

行業概覽

本節及本文件的其他章節所載有關房地產及中國整體經濟的若干資料及數據摘錄自多個官方及獨立第三方資料來源，並已基於政府實體及政府間組織宣佈的公開資料及來自仲量聯行的委託研究報告編製。本節及本文件的其他章節所呈列來自該等及其他資料來源的資料為該等資料來源目前可提供的最新資料。我們相信本節及本文件的其他章節所載的資料來源為該等資料的合適資料來源，並已獲合理謹慎摘錄及轉載。我們並無理由相信該等資料於任何重大方面屬不實或誤導或任何事實遭遺漏而可能會導致該等資料於任何重大方面屬不實或誤導。我們、獨家保薦人、[編纂]、彼等各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬人士及顧問以及除仲量聯行外參與[編纂]的全部其他方並未獨立核實來自官方或其他第三方資料來源的資料的準確性，亦並無就此發表聲明。該等資料未必與中國境內或境外編製的其他資料一致，及未必按同等程度的準確性或完整性編製。因此，本節所載或所指的官方及其他第三方資料來源未必準確及不應過分依賴。

引言

就[編纂]而言，我們已委託仲量聯行(一名獨立第三方)以有關中國及我們經營所處城市的房地產市場的所需資料編製行業研究報告，以供本文件使用。仲量聯行就編製行業研究報告已向我們收取費用總計約人民幣215,000元，而我們相信該費用符合類似報告的市場費用。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，向透過擁有、佔用及投資房地產尋求增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有逾330個公司辦事處，於逾80個國家經營並且在全球擁有逾91,000名僱員。

本節乃主要由仲量聯行指定的市場研究團隊按照下列各項編製，並認為所提供的資料及統計數據均屬可靠：

- 多份中國政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；
- 知名研究機構；及
- 仲量聯行的自有數據庫。

仲量聯行採納上述資料來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屬一般市場慣例；及
- 仲量聯行了解其自有數據庫及所訂閱的中國指數研究院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：

- 仲量聯行集團所提供的所有文件均屬真實準確；
- 相關中國政府機構宣佈的所有數據均屬真實準確；
- 仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或聲明，原因為房地產市場不斷波動且變化無常。仲量聯行不負責預測或保證房地產市場的未來狀況；及
- 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。

行業概覽

董事經作出合理查詢後確認，截至最後實際可行日期，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，市場資料並無發生可能會限制、違背或影響本節所載資料的重大不利變動。

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2015年的人民幣688,860億元增加至2020年的人民幣1,015,990億元，於過往年度的複合年增長率為8.1%。儘管處於美國關稅的壓力下，中國於2019年的實際國內生產總值以6.1%比率增長。2015年至2019年，人口增長放緩。同時，固定資產投資小幅下降，由2015年人民幣562,000億元下降至2020年人民幣527,270億元，複合年增長率為-1.3%。於2020年，實際利用外商直接投資額達1,444億美元，複合年增長率為2.7%。下表載列於所示年度的選定中國經濟指標：

中國主要經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	1,375	1,383	1,390	1,395	1,400	不適用	不適用
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	68,886	74,640	83,204	91,928	99,087	101,599	8.1%
實際國內生產總值增長率(%)	7.0	6.8	6.9	6.7	6.1	2.3	6.0*
固定資產投資(人民幣十億元)	56,200	60,647	64,124	64,568	56,087	52,727	(1.3%)
固定資產投資增長率(%)	9.8	7.9	7.0	5.9	5.1	2.7	6.4*
實際利用外商直接投資 (十億美元)	126.3	126.0	131.0	135.0	138.1	144.4	2.7%

資料來源：國家統計局

附註：*為算術平均值

中國房地產市場的推動因素

城市群의 進一步發展

按清華大學中國新型城鎮化研究院宣佈的《2018年中國都市圈發展報告》，中國的總計名義國內生產總值中77.8%由34個城市群產生。尤其是，如國家發展和改革委員會宣佈的《長江三角洲城市群發展規劃》所述，長江三角洲城市群由上海、南京、合肥、滁州以及江蘇、浙江及安徽三省的不同等級的城市組成。作為最知名的主要城市群之一，近年來長江三角洲城市群人口不斷增長及經濟發展充滿活力。長江三角洲城市群中26個城市的名義本地生產總值為人民幣205,130億元，貢獻中國國內生產總值約20.0%，平均國內生產總值增長率為4.0%，高於2020年的全國水平2.3%。繁榮的經濟環境及不斷增長的人口推動長江三角洲城市群及其他快速增長的城市群的龐大住房需求。

