

# 从单项目发展到成为城市战略 多地探索TOD模式

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

“设想至2035年，上海市闵行区将建成400公里轨道交通，设立18个TOD中心。”近期，关于闵行区TOD项目的规划数量引起了外界关注。

近年来，TOD(Transit-Oriented Development,公共交通发展导向)建设规模发展迅猛。早在上个世纪90年代，北京、上海、深圳就开始探索TOD模式，如今杭州、武汉、成都、

## 发展：“舶来品”建设提速

自那之后，国内的TOD项目建设开始提速。

TOD模式起源于“二战”后的美国，当时私家车数量在短时间内迅速增加，导致城市交通拥堵问题突出。为了解决这个问题，强调土地集约利用的这种形式应运而生。

TOD是指在城市区域开发、规划设计的过程中，以交通运输为导向的一种开发模式，该模式通过建立集交通、商务、商业、文化、教育、居住为一体的城市功能区，以公共交通站点为中心，400~800米(步行路程约5~10分钟)划定半径，对范围内的土地进行深度开发，并注重功能集聚与垂直立体空间的开发利用，优化城市布局，实现社会效益和经济效益最大化。

香港在上个世纪70年代就引进了TOD模式。早期，该模式主要是为了满足香港基建的资金需求，土地开发权补偿仅限于资金层面的平衡；中期，该模式与同时期公屋政策共同支撑了香港新市镇的发展；后期，该模式在精细化的土地经营中得到进一步优化，2000年港铁公司上市后，逐步实践更加市场化的运营策略，在城市规划和土地开发中起到核心枢纽的作用。

内地TOD的推进是在近年提速的。2016年9月，在国家发展改革委组织召开的城市轨道交通投

昆山等二三线城市也已经落地。

投入巨大的TOD是否取得了预期的成功？这样的模式是否符合当下城市发展的需求？这么多年来，建设过程中面临怎样的问题？

西南交通大学TOD研究中心主任朱晓兵告诉《中国经营报》记者，TOD模式本身没有任何负面问题，只要规划、建设得当就会有超出常规的价值。但当前仍然存在轨道交通“超前发展”以及对TOD作用过度期待的问题，需要特别引起关注。

融资机制创新研讨会上，提出了要统筹协调轨道交通规划与城市总体规划，发挥轨道交通对城市发展支撑引领作用。同时，要求尽快完善综合开发土地政策，顺应轨道交通投融资创新的需要，协调不同属性土地的管理机制，促进轨道交通沿线和站点周边的物业开发。

自那之后，国内的TOD项目建设开始提速，不少二三线城市把城市建设的一部分注意力转向了TOD，成都便是其中一员。2020年12月，成都首个TOD住宅项目取证，到2021年底，成都轨道集团已经先后启动22个TOD综合开发项目。而在2022年，成都还将推进34个TOD项目建设。

在朱晓兵看来，目前TOD综合设计建设技术以及合作开发模式等方面已经非常成熟了，但TOD与新兴技术的结合还有待探索完善，比如数字经济、智慧运维、综合防灾等。我国TOD的发展从最初的单项目探索，慢慢发展到由地方政府对整个城市进行全域规划，成为了城市战略。

成都市人民政府官网“蓉平”专栏中曾这样评价TOD：“TOD能够促进轨道交通站点及其辐射片区的提质升级。”

## 隐忧：超前性与城市发展阶段的平衡

在做TOD策划规划之初，就必须考虑人从哪里来，特别是要吸引年轻高知人才。

“TOD现在到了不做不行的时候了。”在朱晓兵看来，只要是发展轨道交通的城市，采用TOD模式是必由之路；一方面，地铁的造价和运营成本都非常高，仅凭轨道交通自身的经营收入是不可持续的，急需通过TOD综合开发获得收益来反哺轨道交通建设运营；另一方面，越来越多的地方领导也意识到了TOD对于促进城市高质量发展的重要意义，把它上升到城市战略的高度。

朱晓兵特别提到，我国还有不少轨道交通项目是超前发展的：“国外是堵车很厉害、或者城市急速扩张时才修地铁，轨道交通的客流基础通常很好，有可能算得过账。但国内一些二三线、甚至四线城市都在上马轨道交通，部分原因是想通过投资基建拉动经济发展，但城市交通其实还没到非拥有地铁不可的程度，

