

除另有說明外，本節以下所呈列資料部份摘錄自多份政府官方刊物。編纂該等報告的機構並非由我們或聯席保薦人委託。該等資料並無經我們、聯席保薦人或其各自的任何聯屬公司或顧問獨立核實。該等資料未必與中國境內外編製的其他資料一致。

### 中國房地產行業的主要驅動力

我們相信，中國房地產行業的發展受一系列主要驅動力的影響，其中包括：

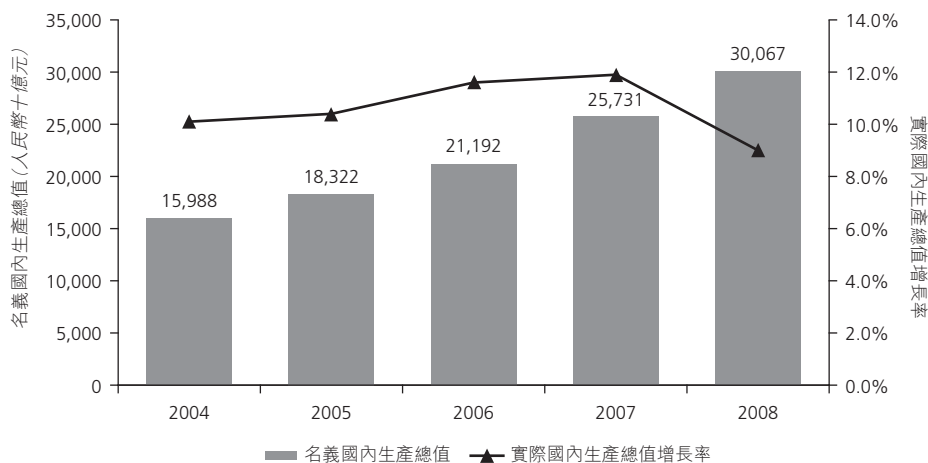
- 經濟增長；
- 中國政府的房地產政策；
- 城市化；及
- 便利的住房按揭。

### 經濟增長

自中國政府於七十年代末推行經濟改革，中國經濟發展一日千里。於二零零一年，中國加入世界貿易組織，進一步加快中國經濟改革。中國名義國內生產總值的複合年增長率約為17.1%，由二零零四年的約人民幣159,880億元上升至二零零八年的約人民幣300,670億元，使中國成為全球增長最快的經濟體之一。於二零零四年至二零零七年三年期間，中國實際國內生產總值錄得雙位數增長。

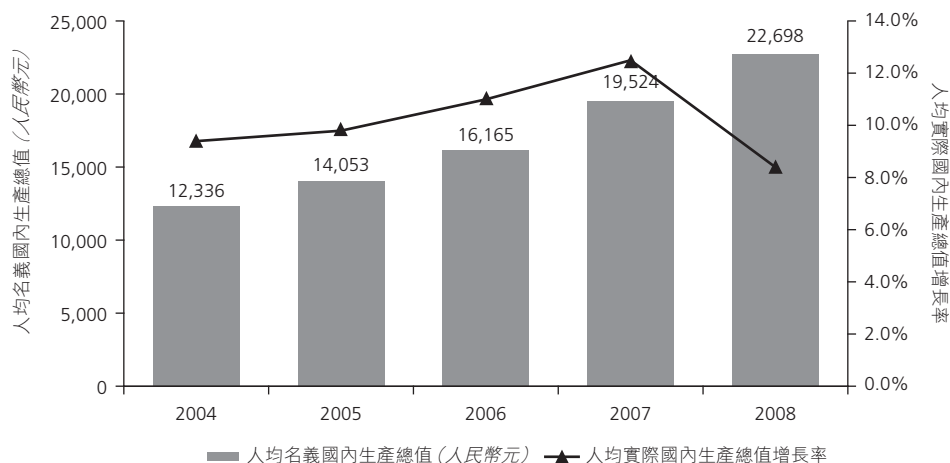
下圖載列所示年份中國的主要經濟指標。

二零零四年至二零零八年中國國內生產總值（複合年增長率：17.1%）



資料來源：中國國家統計局

二零零四年至二零零八年人均國內生產總值增長率（複合年增長率：16.5%）



資料來源：中國國家統計局

本集團經營物業開發業務的城市（即天津、北京、重慶、無錫及蘇州）的增長率高於全國平均水平。平均而言，本集團目標城市於二零零八年的人均地方生產總值較全國平均水平高出約178.8%，而於二零零四年至二零零八年間，本集團目標城市的地方生產總值以平均約17.4%的複合年增長率增長，全國平均複合年增長率則為17.1%。

二零零八年開始的全球經濟危機導致全球資本及信貸市場以及世界經濟疲軟，進而影響了中國國內市場，包括本集團目標城市。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成的影響，中國政府於二零零八年十一月推出一項四萬億元人民幣的經濟刺激計劃。該項資金擬用於在之後兩年為基礎設施及住房等領域的項目提供資金支持。由於該項經濟刺激計劃的出台，中國股市已呈現復蘇跡象，房地產、建築、原材料、機械及能源等行業的公司股價普遍上升。此外，經濟刺激計劃對中國的國內消費及需求產生正面影響，根據中國國家統計局的統計，二零零九年第二季的按年實際國內生產總值增長達到7.1%。

