

# 青岛地铁：共享新机遇 同绘新蓝图

TOD是城市开发理念的更新和城市运营方式的重构。“提高城市规划、建设、治理水平，实施城市更新行动，打造宜居、韧性、智慧城市”，TOD正是实现这一城市发展目标的重要发力点，正成为城市未来建设的一个重要方向。

今年是青岛城市更新和城市建设三年攻坚行动承前启后的关键一年，地铁建设和地铁沿线开发建设攻坚行动纵深推进，TOD开发“持续进阶”。

4月19日，青岛地铁TOD重点项目发布会暨高质量发展论坛举行。发布会介绍了近年来青岛TOD开发的阶段性成果：目前，青岛地铁成功实施青铁·华润城、青铁·云上观海、青铁·云上观澜等多个TOD项目，涵盖大型场站、小型站点及地下空间等多种类型，积累了较为丰富的实践经验，取得了丰硕的合作成果。



■青岛地铁TOD重点项目发布会暨高质量发展论坛现场。

## 论坛声音

在青岛地铁TOD重点项目发布会暨高质量发展论坛上，与会嘉宾围绕新时期城轨TOD实施推进路径、以高质量TOD开发赋能城市发展等主题展开研讨，带来了一场关于TOD开发的思想盛宴。



青岛地铁集团有限公司党委书记、董事长张君：

## 完善顶层设计，确定“一三五”发展定位

TOD(Transit oriented development)空间模式最早由新城市主义代表人物、美国设计师彼得·卡尔普索提出。在其著作《未来美国大都市：生态·社区·美国梦》中初步建立起TOD理论研究体系。

TOD是指以公共交通为导向的城市空间开发模式，通过以轨道交通站点为核心进行片区一体化开发，打造集商业、商务、居住、生态、公共服务等功能于一体的城市片区中心，已经成为公认的最为集约高效的开发模式。

从世界范围来看，东京和我国的香港、成都等轨道交通城市都通过实施TOD开发战略，推动城市解决交通拥堵等“大城市病”，实现土地资源集约利用、城市更加宜居宜业和可持续发展。

在学习借鉴国内城市优秀发展经验基础上，青岛地铁正按照TOD综合开发“一三五”发展定位，加速助力青岛加快建设新时代社会主义现代化国际大都市。2022年以来，以城市更新和城市建设三年攻坚行动和地铁三期规划项目全面铺开为契机，

牌理念，搭好舞台、共演大戏，积极与各行业翘楚展开广泛合作。”青岛青铁置业发展有限公司董事长朱力说。

在战略合作领域，已与各区(市)政府及辖内平台公司建立广泛的合作关系；在

青岛坚持政府主导、地铁引导、市场化运作的原则，围绕“城市产业链、轨道交通线、TOD站点”进行整体布局，通过实施TOD全域开发，持续搭建“数字·绿色·未来”的TOD生活场景，不断满足人民对美好生活的向往，有力支撑青岛高质量发展。

成都是我国TOD开发运营的先行城市。2017年末，成都率先在国内提出打造“TOD之城”——统筹规划、一体化设计，在都市圈范围全域布局TOD，目标直指“全球TOD典范城市”。成都发展TOD的一大特点是：重视建立健全TOD战略顶层设计。目前，已形成“1+3+N”的政策体系，从顶层设计上改变城市传统

的发展模式，成为引领城市发展格局的重要抓手。

对标成都，青岛将持续优化顶层设计。为全面匹配城市发展战略，实现青岛TOD发展目标，青岛组织编制了《青岛市轨道交通TOD综合开发战略规划》《青岛市轨道交通土地资源开发利用专项规划》，现已通过专家评审，将力争尽快发布。同时，为有力支撑TOD顶层设计落地，组织开展了一系列重点片区策划及一体化城市设计专项研究，其中，青岛创新创业活力区策划及一体化城市设计方案获得了王建国院士领衔的评审专家团队的一致认可。

