

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

34/F Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號
中環廣場三十四樓
電話852 2820 2800
傳真 852 2810 0830

1.0 緒言

根據接獲眾安房產有限公司(「眾安房產」)的指示，世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)對中國的房地產市場進行了研究，以供載入就眾安房產股份於香港聯交所上市而將予刊發的本招股章程中。杭州、合肥及淮北三個城市與不同範疇有關的房地產指標均予以審閱，以對各個城市的經濟特色、現有市場狀況、新興趨勢及未來展望提供一個概覽。世邦魏理仕並無授權使用或倚賴本市場調查報告作任何其他用途(載入本招股章程除外)，而世邦魏理仕對由此未經授權使用或倚賴而產生的任何損失概不承擔責任。未經吾等書面授權，不得複製本市場調查報告。

假設

假設乃本報告不可或缺的部分。世邦魏理仕採用各項假設乃因若干資料不可得或不在吾等的專業範圍內。儘管該等假設已建基於本文件日期的已知因素而審慎考慮所採納，但不應排除任何假設存有錯誤的風險。世邦魏理仕對本報告所依據假設的準確性或正確性概不作出保證或聲明。

其他方面供應的資料

本文件中大量資料直接取自非原始來源。世邦魏理仕並未將資料視為己有而採用，本報告所採用者亦不例外。本文件的內容已標明取自(全部或部分)世邦魏理仕以外的來源。世邦魏理仕對該資料的準確性或正確性概不作出保證或聲明。

日後事項

倘本文件載有任何有關日後事項、預計或預測的陳述，該陳述乃根據世邦魏理仕於本文件日期已知的資料作出的估計及或意見而提供。該等預計或預測可視為可能性而非

絕對必然性的指示。由於假設乃涉及多項變數，不斷變化的條件所致的任何差異均會影響最終結果。世邦魏理仕對該等預計或預測是否可以實現概不作出保證。

1.1 方法

世邦魏理仕透過其世邦魏理仕研究部設置一個龐大的租務及銷售交易數據庫，包括但不限於世邦魏理仕直接或間接參與的交易以及市場來源。本報告所使用的詞彙及簡稱於第17.0節有所界定，而所使用的匯率為1美元兌人民幣7.6248元。本報告內所作預測的基礎包括對宏觀經濟環境、政府經濟指標及政策、開發商提交審批的預測開發項目，以及有關供應和需求的過往模式及趨勢和其對空置率、租金水平及售價的影響的分析，由世邦魏理仕於世邦魏理仕研究部數據庫中並透過龐大的市場網絡所保存的資料推動進行。

2.0 杭州

杭州為浙江省的省會，並為該省的政治和經濟中心。該市佔地面積16,596平方公里，當中都市土地面積合共3,068平方公里，覆蓋八個區域-西湖區、上城區、下城區、拱墅區、江乾區、濱江區、蕭山區和餘杭區。杭州為中國主要旅遊勝地。

2.1 經濟指標

杭州	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2001年-2005年	
						2006年	複合年增長率
登記人口(百萬人).....	6.29	6.37	6.43	6.52	6.60	6.66	1.2%
名義國內生產總值(人民幣十億元).....	156.8	178.2	210	254.3	294.3	344.1	17.0%
實質國內生產總值增長率-就通脹 予以調整.....	12.2%	13.2%	15.2%	15.0%	13.0%	14.3%	-
人均國內生產總值*.....	25,074	28,150	32,819	39,293	44,853	51,875	15.6%
固定資產總投資(人民幣十億元).....	46.4	56.2	89.5	110.8	127.7	146.1	28.8%
外商直接投資合同額(十億美元).....	1.03	0.97	2.0	3.08	4.01	5.38	40.5%
消費品零售銷售量(人民幣十億元).....	57.9	66.1	74.3	85.5	97.5	111.2	13.9%
全年人均可支配收入**(人民幣元).....	10,896	11,778	12,898	14,565	16,601	19,027	13.9%
全年人均消費支出**(人民幣元).....	8,968	9,215	9,950	11,213	13,438	14,472	10.0%
零售物價指數** (上年度=100).....	95.3	97.9	98.1	101.6	100.3	不適用	11.1%
失業率.....	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	3.7%	3.5%	1.3%
恩格爾系數.....	0.39	0.40	0.39	0.39	0.35	0.33	-3.3%

資料來源：杭州統計局(2001-2005年杭州統計年鑒；2006年統計公報)

* 按照登記人口計算；

** 位於城區內

基於杭州位於長江三角洲且鄰近上海的戰略性位置，該市於2001年至2005年最近數年間展現強勁的經濟增長。於2005年底，該市的名義國內生產總值增長至人民幣294.3十億元，複合年增長率為17.0%。該年的人均國內生產總值於2001年至2005年期間同樣顯著增長至人民幣44,853元，複合年增長率為15.6%。根據最新統計局公報，杭州的名義國內生產總值增長16.9%至人民幣3,441億元，而人均國內生產總值增長15.6%至人民幣51,875元。

杭州被視為中國其中一個經濟最發達的城市。根據最新統計公報，於2006年，其國內生產總值名列第八，位於上海、北京、廣州、深圳、蘇州、天津及重慶之後。於2006年，杭州的國內生產總值較2005年實際增長(就通脹調整予以調整)14.3%，而全國則為10.7%。

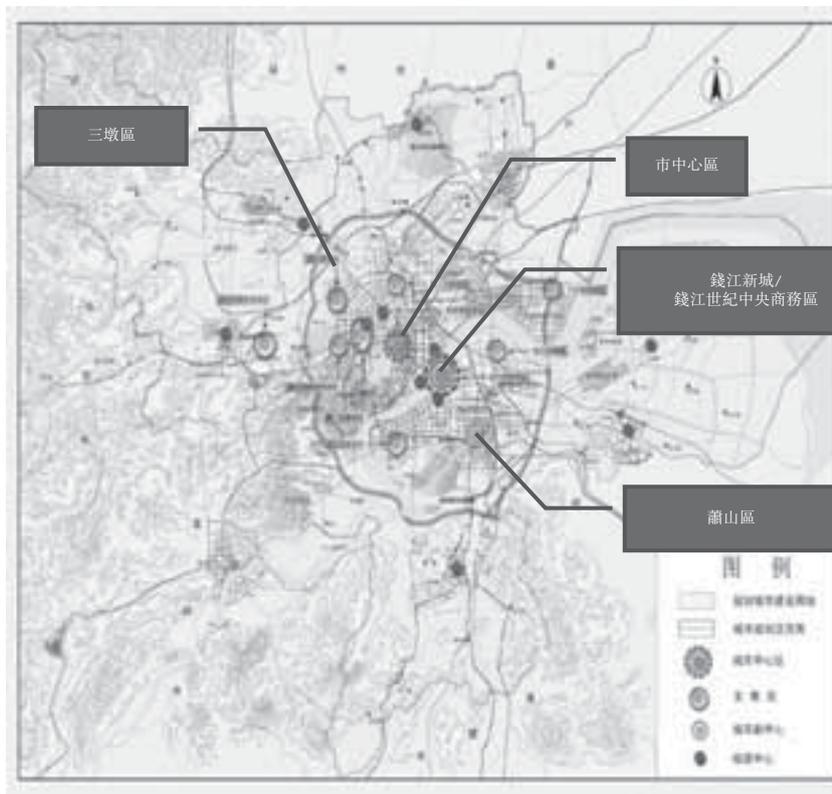
地方市政府最近數年大力投資於基建發展項目，特別是有關道路、橋樑興建、電訊以及公共事業。於2001年至2005年間，固定資產總投資由人民幣46.4十億元增長至人民幣1,277億元，複合年增長率為28.8%。根據最新統計局公報，固定資產投資於2006年增長14.4%至人民幣146.1十億元。

由於杭州的人才充裕及勞工成本相對較低，愈來愈多跨國公司已開始於杭州設立研發設施，包括三星、諾基亞及摩托羅拉。因此，杭州的外資合同額於2001年至2005年期間由10.3億美元快速增長至4.01十億美元，複合年增長率為40.5%。根據最新統計局公報，外資合同額於2006年上升34.2%至人民幣5.38十億元。杭州的外商投資集中於科技及機電相關產業。

杭州的消費品零售銷售量由2001年增長至2005年的人民幣97.5十億元，複合年增長率為13.9%。期內的按年增長率相當一致。比較而言，同期的全國零售銷售量整體按複合年增長率11.8%增長，於2005年達人民幣6.72萬億元。根據最新統計局公報，消費品零售銷售量於2006年增長14.1%至人民幣111.2十億元。

杭州市居民的全年可支配收入由2001年的人民幣10,896元增長至2005年的人民幣16,601元，期內複合年增長率為13.9%，可與上海居民截至2005年的全年可支配收入人民幣18,645元作比較。該等可支配收入的增長令杭州居民的購買力增加及整體生活水平提升。比較而言，同期的全國城市居民全年可支配收入按複合年增長率11.2%增長，於2005年達致人民幣10,493元。根據最新統計局公報，杭州市居民的全年可支配收入增長14.6%至人民幣19,027元。

2.2 基建發展項目及城市規劃



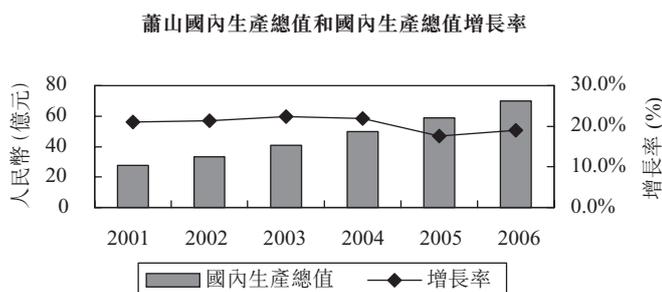
資料來源：杭州城市規劃局

杭州的最新城市規劃覆蓋2001年至2020年的期間，勾勒出杭州市由「西湖時代」過渡至「錢塘江時代」。根據規劃，城市的日後發展將由環繞西湖的傳統市中心轉移至錢塘江東南一帶。該項發展的兩大重心地區將分別為錢塘江北岸及南岸的錢江新城及錢江世紀中央商務區。作為杭州市政府城市規劃的主要重心，錢江新城現正發展為該市的主要中央商務區及行政中心。規劃地區位於錢塘江北岸，包括總用地面積15.8平方公里。錢江世紀中央商務區座落蕭山區內，旨在長遠於錢塘江對岸與錢江新城互相輔助。其覆蓋的面積達22.74平方公里，而規劃人口為120,000人。儘管該地區預期於短期乃為輔助錢江新城，惟預期長遠將逐漸發展成為極具重要性的獨立中央商務區。

作為地方政府分散發展計劃的一部分，預期中期將對位於市中心外圍的多個住宅區進行開發。其中，三墩區位於杭州市中心西北約11公里，距離該市的最大商業區約20分鐘車程。區內的住宅發展項目已經開展，雖然大部分預期於往後年度出現。整體而言，城市發展規劃的設計旨在保存傳統杭州市中心的歷史重要性，包括其作為中國其中一個最受歡迎旅遊勝地的形象。

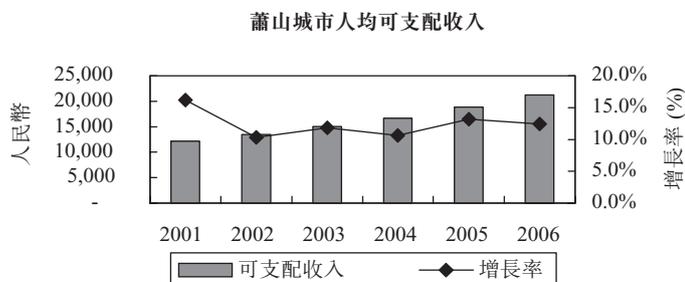
蕭山區

蕭山區位於現時杭州市中心區東南，預期對該市的日後經濟發展擔當主要角色。於2001年至2006年期間，蕭山的名義國內生產總值按複合年增長率20.5%增長，於2006年達致人民幣70.0十億元，相當於杭州該年國內生產總值約20%。此外，該項增長率顯著高於該市的整體增長率；該市同期按複合年增長率17.0%增長。



資料來源：2001至2006年蕭山統計公告

在2001年至2006年間，城市人均可支配收入亦由2001年的人民幣12,213元穩步增長至2006年的人民幣21,238元，複合年增長率為11.7%



資料來源：2001至2006年蕭山統計公告

區內的主要經濟動力包括蕭山經濟技術開發區，其為跨國公司提供一定獎勵，而已於開發區成立的公司包括通用電氣及東芝。蕭山區的特定目標產業包括製造及高科技產業。新蕭山中央商務區的功能乃預期作為杭州的第二中央商務區。

鐵路／地鐵發展

儘管杭州現時並無地鐵營運系統，該市計劃於2050年前發展八條路線，合共約278公里。該項計劃的第一期包括地鐵1號線和2號線，將建成約82.2公里的網絡。地鐵1號線已於2007年3月開始施工，目標於2011年完工。地鐵2號線尚未開始施工，故完工日期未定。

上海至杭州的快線服務已於2007年初引入，令平均行車時間由約2 1/2小時縮短至僅逾1小時。雖然上海至杭州的磁浮列車未有確實的完工時間，預期完工後該項服務將進一步縮短城市間的行車時間至少於30分鐘。然而，最近傳媒報導指出該項目可能基於環境及安全問題而被取消。該路線將貫穿錢江新城及錢江世紀中央商務區，加強該等地區的交通。作為長遠計劃，預期另外兩條地鐵路線（6號線和7號線）亦將貫穿錢江世紀中央商務區，進一步增強交通。

道路運輸

於過去五年，政府已完成多項基建及運輸項目，包括改善西湖周邊道路，以及發展錢江新城的基建。日後透過以下各項基建項目，杭州的道路系統預期得以進一步加強：

- 慶春路過江隧道－於2010年完工，該隧道預計將大大加強蕭山區至錢江新城及錢江世紀中央商務區的交通，可於數分鐘內往返兩區。
- 橫跨錢塘江的錢江九橋（江東大橋）現正施工，計劃於2008年完工，以進一步加強蕭山區的交通。該橋亦將與滬杭高速公路連接。

機場

蕭山國際機場是杭州唯一的機場。其位於蕭山，距杭州市中心東北27公里，並於2004年3月正式成為國際機場。於2005年，該機場錄得乘客8.1百萬人次及貨物166,000噸，並為中國第八大繁忙的機場。該機場有直航機往中國大部分主要城市，包括北京、成都、大連和廣州，以及多個國際目的地包括香港、日本、新加坡及南韓。於2005年，中央政府批准該機場進行大型擴建項目，預期於2010年前完工。完工後，預期該機場的客運量將達25.6百萬名乘客，而空運量將達每年500,000噸。

2.3 房地產市場

杭州物業市場	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
房地產投資(人民幣十億元)	14.1	19.8	25.9	32.9	41.1	44.3
已出售總建築面積(百萬平方米)	3.6	4.4	5.6	6.6	7.0	7.6
興建中項目建築面積(百萬平方米)	14.5	19.0	24.5	35.3	42.1	45.5
新落成建築面積(百萬平方米)	4.3	5.6	7.0	8.7	9.0	7.3
所有物業(包括住宅、商用、辦公室 及其他物業)平均價格 (每平方米人民幣元)	2,845	3,526	3,939	4,185	5,619	不適用

資料來源：杭州統計局

一如中國其他主要一線和二線城市，杭州的房地產業近年展現相對強勁的增長。於2001年至2006年期間，房地產投資按複合年增長率25.7%增長，於2006年達致人民幣44.3十億元。然而，注意到房地產投資最近正出現一定程度的放緩，2006年低於趨勢的增長約7.8%可作印證。該放緩部分由於2005/06年度推出的宏觀調控措施，亦顯示杭州的房地產市場轉型為較成熟的市場，與中國的一線城市一致。興建中項目的建築面積出現相若趨勢，亦於2001年至2006年期間按複合年增長率25.7%增長，並於2006年放緩至按年約7.9%。

所有物業(包括住宅、商用、辦公室及其他)平均價格於2001年至2005年期間按複合年增長率18.5%增長，於2005年達致每平方米人民幣5,619元(最新可得數據)，而同期上海的平均價格為每平方米人民幣6,842元。

3.0 杭州甲級辦公室板塊

於2007年第二季末，杭州甲級辦公室物業的總存量估計為344,248平方米(建築面積)。世邦魏理仕界定杭州的甲級辦公室物業為建築面積逾15,000平方米兼具優質管理且保養良好的辦公室物業。該等物業具有高比例的國際及或享負盛名的當地租戶。杭州的甲級辦公室物業現時位於傳統市中心區的三個主要商業區內，即黃龍區、慶春路區和武林區。黃龍區為杭州最發達的辦公室樞紐，金融、顧問、房地產及貿易公司與多間跨國公司高度集中。慶春路區稱為杭州的「金融街」，甲級辦公室物業的數量較少。武林區為著名的零售樞紐，主要辦公室物業均較為陳舊且數量較少，僅有一座甲級辦公樓。

杭州甲級辦公室發展項目的重心預期轉移至傳統市中心區東南的錢塘江畔。預期至2010年，隨著杭州市政府的搬遷，錢江新城將以主要辦公室樞紐的姿態出現，而錢江世紀中央商務區的輔助辦公室樞紐亦於2010年後出現。

主要甲級辦公室區	地區	總建築面積 (估計平方米)	比例 (%)
黃龍.....	西湖	213,600	62.1%
武林.....	下城	33,200	9.6%
慶春路.....	下城	97,448	28.3%
錢江新城.....	上城	0	0.0%
合計.....	-	344,248	100.0%

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季)



- 1. 黃龍
- 2. 武林
- 3. 慶春路
- 4. 錢江新城
- 5. 錢江世紀中央商務區

資料來源：世邦魏理仕

3.1 主要甲級辦公室區的主要特色

	黃龍	武林	慶春路	錢江新城	錢江世紀 中央商務區
2007年第2季 現有存量*.....	213,600平方米	33,200平方米	97,448平方米	0平方米	0平方米
2007年至2009年 額外供應*.....	90,000平方米	50,000平方米	0平方米	522,661平方米	0平方米
2009年 預測存量*.....	303,600平方米	83,200平方米	97,448平方米	522,661平方米	0平方米
2007年第2季 平均租金 (每月每平方米)...	人民幣138.46元 18.22美元	人民幣120.00元 15.79美元	人民幣99.27元 13.06美元	-	-
租用率 (估計2007年 第2季).....	88.6%	60.0%	87.1%	不適用	不適用
優勢.....	<ul style="list-style-type: none"> 現時為最發達的辦公室樞紐 配套設施齊備 基建發展成熟 	<ul style="list-style-type: none"> 市內最大的零售樞紐 配套設施齊備 	<ul style="list-style-type: none"> 傳統市中心區 配套設施齊備 基建發展成熟 交通十分方便 	<ul style="list-style-type: none"> 地方政府的規劃支持 有潛力發展為市內主要的辦公室樞紐 	<ul style="list-style-type: none"> 地方政府的規劃支持 往返杭州市中心區及蕭山新中央商務區的交通方便 部分用地可能坐擁優美的江畔景色
弱勢.....	<ul style="list-style-type: none"> 部分物業相對陳舊，未能滿足嚴格的租戶要求 	<ul style="list-style-type: none"> 缺乏足夠數量的優質辦公室設施 	<ul style="list-style-type: none"> 優質辦公室物業有限 未來供應有限 商務環境不若其他地區吸引 	<ul style="list-style-type: none"> 現時處於發展初期 基建發展未成熟 與傳統市中心的距離 	<ul style="list-style-type: none"> 現時處於發展規劃期 基建發展未成熟 與傳統市中心的距離

	黃龍	武林	慶春路	錢江新城	錢江世紀 中央商務區
交通	<ul style="list-style-type: none"> 道路四通八達，有公共汽車運輸服務 地鐵2號線會在該區設站(現時處於規劃階段) 	<ul style="list-style-type: none"> 道路四通八達 地鐵1號線會在該區設站(預期於2011年年底完工) 	<ul style="list-style-type: none"> 道路四通八達 地下鐵路1號及2號線均貫穿該區 	<ul style="list-style-type: none"> 目前缺乏足夠的公共運輸系統 相對接近地鐵 地鐵2號線將於日後提供方便的公共運輸(規劃中) 	<ul style="list-style-type: none"> 目前缺乏足夠的公共運輸系統 地鐵2號線將於日後提供方便的公共運輸(規劃中) 一道跨越錢塘江的大橋；慶春路隧道(興建中)將改善交通

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季)；

* 僅為估計(附註：租金僅為租金「叫價」，不包括管理費)

3.2 未來供應(2007年第3季至2009年)

