

2026-2031年中国轨道物业行业市场全景调研与竞争格局预测报告

报告简介

所谓轨道物业其实是一种以公交为导向的城市发展模式。核心在于以公交站点为中心，400-800米的范围内建立城市中心，并且伴随着居住、教育、商业等综合性配套设计。对国内开发商而言，“轨道物业”项目比较有吸引力的一点在于轨道交通带来稳定的客流支持，以及轨道带动下未来的土地价值增值。除此之外，在城市群的建设过程中，轨道物业也同样能够发挥一定的作用。从发达国家经验来看，“轨道+物业”模式有助于拓展都市圈可居住的边界，实现人口从中心城市的分散，大量增加住房和土地供应能力。从此类物业的投资来看，既带来了新商圈的培育，同时也加大了对近郊区轨道物业的开发。对开发商来说，轨道物业也有助于实现商业地产的更新和发展。

党的十九大后，我国正逐步加大城市轨道交通投资力度与建设规模，城市轨道交通建设与城市发展的有机结合，更加凸显了我国目前正蕴藏着规模庞大且发展潜力巨大的轨道交通潜在经济带或经济区，具有规模化发展潜力的大市场轮廓与脉络越来越清晰可见，要以“轨道+物业”融合发展为主题，专注探讨城市土地的集约利用，以及轨道建设的可持续发展模式。城市轨道交通建设与城市发展的相互结合，在政策上还要需要有所突破，技术上要汲取成功的经验。

深圳作为较早实施以公共交通为导向的TOD发展模式的倡导者，提出了建地铁就是建城市的发展理念，而作为深圳城市轨道交通建设的主体单位，深圳地铁集团实施投融资、建设、运营、物业开发四位一体的发展战略，坚持“轨道+物业”的创新发展模式，通过积极融入城市发展战略。通过这些年“轨道+物业”模式的探索和实践，将轨道交通建设运营带来的土地增值和物业升值真正反哺给地铁建设运营，不仅有效减轻了地方政府在轨道交通建设方面的投资压力，也使企业形成自我造血机制，为地铁经营构建了可持续的盈利机制。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家工信部、国家商务部、国家发改委、国务院发展研究中心、中国城市轨道交通协会

、全国及海外多种相关报刊杂志以及专业研究机构公布和提供的大量资料，对中国轨道物业行业及各子行业的发展状况、上下游行业发展状况、市场供需形势、新产品与技术等进行了分析，并重点分析了中国轨道物业行业发展状况和特点，以及中国轨道物业行业将面临的挑战、企业的发展策略等。报告还对全球轨道物业行业发展态势作了详细分析，并对轨道物业行业进行了趋向研判，是轨道物业生产、经营企业，科研、投资机构等单位准确了解目前轨道物业行业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

报告目录

第一部分 产业环境透视

第一章 轨道物业行业发展综述

第一节 轨道物业基本情况

一、轨道物业概念

二、轨道物业优势

三、轨道物业的发展意义

1、城市轨道交通发展面临的主要问题

2、轨道物业的发展意义

第二节 轨道物业开发模式

一、自主开发模式

二、代开发+bt模式

三、协议合作开发模式

四、协议合作开发+bt模式

五、法人型合作模式

第三节 轨道物业行业经济指标分析

- 一、赢利性
- 二、成长速度
- 三、附加值的提升空间
- 四、进入壁垒/退出壁垒
- 五、风险性
- 六、行业周期

第二章 中国轨道物业行业发展环境分析

第一节 政策环境分析

- 一、行业法规及政策
- 二、行业发展规划

第二节 经济环境分析

- 一、国家宏观经济环境
- 二、行业宏观经济环境

第三节 社会环境分析

- 一、行业社会环境
 - 1、城市新增城镇人口
 - 2、城镇化率
 - 3、城市群的兴起
- 二、社会环境对行业的影响

第四节 技术环境分析

- 一、主要生产技术分析
- 二、技术发展趋势分析

第三章 国际轨道物业行业发展分析及经验借鉴

第一节 全球轨道物业市场总体情况分析

- 一、全球轨道物业行业市场结构
- 二、全球轨道物业行业发展现状
- 三、全球轨道物业行业市场规模
- 四、全球轨道物业行业竞争格局

第二节 新加坡轨道物业行业发展经验借鉴

- 一、新加坡轨道物业行业发展历程
- 二、新加坡轨道物业行业市场现状
- 三、新加坡轨道物业行业运作模式
- 四、新加坡轨道物业行业发展趋势
- 五、新加坡轨道物业行业对中国的启示