### 中國政府的房地產政策

九十年代前，中國房地產改革尚未開始。在此之前，中國物業行業為中國中央計劃經濟制度的一部份。於九十年代，中國物業市場開始步入以市場為基礎的機制。以下為一九八八年至二零零九年期間主要房地產改革及政府政策變動的概述：

- 一九八八年            中國政府更改中國憲法，容許轉讓國有土地使用權。
- 一九九二年           公共房屋開始在大城市銷售。

---

## 行業概覽

---

- 一九九四年 中國政府進一步實施改革及成立僱主／僱員住房公積金。
- 一九九五年 中國政府頒佈關於銷售及預售房地產的法規，設立監管物業銷售的架構。
- 一九九八年 中國政府廢除國家分配房屋政策。
- 一九九九年 中國政府延長按揭年期上限至30年。  
  
中國政府將按揭融資上限由70%增至80%。  
  
中國政府為房地產二手市場的銷售制定正式程序。
- 二零零零年 中國政府頒佈法規，使建築工程項目的質量標準化，設立管理建築工程素質的架構。
- 二零零一年 中國政府頒佈關於商品房銷售的法規。
- 二零零二年 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及廢除中國本地及海外住房買家的雙重機制。
- 二零零三年 中國政府頒佈法規加強管制物業貸款，以減低有關該等貸款的信用及系統性風險。  
  
國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。
- 二零零四年 國務院頒佈通知，規定物業發展商就任何物業發展項目（不包括普通標準住宅）的出資比例應為預計資金支出的35%而非20%。  
  
建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》，以設立一套預售商品房許可機制。

---

## 行業概覽

---

- 二零零五年 中國政府另行制定措施，遏抑物業市場的投機活動及維持充足供應，包括：
- 提高規定的最低首期付款至總購買價30%；及
  - 購入後兩年內銷售徵收5%營業稅。
- 二零零六年 中國政府另行制定措施，旨在調整房屋供應架構、抑制房屋價格急升及規管境外投資，以引導及倡導中國物業行業的持續及健康發展，有關措施包括：
- 規定投資於中國房地產的境外投資者須設立外商投資企業，（「外商投資企業」）而倘其投資超過10,000,000美元，則外商投資企業的註冊資本必須至少為投資總額的50%；及
  - 禁止外商投資物業發展商取得貸款（境內或境外），惟其註冊資本已繳足、已取得土地使用證或至少注資項目投資總額的35%則除外。
- 二零零七年 於二零零七年五月，商務部及外匯管理局頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「第50號通知」）。
- 於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規範商業性房地產的信貸管理。
- 二零零八年 國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，旨在推動節約集約地使用土地。
- 於二零零八年十月，財政部及國家稅務總局發出《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》，鼓勵首次購買普通住房。
- 於二零零八年十月，中國人民銀行發出《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》。

二零零九年 於二零零九年五月，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，以刺激中國房地產業的發展。該等措施包括：

- 將普通住宅物業發展項目及社會保障房屋發展項目的最低資本比率由35%降至20%；及
- 將任何其他發展項目（即商業物業及高檔房屋項目）的最低資本比率由35%降至30%。

自二零零八年十一月以來，本集團目標城市的地方政府頒佈多項法規，以響應中央政府促進消費及經濟增長以及維持地方房地產市場健康發展的指示。

### 天津

於二零零九年六月十三日，天津市七個政府機構（包括城市發展及運輸委員會）發佈《關於促進我市房地產市場健康發展若干意見的通知》，以支持住宅物業的合理消費及穩定物業投資。其相關出台措施旨在（其中包括）：

- (1) 放寬住屋公積金批出的貸款限額；
- (2) 暫停限制境外個人及港澳居民在天津購買房地產的政策；
- (3) 自二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日，非經濟適用房的企業所得稅率由25%降低至5%-15%；及
- (4) 允許分期支付土地出讓金及市政基礎設施費。

### 北京

於二零零八年十一月二十一日，十一個政府機構（包括北京市住房發展委員會及北京市發展和改革委員會）頒佈《關於促進本市房地產市場穩定發展的若干意見》，旨在通過採納包括下文所載在內的若干措施鼓勵北京市房地產市場的穩健發展：

- (1) 減少或豁免商品房個人買家的契稅、印花稅及土地增值稅；及
- (2) 降低個人住房公積金批出的貸款限額，而單筆貸款的最大限額由人民幣600,000元增加至人民幣800,000元，並放寬提款次數限制。

### 重慶

於二零零九年一月十二日，重慶市政府頒佈《關於擴大內需促進房地產業健康發展的實施意見》，採納包括下文所載在內的若干措施：

- (1) 允許物業發展企業預付按當年估計最低稅率徵收的企業所得稅；暫停徵收房地產企業的土地增值稅，直至項目竣工；對於住宅物業的地下泊車位及配套設施房，則豁免繳納土地出讓金及支援基建費；
- (2) 允許透過按揭貸款支付住宅物業的首次購房者利用支付按揭貸款的利息抵銷該購房者的個人所得稅負債；
- (3) 鼓勵農村或市郊的居民購買市區物業，向購置市區建築面積90平方米以上物業者授以戶口；及
- (4) 放寬住房公積金批出的貸款限額。

