

獨立市場顧問戴德梁行有限公司受本公司委託，就中國物業市場編製報告，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

緒言

戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)獲佑威國際控股有限公司(「貴公司」)委聘，就中國(特別是長沙)房地產及經濟市場提供獨立市場評估(「市場研究」)。本市場研究乃供載入通函而編製，而資料將為通函之其中部分。

委派日期

委聘戴德梁行之合約乃於二零一五年四月簽立，議定費用為300,000港元。本報告包含反映二零一六年十二月之市況之資料、估計及假設。

戴德梁行為世界最大型房地產顧問公司之一，在全球52個國家設有208個辦事處，擁有超過27,000名僱員，提供當地專業知識。

服務範圍

吾等就各項物業之工作範圍包括以下內容：

- 中國經濟概覽

中國經濟之主要指標及城鎮化政策對市場之影響。

- 中國房地產市場概覽

房地產發展之主要指標及房地產銷售相關指數之分析。

- **長沙經濟概覽**

長沙宏觀經濟背景及經濟指標之分析。

- **長沙房地產市場概覽**

房地產市場之主要指標、政策及法規、土地、勞工及建設成本。

- **長沙物業市場之競爭環境**

住宅物業、辦公室物業及零售物業之分析及主要指標。

金錢利益陳述

吾等確認，戴德梁行於市場上並無擁有可對進行適當評估構成衝突或可被合理視為能對吾等表達中立意見之能力構成影響之任何金錢或其他利益。此立場在本市場研究須達成之目的獲完成前將保持不變。

所用資料

吾等之審閱乃基於對市場進行之研究、與各城市物業行業之專業人士進行討論、貴公司所提供之若干資料及戴德梁行之行業知識而形成之資料，有關資料乃吾等結論及估計結果之不可分割部分。吾等亦就本市場研究從多種途徑獲取數據及資料。儘管吾等已審慎應用有關資料，惟戴德梁行並無責任對有關資料之準確性或真實性作出保證或聲明。吾等亦無責任就刊發日期後發生之事件及情況而對本市場研究作出更新。

假設

本市場研究乃依據市場所知現況及未來可能發生之市況而作出。對市場未來供求狀況之估計未必會實現，亦可能發生未曾預料之事件及情況，因此，實際結果或與吾等之估計有所不同，亦可能出現重大差異。吾等強調，對未來市況及展望之估計應視為對可能性之指標評估，並非絕對確定。

主要結果及結論部分基於以下重要假設：

- 概無出現對中國(特別是長沙)整體信心構成重大影響之政治或行政事態，進而損害商業活動、旅客到訪及國內旅遊。
- 將持續及可靠地供應及配備之淡水、污水處理、電力及燃氣等配套基礎設施，維持最終用戶之滿意程度。
- 將維持及改善往來長沙及其區內之現有運輸系統，達致城市交通順暢之要求。
- 為中國(特其是長沙)帶來主要貿易、投資者及旅客之國家之經濟近期不會出現顯著及持續衰退。

此 致

香港
中環
德輔道中19號
環球大廈
24樓2408室
佑威國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
區域董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
理學碩士、香港測量師學會會員
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生於一九九二年獲授香港測量師學會專業會員資格。陳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業行業之多個領域擁有逾29年經驗。彼一直以來就中國之物業估值、發展諮詢及土地管理事宜提供意見，並曾參與多項與物業市場研究有關之任務。

1. 中國經濟概覽

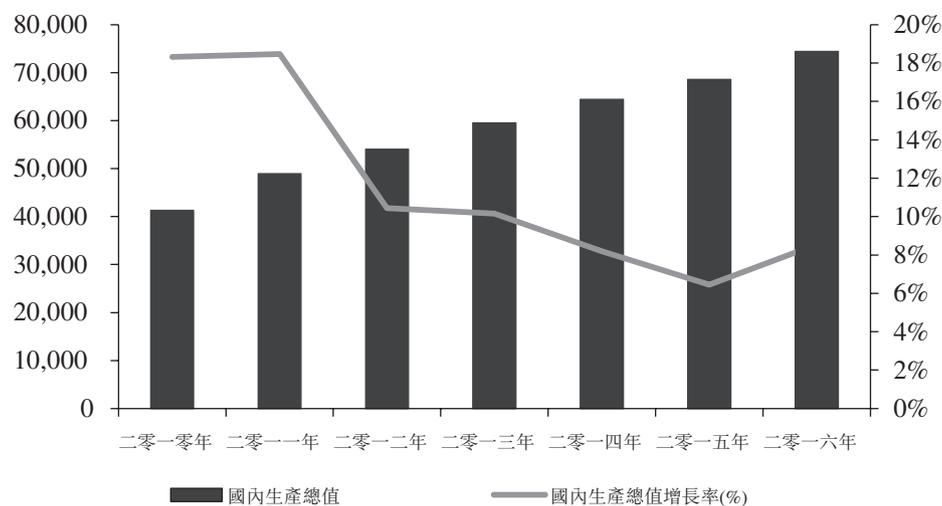
儘管全球經濟環境波動對中國經濟造成影響，惟在多項宏觀經濟調控政策推動下，中國之國內生產總值(「國內生產總值」)於過去數年得以維持高水平增長，由二零一零年之人民幣413,030億元增至二零一六年之人民幣744,127億元，複合年增長率約為10.3%。根據中國國家統計局，中國於二零一零年第二季度之名義國內生產總值已超越日本，成為世界第二大經濟體系。

中國主要經濟指標

	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	二零一五年	二零一六年	複合年
								增長率 (二零一零年至 二零一六年)
國內生產總值 (人民幣十億元)	41,303.0	48,930.1	54,036.7	59,524.4	64,397.4	68,550.6	74,412.7	10.3%
人均國內生產總值 (人民幣元)	30,876.0	36,403.0	40,007.0	43,852.0	47,203.0	49,992.0	53,980.0	9.8%
城鎮居民之人均可支配 收入(人民幣元)	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,467.0	28,843.9	31,194.8	33,616.0	9.9%
固定資產投資 (人民幣十億元)	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,629.4	51,202.1	56,200.0	60,646.6	15.8%
人口(百萬人)	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	0.5%
城鎮人口(百萬人)	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	771.2	793.0	2.9%
城鎮化比率	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	2.3%

資料來源：中國國家統計局二零一六年中國統計年鑒

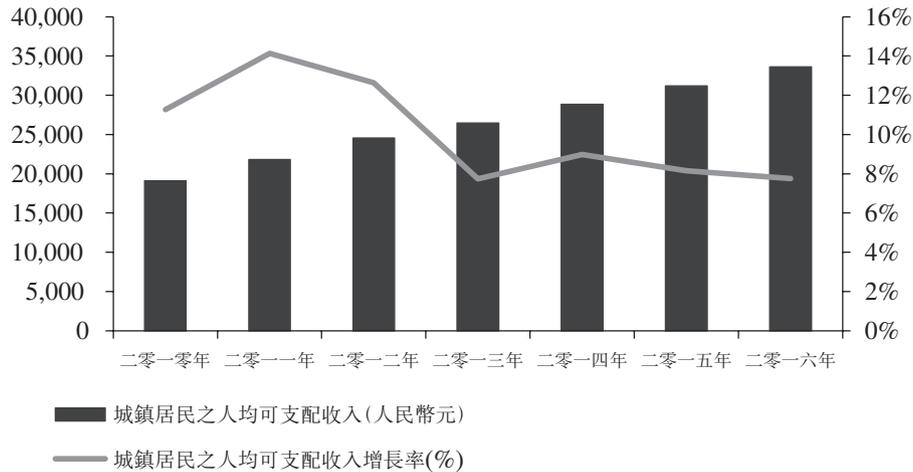
中國國內生產總值及國內生產總值增長



資料來源：中國國家統計局二零一六年中國統計年鑒

在政府宏觀經濟政策之引導及推動下，中國城鎮居民之人均可支配收入由二零一零年之人民幣19,104.4元，大幅增至二零一六年末之人民幣33,616.0元。可支配收入增長強勁，顯示城鎮居民消費意欲日益提升及購買力大幅增加。

中國城鎮居民之可支配收入



資料來源：中國國家統計局二零一六年中國統計年鑒

自中國改革開放以來，隨著工業化進程加快，中國城鎮化亦由初始之低水平，進入高速發展過程。城鎮化比率由二零一零年之49.9%，增至二零一六年之57.3%，複合年增長率約為2.3%。城市擴張令人口於過去十年有所增加，人口遷移亦提高對房地產之需求。

2. 中國經濟展望以及確立經濟增長及城鎮化之政府政策

中國經濟發展促進城鎮化步伐。於過去十年，中國城鎮化比例每年增加1%至1.5%，於二零一六年達至57.3%。增幅1%代表約1,400萬人湧到城市，無疑將為中國多個城市帶來龐大住房及消費需求。根據中國國務院發表之《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，未來將推行若干提升中國城鎮化水平及質素之措施，旨在令城鎮化比率於二零二零年達至60%。

