



第一太平戴維斯(香港)有限公司
香港中環交易廣場二期二十三樓

地產代理(公司)牌照號碼：C-002450
電話：(852) 2842 4400
savills.com

敬啓者：

我們應要求編製一物業市場概覽以載入國瑞置業有限公司(「貴公司」)為[編纂]而發出的[編纂]。該報告包括中國經濟及物業市場概覽，以及北京、瀋陽、鄭州、廊坊、海口、萬寧、汕頭、佛山及西安九個城市的物業行業概覽。

市場研究報告

| | |
|-------------------------|----|
| 1. 中國宏觀概況 | 4 |
| 1.1. 經濟指標 | 4 |
| 1.2. 中國的大都市地區 | 5 |
| 1.3. 九個城市的經濟比較 | 8 |
| 1.4. 九個城市的物業市場比較 | 10 |
| 1.5. 房地產政策概況 | 13 |
| 1.6. 城鎮化與中國房地產市場 | 15 |
| 2. 北京市場研究 | 16 |
| 2.1. 北京宏觀經濟概況 | 16 |
| 2.2. 北京零售市場概況 | 18 |
| 2.3. 北京甲級寫字樓市場概況 | 25 |
| 2.4. 北京甲級公寓市場概況 | 28 |
| 2.5. 北京崇外大街市場概況 | 31 |
| 2.6. 競爭 | 36 |
| 3. 廊坊市場研究 | 40 |
| 3.1. 廊坊概況 | 40 |
| 3.2. 廊坊住宅市場 | 42 |
| 3.3. 永清市場研究 | 44 |
| 4. 瀋陽市場研究 | 48 |
| 4.1. 瀋陽概況 | 48 |
| 4.2. 瀋陽住房市場 | 52 |
| 4.3. 高級酒店市場概述 | 55 |
| 4.4. 瀋陽零售市場概況 | 57 |
| 4.5. 瀋陽的汽車零部件零售市場 | 59 |
| 4.6. 瀋陽寫字樓市場概況 | 61 |
| 4.7. 大東市場概況 | 66 |
| 4.8. 競爭 | 69 |
| 5. 鄭州市場研究 | 69 |
| 5.1. 鄭州宏觀經濟概況 | 69 |
| 5.2. 鄭州房地產市場概況 | 73 |
| 5.3. 鄭州住房市場概況 | 73 |
| 5.4. 龍湖鎮住宅市場概況 | 77 |
| 6. 汕頭市場研究 | 80 |
| 6.1. 汕頭宏觀經濟概況 | 80 |
| 6.2. 汕頭的住宅市場概述 | 85 |
| 6.3. 汕頭傢具建材商城市場概況 | 88 |
| 6.4. 汕頭市五星級酒店市場概況 | 90 |
| 7. 佛山市場研究 | 91 |
| 7.1. 佛山宏觀經濟概況 | 91 |
| 7.2. 佛山住宅市場概況 | 95 |
| 7.3. 大瀝鎮住宅市場概況 | 97 |

| | |
|-------------------------|-----|
| 8. 海南市場研究 | 99 |
| 8.1. 海南省概況 | 99 |
| 8.2. 海口市概況 | 101 |
| 8.3. 海口寫字樓市場概況 | 105 |
| 8.4. 海口市住宅市場 | 108 |
| 8.5. 次市場概況 | 111 |
| 8.6. 競爭 | 114 |
| 9. 萬寧物業市場概況 | 115 |
| 9.1. 萬寧概況 | 115 |
| 9.2. 萬寧市住宅市場 | 118 |
| 9.3. 市場前景 | 121 |
| 9.4. 萬城鎮市場分析 | 121 |
| 10. 西安市場研究 | 123 |
| 10.1. 西安宏觀經濟概覽 | 123 |
| 10.2. 西安寫字樓市場概覽 | 128 |
| 10.3. 高新區寫字樓市場概況 | 130 |
| 11. 建築材料及其他原材料的價格 | 133 |
| 本報告的局限性 | 133 |

附錄四

市場研究報告

1. 中國宏觀概況

1.1. 經濟指標

表1-1：二零零七至二零一三年中國關鍵統計

| 指數/年份 | 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 | 二零零七至 二零一三年 複合年 增長率 (%) |
|--------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------------------------|
| 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 |
| 同比增長率..... | 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 |
| 人口總數(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 |
| 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 |
| 消費者物價指數(CPI)..... | 104.8 | 105.9 | 99.3 | 103.2 | 105.3 | 102.6 | 102.6 | — |
| 房地產投資(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 |
| 固定資產投資(FAI)(人民幣十億元)..... | 13,762 | 17,282.8 | 22,459.9 | 27,812.2 | 31,148.5 | 37,467.6 | 44,707.4 | 21.7 |
| 零售銷售額(人民幣十億元)..... | 8,921 | 11,483.0 | 13,267.8 | 15,699.8 | 18,391.9 | 21,030.7 | 23,781.0 | 17.8 |

資料來源：國家統計局

從二零零七年至二零一三年，儘管全球經濟放緩，中國卻一直保持著強勁的經濟增長勢頭，複合年增長率達到了13.5%。根據中國國家統計局發佈的公告，在二零一三年，中國國內生產總值達到了人民幣568,850億元，實際增長率達到了7.7%。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%。

根據國家統計局發佈的報告，城鎮化率加快，在二零一三年底達53.7%，與二零一二年底相比，上升了1.1個百分點。與此同時，在全國經濟穩定發展支持下，城鎮居民的財富也迅速增長。在二零一三年，城鎮居民人均可支配收入為人民幣26,955元，同比增長9.7%。

受到中國龐大人口人均可支配收入上升的影響，國內市場規模不斷擴大。在二零一三年，社會消費品零售總額達到了人民幣237,810億元，展現出較強的公民購買力。在二零一三年，通貨膨脹率仍在控制範圍內，消費者物價指數的年增長率放緩至2.6%。於二零一四年第一季，社會消費品零售總額達到了人民幣62,081億元，較二零一三年同期增長12.0%。

從二零零七年至二零一三年，固定資產投資保持強勁勢頭，這七年每年的複合年增長率為21.7%。為了在促進投資和穩定價格水平之間保持平衡，央行已經仔細調整了一年期貸款基準利率。二零零八年中曾大幅減息應對全球金融危機的負面影響，為防止投資市場過熱，於二零零九年至二零一一年間息率普遍向上。在二零一三年，利率小幅下跌，再次加快經濟增長，消費物價指數僅上升了2.6%。於二零一四年第一季，固定資產投資達到了人民幣68,322億元，較二零一三年同期增長17.6%。

中國的經濟增長推動了房地產行業的發展，房地產總投資已急劇增加，註冊金額在二零一三年達到了人民幣86,013億元，從二零零七年開始，這七年的複合年增長率達到了22.6%。於二零一四年第一季，房地產投資達到了人民幣15,339億元，較二零一三年同期增長16.8%。

附錄四

市場研究報告

1.2. 中國的大都市地區

根據中國國家發展和改革委員會(發改委)的統計，珠江三角洲(珠三角)、長江三角洲(長三角)及京津都市圈¹為中國經濟最發達的三大地區，於可預見未來將會推動中國經濟增長。

下表列示中國三大經濟地區及其歷史本地生產總值。

表1-2：中國及主要經濟地區的國內／本地生產總值

| 指數／年份 | 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 | 二零零七年 至二零一三 年複合年 增長率 (%) |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------------------------|
| 單位 | 人民幣十億元 | | | | | | | |
| 中國 | 26,581 | 31,405 | 34,051 | 39,798 | 47,288 | 51,932 | 56,885 | 13.5 |
| 長三角 | 5,699 | 6,585 | 7,249 | 8,631 | 10,062 | 10,877 | 11,833 | 12.9 |
| 珠三角 | 2,576 | 2,995 | 3,215 | 3,767 | 4,372 | 4,790 | 5,306 | 12.8 |
| 京津都市圈 | 1,510 | 1,783 | 1,967 | 2,334 | 2,756 | 3,069 | 3,387 | 14.4 |

資料來源：地方政府統計局

附註1. 長江三角洲包括上海、江蘇省及浙江省。

附註2. 珠江三角洲包括廣州、深圳、佛山、珠海、中山、肇慶、惠州、東莞及江門。

1.2.1 珠江三角洲經濟及房地產市場

珠江三角洲為中國經濟最發達的地區之一，並為製造中心。該地區由九個城市組成，即廣州、深圳、佛山、珠海、中山、肇慶、惠州、東莞及江門。其本地生產總值於二零一三年達到了人民幣53,060億元，佔中國國內生產總值約9.3%，而其人口為中國總人口的4.2%。於二零零八年十二月，國家發展和改革委員會為珠江三角洲發佈了擬定中期發展計劃《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要》。根據該計劃，於二零二零年，珠江三角洲人均本地生產總值將達到人民幣135,000元，第三產業將佔珠江三角洲本地生產總值的60%，且城鎮化比例將達到85%。珠江三角洲也為中國最大的消費市場之一。收益的不斷增長及遊客的湧入推動了對消費商品的強勁需求。於二零一一年，珠江三角洲的人均本地生產總值為人民幣77,637元，為全國平均國內生產總值人民幣35,181元的2.2倍。該地區佔全國零售銷售額的9.3%，而人口僅佔中國總人口的4.2%。該地區的零售銷售額於二零一一年達到了人民幣14,580億元，較二零一零年上升15.6%。

表1-3：珠江三角洲的經濟指標

| 指數／年份 | 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 | 二零零七年 至二零一三 年複合年 增長率 (%) |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------------|
| 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 |

資料來源：廣東省統計局

珠江三角洲的房地產市場高度發達，於二零一三年房地產投資為人民幣5,390億元，而竣工建築面積由二零零七年的33百萬平方米增加到二零一三年的45百萬平方米，及已售建築面積由二零零七年的49百萬平方米增長到二零一二年的58百萬平方米。於二零零八年十二月，發改委刊發「珠江三角洲二零零八年至二零二零年發展規劃綱要」。該文件強調珠江三角洲在中國經濟開發中的重要性，並為該地區提出了中期發展規劃。該文件指明，於二零二零年時，珠江三角洲的人均本地生產總值將達到人民幣135,000元，第三產業佔本地生產總值的比例將為60%，且城鎮化比例將達到85%左右。第三產業的繁榮及城市化率的上升將會進一步推動該地區房地產市場的發展。

¹ 京津都市圈為中國一個都市圈，由北京及天津組成。

附錄四

市場研究報告

表1.4：二零零七年至二零一三年珠江三角洲九大城市的人均可支配收入

| 城市／年份 | 人均可支配收入(人民幣元) | | |
|-------|---------------|--------|----------------------|
| | 二零零七年 | 二零一三年 | 二零零七年至二零一三年複合年增長率(%) |
| 廣州 | 18,951 | 42,066 | 14.2 |
| 深圳 | 24,870 | 44,653 | 10.2 |
| 珠海 | 19,290 | 36,375 | 11.2 |
| 佛山 | 21,112 | 38,040 | 10.3 |
| 惠州 | 17,310 | 32,992 | 11.3 |
| 東莞 | 27,025 | 46,594 | 9.5 |
| 中山 | 20,317 | 34,274 | 9.1 |
| 江門 | 15,149 | 29,772 | 11.9 |
| 肇慶 | 12,794 | 23,929 | 11.0 |

資料來源：廣東省統計局

該地區兩大主要城市廣州和深圳的合併本地生產總值過往合計佔珠江三角洲的55%左右。此外，廣州和深圳的經濟增長快速，廣州的本地生產總值由二零零七年的人民幣7,050億元增長到二零一三年的人民幣15,420億元，複合年增長率為13.9%。深圳的本地生產總值由二零零七年的人民幣6,765億元增長到二零一三年的人民幣14,500億元，複合年增長率為13.5%。根據廣東省統計局的數字，於二零一三年，廣州和深圳的人均可支配收入分別為人民幣42,066元及人民幣44,653元，二零零七年至二零一三年的複合年增長率分別為14.2%及10.2%。

二零零九年至二零一一年期間，深圳的已售建築面積多於落成的建築面積(售出及落成的建築面積分別代表物業市場的需求及供應)。二零零七年至二零一二年期間深圳的房地產銷售額穩定發展，至二零一二年時達人民幣103,009.8百萬元的水平。因此，預期市場未來三年對物業的需求將保持強勁。

廣州方面，由二零零七年至二零一二年期間已售建築面積一直多於落成的建築面積可見，市場對房地產的需求強勁，二零一一年除外，因當時中央政府實施房屋限購令(限購令)。整體而言，二零零七年至二零一二年間竣工總建築面積及已售總建築面積之間的差距為14.9百萬平方米。此外，二零一二年的銷售額達到人民幣175,475.0百萬元，是二零零七年至二零一二年間的歷史高位。根據之前的分析，我們預期未來三年的廣州物業市場將會持續增長。

下表顯示二零零七年至二零一三年期間深圳及廣州落成及售出的建築面積。

表1.5：二零零七年至二零一三年的深圳房地產市場指標

| | 竣工 建築面積 (百萬平方米) | 已售 建築面積 (百萬平方米) | 銷售額 (人民幣百萬元) |
|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| 二零零七年 | 6.4 | 5.6 | 77,991.3 |
| 二零零八年 | 6.3 | 4.7 | 59,109.1 |
| 二零零九年 | 4.0 | 7.6 | 111,387.6 |
| 二零一零年 | 3.4 | 4.7 | 89,255.3 |
| 二零一一年 | 3.3 | 5.0 | 106,086.5 |
| 二零一二年 | 4.3 | 4.1 | 103,009.8 |
| 二零一三年 | 3.5 | 不適用 | 不適用 |

資料來源：深圳市統計局；克而瑞信息集團

附註：銷售額等於售出的建築面積乘以平均售價

表1-6：二零零七年至二零一三年的廣州房地產市場指標

| | 竣工 建築面積 (千平方米) | 已售 建築面積 (千平方米) | 銷售額 (人民幣百萬元) |
|------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| 二零零七年..... | 8.2 | 14.7 | 117,202.0 |
| 二零零八年..... | 9.4 | 10.8 | 93,507.3 |
| 二零零九年..... | 9.6 | 13.8 | 128,615.1 |
| 二零一零年..... | 10.9 | 14.1 | 167,499.0 |
| 二零一一年..... | 12.6 | 11.9 | 144,525.2 |
| 二零一二年..... | 12.9 | 13.3 | 175,475.0 |
| 二零一三年..... | 11.4 | 不適用 | 不適用 |
| 總計..... | 75.1 | 不適用 | 不適用 |

資料來源：廣州市統計局；克而瑞信息集團

1.2.2 長江三角洲的經濟及房地產市場

長江三角洲指上海、江蘇南部及浙江東部和北部的16個城市，包括上海、南京、蘇州、無錫、常州、揚州、鎮江、南通、台州(浙江)、杭州、寧波、湖州、嘉興、紹興、舟山及泰州(江蘇)。該16個城市佔地面積110,915平方公里，為中國陸地總面積的1.1%左右。長江三角洲的總人口於二零一一年末為109百萬，佔中國總人口的8.1%左右。廣義來說，長江三角洲包括上海、浙江及江蘇。

長江三角洲為中國經濟領先的地區之一。於二零一三年，長江三角洲的本地生產總值增長8.8%，為人民幣118,330億元，佔中國整體國內生產總值約20.8%。當地居民的財富也增長迅速，於過去六年人均可支配收入將近增長一倍，及於二零一三年錄得人民幣38,080元。隨着可支配收入的增長，零售銷售額增長迅速，於二零一二年全年增長率為13.5%，及於二零一二年末達到人民幣31,500億元。長江三角洲基礎設施系統先進，工業化程度高。於二零零七年至二零一三年，房地產投資經歷了快速增長，儘管二零一一年發佈了限購令。根據當地政府統計局的數字，於二零一三年，長江三角洲的房地產投資錄得人民幣16,230億元，過去六年的複合年增長率為19.3%。竣工建築面積於二零一三年錄得167百萬平方米，而二零一三年已售物業的面積為187百萬平方米。

於二零一零年六月，發改委發佈長江三角洲的地區發展規劃。根據該規劃，長江三角洲將發展成為世界一流的大都市地區，將成為中國的物流、金融及國際貿易中心。到二零二零年，人均本地生產總值將為人民幣110,000元，第三產業佔本地生產總值的比例將會達到53%及城市化率將會上升到72%。

表1-7：二零零七年至二零一三年長江三角洲的經濟指標

| 指數/年份 | 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 | 二零零七年至二零一三年複合年增長率(%) |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| 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 | 1.3 |
| 已售建築面積 (百萬平方米)..... | 158 | 107 | 192 | 164 | 133 | 149 | 187 | 2.8 |
| 人均可支配收入(人民幣元)..... | 17,062 | 21,494 | 24,095 | 26,607 | 30,359 | 34,033 | 38,080 | 14.3 |

資料來源：地方政府統計局

1.2.3 京津都市圈—北京及天津的經濟及房地產市場

北京為中國的首都，也是全國的政治、文化和教育中心。天津為中國四大直轄市之一。於二零一三年，北京和天津合計佔中國總體國內生產總值的6.0%，而人口佔中國總人口的2.6%。房地產投資由二零零七年的人民幣2,500億元增至二零一三年的4,960億元，六年的複合年增長率為12.1%。於二零一三年，竣工總建築面積為66百萬平方米及已售建築面積為37百萬平方米。

表1-8：二零零七年至二零一三年渤海經濟圈—北京和天津的經濟指標

| 指數／年份 | 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 | 二零零七年至二零一三年複合年增長率(%) |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------|
| 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 |

資料來源：地方政府統計局

1.3. 九個城市的經濟比較

表1-9：二零一三年九個城市—經濟指數比較

| 指數／城市 | 北京 | 瀋陽 | 鄭州 | 廊坊 | 海口 | 萬寧 | 汕頭 | 佛山 | 西安 |
|-----------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口(百萬)..... | 21.15 | 8.26 | 9.19 | 4.39 | 3.17 | 0.55 | 5.4 | 7.30 | 8.59 |
| 本地生產總值(人民幣十億元)..... | 1,950.1 | 715.9 | 620.7 | 194.3 | 90.5 | 14.7 | 150.6 | 701.0 | 488.4 |
| 同比增長率(%)..... | 7.7 | 8.8 | 10.0 | 9.1 | 9.9 | 10.2 | 13.0 | 10.0 | 11.1 |
| 人均本地生產總值(人民幣元)..... | 93,213 | 86,850 | 68,070 | 不適用 | 41,955 | 26,580 | 28,661 | 不適用 | 不適用 |
| 人均可支配收入(人民幣元)..... | 40,321 | 29,074 | 26,615 | 26,985 | 24,461 | 22,038 | 22,207 | 38,038 | 33,100 |
| 消費者物價指數(上一年=100)..... | 103.3 | 102.5 | 102.8 | 103.3 | 102.9 | 不適用 | 102.5 | 102.5 | 102.7 |
| 零售銷售額(人民幣十億元)..... | 837.5 | 318.6 | 758.6 | 63.7 | 45.7 | 4.5 | 115.9 | 226.4 | 754.8 |
| 實際外商直接投資(十億美元)..... | 8.52 | 5.81 | 3.32 | 0.68 | 0.51 | 0.14 | 0.15 | 2.52 | 3.13 |

資料來源：國家統計局

本報告側重於九個城市，即北京市、遼寧省瀋陽市、河南省鄭州市、河北省廊坊市、海南省海口市和萬寧市、廣東省汕頭市和佛山市及陝西省西安市。

從行政管理的角度來看，只有北京是直轄市，而瀋陽、鄭州、西安和海口為各自所在省份的省會城市，廊坊、萬寧、汕頭和佛山為地級市。

根據各自的經濟實力和發展水平來劃分，北京是中國四大一線城市之一；瀋陽、鄭州、佛山、西安和海口被定義為二線城市，是各自所在省份的區域增長中心；而廊坊、萬寧和汕頭只具備地方影響力。

附錄四

市場研究報告

北京是中國的首都，也是這九個城市中唯一的一座一線城市，其主要經濟指標（例如本地生產總值、人均可支配收入和零售銷售額等）明顯超過其他八個城市的主要經濟指標。然而，由於基數較高，其本地生產總值增長率僅達到7.7%，為其中最低值。作為中國的政治、經濟和文化中心，北京在領導國家經濟增長的過程中起著核心作用。這裏設有許多大型國有企業(SOE)、國內知名民營企業和跨國公司的總部。隨着國家經濟日趨成熟，北京正逐漸成長為一座國際化大都市。截至二零一三年十二月三十一日止年度，就住宅物業的平均售價及交易總量而言，北京在中國位列第二。

瀋陽是中國東北地區的一個重要製造和物流基地，是遼寧省的省會城市，其總體經濟規模位居第三。瀋陽的人均可支配收入在二零一三年達到了人民幣29,074元，位列第四，僅次於北京、佛山和西安。在二零一三年，瀋陽海外投資利用也達到了58.1億美元，位列第二。由於地理上的接近優勢，瀋陽受到了周邊韓國、日本和俄羅斯投資商的青睞。截至二零一三年十二月三十一日止年度，就住宅物業的平均售價而言，瀋陽在遼寧省內位列第二。

鄭州是華中地區的一個重要交通樞紐以及礦業和製造業中心，其本地生產總值和零售銷售額排在瀋陽之後，其人均可支配收入在二零一三年達到了人民幣26,615元，在這九個城市中排名第六。鄭州是河南省的省會城市，擁有高速高鐵交通網絡。鄭州市內的鄭州東站是京廣高速鐵路和東西向徐蘭高速鐵路的樞紐站。除了發達的製造業（例如紡織品、電氣設備和香煙等），鄭州還擁有豐富的自然資源，其中包括煤炭和鋁資源。截至二零一三年十二月三十一日止年度，就住宅物業的平均售價而言，鄭州在河南省內位列第一。

佛山和汕頭位於廣東省境內。佛山位於全省經濟中心——珠江三角洲地區，而汕頭位於東部。佛山是珠三角地區的一個主要製造業城市，在這九個城市中，其人均本地生產總值位居首位，而本地生產總值和人均可支配收入位列第三。在廣佛（廣州—佛山）同城下，佛山通過修建一系列城際交通項目（其中包括廣佛地鐵和公路連接）不斷改善了它與廣東省內其他城市之間的連接。根據廣州市發改委於二零一三年一月八日公佈的一份文件，廣佛市自二零一零年以來規模翻了一番，城市化率高達90%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，就住宅物業的平均售價而言，佛山在廣東省內位列第四。

汕頭是另一個以工業為中心的城市，其本地生產總值位列第六，人均本地生產總值和可支配收入位列第八。它還擁有較強的零售銷售表現，在這九個城市中排名第六。服裝和紡織品、玩具和塑料製造業是汕頭的主要輕工業。

河北省廊坊市位於天津和北京之間。利用其距離天津港和北京首都國際機場較近的優勢，廊坊正致力於發展信息科技業。在這九個城市中，廊坊市的本地生產總值和人均本地生產總值均位列第五。截至二零一三年十二月三十一日止年度，因擁有毗鄰北京之地理優勢，廊坊的住宅物業平均售價在河北省內位列第一。

海口和萬寧位於海南省境內。海南省氣候溫暖，風景旖旎，擁有綿長的海岸線，這使其成為一個熱門的旅遊目的地。在二零一零年，海南國際旅遊島建設發展規劃綱要通過批准，旨在二零二零年之前將海南省發展為一流的海島休閒度假地，其旅遊業對本地生產總值的貢獻超過12%，第三產業的總貢獻達到了60%。

海口是一座二線城市，是海南省的省會城市，位於省北部；而萬寧位於省東部。在這九個城市中，海口的人口和零售銷售額均位列第八，而人均本地生產總值和人均可支配收

人均排在第七位。其重點在於發展產業，其中包括娛樂、休閒、房地產和現代服務業。截至二零一三年十二月三十一日止年度，海口的住宅物業平均售價在海南省內位列第四，但其住宅物業的交易量在海南省內位列第一。

就本地生產總值、人口和零售銷售額而言，萬寧市是最小的城市。然而，相比之下，萬寧的經濟增長率在二零一三年達到了10.3%，排名第二。儘管全市基礎設施欠發達，但是其美麗的景致為全市發展旅遊業提供了雄厚的發展潛力。現時，該市正在升級其基礎設施，其中包括道路、供電和供水網絡，以改善濱海旅遊業的發展前景。截至二零一三年十二月三十一日止年度，就住宅物業的平均售價而言，萬寧在海南省內位列第三。

西安是陝西省的省會，也是中華人民共和國的一個副省級市。該城市是陝西省的經濟文化中心，是中國最古老的城市之一，有著三千一百多年的悠久歷史。截至二零一三年十二月三十一日止年度，就住宅物業的平均售價而言，西安在陝西省內位列第一。

1.4. 九個城市的物業市場比較

所有這九個城市在經濟快速增長期都經歷了蓬勃發展的房地產市場。北京的房地產總投資在二零一二年達到了人民幣3,153億元，為這九個城市之最，接近位列第二的瀋陽和位列第三的鄭州房地產的投資總和。與其經濟發展水平相符，北京在三大物業市場的價格也最高。

表1-10：二零一二年九個城市—物業市場比較

| 指數／城市 | 北京 | 瀋陽 | 鄭州 | 廊坊 | 海口 | 萬寧 | 汕頭 | 佛山 | 西安 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 房地產投資(人民幣十億元)..... | 315.3 | 194.3 | 109.5 | 24.3 | 17.6 | 5.9 | 8.3 | 63.8 | 128.2 |
| 住宅..... | 162.8 | 133.1 | 67.6 | 19.5 | 13.0 | 5.0 | 5.8 | 43.2 | 101.2 |
| 寫字樓..... | 38.5 | 10.1 | 不適用 | 0.4 | 1.1 | 0.0 | 不適用 | 1.7 | 不適用 |
| 零售..... | 27.6 | 35.9 | 不適用 | 1.9 | 不適用 | 0.2 | 不適用 | 4.1 | 不適用 |
| 已竣工總建築面積(百萬平方米) ... | 23.9 | 20.7 | 14.5 | 6.1 | 3.1 | 0.1 | 2.1 | 6.5 | 10.6 |
| 住宅..... | 15.2 | 16.4 | 10.4 | 5.1 | 2.3 | 0.1 | 1.6 | 5.1 | 9.0 |
| 寫字樓..... | 2.3 | 0.6 | 0.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 不適用 | 0.0 | 不適用 |
| 零售..... | 2.4 | 2.5 | 1.7 | 0.5 | 0.4 | 0.0 | 不適用 | 0.3 | 不適用 |
| 已售總建築面積(百萬平方米)..... | 19.4 | 24.7 | 14.4 | 7.1 | 2.7 | 0.5 | 1.9 | 8.0 | 15.4 |
| 住宅..... | 14.8 | 22.0 | 12.3 | 6.5 | 2.5 | 0.5 | 1.7 | 7.1 | 13.8 |
| 寫字樓..... | 2.5 | 0.2 | 1.1 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 不適用 | 0.1 | 不適用 |
| 零售..... | 1.1 | 1.9 | 0.7 | 0.3 | 0.1 | 0.0 | 不適用 | 0.2 | 不適用 |
| 平均售價(人民幣元／平方米)..... | 17,022 | 6,321 | 6,253 | 5,877 | 6,825 | 8,943 | 6,039 | 8,046 | 9,993 |
| 住宅..... | 16,553 | 5,989 | 5,643 | 5,581 | 6,512 | 8,943 | 5,879 | 7,944 | 不適用 |
| 寫字樓..... | 22,114 | 11,288 | 9,455 | 7,167 | 30,294 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 零售..... | 20,476 | 9,712 | 13,683 | 11,764 | 17,020 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

資料來源：國家統計局

附註1：與其同行相比特別小的這些數字將在表內四捨五入到小數點後一位，即0.0的形式，其單位與其他城市一樣。

北京市地皮供應有限，二環路以內的地皮供應尤其短缺。二零一三年，可供市場買賣的地皮只有32,754平方米，佔市內總供應量的0.2%。此外，北京人口在二零零七年至二零一三

年期間持續增加，平均增長率為4.3%，遠高於全國同期0.5%的平均增長率。由於地皮供應有限，加上人口增長強勁，市內房地產成為市場渴求的資產，北京市中心區的地皮供應短缺，帶動周邊地區的物業需求。以鄰近的廊坊市為例，就成為許多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市二環路內的地皮成交。

表1-11：二零零七年至二零一三年的北京地皮供應

| | 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 |
|------------------------------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 二環路內的地皮供應 (平方米) | 12,698 | 0.0 | 6,295 | 2,500 | 26,276 | 33,291 | 32,754 |
| 北京市內的總土地供應量 (百萬平方米) | 6.0 | 10.1 | 13.7 | 20.6 | 13.9 | 9.9 | 20.8 |
| 百分比(%) | 0.2 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.3 | 0.2 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

下表顯示二零零七年至二零一三年期間中國及北京市的全年人口增長率。

表1-12：二零零七年至二零一三年的中國及北京市人口增長率

| | 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 | 平均 (二零零七年 至二零一三年) |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------------|
| 中國 | 0.5% | 0.5% | 0.5% | 0.5% | 0.5% | 0.5% | 0.5% | 0.5% |
| 北京市 | 3.3% | 3.8% | 3.5% | 11.7% | 2.9% | 2.5% | 2.2% | 4.3% |

資料來源：國家統計局；北京市統計局

值得注意的是，在全國經濟及房地產增長期間，除一線城市之外，其他城市也取得了明顯的房地產發展。此外，一線城市競爭日趨激烈，這使得許多開發商前往二線及其他城市尋求商機。二線城市瀋陽、鄭州、海口、西安和佛山近年來在經濟上都取得了不俗的成績，從而導致物業需求擴大。

隨着經濟的快速發展以及城市化水平的不斷上升，目前住宅市場在五個城市的房地產開發方面佔最大份額。儘管這些城市仍以製造業和旅遊業為主導，但是服務業已開始創造更多的寫字樓物業需求。居民財富的不斷增加很有可能產生高消費需求，甚至帶動奢侈品零售品牌的進入和擴張。總而言之，這些因素都創造了各類強勁的房地產需求。因此，在過去的幾年中，儘管實施了幾輪全國性降溫措施，建設水平仍然持高，且物業價值也呈現出上升趨勢。

廊坊、萬寧和汕頭從以農業和工業為主的經濟轉型為以服務業為主的經濟。由此產生的城市化和居民收益的上升帶來了大量的房地產需求。與其他六個城市相比，這三個城市的房地產市場嚴重偏向住宅開發，寫字樓供應極少。這正好反映該等城市以製造和加工業為主導，居民主要住在工廠和私人農舍的經濟特徵。

附錄四

市場研究報告

下表顯示二零零八年至二零一三年期間九個城市已售總建築面積及已售總建築面積的複合年增長率。

表1-13：二零零八年至二零一三年期間九個城市已售總建築面積

| 城市／年份 | 已售總建築面積(百萬平方米) | | | | | | 二零零八年 至 二零一三年 的複合年 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 | |
| 北京 | 13.4 | 23.6 | 16.4 | 14.4 | 19.4 | 19.0 | 7.2 |
| 廊坊 | 4.2 | 6.3 | 8.2 | 7.3 | 7.1 | 不適用 | 不適用 |
| 瀋陽 | 14.7 | 15.3 | 17.5 | 21.7 | 24.7 | 22.6 | 9.0 |
| 鄭州 | 7.0 | 12.0 | 15.6 | 15.6 | 14.4 | 16.2 | 18.3 |
| 汕頭 | 1.4 | 1.3 | 1.6 | 1.7 | 1.9 | 1.7 | 4.0 |
| 佛山 | 5.4 | 7.8 | 8.9 | 8.7 | 7.9 | 不適用 | 不適用 |
| 海口 | 1.7 | 1.9 | 2.1 | 2.3 | 2.7 | 3.4 | 14.9 |
| 萬寧 | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.6 | 43.1 |
| 西安 | 7.6 | 12.6 | 15.9 | 17.8 | 15.4 | 不適用 | 不適用 |

資料來源：地方政府統計局

附註：萬寧市統計局並無公佈二零零七年已售總建築面積。

於二零零八年至二零一二年期間，北京、廊坊、瀋陽、鄭州、汕頭、佛山、海口、萬寧及西安售出的總建築面積複合年增長率分別為9.7%、14.0%、13.9%、19.8%、7.9%、10%、12.3%、64.6%及15.2%。已售總建築面積的顯著增長顯示了該等城市對物業的強勁需求。尤其是自二零一零年以來，中國政府實施住房限購令以控制房地產市場，而鄭州、海口及萬寧的已售總建築面積複合年增長率依然保持在10%以上，顯示了該等城市對房地產的強勁需求。

表1-14：二零零七年至二零一三年全國及九個城市人口增長率

| | 人口增長率 ² (二零零七年至 二零一三年) |
|----|---|
| 中國 | 0.5% |
| 北京 | 3.9% |
| 廊坊 | 1.5% |
| 瀋陽 | 0.5% |
| 海口 | 2.1% |
| 鄭州 | 3.7% |
| 萬寧 | 0.0% |
| 汕頭 | 1.3% |
| 佛山 | 2.5% |
| 西安 | 1.1% |

附註：由於上表僅記錄城鎮地區常住人口，故海口及萬寧地區部份房屋銷售情況未計入其中。

城市人口增長是物業需求強勁的主要因素。於二零零七年至二零一三年期間，北京、廊坊、鄭州、汕頭、佛山及西安的人口複合年增長率分別為3.9%、1.5%、0.5%、2.1%、3.7%、0.0%、1.3%、2.5%及1.1%，均超過全國平均水平。以上城市城鎮人口增加主因為城鎮化，且城鎮化仍將持續十年。據國家統計局統計，截至二零一二年底，全國城鎮總人口為7.118億，佔全國人口總數的52.6%。據中國國際經濟交流中心預測，於二零二零年，中國城鎮化率可達57%，且將於二零三零年接近70%。根據以上分析，我們預計，今後三年中，上述城市的地產需求將持續強勁。

² 僅計入城鎮常住人口

1.5. 房地產政策概況

1.5.1. 二零一零年至二零一三年房地產法規

中國中央政府已經出台了一系列措施，重點在於遏制投機性購房、增加住房供應、監控土地和住房銷售，以確保房地產市場健康發展。主要措施如下：

二零一零年一月：第4號公告

本公告側重於四大要點，即：

- 地方政府應為低收入家庭制定更多的土地和有利政策，以促進公共房屋發展。
- 強化面向首套房和多套房購買者的不同稅收待遇、按揭利率和首付款。
- 調控房地產開發市場融資環境，防止過度借貸。
- 調控土地供應、土地交易和房屋交易。

二零一零年三月：國務院國有資產監督管理委員會公告

- 允許16家主營業務為物業開發的中央國有企業繼續專注於房地產；要求另外78家主營業務不是物業開發的國有企業在完成手上的所有房地產項目後立即退出物業市場。

二零一零年四月：國土資源部發佈的19條特殊土地政策

- 保障性住房、棚戶區改造和自住性中小套型商品房建房用地不低於住房建設用地供應總量的70%。
- 囤積土地將被嚴格監控和禁止。須在一個月內支付20%的定金和50%的首付款。

二零一零年四月：第10號公告

- 針對第一套住房購買者：90平方米以上住房首付從20%上調為30%。
- 針對第二套住房的購買者：首付從40%上調為50%；最低按揭利率為中國人民銀行貸款基準利率的1.1倍（從之前的70%上調為80%）。
- 針對第三套住房的購買者：如有必要，銀行可以提高首付率，以遏制投機性購房。

二零一零年五月：土地增值稅(土地增值稅)政策

- 土地價格的增長將決定徵收多少稅；
- 闡明了其他與土地增值稅計算方法相關的事項。

二零一零年九月：[二零一零年]第151號公告

- 物業市場過熱的地方政府將限制個別家庭購買多套住宅物業；
- 首次購房首付從20%上調為30%，暫停為第三套房或三套房以上的購房者提供按揭；
- 出台稅收調整，其中包括調查土地增值稅清算和可能推出的房地產稅。

二零一零年十一月：關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知

- 針對境外個人，若他們能夠證明在購房之前在中國境內工作超過一年，則可購買一套用於自住的住房。此外，還需要一份書面聲明來證明他們在購房時在本國境內無其他住房。
- 境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅物業。嚴禁境外機構購買住宅房屋。

二零一一年一月：進一步房價調控政策

- 地方政府要負責控制本地物業市場。
- 地方政府負責保障性住房建設和物業價格穩定。
- 增加公益住房投資和公共廉租房供應。
- 將對五年內售出的普通住宅的合同價格徵收銷售稅(保持5.5%不變)。
- 對於購買第二套住房，最低首付從50%上調為60%。
- 禁止外地人購買住宅物業及限制本地人購買物業的數量。

二零一一年三月：[二零一一年]第548號公告

- 要求開發商公佈每套住房的售價，其中包括底價、建築位置和總價值。在經過公開發佈後，不能漲價。此外，在價格通過相關部門的批准之前，禁止出售新房。

二零一二年二月：[二零一二年]第167號公告

國家發改委發佈通知，重點強調以下幾個方面：

- 已縮減海外銀行分行向海外購房者提供的長期住房按揭貸款報價。
- 海外銀行借入一年期以上的人民幣資金將被視為長期負債。
- 僅允許海外銀行提供的短期住房按揭貸款。

二零一二年二月：發改委會議

- 根據發改委，已加快建設一個全國性查詢系統，並將於二零一二年六月推出。
- 該系統將支持查詢主要城市內的個人住房信息，其中包括四個一線城市以及大多數省會城市。

1.5.2. 二零一三年住房限購令(HPR)

於二零一三年二月二十日，國務院要求地方政府頒佈更嚴格的法規，以緩解各大城市快速增長的房價。

二零一三年二月二十日／二零一三年三月一日：五項住房市場調控政策

- 地方政府必須發佈二零一三年房價放寬目標。
- 堅決遏制住房市場的投機活動。
- 嚴格執行差異化按揭政策；根據本地住宅市場表現，銀行可提高第二套購房的首付和按揭利率；針對自家擁有一套以上住房的售房者所取得的資本收益，將徵收20%的個人所得稅。
- 增加大眾住房用地供應。
- 加快公共住房供應。
- 改善個人住房所有權制度。

於三月二十五日，廣東省率先發佈了最新的房地產法規。北京、上海和重慶於三月三十日分別發佈了各自的規定。北京將努力維持二零一二年的房價水平，或者甚至降低自住和升級物業的價格。相比之下，其他城市將允許房價隨着當地本地生產總值和人均可支配收入增加而上漲。

1.6. 城鎮化與中國房地產市場

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%增長到了二零一三年的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發展的動力之一。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%，並將於二零三零年底前達到70%。「十二五」規劃仍支持全國城鎮化。下表載列所示期間城鎮化詳情：

表1-15：中國的城鎮化

| | 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(%) |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------|
| 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

中國經濟增長為房地產業注入發展動力。中國房地產的總投資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於同期急速增長。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着重要角色。物業需求由二零零七年的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%。與此同時，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，複合年增長率達到8.3%。

於二零一四年第一季，房地產投資達到了人民幣15,339億元，較二零一三年同期增長16.8%。房地產投資的增長其後放緩。於二零一四年首四個月，房地產投資達到了人民幣22,320億元，較二零一三年同期增長16.4%，但增長率卻於第一季下跌0.4%。中國的竣工總建築面積和已售總建築面積於二零一四年首四個月分別較二零一三年首四個月減少0.3%和6.9%。中國物業的平均售價達到了每平方米人民幣6,607元，較二零一三年同期減少0.9%。

下表載列所示期間的中國主要房地產市場指標：

表1-16：中國房地產投資

| | 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(%) |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| 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 |
| 生地成交量(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

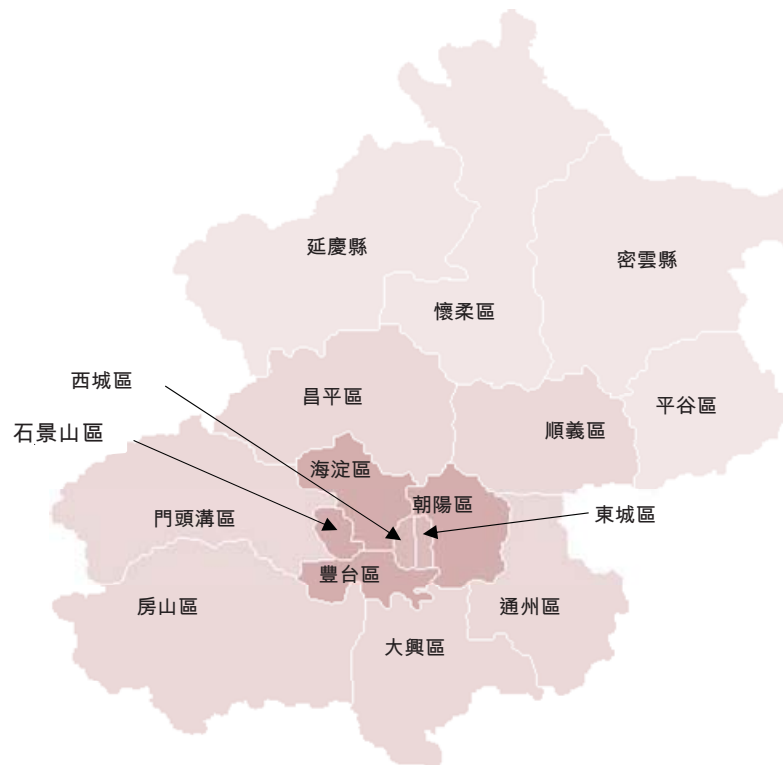
2. 北京市場研究

2.1. 北京宏觀經濟概況

2.1.1. 北京概況

北京是中國的首都，也是中國的文化和教育中心。它位於中國北部，總佔地面積為16,410平方公里，轄16個區和2個縣，可將其分為四個區域：首都功能核心區(東城區、西城區、崇文區和宣武區)、城市功能拓展區(朝陽區、豐台區、石景山區和海淀區)、城市發展新區(房山區、通州區、順義區、昌平區和大興區)、以及生態涵養發展區(平谷區、懷柔區、門頭溝區、密雲縣和延慶縣)。

地圖2-1：北京行政區域地圖



北京市國民經濟和社會發展「十二五」規劃(二零一一年至二零一五年)是一項戰略規劃，其重點在於讓北京成為具有中國特色的一個世界級城市。每年的目標本地生產總值平均增長率設為8%，且第三產業將佔全市產業活動的78%以上。城市居民的人均可支配收入以及農村居民的淨收益將以每年8%的速率攀升。

2.1.2. 北京宏觀經濟概況

雖然北京經濟在過去十年蓬勃發展，但是自二零一一年以來，其經濟增長率已放緩。截至二零一三年底，北京名義本地生產總值達到人民幣19,501億元，增長率下降至7.7%，登記的人均本地生產總值達到人民幣93,213元。於二零一四年第一季，北京的名義本地生產總值達到了人民幣4,413億元，較二零一三年同期增長7.1%。

固定資產投資總額達人民幣7,032.2億元，同比增長8.8%，但是與過去五年記錄的年增長率10.7%相比，下跌了1.9個百分點。這是由於中國經濟放緩，市政府繼續遏制住房市場，以及房地產開發和投資增長乏力。

北京仍然是跨國公司和海外資本的一個重要戰略市場。在二零一二年，實際外商直接投資增長14%，達到人民幣80.4億元，與過去五年的年增長率相比，其增長率高出一倍，提供了商業市場需求。在二零一三年，房地產投資達到人民幣3,483.4億元，同比增長10.5%。於二零一四年第一季，房地產投資達到了人民幣538億元，較二零一三年同期增長8.9%。

