

行業概覽

本節所載資料乃摘錄或轉載自各政府官方刊物、公開來源以及我們委託的其他刊物及行業報告。我們相信，本資料的來源為有關資料的恰當來源，且董事於摘錄及轉載有關資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信有關資料屬虛假或具誤導成分，或遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或具誤導成分。本公司、保薦人、[編纂]或我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士（除易居之外）均未獨立核實有關資料。因此，本公司、保薦人、[編纂]或我們或彼等各自的董事及顧問或參與[編纂]（除易居之外）的任何其他各方，概不就該等資料的準確性及完整性發表任何聲明。此外，由於收集任何行業及經濟數據涉及固有時滯，本節所載的部分數據可能僅反映於收集該等數據時的狀況。因此，閣下於評估本節所載的資料時，亦須考慮有關行業及中國經濟其後的變動。

資料來源

就[編纂]而言，我們已委託易居（一名獨立第三方）就中國及我們經營所在地區及城市的房地產市場編製研究報告。我們已同意就此研究報告的編製向易居支付總費用人民幣800,000元，我們認為這與有關報告的市場費率一致。

易居是中國的房地產交易服務提供商，在分析中國房地產市場的大數據方面具有競爭優勢。易居已基於其由克而瑞信息集團（「克而瑞」）研發的數據庫、各統計局的數據庫及各種政府出版物編製本行業報告。

在編製行業報告及地區排名時，易居依賴以下假設：(i)統計局公布的所有數據均為準確；(ii)相關本地房管局就住房銷售交易收集的所有信息均為準確；及(iii)倘訂閱數據來自知名公共機構，易居依賴該等機構的專業知識。

董事經過合理查詢後確認，自行業報告日期以來，相關市場信息並無出現會對本節所載信息產生限制、與之矛盾或影響的不利變動。

中國經濟概覽

自21世紀以來，受益於政治體制穩定及經濟政策得到高效執行，中國的名義國內生產總值（「GDP」）經歷快速增長。名義GDP從2011年至2017年增長了人民幣33.782萬億元，複合年增長率約為9.1%。同時，主要因中國的居民購買力增加、經濟發展模式加速轉型及經濟結構調整及優化，中國的人均名義GDP按約8.6%的複合年增長率，從2011年的人民幣36,403元增長至2017年的人民幣59,660元。然而，近些年來，儘管中國的經濟仍繼續增長，但速度已相對放緩。自2017年來，受惠於區域經濟的供給側結構改革，中國不同地區的投資結構及投資質量已得到優化及改善。2017年中國的總固定資產投資已達人民幣64.124萬億元，2011年至2017年的複合年增長率約為12.8%。

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合 年增長率
名義GDP（人民幣十億元）.....	48,930	54,037	59,524	64,397	68,905	74,359	82,712	9.1%
實際GDP增長率(%).....	9.5%	7.9%	7.8%	7.3%	6.9%	6.7%	6.9%	7.6%*
固定資產投資（人民幣十億元）.....	31,149	37,469	44,462	51,202	56,200	60,647	64,124	12.8%
人口（百萬）.....	1,347	1,354	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	0.5%
人均GDP（人民幣元）.....	36,403	40,007	43,852	47,203	50,251	53,980	59,660	8.6%

資料來源：中國國家統計局（「國家統計局」）

* 2011年至2017年的算數平均值

行業概覽

中國房地產市場概覽

由於中國經濟快速增長及可支配收入強勁增加，中國房地產市場近年發展迅猛。從2011年至2017年，中國房地產市場的總投資穩步上升，複合年增長率約為10.1%。在多年的快速增長後，我們認為長遠來看，中國房地產市場已進入穩定發展階段。

