

## 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]任何參與[編纂]的其他方或彼等各自的董事、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]、任何參與[編纂]的其他方或彼等各自的董事、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對價人民幣0.8百萬元，我們認為該報告費用符合市場水平。

中國指數研究院是領先的獨立房地產研究機構，在全國75座城市設有辦事處。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座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房地產市場廣泛應用及依賴。中國指數研究院連同國務院發展研究中心企業研究所及清華大學房地產研究所成立的中國房地產TOP 10研究組專注於評估中國房地產商，並基於其多個假設及因素(涵蓋七個類別(即規模、盈利能力、增長、穩定性、融資能力、營運效率及社會責任)項下的30多個元素)每年就中國綜合開發實力百強房地產開發商發佈報告。中國指數研究院每年根據上一年度的市場資訊發佈有關中國排行前百強房地產企業的行業報告。就本文件而言，我們提及的研究組為中國房地產TOP 10研究組。

於編製行業報告及區域排名資料時，中國指數研究院依賴下列假設：(i)統計局公佈的

## 行業概覽

所有數據均準確；(ii)自相關地方房屋管理局收集的有關住宅銷售交易的所有資料均準確；及(iii)倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，則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、遭否定或受影響。

### 中國經濟概覽

中國在過去十年間經歷穩定的經濟增長，同時期內固定資產投資亦相應加速。中國經濟發展已經從規模速度型增長轉變為質量效率型增長。於2018年，實際國內生產總值增長率為6.6%，表明經濟穩步向好。過往數年的經濟增長可歸功於城鎮化加速、刺激經濟發展的政府政策以及日益深化的經濟結構調整。城鎮化為國內經濟增長的一大動力。中國已實施各種有利的政府政策，該等政策更重視推廣以人為本的新型城鎮化及提高城鎮化的質量。值得注意的是，在2011年，中國城鎮總人口首次超過農村總人口。中國的城鎮化一直在加速，2018年的城鎮化率為59.6%，較2017年同比增長1.1個百分點。

中國經濟的穩定增長以及城鎮化進程的加速促進了城鎮居民人均可支配收入的持續增長。

下表載列於所示期間中國的選定經濟統計數據：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	59,524	64,397	68,905	74,359	82,712	90,031	8.6%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	7.8	7.3	6.9	6.7	6.9	6.6	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	44,629	51,202	56,200	60,647	63,168	63,564	7.3%
人口(百萬人) . . . . .	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	0.5%
城鎮化率(%) . . . . .	53.7	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	8.2%

數據來源：國家統計局

### 中國房地產市場

#### 概覽

中國經濟的穩定增長以及城鎮人口及城市家庭人均可支配收入的增長為中國房地產行

## 行業概覽

業的發展奠定良好基礎。房地產(尤其是住宅物業)的需求保持相對高位。

儘管中國政府近期採取的宏觀調控政策旨在抑制過熱的投機性房地產投資，並增加經濟適用性住宅物業的供給，但中國房地產市場的總投資仍然由2013年的約人民幣86,010億元增加至2018年的人民幣120,260億元，年複合增長率6.9%。其中，住宅物業銷售額及總建築面積自2013年至2018年的年複合增長率分別為13.3%和5.0%。2018年，住宅物業的總銷售額達到人民幣126,450億元，較2017年同比增長14.7%，創歷史新高，售出的總建築面積約1,480百萬平方米，較2017年同比增長2.2%。