根據該規劃，未來中國城鎮化發展之主要目標如下：

- 首先，該規劃著重人民生活，並嘗試有序地將農村人口轉化為城鎮居民。該規劃正嘗試展開戶籍制度改革及基本公共服務均等化、在不同情況下推行針對不同人士資格要求之戶籍政策以及逐步向農民工及其家屬批出城鎮戶籍。
- 第二，該規劃強調提升空間佈局，當中須協調東部地區城市發展以及開發多個中部及西部城市。因此，為支持城鎮化發展，須加強整合運輸及資訊網絡、促進重點工業及公共資源分佈。
- 第三，該規劃集中城鎮化之持續發展。進一步推行現代化之主要方法為推動工業化以創造更多就業機會、整合城市空間及管理架構以及改善公共服務。
- 第四，該規劃強調城鎮及農村地區之整合發展。優化整合發展及加快農業現代化，有助帶動城鎮化增長。

3. 中國物業市場概覽

中國的經濟增長、城鎮化和居住標準的提高是房地產市場需求增加的主要推動力。中國的房地產市場顯著依賴中國整體的經濟增長，包括消費者的購買力增長及以此帶來的住宅物業需求增長。

中國物業市場近年大幅波動，尤其是環球經濟增長及信貸環境持續帶來影響。中國政府擬推行若干穩定中國房地產價格及控制房地產貸款之政策。此等政策主要涉及(其中包括)根據經濟形勢及宏觀調控之必要性控制購買投機性物業及調整固定資產投資項目之最低資本比率。

此外，根據國務院總理李克強先生於二零一七年三月在第十二屆全國人民代表大會第五次會議上提交之《政府工作報告》，中國政府清楚表明，住屋乃供人民居住，地方政府應主力為此負責。中國政府將對房地產市場採取按類別劃分之規則及訂有目標之步驟；採取訂有目標之政策，減少城鎮房地產過量庫存；

支持當地及新居民購入自住房屋；增加於重建舊城鎮區中受影響居民收取補償金之比例，及加快建立穩健長遠機制，推動房地產業界之穩健發展。

中國之主要房地產指標

	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	二零一五年	二零一六年	複合年增長率 (二零一零年至 二零一六年)
房地產開發投資								
房地產開發投資 (人民幣十億元)	4,825.9	6,179.7	7,180.4	8,601.3	9,503.6	9,597.9	10,258.1	13.4%
商品住房供應								
已竣工商品住房之 總建築面積 (百萬平方米)	634.4	743.2	790.4	787.4	808.7	737.8	771.9	3.3%
商品住房需求								
已售商品住房之總建築 面積(百萬平方米)	933.8	965.3	984.7	1,157.2	1,051.9	1,124.1	1,375.4	6.7%
在建商品住房之總建築 面積(百萬平方米)	3,147.6	3,877.1	4,289.6	4,863.5	5,151.0	5,115.7	5,213.1	8.8%
商品房之價格水平								
商品住房之平均售價 (人民幣元/平方米)	4,725.0	4,993.0	5,430.0	5,850.0	5,933.0	6,473.0	7,202.6	7.3%
商業營業用房之 平均售價 (人民幣元/平方米)	7,747.0	8,488.0	9,021.0	9,777.0	9,817.0	9,566.0	9,786.3	4.0%

資料來源：中國國家統計局二零一六年中國統計年鑒

在國內投資、消費及中國經濟急速增長之影響下，中國物業市場正快速增長。房地產發展項目之總投資額由二零一零年約人民幣48,259億元，增至二零一六年約人民幣102,581億元，複合年增長率約為13.4%。根據中國國家統計局公佈之數據，於二零一六年已竣工商品住房之總建築面積為771,900,000平方米。在建商品住房之建築面積約為5,213,100,000平方米。已售商品房之建築面積約為1,375,400,000平方米，較上一年度增加22.4%。同時，由於投資者對物業市場之需求上升，令成交量及成交價均有所上升。商品住房之平均售價由二零一零

年每平方米約人民幣4,725.0元，增至二零一六年每平方米約人民幣7,202.6元。商業營業用房之平均售價則由二零一零年之人民幣7,747.0元，增至二零一六年之人民幣9,786.3元，複合年增長率約為4.0%。

市場波幅處於可預見範圍內，業內人士已採取措施維持其業務。近期經濟下滑對中國物業市場帶來若干負面影響，特別是高檔住宅，惟影響僅限於住宅市場之剛性需求。然而，隨著若干快速增長之一線及二線城市宣佈限制政策，投資者轉向其他二線城市。長沙為其中一個將受惠於該等政策之二線城市，可吸引更多投資者。

4. 中國房地產市場之主要政策及法規

- **五成首付款及土地出讓金增至20%**

中國國土資源部於二零一三年頒佈《關於加強房地產用地供應和市場監管的通知》，以控制房地產市場。該通知之最大影響為須在批出土地時支付不少於20%之土地出讓金。一旦逾期支付任何款項或逾期訂約，有關訂金將不予退還。此外，發展商應於簽訂土地合約後一個月內支付最少五成首付款。

- **二零一四年物業限購政策：即將放寬物業限購令，以紓緩住宅物業供應壓力**

中國住房和城鄉建設部於二零一四年七月召開會議，建議多個城市可因應當地市況制定房地產市場規管政策。該等具有大量住宅物業供應之城市應透過優化配套設施及改善行政程序等方法，鞏固房地產市場結構。

- **部分省份擬頒佈提升信貸援助之文件，以穩定市場健康發展**

多個省份須進一步放寬限購令、加強信貸援助、調整首付款比率、調低貸款利息及減稅。福建省住房和城鄉建設廳於二零一四年八月八日正式發佈《福建省住房和城鄉建設廳發布關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》之公告，其為首個頒佈緊急救市方案之省份。其後，湖南、寧夏及湖北亦頒佈緊急救市方案，以促進房地產發展。詳情方面，福建、寧夏及湖北可因應具體市況放寬限購令，而寧夏則撤銷限購令。福建、湖北、江西及寧夏已明確提出信貸援助，湖北及湖南放寬住房公積金之使用方法，寧夏及湖北則推出減稅措施。

- 央行大幅放寬信貸，支持個人房貸，以刺激市場需求

於二零一四年十月，中國人民銀行發佈《中國人民銀行中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，將首次物業按揭利率下限恢復至基準利息之0.7倍；對已擁有一套物業並已結清相關貸款之家庭，銀行將執行首次物業按揭政策；在並無實施限購政策之城市，對已擁有兩套或兩套以上物業並已結清相關貸款之家庭，銀行可釐定其首付款比率及貸款利率。

中國人民銀行及銀行業監督管理委員會全面放寬信貸限制，對市場預期轉向產生正面影響。此舉有助刺激市場需求，並改變房地產市場之下滑趨勢。在金融自由化之情況下，所有銀行於放寬信貸時將首要考慮風險因素。

- 中央政府刺激房地產市場之措施

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀行業監督管理委員會於二零一五年三月聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》。房地產開發商一般與多家選定銀行作出安排，向其客戶提供按揭貸款，而並無對其買家進行獨立信用查核，而是依賴相關銀行進行信用查核。對已擁有一套物業但尚未結清按揭貸款之人士，購買第二套物業之首付款不得少於40%。發佈該通知前，購買第二套物業之首付款為60%，而北京及上海等大城市則為70%。使用住房公積金貸款購買自住物業之最低首付款為20%，在

悉數支付首次物業貸款後，使用住房公積金貸款購買第二套物業之最低首付款則為30%。此外，豁免二手住房轉讓營業稅之年期由5年調整為2年。此等放寬措施有助長沙物業市場復甦。

調整前	措施	調整後
最低首付款比率為60%，而北京、上海、廣州及深圳等城市則為70%。	第二套物業之首付款。*	擁有一套物業但尚未結清按揭貸款，最低首付款為40%。
以首按貸款購買面積90平方米以下之自住物業，最低首付款比率為20%。	住房公積金貸款之首付款。	首次購買自住物業，最低首付款比率為20%。
購買面積90平方米以上之物業，首付款比率為30%。		在悉數支付首次物業貸款後，使用住房公積金貸款購買第二套物業，最低首付款比率為30%。
5年	豁免二手住房轉讓營業稅**	2年

執行日期：

* 銀行將根據申請人之信貸及還款能力決定實際首付款比率及利率

** 二零一五年三月三十一日

資料來源：中國人民銀行、住房和城鄉建設部（「住房和城鄉建設部」）、中國銀行業監督管理委員會、財政部、國家稅務總局

• 中央政府進一步調低首付款比率及交易成本以刺激房地產市場

於二零一五年十二月舉行之中央經濟工作會議，提出於來年「去房地產庫存」及「取消已經過時的房地產限購措施」並作為政府重點。

於二零一六年二月，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會聯合頒佈新購買住房按揭政策。在不實施限購措施之城市，首次購買住房之最低首付款比率為25%，並可進一步下調5%。

於二零一六年二月十九日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部頒佈下調房地產交易環節契稅及營業稅優惠政策的通知。此項稅務寬減政策旨在降低交易成本，有助去房地產庫存及穩定房地產市場。就適用於北京、上海、廣州及深圳以外城市之營業稅而言，對外銷售購買不足兩年之住房須全額徵收營業稅，而對外銷售購買兩年以上(含兩年)之住房則免徵營業稅。契稅調整如下：

