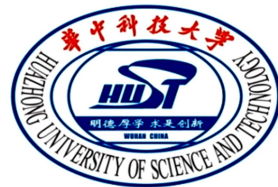


房地产开发

教材：《房地产开发》(第四版)

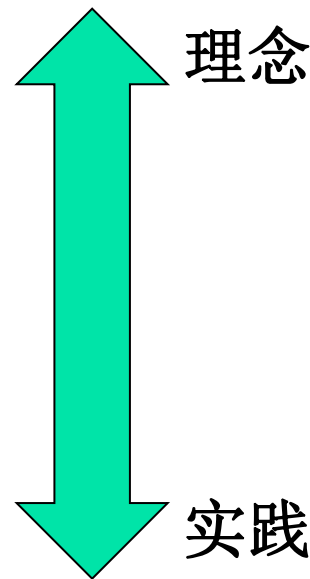
华中科技大学 丁烈云 主 编

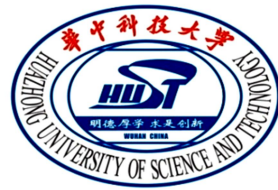


专题教学

“站城融合” 房地产开发

- 一、公共交通引导城市发展
- 二、房地产开发与交通融合
- 三、站城融合
- 四、物业上盖





教学目的与任务

教学目的：

通过专题教学，使学生了解城市交通（特别是交通枢纽）对房地产开发的影响。

教学内容：

1.公共交通引导城市发展； 2.房地产开发与交通融合； 3.站城融合； 4.物业上盖

教学要求：

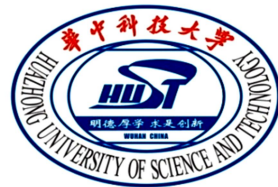
基本掌握教学内容中的相关理念与概念

（一）公共交通引导城市发展

《雅典宪章》（国际现代建筑学会，1933）

- “城市可以划分为**居住**、**工作**、游憩和**交通**四大活动”
- 在对**居住**、**工作**、游憩的不同地区布置的同时，建立一个联系三者的**交通网**，使这些地区间的日常活动可以在最经济的时间内完成。





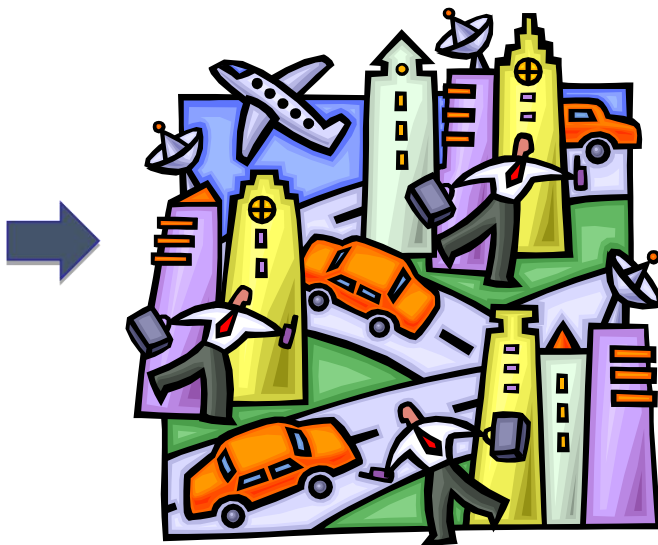
(一) 公共交通引导城市发展

交通在城市发展中的核心地位

- 孙中山（《建国方略》）：建设之大计，当远测于十百年后，将能立国基于永久，建设最要之一件，则为交通；
- 贝聿铭（世界著名建筑大师）：城市建设第一重要是交通，第二重要是交通，第三重要还是交通；
- 交通设施建设用地占城市用地**10%~25%**；
- 交通设施投资成为城市建设投资的主体。

