

行業概覽

本節載有關於中國經濟及我們所經營行業的資料及統計數字。有關資料及數據部分取自並非我們委託的可供公開查閱的政府及官方資料以及私人刊物。我們相信有關資料及統計數字的來源為這些資料的適當來源，且我們並無理由相信有關資料屬失實或具誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料屬失實或具誤導成份。我們[編纂]或彼等或我們任何董事、聯屬人士、顧問或參與[編纂]的任何其他各方並無對有關資料進行獨立核實，亦無對其正確性或準確性發表任何聲明。然而，我們在摘錄及轉載有關資料及統計數字時已合理審慎行事。

中國經濟概覽

自中國政府於一九七八年推行改革開放政策以來，中國經濟迅猛增長。二零零八年至二零一二年，中國名義GDP按10.6%的複合年增長率增長，於二零一二年達約人民幣519,320億元，使中國成為世界增長最快的經濟體之一。截至二零一三年六月三十日止六個月，中國名義GDP增至約人民幣248,010億元，按期增長率約為7.6%。

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數字。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元)	31,405	34,090	40,151	47,288	51,932
人口(百萬人)	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354
固定資產投資 (人民幣十億元)	17,283	22,460	27,812	31,149	37,468
人均GDP(人民幣元)	23,708	25,608	30,015	35,181	38,354
實際GDP增長率(%)	9.0	8.7	10.3	9.2	7.8

資料來源：二零一二年中國統計年鑒、中國國家統計局(「中國國家統計局」)

於二零零八年全球金融危機前，中國名義GDP於二零零三年至二零零八年按約18.3%的複合年增長率增長。於二零零八年全球金融危機後，中國放寬宏觀經濟政策及於二零零八年推出人民幣4萬億元的刺激經濟方案，經濟得以進一步鞏固。自二零一零年起，中國實施連串緊縮經濟措施，透過調節利率、銀行存款準備金率及對住房市場實行緊縮措施以緩解經濟過熱，藉此應對持續上升的通脹及不平衡經濟增長。二零一零年至二零一二年，中國實際GDP的年度增長率分別約為10.3%、9.2%及7.8%。

行業概覽

近年來，中國政府於二零零五年至二零一一年設定的年度實際GDP目標增長率一直為8%。然而，如上文所述，於二零零八年至二零一一年國內的實際GDP增長率不斷超出目標水平。

於二零一三年三月，中國政府公佈二零一三年的實際GDP目標增長率為7.5%，而就二零一五年結束的「十二五」期間制定的人均實際GDP目標增長率則為7%。中國經濟經過多年來的高水平但不平衡增長後，中國政府已制定較為溫和的年度增長目標，目的在於改善經濟增長的質量及促進經濟重組，藉以維持長期增長。

中國房地產市場概覽

中國房地產政策的近期發展

為抑制房地產市場過熱，中國政府已實施多項限制措施來穩定房價。有關中國房地產政策的近期發展詳情，請參閱本[編纂]「中國監管概覽－穩定房價措施」一節。

中國房地產市場的主要增長動力

除持續的住房改革及中國經濟整體增長外，推動中國房地產市場增長的主要因素包括可支配收入增加及城鎮化進程加快。

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數字。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮人口(百萬人)	624.03	645.12	669.78	690.79	711.82
城鎮化率(%)	47.0	48.3	50.0	51.3	52.6
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565

資料來源：二零一零年及二零一二年中國統計年鑒、中國國家統計局

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

我們現有及規劃的房地產開發及投資所在城市的GDP亦取得顯著增長。下表列示於所示年度這些城市的名義GDP及名義人均GDP。

	二零零八年		二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	名義 GDP (人民幣 十億元)	名義 增長率 (%)								
中國	31,405	18.1	34,090	8.6	40,151	17.8	47,288	17.8	51,932	9.8
泉州	229	18.4	300	10.7	357	18.8	427	19.8	473	10.7
南昌	166	19.4	184	10.7	221	20.1	269	21.8	300	11.6
天津	635	26.6	750	18.1	911	21.4	1,119	22.9	1,289	15.1
濟南	302	18.4	335	10.9	391	16.7	441	12.7	481	9.2
煙台	343	19.1	373	8.7	436	16.9	491	12.6	528	7.5
合肥	167	25.6	210	25.7	270	28.6	364	34.8	416	14.3
咸陽	77	30.5	87	13.0	110	26.4	136	23.6	162	19.1
深圳	781	15.4	820	5.0	951	16.0	1,150	20.9	1,295	12.6

