

TOD 模式迈开大步 广州“轨交+物业”项目争相入市

随着越秀地产联手广州地铁的三个 TOD“巨无霸”项目近日揭开神秘面纱,龙湖、合景旗下 TOD 项目的陆续面世,广州“轨交+物业”项目布局再次开启快进键。TOD 综合体将迎来密集上市期,58 安居客房产研究院首席分析师张波指出,TOD 的发展可有效实现城市职住生态的平衡化发展,有效减轻中心城区的压力,并有利于将城市核心组团边缘地带的区域价值得到有效提升。

■新快报记者 何璐诗

加大拓展“轨交+物业”模式 有利城市平衡化发展

开发商近日的频频动作,让大家的目光再次聚焦到了“TOD”这个名词上。TOD 模式即以公共交通为导向的开发模式,在轨道交通、公共交通的节点规划商业、商务等功能,再往外规划公园、住宅等。据不完全统计,目前已参与轨交物业综合开发的房企达二十多家,既包括全国品牌房企,也包括地方性地产开发企业。

近日,越秀三大 TOD 项目品秀星图、品秀星樾、品秀星瀚集中亮相。据悉,越秀地产轨交物业项目总建筑面积将增至约 320 万平方米,未来将会覆盖 25000 位业主,约占公司总土地储备的 15%及一线城市土地储备的 36%。

越秀地产总经理助理、大湾区轨交地产公司总经理张研曾指出,“以广州(楼盘)为例,现在广州地铁是 400 多公里的运营里程,未来将超过 1000 公里运营里程,会产生更多的地铁站点,包括各种设施。越秀地产看到未来这块发展空间,今年跟广州地铁开展了合作。在大湾区,我们轨交业务未来会占到整个公司业务的一半以上。”

越秀地产方面更表示,根据国家发改委批准的相关发展规划,2023 年广州将新增 33 个轨交站场,目前越秀地产正在对 33 个站场进行研究和筛选,对其中大部分站场有投资兴趣。目前已经有新项目在推动合作,目标是每年能有 100 万平方米的土地储备注入到上市平台。

“TOD 模式有利于城市有良性发展”,张波指出,一二线城市往往都存在各类资源在中心城市过度聚集的现象,城市周边往往容易建成“睡城”,TOD 的发展可有效实现城市职住生态的平衡化发展。

房企抢滩 TOD 蓝海 毛利率较一般高

TOD 模式会带来人口和企业的加速集聚,改变城市经济格局,随之而来的,则是房产企业价值的提升。张波认为,以城市轨道交通为骨干 TOD 模式不但在日本和香港地区已经充分证明了其衔接性、成长性和聚合性,对于房地产开发也具有直接的利好效应。

但是由于开发模型本身还存在一定差异,不同城市之间的发展路径也会各有特点,很多国外或境外的样本和案例,国内部分城市的案例并不能在其他城市直接照搬照抄,如何通过 TOD 来实现自身优势的突显,通过精准定调和有效规划,实现复合产业资源的叠加是值得关注的要点。

积极聚合业态、出行动线,让生活变得高效;优化社区服务,让生活变得有活力、人性化…… TOD 模式的价值在于其对资源的凝聚作用,而凝聚的背后也为开发商带动更多的盈利能力。张波表示,TOD 的本质并不是轨道和房子的简单相对,而是以城市配套服务商的思维模式,通过轨道的连接优势,在空间上、内部要素间、人群流动上产生完美“化学反应”,并在此基础上带动土地溢价和物业升值,为房企发展带来更为广阔的空间。有业内人士指出,“公开市场拿地毛利率能达 20% 以上算很好,而轨交项目的毛利率一般平均达 30% 或以上,预计在项目的周边配套发展更完善时,房子的售价能再调升,故开发商将加大拓展‘轨交+物业’模式。”



龙湖经典项目实景图



合景臻林



星瀚

广佛部分 TOD 项目

品秀星樾

项目位于黄埔开创大道以南、紧靠萝岗飞晟文汇,距离地铁 6 号线香雪站约 500 米。区内还有在建 21 号线,可快速通达天河,还有规划 7 号线二期,可通达海珠、广州南站,以及规划有轨电车 1、2、3 号线,日后形成三地铁三有轨交通网。品秀星樾总建筑面积达 93 万㎡,绿化率为约 34.5%。项目分 4 期开发,共 62 栋。其中包括高层洋房、情景洋房、5.8 万㎡商业配套、12 年一站式教育(1 所中小学+2 所幼儿园)、广州图书馆、公交首末站、农贸肉菜市场等。项目内部配备了两大 MALL 级商业街区,有别于一般的社区底商,其利用 14 米的大高差,做了退台式设计,把 MALL 级商业引入社区。首期即将推售 83-124㎡三至四房。

