

## 行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及數據摘錄自我們委託戴德梁行編製的獨立行業報告，以及多份政府官方刊物及其他公開可得的刊物。我們就[編纂]委聘戴德梁行編製獨立行業報告戴德梁行報告。來自官方政府的資料並未經我們、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、代表及顧問，或參與[編纂]的任何其他人士或各方獨立核實，且對其準確性概不發表任何聲明。

### 資料來源

本公司委託戴德梁行就本集團經營所在廣東省及黑龍江省的住宅物業市場編製戴德梁行報告。戴德梁行已就編製戴德梁行報告收取合計人民幣540,000元的費用。

戴德梁行是一家全球房地產顧問，提供包括投資代理、租賃代理、物業及設施管理、項目及建築諮詢、投資及資產管理、市場研究與預測及估值等一系列服務。戴德梁行遍布70個國家，擁有400個辦事處。

就[編纂]而言，戴德梁行亦擔任本公司的獨立物業估值師。戴德梁行透過其獨立的估值團隊及獨立的市場研究團隊提供服務。戴德梁行報告主要由戴德梁行的指定市場研究團隊根據中國政府及知名研究機構的數據及戴德梁行的專有數據庫編製。在研究過程中，戴德梁行對住宅物業領域的當地營銷代理進行採訪。

以下載列戴德梁行採納上述資料來源並認為其可靠的主要原因：

- 採納中國政府不同機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 戴德梁行了解中國房地產指數系統(中房指數系統)、核新同花順iFinD金融數據終端(iFinD)及中國房地產住宅信息服務平台訂閱數據庫的數據收集方法及資料來源。

於編製戴德梁行報告時，我們依賴下列主要假設：

- 預計本集團經營所在各城市的宏觀經濟環境將以穩定的速度增長；
- 中國的政治環境保持穩定；及
- 預計本集團經營所在各城市的房地產行業於COVID-19後將逐步復甦並以穩定的速度增長。

董事認為，本節所載資料可靠且不具有誤導性，原因為資料乃摘錄自戴德梁行報告，而戴德梁行是一家獨立、專業的市場研究公司，具有豐富的專業經驗。經作出合理查詢後，董事確認，就彼等所深知及全悉，自戴德梁行報告日期以來，市場資料並無出現可能導致本節資料有所保留、與其相抵觸或對其構成影響的不利變動。

## 行業概覽

### 中國經濟概覽

過去六年，中國經濟穩步增長，但增長勢頭放緩。在各種宏觀經濟政策的影響下，中國的國內生產總值增速保持穩定，名義國內生產總值由2017年約人民幣832,040億元增至2022年約人民幣1,210,210億元，複合年增長率約為7.8%。城市人均可支配收入由2017年約人民幣36,396元增加至2022年約人民幣49,283元，複合年增長率約為6.2%。購買力提升導致城鎮居民的消費意願增強。

中國的城鎮化率每年增加約1.0%，於2022年達到65.2%。根據國家發展和改革委員會發布的《「十四五」新型城鎮化實施方案》，國家計劃於2021年至2025年穩步提高常住人口及登記人口城鎮化率。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	83,204	91,928	98,652	101,357	114,367	121,021	59,303	7.8%
國內生產總值增速	6.9%	6.7%	6.0%	2.2%	8.1%	3.0%	5.5%	不適用
人均國內生產總值 (人民幣元)	59,592	65,534	70,078	71,828	80,976	85,698	不適用	7.5%
城市人均可支配收入 (人民幣元)	36,396	39,251	42,359	43,834	47,412	49,283	26,357	6.2%
固定資產投資 (人民幣十億元)	46,128	48,850	51,361	52,727	55,288	57,956	不適用	4.7%
人口(百萬人)	1,400	1,405	1,410	1,412	1,413	1,412	不適用	0.2%
城鎮化率	60.2%	61.5%	62.7%	63.9%	64.7%	65.2%	不適用	1.6%

附註： 不適用指數據不適用或未能提供  
資料來源： 國家統計局、戴德梁行

### 中國物業市場概覽

中國的經濟增長、城市化及不斷提升的生活水平一直為推動物業市場需求上揚的主力。中國房地產行業與中國的整體經濟增長息息相關，此增長包括中國居民購買力的提高以及由此產生的住宅物業需求。

於2017年至2021年，隨著經濟、國內投資及消費增長，中國物業市場穩步向前，惟於2022年因COVID-19疫情爆發而有所倒退。房地產投資由2017年的人民幣109,800億元增加至2021年的人民幣147,600億元，惟於2022年跌至人民幣132,900億元，複合年增長率約為3.9%。

就住宅物業市場而言，中國商品住宅物業平均售價由2017年每平方米人民幣7,614元上升至2021年每平方米人民幣10,396元。儘管2022年爆發COVID-19疫情，惟商品住宅均價持續維持穩定，於2022年維持在每平方米人民幣10,185元。

就商業物業市場而言，中國商業物業平均售價由2017年每平方米約人民幣10,323元上升至2019年每平方米約人民幣10,952元，惟於2021年輕微跌至每平方米人民幣10,715元。於2022年，受COVID-19的影響，商業物業平均售價於2022年跌至每平方米人民幣9,864元。

## 行業概覽

中國主要房地產指標如下：

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
中國房地產投資 (人民幣十億元)	10,980	12,016	13,219	14,144	14,760	13,290	5,855	3.9%
<b>住宅</b>								
房地產住宅投資 (人民幣十億元)	7,515	8,512	9,707	10,445	11,117	10,065	4,444	6.0%
已竣工商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	718	660	680	659	730	625	246	-2.7%
在建商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	5,364	5,700	6,277	6,556	6,903	6,397	5,571	3.6%
新建商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	1,281	1,535	1,675	1,643	1,464	881	363	-7.2%
已售商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	1,448	1,478	1,501	1,549	1,565	1,146	516	-4.6%
商品住宅物業的 總銷售額 (人民幣十億元)	11,024	12,637	13,944	15,457	16,273	11,675	5,664	1.2%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	7,614	8,553	9,287	9,980	10,396	10,185	10,978	6.0%
<b>商業</b>								
房地產商業投資 (人民幣十億元)	1,564	1,417	1,323	1,308	1,244	1,065	420	-7.4%
已竣工商業物業的 總建築面積 (百萬平方米)	127	113	108	86	87	68	25	-11.7%
已售商業物業的 總建築面積 (百萬平方米)	128	119	102	93	90	82	30	-8.5%
商業物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	10,323	10,903	10,952	10,646	10,715	9,864	10,590	-0.9%

