

行業概覽

本節所載資料乃摘錄及轉載自各政府官方刊物、公開來源、其他刊物以及我們委託編製的行業報告。我們相信，本資料的來源為有關資料的合適來源，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、顧問及聯屬人士或參與[編纂]的任何其他各方（除易居之外），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存在固有時滯，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）編製有關中國及我們經營所在地區及城市的房地產市場的研究報告。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。易居基於其由克而瑞信息集團（「克而瑞」）開發的數據庫、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)統計局公佈的所有數據均為準確；(ii)相關本地房管局收集的與住房銷售交易有關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，相關市場資料並無出現會對本節所載資料產生限制、與之矛盾或對其產生影響的不利變動。

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GDP快速增長。名義GDP從2011年至2017年增長了人民幣337,820億元，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，但增速已相對放緩。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641,240億元，2011年至2017年的複合年增長率約為12.8%。

行業概覽

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年的 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（「中國國家統計局」）

* 2011年至2017年的算數平均值

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%。經過多年的快速增長後，我們認為從長遠來看，中國房地產市場已邁進穩定發展階段。

下表載列所示年度中國房地產市場不同板塊的特定數據。

	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
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：中國國家統計局

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%。

行業概覽

下表載列所示年度中國的特定經濟統計數據。

	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
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：中國國家統計局

* 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

中國房地產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，近年來若干房地產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則由2015年的40.0%增加15.4%至2017年的55.4%。

下表載列所示年度按合約銷售額¹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

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

附註：1. 本行業概覽章節內披露的「合約銷售額」已包括由相關房地產開發商（包括我們）的合營企業及聯營公司以及其（包括我們的）附屬公司貢獻的合約銷售額。

行業概覽

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。例如，杭州市根據2017年3月29日頒佈的《杭州住房保障和房產管理局關於進一步完善住房限購及銷售監管措施的通知》採取住房限購措施。根據2017年3月15日頒佈的《南京市政府辦公廳關於進一步調整我市住房限購政策的通知》，在六合區、溧水區及高淳區範圍內，暫停向已擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭出售住房。在主城區（不含六合區、溧水區及高淳區）範圍內，暫停向已擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭出售住房。寧波、徐州、武漢、鄭州及其他城市亦採取類似的住房限購措施。根據易居的資料，我們於往績記錄期間錄得穩定的合約銷售額增長。2014年至2017年我們的合約銷售額複合年增長率約為56%，高於中國百強房地產開發商約22%的平均複合年增長率。

我們的競爭優勢

根據易居中國研究中心發佈的「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）的住宅物業合約銷售總額計算，我們排名第五。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資料。

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

行業概覽

中國選定城市的經濟及房地產市場概覽

以下為我們已有重要市場佔有率或計劃於可預見未來向其擴張的城市。

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人民幣5,860億元，雄踞浙江省第一並位居中國前列。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月公佈的「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。

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

附註：住宅物業包括普通住宅、獨棟別墅及酒店式公寓

行業概覽

(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%。

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 (每平方米人民幣元) ..	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 (每平方米人民幣元) ..	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 (每平方米人民幣元) ..	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年的複合年增長率約為13.2%。2017年年底，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。

行業概覽

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 複合年 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(每平方米人民幣元)...	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(每平方米人民幣元)...	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%)
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

台州是中國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「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%。於2017年其固定資產投資亦快速增長。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。

行業概覽

由於一些新項目的推出，台州市房地產市場（尤其是住宅物業市場）自2016年有所下滑後於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) ..	2.3	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%。居民生活水平及質量亦在過去數年得到改善。2017年，其城鎮居民人均可支配收入首次突破人民幣50,000元，2011年至2017年的複合年增長率約為9.5%。

受惠於中國經濟的快速增長，舟山的房地產市場增長迅猛。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，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

行業概覽

(6) 湖州

2017年，湖州實現名義GDP人民幣2,480億元，同比增長約8.8%，自2011年至2017年複合年增長率約為8.5%。固定資產投資達人民幣1,730億元，自2011年至2017年複合年增長率約13.7%。該市為人口流入型城市，2017年城市人口達1.9百萬人。