行業概覽

政府鼓勵城市棚戶區改造

近年來，中國所有地區及相關政府機關持續推進城市棚戶區改造。根據中國住房和城乡建设部，2020年城市棚戶區改造2.1百萬套房屋。此外，地方政府通過提供貨幣補償以搬遷居民，實施更換房屋的安排。因此，獲得貨幣補償的居民可能改善其住房環境，或會刺激中國住宅物業市場的發展。

人口遷移方向改變

根據國家統計局的選定城市人口統計數據，一線城市(例如北京)現時人口增速較低。相反，許多產業及經濟逐漸發展的地級市人口穩步增長。其中一個的原因為一二線城市的住宅價格一般較高及戶籍政策嚴格。因此，人口遷移的方向逐漸改變，並因而為物業發展商提供更多策略性選擇。

城鎮化持續

由於「戶口政策」改革，中國城市人口保持上升趨勢，於2019年達848百萬。因此，中國城鎮化比率亦一直在增長，由2014年的54.8%增加至2019年的60.6%。根據中國國務院頒佈的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，城鎮化比率預期自2020年起將超過60%。城鎮化持續為房地產市場的重要推動力。

城市家庭可支配收入及開支增加

由於經濟快速發展，人們的生活水平顯著改善。近年來，收入及開支均穩定增長。城市家庭的人均可支配收入由2015年的人民幣31,195元增至2020年的人民幣43,834元，複合年增長率為7.0%，而城市家庭消費的人均消費開支由2015年的人民幣21,392元增加至2020年的人民幣27,007元，同期的複合年增長率為約4.8%。國內消費增加鼓勵人們追求更高的生活水平。

中國住宅物業市場概覽

中國住宅物業市場的主要指標

隨著經濟快速發展及固定資產投資增長，中國房地產投資顯著增長。房地產投資由2015年人民幣95,980億元飆升至2020年人民幣141,440億元。於住宅物業市場，同時期的城鎮化及消費升級產生強勁需求。於2020年，住宅物業的投資達人民幣104,450億元，於2015年至2020年期間的複合年增長率為10.1%。於同期，在建住宅物業建築面積呈現平穩增長勢頭，複合年增長率為5.1%。由於政府有關住宅物業市場的去庫存政策，於監測期內，已竣工住宅物業的建築面積輕微減少。儘管如此，於需求側，於2020年，已出售住宅物業的建築面積增至1,549百萬平方米，同期複合年增長率為6.6%。隨著住宅物業市場需求增加，中國住宅物業的平均價格由2015年每平方米人民幣6,473元上升至2020年每平方米人民幣9,980元，複合年增長率為9.0%。下表載列於所示年度中國的選定住宅物業市場指標：

行業概覽

中國的選定住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	9,598	10,258	10,980	12,017	13,219	14,144	8.1%
住宅物業投資(人民幣十億元)	6,460	6,870	7,515	8,512	9,707	10,445	10.1%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	5,116	5,213	5,364	5,700	6,277	6,556	5.1%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	738	772	718	660	680	659	(2.2%)
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	1,124	1,375	1,448	1,478	1,501	1,549	6.6%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)	6,473	7,203	7,614	8,553	9,287	9,980	9.0%

資料來源：國家統計局

新型冠狀病毒爆發對中國房地產市場的影響

COVID-19爆發削弱2020年第一季度的需求及預售銷售，住宅物業總銷售按年減少。然而，住宅物業的總銷售於2020年第二季度較上一季度倍增，並於2020年第三季度及第四季度保持上升趨勢。同時，在新型冠狀病毒爆發的陰霾下，投資者樂觀預測，於2020年，房地產市場將持續推高住宅物業的價格。於2020年第三季度，住宅物業的平均價格達每平方米人民幣10,322.2元，為2019年至2020年的最高水平。事實上，中國房地產市場的主要推動因素為城鎮化、棚戶區改造、人口遷移、城市家庭可支配收入及房屋政策等等。儘管新型冠狀病毒爆發對中國房地產市場造成負面影響，其影響自2020年第二季度起已逐漸減退。中長期而言，中國房地產市場的基本因素將維持穩健，並將受惠於中國經濟自高速增長轉型至優質增長所產生的可持續市場機遇。

中國的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年 第一季度	2019年 第二季度	2019年 第三季度	2019年 第四季度	2020年 第一季度	2020年 第二季度	2020年 第三季度	2020年 第四季度
房地產投資(人民幣十億元)	2,380.3	3,780.6	3,639.9	3,418.6	2,196.3	4,081.7	4,070.4	3,795.9
住宅物業總銷售 (人民幣十億元)	2,323.9	3,810.6	3,615.2	4,194.3	1,793.4	4,169.9	4,386.4	5,107.0
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)*	4,845.6	5,382.8	5,836.8	6,276.7	5,046.2	5,587.8	6,070.3	6,555.6
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	259.5	402.3	384.7	454.9	192.4	418.8	425.0	512.6
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)**	8,953.9	9,472.7	9,397.7	9,219.5	9,323.6	9,955.8	10,322.2	9,963.3