資料來源：國家統計局、中房指數系統、戴德梁行

### 推動房地產市場的主要因素

中國房地產市場的增長主要受中國經濟增長、生活水平不斷提高及城鎮化所驅動。

於過去數十年，經濟增長提升了人們的可支配收入及生活水平，進而提高對住宅物業的需求。這種對住宅物業日益增長的需求直接促進中國房地產行業的發展。

此外，中國快速的城鎮化及隨之而來的城鎮人口增長亦在推動對住宅物業的需求方面發揮重要作用。

快速的城市化進程通常始於一個過度擁擠的城市，民工及求職者為物色更好的工作機會而湧入城市。城鎮地區逐漸擴展至鄰近郊區，形成衛星城，或者乾脆併入到城市中，形成擴大的城鎮地區。

經濟增長 — 中國城鎮居民人均可支配收入由2017年的人民幣36,396元增長至2022年的人民幣49,283元，複合年增長率為6.2%。物業市場因經濟增長而蓬勃發展。

## 行業概覽

城鎮化 — 中國的城鎮化率每年上升約1%，於2022年達65.2%。農村人口向城鎮區域遷移，推動住宅物業需求穩步增長。

### 中國房地產政策的近期發展

於2016年2月，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會聯合發布《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》。根據該通知，在不實施限購措施的城市，首套房購買者首付款由30%下降至25%，二套房購買者(擁有一套住房且相應購房貸款未結清)首付款下降至不低於30%。由於首付款一直是購房的主要障礙，因此首付款政策的放寬通過有效提高購房能力減輕了公眾的住房負擔，從而增加市場上的物業交易數目。

於2016年9月及10月，包括北京市、廣州市、天津市、鄭州市、無錫市、濟南市、合肥市及武漢市在內的多個城市重新啟動住房限購措施，該措施由中國國務院於2010年4月發布的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》中首次提出。該等限制措施對冷卻過熱的房地產市場產生立竿見影的效果，使市場重回未來健康發展的軌道上。

於2018年1月，中國銀行業監督管理委員會(「銀監會」)印發《根據中國銀監會關於進一步深化整治銀行業市場亂象的通知(銀監發[2018]4號)》。為房地產開發商支付土地購置費用提供各種融資，或為並無「國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證」的房地產開發商提供融資，均屬銀行業市場亂象。此限制性政策或會因房地產開發商的現金流問題及信貸危機而產生大量不良貸款抵押物業。因此，市場上該等項目的大量供應及充足的議價空間亦有助於有關不良資產管理行業開發商以具競爭力的價格收購優質物業。

於2020年4月，中共中央政治局會議再次強調要促進房地產市場平穩健康發展，通過實施因地制宜的政策，推動建立穩地價、穩房價、穩預期的長效管理機制。財政部、中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會及國家統計局多次強調房住不炒。

中國住房和城鄉建設部(住建部)及央行於2020年8月20日在北京市召開房地產企業座談會，形成重點房地產企業的資金監測及融資管理規則。儘管有關內容並無正式發布，惟已被市場解讀為「三道紅線政策」融資控制方向，即房地產企業剔除合同負債後資產負債率不超過70%、淨資產負債率不超過100%、現金短債比不小於1。「三道紅線政策」亦將房地產企業分為四檔，四檔房企的年度計息負債增速上限分別為0、5%、10%及15%。這一政策降低了房地產企業的槓桿率及負債率，改善了融資結構，引導企業合理投資，促進了房地產企業的健康發展。

## 行業概覽

近年來，中國的不良資產管理政策持續利好，為業務發展帶來新機遇。中國銀行業監督管理委員會、國務院、國家發展和改革委員會、上海證券交易所等部門先後出台多項政策，幫助盤活存量不良資產，促進投融資良性循環。

於2021年1月，中國銀行保險監督管理委員會發布《關於開展不良貸款轉讓試點工作的通知》，該通知正式批准了不良貸款轉讓的試點工作。

於2021年5月，中國銀行保險監督管理委員會發布《關於推進信託公司與專業機構合作處置風險資產的通知》，當中明確指出，對於信託業風險資產(包括不良資產及信託風險資產)的處置，可與信託業保障基金等專業機構以及國家和地方資產管理公司合作，以更加市場化的方式進行。

於2021年8月，中國銀行保險監督管理委員會發布《地方資產管理公司監督管理暫行辦法(徵求意見稿)》，當中提及：1.每年新增投資額中主營業務投資額佔比應不低於50%；2.每年新增投資額中收購金融機構不良資產投資額佔比應不低於25%。該措施體現監管的精細化及進一步聚焦主業要求。

於2021年12月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發布《關於做好重點房地產企業風險處置項目併購金融服務的通知》，當中提及：1.鼓勵國有企業、資產管理公司及優質民營企業兼併收購優質項目；2.發放房地產開發貸款及併購貸款。該措施可有效提高併購效率並幫助穩定物業市場。

於2022年5月，國務院發布《關於進一步盤活存量資產擴大有效投資的意見》，當中提及政府支持資產管理公司及資產投資公司通過不良資產收購處置及實質性重組盤活不良資產。

於2022年5月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發布《關於調整差別化住房信貸政策有關問題的通知》。根據該通知，對於貸款購買普通自住房的居民家庭，首套住房商業性個人住房貸款利率下限調整為不低於相應期限貸款市場報價利率減20個基點。此舉有助降低購房者的成本及提高居民購買普通自住房的能力及意願。