杭州日後的甲級辦公室市場

主要辦公室區	地區	於2007年第2季 的總建築面積 (估計平方米)	2007年第3季至 2009年的額外供應 (估計平方米)	於2009年12月的 總建築面積 (估計平方米)	於2009年12月的 總建築面積比例
黃龍黃龍	西湖	213,600	90,000	303,600	30.1%
武林	下城	33,200	50,000	83,200	8.3%
慶春路	下城	97,448	0	97,448	9.7%
錢江新城	上城	0	522,661	522,661	51.9%
合計		344,248	662,661	1,006,909	100.0%

資料來源：世邦魏理仕

至2009年年底前，預計杭州將推出的甲級辦公室物業估計662,661平方米，令為總存量達約1百萬平方米。由於發展重心轉移至錢江新城區，預期黃龍、慶春路和武林等傳統市中心區於日後各年度的未來供應有限。至2009年年底，該等地區的甲級存量比例估計為黃龍約30%、

慶春路約9.7%和武林約8.3%。截至2009年年底，錢江新城區的新增供應將包括該市甲級總存量約52%。預期錢江新城亦會進行龐大的基建發展，並設有配套設施以輔助區內的商業發展。

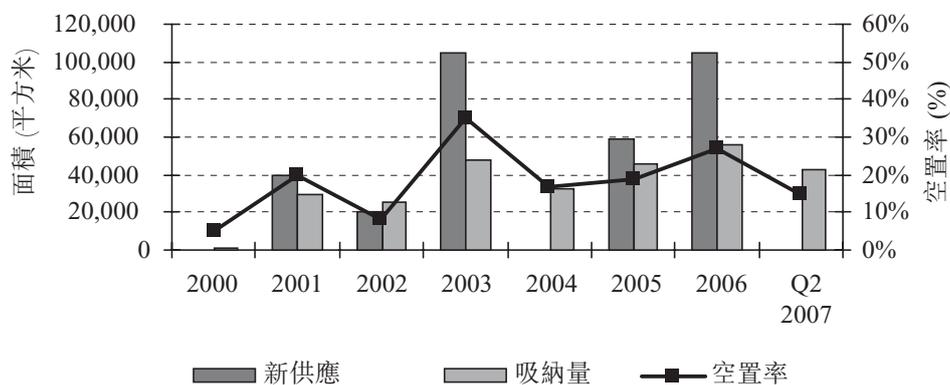
3.3 供應趨勢

杭州對甲級辦公室物業的需求持續強勁，主要由中國加入世界貿易組織所帶動。然而，由於過去數年的新供應並不穩定，過往的空置率相當波動，即使整體吸納量有所增加。

杭州被日漸公認為商業中心，並吸引多間外資公司進駐。於2004年，杭州被福布斯雜誌列為中國最佳商業城市；於2006年，世界銀行將該市列為中國投資環境最佳的城市。截至2006年年底，53間財富全球500強公司已於杭州設有業務，包括通用電氣、摩托羅拉、愛立信、可口可樂、東芝和西門子。其位置鄰近上海及國際機場亦對甲級辦公室的需求帶來正面刺激。來自由中國發展較為成熟的城市如北京及上海等進行擴展的跨國公司以及尋求業務擴展的現有公司的需求均有所增加。

由專業管理公司整體持有及管理的有限優質物業，較由業主佔用人主導按分契地權基準銷售的物業，可見往往吸引較高比例的廣受注目跨國公司。

2000年至2007年第2季杭州甲級寫字樓市場的新供應、吸納量及空置率

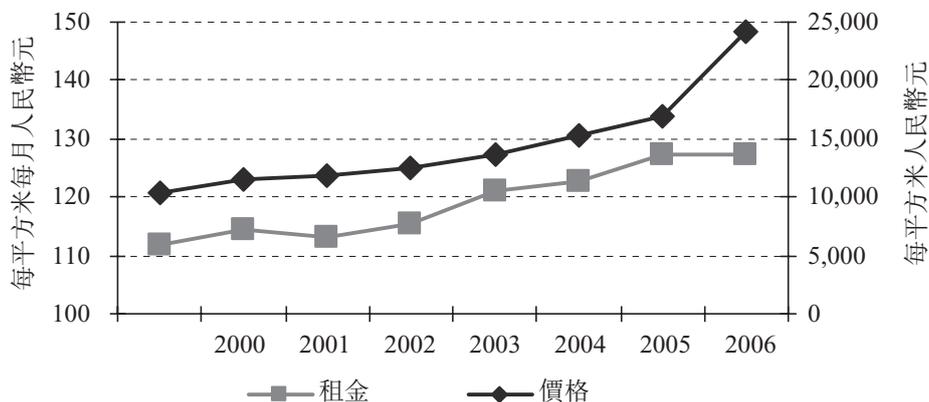


資料來源：世邦魏理仕

於杭州市場相對較短的歷史中，辦公室的最高吸納水平於2006年出現，錄得估計56,000平方米。該項強勁的吸納量部分由年內推出的新增供應量較高所帶動，當中不少質素遠高於市場現存的較舊樓宇。該趨勢於2007年上半年持續，而在沒有新增供應下，平均空置率下降至14.6%。

3.4 租金水平、售價及投資收益率

杭州甲級寫字樓市場
平均租金叫價及價格



資料來源：世邦魏理仕

附註：租金為租金叫價總額，不包括管理費；價格為平均叫價

杭州甲級辦公室市場的平均租金已由2000年的每月每平方米人民幣111.9元逐漸增加至2007年第2季的每月每平方米人民幣127.5元，複合年增長率為2.0%。該增長率相對較低，主要由於已推出的新增供應連同較低出租率的影響，對期內業主的租賃策略和其後的要求租金構成影響。在2006年，以上的趨勢增長主要由於該年內已推出的較優質物業所致。

於2000年至2006年期間，杭州甲級辦公室的售價叫價按溫和的複合年增長率8.5%增長，截至2006年年底達致每平方米人民幣16,913元。至2007年第二季季末，平均售價叫價已增加43%至每平方米人民幣24,200元，而質素較佳的樓宇更高達每平方米人民幣33,000元。該項顯著增長主要由於可供銷售的甲級辦公室物業數量極為有限，而最近成交者均為面積約100至200平方米的較小單位。因此，該等價格水平一般不被視為可反映杭州整體甲級辦公室的銷售市場狀況。

由於售價的增長自2000年起較租金水平的增長為快，平均收益率已由2000年將12.9%逐步下降至2006年約9.0%。該趨勢與整體投資興趣上升及對成熟市場風險較低的認知一致。2007年第二季的指標收益率為6.3%，即使近期的急速下調主要由於市場錄得較高的售價叫價。誠如上文所述，該等售價一般不被視為可反映廣泛市場狀況。

3.5 辦公室市場展望

預期來自尋求優質辦公室物業的跨國公司公司及當地公司以及基於政府獎勵而市內設立地區或全國總辦事處的當地公司於對杭州甲級辦公室的需求持續強勁。

預期中短期的計劃辦公室發展項目將採納與國際甲級標準相近的樓宇規格和管理質素。

隨著該市向東南擴展以及錢江新城區在當地政府的強烈支持下作為該市的主要商業區出現，該區內的甲級辦公室物業吸納量將獲政府和開發商（已承諾吸納部分新增供應作自用）支持。預期尋求鄰近政府的當地公司亦佔該區吸納量的一部分。於2010年後的較長時間，由於市中心區的新增供應有限而導致可供跨國公司及類似當地公司的選擇減少，預期對該區的需求將更為分散。

於2007年下半年，在僅有一座新甲級物業推出的情況下，預期平均租金水平按年輕微增長約2%至3%。由2008年開始，預期新增供應量增加的影響將令平均租金水平於2008年趨向穩定，其後於2009年每年輕微下降約2%至3%。

預期售價將持續上升趨勢，按平均年率5%至8%溫和增長至2008年年底，其後於2009年略為放緩至約3%至5%，原因為預期2009年推出的供應量增加。基於售價的增長較租金水平的增長為快，預期收益率於中短期將進一步受壓，而2009年年底的收益率水平將介乎8%至8.5%

3.6 蕭山優質辦公室市場

優質辦公室的定義：物業建築面積逾25,000平方米及平均樓面面積為800平方米或以上的純辦公室物業。

蕭山區相當於位於五座樓宇內的一小群優質辦公室物業，總存量約229,200平方米（截至2007第二季），均座落於新蕭山中央商務區內，主要為質素要求較跨國公司為低的當地公司服務。該項物業位於五座樓宇內，均座落於新蕭山中央商務區內。此外，計劃於未來三年內在蕭山經濟技術開發區內興建兩座優質辦公樓。



資料來源：世邦魏理仕

3.7 蕭山區的主要特色

	新蕭山中央商務區	蕭山經濟技術開發區
2007年第2季現有存量*	229,200平方米	0平方米
2007年至2009年額外供應*	42,600平方米	60,400平方米
2009年預測存量*	271,800平方米	60,400平方米
2007年第2季平均租金 (每月每平方米)	人民幣38.51元 5.05美元	—
優勢	<ul style="list-style-type: none"> • 政府支持發展該地區 • 區內最發達的辦公室地區 • 運輸基建發展成熟 	<ul style="list-style-type: none"> • 於開發區內經營的公司支持(於2006年, 690間當中400間為外資公司)
弱勢	<ul style="list-style-type: none"> • 目前配套設施有限 • 大部分周邊地區尚未發展 	<ul style="list-style-type: none"> • 缺乏配套設施 • 人口密度低 • 並無現有優質辦公室物業
交通	<ul style="list-style-type: none"> • 當地道路系統已充分發展, 交通相對暢順 • 市心路直達錢江三橋(西興大橋)至杭州市中心, 雖然繁忙時間的交通流量大 • 地鐵2號線預期日後為該區提供服務(現時處於規劃階段) 	<ul style="list-style-type: none"> • 當地道路系統已充分發展, 交通相對暢順 • 經錢江三橋直達杭州市中心, 交通較新蕭山中央商務區方便 • 地鐵2號線預期日後為該區提供服務(現時處於規劃階段)

資料來源：世邦魏理仕(於2007年第2季)

* 僅為估計(附註:租金僅為租金「叫價」總額, 不包括管理費)

3.8 未來供應

預期新蕭山中央商務區將有兩項新物業—Zhongguan Real Estate Mansion及Gaoyun Huifeng. 這將令中央商務區的區界沿金城路有效擴展，同時，預期現時優質物業的集中地與新物業的相對距離(約1至2公里)可部分減輕現有物業的競爭壓力。於蕭山經濟技術開發區內，兩項辦公樓預期於2008年推出。

蕭山日後的優質辦公室市場

主要辦公室區	於2007年第 2季的總建築面積 (估計平方米)	2007第3季至 2009年的額外供應 (估計平方米)	於2009年12月的 總建築面積 (估計平方米)	於2009年12月的 總建築面積比例
新蕭山中央商務區	229,200	42,600	271,800	81.8%
蕭山經濟技術開發區	0	60,400	60,400	18.2%
合計	229,200	103,000	332,200	100.0%

資料來源：世邦魏理仕

3.9 供應趨勢

對辦公室物業的需求主要來自區內相對快速的經濟增長；於2001年至2005年期間，蕭山的名義國內生產總值按複合年增長率20.8%增長，於2005年達致人民幣58.8十億元(最新可得數據)。大部分於周邊市郊地區設有生產設施的中小企，均於該等「前線辦公室」推廣其產品。區內的租戶組合向當地公司大幅傾斜，該等公司組成租戶組合約95%，另貿易和物流公司佔22%而專業服務佔14%。向兩個開發區(蕭山經濟技術開發區和杭州高新技術產業開發區)內廣受注目的跨國公司所提供的獎勵，已吸引到通用電氣、愛立信、阿里巴巴、NEC、貝爾、諾基亞及三星等租戶。於2007年第二季，蕭山優質辦公室物業的估計出租水平維持於96%(不包括Xinyi Plaza(因其按分契地權出售)及恒隆廣場(因其僅於最近推出))。

3.10 租金水平、售價及投資收益率

於2007年年中，整體蕭山區的平均租金叫價水平約為每月每平方米人民幣38.50元，而最高租金水平於Xinyi Plaza(每月每平方米人民幣47.50元)及恒隆廣場(每月每平方米人民幣48.70元)錄得。按照最新第一市場內的分契地權銷售交易，指標收益率範圍估計介乎7.5%至8.5%，並錄得平均售價每平方米人民幣7,500元。當地市場調查顯示，2007年上半年第二市場的售價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣9,000元。

3.11 蕭山辦公室市場展望

展望將來，由於市場擴展至開發區，預期對蕭山區內優質辦公室物業的需求持續強勁。基於分層市場的自用趨勢，出租辦公室物業將極可能少於未來項目的預測建築面積。租金水平預期因新增供應有限及強勁需求持續而趨升。就銷售市場而言，預計將由最終用戶而非投資者主導，而市場表現預期持續暢旺。

4.0 杭州中高檔住宅板塊 - 蕭山 / 三墩區

蕭山區為杭州整體經營的主要貢獻地區之一，並包含整體質素日益提升的商用及住宅發展項目的組合所。過往其功能作為杭州市中心的獨立市場，雖然其與大杭州市場日漸整合。區內中高檔住宅界定為平均售價高於每平方米人民幣5,500元，同時包含高密度和低密度模式。於2007年第二季，蕭山區中高檔住宅物業的總存量估計為2.7百萬平方米，當中2.4百萬平方米位於四個主要地區，95.8%為高密度而4.2%為低密度。

三墩區為新興住宅區，位於杭州市中心區西北約11公里，車程20分鐘。該區內的中高檔住宅界定為平均售價高於每平方米人民幣6,000元。於2007年第二季，三墩中高檔住宅的總存量估計為1.2百萬平方米，當中99.1%為高密度而0.9%為低密度。

三墩區本身被視為一個住宅區，而蕭山區卻可進一步細分為四個不同住宅區。

- **新蕭山中央商務區**—位於傳統市中心區以北，住宅發展項目於2002年前後開展，主要由當地政府的總規劃所推動。住宅發展項目主要以中心商業設施的周邊地區為界限。
- **錢江世紀中央商務區**—於蕭山經濟技術開發區西北的錢塘江南岸，預期錢江世紀中央商務區於2010年後作為錢塘江對岸錢江新城的輔助中央商務區出現。預期將有小比例輔助中高檔住宅發展項目。
- **傳統市中心**—大部分包含較陳舊的住宅物業，雖然過去四至五年有小量中高檔住宅項目面世。該區有充裕的配套設施滿足居民的日常所需。
- **蕭山經濟技術開發區**—此為國家級開發區，僅有一項小型中高檔住宅發展項目預期於2008年發展，而該區並不預期成為主要中高檔住宅飛地。

蕭山主要中高檔住宅模式	總建築面積 (估計平方米)	所佔比例 (%)	未出售比率*	2007年第二季 平均售價 (每平方米)
高密度	2,468,380	92.7%	12.6%	6,633
低密度	193,507	7.3%	21.4%	12,244
合計	2,661,887	100.0%	13.2%	7,038

資料來源：世邦魏理仕(於2007年第二季)

* 累計未出售比率由2002年至2007年第二季

於2007年第二季，高密度模式佔蕭山區中高檔住宅總存量的絕大部分(92.7%)。低密度模式僅由2004年起開始出現。該等低密度發展項目大部分位於傳統市中心區內的湘湖周邊地區，並包含部分較大型住宅發展項目(亦包括部分高密度住宅單位)。儘管新增供應水平上

升，已出售比率亦一直穩步增長。於2002年，計算已出售比率約為41.8%，而於2006年，該數字達約95.3%。於2007年上半年，計算累計銷售比率約為86.8%，顯示需要增加，特別是高密度單位。



資料來源：世邦魏理仕

4.1 蕭山主要中高檔住宅區的主要特色

	傳統市中心	新蕭山中央商務區	蕭山經濟技術開發區	錢江世紀中央商務區
2007年第2季 現有存量*	966,049 平方米	1,075,525 平方米	0 平方米	337,894 平方米
2007年至2009年 額外供應*	471,172 平方米	378,254 平方米	29,176 平方米	184,838 平方米
2009年預測存量*	1,437,221 平方米	1,453,779 平方米	29,176 平方米	522,732 平方米
2007年第2季 平均售價	每平方米人民幣 6,827 元	每平方米人民幣 6,312 元	—	每平方米人民幣 6,610 元
整體定位和 目標市場	<ul style="list-style-type: none"> 高密度單位，主要以蕭山當地居民和杭州市中心為目標 低密度單位，以投資和自用的杭州市中心居民為目標 	<ul style="list-style-type: none"> 目標市場主要為自用的蕭山當地居民 	<ul style="list-style-type: none"> 現時並無中高檔住宅供應 預期日後目標市場主要吸引蕭山當地居民 	<ul style="list-style-type: none"> 目標市場包括相對高比例的杭州市中心居民

	傳統市中心	新蕭山中央商務區	蕭山經濟技術開發區	錢江世紀中央商務區
優勢	<ul style="list-style-type: none"> • 配套設施理想 • 居住環境舒適，風景怡人，尤以低密度項目為甚 • 地鐵1號線將貫穿該區西部(規劃為2011年) 	<ul style="list-style-type: none"> • 政府支持下的發展地區 • 配套設施理想 • 位於區內的優質辦公室物業 • 地鐵1號線將貫穿該區西部(規劃為2011年) 	<ul style="list-style-type: none"> • 相對鄰近連接杭州市中心的各大橋 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近江邊，可能坐擁優美景色 • 政府大力支持日後成為主要商業區 • 鄰近各大橋及日後的隧道，可直達杭州市中心和錢江新城
弱勢	<ul style="list-style-type: none"> • 未來缺乏支援/規劃 • 繁忙時間交通擠塞 	<ul style="list-style-type: none"> • 大部分住宅項目的鄰近周邊地區缺乏配套設施 • 大部分周邊地區尚未開發 	<ul style="list-style-type: none"> • 缺乏配套設施 • 公共交通並不方便 • 生產設施影響環境 	<ul style="list-style-type: none"> • 發展項目處於初期階段，目前大部分地區尚未發展
交通	<ul style="list-style-type: none"> • 市心南路為主要幹道(南北) • 多線公共汽車提供公共運輸服務 • 地鐵1號線將貫穿該區西部(規劃為2011年) 	<ul style="list-style-type: none"> • 市心中路(南北)和金城路(東西) • 公共運輸服務有限 • 地鐵1號線將貫穿該區西部(規劃為2011年) 	<ul style="list-style-type: none"> • 市心北路(南北) • 公共運輸服務極為有限(僅得1線公共汽車) • 地鐵2號線(處於規劃階段) 	<ul style="list-style-type: none"> • 錢塘二橋和三橋提供過江途徑(杭州市中心) • 2010年的規劃過江隧道 • 公共運輸服務極為有限 • 地鐵2號線(處於規劃階段)

資料來源：世邦魏理仕(於2007年第2季)；

* 僅為估計；價格以交易基準報出。

附註：約有282,000平方米散佈於上表所述主要地區以外的「其他」地區

4.2 蕭山的未來供應(2007第3季至2009年)

預期2007年第3季至2009年期間的新增中高檔住宅供應合共僅逾1百萬平方米，較現水平增加約44.5%。絕大部分(80%)的新增供應將大致平均分佈於傳統市中心區和新蕭山中央商務區，而至2009年年底前，傳統市中心區和新蕭山中央商務區將分別包含區內整體中高檔住宅存量估計41.7%及42.2%。錢江新城的發展亦預期出現住宅發展項目的擴張，而鄰近江邊的發展項目將可享有龐大銷售溢價。至2009年年底，該地區預期佔有區內中高檔住宅存量約15.2%。

預期新增供應絕大部分屬於高密度模式，至2009年，區內僅有一項低密度項目規劃以供發展。

2007年第3季至2009年蕭山未來的中高檔住宅市場

主要中高檔住宅區	模式	於2007年第2季	2007至2009年	於2009年12月	所佔比例
		總建築面積 (估計平方米)*	額外供應 (估計平方米)*	總建築面積 (估計平方米)*	
傳統市中心	低密度	67,258	25,819	93,077	2.7%
	高密度	898,791	445,353	1,344,144	39.0%
新中央商務區.....	低密度	30,211	0	30,211	0.9%
	高密度	1,045,314	378,254	1,423,568	41.3%
蕭山經濟技術開發區..	低密度	0	0	0	0.0%
	高密度	0	29,176	29,176	0.9%
錢江世紀中央商務區..	低密度	0	0	0	0.0%
	高密度	337,894	184,838	522,732	15.2%
合計	-	<u>2,379,468</u>	<u>1,063,440</u>	<u>3,442,908</u>	<u>100.0%</u>

