

《TOD 模式/政策、开发运营、市场进入与投资策略解析》课程大纲（升级版 - 2023）

讲授：涂山青

【课程背景】

近几年来，随着我国城市建设向节约、集约化发展，以及高铁、城铁、地铁建设的快速化发展，以公共交通为导向的 TOD 开发模式，越来越受到政府重视和相关企业的青睐，成为社会资本追逐的新热点和投资领域的新“风口”。

国务院《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》中提出：“要发挥好城市公交导向作用，建立城市轨道交通与城市协同发展机制，打造公交导向的集约紧凑型城市发展模式，主动引导城市空间布局。”之后，国家和地方政府层面都相继出台了一系列支持 TOD 发展的政策。

大型建筑与房地产企业如果能站在城市建设与发展的视角前沿，前瞻性地把握 TOD 模式的政策要领和发展趋势，适时实施项目介入，无疑将为企业抢占市场先机，赢得新的发展增长极。

【学员对象】

企业董事长/政府相关部门负责人/总经理/总监/部长/经理/投资与拓展专员

【课程收益】

1. 了解当前 TOD 模式发展趋势与政策要领
2. 熟悉 TOD 模式下项目拿地技巧、开发及运营流程
3. 掌握 TOD 项目市场进入策略与投资方向

【课程特点】

- ◆全真干货，倾囊相授。精！准！狠！
- ◆拒绝平庸！我们不做无效的培训。
- ◆讲师视野宏大，课程高屋建瓴。全程紧盯热点，剖析难点，直击痛点，抓住增长点！
- ◆策略引领，步骤分解，方法演绎，实战实训！让参训学员从观念到心态到方法到技能全面提升。

【课程时长】 1~2 天

【课程主要内容】

一、TOD 模式的发展趋势与政策分析

1. TOD 及其发展理念

- (1) 什么是 TOD
- (2) TOD 发展理念

2. TOD 模式的优势与劣势分析

- (1) TOD 模式的优势
- (2) TOD 模式的劣势

3 . TOD 发展前景

- (1) 顺应城市开发建设理念
- (2) 符合政策导向
- (3) 适应集约化节约化的城市发展潮流
- (4) 切合城市发展新阶段的要求
- (5) 市场空间巨大

4 . TOD 发展机遇

- (1) 中国经济、社会迈向高质量发展阶段
- (2) 城市进入现代化发展新阶段
- (3) 可持续发展
- (4) 新型城镇化战略
- (5) 交通强国战略
- (6) 经济圈（城市群）战略
- (7) 轨道交通迎来大发展

5 . TOD 政策分析

- (1) 国家层面的政策
- (2) 地方层面的政策

二、TOD 开发模式分析

1 . 企业参与TOD项目开发的动力

- (1) 趋势使然
- (2) 形势必然

2 . TOD 项目开发的优势

3 . TOD 模式的发展阶段分析

4 . 国外TOD模式借鉴

- (1) 新加坡模式：政府主导型
- (2) 香港模式：政府资助型
- (3) 东京模式：公私合营型（PPP 模式）

5 . TOD 的开发类型

- (1) TOD 的规模类型
- (2) TOD 的元素类型

6 . TOD 的开发模式

- (1) TOD 开发模式归纳
- (2) TOD 项目开发原则
- (3) TOD 项目开发三大模式

三、TOD 项目拿地模式

1. TOD 项目拿地三大模式

第一种：公开招拍挂

第二种：合作开发

第三种：一二级联动

2. 其他（变通）拿地方式

(1) 协议出让

(2) 城市更新拿地

(3) 文旅/公益项目拿地

.....

3. TOD 模式下项目开发风险分析

(1) 政策风险

(2) 市场风险

(3) 规划风险

(4) 资金风险

(5) 项目运营服务风险

【小专题】TOD 模式下的一二级联动拿地

1. 土地一级开发模式

【模式 1】

【模式 2】

【模式 3】

2. 一二级联动中的政策因素分析

(1) 一二级联动中的政策机会分析

(2) 一二级联动中的政策障碍分析

(3) 一二级联动拿地的对策分析

3. 一二级联动下的企业利益保障

(1) 一级开发的企业功能服务

(2) 一级开发下的企业利益补偿模式

【模式 1】

【模式 2】

.....

【模式 6】

(3) 一二级联动下的企业隐形利益分析

4. 一二级联动下二级市场拿地策略

【案例】标杆企业一二级联动拿地模式深度解析

四、TOD 开发流程分析

1. TOD 项目的获取

- (1) 招拍挂
- (2) 一二级联动
- (3) 合作开发
- (4) 其他方式拿地

2. TOD 项目规划

- (1) TOD 项目规划的特点
- (2) 项目战略规划
- (3) 空间规划

3. 项目定位

- (1) 项目价值发掘
- ① 项目价值
- ② 区域价值
- ③ 服务价值
- (2) 项目定位内容

- ① 园区定位
- ③ 产业定位
- ④ 产品定位
- ⑤ 价格定位
- ⑥ 服务定位

4. 项目运营策划

5. 项目招商

6. 项目运营

五、TOD 项目的市场进入与投资策略

1. TOD 项目的市场进入策略

- 【策略 1】
- 【策略 2】
- 【策略 3】
- 【策略 4】

2. TOD 模式下企业投资方向建议

- 【方向 1】
- 【方向 2】
- 【方向 3】
- 【方向 7】

六、典型 TOD 案例解析

1. 国外典型 TOD 案例解析
2. 国内代表性 TOD 项目案例解析 (龙湖、京投、万科、华夏幸福等 20 多个经典案例)

七、交流与互动 (10~20 分钟)

课程结束，谢谢参与！