湖州市房地產市場平穩增長，量價齊升。2016年，已售住宅物業的建築面積首次超過1百萬平方米，並於2017年繼續顯著增長，同比增長率約為135.4%。該增長主要是因為房地產政策放鬆使購房者需求增加。2017年，已售住宅物業平均售價達到歷史最高價每平方米人民幣9,250元。商業物業的建築面積自2011年至2016年維持穩定，介乎5,000平方米至8,000平方米。2017年大幅增長至18,000平方米，同比增長約142.1%。下表載列所示年度湖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	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	0.5	0.6	0.7	0.7	0.9	1.3	3.0	35.4%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	6,745	7,350	7,581	7,285	7,401	7,878	9,250	5.4%
已售商業物業的建築面積(千平方米)....	5	5	5	5	6	8	18	23.2%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	12,654	13,106	15,026	14,482	12,504	13,260	12,050	(0.8%)
已售辦公物業的建築面積(千平方米)....	5	4	5	4	4	9	7	7.0%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	8,245	8,827	9,639	7,701	7,308	7,848	9,317	2.1%

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. 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，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。2017年年底，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%。

行業概覽

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，分別達到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約為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。

	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(每平方米人民幣元)...	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(每平方米人民幣元)...	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(每平方米人民幣元)...	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%。

2011年至2017年，徐州的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(每平方米人民幣元)...	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(每平方米人民幣元)...	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(每平方米人民幣元)...	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

行業概覽

(3) 蘇州

蘇州市經濟穩中有進，其名義GDP從2011年的人民幣10,720億元增加至2017年的人民幣17,320億元，複合年增長率約為8.3%。城市人口平穩增長，2011年至2017年的複合年增長率約為1.3%。2017年，蘇州城鎮居民人均可支配收入為人民幣58,806元，2011年至2017年的複合年增長率約為9.2%。

蘇州市的房地產市場穩步上升。已售住宅物業建築面積從2011年的3.8百萬平方米增加至2017年的8.8百萬平方米，複合年增長率約為15.0%。2017年，住宅物業平均售價為每平方米人民幣18,628元，首次突破每平方米人民幣18,000元。已售商業物業建築面積於2017年達539,000平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為2.0%。下表載列所示年度蘇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	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米) ..	3.8	6.1	7.6	7.6	11.7	12.7	8.8	15.0%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	11,952	10,980	11,605	12,112	13,160	17,353	18,628	7.7%
已售商業物業的建築面積 (千平方米) ...	478	502	686	636	696	778	539	2.0%
商業物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	19,276	19,107	20,653	22,949	22,509	22,694	22,696	2.8%
已售辦公物業的建築面積 (千平方米) ...	238	155	183	210	218	336	325	5.3%
辦公物業平均售價 (每平方米人民幣) ..	12,198	13,712	16,399	14,672	13,540	13,009	12,996	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

3. 江西省

(1) 九江

九江為江西省唯一的港口城市，為中國中部地區先進製造業基地以及長江中遊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%。

行業概覽

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，是湖北省的省會城市，也是長江中遊的一個主要城市。其亦為中國重要的工業、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。

2017年，武漢已售住宅物業的建築面積達18.2百萬平方米，自2011年至2017年，複合年增長率約為14.0%。住宅物業平均售價亦穩步增長。2017年，其平均售價超過每平方米人民幣10,000元，並由2011年的每平方米人民幣7,430元增至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的建築面積均於2017年達到其各自最高值。下表載列所示年度武漢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)...	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%
已售辦公物業的建築面積(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

行業概覽

5. 上海

上海市是中國直轄市之一，是中國的經濟、交通、科技、工業、金融、貿易、會展及航運中心之一，也是首批沿海開放城市之一。2017年，上海市名義GDP達到人民幣30,130億元，2011年至2017年的複合年增長率約為7.8%。其固定資產投資額於2017年突破人民幣7,000億元，達到人民幣7,250億元。2011年至2017年，城市人口保持相對穩定，該期間的複合年增長率約為0.2%。2017年，上海城鎮居民人均可支配收入為人民幣62,596元。

