

行業概覽

本節載有若干統計數字、業內數據或其他資料，均源自政府、官方或其他公開資料來源。我們相信該等資料的來源屬有關資料的適當來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或有誤導成分，或遺漏任何事實導致該等資料屬虛假或有誤導成分。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或任何彼等各自的董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方並無獨立核實該等資料，對其準確性亦不發表任何聲明。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或任何彼等各自的董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方概不就該等資料的完整性、準確性或公平性發表任何聲明。因此，不應過份依賴該等資料。

資料來源

本公司委託戴德梁行編製有關中國經濟、廣東、海南、雲南及湖南省的住宅物業市場，以及本集團營運所在行業的戴德梁行報告。戴德梁行就編製戴德梁行報告合共收取800,000港元的費用。

戴德梁行是一家環球房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行在70個國家設有400個辦事處。

戴德梁行亦就[編纂]擔任本公司的獨立物業估值師。戴德梁行通過其獨立估值團隊及獨立市場調查團隊提供服務。戴德梁行報告乃主要由戴德梁行指定市場研究團隊基於中國政府、知名研究機構及戴德梁行的專屬資料庫的數據編製。在研究過程中，戴德梁行採訪了當地住宅物業行業的市場代理。

以下載列戴德梁行採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 戴德梁行了解中國房地產指數系統的數據採集方法及所訂閱數據庫的數據來源。

於編製戴德梁行報告時，我們倚賴於下列主要假設：

- 中國、廣東、湖南、海南及雲南省各自的宏觀經濟環境預期會穩定增長；
- 中國政治環境維持穩定；及
- 中國、廣東、湖南、海南及雲南省各自的房地產行業預期會穩定增長。

由於本節資料摘錄自戴德梁行報告，而戴德梁行為獨立專業市場調查公司，擁有豐富專業經驗，故我們的董事認為本節所載資料為可靠，並無誤導。我們的董事確認，就彼等經作出合理查詢後所深知及所悉，自戴德梁行報告日期以來，市場資料並無不利變動而可能對本節的資料造成有保留意見、衝突或有所影響。

中國經濟概覽

過去五年，中國的國內生產總值增長保持穩健，名義國內生產總值由2013年的人民幣568,850億元增加至2018年的人民幣900,320億元，複合年增長率約為9.6%。城鎮居民人均可支配收入由2013年的人民幣26,467元增加至2018年的人民幣39,251元，複合年增長率約為8.2%。中國的固定資產投資總額由2013年的人民幣446,290億元增加至2018年的人民幣645,670億元，複合年增長率約為7.7%。購買力提升導致城鎮居民的消費意願增強。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2019年 複合 年增長率	2013年至 2018年 複合 年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	56,885	63,646	67,671	74,413	82,712	90,032	21,343	9.6%
實際國內生產總值增長(%)	7.8%	7.3%	6.9%	6.7%	6.9%	6.6%	6.4%	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	41,805	46,531	49,229	53,817	59,660	64,644	不適用	9.1%
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	不適用	8.2%
固定資產投資(人民幣十億元)	44,629	51,276	56,200	60,647	64,124	64,567	不適用	7.7%

行業概覽

資料來源：中國統計年鑒2018、國家統計局及戴德梁行

中國物業市場的主要驅動因素

過去十年，中國的城鎮化率每年上升約1.0%至1.5%，2017年達至58.5%。1.0%的增幅指約1,300萬農村人口遷居城鎮，產生大量住房需求並提升城鎮地區的消費水平。根據中國國務院發佈的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，截至2020年城鎮化率預計將達至60%，並將落實小城鎮發展、完善綜合交通網絡及提高公共服務水平等措施，以在日後提高城鎮化水平及質素。

繼國家發展改革委於2018年3月發佈《關於實施2018年推進新型城鎮化建設重點任務的通知》及於2019年4月發佈《2019年新型城鎮化建設重點任務》後，常住人口在一至三百萬之間的城市的「落戶」限制將被取消，而常住人口在三至五百萬之間的城市的「落戶」限制亦將放寬。相信該等低線城市的城市化率將會提高。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年 (第一季度)	2013年至 2019年 2018年複合 年增長率	
人口(百萬人)	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	不適用	0.5%
城鎮人口(百萬人)	731	749	770	793	813	831	不適用	2.7%
城鎮化率(%)	53.8%	54.8%	56.0%	57.3%	58.5%	不適用	不適用	不適用

