

行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及統計數據均取材自不同官方及政府刊物、可供公眾使用的市場研究來源及我們委託中國指數研究院獨立編製有關[編纂]的行業報告。我們相信該等資料及統計數據的來源適當，且我們在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料及統計數據於任何重大方面屬虛假或含誤導成份。本公司、獨家保薦人、[編纂]、包銷商、任何參與[編纂]的其他方或他們各自的董事、顧問及聯屬公司並無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、[編纂]、包銷商、任何參與[編纂]的其他方或他們各自的董事、顧問及聯屬公司對本文件所載有關資料及統計數據是否正確或準確概不發表任何聲明，而有關資料及統計數據或會不準確、不完整、過期或與中國境內外編製的其他資料不一致。本文件所載若干資料及統計數據(包括摘錄自中國官方及政府刊物及來源的資料及統計數據)與中國境內或境外第三方編製的其他資料及統計數據可能不一致。

資料來源

針對[編纂]，我們已委託中國指數研究院(獨立第三方及富有經驗的中國房地產研究機構)編製有關中國及我們當前營運所在地區及城市的房地產市場的中國指數研究院報告。我們就此報告支付總代價人民幣950,000元，我們認為該報告費用符合市價。

中國指數研究院是領先的獨立中國房地產研究機構，在全國75個城市設有辦事處。目前，中國指數研究院擁有超過600名資深研究分析員，負責整理中國超過600個城市的實時物業交易數據。

中國指數研究院乃基於其自主開發的數據庫CREIS中指數據、房天下(fdc.fang.com)的數據庫及多種政府刊物編製此行業報告。該等數據庫及政府刊物已於中國物業市場廣泛應用及依賴。

於編製行業報告及區域排名資料時，中國指數研究院倚賴下列假設：(i)統計局公佈的所有數據皆為準確；(ii)自相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確；及(iii)倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，中國指數研究院倚賴該等機構的專業知識。

董事經合理謹慎查詢後確認，自中國指數研究院報告日期起直至最後實際可行日期，市場資料並無出現不利變動以致本節所披露資料可能附有保留意見、遭否定或受到影響。

行業概覽

中國經濟概覽

概覽

過去十年，中國經濟高速發展，年度增長率約為10%，經濟快速發展加快了同期的固定資產投資。近年來，中國經濟發展從注重增長規模及速度向注重發展質量及效率轉型。自二零一二年以來，中國實質國內生產總值增幅開始緩和，實質國內生產總值增幅由二零一四年的7.3%略為下降至二零一五年的6.9%，並於二零一六年進一步降至6.7%。

從城市人口及城市化率快速增長可見，在過去十年，中國城市化的步伐一直在加快加強，有力地推動了國內經濟增長，尤其是房地產行業的增長。城市人口由二零一一年的691百萬增至二零一六年的793百萬，複合年增長率約為2.8%。尤其是，於二零一一年，城市總人口首次超過農村總人口。隨着中國經濟增長強勁及城市化進程步伐加快，城市家庭人均可支配收入持續增長，由二零一一年的人民幣21,810元增至二零一六年的人民幣33,616元，複合年增長率約為9.0%。

下表載列所示期間中國的經甄選經濟統計數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	48,930	54,037	59,524	64,397	68,551	74,413	8.7%
實質國內生產總值增長率(%)	9.5	7.7	7.7	7.3	6.9	6.7	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	31,149	37,470	44,629	51,202	56,200	60,647	14.3%
人口(百萬)	1,347	1,354	1,361	1,368	1,375	1,383	0.5%
城市人口(百萬)	691	712	731	749	771	793	2.8%
城市化率(%)	51.3	52.6	53.7	54.8	56.1	57.4	不適用
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	21,810	24,565	26,467	28,844	31,195	33,616	9.0%

資料來源：國家統計局

中國房地產市場

概覽

隨着中國經濟增長及固定資產投資加速，中國房地產投資一直增長迅速。此外，城市化進程及生活水平提升促進了地方住宅及商業物業的需求。中國政府在塑造中國經濟環境方面亦起到積極作用。儘管於二零一零年至二零一四年出現旨在規管過熱的投機性房地產投資的宏觀調控政策變化，中國物業市場的投資總額由二零一一年的約人民幣61,800億元增加至二零一六年的人民幣102,580億元，複合年增長率約為10.7%。

