

# 标杆房企高周转运营模式与经典案例解析

课程收益：

- 1、什么是高周转、为何要高周转、哪些合适高周转；
- 2、掌握高周转运营管理全流程体系创建与实施；
- 3、深入解析标杆企业高周转运营模式

课程时长：1-2 天

课程大纲：

**开篇：地产现象“高周转”详解**

1.1 什么是高周转

- a) 高周转中隐含的金融属性
- b) 碧桂园 456 模式
- c) 中梁 456 模式
- d) 高周转模式的历史变迁

1.2 高周转对企业的意义

- a) 高周转对于企业的正面及负面影响
- b) 去杠杆背景下的现象级高周转

- a) 高周转对于企业的正面及负面影响

## 二、去杠杆背景下的全国住宅市场趋势及策略

前言：结合美国“减税+加息”组合冲击，中美贸易战愈演愈烈的大宏观背景下，

国内金融环境在根本上决定着房企投资布局的选择。

### 2.1 宏观：不同经济周期背景下的杠杆结构调整

- a) 中国式“去杠杆”进程——中国式明斯基时刻风险预期
- b) 居民部门“加杠杆”为经济增长动力——中国经济增长阵痛期
- c) “去杠杆”背景下经济增速放缓不可避免——2018年中国面临的两大困

境

### 2.2 营销：从“加杠杆”到“去杠杆”背后的营销趋势

- a) 市场特征：居民、政府、企业
- b) 不同能级城市市场特征：一线、二线、三四线
- c) 市场趋势：十九届三中全会为本轮楼市调控和市场转向风向标
- d) 影响未来楼市的国内外不确定因素

### 2.3 投资：“去杠杆”背景下的经济圈布局策略

- a) 房企投资环境分析

- b) 一线城市投资时点判断
- c) 二线城市投资价值分析及风险
- d) 中国核心三大经济圈三四线城市投资潜力分析

#### 2.4 长期：长效机制背后的“杠杆逻辑”

- a) 房地产长效机制具备实施基础
- b) 房产税增加居民隐性杠杆
- c) 房企转型的必然趋势
- d) 案例：招商蛇口产城融合新定位、绿城专业化定位、泰禾金融化

#### 2.5 策略：短期与长期建议

- a) 房地产长效机制具备实施基础
- b) 房产税增加居民隐性杠杆
- c) 房企转型的必然趋势
- d) 案例：招商蛇口产城融合新定位、绿城专业化定位、泰禾金融化

### 三、标杆房企高周转运营模式解读

前言：不懂高周转，莫谈碧桂园——提升高周转、提前每一天

#### 3.1 认识碧桂园

- a) 五年发展（高周转）之路

- b) 企业战略
- c) 拿地战略
- d) 用人之道

### 3.2 关于更极致高周转的一份“紧急通知”

- a) 关于提高周转速度、加快有质量供货的紧急通知
- b) 集团高周转要求目标
- c) 近期供货工作要求
- d) 运营助力高周转方案
- e) 案例：碧桂园 XX 区域计划运营工作思路
- f) 碧桂园 5000 亿+的背后，营销九大“秘籍”

## 四、基因不同，如何实现高周转

**前言：高周转不仅仅是一种工作方法，其理念和机制对企业的整个管理体系都**

**产生推动和改变**

### 4.1 高周转的核心基因——分享、跟投、专项

- a) 房地产跟投——跟投机制在中国房地产行业的发展
- b) 碧桂园——组织架构、成就共享与同心共享的管理闭环

- c) 万科——合伙人持股计划、事业合伙人计划、项目跟投制度
- d) 旭辉——项目跟投机制
- e) 新城——项目跟投机制

#### 4.2 高周转的组织保障

- a) 高周转对企业管理者思维模式的要求
- b) 组织管控——操作管控、操作管控、战略管控、财务管控
- c) 职责定位及授权——三级架构
- d) 人才发展体系——跨领域、跨文化、高复合型人才

#### 4.3 高周转的技术储备

- a) 客户需求标准化
- b) 产品标准化
- c) 成本合约标准化
- d) 供方标准化
- e) 施工标准化
- f) 信息标准化

#### 4.4 高周转的流程优化

- a) 二线城市高周转流程

b) 三四五线城市高周转影响要素

c) 临时获取的项目，无法做到拿地前置，是否也能实现高周转？

d) 高周转的同时，是否可以保证高利润率？

#### 4.5 装配式建筑与SSGF

a) 装配式建筑发展

b) 碧桂园为什么要做装配式建筑

c) 碧桂园如何做装配式建筑