

## 行業概覽

本節所載資料及統計數據部分摘自各種政府官方刊物。

### 中國經濟概覽

自中國政府於二十世紀七十年代末開始實施改革開放以來，中國經濟已有大幅增長。中國於二零零一年加入世界貿易組織進一步加快了中國經濟改革的步伐。中國的國內生產總值從二零零零年的約人民幣99,210億元增長至二零零九年的約人民幣340,510億元，複合年增長率約為14.7%。二零零九年中國實際國內生產總值增長率約為9.1%。

下表載列於所示期間中國的有關經濟統計數據。

### 中國經濟統計數據

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億) . . . . .	12,033	13,582	15,988	18,494	21,631	26,581	31,405	34,051	17,284
實際國內生產總值 增長率 . . . . .	9.1%	10.0%	10.1%	11.3%	12.7%	14.2%	9.6%	9.1%	11.1%
人均國內生產總值 (人民幣) <sup>1</sup> . . . . .	9,398	10,542	12,336	14,185	16,500	20,169	23,708	25,575	不適用
固定資產總投資 (人民幣十億) . . . . .	4,350	5,557	7,048	8,877	11,000	13,732	17,283	22,460	11,419
固定資產投資增長 . . . . .	16.9%	27.7%	26.8%	26.0%	23.9%	24.8%	25.9%	30.0%	25.0%
外商直接投資 (十億美元) . . . . .	52.7	53.5	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4	90.0	不適用

資料來源：中國國家統計局。

此外，我們進行物業開發及投資的城市於二零零四年至二零一零年上半年間亦經歷了國內生產總值的高速增長。

	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		二零零九年		二零一零年 上半年
	國內 生產總值	增長率	國內 生產總值										
	(人民幣 十億)	(%)	(人民幣 十億)										
中國 . . . . .	15,987.8	17.7	18,493.7	15.7	21,631.4	17.0	26,581.0	22.9	31,404.5	18.1	34,050.7	8.4	17,284.0
常州 . . . . .	110.1	22.1	130.3	18.4	156.9	20.4	188.1	19.9	220.2	17.1	251.9	14.4	142.2
成都 . . . . .	203.1	19.1	237.1	16.7	275.0	16.0	332.4	20.9	390.1	17.4	450.3	15.4	236.4
東莞 . . . . .	180.6	24.3	218.2	20.8	262.7	20.4	315.2	20.0	370.3	17.5	376.3	1.6	193.8
廣州 . . . . .	445.1	18.4	515.4	15.8	607.4	17.8	710.9	17.0	821.6	15.6	911.3	10.9	488.6
杭州 . . . . .	254.3	21.1	294.3	15.7	344.2	17.0	410.0	19.1	478.1	16.6	509.9	6.6	254.1
深圳 . . . . .	428.2	19.4	495.1	15.6	581.4	17.4	680.2	17.0	780.7	14.8	820.1	5.1	421.6
天津 . . . . .	311.1	20.7%	390.6	25.5%	446.3	14.3%	525.3	17.7%	671.9	27.9%	752.2	11.9%	410.6

資料來源：上表為中國國家統計局以及各中國城市統計局數據。若干增長率乃根據資料數據計算。

## 行業概覽

下表載列所示期間的人均國內生產總值及增長率。

	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		二零零九年		二零一零年 上半年
	人均國內 生產總值	增長率	人均國內 生產總值	增長率	人均國內 生產總值								
	(人民幣)	(%)	(人民幣)	(%)	(人民幣)								
中國	12,336	17.0	14,185	15.0	16,500	16.3	20,169	22.2	23,708	17.5	25,575	7.9	不適用
常州	31,665	21.1	31,997	1.0	37,435	17.0	43,695	16.7	50,283	15.1	56,861	13.1	不適用
成都	19,307	17.3	22,139	14.7	25,171	13.7	30,006	19.2	34,873	16.2	39,510	13.3	不適用
東莞	27,554	24.3	33,263	20.7	39,478	18.7	46,027	16.6	53,285	15.8	56,591	6.2	不適用
廣州	45,906	19.6	53,809	17.2	63,100	17.3	71,808	13.8	81,233	13.1	88,834	9.4	不適用
杭州	39,293	19.7	44,853	14.2	51,878	15.7	61,258	18.1	70,832	15.6	74,924	5.8	不適用
深圳	54,236	15.3	60,801	12.1	69,450	14.2	79,645	14.7	89,814	12.8	92,771	3.3	不適用
天津	30,575	19.7%	37,796	23.6%	42,141	11.5%	47,970	13.8%	58,656	22.3%	62,574	6.7%	不適用

資料來源：上表為中國國家統計局及各中國城市統計局數據，二零零四年至二零一零年上半年。若干增長率乃根據資料數據計算。

自二零零四年以來，為了防止中國經濟過熱，並使經濟實現更均衡及可持續的增長，中國政府已採取了多種措施控制中國的貨幣供應、放貸及固定資產投資。尤其是中國政府已採取措施打擊住宅物業市場的投機活動，並增加經濟適用住房的供應。請參閱本文件附錄六「主要中國法律及監管規定概要」一節。

### 中國房地產市場概覽

於二零零九年，中國房地產投資已由二零零四年的人民幣13,160億元大幅增長至人民幣36,240億元，二零零四年至二零零九年期間的複合年增長率為22.5%。

中國國家統計局注意到中國的城市人口已從二零零四年的54,280萬人增至二零零九年的約62,190萬人。同期，城鎮居民人均可支配收入亦從人民幣9,422元增至人民幣17,175元，複合年增長率為12.8%。

