

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

除另有指明外，本節所載資料及統計數據部分乃摘錄自多份官方政府刊物。本公司並無獨立核實該等資料及統計數據。董事在摘錄及轉載該等資料及統計數據時已合理審慎行事；然而，本公司、其董事及顧問並無就該等資料及統計數據的準確性發表任何聲明，而該等資料及統計數據或會不準確、不完備、過時或與中國境內外編製的其他資料不一致。

### 中國的宏觀經濟環境

自中國政府於七十年代末推行經濟改革及實施開放政策以來，中國的經濟大幅增長。由於經濟體系內各行業的外國投資流入不斷增加，中國於二零零一年加入世界貿易組織，更進一步促進經濟增長。過去十年，中國的國內生產總值由一九九九年的人民幣89,677億元增加至二零零八年的人民幣300,670億元，複合年增長率約為14.4%，令中國成為全球增長最快的經濟體之一。

同期，中國的人均國內生產總值由一九九九年的人民幣7,159元升至二零零八年的人民幣22,640元，複合年增長率為13.6%，證明中國人口的購買力顯著提升。

於二零零八年，中國的國內生產總值增長率受全球金融危機影響，由二零零七年的13%下降至9%。下表載列所示年度中國經濟統計的數據摘要：

	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義國內生產總值 (人民幣十億元) .....	8,967.7	9,921.5	10,965.5	12,033.3	13,582.3	15,987.8	18,321.7	21,192.4	25,730.6	30,067.0
實際國內生產總值 增長率(%) .....	7.6	8.4	8.3	9.1	10.0	10.1	10.4	11.6	13.0	9.0
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	7,159	7,858	8,622	9,398	10,542	12,336	14,053	16,165	18,934	22,640
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	2,985.5	3,291.8	3,721.4	4,350.0	5,556.7	7,047.7	8,877.4	10,999.8	13,732.4	17,229.1

主要資料來源：中國統計年鑑及中國統計公報，1999至2008

### 中國物業市場概覽

#### 中國物業市場發展

中國經濟環境良好促進中國物業市場發展。二零零四年至二零零八年間，住宅物業房地產發展投資由二零零四年的人民幣8,837億元增加至二零零八年的人民幣22,081億元，複合年增長率為25.7%。根據國家統計局的資料，於二零零八年出售合共約558,900,000平方米的住宅建築面積，較於二零零四年出售的338,200,000平方米大幅增加。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

二零零四年至二零零八年間，中國房地產價格亦顯著增長，同期住宅物業平均價格由二零零四年的每平方米人民幣2,608元上升至二零零八年的每平方米人民幣3,655元，複合年增長率為8.8%。

物業銷售收益增加亦證明中國房地產業處於增長趨勢，房地產銷售收益總額由二零零四年的人民幣10,376億元增至二零零八年的人民幣24,071億元。同期，售出總建築面積由二零零四年約382,300,000平方米增至二零零八年約620,900,000平方米。

於二零零八年，由於全球經濟衰退，商品房銷售收益下降19.5%，而商品房的平均價格保持穩定。

下表載列所示年度中國物業市場的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合 年增長率(%) (二零零四年至 二零零八年)
房地產投資 (人民幣十億元) ..	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.0	3,058.0	23.5
售出商品房的 總建築面積 (百萬平方米) .....	382.3	554.9	618.6	773.5	620.9	12.9
售出住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米) .....	338.2	495.9	554.2	701.4	558.9	13.4
住宅物業的 房地產開發投資 (人民幣十億元) ..	883.7	1,086.1	1,363.8	1,800.5	2,208.1	25.7
商品房平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	2,778	3,168	3,367	3,864	3,877	14.2
住宅物業平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	2,608	2,937	3,119	3,645	3,655	8.8
物業銷售收益 (人民幣十億元) ..	1,037.6	1,757.6	2,082.6	2,988.9	2,407.1	23.4

主要資料來源：中國統計年鑑及中國統計公報，2004至2008

### 中國物業市場的主要推動力

除中國經濟持續強勁增長造成中國人口的可支配收入增加外，城市化步伐加快及中央政府推行房地產市場改革為帶動中國房地產業需求不斷增加的其他主要因素。

## 行業概覽

### 城市化

近年來，中國城市化步伐極快。城市化比率由二零零四年的41.8%上升至二零零八年的45.7%。城市可支配收入亦由二零零四年的人民幣9,421.6元大幅上升至二零零八年的人民幣15,781.0元。中國國家統計局估計，中國城市化比率將於二零二零年達50%，於二零五零年達70%。倘上述情況成為現實，預期城市物業的需求將進一步增加。下表載列所示年度中國城市化的趨勢數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
人口(百萬) .....	1,299.90	1,307.60	1,314.50	1,321.3	1,328.0
城市人口(百萬) .....	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7
城市化比率(%) .....	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元) .....	9,421.6	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,781.0

