

行業概覽

本節載有關於中國經濟及目標集團經營行業的資料。以下章節的資料部分由本公司摘錄自委託戴德梁行編製的市場研究報告。請參閱下文「— 資料來源」一段。本公司相信，有關資料來源屬於下文資料及數據(包括確定未來期間的前瞻性資料)的適當來源，且本公司於摘錄及轉載有關資料時已審慎行事。本公司並無理由相信有關資料在任何重大方面失實或含誤導成分，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或含誤導成分。本公司、目標集團、保薦人、彼等各自的聯屬公司或顧問或者參與新[編纂]的各方概未獨立核實該等資料，並概不會就其準確性作出聲明。有關資料及數據不應作為作出或不作出任何投資決定的依據。

資料來源

針對新[編纂]，本公司已委託戴德梁行編製一份用於本通函的市場研究報告，以向股東提供關於中國經濟、泉州及揚州住宅物業市場及目標集團經營行業的資料。戴德梁行就編製市場研究報告合共收取550,000港元的費用。

戴德梁行是一間全球性的房地產顧問，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52個國家設有208個辦事處。

就新[編纂]而言，戴德梁行亦擔任本公司的獨立物業估值師。戴德梁行編製有關目標集團物業權益的物業估值報告載於本通函附錄六。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。市場研究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推廣代理人。

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
- 戴德梁行理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。

行業概覽

於編製市場研究報告時，戴德梁行倚賴下列主要假設：

- 中國、揚州及泉州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、揚州及泉州各自的房地產行業預期會穩定增長。

根據上述基準及假設之審閱及分析，董事、候任董事及保薦人概無發現有任何事宜顯示有關資料屬誤導。於最後實際可行日期，董事及候任董事確認，據彼等所深知及全悉及審慎處理後，市場資料自市場研究報告日期起概無不利變動，以致對本節的資料有保留、矛盾或影響。

中國經濟概覽

過去數年，中國經濟受全球經濟動盪影響。然而，在各項宏觀經濟政策的影響下，中國國內生產總值增長維持強勁，國內生產總值由二零零八年的約人民幣314,050億元增加至二零一四年的約人民幣636,140億元，複合年增長率約為12.5%。根據中國國家統計局之資料，自二零一零年以來，中國於名義國內生產總值方面成為全球第二大經濟體。

中國主要經濟指標

在中國政府宏觀經濟政策的影響下，固定資產投資保持穩健增長。社會就固定資產的整體投資總額由二零零八年的約人民幣172,830億元增加至二零一四年的約人民幣512,020億元，複合年增長率約為19.8%。城鎮居民人均可支配收入由二零零八年的約人民幣15,781元增至二零一四年的約人民幣29,381元，複合年增長率約為10.9%。增勢表明了城鎮居民的消費意願已有所增強，而其購買力亦已提高。

中國主要經濟指標

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八年至 二零一四年 複合年 增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	31,405	34,090	40,151	47,310	51,947	58,802	63,614	12.5%
實際國內生產總值增長(%)	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	7.7	7.4	N/A
人均國內生產總值(人民幣元)	23,708	25,608	30,015	35,198	38,459	43,302	46,629	11.9%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	29,381	10.9%
固定資產投資(人民幣十億元)	17,283	22,460	25,168	31,149	37,470	44,629	51,202	19.8%

附註：N/A指不適用或無可得資料

資料來源：《中國統計年鑒2015》、戴德梁行

行 業 概 覽

中國經濟前景及政府就經濟增長及城鎮化已制訂之政策

中國之經濟發展加快了城鎮化之速度。過去十年，中國城鎮化比例每年上升1%至1.5%，於二零一四年達致55%。上升1%代表湧入城市的人口增加約13,000,000人，此無疑將為中國城市帶來龐大的住房及消費需求。根據中國國務院發佈的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》，若干措施將於未來推行，以提高中國城鎮化程度與質量，致力於二零二零年前將城鎮化率提升至60%。下表載列中國於所示年份城鎮化之若干統計數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八年至 二零一四年 複合年 增長率
人口(百萬人)	1,328	1,334	1,340	1,347	1,354	1,360	1,368	0.5%
城鎮人口(百萬人)	624	645	669	690	711	731	749	3.1%
城鎮化率(%)	47%	48%	50%	51%	53%	54%	55%	2.7%

