

行業概覽

本節及本文件其他章節中涉及房地產業及中國整體經濟的若干數據及統計數據來自各種官方及獨立第三方來源，乃根據政府實體及政府間組織的公開數據及仲量聯行提供的委託研究報告編製。本節及本文件其他章節中呈列的來自上述及其他來源之資料為該等來源當前可提供的最新資料。我們認為，本節及本文件其他章節所載數據源為該等數據的適當來源，且該等資料已獲合理謹慎摘錄及轉載。我們並無理由認為該等數據在任何重要方面屬不實或具誤導性，或我們遺漏了任何事實導致該等數據在任何重要方面屬不實或具誤導性。我們、聯席保薦人、[編纂]、其各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬公司及顧問及參與[編纂]的所有其他各方（仲量聯行除外）均未獨立認證來自官方或其他第三方來源之數據的準確程度，亦未對此作出任何聲明。該等數據可能與中國國內或國外編纂的其他數據不相符或並非按同樣精確程度或完整程度編纂。因此，本文件所載或提述的官方及其他第三方來源可能並不準確，閣下不應過分依賴該等數據。

緒言

就[編纂]而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行利用關於中國及我們營運所在地區及城市的房地產市場的必要資料編製行業研究報告。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用約人民幣450,000元，而我們認為這符合類似報告的市場價格。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，透過擁有、佔用及投資房地產向尋求增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有339個公司辦事處，在逾80個國家營運並且在全球擁有逾93,000名僱員。

本節乃主要由仲量聯行指定市場研究團隊根據多份中國政府刊物、實地到訪及面談、知名研究機構及仲量聯行的自有數據庫編製，並認為有關資料及統計數據均屬可靠。

仲量聯行採納上述數據源並認為其可靠的主要理由如下：採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及仲量聯行了解其自有數據庫及所訂閱的中國房地產指數系統數據庫的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行以下列假設為依據：(i)本集團所提供的所有文件均屬真實準確；(ii)相關中國政府機構公佈的所有數據均屬真實準確；及(iii)若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。由於房地產市場不斷波動且變化無常，仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。仲量聯行不負責預測或保證房地產市場的未來狀況。

截至最後實際可行日期，董事經作出合理查詢後確認，自仲量聯行報告日期或仲量聯行報告所載相關數據日期以來，市場數據並無發生可能會限制、違背或影響本節所載數據的重大不利變動。

中國經濟概覽

作為世界第二大經濟體，中國的名義國內生產總值由二零一四年的人民幣641,280億元增加至二零一九年的人民幣990,870億元，複合年增長率為9.1%。儘管受

行業概覽

到美國關稅的壓力，中國的實際國內生產總值於二零一九年仍增長了6.1%。在最近六年，固定資產投資以1.8%的複合年增長率增長，於二零一九年達人民幣560,870億元。此外，實際利用外商直接投資由二零一四年的1,196億美元穩定增長至二零一九年的1,381億美元。同時，城鎮居民人均可支配收入由人民幣28,844元增長至人民幣42,359元，複合年增長率為8.0%。截至二零一九年底，中國的城鎮化率為60.6%。下表載列於所示年度的節選中國經濟指標：

中國主要經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
常住人口(百萬)	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	1,400	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	64,128	68,599	74,006	82,075	90,031	99,087	9.1%
實際國內生產總值增長率(%)	7.3	6.9	6.7	6.8	6.6	6.1	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	51,202	56,200	60,647	64,124	64,568	56,087	1.8%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	42,359	8.0%
實際利用外商直接投資(十億美元)	119.6	126.3	126.0	131.0	135.0	138.1	2.9%
城鎮化率(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用

資料來源：國家統計局《中國統計年鑑》(二零一九年)

中國房地產市場概覽

中國房地產市場的主要指標

儘管中國政府自二零一五年以來已採取一系列緊縮政策為過熱的住房市場降溫，但隨着經濟及固定資產投資的迅速增加，近年來房地產市場仍實現飛速增長。根據中國國家統計局的資料，房地產投資由二零一四年的人民幣95,040億元增長至二零一九年的人民幣132,190億元，複合年增長率為6.8%。同時，城鎮化進程加快及消費升級拉動住宅物業市場的需求。於二零一九年，已登記住宅物業投資為人民幣97,070億元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為8.6%。同期，已售住宅物業的建築面積以7.4%的複合年增長率增長，而住宅物業的平均價格於二零一九年飆升至每平方米人民幣9,287元，複合年增長率為9.4%。同時，可支配收入及消費支出不斷增加激發商業物業市場的需求，已售商業物業的建築面積以2.3%的複合年增長率躍升，且商業物業的平均價格以2.2%的複合年增長率增加，於二零一九年達每平方米人民幣10,952元。下表載列於所示年度的節選中國房地產市場指標：

節選中國房地產市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	13,219	6.8%
住宅物業投資(人民幣十億元)	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	9,707	8.6%
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	1,501	7.4%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	809	738	772	718	660	680	(3.4%)
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	5,933	6,473	7,203	7,614	8,544	9,287	9.4%
商業物業投資(人民幣十億元)	1,435	1,461	1,584	1,564	1,418	1,323	(1.6%)
已售商業物業的建築面積(百萬平方米)	91	93	108	128	120	102	2.3%
已竣工商業物業的建築面積(百萬平方米)	121	120	125	127	113	108	(2.2%)
商業物業的平均價格(人民幣元/平方米)	9,817	9,566	9,786	10,323	11,150	10,952	2.2%

資料來源：中國國家統計局《中國統計年鑑》(二零一九年)

