

除非另有指明，本節所提供的資料及統計數字部分取自各類官方政府刊物。我們的董事已就複印有關資料採取合理的謹慎措施，並相信該等資料屬可靠。本集團、聯席保薦人、聯席全球協調人、包銷商或其各自的任何聯繫人或顧問概無獨立核實直接或間接取自政府官方來源的資料。該等資料未必與中國境內外編製的其他資料一致。

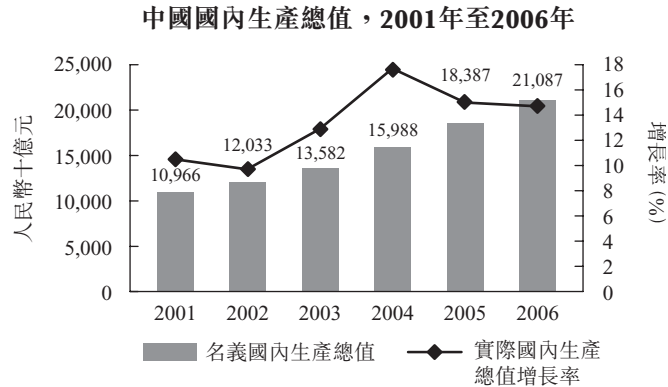
### 中國房地產行業的主要推動因素

中國房地產行業的主要推動因素包括：

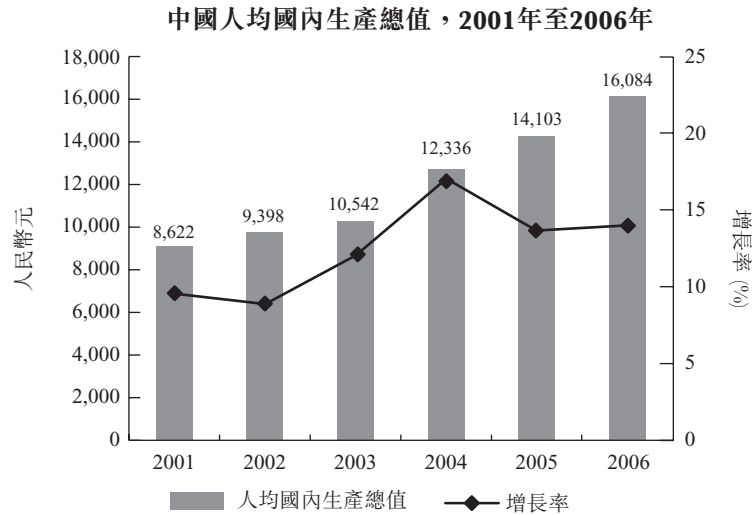
- 經濟增長；
- 政府政策；
- 都市化；及
- 住宅按揭。

#### 1. 經濟增長

自從中國政府在1970年代末推行開放政策以來，中國經濟一直蓬勃發展。中國在2001年加入世界貿易組織後更積極實行經濟改革使中國經濟持續增長。2006年，中國名義國內生產總值達到人民幣21.1萬億元，比上年增長10.7%，已居世界第四位。過去四年來，實際國內生產總值每年持續增長超過10%，中國已成為全球最高速增長的經濟體系之一（數據來源：2007中國政府工作報告、國家發改委）。

