

## 行業概覽

本節所呈列資料來源於弗若斯特沙利文報告以及各類官方政府公告以及公開與私人可得資料。來源於弗若斯特沙利文報告的資料反映根據各類來源資料對市場狀況作出的估計。我們相信，本節所載資料來源乃該等資料的合理來源且於摘錄及轉載該等資料時已採取審慎態度。我們並無理由相信該等資料屬虛假或具誤導性或遺漏任何部分導致該等資料虛假或具誤導性。我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等各自聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何其他方(弗若斯特沙利文除外)並無獨立審核官方政府或其他第三方來源的資料，亦未對其準確性作出聲明。因此，本文所載官方政府及其他第三方來源資料可能不準確，因此不得過度依賴。我們的董事確認，經審慎及合理考量後，自弗若斯特沙利文報告日期起直至本文件日期，市場資料概無發生不利變動而使本節所載資料具有保留意見或與其衝突或對其產生重大影響。

### 資料來源及調查方法

我們已委聘獨立市場調查諮詢公司弗若斯特沙利文(從事提供市場調查諮詢服務)對中國房地產開發及建築市場進行詳盡的分析。弗若斯特沙利文乃全球性諮詢公司並為獨立第三方，於1961年創立，在全球擁有40個辦事處，擁有逾1,800名行業顧問、市場調查分析師及經濟學家。我們已同意就編製弗若斯特沙利文報告支付合共人民幣700,000元，且我們的董事認為該費用反映市場價格。我們的董事認為，支付該筆款項並不會影響弗若斯特沙利文報告所載意見及總結的公平性。本文件所載來源於弗若斯特沙利文的數據及統計資料乃摘錄自弗若斯特沙利文報告，且經弗若斯特沙利文同意後刊載。

於編撰及編製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文進行初級研究，包括與行業參與者進行電話及面對面訪談。此外，次級研究(涉及審核行業刊物、年報及基於其自有數據庫的數據)亦予開展。弗若斯特沙利文對不同市場規模預測的數字乃根據歷史數據分析(參考宏觀經濟數據進行)以及有關相關行業推動因素的數據及綜合專家意見而呈列。弗若斯特沙利文假設(i)中國社會、經濟及政治環境於預測期間將維持穩定，及(ii)主要行業推動因素可能於2018年至2023年預測期間繼續影響市場。

## 行業概覽

### 中國宏觀經濟概覽

過去幾年來，中國的名義國內生產總值已從人民幣59.5萬億元增至人民幣82.7萬億元，複合年增長率為8.6%。同時，中國的人均名義國內生產總值已按複合年增長率8.3%從2013年的人民幣43,320元增至2017年的人民幣59,660元。中國的實際國內生產總值已從2013年的人民幣60.9萬億元增至2017年的人民幣79.7萬億元，複合年增長率為7.0%。下表載列於所示期間中國的節選經濟統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2013年-2017年 複合年增長率 (%)
人口(百萬)	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	0.5%
名義國內生產總值(人民幣萬億元)	59.5	64.4	68.9	74.4	82.7	8.6%
人均名義國內生產總值(人民幣元)	43,320	46,629	49,351	53,980	59,660	8.3%
實際國內生產總值增長率(%)	7.8	7.3	6.9	6.7	6.9	7.1%*
固定資產投資(人民幣萬億元)	44.6	51.2	56.2	60.6	64.1	9.5%
城鎮化率(%)	53.7	54.8	56.1	57.3	58.5	56.1%*
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	26,955	29,381	31,195	33,616	36,396	7.8%

