

行業概覽

本節以下載列的資料及統計數字部分摘錄及取材自多份政府官方刊物。我們相信，以下節資料乃來自有關資料的恰當來源，且我們於摘錄及轉載有關資料時已經過合理審慎處理。我們並無理由懷疑有關資料為虛假或誤導，亦無理由懷疑有遺漏任何事實，致使有關資料為虛假或誤導。我們在摘錄、編撰及轉載有關資料及統計數字時已經過合理審慎處理，我們或我們任何聯屬公司或顧問概無獨立核實直接或間接取材自有關政府官方刊物的資料及統計數字，亦不就該等資料及統計數字的正確程度、準確程度、完整程度或公平程度作出任何聲明。該等資料及統計數字不一定與中國境內外編撰的其他資料及統計數字一致。此外，由於收集任何行業和經濟數據涉及的內在時差，本節所載的部分數據可能只代表收集該等資料當時的狀況，因此，閣下於評估本節所載的資料時，亦應考慮行業和中國經濟其後的變動。

中國的經濟概覽

中國自一九七零年代後期推行經濟改革以來，經濟顯著增長。中國於二零零一年加入世界貿易組織（「世貿」），進一步加快中國經濟的改革步伐。

根據中國國家統計局的資料，中國的國內生產總值於二零零零年至二零零八年期間以複合年增長率約14.9%增長。於二零零八年，中國的國內生產總值增長9.0%，達人民幣30.067萬億元。根據國民經濟和社會發展第十一個五年規劃綱要，中國政府預期於二零零六年至二零一零年期間的國內生產總值年增長將達至約7.5%。下表載列中國在所示年度的若干個別經濟統計數據。

	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	複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	9,921.5	10,965.5	12,033.3	13,582.3	15,987.8	18,386.8	21,087.1	24,661.9	30,067.0	14.9%
實質國內生產總值 增長率(%)	8.4	8.3	9.1	10.0	10.1	10.4	11.1	11.4	9.0	0.9%
人均國內生產總值 (人民幣元)	7,858.0	8,622.0	9,398.0	10,542.0	12,336.0	14,103.0	16,084.0	18,934.0	不適用 ⁽¹⁾	13.4% ⁽¹⁾

資料來源：二零零七年中國統計年鑒、中國國家統計局及二零零七年中國國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 二零零零年至二零零七年期間的複合年增長率。

(2) 未有數字提供。

行業概覽

與名義國內生產總值增長一致，中國城市家庭的人均可支配年收入由二零零零年的人民幣6,280元上升至二零零八年的人民幣15,781元，顯示中國各地城市家庭的購買力增加。下表說明中國城市家庭人均可支配年收入及人均儲蓄結餘。

	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	複合年 增長率
城市家庭人均可支配年 收入(人民幣元).....	6,280	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781	12.2%
人均儲蓄結餘 (人民幣元).....	5,077	5,780	6,766	8,018	9,197	10,787	12,293	17,621	不適用	19.5%

資料來源：二零零七年中國統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年中國國民經濟和社會發展統計公報

中國房地產業

於一九九零年代中國物業市場進行改革以前，中國房地產發展行業為國家中央計劃經濟的一部分。於一九九零年代，中國政府推出多項房屋改革措施，中國的房地產和住房業隨之開始轉型為以市場主導。主要房屋改革年表概述如下：

房屋改革年表

一九八八年	全國人民代表大會修訂全國憲法，准許轉讓國有土地使用權
一九九二年	開始在主要城市出售公共房屋
一九九四年	中國政府進一步實行改革及成立全面的僱主／職工住房公積金
一九九五年	中國政府頒布出售及預售房地產的法規，建立出售房地產的監管架構
一九九八年	廣東市政府頒布中國政府有關預售廣東省商品房屋的行政法規以廢除國家分配住房政策
一九九九年	中國政府延長按揭年期上限至三十年
	中國政府將按揭融資上限由七成調升至八成
	中國政府落實二手市場出售房地產的程序