### 主要增長動力

中國指數研究院估計，中國房地產市場將繼續增長，主要是受以下因素驅動：

**經濟增長。**中國經濟正在進入「新常態」期，基本意味著穩定及溫和的增長。近年來，中國經濟發展已經從注重規模和增長速度轉變為注重發展的質量和效率。房地產市場的發展仍然是該過渡期間的重要推動力。

**強勁的需求。**持續的城鎮化進程已轉化為中國城市人口的增加，加之城市家庭人均可支配收入的增加，使得對房產的強勁需求呈加速增長。此外，1949年以後中國的「嬰兒潮」第三代已達到30多歲，成為首次購房者的主力軍。

**有利的政治影響。**經過中央和地方政府多輪房地產調控措施，中國房地產市場已正常化，走向合理穩定發展的軌道。此外，政策制定者積累了實施更適合當地市場的政策方面的經驗。為改善農村或貧困地區居民的生活條件，中國政府於2013年發佈了《關於加快棚戶區改造工作的意見》(「棚改政策」)。有關改造主要涉及大範圍由政府主導的老舊棚戶房屋的拆遷及具備更佳居住質量的新房屋的建造。2014年4月25日，中國人民銀行推出了抵押補充貸款，為棚改政策提供穩定的資金來源，據此，中國人民銀行向政策性銀行提供貸款，而政策性銀行向地方政府授出貸款，為提供予受棚改政策影響的家庭的貨幣性補償撥資。根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，住所獲徵用的人士可選擇以貨幣性補償或產權交換的方式獲得補償。支付予受影響家庭的貨幣性補償通常乃參考獲徵用物業周邊物業每平方米市價及獲徵用物業的建築面積(以當地政府釐定的最低可補償建築面積為限)釐定。此外，地方政府向受影響家庭提供各類額外補貼。該等額外補貼包括(i)面向選擇以貨幣性補

## 行業概覽

償方式獲得補償的受影響家庭的補貼；(ii)面向於特定期間遷出的受影響家庭的補貼；(iii)參考當地政府釐定的最低可補償建築面積的貨幣性補償的最低補償標準；及(iv)購買價及契稅退稅的特定折扣(倘貨幣性補償於特定期間用於購房)。由於上述的抵押補充貸款、貨幣性補償及額外補貼，棚戶區貨幣化安置率(即以貨幣性補償方式獲得補償的家庭與根據棚改政策安置的家庭總數之間的比率)自2014年的9%上升至2017年的50%以上。棚戶區貨幣化安置率在部分三四線城市已達到80%。貨幣性補償及當地政府提供的額外補貼導致短期內在三四線城市擁有足夠購買力購置新房的家庭數目增加。因此，三四線城市的住宅單位需求量增加。另外，自2015年以來，中國政府繼續實施深化安置房改造政策，有望提高公民生活水平和增強公共設施，從而提高整個房地產行業的質量以及未來的增長潛力。於2015年至2017年的三年間，中國已經完成18百萬套棚戶區住房的改造。2018年7月6日，國務院發佈《關於開展2018年國務院大督查的通知》，確認自2018年至2020年期間對15百萬棚戶區住房進行改造的行動方案，較之前宣佈的計劃略有縮減。

然而，近期公共媒體報道棚戶區改造已開始放緩。例如，山西、河南、四川及安徽等若干省份近期宣佈其省份2019年棚改計劃，均較有關省份之前宣佈的2018年計劃有所縮減。然而，有關放緩僅會影響毗鄰一線城市的若干三四線城市的房地產市場而該等地區的房地產價格曾漲幅極大，且棚改政策將繼續在需要快速進行改造的三四線城市執行。此外，長江三角洲及珠江三角洲三四線城市的房地產市場已得到該等地區的人口及產業的支持。因此，該等兩大經濟區的房地產市場將仍然具有強大的需求。

### 中國房地產政策的近期發展

中國房地產市場受到嚴格的政府監管。中國政府通過頒佈法律法規以及採取行業政策及其他經濟措施對中國房地產業的發展施加大量直接和間接的影響。過去幾年間，為防止房地產市場過熱，中國政府頒佈多種限制性調控措施以穩定住宅價格。包括就土地收購及獲得融資方面對房地產開發商的限制。有關政策旨在促進中國土地及物業供給側的結構性改善。同時，中央及地方政府亦頒佈長效機制以進一步改善住宅物業的供應結構，例如深

## 行業概覽

化發展住房租賃及共有產權。預計該等限制性調控措施將全面持續，就此而言，預計各地方政府將實施最適合其各自房地產市場各種詳細措施。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

### 競爭格局

中國房地產市場高度細分，競爭激烈。中國年合約銷售額達到人民幣100億元以上的房地產公司數量從2017年的144家增長至2018年的156家。值得注意的是，自2017年至2018年，年合約銷售額達到人民幣500億元以上但低於人民幣5,000億元的房地產公司的數目增加22家，證明行業內頂尖企業仍然保持快速增長。同時，年合約銷售額達到人民幣100億元但低於人民幣500億元的房地產公司的數目於相同期間減少10家。行業整合進一步加劇了競爭。中國百強房地產開發商於2017年的總合約銷售額達人民幣63,761億元，合計佔47.7%的市場份額，較2016年同比增長7.9個百分點。

儘管競爭激烈，但領先的房地產公司仍努力維持及進一步提高其市場領先地位。綜合實力前十強房地產開發商的總計市場份額自2016年的18.2%增至2017年的24.0%，而前三十強開發商的總計市場份額則自2016年的27.0%增至2017年的36.4%（均以相關年份的總合約銷售額計）。該等前三十強開發商的平均市場份額較百強房地產開發商平均市場份額高2.5倍。

