

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

项目进展

TOD is an urban development strategy that creates compact, connected, and communities centered around high quality public transit systems.



项目实施进展

- 已开启招标工作
- 工作大纲已完成，待招标阶段
- 工作大纲修订阶段
- 工作已开展，尚未提交至世行
- 已建立
- 尚未建立
- 未涉及该项

世界银行

2018年11月12-16日，全球环境基金-中国可持续城市综合方式试点项目组分别对中华人民共和国住房和城乡建设部、深圳、贵阳、北京和石家庄所在项目办开展为期一周的项目实施支持考察团。考察团由世界银行项目经理、城市经济学家方琬丽女士和世界银行高级城市专家Alessandra Campanaro女士带队。世界银行东亚太平洋区域城市发展和灾害风险管理局副局长Francis Ghesquiere、中国局可持续发展业务部主任Bekele Debele以及首席交通专家Gerald Ollivier参加了部分会议。各项目办代表就项目实施进展予以回顾，并提出实施过程中的问题，世界银行项目组专家提供相应技术指导，并就后续工作安排及行动方案达成共识。

2018年11月26-28日，由世界银行可持续城市全球平台（GPSC）、地方环境行动国际委员会（ICLEI）、C40城市气候领导组织（C40）和世界自然资源研究所（WRI）共同举办的城市研究（City Academy）培训课程于世界银行新加坡代表处举行，课程旨在提高与会者对城市发展、气候变化和交通规划的了解及综合能力。该培训课程汇集了来自全球各个城市交通及城市发展相关的领导者，通过分享各城市正在进行的项目，交流可能面临的挑战，促进同行交流并向城市及交通专家学习，以获得项目开展的宝贵建议和反馈。全球环境基金-中国可持续城市综合方式试点项目城市宁波、石家庄和天津参与了此次会议，宁波城市代表发言并组织了相关小组讨论。

1

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国住房和城乡建设部项目办于2018年11月26日通过STEP系统向世界银行全球环境基金-中国可持续城市发展综合方式试点项目组提交了《“以公交为导向的发展模式的平台设计与能力建设”技术援助项目工作大纲》，待世界银行行全球环境基金可持续城市发展综合方式试点项目组和TOD实践专家组提供审查技术意见后，预计于2019年第一季度展开咨询服务合同招标采购工作。

2

城市层面TOD
战略工作大纲
片区层面TOD
战略工作大纲
廊道层面TOD
战略工作大纲
站点层面TOD
战略工作大纲
专用账户建立
领导小组组建

住建部	北京	天津	石家庄	宁波	南昌	贵阳	深圳
已开启招标工作	已开启招标工作	已开启招标工作	已开启招标工作	已开启招标工作	已开启招标工作	已开启招标工作	已开启招标工作
工作大纲已完成，待招标阶段	工作大纲已完成，待招标阶段	工作大纲已完成，待招标阶段	工作大纲已完成，待招标阶段	工作大纲已完成，待招标阶段	工作大纲已完成，待招标阶段	工作大纲已完成，待招标阶段	工作大纲已完成，待招标阶段
工作大纲修订阶段	工作大纲修订阶段	工作大纲修订阶段	工作大纲修订阶段	工作大纲修订阶段	工作大纲修订阶段	工作大纲修订阶段	工作大纲修订阶段
工作已开展，尚未提交至世行	工作已开展，尚未提交至世行	工作已开展，尚未提交至世行	工作已开展，尚未提交至世行	工作已开展，尚未提交至世行	工作已开展，尚未提交至世行	工作已开展，尚未提交至世行	工作已开展，尚未提交至世行
已建立	已建立	已建立	已建立	已建立	已建立	已建立	已建立
尚未建立	尚未建立	尚未建立	尚未建立	尚未建立	尚未建立	尚未建立	尚未建立
未涉及该项	未涉及该项	未涉及该项	未涉及该项	未涉及该项	未涉及该项	未涉及该项	未涉及该项

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

能力建设与学术交流

TOD is an urban development strategy that creates compact, connected, and communities centered around high quality public transit systems.

COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



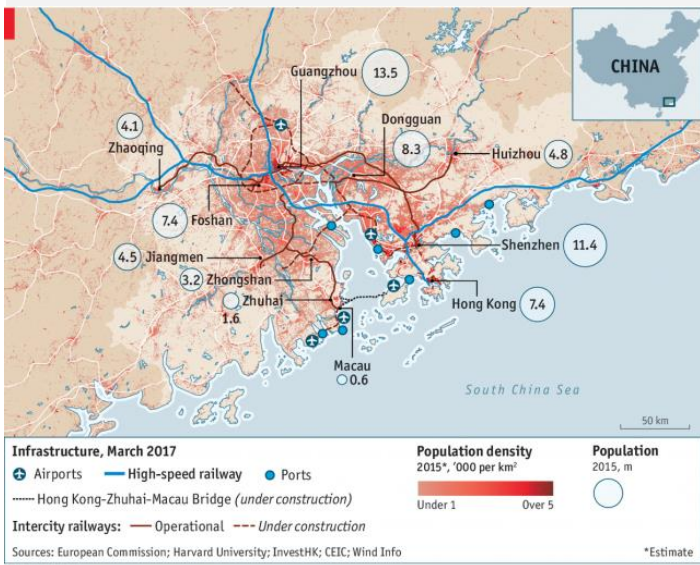
WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?