資料來源：中國統計年鑒2017、國家統計局及戴德梁行

中國物業市場概覽

政府旨在採用不同政策工具穩定房價及遏制炒房行為。在部署的其他措施當中，所採取的一項嚴厲政策為於2018年4月對全省施行購房限制(「全域限購」)，規定有意於若干地區(包括海口、三亞及瓊海)購買住宅單位的非海南居民家庭需提供至少一名申請人家庭成員在海南累計60個月或以上個人所得稅或社會保險繳納證明。此外，備案後6個月內不得調高備案價格。調整備案價格的須再次重新備案。儘管2018年中國房地產市場繼續實施政策管控，但全國住宅物業的交易量錄得增長。有關上述詳情已於文件監管概覽中討論。

受益於中國經濟、國內投資及消費增長，中國房地產市場一直高速增長。房地產開發項目的總投資由2013年的人民幣86,010億元增加至2018年的人民幣120,260億元，複合年增長率約為6.9%。住宅物業投資由2013年的約人民幣58,950億元增加至2018年的人民幣85,190億元，複合年增長率約為7.6%。商業物業投資由2013年的約人民幣11,940億元增加至2018年的人民幣14,180億元，複合年增長率約為3.5%。中國的主要房地產指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年 (第一季度)	2013年至 2019年 2018年複合 年增長率	
房地產投資總額(人民幣十億元)	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	2,380	6.9%
住宅								
房地產住宅投資(人民幣十億元)	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	1,726	7.6%
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	260	5.0%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	5,850	5,933	6,473	7,203	7,614	8,544	8,954	7.9%
商業								
房地產商業投資(人民幣十億元)	1,194	1,435	1,461	1,584	1,564	1,418	247	3.5%
商業物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	85	91	93	108	128	120	19	7.2%
商業物業的平均售價(每平方米人民幣元)	9,777	9,817	9,566	9,786	10,323	11,151	11,431	2.7%

資料來源：中國統計年鑒2018、國家統計局及戴德梁行

行業概覽

原材料的過往價格走勢

本集團的物業開發項目所用主要建材包括水泥及鋼鐵，其受市場波動及不穩因素影響。勞動力成本多年來維持相對穩定而水泥及鋼鐵價格則波動性較大。由於物業銷售價格取決於市場，開發商可能無法及時將任何材料成本的增加轉嫁予客戶。有關波動可通過大宗採購原材料管理。

於2013年至2018年，中國建材、勞動力、水泥及鋼鐵的價格指數載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
建材價格指數	101.0	101.8	98.9	99.1	105.1	111	不適用	1.9%
勞動力價格指數	108.1	106.1	104.6	103.5	103.9	104.8	不適用	(0.6)%
水泥價格指數	98.6	100.7	96.7	96.7	106.8	111.1	不適用	2.4%
鋼鐵價格指數 (上一年度 = 100)	94.1	94.9	88.1	96.3	120.7	108.4	不適用	2.9%

資料來源：國家統計局

廣東省選定地區經濟及物業市場概覽

廣東省位於中國南部，總土地面積為179,700平方公里。由2013年至2018年，廣東省的地區生產總值以年均增長率9.3%增長，於2018年達到人民幣97,280億元，增長勢頭良好。近年來，廣東省住宅物業市場穩步增長。就住宅物業的需求而言，一手商品住宅物業2018年的銷售總建築面積約為120.8百萬平方米，相當於2013年至2018年以6.5%的複合年增長率增長。珠江三角洲地區佔廣東省商品住宅物業銷售總建築面積逾70%。

廣州

廣州是廣東省的省會城市，總土地面積約為7,434平方公里。截至2018年，總人口約為1,490萬。廣州的地區生產總值由2013年的約人民幣15,500億元增加至2018年的人民幣22,860億元，複合年增長率約為8.1%。城鎮化率由2013年的約85.3%上升至2018年的86.4%。近年來，廣州住宅物業市場穩步增長。就住宅物業的需求而言，2018年一手商品住宅物業的銷售總建築面積約為11.4百萬平方米，相當於2013年至2018年以(4.0)%的複合年增長率下降。商品住宅物業的平均售價由2013年至2018年穩步攀升，複合年增長率為9.1%。

廣州從化區

從化曾是一座縣級市，直至2014年成為廣州的一個區。其位於廣州東北部，總土地面積為1,974.5平方公里。截至2018年，總人口約為64萬。從化的地區生產總值由2013年的約人民幣285億元增加至2018年的人民幣417億元，複合年增長率約為7.9%。城鎮化率由2013年的約44.3%上升至2017年的45.0%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	28.5	32.4	34.9	38.0	40.0	41.7	不適用	7.9%
地區生產總值增長(%)	15.7	13.7	7.8	7.5	5.3	4.1	不適用	不適用
地區人口(百萬人)	0.61	0.62	0.63	0.64	0.64	0.64	不適用	1.3%
城鎮化率(%)	44.3	44.5	44.8	44.8	45.0	45.0	不適用	不適用

