

指标看房企系列之九：2013年，谁的周转速度最快？

高周转是近些年房地产业的热点话题，2013年，房企以数据来说话，证实加快周转是行业趋势。从TOP50房企各项周转指标来看，最为代表性的是存货周转率，2012年50强房企平均存货周转率0.33次/年，2013年则提升至0.35次/年。其中，存货周转率排名的前十的房企，最快周转率可达0.56次/年，平均存货周转率为0.48次/年，远高于行业平均水平。

表：2013年TOP50房企各项周转指标排名

排名	企业名称	总资产周转率(次/年)	排名	企业名称	存货周转率(次/年)	排名	企业名称	净资产周转能力
1	新城控股	0.45	1	新城控股	0.56	1	阳光城	6.72
2	荣盛发展	0.36	2	碧桂园	0.55	2	华夏幸福	3.76
3	华夏幸福	0.36	3	雅居乐	0.50	3	融创中国	3.73
4	融创中国	0.35	4	华夏幸福	0.50	4	新城控股	3.07
5	雅居乐	0.34	5	旭辉集团	0.50	5	金科集团	2.87
6	碧桂园	0.34	6	建业地产	0.48	6	绿城中国	2.85
7	旭辉集团	0.34	7	龙湖地产	0.43	7	中粮地产	2.80
8	华侨城	0.33	8	融创中国	0.42	8	荣盛发展	2.46
9	中南建设	0.32	9	世茂房地产	0.41	9	保利地产	2.42
10	恒大地产	0.32	10	中海地产	0.41	10	碧桂园	2.41

备注：净资产周转能力=销售金额/净资产

数据来源：CRIC

同时我们也注意到，在其他两项周转指标中，排名前十房企亦展示出较好的周转能力。结合上榜企业，我们认为，当下房企采取的高周转策略主要基于两种模式，一种是快速开发型，即缩短项目从拿地到开盘的时间，在提高效率的同时抢跑市场；另一种为薄利多销型，或低价入市，或折扣优惠，给予客户一定让利空间来促进项目快销、多销。

不过，按照周转指标，不同房企呈现出多样性策略定位。

总资产周转率较高的房企，平价销售占主导。在总资产周转率排名前十房企中，大部分企业采取的是平价销售策略，如恒大、碧桂园、新城等。恒大最为典型，2013年项目总体销售均价仅6741元/平米，在TOP50房企中排名靠后，企业一直实施“开盘必特价”的营销手法，赢得客户认可。与恒大不同，融创可实现高周转，归于企业独特的收购模式，通过购入已建成项目，企业大大减少项目前期时间及费用成本。此外，华夏幸福则借助“园区+地产”模式，在扩张之路上疾驰，高达0.36次/年的总资产周转率背后，是企业将产业园运

转和项目销售有机结合。

净资产周转能力较好的房企，多擅长利用财务杠杆，谋求利益最大化。保利、绿城及阳光城是这类房企的代表，尤其体现在阳光城，通过财务杠杆，撬动可观的销售回报。这些房企的共性在于，资本界普遍看好，评级机构给予较高资信级别，企业可从更多渠道获取资金支持，投入项目开发中，实现较高投入产出比。

此外，我们更应该关注存货周转率，这个指标是企业变现能力的体现。根据存货周转率排行，除了前文体提到的恒大、融创以不同策略加快周转外，中海、龙湖及世茂房地产等房企在存货周转速度方面也是不错的。**存货周转率较高的房企，往往注重项目开发进程或灵活的产品策略。**龙湖、世茂房地产颇具典型性，前者提出“三快策略”，项目拿地到开盘时间仅有 5 个月，由此实现企业存货业内低水平，后者实施产品变革，大户型改小户型，更贴合主流置业需求，存货周转率从 2011 年时的 0.37 次/年，提升至 2013 年的 0.41 次/年。