

## 行業概覽

本節載列有關中國經濟及我們營運所在的房地產行業的資料數據。本節下文的資料部分摘錄及取材自各類政府官方刊物及委託戴德梁行編製的市場研究報告。詳情請參閱下文「資料來源」一段。我們相信，資料來源適合下文資料數據（包括所識別日後期間的前瞻性資料），並已合理謹慎地摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信，該等資料在任何重要方面屬虛假、具誤導性或遺漏致使該等資料在任何重要方面屬虛假或具誤導性的任何事實。有關資料並未經我們、獨家保薦人，或我們或其各自聯屬人士、顧問，或參與介紹上市的任何人士獨立核實，概無就其正確性、準確性及完整性發表任何聲明。所載若干資料數據（包括摘錄自中國官方及政府刊物及來源）與中國境內或境外第三方編製的其他資料數據未必一致。董事採取合理謹慎的措施後確認，自戴德梁行報告日期起，市場資料並無發生不利變動，可能致使限制、否定本節所披露的資料或對其造成影響。

### 資料來源

針對介紹上市，我們已委託戴德梁行編製市場研究報告，部分用於本上市文件，提供有關中國經濟、中國房地產市場（尤指河南省及海南省特定區域）及我們營運所在的房地產行業資料。戴德梁行就編製戴德梁行報告，向我們收取人民幣285,000元的總費用，我們認為該報告費用符合市價。

戴德梁行為全球性房地產諮詢公司，提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究及預測估值。戴德梁行在52個國家設有208個辦事處。

戴德梁行亦擔任介紹上市的物業估值師。戴德梁行編製的物業估值報告與我們的物業權益有關，載於本上市文件附錄三。戴德梁行報告及物業估值報告由戴德梁行兩大互相獨立的業務部門進行編製。戴德梁行的指定市場研究團隊主要編製戴德梁行報告，報告依據中國政府、知名研究機構及戴德梁行專屬數據庫的數據。研究過程中，戴德梁行採訪了當地行業的專業人士及本公司管理層。

以下載列戴德梁行採用上述資料來源，視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；
- 戴德梁行了解數據收集方法，中國指數研究院訂閱數據的數據來源；及

## 行業概覽

- 戴德梁行訪談所得資料僅供參考，而本報告結果並非基於訪談結果。然而，戴德梁行向位於戴德梁行報告所涵蓋區域之政府及私人客戶所提供的市場研究，往績記錄良好，因此，訪談所獲資料可視為可靠。

編製戴德梁行報告時，戴德梁行倚賴於下列假設：

- 並無任何政治或行政事件發展顯著影響中國（尤其是研究領域）的公眾信心，從而有損商業活動、遊客數目和國內旅遊業；
- 輔助基礎設施，如淡水、污水處理、電力和天然氣，將會穩定及可靠地供應及生產，維持最終用戶的滿意度；
- 往返研究區域及研究區內的現有交通系統將保持不變及得到改善，達到城市交通暢通要求；及
- 為中國（尤其是研究區域）帶來主要貿易、投資者和遊客的國家的經濟近期不會出現顯著和持續的衰退。

## 中國經濟概覽

過去幾年，儘管全球經濟環境波動影響中國經濟，中國國內生產總值維持高水平增長，從2008年的約人民幣300,670億元增長一倍至2014年的約人民幣636,139億元，年複合增長率約為13.3%，原因是受多項宏觀經濟政策調整及控制措施的推動。根據中國國家統計局數據，中國2010年第二季度的名義國內生產總值超越日本，成為全球第二大經濟體。

下表載列所示年度中國主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
國內生產總值 (人民幣十億元)	30,067.00	34,090.30	40,151.30	47,310.40	51,947.00	56,884.50	63,613.87	13.30%
人均國內生產總值 (人民幣元)	22,698.00	25,607.50	30,015.10	35,197.80	38,459.50	41,907.60	46,629.00	12.75%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	15,780.80	17,174.70	19,109.40	21,809.80	24,564.70	26,467.00	28,843.85	10.75%
固定資產投資 (人民幣十億元)	17,282.84	22,459.90	25,168.40	31,148.50	37,469.50	44,629.40	51,276.07	19.87%
人口(百萬人)	1,328.02	1,334.50	1,340.90	1,347.40	1,354.00	1,360.70	1,367.82	0.49%
城鎮化率	45.68%	48.30%	50.00%	51.30%	52.60%	53.70%	54.80%	3.08%

資料來源：2008年至2013年的數據來自中國統計年鑒(2009-2014)，2014年的數據來自中國國家統計局

---

## 行業概覽

---

在中國政府宏觀經濟政策的引導推動下，城鎮居民的人均可支配收入從2008年的約人民幣15,780.8元大幅增至2014年底的約人民幣28,843.9元。可支配收入的強勢增長，顯示出城鎮居民的消費意欲逐步增強，購買力顯著提高。

中國經濟發展加速了城鎮化步伐。過去幾年，中國的城鎮化率由2008年的約45.7%增至2014年的約54.8%。城鎮化人口增加1%表明約增加13百萬人口湧入城市，預計帶動中國城市的大量住房及消費需求。根據中國國務院發佈的「國家新型城鎮化規劃(2014-2020)」，未來將實行若干措施增加中國城鎮化水平及質量，到2020年城鎮化率達60%。

### 中國房地產市場概覽

中國政府實施若干政策，有意穩定中國房地產價格，控制中國房地產貸款。有關政策主要根據經濟狀況及宏觀經濟控制需求，控制投機購買行為，調整固定資產投資項目的最低資本比率。有關政策的詳情，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