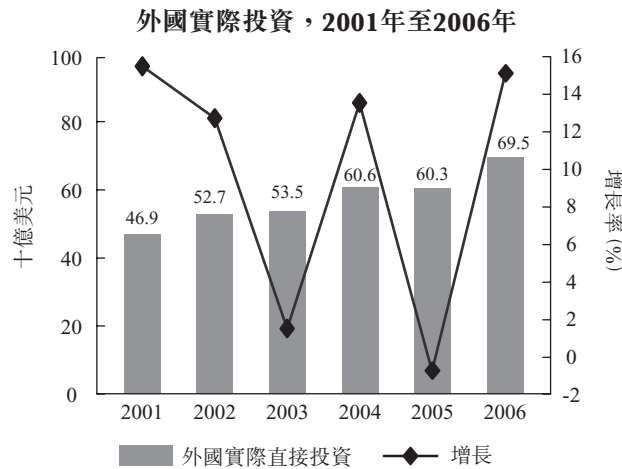


數據來源：2007年中國統計年鑒



數據來源：2007年中國統計年鑒

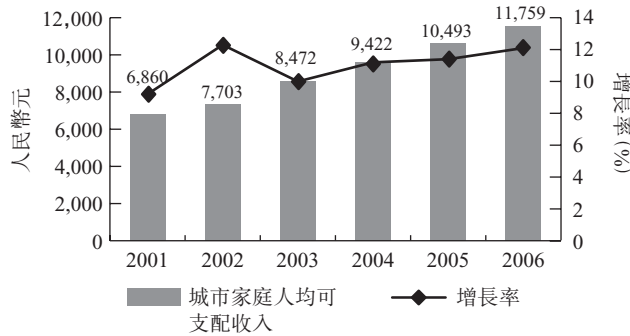
外國直接投資(FDI)是中國經濟迅速增長的另一主要因素。2006年，中國FDI持續大幅增長，達到695億美元。中國FDI於2001年居世界第六位，至2006年前已成為全球第三大FDI數量的國家。2001年至2006年，中國FDI的複合年增長率約6.8%，踏入2005年，中國FDI相等於發展中國家所有FDI的三分之一。(數據來源：聯合國貿發會議《世界投資報告》2006年、2006年國民經濟和社會發展統計公報(國家統計局))



數據來源：2006年及2007年中國統計年鑒

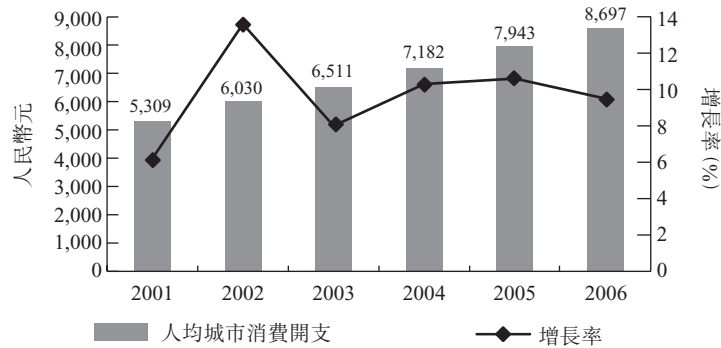
中國經濟迅速增長，帶動其城市家庭人均可支配收入迅速增加。2001年至2002年，中國人均可支配收入的複合年增長率為13.4%，人均城市消費開支於2006年達到人民幣8,697元，較去年增長約9.5%，顯示中國龐大人口的消費力大幅增長，以及出現龐大及日益增多的中產階級，帶動中高端房屋需求持續增加。

中國城市家庭人均可支配收入，2001年至2006年



數據來源：2002-2007年中國統計年鑒

中國人均城市消費開支，2001年至2006年



數據來源：2002-2007年中國統計年鑒

## 2. 政府政策

在1980年代末之前，中國房地產發展以往一直是中國中央計劃及控制經濟的一部分，政府為人民提供房屋作為福利制度的一部分。1998年，中國廢除國家分配住房政策，鼓勵人民購買或以貼近現行市場水平的租金租用房屋。隨著自置房屋增加，按揭市場亦開始蓬勃。加上多項政策鼓勵個人以按揭融資置業，中國房地產市場錄得顯著的增長。以下概述中國政府自1988年以來所推出的轉變其房地產市場結構的政策：

- 1988年：中國修訂國家憲法，准許轉讓國有土地使用權予私人企業及個人。
- 1992年：准許主要城市向私人企業及個人銷售房屋。
- 1994年：頒布有關預售城市商品房的條例。
- 1995年：頒布有關轉讓房地產的條例，就房屋銷售訂立更清晰的監管準則。

- 1998年：中國政府廢除國家分配住房政策。
- 1999年：中國政府將最高住房按揭期延長至30年及將最高按揭融資比率由70%調高至80%，鼓勵以住房信貸消費，推動住房市場化。訂立在二手市場銷售房地產物業的正規程序。
- 2000年：頒布條例及國家準則，確保建築工程的品質，就建築工程的品質控制訂立更嚴格的架構。
- 2002年：頒布有關以招標拍賣或掛牌出認國有土地使用權的規定，進一步將物業開發行業演變成市場主導的行業。廢除國內與海外買家的雙重制度，以容許出現兩個不變的市場。
- 2003年：頒布多項規則，更嚴格監管房地產貸款，穩定當時過熱的物業銷售市場。
- 2004年：頒布「房地產貸款風險的指引」，將每月按揭還款佔個人借款人每月收入的百分比限於50%。中國政府亦頒布通知，將房地產開發項目的最低股本資金需求百分比由20%調高至35%。
- 2005年：中國政府推行其他措施，壓抑若干過熱地區市場的投機活動。該等措施包括將最低首期款項調高至總物業購買價的30%；取消住宅樓宇的優惠按揭利率；規定在購買後兩年內支付交易價5%的營業稅；禁止轉讓預售、未落成物業；就已獲授予規劃許可證超過一年但尚未開始施工的土地徵收稅項，以及壓抑發展豪宅物業。
- 2006年：中國政府推出其他措施，壓抑炒賣豪宅物業。該等措施包括規定任何新住宅發展項目最少七成面積須小於90平方米；不鼓勵轉讓購買不足五年的住宅單位；限制商業銀行向低於股本融資35%的物業發展項目提供貸款；購買面積超過90平方米住宅單位的最低首期付款要求由20%上調至30%，以及暫停別墅及低密度豪宅物業的土地供應。其他措施包括撤銷批准不符合規劃許可的項目，禁止預售土地，以及低成本房屋發展項目獲優先考慮。
- 2007年：於1月16日，國稅總局公布《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理》的通知，顯示政府從嚴調控房地產市場的決心。

