

行業概覽

第一太平戴維斯報告

我們已委託獨立第三方全球房地產行業資深顧問第一太平戴維斯編製行業研究報告（「報告」），以分析中國各地區的物業市場。我們合共將向第一太平戴維斯支付人民幣900,000元作為編製報告的費用。

報告乃由第一太平戴維斯根據多份政府刊物、實地考察及訪談以及其就相關物業市場的獨家數據編製。

在編製報告時，如無法取得部份資料或有關資料不屬於其專業知識範疇，第一太平戴維斯已採用假設。儘管第一太平戴維斯乃於審慎考慮已知因素後採用假設，但第一太平戴維斯不能排除任何假設可能不正確的風險。報告亦載列大量直接來自第二手來源的資料或其他第三方資料。第一太平戴維斯不會對該等資料的準確性或完整性作出聲明或保證。

在編製及更新報告時，第一太平戴維斯已採取下文闡述的四步法提高預測的可信度及準確性：

- 市場調查：第一太平戴維斯的市場專家從不同來源搜集資料及數據，有關資料及數據提供了目前市場格局及趨勢的概況，亦構成了預測的基準。
- 確定推動力及因素：市場專家然後確定曾經及將會推動市場發展的因素以及曾經及將會限制市場增長的因素。
- 綜合意見：專家進一步與不同行業專家及顧問以及從業者及客戶進行討論及訪談。然後將所取得的數據與現有數據綜合，為預測數據提供更精確的基準。
- 質量控制：市場專家通過交叉檢查其他現有數據或資料而核實數據及預測，繼而最終確定報告。

報告內所載假設由於不能被合理預知的事件或多項事件（包括但不限於政府、個人、第三方及競爭對手的活動）而本質上屬不確定。可能導致實際結果會出現重大差別的具體因素包括房地產行業的內在風險、物業風險、融資風險、勞工風險、監管風險及環境問題等。

中國經濟

中國經濟概覽

中國中央政府深入實施經濟改革三十多年以來，中國經濟強勁增長。中國名義國內生產總值由二零零七年的人民幣265,810億元增長至二零一三年的人民幣568,850億元，複合年增長率為13.5%。中國人均國內生產總值由二零零七年的人民幣20,169元增長至二零一三年的人民幣41,804元，複合年增長率為12.9%。人均可支配收入由二零零七年的人民幣13,786元增長至二零一三年的人民幣26,955元，複合年增長率為11.8%。於二零一四年第一季，名義國內生產總值達到了人民幣128,210億元，較二零一三年同期增長7.4%。

行業概覽

下表顯示所示期間經選定的中國經濟指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
總人口(百萬)	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	0.5
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	26,581	31,405	34,090	40,151	47,288	51,932	56,885	13.5
實際國內生產總值 增長(%)	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	7.7	—
人均國內生產總值 (人民幣元)	20,169	23,708	25,608	30,015	35,181	38,355	41,804	12.9
房地產投資 ⁽¹⁾ (人民幣十億元)	2,529.8	3,120.3	3,624.2	4,826.0	6,179.7	7,180.4	8,601.3	22.6
人均可支配收入 (人民幣元)	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	11.8
固定資產投資 (人民幣十億元)	13,762	17,283	22,460	27,812	31,149	37,468	44,707	21.7
零售銷售額 (人民幣十億元)	8,921.0	11,483.0	13,267.8	15,699.8	18,391.9	21,030.7	23,781.0	17.8

(1) 根據中國國家統計局，房地產投資包括房地產開發商及商品房建築公司對住宅樓、廠房、倉庫、賓館、旅館、渡假村、寫字樓及配套服務設施等樓房建設及土地開發項目的投資。房地產投資不包括單純的土地交易。

迅速增長主要由於政府開支、基礎設施投資擴大及國內消費增長。國內生產總值迅速增長的同時，房地產投資也迅猛增長，房地產投資由二零零七年的人民幣25,298億元增長至二零一三年的人民幣86,013億元，複合年增長率達22.6%。消費品零售銷售額由二零零七年的人民幣89,210億元增長至二零一三年的人民幣237,810億元，複合年增長率達17.8%。

城鎮化

經濟增長的同時，中國城鎮化進程快速推進。中國城鎮化率由二零零七年的45.9%持續增長至二零一三年的53.7%。中國政府預計，在將來的十年中，城鎮化將會成為經濟發展及房地產業的動力之一。據中國國際經濟交流中心預測，於二零二零年中國城鎮化率將達57%，並將於二零三零年年底前達到70%。十二五計劃仍支持全國城鎮化。下表顯示於所示期間城鎮化的經選定資料：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
城市居民(百萬)	606.3	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8	731.1	3.2
總人口(百萬)	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	0.5
城鎮化率(%)	45.9	47.0	48.3	50.0	51.3	52.6	53.7	—

資料來源：中國國家統計局

人均可支配收入

隨着國家經濟發展，城市居民的財富亦有迅速增長。中國城市居民人均可支配收入由二零零七年的人民幣13,786元增長至二零一三年的人民幣26,955元，複合年增長率達11.8%。

中國地區經濟增長

北京

中國首都北京亦為中國政治、經濟、運輸、文化和教育的中心，佔地16,410平方公里。於二零一三年，北京人口達21.1百萬。

行業概覽

不少大型國有企業、國內知名私人企業和跨國公司均於北京設立總部。隨着國家經濟崛起，北京正逐漸成為國際大都會，本地生產總值由二零零七年的人民幣9,850億元增長至二零一三年的人民幣19,500億元，複合年增長率為12.1%，人均可支配收入由二零零七年的人民幣21,989元增長至二零一三年的人民幣40,321元，複合年增長率為10.6%。下表顯示所示年度經選定的北京經濟指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
人口(百萬)	16.8	17.7	18.6	19.6	20.2	20.7	21.1	3.9
本地生產總值 (人民幣十億元)	985	1,112	1,215	1,411	1,625	1,780	1,950	12.1
人均本地生產總值 (人民幣元)	60,096	64,491	66,940	73,856	81,658	87,091	93,213	7.6
固定資產投資 (人民幣十億元)	397	385	486	549	591	646	703	10.0
人均可支配收入 (人民幣元)	21,989	24,725	26,738	29,073	32,903	36,469	40,321	10.6
零售銷售額(人民幣十億元)	384	465	531	623	690	770	838	13.9

資料來源：北京統計局

瀋陽

瀋陽，為遼寧省的省會，位於中國東北部的中心，佔地12,881平方公里，二零一三年人口達7.3百萬。瀋陽的本地生產總值由二零零七年的人民幣3,070億元增長至二零一三年的人民幣7,160億元，複合年增長率達15.2%，人均可支配收入由二零零七年的人民幣14,607元增長至二零一三年的人民幣29,074元，複合年增長率達12.2%。下表顯示所示年度經選定的瀋陽經濟指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
人口(百萬)	7.1	7.1	7.2	7.2	7.2	7.2	7.3	0.5
本地生產總值 (人民幣十億元)	307	386	436	502	592	661	716	15.2
人均本地生產總值 (人民幣元)	43,499	48,230	55,816	63,667	72,637	80,532	86,850	12.2
固定資產投資 (人民幣十億元)	236	301	368	501	456	563	638	18.0
人均可支配收入(人民幣元)	14,607	17,013	18,475	20,541	23,326	26,431	29,074	12.2
零售銷售額(人民幣十億元)	123	150	178	207	243	280	319	17.2

資料來源：瀋陽統計局

鄭州

鄭州，為河南省的省會，佔地7,446平方公里，二零一三年的人口達9.2百萬。鄭州的本地生產總值由二零零七年的人民幣2,420億元增長至二零一三年的人民幣6,200億元，複合年增長率達17.0%，是華中各大城市中產值最高的城市。同時，人均可支配收入由二零零七年的人民幣13,692元增長至二零一三年的人民幣26,600元，複合年增長率達11.7%。下表顯示所示年度經選定的鄭州經濟指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
人口(百萬)	7.4	7.4	7.5	8.7	8.9	9.0	9.2	3.7
本地生產總值 (人民幣十億元)	242	300	330	400	491	555	620	17.0
人均本地生產總值 (人民幣元)	33,169	40,617	44,000	49,000	56,086	63,328	68,070	12.7
固定資產投資 (人民幣十億元)	137	177	229	276	300	367	440	21.5
人均可支配收入(人民幣元)	13,692	15,732	17,117	18,897	21,612	24,246	26,600	11.7
零售銷售額(人民幣十億元)	98	121	143	168	199	229	259	17.6