主要資料來源： 中國統計年鑑及中國統計公報，2005至2008

### 房地產市場改革

中國政府於九十年代才開始在中國房地產業推行一連串改革，促進並令物業市場得以發展。於一九九八年推行住房改革前，中國房地產發展為國家計劃經濟的組成部分，中國政府在福利制度下為其城市人口興建及供應住房。國家分配住房政策於一九九八年廢除，並建立了以市場為本的物業交易制度。隨後鼓勵個人以按揭融資置業，因而促進了物業市場發展。下表概述中央政府為改革中國物業市場而推行的主要政策：

一九八八年	中國政府修訂憲法准許向私有企業及個人轉讓國有土地使用權
一九九一年	開始推行由僱主／僱員供款的住房公積金
一九九二年	公共住房開始在大城市銷售
一九九四年	進一步實施房地產改革及設立全面的由僱主／僱員供款的住房基金
一九九五年	頒佈有關銷售及預售房地產的法規，制訂監管房地產銷售的框架
一九九八年	廢除國家分配住房政策
一九九九年	按揭年期上限延至三十年，按揭融資上限由70%增至80%，並制訂在二手市場出售房地產的正式程序

## 行業概覽

二零零零年	頒佈有關建設工程質量規範化的法規，制訂管理建築質量的框架
二零零一年	頒佈有關出售商品房的法規
二零零二年	頒佈有關以招標、拍賣及掛牌出售方式出讓國有土地使用權的規則，規定僅可透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓用作商業、旅遊、娛樂、商品住宅物業及其他營運用途的土地使用權；廢除中國境內及境外居民購房的雙軌制
二零零三年	頒佈有關管制房地產貸款的規則，以減低涉及該等貸款的信貸及系統性風險；推出有關物業管理的法規，為物業管理活動制訂框架；國務院頒佈有關房地產市場可持續穩健發展的通知
二零零四年	國務院頒佈通知，規定房地產開發項目（不包括經濟適用住房）的資本金比例應由20%增至35%；建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》；中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，藉以進一步加強商業銀行在房地產貸款方面的風險管理能力
二零零五年	國務院頒佈通知，規定市政府及有關當局抑制房屋價格急升，以維持物業市場的穩健發展；採取其他措施遏止若干區域市場的投機活動，其中包括住房貸款最低首付比例由總購買價的20%提高到30%，取消住宅的優惠按揭利率、針對購房後兩年內出售徵收5%營業稅，以及禁止轉售未建成的物業
二零零六年至 二零零七年	實施包括針對土地供應、銀行融資及外商投資的其他措施，旨在遏止住宅物業市場的投機活動及減慢物業價格急升、鼓勵發展中低檔住房及促進中國房地產業穩健發展。特別是中國政府採取措施，通過加強對土地及借貸的規管控制固定資產投資、遏止中國高檔住宅物業過度增長及刺激較易負擔的大眾化住宅項目的發展

---

## 行業概覽

---

多個中國政府部門公佈若干具體指引，其中一項主要規定為禁止銀行向資本金總額少於擬進行的發展項目投資總額35%的物業發展商提供貸款。此外，中國人民銀行提高其一年期貸款的基準利率及其他不同年期的貸款利率以進一步收緊國家的信貸政策，且國土資源部發出限制高檔住宅物業發展整體土地供應的指引，具體包括終止別墅項目的新土地供應。採取的其他措施包括旨在加強徵收土地增值稅的措施（由二零零七年二月一日起生效）及進一步加強外商投資中國房地產業的審批及監管的措施，如限制外商投資房地產公司於境外籌集資金及將該等資金注入公司的能力

二零零八年

二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》（國發[2008]3號），加強有關閒置土地的現行政策，當中規定須嚴格執行閒置土地處置政策。獲批准開發而擱置超過兩年的土地會由政府無償沒收，而政府機關會就有關閒置土地徵收土地增值稅（詳情待公佈）。該通知亦重申住宅土地發展項目及建設工程總建築面積最少70%須為建築面積少於90平方米的住房（包括經濟適用住房）的規定。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定取消適用於外商投資企業、海外個人及實體的城市房地產稅。自二零零九年一月一日起，城市房地產稅由房產稅取代，因此房產稅適用於地方及海外實體及個人。

有關房地產改革和近期監管發展的其他資料，載於本文件「附錄五－主要中國法律及監管規定概要」一節。

### 中國政府近年就中國物業市場採取的措施

近年，中國政府已因應對物業投資增長規模的關注推出政策，以限制日後發展。該等政策包括：

- 限制每月住宅按揭還款佔借款人個人每月收入的50%，及限制每月所有債務還款額佔借款人個人每月收入的55%；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 行業概覽