gef GLOBAL ENVIRONMENTAL FACILITY
INVESTING IN OUR PLANET

WORLD BANK GROUP
Social, Urban, Rural & Resilience

“粤港澳大湾区东部枢纽 TOD新城”高峰论坛

2018年9月27日，由广东新快报社和华南理工大学联合主办，广州地铁集团有限公司、越秀地产股份有限公司与广州市品秀房地产开发有限公司协办的“粤港澳大湾区东部枢纽TOD新城高峰论坛”在华南理工大学(五山校区)交通大楼举行。本次论坛邀请业界专家共同探讨粤港澳大湾区融合对促进广州各区交通、房地产、资本的优势，解读国内外TOD新城发展轨迹，分享成功经验，展望粤港澳大湾区东部枢纽 TOD新城的发展前景。（[新闻报道链接](#)）



TOD高峰论坛

2018年10月12日-13日，由中国铁路总公司、重庆市人民政府主办，中国铁道学会、重庆市交通委员会、中国铁路成都局集团有限公司承办的“TOD高峰论坛”在渝召开。论坛以主旨报告、专题报告、技术参观等形式共同探讨区域发展利好，解读国内外TOD新城发展轨迹与成功经验，畅谈城市轨道交通物业如何提高城市生活方式。国家发展和改革委员会基础产业司司长罗国三、自然资源部国土空间规划局专项规划处处长陈景进、中国铁路总公司党组书记总经理陆东福、法国总理府法国战略与展望总署倪金城等多位业界专家受邀出席。（[新闻报道链接](#)）

“石家庄市轨道交通沿线土地综合开发”研讨会

2018年10月19日，由石家庄市轨道交通建设办公室、石家庄市轨道交通有限责任公司主办，西南交通大学（上海）TOD研究中心承办的“石家庄市轨道交通沿线土地综合开发研讨会”在石家庄召开。研讨会邀请了来自中国城市轨道交通协会以及上海、杭州、南宁等城市11位轨道交通综合开发业内专家作主旨演讲，旨在研判国内先行先试城市轨道交通沿线土地开发政策与推进路径，探讨轨交企业和开发企业在综合开发中的角色与作用、场段上盖开发实操，探索轨道交通土地资源开发模式与道路，谋划以TOD发展模式构建石家庄地铁的可持续发展之路。（[新闻报道链接](#)）

左图为粤港澳大湾区示意图

图片来源：欧盟委员会；哈佛大学；InvestHK；CEIC；Wind Info

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

能力建设与学术交流

TOD is an urban development strategy that creates compact, connected, and communities centered around high quality public transit systems.

COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?



“2018（第五届）轨道交通TOD&PPP国际论坛—铁路土地综合开发与投融资改革”

2018年11月8日，由中国地方铁路协会、西南交通大学、上海市国际贸易促进会联合主办，西南交通大学（上海）TOD研究中心和上海国展展览中心有限公司联合承办，世界银行联合协办的“2018（第五届）轨道交通TOD&PPP国际论坛—铁路土地综合开发与投融资改革”在上海成功召开。此次论坛是国内首次大规模、全方位研讨铁路领域土地综合开发及投融资改革的论坛，重点围绕贯彻落实国家支持政策，促进铁路建设与沿线土地综合开发和城镇发展相互融合，介绍铁路土地综合开发的政策和规划，交流开发技术、经验和成功案例，推介开发项目，搭建信息沟通平台，推动铁路土地开发资源与社会资本、地产开发优势企业的对接与合作，研讨加强铁路土地开发的配套政策和措施，探索适应铁路建设和土地综合开发的方式、方法和投融资模式，为铁路土地综合开发提供政策、技术、信息交流和合作渠道，促进铁路土地综合开发提质增效。逾280名来自国家发改委和全国各地政府部门、铁总、铁路公司、铁路局、城轨企业，以及跟TOD以及PPP相关的房地产、产业和金融领域的嘉宾与代表参与其中。世界银行全球环境基金中国可持续城市综合方式试点项目组及城市代表参加了此次论坛。
([新闻报道链接](#))

“第二届中国轨道交通+物业综合开发与建筑工程设计国际研讨观摩会”