資料來源：廣州統計年鑒及戴德梁行

近年來從化的住宅物業市場顯著增長。就住宅物業的需求而言，2017年一手商品住宅物業的銷售總建築面積約為1.7百萬平方米，相當於2013年至2017年以9.4%的複合年增長率增長。商品住宅物業的總銷售額於2013年至2017年以17.6%的複合年增長率增長。從化主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2017年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	1.2	1.4	1.7	1.8	1.7	不適用	不適用	9.4%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	6,866	6,584	6,522	7,299	9,140	不適用	不適用	7.4%

資料來源：廣州統計年鑒及戴德梁行

行業概覽

廣州南沙區

南沙位於廣州南部，總面積為783.86平方公里。截至2017年，總人口約為73萬。南沙的地區生產總值由2013年的約人民幣909億元增加至2018年的人民幣1,458億元，複合年增長率約為9.9%。城鎮化率由2013年的約72.1%略微上升至2017年的72.5%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	90.9	102.6	113.9	127.9	137.9	145.8	33.5	9.9%
地區生產總值增長(%)	12.4	12.9	11.1	12.3	7.8	5.8	11.9	不適用
地區人口(百萬人) ^(附註)	0.63	0.64	0.66	0.69	0.73	不適用	不適用	3.6%
城鎮化率(%)	72.1	72.2	72.3	72.5	72.5	不適用	不適用	不適用

附註：2013年至2017年的複合年增長率

資料來源：廣州統計年鑒及戴德梁行

近年來，南沙住宅物業市場穩步增長。根據廣州統計年鑒，就住宅物業的需求而言，南沙區已售一手商品住宅物業的銷售總建築面積約為1.7百萬平方米，相當於2013年至2017年以7.5%的複合年增長率增長。此外，商品住宅物業的平均售價由2013年至2017年穩步攀升，複合年增長率為11.4%。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2017年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	1.3	1.3	1.6	1.9	1.7	不適用	不適用	7.5%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	9,817	11,895	11,282	11,560	15,142	不適用	不適用	11.4%

資料來源：廣州統計年鑒及戴德梁行

清遠市

清遠是廣東省的一個地級市，總土地面積為19,000平方公里。截至2017年，總人口約為386萬。清遠市的地區生產總值由2013年的約人民幣1,104億元增加至2018年的人民幣1,560億元，複合年增長率約為7.2%。城鎮化率由2013年的約48.0%上升至2018年的52%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	110.4	119.8	127.8	138.8	150.1	156.0	31.7	7.2%
地區生產總值增長(%)	6.9	8.5	6.7	8.6	8.1	3.9	6.3	不適用
地區人口(百萬人)	3.79	3.82	3.83	3.85	3.86	3.87	不適用	0.4%
城鎮化率(%)	48.0	48.3	49.1	50.0	50.7	52.0	不適用	不適用

資料來源：清遠市統計年鑒、清遠市統計公報及戴德梁行

近年來，清遠市住宅物業市場顯著增長。就住宅物業的需求而言，一手商品住宅物業2018年的銷售總建築面積約為5.7百萬平方米，相當於2013年至2018年以3.4%的複合年增長率增長。商品住宅物業的平均售價於2013年至2018年以10.9%的複合年增長率增長。清遠市主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	4.83	3.95	5.11	7.34	8.09	5.70	1.33	3.4%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	4,970	4,833	4,718	4,782	6,399	8,331	不適用	10.9%

資料來源：清遠市統計年鑒、清遠市統計公報及戴德梁行

清遠市英德縣

英德是清遠市一個發展中縣級市，總土地面積為5,671平方公里。截至2017年，總人口為111萬。根據英德縣政府於2018年1月12日發佈的新聞稿，英德縣經濟發展良好，2018年地區生產總值達人民幣294億元，較上一年度增長6.5%。2018年的固定資產投資為人民幣123億元。平均城鎮可支配收入為人民幣20,259元，較上年度增加8.3%。未來兩年將有28個新物業開發項目，新增供應建築面積約2.5百萬平方米。