品秀星瀚

项目位于地铁 22 号线陈头岗(在建中)上盖,22 号线设计时速高达 160 公里,未来将快速连接 1 号线、2 号线、3 号线、7 号线等地铁线路,项目离广州南站枢纽只有 1 站距离。同时,番禺交通“大动脉”南大干线(在建中),未来可快速达万博 CBD,东晓南放射线(在建中),将南站与东晓南距离缩短至约 9.5 公里,畅达海珠城心。东新高速北连荔湾老城区,通达广钢,南连南沙,西连佛山的高速公路。

品秀星瀚总建筑面积达 88 万㎡,社区内 12 年教育、约 1.7 万㎡商业配套、公交首末站、半空摩天花园等生活配套。户型涵盖建面约 85㎡、95㎡、115㎡三至四室设计,拥有入户花园,客厅最低约 3.6 米面宽,并有实用 L 形、U 形厨房设计、智能感应灯光系统、入门挂钩等。

龙湖·揽境

该盘是龙湖在广州打造的首个 TOD 项目,作为品牌在广州第五个全新项目,首次以同步国际的“城市连接”为打造概念。产品形态涵盖居住、商业、办公等。该项目位处长岭居唯一有轨电车 1 号线岭福站上盖,可接驳地铁 21 号线,一轨连接天河 CBD。根据目前公布的 21 号线运行时刻表,从长岭居的长平站出发,到科学城苏元站仅 6 分钟,乘坐快线至天河员村站约 20 分钟。

项目紧邻近 40 万㎡长岭门户商业,配套超 6 万㎡万达商业等 5 大国际级商业规划;美国顶级名校格兰纳达山学校、英国修仕倍励国际学校等 5 所国际全龄教育;周边有黄旗山、油麻山、萝峰山等一系列山景公园、

森林公园环抱。楼盘内将打造约 20000㎡的巨幕公园,包括 360°全景观游泳池、定制级儿童游乐场、全龄架空层活动空间以及多功能中央景观会客厅,将“纽约中央公园式”住区感受带到广州。项目将推出建面 97-120㎡的三到四房,全南向采光,并配有豪华景观阳台和高品质雅装。目前揽境 CBD 龙湖品牌双展厅正式开放,包括天河奥体优托邦首层和黄埔萝岗万达广场首层两个城市展厅。

臻林

项目处于天河公园板块之上,地处珠江新城、天河北、金融城、琶洲 4 大商圈圈心交会处。邻近天河公园地铁站,未来三条重要地铁线路的交会点。通过地铁 11 号线,半小时内到达越秀、海珠等市中心重要商圈。此外横跨东西的 13 号线与 21 号线,一路连通智慧城、科学城、知识城、新塘、朱村等。

项目的绿化覆盖率约 39%,更在 26 层打造空中庭院,种植了许多来自异域他乡的奇花异草。项目聘请日本皇室园林御用单位——植藤工艺来全程参与施工,打造私属的艺术禅意枯山水园林。设计师将石与木围绕,运用影、石、光、交、绿、华、风、流、水、绿、颜、柔、育、辉等元素造景,并将园林整体抬高 3-5 米,在小区营造瀑布、假山、庭院、水景;空中庭院有沙发座、躺椅、草坪空间等。项目仅 222 套,主力户型为建筑面积 113㎡-172㎡三至四房,其中约 80%以上户型产品均带有 5.3-6.8 米的主景观阳台。

三水天聚广场

广佛肇一体化经济圈开创了广东经济发展的新实践。应运而生的就是连接三城的“广佛肇城轨”。通过这条城轨,极大地拉近了三城之间的时空和心理距离,节省了沿线居民的出行时间成本,使得城市之间的“同城效应”加强,并形成“一日生活圈”,便于各地居民在三城之间的日常通勤、上学、购物、休闲、娱乐等日常出行活动。

位于佛山市三水区的天聚广场,该项目集长途客运站、公交总站、城轨三水北站于一体,形成“三站合一”的无风雨城市交通枢纽,实现各功能区与交通枢纽站点全面串连,同时融合本土岭南建筑风格,在站场处上盖住宅、公寓、集中商业,合理有效地利用站场的人流集聚优势,提升项目的商业价值,堪称较科学的 TOD 规划模式,作为抵达三水的枢纽门户的城市名片,未来将为三水的交通、经济、旅游、购物、服务等各方面作出卓越贡献。