資料來源：國家統計局

附註： * 在建住宅物業的建築面積指所示年份相關季度末之前建造的住宅物業的總建築面積。

** 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已出售住宅物業的建築面積計算。

行業概覽

中國住宅物業市場的近期發展

中國政府於房地產市場扮演關鍵角色，近年來頒佈多項旨在避免物業行業過熱的控制措施。立法措施將貨幣、財政、土地、監管及金融政策整合為一套綜合性方法，旨在穩定房地產市場並預期在短期內將持續發揮作用。有關立法措施包括但不限於就住房公積金貸款的首付款、對住房購買人的限制性條件、住宅物業價格、土地供應等制定規例及政策。「房子是用來住的，不是用來炒的」原則於2016年被首次提出，並自此被嚴格執行。中國政府強調，中國將加快建立長期機制的力度，促進房地產市場的健康發展，不會將房地產市場作為一種短期刺激形式。

於2018年，中國政府強調地方政府遵循「因城施策分類指導」的責任，並推出新一輪的三年棚戶區改造計劃。地方政府頒佈的因城施策緊跟市場步調，例如，合肥市已頒佈有關對住房購買人的限制性條件以及對建築項目的檢驗及審批制度改革的規例。請參閱本文件「監管概覽」。

競爭格局及市場地位

競爭格局

中國全國及地區住宅物業市場高度分散且競爭激烈。市場參與者可分為跨地區開發商、全國性知名開發商以及中等規模地區性及地方開發商。根據萬德數據庫，於2019年，中國房地產開發商數目為99,544名，其中安徽有4,112名房地產開發商。大部分主要經營住宅物業發展。由於競爭及規模經濟增加，於2016年至2018年間，頂級房地產開發商的規模顯著增長，進一步增加中國50強、100強及200強房地產開發商的市場份額。規模快速增長之後，於2019年及2020年，50強、100強及200強房地產開發商的市場份額保持相對穩定。下表載列於所示年度按合約銷售額計的中國房地產開發商50強、100強及200強的市場份額：

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房地產開發商50強	35.3%	45.8%	55.1%	52.9%	55.0%
房地產開發商100強	44.9%	55.5%	66.7%	63.5%	66.2%
房地產開發商200強	52.8%	62.1%	74.4%	70.8%	73.6%

資料來源：萬德數據庫

市場地位

三巽控股集團有限公司可追溯至安徽三巽投資於2004年成立之時。其以住宅物業業務起步，並主要於安徽省經營。早年，三巽控股集團有限公司主要專注於在低線城市及城市化比率相對較低的周邊城市開拓市場，而近年來，其開始探索合肥及南京一類的二線城市。

行業概覽

作為一間地區性房地產開發商，三巽控股集團有限公司一直深深扎根於安徽省並已於該省建立起有力地位。根據安徽省經濟和信息化廳的排名，於2019年，按營業收入計，三巽控股集團有限公司在安徽省所有私人房地產企業當中排名第三。根據克而瑞，按總銷售額計，三巽控股集團有限公司於2020年排名第162。此外，其物業開發業務已覆蓋安徽省大部分地區，該等城市於2020年佔名義本地生產總值61%。根據中國指數研究院及其他開發商官方網站的資料，三巽控股集團有限公司目前已在安徽省七個城市佈局，包括合肥、淮南、滁州、亳州、阜陽、宿州及安慶。下表載列2020年安徽省頂級房地產開發商：

公司	2020年安徽省頂級房地產開發商	
	按總銷售額 排名	覆蓋城市數目
公司C	1	6
公司A	2	6
三巽	3	7
公司B	4	7
公司E	5	6
公司D	6	3

資料來源：克而瑞、上述開發商的官方網站

近年來，三巽控股集團有限公司快速發展。根據億翰智庫，按品牌價值¹計，三巽控股集團有限公司的中國房地產百強企業排名由2019年的82位升至2020年的71位。此外，基於綜合表現²，三巽控股集團有限公司的排名由2019年的91位升至2020年的85位。於2020年3月，基於涵蓋七個二級指標（規模、盈利能力、增長、穩定性、融資、經營效率及社會責任）的綜合評估系統，三巽控股集團有限公司獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。