行業概覽

肇慶

肇慶是廣東省一個地級市，總土地面積為15,000平方公里。截至2017年底，總人口為412萬，其中城鎮人口193萬。肇慶的地區生產總值由2013年的約人民幣1,685億元增加至2018年的約人民幣2,202億元，複合年增長率約為5.5%。城鎮化率由2013年的約43.8%略微上升至2018年的47.8%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	168.5	185.8	198.4	210.1	211.0	220.2	不適用	5.5%
地區生產總值增長	14.0%	10.2%	6.8%	5.9%	0.4%	4.4%	不適用	不適用
地區人口(百萬人)	4.02	4.04	4.06	4.08	4.12	4.15	不適用	0.6%
城鎮化率(%)	43.8	44.0	45.2	46.1	46.8	47.8	不適用	不適用

資料來源：肇慶統計年鑒、肇慶統計公報及戴德梁行

肇慶住宅物業市場於2017年井噴式增長前維持穩定。歷經四年穩定增長後，已售商品住宅物業的銷售總建築面積飆升至2017年的5.4百萬平方米。於2018年，商品住宅物業的平均售價亦相應上漲至約每平方米約人民幣7,015元，2013年至2018年的複合年增長率為8.6%。肇慶的主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	4.2	4.1	4.2	4.4	5.4	5.9	不適用	7.2%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	4,654	4,590	4,549	4,621	5,954	7,015	不適用	8.6%

資料來源：肇慶統計年鑒、肇慶統計公報及戴德梁行

中山

中山土地面積為1,800平方公里，近年來經濟增長勢頭良好。由2013年至2018年，中山的地區生產總值年均增長6.5%。同期的城鎮化率由約88.0%上升至約88.4%。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	265	282	305	325	343	363	551	6.5%
地區生產總值增長(%)	8.6%	6.5%	8.1%	6.4%	5.6%	5.9%	11.2%	不適用
地區人口(百萬人)	3.17	3.19	3.21	3.23	3.26	3.31	不適用	0.8%
城鎮化率(%)	88.0%	88.1%	88.1%	88.2%	88.3%	88.4%	不適用	不適用

資料來源：中山統計年鑒、中山統計公報及戴德梁行

自深中通道於2015年獲批以來，中山的住宅物業價格錄得大幅增長。根據中山統計年鑒及中山統計公報，於中山的房地產投資由2013年的約人民幣399億元上升至2018年的約人民幣697億元。商品住宅物業的平均售價由2015年的每平方米人民幣5,766元上升至2017年的每平方米人民幣10,852元，兩個年度期間的年均增長率為37%。由於房屋限購措施，對新建商品住宅物業的需求由剛需主導。

中山的主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2017年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	7.0	6.7	9.2	10.2	6.5	不適用	不適用	(1.8)%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	5,799	5,865	5,766	7,263	10,852	不適用	不適用	17.0%

資料來源：中山統計年鑒、中山統計公報及戴德梁行

海南省選定地區經濟及物業市場概覽

海南省

海南是中國最南端的省份，總土地面積為35,400平方公里，海域面積約為200萬平方公里。2018年，海南人口為934萬，其中58%為城鎮居民。地區生產總值由2013年的約人民幣3,180億

行業概覽

元增加至2018年的人民幣4,830億元，複合年增長率約為8.7%。城鎮化率由2013年的約52.7%上升至2018年的約59.1%。近年來，海南省物業市場穩步增長。2013年至2015年的銷售建築面積保持穩定，2016年則激增。過去五年的平均售價大幅上漲。東部地區(包括海口、三亞及陵水)的物業價格佔銷售總建築面積逾50%及佔住宅物業銷售逾75%，整體高於中西部地區。東部地區的需求由剛需和投資需求組成，而中西部地區縣市的需求主要受剛需支配。

陵水

陵水是海南的熱門旅遊聖地。近年來，陵水住宅物業市場顯著增長。就住宅物業的需求而言，一手商品住宅物業2017年的銷售總建築面積約為2.1百萬平方米，相當於2013年至2017年以27.5%的複合年增長率增長。商品住宅物業的平均售價由2013年至2017年有所上漲，複合年增長率為2.2%。價格上漲主要由於經歷2015年及2016年兩年低迷後2017年同比增長22%。陵水主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2019年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	0.8	0.7	1.0	1.7	2.1	不適用	不適用	27.5%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	18,340	18,725	17,153	16,402	20,013	不適用	不適用	2.2%

資料來源：陵水政府報告及戴德梁行

於2011年11月，海南國際旅遊島先行試驗區在陵水黎安成立。該地區被規劃成將全島發展成為國際旅遊島的先行試驗區。其將成為中國主要的文化產業聚集地之一及世界級的旅遊勝地。與三亞市、陵水、樂東及保亭共同構成「大三亞旅遊經濟圈」。作為一個新開發地區，陵水較三亞規劃更合理，具備更宜居的環境吸引高端購房者。