2018年11月14-27日，由北京中外友联建筑文化交流中心和《城市轨道交通》杂志社共同举办的“第二届中国轨道交通+物业综合开发与建筑工程设计国际研讨观摩会”在深圳召开。本次会议汇集来自日建设计、东急地铁、深圳地铁、香港地铁、阿特金斯、贝诺、奥雅纳等国内外TOD开发领域的一线实战专家，共同就站城一体化设计、开发策略、工程技术等议题进行深入交流探讨。太原轨道交通、南昌轨道交通地产、呼市地铁、杭州西站枢纽开发、华东设计院、碧桂园地产、绿城理想生活、河南同晟置业等单位120余位专业人士参加此次会议。
([新闻报道链接](#))



右图为世界银行特邀嘉宾Stan Wall于2018（第五届）轨道交通TOD&PPP国际论坛演讲现场

图片来源：西南交通大学（上海）TOD研究中心

能力建设与学术交流——宁波项目办City Academy培训心得体会

受GPSC可持续城市全球平台成员单位C40气候领导集团、ICLEI倡导地区可持续发展国际理事会、WRI世界资源研究所及世界银行的邀请，宁波市住建委派员于11月26日至28日赴新加坡参与了首届City Academy城市学院研讨会。本届研讨会共有来自7个国家的10个城市参与，其宗旨与正在进行的GEF全球环境基金中国可持续城市综合方式示范项目高度一致，宁波作为该项目中国区七个试点城市之一，为更好地开展项目工作，提升项目研究能力和研究成果本土转化，受世界银行推荐参与了本次研讨会。研讨会每日均按照案例分享、城市诊断、小组讨论和实地考察四个部分组成，从不同角度探讨TOD模式对城市发展及应对气候变化的作用。

首日的会议，主要从土地利用调整的方法和实践，公共交通促进策略两个方面进行研讨，分别由世界资源研究所的房伟权博士以及新加坡宜居城市研究中心Limin HEE博士就两个议题分别进行了演讲，介绍了新加坡及其它先进经验。约翰内斯堡和阿松森的代表分别就各自城市面临的挑战进行了详细的介绍，并同与会城市及专家共同探索解决方案。全体参会人员随后参观了新加坡城市规划展览馆，了解到从上世纪70年代开始，新加坡就邀请联合国规划署对新加坡进行规划。形成概念规划—总体规划—专项规划的层级体系，概念规划每十年进行一次，规划年限定为20至30年，总体规划在概念规划的基础上每五年进行一次，规划年限为10年。制定单位由新加坡的重建局专门负责。

次日的会议，首先考察了新加坡建屋发展局，对当地住房及城市建设情况进行机

制体制和技术路线上的学习，令人关注的是，新加坡的祖屋制成功解决了新加坡全体国民居者有其屋的难题，老百姓能够以低廉的价格在市中心购买到产权为99年或999年或永久产权的祖屋。对于富裕阶层，政府和开发商也提供价格高昂的公寓可进行选择。其后，世界银行首席交通专家、TOD实践专家组发起人Gerald Ollivier以TOD在城市、廊道、站点层面的从规划到实施为议题进行了演讲，对TOD落实进行了详细的分析，如何通过TOD模式捕获土地价值增值，反哺城市基础设施建设，解决投融资的困境。会议组织方还邀请了新加坡重建局和欧雅娜（ARUP咨询公司）的相关专家对TOD实操案例进行了分享。巴西利亚和宁波分别就实施TOD方面遇到的挑战进行了介绍。

最后一日的议程就“公众参与”和“社区层面”的规划



本次会议组织方精心安排会议议程及后勤工作，会议时间安排科学紧凑，从每天早晨8:30开始至下午6:00结束，为降低与会者的碳足迹，会议晚餐全部为素食，午餐均在世行代表处办公室就餐，现场考察出行均乘坐地铁和公交，参会者居住的是新加坡著名绿色建筑酒店，其立体绿化帮助整个酒店项目的绿化率达到了200%，每年节约用电近30万度。通过为期三天的研讨交流，现将体会心得总结如下：

- 强体制
坚持规划先行，建管并重，对宁波当前规划、建设、管理分家的体制进行改革创新，形成城乡规划建设管理一盘棋，一张网，用改革的办法解决体制的沉疴，加强城市规划建设管理的统筹，有力保障城市协调、有序、高效建设发展。在我委现有有职能机构的基础上，进行规、建、管三位一体融合，简化行政程序，把行政机构做到既强化，又瘦身。针对当前轨道交通、海绵城市、综合管廊、绿道等民生项目，

给与相关处室和机构精准定位，落实抓手，统筹推进。明确项目前期研究的龙头位置，一改当前由于前期论证不充分，规划不前瞻，质量不够高导致项目建设周期长，来回走弯路，投资浪费的情况。确实把项目可行性论证、概念规划、财务平衡等架构设计作为前期研究搞起来，把勘察设计（方案、初设、施工图）从前期纳入工程建设阶段进行EPC一体化管理。