### 中國房地產市場統計數據

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
	房地產投資總額 (人民幣十億)	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2
房地產開發中的住宅物業 投資(人民幣十億)	522.8	677.7	883.7	1,086.1	1,363.8	1,800.5	2,244.1	2,561.4	1,369.2
已售總建築面積 (百萬平方米)	268.1	337.2	382.3	554.9	618.6	773.5	659.7	947.6	394.0
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	237.0	297.8	338.2	495.9	554.2	701.4	592.8	861.8	355.0

資料來源：中國國家統計局。

## 行業概覽

中國已出售商品物業的平均價格從二零零四年的每平方米人民幣2,778元升至二零零九年的每平方米人民幣4,681元，而同期的已出售住宅物業的平均價格從每平方米人民幣2,608元升至每平方米人民幣4,459元。

於二零一零年一月至二零一零年八月期間，中國房地產的投資總額進一步上升至人民幣28,360億元，中國已出售商品物業的平均價格與二零零九年同期相比則保持相對穩定水平，維持於每平方米人民幣5,013元。

### 中國平均物業價格

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
商品物業平均價格 (人民幣/平方米).....	2,250	2,359	2,778	3,168	3,367	3,864	3,800	4,681	5,036
住宅物業平均價格 (人民幣/平方米).....	2,092	2,197	2,608	2,937	3,119	3,645	3,576	4,459	不適用

資料來源：中國國家統計局。

### 中國房地產市場監管環境的發展

於二零零六年五月二十四日，建設部、國家發改委、中國人民銀行及其他相關中國政府機關聯合發佈了《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知重申了現行措施，並引入新措施進一步限制大城市住房價格的過快增長，以及促進中國房地產市場的健康發展。該等措施（其中包括）如下：

- 規定任何指定年度當地政府批准的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供開發中低價位的中小戶型商品房或廉租房；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或興建的住宅項目的建築面積中最少有70%由套型建築面積為90平方米以下的單位組成，而於該日期前已獲項目批核但未獲建設工程施工許可證的項目須調整其規劃以符合新規定，惟直接隸屬中國中央政府的直轄市及省會城市以及若干城市可因特殊情況而於獲建設部批准後調整該比例；
- 自二零零六年六月一日起，倘相關物業套型建築面積為90平方米或以上，則最低首期付款比例從相關物業購買價的20%提高至30%，並將購買第二套住房的最低首期付款比例提高至購買價的60%；
- 禁止商業銀行向內部資本比率（以內部資金除以相關項目所需項目資金總額計算）低於35%的房地產開發商借貸，限制向持有大量閒置土地及空置商品物業的物業開發商授予或增加循環信貸融資，並禁止商業銀行接受空置3年以上的商品物業作為貸款抵押；

## 行業概覽

- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有少於五年的物業，全數轉售所得款項將須繳納營業稅；倘個人轉讓購買超過五年的非普通住宅物業，則須按轉讓價與原購買價的差價繳納營業稅。倘個人轉讓購買超過五年的普通住宅物業，則無需繳納營業稅。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。根據該通知，國土資源部強調地方政府必須嚴格執行每年的土地利用總體規劃及土地供應計劃，並加強對非農用土地供應的控制。該通知要求地方政府停止新別墅項目的土地供應，以確保經濟適用住房擁有更充足的土地供應。國土資源部亦要求地方政府徹底調查違法用地情況並於二零零六年十月底前向其遞交調查報告。

於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、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見列出境外機構或個人於中國投資非自住用途的房地產市場的監管條例，並規定：

- 投資房地產的境外機構或個人須申請成立外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」），並僅可於獲授權的業務範圍內開展業務；
- 投資總額為1,000萬美元或以上的外商投資房地產企業，其註冊資本金不得低於投資總額的50%；
- 新成立的外商投資房地產企業僅可取得有效期為一年的批准證書及營業執照。於支付土地出讓金後，外商投資房地產企業可透過向相關政府部門遞交土地使用權證，取得批准證書及營業執照；
- 外商投資房地產企業的股權及項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，必須首先由商務部或地方商務主管部門審批。透過股權轉讓或收購合資企業中方股權收購境內房地產企業的境外投資者，須以自有資金一次性支付全部購買價；
- 外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得土地使用權證的，或實繳資本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投資者不得以任何形式於其合資合同或任何其他文件中訂立固定回報或變相固定回報的條款；及

## 行業概覽

- 境外投資者於中國設立的分支、代表機構(外商投資房地產企業除外)及於中國工作或學習時間超過一年的境外個人可以購買境內的自住商品房。港澳台地區居民和華僑因生活需要，可於中國限購一定面積的自住商品房。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局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》，自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，房地產開發商須根據適用土地增值稅稅率向稅務部門清算其房地產開發項目之相關土地增值稅付款。土地增值稅以有關部門審批的項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。符合下列情形之一的項目須支付土地增值稅：

- 已全部竣工及已完成銷售的房地產開發項目；
- 已轉讓全部未竣工的房地產開發項目；或
- 已轉讓相關的項目土地使用權。

此外，若符合下列情形之一，主管稅務機關可要求物業開發商進行相關土地增值稅清算：

- 已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售總建築面積的比例在85%以上，或該比例雖不足85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或供開發商自用的；
- 取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的項目；
- 開發商已申請註銷稅務登記但未辦理相關土地增值稅清算手續的；或
- 主管稅務機關規定的其他情況。

