

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、公開市場研究資料及我們委託中指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，且已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。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誤導。除中指研究院外，本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何參與[編纂]的其他方或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士並無獨立核實該等資料及統計數據。因此，除中指研究院外，本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何參與[編纂]的其他方或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士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可能不準確、不完整、過時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和資料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未必相符。因此，不應過分依賴本節所載官方及非官方資料來源。此外，由於收集任何行業及經濟數據固有的時滯性，本節所載部分數據僅可代表收集相關數據當時的事態。因此，閣下評估本節所載資料時，亦應考慮隨後的行業及中國經濟動態。

資料來源

我們已就[編纂]委託中指研究院(獨立第三方，是經驗豐富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指研究院報告。我們就此報告支付總代價人民幣400,000元，我們認為該報告費用符合市場水平。

中指研究院是領先的獨立房地產研究機構，在全國主要城市設有辦事處。目前，中指研究院共有超過600名優秀數據研究員及專業分析師，負責整理中國逾600個城市的實時物業交易數據。

中指研究院乃基於自主開發的數據庫CREIS中指數據庫以及房天下(fdc.fang.com)的數據庫和多份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。

行業概覽

中指研究院於編製行業報告及區域排名資料時依賴下列假設：(i)統計局公佈的數據均準確；(ii)自相關地方房屋管理局收集有關住宅銷售交易的資料均準確；及(iii)倘所採用數據源自知名公共機構，中指研究院信賴該等機構的專業知識。為對各地區及城市的經濟及房地產市場狀況進行有意義的比較，中指研究院並無包括部份地區2019年的數據(儘管可獲得相關數據)，是由於市級2019年數據通常於最後可行日期無法獲得。

中國經濟概覽

中國經濟在過去十年間快速增長，年增長率約10.0%，推動同期固定資產投資加大。近年，中國經濟發展已經轉型，從規模快速增長轉為著重高質量、高效率的發展。自2014年起，中國實際GDP增長放緩，實際GDP增長率輕微下跌。2019年，GDP達人民幣990,865億元，過去五年的複合年增長率為9.1%。

過去十年，中國城鎮人口及城市化率急速增長，城市化發展不斷加速、擴大，大力刺激國內經濟尤其是房地產行業的增長。2019年，城鎮人口達到848.4百萬，佔中國總人口60.6%。中國經濟強勁增長，加上城市化進程加速，使城鎮居民人均可支配收入持續增長，過去五年的複合年增長率約為8.0%。

下表載列所示期間中國的特定經濟指標：

	<u>2014年</u>	<u>2015年</u>	<u>2016年</u>	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>	<u>複合年 增長率</u>
名義國內生產總值(人民幣十億元) . . .	64,128.1	68,599.3	74,006.1	82,075.4	90,031.0	99,086.5	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)	51,202.1	56,200.0	60,646.6	64,123.8	64,567.5	55,147.8	1.5%
常住人口(百萬人)	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	1,400.1	0.5%
城鎮人口(百萬人)	749.2	771.2	793.0	813.5	831.4	848.4	2.5%
城鎮化率(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) . .	28,844.0	31,195.0	33,616.0	36,396.0	39,251.0	42,359.0	8.0%

資料來源：國家統計局、CREIS中指數據庫

行業概覽

中國房地產市場

概覽

隨著中國經濟增長、人均可支配收入持續增加及城鎮人口上升，中國的房地產投資亦快速增長。中國政府於2015年對物業市場實施一系列宏觀調控政策限制。儘管宏觀調控政策有變，中國物業市場投資總額仍由2014年約人民幣95,036億元增至2019年約人民幣132,194億元，複合年增長率約為6.8%。於2019年新動工的總建築面積為23億平方米，較2018年增長8.5%。2019年已售商品房屋總建築面積達17億平方米，較2018年略微減少0.1%。按新動工的總建築面積計算的增長率有所下降，及按已售商品房屋總建築面積計算的增長率略微下降，主要是由於2019年針對中國房地產市場，實施持續宏觀調控政策所致。