臨高

臨高連接西環高鐵，位於「海口半小時經濟圈」。臨高的住宅物業市場起步較晚，底子較薄，但過去三年的價格和交易量急起直追。就住宅物業的需求而言，一手商品住宅物業2018年的銷售總建築面積約為0.36百萬平方米。商品住宅物業的平均售價由2014年的每平方米人民幣7,499元上漲至2018年的每平方米人民幣8,398元，複合年增長率為2.9%。2017年，交易量及物業價格均開始騰飛，分別錄得100%及19.6%的增長。然而，受限購影響，2018年交易量遭遇急跌，而價格延續升勢，於2018年再次攀升27%。臨高主要住宅物業載列指標如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2014年至 2019年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	不適用	0.37	0.34	0.42	0.80	0.36	不適用	-0.8%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	不適用	7,499	5,374	5,521	6,602	8,398	不適用	2.9%

資料來源：臨高政府報告及戴德梁行

旅遊業的發展導致該地區房地產結構的轉型升級。舊城區以南劃分出一塊區域，以開發康樂和旅遊業為主題的宜居新城。開發商選中所提供地皮後於2017年開始銷售土地。

雲南省選定地區經濟及物業市場概覽

雲南省

雲南省位於中國西南部，總土地面積為約3.9百萬平方公里。截至2018年，總人口約為4,829萬。雲南的地區生產總值由2013年的約人民幣11,832億元增加至2018年的人民幣17,881億元，複合年增長率約為8.6%。近年來，雲南省住宅物業市場穩步增長。就住宅物業的需求而言，雲南省一手商品住宅物業2017年的銷售總建築面積約為29.3百萬平方米，相當於2013年至2017年以5.1%的複合年增長率增長。商品住宅物業的平均售價由2013年至2016年穩步攀升，複合年增長率為4.8%。

行業概覽

保山

過去五年，保山房地產市場(包括工業及商業開發)經歷了蕭條及反彈。曾有一段時期，該市的高庫存導致開發商停止建設新項目，從而嚴重影響了該市的經濟發展。保山主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2017年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	0.7	0.7	0.9	1.3	1.8	不適用	不適用	26.6%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	4,703	4,904	4,046	4,700	5,005	不適用	不適用	1.6%

資料來源：保山統計局及戴德梁行

保山騰冲縣

騰冲是保山市的一個縣級市，坐落於雲南省西南部，總土地面積為5,845平方公里。2017年總人口約為68萬。2017年經濟穩定增長，地區生產總值達到人民幣177億元，同比增長約10.5%。旅遊業發展迅速。騰冲提供的住宅產品主要包括低層住宅及多層住宅。2017年不受任何購買限制，商品物業銷售總額達到人民幣30.5百萬元，比上年增長33.3%。在建新項目的數量亦有所增加，於竣工後可提供總建築面積於2017年約3.2百萬平方米，比上年增加約28.9%。多層住宅主要針對當地需求，而低層住宅則針對有度假需求及持投資目的之二次購房者。近年來，國家開發商已進入該市場，專注開發度假型房屋以供出售。

湖南省株州經濟及物業市場概覽

株州位於湖南省長沙東南部60公里，總土地面積為11,262平方公里。截至2017年，總人口約為402萬。株州的地區生產總值由2013年的約人民幣1,949億元增加至2018年的人民幣2,632億元，複合年增長率約為6.2%。城鎮化率由2013年的約60.1%上升至2018年的67.2%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	194.9	216.1	233.5	251.3	258.0	263.2	67.7	6.2%
地區生產總值增長(%)	10.5	10.5	9.5	7.9	8.0	7.8	不適用	不適用
地區人口(百萬人)	3.94	3.96	4.00	4.02	4.02	4.02	不適用	0.4%
城鎮化率(%)	60.1	61.0	62.1	64.1	65.7	67.2	不適用	不適用

資料來源：株州統計年鑒、株州統計公報及戴德梁行

近年來，株州住宅物業市場穩步增長。就住宅物業的需求而言，一手商品住宅物業2018年的銷售總建築面積約為7.3百萬平方米，相當於2013年至2018年以7.1%的複合年增長率增長。商品住宅物業的平均售價由2013年至2018年有所上漲，複合年增長率為5.6%。株州的主要住宅物業指標如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (第一季度)	2013年至 2018年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	5.2	4.7	5.6	6.4	6.5	7.3	不適用	7.1%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	4,509	4,761	4,730	4,728	5,268	5,922	不適用	5.6%

