

業務分析

房地產業

二零零五年，中國大陸和上海的房地產市場經歷了從快速升溫到逐漸理性的過程。為抑制過快上漲的房價，遏制投機行為，調整供應結構，健全保障體系，中國國家及上海市政府出台了一系列強而有力的宏觀調控政策，促進房地產業持續健康穩定的發展。

二零零五年第二季度以來，全國大陸房地產業企業景氣指數，雖維持在「較為景氣」狀態，但與二零零四年的「較強景氣」相比有明顯回落。值得注意的是在二零零五年第四季度，上海的房地產業企業景氣指數為125.5，比第三季度的124.6點略有回升。

上海市統計局《二零零五年上海市國民經濟和社會發展統計公報》顯示，上海全年實現房地產業增加值670.23億元，比上年下降4.1%；全年完成房地產開發投資額人民幣1,248.68億元，比上年增長6.1%；商品房施工面積10462.39萬平方米，增長10.3%；竣工面積3095.74萬平方米，比上年下降10.1%；銷售面積3158.87萬平方米，比上年下降9.5%，其中商品住宅銷售面積2845.7萬平方米，比上年下降12%。全年商品房銷售額2161.3億元，比上年下降4.5%，其中商品住宅銷售額人民幣1906.05億元，比上年下降7.7%。全年存量房成交過戶面積1971.55萬平方米，比上年下降27.7%。

二零零五年與二零零四年相比，房地產價格漲幅有所回落。十二月中房上海綜合指數為1351點，七月至十二月累計下降了166點，降幅達10.9%；十二月中房上海住宅指數為1286點，七月至十二月累計下降了170點，降幅達11.7%。全年房屋銷售價格水平比上年上漲9.7%，漲幅比上年回落6.2個百分點。其中商品住宅銷售價格水平上漲9.2%，漲幅比上年回落6.6個百分點。全年房屋租賃價格水平上漲3.6%，漲幅比上年回落1.9個百分點。全年土地交易價格水平比上年上漲6.9%，漲幅比上年回落13.4個百分點。

根據中房上海指數辦公室最新調查資料，在二零零六年一月，中房上海住宅指數僅下跌1%，與二零零五年下半年月平均跌幅1.95%，減小了0.95個百分點。房價下跌趨勢繼續減緩，市場信心有所提升。事實證明，宏觀調控取得了較為明顯的效果，其所產生的對整個行業的正面影響還將逐步顯現。

公寓住宅

上海市統計局《二零零五年上海市國民經濟和社會發展統計公報》顯示，全年全市完成住宅建設投資人民幣929.73億元，比上年增長1.7%。建成為住宅配套的公共服務設施面積264.4萬平方米。全年拆除住宅建築面積851.85萬平方米，比上年增長91.1%；動遷居民7.45萬戶，增長34.5%。至二零零五年末，城鎮居民人均住房使用面積21.3平方米，比上年末增加0.9平方米；人均住房居住面積15.5平方米，增加0.7平方米。居民住宅成套率達到93%。

雖上海居民居住水平不斷提高，但與發達國家和地區居民的居住水平，還有很大的差距（二零零四年人均住房居住面積，上海為14.8平方米，香港為17.5平方米，新加坡為23平方米）。到二零一零年，上海人均住房居住面積將超過20平方米，全市常住人口規模將有約7%的增長。因此，市場對新建商品住宅的需求量將保持在年2,000萬平方米以上。

本集團開發之綠洲香島花園（綠洲長島花園三期）、綠洲湖畔花園、綠洲雅賓利花園、華府天地公寓、綠洲仕格維花園，分屬於中高檔公寓住宅。著力於各自明確的目標市場，因其規劃和建造優越、具有「綠洲花園」品牌的溢價優勢，將保持自開盤以來銷售情況良好的趨勢。

別墅住宅

二零零五年，政府主管部門再次重申停止審批出讓別墅建設用地的政策，別墅用地的稀有性愈加顯現，同時，政府又對別墅購買者的信貸收緊，首付款比例由原來的20%提到30%，並且上海開始對獨棟別墅轉讓交易開徵土地增值稅，稅率為30—60%。

在上述正反兩個方面因素的作用下，二零零五年，整個上海別墅市場受國家宏觀調控的影響較小，儘管全年的成交量有所萎縮，但成交價格保持平穩。根據上海「房產之窗網」統計資料，從成交量來看，二零零五年一至十二月，共成交各類別墅158萬平方米，較二零零四年全年別墅成交量201萬平方米，萎縮43萬平方米。按成交量排名之五大區域為松江、閔行、浦東、青浦、南匯。根據中國房地產指數系統上海別墅指數辦公室監測資料，二零零五年十二月上海別墅別墅指數為2626點，與二零零四年十二月的2656點基本持平。