此外，根據國務院總理李克強於2014年3月的第十二次全國人民代表大會第二次會議所作的「政府工作報告」，中國政府將針對不同城市情況分類調控，增加中小套型商品房和共有產權住房供應，抑制投機投資性需求，促進房地產市場持續健康發展。

受國內投資、消費及中國經濟快速發展的影響，中國的房地產市場也處於快速發展之中。房地產開發項目總投資從2008年的約人民幣31,203億元增至2014年的約人民幣95,036億元，年複合增長率約為20.4%。根據中國國家統計局發佈的數據，於2014年，已竣工商品房的總建築面積約為1,074.6百萬平方米，在建商品房的總建築面積約為7,264.8百萬平方米，已出售的商品房總建築面積約為1,206.5百萬平方米。與2008年相比，所有該等數據均呈現出顯著增長。與此同時，投資者對房地產市場需求量的增加，導致其交易量及交易價格也不斷上升。商品房的平均售價從2008年的約人民幣3,800.0元／平方米增至2014年的約人民幣6,323.5元／平方米，年複合增長率約為8.9%。

## 行業概覽

下表載列所示年度中國主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年至 2014年)
房地產投資(人民幣十億元)	3,120.32	3,624.00	4,826.00	6,180.00	7,180.00	8,601.00	9,503.56	20.40%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	2,832.66	3,203.68	4,053.56	5,067.75	5,734.18	6,655.72	7,264.82	17.00%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	665.45	726.77	787.44	926.20	994.25	1,014.35	1,074.59	8.31%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	659.70	947.55	1,047.65	1,093.67	1,113.04	1,305.51	1,206.49	10.58%
已售商品房總銷售額 (人民幣十億元)	2,506.82	4,435.52	5,272.12	5,858.89	6,445.58	8,142.83	7,629.24	20.38%
商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	3,800.00	4,681.00	5,032.00	5,357.00	5,791.00	6,237.00	6,323.53	8.86%

資料來源：中國國家統計局

### 競爭

中國河南省、海南省及其他地區的房地產市場分散且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括在我們經營所在的城市或市場擁有廣泛業務的主要全國性及區域性的房地產開發商以及當地房地產開發商。我們認為，住宅及商業物業開發行業的主要競爭因素包括土地收購、地理位置、管理經驗、財務資源、可用運輸基本設施、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量。

### 中國被選地區的房地產市場

#### 河南省

##### 河南省經濟概覽

河南省位於中國中東部、黃河中下游區域，總人口約為106百萬人。截至2014年底，河南省的城鎮化率約為45.2%。於2013年，在中國，河南省的本地生產總值及房地產投資總額分別名列第五及第八。

於2014年，河南省的本地生產總值約為人民幣34,939億元，較去年增長約8.7%。於2014年，第一產業、第二產業及第三產業佔河南省本地生產總值的比例已調整為11.9:51.2:36.9。

## 行業概覽

下表載列所示年度河南省主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年*	年複合 增長率 (2008年 至2013年/ 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	1,801.85	1,948.05	2,309.24	2,693.10	2,959.93	3,215.59	3,493.94	11.67%
人均本地生產總值 (人民幣元)	19,181	20,597	24,446	28,661	31,499	34,174	不適用*	12.24%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	1,049.07	1,370.47	1,412.47	1,777.05	2,144.99	2,608.75	3,001.23	19.15%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	13,231	14,372	15,930	18,195	20,443	22,398	24,391	10.73%
城鎮化率	不適用*	不適用*	38.80%	40.60%	42.40%	43.80%	45.20%	-

\*附註：部份數據未提供。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)及2014年河南統計公報

### 河南省房地產市場概覽

於2013年，河南省房地產投資總額達到約人民幣3,844億元，2008年至2013年的年複合增長率為26.1%。河南省在建商品房達到約359.8百萬平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為20.9%。河南省已竣工商品房約為59.7百萬平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為14.5%。於2013年，河南省已出售的商品房達到約73.1百萬平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為18.0%。2013年，商品房的平均售價為人民幣4,205.3元/平方米，2008年至2013年的年複合增長率約為12.5%。

下表載列所示年度河南省主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	年複合 增長率 (2008年 至2013年)
房地產投資 (人民幣十億元)	120.67	155.38	211.41	262.65	303.53	384.38	26.08%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	139.06	160.74	203.94	253.43	295.59	359.79	20.94%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	30.26	34.01	44.27	55.27	58.71	59.66	14.54%
已出售商品房總建築面積 (百萬平方米)	31.92	43.37	54.52	62.75	59.68	73.10	18.02%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	74,645.93	115,622.27	165,878.68	219,680.77	228,666.50	307,413.52	32.72%
平均售價(人民幣元/平方米)	2,338.55	2,666.01	3,042.40	3,500.80	3,831.23	4,205.26	12.45%

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)

## 行業概覽

根據2014年河南統計公報，河南省商品房銷售總額達到約人民幣3,441億元，已出售建築面積約為78.8百萬平方米。

### 河南省被選城市概覽

#### 鄭州市

鄭州市為河南省的省會兼政治、經濟、文化及信息中心。該市總面積約為7,446平方公里，總人口約為9,191,000人，在中國省會城市中，人口密度排名第二，僅次於廣州市。於2014年底，鄭州市的城市建設面積約為382.7平方公里，城鎮化率約為68.3%。鄭州市位於中國的中部地區，是中部的的主要經濟城市及交通樞紐之一。鄭州市經濟保持快速發展，自2008年至2014年，本地生產總值的年複合增長率約為14.5%。