- 重规划
全面科学与宁波市总规等大规划无缝衔接，以街区为基本单元，以项目为抓手，实现生态环境、基础设施、公共服务的形式一致、内容统一、管理协调的多种规划融合，一张蓝图一张皮。全力建设紧凑城市，弹性城市，坚持地上地下空间立体规划、全面利用，公共交通支撑引导和土地混合利用的发展理念，落实好城市设计的控制性引导要求，集成工作、居住、交通、休闲、教育、文化、医疗等综合性功能平衡。精建设
全面把控项目质量，建设高品质、人性化、精细化的好工程。全力塑造宁波特色，不盲目追求宽、大、厚的花岗岩铺装和铺张浪费的城市家具，贯彻“经济、适用、绿色、美观”的建设方针，全面提升绿化工程地位，独立建设标准，单独招标绿化设计与施工，取代市政捆绑绿化的现有做法，提升市政工程的绿化档次。注重城市道路与地块之间的衔接和人性化，步行空间的友好和舒适，建筑设计与市政设计紧密结合，增加人行道、非机动车道的形式和多样性。商业地块的人行道建设由政府主导，地块开发商根据建筑风格设计建设。



及老百姓公交出行进行了深入的讨论，社区层面TOD的实施，对形成紧凑城市形态具有极大意义。参会人员同与会专家就上述议题深入交换意见，在组织方的安排下，城市之间两两结对，举行小型双边会议。宁波与科特迪瓦首都阿比让深入交流了两地的交通规划经验。随后，与会人员参观了森康区的LRT（地面轻轨）与MRT（地铁）及接驳巴士的枢纽换乘站，多种公共交通有机结合，周边社区均有单独的步行通道与站点联系，步行道全部建设了遮阳避雨顶棚，创造了良好舒适的步行环境。



WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

TOD is an urban development strategy that creates compact, connected, and communities centered around high quality public transit systems.

COMPACT

- Land use diversity
- Public spaces & urban design
- High-density developments
- Green buildings
- Affordable housing
- Design for mass transit

CONNECTED

- Travel demand management
- Inter-modal connectivity
- Last-mile connection
- Travel priority
- Walking and biking-friendly environment

COORDINATED

- Local social-cultural identity
- Public-private partnerships
- Market orientation
- Land value capture
- Structural integration
- Cross-departmental collaboration
- Coordination of development timing and phases

WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?

gef GLOBAL ENVIRONMENT FACILITY
INVESTING IN OUR PLANET

WORLD BANK GROUP
Social, Urban, Rural & Resilience

行业动态

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

TOD is an urban development strategy that creates compact, connected, and communities centered around high quality public transit systems.



戴德梁行发行《城市发展系列--TOD白皮书》

2018年10月16日，由戴德梁行主办的“think-in之成渝双城记，TOD驱动下的成渝都市群发展论坛”在成都举行，论坛邀请了日建设计、中国中铁二院工程集团有限公司、四川省建筑设计研究院、中建西南设计院、中国城市规划设计研究院、成都市建筑设计院等众多机构的中外专家、资深房地产从业者等重量级嘉宾，共同探讨站城融合与城市更新主题。通过对国内外城市轨道交通发展进程、TOD城市实践案例研究及TOD城市实践的经验总结，戴德梁行独家发布了《城市发展系列--TOD白皮书》，探讨区域一体化对TOD发展带来的可能性与发展机遇。论坛期间，戴德梁行与日建设计正式签署了长期战略合作协议，并共同发起在成都成立城市开发与TOD研究中心。此前，日建设计、四川省建筑设计研究院、戴德梁行在全球招标中以第一名的成绩中标成都火车北站TOD站城一体综合开发规划项目，旨在通过“站城一体”综合开发，以TOD模式带动城市更新和区域复兴，打造立体枢纽城市，推出更多可持续发展的地上地下空间再开发示范性片区。

([新闻报道链接](#))



图片来源：戴德梁行

广州地铁集团和越秀集团联手打造首个社区型TOD项目

2018年10月18日下午，由广州地铁集团和越秀集团联手打造的首个百万级社区型TOD项目在广州举行全球发布会。该项目位于新塘的广州东TOD国际新城，八轨交汇联通粤港澳大湾区中的九城两区（含广州、深圳、香港、澳门等世界重量级城市），集铁路、城际、地铁、长途汽车、公交等交通方式为一体。此外，广州地铁集团将在市内打造多个站点项目，推进多个地铁车辆段上盖物业及其余线网场站综合体的规划研究与开发。项目总开发建面近1000万平方米，预计未来规划居住的人口超过20万人。

([新闻报道链接](#))



图片来源：广州地铁官网

右图为此社区型TOD项目概念

行业动态

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

TOD is an urban development strategy that creates compact, connected, and communities centered around high quality public transit systems.