下表載列所示年度中國房地產市場不同板塊的選定數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合 年增長率
總房地產投資 (人民幣十億元)	6,180	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	10.1%
住宅物業								
於住宅物業的投資 (人民幣十億元)	4,432	4,937	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	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	1,448	7.0%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	4,993	5,430	5,850	5,933	6,472	7,203	7,614	7.3%
辦公物業								
於辦公物業的投資 (人民幣十億元)	256	337	465	564	621	653	676	17.6%
已售辦公物業的建築面積 (百萬平方米) ..	20	23	29	25	29	38	48	15.7%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	12,327	12,306	12,997	11,826	12,914	14,334	13,543	1.6%
零售物業								
於零售物業的投資 (人民幣十億元)	742	931	1,195	1,435	1,461	1,584	1,564	13.2%
已售零售物業的建築面積 (百萬平方米) ..	79	78	85	91	93	108	128	8.4%
零售物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	8,488	9,021	9,777	9,817	9,561	9,786	10,323	3.3%

資料來源：國家統計局

中國房地產市場的主要驅動力

受益於中國經濟、固定資產投資及商業投資的增長，中國的房地產投資經歷快速上升。例如，中國的固定資產投資從2011年的人民幣311,490億元加速增長至2017年的人民幣641,240萬億元，複合年增長率約為12.8%。

此外，由於中國的城鎮化及人口結構變化以及就業率及人均可支配收入增長，中國居民消費能力持續增強。中國的城鎮居民人均可支配收入在過去七年期間維持穩定增長率，由2011年的人民幣14,551元增至2017年的人民幣25,974元，複合年增長率約為10.1%。

下表載列所示年度中國的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 複合 年增長率
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	14,551	16,510	18,311	20,167	21,966	23,821	25,974	10.1%
城鎮人口 (百萬)	691	712	731	749	771	793	813	2.8%
城鎮化率(%)	51.3	52.6	53.7	54.8	56.1	57.3	58.5	54.9%*

資料來源：國家統計局

* 2011年至2017年的算數平均值

中國房地產市場驅動政策的近期發展

由於政策法規的變動，中國房地產市場在過去十年經歷波動。2017年，中國就金融去槓桿、貸款限制、消費貸款限制及房地產市場資金流控制實施嚴格政策及其他經濟措施，以抑制中國房地產市場投資過熱及幫助穩定物業價格、發展租賃市場及長遠造福民生。進一步詳情，請參閱「監管概覽」一節。

競爭格局

中國物業市場高度分散且競爭激烈。由於競爭加劇及若干開發商的規模經濟，近年來若干物業開發商的市場份額有所增加。2017年，頂級品牌房地產開發商的規模大幅增長，進一步提高了中國兩百強房地產開發商的市場份額。中國五十強房地產開發商的市場份額由2015年的32.1%增加13.7%至2017年的45.8%，而百強房地產開發商的市場份額由2015年的40.0%增加15.4%至2017年的55.4%。

行業概覽

下表載列所示年度按合約銷售額計算中國兩百強房地產開發商的市場份額：

	2015年	2016年	2017年
中國五十強房地產開發商.....	32.1%	35.3%	45.8%
中國百強房地產開發商.....	40.0%	44.8%	55.4%
中國兩百強房地產開發商.....	/	52.8%	62.1%

資料來源：克而瑞、中國房地產測評中心

注：市場份額=上榜房地產開發商總銷售額除以統計局公布的中國住宅物業的總銷售額

長三角城市群的監管政策、城鎮化及國務院對其發展的支持，已導致該區域內的房地產開發商之間產生激烈競爭。根據易居的資料，在採取類似開發策略（定義為總部自成立起一直位於浙江省的公司）的房地產公司之中，我們的在銷售合約增長方面領先。我們的銷售合約從2014年至2017年的複合年增長率約為56%，2014年至2017年我們的合約銷量複合年增長率約為56%，高於中國排名前100的房地產開發商約22%的平均複合年增長率。並在浙江的總部公司中高居第三位。

我們的競爭優勢

根據易居中國研究中心發布的「按合約銷售額計，2017年中國前100家房地產開發商」的排名，2017年我們排名第68位（按合約銷售額計），較去年上升28位。

根據克而瑞數據庫，2017年，按住宅物業的合約銷售總額計，我們在浙江省全部11個地級市（包括杭州、溫州、湖州、台州、寧波、舟山、金華、嘉興、紹興、衢州及麗水）中排名第五。下表載列2017年浙江省上述11個地級市的前十大房地產開發商的合約銷售額和市場份額信息。