中國選定城市的住宅物業市場

新型冠狀病毒爆發對安徽省房地產市場的影響

根據安徽省統計局發佈的數據，安徽省住宅物業的總銷售於2020年第一季度按年大幅下跌28.1%，並環比下跌46.8%。同樣地，住宅物業的平均價格於2020年第一季度較上一季度呈下降趨勢。然而，新型冠狀病毒爆發對安徽省房地產市場的影響屬暫時性，且自2020年第二季度起逐漸減弱。住宅物業總銷售及平均價格於2020年第二季度均迅速反彈，並於2020年第三季度及第四季度保持相對較高水平。整體從中長期而言，預期安徽省房地產市場將保持穩定。

¹ 品牌價值：根據項目及品牌溢價兩大維度，按項目銷售收入、在項目層面上的品牌溢價能力及資本市場上溢價能力計算。

² 綜合表現：按溢利、合約銷售額、已出售物業的建築面積、土地儲備等排名。

行業概覽

安徽省的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年 第一季度	2019年 第二季度	2019年 第三季度	2019年 第四季度	2020年 第一季度	2020年 第二季度	2020年 第三季度	2020年 第四季度
住宅物業總銷售 (人民幣十億元)	122.2	172.5	152.8	165.3	87.9	205.2	182.0	288.9
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	17.4	19.8	23.5	22.6	12.4	24.8	23.3	38.9
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	7,015	8,731	6,499	7,324	7,089	8,284	7,812	7,429

資料來源：安徽省統計局

附註：*住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已售住宅物業的建築面積計算。

合肥市

合肥市為安徽省省會，土地總面積約11,445平方公里。於2019年，城鎮化比率達76.33%。作為「一帶一路」倡議及長江三角洲城市群的主要城市之一，合肥市的戰略位置得到進一步提升。合肥市亦為中國發展最快的城市之一。合肥市的名義本地生產總值由2015年人民幣5,660億元增至2020年人民幣10,046億元，複合年增長率為12.2%。城市家庭的人均可支配收入由人民幣31,989元增至人民幣48,283元，同期的複合年增長率為8.6%。

根據合肥政府的十四五規劃，合肥市的經濟發展質素將穩步提高。於2025年底，預期合肥市的名義本地生產總值將高質量發展。人均本地生產總值預期將在長江三角洲城市中名列前茅，並計劃將綜合實力提升至中國20強城市。於2030年前，合肥市擬發展成為國際一流的綜合性國家科學中心及世界級產業創新中心，最終成為世界知名創新之都。下表載列於所示年度有關合肥市的選定經濟指標。

合肥市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	566.0	627.4	700.3	860.5	940.9	1,004.6	12.2%
實際本地生產總值增長率(%)	10.5	9.8	8.5	8.5	7.6	4.3	8.2**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	31,989	34,852	37,972	41,484	45,404	48,283	8.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	615.3	650.1	635.1	680.2*	741.5*	776.4*	4.8%

資料來源：合肥市統計局、中國指數研究院

附註：* 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。
**為算術平均值。

行業概覽

由於流動性過剩的周邊城市的房地產市場的規管嚴格，合肥市早年的物業市場價格相對較低，吸引大量投機性需求，導致2016年以來住宅物業平均價格暴漲。於2015年至2020年期間，住宅物業市場的投資由人民幣779億元增至人民幣1,237億元，複合年增長率為9.7%。在建住宅物業的建築面積保持穩定，而同期的已竣工住宅物業及已出售住宅物業的建築面積波動。

合肥市的住房需求預期日後穩步上升。一方面，合肥市大力承接南京及上海的產業轉移，以吸引更多企業及人才。另一方面，合肥市的經濟增長前景可能吸引曾於一線城市工作的大量當地居民回流，產生潛在住房需求。下表載列於所示年度合肥市住宅物業市場的選定指標。

合肥市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	125.9	135.3	155.7	152.7	155.6	154.7	4.2%
住宅物業投資(人民幣十億元)	77.9	86.1	109.5	116.6	124.3	123.7	9.7%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	43.3	46.8	48.5	49.2	50.8	52.8	4.0%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	12.9	17.1	9.6	11.0	11.6	13.0	0.2%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	7.1	8.6	7.8	9.1	10.4	11.3	9.8%
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)*	7,512	9,312	11,442	13,069	14,086	15,267	15.2%

資料來源：合肥市統計局

附註：* 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已出售住宅物業的建築面積計算。

根據中國指數研究院發佈的數據，於2020年第一季度，合肥市的住宅物業總銷售按年下跌11.5%，環比上升1.5%。於2020年第一季度，住宅物業平均價格按年上升15.8%，環比輕微下跌0.1%，顯示合肥市的住宅物業市場受新型冠狀病毒爆發的影響較小。於2020年第二季度，住宅物業總銷售較上一季度幾乎倍增，而住宅物業平均價格能夠環比上升3.8%，並於2020年第三季度保持上升趨勢。總括而言，合肥市的房地產市場具抵禦能力，自2020年第二季度起已迅速復甦。預計中長期而言，合肥市房地產市場將維持穩定。