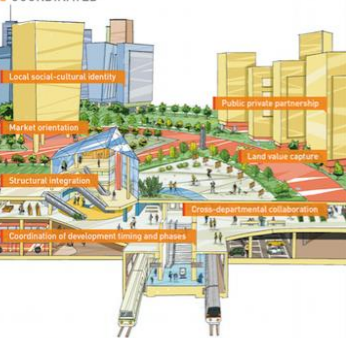
COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?

gef GLOBAL ENVIRONMENT FACILITY INVESTING IN OUR PLANET

WORLD BANK GROUP Social, Urban, Rural & Resilience



所在城市

2018年9月3日，上海是闵行区发布了《闵行区中运量网络规划（2017-2035）》公示，已形成规划方案，对地区中运量线网方案予以明确，其规划期与城市总规年限保持一致。该规划坚持公交优先发展战略，优化闵行区公共交通供给模式，支撑旧城更新并引导新区开发，构建以轨道交通为支撑、中运量为补充的大中运量公交系统，支撑对外向心交通及周边区域沟通联系，发挥区内组团间骨干公交功能，填补闵行区在轨道交通和常规公交之间运能服务空档，实现各组团间快速联系，倡导TOD发展模式，打造组团内公交提升和引导发展线路，改善出行结构，提供品质出行服务。（[新闻报道链接](#)）

1.上海

武汉市于2018年9月28日出台《武汉市综合交通体系三年攻坚实施方案（2018-2020）》，实施方案中提出至2020年，把武汉建成世界级地铁城市。通过三网（轨道网、公交网、慢行网）融合，引导绿色低碳出行模式，公共交通总量及发展水平跻身全国前五，轨道交通运营里程达400公里以上，公共交通总量突破1000万人次；以公共交通为导向，公交站点为中心，400米-800米为半径建立中心广场和城市中心，打造长江新城TOD换乘中心。（[新闻报道链接](#)）

3.武汉

2018年9月5日，杭州交通投资集团有限公司和香港铁路公司签订杭州西站枢纽综合体TOD项目合作框架协议。此前，杭州交投集团已多次与香港铁路公司进行对接研究，通过现场踏勘、座谈研究等多种形式交流，共同探讨合作开发西站枢纽及高铁新城上盖物业的可行性。根据杭州市规划局、杭州市交投集团公布的《杭州西站枢纽地区核心区域设计暨概念规划方案征集公告》，杭州西站及周边开发大致分为三个圈层：核心区围绕杭州西站，打造一个50-100公顷的枢纽综合体；外层为城市核心区，围绕枢纽综合体打造“站城一体、生产生活生态融合的3.0版现代化高铁新城”，面积约3平方公里；依托区域周边梦想小镇、阿里巴巴、浙江海外高层次人才创新园以及杭州师范大学等高等院校的建设，围绕高铁新城规划建设一座10平方公里的“仓前科创新城”。（[新闻报道链接](#)）

2.杭州

成都轨道集团与香港地铁公司合作、借鉴“地铁+物业”模式，大力推广实施轨道交通场站TOD综合开发，并组织编制《成都市轨道交通场站综合开发专项规划》，开展一体城市设计，并通过SOD模式（通过社会服务设施建设引导开发），打造15分钟社区生活服务圈。计划实施范围车辆基地75个、轨道站点105个。按照先行先试原则，在前四期轨道交通建设规划涉及的区(市)县中，各选择一个站点作为首批示范项目，涉及13个区(市)县的13个示范项目。至2018年11月，成都市轨道交通集团已先后启动4批TOD一体化招标工作。成都轨道集团相关负责人介绍，轨道交通车辆基地原则上均实施综合开发，规划用地性质为公共交通场站兼容居住、商业用地，兼容部分的容积率、建筑密度等规划控制指标按成都市城市规划管理技术规定中的形态分区确定。场站综合开发用地的土地在出让前，须完成一体化城市设计并落实相应控规。（[新闻报道链接](#)）

4.成都

2018年10月10日，广州公共资源交易中心网站发布两则工程设计咨询招标公告显示广州将推动《广州市城市轨道交通第三期建设规划（2017-2023年）》中地铁枢纽综合体的建设，在7条地铁线路上建设共16座枢纽综合体。该地铁枢纽综合体将提供多种交通方式的转换，项目内设置公交首末站、公交临时停靠站、出租车兼K+R设施、自行车设施、P+R停车场、各向慢行交通及衔接信息指引、商业开发同步预留工程，各设施（含地铁车站）和预留工程之间设置慢行交通及综合换乘大厅进行交通衔接。地铁综合枢纽体建成后将形成以枢纽综合体为中心的集交通、商务、商业、文化、教育、居住为一体的城市功能区，助力“15分钟经济圈”形成。该轨道交通场站综合体建设及周边土地综合开发的目的在于推进轨道交通“以地换路”工作新机制，以此加快轨道交通线路和综合枢纽的建设，打造“交通+产业+社区”的一体开放城市功能区，全面推进和落实“轨道+土地物业”开发建设及投融资机制。（[新闻报道链接](#)）

5.广州

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

政策动向——国家层面

本期主题：铁路TOD相关政策回顾

TOD is an urban development strategy that creates compact, connected, and communities centered around high quality public transit systems.

COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?