2018年房地產開發商合約銷售額前十強的市場份額總計達26.9%。下表載列2018年房地產開發商合約銷售額前十強各自的市場份額。

排名	公司	合約銷售額(人民幣十億元)	2018年市場份額
1	公司A	714.6	4.8%
2	公司B	607.0	4.0%
3	公司C	551.3	3.7%
4	公司D	465.0	3.1%
5	公司E	404.8	2.7%
6	公司F	387.5	2.6%
7	公司G	264.4	1.8%
8	公司H	221.1	1.5%
9	公司I	210.7	1.4%
10	公司J	200.6	1.3%
總計		<b>4,027.0</b>	<b>26.9%</b>

來源：中國指數研究院報告

## 行業概覽

儘管如此，中國的房地產市場仍然高度分散，因此潛力巨大。2017年，任何單一企業市場份額相對較低，百強房地產公司中單個企業平均市場份額僅為0.48%。

進入中國房地產開發市場會面臨若干進入壁壘，包括資金壁壘、規模經濟效應壁壘，以及產品壁壘。物業開發需要多種資源和專業知識，包括集約化的資本投資和差異化的產品供應。主要房地產開發商根據其品牌價值、產品、資本及地理分佈亦享受規模經濟效應。

### 我們的市場地位

中梁控股集團有限公司最初是一家專注於長三角經濟區的區域性房地產開發商，在過去數年間其取得顯著而快速的增長。其於2018年在成長性(乃由中國指數研究院經參考過往三年相關房地產開發商的合約銷售額的增長率、收益及土地儲備而評估)和融資能力(乃由中國指數研究院經參考過往三年相關房地產開發商新近獲得的銀行融資及融資活動所得現金流量而評估)方面亦分別為中國十大房地產開發商之一。其於2016年、2017年及2018年的合約銷售額增長率分別高於同期行業平均水平128.3個百分點、108.6個百分點及44.2個百分點。

憑藉其快速增長和全國範圍內的擴張，中梁控股集團有限公司的合約銷售額在中國房地產市場的市場份額從2016年的約0.25%增長至2017年的約0.49%，於中國所有房地產開發商中的排名由2016年的第41位上升至2017年的第33位。中梁控股集團有限公司於2018年的市場份額進一步增至約0.68%，其排名於2018年進一步上升至第30位。

此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，中梁控股集團有限公司的大部分土地儲備位於長三角經濟區(中國最具吸引力的區域房地產市場之一)。就2015年、2016年及2017年而言，長三角經濟區已售總住宅建築面積分別約為260.0百萬平方米、337.4百萬平方米及347.0百萬平方米，分別約佔相關期間中國已售總住宅建築面積的20.2%、21.4%及20.5%。2018年，長三角經濟區已售總住宅建築面積約為350.4百萬平方米。長三角經濟區一直是中梁控股集團有限公司的戰略重心，就2016年、2017年及2018年而言，中梁控股集團有限公司的已售總住宅建築面積於長三角經濟區的市場份額分別約佔該區域已售總住宅建築面積的0.39%、1.56%及2.38%。

### 中梁控股集團有限公司的地理分佈

截至2018年12月31日，中梁控股集團有限公司已經在中國五大區域(包括長三角經濟區的31個城市、中西部經濟區的52個城市、環渤海經濟圈的14個城市、海峽西岸經濟區的12個

## 行業概覽

城市以及珠三角經濟區的8個城市)內的117個城市建立業務。該五大地區是中國經濟最為活躍的地區，具有可觀的發展潛力。

### 中國選定城市的房地產市場

基於中梁控股集團有限公司於各選定城市的收益貢獻及土地儲備貢獻以及中國指數研究院認可的城市對投資者的吸引力排名，下文所討論內容提供了有關中國五個核心經濟區的選定城市(中梁控股集團有限公司的物業項目所在地)的若干資料。