資料來源：世邦魏理仕

4.3 蕭山供應趨勢

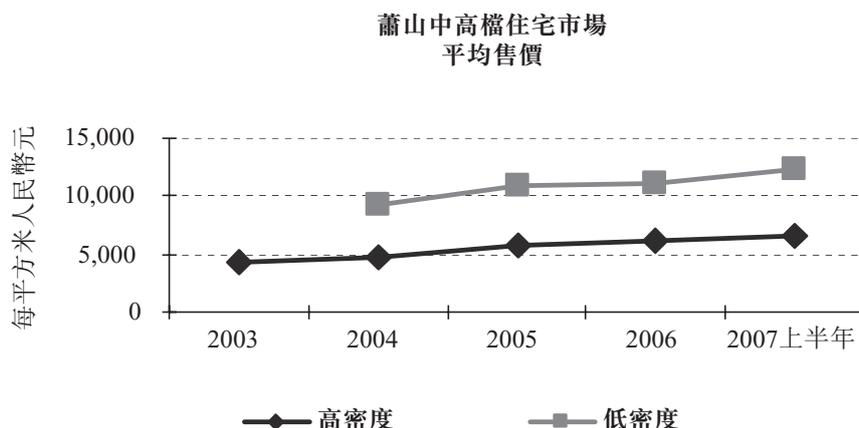
過去數年，對蕭山中高檔物業板塊的需求一直相對殷切及增加，主要由以下三項因素地帶動：(1)人口水平增長(2)收入水平/生活水平提升，以及(3)新興的投資市場。新蕭山居民主要由浙江省周邊地區遷入，主要包括消費力較高的白領和藍領工人組合。區內的全年可支配收入水平亦由2001年起按複合年增長率11.7%上升，於2006年達致人民幣21,238元的水平，反映居民購買力的快速提升。

於蕭山區內購買的中高檔住宅單位大部分(約75至80%)均作自用，因不少蕭山當地居民尋求提升其相對陳舊及質素較低的住房單位。根據該提升趨勢，最受歡迎的單位為主要位於傳統市中心區及新蕭山中央商務區內的2至3房單位(約100至130平方米)，原因為該等地區已有基建設施。

位於傳統市中心區及新蕭山中央商務區西部、將來地鐵1號線沿線的住宅項目的投資市場更為活躍。該等單位的投資者包括相對高比例(約50%)的杭州市中心居民。出售率可見由

2002年的低位約41.8%一直上升至2006年約95.3%。於2007年上半年，該趨勢按出售率101.7%持續，顯示居民吸納過往年度推出的單位，乃潛在需求的訊號。雖然現有低密度存量相對較少，該分部的出售率亦已由2004年的低位45.5%上升至2007年上半年約158.1%。

4.4 蕭山售價及租金水平



資料來源：世邦魏理仕

受強勁需求所帶動，蕭山平均中高檔住宅成交價蕭山於過去數年穩步上升，不論為市場上的高密度或低密度分部。高密度分部的平均售價已由2002年約每平方米人民幣3,700元增加至2007年上半年約每平方米人民幣6,633元，複合年增長率為13.9%。於低密度分部，平均售價已由2004年約每平方米人民幣9,200元增加至2007年上半年約每平方米人民幣12,244元，複合年增長率為12.1%。該等低密度單位大部分為排屋模式，另有數目極為有限的獨立別墅單位。

4.5 蕭山中高檔住宅市場展望

政府近期推出的措施(包括調升利率)主要針對外商投資房地產，對蕭山中高檔住宅市場的影響輕微。雖然售價增長於2006年出現一定程度的放緩至按年約6.8%，2007年上半年的平均售價已較2006年全年的平均價格增長約7.1%。同時，去年銷售比率的上升證明需求仍然強勁。展望將來，預期在供應相對有限及人口隨著地區經濟擴張而持續增長的帶動下，價格升勢將會持續，至2009年，預期增長約為每年10至15%。

此外，基於基建進一步改善及政府大力支持發展該區及其鄰近地區，預期蕭山區將日漸與大杭州區整合。最值得注意的是，預期地鐵第1號線預計完工(規劃為2011年)將大大增強該區的交通並進一步帶動住宅發展項目的興趣。預期發展錢江新城及錢江世紀中央商務區的計畫亦可顯著帶動對蕭山住宅市場的興趣。慶春路隧道將連接該兩個地區並大幅改善交通。

雖然蕭山部分高密度項目建有少量低密度單位，但基於區域限制導致可得低密度用地有限，預期未來只有少數低密度發展項目。

整體而言，蕭山中高檔住宅市場的展望正面，並獲得堅實的市場基本因素支持，包括財富水平增加、人口增長以及該區日後進一步與大杭州整合。

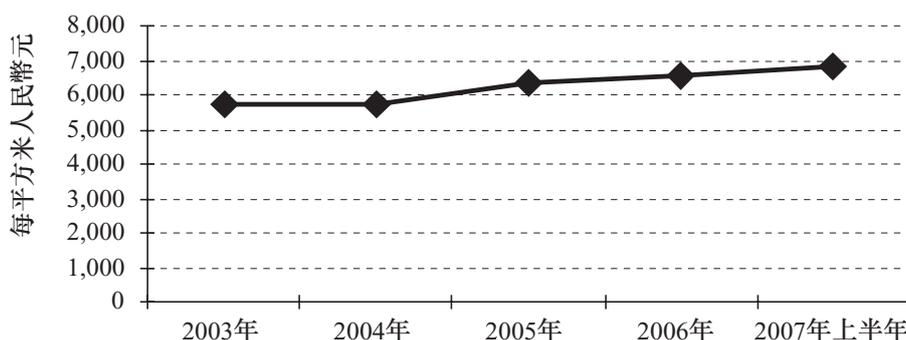
4.6 三墩中高檔住宅市場概覽

截至2007年第二季，三墩市場的中高檔住宅總存量估計為1.16百萬平方米，當中1.15百萬平方米被視為高密度及15,800平方米被視為低密度。

主要中高檔住宅模式	總建築面積 (估計平方米)	所佔比例 (%)	未出售比率*	2007年第二季 平均售價 (每平方米人民幣)
高密度.....	1,147,116	98.6%	19.7%	6,837
低密度.....	15,762	1.4%	0.0%	9,500
合計.....	1,162,878	100.0%	19.4%	6,877

需求水平亦持續上升，儘管新增供應水平自2005年起一直增加。於2003年，全年平均登記出售比率約為57.6%，並於2007年上半年穩步上升至約90.5%。由2003年至2007年年中，累積出售比率約為80.6%。

三墩中高檔高密度住宅價格趨勢



資料來源：世邦魏理仕

對三墩中高檔住宅的需求主要由該區距離杭州市中心不遠所帶動。由於市中心區的住宅價格經已上升，杭州原居民和新來者均考慮周邊地區包括三墩。世邦魏理仕估計在三墩內購買的單位90%為自用。近來受歡迎的發展項目一般為配套設施齊備而單位面積較少(例如約100平方米)的大型發展項目。三墩高密度模式的平均中高檔住宅售價已由2002年約每平方米人民幣5,700元增加至2007年上半年期間約每平方米人民幣6,837元，複合年增長率約5.3%。

雖然低密度單位的供應極低，但此模式已證明較受選擇遷入該區的年輕夫妻歡迎，而截至2007年第2季，全部現有單位均已售出。三墩的低密度模式僅於2005年開始出現，平均售價約每平方米人民幣13,200元，並於2006年上升約6.1%至每平方米人民幣14,000元。

展望將來，預期三墩的住宅板塊將出現售價大幅上升。傳聞有證據表示多間發展商已預計價格上升而開始叫停新供應的推出。最近土地拍賣平均地價超過每平方米人民幣7,100的證明，成為該趨勢的主要動力。該等用地的地積比率為1.8，顯示高密度單位將佔大比例。

5.0 杭州零售板塊－蕭山區

蕭山區的零售市場包含專為核心商業區而設的首選零售及支援不同住宅群的社區零售設施組合。

首選零售界定為相對現代化及大型的購物中心和百貨商店，其服務地區的居民逾100,000名。本報告調查的首選零售物業的建築面積逾12,000平方米，一般介乎4至6層。蕭山內的首選零售市場大部分包括購物中心，並以巨型超市為主力租戶。該等物業大部分位於新蕭山中央商務區內，僅有一座物業位於蕭山傳統市中心區。於2007年第二季，蕭山首選零售市場的總建築面積估計達193,934平方米。

社區零售指位於現代化住宅社區的零售設施，主要服務其所在社區的居民。本報告調查的物業位於現代化住宅發展項目，其住宅單位售價逾每平方米人民幣5,500元。蕭山的社區零售設施散佈於傳統市中心、新蕭山中央商務區、蕭山經濟技術開發區和南區的四個主要住宅區內，照顧居民的日常需要。於2007年第二季，蕭山社區零售市場的總建築面積估計達167,669平方米。

因此，於2007年第二季，蕭山首選及社區零售物業的合併存量估計為361,663平方米。市內主要零售區如下：

- **傳統市中心(首選及社區零售)**－建立最久的零售區，主要包含較為陳舊、質素較差的零售，以中低檔市場為目標。
- **新蕭山中央商務區(首選及社區零售)**－位於市中心區以北，新蕭山中央商務區的零售設施於過去十年間出現，主要受當地政府發展該區的總規劃所帶動。其被視為蕭山區內最受歡迎且基建發展最為成熟的零售區。大部分首選零售設施位於金城路及市心路附近。
- **蕭山經濟技術開發區(社區零售)**－國有開發區，具有多項混合用途發展項目，包括辦公室、住宅及零售用途。區內有多項社區零售設施服務鄰近居民，但人口密度較低及缺乏配套設施令整體市場至今相當呆滯。
- **南區－(社區零售)**－新興住宅區，具有多項獲得社區零售模式支援的現代化住宅發展項目。



資料來源：世邦魏理仕

主要零售區

	<u>估計建築面積</u> (平方米)*	<u>比例</u> (%)
蕭山經濟技術開發區	49,912	13.8%
新蕭山中央商務區	205,050	56.7%
傳統市中心	61,961	17.1%
南區	22,722	6.3%
其他**	21,988	6.1%
合計	<u>361,633</u>	<u>100.0%</u>

資料來源：世邦魏理仕

* 同時包括首選零售及社區零售模式

** 其他指並非位於以上所述任何主要零售區的零售設施

5.1 蕭山主要零售區的主要特色

5.2

	蕭山經濟技術開發區	新蕭山中央商務區	傳統市中心	南區
2007年第2季 現有存量	49,912 平方米	205,050 平方米	61,961 平方米	22,722 平方米
2007年至2009年 額外供應	28,400 平方米	201,406 平方米	58,339 平方米	20,100 平方米
2009年預測存量	78,312 平方米	406,456 平方米	120,300 平方米	42,822 平方米
2007年第2季 社區零售平均 租金水平(每月 每平方米)	人民幣 55 元	人民幣 30 元	人民幣 49 元	人民幣 30 元
2007年第2季 首選零售平均 租金水平(每月 每平方米)	—	人民幣 490 元	人民幣 365 元	—
整體定位	• 中至中高檔定位	• 中至中高檔定位	• 中檔定位	• 中檔定位
	• 目標市場大部份為中至高收入當地居民、新蕭山居民(來自鄰近省份的白領工人)	• 目標市場大部份為中至高收入當地居民、新蕭山居民(來自鄰近省份的白領工人)及於蕭山經濟技術開發區工作的外地人	• 目標市場為中等收入蕭山當地居民及新蕭山居民(來自鄰近省份的白領工人)	• 目標市場為中等收入蕭山當地居民
優勢	• 最接近杭州市中心的零售區	• 商品和品牌繁多	• 傳統零售區和公眾集散地	• 鄰近湘湖和世界休閒博覽會場地
	• 農地的現有居民少，將有利日後發展	• 鄰近政府和配套設施	• 鄰近多個蕭山主要住宅區	• 環境優美，對部分社區零售物業有利
	• 基建良好	• 基建良好		
		• 良好的總計劃和政府支持		

	蕭山經濟技術開發區	新蕭山中央商務區	傳統市中心	南區
弱勢	<ul style="list-style-type: none"> • 人口密度低 • 缺乏足夠數量的零售和配套設施 	<ul style="list-style-type: none"> • 目前地區較大／人口密度低 	<ul style="list-style-type: none"> • 交通擠塞嚴重 • 較為陳舊、質素較差的零售物業比例大 	<ul style="list-style-type: none"> • 離市中心較遠 • 離新興蕭山中央商務區較遠
商品和品牌類型	<ul style="list-style-type: none"> • 主要為社區零售模式 • 產品主要為中高檔當地品牌 	<ul style="list-style-type: none"> • 百貨商店出售時裝產品、鞋類、食品和飲料 • 購物中心和百貨商店模式 • 部分中至中高檔外國品牌 • 休閒類租戶比例高，包括咖啡室、會所、酒吧 	<ul style="list-style-type: none"> • 購物中心設有巨型超市，提供日常必需品 • 產品主要為中至高檔當地品牌 	<ul style="list-style-type: none"> • 主要為社區零售 • 產品主要為中檔當地品牌
交通	<ul style="list-style-type: none"> • 極為完善，以公共交通工具(例如公共汽車及計程車)往返 • 計劃於2011年由地鐵連接 	<ul style="list-style-type: none"> • 極為完善，以公共交通工具(例如公共汽車及計程車)往返 • 計劃於2011年由地鐵連接 	<ul style="list-style-type: none"> • 完善，經市心路往返 • 繁忙時間交通極為擠塞 	<ul style="list-style-type: none"> • 完善，經市心路和通惠路往返 • 離杭州市中心較遠

資料來源：世邦魏理仕(於2007年第2季)

* 僅為估計

5.2 未來供應(2007年第3季至2009年)

至2009年，預期蕭山區推出的社區及首選零售設施新供應估計為321,570平方米，當中幾乎全部(95.9%)預期位於四個主要地區內，令總存量至2009年年底達約683,202平方米。預期新蕭山中央商務區於四個主要地區中佔新供應的最大比例(62.6%或201,406平方米)。首選零售將佔新零售供應的73%，因該地區進一步成熟發展為蕭山區最主要的商業區。

2007年第3季至2009年杭州的未來零售市場

主要零售區	於2007年第2季 總建築面積 (估計平方米)*	2007年第3季至 2009年額外供應 (估計平方米)*	於2009年12月 總建築面積 (估計平方米)*	所佔比例 (%)
蕭山經濟技術開發區	49,912	28,400	78,312	11.5%
新蕭山中央商務區	205,050	201,406	406,456	59.5%
傳統市中心	61,961	58,339	120,300	17.6%
南區	22,722	20,100	42,822	6.3%
其他**	21,988	13,324	35,312	5.2%
合計	361,633	321,570	683,202	100.0%

資料來源：世邦魏理仕

* 同時包括首選零售及社區零售模式

** 其他指並非位於以上所述任何主要零售區的零售設施

5.2.1 首選零售

預期2007年下半年蕭山的首選零售市場將大幅增加，特別在兩座購物中心的開業下(於新蕭山中央商務區內增加60,000平方米的零售物業)。該兩項物業為改變蕭山首選零售景觀趨勢的一部分，因零售物業較多分配予休閒和服務租戶以及食品和飲料店，而並非由巨型超市主導。至2009年年底，預期蕭山首選零售物業總額約為368,074平方米，當中大部分(82.1%)將位於新蕭山中央商務區。

2007年第3季至2009年杭州的未來首選零售市場

主要零售區	於2007年第2季 總建築面積 (估計平方米)*	2007年至2009 年額外供應 (估計平方米)	於2009年12 月總建築面積 (估計平方米)	所佔比例 (%)
新蕭山中央商務區	154,334	147,941	302,275	82.1%
傳統市中心	39,600	26,199	65,799	17.9%
合共	193,934	174,140	368,074	100.0%

資料來源：世邦魏理仕

5.2.2 社區零售

預期蕭山的社區零售市場與區內的持續住宅發展項目同步增長，因大多新住宅項目均包括部分零售物業。該等零售設施的規模一般介乎1,000平方米至23,500平方米(視乎住宅發展項目的規模)，有一至三層。據現時所見，預期新零售物業主要滿足鄰近居民的日

常需要。此外，部分較大型零售設施亦可能招徠鄰近地區以外的客戶。一般而言，物業的較大比例均分配予休閒設施，包括食品和飲料、按摩和美容院、小型超級市場和便利店。

預期大部分新社區零售物業均平均分佈於蕭山四個主要零售區內。與規劃新住宅發展項目一致，新供應的最大比例(36.3%)預期位於新蕭山中央商務區。

2007年第3季至2009年杭州的未來社區零售市場

主要零售區	於2007年第2季	2007年至2009	於2009年12月	所佔比例
	總建築面積 (估計平方米)	年額外供應 (估計平方米)	總建築面積 (估計平方米)	
蕭山經濟技術開發區	49,912	28,400	78,312	24.8%
新蕭山 中央商務區	50,716	53,465	104,181	33.0%
傳統市中心	22,361	32,141	54,502	17.3%
南區	22,722	20,100	42,822	13.6%
其他*	21,988	13,324	35,312	11.2%
合共	167,699	147,429	315,128	100.0%

資料來源：世邦魏理仕

* 其他指並非位於以上所述任何主要零售區的零售設施

5.3 供應趨勢

於宏觀層面，蕭山區的零售銷售由2001年起按複合年增長率18.6%增長至2006年的人民幣14.5十億元。該項增長部分由於全年可支配收入水平的增加，由2001按複合年增長率11.7%上升，於2006年達致人民幣21,238元的水平。人口亦由2001年起按複合年增長率6.5%增加至2006年的355,997人。人口增長較快，表示都市化比率上升及遷入該區的趨勢，對住宅和零售市場而言屬於良好兆頭。

5.3.1 首選零售市場

以首選零售模式計，購物中心在僅有一間百貨商店的蕭山區屬最盛行的模式。於2007年年中，購物中心的平均出租率約為95%，而數個由巨型超市主導的中心佔總建築面積約50%。區內的巨型超市極受歡迎，服務遍及全區。至2007年年中，整體平均首選出租率估計為73%。

5.3.2 社區零售市場

對社區零售的需求主要由居於鄰近住宅區內的當地居民帶動。新推出物業內的新社區零售設施通常緩慢發展，因為買家一般需時一至兩年佔用彼等之單位。待發展項目完成和地區日漸成熟，社區零售組合一般轉為更趨向服務其各自社會的永久居民，包括休閒、食品和飲料、小型超級市場和便利店。

雖然社區零售租賃市場一般發展緩慢，但銷售市場整體較租賃市場強勁。社區零售單位一般以分契地權銷售，並通常於銷售推出日期起六至七個月內售罄，多個更受歡迎的項目則於1至2個月內售罄，而非持作租賃。最近，更見部分發展商收起單位，待彼等各自的住宅部分落成更多，方於項目的較後期推售單位。

截至2007年第二季，蕭山社區零售市場的平均出租水平估計為45%至50%，大部分為上述有關大部分社區零售物業的出租周期較長以及因預期價格升值而保留空置單位所帶動。南區落成較久，同期的出租率較高，達80%至90%。

5.4 租金水平、售價及投資收益率

5.4.1 首選零售市場

蕭山的購物中心和社區零售物業的平均租金水平按建築面積的固定租金報價，亦不包括管理費；百貨商店的租金水平則按營業額的百分比報價，且包括管理費。

於2007年第二季，蕭山的首選購物中心的地面商舖租金水平於每月每平方米人民幣104元至每月每平方米人民幣450元大幅上落，平均每月每平方米人民幣247元。租金叫價的差異大部份基於位置及平均單位大小。大部分購物中心的地面商舖與較高樓層出現顯著差異，一樓租金一般較地舖低20%至40%，而二樓和以上一般較地面商舖租金低40%至70%。

於蕭山市場內六項現有首選零售物業中，兩項已以分契地權銷售予個別投資者，另有一個將於本年稍後推出的項目現時亦正以分契地權銷售。2007年上半年的估計計算總收益介乎5%至9%。

傳聞有證據表示蕭山首選零售市場的租金水平於過去數年一直按每年約5%至8%的溫和速度上升。該項升勢由蕭山首選零售市場的整體成熟以及首選零售物業供應有限所帶動。

5.4.2 社區零售市場

截至2007年第二季，蕭山主要社區零售物業的平均租金叫價水平估計介乎每月每平方米人民幣30元至人民幣55元，視乎位置、其服務社區的發展程度以及個別業主的預期，平均約為每月每平方米人民幣40元。

過去數年，社區零售物業的平均售價按每年估計8%至10%上升。價格增長主要由於設施所服務的整體住宅發展項目成功，以及蕭山和杭州市中心當地居民與浙江省鄰近城市居民一般對蕭山區房地產投資的興趣增加。