(一) 公共交通引导城市发展

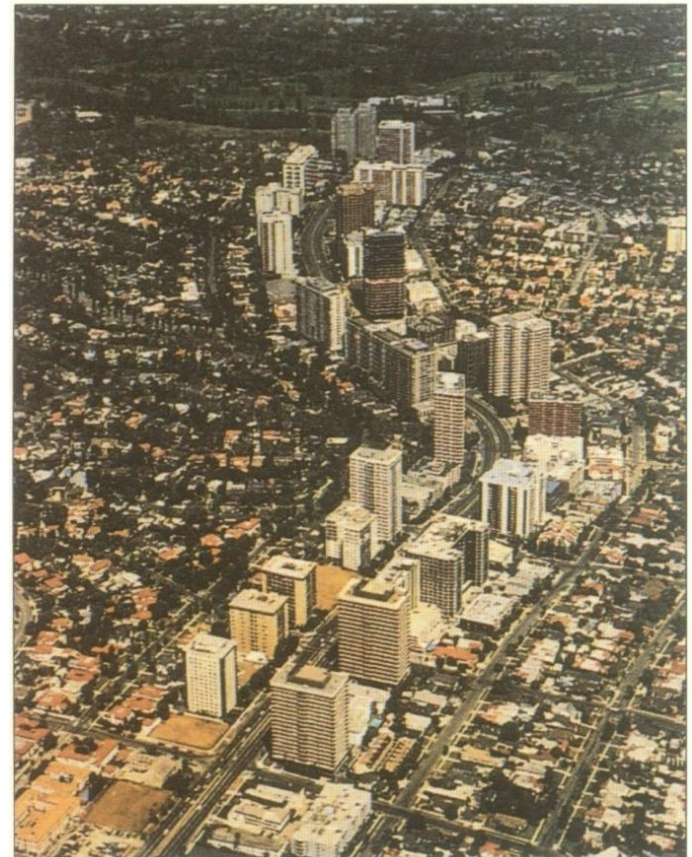
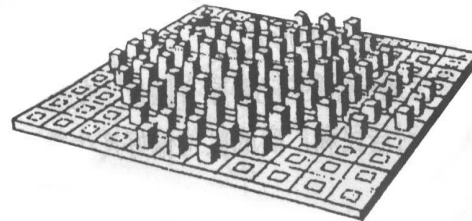
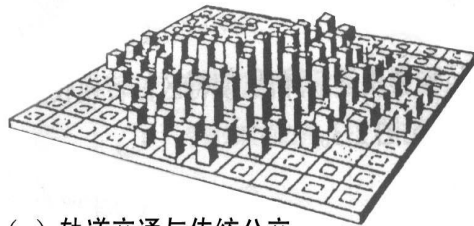
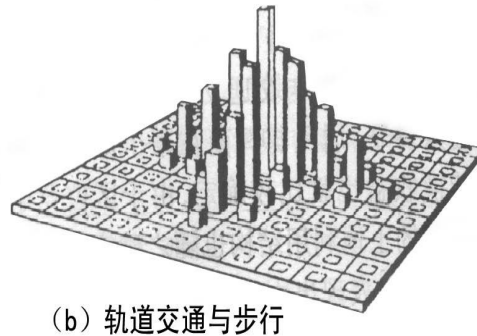
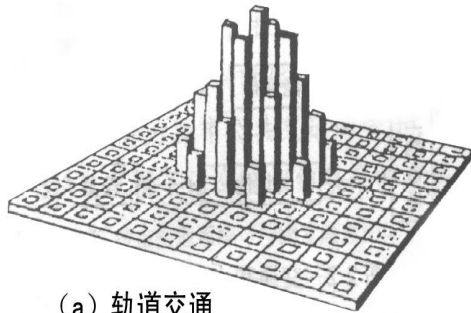
被动型交通→因城市活动与土地利用而产生交通



适应型交通

(一) 公共交通引导城市发展

主动型交通→以公共交通为导向的开发(**transit oriented development, TOD**)