下表載列所示年度鄭州市主要經濟及人口統計指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年*	年複合 增長率 (2008年至 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	301.29	330.85	404.09	497.99	554.98	620.19	678.30	14.48%
人均國內生產總值 (人民幣元)	40,714.00	44,231.00	47,608.00	56,855.00	62,054.00	68,073.00	73,056.00	10.33%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	177.06	228.21	241.48	300.52	366.98	448.93	535.53	20.26%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	15,732	17,117	18,897	21,612	24,246	26,615	29,095	10.79%
城鎮化率	62.30%	63.40%	63.60%	64.80%	66.30%	67.10%	68.30%	-

\*附註：2014年數據來自鄭州2014年統計公報

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)及鄭州2014年統計公報

2014年，鄭州市本地生產總值約為人民幣6,783億元，佔河南省本地生產總值的約19.4%，較2013年增長約9.5%。2014年，鄭州市人均本地生產總值約為人民幣73,056.0元，較2013年增長約7.3%。2014年，鄭州市固定資產投資約為人民幣5,355億元，較2013年增長約19.3%。2014年，固定資產計劃投資總額約為人民幣10,631億元，較2013年增長約8.2%。過去幾年，城市規劃體系已得到改善。大量基礎設施建設、公共交通建設及城市鐵路運輸建設已大大改善，且城市景觀發生巨變。2014年，鄭州市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣29,095元，較2013年增長約9.3%，而人均薪資收入約達人民幣49,279元，較去年增長約7.2%。

## 行業概覽

下表載列所示年度鄭州市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	年複合 增長率 (2008年 至2013年)
房地產投資(人民幣十億元)	43.50	51.38	77.52	92.63	109.51	144.53	27.15%
住宅	34.18	39.42	55.57	62.43	67.57	91.05	21.65%
辦公	2.41	2.19	4.96	9.37	10.54	13.59	41.39%
商用房	3.57	5.10	8.03	8.63	12.00	18.87	39.50%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	7,368.50	11,989.20	15,587.20	15,632.20	14,418.70	16,218.90	17.09%
住宅	6,584.90	10,851.40	14,286.10	13,063.80	12,261.80	13,134.80	14.81%
辦公	316.00	542.50	509.40	1,318.00	1,101.10	1,767.40	41.10%
商用房	422.20	553.90	597.00	969.30	657.70	882.70	15.89%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	28,945.59	51,482.31	77,270.32	89,043.52	90,161.59	116,164.53	32.04%
住宅	23,690.76	43,988.34	65,654.71	61,299.00	69,194.32	86,516.63	29.57%
辦公	1,615.95	2,674.10	4,753.35	13,240.79	10,411.56	17,226.24	60.53%
商用房	3,509.20	4,662.83	5,987.78	13,415.72	8,999.19	10,586.40	24.71%
平均售價(人民幣元/平方米)	3,928.29	4,294.06	4,957.29	5,696.16	6,253.10	7,162.29	12.76%
住宅	3,597.74	4,053.70	4,595.71	4,692.28	5,643.08	6,586.83	12.86%
辦公	5,113.77	4,929.22	9,331.27	10,046.12	9,455.60	9,746.66	13.77%
商用房	8,311.70	8,418.18	10,029.78	13,840.63	13,682.82	11,993.20	7.61%

附註：按照河南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)

自2008年至2013年，鄭州市房地產投資保持穩定增長，住宅房地產、辦公房地產及商用房的年複合增長率分別約為21.7%、41.4%及39.5%。

2013年，鄭州市已出售的住宅房地產總面積約為13.1百萬平方米。自2010年至2013年住宅房地產需求保持相對穩定。住宅房地產平均售價從2008年的約人民幣3,597.7元/平方米增至2013年的約人民幣6,586.8元/平方米。於2013年，鄭州市已出售的辦公房地產總面積約為1.8百萬平方米。於2011年，辦公房地產需求大幅增長，增幅約為158.7%。自2010年至2013年辦公房地產平均售價保持相對穩定。於2013年，鄭州市已出售的商用房總面積約為882,700平方米。商用房平均售價保持相對穩定。

因經濟發展緩慢及中國經濟結構改革，2014年鄭州市房地產市場蕭條，但2015年上半年大幅回升。平均價格及銷售量顯著增長。根據鄭州市房屋土地管理局的資料，於2015年5月，鄭州市商業住宅平均售價約為人民幣10,000元/平方米。受惠於城市的城市規劃的發展、城市化進程及當地居民消費能力的提高，鄭州市房地產市場仍處於相對較快的發展期。中國人民銀行繼續降低存款準備金率及存款基準利率，而鄭州市政府已增加住房補貼及公積金貸款金額。此外，市政府將確保經濟適用房項目的施工及就貧民區改革進行住房置換的改革。

## 行業概覽

### 新鄉市

新鄉市位於河南省北部，為河南省北部交通中心。城市總面積約為8,249平方公里，且於2014年底前人口總數約為6,036,700人。新鄉市亦是中國中部最重要的工業基地之一，約有1,275個工業企業（包括動力及電動車、生物學及新醫學以及資訊科技等）。自2008年至2014年，新鄉經濟保持快速發展，且本地生產總值的年複合增長率約為13.4%。

下表載列所示年度新鄉市主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年*	年複合 增長率 (2008年至 2013年/ 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	90.3	99.2	118.99	148.94	161.98	176.61	191.80	13.38%
人均國內生產總值 (人民幣元)	16,188	17,992	21,196	26,198	28,598	31,138	不適用*	13.98%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	77.28	101.83	91.63	117.51	132.00	160.25	184.19	15.58%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	13,000	14,170	15,752	17,988	20,159	22,105	23,984	10.75%