行業概覽

中國房地產市場的驅動力

城市群의進一步發展

於二零一九年三月，清華大學中國新型城鎮化研究院發佈《2018年中國都市圈發展報告》，指出於二零一八年，中國所有34個特大城市佔總面積的24%，佔總人口的59%，佔總名義國內生產總值的77.8%。尤其是作為必要的戰略特大城市之一，長江三角洲城市群經濟增長最為活躍、開放度最高及創新能力最強，覆蓋上海市、江蘇省、浙江省及安徽省的全部地區，集中於27個城市。根據中國國家統計局的資料，截至二零一九年底，長三角佔中國總人口的16.2%，佔總名義國內生產總值的23.9%。蓬勃發展的經濟環境及長三角總人口的增長表明對住房有着巨大需求，引導長三角房地產市場的健康發展。

城鎮化加快

近年來，「獨生子女政策」限制的取消及「戶口政策」的改革促進了中國城鎮人口的增長。根據中國國家統計局的資料，二零一九年的已登記城鎮人口為8.48億，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為2.5%。隨着城鎮化水平及質量的提高，截至二零一九年底，城鎮化率達60.6%。城鎮化率的持續增長會提高對住宅物業的需求，從而帶動中國房地產市場的發展。

城鎮居民可支配收入及開支的增加

由於中國經濟快速發展，人們的生活水平不斷提高，二零一四年至二零一九年期間收入及支出均穩定增長。根據中國國家統計局的資料，城鎮居民人均可支配收入由二零一四年的人民幣28,844元增至二零一九年的人民幣42,359元，複合年增長率為8.0%，而城鎮居民的人均消費支出於同期由人民幣19,968元增至人民幣28,063元，複合年增長率為7.0%。可支配收入的不斷增加刺激人們追求更高的生活水平，從而促進中國房地產市場的發展。

中國房地產政策的近期發展

中國政府在房地產市場中起着至關重要的作用，並已頒佈一系列立法措施，包括貨幣、財政、融資及土地政策，以降溫及穩定房地產市場。「房子是用來住的，不是用來炒的」原則於二零一六年首次提出，並自此開始實施。於二零一八年，中國政府發佈「因城施策分類指導」，宣佈為規範房地產市場，各城市可根據自身情況制定政策。

於二零一九年上半年，中國房地產市場呈現過熱態勢，中國政府已重訂上述政策，以建立房地產市場健康發展的長期機制，並減少對房地產市場的經濟依賴。於二零一九年下半年，為控制房地產開發商的融資並進一步避免將房地產業作為對經濟的短期刺激，中國政府發佈了包括限制發行外債及嚴格查處流入房地產行業資金的各種違法行為等政策。

新冠肺炎爆發及其對中國房地產市場的影響

新冠肺炎於二零二零年一月爆發，已在短期內對房地產市場活動及客戶信心產生重大影響。中國房地產業的各個領域均受到一定程度的影響。中國房地產市場短期仍會受壓，因為新冠肺炎爆發已抑制了需求及期房銷售，而影響很可能會於二零二零年

行業概覽

第二季度有所緩解。爆發的影響主要取決於大流行疫情的持續時間、政策的響應以及行業中市場參與者的反應能力。預計政府將通過制定財政政策、貨幣政策以及相關的房地產政策來積極應對這一問題。在城市群的發展、持續城市化進程以及剛性與升級需求的支持下，預計市場需求將會趨於穩定。在此情況下，我們認為中國房地產市場的基本面在中長期內將保持穩定及彈性。

競爭格局及我們的市場地位

競爭格局

中國房地產市場的競爭相對激烈，尤其是住宅物業市場。根據中國國家統計局的資料，截至二零一八年底，中國有97,937家房地產開發商，其中浙江省有6,818家房地產開發商，其中大多數專注於住宅物業開發。隨着房地產市場規模的增長及競爭的加劇，大型房地產開發商的規模有可能保持快速增長。根據中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）的資料，自二零一五年至二零一八年，就前10、30、50及100家房地產開發商而言，按簽約銷售額劃分的市場份額增長迅速。就前30家開發商而言，市場份額由二零一五年的26.6%增加至二零一八年的45.2%，就前50家開發商而言，二零一八年的市場份額達55.1%，較二零一五年高23.0個百分點。下表載列於所示年度，按簽約銷售額劃分在中國前10、30、50及100家房地產開發商的市場份額：

按簽約銷售額劃分在中國的房地產市場份額（二零一五年至二零一八年）

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
前10家房地產開發商	17.0%	18.7%	24.2%	26.9%
前30家房地產開發商	26.6%	29.4%	38.4%	45.2%
前50家房地產開發商	32.1%	35.3%	45.9%	55.1%
前100家房地產開發商	40.0%	44.8%	55.5%	66.7%

資料來源：中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）

本集團從浙江省起步，並擴展至泛長三角區域，與其他開發商競爭，包括與本集團背景相似的四家快速成長的國家及地區房地產開發商。根據中國房地產指數系統的資料，自二零一六年至二零一九年，本集團在中國的簽約銷售額大幅增長，複合年增長率為89.5%，於上述競爭對手中排名第一。此外，根據中國房地產指數系統及中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）的資料，於二零一九年，在該等競爭對手當中，本集團在中國的簽約銷售額及新增土地儲備方面排名第三，在浙江省的簽約銷售額方面排名第二。下表載列本集團與競爭對手於二零一九年的排名：

本集團與競爭對手於二零一九年的排名

本公司	按簽約	簽約銷售額	按在中國的	按在中國的	按在浙江省的
	銷售額排名	二零一六年至			
	二零一六年至	二零一六年至	排名	儲備排名	排名
	二零一九年	二零一九年			
	複合年增長率	複合年增長率			
本集團	1	89.5%	3	3	2
A公司	2	65.4%	2	1	不適用
B公司	3	58.0%	1	2	不適用
C公司	4	47.6%	4	5	1
D公司	5	41.8%	5	4	3

