

TOD 楼盘 让美好生活一触即达

青岛 TOD 开发按下“快进键” 房企加速布局 为置业加分

区域新活力：
产城人一体化发展

楼市观察

近年来，青岛地铁线网“从无到有、从线到网”，“轨道上的青岛”加速成型。在全力推进城市更新和城市建设的大背景下，青岛正在实施的一项全域 TOD 综合开发计划，也将让更多人居住生活工作在地铁沿线，成为青岛打造高品质湾区城市的一大利器。

记者从青岛地铁集团了解到，当下，青岛地铁按照 TOD 综合开发“一三五”发展战略，即一个总体目标（打造全球海洋中心城市 TOD 新典范）、三大视野（世界眼光、时代特征、青岛特色）、五大理念（集聚创新、全域畅达、全民共享、集约高效、绿色低碳），系统梳理了青岛 13 条地铁线路、266 个站点周边土地，建立起总占地逾万亩的“21+N”TOD 项目库，秉承“产、城、人”一体化开发思路，谋划打造市南老城更新、市北产业集聚、李沧未来产业、崂山城市地标、西海岸现代多维等多个“一区一示范”TOD 样板，通过在各区（市）核心点位布局高品质产业空间，引导高端产业要素在轨道站点周边集聚，与现有产业资源形成串联和互补，全力推进青岛产业转型升级，深度激活青岛 TOD 全域开发。

青岛青铁置业发展有限公司党委副书记、董事长朱力表示，未来的城市竞争，不仅是经济规模的竞争，更是综合城市功能、资源配置能力和城市能级的比拼。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，亟待通过 TOD 模式带动城市系统性的有机更新，促进存量空间提质增效。“秉承‘建地铁就是建城市’的理念，我们通过完善 TOD 综合开发顶层设计体系、打造 TOD 综合开发运作体系、构建 TOD 重点项目推进体系，基本实现我市全域 TOD 战略布局。在实施过程中，充分发挥地铁线路建设中的平台、技术、资源、经验、政策五大优势，切实提升区域整体产城品质的效果。在绿色建筑、智慧城市方面，青铁置业也进行了积极探索。比如，青铁玉上观澜项目引进了北欧前沿低碳技术，以哈马碧生态城为蓝本，运用海绵城市、光伏、真空垃圾回收等技术，打造碳中和示范区，还以移动互联网+智能用户为示范，探索智能化、数字化管

理方式，为智慧城市产业链赋能。”

主城新封面：
轨交为城市价值赋能

《2023 年度青岛地铁运营服务责任报告》显示，截至 2023 年年底，青岛地铁运营线路达到 7 条、318 公里，运营车站 150 座，线网客流承载力进一步增强。2023 年，地铁全年客运量 4.70 亿人次，相当于服务每个青岛市民出行 45 次；客运周转量达 49.26 亿人次公里，相当于每位青岛市民跑 11 次全程马拉松（约 42 公里）。线网单日客运量先后 12 次创历史新高，为全国之最，单日最高客运量达 224 万人次，较历史最大翻了一番。

透过这份地铁客流“年报”可以看出，安全准点、平安舒适的地铁日益成为公共交通服务体系中的骨干运输方式，轨道交通对城市发展的价值正在持续释放。

“青岛未来 TOD 发展应该是非常有前景的。”西南交通大学 TOD 研究中心主任、中国

作为青岛新时期重构产业空间发展格局的中坚力量，TOD 开发已成为推动城市更新建设、实现存量变革与增量崛起的新引擎。所谓 TOD 模式，就是以交通枢纽为轴心，打造一个城市中心，实现集办公、购物、文化、教育、娱乐、居住等为一体的城市空间，在解决拥堵问题的同时，亦能通过垂直空间的充分利用，提升土地利用效率。

业内人士认为，从当前购房者的置业决策来看，项目品质、商业配套、交通设计成为其关键性因素。其中，一个住宅项目可以在交通上做到“四通八达”，在商业上做到“人声鼎沸”，这已然拥有了在市场上制胜的王牌。随着城市轨道交通不断完善，TOD 区域正逐渐成为置业的加分项。

城市轨道交通协会资源经营专委会副秘书长朱晓兵表示，目前，在已发布的中国城轨 TOD 指数中，轨交成网城市排名第一的是深圳，轨交未成网城市排名第一的是厦门。青岛与这两座城市有很多共性，可以此为参考目标。在他看来，青岛发展 TOD 不仅要有政策支撑，还需要实施推进机制，尤其是要和区里形成利益共同体。放眼青岛 TOD 项目中，主城区与外围城区形成了非常明显的差异性，即中心城区以结合大片区的城市更新为主攻方向，而外围城区发展，则应该重视站点周边、公共服务配套的集聚和发展。建议青岛加强与整个 TOD 生态圈的城市开发运营商、规划策划咨询单位、相关专家合作，做好阶段性的专业支撑，尤其是全过程的专业支撑。

