

“工业上楼”背景下房地产企业盈利模式探究

汤建平

中机国际工程设计研究院有限责任公司, 湖南 长沙 410000

[摘要]在当今城市发展的背景下,工业上楼已经成为了房地产行业的一个重要趋势和发展方向。工业上楼作为一种城市更新和产业升级的战略,旨在通过将传统工业区域转型为多功能、高效率的楼宇,满足城市多元化发展需求,提升土地的利用效率和经济效益。随着产业结构的调整和科技进步的推动,工业上楼不仅能够带动区域经济的快速发展,还能够提升城市的功能和形象,促进城市的可持续发展。因此,对工业上楼背景下房地产企业的盈利模式、发展趋势以及对城市经济社会的影响进行深入研究,对于指导房地产企业的发展策略和推动城市的可持续发展具有重要意义。

[关键词]工业上楼; 房地产企业; 企业盈利模式

DOI: 10.33142/ec.v7i4.11637

中图分类号: F427.51

文献标识码: A

Exploration on the Profit Model of Real Estate Enterprises under the Background of "Industrial Upstairs"

TANG Jianping

China Machinery International Engineering Design and Research Institute Co., Ltd., Changsha, Hu'nan, 410000, China

Abstract: In the context of urban development today, industrial high-rise buildings have become an important trend and development direction in the real estate industry. As a strategy for urban renewal and industrial upgrading, industrial high-rise buildings aim to transform traditional industrial areas into multifunctional and efficient buildings, meet the diversified development needs of cities, improve land use efficiency and economic benefits. With the adjustment of industrial structure and the promotion of technological progress, industrial high-rise buildings can not only drive rapid regional economic development, but also enhance the function and image of cities, and promote sustainable development of cities. Therefore, in-depth research on the profit model, development trends, and impact on urban economy and society of real estate enterprises under the background of industrial upgrading is of great significance for guiding the development strategies of real estate enterprises and promoting sustainable development of cities.

Keywords: industrial upstairs; real estate enterprises; enterprises profit model

引言

工业上楼所提供的多功能性和经济效益使其成为了城市更新和产业转型的关键策略之一。然而,随之而来的是对于房地产企业在这一领域如何盈利、如何应对不断变化的市场需求以及如何与城市发展保持同步的诸多问题。因此,深入研究工业上楼背景下房地产企业的盈利模式和发展趋势,探讨其对城市经济和社会的影响,不仅对于指导房地产企业的战略发展具有重要意义,也有助于推动城市朝着更加繁荣和可持续的方向前进。

1 “工业上楼”的背景分析

1.1 工业转型与“工业上楼”概念

工业转型是指传统的制造业在市场需求、科技创新、生产方式等多方面发生深刻变革的过程。随着经济发展和科技进步,传统工业面临着市场竞争日益激烈、资源环境约束日益严峻、消费升级需求日益突出等挑战。基于此,工业企业需要通过技术创新、管理创新、产业升级等手段,实现从传统制造向现代服务、智能制造、绿色生产等高附加值领域的转变。而“工业上楼”作为工业转型的一种具

体表现形式,旨在通过将传统的厂区工业企业从平地厂房搬迁至多层楼宇内,实现空间的立体化利用和资源的集约化配置。传统的厂区往往占地广阔、设施老化、环境条件差等问题日益凸显,不利于工业企业实现可持续发展。而将工业企业搬迁至高层建筑内,不仅可以节约土地资源、降低环境污染,还可以提高空间利用率、优化生产流程、改善劳动条件,从而有效提升工业企业的竞争力和可持续发展能力。

工业转型与“工业上楼”相辅相成,相互促进。工业转型的目标是实现工业企业的结构调整、产业升级和效率提升,而“工业上楼”作为一种空间布局和产业布局的创新模式,为工业企业提供了更加灵活、高效的生产经营环境。也能够与其他产业形成集群效应,促进产业协同发展、资源共享,推动经济结构的优化升级。