### 長三角經濟區

#### 杭州

杭州是浙江省的省會，是浙江省的政治、經濟、文化、教育、交通和金融中心，以及長三角經濟區的中心城市之一。截至2018年12月31日，杭州的土地總面積約為16,596百萬平方米，總人口約為9.8百萬人，城鎮化率達到77.4%。在過去數年內，杭州的名義國內生產總值在中國所有城市中排名前10，其2018年的實際國內生產總值增長率為6.7%。杭州的穩定發展吸引了海內外大量人才，2018年，杭州的人才流入率(包含海外人才)在中國排名第一。下表載列於所示年度杭州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	834	921	1,005	1,131	1,260	1,351	10.1%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	8.0	8.2	10.2	9.5	8.1	6.7	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	426	495	556	584	586	649	8.8%
人口(百萬人) . . . . .	8.8	8.9	9.0	9.2	9.5	9.8	2.1%
城鎮化率(%) . . . . .	74.9	75.1	75.3	76.2	76.8	77.4	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	39,310	44,632	48,316	52,185	56,276	61,172	9.3%

資料來源：中國指數研究院報告

## 行業概覽

杭州的住宅物業需求仍處於強勁狀態。杭州的房地產市場一直穩定增長，其2018年房地產投資總額約為人民幣3,070億元，其於2013至2018年期間的年複合增長率達到兩位數。2018年的住宅物業投資佔房地產投資總額的63%以上。已完工的總建築面積及在建的總建築面積於2012年至2018年期間保持增長，同時，住宅物業的平均售價從2013年的人民幣14,679元／平方米增長至2018年的人民幣24,360元／平方米，年複合增長率達到10.7%。下表載列於所示年度與杭州住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>住宅物業</b>							
<b>總銷售額</b>							
(人民幣十億元) . . . . .	142	134	191	306	323	324	17.9%
<b>已售總建築面積</b>							
(百萬平方米) . . . . .	9.7	9.5	12.9	18.9	15.2	13.3	6.5%
<b>平均售價(人民幣元／平方米) . . . . .</b>							
	14,679	14,035	14,748	16,211	21,226	24,360	10.7%

資料來源：中國指數研究院報告

### 蘇州

蘇州是江蘇省的經濟、貿易、物流、金融、教育和交通中心，以及長三角經濟區的重要中心城市之一，亦為江蘇省經濟實力最強勁的城市之一。截至2018年12月31日，蘇州的土地總面積約為8,448.4百萬平方米，總人口約為10.7百萬人，城鎮化率為76.0%。近年來，蘇州經濟穩健發展，其2013至2018年間名義國內生產總值的年複合增長率為7.4%。同期蘇州城鎮居民的可支配收入年複合增長率為9.1%，生活水平不斷改善。下表載列於所示年度蘇州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>名義國內生產總值</b>							
(人民幣十億元) . . . . .	1,302	1,376	1,450	1,540	1,732	1,860	7.4%
<b>實際國內生產總值增長率</b>							
(%) . . . . .	9.6	8.3	7.5	7.5	7.1	7.4	不適用
<b>固定資產投資</b>							
(人民幣十億元) . . . . .	600	623	612	565	560	456	(5.4)%
人口(百萬人) . . . . .	10.6	10.6	10.6	10.7	10.7	10.7	0.3%
城鎮化率(%) . . . . .	73.2	74.0	74.9	75.5	76.1	76.0	不適用
<b>城鎮居民人均可支配收入</b>							
(人民幣元) . . . . .	41,143	46,677	50,400	54,432	58,750	63,481	9.1%

資料來源：中國指數研究院報告

## 行業概覽

近年來，蘇州的房地產市場平穩增長，房地產投資總額從2013年的人民幣1,414億元增至2018年的人民幣2,558億元，年複合增長率為12.6%。其中，2018年住宅物業投資佔房地產投資總額的82%以上，達到歷史最高水平。2013年至2018年，住宅物業的平均售價年複合增長率為11.3%。下表載列於所示年度與蘇州住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合 增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額 (人民幣十億元) . . . . .	155	139	201	307	260	290	13.4%
已售總建築面積 (百萬平方米) . . . . .	16.3	14.5	19.4	22.6	16.9	17.9	1.9%
平均售價(人民幣元/ 平方米) . . . . .	9,479	9,639	10,335	13,596	15,415	16,212	11.3%