2013年8月，国务院发布《[关于改革铁路投融资体制加快推进铁路建设的意见](#)》（国发〔2013〕33号），《意见》强调：（一）推进铁路投融资体制改革，多方式多渠道筹集建设资金；向地方政府和社会资本放开城际铁路、市域（郊）铁路、资源开发性铁路和支线铁路的所有权、经营权，鼓励社会资本投资建设铁路；研究设立铁路发展基金，以中央财政性资金为引导，吸引社会法人投入。（二）加大力度盘活铁路用地资源，鼓励土地综合开发利用，支持铁路车站及线路用地综合开发。参照《[国务院关于城市优先发展公共交通的指导意见](#)》（国发〔2012〕64号），按照土地利用总体规划和城市规划统筹安排铁路车站及线路周边用地，适度提高开发建设强度；创新节地技术，鼓励对现有铁路建设用地的地上、地下空间进行综合开发；并要求地方政府支持铁路企业进行车站及线路用地一体规划，按照市场化、集约化原则实施综合开发，以开发收益支持铁路发展。

2014年7月，国务院办公厅印发《[关于支持铁路建设实施土地综合开发的意见](#)》（国办发〔2014〕37号），要求按照改革铁路投融资体制、加快推进铁路建设的要求，针对铁路用地及站场毗邻区域土地综合开发利用提出了一系列实施原则和指导措施，为轨道物业的发展带来了新的契机。《意见》明确了四个方面的政策措施：一、支持盘活现有铁路用地，推动土地综合开发；二、鼓励新建铁路站场实施土地综合开发；三、完善土地综合开发的配套政策；四、加强土地综合开发的监管和协调。

2015年7月，国家发改委下发《[关于进一步鼓励和扩大社会资本投资建设铁路的实施意见](#)》（发改基础〔2015〕1610号），进一步拓宽了社会资本投资铁路的渠道，以盘活铁路总公司大量存量资产，缓解融资和债务压力，支持铁路总公司以股权转让、股权置换、资产并购、重组改制等资本运作方式吸引社会资本；提出多项金融创新举措，强调发挥债券和证券市场的融资作用，支持和鼓励社会资本通过发行企业债券、公司债券、债务融资工具以及项目收益债、永续期债券和上市融资等方式筹集建设资金；拓宽铁路发展基金发行渠道，按照特事特办的原则，支持通过设立专项信托计划和公募基金产品募集资金。

I. 铁路投融资体制改革

II. 铁路建设土地综合开发

III. 扩大社会资本投资

政策新动向——城市层面

本期主题：轨道交通场站综合开发专项规划

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

TOD is an urban development strategy that creates compact, connected, and communities centered around high quality public transit systems.

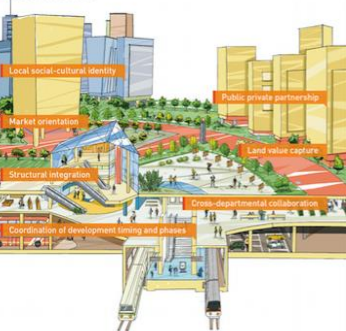
COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?

gef GLOBAL ENVIRONMENT FACILITY
INVESTING IN OUR PLANET

WORLD BANK GROUP
Social, Urban, Rural & Resilience

1.成都

2016年11月，成都市完成《成都市轨道交通场站综合开发专项规划》制定并通过市规委会主任会议审查。借鉴国内外城市先进经验，结合成都实际特点，《规划》中构建了轨道交通站点综合开发分级体系，将轨道交通站点分为城市级、片区级、组团级、一般站点四级；以站点为中心，一般站点半径500米，换乘站点半径800米以及车辆基地周边综合开发范围内的土地资源进行梳理并编制《成都市轨道交通场站一体化城市设计导则》，作为站点规划工作的指引和技术指南。（[相关新闻报道](#)）

3.南京

2015年10月，南京市人民政府发布《[关于推进南京市轨道交通场站及周边土地综合利用的实施意见](#)》，旨在建立符合城市实际轨道交通场站及周边地区综合利用模式，最大限度提升土地开发收益反哺轨道交通建设运营，促进土地资源的集约利用、城市功能结构的优化提升和轨道交通的持续健康发展，实现轨道交通功能、收益和效率的最大化。

2.广州

2017年3月，广州市人民政府办公厅印发《[广州市轨道交通场站综合体建设及周边土地综合利用实施细则（试行）的通知](#)》，旨在将轨道站上盖综合体融入一体化轨道建规划设计，实现现代化轨道交通综合换乘系统的建设，并按TOD原则进行精细化城市设计，推进土地集约节约利用。细则试行期为3年，附广州市轨道交通场站综合体建设及周边土地综合开发工作流程图。