	面積	調整前	調整後	減幅
購買首套住房 ¹	<90平方米	1%	1%	—
	90-144平方米	1.5%	1.5%	—
	>144平方米	3%	1.5%	1.5%
購買第二套住房 ²	<90平方米	3%	1%	2%
	>90平方米		2%	1%

¹附註：首套住房契稅調整適用於包括北京、上海、廣州及深圳在內之城市。

²附註：第二套住房契稅調整適用於北京、上海、廣州及深圳以外之城市。

5. 長沙概覽

長沙乃湖南省會，為省內政治、經濟、文化及資訊中心。長沙位於湖南東北部，為華中地區極具影響力並具備強大延伸能力之樞紐城市。

長沙管轄六區(芙蓉區、天心區、嶽麓區、開福區、雨花區及望城區)、二縣(長沙縣及寧鄉縣)及一個縣級城市(瀏陽河縣級城市)。於二零一五年底全市總面積為11,816平方公里，總人口達7,650,000人，長沙之建設性及城市建成區分別約為1,909.86平方公里及363.69平方公里。於二零一六年底，全市總城鎮人口約為5,810,000人。

作為中國最重要產業基地之一，長沙透過發展產業集群促進其主要產業之增長。工程、機械、汽車、摩托車、新材料、生物醫藥、現代物流及服務外判業均為長沙具代表性之主要工業。於二零一一年，長沙獲頒「十大創新城市」及「中國最佳投資服務城市」等獎項。於二零一三年，長沙獲頒「中國十佳生態文明建設示範城市」，並於二零一四年獲頒二零一三年至二零一四年度「中國會展名城」。根據中國社會科學院所刊發《城市競爭力年度報告》，長沙首次在和諧城市競爭力級別之十大城市中佔一席位。此外，於二零一五年及二零一六年，長沙為榮獲「中國最具幸福感城市」之十個城市之一。

6. 長沙經濟概覽

長沙為中國主要經濟城市及交通樞紐之一。長沙經濟保持高速增長，二零一零年至二零一六年本地生產總值之複合年增長率約達12.7%。於二零一五年，長沙在福布斯之「中國最佳商業城市」中排名第十六位。

長沙主要經濟指標

	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	二零一五年	二零一六年	複合年增長率 (二零一零年至 二零一六年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	454.706	561.933	639.991	715.313	782.481	851.013	932.370	12.7%
本地生產總值增長率	21.4%	23.6%	13.9%	11.8%	9.4%	8.8%	9.6%	—
人均本地生產總值 (人民幣元)	66,443	79,530	89,903	99,570	107,683	115,443	123,681	10.9%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	290.983	327.428	401.196	459.339	543.575	636.329	669.332	14.9%
房地產開發投資 (人民幣十億元)	68.415	88.692	103.200	115.361	131.050	99.660	126.055	10.7%
消費品總零售額 (人民幣十億元)	182.579	221.534	254.601	291.790	329.355	369.059	411.740	14.5%
城鎮居民之人均可支配 收入(人民幣元)	23,347	27,069	31,044	33,662	36,826	39,961	43,294	10.8%
城鎮居民人均可支配 收入增長率	11.9%	15.9%	14.7%	8.4%	9.4%	8.5%	8.3%	—
城鎮化比率	67.7%	68.5%	69.4%	70.6%	72.3%	74.4%	76.0%	1.9%

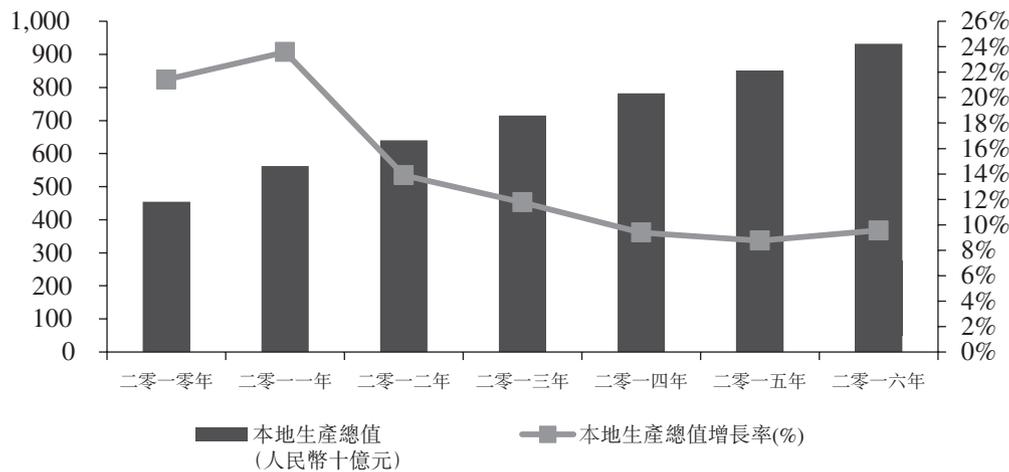
資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

經濟發展迅速將有助長沙物業市場興旺。

6.1 地區本地生產總值及人均本地生產總值

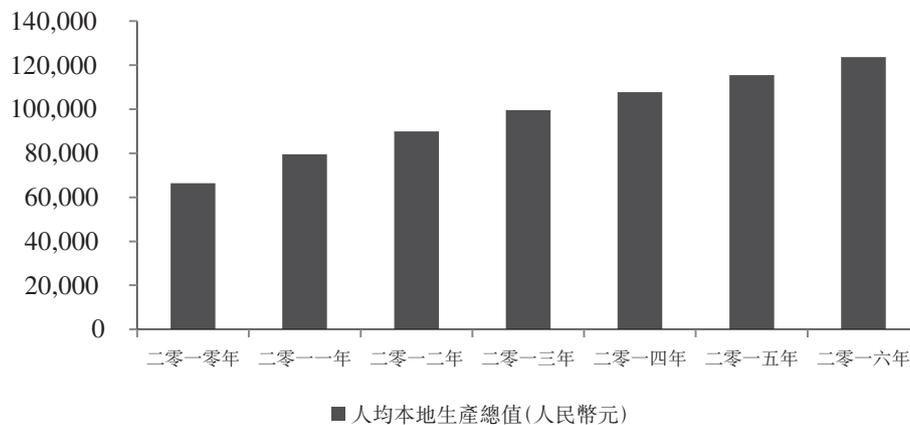
於二零一六年，長沙本地生產總值達人民幣9,323.70億元，佔湖南省之本地生產總值29.8%，較二零一五年增加9.6%，名列中國第十三位。於二零一六年，長沙人均本地生產總值達人民幣123,681元，為湖南省平均水平之2.7倍，名列中國第十二位。第一、第二及第三產業分別貢獻本地生產總值增長0.1%、3.7%及5.6%。三大產業結構之比率於二零一六年調整為4.0：48.4：47.6。

二零一零年至二零一六年長沙本地生產總值及本地生產總值增長率



資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

二零一零年至二零一六年長沙人均本地生產總值

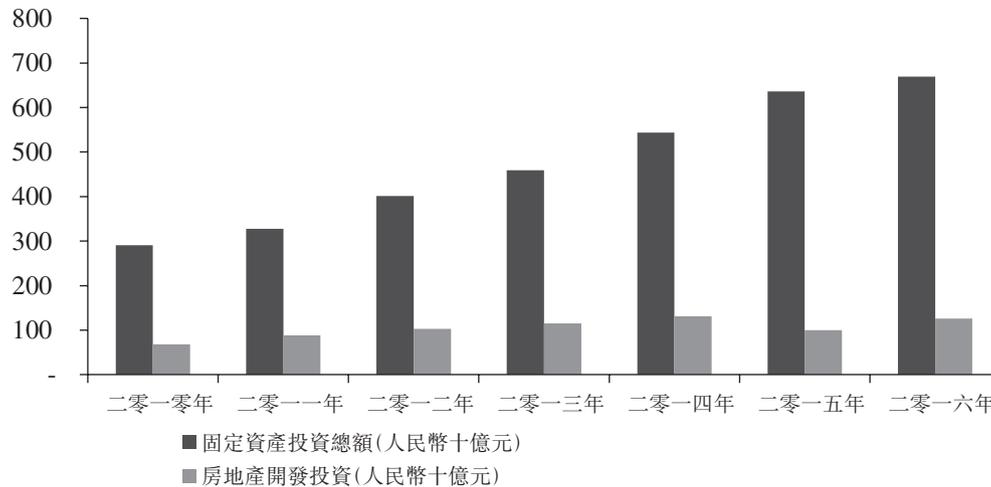


資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

6.2 固定資產投資

於二零一六年，長沙固定資產投資總額為人民幣6,693.32億元，較二零一五年增加5.2%。當中二零一六年之房地產開發投資為人民幣1,260.55億元，較二零一五年增加26.5%，佔固定資產投資總額18.8%。

