

【指标看房企】系列十：谁的费用控制能力最强

2013年50强企业三费费用率平均值为5.73%，同比下降了0.32个百分点。合生创展、中南建设为费用率最高的企业，而三费费用率最低的为中海地产，仅为2.24%。总体来看，销售排名靠前的企业三费费用率相对较低，一方面龙头企业品牌效应更为突出，有助于企业降低销售费用和融资成本，另一方面，这些企业发展较为成熟，内部管控体系相对完善，管理成本控制能力相对较强。从各企业的费用率变化情况来看，可以说涨跌各半，恒盛、建业费用率涨幅最高，均超3个百分点，中南建设、首开等企业则是跌幅最高的企业，费用率同比下降分别达3.22和3.11个百分点。

表: 2013年50强企业三费费用率后十名

| 排名 | 企业 | 三费费用率 |
|----|------|-------|
| 1 | 中海地产 | 2.24% |
| 2 | 阳光城 | 2.70% |
| 3 | 融创中国 | 3.23% |
| 4 | 保利地产 | 3.79% |
| 5 | 荣盛发展 | 4.14% |
| 6 | 龙湖地产 | 4.18% |
| 7 | 招商地产 | 4.49% |
| 8 | 万科地产 | 4.54% |
| 9 | 绿城中国 | 4.59% |
| 10 | 华润置地 | 4.85% |

注：三费费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/合约销售额

数据来源:企业公告，CRIC

表: 2013年50强企业三费费用率前十名

| 排名 | 企业 | 三费费用率 |
|----|------|--------|
| 1 | 合生创展 | 13.66% |
| 2 | 中南建设 | 12.95% |
| 3 | 建业地产 | 11.91% |
| 4 | 方兴地产 | 11.85% |
| 5 | 越秀地产 | 11.55% |
| 6 | 花样年 | 10.44% |
| 7 | 富力地产 | 10.42% |
| 8 | 恒盛地产 | 10.18% |
| 9 | 保利置业 | 9.64% |
| 10 | 佳兆业 | 8.95% |

数据来源:企业公告，CRIC

总体来看，企业费用率出现不同程度的增长主要有三大类原因。第一类，企业快速扩张导致三费费用率走高，以富力地产为代表。事实上，富力近几年一直致力于开拓新区域市场，2013年富力更是新增土地储备2000多万方，借机新进入长沙、贵阳、佛山、无锡、马来西亚的新山等11个城市。如此大举扩张版图，导致富力不得不面对随之而来的高成本。此外，建业地产的费用率也较高，同比上涨3.32个百分点达到11.91%，涨幅在50强企业中仅次于恒盛地产居于第二位，建业之所以有如此高的费用率及涨幅，主要有两方面原因，一方面是企业赎回了3亿美元年利率为12.25%的优先票据，从而造成了财务费用率的短期上涨；另一方面则是企业深耕河南三四线城市，为保证全年销售业绩，企业2013年多盘开盘加推，导致销售成本增加。

第二类，企业销售增长缓慢，资源积压导致费用率居高不下，以保利置业和合生创展为例。合生创展2013年三费费用率为13.66%，位居榜首，企业过度专注高端地产战略，销售滞缓，2013年合约销售金额仅为112.7亿元，同比下滑3.2%，再次没有完成年度销售目标。保利置业受项目集中于中西部三四线城市的影响，2013年销售金额仅增长14%，销售面积同比持平。在销售增长缓慢的情况下，企业往往需要投入更多的资金在销售推广方面。另一方面合生创展和保利置业的项目储备资源相对都比较充足，2013年末土地储备分别达到3345和2287万平方米，项目资源丰富意味着企业管理半径更大，所需要投入的管理成本高昂，导致企业费用率居高不小，2013年合生创展的管理费用率分别高达10.02%，位居榜首，保利置业管理费用率约为4.75%，也是相对较高。

第三类，企业追求多元化发展，横向纵向全面扩张，拉高成本。花样年2013年不仅商业地产“八大业务板块”齐发力，而且集团旗下彩生活通过接收委托及收购方式扩张管理面积，助花样年转型社区服务运营商。保利置业开始投身发展旅游地产，旅游地产投入大、资金回收慢的特点或将企业的费用成本进一步推高。合生创展加码商业地产，但开发缓慢，导致销售回款速度成为企业软肋，公司财务压力大增。多元化的发展在为企业分散投资风险的同时，运营成本也随之高涨。