表2-1：二零零七年至二零一三年北京關鍵統計

| 指數／年份 | 本地 生產總值 (人民幣十億元) | 增長率 (同比%) | 人均本地 生產總值 (人民幣元) | 固定資產投資 (人民幣十億元) | 實際外商 直接投資 (十億美元) | 房地產投資 (人民幣十億元) |
|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| 二零零七年..... | 984.68 | 14.5 | 60,096 | 396.66 | 5.07 | 199.58 |
| 二零零八年..... | 1,111.50 | 9.1 | 64,491 | 384.85 | 6.08 | 190.87 |
| 二零零九年..... | 1,215.30 | 10.1 | 66,940 | 485.84 | 6.12 | 233.77 |
| 二零一零年..... | 1,411.40 | 10.2 | 73,856 | 549.35 | 6.36 | 290.11 |
| 二零一一年..... | 1,625.20 | 8.1 | 81,658 | 591.06 | 7.05 | 303.63 |
| 二零一二年..... | 1,780.10 | 7.7 | 87,091 | 646.28 | 8.04 | 315.34 |
| 二零一三年..... | 1,950.10 | 7.7 | 93,213 | 703.22 | 8.52 | 348.34 |
| 複合年增長率(%) .. | 12.1 | — | 7.6 | 10.0 | 9.0 | 9.7 |

資料來源：二零一二年北京統計年鑒，北京市統計局

截至二零一三年，北京總人口為21.1百萬，其中86.3%為城鎮居民。城鎮居民的人均可支配收入和生活消費支出分別上漲10.6%和9.3%，零售銷售額為人民幣8,375億元，同比上升8.7%。

2.1.3. 北京物業市場

北京房地產投資從二零零七年的人民幣1,996億元上升到了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。平均售價則從二零零七年的每平方米人民幣11,553元上升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%。於二零一四年第一季，竣工總建築面積達到了3.6百萬平方米，較二零一三年同期增長97.7%。於二零一四年第一季，已售總建築面積達到了2.6百萬平方米，較二零一三年同期減少34.3%。

表2-2：二零零七至二零一三年北京房地產投資

| | 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 (%) |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------------------|
| 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 | 9.7 |
| 寫字樓 | 24.2 | 17.1 | 16.7 | 25.9 | 36.4 | 38.5 | 61.2 | 16.7 |
| 零售 | 26.7 | 24.0 | 20.1 | 33.6 | 29.7 | 27.6 | 不適用 | — |
| 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 |
| 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 |
| 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 | — |

資料來源：北京市統計局

2.2. 北京零售市場概況

已竣工零售物業建築面積由二零零七年的3.2百萬平方米下降25%到二零一二年的2.4百萬平方米。已售零售物業建築面積由二零零七年的1.4百萬平方米下降21.4%到二零一二年的1.1百萬平方米。平均售價由二零零七年的每平方米人民幣17,585元上升到了二零一二年的每平方米人民幣20,476元，複合年增長率為3.1%。

表2-3：二零零七至二零一二年北京市零售物業市場

| | 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 | 複合年 增長率 (%) |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------|
| 竣工建築面積 (百萬平方米) | 3.2 | 3.1 | 3.2 | 2.7 | 2.3 | 2.4 | -5.6 |
| 已售建築面積 (百萬平方米) | 1.4 | 1.1 | 1.6 | 1.4 | 1.1 | 1.1 | -4.7 |
| 平均售價 (每平方米人民幣元) | 17,585 | 17,148 | 19,091 | 22,452 | 24,920 | 20,476 | 3.1 |

資料來源：北京市統計局

2.2.1. 北京零售市場的影響因素

雖然北京的整體經濟繁榮被視為近期零售市場繁榮背後的主要原因，但仍有四項因素影響該市的零售市場。

表2-4：二零零七年至二零一三年北京零售銷售額、城鎮居民可支配收入和生活消費支出

| 指數/年份 | 人口總數 | 增長率 | 零售銷售額 | 人均可支配收入 | 增長率 | 人均生活 消費支出 | 增長率 |
|------------|-------|-------|----------|---------|-------|--------------|-------|
| | (百萬) | (同比%) | (人民幣十億元) | (人民幣元) | (同比%) | (人民幣元) | (同比%) |
| 二零零七年..... | 16.76 | 4.7 | 383.52 | 21,989 | 13.9 | 15,330 | 8.7 |
| 二零零八年..... | 17.71 | 5.7 | 464.55 | 24,725 | 12.4 | 16,460 | 7.4 |
| 二零零九年..... | 18.60 | 5.0 | 530.99 | 26,738 | 8.1 | 17,893 | 8.7 |
| 二零一零年..... | 19.61 | 5.4 | 622.93 | 29,073 | 8.8 | 19,934 | 10.7 |
| 二零一一年..... | 20.19 | 2.9 | 690.03 | 32,903 | 13.2 | 21,984 | 10.3 |
| 二零一二年..... | 20.69 | 2.5 | 770.28 | 36,469 | 10.8 | 24,046 | 10.3 |
| 二零一三年..... | 21.15 | 2.2 | 837.51 | 40,321 | 10.6 | 26,275 | 9.3 |

資料來源：北京市統計局

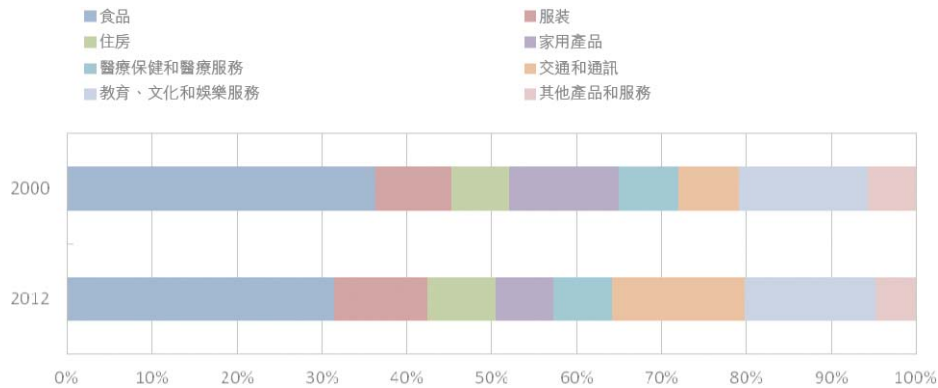
居民的消費能力和消費模式

北京市本地生產總值由二零零七年的人民幣9,850億元增加到二零一三年的人民幣19,500億元，複合年增長率為12.1%，而人均可支配收入由二零零七年的人民幣21,989元上升至二零一三年的人民幣40,321元，複合年增長率為10.6%。在同一時期，人均生活消費支出從人民幣15,330元增長到人民幣26,275元。

在八大零售分類中(例如食品、服裝、醫療保健和醫療服務、交通和通訊、教育、文化和娛樂服務、以及住房等)，無論是在二零零零年，還是在二零一三年，食品均佔最大比例。

然而，總支出份額也明顯下降，從二零零零年的36.3%下降至二零一二年的31.3%。基本生活用品支出減少意味著更多支出可以轉移到服裝、休閒、通訊、醫療服務和教育身上。根據同一圖表，服裝、醫療保健和醫療服務、教育、以及文化和娛樂服務方面的支出在二零零零年至二零一二年期間上升約1%至2%。在所有零售分類中，交通和通訊的升幅最大，從總支出的7.1%上升至15.7%。這意味着居民平均流動性有所提高，汽車和移動電話的持有量有所上升。

圖表2-1：二零零零年與二零一二年消費者支出構成比較



資料來源：北京市統計局

旅遊消費

北京長期以來一直是一個主要的國際旅遊目的地，其旅遊業在當地經濟中起著至關重要的作用。在二零一三年，全市接待了4.5百萬國際遊客和2.47億國內遊客。旅遊業帶來的總收入達到了人民幣3,963億元，佔本地生產總值的20.3%。在旅遊總收入中，國內遊客創收人民幣3,666億元，佔總收入的93%；國際遊客創收人民幣297億元，佔總收入的7%。

表2-5：二零零七年至二零一三年北京旅遊消費

| 指數／年份 | 國內遊客 | | 國際遊客 | | 旅遊總收入 (人民幣 十億元) |
|-------|--------------|--------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| | 遊客數量 (百萬) | 收入 (人民幣 十億元) | 遊客數量 (百萬) | 收入 (十億美元) | |
| 二零零七年 | 140.0 | 175.36 | 4.4 | 4.58 | 210.3 |
| 二零零八年 | 140.0 | 190.7 | 3.8 | 4.46 | 221.9 |
| 二零零九年 | 160.0 | 214.5 | 4.1 | 4.36 | 244.2 |
| 二零一零年 | 180.0 | 242.5 | 4.9 | 5.04 | 276.8 |
| 二零一一年 | 210.0 | 286.4 | 5.2 | 5.42 | 321.6 |
| 二零一二年 | 230.0 | 330.1 | 5.0 | 5.15 | 362.7 |
| 二零一三年 | 247.0 | 366.6 | 4.5 | 4.79 | 396.3 |

資料來源：北京市統計局

氣候

北京是一座典型的大陸性季風氣候城市，屬於溫帶半濕潤氣候，春秋季短，夏冬季長，常年平均溫度為攝氏14度，年降水量約為721.1毫米。冬冷夏熱的氣候使得室內購物成為北京最受歡迎的零售活動。因此，百貨商場和封閉的市場成為最發達的零售業態，而露天購物場所(例如街邊小店等)在北京則相對欠發達。

基礎設施

北京現有軌道網絡不僅為社區之間提供了重要紐帶，還是零售中心位置的熱門選擇。目前，北京共有16條地鐵線，全長442公里，每天的乘客吞吐量超過8百萬人次。到二零一五年，全市將增加軌道網絡全長至762公里，預計將完工五條新的地鐵線，其中包括8號線(三期)和16號線，以及海澱、燕房和新機場線。

通過提高地鐵站上或地鐵站旁的現有及未來零售物業的通達性，地鐵系統的開發將對零售市場產生深遠影響。現有零售設施大多位於地鐵站周邊，與此類似，新的零售開發極有可能在新站周邊破土動工。有些地區甚至有可能完全演變為新的零售中心。

地圖2-2：北京二零一五年地鐵規劃



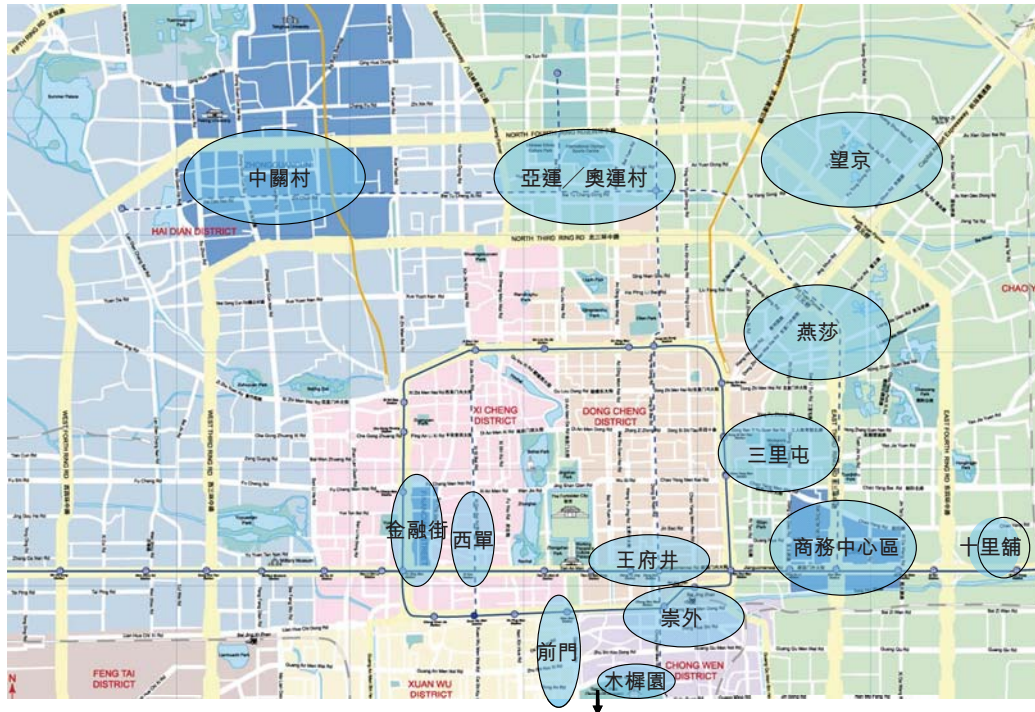
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

大型零售物業的郊區化及以社區為主的購物中心的崛起

大型購物設施(例如大型百貨商場和購物中心)過去曾聚集在市中心，服務於整個市區。由於過去幾年住宅開發快速郊區化，郊區開發了大批新社區(例如望京、通州、順義和亦莊)。這導致許多城市居民(尤其是大批年齡介於20至45之間的受過良好教育的高收入群體)湧向這些新社區。考慮到市郊現在成了新的財富集中區，大型零售運營商將目標瞄向了市郊社區。

2.2.2. 北京中高端零售物業的分佈³

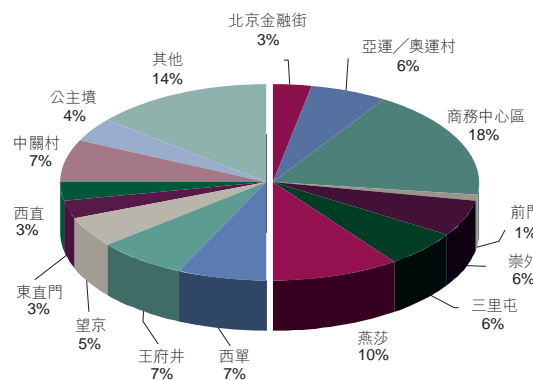
地圖2-3：零售區分佈圖



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據第一太平戴維斯的統計，於二零一四年第一季，中高端零售總面積達9.0百萬平方米，其中購物中心佔62.6%，百貨商場佔29.8%。共建有14個零售區，其中包括中央商業區、三里屯、燕莎、北京金融街(BFS)、西單、王府井(WFJ)、前門、崇外大街等。

圖表2-2：二零一四年零售空間的分佈



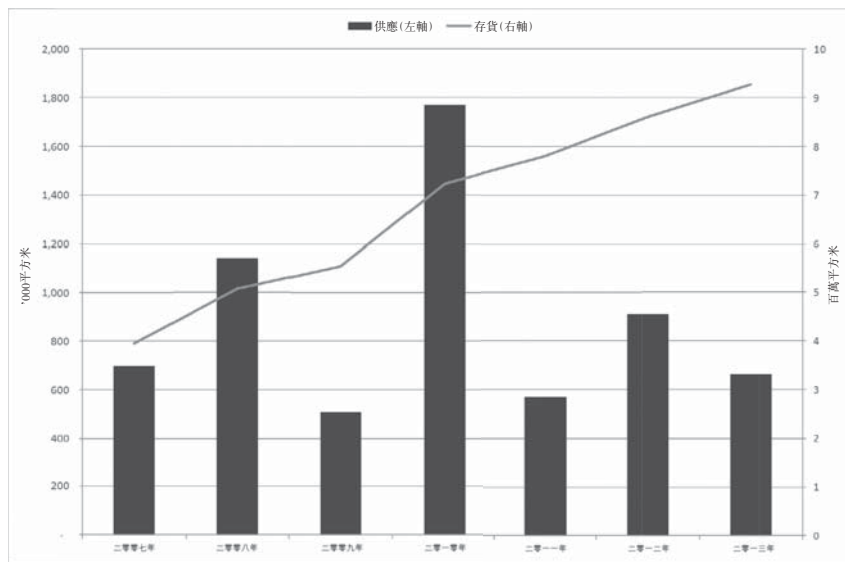
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

³ 這裏的「中高端零售物業」是指北京主要零售區內零售(總)面積超過10,000平方米的具備中高端業態組合的大型百貨商場和購物中心。

2.2.3. 中高端購物中心市場趨勢

作為一個成長中的消費城市，北京在過去幾年享有一個蓬勃發展的零售市場。從二零零七年至二零一零年，零售銷售額複合年增長率為17.5%，但是在二零一一年和二零一二年分別降至10.8%和11.6%，這是由於市政府出台了「限駕令」，造成汽車銷量下滑，再加上中央政府打擊官方鋪張浪費，導致餐飲增長放緩。

圖表2-3：二零零七年至二零一三年北京中高端零售市場供應和空置率



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

中高端零售市場目睹了過去五年供應的飆升。在二零一零年，由於開設了三大零售總建築面積超過200,000平方米的購物中心（其中包括朝陽大悅城），本年供應超過1.7百萬平方米，創下歷史最高紀錄。為了抓住二零零八年北京奧運會期間的零售機會，二零零八年共完工1.1百萬平方米的零售空間，是僅次於二零一零年的第二大供應高峰。二零一三年新增供應達661,000平方米。

在中國境內具有較強品牌意識的零售商在過去五年得到大舉擴張，其中包括高端及奢侈品牌，諸如路易威登、古奇、愛馬仕等，以及快速時尚零售商，例如ZARA和H&M等。受到經濟及零售銷售增長放緩的部份影響，它們自二零一二年下半年以來在開設新店方面變得越發保守。然而，後來者在過去幾個季度一直很活躍且佔據了一定的市場份額，這其中包括設計師品牌（例如Alexander Wong）以及時裝零售商（例如Abercrombie & Fitch）。由於最近幾年餐飲、娛樂及兒童市場的消費支出增加，故而餐飲、娛樂及兒童市場需求走強。

於二零一四年第一季，北京中高端購物中心在全市範圍內的平均空置率為6.0%。在較為完善的零售聚集區（例如東直門、中關村、崇文門等），空置率低於5%。這些聚集區常常進行更頻繁的租戶業態調整，以達到更好的性能。

在活躍的租賃市場的帶動下，北京中高端購物中心底樓的平均租金在二零一一年底達到了人民幣815元/平方米/月，同比增長11.8%。然而，由於零售擴張計劃放緩，房東在給潛在租戶提供租金報價時也相當謹慎。在二零一二年底，全市範圍內主要購物中心底樓租金的增長率同比下降至6.1%，平均租金達到人民幣865元/平方米/月。西單、王府井和三里屯的租金排名前三，據報告分別為人民幣1,700元、人民幣1,467元及人民幣1,300元/平方米/月。

2.2.4 中高端購物中心市場前景

鑒於網上購物在近年來的快速發展，不得低估其影響。天貓商城和淘寶集市在二零一三年十一月十一日當天創下最高單日交易量記錄，當天促進商品銷售總額達人民幣350億元。

在二零一一年，北京共產生人民幣256.4億元網上零售銷售額，佔全市總零售銷售額的3.7%。然而在二零一三年第一季度，網上零售銷售額同比增長57.1%，達到人民幣214億元，佔總零售銷售額的10%。根據北京市政府原先的預計，到二零一五年，網上零售銷售額將佔總零售銷售額的8%，達到人民幣800億元，而上一數據已超過了北京市政府的預期。

雖然網上購物可以提供更好的價格和更多種類的產品，但是購物中心通過提供集購物、餐飲、服務、休閒及娛樂為一體的購物體驗，仍保有競爭優勢。這導致零售商的需求不斷增加，尤其是那些在餐飲、娛樂及兒童產業積極尋求拓展空間的零售商。然而，這些零售商的承受能力較低，是不可能在此期間對購物中心的租賃業績做出太多貢獻，儘管他們可能會給託管商場帶來額外的客流量。

11個零售佔地面積約為1,098,722平方米的中高端零售項目預計將於二零一四年開業，其中約有58%位於五環之外。

由於預租需求仍顯樂觀，新項目預計不會把太多的壓力放在主要購物中心的租用率上。儘管較為完善的零售商都在放緩其擴張，但是當新的國際品牌尋求在中國有所發展時，北京仍是其首選，例如王薇薇正計劃在二零一四年開設其北京首店。

房東們開始調整他們的預期租金，以應對經濟增長放緩。因此，在二零一四年，平均租金和租用率將保持穩定。

表2-6：二零一四年至二零一五年未來供應

| 項目(英文) | 項目(中文) | 零售建築面積 (平方米) | 位置 |
|--|------------|-----------------|-------|
| Bao Yuan International Shopping Center | 寶苑國際購物中心 | 160,000 | 其他 |
| Beijing Mall | 新燕莎金街購物廣場 | 46,000 | 王府井 |
| Xanadu Plaza | 禧瑞匯 | 37,800 | 中央商業區 |
| Tun San Li Yong Li Mall | 屯三里永利購物中心 | 54,980 | 三里屯 |
| Lippo Plaza BHG Mall | 力寶廣場華聯購物中心 | 80,000 | 其他 |
| Tongying Center | 通盈商業中心 | 45,000 | 三里屯 |
| Inter Ikea Beijing Shopping Center | 英特宜家購物中心 | 200,000 | 其他 |
| Longfor Paradise Walk | 龍湖一長楹天街 | 270,000 | 其他 |
| Retail sector of Power Land | 國海廣場 | 62,942 | 公主墳 |
| Jinbao Place | 金寶匯 | 12,000 | 王府井 |
| FUNMIX | Funmix半島廣場 | 130,000 | 其他 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.3. 北京甲級⁴寫字樓市場概況

已竣工寫字樓建築面積由二零零七年的3.2百萬平方米下降15.6%到二零一三年的2.7百萬平方米。已售寫字樓建築面積由二零零七年的2.7百萬平方米增加7.4%到二零一三年的2.9百萬平方米，而平均售價則從二零零七年的每平方米人民幣15,152元上升到二零一二年的每平方米人民幣22,114元，複合年增長率為7.9%。

表2-7：二零零七至二零一三年北京市寫字樓物業市場

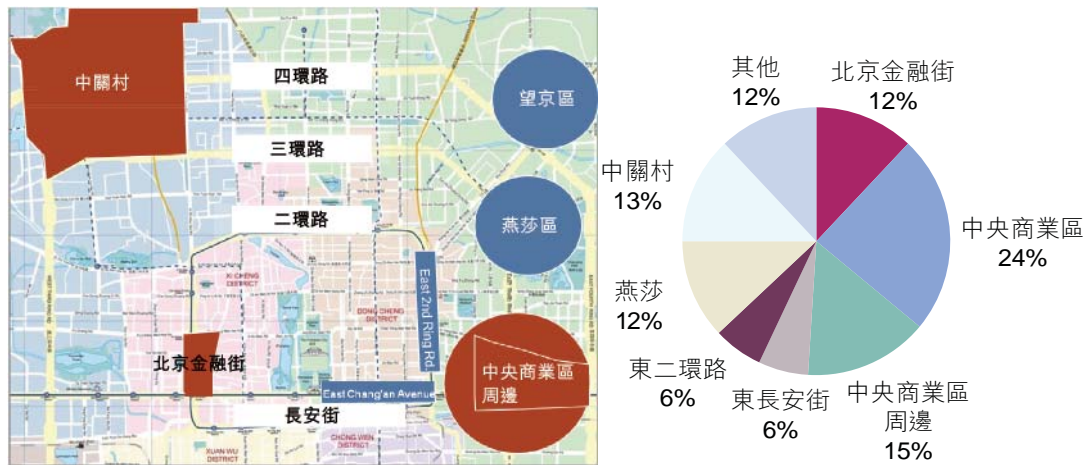
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 複合年增長率 (%) |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|------------|
| 竣工建築面積(百萬平方米)..... | 3.2 | 3.7 | 3.2 | 2.0 | 2.5 | 2.3 | 2.7 | -2.8 |
| 已售建築面積(百萬平方米)..... | 2.7 | 1.4 | 2.6 | 2.1 | 2.1 | 2.5 | 3.2 | 2.9 |
| 平均售價(每平方米人民幣元)..... | 15,152 | 16,554 | 16,857 | 23,413 | 23,702 | 22,114 | 不適用 | 不適用 |

資料來源：北京市統計局

2.3.1. 北京甲級寫字樓的分佈與儲備

截至二零一四年第一季，甲級寫字樓總存量約為9.3百萬平方米，大多分佈在中央商業區、中央商業區周邊、燕莎區、北京金融街、中關村、東二環路和東長安街，其中前四個區被視為一級甲級寫字樓區。

地圖2-4：二零一三年存量百分比及寫字樓區分佈圖



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

⁴ 甲級寫字樓須符合以下準則。開發商必須為擁有高端寫字樓發展項目經驗的知名開發商。寫字樓必須位處優越位置，交通便利。業權通常為單一業權或分層業權。寫字樓由符合國際標準的知名管理團隊管理。寫字樓須具備優質的內外裝潢。寫字樓總建築面積必須為30,000平方米以上，每層面積超過1,200平方米。全層實用率必須達65%以上。大廈外牆至核心距離必須達10米以上。停車位數目基本應滿足租戶需要，或每300平方米總建築面積最少有一個停車位。樓底必須達2.6米以上。佈線系統必須為高架地板或線槽。等候時間必須少於60秒；平均載重不少於1,200公斤；扶手電梯必須分佈於不同區域。應提供DD、ISDN及視像會議電話線。空調應符合以下準則：「國四」4管可變風量或更佳的系統；24小時凍水冷卻系統；每人每小時的空氣流通量不少於35立方米。後備電源方面，應具備一組專為租戶而設的發電系統。寫字樓通常出租或分層出售。寫字樓租戶通常為海外或本地公司。

2.3.2. 甲級寫字樓市場趨勢

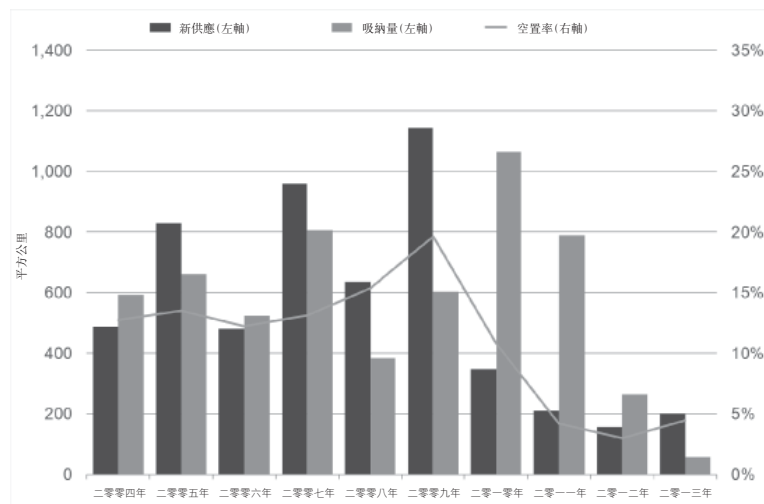
自二零零九年達到供應高峰以來，甲級寫字樓的供應開始下滑。二零一三年僅移交了4個項目，共向市場提供可出租總建築面積198,957平方米，同比上升26.7%。

考慮到低迷的經濟狀況、高昂的租金以及可用空間有限等因素，許多公司在擬定辦公室擴張計劃時都變得更加謹慎。相對於搬遷而言，租賃更側重於續約。因此，二零一三年登記的淨吸納量為58,000平方米，僅為二零一二年的五分之一，創下過去十年的歷史最低。

由於新的供應有限而需求旺盛，導致空置率迅速下降，從二零零九年底的19.6%下降至二零一四年第一季的3.9%。

儘管空置率變低，但是由於國際經濟的不確定性以及本地生產總值增長放緩，仍抑制了整體需求。自二零一二年上漲13.8%以來，北京甲級寫字樓的租金在二零一三年下降了1.6%，截至二零一三年底，達到人民幣313.0元／平方米。

圖表2-4：二零零四年至二零一三年甲級寫字樓的供需與空置率

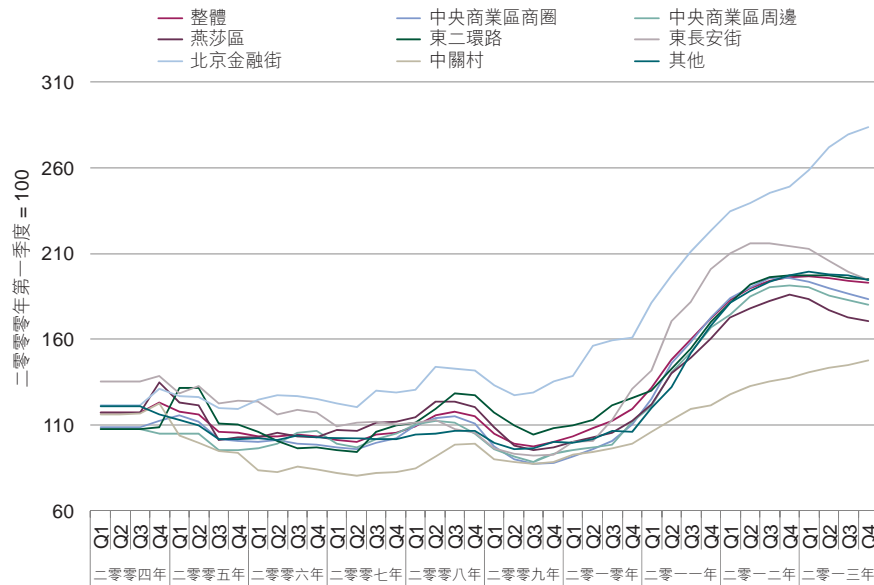


資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

北京金融街和中央商業區的租金仍為全市最高水平，截至二零一四年第一季，分別達到人民幣503.6元和人民幣353.2元／平方米／月。

值得注意的是，考慮到需求放緩，業主在租金及其他租賃條款方面採取了更多的激勵措施，因此在二零一一年，一些優質項目（尤其是那些位於中央商業區的優質項目）失去了強勁的租金增長勢頭，這導致高中檔項目之間的租金差距縮小。一些業主也降低了他們的續約租金報價，以挽留中央商業區內的優質租戶。另一方面，中央商業區的空置率於二零一四年第一季下跌至5.6%。

圖表2-5：二零零四年至二零一三年甲級寫字樓市場租金指數



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

國內企業仍主導著甲級寫字樓市場需求。金融、IT、製造業和專業服務公司為主要市場推手。

與此同時，由於傳統商務區租金高昂，許多公司繼續在新興市場上尋找更實惠的辦公空間。例如，在二零一二年，望京淨吸納量佔總吸納量的12.4%，截至二零一二年底，該區的空置率穩定在0.1%，同比下降5.6個百分點。

自二零一一年，由於租金大幅上漲，大多數業主一直不願意出售他們手上的物業，在二零一三年，整棟交易相對有限，完成了22筆交易，總成交額達到人民幣263億元。

2.3.3. 甲級寫字樓市場前景

過去三年供應不足的情況（年均供應僅為189,000平方米）預期於二零一四年結束，九個項目手已擬定推出市場，此將帶來可供出租面積合共571,000平方米。六成供應將來自東面市場，其中望京區佔將近40%。

鑑於經濟持續不穩，預期租金預算將仍然緊縮，人口擴張速度保守，以致需求疲弱。加上供應回升，預期市內的空置率將上升至5%至8%，而實際租金將隨着業主持續降低租金要價而下跌超過2%。

附錄四

市場研究報告

表2-8：二零一四年未來供應

| 項目(英文) | 項目(中文) | 位置 | 可出租面積 (平方米) | 自用面積 (平方米) |
|---------------------------------------|------------|---------|----------------|---------------|
| ZGC Internet Financial Centre | 中關村互聯網金融中心 | 中關村 | 51,000 | — |
| Ocean International Centre II Tower 1 | 遠洋國際中心二期1座 | 中央商業區周邊 | 33,000 | — |
| Ocean International Centre II Tower 2 | 遠洋國際中心二期2座 | 中央商業區周邊 | 22,000 | — |
| Posco Centre | 浦項中心 | 望京 | 89,000 | 15,000 |
| Raycom Infotech Park - Tower B | 融科資訊中心B座 | 中關村 | 58,000 | — |
| SOHO Peaks Tower 3 | 銀峰SOHO3座 | 望京 | 124,000 | — |
| Guanghualu SOHO II | 光華路SOHO2號 | 中央商業區 | 63,000 | — |
| Plot E9 | 金融街E9 | 北京金融街 | 57,000 | — |
| Plot E9A/B | 金融街E9A/B | 北京金融街 | 74,000 | — |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.4. 北京甲級公寓市場概況

2.4.1. 北京整體住宅市場供應與需求

由於住房限購令嚴格，自二零一零年至二零一一年，竣工建築面積以及已售建築面積分別下降12.2%及13.8%，但在二零一二年及二零一三年迅速反彈。二零一三年，竣工建築面積達16.9百萬平方米，較二零一一年上漲28.0%。二零一三年，已售建築面積達13.6百萬平方米，較二零一一年上漲30.8%。二零一二年平均售價達每平方米人民幣16,553元，相較二零零七年，複合年增長率為9.2%。而北京住宅物業市場潛在買家廣泛，市區供應減少，抬高了住宅物業價格並促進了鄰近地區的置業需求。

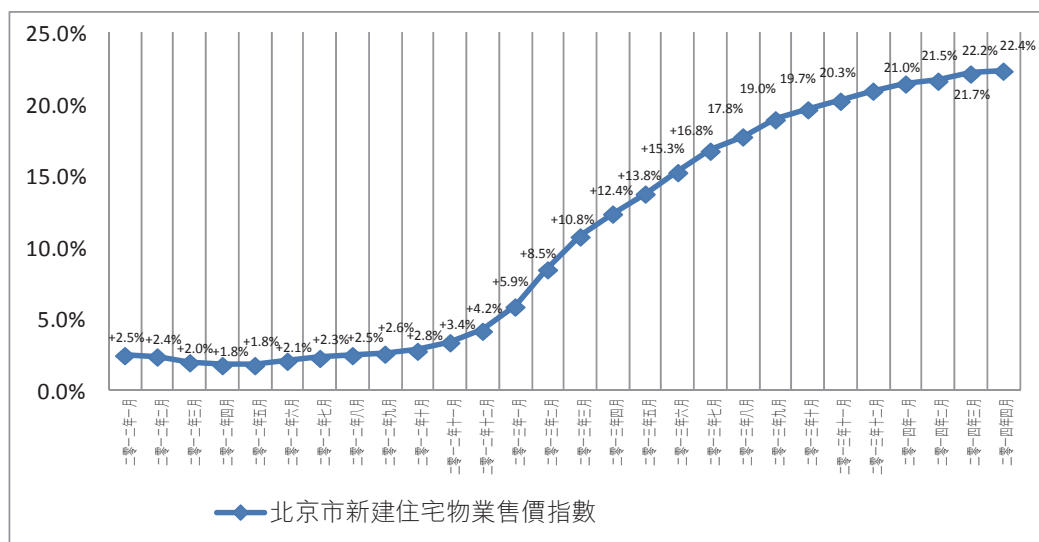
表2-9：二零零七年至二零一三年北京住宅物業市場情況

| | 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 (%) |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------------------|
| 竣工建築面積(百萬平方米) | 18.5 | 14.0 | 16.1 | 15.0 | 13.2 | 15.2 | 16.9 | -1.5 |
| 已售建築面積(百萬平方米) | 17.3 | 10.3 | 18.8 | 12.0 | 10.4 | 14.8 | 13.6 | -3.9 |
| 平均售價(每平方米人民幣) | 10,661 | 11,648 | 13,224 | 17,151 | 15,518 | 16,553 | 不適用 | 不適用 |

資料來源：北京市統計局

下表載列自二零一二年至二零一四年四月北京市新建住宅物業售價變動情況。

表2-6：北京市新建住宅物業售價指數



資料來源：國家統計局

附註：北京市新建住宅物業售價指數由國家統計局公佈，該局負責公佈七十個大型及中型城市每月的住宅物業售價指數，以二零一零年為基準。

二零一三年的年度總住宅供應量為16.9百萬平方米，較二零一二年上升11.2%。

住宅市場湧現出種類繁多的潛在購房者，且市區供應萎縮。

需求

作為中國的首都，北京為當地住宅市場吸引了不同類型的購房者，其中包括城市新移民，有着終端使用需求以及為了改善住房的購房者，以及投機者。

根據北京統計局公佈的信息，在二零一三年底，北京總人口為21.15百萬，與過去三年相比，增長率達3%。在二零一三年，城鎮居民的平均居住面積為29平方米，單是每年居民人數的增加就可以創造每年超過10百萬平方米的住宅需求，相當於北京每年的住宅供應量。考慮到這些新移民的薪水較高且職業前景良好，他們擁有強勁的消費力，且能夠購買住宅。

與此同時，當地居民希望改善自己的居住環境，年輕人結婚搬出來住，均推動了住宅需求，中國任何城市均是如此。想要從北京物業獲得穩定高回報的投機者也希望投資住宅市場。

土地供應減少

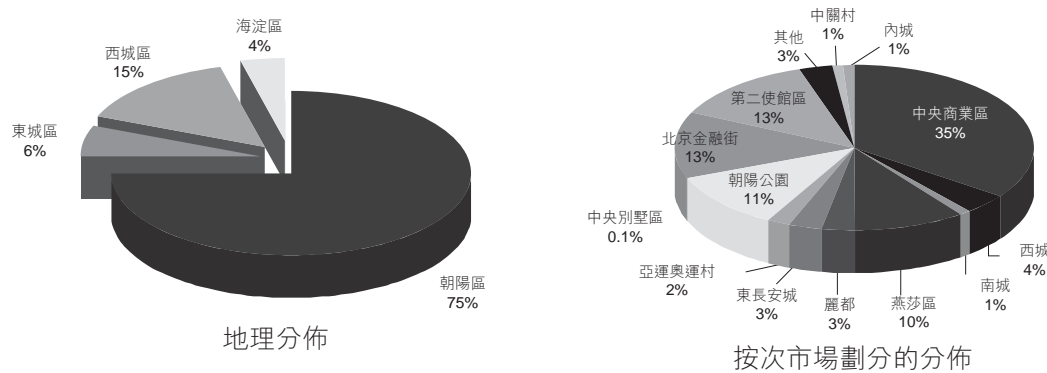
二零一一年共達成59塊用地交易，與之相比，二零一二年僅達成37塊住宅用地交易。在未來兩年中，這96塊用地將被開發成13.6百萬平方米的住宅供應，每年平均達6.8百萬平方米，與過去五年的平均供應量相比，下降了42.9%。大多數供應位於五環路之外，有着終端使用需求和改善需求的購房者的選擇較少。

2.4.2. 北京甲級公寓⁵的分佈

北京市的甲級公寓主要位於市區以東、朝陽區、以及中央商業區、朝陽公園、第二使館區、燕莎和麗都等地區，均位於或靠近主要商務區。隨着中關村和北京金融街的商業日趨成熟，這兩區成為了新興高端住宅區。

⁵ 甲級公寓的定義：經過綜合考慮位置、交通、現場特點、服務和開發商的背景，於二零一二年後標準價格超過每平方米人民幣45,000元的物業。

圖表2-7：高端住宅區的分佈



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

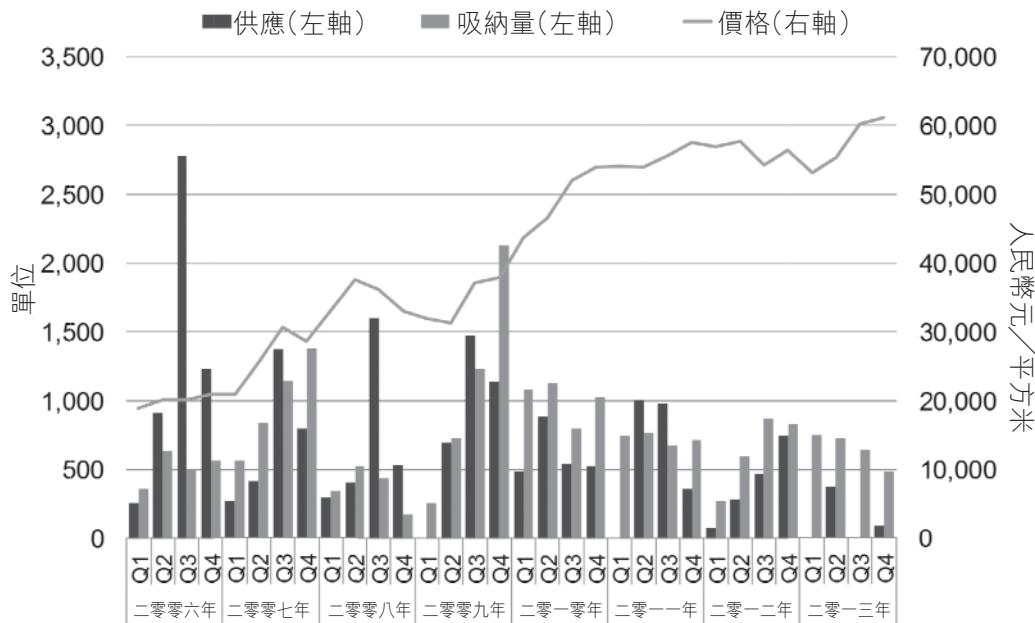
2.4.3. 甲級公寓銷售市場

受政府降溫政策的影響，北京市的甲級公寓銷售市場與過去三年相比在二零一三年遭遇了有限的新供應和穩定交易量。

在二零一三年，共有471套甲級公寓流入銷售市場，同比下降70%；共有2,615套甲級公寓完成交易，同比上升2%。

在二零一三年，北京目睹交易量輕微上升。人們相信終端用戶購房佔了大多數，投資者仍受制於政府法規。開發商提供的價格折扣以及政府發起的利率下調措施釋放了被抑制的需求，使得終端用戶回歸市場。

圖表2-8：二零零六年至二零一三年一手甲級公寓市場



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在二零一三年底，平均售價增至人民幣61,155元，同比上漲9.1%。超過半數的項目呈現出適當漲價。平均價格處於人民幣50,000元/平方米的大中戶型住宅項目最受購房者青睞，需求擴大。

表2-10：經選定的甲級公寓項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 位置 | 竣工日期 | 二零一三年交易價格 (人民幣元/平方米) | 套數 |
|-------------------------|--------|-----|-------------------------------|-------------------------|-----|
| Centrium Residence..... | 瑞安•君匯 | 朝陽區 | 二零一二年 第四季至 二零一三年 第二季 | 81,150 | 209 |
| Ocean Crown | 遠洋萬和公館 | 朝陽區 | 二零一四年 第二季 | 54,998 | 158 |
| Jin Mao Palace..... | 金茂府 | 朝陽區 | 二零一三年 | 61,737 | 574 |
| Run Yuan | 五礦萬科如園 | 海淀區 | 二零一三年 第四季 | 41,262 | 152 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2.4.4. 高端公寓市場前景

由於多個高端項目已因應新實施的樓市冷卻政策而延遲展開預售階段，預期高端住宅供應量將於二零一四年回升。預期兩個現有項目的新一期供應將於二零一四年投入甲級寓所預售市場，包括：

- 五礦萬科如園
- 望京金茂府

因此，假設此等新項目將如期投入市場，預期交易量將隨着供應回升而上升。

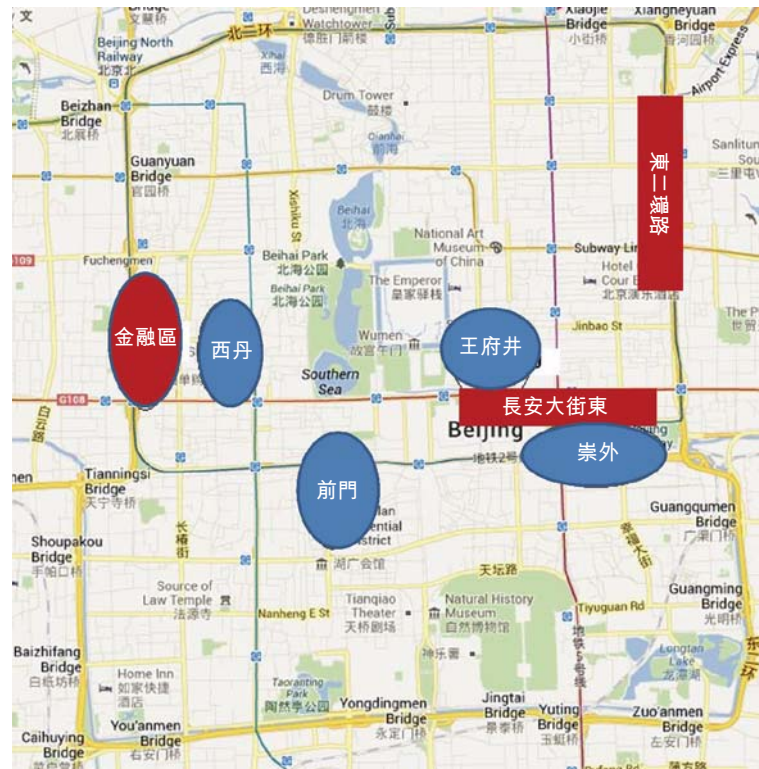
預期高端住宅物業的整體交易價將於二零一四年上升。預期至少半數的新甲級寓所的建議售價將高至每平方米人民幣100,000元至150,000元。