二零一零年至二零一六年固定資產投資總額及房地產開發投資



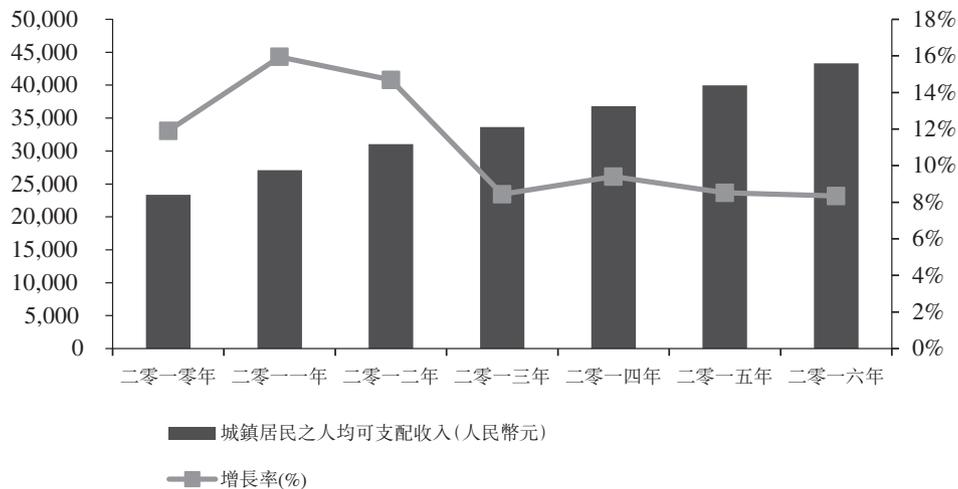
資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

於二零一六年，基建投資達人民幣1,436.9億元，較二零一五年增加15.4%。近年基建投資龐大，城市地貌已大幅轉變。位於長沙黃花鎮之長沙黃花國際機場設有兩座機場大樓，目前為中國最繁忙機場之一。位於市中心之長沙鐵路站透過北京－廣州線及長沙－石門線，為中國主要城市提供特快及常規服務。長沙南鐵路站為位於雨花區之新高鐵站，乃京廣高速鐵路站。長沙地鐵一號線及二號線已通車，另外四條線路正在規劃興建中。隨著進行重大基建投資，城市地貌已大幅轉變，同時亦提升城市競爭力。長沙現為中國其他主要城市當中之重要交通運輸中心。

6.3 人均可支配收入

於二零一六年，長沙城鎮居民之人均可支配收入為人民幣43,294元，較二零一五年增加約8.3%，名列中國中部省會首位。同時，人均入息則達人民幣23,283元，較二零一五年增加10.6%。

二零一零年至二零一六年城鎮居民之人均可支配收入及增長率

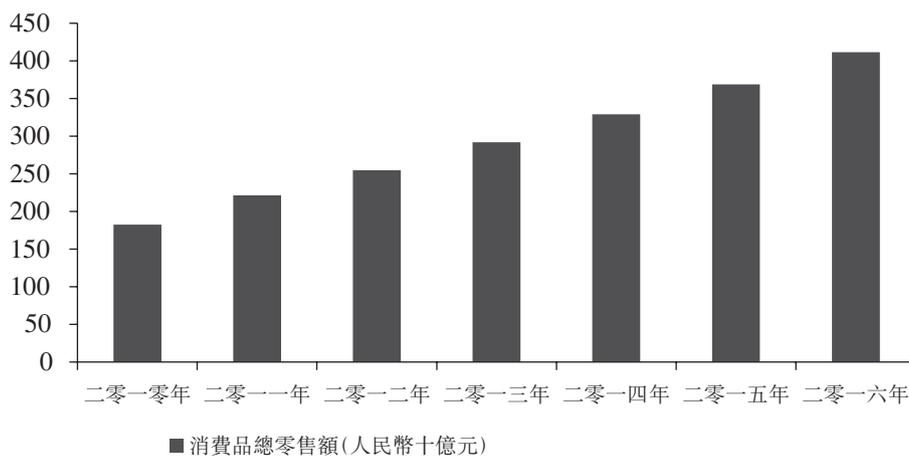


資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

6.4 消費品總零售額

近年，長沙消費品總零售額穩步增長。於二零一六年，消費品總零售額較二零一五年增加11.6%，錄得人民幣4,117.40億元。

二零一零年至二零一六年消費品總零售額



資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

7. 長沙房地產市場分析

7.1 長沙房地產市場走勢、潛在威脅及挑戰

隨著城鎮公共設施有所改善，長沙目前吸引越來越多國內房地產企業。由於房地產業之地區性質，目標集團之主要競爭對手包括於長沙發展住宅物業之物業發展商。於二零一零年至二零一六年，大量知名房地產企業(如龍湖、綠地、金地、華潤置地、雅居樂、卓越、保利、萬達、佳兆業、金茂及萬科)已於長沙收購發展用地。預計將有更多房地產企業參與長沙房地產市場。

相對於高檔住宅物業較少潛在客戶可以負擔，目標集團專注於中檔大眾市場物業，令普羅大眾相對較易負擔目標集團之項目，因此潛在客戶群較為龐大。然而，部分企業可能會有較優秀往績記錄、較雄厚財務、市場推廣及土地資源、較廣泛銷售網絡以及較強勢品牌。房地產發展商乃根據多種因素(包括產品質量、服務質素、價格、財政資源、品牌知名度、收購合適土地儲備之能力及其他因素)互相競爭。由於中國主要城市之未開發土地日漸稀缺，故收購適合作業發展之土地成本持續上漲。購地成本亦受多項因素所影響，包括土地所在地段、收購時機、收購方式(透過參與一手市場招標、拍賣或掛牌出售，以及於二手市場自行收購及達成合作協議)以及中國購地政策及規例之相關變動。物業發展屬資本密集業務。該市競爭越演越烈，可能導致優質地盤之競爭加劇、購地成本上漲及激烈價格戰加劇以及政府機關延緩審批新物業發展。

二零一六年長沙物業發展商排名(以住宅及辦公室成交額計算)

排名	企業名稱	銷售額 (人民幣百萬元)
1	恒大	5,443
2	北京北辰	4,978
3	萬科	4,637
4	中國金茂	3,085
5	湖南秀龍地產	3,056
6	保利房地產	2,599
7	信和地產	2,533
8	中國海外地產	2,365
9	五礦地產	2,285
10	長房集團	2,211
31	福晟集團	817

資料來源：CRIC克而瑞

福晟集團為長沙50大房地產企業之一。在住宅及辦公室成交額方面，其於二零一六年錄得為數人民幣817,000,000元之交易，名列所有地產公司第31位。

儘管長沙之本地生產總值增長率因全球經濟波動及中國經濟結構轉型而減慢，其增長率仍高於國家平均增長率。受人口增長放緩所影響，對房屋之殷切需求及對改善房屋之需求開始減緩。然而，由於市民消費按年增長，房地產市場仍處於相對迅速發展期。

於二零一五年，長沙獲准銷售之新建住宅物業及總成交量分別為21,452,000平方米及22,447,800平方米。於二零一五年，長沙商品房之成交量達到歷史高位，庫存迅速減少。濱江新城及梅溪湖逐步成為成交熱點。

7.2 帶動房地產市場需求之主要因素

- 城市改進帶動房地產需求

隨著一線城市經濟結構轉型及推行「中部崛起計劃」，大量工業企業遷到中西部城市。長沙已成為工業重鎮。

- 棚戶區改造有助市區重建

棚戶區於二零一七年之改造目標達16,500個棚戶區，總建築面積1,480,000平方米，此舉將有助市區重建、城鎮化及房地產發展。

- 購買力推動房地產需求

於二零一六年，長沙城鎮居民之人均可支配收入較二零一五年增加8.3%，達至人民幣43,294元之水平。城鎮居民收入及居民購買力日益提升，將帶動房地產需求。

- 受惠於長江中游城市群發展

根據國務院最近批准之《長江中游城市群發展規劃》，規劃涵蓋湖北、湖南及江西省。上述地區將進一步改善基建，而長沙城市地貌有變，將進一步推動房地產發展需求。

- 受惠於長沙、株洲及湘潭一體化

隨著長沙、株洲及湘潭推動一體化，長沙城鎮化發展將進一步提升，此舉將吸引投資及增加對房地產市場之需求。

7.3 地方房地產政策及法規

- 湖南省房地產市場五大政策出台

根據住房和城鄉建設廳於二零一四年十一月八日頒佈之《湖南省住房和城鄉建設廳關於促進全省房地產市場平穩健康發展的意見》，政府將透過下列《湘五條》促進平穩健康發展：

內容

保障房	<ol style="list-style-type: none">1. 地方政府、企業及經濟園區可購置適當數量之商品房，並用作公租房及安置房；2. 納入二零一五年全省保障性安居工程計劃；3. 受惠於國家／全省保障性安居工程計劃之財務資助；4. 列入配建房源稅費減免政策。
住房公積金	<ol style="list-style-type: none">1. 住房公積金繳存人可申請公積金擔保住房貸款購買省內住房。2. 住房公積金可供無房戶支付房租，以不超過住房公積金月繳存額為限。
發展商	甲級房地產企業所作出之投資額達預算投資總額之25%以上，且建築物高度高於地面水平，則可獲發出商品房預售許可證。

