

主动拥抱地铁时代 建设TOD公园城市





- 一、新津基本情况及发展机遇
- 二、新津TOD开发战略与思考
- 三、新津站完美TOD开发实践
- 四、新津TOD模式及路径探索





一、新津基本情况及发展机遇

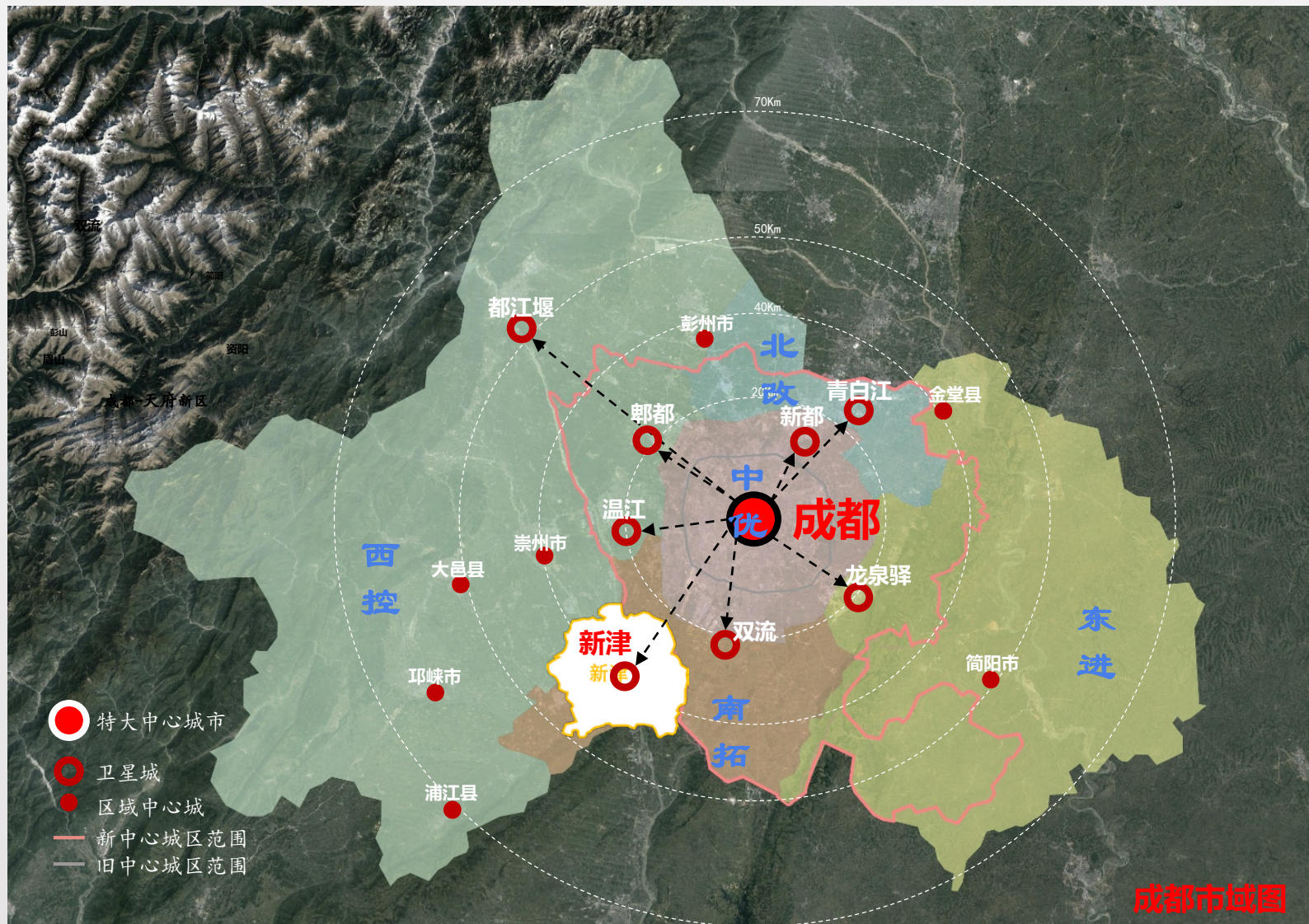


新津概况



成南副中心 滨江公园城

- 新津地处四川省中心位置，成都市西南近郊，幅员面积330平方公里，总人口37万。
- 新津古有“南方丝绸古道第一站”美誉，是成都平原巴蜀文明——“宝墩文化”的发源地，距今已有4500年历史。



