

# 市場展望



重慶天地嘉環

在全球經濟放緩、中東地緣政局動盪及中國領導層即將換屆的情況下，中國2012年的經濟政策將以「穩定」為基調。為達到防止通脹升溫並引導經濟軟著陸的雙重目標，中國決策者正在進行政策微調，並將保持警惕，一旦外圍因素如歐元區債務危機惡化，便會推出刺激增長的針對性措施。自2011年11月起，中國人民銀行已兩次主動下調銀行存款準備金率，為逐漸放寬貨幣政策定調，並向政府既定的目標項目，包括保障性住房提供所需資金。

經過一年來的緊縮措施後，中國主要城市的地價及住宅價格均已降溫，而一些地方政府亦有意對房屋

政策作出一些調整。在當地住宅市場成交量及價格經歷了較大幅度的調整後，重慶市於2011年11月宣佈首套住房按揭貸款可申領個人所得稅退稅。

然而，中央政府仍堅定不移地維持調控措施。為了促使樓價回歸「合理」水平，在短期內將不會取消限購令。雖然目前住宅市場的前景低迷，但對首次置業的房貸已經逐漸放寬，這將會吸引一些持觀望態度的買家入市。

中國經濟增長正朝內需主導及以服務業帶動的模式轉變，令商業物業市場前景看好。城市化步伐升溫、中產階層的崛起及更多現代零售商

鋪項目的興建，均會刺激消費者對商業零售及休閒消費場所的需求。此外，中國政府於2010年9月放寬對保險業的投資管制，允許保險公司以不高於10%的資產投資商辦物業，投資範圍包括購買現有物業或房地產上市公司的非控制性權益。估計中國內地保險公司的總資產值每年將增加1萬億元人民幣，從2011年的6萬億元人民幣上升至2015年的10萬億元人民幣。換而言之，中國的保險公司每年投資於房地產市場的金額可達1,000億元人民幣。這將有利於本集團透過出售部分非核心商業物業資產，套取資金用於發展長期性項目的策略。

本集團的發展項目均位於經濟前景優越的城市，包括上海、重慶、武漢、佛山及大連。在這些城市中，上海的商業地產市場已處於成熟的發展期，開發及投資前景看好。根據城市土地學會(Urban Land Institute)2012亞太地區房地產新興趨勢(Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2012)的研究結果，在亞太地區城市中，上海的房產投資及發展前景僅次於新加坡，而今年重慶亦首次被城市土地學會納入其研究範圍。在投資前景及發展前景方面，重慶表現出色，分別排名第四及第三位，成績優於北京及廣州。

2012年1月，中國政府宣佈了2015年上海建設全球人民幣產品交易、清算及定價中心的規劃，為上海邁向國際金融中心的目標增添了強大動力。根據計劃，上海金融市場的交易額將由2010年的386.2萬億元人民幣增至2015年的1,000萬億元人民幣，與此同時，金融從業人數將由230,000人增至320,000人。該發展目標勢將刺激甲級辦公樓、優質零售及住宅物業需求的上升。2011年，上海吸引了48家跨國公司於當地設立地區總部，令在上海設立總部的跨國公司增至353家，而2012年估計進駐上海的新增跨國公司約為50家。根據萊坊的資料，2011年第四季，上海甲級辦公樓的租金上漲12%至每日每平方米9.2元人民幣。由於預期今年新增供應量會減少，因此2012年的租金可望上漲6%至10%。

2011年，作為西部主要經濟中心的重慶在五項指標(國內生產總值、工業增加值、外商直接投資、進出口量、航空貨運量)方面的增長均位居內地省份之首。而重慶“兩江新區”獲提升為國家級開發區，將使重慶對跨國公司更具吸引力。2011年，重慶的外商直接投資增加66%至105億美元，同時吸引逾200家全球500強公司進駐。重慶市近日頒布對首套房貸按揭享有個人所得稅退稅的規定，將使高端住宅市場受惠，因為國內累進的所得稅結構將鼓勵高收入人士申請房貸，以享受減稅優惠。

武漢市政府1月份公佈了2012年政府工作報告，宣佈發展成為國家中心城市的計劃，區域地位將與北京、上海、天津、廣州及重慶並駕齊驅。武漢位於來往北京與香港、上海與成都、武漢與廣州高鐵網絡的交匯點，憑藉其區域性交通樞紐的優勢，應有條件成為國家級中心城市。另一方面，武漢正致力於發展金融服務、會展、水運等優勢產業，勢將帶動對辦公樓及零售物業的需求。

在廣東省方面，廣佛同城化將刺激佛山的商業及住宅物業市場的發展。根據2011-2012年度廣佛同城化建設工作計劃，兩地政府將於2012年推行53個合作項目，其中包括21個基建整合項目。展望未來，廣州及佛山的銀行客戶在兩地使用現金

提存服務時，均毋須繳費。此類金融業整合將有利於刺激零售消費，並有助佛山實現零售額在2011至2015年間達到13%的年均增長目標。

大連的軟件開發及服務外包產業正保持快速的發展步伐，尤其是在高科技園區。預期園區總收入將從2011年上升約4倍至2015年的3,000億元人民幣。為了加大力度吸引人才以刺激經濟增長，大連市政府對限購令作出調整，容許新引進合資格的人才購買當地住房。這項政策將有助刺激大連的自住購房需求。

我們相信，在不斷轉變的房地產市場中，本集團的綜合開發模式具有競爭優勢，有利於分散風險及提高運作的靈活性。集團在土地稀缺的城市核心進行項目開發，項目優越的位置和完善的總體規劃均可帶來較高的售價。中國新建的高鐵網絡促進了區域融合，而中產階層日益壯大，及在鼓勵家庭消費和服務業發展政策的推動下，將促使商業物業價值的提升，進而惠及本集團“天地”發展項目及交通樞紐項目。由於限購令在短期內難以取消，我們將調整商業與住宅項目現金流的貢獻比例，以實現業務的增長。