資料來源：《中國統計年鑒2015》、戴德梁行

中國物業市場概覽

中國政府制定若干政策，擬穩定房價及控制中國之房地產貸款。此等政策主要有關(其中包括)控制投機買賣物業及因應經濟狀況及宏觀經濟調控所需，調整固定資產投資項目的最低資本比率。有關上述法規之詳情，請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」。

此外，根據國務院總理李克強先生於二零一四年三月舉行的第十二屆全國人民代表大會第二次會議發表的「政府工作報告」，中國政府將因應當地情況而於各城市實施相應的住房調控，包括增加中小套型商品房和共有產權住房供應、遏制物業投機及投資，以及促進房地產業持續健康發展。

行 業 概 覽

國務院總理李克強先生在二零一五年三月於第十二屆全國人民代表大會第三次會議提交《政府工作報告》，據此，中國政府將繼續集中推進城市化，以收窄城鄉地區的差距。政府將進一步加速舊式建築重建，以及增加津貼住房，以支持人民對自用及改良物業的需求。針對外來居民的城市戶籍制度改革將會實施。更多城市將獲選為城市化試點城市。政府亦將控制巨型城市的人口，以及透過改善縣級城市的社會設施增加其人口。

於二零一四年九月，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《進一步做好住房金融服務工作的通知》中放寬按揭融資，二次置業人士(已將第一套住房按揭悉數繳清)的首付款比例由60%降至30%。

此外，於二零一五年三月，中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會及中國住房和城鄉建設部聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》。根據此通知，二次置業人士(第一套住房按揭尚未悉數償還)的首付款比例由60%降至40%。再者，首次置業人士向住房公積金申請貸款繳付的首付款比例由30%降至20%，二次置業人士向住房公積金申請貸款繳付的首付款比例則由70%降至30%。根據中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會及中國住房和城鄉建設部在二零一五年八月二十七日共同發表的《關於調整住房公積金個人住房貸款購房最低首付款比例的通知》，二次置業人士向住房公積金申請貸款繳付的首付款比例由30%進一步降至20%。措施由二零一五年九月一日起生效，藉此支持住房需求。預期放寬按揭融資及上調住房公積金貸款資助，將有助刺激二次置業人士對住宅物業的需求。

於二零一五年九月，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會聯合頒佈《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》。根據有關公佈，在並無購房限制的城市，首次置業人士的首付款由30%調低至25%。放寬首付款比例預期會刺激基本住房需求。

行 業 概 覽

根據住房和城鄉建設部及多個政府機關於二零一五年八月十九日共同發表的《關於調整房地產市場外資進入和管理有關政策的通知》，當局放寬外資進入中國房地產市場的限制。外來房地產投資企業辦理境內貸款、境外貸款及外匯貸款前，必須悉數繳付註冊資本的規定亦告移除，此舉能減輕房地產投資的初期財務負擔。此外，外藉人士在中國工作／讀書逾一年才可自置物業的規定亦已移除。預期對住房需求將起刺激作用。

另一方面，由國家稅務總局於二零一五年三月發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，二手住宅交易所申請的稅務豁免／寬減由五年降至兩年。有關的公佈更能刺激中國二手住宅物業市場的信心。

此外，中國人民銀行的官方借貸及儲蓄比率於二零一一年七月達到高位，其後於二零一二年下調兩次，在二零一四下調一次，並在二零一五年再下調五次(最近一次為二零一五年十月)。基於此貨幣政策變動，購買物業的融資成本減低。預期物業市場流動性將會改善，並刺激物業市場需求，讓市場繼續穩定增長。

在國內投資、消費及中國經濟增長的影響下，中國物業市場一直高速增長。儘管自二零一零年起，房地產投資增長略見放緩，房地產開發項目的投資總額由二零零八年的約人民幣31,200億元上升至二零一四年的約人民幣95,040億元，複合年增長率約為20.4%。

根據《中國統計年鑒2015》的數據，住宅物業供應(反映於已竣工住宅物業之總建築面積)由二零零八年的約15.94億平方米增加至二零一四年的約19.25億平方米。鑑於房地產投資增速放緩，二零一一年至二零一四年的已竣工住宅物業之總建築面積增長維持平穩。

