

全球环境基金中国可持续城市 综合方式试点项目季报

第四期

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

项目进展

■ 世界银行

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

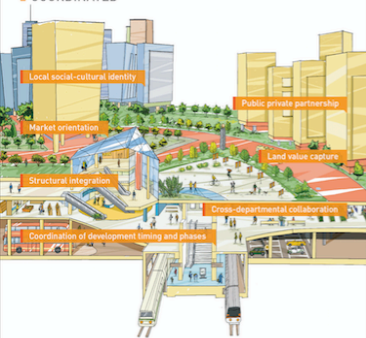
COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?



- 2019年5月15日上午，主题为从分析，规划到实施的国内外实践的TOD专题研讨会在世界银行驻华代表处举行，世界银行中国局副局长Harold Bedoya先生致开幕辞，来自业界，学术界及咨询智库的五位演讲嘉宾分享了他们在TOD项目规划和实施方面的经验。北田静男先生结合自身几十年项目经验，对日本轨道交通一体化综合发展作了主题演讲，并分别对低、中、高密度开发的TOD项目进行了详细的案例分析。谢华先生从私营部门的角度反思了中国大陆TOD的商业实践。赵鹏军教授通过详实的经验证据对实现TOD的关键要素及方法进行全面的审查。潘兆宇先生就综合交通枢纽与城市空间一体化提出关键整合建议。刘浏先生通过街景照片为TOD社区空间绩效和场所体验提供分析新视角。当日下午还进行了关于世界银行TOD实施资源与工具书的中文培训，住建部、本项目七个参与城市以及对拟开展TOD项目活动的哈尔滨和滁州世行项目办都积极参与其中，研讨会收到了非常正面的反馈。



- 2019年5月17日，针对本项目的财务管理、支付、采购和STEP系统操作的专项培训课程在世界银行驻华代表处开展，住建部及本项目七个参与城市超过40位相关人员参与了培训，收到非常积极的反馈。



- 2019年5月16日，全球环境基金中国可持续城市综合方法试点城市项目实施支持研讨会在世界银行驻华代表处举行，世界银行中国局可持续发展业务部主任Bekele Debele先生参会并强调了本项目的重要性和前瞻性。研讨会就项目的实施进度和能力建设等相关内容进行探讨，住建部及本项目七个参与城市积极参与其中，并分别对项目实施进度进行汇报。



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.

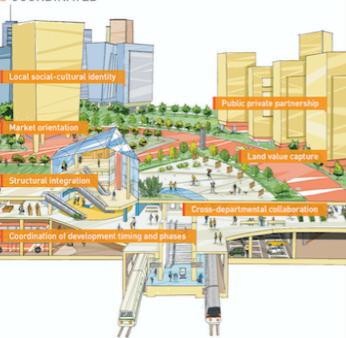
COMPACT



CONNECTED



COORDINATED

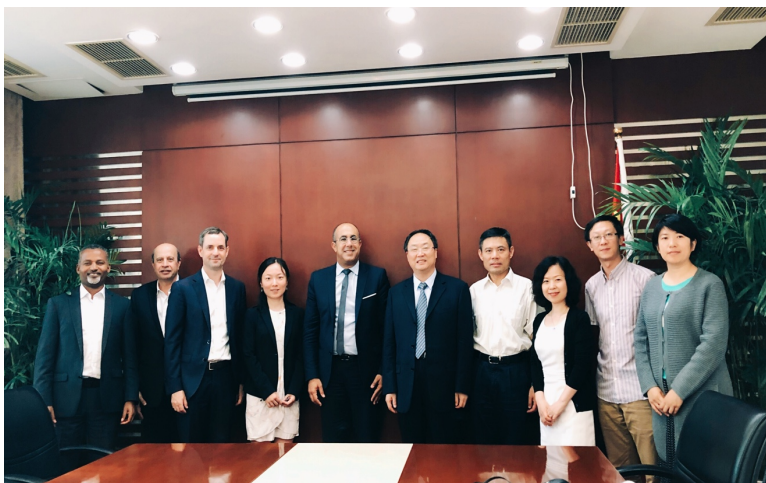


WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?



