

## 業務分析

### 公寓住宅

二零零六年，上海商品住宅成交面積呈上升態勢。上海網上房地產數據顯示，全年上海累計成交住宅類物業 180,929 套，成交面積達到 2,067.33 萬平方米，比二零零五年增長 16.7%。

二零零六年，上海舊區改造繼續保持合理規模。全年拆除住宅建築面積 848.4 萬平方米，與上年基本持平；動遷居民 7.69 萬戶，比上年增長 3.2%。至年末，城鎮居民人均住房使用面積為 22 平方米，比上年末增加 0.7 平方米；人均住房居住面積 16 平方米，增加 0.5 平方米。居民住宅成套率達到 94%。易居中國研發機構《二零零六年上海住宅市場報告》指出，二零零六年上海房地產市場基本供求平衡，其中商品住宅的全年供求比為 1:0.98。

二零零六年，與大量中低價商品住宅面市相對應，上海商品房價格整體走勢穩中有降。根據《二零零六年上海市國民經濟和社會發展統計公報》數據，全年商品住宅銷售價格下降 3.2%，平均銷售價格為人民幣 7,038 元/平方米。全年房屋租賃價格水平上漲 4%。

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

### 別墅住宅

國土資源部等聯合發布實施的二零零六年版《限制用地項目目錄》和《禁止用地項目目錄》，別墅等項目用地被明令禁止。與別墅用地市場供應量逐年減少相反的，是別墅的交易量日漸升高。

最新數據顯示，二零零六年六月，上海別墅的成交均價達人民幣 14,077.5 元/平方米，成交套數達 888 套，創上半年成交均價高峰，之後進入傳統淡季。截至二零零六年十一月，別墅市場呈現量價齊升的態勢。當月成交量達 914 套，均價達人民幣 14,585 元/平方米。

本集團之附屬公司開發的、分別位於青浦區和南匯區的綠洲江南園、綠洲千島花園大型國際性別墅園區，憑藉規劃布局、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的優勢，將延續良好銷售態勢。位於松江區的綠洲比華利花園，二零零七年將全部實現銷售。

## 商業地產

二零零六年，上海房地產市場中發展較為快速的物業類型，當數商業地產。

寫字樓買賣交易量比重上升。二零零六年五月、六月兩月，上海中央商務區寫字樓買賣交易量佔商業地產成交總量的78%。戴德梁行《二零零六年上海房地產市場報告》顯示，海外機構投資者在上海投資房地產的總成交價值超過180億元人民幣，總成交面積達到100萬平方米，均達到二零零五年的3倍水平。其中主要為甲級寫字樓。

寫字樓租金上漲、空置率持續走低。第一太平戴維斯提供的最新統計數據顯示，二零零六年，上海甲級寫字樓整體租金指數上漲8.5%，其中中央商務區及非中央商務區的租金指數分別上漲13.1%和7.1%。中央商務區寫字樓的平均空置率為3%，跌至10年以來的最低水平。作為中國的金融中心和經濟最活躍地區，上海已被眾多在華擴張的跨國公司認定為設立中國總部的唯一選擇。

甲級寫字樓市場供應不足。戴德梁行的研究報告顯示，二零零六年全年，上海甲級寫字樓完工僅有六幢，市場新供應量在24.5萬平方米左右，大幅低於二零零五年的45萬平方米。

由於上海消費品市場的快速增長，而房地產市場宏觀調控對商辦類物業產生的影響則相對較小，加之商業物業的投資回報率較高，上海商業物業新增供應量和成交商業物業增加。二零零六年，上海全市共計成交商業物業17,862套，較二零零五年增加27.7%；成交商業面積197萬平方米，較二零零五年增長19.7%，月成交量均超過11萬平方米。商業物業的成交總金額達人民幣202億元，較二零零五年上升22.2%。

本集團已經開發和正在開發的有羅店北歐新鎮美蘭湖高爾夫酒店、北歐風情商業街、華府天地商鋪、仕格維麗致大酒店、中環中心商務中心(商鋪、酒店、寫字樓)和雅賓利廣場(商鋪、酒店、寫字樓)。其中美蘭湖高爾夫酒店已經開業，華府天地商鋪招商基本完成，中環中心和雅賓利廣場預計將分別於二零零八年和二零零零年建成開業。

本集團開發中的酒店、商鋪、寫字樓等商業地產物業，將部分留作自有運作之物業及投資物業，以供出租獲取經常性的膳宿收益和租金收益。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

中國政府依據節約土地、集約發展、合理布局、協調發展的原則，大力促進新城鎮發展，以形成若干用地少、就業多、要素集聚能力強、人口分布合理的新興城市。

本集團參與開發的羅店北歐新鎮，經4年的發展，已初具規模。6.8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、具有國際級標準的美蘭湖高爾夫酒店、擁有大小24個會議廳和76套標準客房的國際會議中心、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。二零零七年，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。

## 集團業務

已完成重組之中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)，將通過與戰略投資者的共同努力，實現獨立上市，借助於羅店北歐新鎮建設的成功經驗和影響力，致力於中國極具發展潛力之二線城市近郊新興產業集聚區的新城鎮發展。

### 住宅科技

二零零六至二零一零年《上海市住房建設規劃》，對「十一五」期間上海住房建設規劃實施的科技創新、技術支撐等保障措施提出了新的要求。堅持原始創新、集成創新和消化吸收再創新，努力提升住宅科技的水平。建設信息化管理網絡，健全住房基礎數據庫，整合信息資源，完善覆蓋商品住房整個生命周期的管理應用系統，全面建成市、區(縣)、街道(鄉鎮)的三級網絡管理體系，提升住房建設管理和服務水平。

二零零七年，上海住宅小區建設標準和信息化程度將進一步提升。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貨商及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。