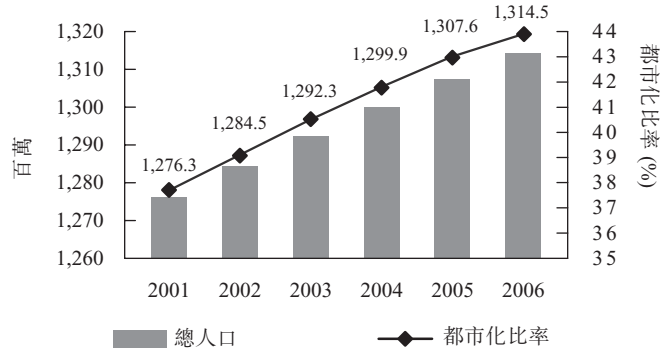
### 3. 都市化

隨着人口增長及現代化發展，中國以前所未有的步伐進行都市化。根據中國國家統計局，中國都市化比率由2001年的37.7%增加至2006年的43.9%。估計中國都市化比率將於2020年及2050年前分別達到50%及70%。隨著大量勞動人口，農村居民及海外外

## 行業概覽

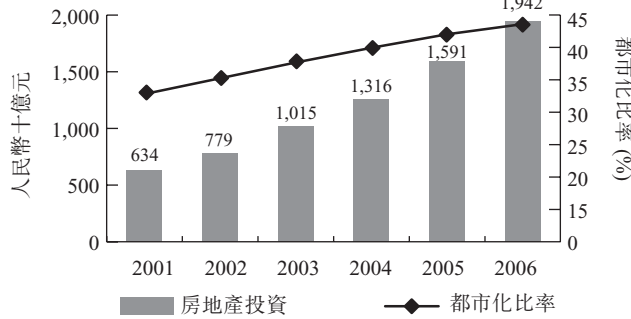
籍人士湧現，預料各類別（住宅以至商業）及等別（低端至高端）的房地產需求將持續迅速增長。中國房地產投資亦相應地顯著增加。2006年，房地產總投資達到人民幣19,420億元，2001年至2006年的複合年增長率達到21.0%。