於2022年6月，中國銀行保險監督管理委員會發布《關於引導金融資產管理公司聚焦主業積極參與中小金融機構改革化險的指導意見》。銀行尚未劃入不良資產的資產可提前進行處置，且相關金融機構可將符合條件的資產轉讓給資產管理公司。

## 行業概覽

於2022年9月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會決定階段性調整差別化住房信貸政策。符合條件的市政府，可自主決定維持、下調或取消首套個人住房的住房貸款利率下限。調整前，首套個人住房住房貸款利率下限為4.1%。是次調整有利於進一步將信貸利率降低至4.1%以下水平。

於2022年11月12日，中國銀行保險監督管理委員會辦公廳、住房和城鄉建設部辦公廳及中國人民銀行辦公廳聯合發布《關於商業銀行出具保函置換預售監管資金有關工作的通知》，支持優質房地產企業合理使用預售監管資金，防範化解房地產企業流動性風險。根據該通知，允許商業銀行在充分評估房地產企業信用風險、財務狀況、聲譽風險後，向該公司出具用於置換預售監管資金的保函。隨著該政策的出台，預期房地產公司將有更多手頭資金繼續項目建設，化解流動性風險。

於2022年11月23日，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發布《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》。根據該通知，政府支持國家開發銀行、中國農業發展銀行向經覆核備案的借款主體發放「保交樓」專項借款，封閉運行、專款專用，專項用於支持已售逾期難交付住宅項目加快交付。同時，鼓勵金融機構提供融資支持，推動化解未交樓個人住房貸款風險。

於2023年4月25日，中華人民共和國自然資源部宣布，中國全面實現不動產統一登記，不動產統一登記制度基本建立。因此，不動產交易將更加規範，產權保護將一併加強。

於2023年8月，中國住建部、中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發布《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》，當中提及居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)在當地名下無成套住房的，不論是否已利用貸款購買過住房，銀行業金融機構均按首套住房執行住房信貸政策。該通知旨在更好地滿足剛性及改善性住房需求，使更多購房者享受首套住房的首付比例及貸款利率。

於2023年8月，中國人民銀行及中國銀行保險監督管理委員會發布《關於降低存量首套住房貸款利率有關事項的通知》，當中提及存量首套住房商業性個人住房貸款的借款人可向承貸金融機構提出申請，協商變更合同約定的利率水平。利率降低可減輕購房者的利息負擔，對刺激消費及促進房地產市場復甦具有積極影響。

## 行業概覽

### 中國房地產行業的不良資產概覽

不良資產是一個泛概念，指會計項目中的壞賬。其主要包括銀行、政府、證券、保險、資金及公司等的不良資產。銀行的不良資產嚴格來說也稱為不良貸款。目前不良資產的來源主要集中在房地產市場、中小型銀行及金融機構、信託行業、地方融資平台及面臨經營困難的非金融企業。

長期以來，房地產一直是不良資產領域的重頭戲。2019年後，由於房地產限制政策的頒布及COVID-19對經濟的影響，許多房地產公司面臨債務違約風險。自2021年下半年以來，房地產行業因房地產開發商的現金流問題及信貸危機而產生大量不良貸款。當開發商違約，發達城市或核心地區會產生多項不良貸款抵押物業。2022年房地產行業下行壓力加劇，房地產企業資金壓力巨大，許多房地產項目暫停，產生大量不良貸款抵押物業。

一般而言，不良貸款抵押物業形成的原因諸多，包括以下六大類。

1. 違建、未經授權超建物業。
2. 由於政府政策變動及城市規劃調整而造成的不良資產。
3. 由於複雜的債權及債務糾紛而造成的不良資產。
4. 由於市場定位不佳、產品設計缺陷及開發商管理不善而陷入危機的房地產項目。
5. 基於市場原因的不良資產。
6. 由於發生股東權益衝突、其他業務連續違約等特殊事件而產生的不良資產。

中國銀行業的不良資產處置規模由2017年的人民幣1.4萬億元上升至2022年的人民幣3.1萬億元，複合年增長率約為17.2%。值得注意的是，自2017年起，不良資產處置規模已連續三年超過人民幣3萬億元，累計合共人民幣15萬億元。這意味著不良資產的年處置規模已達「人民幣3萬億元+」，且不良資產處置市場目前處於快速發展階段。

部分房地產公司因經營業績不佳或資金鏈斷裂而無法償還貸款，從而產生「對公房地產不良貸款」。對公房地產不良貸款從貸款方面說明了房地產行業的資產質量壓力。因此，對公房地產不良貸款增加，反映傳統房地產企業的開發能力下降，這將使房地產行業產生更多不良資產。在23家於上海證券交易所及深圳證券交易所上市銀行發布的2022年年報中，17家披露與「對公房地產不良貸款」相關的數據。上述17家銀行對公房地產不良貸款的合計餘額由2021年12月31日的人民幣1,491億元增長72.0%至2022年12月31日的人民幣2,564億元。根據中國房地產住宅信息服務平台的統計數據，於2022年12月31日，有126個重點房地產項目處於停工狀態。

## 行業概覽

### 法拍房

法拍房是一種常見的不良貸款抵押物業。其為因債務糾紛而被法院強制拍賣的物業。根據《最高人民法院關於人民法院網絡司法拍賣若干問題的規定》，人民法院釐定的起拍價不得低於評估價或者市價的70%。如流拍的，再次拍賣的起拍價降價幅度不得超過前次起拍價的20%。

中國法拍房(已竣工項目)交易的建築面積由2020年約15.0百萬平方米大幅增加至2022年約46.5百萬平方米，複合年增長率為75.9%。

法拍房交易活躍的地區主要為經濟發達的省份。就供需而言，2022年掛牌拍賣單位數目最多的三個省為四川省、廣東省及河南省。2022年單位交易數量最高的三個省為廣東省、江蘇省及四川省。其中，廣東省的法拍房交易建築面積呈增長趨勢，由2020年約2.5百萬平方米大幅增加至2022年約5.3百萬平方米，複合年增長率為46.1%。該現象有利於不良資產管理行業開發商在廣東省粵港澳大灣區(「大灣區」)的發展。