1.2 城市更新与“工业上楼”的推动

随着城市化进程的不断推进,许多城市的老工业区逐渐面临着产能过剩、环境污染、资源浪费等问题,已经不能满足现代城市发展的需求。传统的工业企业往往分布在

城市的郊区或者老旧的工业园区内,占地面积广阔,设施陈旧,环境条件差,与城市的发展格局和形象相脱节。在城市更新过程中,政府部门会出台一系列政策措施,包括提供土地、财政补贴、税收优惠等,以吸引和引导传统工业企业搬迁至高层建筑内。此外,城市更新还会配套建设现代化的交通、基础设施和公共服务设施,为“工业上楼”提供良好的产业环境和生活条件。

2 “工业上楼”对房地产企业的影响

“工业上楼”作为一种新兴的发展模式,对房地产企业产生了深远的影响。首先,工业上楼为房地产企业带来了新的市场需求和商业模式。传统的房地产项目主要集中在居住和商业用途上,而工业上楼则为房地产企业拓展了新的业务领域。

其次,工业上楼改变了房地产企业的盈利模式和经营方式。传统的房地产开发主要依靠售楼盘或出租房屋获取收益,而工业上楼则更注重长期稳定的租赁收入。房地产企业需要与工业企业签订长期租赁合同,同时提供物业管理、维护等服务,以确保稳定的现金流和客户满意度^[1]。此外,工业上楼推动了房地产企业的技术升级和服务提升。为了吸引工业企业入驻,房地产企业需要提供现代化的厂房设施、智能化的管理系统以及优质的服务。最后,工业上楼为房地产企业带来了良好的品牌形象和社会效益。通过引入高质量的工业企业,房地产企业可以提升项目的知名度和美誉度,增强自身的品牌影响力。

3 “工业上楼”背景下房地产企业盈利模式探究

3.1 租金收入模式

在工业上楼项目中,房地产企业通常会多将多层楼宇分割成不同的单位,提供给不同的租户使用。租金收入模式的运作流程包括以下几个步骤:①房地产企业进行项目规划和设计,确定楼宇的建筑结构、功能分区等,以满足不同租户的需求。②房地产企业进行楼宇的开发和建设。这包括土地购置、规划审批、施工建设等环节。在建设过程中,房地产企业需要确保楼宇的质量、安全和合规性,以提供良好的使用环境。③房地产企业开始招租工作,向潜在租户推广楼宇的优势和特点,吸引其入驻。④房地产企业与租户签订租赁合同,明确双方的权利义务、租金标准、租期等关键条款。合同中通常包括租金支付方式、租金调整机制、违约责任等内容,以确保双方的合法权益。⑤房地产企业根据合同约定,定期收取租金,并提供相应的物业管理和维护服务。租金收入模式的优势在于稳定性和持续性。一旦租赁合同签订,房地产企业就能够获得稳定的租金收入,有利于提高企业的现金流稳定性和盈利能力。

3.2 物业管理服务模式

物业管理服务模式在工业上楼背景下是房地产企业

常用的盈利模式之一。物业管理服务模式的核心是确保楼宇的运营和维护处于良好状态,为租户创造一个安全、舒适、高效的工作环境。首先,物业管理服务模式需要房地产企业建立专业的物业管理团队。这个团队包括物业经理、工程师、保安人员、清洁工等不同职能的人员,他们负责日常的楼宇管理和维护工作。其次,物业管理服务模式需要制定详细的管理方案和服务标准,建立楼宇的管理制度和流程、制定物业服务手册、明确服务范围 and 标准等。同时,还需要建立完善的巡查检修机制和紧急应对预案,确保楼宇设施的正常运行和安全性^[2]。物业管理服务模式需要积极开展楼宇维护和设施更新工作,定期检查设备设施的运行状况、维修维护设施的正常运行、及时处理设施故障和问题等。房地产企业需要及时响应租户的需求和投诉,提供优质的客户服务。同时,还可以定期组织各种活动和培训,增进租户之间的交流和合作,提升整个楼宇的凝聚力 and 竞争力。