資料來源：鄭州統計局

行業概覽

佛山和汕頭

佛山和汕頭均位於廣東省。佛山位於廣東省經濟最發達的珠江三角洲(珠三角)，佔地3,848平方公里，二零一三年人口達7.3百萬。汕頭則位於廣東省東部，佔地2,064平方公里，二零一三年人口達5.4百萬。

佛山透過建設一系列城際交通系統(包括廣佛地鐵和道路網)加強與廣東省其他城市間的連接，廣州及佛山的整合預期將於二零二零年完成，屆時城鎮化率將超過90%。佛山的本地生產總值由二零零七年的人民幣3,590億元增長至二零一三年的人民幣7,010億元，複合年增長率達11.8%，本地生產總值位列珠三角城市第三。此外，佛山的人均可支配收入由二零零七年的人民幣21,112元增長至二零一三年的人民幣38,038元，複合年增長率達10.3%。

汕頭是廣東省東部的經濟及文化重心，汕頭的本地生產總值由二零零七年的人民幣830億元增長至二零一三年的人民幣1,560億元，複合年增長率達11.1%。此外，汕頭的人均可支配收入由二零零七年的人民幣11,716元增長至二零一三年的人民幣22,207元，複合年增長率達11.2%。下表顯示所示年度經選定的佛山及汕頭經濟指標：

佛山

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
人口(百萬)	6.3	6.6	6.9	7.2	7.2	7.3	7.3	2.5
本地生產總值(人民幣十億元)	359	433	482	565	658	671	701	11.8
人均本地生產總值(人民幣元)	59,329	68,033	71,691	80,313	86,073	92,781	96,000	8.4
固定資產投資(人民幣十億元)	99	126	147	172	194	213	238	15.7
人均可支配收入(人民幣元)	21,112	22,494	24,578	27,245	30,718	34,580	38,038	10.3
零售銷售額(人民幣十億元)	95	118	143	169	193	202	226	15.5

資料來源：佛山統計局

汕頭

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
人口(百萬)	5.0	5.1	5.1	5.2	5.3	5.3	5.4	1.3
本地生產總值(人民幣十億元)	83	95	104	121	128	142	156	11.1
人均本地生產總值(人民幣元)	16,563	18,789	20,283	23,067	24,095	26,252	28,661	9.6
固定資產投資(人民幣十億元)	21	26	29	30	44	61	78	24.4
人均可支配收入(人民幣元)	11,716	12,542	13,651	15,179	17,474	20,024	22,207	11.2
零售銷售額(人民幣十億元)	48	57	66	83	97	103	116	15.8

資料來源：汕頭統計局

廊坊

河北省的廊坊位處天津和北京之間，佔地面積6,429平方公里及二零一三年人口達4.4百萬。

行業概覽

廊坊被視為北京與天津之間的走廊，為環渤海經濟區的腹地。中央政府目前考慮提高北京、天津與河北省之間的地區合作計劃，從而於渤海灣地區建立三邊經濟體系。廊坊的經濟預期會受惠於該區域性的合作發展計劃，並於未來數年迅速增長。於二零一四年四月三日，廊坊政府和北京西城區政府訂立初步協議，內容有關將北京動物園服裝批發市場遷往永清台灣新城。值得注意的是，永清國瑞城距離永清台灣新城約一公里左右。搬遷批發市場將會提高該區的經濟活力，而批發市場的富有商戶將成為永清國瑞城的潛在買家。廊坊的本地生產總值由二零零七年的人民幣880億元增長至二零一三年的人民幣1,940億元，複合年增長率達14.0%，而廊坊的人均可支配收入由二零零七年的人民幣13,809元增長至二零一三年的人民幣26,985元，複合年增長率達11.8%。下表顯示所示年度經選定的廊坊經濟指標：

	二零零七年	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	二零一三年	複合年 增長率(%)
人口(百萬)	4.0	4.1	4.1	4.2	4.3	4.3	4.4	1.5
本地生產總值(人民幣十億元)	88	106	116	133	161	179	194	14.0
人均本地生產總值(人民幣元)	25,248	29,120	28,097	31,843	36,790	37,391	43,268	9.4
固定資產投資 (人民幣十億元)	69	93	128	91	109	131	158	14.9
人均可支配收入(人民幣元)	13,809	16,117	18,333	20,268	22,818	25,766	26,985	11.8
零售銷售額(人民幣十億元)	24	30	35	44	49	57	64	17.3

資料來源：廊坊統計局

海口和萬寧

海口和萬寧位於海南省，是熱門的旅遊勝地。海口位於海南島北岸，佔地2,305平方公里，二零一三年人口達1.7百萬。萬寧位處海南省東南面，位於海口以南139公里及三亞以北112公里，佔地面積4,444平方公里，二零一三年人口達554,500。

海南省省會海口是省內的經濟、文化和商業中心以及重要交通樞紐。海口的本地生產總值由二零零七年的人民幣400億元增長至二零一三年的人民幣910億元，複合年增長率達14.7%，而海口的人均可支配收入由二零零七年的人民幣12,289元增長至二零一三年的人民幣24,461元，複合年增長率達12.2%。

萬寧現正提升道路、電網和供水等基礎設施，藉以改善沿海旅遊業的發展前景。該市的十二五規劃指出未來的發展將依賴工業和旅遊業推動。萬寧的本地生產總值由二零零七年的人民幣60億元增長至二零一三年的人民幣150億元，複合年增長率達17.6%。萬寧的人均可支配收入由二零零七年的人民幣9,303元增長至二零一三年的人民幣22,038元，複合年增長率達15.5%。

下表顯示所示年度經選定的海口及萬寧經濟指標：

海口

	二零零七年	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	二零一三年	複合年 增長率(%)
人口(百萬)	1.5	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.7	2.1
本地生產總值 (人民幣十億元)	40	44	49	59	71	82	91	14.7
人均本地生產總值 (人民幣元)	22,109	24,420	26,366	30,329	35,669	38,719	41,955	11.3
固定資產投資 (人民幣十億元)	18	22	28	35	40	51	65	23.9
人均可支配收入(人民幣元)	12,289	14,150	15,237	16,720	19,730	22,331	24,461	12.2
零售銷售額(人民幣十億元)	19	23	28	33	39	44	49	17.1

資料來源：海口統計局

行業概覽

萬寧

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
人口(百萬)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0
本地生產總值 (人民幣十億元)	6	6	7	9	11	14	15	17.6
人均本地生產總值 (人民幣元)	10,007	12,472	14,056	16,972	22,616	24,476	26,735	17.8
固定資產投資 (人民幣十億元)	2	4	6	7	10	11	14	40.3
人均可支配收入(人民幣元)	9,303	10,941	12,566	14,830	17,470	19,980	22,038	15.5
零售銷售額(人民幣十億元)	2	2	3	3	3	4	5	16.9

資料來源：萬寧統計局

西安

西安是陝西省省會，位於中國西北面，佔地10,108平方公里，二零一三年人口達8.1百萬。西安的本地生產總值由二零零七年的人民幣1,860億元增長至二零一三年的人民幣4,880億元，複合年增長率達17.4%，而西安的人均可支配收入由二零零七年的人民幣12,662元增長至二零一三年的人民幣33,100元，複合年增長率達17.4%。下表顯示所示年度經選定的西安經濟指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
人口(百萬)	7.6	7.7	7.8	7.8	7.9	8.0	8.1	1.1
本地生產總值(人民幣十億元)	186	232	272	324	386	437	488	17.4
人均本地生產總值(人民幣元)	22,463	27,794	32,411	38,343	45,475	54,892	56,871	16.7
固定資產投資(人民幣十億元)	144	191	250	325	335	424	514	23.6
人均可支配收入(人民幣元)	12,662	15,206	18,963	22,244	25,981	29,982	33,100	17.4
零售銷售額(人民幣十億元)	94	118	138	164	197	224	255	18.1

資料來源：西安統計局

中國大都市圈

根據中國國家發展和改革委員會(發改委)的研究，京津都市圈⁽¹⁾、珠三角⁽²⁾及長江三角洲(長三角)⁽³⁾為中國三大經濟區，於不久的將來將成為中國經濟發展的火車頭。

京津都市圈

北京為中國首都，亦是中國的政治、文化及教育中心。天津為中國四個直轄市之一。京津都市圈的房地產投資由二零零七年的人民幣2,500億元增長至二零一三年的人民幣4,960億元，複合年增長率達12.1%。京津都市圈的竣工建築面積由二零零七年的49百萬平方米增長至二零一三年的66百萬平方米，複合年增長率為5.3%。

珠三角經濟區

珠三角為中國經濟最活躍的地區之一，其本地生產總值於二零一三年達人民幣53,060億元，佔中國國內生產總值約9.3%。於二零零八年十二月，發改委頒佈《珠江三角洲地區改革