各省稅務機關可依據通知的規定並結合當地實際情況制定土地增值稅的具體清算管理條例或措施。

於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以進一步規管商業房地產的信用貸款，部分措施包括：

- 對房地產項目資本金(所有者權益)比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及/或施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；

## 行業概覽

- 商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 商業銀行應重點支持借款人購買首套自住住房的貸款需求，且只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放住房貸款；
- 對購買首套自住住房且套型建築面積在90平方米以下的，貸款首付款比例不得低於20%；對購買首套自住住房且套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%；對已利用貸款購買住房，又申請購買第二套或第二套以上住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率水平應隨套數增加而提高；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋；及
- 商業用房購房貸款首付款比例不得低於50%，期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率水平按照商業性用房貸款管理規定執行。

於二零零八年一月三日，國務院就增收土地出讓金、制定土地利用優先規劃方案及成立評估優化利用土地系統以及其他措施發佈《關於促進節約集約用地的通知》。該通知敦促充分及有效利用現有建築用地以及保存農業用地，同時亦強調執行現有的土地閒置費規定，其中土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。該通知進一步敦促金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資佔投資總額不足25%的企業，應審慎貸款和核准融資。該通知亦列明有關政府部門將就該等要求制定並出台進一步的法例及法規。

根據上述事項並作出適當及審慎垂詢後，董事認為上述通知的主要目的是透過引入防止企業持有閒置土地的措施提高土地利用效率。在購買地塊作未來發展前，我們均會制定項目開發的時間表。此外，我們在執行開發時間表時亦嚴格遵守相關的法律法規。董事認為上述通知並不會對我們的營運構成任何重大不利影響。

## 行業概覽

於二零零八年十二月二十九日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《財政部、國家稅務總局關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定自二零零九年一月一日至十二月三十一日，個人將購買不足兩年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過兩年(含兩年)的非普通住房或者不足兩年的普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過兩年(含兩年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於二零零九年五月二十五日，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》。該通知規定中低價及中小套型和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定自二零一零年一月一日起，個人將購買不足五年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過五年(含五年)的非普通住房或者不足五年的普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過五年(含五年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其要求(其中包括)土地部門深化合同執行監管，嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金。

於二零一零年三月八日，國土資源部發佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，其要求(其中包括)市、縣土地部門須確保保障性住房的土地供應充足，並規定保障性住房、棚戶改造及小套型住宅單位建房用地不得低於該市、縣住房建設用地供應總量之70%。通知亦規定市、縣土地部門須禁止欠繳土地出讓金、閒置土地、囤地炒地、不履行土地出讓合同以及土地開發規模超過實際開發能力的房地產開發商參加土地競買；土地出讓成交後，必須在十日內簽訂土地出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同繳納，最遲付款時間不得超過合同簽訂後一年。

## 行業概覽

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部發佈《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定房地產開發商須於取得預售許可十日內，公開全部準售房源資料以及每套房屋價格。

於二零一零年四月十七日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》。通知旨在針對不同的購房類型推行差別化信貸政策：對購買首套自住房且套型總建築面積在90平方米或以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於30%；對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於中國人民銀行基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套及以上住房的，貸款機構應大幅度提高貸款首付款比例和貸款利率。通知亦強調須加強土地開發監管，要求土地部門限制持有閒置土地進行囤地炒地的房地產開發商購置新土地。

於二零一零年五月二十六日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行、中國銀監會聯合發佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。通知規定，借款人購買之住房在符合以下條件時被認定為第二套住房：(1)借款人首次申請利用貸款購買住房，而在擬購房所在地房屋登記信息系統中其家庭（通知中規定為包括借款人、配偶及未成年子女）已登記有住房，(2)借款人已利用貸款購買過住房，又再次申請貸款購買住房的，或(3)貸款人通過查詢征信記錄、面談等形式的盡職調查，確信借款人家庭已有住房的。對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民申請住房貸款的，貸款人按第二套（及以上）的住房信貸政策執行。

二零一零年九月二十一日，國土資源部、住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。通知要求有關政府部門(i)強化土地供應及住房建設的年度計劃監管；(ii)加快推進住房用地供應及建設的審批程序；(iii)加強對出讓住房用地的監管；(iv)加強住房用地供應及建設的監管；及(v)加強對違法行為的監督與調查。該通知規定，土地管理部門必須禁止從事犯罪行為（如透過偽造官方文件取得土地使用權），或涉及違法活動（如非法轉讓土地使用權）或由於公司過失而導致其持有的土地閒置超過一年，或進行土地開發時違反相關土地出讓合同的相關房地產開發商及彼等的控股股東參與土地競價活動，直至上述行為得到糾正為止。根據通知，所有住房項目須於自相關土地分配決議或土地出讓合同載明的土地遞交日期起一年內開始動工，且須於有關項目開始動工