行業概覽

下表載列所示期間與中國物業市場有關的數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
房地產市場投資總額(人民幣十億元)	6,180	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	10.7%
住宅物業							
住宅物業投資(人民幣十億元)	4,432	4,937	5,895	6,435	6,460	6,870	9.2%
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	965	985	1,157	1,052	1,124	1,375	7.3%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米) ...	743	790	787	809	738	772	0.8%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	4,993	5,430	5,850	5,933	6,472	7,203	7.6%
商業物業							
辦公							
辦公物業投資(人民幣十億元)	256	337	465	564	621	653	28.0%
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	20	23	29	25	29	38	9.0%
已竣工辦公物業的建築面積(百萬平方米) ...	23	23	28	31	34	36	13.5%
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	12,327	12,306	12,997	11,826	12,914	14,334	3.1%
零售							
零售物業投資(人民幣十億元)	742	931	1,195	1,435	1,461	1,584	16.4%
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	79	78	85	91	93	108	6.6%
已竣工零售物業的建築面積(百萬平方米) ...	95	102	109	121	120	125	5.7%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,488	9,021	9,777	9,817	9,561	9,786	2.9%

資料來源：國家統計局、CREIS中指數據

尤其是，可支配收入增加以及其他因素(包括人口結構變化及生育計劃規定和政策的變更)導致住房改善型需求出現，增加了中高端住宅物業的需求。我們認為，中高端住宅物業一般指建築面積介乎90平方米至200平方米且面向首次改善型及多次改善型置業者需求的物業。根據中國指數研究院的資料，於二零一一年至二零一六年，中國30個選定重大城市已售出而建築面積為90平方米以下的住宅單位所佔銷售比例由二零一二年的28.0%減少至二零一六年的26.1%，而建築面積介乎90平方米至200平方米的已售出住宅單位所佔銷售比例，則因應中國房地產市場的住房改善型需求不斷增長而從51.6%上升至56.3%。我們預期，未來中國建築面積介乎90平方米至200平方米的已售出住宅單位所佔銷售比例將持續增長。具體而言，根據中國指數研究院的資料，中國人均住宅建築面積預計於二零二零年增加至38平方米，導致中高端住宅物業的住房改善型需求約為22億平方米，佔二零二零年住宅物業總需求的26.4%。

行業概覽

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。請參閱本文件「監管概覽」。

我們的市場地位

根據中國指數研究院報告，正榮集團為中國最大的非上市房地產開發商之一。按合約銷售計，於二零一六年，正榮集團在中國所有非上市私有房地產開發商當中名列第二。根據中國指數研究院就本文件發出的意見，中國非上市私有房地產開發商指證券尚未於任何司法權區的任何證券交易所上市及買賣的總部位於中國的私有房地產開發商。我們將國有開發商及於知名證券交易所上市的房地產開發商排除在外，原因如下。首先，與中國私有房地產開發商相比，國有開發商憑藉其聲譽及與各自具有政府背景的股東之間的穩固的現有關係，一般能獲取更多帶有優惠商業條款及潛在房地產開發機會的融資機會，尤其是由中央或地方政府贊助或推廣的項目，如保障性住房及廉租住房項目。另一方面，鑒於中國國有房地產開發商數量有限且在大量私有房地產開發商當中的排名更具有代表性。第二，依據是，與該等非上市私有房地產開發商相比，於知名證券交易所上市的房地產開發商一般具有更強大品牌形象、聲譽更佳及企業管治水準更高，這可能令彼等(i)在以有利商業條款自商業銀行及金融機構獲得融資時具有更大優勢，包括利率更低；(ii)作為開發商在公開招標過程中，擁有地方政府指定的更多機會，尤其是在商業及工業項目方面；及(iii)享有被其他行業對手選擇作為合作夥伴的優先程度。因此，中國指數研究院認為，於釐定正榮集團在合約銷售方面的排名時排除中國國有房地產開發商及上市房地產開發商屬適當及合理。根據同一來源，正榮集團於二零一六年在綜合物業開發能力方面在中國所有房地產開發商當中位列第23名，而按合約銷售劃分在中國所有合約銷售超過人民幣100億元的房地產開發商的市場份額方面位列第24名。根據中國指數研究院報告，於二零一六年，就合約銷售而言，正榮集團佔中國房地產市場約0.31%。