---

- 加強對按揭的監管及限制新開發區域的審批；
- 倘外商投資者成立的房地產開發企業的總投資額為1,000萬美元或以上，則註冊資本金不可少於總投資額的50%；及
- 進一步加強外商投資中國房地產業的審批及監管。

二零零五年五月九日，國務院辦公廳頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，並隨之推出一系列新措施。據此：

- 由二零零五年六月一日起，就住宅物業轉讓所得款項根據所持物業年期及物業類別向個人徵收營業稅；
- 禁止商品房預購人將其所購買的在建中且尚未取得物業業權的預售商品房轉讓；
- 土地使用權出讓合同所載施工日期起計一年內尚未開發的土地，須徵收「土地閒置費」，而閒置兩年或以上的土地則會被無償注銷有關土地使用權；
- 對兩年內未施工的住房項目要再次進行審查，而不符合規劃許可的項目會被撤銷；及
- 繼續暫停供應土地供興建別墅，並嚴格限制興建高檔住宅物業的土地供應。

二零零六年五月二十四日，國務院頒佈由建設部及其他中國政府機關聯合編製的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「意見」）。意見旨在通過調整房屋供應架構及壓抑不斷上升的樓價，引導及促進中國房地產行業的可持續穩健發展。根據意見：

- 自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開工的商品住房建設項目，套型建築面積90平方米或以下的小型住房（包括經濟適用住房）所佔面積比重，必須達到建設總面積的70%以上。已審批但未取得施工許可證的建設項目必須符合上述比例；

---

## 行業概覽

---

- 自二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過五年(含五年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年(含五年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》(國稅發[2006]74號)，進一步確認意見規定有關就轉讓住房徵收營業稅的政策；
- 對建設項目資本金比例達不到所規定總資本35%或以上比例的房地產開發商，商業銀行不得發放貸款。對擁有大量閒置土地及未售商品房的房地產開發商，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式循環貸款的授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- 自二零零六年六月一日起，自住買家須付首款額不得低於購買價格的30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米或以下的，仍執行首付款比例20%的現有規定。

意見提倡持續供應土地予低價位及中小型公共住房，以及持續限制如別墅等住房項目及其他低密度及大套型住房的土地供應。

意見亦規定土地及規劃行政機關加強監管土地開發。有關當局對超出國有土地使用權出讓合同約定動工日期滿一年尚未動工的房地產開發商，依法從高徵收土地閒置費，並責令限期開工和竣工。有關當局對超出國有土地使用權出讓合同約定動工日期滿兩年未動工開發且無合理原因的房地產開發商，無償收回國有土地使用權。對未取得批准而暫停土地開發持續一年或以上、投資額少於計劃投資總額的四分之一或已開發土地佔總開發面積不足三分之一的房地產開發商，有關當局會處置其閒置土地。

二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，詳述意見所載限制的適用範圍。根據該補充意見，限制適用於一個城市內所有新住宅項目整體，即在某城市內，最少70%開發及建設總建築面積須為建築面積少於90平方米的住房。與其他項目特定要求不同，上述限制對各城市的影響均不盡相同。

---

## 行業概覽

---

於二零零七年九月三十日，國土資源部就加強處理閒置土地發出《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》。市、縣國土資源管理部門在制定年度土地供應計劃時，應優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。各地機關應控制土地供應量及縮短土地開發週期。每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年，以確保土地有效開發。

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006]171號)。根據該意見，房地產市場外資准入及管理必須符合下列規定：

- 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；
- 外商投資設立房地產企業投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本不得低於投資總額的50%；及
- 外商投資房地產企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，須根據有關法律法規和政策規定進行審批。

二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，規定：

- 嚴格控制外商投資中國房地產業高端物業；
- 在外商投資房地產企業成立獲得審批機構批准前，須已取得土地使用權證書與房屋所有權證，或已與土地管理部門、土地開發商或物業所有人簽訂預約出讓／購買協議；
- 外商投資企業從事房地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業從事新房地產項目開發及／或經營，則應按照與外商投資有關的法律及法規向有關審批部門申請辦理擴大業務範圍或經營規模的相關手續；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 行業概覽

---

- 嚴格控制以返程投資方式收購或投資境內房地產企業。外商投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式逃避審批程序；
- 外商投資房地產企業的合作方不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時向商務部備案。
- 外匯管理局及外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，一概不予辦理資本賬項目結售匯手續；及
- 就地方審批部門違規審批外商投資房地產企業而言，商務部將予以查處糾正，外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知限制外商投資房地產企業離岸集資後通過股東貸款形式向公司注入資金的能力。該通知其中規定：