引导型交通

(二) 房地产开发与交通融合

职住分离

问题本源：市场经济取代计划经济，“大院消失”，土地利用格局巨变；

恶化趋势：职住分离的趋势明显。职在**CBD**，住在居民区；

对交通的影响：城市系统中的钟摆性交通，高峰期间跨区域边界的饱和度极高，区域内部饱和度不大。



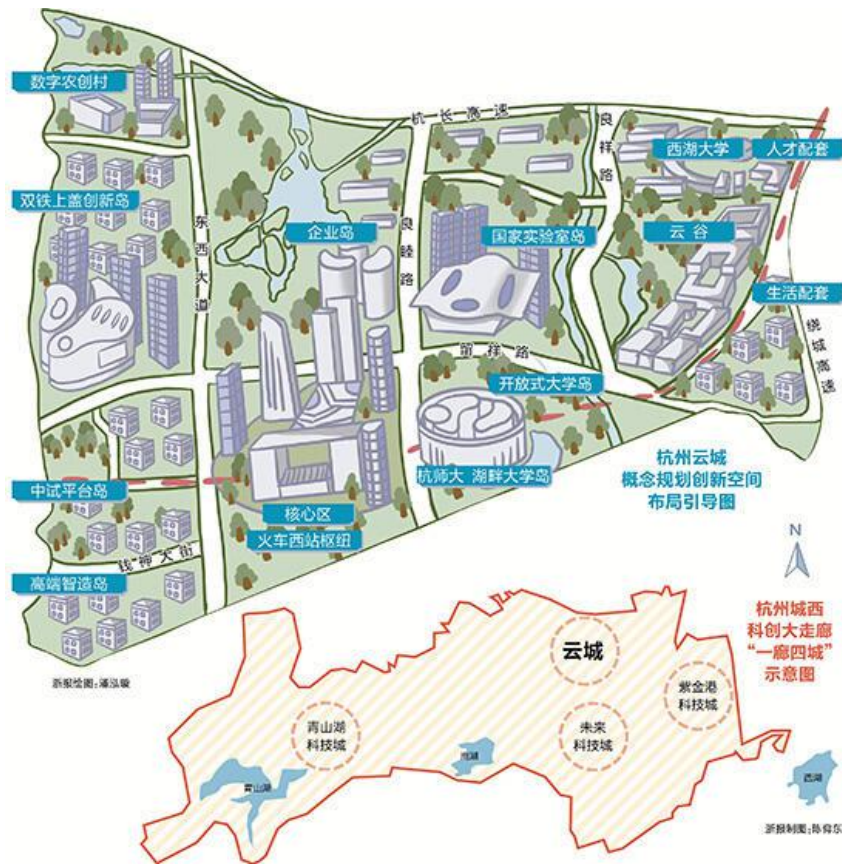
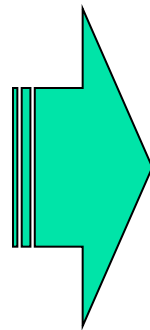
↑ “钟摆族”：北京通勤时间高达97分钟，上海、深圳、广州也都接近或超过90分钟。

(二) 房地产开发与交通融合

职住分离 → 产城融合、职住一体



“钟摆族”：北京通勤时间高达97分钟，上海、深圳、广州也都接近或超过90分钟



产城融合，职住一体

(三) 站城融合

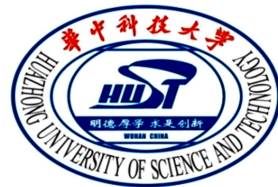
枢纽：交通枢纽是一种或多种运输方式的交叉与衔接之处，共同办理客货的中转、发送、到达所需的多种运输设施的综合体。

