

TOD一号工程加快导入文旅新业态，“TOD+产业”“TOD+社区”等融合发展模式加速落地，更多高密度、多功能、步行友好的城市综合开发项目将随地铁线网向更广区域延伸——

青岛TOD开发：驱动城市“二次生长”

□青岛日报/观海新闻记者 周建亮

当人们谈论一座现代城市的未来时，TOD(以公共交通为导向的城市发展模式)是一个绕不开的关键词。

从全球视野看，无论是东京、纽约、巴黎等世界知名都市圈，还是北京、上海、广州、深圳、成都等国内轨道交通发展领先城市，均将TOD视为区域和城市发展的核心理念。它不仅是交通与土地利用的协同模式，更是城市从“摊大饼式”扩张走向“紧凑集约、高效融合”的核心路径。

国务院最近印发的《城市更新“十五五”规划》提到，严格规范城市轨道交通规划建设，推动轨道交通场站及周边一体化改造。这为各地TOD发展带来了新的战略机遇。

在青岛，TOD开发布局正徐徐铺开——

青岛北站单日旅客最高发送量超过11万人次，还是3条地铁线路的换乘站。以青岛北站为支点，一场辐射周边约3平方公里区域的城市更新行动——青岛TOD一号工程正有序推进。日前，青岛地铁集团与锦江国际集团在上海举行战略合作协议签约仪式。双方将以青岛TOD一号工程为合作纽带，锚定“站城融合标杆、产融协同典范、城市发展引擎”目标，加快构建“轨道+酒店+文旅”一体化产业生态，让青岛北站片区彰显更多国际范和本土特色，更好支撑片区城市更新提速、城市能级跃升。

不只是“一号工程”，“TOD+产业”“TOD+社区”等地铁与城市融合发展的模式也在加速落地，成为推动城市内涵式发展和“二次生长”的强大引擎。



■以青岛北站为支点，青岛TOD一号工程正有序推进。



■青岛TOD一号工程效果图。

青岛TOD一号工程今年迎来新进展

将围绕生产服务业集聚区、文体娱商活力区、都市工业示范区、未来生活体验区定位，全力推进青岛北站片区开发、加快推进产业落地

青岛地铁与锦江国际集团牵手，双方将以青岛TOD一号工程为合作纽带，锚定“站城融合标杆、产融协同典范、城市发展引擎”目标，加快构建“轨道+酒店+文旅”一体化产业生态，让青岛北站片区彰显更多国际范和本土特色，更好支撑片区城市更新提速、城市能级跃升

加快布局文旅新业态，国棉六厂一期活化利用、西片区开发等项目正在有序推进

加快补齐基础设施和公共服务配套短板，青岛北站东广场地下空间主体结构已全面封顶，东广场地下网约车、出租车停车场交付使用，片区交通基础设施建设项目——安顺路打通工程计划下半年全线贯通；将实施站前广场提升工程，优化青岛北站门户形象；启动建设山大九年一贯制学校

上海国资控股企业牵手“一号工程”有何深意

当前，城市发展从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。作为城市骨架型的交通方式，城市轨道交通的功能定位正从“引领城市空间扩张”向“赋能城市更新”转型。地铁，已不仅是承担通勤出行的高效交通工具，更成为引领城市更新、激活存量空间、推动内涵式发展的重要力量。

正如中国城市轨道交通协会副秘书长秦国栋所言，以城市更新为重要抓手，将有限的增量土地资源向轨道车站周边精准配置，推动城市人口、核心产业及公共服务功能向既有轨道车站周边集聚，持续提升车站周边人口与岗位的集聚密度，这既是适配城市发展阶段演进的必然要求，更是城市可持续高质量发展的关键支撑。