與2021年的數據相比，2022年的成交率(已售單位/掛牌單位)下降，而折讓率(1-交易價格/評估價值)上升。其中，中國住宅及商業的成交率分別由39.5%及19.6%下降至25.4%及11.7%。住宅及商業的折讓率分別由10.3%及23.4%上升至15.2%及28.1%。這意味著不良資產管理行業的開發商將能以更高的折讓獲得更多優質物業項目。

由於政策收緊及市場轉差等因素，法拍房市場自2023年以來持續增長。於2023年上半年，中國法拍房交易的建築面積為21.5百萬平方米，較2022年同期增長31.0%。於2023年上半年，廣東省法拍房交易的建築面積為1.7百萬平方米，較2022年同期增長51.3%。於2023年上半年，黑龍江省法拍房交易的建築面積為0.2百萬平方米，較2022年同期增長142.5%。

有數個資料來源可識別不良貸款抵押物業。

1. 銀行及金融機構：銀行，包括政策性銀行、國有商業銀行、股份制商業銀行及郵政儲蓄銀行。
2. 非金融機構：非銀行金融企業、信託投資公司、融資公司、城市信用合作社、農村信用合作社、融資租賃公司以及受銀監會監督及管理的其他國有及國家控股金融企業(金融資產管理公司除外)。
3. 五大資產管理公司及地方資產管理公司。
4. 陷入危機的房地產項目及公司。



## 行業概覽

預期未來數年，不良貸款抵押物業的供應將居高不下。於此背景下，不良資產管理行業迎來良好的發展機遇，為資金充裕的物業開發商擴大收購不良貸款抵押物業增添大量渠道。同時，市場上不良貸款抵押物業的大量供應及充足議價空間，亦有助資金充裕的物業開發商以具競爭力的價格收購不良貸款下的優質抵押物業。

### 經選定廣東省地區的經濟及物業市場概覽

廣東省位於華南地區，土地總面積179,700平方公里。包括廣東省9座城市在內的大灣區已成為全球四大灣區之一。廣東省的省會是廣州，其為華南的主要交通、政治、文化和經濟中心。

2017年至2022年，廣東省本地生產總值每年以7.1%的複合年增長率增長，2022年達至約人民幣129,120億元，反映了廣泛的增長勢頭。2022年，人均本地生產總值增加至約人民幣101,905元，2017年至2022年的複合年增長率約為6.0%。城市人均可支配收入由2017年約人民幣40,975元增加至2022年約人民幣56,905元，複合年增長率為6.8%。固定資產投資於2017年至2021年有所增加，惟因COVID-19疫情而於2022年略微下降。民營企業的發展帶動了該省的本地生產總值，並為其城鎮化率注入新活力，這從城鎮化率由2017年約70.7%上升至2022年約74.8%可見一斑。

2017年至2021年，廣東省的住宅物業市場穩定增長，惟於2022年受到COVID-19疫情的影響。根據廣東統計年鑑及廣東統計公報，廣東的房地產投資由2017年約人民幣12,076億元增加至2021年約人民幣17,466億元，惟於2022年減少至人民幣14,963億元，複合年增長率為4.4%。廣東省的房地產住宅投資由2017年約人民幣8,101億元增加至2021年約人民幣12,438億元，惟於2022年減少至人民幣10,700億元，複合年增長率為5.7%。於住宅物業需求方面，2022年已售商品住宅物業的總建築面積約為85.7百萬平方米，2017年至2022年的複合年增長率為-8.7%。商品住宅物業的總銷售額由2017年約人民幣15,438億元增加至2020年約人民幣19,830億元，惟於2022年減少至人民幣13,429億元。此外，住宅物業的平均售價由2017年約每平方米人民幣11,416元增加至2021年約每平方米人民幣16,453元，惟於2022年輕微減少至每平方米人民幣16,028元，複合年增長率為7.0%。

### 佛山市

近年來，佛山市經濟呈現增長勢頭。於2017年至2022年，佛山市本地生產總值每年以6.2%複合年增長率增長。人均本地生產總值於2022年約為人民幣132,935元。城市人均可支配收入由2017年約人民幣46,849元增加至2022年約人民幣65,417元，複合年增長率為6.9%。固定資產投資於2017年至2021年有所增加，惟因COVID-19疫情，2022年下降3.6%。經濟呈現增長勢頭主要歸因於製造及服務行業持續發展。所有該等因素推動城鎮化加速發展，這從城鎮化率由2017年約94.36%穩步上升至2022年約95.22%可見一斑。

## 行業概覽

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合 年增長率
本地生產總值 (人民幣十億元)	938	998	1,074	1,082	1,216	1,270	607	6.2%
本地生產總值增速	8.0%	6.4%	6.8%	1.6%	8.3%	2.1%	5.2%	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元)	105,729	109,272	114,914	114,157	126,465	132,935	不適用	4.7%
城市人均可支配收入 (人民幣元)	46,849	50,737	55,233	57,445	62,942	65,417	不適用	6.9%
常住人口(百萬人)	9.00	9.26	9.43	9.52	9.61	9.55	不適用	1.2%
城鎮化率	94.36%	94.50%	94.67%	95.20%	95.21%	95.22%	不適用	0.2%
固定資產投資增長	21.5%	5.6%	5.4%	0.8%	7.6%	-3.6%	-5.2%	不適用

附註： 2021年及2022年的人均本地生產總值按本地生產總值除以常住人口計算得出，其他年份的人均本地生產總值直接摘自統計公報。  
不適用指數據不適用或未能提供