資料來源：中國房地產指數系統、中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）、由仲量聯行編纂

行業概覽

通過實施「1+1+X」發展戰略，在200多個城市進行詳細研究，基於「幸福生活運營商」理念形成產品價值體系並規範管理策略，本集團在金融投資、土地收購、品牌認可、產品質量及物業服務等方面與競爭對手形成競爭。同時，本集團致力於鞏固其在浙江省及泛長三角區域的市場地位，同時策略性尋求機會擴展至本區域以外其他具高增長潛力的城市。

市場地位

於一九九五年，祥生地產在浙江省諸暨市正式成立。本集團擁有房地產開發一級資質。經過約25年的發展，本集團逐步從浙江的開發商發展成為全國性的物業開發商。於過去數年，本集團的簽約銷售額急劇增長。根據中國房產信息集團（中國房地產決策諮詢數據平台）及中國國家統計局的資料，本集團的簽約銷售額佔中國市場的比例由二零一七年的0.42%迅速增加至二零一九年的0.73%，在中國所有開發商中的排名由二零一七年的第35位上升至二零一九年的第28位。同時，本集團不僅在簽約銷售額方面取得巨大進步，亦在其他方面取得巨大進步。就綜合表現¹而言，根據中國房地產業協會的排名，本集團的排名由二零一七年的第50位躍升至二零二零年的第27位，反映了其銷售額、盈利能力及營運的提升。此外，就客戶滿意度而言，根據中國房地產指數系統的資料，本集團與中國前20家房地產開發商處於同一水平，於二零一九年的得分為87分，高於行業平均水平五分。

本集團紮根於浙江省，並擴展至泛長三角區域，在浙江省確立了主導地位，且在長三角區域表現優異。根據中國房地產指數系統及浙江省統計局的資料，於二零一九年，本集團就簽約銷售額而言在浙江省所有物業開發商中排名第三位，佔全省物業簽約銷售額的5.1%。此外，本集團業務已覆蓋浙江省所有地級市。特別是在紹興市等省內部分城市，本集團通過優質的物業、滿意的服務及較高的客戶忠誠度在銷售額業績²方面保持絕對優勢。同時在長三角的所有開發商中，本集團於二零一九年在銷售額業績方面排名第14位。

中國選定省份及城市的房地產市場

地理分佈

本集團已在浙江省建立業務，並進一步擴展至泛長三角區域，該區域是中國經濟最繁榮的地區，包括上海市、江蘇省、安徽省、山東省及江西省。根據中國國家統計局的資料，截至二零一九年底，浙江省及泛長三角區域佔中國總人口的26.7%，佔中國總名義國內生產總值的33.6%。具體而言，在城市層面，本集團計劃進一步增強在浙江省及泛長三角區域（包括但不限於上海市、杭州市、寧波市、紹興市、溫州市、台州市、嘉興市、南京市、蕪湖市及濟南市）的部分繁榮城市的房地產投資市場地位。

以下討論根據城市對本集團的收益貢獻及土地儲備以及其對本集團發展策略的重要性，提供與本集團物業項目所在浙江省及泛長三角區域的選定省份及城市有關的若干資料。

1 綜合表現：排名基於規模、銷售額業績、盈利能力及營運管理作出。

2 銷售額業績：排名基於簽約銷售金額、簽約銷售面積、銷售率、客戶滿意度作出。

行業概覽

上海市

上海是中國的直轄市。位於長江口的地理位置使城市成為長三角的中心。於二零一四年，上海的總面積為6,340平方公里，有2,430萬居民。作為國際經濟、金融、貿易、航運、科技創新中心，上海是中國的中心城市之一。上海的名義國內生產總值由二零一四年的人民幣24,068億元持續增長至二零一九年的人民幣38,155億元，複合年增長率為9.7%。根據上海市政府的十三五規劃，上海將在長三角及中國的發展中發揮主導作用。在現代化的產業結構、技術創新和政府政策的支持下，可保證該城市於未來幾年有望繼續保持強勁經濟增長。下表載列於所示年度與上海相關的節選經濟指標：

上海的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年
							複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	2,406.8	2,565.9	2,818.4	3,063.3	3,268.0	3,815.5	9.7%
實際國內生產總值增長率(%)	7.1	7.0	6.8	6.9	6.6	6.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	47,710	52,962	57,692	62,596	68,034	73,615	9.1%
固定資產投資 (人民幣十億元)	601.6	635.3	675.6	724.7	不適用	不適用	6.4%*
城鎮化率(%)	89.6	87.6	87.9	不適用	不適用	不適用	不適用
建築工人的年平均工資 (人民幣元)	73,620	80,941	88,034	96,580	110,117	不適用	10.6%**
建築材料採購價格指數 (上年度=100)	102.3	94.2	98.1	111.5	109.2	不適用	不適用

資料來源：上海市統計局《上海統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、國家統計局

附註：
*根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

儘管物價飛漲及有住房限制政策，但近年來上海的房地產市場仍在快速增長。住宅物業投資由二零一四年的人民幣1,731億元穩步增長至二零一九年的人民幣2,318億元，複合年增長率為6.0%。同期，由於投機性需求，住宅物業的平均價格於二零一九年上漲至每平方米人民幣32,926元，複合年增長率為14.9%。於二零一六年，鑑於住宅物業市場繁榮及住宅用地供應減少，上海的住宅土地市場過熱導致住宅用地平均價格急升至每平方米人民幣32,743元。於不久的將來，強大的購買力及有限的土地供應將有助於穩定價格水平，並進一步推動上海房地產市場的發展。下表載列上海於所示年度的節選住宅物業市場指標：

