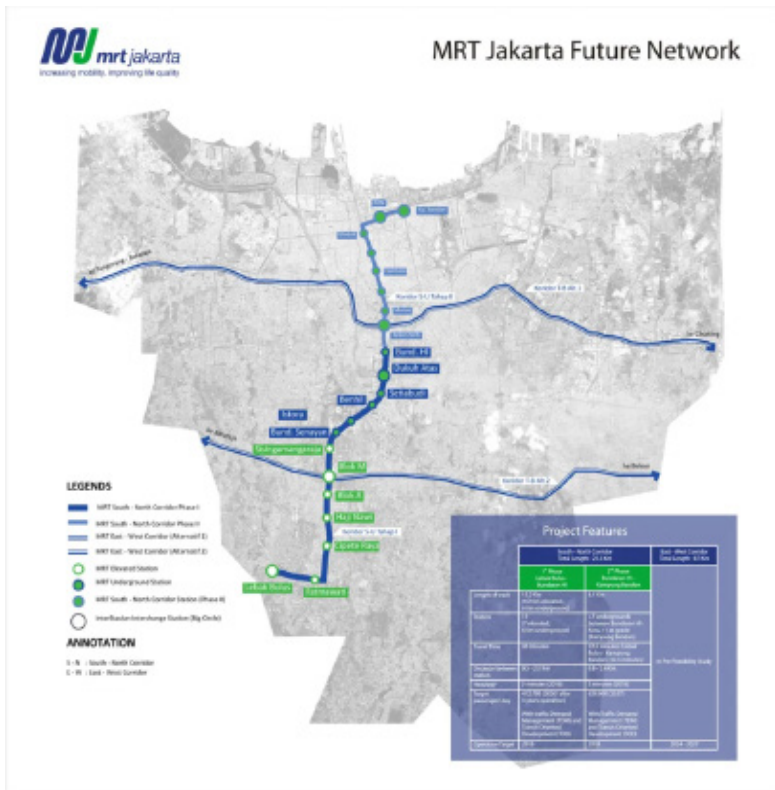


雅加达地铁与TOD导向的未来规划 下



值得一提的是，在二期站点中，Thamrin站和Kota站将是最大的车站，长度达400米，站点将直接与Transjakarta整合。

由于新冠疫情爆发，2020年3月的原计划开工时间延迟至7月，也导致完工时间推迟至2024年12月完工。

预计全长87公里。与南北线相同，东西线也将分阶段建设，计划在Thamrin站与南北线进行换乘。

三期工程全长31.7公里，从西雅加达的Kalideres一直延伸到东雅加达的Ujung Menteng。目前正在进行建筑设计研究，初步预计将于2022年开始施工，目标是2026年完工。

TOD导向的交通规划

日益严重的交通问题和城市发展促使雅加达在规划中提

出了公交导向发展（TOD）区域的概念。TOD区域是指在平均50米的步行距离内，公交车站和核心商业区的混合型社区。

在雅加达地铁一期南北线规划中，PT雅加达MRT以TOD为导向制定了5个车站的综合交通区域规划，即Lebak Bulus站、Fatmawati站、Cipete区、Blok M区和Dukuh Atas站。

如Dukuh Atas车站的综合交通概念，可调节该地区使用五种不同交通方式的客流，即地铁、轻轨、快速巴士、苏加诺-哈达机场铁路和通勤铁路。尽管有着这些庞大的运输网络，Dukuh Atas在车站之间的衔接方面仍然匮乏。经过步行系统改造，人行道和街道景观、桥梁、新的公共开放空间以及街道布局带来了更优越的步行体验。

MRT建成后，印尼政府的目标是推动TOD的发展。目前雅加达的住房需求达到80万套/年，政府的目标是在TOD项目中提供新的住房开发，这些项目将是中等偏上的公寓和经济适用房的组合。TOD项目计划在至少5个现有火车站

和13个新的地铁站周围建设，并进行住宅、商业和商业的混合开发。

TOD导向的发展在诸多城市证明了其价值与好处，如增加城市竞争力，提高经济生产力，改善交通状况，还可提高其区域房地产价值。

地铁带动的周边房价

随着雅加达MRT的建设完工与投入使用，沿线的土地价值也引起人们关注，新捷运站会推动房产增值吗？又有多大作用？

亚洲银行《维持亚洲城市的公交投资》报告中表明了曼谷、雅加达和马尼拉等地的低风险投资潜力。此报告系统地回顾了先进经济体和发展中经济体的61个地铁系统，并提供了曼谷、雅加达和马尼拉地铁站周边土地价格变化的案例研究。报告显示，大众交通站附近的物业价格有明显的溢价；离车站越近，土地越贵——尤其是商业物业。例如，在马尼拉，MRT-3地铁站集水区的土地价值提升估计达35亿美元，是MRT-3建筑成本的五倍。

诚然，借鉴新加坡实施的交通导向发展（TOD）概念，500米至1公里半径范围内的房产价格上涨了约40%。

靠近交通网络已成为每一个定位在这些网络附近的开发商的卖点。比如曼谷及其BTS Skytrain，步行至BTS的物业有17.56%的资本增值率。

雅加达的新地铁线也不会有什么不同，很多开发商，如Ciputra已在这条交通线路上定位，而PT Intiland的SQ项目也因在两个地铁站之间有所增值。

MRT建成后，周边地区房产投资尤其是商铺投资将会增加，MRT产生的人流连接性、公共通道的增加，人们出行时间的减少，都对周边地区房产价格提升有所作用。

印尼地产观察研究表明，从长远来看，交通基础设施雅加达地铁的存在，每年可以提升10%左右的房地产价格。

由此，我们可以预测，雅加达地铁站沿线附近的房产价格会在地铁站开通后的几年内大幅上涨，而地铁站周边的房产的整体价值也将有所上升。

(完)