- 對二零零七年六月一日或以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業(包括新設和透過增資，同下)，當地的外匯管理部門將不予辦理外債登記和外債結匯核准手續；及
- 對二零零七年六月一日或以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，當地的外匯管理部門將不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本專案結售匯手續。

二零零七年十月三十一日，商務部與國家發改委聯合頒佈《外商投資產業指導目錄(二零零七年修訂本)》(「二零零七年目錄」)，其頒佈之時二零零四年產業指導目錄亦予以廢除，根據二零零七年目錄，普通住宅的開發建設已自「鼓勵外商投資產業」類別剔除並併入「允許外商投資產業」類別；「限制外商投資產業」類別則包括如下修訂：(i)土地成片開發(限於合資或合作)；(ii)高檔酒店、別墅、高檔辦公室、國際會展中心的建設及經營；(iii)房地產二級交易市場的房地產中介或經紀公司。

---

## 行業概覽

---

### 中國政府於全球金融危機後發佈的一攬子刺激計劃

於二零零八年十一月，中國政府發佈一項人民幣4萬億元的一攬子刺激計劃以刺激中國國內經濟。預期該一攬子刺激計劃會於未來兩年為多個主要領域的項目融資，包括廉租房、農村基建、交通運輸、水電基建、醫療衛生、教育、文化及其他社會發展計劃、節能環保工程、技術革新、增值服務行業調整，以及災後重建（主要與二零零八年五月四川大地震相關）。該一攬子計劃亦包括稅務改革，其主要允許減免購買固定資產（如機器）的增值稅，從而降低企業的營運成本。此外，該一攬子刺激計劃目標為透過實施若干措施（如提高散裝糧食最低收購價及多項政府津貼），增加農民工收入。

中國政府亦於全球金融危機後發佈多項與房地產市場下滑有關的政策。該等政策包括：

- 降低固定資產投資項目中註冊資本的比例；
- 降低在若干條件下購買普通住房的稅項；及
- 降低商業性個人住房貸款的利率。

於二零零八年十月，財政部及國家稅務總局發佈《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，以鼓勵首次購買普通住房，其中規定：

- 個人首次購買建築面積90平方米或以下的普通住房的，物業契稅臨時調低至1%；
- 暫不收取個人銷售或購買住房的印花稅；及
- 暫不收取個人銷售住房的土地增值稅。

於二零零八年十月，中國人民銀行發佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，其中規定：

- 將首付款項由30%調低至20%；及
- 商業性個人住房貸款利率下限調整至貸款基準利率的70%。

---

## 行業概覽

---

於二零零八年十二月，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加強社會保障性住房的發展、鼓勵自住型和改善型住房消費，並支持房地產開發企業應對市場變化，其中規定：

- 對已貸款購買一套住房，但人均住房面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套住房的居民，可比照執行首次貸款購買普通自住房的優惠政策；
- 對普通及非普通住房轉讓暫定實行營業稅減免政策至二零零九年十二月三十一日：(i) 個人持有兩年或以上(以前規定為五年)的普通住房轉讓時免徵營業額。如所持物業不足兩年轉讓的，將按其純利(即原價與售價的差額)計算營業稅，而並非按全額售價徵收；及(ii)個人所持兩年或以上(以前規定為五年)的非普通住房轉讓時須仍按純利支付營業額，但如轉讓的物業不足兩年，則按全額售價支付營業稅；
- 加強社會保障性住房的開發，以於三年內解決750萬戶城市貧困家庭及240萬戶農村家庭的住房問題；
- 增加經濟適用住房建設，以滿足低收入家庭及為處於危險條件下的農村家庭改善住房條件；
- 加大對中低價位、中小套型普通住房發展項目(特別是在建項目)的信貸支援力度；
- 對有信譽的房地產開發企業併購項目，提供融資支援和其他相關服務；
- 開展房地產投資信託基金試點，並提供各種融資渠道；
- 支持信譽好及具備財務實力的物業發展商發行債券；及
- 取消城市房地產稅，並統一適用於內資企業、外資企業及個人的房地產稅，內資企業、外資企業及個人將全部遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

---

## 行業概覽

---

於二零零九年五月，國務院發佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，以刺激中國房地產行業的發展，其中規定：

- 將普通住宅物業發展項目及社會保障性住房發展項目的最低資本金比例由35%調低至20%；及
- 將任何其他發展項目(如商業物業及高端住房項目)的最低資本金比率由35%調低至30%。

有關中國政府就物業發展行業所施加的中國法律限制及該等限制對本集團的具體影響的詳情，請參閱本文件「風險因素－與中國房地產行業有關的風險－中國物業市場受到嚴格監管，常受法例規限，可能對物業發展商構成不利影響」以及「附錄五－主要中國法律及監管規定概要－監管中國房地產市場的法律框架－外商投資房地產開發企業」一節。