上海的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年
							複合年增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	173.1	182.3	198.0	215.9	222.6	231.8	6.0%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	15.5	16.2	15.6	19.0	17.3	14.5	(1.3%)
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	17.8	20.1	20.2	13.4	13.3	13.5	(5.3%)
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	16,415	21,501	25,910	24,866	28,981	32,926	14.9%
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	19,483	18,815	32,743	17,196	21,071	20,517	1.0%

資料來源：上海市統計局《上海統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

行業概覽

浙江省

浙江省位於中國東南沿海及長三角南部。其總地域面積約105,500平方公里。截至二零一九年底，人口為5,850萬。隨着民營經濟的蓬勃發展、高新技術產業、製造業及信息服務業的日漸成熟，浙江省成為中國經濟最活躍的省份之一。浙江省的名義國內生產總值由二零一四年的人民幣40,173億元快速增長至二零一九年的人民幣62,352億元，複合年增長率為9.2%。下表載列於所示年度與浙江省相關的節選經濟指標：

浙江的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	4,017.3	4,288.6	4,725.1	5,176.8	5,619.7	6,235.2	9.2%
實際國內生產總值增長率(%)	7.6	8.0	7.6	7.8	7.1	6.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	40,393	43,714	47,237	51,261	55,574	60,182	8.3%
固定資產投資(人民幣十億元)	2,355.5	2,666.5	2,957.1	3,112.6	不適用	不適用	9.7%*
城鎮化率(%)	64.9	65.8	67.0	68.0	68.9	70.0	不適用
城鎮單位建築工人的年平均工資(人民幣元)	46,149	48,279	50,350	51,879	56,265	不適用	5.1%**
建築材料採購價格指數(上年度=100)	100.9	96.3	95.7	117.0	122.1	不適用	不適用

資料來源：浙江省統計局《浙江統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)

附註：
*根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

受住宅物業高庫存的影響，浙江省的房地產市場較二零一四年略有下降。浙江省政府於二零一六年推出一系列「供給側結構改革」措施以縮減住宅物業庫存後，房地產市場開始復蘇。住宅物業投資由二零一四年的人民幣4,594億元快速增長至二零一九年的人民幣7,727億元，複合年增長率為11.0%。同時，住宅物業的平均價格於二零一九年上漲至每平方米人民幣16,303元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為9.1%。於未來數年，人才引進計劃和「戶口政策」的完善可能會刺激常住人口的穩定增長，並進一步支撐穩定的物業需求。同時，棚戶區改造及四大都市圈的建設可保持穩定的土地供應。下表載列浙江省於所示年度的節選住宅物業市場指標：

浙江的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	459.4	445.1	480.7	564.6	715.6	772.7	11.0%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	41.6	39.4	50.9	43.4	30.5	不適用	(7.5%)*
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	39.4	51.3	72.3	76.7	79.4	78.0	14.6%
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	10,526	10,755	11,447	13,430	15,242	16,303	9.1%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	5,865	6,659	11,246	12,476	12,602	14,102	19.2%

資料來源：浙江省統計局《浙江統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、國家統計局、中國房地產指數系統

附註：
*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

杭州市

浙江省省會城市杭州是中國15個副省級城市之一。其位於杭州灣出口，總地域面積為16,853平方公里。截至二零一九年底，常住人口為1,040萬。杭州是長三角的副中心及杭州都市圈的核心城市。得益於信息化的發展，杭州的數字經濟取得巨大進步，已成為杭州經濟增長的重要引擎。杭州的名義國內生產總值由二零一四年的人民幣9,206億元增長至二零一九年的人民幣15,373億元，複合年增長率為10.8%。杭州的經濟發展潛力及資本集聚效很可能於未來數年為房地產市場提供剛性需求。下表載列於所示年度與杭州相關的節選經濟指標：

杭州的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）	920.6	1,005.0	1,131.4	1,260.3	1,350.9	1,537.3	10.8%
實際國內生產總值增長率(%)	8.2	10.2	9.6	8.1	6.7	6.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）	44,632	48,316	52,185	56,276	61,172	66,068	8.2%
固定資產投資（人民幣十億元）	495.3	555.6	584.2	585.7	不適用	不適用	5.7%*
城鎮化率(%)	75.1	75.3	76.2	76.8	77.4	78.5	不適用
建築工人的年平均工資（人民幣元）	47,542	50,475	52,269	54,299	59,181	不適用	5.6%**
建築材料採購價格指數（上年度=100）	105.7	96.9	99.0	117.1	120.9	不適用	不適用

資料來源：杭州市統計局《杭州統計年鑑》（二零一五年至二零一九年）、浙江省統計局

附註： *根據二零一四年至二零一七年的數據計算

**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

近年來，由於快速的經濟增長及杭州的產業升級吸引越來越多的人，杭州的房地產市場迅速增長，拉動住宅物業的剛性需求。住宅物業投資自二零一四年至二零一八年以9.9%的複合年增長率增長，於二零一八年達人民幣1,953億元。此外，住宅物業的平均價格大幅上漲，於二零一四年至二零一九年的複合年增長率為13.6%。未來，杭州城市環境改善及經濟前景樂觀有望吸引房地產市場的持續投資。人才引進計劃和「積分落戶制」的完善將可吸引人口，產生大量需求，並進一步為房地產市場提供支持。下表載列杭州於所示年度的節選住宅物業市場指標：

杭州的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資（人民幣十億元）	133.7	144.2	156.0	171.3	195.3	不適用	9.9%*
已竣工住宅物業的建築面積（百萬平方米）	13.5	16.0	14.4	14.7	11.1	9.6	(6.5%)
已售住宅物業的建築面積（百萬平方米）	9.5	12.9	18.9	15.2	13.3	12.8	6.2%
住宅物業的平均價格（人民幣元/平方米）	14,035	14,748	16,211	21,225	24,360	26,522	13.6%
住宅用地平均價格（人民幣元/平方米）	12,233	15,555	29,782	31,189	33,831	30,925	20.4%