資料來源：中國指數研究院報告

### 寧波

寧波是浙江省的經濟中心之一，擁有世界第四大港口，同時也是長三角經濟區的中心城市之一和中國綜合發展水平排名前15強的中心城市之一。截至2018年12月31日，寧波的土地總面積約為9,816百萬平方米，總人口超過8.2百萬人，城鎮化率達到72.9%。寧波一直致力於將自身建設成國際港口名城，其經濟於近年來一直迅速增長。於2018年，自2013年至2018年名義國內生產總值的年複合增長率為8.6%。此外，寧波通過積極促進戰略創新行業、高新科技行業和機械製造行業發展實現其經濟轉型。居民可支配收入於2013至2018年間的增長率約為7.6%。下表載列於所示年度寧波的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	713	761	800	869	985	1,075	8.6%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	7.6	7.6	8.0	7.1	7.8	7.0	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	342	399	451	496	501	519	8.7%
人口(百萬人) . . . . .	7.7	7.8	7.8	7.9	8.0	8.2	1.4%
城鎮化率(%) . . . . .	69.8	70.3	71.1	71.9	72.4	72.9	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	41,729	44,155	47,852	51,560	55,656	60,134	7.6%

資料來源：中國指數研究院報告

## 行業概覽

近年來，寧波的房地產市場表現穩定，2013年至2018年其房地產投資總額的年複合增長率為7.2%。住宅房地產市場十分活躍。於2013年至2018年，住宅物業投資總額的年複合增長率為11.4%，相同期間住宅物業銷售額的年複合增長率為26.0%。下表載列於所示年度與寧波住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額 (人民幣十億元) . . . . .	66	65	93	132	182	211	26.0%
已售總建築面積 (百萬平方米) . . . . .	5.8	6.0	8.5	11.3	12.8	13.0	17.5%
平均售價(人民幣元/ 平方米) . . . . .	11,405	10,890	11,022	11,738	14,145	16,202	7.3%

資料來源：中國指數研究院報告

### 溫州

溫州是浙江省的區域中心城市之一，亦為中國改革開放期間對外商投資開放的14個沿海城市之一。截至2018年12月31日，溫州的土地總面積約為12,065百萬平方米，總人口約為9.3百萬人。溫州一直通過從工業到服務業的轉型以改善及優化其經濟結構。其於2018年的國內生產總值增長率保持於2017年的7.8%以上高水平，其名義國內生產總值於2018年達人民幣6,010億元。2013年至2018年城鎮居民人均可支配收入年複合增長率8.2%。下表載列於所示年度溫州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	400	430	462	510	545	601	8.5%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	7.2	7.2	8.3	8.4	8.4	7.8	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	262	305	346	391	418	452	11.5%
人口(百萬人) . . . . .	9.2	9.1	9.1	9.2	9.2	9.3	0.1%
城鎮化率(%) . . . . .	67.0	67.2	68.0	69.0	69.7	70.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	37,852	40,510	44,026	47,785	51,866	56,097	8.2%

資料來源：中國指數研究院報告

## 行業概覽

在過往期間，溫州的房地產市場發展經歷了快速的增長。2018年，溫州的房地產總投資超過人民幣1,180億元，其於2017年至2018年同比增長超過14%。住宅物業投資佔房地產總投資的比例一直穩定提高，於2018年超過78%。下表載列於所示年度與溫州住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額 (人民幣十億元) . . . . .	51	53	58	91	112	140	22.6%
已售總建築面積 (百萬平方米) . . . . .	3.2	3.8	4.6	6.4	8.0	9.8	25.1%
平均售價(人民幣元/ 平方米) . . . . .	15,943	13,859	12,633	14,152	13,981	14,394	(2.0)%

資料來源：中國指數研究院報告

### 中西部經濟區

#### 重慶

重慶是中國四大直轄市之一，亦為中西部經濟區的商業、金融、科技以及創新、貿易及物流中心。重慶亦為絲綢之路經濟帶沿線的戰略性交匯港口。截至2018年12月31日，重慶總人口約為31.0百萬人，城鎮化率為65.5%。2018年，重慶的名義國內生產總值為人民幣20,360億元。該市已有效實施多項轉型政策以促進可持續發展。下表載列於所示年度重慶的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	1,266	1,426	1,572	1,756	1,950	2,036	10.0%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	12.3	10.9	11.0	10.7	9.3	6.0	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	1,121	1,322	1,548	1,736	1,744	1,866	10.7%
人口(百萬人) . . . . .	29.7	29.9	30.2	30.5	30.8	31.0	0.9%
城鎮化率(%) . . . . .	58.3	59.6	60.9	62.6	64.1	65.5	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	25,216	25,147	27,239	29,610	32,193	34,889	6.7%