第三节 日本轨道物业行业发展经验借鉴

- 一、日本轨道物业行业发展历程
- 二、日本轨道物业行业市场现状
- 三、日本轨道物业行业运作模式
- 四、日本轨道物业行业发展趋势
- 五、日本轨道物业行业对中国的启示

第四节 中国香港地区轨道物业行业发展经验借鉴

- 一、香港轨道物业行业发展历程
- 二、香港轨道物业行业市场现状
- 三、香港轨道物业行业运作模式

四、香港轨道物业行业发展趋势

五、香港轨道物业行业对内地的启示

第五节 国际轨道物业主要开发企业分析

一、东急电铁

二、港铁公司

第二部分 市场深度分析

第四章 中国轨道物业行业运行现状分析

第一节 中国轨道物业行业发展状况分析

一、中国轨道物业行业发展历程

二、中国轨道物业行业发展概况

三、中国轨道物业行业发展现状

四、中国轨道物业行业发展特点

第二节 2021-2026年轨道物业市场情况分析

一、中国轨道物业市场容量

二、中国轨道物业市场规模

第三节 中国轨道物业市场供需分析

一、2021-2026年中国轨道物业行业供给情况

二、2021-2026年中国轨道物业行业需求情况

三、2021-2026年中国轨道物业行业供需平衡分析

第五章 轨道交通物业开发用地的获取方式

第一节 轨道交通物业开发用地一般取得方式

一、轨道交通物业开发用地特征

二、轨道交通物业开发用地取得方式

- 1、招拍挂出让方式
- 2、协议出让方式
- 3、授权经营(整备)方式

第二节 轨道物业开发用地使用权取得的障碍与对策

一、开发用地使用权取得障碍分析

- 1、沿线土地储备的征收、征用及拆迁问题
- 2、建设用地使用权出让制度问题

二、轨道物业开发的法律与技术基础

三、轨道交通开发用地取得方式的对策与创新

- 1、关于“招拍挂”的适用的对策
- 2、特许经营或授权经营模式的对策
- 3、土地作价出资(入股)模式的对策

第三节 深圳轨道物业土地取得实践

- 一、深圳轨道交通物业开发已取得的土地情况
- 二、“招拍挂”方式取得物业开发权的实践案例——前海车辆段
- 三、“土地作价出资”方式取得物业开发权的实践案例——前海枢纽

第三部分 市场全景分析

第六章 中国城市轨道交通建设情况

第一节 城市轨道交通特征

- 一、城市轨道交通的经济特征
- 1、准公共物品

2、正外部效应

3、规模经济

4、资产保值增值能力强

二、城市轨道交通的产业特征

三、地铁的经营特点

第二节 中国城市轨道交通发展概述

一、中国城市轨道交通发展历程

二、中国城市轨道交通发展现状

三、中国城市轨道交通已有里程

四、中国城市轨道交通投资规模

第三节 中国城市轨道交通建设情况

一、政府部门对城市轨道交通发展的规划与态度

二、中国已建、在建或规划城市轨道交通的城市分布

三、中国主要城市的城市轨道交通建设里程

四、中国在建城市轨道交通工程项目分析

第四节 城市轨道交通常见投融资模式及其对比

一、投融资模式类别

二、部分城市投融资模式对比

1、政府财政投融资模式——新加坡、巴黎模式

2、商业投融资模式——香港模式

3、混合投融资模式——日本模式

4、“四分开”模式——上海模式

5、政府主导的bot和ppp市场化投融资模式

6、政府主导的负债型模式——广州“一体化”