內容

政府審批 簡化政府程序，推升效率。

其他 地方政府可按實際情況制定具體實施計劃。

• 放寬住房公積金政策

根據長沙住房公積金管理委員會於二零一四年十一月十八日頒佈並於二零一四年十二月十八日執行之《關於調整住房公積金提取、貸款有關政策的通知》，部分政策載列如下：

- 持續繳存住房公積金超過六個月之職工可申請住房公積金貸款。
- 只要符合資格，即使其在異地繳存，亦可申請住房公積金貸款。
- 住房公積金貸款可於兩年內申請用作購買、建造或重建住房。
- 住房公積金貸款可申請用作每年支付房租。此外，貸款擔保收費亦獲廢除。

長沙放寬住房公積金政策有助促進房地產市場交易。

• 各項地方補貼

地區	補貼	金額	補貼內容
湘江新區	引入人力資源	每平方米人民幣200元	1. 獲相關部門及機構認可之人才； 2. 大專以上學歷之企業家；持有公司股份30%以上之股東、主席或總經理； 3. 獲主要行業企業認可之人才。
天心區	寫字樓購置補貼	最多為每平方米人民幣1,500元	國外或國內金融企業總部購置公用房可獲補貼每平方米人民幣1,500元；購置省總部可獲補貼每平方米人民幣1,000元；其他金融機構可獲補貼每平方米人民幣200元。
望城區	購房補貼	全區合共 人民幣100,000,000元	於二零一四年八月一日至二零一五年十二月三十一日，地區政府將根據購買商品住房及二手住房之契稅信貸提供購房補貼。
長沙縣	購房補貼	90平方米以上住房為 人民幣10,000元， 而90平方米以下住房 為人民幣5,000元	自二零一四年十二月二十五日起，於長沙縣(包括經開區，但不包括跳馬鎮、暮雲街道、南托街道)購買新建之商品住房：90平方米或以下可獲補貼人民幣5,000元；90平方米以上可獲補貼人民幣10,000元。補貼期為六個月。

資料來源：湖南省中原數據

- 廢除住房限購令

長沙已於二零一四年七月三十一日正式廢除限購令，此舉將有助釋放對物業之投資需求。

- 刺激物業市場之去存貨政策

湖南政府於二零一六年四月六日公佈《關於積極化解商品房庫存促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》(湘政辦發(2016)23號)，目標為在供求兩方面去存貨。政策一方面鼓勵農民於市區購地，並完善住房公積金制度及發展租賃市場，與此同時設法減低購房成本及提升生活水平。另一方面，政策嚴格控制土地供應及推進房地產發展轉型，並加強房地產市場風險之防範及管制。

上述刺激政策有助推動物業市場，從而提升消費者信心及在某程度上減緩經濟衰退狀況。

於二零一五年，中國經歷五次減息、三次調低銀行法定儲備比率、由營業稅改為增值稅、調低現時第二套住房按揭貸款之首期成數、頒佈新公積金政策及實施全面兩孩政策。該等政策已減輕購房人士壓力，刺激購房需求。於二零一六年，房地產投資勢頭過熱，令全國樓價暴漲，亦令長沙住房價格大幅上升。長沙房地產市場活躍水平得到全面提升。

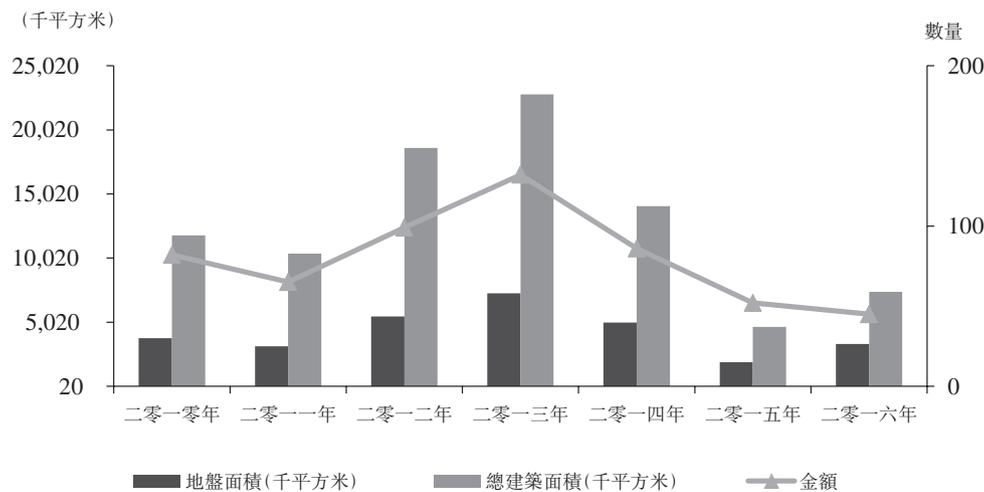
為控制長沙物業價格暴漲情況，於二零一七年三月十八日，長沙市人民政府辦公廳頒佈《關於進一步促進房地產市場平穩健康發展的通知》。長沙政府採取政策推行地區限制令，暫停向於限制區域擁有一套或以上住房之非長沙登記家庭銷售新建商品房，並實施差異化房貸政策。倘擁有一套住房之長沙家庭以額外貸款購置第二套商品房，首期成數增至不低於45%。

7.4 價格走勢以及土地價格、建材成本及承建商建設服務波動分析

• 土地價格

於二零一六年，長沙六個地區合共售出45幅土地，總地盤面積達3,330,000平方米。於二零一六年，上述土地交易之總土地出讓金為人民幣150.61億元，較二零一五年增加191.54%。有關增幅之主要原因為成交土地之大部分供應量位於地價大幅上升之城鎮地區。

二零一零年至二零一六年長沙土地成交



資料來源：湖南省中原數據

二零一零年至二零一六年長沙成交土地之樓面地價

年份	樓面地價 (人民幣元/平方米)	複合年增長率 (二零一零年至二零一六年)
二零一零年	1,617	4.7%
二零一一年	3,055	
二零一二年	2,030	
二零一三年	2,015	
二零一四年	1,832	
二零一五年	1,134	
二零一六年	2,132	

資料來源：房屋產權管理局

自二零一零年起，長沙五個地區(自二零一二年起包括望城區)之樓面地價保持升勢。望城區為新鄉郊地區，故令二零一二年之整體樓面地價有所下跌。樓面地價於二零一三年及二零一四年維持平穩，背後原因乃大部分為望城區、嶽麓區等鄉郊地區之成交，以致推低整體格價格。

於二零一五年，受到中國國土資源部頒佈之新土地供應監管政策影響，長沙政府於同年縮減土地供應，藉以推進房地產市場之去庫存進度。於二零一五年，樓面地價亦下跌至每平方米人民幣1,134元，原因為該年度大部分土地交易源自工業用地，降低市內整體平均樓面地價。於二零一六年，由於市內住宅物業市場上揚及土地供應短缺，樓面地價由二零一五年增至每平方米人民幣2,132元，自二零一零年起計複合年增長率為4.7%。

• 建材成本及承建商建設服務

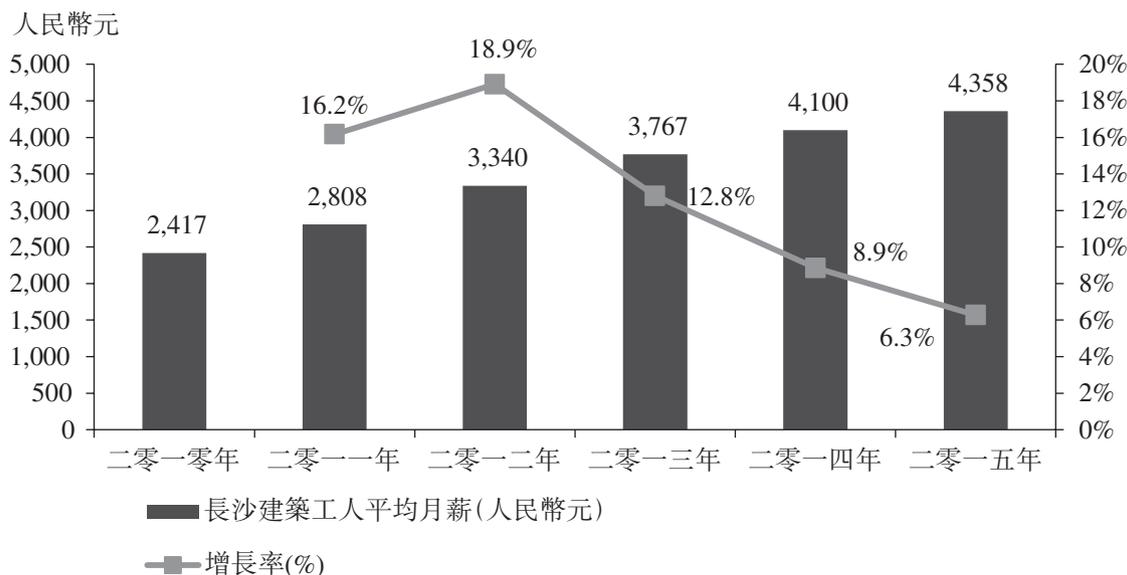
根據中國建設工程造價信息網有關國內30個中大型城市之建設成本，長沙於二零一零年上半年至二零一六年下半年房地產發展之建設及安裝成本如下。建設成本尤其於二零一五年上半年呈下滑走勢，但於二零一六年上半年重拾升勢。