越秀地产北方区域公司有关负责人表示，越秀地产 2012 年进驻青岛，累计开发了 10 个项目。2023 年 4 月 7 日，也与青铁置业联合竞得崂山区张村河地块，在与青岛地铁合作开发方面迈出了实质性的一步。“我们看好青岛未来的发展，也希望发挥自身的经验和优势，积极参与到

青岛的 TOD 项目中来，继续在青岛做大做强。”

置业新焦点：
TOD 楼盘加速崛起

以 TOD 之名，串联起来的不仅是城市更新的典型项目，也是幸福、便利、宜居等百姓生活的关键词。作为一种高效、便捷、环保的公共交通方式，地铁不仅能够促进城市的发展和人口的流动，还能够带动沿线区域的整体发展，地铁沿线楼盘也受益颇多。

搜索当下青岛在售的 TOD 楼盘，位于东李板块的青铁芳华地位列其中。不久前开盘的青铁芳华地，成为东李板块第一个地铁直接入户的 TOD 项目，也是目前唯一一个。之前，观海地、公园里和封华地等是青岛代表性 TOD 项目，而开发者都是青铁置业。

2023 年 5 月底，闫家山 TOD 项目的先行启动区地块，在竞争 76 轮熔断后被本土房企海信地产拿下。闫家山 TOD 项目依托 5、7、8 号三线地铁换乘交通优势及滨河景观优势，打造集商务办公、星级酒店、高档公寓、区域型商业中心、居住配套于一体的城市综合体。青科大 TOD 项目依托双线换乘交通优势及青科大产学研资源，打造以高端材料展示为基础，融合学术交流、会议中心、科研办公等业态于一体的产学研综合体。目前，在售新盘海信悦澜山建面约 119 平方米套三和 137 平方米套四户型，均为精装，均价在 27000 元/平方米。

在地铁沿线开发建设方面，作为我市 TOD 开发的一号工程，青岛北客站片区全面起势，已签约超一线商业品牌“超极合生汇”，引入山大附九年一贯制学校，项目将打造成为中国北方设计产业集聚发展高地。目前该片区在售楼盘仅有中铁建峯悦湾，首期 60 余套，115 平方米的套三户型做到了一梯一户。

本报楼市观察员李鹏飞认为，TOD 综合开发凭借其高效的配置资源，赋予区域经济发展的强大动能，推动轨道交通和城市可持续发展的独特禀赋，已成为公认的最为集约高效的城市发展模式，并在多个城市得到充分验证。随着城市化进程的不断推进和可持续发展理念的深入人心，TOD 模式在全球范围内将得到越来越多的关注和应用。未来，通过智能化、绿色化、社区化和多样化的发展，TOD 将为城市的可持续发展提供更加有效的解决方案。

吕 蕾

楼市

全国已实施
城市更新项目超 6.6 万个

7 月 17 日，据住房和城乡建设部消息，去年至今，我国已实施城市更新项目超过 6.6 万个，完成投资 2.6 万亿元人民币，城市更新行动实施带来的综合性成效正逐步显现。

具体来看，围绕既有建筑改造利用，目前已改造 78 亿平方米建筑，进一步提升建筑安全和节能水平。围绕城镇老旧小区改造，去年新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，加装电梯 3.6 万部。今年前 5 个月，我国新开工改造城镇老旧小区已达 2.26 万个。分地区看，江苏、山东、河北、辽宁、浙江、上海、湖北、重庆等 8 个地区开工率超过 50%。

另据透露，目前我国已实施完整社区建设项目 2900 多个，精准补齐“一老一幼”设施 3500 多个，更新改造老厂区、老商业街区等 2600 多个，建设和改造医疗、体育、教育、文化设施近 1.5 万个，改造城市燃气等各类管道约 10 万公里，修复城市破损山体 4.97 万平方米，新建和改造城市绿地 3.4 万公顷。

辛 文

6 月青岛房价
同比下降超 5%

7 月 15 日，国家统计局公布 2024 年 6 月份 70 城房价数据。

环比方面，新房价格上涨的城市有 4 个，比上月增加 2 个，上海领涨；下降的城市有 64 个，比上月减少 4 个。二手房价格上涨的城市有 4 个，比上月增加 4 个；下降的城市有 66 个，比上月减少 4 个。

