

文章编号: 1005-9679(2012)04-007-05

企业商业模式在宏观政策变动下的演化分析 ——基于房地产上市公司的实证研究

黄玲玲 刘和福 吴剑琳 古继宝
(中国科学技术大学 管理学院, 合肥 230026)

摘要 商业模式是指企业中企业战略、组织结构、交易过程、价值链和核心竞争力等一系列要素的整合。它反映了企业创造、获取和传递价值的基本原理。在回顾商业模式相关研究基础上, 采用中国房地产上市公司 2002-2010 年的数据, 对商业模式中的成本结构和收入来源结构进行了实证分析。结果显示房地产公司成本结构 2007 年与 2004 年相比、2009 年与 2007 年相比均发生了显著变化, 收入来源结构 2008 年之后变化速度明显加快。在此基础上, 探讨了房地产宏观调控政策与房地产公司商业模式演化之间的关系, 并对房地产公司的商业模式的调整提出了建议。

关键词 商业模式 政策调控 房地产公司 实证分析

中图分类号: F27

文献标识码: A

我国房地产业对土地依赖性强、产品资金集中度高、产业联动能力强、市场存在信息不对称, 经济周期受政府政策影响大。本文以中国房地产上市公司作为样本, 研究在政府宏观调控政策作用下, 房地产公司商业模式的成本结构和收入来源结构发生的变化, 以此分析政策作用下商业模式的调整, 对我国房地产企业的商业模式调整提出建议。见表 1。

1 研究设计与样本选择

1.1 研究设计

文中的房地产企业主要指房地产开发企业,

鉴于房地产开发企业与其他房地产企业的不可分性及相互转化性, 故用词“房地产企业”。房地产土地资源有限, 开发投入量大, 生产周期长, 占用资金多, 是典型的资金密集型产业。“现金为王”这一企业运营指导原则突出, 加强成本控制, 加快销售周期、提高资金回收速度, 对房地产企业非常关键。成本与收入对房地产企业运营有至关重要的作用。表 2 所列为房地产企业的成本内容。

成本结构是指各成本要素在总成本中的比重。房地产企业的营业成本(包括开发成本和开发间接费用)、销售费用、管理费用、财务费用、营业

表 1 商业模式九要素

要素	简要说明
价值主张 (Value Proposition)	通过其产品和服务所能向消费者提供的价值
客户细分 (Customer Segments)	向其提供价值的客户分类群体
分配渠道 (Distribution Channels)	通过沟通、分销和销售渠道向客户传递价值主张
客户关系 (Customer Relationships)	在每个客户细分市场建立和维系客户关系
关键业务 (Key Activities)	通过执行一些关键业务活动, 运转商业模式
核心资源 (Core Resources)	执行商业活动必须的竞争力和资质
重要合作 (Key Partnerships)	企业与其他企业形成的合作关系网, 以有效提供价值并实现商业化
收入来源 (Revenue Streams)	收入来源产生于成功提供给客户的价值主张
成本结构 (Cost Structure)	商业模式上述要素所引发的成本构成

资料来源: 根据参考文献^[9]整理。

基金项目: 国家自然科学基金项目 (71101136)

作者简介: 黄玲玲, 中国科学技术大学管理学院硕士研究生, 研究方向为战略管理; 刘和福, 中国科学技术大学管理学院 副教授, 博士, 研究方向为信息系统管理; 吴剑琳, 中国科学技术大学管理学院讲师, 博士, 研究方向为管理科学与工程; 古继宝, 中国科学技术大学管理学院教授, 博士, 研究方向为管理科学与工程。

