

## 行業概覽

本節載有關於中國經濟及我們所經營行業的資料及統計數字。有關資料及數據部分取材自可供公開查閱的政府及官方資料，概非由我們委託編製。我們相信有關資料及統計數字的來源為這些資料的合適來源，且我們並無理由相信有關資料屬失實或具誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料屬失實或具誤導成份。我們、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或[編纂]或彼等或我們任何董事、聯屬人士、顧問或參與[編纂]的任何其他各方並無獨立核實有關資料，亦無對其正確性或準確性發表任何聲明。然而，我們在摘錄及轉載有關資料及統計數字時已合理審慎行事。

### 中國經濟概覽

自中國政府於一九七八年推行改革開放政策以來，中國經濟迅速增長。二零零九年至二零一四年，中國名義GDP按13.0%的複合年增長率增長，於二零一四年達約人民幣636,139億元，使中國成為世界增長最快的經濟體之一。

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數字。

	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	二零一四年	複合年 增長率
名義GDP							
(人民幣十億元) .....	34,562.9	40,890.3	48,412.4	53,412.3	58,801.9	63,613.9	13.0%
人口(百萬人) .....	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	0.5%
固定資產投資							
(人民幣十億元) .....	22,459.9	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,629.4	51,276.1	18.0%
人均GDP(人民幣元) .....	25,963.0	30,567.0	36,018.0	39,544.0	43,320.0	46,629.0	12.4%
實際GDP增長率(%) .....	9.2	10.6	9.5	7.7	7.7	7.3	不適用

資料來源：中國國家統計局(「中國國家統計局」)

### 中國房地產市場概覽

#### 中國房地產市場的主要增長動力

除中國經濟整體增長外，推動中國房地產市場增長的主要因素包括城鎮化進程加快及可支配收入增加。

## 行業概覽

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數字。

	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	二零一四年	複合年 增長率
城鎮人口(百萬人) .....	645.1	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	3.0%
城鎮化率(%).....	48.3	49.9	51.3	52.6	53.7	54.8	不適用
城鎮居民的人均可支配 收入(人民幣元) .....	17,174.7	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,467.0	28,843.9	10.9%

資料來源：中國國家統計局

此外，房地產需求亦受中國按揭貸款市場的興起及發展所推動。由於中國房地產開發市場環境理想，房地產開發投資由二零零九年約人民幣36,242億元增至二零一四年約人民幣95,036億元，複合年增長率約為21.3%。

下表載列所示年度有關中國房地產市場的選定數據。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	複合年 增長率
房地產開發投資 (人民幣十億元) .....	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4	8,601.3	9,503.6	21.3%
已售商品房總建築面積 <sup>(1)</sup> (百萬平方米) .....	947.6	1,047.6	1,093.7	1,113.0	1,305.5	1,206.5	4.9%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米) .....	861.8	933.8	965.3	984.7	1,157.2	1,051.8	4.1%
商品房平均售價 <sup>(2)</sup> (每平方米人民幣元) ...	4,681.0	5,032.0	5,357.1	5,791.0	6,237.0	6,323.4 <sup>(2)</sup>	6.2%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) ...	4,459.0	4,725.0	4,993.2	5,429.9	5,850.0	5,932.3 <sup>(3)</sup>	5.9%
商品房銷售收益總額 <sup>(1)</sup> (人民幣十億元) .....	4,435.5	5,272.1	5,858.9	6,445.6	8,142.8	7,629.2	11.5%
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) .....	3,843.3	4,412.1	4,819.8	5,346.7	6,769.5	6,239.6	10.2%

資料來源：中國國家統計局

(1) 包括住宅物業、辦公樓、商用地產及其他

(2) 按「商品房銷售收益總額」除以「已售商品房總建築面積」計算

(3) 按「住宅物業銷售收益總額」除以「已售住宅物業總建築面積」計算

## 行業概覽

中國已售商品房的平均售價由二零零九年每平方米約人民幣4,681元增至二零一三年每平方米約人民幣6,237元，而住宅物業的平均售價由二零零九年每平方米約人民幣4,459元增至二零一三年每平方米約人民幣5,850元。