3.3 增值服务模式

增值服务模式在工业上楼背景下是房地产企业常用的盈利模式之一。增值服务模式的核心是为租户提供超出基本租赁服务范围之外的特色服务,以创造额外的收益和价值。通过调研市场、了解行业发展趋势和租户的特点,房地产企业可以确定租户最需要的增值服务内容,并进行个性化定制,提高服务的针对性和吸引力。增值服务模式可以包括多种形式,如定制化的装修服务、定制化的设施配套、个性化的功能设置等。例如,房地产企业可以根据租户的要求,为其提供定制化的办公空间设计方案,满足不同行业、不同公司的需求。增值服务模式需要房地产企业与专业服务提供商合作,为租户提供各种增值服务。比如装修公司、设备供应商、IT服务商、餐饮服务商等。通过与专业服务提供商合作,房地产企业可以提供高质量、多样化的增值服务,提升租户的满意度和忠诚度。

3.4 资本运作模式

在工业上楼项目中,房地产企业可以通过多种方式实现资本运作,包括房地产基金、资产证券化、信托投资等。房地产企业可以设立或参与房地产基金,通过募集资金投资于工业上楼项目或其他房地产项目,获取项目的投资回报。房地产基金通常由专业投资机构管理,投资者可以通过购买基金份额来参与投资,实现资本增值和收益分配。房地产企业可以将工业上楼项目的租赁收益权或其他资产权利进行证券化,发行资产支持证券或房地产投资信托等金融产品,向投资者募集资金。投资者持有这些证券产品,可以获得相应的收益,而房地产企业则可以获得一次性的资金回收。房地产企业可以将工业上楼项目或其他房地产项目转入信托,由信托公司管理和运作。投资者通过

购买信托份额参与投资,享受租金收益或资本增值收益。房地产企业通过引入外部投资者,可以扩大项目规模,提高项目的盈利能力和市场竞争力。同时,投资者也可以通过参与资本运作模式,实现资产配置多样化和风险的分散化,降低投资风险。

3.5 租购并举模式

租购并举模式是在工业上楼背景下房地产企业常用的盈利模式之一,其核心是将租赁和购买两种方式相结合,满足不同客户群体的需求,提高项目的市场竞争力。对于一些租户来说,他们可能更愿意选择租赁楼宇,以降低资金投入和运营成本,同时享受灵活的租期和便捷的搬迁方式。而对于一些企业来说,他们可能更倾向于购买楼宇,以拥有自己的产权,稳定经营基地,获得长期的投资回报。租购并举模式能够满足这两类客户的不同需求,扩大项目的客户群体,提高项目的市场覆盖面和竞争力。通过将楼宇同时提供租赁和购买两种选择,房地产企业可以获得租金收入和销售收入两方面的收益。租金收入可以提供稳定的现金流,保障项目的持续盈利;而销售收入则可以一次性获得较高的资金回收,提高项目的投资回报率。引入购买者,房地产企业可以形成稳定的业主群体,增加项目的稳定性和长期价值。同时,购买者通常会更加积极地参与楼宇管理和维护,提高整个楼宇的品质和管理水平,有利于项目的可持续发展。

3.6 智能地产增值模式

智能地产增值模式是在工业上楼背景下房地产企业常用的盈利模式之一,其核心是通过引入智能化技术,提升房地产项目的附加值和竞争力。智能地产增值模式通过引入物联网、大数据、人工智能等先进技术,实现楼宇的智能化管理和运营。通过在楼宇内部安装智能传感器和设备,可以实现对空调、照明、安防、能源等系统的远程监控和自动调节,提高能源利用效率,降低运营成本。同时,通过运用大数据和人工智能技术,可以对租户的使用行为进行分析和预测,提供个性化的服务和定制化的解决方案,满足不同租户的需求。智能化设备和系统可以实现对楼宇的远程监控和智能化管理,减少人力资源的浪费和管理成本的增加。同时,智能化服务可以提供更加便捷、高效的服务体验,包括智能门禁、智能停车、智能会议室预订等,提升租户的满意度和忠诚度^[3]。通过与科技公司和创新企业合作,房地产企业可以开发出各种智能化应用和解决方案,为租户提供更多的增值服务,如智能化办公设备、智能化健身设施、智能化社区管理等。引入先进的智能技术,房地产企业可以树立自身的科技领先形象,提升品牌的认知度和美誉度。同时,智能地产还可以促进城市的智能化发展,提升城市的科技含量和生活品质,为社会创造更多的价值和福祉。