## 行業概覽

起三年內完成。通知亦規定，在土地獲批後，倘未取得政府的正式批准，任何公司或個人均不得更改有關土地規劃及建設的條件。倘申請更改土地規劃條件的房地產開發商並無按計劃日程開始興建，土地部門須收回土地並將土地使用權以競價、拍賣及●的程序重新出讓予第三方。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》。通知要求各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款。通知亦要求各商業銀行對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款。對於購買首套住房而言，首付款至少須達到相關物業購買價的30%。對於持有閒置土地、改變土地用途和性質、拖延開工及竣工時間、拖延物業項目開盤銷售時間以進行投機行為的房地產開發商，各商業銀行須停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部發佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》。通知規定，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房者、配偶以及未成年子女）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買總建築面積低於90平方米（包括總建築面積為90平方米）普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，按1%稅率徵收契稅。對出售自有住房並在1年內重新購房的購房者全額徵收個人所得稅。

根據國土資源部於二零一零年十二月十九日發佈的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，用於房地產開發之土地使用權出讓必須嚴格遵守「招標拍賣掛牌出讓」制度。倘一幅土地閒置一年以上，或有關土地開發商違反有關土地出讓合同條款或違反有關法律法規，則該開發商將被取消通過投標取得土地的資格。該通知亦對房地產開發用地的使用加強了監管。對於保障性住房用地改變用地性質用於商品房開發的，政府必須依法收回開發商的土地使用權，沒收其所有違法所得（如有）。於收回土地後，相關土地使用權將由相關土地資源主管部門重新招標拍賣掛牌出讓。

根據住房和城鄉建設部與國家外匯管理局於二零一零年十一月四日發佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國只能購買一套用於自住的住房。在中國設立分支、代表機構的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。



## 行業概覽

- 一九九五年 中國政府頒佈有關房地產轉讓的法規，建立房地產銷售的監管框架。
- 一九九七年 中國政府頒佈法規，規定合法登記的房屋所有權受法律保護。
- 一九九八年 中國政府廢除國家分房政策。
- 廣東省政府頒佈有關廣東省商品房預售的行政法規。
- 一九九九年 中國政府將按揭貸款期限的上限延長至三十年。
- 中國政府將按揭貸款額的上限由70%上調至80%。
- 中國政府制定二手房市場的銷售程序。
- 二零零零年 中國政府頒佈法規，對建築項目的質量標準化，並制定建築質量管理框架。
- 二零零一年 中國政府頒佈有關商品房銷售的法規。
- 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》。
- 中國政府廢除對國內和海外購房者的雙重機制。
- 二零零三年 中國政府頒佈條例加大對房地產貸款的監管，以降低相關的信貸及系統風險。
- 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 國務院發佈通知，將開發商在房地產開發項目（經濟適用房除外）中的自有資金比例由佔預期總投資的20%上調至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》，以進一步加強商業銀行對房地產貸款的風險管理。

## 行業概覽

二零零五年 中國政府制定其他措施以抑制房地產市場的投機活動，例如將部分房價上漲過快的城市的最低首付比例上調至總購買價的30%，取消房貸優惠利率，就出售購買後不到兩年的住房的所得款項徵收5%的營業稅及禁止轉售未竣工物業。

二零零六年 中國政府進一步實施有關土地供應、銀行貸款及其他方面的措施以抑制房價上漲過快、鼓勵發展中低端住房及促進中國物業行業的健康發展。

二零零七年 中國政府頒佈法規，上調年度土地使用稅，並對外資企業徵收土地使用稅。

國土資源部發出指示，規定除非整幅土地的所有土地出讓金已根據土地出讓合同全數支付，否則不得發放土地使用權證，此舉實際上制止了分期發放土地使用權證的行為。

中國全國人大於二零零七年三月十六日頒佈《物權法》，以國家法律的形式提供物權保護機制。

中國政府修訂《外商投資產業指導目錄》，自二零零七年十二月一日起生效。根據經修訂的目錄，「普通住宅開發及建設」由鼓勵外商投資產業轉為允許外商投資產業，及「土地成片開發；高檔酒店、別墅、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營；二手房交易及房地產中介及經紀公司」被列為限制外商投資產業。

於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳下發《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定農村住宅用地只能可分配給本村村民，城鎮居民不得到農村購買宅基地、農民住宅或小產權房。單位和個人不得非法租用、佔用農民集體所有土地搞房地產開發。

二零零八年 國務院於二零零八年一月三日下發《關於促進節約集約用地的通知》，規定對土地開發及閒置土地規管實施更嚴格的監管。

二零零八年二月七日，國務院頒佈《土地調查條例》，規定每十年進行一次全國土地調查及每年進行土地變更調查。

## 行業概覽

國土資源部頒佈新法規，對非法使用土地資源實施懲罰並加強對土地供應的監管。

二零零八年十月，中國人民銀行將首付比例下調至相關物業購買價的20%，及將購買總建築面積低於90平方米的首套住房按揭貸款利率下限下調至中國人民銀行基準利率的70%。

二零零八年十月二十二日，國務院、財政部及國家稅務總局聯合下發通知，決定下調房地產交易稅費。

二零一零年

二零一零年三月八日，國土資源部頒佈了旨在確保保障性住房擁有充足土地供應的措施。

於二零一零年四月十七日，國務院宣佈其決定就各種不同類型的購買實施不同的信貸政策。

二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部頒佈措施，要求有關政府部門(i)強化土地供應及住房建設的年度計劃監管；(ii)加快推進住房用地供應及建設的審批程序；(iii)加強對出讓住房用地的監管；(iv)加強住房用地供應及建設的監管；及(v)加強對違法行為的監督與調查。