### 主要房地產市場

北京及上海等一線中國城市不斷吸引來自置業人士及投資者的大量房地產投資，而近年來中國其他大城市的物業市場亦取得長足發展。為充分利用迅猛的中國房地產發展及投資機遇，本集團已於排名前列的中國城市按城市各自房地產投資額在其中設立項目組合。除主要沿岸城市北京及上海外，本集團已於根據中國政府發展計劃成為促進持續發展的目標地區一部分的城市策略性選擇項目用地。

### 北京

#### 概覽

北京作為國家首都，又是直轄市，面積約為16,807.8平方公里，二零零八年的常住人口總數約為17,000,000人，較二零零四年增長約14.1%。

近年來北京經濟顯著發展，主要由於國家經濟蓬勃發展及外國直接投資流入增加所致。由二零零四年至二零零八年，北京的名義地區生產總值由人民幣6,060億元增至人民幣10,488億元，期內的複合年增長率約為14.7%。人均地區生產總值亦由二零零四年的人民幣37,058元大幅增至二零零八年的人民幣63,029元。北京自二零零八年八月成功舉行奧運會及

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

環境及交通系統得以改善後，其國際形象進一步提升，預計將會進一步吸引直接投資及提高對該城市住宅物業的新需求。下表載列所示年度北京經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元) .....	606.0	688.6	786.1	935.3	1,048.8
人均地區生產總值 (人民幣元) .....	37,058	45,444	50,467	58,204	63,029
地區生產總值 增長率(%).....	14.1	11.8	12.8	13.3	9.0
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元) .....	15,638	17,653	19,978	21,989	24,725

主要資料來源：中國統計年鑑及北京統計公報，2005至2008

### 北京物業市場

儘管中國政府實施一系列緊縮措施為房地產市場降溫，近年來北京物業市場吸引了大量投資。於二零零四年至二零零八年間，北京房地產的總投資大幅增加，期內的複合年增長率約為6.7%，增至二零零八年的人民幣1,909億元。北京商品房的平均售價亦於二零零八年大幅上漲至每平方米人民幣12,651元，同期的複合年增長率為25.8%。另一方面，建築面積於過往年度銷量呆滯，於二零零八年更由於全球經濟衰退而大幅下跌。根據國家統計局的資料，於二零零八年售出的住宅建築面積為10,300,000平方米，而二零零四年則為22,900,000平方米。下表載列所示年度北京房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積 (百萬平方米) .....	30.7	37.7	31.9	28.9	25.6
售出商品房的總建築 面積(百萬平方米) ..	24.7	31.2	26.1	21.8	13.4
售出住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) ..	22.9	28.2	22.1	17.3	10.3
商品房平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	5,053	6,788	8,280	11,553	12,651
銷售收益 (人民幣十億元) .....	124.9	212.0	215.9	251.5	169.5

主要資料來源：中國統計年鑑及北京統計公報，2005至2008

### 上海

#### 概覽

長期以來，上海一直為中國最重要的金融及貿易中心之一，亦有眾多跨國企業選擇於當地成立中國總部。上海面積約為6,340.5平方公里，二零零八年的常住人口總數約為18,900,000人。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

自九十年代以來，上海經濟一直發展快速。上海的地區生產總值由二零零四年的人民幣8,073億元增至二零零八年的人民幣13,698億元，同期的複合年增長率約為14.1%。人均地區生產總值由二零零四年的人民幣55,307元增至二零零八年的人民幣73,124元，同期的複合年增長率為7.2%。作為二零一零年世博會的主辦城市，預期上海將繼續從外國投資中受惠，進一步鞏固其作為國家領先經濟及金融中心的地位。

下表載列所示年度上海經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元) .....	807.3	916.4	1,036.6	1,218.9	1,369.8
人均地區生產總值 (人民幣元) .....	55,307	51,474	57,695	66,367	73,124
地區生產總值 增長率(%) .....	14.2	11.1	12.0	14.3	9.7
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元) .....	16,683	18,645	20,668	23,623	26,675

主要資料來源： 上海統計年鑑2005至2009

### 上海物業市場

上海物業市場於過去幾年相當不活躍，尤其是二零零八年，全球金融危機對其整體房地產業構成巨大壓力。自從爆發危機及推行緊縮措施後，投機活動大幅減少，較弱勢的發展商被擠出局外，行業整合使物業市場更健康發展。這情況預期將為上海物業市場的穩定可持續發展建立更穩固基礎。此外，隨著基建系統改善及博覽會地點重現朝氣，預期二零一零年上海世博會將會為上海物業市場帶來正面刺激。