此外，根據億翰智庫的資料，正榮地產控股於二零一七年在「中國房企綜合實力TOP200」中排名第19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的資料，按二零一七年的品牌價值計，正榮集團亦名列中國20大房地產公司。

競爭格局

由於競爭激烈及規模經濟效益，若干房地產開發商的市場集中度近年來有所提高，儘管如此，中國物業市場高度分化且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括主要國內海外房地產開發商。我們在眾多因素上與他們競爭，包括收購土地的能力、品牌認知度、財務資源、價格、產品質量、服務質量、應對市場狀況變化的能力及其他因素。其中部分競

行業概覽

爭對手可能具有較好的往績記錄、更強大的財務、人力和其他資源、更大型的銷售網絡以及更好的品牌認知度，因此，我們可能在維持我們市場地位或進一步加強我們的市場地位方面面臨挑戰。此外，進入中國房地產開發市場存在若干壁壘，其中包括資金壁壘、規模經濟效應壁壘及產品壁壘。房地產開發需要各種資源及專長，包括大量資本投入及差異化產品供應。主要房地產開發商亦在其品牌價值、產品、資本及地區分佈的基礎上享有規模經濟效應。

我們相信中國房地產行業仍然具有巨大增長潛力。我們相信，憑藉我們非常強大的端到端房地產開發能力、我們對開發創新性中高端產品的專注、我們以可變現市值為基礎的動態庫存管理方法、我們聲譽卓著的品牌以及我們高效的管理團隊，我們能夠迅速有效地應對中國法律市場的挑戰。因此，與質素相近物業比較，我們能夠在若干市場為我們的住宅物業訂出有溢價的銷售價格。例如，根據中國指數研究院報告，比較同年毗鄰在項目規模、物業單位面積、佈局及用途等方面具類似特點的住宅物業以及比較毗鄰物業每平方米平均售價，我們於二零一六年開發並銷售的兩個代表性住宅項目南京正榮•潤峯及南京正榮•潤錦城的每平方米平均售價，分別較各自毗鄰可資比較住宅物業高20.4%及15.8%。比較毗鄰有類似特點的住宅項目，中國指數研究院消除因地點不同及物業性質有別而造成的平均售價差異，較佳地反映我們在物業設計、質素、服務及聲譽的優勢所帶來的較高售價。

地理分佈

截至二零一七年十月三十一日，我們已在中國四個地區的17個城市建立業務，包括長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區、環渤海經濟圈及海峽西岸經濟區。我們將進一步提高我們在這四個地區的地位。

長江三角洲經濟區涵蓋上海市、江蘇省、浙江省及安徽省，享有經濟發達和人口眾多的優勢。相關政府政策(包括設立中國(上海)自由貿易試驗區)帶動了對長江三角洲經濟區的投資。上海、南京和蘇州位居中國房地產投資最具吸引力城市之列。

中國中西部經濟區涵蓋湖南、湖北、陝西、四川及河南等省份以及江西省若干城市及地區。中國中部經濟區的房地產投資已經歷且預期將繼續經歷快速增長，尤其是各省的省會城市(如武漢和長沙)，已吸引且預計將繼續吸引相對較大比例的中國中西部經濟區房地產投資。

行業概覽

環渤海經濟圈包括北京市、天津市、山東省和河北省。北京和天津均是中國的四個直轄市之一，亦位居中國最發達城市之列。受惠於二零一五年三月糅合北京市、天津市及河北省地區的政策，河北省多個城市的資本投資亦有所增加。

海峽西岸經濟區包括福建省，以及廣東省和江西省的若干城市及地區。根據中國指數研究院的資料，海峽西岸經濟區符合「一帶一路」和在福建省設立自由貿易區等政府政策的發展，預期海峽西岸經濟區的投資將繼續呈現強勁增長潛力。