行業概覽

二零零零年	中國政府頒布規範工程項目的質量的法規，建立管理工程質量的架構
二零零一年	中國政府頒布有關出售商品房的法規
二零零二年	中國政府公布《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，規定作商業、旅遊、娛樂、商品房屋發展及其他營運用途的土地使用權只可以透過公開投標、拍賣或掛牌形式由政府授予 中國政府廢除中國內外銷房的並軌制度
二零零三年	中國政府公布規章加強房地產貸款的管理工作，以減低有關貸款的信貸及系統風險 國務院頒布房地產市場持續穩健發展的通告
二零零四年	國務院頒布通知，規定物業發展項目(可負擔的房屋除外)資本金比例應由20%提升至35% 建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》 中國銀行業監督管理委員會頒布《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，以進一步加強商業銀行對房地產融資的風險管理
二零零五年	中國政府制訂其他措施壓抑若干地區市場的投機活動，包括(其中包括)將首期的規定最低金額提高至總買價的30%、取消住房的優惠按揭利率、對購買後兩年內進行出售的物業徵收5%營業稅，以及禁止轉售未落成物業
二零零六年	中國政府實施額外土地供應、銀行融資及其他措施壓抑物業價格急速上升，鼓勵發展中低檔房屋及促進中國房地產行業健康發展

行業概覽

二零零七年 中國政府頒布法規調高年度土地使用稅，並向外資企業徵收有關土地使用稅

國土資源部頒布法規，除非及直至已繳付所有有關土地出讓合同所指之整幅土地之土地出讓金，否則不得發出土地使用權證。該法規有效阻止分期發行土地使用權證

二零零八年 國務院頒布《國務院關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)。該通知透過規定(其中包括)嚴格執行閒置土地的處置政策，加強有關閒置土地的現行政策。該通知亦重申不少於70%的住宅土地須用作發展廉租單位、中小套型單位、中低價單位及總建築面積少於90平方米的單位的規定。該通知確立了閒置土地的土地出讓金附加費，並授權國土資源部制定各種法規以落實該等附加費。

中國人民銀行及銀監會聯合發出《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知強調金融機構應收緊若干項目的貸款的管理以及商業房地產信貸的管理，例如禁止向閒置兩年或以上的土地的房地產發展項目授出貸款。

有關中國房地產業的房屋改革及近期法規發展的詳情，請參閱本文件附錄五「主要法律及監管條文概要」。

影響中國物業市場的措施

自二零零四年起，中國政府致力減緩中國經濟增長速度以及達至平衡和可持續的經濟增長，因而採取了多項措施以控制貨幣供應、信貸提供量及固定資產投資。中國政府亦採取了措施遏制住宅房地產市場的投機買賣，並增加可負擔的房屋供應。為回應對物業投資規模增加的關注，中國政府已引進政策抑壓未來發展，包括：

- 限制每月按揭還款不多於個人貸款人每月收入的50%，並限制個人貸款人的所有每月償還借款金額不多於其每月收入的55%；
- 任何物業發展項目房地產發展商的規定最低資金比例由物業發展項目估計資金支出的20%增加至35%；

行業概覽

- 提高商業銀行必須持有存款的存款準備金率的要求，由7%增至14.0%至17.0%，有效減少銀行可供借貸的金額；及
- 收緊管制按揭借貸的規例，並限制新發展區域的審批。

於二零零五年四月，中國建設部及其他相關中國政府機關聯合發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》及接連頒布的一系列新措施。該等措施旨在直接調控房地產業的增長，包括：

- 自二零零五年六月一日起，按所出售物業的持有年期及種類對售房收入徵收營業稅；
- 禁止轉售樓花；
- 最低借貸還款比例調升至總購買價的30%；
- 取消住宅房屋的優惠按揭利率；
- 對於出讓合同註明施工日期後一年仍未開發的土地，徵收土地閑置費用。土地閑置兩年或以上，則撤銷土地使用權；
- 撤銷未符合規劃許可證的工程；及
- 停止供應別墅類建築用地，以及嚴控高檔住宅物業建築用地。

於二零零六年五月，建設部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行及其他相關中國政府部門聯合發出《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。有關意見重申現行的措施及推行新的措施，以進一步壓抑大城市物業價格的急速上升，並促進中國物業市場良性發展。該等措施其中包括：

- 規定地方政府於任何年度的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價的中、小套型作為廉租物業；
- 除中國中央政府的直轄市以及省府，在特別情況下經建設部批准後可偏離有關比例外，於二零零六年六月一日或之後批准或興建的住宅項目建築面積，最少有70%是建築面積為90平方米以下的住宅單位，而於該日前已接獲項目批准但尚未獲得施工許可證的項目，則必須調整其規劃，以符合此項新規定；