根據國家統計局的資料，上海於二零零八年售出19,700,000平方米的住宅物業，較二零零七年下降40.0%，而平均售價維持在每平方米人民幣8,182元的穩定水平。下表載列所示年度上海房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積 (百萬平方米) .....	34.4	31.0	32.7	33.8	24.8
售出商品房的總建築 面積(百萬平方米) ..	34.9	31.6	30.3	36.9	23.0
售出住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) ..	32.3	28.5	26.2	32.8	19.7
商品房平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	5,855	6,842	7,196	8,361	8,255
銷售收益 (人民幣十億元) .....	226.4	216.1	217.7	308.9	189.5

主要資料來源： 上海統計年鑑2005至2009

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 重慶

#### 概覽

根據西部大開發戰略，中國政府將重慶指定為試點改革城市。重慶為中國西部最重要經濟樞紐及交通樞紐之一，投資者對該市的興趣與日俱增。重慶亦為繼北京、上海及天津之後中國第四大自治直轄市，面積約為82,400平方公里。二零零八年常住人口總數約為28,400,000人，使重慶成為中國人口最多的城市。

由於近期實施的政策措施，重慶經濟於過去五年顯著增長。地區生產總值由二零零四年的人民幣2,693億元增至二零零八年的人民幣5,097億元，同期的複合年增長率約為17.3%。人均地區生產總值由二零零四年的人民幣9,608元增至二零零八年的人民幣18,025元，複合年增長率約為17.0%。下表載列所示年度重慶經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元) .....	269.3	306.7	345.2	412.3	509.7
人均地區生產總值 (人民幣元) .....	9,608	10,982	12,457	14,660	18,025
地區生產總值 增長率(%).....	12.2	11.5	12.2	15.6	14.3
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元) .....	9,221	10,244	11,570	12,591	14,368

主要資料來源：重慶統計年鑑2005至2009

#### 重慶物業市場

根據第十一個五年計劃，至二零一零年年底大重慶區域的目標城市化比率為52%，而二零零八年則為50%。城市化比率加上預期重慶的人口增長，為其物業市場提供優厚發展潛力。

由於經濟氣氛良好及住房需求上升，重慶的房地產市場近年來大幅增長。平均商品房價格由二零零四年的每平方米人民幣1,766元增至二零零八年的每平方米人民幣2,786元，複

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

合年增長率約12.1%。同期商品房成交量的增長步伐更為可觀，複合年增長率約為36.1%，以致重慶物業市場的銷售收益於五年內攀升了兩倍多。下表載列所示年度重慶房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積 (百萬平方米) .....	15.9	22.1	22.3	22.5	23.7
售出商品房的總建築 面積(百萬平方米) ..	13.3	20.2	22.3	35.5	28.7
售出住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) ..	11.6	17.9	20.1	33.1	26.7
商品房平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	1,766	2,135	2,270	2,723	2,786
銷售收益 (人民幣十億元) .....	23.3	43.1	50.6	96.7	80.0

主要資料來源：重慶統計年鑑2005至2009

## 成都

### 概覽

成都為四川省省會，隨著眾多大型跨國公司於當地開展業務，已成為中國西南部的重  
要製造樞紐。成都的面積約為12,390.0平方公里，二零零八年的常住人口總數約為  
12,700,000人。

受惠於中國政府的西部大開發戰略，成都的經濟大幅增長，名義地區生產總值由二零  
零四年的人民幣2,031億元增至二零零八年的人民幣3,901億元，複合年增長率約為17.7%。  
成都的人均可支配收入亦由二零零四年的人民幣10,394元大幅增至二零零八年的人民幣  
16,943元，顯示成都人口的購買力不斷提高。下表載列所示年度成都經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元) .....	203.1	237.1	275	332.4	390.1
人均地區生產 總值(人民幣元) .....	18,856	19,627	22,269	26,526	30,855
地區生產總值 增長率(%) .....	13.6	13.5	13.8	15.3	12.1
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元) .....	10,394	11,359	12,789	14,849	16,943

主要資料來源：四川統計年鑑及成都統計公報2005至2008

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 成都物業市場

近年來成都的物業市場亦呈現蓬勃的增長趨勢，二零零八年房地產業總投資達人民幣913億元，而二零零四年則為人民幣291億元，複合年增長率約為33.1%。根據國家統計局的資料，住宅物業的平均價格由二零零四年的每平方米人民幣2,377元增至二零零八年的每平方米人民幣4,869元，複合年增長率約為19.6%，而售出住宅建築面積由二零零四年的10,200,000平方米倍升至二零零七年的20,800,000平方米。然而，於二零零八年，由於受到全球經濟衰退的影響，售出住宅建築面積急速下降至11,900,000平方米。下表載列所示年度成都房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積 (百萬平方米) .....	8.6	7.6	12	10.9	9.6
售出商品房的總建築 面積(百萬平方米) ..	11.3	12.3	16.0	22.3	12.7
售出住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) ..	10.2	11.1	14.9	20.8	11.9
住宅物業平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	2,377	2,866	3,493	4,198	4,869
商品房銷售收益 (人民幣十億元) .....	30.6	39.6	58.2	95.2	62.7