有關住房體制改革及近期監管動向的其他資料，請參閱本文件附錄六「主要中國法律及監管規定概要」一節。

住房體制改革，連同中國經濟增長、按揭貸款市場的興起及城市化，是中國房地產市場形成及持續發展的主要因素。上述措施以及政府的其他住房體制改革措施將繼續鼓勵中國的個人買房。根據中國國家統計局發佈的資料，中國的城市化率(即城市人口的比例)由二零零二年的約39.1%升至二零零九年的約46.6%。中國城市人口的增長或將令住房需求上升。下表載列於所示期間中國的城市化率。

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
城市人口(百萬) . . . . .	502.1	523.8	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7	621.9	不適用
總人口(百萬) . . . . .	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.7	不適用
城市化率(%) . . . . .	39.1	40.5	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7	46.6	不適用

資料來源：中國國家統計局。

## 行業概覽

### 若干主要城市概況

#### 常州

常州位於江蘇省南部，地處長江三角洲地區的中心，其西部、西北部、東部及南部分別與省會南京、鎮江、無錫以及上海與浙江省接壤。由常州乘列車前往上海及南京分別需約兩個小時及約一個半小時。滬寧鐵路、滬寧高速公路及京杭大運河均通過常州。常州將成為京滬高鐵為數不多的站點之一。京滬高鐵於二零一一年竣工後，預計從常州到上海約需半個小時，從常州到北京則約需四個小時。作為一個先進的製造業基地，其五大「支柱」產業為機械、電子及信息技術、可再生能源、新型材料及生物製藥。

近年來，常州的經濟增長一直保持強勁勢頭，二零零九年名義國內生產總值較二零零八年增長14.4%至人民幣2,519億元。在福布斯「二零零八年中國內地最佳商業城市」的排名中，常州位列第九。於二零零九年，全市共批准237個外資項目，利用國外直接投資金額約22.6億美元，較二零零八年增長10.9%。截至二零零九年年底，共有104個國家及地區的3,100多家外資企業落戶常州，其中49家為財富五百強企業。

#### 常州經濟統計數據

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億) . . . . .	90.1	110.1	130.3	156.9	188.1	220.2	251.9	142.2
實際國內生產總值增長率 . . .	14.5%	15.5%	15.1%	15.2%	15.6%	12.4%	11.7%	14.0%
人均國內生產總值(人民幣) . .	26,149	31,665	31,997	37,435	43,695	50,283	56,861	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣) . . . . .	11,303	12,867	14,589	16,649	19,089	21,592	23,751	13,411
零售銷售(人民幣十億) . . . . .	28.1	32.4	44.4	51.6	61.1	75.8	90.1	50.3
零售銷售年增長率 <sup>1</sup> . . . . .	12.8%	15.3%	37.0%	16.2%	18.4%	24.1%	18.9%	18.0%
房地產投資(人民幣十億) . . .	5.3	9.8	11.4	17.1	22.5	30.9	30.6	17.0

資料來源：常州市統計局。

根據常州市統計局發佈的二零零九年統計報告，房地產項目的投資額共計約人民幣306億元。二零零九年出售的住宅物業總建築面積約為7,900,000平方米。於二零零九年，常州市零售銷售增長18.9%至人民幣901億元。

下表載列所示期間常州有關住宅物業市場的主要統計數據：

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
<b>住宅</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . .	1,906	1,878	3,978	2,976	4,862	5,417	不適用	不適用
在建建築面積(千平方米) . . .	4,892	7,450	9,538	13,506	17,000	18,442	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米) . . .	1,705	1,967	3,633	4,079	5,145	4,255	7,872	不適用

資料來源：常州市統計局，江蘇省統計局。

附註：

1 比率乃根據資料數據計算。

## 行業概覽

### 成都

成都為四川省省會，是中國西南部最重要的經濟及交通樞紐之一，亦被視為中國西南部最富裕的城市之一。相對廉價的勞動力、龐大的市政區域、成熟的產業基礎及優惠投資政策令成都受益，亦為外國投資者提供了巨大的商機。成都接近四川省中心，其東北部、東南部、南部及西南部分別與德陽市、資陽市、眉山市及雅安市接壤。

於二零零九年，成都的國內生產總值增長率為15.4%。根據成都市統計局發佈的資料，該市二零零八年至二零零九年的零售銷售及城鎮居民人均可支配收入分別增長20.3%及10.1%。該等增長乃受惠於當地商業、金融業及工業的持續發展以及巨大的技術及研發實力。多項優惠政策亦有助推動成都的經濟及投資發展。此外，成都亦受惠於中國中央政府鼓勵投資、外部專家、外國貸款及私人資金進入中國西部的西部大開發計劃。該計劃旨在促進西部發展，並縮小沿海地區與西部城市之間的經濟差距。根據西部大開發計劃，政府對該地區的國內外投資項目徵收較低的稅費及土地使用費，以鼓勵投資。

作為中國西南部最大的鐵路樞紐，成都經營著四條重要的鐵路干線，包括成渝、寶成、成昆及成都—達州。憑藉獨特的戰略位置及成熟的鐵路網絡，成都與中國其他主要城市建立了便捷的運輸通道。目前，成都正規劃七條地鐵干線，全長約274公里。北起紅花堰，南至孵化園（全長16公里）的地鐵1號線一期工程目前正在施工中。