資料來源：杭州市統計局《杭州統計年鑑》（二零一五年至二零一九年）、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

寧波市

寧波是浙江省東部的副省級城市，總地域面積為9,365平方公里。於二零一九年，常住人口為850萬。其位於浙江省東海岸，北側為杭州灣與上海隔海相望。寧波是長三角南部的經濟中心及寧波都市圈的核心城市。化學工業、紡織服裝行業及機械產業這三大支柱產業一直是寧波經濟的驅動力。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣7,732億元增長至二零一九年的人民幣11,985億元，複合年增長率為9.2%。在寧波市政府的十三五規劃中，寧波的名義國內生產總值預計將保持增長，年均增長率為7.5%。下表載列於所示年度與寧波相關的節選經濟指標：

寧波的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年
							複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	773.2	813.9	868.6	984.2	1,074.6	1,198.5	9.2%
實際國內生產總值增長率(%)	7.6	8.1	7.1	7.8	7.0	6.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	44,155	47,852	51,560	55,656	60,134	64,886	8.0%
固定資產投資 (人民幣十億元)	398.9	450.7	496.1	501.0	不適用	不適用	7.9%*
城鎮化率(%)	70.3	71.1	71.9	72.4	72.9	73.6	不適用
建築工人的年平均工資 (人民幣元)	54,729	58,239	63,195	63,033	67,959	不適用	5.6%**
建築材料採購價格指數 (上年度=100)	100.4	95.0	97.5	122.2	130.2	不適用	不適用

資料來源：寧波市統計局《寧波統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註： *根據二零一四年至二零一七年的數據計算

**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

寧波市政府於二零一六年推出一系列補貼政策，拉升物業需求，並帶動寧波房地產市場的復蘇。住宅物業投資總體呈上升趨勢，於二零一八年達人民幣1,102億元，二零一四年至二零一八年的複合年增長率為9.3%。此外，住宅物業的平均價格於二零一九年上漲至每平方米人民幣15,956元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為7.9%。於未來數年，因寧波的住宅用地建築面積的購置價格在長三角主要城市中為最低，寧波很可能會吸引房地產市場的投資。下表載列寧波於所示年度的節選住宅物業市場指標：

寧波的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年
							複合年增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	77.3	74.8	79.3	93.2	110.2	不適用	9.3%*
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	8.8	9.6	12.0	9.4	3.7	不適用	(19.5%)*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	6.0	8.5	11.3	12.8	13.0	不適用	21.5%*
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	10,890	11,022	11,738	14,145	16,202	15,956	7.9%
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	5,364	7,671	12,268	9,247	8,988	12,418	18.3%

資料來源：寧波市統計局《寧波統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

紹興市

紹興是浙江省中北部的一個地級市。其位於錢塘江南岸，總地域面積為8,273平方公里。截至二零一九年底，常住人口為510萬。其為杭州都市圈內城市及長三角的核心地區。於過去數年，紹興通過產業升級及高科技創新取得穩定的經濟發展。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣4,266億元增長至二零一九年的人民幣5,781億元，複合年增長率為6.3%。具發展潛力的經濟及日益上升的城鎮化將為當地房地產市場提供堅實的支持。下表載列於所示年度與紹興相關的節選經濟指標：

紹興的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	426.6	446.6	478.9	507.8	541.7	578.1	6.3%
實際國內生產總值增長率(%)	7.5	7.1	5.5	7.1	7.1	7.2	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	43,167	46,747	50,305	54,445	59,049	63,935	8.2%
固定資產投資 (人民幣十億元)	230.5	258.3	288.2	311.6	不適用	不適用	10.6%*
城鎮化率(%)	62.1	63.2	64.3	65.5	66.6	68.4	不適用
建築工人的年平均工資 (人民幣元)	47,215	47,265	50,581	52,734	56,614	不適用	4.6%**

資料來源：紹興市統計局《紹興統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註：
*根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

由於二零一四年購房限制的放寬以及經濟發展差距導致的低價格水平，紹興吸引了部分投機性需求，自二零一四年以來房地產投資穩步增長。住宅物業投資由二零一四年的人民幣466億元增長至二零一九年的人民幣630億元，複合年增長率為6.2%。同時，住宅物業的平均價格於二零一九年上漲至每平方米人民幣13,945元，複合年增長率為11.5%。於未來數年，隨着城鎮化進程加快、高等教育發展計劃及人才引進計劃，預計將吸引更多人來紹興，進一步增強購買力。下表載列紹興於所示年度的節選住宅物業市場指標：

紹興的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	46.6	42.8	43.1	50.3	63.4	63.0	6.2%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	5.9	4.7	8.1	4.1	3.8	不適用	(10.5%)*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	4.4	5.9	6.7	8.5	8.4	不適用	17.5%*
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	8,080	8,195	8,116	9,429	12,574	13,945	11.5%
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	2,644	3,301	4,483	8,562	9,362	10,389	31.5%

資料來源：紹興市統計局《紹興統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註：
*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

溫州市

溫州位於浙江省南海岸，總地域面積為12,083平方公里。截至二零一九年底，該市擁有930萬居民。其為長三角核心地區及海峽西岸經濟區的中心城市。溫州是中國民營經濟和股份合作經濟最重要的發源地之一。隨着輕工業的穩步增長，溫州經濟近年來發展迅速。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣4,303億元增長至二零一九年的人民幣6,606億元，複合年增長率為9.0%。溫州經濟的持續增長及高城鎮化率有望成為支撐房地產市場發展的兩個重要引擎。下表載列於所示年度與溫州相關的節選經濟指標：