行業概覽

- 由二零零六年六月一日起，對凡出售購買不足五年（於二零零五年六月初步實施時為兩年）的住宅物業產生的總銷售價值徵收營業稅，而倘該物業並不被視為一項普通住宅物業，則就購買日期五年後之物業售價與原購買價之差額，徵收營業稅；
- 自二零零六年六月一日起，在任何現存單位及所有未竣工單位之中，建築面積90平方米或以上住宅單位的最低首付金，由總購入價的20%調升至30%，建築面積為90平方米及以下的購作自用住宅單位首付金，須為總購入價的20%；及
- 禁止商業銀行向內部資金比率（以內部資金除以項目所需總項目資金計算）少於35%的物業發展商授出貸款，從而限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商授出或延長循環信用額度，並禁止商業銀行接受空置逾三年的商品房為按揭貸款抵押。

於二零零六年五月，國土資源部頒布《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知要求地方政府(1)必須嚴格執行土地年度總體規劃和土地供應計劃，加緊控制非農業建設用地的土地供應，(2)停止新別墅類項目的土地供應，以確保經濟適用房項目的土地供應，並嚴格執行適用於持有閒置土地的罰款及沒收閒置土地的法規，及(3)對非法用地進行全面調查，於二零零六年十月底以前將查處結果上報國土資源部。

於二零零六年七月，建設部、商務部、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發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該等意見載列境外機構或個人在中國投資非自用房地產的法規，包括：

- 境外機構或個人投資房地產，須申請設立外商投資房地產企業，並僅可按照核准的經營範圍從事業務；
- 外商投資房地產企業投資總額為10,000,000美元或以上的，註冊資本不得低於投資總額的50%；
- 新設立的外商投資房地產企業，僅可取得一年期批准證書和營業執照。企業付清土地出讓金後，可向有關部門遞交土地使用權證，領取批准證書和營業執照；

行業概覽

- 外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，必須先經商務部或有關地方機關批核。境外投資者通過股權轉讓併購境內房地產企業，或收購合資經營企業中方股權的，須以自有資金一次性支付全部轉讓金；
- 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得國有土地使用權證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；
- 外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合資合同或任何其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；及
- 境外機構在境內設立的分支、代表機構（外商投資房地產企業除外）和在境內工作或學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住商品房。香港、澳門及台灣地區居民和華僑因生活需要，可在境內限購一定面積的自住商品房。

於二零零六年十二月，國家稅務總局頒布《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知於二零零七年二月一日起生效，並列明（其中包括）：(1)必須支付土地增值稅的情況；(2)計算應課稅溢利的方法；(3)識別可扣除成本的項目；(4)支付土地增值稅的時限；及(5)提呈文件的規定。該通知旨在更嚴格規管物業開發企業支付土地增值稅。該通知於二零零七年二月一日起生效，根據該通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅率向有關稅務機關清算其房地產發展項目有關土地增值稅繳款。倘物業符合以下任何一項規定，則必須支付土地增值稅：(1)房地產開發項目已竣工及售完；(2)整個未竣工兼未結清的開發項目已轉讓；或(3)有關項目的土地使用權已轉讓。

於二零零七年五月，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：

- 嚴格管制外商投資中國房地產業的高檔物業；
- 於獲取成立外商投資房地產業企業的批准前須(i)先獲取土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)先訂立合約，以獲取土地使用權及房屋所有權證；

行業概覽

- 成立為外商投資企業的企業需於拓展房地產業的業務範疇前先獲取批准，而成立為房地產開發的外商投資企業需於拓展房地產的業務範疇前先獲取批准；
- 收購房地產企業及以返程投資於房地產業作外商投資須受嚴格監管。外國投資者不得透過改變實際的控制人士避開審批程序；
- 外商投資房地產業企業的合作方不得作定額投資回報擔保；
- 獲地方審批部門批准成立的外商投資房地產企業須即時透過地方審批當局向商務部備案；
- 倘外商投資房地產企業尚未提交商務部備案或未能通過年度審查，則外匯管理部門及指定外匯銀行不得辦理與其資本賬項目有關的外匯結算；
- 獲地方部門批准成立的外商投資房地產企業違反適用規則，(i)商務部須展開調查並進行懲罰及糾正，且(ii)外匯管理部門不得接受該等企業的外匯登記。