**中國人口，2001年至2006年**



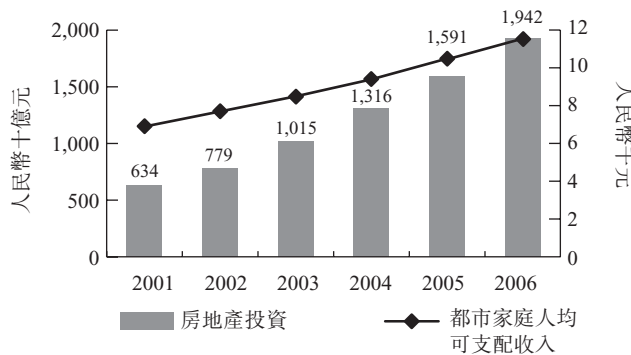
數據來源：2007年中國統計年鑒

**房地產投資相對中國都市化，2001年至2006年**



數據來源：2007年中國統計年鑒

**房地產投資相對中國城市居民人均可支配收入，  
2001年至2006年**



數據來源：2002-2007年中國統計年鑒

## 4. 住宅按揭

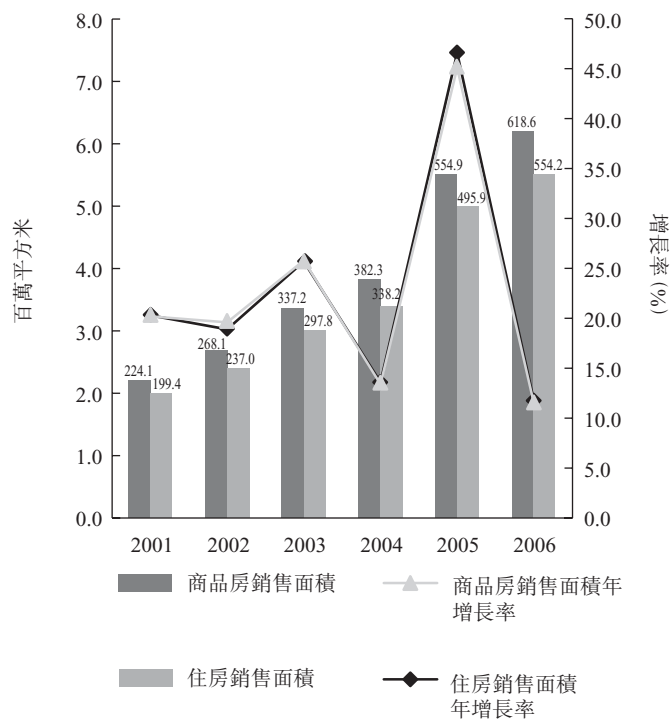
自推出住房改革及鼓勵個人置業的相關政府政策以來，中國住宅按揭市場大幅增加。2006年，中國住宅物業的未償還貸款總結餘增長至人民幣19,900億元，較去年增長7.8%。預計市區居民透過住房按揭擁有私人物業的比例將於不久的未來持續上升。

## 中國房地產市場概覽

### 房地產物業銷售

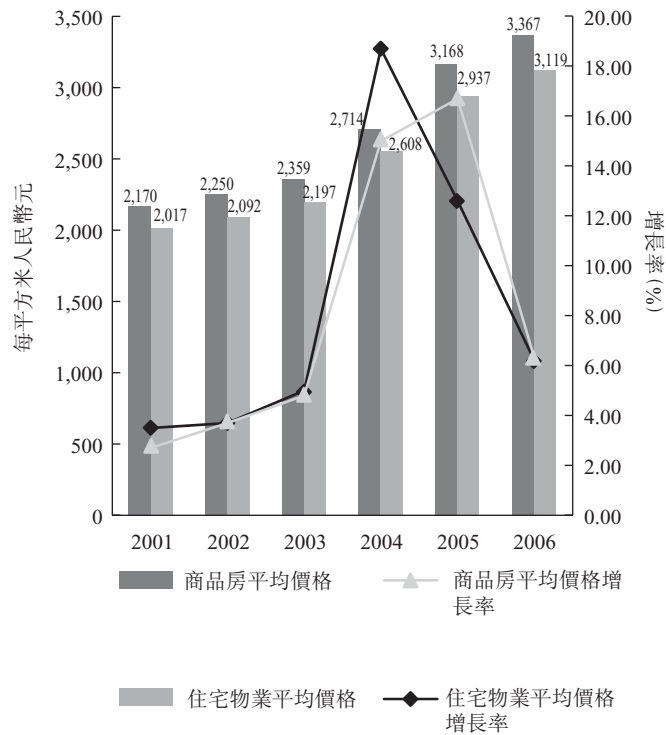
2001年至2006年，已售的住房及商品房建築面積大幅增加。所有商品房的平均售價由2001年的每平方米人民幣2,170元上漲至2006年的每平方米3,367元，住房的平均價亦由每平方米人民幣2,017元增加至每平方米人民幣3,119元，複合年增長率為10.4%。（數據來源：2007年中國統計年鑒）