新津概况

总体定位:

成南副中心 滨江公园城

城市职能:

南部区域中心城市、高端产业创新城市
城南门户枢纽城市、现代滨江公园城市

城市

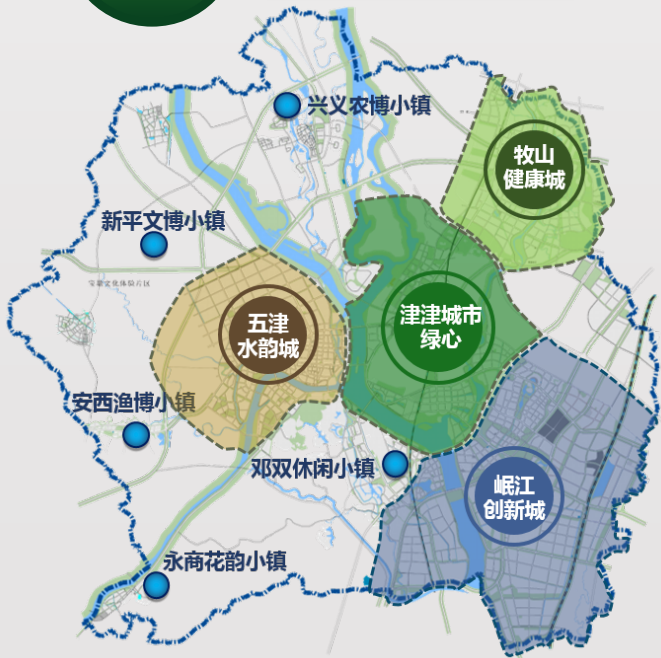
空间格局

一心三城五镇

一心: 津津城市绿心

三城: 五津水韵城
岷江创新城
牧山健康城

五镇: 兴义农博小镇
新平文博小镇
安西渔博小镇
永商花韵小镇
邓双休闲小镇



产业

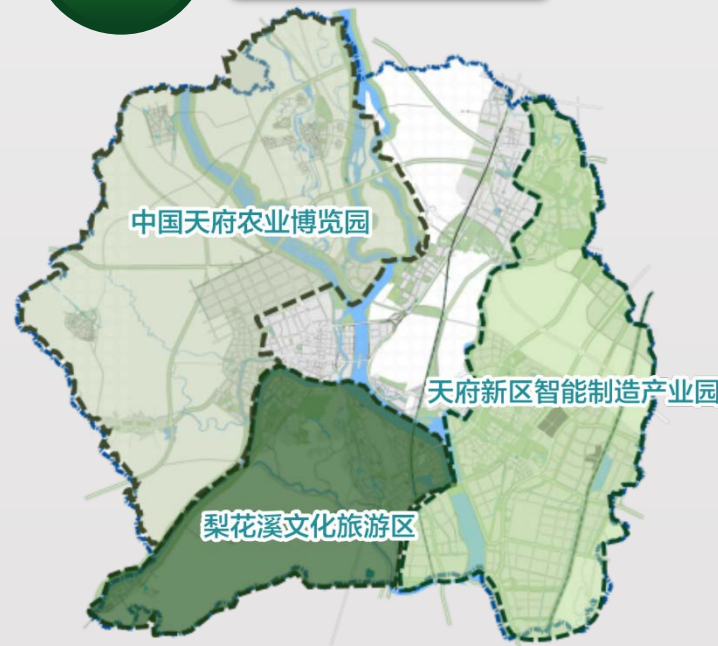
经济地理

两园一区

天府新区智能制造产业园:
“智能制造+”产业

中国天府农业博览园:
“农博+”产业

梨花溪文化旅游区:
“文旅+”产业



四大发展机遇

区位优势
明显

撤县
设区

高质量
发展片区

迈入
地铁时代



二、新津TOD开发战略与思考



新津地铁现状

10号线二期即将通车

地铁10号线共三期，全长约40公里，北起人民公园站，南至新津新平站，途经青羊区、武侯区、双流区及新津，是创建国际化大都市，连接中心城区、航空枢纽、公园新城的重要一环。