## 携手行业翘楚，构建广泛合作生态圈

项目策划领域，已与国际顶级机构展开合作；在项目规划设计领域，已引入国内外知名设计单位；在项目开发领域，已与头部企业形成良好的合作纽带；在项目产业运营领域，已与国内著名企业开展互动。

形成了区属平台、地铁集团、头部房企、头部施工企业以及社会资本“五位一体”的合作模式，合作场景包括土地整理、项目开发、产业运营等方面，覆盖项目全生命周期。

## 谋划重点项目，打造“一区一示范”TOD样板

当前，青岛地铁正谋划打造市南老城区更新、市北产业集聚、李沧未来示范、崂山城市地标、西海岸现代多维等多个“一区一示范”TOD样板，以点带面，推进青岛TOD全域开发，提升岛城人民的获得感、幸福感、安全感。

### ■青岛创新创业活力区

项目位于青岛北站，区域内地铁1号线、3号线、8号线三线换乘。项目地处半岛几何中心，南北交通咽喉，区位优势明显，依托“2+3+2”交通大网(机场、高铁、地铁1、3、8号线换乘，胶州湾大桥、环湾大道)，商业产业潜力巨大，价值外溢效果明显，提质示范效应突出。

项目定位“青岛门户·城市客厅”，秉承“点面统筹、近洋远略、复合包容、智慧高效、开发共享、绿色低碳”的理念，充分发挥TOD综合开发优势，重塑产业格局。将搭建以总部经济为基石，枢纽商业、文化创意、科技服务为特色产业，商务服务、产业金融等为支撑的“1+3+N”产业体系，成为青岛创新创业的活力源泉、高质量发展的桥头堡。

### ■智慧湾项目

项目位于胶州湾东岸中部、青岛北站西侧，是东岸城区的门户节点。作为青岛城市更新和城市建设三年攻坚行动重点实施片区，项目依托优越的270度海景资源，产、城、海融合发展一体化海陆生态优势及半岛内外联通综合交通枢纽优势，以数字化驱动城市发展为理念，打造“青岛城市新地标，未来智慧城市示范区”，全面重塑区域场景，采取“枢纽+产业”的开发模式，构建高端创意产业经济枢纽。

### ■石老人片区

项目位于崂山区石老人片区，紧邻石老人海水浴场、金家岭金融聚集区，区域内地铁2号线、5号线双线交会。作为线路区间上盖TOD开发项目，充分利用双线地铁车站的优势，通过统筹利用地上地下空间，有机融合产业、商业及文旅服务，构建完善的轨道交通立体生活网络体系，打造崂山湾区国际化新地标，岛城滨海门户新客厅，成为国际化宜居、宜业、宜游的TOD示范。

### ■滨海学院片区

项目位于西海岸新区，地铁6号线、12号



- ① 青岛创新创业活力区
- ② 智慧湾项目
- ③ 石老人片区
- ④ 滨海学院片区
- ⑤ 瓦屋庄车辆段TOD项目
- ⑥ 团岛山片区
- ⑦ 闫家山片区

线滨海学院站的上盖区域，周边医疗、教育、交通资源丰富。作为西海岸新区TOD示范，项目充分利用轨道交通双网络，

以“家”为核心，以健康养生、休闲养老、医疗康复为主要功能，按照“医、护、养、学、乐”一体化新模式，着力打造集居住、购物、

休闲、商办、教育、养老等为一体的现代多维TOD康养老生活区。

### ■瓦屋庄车辆段TOD项目

项目位于西海岸新区，紧邻胶州湾隧道、地铁1号线凤凰岛站，属于地铁1号线车辆段上盖开发项目，三面环海。作为地铁车辆段上盖开发示范项目，项目将依托凤凰山景观资源，整合绿色交通、低碳、环保、数字科技等生态居家体系，突出TOD开发“人与自然和谐共生”，打造穿越山海、山海相连的绿色生态智慧化TOD上盖开发项目。