### 無錫

於二零零八年十一月二十一日，無錫市政府頒佈《關於促進房地產市場健康穩定發展的意見的通知》，以通過包括下文所載在內的多項獎勵措施支持無錫市房地產市場的穩健發展：

- (1) 放寬住房公積金批出的貸款限額；
- (2) 物業項目竣工前產生的預售收入按企業所得稅的最低稅率徵稅；及
- (3) 土地出讓可分期交付及以土地收購費可分期付款。

### 蘇州

於二零零八年十月二十日，蘇州市政府頒佈《關於促進房地產市場健康穩定發展的若干意見（暫行）的通知》，旨在通過採納包括下文所載在內的若干措施促進房地產市場發展：

- (1) 以申請人利益為出發點調整住房公積金批出貸款的政策；

- (2) 企業所得稅將按相關國家規定允許的房地產企業稅的最低稅率預先徵收；
- (3) 有困難的企業可申請延期三至六個月支付剩餘土地出讓金，且可免於繳納滯納金；及
- (4) 房地產企業可於支付全部土地出讓金前開始籌備及建築工程；及土地使用證可於支付土地出讓金時申請。

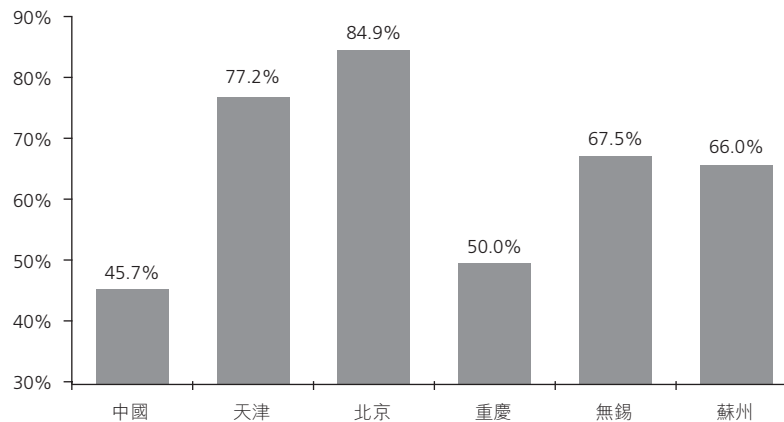
有關物業行業改革及近期監管發展的額外資料，請參閱本招股章程「附錄五－主要法律及規管條文概要」。請亦參閱「風險因素－與中國物業發展有關的風險」及「風險因素－與本集團的架構有關的風險－中國政府限制中國物業發展商取得離岸融資的能力」。

### 城市化

隨著七十年代後期開始的經濟改革，工業及服務業已逐步取代農業成為中國經濟的重要組成部份。此經濟轉型加速了城市化進程。中國的城市人口由二零零四年的5.428億增至二零零八年的6.067億。截至二零零八年底，中國的城市化率達到約45.7%。城市化加快了房地產行業的發展，尤其是中國市區住宅物業市場的發展。

本集團目標城市均經歷快速城市化。於二零零八年，本集團目標城市的城市化率為介於50.0%至84.9%之間，均高於全國平均水平45.7%。下圖展示二零零八年中國及本集團目標城市的城市化率。

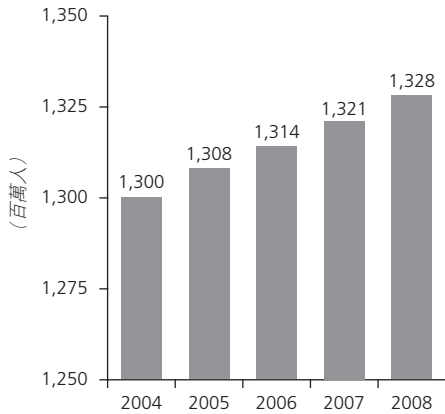
二零零八年中國及目標城市的城市化率



資料來源：中國國家統計局、江蘇省統計局

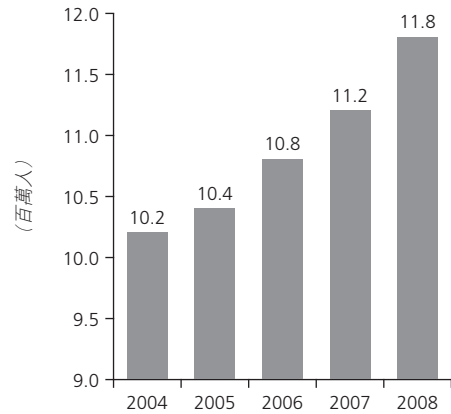
除城市化以外，中國（包括本集團目標城市）亦經歷人口的普遍增長。下圖闡述所示年度中國及本集團目標城市的人口整體增長趨勢。

二零零四年至二零零八年  
中國人口  
(複合年增長率：0.5%)



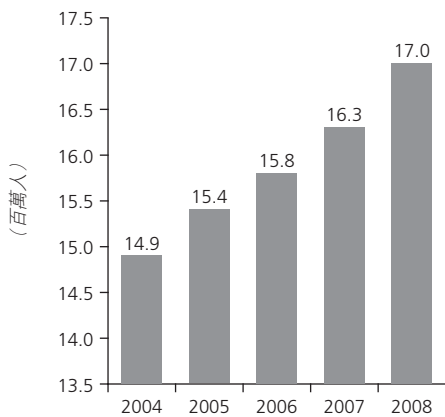
資料來源：中國國家統計局

二零零四年至二零零八年  
天津人口  
(複合年增長率：3.7%)



