

Reflection on Future Urban Land Comprehensive Development Strategies under the Background of Rapid Growth of Rail Transit

Liying Xia

Shenzhen New Land Tool Planning and Architectural Design Co., Ltd., Shenzhen, Guangdong, 518000, China

Abstract

The paper conducts a systematic study on the relationship between rail transit and urban development, analyzes the impact of rail transit on urban spatial layout, economic development, and social structure, and uses case analysis to explore successful experiences in comprehensive land development of rail transit surrounding cities at home and abroad. It proposes urban land comprehensive development strategies that are suitable for the development of rail transit. Research has found that rail transit not only promotes the spatial expansion and functional reorganization of cities, but also promotes urban economic prosperity and the improvement of social living standards. Based on this, the paper suggests that in the future, the comprehensive development of land in cities along the railway should focus on the application of TOD mode, strengthen the coordination between public transportation and land use, improve the accessibility and agglomeration of urban infrastructure, and promote innovation in urban governance and community participation. The research results provide theoretical support and practical guidance for urban planners and decision-makers, which helps to achieve high-quality urban development.

Keywords

rail transit; comprehensive development of urban land; spatial layout; TOD; high-quality development

轨道交通快速增长背景下的未来城市土地综合开发对策思考

夏丽英

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司, 中国·广东 深圳 518000

摘要

论文通过对轨道交通与城市发展的关系进行系统研究,分析了轨道交通对城市空间布局、经济发展和社会结构的影响,采用案例分析的方法,探讨了国内外成功的轨道周边城市土地综合开发经验,提出了适应轨道交通发展的城市土地综合开发策略。研究发现,轨道交通不仅促进了城市的空间扩展和功能重组,还促进了城市经济繁荣和社会生活水平的提升。基于此,论文建议未来轨道沿线城市土地综合开发应注重TOD模式的应用,强化公共交通与土地利用的协调,提高城市基础设施的可达性和集聚性,推动城市治理创新与社区参与。研究成果为城市规划者和决策者提供了理论支持和实践指导,有助于实现城市的高质量发展。

关键词

轨道交通; 城市土地综合开发; 空间布局; TOD; 高质量发展

1 引言

随着科技的快速发展和人口的持续增长,轨道交通成为越来越多城市的重要交通方式,并且对城市的发展及其空间结构产生了深迹可鉴的影响。它既改变了城市的空间布局,广泛调动了经济活力,又影响了社会结构,改善了居民的生活质量。然而,伴随城市经济和社会结构的变化,新旧城区土地功能面临新的挑战,需要通过优化既有城市土地功能,适应轨道交通快速发展带来的城市需求变化,并提出反

哺轨道建设的可能。论文通过对轨道交通与城市发展关系的系统研究,从空间布局、经济发展和社会结构等角度分析轨道交通的影响。同时,借鉴国内外的成功经验,提出适应轨道交通发展的城市土地综合开发策略。在此基础上,建议未来城市土地综合开发应注重交通导向开发(TOD)模式的应用,强化公共交通与城市土地功能的协同协调,提高城市公共基础设施的可达性和空间利用效率。希望通过此次研究,为城市规划者和决策者提供理论支持和实践指导,推动轨道交通快速增长下的城市高质量发展。

【作者简介】夏丽英(1990-),女,中国福建三明人,本科,工程师,从事城乡规划研究。

2 轨道交通与城市发展关系梳理

2.1 轨道交通对城市空间布局的影响

轨道交通对城市功能和空间布局的影响是多方面的，主要表现为城市空间结构的重塑、功能分区的优化以及土地利用效率的提升。

轨道交通的建设促使城市结构从传统单中心格局向多中心、多节点的发展模式转变，城市内部的各种功能区得以更加合理地配置，形成了相对独立但又高效联系的城市组团。

轨道交通节点及沿线地区往往成为城市发展的热点地区，商业、办公、居住以及休闲娱乐设施在这些区域迅速集聚，形成了城市发展的新核心。这一过程有效促进了区域经济的集约化和现代化，带动了周边区域的快速增长。通过轨道交通网络的构建，原本因距离等因素相对孤立的区域能够更加便捷地与市中心及其他重要区域联系，从而实现资源合理分配和均衡发展。

轨道交通的建设还推动了土地使用性质和开发强度的变化。高效的轨道交通系统提高了土地的可达性，使得沿线及周边的土地价值得到显著提升，进而吸引了大量投资，推动了地区的再开发。传统意义上的低效或低密度的土地利用方式逐渐被高效、紧凑的开发模式所取代，城市土地复合化程度逐渐提升^[1]，城市的整体空间布局更加集约节约。这种空间布局的再造不仅提升了城市的功能组织效率，也引导了人口的合理分布，减少了交通拥堵和环境污染等问题，进而提升了居住环境的舒适度和城市居民的生活质量。