截至2007年第二季，蕭山主要社區零售物業的售價叫價大幅介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣25,000元，視乎位置和周邊發展程度，平均約每平方米人民幣14,200元。蕭山社區零售市場現時的收益率估計介乎3%至3.5%。該數值相對較低，主要由於社區零售單位的買家組合所致，該等買家一般因預期日後升值而購買該等單位，較少注意資產產生流行現金流量的能力。

5.5 零售市場展望

5.5.1 首選零售市場

展望將來，預期整體首選零售市場將受到2009年前龐大的優質首選零售供應量的正面影響，而部分新發展項目預期以國際知名品牌零售商為目標，並將其物業的龐大比例分配予休閒零售商包括食品和飲料商店、一間健身室以及一間科技先進的電影院。隨著該等品牌和娛樂可供蕭山當地居民選擇，預計當地居民的購物模式可能由杭州市中心區向外轉移。

在需求層面，蕭山經濟技術開發區的持續擴展預期為蕭山零售市場提供額外支援，包括於區內工作的白領及外地人員的人口增加。長遠而言，沿著錢塘江南岸發展的錢江世紀中央商務區亦預期基於同樣理由而成為蕭山首選零售市場的龐大需求動力。

於2007年，平均出租率可能受新首選零售供應由約73%輕微下降至2007年年底至約65%至70%的輕微影響。由於2008/09年度的預測供應有限，平均出租率預期在2009年出現反彈，並付於約90%至95%的水平回穩。預期租金水平由2007年年中至2009年期間每年上升約5%至8%。整體而言，預期新首選零售供應將由於質素及位置較佳以及國外零售商由杭州市中心地區擴展以滿足市郊地區（例如蕭山）需求的比例增加而獲迅速吸納。

5.5.2 社區零售市場

蕭山的社區零售市場預期繼續受到區內住宅發展項目所帶動。至2009年，預期將推出估計1,063,440平方米的新中高檔住宅供應，連同配套社區零售供應估計147,429平方米，或總住宅建築面積的13.7%。同時，注意到已出售其住宅部分的物業將推出若干數量的新社區零售供應。基於住宅物業一般於完工後平均約1至2年內保持空置，預期未來年度至2009年的社區零售供應將超出零售商的需求，導致空置水平溫和上升至平均約55%至60%，然後漸趨穩定。

租金水平預期按平均每年增長率約4%至6%輕微增長至2009年，主要由於現有社區零售租賃合同的調升租金條款一般定為每年約5%，為期三年。在投資需求持續強勁及平均價格每年上升7%至10%的支持下，預期銷售市場持續暢旺，並可能基於持有新完工單

位以待價格升值的主要投機市場特性而得以加強。價格與租金增長的預計差異主要由於大多零售投資者對市場採取較長線的態度，較少注意短期現金流量。

6.0 杭州高檔酒店板塊

就報告而言，杭州高檔酒店板塊界定為當地5星級酒店及國際4星及5星級酒店。杭州高檔酒店市場為相對新興現象。除了兩間在1990年前開業的酒店外，大部分均僅於過去十年內開始出現。

國內旅客前往杭州令杭州的旅客數目大增，對杭州的酒店板塊產生正面影響。除了西湖及著名的龍井茶外，該市鄰近上海，亦對旅遊需求帶來支持。於2006年，前往該市的國內旅客合共36.8百萬名，按年增長12.7%，同時亦有1.5百萬名外國旅客前往遊覽。

該市的經濟發展強勁亦令商務旅客的需求大增，以海外旅客為甚。於2006年年底，53間財富全球500強公司已於杭州設有業務，包括通用電氣、摩托羅拉、愛立信、可口可樂、東芝和西門子。部分該等公司已於杭州市郊地區（例如蕭山）設立生產設施。

為支援杭州旅遊業和商業板塊的高速發展，愈來愈多國際酒店營運商（例如凱悅、香格里拉、Accor（索菲特）和Radisson）進駐該市的五星級酒店市場，大多位於市中心且鄰近西湖。國際營運商如華美達和假日酒店亦已進駐四星級酒店市場。



資料來源：世邦魏理仕

於2007年第二季，杭州有15間高檔酒店提供約5,023間酒店客房，其中77%屬5星級。該等酒店大部分集中於下城市中心區（五間酒店）、上城（三間酒店）和西湖區（三間酒店），而最大的商業和旅遊設施群均位於該等地區。蕭山區亦有三間高檔酒店，包括新開業的假日酒店（四星級）。

杭州高檔酒店的現有存量

位置	星級	房數
上城	5	963
下城	5	497
西湖	5	956
蕭山	5	1,124
江乾	5	300
5星級合計		<u>3,840</u>
下城	4	763
蕭山	4	420
4星級合計		<u>1,183</u>
4及5星級合計		<u>5,023</u>

資料來源：2007年杭州旅遊管理局

上城區—杭州傳統市中心，高檔住宅和零售發展項目最為集中，運用鄰近西湖景區的優勢。

下城區—由於較舊式工廠的搬遷，該區經已轉型，多間高檔酒店林立，包括國大雷迪森廣場酒店和假日酒店。

西湖區—西湖區位於杭州西湖周邊，為杭州最著名的頂級旅遊勝地，並為高檔酒店林立的傳統酒店區。

蕭山區—隨著開元名都大酒店及最近蕭山假日酒店的開業，該區僅於2007年成為新興高檔酒店區。

江乾區—雖然該區目前並非著名高檔酒店區，但預計錢江新城的發展將於未來數年提升對高檔酒店服務的需求。該區目前僅有一間高檔酒店。

濱江區—該區目前並無高檔酒店，但預期至2009將有多間主要國際品牌酒店開業。

6.1 主要高檔酒店區的主要特色

	上城區	下城區	西湖區	蕭山區	江乾區	濱江區
2007年第2季現有存量.....	963間客房	1,260間客房	956間客房	1,544間客房	300間客房	-
2007年至2009年額外供應..	200間客房	660間客房	620間客房	600間客房	325間客房	1,364間客房
2009年預測存量*.....	1,163間客房	1,920間客房	1,576間客房	2,144間客房	625間客房	1,364間客房
2007年第2季平均.....	人民幣953元	人民幣759元	人民幣706元	人民幣591元	人民幣429元	
每日房租.....	(125美元)	(100美元)	(93美元)	(78美元)	(56美元)	-
整體定位.....	5星級	4至5星級	5星級	4至5星級	5星級	4至5星級
優勢.....	<ul style="list-style-type: none"> • 傳統市中心 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近主要商業區 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近西湖 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近新發展區-錢江新城 	<ul style="list-style-type: none"> • 競爭有限-現時僅有一間高檔酒店 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近新發展區-錢江新城
	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近主要商業區 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近西湖 	<ul style="list-style-type: none"> • 優美旅遊勝地 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近蕭山經濟開發區 	<ul style="list-style-type: none"> • 錢江新城位於區內 	<ul style="list-style-type: none"> • 高科技園位於區內
	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近西湖 		<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近黃龍新興商業區 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近國際機場 		
弱勢.....	<ul style="list-style-type: none"> • 交通擠塞 	<ul style="list-style-type: none"> • 交通擠塞 • 物業古舊，自2000年起並無新推出 	<ul style="list-style-type: none"> • 距離市中心相對較遠-約15分鐘車程 	<ul style="list-style-type: none"> • 距離市中心相對較遠-約30分鐘車程 	<ul style="list-style-type: none"> • 距離主要旅遊勝地較遠 	<ul style="list-style-type: none"> • 距離市中心相對較遠-約20分鐘車程
					<ul style="list-style-type: none"> • 目前尚未發展，需求有限 	<ul style="list-style-type: none"> • 目標市場有限
品牌類型.....	本地及國際	本地及國際	本地及國際	本地及國際	本地及國際	國際
目前交通.....	優良	優良	良好	稍嫌不足	良好	稍嫌不足

資料來源：世邦魏理仕（於2007年第2季）

* 僅為估計

6.2 未來供應(2007年至2009年)

2007年至2009年杭州未來高檔酒店市場

主要酒店區	房間總數 2007年第2季	2007至2009年 額外供應 (房間數目)	房間總數 2009年12月 (估計)	所佔比例 (%)
上城區.....	963	200	1,163	13.2%
下城區.....	1,260	660	1,920	21.8%
西湖區.....	956	620	1,576	17.9%
蕭山區.....	1,544	600	2,144	24.4%
江乾區.....	300	325	625	7.1%
濱江區.....	—	1,364	1,364	15.5%
合共.....	5,023	3,769	8,792	100.0%

資料來源：世邦魏理仕

由於西湖為著名旅遊勝地，鄰近西湖的下城、上城及西湖市中心區佔杭州高檔酒店的最大比例(63.2%)。預期該三個區域持續佔有杭州大量高檔酒店，而總比例下降至2009年的52.9%。

雖然計劃於2007年年中至2009年推出所有高檔酒店均正由當地房地產開發商開發中，但絕大部分均預計將由國際酒店管理集團經營。大比例的高檔酒店預定由知名國際管理集團進行管理，印證該等集團共同對杭州酒店市場有信心。此外，由於各酒店均嘗試令本身有別於其競爭者，故預期會提供更為優質的服務和設施。

蕭山區現時有杭州最大比例的高檔酒店(30.7%)，預期可保持其地位至2009年。該地區大多為商務旅客服務，而需求則主要由位於蕭山經濟開發區的跨國公司所帶動。預計該地區亦將受惠於塘江對岸錢江新城的未來發展。

展望將來，隨著至2009年年底增添1,364間客房，預期濱江區將出現最大比例的高檔酒店新供應，因經營商預期前往高科技開發區的商務旅客將帶來強大需求。區內首間5星級酒店預期於2008年開業，為商務旅客服務。

儘管計劃於江乾區內發展錢江新城，但預期至2009年的高檔酒店未來發展項目僅限於2008年一項設有325間客房的新國際管理物業。由於政府發展計劃持續進行，預期更多高檔酒店將於2009年內出現。

2009年後，預期杭州將有進一步的高檔酒店發展計劃，特別是位於錢江新城開發區和錢江世紀中央商務區內。最值得注意為位於錢江新城區、由華潤和新鴻基地產共同發展的萬向

城項目。該項混合用途發展項目計劃包含建築面積約800,000平方米，包括一間計劃於2013年完工的高檔酒店。嘉里建設亦正計劃興建一間豪華酒店，作為一項位於上城區的混合用途發展項目的一部分。根據現時計劃，預期該酒店於2011年開業，並由香格里拉經營。

6.3 需求趨勢

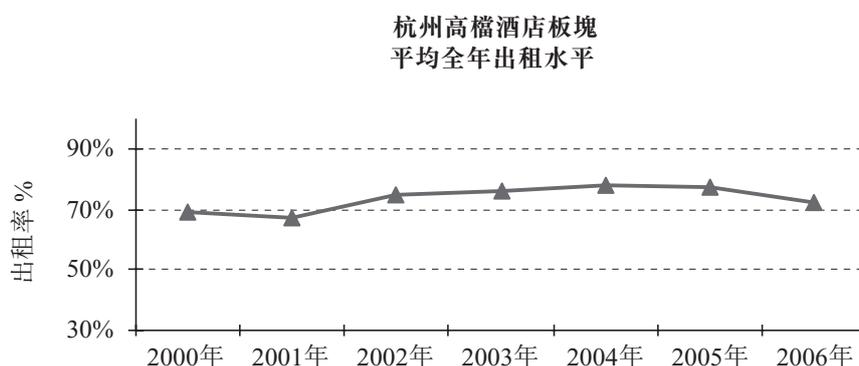
	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
外國旅客(百萬人)	0.7	0.8	1.1	0.9	1.2	1.5	1.8
國際旅遊收入 (十億美元)	0.29	0.34	0.48	0.42	0.60	0.76	不適用
國內旅客(百萬人)	23.1	25.1	26.5	27.8	30.2	32.7	36.8
國內旅遊收入 (人民幣十億元)	19.0	21.9	25.5	29.1	36.1	40.4	不適用
旅客總數(百萬人)	23.8	25.9	27.6	28.6	31.4	34.2	38.6

資料來源：2006年杭州統計局及2006年杭州統計公報

作為中國其中一個最受歡迎的旅遊勝地，杭州吸引的國內及外國旅客數目不斷增加。旅客總數由2000年的23.8百萬人增長至2006年的38.6百萬人，複合年增長率為8.4%。雖然國內旅客數目佔總數約95%，但亦見外國旅客分部自2000年起一直較快增長，其複合年增長率為17.0%而國內旅客分部則為8.1%。這部分受到杭州機場於2004年成為國際機場所帶動。

另外，旅遊收入的增長速度較旅客數目為快。自2000年起，國內旅遊收入按複合年增長率13.4%增加，而國際旅遊收入同期按複合年增長率17.2%增長。

2001年至2004年期間，杭州高檔酒店市場的全年平均出租率出現輕微上升趨勢，並於2004年見頂(約78%)。該趨勢本整體並未受到2003年爆發非典型肺炎所影響，說明杭州旅遊業市場的適應力。



資料來源：世邦魏理仕(估計)

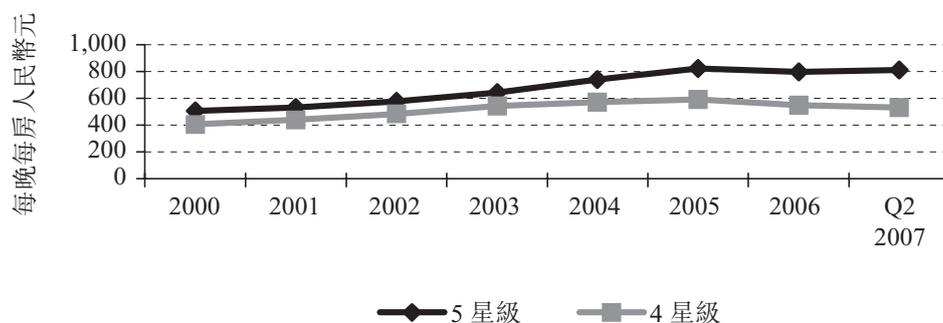
出租率由2004年起輕微下降，大部分由於新旅遊級別經濟型酒店的增加為休閒型旅客提供更多選擇。2006年錄得平均出租率約72%，因有4,000間旅遊級別經濟型酒店客房推出市場。

鄰近該市商業區的酒店傾向吸引較高比例的商務旅客。蕭山區內酒店的客戶組合更向會議相關和商務旅客大為傾斜，屬區內開發區的趨勢。較傾向為商務旅客服務的酒店，其出租率較少受季節性因素的影響。公司通常於接近年底舉行週年大會或會議，令該段時間的出租率溫和上升。

6.4 房租、售價和投資收益率

受到旅遊業和商務相關需求增加的帶動，杭州高檔酒店的市場平均每日房租(平均每日房租)於過去六年大幅增加。5星級酒店的平均每日房租於2000年至2005年期間按複合年增長率10.2%增加，於2005年達致人民幣823元的高位。於2006年，平均每日房租下降約3%，其後於2007年上半年反彈至人民幣811元，因旅遊經濟級別酒店供應於2006年增加。國際4星級酒店亦出現類似趨勢，其平均每日房租於2000年至2005年期間按複合年增長率7.9%增長，截至2005年年底達致人民幣592元，並於2007年年中輕微下降至約人民幣532元。下降趨勢主要由於大量旅遊經濟級別酒店自於2006年起落成所帶來的競爭壓力所致。

杭州高檔酒店市場平均每日房租



資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

杭州的高檔酒店並無已知銷售交易。因此，不可能提供售價或投資收益率證明。然而，據報具有230間客房的友誼酒店已於2005年1月出售予濱江房地產公司，價格為人民幣221百萬元。

6.5 5星級酒店市展望

基於強大的經濟基建設施和其作為旅遊勝地的名聲，杭州的高檔酒店市場預期持續強勁。基建設施的改善預期對酒店市場城內聯繫的改善產生正面影響。預期2008年北京奧運和2010年上海世界博覽會亦將帶來溢出需求。業務分部亦預期進一步增長。隨著上海的勞工成本上升，杭州預期持續受惠於跨國公司在長江三角洲內的擴張，同時保持靠近上海。

儘管需求增加，預期新供應在中短期內對入租率及平均每日房租均會帶來影響。入租率於2007年預期較2006年年底輕微下降約3%至5%，其後於2008年和2009年略為反彈，原因為預計2008年奧運會令旅客湧入。預期直至2007年年底，平均每日房租亦下降3%至5%，其後於2008年及2009年回穩。

預期下城、上城及西湖等傳統市中心區的需求持續受到旅遊及業務相關客戶結合的帶動。於江乾和濱江區，預期需求來自錢江新城的發展。於蕭山區，預期需求持續受到區內經濟開發區和會議活動以及錢江世紀中央商務區的新興發展所支持。

7.0 杭州國際水平服務式公寓

國際水平服務式公寓的一般定義是提供中央式服務及一系列類似酒店設施的優質住宅物業。這類物業通常以駐於杭州的海外及國內外地商務人員為對象，他們對服務水準有較高要求，而租期則要有彈性。這些服務式公寓通常由專業管理公司按整體形式管理，提供標準的酒店式服務。

截至2007年第二季，杭州仍然未有達到國際水準的服務式公寓投入服務。不過，有些分層出售的高檔住宅配有全部傢俱設備，並提供一些基本服務，該等住宅有時也被列為「服務式公寓」。

展望未來，隨著兩個項目將於2007及2008年推出，預期杭州的國際水平服務式公寓市場會正式形成。至2009年後，配合杭州的經濟發展和城市向錢塘江擴展，預料將會有更多國際服務式公寓入市場。

以下是預期會有國際水平服務式公寓開發的三個主要地區：

- **錢江新城／錢江世紀城**－該兩區位於杭州現有市中心的東南面，分別是杭州市政府指定的未來主要及輔助新中央商務區。預期兩區的國際水平服務式公寓的需求主要由當地的商業發展所帶動。由於須跟隨政府的整體發展規劃，預期當地的國際水平服務式公寓市場在2009/2010年前仍未開始發展。
- **黃龍區**－該區擁有優良配套設施，且風景優美，是杭州最發達的辦公區。國際水平服務式公寓的需求主要來自在該區租用辦公室的多家跨國公司。
- **武林路／慶春路區**－該區是第二大辦公區，有大量金融公司進駐。由於鄰近西湖，該區生活環境怡人，適合日後開發國際水平服務式公寓。



資料來源： 世邦魏理仕

7.1 主要服務式公寓區的主要特色

	黃龍區	武林 / 慶春路	錢江新城 / 錢江世紀城
2007年第2季 現有存量	0 單位	0 單位	0 單位
2007 – 2009年 額外供應	300 單位	220 單位	不適用 (直至2009年 的短期內未確實)
2009年 預測存量	300 單位	220 單位	不適用
整體定位及 目標市場	<ul style="list-style-type: none"> • 在鄰近甲級辦公樓工作的外地人員 • 主要為單身人士，租期屬短至中期 	<ul style="list-style-type: none"> • 在鄰近甲級辦公樓工作的外地人員 • 主要為單身人士，租期屬短至中期 	<ul style="list-style-type: none"> • 在鄰近甲級辦公樓及蕭山經濟技術開發區工作的外地人員 • 主要為單身人士，租期屬短至中期

	黃龍區	武林 / 慶春路	錢江新城 / 錢江世紀城
優勢	<ul style="list-style-type: none"> 現時為最多甲級辦公室物業及跨國公司集中的地區 有優美的山林景觀 往杭州市中心的交通便捷 	<ul style="list-style-type: none"> 位於杭州市中心，配套設施優良 鄰近西湖，景色怡人 現時為甲級辦公室物業的第二大集中地 	<ul style="list-style-type: none"> 杭州的未來中央商務區，有當地政府支持 沿錢塘江而建，風景優美 現有開發區(蕭山經濟技術開發區)駐有大量跨國公司
弱點	<ul style="list-style-type: none"> 由於缺乏適當土地，對未來甲級辦公室供應有制肘，目標市場的增長潛力可能因而受到局限 	<ul style="list-style-type: none"> 未能聚集大量的甲級辦公樓及跨國公司，現時的目標市場受到局限 由於缺乏適當土地，對未來甲級辦公室供應有制肘，目標市場的增長潛力可能因而受到局限 	<ul style="list-style-type: none"> 目前大部份地方仍未開發
交通	<ul style="list-style-type: none"> 道路四通八達，有公共汽車運輸服務 地下鐵路2號線會在該區設站(規劃中) 	<ul style="list-style-type: none"> 道路四通八達 地下鐵路1號及2號線都會經過該區 	<ul style="list-style-type: none"> 目前沒有足夠的公共運輸系統 頗接近鐵路 日後有地下鐵路2號線(規劃中)