來源：中國國家統計局、國際貨幣基金組織、弗若斯特沙利文

附註：\*指2013年至2017年的算術平均數。

### 河北省宏觀經濟概覽

河北省的名義國內生產總值已從2013年的人民幣28,443億元增至2017年的人民幣35,964億元，複合年增長率為6.0%。同時，河北省的人均名義國內生產總值已按複合年增長率5.3%從2013年的人民幣38,909.0元增至2017年的人民幣47,827.5元。在可持續發展經濟的推動下，河北省城鎮居民的人均可支配收入已從2013年的人民幣22,227元增至2017年的人民幣30,548元，複合年增長率為8.3%。下表載列於所示期間河北省的節選經濟統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2013年-2017年 複合年增長率 (%)
人口(百萬)	73.3	73.8	74.3	74.7	75.2	0.6%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	2,844.3	2,942.1	2,980.6	3,207.0	3,596.4	6.0%
人均名義國內生產總值(人民幣元)	38,909.0	39,984.0	40,225.0	43,062.0	47,827.5	5.3%
固定資產投資(人民幣十億元)	2,319.4	2,667.2	2,944.8	3,175.0	3,340.7	9.6%
城鎮化率(%)	48.1	49.3	51.3	53.3	55.0	51.4%*
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	22,227	24,141	26,152	28,249	30,548	8.3%

來源：中國國家統計局、河北省統計局、弗若斯特沙利文

附註：\*指2013年至2017年的城鎮化率算術平均數。

## 行業概覽

### 保定宏觀經濟概覽

涿州為河北省的一個縣級城市，北鄰北京。其由保定地級市管理。保定的名義國內生產總值已從2013年的人民幣2,651億元增至2017年的人民幣3,227億元，複合年增長率為5.0%。同時，保定的人均名義國內生產總值已按複合年增長率4.4%從2013年的人民幣25,982.0元增至2017年的人民幣30,891.0元。在經濟發展的推動下，保定城鎮居民的人均可支配收入已從2013年的人民幣19,757元增至2017年的人民幣27,859元，複合年增長率為9.0%。下表載列於所示期間保定的節選經濟統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2013年-2017年 複合年增長率 (%)
人口(百萬)	10.2	10.3	10.3	10.4	10.5	0.7%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	265.1	275.8	300.0	311.0	322.7	5.0%
人均名義國內生產總值(人民幣元)	25,982.0	26,873.0	29,067.0	29,945.0	30,891.0	4.4%
固定資產投資(人民幣十億元)	200.0	225.1	249.9	267.2	262.6	7.0%
城鎮化率(%)	42.9	44.2	46.7	49.0	50.9	46.7%*
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	19,757	21,673	23,663	25,680	27,859	9.0%

來源：保定市統計局、弗若斯特沙利文

附註：\*指2013年至2017年的城鎮化率算術平均數。

### 張家口宏觀經濟概覽

張家口的名義國內生產總值已從2013年的人民幣1,317億元增至2017年的人民幣1,556億元，複合年增長率為4.3%。同時，張家口的人均名義國內生產總值已按複合年增長率4.1%從2013年的人民幣29,907.0元增至2017年的人民幣35,123.0元。張家口城鎮居民的人均可支配收入已從2013年的人民幣20,525元增至2017年的人民幣28,512元，複合年增長率為8.6%。下表載列於所示期間張家口的節選經濟統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2013年-2017年 複合年增長率 (%)
人口(千人)	4,413.3	4,420.9	4,421.7	4,425.1	4,433.0	0.1%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	131.7	135.9	136.4	146.1	155.6	4.3%
人均名義國內生產總值(人民幣元)	29,907.0	30,756.0	30,840.0	33,030.0	35,123.0	4.1%
固定資產投資(人民幣十億元)	129.3	142.3	155.4	163.1	163.9	6.1%
城鎮化率(%)	49.0	50.5	52.2	54.2	55.9	52.4%*
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	20,525	21,651	23,841	26,069	28,512	8.6%

來源：張家口市統計局、弗若斯特沙利文

附註：\*指2013年至2017年的城鎮化率算術平均數。

## 行業概覽

### 房地產開發行業

#### 釋義

房地產行業指與在相關土地上建設的土地及樓宇有關的所有經濟活動。該等活動包括房地產開發、建設、經營、管理、維護、裝飾及相關服務。

住宅物業指專門用於居住的樓宇，包括普通住房、高端公寓、獨立屋、聯排別墅等。

非住宅物業指所有並非分類為住宅房地產的樓宇，其可進一步分為四個類別，包括物業、商業物業、非營利性物業及基礎設施。

#### 中國房地產開發行業概覽

自2013年至2017年，中國房地產開發總投資額從人民幣86,013億元增至人民幣109,799億元，複合年增長率為6.3%。於2015年，在去庫存政策的影響下，房地產開發總投資額增長情況於2015年出現顯著減緩。然而，房地產開發總投資於2016年及2017年快速回升，且該回升乃主要由於土地收購、原材料及勞工成本上漲所致。