轨道交通在引导都市空间优化配置过程中，扮演着极其重要的角色，对于实现城市的高质量建设和可持续发展具有重要意义。

2.2 轨道交通对城市经济发展的贡献

轨道交通的迅猛发展显著推动了城市经济的繁荣^[2]。轨道交通通过改善交通条件，降低了城市内部和城市之间的运输成本，增强了物流效率和商业活动的便利性，为商业贸易和服务业提供了坚实的基础。轨道交通沿线区域逐渐成为商业和住宅地产的热点，吸引了大量投资，地产开发带动关联产业的快速发展，进一步刺激了地方经济的增长。轨道交通的发展提升了城市的整体吸引力，促进了人口的流入，增加了劳动力供应和消费需求，进而推动了城市经济的整体提升。经济活动的多样化和产业结构的优化因轨道交通的发展得到了极大的促进，为城市的可持续经济发展奠定了基础。轨道交通不仅带来了直接的经济效益，还通过提升城市的竞争力，促使经济结构转型升级，为实现高质量的经济增长提供了重要动力。

2.3 轨道交通对城市社会结构的调整

轨道交通的发展对城市社会结构产生了显著调整。一方面，轨道交通的便利性促使人口向交通枢纽地区集中，形成新的城市居住热点，缓解了传统市中心的居住压力。另一

方面，轨道交通站点周边区域由于高频次的流动人口和商业活动，带动了区域经济的繁荣，形成了新的经济增长极。更具包容性的公共交通系统改善了不同社会阶层的出行条件，缩短了工作与居住地之间的距离，促进了社会的流动与融合，对沿线社区的社会资源配置也提出了新的挑战与机遇。

3 基于轨道交通的城市土地综合开发经验与启示

3.1 中国城市轨道沿线土地综合开发案例分析与总结

近年来，随着轨道交通的快速发展，许多中国城市通过优化沿线城市土地开发方案，实现了功能提升和空间优化，不仅重塑了城市空间格局，也推动了经济和社会的全面发展。

中国深圳市以龙岗大运枢纽片区为例^[3]，通过轨道交通的建设和扩展，推动了城市土地功能的转变，实现从传统商业区、旧工业区向现代化综合性商务区、重点研发产业汇聚区的转型。轨道交通不仅提升了该区域的交通可达性，还带动了沿线的商业地产开发、办公楼宇建设和研发能力提升，吸引了大量企业入驻，大运片区从城市边缘区域逐渐转变为城市节点中心，并向深圳东部中心转型。以龙华区为例，伴随轨道交通4、5、6号线的进入，沿线城市土地开发尤其是二次开发不断推进，推动了北站片区、红山片区商业服务业和现代服务业的发展，实现片区进一步繁荣，同时大量原关内就业人口居住压力释放至龙华，为龙华经济发展带来大量红利，同时北部观澜片区也随着轨道五期的进入，产业不断繁荣，从城市边缘区域逐渐向城市中轴节点转型。

中国上海市则以虹桥枢纽片区为代表，作为城市型TOD综合开发的代表，集国铁、城轨、航空于一体，突破以往以站点为中心的周边式开发，转变为站点上方+周边区域的立体式开发，建立一体化的地上地下分层系统，实现区域通道全方位衔接^[4]。通过轨道交通的便捷连接，虹桥商务区吸引了大量国内外企业和机构进驻，成为长三角地区的重要经济增长极。

这些案例显示了轨道交通在推动城市土地综合开发中的重要作用。轨道交通不仅改善了城市的公共交通状况，提高出行便捷度，还促进了地区产业转型、土地集约利用和经济活跃发展。通过科学规划和有效实施，轨道交通成为实现城市土地高效集约开发的关键力量，推动了城市的可持续发展。

3.2 国际城市轨道沿线土地综合开发经验借鉴

国际城市中，不乏轨道站点周边城市土地综合开发的成功经验。为应对轨道交通快速增长下的城市土地综合开发提供了宝贵的借鉴。

新加坡以交通枢纽为核心，结合轨道交通站点层级特征，理性地进行土地结构优化配置。建设紧凑、高效的社区，提升了公共交通系统的使用效率和居民出行的便利性，提升居民的生活质量和社会融合度，有效推动了城市空间布局和

经济发展的均衡。以纬壹科技城为例，依托轨道提升重点片区价值，区将商业与商务功能布置于离地铁最近的区域，较远的区域则布置居住等配套功能，实现重点片区加速发展，实现一个汇集研发、创新和实验平台于一体的创新热点和产业集群，打造一体化服务的产业城区。同时，新加坡还结合轨道站点培育了15min生活圈，实现多样化公共服务设施的合理布局与整合。