行業概覽

合肥市的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年 第一季度	2019年 第二季度	2019年 第三季度	2019年 第四季度	2020年 第一季度	2020年 第二季度	2020年 第三季度	2020年 第四季度
住宅物業總銷售 (人民幣百萬元)	23,800	33,534	27,961	20,749	21,058	39,212	41,056	49,238
住宅物業的銷售量 已出售住宅物業的建築面積 (千平方米)	14,933	21,056	17,372	10,660	11,169	19,527	18,502	26,683
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	1,684	2,324	1,936	1,267	1,286	2,308	2,269	3,114
	14,134	14,429	14,444	16,383	16,370	16,987	18,095	15,812

資料來源：中國指數研究院

淮南市

淮南市為安徽省北部地區的一個地級市，毗鄰合肥市、滁州市及亳州市。其土地面積總共5,571平方公里，2019年常住人口為3.5百萬人。當地政府一直積極推進淮南市的城市化，因此其城市化比率於2019年升至65.04%。自2015年至2020年，淮南市經濟發展迅速，名義本地生產總值由人民幣917億元增加至人民幣1,337億元，複合年增長率為7.8%。城市家庭的人均可支配收入自2015年至2020年持續增長，由人民幣28,106元增至人民幣37,699元，複合年增長率為6.0%。

根據淮南市政府十四五規劃，預期淮南市的實際本地生產總值增長率將達到安徽省的平均水平。於2025年前，名義本地生產總值目標突破人民幣1,800億元並設法達致人民幣2,000億元。同時，產業結構將進一步優化及高新技術產業貢獻率將不斷提高。下表載列於所示年度淮南市的選定經濟指標。

淮南市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	2.4	3.5	3.5	3.5	3.5	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	91.7	97.9	108.6	119.7	129.6	133.7	7.8%
實際本地生產總值增長率(%)	3.8	6.6	6.9	4.3	5.2	3.3	5.0**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	28,106	28,098	30,405	32,852	35,826	37,699	6.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	78.2	95.5	102.2	104.7*	108.1*	112.3*	7.5%

資料來源：淮南市統計局

附註：* 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

淮南市的房地產投資由2015年的人民幣98億元大幅增加至2020年的人民幣288億元，複合年增長率為24.1%。同期，住宅物業市場的投資由人民幣65億元攀升至人民幣218億元，複合年增長率為27.3%。已出售住宅物業的建築面積迅速增長，而已竣工住宅物業的建築面積則出現波動。往後幾年，日益加快的城市化及改善的鐵路運輸極有可能刺激住宅物業市場，原因是將有更多人口湧入城市地區，將支持已出售住宅物業及住宅物業平均價格的增長。下表載列於所示年度淮南市的住宅物業市場的選定指標。

行業概覽

淮南市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	9.8	12.2	19.3	22.2	30.4	28.8	24.1%
住宅物業投資(人民幣十億元)	6.5	9.1	14.4	19.0	25.1	21.8	27.3%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	10.6	12.4	12.7	13.4	14.1	12.0	2.5%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	1.5	2.2	3.1	3.6	3.2	2.9	14.1%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	0.8	1.7	0.8	0.9	0.5	0.9	3.5%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)*	4,045	4,107	5,015	6,538	5,997	6,330	9.4%

資料來源：淮南市統計局

附註：* 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已售住宅物業的建築面積計算。

滁州市

滁州市為安徽省東部的地級市，位於長江下游。滁州市鄰近安徽省省會合肥市及江蘇省省會南京市，總土地面積為13,398平方公里。於2019年，常住人口為4.1百萬人。於2019年，城鎮化比率為54.5%。由於其地理優勢，滁州市被國務院於《皖江城市帶承接產業轉移示範區規劃》中確定為皖江城市帶的重要城市。滁州市透過承接產業轉移，逐漸形成一套完整產業系統。其名義本地生產總值增至2020年人民幣3,032億元，複合年增長率為10.8%。城市家庭的人均可支配收入亦持續增長，於2015年至2020年間，由人民幣24,168元增至人民幣36,051元，複合年增長率為8.3%。

根據滁州市政府的十四五規劃，於2025年底，滁州市的名義本地生產總值預期將超過人民幣5,000億元，而人均本地生產總值預期將達到長江三角洲平均水平的80%以上，排名中國80強城市。下表載列於所示年度滁州市的選定經濟指標。