### 中國房地產政策的近期發展

中國的房地產市場受多項政府法規規管。中國政府透過頒布法律及法規以及實施行業政策及其他經濟措施，直接及間接對中國房地產行業的發展產生重大影響。在過去數年，為抑制房地產市場過熱，中國政府實施了多項限制措施以穩定房價。最近，該等措施有些已放寬。有關中國房地產政策的近期發展詳情，請參閱下文「中國選定城市的房地產市場」一節及本文件的「中國監管概覽－關於穩定住房價格的措施」一節。

### 本集團的市場份額及排名

我們相信，我們在福建省及福建省省會福州市擁有領先的市場地位。根據中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合編撰的「2015福建省房地產開發企業20強」及「2015中國房地產開發企業50強」，以整套標準，包括規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、經營業績、創新及社會責任計，我們分別在福建省及全國排名第一及第33位。根據中國房產信息集團的資料，根據開發商按地方法規向福州房地產交易中心報告的預售資料，按截至二零一四年十二月三十一日止年度的預售計，我們在福州市的城區（即鼓樓區、台江區、倉山區、馬尾區及晉安區）中排名第一。

### 海峽西岸經濟區的發展

建立海峽西岸經濟區的構思於二零零四年正式提出，並於二零零五年獲福建省政府批准促進區域合作及貿易自由化。於二零零六年，《支持海峽西岸經濟發展》聲明正式納入中央政府的「中國十一五規劃」中。於二零零九年五月六日，國務院發佈《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》（國發[2009] 24號），據此，中國政府擬加快建設海峽西岸經濟區以促進全國沿海整體經濟，將海外資本引入中國中西部地區以及加強與台灣的經濟合作。

海峽西岸經濟區包括福建省福州、廈門、漳州、泉州、莆田、三明、南平、龍岩及寧德，浙江省溫州、麗水及衢州，廣東省汕頭、梅州、潮州及揭陽；以及江西省上饒、鷹潭、撫州及贛州。

## 行業概覽

海峽西岸經濟區佔地約270,000平方公里，以作為數以百萬計海外華僑之鄉而聞名於世，享有得天獨厚的天然及社會資源。由於海峽西岸經濟區位置優越，鄰近台灣、香港及澳門，故其經濟發展蓬勃。

我們認為，福建省為海峽西岸經濟區的主要組成部分。憑藉其於台灣海峽的地理位置，我們認為福建省準備就緒擔當海峽西岸經濟區連接珠三角及長三角（兩者均為中國最發達地區）以及中國中部廣大地區的樞紐。

福建省於二零一四年的人均GDP達人民幣63,472元，而城鎮居民的人均可支配收入達人民幣30,722元，較二零一三年分別增長9.1%及9.0%，兩者均高於同期全國增長率。我們相信，經濟表現強勁將會推動這地區房地產市場的持續需求。

### 中國選定城市的房地產市場

#### 福州市

福州市為福建省的省會，位於中國東南部，面向台灣海峽。福州市是海峽西岸經濟區政治、經濟和文化中心，土地總面積約為11,968百萬平方米，涵蓋五個城區包括鼓樓區、台江區、倉山區、馬尾區及晉安區。福州市乃福建省的主要經濟樞紐，企業文化深厚。

根據福州市統計局的資料，於二零一四年年底，福州市人口約為7.4百萬人。於二零一四年，福州市的名義GDP達約人民幣5,169億元，人均名義GDP為人民幣64,045元。下表載列所示年度福州市的選定經濟指標：

	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	二零一四年	複合年 增長率
總人口(百萬人) .....	6.9	7.1	7.2	7.3	7.3	7.4	1.5%
城鎮化率(%) .....	58.5	62.0	63.3	64.8	65.9	66.9	不適用
名義GDP(人民幣十億元)	260.4	312.3	373.6	421.1	467.8	516.9	14.7%
人均GDP(人民幣元) .....	37,041	44,000	52,152	58,202	64,045	69,995	13.6%
實際GDP增長率(%) .....	13.0	14.2	13.0	12.1	11.5	10.1	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	164.7	231.7	272.0	326.6	387.0	438.9	21.7%
城鎮居民的人均可支配 收入(人民幣元) .....	20,289	22,723	26,050	29,399	32,265	32,451	9.8%

資料來源：福州市統計局

## 行業概覽

房地產投資由二零零九年的人民幣362億元增至二零一四年的人民幣1,455億元，複合年增長率為32.1%。二零一四年福州市已售商品房的總建築面積約為9.7百萬平方米，較二零一三年減少約2.9百萬平方米。