表2 房地产企业成本要素

要素	简要说明
开发成本	包括土地征用及拆迁补偿费；前期工程费；基础设施费；建筑安装工程费；公共配套设施费。其中，土地成本和建筑安装工程费是主要的构成项目。
开发间接费用	所属直接组织和管理开发的管理人员的工资、职工福利、修理费、办公费等
管理费用	开发企业的行政管理部门为管理和组织房地产开发经营活动而发生的各项费用
财务费用	开发经营期间产生的利息费用、汇兑损益、金融机构手续费等
销售费用	为销售产品或提供劳务过程中发生的费用，主要包括：产品销售之前的改装修复费、看护费、水电费、采暖费；产品销售过程中所发生的广告宣传费、展览费，以及为销售本企业的产品而专设的销售机构的职工工资、福利费、业务费等
营业税金及附加	房屋销售的营业税及城建和教育费附加等流转税
其他成本	资产减值损失、除经常损益外的其他成本等

资料来源：根据参考文献[16-17]整理。

税金及附加这五个要素分别占总成本的比重、这五项成本之外的部分占总成本的比重（列为“其他”），这六个比例指标构成了房地产企业的成本结构。

收入结构是指各收入要素在总收入中的比重。房地产企业价值链可分为五个阶段，即土地开发阶段、决策拿地阶段、规划设计阶段、项目施工阶段、销售/经营服务阶段，其收入来源包括围绕价值链上游环节的土地开发收入以及围绕价值链下游的销售服务环节的盈利。具体来说，有开发、销售、房屋租赁、物业租赁、物业管理等收入来源。房地产开发企业的收入包括房地产业或房地产业与非房地产业。将来自房地产业的收入细分为开发与销售收入、租赁（包括房屋租赁和物业租赁）收入、物业管理收入这三个方面，以这三项收入分别占总收入的比重、这三项收入之外的部分占总收入的比重（列为“其他”），这四个比例指标构成了房地产企业的收入来源结构。

1.2 样本选择

本文选择中国证监会《上市公司行业分类指引》中的房地产开发与经营公司作为研究样本，样本筛选原则为：（1）为保证数据的一致性，剔

除所有B股上市公司；（2）剔除所有ST、*ST股公司；（3）剔除相关数据缺失的公司。最后得到88家A股房地产上市公司，利用其2002-2010年度财务数据。上市公司的相关财务数据来源于wind数据库以及各上市公司发布的2002-2010年度年报资料。

2 实证分析

这88家A股房地产上市公司成立于1980-2000年之间。按照国家统计局《关于统计上大中小型企业划分方法》中对于房地产企业规模的划分标准，以2010年度企业员工数作为统计指标，结果显示，样本中大型企业（200人以上）有58家，中型企业（100-200人）有11家，小型企业（100人以下）有19家，大型企业超过半数，占主要部分。

2.1 成本结构分析

表3列示了88家样本公司在2002-2010年各年度总的成本情况，包括了总成本各要素的绝对值、占总成本的比例值。

从表3可以看出，除了2005年营业成本总量略有减少，其他各年度均在增加。营业成本比例从2002年的80.80%一直下降，2008年达到最低

表3 房地产上市公司2002-2010年成本情况

单位：亿元

项目	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
营业成本（%）	476.73 (80.80%)	547.59 (80.12%)	615.64 (80.38%)	589.78 (79.34%)	771.97 (78.99%)	989.82 (74.49%)	1039.32 (73.69%)	1352.15 (78.15%)	1573.82 (75.57%)
销售费用（%）	25.43 (4.31%)	30.66 (4.49%)	35.36 (4.62%)	36.32 (4.89%)	40.39 (4.13%)	51.09 (3.84%)	66.18 (4.69%)	64.48 (3.73%)	78.39 (3.76%)
管理费用（%）	50.86 (8.62%)	64.30 (9.41%)	63.31 (8.27%)	64.54 (8.68%)	62.24 (6.37%)	77.03 (5.80%)	86.53 (6.14%)	90.78 (5.25%)	112.12 (5.38%)
财务费用（%）	19.11 (3.24%)	19.49 (2.85%)	21.99 (2.87%)	21.92 (2.95%)	27.94 (2.86%)	35.18 (2.65%)	41.60 (2.95%)	38.46 (2.22%)	51.68 (2.48%)
营业税金及附加（%）	17.88 (3.03%)	21.39 (3.13%)	29.63 (3.86%)	30.75 (4.14%)	66.52 (6.81%)	120.78 (9.09%)	134.89 (9.56%)	180.44 (10.25%)	259.44 (12.47%)
其他成本（%）	0.00 (0.00%)	0.01 (0.00%)	0.00 (0.00%)	0.00 (0.00%)	8.24 (0.84%)	54.90 (4.13%)	41.90 (2.97%)	3.89 (0.22%)	7.15 (0.34%)