資料來源：中國指數研究院報告

## 行業概覽

近年來，重慶的房地產市場穩步增長，房地產投資總額從2013年的人民幣3,013億元增至2018年的人民幣4,249億元，年複合增長率為7.1%。然而，房地產投資總額佔整體固定資產投資的比例自2013年至2018年一直下降。雖有該等下降，但同期重慶住宅物業的總銷售額(以銷售金額及總建築面積計)均普遍有所增長。下表載列於所示年度與重慶住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額 (人民幣十億元) . . . . .	228	225	224	264	360	444	14.2%
已售總建築面積 (百萬平方米) . . . . .	43.6	44.2	44.8	51.1	54.5	54.2	4.5%
平均售價(人民幣元/ 平方米) . . . . .	5,239	5,094	5,013	5,162	6,605	8,109	9.4%

資料來源：中國指數研究院報告

### 昆明

昆明是雲南省的省會及中國面向東南亞及南亞開放的門戶城市。其亦為中國西部地區重要的旅遊及貿易中心城市。近年來，昆明通過深化改革及創新保持快速增長。2018年，其國內生產總值達到人民幣5,207億元，較2017年同比增長8.4%，其於2013年至2018年間年複合增長率為8.8%。下表載列於所示年度昆明的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	342	371	397	430	486	521	8.8%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	12.8	8.1	8.0	8.5	9.7	8.4	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	293	314	296	392	422	445	8.7%
人口(百萬人) . . . . .	6.6	6.6	6.7	6.7	6.8	6.9	0.8%
城鎮化率(%) . . . . .	68.0	69.1	70.1	71.1	72.1	72.9	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	28,354	31,295	33,955	36,739	39,788	42,988	8.7%

資料來源：中國指數研究院報告

## 行業概覽

昆明的房地產市場穩步發展。住宅物業佔房地產總投資比重於過往一直穩步增長，於2018年達到63.1%。2018年，昆明的房地產市場極為活躍，住宅物業總銷售額(以金額計)較2017年增長39.3%。下表載列於所示年度與昆明住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額 (人民幣十億元) . . . . .	59	59	72	77	114	159	22.1%
已售總建築面積 (百萬平方米) . . . . .	10.4	9.8	10.1	11.3	13.9	14.3	6.6%
平均售價(人民幣元/ 平方米) . . . . .	5,615	6,067	7,178	6,851	8,197	11,085	14.6%

資料來源：中國指數研究院報告

### 環渤海經濟圈

#### 沈陽

沈陽是遼寧省的省會城市，亦是國務院認定的中國東北地區中心城市。其位於環渤海經濟圈及東北亞經濟圈的中心，是中國東北地區的綜合交通樞紐。截至2017年12月31日沈陽的總人口約為8.3百萬人，城鎮化率超過80.5%，是環渤海經濟圈中梁控股集團有限公司進駐的唯一的特大城市(根據國務院規定的城市規模標準，特大城市定義為常住居民總人口5百萬人以上10百萬人以下的城市)。下表載列於所示年度沈陽的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	677	710	727	555	587	629	(1.4)%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	8.8	6.0	3.4	(5.6)	3.5	5.4	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	638	656	533	163	148	17.1	(23.2)%
人口(百萬人) . . . . .	8.3	8.3	8.3	8.3	8.3	8.3	0.1%
城鎮化率(%) . . . . .	80.2	80.4	80.5	80.5	80.5	— <sup>(1)</sup>	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	29,074	31,720	36,643	38,995	41,359	44,054	8.7%

資料來源：中國指數研究院報告

附註：

- (1) 數據未公佈。就某一年份的數據不可用的指標而言，相關年複合增長率乃根據數據可用的最早至最近年份所記錄的數據計算得出。

## 行業概覽

經過幾年的市場疲軟，沈陽的房地產市場自2016年起已恢復元氣並見底。2017年至2018年的房地產投資總額增長22.5%，於2018年總額達到人民幣997億元。特別是，住宅物業按總建築面積計的銷售總額自2017年至2018年顯著增長了4.2%，當年銷售總建築面積13.5百萬平方米。下表載列於所示年度與沈陽住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額 (人民幣十億元) . . . . .	123	79	61	75	95	104	(3.2)%
已售總建築面積 (百萬平方米) . . . . .	20.2	13.4	9.5	11.0	11.9	12.0	(9.9)%
平均售價(人民幣元/ 平方米) . . . . .	6,074	5,865	6,416	6,838	7,944	8,680	7.4%