	二零一零年 上半年	二零一零年 下半年	二零一一年 上半年	二零一一年 下半年	二零一二年 上半年	二零一二年 下半年	二零一三年 上半年	二零一三年 下半年	二零一四年 上半年	二零一四年 下半年	二零一五年 上半年	二零一五年 下半年	二零一六年 上半年	二零一六年 下半年
高層住宅物業 (人民幣元/ 平方米)	1,441	1,550	1,371	1,734	1,471	1,463	1,486	1,484	1,437	1,400	1,328	1,207	1,212	1,250
小型高層住宅 物業 (人民幣元/ 平方米)	1,216	1,350	1,259	1,594	1,445	1,423	1,445	1,489	1,432	1,394	1,308	1,202	1,206	1,237
多層住宅物業 (人民幣元/ 平方米)	975	1,100	1,200	1,494	1,235	1,219	1,244	1,255	1,175	1,129	1,079	1,003	1,004	1,019

資料來源：中國建設工程造價信息網

長沙建築工人之平均月薪於過去數年保持升勢，由二零一零年每月人民幣2,417元升至二零一五年每月人民幣4,358元，複合年增長率約12.5%，主要由於勞動力需求強勁所致。

二零一零年至二零一五年長沙建築工人平均月薪及增長率



資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

7.5 住宅市場分析

• 住宅市場之發展

長沙住宅市場自二零零七年起迅速增長。長沙市中心發展完善，以棚戶區改造項目為未來發展重點。長沙最熱門地區包括嶽麓區濱江新城、梅溪湖及洋湖垸、開福區城北板塊、雨花區的高鐵新城、城南板塊等。

地域	特色	定位	主要項目	價格範圍 (人民幣元/ 平方米)
梅溪湖	<ul style="list-style-type: none"> • 自然環境優越(梅溪湖及嶽麓山) • 吸引眾多知名發展商 	<ul style="list-style-type: none"> • 國際宴會及會議商業中心 • 創新研究中心 	<ul style="list-style-type: none"> • 梅溪湖壹號 • 佳兆業雲頂梅溪湖 • 天祥水晶灣 • 長房梅溪香山 • 金茂廣場 	11,000至15,000

附錄一

行業概覽

地域	特色	定位	主要項目	價格範圍 (人民幣元/ 平方米)
濱江新城	<ul style="list-style-type: none"> • 湘江畔 • 吸引眾多知名發展商 	<ul style="list-style-type: none"> • 行政及文化中心 • 金融及商務中心 • 信息服務 • 自然棲息地 	<ul style="list-style-type: none"> • 保利西海岸 • 華韻城市海岸二期 	9,000至14,000
洋湖垸	<ul style="list-style-type: none"> • 新發展區 • 自然環境優美(洋湖垸濕地公園) 	<ul style="list-style-type: none"> • 經濟中心 • 休閒區 	<ul style="list-style-type: none"> • 中海國際社區 • 星語林·汀湘十里 	9,000至12,000
城南	<ul style="list-style-type: none"> • 省府 • 基建及設施完善 	<ul style="list-style-type: none"> • 中級現代服務中心 	<ul style="list-style-type: none"> • 長城雅苑二期 • 慢步江灣 • 湘江雅頌居 	8,000至13,000
城北	<ul style="list-style-type: none"> • 人口密度低且自然環境優美 	<ul style="list-style-type: none"> • 工業服務區 • 自然棲息地 	<ul style="list-style-type: none"> • 珠江酈城 • 五礦沁園金城 • 綠地海外灘 	8,000至12,000
高鐵新城	<ul style="list-style-type: none"> • 毗鄰高鐵站 • 城市間的交通樞紐 	—	<ul style="list-style-type: none"> • 明昇壹城 • 恒大國際廣場 • 清溪川九號 	9,000至13,000



• 供求

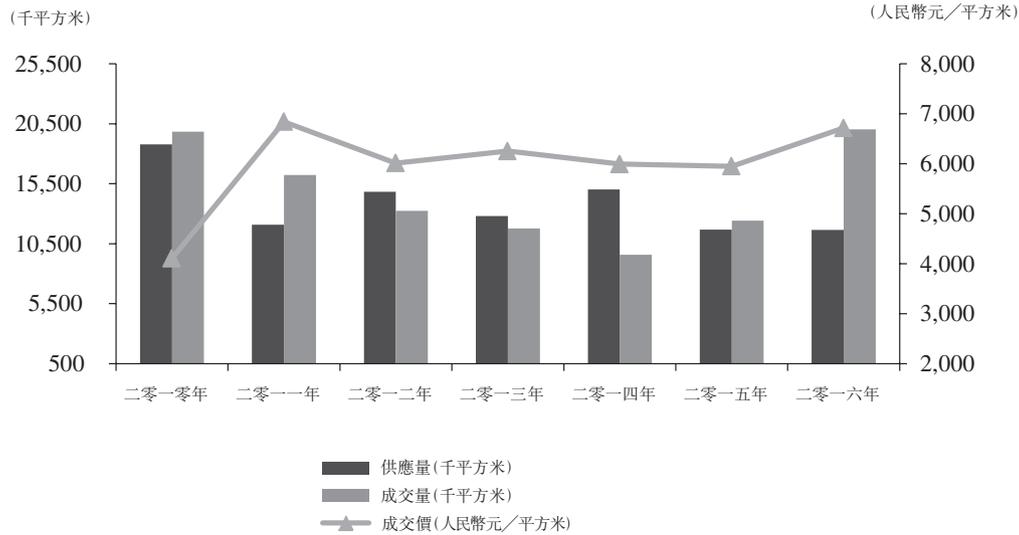
於二零一六年，長沙住宅市場之成交量及價格均有所增加。於二零一六年，長沙六個地區之住宅總建築面積供應為11,700,000平方米。嶽麓區住宅物業供應最多，芙蓉區則最少。於二零一六年，長沙六個地區住宅物業之成交建築面積為20,000,000平方米，較二零一五年增加61.3%。住宅物業供應充足，現有住宅庫存去化需時。於二零一六年，平均成交價為每平方米人民幣6,714元，乃二零一二年以來之最高水平。

二零一零年至二零一六年長沙新建住宅物業之供求

	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	二零一五年	二零一六年	複合年 增長率 (二零一零年 至二零一六年)
供應量(千平方米)	18,777.1	12,075.0	14,823.6	12,800.1	15,010.7	11,680.0	11,660.0	-7.6%
成交量(千平方米)	19,828.7	16,230.6	13,242.3	11,764.8	9,567.0	12,412.0	20,020.0	0.2%
成交價(人民幣元/ 平方米)	4,108.0	6,840.0	6,012.0	6,252.0	5,993.0	5,948.0	6,714.0	8.5%

資料來源： 湖南省中原數據

二零一零年至二零一六年長沙新建住宅物業之供求

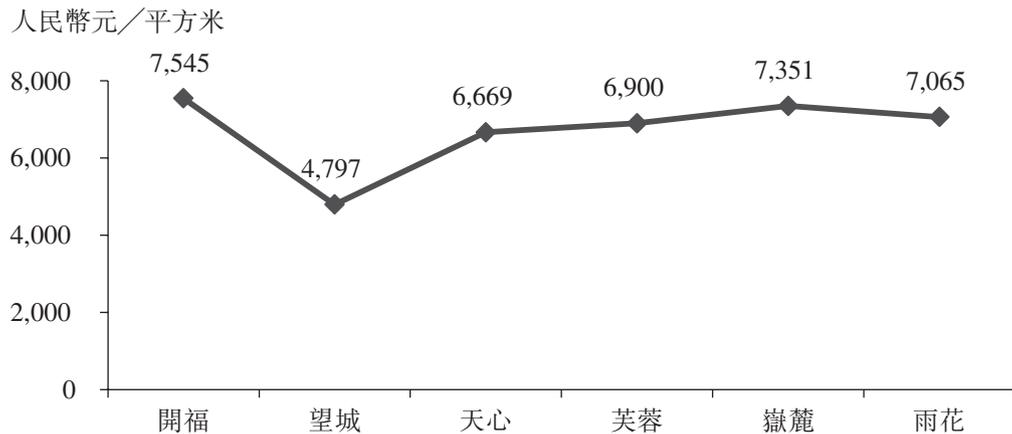


資料來源：湖南省中原數據

於二零一一年，新建住宅物業之成交價快速上漲，其後因供應充足及政府干預得以保持相對平穩。於二零一六年，新建住宅之平均成交價為每平方米人民幣6,714元。

於二零一一年，長沙住宅市場之成交價達到高峰每平方米人民幣6,840元，其後於二零一二年至二零一五年間下跌至每平方米人民幣6,000元左右水平。此乃由於將望城區計及在內，望城區屬農村地區，可能使整體價格下調。此外，於二零一二年至二零一五年，一手住宅市場之供應主要來自望城區及嶽麓區，其整體價格較市區為低。