於二零零七年七月，國家外匯管理局頒布《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》，表明將不會為於房地產行業的外商投資企業，處理於二零零七年六月一日之後經地方商務部批准及存檔於商務部的外債的登記或轉換。在中國的外匯監管制度下，中國公司不得償還任何貸款或利息予沒有在國家外匯管理局登記外債的中國境外人士。該通知能有效禁止以借貸的方式資助中國的附屬公司。請參閱本文件「風險因素 — 有關中國的風險 — 中國政府對貨幣兌換的控制以及中國外匯法規的變動可能限制我們有效使用收益及取得足夠融資的能力，可能對我們的中國附屬公司向我們支付股息或支付其他款項，或償還以外幣計值債務的能力造成不利影響」一節。

行業概覽

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行及銀監會公布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以進一步收緊商品房的按揭貸款，措施包括：

- 如買家於其第一項物業仍有未還貸款，買家於購置其第二套住宅物業的首期將增至最少40%，有關貸款的利息不得低於中國人民銀行的同類型及同期貸款的基準利率的110%；及
- 增加商品房例如辦公室及購物商場的首期，由購買價的40%增至50%。

該通知強調商業銀行不得借貸予已被國土資源及建設部門核實為屯積土地及樓宇的房地產開發商。此外，商業銀行亦禁止借貸予資金比例少於35%（所有人權益），或未能獲得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目。商業銀行亦不得接受閒置超過三年的商業物業作為貸款的抵押。原則上，商業銀行的物業發展貸款只能夠批予該商業銀行所在區域的項目。否則，商業銀行應在貸款借出前作出有效的風險管理措施和向中國的監管部門備案。

於二零零七年十二月五日，中國人民銀行及銀監會聯合發出《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，澄清物業按揭貸款的條款須按家庭作計算基準，其中包括貸款人、其配偶及未成年子女。

於二零零八年一月三日，國務院頒布《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關收取額外土地出讓金、制訂土地優先使用規劃以及設立評估土地最佳用途的系統及其他措施。此通知促請全面有效地使用現有的建設用地及保育農地。該通知強調執行現行徵收閒置一年以上但兩年以內的土地的規定，訂明土地閒置費的徵費是土地出讓金的20%。該通知亦確立了閒置土地的土地出讓附加費，並授權國土資源部制定各種法規以落實執行該等附加費。此項通知進一步促請財務機構在辦理房地產開發商提交的貸款申請時，倘該房地產開發商於土地出讓合同內訂明的施工日期起計一年內未能(i)展開工程；(ii)未能完成地盤面積最少三分之一的開發進度；或(iii)未能注入總投資額最少25%的資金，則務必審慎行事。此通知訂明相關政府部門就有關規定制訂及發出進一步規則及法規。

二零零八年六月十八日，商務部刊發了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。據此，自二零零八年七月一日起，商務部委託省級分審閱外商投資於房地產業者所

行業概覽

提交的材料，檢查並確定此等材料是否合法、確實與準確。商務部將在收到省級分部正式完成並提交的備案表後將此等文件備案。

二零零八年七月二十九日，中國人民銀行與銀監會聯合刊發《關於金融促進節約集約用地的通知》。該通知強調金融機構應收緊管理若干項目的貸款，如建設項目、市政基建與工業用地項目及農村集體建設用地項目，並應收緊管理商業房地產的信貸。商業銀行被禁止向物業發展商提供貸款用於繳交土地出讓金，同時禁止向包括但不限於下列各項的物業項目提供貸款：

- 相關土地屬於《禁止用地項目目錄》的建築項目；
- 相關土地為擬發展作農村集體建設使用土地的物業發展項目；及
- 相關土地已閒置兩年或以上的物業發展項目。

有關影響中國房地產市場的措施的其他資料，請參閱本文件附錄五「主要法律及監管條文概要」。

根據中國國家統計局的資料，於二零零零年至二零零八年期間，中國的城市化比率（即居於市區的人口比例）由36.2%增至45.7%，同期的城市人口由4.59億增至6.07億，複合年增長率為3.6%。

下表顯示中國於所示年度的中國城市化比率。

	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	複合年 增長率
城市人口(百萬).....	459	481	502	524	543	562	577	594	607	3.6%
總人口(百萬).....	1,267	1,276	1,285	1,292	1,300	1,308	1,314	1,321	1,328	0.6%
城市化比率(%).....	36.2	37.7	39.1	40.5	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7	3.0%
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元).....	6,280	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493	11,759	13,786	15,781	12.2%