資料來源：二零一二年中國統計年鑒、中國國家統計局、地方統計局

此外，房地產需求亦受中國按揭貸款市場的興起及發展所推動。由於這市場環境利好，中國的房地產開發投資由二零零八年約人民幣31,200億元增至二零一二年約人民幣71,800億元，複合年增長率約為18.1%。

下表載列所示年度有關中國房地產市場的選定數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
房地產開發投資 (人民幣十億元)	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180
已售商品房的建築面積 (百萬平方米)	660	948	1,048	1,094	1,113
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	593	862	934	965	985
商品房的平均售價 (每平方米人民幣元)	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791
住宅物業的平均售價 (每平方米人民幣元)	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430
商品房的銷售收益總額 (人民幣十億元)	2,507	4,436	5,272	5,859	6,446
住宅物業的銷售收益總額 (人民幣十億元)	2,120	3,843	4,412	4,820	5,347

資料來源：二零一二年中國統計年鑒

行業概覽

中國已售商品房的平均售價由二零零八年每平方米約人民幣3,800元增至二零一一年每平方米約人民幣5,357元，而住宅物業的平均售價由二零零八年每平方米約人民幣3,576元增至二零一一年每平方米約人民幣4,993元。

海峽西岸經濟區的發展

於二零零九年五月六日，國務院發佈《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》(國發[2009] 24號)，據此，中國政府擬加快建設海峽西岸經濟區以促進全國沿海整體經濟，將海外資本引入中國中西部地區以及加強與台灣的經濟合作。

海峽西岸經濟區包括福建省的福州、廈門、漳州、泉州、莆田、三明、南平、龍岩及寧德，浙江省的溫州、麗水、衢州，廣東省的汕頭、梅州、潮州、揭陽；及江西省的上饒、鷹潭、撫州、贛州。

我們認為，福建省及鄰近的江西省為海峽西岸經濟區的主要組成部分。憑藉其於台灣海峽的地理位置，我們認為這兩個省準備就緒擔當海峽西岸經濟區連接珠三角及長三角以及中國中部廣大地區的樞紐。

福建省於二零一二年的人均GDP達人民幣52,763元，而城鎮居民的人均可支配收入達人民幣28,055元，較二零一一年分別增長10.5%及12.6%。江西省於二零一二年的人均GDP達人民幣28,799元及人均可支配收入達人民幣19,860元，較二零一一年分別增長10.5%及13.5%。我們相信，經濟表現強勁將會推動這地區房地產市場的持續需求。

就本[編纂]而言，我們已界定泛海峽西岸經濟區包括福建省、江西省、浙江省的溫州、麗水及衢州以及廣東省的汕頭、梅州、潮州及揭陽。

環渤海經濟區的發展

環渤海經濟區包括環渤海地區周邊的三個省份及兩個直轄市，即北京市、天津市、河北省、山東省及遼寧省。於二零一零年十二月二十一日，國務院發佈《國務院關於印發全國主體功能區規劃的通知》(國發[2010] 46號)，據此，中國政府旨在將環渤海經濟區(構成中國重點發展的三大經濟區域之一，其他兩個則為珠三角及長三角地區)發展成為國際貿易及商務門戶以及華北地區的主要經濟引擎。

行業概覽

我們認為，天津市及毗鄰的山東省擁有巨大的經濟增長潛力，有利於房地產市場保持堅挺。天津市於二零一二年的人均GDP達人民幣91,181元，而城鎮居民的人均可支配收入達人民幣29,626元，較二零一一年分別增長10.4%及10.1%。山東省於二零一二年的人均GDP達人民幣51,768元，而城鎮居民的人均可支配收入達人民幣25,755元，較二零一一年分別增長9.2%及13.0%。

