

用户中心主义至上 京投发展TOD驶入“慢闪”时代

随着北京6月最后一次土拍落槌，京投发展以50亿元摘得丰台区地铁19号线新宫车辆段地块。无需质疑，该项目将被头顶“TOD领军者”光环的京投发展，打造成北京下一代TOD产品的代表作。

唯一的悬念，则是拥有优势资源、先进理念、核心技术的京投发展，在提出“TOD智慧生态圈”理念后，在缺乏追赶者的背景下，如何“革自己的命”。人们好奇，高喊“从产品中心主义向用户中心主义转变”口号的京投发展，如何以“慢闪思维”理念，为新项目注入新的生活方式与产品活力？



京城版图再扩 TOD领军者的进击

6月最后一批土拍刚刚落下帷幕，其中，京投发展以50亿元底价摘得丰台区地铁19号线新宫车辆段综合地块，颇为引人关注。该地块区位、交通、环境等素质均属上乘，但作为车辆段综合利用项目，地块建设专业性高、施工难度大，资金占用高，让开发成本陡增，一众企业望而却步。

对此，外界评价，新地块将巩固京投发展在TOD项目开发领域的领先地位。

据统计，国内各地铁公司正在加大在TOD项目开发的投入，该领域也成为土地市场上的拿地新势力。其中，在2022年，权益拿地金额百强企业中，有8家地铁公司上榜，超过2021年和2020年全年上榜的地铁公司数量之和。

据中国城市轨道交通协会披露，包括北京、青岛、成都、重庆、西安等在内的主要城市，都提出了“建设轨道上的城市”的目标，TOD被越来越多的城市确立为城市高质量发展的重要途径。城市轨道交通建设和随之而来的巨大客流量，给以地铁车场上盖、地铁站点开发为主的TOD发展带来了广阔的发展空间，成为TOD持续增长的蓝海。

资料显示，京投发展2009年率先进入城市轨道交通TOD模式领域。从轨道物业减震降噪技术研究开始，到后来不断丰富TOD项目开发模式内涵。经过十余年来的深耕实践，今天的京投发展在资源优势、先进理念、核心技术与合作经验上都走在了行业的前列。

西华府、琨御府、公园悦府、岚山、无锡愉樾天成、北熙区……京投发展先后成功开发多个TOD项目。在北京大本营，项目涉及地铁9号线、6号线、10号线，到8号线、16号线。作为早期入局并深耕TOD细分赛道的京投发展，正在迎来快速发展契机。

用户中心主义 为TOD注入新生活方式

TOD (transit-oriented development)源自上世纪90年代美国，基于对城市郊区蔓延的反思，其设计原则包括沿交通沿线进行填充式开发、将城市功能建筑依托交通线连接、高密度建筑群组合的生态空间，协调城市发展带来的拥堵和用地不足的矛盾。

作为深耕TOD模式的房企，京投发展倡导高质量与可持续的人、城、境、业融合发展，以地铁车场上盖综合开发优势，串联起效率、活力和新的生活方式。

在北京地铁6号线与10号线换乘的慈寿寺站，琨御府以社区微循环、内外强链接实现区域贯通，彻底改变当地交通割裂状态，为居民打开了地铁一体化集约生活图景；地铁8号线平西府站上的公园悦府实现地铁上方架空整层园林及商业配套的高难规划，为4600多户家庭打造了60万平米都市轨道公园城；岚山位于地铁16号线北安河站，项目将车辆段与西山自然环境融合，带动了西部区域职住平衡与产业活力……

通过对标杆项目的开发，京投发

展实现了TOD产品不断迭代，并提出“TOD智慧生态圈”理念，不断提高城市运营效能、地铁市场话语权以及市民幸福效率。

但随着时间推移，在TOD项目开发领域，技术壁垒不再是决定性因素。而且，以往TOD产品强调对城市、对地铁、对企业带来的价值，往往忽视了对“人”的关照。

为避免身处其中的“人”面临与自然环境的疏离、情感生活的匮乏和精神生活的单调，京投发展提出从企业视角转向用户视角，把TOD项目开发与生活方式结合，开启由产品中心主义到用户中心主义、单维价值创造向多维价值创造、功能化产品向生活方式转移的探索与实践。

这与简·雅各布斯在《美国大城市的死与生》一书中的观点颇为相似。她指出，城市空间既可以是赏心悦目的风景，也可以是经济资源。它越是融合日常生活的多样性和各类人群，就越能随时得到包括经济上各种支持，促使其更加成功。得到支持和获得活力的公园和街区也将以优雅的环境和舒适的氛围回报人们。

位于东坝第四使馆区的北熙区是京投发展“用户中心主义”最新落地项目。在地铁3号线和12号线等多轨交汇平台上，北熙区在构建成长、立体、高效、集约式社区空间，打造与城市未来同频的下一代生态圈大城范本的基础上，强调对人的关怀。

例如，利用上盖天然产生的城市高差，丰富设计视角，通过城市尺度下的人行视角、花园尺度下的美学视角、共享尺度下的街区视角，被塑造成区域最具活力的有机体；多维度的慢行链接系统，形成合理连接地上和地面并与城市连接的多重优化解决方案。

基于城市尺度下的人行视角设计，形成社区多重入口，让北熙区居民可以直接从地铁通道回家，或穿行城市微中心商业，让归家和出行变得愉悦；而从花园尺度下的美学视角出发，通过多样化的生态空间，利用垂直绿化，为人们提供自然亲和的绿色场所。北熙区提炼出40个景观节点，融入强烈的人文艺术、生活方式等功能属性，营造“社区在公园之中，公园在社区之内”的意境。

“慢闪思维下”的TOD5.0

的创新。而位于门头沟的檀谷及慢闪公园正是这项实验的阵地。

慢闪公园用策展逻辑，邀请生活方式品牌来展演，形成未来生活微缩样本。新消费、文化、艺术、影视等跨领域人士都成为檀谷主理人。这些跨界资源与用户以联动方式形成价值共创，最终将场景营造与内容创作形成有机链接。

京投发展总裁高一轩认为，打造TOD产品，除了关注地段、交通配套在“硬价值”外，应该为生活提供更多“情绪价值”，强调人的愉悦感、幸福感和满足感。

例如在北熙区，京投发展将打造一个连接住宅和城市的中间尺度，集合

日常社交、运动、艺文等生活内容的“第三空间”——绿谷。绿谷是一条连接北岗子站和东风站城市微中心的人文街区。它既是连接站点间的慢行系统，也是与生活紧密相连的人文角落，既是城市客厅，也是人情汇聚节点。这里将营造充满乐趣的日常风景、亲切温暖的“邻里”，以及丰盛多元的生活方式。

城市需要新视野和未来，需要创意和想象空间，需要人心、期许、寄托与想象。京投发展的TOD项目开发理念从强调效率，到寻求用户精神共鸣，让身在其中的每个人能体会到便利与关照。在“慢闪思维”下，京投发展的迭代升级版本正将未来城市的理想生活写进现实。