注：绝对数值是所有样本对应项目数值之和。比例值是各项目的绝对值占所有样本总成本之和的比重。

点 73.69%, 2009 年上升到 78.15% 后则开始下降。三项期间费用(销售费用、管理费用、财务费用)总额呈逐年增长态势, 但占总成本的比重之和始终维持在 13% 左右, 较为平稳。营业税金及附加额逐年增长, 占总成本比例由 2002 年的 3.03% 增长为 2010 年的 12.47%, 可见税费在房地产公司成本结构中的作用凸显。其他成本项目在 2006 年之前占总成本的比例很小, 2007 年占总成本的比例最大, 达到 4.13%。

为分析各年度房地产公司的成本结构情况, 采用 88 家房地产公司的营业成本比例、财务费用比例、管理费用比例、销售费用比例、营业税金及附加比例、其他这六项比例指标在各个年度的均值进行分析。运用 SPSS18.0 软件对房地产公司在 2002-2010 年各年度的成本结构两两进行卡方检验, 检验结果如表 4 所示。

表 4 房地产上市公司成本结构
2002-2010 年卡方检验结果

	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年
2003 年	4.50							
2004 年	6.46	1.43						
2005 年	4.78	0.21	1.18					
2006 年	6.23	1.28	3.02	7.46				
2007 年	6.66	10.74	14.21*	10.77	7.77			
2008 年	4.50	5.56	7.58	4.73	3.86	3.13		
2009 年	9.612	6.22	4.29	5.41	4.06	11.73*	6.39	
2010 年	10.30	7.14	7.46	6.15	3.96	9.29	4.49	1.61

注: 表格中的数值为卡方值。***为在 0.001 水平上显著, **为在 0.01 水平上显著, *为在 0.05 水平上显著。

从表 4 可以看出, 通过对成本结构 2002-2010 年各年度两两进行卡方检验, 结果显示 2007 年与 2004 年的卡方检验值为 14.21 ($P < 0.05$), 2009 年与 2007 年的卡方值为 11.73 ($P < 0.05$), 这两对年份的成本分布差异显著, 而其他年份之间均无显著差异。

2.2 收入来源结构分析

表 5 列示了 88 家样本公司在 2002-2010 年各年度总的收入来源情况, 包括了总收入各要素的绝对值、占总收入的比例值。

从表 5 可以看出, 开发与销售收入占总收入的比重逐年上升, 从 2002 年的 30.9% 上涨到 2010 年的 80.4%, 已成为房地产公司收入的主要来源项目。物业管理与租赁收入 2010 年相较于 2002 年, 增长了六、七倍, 这两者占总收入的比重虽不足 2%, 但比例却在曲折中上升, 2010 年的比例值已是 2002 年的两倍。其他收入比例逐年下降, 由 2002 年的 67.60% 下降到 2010 年的 16.82%。我国房地产公司的收入来源中开发与销售收入比例逐年递增, “其他”收入比例呈递减趋势, 可见, 中国房地产公司的业务范畴愈加专注于房地产业, 而非房地产业的业务有收缩趋势。

根据 88 家房地产公司的开发与销售收入比例、物业管理收入比例、租赁收入比例、其他收入比例这四项指标在各个年度的均值, 运用 SPSS18.0 软件对房地产公司在 2002-2010 年各年度之间的收入来源分布两两进行卡方检验, 表 6 是卡方检验结果。