### 成都經濟統計數據

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億) . . . . .	170.5	203.1	237.1	275.0	332.4	390.1	450.3	236.4
實際國內生產總值增長率 . . .	13.0%	13.6%	13.5%	13.8%	15.3%	12.1%	14.7%	16.8%
人均國內生產總值(人民幣) <sup>1</sup> .	16,454	19,307	22,139	25,171	30,006	34,873	39,510 <sup>1</sup>	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣) . . . . .	9,641	10,394	11,359	12,789	14,849	16,943	18,659	10,715
零售銷售(人民幣十億) . . . . .	77.6	88.1	100.6	115.5	135.7	162.2	195.0	117.6
零售銷售年增長率 <sup>2</sup> . . . . .	9.4%	13.5%	14.2%	14.9%	17.5%	19.5%	20.2%	18.7%
房地產投資(人民幣十億) . . .	24.5	30.9	45.2	61.4	90.5	91.3	94.5	60.2

資料來源：成都市統計局。

#### 附註：

- 1 二零零九年人均國內生產總值乃按國內生產總值除以人口總數計算，而其他年度之人均國內生產總值則摘錄自二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒。
- 2 比率乃根據資料數據計算。

## 行業概覽

根據成都市統計局發佈的二零零九年統計報告，於二零零九年，成都房地產項目的投資額共計約人民幣945億元。於同一年，成都出售的住宅物業總建築面積約為2,530萬平方米。

下表載列所示期間成都有關住宅、零售及寫字樓物業市場的主要統計數據：

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
<b>住宅</b>								
已竣工建築面積(千平方米)...	8,957	7,005	5,977	9,592	8,853	10,265	13,771	6,152
已售建築面積(千平方米)...	8,973	6,842	11,099	14,822	20,848	13,574	25,320	9,250
平均價格(人民幣/平方米)...	1,908	2,224	2,870	3,499	4,198	4,778	4,875	5,768
<b>零售</b>								
已竣工建築面積(千平方米)...	815	1,151	1,237	1,522	1,073	682	646	368
平均價格(人民幣/平方米)...	4,766	5,045	7,083	6,583	6,255	6,562	8,751	9,554
<b>寫字樓</b>								
已竣工建築面積(千平方米)...	155	171	80	152	167	268	350	11
平均價格(人民幣/平方米)...	3,383	4,272	5,146	4,667	5,837	6,788	5,881	9,261

資料來源：二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒，成都市統計局。

截至二零一零年六月三十日止六個月，成都市已竣工的總住宅建築面積為620萬平方米，已出售的總住宅建築面積為930萬平方米，平均售價為每平方米人民幣5,768元。此外，同期已竣工的總零售建築面積及總寫字樓建築面積分別為368,000平方米及11,000平方米。

## 東莞

東莞市北臨廣州，南接深圳，位於廣東省的中南部及珠江三角洲的東部。東莞市是許多鐵路線路的交匯點，包括廣深高速鐵路及京九鐵路。東莞鐵路口岸是國家一類鐵路客運口岸，從北京及上海開往九龍的過境列車乘客要在此辦理出入境手續。

東莞的經濟於過去數年間發展迅速，二零零九年的名義地區生產總值為人民幣3,763億元，實際地區生產總值較前一年增長5.3%。根據東莞市統計局的資料，於二零零八年至二零零九年，該市的零售銷售及城鎮居民人均可支配收入分別增長14.1%及9.1%。

## 行業概覽

### 東莞經濟統計數據

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億) . . . . .	145.3	180.6	218.2	262.7	315.2	370.3	376.3	193.8
實際國內生產總值增長率 . . .	20.5%	21.0%	19.4%	19.2%	18.2%	14.0%	5.3%	12.1%
人均國內生產總值(人民幣) . .	22,174	27,554	33,263	39,478	46,027	53,285	56,591	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣) . . . . .	18,471	20,526	22,882	25,320	27,025	30,275	33,045	19,634
零售銷售(人民幣十億) . . . . .	37.0	42.6	50.0	58.5	69.6	83.8	95.6	53.6
零售銷售年增長率 <sup>1</sup> . . . . .	15.1%	15.3%	17.2%	16.9%	19.0%	20.5%	14.1%	14.8%
房地產投資(人民幣十億) . . .	5.5	11.4	14.4	16.4	20.9	27.1	27.8	10.6

資料來源：東莞市統計局。

下表載列所示期間東莞有關住宅物業市場的主要統計數據：

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
<b>住宅</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . .	2,220	1,264	1,152	1,141	1,119	3,952	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米) . . .	1,419	1,424	2,972	3,530	5,411	4,680	5,857	不適用

資料來源：東莞市統計局，廣東省統計局。

### 杭州

浙江省省會杭州是一座以文化遺產及自然風光聞名的歷史名城，為華東經濟圈中僅次於上海的第二大城市。市中心位於西湖的東面及北面，及錢塘江東北面，距離上海西南約180公里。二零零九年實收外國資本為40.1億美元，按年增長21%。杭州自二零零四年至二零零八年連續五年名列《福布斯》雜誌中國商業城市榜榜首。

二零零九年，杭州國內生產總值為人民幣5,099億元，於中國所有城市中名列第八。同期，杭州的人均國內生產總值亦大幅增加至人民幣74,924元。於二零零八年至二零零九年間，杭州的房地產投資及城鎮居民人均可支配收入分別錄得14.5%及11.5%的平均年增長。