下表列示所示年度有關福州市房地產市場的主要數據：

	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	二零一四年	截至 二零一五年 九月三十日 九個月止	複合年 增長率*
房地產投資 (人民幣十億元) ....	36.2	67.1	96.3	97.2	126.5	145.5	105.9	32.1%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米) .....	6.9	6.0	6.2	8.4	12.6	9.7	6.1	7.0%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米) .....	6.5	5.3	5.3	7.3	11.1	8.2	5.1	4.8%
商品房平均售價 (每平方米人民幣元)	6,625.0	8,414.0	10,178.2	11,188.3	11,236.0	10,719.0	11,852.0	10.1%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	6,441.0	7,877.0	9,553.2	10,644.5	10,155.0	10,110.2	11,367.0	9.4%
商品房銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	45.8	50.3	63.2	94.1	141.2	103.5	71.9	17.7%
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	41.8	41.8	50.8	78.1	112.3	82.5	57.9	14.6%

資料來源：中國國家統計局、福州市統計局、中國房地產指數系統

\* 二零零九年至二零一四年

---

## 行業概覽

---

### 地方房地產政策

於二零一零年十月十日，福州市政府頒布臨時限制政策，規定自頒布日期起直至二零一零年十二月三十一日，各福州市居民家庭在福州市五個城區限購一套新住房，而能提供超過一年的當地納稅證明或社會保險繳納證明的各非福州市居民家庭則在福州市五個城區限購一套住房；對已擁有兩套或以上住房的福州市居民家庭或已擁有一套或以上住房的非福州市居民家庭或無法提供超過一年的當地納稅證明或社會保險繳納證明的非福州市居民家庭均不得在福州市五個城區購買住房。該通知亦規定，各商業銀行須暫停發放居民家庭購買第三套或以上住房貸款；以貸款購買住房的最低首付款比例為購買價的30%；以貸款購買第二套住房的最低首付比例為購買價的50%，而貸款利率不得低於有關基準借貸利率的1.1倍。

於二零一三年十一月二十五日，福州市政府再頒布一項限制性政策，提高非福州市家庭的購房標準。具體而言，住房不得售予未能提供截至購買當日止三年期間內累積超過兩年納稅證明或社會保險繳納證明的非福州市居民家庭。

於二零一四年九月二十二日，福州市政府頒布一項新政策以放寬之前推出的若干限制性政策：(i)取消市級限購措施；(ii)廢除就購買住宅物業辦理簽約(網簽)、貸款、產權登記等手續時提供一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的規定；(iii)償清購房貸款後，再次申請貸款購房者，按首貸認定；及(iv)金融機構在貸款首付款比例和利率方面按照政策規定的低限執行。

## 行業概覽

### 廈門市

廈門市是福建省的主要城市。廈門市屬於中國最早設立的四個經濟特區之一，獲得優惠經濟政策待遇，廈門市土地總面積約為1,573百萬平方米。

根據廈門市統計局的資料，於二零一四年年底，廈門市人口約為3.8百萬人。於二零一四年，廈門市的名義GDP達約人民幣3,274億元，人均名義GDP為人民幣86,531元。下表載列所示年度有關廈門市的選定經濟指標：

	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	二零一四年	複合年 增長率
總人口(百萬人) .....	3.3	3.6	3.6	3.7	3.7	3.8	2.9%
名義GDP(人民幣十億元)	173.7	206.0	253.9	281.5	301.8	327.4	13.5%
人均GDP(人民幣元) .....	52,964	60,060	70,832	77,340	81,572	86,831	10.4%
實際GDP增長率(%) .....	8.0	15.1	15.1	12.1	9.4	9.2	不適用
固定資產投資							
(人民幣十億元) .....	88.2	101.0	112.8	133.3	134.8	156.2	12.1%
城鎮居民的人均可支配收入							
(人民幣元) .....	26,130.6	29,253.1	33,565.3	37,576.1	41,360.4	39,625.0	8.7%