7、南京商业模式

第五节 中国城市轨道交通发展前景

第七章 中国房地产行业发展情况

第一节 中国房地产行业发展分析

一、中国房地产行业发展历程

二、中国房地产行业发展现状

三、中国房地产行业市场规模

四、中国房地产行业竞争格局

第二节 土地的获取与储备

一、城市土地供应量

二、中国土地招拍挂价格现状

三、主要企业土地储备分析

第三节 中国房地产行业发展困境分析

一、房地产行业发展困境

二、轨道物业是房地产的二次机遇

第四部分 竞争格局分析

第八章 轨道物业市场竞争格局及集中度分析

第一节 轨道物业行业竞争结构分析

一、现有企业间竞争

二、潜在进入者分析

三、替代品威胁分析

四、供应商议价能力

五、客户议价能力

六、竞争结构特点总结

第二节 轨道物业行业swot分析

一、轨道物业行业优势分析

二、轨道物业行业劣势分析

三、轨道物业行业机会分析

四、轨道物业行业威胁分析

第三节 中国轨道物业行业竞争格局分析

一、轨道物业行业竞争现状

二、轨道物业行业竞争格局

三、轨道物业行业集中度

1、企业集中度分析

2、区域集中度分析

3、市场集中度分析

第四节 中国轨道物业行业竞争力分析

一、中国企业竞争力分析

二、中外企业竞争力对比分析

三、提升中国企业竞争力的途径

第五节 中国轨道物业行业竞争策略分析

一、轨道物业行业竞争策略

二、轨道物业企业竞争策略

第九章 轨道物业行业区域市场分析

第一节 行业总体区域结构特征分析

一、行业区域结构总体特征

二、行业区域集中度分析

三、行业区域分布特点分析

四、行业规模指标区域分布分析

五、行业效益指标区域分布分析

六、行业企业数的区域分布分析

第二节 北京轨道物业行业发展分析

一、城市轨道交通物业发展规划

二、城市轨道交通物业建设项目

三、城市轨道交通物业开发模式

四、城市轨道交通物业资金来源

第三节 深圳轨道物业行业发展分析

一、城市轨道交通物业发展规划

二、城市轨道交通物业建设项目

三、城市轨道交通物业开发模式

四、城市轨道交通物业资金来源

第四节 杭州轨道物业行业发展分析

一、城市轨道交通物业发展规划

二、城市轨道交通物业建设项目

三、城市轨道物业开发模式

四、城市轨道物业资金来源

第五节 武汉轨道物业行业发展分析

一、城市轨道物业发展规划

二、城市轨道物业建设项目

三、城市轨道物业开发模式

四、城市轨道物业资金来源

第六节 郑州轨道物业行业发展分析

一、城市轨道物业发展规划

二、城市轨道物业建设项目

三、城市轨道物业开发模式

四、城市轨道物业资金来源

第七节 重庆轨道物业行业发展分析

一、城市轨道物业发展规划

二、城市轨道物业建设项目

三、城市轨道物业开发模式

四、城市轨道物业资金来源

第八节 青岛轨道物业行业发展分析

一、城市轨道物业发展规划

二、城市轨道物业建设项目

三、城市轨道物业开发模式

四、城市轨道物业资金来源

第九节 宁波轨道物业行业发展分析

一、城市轨道物业发展规划

二、城市轨道物业建设项目

三、城市轨道物业开发模式

四、城市轨道物业资金来源

第十节 各城市轨道物业开发对比分析

一、开发定位方面

二、公司组织方面

三、资金来源方面

四、规划层面

五、土地获取层面

第十章 中国轨道物业行业重点企业经营分析

第一节 京投发展股份有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、京投tod生态圈战略

第二节 绿城房地产集团有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、企业战略规划

第三节 华润置地控股有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、企业战略规划

第四节 万科企业股份有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、企业战略规划

第五节 重庆龙湖地产发展有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、企业战略规划

第六节 保利房地产(集团)股份有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、企业战略规划

第七节 越秀地产股份有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、企业战略规划

第八节 碧桂园地产集团有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、企业战略规划

第九节 恒大地产集团有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、企业战略规划

第十节 融创房地产集团有限公司

一、企业概况

二、企业主营业务

三、企业经营情况

四、企业核心竞争力

五、轨道物业相关项目