滬杭高速鐵路項目目前引起各方關注，該項目最終於二零零八年七月獲中央政府審批，投資金額為人民幣276億元。該高速鐵路線將從上海虹橋站延伸至杭州東站，全長約135公里，列車平均時速將達300公里。預計該高速鐵路將使來往兩地的時間縮短至約30分鐘。杭州地鐵線項目於二零零七年末動工，目前正在興建杭州地鐵一號線，全長58公里，沿線設有39個站，連接杭州市中心以及其衛星城下沙、臨平及江南。地鐵一號線預計於二零一一年底開始營運。

附註：

1 比率乃根據資料數據計算。

## 行業概覽

### 杭州經濟統計數據

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值(人民幣十億) . . . . .	210.0	254.3	294.3	344.2	410.0	478.1	509.9	254.1
實際國內生產總值增長率 . . . . .	15.2%	15.0%	13.0%	14.3%	14.6%	11.0%	10.0%	12.4%
人均國內生產總值(人民幣) . . . . .	32,819	39,293	44,853	51,878	61,258	70,832	74,924	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣) . . . . .	12,898	14,565	16,601	19,027	21,689	24,104	26,864	16,813
零售銷售(人民幣十億) . . . . .	74.3	85.5	97.5	111.2	129.6	155.8	180.5	101.3
零售銷售年增長率 <sup>1</sup> . . . . .	12.4%	15.2%	14.0%	14.0%	16.5%	20.2%	15.8%	20.2%
房地產投資(人民幣十億) . . . . .	25.9	32.9	41.1	44.3	51.9	61.5	70.5	35.1

資料來源：杭州市統計局。

根據杭州統計局二零零九年統計報告，杭州於二零零九年投資於房地產項目的金額共計約人民幣705億元。二零零九年出售之物業總建築面積約為14,400,000平方米。二零零八年至二零零九年，杭州的房地產投資按年錄得14.5%之穩步增長。根據杭州統計局統計，於二零一零年一月至二零一零年八月期間，已竣工、在建及已出售的總住宅建築面積分別為380萬平方米、3,640萬平方米及410萬平方米。

下表載列所示期間杭州有關住宅、零售及寫字樓物業市場的主要統計數據：

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
<b>住宅</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . . . . .	5,540	5,129	7,054	6,263	7,716	7,727	5,821	2,454
在建建築面積(千平方米) . . . . .	19,047	26,421	33,158	34,843	36,143	36,234	36,588	32,692
已售建築面積(千平方米) . . . . .	4,711	5,095	6,207	6,800	10,437	6,770	13,010	2,899
平均價格(人民幣/平方米) . . . . .	3,657	3,884	5,454	5,967	7,432	8,212	10,938	不適用
<b>零售</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . . . . .	791	986	736	517	763	574	不適用	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . . . .	6,003	6,606	6,481	8,931	9,548	8,332	不適用	不適用
<b>寫字樓</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . . . . .	336	310	575	345	408	590	不適用	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . . . .	5,322	7,011	8,221	8,672	10,411	11,401	不適用	不適用

資料來源：二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒，杭州市統計局。

附註：

1 比率乃根據資料數據計算。

## 行業概覽

### 深圳

深圳地處華南地區的廣東省境內，緊鄰香港北面，是中國第一個經濟特區城市。深圳因其與香港的密切聯繫而吸引了大量的外商直接投資。二零零九年，深圳的外商直接投資共計41.6億美元。深圳已躋身世界第四大最繁忙的集裝箱港口城市、主要的製造業中心，並擁有如華為技術有限公司、騰訊控股有限公司及中興通訊股份有限公司等數家中國高科技公司。

深圳為中國的龍頭城市之一，二零零九年年度全市生產總值錄得人民幣8,200億元，總人口達890萬人。其二零零九年人均全市生產總值錄得人民幣92,771元（為中國主要城市的最高水平），亦提前兩年實現深圳市「十一五規劃」的目標。二零零九年，深圳的零售銷售以15.8%的速度增長，城鎮居民人均可支配收入增長9.4%至人民幣29,245元。深圳亦成為全球第四大貨櫃港口城市，排名僅次於上海、新加坡及香港。深圳連續四年被中國社科院評為整體競爭力最強的大陸城市。此外，二零一零年十月，深圳被《財富》雜誌評為中國三座最佳新興商業城市之一。

二零一零年六月二日，深圳市第五屆人民代表大會舉行了新聞發佈會並宣佈了國務院已批准及同意將寶安區和龍崗區納入經濟特區範圍。二零一零年七月一日，獲得國務院批准的經濟特區擴大計劃開始實施。該計劃將經濟特區的面積由原先的396平方公里擴大到1,952平方公里，即擴大到之前面積的五倍。

深圳正大力完善其交通基礎設施，且根據深圳市「十一五規劃」，該市將於「十一五規劃」期間大幅加強基礎設施建設，預計僅投資於基礎設施的總額便達人民幣2,160億元。深圳地鐵二期預期將於二零一一年之前竣工，屆時深圳地鐵總長度將約178公里。深圳地鐵一期目前已在營運中，而二期的東延線預期將於二零一一年六月之前開始營運。深圳亦致力透過以龍華為中途站的廣深港高速鐵路實現跨界商業往來的連接。於最後實際可行日期，深圳最大的基礎設施投資深圳北站為綜合交通樞紐，預計將於二零一一年竣工。深圳北站建成後，預計到達廣州、武漢及北京分別僅需25分鐘、3小時及8小時。高速鐵路的廣深路段及穗港路段預計將分別於二零一二年及二零一五年竣工。因此，深圳預期將成為香港的「衛星城市」。該計劃包括推進深圳與香港間的經濟合作，並旨在於二零二零年之前將港深都會發展成全球次於紐約及東京的第三大都會（就地區生產總值而言）。