資料來源：中國指數研究院報告

### 煙台

煙台位於山東省，是環渤海經濟圈的一座重要港口城市。其乃中國政府指定的首批14座沿海開放城市之一。截至2018年12月31日，煙台的土地總面積約為13,746百萬平方米，總人口約為7.1百萬人，城鎮化率為65.1%。以經濟總量計，煙台是山東省第二大城市，僅次於青島。然而，工業企業目前仍是其經濟的主要組成部分，因此煙台在全國經濟轉型期間正面臨日益增長的壓力。煙台政府已宣佈到2020年使其戰略性新興及創新產業增長至佔工業總產出30%的戰略目標。下表載列於所示年度煙台的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	561	600	645	693	755	783	6.9%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	10.2	9.1	8.4	8.1	6.5	6.4	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	354	410	467	530	572	606	11.4%
人口(百萬人) . . . . .	7.0	7.0	7.0	7.1	7.1	7.1	0.4%
城鎮化率(%) . . . . .	57.9	58.6	60.4	62.1	63.6	65.1	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	32,956	35,791	35,907	38,744	41,882	44,875	6.4%

資料來源：中國指數研究院報告

## 行業概覽

就房地產投資而言，煙台的房地產市場在過去數年中相對疲軟。然而，部分因為潛在擔心不斷收緊的管控措施會導致價格日益上漲，買方需求持續釋放至2017年。2018年房地產投資總額為人民幣587億元，較2017年增長7.5%。下表載列於所示年度與煙台住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額 (人民幣十億元) . . . . .	53	39	38	46	59	78	8.1%
已售總建築面積 (百萬平方米) . . . . .	9.9	6.9	6.7	8.2	9.5	10.8	1.8%
平均售價(人民幣元/ 平方米) . . . . .	5,355	5,687	5,620	5,670	6,210	7,251	6.2%

資料來源：中國指數研究院報告

### 海峽西岸經濟區

#### 贛州

贛州處於江西省戰略位置，擁有四個國家級開發區及一個綜合自由貿易區。贛州是江西省土地面積最大、人口最多的城市。截至2017年12月31日，贛州土地總面積約為39,380百萬平方米，總人口約為9.7百萬人，城鎮化率達到48.6%。贛州一直穩健發展，於2018年，其國內生產總值超過人民幣2,810億元，較2017年同比增長9.3%。於相同期間，江西省的國內生產總值同比增長8.7%。自2012年起贛州的固定資產投資增長率已連續七年在全省排名第一。2018年，贛州的固定資產投資總額達到人民幣2,790億元。下表載列於所示年度贛州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	167	184	197	219	252	281	10.9%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	10.5	10.0	9.6	9.5	9.5	9.3	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	133	161	189	220	251	279	16.0%
人口(百萬人) . . . . .	9.3	9.5	9.6	9.7	9.7	9.8	1.1%
城鎮化率(%) . . . . .	42.6	44.0	45.5	47.1	48.6	— <sup>(1)</sup>	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	20,797	22,935	25,001	27,086	29,567	32,163	9.1%

資料來源：中國指數研究院報告

2017年贛州的房地產總投資達人民幣309億元，較2016年同比增長6.2%，自2012年起年複合增長率達到13.6%。隨着新型城鎮化建設的深入，該市深化棚戶區改造住房方面的創新和

## 行業概覽

安置，住宅物業的銷售速度相應加快。住宅物業的總銷售額（以銷售金額及總建築面積計）近年來均有顯著增長。下表載列於所示年度與贛州住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額							
（人民幣十億元）.....	24	25	29	35	51	61	20.2%
已售總建築面積							
（百萬平方米）.....	5.0	4.7	5.7	6.9	8.4	9.0	12.5%
平均售價（人民幣元／							
平方米）.....	4,863	5,371	4,986	5,074	6,018	6,740	6.7%

資料來源：中國指數研究院報告

### 珠三角經濟區

#### 佛山

佛山位於廣東省中部，毗鄰香港、澳門及廣州。其為中國重要的製造基地，且是珠三角經濟區戰略性的貿易及交通中心。截至2018年12月31日，佛山的土地總面積約為3,798百萬平方米。佛山總人口約為7.9百萬人，城鎮化率高達95.0%。佛山與廣州市共同構成廣佛都市區，經濟增長在廣東省處於領先地位。佛山於2017年在中國百強城市中排名第21位。下表載列於所示年度佛山的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值							
（人民幣十億元）.....	701	744	800	863	955	994	7.2%
實際國內生產總值增長率							
（%）.....	9.8	8.3	8.5	8.3	8.5	6.3	不適用
固定資產投資							
（人民幣十億元）.....	238	261	304	351	427	451	13.7%
人口（百萬人）.....	7.3	7.4	7.4	7.5	7.7	7.9	1.6%
城鎮化率（%）.....	94.9	94.9	95.0	95.0	95.0	95.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入							
（人民幣元）.....	38,038	36,555	39,757	43,120	46,849	50,737	5.9%

