

一条条轨道延伸,不仅是城市地理空间的拓展,更是发展动能与生活方式的革新轨迹——

融城共生“共筑美好”:青岛地铁打造“TOD+”样板

2015年12月16日,青岛地铁首条线路——3号线北段开通。至2025年12月16日,青岛地铁已开通运营十年。这十年,是地铁线网从无到有、从线到网,不断加密延伸的十年,也是青岛城市化进程飞速发展,城市格局深刻重塑的十年。

“轨道铺到哪,活力就跟到哪”。十年来,作为青岛地铁集团开发板块全资子公司,青铁置业始终以“打造一流城市投资建设运营商”为战略目标,秉持“共筑美好”的品牌理念,与不断蔓延的轨道交通网络同频共振,推动轨道交通与城市发展深度融合。

今年7月召开的中央城市工作会议提出,当前和今后一个时期城市工作要“以坚持城市内涵式发展为主线”,建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。城市内涵式发展核心要求是更加注重质量、效率和可持续性,更加注重通过城市更新来实现空间结构优化,以集约高效的方式实现经济、社会、环境协调发展。作为重要的城市公共基础设施,轨道交通的规划、建设和平稳运营关系到城市的可持续发展,轨道交通TOD将在城市发展过程中承担更重要的角色。正如中国城市轨道交通协会资源经营专委会副秘书长朱晓兵所言,以出行和TOD为核心的城轨生活已初步形成,成为城市轨道交通的“黄金产业”。

回首十年,青岛地铁的轨道延伸之外,不仅是城市地理空间的拓展,更是发展动能与生活方式的革新轨迹。从依托单一线路、单个站点的开发建设,到如今沿着密集成网的地铁线路进行系统性布局,青铁置业的TOD版图实现了从无到有、从“点”到“面”渐次铺开的跨越式增长。依托在TOD领域积累的丰富开发、建设与运营经验,有效激活片区潜能、提升城市功能,持续为区域发展注入新动力。同时,以TOD开发为轴心,积极探索“TOD+”多元融合模式,不断延伸价值链,让每一寸轨道所及之处,都成为充满生机与可能的美好生活新空间。



■青岛TOD一号工程效果图。

创新“TOD+”生态模式 拓展多元融合发展新路径

所谓TOD模式,通俗来说就是以高铁、地铁、轻轨、公交等公共交通站点为中心,以400—800米为半径建立中心广场或城市中心的一种城市开发模式。在城市追求内涵式发展的当下,轨道交通与TOD开发是新型城镇化尤其是大城市转型升级与高质量发展的必要条件和重要引擎,在提升土地开发经济价值、商业价值的同时,也创造了社会价值和生态价值,成为城市价值提升的新引擎。

青铁置业秉承“运营为先”的理念,以平台化思维做运营服务,持续深化转型升级举措,建立“一级土地整理+二级项目开发+三级项目运营”的全生命周期开发运营体系,加快推进TOD开发与商办、酒店、文旅等衍生业务结合,积极探索“TOD+”多元融合模式,不断延伸价值链,拓展出“TOD+住宅”“TOD+产业”“TOD+租赁”等创新实践,全面提升片区功能与生活品质。

“TOD+住宅”。历经青岛地铁飞速发展的十年,青铁置业在房地产开发领域持续深耕与探索。已携手华润置地、保利地产、越秀地产等多家著名企业,累计共同打造43个高品质房地产项目,开发规模达670万平方米。其中,位于地铁2、4号线交汇处的青铁·华

润城项目,作为山东省首个集住宅、商业、办公于一体的城市级TOD综合开发标杆,销售期间连续两年蝉联青岛市楼盘销冠,目前二手房销售成交率和市场热度区域领先,充分展现了TOD模式的强大市场吸引力。青铁置业紧紧围绕优势区位、站城融合、品质社区等核心要素,以“地角+地铁+好房子,好社区”为开发主线,创新提出“八好房子”建设理念,逐步形成了可复制、可推广的TOD发展“青岛模式”。截至目前,已成功打造14个TOD项目,总开发规模近280万平方米。同时充分发挥地铁站点天然优势,突破传统开发模式,通过科技创新与一体化设计,实现地铁站厅、地下空间、下沉广场商业、住宅地库等无缝对接,构建了集约高效的“无风雨通行”系统,极大提升居住与出行体验。如已交付的青铁·观海地、青铁·公园里、青铁·封华地均已实现地铁专属通道直达社区。

“TOD+产业”。青铁置业在TOD开发基础上,创新融入产业投资与开发建设,实践“TOD+产业”的开发模式,成功落地了城阳地铁创新产业园、西海岸国际海洋智区等产业园区。始终坚持“招商先行、运营为本”的核心策略,通过高水平项目策划与精准产业定位,积极开展前置招商,持续推进商业商务、文化旅游、基础教育及多元产业资源导入,实现多领域创新发展。其中,青岛地铁创新产业园项目作为产业招商的重点项目,以轨道交通产业为核心支柱,精准拓展智能制造、科技研发、企业服务等多元适配业态,成功引入近20家优质企业入驻,基本形成园区生态雏形。