城市财力更是负担不起。况且，近年来国内大部分城市的人口增速下行，部分城市在修了城际线后，还面临被虹吸的风险。”

他认为，现在房地产进入黑铁时代，哪怕地铁修通、TOD楼盘能售出，但如果人口和产业难以导入，就会出现空城、鬼城。所以在做TOD策划规划之初，就必须考虑人从哪里来，特别是要吸引年轻高知人才；要围绕产业导入和长期运营做文章，而不是把住宅造起来卖掉就可以了。“现在很多高铁新城就存在这样的问题。”朱晓兵表示。

对超前发展的担心并非空穴来风。此前，重庆市6号线曹家湾站曾因建好后仍处荒地，被网友戏称为“最神秘”的重庆地铁站。多种因素作用下，近年来很多轨道交通规划在做删减。2021年3月，四部委在联合发布的《关于进



2020年开始，成都加速TOD建设进程。图为2021年6月建设中的三岔TOD项目。

本报资料室/图

一步做好铁路规划建设工作的意见》中再次申明：“严禁以新建城际铁路、市域(郊)铁路名义违规变相建设地铁、轻轨。”同年4月，陕西4条城际铁路(西安至韩城、西安至法门寺、法门寺至机场、阎良至机场城际铁路)全部被叫停。7月，在成都地铁公布的新一轮城市轨道交通规划中，总里程比原规划减少716公里，城市轨道

交通线路从55条减少到了36条，砍掉了19条，包括7条城市轨道交通和12条市域铁路线。

清华大学交通研究所所长、教授陆化普也曾公开指出，TOD不仅是城市中的物理系统，更承载着未来理想城市打造过程、生活生产的形成过程，因此需要建设在城市中才能发挥应有的作用，而不是离城市越来越远。

## 难点：前期规划的统筹协同

TOD成为城市战略后，其发展呈现出全市域统筹、全交通模式、全生命周期效益主导、全利益主体协同推进的特点。

直到目前，因地铁的准公益性，票价不高，国内多数城市地铁仍处在亏损状态，但也不乏盈利的例子，深圳地铁在2020年净利润就达到了111亿元。

不过，TOD的规划仍是一项巨大挑战。TOD项目建设涉及不同利益主体，提升了TOD规划的难度。

朱晓兵介绍称，虽然TOD模式进入国内时间很早，但近些年里才进入高速增长期，以至于前期研究没有跟上实际需求。“市场突然膨胀，导致规划设计机构的能力良莠不齐，如果甲方缺乏辨别能力，就会导致规划结果存在巨大

的问题。”朱晓兵直言。

朱晓兵认为，TOD成为城市战略后，其发展呈现出全市域统筹、全交通模式、全生命周期效益主导、全利益主体协同推进的特点。

一些企业在这方面也作出了很多尝试，龙湖集团一位内部人士告诉记者，龙湖的业务涵盖地产开发、商业投资、租赁住房、空间服务、房屋租售、房屋装修六大主航道业务，也在试水医养、产城等创新领域。龙湖积累的多领域的经验，恰好能服务于TOD项目需集合的商业、办公、住宅等多种场景需求。

即便如此，TOD项目建设过程中的“协调难”也是龙湖遇到过的问题。

以重庆光年项目为例，沙坪坝火车站、汽车站以及一些其他业态项目，原来都是水平布局的，在有了光年TOD项目之后，不同的业态都进入了同一栋建筑综合体中，由此就产生了很多共用的资源。

比如，曾经土地资源是各自独立的，现在就变成了共用的，也就是空间产权分割。这些共用空间，就涉及到了建设协调、运营等多个维度的难题。为了解决好这些问题，就需要各方主体有相同的目标，并向一个共同目标努力。

据了解，龙湖集团在2003年就开始探索TOD模式，龙湖已经建成重庆时代天街、上海虹桥天街、杭州滨江天街、成都西宸天街等诸多TOD项目。到目前，龙湖已经持有TOD项目约80个。

在朱晓兵看来，应该鼓励社会资本在TOD中的参与：“在前期策划规划阶段，由政府主导整合资源、提升规划，社会资本提供建议；在具体项目实施阶段，则应该由城市运营商通过其品牌和专业实现高品质的开发运营。”他特别提到，因为地铁站点附近的土地价值高，社会资本的参与积极性一直很高。