\*附註：2014年人均國內生產總值未提供。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)及新鄉2014年統計公報

2014年，新鄉本地生產總值約達人民幣1,918億元，較2013年增長約8.6%。2013年，新鄉市人均本地生產總值約為人民幣31,138元，較2012年增長約8.9%。2014年，新鄉市固定資產投資約為人民幣1,842億元，較2013年增長約14.9%。2014年，新鄉市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣23,984元，較2013年增長約8.5%。

下表載列所示年度新鄉市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	年複合 增長率 (2008年 至2013年)
房地產投資(人民幣百萬元)	7,631.0	10,216.0	11,764.0	15,610.0	17,285.0	22,729.0	24.39%
住宅	5,823.0	7,511.0	8,918.0	12,196.0	13,036.0	17,755.0	24.98%
商用房	644.0	1,010.0	1,224.0	1,581.0	2,237.0	2,425.0	30.37%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	2,252.2	2,987.0	3,605.2	4,471.7	4,367.5	5,718.6	20.49%
住宅	2,104.3	2,802.6	3,394.5	4,251.0	4,220.2	5,192.6	19.80%
商用房	137.5	164.4	196.9	172.5	127.2	388.2	23.07%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	4,004.06	5,670.29	8,174.14	11,907.31	12,437.86	19,108.17	36.69%
住宅	3,287.83	5,112.89	7,120.95	10,879.06	11,631.91	16,398.90	37.91%
商用房	675.57	538.45	1,002.39	897.18	715.09	2,126.76	25.78%
平均售價(人民幣元/平方米)	1,778	1,898	2,267	2,663	2,848	3,341	13.45%
住宅	1,562	1,824	2,098	2,559	2,756	3,158	15.11%
商用房	4,913	3,275	5,091	5,201	5,622	5,479	2.20%

附註：按照河南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)

## 行業概覽

自2008年至2013年，新鄉市房地產投資保持穩定增長，住宅房地產及商用房年複合增長率分別約為25.0%及30.4%。住宅房地產佔房地產投資總額的比率約為78.1%。於2013年，新鄉市已出售住宅總面積約達5.2百萬平方米。自2008年至2013年，住宅面積需求保持穩定增長。住宅區平均售價從2008年的約人民幣1,562元／平方米增加兩倍至2013年的約人民幣3,158元／平方米。2013年，新鄉市已出售的零售房地產總面積約為388,200平方米。零售房地產平均售價保持相對穩定。

新鄉市為鄭州市省會城市至其西南部的鐵路交界處及邊界。作為重要的工農業城市，第一及第二產業所佔比重較高。就城市規模及本地生產總值而言，新鄉市於河南省排名較好。

### 開封市

開封市為中國八大古都之一，以其歷史及文化而著名。其被認為是中國文化名城，是旅遊城市、鄭州航空經濟試點城市及中原經濟區的核心城市。城市總面積約為6,266平方公里，於2014年底前常住人口總數約達4,549,000人。城鎮化率約為42.6%。主要工業為汽車及汽車部件生產。鄭汴一體化促進了開封市的發展。開封市擁有工業、運輸業、旅遊業、自然環境及鄭州市服務業。鄭州至開封的鐵路為河南省內的首條鐵路，已投入使用。透過利用中國中部的經濟繁榮及鄭州航空試點區建設升級至國家級戰略，開封市已成為最具發展潛力的城市之一。

下表載列所示年度開封市主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年*	年複合 增長率 (2008年至 2013年/ 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	70.23	77.87	92.72	107.24	120.71	136.35	149.21	13.38%
人均國內生產總值 (人民幣元)	14,975	16,571	19,750	22,972	25,922	29,327	不適用*	14.39%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	30.39	40.62	47.16	61.98	77.52	97.91	116.96	25.19%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	11,342	12,318	13,695	15,558	17,545	19,492	21,467	11.22%

\*附註：2014年人均國內生產總值未提供。

資料來源：開封2014年統計公報及河南統計年鑒(2009-2014)

2014年，開封市的本地生產總值約為人民幣1,492億元，較2013年增長約9.4%。2013年，開封市的人均本地生產總值約為人民幣29,327元，較2012年增長約13.1%。2014年，開封市的固定資產投資約為人民幣1,170億元，較2013年增長約19.5%。開封市的開發重心為重建市內棚戶區及鄉村以及建造經濟適用房。2014年，開封市重建市內棚戶區及鄉村的總建築面積約為2.8百萬平方米。此外，已於2014年建成31個經濟適用房項目，合共約12,000個單位。2014年，開封市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣21,467元，較2013年增長約10.1%。

## 行業概覽

下表載列所示年度開封市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	年複合 增長率 (2008年 至2013年)
房地產投資(人民幣百萬元)	2,238.00	3,694.00	5,769.00	8,896.00	9,488.00	13,480.00	43.21%
住宅	2,015.00	2,831.00	4,421.00	6,463.00	7,297.00	10,255.00	38.46%
商用房	143.00	207.00	614.00	756.00	1,109.00	1,775.00	65.49%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	891.50	1,185.90	1,479.70	1,913.90	1,916.50	2,530.30	23.20%
住宅	836.10	1,110.30	1,399.00	1,821.20	1,826.80	2,384.00	23.31%
商用房	55.20	71.90	78.50	72.10	73.40	127.70	18.26%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	1,843.28	2,817.23	4,162.45	5,904.84	6,706.25	10,022.58	40.31%
住宅	1,618.98	2,530.08	3,863.78	5,438.92	6,155.64	8,632.50	39.76%
商用房	223.95	276.53	294.21	403.07	484.48	1,305.20	42.27%
平均售價(人民幣元/平方米)	2,067.62	2,375.61	2,813.04	3,085.24	3,499.22	3,961.02	13.89%
住宅	1,936.35	2,278.74	2,761.82	2,986.45	3,369.63	3,621.02	13.34%
商用房	4,057.07	3,846.04	3,747.90	5,590.43	6,600.54	10,220.83	20.30%