2017年浙江省全部11個地級市的前十大開發商（按合約銷售額計）

排名	開發商	住宅物業的 合約銷售額 (人民幣百萬元)	市場份額
1	公司A.....	37,550.9	4.7%
2	公司B.....	34,932.1	4.3%
3	公司C.....	24,031.2	3.0%
4	公司D.....	23,342.8	2.9%
5	德信地產集團有限公司.....	18,001.0	2.2%
6	公司E.....	16,974.0	2.1%
7	公司F.....	16,405.9	2.0%
8	公司G.....	15,033.3	1.9%
9	公司H.....	12,176.9	1.5%
10	公司I.....	11,343.8	1.4%

資料來源：克而瑞

中國選定城市的經濟及房地產市場概覽

1. 浙江省

(1) 杭州

杭州經濟發達，綜合經濟實力位居中國城市前十。杭州從2011年至2017年維持強勁穩定的名義GDP增長。於該期間，杭州的名義GDP從人民幣7,020億元增長至人民幣12,560億元，複合年增長率約為10.2%。2017年，杭州的固定資產投資為

行業概覽

人民幣5,860億元，雄踞浙江省第一併位居中國前列。2017年底，杭州的城鎮人口為7.3百萬人。人均可支配收入由2011年的人民幣32,434元增長至2017年的人民幣56,276元，複合年增長率約為9.6%。根據獵聘網於2018年4月公布的「2018杭州中高端人才及杭漂大數據報告」，在2016年第四季度至2018年第一季度中國重點城市的人才淨流入率排名中，杭州高居第一，複合年增長率約為13.6%。這有助於推動房地產市場的發展。下表載列所示年度杭州的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP (人民幣十億元)	702	780	834	921	1,005	1,131	1,256	10.2%
固定資產投資 (人民幣十億元)	310	372	426	495	556	584	586	11.2%
城鎮人口 (百萬)	6.5	6.5	6.6	6.7	6.8	7.0	7.3	2.0%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)....	32,434	35,704	39,310	44,632	48,316	52,185	56,276	9.6%

資料來源：杭州市統計局

2017年，杭州的已售住宅物業建築面積為16.2百萬平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為27.0%。2017年，各已售商業物業及辦公物業的建築面積亦穩步增長，分別達到1,314,000平方米及1,210,000平方米。下表載列所示年度杭州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	3.9	8.2	8.7	8.9	12.9	20.1	16.2	27.0%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	16,572	14,578	16,662	15,482	15,878	16,688	22,311	5.1%
已售商業物業的建築面積 (千平方米)....	373	433	346	389	418	899	1,314	23.3%
商業物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	17,362	17,077	21,808	18,165	19,696	20,064	22,774	4.6%
已售辦公物業的建築面積 (千平方米)....	327	361	355	374	501	926	1,210	24.4%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	21,503	21,447	20,779	19,165	15,855	15,267	18,033	(2.9%)

資料來源：克而瑞

註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

(2) 溫州

溫州是浙江省三大中心城市之一。2017年，該市的城鎮人口為6.4百萬人。2017年，溫州實施「三年行動計劃」，推動其經濟、城市及社會改革。城鎮居民人均可支配收入穩定增長，於2017年，達人民幣51,866元，首次超過人民幣50,000元。於2017年，溫州的全年固定資產投資首次突破人民幣4,000億元，達到人民幣4,180億元，2011年至2017年的複合年增長率約為18.1%。下表載列所示年度溫州的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP (人民幣十億元)	342	367	400	430	462	510	545	8.1%
固定資產投資 (人民幣十億元)	154	211	262	305	346	391	418	18.1%
城鎮人口 (百萬)	6.3	6.2	6.2	6.1	6.2	6.3	6.4	0.3%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)....	31,749	34,820	37,852	40,510	44,026	47,785	51,866	8.5%