資料來源： 佛山市統計年鑑、佛山市統計公報、戴德梁行

2017年至2021年，佛山市住宅物業市場呈現穩定增長，惟於2022年受到COVID-19疫情的影響。根據佛山市統計年鑑及佛山市統計公報，佛山市房地產投資由2017年約人民幣1,454億元增加至2021年約人民幣2,343億元，惟於2022年下降至人民幣1,956億元，複合年增長率為6.1%。佛山市房地產住宅投資由2017年約人民幣1,017億元增加至2021年約人民幣1,808億元，惟於2022年下降至人民幣1,514億元，複合年增長率為8.3%。於住宅物業需求方面，2022年已售商品住宅物業的總建築面積約為8.8百萬平方米，2017年至2022年呈現下降趨勢，複合年增長率為-7.6%。佛山市新商品住宅物業需求以剛需及投資需求為主。佛山市商品住宅物業平均售價亦由2017年約每平方米人民幣10,061元上升至2022年約每平方米人民幣18,394元，複合年增長率為12.8%。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	145.4	202.0	214.7	229.0	234.3	195.6	71.4	6.1%
房地產住宅投資 (人民幣十億元)	101.7	147.6	152.8	171.3	180.8	151.4	57.5	8.3%
已竣工商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	5.0	3.7	4.1	2.7	2.9	4.1	1.5	-3.9%
在建商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	58.3	65.7	66.0	65.9	64.0	54.9	47.7	-1.2%
已售商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	12.1	14.7	11.8	12.8	11.2	8.8	4.0	-7.6%
商品住宅物業的總銷售額 (人民幣十億元)	121.8	158.7	不適用	198.1	204.8	150.6	79.4	5.5%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	10,061	10,763	不適用	15,441	18,264	18,394	19,733	12.8%

附註： 不適用指數據不適用或未能提供

資料來源： 佛山市統計年鑑、佛山市統計公報、中房指數系統、戴德梁行

## 行業概覽

### 陽江市

陽江市對陽春市、陽西縣、陽東區、江城區、海陵島經濟開發試驗區及陽江市高新技術產業開發區有司法管轄權。近年來，陽江市經濟呈現增長勢頭。於2017年至2022年，陽江市的本地生產總值每年以6.1%複合年增長率增長。近年來，人均本地生產總值呈上升趨勢，並於2022年達約人民幣58,556元。城市人均可支配收入由2017年約人民幣27,568元增加至2022年約人民幣36,319元，複合年增長率為5.7%。固定資產投資於2017年至2021年有所增加，惟於2022年減少32.8%。經濟呈現增長勢頭主要歸因於旅遊及物流行業持續發展。所有該等因素推動城鎮化加速發展，這從城鎮化率由2017年約49.2%穩步上升至2022年約55.3%可見一斑。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
本地生產總值 (人民幣十億元)	114.2	116.8	129.2	136.0	151.6	153.5	75.5	6.1%
本地生產總值增速	5.8%	3.8%	8.2%	4.4%	8.3%	0.8%	3.9%	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元)	44,816	45,526	50,031	52,357	58,005	58,556	不適用	5.5%
城市人均可支配收入 (人民幣元)	27,568	29,360	31,256	32,311	35,069	36,319	19,018	5.7%
常住人口(百萬人)	2.56	2.57	2.59	2.61	2.62	2.62	不適用	0.5%
城鎮化率	49.2%	50.8%	52.1%	54.2%	55.0%	55.3%	不適用	2.4%
固定資產投資增長	7.2%	4.3%	15.3%	12.6%	37.8%	-32.8%	42.7%	不適用

附註： 不適用指數據不適用或未能提供

資料來源： 陽江市統計年鑑、陽江市統計公報、戴德梁行

2017年至2019年，陽江市的住宅物業市場呈現快速增長，惟於2020年受到COVID-19疫情的影響。根據陽江市統計年鑑及統計公報，陽江市的房地產投資由2017年約人民幣145億元增加至2019年約人民幣166億元，惟於2022年下降至人民幣77億元，複合年增長率為-11.9%。同樣，陽江市房地產住宅投資由2017年約人民幣113億元增加至2019年約人民幣140億元，惟於2022年下降至人民幣68億元，複合年增長率為-9.7%。於住宅物業需求方面，2022年已售商品住宅物業的總建築面積約為2.1百萬平方米。於2017年至2021年，商品住宅物業的總銷售額有所波動，複合年增長率為-3.9%。陽江市的新商品住宅物業需求以剛需為主。陽江市商品住宅物業的平均售價由2017年每平方米人民幣5,266元增加至2019年的每平方米人民幣5,913元，但於2021年輕微減少至每平方米人民幣5,749元，複合年增長率為2.2%。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	14.5	14.2	16.6	13.1	10.4	7.7	3.8	-11.9%
房地產住宅投資 (人民幣十億元)	11.3	11.1	14.0	11.4	9.0	6.8	不適用	-9.7%
已竣工商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	0.9	1.0	1.4	1.5	不適用	不適用	不適用	17.3%*

## 行業概覽

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
在建商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	13.3	15.1	16.9	16.2	不適用	不適用	不適用	6.8%*
已售商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	4.2	3.9	3.1	3.3	3.3	2.1	不適用	-12.8%
商品住宅物業的總銷售額 (人民幣十億元)	22.4	22.6	18.6	19.1	19.1	不適用	不適用	-3.9%**
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	5,266	5,852	5,913	5,846	5,749	不適用	不適用	2.2%**

附註： \*2017年至2020年複合年增長率，  
 \*\*2017年至2021年複合年增長率，  
 不適用指數據不適用或未能提供

資料來源： 陽江市統計年鑑、陽江市統計公報、中房指數系統、戴德梁行

### 江門市

江門市對蓬江區、江海區及新會區三區以及台山市、開平市、鶴山市及恩平市四個縣級市有司法管轄權。近年來，江門市經濟呈現增長勢頭。於2017年至2022年，江門市的本地生產總值每年以6.6%複合年增長率增長。人均本地生產總值於2022年約為人民幣78,146元。城市人均可支配收入由2017年約人民幣32,478元增加至2022年約人民幣45,400元，複合年增長率為6.9%。固定資產投資於2017年至2021年維持增長，惟於2022年因COVID-19疫情爆發而輕微下降。隨著新型城鎮化的推進，江門市的城鎮化發展已轉變為城鎮化的質量及城鎮人口的文明程度。所有該等因素對加速城鎮化率造成影響，這從城鎮化率由2017年約64.1%穩步上升至2022年約67.9%可見一斑。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	275	300	315	320	360	377	183	6.6%
實際本地生產總值增速	8.1%	7.8%	4.3%	2.2%	8.4%	3.3%	5.0%	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元)	59,244	64,163	66,622	66,984	74,722	78,146	不適用	5.7%
城市人均可支配收入 (人民幣元)	32,478	35,466	38,595	39,923	43,622	45,400	24,478	6.9%
常住人口(百萬人)	4.65	4.70	4.75	4.80	4.84	4.82	不適用	0.7%
城鎮化率	64.1%	65.1%	66.0%	67.6%	67.8%	67.9%	不適用	1.1%
固定資產投資增長	16.9%	9.5%	8.3%	6.9%	1.4%	-0.8%	3.8%	不適用