滁州市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	4.0	4.0	4.1	4.1	4.1	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	181.2	203.6	228.2	259.4	290.9	303.2	10.8%
實際本地生產總值增長率(%)	10.1	9.3	9.0	9.1	9.7	4.4	8.6**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	24,168	26,286	28,612	31,230	34,091	36,051	8.3%
固定資產投資(人民幣十億元)	145.8	169.9	192.9	222.6*	255.3*	281.1*	14.0%

資料來源：滁州市統計局

附註：* 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

行業概覽

於2015年至2020年期間，房地產投資增加，複合年增長率為8.7%。2016年，當地政府推出一系列政策去住宅物業庫存，導致已出售住宅物業的建築面積急劇增加及已竣工住宅物業的建築面積逐步減少。住宅物業的平均價格由2015年的人民幣4,070元增至2020年的人民幣6,454元，複合年增長率為9.7%。城鎮化的加速及交通狀況的改善可能促進滁州市的住宅物業市場的發展。此外，南京市與滁州市之間的城際地鐵有益於加快人員流動，轉移南京市住房需求至滁州市及增加於滁州市的房地產投資。下表載列於所示年度滁州市住宅物業市場的選定指標：

滁州市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	33.4	33.6	42.7	44.2	47.0	50.7	8.7%
住宅物業投資(人民幣十億元)	21.4	20.0	30.4	35.9	37.8	41.9	14.3%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	17.5	17.4	23.1	25.5	28.5	29.0	10.5%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	5.2	6.0	8.3	9.9	9.5	9.5	12.8%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	3.8	2.9	2.0	2.2	3.6	3.3	(3.0%)
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)*	4,070	4,384	5,711	5,944	6,310	6,454	9.7%

資料來源：滁州市統計局、中國指數研究院

附註：* 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已出售住宅物業的建築面積計算。

亳州市

亳州市為安徽省西北部的地級市，位於江蘇省、山東省、河南省及安徽省四省的交界處。總土地面積為8,374平方公里，城鎮化比率為42.2%。亳州市被譽為中華藥都，為中原經濟區的成員城市。

亳州市經濟於過往年度快速發展，其名義本地生產總值由2015年的人民幣1,067億元增至2020年的人民幣1,806億元，複合年增長率為11.1%。於2015年至2020年間，固定資產投資按複合年增長率12.4%快速增長。城市家庭的人均可支配收入穩定增長，由2015年人民幣23,120元增至2020年人民幣34,159元，複合年增長率為8.1%。下表載列於所示年度亳州市的選定經濟指標。

行業概覽

亳州市的選定經濟指標(2015年至2020年)

宏觀經濟	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	5.0	5.1	5.2	5.2	5.3	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	106.7	120.1	135.2	155.1	174.9	180.6	11.1%
實際本地生產總值增長率(%)	9.2	8.9	9.2	10.1	9.4	4.1	8.5**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	23,120	25,053	27,246	29,711	32,409	34,159	8.1%
固定資產投資(人民幣十億元)	76.7	87.5	106.7	125.9*	142.3*	137.6*	12.4%

資料來源：亳州市統計局

附註：* 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

受惠於城市棚戶區改造，房地產投資由2015年人民幣205億元大幅增至2020年人民幣450億元，複合年增長率為17.0%。住宅物業市場投資由2015年人民幣116億元顯著攀升至2019年人民幣312億元。於2015年至2019年間，已售住宅物業建築面積呈上升趨勢，而於2017年至2019年，住宅物業的平均價格保持穩定。於不斷加快的城鎮化過程中，於市區安置的農業居民人數持續增加，創造龐大住房需求。於接下來幾年，亳州市政府可能進一步擴大城市面積及繼續推進棚戶區改造，將進一步刺激居民的住房需求，並支撐已售住宅物業及住宅物業平均價格的增長。下表載列於所示年度亳州市的選定住宅物業市場指標。

亳州市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	20.5	23.1	32.2	36.5	41.5	45.0	17.0%
住宅物業投資(人民幣十億元)	11.6	14.1	21.6	24.8	31.2	不適用	不適用
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	9.5	10.9	13.8	16.5	20.8	不適用	不適用
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	2.5	3.5	4.7	5.5	6.2	不適用	不適用
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	0.7	1.1	0.6	0.3	1.0	不適用	不適用
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	4,256	4,324	6,122	6,122	6,120	不適用	不適用

資料來源：亳州市統計局

行業概覽

南京市

南京市為江蘇省省會，位於長江下游。總土地面積6,587平方公里。2019年，常住人口為8.5百萬人。當地政府積極促進南京市的城鎮化，因此，於2019年，城鎮化比率穩定增長至83.2%。南京享有豐富的自然及社會資源，並被國務院於《長江三角洲城市群發展規劃》中定義為長江三角洲的核心城市。南京市的名義本地生產總值由2015年人民幣10,006億元增至2020年人民幣14,818億元，複合年增長率為8.2%。於2020年，城市家庭的人均可支配收入增至人民幣67,553元，於同期的複合年增長率為7.9%。