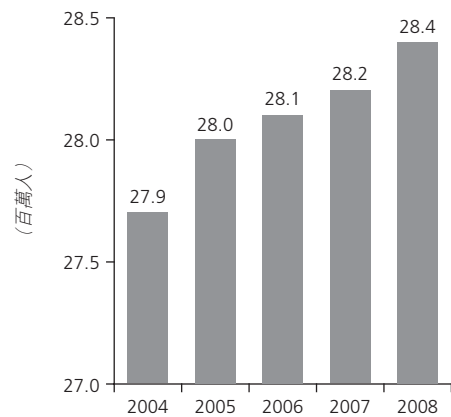
資料來源：天津市統計局

二零零四年至二零零八年  
北京人口  
(複合年增長率：3.4%)



資料來源：北京市統計局

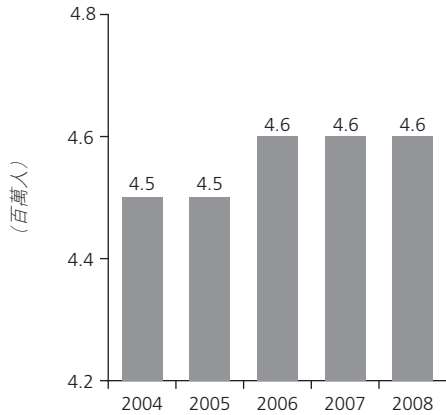
二零零四年至二零零八年  
重慶人口  
(複合年增長率：0.6%)



資料來源：重慶市統計局

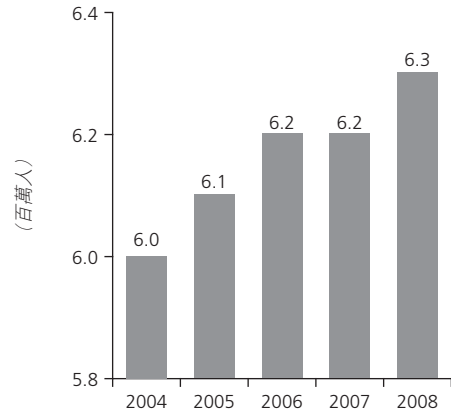


二零零四年至二零零八年  
無錫人口  
(複合年增長率：0.6%)



資料來源：無錫市統計局  
附註：指登記人口

二零零四年至二零零八年  
蘇州人口  
(複合年增長率：1.2%)

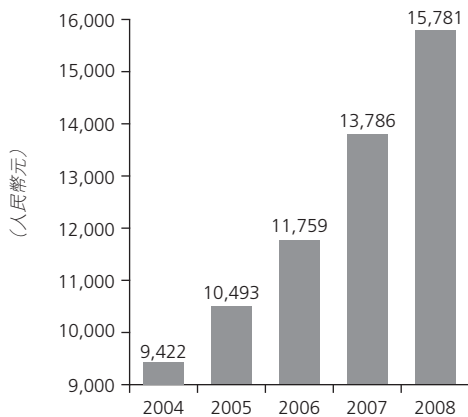


資料來源：蘇州市統計局

### 便利的住房按揭

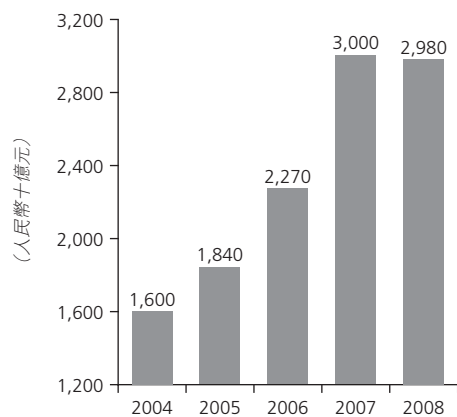
由於實行住房改革及允許個人購買自有住房物業的有關政府政策，中國的住房按揭市場發展迅速。可支配收入的增長亦鼓勵個人購買物業及進行按揭貸款。於二零零八年，中國住宅物業的未償還按揭貸款結餘總額達人民幣29,800億元。更多城市居民依靠住房按揭貸款擁有私有物業的趨勢預期於未來持續。

二零零四年至二零零八年  
中國城市家庭人均可支配收入淨額  
(複合年增長率：13.8%)