六、企业战略规划

第五部分 发展前景展望

第十一章 2026-2031年轨道物业行业前景及趋势预测

第一节 2026-2031年中国轨道物业行业市场发展预测

一、2026-2031年轨道物业市场规模预测

二、2026-2031年中国轨道物业市场供给预测

三、2026-2031年中国轨道物业市场需求预测

四、2026-2031年中国轨道物业行业供需平衡预测

第二节 2026-2031年轨道物业市场发展前景

一、2026-2031年轨道物业市场发展潜力

二、2026-2031年轨道物业市场发展前景

三、2026-2031年轨道物业行业发展趋势

第十二章 2026-2031年轨道物业行业投资机会与风险防范

第一节 中国轨道物业行业投资特性分析

一、轨道物业行业进入壁垒分析

二、轨道物业行业盈利模式分析

三、轨道物业行业盈利因素分析

第二节 中国轨道物业行业投资情况分析

一、轨道物业行业总体投资及结构

二、轨道物业行业投资规模情况

三、轨道物业行业投资项目分析

第三节 中国轨道物业行业投资风险

一、轨道物业行业供求风险

二、轨道物业行业关联产业风险

三、轨道物业行业其它风险

四、轨道物业行业技术风险

第四节 轨道物业行业投资机会

一、产业链投资机会

二、细分市场投资机会

三、重点区域投资机会

四、轨道物业行业投资机遇

第五节 中国轨道物业行业投资建议

一、轨道物业行业未来发展方向

二、轨道物业行业主要投资建议

第六部分 发展战略研究

第十三章 2026-2031年轨道物业行业面临的困境及对策

第一节 轨道物业行业面临的困境

一、行业面临的困境

二、企业面临的困境

三、轨道物业企业的出路分析

第二节 中国轨道物业开发过程中的问题与对策

一、中国轨道物业开发过程中的问题

1、土地利用和城市规划难以同步

2、物业建设难以进入资金循环，持续开发困难

3、轨道与物业权属分离，出现管理摩擦

4、轨道运营盈利困难

二、轨道物业发展面临的主要挑战

三、轨道物业发展对策

第十四章 轨道物业行业发展战略研究

第一节 轨道物业行业发展战略研究

一、战略综合规划

二、技术开发战略

三、业务组合战略

四、区域战略规划

五、产业战略规划

六、营销品牌战略

七、竞争战略规划

第二节 对中国轨道物业品牌的战略思考

一、轨道物业品牌的重要性

二、轨道物业实施品牌战略的意义

三、轨道物业企业品牌的现状分析

四、中国轨道物业企业的品牌战略

五、轨道物业品牌战略管理的策略

第三节 轨道物业经营策略分析

一、轨道物业市场细分策略

二、轨道物业市场创新策略

三、品牌定位与品类规划

四、轨道物业新产品差异化战略

第四节 轨道物业行业投资战略研究

第十五章 研究结论及投资建议

第一节 轨道物业行业研究结论及建议

第二节 中道泰和轨道物业行业投资建议

一、行业发展策略建议

二、行业投资方向建议

三、行业投资方式建议

图表目录

图表：单个站点可开发轨道物业面积(万平方米)

图表：总计可开发轨道物业面积(亿平方米)

图表：2021-2026年中国城市新增城镇人口

图表：2021-2026年中国城市城镇化率

图表：2021-2026年全球轨道物业市场规模

图表：2021-2026年全球轨道物业竞争格局

图表：2021-2026年新加坡轨道物业行业运作模式

图表：2021-2026年日本轨道物业行业运作模式

图表：2021-2026年香港轨道物业行业运作模式

图表：2021-2026年中国轨道物业市场规模

图表：2021-2026年中国轨道物业行业供给情况

图表：2021-2026年中国轨道物业行业需求情况

图表：2021-2026年中国轨道物业行业供需平衡分析

图表：中国城市轨道交通已有里程

图表：中国城市轨道交通投资规模

图表：中国已建、在建或规划城市轨道交通的城市分布

图表：中国主要城市的城市轨道交通建设里程

图表：中国房地产行业市场规模

图表：中国房地产行业竞争格局

图表：2021-2026年城市土地供应量

图表：2021-2026年中国土地招拍挂价格

图表：2021-2026年主要企业土地储备分析

图表：2021-2026年中国轨道物业竞争格局

图表：2021-2026年北京城市轨道物业建设项目

图表：2021-2026年深圳城市轨道物业建设项目

图表：2021-2026年宁波城市轨道物业建设项目

图表：2026-2031年轨道物业市场规模预测

图表：2026-2031年中国轨道物业市场供给预测

图表：2026-2031年中国轨道物业市场需求预测

图表：2026-2031年中国轨道物业行业供需平衡预测

把握投资 决策经营！

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : kf@51baogao.cn

报告编号：102937

本文地址：<https://www.51baogao.cn/bg/20181010/102937.shtml>

在线订购：[点击这里](#)