資料來源：溫州統計局

行業概覽

溫州的已售住宅物業建築面積從2011年的4.0百萬平方米增加至2017年的7.9百萬平方米，複合年增長率約為11.9%。住宅物業的平均售價於2016年下降，但於2017年反彈至每平方米人民幣16,343元。2017年出售的商業物業建築面積為706,000平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為6.2%。2017年的辦公物業平均售價達到每平方米人民幣15,416元，2011年至2017年的複合年增長率約為1.5%。下表載列所示年度溫州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	4.0	4.8	5.9	5.7	7.4	6.8	7.9	11.9%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣)	15,809	17,226	17,768	17,075	17,347	15,699	16,343	0.6%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	491	443	459	445	512	538	706	6.2%
商業物業平均售價(每平方米人民幣)...	14,719	15,245	17,478	16,845	14,545	18,056	19,235	4.6%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	443	387	447	379	420	295	214	(11.4%)
辦公物業平均售價(每平方米人民幣)...	14,130	15,127	16,520	13,197	12,525	11,753	15,416	1.5%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

(3) 寧波

寧波是首批沿海開放城市之一。2017年，寧波市名義GDP達到人民幣9,850億元，位列浙江省第二位，僅次於杭州，2011年至2017年其名義GDP增長的複合年增長率約為8.4%，高於全國平均水平。2017年，其固定資產投資達到人民幣5,010億元，首次突破人民幣5,000億元，2011年至2017年的複合年增長率為13.2%。2017年底，寧波的常住人口達8百萬人，其中5.8百萬人為城鎮人口。2017年，寧波的經濟整體保持穩定，發展質量穩步提升。下表載列所示年度寧波的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	606	658	713	761	800	869	985	8.4%
固定資產投資(人民幣十億元)	239	290	342	399	451	496	501	13.2%
城鎮人口(百萬)	5.2	5.3	5.3	5.4	5.6	5.7	5.8	1.7%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)....	34,321	38,043	41,657	44,155	47,852	51,560	55,656	8.4%

資料來源：寧波市統計局

寧波的房地產市場穩步增長，2017年已售住宅物業建築面積創下8.6百萬平方米的記錄高位。2017年，由於資本儲備金要求及利率均下調以及市場監管環境相對寬鬆，推動需求增加。2017年，住宅物業的平均售價為每平方米人民幣17,107元，2011年至2017年的複合年增長率約為人民幣4.3%。已售商業物業建築面積從2011年的258,000平方米增加至2017年的531,000平方米，複合年增長率約為12.7%。下表載列所示年度寧波房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 年複合 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	1.9	2.7	3.8	4.4	6.1	8.8	8.6	28.6%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣)	13,270	13,494	13,409	12,595	12,644	13,381	17,107	4.3%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	258	277	256	320	370	664	531	12.7%
商業物業平均售價(每平方米人民幣)...	17,503	16,640	16,102	17,883	18,331	24,158	20,706	2.8%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	331	332	189	181	273	456	315	(0.8%)

行業概覽

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	1.9	2.7	3.8	4.4	6.1	8.8	8.6	28.6%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	12,154	9,353	9,141	10,880	11,447	10,890	11,797	(0.5%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

(4) 台州

台州是國家級小微金融改革試點城市。2017年，台州的經濟重點為維持穩定，形成中國「高位趨穩、結構轉優、活力增強」的發展趨勢。2017年，其名義GDP達到人民幣4,390億元，2011年至2017年的複合年增長率約為8.1%。其固定資產投資亦於2017年快速增長。2017年，其擁有5,250個固定資產投資建設項目，其中3,145個項目已開始運營。2017年其總固定資產投資為人民幣2,520億元，位居浙江省第二。2017年，其城鎮居民人均可支配收入為人民幣51,374元，2011年至2017年的複合年增長率約為9.1%，位居浙江省第二。下表載列所示年度台州的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	275	291	315	339	355	390	439	8.1%
固定資產投資(人民幣十億元).....	101	124	151	177	200	227	252	16.5%
城鎮人口(百萬).....	3.4	3.4	3.5	3.6	3.6	3.7	3.8	2.1%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)....	30,490	33,979	37,038	39,763	43,266	47,162	51,374	9.1%