資料來源：株州統計年鑒、株州統計公報及戴德梁行

廣州(包括番禺及從化)的酒店市場

2012年至2018年，廣州的旅遊及酒店市場穩定增長，旅遊收入及留宿遊客的複合年增長率分別為13.1%及5.2%。客房供應由2012年的65,267間增至2017年的92,568間，複合年增長率為7.2%。入住率於2012年至2017年期間由約64%增加至67.6%，與市場的穩步增長相符。

旅遊在番禺的發展過程中佔有舉足輕重的地位。備受歡迎的長隆旅遊度假區為2007年獲中國國家旅遊局列入首批「5A」級景區的度假區之一。根據廣州市旅遊局，番禺2018年的遊客總數達4,040萬人次，較去年增加11.5%，而2018年的旅遊總收益錄得人民幣512.5億元，較去年增長11.9%。在188家星級酒店中，有15家位於番禺。三星級至五星級酒店的標準雙人房平均房價介乎人民幣200元至人民幣850元之間。

行業概覽

從化共有14家星級酒店，其中三家酒店為四星級，而11家酒店為三星級。四星級酒店的房價介乎人民幣450元至人民幣1,000元之間，而三星級酒店的房價則介乎人民幣150元至人民幣650元之間。從化的酒店市場(尤其是度假酒店市場)乃由珠江三角洲地區內短程旅行遊客的增長需求所驅動。

廣州(包括番禺)的零售市場概覽

番禺的商業物業市場活動一向集中於主要由一般商品零售商，如百貨公司、大賣場及專賣店，進駐的兩大零售中樞。番禺的零售街通常是住宅開發項目附帶的配套設施，提供餐飲、服裝店、藥店、幼兒教育及超市等日常便利店。地面樓層店舖的平均月租介乎每平方米人民幣210元至每平方米人民幣270元之間。

中山的零售市場概覽

2013年至2018年期間消費品總零售額及年度薪酬水平的增長趨勢表明，中山消費者支出持續增長。2018年消費品總零售額達人民幣1,490.8億元，2013年至2018年的複合年增長率為10.9%。2017年的平均年度薪酬水平達人民幣67,728元，2013年至2017年的複合年增長率為8.7%。中山消費品總零售額增長速度高於地區生產總值及過去五年平均年度薪酬水平，表明零售市場正在穩健增長。

旅遊地產市場

根據《國務院關於印發「十三五」旅遊業發展規劃的通知》(國發[2016]70號)，於2020年，旅遊市場的總規模將達人民幣67億元。旅遊業的投資總額將為人民幣2萬億元，而旅遊業總收益將達人民幣7萬億元。同時，城鎮化將有助完善城鎮旅遊基礎設施以及公共服務設施，支持大型旅遊綜合項目、主題功能區以及中央休閒區的興建。雲南及海南省以及珠江三角洲已納入跨區域旅遊城市群以及跨區域特色旅遊功能區。

根據2016年－2017年中國旅遊地產發展報告，旅遊地產的總建築面積由2013年的455百萬平方米增至2016年的3,107百萬平方米，複合年增長率為89.7%。2016年，多層住宅佔59.4%的市場份額，而餘下則為低層住宅產品。騰冲及從化具特別景點(如溫泉)的景區將最能受惠於旅遊地產的增長。海南省享有豐厚的天然資源，能夠支持其旅遊業發展並成為中國旅遊地產熱點。

住宅市場基本需求

基本住宅物業需求通常是指在經濟穩健發展，居民收入不斷提高的城市以經濟實惠的價格首次購房。基本需求對清遠英德區、株洲以及南沙區的住宅房地產市場的發展舉足輕重，本集團正在該等城市建設以把握需求，並將因此受益。

2012年通車的武廣高速鐵路途經英德，連接廣州和武漢，其中從廣州到英德的行程時間減至36分鐘。英德已成為「大廣州半小時生活圈」內的城市。鑒於出行時間縮短、較低的物業價格及生活成本以及優美的自然風景，我們相信，越來越多人願意於周末前往英德作短途旅行並考慮於英德置業，通過搬遷至英德作為其主要居住地，或作為假期的第二住所。預期住宅物業的需求將有所增加。

近年來，株洲已從傳統重工業城市轉變為推動創新及技術的城市。重工業工廠已從株洲遷至周邊地區。同時，大力引進大規模高科技產業，吸引人才及人口流入，從而增加對住房的需求。此外，株洲棚戶區的改造及長沙向南的發展趨勢將為市場產生大量買家。作為長沙的衛星城市且平均住宅價格較低，並無價格或購買限制，株洲正吸引著長沙的購買力。