■ 中华人民共和国住房和城乡建设部

- 2019年6月10日住建部领导小组成立，由住建部副部长担任领导小组主任，成员单位包括住建部下设的标准定额司、城市建设司、建筑节能与科技司、计划财务与外事司、科技与产业化发展中心以及中国城市规划设计研究院。住建部项目办已经提交合同单一来源采购的理由说明并获得世行不反对意见。
- 2019年6月14日，世界银行社会、城市、农村和灾害风险管理全球实践局局长Sameh N. Wahba、城市和灾害风险管理局东亚太平洋区副局长Francis Ghesquiere一行到访住房和城乡建设部，就本项目执行的情况与标准定额司郭理桥副司长等进行了亲切会谈。双方就项目下一步工作安排以及在中国城市发展领域开展广泛合作达成共识。



■ 北京

- 2019年6月4日，北京项目办收到世行对短名单报告的修改意见，于2019年6月5日上传修改后的短名单报告至STEP系统待批复；并于2019年6月6日将建议书征询函上传至STEP系统。
- 2019年6月，北京项目办提交廊道层面工作大纲已获世行建议，并等待进一步修改方案。

■ 天津

- 2019年4月8日，天津项目办将城市层面公交导向发展策略的开题报告并提交世行。
- 2019年6月11日，天津项目办提交为城市层面公交导向发展策略开展的公共参与报告。

■ 南昌、石家庄

- 2019年5月14日，南昌和石家庄项目办共赴天津项目办进行学习交流，就项目办机构设立、专职人员及资金保障、招标采购等问题进行深刻的交流学习，为项目办工作的进一步开展提供保障。

■ 宁波

- 2019年4月30日，宁波市领导小组正式成立，分管副市长任领导小组组长，市政府副秘书长、市资规局局长、市住建局局长任副组长。领导小组成员包括市委政研室、市发改委、市财政局、市资规局、市住建局、市交通局、海曙区政府、江北区政府、鄞州区政府、临空经济示范区管委会、东部新城开发建设指挥部、沪嘉甬铁路筹建办、轨道交通集团有限公司。领导小组下设办公室于市住建局，负责具体项目管理和协调工作。
- 2019年6月，宁波项目办提交站点层面工作大纲，已获世行不反对意见。

照片摄于世界银行与住建部会议现场，
2019年6月14日

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 ?



项目进展

■ 贵阳

2019年5月，贵阳项目办提交城市层面工作大纲，得到世界银行团队的反馈后于6月提交修改版。

■ 深圳

2019年5月，深圳项目办提交城市层面工作大纲，已获世行不反对意见。

项目实施进展

工作项/项目办

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

北京 天津 石家庄 宁波 南昌 贵阳 深圳

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						

- 已签订合同
- 已开启招标工作
- 工作大纲已完成、准备招标阶段
- 工作大纲修订阶段
- 工作已开展，尚未提交至世行
- 未涉及该项

项目实施进展统计截止至2019年6月

博客分享

将公共交通导向的开发（TOD）蓝图转变为成功的商业模式和宜居社区(1/2)

撰稿人：吴晶 xwu4@worldbank.org

在北京这样的大都市，随着城市人口不断增加，交通拥堵日趋严重，如何更方便的通勤是我们每个人每天都要面对的问题。在这个问题上，公共交通与土地利用规划相结合的理念为城市规划者提供了颇有希望的解决方案，从而改善依赖小汽车的城市蔓延趋势，构建更宜居、具有环境可持续性和社会包容性的、充满活力的城市空间。

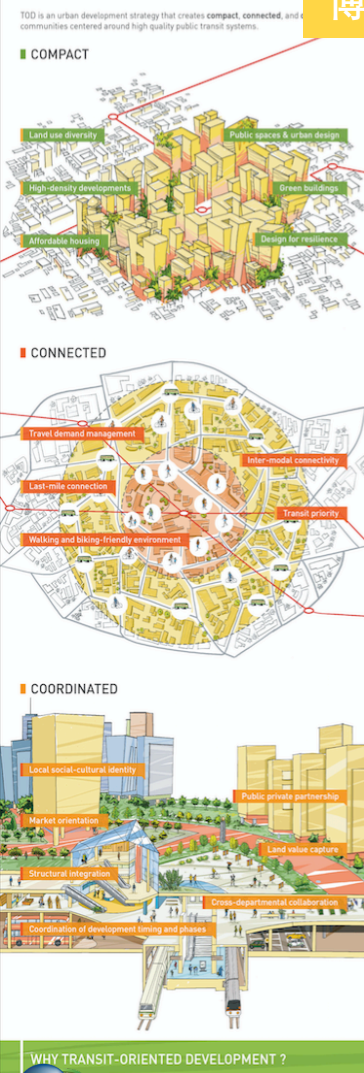
2019年五月中旬，世界银行在北京举办了以公交导向的土地开发研讨会，参会的有住房和城乡建设部，全球环境基金可持续城市综合方式示范项目试点城市的代表，以及世行驻华代表处的同事。这次会议是全球环境基金可持续城市综合方式示范项目能力建设的一项重要活动，与会的国内外学者、专家介绍分享了TOD工作中从分析、规划到实施的国内外实践。参加这次研讨会带给我的启示很多，最主要的是以下几点：