商品房銷售面積，2001年至2006年



數據來源：2007年中國統計年鑒

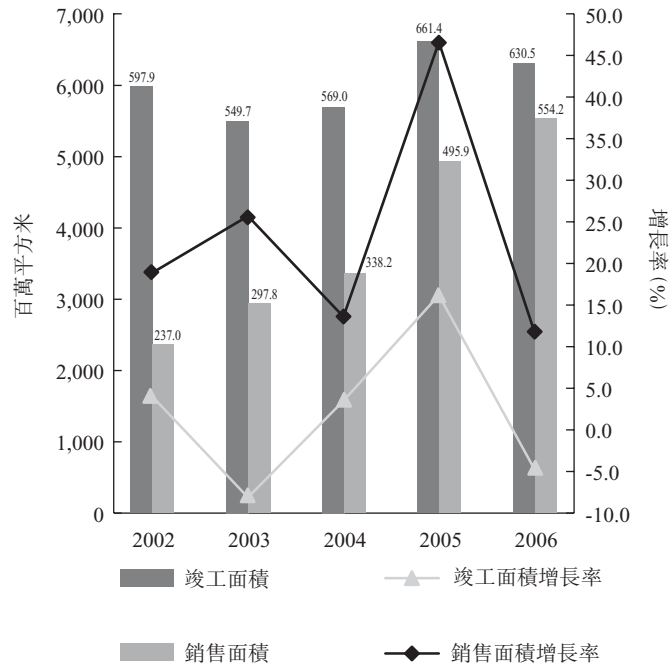
### 商品房平均價格，2001年至2006年



數據來源：2005年及2007年中國統計年鑒

2002年至2004年，每年已售總建築面積均低於落成總建築面積，增長率則維持高於落成物業的增長率。於2006年，中國住宅樓宇總建築面積達到554.2百萬平方米。

住宅樓宇竣工及銷售總建築面積，2002年至2006年

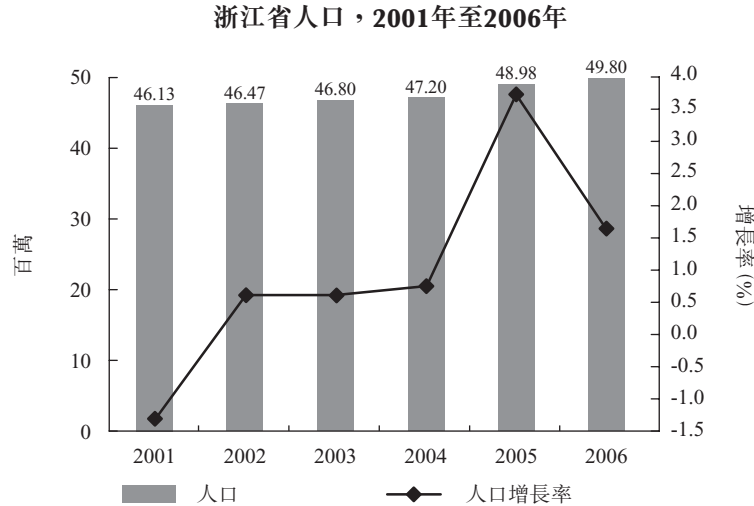


數據來源：2003-2007年中國統計年鑒



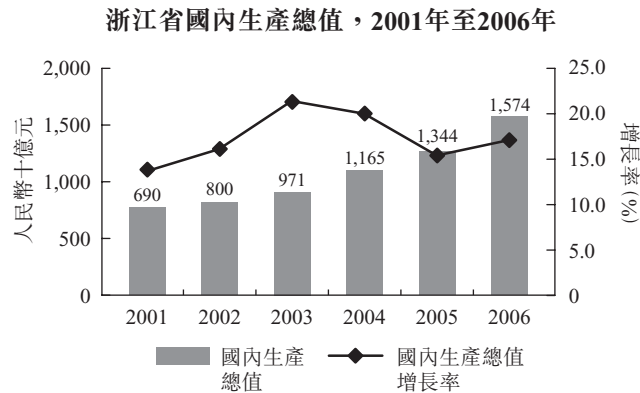
## 浙江省

浙江省位於長江三角洲東南端，毗鄰上海市。覆蓋面積約佔101,800平方公里，截至2006年底人口達到49.8百萬人。



數據來源：2002-2007年中國統計年鑒

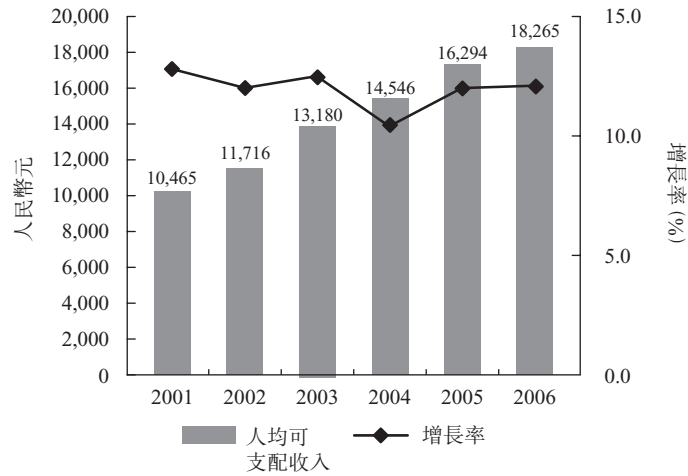
2006年，浙江省國內生產總值為人民幣15,740億元，比2005年增長17.1%，位居全國第四。2006年，浙江省人均國內生產總值為人民幣31,874元，排名全國第一。(數據來源：2007年浙江省統計年鑒)