- (1) 京津都市圈為中國的一處都市圈區域，包括北京及天津。
- (2) 珠三角包括廣州、深圳、佛山、珠海、中山、肇慶、惠州、東莞及江門。
- (3) 長三角包括上海、江蘇省及浙江省。

行業概覽

發展規劃綱要》的中期發展規劃建議。根據該規劃，珠三角的人均本地生產總值將於二零二零年前達至人民幣135,000元，而第三產業將構成珠三角本地生產總值的60%，城鎮化率達85%。

在所有珠三角城市中，廣州和深圳區內兩大都市的合併本地生產總值過往曾於二零一三年佔珠三角本地生產總值約56%。廣州和深圳的經濟增長迅速。廣州的本地生產總值由二零零七年的人民幣7,050億元增長至二零一三年的人民幣15,420億元，複合年增長率達13.9%，而深圳的本地生產總值由二零零七年的人民幣6,765億元增長至二零一三年的人民幣14,500億元，複合年增長率達13.6%。根據廣東省統計局的資料，廣州的人均可支配收入由二零零七年的人民幣18,951元增長至二零一三年的人民幣42,066元，複合年增長率達14.2%，而深圳的人均可支配收入由二零零七年的人民幣24,870元增長至二零一三年的人民幣44,653元，複合年增長率達10.2%。

珠三角擁有高度發達的房地產市場，其房地產投資由二零零七年的人民幣2,240億元增加至二零一三年的人民幣5,390億元，複合年增長率達15.8%。竣工總建築面積由二零零七年的33百萬平方米增加5.3%至二零一三年的45百萬平方米，而已售總建築面積則由二零零七年的49百萬平方米增加至二零一二年的58百萬平方米，複合年增長率達3.4%。未來，第三產業發展以及快速的城鎮化進程將進一步推動區內房地產市場的增長。

長三角經濟區

長三角經濟區包括上海以及南京、蘇州、杭州及寧波等區內其他重要經濟中心。長三角的本地生產總值由二零零七年的人民幣56,990億元增長至二零一三年的人民幣118,330億元，複合年增長率達12.9%。於二零一三年，長三角的本地生產總值佔中國國內生產總值約20.8%。

於二零一零年六月，發改委發佈《長江三角洲地區區域規劃》。根據該規劃，長三角將打造成世界級大都市圈，成為物流、金融及國際貿易中心。長三角人均本地生產總值將於二零二零年前達至人民幣110,000元，而第三產業將構成本地生產總值的53%，城鎮化率將達至72%。

儘管二零一一年實施連串限購令，但長三角房地產投資於二零零七年至二零一三年期間仍有長足增長。根據當地政府統計局的資料，長三角的房地產投資由二零零七年的人民幣5,650億元增長至二零一三年的人民幣16,280億元，複合年增長率達19.3%。竣工建築面積由二零零七年的155百萬平方米增加至二零一三年的167百萬平方米，複合年增長率達1.2%。

行業概覽

下表顯示經選定的京津都市圈、珠三角及長三角經濟指標：

		截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
		二零零七年	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	二零一三年	
京津都市圈 ⁽¹⁾	本地生產總值 (人民幣十億元).....	1,510	1,783	1,967	2,334	2,756	3,069	3,387	14.4
	房地產投資 (人民幣十億元).....	250	256	307	377	412	441	496	12.1
	竣工建築面積 (百萬平方米).....	49	51	55	46	48	51	66	5.3
	已售建築面積 (百萬平方米).....	37	26	40	32	31	36	37	0.1
珠三角 ⁽²⁾	本地生產總值 (人民幣十億元).....	2,576	2,995	3,215	3,767	4,372	4,790	5,306	12.8
	房地產投資 (人民幣十億元).....	224	256	258	312	402	448	539	15.8
	竣工建築面積 (百萬平方米).....	33	34	39	42	45	30	45	5.3
	已售建築面積 (百萬平方米).....	49	38	55	56	55	58	不適用	不適用
長三角 ⁽³⁾	本地生產總值 (人民幣十億元).....	5,699	6,585	7,249	8,631	10,062	10,877	11,833	12.9
	房地產投資(人民幣十億元)	565	645	706	931	1,221	1,381	1,623	19.3
	竣工建築面積(百萬平方米)	155	150	153	148	152	164	167	1.2
	已售建築面積(百萬平方米)	158	107	192	164	133	149	187	2.8

資料來源：地方政府統計局

附註：

- (1) 京津都市圈包括北京及天津。
- (2) 珠三角包括廣州、深圳、佛山、珠海、中山、肇慶、惠州、東莞及江門。
- (3) 長三角包括上海、江蘇省及浙江省。

中國房地產市場

中國經濟增長為房地產業注入發展動力。中國房地產的投資總額由二零零七年的人民幣25,290億元增加至二零一三年的人民幣86,010億元，複合年增長率達22.6%。與此同時，開發中及竣工建築面積大幅增長。經濟發展、城鎮化和可支配收入上升推動物業需求，在房地產行業增長及住房價格上升中扮演著重要角色。已售總建築面積由二零零七年的774百萬平方米增加至二零一三年的1,306百萬平方米，複合年增長率達9.1%。物業平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,864元增加至二零一三年的每平方米人民幣6,235元，複合年增長率達8.3%。

下表顯示所示期間的中國主要房地產市場指標：

		截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
		二零零七年	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	二零一三年	
房地產投資(人民幣十億元).....		2,529	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	22.6
未平整土地成交量(百萬平方米).....		402	394	319	400	443	357	388	-0.6
開發中物業(百萬平方米).....		2,363	2,833	3,204	4,055	5,068	5,734	6,656	18.8
竣工總建築面積 (百萬平方米).....		606	665	727	787	926	994	1,014	9.0
已售總建築面積 (百萬平方米).....		774	660	948	1,048	1,094	1,113	1,306	9.1
物業平均售價 (每平方米人民幣元).....		3,864	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791	6,235	8.3

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

地區物業市場

北京物業市場

北京的房地產投資由二零零七年的人民幣1,996億元增加至二零一三年的人民幣3,483億元，複合年增長率為9.7%。竣工總建築面積由二零零七年的28.9百萬平方米，下降1.3%至二零一三年的26.7百萬平方米。已售總建築面積由二零零七年的21.8百萬平方米下降2.3%至二零一三年的19.0百萬平方米。平均售價由二零零七年的每平方米人民幣11,553元增加至二零一二年的每平方米人民幣17,022元，複合年增長率為8.1%。

北京住宅市場

受限購令影響，北京竣工及已售住宅物業的建築面積於二零一零年至二零一一年期間分別下跌6.0%及12.2%，但於二零一二年反彈及於二零一三年保持穩定。二零一三年的竣工建築面積達到16.9百萬平方米，較二零一二年增加11.1%。二零一三年的已售建築面積達到13.6百萬平方米，較二零一二年減少8.1%。二零一二年的平均售價達到每平方米人民幣16,553元，二零零七年以來複合年增長率達9.2%。北京住宅市場的潛在買家來自四方八面，而且市區供應日趨減少，推動市區住宅物業升值及對鄰近地區的物業需求。

北京寫字樓市場

北京竣工寫字樓物業的建築面積由二零零七年的3.2百萬平方米，下降28.1%至二零一二年的2.3百萬平方米。然而，北京寫字樓物業的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣15,152元增長至二零一二年的每平方米人民幣22,114元，複合年增長率達7.9%。

北京零售市場

由於開發商有意把握二零零八年奧運會帶來的零售商機，北京的零售市場供應於二零零七年至二零零九年間呈爆炸性增長。於二零零九年，竣工零售商舖達3.2百萬平方米，為二零零七年至二零一二年期間的最高值。零售物業的竣工建築面積隨後於二零一一年下降至2.3百萬平方米，但於二零一二年增長4.3%。零售物業的已售建築面積於二零一零年至二零一一年期間下降21.4%，其後於二零一一年至二零一二年期間增長4.6%。零售物業的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣17,585元增加至二零一二年的每平方米人民幣20,476元，複合年增長率達3.1%。

北京土地市場

北京未平整土地的供應有限，二環路內的供應尤其短缺。二零一三年，交易市場中僅有32,754平方米的未平整土地，佔全市總供應量的0.2%。此外，二零零七年至二零一三年期間，北京人口持續增長，期間的複合年增長率為3.9%，遠高於全國同期0.5%的平均增長率。未平整土地供應有限，加上人口增長強勁，令房地產物業成為寶貴的資產。北京中心地區的供應短缺亦帶動了周邊地區的物業需求。以鄰近的廊坊為例，該市已成為在北京工作人士的熱門選擇。下表顯示二零零七年至二零一三年期間北京二環路內未平整土地的交易狀況：