下表載列所示期間中國房地產市場的相關數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
房地產投資總額(人民幣十億元)	9,503.6	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12,026.4	13,219.4	6.8%
住宅物業							
住宅物業投資(人民幣十億元)	6,435.2	6,459.5	6,870.4	7,514.8	8,519.2	9,707.1	8.6%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	1,051.9	1,124.1	1,375.4	1,447.9	1,479.3	1,501.4	7.4%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	808.7	737.8	771.9	718.2	660.2	680.1	-3.4%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	5,933	6,472	7,203	7,614	8,544	9,287	9.4%
商業物業							
辦公室							
辦公室物業投資(人民幣十億元)	564.1	621.0	653.3	676.1	599.6	616.3	1.8%
已售辦公室物業建築面積 (百萬平方米)	25.0	29.1	38.3	47.6	43.6	37.2	8.3%
已竣工辦公室物業建築面積 (百萬平方米)	31.4	34.2	36.3	40.1	38.8	39.2	4.5%
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	11,826	12,914	14,334	13,532	14,387	14,325	3.9%
零售							
零售物業投資(人民幣十億元)	1,434.6	1,460.7	1,583.8	1,564.0	1,417.7	1,322.6	-1.6%
已售零售物業建築面積(百萬平方米)	90.8	92.5	108.1	128.4	119.7	101.7	2.3%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	120.8	120.3	125.2	126.7	112.6	108.1	-2.2%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	9,817	9,561	9,786	10,322	11,151	10,955	2.2%

資料來源：國家統計局、CREIS中指數據庫

行業概覽

2019年，中國房地產市場的已售商品房屋總建築面積為17億平方米，較2018年同期下降0.1%。根據中指研究院的資料，預測2020年中國房地產市場出售的商品房屋總建築面積可能較2019年下降5.0%至6.5%。然而，由於持續城市化，加上預期住房升級的市場需求上升，未來三至五年市場需求將會穩定，有增長潛力。

COVID-19疫情對中國宏觀經濟狀況及房地產市場的影響

根據中指研究院的數據，2020年上半年GDP為人民幣45.66萬億元，按可資比較的價格計算同比下降1.6%。隨著六月份經濟復甦，房地產開發行業亦隨之好轉。七月，作為中國房地產開發行業通用指標的國房景氣指數由四月的99.85恢復至100.09。根據中指研究院的數據，截至7月31日止七個月房地產開發投資同比上升4.3%，而截至2020年6月30日止六個月同比上升1.9%。截至2020年7月31日止七個月，已售住宅物業銷售建築面積及住宅物業銷售額分別同比下降5.8%及2.1%，而2020年前六個月的下降率分別為8.4%和5.4%。截至2020年6月30日，幾乎所有建築公司及房地產開發公司已復工。先前受COVID-19疫情抑制的需求經已釋放，大多數城市的房地產交易已逐漸恢復。

總體而言，儘管COVID-19疫情給中國經濟及房地產市場造成了沉重打擊，但在中國已有效遏制COVID-19的情況下，隨著基礎行業保持正常增長以及房地產投資回到正增長將帶動固定資產投資的恢復，市場趨勢有望恢復到正常狀態。中國整體經濟在2020年下半年可能會正增長並持續增長。

中國房地產政策的近期發展

中國房地產市場受多項政府法規規管。針對過去幾年中國全國房地產市場的過熱現象，中國各地區及相關政府機關已公佈多項加強市場管制的調控政策。然而，部分該等限制性政策及措施近來似乎已略為放寬。請參閱「監管概覽」。

中國房地產市場競爭

中國房地產市場高度分散且競爭激烈。不過，隨著競爭激烈及規模經濟的影響，近年若干物業開發商的市場集中度有所增加。我們現有及潛在競爭對手為境內外主要物業開發商，彼等的業務遍佈中國，在我們經營所在地區與我們相競爭。該等主要競爭對手包括名列中國房地產TOP10研究組於2020年發佈的「中國房地產百強企業」榜單的房地產開發商，大部分競爭對手於香港聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市。我們在列入2020年「中國

行業概覽

房地產百強企業」榜單的六家四川房地產開發商中排名第三。2020年上榜「中國房地產百強企業」的四川房地產開發商中排名第一的競爭對手於上海證券交易所上市，排名第二的競爭對手並非上市公司。

中國房地產百強企業是中國房地產Top 10研究組發佈的中國物業開發公司年度排名，乃基於規模、盈利能力、增長、穩定性、融資實力及社會責任等方面的多個主要指數評估各公司的整體實力而釐定。下表載列我們的主要競爭對手，是中國主要物業開發商及以四川為基地的物業開發商，名列2020年中國房地產百強企業：

