



# 开启TOD模式 虎门重塑城市新格局



当前国内不少一线城市开始出现“大城市病”，人们也因此将目光投向日本和欧美等发达国家和地区的城市，希望借鉴他们的经验和做法。

其实，香港就是一个很好的样板，其原住民和流动人口很多，但依旧享受到在城市工作和生活带来的乐趣和便捷。重要的原因就是，香港等城市开启了TOD模式。

虎门镇也已未雨绸缪隆重地布局TOD。

## 何为TOD？

TOD是“以公共交通为导向”的城市发展模式，最大的特点是赋予城市轨道交通更大的功能，让公共交通从适应城市发展向引导城市规划、引导城市功能进行布局的转变。

就在当下，尚未出现城市拥堵等现象的东莞市虎门镇，也已未雨绸缪隆重地布局TOD了。

## TOD，虎门怎么干？

羊城晚报记者从虎门镇政府了解到，根据规划，虎门将依托虎门高铁站，以轨道站点一体化开发为手段，将高铁站地区打造成集商贸展示、商务服务、总部研发三大主导产业，配套休闲消费、精品居住等功能，打造成为优质的复合型地区。

虎门TOD建设，瞄准的不只是虎门自身，所以其在重塑城市发展格局中，不仅需要结合东莞的实际，也需要将自身置身于粤港澳大湾区融合发展之中，利用虎门得天独厚的区位优势、产业发展优势，打造成粤港澳大湾区的桥头堡。

虎门湾区这个桥头堡的建设和发展，就是要做成珠三角湾区综合枢纽新城、东莞市副中心的核心节点，以及高效而舒适的工作和生活社区。

众所周知，城市拥堵是城市发展过程中容易凸显出的典型问题，其核心是由居住成本与出行成本极度不平衡，即城市中心的居住成本远高于出行成本，导致城市居民必须选择更远的位置居住，从而降低居住成本。

随之而来的是公共交通系统压力增大，城市拥堵问题的伴随。

但是，人口密度的增大、城市发展扩张不是必然加剧交通拥堵，若城市能由“摊大饼”向多中心发展，通过多中心的建设，实现职住均衡，缩短通勤交通的出行距离，平衡居住成本与出行成本。

这种状态下，能实现城市规模扩大、城市居民平均出行距离不过度增加城市交通出行的特征，形成生态、低碳、绿色、不拥堵的宜居城市。

公共交通带来的高效和舒适，不仅提升城市人的工作效率，也提升他们的生活品质。这是当下东莞打造“湾区都市，品质东莞”的又一要义。虎门正是在这个基础上，着力打造具有虎门特色的“湾区时尚都市魅力品虎门”。

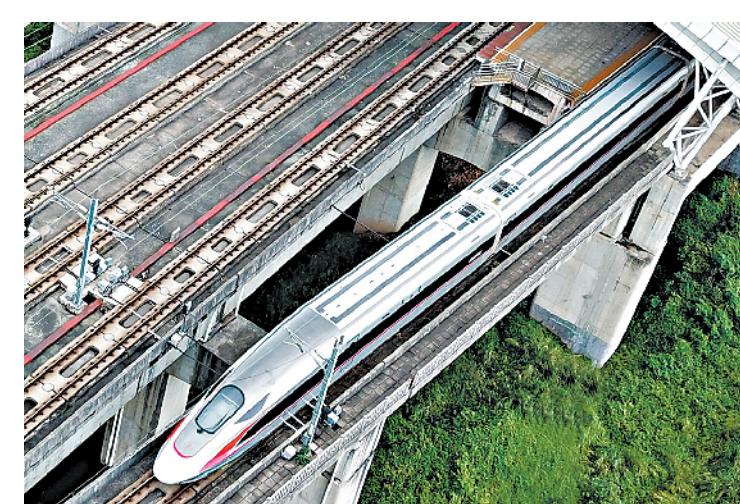
对于TOD，很多人会有些误解，比如“等同于在地铁上盖物业”，事实上，无论是高铁、城际，还是地铁轨道，其站点能与周围区域产生互动，才至关重要。

周国华教授认为，和商业体相比，“社区”才是TOD项目所对应的，但它不是简单的“站点+商业综合体”。

从形态上看，TOD模式是以交通站点为中心，以5-10分钟步行路程为半径，进行高密度开发；但从功能上讲，TOD就是要形成同时满足居住、工作、购物、娱乐、出行、休憩等需求的多功能社区，实现生产、生活、生态的高度和谐统一。