	二零零七年	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	二零一三年	複合年 增長率(%)
二環路內未平整土地供應(平方米)	12,698	無	6,295	2,500	26,276	33,291	32,754	17.1
北京總土地供應量(百萬平方米)	6.0	10.1	13.7	20.6	13.9	9.9	20.8	23.0
百分比(%)	0.2	無	無	無	0.2	0.3	0.2	—

資料來源：第一太平戴維斯研究和諮詢部門

行業概覽

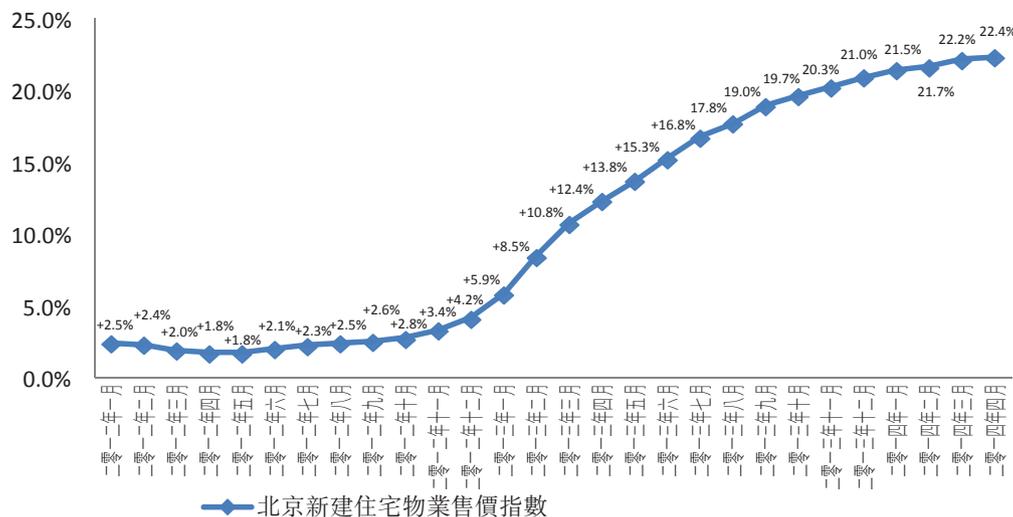
下表顯示所示期間經選定的北京物業市場指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
房地產投資(人民幣十億元).....	199.6	190.9	233.8	290.1	303.6	315.3	348.3	9.7
住宅.....	99.2	94.1	90.7	150.9	177.83	162.8	172.5	10.4
寫字樓.....	24.2	17.1	16.7	25.9	36.4	38.5	不適用	9.7*
零售.....	26.7	24.0	20.1	33.6	29.7	27.6	不適用	0.7*
竣工總建築面積 (百萬平方米).....	28.9	25.6	26.8	23.9	22.5	23.9	26.7	-1.3
住宅.....	18.5	14.0	16.1	15.0	13.2	15.2	16.9	-1.5
寫字樓.....	3.2	3.7	3.2	2.0	2.5	2.3	2.7	-2.8
零售.....	3.2	3.1	3.2	2.7	2.3	2.4	不適用	不適用
已售總建築面積 (百萬平方米).....	21.8	13.4	23.6	16.4	14.4	19.4	19.0	-2.3
住宅.....	17.3	10.3	18.8	12.0	10.4	14.8	13.6	-3.9
寫字樓.....	2.7	1.4	2.6	2.1	2.1	2.5	3.2	2.9
零售.....	1.4	1.1	1.6	1.4	1.1	1.1	不適用	-4.7*
平均售價 (每平方米人民幣元).....	11,553	12,418	13,799	17,782	16,852	17,022	不適用	8.1*
住宅.....	10,661	11,648	13,224	17,151	15,518	16,553	不適用	9.2*
寫字樓.....	15,152	16,554	16,857	23,413	23,702	22,114	不適用	7.9*
零售.....	17,585	17,148	19,091	22,452	24,920	20,476	不適用	3.1*

資料來源：北京統計局

附註：*此數據以二零零七年至二零一二年的數據計算。

下圖顯示二零一二年一月至二零一四年四月期間北京市新建住宅物業售價的每月同比變動。



資料來源：中國國家統計局

附註：北京新建住宅物業售價指數由中國國家統計局公佈，當局會每月公佈70個大中型城市的住宅物業售價指數，指數以二零一零年為基準年份。

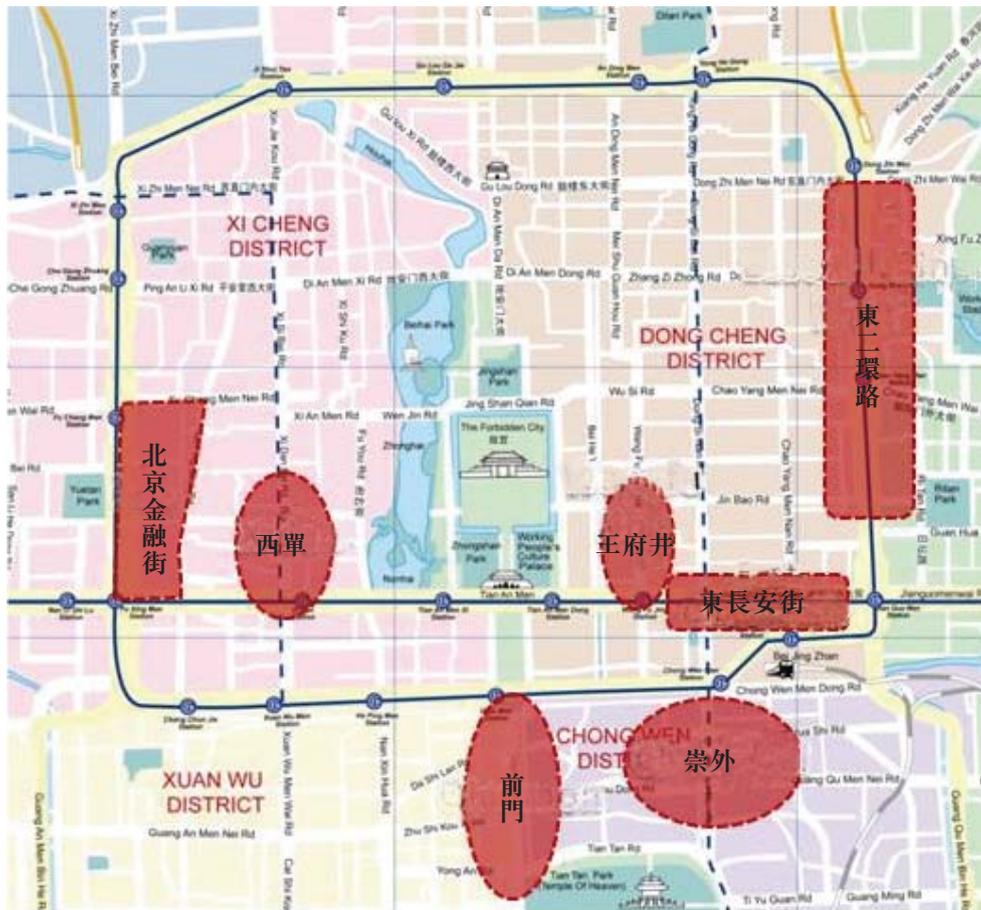
截至二零一四年三月三十一日，我們於北京的項目包括北京國瑞城、富貴園及京禧閣。考慮到物業所在位置及目標客戶偏好，我們在北京的主要競爭對手包括金融街控股股份有限公司及新世界中國地產有限公司。

行業概覽

北京二環路的物業市場

北京二環路內有七大商圈，包括北京金融街、崇外大街商圈、東長安街、東二環路、前門商圈、西單商圈及王府井商圈，其中前門、西單及王府井屬傳統商業區，崇外大街商圈為迅速發展的新興商業區。根據《北京市東城區總體發展戰略規劃(2011年-2030年)》，崇外大街商圈將致力發展現代商業及服務產業，因此該等企業需要優質寫字樓作為總部。此外，預期區內將會發展零售商舖及招待設施作為寫字樓配套。長期而言，預期市場對優質樓宇的需求將會推動崇外大街商圈的整體物業市場發展。