資料來源：台州市統計局

由於一些新項目的推出於2016年有所下滑，台州市房地產市場(尤其是住宅物業市場)於2017年反彈。2017年，已售住宅物業建築面積為5百萬平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為13.6%，七年來首次突破5百萬平方米。2011年至2017年的住宅物業平均售價在每平方米人民幣11,000元左右波動。已售商業物業建築面積從2011年至2017年保持穩定，介於348,000平方米至425,000平方米區間。2017年，台州市商業物業的平均售價達到每平方米人民幣13,496元，從2011年至2017年的複合年增長率約為1.6%。下表載列所示年度台州房地產市場的統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	2.3	2.8	3.5	3.3	4.4	4.4	5.0	13.6%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元).....	10,088	10,993	11,339	10,896	11,070	10,650	11,936	2.8%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	407	368	381	369	425	393	348	-2.6%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	12,244	12,682	14,539	14,013	12,099	13,300	13,496	1.6%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	92	80	92	78	87	138	60	(6.8%)
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	11,732	12,560	13,716	10,957	10,399	10,828	7,836	(6.5%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

(5) 舟山

舟山是長江流域及長三角地區的海上通道。自2011年以來，舟山的整體經濟快速增長。2017年，其名義GDP為人民幣1,220億元，2011年至2017年的複合年增長率約為7.9%。居民生活水準及質量亦在過去數年取得改善。2017年其城鎮居民人均可支配收入年首次突破人民幣50,000元，2011年至2017年的複合年增長率約為9.5%。下表載列所示年度舟山的選定經濟統計數據。

行業概覽

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義地區GDP (人民幣十億元)	77	85	93	102	109	124	122	7.9%
固定資產投資 (人民幣十億元)	48	57	75	96	113	131	145	20.4%
城鎮人口 (百萬)	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	1.4%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	30,496	34,224	37,646	41,466	44,845	48,423	52,516	9.5%

資料來源：舟山市統計局

受惠於中國經濟的快速增長，舟山的房地產市場增長迅猛。2011年的已售住宅物業建築面積從2011年的200,000平方米增長至2017年的1.6百萬平方米，複合年增長率約為46.4%。2017年，已售商業物業及已售辦公物業的建築面積均達到最高位，2011年至2017年的複合年增長率分別約為33.5%及68.6%。下表載列所示年度舟山房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	1.6	46.4%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	8,938	9,739	10,046	9,654	9,808	10,439	12,402	5.6%
已售商業物業的建築面積 (千平方米)	19	17	18	17	20	28	108	33.5%
商業物業平均售價 (每平方米人民幣元)	16,522	17,112	19,619	18,909	16,326	17,313	14,546	(2.1%)
已售辦公物業的建築面積 (千平方米)	2	2	2	2	2	4	52	68.6%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣元)	13,469	14,419	15,747	12,580	11,939	12,820	7,664	(9.0%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

2. 江蘇省 (1) 南京

南京是江蘇省的省會，是江蘇省的政治、經濟、科學、教育和文化中心。其也是國務院確定的歷史、文化和重點旅遊城市之一。南京經濟穩步增長。2017年，其名義GDP為人民幣11,720億元，2011年至2017年的複合年增長率約為11.4%。其人口也穩步增長。於2017年底，南京的常住人口為8.3百萬人，其中城鎮人口為6.9百萬人。2017年，其城鎮居民人均可支配收入首次突破人民幣50,000元，從2011年的人民幣31,100元增加至2017年的人民幣54,538元，複合年增長率約為9.8%。下表載列所示年度南京的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP (人民幣十億元)	615	720	808	882	972	1,050	1,172	11.4%
固定資產投資 (人民幣十億元)	376	456	509	543	543	553	622	8.8%
城鎮人口 (百萬)	6.5	6.5	6.6	6.6	6.7	6.8	6.9	1.0%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	31,100	35,092	38,531	42,568	46,104	49,997	54,538	9.8%

資料來源：南京市統計局

南京的已售住宅物業建築面積從2011年的4.1百萬平方米增加至2017年的8.8百萬平方米，複合年增長率約為13.7%。2017年，已售商業物業及已售辦公物業的建築面積均穩步增長，分別為966,000平方米及1.3百萬平方米，2011年至2017年的複合年增長率分別為16.5%及16.6%。下表載列所示年度南京房地產市場的選定統計數據。