「一帶一路」倡議預期將刺激貿易路線沿線城市的房地產市場更多機會，這將受益於資本投資、貿易及工業的深化合作及額外的能源及公共基礎設施建設。正榮集團已在一帶一路倡議所推廣的十座關鍵城市當中的五座城市建立其業務。尤其是，福建省已被確認為一帶一路倡議下「21世紀海上絲綢之路」的核心區域，擁有巨大增長潛力。正榮集團將其業務具有策略意義地定位在福建省的幾座城市，包括莆田、福州、南平及平潭，該等城市預期將處於獲取未來增長機會的有利位置。

中國選定城市的房地產市場

長江三角洲經濟區

上海

上海是長江三角洲經濟區的中心城市，也是中國的經濟和金融中心。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6,341.0百萬平方米。上海的名義國內生產總值、消費品總零售額及外商投資均在中國名列前茅。截至二零一六年十二月三十一日，上海的人口約為24.2百萬人。其中40%以上人口並無於上海進行戶籍登記。

上海於二零一一年至二零一六年保持強勁而穩定的國內生產總值增長，期內名義國內生產總值由人民幣19,200億元升至人民幣27,470億元，複合年增長率為7.4%。城市居民家庭人均可支配收入由二零一一年的人人民幣36,230元增至人民幣57,692元，複合年增長率為9.8%。

下表載列所示年度有關上海市的選定經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	1,920	2,018	2,182	2,357	2,512	2,747	7.4%
實質國內生產總值增長率(%)	8.2	7.5	7.7	7.0	6.9	6.8	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	507	525	565	602	635	676	5.9%
人口(百萬人)	23.5	23.8	24.2	24.3	24.2	24.2	0.6%
城市化率(%)	89.3	89.3	89.6	89.6	87.6	—	—
城市居民家庭人均可支配收入(人民幣元) ...	36,230	40,188	43,851	47,710	52,962	57,692	9.8%

資料來源：上海市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

行業概覽

上海房地產投資自二零一一年以來處於升勢，由二零一一年的人民幣2,254億元增至人民幣3,709億元，複合年增長率為10.5%。下表載列所示年度有關上海房地產市場的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	15.0	15.9	20.2	17.8	20.1	20.2	6.1%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	13,566	13,870	16,192	16,415	21,501	25,910	13.8%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	1.4	1.1	1.6	1.2	2.0	3.1	16.8%
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	25,997	21,000	23,623	24,978	24,755	29,477	2.5%
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	0.9	1.2	1.2	1.0	1.1	2.1	17.9%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	19,527	16,218	19,294	22,014	20,043	22,854	3.2%

資料來源：上海市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

南京

南京是江蘇省的省會城市及長江三角洲經濟區的一個中心城市，亦是江蘇省的政治、經濟、技術及文化中心。南京的土地總面積約為6,587.0百萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，南京的人口數目約為8.3百萬人。

南京的經濟增長迅速，名義國內生產總值由二零一一年的人民幣6,150億元增至二零一六年的人民幣10,500億元，複合年增長率為11.3%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的人民幣32,200元增至二零一六年的人民幣49,997元，複合年增長率為9.2%。

下表載列所示年度與南京相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	615	720	808	882	972	1,050	11.3%
實質國內生產總值增長率(%)	12.0	11.7	11.0	10.1	9.3	8.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	401	468	527	546	549	553	6.7%
人口(百萬人)	8.1	8.2	8.2	8.2	8.2	8.3	0.4%
城鎮化率(%)	79.7	80.2	80.5	80.9	81.4	82.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	32,200	36,322	39,881	42,568	46,104	49,997	9.2%

資料來源：南京市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

行業概覽

自二零一一年以來，南京的房地產投資呈現上升趨勢，由二零一一年的人民幣872億元增至二零一六年人民幣1,846億元，複合年增長率為16.2%。下表載列所示年度與南京房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	6.8	8.8	11.4	11.2	14.3	14.1	15.7%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,415	9,675	11,078	10,964	11,260	17,884	16.3%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.4	0.3	0.2	0.2	0.3	—	—
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	19,332	16,491	17,939	15,156	16,467	—	—
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	0.4	0.3	0.4	0.4	0.6	—	—
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	16,703	17,847	19,714	16,813	15,026	—	—