以下地圖顯示北京二環路內的七大商圈。



附註：北京二環路內的商業區以紅色標示，分別為北京金融街、崇外大街商圈(崇外商圈)、東長安街、東二環路、前門商圈、王府井商圈及西單商圈。

崇外大街物業市場

該地區在二十世紀九十年代初經過大規模城市重建。隨着二十一世紀初國瑞城的開發

行業概覽

及推出，該地區變得多元化。截至二零一四年三月三十一日，該地區有四個零售項目、五幢寫字樓、四間酒店及多幢中高端及高端公寓。

崇外大街已接近完全開發，該區的物業開發活動將因土地供應稀缺而減少。未來土地供應將主要來自城市重建目。於未來三年，該區將開發的項目計有北京國瑞中心及崇文門菜市場地塊，合共提供總建築面積179,125平方米。值得注意的是，北京國瑞中心項目是未來三年東城區東二環路內唯一的多用途開發項目。

國瑞地產目前在祈年大街西側進行一級土地開發項目，規劃建築面積達為427,404平方米。根據北京市發展與改革委員會、北京市土地局及北京市土地整理儲備中心發佈的資料，該項目是天安門一公里內最大的一級土地開發項目。

崇外大街的中心地段吸引了具有強勁購買力的買家。由於距離中央商業區僅約3.8公里、北京金融街5.1公里、東長安街1.1公里及東二環路2.1公里，該地區中高端住宅項目的居民及潛在買家主要為在上述商業區工作的商人、高管及白領僱員。我們預計中心地段和新住宅供應稀缺將支撐高房價。

下表顯示截至二零一四年三月三十一日崇外大街次市場的狀況。

	零售	寫字樓	住宅	50年公寓
物業水平.....	中	中高	中高	中高
租金要價 (每月每平方米人民幣元).....	購物中心 200-700	180-210	—	—
售價(每平方米人民幣元).....	—	30,000-40,000	45,000-60,000 (二手)	65,000-70,000 (一手)

來源：第一太平戴維斯研究和諮詢部門

下表反映了截至二零一四年三月三十一日崇外大街零售市場的狀況。

	北京新世界	國瑞購物中心	搜秀城	富貴園購物中心
定位.....	中	中	中低	中低
開業日期.....	一九九八年	二零零九年	二零零四年	二零零八年
類型.....	百貨商店	購物中心	市場	購物中心
零售區域(平方米).....	93,000	114,000	30,000	26,000
主要租戶.....	I do、Esprit	H&M、C&A	Max電影院	家樂福、國美

行業概覽

北京二環路內的物業市場的競爭格局

下表顯示截至二零一四年三月三十一日以總建築面積計北京二環路內的10大物業開發商：

排名	公司	總建築面積 (概約平方米)
1	金融街控股股份有限公司	1,573,000
2	國瑞地產	1,389,000
3	新世界中國地產有限公司	1,319,000
4	香港長江實業公司	800,000
5	天鴻集團公司	622,000
6	SOHO 中國有限公司	444,000
7	北京興隆置業有限公司	422,000
8	中糧集團	415,000
9	恒基兆業地產有限公司	383,000
10	北京金第房地產開發有限公司	370,000

附註：物業開發商的排名乃根據以下假設及方法排列：

- (1) 物業開發商的排名是以截至二零一四年三月三十一日已竣工及開發中的房地產物業項目的總建築面積計算；及
- (2) 國瑞地產數據由本公司提供，而其餘物業開發商的數據來自：(i)克而瑞信息集團及中國房地產指數系統的物業表；(ii)公司年報及公佈，以及互聯網上其他公開可得資料；及(iii)第一太平戴維斯的獨家物業市場數據。

廊坊物業市場

廊坊的房地產投資由二零零七年的人民幣123億元增加至二零一三年的人民幣304億元，複合年增長率為16.3%。竣工總建築面積由二零零七年的1.8百萬平方米增加至二零一二年的6.1百萬平方米，複合年增長率為27.6%。已售總建築面積由二零零七年的3.6百萬平方米增加至二零一二年的7.1百萬平方米，複合年增長率為14.5%。平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,384元增加至二零一二年的每平方米人民幣5,877元，複合年增長率達11.7%。

廊坊住宅市場

廊坊的住宅市場自二零零七年起發展迅速。廊坊竣工住宅物業建築面積由二零零七年的1.5百萬平方米增加至二零一二年的5.1百萬平方米，複合年增長率達27.7%。廊坊的已售住宅物業建築面積由二零零七年的3.5百萬平方米增加至二零一二年的6.5百萬平方米，複合年增長率達13.2%。廊坊住宅物業的平均售價於過去十年穩步上升，於二零一二年升至每平方米人民幣5,581元的高位，二零零七年至二零一二年期間的複合年增長率為10.8%。儘管嚴格的按揭規定令二零一一年至二零一二年期間的交投放緩，但由於在北京被限購的買家轉投廊坊市場，令當地二零一一年至二零一二年期間的平均售價上升10%。

行業概覽

下表載列所示期間經選定的廊坊物業市場指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
房地產投資(人民幣十億元).....	12.3	22.0	24.8	24.9	29.4	24.3	30.4	16.3
住宅.....	11.3	18.8	23.0	20.8	22.6	19.5	不適用	11.5*
竣工總建築面積								
(百萬平方米).....	1.8	2.2	5.0	5.8	7.5	6.1	不適用	27.6*
住宅.....	1.5	2.1	4.6	5.2	6.5	5.1	不適用	27.7*
已售總建築面積								
(百萬平方米).....	3.6	4.2	6.3	8.2	7.3	7.1	不適用	14.5*
住宅.....	3.5	4.1	6.1	7.6	6.8	6.5	不適用	13.2*
平均售價								
(每平方米人民幣元).....	3,384	3,931	4,157	4,877	5,345	5,877	不適用	11.7*
住宅.....	3,336	3,904	4,142	4,869	5,070	5,581	不適用	10.8*

資料來源：廊坊統計局

附註：*此數據以二零零七年至二零一二年的數據計算。

於二零一四年三月三十一日，我們於廊坊的項目包括永清國瑞城。考慮到物業所在位置及目標客戶偏好，我們在廊坊的主要競爭對手包括榮盛房地產發展股份有限公司及香河縣城鎮房地產綜合開發有限公司。

廊坊物業市場的競爭格局

下表載列截至二零一四年三月三十一日以總建築面積計廊坊的10大住宅物業開發商：

排名	公司	總建築面積 (概約平方米)
1	華夏幸福基業	7,389,400
2	恆盛投資集團	5,400,000
3	K2地產	5,336,000
4	浙江新商博投資有限公司	4,500,000
5	榮盛房地產發展股份有限公司	3,022,200
6	香河縣城鎮房地產綜合開發有限公司	2,963,000
7	國瑞地產	2,137,000
8	天洋置地	1,800,000
9	三河福成房地產開發有限公司	1,250,000
10	天地控股集團	1,081,000

附註：物業開發商的排名乃根據以下假設及方法排列：

- (1) 物業開發商的排名是以截至二零一四年三月三十一日已竣工及開發中的房地產物業項目的總建築面積計算；及
- (2) 國瑞地產數據由本公司提供，而其餘物業開發商的數據來自：(i)克而瑞信息集團及中國房地產指數系統的物業表；(ii)公司年報及公佈，以及互聯網上其他公開可得資料；及(iii)第一太平戴維斯的獨家物業市場數據。

行業概覽

瀋陽物業市場

瀋陽的房地產投資由二零零七年的人民幣730億元增加至二零一三年的人民幣2,184億元，複合年增長率為20%。瀋陽的竣工總建築面積由二零零七年的12.9百萬平方米增加至二零一三年的14.6百萬平方米，複合年增長率達2.1%。瀋陽的已售總建築面積由二零零七年的14.6百萬平方米增加至二零一三年的22.6百萬平方米，複合年增長率達7.6%。瀋陽的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,699元增加至二零一三年的每平方米人民幣6,348元，複合年增長率達9.4%。

瀋陽住宅市場

瀋陽的住宅市場自二零零七年起表現穩定。竣工住宅物業建築面積由二零零七年的10.9百萬平方米增加至二零一三年的12.3百萬平方米，複合年增長率為2%。已售住宅物業建築面積由二零零七年的13.6百萬平方米增加至二零一三年的20.2百萬平方米，複合年增長率為6.8%。住宅物業的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,536元穩步增加至二零一二年的每平方米人民幣6,074元，複合年增長率為9.4%。

瀋陽寫字樓市場

瀋陽寫字樓空間的供應有限。瀋陽的已竣工寫字樓物業建築面積由二零零七年的0.4百萬平方米增加至二零一二年的0.6百萬平方米，複合年增長率為8.4%。瀋陽的已售寫字樓物業建築面積由二零零七年的0.1百萬平方米增加至二零一二年的0.2百萬平方米，複合年增長率為14.9%。瀋陽的寫字樓物業平均售價由二零零七年的每平方米人民幣5,394元增加至二零一二年的每平方米人民幣11,288元，複合年增長率為15.9%。