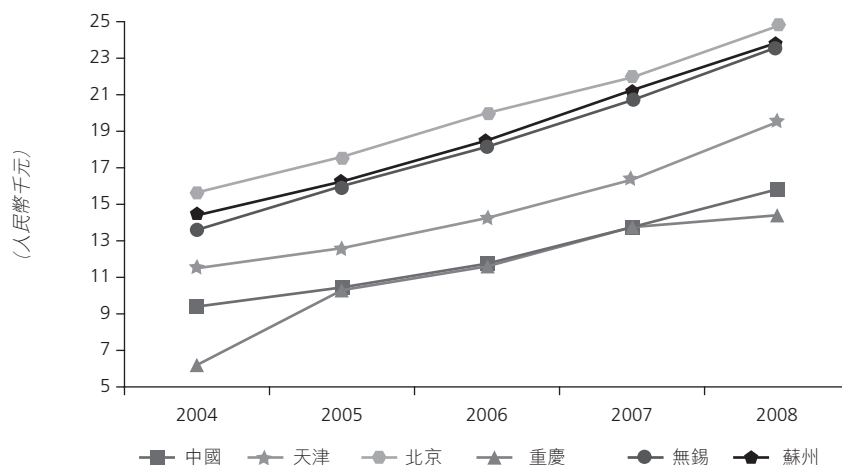
資料來源：中國國家統計局、中國人民銀行

二零零四年至二零零八年  
中國住宅物業未償還按揭貸款結餘總額  
(複合年增長率：16.8%)



本集團目標城市均為中國的一或二線城市，該等城市的收入水平高於全國平均水平，如下圖所示：

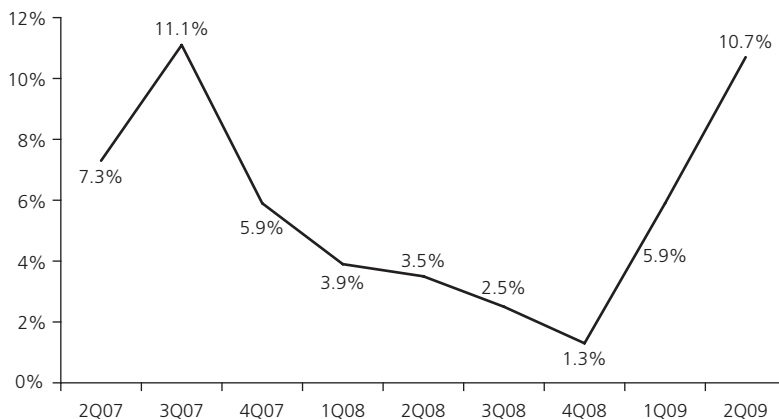
二零零四年至二零零八年城市家庭人均可支配收入



資料來源：中國國家統計局

根據中國人民銀行的資料，中長期消費貸款結餘總額的增長勢頭（被視為住房按揭貸款結餘總額的代表）連續五個季度放緩，直至二零零八年第四季。受益於四萬億元人民幣的刺激計劃及中國經濟的逐步復蘇，消費者似乎於二零零九年首兩季重拾借貸信心，於二零零九年第一季及第二季，中長期消費貸款餘額分別錄得5.9%及10.7%的增長。

中長期消費貸款餘額的季度變動



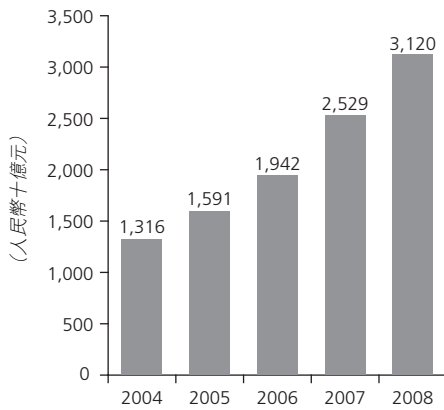
資料來源：中國人民銀行

中國房地產市場行業概覽

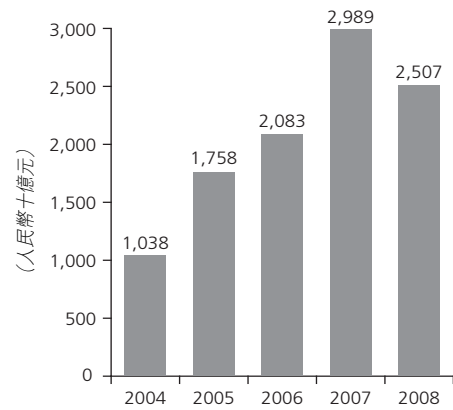
供求及價格

最近幾年及直至二零零八年，由於有利的經濟環境（人均可支配收入持續增長及生活水平提高），中國物業市場需求整體呈現強勁。已售商品房總建築面積由二零零四年約382,000,000平方米增至二零零八年約660,000,000平方米，複合年增長率為14.6%。同時，受有利的市況及潛在回報驅動，中國房地產開發投資由二零零四年的約人民幣13,160億元激增至二零零八年的約人民幣31,200億元，複合年增長率達24.1%。

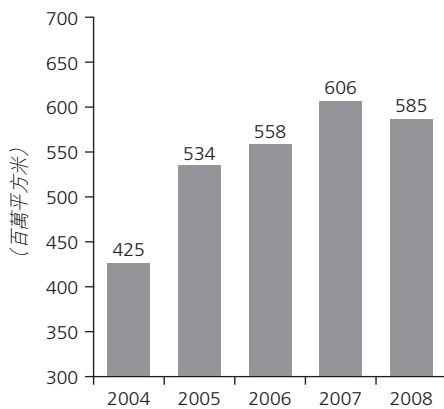
二零零四年至二零零八年  
物業發展投資  
(複合年增長率：24.1%)