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季)

7.2 未來供應(2007年第3季至2009年)

杭州日後的服務式公寓市場2007年第3季至2009年

主要服務式 公寓區	地區	截至2007年第 2季的單位總數 (估計平方米)*	新供應 2007至2009年 (估計單位)*	09年12月總 建築面積 (估計單位)*	比例 (%)
黃龍區.....	西湖區	0	300	300	57.69%
武林路/慶春路區.....	下城區	0	220	220	42.31%
合計.....	-	<u>0</u>	<u>520</u>	<u>520</u>	<u>100.0%</u>

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季)

根據截至2007年第2季的資料，預期由2007年中至2009年期間將有兩個國際水平服務式公寓推出，提供520個單位，正式形成杭州的國際水平服務式公寓市場。

7.3 需求趨勢

預期杭州國際水平服務式公寓的需求主要會由日益增多的外地人員推動。駐於杭州的外地人員現時大部份居住於連傢俱的高檔住宅單位，其次則在市內的高檔酒店居住。

由於有更多跨國公司擴至至二線城市，預期進駐杭州的外地人員數會不斷上升。預期會在杭州拓展的跨國公司將包括科技、專業服務及消費品等多個行業。近月在杭州設立辦事處的著名公司有甲骨文、花旗銀行及強生。預料與這些業務擴展有關的外地人員在選擇居所時，頗大部份會優先考慮國際水平服務式公寓市場。

此外，中國其他城市的國際水平服務式公寓市場在邁向成熟的過程中，通常涉及改善交通，以及接駁世界及中國各地的交通。杭州在2004年增加至日本、新加坡及南韓的國際班機是在這方面發展的第一步。2007年初開始的往返上海高速列車服務把交通時間由約2個半小時縮短至只有一個多小時。

7.4 租金水平、售價及投資收益率

由於杭州國際水平服務式公寓市場剛起步，故沒有過往的銷售及租金記錄可參考。2006年10月歐美中心推出銷售時，平均交易價約為每平方米人民幣19,000元。然而，平均交易價在2007年第1季上升約13%至每平方米約人民幣21,500元。價格上升主要由於對產品有強大需求，以及該等單位與Oakwood(奧克伍德)品牌有間接關聯。單位的買家投資及自用的約各佔一半，而約70%的需求來自杭州以外地方。投資買家通常包括杭州當地居民(約50%)、浙江省其他地方的買家和一些上海的買家。「自用」類別買家通常包括杭州當地居民以及少量企業。根據連全套傢俱單位的非正式租金記錄以及2007年第1季的平均售價，估計總收益率約為5.7%至6.2%，不過，由於售價持續上升，已導致總收益率下降至約4.0%-4.4%。

預期將進入市場的更典型國際水平服務式公寓的租金會大幅高於現時租金，反映其額外服務、較高管理質素及靈活的租期。儘管現時杭州市場沒有租金記錄，該等租金主要受外地人員的僱主提供的租預算帶動，故在中國不同城市的差距不大。

7.5 國際水平服務式公寓市場的展望

為滿足中國二線城市對國際水平服務式公寓日益增加的需求，多家主要國際管理公司，包括雅詩閣集團(Ascott Group)及輝盛國際管理(Frasers Hospitality)已公佈進取的擴展計劃。

對錢江新城及錢江新世紀等新地區的國際水平服務式公寓的需求，可能在2010年後會見到增長，原因為政府支持該等地區開發為杭州另一個主要的中央商務區。這樣的需求模式已見於中國一些較成熟的市場，該等市場的國際水平服務式公寓需求通常會隨著該等城市的主要商業區的發展而上升。以上海為例，國際水平服務式公寓首先在淮海中路及南京西路一帶固有的商業中心出現，其後才較大量地進駐近年發展成熟的陸家嘴。

對錢江新世紀國際水平服務式公寓的較長期需求，可得到來自其鄰近主要開發區(蕭山經濟技術開發區)的支持。

8.0 合肥

合肥是安徽省省會，並為該省的政治及經濟中心。該市面積7,029平方公里，市區總面積839平方公里，包括四個地區-瑤海、廬陽、蜀山及包河。整體而言，合肥被視為一個主要生產基地及連接中國西部與長江三角洲的通道。

合肥有三個國家級經濟開發區，大力帶動了該市經濟的工業環節發展：(1)合肥經濟技術開發區、(2)高新技術產業開發區及(3)新站綜合開發試驗區。合肥也以其科學資源聞名聞中國，連同北京、西安及成都，是國家科研及教育發展支柱的四大城市。

8.1 經濟指標

合肥	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	複合年增長率01至05年
登記人口(百萬)	4.4	4.5	4.57	4.5	4.6	4.7	1.1%
名義全市生產總值 (人民幣十億元)*	42.4	49.7	59.0	72.2	87.8	107.4	20.0%
實際全市生產總值 增幅-已作通脹調整	12.5%	13.1%	13.7%	16.2%	17.0%	17.5%	-
人均生產總值** (人民幣)	9,632	11,173	13,047	16,377	19,512	23,205	19.3%
固定資產總投資 (人民幣十億元)	14.3	16.9	25.5	36.3	49.5	82.5	36.4%
已簽約外資(十億美元)	0.22	0.22	0.25	0.27	0.35	0.92	12.3%
消費品零售額 (人民幣十億元)	16.5	18.5	20.7	28.2	32.4	38.4	18.4%
人均年可支配收入 (人民幣元)	6,817	7,145	7,785	8,610	9,684	11,013	9.2%
人均年消費支出(人民幣元)	5,599	5,721	6,234	6,998	7,398	8,165	7.2%
零售物價指數 (上一年=100)	97.7	99.1	101.4	100.8	99.7	不適用	-
恩格爾系數	40.0	40.5	42.7	43.2	45.7	46.1	3.4%

資料來源：合肥統計局(2001-2005 合肥統計年鑒 2006 統計年鑒)

* 所有生產總值數字已按中央政府有關計算國內生產總值的指引就截至2005年作出調整

** 按登記人口計；反映經修訂的生產總值計算法

合肥由於是連接中國西部與長江三角洲大城市的通道，這戰略位置在很大程度上帶動了合肥近年的強勁經濟增長。2001至2006年期間，合肥的名義全市生產總值以複合年增長率20.4%增長至人民幣1,074億元。同期，合肥每年實際全市生產總值不斷上升，至2005年達到17.0%新高。該市人均生產總值也呈現近似趨勢，於2001年至2005年期間以複合年增長率19.3%上升，增至人民幣19,512元。根據最新統計局年鑒，合肥2006年全市生產總值增長22.3%至人民幣1,074億元，人均生產總值也上升18.9%至人民幣23,205元。

為支持合肥的經濟增長，當地市政府大量投資基建，特別是公路、電信及發電。2001年至2005年期間，在固定資產方面的總投資以複合年增長率36.4%增加，由人民幣143億元增至人民幣495億元。同期在房產方面的投資也快速增長複合年增長率達64.4%。

由於合肥的生產成本較低，加上有大量技術勞動力(尤其是在製造業)，近年有越來越多跨國公司(例如聯合利華、可口可樂、ABB及日立)在合肥設立生產設施。2001至2005年期間，合肥的已簽約外資按複合年增長率12.3%溫和增長，由2.2億美元增加至3.5億美元。根據最新統計局年鑒，2006年的已簽約外資較2005年增加約2.6倍，由3.5億美元增加至9.2億美元。主要由於當年宣佈了對在安徽省的外國投資企業的優惠政策。

合肥消費品零售額由2001年人民幣165億元增加至2005年人民幣324億元，相等於複合年增長率18.4%。非典型肺炎的爆發對零售的影響極微，這可從2003年零售額仍按年增長12.3%反映，顯示合肥消費市場的復元能力。中國整體的零售總額同期則按複合年增長率11.8%增長，至2005年達人民幣67,200億元。根據最新統計局年鑒，合肥的零售額在2006年增加18.5%至人民幣384億元。合肥居民可支配年收入在2001年至2005年期間增長18.4%，由人民幣6,817元增至人民幣9,684元，而上海居民2005年的可支配年收入則為人民幣18,645元。收入上升帶來更大購買力，合肥居民的生活水平也因而普遍提高。根據最新統計局年鑒，可支配年收入上升13.7%至人民幣11,013元。

8.2 基建發展及城市規劃

合肥的最新城市總體規劃涵蓋2006至2020年期間，目標是把合肥發展為「一個主要城市、四個地區中心及一個濱湖新區。」整體上，政府總體規劃的目的是支持合肥轉變為一個集中於先進生產、新科技的城市，並成為地區貿易／物流及會議中心。作為合肥市政府城市規劃其中一個重點，濱湖新區目前規劃發展為主要商業、住宅、行政、文化、會議及展覽基地，並成為合肥的旅遊及休憩區。儘管該區的整體發展仍處於規劃階段，多個主要項目已確定，包括合肥文化和展覽中心及安徽省政府大樓。

公路交通

近年地方及／或中央政府已完成多個項目，改善了市內及跨市公路網絡，包括一環及二環公路及連接合肥至上海、成都、北京、福州及安徽省其他主要城市的高速公路。未來進一步改善交通的項目包括將於2010年分別完成的市內運輸系統及連接合肥及河南省的高速公路。

鐵路發展

目前，合肥擁有一個緊密連接的本地、地區及國家鐵路網絡系統，連接合肥與北京、上海、成都、杭州及九江等地。預期合肥將會納入滬漢蓉高速鐵路線（上海—武漢—成都）。規劃中對現有火車站的改進及增加新站，預料可大幅提高往返合肥的客貨運輸量。濱湖新區規劃發展一項高速火車服務，預計2010年動工，支持該區長遠發展為主要的商業及旅遊區。

輕便鐵路系統

地方政府在2006年建議建造輕便鐵路網絡，按照城市發展規劃連接市內所有地區。建議建造四條總長120公里的輕鐵線，兩條為南北線，兩條為東西線。如2008年得到中央政府批准，該系統可大大改善合肥各開發區，特別是濱湖新區的接駁交通。據地方消息，由於地方政府正仔細研究濱湖新區，並可能改變發展重心，該項輕鐵規劃可能有改變。

機場

合肥的唯一機場位於包河區，坐落市中心南面約27公里。於2006年，該機場的年客運量為185萬人，貨運量21,455噸，提供直航班機至大部份中國主要城市及香港。政府已規劃在市中心西面約32公里興建一個新機場，預期於2010年落成。新機場應可大幅增加合肥的空運量，機場的規劃年客運量約為950萬人，貨運量122,400噸。

8.3 房地產市場

合肥物業市場	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	複合年增長率00至06年
房地產投資(人民幣十億元)	2.6	4.0	9.0	14.0	19.0	28.1	61.0%
售出總建築面積(百萬平方米)	0.9	1.9	2.9	4.0	6.0	6.4	48.0%
興建中項目建築面積(百萬平方米)	4.1	6.1	9.3	12.7	16.7	24.9	43.4%
新落成建築面積(百萬平方米)	1.4	2.2	3.3	4.7	5.1	5.4	31.0%
住宅商品房平均價格(每平方米人民幣)	1,676	1,616	1,895	2,314	2,807	2,891	11.5%
所有物業平均價格，包括住宅、商業、辦公室及其他物業(每平方米人民幣)	1,874	1,750	2,095	2,492	3,015	3,131	10.8%

資料來源：合肥統計局

在合肥地房地產投資的水平持續迅速上升，自2001年以來上升超過10倍。在2001至2006年期間，房地產投資以複合年增長率61.6%增長，至2006年達人民幣281億元。除普遍性對合肥房地產的興趣日益增加外，其增幅部份是因為由2001年較低的基數人民幣26億元起計。售出總建築面積也以複合年增長率48.4%的頗快速度由2001年增加至2006年的6.4百萬平方米。然而，按年計的增長率在2006年回落至7.7%的較可持續水平，部份原因是政府推出宏觀調控措施所致。所有物業平均價格也有類似趨勢。整體而言，儘管中央政府在2005年及2006年推出宏觀調控措施，但合肥的房地產投資及建築工程持續處於高水平，可見當地物業市場的信心仍然樂觀。合肥鄰近高速發展的長江三角洲，以及該市經濟增長強勁，都促進了其房地產市場的表現。

9.0 合肥低密度住宅業

就本報告而言，低密度住宅指獨立別墅、半獨立別墅、排屋及複式物業。複式物業指純粹由多層「複式」單位組成的低層（約4至5層）樓宇，每幢約有8至12個單位。純別墅項目只佔很少數，原因為大部份項目都混合了不同類型的物業，別墅部份往往屬於包括中、高層公寓的較大型發展中一個組成部份。



資料來源：世邦魏理仕

低密度住宅群主要集中於市內二環路一帶，享有該處的湖山景色。大部份存量（76.1%）位於市中心西南面蜀山區內四個獨立的低密度住宅區。其他低密度住宅群散佈於市內，包括包河區北部、廬陽及其他不同地方。在政府的規劃下，預期在包河區南部的濱湖新區將有第二個獨立的低密度住宅區出現。該處位於巢湖側畔，雖然目前並無低密度住宅，但該區已規劃開發為一個集行政、文化、住宅、商業及商務功能於一身的大型新區，省政府的辦公大樓也會遷到該區。因此，預期該區的基建包括公路及公共運輸（包括可能有輕鐵系統經過該區）的水平會大幅提升。

截至2007年第2季末，合肥的低密度住宅總存量為658,527平方米，或平均單位面積約255平方米的單位2,587個。其中別墅佔18.4%，半獨立別墅／排屋單位佔36.2%，複式單位則佔45.4%。

雖然有些低密度項目於2002年及2003年落成，不過，合肥的低密度住宅市場要到2004年推出182,000平方米的新供應時才真正形成。自2006年以來，由於中央政府實施宏調措施，限制新的低密度開發項目，新供應有頗大幅度的回落。

主要底密度住宅區	地區	總建築面積 (估計平方米)	所佔比例 (%)	未售出 比率*	平均售價 (每平方米)
大蜀山區.....	蜀山	171,671	26.1%	2.9%	6,426
董鋪水庫區.....	蜀山	85,000	12.9%	0.0%	4,500
經濟技術開發區.....	蜀山	112,316	17.1%	14.5%	4,535
黃淮交匯區.....	蜀山	132,105	20.1%	4.0%	5,711
廬陽.....	廬陽	52,012	7.9%	0.0%	5,100
北包河區.....	包河	68,757	10.4%	0.0%	6,500
濱湖新區.....	包河	0	0.0%	—	—
其他.....	各區	36,666	5.6%	24.8%	4,290
合計.....	—	658,527	100.0%	5.4%*	5,584*

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

* 累計未出售比率由2002年至2007年第2季

9.1 主要中高檔住宅區的主要特色

蜀山區	大蜀山區	董鋪水庫區	經濟 技術開發區	黃淮交匯區
現有存量				
2007年第2季*.....	171,671平方米	85,000平方米	112,316平方米	132,105平方米
額外供應2007至 2009年第3季*.....	—	—	—	7,510平方米
預測存量				
2009年*.....	171,671平方米	85,000平方米	112,316平方米	139,615平方米
平均交易價	每平方米	每平方米	每平方米	每平方米
2007年第2季.....	人民幣6,426元	人民幣4,500元	人民幣4,535元	人民幣5,711元
整體定位及 目標市場.....	<ul style="list-style-type: none"> • 中高檔定位 • 目標市場主要為購置第二個居所的合肥市中心居民及在蜀山區工作的高收入人士 	<ul style="list-style-type: none"> • 中高檔定位 • 目標市場主要為購置第二個居所的合肥市中心居民及在蜀山區工作的高收入人士 	<ul style="list-style-type: none"> • 中高檔定位 • 目標市場主要為經濟技術開發區內的高收入人士、高級教授及當地企業家 	<ul style="list-style-type: none"> • 中高檔定位 • 目標市場主要為在市中心居民及整個蜀山區工作的高收入人士

蜀山區	大蜀山區	董鋪水庫區	蕭山經濟 技術開發區	黃淮交匯區
優勢.....	<ul style="list-style-type: none"> • 居住環境舒適，享有山林景色 • 大部份現有低密度及別墅發展項目所在 	<ul style="list-style-type: none"> • 居住環境舒適，水庫景色 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近兩個湖，有湖景可賞 • 多所大學位於該區，文化氣息濃厚 	<ul style="list-style-type: none"> • 接近市中心區 • 配套設施充足
弱點.....	<ul style="list-style-type: none"> • 缺配套設施 • 接近工業區，可影響環境 	<ul style="list-style-type: none"> • 缺少配套設施 	<ul style="list-style-type: none"> • 缺少配套設施 • 離市中心較遠 	<ul style="list-style-type: none"> • 大部份地方未開發，有孤立感
交通.....	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近長江路（主要的東西行道路） • 有限的公共車輛服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近二環路 • 有限的公共車輛服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 接近合安路，連接市中心的主要道路 • 大量公共車輛 	<ul style="list-style-type: none"> • 鄰近黃山路及接近二環路 • 有限的公共車輛服務

資料來源：世邦魏理仕（截至2007年第2季的估計）

* 僅為估計

其他地區	廬陽	北包河區	濱湖新區
2007年第2季 現有存量*.....	52,012平方米	68,757平方米	-
2007至2009年 第3季額外供應*.....	16,149平方米	85,774平方米	137,000平方米
2009年預測存量*.....	68,161平方米	154,501平方米	137,000平方米
2007年第2季 平均交易價.....	每平方米人民幣 5,100元	每平方米人民幣 6,500元	-
整體定位及 目標市場.....	<ul style="list-style-type: none"> • 中及中高檔定位 • 目標市場主要為私人企業擁有人及市中心富有居民購置作為第二居所 	<ul style="list-style-type: none"> • 中高檔定位 • 市場目標多元化：市中心及包河區的高收入工作階層及高層公務員及企業家 	<ul style="list-style-type: none"> • 預期中及中高檔定位 • 預期目標市場為市中心有居民購置作為第二居所，以及該區開發後在該區工作的高收入人士
優勢.....	<ul style="list-style-type: none"> • 接近合肥的唯一高爾夫球場 	<ul style="list-style-type: none"> • 接近市中心 • 附近有充足配套設施 • 優質住宅項目，具有優良管理及園林設計 	<ul style="list-style-type: none"> • 居住環境怡人 • 自然／風景特色：有河景及巢湖景色 • 政府規劃開發為主要商業、住宅及休憩區
弱點.....	<ul style="list-style-type: none"> • 離市中心較遠 • 缺少配套設施 	<ul style="list-style-type: none"> • 有頗多高密度住宅，欠缺專有感覺 	<ul style="list-style-type: none"> • 離市中心較遠 • 目前仍未開發，沒有現貨
交通.....	<ul style="list-style-type: none"> • 接近廬陽路，可直達市中心區 • 公共車輛路線有限 	<ul style="list-style-type: none"> • 接近馬鞍山路，可直達市中心區 • 有多線公共車輛服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 接近SouthFeihe Road，與市心連接 • 現有公共車輛路線十分有限

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)；

* 僅為估計；

附註：約有36,700平方米低密度住宅散佈於以上各表格以外的「其他」地區

9.2 未來供應(2007年第3季至2009年)

預期合肥新低密度住宅供應總額在2009年將達近259,153平方米，增加約39.4%。預期新供應稍多於半數(52.9%)將來自2008年眾安房產在濱湖新區的項目，該項目在2009年還有第二期。由於可供開發土地有限，預測蜀山區只有一個小型項目，該區是大部份現有低密度住宅存量的所在。包河區預期到2009年底將約佔總存量約31.7%，大致平均分佈於包河北區及濱湖新區兩區。現時有更多來自安徽省以外的發展商開發項目，預期低密度項目的質量將見提升。