溫州的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	430.3	461.8	510.2	541.2	600.6	660.6	9.0%
實際國內生產總值增長率(%)	7.2	8.3	8.4	8.4	7.8	8.2	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	40,510	44,026	47,785	51,866	56,097	60,957	8.5%
固定資產投資(人民幣十億元)	305.3	345.6	390.6	417.8	不適用	不適用	11.0%*
城鎮化率(%)	67.2	68.0	69.0	69.7	70.0	70.5	不適用
建築工人的年平均工資(人民幣元)	41,182	42,071	43,381	45,044	46,380	不適用	3.0%**
建築材料採購價格指數(上年度=100)	100.5	94.4	93.7	106.2	117.5	不適用	不適用

資料來源：溫州市統計局《溫州統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註：
*根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

由於住宅物業的高庫存，溫州的房地產市場自二零一四年至二零一五年略有下降。自二零一六年以來，當地政府出台一系列扶持政策，市場開始復蘇。住宅物業投資由二零一四年的人民幣552億元增加至二零一八年的人民幣919億元，複合年增長率為13.6%。自二零一四年至二零一九年，住宅物業的平均價格以2.6%的複合年增長率波動。於未來數年，溫州城市更新帶來的土地供應增加以及大量人口帶來的強勁購買需求可能會促進房地產市場的健康發展。下表載列溫州於所示年度的節選住宅物業市場指標：

溫州的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	55.2	51.9	67.2	77.4	91.9	不適用	13.6%*
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	3.9	4.3	5.3	4.6	3.4	不適用	(3.9%)*
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	3.8	4.6	6.4	8.0	9.8	9.2	19.1%
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	13,844	12,631	14,149	13,984	14,394	15,776	2.6%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	8,299	14,687	17,807	16,123	16,234	19,998	19.2%

資料來源：溫州市統計局《溫州統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註：
*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

台州市

台州位於浙江省東海岸。其總地域面積為10,050平方公里。截至二零一九年底，該市人口為620萬。台州位於長三角的核心地區及寧波都市圈。台州被視為中國民營經濟的發源地。隨着以製造業為基礎的民營經濟的創新及發展，該市近年取得快速的經濟增長。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣3,387億元增長至二零一九年的人民幣5,134億元，複合年增長率為8.7%。經濟增長及城鎮化加快可能會助力台州房地產市場的發展。下表載列於所示年度與台州相關的節選經濟指標：

台州的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	338.7	355.4	389.9	440.7	487.5	513.4	8.7%
實際國內生產總值增長率(%)	7.5	6.4	7.8	8.1	7.6	5.1	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	39,763	43,266	47,162	51,374	55,705	60,351	8.7%
固定資產投資 (人民幣十億元)	176.6	199.6	227.3	251.8	不適用	不適用	12.6%*
城鎮化率(%)	59.5	60.3	61.3	62.2	63.0	63.7	不適用
建築工人的年平均工資 (人民幣元)	41,206	40,849	43,423	45,130	49,520	不適用	4.7%**
建築材料採購價格指數 (上年度=100)	102.9	97.8	94.8	117.5	119.1	不適用	不適用

資料來源：台州市統計局《台州統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註： *根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

由於住宅物業的高庫存以及隨後實施的相關補貼政策，台州的房地產市場近年來出現波動。住宅物業投資於二零一四年至二零一八年以7.9%的複合年增長率波動。此外，住宅物業的平均價格由二零一四年的每平方米人民幣9,674元增加至二零一九年的每平方米人民幣12,419元，複合年增長率為5.1%。於未來數年，隨着民營經濟進一步參與房地產市場以及由於城市面積擴大導致土地供應增加，物業投資有望穩定增長。城鎮化率的提高及城市地區的加速融合可能吸引更多的人口，從而帶動對房地產市場的需求。下表載列台州於所示年度的節選住宅物業市場指標：

台州的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	33.3	27.3	26.3	29.9	45.1	不適用	7.9%*
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	2.2	2.5	3.6	2.9	2.5	不適用	2.4%*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	2.7	3.5	5.3	6.2	6.1	6.3	18.2%
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	9,674	9,727	9,956	10,267	12,682	12,419	5.1%
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	6,085	4,133	6,393	11,008	10,719	10,654	11.9%

資料來源：台州市統計局《台州統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

嘉興市

嘉興位於浙江省東北部，總地域面積為3,915平方公里。於二零一九年，常住人口為480萬。嘉興是唯一與浙江省省會城市杭州及中國經濟中心上海接壤的城市。其為杭州都市圈內城市及長三角的核心地區。得益於政府扶持政策及獨特的戰略位置，近年來嘉興的經濟發展穩定。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣3,353億元增加至二零一九年的人民幣5,370億元，複合年增長率為9.9%。嘉興的產業結構調整及具潛力的經濟均為當地房地產市場提供堅實後盾。下表載列於所示年度與嘉興相關的節選經濟指標：

嘉興的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	335.3	351.8	386.2	438.1	487.2	537.0	9.9%
實際國內生產總值增長率(%)	7.5	7.0	7.1	7.8	7.6	7.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	42,143	45,499	48,926	53,057	57,437	61,940	8.0%
固定資產投資 (人民幣十億元)	222.1	251.4	279.0	301.0	224.3	不適用	0.2%*
城鎮化率(%)	59.2	60.9	62.9	64.5	66.0	67.4	不適用
建築工人的年平均工資 (人民幣元)	43,041	67,149	71,456	62,054	79,508	不適用	16.6%*
建築材料採購價格指數 (上年度=100)	105.2	99.4	95.2	119.6	126.4	不適用	不適用