中西部地區的發展

中西部地區包括中國內陸的廣大地區，為中央政府推行重大經濟改革及發展政策的重點地區。二零一零年八月三十一日，國務院發佈《國務院關於中西部地區承接產業轉移的指導意見》（國發[2010] 28號），訂明向中西部地區進行產業轉移的指導方針，目的是進一步推動城鎮化進程及經濟發展。二零一二年二月十三日，國務院發佈《國務院關於西部大開發“十二五”規劃的批覆》（國發[2012] 8號），制定長期可持續經濟發展的規劃及取得GDP增長率高於全國平均水平的目標。二零一二年八月二十七日，國務院進一步發佈《國務院關於大力實施促進中部地區崛起戰略的若干意見》（國發[2012] 43號），據此，中國政府擬繼續對這地區實施經濟政策扶持。

我們相信，中西部地區已經並將繼續從中央政府為促進長期經濟發展及加快城鎮化進程的政策扶持中受益，這將有助於釋放這些地區房地產市場的增長潛力。

中國選定城市的房地產市場

泉州市

泉州市為福建省東南沿岸的地級市，面向台灣海峽，總面積約為11,015.0百萬平方米。泉州市乃福建省的主要經濟樞紐，企業文化深厚。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

根據泉州市統計局的資料，於二零一二年年底，泉州市人口約為6.9百萬人。於二零一二年，泉州市的GDP達約人民幣4,730億元，人均GDP為人民幣57,291.0元。下表載列所示年度有關泉州市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元)	271	300	357	427	473
實際GDP增長率(%)	14.1	12.5	12.8	13.5	12.3
人均GDP(人民幣元)	34,840	38,368	45,124	52,245	57,291
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元)	20,420	22,913	25,155	28,703	32,283

資料來源：泉州市統計局

於二零一二年，泉州市已竣工住宅物業的建築面積約為2.9百萬平方米。二零一二年泉州市已售住宅總建築面積約為4.6百萬平方米，較二零一一年增加約0.57百萬平方米。二零一二年的平均售價為每平方米人民幣6,162元。

下表列示所示年度有關泉州市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	1.8	0.9	2.9	4.2	2.9
已售商品房(住宅)的總建築面積 (百萬平方米)	2.2	3.4	4.0	4.0	4.6
平均售價 (每平方米人民幣元)	3,839	4,554	4,919.0	6,594.0	6,162

資料來源：二零零九年至二零一三年泉州統計年鑒

地方限制性措施

二零一一年三月二十五日，泉州市政府發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的實施意見》，據此，購買第二套住房的抵押貸款首付款最少為購買價的60%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍；購買第二套住房的住房公積金個人貸款首付款最少為購買價的50%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍。

行業概覽

南昌市

南昌市為中國東南部江西省的省會。由於其地處長三角及珠三角地區的中央位置，故為江西省的主要鐵路樞紐及農業生產的區域中心。

根據南昌市統計局的資料，於二零一二年年底，南昌市人口約為5.1百萬人。於二零一二年，南昌市的GDP達約人民幣3,000億元，人均GDP為人民幣58,715.0元。下表載列所示年度有關南昌市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元)	166	184	221	269	300
實際GDP增長率(%)	15.0	13.1	14.0	13.0	12.5
人均GDP(人民幣元)	36,105	39,669	47,174	53,023	58,715
城鎮居民的人均 可支配收入(人民幣元)	15,112	16,472	18,276	20,741	23,602

資料來源：南昌市統計局

於二零一二年，南昌市已竣工住宅物業的建築面積約為3.3百萬平方米，較二零一一年下降約15.4%。二零一二年南昌市已售住宅總建築面積約為6.0百萬平方米，較二零一一年上升約36.4%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣5,323元上升約10.5%至二零一二年的每平方米約人民幣5,880元。