#### 中國房地產開發行業的主要市場驅動因素

##### 中國經濟發展及居民購買能力提高

隨著中國成為世界最快發展經濟體之一，中國房地產開發行業於過往亦出現顯著增長。舉例而言，於2013年至2017年，中國名義國內生產總值按複合年增長率8.6%從人民幣59.5萬億元增至人民幣82.7萬億元，而於同期中國房地產開發總投資額按複合年增長率6.3%增長。此外，中國居民購買力亦出現增長。自2013年至2017年，中國人均可支配收入從人民幣18,311元增至人民幣25,974元，複合年增長率為9.1%。由於住房一直都是個人消費及投資的重點，因此其市場需求亦因收入水平提高而出現增長。

##### 城鎮化發展迅速及低線城市房地產需求增長

自2013年至2017年，中國城鎮人口從1,360.7百萬人增至1,390.1百萬人，且於2017年年底，中國城鎮化率達到58.5%。隨著中國城鎮化進程加快，房地產開發市場仍具有巨大的增長潛力。此外，隨著購買能力較高的個人越來越多及低線城市房地產投資額上漲，該等城市的新住房物業及商業物業的需求仍高居不下，因此導致房地產開發行業持續增長。

## 行業概覽

### 國家及地方政府指引

為推動房地產開發市場穩健發展，當局不時調整政策，以平衡供需。自2014年至2016年年底，有關房地產開發行業的指引及政策重點在於通過各項(例如)全國性舉措(包括京津冀一體化策略及棚戶區發展，以及地區激勵措施(包括減稅、撤銷購房限制及提供經濟援助以推動房地產開發市場去庫存化進程)，刺激消費及去庫存。

### 河北省房地產開發行業概覽

自2013年至2017年，河北省房地產開發總投資額從人民幣3,445億元增至人民幣4,824億元，複合年增長率為8.8%。河北省當地房地產開發企業資金充足且融資能力突出，於過去幾年內刺激房地產開發行業總投資額增長。下表載列於所示年度河北省房地產市場不同區塊的相關統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2013年-2017年 複合年增長率 (%)
房地產開發總投資額(人民幣十億元)	344.5	406.0	428.5	469.6	482.4	8.8%
住宅樓宇	253.9	301.0	316.3	347.5	365.7	9.6%
非住宅樓宇	90.6	105.0	112.2	122.1	116.7	6.5%
企業竣工樓宇的樓面面積(百萬平方米)	44.4	40.4	40.4	42.9	34.2	-6.3%
住宅樓宇	35.2	32.0	32.3	33.5	27.3	-6.2%
非住宅樓宇	9.2	8.4	8.1	9.4	6.9	-6.9%
已售商品樓的樓面面積(百萬平方米)	56.8	57.1	58.5	66.8	64.3	3.1%
住宅樓宇	50.2	50.2	51.6	59.0	55.8	2.7%
非住宅樓宇	6.6	6.9	6.9	7.8	8.5	6.5%
已售商品樓的平均售價 (人民幣元/平方米)						
住宅樓宇	4,639.6	4,988.2	5,529.6	6,290.3	7,038.5	11.0%
非住宅樓宇	6,870.3	6,619.3	7,465.8	7,552.7	8,281.2	4.8%

來源：中國國家統計局、河北省統計局、弗若斯特沙利文

## 行業概覽

### 保定及張家口房地產開發行業概覽

#### 保定及張家口房地產開發總投資額

自2013年至2017年，保定房地產開發總投資額從人民幣292億元增至人民幣517億元，複合年增長率為15.4%，此乃主要由於住房需求激增及主要原材料價格上漲所致。