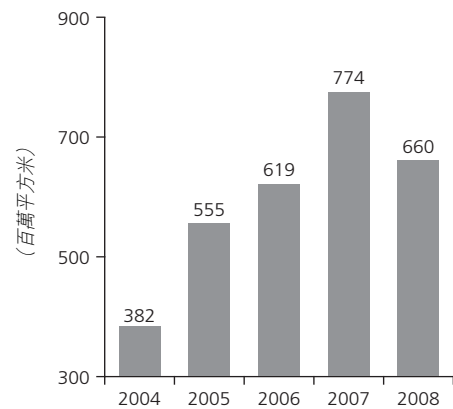
二零零四年至二零零八年  
商品房銷售總額  
(複合年增長率：24.7%)



二零零四年至二零零八年  
已竣工商品房建築面積  
(複合年增長率：8.3%)



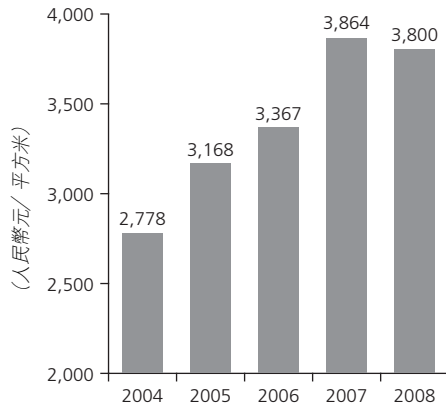
二零零四年至二零零八年  
已售商品房建築面積  
(複合年增長率：14.6%)



二零零四年至二零零八年

已售商品房平均價格

(複合年增長率：8.1%)



資料來源：中國國家統計局

由於中國經濟受到全球經濟危機的負面影響及消費者信心大幅下降，中國某些地區的物業需求於二零零八年上半年開始變得疲軟，於二零零八年下半年情況顯著惡化。儘管如此，自二零零九年上半年起，市場已呈現復蘇跡象。根據中國國家統計局資料，於二零零九年上半年，中國商品房銷售總額較二零零八年同期增長53.0%至人民幣15,800億元。商品房價格於二零零九年再次上漲，於二零零九年上半年，已售商品房平均價格上升至約每平方米人民幣4,632元。同樣，國家發改委資料顯示，固定資產投資由二零零八年上半年的人民幣68,400億元回彈33.5%至二零零九年上半年的人民幣91,320億元。我們相信，長遠而言，受「行業概覽－中國房地產行業的主要驅動力」一節所討論主要因素的驅動，中國的房地產市場將持續增長。

## 行業概覽

### 物業發展收益

根據中國國家統計局，中國物業發展商的總收益由二零零四年約人民幣13,310億元增至二零零八年約人民幣26,700億元，總經營溢利由二零零四年約人民幣860億元增加至二零零八年約人民幣3,430億元。下表載列所示年份中國物業發展商的主要營運數據。

	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)
	(人民幣十億元)					
總收益.....	1,331	1,477	1,805	2,340	2,670	19.0%
來自銷售物業的收益.....	1,175	1,332	1,662	2,160	2,439	20.0%
來自租賃物業的收益.....	31	29	32	39	52	13.8%
經營溢利.....	86	111	167	244	343	41.3%

資料來源：中國國家統計局

### 本集團目標城市的房地產行業

#### 天津

天津位於華北環渤海區域，距離中國首都北京約120公里。天津為中國中央政府直接管理的四個直轄市之一，亦為華北最大的工業及商業城市及經濟中心之一，佔地約11,900平方公里。由於京津城際高速鐵路於二零零八年八月投入服務，來往天津與北京的時間已大大縮短至約30分鐘。根據財富二零零八年就中國「最佳商務城市」研究，就改善營商環境方面，天津力壓眾多中國城市，排名首位，而就未來發展潛力而言，天津躋身第二位。此外，在中國二零零六年至二零一零年的第十一個五年計劃中，天津被確認為國家金融改革的主要先行城市。預期天津的投資及房地產需求將保持強勁。

## 行業概覽

根據天津市統計局，天津於二零零八年底人口約為11,800,000。於二零零八年，天津的地方生產總值約達人民幣6,350億元，而人均地方生產總值為人民幣55,473元。下表載列所示年份天津的主要經濟指標。

	天津經濟指標						二零零四年至二零零八年 複合年增長率	
	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	天津	中國平均	
	地方生產總值(人民幣十億元) . . .	311	370	434	505	635	19.6%	17.1%

資料來源： 天津市統計局、中國國家統計局

	天津人均經濟指標						超出 二零零八年 中國
	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	二零零八年 中國平均	平均百分比
	地方生產總值(人民幣元) . . . . .	30,575	35,783	41,163	45,829	55,473	22,698
城市家庭人均 可支配收入(人民幣元) . . . . .	11,467	12,639	14,283	16,357	19,422	15,781	23.1%

資料來源： 天津市統計局

## 行業概覽

根據天津市統計局，於二零零六年、二零零七年及二零零八年，天津已竣工的商品房總建築面積分別約15,200,000平方米、17,000,000平方米及25,600,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約14,600,000平方米、15,500,000平方米及12,500,000平方米。於二零零六年、二零零七年及二零零八年，每平方米平均售價分別為人民幣4,774元、人民幣5,811元及人民幣6,015元。