将TOD与就业和经济活动结合，以产业发展的收入为企业提供足够的资金，从而使得企业有足够的资金支持轨道交通的稳定运营。建造TOD车站一体化综合体，就是将公共交通规划与房地产业，生活服务业相结合，进行综合的城市开

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

博客分享

将公共交通导向的开发（TOD）蓝图转变为成功的商业模式和宜居社区(2/2)



发。例如，日本东急集团，敷设铁路，以车站为中心，开发站点周边的公交线路，开发商在站点周边配备生活所需的商业、医疗等服务，吸引人们居住在公共交通沿线，保持并提高人口密度，吸引各类商业实体进驻该地区，以交通线路的延伸汇聚人口，引领城市的发展。与之类似，美国的Tysons corner也是车站一体化综合体的成功例证。

通过提升地铁的舒适度和便利度，提高地铁使用率。明确的标识指引系统，写字楼及住宅与地铁之间建有配备空调的连接走廊，最后一公里的便捷度等因素都可以大大增加地铁的使用率。对比北京、新加坡与东京三座城市的地铁使用情况可以看出：在新加坡，公共交通在各种出行方式中的占比高达三分之二；东京轨道交通使用率是84%；而北京的轨道交通使用率却只有49%。如果我们再看一些详细的数据，北京地铁车站数370座，线路总长608公里；而东京地铁车站数285座，线路总长304公里。是什么原因造成东京地铁线路长度仅为北京的一半，乘客量一样，但其轨道交通使用率却比北京高出一倍？导致这一现象的原因在于东京地铁最后一公里的便利度高于北京地铁，因此更多人选择乘坐地铁出行。

同样，在香港和新加坡，人们喜欢乘坐地铁出行的原因，除了交通成本低之外，主要是因为接驳楼宇和地铁站的步行者通道配备空调和顶棚，有清晰的指示牌，人们不用担心天气等的影响，可以方便的从 办公室或家里到附近的地铁站乘坐地铁。完善站点附近地区的交通服务对于促进公共轨道交通出行至关重要，通过增设接驳巴士运行服务和提供共享单车，人们可以方便的到达最近的地铁站搭乘地铁，从而解决最后一公里的问题。这些便捷的设施让人们愿意乘坐舒适而高效的公共轨道交通出行。

应当重视TOD开发中私营部门的角色和商业运作规律。政府眼中的TOD开发和企业眼中的TOD开发存在着天壤之别，在规划者设计TOD开发模式的时候往往会忽略企业的商业决策和商业行为，忽视了企业逐利这个最根本的因素。规划者应当从设计阶段就考虑开发商的意见，让企业参与到TOD的规划中来，因为开发商是买家，让企业参与TOD的相应环节，为企业盈利创造良好的条件和预期，才能保证TOD开发的成功。

通过新的科技手段，让我们能够安全地到达最近的站点乘坐公共交通。在研讨会上我了解到了一款有趣的手机应用程序，专为女性客户提供更安全的步行路径规划建议的应用程序。从技术上来说，它是一款进行道路安全感识别的应用程序，通过基于地理位置坐标的城市图片分析，绘制城市安全感地图，使用城市街道感知模型进行分析。科技的发展无疑是给不同性别，不同年龄的社会群体带来了便利，尤其是需要夜行的女性，可以选择安全的路径去搭乘公共轨道交通。

希望通过TOD理念的探索与实践，可以让我们的城市更加绿色、宜居。

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.

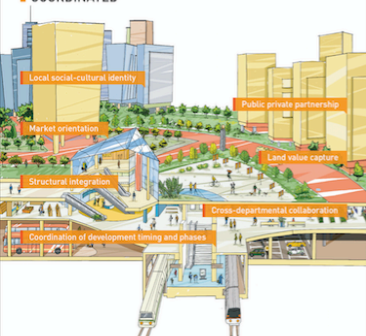
COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?