資料來源：中國指數研究院報告

## 行業概覽

佛山的房地產市場一直穩步發展。2018年的房地產總投資達人民幣2,020億元，較2017年同比增長38.9%，2013年至2018年的年複合增長率為22.3%。住宅房地產市場高度活躍，住宅物業投資佔2018年房地產投資總額的70%以上。下表載列於所示年度與佛山住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額 (人民幣十億元) . . . . .	70	77	105	179	236	202	23.7%
已售總建築面積 (百萬平方米) . . . . .	7.9	8.8	12.3	18.6	20.8	16.9	16.4%
平均售價(人民幣元/ 平方米) . . . . .	8,837	8,728	8,492	9,662	11,375	11,936	6.2%

資料來源：中國指數研究院報告

### 江門

江門是珠三角經濟區進入粵西的必經地。待該地區各種主要交通基礎設施(如港珠澳大橋、深中通道和珠西綜合交通樞紐)建成後，江門的戰略地位將更加突出，是全省最具發展潛力的地區。在過去幾年江門國內生產總值穩步增長，2018年達到逾人民幣2,900億元。江門的經濟增長自2017年來已進一步提速，部分乃由於先進製造業及私營經濟部門的發展。江門政府已宣佈「三個千億計劃」，據此其有意提高固定資產投資及基礎設施投資。受到該等政策的推動，江門的固定資產投資於2017年至2018年已增長9.5%，達到約人民幣1,940億元。下表載列所示年度江門的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . . . .	200	208	221	242	269	290	7.7%
實際國內生產總值增長率 (%) . . . . .	9.8	7.8	8.4	7.4	8.1	7.8	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元) . . . . .	100	111	131	152	177	194	14.2%
人口(百萬人) . . . . .	4.5	4.5	4.5	4.5	4.6	4.6	0.4%
城鎮化率(%) . . . . .	64.1	64.2	64.8	65.1	65.8	66.5	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元) . . . . .	— <sup>(1)</sup>	24,976	27,117	29,557	32,478	35,466	9.2%

資料來源：中國指數研究院報告

附註：

(1) 數據未公佈。就某一年份的數據不可用的指標而言，相關年複合增長率乃根據數據可用的最早至最近年份所記錄的數據計算得出。

## 行業概覽

江門房地產市場近年來發展迅速。2018年房地產投資總額超過人民幣575億元，較2017年同比增長27.5%，自2013年起年複合增長率為18.9%，此亦為江門歷史上最高的增長率。過去幾年住宅物業投資一般佔房地產投資總額的約75%。下表載列於所示年度內與江門住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合 增長率
<b>住宅物業</b>							
總銷售額 (人民幣十億元) . . . . .	23	19	26	37	51	53	18.3%
已售總建築面積 (百萬平方米) . . . . .	3.9	3.3	4.7	6.2	7.1	6.0	9.0%
平均售價(人民幣元/ 平方米) . . . . .	5,868	5,763	5,588	5,999	7,235	8,315	7.2%

資料來源：中國指數研究院報告

### 主要建築材料的價格

建築材料成本對房地產開發商而言是一個重要因素，鋼鐵及水泥則是建築材料成本的主要組成部分。中國鋼鐵及水泥行業的產能過剩導致鋼鐵及水泥的年平均市場價格於2011年至2015年期間下跌。自2016年以來，鋼鐵及水泥行業的結構性改革、政府關於生產調整的政策以及來自房地產行業不斷增長的需求已令鋼鐵及水泥的平均市價於2016年及2017年回升。

建築施工的主要原材料25mm鋼筋的年平均市場價格從2011年的每噸人民幣4,776元降至2015年的每噸人民幣2,522元，於2016年增至每噸人民幣2,590元，並於2017年進一步增至每噸人民幣3,878元。作為水泥生產主要原料的煉焦煤年平均價格從2011年的每噸人民幣1,517元降至2015年的每噸人民幣670元，但在2016年回升至每噸人民幣758元，並於2017年進一步回升至每噸人民幣1,122元。水泥(42.5級)年平均價格從2011年的每噸人民幣430元降至2016年的每噸人民幣262元，但2017年則反彈至每噸人民幣350元。