行業概覽

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	4.1	7.7	10.1	9.0	12.6	15.8	8.8	13.7%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣).....	10,828	10,999	12,300	13,536	15,104	18,922	21,645	12.2%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	387	388	645	798	688	784	966	16.5%
商業物業平均售價(每平方米人民幣)...	16,391	22,484	21,862	20,105	20,556	22,257	24,834	7.2%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	519	526	409	778	707	791	1,307	16.6%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣)...	16,641	15,364	14,506	16,762	14,625	15,593	17,786	1.1%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

(2) 徐州

徐州轄兩個縣級市、三個縣和五個市轄區。其經濟穩定。2017年，其名義GDP達到人民幣6,610億元，2011年至2017年的複合年增長率約為10.9%。2017年，其城鎮人口達到5.6百萬人。其城鎮居民人均可支配收入從2011年的人民幣19,206元增加至2017年的人民幣30,987元，複合年增長率約為8.3%。下表載列所示年度徐州的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	355	402	444	496	532	581	661	10.9%
固定資產投資(人民幣十億元).....	220	269	309	367	427	480	528	15.7%
城鎮人口(百萬).....	4.8	4.9	5.0	5.1	5.3	5.4	5.6	2.7%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)....	19,206	21,716	23,770	24,080	26,219	28,421	30,987	8.3%

資料來源：徐州市統計局

2011年至2017年，房地產市場經歷了大幅增長。2017年的已售住宅物業建築面積為6.2百萬平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為16.6%。住宅物業的平均售價為每平方米人民幣8,759元。2017年的已售商業物業建築面積為711,000平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為20.0%。2017年商業物業的平均售價為每平方米人民幣17,130元，2011年至2017年的複合年增長率約為3.9%。下表載列所示年度徐州房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	2.5	2.7	3.9	3.1	3.8	5.5	6.2	16.6%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣).....	6,966	6,824	7,413	7,022	6,855	7,055	8,759	3.9%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	239	289	387	378	312	424	711	20.0%
商業物業平均售價(每平方米人民幣)...	13,607	15,784	17,831	17,575	18,008	16,642	17,130	3.9%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	204	300	403	239	315	417	486	15.6%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣)...	7,705	7,803	7,802	7,236	7,580	7,315	7,394	(0.7%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

3. 江西省

(1) 九江

九江為江西省的唯一的港口城市，為中國中部地區先進製造業基地以及長江中游航運樞紐和國際化門戶。2017年，其名義GDP為人民幣2,410億元，2011年至2017年複合年增長率約為11.5%。2017年，其常住人口為4.9百萬人，其中2.6百萬

行業概覽

人為城鎮人口。2017年，其城鎮居民人均可支配收入為人民幣32,592元，2011年至2017年複合年增長率約為10.5%。下表載列所示年度九江的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義GDP (人民幣十億元)	126	142	160	178	190	210	241	11.5%
固定資產投資 (人民幣十億元)	101	121	151	181	212	243	273	18.0%
城鎮人口 (百萬)	2.1	2.2	2.3	2.4	2.4	2.5	2.6	3.5%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	17,911	20,330	22,504	25,077	27,635	30,011	32,592	10.5%

資料來源：九江市統計局

九江的已售住宅物業建築面積從2011年的1.2百萬平方米增加至2017年的1.7百萬平方米，複合年增長率約為6.2%。自2011年至2017年，住宅物業平均售價的複合年增長率約為4.1%。自2011年至2017年，已售商業物業建築面積的複合年增長率約為8.1%。下表載列所示年度九江房地產市場的選定統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	1.2	1.2	2.2	3.1	3.1	2.9	1.7	6.2%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	4,543	5,208	5,298	4,904	4,899	4,697	5,778	4.1%
已售商業物業的建築面積 (千平方米)	64	63	263	268	98	115	102	8.1%
商業物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	9,038	8,928	10,457	12,229	11,416	7,713	10,194	2.0%
已售辦公物業的建築面積 (千平方米)	3	7	15	33	7	3	3	(1.2%)
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣元) ..	8,093	9,429	6,939	8,351	6,597	7,890	7,881	(0.4%)