城市内常见的枢纽：火车站、地铁站、公交场站



交通枢纽（日本京都站）

P+R (Park + riding)，停车换乘



(三) 站城融合

站城融合：以高铁、城轨等公共交通枢纽为中心进行开发，将工作、消费、文化、教育、居住等功能合为一身，把公共交通枢纽变为生活目的地。

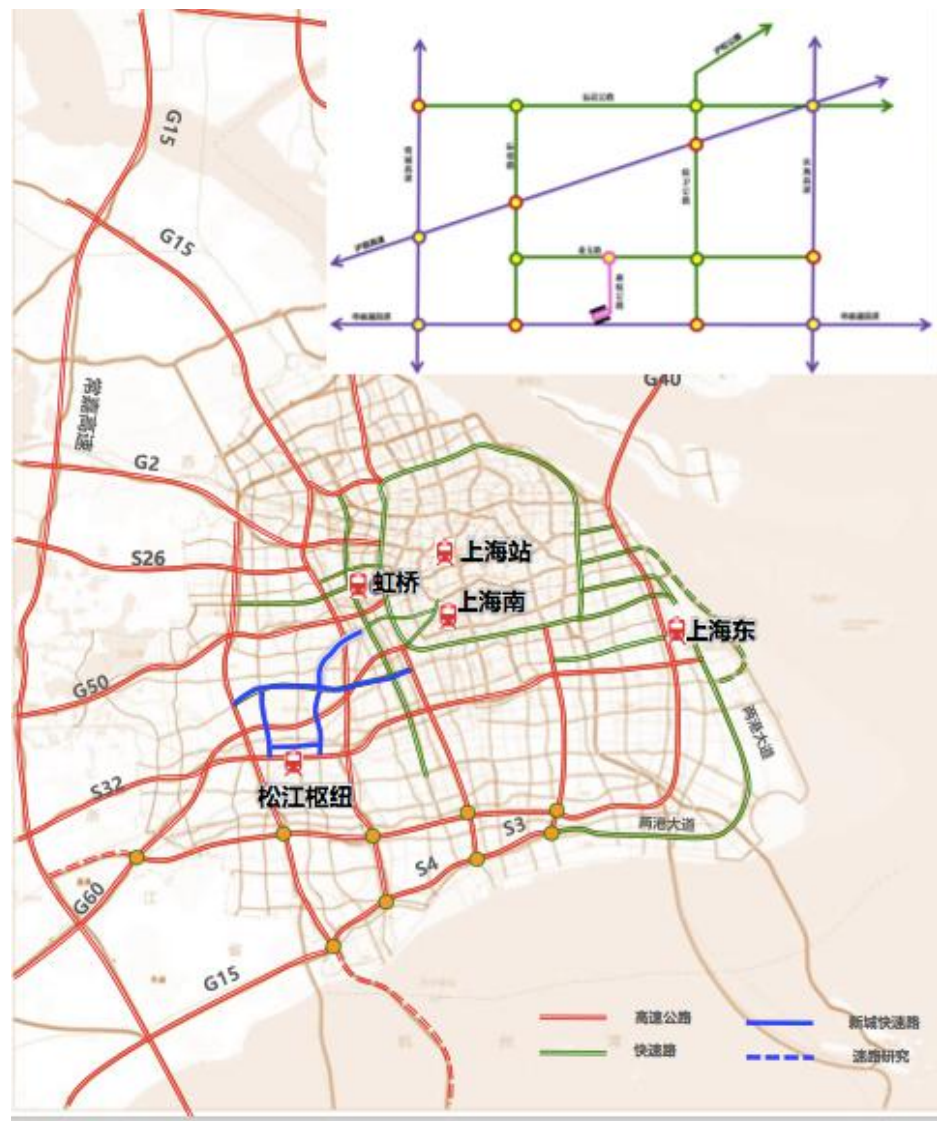
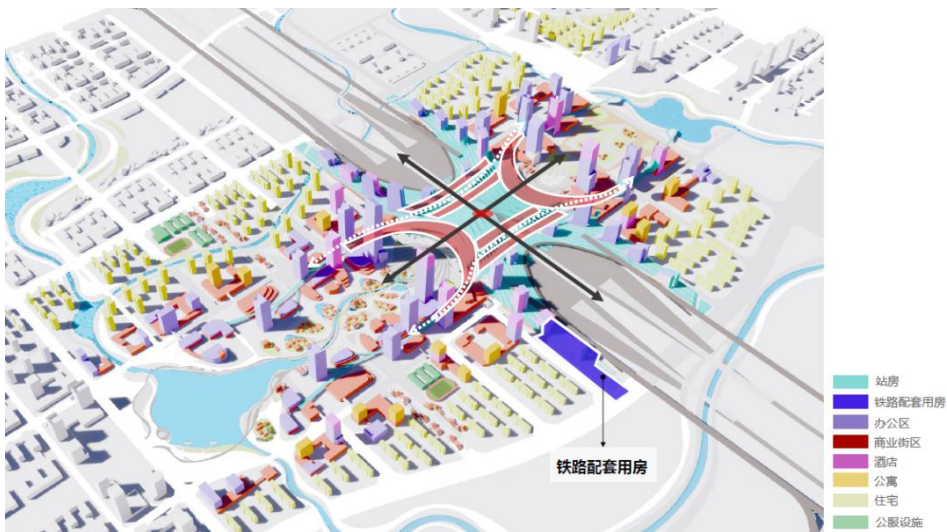
✓ 全面倡导公共交通导向发展（**TOD**）模式。