新津境内全长16.4公里，设高架站3个（花源站、新津站、花桥站），**地下站4个**（五津站、纯阳观站、宝墩站、新平站），**停车场1个**（团结岛停车场）。

截止目前，10号线二期已全线桥通、洞通，第一批共15列车辆顺利到位。

预计2019年12月正式通车运营。



新津TOD发展目标

打造全域TOD示范城

➤ 美国波特兰被誉为美国“最绿”的城市，是杰出的规划之都、北美最佳自行车出行城市、北美慢行友好城市，连续3年入选全球宜居城市，**是城市“精明增长”典范。**

➤ 新津将充分利用四大发展机遇，结合自身特色，全面对标波特兰，积极**打造全域TOD示范城。**



美国波特兰



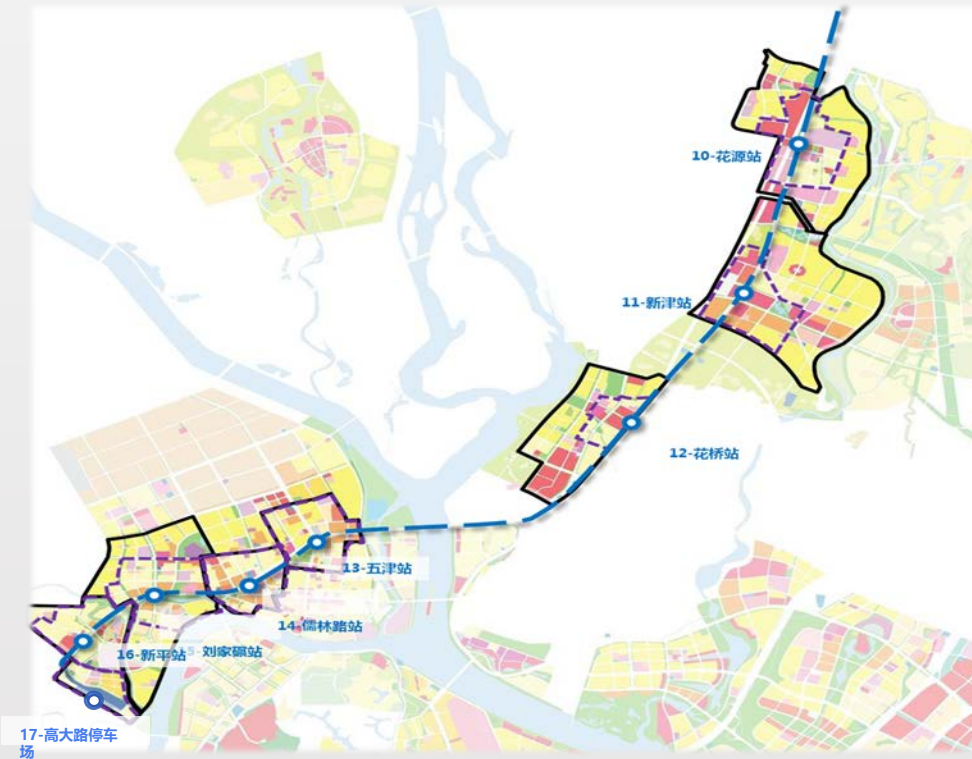
成都新津

新津TOD开发策略

策略一：控资源，稳边界

新津积极与成都轨道集团对接合作开发区域，根据《成都市轨道交通场站综合开发专项规划》：

- 将各站点半径500或800米纳入开发范围；
- 开展了土地资源潜力分析与控制指引、规划指标控制指引研究；
- 明确综合开发范围边界及供地政策，优先保障市级需要、优先开展专项规划、优先落实供地计划。



10-花源站

11-新津站

12-花桥站

13-五津站

14-儒林路站

15-刘家碾站

16-新平站

17-高大路停车场



新津TOD开发策略

策略二：重复合，差异化

- 花源站、新津站、花桥站打造成成都向南发展新门户、新津全域旅游集散地；
- 五津站、纯阳观站结合城市更新，打造展示新津历史风貌、文化传承的活力街区和公共服务活动中心；
- 宝墩站、新平站、团结岛停车场一体化打造最美地铁生活小镇。



新津TOD开发策略

策略三：先示范，多维度

新津按照示范先行，确定重点启动3个场站开发。

- **新津站**：成都市首批启动的14个TOD示范站点之一，将打造交通枢纽与旅游集散地相结合的“城市客厅”；
- **五津站**：将打造城市商业商务及公共活动中心；
- **团结岛停车场**：成都市具备开发条件的13个车辆基地之一，先期做好预留条件，未来打造地铁场站城市综合体。