我們的主要競爭對手

名列2020年中國房地產百強企業中國主要物業開發商

	上市狀況	背景資料	中國房地產 百強企業排名	2019年收入 (人民幣百萬元)
公司A	上市	1997年成立的財富500強企業，集中經營房地產開發、財務、民生、旅游及體育	第一名	478,959
公司B	上市	1992年成立的物業開發商，總部設於佛山	第二名	486,693
公司C	上市	1984年成立的物業開發商，集中經營物業開發及物業管理	第三名	367,894
公司D	上市	於廣州成立的國營企業，集中經營物業投資、開發及營運	第四名	235,934

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

	上市狀況	背景資料	中國房地產 百強企業排名	2019年收入 (人民幣百萬元)
公司E	上市	2003年成立的物業開發商， 集中經營住宅及商業物業 開發	第五名	171,974
公司F	上市	1979年在香港成立的物業開 發商，業務遍布中國及其 他國家與地區	第六名	164,277
公司G	上市	於深圳成立的物業開發商， 財富500強企業	第八名	148,298
公司H	上市	1993年成立的物業開發商， 集中經營物業開發與商業 物業營運	第十名	151,340
公司I	上市	於北京成立的國營企業， 主要經營物業開發	第二十八名	41,297

資料來源：中指研究院

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

我們及主要競爭對手

名列2020年中國房地產百強企業以四川為基地的物業開發商

	上市狀況	背景資料	中國房地產百強 企業排名	2019年收入 (人民幣百萬元)
公司J	上市	1990年成立的物業開發商， 總部設於成都及上海	第二十一名	39,194
公司K	非上市	1998年成立的物業開發商， 總部設於成都	第四十二名	不適用 ⁽¹⁾
本集團	非上市	1999年成立的物業開發商， 總部設於成都	第七十二名	7,568
公司L	非上市	2003年於成都成立的物業開 發商，專注房地產業務	第八十六名	不適用 ⁽¹⁾
公司M	非上市	2012年於成都成立的物業開 發商，專注房地產開發、 商業營運及物業管理服務	第九十一名	不適用 ⁽¹⁾
公司N	非上市	1992年於香港成立的物業開 發商，專注房地產開發、 商業營運及物業管理服務	第九十二名	不適用 ⁽¹⁾

資料來源：中指研究院

附註：

(1) 由於該等公司並無上市，亦無公佈收入資料，故並無相關公開資料。

行業概覽

我們與主要競爭對手在多方面競爭，包括購買土地的能力、品牌知名度、財務資源、價格、產品質素、服務質素、應對市況變化的能力及其他因素。部分競爭對手可能有較佳的往績、較強大的財務、人力和其他資源、較大的銷售網絡及較高的品牌知名度，我們因而可能於維持或進一步增強市場地位時面臨挑戰。此外，進入中國房地產開發市場有若干壁壘，包括資金壁壘、規模經濟效應壁壘及產品壁壘。物業開發需要各種資源及專長，包括大量資本投入及具特色的產品供應。主要房地產開發商亦在品牌價值、產品、資本及地區分佈方面享有規模經濟效益。

精選中國區域市場

隨著城市化的不斷深入，中國已逐漸形成資源共享、經濟聯結的城市群。「十三五」規劃期間，中國預期將建成合共19個區域城市群，各城市群由便利的交通及遠程通信系統連接核心城市與其周邊衛星城市構成。目前，五個城市群（長江三角洲、粵港澳大灣區、京津冀地區、華中及成渝經濟帶）被視為最具發展潛力的地區。2019年，該五個城市群共貢獻全國GDP約54.0%及中國所出售物業建築面積約46.0%，常住人口總數約佔全國人口的41.0%。城市群的進一步發展預計能夠令較低線城市從人才流入、基礎設施建設及產業升級中受益，導致該等城市的住房需求增加。

經過多年發展，我們已在成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區等部分主要城市群建立重點項目投資組合。