4 “工业上楼”背景下房地产企业的发展趋势

4.1 工业与住宅混合发展

随着城市的不断发展和产业结构的调整,传统的工业区域逐渐面临着转型和更新的挑战。传统的工业区域往往占地面积较大,但由于工业产值逐渐下降,土地利用效率较低。通过将工业区域进行综合开发,将工厂改造为工业创意园、科技园或商业综合体,并在周边建设居住区,可以更有效地利用城市土地资源,提高土地的价值和利用效率。将工业与住宅相结合,可以形成多功能综合区,使居民在生活、工作、娱乐等方面享受更多便利。例如,在工业园区内部建设商业街、公园、休闲设施等,为居民提供丰富多彩的生活体验,增加社区活力和吸引力。将工业企业与高科技、创新型产业相结合,可以促进产业升级,推动技术创新和产业转型。同时,工业创意园区还可以为创业者提供良好的创业环境和资源支持,推动创业创新,促进经济发展。传统的工业区域往往存在环境污染和噪音问题,影响居民的生活品质。通过对工业区域进行改造和提升,引入环保技术和绿色建筑理念,可以改善周边环境,提升居民的生活品质和幸福感。

4.2 技术驱动智能化发展

随着科技的迅猛发展,智能化技术在房地产领域的应用日益广泛。通过引入物联网、人工智能、大数据等先进技术,房地产企业可以实现楼宇的智能化管理和运营。智能化设施和系统可以监控和调节楼宇内的温度、照明、安全等设备,提高能源利用效率,降低运营成本。同时,基于大数据和人工智能技术,房地产企业可以分析租户的行为数据,提供个性化的服务和解决方案,满足不同租户的需求。智能化发展不仅提升了楼宇的管理效率和服务水平,还改善了租户的使用体验,提升了楼宇的市场竞争力和吸引力。因此,技术驱动智能化发展已成为房地产企业的重要战略,将在未来持续发挥重要作用。

4.3 生态可持续发展

随着人们对环境保护和可持续发展意识的提升,房地产企业越来越重视生态环境的保护和利用。在工业上楼项目中,房地产企业通过引入绿色建筑技术、推广节能减排措施、建设生态园区等举措,致力于打造生态友好型楼宇。绿色建筑注重利用可再生能源和节能设备,减少对自然资源的消耗和污染物的排放。房地产企业在设计和建造楼宇时,应考虑使用环保材料、优化建筑结构、增加自然采光和通风等设计方案,最大限度地降低对环境的影响。房地产企业可以通过改进楼宇设施、提升能源利用效率、推广节能技术等手段,降低楼宇的能耗和碳排放。例如,采用智能化设备管理系统、建设太阳能光伏发电设施等措施,可以有效降低楼宇的能耗,实现能源的可持续利用。房地产企业可以通过植树造林、建设人工湖泊、打造绿色景观

等方式,将工业上楼项目打造成生态环境优美、生态系统完整、生态功能强大的园区。

5 结语

在工业上楼背景下,通过对工业上楼的背景分析、影响因素探究以及发展趋势探讨,我们不难发现,工业上楼不仅是一种城市更新和产业结构转型的必然选择,也是房地产企业实现可持续发展的重要途径之一。在工业上楼的发展过程中,房地产企业需要充分认识到产业转型的机遇,积极探索创新模式,提高服务质量,满足市场需求。还应积极响应政策支持,加强生态环保和科技创新,促进产业升级和城市可持续发展。

[参考文献]

- [1]甘仕龙.新型工业化背景下通用型“工业上楼”的设计研究[J].低碳世界,2023,13(10):88-90.
 - [2]杨闰然.深圳,“工业上楼”的背后[J].南风窗,2023(9):3.
 - [3]黄志忠.对当前深圳市“工业上楼”助力制造业高质量发展的几点思考[J].住宅与房地产,2023(27):11-15.
- 作者简介:汤建平(1982.4—),毕业院校:湖南大学土木工程学院,所学专业:结构工程,当前就职单位:中机国际工程设计研究院有限责任公司,职务:深圳分院副院长,职称级别:中级工程师。