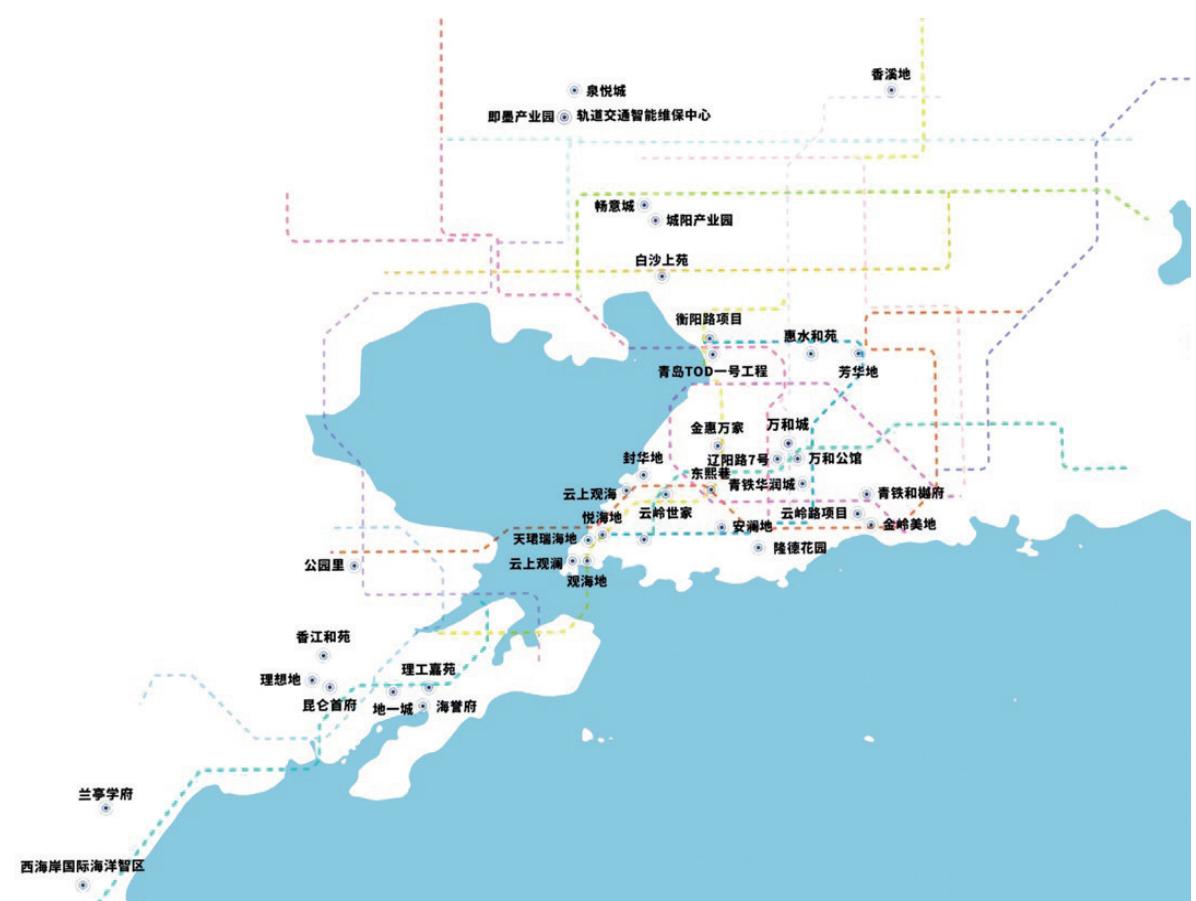
“TOD+租赁”。青铁置业响应国家租购并举政策,打造“青铁美寓”长租公寓品牌,聚焦新青年、新市民居住需求,提供高品质、有温度的租赁住房解决方案。以青铁美寓·泊寓(公园里店)为例,作为青岛首个TOD模式租赁社区,项目有586套全装修公寓,配备定制家居与品牌家电,并规划约800平方米多功能共享区域,融阅读、影音、会议、健身于一体,构建“运动、休闲、社交一体化”社区生态。24小时安防、人脸识别、智能门锁等科技赋能,全面保障租户安全与舒适,树立TOD租赁社区新标杆。开业半年,入住率达99%。

青岛TOD一号工程引领未来 打造站产城融合新典范

青岛北站片区是山东半岛地区的交通枢纽和客流中心,区域内已构建起“2+3+2”多层次立体交通体系——机场、高铁的快速连接,地铁1、3、8号线的三线换乘,以及跨海大桥、环湾大道的便捷通达,可高效通达市内主要商圈、交通节点、核心区域。但受多种因素影响,该片区沉寂多年,通达的交通优势未转化为区域发展优势。