資料來源：二零零七年中國統計年鑒以及二零零七年和二零零八年中國國民經濟和社會發展統計公報

商品房銷售

價格趨升與強勁需求令中國房地產業持續向好。根據中國國家統計局的資料，於二零零八年在中國合共有5.85億平方米的總建築面積竣工，較二零零六年增長4.8%。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

行業概覽

下表載列有關所示年度內主要供求指標的若干資料。

	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	複合年 增長率
房地產投資額 (人民幣十億元)	498.4	634.4	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.2	2,528.0	3,058.0	25.5%
已落成總建築面積 (百萬平方米)	251.0	298.7	349.8	414.6	424.6	534.2	558.3	582.4	585.0	11.2%
已售出總建築面積 (百萬平方米)	186.4	224.1	268.1	337.2	382.3	554.9	618.6	761.9	620.9	16.2%
已售出住宅建築面積 (百萬平方米)	165.7	199.4	237.0	297.8	338.2	495.9	554.2	691.0	558.9	16.4%
物業每平方米平均價格 (人民幣元)	2,112.0	2,170.0	2,250.0	2,359.0	2,778.0	3,168.0	3,367.0	3,864.0	不適用 ⁽¹⁾	9.0% ⁽²⁾
住宅物業每平方米平均價格 (人民幣元)	1,948.0	2,017.0	2,092.0	2,197.0	2,608.0	2,937.0	3,119.0	3,645.0	不適用 ⁽¹⁾	9.4% ⁽²⁾

資料來源：二零零七年和二零零八年中國統計年鑒、中國國家統計局，以及二零零七年和二零零八年中國國民經濟和社會發展統計公報

附註：

- (1) 未有數字提供。
- (2) 二零零零年至二零零七年期間的複合年增長率。

中國房地產價格亦於二零零零年至二零零八年間有所上升。根據中國國家統計局資料，整體物業市場(包括商業(其中包括零售、辦公室及酒店物業)及住宅物業)的每平方米平均價格由二零零零年的每平方米人民幣2,112元上升至二零零七年的每平方米人民幣3,864元，複合年增長率為9.0%。

房地產收益

中國從銷售房地產獲得的收益上升，顯示中國的房地產業發展向好。根據二零零七年中國統計年鑒，中國從商品房銷售獲得的總收益由二零零零年約人民幣3,935億元，增加至二零零六年約人民幣20,826億元。中國已售出的總建築面積由二零零零年約1.864億平方米，增加至二零零八年約6.209億平方米。

行業概覽

廣東省的房地產市場

廣東省位於中國的南部，總面積約為18萬平方公里。於二零零八年，廣東省人口約為9,500萬。廣東省的實質國內生產總值的增長率超出過去十年各年的全國性增長率，而其人均國內生產總值亦遠超全國的平均數字。下按載列所示期間廣東省經挑選的經濟數據。

	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)	1,074.1	1,203.9	1,350.24	1,584.5	1,886.5	2,236.7	2,620.4	3,067.4	3,569.7
國內生產總值的增長率(%)	11.5	10.5	12.4	14.8	14.8	13.8	14.6	14.5	10.1
人均國內生產總值(人民幣元)	12,736	13,852	15,365	17,798	20,876	24,438	28,332	32,723	37,588
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	9,762	10,415	11,137	12,380	13,628	14,970	16,016	17,699	19,733

資料來源：二零零七年和二零零八年廣東統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年廣東省國民經濟和社會發展統計公報

根據二零零八年廣東省國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，廣東省已竣工物業的總建築面積為4,360萬平方米，其中3,480萬平方米為住宅物業。已售商品房的總建築面積為4,820萬平方米，其中4,380萬平方米為住宅物業。

深圳的房地產市場

深圳是中國首個經濟特區，總面積約1,953平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約860萬。深圳的國內生產總值於二零零八年達至約人民幣7,807億元。於二零零八年，深圳的人均國內生產總值為人民幣89,814元。下表載列深圳在所示期間的經挑選的統計數據。

	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)	218.7	248.2	297.0	258.6	428.2	495.1	581.4	676.5	780.7
國內生產總值增長率(%)	15.7	14.3	15.8	19.2	19.2	15.0	16.6	14.7	12.1
人均國內生產總值(人民幣元)	32,800	34,822	40,369	47,029	54,236	60,801	69,450	79,221	89,814
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	20,906	22,760	24,941	25,936	27,596	21,494	22,567	24,871	26,729