附註： 不適用指數據不適用或未能提供

資料來源： 江門市統計年鑑、江門市統計公報、戴德梁行

於2017年至2020年，江門市物業市場經歷快速增長，惟於2021年受到COVID-19疫情的影響。根據江門市統計年鑑及江門市統計公報，江門市房地產投資由2017年約人民幣451億元增至2020年約人民幣783億元，惟於2022年減少至人民幣538億元，複合年增長率為3.6%。同樣，江門市房地產住宅投資由2017年約

## 行業概覽

人民幣344億元增至2020年約人民幣617億元，惟於2021年減少至人民幣537億元，複合年增長率為11.8%。就住宅物業需求而言，於2021年，已售商品住宅物業的總建築面積約為6.2百萬平方米。大灣區的建設刺激了房價上漲。江門市商品住宅物業的平均售價亦由2017年約人民幣7,147元/平方米上升至2022年約人民幣8,211元/平方米，複合年增長率為2.8%。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	45.1	57.5	71.7	78.3	70.2	53.8	22.5	3.6%
房地產住宅投資 (人民幣十億元)	34.4	46.1	55.6	61.7	53.7	不適用	不適用	11.8%*
已竣工商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	不適用	3.2	3.6	3.8	4.5	不適用	不適用	11.5%**
在建商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	不適用	27.0	31.1	35.5	不適用	不適用	不適用	14.6%***
已售商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	7.8	6.0	5.9	6.7	6.0	4.9	3.1	-8.8%
商品住宅物業的總銷售額 (人民幣十億元)	55.4	49.6	47.5	55.1	49.5	40.2	24.4	-6.2%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	7,147	8,305	8,101	8,174	8,307	8,211	7,989	2.8%

附註：  
 \*2017年至2021年複合年增長率，  
 \*\*2018年至2021年複合年增長率，  
 \*\*\*2018年至2020年複合年增長率，  
 不適用指數據不適用或未能提供

資料來源：江門市統計年鑑、江門市統計公報、中房指數系統、iFinD、戴德梁行

### 經選定黑龍江省地區的經濟及物業市場概覽

黑龍江省地處亞洲東北部腹地，總面積473,000平方公里，為亞洲及太平洋通往俄羅斯及歐洲的重要通道。黑龍江省西部及南部分別毗鄰內蒙古及吉林省。

2017年至2022年間，黑龍江省的本地生產總值逐年增長，複合年增長率為5.2%，於2022年達至約人民幣15,901億元，反映廣泛增長態勢。於2022年，人均本地生產總值增至約人民幣51,096元，複合年增長率約為7.3%。城市人均可支配收入由2017年約人民幣27,446元增至2022年約人民幣35,042元，複合年增長率為5.0%。於2017年，固定資產投資約為人民幣11,292億元，2018年亦有小幅減少，惟於2019年有所反彈並持續增長至2022年。黑龍江省的經濟增長勢頭推動該省城鎮化加速發展，這從城鎮化率由2017年約61.9%上升至2022年約66.2%可見一斑。

## 行業概覽

於2020年至2022年，黑龍江省的住宅物業市場受到COVID-19疫情的影響。根據中房指數系統的資料，黑龍江省房地產投資由2017年人民幣816億元增加至2020年人民幣983億元，惟於2022年減少至人民幣629億元，複合年增長率為-5.1%。同樣，黑龍江省房地產住宅投資由2017年人民幣555億元增加至2021年人民幣724億元，惟於2022年減少至人民幣497億元，複合年增長率為-2.2%。就住宅物業需求而言，黑龍江省已售商品住宅物業的總建築面積由2017年18.7百萬平方米減少至2022年8.4百萬平方米，複合年增長率為-14.8%。商品住宅物業的總銷售額由2017年人民幣1,134億元減少至2022年人民幣507億元。此外，住宅物業的平均售價由2017年約人民幣6,073元/平方米上升至2019年約人民幣7,323元/平方米，但於2022年降至人民幣6,035元/平方米，複合年增長率為-0.1%。

### 大慶市

大慶市的本地生產總值由2017年約人民幣2,681億元增至2018年約人民幣2,801億元，於2020年減至人民幣2,301億元，但很快於2022年反彈至人民幣2,989億元，複合年增長率約為2.2%。於2022年，人均本地生產總值達約人民幣109,192元。城市人均可支配收入由2017年約人民幣38,736元增至2022年約人民幣47,482元，複合年增長率為4.2%。固定資產投資於2017年至2022年呈上升趨勢。大慶市地下資源豐富，有利於形成新業態。原油最高產量日益減少，惟仍處於高位。近年來，城鎮化率由2017年約52.9%小幅下降至2021年約52.7%，但於2022年上升至約53.2%。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
本地生產總值 (人民幣十億元)	268.1	280.1	256.8	230.1	262.0	298.9	129.9	2.2%
本地生產總值增速(%)	2.8%	3.5%	4.0%	0.7%	6.2%	-0.3%	3.1%	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元)	不適用	不適用	不適用	84,784	94,790	109,192	不適用	13.5%*
城市人均可支配收入 (人民幣元)	38,736	41,091	43,298	42,891	45,876	47,482	不適用	4.2%
登記人口(百萬人)	2.73	2.73	2.72	2.71	2.69	2.63	不適用	-0.8%
城鎮化率(%)	52.9%	52.8%	52.8%	52.8%	52.7%	53.2%	不適用	0.1%
固定資產投資增長	5.0%	7.1%	8.3%	3.0%	0.2%	2.2%	不適用	不適用