成渝經濟帶及四川省

成渝經濟帶包括四川省15個城市（包括但不限於成都、樂山及眉山）以及重慶27個地區／縣。成渝經濟帶是國家級城市群之一，由中國西部最發達的兩個城市成都及重慶組成，有望帶動整個華西地區的進一步發展。截至2019年12月31日，成渝經濟帶的總土地面積約為185,000百萬平方米，約有100.0百萬人口。成渝經濟帶經濟增長迅猛，GDP由2018年約人民幣58,000億元增至2019年的人民幣65,000億元，年增長率為7.7%。作為成渝經濟帶的港

行業概覽

灣，四川省總面積為486,000百萬平方米，有83.8百萬常住人口，同樣經歷穩定的經濟增長。四川省名義GDP由2014年的人民幣28,537億元增至2019年的人民幣46,616億元，複合年增長率為10.3%。過去數年，我們已在該地區開發了成都、綿陽、樂山、眉山、西昌及雅安等精選核心市場，正擴展至重慶。

華中

華中包括河南省、湖北省及湖南省，總面積約560,000百萬平方米。《促進中西部發展促進中部地區崛起「十三五」規劃》將中原城市群定位為主要跨省區城市群之一，其發展將進一步促進整個華中地區的發展。截至2019年12月31日，華中的常住人口約為225.0百萬。華中的經濟增長迅速，名義GDP由2014年約人民幣89,355億元增至2019年的人民幣139,840億元，複合年增長率為9.4%。過去數年，我們已在該地區開發了荊州、商丘、徐州及駐馬店等精選核心市場。

京津冀地區

京津冀地區由中國首都北京、天津（中國四個直轄市之一）及河北省多個城市組成，總面積約215,000百萬平方米。河北省雖然不如北京及天津發達，但地理位置優越，能在很大程度上受益於北京的產業轉移。截至2019年12月31日，京津冀地區的常住人口約為113.0百萬，GDP為人民幣85,000億元。其中一個地區河北省錄得穩定經濟增長，GDP由2014年約人民幣29,421億元增至2019年的人民幣35,105億元，複合年增長率為3.6%。迄今，我們已在該地區開發了一個市場，即承德。

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區是根據2019年2月發佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》建立，旨在通過利用珠江三角洲各城市的互補優勢（例如深圳及佛山已發展完善的產業體系，而香港及澳門的服務業則非常發達）推動該地區的進一步發展。截至2019年12月31日，粵港澳大灣區常住人口總數超過72.6百萬，近年來一直吸引人才流入。具體而言，2019年，深圳及佛山的常住人口分別增加0.4百萬及0.3百萬。粵港澳大灣區亦一直在吸引投資，包括房地產投資。具體而言，2019年，佛山的房地產投資增長了6%。迄今，我們已在該地區開發了佛山等精選核心市場。

行業概覽

中國選定城市的房地產市場

成都

成都是中國西南部的科技、貿易、金融及交通中心，亦中國西部的中心城市。於2019年12月31日，成都的總土地面積約為14,335.0百萬平方米，常住人口約16.6百萬。

成都經濟快速增長，2019年的名義GDP增至人民幣17,013億元，2014年至2019年的複合年增長率為11.1%。城鎮居民人均可支配收入自2014年的人民幣32,665元增至2019年的45,878元，複合年增長率為7.0%。

下表載列所示年度成都相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	1,005.7	1,080.1	1,217.0	1,388.9	1,534.3	1,701.3	11.1%
實際GDP增長率(%)	8.9	7.9	7.7	8.1	8.0	7.8	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	662.0	700.7	835.3	940.4	834.1	917.5	6.7
常住人口(百萬人)	14.0	14.7	15.9	16.0	16.3	16.6	3.4%
城市化率(%)	70.4	71.5	70.6	71.9	73.1	74.4	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	32,665	33,476	35,902	38,918	42,128	45,878	7.0%

資料來源：成都市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

行業概覽

成都房地產投資於2014年至2016年呈增長趨勢，2016年開始下跌，至2019年為人民幣2,612億元，2014年至2019年的複合年增長率為3.4%。下表載列所示年度成都房地產市場的主要相關數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業建築面積(百萬平方米) . . .	24.8	24.5	32.8	29.8	26.6	25.6	0.6%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	6,536	6,584	7,377	8,597	9,783	11,729	12.4%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業建築面積(百萬平方米)	1.2	0.9	1.2	2.4	2.7	2.9	19.3%
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	7,894	7,703	8,721	9,983	11,284	9,955	4.7%
零售							
已售零售物業建築面積(百萬平方米) . . .	2.1	2.3	2.3	3.4	3.2	2.9	6.7%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	14,400	12,959	12,799	14,089	16,381	14,065	-0.5%

