

## 速度为王，企业开盘周期普遍缩短

2013年12月12日  
CRIC 研究中心  
www.yanjiu.cric.com

分析师/ 房玲

随着房地产行业的快速发展，面临的市场环境复杂多变，开发周期越长，企业开发风险越大。此外，近年来各地限购政策频出，为了适应市场的变化，企业纷纷进行产品刚需转型，加快开发速度。通过对典型企业 2012 年以来新增项目开盘时间的分析，我们发现目前越来越多的企业在加速新增项目的开盘速度，寻求高周转。

### 规模企业快速扩张，高周转备受青睐

从典型企业的行为分析来看，2013 年前十一月销售金额排名前十的企业有八家企业都是快速开发高周转型企业。其中万科、绿地、保利、碧桂园和恒大都是典型的高周转型企业，其快速拿地快速开盘的策略由来已久。而中海、华润和世茂等企业则是顺应市场潮流，正处于向高周转开发转变过程中。中海、华润等企业也为了适应市场变化，陆续开始将产品转向刚需和改善型的中小户型，进行快速开发，通过销售量的规模化消除产品转型利润率变低带来的利润下滑影响。

表：2013 年平均开盘速度较快的十家典型企业

企业	拿地到开盘时间	1-11 月合约销售金额 (亿元)	销售额同 比增长	前 11 月销售 金额排名
万科地产	南方 8 个月，北方 9 个月	1599	26%	1
绿地集团	6-10 个月	1342	59%	2
保利地产	7-10 个月	1111	21%	3
中海地产	9-11 个月	1032	20%	4
恒大地产	6-8 个月	984	16%	5
碧桂园	6-8 个月	967	130%	6
华润置地	7-10 个月	624	36%	8
世茂房地产	6-9 个月	613	45%	9
龙湖地产	6-9 个月	448	25%	12
金地集团	6-10	390	30%	13

备注：绿地销售额为估算值，其它销售额为企业公布数据

数据来源：CRIC，企业公告等

### 标准化复制推动快速开盘，平均开盘周期 8 个月左右

项目能够实现快速开盘的一大前提就是产品标准化，可复制。大规模的全国型企业产品线发展成熟，同时资金充裕，能够支撑高周转带来的前期资本支出较大的问题。万科、保利等典型快周转企业 2012 年新增项目超过 60% 已经开盘，平均开盘时间都在 10 个月内，2013 年年初新增土地储备也有很大一部分已经推出市场，平均开盘时间在 8 个月左右，时间明显缩短。从具体城市来看，地价相对价高的一二线城市项目开盘速度明显快很多，例如杭州等。万科、中海、龙湖、融创等企业在杭州的项目大都采取短平快的开发模式。

从单个企业来看，碧桂园号称平均开盘时间 5.7 个月，堪称速度第一。龙湖最近两三年高周转战略执行效果开始显露，2013 年以来新增项目平均开盘时间在 7 个月左右。金地集团在企业推盘速度方面也做出了一番努力，2013 年初新增项目有 70% 已经开盘，平均开盘时间在 9 个月左右，与 2012 年新增项目相比，速度明显提升。中海、世茂等企业近几年也在产品转型，向中小户型高周转的行列中靠齐。

表：2013年当年拿地当年开盘主要项目

拿地企业	项目名字	城市	拿地时间	开盘时间	从拿地到开盘时间（月）
保利地产	保利玫瑰花语	成都	2013-1-8	2013-6-22	5.5
保利地产	保利香颂湖	天津	2013-2-1	2013-8-18	6.6
保利地产	保利叶公馆	青岛	2013-2-20	2013-10-13	7.8
保利地产	保利海上五月花	合肥	2013-3-22	2013-11-23	8.2
碧桂园	兰州碧桂园	兰州	2013-4-22	2013-10-6	5.6
碧桂园	碧桂园生态城	武汉	2013-2-28	2013-9-9	6.4
恒大地产	恒大绿洲	郑州	2013-2-5	2013-8-31	6.9
恒大地产	恒大名都	滁州	2013-3-13	2013-10-7	6.9
恒大地产	恒大·翡翠华庭	济南	2013-4-3	2013-11-10	7.4
恒大地产	恒大御景湾	沈阳	2013-4-16	2013-11-30	7.6
华润置地	华润中心凯旋门	烟台	2013-3-28	2013-11-30	8.2
金地集团	金地铂悦	扬州	2013-3-4	2013-9-27	6.9
金地集团	金地艺境	沈阳	2013-3-26	2013-10-27	7.2
金地集团	金地格林世界	烟台	2013-3-1	2013-11-9	8.4
金地集团	金地·申花里	杭州	2013-2-20	2013-11-30	9.4
龙湖地产	长沙·湘风原著	长沙	2013-1-8	2013-7-1	5.8
龙湖地产	龙湖拉特芳斯	重庆	2013-4-15	2013-11-16	7.2
龙湖地产	唐宁 ONE	沈阳	2013-2-6	2013-9-19	7.5
龙湖地产	名景台	杭州	2013-2-25	2013-11-3	8.4
绿地集团	绿地新里·泊林公馆	徐州	2013-2-22	2013-9-12	6.7
绿地集团	绿地海珀澜庭	昆明	2013-6-6	2013-12-28	6.8
荣盛发展	荣盛城一期	沈阳	2013-7-31	2013-12-15	4.6
荣盛发展	荣盛莉湖春晓	南京	2013-1-17	2013-8-17	7.1
世茂房地产	世茂摩天城	泉州石狮	2013-4-20	2013-10-30	6.4
世茂房地产	世茂林屿岸	武汉	2013-5-1	2013-11-30	7.1
世茂房地产	世茂原山首府	济南	2013-2-1	2013-10-1	8.1
世茂房地产	世茂首府	宁波	2013-1-17	2013-9-29	8.5
万科地产	万科城花璟苑	武汉	2013-1-15	2013-11-27	10.5
中海地产	中海·御道路一号	杭州	2013-6-25	2013-12-27	6.2
中海地产	中海凤凰熙岸	常州	2013-2-6	2013-9-28	7.8

数据来源：CRIC

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。