2.5. 北京崇外大街市場概況

2.5.1. 北京崇外大街聚集區定義

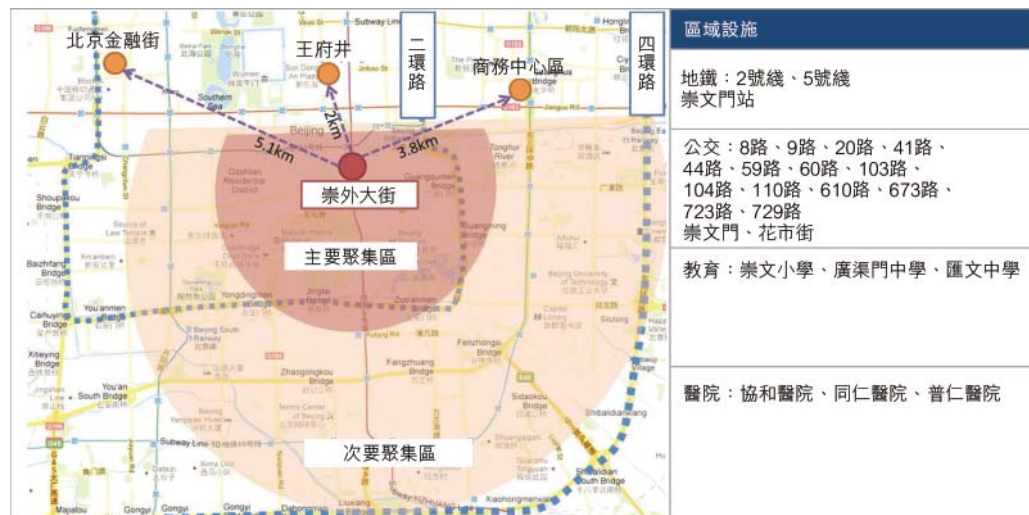
在北京二環路內有若干零售聚集區，包括崇外、前門、西單及王府井。其中，前門、西單及王府井為傳統的零售聚集區，以遊客和當地居民為主。此外，二環路內有三個商業區，即東二環路、東長安街及北京金融街。除前門和崇外外，其他五個區位於北京的北部，近期有有限供應的合法土地，市場相對成熟。相比之下，北京南部地區有更多的合法土地供應，即意味着未來幾年內有更多的房地產開發機會。

地圖2-5：北京二環路內商業區和零售聚集區



東城區崇外大街位於崇文門十字路口以南，法華寺路口(紅橋市場)以北，全長1,500米。主幹道連接長安街、南二環路和三環路，是北京最重要的內城主幹道之一。它座落在北京市中心，距離天安門廣場僅有2.9公里，處於前門以東2.1公里，王府井以南2.0公里。

地圖2-6：崇外大街位置圖



作為一個重要的交通樞紐，崇文門十字路口距離北京火車站約1公里。共有兩條地鐵和

五十路公交路線途經崇外大街。崇外大街商務區包括崇文門十字路口和崇外大街北段，長約1公里，是北京南部最繁華的商業區，也是市內最成熟的零售地區之一。

該地區的客戶主要為附近的居民、來自北京南部的消費者、中高收入消費群體以及趕時髦的年輕人。主要聚集區的居民人數約為346,000人，而次要聚集區的居民人數超過500,000人，如圖所示(上圖)。

2.5.2. 崇外大街物業市場

在香港新世界集團的帶領下，該地區在20世紀90年代初接受了大規模城市重建。二零零零年以來國瑞城的開發與啓動使得該地區進一步多樣化。截至二零一三年，該區共有四個零售項目、五棟寫字樓、四家酒店以及一些中高端及高端公寓。

地圖2-7：北京崇外大街位置圖



作為一個發達的地區，崇外大街的物業開發將因土地供應稀缺放緩。未來供應將主要來自城市重建項目，但該等項目經常引發拆遷問題。本區在未來三年將開發的項目為北京國瑞中心和崇文門菜市場地塊，總建築面積達150,000平方米。值得注意的是，北京國瑞中心將是東城區東二環路未來三來唯一的混合用途開發項目。

國瑞地產在北京有一個一級土地開發項目，即祈年大街西項目，規劃建築面積為427,404平方米。根據北京市發展和改革委員會、北京市國土資源局以及北京市土地整理儲備中心消息，目前該項目為天安門廣場方圓一公里內最大的土地開發項目。

表2-11：崇外大街主要項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 竣工年份 | 總建築面積 (平方米) | 物業類型 |
|-------------------------------------|----------|-------------|----------------|----------------|
| Beijing New World Centre | 北京新世界中心 | 一九九八年 | 200,000 | 寫字樓、購物中心、公寓、酒店 |
| Glory City | 國瑞城 | 二零零五年至二零零九年 | 880,000 | 住宅、公寓、寫字樓、購物中心 |
| So Show City | 搜秀城 | 二零零四年 | 30,000 | 市場 |
| New World Shishang Department Store | 新世界時尚百貨 | 二零一零年 | 40,000 | 百貨商場 |
| Chongcai Project | 崇文門菜市場地塊 | 二零一六年 | 39,104 | 購物中心 |
| Beijing Glory Center | 北京國瑞中心 | 二零一六年 | 140,021 | 寫字樓、購物中心 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據北京市東城區總體發展戰略規劃2011–2030，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空間及招待設施作為寫字樓配套。預期市場對優質商業大廈的需求將會帶動崇外大街商圈的整體物業市場，優質物業未來三年的租務表現看俏。

2.5.3. 崇外大街次市場概況

表2-12：二零一三年崇外大街次市場狀況

| | 零售 | 寫字樓 | 住宅 | 50年公寓 ⁶ |
|----------------------|-----------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物業水平 | 中端 | 中高端 | 中高端 | 中高端 |
| 租金要價 (人民幣元/平方米/月) | 購物中心 200至700 | 180至210 | — | — |
| 售價 (人民幣元/平方米) | — | 30,000至 40,000 | 45,000至 60,000 (二手房) | 65,000至 70,000 (一手房) |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

零售市場

與北京市中心的其他零售區(例如定位為旅遊目的地的王府井和前門)有所不同，崇外大街擁有中高端零售業態組合，主要吸引周邊地區的本地購物者。它集百貨商場、超市、時裝、餐飲、健身、娛樂及服務為一體，為不同年齡及收入組別的客户提供服務。

四大零售項目包括新世界百貨、國瑞購物中心、搜秀城和富貴園購物中心，提供約263,000平方米購物空間。新世界百貨在升級後發起了許多促銷活動，吸引了大批來自北京南部的中端消費者。定位在年輕人身上的國瑞購物中心與鄰近以卡通為主題的搜秀城相結合，以構建零售區域。此外，國瑞購物中心為按總建築面積計算的二環路內第二大購物中心。

⁶ 土地佔有時間為50年(而非70年)的公寓。二者的區別如下：

- 土地用途：商業用地和住宅用地；
- 50年公寓的公用事業成本和契稅更高。

表2-13：二零一三年崇外大街次市場狀況

| | 北京新世界 | 國瑞 購物中心 | 搜秀城 | 富貴園 購物中心 |
|----------------|--------------|------------|--------|-------------|
| 定位..... | 中端 | 中端 | 中低端 | 中低端 |
| 開業時間..... | 一九九八年 | 二零零九年 | 二零零四年 | 二零零八年 |
| 類型..... | 百貨商場 | 購物中心 | 市場 | 購物中心 |
| 零售面積(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 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在二零一一年六月，原崇文門菜市場地塊被合景泰富地產控股有限公司以人民幣43,227元／平方米的價格收購，這是當年北京土地市場上最高的成交價，反映出崇外大街的高土地價值。

在未來兩年，50,000平方米零售面積將迎來竣工，其中包括北京國瑞中心上面積約17,000平方米的購物中心。新的供應將相當有限，因此，預計市場將保持穩定。隨着租用率保持在95%不變，市場租金有可能每年穩定上漲約5%。主要租賃活動的重點將放在調整租戶業態組合上面，以進一步提高績效。

寫字樓市場

作為一個繁忙的零售區，崇外大街也開發了一些寫字樓作為配套設施，乙級寫字樓的存量總面積達1,484,910平方米，且空置率為零。多虧甲級寫字樓市場的繁榮，本區租金得以從二零零八年的人民幣150元／平方米／月上漲到二零一三年的人民幣180元／平方米／月。寫字樓租戶主要來自旅遊、廣告和貿易產業，且80%以上是國內企業。

由於以乙級寫字樓項目為主導，故而寫字樓質量成為崇外大街租金上漲的最大障礙。由於地理位置靠近東長安街和東二環路，本區已逐漸成為公認的潛在辦公選擇。今後三年中，崇外大街沿線高檔寫字樓租金預計將按年增長1%至5%。

住宅市場

崇外大街住宅市場的主要特點為：售價高，供應量有限，配套設施多樣化，例如位列北京十佳醫院之一的同仁醫院，以及位列北京十佳小學之一的崇文小學。

崇外大街沿線1.3平方公里以內的主要住宅開發項目包括新景家園、新世界家園、幸福家園、新康家園和國瑞城，共提供3.3百萬平方米總住宅面積。在二零零四年和二零零六年經歷供應高峰之後，本區一手住宅供應一直非常有限。住宅銷售主要集中在二手房市場，價格從人民幣45,000元至人民幣60,000元／平方米不等。銷售市場上未並推出新項目，但是國瑞公寓除外，其中包括土地佔有期為50年的3,000套設備齊全的公寓，二零一三年均價為人民幣68,000元／平方米。

下表顯示分別於二零零五年及二零一三年崇外大街五處住宅項目的平均售價。該等住宅平均售價的變幅由470%至700%不等。該地區住宅物業售價迅速增長反映了市場對崇外大街住宅物業需求強勁。

表2-14：崇外大街住宅物業價格變動情況

| 單位 | 國瑞城 | 花市棗苑 | 富貴園 | 新景家園 | 新怡家園 |
|-------|----------|--------|--------|--------|--------|
| | 每平方米人民幣元 | | | | |
| 二零零五年 | 11,000 | 8,000 | 10,000 | 7,000 | 10,000 |
| 二零一三年 | 68,000 | 53,000 | 57,000 | 56,000 | 76,000 |
| 價格變幅 | 518% | 563% | 470% | 700% | 660% |

資料來源：北京市統計局，中國房地產指數系統及互聯網上其他公開可得資料

崇外大街的中央位置吸引了具有強勁購買力的購房者。由於它距離中央商業區僅約3.8公里，距離北京金融街僅5.1公里，距離東長安街僅1.1公里，距離東二環路僅2.1公里，在這些商務區內工作的高級管理人員和白領員工構成了該區高端／中高端公寓項目的主要居民和潛力購房者。我們預計中央位置加上新住宅供應稀缺將促使房價上漲。

2.6. 競爭

截至二零一四年三月，國瑞地產在北京的項目包括北京國瑞城、富貴園、京禧閣及北京國瑞中心。考慮到該等物業所處的位置及目標客戶的喜好，國瑞地產在北京的競爭者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。

截至二零一四年三月，以竣工及開發中建築面積計算，國瑞地產在北京物業開發商中排名第45，佔有0.34%的市場份額。

截至二零一四年三月，以竣工及開發中建築面積計算，國瑞地產在北京二環內為第二大物業開發商，佔有4.1%的市場份額。

下表列示截至二零一四年三月二環路內按總建築面積計算的10大開發商：

表2-15：二環路內開發商排名

| 排名 | 公司名稱 | 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 | 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編製：

- (i) 物業開發商的排名以截至二零一四年三月三十一日的竣工及開發中房地產項目的總建築面積計算。
- (ii) 國瑞地產的數據由公司提供。其餘物業開發商的數據來自：(1)克而瑞信息集團及中國房地產指數系統的物業一覽表；(2)公司年報及公佈，以及互聯網上其他公開可得資料；及(3)第一太平戴維斯的專有物業市場數據。

下表列示截至二零一四年三月三十一日二環路內按總建築面積計算的10大零售開發商：

表2-16：二環路內十大零售物業開發商排名

| 排名 | 公司名稱 | 物業名稱 | 總建築面積 (平方米) |
|----|--------------|---------------------------------|----------------|
| 1 | 中糧集團 | 大悅城／中糧中心 | 約165,000 |
| 2 | 國瑞地產 | 國瑞購物中心／富貴園購物中心 | 約140,000 |
| 3 | 新世界百貨中國有限公司 | 北京新世界中心 北京新世界中心二期 新世界時尚百貨 | 約121,000 |
| 4 | 香港長江實業公司 | 東方廣場商場 | 約120,000 |
| 5 | 金融街控股股份有限公司 | 金融街購物中心 金融街購物中心二期 | 約112,000 |
| 6 | 銀泰百貨(集團)有限公司 | 銀泰百貨 | 約83,600 |
| 7 | 恒兆基業地產有限公司 | 恒兆基業購物中心 | 約83,000 |
| 8 | 君太百貨 | 君太百貨 | 約61,000 |
| 9 | 新鴻基地產發展有限公司 | 北京新東安廣場 | 約60,000 |
| 10 | SOHO 中國有限公司 | 天安門南(前門) | 約55,000 |

附註：物業開發商的排名乃根據以下假設及方法編製：

- (i) 物業開發商的排名以截至二零一四年三月三十一日的竣工及開發中房地產項目的總建築面積計算。
- (ii) 國瑞地產的數據由公司提供。其餘物業開發商的數據來自：(1)克而瑞信息集團及中國房地產指數系統的物業一覽表；(2)公司年報及公佈，以及互聯網上其他公開可得資料；及(3)第一太平戴維斯的專有物業市場數據。

下表列示截至二零一四年三月三十一日北京市區內按總建築面積計算的50大開發商：

表2-17：北京城區開發商排名

| 排名 | 公司名稱 | 總建築面積 (概約千平方米) |
|----|--------------------|-------------------|
| 1 | 北京城建集團 | 10,304 |
| 2 | 北京金隅嘉業房地產開發有限公司 | 10,083 |
| 3 | 萬科企業股份有限公司 | 8,461 |
| 4 | 北京首都開發股份有限公司 | 8,290 |
| 5 | 廣州富力地產股份有限公司 | 6,823 |
| 6 | 遠洋地產控股有限公司 | 6,397 |
| 7 | 保利房地產(集團)股份有限公司 | 6,153 |
| 8 | 北京住總集團有限責任公司 | 5,852 |
| 9 | 首創置業股份有限公司 | 5,246 |
| 10 | 北京北辰實業股份有限公司 | 4,981 |
| 11 | 合生創展集團有限公司 | 4,908 |
| 12 | 廣州珠江房地產開發中心有限公司 | 4,709 |
| 13 | 中國海外發展有限公司 | 4,611 |
| 14 | 金融街控股股份有限公司 | 4,320 |
| 15 | 中糧地產(集團)股份有限公司 | 4,152 |
| 16 | 冠城大通股份有限公司 | 3,960 |
| 17 | 綠地集團 | 3,859 |
| 18 | 龍湖集團 | 3,626 |
| 19 | SOHO中國有限公司 | 3,585 |
| 20 | 北京市大龍偉業房地產開發股份有限公司 | 3,425 |
| 21 | 世紀金源集團 | 3,079 |
| 22 | 華潤置地有限公司 | 3,073 |
| 23 | 中國鐵建房地產集團有限公司 | 3,064 |
| 24 | 北京萬年基業建設投資有限公司 | 2,700 |
| 25 | 北京科技園建設(集團)股份有限公司 | 2,350 |
| 26 | 華遠地產股份有限公司 | 2,185 |
| 27 | 香港長江實業公司 | 2,038 |
| 28 | 中信房地產股份有限公司 | 2,023 |
| 29 | 上海實業城市開發集團有限公司 | 1,993 |
| 30 | 北京建工地產 | 1,964 |
| 31 | 東亞新華地產 | 1,923 |
| 32 | 中建地產有限公司 | 1,878 |
| 33 | 北京大成房地產開發總公司 | 1,876 |
| 34 | 新世界中國地產有限公司 | 1,845 |

附錄四

市場研究報告

| 排名 | 公司名稱 | 總建築面積 (概約千平方米) |
|----|-----------------|-------------------|
| 35 | 北京天翌房地產開發有限責任公司 | 1,750 |
| 36 | 融科智地房地產開發有限公司 | 1,653 |
| 37 | 北京順華房地產開發有限公司 | 1,600 |
| 38 | 億城集團股份有限公司 | 1,586 |
| 39 | 嘉源置業 | 1,571 |
| 40 | 北京國華置業有限公司 | 1,550 |
| 41 | 金地(集團)股份有限公司 | 1,535 |
| 42 | 復地(集團)股份有限公司 | 1,524 |
| 43 | 北京京冠房地產開發有限公司 | 1,500 |
| 44 | 山水文園集團 | 1,500 |
| 45 | 國瑞地產 | 1,423 |
| 46 | 奧宸(集團)股份有限公司 | 1,405 |
| 47 | 總部基地 | 1,400 |
| 48 | 北京萬通地產股份有限公司 | 1,383 |
| 49 | 嘉里建設有限公司 | 1,380 |
| 50 | 富華國際集團 | 1,357 |

附註1：物業開發商排名按以下假設及方法編訂：

- (i) 物業開發商按於二零一四年三月三十一日之已竣工及開發中房地產物業項目總建築面積測算並按此排名；
- (ii) 國瑞地產的數據由公司提供。其餘物業開發商的數據來自：(1)克而瑞信息集團及中國房地產指數系統的物業一覽表；(2)公司年報及公佈，以及互聯網上其他公開可得資料；及(3)第一太平戴維斯的專有物業市場數據。

下表列示截至二零一四年三月三十一日，二環路內按平均售價計算10大住宅項目。

| 排名 | 項目名稱 | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
|----------|------------|------------------------|
| 1 | 長安太和 | 86,400 |
| 2 | 國瑞城 | 56,800 |
| 3 | 四合上院 | 53,000 |
| 4 | 金融世家華苑 | 52,900 |
| 5 | 中信城 | 47,500 |
| 6 | 新景家園 | 41,900 |
| 7 | 貢院9號 | 36,000 |
| 8 | 恒基中心 | 30,500 |
| 9 | 朱雀門 | 28,300 |
| 10 | 華龍美鈺 | 28,000 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

3. 廊坊市場研究

貴公司位於河北省廊坊市永清縣的項目隔廊坊市中心16公里，座落在北京以南40公里處。值得注意的是，該項目位置距離目前正在修建的北京新國際機場僅15公里。人們普遍認為，由於其地理位置靠近首都，主體市場將並入北京物業市場，且符合北京市場趨勢。因此，本報告將重點介紹標的市場，簡單介紹廊坊市。

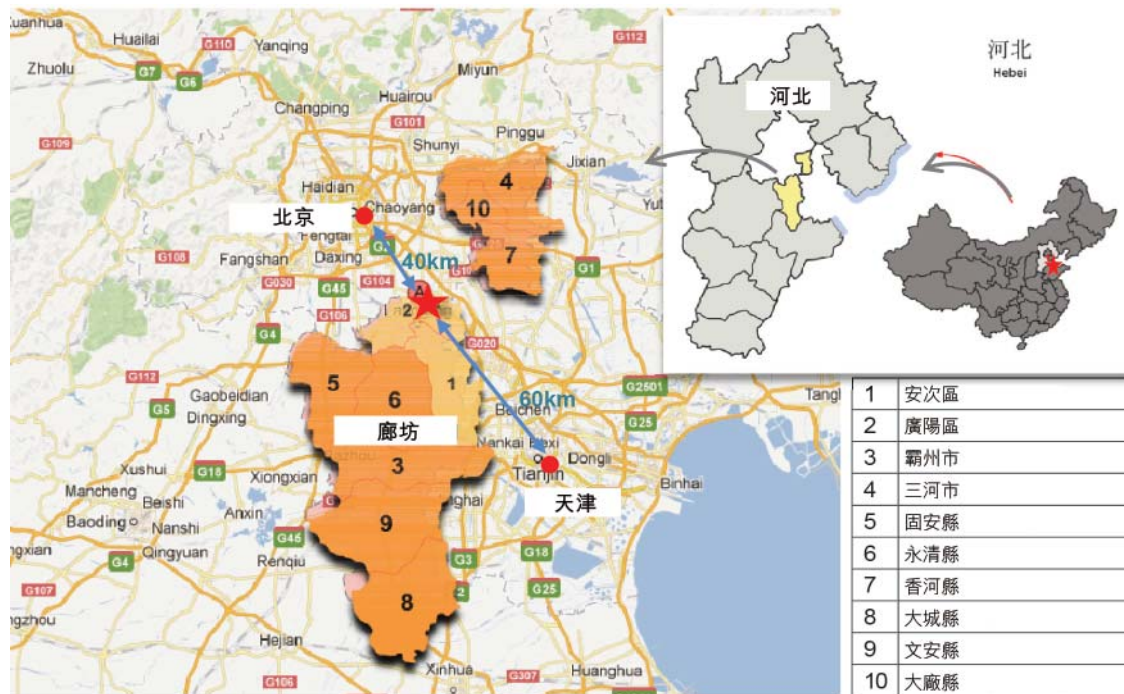
3.1. 廊坊概況

3.1.1. 廊坊背景

廊坊是河北省內的一座地市級城市，座落在北京與天津之間的環渤海經濟圈腹地，轄兩區（廣陽區和安次區）、兩個縣級市（三河市和霸州市）以及六個縣（大廠縣、香河縣、永清縣、固安縣、文安縣和大城縣），總面積達6,429平方公里。截至二零一三年底，廊坊市總人口達4.4百萬人。

廊坊被視為北京與天津之間的走廊和黃金地帶：市中心距離北京天安門廣場40公里，距離天津中心區60公里，距離北京和天津的兩大主要機場70公里，距離天津港100公里，緊鄰規劃中的新北京機場。

地圖3-1：廊坊地圖



附錄四

市場研究報告

3.1.2. 經濟指標

表3-1：二零零七年至二零一三年廊坊關鍵統計

| 年份／指數 | 人口 (百萬) | 本地 生產總值 (人民幣 十億元) | 增長率 (%) | 人均本地 生產總值 (人民幣元) | 固定 資產投資 (人民幣 十億元) | 實際外商 直接投資 (十億美元) | 零售銷售額 (人民幣 十億元) |
|-------------|------------|----------------------------|------------|------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| 二零零七年..... | 4.0 | 88.39 | 22.4 | 25,248.00 | 68.59 | 0.35 | 24.41 |
| 二零零八年..... | 4.1 | 106.15 | 20.1 | 29,120.00 | 92.60 | 0.42 | 30.02 |
| 二零零九年..... | 4.1 | 116.00 | 9.3 | 28,096.85 | 127.97 | 0.46 | 35.40 |
| 二零一零年..... | 4.2 | 133.10 | 14.7 | 31,843.00 | 90.90 | 0.49 | 43.60 |
| 二零一一年..... | 4.3 | 161.14 | 21.1 | 36,790.00 | 108.80 | 0.58 | 49.31 |
| 二零一二年..... | 4.3 | 179.30 | 11.3 | 37,391.00 | 131.40 | 0.62 | 56.81 |
| 二零一三年..... | 4.4 | 194.30 | 9.1 | 43,268.00 | 157.70 | 0.69 | 63.70 |
| 複合年增長率..... | 1.5 | 14.0 | — | 9.4 | 14.9 | 12.0 | 17.3 |

資料來源：二零一二年廊坊統計年鑒、廊坊統計局

廊坊經濟自二零零七年以來逐年大幅增長，總本地生產總值在二零一三年達到人民幣1,943億元。與此同時，三大產業(第一產業、第二產業和第三產業)所佔本地生產總值比重分別從二零零七年的13%、57%和30%變為二零一三年的10.4%、52.6%和40.0%。這標誌着廊坊市內以現代服務業為代表的第三產業取得快速增長。

表3-2：二零零七年至二零一三年廊坊人均可支配收入和生活消費支出

| 年份／指數 | 人均 可支配收入 (人民幣元) | 增長率 (同比%) | 人均生活 消費支出 (人民幣元) | 增長率 (同比%) |
|----------------|-----------------------|--------------|------------------------|--------------|
| 二零零七年..... | 13,809 | | 9,185 | |
| 二零零八年..... | 16,117 | 17 | 10,595 | 15 |
| 二零零九年..... | 18,333 | 14 | 11,841 | 12 |
| 二零一零年..... | 20,268 | 11 | 12,196 | 3 |
| 二零一一年..... | 22,818 | 13 | 14,388 | 18 |
| 二零一二年..... | 25,766 | 13 | 16,051 | 12 |
| 二零一三年..... | 26,985 | 4 | 不適用 | 不適用 |
| 複合年增長率(%)..... | 11.8 | — | 不適用 | 不適用 |

資料來源：二零一二年廊坊統計年鑒

在二零一三年，實際外商直接投資上升至6.90億美元，其中89%來自亞洲的跨國公司。根據廊坊統計局的統計數據，其中67.2%是受到了包含廊坊開發區和燕郊高新技術創業園在內的國家產業園的吸引。因此，外商直接投資(尤其是在工業和商業方面的投資)的增加將有助於發展房地產市場。

城鎮居民的人均可分配收益和生活消費支出已漸增至人民幣26,985元。與此同時，家庭儲蓄率自二零一零年以來一直保持在39%左右，高於二零零七年至二零零九年的平均儲蓄率34%。有證據顯示，隨着收益水平的提高，居民消費能力有所提高，且居民的儲蓄意願也變得越來越強。

3.1.3. 京津冀都市圈區域規劃

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，從而於渤海地區建立三邊經濟體系。於二零一四年二月，習近平主席呼籲北京一帶地區促成一體化合作發展。主席指出，需要優化市區佈局和結構，並已於構建北京周邊的經濟區時維持了城市功能的劃分。主席亦提及改進產業分佈和資源的總體規劃應是焦點所在。

中國首都北京與兩個鄰近省級地區的結合將為該地區帶來強力的推動力。北京與河北省之間的地區合作涉及超過50個縣和超過90百萬人，預期會為中國東北部取得龐大經濟進展。隨着高速鐵路、高速公路和其他交通設施的發展，該地區內，半小時經濟圈正在形成。河北省城市位於該經濟圈內的經濟體系例如廊坊、保定和唐山，均預期受惠於該區域性的合作發展計劃，並於未來數年迅速增長。

北京和河北省直轄市的官員目前準備一項共同發展計劃，旨在提高該地區的整體競爭力。依照計劃，北京將會重置重要性較低的產業和轉移人口至河北鄰近城市，以求緩解首都的人口壓力和提升周邊地區的競爭力。根據河北省政府於二零一四年三月公佈的城市化文件，廊坊將為了成為首都的生態和康樂規劃區而推進其服務業。更多鄰近已發展城市例如北京正處於產業提升階段，因此大部份舊式產業將會遷往廊坊。該等遷移項目預期會刺激該區的消費情況。此外，該區的交通便利，高水平基建和友好環境，一一吸引北京市居民到此安居樂業。許多投資者亦因廊坊的商品式住房價格相對低廉而紛紛吸引至該區。

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。

3.2. 廊坊住宅市場

3.2.1. 市場概況

在過去五年中，廊坊房地產市場經歷了快速發展，這主要受到了以下三個因素的推動：

- 與京津經濟一體化。
- 土地徵用成本低。在二零一三年，廊坊市的平均住宅土地成本為人民幣1,004元／平方米，相比之下，北京為人民幣9,670元／平方米，天津為人民幣3,704元／平方米。
- 大型開發商（例如萬達和中建地產）的入駐。

考慮到其特殊的地理位置，廊坊住宅市場被劃分為兩大類：

- 當地次市場：主要位於廊坊中心區的那些次市場，為安次區和廣陽區所覆蓋。大多數市場參與者為本地居民和開發商。
- 北京周邊：包含緊鄰北京以東的燕郊和三河市以西的次市場以及緊鄰北京以南的固安縣和永清縣以北的次市場在內的次市場被廣泛接受為北京住宅市場的一部份，儘管它們遵循的房地產政策體系有所不同。這些次市場的特點包括：大規模住宅開發和大區域開發商（表3-3）。受到低房價的吸引，大多數購房者都來自北京。在價值投資者看來，這些次市場彼此之間存在競爭。然而，這些次市場的平均房價比當地次市場的房價要高出約20%至30%。

表3-3：北京周邊主要開發項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 開發商 | 位置 | 佔地面積 (平方米) | 二零一四年 三月份 價格 (人民幣元/ 平方米) |
|-----------------------------|------------|---------------|-----|---------------|--------------------------------------|
| R&F Xincheng | 富力新城 | 富力地產 | 香河縣 | 310,000 | 7,280 |
| Beijing Happy Town | 北京歡慶城 | 中國五礦 集團—萬科 | 香河縣 | 281,000 | 12,000 |
| Wisteria Castle | 紫藤堡 | 萬通地產 | 香河縣 | 275,817 | 10,500 |
| Yongding River Peacock City | 永定河 孔雀城 | 華夏幸福基業 | 固安縣 | 2,900,000 | 16,000 |
| Seoul Sweet City | 首爾甜城 | 遠大集團 | 燕郊 | 1,241,800 | 11,600 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

3.2.2. 住宅市場趨勢

下表載列廊坊市於所示年度的房地產投資及物業市場主要指標。

表3-4：二零零七年至二零一三年廊坊市物業市場情況

| | 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 (%) |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| 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 | 不適用 |
| 已竣工總建築面積(百萬平方米) | 1.8 | 2.2 | 5.0 | 5.8 | 7.5 | 6.1 | 11.73 | 36.7 |
| 住宅 | 1.5 | 2.1 | 4.6 | 5.2 | 6.5 | 5.1 | 不適用 | 不適用 |
| 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 | 不適用 |
| 住宅 | 3.5 | 4.1 | 6.1 | 7.6 | 6.8 | 6.5 | 不適用 | 不適用 |
| 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 | 不適用 |
| 住宅 | 3,336 | 3,904 | 4,142 | 4,869 | 5,070 | 5,581 | 不適用 | 不適用 |

資料來源：廊坊市統計局

自二零零七年以來，廊坊住宅市場持續升溫，截至二零一零年，年均住房銷售增長率超過33%，已售建築面積達7,626,943平方米，創下歷史新高。在二零一一年，交易下滑，這主要是由於當年公佈的住房限購令和按揭貸款緊縮政策使得投資者變得更為謹慎。供應熱潮最早出現在二零零九年，並一路持續，到二零一一年，供應量達到了6.5百萬平方米。

在過去十年中，平均售價一直穩步上升，最高於二零一二年達到人民幣5,581元/平方米。儘管在二零一一年嚴格的按揭要求使得交易放緩，但是由於北京市內購房受限的購房者逐步轉向廊坊市場，使得房屋售價仍上漲了4%。

根據廊坊市的「十二五」規劃，從二零一零年到二零一五年，每年的住宅供應將保持穩定。平均供應量較之過去五年可能會增長5%。根據中國「十二五」規劃中的國家戰略，京津冀城市的進一步開發預計將促進當地經濟繁榮。根據廊坊市的「十二五」規劃，通過擴張，廊坊中心將容納超過2百萬居民。因此，城鎮化將成為住宅市場的主要驅動力。此外，北京市內嚴格的住房限購令可能會推動更多不符資格的購房者湧向廊坊。持續需求預計在未來三年將拉動廊坊房價穩定上漲。

3.2.3. 競爭

下表列示截至二零一四年三月三十一日廊坊市內按總建築面積計算10大住宅開發商：

表3-5：廊坊市住宅物業市場開發商排名

| 排名 | 公司名稱 | 總建築面積 (概約平方米) |
|----|------------------|------------------|
| 1 | 華夏幸福基業 | 7,389,400 |
| 2 | 恒盛投資集團 | 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 | 榮盛房地產發展有限公司 | 3,022,020 |
| 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 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

下表列示截至二零一四年三月三十一日，永清按平均售價計算3大聯排住宅。

| 排名 | 項目名稱 | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
|----|--------|------------------------|
| 1 | 國瑞城 | 11,000 |
| 2 | 派克先生 | 9,600 |
| 3 | 吳業·憶江南 | 9,000 |

3.3. 永清市場研究

貴公司的開發項目位於廊坊市永清縣北部，總佔地面積為1,313,366平方米。該項目二、三期佔地547,076平方米，包含61個獨立住宅和聯排住宅，預計將於二零一六年竣工；而其他施工期仍在規劃中。主體市場位於北京周邊（詳見前文定義）。

3.3.1. 位置分析

主體市場位置擁有非常便利的連接北京的交通。與本主體市場相連的高速公路包括京滬高速(北京—上海)和京台高速(北京—台灣)。此外，還有一些高速公路正在修建中。京台高速將於二零一五年竣工，屆時抵達南五環路(該路被視為北京城區的邊界)的行車時間將從40分鐘縮短至20分鐘。

正在修建的北京新國際機場距離本主體市場僅15公里。根據機場規劃，該機場到二零二零年將佔地22平方公里，每年將接待40百萬乘客，且到二零二零年將擴建至80至90平方公里，每年接待80百萬乘客。此外，該機場和北京市中心將四通八達，其中包括規劃中的地鐵線和主幹道。新機場預計將成為北京第二大臨空經濟區的核心。本主體市場與該區的短距離優勢將促進本市場的開發。

地圖3-2：永清縣位置圖



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

3.3.2. 永清住宅市場

永清住宅市場從二零一一年開始吸引北京購房者的注意。然而，隨着第二機場位置在二零一零年的公佈，它成為一個新的投資熱點。與其他旨在吸引北京購房者的同級別地區(例如燕郊和固安縣)相比，永清是後來者。

永清縣的主要特點包括：

- 充足的土地供應和大規模住宅開發。

附錄四

市場研究報告

- 種類繁多的住宅單位，其中包括高層住宅、聯排住宅、別墅和莊園。
- 市場逐漸被來自北京的購房者所主導。

永清住宅市場的驅動力包括：

- 城市化：根據中共十八大，城市化是一項重要的國家戰略，這將給房地產市場帶來商機，尤其是在一線城市的邊緣地區。
- 北京疏散與擴張：由於毗鄰北京南部邊界，憑借其不斷改善的基礎設施和宜人的環境，永清縣有機會容納北京的外溢人口和產業。
- 第二大首都機場：其當前建設及計劃於二零一七年開業預計將刺激鄰近地區房價升值，尤其是永清縣和固安縣。
- 永清縣商業開發：正在修建和預售永清縣台灣工業園和永清浙商新城。這兩大項目將積極鼓勵周邊地區產業升級和基礎設施改善。
- 北京市內更嚴格的住房限購令：北京市內持續執行住房限購令，且於二零一三年四月發佈了更嚴苛的限制，將住房和投資需求推往周邊地區。此外，北京的高房價也阻礙了潛在購房者，使得他們將目光轉向永清等市場。
- 北京供應短缺：從二零一零年至二零一二年，北京年均住宅供應量與二零零七年至二零零九年同期相比下降了20%。北京供應量的減少令滿足當地住房需求的選擇變少。

截至二零一四年第一季末，周邊地區共有九個銷售中的住宅項目，提供合共2.1百萬平方米的建築面積。於二零一四年第一季，高層住宅及低密度住宅的平均售價分別為每平方米人民幣5,800元及人民幣9,700元。

表3-6：周邊地區項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 類型 | 售價(人民幣元/平方米) | 建築面積(平方米) | 套數 |
|--------------------------------|----------|----|--------------|-----------|-------|
| Tangshulinyu | 湯墅林語 | 別墅 | 8,000 | 237,483 | 113 |
| ZhengYuan | 正園 | 公寓 | 6,500 | 410,136 | 540 |
| Haoye Yijiangnan | 昊業·憶江南別墅 | 別墅 | 9,000 | 49,916 | 96 |
| Runxin Park One | 潤鑫·公園壹號 | 公寓 | 6,500 | 198,850 | 1,270 |
| Dingxinghuafu | 鼎興華府 | 公寓 | 4,600 | 400,000 | 236 |
| Tianyuanxiangmanli | 天圓香漫里 | 公寓 | 7,200 | 180,000 | 300 |
| Glory City | 國瑞城 | 別墅 | 12,000 | 98,970 | 142 |
| Blue Mountain County Apartment | 藍山郡 | 公寓 | 5,800 | 490,146 | 1,196 |
| Ziyufu | 紫域府 | 公寓 | 4,200 | 25,000 | 261 |

3.3.3. 別墅市場快照

二零零六年頒佈的政策限制別墅用地供應，導致別墅在北京供不應求。北京銷售市場上活躍的別墅項目不足五個，且大多數別墅供應來自北京周邊。購買別墅主要是用作第一套住房、渡假屋或經營餐飲和社交活動。

表3-7：所選北京、固安、廊坊周邊和燕郊的項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 位置 | 套數 | 戶型面積 (平方米) | 二零一三年 第四季價格 (人民幣元/ 平方米) | 用途 |
|-------------------------|-----------|-------|------|---------------|----------------------------------|-----------------|
| ChanganNO.1 | 長安一號 | 北京門頭溝 | 39 | 1,366至2,200 | 87,000 | 私人博物館、 企業俱樂部 |
| Peacock Sea | 孔雀海 | 固安 | 126 | 200至350 | 20,000 | 住宅、渡假 |
| Saina Rong Fu | 賽納榮府 | 廊坊周邊 | 240 | 350至550 | 13,000-15,000 | 住宅、渡假 |
| Xuhui Nineteen Cities | 旭輝十九城邦 | 廊坊周邊 | 443 | 310至420 | 12,000 | 住宅、渡假 |
| Aili Fengshe Golf Villa | 艾力楓社高爾夫別墅 | 廊坊周邊 | 850 | 400至600 | 22,000-35,000 | 住宅、渡假、 企業俱樂部 |
| Oriental Villa | 東方美墅 | 燕郊 | 1000 | 420至520 | 18,000 | 住宅、渡假 |



所選項目分布圖

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

值得一提的是，商務餐飲和社會需求成為新的需求驅動力。由於北京設有一些跨國公司、國有企業、國內大型企業以及企業家的總部，商務交互非常頻繁，因此商務餐飲成為一種必然。為了達到更好的服務質量和成本控制，各大公司正尋求集中內部服務，而非外

包，這就拉動了對建築面積超過3,000平方米的獨棟建築的需求。然而，市區土地供應限制迫使一些國際購房者將注意力轉到北京市郊及周邊的別墅市場。

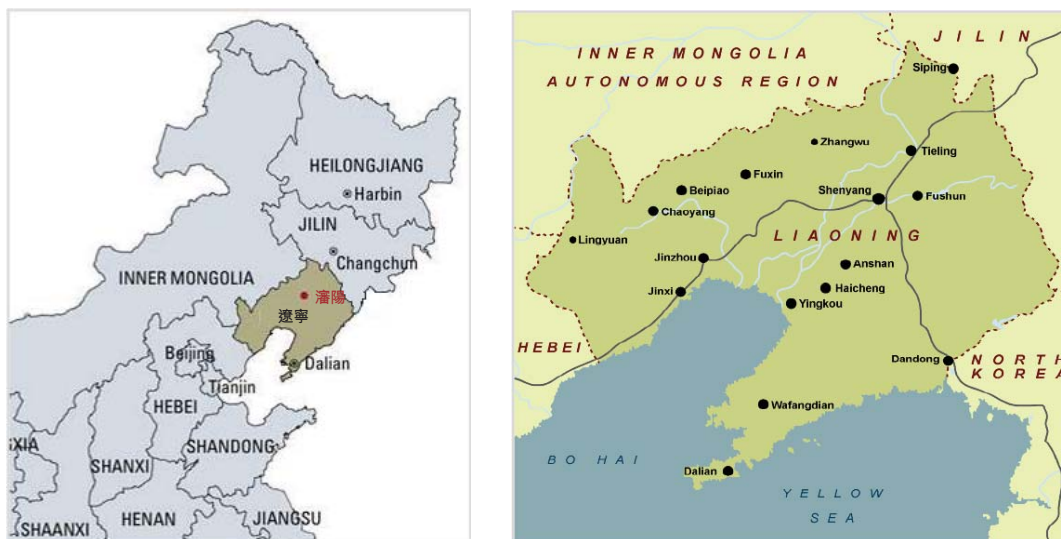
3.3.4. 未來前景

自二零一三年至二零一七年，主體市場將迎來約464,604平方米的住宅供應。與此同時，主體市場將取得快速發展。隨着京台高速的竣工，前往北京的行車時間將縮短，這將大大提高本市場的連通性。新機場的建設與開放預計將帶動周邊地區的產業發展，從而給主體市場帶來利益，例如創造新的就業機會，更完善的基礎設施、人口增長和更多潛力購房者。我們預計主體市場將迎來整體物業升值。

4. 瀋陽市場研究

4.1. 瀋陽概況

地圖4-1：中國北方遼寧省



資料來源：美國中國旅行社集團，中國商業評論。美國中國旅行社集團是在美國合法註冊的一家綜合性的旅遊服務公司。中國商業評論是美中貿易全國委員會的官方雜誌，是關於中國貿易和投資評論的頂級權威。

瀋陽是遼寧省的省會城市和中國東北的經濟，文化，交通及貿易中心。瀋陽位於中國東北地區的中心區域，被多個城市包圍著，包括鞍山、撫順、遼陽、本溪和鐵嶺，在遼寧省中部形成了一個以瀋陽為中心的經濟社區。瀋陽佔地面積12,881平方公里，於二零一三年人口達7.3百萬。

得益於可利用的自然資源和便利的交通，瀋陽已經發展成為中國重工業中心之一和國有企業的一個重要基地。於二零零零年，瀋陽市政府開始致力於振興經濟及其現代化，方法是通過支持和鼓勵現代第三產業的發展，比如金融、旅遊等，並同時保持製造業為其經濟支柱。

4.1.1. 瀋陽經濟概覽

瀋陽過去十年的經濟業績平穩，同比年增長率為14%。雖然受二零一一年中國經濟放緩的影響，但地方經濟增長在二零一一年和二零一二年仍然超過10%，高出全國水平約3個百分點，其中固定資產投資的增長為經濟增長做出了主要貢獻。於二零一三年，瀋陽的實質本地生產總值達到人民幣7,160億元，較二零一二年同期增長8.8%。

表4-1：二零零七年至二零一三年瀋陽主要的經濟指標

| 指標／年份 | 人口 | 本地 生產總值 | 增長率 | 人均本地 生產總值 | 固定 資產投資 | 實際外商 直接投資 | 零售銷售額 |
|----------------|------|--------------|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | (百萬) | (人民幣 十億元) | (%) | (人民幣元) | (人民幣 十億元) | (十億美元) | (人民幣 十億元) |
| 二零零七年..... | 7.1 | 307 | 21 | 43,499 | 236 | 5.04 | 123 |
| 二零零八年..... | 7.1 | 386 | 16 | 48,230 | 301 | 6.00 | 150 |
| 二零零九年..... | 7.2 | 436 | 14 | 55,816 | 368 | 5.41 | 178 |
| 二零一零年..... | 7.2 | 502 | 14 | 63,667 | 501 | 5.05 | 207 |
| 二零一一年..... | 7.2 | 592 | 12 | 72,637 | 456 | 5.50 | 243 |
| 二零一二年..... | 7.2 | 661 | 10 | 80,532 | 563 | 5.80 | 280 |
| 二零一三年..... | 7.3 | 716 | 9 | 86,850 | 638 | 5.81 | 319 |
| 複合年增長率(%)..... | 0.5% | 15.2 | | 12.2 | 18.0 | 2.4 | 17.2 |

資料來源：瀋陽市統計局

瀋陽仍然首先是一個工業城市。第二產業已經以更快的速度擴大起來，從二零零七年的人民幣483億元至二零一三年的3,709億元，這相當於瀋陽本地生產總值的51.8%。瀋陽第二產業持續走強的一個可能驅動力是中央政府的「振興東北」運動。

根據「十二五」規劃，政府已制定了計劃期間達到本地生產總值為12%的目標，這預示著政府積極的期望。如所提議者，第二產業將貢獻超過50%的本地生產總值，而第三產業的本地生產總值比例將從二零一零年的44.7%擴大到二零一五年的46.1%。