### ■团岛山片区

项目位于市南区西部，紧邻胶州湾隧道，作为青岛城市更新典范项目，片区将借助地铁线网优势，以TOD综合开发带动片区提质升级，赋能市南老城区复兴，实现低效片区改造和土地集约化利用，结合城市海岸线及滨海步行道，提升城市环境及品质，打造绿色低碳、环保生态为主要特色的市南西部精品滨海TOD生活区。

### ■闫家山片区

项目位于市北区北部，区域内地铁5号线、7号线、8号线闫家山三线换乘，交通便捷。项目定位为青岛中央商务区、新型高端新材料集聚区、国际化TOD示范区，紧密围绕市北区在工业文旅、产业服务、社区生活等方面的优势，打造集高端办公、灵活公寓、品质酒店、生活休闲为一体的地标建筑群。

下一步，青岛地铁将继续加强TOD与数字经济的融合创新力度，不断加快TOD综合开发数字化、绿色化、适老化转型升级步伐，持续加速构建TOD生态圈层，逐步形成TOD综合开发的青岛模式，深度激活青岛TOD全域开发，向各类市场主体提供大量策划规划设计、物业开发、产业商业、运营管理等合作场景。

当前，青岛正在全力打造宜居宜业宜游高品质湾区城市等“六个城市”，加快迈向“活力海洋之都、精彩宜人之城”。随着TOD综合开发跑出“加速度”，一个崭新的千亿级市场正在崛起，为城市集约高效、高质量发展打开更大格局，为青岛建设新时代社会主义现代化国际大都市注入新动能。

(周建亮)



西南交通大学TOD研究中心主任、中国城市轨道交通协会资源经营专委会副秘书长、天府数字经济研究院特聘院长朱晓兵：

一是青岛TOD顶层设计系统完善，得到了市里大力支持，有战略规划、专项规划和政策支持，需要进一步加强实施推进机制，与区里面形成一个利益共同体。

二是形成差异化发展思路。青岛主城区和外围城区呈现出非常明显的差异性，中心城区建议城市更新进行整体规划，外围要注意与站点周边的公共服务配套形成集聚和发展。

三是引入专业支持，与城市开发运营以及规划策划咨询单位建立专业化合作，从专业角度为全过程提供技术支撑，形成TOD发展生态圈。



越秀地产TOD研究院常务副院长肖中岭：

TOD是城市未来发展的必然选择。未来的TOD不止于“地铁旁边的住宅”，而应该是城市活力中心的概念。基于此，房企需要具备多种复合能力和综合协调能力。其一，要坚持合作共赢，每一套得以实施的TOD开发方案，都始于互利共赢的合作机制。这涉及地方政府、开发商和城轨公司等多个主体，既要统筹平衡好各方综合利益，又要实现各方资源的互补和高效利用，这对房企的资源整合能力提出了更高的要求。其二，要坚持价值挖掘，每一个市场认可的TOD项目，都得益于对轨交价值的深度挖掘。站点交通价值的研判，TOD客户画像的描绘，TOD产品精细化设计，以及TOD生活模式的塑造等等，构成一个统一的轨交价值挖掘体系。其三，要坚持技术整合，每一座高质量呈现的TOD新城，都离不开多学科多专业技术的整合。TOD技术是多专业的融合，并形成一个创新的技术体系。特别是当以安全为主的地铁技术和以讲究经济性为主的房地产技术两者相结合，这对于房企的技术能力提出一定的要求。其四，要坚持服务升级，每一个客户满意的反馈，都来自于运营服务的努力延伸，进一步促进轨道空间与TOD社区一体化管理，这才是TOD项目可持续发展的核心所在。其五，要坚持产业导入，每一种产业类型的导入，都依托于强大的资源整合能力。要依托于产、城、人一体化的TOD模式，践行产业先行理念。