2019年3月20日，由北京交通大学、香港铁路有限公司、香港理工大学、港铁学院以及交控科技股份有限公司五方合作成立的“香港轨道交通创新研究院”的签约仪式在香港举行，旨在推动各方在轨道交通先进技术方面的合作，为服务粤港澳大湾区建设、满足国际市场上铁路运营需求等方面做出积极贡献。北京交通大学副校长关忠良、香港铁路有限公司新任CEO金泽培、香港理工大学副校长何兆鏊、港铁学院院长郑惠贞、交控科技股份有限公司董事长郜春海共同签署了合作备忘录。（[相关报道链接](#)）

2019年3月22日，成都市轨道交通TOD综合开发系列专题培训在成都轨道交通学院综合实训基地多功能厅开班。市委组织部副部长彭崇实，轨道集团党委书记、董事长胡庆汉，集团领导曾祥林、朱俊平、郭志宏、张智、张蓉萍，各区（市）县、市级部门、市属国企负责人以及集团公司各部门、下属公司干部员工550余人参加了第一期培训。培训班由市委组织部牵头，市规划和自然资源局、成都轨道集团具体负责承办，邀请日本、香港等TOD综合开发领域权威专家聚焦站城一体化开发历程、项目规划、策划、整体设计等重点内容，深入剖析日本、香港案例经验，研讨关键问题，为成都TOD综合开发提供智力支撑，培养紧缺急需的TOD专业人才。日本知名规划师和建筑师，TOD规划设计领域国际权威专家，成都轨道城市发展集团总顾问、建筑家渡边庄太郎先生主讲《成都TOD一体化开发原则与未来》；集团公司副总工程师、教授级高级工程师苟明中主讲了《站城一体化开发的背景知识、进化变迁及与轨道交通的融合》。（[相关报道链接](#)）

2019年4月20日，由杭州国际城市学研究中心（浙江省城市治理研究中心）、透明传媒、戴德梁行联合主办，信达中心|杭州壹号院承办的“教育部高等学校交通工程教学指导分委会会议暨TOD模式与城市发展高峰论坛”在杭州举行，来自同济大学、清华大学、浙江大学、杭州市地铁集团、日本日建设计、港铁商业咨询有限公司等学界业界专家在论坛上展开了深度对话与专业探讨。论坛围绕“智能交通、智能城市、智能社会融合发展”“车路协同的群体智能决策”“自动驾驶共享出行系统优化”“东京城市更新与TOD模式开发”“轨道上的长三角”等热点问题展开热烈讨论。（[相关报道链接](#)）

2019年4月30日上午，成都轨道集团召开党委中心组（扩大）学习会传达学习成都轨道交通TOD综合开发工作专题会精神。会议集中学习了市委考察团赴日本、香港TOD综合开发考察报告及发展集团贯彻落实考察工作报告。与会人员结合工作实际，从规划设计、业态策划、招商引资、体制机制等方面，就高质量推进TOD综合开发工作进行交流讨论，提出对策建议。（[相关报道链接](#)）

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

行业动态

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

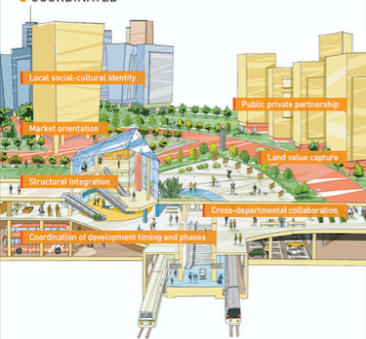
COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT?