附註： \*2020年至2022年複合年增長率，  
不適用指數據不適用或未能提供

資料來源：大慶市統計公報、戴德梁行

於2017年至2019年，大慶市的物業市場經歷快速增長，惟於2020年及2022年受到COVID-19疫情的影響。根據大慶市統計年鑑，大慶市房地產投資由2017年約人民幣48億元增加至2019年約人民幣76億元，但於2022年減少至人民幣18億元，複合年增長率為-17.9%。同樣，大慶市房地產住宅投資由2017年約人民幣31億元增加至2019年約人民幣49億元，但於2021年減少至人民幣31億元。就住宅物業需求而言，於2022年，已售商品住宅物業的總建築面積約為0.7百萬平方米。近年來，大慶市商品住宅物業的平均售價有所波動，於2022年為人民幣4,107元/平方米。

## 行業概覽

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	4.8	6.4	7.6	5.0	4.4	1.8	不適用	-17.9%
房地產住宅投資 (人民幣十億元)	3.1	4.3	4.9	3.4	3.1	不適用	不適用	0.8%*
已竣工商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	0.8	0.6	0.4	1.5	0.3	不適用	不適用	-23.3%*
在建商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	5.2	5.3	6.1	5.4	4.0	不適用	不適用	-6.3%*
已售商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	1.1	1.2	0.8	0.8	1.1	0.7	不適用	-8.6%
商品住宅物業的總銷售額 (人民幣十億元)	4.9	6.1	3.7	3.9	4.7	2.9	不適用	-9.8%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	4,399	5,046	4,674	4,905	4,432	4,107	不適用	-1.4%

附註： \*2017年至2021年複合年增長率，  
不適用指數據不適用或未能提供

資料來源：大慶市統計局、戴德梁行

### 齊齊哈爾市

齊齊哈爾市的本地生產總值由2017年的人民幣1,334億元減至2019年的人民幣1,129億元，但很快於2022年反彈至人民幣1,318億元，複合年增長率約為-0.2%。近年來，人均本地生產總值呈上升趨勢，並於2022年達約人民幣33,299元。城市人均可支配收入由2017年約人民幣26,304元增至2022年約人民幣34,619元，複合年增長率為5.6%。固定資產投資於2017年至2021年有所增加，惟於2022年下降1.4%。近年來，齊齊哈爾市單一的產業結構、人口減少及城市化逆轉導致政府決定「撤街設鎮」。城鎮化率由2017年約38.8%下降至2022年約37.8%。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
本地生產總值 (人民幣十億元)	133.4	134.0	112.9	120.0	122.5	131.8	54.2	-0.2%
本地生產總值增速(%)	6.1%	6.2%	6.0%	3.5%	6.6%	4.2%	4.4%	不適用
人均本地生產總值 (人民幣元)	26,223	26,271	22,667	24,273	30,559	33,299	不適用	4.9%
城市人均可支配收入 (人民幣元)	26,304	28,051	30,031	30,736	33,084	34,619	不適用	5.6%
登記人口(百萬人)	5.34	5.30	5.27	5.22	5.17	5.13	不適用	-0.8%
城鎮化率(%)	38.8%	38.8%	38.6%	38.0%	37.9%	37.8%	不適用	-0.5%
固定資產投資增長	7.1%	5.8%	9.6%	7.7%	7.0%	-1.4%	-25.7%	不適用

附註： 不適用指數據不適用或未能提供  
資料來源：齊齊哈爾市統計公報、戴德梁行

## 行業概覽

於2017年至2019年，齊齊哈爾市的物業市場快速增長，惟於2020年受到COVID-19疫情影響。根據齊齊哈爾市統計年鑑，齊齊哈爾市房地產投資近年來有所波動，於2022年達人民幣56億元。2022年齊齊哈爾市房地產住宅投資為人民幣46億元。就住宅物業需求而言，於2022年，已售商品住宅物業的總建築面積約為0.7百萬平方米。齊齊哈爾市商品住宅物業的平均售價由2017年的人民幣4,229元／平方米上升至2020年的人民幣5,421元／平方米，但於2022年下降至人民幣5,075元／平方米。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 上半年	2017年至 2022年 複合年 增長率
房地產投資 (人民幣十億元)	4.9	6.1	6.3	4.9	7.1	5.6	1.2	2.4%
房地產住宅投資 (人民幣十億元)	4.4	4.9	4.2	3.7	5.8	4.6	不適用	0.7%
已竣工商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	0.8	0.5	0.3	1.0	0.8	0.4	0.4	-12.6%
在建商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	6.9	8.0	8.7	8.9	8.3	不適用	不適用	4.7%*
已售商品住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	1.3	1.3	1.0	1.1	1.1	0.7	0.4	-11.3%
商品住宅物業的總銷售額 (人民幣十億元)	5.7	5.9	5.1	6.2	6.2	3.7	1.9	-8.0%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元／平方米)	4,229	4,652	4,898	5,421	5,418	5,075	5,429	3.7%

附註： \*2017年至2021年複合年增長率，  
不適用指數據不適用或未能提供

資料來源：齊齊哈爾市統計局、中房指數系統、戴德梁行



## 行業概覽

### 物業市場的競爭格局

#### 廣東省整體物業市場的競爭格局

於2022年，百強物業開發商佔廣東省合同銷售總金額的96.0%。於2022年，按合同銷售金額及銷售面積計，本集團於廣東省的市場份額不足1.0%。下表列示於2022年按合同銷售金額劃分於廣東省營運的五大物業開發商：