2007年第3季至2009年合肥未來的低密度住宅市場

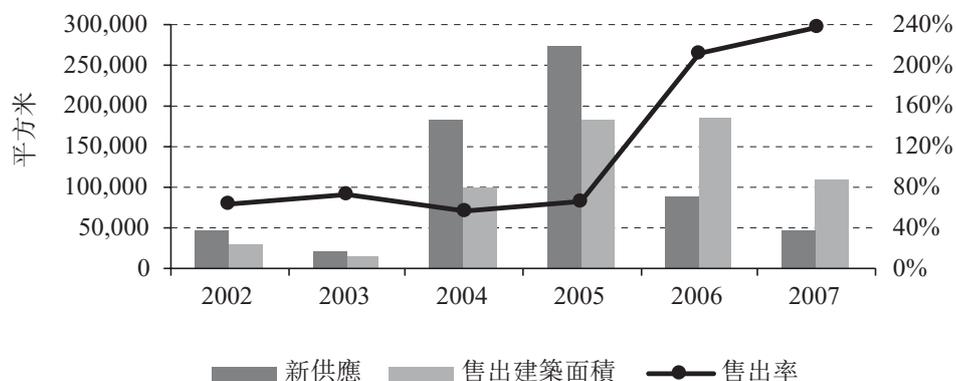
主要低密度住宅區	地區	截至2007年第2	額外供應	截至09年12月總	所佔比例
		季總建築面積 (估計平方米)*	2007-2009年 (估計平方米)*	建築面積 (估計平方米)*	2009年 (%)
大蜀山區	蜀山	171,671	-	171,671	18.7%
董鋪水庫區	蜀山	85,000	-	85,000	9.3%
經濟技術開發區	蜀山	112,316	-	112,316	12.2%
黃淮交匯區	蜀山	132,105	7,510	139,615	15.2%
廬陽	廬陽	52,012	16,149	68,161	7.4%
北包河區	包河	68,757	85,774	154,531	16.8%
濱湖新區	包河	0	137,000	137,000	14.9%
其他	各區	36,666	12,720	49,386	5.4%
合計	-	658,527	259,153	917,680	100.0%

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

9.3 需求趨勢

近年低密度住宅的吸納量頗強。合肥居民的每年可支配收入在2001至2006年期間以複合年增長率10.1%上升，購買力及一般生活水準也因而提高。此外，較富有人士以擁有居所為與別人區別的尊貴象徵。由於政府有關撥地供開發別墅的規定日益嚴格，該等物業被視為只有少數人可享有。通常買家包括80%至85%本當地合肥居民，以及少量安徽省內鄰近城鎮的居民，以及與合肥市有業務聯繫的海外買家(例如香港及新加坡)。約三分之二買家購置該等物業供自用，作為主要居所或渡假屋。

合肥低密度住宅市場
過往新供應及售出建築面積



資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

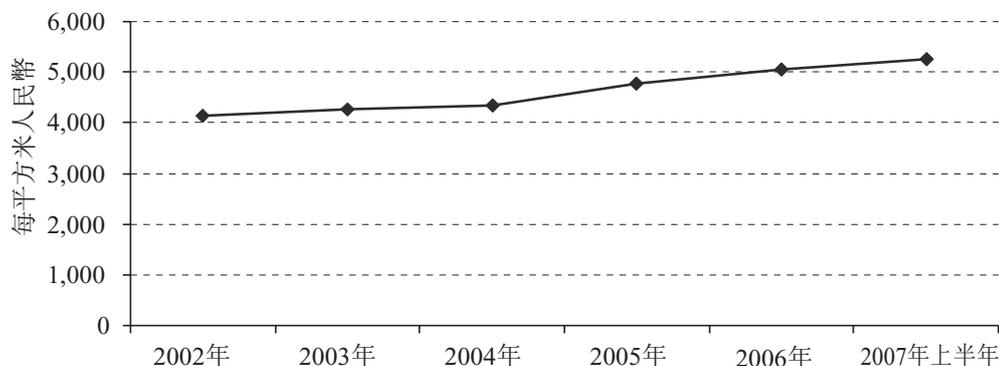
2004及2005年有大量新供應進入市場，每年售出的建築面積不斷上升。2006年需求仍然強大的，售出逾180,000平方米。鑑於2006至2007年中新供應減少，售出率分別上升至約212%至238%，部份也反映了市場積聚的需求。整體而言，由於現有未售存量稀少以及新供應水平下降，預期未來數年售出的建築面積會越來越受到限制。

9.4 售價、租金水平及投資收益率

非正式數據顯示平均租金水平約為每月每單位人民幣3,000元(淨屋計)，或每月每平方米人民幣12元(按單位面積250平方米計)。2007年中，連全套傢俱單位的平均租金為每月人民幣24元至人民幣28元之間。

自2004年以來，平均售價以複合年增長率約8%上升，出售率在2006年及2007年上半年均逾200%。2007年6月平均售價上升至每平方米人民幣5,257元。期內，合肥低密度住宅的最高平均交易價格(每平方米人民幣6,500元)在北包河區錄得，原因為該區接近市區及其低密度項目頗有口碑。大蜀山區於2007年6月錄得市內第二高平均交易價格人民幣6,426元，主要由於該區風景優美。

合肥低密度住宅市場
平均售價



資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

由於該等別墅物業的估計平均資本值介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣8,000元，估計投資收益率約為1.7%，反映投資策略看重資本升值而非租金收益。

9.5 低密度住宅市場展望

近期推出旨在限制低密度住宅發展項目的措施，進一步刺激合肥的市場需求及加快價格上漲的速度。其他主要針對投機及外資參與房地產市場的措施例如加息，對合肥的低密度市場影響很少。估計漲勢會持續，預期直至2009年期間會以每年約8%至12%的幅度上升，上升的原因是新低密度住宅地受限制，以及需求持續強勁。鑑於最近期的資料及新供應較有限，預期出售率也會維持強勢。

預期未來低密度發展項目大部份會集中在濱湖新區(包河區)，主要由於當地政府規劃開發該區為主要的商業、住宅及休憩區。該區低密度發展項目也由於其擁有河湖的自然景致而會受到歡迎。鑑於受規定限制，預期低密度發展項目會結合高密度物業一起發展。雖然該區大部份項目會配合政府的規劃而在2010年後才落成，但目前已有一個項目(名為Greenlough的翠安房產項目)計劃在2008年推出。

整體而言，合肥低密度住宅市場展望樂觀，並有穩固的市場基本因素支持，包括未來新供應有限，人們越趨富裕並擁有汽車，以及合肥整體經濟擴張。

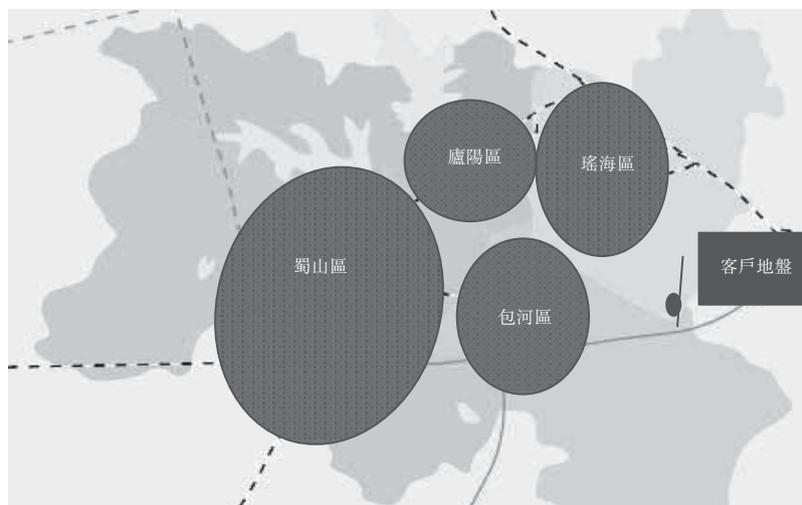
10.0 合肥社區零售業

就本報告而言，社區零售指位於現在住宅社區的零售設施，主要服務其所在社區的居民。本報告調查的物業位於現在住宅發展項目，其住宅單位售價在每平方米人民幣3,500元以上。合肥的社區零售設施散佈於市內四個核心地區，截至2007年第二季，合肥社區零售市場的總建築面積估計達865,657平方米。上述四個主要社區零售區與合肥的四個核心區相同。

廬陽區位於合肥中北部，包括傳統的市區範圍。該社區零售市場有一個成熟的分市場，其出租率約65%，而另一個新發展的分市場位於濉溪路附近，其出租率則約為40%。包河區包括一個更成熟的社區零售市場，位於北面沿馬鞍山路一帶的住宅區，南面則為濱湖新區。位於合肥西南的蜀山區有四個獨立的社區零售市場，分佈於該區北方、西方近高新技術區、中南部近合肥新市及南面近大眾住宅市場及兩所書院。瑤海區位於合肥東部，該區的社區零售市場有三個分市場：圍繞勝利廣場及近合肥火車站的地區商業中心（服務較成熟的住宅區）；該區西部相對零售市場而言佔有主導地位的批發市場，包羅更廣；及第三，北部新發展住宅及社區零售市場，出租率較低。

主要社區零售區	估計建築面積 (平方米)	所佔百分比 (%)
廬陽區	104,498	12.1%
蜀山區	454,040	52.4%
包河區	207,616	24.0%
瑤海區	99,503	11.5%
合計	865,657	100.0%

資料來源：世邦魏理仕（截至2007年第2季的估計）



資料來源：世邦魏理仕

10.1 蜀山零售區的主要特色

	廬陽區	蜀山區	包河區	瑤海區
2007年第2季現有存量* . . .	104,498 平方米	454,040 平方米	207,616 平方米	99,503 平方米
2007年第3季至2009年額外供應*	11,211 平方米	221,119 平方米	80,242 平方米	200,634 平方米
2009年預測存量*	115,709 平方米	675,159 平方米	287,858 平方米	300,137 平方米
2007年第2季平均每 月租金水平(每平方米)	(a) 人民幣45元至人 民幣50元	(a) 人民幣40元至人 民幣45元	(a) 人民幣45元至人 民幣50元	(a) 人民幣40元至人 民幣45元
(a) 成熟區	(b) 人民幣15元至人 民幣20元	(b) 人民幣20元至人 民幣25元	(b) 人民幣20元至人 民幣25元	(b) 人民幣15元至人 民幣20元
(b) 新發展區				
整體定位	<ul style="list-style-type: none"> • 北部中檔定位；南部中高檔定位 • 目標市場大部份為中至高收入當地居民 	<ul style="list-style-type: none"> • 大部份地區以中高檔定位，經濟及技術開發區以中檔定除外 • 大部份以中至高收入當地人士為目標 	<ul style="list-style-type: none"> • 北部中高檔定位 • 目標市場大部份為中至高收入當地人士 	<ul style="list-style-type: none"> • 中高檔定位 • 目標市場大部份為中至高收入當地居民
優勢	<ul style="list-style-type: none"> • 包括傳統市區範疇 • 基建良好 • 南部人口較密集 	<ul style="list-style-type: none"> • 基建良好 • 該區當地富裕人士所佔比例頗高 	<ul style="list-style-type: none"> • 北部基建良好 • 政府支持開發南部(濱湖新區) 	<ul style="list-style-type: none"> • 基建良好 • 西部人口較密集
弱點	<ul style="list-style-type: none"> • 目前北部人口較少 	<ul style="list-style-type: none"> • 目前西部及南部人口較少 	<ul style="list-style-type: none"> • 目前南部人口較少/基建欠佳 • 須與兩個巨型超市競爭 	<ul style="list-style-type: none"> • 往返火車站要步行，因而環境欠佳 • 北部人口較少

	廬陽區	蜀山區	包河區	瑤海區
零售商組合	• 當地餐館、便利店、理髮/美容室、藥房等	• 當地餐館、便利店、理髮/美容室、裝修物料店、香煙店等,	• 當地餐館、便利店、汽車維修店、藥房等	• 大小型餐館、煙酒店、浴場、便利店、藥房等
交通.....	• 十分便利,可乘坐各式公共交通工具,如公共車輛、出租車	• 良好,可乘坐各式公共交通工具,如公共車輛、出租車	• 北部交通良好,可乘坐公共交通工具,但南部則交通不便	• 良好,可乘坐各式公共交通工具,如公共車輛、出租車

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季)

* 僅為估計

10.2 未來供應(2007年第3季至2009年)

預期至2009年底,估計會有513,206平方米的社區零售設施新供應在合肥市場推出,使社區零售設施存量估計總額達1,378,863平方米。合肥社區零售市場預期會與隨著住宅的持續發展步伐增長,原因為大部份項目都包括部份社區零售面積,且在較成熟地區的土地供應有限。這些配套零售設施通常介乎4,000平方米至30,000平方米,分一至兩層,視乎住宅發展項目的規模而定。部份較大型/或位置在中心區的社區零售設施,特別是有大型酒樓的,預料也可吸引周邊地區的消費者。在合肥的社區零售市場,通常會以較大面積設立酒樓(約60%),原因是當地很多消費喜歡外出用膳;其餘的店舖通常會有消閒設施、小型超市、便利店及藥房。

2007年第3季至2009年合肥的未來社區零售市場

主要零售區	2007年第2季 總建築面積 (估計平方米)	2007年第3季至 2009年額外供應 (估計平方米)	截至09年12月 總建築面積 (估計平方米)	所佔比例 (%)
廬陽	104,498	11,211	115,709	8.4%
蜀山	454,040	221,119	675,159	49.0%
包河	207,616	80,242	287,858	20.9%
瑤海	99,503	200,634	300,137	21.7%
合計	865,657	513,206	1,378,863	100.0%

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

10.3 需求趨勢

在宏觀方面,合肥的零售在2001至2006年以複合年增長率18.5%增加,由人民幣165億元增至人民幣384億元。零售大幅上升部份原因是年可支配收入由2001起以複合年增長率10.1%上升,增至2006年的人民幣11,013元。合肥的非農業人口增加也有助零售額的升勢,該人口由2001起以複合年增長率5.9%增加,上升至2006年的1.96百萬人。

社區零售的較長出租周期是推動合肥社區零售市場出租水平的主要力量，出租周期會有滯後，至周圍的住宅發展有更多人入住時才隨之上升。截至2007年第2季，合肥市各個新發展住宅區的出租率估計約為50至55%，而較成熟地區的出租率則大幅高於此數，估計達80-90%。

雖然社區零售租賃市場通常需一段時間發展，但銷售市場的市場基調則較強勁。由於社區零售單位通常以分層所有權形式出售而不是由業主持有作租賃，所以其銷售市場以發展商的角度考慮最有意義。過去，社區零售單位多數在推出發售後六或七個月內售罄，受歡迎的項目則會更需時更短。由於當地的合肥居民的企業家精神較強，社區零售的買家有頗大比例購入單位自用（約30%）。其餘的投資者則多為期望資本增值的合肥居民，並非尋求賺取即時的現金流。

10.4 租金水平、售價及投資收益率

由於政府在2004年進行基建工程拓寬道路時，很多臨街的商舖被拆卸，較新的社區零售單位的租賃需求因而增加。因此，全市的租金水平在2004年至2005年期間急升，其後才逐漸減慢至每年約5%至8%（成熟及新發展地區相同）的較可持續速度。截至2007年第二季，合肥主要社區零售物業的平均要價地面商舖租金水平約介乎每月每平方米人民幣15元至人民幣50元，視乎位置、社區發展程度及個別業主的期望。較成熟地區錄得租金每月每平方米人民幣40元至人民幣50元，而新發展地區則為每月每平方米人民幣15元至人民幣25元。截至2007年第二季，全市整體平均要價地面商舖租金水平估計約為每月每平方米人民幣35元。

2007年第二季，合肥主要社區零售物業的銷售要價的差頗大，介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣16,000元，視乎位置、周邊的發展水平及其模式（即一層或兩層）而定，平均約為每平方米人民幣9,000元。近年，社區零售物業的平均售價一直穩步上揚，估計每年上升8%至12%。

在 Bin Hu Yun Xi（位於包河區成熟區邊沿），平均交易售價2004年物業推出以來以複合年增長率約9.7%上升，升至2007年第二季的目前估計交易價每平方米人民幣8,200元。價格上升主要由於整體住宅開發項目的成功、附近地區即將出現的新住宅項目，以及合肥當地居民對房地產投資的意欲日增。接近高檔市場，Yuanyi Bo Zhuang（包河區）的社區零售單位於2007年2月至2007年7月期間在一手市場的平均估計交易價每平方米人民幣15,000元售出。可以達到這頗高售價的原因是該區已發展成熟、其位置接近市中心區及屬單層式。

合肥社區零售市場新發展區及成熟區目前的總收益率估計分別為3%至3.5%及4.5%至5%。新發展區的收益率較低主要是由於買家期望該等投資日後升值，而較少考慮資產提供即時現金流的能力。

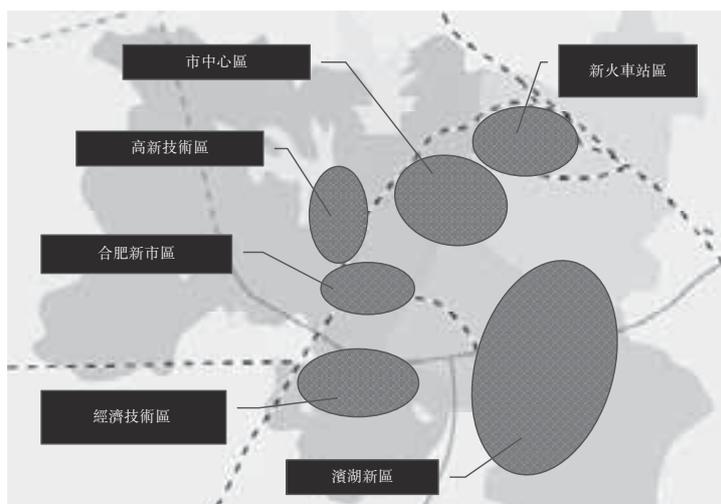
10.5 社區零售市場展望

預期合肥社零售市場將繼續受到市內各個核心區的住宅開發項目所帶動。2009年前，預期會推出的中高檔住宅供應估計達6.1百萬平方米，當中附帶的社區零售供應估計有513,000平方米或相當於新住宅總建築面積的8.4%。由於預期推出的新供應大部份位於新發展區，而該等地區的社區零售單位的租賃通常會有滯後情況，故預期整體市場的出租率將溫和下降約5至10%至估計55%至60%。

預期平均租金水平會稍為上升，至2009年期間將平均每年增加約5%至8%，主要由於有每年調升租金的條款。政府繼續擴闊合肥多條道路，現有臨街零售店舖會因而減少，這應可在中期內對社區零售市場的需求提供進一步的支持。在投資需求仍然龐大下，銷售市場可望繼續暢旺，平均售價估計會每年升8%至12%。預期售價與租金兩者的增長有差距主要是由於大部份零售投資者對市場採取長線政策，而不著重短期的現金流。

11.0 合肥高檔酒店業

就報告而言，合肥高檔酒店業指本地及國際4星及5星級酒店。由於合肥缺乏觀光景點，其高檔酒店市場主要的需求來自商務差旅，估計佔整體需求約70%。合肥經濟迅速發展，導致這方面(包括海外商務旅客)的需求日漸增加。截至2007年6月，財富雜誌全球500公司中有18家已進駐合肥，包括聯合利華、可口可樂、日立、三菱及ABB，該等公司被吸引到合肥是由於合肥的成本較低、有技術勞工，以及其接近長江三角洲及與長江三角洲的基建連繫日益改善。對比之下，會議及旅遊相關需求則估計只分別佔20%及10%。



資料來源：世邦魏理仕

儘管近期進駐合肥的國際酒店企業(例如 Accor Hotel、希爾頓及洲際酒店集團)數目漸多,當地市場仍然由國內酒店企業佔有主導地位。在2007年中,合肥有11間高檔酒店,包括四間5星級酒店及七間4星級酒店,提供約2,460間客房,其中屬4星級的佔61%。上述酒店有7間位於市中心區,其餘4間分佈於其他三個獨立地區 – 高新技術區(2間)、新火車站區(1間)及經濟技術區(1間)。隨著政府擴展城市的規劃,預期將在兩個新地區會有發展,即合肥新城及濱湖新區。

物業	位置	合肥現有酒店的現有存量			2006年入住率 (估計)	平均每日房租 (人民幣/美元)(估計)
		星級	房數	開業年份		
當地營運酒店						
安徽飯店.....	市區	4	311	1992	78%	人民幣258元/34美元
良苑商務會館.....	市區	4	117	1998	65%	人民幣245元/32美元
和平國際大酒店.....	市區	4	243	1999	80%	人民幣428元/56美元
新文采國際酒店.....	高新技術區	4	271	2002	60%	人民幣248元/33美元
金環大酒店.....	市區	4	150	2003	64%	人民幣321元/42美元
康源大酒店.....	市區	4	162	2005	65%	人民幣298元/39美元
合肥外商國際 俱樂部酒店.....	高新技術區	5	158	1999	54%	人民幣389元/51美元
國際營運酒店						
合肥諾富特齊雲山莊.....	市區	4	250	2003	75%	人民幣380元/50美元
合肥古井假日酒店.....	市區	5	338	1998	76%	人民幣469元/62美元
合肥索菲特明珠 國際大酒店.....	經濟技術區	5	261	2000	70%	人民幣472元/62美元
合肥希爾頓酒店.....	新火車站區	5	200*	2007	不適用	人民幣498元/65美元
合計(平均).....			2,461		70%	人民幣372元/49美元