附註：按照河南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：河南統計年鑒(2009-2014)

自2008年至2013年，開封市的房地產投資保持快速增長，住宅房地產及商用房的年複合增長率分別約為38.46%及65.49%。2013年，住宅投資佔房地產投資總額的76.1%。2013年，開封市已出售的住宅總面積約為2.4百萬平方米。自2008年至2013年，住宅面積需求持續穩步上升。住宅平均售價從2008年的約人民幣1,936.4元/平方米增至2013年的約人民幣3,621.0元/平方米。2013年，開封市已出售的零售房地產總面積約為127,700平方米。2013年，零售面積的平均售價大幅增至約人民幣10,220.8元/平方米，較2012年增長54.8%。

根據河南省的規劃，鄭州市與開封市將逐漸整合為鄭汴新區。鄭汴新區將成為中原城市群的先行區及中國中西部最大的產業集群。開封市是中國八朝古都之一，作為著名的旅遊城市，每年吸引大量遊客，為政府及居民帶來旅遊收入。此外，河南大學及開封大學位於開封市，因此，大批擁有知識及創造力的高質量畢業生將選擇留在開封市，有助開封市的發展。

### 海南省

#### 海南省經濟概覽

海南省為位於中國南部的島嶼。截至2014年底，該省總人口約為9.0百萬人。2014年該省的本地生產總值約為人民幣3,501億元，較去年增長約10.2%。2014年，第一產業、第二產業及第三產業佔海南省本地生產總值的比例已分別調整為23.1:25.0:51.9。

## 行業概覽

下表載列所示年度海南省主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	150.31	165.42	206.45	252.27	285.55	317.76	350.07	15.13%
人均本地生產總值 (人民幣元)	17,691	19,254	23,831	28,898	32,377	35,666	38,924	14.05%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	70.90	100.23	133.15	161.14	214.54	272.54	303.95	27.45%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	12,608	13,751	15,581	18,369	20,918	22,929	24,487	11.70%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

### 海南省房地產市場概覽

於2014年，海南省房地產投資總額達到約人民幣1,432億元，2008年至2014年的年複合增長率約為38.9%。於2014年，海南省在建商品房達到約75.6百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為30.9%。已竣工商品房達到約12.0百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為25.5%。已出售商品房達到約10.0百萬平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為29.0%。2014年，商品房的平均售價為人民幣9,315.2元／平方米，2008年至2014年的年複合增長率約為9.4%。

下表載列所示年度海南省主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 至2014年)
房地產投資 (人民幣十億元)	19.95	28.80	46.79	66.31	88.66	119.68	143.17	38.89%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	15.00	19.90	27.00	36.60	51.09	61.73	75.57	30.93%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	3.09	4.32	6.09	4.52	8.56	6.09	12.04	25.45%
已出售商品房總建築面積 (百萬平方米)	3.72	5.61	8.55	8.88	9.32	11.91	10.04	17.97%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	20,263.33	35,145.87	74,661.20	79,044.36	73,557.40	103,265.26	93,521.37	29.03%
平均售價(人民幣元／平方米)	5,441.28	6,260.84	8,735.11	8,899.53	7,893.78	8,668.79	9,315.16	9.37%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

## 行業概覽

### 海南省目標城市概覽

#### 萬寧市

萬寧市位於海南省東南部，東臨南海。總面積約為4,443.6平方公里，2014年底，人口總數約為560,300人。萬寧市的支柱產業是旅遊業及房地產開發。憑藉溫泉和長海岸，萬寧市適合發展旅遊業。萬寧市經濟快速發展，自2008年至2014年，本地生產總值年複合增長率約為14.4%。

下表載列所示年度萬寧市主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年至 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	6.80	7.68	9.81	11.96	13.46	13.96	15.23	14.37%
人均國內生產總值 (人民幣元)	11,659	12,886	16,158	21,857	24,478	26,531	27,286	15.22%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	3.80	6.17	7.51	9.52	11.21	14.32	14.55	25.06%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	10,941	12,566	14,830	17,470	19,980	22,038	23,684	13.74%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

2014年，海南省的本地生產總值總額約為人民幣3,501億元，較去年增長約10.2%。於2014年，萬寧市佔海南省本地生產總值的約4.4%，較2013年增長約9.1%。萬寧市人均本地生產總值約為人民幣27,286元。自2008年至2014年，萬寧市固定資產投資保持穩定增長，自2010年至2013年呈快速增長。而2014年增長減緩。2014年，萬寧市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣23,684元，較2013年增長約7.5%。