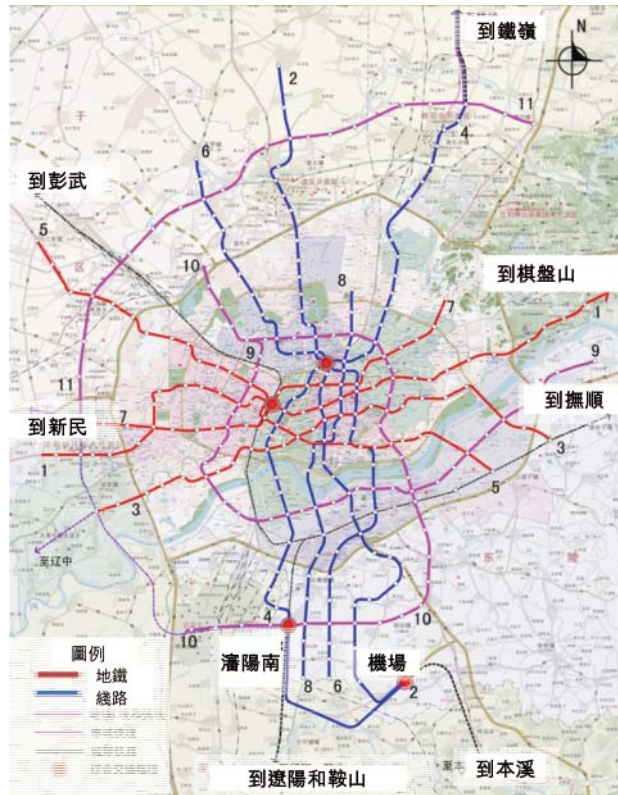
4.1.2. 瀋陽基礎設施的發展

當地基礎設施和地鐵系統的不斷發展將會大大改善城市的交通，使各區之間的出行更方便。從郊區到市區的出行格外如此。

地鐵站

現在有1號線和2號線兩條地鐵線路在運行，1號線連接于洪區和大東區。另有4號線、9號線和10號線三條地鐵線正在建設，總計劃長度為118公里，大概會在「十二五」規劃期間向公眾開放。

地圖4-2：瀋陽的地鐵線路



資料來源：瀋陽地鐵有限公司的官方網站

高速公路

有兩條高速公路、三環路和四環路路正在建設。四環路、長達132公里的高速公路，預計二零一三年竣工，它將提高郊區的交通通達性。此外，總距離約190公里的五環路正在規劃中。

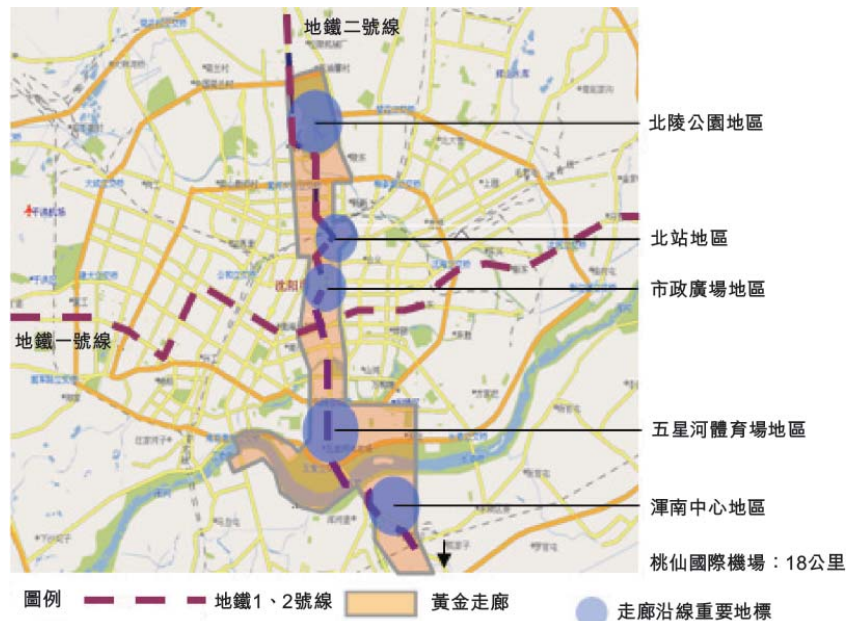
鐵路

北京 — 瀋陽和哈爾濱 — 大連這兩條高速鐵路正在建設。鐵路線穿過瀋陽周邊城市，如本溪和阜新，將促進「瀋陽經濟區」的一體化。

4.1.3. 城市規劃

二零零三年，瀋陽市政府公佈了「黃金走廊」計劃，勾畫了一個貫穿城市北邊和南邊的區域，作為寫字樓，零售業和高端住房開發的中心。這片土地是瀋陽城市和經濟發展計劃的關鍵部份。

地圖4-3：黃金走廊



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

此外，遼寧省已經提出「瀋陽大都市區(瀋陽經濟區)」特別規劃，旨在發展一個以瀋陽為中心的城市群，加強與周邊城市，如鞍山、撫順和本溪的一體化。瀋陽地區最終將成為一個經濟一體化的相對完整的城市。此規劃的重點不僅在於經濟的同化，而且也在於教育、住房基金和醫療服務。在這個城市群中，預計瀋陽將作為中心城市，吸引周邊城市居民來工作和生活。

4.1.4. 瀋陽物業市場

瀋陽房地產投資從二零零七年的人民幣730億元上升到了二零一三年的人民幣2,184億元，複合年增長率為20%。竣工總建築面積從二零零七年的12.9百萬平方米上升到了二零一三年的14.6百萬平方米，複合年增長率為2.1%。已售總建築面積從二零零七年的14.6百萬平方米上升到了二零一三年的22.6百萬平方米，複合年增長率為7.6%。平均售價從二零零七年的每平方米人民幣3,699元上漲到了二零一三年的每平方米人民幣6,348元，複合年增長率為9.4%。

於二零一三年，瀋陽的房地產投資達人民幣2,184億元，較二零一二年同期增長12.4%。然而，房地產建設因之前受到全運會舉辦影響而變得有限。已售總建築面積達14.6百萬平方米，較二零一二年同期減少29.4%。竣工總建築面積達到22.6百萬平方米，較二零一二年同期減少8.4%。

表4-2：二零零七至二零一二年瀋陽物業市場情況

| | 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 (%) |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 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 | 不適用 | 18.9* |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

資料來源：瀋陽市統計局

4.2. 瀋陽住房市場

4.2.1. 住房市場概述

和其他許多二級城市一樣，瀋陽的房地產市場以住宅開發為主。從二零零一年開始，房地產市場迅速增長，同年該市開始推行經濟現代化。

4.2.2. 市場驅動力、趨勢和偏好

市場驅動力

瀋陽住房市場的增長受以下因素推動：穩定的經濟、人口自然增長、城市化、城際遷移或外部需求、新家庭的形成、人均住房面積需求的增大、提升住房儲備的願望。

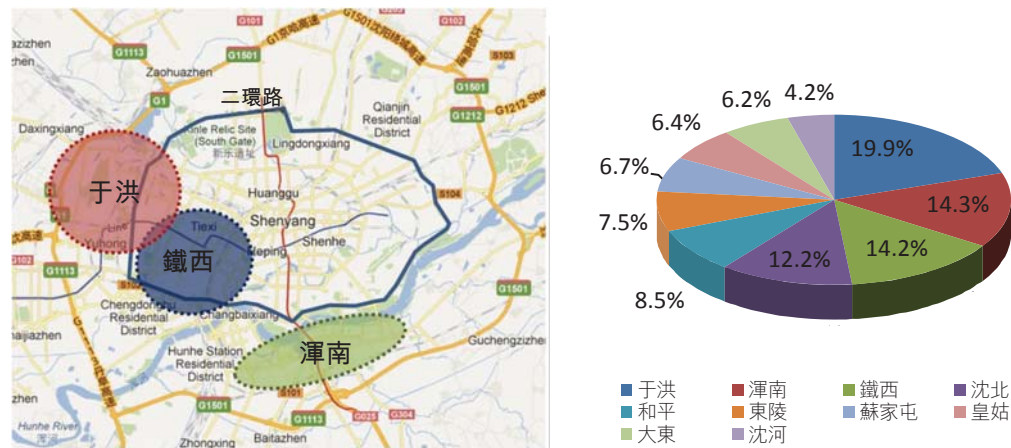
趨勢

瀋陽一手住宅市場最顯著的趨勢是在城市中心以外區域開發的大量經濟適用房。高端公寓集中在(並預計將保持集中在)沿黃金走廊的市中心，而在外圍地區正在開發中端住房。從城市邊緣地區的人口增長和物業銷售交易量都可以看出這種趨勢。

分佈

於二零一三年，大部份住宅物業成交集中在市郊地區，成交量最多的地區為于洪區、湖南新區及鐵西區，分別相當於市區總成交量的19.9%、14.3%及14.2%。

圖4-1：二零一三年城市地區的住物業成交量和分佈



資料來源：克而瑞信息集團(CRIC)。

4.2.3. 儲備和需求

歷史儲備和需求

自二零零七年以來，瀋陽住宅市場保持穩定，已竣工及已售住宅物業建築面積均見持續增長。已竣工住宅物業建築面積由二零零七年的10.9百萬平方米增長到了二零一三年的

12.3百萬平方米，複合年增長率為2.0%。已售住宅物業的建築面積由二零零七年的13.6百萬平方米增長至二零一三年的20.2百萬平方米，複合年增長率為6.8%。

於二零一三年，已竣工的住宅物業建築面積達12.3百萬平方米，較二零一二年同期減少25.2%。已售住宅物業的建築面積達到了20.2百萬平方米，較二零一二年同期減少8.4%。

表4.3：二零零七至二零一三年瀋陽住宅物業市場情況

| | 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 (%) |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 竣工建築面積 (百萬平方米) | 10.9 | 10.8 | 10.8 | 11.1 | 16.1 | 16.4 | 12.3 | 2.0 |
| 已售建築面積 (百萬平方米) | 13.6 | 13.1 | 13.7 | 15.2 | 19.5 | 22.0 | 20.2 | 6.8 |
| 平均售價 (每平方米人民幣元) | 3,536 | 3,856 | 4,196 | 5,109 | 5,613 | 5,989 | 6,074 | 9.4 |

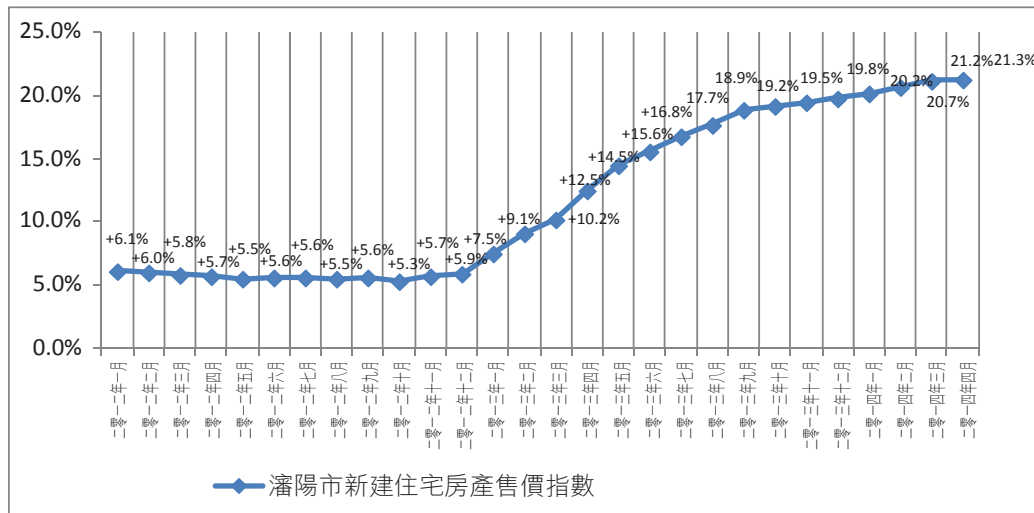
資料來源：瀋陽市統計局

在過去的五年中，住宅供應已從二環內轉變為二環外。在二零一三年，批准預售面積達到18.6百萬平方米，而二環外的區域，包括鐵西新區、于洪區，沈北新區和東陵區的渾南新區，佔瀋陽的城市部份年度供應總面積的60%以上。

平均售價

下表顯示瀋陽市新建住宅物業於二零一二年至二零一四年四月的售價變動。

圖4.2：瀋陽市新建住宅物業售價指數



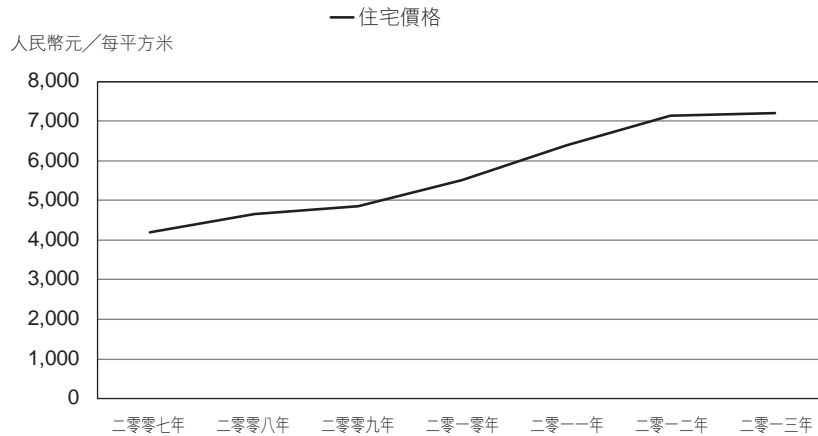
資料來源：國家統計局

附註：瀋陽市新建住宅物業售價指數由中國國家統計局公佈，該局會每月公佈七十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。

與過去幾年全國很多一線和二線城市物業價格的快速增長相比，瀋陽的房地產市場一直保持相對穩定，即使在二零一一年實施限購令以後。平均價格(總交易額除以總交易面積得出)穩定增加，從二零零七年的每平方米人民幣4,206元到二零一三年的每平方米人民幣7,189元，二零零七年到二零一二年間城市住宅價格平均年增長率約為9.3%。

這種持續增長主要由三個因素造成。第一，大量住宅的供應有助於緩和住宅價格的增長。第二，住宅開發從傳統的市中心區逐步轉變到較低房價的郊區，保證了足夠的中低價位住宅物業的供應。第三，住宅需求主要被終端需求而不是投資者所主導。這種需求在最近幾年一直保持強勁。

圖4.3：二零零七年至二零一三年間平均住宅價格



附註：數據僅由城市地區的數據計算得來；四個縣被排除在外。
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

住宅物業的售價也因位置的不同相差很大。由於有足夠的配套設施，如學校、醫院和零售商舖，瀋陽市中心的住房價格最高。

表4.4：二零一三年城市地區不同位置的平均住宅價格

| 城市地區 | 地區 | 平均住房價格範圍 (人民幣元/平方米) |
|---------|-------------------|------------------------|
| 市中心 | 沈河區和和平區 | 9,298–11,800 |
| 城市的次中心區 | 皇姑區、鐵西區和大東區 | 6,652–8,033 |
| 郊區 | 東陵區、于洪區、蘇家屯區及沈北新區 | 5,443–6,889 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

4.2.4. 總體展望和潛在機會

很明顯地，二零零六年和二零零七年供應增長很快，但之後基本平穩。已竣工住房供應與開發中的住房之間的關係很小。我們相信，供應水平將會與需求水平持平，這是由上文詳細敘述的驅動力相對穩定的基本法則所驅動的。

我們預計這些驅動力至少在短期內會持續。然而，考慮到住房政策要求購買者提供至少一年的社保或納稅證明，預計非瀋陽居民的需求可能會略受限制。

售價預測

我們的預測基於以下的假設：

- 持續增長的經濟和城市化加快是瀋陽房地產市場的主要驅動力。瀋陽經濟區的一體化將會吸引更多的人去瀋陽工作和生活。

- 對更高質量住房的需求將持續下去，以保證與城市化或移居到此城市無直接關係的大量需求。
- 隨着地鐵系統的建造，房價將被推高，尤其是沿地鐵線的住房項目。
- 新的限制政策，將從二零一三年四月開始在適當的地方實施，限購令實施區域正在自二環內到市區不斷擴大。因為終端需求在住宅市場佔主導地位，這對交易會產生有限影響。
- 與其他一線和二線城市相比，瀋陽的住房價格仍然在合理的水平，限制了價格大幅波動的可能性。

基於以上所述，我們得出的結論是，交易量將會在短期內因限購令實施區域的擴大而受到限制。如果近期不採取進一步的緊縮政策，住房的平均售價可能會輕微上浮。

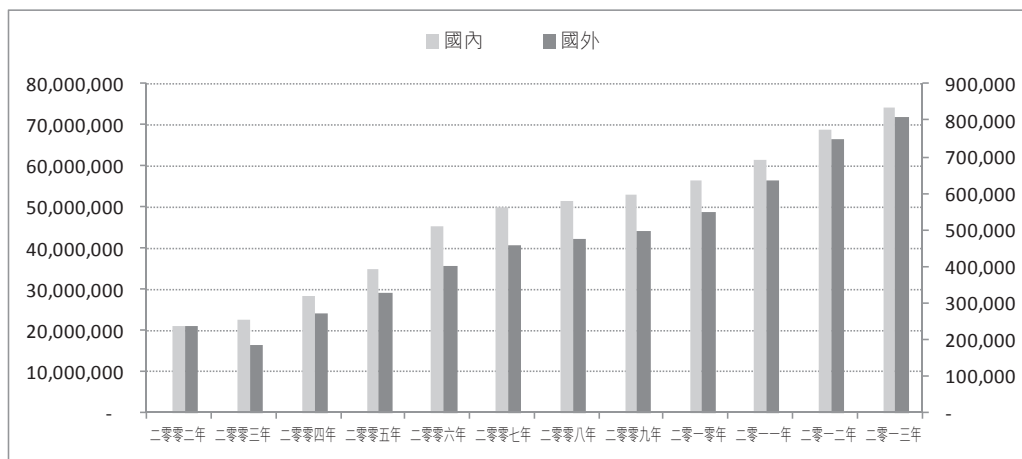
4.3. 高級酒店市場概述

瀋陽是中國東北地區最受歡迎的旅遊目的地之一，擁有豐富的（主要是清朝以來的）歷史遺跡，如皇家陵墓—昭陵，和美麗的自然風光，如棋盤山國家公園。近年來，該市致力於擴大其他領域以吸引遊客，主要是通過舉辦各種活動，如第13屆全運會。此外，會展及商務訪客是酒店市場的另一個需求團體。所有這些都促使了瀋陽旅遊業的迅速發展，導致若干高級酒店進入市場。

4.3.1. 旅遊市場概述

過去十年國內和國際遊客到訪人數都以一個穩定的比率增加。如下表所示，國內遊客到訪人數從二零零七年的50.1百萬上升到二零一三年的74.2百萬，每年增長12%。同時，年國際遊客數量從二零零七年的456,000增加到二零一三年的810,000，每年增長12%。

圖4.4：二零零七年至二零一三年國內和國際遊客到訪人數



資料來源：瀋陽市統計局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

4.3.2. 高級酒店供應和儲備

根據瀋陽旅遊局的數據，目前總共有83家三星級及以上的酒店，提供6,585間客房，其中有5家五星級酒店和24家四星級酒店。

表4.5：二零一二年高級酒店的酒店量和客房量

| 酒店類型 | 酒店量 | 客房量 |
|----------|-----|-------|
| 五星級..... | 5 | 2,019 |
| 四星級..... | 24 | 4,566 |

資料來源：瀋陽市旅遊局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

從高級酒店所處的地理位置，可以看出大多數的四至五星級酒店都集中在瀋陽的兩個中心區，即和平區和沈河區，只有一到三家高級酒店位於該城市的次中心區，如大東區，鐵西區和皇姑區。

4.3.3. 高級酒店表現

由於經濟的穩定增長和旅遊業的發展，四星級和五星級酒店的平均房價，在二零一零年到二零一二年保持適度的增長趨勢。根據中國國家旅遊局的數據，五星級酒店的平均房價從二零一零年到二零一二年保持平穩，二零一二年增至每天630元，同比增長0.4%。四星級酒店的平均房價在二零一零年和二零一二年間略有上升，從每天人民幣312元到人民幣347元，每年增長5.6%。

由於舉辦全運會，二零一三年高級酒店供應充足，致使五星級酒店的入住率相對較低。與此同時，經濟放緩及公干預算有限均導致五星級酒店的平均房價下跌。在緊縮的預算下，部份顧客偏向選擇四星級酒店，故四星級酒店二零一三年的表現相對靠穩。

表4.6：二零一零年至二零一三年四、五星級酒店的平均房價和入住率

| | 五星級 | | 四星級 | |
|------------|------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | 平均房價 (人民幣元 /每房/ 每天) | 入住率 (%) | 平均房價 (人民幣元/ 每房/ 每天) | 入住率 (%) |
| 二零一零年..... | 619 | 64 | 312 | 66 |
| 二零一一年..... | 627 | 69 | 374 | 66 |
| 二零一二年..... | 631 | 62 | 347 | 56 |
| 二零一三年..... | 519 | 52 | 349 | 58 |

資料來源：中國國家旅遊局

在入住率方面，四星級和五星級酒店十分相似，兩種類型酒店在二零一零年至二零一二年間的入住率都在60%到70%之間。受本地和全球經濟放緩的影響，四星級和五星級酒店二零一二年的入住率分別下降10%和7%，達到56%和62%。二零一三年入住率則輕微下跌2%至58%。

4.3.4. 市場展望

總體上，因為該城市將繼續提高城市旅遊資源並使其多樣化，特別是努力通過主辦國際博覽活動向世界開放，預計旅遊業和酒店業會持續增長。

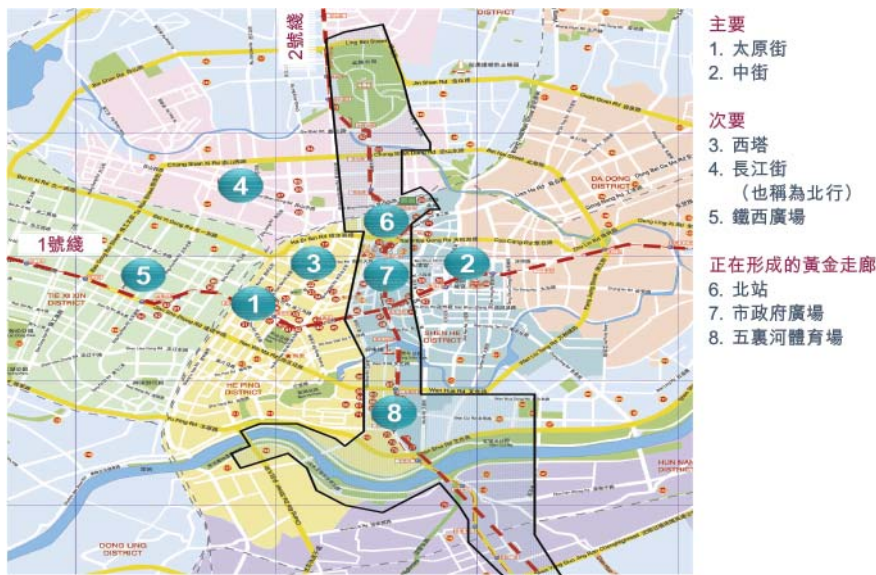
高級酒店，特別是五星級酒店，更多地是為滿足高層商務旅客和會議展覽參加者，而不是普通觀光遊客的住房需求而準備的。就這一點而言，本地和全球經濟的低速增長將減少對瀋陽高級酒店的需求。

在未來的兩三年內，12家酒店計劃將完工，其中大部份是五星級酒店。應當注意的是，由於一些酒店開發計劃可能沒有公開，這並不是一個完整的清單。幾家酒店被要求在二零一三年全運會之前進入市場以滿足需求。新供應的迅速增長將導致對入住率和平均房價的壓力，特別是在全運會之後。

4.4. 瀋陽零售市場概況

4.4.1. 瀋陽零售市場概覽

地圖4.4：零售業集中區分佈圖



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

下表載列瀋陽市於所示期間的零售物業市場主要指標：

表4.7：二零零七年至二零一二年瀋陽市零售物業市場情況

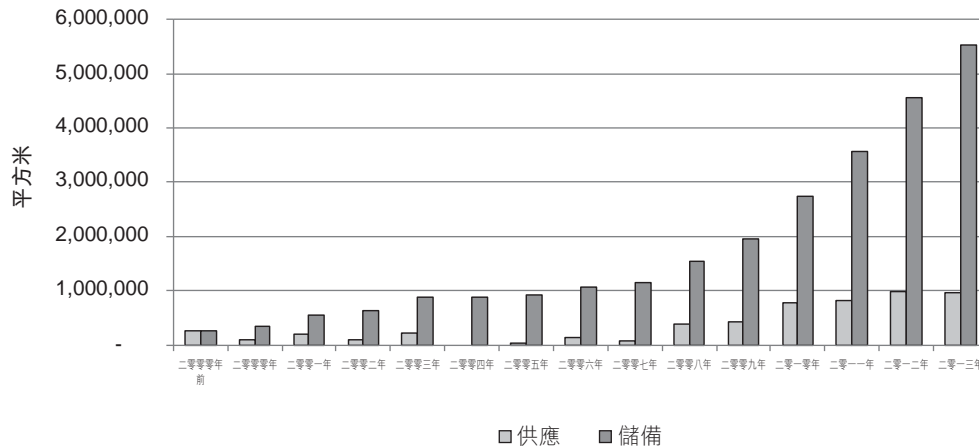
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 複合年增長率 (%) |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 竣工建築面積 (百萬平方米) | 1.1 | 1.3 | 1.6 | 2.0 | 2.6 | 2.5 | 17.8 |
| 已售建築面積 (百萬平方米) | 0.8 | 1.2 | 1.2 | 1.7 | 1.6 | 1.9 | 18.9 |
| 平均售價 (每平方米人民幣元) | 6,017 | 6,681 | 7,113 | 7,788 | 8,999 | 9,712 | 10.0 |

資料來源：瀋陽市統計局

已竣工零售物業建築面積從二零零七年的1.1百萬平方米上升到了二零一二年的2.5百萬平方米，複合年增長率為17.8%。已售零售物業建築面積從二零零七年的0.8百萬平方米上升到了二零一二年的1.9百萬平方米，複合年增長率為18.9%。平均售價從二零零七年的每平方米人民幣6,017元上漲到了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%。

本章主要集中描述中高端零售物業，包括商場和百貨商店。瀋陽的零售物業市場有三個特點。第一，中高端零售物業主要是購物中心和百貨商店。第二，購物街目的為滿足日本和韓國客戶的需要。目前，如上圖所示，瀋陽有六個大型零售業集中區。

圖4-5：瀋陽中高端零售物業的供應和需求



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

從二零零七年開始，中高端零售市場迅速增長，每年增加現存600,000平方米。二零一三年底，中高端零售市場的總儲備達到5,532,267平方米。雖然總量遠遠低於北京、上海和廣州等一線城市，但是人均中高端零售空間已經超過了這些城市。這表明瀋陽經濟過熱及瀋陽市場中高端零售物業供大於求。

4.4.2. 瀋陽零售市場的租用率和租金分析

表4-8：二零一三年第四季瀋陽零售集中區的中高端零售租金及租用率

| 零售集中區 | 租用率 (%) | 每季增長率 (%) | 租金(一樓， 人民幣/ 平方米/月) |
|---------------|---------|-----------|--------------------------|
| 中街..... | 83.7 | 6.6 | 416.0 |
| 太原街..... | 94.2 | 0.0 | 355.0 |
| 北站黃金走廊..... | 89.3 | 2.3 | 345.0 |
| 市府廣場黃金走廊..... | 98.2 | 1.7 | 620.0 |
| 渾南會展中心..... | 76.3 | -1.7 | 223.0 |
| 鐵西區..... | 95.8 | -2.6 | 293.3 |
| 瀋陽市..... | 89.0 | 2.2 | 359.4 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在二零一三年第四季，中高端零售市場的租用率是89.0%，比去年同期增長1.3個百分點，表明供應的增加與需求的增加相匹配。同時，一樓物業的平均租金為每平方米每月人民幣359.4元。因為供應充足以及競爭加劇，租金同比增長率下降1%。

4.4.3. 瀋陽零售物業市場的展望

瀋陽是中國東北地區的大城市之一，除了當地的市場，該城市也吸引了鄰近地區的客戶。預計將來會有更多零售品牌進入市場，而所有這些品牌都需要零售空間。

瀋陽的零售市場預期於未來三年出現過度供應情況，每平的平均供應量將達到652,000平方米，最終將導致總存貨量於二零一六年年尾擴大35%。預期如此大量新供應投已經飽和的市場，將致使瀋陽的中高檔商場租金進一步下跌。而業主將可能設法吸引合適的租戶。

4.5. 瀋陽的汽車零部件零售市場

4.5.1. 汽車零部件零售市場概述

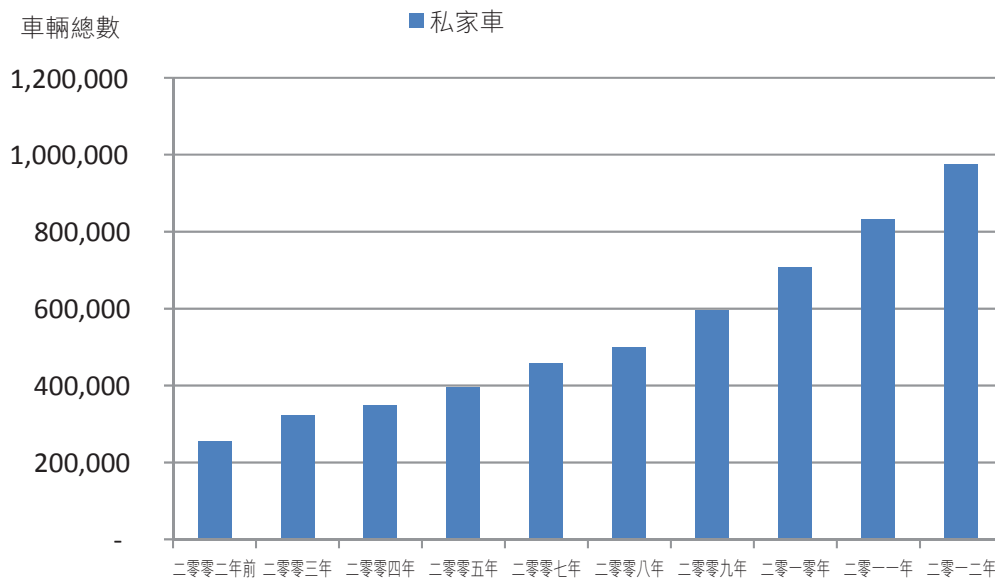
汽車行業對瀋陽的經濟發展貢獻很大。隨着汽車製造業的發展和經濟的穩定增長，汽車零部件銷售行業也在增長。瀋陽作為東北三省的中心城市，吸引了越來越多的汽車零部件零售商。市場按業務範圍可以分為兩大類：汽車零部件和工業車輛及貨車零部件。

4.5.2. 市場驅動力、趨勢和分佈

市場驅動力

受居民生活水平提高的影響，私家車擁有量已經從二零零二年的255,481輛增加到二零一二年的975,331輛，年增長率為14.3%。此外，經濟，特別是房地產、物流和採礦行業的發展，引起工業車輛和卡車的增長，增大了對汽車零部件的需求。

圖4.6：二零零二年至二零一二年瀋陽私家車擁有量



資料來源：瀋陽市統計局

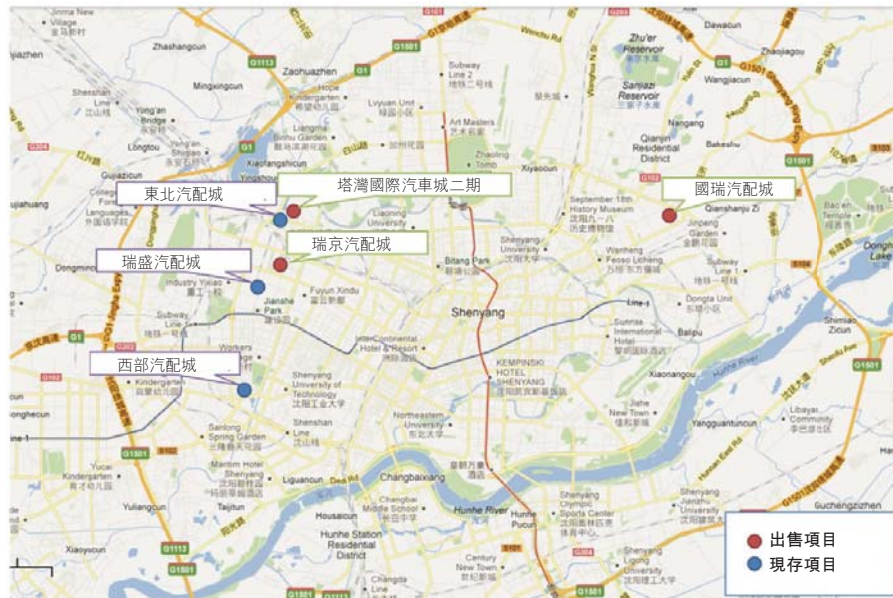
附註：目前還沒有得到二零一三年的數據。

趨勢和分佈

客戶似乎更願意選擇含銷售和倉儲的汽車零部件批發店，而不是商店。為了滿足需求，新的供應從10至50平方米的一層小店轉移到150至200平方米的三至四層私人批發店。

汽車零部件批發店(或批發城)通常都是位於二環路上，因而擁有便利的交通。其中很多都位於城市西部的鐵西區。新汽車零部件批發項目中的大多數店舖一般正在出售。

地圖4-5：零售業集中區分佈圖



4.5.3. 汽車零部件零售市場儲備和需求

供應

大體上來說，瀋陽有六個代表性的大型汽配城，其中三個目前正在出售。其中四個項目都是針對小型車輛市場，而其它項目著重於卡車零部件。

表4-9：所選的瀋陽汽配城項目

| | 項目 | 建築面積 (平方米) | 位置 | 經營範圍 |
|------|-----------|---------------|-----|--------------------|
| 現有項目 | 西部汽配城 | 80,000 | 鐵西區 | 小型車的零部件 |
| | 瑞盛汽配城 | 177,000 | 鐵西區 | 小型車的零部件 |
| | 東北汽配城 | 77,000 | 皇姑區 | 小型車的零部件 |
| 出售項目 | 國瑞汽配城 | 193,000 | 大東區 | 卡車的零部件 |
| | 瑞京汽配城 | 70,000 | 鐵西區 | 小型車的零部件 |
| | 塔灣國際汽車城二期 | 126,000 | 于洪區 | 汽車，工業車輛和卡車的 零部件 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

平均資本價值

下表列出了正在出售的主要項目，其售價範圍大約在每平方米人民幣7,000元到人民幣15,000元之間。交通通達性和可視性是影響價格的兩個主要因素。

表4-10：出售項目的價格

| 項目 | 報價(人民幣元/平方米) | 物業類型 |
|----------------|--------------|---------|
| 國瑞汽配城..... | 6,000-10,000 | 3層樓的批發城 |
| 瑞京汽配城..... | 9,000-12,000 | 商店 |
| 塔灣國際汽車城二期..... | 9,900-13,000 | 3層樓的批發城 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

4.5.4. 未來展望

由於經濟的穩定增長和房地產業的發展，預計對汽車零部件的需求會持續下去，進而導致對銷售空間的需求。此外，汽配城正在從市區向郊區轉移，這些搬遷將有助於新需求的產生。因為大型商店有限，所以市場將會保持穩定。

4.6. 瀋陽寫字樓市場概況

4.6.1. 物業的定義

寫字樓的類別包括市面上待售或出租的有特定用途的，面積大於15,000平方米的所有類型的寫字樓，包括之前由開發商佔用而目前待售或出租的辦公樓。本研究不討論開發商或國有企業自建自用的寫字樓或酒店和住宅區的改建辦公區。

表4-11：二零零七年至二零一二年瀋陽市寫字樓市場情況

| | 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 | 複合年增長率 (%) |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------------|
| 竣工建築面積 (百萬平方米)..... | 0.4 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.6 | 8.4 |
| 已售建築面積 (百萬平方米)..... | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 14.9 |
| 平均售價 (每平方米人民幣元)..... | 5,394 | 6,622 | 7,639 | 6,939 | 7,175 | 11,288 | 15.9 |

資料來源：瀋陽市統計局

瀋陽市寫字樓地皮較緊張。已竣工寫字樓建築面積從二零零七年的0.4百萬平方米上升到了二零一二年的0.6百萬平方米，複合年增長率為8.4%。已售寫字樓物業建築面積從二零零七年的0.1百萬平方米上升到了二零一二年的0.2百萬平方米，複合年增長率為14.9%。平均售價從二零零七年的每平方米人民幣5,394元上漲到了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%。

第一太平戴維斯根據樓齡、質量、設施和維修狀況將寫字樓分為甲級、乙級和丙級。需要注意的是，甲級寫字樓並沒有達到通常國際甲級寫字樓的水平。像其他許多二線城市，瀋陽的甲級寫字樓市場發展緩慢。根據市場聲譽、租金水平和承租人群，只有少數寫字樓可被評為甲級。

甲級寫字樓主要位於四個區，即北站地區、市政府廣場、中山廣場/和平街和五里河地區。

地圖 4-6：主要甲級寫字樓的位置



主要甲級寫字樓位置

1. 北站地區
2. 市政府廣場地區
3. 中山廣場／和平街地區
4. 五里河地區

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

4.6.2. 市場驅動力、趨勢和偏好

驅動力

最近，市政府表示要使瀋陽成為中國東北地區的金融中心，這推動了對高質量摩天大廈的需求。我們認為，市政府預計到其計劃的成功實施會帶來的未來需求，一直在促進寫字樓空間的發展。

雖然可以合理假定隨着經濟的成熟和收益的增加，瀋陽的金融和服務行業將會發展，但是應該將政府的計劃和現實區分開來。目前很多寫字樓需求來自製造業、物流業和貿易行業的公司，或來自在該城市設立區域辦事處的零售商。這些都是積極的發展，但這些類型的租戶對寫字樓規格的要求可能與政府計劃所設想的不同。

趨勢

瀋陽寫字樓設計、建造和管理的質量正在提高。因國際開發商的進入造成寫字樓行業的升級，這使瀋陽的寫字樓空間具有相對高的價值。租金和售價在過去幾年一直穩步增長。因為高端開發商的很多項目正在進行中，預計這一趨勢可能會持續。

偏好

一些從事IT、金融和專業服務行業的國際化公司都設在瀋陽提供的最好的寫字樓裏。他們將辦事處或分支機構設在一個相對小面積的辦公室裏也很常見。他們願意升級到更高

質量的寫字樓裏；但是，這些類型的公司並不構成需求的主要部份。很多從事製造業的國際化大公司往往把辦公大樓蓋在工業園裏，對甲級辦公空間產生的需求很少。

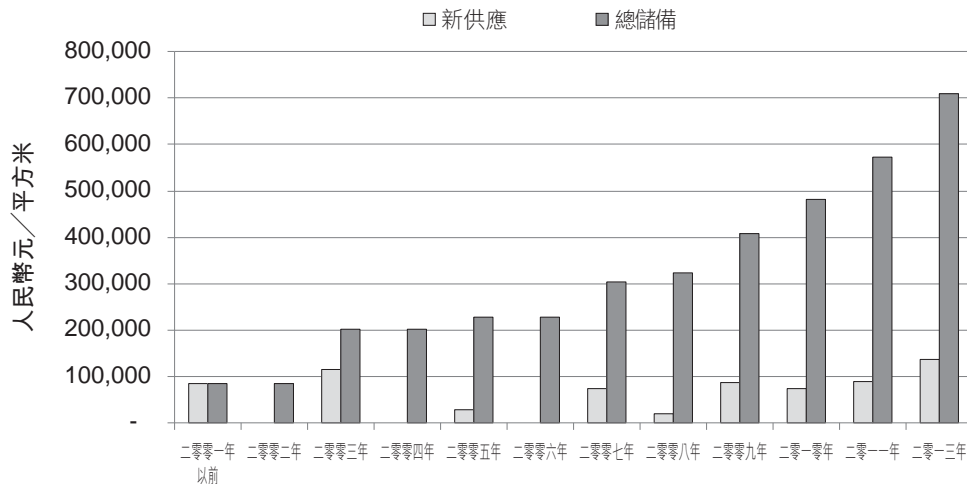
當地的需求大多來自從事貿易、代理和服務行業的國內小型公司。一般來說，這些公司不會在高端寫字樓上作大量支出，它們通常只承擔得起低端寫字樓，而其中很大一部份，尤其是國有企業，選擇購寫字樓自用。

4.6.3. 寫字樓市場的儲備和需求

歷史儲備

瀋陽目前有15座甲級寫字樓，總建築面積約為708,483平方米。儘管二零一二年租務市場欠缺新供應，五個項目亦押後至二零一四年推出，惟瀋陽的甲級寫字樓市場二零一三年的供應量仍達致136,000平方米的高峰。

圖4-7：甲級寫字樓的供應和儲備



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

附註：二零一二年並無甲級寫字樓推出市場出租。

歷史需求和租用率

因為供應有限，過去幾年甲級寫字樓一直保持著較高的租用率。但是，持續的供應，加上金融危機引起的需求放緩導致了二零零八年和二零零九年全城略低的租用率。於二零一零年，因為經濟從危機中復甦，而招租的新辦公空間相對有限，全城的租用率增加到76.8%。二零一一年華潤大廈和東北傳媒文化廣場進入市場以後，租用率在當年底跌至84.8%。因為二零一二年沒有新的供應，租用率在年底增至92.2%。

平均資本價值

表4-12：二零零七年至二零一三年間甲級寫字樓歷史售價和租金

| 年份 | 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 |
|---------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 售價(人民幣/平方米)..... | 8,030 | 8,927 | 9,310 | 11,700 | 14,500 | 14,625 | 15,250 |
| 增長率(%)..... | 16 | 11 | 4 | 26 | 24 | 1 | 4 |
| 租金(人民幣元/平方米/月)..... | 85 | 96 | 92 | 101 | 121 | 134 | 135 |
| 增長率(%)..... | 9 | 13 | -4 | 10 | 20 | 11 | 0.5 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

• 租金水平

甲級寫字樓的平均租金在過去八年一直非常穩定。於二零零九年，經濟危機對甲級寫字樓的租金產生負面影響，使其有同比4%的適中降幅，並停留在每平方米每月人民幣92元。隨着經濟的復甦，對甲級辦公空間的需求從二零一零年開始增長。由於有限的供應和二零一一年及二零一二年高端項目進入市場，甲級寫字樓的租金從二零一零年的每平方米每月人民幣101元增加到二零一二年的每平方米每月人民幣134元，年增長率達到12.6%。

於二零一三年第四季，甲級寫字樓的租金為每月每平方米人民幣135元，較二零一二年同期漲0.5%。

• 售價

於二零一三年，甲級寫字樓的平均售價為每平方米人民幣15,250元。寫字樓的銷售市場於過去兩年表現穩定，售價僅上升4%。

二零一零年年初政府出合法規限制住宅市場，對商業物業的需求有所增加。結果，二零一零年和二零一一年寫字樓售價快速增長。於二零一二年，價格達到了每平方米14,625元，同比增長僅為1%。於二零一三年，甲級寫字樓的平均價格為每平方米人民幣15,250元。增速的放緩主要由於以下幾個因素：1)開發商被迫在售價上提供優惠措施以增加佔用率，因為供大於求的局面預計將會持續三年；2)新項目的低端部份先進入市場，與同項目的其它部份相比具有相對低廉的價格；3)受經濟放緩的影響，許多海外和國內的公司對職員總數，辦公室擴展和購買物業持謹慎態度。

4.6.4. 總體展望和潛在機會

供應分析

共有19座甲級寫字樓計劃於二零一四年至二零一六年間進入市場，但是，應該注意的是，因為可能有一些擬建開發沒有公開，這並不是一份未來甲級寫字樓的完整清單。在短期內，將要建成的這20座甲級寫字樓將會使該城市甲級寫字樓的數量上升260%，導致在二零一四年或二零一五年供大於求的局面。