二零一六年長沙六個地區之住宅市場平均成交價



資料來源：湖南省中原數據

於二零一六年，長沙住宅物業價格整體上升。與二零一五年相比，平均成交價按年增加12.9%，於二零一六年達到每平方米人民幣6,714元。長沙六個地區新建住宅物業之平均成交價最高為開福區之每平方米人民幣7,545元，最低為望城區之每平方米人民幣4,797元。天心、芙蓉及雨花區傳統市區新建住宅物業之平均成交價介乎每平方米人民幣6,700元至人民幣7,100元。長沙六個地區新建住宅物業之平均成交價整體較二零一五年有所增加。

- 市場展望及預期

預期二零一七年住宅物業之成交量減少，原因為推行緊縮政策，而長沙住宅物業之成交價預期平穩或微升。嶽麓區(尤其梅溪湖、濱江新城及洋湖垸)為於可見將來供應住宅之主要地區。誠如中央經濟工作會議所提述及據長沙政府所採取一連串措施顯示，鑑於長沙住宅市場去存貨進度良好，政府計劃增加住宅土地供應，以促進長沙房地產市場日後穩健發展。

- 項目定位及競爭分析

錢隆世家是位於北城區內開福區興聯西路之發展中中檔住宅綜合項目，毗鄰秀峰山公園及鵝羊山公園，鄰近鵝羊山公園、秀峰公園、周南中學及周南小學。區內有眾多待售中高檔住宅物業，例如綠地海外灘、世家水木華麓及中坤領秀峰。上述高層發展項目價格介乎每平方米人民幣8,000元至每平方米人民幣12,000元，而低層住宅發展項目價格則介乎每平方米人民幣12,000元至每平方米人民幣15,000元。錢隆世家之目標客戶主要是首次買家。住宅單位之主要間隔為兩房及三房單位，建築面積為75平方米至120平方米。該區零售市場處於開發初期，目前零售商場價格為每平方米人民幣22,000元至每平方米人民幣46,000元。隨著地鐵1號線及北城客運分別於二零一六年及二零一七年落成，來往北城與市中心之交通更為便利，令白領對該區住宅物業之需求湧現。

錢隆首府是位於天心區天劍路之中檔住宅項目，與市內其中一個地標賀龍體育文化中心相望，備有完善的基建及公共設施。鄰近地區有若干待售中高檔住宅發展項目，包括萬里江山及中建江山壹號，價格介乎每平方米人民幣13,500元至每平方米人民幣18,000元。目標客戶是有意為提高生活水平而遷至較大單位之高入息市民。一般單位之主要間隔為兩房及三房單位，而高級住宅發展項目則可望江景，建築面積達150平方米或以上。由於錢隆首府位於長沙中心城區，基建及公共設施完善，故倘定價合理，發展項目銷情預期將較其他地區發展項目更為樂觀。

錢隆樽品是位於長沙中心城區內天心區芙蓉中路與南二環路交匯處之中檔商住項目，備有完善的基建、交通、教育及醫療設施。鄰近地區目前有待售中高檔住宅發展項目，例如泰龍華府、通用時代國際社區以及劍橋名門，價格介乎每平方米人民幣11,500元至每平方米人民幣14,000元。目標客戶是入息較高之首次買家及有意遷至較大單位之買家。主要間隔為三房單位，建築面積為100至120平方米。由於長沙中心城區住宅用地供應有限，故預期未來該區高級住宅單位之價格屬樂觀。

錢隆學府是位於南城天心區書院南路與新韶路交匯處之中檔住宅項目，距全新省政府大樓僅200米，毗鄰湘江東岸，基建及公共設施相當理想。長沙歐洲城、星城榮域及興汝金城目前待售，價格介乎每平方米人民幣8,000

元至每平方米人民幣12,000元。目標市場是首次買家。單位之主要間隔為三房，建築面積為110至120平方米。由於現時南城之開發如火如荼，住宅供應充裕，故市場競爭更為激烈。

7.6 辦公室市場分析

• 辦公室市場之發展

中國於二零零一年加入世界貿易組織，此為長沙的辦公室市場帶來十分正面的影響。大量本地及海外企業進駐長沙，推動辦公室市場快速增長。備有專業配套設施的高檔物業是二零零五年後辦公室樓宇的主要發展趨勢。順天國際財富中心、亞大時代廣場、中天廣場及運達國際廣場均配備相當高水平之樓宇設施及專業物業管理。長沙之高級辦公室樓宇主要位於芙蓉中路、五一大道及濱江新城。九龍倉長沙國金中心及華遠中心等甲級辦公室發展項目將於未來兩年推出市場，為長沙提供高質辦公室大樓。

地域	項目	售價 (人民幣元/ 平方米)	租金 (人民幣元/ 月/平方米)
芙蓉中路	泊富國際廣場	18,000至22,000	110至140
芙蓉中路	華創國際中心	17,000至20,000	—
芙蓉中路	華爾街中心	16,000	100至120
芙蓉中路	運達中央廣場	16,000	110至120
芙蓉中路	凱樂國際城	13,000	80至90
五一大道	亞大時代廣場	16,000至18,000	90至100
五一大道	中天廣場	18,000	110至130
五一大道	華遠中心	20,000至26,000	—
湘江畔	萬達廣場	18,000	90至100
濱江新城	綠地中央廣場	13,000	60至70
濱江新城	楷林國際	15,000至18,000	—
濱江新城	喜熙中心	17,000至20,000	—

資料來源：戴德梁行研究



中天廣場及亞大時代廣場等大部分長沙主要地標辦公室發展項目聚落在五一大道沿路發展成熟的商圈，月租介乎約每平方米人民幣80元至每平方米人民幣130元。其他新建甲級寫字樓(例如泊富國際廣場、順天國際財富中心及華爾街中心)均位於芙蓉中路，月租最高達每平方米人民幣140元，售價介乎每平方米人民幣18,000元至每平方米人民幣22,000元。大部分位於濱江新城之辦公室樓宇正處於在建階段。已啟用項目包括奧克斯廣場及綠地中央廣場，月租介乎每平方米人民幣60元至每平方米人民幣70元，售價介乎每平方米人民幣13,000元至每平方米人民幣18,000元。此外，區內計劃興建多幢高檔辦公室樓宇。

- 供求

於二零一一年至二零一六年，長沙辦公室供應充足。於二零一六年，辦公室總供應量及成交面積分別為1,631,500平方米及618,700平方米，供求比率為2.6：1。二零一六年之成交量偏低主要由於貴價高檔辦公室供應增加，卻不獲市場受落所致。

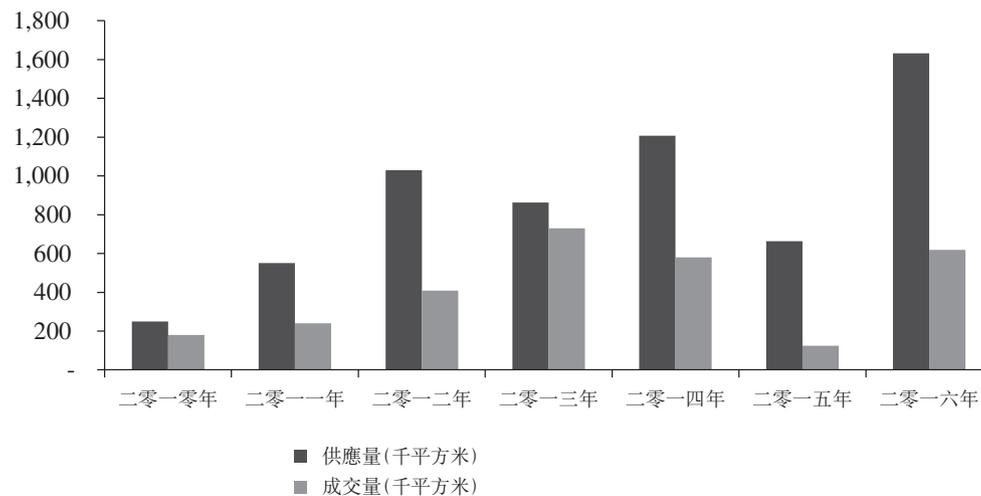
於二零一零年至二零一三年，新建辦公室成交價上升逾兩倍，而二零一六年與二零一五年相比則下跌9.6%。此乃由於嶽麓區多個辦公室項目推出市場，價格整體低於成熟城鎮區，故市內整體辦公室價格下跌。

二零一零年至二零一六年長沙新建辦公室之供求

	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	二零一五年	二零一六年	複合年 增長率 (二零一零年 至二零一六年)
供應量(千平方米)	250.0	550.0	1,030.0	863.5	1,206.5	663.2	1,631.5	36.7%
成交量(千平方米)	179.6	239.7	408.9	730.1	579.6	124.2	618.7	22.9%
平均成交價(人民幣元/平方米)	6,474	11,044	11,724	14,662	12,612	13,883	12,552	11.7%