上海市的住宅物業平均售價從2011年的每平方米人民幣22,361元增至2017年的每平方米人民幣47,819元，複合年增長率約為13.5%。商業物業平均售價從2011年的每平方米人民幣16,480元增至2017年的每平方米人民幣27,408元，複合年增長率約為8.8%。下表載列所示年度上海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	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米) ..	7.0	8.9	12.1	9.2	14.5	13.4	6.2	(2.2%)
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元) ..	22,361	22,499	24,055	26,855	31,995	38,285	47,819	13.5%
已售商業物業的建築面積(千平方米) . . .	1,768	1,436	1,722	1,282	1,388	2,178	1,220	(6.0%)
商業物業平均售價(每平方米人民幣元) ..	16,480	18,834	20,481	21,117	22,436	23,094	27,408	8.8%
已售辦公物業的建築面積(千平方米) . . .	1,784	1,486	2,426	1,728	3,039	4,520	1,258	(5.7%)
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元) ..	26,972	23,081	22,531	26,190	30,621	30,297	35,649	4.8%

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

6. 湖南省

(1) 長沙

長沙市是湖南省省會及湖南省的政治、經濟、文化、科教和商貿中心。2011年以來，長沙市經濟總體保持較快增長，就名義GDP而言，2011年至2017年的複合年增長率約為11.0%。城市生活水平已得到改善，城鎮居民人均可支配收入從2011年的人民幣26,451元增至2017年的人民幣46,948元，複合年增長率約為10.0%。

行業概覽

長沙市的房地產市場平穩增長。已售住宅物業的建築面積從2011年的13.1百萬平方米增至2017年的16.9百萬平方米，複合年增長率約為4.3%。已售商業物業的建築面積從2011年的735,000平方米增至2017年的1,757,000平方米，複合年增長率約為15.6%。已售辦公物業的建築面積於2017年達到795,000平方米，2011年至2017年的複合年增長率約為26.3%。下表載列所示年度長沙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	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	13.1	13.0	15.6	13.0	15.4	24.7	16.9	4.3%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	6,207	6,048	6,166	5,972	5,975	6,543	7,930	4.2%
已售商業物業的建築面積(千平方米)...	735	934	954	1,420	728	1,190	1,757	15.6%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	21,782	15,075	16,357	16,325	15,840	13,522	17,548	(3.5%)
已售辦公物業的建築面積(千平方米)...	196	405	465	310	109	655	795	26.3%
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	11,239	11,776	14,660	12,502	11,000	12,077	11,775	0.8%

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

7. 河南省

(1) 鄭州

鄭州市是河南省省會，其經濟保持平穩態勢。2017年，鄭州市名義GDP達人民幣9,130億元，2011年至2017年的複合年增長率約為10.6%。2017年，其固定資產投資達人民幣7,570億元，2011年至2017年的複合年增長率約為17.3%。2017年，城鎮居民人均可支配收入達人民幣36,050元，首次突破人民幣36,000元。

鄭州市已售住宅物業的建築面積從2011年的3.6百萬平方米增至2017年的10.75百萬平方米，複合年增長率約為20.0%。2017年，住宅物業平均售價達每平方米人民幣12,036元，首次突破每平方米人民幣12,000元，2011年至2017年的複合年增長率約為8.2%。下表載列所示年度鄭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	複合年 增長率
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)...	3.6	6.2	7.7	5.9	9.7	17.0	10.7	20.0%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)...	7,507	7,473	8,302	8,742	9,325	10,121	12,036	8.2%
已售商業物業的建築面積(千平方米)...	591	473	550	579	599	783	564	(0.8%)
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)...	16,536	17,135	16,319	18,594	16,639	15,626	19,701	3.0%
已售辦公物業的建築面積(千平方米)...	788	716	1,230	1,222	1,031	1,129	647	(3.2%)
辦公物業平均售價(每平方米人民幣元)...	12,141	14,025	11,583	11,535	9,967	10,254	13,070	1.2%

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

行業概覽

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同步上漲。下表載列所示年度中國建築材料的原材料、燃料及動力的購買價格指數（「PPIRM」）及鋼鐵和水泥的平均售價。

	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
PPIRM指數 (上年度=100)	108.4	99.7	98.7	99.8	95.9	97.6	108.6	-
鋼鐵生產價格 (每噸人民幣元)	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 (每噸人民幣元)	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、彭博、CEIC、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，開發商自物業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 (人民幣十億元)	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