張家口房地產開發總投資額於過往期間出現大幅增長，複合年增長率為18.4%，當中住宅樓宇的總投資額從2013年的人民幣136億元按複合年增長率22.5%顯著增長至2017年的人民幣306億元。下表載列於所示年度保定及張家口房地產市場不同區塊的相關統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2013年-2017年 複合年增長率 (%)
保定房地產開發總投資額(人民幣十億元)	29.2	39.6	44.5	61.9	51.7	15.4%
住宅樓宇	25.9	33.9	37.0	50.7	40.9	12.1%
非住宅樓宇	3.3	5.7	7.5	11.2	10.8	34.5%
保定已售商品樓的平均售價 (人民幣元/平方米)	3,948.4	4,056.9	3,976.9	5,124.6	6,057.8	11.3%
張家口房地產開發總投資額 (人民幣十億元)	19.9	17.6	21.2	32.6	39.1	18.4%
住宅樓宇	13.6	12.2	15.4	24.8	30.6	22.5%
非住宅樓宇	6.3	5.4	5.8	7.8	8.5	7.8%
張家口已售商品樓的平均售價 (人民幣元/平方米)	3,825.6	4,151.8	4,595.5	4,605.9	6,421.1	13.8%

來源：保定市統計局、張家口統計局、弗若斯特沙利文

## 行業概覽

### 主要建材價格

混凝土與鋼材乃房地產開發市場所用兩大主要原材料。於2013年至2017年期間，混凝土均價從2013年的每立方米人民幣336.0元整體下跌至2015年的每立方米人民幣293.0元。由於鋼鐵行業產能過剩而下游需求降低的問題，鋼材均價於2013年至2015年大幅下跌。隨著鋼鐵行業逐漸恢復，鋼材均價從2015年的每噸人民幣2,290.0元大幅增至2017年的每噸人民幣3,952.0元。

過去幾年內，中國整體勞工成本出現激增。根據中國國家統計局的資料，中國房地產開發行業的平均工資從2013年的人民幣51,000元增至2017年的人民幣69,300元，複合年增長率為8.4%。

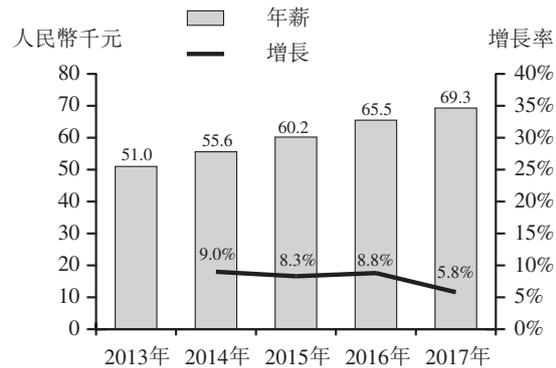
混凝土與鋼材平均價格，  
2013年至2017年

複合年增長率	2013年至2017年
鋼材	0.9%
混凝土	0.7%



房地產行業平均年薪，  
2013年至2017年

複合年增長率	2013年至2017年
複合年增長率	8.4%



來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

## 行業概覽

### 保定及涿州房地產開發行業競爭格局

#### 保定房地產開發行業排名

就保定房地產開發行業的競爭格局而言，許多大型房地產開發集團在此建立附屬公司，例如華夏幸福基業股份有限公司及榮盛。部分建設集團亦通過其附屬公司參與房地產開發行業的競爭，例如河北建設集團及Showland Group。就銷售額而言，保定前十家市場參與者產生合共人民幣99億元的銷售收益。本集團於2017年銷售收益達約人民幣3億元，排名第九。截至最後實際可行日期，我們無法獲取有關於2018年於保定的房地產開發行業的排名的資料。

2017年保定房地產開發企業前十強		
排名	企業	收益 人民幣十億元
1	公司A	2.0
2	公司B	1.9
3	公司C	1.5
4	公司D	1.3
5	公司E	1.0
6	公司F	0.7
7	公司G	0.7
8	公司H	0.3
9	本集團	0.3
10	公司I	0.2
		<hr/>
		<b>9.9</b>