表4-13：二零一四年至二零一六年瀋陽甲級寫字樓的新供應

| 物業名稱 | 計劃竣工時間 | 次市場 | 擬建面積 (平方米) |
|-------------------|--------|------------|---------------|
| 瀋陽華晨中際大廈... | 二零一四年 | 北站地區 | 50,530 |
| 中鐵大廈..... | 二零一四年 | 中山廣場及和平街地區 | 40,000 |
| 環球國際大廈II期.... | 二零一四年 | 北站地區 | 35,200 |
| 朗勤·泰元中心..... | 二零一四年 | 中山廣場及和平街地區 | 32,500 |
| 瀋陽天地大廈I期..... | 二零一四年 | 北站地區 | 22,000 |
| 茂業城..... | 二零一四年 | 五里河地區 | 100,000 |
| 恒隆廣場I期..... | 二零一三年 | 市政府廣場區 | 190,000 |
| 恒隆廣場II期..... | 二零一四年 | 市政府廣場區 | 470,800 |
| City Point大廈..... | 二零一四年 | 五里河地區 | 78,641 |
| 財富廣場II期..... | 二零一四年 | 北站地區 | 40,000 |
| 新地中心..... | 二零一四年 | 北站地區 | 100,000 |
| 嘉里中心..... | 二零一四年 | 五里河地區 | 70,000 |
| 華府天地二期..... | 二零一五年 | 北站地區 | 200,000 |
| 夏宮城市廣場..... | 二零一五年 | 市政府廣場區 | 60,000 |
| 佳兆業中心..... | 二零一五年 | 五里河地區 | 60,000 |
| Newer大廈..... | 二零一五年 | 北站地區 | 320,000 |
| 大連友誼..... | 二零一五年 | 五里河地區 | 54,000 |
| 同方大廈..... | 二零一五年 | 五里河地區 | 117,000 |

資料來源：第一太平戴維斯物業顧問(北京)有限公司

需求分析

自從二零零四年中央政府贊同瀋陽開發金融業以來，國際金融公司開始在該城市設立分支機構或代表辦事處。瀋陽成為中國東北金融，貿易和展會中心的計劃將帶來對甲級寫字樓的大量需求。

第三產業，特別是現代服務業的增長率，是寫字樓需求增長潛力的一個指標。根據「十二五」規劃，本地國內生產總值中第三產業的比例將從二零一零年的44.7%擴大到二零一五年的46.1%。

預測

因以下原因，我們預計甲級寫字樓的租金在二零一四年會下降。第一，瀋陽的經濟增長在二零一二年開始放緩，由於經濟的不確定性，國內和國際公司都不願租賃更多的辦公空間或購買寫字樓物業。其次，國際化公司對在瀋陽市場的擴大更為謹慎。第三，在供應過度的情況下，業主可能需要提供租金優惠，以在激烈的競爭情況下爭取有限的租客。

租用率的下降往往伴隨着租金的變化。因為未來兩年供大於求的局面，全城空置率增加之後，預計業主將提供更多的租金優惠。銷售市場也會受相同因素影響，預計開發商將提供更多促銷價格以增加佔用率，這將導致價格增幅下降。

4.7. 大東市場概況

4.7.1. 大東區介紹

地圖 4-7：大東區的位置



大東區位於瀋陽東部。二零一零年重劃新行政區後，大東區借機從57平方公里擴大至100平方公里，二零一一年總人口達到 696,905。

大東區的經濟發展

由於第三產業發展較緩慢，與城市其他區相比，大東的經濟增長一直相對滯後。大東區對本地生產總值的貢獻在瀋陽排名第四，在鐵西新區，沈河區、和平區之後。

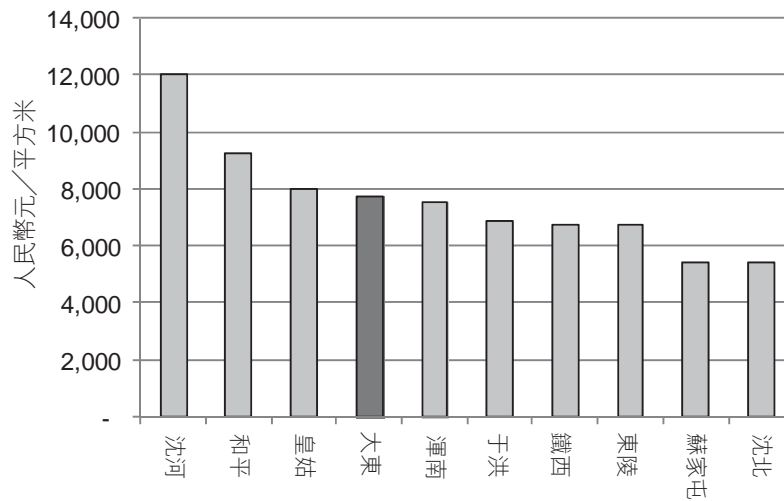
大東區的城市規劃

大東區是瀋陽的傳統工業區。根據瀋陽的「十二五」規劃，大東是發展汽車產業的核心地區。大東的產業範圍將從汽車製造業轉為涵蓋汽車製造，汽車零部件及其服務的一個產業集群。另外，大東的發展將集中於在黎明和東塔建造一個文化和商業中心，在二環和三環之間建造一個生態廊道，旨在使大東成為一個擁有發達的汽車工業，快速增長的第三產業和宜居的生態環境的行政區。預計附近的配套設施將會逐步提高。

為了改善交通通達性，在大東區擬建兩條地鐵線。地鐵4號線正在建設中，而且已經提出了地鐵7號線的建設計劃。

4.7.2. 大東區的住宅市場

圖4-8：二零一三年瀋陽的住房歷史售價



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據克而瑞信息集團的資料，於二零一三年，大東區的成交面積只有瀋陽城鎮總成交面積的6.2%，平均成交價為每平方米人民幣7,873元，較瀋陽市的平均價格高出人民幣684元。

在主體區域，主要項目位於東北路上，它們已經吸引了許多知名的開發商，如金地、萬科和龍湖集團，其項目與國瑞項目毗鄰。這些項目針對中端住宅社區，價格在每平方米人民幣7,000元到人民幣9,400元之間。現有的四個項目將會產生大約600,000平方米的新供應。此外，國瑞項目住宅部份的建設將於二零一三下半年開始，總面積約900,000平方米。

表4-14：二零一三年在主體區域所選的住房項目

| 項目 | 建築面積 (平方米) | 交易面積* (平方米) | 交易價格 (人民幣元/ 平方米) | 未來供應 (平方米) |
|------------|---------------|----------------|------------------------|---------------|
| 金地鉞悅..... | 454,365 | 245,726 | 9,366 | 208,639 |
| 龍湖紫都城..... | 310,000 | 120,861 | 7,032 | 189,139 |
| 瑞家景峰..... | 267,517 | 89,504 | 7,062 | 178,013 |

附註：*交易面積於二零一三年底計算所得。
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

與大東區的其他區域相似，主體區域的需求主要來自最終使用需求的購買者，他們在瀋陽住宅市場佔據主導地位。隨着實施限購令的地區的擴張，二環內的地區可能對本來想在二環外購房的購買者變得更具吸引力。由於強勁的需求，住宅市場因此保持穩定。

4.7.3. 大東區的汽配城市場

在瀋陽東部，國瑞汽配城是唯一的一家大型汽配城，總面積達141,942平方米。二零一二年國瑞汽配城的平均售價是每平方米6,494元，與其他待售的汽配城，如瑞景汽配城和塔灣

國際汽車城二期相比，價格相對較低。位於國瑞項目北邊的聯合路是出售工程車輛商店的一個集中地，這使主體區域成為這類產品的一個著名的購物區。為了提高城市形象，市區的一些老市場需要被拆除。這些區域的零售商可能更願意遷到在同一行政區的地方，這給大東帶來了新的需求。

在未來兩年，將不會有新的主營工業汽車零部件和建築行業的大型汽配城進入瀋陽東部市場。汽配城的市場業績與經濟發展，尤其是房地產市場的發展密切相關。由於預計瀋陽的房地產市場會在短期內保持穩定，如果對房地產行業沒有進一步的限制，汽配城市場應該會保持穩定增長。

4.7.4. 大東區的寫字樓市場

大東區並非傳統的商業區，市面上幾乎沒有高質量的寫字樓。待售的唯一代表性項目是龍之夢大廈(二期)。初步報價是每平方米人民幣13,000元到人民幣15,000元，處於該地區甲級寫字樓的平均水平。同時，龍之夢大廈(一期)的平均租金報價為每平方米94元。與黃金走廊地區相比，便利的交通和相對較低的價格是吸引從事金融和貿易行業的公司的的重要因素。雖然大東沒有多少高質量的寫字樓，但是瀋陽全城範圍內供大於求的現狀和需求的增長放緩將會對價格增長產生壓力，尤其是在新興地區，如大東區。

4.7.5. 大東區的酒店市場

因為大東區不是一個傳統的商業區，商務旅客的需求不如市中心區強勁。根據瀋陽旅遊局的統計，二零一二年區內只有1家五星級酒店。由於瀋陽全市的酒店供應在未來兩三年將會出現供大於求的局面，高級酒店的經濟業績將會在短期內受到影響，特別是新興區域的酒店。

4.7.6. 大東區的零售市場

大東區目前的零售儲備很有限，只有一個中端的購物中心，即二零一一年開業的龍之夢購物中心，總建築面積總額達300,000平方米。它位於一環內，距離國瑞項目4公里。二零一二年底一樓平均租金是每平方米每月人民幣240元，年增長率為9%。於二零一三年，一樓租金維持在每平方米人民幣240元的水平。

就將來的供應而言，未來兩年不會有新百貨商店或購物中心進入大東區市場。雖然大東區將發展距離主體項目3.7公里的吉祥零售集中區，但其重點是街頭零售。假定在主體區域內，沿著住宅開發區對零售物業的需求增長。據估計，未來的住房供應大約為1.6百萬平方米，這相當於60,000新居民的住房面積。考慮到當前的市場狀況，上文所述的未來供應和需求，社區購物中心存在一個市場上的空缺。

由於瀋陽大東區的購物中心及百貨店供應有限，因此區內商業物業之間的競爭相對溫和，遠期來看，租金將按年上漲1%至2%。

4.8. 競爭

下表列示截至二零一四年三月三十一日瀋陽二環路內按總建築面積計算的10大開發商：

表4-15：瀋陽二環路內物業市場的開發商排名

| 排名 | 公司名稱 | 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 | 1,638,000 |
| 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 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

5. 鄭州市場研究

5.1. 鄭州宏觀經濟概況

5.1.1. 鄭州市概況

鄭州市是位於華中北部地區的河南省的最大城市。它是河南省的省會城市，也是該省的政治、經濟、科技、教育中心，以及華中地區的一個重要交通樞紐。

這個城市有9.03百萬居民，總面積達7.44百萬平方公里，是河南地區的一個主要建成區。鄭州市分為六個城區(中原區、二七區、管城區、金水區、上街區和惠濟區)，五個縣級市(鞏義市、滎陽市、新密市、新鄭市和登封市)和一個縣(中牟縣)。

由於城市的快速擴張和城市規劃的改變，這些劃分在不久的將來很可能會發生重大變化。根據「十二五」規劃，到二零一五年底，其人口將增加到9.10百萬。

地圖5-1：鄭州在華中地區的位置



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部、谷歌地圖

5.1.2. 鄭州宏觀經濟概況

在建造高速鐵路之前，鄭州已經是中國鐵路部認可的八個主要鐵路中心之一。幾乎所有開往北京、上海和西安的火車都會經過鄭州。在新的全國高速鐵路網裏，鄭州仍然是一個重要樞紐。兩條主要線路—京廣線（北京至廣州）和徐蘭線（徐州至蘭州）在鄭州相交。此外，因為周邊地區有大量的煤炭和其它礦產資源儲藏，鄭州的製造業和採礦業非常繁榮。主要的製造業包括紡織、機車、香煙、化肥、肉製品加工和農用機械。因為擁有交通優勢和發達的製造業，鄭州的本地生產總值高於華中地區的其他主要城市。

表5-1：二零一三年鄭州和其他城市之間本地生產總值的比較

| 指數 | 鄭州 | 濟南 | 西安 | 太原 | 合肥 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 本地生產總值 (人民幣十億元) | 620.2 | 523.0 | 488.4 | 241.3 | 467.3 |
| 增長率(同比%) | 10.0 | 9.6 | 11.1 | 8.1 | 11.6 |

資料來源：每個城市的統計局

過去六年，鄭州的經濟保持著雙位數的增長。本地生產總值的增長率在二零零七年達到了頂峰，為15.6%。由於全球金融危機，鄭州的本地生產總值增長率在二零零八年開始放緩。但是，因為每年固定資產投資和實際外商直接投資的增加，鄭州的本地生產總值一直保持著較高的增長率，到二零一三年底，鄭州的名義本地生產總值達到了人民幣6,202億元，增長率為10.0%。

表5-2：二零零七年至二零一三年鄭州主要統計數據

| 指數/年份 | 人口 | 本地 生產總值 | 增長率 | 人均本地 生產總值 | 固定 資產投資 | 實際外商 直接投資 | 人均 可支配收入 | 零售銷售額 |
|----------------|------|--------------|------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | (百萬) | (人民幣 十億元) | (%) | (人民幣元) | (人民幣 十億元) | (十億美元) | (人民幣元) | (人民幣 十億元) |
| 二零零七年..... | 7.4 | 242.1 | 15.6 | 33,169 | 136.73 | 1.0 | 13,692 | 97.87 |
| 二零零八年..... | 7.4 | 300.4 | 12.2 | 40,617 | 177.27 | 1.4 | 15,732 | 120.62 |
| 二零零九年..... | 7.5 | 330.0 | 12.0 | 44,000 | 228.91 | 1.6 | 17,117 | 143.48 |
| 二零一零年..... | 8.7 | 400.0 | 13.0 | 49,000 | 275.70 | 1.9 | 18,897 | 167.80 |
| 二零一一年..... | 8.9 | 491.3 | 13.2 | 56,086 | 300.25 | 3.1 | 21,612 | 198.71 |
| 二零一二年..... | 9.0 | 554.7 | 12.0 | 63,328 | 366.98 | 3.4 | 24,246 | 229.0 |
| 二零一三年..... | 9.2 | 620.2 | 10.0 | 68,070 | 440.02 | 3.3 | 26,600 | 258.6 |
| 複合年增長率(%)..... | 3.7 | 17.0 | — | 12.7 | 21.5 | 22.1 | 11.7 | 17.6 |

資料來源：鄭州市統計局

根據鄭州「十二五」規劃，到二零一五年底，本地生產總值將達到人民幣8,800億元，年增長率為15%。人均本地生產總值將超過人民幣100,000元，固定資產投資將達到人民幣7,000億元，年增長率為20%。

5.1.3. 鄭州市的城市基礎設施建設和城市規劃

根據鄭州「十二五」規劃，到二零一五年底，將完成345個重點基礎設施建設項目，總投資額達人民幣1,894億元。

鐵路和公路

鄭州，位於隴海鐵路(東西)和京廣鐵路(南北)的交匯處，是鐵道部正式認可的八個主要鐵路中心之一。

在目前在建的新的全國高速鐵路網裏，最重要的線路中的兩條，京廣(北京至廣州)和徐蘭(徐州至蘭州，延伸至上海和烏魯木齊)，在鄭州相交，這確保了該城將來的一個戰略性交通優勢。亞洲最大的高速鐵路車站之一正在鄭東新區建設。

鄭州是河南省高速公路網的中心，這個網絡使它與周邊城市如開封、新鄉、許昌、焦作和洛陽，只有大約1小時的路程。三個小時內可以到達省內的其他主要城市。全國高速公路網也使鄭州與中國其他各主要城市相連接。

航空

鄭州新鄭國際機場是中國民用航空局列出的八個主要門戶機場之一。它位於市中心東南方向37公里處。鄭州新鄭國際機場是河南航空有限公司的總部所在地，也是中國南方航空公司和深圳航空公司的重點城市。

地鐵和公共交通系統

國家發展和改革委員會在二零零九年二月批准了地鐵1號線和2號線的規劃。鄭州的地鐵將形成一個高速的城市軌道交通系統網，服務於鄭州市的城區和郊區。根據規劃，兩條線路將分別在二零一三年和二零一五年竣工。根據一個等待審批的長期規劃，地鐵3號線和

4號線，將於二零一五年至二零二零年間動工，並將於二零二零年投入使用，而地鐵5號線和6號線將於二零二零年動工。計劃總長度為188.25公里。

表5.3：二零一一年至二零二零年鄭州地鐵規劃

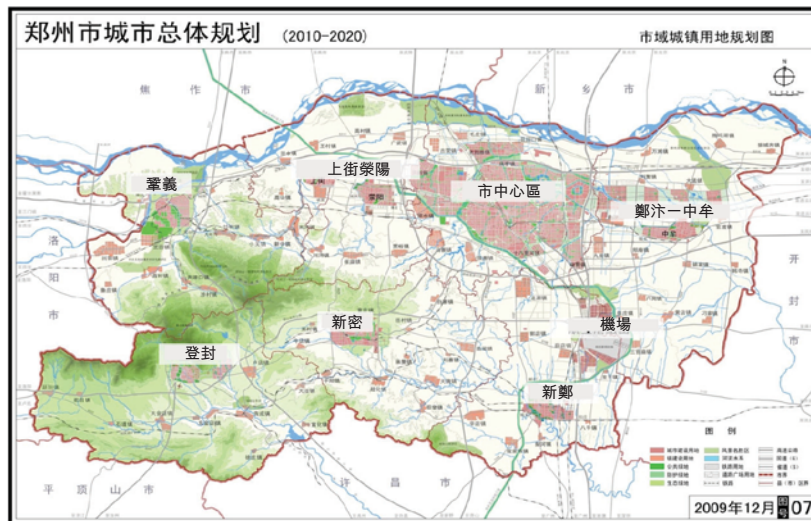


| 線路 | 長度(公里) | | 施工時間 |
|-------|--------|----------|-------------|
| 1號線I期 | 26.2 | 凱旋路—體育中心 | 二零零九年至二零一三年 |
| 2號線I期 | 18.3 | 廣播台—向陽路 | 二零一零年至二零一四年 |
| 3號線 | 42.7 | 梧桐街—金光南路 | 二零一四年至二零一八年 |
| 4號線 | 34.7 | 南陽路—晨陽路 | 二零一五年至二零二零年 |
| 5號線 | 41.8 | 南陽路—農業路 | 二零一一年至二零一六年 |
| 6號線 | 24.3 | 南三環路—龍子湖 | 二零二零年以後 |

資料來源：鄭州市規劃局

城市規劃

地圖5-2：二零一零年至二零二零年鄭州城市規劃圖



資料來源：www.zzupb.gov.

根據鄭州二零零八年到二零二零年的總體規劃，鄭州的常住居民到二零二零年將達到5百萬。今後，鄭州將向東、西、南擴大，而鄭州北部的發展將受到控制以保護黃河濕地。具體地說，該市將會有一個中心區，一條軸線，三個走廊區和三個分區。中心區主要包括當前的城市中心區，穿越鄭州的主幹道將形成城市的南北軸線。三個分區將是上街區南部（滎陽區和鄭汴東部），中牟區和機場南區。三個走廊區是中心區走廊，黃河北部旅遊走廊和南部生態保護走廊。南北軸線由主幹道形成，城市的整體規劃尤其有利於鄭州南方未來的發展。

5.2. 鄭州房地產市場概況

房地產總投資從二零零七年到二零一三年大幅增長。房地產總投資從二零零七年的人民幣299億元上升到了二零一三年的人民幣1,445億元，複合年增長率為30.0%。竣工總建築面積由二零零七年的6.7百萬平方米上升到二零一三年的11.4百萬平方米，複合年增長率為9.3%。已售總建築面積由二零零七年的11.0百萬平方米上升到二零一三年的16.2百萬平方米，複合年增長率為6.7%。平均售價從二零零七年的每平方米人民幣3,926元上升到二零一三年的每平方米人民幣7,162元，複合年增長率為10.5%。

表5-4：二零零七至二零一三年鄭州市物業市場情況

| | 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 (%) |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| 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 | 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 |
| 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 |
| 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 |

資料來源：鄭州市統計局

從二零零七年至二零一一年，已售的商品房面積高於已竣工面積，這表明住宅需求高於有效供應。於二零一三年，已售商品房面積達到了16.2百萬平方米，多於已竣工商品房面積。

5.3. 鄭州住房市場概況

在過去的六年，用於住宅開發的總投資劇增，達到人民幣3,500億元。截至二零一三年底，已攀升至人民幣910億元，年增長率約為34.8%。

鄭州住宅市場被人口增長、經濟增長、城市化、居民消費能力的提高和鄰近城市的一體化所推動的，在該市所有這些因素對刺激市場需求和價格上漲都起到了關鍵性的作用。

人口增長

於二零一三年，鄭州的常住人口總數達到9.2百萬，年平均增長率為3.7%。這比0.6%的全國平均人口增長率高出很多。根據「十二五」規劃，鄭州的常住人口總數將達到9.10百萬。

經濟增長

自二零零七年至二零一三年，鄭州市本地生產總值的複合年增長率為17.0%。

居民消費能力

於二零零七年至二零零八年，鄭州市的城鎮居民人均可支配收入的同比增長率達到了14.9%。於二零零九年，國內經濟開始變得緩慢，城鎮居民人均可支配收入下降到9%。於二零一三年，鄭州市的人均本地生產總值達到人民幣68,070元，城鎮居民人均可支配收入停留在人民幣26,615元。

城市化

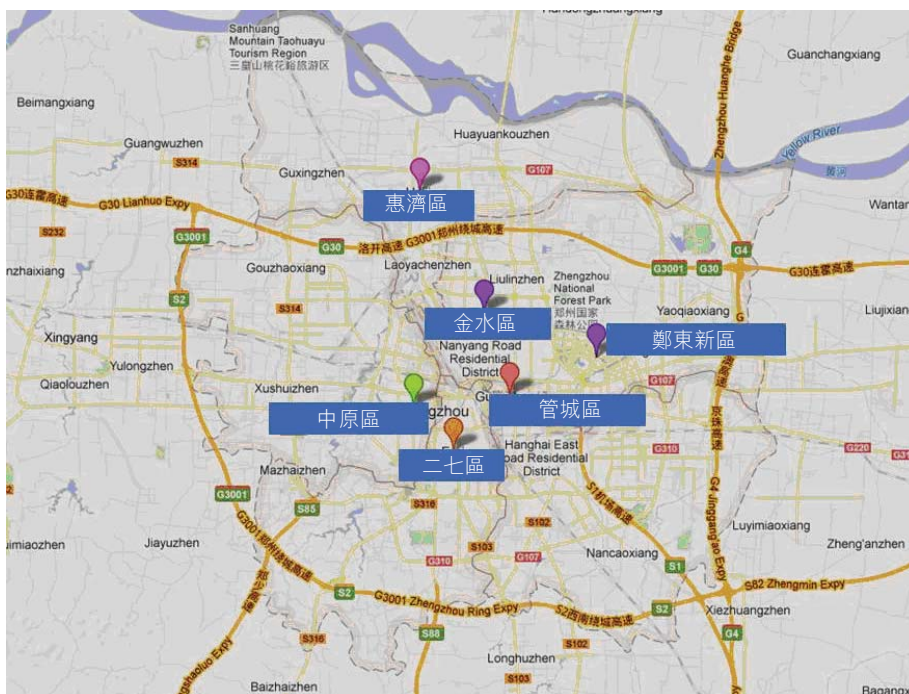
依照鄭州的總體規劃，城市化率將從二零一二年的60%上升到二零二零年的80%。同時，河南省的城市化率在二零二零年將達到56%。可以合理地假設，快速的城市化率將會在鄭州產生大量的住房需求。

鄰近城市的經濟一體化

於二零零三年，河南省提出了通過一個區域性中心城市，在中原地區促進「城市群」發展的戰略。根據這一戰略，鄭州將成為這個區域性中心城市。中原城市群由九個城市組成，都在距鄭州一個半小時的車程內。這些城市包括開封、洛陽、新鄉、焦作、許昌、平頂山、漯河和濟源。例如，開封將與鄭州合作形成鄭汴大都市區。作為中原地區的中心城市，鄭州將受益於這項戰略，吸引富人到城裏購買物業。

5.3.1. 住宅市場分佈

地圖5-3：鄭州的住宅市場分佈



附錄四

市場研究報告

自本世紀初開始，鄭州的住房市場經歷了快速發展。大型住宅市場主要分佈在城中行政區，即金水區、中原區、惠濟區、鄭東新區和二七區。

金水區位於鄭州市的中心。作為鄭州的第一個和最大的行政區域，市場供應集中於此。該區也因更成熟的配套設施吸引了更多的居民。但是，隨着其他地區房地產的迅速發展，金水區的住宅市場供應份額已經逐漸被其他地區超過，如中原區，鄭東新區和二七區。

此外，隨着一個新的二七濱江區的修建，預計二七區將來會成為住房市場的主要力量。惠濟區位於鄭州市北部，黃河南岸，由於這個自然特徵，住房供應主要由低密度物業組成。作為新規劃的商業中心區和高端住房區，因為其更完善的配套設施和更好的居住環境，鄭東新區一直吸引著越來越多的居民。

5.3.2. 住宅市場趨勢

二零零七年鄭州市已售住宅物業建築面積達10.1百萬平方米。由於金融危機，二零零八年已售住宅面積大幅下降至6.3百萬平方米。隨着經濟的快速復甦，二零一零年住宅市場回暖。於二零一零年，售出的住房面積達到了一個頂峰，為14.3百萬平方米，而住宅市場也進入了一個快速發展期。

受住宅市場活躍的影響，於二零一一年，已竣工住宅面積增加到13.05百萬平方米，同比增長74%。在二零一零年和二零一一年發展期後，住宅市場開始穩定下來。於二零一三年，已竣工和已售住宅面積分別是7.6百萬平方米和13.1百萬平方米。

從二零零七年到二零一三年，平均住房價格從每平方米3,328元上升到6,587元。隨着二零一一年限購令的實施，需求被壓縮，減慢了市場吸收量並降低了價格增長率。住房的平均價格僅增漲了2%，達到每平方米人民幣4,692元。但是，二零一二年市場快速反彈，住房的平均價格增漲到每平方米人民幣5,643元，同比增長達20%。

表5-5：於二零一三年十二月三十一日，二零零七年至二零一三年鄭州市零售物業市場情況

| | 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 (%) |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| 竣工建築面積 (百萬平方米) | 5.4 | 6.3 | 5.3 | 7.5 | 13.1 | 10.4 | 7.6 | 5.9 |
| 已售建築面積 (百萬平方米) | 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) | 3,328 | 3,648 | 4,054 | 4,595 | 4,692 | 5,643 | 6,587 | 12.1 |

鄭州市區住房的平均交易價格是每平方米人民幣7,406元。鄭東新區擁有大量的高端住房，於二零一三年的平均交易價格為每平方米人民幣8,490元，高於其他區。金水區的優勢是其優越的地理位置和成熟的配套設施，使其在二零一三年住房的平均價格較高，為每平方米人民幣7,935元。惠濟區沒有大型的物業，但低密度的樓盤將該區的住房平均交易價格推到了每平方米人民幣7,660元，在所有六個區中排名第三。

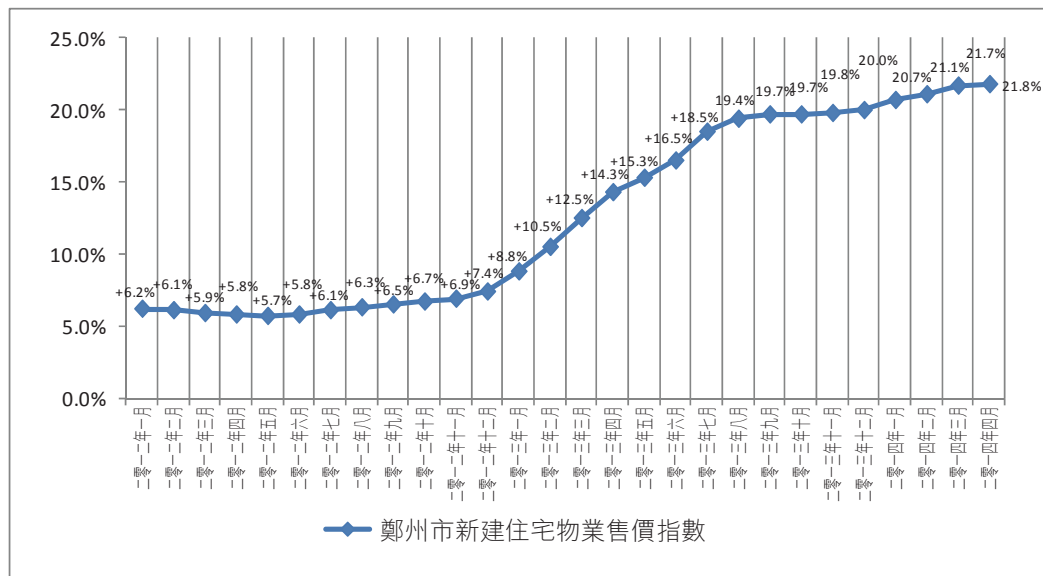
表5-6：二零一三年各城區的住房價格

| 行政區 | 價格(人民幣元/平方米) | 位置 | 定位 |
|-----------|--------------|-----|-----|
| 金水區..... | 7,935 | 中部 | 中高端 |
| 中原區..... | 6,916 | 西部 | 中端 |
| 二七區..... | 6,696 | 西南部 | 中端 |
| 惠濟區..... | 7,660 | 北部 | 低密度 |
| 管城區..... | 7,422 | 東南部 | 中端 |
| 鄭東新區..... | 8,490 | 東部 | 高端 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

下圖載列二零一二年至二零一四年四月鄭州市新建住宅物業售價指數。

圖5-1：鄭州市新建住宅物業售價指數



資料來源：國家統計局

附註：鄭州市新建住宅物業售價指數由中國國家統計局公佈，該局會每月公佈七十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。

由於整體基礎設施系統的提高，新城區和高鐵站的修建，鄭州有一個光明的未來。越來越多的河南人選擇在鄭州買房子。河南省的1億人口是鄭州住房市場的一個積極因素。

需求主要來自第一套住房購買者、房屋升級者和鄰近城市的投資者。

- 100平方米以下的公寓大約佔了市場上已售面積的60%。投資者和第一套住房購買者是這些第一批客戶的主要人群。
- 140平方米以上的住房主要出售給房屋升級者。雖然政府仍然在實施限購限貸政策，一部份房屋升級者並沒有受此影響。

5.3.3.住宅市場的前景

根據「十二五」規劃，從二零一一年到二零一五年，會修建116,050,000平方米的商品房和保障性住房。其中72,310,800平方米是商品房。

將來，嚴格的限購令將抑制一些住房需求，但是預計需求會保持在過去四年的平均值，即12百萬平方米。

過去十年住宅市場的平均增長率為12.9%。因為鄭州逐步發展成為中原地區的中心城市，人們對該市的住宅市場充滿信心。因此合理地預計，今後幾年住房價格將會繼續增漲。

表5-7：部份住房項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 位置(行政區) | 竣工時間 | 二零一三年的交易價格(人民幣／每平方米) | 單位數目 |
|----------------|--------|---------|---------|----------------------|--------|
| Golden Coastst | 黃金海岸 | 二七區 | 二零一四年六月 | 7,500 | 694 |
| Zensun City | 正商城 | 二七區 | 二零一四年六月 | 8,000 | 19,647 |
| Poly Lily | 保利百合 | 中原區 | 二零一四年三月 | 8,500 | 2,213 |

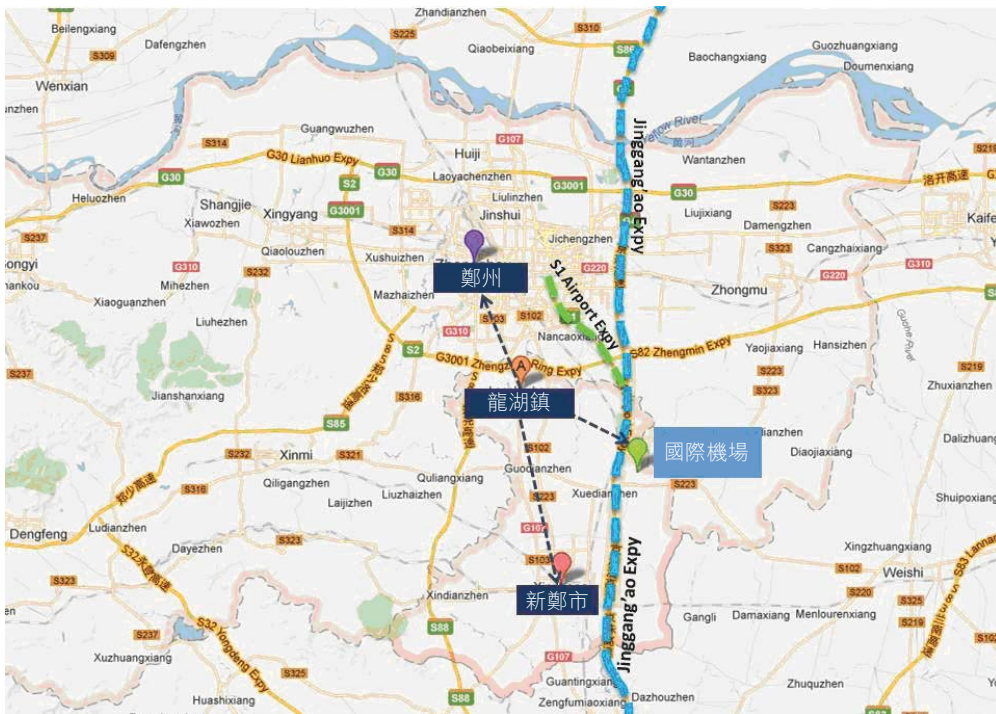
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

5.4. 龍湖鎮住宅市場概況

5.4.1. 龍湖鎮概況

龍湖鎮位於新鄭縣級市北部，鄭州市南部，總面積為97平方公里。它距鄭州市中心11公里，距鄭州新鄭國際機場18公里。根據目前的城市規劃，龍湖鎮將在二零二零年前並入鄭州市。二零零六年龍湖鎮人口總數為61,459，增長率為9.5%；在二零一二年底，人口總數為115,949。

地圖5-4：鄭州市龍湖鎮



教育、科技和休閒是龍湖鎮的支柱產業。目前，龍湖鎮大約有19個大專院校，包括中

附錄四

市場研究報告

原工學院和河南工程學院。龍湖鎮的特色是自然風光，同時還設有一些休閒設施，如龍湖渡假村、太昊陵生態農業園和櫻桃觀光區。

與龍湖鎮連接的有兩條高速公路，即鄭堯高速和西南環路，一條國道，即 G107，以及鄭新快速通道和其他幹道如雙湖大道和袁張路。

根據規劃，大學路，京廣路與東四環路將於未來三到五年內完成，從龍湖鎮到鄭州市中心的交通時間將縮短到30分鐘，而它到鄭州機場只需要15分鐘。規劃中的地鐵2號線距 貴公司物業國瑞城只有大約500米。

5.4.2. 龍湖鎮住宅市場趨勢

因與鄭州市區毗鄰，龍湖鎮的住宅市場從二零一零年開始就一直很活躍。這個市場上的購買者可以分為兩種類型。

- **終端需求購買者：**大量的終端需求購買者因其相對較低的房價和良好的位置被吸引到龍湖鎮。鄭州市區的房價要高於龍湖鎮。承擔不起鄭州生活的人們遷居至衛星城，而龍湖鎮是一個很受歡迎的地方。如上文所述，在龍湖鎮和鄭州上下班只需要30分鐘。此外，預計近幾年龍湖鎮將並入鄭州市。而來自其他城市的購買者中，大多數來自鄭州及周邊城市如洛陽、許昌和開封。
- **投資者：**其中許多人是購買力較強的商人和企業高管。他們選擇龍湖鎮為第二居住地，用於休閒或投資。

表5.8：二零一三年住宅物業的主要供應

| 競爭項目 | 總建築面積 | 售價(人民幣元/平方米) | | |
|-----------|---------|---------------|-------|-------------|
| | (平方米) | 聯排住宅 | 花園洋房 | 高層住宅 |
| 國瑞城..... | 854,000 | 13,000 | 7,100 | 5,500 |
| 林溪灣..... | 300,000 | 15,000–18,000 | 不適用 | 不適用 |
| 興龍灣..... | 530,000 | 10,000–12,000 | 6,000 | 5,800 |
| 丹石大廈..... | 400,000 | 不適用 | 6,000 | 5,500–6,000 |
| 紅河谷..... | 500,000 | 10,000–12,000 | 不適用 | 6,800 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

*附註：「不適用」表示所列物業沒有相應的樓盤類型。

龍湖鎮的主要住房項目是二零一零年進入市場的，作為一個新的住房區，龍湖鎮擁有價格優勢。市面上有五個主要住房項目，面積大約為3百萬平方米。所有項目包括多種建築類型，如聯排住宅、花園洋房和高層住宅。這些多元化的產品可以滿足各種購買者的不同需求。

隨着龍湖鎮的快速發展，交易價格也有所增長，二零一零年到二零一三年的年增長率為15%。於二零一三年，國瑞城聯排住宅的平均交易價格約為每平方米人民幣13,000元，於該五個項目中排名第二。

5.4.3. 龍湖鎮的前景

根據鄭州市的「十二五」規劃，龍湖鎮的定位是宜居教育城。依靠鄭新和鄭堯高速公路，龍湖區東部將擴大並發展服裝和紡織品企業以及物流業。

這裏有兩個大型商品分銷中心——華南城和華商匯。兩個中心的面積都超過了10百萬平方米，包括寫字樓、酒店、住房、倉庫和貿易商場。目前這兩個項目正在建設之中，預計將在二零一八年前開放。鄭州政府計劃將市區的舊分銷中心遷到這兩個新的商品分銷中心。預計它們將吸引新的工作人群，因此產生新的住房需求。

到二零一五年底，龍湖鎮的總建成面積將為30平方公里，而人口將達到250,000。強勁的需求，加上龍湖鎮的教育和自然資源將助長住宅市場進一步發展。預計住宅價格將會以10%至15%的年增長率上漲。

5.4.4. 競爭

下表列示截至二零一四年三月新鄭縣級市內按總建築面積計算的10大住宅開發商：

表5-9：新鄭住宅市場的開發商排名

| 排名 | 公司名稱 | 物業名稱 | 總建築面積 (概約平方米) |
|----|-----------------------|------------------|------------------|
| 1 | 居易國際 | 居易國際城 龍伯聖地 | 1,540,000 |
| 2 | 新鄭市國瑞房地產開發有限公司 | 鄭州國瑞城 | 854,000 |
| 3 | 河南裕鴻置業有限公司 | 裕鴻世界港 | 800,000 |
| 4 | 華和置業有限公司 | 龍熙湖畔 | 700,000 |
| 5 | 鄭州綠都置業有限公司 | 綠都丹石街區 綠都溫莎城堡 | 675,000 |
| 6 | 河南正商置業有限公司 | 正商紅河谷 | 500,000 |
| 7 | 鄭州恒基置業有限公司 | 水榭華城 | 450,000 |
| 8 | 河南昭元置業有限公司 | 寬視界 | 320,000 |
| 9 | 河南保利置業有限公司 | 潤豐悅尚 | 201,000 |
| 10 | 鄭州正力置業有限公司 | 龍湖禦景 | 180,000 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

下表列示截至二零一四年三月三十一日，新鄭市按平均售價計算10大聯排住宅項目。

| 排名 | 項目名稱 | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
|----|----------|------------------------|
| 1 | 鄭州國瑞城 | 7,100 |
| 2 | 正商紅河谷 | 6,800 |
| 3 | 康橋溪月 | 6,800 |
| 4 | 潤豐悅尚 | 6,500 |
| 5 | 龍湖禦景 | 6,200 |
| 6 | 維也納湖畔 | 6,000 |
| 7 | 綠都丹石街區 | 6,000 |
| 8 | 浩創梧桐郡 | 6,000 |
| 9 | 富田興龍灣 | 6,000 |
| 10 | 領城公園1857 | 5,900 |

6. 汕頭市場研究

6.1. 汕頭宏觀經濟概況

6.1.1. 汕頭概況

汕頭是廣東省東海岸上的一個地級市，截止二零一三年人口總數為5.4百萬，行政區域面積為2,064平方公里，是粵東的經濟和文化中心。汕頭市及周邊城市揭陽市和潮州市構成名為潮汕地區的大都會，該地區面積為10,404平方公里，二零一零年底常住人口為14百萬。這使汕頭成為中國人口最密集的地區之一。汕頭市轄6個市轄區和1個縣：金平區、龍湖區、濠江區、潮陽區、潮南區、澄海區和南澳縣。

地圖6-1：汕頭行政地圖

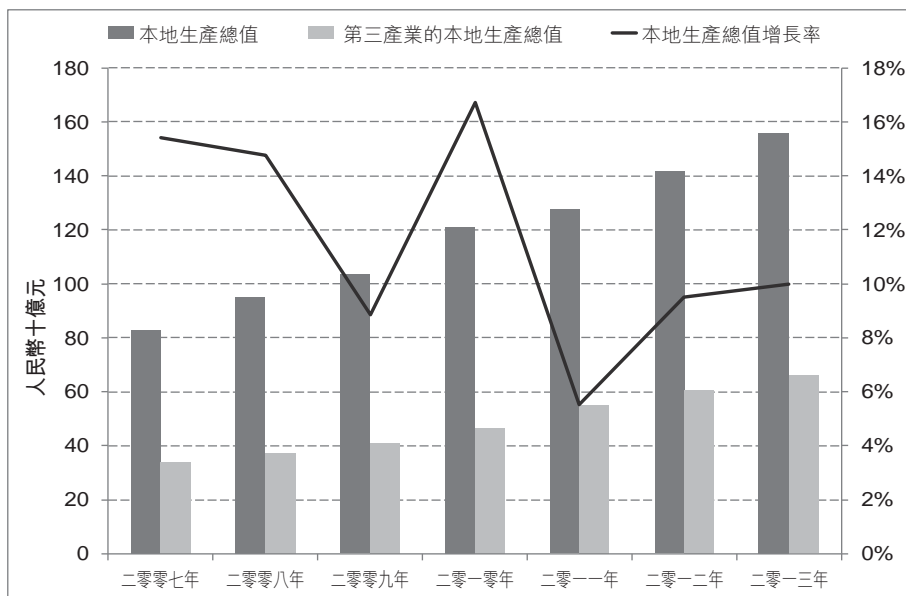


資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據二零一一年提出的「十二五」規劃，汕頭將在二零一五年底實現以下目標：人均本地生產總值將達到人民幣61,100元；城鎮人均可支配收入將達到人民幣37,800元；本地生產總值的2%將用於研發；繼續限制房價過度增長；城市化率將達到75%；公路網的長度將達到4,050公里；該市將為低收入人群修建9,499套新的經濟適用房；三個產業（第一、第二及第三）佔本地生產總值的比例將分別為2.5%、48.5%和49%。

6.1.2. 汕頭宏觀經濟概覽

表 6-1：二零零七年至二零一三年汕頭市的本地生產總值



資料來源：二零一二年汕頭統計年鑒、汕頭統計局

汕頭是一九八零年最早設立的五個中國經濟特區(SEZ)之一，但卻沒有像深圳、廈門、珠海這些城市一樣發展起來。目前，汕頭的經濟水平處於廣東省的中游。其製造業佔了經濟和就業的很大份額，主要產品是罐頭、服裝、塑膠和玩具。

表6-1：二零零七年至二零一三年汕頭的關鍵統計數據

| | 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) | 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：二零一二年汕頭統計年鑒、汕頭統計局

截至二零一三年底，汕頭的名義本地生產總值達到了人民幣1,560億元，第三產業貢獻了約42%的本地生產總值。於二零一四年第一季，汕頭的名義本地生產總值達到了人民幣328億元，較二零一三年同期增長7.5%。

固定資產投資總額為人民幣780億元，同比增長28.2%，遠遠高於廣東省的平均水平。在過去六年，固定資產投資的最高增長率出現在二零一一年，為44.5%，基建投資達人民幣148億元，同比增長36.5%。於二零一四年第一季，固定資產投資達人民幣126億元，較二零一三年同期增長44.4%。