天津物業市場指標

	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	二零零四年至 二零零八年 複合年增長率	
						天津	中國平均
物業發展投資(人民幣十億元)...	26.4	32.8	40.2	50.5	65.4	25.5%	23.5%
已竣工建築面積(百萬平方米)...	10.1	14.8	15.2	17.0	25.6	26.2%	8.3%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	8.5	9.4	14.6	15.5	12.5	11.8%	12.9%
商品房銷售總額(人民幣十億元)..	26.4	36.8	69.7	90.1	75.3	33.8%	23.5%
平均售價 (人民幣元/平方米).....	3,115	3,918	4,774	5,811	6,015	19.5%	8.7%

資料來源：天津市統計局

## 行業概覽

### 北京

北京為中國的首都，並為中國政治、文化及教育中心。北京與天津及重慶相似，乃中國中央政府直接管理的直轄市，根據二零零六年至二零一零年的十一五計劃，北京現正主力實現「新北京新奧運」的概念，並致力在奧運會前後保持經濟穩步發展。此外，北京是多家大型企業的地區總部所在地，預期北京將繼續以高速發展。

根據北京市統計局，北京於二零零八年底的人口約為17,000,000。於二零零八年，其地方生產總值約達人民幣10,490億元，而人均地方生產總值約為人民幣63,029元。下表載列所示年份北京的主要經濟指標。

	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	二零零四年至二零零八年 複合年增長率	
						北京	中國平均
地方生產總值(人民幣十億元)...	606	689	786	935	1,049	14.7%	17.1%

資料來源：北京市統計局

	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	超出 二零零八年 中國	
						二零零八年 中國平均	平均百分比
地方生產總值(人民幣元).....	41,099	45,444	50,407	58,204	63,029	22,698	177.7%
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	15,781	56.7%

資料來源：北京市統計局



## 行業概覽

根據北京市統計局，於二零零六年、二零零七年及二零零八年，北京已竣工的商品房總建築面積分別約31,900,000平方米、28,900,000平方米及25,600,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約26,100,000平方米、21,800,000平方米及13,400,000平方米。於二零零六年、二零零七年及二零零八年，每平方米平均售價分別為人民幣8,280元、人民幣11,553元及人民幣12,418元。

### 北京物業市場指標

	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	二零零四年至二零零八年 複合年增長率	
						北京	中國平均
物業發展投資(人民幣十億元)...	147.3	152.5	172.0	199.6	199.3	6.7%	23.5%
已竣工商品房建築面積 (百萬平方米).....	30.7	37.7	31.9	28.9	25.6	(4.4%)	8.3%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	24.7	28.0	26.1	21.8	13.4	(14.2%)	12.9%
商品房銷售總額(人民幣十億元)...	124.9	175.9	216.1	251.9	165.8	7.3%	23.5%
平均售價(人民幣元/平方米)...	5,053	6,274	8,280	11,553	12,418	25.2%	8.7%

資料來源：北京市統計局、中國國家統計局

## 行業概覽

### 重慶

重慶亦為中國四個直轄市之一，由中央政府直接管轄，位於四川省以東長江上游的三峽地區。重慶不僅為商業及工業中心，亦為內陸運輸中心。重慶為中國人口最多的城市，佔地約82,400平方公里，也是中國面積最大的城市。重慶是中國於一九九九年推出發展國家西部地區「西部大開發」政策的重點開發項目。根據國家發展和改革委員會，中國政府近日已批准在重慶設立全國統籌城鄉綜合配套改革實驗區首兩個實驗區的其中一個，預期將有利城市的經濟及房地產市場持續增長。

根據重慶市統計局，重慶於二零零八年底人口約為28,400,000。於二零零八年，重慶的地方生產總值約達人民幣5,100億元，而人均地方生產總值為人民幣18,025元。下表載列所示年份重慶的主要經濟指標。

	重慶經濟指標						二零零四年至二零零八年 複合年增長率	
	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	重慶	中國平均	
	地方生產總值(人民幣十億元)...	269	307	345	412	510	17.3%	17.1%

資料來源：重慶市統計局

	重慶人均經濟指標						超出 二零零八年 中國 平均百分比	
	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	二零零八年 中國平均	中國 平均百分比	
	地方生產總值(人民幣元).....	9,624	10,982	12,316	14,660	18,025	22,698	(20.6%)
城市家庭人均 可支配收入(人民幣元).....	9,221	10,244	11,570	13,715	14,368	15,781	(9.0%)	

資料來源：重慶市統計局

## 行業概覽

根據重慶市統計局，於二零零六年、二零零七年及二零零八年，重慶已竣工的商品房總建築面積分別約22,200,000平方米、22,500,000平方米及23,700,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約22,300,000平方米、35,500,000平方米及28,700,000平方米。於二零零六年、二零零七年及二零零八年，每平方米平均售價分別為人民幣2,269元、人民幣2,723元及人民幣2,785元。

### 重慶物業市場指標

	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	二零零四年至二零零八年 複合年增長率	
						重慶	中國平均
物業發展投資(人民幣十億元)...	40.5	51.8	63.0	85.0	99.1	25.1%	23.5%
已竣工商品房建築面積 (百萬平方米).....	15.9	22.1	22.2	22.5	23.7	10.5%	8.3%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	13.3	20.2	22.3	35.5	28.7	21.2%	12.9%
商品房銷售總額(人民幣十億元)...	23.3	43.1	50.6	96.7	80.0	36.1%	23.5%
平均售價(人民幣元/平方米)...	1,751	2,135	2,269	2,723	2,785	12.3%	8.7%