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

* 房間總數521間；截至2007年第2季末200間已啟用，其餘321間正進行裝修

11.1 主要4星級及5星級酒店區的主要特色

	市中心區	高新技術區	經濟技術區	新火車站區	合肥新城區	濱湖新區
2007年第2季 現有存量.....	1,571間客房	429間客房	261間客房	200間客房	0間客房	0間客房
2007至2009年 額外供應.....	400間客房	360間客房	810間客房	321間客房	777間客房	380間客房
2009年預測存量	1,971間客房	789間客房	1,071間客房	521間客房	777間客房	380間客房
2007年第2季 平均每日房租	人民幣358 47美元	人民幣300 39美元	人民幣472 62美元	人民幣498 65美元	—	—
整體定位.....	4至5星級	4至5星級	5星級	5星級	4至5星級	4至5星級
優勢.....	<ul style="list-style-type: none"> 傳統市區商業中心 大量高檔酒店(最集中) 	<ul style="list-style-type: none"> 在開發區內(主要服務當地公司) 	<ul style="list-style-type: none"> 在開發區內(當地及國際公司) 唯一5星級酒店,該酒店非常受歡迎 	<ul style="list-style-type: none"> 鄰近交通樞紐 在開發區內 接近市區的新發展商業區(物流、貿易等) 	<ul style="list-style-type: none"> 總體規劃良好及環境舒適 市政府所在 接近市區 	<ul style="list-style-type: none"> 總體規劃良好 自然景色豐富(河、湖、運河) 政府規劃的未來主要重心
弱點.....	<ul style="list-style-type: none"> 交通擠塞 建築物古舊 	<ul style="list-style-type: none"> 相對上離市中心較遠 較缺乏零售設施 	<ul style="list-style-type: none"> 相對上離市中心較遠 零售設施有限 	<ul style="list-style-type: none"> 零售設施有限 火車旅客帶來保安顧慮 	<ul style="list-style-type: none"> 整個地區日後的發展並不明朗 	<ul style="list-style-type: none"> 距現有市區頗遠 大型規劃需時
品牌類型.....	本地及國際	本地	國際	國際	本地及國際	國際
目前交通.....	優良	普通	稍嫌不足	良好	普通	欠佳

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

11.2 未來供應(2007年第3季至–2009年)

合肥的未來高檔酒店市場2007年第3季至2009年

主要酒店地區	2007年第2季 房間總數	2007至2009年 額外供應 (房間數目)	09年12月 房間總數 (估計)*	所佔比例 (%)
市中心區.....	1,571	400	1,971	35.7%
高新技術區.....	429	360	789	14.3%
經濟技術區.....	261	810	1,071	19.4%
新火車站區.....	200	321	521	9.5%
合肥新城區.....	0	777	777	14.1%
濱湖新區.....	0	380	380	6.9%
合計.....	2,461	3,048	5,509	100.0%

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

目前，上述2007年中的2,461間高檔酒店客房，位於市中心區的佔最多數(63.8%)，該等酒店客房的需求主要來自商務旅客。預期未來在經濟技術區將有最多新供應，該區在2009年底將有兩間高檔酒店投入市場。至2009年底，預料該區約佔合肥高檔酒店總存量約19.4%。

至於濱湖新區將來的高檔酒店發展，預期至2009年底只有一間新酒店物業投入市場，儘管有更多酒店宣稱在2009年後會推出。該區高檔酒店發展主要的推動因素是當地政府有長線規劃，銳意開發該區在2010年後成為一個主要商業及住宅區。在2009年底，市中心區仍會擁有最多高檔酒店，佔總存量35.7%，儘管預料該區在此段期間只有一間新酒店落成。發展項目有限的主要原因是缺乏合適的地盤，以及在未來規劃集中在市中心外的地區下，導致這區的市場出現整體飽和的狀態。已確定其管理公司的未來酒店發展項目，差不多全部都聘用著名的國際酒店管理公司，包括希爾頓、香格里拉及萬麗國際。

11.3 需求趨勢

到訪合肥的旅客在2000年至2006年間以複合年增長率15.3%增加，增至2006年達8.2百萬人，主要為國內旅客，約佔總數99%。

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
新註冊的外國公司數目	67	59	73	102	101	91	155
外國旅客 (百萬人)	0.03	0.04	0.05	0.04	0.06	0.07	0.08
國際旅遊收益 (人民幣十億元)	0.16	0.18	0.21	0.23	0.25	0.31	0.37
國內旅客(百萬人).....	3.43	4.10	5.10	5.51	6.16	6.76	8.06
國內旅遊收益 (人民幣十億元)	2.16	2.73	3.37	3.64	4.24	5.40	6.47
旅客總數(百萬人).....	3.46	4.14	5.15	5.55	6.22	6.83	8.14

資料來源：2006合肥統計年鑒、2006合肥統計局

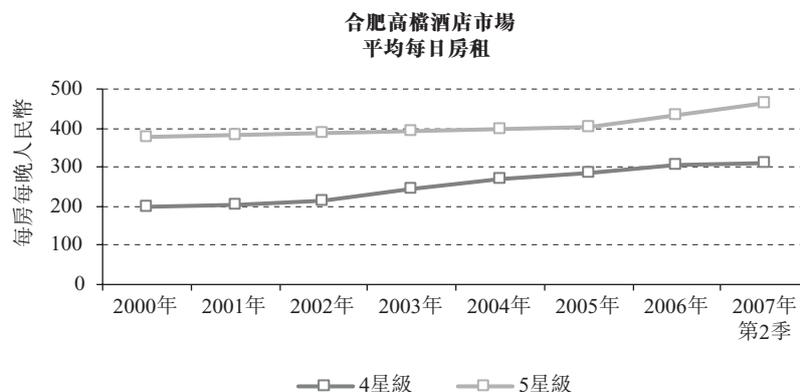
高檔酒店特別是5星級酒店，由於其房租往往超出國內商務旅客的預算，故其需求主要源自國際商務。合肥自2000年以來吸引到648家外資公司，包括跨國公司如ABB、聯合利華及可口可樂，而其吸引力來自較低成本及有大量技術勞工，特別是製造業勞工。由2004年至今，高檔酒店市場的入住率在60%至70%之間上落，期內需求主要由外國投資增長所帶動。對一家合肥高檔酒店進行的住客類型樣本分析，得到的結果是50%至65%住客是商務旅客，20%至35%與會議有關，其餘則屬遊客(散客及團體客)及政府人員。雖然預期旅遊及相關收入會繼續以溫和速度增長，但這方面的客源仍只會佔合肥高檔酒店的一個較少部份。

11.4 房租、售價及投資收益率

主要在商務相關需求推動下，合肥高檔酒店市場的平均每日房租在過去六年穩步上升。5星級酒店的平均每日房租在2000年至2007年第2季期間以小幅度的複合年增長率3.1%增加，升至人民幣463元(61美元)；而以過去18個月計，複合年增長率則達9.9%。所有高檔酒店，不論當地或國際酒店都錄得這個增幅，原因是當地經濟強勁增長帶來需求，而供應則僅以溫和的速度上升。

合肥4星級酒店的平均每日房租在2000年至2007年中期間以溫和的複合年增長率7.4%上升，升至人314元(41美元)。4星級酒店的平均每日房租早於2002年開始爬升，增長率到過去18個月才轉為較穩定。4星級酒店在2007年增長速度較慢，部份是由於4星級與5星級酒店房租的差距近年逐漸縮小，因此，這方面若出現調整不會讓人感到意外。

合肥高檔酒店市場沒有錄得公開的銷售交易。因此，無法提供售價或投資收益率。



資料來源：世邦魏理仕(僅屬估計)

11.5 4星及5星級酒店的展望

預期合肥高檔酒店的需求會持續上升，升幅主要由商務及會議市場決定，而該等市場將受惠於當地政府致力吸引國際及國內公司到合肥投資。在長江三角洲其他城市的營商成本不斷上漲下，預料合肥可吸引更多優質公司，特別是製造業的公司。就濱湖新區而言，將跟隨政府的城市規劃，在預測該區未來經濟會有發展下，該區長線會出現需求。

會議及展覽的有關需求也預期會上升，部份原因是合肥市享有地利，是一個重要交通樞紐及連接中國東西部的門戶。儘管需求趨升，預料新高檔酒店的推出將對入住率造成影響，預期由2007年中至2009年期間入住率將稍為下降5%至10%。然而，平均每日房租則預料會繼續以溫和升幅5%至8%上升，其上升動力部份源於該段期間推出的酒店質素有所提升。此外，合肥高檔酒店目前的平均每日房租與其他二線城市比較屬偏低水平，這有助房租進一步上升及調高的房租會更易為客人接受。

12.0 淮北

淮北位於安徽省北部，接近河南省及江蘇省交界，面積2,741平方公里，其中城市地區面積共294平方公里。淮北市管轄三區一縣－相山區、杜集區、烈山區及濉溪縣。淮北經濟主要與煤炭業有關，該市周圍有大量煤炭資源。憑藉其煤炭資源及熱電廠，淮北也是地區性的主要電力供應地。

12.1 經濟指標

淮北	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	複合年 增長率 01-05年
登記人口(百萬人).....	1.99	2.01	2.04	2.09	2.11	2.12	1.5%
全市生產總值(人民幣十億元)*.....	11.2	12.4	13.9	17.91	20.9	22.5	16.9%
實際全市生產總值增幅							
-(已作通脹調整).....	8.4%	8.6%	8.8%	16.1%	12.2%	10.1%	-
人均生產總值**(人民幣).....	5,690	6,210	6,851	8,845	10,252	11,015	15.9%
固定資產總投資							
(人民幣十億元).....	3.4	3.6	5.1	6.4	8.4	11.0	25.3%
已簽約外資(十億美元).....	不適用	21.00	53.4	12.2	5.0	-	-
消費品零售額(人民幣十億元).....	2.6	2.8	4.1	4.6	5.4	6.2	20.0%
人均年可支配收入*** (人民幣元).....	5,588	6,065	6,530	7,290	8,603	9,807	11.4%
人均年消費支出*** (人民幣元).....	4,399	4,667	4,845	5,530	6,743	7,559	11.3%
零售物價指數*** (上一年=100).....	99.3	99.6	103.1	102.6	101.4	101.2	-
恩格爾系數(%).....	44	42	47	47	43	40.6	-0.6%

資料來源： 淮北統計局(2001-2005 淮北統計年鑒 2006 統計年鑒)

所有生產總值數字已按中央政府有關計算國內生產總值的指引就截至2005年作出調整；

** 按登記人口計；

*** 市區計

主要受惠於煤礦業，淮北經濟自2001年以來強勁增長。2001至2005年期間，名義全市生產總值按複合年增長率16.9%增加至人民幣209億元，同期的人均生產總值錄得複合年增長率15.9%，增至人民幣10,252元。根據最新統計局年鑒，2006年名義全市生產總值進一步上升7.7%至人民幣225億元，人均生產總值上升7.4%至人民幣11,015元。

淮北固定資產投資也主要集中於煤及其相關行業，2001至2005年期間的固定資產投資按複合年增長率25.3%上升至人民幣84億元。根據最新統計局年鑒，2006年固定資產投資增加31.0%至人民幣110億元。淮北的外資規模相對較少，並非主要的經濟動力。

淮北消費品零售額由2001年人民幣26億元上升至2005年的人民幣54億元，相等於按複合年增長率20.0%。以2003年的增幅最大，較2002年多人民幣40.8億元，增幅44%。2001至2005年期間，淮北城市居民的年可支配收入以複合年增長率11.4%穩步上升至人民幣8,603元。這收入相當於省會合肥市的年可支配收入的89%，而淮北的生產總值則只有合肥的21%。根據最

新統計局年鑒，消費品零售額及年可支配收入分別進一步上升至人民幣62億元及人民幣9,807元。淮北居民有較高的可支配收入，反映了該市支援煤礦業的各個行業都有利可圖，居民生活水平較高。

12.2 基建發展及城市規劃

淮北最新的城市規劃(2006至2020年期間)提出拓展城市範圍，包括現有商業區(相山區)、Kuangshan區及烈山區。規劃至2010年前增加住宅開發用地8%或162.5公頃，而大部份發展會集中在相山區。Kuangshan區及烈山區的主要發展則屬工業性質。

相山區是目前的市中心區，計劃向南面及東面擴展。大部份新開發項目是住宅項目，另加配套商業部份。市區西面劃出小量範圍供工業用途。預期這區南部也會是新政府辦公室及優質教育設施的所在。

鐵路

淮北鐵路系統主要負責運輸該市的煤炭到國內其他城市及到沿海供出口。淮北鐵路也提供有限的客運服務，主要至徐州，徐州為相鄰江蘇省的主要鐵路樞紐，在淮北以北約1¼小時車程處。由徐州可乘火車到中國大部份主要城市，包括北京及上海。

公路交通

目前，淮北擁有良好的一級及二級公路網絡，即使在繁忙時間大部份也可保持交通流暢。淮北公路網有五條東西行的幹線及四條南北行幹線，到市內各地十分方便。淮北也有數條高速公路可連接中國主要城市。政府計劃進一步提升淮北道路系統。

機場

最接近的機場是徐州機場，距離1½小時車程。該機場有航機前往多個中國大城市，包括上海及北京。南京國際機場則是最近的國際機場，車程需4小時，有航機前往各亞洲城市，例如新加坡、首爾、大阪及曼谷。

12.3 房地產市場

淮北物業市場	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	複合年* 增長率 (01-06年)
房地產投資(人民幣十億元)	0.3	0.4	0.6	0.8	0.9	1.3	34.9%
售出總建築面積(百萬平方米)	0.1	0.3	0.1	0.6	0.7	2.0	72.9%
興建中項目建築面積(百萬平方米)	0.0	0.9	1.5	2.3	2.2	—	—
新落成建築面積(百萬平方米)	0.3	0.4	0.2	0.9	0.6	—	8.9%*
住宅商品房平均價格(每平方米人民幣)	1,013	1,030	1,145	1,258	1,578	—	9.3%*
所有物業平均價格, 包括住宅、商業、 辦公室及其他物業(每平方米人民幣)	1,051	1,111	1,221	1,452	1,819	—	11.6%*

資料來源：淮北統計局

* 複合年增長率按截至2005年止數據計算

與中國各地多個二、三線城市一樣，淮北房地產業近年強勁增長，2001年至2006年期間的複合年增長率達34.9%，增至人民幣12.5億元。2003年錄得按年增幅74.3%的龐大增長，儘管中央政府於2005至2006年推出宏觀調控措施，2006年仍然錄得42.0%的按年增長率。2001年至2006年期間，售出總建築面積呈基本向上的走勢，複合年增長率達72.9%，至2006年達2.01百萬平方米。值得注意的是2006年增幅達三倍，可見即使政府實施宏調措施，市場仍然強勁。

近年新落成建築面積有頗大幅度的上落，2003年處於低位0.2百萬平方米，而2004年則達高位0.9百萬平方米。2005年按年計出現30.8%的降幅。落成建築面積的波動主要是由於市場處於萌芽階段，幾個大型項目即可影響當年的落成量。回顧期內，淮北平均住宅價格由2001年每平方米人民幣1,013元上升至2005年的每平方米人民幣1,578元(根據最新取得的數據)，相等於複合年增長率11.7%。由於有限的供應未能滿足對物業的強大需求，2005年錄得高於平均的增長率25.4%(按年計)。

13.0 淮北中高檔住宅區

淮北中高檔住宅的定義為平均售價超過每平方米人民幣1,500元的物業，但不包括獲政府補貼的房屋。鑒於城市的規模相對較少，這些物業全部均集中在相山區，即是淮北市最具發展規模的地區及包括該市的市區地帶。淮北的中高檔住宅市場同時具備高密度模式(包括高層數及中層數住宅單位)及低密度模式(包括別墅、獨立屋及複式單位)。截至2007年第2季，淮

北的住宅物業總數量估計達1.95百萬平方米。在現有的1.95百萬平方米物業中，1.90百萬平方米(97.4%)視為高密度及約50,826平方米(2.6%)為低密度。

相山區可進一步細分為三個不同的住宅區。**新市區**位於南面，也是政府的城鎮規劃中的主要重心及翠安房產的溫哥華項目所在地點。大部份現有住宅發展均集中在市政府樓宇及淮北運動館的附近。日後，大部份的中高檔住宅發展將位於新市區。**舊式市中心區**範圍可分為三個類別，較舊式的住宅物業、為住宅及辦公室用途而於近期建成的高層數物業，以及近期建成的中高檔純住宅發展。該地區受惠於許多高質素的學校及一眾支援設施。**二線地區**受惠於已發展的設施、便利的交通及多家高質素的學校和醫院。約於2003年開始，該區湧現了一些相對地屬優質的住宅項目。

截至2007年第2季，高密度模式主導了淮北的中高檔住宅總數量的絕大部分(97.4%)。低密度模式自2003年起以佔龐大的溫哥華市較大型發展的部份而出現。儘管於2005年出現大量的低密度供應(15,863平方米)，它們仍然只佔淮北中高檔住宅總供應的少數。目前，所有低密度物業均位於新市區，作為大規模住宅發展的一部分。



資料來源：世邦魏理仕

淮北主要 中高檔住宅模式	總建築面積 (估計平方米)	比例 (%)	未出售比率*	2007年第2季 平均售價 (每平方米)
高密度.....	1,902,974	97.4%	13.2%	人民幣2,247元
低密度.....	50,826	2.6%	16.9%	人民幣3,264元
總計.....	1,953,800	100.0	13.2%	人民幣2,281元

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季估計)；

* 2003年至2007年第2季的累積未出售比率

13.1 大型住宅地區的主要特徵

	傳統的市區範圍	二線地區	新市區
2007年第2季 現有存量*.....	254,190平方米	517,430平方米	1,182,180平方米
2007-2009年 額外供應*.....	200,061平方米 454,251平方米	295,539平方米 812,969平方米	1,610,822平方米 2,793,002平方米
2009年預測存量*..	每平方米	每平方米	每平方米
2007年第2季 平均成交售價*..	人民幣2,157元	人民幣2,144元	人民幣2,448元
整體定位及目標 市場.....	<ul style="list-style-type: none"> 現時只用作高密度模式 目標市場主要為用作自用的淮北住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 現時只用作高密度模式 目標市場主要為用作自用的淮北住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 主要為高密度模式，只有低%為低密度 目標主要為用作自用的淮北住宅，其中~35%為煤礦工人
優勢.....	<ul style="list-style-type: none"> 良好的支援設施，包括學校及零售 當地公司及政府樓宇高度集中的市內商業中心 相山山麓的山林景觀(尤其是該區的北方) 	<ul style="list-style-type: none"> 往傳統市區及新城市的交通便捷 多間學校，包括小學、中學及高中學校 充裕的零售設施，包括新的步行商業街 	<ul style="list-style-type: none"> 獲當地政府大力支持開發中地區 市政府樓宇位於該區 市內唯一的大型運動館、博物館及充裕的零售設施 正在高速改善的基建和支援性公共設施，包括學校及交通

	傳統的市區範圍	二線地區	新市區
弱點.....	<ul style="list-style-type: none"> 由於土地供應有限，缺乏未來發展的供應／規劃 樓齡高 	<ul style="list-style-type: none"> 鑒於行人流量高，靠近火車站的生活環境較遜 	<ul style="list-style-type: none"> 眾多住宅項目的鄰近地區缺乏足夠的支援設施 邊緣地區大部份仍未開發
交通.....	<ul style="list-style-type: none"> Huaihai Road、Gucheng Road及Huili Road為主要道路(東至西) 相山路、Changshan Road及Xiangyang Road通向南方前往二線及新市區 大量公共交通(經公共汽車) 	<ul style="list-style-type: none"> 相山路、Changshan Road及Xiangyang Road—主要道路連接至新市區及傳統市區 Huili Road及Huiyuan Road為區內的主要道路(東至西) 公共汽車的交通四通八達 	<ul style="list-style-type: none"> 相山路、Changshan Road及Xiangyang Road連接至傳統市區 人民路及Nanli Road為區內的主要道路(東至西) 有限的公共交通(經公共汽車)

資料來源：世邦魏理仕

* 截至2007年第2季的估計

13.2 未來供應(2007年至2009年)

於2007年第3季至2007年的中高檔住宅新供應預計合共為2,106,422百萬平方米，較目前存量增加近倍。有關新供應的絕大部分(77%)被規劃在新市區，於2009年前將佔市內整體中高檔住宅存量的約68.8%。新市區的發展(現時佔總存量的60.5%)由當地政府的計劃推動，將從市區範圍及二線城市把城市擴大，理由是該地地產的土地供應愈來愈見匱乏。新市區的優質地塊非常鄰近市政府樓宇及淮北運動中心。展望將來，預期鄰近該區的數個湖泊及鄰近一間擬建五星級酒店(Jinling)的地塊亦會成為優秀的住宅發展地區。