當地居民的消費能力在繼續增長。於二零一二年，汕頭的零售銷售額達到人民幣1,029.8億元，而城鎮人均可支配收入和生活開支分別增長了14.6%和14.2%。在二零零七年和二零一二年間，城鎮人均可支配收入和生活開支的平均增長率分別達到了10.6%和11.7%。這些數字表明，城鎮居民對宏觀經濟充滿信心，並有強烈的消費意願和能力。於二零一三年，零售銷售額達到人民幣1,160億元，較二零一二年同期增長12.5%。於二零一四年第一季，零售銷售額達到了人民幣317億元，較二零一三年同期增長11.2%。

6.1.3. 汕頭的基礎設施建設

目前，汕頭還沒有開發地鐵系統，並且城市中只有一條鐵路。長途運輸主要依靠公路。隨着汕頭經濟繼續以10%左右的速度增長，對基礎設施的投資有重大意義。於二零一三年，人民幣78億元投資於該市及城鄉的基礎設施，鐵路、城際軌道交通、公路、航空及渡輪，這些將構成汕頭市的交通系統。根據汕頭的「十二五」規劃，到二零一五年底，54個交通基礎設施項目將會竣工，投資金額達人民幣520億元。

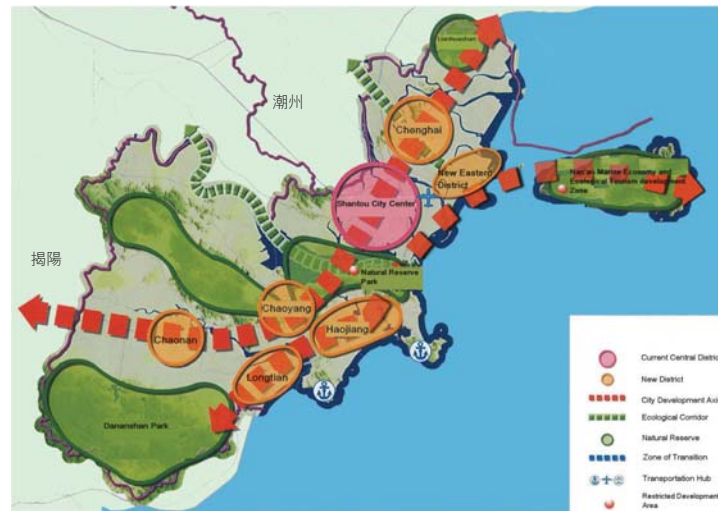
根據汕頭市統計局的數據，二零一一年底公路總長度為3,806公里，而該市計劃在二零一五年增至4,050公里。

二零一零年通航的揭陽潮汕機場服務於汕頭市，並位於汕頭、揭陽、潮州組成的三角形的中心。

於二零一三年前，廣州—梅州—汕頭鐵路目前是汕頭唯一的一條鐵路線。廈深(廈門至深圳)鐵路將已於二零一三年投入使用，它將會顯著改善該城的交通狀況。

6.1.4. 汕頭的城市規劃

地圖6-2：汕頭市規劃圖



汕頭「十二五」規劃的設想是一個城市中心區和沿著兩條走廊的四個分區。

城市中心區包括三個區：龍湖區、金平區和濠江區。這三個區是該城的行政、商業、教育、文化和物流中心。兩條城市走廊沿著中國107國道和東南海岸。四個分區是澄海區、潮陽區、潮南區和南澳縣，它們將主要發展製造業和旅遊業。

於二零一一年，國務院決定將汕頭經濟特區範圍從其中幾個區擴大到整個市。於二零一二年，汕頭市政府頒佈了《汕頭市城市發展規劃》，作為對中央政府支持的一種回應。在這項規劃裏，提出了打造珠港新區和東部新區的計劃。

珠港新區將發展成為一個金融服務和商業會議中心。預計將吸引大量國有企業和私營企業來設立地區總部。預計總投資將超過人民幣800億元。目前該地區的海港將搬遷，以形成一條現代物流供應鏈。

東部新區將是汕頭市的中心商務區，將通過填海形成。預計該項目將生成20百萬平方米的土地，投資金額達人民幣151億元。珠港新區和東部新區一起將成為汕頭，甚至整個粵東發展的引擎。

6.1.5. 汕頭的房地產市場

作為最早的經濟特區之一，汕頭的房地產市場具有獨特的特點。汕頭經濟特區成立後的前幾年，當地經濟和房地產市場發展迅速，興建了很多高端酒店和寫字樓提供給國內和海外商人。但是，近年來，由於缺乏經濟規劃和上世紀八十年代及九十年代的走私活動，增長放緩，商業活動不如廣東省其他地區活躍。儘管如此，新的建設項目仍在進行，中國東南沿海的這片獨特地區的希望似乎即將到來。於二零一一年，國務院決定將汕頭經濟特區

擴大到整個市。當地政府頒佈了「十二五」規劃，把汕頭定位為粵東的中心。更具體地說，有幾個因素在推動汕頭房地產市場的發展。

首先，廣東省強力支持汕頭的發展。如上文所述，汕頭位於廣東省東海岸，和潮州、揭陽和汕尾一起，傳統上被稱為廣東東部地區，也被稱為粵東地區。

地圖6-3：廣東省東部地圖



於二零一一年，廣東省提出揭—汕—潮戰略合作計劃，旨在形成一個由揭陽、汕頭、潮州構成的大都會區。這是繼珠江三角洲之後廣東省的第二大大都會區。已經採取了一些政策來促成這一計劃。例如，這三個城市的電信使用同一系統，因此三個城市之間通電話沒有額外費用。個人醫療保險也是相連的，在其中一個城市生活的患者可以在其他兩個城市使用醫療保險。

歷史上，汕頭是粵東的中心。例如，目前汕頭市中心醫院60%的病人來自其他兩個城市。新的揭—汕—潮戰略合作計劃將有利於汕頭，因為它可以加強該市的核心地位。根據汕頭市政府公佈的這項計劃，汕頭將成為粵東的商貿、物流、金融、科技、教育和文化中心。

其次，汕頭整體宏觀經濟仍然良好。根據汕頭的「十二五」規劃，從二零一一年到二零一五年，本地生產總值將以20%左右的速度增長。本地經濟的快速增長將推動房地產市場的發展。與此同時，人口在繼續增長，二零一二年達到了5.4百萬。由於城鎮人均可支配收入在二零一二年增長了14.6%，汕頭居民的購買力也增大了。

第三，政府的報告清楚地概述了汕頭市將來的城市規劃。城市不同轄區的功能和定位得到了明確。城市中心區將重點開發商業房地產和住宅物業。著名的國內開發商，如華潤置地有限公司和五礦建設已經進入了汕頭的房地產市場，並已經規劃了一些大型多用途物業。而周邊地區將開發工業區和旅遊業。

另一個使該地區受益的因素是大量來自於這裏的華僑，其中很多又回到這裏投資當地的經濟。例如，世界上最富有的中國人李嘉誠先生就來自於這個地區，他在教育和醫療方面做了大量投資。於二零一三年，汕頭的外商直接投資達到了1.45億美元。

表6-2：二零零七年至二零一三年汕頭市物業市場主要指標

| | 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 (%) |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 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 | 不適用 |
| 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 |
| 已售總建築面積 (百萬平方米) | 1.8 | 1.4 | 1.3 | 1.6 | 1.7 | 1.9 | 1.7 | -0.7 |
| 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 |

資料來源：汕頭市統計局

於二零一三年，汕頭的房地產投資達到人民幣151億元，較二零一二年增長80.9%。竣工總建築面積為1.9百萬平方米，較二零一二年減少9.6%。已售總建築面積為1.7百萬平方米，較二零一二年減少8.9%。於二零一四年第一季，竣工總建築面積達到人民幣5億元，較二零一三年同期增長4.1%。已售總建築面積達到人民幣3億元，較二零一三年同期減少31.1%。

6.2. 汕頭的住宅市場概述

6.2.1. 汕頭住宅市場的整體供應和需求

表6-3：二零零七年至二零一三年汕頭的住宅市場

| 年份／指數 | 已竣工住宅面積 (千平方米) | 已售住宅面積 (千平方米) | 住房交易值 (人民幣千元) | 平均住房價格 (人民幣元／平方米) |
|-------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 二零零七年 | 1,268 | 1,508 | 4,616,620 | 3,061 |
| 二零零八年 | 1,027 | 1,173 | 3,659,700 | 3,120 |
| 二零零九年 | 1,238 | 1,100 | 3,853,030 | 3,504 |
| 二零一零年 | 881 | 1,494 | 6,193,810 | 4,145 |
| 二零一一年 | 1,479 | 1,436 | 6,813,860 | 4,744 |
| 二零一二年 | 1,632 | 1,698 | 9,980,000 | 5,879 |
| 二零一三年 | 1,909 | 1,591 | 11,129,000 | 6,993 |

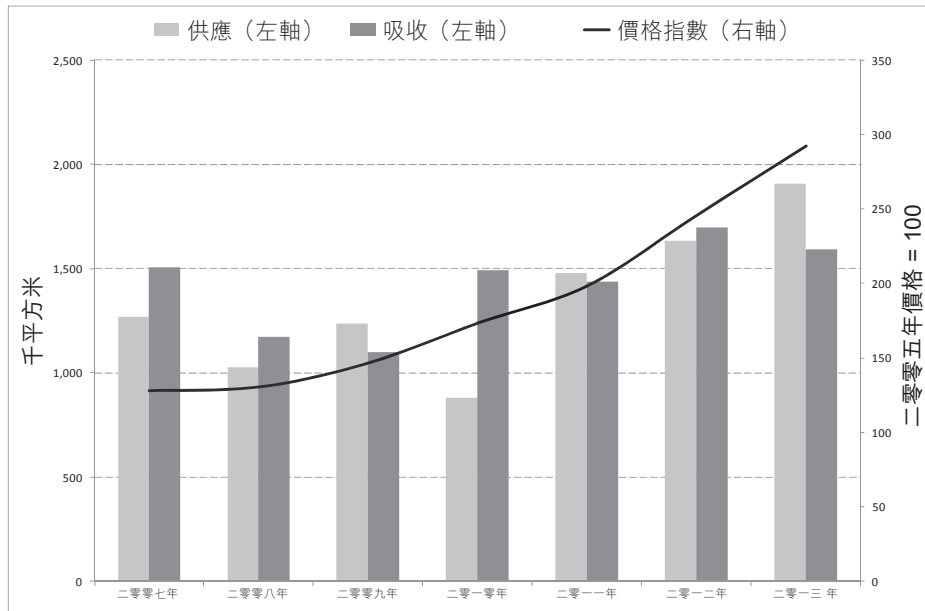
資料來源：汕頭市統計局

於二零一二年，汕頭的公寓供應為1,632,000平方米，比二零一一年高10.4%。一手房的交易量為1,698,000平方米，增長率為18.2%。考慮到人口數量，一手房的交易量相對是較低的。不同於中國的其他城市，從二零一零年開始，汕頭對購買後五年內出售的所有二手公寓交易徵收20%的交易稅。因此限購令對汕頭的住宅市場已經有了一些影響。

在汕頭有兩個因素在推動對公寓的需求。

- **有較強購買力的汕頭居民佔了購房者的大多數。**一方面，人口的自然增長很顯著：從二零零二年到二零一一年，汕頭的出生率增長了1.4%，每年人口增加量為67,000。根據廣東省統計局的數據，二零一一年城鎮居民的平均居住面積是34.4平方米。因此，新居民可以吸收大量的住房儲備。另一方面，由於城鎮人均可支配收入的穩定增長，城市居民很有信心花更多的錢來改善他們的居住條件。
- **汕頭吸引了其他城市的居民來購買公寓。**如上文所述，提出的揭—汕—潮戰略合作計劃努力將三個城市融合成一個大都市區，而汕頭是這一地區的中心城市。因此，來自粵東其它城市的居民紛紛前來汕頭購買公寓。

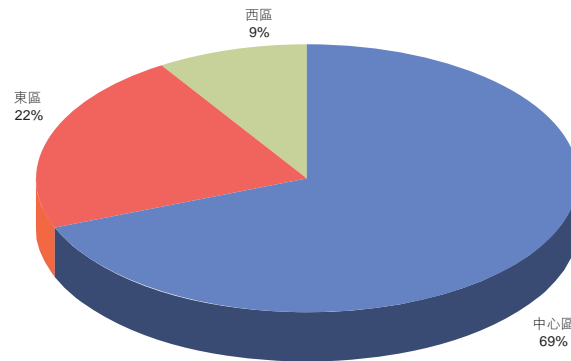
圖6.2：二零零七年至二零一三年一手住宅市場的供應、需求和價格指數



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部、汕頭市統計局

6.2.2. 汕頭市住宅物業分佈

圖6.3：二零一二年住宅物業分佈

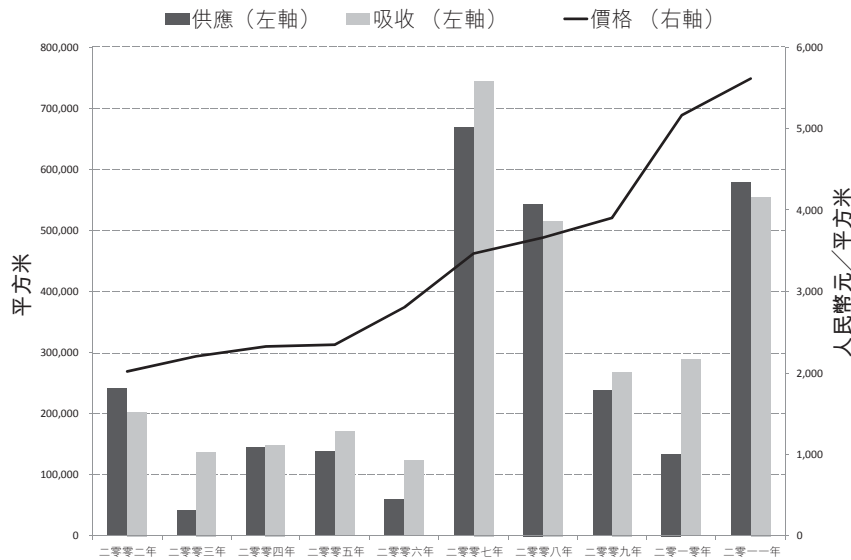


資料來源：汕頭市統計局

在地理上，汕頭市住宅房地產市場可以分為三個部份。中心區包括金平區、龍湖區和濠江區，東區包括澄海區和南澳縣。西區則由潮陽區和潮南區組成。中心區佔了住宅物業69%的市場份額，而於二零一二年汕頭的房地產投資仍然集中在中心區。來自汕頭市統計局報告的數據，中心區的房地產投資指數，例如竣工和開發中的住宅面積仍然在快速增長。由於較低的城市化率，西區和東區的增長率相對較慢。

6.2.3. 龍湖區住宅物業銷售市場

圖6-4：二零零二年至二零一一年龍湖區的住宅物業供應、吸收和價格



資料來源：汕頭市統計局

過去十年，平均售價逐漸在增漲。二零一一年龍湖區的平均售價是每平方米人民幣5,600元。供應和吸收的公寓面積在二零零七年達到了一個頂峰，其後市場趨於平靜。二零一零年供應減少到134,000平方米，這遠遠低於對住宅物業的需求。供應和吸收面積在二零一二年回升到550,000平方米。

選了四個住宅項目來展示在不久的將來，珠港新區的住宅物業的供應。位於珠港新區周邊的項目的售價要比整個龍湖區的平均售價高。這是因為這個最近規劃的新區有更好的市政設施，因此，居住在這個地區更方便。此外，隨着東部新區的發展，此地區將成為粵東的商務中心。

表6-4：所選的住房項目

| 項目(英文名) | 項目(中文名) | 位置 | 竣工時間 | 二零一三年第三季的交易價格(人民幣元/平方米) | 總建築面積(平方米) |
|---------------------------|---------|-----|-------|-------------------------|------------|
| Shanghai Sunshine | 尚海陽光 | 龍湖區 | 二零一三年 | 11,500 | 720,000 |
| Shanghai Manson | 山海豪庭 | 龍湖區 | 二零一三年 | 11,000 | 182,000 |
| Wanhao Southbeach . . | 萬豪南灣 | 龍湖區 | 二零一三年 | 11,000 | 332,000 |
| Xiangyu Spring | 香域春天 | 龍湖區 | 二零一三年 | 11,000 | 109,000 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

6.2.4. 住宅物業市場的前景

根據汕頭的城市規劃，將來珠港新區住宅物業的供應將達到1.94百萬平方米。目前，珠港新區仍然被汕頭主要海港之一的珠池港佔據。珠池港於幾年前興建，目前達不到現代海

洋產業的標準。此外，隨着城市中心區的擴大，該區域已經被住宅項目包圍。因為所產生的噪音和污染，珠池港已經對鄰近的住宅區造成了負面影響，因此，汕頭市政府決定把它搬到另一個深水港。根據城市規劃，開發後這一地區將成為30,000居民的家。國瑞地產已經收購一幅地塊，將在這一地區建造122,000平方米的住宅物業。

在未來幾年，對住宅物業的需求將相當強勁。作為一個最近規劃的區，與目前的中心區相比，珠港新區和附近地區有更好的設施。這吸引了來自該城其他地區的很多居民來這裏買房。此外，隨着東部新區的發展，若干金融和商業公司將在半個小時的車程內。這些公司的員工將是潛在的客戶。

將來這個地區住物業的售價將比較穩定，基於以上的需求供應分析，可以合理地預計有5%到10%的年增長率。

6.3. 汕頭傢具建材商城市場概況

隨着過去十年房地產市場的快速增長，汕頭的傢具建材市場也在迅速增長。作為潮汕地區的中心城市，汕頭的傢具建材商城吸引了來自粵東各地的客戶。

6.3.1. 汕頭家居建材商城空間分佈

地圖6-4：汕頭家居建材商城的分佈圖



汕頭有四個大型商城。其中三個位於金平區，另外一個在龍湖區。國瑞建材家居博覽中心有兩棟樓，總面積大約為80,000平方米。它銷售家居用品和傢具。國泰傢具博覽中心是該城的另一個綜合性商城。它的建築面積大約是30,000平方米。其他兩個商城香江傢具和美家新世界家私廣場只銷售傢具。它們的建築面積都是30,000平方米。

表6-5：所選的汕頭的家居建材項目

| 項目 | 建築面積 (平方米) | 位置 | 開業時間 | 經營產品 | 報價 (人民幣元/ 平方米) | 效率(%) |
|-------------|---------------|-----|-------|---------|----------------------|-------|
| 博覽中心國瑞..... | 80,000 | 龍湖區 | 二零零八年 | 傢具、家居建材 | 70 | 67 |
| 國泰..... | 30,000 | 金平區 | 一九九九年 | 傢具、家居建材 | 64 | 60 |
| 香江傢具..... | 30,000 | 金平區 | 二零零八年 | 傢具 | 48 | 65 |
| 美家新世界..... | 30,000 | 金平區 | 一九九二年 | 傢具 | 45 | 60 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

6.3.2. 汕頭家居建材商城的市場趨勢

雖然汕頭有四個大型商城，但沒有一個可以與國瑞建材家居博覽中心競爭，無論是建築面積還是市場定位。國瑞建材家居博覽中心更像是一個大型的購物中心，而不是一個普通零售業市場。它的配套設施，比如電梯和中央空調系統給顧客提供了舒適的購物環境。國瑞建材家居博覽中心還引進了很多國際品牌到汕頭市場。這些產品吸引了來自整個粵東地區的高端購買者。國瑞建材家居博覽中心的經理們有多年的管理大型家居建材商城的經驗，他們成功地提高了兩棟樓的使用率。67%的使用率高於該城市其他的類似大商城。基於上述所有因素，國瑞建材家居博覽中心的報價高於其他商店。

6.3.3. 汕頭家居建材商城市場的前景

大型家居建材商城的供應在汕頭的增長將是有限的。現有的商城已經佔領了當地市場。一個新的商城通常要花幾年時間來產生穩定的現金流和收回最初的投資。目前，計劃在珠港新區修建一個新的項目。汕頭市城市規劃委員會已經批准了美凱龍（也稱為紅星美凱龍）的設計方案，但是該項目的動工日期仍然未知，因為之前該項目的開發商拖延了項目交接，新商城可能需要幾年的興建時間。根據這項規劃，這個計劃的項目將是一個四層樓的建築，建築面積將達75,000平方米。計劃的項目在國瑞建材家居博覽中心的東南方，由於距離只有3公里，其建成後可能會吸引一些國瑞建材家居博覽中心的客戶。然而，更多的來自汕頭和粵東地區的潛在客戶可能來這個地區購買家居建材，因為這裏將提供一個提升後的家居建材集群市場。

隨着房地產市場的發展，對家居建材和傢具的需求將繼續增長。粵東的房地產市場相對是健康的。根據統計局的數據，汕頭市住宅市場僅二零一二年售出的住宅物業就達1.9百萬平方米。家居建材市場的價值約為人民幣20億元。在未來幾年，珠港新區和東部新區的發展將進一步將這一市場擴大。

由於未來三年不會有新的大型商城進入市場，未來三年家居建材商店的租金預期按年增長3%至5%。

6.4. 汕頭市五星級酒店市場概況

6.4.1. 旅遊市場概況

作為上世紀80年代最早設立的經濟特區之一，汕頭每年吸引著數百萬來自世界各地的遊客。這些遊客可分為兩種。第一種，國內遊客，主要因生意造訪汕頭，因為該市因其製造業而聞名，汕頭的主要產品，如玩具、服裝、罐頭、化學品和塑料在國內市場很受歡迎。此外，自19世紀以來，汕頭一直是國際貿易的一個傳統港口。在上世紀80年代和90年代，當時的中國仍然是一個缺乏現代工業的發展中國家，很多產品需要通過汕頭進口，因為它是經濟特區。因此，來自中國各地的商人來汕頭與海外公司洽談生意。第二種是國際遊客。很多潮汕人，也稱為 Teochew，居住在中國之外的東南亞。改革開放後，他們回到蓬勃發展的家鄉探訪親人或投資於本地工廠。這兩個群體在造訪期間都需要住宿，而高端酒店受到了青睞。

表6-6：二零零七年至二零一三年汕頭旅遊的統計數據

| 指數 | 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 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 旅遊總收入(人民幣十億元)... | 6.1 | 6.8 | 7.4 | 8.8 | 10.4 | 12.4 | 14.7 |
| 旅遊總收入(%同比變化).... | 10.9 | 11.5 | 8.8 | 18.9 | 18.2 | 19.2 | 18.7 |
| 外匯收入(百萬美元)..... | 59.4 | 64.9 | 49.1 | 50.2 | 50.7 | 51.8 | 54.3 |
| 國內遊客人數(百萬)..... | 5.4 | 6.0 | 6.7 | 7.7 | 8.9 | 10.3 | 11.4 |
| 海外遊客人數(千)..... | 150 | 139 | 123 | 134 | 141 | 148 | 155 |

資料來源：汕頭市統計局

附註：暫無二零一三年旅遊統計數據

汕頭市統計局的數據顯示，二零零七年至二零一三年間的大多數年份，汕頭市旅遊總收入保持了雙位數的增長率。過去八年只有二零零九年一年的增長率低於10%。之後，二零一零年及二零一三年的增長率都超過了18%。到二零一三年，有11.4百萬國內遊客和155,200海外遊客在汕頭過夜。旅遊總收入已達到了人民幣147億元，而外匯收入達到了54.3百萬美元。

6.4.2. 五星級酒店市場概述

根據汕頭市旅遊局和統計局的數據，二零一四年第一季汕頭有三家五星級酒店。這三家酒店都位於汕頭市中心的主幹道金砂路上。金海灣大酒店和汕頭君華大酒店位於汕頭的市中心區，而汕頭帝豪酒店則毗鄰汕頭火車站，距市中心約3公里。

這三家五星級酒店一共提供1,261間客房，有1,800張床。其中一家五星級酒店於二零零六年進入市場，而其他兩家在二零零六年之前就已竣工。

表6-7：二零零七年至二零一一年五星級酒店的床位數和入住率

| 年份 | 客房量 | 床位數 | 入住率(%) |
|------------|-------|-------|--------|
| 二零零七年..... | 1,249 | 1,899 | 61.3 |
| 二零零八年..... | 1,259 | 1,911 | 56.4 |
| 二零零九年..... | 1,259 | 1,911 | 56.9 |
| 二零一零年..... | 1,261 | 1,800 | 57.1 |
| 二零一一年..... | 1,261 | 1,800 | 59.2 |

資料來源：汕頭市統計局

附註：暫無二零一二年數據

於二零零七年，汕頭五星級酒店的入住率為61.3%。由於經濟危機，二零零八年的入住率略微下降了5個百分點，降至56.4%。自此，酒店業逐漸復甦，二零一一年的入住率恢復到了59.2%。二零一三年第二季，汕頭五星級酒店每個房間每天的收入是人民幣546元。

6.4.3. 五星級酒店市場的前景

未來對高端酒店設施的需求將會穩定增長。兩個因素導致了這一結論。第一，汕頭的經濟將以顯著的速度繼續增長。到二零一五年，汕頭的本地生產總值將達到人民幣3,400億元，這意味著未來幾年平均年增長率約為20%。當地經濟的快速增長將推動對不同層次酒店設施的需求，其中包括五星級酒店。目前，汕頭還沒有國際連鎖的全方位服務的酒店。這不符合汕頭經濟特區的地位，當地政府迫切希望引進國際酒店品牌進入主體市場。第二，根據汕頭的「十二五」規劃，汕頭市將努力發展旅遊業。正如上文提到的，歷史上，汕頭一直把重點放在發展製造業而忽略了其豐富的自然旅遊資源。當地政府已經決定發展以下旅遊景點：搖滾自然公園、南澳島旅遊區、龍虎灘旅遊區、牛田洋旅遊區和大南山森林公園。政府認為，將自然旅遊景點和本地潮汕文化結合起來將會鼓勵更多人把汕頭視為一個潛在的旅遊目的地。

基於目前汕頭的城市規劃，政府將支持在珠港新區中心和濠江沿海新區南部興建新的高端酒店。從長遠來看，東部新區填海以後，也會在這一地區興建酒店。

將來，五星級酒店的顧客將主要是國內遊客，此乃透過觀察過去十年趨勢得出的結論。海外遊客的比例已經逐漸下降，而國內遊客的數量已經是原來的三倍。

7. 佛山市場研究

7.1. 佛山宏觀經濟概況

7.1.1. 佛山概況

佛山市位於廣東省中南部珠江三角洲(PRD)腹地，西南倚廣州，西北鄰港澳，地理位置優越。佛山現管轄禪城區、南海區、順德區、高明區和三水區，全市總面積3,848.49平方公里，至二零一三年全市常住人口達7.3百萬。根據佛山市「十二五」規劃，二零一五年末佛山市人口將增至8.07百萬。佛山是著名的僑鄉，祖籍佛山的華僑和港澳同胞達1.48百萬多，其中港澳同胞800,000。

圖7-1：佛山在華南地區的位置



佛山地處東亞和東南亞交界處，位於中國最具經濟實力和發展活力之一的廣東省中部珠江三角洲腹地。珠江三角洲經濟圈包括九大主要城市：廣州市、東莞市、深圳市、佛山市、珠海市、肇慶市、江門市、中山市和惠州市。於二零一二年，佛山市實現本地生產總值人民幣6,709億元，在所有珠三角地區城市中位列第三，僅次於廣州和深圳。

佛山與廣州歷史相承、文化同源，共同構建成「廣佛經濟圈」。佛山市中心區距廣州三大交通樞紐（廣州新白雲國際機場、廣州南沙港、廣州火車站）車程均在一小時之內。地緣優勢使佛山能夠充分受惠於廣州的基礎設施、交通網絡、金融資本、教育、科技信息和市場資源，極大地促進了佛山的經濟和工業發展。

佛山毗鄰港澳，與香港、澳門分別相距231公里和143公里，車程均在2小時左右。這種地理優勢使佛山能夠充分利用港澳的市場優勢和國際性大都市的地位，廣泛參與世界經濟，走向國際化。

7.1.2. 佛山經濟概況

表7-1：二零零七年至二零一三年佛山主要經濟指標

| 年份/指數 | 人口 | 本地 生產總值 | 增長率 | 人均本地 生產總值 | 人均可 支配收入 | 固定 資產投資 | 實際外商 直接投資 | 零售銷售額 |
|----------------|------|--------------|------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | (百萬) | (人民幣 十億元) | (%) | (人民幣元) | (人民幣元) | (人民幣 十億元) | (百萬美元) | (人民幣 十億元) |
| 二零零七年..... | 6.3 | 358.9 | 19.2 | 59,329 | 21,112 | 98.8 | 1.6 | 94.7 |
| 二零零八年..... | 6.6 | 433.3 | 15.2 | 68,033 | 22,494 | 125.9 | 1.8 | 117.8 |
| 二零零九年..... | 6.9 | 481.5 | 13.5 | 71,691 | 24,578 | 147.1 | 1.9 | 142.9 |
| 二零一零年..... | 7.2 | 565.2 | 14.3 | 80,313 | 27,245 | 172.0 | 2.0 | 168.7 |
| 二零一一年..... | 7.2 | 658.0 | 12.1 | 86,073 | 30,718 | 193.6 | 2.1 | 193.1 |
| 二零一二年..... | 7.3 | 670.9 | 8.2 | 92,781 | 34,580 | 212.8 | 2.3 | 202.0 |
| 二零一三年..... | 7.3 | 701.0 | 10.0 | 96,000 | 38,038 | 238.4 | 3.5 | 226.4 |
| 複合年增長率(%)..... | 2.5 | 11.8 | — | 8.4 | 10.3 | 15.8 | 13.9 | 15.6 |

資料來源：佛山統計年鑒

作為珠江三角洲的主要城市，佛山經濟在過去6年實現了大幅度增長。於二零零七年，佛山本地生產總值為人民幣3,589億元；於二零一三年，佛山本地生產總值大幅增長，達人民幣7,010億元；年增長率達11.8%。至二零一五年，佛山本地生產總值有望突破人民幣10,000億元大關，達人民幣10,550億元。

於二零零七年至二零一三年，佛山固定資產投資額從人民幣988億元增長至人民幣2,384億元。於二零一二年，第三產業固定資產投資額超過第二產業，達人民幣846億元。二零一三年，佛山地區零售銷售額達人民幣2,264億元；居民可支配收入增加至人民幣38,038元，於二零零七年至二零一三年，複合年增長率達10.3%。零售銷售額及可支配收入的增長說明了佛山居民的強大購買力，同時預示著佛山樂觀的經濟前景。

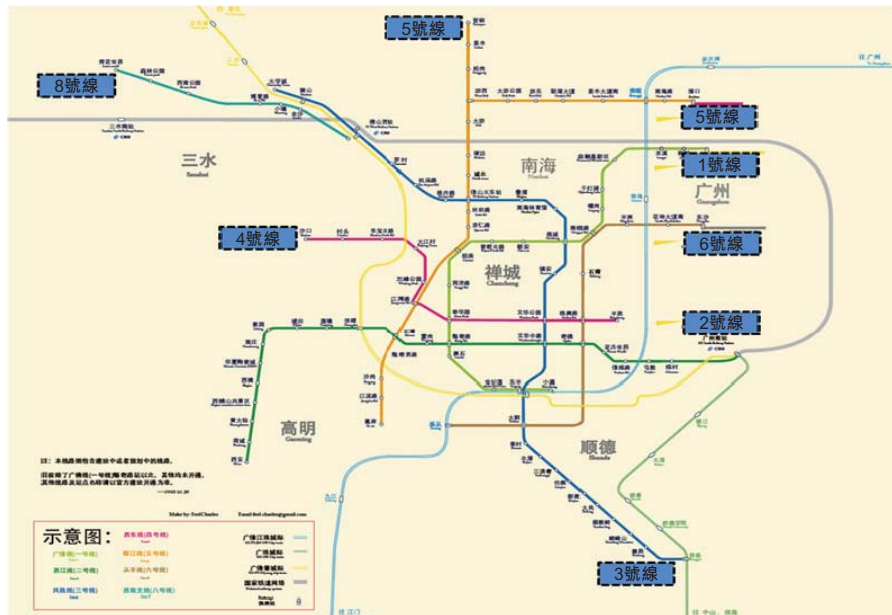
7.1.3. 佛山市基礎建設和城市規劃

根據佛山市「十二五」規劃，佛山市預計投資人民幣7,605億元建設443個重點基礎設施項目，所有工程計劃於二零一五年底竣工。

地鐵

佛山市內現行的地鐵線為廣佛地鐵線(一期)。線路西起佛山市魁奇路，東至廣州西朗站，全長20.8公里，其中佛山市境內設11座車站，廣州市境內設4座車站。廣佛線二期工程(後通段)長11.49公里，共設7座車站，預計將於二零一四年底前建成通車。未來，佛山市將規劃建設8條地鐵線。

圖7-2：地鐵線路規劃圖



資料來源：佛山市規劃局

公路

佛山市公路通車里程5,137.6公里，運輸密度每100平方公里為133.5公里。多條高速公路貫穿全市，其中包括廣州至珠海、湛江、肇慶、佛山及三水的高速公路及佛山至開平的高速公路。根據佛山市「十二五」規劃，至二零一五年底，佛山市預計建成公路網全長5,500公

里，新增高速公路及公路通車里程分別為171.14公里和168.08公里。佛山市還將建設其他公路線，新增線路里程達129.10公里。其中，重點項目包括廣佛線二期、廣佛環路及佛山地鐵三號線。此外，佛山市將加快廣明高速(廣州—佛山高明區)佛山段、佛清從高速(佛山—清遠—從化)及佛山一環高速公路延長段的建設。佛山西站項目及東平新城交通樞紐中心項目也被列為佛山市「十二五」規劃大型工程。

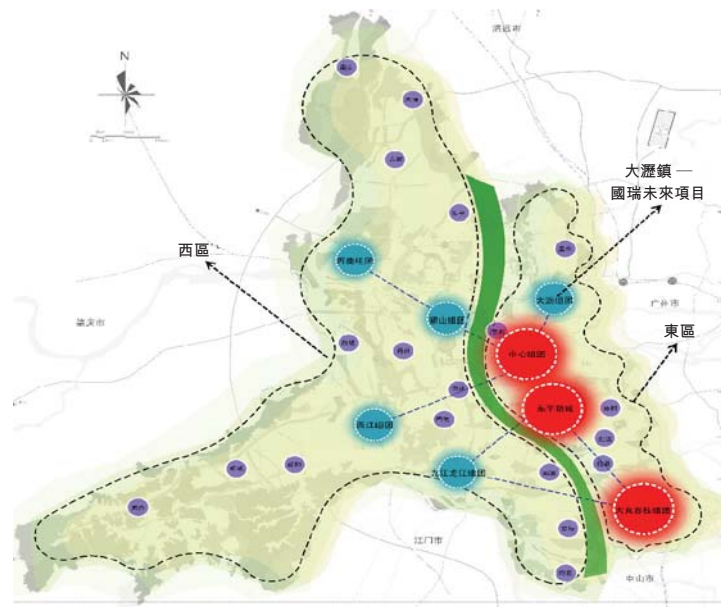
城市建設

「十二五」規劃期間，佛山市計劃建設工程54個，預計總投資人民幣2,583.12億元。其中，重點項目包括東平新城、嶺南新世界、南海金融廣場、順德新城和江西新城。同時，佛山市將致力於祖廟街道、瀾石、高明和大瀝等舊城區、鄉、鎮的改造和翻新。

城市規劃

根據佛山市「十二五」規劃，佛山市將重點發展西部地區，同時優化東部地區的發展。

圖7-3：二零一一年至二零一五年發展規劃



資料來源：佛山市「十二五」規劃

東部地區發展項目包括東平新城、中心城區產業聚集區、大良—容桂產業聚集區、大瀝產業聚集區及禪城、桂城、羅村、大瀝、麗水、大良、容桂、北滘、倫敦、陳村及樂從的中心區。該地區緊鄰廣州中心區，人口密度高。佛山市計劃於二零一五年之前將東部地區的傳統產業發展為高科技服務產業。

西部地區包括南莊、獅山、九江、丹灶、西滘、龍江、勒流、杏壇、均安、高明區和三水區。該區域交通便利，區內貫穿佛山一環高速公路、江西幹線公路和交叉鐵路。西部地區還擁有豐富的自然資源。佛山市計劃轉移東部地區的轉型產業項目，發展西部地區並促進這一區域製造業、物流業和服務業的發展。至二零一五年，西部地區將按計劃建成佛山市新製造業和物流業中心。

至二零二零年，佛山市常住人口預計達9.1百萬人，其中中心城市常住人口為2.2百萬人。佛山市城鄉建築用地總面積達1,156平方公里，其中城市建築用地為217平方公里。

7.2. 佛山住宅市場概況

7.2.1. 佛山房地產投資

表7-2：二零零七年至二零一三年佛山房地產業主要數據

| 年份／指數 | 房地產投資 | | 商品房(平方米，人民幣十億元) | | |
|------------|----------|--------|-----------------|-----------|-------|
| | (人民幣十億元) | 增長率(%) | 竣工面積 | 已售面積 | 成交價格 |
| 二零零七年..... | 31.46 | 73 | 4,628,146 | 7,661,645 | 40.45 |
| 二零零八年..... | 40.36 | 28 | 3,214,439 | 5,428,848 | 29.23 |
| 二零零九年..... | 35.82 | -11 | 2,411,326 | 7,795,092 | 48.76 |
| 二零一零年..... | 48.55 | 36 | 6,160,920 | 8,854,733 | 66.81 |
| 二零一一年..... | 59.69 | 23 | 6,050,940 | 8,736,750 | 70.24 |
| 二零一二年..... | 63.84 | 7 | 6,497,000 | 8,000,000 | 64.37 |
| 二零一三年..... | 74.54 | 16.7 | 6,044,200 | 不適用 | 不適用 |

資料來源：二零零七年至二零一三年佛山統計年鑒

近十年來，佛山市房地產投資增長平穩，年平均增長率達20%。二零零九年，中國整體經濟形勢普遍下滑，房地產投資額降至人民幣358.2億元，降幅達11%。隨着佛山市經濟的快速復甦，房地產產業也迎來了春天。於二零一三年，投資總額增至人民幣745.4億元，增長率為16.7%。

7.2.2. 佛山住宅房地產市場驅動因素

房地產業的發展與經濟形勢、城市發展戰略、居民購買力和城市化進程密切相關。正是這些因素推動佛山物業市場需求。

經濟形勢

於二零零七年至二零一三年，佛山房地產投資實現18.8%的平均增長率，高於本地生產總值平均增長率。根據「十二五」規劃，佛山市預計於二零一五年底實現本地生產總值人民幣10,550億元，年平均增長率為10%。各種因素均預示著房地產市場的快速發展。

居民購買力

於二零零七年至二零一三年，佛山城市居民人均可支配收入的年平均增長率為10.3%。於二零一三年，城市居民人均可支配收入達人民幣38,038元。於二零零九年，儘管中國國內經濟增長放緩，城市居民人均可支配收入仍實現了9.3%的增長，高於人均增長率。在某種程度上，居民不斷提高的購買力將促進房地產市場的發展。

城市化

佛山主要通過「三舊改造」計劃(舊城區、舊工廠和舊鄉鎮)推進城市化建設。「十二五」規劃指出，改造項目總計超過2,000個，改造區域未來供應面積預計超過70百萬平方米，將直接影響佛山房地產市場的發展。

城市發展戰略

《廣州佛山同城化建設合作框架協議》指出，廣州和佛山的同城化建設有望於二零二零年完成。屆時，佛山城市化比例將高於90%。隨着廣佛都市圈和廣州佛山同城化建設的穩步發展，兩市經濟將實現增長，而佛山房地產市場也將從中得益。佛山房地產市場的價格優勢將吸引更多廣州的消費者和投資者前來購買投資。

7.2.3. 住宅市場分佈情況

佛山市現有六大住宅區，分別為禪西街道、祖廟街道、南城鎮、雅藝區、千燈湖區和東平新城區。

禪西街道為新開發區域，房價低於其他住宅區，未來房價上漲潛力巨大。祖廟街道位於佛山市中心，地理位置優越，房價偏高。雅藝區於二零零一年開始發展，憑借豐富的自然資源，該區已成為佛山市高端住宅區，但住宅密度低。東平新城將被打造為佛山市新的商業、金融、文化和休閒娛樂中心，及重要的高端住宅區。國瑞未來項目位於大瀝鎮，距千燈湖新建的商業和生活區約7公里。

圖7-4：佛山住宅市場分佈情況



7.2.4. 住宅市場走勢

佛山市是珠三角發展最快的城市之一，住宅物業市場亦迅猛增長。已竣工住宅物業建築面積由二零零七年的4.0百萬平方米增長到了二零一二年的5.1百萬平方米，複合年增長率為5.0%。已售住宅物業建築面積由二零零七年的6.9百萬平方米增長到了二零一二年的7.1百萬平方米，複合年增長率為0.6%，並於二零一零年達到峰值7.76百萬平方米。然而，二零一一年實施住房限購令，住宅市場首當其衝，市場吸收放緩，價格增速降低。於二零一一年，

已售住宅總面積為7.49百萬平方米，較二零一零年降低4%。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元上漲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%。

下表載列所示期間佛山市經選定物業市場主要指標：

表7-3：二零零七年至二零一三年佛山市住宅物業市場主要指標

| | 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 (%) |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 物業投資 (人民幣十億元) | 20.5 | 26.7 | 26.3 | 40.0 | 45.7 | 43.2 | 50.5 | 16.2 |
| 竣工建築面積 (百萬平方米) | 4.0 | 2.7 | 2.0 | 5.0 | 5.0 | 5.1 | 不適用 | 5.0* |
| 已售建築面積 (百萬平方米) | 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) | 5,275 | 5,366 | 6,204 | 7,648 | 8,207 | 7,944 | 不適用 | 8.5* |

資料來源：佛山市統計局

附註：*此數據以二零零七年至二零一二年的數據計算。

祖廟街道位於市中心，住宅交易價格高於其他地區，約為每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。當地市場剛性需求是佛山住宅市場的主要推動力，而當地的首次購房者和改善型住房購買者及周邊地市的投資者也促進了佛山住宅市場的需求增長。就單位面積需求來看，兩居室或三居室套房(80至110平方米)在佛山最受歡迎，而一居室套房也逐漸吸引投資者的注意力。

表7-4：二零一三年各區住宅交易價格和需求

| 住宅區 | 平均價格 (人民幣元/ 平方米) | 特點 | 類別 |
|------------|------------------------|--------|-----|
| 禪西街道 | 7,000–9,500 | 新開發區域 | 普通 |
| 祖廟街道 | 10,000–20,000 | 市中心 | 高端 |
| 東平新城 | 10,000–15,000 | 新城中心 | 高端 |
| 雅藝區 | 9,000–13,000 | 低密度住宅區 | 中高端 |
| 南城 | 8,000–11,000 | 傳統住宅區 | 普通 |
| 千燈湖區 | 9,000–11,000 | 商業區 | 中高端 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

7.2.5. 住宅市場前景

至二零一五年，城市化比例將達到96.92%。隨着舊城改造計劃的實施，佛山的住宅供應量將有所增加。剛性需求仍將是住宅需求的主要推動力。當前，房地產投資穩步增加，宏觀經濟平穩增長，國家實施了穩健的貨幣政策並對房地產市場進行長期調控，我們預計住宅市場前景良好，在未來三年房價將實現5%至8%的平均年增長率。

7.3. 大瀝鎮住宅市場概況

7.3.1. 大瀝鎮概述

大瀝鎮位於南海區南部，距廣州白雲區僅9公里。大瀝鎮毗鄰廣州和佛山的中心區，素有「黃金走廊」之美譽。而發達的制鋁工業，使其成為佛山重要的工業區。大瀝鎮總面積125.77平方公里，二零一三年常住人口達0.52百萬人，本地生產總值達人民幣359億元，實現增長率10.2%。