就南京市政府的十四五規劃而言，預期南京的名義本地生產總值將於2025年底前超過人民幣20,000億元。地方政府亦強調改善居民的生活水平。於2025年前，常住人口預期將超過10百萬人。南京市的經濟不斷增強將支援房地產市場的發展。下表載列於所示年度有關南京市的選定經濟指標。

南京市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	1,000.6	1,082.1	1,188.7	1,300.9	1,403.0	1,481.8	8.2%
實際本地生產總值增長率(%)	9.3	8.0	8.1	8.0	7.8	4.6	7.6**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	46,104	49,997	54,538	59,308	64,372	67,553	7.9%
固定資產投資(人民幣十億元)	548.4	553.4	421.3	471.8	508.3	541.8*	(0.2%)

資料來源：國家統計局、南京市統計局

附註： * 2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

南京市的物業市場充滿活力。於2015年至2020年間，房地產投資及住宅物業投資經歷快速增長。南京經濟正面前景為吸引投資的鼓動因素，預計於未來數年住宅物業投資將保持繁榮。然而，投機性需求受到限制，以穩定房地產市場。例如，於2017年3月，南京市政府宣佈將暫停銷售住宅物業予擁有一套或以上住宅物業的非居民及擁有兩套或以上住宅物業的居民。然而，南京市政府繼續放寬積分落戶制及對首次購房者的監管，導致產生大量的住房需求。因此，已售住宅物業建築面積及住宅物業的平均價格可能在剛性需求下保持穩定上升趨勢。下表載列於所示年度南京市的住宅物業市場的選定指標。

行業概覽

南京市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	142.9	184.6	217.0	235.4	250.1	263.1*	13.0%
住宅物業投資(人民幣十億元)	108.1	139.3	157.0	157.5	173.6	不適用	不適用
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	47.7	52.5	54.0	56.0	58.2	55.7	3.1%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	14.3	14.1	12.1	9.9	11.4	12.1	(3.2%)
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	10.6	9.1	8.1	9.1	10.9	10.0	(1.1%)
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)**	11,260	17,884	15,259	19,738	19,428	25,175	17.5%

資料來源：南京市統計局、中國指數研究院

附註： * 2020年的房地產投資乃根據增長率計算。

** 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已出售住宅物業的建築面積計算。

根據中國指數研究院發佈的數據，儘管在新型冠狀病毒爆發的陰霾下，南京市住宅物業的總銷售於2020年第一季度按年下跌7.0%，環比下跌52.3%，惟住宅物業的平均價格按年上升5.7%，環比下跌1.1%。作為長江三角洲地區的代表城市，與其他城市相比，南京市的住宅物業市場復原較快，此說法乃基於住宅物業的總銷售於2020年第二季度幾乎環比倍增，且在新型冠狀病毒爆發的陰霾下，平均價格保持穩定。總括而言，南京市房地產市場短期受到新型冠狀病毒爆發的負面影響，並自2020年第二季度起逐漸復甦。就中長期而言，預期南京市的房地產市場將維持穩定。

南京市的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年第 一季	2019年第 二季	2019年第 三季	2019年第 四季	2020年第 一季	2020年第 二季	2020年第 三季	2020年第 四季
住宅物業總銷售 (人民幣十億元)	37,556	49,371	64,679	73,288	34,937	66,318	62,485	78,732
住宅物業的銷售量	11,498	15,346	19,580	21,456	10,113	19,852	19,180	21,939
已出售住宅物業的建築面積 (千平方米)	1,365	1,808	2,283	2,490	1,201	2,345	2,227	2,586
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	27,522	27,311	28,335	29,430	29,097	28,276	28,061	30,442

資料來源：中國指數研究院

泰安市

泰安市位於泰山南麓，是山東省中部地區的一個地級市。總土地面積為7,761平方公里。於2019年年底，泰安市的常住人口達5.6百萬人，城鎮化比率為62.0%。泰安市正發展高端智能製造及現代化農業產業，以轉型成為現代化的產業結構。

行業概覽

於過去幾年，泰安市經濟適度發展。名義本地生產總值由2015年的人民幣3,158億元改至2020年的人民幣2,767億元。城市家庭的人均可支配收入穩定增長，由2015年人民幣28,132元增至2020年人民幣38,901元，複合年增長率為6.7%。下表載列於所示年度泰安市的選定經濟指標。