# 金地保利联袂打造和锦华宸 硬核产品力呈现双匠心

2022年开年，金地、保利联袂打造的和锦华宸【京房售证字(2021)127号、京房售证字(2021)168号】持续受到购房者青睐，延续入市以来的关注度，成交数据位居北京开年普通住宅成交前列。

热度不断攀升背后，是和锦华宸所处区域以及成熟配套的体

现，更是金地保利双匠联袂的超强产品力以及全线条优质服务的呈现。

和锦华宸项目位于顺义新城腹地核心，邻近潮白河、减河。早在1992年，潮白河墅区的概念即已萌生。历经30载发展，该区域得以汇聚成熟优质的自然资源以及休闲娱乐等配套。

以和锦华宸项目为例，该项目西邻马坡千亩森林公园，近享顺义奥林匹克水上公园，周边潮白河森

林公园、卧龙公园等10大公园环绕。该项目社区班车无缝接驳15号线，周边白马路、外环路、顺平路等三横；京承高速、京沈路、通顺路、机场东路等四纵交通联通全城重点区域。

此外，项目周边聚集多个商业配套以及北京意大利农场、北京乡村赛马场、乡村高尔夫俱乐部、北

## 成熟配套

京高尔夫球俱乐部、星光庄园等国际化休闲配套；另有民生银行总部基地、北京银行研发中心、中信银行信息技术研发基地等金融机构总部进驻。成熟配套呈现区域宜居品质。

除周边成熟配套外，和锦华宸项目也以高品质社区配套构筑区域人居品质。该项目打造“一体两

园环绕，周边15号线、S6号线(规划中)、三横四纵三桥以及多公交线路等立体交通路网密集交错。

同时，项目由金地与保利两大开发商强强联手，凝聚金地“华”系与保利“和锦”系双品牌产品基因，以1.6容积率打造低密洋房别墅住

区，产品建筑面积约95~180平方米，满足家庭多种生活需求。除产品品质外，项目还注重全线条优质服务打造，由金地智慧服务提供物业服务，该物业连续多年荣获中国物业服务百强企业等荣誉，以实力诠释其“精品服务，真情关爱”的服务理念。

区，四维组团，五重景致，二十九处景观节点”等别墅规制园林景观，选取超50种植物，采用成片成林的种植手法，打造绿林掩映、疏阔有致的墅居生活情境。社区约6000余平方米全龄活动空间，涵盖适老疗愈花园、水鸟主题儿童乐园、多功能运动场、环跑圈等全龄活动场域，构筑全家庭欢聚主场。

以一体化客餐厅为依托，引入四叶草式布局，为每一位家庭成员打造专属生活空间，约10.6米南向三面宽，配置全景落地窗，适配家庭进阶品质改善需求。

该项目开盘以来数次加推，成交数据表现优异，其中首期建筑面积约126平方米的墅区四居洋房热势升级，备受购房者青睐。良好的市场表现，更见其强大产品力与客户认可度。

“和锦系”产品选择沿着城市繁华的脉络，一路在似锦的商业氛围与人潮之中，开辟出一处闹中取静的稀缺地，近享繁华，退可静谧。

继顺义新城6055、6056地块后，金地与保利再度强势携手，成功摘得顺义新城第13街区SY00-0013-6050/6053地块。双强联袂，深耕顺义，拓新不止。

此次两大开发商联袂打造的和锦华宸项目规划有建筑面积约

95平方米的墅区光感洋房、建筑面积约126平方米的墅区四居洋房以及建筑面积约150~180平方米的光合定制别墅，满足城市向上家庭多种生活需求。

其中建筑面积约95平方米的墅区光感洋房，采用一栋一单元布局与全明边户设计，配置约9.6米

南向三面宽，打造全能三居空间，保障居住舒适度与品质感；建筑面

积约126平方米的墅区四居洋房，热势升级，备受购房者青睐。

良好的市场表现，更见其强大产品力与客户认可度。

该项目开盘以来数次加推，成交数据表现优异，其中首期建筑面积约126平方米的墅区四居洋房热势升级，备受购房者青睐。

良好的市场表现，更见其强大产品力与客户认可度。

该项目开盘以来数次加推，成交数据表现优异，其中首期建筑面积约126平方米的墅区四居洋房热势升级，备受购房者青睐。