資料來源：二零零七年和二零零八年廣東統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年深圳市國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

廣州的房地產市場

廣州位於珠江三角洲地區的南部，為廣東省的省會，總面積約7,434平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約1,020萬。於二零零七年至二零零八年，廣州的人口增加136,200人，增加約1.4%。以國內生產總值計算，於二零零五年，廣州是中國第三大城市。於二零零八年，廣州的名義國內生產總值約達人民幣8,216億元，而實質國內生產總值於二零零八年間則上升約12.3%。

下表載列廣州在所示年度的經挑選的經濟統計數據的若干資料：

	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)	249.3	284.2	320.4	375.9	445.1	515.4	607.3	705.1	821.6
國內生產總值增長率(%)	13.4	12.7	13.2	15.2	15.0	12.9	14.8	14.5	12.3
人均國內生產總值(人民幣元)	25,626	28,537	32,339	38,398	45,906	53,809	63,100	71,808	不適用 ⁽¹⁾
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	13,967	14,694	13,380	15,003	16,884	18,287	19,851	22,469	25,317

資料來源：二零零六年廣州統計年鑒、二零零七年廣州統計年鑒，以及二零零七年廣州國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 未有數字提供。

隨著廣州經濟和人口的增長，廣州近年對房屋的需求呈上升的趨勢。根據廣東省統計局的資料，廣州市於二零零七年的物業投資總額(包括住宅及非住宅物業)約達人民幣704億元，而住宅物業投資總額約達人民幣413億元，較二零零零年約人民幣325億元增加約27.1%。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

行業概覽

根據廣東省統計局的資料，廣州於二零零六年的已竣工住宅物業總建築面積約為770萬平方米。於二零零六年，廣州的已售住宅總建築面積約為11,600,000平方米，較二零零六年增加約2.7%。廣州於二零零六年的住宅物業每平方米平均售價約為人民幣6,129元，較二零零五年增幅約21.6%。下表載列廣州房地產市場於所示期間的主要統計數據。

	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
竣工建築面積(百萬平方米).....	7.0	6.7	8.7	9.0	8.0	8.0	7.7	不適用 ⁽¹⁾
已售建築面積(百萬平方米).....	5.1	5.1	11.0	12.3	12.7	11.3	11.6	不適用 ⁽¹⁾
住宅物業每平方米平均價格(人民幣元).....	3,980	不適用	3,943	3,967	4,438	5,041	6,129	不適用 ⁽¹⁾
收益(人民幣十億元).....	20.2	23.8	41.8	48.8	56.2	57.0	71.1	不適用 ⁽¹⁾

資料來源：二零零七年廣東統計年鑒、二零零一年至二零零六年廣州統計年鑒。

附註：

(1) 未有數字提供。

惠州的房地產市場

惠州位於廣東省的東南部，總面積約11,158平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約390萬。於二零零八年，惠州的國內生產總值約達人民幣1,290億元，人均國內生產總值約為人民幣33,077元。下表載列惠州在所示期間經挑選的統計數據。

	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).....	43.9	47.9	52.7	58.6	66.6	90.3	93.3	110.5	129.0
國內生產總值增長率(%).....	11.3	9.5	10.7	12.2	15.1	15.8	16.3	17.4	11.5
人均國內生產總值(人民幣元).....	13,877	14,590	15,529	16,860	19,189	21,896	24,996	28,945	33,077
城市家庭人均可支配收入(人民幣元).....	9,825	10,014	10,691	12,673	13,822	14,884	15,991	17,310	19,481

資料來源：二零零五年惠州統計年鑒、二零零六年惠州市國民經濟和社會發展統計公報，以及二零零七年和二零零八年惠州市國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

根據惠州市統計局的資料，惠州於二零零八年的已售住宅總建築面積約為300萬平方米，較二零零七年下降約24.2%。每平方米平均售價由二零零六年人民幣2,976元，增加至二零零八年人民幣4,121元，升幅約為38.5%。銷售額由二零零五年約人民幣29億元，增加至二零零六年約人民幣76億元，升幅超過157.6%。