資料來源：嘉興市統計局《嘉興統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、浙江省統計局

附註：*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

由於與周邊城市相比價格較低，因此嘉興住宅市場的投資氛圍近期總體呈上升趨勢。住宅物業投資於二零一五年觸底反彈，其後於二零一八年迅速恢復至人民幣768億元，二零一四年至二零一八年的複合年增長率為22.5%。此外，於二零一四年至二零一九年，住宅物業的平均價格以14.8%的複合年增長率快速增長，於二零一九年達每平方米人民幣13,967元。於未來數年，嘉興將與上海都市圈及杭州都市圈充分融合。嘉興亦將加快城市更新及特色小鎮建設，以吸引房地產市場投資。同時，強勁的城鎮化發展及人才引進計劃可能會鼓勵人口湧入嘉興，並進一步支持物業需求。下表載列嘉興於所示年度的節選住宅物業市場指標：

嘉興的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資 (人民幣十億元)	34.2	28.0	33.5	54.8	76.8	不適用	22.5%*
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	4.3	4.2	7.0	4.5	2.5	不適用	(12.8%)*
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	4.1	5.5	9.9	8.9	10.3	不適用	26.1%*
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	6,997	7,183	7,812	11,181	13,287	13,967	14.8%
住宅用地平均價格 (人民幣元/平方米)	3,120	3,403	6,250	10,769	11,756	11,404	29.6%

資料來源：嘉興市統計局《嘉興統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註：*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

江蘇省

南京市

南京是江蘇省的省會城市，為位於中國東部的副省級城市。其總地域面積為6,587平方公里，常住人口為850萬。南京是華東地區重要的中心城市以及長三角區域及南京都市圈的核心城市。南京擁有豐富的自然和社會資源，使其成為了中國的研發中心。隨着高技術產業、石化工業、信息服務業等新興支柱產業的蓬勃發展，南京的經濟近年來出現強勁增長。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣8,956億元快速增長至二零一九年的人民幣14,030億元，複合年增長率為9.4%。作為江蘇省唯一的國家級新區，南京江北新區的建設將刺激經濟並進一步支持其房地產市場。下表載列於所示年度與南京相關的節選經濟指標：

南京的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	895.6	986.2	1,066.2	1,171.5	1,282.0	1,403.0	9.4%
實際國內生產總值增長率(%)	10.1	9.3	8.0	8.1	8.0	7.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	42,568	46,104	49,997	54,538	59,308	64,372	8.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	546.0	548.4	553.4	431.3	471.8	不適用	(3.6%)*
城鎮化率(%)	80.9	81.4	82.0	82.3	82.5	83.2	不適用
城鎮單位建築工人的年平均工資(人民幣元)	51,647	53,739	53,325	59,041	60,371	不適用	4.0%*

資料來源：南京市統計局《南京統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)

附註：*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

得益於流動性過剩，南京自二零一四年以來吸引大量投機需求，導致市場大幅增長。住宅物業投資於二零一九年大幅增長至人民幣1,736億元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為16.9%。此外，住宅物業的平均價格自二零一四年以來有所上漲，而於二零一七年則由於地方政府的限制政策略有下降。於未來數年，強大的購買力及有序的土地供應有望使南京房地產市場保持健康持續增長。下表載列南京於所示年度的節選住宅物業市場指標：

南京的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	79.6	108.1	139.3	157.0	157.5	173.6	16.9%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	7.2	10.6	9.1	8.1	9.1	不適用	6.1%*
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	11.2	14.3	14.1	12.1	9.9	不適用	(3.1%)*
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	10,964	11,260	17,884	15,259	19,708	19,428	12.1%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	10,127	17,640	30,045	26,787	16,495	23,246	18.1%

資料來源：南京市統計局《南京統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註：*根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

安徽省

蕪湖市

蕪湖為安徽省東南部的地級市，位於長江東南岸。蕪湖被定位為皖南及長三角的核心城市。未來，該城市將被建設為科學創新中心及「產業轉移示範區」。於最近數年，產業升級及技術創新已成為推動蕪湖經濟蓬勃發展的重要引擎。其名義國內生產總值由二零一四年的人民幣2,310億元快速增長至二零一九年的人民幣3,618億元，複合年增長率為9.4%。蕪湖經濟的不斷增強預計將支持該市房地產市場的發展。下表載列於所示年度與蕪湖相關的節選經濟指標：

蕪湖的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	231.0	245.7	269.9	296.3	327.9	361.8	9.4%
實際國內生產總值增長率(%)	10.7	10.3	9.7	8.9	8.4	8.2	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	27,384	29,766	32,315	35,175	38,397	42,064	9.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	239.3	270.9	300.7	334.2	不適用	不適用	11.8%*
城鎮化率(%)	60.7	62.0	63.5	65.1	65.5	66.4	不適用
建築工人的年平均工資(人民幣元)	41,871	40,197	40,669	43,007	48,584	不適用	3.8%**
建築材料採購價格指數(上年度=100)	98.7	98.1	101.0	109.3	114.1	不適用	不適用

資料來源：蕪湖市統計局《蕪湖統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)

附註： *根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

受去庫存壓力的影響，蕪湖房地產市場於二零一五年至二零一六年表現疲弱。在二零一七年實施一系列扶持性法規後，蕪湖房地產市場開始復蘇。蕪湖的住宅物業投資於二零一四年至二零一八年期間以2.7%的複合年增長率波動。此外，住宅物業的平均價格於二零一九年達峰值每平方米人民幣8,432元。於未來數年，城鎮化進程加快及人才引進計劃帶來的人口流入該城市，很可能會刺激住宅物業市場。同時，為保持蕪湖的供需平衡，多項增加住宅土地供應、去庫存及加快相關供應進度的政策已開始生效。下表載列蕪湖於所示年度的節選住宅物業市場指標：