下表載列所示年度萬寧市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 /2009年 至2014年)
房地產投資(人民幣十億元)	0.14	1.53	2.03	4.25	5.89	10.37	8.72	99.89%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	不適用*	163.10	382.00	418.50	455.10	624.20	495.10	24.87%
住宅	不適用*	158.20	382.00	418.50	454.30	620.10	492.30	25.49%
商用房	不適用*	4.90	-	-	0.70	3.30	0.80	-30.40%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	不適用*	552.25	1,741.63	3,441.10	4,069.78	6,932.05	4,795.16	54.08%
住宅	不適用*	539.60	1,741.63	3,441.10	4,067.15	6,882.21	4,773.86	54.65%
商用房	不適用*	12.65	-	-	2.63	43.44	11.17	-2.46%
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用*	3,386	4,559	8,223	8,943	11,105	9,685	23.39%
住宅	不適用*	3,411	4,559	8,223	8,953	11,099	9,697	23.24%
商用房	不適用*	2,582	-	-	3,757	13,164	13,963	40.16%

\*附註：部分數據未提供。按照海南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

## 行業概覽

2008年至2013年，萬寧市房地產投資保持快速增長，但2014年有所減速，年複合增長率約為99.9%。2009年至2013年，住宅面積需求保持穩步增長，但2014年略有下滑。2014年，萬寧市已售總住宅面積約為492,300平方米。2014年，萬寧市已售總住宅面積約為492,300平方米。住宅平均售價由2009年的約人民幣3,411元／平方米上漲至2014年的約人民幣9,697元／平方米。萬寧市房地產開發的主要重心為住宅項目，商用房地產主要起到補充作用。2010年和2011年並無商用房銷售。2014年，萬寧市商用房已售總面積約為800平方米，而同年住宅銷售面積約為492,300平方米。商用房平均為人民幣13,963元／平方米，較2013年增長6.1%。

2010年，國務院頒佈《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》。之後，一些房地產企業收購了萬寧市的開發用地。其中一些企業可能具有更好的往績記錄、更好的財務、市場推廣與土地資源、更廣闊的銷售網絡及影響力更大的品牌。房地產開發商的競爭涉及多項因素，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌認可度、收購適當土地儲備的能力及其他因素。該市競爭越來越激烈，可能會導致對優質地皮的競爭加大、土地收購成本增加、價格競爭加劇及政府部門延期審批准新房地產開發。

### 文昌市

文昌市位於海南省北部，東面、南面及北面臨海。總面積約為2,488平方公里，海岸線總長約為278.5公里。2013年底總人口約為598,800人。文昌市以椰子、孔廟及紅樹林著名。文昌市被指定為中國第四個衛星發射中心。自2008年至2014年，本地生產總值呈平穩增長，年複合增長率約為11.4%。

下表載列所示年度文昌市主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年至 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	8.35	9.46	11.87	14.37	15.85	15.71	15.98	11.42%
人均本地生產總值 (人民幣元)	14,811	16,492	20,446	26,676	29,303	32,179	29,108	11.92%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	3.65	5.63	9.50	12.30	14.21	16.56	14.19	25.37%
城鎮居民人均可支配 收入	12,012	12,869	15,306	17,985	20,555	22,652	24,199	12.38%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

2014年，文昌市的本地生產總值約為人民幣15,980百萬元，約佔海南省總額的4.6%，較2013年增長約1.7%。2014年，文昌市人均本地生產總值約為人民幣29,108元。2014年文昌市固定資產投資約為人民幣14,191百萬元，較2013年減少約14.3%。2014年文昌市城鎮居民人均可支配收入約為人民幣24,199元，較2013年增長約6.8%。

## 行業概覽

下表載列所示年度文昌市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 /2009年 至2014年)
房地產投資(人民幣十億元)	0.68	1.13	3.04	4.12	5.74	7.05	8.02	50.95%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	不適用*	401.30	745.80	819.20	860.90	865.20	538.10	6.04%
住宅	不適用*	391.90	720.00	794.00	854.30	858.80	500.50	5.01%
商用房	不適用	8.60	24.90	21.60	5.80	4.00	37.60	34.32%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	不適用*	1,527.99	3,211.23	4,436.75	2,829.61	3,815.06	4,752.16	25.47%
住宅	不適用*	1,480.32	3,063.76	4,239.02	2,762.24	3,751.30	4,385.98	24.26%
商用房	不適用*	43.81	144.93	177.25	61.78	51.84	366.18	52.91%
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用*	3,808	4,306	5,416	3,287	4,409	8,831	18.32%
住宅	不適用*	3,777	4,255	5,339	3,233	4,368	8,763	18.33%
商用房	不適用*	5,094	5,810	8,212	10,652	12,960	9,739	13.84%

附註：部分數據未提供。按照海南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)。

自2008年至2014年，文昌市房地產投資持續快速增長，年複合增長率約為51.0%。2014年文昌市已出售的總住宅區面積達到約500,500平方米。自2009年至2013年，住宅區需求保持穩定增長，但2014年有所下滑。住宅區平均售價從2009年的約人民幣3,777元/平方米增至2014年的約人民幣8,763元/平方米。

2010年，國務院頒佈《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》。之後，大量知名房地產企業收購了文昌市的開發用地。其中一些企業可能具有更好的往績記錄、更好的財務、市場推廣與土地資源、更廣闊的銷售網絡及影響力更大的品牌。房地產開發商的競爭涉及多項因素，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌認可度、收購適當土地儲備的能力及其他因素。該市競爭越來越激烈，可能會導致對優質地皮的競爭加大、土地收購成本增加、價格競爭加劇及政府部門延期審批新房地產開發。