下表列示所示年度有關南昌市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的 總建築面積(百萬平方米)	3.0	3.3	3.1	3.9	3.3
已售商品房(住宅)的 總建築面積(百萬平方米)	3.3	4.6	4.9	4.4	6.0
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元)	3,361	3,637	4,331	5,323	5,880

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

行業概覽

地方限制性措施

於二零一一年一月，南昌市政府發出《關於進一步貫徹落實國家宏觀調控政策促進房地產市場平穩健康有序發展的補充意見的通知》，據此，自二零一一年二月一日起，每戶家庭於南昌市五個市區範圍內僅可購買一套新建住房。

於二零一一年二月，南昌市政府進一步發出《南昌市貫徹落實國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知的意見》，據此，就於南昌市購買物業而言：

- i. 購買第二套住房的抵押貸款首付款最少為購買價的60%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍；及
- ii. 對已擁有2套或以上住房的南昌市戶籍居民家庭、或擁有1套或以上住房的非南昌市戶籍居民家庭、或無法提供在當地滿1年納稅證明或社會保險繳納證明的非南昌市戶籍居民家庭，不得向其售房。

於二零一三年十一月，南昌市政府辦公廳發出《關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，將非南昌市戶籍居民家庭購房的條件，即提供繳納個人所得稅或社會保險繳納證明的期限，由一年延長至兩年。

於二零一三年十二月，中國人民銀行南昌中心支行頒佈《關於調整南昌市差別化住房信貸政策的通知》，自二零一三年十二月十五日起將第二套住房貸款首付佔購買總價的比例由60%上調至70%。

天津市

天津市是中國四個直轄市之一。天津地處環渤海經濟區的戰略位置，面積約11,947.0平方公里。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

根據天津市統計局的資料，於二零一二年年底，天津市人口約為9.9百萬人。於二零一二年，天津市的GDP達約人民幣12,890億元，人均GDP為人民幣93,110.0元。下表載列所示年度有關天津市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元)	635	750	911	1,119	1,289
實際GDP增長率(%)	16.5	16.5	17.4	16.4	13.8
人均GDP(人民幣元)	55,473	62,403	70,402	82,616	91,181
城鎮居民的人均可 支配收入(人民幣元)	19,423	21,430	24,293	26,921	29,626

資料來源：天津市統計局

於二零一二年，天津市已竣工住宅物業的建築面積約為19.1百萬平方米，較二零一一年上升約15.8%。二零一二年天津市已售住宅總建築面積約為15.1百萬平方米，較二零一一年上升約10.2%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣8,548元下降約6.3%至二零一二年的每平方米約人民幣8,010元。

下表列示所示年度有關天津市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的					
總建築面積(百萬平方米)	14.9	15.8	16.0	16.5	19.1
已售商品房(住宅)的					
總建築面積(百萬平方米)	11.4	14.6	13.0	13.7	15.1
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元)	5,598	6,605	7,940	8,548	8,010

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

地方限制性措施

於二零一一年二月，天津市政府辦公廳發出《關於貫徹國務院辦公廳文件精神進一步做好我市房地產市場調控工作實施意見的通知》。根據該通知，購買第二套住房的抵押貸款首付款最少為購買價的60%，適用抵押貸款利率最少須為相關基準借貸利率的1.1倍。

行業概覽

此外，對(i)已擁有1套住房的天津市戶籍居民家庭及(ii)能夠提供在當地滿1年納稅證明或社會保險繳納證明的非天津市戶籍居民家庭，限購1套住房。對(a)已擁有2套或以上住房的天津市戶籍居民家庭，(b)擁有1套或以上住房的非天津市戶籍居民家庭，或(c)無法提供在當地滿1年納稅證明或社會保險繳納證明的非天津市戶籍居民家庭，不得向其售房。

濟南市

濟南市為山東省省會。該市行政地位屬副省級市，距北京約400千米，面積8,177.0百萬平方米，乃重要的地區經濟及交通樞紐。

根據濟南市統計局的資料，於二零一二年年底，濟南市人口約為6.1百萬人。於二零一二年，濟南市的GDP達約人民幣4,810億元，人均GDP為人民幣69,574.0元。下表載列所示年度有關濟南市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元)	302	335	391	441	481
實際GDP增長率(%)	13.0	12.2	12.7	10.6	9.5
人均GDP(人民幣元)	45,724	50,376	57,947	64,331	69,574
城鎮居民的人均可 支配收入(人民幣元)	20,802	22,722	25,321	28,892	32,570