瀋陽零售市場

瀋陽的已竣工零售物業建築面積由二零零七年的1.1百萬平方米增加至二零一二年的2.5百萬平方米，複合年增長率為17.8%。瀋陽的已售零售物業建築面積由二零零七年的0.8百萬平方米增加至二零一二年的1.9百萬平方米，複合年增長率為18.9%。瀋陽零售物業的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣6,017元增加至二零一二年的每平方米人民幣9,712元，複合年增長率為10.0%。

行業概覽

下表顯示所示期間經選定的瀋陽物業市場指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
房地產投資(人民幣十億元).....	73.0	101.1	118.9	145.0	168.5	194.3	218.4	20.0
住宅.....	55.9	72.9	80.2	100.4	126.1	133.1	157.5	18.8
寫字樓.....	2.5	4.6	6.1	6.4	5.1	10.1	不適用	32.2*
零售.....	10.7	17.5	26.3	29.1	27.3	35.9	不適用	27.4*
竣工總建築面積 (百萬平方米).....	12.9	12.9	12.9	13.9	19.8	20.7	14.6	2.1
住宅.....	10.9	10.8	10.8	11.1	16.1	16.4	12.3	2.0
寫字樓.....	0.4	0.3	0.2	0.2	0.3	0.6	不適用	8.4*
零售.....	1.1	1.3	1.6	2.0	2.6	2.5	不適用	17.8*
已售總建築面積 (百萬平方米).....	14.6	14.7	15.3	17.5	21.7	24.7	22.6	7.6
住宅.....	13.6	13.1	13.7	15.2	19.5	22.0	20.2	6.8
寫字樓.....	0.1	0.2	0.2	0.3	0.1	0.2	不適用	14.9*
零售.....	0.8	1.2	1.2	1.7	1.6	1.9	不適用	18.9*
平均售價 (每平方米人民幣元).....	3,699	4,128	4,464	5,411	5,884	6,321	6,348	9.4
住宅.....	3,536	3,856	4,196	5,109	5,613	5,989	6,074	9.4
寫字樓.....	5,394	6,622	7,639	6,939	7,175	11,288	不適用	15.9*
零售.....	6,017	6,681	7,113	7,788	8,999	9,712	不適用	10.0*

資料來源：瀋陽統計局

附註：*此數據以二零零七年至二零一二年的數據計算。

下圖顯示二零一二年一月至二零一四年四月期間瀋陽新建住宅物業售價的每月同比變動。



資料來源：中國國家統計局

附註：瀋陽新建住宅物業售價指數由中國國家統計局公佈，當局會每月公佈70個大中型城市的住宅物業售價指數，指數以二零一零年為基準年份。

截至二零一四年三月三十一日，我們於瀋陽的項目為瀋陽國瑞城。考慮到物業所在位置及目標客戶偏好，我們在瀋陽的主要競爭對手包括瀋陽長峰房地產開發公司及萬科集團。

行業概覽

瀋陽物業市場的競爭格局

下表顯示截至二零一四年三月三十一日以總建築面積計瀋陽二環路內的10大物業開發商：

排名	公司	總建築面積 (概約平方米)
1	瀋陽長峰房地產開發公司	3,300,000
2	國瑞地產	1,714,000
3	萬科集團	1,638,700
4	華潤置地	1,650,000
5	世茂集團	1,600,000
6	嘉里建設有限公司	1,300,000
7	華府置地	1,295,000
8	裕景地產集團	1,250,000
9	寶能集團	1,000,000
10	樂天集團	980,000

附註：物業開發商的排名乃根據以下假設及方法排列：

- (1) 物業開發商的排名是以截至二零一四年三月三十一日已竣工及開發中的房地產物業項目的總建築面積計算；及
- (2) 國瑞地產數據由本公司提供，而其餘物業開發商的數據來自：(i)克而瑞信息集團及中國房地產指數系統的物業表；(ii)公司年報及公佈，以及互聯網上其他公開可得資料；及(iii)第一太平戴維斯的獨家物業市場數據。

鄭州物業市場

鄭州經濟增長迅速，為房地產產業的發展增添動力。鄭州房地產投資總額由二零零七年的人民幣299億元增加至二零一三年的人民幣1,445億元，複合年增長率達30.0%。鄭州的竣工總建築面積由二零零七年的6.7百萬平方米增加至二零一三年的11.4百萬平方米，複合年增長率為9.3%。鄭州的已售總建築面積由二零零七年的11.0百萬平方米增加至二零一三年的16.2百萬平方米，複合年增長率為6.7%。鄭州的平均售價則由二零零七年的每平方米人民幣3,926元增加至二零一二年的每平方米人民幣7,162元，複合年增長率為10.5%。

鄭州住宅市場

鄭州已竣工住宅物業的建築面積由二零零七年的5.4百萬平方米增加至二零一三年的7.6百萬平方米，複合年增長率達5.9%。鄭州的已售住宅物業建築面積由二零零七年的10.1百萬平方米增加至二零一三年的13.1百萬平方米，複合年增長率為4.4%。鄭州住宅物業的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,328元增加至二零一三年的每平方米人民幣6,587元，複合年增長率為12.1%。

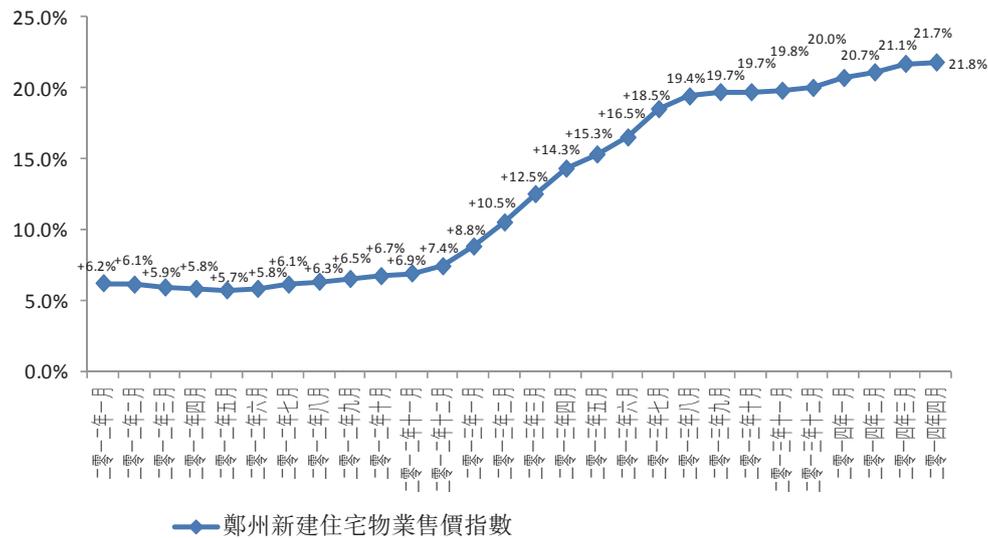
行業概覽

下表顯示所示期間經選定的鄭州物業市場指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
房地產投資(人民幣十億元).....	29.9	43.0	51.4	77.5	92.4	109.5	144.5	30.0
住宅.....	22.5	33.8	39.4	55.6	62.7	67.6	91.1	26.2
竣工總建築面積 (百萬平方米).....	6.7	6.9	6.4	9.5	14.9	14.5	11.4	9.3
住宅.....	5.4	6.3	5.3	7.5	13.1	10.4	7.6	5.9
已售總建築面積 (百萬平方米).....	11.0	7.0	12.0	15.6	15.6	14.4	16.2	6.7
住宅.....	10.1	6.3	10.9	14.3	13.1	12.3	13.1	4.4
平均售價 (每平方米人民幣元).....	3,926	4,467	4,910	4,957	5,704	6,253	7,162	10.5
住宅.....	3,328	3,648	4,054	4,595	4,692	5,643	6,587	12.1

資料來源：鄭州統計局

下圖顯示二零一二年一月至二零一四年四月期間鄭州新建住宅物業售價的每月同比變動。



資料來源：中國國家統計局

附註：鄭州新建住宅物業售價指數由中國國家統計局公佈，當局會每月公佈70個大中型城市的住宅物業售價指數，指數以二零一零年為基準年份。

截至二零一四年三月三十一日，我們於鄭州的項目為鄭州國瑞城。考慮到物業所在位置及目標客戶偏好，我們在鄭州的主要競爭對手包括居易國際及河南裕鴻置業有限公司。

行業概覽

鄭州的物業市場競爭格局

下表顯示截至二零一四年三月三十一日以總建築面積計新鄭縣級市的10大住宅物業開發商：

排名	公司	總建築面積 (概約平方米)
1	居易國際	1,540,000
2	新鄭市國瑞房地產開發有限公司	854,000
3	河南裕鴻置業有限公司	800,000
4	華和置業有限公司	700,000
5	鄭州綠都置業有限公司	675,000
6	河南正商置業有限公司	500,000
7	鄭州恒基實業有限公司	450,000
8	河南昭元置業有限公司	320,000
9	河南保利置業有限公司	201,000
10	鄭州正力置業有限公司	180,000