2019年3月25日，位于成都市空港新城的18号线三岔站TOD设计方案初步形成，旨在打造地铁10分钟生活圈。18号线三岔站位于空港新区绛溪南组团，为新区核心区CBD，紧邻三岔湖、绛溪河生态区，与天府国际机场仅两站之隔，为城市级站点。构建“一心一环、五廊五片”的格局。“一心”指以三岔站为核，布局商业、商务功能，形成空港新城核心区；“一环”指以环绕该片区的绿带为环；“五廊”指从绿环伸入组团的绿带形成五个绿廊；“五片”则是依托绿廊划分功能组团，包括国际商务总部组团、国际奥体功能组团、国际文化会议组团、新经济孵化组团、国际生态高端社区等。在产业构想方面，设计提出站点协作——片区内产业生态圈构建以三岔站为核心，联动周边站点，结合自身资源特色确定主题和产业功能，共同打造功能互补的活力轨道生态圈。打造中央CBD和城市枢纽消费中心。区域主导发展总部经济、新经济（以数字经济和智能经济为核心），以跨境贸易和奥体为核心的临空服务产业。设计方案提出，以人流为导向，形成地下空间结构与功能布局。根据人流组织立体交通，将多种功能空间一体化编织，实现站城融合，地上地下高效连通。同时结合站点，形成个性鲜明的TOD城市空间。通过慢行与公园两大系统与TOD的高度耦合，将TOD慢行体系与之叠加，从而使公园体系得到极大加强；站点出入口、各个交通换乘节点、主要社区公共服务设施也可以无缝融入公园体系。基于城市生态和慢行体系，叠加公共服务系统，实现商业服务、社区服务、教育服务、医疗服务、体育休闲结合三级绿道体系合理布局，打造15分钟“健康活力圈”，让市民拥有健康绿色、便捷舒适的生活体验。（[相关报道链接](#)）

2019年5月，穗莞深城际东莞市沙田站TOD综合开发规划及TOD概念方案编制采购项目正式对外发布，穗莞深城际沙田站周边202公顷土地将进行TOD综合开发。穗莞深城际沙田站是穗莞深城际的中南部位置的中间站，轨道建成后，可半小时内衔接广州、深圳以及东莞虎门、长安等核心发展地区。此次用于TOD综合开发规划范围为：轨道站点周边半径800米范围，结合地区发展现状及用地规划情况进一步划定，用地面积约为202公顷。其中，核心区范围初步确定为28公顷，即轨道站点周边半径300米范围。此次采购项目，沙田镇政府要求规划设计单位要在方案中分析穗莞深城际东莞市沙田站站点的城市功能定位和空间发展重点，细化该站点与周边环境及景观以及教育、医疗、养老、文体等设施的配套要求，合理明确交通功能定位和轨道交通站场周边片区的主要功能构成。穗莞深城际轨道交通线是经国务院批准的珠三角城际轨道交通网主轴线之一，也是首个由广东省主导的城际轨道交通建设项目。穗莞深城际轨道交通线往北连接广州新塘、白云机场、知识城和琶洲地区（穗莞深城际琶洲支线），往南经东莞虎门、长安地区至深圳机场，并远期预留延长至深圳福田中心区。项目建成后，对于推动珠江东岸加快建成一小时经济圈的形，以及东莞主动对接广州、深圳两大核心城市起到重要作用。（[相关报道链接](#)）

TOD
方案设计

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

行业动态

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

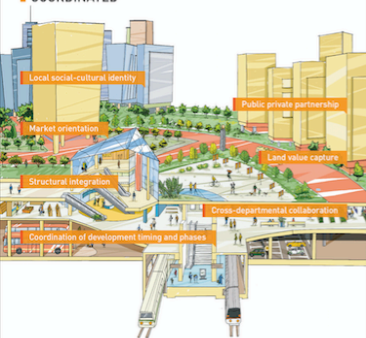
COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?



成都轨道集团与日建设计达成战略合作

2019年4月5日上午，成都轨道集团与株式会社日建设计战略合作协议签约仪式在日本东京日建总部举行。市委常委刘守成、市政府副秘书长张瑛出席仪式。轨道集团党委副书记、总经理沈卫平和日建设计常务执行董事、都市部门总裁大松墩分别代表双方签字。根据协议，双方将在成都成立合资公司，加快吸引汇聚TOD全球顶级团队和专业化人才，提升成都TOD专业化发展能力产生积极影响，为成都打造全球TOD综合开发新高地贡献力量。

([相关报道链接](#))

杭州万科TOD研究所正式成立

2019年5月21日，“TOD开发论坛杭州2019”由万科杭州与都市快报联合主办，国内外多位重量级TOD研究专家及对TOD理论发展卓有贡献的权威学术机构共同出席。在论坛上，由专家学者、行业媒体人、社会力量共同搭建的TOD专业平台——“杭州万科TOD研究所”正式成立。研究所计划每年有3个重大课题和10个专项课题，共同引领TOD建设能力和认知的持续提升。(相关报道链接)