## 行業概覽

### 深圳經濟統計數據

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億) . . . . .	358.6	428.2	495.1	581.4	680.2	780.7	820.1	421.6
實際國內生產總值增長率 . . .	19.2%	17.3%	15.1%	16.6%	14.8%	12.1%	10.7%	11.6%
人均國內生產總值(人民幣) . .	47,029	54,236	60,801	69,450	79,645	89,814	92,771	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣) . . . . .	25,936	27,596	21,494	22,567	24,301	26,729	29,245	不適用
零售銷售(人民幣十億) . . . . .	109.5	125.1	143.8	167.1	191.5	225.2	259.9	140.4
零售銷售年增長率 <sup>1</sup> . . . . .	16.3%	14.2%	15.0%	16.2%	14.6%	17.6%	15.4%	16.1%
房地產投資(人民幣十億) . . .	41.3	43.2	42.4	46.2	46.1	44.0	43.7	20.6

資料來源：深圳市統計局。

根據深圳統計局二零零九年統計報告，深圳於二零零九年投資於房地產項目的金額共計約人民幣437億元。總建築面積約為6,600,000平方米的住宅物業已於二零零九年出售。

下表載列所示期間深圳有關住宅、零售及寫字樓物業市場的主要統計數據：

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
<b>住宅</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . .	8,166	5,301	7,044	5,819	4,371	4,438	2,695	不適用
在建建築面積(平方米) . . . . .	20,729	24,876	21,526	21,574	21,778	22,061	20,875	18,119
已售建築面積(千平方米) . . .	3,581	3,430	10,198	6,862	5,003	4,136	6,603	1,351
平均價格(人民幣/平方米) . . .	5,793	6,385	6,996	8,848	13,370	12,823	14,858	不適用
<b>零售</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . .	956	710	967	1,266	740	598	不適用	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . .	12,957	11,455	15,083	14,357	19,103	11,469	20,827	不適用
<b>寫字樓</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . .	244	431	187	368	324	275	不適用	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . .	9,072	8,833	12,375	16,098	22,535	19,071	23,920	不適用

資料來源：二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒，深圳市統計局，深圳市規劃和國土資源委員會。

於二零一零年一月至二零一零年七月期間，該市已出售總住宅建築面積約為150萬平方米。

附註：

<sup>1</sup> 比率乃根據資料數據計算。

## 行業概覽

### 天津

天津位於華北地區，並為中國中央政府四個直轄市之一。天津位於北京東南方，距離為137公里，乘坐火車約30分鐘即可到達。天津亦與河北省接壤，並東臨渤海。

天津的經濟於過去數年出現強勁增長，二零零九年的名義地區生產總值達到人民幣7,522億元，較二零零八年增長16.5%。根據天津市統計局的資料，於二零零八年至二零零九年，該市零售銷售及城鎮居民人均可支配收入的增長率分別為16.9%及10.2%。

### 天津經濟統計數據

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億) . . . . .	257.8	311.1	390.6	446.3	525.3	671.9	752.2	410.6
實際國內生產總值增長率(%)	14.8%	15.8%	14.9%	14.7%	15.5%	16.5%	16.5%	18.0%
人均國內生產總值(人民幣) . .	25,544	30,575	37,796	42,141	47,970	58,656	62,574	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣) . . . . .	10,313	11,467	12,639	14,283	16,357	19,423	21,402	11,318
零售銷售(人民幣十億) . . . . .	92.2	104.5	119.0	135.7	160.4	207.9	243.1	139.4
零售銷售年增長率 <sup>1</sup> . . . . .	-2.0%	13.3%	13.9%	14.0%	18.2%	29.6%	16.9%	19.0%
房地產投資(人民幣十億) . . .	27.1	30.7	37.2	45.7	53.6	68.0	78.7	27.1 <sup>2</sup>

資料來源：天津市統計局。

下表載列所示期間天津有關住宅、零售及寫字樓物業市場的主要統計數據：

	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	二零零九年	二零一零年 上半年
<b>住宅</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . .	7,507	10,145	12,710	13,090	13,986	14,925	15,808	不適用
已售建築面積(千平方米) . . .	7,206	7,961	12,644	13,325	14,018	11,354	14,615	255
平均價格(人民幣/平方米) . . .	2,393	2,950	3,987	4,649	5,576	5,598	6,605	11,235
<b>零售</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . .	894	432	1,211	1,393	1,336	1,877	1,159	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . .	4,141	5,795	4,725	6,259	8,879	10,338	8,956	8,755
<b>寫字樓</b>								
已竣工建築面積(千平方米) . .	415	324	393	437	495	482	837	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . .	6,287	5,552	5,022	6,171	7,412	9,783	11,133	11,028

資料來源：二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒、天津市統計局，天津市國土資源和房屋管理局

附註：

<sup>1</sup> 百分比乃根據資料數據計算。

<sup>2</sup> 截至二零一零年五月。