

# 市場展望

我們對住宅市場前景審慎樂觀，並將加快各項目的發展步伐來達到增長目標。

經歷全球金融危機後，去年中國外貿出口開始反彈、內需依然保持旺盛，繼續引領全球經濟的復甦步伐。中國向以審慎的宏觀經濟調控著稱，而近期的主權評級上調，正是對這種努力的一種肯定。外來直接投資持續增加，亦反映國際企業對中國市場的堅定信心。中國GDP在2010年取得10.3%的增長，促使政府開始逐步退出刺激國民經濟的政策，但對尚不明朗的全球形勢仍保持警覺。近年發生的金融危機證明，中國有能力果斷地應對重大的經濟衝擊。

去年，內地住房市場成交量與價格持續走強，由於市場氣氛熾熱，使政府擔心一些城市的房價增速過快。在個人收入增加、經濟前景向好的形勢下，2010年所出台的兩輪調控措施都未能抑制強勁的房屋需求。在預期通脹升溫的情況下，房地產需求維持強勢，而購買住房被視為穩妥的保值方式。為了穩定通脹預期，央行自2010年10月到2011年2月期間開始收緊貨

幣政策，先後三次上調利率和多次上調銀行存款準備金率。

今年1月公布的新一輪調控措施，可視為政府力圖冷卻市場氣氛和防止樓市過熱的又一舉措。這些「臨時」措施旨在減少投機性需求，而非打壓用戶需求。政府推出的措施包括將購買第二套房子的最低首付從50%上調至60%，並要求包括直轄市、省會城市和一些房價上漲過快的城市實施限購令，規定擁有一套住房的本地居民只可以多買一套，而已經擁有一套住房的本地居民則禁止再購買。國務院亦要求地方政府按當地情況公布限購令的執行細則，並於第一季度公布合理的房價控制目標。

政府今年進一步收緊的房屋政策，將使符合購房資格人群的數量減少，從而導致部分城市的樓價下調，估計成交量放緩期應會較去年長。

在重慶及上海，當局已開始試點徵收房產稅。上海房產稅只對新購的住房徵收，稅率介乎0.4%與0.6%之間。政府亦已採取長效措施解決一些影響住宅市場的結構性問題，使住房供求漸趨平衡，確保房價與個人收入增長及城市經濟發展並進，令房價的增速維持在一個可持續的軌道上。在住房供應方面，政府正提供更多的土地用於發展公共房屋，同時已加快建設保障性住房的步伐，於2010年啟動建造590萬個單元，而2011年的建造目標將增加至1,000萬個。政府加快向低收入家庭提供住房，應有利於日後放寬對私人房屋市場的限制。

在上海，集團新購入的虹橋地塊位於內地首個主要陸空多式聯運交通樞紐，佔盡地利。2009年，虹橋機場的旅客量在中國內地機場中排名第四，而機場的目標是將客運量從2009年的2,900萬人次提高至2015年的4,000萬人次。該樞紐目前已開通兩條地鐵線，最終將增至五條，而於年底之



重慶天地雍江藝庭

前，連接北京、廣州和成都的三條國家高鐵幹綫亦將開始運營。由於虹橋機場樞紐享有便利的國際和區域性交通連繫，因而具備極大的商業發展潛能。同時，杭州至上海新建的高鐵將使兩地的車程縮短至約45分鐘，將利好杭州旅遊和零售行業的發展。

重慶和武漢分別作為華西及華中的主要經濟中心，正繼續保持穩健發展。2010年5月，國務院批准成立重慶兩江新經濟特區，其地位與上海浦東及天津濱海相似，享有特殊優惠政策並成為新的改革試點。兩江新區的定位為中國內陸的國際門戶和長江上游地區的金融創新中心，勢將吸引外資流入，並加強市場對重慶高端商業和住宅物業的需求。2010年初，武漢東湖高新技術開發區繼北京中關村之後

成為第二個國家自主創新示範區，市政府計劃於未來五年內投資人民幣2,400億元，用於改善交通運輸基礎設施。興建的項目包括武漢的第二個機場及多條高鐵線路，使往來武漢與周邊八個城市的交通時間縮短到半小時以內。

佛山方面，依靠本地工商業作為主要動力的佛山經濟正持續蓬勃發展，於2010年超越青島成為內地GDP排行第十的城市。佛山的樓市正受惠於地區經濟整合的趨勢，近日廣東省政府已宣布加強融合珠三角地區基礎設施、工業、城鄉規劃、環境保護以及公共服務的計劃，這將有利佛山的經濟發展。在大連，本集團的項目緊扣中國經濟發展前沿的行業，包括軟件開發及服務外包產業。中國已宣布上述行

業為優先發展產業；財政部於去年8月宣布，對包括大連等在內城市的服務外包企業豁免銷售稅至2013年。位於大連軟件園二期的大連天地項目，將受惠於這個產業的快速增長。

在從緊的政策環境下，今年房屋銷售勢將出現短期的波動，但支撐房地產行業的基本因素(包括城市化進程及收入增長)依然強勁。本集團的項目擁有優越的位置及處於日漸成熟的社區，具備強大的競爭優勢，將有助應對尚不明朗的市況。此外，內地日益富裕的中產階層，在刺激消費政策的推動下，將使我們的商業物業組合(包括新天地模式的發展項目及虹橋天地)受惠。我們對本年度的住宅市場前景審慎樂觀，並將加快各項目的發展步伐來達到增長目標。