三、新津站完美TOD开发实践



新津站TOD开发

目标定位：中国TOD公园城市典范

- 新津站被列入全市**首批启动的14个示范站点**。
- 作为综合交通换乘枢纽，多制式公共交通接驳站点，承载着集合文、旅、商、住，产业集散和信息发源的功能，客观上形成新津的城市门户，喜迎八方来宾的**“城市客厅”**。将对标东京二子玉川站开发理念和模式，**打造中国TOD公园城市典范**。



新津站TOD开发

根据开发层级 明确开发范围

结合专家顾问团队研究成果，制定了新津站开发层级。

【研究范围】

1500米半径，开展片区产业策划和交通系统分析。

【城市设计范围】

800米半径，开展项目策划定位研究、规划设计研究、经济效益分析。

【核心区建筑方案设计范围】

500米半径，开展地块建筑概念方案设计。



新津站TOD开发

汇集各方智慧，开展策划规划

- 聘请西南交大（上海）TOD研究中心开展新津TOD战略与推进路径研究；
- 聘请世界知名五大行仲量联行开展新津站策划工作；
- 邀请日本TOD规划设计领域知名专家渡边庄太郎谋划新津TOD方向。



新津站TOD开发

根据策划成果，开展城市设计

根据仲量联行与西南交大（上海）TOD研究中心策划成果，邀请**世界知名设计单位法铁、日建设计**开展新津站一体化设计比选。



新津站TOD开发

实施TOD+，营造新兴场景

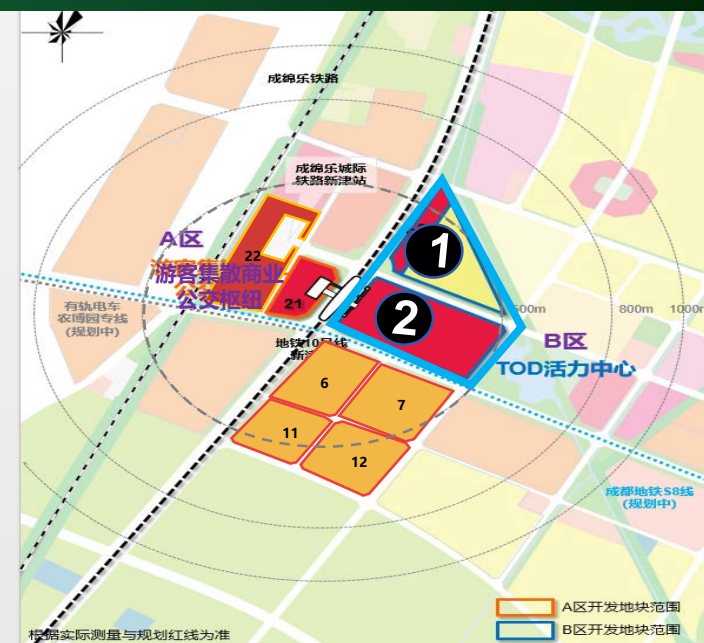
联合华为、西南交大（上海）TOD研究中心等一流企业和机构，成立**中国（成都）TOD+联合创新中心**，将5G、BIM、CIM等技术和应用植入新津站一体化城市设计，探索建立“TOD+”规划导则及建设技术规范，创新营造**数字公园城市展示场景、体验场景、消费场景**，形成新津TOD创新开发模式，逐步推广应用。