資料來源：湖南省中原數據

二零一零年至二零一六年長沙新建辦公室之供求



資料來源：湖南省中原數據

長沙高級辦公室售價介乎每平方米人民幣15,000元至每平方米人民幣22,000元，月租介乎每平方米人民幣80元至每平方米人民幣130元，總收益率約為4%至6%。位於芙蓉廣場方圓2公里內辦公室樓宇之售價及租金為長沙之冠。

- 市場展望及預期

鑑於長沙目前之辦公室供應，長沙政府自二零一四年起大幅削減商業土地供應，藉以推進去存貨進度，務求維持辦公室市場之可持續健康發展。根據長沙實際批地狀況及「十二五規劃」，長沙未來辦公室發展項目將主要聚落於梅溪湖、洋湖垸、濱江新城、省府區及高鐵新城等地區。

以目前經濟狀況看來，預期長沙辦公室市場將於未來數年維持穩定，租金及售價將保持平穩。

- 項目定位及競爭分析

福晟國際金融中心座落於嶽麓區濱江新城核心地帶，鄰近浦東發展銀行、廣發銀行及民生銀行。可供出售甲級寫字樓樓宇包括楷林國際及綠地中央廣場等。楷林國際售價為每平方米人民幣17,000元至每平方米人民幣20,000元，而綠地中央廣場售價為每平方米人民幣13,000元。綠地中央廣場及民生銀行大廈之月租介乎每平方米人民幣60元至每平方米人民幣70元。

福晟國際金融中心是位於濱江新城之200米高甲級地標寫字樓發展項目。濱江國際金融中心及世貿濱江希爾頓酒店等其他高級辦公室發展項目將於未來兩年落成，預期售價及租金會因供應增加及進一步將濱江新城之營商環境打造為長沙新商業區而有所提升。

項目	地址級別	建築面積 (千平方米)	推出年份
濱江國際金融中心	甲	600	二零一八年
浦發銀行大廈	甲	52	二零一七年
廣發銀行大廈	甲	112	二零一七年
楷林國際	甲	290	二零一八年
世貿濱江希爾頓酒店	甲	150	二零一七年
富基廣場	甲	86.5	二零一七年
鼎衡金融大廈	甲	60	二零一七年

資料來源：戴德梁行研究

7.7 零售市場分析

- 零售市場之發展

五一廣場商圈是長沙唯一市級商圈，而其他商圈(例如榮灣鎮商圈、火車站商圈、東塘商圈及伍家嶺商圈)均屬地區級商圈。多個地區級商圈之中心區均與五一廣場商圈相距少於3.5公里。

五一廣場商圈歷史悠久且零售類型全面，主攻中高檔客戶，覆蓋平和堂、美美、王府井及新大新等百貨公司。

伍家嶺商圈覆蓋多間中低檔零售店，涉及零售類型不多。目標客戶主要是鄰近社區居民。現有零售商包括新一佳超市、歲寶百貨、泰陽商城、維多利亞購物中心、新河家具城、伍家嶺機電市場及地板城等。



東塘商圈之零售類型多樣，包括廣受歡迎之百貨公司及超級市場。目標客戶主要是長沙南部居民。主要零售項目包括平和堂、友誼商城、金色家族及嘉信茂商業廣場。

火車站商圈之零售類型多樣，主售電腦及電子產品，受惠於便利交通及高人口密度。主要零售發展項目為阿波羅商業廣場、金蘋果大市場、金芒果大市場、美福佳超市、金太陽服裝市場、新興大市場及生活秀服飾廣場。

榮灣鎮商圈空間不大，未能配合河西區之消費需求。主要項目為通程商業廣場，零售類型較為全面，惟目前並無高檔商場。

- 供求

於二零一六年，零售市場成交量大。長沙六個地區之成交總建築面積合共為779,900平方米，平均成交價為每平方米人民幣15,221元。嶽麓區之成交建築面積及金額最大。隨著多個商業中心於短期內落成，未來三至五年將有大量商業物業推出市場。開福區、雨花區及嶽麓區為主要開發區。

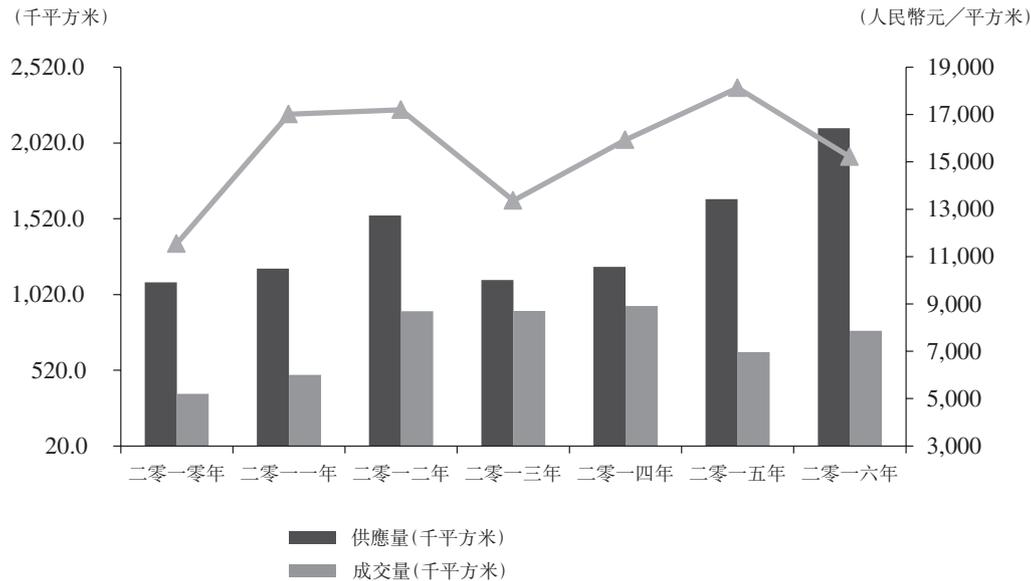
二零一零年至二零一六年長沙零售市場之供求

	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	二零一五年	二零一六年	複合年增長率 (二零一零年至 二零一六年)
供應量(千平方米)	1,101.0	1,191.0	1,542.0	1,115.1	1,203.0	1,648.4	2,117.6	11.5%
成交量(千平方米)	364.0	489.5	910.0	910.9	943.7	640.5	779.9	13.5%
平均成交價(人民幣元/ 平方米)	11,552	17,016	17,203	13,369	15,932	18,129	15,221	4.7%

資料來源：湖南省中原數據，CRIC克而瑞

於二零一三年及二零一四年，望城區、雨花區內武廣新城片區、嶽麓區及含浦區等農村地區市場出現大量交投，推低整體成交價。於二零一六年，零售建築面積供應達2,117,600平方米，成交量為779,900平方米，而平均成交價為每平方米人民幣15,221元。於二零一六年，最大成交樓面面積之物業為金橋市場集群、高嶺國際商貿城一期4號、灣田國際建材總部基地及高星物流園，成交面積超過49,000平方米。

二零一零年至二零一六年長沙零售市場之供求



資料來源：湖南省中原數據

於二零一六年第四季，包括新興梅溪湖分市場之金茂覽秀城及武廣分市場之運達中央廣場在內之新零售供應推出市場。兩座購物中心開幕時出租率均超過90%，為長沙傳統零售樞紐外添加兩座全新高級商場。於二零一七年首季，長沙新增多個體驗式零售商及期間限定店。展望將來，預期於二零一七年較後時間交付佔地230,000平方米之地標九龍倉長沙國金中心，其將為九龍倉在中國之最大購物中心。五一廣場商圈及濱江新城零售發展項目之月租如下：

地域	成交量 (平方米)	租金 (人民幣元/月/平方米)
五一廣場	670,000	200至700
濱江新城	149,000	200至450

資料來源：戴德梁行研究

• 市場展望及預期

長沙商圈由單一核心地區發展為多個中心地帶。五一廣場是市級商圈，商圈內泊富國際廣場、富興國際金融中心及九龍倉集團國際中心等大型商場將於短期內落成。此外，梅溪湖、紅星商圈、北辰沿江商圈、濱江新城及高鐵新城日後將組成長沙另一個商圈。

- 項目定位及競爭分析

錢隆國際座落於長沙開福區芙蓉北路，是長沙北部一項大型綜合發展項目。附近主要發展項目包括綠地海外灘及雙灣國際等住宅發展項目。

區內零售物業售價介乎每平方米人民幣20,000元至每平方米人民幣45,000元，月租介乎每平方米人民幣40元至每平方米人民幣80元。湘江世紀城及北辰三角洲為發展較成熟之住宅區，因此零售物業之售價較高，介乎每平方米人民幣40,000元至每平方米人民幣60,000元，月租介乎每平方米人民幣80元至每平方米人民幣200元。

兩個主要商業物業將於短期內落成，基本數據如下：

項目	定位	建築面積 (千平方米)	預期推出年份
高嶺國際商貿城	中型企業經濟圈之 全球商貿中心	9,600	二零一八年
綠地海外灘商貿中心	北城商務中心	300	二零一八年

資料來源：戴德梁行研究