資料來源：成都市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

樂山

樂山是四川省重要的工業城市。截至2019年12月31日，樂山面積為12,700百萬平方米，常住人口約3.3百萬，其中城鎮人口1.7百萬，城鎮化率為53.4%。

樂山的經濟持續增長，名義GDP由2014年的人民幣945億元增至2019年的人民幣1,863億元，複合年增長率為14.5%。城鎮居民人均可支配收入由2014年的人民幣24,349元增至2019年的人民幣36,676元，複合年增長率為8.5%。

行業概覽

下表載列所示年度樂山相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	94.5	103.0	111.7	118.3	125.6	186.3	14.5%
實際GDP增長率(%)	10.1	10.2	8.4	5.3	7.5	7.6	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	92.3	103.2	116.4	111.1	103.2	115.9	4.6%
常住人口(百萬人)	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.3	1.8%
城鎮化率(%)	40.5	41.9	43.4	32.3	33.9	53.4	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	24,349	26,395	28,691	31,130	33,697	36,676	8.5%

資料來源：樂山市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

樂山房地產投資從2014年的人民幣126億元增至2019年的人民幣222億元，複合年增長率為12.0%。下表載列所示期間樂山房地產市場的主要數據：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	2.1	2.4	2.4	2.9	3.5	4	13.8%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	4,333	3,863	3,976	3,994	5,320	5,875	6.3%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業總建築面積 (千平方米)	1.0	4.0	1.9	25.1	1.0	21.5	82.1%
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	2,000	5,000	3,684	7,649	7,000	6,419	26.3%
零售							
已售零售物業總建築面積(千平方米)	75.2	115.8	192.0	332.4	392.2	459.6	43.7%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	8,258	8,808	11,776	8,890	8,565	9,428	2.7%

資料來源：樂山市統計局、國家統計局、CREIS中指數據庫

綿陽

綿陽位於四川省西北部，乃成渝經濟區的七大中心城市之一，亦是重要的電子製造中心及官方指定的中國唯一的科技城。截至2019年12月31日，綿陽面積為20,200百萬平方米，常住人口4.9百萬。綿陽經濟穩定增長，名義GDP由2014年的約人民幣1,580億元增至2019

行業概覽

年的約人民幣2,856億元，複合年增長率為12.6%。城鎮居民人均可支配收入自2014年的人民幣25,341元增至2019年的37,454元，複合年增長率為8.1%。

下表載列所示年度綿陽相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	158.0	170.0	183.0	207.5	230.4	285.6	12.6%
實際GDP增長率(%)	9.1	8.6	8.3	9.1	9.0	8.1	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	108.0	115.4	123.0	140.3	129.1	146.7	6.3%
常住人口(百萬人)	4.7	4.8	4.8	4.8	4.9	4.9	0.6%
城鎮化率(%)	46.5	48.0	49.5	51.0	52.5	54.1	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	25,341	27,170	29,407	31,822	34,411	37,454	8.1%

資料來源：綿陽市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

綿陽房地產投資從2014年的人民幣211億元增至2019年的人民幣262億元，複合年增長率為4.5%。下表載列所示年度綿陽房地產市場的主要數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	2.7	3.2	3.7	4.4	4.8	6.0	17.8%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	4,239	4,022	4,098	4,631	6,269	6,594	9.2%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業總建築面積(千平方米)	20.0	10.0	20.0	140.0	20.0	30.0	8.4%
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	5,689	6,021	4,852	3,605	7,118	7,931	6.9%
零售							
已售零售物業總建築面積 (百萬平方米)	0.3	0.2	0.2	0.7	0.6	0.7	18.7%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	13,606	8,180	11,603	8,775	10,553	8,981	-8.0%

資料來源：綿陽市統計局、國家統計局、CREIS中指數據庫

行業概覽

雅安

雅安位於四川省西部。截至2019年12月31日，雅安面積為15,046百萬平方米，常住人口1.5百萬，城鎮化率為48.4%。

雅安經濟穩定增長，名義GDP由2014年的約人民幣462億元增至2019年的約人民幣724億元，複合年增長率為9.4%。城鎮居民人均可支配收入自2014的人民幣24,435元增至2019年的35,043元，複合年增長率為7.5%。