雖然預期2007年中至2009年間全部新供應的主要部分(88.4%)將屬高密度模式，預料截至2009年底，低密度存量的比例將較其目前佔總存量2.6%的水平增至約7.3%。比例增加反映淮北住宅市場整體上趨於成熟，同時市內富裕及高收入住宅的喜好正在改變。首個低密度市區項目位於山邊並將於2007年第3季推出。新建的低密度發展的重大部份(79.3%)預期將繼續位於新市區。

淮北於2007年第3季至2009年的未來中高檔住宅市場

大型中高檔住宅地區	模式	2007年第2季 的總建築面積 (估計平方米)*	2007年至2009 年的額外供應 (估計平方米)*	09年12月的 總建築面積 (估計平方米)*	比例 (%)
傳統的市區範圍	低密度	0	20,556	20,556	0.5%
	高密度	254,190	179,505	433,695	10.7%
二線城市	低密度	0	30,156	30,156	0.8%
	高密度	517,430	265,383	782,813	19.3%
新市區	低密度	50,826	194,559	245,385	6.0%
	高密度	1,131,354	1,416,263	2,547,617	62.7%
總計	—	1,953,800	2,106,422	4,060,222	100%

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季的估計)

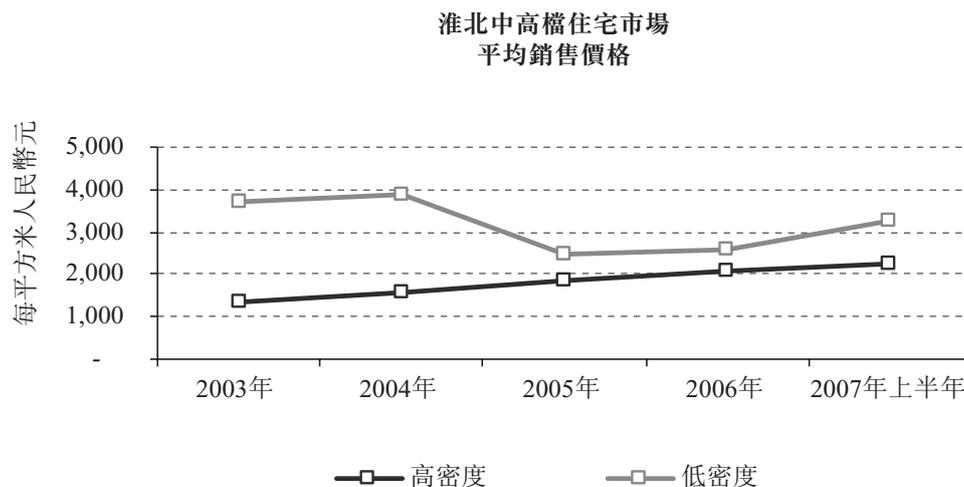
13.3 需求趨勢

淮北中高檔住宅市場的需求受到三項主要因素：(1)收入水平／生活水準不斷上升，(2)人口不斷上升及市區化趨勢不斷持續下，及(3)公司自2002年起不再為煤礦工人提供住房所帶動下，近年來一直相對地強勁。年度可支配收入的水平自2001年起按11.9%的複合年增長率上升，於2006年達到人民幣9,807元的水平，令城市居民的購買力銳升。煤礦業的業務擁有人及管理級員工看來亦會繼續提升彼等的起居住宿。由於較新型的高層數項目被視為身份象徵，故該等項目尤其受到歡迎。

由於淮北有不少當地居民提升彼等的相對殘舊、低質素房屋單位，故大部份(~85-90%)的住宅單位均是購買用作自用。估計此類需求有35%至40%歸因於受到城市的高質素學校所吸引並為彼等的退休需要而購房的煤礦工人。最受歡迎的單位為兩至三間睡房的單位(面積約為95至130平方米)及位於新市區內的單位。該地區的需求受到樓宇和社區環境的質素相對較高、基建及支援設施不斷改善而帶動，而在該區設立分校的著名淮北學府的數目亦正不斷上升。整體中高檔住宅市場的銷售比率已由2003年的低位約52.8%提高至2006年的約87.5%。於2007年上半年，此項上升趨勢持續，銷售比率約為130.1%，顯示以往年度被認為於市場需求備受壓抑下推出的剩餘單位受到吸納的跡象。

13.4 銷售價格、租金水平及投資收益率

在需求旺盛的帶動下，淮北的中高檔住宅平均價格近年持續穩定地上升。高密度物業的平均成交銷售價格，已按複合年增長率16.2%增長，由2003年每平方米約人民幣1,327元升至2007年上半年每平方米約人民幣2,247元。於該段期間內，增長率一直相對地保持穩定，而於2007年上半年，平均成交銷售價格按年率17.2%增長。於2005年至2007年第2季期間，低密度物業的平均成交銷售價格按複合年增長率20.5%增長，達到每平方米人民幣3,264元。



資料來源：世邦魏理仕(只屬估計)

淮北的住宅租賃市場目前仍在萌芽階段，缺乏作為一個具有規模市場的證據。根據可獲得的有限資料，於2007年第2季，面積平均為130平方米左右的典型三房單位的已租出單位，其平均每月租金水平介乎每平方米人民幣900元至人民幣1,300元之間。以該等物業的平均資本值介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣3,000元計算，隱含的總收益率約為3.5至4.0%。

13.5 住宅市場展望

該城市的經濟主要圍繞其最大的自然資源—煤。因此，淮北在經濟發展相對強勢的支持下，預期淮北居民的整體富庶水平將會繼續上升。最近頒佈的政府措施對淮北的中高檔住宅市場影響甚小，該等措施所主要針對的是國內買家。受到收入水平和人口持續增長及市內的豐富天然資源帶動整體財富水平上升的環境下，雖然銷售價格可能會受到發展管道的新供應量所局限，但預期平均銷售價格於2007年中至2009年每年仍會以約10%至15%的速度增長。

儘管直至2009年預期將有大量的新供應出現，但根據人均存量比率計算，目前在淮北的中高檔住宅市場仍被視為極度缺乏供應。政府透過發展新市區擴大現有城市的計劃，預期於較新穎和較高質素的住宅物業落成後將形成對於淮北住宅市場的重大興趣。預期住宅發展的

主要焦點將會是新市區靠近省政府辦公室、淮北運動中心以及數個湖泊的中部和東部地段。整體而言，淮北住宅市場的前景乃屬正面和得到堅實的市場基本因素所支持，包括富庶度、殷切的需求及利好的人均中高檔建築面積比率。

14.0 淮北社區零售分部

就本報告而言，淮北的社區零售被界定為位於現代住宅社區的設施，主要為居民所屬社區內的居民而設。本報告所調查的物業位於現代中高檔住宅發展內，其住宅單位的銷售價格達到每平方米人民幣1,500元以上。在淮北，該等社區零售設施均集中在相山區的最具規模淮北地區，即是市內的市區範圍。截至2007年第2季，估計淮北的社區零售市場的總建築面積達到191,913平方米。

在相山區內，三處主要的社區零售區已為符合該等地區的住宅發展而合併：**新市區**位於相山區的南面，緊靠二線城市以南，而新市區也是政府城市規劃的主要重心，自2003年以來有高比例的中高檔住宅及附隨的社區零售供應。**傳統的市區範圍**包括高度集中的舊式住宅物業，該區的遠北方處自2005年以來落成了新建的發展和附屬社區零售單位。**二線地區**自2003年便有現代零售物業落成及租佔率令人滿意的附屬社區零售單位，並擁有市內受歡迎度正不斷提高的唯一步行商業街。



資料來源：世邦魏理仕

主要社區零售區	估計建築面積	比例
	(平方米)	(%)
南面的市區範圍	21,681	11.3%
二線城市	58,497	30.5%
新市區	111,735	58.2%
總計	191,913	100.0%

資料來源：世邦魏理仕(只屬估計)

14.1 大型社區零售區的主要特徵

	傳統的市區範圍	二線地區	新市區
2007年第2季 現有存量*	21,681平方米	58,497平方米	111,735平方米
2007-2009年 額外供應*	20,527平方米 42,208平方米	22,083平方米 80,580平方米	117,937平方米 229,672平方米
2009年預測存量*			
2007年第2季 平均租金水平 (每月每平方米)	人民幣12元 至人民幣15元	人民幣24元 至人民幣30元	人民幣10元 至人民幣15元
整體定位	• 主要為中檔定位	• 中至中高檔定位	• 中至中高檔定位
優勢	• 鄰近市區 • 相對高的人口密度	• 在行人街道及高人流的考慮下，具備擴大範圍的潛力 • 中高檔住宅物業的佔用率相對偏高	• 發展中範圍受到政府的大力支持 • 區內的部份發展商採取具創意的社區零售策略，即天花高度伸延至二樓
弱點	• 位於北面的山脈限制交通流量及嚴重地限制了集水處 • 鄰近市中心導致與該區內的主要零售商的競爭加劇 • 狹窄的路面限制了區內的交通流量	• 對於部份高檔零售商的平均興建質素限制	• 住宅仍被視為「新興」範圍一大部份尚未被佔用，限制了現時的目標市場－預期將隨著市場成熟而改善。

	傳統的市區範圍	二線地區	新市區
零售商組合	• 便利店、小型餐館、髮廊／美容院	• 大型餐館、電子／電器舖、便利店、地產代理商	• 餐館、小型超級市場、便利店、建築材料、汽車維修店舖
交通	• 非常良好(經公共汽車等的公共交通模式及計程車)	• 良好(經公共汽車等的公共交通模式及計程車)	• 公共汽車及計程車的供應有限

資料來源：世邦魏理仕(截至2007年第2季)；

* 只屬估計

14.2 未來供應(2007年第3季至2009)

截至2009年前，預期淮北將推出的新社區零售供應估計為160,547平方米，讓總存量增至估計352,460平方米。由於社區零售設施是為配合住宅發展而設立，淮北的社區零售市場預期將按照市內的住宅項目而擴展。鑒於當地政府的計劃是進一步發展新市區，新建社區零售區的大部份(73.5%)計劃按照現時的发展管道而於2009年陸續落成。Hongfa半島及Man Cheng的新建住宅項目預計將分別包括約10,300平方米及11,000平方米的零售區，或它們各自的住宅建築面積約17%及9%。

淮北於2007年第3季至2009年的未來社區零售市場

大型零售區	2007年第2季 的總建築面積 (估計平方米)	新供應 2007年至2009年 (估計平方米)	09年12月的 總建築面積 (估計平方米)	比例 (%)
傳統的市區範圍	21,681	20,527	42,208	12.0%
二線城市	58,497	22,083	80,580	22.9%
新市區	111,735	117,937	229,672	65.2%
總計	191,913	160,547	352,460	100.0%

資料來源：世邦魏理仕(只屬估計)

14.3 需求趨勢

在宏觀層面上，淮北的零售銷售按複合年增長率18.8%增長，由2001的人民幣26億元增至2006年的人民幣62億元。這個相對偏高的增長率部份歸功於城市居市的可支配收入水平自2001年起按複合年增長率11.9%增長，升至2006年的人民幣9,807元水平，致使購買力不斷增強所致。該城市的非農業人口按複合年增長率3.6%上升，於2006年增至899,000人，而預期市區化將會對淮北的社區零售市場帶來正面影響。

雖然新市區的住宅出售比率已趨近100%，鑒於區內的發展情況，不少單位仍未被佔用。因此，該區的社區零售市場同樣由於極度依賴四周住宅發展的佔用者而以緩慢的速度發展。於2007年6月，新市場的社區零售市場平均佔用率為35%至40%，而整個淮北市場則估計為

50%至55%。另一項大力推動淮北社區零售市場需求的因素是並無清晰的政府計劃在市區範圍以外發展大型的零售中心。該情況造就機會給一些戰略性社區零售物業把彼等的據點拓展至鄰近的地區。新市區亦具備類似的潛力，尤其是隨著省政府辦事處、淮北運動中心及集中於該區的數個湖泊附近的數項高調住宅開發項目的發展，將發展成為一條主要路線的人民路沿路。

在整個城市對社區零售單位的銷售需求主要由國內的淮市投資者推動(80%至85%的所有社區零售單位已經售出)。該等熱衷於目前的現金流量趨勢的投資者較喜愛鐘情於二線城市，而尋求較大價格升幅趨勢潛力的投資者則較喜愛新市區。擁有者自佔物業的比例估計佔已經出售單位的15%至20%。

14.4 租金水平、銷售價格及投資收益率

截至2007年第2季，淮北的社區零售市場的平均租金視乎地點、四周發展度，以及在緊靠區域以外建立據點的能力而有重大差別，介乎每月每平方米約人民幣10元至人民幣30元。新市区的平均租金水平於過去兩至三年則相對地穩定，主要原因是隨著該區繼續發展，致使需求相對地偏低所致。

於2007年第2季，淮北大型社區零售物業的估計成交銷售價格差別甚大，介乎每平方米約人民幣4,500元至人民幣8,500元，箇中因素與租賃市場的類似。在新市區，對於一個位於二級城市的受歡迎優質住宅發展，於同一期間其平均社區零售成交價格估計約為每平方米人民幣5,500元，反映按2004年每平方米約4,000元的估計推售價格計算，價格以複合年增長率11.2%增長。

於2007年第2季，根據平均租金水平及成交銷售價格計算，淮北的社區零售市場的總收益率在新市區估計介乎2%至3%，而在二線城市則估計約為4%至5%。新市場的總收益率較低，反映買家對該區在其未來發展潛力下的未來升值預期，而現時的現金流量普遍上卻不是一個優先因素。

14.5 社區零售市場前景

預期淮北的社區零售市場將會繼續受到市中心外地區的住宅發展所發動，尤其是新市區。截至2009年前，預期將會推出估計2.1百萬平方米的新中高檔住宅供應，較現有存量約1.95百萬平方米增加一倍以上。預期新的住宅供應將會包括估計160,550平方米的附隨社區零售供應，或全部新住宅建築面積的約7.6%。

考慮到除新的供應外，預期分配給市區範圍、二線地區的社區零售存量比例於2009年底前並不會大幅改變，整體的社區零售市場的平均佔用率預料直至2009年為止將會保持在現水平的50%至55%。

直至2009年為止，平均租金水平預期將按6%至8%的溫和幅度增長。2009年以後，預期平均租金水平將隨著區內的需求在新市區持續發展下逐步上升而以較高的速度增長。預期二線地區的銷售市場將隨著新市區的新住宅發展及住宅佔用率提高，令區內的活動量增加而保持強勢。預期直至2009年底為止，平均銷售價格的增長將會符合期內的租金增長預測而較現水平錄得一定程度的跌幅，降至每年約6%至8%的較可持續水平。

由於住宅發展趨於成熟及新市區的居民人口持續增長，預料將進一步確立區內的零售商組合，其中飲食、小型超市及髮廊和美容院將佔較高比例。隨著新市區的長遠持續發展，預料區內將如同二線地區般湧現較大規模的零售商。

15.0 編製市場調查報告的世邦魏理仕所履行的角色和職責

世邦魏理仕有限公司負責：(i) 提供關於不同市場分部的特徵的概覽；(ii) 識別現有存量的特徵；(iii) 確立未來供應的預計數量；(iv) 評估競爭；(v) 識別需求趨勢；(vi) 分析過往的租金水平和價格趨勢；(vii) 分析租金收益率；及(viii) 為每個城市內的零售商店表現提供簡略的展望評論。

世邦魏理仕有限公司所完成的工作，目標是透過為每個指定城市的房地產分部提供概覽以就中國多個城市的房地產市場選定分部進行有關的研究和分析、指定組合內的物業所屬的特定地區的分析，以及評估該等物業各自所屬城市內的潛在競爭和未來市場趨勢。

15.1 編製市場調查報告的世邦魏理仕調查員的背景

Alan Dalglish先生為項目負上整體責任。彼在整個亞洲區內的房地產市場工作已逾20年，具備豐富的房地產背景，主要是研究、諮詢和發展。彼負責世邦魏理仕諮詢業務的策略性方針、協調和發展、涵蓋物業發展、投資、零售及企業顧問的主要領域。彼曾經從事股票投資分析員及任職於香港其中一家大型發展商。

John Tan先生負責領導團隊在中國的市場研究。John在房地產行業擁有約14年經驗，在整個亞太地區均具備深厚的工作經驗。

15.2 世邦魏理仕於編製市場調查報告時所作出的多項預測和估計的相關假設

CBRE Consulting分配擁有專門城市及物業分部知識以及所須經驗和專長的專家進行報告所涉及的研究和分析。該等專家所採納的假設是建基於政府所製作的每個城市和房地產市場關於經濟和人口分布特徵的資料，以及世邦魏理仕所整理的數據庫。該等數據庫包括歷史資料，並且以有關專家對於中國房地產市場發展的知識、理解和經驗作為基礎。世邦魏理仕所

保存的數據庫通過與有關城市和分部的當地市場推廣代理商 發展商 潛在買家 市場觀察員的深入訪問，以及每個城市內的初步研究而補充增強。此外，於預測中國的未來房地產發展趨勢時，世邦魏理仕亦會參照其他正體驗高速發展的亞洲經濟體系的趨勢。

16.0 費用

貴集團就指示世邦魏理仕編製本市場調查報告所支付的費用為人民幣81萬元。

17.0 詞彙及縮寫詞彙的定義

額外供應	市場的額外新供應，通常參照建築面積或單位數量而以年度基準提述
平均每日房租	一晚酒店住宿的平均收費，除另有註明外，包括所有稅項
平均租金	按總額基準計算，除另有註明外，不包括管理費
平均售價	除另有註明外，乃按總額基準計算
平均價格(統計局)	按總額基準計算，包括於某一個月份只在一級市場成交的所有銷售(包括預售交易)
平均交易量(統計局)	按總額基準計算，包括於某一個月份只在一級市場成交的所有住宅銷售(包括預售交易)
貴公司	眾安房產有限公司
社區零售	附隨一個住宅發展的一種零售模式，通常以所位處的住宅發展的居民及物業附近範圍的消費者作為銷售對象
百貨商店	在同一屋簷下的零售組織，有廣泛類別的商品(通常作為寄賣品)被有條理地歸類在獨立的部門而並無單一主導的商品線。為宣傳、服務及控制的目的而在一名經營商的品牌下出售的貨物
恩格爾系數	食品支出佔總支出的比重(反映人民消費的轉變)。

預測存量	於未來某一個時候的總存量(通常以建築面積為單位)
甲級辦公室	狀況良好並且建築面積逾15,000平方米和具備優質管理的辦公室物業。該等物業亦擁有相對較高的國際及/或著名國內租戶的比例
建築面積	由任何樓宇每層的外牆以內範圍及外牆整體厚度的面積。一般不包括器材及電氣設施屋、垃圾房、儲水箱、停車場樓層及所有升降機和樓梯
總收益	資產於扣除任何銷支(例如稅項、管理費及其他開支)前的投資收益,使用估計總現金流量除以資產的價格而計算
高密度模式	包括中層數及多層數住宅在內的住宅模式
巨型超市	在同一屋簷下的大型優惠零售綜合物業,其結合超級市場、百貨商店,及/或專門店舖的特徵,通常逾10,000平方米
國際水平服務式公寓	提供跟酒店類似的集中化專業服務及一系列設施的優質住宅物業。該等物業一般由專業管理公司總體管理
低密度模式	包括別墅、獨立屋,以及複式住宅單位(五層或以下)在內的住宅模式
首選零售市場	較為現代化、大型購物中心及百貨商店,其幅員面積通常為超過100,000名居民提供服務
第一產業	包括農務、林務、畜牧、養魚、開採天然資源及類似的產業
第二產業	包括製造、建築、開礦、供水、供電、供燃氣,以及類似的產業
購物中心	通常指在同一屋簷下的大型綜合物業,包括總體地出售各類物品的一眾零售店舖及/或百貨商店
第三產業	包括並未包括在第一產業及第二產業的所有其他行業,例如與服務相關的產業
平均每日房租	平均每日房租(酒店業)

複合年增長率	複合平均增長率
世邦魏理仕	世邦魏理仕有限公司
中央商務區	中央商務區
外資	外國直接投資
國內生產總值	國內生產總值
建築面積	建築面積
公里／平方公里	公里／平方公里
跨國公司	跨國公司
每平方米	每平方米
人民幣	人民幣－中國的法定貨幣(於2007年第2季，1美元=人民幣7.6248元)
非典型肺炎	嚴重急性呼吸道綜合症
平方米	平方米
美元	美利堅會眾國的法定貨幣
世界貿易組織	世界貿易組織
蕭山經濟技術開發區	蕭山經濟技術開發區
眾安房產	眾安房產有限公司