青岛地铁资源开发有限公司与华润置地控股有限公司合作投资，托青岛地铁13号轻轨线打造TOD产业小镇

2019年5月20日，青岛国际海洋智区产业战略发布暨项目集中签约仪式在青岛西海岸新区海洋高新区举行。青岛国际海洋智区作为TOD模式项目，总投资300亿元，由青岛地铁资源开发有限公司、华润置地控股有限公司合作投资，将依托青岛地铁13号轻轨线打造TOD产业小镇，按照产城融合理念，推进产业和城市建设，打造集海洋智慧产业、商务、商业、生活全业态融合项目，兼具创新孵化、产业加速、企业服务等功能，为首批入驻的企业提供完善的产业配套。该项目将围绕“海洋+智慧”的产业定位，打造国家级海洋科技创新示范区。签约仪式上，青岛国际海洋智区与中国船舶重工集团公司714所、山东海洋产业协会、青岛国际航运交易所、建投数据、金鑫科技等21家海洋智慧领域的企业达成合作意向并签约。此外，华润创新基金协同中心、中国移动ONENT创新创业基地、中国移动ONENT应用人才培养实训基地、链引科技金融服务示范基地和北斗链盟产业服务示范中心也于签约仪式上在国际海洋智区正式挂牌。(相关报道链接)

TOD
战略合作

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

行业动态

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

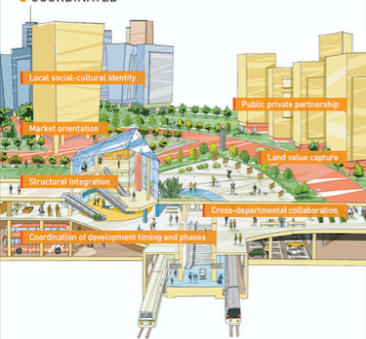
COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT?



哈尔滨市政府与中国中铁股份有限公司签署

《哈尔滨市综合交通项目“PPP+配套土地开发”合作框架协议》

2019年3月22日，哈尔滨市政府与中国中铁股份有限公司正式签署《哈尔滨市综合交通项目“PPP+配套土地开发”合作框架协议》。合作内容主要包括哈尔滨地铁4号线、机场第二通道(含智轨)等综合交通项目的投融资、建设、运营以及相关配套土地的一二级开发。哈尔滨市政府与中国中铁就加速推进哈尔滨市综合交通项目谈判进行了多次洽谈与论证，最终提出“轨道交通项目PPP+配套土地开发”和“机场第二通道(含智轨)项目特许经营+股权合作+EPC+配套土地开发”的全新合作模式筹集资金，实施综合交通项目及配套土地整理开发。框架协议约定，根据哈尔滨市综合交通等领域建设需要，中国中铁将充分发挥在资金、技术、管理、人才等方面的优势，为哈尔滨市综合交通等基础设施领域提供投融资、咨询规划、设计建造、管理运营及资源开发等一体化服务。（[相关报道链接](#)）

长沙、株洲、湘潭三市签订《长株潭城际轨道交通西环线项目合作框架协议》

2019年4月20日上午，长株潭城市群一体化发展市长联席会议在长沙召开。会上，长沙、株洲、湘潭三市签订长株潭《长株潭城际轨道交通西环线项目合作框架协议》，通过建设长株潭城际轨道交通西环线项目，促进人流、物流、信息流、资金流在三市顺畅流通。按照计划，在2019年6月底前，长沙、湘潭双方按两地线路长度比例出资成立项目公司，负责项目筹融资和建设。项目初期与长沙市轨道交通3号线一期工程分段计算运营补贴，原则上以项目两地线路长度比例进行分摊。长株潭城际轨道交通西环线将在2020年开工建设。（[相关报道链接](#)）