同比方面，6 月，新房价格下降的城市有 68 个，比上月增加 1 个；二手房价格下降的城市有 70 个，与上月相同。

就青岛而言，新建商品住宅价格环比下降 0.8%，同比下降 5.6%；二手住宅价格环比下降 0.6%，同比下降 8.8%。

宗 和

青岛会展加速释放市场活力

头部会展企业坚持精品化办展成为聚合产业资源要素的强大力量



展会资讯

“信创”前沿技术
亮相智慧产业展会

第九届中国（成都）智慧产业国际博览会于 7 月 18 日至 20 日在成都召开。届时，除设置四川信创展与北斗应用展外，还将同期举办中国信创产业发展行业交流会、北斗导航应用安全专题研讨会等一系列活动，深入交流相关领域的技术和应用。

近年来，作为数字化经济的基石，信创产业发展迅速。在成都智博会上举办的 2024 年中国（四川）信创产业展览会全面展示信创领域的最新成果和前沿技术，涵盖操作系统、数据库、整机、办公软件、中间件、网络安全、OA 软件、应用系统等全方位创新产品。北斗卫星导航系统作为我国自主研发、独立运行的全球卫星导航系统，提供精准的时空信息服务，是国家重要的新型基础设施。聚焦北斗规模化应用，本届智博会还开展包括北斗规模化应用展、北斗规模化应用大会、卫星导航防欺骗专题会议、北斗导航应用安全专题研讨会在内的一系列活动，以加强技术交流与合作，共同探索北斗产业发展新路径，促进北斗应用的创新与安全保障。

数字出版博览会
与硬科技“对话”

中国国际数字出版博览会将于 9 月 20 日至 22 日在海南省海口市举办。本届数博会将通过展览展示、开幕式暨主论坛、专题论坛和多项现场活动等，围绕数字产品创作、生产和运营、传播与发行全产业链，以及电子书、有声书、数据库、数字教育、网络文学、游戏等新业态，开展交流研讨、业务合作、互动体验。

本届数博会将举办技术赋能与出版创新发展论坛、网络文学创作论坛、出版业数据资源论坛以及大模型应用与出版业发展对话等，探讨出版业技术创新、网络文学创作与“出海”、数据资源建设、人工智能赋能数字出版等一系列热点难点问题，促进数字出版高质量发展。此外，本届数博会将设国际展区，邀请国际数字出版企业参展，推动国内外产学研用合作，打造国际化数字出版交流平台。

宗 和

行业观察

会展业，一头系着生产，一头牵着市场，是青岛实现进位争先、赢得未来更大发展空间的关键所在。这其中，市场化展会是卖场也是秀场，是资源平台也是对话平台。今年以来，坚持专业化、市场化办展的青岛会展，不断拓展平台功能，持续做深做实。在青岛举办的各类市场化展会上，既能见到最新的消费精品，又能了解最新的消费趋势，把握最新的市场机遇，对于商家和消费者而言，市场化展会正在逐渐绽放独特魅力。

以市场化突围

市场化不足是我国会展业的一大痛点。近年来出现的“政府主导型展会”，往往政府与市场边界模糊，一定程度上影响了会展在高效率配置资源的作用。在市场逻辑下诞生的精品展会，恰能成为转型的“突破口”。

7 月 18 日，2024 第 5 届亚太国际智能装备博览会在青岛·红岛国际会议展览中心盛大启幕。阳光明媚的天气为展会的成功举办增添了无限活力。开展首日现场客商云集，展馆内气氛热烈，交流、洽谈、采购不停歇。

作为新一代信息技术与先进制造业深度融合的新型生产方式，智能制造是新一轮科技革命的核心，已成为制造业变革的发展趋势，是推动制造业转型升级的重要抓手。第 5 届亚太国际智能装备博览会以智能制造为核心，汇聚工业自动化、机器人、数字化工厂、工业互联网、动力传动、物流装备、电源工业、新能源等板块“高精尖”产品联袂展出，构建商机。

金诺会展有关负责人表示，近年来，随着全球化的深入，“出海热”持续升温，越来越多的企业将目光瞄准了海外市场。此次展会立足亚太地区经济纽带，打造国际化产业采购盛会，吸引了来自美国、俄罗斯、韩国、日本、阿拉伯、巴基斯坦、印度等国家的海外观众莅临现场参观、洽谈。对于亚太国际智能装备



■2024 青岛春季国际车展新车发布会。

博览会而言，这更是一个机遇。客观所需之外，市场化也是展会主观上提档升级、延长“生命线”的必行之策。本届展会充分结合国内消费市场需求变化，在深度调研参展商、采购商实际需求的基础上，精心策划系列线下供需对接和线上匹配活动，提升各方参会体验，推动实际成交。“今年公司计划在全国举办 30 余场展会，其中 5 场是新拓展业务。同时，公司将大力探索境外办展，赴柬埔寨、越南等地推介会展项目、拜访客户、邀约海外买家，积极扩大国际合作朋友圈。”