資料來源：廈門市統計局

房地產投資由二零零九年的人民幣295億元增至二零一四年的人民幣704億元，複合年增長率為19.0%。二零一四年廈門市已售商品房的總建築面積約為7.9百萬平方米。

## 行業概覽

下表列示所示年度有關廈門市房地產市場的主要數據：

	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	二零一四年	截至 二零一五年 九月三十日 止九個月	複合年 增長率*
房地產投資 (人民幣十億元) ....	29.5	39.6	43.8	51.9	53.2	70.4	61.2	19.0%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米) .....	5.3	4.3	4.5	6.2	7.9	7.9	4.3	8.3%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米) .....	4.0	2.4	2.7	4.8	5.8	5.1	2.4	5.0%
商品房平均售價 (每平方米人民幣元)	7,951.0	8,883.0	10,555.7	12,280.5	13,625.0	15,378.0	15,283.0	14.1%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	8,935.0	11,590.0	13,422.6	12,953.4	14,551.0	17,778.0	18,411.0	14.8%
商品房銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	42.1	37.9	47.0	75.6	107.2	121.5	65.6	23.6%
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	35.9	27.7	36.5	62.2	84.6	90.7	45.0	20.4%

資料來源：中國國家統計局及廈門市統計局、中國房地產指數系統

\* 二零零九年至二零一四年

### 地方房地產政策

於二零一一年二月二十日，廈門市政府頒布一項臨時限制政策，規定自頒布日期起直至二零一一年十二月三十一日，對已擁有一套住房的廈門市居民家庭及截至購買日期止的兩年期間內能夠提供一年以上的地方納稅證明或社會保險繳納證明的非廈門市居民家庭，僅准許向其出售一套住房，及不得向已擁有兩套或以上住房的廈門市居民家庭或擁有一套或以上住房的非廈門市居民家庭或於兩年期間內未能夠提供一年以上的地方納稅證明或社會保險繳納證明的非廈門市居民家庭出售任何住房。此外，以貸款購買第二套住房的最低首付比例為購買價的60%，而貸款利率不得低於有關基準借貸利率的1.1倍。



## 行業概覽

於二零一三年四月二日，廈門市政府再頒布一項限制政策，重新確認於二零一一年二月二十日頒布的限制政策。此外，非廈門市居民家庭不能透過呈交稅項或社會保險的補充付款證明購買住房。

於二零一四年八月二十日，廈門市國土資源與房產管理局及其他五個市級部門聯合頒布《關於促進房地產市場平穩健康發展的實施意見》，建議對之前頒布的住房限購措施作出若干調整。因此，集美區、海滄區、同安區及翔安區不再執行住房限購措施；而思明區及湖里區則不再執行有關非普通商品住房的住房限購措施。於二零一五年一月十五日，廈門市人民政府再頒布政策，訂明思明區及湖里區不再執行限購措施。

### 漳州市

漳州市在傳統上為農業重鎮，是福建省連接兩個經濟活動蓬勃的經濟特區廣東省廈門及汕頭的主要城市，土地總面積約為12,607百萬平方米。

根據漳州市統計局的資料，於二零一四年年底，漳州市人口約為5.0百萬人。於二零一四年，漳州市的名義GDP達約人民幣2,506億元，人均GDP為人民幣50,685元。下表載列所示年度有關漳州市的選定經濟指標：

	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	二零一四年	複合年 增長率
總人口(百萬人) .....	4.8	4.8	4.8	4.9	4.9	5.0	0.8%
城鎮化率(%) .....	43.3	46.7	47.9	52.0	53.0	53.8	不適用
名義GDP(人民幣十億元)	117.8	143.1	176.8	201.3	224.6	250.6	16.3%
人均GDP(人民幣元) .....	24,619	29,771	36,793	41,333	45,702	50,685	15.5%
實際GDP增長率(%) .....	13.3	14.9	14.7	12.6	11.5	11.3	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	57.9	83.7	111.6	148.7	176.1	213.5	29.8%
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元) .....	16,616	18,482	21,137	23,951	26,471	25,741	9.1%

資料來源：漳州市統計局

## 行業概覽

房地產投資由二零零九年的人民幣99億元增至二零一四年的人民幣472億元，複合年增長率為36.6%。二零一四年漳州市已售商品房的總建築面積約為4.7百萬平方米，較二零一三年減少約0.2百萬平方米。