來源：弗若斯特沙利文

附註：保定房地產開發企業排名僅涵蓋於保定登記的企業

公司A於2002年註冊成立，總部位於北京。其主要從事住宅房地產、商業房地產、物業服務等運營。

公司B於2008年註冊成立，總部位於北京。其主要從事房地產開發、建設等運營。

公司C於1998年註冊成立，總部位於北京。其主要從事房地產開發、工業園區等運營。

公司D於1992年註冊成立，總部位於河北。其主要從事房地產開發運營。

公司E於2006年註冊成立，總部位於河北。其主要從事房地產開發、文化旅遊等運營。

## 行業概覽

公司F於1996年註冊成立，總部位於河北。其主要從事房地產開發、物業管理、健康等運營。

公司G於1997年註冊成立，總部位於河北。其主要從事房地產開發、建設、旅遊等運營。

公司H於1996年註冊成立，總部位於河北。其主要從事房地產開發、旅遊、基礎設施開發等運營。

公司I於1991年註冊成立，總部位於浙江。其主要從事房地產開發、國際商貿、工業等運營。

### 涿州房地產開發行業排名

就涿州房地產開發行業競爭格局而言，於2017年，前五家市場參與者產生的總銷售收益達約人民幣67億元，當中許多公司為河北省大型房地產開發集團建立的公司。本集團於2017年產生收益人民幣3億元，於涿州房地產開發市場排名第五，於河北省市場份額為0.1%。截至最後實際可行日期，我們無法獲取有關於2018年於涿州的房地產開發行業的排名的資料。

#### 2017年涿州房地產開發企業前五強

排名	企業名稱	收益 人民幣十億元
1	公司A	2.0
2	公司B	1.9
3	公司C	1.5
4	公司E	1.0
5	本集團	0.3
		<hr/>
		<b>6.7</b>

來源：弗若斯特沙利文

附註：涿州房地產開發企業排名僅涵蓋於涿州登記的企業

### 本集團經營業務及擁有土地儲備的主要城市內近期購房限制

#### 保定

於2017年5月，保定市人民政府根據河北省人民政府所頒佈《關於進一步促進全省房地產市場平穩健康發展的意見》頒發《關於加強房地產市場管理的意見》，以維持房地產市場穩定、健康及可持續發展及支持建立雄安新區。該意見嚴格限制居民購房。例如，擁有主城區2套及以上住房的本市戶籍居民家庭、擁有主城區1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭不得購買其他住房。此外，保定各區政府對居民家庭可持有的住

## 行業概覽

房數量設定不同的限制。涿州非本市戶籍居民家庭僅可擁有1套住房。本市戶籍居民家庭可擁有2套住房，但於購買第2套住房時須支付50%以上的首付。

### 張家口

於2017年5月，張家口市人民政府頒佈《關於加快住房保障和供應體系建設促進房地產市場平穩健康發展的意見》。該等政策旨在發展完善的房地產市場，包括住房限購規定。例如，於市中心已擁有1套住房的本市戶籍居民家庭以及非本市戶籍居民家庭，限購1套住房。對已擁有1套住房的本市戶籍居民家庭，購買其他住房，首付款比例遠高於第1套住房。

## 建築業

### 中國建築業概覽

由於宏觀經濟蓬勃增長且於固定資產的投資額較大，中國建築業總產值於過去幾年內呈現快速增長，從2013年的人民幣160,366億元增至2017年的人民幣213,944億元，複合年增長率為7.5%。於2015年，由於「新常態」時期的來臨，建築業總產值的同比增長率從2014年的10.2%降至2015年的2.3%。

### 中國建築業主要市場驅動因素

基礎設施投資增長、城鎮化進程加快及「一帶一路」的實施，共同推動中國建築業的發展。

- **基礎設施投資增長：**於過去幾十年來內，固定資產投資的持續增長已促進中國建築業的發展。儘管如此，中國與發達國家之間仍然存在差距。「第13個五年計劃」提出「加快中國基礎設施建設，包括交通、水利工程、能源設施及其他領域，以進一步提高全國基礎公共服務水平」。因此中國投資額預期將達約人民幣40萬億元，整體上大幅促進中國建築業的穩定增長。
- **城鎮化進程加快：**根據國家統計局自2013年至2017年的歷史數據，自2013年以來，城鎮化率增長1%，固定資產投資額平均增加4.4%。於2017年，中國城鎮化率超過58%，且預期將於2023年達64%。因此，城鎮化率增長將直接刺激固定資產投資需求，從而推動建築業發展。此外，《國家新型城鎮化規劃(2014–2020年)》指出，政府將專注於棚戶區、城中村及居住人數約為100百萬人的殘舊建築之翻新項目，此舉亦將提高建築業的若干需求。