——《城市轨道沿线地区规划设计导则》，住建部**2015**

✓ 要推动“轨道+物业”、“轨道+社区”、“轨道+小镇”、“轨道+新城”，为城市综合改造、振兴升级带来了新机遇。

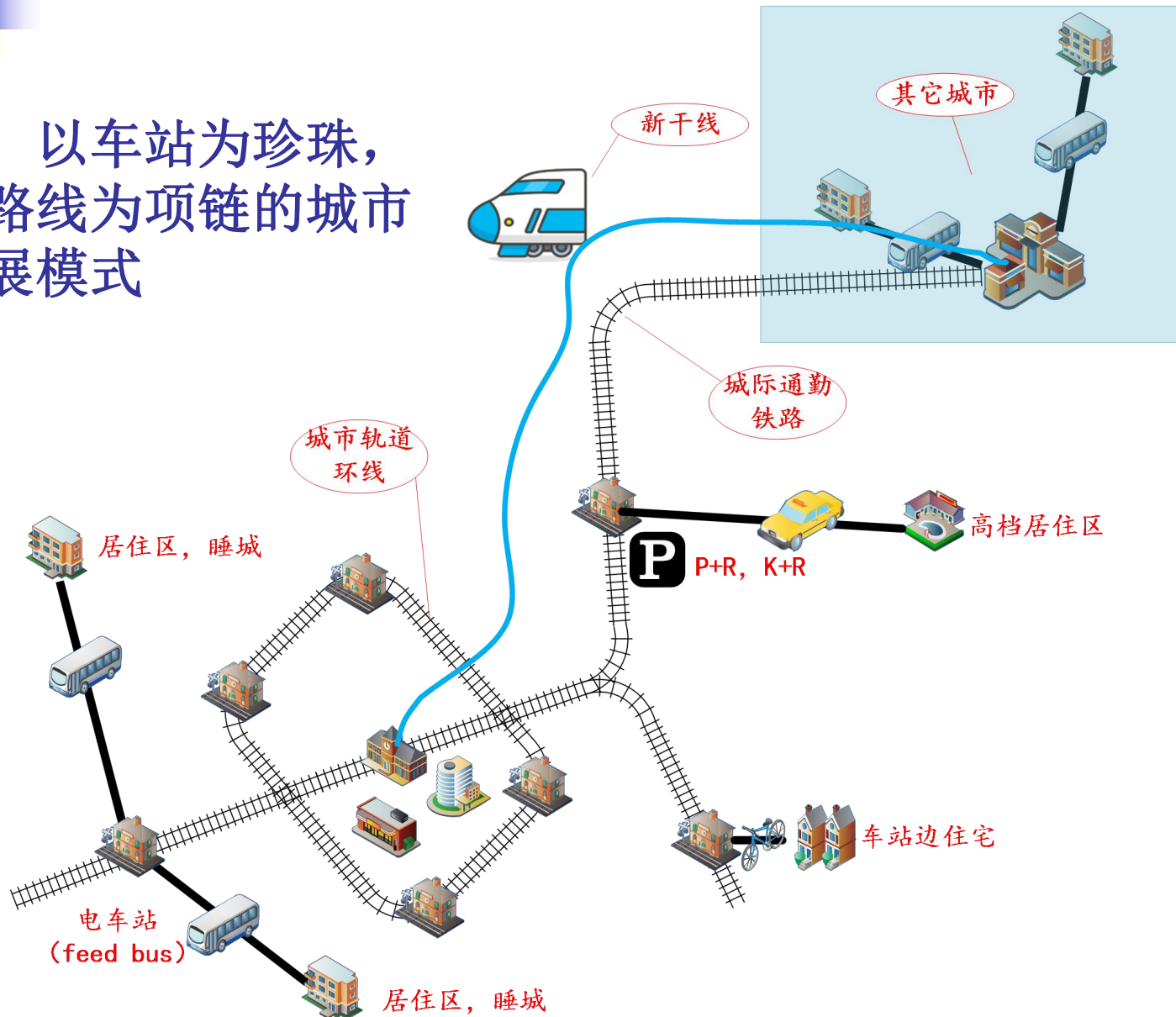
——国家发改委，**2017**

(三) 站城融合



(三) 站城融合

日本：以车站为珍珠，
以铁路线为项链的城市