下表列示所示年度有關漳州市房地產市場的主要數據：

	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	二零一四年	截至 二零一五年 九月三十日 止九個月	複合年 增長率*
房地產投資 (人民幣十億元) ....	9.9	16.0	22.3	25.4	35.6	47.2	39.9	36.6%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米) .....	2.8	2.9	3.4	3.5	4.9	4.7	3.8	11.2%
已售住宅物業總建築 面積(百萬平方米)	— <sup>(1)</sup>	2.6	3.0	2.9	4.3	4.2	3.4	不適用
商品房平均售價 (每平方米人民幣元)	3,539.5 <sup>(2)</sup>	4,268.0	5,453.0	5,606.0	6,145.0	5,805.0	5,985.0	10.4%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	— <sup>(1)</sup>	4,068.0	4,919.0	5,281.0	5,909.0	5,580.0	5,851.0	不適用
商品房銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	9.8	12.2	18.5	19.7	30.1	27.6	22.6	23.0%
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	8.9	10.5	14.7	15.5	25.3	23.3	20.0	21.2

資料來源：漳州市統計局、中國房地產指數系統

(1) 無可用數據

(2) 按「商品房銷售收益總額」除以「已售商品房總建築面積」計算

\* 二零零九年至二零一四年

### 地方房地產政策

於二零一一年三月二十三日，漳州市政府頒布限制政策，規定自二零一一年一月二十八日起，對個人購買住房不足五年轉手交易的按其銷售收入全額徵稅。此外，以貸款購買第二套住房的最低首付款比例為購買價的60%，而貸款利率不得低於有關基準貸款利率的1.1倍。

## 行業概覽

### 上海市

上海市是中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一，亦為中國的經濟及金融中心。不少知名國內企業和跨國公司均於上海設立總部，當地亦是中國建立首個自由貿易試驗區的地方。上海市土地總面積約為6,341百萬平方米。

根據上海市統計局的資料，於二零一四年年底，上海市人口約為24.3百萬人。於二零一四年，上海市的名義GDP達約人民幣23,561億元，人均名義GDP為人民幣97,300元。下表載列所示年度有關上海市的選定經濟指標：

	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	二零一四年	複合年 增長率
總人口(百萬人) .....	22.1	23.0	23.5	23.8	24.2	24.3	1.9%
城鎮化率(%).....	88.6	89.3	89.3	89.3	89.6	— <sup>(1)</sup>	不適用
名義GDP(人民幣十億元)	1,504.6	1,716.6	1,919.6	2,018.2	2,181.8	2,356.1	9.4%
人均GDP(人民幣元) .....	69,165	76,074	82,560	85,373	90,092	97,300	7.1%
實際GDP增長率(%).....	8.2	10.3	8.2	7.5	7.7	7.0	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	527.3	531.8	506.7	525.4	564.8	601.6	2.7%
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元) .....	28,838	31,838	36,230	40,188	43,851	47,710	10.6%

資料來源：上海市統計局

(1) 無可用數據

房地產投資由二零零九年的人民幣1,464億元增至二零一四年的人民幣3,206億元，複合年增長率為17.0%。二零一四年上海市已售商品房的總建築面積約為20.8百萬平方米，較二零一三年減少約3.0百萬平方米。

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 行業概覽

下表列示所示年度有關上海市房地產市場的主要數據。

	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	二零一四年	截至 二零一五年 九月三十日 止九個月	複合年 增長率*
房地產投資 (人民幣十億元) ....	146.4	198.1	217.0	238.1	282.0	320.6	237.5	17.0%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米) .....	33.7	20.6	17.9	19.0	23.8	20.8	16.8	(9.2%)
已售住宅物業總建築 面積(百萬平方米)	29.3	16.9	15.0	15.9	20.2	17.8	14.0	(9.5%)
商品房平均售價 (每平方米人民幣元)	12,840.0	14,464.0	14,603.2	14,061.4	16,420.0	16,787.0	20,639.0	5.5%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	12,364.0	14,290.0	13,565.8	13,869.9	16,192.0	16,415.0	21,143.0	5.8%
商品房銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	433.0	296.0	256.9	266.9	391.2	350.0	347.5	(4.2%)
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	362.0	239.5	198.2	220.9	326.4	292.3	296.4	(4.2%)