主要資料來源：四川統計年鑑及成都統計公報2005至2008

### 西安

#### 概覽

西安為陝西省省會兼歷史名城，且作為中國兵馬俑的所在地亦是重要的旅遊勝地。西安為中國西北部的政治、經濟及文化中心，為五大「中國服務外包基地」之一，被中國政府指定為重要的高科技製造樞紐。西安的面積約為10,108平方公里，二零零八年的常住人口總數約為8,400,000人。

下表載列所示年度西安經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元) .....	110.2	127.0	147.4	176.4	219.0
人均地區生產總值 (人民幣元) .....	15,294	15,859	18,085	21,339	26,259
地區生產總值 增長率(%) .....	13.5	13.1	13.1	14.7	15.6
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元) .....	8,544	9,628	10,905	12,662	15,207

主要資料來源：西安統計年鑑及西安統計公報2005至2008

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 西安物業市場

根據中國國家統計局的資料，住宅物業的平均價格由二零零四年的每平方米人民幣2,546元增至二零零八年的每平方米人民幣4,455元，複合年增長率為15.0%。同期售出住宅建築面積倍升至6,000,000平方米，以致物業銷售收益錄得空前增長。下表載列所示年度西安房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成總建築面積 (百萬平方米) .....	3.8	3.6	4.0	4.8	4.7
售出商品房的總建築 面積(百萬平方米) ..	3.1	5	6.2	8.3	7.6
售出住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) ..	2.8	4.8	5.8	7.8	6.0
住宅物業平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	2,546	3,317	3,073	3,216	4,455
商品房銷售收益 (人民幣十億元) .....	8.1	17.1	20.6	28.2	31.8

主要資料來源： 西安統計年鑑及西安統計公報2005至2008

### 西部大開發戰略使重慶、成都及西安等內陸城市成為中國的重要經濟中心及房地產市場

於二零零零年一月，中國政府實施西部大開發戰略，據此採用優惠政策及明確規定吸引及鼓勵對西部地區投資，從而加速該地區的經濟增長。西部大開發戰略覆蓋重慶、四川及陝西，根據二零零一年的第十個五年計劃正式啟動，並於二零零六年的第十一個五年計劃中進一步強調。

西部大開發戰略對於中國西部地區有四個主要目標：(1)加快基礎設施(如道路、能源及通訊)建設；(2)進一步保護及發展生態環境；(3)調整及優化行業結構、加強及擴展農業及發展旅遊業；以及(4)持續發展科學技術及教育領域。為促進中國整個西部地區的發展，中國政府已將陝西省省會西安、四川省省會成都及中國第四大直轄市重慶指定為三個主要市級經濟區。

估計該戰略需時約50年。自一九九九年至二零零八年，於西部地區的投資額約達人民幣1.5萬億元。自採取該戰略以來，中國西部於二零零八年錄得約11.4%的年平均經濟增長，而合併地區生產總值約達人民幣5.8萬億元。此外，於四川發生破壞性的地震後，將花費約人民幣1萬億元進行恢復及重建，預期會進一步支持該地區的經濟發展。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 無錫

#### 概覽

無錫是歷史商業中心及江蘇省按地區生產總值計第二大經濟發達城市，是中國最繁榮的地區之一。無錫的面積約為4,788平方公里，二零零八年的常住人口總數約為6,110,000人。

在私有經濟及海外投資的推動下，無錫經濟迅速增長，名義地區生產總值由二零零四年的人民幣2,350億元增至二零零八年的人民幣4,420億元，複合年增長率約為17.1%，且其人均地區生產總值於二零零八年超過10,000美元至人民幣73,053元。

下表載列所示年度無錫經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元) .....	235.0	280.5	330.0	385.8	442.0
人均地區生產總值 (人民幣元) .....	42,419	50,958	57,709	65,203	73,053
地區生產總值 增長率(%) .....	17.4	15.1	15.3	15.3	12.4
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元) .....	13,588	16,005	18,189	20,898	23,605

主要資料來源：江蘇統計年鑑及無錫統計公報2005至2008

#### 無錫物業市場

無錫毗鄰太湖，隨著人均地區生產總值大幅增長，其房地產市場近年來大幅增長。商品房的銷售收益由二零零四年的人民幣104億元增至二零零八年的人民幣289億元，複合年增長率為29.1%，而同期平均商品房售價由每平方米人民幣2,534.3元增至每平方米人民幣5,375.5元。

