

市場展望



2013年，中國第五代政治領導人上台，開始經濟改革的新階段。新領導層期望在維持國家經濟強勁表現的同時，調控經濟結構以達致更均衡的增長。令人鼓舞的是，國內的增長勢頭自2012年第四季起已逐漸加強，儘管揮之不去的外圍風險仍可能窒礙初期的復甦進程。歐元區債務危機仍有可能惡化，美國債務上限問題若處理不當可能壓抑經濟增長，以及地緣政治衝突可能失控從而衝擊本地、區域、以及國際市場。在此風險和不確定性的背景下，中國當局設立了年度經濟增長約7.5%的政策目標，並準備好通過財政措施以應對環球經濟一

且惡化時所產生的影響。同時，中國政府將以推動改革作為政策措施的重心，致力解決經濟體系中長期存在的一系列問題。

雖然政府加緊調控措施的影響不可忽視，但隨著今年經濟前景的改善，住宅物業市場仍將受惠。2013年初，中國內地的房價趨於穩定，而物業交投亦急速回升。儘管房地產市場政策於三月進一步收緊，從而打擊買家預期及在短期內壓制了住宅改善需求，該政策的影響應預計為短期。類似過去調控手段，當今調控將導致受壓制的需求進一步積累，在短期調整後，

價格增長勢頭應會復蘇。根據近期的趨勢，大部分一、二線城市的住宅供應將在今年趨緊，從而對房價形成支持，並減少政策收緊對開發商財務狀況的衝擊。

中國商業物業市場於2012年表現出色。由於中國經濟發展模式轉型，更倚靠內銷及服務業為經濟增長的源動力，因此商業物業市場的前景將保持總體向好。中國提出到2020年使國民人均收入倍增且全面建成小康社會的目標，同時落實各項政策來提高城市家庭收入。這將帶動日益壯大的中產階級急速崛起，因而惠及我們遍布中



瑞虹新城是華東區第一個獲得 LEED - 鄰里開發第二階段金級認證(預認證)的大型可持續發展綜合社區

國各地市區中心的項目，包括上海、重慶、武漢、佛山和大連。這些城市均為內地具戰略區位的主要經濟樞紐，增長前景秀麗。

受惠於中國改革進程中金融市場自由化的措施，上海正朝2020年成為國際金融中心的目標穩步邁進。因此，商業辦公樓及零售物業市場的發展及投資前景均為樂觀。2012年，再有50家跨國公司把地區總部遷往上海，令在當地設立總部的跨國公司增至403家。近年來，多家大型國際零售商都以穩定的速度在上海開設新店，反映他們對當地市場前景的信心。根據第一太平戴維斯的資料，2012年上海甲級辦公樓及商舖的租金分別上升10.3%及4.5%。在消費者購買力急速提升的推動下，商業物業市場於2013年將維持強勁的增長動力。

重慶及武漢正崛起為華西及華中地區的經濟樞紐。2012年，重慶的本地生產總值增長13.6%，比全國平均水平高出5.8%。重慶的外商直接投資保持強勁，而進駐當地的全球500強公司由2011年的200家增至2012年的225家。仲量聯行的數據顯示，在強大需求推動下，甲級辦公樓的平均租金於2012年上升12.0%。去年，渝中區及「兩江新區」同被選為「國家服務業綜

合試點計劃」的先行區。渝中區(重慶天地所在地)獲此特殊地位，顯示該區的第三產業將加快發展。這對重慶的甲級辦公樓市場帶來裨益，不僅有助提高重慶天地的形象，更可令該項目成為重慶新金融核心區的組成部分。

隨著京廣高速鐵路於2012年底通車，武漢至北京或廣州的車程已縮短至四小時內，令武漢作為華中交通樞紐的角色更見加強。在穩健的基本經濟因素支持下，武漢的本地生產總值於2012年增長11.9%。當地的消費市場亦急速擴展，於2012年的零售銷售額上升15.8%至人民幣3,430億元，令武漢成為中國內地零售銷售總值十大城市之一。2012年，當地的商業物業市場亦保持暢旺。根據戴德梁行的資料，武漢的甲級辦公樓租金暴漲22.4%，而高級商舖的平均租金則增加4.3%。

佛山及大連擁有極大發展成中國經濟腹地消閒及零售樞紐的潛力。即使佛山2012年的本地生產總值受負面的外圍因素影響而放緩至8.0%，但它仍然是中國最富有的城市之一，當地家庭儲蓄存款額增加10.8%至人民幣5,210億元。佛山於2012年2月展開城市升級三年行動計劃，期望顯著提升佛山的形象，並顯著改善當地的基礎及工

業設施。佛山已推出一系列政策支持工商企業推行創新項目及產業改革，並將於未來五年投入人民幣100億元支持這些活動。

作為中國的主要港口城市，大連佔據有利的沿海位置，並擁有世界級基礎設施。大連於2012年的本地生產總值上升11.0%，並繼續成為外資公司進駐的主要目的地，吸納的外商直接投資已逾123億美元。這強大的經濟動力亦帶動了消費市場迅速發展。作為中國東北的門戶城市，大連的優越地利使其成為旅游者最青睞的遊覽地之一，2012年的零售銷售額增加16%至人民幣2,230億元，躋身中國東北三大零售商業中心之列。

我們相信，在不斷演變的房地產市場中，本集團的綜合開發模式為我們提供了強大的競爭優勢，有利於分散風險及提高運作的靈活性。中國高鐵網絡帶來的區域融合、日益壯大的中產階層，以及當局對家庭消費和服務業發展的政策扶持，將利於內地商業物業價值的提升，因而惠及本集團「天地」發展項目及交通樞紐項目。同時，面對全球疲弱的經濟環境，及政府政策的持續變動對項目營運可能造成的影響，我們將透過來自商住項目組合收入的增長，致力加強現金流的管理。