从表 6 可以看出, 我国房地产上市公司的收入来源结构, 相邻年份之间无显著差异, 通常间隔一定的年份才会发生显著差异。在 2008 年之前(包括 2008 年), 各年份之间有显著差异的较少, 发生显著差异的年份只有 7 对, 比例为 33.33%。2008 年之后, 相比 2008 年以前, 有显著差异的年份明显增多, 该比例变为 80%。从表 6 的各行数据可以看出, 在 2008 年之后, 我国房地产上市公司的收入来源结构的变化速度明显加快。

3 研究结果讨论

3.1 成本结构检验结果解释

数据分析结果显示, 我国房地产公司 2007 年与 2004 年、2009 年与 2007 年的成本结构发生了显著差异。将房地产上市公司 2004 年、2007 年与

表 5 房地产上市公司 2002-2010 年度收入来源情况

单位: 亿元

项目	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
开发销售收入 (%)	193.96 (30.92%)	310.52 (43.16%)	432.57 (53.06%)	430.50 (53.40%)	630.48 (58.45%)	1039.88 (69.66%)	1137.23 (70.20%)	1657.12 (79.35%)	2058.56 (80.40%)
物业管理收入 (%)	3.82 (0.61%)	4.25 (0.59%)	4.23 (0.52%)	3.85 (0.48%)	11.40 (1.06%)	12.88 (0.86%)	10.96 (0.68%)	17.90 (0.86%)	31.81 (1.24%)
租赁收入 (%)	5.44 (0.87%)	9.72 (1.35%)	10.43 (1.28%)	13.11 (1.63%)	15.44 (1.43%)	25.82 (1.73%)	34.25 (2.11%)	33.21 (1.59%)	39.30 (1.54%)
其他收入 (%)	424.11 (67.60%)	394.93 (54.90%)	368.00 (45.14%)	358.76 (44.49%)	421.40 (39.06%)	414.25 (27.75%)	437.50 (27.01%)	380.06 (18.20%)	430.69 (16.82%)

注: 绝对数值是所有样本对应项目数值之和。比例值是各项的绝对值占所有样本总收入之和的比重。

表6 房地产上市公司收入来源结构 2002-2010年卡方检验结果

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
2003年	4.65							
2004年	8.23*	0.53						
2005年	8.76*	0.83	0.21					
2006年	12.37**	2.08	0.62	0.33				
2007年	26.51***	10.13*	6.42	5.30	3.32			
2008年	29.68***	11.67**	7.37	6.80	4.15	0.69		
2009年	55.24***	30.36***	23.40***	22.56***	17.63**	7.37	4.94	
2010年	62.16***	30.36***	23.40***	27.91***	22.56***	11.45*	8.07*	0.82

注：表格中的数值为卡方值。***为在0.001水平上显著，**为在0.01水平上显著，*为在0.05水平上显著。

2009年的各成本指标作图，以对比成本结构的变化，见图1。

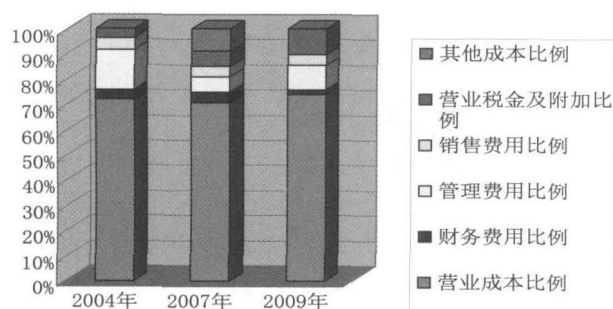


图1 房地产上市公司2004年、2007年及2009年成本结构对比图

从图1可看出，2007年与2004年相比，营业成本、管理费用、销售费用比例降低，财务费用、营业税金及附加、其他比例上升。回顾相关研究发现，学者们通常将2004年视为房地产政策制定的分水岭，认为房地产业于2004年开始向成熟期过渡，逐步实现市场化、行业规范化、有序化。2004年之前，国家对房地产业大力支持，房地产开发经营活动大规模兴起，房地产企业群出现并迅速扩张。这期间，房地产企业业务模式多样化，价值链定位大而全，核心能力集中于土地型，过分依赖于土地资源的获取能力，故资金和经营能力较弱，往往凭经验和感觉粗放经营。企业规模小、行业进入壁垒低的现实，使这时期的企业经营管理要求较低，多数企业的管理方法和营销模式陈旧，管理费用耗费大。