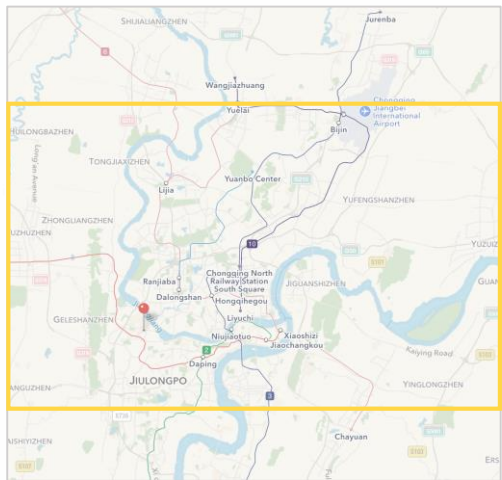
4.上海

2016年10月，上海市人民政府办公厅转发市发展改革委、市规划国土资源局《[关于推进本市轨道交通场站及周边土地综合利用的实施意见](#)》的通知，促进公交优先发展、提高土地集约利用水平，促进科创中心建设；在轨道交通场站综合开发中优先安排配建人才公寓（公共租赁住房），结合综合开发实际情况，遵循市区联手、以区为主原则，将开发主体统一为区属国资或国资控股公司；在轨道交通选线选址专项规划编制中同步推进相关控制性详细规划研究，明确各轨道交通场站综合开发规划控制要求，由市规划国土资源局牵头推进规划编审，加强规划控制和统筹、区域平衡、业务协调和工作督促，提高规划方案可实施性；针对既有轨道交通场站综合开发的“上盖”建设主体难以在出让前明确等实际问题，将既有轨道交通场站综合开发用地出让方式调整为先回收再整体协议出让；新建轨道交通场站综合开发用地的出让方式不变。

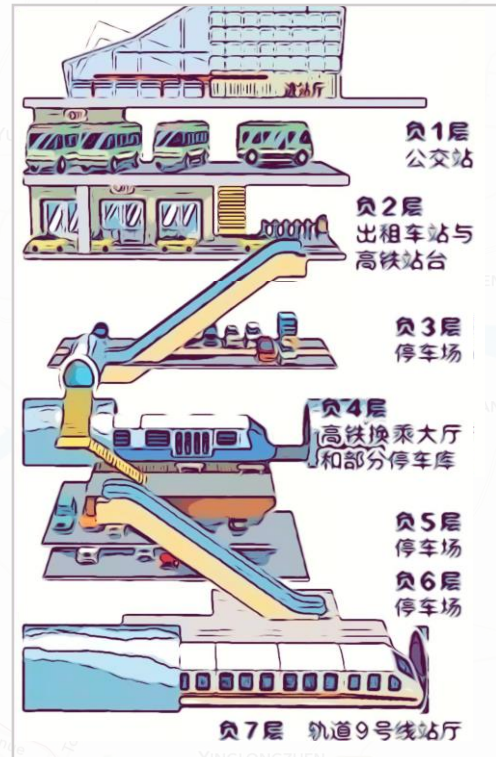
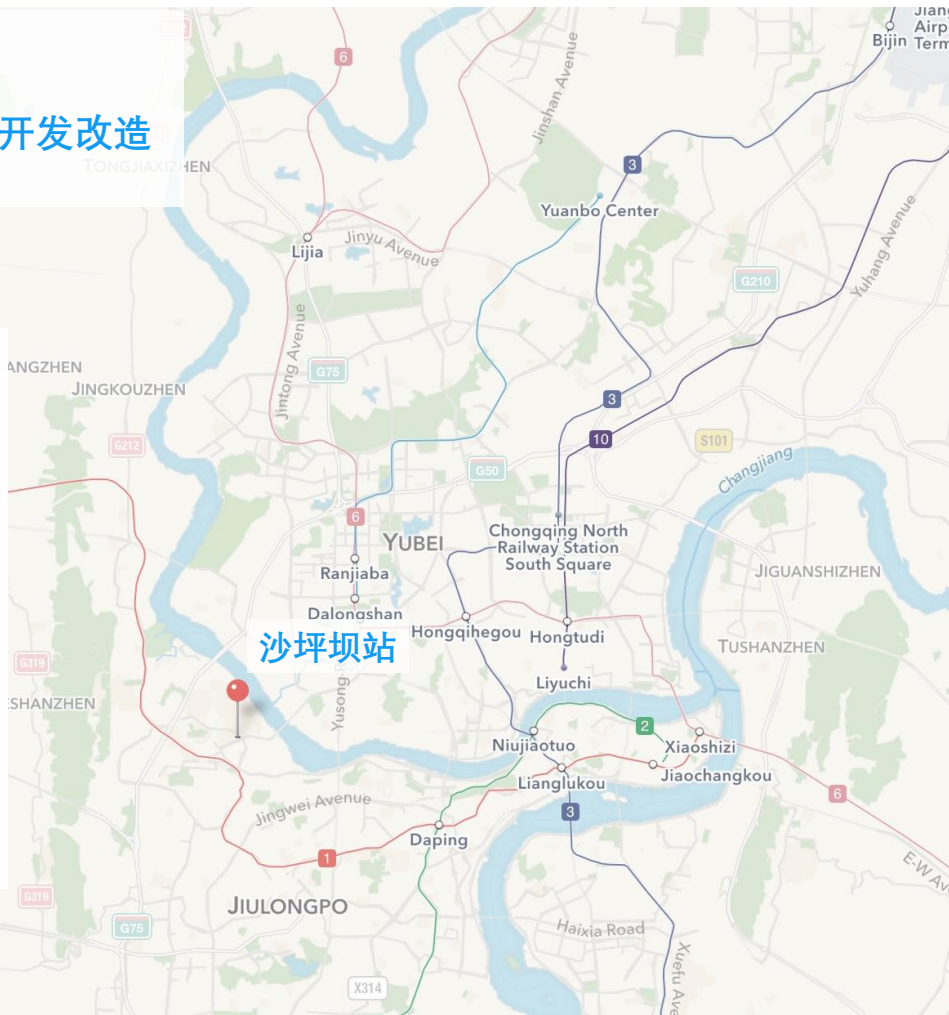
城市案例