新津站TOD开发

对接城市运营商，探索市场意愿

以项目落地为导向，在TOD策划、设计阶段征询潜在合作伙伴意见，目前已与万科、中粮、龙湖、龙光等城市运营商进行初步洽谈，充分听取市场意见。



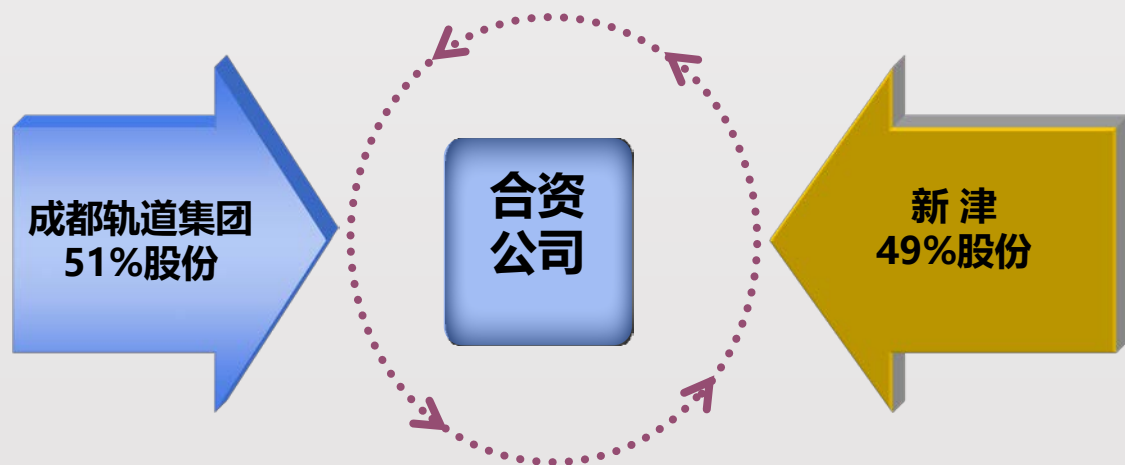


四、新津TOD模式及路径探索



策略一：市县联动，形成共同体

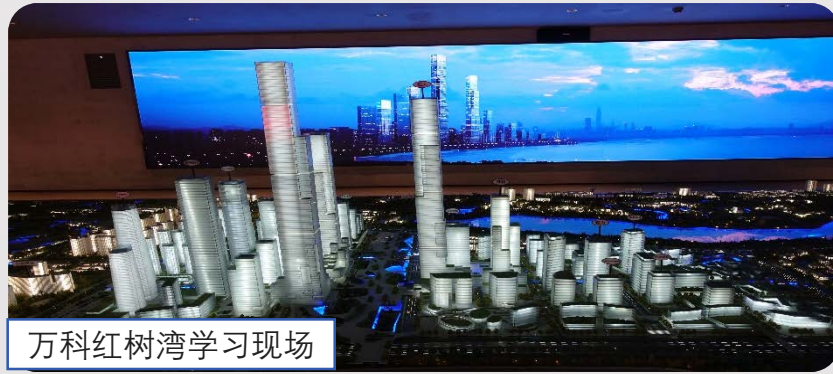
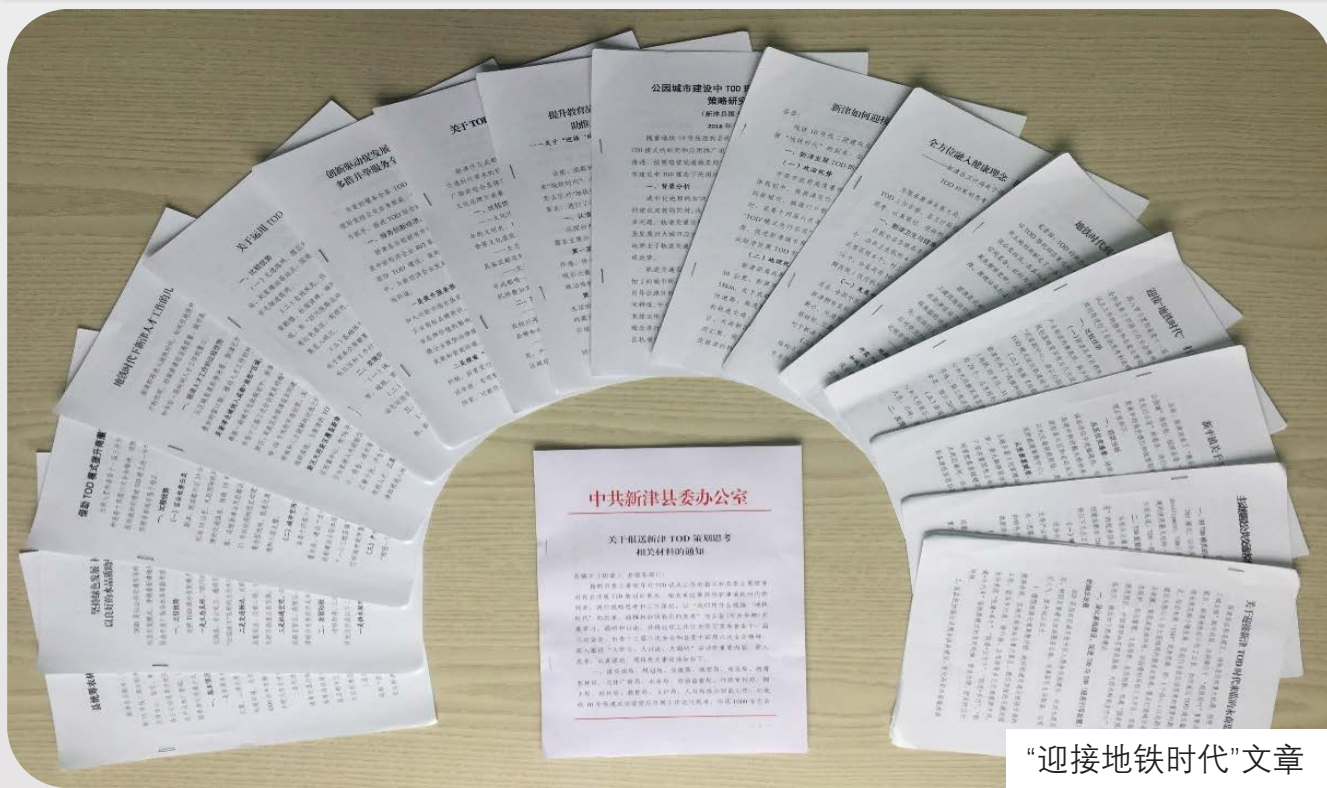
- 与成都轨道集团合作，遵循“共同投资、共同开发、共同管理、共享收益、共担风险”的原则，按照城市综合运营商的模式实行投建运管纵向统筹，推进新津TOD综合开发，**探索市县两级共同实施TOD综合开发的良好合作模式。**