數據來源：2006年及2007年中國統計年鑒

於過去六年，浙江省於中國各省當中取得最高城鎮居民人均可支配收入。2006年，浙江省城鎮居民人均可支配收入為人民幣18,265元，估計比上年實際增長12.1%。(數據來源：2007年中國統計年鑒)

浙江省城市人均可支配收入，2001年至2006年

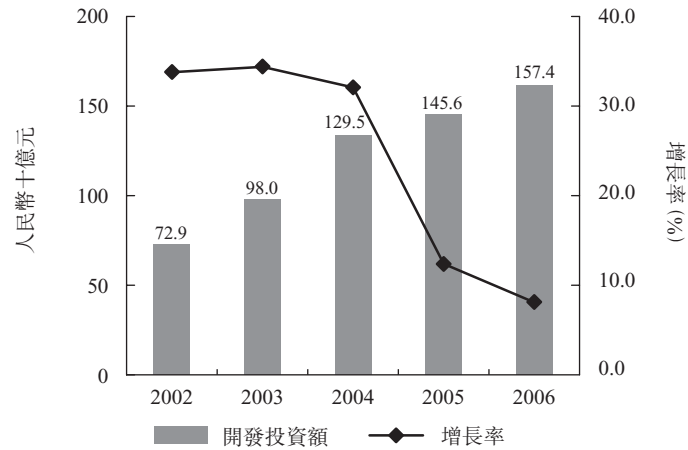


數據來源：2002-2007年中國統計年鑒

浙江省房地產市場

2001年以來，浙江省房地產市場大幅增長。於2006年以前，浙江省全年房地產開發投資人民幣1,574億元，比上年增長8.1%。在2006年，全國同期房地產開發投資總額為人民幣19,420億元，浙江省佔8.1%。(數據來源：2007年中國統計公報)