群发展模式



(四) 物业上盖

物业上盖：是指在轨道交通途径的地区的上方或邻近周边进行民用建筑开发建设的土地开发方式，根据轨道交通的类型可区分为铁路上盖开发和地铁上盖开发等。



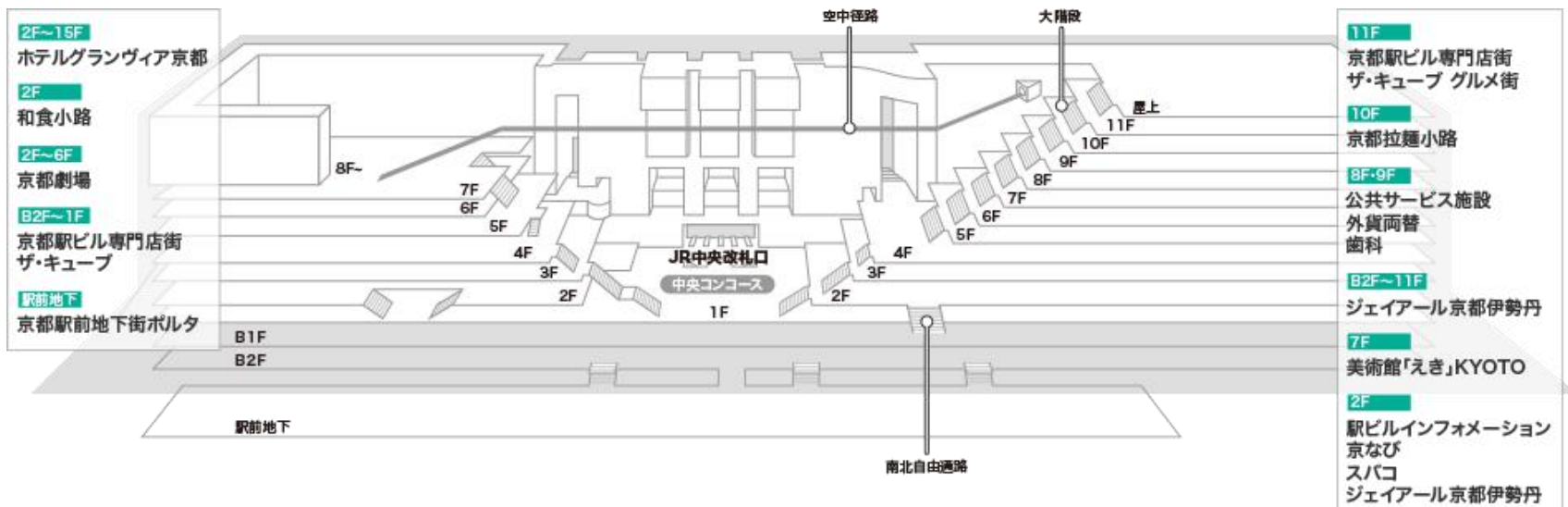
↑港铁荃湾西站的上盖物业项目海之恋



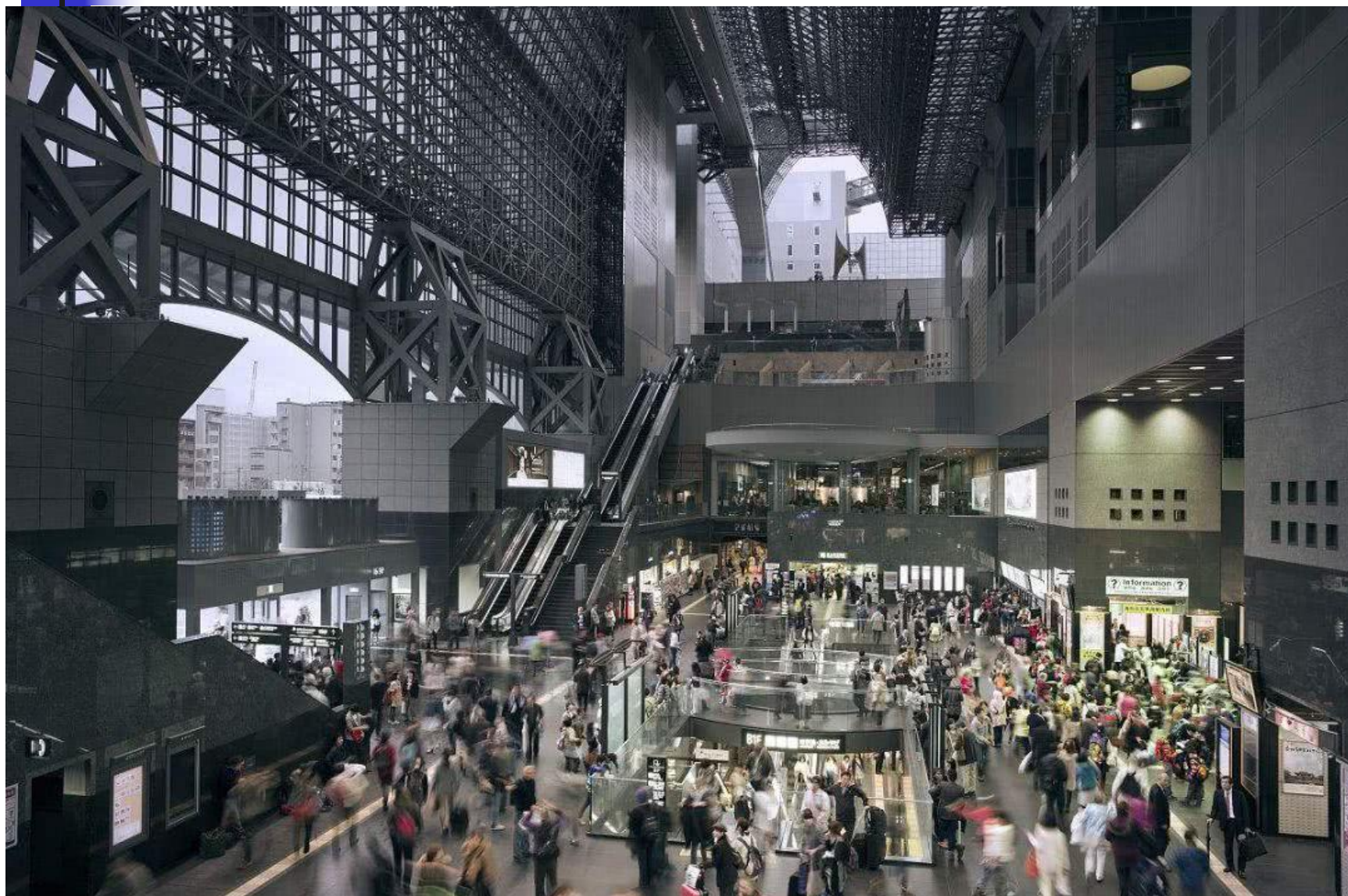
↑轨道交通对房地产开发的带动作用

(四) 物业上盖

京都站占地约**3.8万m²**，总建筑面积却达到了**23.8万m²**，共建有地下**3**层，地上**16**层。站房建筑内，有旅馆、综合商业设施、甚至还有市民广场，可供举办艺术展。车站与周边建筑形成了多功能的综合体，既是重要交通枢纽，又是城市商业设施网点。【日语：站前繁华】