作為廣州唯一的自由貿易區，南沙區近年來享有眾多機遇。隨著廣深港高速鐵路的運營，南沙已接入大灣區核心區域的半小時交通區。本集團在南沙自由貿易區擁有一個住宅物業項目，該項目臨近廣州地鐵4號線南橫站。該區域培育先進製造業等高端產業，對於住宅物業有強勁基本需求的年輕人才極具吸引力。

競爭格局

於往績記錄期間，本集團於廣東省、海南省、雲南省及湖南省經營業務。多年來，本集團積累了深厚的地方知識、建立了良好的關係，並贏得了市場的盛譽。這些已成為本集團相較市場同行的競爭優勢。

行業概覽

本集團承接的項目通常位於重點城市的郊區或衛星城鎮，與核心城市緊密連接。近年來交通網絡的改善加速了各城市的城鎮化發展進程，並吸引了更多住宅及商業行業的投資，以滿足不斷增長的需求。隨著時間的推移，本集團的項目將受益於連通性的提高所帶來的潛在大量資本收益。

本集團在英德及肇慶擁有大量土地儲備，兩者均通過高鐵與廣州商業中心連接，行程時間為15至20分鐘。位於英德的計劃中的機場被指定為一級區域樞紐，計劃將於2020年12月竣工，以服務廣東東北地區。

長沙及株洲之間的輕軌將兩個城市之間的行程時間減至不足30分鐘，而高鐵則將其進一步減至10分鐘。此將吸引更多人口從長沙遷至本集團承接開發項目的株洲。連通性的提高刺激了株洲各方面的住房需求，包括剛性需求、住房改善及度假屋。株洲政府正在建設快速公交系統，將本集團擁有土地的新開發區與現有商業中心連接。快速公交系統計劃將於2019年投入商業營運。

本集團採取多元化戰略收購土地，即通過土地拍賣、與其他開發商合作及根據「城市更新改造政策」進行城市改建。土地拍賣在競爭性招標中通常產生相對較高的成本，但由於土地通常為「淨地」出讓，方便即時開發，因此開發週期更加可控。與其他開發商合作可更好地利用合作開發商之間的資源及專業知識。工業項目的改建成本相對較低，但開發週期較長。通過有效的土地收購戰略，本集團能夠保持多元化的投資組合，在成本及開發週期之間取得平衡。

從化及南沙整體住宅物業市場的競爭格局

按2018年從化開發商各自銷售額計算的排名：

排名	物業開發商名稱	銷售額 (人民幣百萬元)	銷售面積 (平方米)	於2018年 佔從化市場 總銷售額百分比 (%)
1	廣東珠光集團有限公司	1,838	134,317	28.9%
2	廣東珠江投資股份有限公司	1,330	98,161	20.9%
3	本集團	569	38,132	8.9%
4	保利房地產(集團)股份有限公司	565	56,249	8.9%
5	碧桂園控股有限公司	423	34,295	6.6%

資料來源：中國房地產指數系統、廣州市統計局

2018年，前五大開發商佔從化總銷售額的74.2%。從化的物業市場已為當地開發商提供環境主導市場，並因較低的土地成本開發出較廣州實惠的住房。

2018年，南沙前七大開發商佔總銷售額的81%。南沙的物業市場較廣州小，且已為當地開發商提供環境主導市場，並因較低的土地成本開發出較廣州實惠的住房。

三亞及陵水整體住宅物業市場的競爭格局

數年來，由於三亞已蛻變為物業熱點及旅遊勝地，全國知名開發商紛紛進軍三亞，同時當地的市場參與者於強勁的市場發展勢頭下繼續蓬勃發展。以2017年銷售額計，三亞的前十大開發商僅佔市場份額的16.1%。在市場較為分散的情況下，三亞提供了一個適合當地開發商發展並與新入局的全國性開發商競爭的環境，而並無開發商主導市場。

陵水住宅銷售總額於2017年約為人民幣429億元，約佔三亞市場規模的44.8%。本集團於陵水的銷售額於2017年為人民幣14.5億元，相當於3.4%的市場份額。陵水市場與三亞類似，均較為分散，且並無單一開發商主導市場。當地開發商本土優勢加持，藉助其廣為人知的品牌已獲得相對較高的市場份額。