滨海新区举办政府和社会资本合作(PPP)项目推介会

2019年4月15日，滨海新区举办政府和社会资本合作(PPP)项目推介会，重点推介40个PPP项目，总投资近千亿元，涉及教育、卫生、市政、环境、公租房、片区开发6个领域，其中仅轨道交通总投资就达到569.32亿元，包括滨铁3号线、滨铁2号线及新区轨道交通网络运营控制中心一期3个项目。据介绍，滨铁3号线(Z2)项目为一期工程，从滨海机场站至北塘站，线路全长39.1公里，共设14座车站，其中地下站6座，高架站8座。滨铁2号线(Z4)项目一期工程，南起新城一站，途经中部新城、于家堡、开发区、中新生态城及汉沽，终点为汉蔡路站，全线长约43.5公里，其中高架线27.4公里，地下线15.3公里，敞开段0.8公里，设车站23座。两条线路的合作模式均为BOT，社会资本负责项目投资、建设，在合作期内运营项目，合作期结束后将项目移交给政府。社会资本投资回报方式为可行性缺口补助，由社会资本通过广告、售票收入获得一部分收益。政府给予适当补助，以保障项目持续运营及社会资本获得合理回报。在推介会上，滨海新区与中国一冶集团有限公司、中国电建市政建设集团有限公司、中铁投资集团有限公司、中交第一航务工程局有限公司、中国铁建华北区域总部、中铁十四局集团有限公司中国能源建设集团北方建设投资有限公司及农业发展银行等企业和金融机构签署了战略合作协议。下一步，滨海新区将加快建立向民间资本推介项目长效机制，健全促进民间投资健康发展工作机制，加大对民营企业融资支持力度，持续优化民间投资健康发展的环境，调动民间投资积极性，充分发挥投资对优化供给结构的关键性作用，提高新区经济社会发展的质量和效益。（[相关报道链接](#)）

TOD投
融资机制

WHAT IS TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT

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

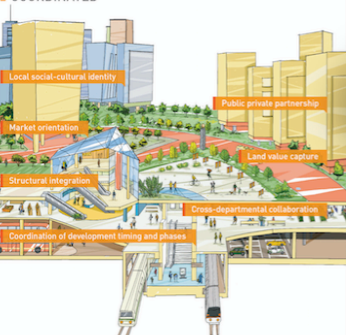
COMPACT



CONNECTED



COORDINATED



WHY TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ?

gef GLOBAL ENVIRONMENT FACILITY
INVESTING IN OUR PLANET

WORLD BANK GROUP
Social, Urban, Rural & Resilience

政策动向

本期主题：TOD促进城市更新、集约土地与空间开发方法

《东莞市人民政府关于拓展优化城市发展空间 加快推动高质量发展的若干意见》 (东府〔2019〕1号) ([政策文件相关链接](#))



案例城市：中国广东省东莞市

2019年东莞市政府“一号文”历经近半年于2019年5月正式公布。“拓空间40条”作为《粤港澳大湾区发展规划纲要》的具体行动，注重以试点带动，围绕收储整备、城市更新、盘活整治、空间增容、集约提效等领域，对每个试点项目在用地指标、规划调整、财政资金安排以及生态控制线、工业保护线范围核减等方面实施会审会办，给予适当倾斜。并在服务推进试点项目的过程中，根据推行效果动态调整完善政策体系。

城市案例

本期主题：TOD模式深化住房制度改革
案例城市：中国深圳市

政策支持

□ 2018年8月，深圳市政府出台《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》(以下简称《意见》)，针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体，着力构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系。《意见》提出深圳市将在2035年前新增建设筹集170万套住房，其中:市场商品住房70万套，占40%左右;公租房、安居型商品房和人才住房共100万套，占60%左右。

□ 2019年4月29日，深圳市住房和建设局、深圳市司法局在各自官网同时发布《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》(征求意见稿)、《深圳市安居型商品房建设和管理办法》(征求意见稿)、《深圳市人才住房建设和管理办法》(征求意见稿)，三份《管理办法》是《意见》的配套文件，对各类型保障性住房的供地方式、TOD相关用地支持、TOD社区层面建设、相关容积率政策等进行了详细的阐述，归纳整理如右表格所示。

相关政策\住房类型	公共租赁 住房	安居型 商品房	人才 住房
筹建途径			
1.新供应用地建设	✓	✓	✓
2.棚户区改造、已批未建用地、未完善征(转)地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地、社会存量用地、征地返还用地等建设	不包括未完善征(转)地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地。	✓	✓
3.招标、拍卖、挂牌用地配建，城市更新配建	✓	✓	✓
4.轨道车辆段和停车场等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设	✓	✓	✓
5.社会存量住房租购	✓	-	✓
6.临深片区城际合作建设	-	✓	✓
TOD相关用地支持			
1.位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口500米范围内的已批未建工业用地，可以建设相关住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的10%。	✓	✓	✓
2.工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口500米范围内的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以按照规定通过城市更新建设相关住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的10%。	✓	✓	✓
3.新建、改建、扩建的公交场站，综合停车场，变电站以及消防站等，在满足自身业务和城市发展需求、在符合城市规划并满足公共配套设施及市政交通设施承载能力的前提下，配建相关租赁住房。轨道车辆段和停车场上盖建设相关住房。政府投资建设的，发展改革部门在立项时，应当确保投资匡算包括上盖配建的相关住房，实现一体化开发建设。	✓		✓