青岛市会展行业协会秘书长薛山表示，“政府搭台、企业唱戏”，进一步推动有为政府和有效市场更好结合，正成为越来越多市场化展会的运作思路。比如，在专业交流、产品推广和成交订货等方面做好专业服务，确保企业参展取得实效；在筹办过程中减少组织环节、简化办事程序、精简服务流程，提高组织效率。总而言之，就是要“确保效果、注重效率、讲求效益”。

以精品化作答

市场化办会逻辑，也为展会本身带来提档升级的机会——在市场化环境下，如何获得企业选择和青睐？又如何发挥自身价值，让企业找到市场、施展拳脚？“精品化”是市场给出的答案。

作为青岛培育的专业贸易展会，3 月初举

办的青岛国际金属加工设备展览会，在短短 4 天时间里，吸引海内外专业观众 3.9 万人次，专业采购团 33 家，现场成交额 2.7 亿元，意向成交额约 6.3 亿元。展会主办方表示，今年展会参展人数、成交量均优于上一届，外埠客商、境外客商数量也比去年有了明显增加。

始于 2002 年，青岛国际车展已连续举办至 23 届，发展成为江北地区最具品牌力的汽车展之一，规模稳居山东汽车展会头部。在 5 月举行的青岛春季国际车展上，仰望、方程豹、鸿蒙智行、福特纵横等多个全新品牌迎来亮相，20 余款重磅新车山东首发，让现场车迷大呼过瘾。一家自主品牌车企相关负责人表示在谈到持续参展的原因时表示，青岛国际车展与行业性展会相比，市场化程度高、影响大，更重要的是有大量头部优质品牌参与和举办首发首展活动，有利于企业提升品牌知名度，结交更多潜在合作伙伴。今年国际车展做了许多与往年不同的安排，无论是设置展示陈列区和新品发布会联动，还是线上线下联动、品牌联合打卡，意在让参展品牌和产品能够触及更多消费者，达成更多交易。

据了解，近年来，青岛已涌现出不少市场化运作较成功的会展头部企业，如青岛国信会展酒店发展有限公司的会展业务板块除立足青岛外，还辐射省内省外，每年还会举办出境展；金诺会展则发力工业类展会，包括青岛在内的多个城市均有布局；嘉路博则专注于汽车类展会，在多地举办车展；青岛观海国际

会展有限公司连续多年举办的宜居博览会带动房地产领域消费链，产业链提质增效。

“过去不少政府主导型展会背后，通常是巨额的政府补贴。真正让市场发挥作用，办会机构首先要考虑预算，核心要让会展精彩，能够吸引展商、采购商、观众自发参会，才能找到赞助商、获取收益，被市场所接受。市场化是办会的基础，反过来也是检验会展的试金石。”青岛市会展协会秘书长薛山指出。

以创新化引领

市场化展会的活力，还直接反映在展馆满满当当的活动排期上。青岛国际会展中心、红岛国际会展中心同属青岛国信会展酒店发展有限公司。公司会展发展服务部负责人柴贞表示，两个展馆 2024 年将举办展会近百场，展览面积 220 余万平方米，展会收入预计近亿元，各项数据均高于去年同期。青岛世界博览城同样一派忙碌气象，据相关负责人介绍，展馆全年预计举办中国城镇供水排水协会年会、青岛国际家具展、全国制药机械博览会、世界交通运输大会、中国海洋能源产业博览会等各类展览、会议、活动 230 多场次，展览面积将超 110 万平方米。

这些在青岛举办的市场化展会已然成为产业发展风向标、市场定盘星和资源要素聚合器。一个个展会犹如一块块磁铁，吸附丰富的技术、产品、信息、资金、人才等各种资源要素，引领产业发展潮流，推动百业千态创新发展。

记者从市贸促会了解到，近年来，青岛提出建设充满活力、富有魅力的国际会展名城，并开展品牌会展增强、产展融合提升、会展消费升级、重大展会招引突破、会展环境优化五大行动，形成了“专班+会展企业+区市部门”协同工作机制。在 2024 年青岛市服务业高质量发展大会上，青岛又一次“点题”聚力做强做优会展业。一季度，产业链链长带队赴京拜访 6 家行业协会、会展名企；4 月，青岛国际会展中心前往北京现场推介，多个项目现场签约。

同时，市贸促会加强对重点链条企业和潜在纳统企业的“门诊式”服务；健全“接诉即办”机制、探讨“未诉先办”机制，助力企业解决面临的困难和问题；引导会展企业优化服务标准，规范定价机制，自觉维护市场秩序。在会展扶持政策兑现上，青岛落实当季举办申报展会、次季补助到位机制，政策兑现速度走在国内城市前列。

吕 蕾