本集團之附屬公司開發的、分別位於松江區、青浦區和南匯區的綠洲比華利花園、綠洲江南園、綠洲千島花園三個大型國際性別墅園區，本著對別墅土地價值的再認知，在規劃佈局、概念導入、產品設計、園林營造、用材選料、自然與人文景觀融合等方面，都不遺餘力，力求打造經得起時間檢驗的精品，以充分體現獨棟別墅的價值。

商業地產

上海經濟的持續穩定發展，愈加開放和成熟的商業環境吸引了越來越多的跨國企業和機構來上海投資和發展。二零零五年，上海全年批准外商直接投資合同項目4,091項，吸收外資合同金額達到138.33億美元，比上年增長18.3%。上海利用外資的質量也不斷提高。

隨著中國人民銀行(央行)上海總部的成立，各類金融機構即新增73家。至年末，在滬經營性外資金融機構達到123家，其中年內新增14家。有29家在滬外資銀行被其總行確定為中國境內業務的主報告行。

據第一太平大衛斯報告，上海浦西甲級寫字樓租金上漲22.4%，漲幅創下歷年新高，而空置率僅為5%。二零零五年十二月中房上海辦公樓指數為1,458點，全年累計上漲169點，漲幅達13.1%。

二零零六年，遵循加入WTO的承諾，中國金融業(銀行、保險、證券)、電信產業、資訊產業和批發與零售業將全面開放，外資進入的限制也將進一步放寬，這使得外國和境外來華投資機構迅速增加。上海作為中國大陸最具開放性和最具可持續發展能力的大城市，市場對甲級寫字樓和商鋪的需求更加強烈。根據仲量聯行商業地產部的預測，未來兩年，上海高端寫字樓租金價格將以每年10%以上的幅度持續上漲。各行政區級商圈內的裙樓、底層商鋪和獨幢商業項目供應將成為市場的熱點。

本集團正在開發的9個房地產項目中，有5個擁有酒店、商鋪或寫字樓，分別是羅店北歐新鎮(酒店、商鋪)、華府天地(商鋪)、仕格維花園(酒店)、中環中心(商鋪、酒店、寫字樓)和雅賓利廣場(商鋪、酒店、寫字樓)。其中羅店北歐新鎮的2家酒店已經開業，北歐風情商業街、華府天地商鋪正在招商，仕格維酒店將於本年度內開業，中環中心和雅賓利廣場預計將分別於二零零八年和二零零九年建成開業。

本集團開發中的酒店、商鋪、寫字樓等商業地產物業，將大部分留作投資物業，以供出租獲取經常性的租金收益。

可以預期，留作投資物業的酒店、商鋪、寫字樓等，經營前景樂觀，對本集團未來利潤的貢獻率將逐年上升。

城鎮開發

中國社會和國民經濟第十一個五年計劃，將積極穩妥地促進城鎮化健康發展、堅持大中小城市和小城鎮協調發展，作為促進區域協調發展的重點之一，以形成若干用地少、就業多、要素集聚能力強、人口分佈合理的新城市群。

本集團參與開發的羅店北歐新鎮，經3年的發展，已初具規模。6.8萬平方公里範圍內的居民和企業動拆遷基本完成；已經建成具有PGA標準的兩個(36洞)高爾夫球場、具有五星級標準的美蘭湖高爾夫酒店、具有大小24個會議廳和76套標準客房的國際會議中心、具有6.6萬平方米極具北歐特色的商業街、具有北歐五國風貌的諾貝爾公園等；並於二零零三年和二零零四年分別有兩個批次的已平整土地，通過政府實現公開的市場招投標。作為第一、也是目前唯一的參與上海「一城九鎮」土地一級開發的外資公司，本集團將繼續完善羅店北歐新鎮的功能，提升羅店北歐新鎮的形象，並為新一輪的土地招投標做好充分準備。

住宅科技

二零零五年，上海資訊基礎設施集約化建設加快。至年末，集約化資訊管線完成1621溝公里，比上年末增加361溝公里。資訊服務業增加值人民幣422.5億元，比上年增長26.4%；互聯網用戶達到803萬戶，比上年末增加170萬戶，增幅26.85%；寬帶接入用戶247.4萬戶，增加88.58萬戶，增幅55.77%。

上海住宅小區建設標準和資訊化程度的將進一步提升。憑藉本集團房地產開發業務快速增長的內部資源優勢，以及住宅科技基本技術隊伍的擴大、相關業務資質的完備和與專業技術設備供應商和營運商長期戰略合作夥伴關係的建立，本集團的住宅科技業務發展前景樂觀。