泰安市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	315.8	331.7	357.8	240.4	266.4	276.7	(2.6%)
實際本地生產總值增長率(%)	8.1	7.2	6.8	5.7	6.3	3.5	6.3**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	28,132	30,299	32,739	35,196	37,695	38,901	6.7%
固定資產投資(人民幣十億元)	261.8	290.0	299.2	316.6*	242.8*	249.9*	(0.9%)

資料來源：泰安市統計局

附註：* 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

2015年至2020年，泰安市的房地產投資及住宅物業投資均穩定增長。於同期，在建住宅物業的建築面積穩定增長。2015年至2020年，已售住宅物業的建築面積快速增長，複合年增長率達14.1%。加速城鎮化的計劃可能刺激住宅物業市場。泰安市政府可能進一步擴大城市範圍並提高城鎮化比率，這將進一步刺激居民的住房需求及支持已售住宅物業及住宅物業平均價格的增長。下表載列於所示年度泰安市住宅物業市場的選定指標：

泰安市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	14.5	18.1	16.3	17.8	20.6	不適用	不適用
住宅物業投資(人民幣十億元)	11.6	15.1	12.8	14.6	16.8	不適用	不適用
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	13.6	14.8	15.1	15.6	19.0	21.8	9.9%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	2.2	2.4	3.1	3.3	3.9	4.3	14.1%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	2.0	2.1	2.2	3.1	3.0	2.2	2.0%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)*	4,629	5,160	5,457	6,136	7,438	7,747	10.8%

資料來源：泰安市統計局、中國指數研究院

附註：* 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及住宅物業的建築面積計算。

行業概覽

根據中國指數研究院發佈的數據，泰安市住宅物業的總銷售於2020年第一季度按年下跌36.6%，環比下跌62.5%。然而，在新型冠狀病毒爆發的陰霾下，住宅物業的平均價格得以上漲，部分乃由於其在2019年春晚之後的曝光率上升。與2020年第一季度相比，2020年第二季度住宅物業的總銷售增長一倍以上，顯示泰安市的住宅物業市場正在復甦。新型冠狀病毒爆發的影響將逐漸減退，住宅物業市場受壓抑的需求預期逐漸釋出。總括而言，泰安市房地產市場短期受到新型冠狀病毒爆發的負面影響，預計中長期而言，泰安市房地產市場將維持穩定。

泰安市的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年 第一季度	2019年 第二季度	2019年 第三季度	2019年 第四季度	2020年 第一季度	2020年 第二季度	2020年 第三季度	2020年 第四季度
住宅物業總銷售 (人民幣十億元)	4,139	7,229	8,782	6,998	2,626	6,055	8,066	8,329
住宅物業的銷售量	4,310	7,056	7,984	6,675	2,638	5,588	7,447	8,347
已售住宅物業的建築面積 (千平方米)	502	813	929	781	289	650	900	953
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	8,248	8,895	9,450	8,959	9,091	9,317	8,958	8,741

資料來源：中國指數研究院

土地價格、建材及勞工成本的過往趨勢

土地價格

土地使用權成本構成中國房地產開發商成本結構的最大組成部分。於2015年至2020年間，平均住宅土地價格由每平方米人民幣5,541元增加至每平方米人民幣10,285元，複合年增長率達13.2%，主要受房地產市場的強勁需求及中國政府控制土地供應所推動。下表載列於所示年度選定中國土地成本指標：

中國住宅土地價格指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
平均住宅土地價格 (人民幣元/平方米)	5,541	7,878	9,212	8,424	9,508	10,285	13.2%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

建材

建材成本是房地產開發商的重要因素。鋼材及水泥構成建材成本的重要部分。自2016年進行「供給側改革」以去除過剩產能以來，以及隨著房地產行業需求不斷增加，鋼材價格指數於2016年大幅上升，隨後維持高位，而水泥價格自2015年至2020年穩定增長。預期於不久的將來維持上漲趨勢。下表載列所示年度主要建材的選定指標。

中國主要建材的選定數據(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
鋼材價格指數*	56.4	99.5	121.8	107.1	106.1	124.5	不適用
水泥價格(人民幣/噸)	247.4	318.7	414.9	449.0	471.0	455.0	13.0%

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

附註：基準年1994年=100

勞工成本

此外，勞工成本佔房地產開發商成本的大部分。於2015年至2019年間，城鎮建築工人的平均年薪由人民幣48,886元增加至人民幣65,580元。考慮到政府提高家庭收入的政策，預期勞工成本未來將會穩定增加。下表載列所示年度中國的選定勞工成本指標。

中國勞工成本(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
城鎮建築工人的平均年薪 (人民幣元)	48,886	52,082	55,568	60,501	65,580	不適用	不適用

資料來源：國家統計局