

# 《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（1.5 小时）

##### 1. 中国房地产行业宏观表现

- a) 2013-2017 中国房地产市场走势
- b) 14 年百强变化
- c) 十强五年指标

##### 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、 2013-2017 碧桂园五年发展之路（1.5 小时）

##### 1. 认识碧桂园：碧桂园的前世今生

##### 2. 五年发展之路

- a) 五年蝶变：从破千亿到剑指万亿

b) 2013-2017 年度关键词解读：全方位、立体透视高周转

c) 五年中的战略先导：碧桂园的战略大师——杨国强

### 三、 房企高周转的核心基因（2.5 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. 万科：项目跟投机制
4. 旭辉：项目跟投机制、业绩奖金制度
5. 新城：合伙人制度、共创共享制度
6. 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、人才（1 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
3. 人才发展
  - a) 房企人力资源管理的特点及挑战
  - b) 传统的人力资源管理
  - c) 高周转下的人力资源管理

### 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（1小时）

1. 房地产行业未来走势

a) 2018年的碧桂园

b) 房地产行业未来走势

## 2. 重资产商业模式

- a) 商业地产：万科&印力、万达、华润
- b) 文旅地产：长隆、宝龙
- c) 产业地产：华夏幸福
- d) 城市更新：瑞安

## 3. 创新业务模式

- a) 长租公寓：房企新风尚
- b) 大健康：大健康行业图谱
- c) 大教育：碧桂园教育集团
- d) 新零售：智慧商业及人货场的变化