2022年以来,青岛北站片区被列入青岛TOD一号工程,这片低效片区加速焕新蝶变。这是青铁置业深度实践“三级联动”理念的示范项目。项目总占地面积约3平方公里,依托遵循站城一体化的开发理念,按照泛文媒体产业赋能,创意设计产业引领,现代服务业(商业商务)集聚的产业定位,打造山东省绿色低碳高质量发展先行区的示范区和全空间无人体系智慧城市示范区,构建起站城一体化布局的生态圈。

为确保规划的前瞻性与创新性,青岛TOD一号工程引入德国GMP公司、中央美术学院、清华城市更新团队等国内外知名设计机构和设计大师参与规划设计方案编制,科学构建控制性规划框架,精益求精持续进行方案比选、论证和优化,力求以高水平规划设计引领世界级片区建设。其城市设计方案荣获2024届UDAD国际城市设计与建筑设计奖“城市规划”金奖、2024年第九届美国建筑大师奖(AMP)两项国际



■青岛地铁探索“TOD+”多元融合模式有效激活片区潜能。

城市设计与建筑设计大奖,彰显了国际视野与专业水准。

今年,青岛TOD一号工程基础设施建设、商业配套资源导入等各项工作加快推进——

青岛北站东广场地下空间是青岛TOD一号工程的首个项目,目前主体结构已全面封顶。被列入市办实事项目的大同路(原站前路)及安顺路地面道路8月底通车,不仅缓解了该区域的交通压力,也强化了市区南北方向的交通联系,大幅增强片区交通快速疏解能力,为车辆出行构建起一条畅通、便捷的快速通道。

东广场既有地下停车场改造工程也在全速推进,预计年底投入使用。届时,出租车停车场可提供3500个停车位,网约车停车场可提供150个地上停车位及150个地下停车位,乘客将可于地下停车场高效换乘出租车与网约车,实现“无风雨换乘”的舒适体验,青岛北站东广场“地面送客、地下接客”立体交通系统也将初步显现成效。

完善的商业、教育等公共服务,是提升区域生活便利性和吸引力的重要因素。青岛TOD一号工程重点打造商业及教育配套,成功引入山大九年一贯制基础教育学校,致力于依托山大基础教育先进办学理念、管理模式、师资队伍、课程建设,填补李沧西部片区优质基础教育资源空白,更好支撑低效片区焕新蝶变。项目已联合清华大学设计院完成方案设计工作,打造青岛市首个零碳校园。此外,项目还与中国十七冶签订投资开发合作协议,成为片区开发的战略“合伙人”,力争在3至5年培育一家具备一定规模和成长性的一流投资建设运营企业。

12月17日,青岛发布优质文旅项目投资场景资源,诚邀全球“合伙人”。其中,青岛TOD一号工程西片区文旅项目和国棉六厂工业遗产焕新项目入选。

青岛TOD一号工程西片区将打造交通枢纽上的“未来滨海度假目的地”。项目位于青岛北站环湾路

以西临海区域,是市内三区土地完整度高且资源禀赋得天独厚的区域。该片区将寻求与具备雄厚资本和顶级IP资源的战略投资者合作,重点引入知名主题乐园、滨海艺术场馆、高端度假酒店、品牌内容创造商,打造一个“出站即度假”的文旅新地标和城市能级提升新引擎。

国棉六厂工业遗产焕新项目将着力打造城市记忆的“时尚复兴”。国棉六厂始建于1921年,紧邻青岛北站和地铁枢纽,是青岛现存规模最大、保存最完整的纺织工业遗产之一,是青岛工业文明、特别是纺织工业辉煌历史的“活化石”。前期,青岛地铁集团与华润置地签署战略合作协议,先行推动国棉六厂片区焕新项目,将充分挖掘并依托国棉六厂深厚历史底蕴,遵循“招商策划+规划设计+文保利用”三位一体模式,以“修旧如旧、功能再造”为设计理念,打造新旧共融的活力空间。项目将围绕“纺织文化”与“胶济铁路”两大核心主题,打造一个强主题、轻文旅的目的地型项目。

关键子落,满盘皆活。青岛TOD一号工程建成后,预计将创造“10万+”就业岗位,为4.6万人提供高品质居住空间,年均贡献约100亿元GDP,成为城市发展的强大引擎。这个“一号工程”不仅是一个交通枢纽项目,更是青岛地铁推动城市内涵式发展,倾力打造的城市综合开发标杆和典范。

与轨道同频、与城市共进。展望未来,作为青岛地铁“打造一流城市投资建设运营商”的深度实践者,青铁置业将继续秉持“共筑美好”的初心,以TOD开发为笔,不断深化与总结TOD开发的“青岛经验”,持续探索“TOD+”多元生态的无限可能,将“站城人融合”的蓝图转化为生动现实。同时,以建设“好房子、好社区”为己任,努力为青岛市民打造更多温暖宜居、活力繁荣的理想生活空间,为青岛建设高品质现代化人民城市持续注入澎湃动能。

(周建亮)



■青岛地铁创新产业园效果图。



■青铁美寓·泊寓(公园里店)外景。