下表載列所示年度雅安相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	46.2	50.3	54.5	60.3	64.6	72.4	9.4%
實際GDP增長率(%)	11.0	9.0	8.1	8.0	8.1	8.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	47.1	53.1	55.1	46.1	46.4	51.3	1.7%
常住人口(百萬人)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	0.0%
城鎮化率(%)	41.3	42.6	44.0	45.4	46.9	48.4	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	24,435	25,318	27,352	29,732	32,198	35,043	7.5%

資料來源：雅安市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

雅安房地產投資從2013年的人民幣27億元增至2018年的人民幣85億元，複合年增長率為25.8%。下表載列所示年度雅安房地產市場的主要數據：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0	1.2	18.9%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	4,288	4,154	4,509	4,359	4,663	6,255	7.9%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業總建築面積 (千平方米)	—	3.1	—	13.5	192.2	1.7	不適用
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	—	6,452	—	7,704	6,926	7,059	不適用
零售							
已售零售物業總建築面積(千平方米)	14.8	63.5	41.4	195.1	118.9	120.1	52.0%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	14,595	10,299	8,913	13,731	12,442	12,848	-2.5%

資料來源：雅安市統計局、國家統計局、CREIS中指數據庫

行業概覽

西昌

西昌位於四川省西部，靠近四川省及雲南省的交界處，為涼山彝族自治州（「涼山」）州府，亦是四川省西南部的政治、經濟、文化及交通中心。

截至2019年12月31日，西昌總面積約為2,655.0百萬平方米，常住人口825,000人。西昌的名義GDP由2014年的人民幣419億元增至2019年的人民幣567億元，複合年增長率為6.3%。

下表載列所示年度西昌相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	41.9	42.7	45.7	48.1	50.9	56.7	6.3%
實際GDP增長率(%)	11.5	2.9	6.3	5.3	7.0	7.5	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	28.3	29.0	32.0	36.1	32.4	33.0	3.1%
常住人口(百萬人)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	1.9%
城鎮化率(%)	55.9	56.9	57.6	58.9	60.5	61.9	2.0%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	28,194	29,040	31,343	34,025	36,819	40,055	7.3%

資料來源：西昌市統計局及CREIS中指數據庫

西昌房地產投資從2014年的人民幣19億元增至2019年的人民幣135億元，複合年增長率為48.0%，佔涼山房地產投資80.8%。西昌市場物業銷售於2019年亦急升至人民幣148億元，年增長率為14.7%，平均售價增加8.3%至每平方米人民幣10,423元。西昌的已售商業物業總建築面積於2019年亦增加6.0%至1.4百萬平方米。下表載列所示年度西昌房地產市場的主要數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元， 百分比除外)	1.9	3.7	2.9	4.8	16.4	13.5	48.0%
物業銷售(人民幣十億元， 百分比除外)	1.7	2.0	3.3	6.9	12.9	14.8	54.2%
已售商業物業總建築面積 (百萬平方米)	0.2	0.3	0.4	0.8	1.3	1.4	45.2%
平均售價(每平方米人民幣元)	7,645	8,119	8,830	9,018	9,627	10,423	6.4%

資料來源：西昌市統計局及CREIS中指數據庫

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

下表載列所示年度涼山房地產市場按類別劃分的主要數據⁽¹⁾：

	<u>2013年</u>	<u>2014年</u>	<u>2015年</u>	<u>2016年</u>	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>複合年 增長率</u>
住宅物業							
房地產投資(人民幣十億元， 百分比除外)	1.4	1.3	2.4	1.1	3.1	12.3	54.4%
物業銷售(人民幣十億元， 百分比除外)	1.2	1.5	1.9	2.4	6.0	12.2	59.0%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.7	1.4	47.6%
商業物業							
辦公室							
房地產投資(人民幣百萬元， 百分比除外)	14	8	87	217	69	446	99.8%
物業銷售(人民幣百萬元， 百分比除外)	—	—	—	—	234	407	不適用
已售住宅物業總建築面積 (千平方米)	—	—	—	—	18.2	27.7	不適用
零售							
房地產投資(人民幣百萬元， 百分比除外)	192	266	707	1,227	1,122	1,203	44.3%
物業銷售(人民幣百萬元， 百分比除外)	24	149	350	1,021	581	849	不適用
已售住宅物業總建築面積 (千平方米)	1.2	8.4	23	80.8	28.8	42.9	不適用

