

21 个 TOD 项目：在“地铁”上建“新城”

力争三年内全部启动，将每一个项目都打造成“生产、生活、生态”高度融合的微型城市体系

青岛日报、观海新闻记者 周建亮

项目落地年，青岛地铁聚焦开发新赛道，吹响 TOD 开发新号角，成为加速城市更新进程的一股新力量。

在 7 日举行的市政府新闻发布会上，青岛地铁集团董事长张建刚介绍，“十四五”期间，青岛地铁将聚焦让群众出行更加顺心、居住更加暖心、生活更加舒心，广发“英雄帖”寻找地铁建设同路人，共同发起三期建设、TOD 开发和“双碳”战略三大攻坚战，加快推进轨道交通线网建设。

TOD 开发是赋能城市有机更新、促进城市更高质量转型发展的重要手段。国家发改委在青岛城市轨道交通第三期建设规划批复中要求，深入研究站点枢纽综合开发，做好站点与周边客流密度较大的商城、社区、学校等的衔接，提高土地综合开发效益。新闻发布会透露，目前，青岛地铁和有关市直部门、区市政府已联手启动了青岛市 TOD 战略规划、沿线土地开发利用专项规划等顶层规划编制工作，明确了“三级四类”开发模式，建立了“21+N”重点项目库，力争 21 个重点项目在三年内全部启动，实现带动千亿投资目标。

当前，恰逢青岛提升城市建设管理水平的关键时期，TOD 开发成为青岛地铁三大攻坚战之一的主战场可谓正当其时。导入优质产业资源，完善城市基础设施、公共服务设施、商业设施等功能配套，促进城市功能和交通功能的一体化发展……随着 TOD 开发深入推进，青岛土地利用将更为集约化，城市发展更高效、运行更低碳，百姓出行更便捷、生活更舒心，一个轨道交通深度引领城市发展的新格局正在逐步打开。

TOD：集约高效的城市发展模式

在老城，它是城市有机更新的新引擎；在新区，它是引领城市空间拓展的驱动力。从东京、中国香港、成都等 TOD 发展先进城市的经验来看，TOD 对城市发展的引领作用日益显现。

一方面，地铁打破了区域限制，有了地铁人人都住在主城区；另一方面，加速了产业的汇聚，聚集了人气，从而激发区域活力；同时完善和改进的城市功能，提升了周边地块商业价值，实现产城融合；最重要的是拓宽地铁建设资金筹措途径，促进了地铁可持续高效运营。

以被誉为“一座轨道上的城市”的成都为例。早在 2017 年，成都就做出大力实施 TOD 综合开发的战略部署，对轨道交通远期线网规划的 694 个站点、75 个车辆基地进行统筹开发。“综合开发为常态，不开发为例外”的成都，还在全国范围内率先建立了 TOD 顶层设计体系，指导未来 20 至 30 年的 TOD 综合开发工作。

当下的青岛，正处于由相对粗放式发展向内涵式发展的转型阶段，老城区面临着公共服务及市政设施配套亟待完善、产业空间不足、城市活力缺乏等一系列问题。原有“大拆大建”倾向的改造模式已经不适合社会发展的需要，亟待通过系统性的有机更新，促进存量空间提质增效。

张建刚认为，从青岛地势条件来看，环湾“扇形”的城市构型导致“南部集中北部分散”，45 分钟通勤圈范围较小、交通“双碳”指数较高。要解决大城市病，依靠地铁线路辐射延伸并沿线打造“卫星城”是最好的解决对策，“TOD 可以让城市更加高效、土地更加集约、出行更加便捷、配套更加完整、居住更加舒适、成本更加低廉。”

明确“三级四类”开发模式

青岛地铁自2010年开工建设至今已建成并投入运营6条线路，运营里程达到246公里，跻身全国前十，单日最高客流突破120万，成为近十年来全国地铁发展最快的城市之一。

“建地铁就是建城市”。自首条线路开工以来，青岛地铁一直积极推动TOD综合开发，充分发挥轨道交通的联结优势，促进沿线人口、岗位高度集聚，经济要素在轨道站点周边高效配置，以“聚人”促“兴业”，实现生产、生活、生态有机结合。目前，已成功实施地铁2号线辽阳东路车辆基地上盖物业开发、地铁1号线贵州路站上盖物业开发、地铁1号线井冈山路站地下空间开发等TOD项目，有效提升了土地集约节约利用水平，带动沿线区域经济发展，为后续TOD综合开发项目实施积累了宝贵经验。

按照我市TOD战略顶层规划思路，未来开发模式将突出“三级四类”，三级即城市级、片区级、一般级；四类是指综合中心型、商业中心型、产业服务型、生活服务型。在推进路径上，依托地铁集团平台、技术、资源、经验和政策五大优势，建立了地铁集团、区市平台、顶级策划、龙头开发、央企施工“五位一体”的联合开发体系，覆盖一级土地整理+二级项目开发+三级项目运营“三级联动”全生命周期，以市场化运作保障项目高质量建成。