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

4. 湖北省 (1) 武漢

武漢位於中國中部。其是湖北省的省會城市，是長江中游的一個主要城市。它也是中國重要的工業、科學及教育中心以及交通樞紐。其經濟穩步增長。截至2017年，其名義GDP超過人民幣13,000億元，並由2011年的人民幣6,760億元增加至2017年的人民幣13,410億元，複合年增長率約為12.1%。2017年，其常住人口為10.9百萬人，其中城鎮人口為8.7百萬人。其城鎮居民的生活水平及質量有所提高，2017年人均可支配收入超過人民幣40,000元。下表載列所示年度武漢的選定經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
名義地區GDP (人民幣十億元)	676	800	905	1,007	1,091	1,191	1,341	12.1%
固定資產投資 (人民幣十億元)	424	502	597	696	768	704	787	10.9%
城鎮人口 (百萬)	7.9	8.0	8.1	8.2	8.4	8.6	8.7	1.8%
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	43,405	10.6%

資料來源：武漢統計局

2017年，武漢已售住宅物業建築面積達18.2百萬平方米，自2011年至2017年複合年增長率約為14.0%。住宅物業平均售價也穩步增長。2017年，其平均售價超過人民幣10,000元/平方米，並由2011年的每平方米人民幣7,430元增長至2017年的每平方米人民幣10,042元，複合年增長率約為5.1%。已售商業物業及已售辦公物業建築面積均於2017年達到其各自最高數據。下表載列所示年度武漢房地產市場的選定統計數據。

行業概覽

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米).....	8.3	11.0	14.8	16.0	21.5	28.8	18.2	14.0%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元).....	7,430	7,121	7,093	7,846	8,810	9,434	10,042	5.1%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	685	996	1,019	842	914	1,016	1,579	14.9%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)..	16,690	14,421	14,862	16,417	14,091	14,865	16,675	0.0%
已售辦公室物業建築面積(千平方米)....	660	895	930	884	1,071	2,045	2,326	23.4%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)..	8,877	9,913	10,965	11,562	12,255	11,753	12,965	6.5%

資料來源：克而瑞

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

建築材料及土地成本的過往價格趨勢

原材料

建築材料成本是影響房地產開發商的一個重要因素，鋼鐵及水泥佔建築材料成本的主要部分。2017年，鋼鐵及水泥價格大幅上漲，同比分別增長54.1%及15.0%。原材料價格的上漲已經導致商業物業價格的上漲。下表載列所示年度中國建築材料的原材料、燃料及動力（「PIRM」）的購買價格指數及鋼鐵及水泥的平均售價。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合 年增長率
PIRM索引(上年度=100).....	108.4	99.7	98.7	99.8	95.9	97.6	108.6	-
鋼鐵生產價格(每噸人民幣).....	4,738.1	3,929.9	3,572.5	3,153.9	2,317.2	2,628.2	4,051.3	(2.6%)
水泥生產價格(每噸人民幣).....	483.3	462.8	454.8	427.7	373.3	351.2	403.8	(3.0%)

資料來源：中國國家統計局(西本新幹線電子商務有限公司)

土地價格

多年來，中國政府已經增加了土地供應以穩定物業價格。同時，在2016年房地產市場需求加大的推動下，開發商自房地產銷售獲得足夠的資金用於購置更多的土地。2017年已收購土地面積的增長率由負向正顯著增加，土地交易價格總額達到人民幣13,643億元，房地產市場呈現上升趨勢。下表載列所示年度中國房地產開發商的土地收購面積及土地交易價格及其各自的增長率數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年的 複合 年增長率
土地購置總面積(百萬平方米).....	443.27	356.67	388.14	333.83	228.11	220.25	255.08	(8.8%)
土地購置面積增長率.....	10.9%	(19.5%)	8.8%	(14.0%)	(31.7%)	(3.4%)	15.8%	不適用
土地交易價格總額(人民幣十億).....	889.4	741	991.8	1,002	762.2	912.9	1,364.3	7.4%
土地交易價格總額增長(%).....	8.4%	(16.7%)	33.9%	1.0%	(23.9%)	19.8%	49.4%	不適用

資料來源：中國國家統計局