	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
竣工建築面積(平方米).....	494,905	434,725	678,958	865,313	773,041	1,100,985	1,730,154	2,131,000	2,428,000
已售建築面積(平方米).....	456,977	419,529	529,864	818,804	912,597	1,320,973	2,547,081	3,906,000	2,959,000
住宅物業每平方米平均價格(人民幣元).....	1,659	1,683	1,992	1,836	2,076	2,227	2,976	3,998	4,121
收益(人民幣百萬元).....	758	706	1,055	1,504	1,894	2,942	7,580	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾

資料來源：二零零一年至二零零六年惠州統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年惠州市國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 未有數字提供。

東莞的房地產市場

東莞位於廣東省的中東部，總面積約2,465平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約170萬。於二零零八年，東莞的國內生產總值約達人民幣3,703億元，而人均國內生產總值約為人民幣53,285元。下表載列東莞在所示期間的經挑選的統計數據。

	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).....	82.0	99.2	118.7	145.3	180.6	218.2	262.7	315.1	370.3
國內生產總值增長率(%).....	19.7	19.9	20.5	20.5	21.0	19.4	19.2	18.1	14.0
人均國內生產總值(人民幣元).....	13,679	15,268	18,131	22,174	27,554	33,263	39,468	46,014	53,285
城市家庭人均可支配收入(人民幣元).....	14,142	16,938	16,949	18,471	20,526	22,882	25,320	27,025	30,275

資料來源：二零零七年東莞統計年鑒、二零零一年至二零零六年東莞統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年東莞市國民經濟和社會發展統計公報

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

行業概覽

根據二零零七年東莞市國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，東莞的已售住宅總建築面積約為510萬平方米，較二零零七年減少約5.6%。銷售值由二零零七年的人民幣274億元減少2.3%至二零零八年約人民幣267億元。

	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
竣工建築面積(百萬平方米).....	0.8	1.0	1.2	2.2	1.5	1.2	1.1	1.4	1.0
已售建築面積(百萬平方米).....	0.5	0.7	0.8	1.4	1.4	3.0	3.5	5.4	5.1
住宅物業每平方米平均價格(人民幣元).....	2,215	2,512	2,906	3,341	3,297	不適用	4,137	5,068	5,241
收益(人民幣百萬元).....	1,130	1,777	2,407	4,741	4,695	不適用	14,604	27,367	26,731

資料來源：二零零一年、二零零二年、二零零四年、二零零六年東莞統計年鑒，以及二零零六年、二零零七年和二零零八年東莞市國民經濟和社會發展統計公報

珠海的房地產市場

珠海是廣東省的其中一個經濟特區，總面積約為1,687.8平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約150萬。於二零零八年，珠海的國內生產總值約達人民幣992億元，而人均國內生產總值約為人民幣67,591元。下表載列珠海在所示期間經挑選的統計數據。

	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).....	33.1	36.8	40.9	47.7	55.2	63.5	74.7	88.7	99.2
國內生產總值增長率(%).....	12.0	12.1	12.4	17.5	14.2	13.4	16.4	16.5	9.0
人均國內生產總值(人民幣元).....	27,693	29,222	31,457	35,781	40,311	45,284	52,185	61,071	67,591
城市家庭人均可支配收入(人民幣元).....	15,110	15,879	15,320	16,602	18,347	18,908	17,671	19,290	20,949

資料來源：二零零七年珠海統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年珠海市國民經濟和社會發展統計公報

根據二零零八年珠海市國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，珠海的已售住宅總建築面積約為170萬平方米，銷售額為人民幣122億元。

行業概覽

四川省房地產市場

成都的房地產市場

成都是四川省的省會，位於成渝地區。成都的總面積約為12,390平方公里。截至二零零八年十二月三十一日，人口約1,130萬。成都的實質國內生產總值於二零零八年增長12.1%，達人民幣3,901億元。於二零零零年至二零零八年期間，成都的全年人均可支配收入以平均每年10.0%的增長率增加。

	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)	115.7	132.2	148.9	170.5	203.1	237.1	275.0	332.4	390.1
實質國內生產總值增長率(%)	不適用 ⁽¹⁾	12.8	13.1	13.0	13.6	13.5	13.8	15.3	12.1
人均國內生產總值(人民幣元)	11,471	13,004	14,536	16,454	19,304	22,139	25,171	26,527	30,855

資料來源：二零零七年成都統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年成都市國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 未有數字提供。