資料來源：南京市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

蘇州

蘇州是貿易及商業的重要經濟中心和樞紐，是江蘇省第一大城市。蘇州的土地總面積約為8,488.4百萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，蘇州的人口數目約為10.6百萬人。

蘇州的經濟持續增長，名義國內生產總值由二零一一年人民幣10,720億元增至二零一六年人民幣15,480億元，複合年增長率為7.6%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年人民幣33,243元增至二零一六年人民幣54,341元，複合年增長率為10.3%。

下表載列所示年度與蘇州相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	1,072	1,201	1,302	1,376	1,450	1,548	7.6%
實質國內生產總值增長率(%)	12.0	10.1	9.6	8.3	7.5	7.5	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	450	527	600	623	612	565	4.6%
人口(百萬人)	10.5	10.5	10.6	10.6	10.6	10.6	0.2%
城鎮化率(%)	71.3	72.3	73.2	74.0	74.8	75.5	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	33,243	37,531	41,143	46,677	50,390	54,341	10.3%

資料來源：蘇州市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

行業概覽

蘇州的房地產投資由二零一一年的人民幣1,199億元增長至二零一六年的人民幣2,163億元，複合年增長率為12.5%。下表載列所示年度與蘇州房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	9.4	12.6	16.3	14.5	19.4	22.6	19.1%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,060	8,980	9,479	9,639	10,335	13,596	8.5%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.4	0.3	0.5	0.3	0.5	—	—
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,451	8,122	8,884	9,144	9,290	—	—
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	1.6	1.5	1.7	1.0	1.1	—	—
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,924	11,100	12,051	11,509	11,262	—	—

資料來源：蘇州市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

合肥

合肥是安徽省的省會，是中國「一帶一路」貿易沿線的節點城市。合肥地處安徽省腹地，與七省接壤，是中國的一個直轄市，在經濟增長及內需方面均為中國最有活力的地區之一。截至二零一六年十二月三十一日，合肥的土地總面積約為11,400百萬平方米，人口約為7.9百萬人。

合肥經濟持續增長，名義國內生產總值由二零一一年的人民幣3,637億元增至二零一六年的人民幣6,274億元，複合年增長率為11.5%。城市居民家庭人均可支配收入由二零一一年的人民幣22,459元增至二零一六年的人民幣34,852元，複合年增長率為9.2%。

下表載列所示年度有關合肥的選定經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	364	416	467	516	566	627	11.5%
實質國內生產總值增長率(%)	15.4	13.6	11.5	10.0	10.5	9.8	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	338.6	400.1	470.8	538.5	615.3	650.1	13.9%
人口(百萬人)	7.5	7.6	7.6	7.7	7.8	7.9	0.9%
城市化率(%)	64.6	66.4	67.8	69.1	70.4	72.1	不適用
城市居民家庭人均可支配收入(人民幣元) ...	22,459	25,434	28,083	29,348	31,989	34,852	9.2%

資料來源：合肥市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

行業概覽

合肥房地產投資由二零一一年的人民幣890億元增至二零一六年的人民幣1,353億元，複合年增長率為8.7%。下表載列所示年度有關合肥房地產市場的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	10.6	11.2	14.5	13.3	12.9	17.1	10.0%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	5,608	5,754	6,084	6,917	7,512	9,312	10.7%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.6	0.3	0.6	0.5	0.7	—	—
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	7,915	8,527	8,117	8,175	8,841	—	—
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	1.1	0.7	0.8	1.9	2.0	1.9	10.5%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	12,581	12,288	10,043	9,125	9,172	—	—

資料來源：合肥市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

中國中西部經濟區

武漢

武漢是湖北省的省會城市，是華中地區人口最多的城市。武漢是一個主要的交通樞紐，有數十條鐵路、道路和高速公路穿越這座城市，並連接其他主要城市。武漢的土地總面積約為8,594.0百萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，武漢的人口數目約為10.8百萬人。

武漢的經濟增長穩定，名義國內生產總值由二零一一年的約人民幣6,760億元增至二零一六年的約人民幣11,910億元，複合年增長率為12.0%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的人民幣23,738元增至二零一六年的人民幣39,737元，複合年增長率為10.9%。