資料來源：濟南市統計局；二零一一年山東年鑒

於二零一二年，濟南市已竣工住宅物業的建築面積約為3.7百萬平方米，較二零一一年下降約11.9%。二零一二年濟南市已售住宅總建築面積約為5.6百萬平方米，較二零一一年上升約3.7%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣6,664元下降約0.2%至二零一二年的每平方米約人民幣6,651元。

行業概覽

下表列示所示年度有關濟南市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的					
總建築面積(百萬平方米)	2.3	3.7	2.0	4.2	3.7
已售商品房(住宅)的					
總建築面積(百萬平方米)	3.3	4.0	4.8	5.4	5.6
商品房(住宅)的平均售價					
(每平方米人民幣元)	4,155	4,790	6,100	6,664	6,651

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

地方限制性措施

於二零一一年一月，濟南市政府發出《關於進一步貫徹落實房地產調控政策促進房地產市場健康平穩發展的通知》，據此，購買住房的抵押貸款首付款最少為購買價的30%，購買第二套住房的抵押貸款首付款增加至購買價的50%；而適用抵押貸款利率須為相關基準借貸利率的1.1倍。此外，於二零一一年十二月三十一日前，濟南市及非濟南市戶籍居民家庭，只能在濟南市七個市區範圍內購買一套新建住房。

於二零一一年二月，山東省政府辦公廳發出《關於貫徹國辦發[2011]1號文件進一步改進和加強房地產市場調控的通知》。根據該通知，原則上，對(i)已擁有2套或以上住房的濟南市戶籍居民家庭，或(ii)擁有1套或以上住房的非濟南市戶籍居民家庭，或無法提供滿1年當地納稅證明或社會保險繳納證明的非濟南市戶籍居民家庭，不得向其售房。

煙台市

煙台市是山東省的地級市，位於渤海南岸、萊州灣東岸。煙台市是環渤海經濟區一個發展蓬勃的經濟中心。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

根據煙台市統計局的資料，於二零一二年年底，煙台市人口約為6.5百萬人。於二零一二年，煙台市的GDP達約人民幣5,280億元，人均GDP為人民幣75,672元。下表載列所示年度有關煙台市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元)	343	372.9	436	491	528
實際GDP增長率(%)	13.6	13.5	14.1	12.1	10.3
人均GDP(人民幣元)	49,012	53,066	62,264	70,339	75,672
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元)	19,350	21,125	23,288	26,542	30,045

資料來源：煙台市統計局

於二零一二年，煙台市已竣工住宅物業的建築面積約為4.0百萬平方米，較二零一一年增加約1.66百萬平方米。二零一二年煙台市已售住宅總建築面積約9.6百萬平方米，較二零一一年減少約18.6%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣4,834元上升約8.9%至二零一二年的每平方米約人民幣5,265元。

下表列示所示年度有關煙台市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的					
總建築面積(百萬平方米)	2.3	3.9	3.1	4.5	4.0
已售商品房(住宅)的					
總建築面積(百萬平方米)	5.6	6.3	10.4	11.8	9.6
商品房的平均售價 (每平方米人民幣元)	3,242	3,748	3,954	4,834	5,265

資料來源：二零零九年至二零一三年煙台統計年鑒、二零零九年中國地方統計年鑒

地方限制性措施

於最後實際可行日期，煙台市地方政府並無發出通知或實施較全國性限制性措施限制性更強的地方法規限制在煙台市購買物業。

合肥市

合肥市為安徽省省會，位於處長江淮河之間的華中地區，緊鄰發展迅速的長三角地區，佔地面積7,029平方公里。合肥市地理位置優越，交通四通八達，連接華中廣泛地區。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