本期主题：既有车站TOD综合开发改造
案例城市：中国重庆市

项目区位图



重庆市中心城区示意图



沙坪坝高铁站功能立体分层示意图

- 基本参数：项目共76万方，其中地上部分总建筑体量约50万方，涵盖联合天街商业、写字楼等多种业态，由开发商自持运营；地下部分为纵深30米的沙坪坝铁路综合交通枢纽，拟有地下7层综合立体交通空间。负1层至负7层依次为公交车站（B1F）、出租车站（B2F）和高铁站台（B2F）、人行通道、高铁换乘厅高铁出站厅（B4F）、出站通道、轨道站厅、轨道9号线站厅1号线9号线及环线的进出站换乘大厅（B7F）

- 定位：铁路综合交通枢纽、高铁TOD
- 业主：中国铁路成都局集团有限公司
- 相关方：沙坪坝区国土分局、重庆市规划和自然资源局
- 总投资额：一期（已建成）约84亿元，二期（在建）以34.1亿元中标
- 项目进展：预计2020年完工

项目基本信息

城市案例

本期主题：既有车站TOD综合开发改造

案例城市：中国重庆市



改造前：沙坪坝火车站



改造后：沙坪坝综合交通枢纽（一期）



改造后：沙坪坝综合交通枢纽（二期）

- 改造方式：通过对原沙坪坝火车站（重庆市三等站）站场和站房以公共交通为导向（TOD）的综合开发改造
- 改造目的：缓解沙坪坝地区交通拥堵问题，实现多种交通方式的有效衔接，促进中心城区功能升级及土地集约利用，连接打通三峡广场及周边区域，形成大规模商业聚集联动并完善业态，实现沙坪坝商圈的3倍扩容升级，推动城市发展。

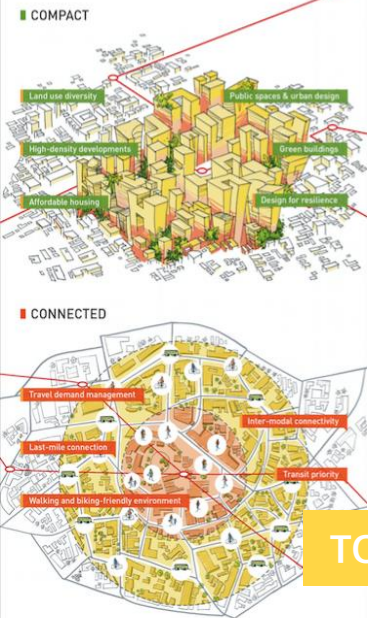
- 一期：综合交通枢纽改造（33.2万方）
- 二期：物业综合开发（44.5万方）
- 实施步骤：先实施地下综合枢纽及商业配套，后实施地上商业综合开发
- 详见中国铁路成都局集团有限公司《TOD模式下既有铁路车站土地综合开发的探索和实践》

项目工程内容

报告分享

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

TOD is an urban development strategy that creates compact, connected, and communities centered around high quality public transit systems.



TOD相关活动预告

**TRANSFORMING
TRANSPORTATION**
Washington, DC | January 11 – 12, 2018



《连接繁华之地——公共交通导向开发最佳实践》

《杭州艮山门动车运用所上盖空间开发城市设计暨概念方案》

《城轨TOD落地关键及对铁路综合发展的启示》

《站城融合设计的新思考》

《铁路车站土地综合开发的思考与实践》

[2019年交通变革年会](#)

2019年1月17-18日, 美国华盛顿 世界银行总部

全球环境基金-中国可持续城市综合方式试点项目初步成果展示交流会
2019年5月, 中国北京

[第三届GPSC全球年会](#)

2018年6月14-19日 巴西

中文版编辑 & 版面设计: 王舒宁 swang9@worldbank.org
英文版编辑: Jasmine Susanna Tillu jtillu@worldbank.org