下表載列所示年度與武漢相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	676	800	905	1,007	1,091	1,191	12.0%
實質國內生產總值增長率(%)	12.5	11.4	10.0	9.7	8.8	7.8	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	426	503	600	700	773	709	10.8%
人口(百萬人)	10.0	10.1	10.2	10.3	10.6	10.8	1.4%
城鎮化率(%)	54.6	54.8	54.4	54.1	52.9	79.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	23,738	27,061	29,821	33,270	36,436	39,737	10.9%

資料來源：武漢市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

行業概覽

武漢的房地產投資迅速增長，由二零一一年的人民幣1,282億元增至二零一六年的人民幣2,517億元，複合年增長率為14.4%。下表載列所示年度與武漢房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	11.8	13.9	17.5	19.8	24.1	29.3	19.9%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	6,676	6,895	7,238	7,399	8,404	9,819	8.0%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.3	0.6	0.7	0.6	0.4	0.9	28.6%
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,757	13,403	9,372	11,374	10,429	—	—
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	0.8	0.7	1.2	1.6	1.0	1.3	10.6%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	14,116	13,155	13,903	14,410	14,193	—	—

資料來源：武漢市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

長沙

長沙是湖南省的省會城市，是中國重要的商業、製造及運輸中心。長沙的土地總面積約為11,819百萬平方米。截至二零一五年十二月三十一日，長沙的人口數目約為7.6百萬人。

長沙的經濟增長穩定，名義國內生產總值由二零一一年的約人民幣5,620億元增至二零一六年的人民幣9,320億元，複合年增長率為7.8%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的人民幣27,069元增至二零一六年的人民幣43,294元，複合年增長率為6.9%。

下表載列所示年度與長沙相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	562	640	715	783	851	932	7.8%
實質國內生產總值增長率(%)	14.5	13.0	12.0	10.5	9.9	9.4	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	351	401	459	544	636	669	10.8%
人口(百萬人)	7.1	7.1	7.2	7.3	7.4	7.6	1.4%
城鎮化率(%)	68.5	69.4	70.6	72.3	74.4	76.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	27,069	31,044	33,662	36,826	39,961	43,294	6.9%

資料來源：長沙市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

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

行業概覽

長沙的房地產投資由二零一一年的人民幣926億元增至二零一六年的人民幣1,267億元，複合年增長率為6.5%。下表載列所示年度與長沙房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	13.9	13.9	16.6	13.3	16.9	23.1	10.6%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	5,481	5,603	5,759	5,458	5,544	6,160	2.4%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.4	0.4	0.6	0.4	0.4	—	—
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,962	12,243	12,148	11,300	9,492	—	—
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	0.5	0.7	0.9	1.2	1.2	—	—
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	14,027	13,067	12,826	11,783	10,492	—	—

資料來源：長沙市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

環渤海經濟圈

天津

天津是環渤海經濟圈的一個中心城市，亦是國際航運金融中心。天津的土地總面積約為11,917.0百萬平方米。於二零一六年，天津的名義國內生產總值約為人民幣17,890億元，較二零一五年增加8.2%。截至二零一六年十二月三十一日，天津的人口數目約為15.6百萬人，其中約5.1百萬人為外來人口。

下表載列所示年度與天津相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	1,131	1,289	1,437	1,572	1,654	1,789	9.6%
實質國內生產總值增長率(%)	16.4	13.8	12.5	10.0	9.3	9.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	751	887	1,012	1,165	1,307	1,463	14.3%
人口(百萬人)	13.6	14.1	14.7	15.2	15.5	15.6	2.9%
城鎮化率(%)	80.5	81.6	82.0	82.3	82.6	82.9	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	26,921	29,626	32,658	31,506	34,101	—	—

資料來源：天津市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

行業概覽

天津的房地產投資迅速增長，由二零一一年的人民幣1,080億元增至二零一六年的人民幣2,300億元，複合年增長率為16.3%。下表載列所示年度與天津房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	13.7	15.1	17.2	14.8	16.7	25.2	13.1%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,548	8,010	8,390	8,828	9,870	12,870	8.5%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.7	0.3	0.2	0.2	0.2	0.3	(14.3)%
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,907	13,349	11,441	16,972	15,512	14,395	10.1%
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	1.3	0.7	0.5	0.7	0.6	1.0	(5.1)%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	11,222	13,008	16,550	15,671	13,119	14,435	5.2%