排名	物業開發商名稱	合同銷售金額 (人民幣萬元)	銷售面積 (平方米)	佔廣東市場 合同銷售 總金額的 百分比
1	保利發展控股集團股份有限公司	6,707,700	2,695,200	9.66%
2	越秀地產股份有限公司	5,237,100	1,338,700	7.54%
3	萬科企業股份有限公司	5,232,200	1,559,800	7.53%
4	中國海外發展有限公司	3,192,000	843,800	4.59%
5	碧桂園控股有限公司	2,936,800	2,015,900	4.23%

資料來源：中房指數系統

保利發展控股集團股份有限公司為上市中國物業開發商，成立於1992年，總部位於廣州市。

越秀地產股份有限公司為上市中國物業開發商，成立於1983年，總部位於廣州市。

萬科企業股份有限公司為上市中國物業開發商，成立於1984年，總部位於深圳市。

中國海外發展有限公司為上市中國物業開發商，成立於1979年，總部位於深圳市。

碧桂園控股有限公司為上市中國物業開發商，成立於1992年，總部位於佛山市。

## 行業概覽

### 黑龍江省整體物業市場的競爭格局

於2022年，前20強物業開發商佔黑龍江省合同銷售總金額的99.0%。於2022年，按合同銷售金額及銷售面積計，本集團於黑龍江省的市場份額不足1.0%。下表列示於2022年按合同銷售金額劃分於黑龍江省營運的五大物業開發商：

排名	物業開發商名稱	合同銷售金額 (人民幣萬元)	銷售面積 (平方米)	佔黑龍江市場 合同銷售 總金額的 百分比
1	中國海外發展有限公司	245,500	144,600	23.16%
2	萬科企業股份有限公司	197,800	145,100	18.66%
3	華潤置地有限公司	182,800	101,600	17.25%
4	金地(集團)股份有限公司	93,700	53,900	8.84%
5	中國鐵建股份有限公司	44,800	40,600	4.23%

資料來源：中房指數系統

中國海外發展有限公司為上市中國物業開發商，成立於1979年，總部位於深圳市。

萬科企業股份有限公司為上市中國物業開發商，成立於1984年，總部位於深圳市。

華潤置地有限公司為上市中國物業開發商，成立於1994年，總部位於香港。

金地(集團)股份有限公司為上市中國物業開發商，成立於1988年，總部位於深圳市。

中國鐵建股份有限公司為上市中國物業開發商，成立於2007年，總部位於北京市。

市場份額相對較低的開發商之間的競爭非常激烈。為區別於其他開發商，本集團可利用其專業知識以及專業且經驗豐富的管理團隊，於大灣區及周邊城市以及其他地區伺機識別及提升不良貸款抵押物業價值，以具競爭力的價格收購優質不良貸款抵押物業。

## 行業概覽

### 原材料的歷史價格趨勢

雖然多年來勞工成本呈上升趨勢，但水泥及建築材料的價格波動性更大。由於售價取決於市場，開發商可能無法即時將任何增加的材料成本轉嫁予客戶。

2017年至2022年中國城鎮單位、建築業就業人員平均薪資、建築材料採購價格指數及水泥指數工業生產者採購價格指數以及住宅土地價格載列如下：

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2017年至 2022年 複合年 增長率
城鎮單位、建築業就業人員 平均薪資(人民幣元)	55,568	60,501	65,580	69,986	75,762	不適用	8.1%*
住宅土地價格 (人民幣元/平方米)	6,034	5,320	6,158	6,468	7,693	7,485	4.4%
建築材料價格指數	108.6	110.5	104.2	100.5	105.5	不適用	-0.7%*
水泥價格指數 (上一年度=100)	149.9	162.2	166.4	154.6	184.3	141.64	-1.1%

附註： \*2017年至2021年複合年增長率，  
不適用指數據不適用或未能提供

資料來源：國家統計局、中國水泥網、戴德梁行

### 准入壁壘

中國不良房地產市場存在多個主要准入壁壘：不良貸款抵押物業銷售困難、高資本投入、品牌聲譽及信息不對稱。首先，由於不良貸款抵押物業風險高、不確定因素多，開發商需具備多種能力，包括於法律、金融、物業及資本市場等多方面的經驗及技能。因此，新開發商更加難以在不良房地產市場競爭。第二，不良貸款抵押物業可能存在各種問題，如樓宇狀況不佳、物業糾紛、未結清稅項或費用。開發商須投入大量資金解決和糾正該等問題，以確保條件適當及提升其投資價值。第三，現有開發商因其產品及聲譽獲得一定程度的消費者認可，例如，購房者傾向於選擇彼等熟悉的頂級開發商開發的住宅項目。然而，新開發商需要更多時間以建立其聲譽。第四，不同地區的風俗習慣各異。中國各城市住宅物業的目標人群均有所不同。新進入市場的開發商需要大量時間收集相關資料及適應不同的市場。

因此，開發商若要進入不良房地產市場，應具備出色的不良貸款抵押物業銷售能力、充裕資金、良好的品牌聲譽及充分的市場情報。

## 行業概覽

### 威脅及挑戰

中國主要城市供開發所用的土地日益緊缺，主要原因包括獲取合適土地的限制性政策、成本及數量。因此，預期未來數年的新建住宅房屋供應將會下降。

於過去數十年，中國房地產的快速發展伴隨著宏觀經濟的監管。因此，中國住宅物業供應、需求及價格的不尋常波動可能對房地產開發商的業務表現造成影響。同時，中國政府進一步採納銀行貸款及購房限制措施可能會抑制中國多個地區的房地產市場發展。

不良貸款抵押物業收購可能面臨以下商業及法律挑戰。

1. 市場地位 — 市場瞬息萬變，許多項目需要重新定位。
2. 設計缺陷 — 由於竣工日久，若干項目的設計已過時，需要重新設計。
3. 項目質量 — 難以確保現有樓宇不會存在質量缺陷。
4. 投資預算 — 需要充足的資本及對金融風險的準確判斷。
5. 法律地位 — 開發商須判斷項目是否已抵押及是否已獲得相關部門的全面規劃許可。
6. 訴訟事宜 — 項目於過往建設過程中可能存在糾紛及相關待決訴訟。