## 行業概覽

- **實施「一帶一路」：**預期實施「一帶一路」將為建築業帶來諸多益處。「一帶一路」乃一項涵蓋東盟、南亞、西亞、中亞、北非、中歐及東歐地區基礎設施發展及投資的發展戰略，涉及人口總數44億人（約佔全球的63%），國內生產總值總值達23.0萬億美元（約全球的31%）。於2017年，中國企業於相關國家及地區的新合約總值達1,443億美元。巨大的海外市場為中國建築業創造了許多新興出口機會。

### 河北省建築業概覽

自2013年至2017年，河北省建築總產值從2013年的人民幣5,245億元增至2017年的人民幣5,656億元，複合年增長率為1.9%。具體而言，於2015年，由於該年建築產能過剩而住房市場發展減緩，因此建築產值降至人民幣5,253億元。

估計雄安新區的建立將會引入大量資金並進一步加速河北建築業的發展。此外，河北省人民政府公佈，計劃於2025年前將河北省建築總產值增至人民幣10,000億元以上。因此，於2017年至2023年，河北省建築總產值估計將按複合年增長率6.9%增長（較中國建築總產值的複合年增長率更高），並於2023年達人民幣8,463億元。

河北建築總產值(2013年至2023年(估計))



來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

## 行業概覽

### 保定建築業概覽

於2013年至2017年，保定市建築總產值從2013年的人民幣1,010億元增至2017年的人民幣1,103億元，複合年增長率為2.2%，此乃由於城鎮化率加快及大量對固定資產的投資。然而，2017年建築產值較2016年下降5.0%，乃由於該年保定市住房市場發展減緩。

估計雄安新區的建立將會引入大量資金並進一步促進保定市建築業的發展。因此，自2017年至2023年，保定市建築總產值估計將按複合年增長率4.4%增長，並於2023年達人民幣1,430億元。

保定建築總產值(2013年至2023年(估計))



來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

## 行業概覽

### 保定及涿州建築業競爭格局

#### 保定建築業排名

中國建築業高度分散。於2017年12月31日前，中國擁有88,074家建築公司，而河北省擁有2,522家建築公司。

於2017年，就建築承包業務產生的收益而言，天保集團在保定市私有建築企業中排名第五，收益達人民幣1,258.4百萬元。截至最後實際可行日期，我們無法獲取有關於2018年於保定的建築業的排名的資料。

排名	2017年保定市私有建築企業前五強(按收益計)	
	公司名稱	建築收益 (人民幣百萬元)
1	公司J	39,613.4
2	公司K	3,770.7
3	公司L	2,968.7
4	公司M	1,370.4
5	天保建設集團	1,258.4

來源：年報、弗若斯特沙利文

公司J於1997年註冊成立，總部位於河北。其主要從事建設及房地產業務運營。

公司K於1992年註冊成立，總部位於河北。其主要從事建設業務運營。

公司L於2000年註冊成立，總部位於北京及河北。其主要從事建設及房地產業務運營。

公司M於1994年註冊成立，總部位於河北。其主要從事建設及房地產業務運營。

## 行業概覽

### 涿州建築業排名

於2017年，就建築承包業務產生的收益而言，天保建設集團在涿州市國有及私有建築企業中排名第四，收益達人民幣1,258.4百萬元。

於2017年，就建築承包業務產生的收益而言，天保建設集團在涿州市私有建築企業中排名第一，收益達人民幣1,258.4百萬元，於河北省市場份額為0.24%。截至最後實際可行日期，我們無法獲取有關於2018年於涿州的建築業的排名的資料。

#### 2017年涿州市建築企業前五強(按收益計)

排名	公司名稱	所有權	建築收益 (人民幣百萬元)
1	公司N	國有	4,283.2
2	公司O	國有	3,687.4
3	公司P	國有	1,785.3
4	天保建設集團	私有	1,258.4
5	公司Q	私有	144.0

來源：弗若斯特沙利文

公司N於1990年註冊成立，總部位於河北。其主要從事建設業務運營。

公司O於1989年註冊成立，總部位於河北。其主要從事建設業務運營。

公司P於1989年註冊成立，總部位於河北。其主要從事建設業務運營。

公司Q於2000年註冊成立，總部位於河北。其主要從事建設業務運營。