資料來源：天津市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

海峽西岸經濟區

福州

福州是福建省的省會城市及海峽西岸經濟區的一個中心城市，亦是海峽西岸經濟區的政治、經濟、科技、文化及金融服務中心。福州的土地總面積約為11,968.0百萬平方米，有鼓樓區、台江區、倉山區、馬尾區及晉安區等五個城區。福州是福建省的一個主要經濟中心，具有悠久經商傳統。於二零一六年，福州的名義國內生產總值約為人民幣6,200億元，大幅超過同期的全國增長率。

下表載列所示年度與福州相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	373	421	468	517	562	620	10.7%
實質國內生產總值增長率(%)	13.0	12.1	11.5	10.1	9.6	8.5	不適用
固定資產投資							
(人民幣十億元)	272	327	387	443	489	518	13.8%
人口(百萬人)	7.2	7.3	7.3	7.4	7.5	7.6	1.0%
城鎮化率(%)	63.3	64.8	65.9	66.9	67.7	68.5	不適用
城鎮居民人均可支配收入							
(人民幣元)	26,050	29,399	32,265	32,451	34,982	37,833	7.7%

資料來源：福州市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

行業概覽

福州的房地產投資迅速增長，由二零一一年的人民幣963億元增至二零一六年的人民幣1,679億元，複合年增長率為11.8%。下表載列所示年度與福州房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	5.3	7.3	11.1	8.2	7.5	10.2	13.9%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,553	10,645	10,155	10,105	11,333	11,058	3.0%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	3.1	5.0	6.5	4.5	4.5	—	—
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	15,825	16,489	19,832	15,296	13,735	—	—
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	2.3	3.9	4.0	5.7	7.1	—	—
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	23,111	16,780	30,992	17,865	16,984	—	—

資料來源：福州市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

南昌

南昌是江西省的省會城市，亦是江西省的政治、經濟、商業、科技及交通中心以及中國的現代生產基地。南昌的土地總面積約為7,402.4百萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，南昌的人口數目約為5.3百萬人。

南昌的經濟持續增長，名義國內生產總值由二零一一年的約人民幣2,690億元增至二零一六年的約人民幣4,360億元，複合年增長率為10.1%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的人民幣20,741元增至二零一六年的人民幣34,619元，複合年增長率為10.8%。

下表載列所示年度與南昌相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	269	300	334	367	400	436	10.1%
實質國內生產總值增長率(%)	13.0	12.5	10.7	9.8	9.6	9.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	200	262	291	343	400	454	17.8%
人口(百萬人)	5.1	5.1	5.2	5.2	5.3	5.4	1.1%
城鎮化率(%)	46.3	68.8	69.8	70.9	71.6	72.3	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	20,741	23,602	26,151	29,091	31,942	34,619	10.8%

資料來源：南昌市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

行業概覽

南昌的房地產投資由二零一一年的人民幣280億元增至二零一六年的人民幣675億元，複合年增長率為19.2%。下表載列所示年度與南昌房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	4.4	6.0	7.5	7.5	8.2	10.8	29.1%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	5,323	5,880	6,639	6,225	6,955	7,707	7.7%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	1.6	4.2	4.0	2.8	3.1	—	—
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,633	11,174	9,960	9,603	7,019	—	—
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	4.5	4.6	4.1	3.8	4.8	—	—
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	10,510	9,035	12,328	11,256	10,006	—	—

資料來源：南昌市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

主要建築材料的價格

建築材料成本是房地產開發商的一個重要因素，鋼鐵及水泥是建築材料成本的主要組成部分。根據中國指數研究院的資料，25毫米鋼筋是建築物建造的主要原材料，年度平均市價由二零一四年的每噸人民幣3,288元下跌至二零一六年每噸人民幣2,590元。根據中國指數研究院的資料，焦煤是生產水泥土的主要成分，平均價格由二零一四年的每噸人民幣1,119元下跌至二零一六年每噸人民幣758元。