策略二：头脑风暴，转变理念

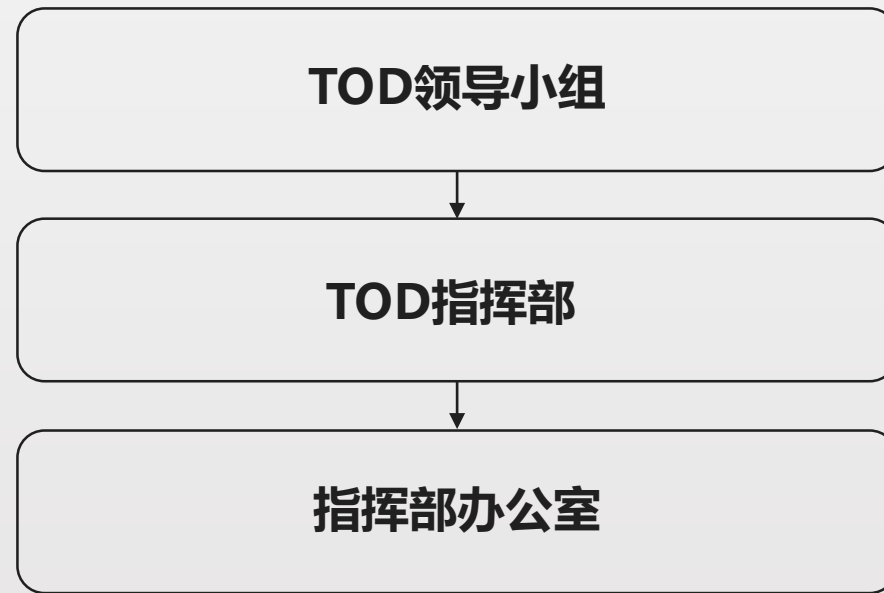
- 组织考察重庆、深圳等先进地区TOD项目；
- 以县委中心组学习会的形式举办TOD讲座，开展“迎接地铁时代”专题调研和以“TOD引领城市发展”为主题的学习讨论、形成汇编文稿53篇。