在今年的虎门镇政府工作报告中，虎门镇镇长邓卫洪表示，虎门将进一步加快推进虎门高铁站TOD综合开发，配合做好虎门高铁站改扩建工程，开展区域交通换乘系统研究，加快完成核心区范围剩余地块收储。

与此同时，虎门还配合做好滨海湾站TOD综合开发利用，谋划推进滨海大道经济带建设，进一步摸清沿线区域现状，为建设由两个高铁站场地区与滨海大道组成的“哑铃型”发展新区域提供支撑。



虎门高铁站TOD项目建设完成以后，不仅高铁站，就连车站周边也将发生翻天覆地的变化

## TOD之后，虎门怎么样？

在城市向多中心发展过程中，轨道交通以运量大、快捷方便的特点，有效集聚人口，对城市规划发展、尤其是多中心的建设，能产生很强的影响和引导作用。

所以，很多地方政府在轨道交通规划建设中，都会考虑轨道交通系统与土地利用的一体化。虎门镇政府亦如此。

据虎门镇政府介绍，在轨道交通站点周围，虎门镇将设置更多的出入口，不仅地下行人通道联通商业和生活终端，使乘客能快速、直达目的地。

同时，虎门还将使交通系统与产业用地规划深度结合，在轨道交通站点周围适当加大开发强度，通过围绕轨道交通站点集约开发，使生活在此的人们，可在几公里范围内实现工作、居住、购物、学习、休闲娱乐等商业需求，大大减少出行、居住成本，实现工作和生活的平衡。

此外，交通站点与末端交通良好对接，实现近距离出行走路骑车，远距离出行利用公共交通的出行模式。

正因TOD如此重要，虎门镇相关负责人希望从城市发展的角度入手，结合自身能力，探索城市公共交通与城市发展融合的思路与方向，以实现城市综合运营商的发展，从过去单纯的“公共交通+物业开发”向“公共交通+城市运营”升级。

据悉，虎门高铁站站场扩建南广场及用地，涉及7家厂房的征收，2018年10月26日前就已签订完毕。2018年底，虎门也已完成对这些厂家的搬迁和电力设施的拆除工作，如今，相关的施工工作正紧张有序进行中。

虎门镇政府相关负责人表示，虎门高铁站TOD项目建设完成以后，不仅高铁站就连车站周边也将发生翻天覆地的变化，虎门的城市格局也因此发生巨大的裂变。

据悉，虎门高铁站是集合“海陆空”交通优势的东莞首要门户，三线交汇、三站接驳。

接下来，虎门高铁站片区将联动滨海湾新区，打造东莞对接粤港澳大湾区的核心驱动点，抢占粤港澳大湾区的制高点。

大湾区发展格局的战略高地，成为虎门乃至东莞市融入粤港澳大湾区发展的重要支撑点。

TOD的发展模式，除为虎门电子产业赋能外，也使虎门商贸物流节点城市的地位凸显。据工商登记数据显示，截至目前，虎门镇有市场主体超过8万户，市场主体总量、企业数量分别约占全市的8个百分点、9个百分点，位居全市第1位和第3位。

TOD的运营模式，使人流、物流、信息流、资金流快速汇入虎门，并将催生一系列“化学反应”，产生巨大市场效益。更何况，多年来，虎门镇的发展早已打下良好和坚实的发展基础。

据虎门镇镇长邓卫洪介绍，2018年，虎门镇实现地区生产总值(GDP)突破600亿元，达635.8亿元，同比增长6.4%。虎门镇全年有11项工作被评为2018年度全市“单打冠军”。

去年，虎门镇实现规上工业增加值181.6亿元，增长6.3%。社会消费品零售总额241.3亿元，同比增长7.3%。此外，2018年，虎门镇进出口总额383.5亿元，同比增长8.2%。其中出口总额222.6亿元，增长11.3%。

在重大项目推进方面，2018年，虎门就有9个市重大项目完成年度投资20.8亿元，投资总量排名全市第5，投资完成率排名全市第1。其中，以纯集团总部、万科云广场等项目顺利投产。由于产业发展有保证，虎门的各项税收总额接近100亿元。

据此，虎门镇政府表示，虎门将以TOD为主导的城市和产业重构发展模式，再造城市空间和产业布局，以为虎门经济发展增添新动能。

此外，虎门镇还推动广深高速沿线虎门段环境品质提升。据悉，虎门将投入超过1亿元开展道路绿化、市政工程、建筑立面改造等11个项目。

“虎门TOD完全生成之日，将是虎门镇精彩华美蜕变之时。”虎门镇相关负责人告诉羊城晚报记者。