近年来，青岛轨道交通发展迅速，TOD布局深耕多年。2022年，青岛北站片区被赋予青岛TOD一号工程的重任，开启了片区蝶变之旅。

该片区位于李沧区西部，胶州湾东岸，西至胶州湾、北至金水路、东至四流中路、南至太原路，占地约3.0平方公里。其中，东片区占地约1.9平方公里，西片区占地约1.1平方公里。项目依托“2+3+2”立体交通网络——涵盖机场、高铁、地铁1、3、8号线三线换乘，跨海大桥、环湾大道等关键通道，构建起高效连接、辐射全域的多层次交通体系。

今年，青岛TOD一号工程将围绕生产服务业集聚区、文体娱商活力区、都市工业示范区、未来生活体验区定位，全力推进青岛北站片区开发、加快推进产业落地。

此前，青岛地铁已与中国十七冶、华润置地等央企达成战略合作关系。此次与锦江国际集团牵手，又有何深意？

作为上海市国资委控股的民族标杆企业，锦江国际集团深耕酒店文旅领域，旗下坐拥多家上市公司，是国内综合实力领先、国际影响力深远的综合性酒店旅游企业集团，拥有深厚的品牌积淀、成熟的高端酒店管理、丰富的文旅资源整合能力及领先的资产证券化运作经验。

按照协议，双方将深度整合轨道交通资源开发与高端酒店运营核心优势，资本释放各自在产业运营、资源整合、资本运作、品牌赋能等领域的核心竞争力，高起点布局、高标准推进，加快青岛TOD一号工程相关地块土地获取与开发建设，构建优势互补、分工协同、高效联动、闭环赋能的深度合作体系。

《城市更新“十五五”规划》提出，积极吸引社会资本参与。推动符合条件的城

市更新项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)、资产证券化产品等。在双方下一步的合作谋划中，资本运作将成为一个重要方向。在资本运作方面，锦江国际具有成熟经验。早在2024年，锦江国际便在上交所获批100亿元储架类REITs。去年年底，国家正式启动商业不动产REITs试点，锦江国际凭借此前积攒的实战经验，一举拿下国内酒店REITs首单。此次签约之后，双方将积极探索公募REITs等资本化创新路径，进一步激活青岛TOD一号工程的资产价值。

站在文旅产业发展的战略风口，青岛TOD一号工程加快布局文旅新业态。目前，国棉六厂一期活化利用、西片区开发等项目正在有序推进。

其中，国棉六厂一期活化利用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”为核心理念，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，打造青岛文旅新地标，实现城市记忆的“时尚复兴”。

位于青岛北站环湾路以西临海区域的西片区，是主城区稀缺完整度高、资源禀赋得天独厚、存量用地。片区将通过布局户外运动、国际演艺、文化娱乐等核心功能板块，创新性引入户外运动目的地“文商旅体娱”业态，打造国际一流海、陆、空高质量户外运动目的地和多功能融合的活力空间，盘活闲置资源、激发片区发展活力、增强片区吸引力。

同时，基础设施和公共服务配套短板也在加快补齐。

目前，青岛北站东广场地下空间主体结构已全面封顶，东广场地下网约车、出租车停车场交付使用。片区交通基础设施建设项目建设——安顺路打通工程正在加快推进。这条南北向主干道全长约2.15公里，采用“下穿+地面”复合形式建设，地面路标准段为双向6车道，地道采用主线加辅道形式，对畅通片区交通循环至关重要。按照计划，安顺路打通工程将于今年下半年全线贯通。届时，不仅片区内部南北通行将更加顺畅，路网整体效能得到激活，也将有力辐射带动碱厂、青钢等北部片区，进一步促进区域经济社会发展。

今年还将实施站前广场提升工程，优化青岛北站门户形象，为往来旅客和周边居民创造一个更加美观、便捷、舒适的公共空间。启动建设山大九年一贯制学校，这将是青岛首个零碳校园，建成后会有效缓解李沧西部的教育资源压力。