中国香港以高密度开发与轨道交通网络建设相结合，形成了具有高度效率的城市空间结构。地铁沿线的新建项目注重多功能混合使用，通过商业、居住、办公等功能的综合布局，提高了土地使用效率和城市活力。中国香港城市建设过程中，高度重视公共交通设施的可达性和连通性，以尖东站为例，以地铁车站为核心，形成立体多层次的人行动线组织系统，推动了居民出行模式的转变。

这些国际城市的成功实践表明，轨道交通在城市开发建设过程中不仅发挥了提升交通效率的作用，还促进了土地利用优化、社会出行方式的转变。

4 面向未来的城市土地综合开发策略与对策

4.1 交通导向开发（TOD）模式在城市土地综合开发中的应用

TOD以公共交通枢纽为核心，通过提升交通可达性和便利性，促进城市空间的集约利用和功能重组。轨道交通的便捷性吸引了大量的人流、物流和资金流，为城市节点注入了新的活力，通过合理规划高开发强度、高功能混合度的开发区，使住宅、商业、办公和娱乐设施集中布置，形成多样化的城市生活圈，提升了土地利用效率和城市空间品质。

强调步行和非机动车的优先地位，鼓励居民使用公共交通，减少对私人汽车的依赖，从而降低交通拥堵和环境污染。在规划和设计过程中，注重与轨道交通站点的无缝连接，通过步行道、自行车道和公共空间的建设，优化人流和交通流的转换。交通枢纽附近的高密度开发不仅提升了土地价值，还为城市基础设施和公共服务设施的集约化建设提供了基础。

通过政策引导、利益共享机制和多方协作，推动政府、开发商和社区居民之间的良性互动。在实施过程中，通过制定合理的土地政策和规划法规，保障开发项目的可行性和可持续性，实现经济效益、社会效益和环境效益的协调发展。TOD不仅是城市土地开发策略，更是实现城市空间优化和宜居环境的重要手段。

4.2 轨道交通与城市功能协同协调策略

公共交通，尤其是轨道交通与城市功能的协同协调是

实现城市高质量发展的关键。合理的城市功能与高效的公共交通体系相结合，不仅可以缓解城市交通压力，还能优化城市空间结构，提升居民生活质量。应注重TOD模式在规划中的深度应用，以轨道站点、公交枢纽为核心，形成集约节约的枢纽开发区域和城市公共配套核心。这些区域应包括住宅、商业、办公和休闲设施，使居民能够在短时间内到达必要的服务和设施。以此提高公共交通的覆盖率和服务水平，确保各类人群都能够方便接入各种公共资源。

城市规划应通过合理的土地政策，鼓励在公共交通节点周边进行高强度开发，以充分利用土地资源，制订严密的交通需求管理策略，有效引导公共交通出行，减少交通拥堵和污染，实现更加高效、有序和高质量的发展。

5 结语

本研究探索与深入研究了轨道交通快速发展对城市土地综合开发带来的影响，分析了轨道交通在城市空间布局、经济发展和社会结构中的角色，展示了轨道交通如何通过推动城市空间扩展、功能重组以及提升城市经济活力和居民生活质量，并影响城市规划建设决策的过程。通过对国内外轨道对城市土地综合开发影响的研究，论文提出了适应轨道交通发展的城市土地综合开发策略，主推交通导向开发模式，强调公共交通与土地利用的协调，提高城市公共基础设施的可达性和集聚性，推动城市治理创新与社区参与。然而，研究中也存在一些局限性，如我们需要进一步探讨如何更具体地不同城市背景下具体实施这些策略。尽管如此，研究成果对于城市规划者和决策者提供了宝贵的借鉴和参考，有助于他们更好地处理城市土地开发与轨道交通的关系，实现城市的高质量发展。在未来的研究中，我们将进一步探索和研究面临快速轨道交通发展的各大城市如何能更好地进行土地开发，尤其是二次开发和城区改造，以更好地适应未来存量开发趋势，实现城市的经济、社会以及环境的可持续发展。

参考文献

- [1] 刘玮,叶昌东,米继洋.轨道站点周边建设用地复合模式研究——以广州市为例[J].城市发展研究,2024,31(5):80-90.
- [2] 刘琪.基于VAR模型的武汉轨道交通建设对城市经济发展带动效应研究[J].综合运输,2024,46(2):18-23.
- [3] 肖靖宇,吕国林,刘烨,等.轨道枢纽的“站城一体”发展模式研究——以深圳龙岗大运枢纽为例[J].交通与运输,2020,33(S2):161-166.
- [4] 周玲娟.上海TOD综合开发的实践路径与设计演进[J].建筑技艺,2020,26(9):62-65.