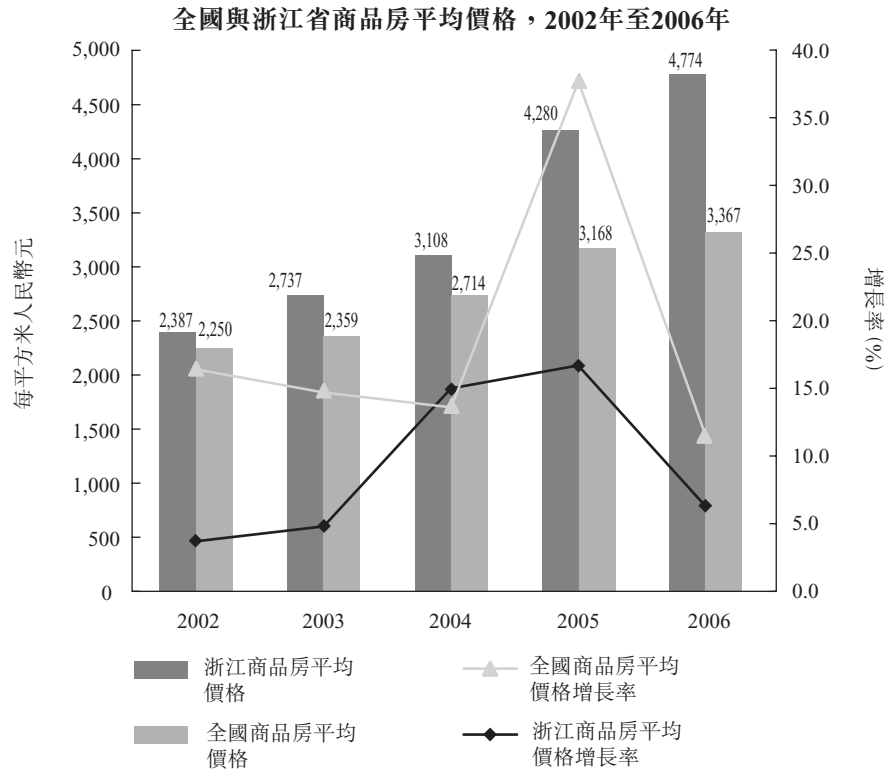
浙江省房地產開發投資，2002年至2006年



數據來源：2003-2007年中國統計年鑒

## 行業概覽

2003年至2006年，浙江省商品房銷售均價一直高於全國水平。2006年浙江省商品房地產價格在中國政府宏觀政策調控背景下依然保持了較高的增長率，達到11.5%。



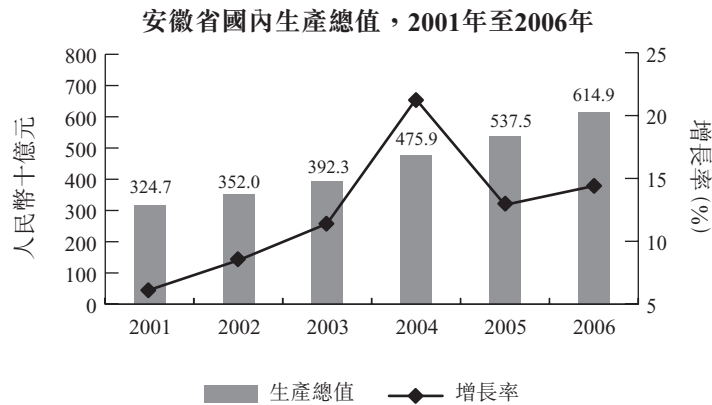
數據來源：2003-2007年中國統計年鑒

有關杭州市及蕭山市經濟指標及各自的本地物業市場統計數字，請參閱附錄六「市場研究報告」。

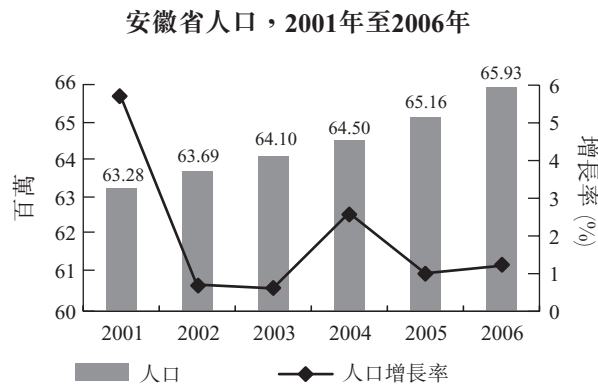
## 安徽省

安徽省是泛長江三角洲的重要省份，亦是華中以東的主要省份，覆蓋面積約130,000平方公里。安徽省也是中國蘊含豐富的天然資源儲量與主要礦產來源的省分之一。安徽省已發現有用礦種130餘種，包括煤、鐵、銅、硫及明礬。由於安徽省位於華東的中心地帶，在基建及商業方面佔有重要的戰略價值。

2006年底，安徽省戶籍人口65.93百萬人，居全國第八位。安徽省城市人均可支配收入從2001年的人民幣5,617元增長到2006年人民幣9,771元，增幅達74.0%，複合年增長率為11.7%。（數據來源：2007年中國統計年鑒）

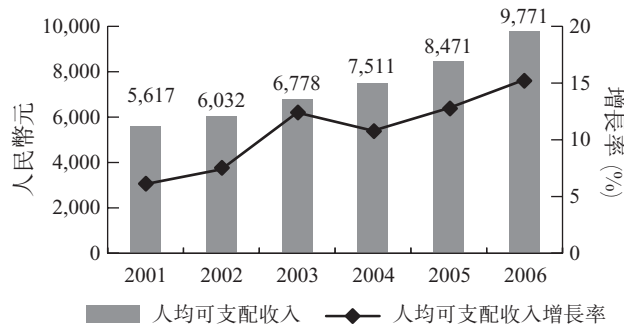


數據來源：2006年及2007年中國統計年鑒



數據來源：2002-2007年中國統計年鑒

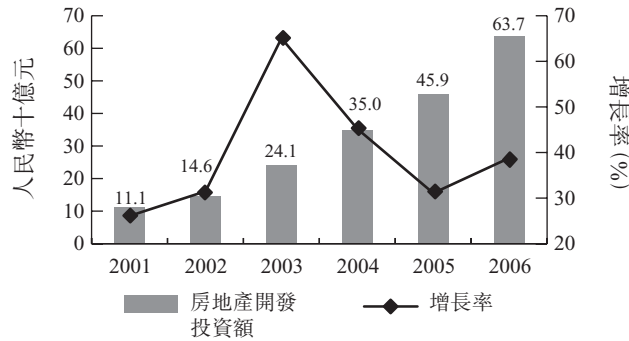
**安徽省城市人均可支配收入，2001年至2006年**



數據來源：2002-2007年中國統計年鑒

安徽省經濟快速增長，使得住房需求及發展大幅增長。安徽省房地產開發投資額從2001年人民幣111億元增長到2006年人民幣637億元，複合年增長率達41.8%。(數據來源：2007年中國統計年鑒)