2005年起，国家开始密集调控房地产市场，住房结构、土地管理、税收、信贷等政策频发，政府对房地产发展的理念和支持方式、经营环境等的要求发生了根本变化。企业面临着土地、资金、市场、行业等各方面的压力。根据权变理论的解释，当环境变化对房地产企业的经营管理提出更高要求时，只有具备了相当的资金实力和较强经营管理能力的企业才能胜出。这也很好地解释了房地

产企业自2004年至2007年管理费用比例直线下降，直至2007年到达低谷的原因。管理不断科学规范化，至2007年，房地产企业的管理已与2004年发生了根本的改变。

2004年8月31日，政府规范土地政策，颁布《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监督工作的通知》，规定所有经营性项目用地一律公开竞价出让，开发商在两年内未实施开发的土地将被无偿收回。“8.31”大限之后，土地取得成本逐年增长。数据结果显示，2004年以后营业成本比例逐年下降，2008年达到低谷。我们认为，这应该是因为2004年土地政策出台以后，房地产公司对已储备的土地开发积极性提高，囤地意愿降低，导致以土地成本和建安费用为主要构成的营业成本的比例降低。

自2005年政府对房地产公司的营业税及其他相关税收政策进行调整之后，房地产公司的营业税金及附加比重逐年增长，增幅加大，税收政策效果即时。我国的金融市场尚不发达，银行贷款仍是房地产公司融资的主要渠道。根据相关学者利用VAR、VEC等模型对利率政策对房地产市场影响的实证研究结论表明，利率政策实施初期并不能达到政策预期效果，需要一定的作用时间，长期来看是有效的。截止2004年末，全国房地产开发企业资产负债率达74.1%，负债主要是银行贷款。本研究发现，虽然自2005年政府对房地产市场调控的利率政策使用频率加快、幅度加大，但以银行借款利息费用为主要来源的房地产企业的财务费用占总成本的比重变化并不大。我国房地产的主要融资渠道是银行贷款，贷款产生的利息费用是财务费用的主要组成，数据结果显示，2002-2010年间财务费用比例各年度的变化不大，说明房地产公司的融资渠道还有拓展的空间。

3.2 收入来源结构检验结果解释

根据房地产上市公司2002-2010年的收入来源数据，可以发现，开发与销售收入比例逐年上涨，

这说明我国的房地产市场容量尚未饱和。物业管理与租赁收入比例有所增长,房地产公司实行开发与物业经营混合,我们认为,这可能是因为房地产企业受宏观经济形势影响较大,混合经营可降低由于政策波动给单纯开发带来的风险。同时,本文发现,房地产企业的物业收入比重较低,究其原因,有学者认为是房地产企业基于持有物业对资金要求较高的考虑,因此,在无良好的融资工具之前,企业通常不会持有较多的物业,避免资金流动紧张。有学者认为,房地产企业的盈利模式将逐渐由工程建设导向转变为服务导向模式,物业管理和其他增值服务是房地产开发强有力的支柱。但是,就研究结果来看,目前中国的房地产公司,主要的盈利来源还是开发与销售,转变为“服务导向型”模式还需时日。

2009年与2010年,政府对房地产市场的调控力度加大,政策调控非常密集,2010年更被称为是房地产“史上最严厉的调控”。通过对各年度的开发与销售收入比例均值进行配对样本T检验,发现2009年的开发与销售收入增幅最大,开发与销售收入比例与之前各年度均发生了显著差异。有学者认为,2008年金融危机之后,我国经济受到严重影响,政府通过“救市”房地产市场带动整个国民经济的发展。2009年房价增长凶猛,房地产企业收入颇丰,政策调控效果显著。2009年12月,政府提出抑制房价过快上涨的措施,2010年的政策调控基调始终是抑制房价,开发销售收入较2009年虽有增长,但增幅明显下降,这说明政策调控对房地产企业产生了影响作用。数据分析结果也显示,2009年与2010年房地产上市公司的收入模式与以往发生了显著的差异,且变化的速度越来越快。可以说,收入模式的变化与政府政策的调整有保持一致的趋势。

