

## 揭秘！单盘日销几十亿是怎样炼成的

2015年11月13日

克而瑞研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

研究员/朱一鸣、傅一辰

深圳一项目单日成交超过 60 亿元的新闻本周疯传，又一次洗刷了地产人的三观。

遥想当年，有项目一天卖个 10 亿元已经足够让你卧槽卧槽地转发至朋友圈；如今，“开盘热销 20 亿元”似乎成了上海浦东的“豪宅”们自宣时的标配。

遥想当年，开盘当天的我们都纯纯地挤在售楼处排队摇号，选房区要够小才能拍出现场的热闹；如今，深圳项目在体育馆开盘秀热销你学不来——请群众演员坐满太贵，要不辛苦一下自家员工每人都来打个卡吧？

感慨时代变化？不如跟着我们一探这些项目的底细，挖挖背后的原因。

**首先，我们列出了这半年来自称开盘认筹超过 20 亿元的项目，并从市场、企业和项目三大专业的视角**

**来分析他们的特点：**

项目	成交金额	推盘情况
鸿荣源壹城中心	60 亿元	首次开盘 1637 套全部售罄，单价 4.3 万/平
仁恒公园世纪	25 亿元	均价 8 万/平，95 至 280 平方米 3 至 5 房
地产·尚海郦景	20 亿元	均价 7 万/平，主推 135 平方米至 190 平方米 3 至 4 房
瑞虹新城六期	25 亿元	均价 7 万/平，328 套房源日光，约 80 至 170 平方米 2 至 3 房
华润城润府	43 亿元	均价 7.4 万/平，524 套房源去化八成，81 至 188 平方米 2 至 4 房
滨江壹十八	22 亿元	均价 8 万/平，200 平方米以上大户型

数据来源：企业公布

**市场方面，改善型需求旺盛的城市如上海、深圳等最“盛产”单日热销数十亿的项目。**

上海始终维持调控力度，资金面未放松，政策面甚至还有所收紧，市场成交情况总体平稳，房企推盘也较为谨慎，并未有项目集体放量的情况，因此上海的高端改善市场长期供小于求，由卖方主导。

**点评：好地段不需大吼大叫，静静装逼就不够抢了。**

深圳方面，受到股市“牛”和香港购房需求外溢的影响，今年市场从二季度起就开始异常火爆。同时，第一批超大体量的旧改项目从 14 年底起逐渐入市，而在启动旧改这些区域的新盘供应量极少。

**点评：你站在创业板吹牛逼，吹牛逼的开发商看着你。**

**企业方面，大型房企集体“缺席”，单日热销数十亿的项目大多产自“非典型”房企。**

整体负债率较低的房企，资金压力小，也往往有更低的融资成本，周转虽慢但能等待地价上涨获取更高利润。根据 2015 年中报，华润置地净负债率 33.7%，港资企业九龙仓的净负债率仅 19.6%；新加坡上市的仁恒置地 2014 年末净负债率 40%，均低于典型房企的水准。

**点评：每周画一幅七块钱的画，就一定比每天画一幅一块钱的画牛逼了吗？**

**非上市房企，无需通过财报数据取悦投资者，可以更灵活地制定开发和销售计划，并不要求固定节奏。**

如上海地产，是上海国资委旗下企业，在上海有大量土地储备，但并不急于开发销售；鸿荣源在 2015 年销售爆发首进 TOP100 榜单，仅因几个项目的贡献。

**点评：没有较真的研究猿盯着地花了多钱几时能卖，妈妈再也不担心周五加班公关了。**

**项目方面，单价高是单日热销数十亿的必要条件，但作为原因“稀缺性”可能得来并不容易。**

**位置好，单价高。**这些项目几乎全部位于城市中心位置，单价大多在 7-10 万元/平方米，如尚海郦景

和滨江壹十八位于浦东滨江位置，仁恒公园世纪宣传时则打出了“世纪公园最后一个新盘”口号，单价唯一低于 5 万的鸿荣源壹城中心则推盘量更大，超过 1600 套。

**点评：不如现在就拿起手机拨打规土局热线电话，百年后的嘉定新城最后一个新盘立马归您！**

**拿地早，单价高。**大体量旧改项目拆迁造成开发速度较普通项目更慢，每一批间隔长，更容易引起“哄抢”。如瑞安旗下瑞虹新城 12 年来开发了六期，至今还有地块待拆迁；大冲村旧改项目华润城润府，从华润拿地至今，光拆迁谈判就耗费了 8 年。

**点评：旧改不止把老板送进四季酒店这一个功能，还可以赚钱的。**

**综上，想要项目热销，好地段、好价格、好时机，一个都不可少。**

**如果不符合上述三个条件怎么破？**

**请看“把你操盘的项目一天卖掉几十亿共分几步”的脑筋急转弯题答案：**

- 1) 推荐你的老板关注“克而瑞地产研究”，并竭力邀请其阅读本文，完成洗脑；
- 2) 确认网上房地产上，此批预售证上的备案价格乘以推出面积大于 20 亿元；
- 3) 什么？货值不到 20 亿？退市或者半年不看新闻，说服你的老板至少做到其中一项好吗；
- 4) 请了摄影师就能开盘了，建议选择火车站、热门景点如南京路步行街等地节约人力成本；
- 5) 公众号推送热销 20 亿的新闻，配上开盘图和咆哮体文字，求转发一个红包只要 888。

**段子讲完了，想表达的是“单日热销数十亿其实是可以制造的”。更重要的话题是，制造这样的热销，**

**值得吗？**

严 ( dou ) 肃 ( bi ) 正 ( men ) 直 ( sao ) 的研究猿告诉你，答案显然是否定的。

1) 营销是以卖房子为目的的，但热销效应的传播大多无法跨出圈内，再轰动也只是自 HIGH 而已，对购房者的影响几乎可以忽略，这点必须先弄清了。

2) 企业特点和资金成本决定周转速度，囤地久了项目会升值，周边配套成熟，人气也会慢慢起来，但如果你老板借的是成本 15% 的信托，你囤得起吗？

3) 通过加长蓄水时间囤积客源和货量是否可取？这就得看有没有竞品了：如果没有竞品那么恭喜你大胆吊胃口吧；有竞品，那么每多一天等待都是在将客户送到对面的售楼处，短、平、快才是正确的推盘节奏。

**SO，热销数十亿也好，数百亿也好，数千亿也好，说到底都是营销 OR 品牌总监口中的数字而已。**

**至于其中多少分落袋，盈利又有几何，则是老板要算的帐了。地产江湖，冷暖自知！**

**附表：2015 年末拟开盘的高货值项目**

项目	城市	推盘计划
海珀玉晖	上海	预计 12 月推出 99-297 平方米户型
翠湖天地二期	上海	预计 12 月推出 4 栋楼 143 套房源，周边二手房单价 10 万元/平方米
瑞虹新城怡庭	上海	预计 12 月加推 99-170 平方米户型
地产尚海郦景	上海	预计 12 月加推 158-197 平方米户型
越秀星汇云城	广州	预计 12 月开盘推出 10 栋楼约 15 万平方米，周边项目均价 2 万元/平方米左右

数据来源：企业公布

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。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。

### 关于克而瑞研究中心

克而瑞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，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。