

# 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里迅速增加,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效?这样的模式是否符合当下城市发展的需求?这么多年来

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的支撑引领作用。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综合开发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营业收入是不可持续的,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,

## 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

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“最隐秘”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

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、房屋租赁、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。



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。

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

## 成熟配套

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

## 双匠心产品

和锦华宸项目由金地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,凝聚两大品牌产品力,以1.6容积率打造低密洋房别墅住区。

其中,金地集团“华”系产品脉承企业30载城市高端产品基因,追求人文之和,繁华之锦。金地集团的“华”系产品首发于2016年,当时,金地集团相关负责人曾公开表示,华系是金地高端产品力的代表,它的崛起由本身文脉和地段资源决定,华系致力献给在繁华间寻找自我价值的精英。华系产品主张与自然共生,创造与众不同的空间及健康的生活方式。

保利“和锦”高端城市产品系则是保利“和”系两大产品线之一,定位为具备全球眼光的国际化精英住区,以墅质生活畅享城市繁华。保利的“和”系产品首发于2017年,基于“土地、态度、产品”三大标准的差异以及对客群的深度洞察,“和”系高端产品分为“和光系”与“和锦系”两大产品线。其中

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,自2021年10月首次入市,至今数次加推,受到购房者青睐。项目邻近潮白河、减河,马坡千亩森林公园等多个公

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

“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和锦华宸项目规划有建筑面积约

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

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、北京银行科技研发中心、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

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,

以一体化客餐厨为依托,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销升级,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。

以一体化客餐厨为依托,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。

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,该物企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。

以一体化客餐厨为依托,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销升级,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。

以一体化客餐厨为依托,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。

同时,依靠专业优质的服务品质以及稳健经营特质,金地智慧服务获得客户以及各界的广泛好评。官网信息显示,金地智慧服务连续三年盖洛普客户满意度达97%;连续多年荣获中国物业服务百强企业等荣誉。面向未来,金地智慧服务启动“3+X”战略布局,打造“三横九纵”服务矩阵。其中,“三横”是发展的事业基础,指的是住宅物业、商办物业和城市服务,

以一体化客餐厨为依托,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。



和锦华宸营销中心实景图

## 优质服务

和锦华宸项目由金地智慧服务提供物业服务。金地智慧服务是金地集团成员企业,创建于1993年,为物业管理(产业园区)企业联盟成员单位(2019年)、物业管理(高校)企业联盟成员单位(2019年),定位为行业领先的社区服务与资产管理整合运营商。

经过近30年的经营发展,金地智慧服务已在全国布点布局。当前金地智慧服务已服务近100家开发商、知名大型企业总部、物业企业,管理项目包括中高端住宅、产业园、学校、商写等多种业态,管理服务覆盖280余座大中城市及美国东西海岸的8个不同城市和地区。

同时,依靠专业优质的服务品质以及稳健经营特质,金地智慧服务获得客户以及各界的广泛好评。官网信息显示,金地智慧服务连续三年盖洛普客户满意度达97%;连续多年荣获中国物业服务百强企业等荣誉。面向未来,金地智慧服务启动“3+X”战略布局,打造“三横九纵”服务矩阵。其中,“三横”是发展的事业基础,指的是住宅物业、商办物业和城市服务,

从社区走向城区,定位于全业态覆盖的综合服务运营商;“九纵”则聚焦资源挖掘,产业融合,已成立金地楼宇、金地置家、房屋配套、资产经营、享新家等多个能解决客户痛点、满足客户需求的实体业务公司和项目组。

此外,金地智慧服务坚持科技赋能投入,早在2015年就成立了智慧享联科技公司进行科技布局,并对外输出互联网SaaS线上服务等智能科技服务。依托物联网、大数据、云技术及人工智能等创新科技,金地智慧服务搭建物业云平台和社区物联网,致力于持续构建一个集智慧社区平台、智能家居平台与享家社区服务平台于一体、连接基础物业服务及全产业链创新业务的“智享生态圈”。

科技投入与战略布局等动作背后,贯穿的是金地智慧服务“精品服务,真情关爱”的服务理念。比如“智享生态圈”的打造,无论是智慧门禁、智慧车场等设备设施,还融入科技要素的生活场馆,在提升运营效率以及服务效能等方面都发挥着重要作用。广告