附註：物業開發商的排名乃根據以下假設及方法排列：

- (1) 物業開發商的排名是以截至二零一四年三月三十一日已竣工及開發中房地產物業項目的總建築面積計算；及
- (2) 國瑞地產數據由本公司提供，而其餘物業開發商的數據來自：(i)克而瑞信息集團及中國房地產指數系統的物業表；(ii)公司年報及公佈，以及互聯網上其他公開可得資料；及(iii)第一太平戴維斯的獨家物業市場數據。

汕頭物業市場

汕頭的房地產投資由二零零七年的人民幣35億元增加至二零一三年的人民幣151億元，複合年增長率為27.6%。汕頭的竣工總建築面積由二零零七年的1.6百萬平方米增加至二零一二年的2.1百萬平方米，複合年增長率達5.6%。汕頭的已售總建築面積由二零零七年的1.8百萬平方米下降至二零一三年的1.73百萬平方米，複合年增長率達0.7%。汕頭的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,249元增加至二零一三年的每平方米7,304元，複合年增長率達14.5%。

汕頭住宅市場

汕頭已竣工住宅物業的建築面積由二零零七年的1.3百萬平方米增加至二零一二年的1.6百萬平方米，複合年增長率為4.2%。汕頭的已售住宅物業建築面積由二零零七年的1.5百萬平方米增加至二零一三年的1.59百萬平方米，複合年增長率為1.0%。汕頭住宅物業的平均售價由二零零七年每平方米人民幣3,061元增加至二零一三年的每平方米人民幣6,993元，複合年增長率達14.8%。

行業概覽

下表顯示所示期間經選定的汕頭物業市場指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
房地產投資								
(人民幣十億元)	3.5	3.3	3.8	4.9	7.1	8.3	15.1	27.6
住宅	2.6	2.4	2.8	3.5	5.6	5.8	不適用	17.4*
竣工總建築面積								
(百萬平方米)	1.6	1.3	1.6	1.1	1.9	2.1	1.9	2.9
住宅	1.3	1.0	1.2	0.9	1.5	1.6	不適用	4.2*
已售總建築面積								
(百萬平方米)	1.8	1.4	1.3	1.6	1.7	1.9	1.73	-0.7
住宅	1.5	1.2	1.1	1.5	1.4	1.7	1.59	1.0
平均售價								
(每平方米人民幣元)	3,249	3,095	3,696	4,270	5,124	6,039	7,304	14.5
住宅	3,061	3,125	3,504	4,159	4,790	5,879	6,993	14.8

資料來源：汕頭統計局

截至二零一四年三月三十一日，我們於汕頭的項目為汕頭國瑞建材家居博覽中心。考慮到物業所在位置及目標客戶偏好，我們在汕頭的主要競爭對手包括國泰家具(GoTop)及香江家居。

佛山物業市場

佛山的房地產投資由二零零七年的人民幣315億元增加至二零一三年的人民幣745億元，複合年增長率為15.4%。佛山的竣工總建築面積由二零零七年的4.6百萬平方米增加至二零一三年的6.0百萬平方米，複合年增長率達4.6%。佛山的已售總建築面積由二零零七年的7.7百萬平方米增加至二零一二年的8.0百萬平方米，複合年增長率為0.8%。佛山的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣5,280元增加至二零一二年的每平方米人民幣7,944元，複合年增長率為8.8%。

佛山住宅市場

作為珠三角發展最快的城市之一，佛山的住宅市場亦發展迅速。佛山已竣工住宅物業的建築面積由二零零七年的4.0百萬平方米增加至二零一二年的5.1百萬平方米，複合年增長率為5.0%。佛山的已售住宅物業建築面積由二零零七年的6.9百萬平方米增加至二零一二年的7.1百萬平方米，複合年增長率為0.6%。佛山住宅物業的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣5,275元增加至二零一二年的每平方米人民幣7,944元，複合年增長率為8.5%。

下表載列所示期間經選定的佛山物業市場指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
房地產投資(人民幣十億元)	31.5	40.4	35.8	48.6	59.7	63.8	74.5	15.4
住宅	20.5	26.7	26.3	40.0	45.7	43.2	50.5	16.2
竣工總建築面積								
(百萬平方米)	4.6	3.2	2.4	6.2	6.1	6.5	6.0	4.6
住宅	4.0	2.7	2.0	5.0	5.0	5.1	不適用	5.0*
已售總建築面積								
(百萬平方米)	7.7	5.4	7.8	8.9	8.7	8.0	不適用	0.8*
住宅	6.9	4.8	7.1	7.8	7.5	7.1	不適用	0.6*
平均售價								
(每平方米人民幣元)	5,280	5,384	6,256	7,545	8,039	8,046	不適用	8.8*
住宅	5,275	5,366	6,204	7,648	8,207	7,944	不適用	8.5*

資料來源：佛山統計局

附註：* 此數據以二零零七年至二零一二年的數據計算。

行業概覽

海口物業市場

海口的房地產投資由二零零七年的人民幣61億元增加至二零一三年的人民幣256億元，複合年增長率為27.0%。海口的竣工總建築面積由二零零七年的1.3百萬平方米增加至二零一三年的2.0百萬平方米，複合年增長率達7.4%。海口的已售總建築面積由二零零七年的1.7百萬平方米增加至二零一三年的3.4百萬平方米，複合年增長率達12.2%。海口的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,516元增加至二零一二年的每平方米人民幣6,825元，複合年增長率為14.2%。

海口住宅市場

海口已竣工住宅物業的總建築面積由二零零七年的1.1百萬平方米增加至二零一二年的2.3百萬平方米，複合年增長率達15.9%。海口的已售住宅物業總建築面積由二零零七年的1.6百萬平方米增加至二零一二年的2.5百萬平方米，複合年增長率為9.3%。海口的住宅物業平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,403元增加至二零一二年的每平方米人民幣6,512元，複合年增長率為13.9%。

海口寫字樓市場

基於海口的經濟環境，當地的寫字樓市場相比內地城市起步較遲，發展相對較慢。海口二零一二年的已竣工寫字樓物業的建築面積維持二零零七年的0.04百萬平方米不變，複合年增長率為0.0%。海口已售寫字樓物業的建築面積由二零零七年的0.03百萬平方米下降至二零一二年的2,000平方米。海口寫字樓物業的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣4,814元增加至二零一二年的每平方米人民幣30,294元，複合年增長率為44.5%。二零一一年前，海口寫字樓物業質量較低，導致平均售價低弱。自二零一一年後，大批甲級寫字樓進入海口市場，顯著提升海口寫字樓質量，平均售價大漲。

下表顯示所示期間經選定的海口物業市場指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
房地產投資(人民幣十億元).....	6.1	7.5	7.8	10.4	14.5	17.6	25.6	27.0
住宅.....	4.0	5.5	6.8	8.3	11.7	13.0	20.6	31.4
寫字樓.....	0.2	0.3	0.1	0.6	1.1	1.1	不適用	40.6*
竣工總建築面積 (百萬平方米).....	1.3	1.1	1.2	1.3	0.3	3.1	2.0	7.4
住宅.....	1.1	0.9	1.1	0.8	0.3	2.3	不適用	15.9*
寫字樓.....	0.04	0.03	不適用 ⁽¹⁾	0.18	不適用 ⁽¹⁾	0.04	不適用	不適用 ⁽¹⁾
已售總建築面積 (百萬平方米).....	1.7	1.7	1.9	2.1	2.3	2.7	3.4	12.2
住宅.....	1.6	1.6	1.8	2.0	2.0	2.5	不適用	9.3*
寫字樓.....	0.03	0.01	0.03	0.05	0.02	無 ⁽²⁾	不適用	-41.8*
平均售價 (每平方米人民幣元).....	3,516	4,594	5,368	8,015	6,654	6,825	不適用	14.2*
住宅.....	3,403	4,496	5,317	8,069	6,664	6,512	不適用	13.9*
寫字樓.....	4,814	5,831	4,963	6,463	27,729	30,294	不適用	44.5*