行業

大瀝鎮是中國有名的制鋁之都，以鋁材生產為主的有色金屬加工業是其支柱產業。全鎮共有規模以上企業410家，超億元企業66家。目前，大瀝鎮共有「中國馳名商標」14個，「中國著名品牌」8個，「廣東省著名品牌」30個，「廣東省著名商標」26個。其中，其中華昌鋁廠和風鋁鋁材最為出名。

基礎設施

大瀝鎮現行交通網絡包括三條高速公路、兩條國道、一條鐵路和三條城市公路，即廣州—佛山高速公路、廣州—三水高速公路、廣州西環路、G321、G325、穗鹽路、桂河路和桂丹路。佛山市計劃於二零一一年至二零一五年建設兩條地鐵線——一號線（窖口—佛山西）和二號線（連口—千燈湖），連通大瀝鎮與廣州及佛山其他地區。

7.3.2. 大瀝鎮住宅市場發展趨勢

自二零一零年以來，大瀝鎮住宅市場交投活躍，主要住宅項目紛紛打進大規模市場。作為南海區的主要住宅區之一，二零一一年和二零一二年大瀝鎮住房供應和房價均位列該區第二。但是，由於住房限購令的影響，新投入市場的住宅供應量有所降低。二零一四年三月份大瀝鎮共有七個待售住宅項目，總供應量為18,313套，平均交易價格為每平方米人民幣9,500元。二零一零年至二零一三年，房價年平均增長率達8%。從投資角度來說，雖然只是一個小的細分市場，但大瀝鎮卻吸引了萬科、保利、雅居樂和新世界中國地產等知名開發商來此建造大規模住宅區。

表7-5：二零一四年三月主要住宅市場供應

| 項目(英文名) | 項目(中文名) | 單位 | 二零一四年 二月交易價格 (人民幣元/ 平方米) |
|-------------------------------------|----------|-------|-----------------------------------|
| Huihao Jiayuan..... | 匯豪嘉園 | 1,718 | 10,500 |
| Aigle Yujing..... | 雅居樂禦景名門 | 4,170 | 10,800 |
| Poly Central Mansion (Phase I)..... | 保利中央公館一期 | 457 | 11,000 |
| New World Garden..... | 新世界莊園 | 8,000 | 13,000 |
| Zhibo Garden..... | 智博花園 | 1,146 | 8,500 |
| Golden Palm Bay..... | 金棕櫚灣 | 1,207 | 6,000 |
| Golden Palm Garden..... | 金棕櫚園 | 1,615 | 6,500 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

雖然城市改造和城市化推動了大瀝鎮的住宅市場發展，但是，剛性需求才是真正的推動力。當前，大瀝鎮居民住宅多為自建房。但是，隨着舊工廠和鄉鎮的改造和翻新，當地居民因自用和改善住房條件的需要而為住宅市場帶來更多的需求。其中，最受歡迎的住房面積為80到95平方米。具體來說，剛性需求包括下列三種類型。

當地居民—當地鄉鎮居民的家庭成員一般多於四人。年輕一代為組建家庭而迫切需要住房，而年長的家庭成員希望改善其住房條件。

當地員工—大瀝鎮現有近40個金屬、制衣、小商品交易市場，其中包括中紡華麗布匹市場和南國小商品城。這些企業主和員工是潛在的購房者。

其他一周邊地區(如桂城鎮等)無法承擔當地高額房價的居民紛紛遷至大瀝鎮買房投資或自用。

7.3.3. 大瀝鎮發展前景

至二零一五年底，大瀝鎮本地生產總值將達到人民幣720億元，實現增長率13%；工業總產值預計增長至人民幣1,500億元，實現年增長率12%。根據「十二五」規劃，大瀝鎮計劃將本區工業製造廠逐步轉移至其他地區，從而大大改善大瀝鎮的居住環境。工業結構也將由工業製造型產業轉變為總部經濟。通過這些發展戰略，大瀝鎮將轉變為「宜居工業區」，當地房地產市場有望得到積極發展。

目前，大瀝鎮可用土地資源有限，因此住宅市場的供應量水平也較低。在「十二五」規劃期間，隨着舊城改造計劃的實施，原有工廠和鄉鎮用地將轉變為住宅和商業用地，從而實現原有土地資源的價值最大化。從土地資源供應來看，大瀝鎮未來三年的住宅供應總面積有望達到0.8百萬平方米。這些土地資源主要位於中心城鎮和商業區。從住宅需求來看，當地鄉鎮居民仍將是主要的潛在購買者。

根據南海區舊城改造計劃，大瀝鎮將於二零零九年至二零一五年期間重建區內6個鄉市和26家工廠。來自這些鄉市的約30,000名居民將需要住宅面積約1.0百萬平方米。此外，大瀝鎮相對低的房價和土地價值的增長潛力吸引著佛山甚至廣州的消費者前來投資。持續的需求增長將推動大瀝鎮的房價增長。

8. 海南市場研究

8.1. 海南省概況

海南省，位於中國最南端，東瀕南海。美麗的熱帶海島風光吸引著數百萬海外及國內遊客前來旅遊觀光。全省陸地面積35,400平方公里，海域面積約2百萬平方公里。海南島是海南省的主島，總面積為33,920平方公里，是中國第二大島。海南省原隸屬於廣東省，後於一九八八年脫離廣東省，成為海南省，建立經濟特區。海南省下轄三個地級市，即海口市、三亞市(均位於海南島)和三沙市(位於中國南海)。於二零一二年底，全省總人口將近8.9百萬人，其中51.6%為城市人口。

8.1.1. 海南經濟發展

海南省是著名的農業和旅遊業大省。於一九八七年，第一產業和第三產業本地生產總值分別佔本地生產總值的50%和31%。自一九八八年建省後，海南省第二產業也迅速發展。於二零一零年，發改委(NDRC)正式發佈《海南國際旅遊島建設發展規劃綱要(二零一零年至二零二零年)》(簡稱《綱要》)，大大促進了海南省的經濟發展，尤其是房地產市場和旅遊業的發展。

於二零一三年底，海南本地生產總值達人民幣3,146億元，實際同比增長9.9%，第一、第二和第三產業本地生產總值分別佔本地生產總值的24.0%、27.7%和48.3%。

海南省旅遊資源豐富，於二零一三年全省旅遊業收益達人民幣429億元，相較於二零零九年《綱要》發佈前的收益人民幣212億元，翻了一番。於二零一三年，固定資產投資額達人民幣2,725億元，同比增長27.0%，是海南經濟最重要的推動因素。其中房地產投資達人民幣1,197億元，同比增長35%，佔固定資產投資的43.9%；而零售銷售額達人民幣972億元，同比增長14.0%。城市居民可支配收入達人民幣22,929元，實際增長9.6%。

根據《綱要》提出的發展目標，海南省計劃於二零二零年之前建成高級國際熱帶海島渡假區，預計接收遊客76.8百萬，實現總收入人民幣1,240億元。至二零一五年，旅遊業本地生產總值佔全省本地生產總值的比例將從二零一二年的7.5%升至12%，而二零一五年，第三產業本地生產總值佔全省本地生產總值的比例將由二零一二年的47%升至60%。

《綱要》提出，至二零二零年，零售業銷售總額中的50%應來自旅遊購物業。為促進旅遊購物業的發展，為遊客提供更好的旅遊設施和服務，提高海南省對遊客的吸引力，海南省自二零一一年起在海口、三亞、萬寧和瓊海四個城市開設離島免稅店⁷。

表8-1：二零一三年海南省免稅商店分佈情況

| 城市 | 現有項目 | 未來項目 |
|----|-------------|---------|
| 海口 | 一家位於機場的免稅店 | 兩家擬建免稅店 |
| 三亞 | 一家位於市中心的免稅店 | 一家擬建免稅店 |
| 萬寧 | 現無項目 | 規劃中 |
| 瓊海 | 現無項目 | 規劃中 |

由於《綱要》中包括居民住宅、酒店和渡假式物業的發展計劃，因此隨着《綱要》的實施，為滿足當地居民和休閒遊客的最終用途需要，房地產業將獲益良多。

8.1.2. 城市規劃和地區發展

為促進海南國際旅遊的發展，《綱要》將海南省劃分為六個綜合區，包括北部地區、南部地區、中部地區、東部地區、西部地區和海上地區。北部地區以海口為中心，將重點發展娛樂業、高爾夫產業、房地產業、現代服務業及汽車行業、生物製藥和高科技製造業。南部地區以三亞為中心，將重點發展旅遊相關產業。東部地區包括瓊海和萬寧，將重點發展漁業、沿海旅遊業和農業產品。

海南島東部沿岸地區旅遊資源豐富、設施完善、氣候宜人、經濟發展水平高，因此該地區的發展速度比西部沿岸地區的發展速度快。東海岸各區的核心城市分別為海口、三亞、瓊海和萬寧。

⁷ 根據離島免稅政策要求，16歲及以上的個人遊遊客和當地居民在飛往國內其他城市前享有購買特定進口商品免稅的優惠，但商品價值不得超過人民幣8,000元。

8.1.3. 海南省基礎設施發展

根據「十二五」規劃，海南省計劃加快航空、公路、海上基礎設施的建設，從而形成便利的一體化交通網。

圖8-1：海南省基礎設施開發示意圖



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部、二零一三年谷歌地圖

高速公路

海南省計劃修建一條全長380公里的高速公路。高速公路分為南北、東西兩段，交叉而立。一條公路貫穿海口市、屯昌市、五指山市和三亞市，而另一條連同洋浦、儋州市、瓊中黎族苗族自治縣和萬寧市，形成一個十字交叉。這條高速公路將促進海口和海南省中部城市的交流聯繫。

高鐵

西環高鐵全長344公里，預計於二零一六年竣工通車。竣工後，西環高鐵將與全長308公里的東環高鐵一道促進海南島其他城市與三亞和海口這兩座主要旅遊城市的交流聯繫。

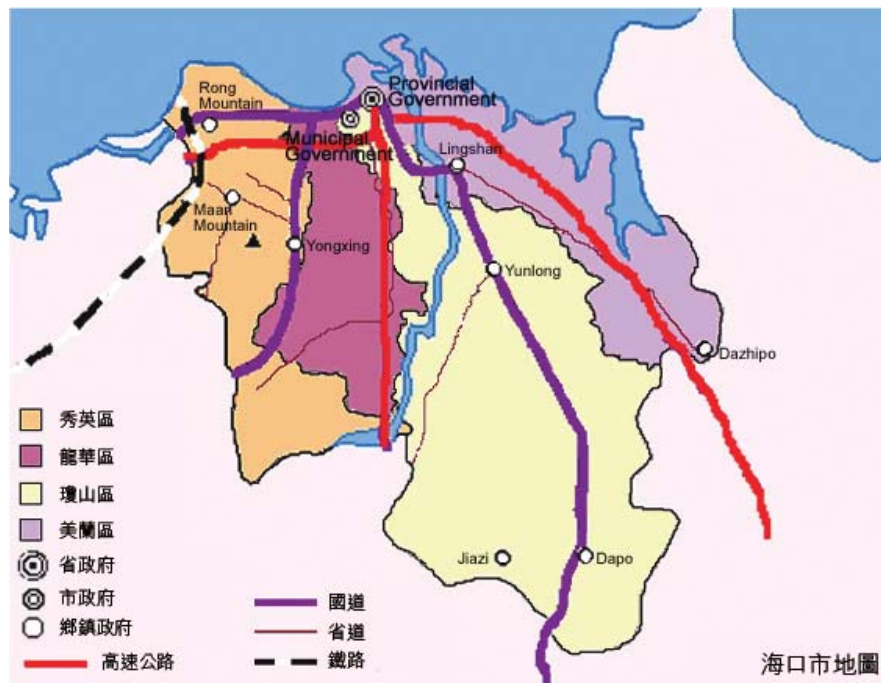
機場

新博鳌機場的建設預計於二零一五年完工。這一新交通設施的落成將改善瓊海和萬寧等周邊城市的交通。此外，西部機場的位置已確定在海南島西北部城市儋州。

8.2. 海口市概況

海口市位於海南島北海岸，是海南省的省會。全市總面積2,305平方公里，下轄四區，分別為瓊山區、秀英區、龍華區和美蘭區。海口市是海南省的經濟、文化和商業中心，也是海南島重要交通樞紐。

圖8-2：海口市地圖



資料來源：海口市政府官方網站

海口市地處熱帶濱海，風景優美。《綱要》將其定位為熱帶海島旅遊地及渡假區和宜居城市。於二零一三年，海口市總人口達1.7百萬，過夜遊客總數達10.4百萬，從中可以看出海口市這座旅遊城市的巨大吸引力。

8.2.1. 海口經濟概況

近七年來，海口經濟實現穩步發展，本地生產總值複合年增長率達14.7%。於二零一三年，海口的本地生產總值達到人民幣905億元，較二零一二年同期增長9.9%。海口市經濟增長主要依靠投資和政策支持。自二零零九年《綱要》實施以來，經濟增長的主要推動力固定資產投資額增長迅速。海口市經濟以第三產業為主。於二零一三年，第三產業本地生產總值佔海口市本地生產總值的69.5%。

根據海口市「十二五」規劃，海口市政府計劃將海口市建為海南國際旅遊島的主要景點，成為海南省旅遊業和貿易的交通樞紐。於經濟目標方面：至二零一五年底，海口市本地生產總值應達到人民幣1,000億元，固定資產投資額計劃增至人民幣3,000億元，零售銷售額應達到人民幣700億元，人均本地生產總值應達到人民幣45,000元。

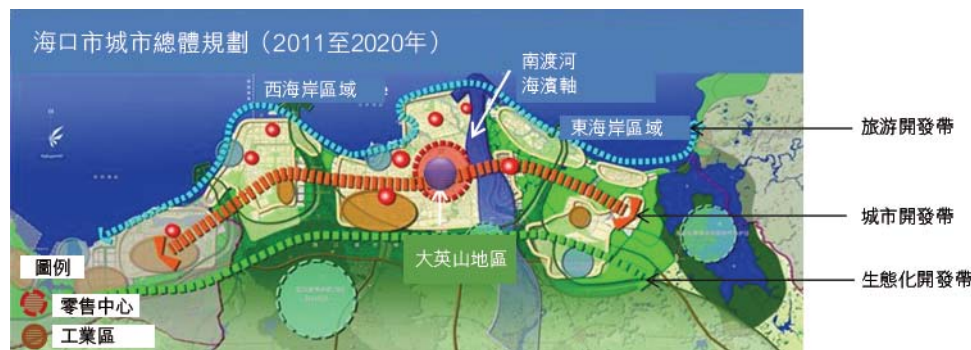
表8-2：二零零七年至二零一三年海口市重要經濟指標

| 年份/指數 | 人口 | 本地 生產總值 | 增長率 | 人均本地 生產總值 | 固定 資產投資 | 實際外商 直接投資 | 旅遊業收益 | 零售銷售額 | 人均可 支配收入 |
|----------------|------|--------------|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | (百萬) | (人民幣 十億元) | (同比%) | (人民幣元) | (人民幣 十億元) | (十億美元) | (人民幣 十億元) | (人民幣 十億元) | (人民幣元) |
| 二零零七年..... | 1.5 | 39.64 | 12.6 | 22,109 | 18.28 | 0.504 | 5.54 | 18.94 | 12,289 |
| 二零零八年..... | 1.6 | 44.32 | 10.4 | 24,420 | 21.91 | 0.560 | 6 | 23.48 | 14,150 |
| 二零零九年..... | 1.6 | 48.96 | 10.8 | 26,366 | 27.70 | 0.648 | 6.5 | 27.72 | 15,237 |
| 二零一零年..... | 1.6 | 59.06 | 17.5 | 30,329 | 35.27 | 0.716 | 7.21 | 32.96 | 16,720 |
| 二零一一年..... | 1.6 | 71.28 | 12.3 | 35,669 | 40.46 | 0.407 | 8.3 | 38.72 | 19,730 |
| 二零一二年..... | 1.6 | 82.06 | 9.4 | 38,719 | 51.04 | 0.453 | 10.16 | 43.63 | 22,331 |
| 二零一三年..... | 1.7 | 90.46 | 9.9 | 41,955 | 64.93 | 0.512 | 12.02 | 49.01 | 24,461 |
| 複合年增長率(%)..... | 2.1 | 14.7 | — | 11.3 | 23.5 | 0.26 | 13.8 | 17.2 | 12.2 |

資料來源：海口市統計局

8.2.2. 海口市城市規劃

圖8-3：海口市基礎設施開發示意圖

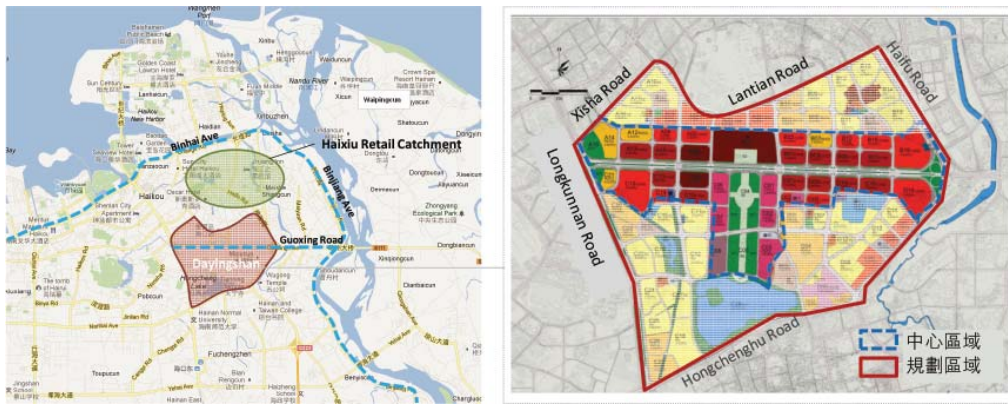


資料來源：海口市城市規劃局

根據《海口市總體規劃》，海口市將在沿海地區和濱河地區開發建設旅遊景區，包括東海岸區域、西海岸區域和南渡河海濱。西海岸區域將建設成為公共旅遊景點，而東海岸區域將建設成為旅遊區和大學城。中部區域開發將分為四個階段：舊城中心改造、海秀零售商業街擴充、歷史文化街區域建設和大英山區域建設。

大英山區域，原為海口市機場，毗鄰海秀路傳統零售集散地。於一九九九年，海口市重新區劃該區，將海口市機場遷至新址。重新規劃後的大英山區域連接紅城湖路、海富路、龍昆南路、藍天路和西沙路，總面積達562公頃。

圖8-4：大英山區域示意圖



海口市「十二五」規劃，將大英山區域建成海口市新的商業中心區域。《大英山區域總體規劃》提出，將大英山區域建設成為集商業、零售、行政、文化和娛樂為一體的城市中心。大英山中心區域總面積為2,446,900平方米，建有大量商業大樓和住宅，其中包括沿國興路和南北軸線建設的國瑞項目。未來，該區域將建設中端、高端住宅項目及各類配套設施。此外，海南省人民政府行政辦公樓也座落在這一區域，距國瑞項目約500米。

《總體規劃》規定，整個規劃區域內，擬建總建築面積為10.7百萬平方米，其中建築面積約4.5百萬平方米為住宅區開發，將為該區域帶來110,000居民；建築面積4.8百萬平方米將用於商業、行政和住宅等混合用途開發，將吸引110,000人前來該區域工作。

經過多年發展，該區域已彙集了多個海南航空集團和國瑞集團投資開發的住房項目及高級酒店。此外，海口市計劃開設兩家免稅商店，一家位於日月廣場，另一家位於國興路上的高層辦公區。

8.2.3 海口物業市場

海口市房地產投資從二零零七年的人民幣61億元上升到了二零一三年的人民幣256億元，複合年增長率為27%。竣工總建築面積由二零零七年的1.3百萬平方米上升到二零一三年的2.0百萬平方米，複合年增長率為7.4%。已售總建築面積由二零零七年的1.7百萬平方米上升到二零一三年的3.4百萬平方米，複合年增長率為12.2%。平均售價從二零零七年的每平方米人民幣3,516元上升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%。

表8-3：二零零七年至二零一三年海口市物業市場情況

| | 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 (%) |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|------------|
| 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 | 不適用 |
| 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 | 不適用 |
| 寫字樓..... | 0.04 | 0.03 | 不適用 | 0.18 | 不適用 | 0.04 | 不適用 | 不適用 |
| 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 | 不適用 |
| 寫字樓..... | 0.03 | 0.01 | 0.03 | 0.05 | 0.02 | 0.00 | 不適用 | 不適用 |
| 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 | 不適用 |
| 住宅..... | 3,403 | 4,496 | 5,317 | 8,069 | 6,664 | 6,512 | 不適用 | 不適用 |
| 寫字樓..... | 4,814 | 5,831 | 4,963 | 6,463 | 27,729 | 30,294 | 不適用 | 不適用 |

資料來源：海口市統計局；克而瑞信息集團 (CRIC)

附註1：海口市統計局並無公佈二零零九年及二零一一年已竣工及已售的寫字樓物業建築面積。

附註2：二零一一年前，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市場，顯著提升海口寫字樓質量，平均售價大漲。

附註3：據海口市統計局統計，二零一二年海口市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即該等寫字樓物業之售價。

8.3. 海口寫字樓市場概況

8.3.1. 市場定義

寫字樓包括市場上待售或出租的甲級和乙級寫字樓，總面積超過15,000平方米。正如其他二線城市一樣，海口市多數寫字樓投放市場時採用分層出售的方式，而後投放出租市場。因此，在本研究中，我們將同時討論分層出售寫字樓和出租寫字樓。本研究不討論開發商或國有企業自建自用的寫字樓或酒店和住宅區的改建辦公區。

8.3.2. 市場驅動因素、分佈情況和需求

市場驅動因素

第三產業，佔海口市本地生產總值的70%，對寫字樓的需求最高。

《綱要》的實施刺激了海口市的投資，並吸引房地產開發商紛紛來此設立地區辦事處。

市場分佈情況

截至二零一四年三月，甲級、乙級寫字樓儲備總面積達775,660平方米。海口市寫字樓市場分佈在三大商業區，即國貿區、濱海大道區和大英山區域。

表8-4：海口市寫字樓市場儲備

| 次市場 | 總建築面積 (平方米) | 比例(%) |
|-----------|----------------|------------|
| 國貿區..... | 253,436 | 33 |
| 濱海大道..... | 335,604 | 43 |
| 大英山..... | 186,620 | 24 |
| 總計..... | 775,660 | 100 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

國貿區是海口市的傳統商業區。由於開發較早，該區域的寫字樓質量低於濱海大道區域。國貿區甲級和乙級寫字樓儲備面積為0.25百萬平方米，佔總供應量的33%。

濱海大道區是海口市新開發的商業區，近五年來該區向市場投放多個高檔寫字樓。濱海大道區甲級和乙級寫字樓儲備面積總計0.33百萬平方米，佔總供應量的43%。

大英山區域，毗鄰國貿區，是一個新興商業區。《海口市城市總體規劃》提出，將大英山區域建設成為新的商業中心區域。目前，一批高檔寫字樓項目正在建設當中，並自二零一三年已開始進入市場。

表8-5：海口市寫字樓市場次市場信息

| 次市場 | 特點 | 交通運輸 | 配套設施 |
|-------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 國貿區 | 傳統商業區；中端寫字樓 | 國貿路是海口市的主要公路，交通擁擠，因此交通可達性較低 | 適當的生活和商業設施，包括餐館和酒店 |
| 濱海大道 | 新開發商業區；高檔寫字樓 | 寫字樓位於海口市主幹道濱海大道；交通可達性好 | 萬綠園(市立公園)、展覽中心和高級酒店 |
| 大英山區域 | 新興商業區域，省級部門行政辦公樓；定位高端市場 | 寫字樓建設集中在海口市主幹道國興大道 | 高端零售中心和高級酒店 |



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

市場需求

海口市當地企業和公司是寫字樓市場需求的主要來源，包括金融公司、房地產公司和專業性勞務公司。

自《綱要》實施以來，房地產公司對寫字樓的需求不斷增加，且大型房地產公司更偏愛高檔寫字樓。

越來越多的金融機構，如保險公司和銀行已在海口設立二級分公司。大部份購買者購置高檔寫字樓自用，而最終用戶購置寫字樓的面積通常為200至500平方米。

8.3.3. 市場發展趨勢

相比其他內地城市，海口市寫字樓市場起步較晚，因經濟結構影響導致發展較慢。但是，自二零一零年起，隨着大中型企業的進入，寫字樓市場實現高速發展，寫字樓環境不

斷改善。根據市場聲譽、租金水平和承租人群，只有少數寫字樓可被評為甲級。如下表所示，海口市已竣工移交兩座甲級寫字樓。

表8-6：二零一四年三月份海口市入選甲級寫字樓

| 項目(英文) | 項目(中文) | 竣工日期 | 寫字樓 建築面積 (平方米) | 地點 | 平均租金 報價 (人民幣元/ 平方米/月) | 租用率(%) |
|-------------------------------|----------|-------|----------------------|------|--------------------------------|--------|
| Zhengda International | | | | | | |
| Financial Center..... | 證大國際金融中心 | 二零一零年 | 36,380 | 濱海大道 | 140 | 80 |
| Sky City International | | | | | | |
| Mansion..... | 天邑國際 | 二零一一年 | 70,000 | 濱海大道 | 150 | 90 |

資料來源：克而瑞信息集團(CRIC)，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

海口市寫字樓市場甲級寫字樓資源稀缺，乙級或乙級以下寫字樓佔多數，相比其他二線城市，海口市平均租金水平較低，折現率也相應較低。細觀各次市場，得益於高檔寫字樓的進入和較好的交通可達性，濱海大道區租金最高。

表8-7：二零一四年三月海口市寫字樓租金

| 次市場 | 租金報價範圍 (人民幣元/ 平方米) |
|-----------|--------------------------|
| 國貿區..... | 60-86 |
| 濱海大道..... | 70-150 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一四年三月共有三個項目待售。全部項目已在建設中。二零一四年三月寫字樓平均價格為每平方米人民幣25,000元至27,000元，濱海大道區和大英山區域項目的價格差距逐漸縮小。

表8-8：二零一四年三月海口市甲級寫字樓售價

| 項目(英文) | 項目(中文) | 竣工日期 | 寫字樓 建築面積 (平方米) | 地點 | 報價 (人民幣元/ 平方米) |
|------------------------------|--------|-------------|----------------------|------|----------------------|
| Palm Plaza Tower B..... | 棕櫚廣場B座 | 二零一五年 | 51,460 | 大英山 | 25,000 |
| HNA International Plaza..... | 海航國際廣場 | 二零一四年 | 24,750 | 濱海大道 | 25,000 |
| Hainan Tower..... | 海南大廈 | 二零一三年/二零一四年 | 135,160 | 大英山 | 26,000 |

資料來源：克而瑞信息集團(CRIC)，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

8.3.4. 整體發展前景和潛在投資機會

二零一四年至二零一八年，海口市計劃向市場投放五個甲級寫字樓項目，建築面積超過470,000平方米。根據預定計劃，這些寫字樓將逐步進入市場。未來兩年，寫字樓年新增供應量將達到100,000平方米，並於二零一五年和二零一六年達到頂峰。未來寫字樓供應主要集中在濱海大道區和大英山區域。

表8.9：二零一四年至二零一八年海口市甲級寫字樓新增供應量

| 項目(英文) | 項目(中文) | 預計竣工時間 | 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 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

自《綱要》實施以來，海口市第二和第三產業增長迅速，而且這一趨勢估計還會延續下去。因此，房地產和現代服務業公司對寫字樓的需求將不斷增多。海口市作為省會城市，廣受富裕階層歡迎，因此銀行等大型金融機構也偏愛在此設立分支機構。

我們預計，未來兩年寫字樓市場將繼續平穩發展。隨着新增寫字樓的質量不斷提高，寫字樓售價也將輕微攀升。

8.4. 海口市住宅市場

8.4.1. 住宅市場概況

市場驅動因素

上世紀九十年代後期，海口市住宅市場泡沫破裂，但自二十世紀末，海口住宅市場逐步復甦，成為了引領當地經濟的主要引擎。

支持住宅市場持續增長的三大關鍵驅動因素：

《綱要》；
城市化建設；
省會優勢。

購買者分析

海口市的購房者人群相當多元化，主要可以分為以下三類：

中國大陸購房者

這一購房群體財務狀況較為穩定，名下擁有的物業不少於兩處，追求高品質的生活。購房時，他們更多的考慮地理位置和周邊自然環境，多為非經常性的衝動消費。他們偏愛海邊別墅和高檔公寓。

當地購房者

當地購房者多為移民或中產階級城市居民。他們對房價變化更加敏感，購房時考慮生活設施是否便利。有孩子的家庭購房時則傾向於選擇學校區域。與中國大陸購房者不同，當地居民認為海邊空氣潮濕，因此對海邊住宅不感興趣。他們更偏愛內陸公寓。

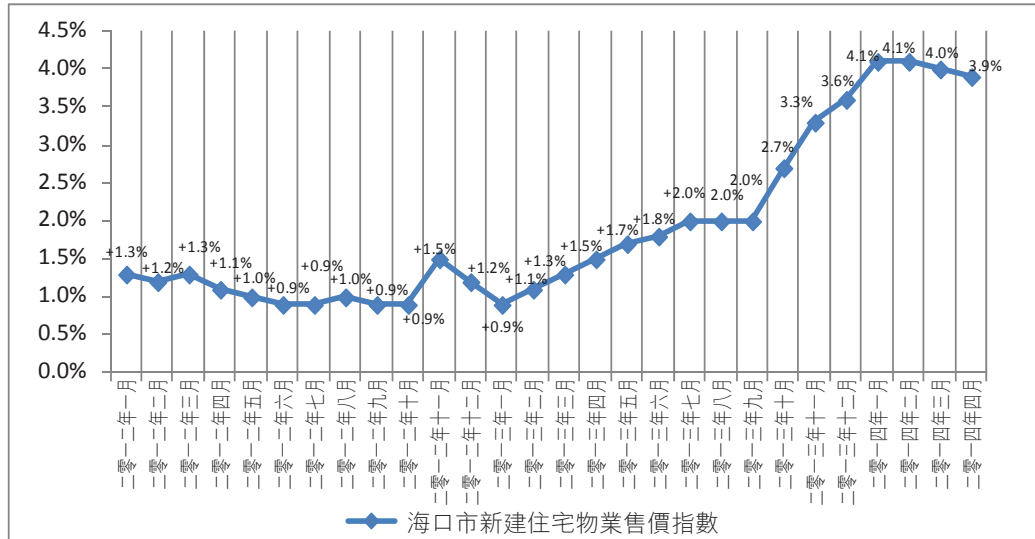
高級管理人員瞄準海南

來自海南博鰲和洋浦經濟開發區的高級管理人員喜歡在這裏的高檔別墅舉行社交活動。

8.4.2. 市場發展趨勢

下圖顯示二零一二年至二零一四年四月期間海口市新建住宅物業的售價走勢。

圖8-1：海口市新建住宅物業售價指數



資料來源：中國國家統計局

附註：海口市新建住宅物業售價指數由中國國家統計局公佈，當局會每月公佈七十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。

二零一零年，《綱要》發佈鼓勵海口市住宅發展，但是其效果直到二零一二年才有所顯現，而當時竣工建築面積為3.07百萬平方米。

近年來，由於竣工住宅面積有限，住房需求基本保持穩定。值得注意的是，二零一零年住宅平均售價達每平方米人民幣8,069元，同比增長高達52%。然而，於二零一一年，住房限購令發佈，這一迅速增長趨勢也隨之中斷。在嚴格的政策調控和融資壓力下，開發商為維持交易量不得不降低售價。

於二零一二年，平均房價跌至每平方米人民幣6,512元，但年銷售額卻打破記錄，達2.51百萬平方米。由於市場投資組合多樣化，海口市內陸地區大量中端住宅投入市場，導致平均房價不斷下跌。從不斷增加的需求來看，海口市住宅市場仍有很大的發展潛力。

8.4.3. 市場分佈情況

總體來說，海口市住宅市場集中在五大區域：東海岸區域、海甸島、市中心(包括大英山區域)、西海岸區域和長流區域。市中心和海甸島的儲備住宅多為公寓。隨着城市規劃的實施，長流區域、西海岸區域和東海岸區域正逐漸興起(根據規劃規定，西海岸地區位於觀海台以東，海口站以南)。

沿岸地區主要以北部的的高檔住宅為特色。中國大陸購房者多購買該區的住宅，而當地居民則購買內陸中端住宅。

圖8-5：二零一三年海南省住宅市場分佈情況



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表8-10：二零一三年市場分佈情況和特點

| 區域 | 特色 | 主要買家 | 平均價格 (人民幣元/ 平方米) |
|-------|---|--------------------------|------------------------|
| 東海岸區域 | <ul style="list-style-type: none"> 別墅 新興區域 海景 欠發達 | 中國大陸居民 高級管理人員 | 別墅：12,000 |
| 市中心 | <ul style="list-style-type: none"> 公寓 商業區 設施便利 | 當地居民 | 公寓：12,000 |
| 海甸島 | <ul style="list-style-type: none"> 多樣化項目，海洋資源 公寓更多 靠近城市 | 中國大陸居民 當地居民 | 公寓：9,000 別墅：22,000 |
| 西海岸區域 | <ul style="list-style-type: none"> 高檔住宅 設施完備 海岸線長 | 中國大陸居民 當地居民 高級管理人員 | 別墅：30,000 公寓：13,000 |
| 長流區域 | <ul style="list-style-type: none"> 新興區域，規劃建設為商業區 沿海岸別墅；內陸中端公寓 低度開發 | 當地居民 | 公寓：5,000 別墅：18,000 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

8.5. 次市場概況

8.5.1. 大英山

大英山寫字樓市場

圖8-6：大英山寫字樓市場分佈情況



未來五年，大英山區域計劃建設四個項目，包括海口市未來的地標性建築——海口塔。海口塔落成後，將成為海口市的最高建築物。至二零一八年，大英山區域甲級寫字樓儲備總面積預計超過550,000平方米。目前，只有一個項目已進入銷售市場，平均報價為每平方米人民幣26,000元。隨着高檔寫字樓的進入及高端配套設施的建設，大英山區域的名氣和物業價值將有所提高。我們預計，若短期內經濟形勢穩定，大英山區域的寫字樓市場將保持向上增長的勢頭。

市中心住宅市場(大英山區域)

市中心指國貿—金茂區及周邊地區。該區是海口發展最成熟的商業中心，因此可用住宅用地較少。自二零一二年以來，該區住宅供應量下滑。自二零一零年或二零一一年開始，已有近50%的項目進入銷售市場。該區銷售的住宅多為高層住宅，單位面積在50至240平方米之間。二零一一年和二零一二年，市中心區域的住宅總建築面積約為980,000平方米。

作為海口市的政治、經濟和文化中心，該區交通便利、設施完善。海南省多數政府行政辦公樓、金融機構和企業都座落於此，因此該區70%的住房需求來自於當地市民和移民，也就是俗稱的「新海南人」。於二零一四年第一季，市中心區域的平均住宅價格約為每平方米人民幣13,500元。

由於海口市計劃擴展市中心區域至大英山區域，我們預計該區將進行大型住宅開發。目前，國瑞城和海闊天空國興城已竣工待售。截至二零一四年第一季銷售量為2,282套。

於二零一四年第一季，國瑞城平均售價為每平方米人民幣14,500元，高於市中心區域平均售價水平，在大英山區域內排名第一。主要原因如下：1)國瑞城位於大英山區域中心地帶，毗鄰海南省政府辦公大樓；2)國瑞城環境舒適、品質高。

根據《大英山區域總體規劃》要求，該區擬建住宅面積4.5百萬平方米，且多位於中心地帶以外。

總而言之，隨着海南大廈和日月廣場等大型地標性項目的逐漸竣工，市中心區域尤其是大英山區域的住宅開發售價將持續走高。

表8-11：二零一四年第一季市中心區域經選定項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 開售日期 | 總建築面積 (平方米) | 單位面積 (平方米) | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
|--------------------------|----------|----------|----------------|---------------|------------------------|
| Huijing Junyuan..... | 匯景駿園 | 二零一二年十月 | 15,579 | 80-120 | 9,300 |
| Guomao City Garden.... | 國貿城市花園 | 二零一二年八月 | 120,064 | 50-160 | 12,000 |
| Xiangzhanglin Street.... | 香樟林風情街 | 二零一二年五月 | 81,354 | 120-140 | 12,000 |
| Haikou Bund Centre.... | 海口外灘中心 | 二零一二年三月 | 1,000,000 | 65-230 | 22,000 |
| Glory City..... | 國瑞城 | 二零一一年一月 | 288,732 | 104-187 | 14,500 |
| City Hill..... | 海闊天空 國興城 | 二零一一年十一月 | 250,000 | 80-300 | 13,500 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

8.5.2 海甸島(主要為新埠島)別墅市場概況

上世紀九十年代，海甸島掀開了海口市別墅開發的新篇章。新開發的別墅，如寶安江南城，大都位於海甸島西北部，毗鄰白沙門公園。相比西海岸區域，該區部份項目價格偏低，約每平方米人民幣20,000元左右。該區因此受不富裕群體和當地居民的青睞。

於二零零七年至二零一零年，五個別墅項目共518個單位進入市場。此後，該區再無新項目投入市場，當前項目待售單位僅有17個。儲備別墅面積大，總價高。二零一零年以來兩個新項目已於二零一四年由新世界集團及海南千景實業有限公司開發。海甸島未來的開發重點是低度開發的附屬島——新埠島。

新埠島，座落於南渡河河口，總面積9.22平方公里。新埠島自然資源獨特，於二零一一年一座擁有140個泊位的碼頭在此建成。

新埠島現有項目包括二零一零年開發的海南之心和二零零一年開發的新世界花園。這些項目讓外界開始注意這座無名小島。海南之心是新埠島唯一的別墅項目，於二零一四年第一季實現售價每平方米人民幣24,000元，接近於海甸島其他地區平均價格。

借助島上的河海景觀和碼頭設施優勢，新埠島未來的別墅開發項目價格有望突破當前水平線。

表8-12：二零一四年第一季海甸島別墅項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 住宅類型 | 開售日期 | 單位總數 | 單位面積 (平方米) | 平均價格 (人民幣元/ 平方米) |
|-----------------------|--------|-------------------------|----------|------|---------------|------------------------|
| Hainan Mansion..... | 海南大公館 | 雙層公寓套房， 獨棟 | 二零零七年二月 | 65 | 224-643 | 40,000 |
| Jiangnan City..... | 寶安江南城 | 雙層公寓套房， 獨棟 | 二零零八年 | 161 | 300 | 25,000 |
| Shengmutian yifang... | 盛木天一方 | 半獨棟住宅，獨棟 | 二零零九年十二月 | 35 | 210-500 | 26,000 |
| Soul of Hainan..... | 海南之心 | 半獨棟住宅， 獨棟， 雙層公寓套房 | 二零一零年九月 | 203 | 148-422 | 24,000 |
| Haiquanwan..... | 田德海泉灣 | 獨棟 | 二零一零年九月 | 54 | 320-430 | 15,800 |
| New World Meilisha.. | 新世界美麗沙 | 半獨棟住宅，獨棟 | 待定 | 246 | 不適用 | 不適用 |
| Heidelberg..... | 海德堡公館 | 獨棟 | 待定 | 11 | 418-435 | 不適用 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

8.5.3. 西海岸區域別墅市場概況

西海岸區域，起於觀海台，沿濱海西路，地理環境優越，是本地領先的別墅市場區域。該區域已吸引了大批知名開發商，如萬科和泰達。

經過多年開發，西海岸區域已發展成為一個擁有大批豪宅項目的成熟高檔住宅區。該區現有六個別墅項目，單位面積在180至2,000平方米不等。於二零一四年第一季，市場未售單位約100個，預計二零一四年五月將有一個新的別墅項目，即南光西海灣投放市場。

西海岸區域擁有豐富的自然資源和國際標準度假設施，如先進的高爾夫球場、高檔酒店和海南國際展覽中心，是富人購買別墅的首選之地。隨着「十二五」規劃將該區定位為高端度假和國際旅遊區，更多的購買者將湧向西海岸區域別墅市場。

儘管二零一四年第一季別墅售價達每平方米人民幣30,000元，遠高於其他次市場，但是該區的區位優勢是東海岸區域等新興區域無法替代的。我們看好西海岸區域別墅市場的前景：雖然沿前海岸線的供應不斷減少，但房價仍將保持高位水平且需求也將不斷增加。

表8-13：二零一四年第一季西海岸區域別墅項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 住宅類型 | 開售日期 | 單位總數 | 單位面積 (平方米) | 平均價格 (人民幣元/ 平方米) |
|----------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|------|---------------|------------------------|
| Vanke Longings Bay | 萬科浪琴灣 | 半獨棟住宅， 獨棟， 雙層公寓套房 | 二零零七年三月 | 185 | 220-620 | 售罄 |
| Weilan Hai'an | 蔚藍海岸 | 獨棟 | 二零零八年五月 | 69 | 451-2,000 | 售罄 |
| Xihai Ruiyuan | 夏威夷海岸 | 獨棟 | 二零零九年 十一月十三日 | 95 | 600-1,700 | 33,000 |
| TEDA Classical Advanced | 泰達海天國際 | 獨棟， 雙層公寓套房 | 二零一零年三月 | 54 | 334-591 | 38,000 |
| Dahua Western Park | 大華西海岸 溫泉別墅 | 獨棟，半獨棟住宅 | 二零一零年四月 | 74 | 200-500 | 售罄 |
| Xihai Ruiyuan | 西海瑞園 | 獨棟，半獨棟住宅 | 二零一一年八月 | 56 | 180-220 | 28,000 |
| South Westbay | 南光西海灣 | 獨棟，半獨棟住宅 | 二零一四年五月 | 43 | 295-430 | 20,000 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

8.6. 競爭

下表列示截至二零一四年三月三十一日海口市內按總建築面積計算的10大房地產開發商：

表8-14：海口物業市場開發商排名

| 排名 | 公司名稱 | 物業名稱 | 總建築面積 (平方米) |
|----|---------------|--|----------------|
| 1 | 海南翔裕投資有限公司 | 鴻禾特區10號 | 約12,000,000 |
| 2 | 新世界中國地產 | 新世界花園 | 約2,788,000 |
| 3 | 上置集團 | 新世界·美麗沙 | 約1,200,000 |
| 4 | 海南鑫生置業有限公司 | 海口外灘中心 | 約1,108,000 |
| 5 | 海南安中置業有限公司 | 棕櫚泉國際公館 | 約1,094,000 |
| 6 | 盛高置地 | 安中玉沙廣場 | 約1,001,000 |
| 7 | 海南信偉實業有限公司 | 盛高海長流 | 約1,000,000 |
| 8 | 海南文新房地產開發有限公司 | 後海溫泉小鎮 | 約1,000,000 |
| 9 | 海航地產 | 福隆麗水灣 | 約990,000 |
| 10 | 國瑞地產 | 海闊天空國興城 海航國際廣場 望海國際廣場 海南大廈 國瑞花園 海闊天空國瑞城 | 約942,000 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

下表列示截至二零一三年十二月三十一日，海口按平均售價計算10大住宅項目：

| 排名 | 項目名稱 | 平均售價 (人民幣元/平方米) |
|----------|----------------|--------------------|
| 1 | 慧遠美林谷 | 16,600 |
| 2 | 海口外灘中心 | 16,400 |
| 3 | 海闊天空國瑞城 | 15,400 |
| 4 | 海域陽光 | 15,000 |
| 5 | 紫園 | 14,400 |
| 6 | 海岸塞拉維 | 14,400 |
| 7 | 濱海新天地 | 14,200 |
| 8 | 藍城印象 | 14,000 |
| 9 | 海航海闊天空國興城 | 13,900 |
| 10 | 田德海泉灣 | 13,800 |

9. 萬寧物業市場概況

9.1. 萬寧概況

9.1.1. 萬寧背景

萬寧是位於海南省東南部的地級市，南距海口市139公里，北離三亞市112公里。萬寧市城市總面積為4,443.6平方公里，其中陸地面積1,883.5平方公里，海域面積2,550平方公里。全市海岸線長109公里，建有11個海港。萬寧市行政轄區有12個鎮、5個國營農場、1個國營林場和興隆華僑農場。萬寧市的政治中心為萬城鎮，萬寧市人民政府就座落於此。

