

# 《标杆房企高周转运营模式与保障机制设计实施及典型案例解析》

## 几个问题：

- 高周转是房地产行业独有的吗？
- 高周转在房地产行业意味着什么？
- 到底什么是高周转？
- “碧桂园高周转模式”这座冰山的水面以下部分，到底是什么样的？
- 过去、现在和将来，到底如何实现高周转？
- 房地产行业，高周转是否是唯一出路？

## 课程观点：

- 高周转是利器，但不是万能钥匙
- 碧桂园：谁说大象不能跳舞
- 不以资金回正为目的的赶工，都是耍流氓；不以再投资为目的的赶工，都不是高周转
- 通过全价值链标准化，未来的房企，将对现有房地产行业实施降维打击
- 社会多元化、需求多元化，推动房企多元化，未来除了大而全，必也有小而美

## 课程收益：

- 了解房企高周转的原理和适用范围；
- 全面掌握房企高周转的经营模式和保障机制；
- 深入解析碧桂园高周转背后的战略与价值观、组织管控与人才理念、激励与

思维方式、工作方法与技术研发等成功要素；

- 标杆案例同时包括：万科、新城、旭辉、融创、万达、华夏幸福等；
- 重点围绕高周转机制，同时兼顾行业全貌，洞察房地产行业过去、未来及各种商业模式。

### 课程对象：

房企董事长、总裁、高级管理人员等

### 主要内容：

#### 一、 房地产行业宏观表现及高周转概述（0.5 小时）

##### 1. 中国房地产行业宏观表现

- a) 2013-2018 中国房地产市场走势
- b) 十五年百强变化
- c) 十强六年指标

##### 2. 高周转概述

- a) 什么是高周转
- b) 高周转对房企的意义
- c) 高周转的潜在风险

#### 二、 2013-2018 碧桂园发展之路（1 小时）

##### 1. 认识碧桂园：碧桂园的前世今生

##### 2. 千亿后发展之路

- a) 六年蝶变：从破千亿到剑指万亿

b) 2013-2018 年度关键词解读：全方位、立体透视高周转

### 三、 房企高周转的核心基因 (0.5 小时)

1. 跟投机制的意义和作用
2. 碧桂园：成就共享、同心共享
3. 房企跟投机制小结：价值双享核心逻辑图

### 四、 房企高周转的组织保障：组织、权责 (0.5 小时)

1. 组织管控
  - a) 房企组织管控模式
  - b) 组织管控与企业发展阶段、区域竞合关系
  - c) 房企组织管控案例：碧桂园、万科、新城
2. 权责体系
  - a) 三级架构的职责定位及授权
  - b) 标杆企业授权要点

### 五、 房企高周转的工作方法：前置、穿插、沟通 (2 小时)

1. 高周转影响要素大数据分析
2. 高周转的十项工作方法
  - 理性拿地
  - 资金筹划
  - 团队储备
  - 设计推动
  - 报建有效
  - 示范区管控

- 开盘组合拳

- 工程质变

- 外围和谐

3. 高周转成功、失败案例及结论

六、 房企高周转中的高科技：标准化、战略化、工业化（2小时）

1. 客户需求及产品标准化

2. 成本合约及供方标准化

3. 施工标准化

- 装配式建筑起源与发展

- 碧桂园如何做装配式建筑（SSGF）

七、 房地产行业未来走势与创新（0.5小时）

1. 房地产行业未来走势

2. 2019年的碧桂园

3. 房地产行业未来走势

a) 重资产商业模式：商业地产、文旅地产、产业地产、城市更新

b) 创新地产模式：长租公寓、大健康、大教育、新零售