根據合肥市統計局的資料，於二零一二年年底，合肥市人口約為7.1百萬人。於二零一二年，合肥市的GDP達約人民幣4,160億元，人均GDP為人民幣55,186元。下表載列所示年度有關合肥市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元)	167	210	270	364	416
實際GDP增長率(%)	17.2	17.3	17.5	15.4	13.6
人均GDP(人民幣元)	34,482	41,543	47,392	48,563	55,186
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元)	15,591	17,158	19,051	22,459	25,434

資料來源：合肥市統計局

於二零一二年，合肥市已竣工住宅物業的建築面積約為7.3百萬平方米，較二零一一年上升約10.6%。二零一二年合肥市已售住宅總建築面積約為11.2百萬平方米，較二零一一年上升約5.7%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣5,608元上升約2.6%至二零一二年的每平方米約人民幣5,754元。

下表列示所示年度有關合肥市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的					
總建築面積(百萬平方米)	4.6	4.8	5.8	6.6	7.3
已售商品房(住宅)的					
總建築面積(百萬平方米)	8.7	11.8	8.6	10.6	11.2
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元)	3,425	4,095	5,502	5,608	5,754

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

地方限制性措施

於最後實際可行日期，合肥市地方政府並無發出通知或實施較全國性限制性措施限制性更強的地方法規限制在合肥市長豐縣購買物業。

咸陽市

咸陽市為陝西省的地級市，東與陝西省省會西安交界，並與西安共用一個國際機場。咸陽市乃中國內陸其中重要城市群西安都市圈的一部分，近期政府提出「西咸一體化」，進一步支持咸陽與西安的一體化。

行業概覽

根據咸陽市統計局的資料，於二零一二年年底，咸陽市人口約為4.9百萬人。於二零一二年，咸陽市的GDP達約人民幣1,620億元，人均GDP為人民幣32,847元。下表載列所示年度有關咸陽市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元)	76	87	110	136	162
實際GDP增長率(%)	16.0	14.2	14.5	14.2	14.5
人均GDP(人民幣元)	15,286	17,429	21,900	27,705	32,847
城鎮居民的人均可 支配收入(人民幣元)	13,208	16,404	18,914	22,224	25,758

資料來源：咸陽市統計局

於二零一二年，咸陽市已竣工住宅物業的建築面積約為0.2百萬平方米，較二零一一年減少約77.8%。二零一二年咸陽市已售住宅總建築面積約為1.4百萬平方米，較二零一一年減少33.3%，平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣2,108元上升約78.4%至二零一二年的每平方米約人民幣3,761元。

下表列示所示年度有關咸陽市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的 總建築面積(百萬平方米)	0.7	0.5	0.9	0.9	0.2
已售商品房(住宅)的 總建築面積(百萬平方米)	1.0	1.3	2.1	2.1	1.4
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元)	2,290	2,719	3,749	2,108	3,761

資料來源：二零零八年至二零一二年咸陽統計年鑒

地方限制性措施

於最後實際可行日期，咸陽市地方政府並無發出通知或實施較全國性限制性措施限制性更強的地方法規限制在咸陽市購買物業。

深圳市

深圳市為副省級城市，位處廣東省內，與香港北面連接。深圳市於一九八零年成立，是由已故中國領導人鄧小平一手打造的全國第一個經濟特區。深圳市佔地1,991.64平方公里，是中國推行改革開放的試金石，已成為華南地區的經濟重鎮。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

根據深圳市統計局的資料，至二零一二年年底，深圳市人口約有10.5百萬人。二零一二年，該市GDP達到約人民幣12,950億元，人均GDP為人民幣123,247元。下表載列所示年度有關深圳市的選定經濟指標。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP(人民幣十億元)	781	820	951	1,150	1,295
實際GDP增長率(%)	12.1	10.7	12.0	10.0	10.0
人均GDP(人民幣元)	89,814	92,771	98,711	110,387	123,247
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	26,729	29,244	32,380	36,505	40,742