**安徽省房地產開發投資，2001年至2006年**

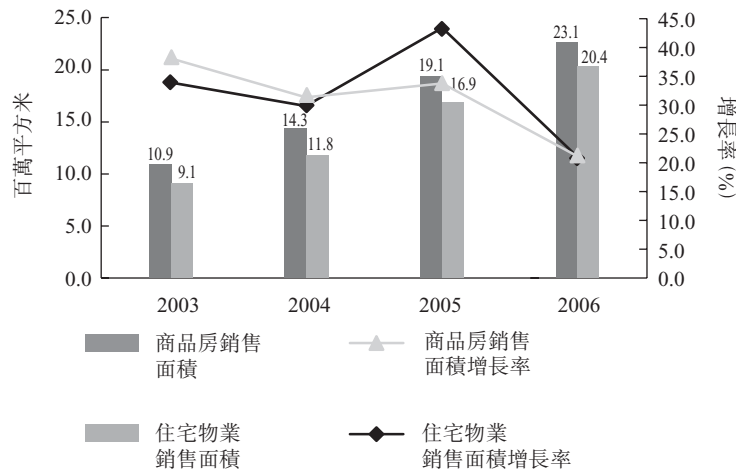


數據來源：2002-2007年安徽省統計年鑒

2003年至2006年，安徽省整體商品房及住宅物業銷售額均顯著提高。特別是，住宅物業銷售額增長速度明顯較快，由2003年人民幣122億元增加至2006年人民幣439億元，複合年增長率達53.2%。

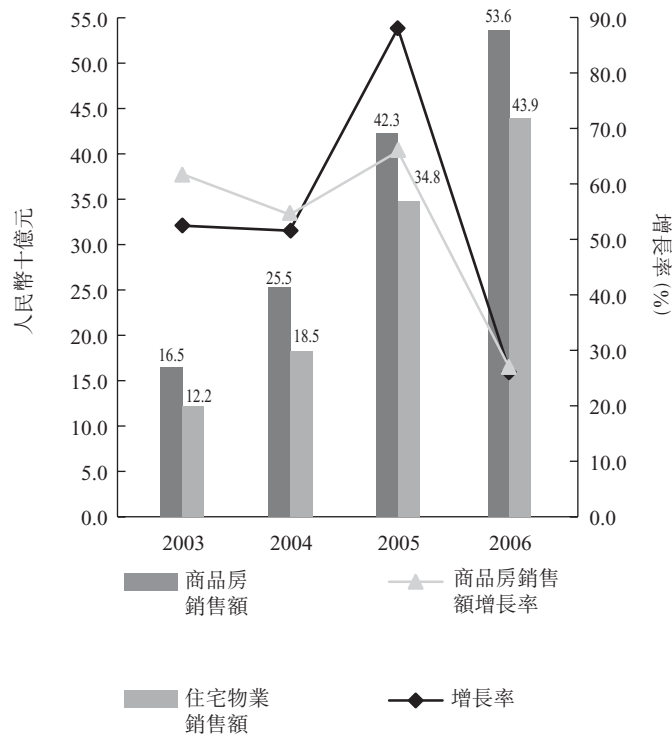
## 行業概覽

**安徽省商品房銷售面積，2003年至2006年**



數據來源：2004-2007年中國統計年鑒

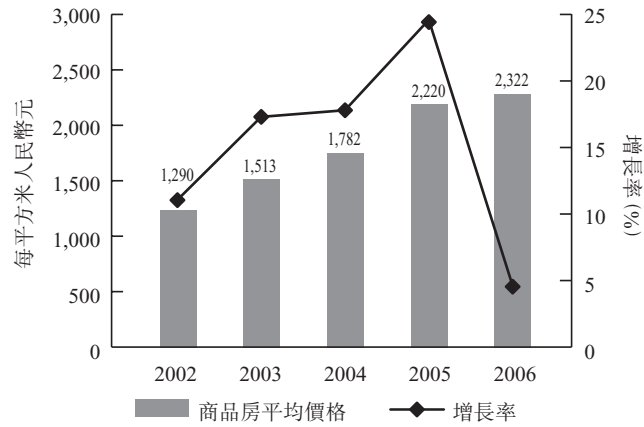
**安徽省商品房銷售收入，2003年至2006年**



數據來源：2004-2007年中國統計年鑒

2002年至2006年，安徽省商品房平均售價持續大幅增長，從2002年每平方米人民幣1,290元上漲到2006年每平方米人民幣2,322元，複合年增長率達15.8%。(數據來源：2006年中國統計公報)

## 安徽省商品房平均價格，2002年至2006年



數據來源：2003-2007年中國統計年鑒

有關合肥市及淮北市經濟指標及各自的本地物業市場統計數字，請參閱附錄六「市場研究報告」。