### 屯昌縣

屯昌縣位於海南省中部偏北，是海南省的交通樞紐。該縣的土地總面積約為1,231.5平方公里，2013年底人口總數約為260,200人。屯昌縣的支柱產業是農業及旅遊業。屯昌縣以繆斯度假勝地及臥龍山度假區著名。自2008年至2014年，屯昌縣的經濟保持增長，本地生產總值的年複合增長率約為13.6%。

## 行業概覽

下表載列所示年度屯昌縣主要經濟及人口指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年至 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	2.51	2.67	3.26	3.96	4.32	5.03	5.39	13.57%
人均本地生產總值 (人民幣元)	8,651	9,149	10,923	15,411	16,742	18,001	20,632	15.59%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	0.44	0.57	1.14	2.28	2.77	3.29	3.51	41.40%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	9,207	10,648	12,447	15,123	17,512	19,631	21,042	14.77%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)。

2014年，海南省的本地生產總值總額約為人民幣3,501億元，較去年增長約10.2%。於2014年，屯昌縣約佔海南省本地生產總值的1.5%。2014年，海南省的人均本地生產總值約為人民幣38,924元。而屯昌縣的人均本地生產總值約為人民幣20,632元。自2008年至2014年，屯昌縣的固定資產投資保持穩定增長，其中2010年至2013年實現了快速增長，而2014年增長速度放緩。2014年，屯昌縣的城鎮居民人均可支配收入約為人民幣21,042元，較2013年增長約7.2%。

下表載列所示年度屯昌縣主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 /2009年 至2014年)
房地產投資(人民幣百萬元)	36.37	37.60	283.08	781.67	750.61	505.67	829.07	68.39%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	不適用*	21.50	70.80	97.70	126.20	189.90	51.20	18.95%
住宅	不適用*	18.40	60.60	76.10	105.40	160.80	43.30	18.67%
商用房	不適用*	3.00	10.10	21.60	16.10	15.20	7.90	21.37%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	不適用*	38.49	206.56	302.97	362.02	696.53	242.43	44.49%
住宅	不適用*	28.08	156.13	196.49	252.90	541.70	184.53	45.72%
商用房	不適用*	10.11	50.13	106.48	89.11	94.94	57.93	41.52%
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用*	1,790	2,917	3,101	2,869	3,668	4,735	21.47%
住宅	不適用*	1,526	2,578	2,581	2,399	3,369	4,262	22.80%
商用房	不適用*	3,370	4,942	4,932	5,535	6,246	7,265	16.60%

\*附註：部分數據未提供。按照海南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)。

## 行業概覽

2010年至2012年，屯昌縣房地產投資快速增長，主要原因是2010年海南省啟動國際旅遊島建設。2014年，房地產投資約為人民幣829.1百萬元。2014年，屯昌縣已售總住宅面積約為43,300平方米。2009年至2013年，住宅面積需求保持穩步增長，但2014年有所下滑。住宅區平均售價由2009年的約人民幣1,526元／平方米上漲至2014年的約人民幣4,262元／平方米。屯昌縣商用房正在開發之中。2014年，屯昌縣商用房已售總面積約為7,900平方米。2009年至2014年，商用房平均售價由約人民幣3,370元／平方米上漲至約人民幣7,265元／平方米，上漲一倍左右。

屯昌縣缺少海岸資源，且交通不夠便利，因而到目前為止尚無大型房地產開發商。鑒於屯昌縣的交通發展，屯昌縣房地產市場未來潛力巨大。

### 儋州市

儋州市位於海南省西北部，為海南省第三大經濟城市，亦是海南省西部的經濟、交通、通訊及文化中心。儋州市的總面積約為3,265.18平方公里，海岸線長約267.27公里。總人口約為96,429人。儋州市的支柱產業為農業、服務業及旅遊業。位於儋州市的洋浦經濟開發區為中國第四大保稅區。自2008年至2014年，儋州市的經濟快速增長，本地生產總值的年複合增長率約為11.2%。

下表載列所示年度儋州市主要經濟及人口統計指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年至 2014年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	23.26	25.37	31.18	37.26	41.96	40.31	43.99	11.20%
人均本地生產總值 (人民幣元)	10,617	10,962	29,365	39,716	44,719	46,902	45,567	27.48%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	1.94	2.33	9.08	10.87	17.74	24.18	23.30	51.32%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	11,053	12,643	14,245	16,789	19,544	21,362	22,833	12.85%

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)。

2014年，儋州市的本地生產總值約為人民幣439.9億元，約佔海南省本地生產總值總額的12.6%，較2013年增長約9.1%。2014年，儋州市人均本地生產總值約為人民幣45,567元。2014年，儋州市的固定資產投資約為人民幣23,300百萬元。2014年，儋州市城鎮居民人口可支配收入約為人民幣22,833元，較2013年增長約6.9%。

## 行業概覽

下表載列所示年度儋州市主要房地產指標：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	年複合 增長率 (2008年 /2009年 /2010年 至2014年)
房地產投資(人民幣百萬元)	31.00	63.35	590.02	1,904.27	2,366.36	3,207.60	4,376.43	128.19%
已出售商品房總建築面積 (千平方米)	不適用*	13.00	146.00	314.00	339.90	620.80	645.80	118.39%
住宅	不適用*	13.00	123.30	288.40	325.80	575.40	640.60	118.04%
商用房	不適用*	不適用	22.60	25.30	5.90	45.40	5.20	-30.77%
已出售商品房銷售總額 (人民幣百萬元)	不適用*	23.31	492.06	1,568.87	1,648.80	2,727.60	2,232.56	149.03%
住宅	不適用*	23.31	394.39	1,399.97	1,489.84	2,383.55	2,190.39	148.08%
商用房	不適用*	不適用	97.67	164.79	42.26	344.05	42.17	-18.94%
平均售價(人民幣元/平方米)	不適用*	1,793	3,371	4,997	4,851	4,394	3,457	14.03%
住宅	不適用*	1,793	3,198	4,854	4,573	4,142	3,419	13.78%
商用房	不適用*	不適用	4,314	6,519	7,163	7,578	8,110	17.09%