萬寧市屬熱帶季風氣候，全年氣候溫和宜人，年平均溫度為攝氏24度，被評為「海南省宜居城市」之一。萬寧市不僅是著名的旅遊景點，而且資源豐富，如熱帶作物、生物資源和礦產資源。於二零一三年，萬寧市總人口達633,897。

圖9-1：萬寧市地圖



資料來源：萬寧市政府、谷歌地圖、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部(二零一二年)

萬寧市是海南兩大城市—三亞市和海口市的交通樞紐，地處東部高速公路中段，是海南東部鐵路的重要一站，乘火車從萬寧至海口市僅需74分鐘，至三亞市僅需45分鐘。

9.1.2. 經濟概況

表9-1：二零零七年至二零一三年萬寧市主要經濟指標

| 年份/指數 | 人口 | 本地 生產總值 | 增長率 | 人均本地 生產總值 | 固定 資產投資 | 旅遊業收益 | 零售銷售額 | 人均 可支配收入 |
|-------------|------|--------------|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | (百萬) | (人民幣 十億元) | (同比%) | (人民幣元) | (人民幣 十億元) | (人民幣 十億元) | (人民幣 十億元) | (人民幣元) |
| 二零零七年..... | 0.6 | 5.55 | 15.1 | 10,007 | 1.89 | 不適用 | 1.76 | 9,303 |
| 二零零八年..... | 0.6 | 6.31 | 15.3 | 12,472 | 3.62 | 0.95 | 2.16 | 10,941 |
| 二零零九年..... | 0.6 | 7.12 | 15.2 | 14,056 | 6.21 | 1.05 | 2.58 | 12,566 |
| 二零一零年..... | 0.6 | 8.87 | 18.0 | 16,972 | 7.46 | 1.17 | 2.96 | 14,830 |
| 二零一一年..... | 0.6 | 11.31 | 12.0 | 22,616 | 9.52 | 1.44 | 3.48 | 17,470 |
| 二零一二年..... | 0.6 | 13.50 | 10.1 | 24,476 | 11.21 | 2.51 | 4.02 | 19,980 |
| 二零一三年..... | 0.6 | 14.7 | 10.2 | 26,580 | 14.4 | 3.3 | 4.5 | 22,038 |
| 複合年增長率..... | 0 | 17.6 | — | 17.7 | 40.3 | 不適用 | 16.9 | 15.5 |

資料來源：萬寧市統計局(二零一二年)

近五年來，萬寧市經濟迅速增長，於二零一三年達人民幣147億元。該市的「十二五」規劃指出，萬寧市的進一步發展依靠的是工業和旅遊業的發展。

隨着二零一零年《海南國際旅遊島規劃》的發佈實施，二零一三年萬寧市固定資產投資額大幅增加，達人民幣144億元，表明萬寧市城市化進程已逐步推進，為房地產開發帶來了機遇。二零一三年萬寧市旅遊業收益顯著增長，達人民幣33億元，約是二零零九年旅遊業總收益的三倍以上。房地產和旅遊業已然成為萬寧市經濟繁榮的關鍵驅動因素。

表9-2：二零一三年萬寧市和其他東部城市的本地生產總值對比

| | 萬寧市 | 海口市 | 三亞市 | 文昌市 | 瓊海市 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 本地生產總值 (人民幣十億元) | 14.71 | 90.46 | 37.35 | 17.57 | 16.26 |
| 增長率(同比%) | 10.2 | 9.9 | 10.1 | 9.3 | 12.2 |

資料來源：海南省統計局(二零一三年)

萬寧市地處海南東部旅遊區，與瓊海市和文昌市資源相似。瓊海市依托於博鰲，而文昌市以航空業為支柱。兩市與萬寧市形成直接競爭。目前，在所有東部城市中，萬寧市本地生產總值最低，但增長率最為第二高。這說明萬寧市，依托於興隆和石流灣的溫泉、熱帶植物等獨特的自然資源，擁有巨大的發展潛力。

9.1.3. 城市規劃和基礎設施

根據《海南國際旅遊島規劃》，萬寧市屬於東部城市群，主要發展濱海旅遊業、熱帶農業、海洋漁業和養殖業。該市的「十二五」規劃提出萬寧市三大開發中心地帶：109公里的沿海地區、萬城鎮和興隆鎮，旨在提高萬寧市作為市中心的服務功能，形成以興隆鎮和沿海區域為領導的萬寧旅遊區。

地圖9-2：萬寧市城市規劃示意圖



地圖9-2：萬寧市交通規劃圖



資料來源：萬寧市政府、谷歌地圖、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

博鰲機場是海南省第三座機場，目前正在施工中。萬城鎮距博鰲機場約30公里。機場預計二零一五年竣工，年接收客流量為0.48百萬人次。萬寧市作為博鰲機場的備選降落點，將吸引更多遊客。

海南東部鐵路自二零一零年投入使用以來，大大促進了東部城市的共同交通聯繫。位於神州灣的另一車站已於二零一四年一月三十日投入使用。該車站不僅為當地居民帶來便利，同時有利於當地發展。

於二零一三年初，萬寧—詹州高速公路動工，直接貫通海南東西，有助於在海南建立兩小時綜合交通圈。

上述所有交通項目將大大增強萬寧市的交通可達性，提高交通樞紐周邊物業的價值。

9.1.4. 萬寧物業市場

在神州半島等多個大型發展的帶動下，萬寧市房地產投資一路猛漲，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%。於二零一三年，萬寧的房地產投資達到人民幣104億元，較二零一二年增長76.3%。於二零一二年，竣工總建築面積達92,000平方米，已售總建築面積達455,000平方米。平均售價由二零零九年的每平方米人民幣3,375元上漲到了二零一二年的每平方米人民幣8,943元。

表9.3：二零零八年至二零一三年萬寧市物業市場情況

| | 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 (%) |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------------------|
| 房地產投資(人民幣十億元)..... | 0.1 | 1.5 | 2 | 4.3 | 5.9 | 10.4 | 153 |
| 竣工總建築面積(千平方米)..... | 25 | 215 | 不適用 | 183 | 92 | 不適用 | 不適用 |
| 住宅..... | 25 | 215 | 不適用 | 183 | 92 | 不適用 | 不適用 |
| 已售總建築面積(千平方米)..... | 62 | 160 | 382 | 420 | 455 | 629 | 58.8 |
| 住宅..... | 62 | 160 | 382 | 420 | 455 | 不適用 | 不適用 |
| 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：萬寧市統計局

附註1：萬寧市統計局並未披露二零零七年的竣工總建築面積、已竣工住宅物業建築面積、已售總建築面積、已售住宅物業建築面積數據，亦未披露二零零八年的房地產平均售價及住宅物業平均售價數據。

9.2. 萬寧市住宅市場

9.2.1. 住宅市場概況

作為海南省主要旅遊城市之一，萬寧市也擁有廣闊的住宅市場。自二零一零年以來，不斷吸引著那些在海南尋找第二住宅的非海南購房者。

萬寧市住宅市場發展的主要驅動因素如下所示：

- 海南國際旅遊島規劃；
- 知名開發商投放大量主要項目；
- 來自喜歡海南省溫暖氣候卻無法支付海口市和三亞市高房價的群體需求。

值得注意的是，萬寧市原有居民對交易額的貢獻有限，因為他們更喜歡自己建房而非購房。

萬寧市住宅市場購房者主要分為兩類：

- 中國大陸的第二住所購買者
- 新海南人

中國大陸的第二住所購買者

在這類購房者中，主要消費者群體來自東北和北京，而隨着西南地區地震頻發，來自重慶和昆明等西南城市的第二住所購買者也逐漸增加。萬寧市產品類型多樣化，不僅滿足富人階級也滿足中產階級的需求。這一群體購房時的主要考慮因素是融洽的環境和周邊自然資源。萬寧市住宅市場交易量與海南旅遊高峯季節走向一致，十月至次年四月交易活動較多，則開發商傾向於在五月至九月的淡季予以折扣。

由於萬寧市房地產交易網絡尚未建成，且多數購房者傾向於全額付款而非貸款，因此嚴格的住房政策對第二住房購買者的影響較小。

新海南人

新海南人指在海南定居和工作的大陸居民。這一群體多為中端居民，他們對抵押政策和房價更加敏感。他們要求物業生活設施便利，交通方便。

9.2.2.住宅市場分佈情況

根據「十二五」規劃，萬寧市住宅市場主要分為三大次市場：

圖9-3：萬寧市住宅位置示意圖



資料來源：谷歌地圖、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

附錄四

市場研究報告

興隆鎮

依托於溫泉和熱帶景觀，興隆鎮住宅市場相對成熟，住宅開發最多。興隆鎮產品形式多樣，從小面積的公寓到豪華別墅，應有盡有。這些產品除海景外還有各自獨有的賣點。

表9-4：二零一四年三月三十一日主要待售項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 投資商 | 類型 | 單位面積 (平方米) | 平均價格 (人民幣元/ 平方米) | 關鍵賣點 |
|-----------------------|--------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|
| Sun Valley City..... | 太陽城 | 海南金手指房地產 開發有限公司 | 低密度住宅 | 40-65 | 7,000-8,000 | 溫泉 |
| Shimei Manor..... | 石梅山莊 | 世嘉森美 | 低密度住宅 別墅 | 56-146 230-250 | 13,000 28,000 | 熱帶雨林 |
| Ballettown(一期工程)..... | 芭蕾雨 | 北京首都城市房地產 開發公司 | 公寓 低密度住宅 別墅 | 39 57-99 126 | 9,500 10,500 30,000 | 10,000平方米 零售商店 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

沿海區域：石梅灣和神州灣

石梅灣和神州灣沿東南海岸，已被兩家知名的開發集團全部收購。得益於壯美的海景和地方風貌優勢，兩處的住宅群多為高檔別墅、五星級酒店及先進的設施，如大型購物中心、高爾夫球場、直升機停機坪和遊艇泊區。這一區域被視作三亞的替代區。高端的定位和優越的地理位置使得這兩地的房價高於萬城鎮和興隆鎮。

表9-5：二零一四年三月三十一日主要待售項目

| 項目(英文) | 項目(中文) | 投資商 | 類型 | 單位面積 (平方米) | 平均價格 (人民幣元/ 平方米) | 建築面積 (平方米) |
|-------------------------|--------|----------|----------|---------------------|------------------------|---------------|
| Shenzhou Peninsula..... | 神州半島 | 中國中信集團公司 | 公寓 別墅 | 98-120 150-300 | 13,000 25,000 | 4,060,000 |
| Shimei Bay Palace..... | 石梅灣九里 | 華潤集團 | 公寓 | 130, 170, 89-168 | 15,000 | 150,000 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

萬城鎮

萬城鎮指自二零零八年開始著重開發中端項目的市中心區域。(更多信息見9.3次市場分析。)

9.2.3. 市場發展趨勢

自二零一零年以來，隨着神州半島等大規模項目的建設，房地產投資一路猛漲，同比平均增長61%。於二零一三年，房地產投資總額達人民幣104億元，預示著未來三年強大的供應形勢仍將持續。

對於萬寧市房地產市場而言，二零一零年是非比尋常的一年，房屋交易量實現了238%的增長，但是房價卻直到二零一一年才有所上漲。然而，於二零一一年國家發佈了嚴格的住宅政策和抵押要求，阻止了中國大陸的購房者，導致萬寧市交易量增長放緩。於二零一三年，市場表現穩步上升，總吸納量達629,200平方米，平均售價為每平方米人民幣11,508元。

9.3. 市場前景

萬寧市「十二五」規劃將房地產業定為本市發展重點，以增長萬寧市經濟，促進消費，加快城市化進程。因此，萬寧市將發展經濟適用房作為首要目標，同時適度擴張萬寧市旅遊相關房地產市場，服務非海南購房者。於二零一零年至二零一二年，住宅用地總供應面積為15平方公里，表明未來三年市場供應充足。

旺季期間，三亞市和海口市房價持續上漲，人口密度高，迫使購房者前往其他城市尋找替代產品。隨着基礎設施的不斷改善和海南國際旅遊島的發展，萬寧市將成為東海岸最突出的城市之一。因此，我們預計萬寧市的住房需求和房價將持續上漲。

9.4. 萬城鎮市場分析

9.4.1. 萬城鎮簡介

萬城鎮座落於萬寧市東南部，內海（北依小海，東臨南海）和東山嶺（海南省唯一的山）座落其間，是萬寧市的政治、經濟和文化中心。根據城市規劃要求，萬寧鎮計劃將市中心區域向東擴張至小海，依托於本地的自然資源，改善居住環境。市政府和重要政府部門將遷至萬海大道。萬城鎮將在新區域內發展文化、金融和零售業設施。

9.4.2. 市場特點

萬城鎮最明顯的優勢在於設施先進、交通便利。但是，不同於興隆鎮和沿海區域，萬城鎮的住房供應為中端住宅。購房者大都是來自北京和東北地區的中產階級，佔本地購房者總數的85%；而當地居民的實際需求仍相當低。

相比興隆鎮和神州灣，萬城鎮的風景和自然景觀較少，次市場不突出，不可避免地，其與文昌市、瓊海市等東海岸城市在類似項目上形成競爭。

至二零一四年第一季，萬城鎮市場共有十個待售項目，半數項目的投放時間集中在二零一零年至二零一二年。這些項目大都為本地區開發商開發的中等規模住宅，其中迄今最大的項目是望海大道的萬寧國瑞城。該項目計劃建設用地面積244,340平方米，一期工程建築面積為154,642平方米，目前正在施工中。

表9-6：二零一四年第一季萬城鎮住宅供應

| 項目(英文) | 項目(中文) | 住宅類型 | 開售時間 | 總建築面積(平方米) | 單位面積(平方米) | 平均售價(人民幣元/平方米) |
|---------------------------|--------|------|----------|------------|-----------|----------------|
| Wanning Glory City..... | 萬寧國瑞城 | 中端市場 | 二零一三年三月 | 175,000 | 60-90 | 7,500 |
| Seashore Resort..... | 寶安椰林灣 | 中端市場 | 二零零八年十二月 | 231,310 | 41-84 | 7,500 |
| Mountain Sea..... | 山泉海 | 中端市場 | 二零一零年六月 | 198,000 | 39-76 | 6,400 |
| Central Park..... | 中央坡公館 | 中端市場 | 二零一一年八月 | 52,234 | 57-124 | 8,600 |
| Flamenco Island Sea..... | 佛拉明戈嶼海 | 中端市場 | 二零一一年十二月 | 48,155 | 40-75 | 7,400 |
| Sun City..... | 海韻陽光城 | 中端市場 | 二零一二年二月 | 150,000 | 40-83 | 7,300 |
| City Spring..... | 萬城春天 | 中端市場 | 二零一二年五月 | 55,299 | 62-125 | 7,800 |
| Huaya Island Holiday..... | 華亞海島假日 | 中端市場 | 二零一三年二月 | 180,000 | 50-108 | 7,800 |
| Green Garden..... | 翠竹園 | 中端市場 | 二零一三年六月 | 31,075 | 50-65 | 6,400 |
| Century Paradise..... | 世紀桃源 | 中端市場 | 二零一三年十一月 | 227,924 | 42-85 | 6,800 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部(二零一四年第一季)

平均售價為每平方米人民幣7,350元，相比二零一二年較為略為上升，但低於二零一四年第一季錄得的城市平均售價每平方米人民幣11,508元。萬寧市多為中端住宅，而興隆鎮和沿海區域的大量高檔住宅供應推高萬寧市房價平均線，導致這一價格差異。

隨着國家購房限制政策和嚴格抵押政策的發佈，購房需求增長放緩，開發商紛紛向購房者提供1%至10%的房價折扣或贈送額外面積。

9.4.3. 市場前景

未來三年，萬城鎮將根據城市規劃要求充分利用其中心城市的優勢和小海沿岸的生態居民的需求開發市場。

根據「十二五」規劃要求，萬城鎮城市居民人均可支配收入有望實現年增長率12.5%，當地居民的購房能力也將有所提高。隨着新居民和原住民的融合及城市化發展，我們預計未來五年當地居民的購房需求將急速增長。

此外，隨着石梅灣和神州灣的發展，萬城鎮的基礎設施和城市形象將逐步提高，次市場將吸引海南省外購房者的更多注意。

萬城鎮設施先進、交通便利、旅遊資源和休閒娛樂資源眾多。因此，地區內房價必將逐漸上漲，未來五年的經濟前景向好。

9.4.4. 競爭

下表列示截至二零一四年三月三十一日萬寧市萬城區按總建築面積計算的10大住宅開發商：

表9-7：萬城鎮住宅市場開發商排名

| 排名 | 公司名稱 | 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 | 55,299 |
| 8 | 海南萬寧市興海實業有限公司 | 53,898 |
| 9 | 萬寧國興房地產開發有限公司 | 52,234 |
| 10 | 萬寧儒生置業有限公司 | 51,767 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

10. 西安市場研究

10.1. 西安宏觀經濟概況

10.1.1. 西安概況

西安是陝西省的省會，也是中華人民共和國的一個副省級市，總人口8.1百萬（二零一三年），行政管轄面積10,108平方公里，是陝西省的經濟文化中心。西安市城區包括9個區和4個縣：新城區、碑林區、蓮湖區、灊橋區、未央區、雁塔區、閩良區、臨潼區、長安區、藍田縣、周至縣、戶縣和高陵縣。

地圖10-1：西安行政地圖

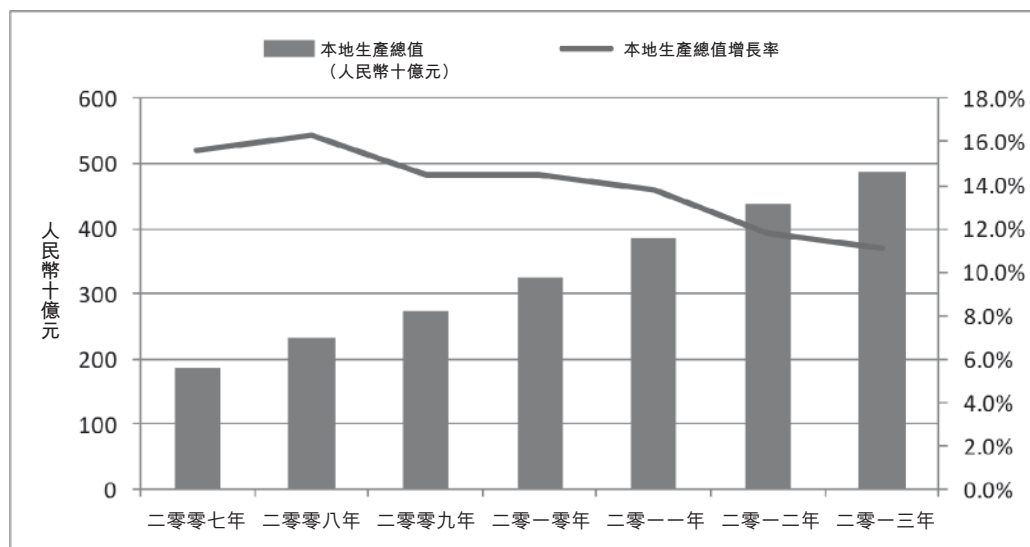


資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按照二零一一年提出的「十二五」規劃，西安將於二零一五年底完成下列目標：本地生產總值達到人民幣6,400億元；城鎮居民人均可支配收入達到人民幣44,488元；本地生產總值中5.5%用於研發；城市化比率達到75%；第三產業佔本地生產總值的比重達到56%。

10.1.2. 西安宏觀經濟概況

圖表10-1：二零零七年至二零一三年西安本地生產總值



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

至二零一三年底，西安的名義本地生產總值已達4,884億元，第三產業對本地生產總值的貢獻約為52.2%。固定資產投資總額達人民幣5,135億元，同比增長21.0%。當地居民的消費能力持續增長。在二零一三年，西安的零售銷售額達到人民幣2,548億元，同比增長14.0%。

西安本地生產總值由二零零七年的人民幣1,860億元增加至二零一三年的人民幣4,880億元，複合年增長率為17.5%。而西安城鎮居民人均可支配收入由二零零七年的人民幣12,662元增加至二零一三年的人民幣33,100元，複合年增長率為17.4%。下表列示西安於所示年度的主要經濟指標：

表格10-1：二零零七年至二零一三年西安主要統計數據

| | 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) | 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) | 185.7 | 231.8 | 272.4 | 324.1 | 386.2 | 436.9 | 488.4 | 17.5 |
| 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) | 143.5 | 190.6 | 250.0 | 325.1 | 334.6 | 424.3 | 513.5 | 23.7 |
| 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 |
| 零售額(人民幣十億元) | 93.6 | 117.7 | 138.1 | 163.7 | 196.6 | 223.6 | 254.8 | 18.2 |

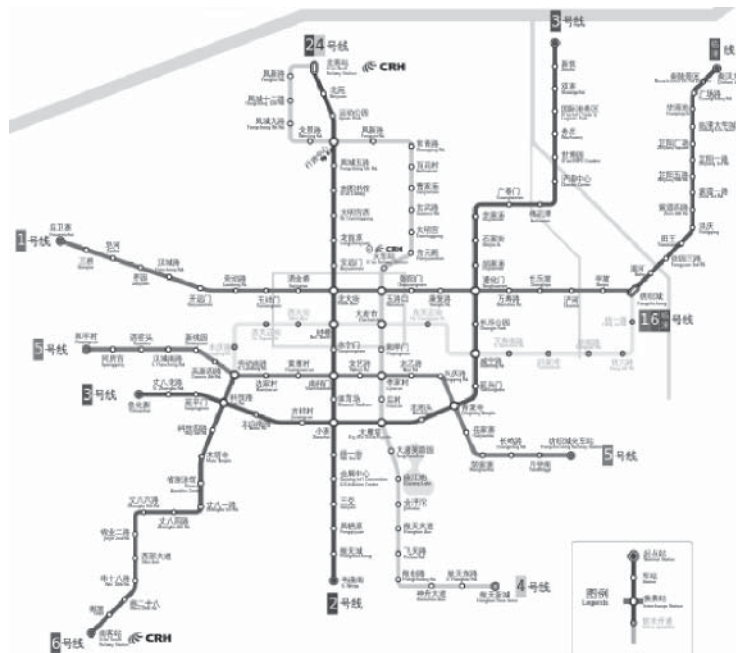
資料來源：西安市統計局

10.1.3. 西安的基礎設施發展

地鐵

目前設計的地鐵系統有6條線路。第一條地鐵線 — 2號線於二零一一年九月十六日開通，1號線於二零一三年九月十五日開通。其餘各線計劃於二零一三年開始建設，預期將於二零一六年至二零一八年期間完工。

地圖10-2：西安市二零一三年地鐵規劃



資料來源：西安市地下鐵道有限責任公司官方網站

鐵路

西安有6個列車站。位於西安圍城北部的西安火車站是全國八大車站之一，也是陝西省重要的鐵路運輸樞紐。新建的西安北客站位於其北面數英里遠，是鄭州至西安高速鐵路線上的高鐵列車站。該城市的其他車站還有西安西站、西安東站、西安南站、三民村火車站和紡織城火車站。

航空

西安咸陽國際機場是服務於該城市的主要機場，是中國西北部最大的機場。該機場位於西安的西北面，介於西安和咸陽兩城之間。

10.1.4. 西安城市規劃

西安市政府提出「大西安」概念，該概念設想了一個中心城市、三個副中心城市和八個新城。中心城市即現在的市區，將擁有土地面積850平方公里，人口8.5百萬。三個副中心城市是閻良、臨潼和戶縣，每個副中心城市將擁有500,000至600,000人口，定位於發展特色產業。新城為周至、藍田、高陵、涇陽、三原、富平、常寧和洪慶，這些新城將擁有大約100,000至150,000人口。

地圖10-3：西安城市規劃圖



資料來源：西安市政府

10.1.5. 西安房地產市場概況

西安市的房地產投資由二零零七年的人民幣387億元增長為二零一三年的人民幣1,596億元，複合年增長率為26.6%。西安市的竣工總建築面積由二零零七年的4.8百萬平方米增長至

二零一三年的7.9百萬平方米，複合年增長率為8.7%。西安市已售建築面積由二零零七年的8.3百萬平方米增長至二零一二年的15.4百萬平方米，複合年增長率為13.2%。西安市的平均售價由二零零七年的每平米人民幣3,395元增長至二零一二年的每平米人民幣9,993元，複合年增長率為24.1%。

下表列示西安於所示期間的主要物業市場指標：

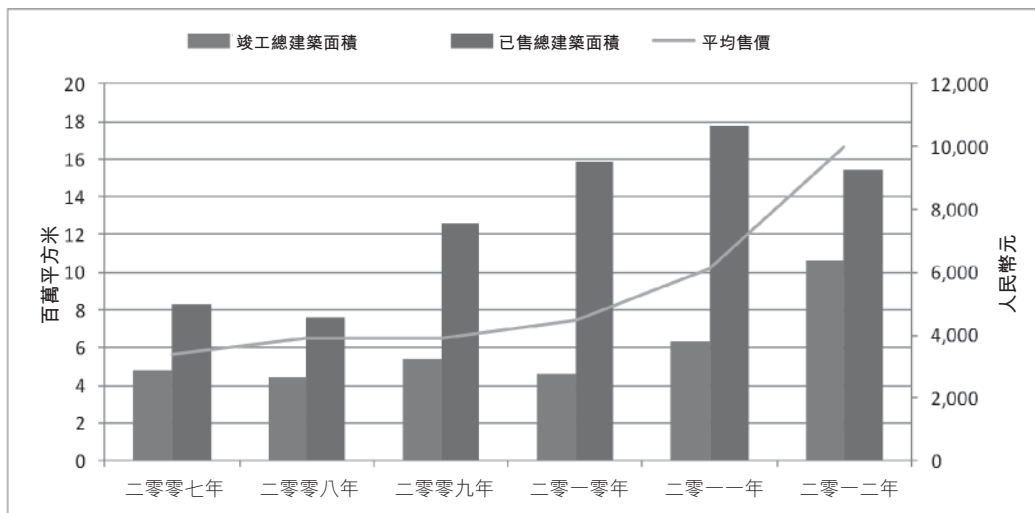
表格10-2：二零零七年至二零一二年西安物業市場

| | 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 (%) |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| 房地產投資(人民幣十億元)..... | 38.7 | 54.0 | 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：西安市統計局

從二零零七年至二零一二年，已售商品房的總建築面積持續高於已竣工商品房的總建築面積，表明需求高於實際供應。

圖表10-2：二零零七年至二零一二年西安商品房供需情況



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

人口增長、經濟增長、城市化和不斷提升的居民消費能力帶動了對西安市房地產物業強勁需求，上述因素在刺激市場需求以及該城市房價上漲中均起了重要作用。

人口增長

於二零一三年，西安市人口達8.1百萬，年增長率為1.4%，該數字遠高於0.6%的全國人口平均增長率。按照「十二五」規劃，西安市的常住總人口將增至9.0百萬。

經濟增長

從二零零七年至二零一三年，西安市本地生產總值的複合年增長率為17.5%，人均可支配收入的複合年增長率達17.4%。

居民消費能力

西安零售銷售額由二零零七年的人民幣936億元增長至二零一三年的人民幣2,548億元，複合年增長率18.2%。西安的人均本地生產總值於二零一三年達到人民幣56,871元，自二零零七年的複合年增長率為16.7%。城鎮居民人均生活消費開支達到人民幣23,848元，同比增長11.3%。

城市化

按照西安市的總體規劃，二零二零年城市化比率將由二零一二年的71.5%提升至79.5%。有理由假定快速的城市化將導致西安相當大的住房需求。

10.2. 西安寫字樓市場概況

10.2.1. 市場定義

寫字樓類別僅包括在西安市場用於銷售或出租、擁有30,000平方米以上辦公面積的甲級寫字樓。跟其他二線城市相類似，西安大部份寫字樓在推向市場時進入租賃市場前，都是以產權方式銷售，因此，我們在本研究報告中涵蓋了產權式和僅出租的寫字樓。由開發商或國企建造或自用的寫字樓，或在酒店和住宅公寓內改造而成的辦公空間不包括在本研究範圍內。

10.2.2. 分佈與市場表現

分佈

西安的甲級寫字樓市場成形於一九九零年代末期，其中第一座甲級寫字樓於一九九八年交付使用。二零一零年以前，寫字樓市場發展緩慢，在二零零一年到二零一零年間，每年有記錄的供給量僅56,000平方米。於二零一一年，寫字樓供應量增長開始加速，二零一一年至二零一三年間，達到平均每年114,000平方米。到二零一三年底，西安的甲級寫字樓存量達到899,000平方米，但還是比瀋陽、大連、青島、成都等其他主要二線城市的存量低，僅比天津和重慶高。

西安的甲級寫字樓市場可分為四個主要商業區，即北城區、南城區、高新區(高新產業開發區)與曲江新區。高新區是最大的分市場，其寫字樓存量達462,000平方米，佔總存量的51.3%，而北城區和曲江新區存量則相對較小，僅分別佔13.7%和13.9%。

圖10-4：西安的主要商業區



來源：第一太平戴維斯研究

作為陝西省的省會城市和中國西北地區的經濟中心，西安吸引了大量的IT（信息技術）和高技術產業、製造業（特別是電子設備）、商貿、地產開發和工業企業，這些正是寫字樓空間的主要需求驅動力。最近五年，海外金融、專業服務、能源與製藥公司加速進入西安市場，帶動高檔寫字樓需求的增長，以及整體市場租戶組合的升級。

因此，最近三年的淨吸納量面積達到平均84,000平方米，達到同期年均供應量的73.9%。穩定的需求使得全市在二零一三年底的空置率降至19.0%，同比下降1.9個百分點，雖然當年新增供應量達到100,000平方米。與國內其他主要二線城市，如成都、重慶和天津相比，西安全市範圍內的甲級寫字樓空置率尚處於健康水平。

與過去10年西安的強勁經濟增長相一致的是，甲級寫字樓租金在二零零九年至二零一三年間也穩步增長，有效租金複合年增長率達6.2%。於二零一三年底，西安甲級寫字樓租金同比上漲3.8%，達到每月每平方米人民幣102.2元。

高新區是中國首批高新產業開發區之一，享有中國和西安市政府的廣泛的優惠政策。由於具有成熟的商業氛圍，以及一大批高質量的國內外企業，高新區的租金是全市最高的，二零一三年底每月每平方米租金為人民幣116.0元，比全市平均水平高13.5%。相比較而言，曲江新區寫字樓租金為全市最低，二零一三年底僅為每月每平方米人民幣80.0元。

表10-3：西安寫字樓存量

| 次市場 | 建築面積 (平方米) | 租金 (人民幣元/ 平方米/月) |
|-----------|---------------|------------------------|
| 北城區..... | 約123,000 | 83.5 |
| 南城區..... | 約189,000 | 114.0 |
| 高新區..... | 約462,000 | 116.0 |
| 曲江新區..... | 約125,000 | 80.0 |
| 總計..... | 899,000 | 102.2 |

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

10.2.3. 西安寫字樓市場前景

與很多其他二線城市一樣，西安在接下來兩年的供應量預計仍會增長，總計有17個項目將交付使用，使寫字樓總建築面積達到1.24百萬平方米，二零一五年底寫字樓市場存量將達目前兩倍以上。就次市場而言，同期高新區、南城區和北城區的供應量分別佔總量的31.0%、27.7%和31.4%。

市場競爭激烈，業主將提供租金優惠吸引優質租戶，預期租金及市內租用率將會受壓，儘管如此，由於該等未來項目規格較現有項目高，甲級寫字樓市場應會大幅提升。

表10-4：二零一四年至二零一五年西安未來需求

| 項目 | 竣工期 | 區域 | 等級 | 建築面積 (平方米) |
|------------------|-------|------|-----|---------------|
| 拓銳國際..... | 二零一四年 | 曲江新區 | 甲級 | 46,000 |
| 大明宮萬達中心..... | 二零一四年 | 北城區 | 甲級 | 91,000 |
| 領海大廈..... | 二零一四年 | 高新區 | 甲級 | 90,000 |
| 智海大廈..... | 二零一四年 | 高新區 | 甲級 | 57,000 |
| 珠江時代廣場..... | 二零一四年 | 南城區 | 甲級 | 13,000 |
| 恒天財智大廈..... | 二零一四年 | 其他 | 甲級 | 40,000 |
| 長安國際二期..... | 二零一四年 | 南城區 | 甲級 | 50,000 |
| 正尚國際金融廣場..... | 二零一五年 | 北城區 | 甲級 | 80,000 |
| 泉石北奧中心..... | 二零一五年 | 北城區 | 甲級 | 108,000 |
| 富爾頓國際財富中心..... | 二零一五年 | 北城區 | 甲級 | 110,000 |
| 華聯購物廣場三期寫字樓..... | 二零一五年 | 南城區 | 甲級 | 44,000 |
| 西安國際中心一期..... | 二零一五年 | 南城區 | 甲級 | 140,000 |
| 利茲瀚宮..... | 二零一五年 | 南城區 | 甲級 | 67,000 |
| 旺都城市之窗..... | 二零一五年 | 高新區 | 甲級 | 213,000 |
| 方舟國際..... | 二零一五年 | 高新區 | 甲減級 | 24,000 |
| 朝陽新世界..... | 二零一五年 | 南城區 | 甲級 | 31,000 |
| 曲江諦杰國際廣場..... | 二零一五年 | 曲江新區 | 甲級 | 36,000 |

資料來源：第一太平戴維斯研究

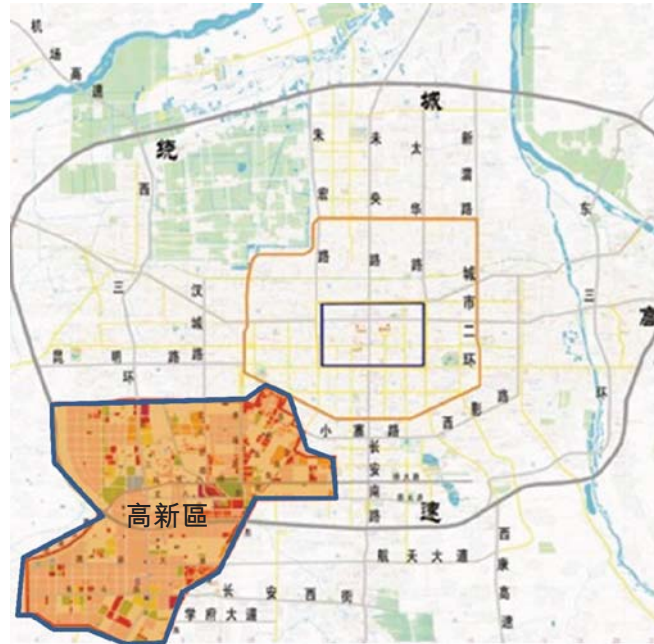
10.3. 高新區寫字樓概況

10.3.1. 高新區概況

高新區位於西安西南部，於一九九一年三月由國務院批准設立為國家級開發區。於二零一三年，高新區總土地面積為307平方公里。

西安高新區具有發達的交通網絡。該區距西安主城區7公里，距最近的火車站11公里，距西安咸陽國際機場35公里。擬建中的地鐵六號線將穿越高新區，將於二零一八年竣工，從而為進入主城區提供更便捷的通道。

圖10-5：西安高新區位置



資料來源：高新區管理委員會

西安高新區目前有8,000多家高新技術企業，包括近100家財富500強企業及其附屬公司研發中心。高新區註冊企業的總工業產出佔西安本地生產總值的約30%。

西安高新區的支柱產業包括IT(信息技術)業、高技術行業、電子、設備與汽車製造業，以及生物技術和製藥公司等。其中具有代表性的企業包括甲骨文(Oracle)、愛默生電氣、華為技術公司、中興通訊、SPSS(統計產品與服務解決方案)、奇夢達、Sybase，日本NTTDate、NEC，台灣新蛋、富士通，以及金蝶軟件公司等。

高新區中心商業區

高新區中心商業區位於高新區南部，以錦業路為主軸，由西安市政府於二零零三年規劃，總面積約2平方公里，規劃總建築面積約2百萬平方米。

高新區中心商業區核心為商業，大部份已竣工、正在施工或擬建項目均定位為寫字樓。大部份地塊已於二零零四年後陸續完成交易，目前已竣工項目主要位於高新區商業中心區北部，包括都市之門(高新區管理委員會所在地)與匯鑫IBC大廈，綠地世紀城居住項目，以及假日酒店項目和西安綠地筆克國際會展中心等。綠地集團是高新區中心商業區的最大地主，其項目面積總計約1.2百萬平方米。

高新區中心商業區吸引了許多知名開發商、投資者以及四星級和五星級酒店經營者，如綠地集團、中鐵集團、中投集團和華美達酒店集團，其地標項目中鐵西安中心、綠地中

心(一期與二期)、綠地繽紛城，以及華美達酒店等項目，預計將於未來五年竣工。規劃中沿著錦業路的地鐵六號線將於二零一八年竣工，從而為從高新區進入主城區提供更便捷的通道，高新區中心商業區預期將發展成為西安最為成熟的商業區，聚集一批優質項目以及大量優質租戶與終端用戶。

10.3.2. 高新區寫字樓市場概況

高新區是西安最大、最成熟且最昂貴的寫字樓次市場，其首個甲級寫字樓建築於二零零三年建成。於二零一三年底，高新區共有六座甲級寫字樓，辦公室總建築面積達462,000平方米，佔全市存量的51.3%。與南城區和北城區的寫字樓相比，高新區的寫字樓規格標準更高，其突出代表為高新國際商務中心、西港國際大廈以及Linking International大廈。

由於聚集了許多知名IT和高新技術企業、海外公司，以及許多優質住宅區和完善的零售設施，高新區對高檔寫字樓空間的需求比其他三個商業區的任何一個都更為強勁。因此，高新區的寫字樓市場比總體市場表現更佳，於二零一三年底空置率降至12.3%，比西安平均空置率低6.7個百分點。而且，近三年來的登記淨吸納率達56,000平方米，佔全市總面積的66.7%，其中以IT和高技術產業、製造業、商貿公司為主要需求驅動力。

高新區甲級寫字樓近五年的租金複合年增長率達6.6%，二零一三年同比增長率為2.8%，達每月每平方米人民幣116.0元，為全市最高，比全市平均值高13.5%。

10.3.3. 高新區前景

未來三年，高新區甲級寫字樓市場供應量預期仍有增長，有九個項目將交付使用，屆時寫字樓總建築面積將達989,000平方米，佔同期西安市總供應量的42.7%。因此，高新區甲級寫字樓存量預期將於二零一六年底達到目前的三倍。

雖然需求仍在增長，但大量的供應仍將推動高新區寫字樓空置率的上升，這將使業主間的競爭加劇，從而在短期內壓制租金的上漲。然而，在這些項目竣工後，由於多數新項目的規格均更高，高新區將進一步升級。值得注意的是，在中鐵西安中心和綠地中心1座於二零一六年交付使用後，高新區次市場將迎來西安市第一批國際甲級寫字樓。

表10-5：二零一四年至二零一六年高新區寫字樓供應量

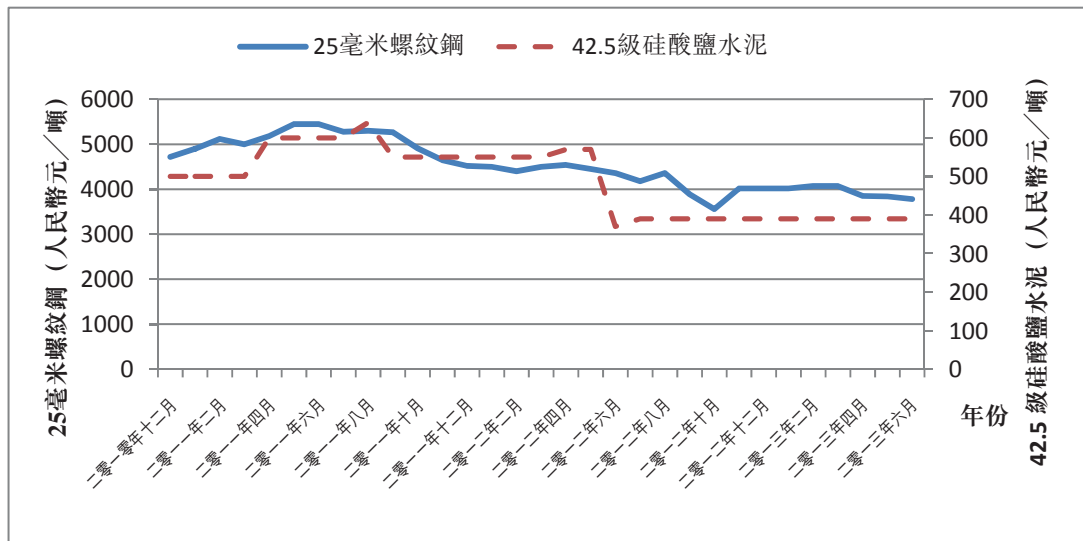
| 項目 | 竣工期 | 等級 | 建築面積 (平方米) |
|----------------|-------|-----|---------------|
| 領海大廈..... | 二零一四年 | 甲級 | 90,000 |
| 智海大廈..... | 二零一四年 | 甲級 | 57,000 |
| 旺都城市之窗..... | 二零一五年 | 甲級 | 213,000 |
| 方舟國際..... | 二零一五年 | 甲減級 | 24,000 |
| 世紀金花..... | 二零一六年 | 甲級 | 156,000 |
| 中鐵西安中心..... | 二零一六年 | 甲A級 | 133,500 |
| 綠地中心1座..... | 二零一六年 | 甲A級 | 170,000 |
| 摩爾中心..... | 二零一六年 | 甲減級 | 116,000 |
| 啟迪·清揚時代1期..... | 二零一六年 | 甲級 | 30,000 |

來源：第一太平戴維斯研究

11. 建築材料及其他原材料的價格

於二零一二年及二零一三年期間，鋼材及水泥等建材價格下跌。第一太平戴維斯預料，鋼材及水泥價格將於二零一四年維持在二零一三年的相若水平。建材價格下跌對房地產開發商有利。

下圖列示中國鋼材及水泥價格於二零一零年至二零一三年第二季的歷史走勢。



資料來源：Rider Levett Bucknall。

附註：

- (i) Rider Levett Bucknall 擅長各方面的工料測量，提供一系列綜合的專業服務。
- (ii) 「鋼價」指25毫米螺紋鋼(建造業常用於住所及房屋的建材)在北京市的平均批發現貨價。
- (iii) 「水泥價」指42.5級硅酸鹽水泥在北京市的平均批發現貨價。

本報告的局限性

本報告包含的前瞻性陳述為第一太平戴維斯(香港)有限公司(「顧問」)對未來的看法、預期、預測及假設。顧問強調，除歷史事實外，本報告中所列所有此類預測與陳述應被視作對可能事件的參考性評估而非必然事件。做出假設的過程包括對多項變量的假設，而這些變量對瞬息萬變的環境十分敏感。因此，顧問提請閣下注意，任何一個變量的變化均會對結果造成重大影響。

顧問不保證會取得本報告所列預測結果，亦不保證此類預測及前瞻性陳述一定是正確的，因此，閣下應注意不要過於依賴此類陳述。除非根據法律要求，顧問沒有義務公開更新或修訂本報告中所列前瞻性陳述，不論出於新資料、未來事件或其他原因。鑒於本警戒性聲明，本概要報告中的所有前瞻性陳述均有效。

本報告由顧問出於提供資料之唯一目的編製。儘管在編製本報告的過程中，顧問履行了合理的注意義務，但是變化可能發生，因此具體細節不構成全部或部份提案或合同。相關方不應依賴這些事實陳述及聲明，而應審核此類內容或參照準確情況。顧問未就本報告中資料的準確性、合理性或完整性做出任何明示或暗示的聲明、保證或承諾。在編製本報告時，顧問借助外部第三方資料及數據模型，以生成前瞻性陳述。謹請注意，顧問特此說明，其未對此處所引任何外部第三方文件或資料進行獨立的核證。本報告僅限於其中所述事項，且未對本報告所明述之事項外的任何事項做出暗示或推論。

此致

國瑞置業有限公司

中銀國際亞洲有限公司

列位董事 台照

第一太平戴維斯(香港)有限公司

Simon Smith

高級總監

研究和諮詢部門主管

謹啓

二零一四年六月