資料來源：海口統計局；克而瑞信息集團

附註：

- (1) 海口統計局並無公佈二零零九年及二零一一年竣工及出售的寫字樓物業建築面積。
- (2) 據海口統計局統計，二零一二年海口已售寫字樓物業面積為2,000平方米。二零一二年寫字樓物業平均售價指該等寫字樓物業的售價。

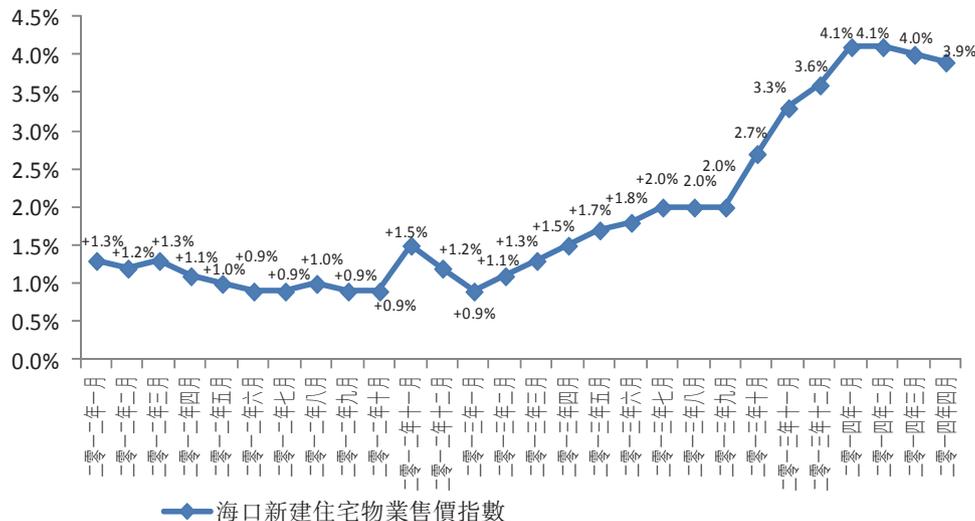
* 此數據以二零零七年至二零一二年的數據計算。

行業概覽

下表顯示二零一四年至二零一八年海口甲級寫房樓的未來供應。

項目(英文)	項目(中文)	預計完工時間	寫字樓 建築面積 (平方米)	地點
Zhonghua Plaza	中環廣場	二零一四年	33,346	濱海大道
Glory Mansion	國瑞大廈	二零一四年／ 二零一五年	267,981	大英山
International Financial Center.....	國際金融中心	二零一六年／ 二零一七年	194,386	大英山
Haikou Tower.....	海口塔	二零一八年	不適用	大英山
Anzhong Yusha Plaza	安中玉沙廣場	不適用	不適用	濱海大道

下圖顯示二零一二年一月至二零一四年四月期間海口新建住宅物業的售價每月同比變動。



資料來源：中國國家統計局

附註：海口新建住宅物業售價指數由中國國家統計局公佈，當局會每月公佈70個大中型城市的住宅物業售價指數，指數以二零一零年為基準年份。

截至二零一四年三月三十一日，我們於海口的項目包括海口國瑞城及國瑞園。考慮到物業所在位置及目標客戶偏好，我們在海口的主要競爭對手包括海南文新房地產開發有限公司及海航地產。

行業概覽

海口物業市場的競爭格局

下表顯示截至二零一四年三月三十一日以總建築面積計海口的10大物業開發商：

排名	公司	總建築面積 (概約平方米)
1	海南翔裕投資有限公司	12,000,000
2	新世界中國地產	2,788,000
3	上置集團	1,200,000
4	海南鑫生置業有限公司	1,108,000
5	海南安中置業有限公司	1,094,000
6	盛高置地	1,001,000
7	海南信偉實業有限公司	1,000,000
8	海南文新房地產開發有限公司	1,000,000
9	海航地產	990,000
10	國瑞地產	911,086

附註：物業開發商的排名乃根據以下假設及方法排列：

- (1) 物業開發商的排名是以截至二零一四年三月三十一日已竣工及開發中房地產物業項目的總建築面積計算；及
- (2) 國瑞地產數據由本公司提供，而其餘物業開發商的數據來自：(i)克而瑞信息集團及中國房地產指數系統的物業表；(ii)公司年報及公佈，以及互聯網上其他公開可得資料；及(iii)第一太平戴維斯的獨家物業市場數據。

萬寧物業市場

在神州半島等多個大型發展項目的帶動下，萬寧的房地產投資由二零零八年的人民幣1億元增加至二零一三年的人民幣104億元，複合年增長率達153.2%。

萬寧住宅市場

萬寧已竣工住宅物業的建築面積由二零零八年的25,000平方米增加至二零一二年的92,000平方米，複合年增長率達38.5%。萬寧已售住宅物業的建築面積由二零零八年的62,000平方米增加至二零一二年的455,000平方米，複合年增長率達64.6%。萬寧的平均售價由二零零九年的每平方米人民幣3,375元增加至二零一二年的每平方米人民幣8,943元，複合年增長率達38.4%。

行業概覽

下表顯示所示期間經選定的萬寧物業市場指標：

	截至十二月三十一日						複合年 增長率(%)
	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	二零一三年	
房地產投資(人民幣十億元)..	0.1	1.5	2.0	4.3	5.9	10.4	153.2
竣工總建築面積(千平方米)..	25	215	不適用	183	92	不適用	38.5*
住宅.....	25	215	不適用	183	92	不適用	38.5*
已售總建築面積(千平方米)..	62	160	382	420	455	62.9	64.6
住宅.....	62	160	382	420	455	不適用	64.6*
平均售價							
(每平方米人民幣元).....	不適用	3,375	4,560	8,222	8,943	11,508	不適用
住宅.....	不適用	3,375	4,560	8,222	8,943	不適用	不適用

資料來源：萬寧統計局

附註：萬寧統計局並無公佈二零零七年的竣工總建築面積、住宅物業的竣工建築面積、住宅物業的已售總建築面積，亦無公佈二零零八年的房地產平均售價及住宅物業平均售價。

* 此數據以二零零七年至二零一二年的數據計算。

截至二零一四年三月三十一日，我們於萬寧的項目為萬寧國瑞城。考慮到物業所在位置及目標客戶偏好，我們在海口的的主要競爭對手包括寶安地產及海南豪城實業有限公司。

萬寧物業市場的競爭格局

下表顯示截至二零一四年三月三十一日以總建築面積計萬寧萬城區的10大住宅物業開發商：

排名	公司	總建築面積 (概約平方米)
1	國瑞地產	361,000
2	寶安地產	231,000
3	海南豪城實業有限公司	228,000
4	萬寧凱德投資有限公司	198,000
5	萬寧富通房地產有限公司	180,000
6	海南金利實業有限公司	150,000
7	海南中匯宏基時代廣場投資有限公司	55,000
8	海南萬寧市興海實業有限公司	54,000
9	萬寧國興房地產開發有限公司	52,000
10	萬寧儒生置業有限公司	51,767

附註：物業開發商的排名乃根據以下假設及方法排列：

- (1) 物業開發商的排名是以截至二零一四年三月三十一日已竣工及開發中房地產物業項目的總建築面積計算；及
- (2) 國瑞地產數據由本公司提供，而其餘物業開發商的數據來自：(i)克而瑞信息集團及中國房地產指數系統的物業表；(ii)公司年報及公佈，以及互聯網上其他公開可得資料；及(iii)第一太平戴維斯的獨家物業市場數據。

行業概覽

西安物業市場

西安的房地產投資由二零零七年的人民幣387億元增加至二零一三年的人民幣1,596億元，複合年增長率為26.6%。西安的竣工總建築面積由二零零七年的4.8百萬平方米增加至二零一三年的7.9百萬平方米，複合年增長率為8.7%。西安的已售總建築面積由二零零七年的8.3百萬平方米增加至二零一二年的15.4百萬平方米，複合年增長率為13.2%。西安的平均售價由二零零七年的每平方米人民幣3,395元增加至二零一二年的每平方米人民幣9,993元，複合年增長率為24.1%。

下表顯示所示期間經選定的西安物業市場指標：

	截至十二月三十一日							複合年 增長率(%)
	二零零七年	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	二零一三年	
房地產投資(人民幣十億元).....	38.7	54	69.6	84.2	99.7	128.2	159.6	26.6%
竣工總建築面積(百萬平方米).....	4.8	4.4	5.4	4.6	6.3	10.6	7.9	8.7%
已售總建築面積(百萬平方米).....	8.3	7.6	12.6	15.9	17.8	15.4	不適用	13.2%*
平均售價 (每平方米人民幣元).....	3,395	3,901	3,877	4,447	6,131	9,993	不適用	24.1%*

資料來源：西安統計局

附註：*此數據以二零零七年至二零一二年的數據計算。