資料來源：中國國家統計局及上海市統計局、中國房地產指數系統

\* 二零零九年至二零一四年

### 地方房地產政策

於二零一零年十月七日，上海市政府頒布限制政策，規定當地及外省市居民家庭只能在上海市新購一套住房(含二手存量住房)。各商業銀行對居民家庭貸款購買住房的，其首付款比例不得低於總購買價的30%。對貸款購買第二套住房的，其首付款比例不得低於總購買價的50%，而貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。對貸款購買第三套或以上住房的，停止發放住房貸款。

於二零一一年一月三十一日，上海市政府頒布一項限制政策訂明，對已擁有一套住房的上海市居民家庭或截至購買日期止的兩年期間內能夠提供一年以上的地方納稅證明或社會保險繳納(城鎮社會保險)證明的非上海市居民家庭，僅准許向其出售一套住房(新或二

## 行業概覽

手)，及不得向已擁有一套以上住房的上海市居民家庭或已擁有住房的非上海市居民家庭或於兩年期間內未能夠提供一年以上的地方納稅證明或社會保險繳納（城鎮社會保險）的非上海市居民家庭出售任何物業。

於二零一三年三月三十日，上海市政府再頒布一項政策，規定嚴格執行國家及當地的住房限購措施和相關操作口徑以及嚴格實施差別化住房信貸政策。

於二零一三年十一月八日，上海市住房保障和房屋管理局頒布《關於嚴格執行住房限購措施有關問題的通知》，將非上海居民家庭在上海市購買住房繳納稅收或社保年限從「能提供自購房之日起算的前2年內在本市累計繳納1年以上」調整為「能提供自購房之日起算的前3年內在本市累計繳納2年以上」。

### 杭州市

杭州市為浙江省的省會，位於中國東南部，土地總面積約為16,596百萬平方米。

根據杭州市統計局的資料，於二零一四年年底，杭州市人口約為8.9百萬人。於二零一四年，杭州市的名義GDP達約人民幣9,201億元，人均名義GDP為人民幣103,757元。下表載列所示年度有關杭州市的選定經濟指標：

	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	二零一四年	複合年 增長率
總人口(百萬人) .....	8.3	8.7	8.7	8.8	8.8	8.9	1.3%
城鎮化率(%).....	— <sup>(1)</sup>	73.3	73.9	74.3	74.9	75.1	不適用
名義GDP(人民幣十億元)	508.8	594.9	701.9	780.2	834.4	920.1	12.6%
人均GDP(人民幣元) .....	61,533	69,828	80,478	88,962	94,566	103,757	11.0%
實際GDP增長率(%) .....	10.0	12.0	10.1	9.0	8.0	8.2	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	219.5	265.2	310.0	372.3	426.4	495.3	17.7%
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元) .....	26,864	30,035	34,065	37,511	39,310	44,632	10.7%

資料來源：杭州市統計局

(1) 無可用數據

## 行業概覽

房地產投資由二零零九年的人民幣705億元增至二零一四年的人民幣2,301億元，複合年增長率為26.7%。二零一四年杭州市已售商品房的總建築面積約為11.2百萬平方米，較二零一三年減少約0.2百萬平方米。

下表列示所示年度有關杭州市房地產市場的主要數據：

	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	二零一四年	截至 二零一五年 九月三十日 止九個月	複合年 增長率*
房地產投資 (人民幣十億元) ....	70.5	95.6	130.3	159.7	185.3	230.1	185.4	26.7%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米) .....	14.6	9.9	7.4	10.9	11.4	11.2	10.3	(5.1%)
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米) .....	13.1	8.0	6.0	9.2	9.7	9.5	9.1	(6.2%)
商品房平均售價 (每平方米人民幣元)	10,555.0	14,132.0	13,286.0	13,447.4	15,022.0	13,896.0	14,504.0	5.7%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	10,613.0	14,259.0	12,748.6	13,291.7	14,679.0	14,035.0	14,765.0	5.7%
商品房銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	153.7	139.7	97.5	146.5	171.1	156.0	149.4	0.3%
住宅物業銷售收益總額 (人民幣十億元) ....	139.5	113.7	76.2	122.3	142.2	133.7	133.8	(0.8%)