根據二零零八年成都市國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，成都的已售住宅總建築面積約為1,270萬平方米，較二零零七年減少43.2%。住宅物業每平方米平均售價由二零零零年約人民幣1,608元，增加至二零零七年的約人民幣4,195元，升幅約為160.9%。住宅物業銷售值由二零零零年約人民幣64億元，增加880%至二零零八年約人民幣627億元，複合年增長率為33.0%。

湖南省的房地產市場

長沙的房地產市場

長沙是湖南省的省會，位於華中地區。於二零零八年，長沙的人口約為660萬。於二零零八年，長沙的國內生產總值約達人民幣3,001億元，人均國內生產總值約為人民幣45,765元。

下表載列長沙在所示年度經挑選的經濟統計數據。

	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)	65.6	72.8	81.3	92.8	110.9	152.0	179.1	219.0	300.1
國內生產總值增長率(%)	11.3	12.1	12.7	14.0	14.8	14.9	14.8	16.0	15.1
人均國內生產總值(人民幣元)	11,262	12,436	13,747	15,506	18,296	23,968	27,982	33,711	45,765
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	7,985	8,704	9,021	9,933	11,021	12,434	13,924	16,153	18,282

資料來源：二零零零年至二零零八年長沙市國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

根據二零零七年長沙市國民經濟和社會發展統計公報的資料，長沙於二零零七年的已竣工物業總建築面積約為3,050萬平方米，較二零零六年增加約8.3%。於二零零八年已出售的商品房總面積約為820萬平方米。

上海的房地產市場

上海位於中國的東部，總面積約為6,341平方公里。於二零零八年，上海的人口約為1,890萬。下表載列上海於所示期間經挑選的經濟數據。

	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)	477	521	574	669	807	916	1,037	1,200	1,370
國內生產總值的增長率(%)	11.0	10.5	11.3	12.3	14.2	11.1	12.0	13.3	9.7
人均國內生產總值(人民幣元)	36,217	39,340	43,143	50,032	59,928	67,565	75,990	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	11,718	12,883	13,250	14,867	16,683	18,645	20,668	23,623	26,675

資料來源：二零零七年上海統計年鑒，以及二零零七年和二零零八年上海市國民經濟和社會發展統計公報

附註：

(1) 未有數字提供。

根據二零零八年上海市國民經濟和社會發展統計公報的資料，於二零零八年，上海已竣工物業的總建築面積為3,830萬平方米。已出售的商品房總面積為2,296萬平方米，其中1,970萬平方米為住宅物業。總銷售收益約為人民幣1,895億元，其中約人民幣1,610億元來自銷售住宅物業。二零零七年上海商品房及住宅物業每平方米的平均售價分別為人民幣2,522元及人民幣2,301元。

瀋陽的房地產市場

瀋陽位於中國東北部的遼寧省，面積約為12,980平方公里。於二零零七年，瀋陽的人口約為710萬。下表載列瀋陽在所示年度經挑選的經濟統計數據。

	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
名義國內生產總值(人民幣十億元)	107	117	133	150	177	208	252	307
國內生產總值的增長率(%)	10.3	10.1	13.1	14.2	15.5	16.0	16.7	17.7
人均國內生產總值(人民幣元)	15,666	17,992	19,242	21,798	25,640	29,935	35,940	43,499
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	5,850	6,386	7,050	7,961	8,924	10,098	11,651	14,616

資料來源：二零零三年瀋陽統計年鑒、二零零五年瀋陽統計年鑒、二零零六年瀋陽統計年鑒，以及二零零七年瀋陽市國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

根據二零零七年瀋陽市國民經濟和社會發展統計公報的資料，瀋陽於二零零七年的已竣工物業的總建築面積為1,290萬平方米。已出售的商品房總面積為1,460萬平方米，其中1,360萬平方米為住宅物業。總銷售收益約為人民幣539億元，其中約人民幣479億元來自銷售住宅物業。於二零零七年，瀋陽的商品房和住宅物業每平方米平均售價分別為人民幣3,689元及人民幣3,525元。

競爭及優勢

我們相信，珠江三角洲地區的物業市場高度分散。有關競爭的更多資料，請參閱本文件「業務 — 競爭」一節。縱有來自其他中國房地產開發商的競爭，我們相信本身擁有若干競爭優勢。有關我們的競爭優勢的其他資料，請參閱本文件「業務 — 我們的競爭優勢」。