下表載列所示年度無錫房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
房地產投資 (人民幣十億元) .....	19.6	22.8	27.7	37.8	45.0
已落成商品房總建築 面積(百萬平方米) .....	4.8	5.7	6.6	6.1	7.1
售出商品房總建築 面積(百萬平方米) .....	4.1	6.0	6.5	7.4	5.4
商品房平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	2,534.3	2,161.5	3,807	4,578.7	5,375.5
商品房銷售收益 (人民幣十億元) .....	10.4	12.9	24.7	33.7	28.9

主要資料來源：江蘇統計年鑑及無錫統計公報2005至2008

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 瀋陽

#### 概覽

瀋陽為遼寧省省會，長久以來一直是中國東北經濟及工業中心。瀋陽的面積約為12,980平方公里，二零零八年的常住人口總數約為7,800,000人。

受惠於瀋陽在中國東北的有利位置，尤其是第十一個五年計劃提及的復興老工業基地的策略，瀋陽的經濟大幅增長，名義地區生產總值由二零零四年的人民幣1,773億元增至二零零八年的人民幣3,861億元，同期複合年增長率約為21.5%。人均可支配收入亦由二零零四年的人民幣8,924元增至二零零八年的人民幣17,295元。

下表載列所示年度瀋陽經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元) .....	177.3	208.4	252.0	322.1	386.1
人均地區生產總值 (人民幣元) .....	25,640	29,935	35,940	45,561	54,106
地區生產總值 增長率(%) .....	15.5	16.0	16.5	17.7	16.3
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元) .....	8,924	10,098	11,651	14,607	17,295

主要資料來源：遼寧統計年鑑及瀋陽統計公報2005至2008

#### 瀋陽物業市場

與地區生產總值的大幅增長相比，瀋陽的物業價格一直相對地穩定，住宅物業的平均價格由二零零四年的每平方米人民幣2,965元增至二零零八年的每平方米人民幣3,856元，複合年增長率約為6.8%，主要反映了當地市場的物業供應充足。另一方面，商品房銷售收益由二零零四年的人民幣170億元增加兩倍多至二零零八年的人民幣605億元。下表載列所示年度瀋陽房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成建築面積 (百萬平方米) .....	8.2	10.6	11.9	12.9	12.9
售出商品房的總建築 面積(百萬平方米) ..	5.9	10.0	12.4	14.6	14.7
售出住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) ..	5.5	9.3	11.5	13.6	13.1
住宅物業平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	2,965	3,027	3,184	3,536	3,856
商品房銷售收益 (人民幣十億元) .....	17.0	31.7	42.0	54.1	60.5

主要資料來源：遼寧統計年鑑及瀋陽統計公報2005至2008

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 常州

#### 概覽

位於長江三角洲中心，常州為該地區的現代化製造業重鎮，與蘇州及無錫形成一個大都會區。該市的面積約為4,385平方公里，二零零八年的常住人口總數約為4,410,000人。

常州近年錄得雙位數經濟增長，名義地區生產總值由二零零四年的人民幣1,101億元倍增至二零零八年的人民幣2,202億元，且其人均地區生產總值由人民幣31,665元增至人民幣50,283元，複合年增長率約為12.3%

下表載列所示年度常州經濟發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
名義地區生產總值 (人民幣十億元) .....	110.1	130.2	156.9	188.0	220.2
人均地區生產總值 (人民幣元) .....	31,665	37,174	37,210	43,674	50,283
地區生產總值 增長率(%) .....	15.5	15.1	15.2	15.6	12.4
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元) .....	11,867	14,589	16,649	19,089	21,592

主要資料來源：常州統計年鑑及常州統計公報2004至2008

#### 常州物業市場

由於經濟急速增長，常州的房地產市場近年亦大幅增長。商品房銷售收益由二零零四年的人民幣59億元增至二零零八年的人民幣231億元，複合年增長率為40.7%，而商品房的平均價格於同期由每平方米人民幣2,477元增至每平方米人民幣4,629元。

下表載列所示年度常州房地產發展的數據摘要：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
已落成商品房的 總建築面積 (百萬平方米) .....	2.5	5.2	4.0	6.0	6.9
售出商品房的 總建築面積 (百萬平方米) .....	2.4	3.0	4.8	5.8	5.0
售出住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米) .....	2.0	2.6	4.1	5.1	4.3
商品房平均價格 (以每平方米 人民幣元計) .....	2,477	3,683	3,992	4,292	4,629
商品房銷售收益 (人民幣十億元) .....	5.9	11.0	19.1	22.9	23.1

主要資料來源：常州統計年鑑及常州統計公報2004至2008