蕪湖的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	32.5	28.1	27.4	33.3	36.2	不適用	2.7%*
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	6.2	4.8	5.0	4.5	3.4	不適用	(13.8%)*
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	5.6	5.2	6.8	7.2	7.7	不適用	8.1%*
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	5,143	4,603	5,231	6,501	7,259	8,432	10.4%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	2,283	2,369	3,884	4,645	5,438	4,959	16.8%

資料來源：蕪湖市統計局《蕪湖統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

附註： *根據二零一四年至二零一八年的數據計算

行業概覽

山東省

濟南市

濟南是山東省的省會城市，位於京津冀地區、長三角及中原經濟區的交匯處。全市總地域面積為10,244平方公里，於二零一九年，人口為890萬。作為工業發展、科學創新及礦產資源的重要中心樞紐，濟南已利用優勢進一步加快城市發展。憑借紮實的工業基礎及政府扶持政策，濟南於過去數年的經濟發展迅速。其名義國內生產總值於二零一九年增加至人民幣9,443億元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為10.4%。濟南具潛力的經濟發展及重要的城市地位很可能於未來數年為房地產市場提供支持。下表載列於所示年度與濟南相關的節選經濟指標：

濟南的節選經濟指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	577.1	610.0	653.6	720.2	785.7	944.3	10.4%
實際國內生產總值增長率(%)	8.8	8.1	7.8	8.0	7.4	7.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	38,763	39,889	43,052	46,642	50,146	51,913	6.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	306.3	349.8	397.4	436.4	不適用	不適用	12.5%*
城鎮化率(%)	66.4	68.0	69.5	70.5	72.1	71.2	不適用
建築工人的年平均工資(人民幣元)	47,854	54,406	66,234	70,713	78,001	不適用	13.0%**
建築材料採購價格指數(上年度=100)	99.7	95.0	95.5	113.0	116.2	不適用	不適用

資料來源：濟南市統計局《濟南統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)；山東省統計局《山東統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)

附註：
*根據二零一四年至二零一七年的數據計算
**根據二零一四年至二零一八年的數據計算

濟南的房地產市場近年來穩步增長。住宅物業市場的投資穩步增長，於二零一九年達人民幣1,136億元，二零一四年至二零一九年的複合年增長率為13.1%。與此同時，住宅物業的平均價格呈上升趨勢，於二零一九年達每平方米人民幣11,501元，複合年增長率為9.9%。於未來數年，人才住房補貼政策及城市棚戶區改造計劃預計將通過維持供需平衡來促進住宅物業交易的穩定上升趨勢。下表載列濟南於所示年度的節選住宅物業市場指標：

濟南的住宅物業市場指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅物業投資(人民幣十億元)	61.4	72.5	80.6	82.3	92.9	113.6	13.1%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	3.9	3.3	8.0	4.9	9.0	7.7	14.9%
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	7.2	9.2	12.3	9.7	9.6	10.2	7.1%
住宅物業的平均價格(人民幣元/平方米)	7,160	7,531	8,409	9,718	12,179	11,501	9.9%
住宅用地平均價格(人民幣元/平方米)	4,699	4,629	7,387	12,546	9,245	9,548	15.2%

資料來源：濟南市統計局《濟南統計年鑑》(二零一五年至二零一九年)、中國房地產指數系統

行業概覽

土地價格、建築材料及勞工成本的歷史趨勢

土地價格

土地購置成本是中國房地產開發商成本結構中的最大部分之一。住宅用地平均價格由二零一四年的每平方米人民幣4,526元上升至二零一九年的每平方米人民幣9,655元，複合年增長率為16.4%，主要由住宅物業市場的高需求及中國政府對土地供應的控制所驅動。值得注意的是，自二零一七年以來，住宅用地價格呈現出波動上升趨勢，隨著政府計劃在房價不斷上漲的壓力下增加住宅用地供應，預計此趨勢在不久的將來將會持續。下表載列於所示年度的中國住宅用地價格指標：

中國住宅用地價格指標（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
住宅用地平均價格（人民幣元/平方米）	4,526	5,578	7,912	9,249	8,472	9,655	16.4%

資料來源：中國房地產指數系統

建築材料

建築材料是房地產開發商成本結構中的重要因素，鋼材及水泥構成建築材料成本的主要部分。根據中國鋼鐵工業協會及中國水泥協會的資料，鋼材價格指數於二零一六年顯著上升且隨後維持較高水平，而水泥價格指數於二零一五年明顯下降後自二零一五年至二零一九年期間保持穩步增長。隨著房地產業的需求不斷上升，預期建築材料的價格於不久的將來會維持上升趨勢。下表載列於所示年度中國的節選主要建築材料指標：

中國的節選主要建築材料統計數據（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
鋼材價格指數（一九九四年基準年度=100）	83.1	56.4	99.5	121.8	107.1	106.1	5.0%
水泥價格指數	308.4	247.4	318.7	414.9	449.0	471.0	8.8%

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

勞工成本

勞工成本是房地產開發商成本結構中的關鍵因素。城市建築工人的平均年薪由二零一四年的人民幣45,804元上升至二零一九年的人民幣65,580元，複合年增長率為7.4%。隨著中國社會經濟發展水平的持續提高，以及政府對提升人均收入的承諾，預期城鎮建築工作的年工資日後會保持平穩增長。下表載列於所示年度中國的勞工成本指標：

中國的勞工成本（二零一四年至二零一九年）

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一四年至 二零一九年 複合年增長率
城鎮單位建築工人的年平均工資（人民幣元）	45,804	48,886	52,082	55,568	60,501	65,580	7.4%

資料來源：中國國家統計局《中國統計年鑑》（二零一五年至二零一九年）