資料來源：中國國家統計局及杭州市統計局、中國房地產指數系統

\* 二零零九年至二零一四年

### 地方房地產政策

於二零一一年二月二十八日，杭州市政府頒布限制政策，規定已擁有一套住房的杭州市居民家庭或能提供自購房之日起算的前兩年內在當地累計繳納一年以上稅項證明或社會保險(城鎮社會保險)繳納證明的非杭州市居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)；而對已擁有兩套或以上住房的杭州市居民家庭或已擁有一套或以上住房的非杭州市

## 行業概覽

居民家庭或不能提供兩年內在當地累計繳納一年以上稅項繳納證明或社會保險（城鎮社會保險）繳納證明的非杭州市居民家庭，不得向其售房。而且，以貸款購買第二套住房的最低首付款比例為購買價的60%，而貸款利率不得低於有關基準貸款利率的1.1倍。

於二零一三年三月三十一日，杭州市政府再頒布一項通知，嚴格執行住房限購措施以及嚴格實施差別化住房信貸政策。

於二零一四年七月二十九日，杭州市政府廢除餘杭區及蕭山區的購房限制以及城鎮區內總建築面積少於140平方米的住房（包括新及二手住房）的購買限制。於二零一四年八月二十九日，杭州市人民政府頒布另一項政策，訂明自同日起，杭州市住房保障和房產管理局將不再提供有關購買總建築面積少於140平方米的住房的住房狀況查詢記錄。

### 中國房地產市場的競爭

中國房地產行業高度分散且競爭激烈。於二零一三年，以銷售價值計，中國首100大物業企業所佔總市場份額少於30%。然而，過去六年來，首100大企業的總市場份額逐步上升，中國的物業市場的集中度有所提高。作為中國的房地產開發商，我們主要與專注於在中國開發住宅物業的其他中國領先房地產開發企業競爭。我們在產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、購得土地的能力等許多方面競爭。

下表載列所示期間中國首100大物業企業的市場份額：

	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	二零一四年
市場份額 <sup>(1)</sup>						
首10大企業 .....	8.57%	11.31%	10.52%	12.37%	13.25%	16.69%
首20大企業 .....	12.57%	16.08%	14.37%	17.12%	18.10%	22.10%
首50大企業 .....	19.32%	22.33%	19.65%	29.34%	24.12%	28.83%
首100大企業 .....	25.00%	26.92%	24.92%	35.17%	29.48%	31.96%

資料來源：中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

(1) 市場份額為相關房地產企業於所示年度的年銷售金額佔整體市場銷售金額的比例。

---

## 行業概覽

---

近年來，越來越多中國及海外的房地產開發商進入我們營運所在城市的房地產開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。此外，中國政府已實施一系列政策控制中國房地產行業的增長及抑制過熱情況及外商投資。我們認為中國房地產開發行業的主要進入門檻包括潛在進入者對地方房地產市場狀況的了解有限且於這些市場的品牌知名度不足。我們認為中國房地產行業仍具有巨大增長潛力。我們相信，憑藉我們自二零零三年起在房地產開發方面的豐富經驗、我們專注於在海峽西岸經濟區及中國其他一二線城市為中高收入家庭開發中高檔住宅物業的策略、我們享負盛名的品牌及高效的管理團隊，我們能夠及時有效地應對中國房地產市場的挑戰。我們在進新市場時或會面對更多競爭對手。

### 主要建築材料價格

根據來自彭博的公開可得資料，鋼筋(樓宇結構的主要原材料)的年平均市價由二零一二年每噸人民幣3,931元降至二零一三年每噸人民幣3,573元。於二零一四年，鋼筋的平均市價為每噸人民幣3,155元。焦煤(生產水泥的主要成份)的平均價格由二零一二年每噸人民幣1,751元降至二零一三年每噸人民幣1,466元。於二零一四年，焦煤的平均市價為每噸人民幣1,085元。

### 資料來源

我們相信，採納被視為可靠的中國多個政府機構官方數據及公佈和數據庫(如彭博)的資料編製本節所載的資料及統計數據，乃符合一般市場慣例。我們在編製有關資料及統計數據時乃以下列假設為依據：

- 中國政府轄下統計局刊發的所有數據均屬真實準確；及
- 向有關地方房屋管理局收集的所有關於住宅銷售交易的資料均屬真實準確。

董事確認，自最後實際可行日期以來，市場資料概無出現可能使本節所載資料存有保留意見、相抵觸或影響本節所載資料的不利變動。