城市案例

本期主题：TOD模式深化住房制度改革
案例城市：中国深圳市

政策前提及背景参考：

该政策基于深圳市人口持续净流入，商品住房价格上涨较快，现有住房供应与保障体系已难以满足市民对改善住房条件需求，难以满足深圳市人才强市的发展战略需要。

相关政策\住房类型	公共租赁住房	安居型商品房	人才住房
TOD社区层面建设	/	结合粤港澳大湾区、深莞惠经济圈开发建设，沿区域性高铁、城际铁路，在临深片区符合条件的区域合作建设相关住房。在深汕特别合作区规划实施以公共交通为导向的住房开发模式，在高铁站点一定范围内充分预留相关住房建设用地，建设大型安居社区。	结合粤港澳大湾区、深莞惠经济圈开发建设，沿区域性高铁、城际铁路，在临深片区符合条件的区域合作建设相关住房。在深汕特别合作区规划实施以公共交通为导向的住房开发模式，在高铁站点一定范围内充分预留相关住房建设用地，建设大型安居社区。
相关容积率政策	在规划和周边配套支撑的前提下，独立用地建设公共租赁住房用地的容积率按照所在密度分片区居住用地的容积率上限取值。	/	/
相关部门责任	区人民政府会同规划和自然资源、交通运输、教育等相关部门，落实公共租赁住房的配套设施建设，坚持交通、教育等市政和公共服务配套设施与新建公共租赁住房同步规划、同步建设、同步交付使用。	市交通运输部门负责制定和调整公共交通规划，协助主管部门实施以公共交通为导向的住房开发模式。 区人民政府会同规划和自然资源、交通运输、教育等相关部门，落实安居型商品房的配套设施建设，坚持交通、教育等市政和公共服务配套设施与新建安居型商品房同步规划、同步建设、同步交付使用。	区人民政府会同规划和自然资源、交通运输、教育等相关部门，落实人才住房的配套设施建设，坚持交通、教育等市政和公共服务配套设施与新建人才住房同步规划、同步建设、同步交付使用。
备注	通过轨道车辆段和停车场上盖建设公共租赁住房的，由建设单位向市主管部门申请纳入年度实施计划，并向市主管部门或者其委托单位签订建设和管理任务书。	/	人才住房从现有的保障性住房体系中相对分离

政策亮点及可借鉴性：

1. **长效政策：**以18年长周期为前提整体推进落实“高端有市场（商品房）、中端有支持（人才房、安居房）、低端有保障（公租房）”的住房建设长期计划。
2. **强调住房民生属性优先，经济属性次之：**政策旨在“住房保障的制度性调控”而不仅是单一手段的“房价调控”。
3. **提出可负担住房的解决方案：**深圳住房的主要矛盾是以纯市场化方式和单一价格调控已无法产生可负担住房，政策旨在推进公共住房的供应逐步加大公共住房的比例，形成公共住房(含保障房和人才房)、安居型商品房、商品房、豪宅的住房供应体系；其中人才住房与保障性住房体系分离，实行人才住房与保障性住房双轨并行的公共住房体系，以租、售两种方式运营（以租为主），从而形成多层次、阶梯式住房供应体系。
4. **通过公共交通为导向的市场化住房开发模式解决公共住房问题：**文件明确指出“实施以公共交通为导向的住房开发模式，突出产城融合、职住平衡，在宝安、龙岗、龙华、坪山、光明和深汕特别合作区等区域建设大型安居社区。”并“开展城际合作，落实粤港澳大湾区战略，推动建立都市圈城际住房合作机制，结合轨道交通和产业布局，在临深片区开发建设人才住房和保障性住房。”通过土地、交通联动发展为城市空间开发提供预判，从而约束城市开发边界，帮助改善区域内空间低效、功能无序、品质较低等问题，引导城市空间向集约、紧凑、可持续的发展，进一步推进都市圈的建设。

TOD相关活动预告

1

亚洲轨道大会

2019年6月27-28日，泰国 曼谷

2

第三届GPSC全球年会及 第二届City Academy培训

2019年9月16-20日，巴西 圣保罗

3

2019中国国际铁路与城市轨道交通大会

2019年11月12-13日，中国 上海

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