資料來源：重慶市統計局

## 行業概覽

### 無錫

無錫位於江蘇省，該省為中國東部沿海經濟發達的省份。無錫是一個發達的工業城市，根據無錫市對外貿易經濟合作局，無錫已吸引眾多國際公司，包括財富500強公司中超過70家。無錫擁有多個為推動高科技工業而設的大型工業園，包括無錫新加坡工業園及太湖新城科教產業園。由於其近年的發展，無錫常被稱為「小上海」。

根據無錫市統計局，無錫於二零零八年底人口約為6,100,000。於二零零八年，無錫的地方生產總值約達人民幣4,420億元，而人均地方生產總值約為人民幣73,053元，為中國人均地方生產總值最高的城市之一。下表載列所示年份無錫的主要經濟指標。

#### 無錫經濟指標

	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	二零零四年至二零零八年 複合年增長率	
						無錫	中國平均
地方生產總值(人民幣十億元)...	235	281	330	386	442	17.1%	17.1%

資料來源：無錫市統計局

#### 無錫人均經濟指標

	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	超出 二零零八年 中國	
						二零零八年 中國平均	中國 平均百分比
地方生產總值(人民幣元).....	50,592	50,958	57,709	65,203	73,053	22,698	221.8%
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	15,781	49.6%

資料來源：無錫市統計局

## 行業概覽

根據無錫市統計局，於二零零六年、二零零七年及二零零八年，無錫已竣工的商品房總建築面積分別約6,600,000平方米、6,100,000平方米及7,100,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約6,500,000平方米、7,400,000平方米及5,400,000平方米。於二零零六年、二零零七年及二零零八年，每平方米平均售價分別為人民幣4,000元、人民幣4,579元及人民幣5,375元。

### 無錫物業市場指標

	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	二零零四年至二零零八年 複合年增長率	
						無錫	中國平均
物業發展投資(人民幣十億元)...	19.6	22.7	27.7	37.8	45.0	23.1%	23.5%
已竣工建築面積(百萬平方米)...	4.8	5.7	6.6	6.1	7.1	10.3%	8.3%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	4.1	6.0	6.5	7.4	5.4	7.1%	12.9%
商品房銷售總額(人民幣十億元)...	10.4	22.0	25.9	33.6	28.9	29.1%	23.5%
平均售價(人民幣元/平方米)...	2,534	3,679	4,000	4,579	5,375	20.7%	8.7%

資料來源：無錫市統計局

## 行業概覽

### 蘇州

蘇州與無錫相似，位於中國東部沿海經濟發達的江蘇省。蘇州為著名旅遊勝地，近年亦成功吸引許多高科技企業以蘇州為基地。根據財富二零零八年就中國「最佳商務城市」研究，蘇州名列中國商業效率五強城市。由於蘇州政府繼續推行現代工業化，蘇州已發展五個國家級發展區及十個省級發展區，吸引財富500強公司中逾90家公司進行大規模投資。蘇州亦為二零零八年中國各大城市中地方生產總值最高的城市之一。

根據蘇州市統計局，蘇州於二零零八年底人口約為6,300,000。於二零零八年，蘇州的地方生產總值約達人民幣6,700億元，而人均地方生產總值約為人民幣106,863元。下表載列所示年份蘇州的主要經濟指標。

#### 蘇州經濟指標

	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	二零零四年至二零零八年 複合年增長率	
						蘇州	中國平均
地方生產總值(人民幣十億元)...	345	403	482	570	670	18.1%	17.1%

資料來源：蘇州市統計局

#### 蘇州人均經濟指標

	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	超出 二零零八年 中國	
						二零零八年 中國平均	平均百分比
地方生產總值(人民幣元).....	57,992	66,766	78,802	91,911	106,863	22,698	370.8%
城市家庭人均 可支配收入(人民幣元).....	14,451	16,276	18,532	21,260	23,867	15,781	51.2%

資料來源：蘇州市統計局

## 行業概覽

根據蘇州市統計局，於二零零六年、二零零七年及二零零八年，蘇州已竣工的商品房總建築面積分別約18,200,000平方米、18,700,000平方米及14,800,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約13,900,000平方米、17,400,000平方米及10,100,000平方米。於二零零六年、二零零七年及二零零八年，每平方米平均售價分別為人民幣4,591元、人民幣5,676元及人民幣5,692元。

### 蘇州物業市場指標

	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	二零零四年至二零零八年 複合年增長率	
						蘇州	中國平均
物業發展投資(人民幣十億元)...	33.4	42.0	47.1	60.2	71.8	21.1%	23.5%
已竣工建築面積(百萬平方米)...	11.3	16.0	18.2	18.7	14.8	7.0%	8.3%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	7.1	7.9	13.9	17.4	10.1	9.2%	12.9%
商品房銷售總額(人民幣十億元)..	22.6	30.3	63.9	98.5	57.3	26.3%	23.5%
平均售價(人民幣元/平方米)...	3,203	3,863	4,591	5,676	5,692	15.4%	8.7%

資料來源：蘇州市統計局