資料來源：深圳市統計局

於二零一二年，深圳市已竣工住宅物業的建築面積約為2.9百萬平方米，較二零一一年上升約26.1%。二零一二年深圳市已售住宅總建築面積約為4.9百萬平方米，較二零一一年上升約4.3%，平均售價自二零一一年的人民幣21,037元下降約9.7%至二零一二年的每平方米約人民幣18,996元。

下表列示所示年度有關深圳市住宅房地產市場的主要數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
已竣工住宅物業的總建築面積 (百萬平方米)	4.4	2.7	2.5	2.3	2.9
已售商品房(住宅)的總建築面積 (百萬平方米)	4.1	7.2	4.1	4.7	4.9
商品房(住宅)的平均售價 (每平方米人民幣元)	12,823	14,389	18,954	21,037	18,996

資料來源：二零零九年至二零一三年中國統計年鑒

地方限制性措施

根據深圳市人民政府於二零一零年九月三十日發佈及施行的《關於進一步貫徹落實國務院文件精神堅決遏制房價過快上漲的補充通知》(深府辦[2010]82號)，該市戶籍居民家庭限購兩套深圳住房，對於能夠提供在該市12個月以上納稅證明或社會保險繳納證明的非戶籍

行業概覽

居民家庭，則限購一套住房。暫停(i)在深圳市擁有兩套以上(含兩套)住房的該市戶籍居民家庭；或(ii)擁有一套以上(含一套)住房的非深圳市戶籍居民家庭；或(iii)無法提供在該市合資格納稅證明或社會保險繳納證明的非深圳市戶籍居民在深圳市購房。

根據深圳市人民政府於二零一一年三月二十九日發佈及施行的《深圳市人民政府辦公廳關於進一步做好我市房地產市場調控工作確保年度新建房價控制目標的通知》，非深圳戶籍居民家庭購房時提供的納稅繳納證明必須符合最近連續繳納12個月以上且不含補繳的條件。非深圳市戶籍居民家庭購房時提供的社保繳納證明必須符合下列條件之一：(i)最近連續繳納12個月以上養老保險及醫療保險；(ii)最近連續繳納12個月以上養老保險及工傷保險；(iii)最近連續繳納12個月以上醫療保險及工傷保險。

中國人民銀行深圳中心支行於二零一三年十月三十一日發佈《關於調整深圳市差別化住房信貸政策的通知》，自二零一三年十一月六日起將第二套住房貸款首付佔購買總價的比例由60%上調至70%。

中國房地產市場的競爭

董事認為，中國房地產市場高度分散。過去數年來，中國房地產市場的競爭加劇。中國不同城市的行業參與者包括全國、地區及地方房地產開發商。我們在多個方面與其他房地產開發商競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、購得土地的能力及其他方面。作為中國房地產百強企業，我們主要與其他專注於中國住宅物業開發的中國房地產百強企業競爭。我們的競爭對手可能較我們擁有更多經驗及資源。我們相信，中國房地產市場仍具有巨大的增長潛力。我們認為，進入這些市場的主要障礙包括新參與者對地方房地產市場狀況的了解可能不足，而且在這些市場的知名度不高。我們相信，憑藉我們自一九九五年開展物業開發業務以來在房地產開發方面的豐富經驗、我們專注於GDP高速增長及人口增長潛力大的城市的策略、聲譽良好的品牌及有效的管理團隊，我們能及時有效應對中國房地產市場的挑戰。有關中國房地產市場競爭格局的進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務－競爭」一節。

行業概覽

主要建築材料的價格

根據彭博社的公開資料，房屋建築主要原材料鋼筋的年平均市價由二零一零年的每噸人民幣4,169.0元上升至二零一一年的每噸人民幣4,741.0元，其後下滑至二零一二年的每噸人民幣3,939.0元。截至二零一三年六月三十日止六個月，鋼筋的平均市價為每噸人民幣3,635.0元。生產水泥的主要成分焦煤的價格由二零一零年的每噸人民幣1,525.0元上升至二零一一年的每噸人民幣1,690.0元，其後下滑至二零一二年的每噸人民幣1,505.0元。截至二零一三年六月三十日止六個月，焦煤的平均市價為每噸人民幣1,259.0元。