“TOD+产业”：实现“站城产人”一体化发展



▲青岛地铁创新产业园孵化中心内的办公空间。
▲俯瞰青岛地铁创新产业园。

产业园区作为我国区域经济发展的主阵地，在对外开放、招商引资、管理创新方面是重要的新型经济载体，也是吸纳发展高新技术产业的窗口，更是促进产业集聚的重要平台。

在TOD开发基础上，青岛地铁创新融入产业投资与开发建设，实践“TOD+产业”的开发模式，成功落地了青岛地铁创新产业园、国际海洋智区等产业园区。这种模式将轨道交通站点周边空间与特定产业集群或产业功能深度融合，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“站城产人”一体化发展。

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。自2025年正式招商以来，累计完成招商面积约20万平方米，引入轨道交通、智能制造等行业企业20余家。

今年4月，青岛地铁创新产业园孵化中心签约，青岛地铁创新产业园“孵化中心+OPC创新区+产学研中心”三位一体的产业生态正式落地。这是青

“TOD+社区”：不仅开发土地，更重组城市空间

这是这一模式的生动实践——它们不仅是住宅，更是“生产、生活、生态”高度融合的微型城市体系。这些项目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。

即将交付的青岛·芳华地项目，作为李沧区东李片区目前唯一实现“无风雨地铁出行”的住宅项目，与在建地铁2号线二期的无缝衔接，让“出地铁即到家”成为业主的日常。这种以人为本的设计，精准击中了现代都市人对于便捷、品质生活的核心诉求。

目前，青岛地铁8条在建线路、154公里正有序推进，“轨道上的青岛”向着城市更广区域辐射延伸。在这张四通八达的线网之上，将有更多的TOD项目“拔节生长”。

今年1月，青岛住宅用地市场迎来2026年“第一拍”。市南区原百安居地块最终被华润置地(山东)发展有限公司、青岛青铁智能科技有限公司联手以总价10.15亿元、每平方米单价12562元成功拍得。

该地块作为市南中东部近年来罕见的优质涉

地地铁深化产业协同、赋能创新发展的关键举措，更是助力青岛打造国家级轨道交通产业示范区迈出的坚实一步。该孵化中心由青岛地铁集团、青岛城运控股集团、康桥悦生活服务集团三方联手，聚焦轨道交通装备、智能制造、新材料等硬科技核心赛道，构建“苗圃—孵化—加速—产业化”全链条服务体系，整合政策对接、技术研发、市场拓展、人才引进等“一站式”资源，为初创企业、科技型中小企业提供“拎包入驻、专心创业”的优质环境，实现从“一张办公桌”到“一条产业链”的全周期培育。

目前，产业园已吸引10位个人创业者入驻，灵活办公空间持续优化升级，同步强化政策支持、资源对接和算电协同保障。年内，产业园计划孵化10个以上优质初创项目，致力打造轨道交通领域“一人公司”创业首选地，陪伴每一位创业者稳健起步、快速成长。

青岛地铁集团党委委员、副总经理李成表示，青岛地铁将全力支持孵化中心建设运营，优化园区运营模式，推动OPC创新区、产学研中心等项目落地见效，为创新创业项目提供优质的空间、更专业的服务、更有力的资源支撑，滋养更多创新种子落地生根、发展壮大。未来，园区将联合高校院所，聚焦地铁设备、材料、零部件延寿、耐磨、绝缘、国产化替代等关键课题开展联合攻关，打破实验室与产业端壁垒，实现科研成果就地转化、本土产业化，为青岛地铁高质量发展提供硬核科技支撑。

宅地块，紧邻在建地铁5号线、8号线澳柯玛桥站，为在主城区打造TOD综合体奠定了基础。按照项目规划，居住部分将建设“安全、绿色、舒适、智慧”的高品质住宅，满足居民的多样化改善需求；商业服务部分将打造高品质办公空间，为城市产业升级与集聚发展提供优质载体；公共配套部分包括幼儿园与托育设施、养老服务站和街道全民健身中心，将缓解周边家庭“入托难”问题，为长者提供安全、便捷、专业的社区养老支持，进一步丰富居民文体生活。



■紧邻地铁2号线的青岛·芳华地项目可实现让业主“无风雨回家”。