\*附註：部分數據未提供。按照海南省統計局的介紹，住宅通常包括普通住宅、別墅和公寓。商用房通常包括商舖、商場與酒店等。

資料來源：海南統計年鑒(2009-2015)

自2008年至2014年，儋州市的房地產投資保持快速增長，年複合增長率約為128.2%。2014年，儋州市已出售的住宅總面積約為640,600平方米。自2009年至2014年住宅區需求保持穩步增長。住宅區平均售價從2008年的約人民幣1,793元/平方米增至2014年的約人民幣3,419元/平方米。

2010年，國務院頒佈《國務院關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》。之後，大量知名房地產企業收購了儋州市的開發用地。一些企業具有更好的往績記錄、更好的財務、市場推廣與土地資源、更廣闊的銷售網絡及更有影響力的品牌形象。房地產開發商的競爭涉及一系列因素，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌認可度、收購合適土地儲備的能力及其他因素。該市的競爭越來越激烈，可能會導致對優質地皮的競爭加大、土地收購成本增加、價格競爭加劇及政府部門延期審批新地產開發。

## 行業概覽

### 過往土地價格趨勢及住房建設服務成本

#### 土地價格

根據中國國土資源局的資料顯示，2014年供應的國有建設用地約為609,900公頃，較2013年下降18.8%。作工業用途、商業及服務用途、住宅用途以及基礎設施用途的供應面積分別為147,300公頃、49,300公頃、102,100公頃及311,200公頃。2014年獲授的國有建設用地為271,800公頃，合約地價總額為人民幣33,400億元，較2013年分別下降27.5%及27.4%。上文所述授出的土地中，總面積92.5%的土地按人民幣31,800億元的合約地價總額，經由公開市場招標、拍賣及上市而授出。

根據中國國土資源局的資料顯示，就2014年第四季度末全國105個主要城市的樓面價而言，綜合用途、商業及服務用途、住宅用途以及工業用途的土地樓面價分別為人民幣3,522元／平方米、人民幣6,552元／平方米、人民幣5,277元／平方米及人民幣742元／平方米，較2013年分別增長5.2%、3.9%、4.8%及6.0%。

#### 建設及安裝成本

根據中國建設工程造價信息網的資料，就全國30個大中城市的建設及安裝成本而言，中國於所示年度的建設及安裝成本如下：

	2010年 下半年	2011年 上半年	2011年 下半年	2012年 上半年	2012年 下半年	2013年 上半年	2013年 下半年	2014年 上半年	2014年 下半年	2015年 上半年
高層住宅房地產* (人民幣元／ 平方米)	1,595	1,633	1,700	1,730	1,774	1,811	1,835	1,839	1,817	1,791
小高層住宅房地產* (人民幣元／ 平方米)	1,411	1,461	1,461	1,576	1,570	1,591	1,639	1,637	1,654	1,629
多層住宅房地產* (人民幣元／ 平方米)	1,096	1,177	1,233	1,256	1,284	1,281	1,339	1,350	1,362	1,354

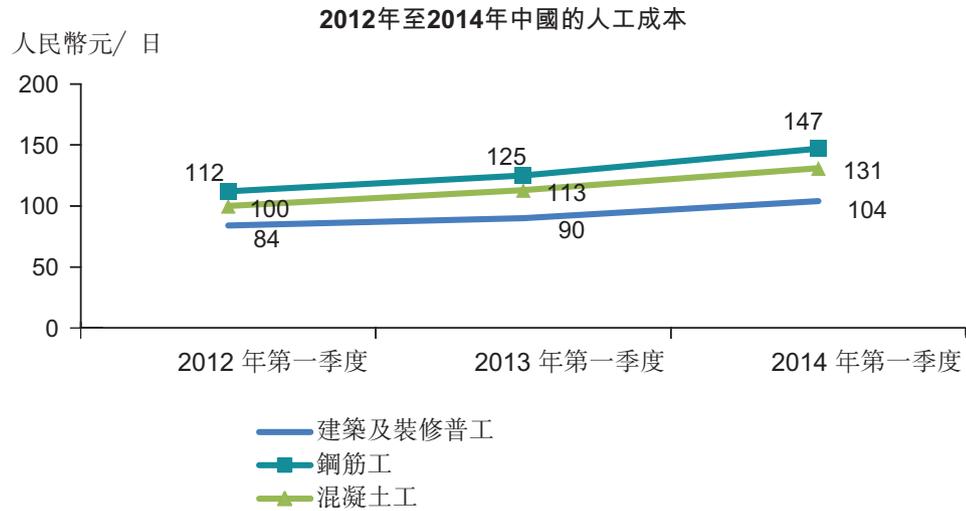
- \*附註：據住宅及城市建設研究中心介紹，高層住宅通常包括25層以上的住宅建築；小高層住宅通常包括9至25層的住宅建築；多層通常包括9層以下的住宅建築。

資料來源：中國住房部中國建設工程造價信息網

## 行業概覽

### 人工成本

根據中國建設工程造價信息網的資料，所示年度建築／裝修工人、鋼鐵工人及混凝土工人的日薪如下。



資料來源：中國住房部中國建設工程造價信息網