資料來源：涼山彝族自治州統計局、CREIS中指數據庫

附註：

⁽¹⁾ 未有2014年至2017年西昌市場按類型劃分的主要數據。由於西昌房地產市場佔涼山房地產市場的大部分，故此此處的涼山市場按類型劃分的主要數據僅供參考。

駐馬店

駐馬店位於河南省中南部。截至2019年12月31日，駐馬店總面積約為15,000.0百萬平方米，常住人口7.1百萬，城鎮化率為44.6%。駐馬店的名義GDP由2014年的人民幣1,541億元增至2019年的人民幣2,370億元，複合年增長率為12.2%。

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

下表載列所示年度駐馬店相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	154.1	164.8	179.5	200.2	237.0	274.2	12.2%
實際GDP增長率(%)	8.5	8.9	8.5	8.3	8.5	7.4	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	117.4	138.3	155.1	195.7	217.0	242.4	15.6%
常住人口(百萬人)	6.9	7.0	7.0	7.0	6.2	7.1	2.9%
城鎮化率(%)	36.4	38.1	39.8	41.6	44.1	44.6	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	21,320	22,608	24,158	26,340	28,420	30,409	7.4%

資料來源：駐馬店市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

駐馬店房地產投資從2014年的人民幣202億元迅速增至2019年的人民幣380億元，複合年增長率為13.5%。下表載列所示期間駐馬店房地產市場的主要數據：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	5.5	6.6	6.6	7.9	8.9	11.2	15.3%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	2,589	2,785	2,995	3,228	3,719	4,109	9.7%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業總建築面積 (千平方米)	—	158	90	43.4	48.3	7.3	不適用
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	—	3,099	3,932	5,000	5,120	6,272	不適用
零售							
已售零售物業總建築面積 (百萬平方米)	0.5	0.8	1.1	1.1	1.6	1.5	26.1%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	6,383	5,620	4,710	2,889	5,368	5,849	-1.7%

資料來源：駐馬店市統計局、國家統計局、CREIS中指數據庫

行業概覽

主要建築材料價格

建築材料成本是房地產開發商面對的重要因素，而鋼鐵及水泥是建築材料成本的主要部分。根據中指研究院的資料，建築施工的主要原材料25毫米鋼筋的年均市價由2016年每噸人民幣2,590.3元增至2018年每噸人民幣4,162.5元。根據中指研究院的資料，生產水泥的主要原料焦煤的平均價格由2016年每噸人民幣702.0元增至2018年每噸人民幣1,210.9元。主要建築材料42.5級水泥的平均價格由2016年每噸人民幣262.1元增至2018年每噸人民幣440.0元。2019年，25毫米鋼筋的平均市價略降至每噸人民幣4,059.6元，而焦煤及42.5級水泥的平均價格則分別增加5.2%及4.2%至每噸人民幣1,274.0元及每噸人民幣458.7元。

市場預期未來幾年鋼筋及焦煤的價格會下降，而水泥價格會上升。主要由於實體經濟放緩及需求減少，鋼筋價格將繼續被壓低。就焦煤而言，自2020年初以來，下游需求同比大幅下降，行業供大於求，導致焦煤價格下降。但是，由於行業協會已經相繼發佈要求穩定市場價格的通知，從長遠來看，焦煤價格有望見底並趨於穩定。自2018年以來，中國水泥價格一直上漲，由於許多國內重大建設項目動工或復工，水泥庫存持續減少但水泥需求持續增長，預計中長期水泥價格將緩慢上漲。

建設及土地收購的投資

根據國家統計局的資料，於2018年及2019年，中國房地產開發投資中的建設及土地收購的投資如下：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2019年	
	人民幣十億元	佔總投資 百分比	人民幣十億元	佔總投資 百分比
房地產開發投資	12,026.3	100.0%	13,219.4	100.0%
建設	8,196.2	62.0%	7,599.2	63.2%
土地收購	3,638.7	30.3%	4,167.5	31.5%