4 研究结论

本文利用A股房地产上市公司2002-2010年度数据,对房地产公司的成本结构和收入来源进行实证分析。研究结果显示,政府政策调控下,房地产公司的成本结构和收入来源发生了显著差异。2007年与2004年、2009年与2007年的成本结构发生了显著差异。2008年之后随着政府政策的密集调整,房地产公司的收入来源结构变化速度加快。这些结果将有助于中国房地产公司根据政府政策进行相关商业模式调整。

参考文献

[1] Jonas H., Thomas K. The business model concept: theoretical

underpinnings and empirical illustrations[J]. *European Journal of Information Systems*. 2003, (12): 49-59.

[2] Henry C. Business Model Innovation: Opportunities and Barriers[J]. *Long Range Planning*. 2010, (43): 354-363.

[3] Feldman D. Contingency Theory of Socialization[J]. *Administrative Science Quarterly*. 1976, 21(3): 433-452.

[4] 李振勇. 商业模式(Business Model)—企业竞争的最高形态[M]. 北京: 新华出版社, 2006.

[5] 宋晓梧. 政府、市场与中国模式[J]. *中国经贸导刊*, 2011, (17):5-7.

[6] Zott C., Amit R. Business Model Design: An Activity System Perspective[J]. *Long Range Planning*. 2010, (43):216-226.

[7] 傅世昌 王惠芬. 商业模式定义与概念本质的理论体系与研究趋势[J]. *中国科技论坛*, 2011, 2(2): 70-76.

[8] <http://www.0898fdc.net/news/4475.html>

[9] Osterwalder A., Pigneur Y. Business Model Generation[M]. Campus Press. 2005.

[10] Rogerio C., Fabio G., Gilnei M. Innovation networks: From technological development to business model reconfiguration[J]. *Technovation*. 2007, (27):426-432.

[11] 袁磊. 商业模式体系重构[J]. *中国工业经济*, 2007, 6(6):70-79.

[12] 姜国华 饶品贵. 宏观经济政策与微观企业行为—拓展会计与财务研究新领域[J]. *会计研究*, 2011, 3:10-21.

[13] 任静 朱方明. 成熟企业不连续创新的商业模式研究[J]. *中国科技论坛*, 2011, 9(9):50-54.

[14] Zott C., Amit R. The fit between product market strategy and business model: Implications for firm performance[J]. *Strategic Management Journal*. 2008, 29(1): 1-26.

[15] 周燕玲. 中国房地产企业商业模式及其转变研究[D]. 上海: 复旦大学, 2007.

The Evolution of Corporate Business Models to the Change of Macro Policies: An Empirical Study on the Listed Real Estate Companies

Huang Lingling Liu Hefu Wu Jianlin Gu Jibao

Abstract: Business Model is the integration of a series of elements of enterprise, such as corporate strategy, organizational structure, transaction process, value chain and core competitiveness and so on. It reflects the basic principle of value creating, capturing and delivering of the enterprise. This paper reviews the relevant researches on business model. Based on the financial data of Chinese real estate listed companies from 2002 to 2010, it empirically analyses the changes of cost structure and revenue streams structure of business model. The results show that there are significant differences in cost structure between the year 2007 and 2004 as well as the year 2009 and 2007. The rate of the revenue streams structures change has accelerated since year 2008. On the basis, this article discusses the relationship between the macro-control policy and the business model evolution of real estate companies and puts forward some suggestions on the business model adjustment of the real estate company.

Key words: Business model; Policy change; Real estate company; Empirical analysis