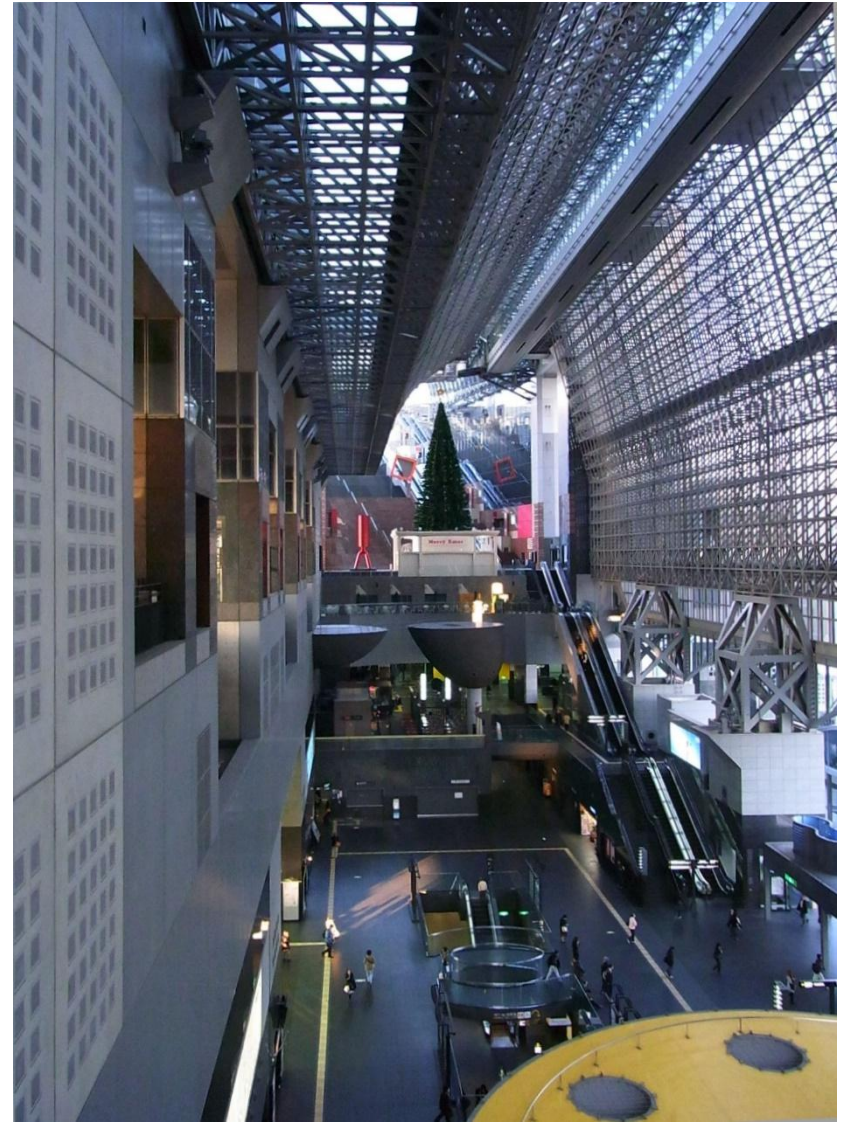
(四) 物业上盖



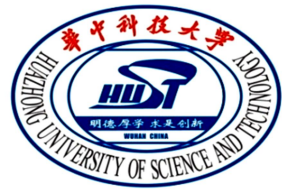
(四) 物业上盖



↑京都站前广场，京都塔



↑京都站一侧扶梯，可通往酒店、商场等



思考题

■ 思考

- 针对站城融合的开发类型，如果你是项目相关人员，你觉得应该如何最大化的利用此类开发模式的优势？