树立TOD能提高城市品质、提升城市效率、造就经济繁荣的理念。



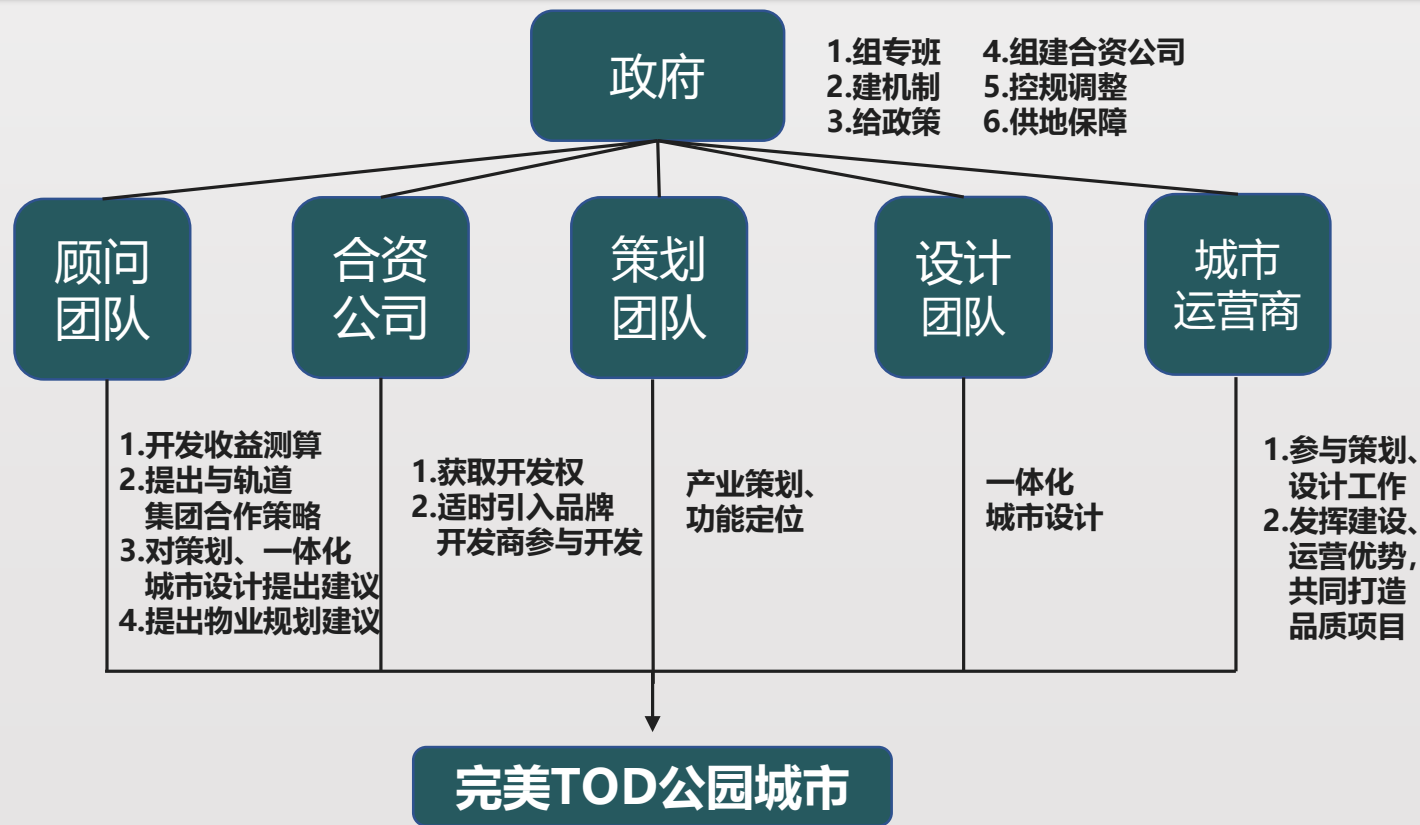
策略三：成立专班，招引外智

- 成立TOD领导小组，组织工作专班；
- 邀请日本TOD规划设计领域知名专家渡边莊太郎、国际顶级顾问机构戴德梁行等开展咨询培训；
- 聘请西南交大（上海）TOD研究中心作为总顾问和全流程顾问；
- 聘请国际一流TOD设计单位株式会社日建设计开展新津站一体化设计工作；
- 县委、县政府主要领导一年内亲自研究推动TOD工作30余次，加快轨道与人、城、产的价值复合和良性转化。



策略四：政府引导，五位一体

➤ 按照“政府引导+市场主导”的思路，采取“政府+政府顾问团队+合资公司+策划团队+设计团队+城市运营商”的模式，探索建立多元力量参与TOD综合开发的工作规程。





谢谢聆听!