张建刚说，下一步，青岛地铁将按照“先行策划、系统规划、精准设计、功能复合”四个原则，加快推动项目运作，力争21个重点项目在三年内全部启动，实现带动千亿投资目标。同时，立足“打造10分钟宜居宜业活力圈”理念，做好项目空间、业态、产业、环境、交通等策划研究，将每一个TOD项目都打造成“生产、生活、生态”高度融合的微型城市体系，建成“地铁新城”，吸引更多人在地铁两侧工作和生活。

据了解，这21个TOD重点开发项目集中在市南、市北、李沧、崂山、西海岸、城阳、即墨、胶州等区域，将按照“一区一试点”的原则加快推进，力争尽快打造一批站城一体、产城融合的TOD开发示范标杆项目。

谋定而快动。今年下半年，青岛地铁接连在市北区、西海岸新区、即墨区等地拿下多宗土地，为高标准推进TOD综合开发提供了有力支撑。

其中，市北区瑞海北路1号、5号（人工智能产业集聚区北片区GB00020地块和GB00021地块）两宗土地，总建筑面积超30万平方米。该项目位于环湾大道以西、胶州湾海岸线围合区域，拥有270度亲海海景资源，将滨海公园、体育中心、星级酒店、游艇码头作为小区配套，打造高端品质社区。项目所属“千亩人工智能产业集聚区”，构建“人工智能科技+总部经济”，形成AI科技能量核，整合优势资源，优化产业发展环境，加速推动产业集聚和产业发展。

西海岸国际海洋智区项目地处西海岸新区海洋高新区核心区范围内，紧临城市主干道琅琊台南路、滨海大道，东临中铁世界博览城，南临古镇口军民融合区，地铁13号线盛海路站和大珠山站环抱形成的围合区域。结合获取的两宗住宅用地，未来将进一步完善园区内配套设施，实现生产、生活、生态有机结合，打造宜居宜业的新型TOD产城融合项目。

在即墨国际陆港片区—城轨配套基地项目，青岛地铁将以“TOD+产业”引领区域的发展模式，联合国内产业园专业运营商打造轨道交通数智制造园。主要围绕轨道交通、智能制造、精密机械等主导产业，重点引入行业龙头企业，深度融合数字科技，以国家支持的战略性新兴产业为辅助，打造低污染、低能耗、高附加值的科技制造产业园。

打响三大攻坚战，赋能城市可持续发展

城市建设要站在未来看现在。

展望未来，全面打响的三大攻坚战，将为城市可持续发展注入澎湃活力。

发起三期建设攻坚，加快建设“轨道上的青岛”。今年8月，我市地铁三期建设规划正式获批，共7条线139公里，总投资约1000亿元。目前，在相关市直部门和区市政府的大力支持协助下，青岛地铁正全力推进三期开工筹备工作，2号线二期、5号线、7号线二期计划年底开工，将创造“当年申报、当年获批、当年开工”的青岛速度。据了解，三期规划线路开工筹备将按照

“一化五要”建设新模式，即项目属地化、规划要系统论证落地、征迁要综合预估可控、资金要整线平衡到位、参建要本地场景优选、开发要 TOD 引领覆盖，集全市之力共同推进地铁建设。紧紧围绕“质量、安全、效益、效率”四大要素，后续持续加强建设管理，加快三期线路建设，力争三期规划早建设、早投用、早受益。预计经过六到七年的建设攻坚，青岛地铁的运营线网总里程将达到 500 公里，日均客运量接近 500 万人次，占公共交通出行比例近五成，实现对航空、铁路、公路、港口等重要交通枢纽全覆盖，三岸主城区内部 45 分钟可达、关键节点间 1 小时可达，有力支撑青岛城市空间拓展。

发起“双碳”战略攻坚，打造绿色地铁“青岛范本”。为贯彻落实国家“双碳”战略和省、市能源发展规划，地铁集团已成立“双碳”工作专班，统筹研究推进城市轨道交通建设运营各领域、各环节“双碳”工作。强化总量调控方面，系统性核查地铁运营碳排放情况，确定降碳场景，科学制定“达峰-中和”路线图。夯实能源供给基础方面，扩大氢能、地热能等清洁能源利用规模，加快推进光伏+储能分布式电源建设。结合人工智能、大数据、物联网等技术，统筹推进城市轨道交通智慧能源体系建设，提升能源供给保障能力。深挖内部节能降碳潜力方面，联合国内顶级科研院所和行业头雁企业，成立节能创新工程研究中心，统筹新能源技术和节能技术研究，加快推进飞轮储能、永磁牵引系统、能量高效智能管理系统等技术成果产业化应用。力争实现节电 30%，新能源发电 10%，实现节能降耗 40%目标。

为打好三大攻坚战，做大做强我市地铁产业，青岛地铁与市工业和信息化局正在加紧筹备青岛市轨道交通产业集群发展大会暨青岛地铁产业合作推介会，将广发“英雄帖”，开放更多场景资源，寻找地铁建设同路人，助力城市千亿级轨道交通生态圈。“我们特别欢迎青岛本土企业参与，也诚挚邀请外地企业参与青岛地铁建设，在青投资、落户青岛。”张建刚说。