一般而言，價格仍為大三亞住宅物業市場的最重要考量因素。對有剛性需求的個人而言尤為如此。買家在決策過程中高度重視的其他因素包括物業質素及建築環境。

入市門檻

中國的物業市場共有三大入市門檻：難以收購優質土地、品牌聲譽及資訊不對稱。首先，主要地段可收購的土地有限，尤其是市中心，大多數土地已由現有開發商收購。新開

行業概覽

發商難以在市場上競爭。第二，對消費者而言，現有開發商已建立悠久的聲譽，新開發商的品牌須獲當地市場認可／接納。第三，新開發商需要一段時間後方能深入了解當地市場。

前景

2018年受與美國展開貿易戰影響出口下滑，中國國內生產總值增長因而減慢，在此之前，中國的國內生產總值於2013年至2017年期間穩定增長。隨著美國威脅向所有中國貨品徵收關稅及制裁中國高科技公司，貿易戰於2019年5月加劇。預計中國經濟增長在2019年將繼續減慢，惟現時估算貿易戰對物業市場的影響乃言之尚早。倘貿易戰繼續嚴重影響中國經濟，消費者的購買力將會降低，物業市場最終將受影響。然而，首次購房者及改善住房者的剛性需求將一如既往受到支持，因為中國政府的目標是在任何經濟時期均維持可持續而健康發展的物業市場。

儘管物業市場於2018年繼續受房價調控政策影響，惟成交量仍錄得增幅。只要經濟維持平穩及政策無重大變動，相信於2018年在歷經高銷量後成交量或會有小幅下滑，惟平均成交價將保持穩定。

旅遊房地產業在過去數年急速增長。騰冲及從化享有溫泉及健康的環境，故一直增長猛迅，並將繼續蓬勃發展。同時，自中央政府於2018年4月將整個海南指定為自由貿易港後，政府調控物業發展及銷售，藉以杜絕投機炒賣的情況，而海南作為熱帶海濱度假勝地的定位一直穩固，故旅遊房地產業的發展將繼續欣欣向榮。

大灣區在未來數年將繼續會是華南地區增長動力，並將刺激區內所有城市(包括清遠市及肇慶)對住宅物業的剛性需求。港珠澳大橋已通車，深中通道則在興建，均將縮短珠三角地區東西兩邊的車程，從而提高區內遊客及商品的流量。

隨著基建設施在改良，珠三角地區西部城市的物業價格正在追趕並向東部城市的物業價格看齊。南沙及中山將會受惠，並能捕捉此物業需求。珠三角地區東西部城市之間的房價差距將繼續收窄。

廣州地鐵14號線於2018年年底開通，將從化納入大廣州半小時生活圈。在高鐵連接下，英德亦納入大廣州半小時生活圈。兩個城市的物業市場早已受惠於具吸引力的旅遊資源，並將因改善了的交通連接而坐享更多好處。

為使更多土地符合城市更新改造政策的重建資格及為了加快審批過程，中國政府於2018年放寬標準，且審批土地及樓宇符合城市更新改造資格的程序不再統一處理，而是從省級政府下放至市級政府負責。具備地方人脈及取得城市更新改造用地相關專業知識的開發商將最為受惠。

陵水屬於「大三亞旅遊經濟圈」的一部分，具備得天獨厚的優良旅遊資源，品質良且定價較三亞可比物業低的住宅物業存在持續需求。臨高主要專注於住宅及旅遊度假區，其經濟將因實施「一帶一路」戰略以及成立國際自由貿易區而沿著海口發展。臨高將繼續提供開發密度較低且較海口更優質實惠的物業產品。

騰冲將預計發展為國際示範旅遊區，透過將溫泉與其他行業的結合，如休閒度假、運動娛樂、健康及農業等，藉此充分利用其天然資源的優勢。騰冲的開發計劃預期將刺激度假住宅的需求，因而整體提升騰冲物業市場。

長株潭一體化將促進本地區的經濟合作。主要行業的發展，如鐵路設備、飛機機械製造、新能源汽車等對株洲的長期經濟發展而言舉足輕重。該等行業的發展將帶來新的固定資產投資，且將創造新的就業機會，同時維持株洲的經濟發展。同時，於2016年推出的長江經濟帶戰略將株洲的發展地位突出，將刺激當地消費及對住房的剛性需求。由於株洲市場比起長沙，在購房及房價調控上的限制較少，在經濟發展時將吸引更多購房者。

肇慶是大灣區十一個城市之一，為日後發展帶來巨大機會。肇慶仍享有充裕的土地資源以供日後發展。肇慶亦享有天然環境的優勢，有利其發展旅遊業。肇慶坐擁此等優勢之餘，發展水平相對較低，相信肇慶的發展將逐步趕上大灣區內其他城市。