行 業 概 覽

隨著經濟從二零零八年的金融危機中復甦，二零零八年至二零零九年間的住宅物業需求亦見反彈。於二零零九年至二零一二年間，需求有所微升。二零一二年，中國人民銀行兩次下調官方借貸及儲蓄比率刺激住宅物業需求，導致二零一三年已售住宅物業之總建築面積上升。然而，二零一四年的需求輕微下降，主要受借貸及儲蓄利率下降後所帶來的影響減少所致。住宅物業平均售價亦呈類似走勢，於二零零八年至二零零九年間急升，其後增長放緩。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八至 二零一四年 複合年 增長率
房地產投資								
房地產投資(人民幣十億元)	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	9,504	20.4%
住宅物業供應								
已竣工住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	1,594	1,842	1,746	1,975	1,951	1,933	1,925	3.2%
住宅物業需求								
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	593	862	934	965	985	1,157	1,052	10.0%
在建住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	3,644	4,315	4,808	5,749	6,150	6,732	6,890	11.2%
住宅物業價格水平								
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	5,933	8.8%

資料來源：《中國統計年鑒2015》、戴德梁行

行業概覽

原料之過往價格走勢

目標集團之物業發展項目所用之主要建築材料一般計有(其中包括)水泥及鋼鐵，其受市場波動及不穩因素影響。中國工業製造商於二零零七年至二零一四年之採購價格指數載列如下：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
工業製造商採購價格指數 (建材) ^(附註) (基準年份二零零七年=100)	100	109.5	110.7	114.9	124.6	124.2	122.6	122.3

資料來源：中國國家統計局、戴德梁行

附註：有關指數反映建築／發展企業從物料交易市場採購生產材料(例如原料)或就多種建築原料向其他建築原料生產企業支付之價格水平變動。整體行業對建材的了解包括水泥、鋼鐵、瀝青、混凝土、玻璃、鋼材、金屬支架、木材支架、油漆、硬質聚氯乙烯管等。

泉州

城市概覽

泉州，地處中國福建省東南部之三線城市，總面積為11,015平方千米。泉州是福建省三大中心城市之一，是福建省和海峽西岸經濟區重要的經濟、文化、商業中心。泉州北承省會福州，南接廈門經濟特區，東望台灣寶島，西毗漳州、龍岩、三明。經濟總量連續15年居福建省首位。

此外，泉州亦將加強建造高速公路。於二零一五年，泉州城鎮由國家二級或以上的道路及高速公路連接，由任何縣級行政中心只需15分鐘路程就可到達高速公路。大部分城鎮需要半小時，而偏遠城鎮則需要一小時，這將縮短泉州內各個縣之間的旅程及時間，令惠安及周遭其他縣的二手住房市場更為活躍。

泉州經濟發展概況

根據《泉州市國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》內容顯示，在「十二五」期間總體目標是將泉州變為海峽西岸經濟區現代化工貿港口城市，預期到二零一五年，泉州地區生產總值將增至約人民幣6,500億元，年均增長11%以上，地區生產總值持續保持全省首位。

行 業 概 覽

泉州國內生產總值逐年遞增，平均保持在兩位數增長，增長勢頭良好，二零一四年全市實現地區生產總值約人民幣5,730億元，比上年增長約10%；人均生產總值達到約人民幣69,487元，比去年增加約11%；人均可支配收入從二零零八年約人民幣20,420元增長到二零一四年人民幣34,820元；固定資產投資從二零零八年到二零一四年增長近242%達到約人民幣2,940億元；民營企業的發展帶動了泉州地區的生產總值，也加速了其城鎮化進程，城鎮化率由二零零八年的約50%增加到二零一四年的約63%，經濟指標如下所示：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八至 二零一四年 複合年 增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	280	307	357	420	470	522	573	12.7%
地區人均生產總值(人民幣元)	35,209	38,249	43,959	51,413	57,002	62,679	69,487	12.0%
城鎮人均可支配收入 (人民幣元)	20,420	22,913	25,155	28,703	32,283	35,430	34,820	9.3%
地區人口(百萬人)	6.78	6.81	6.85	6.90	6.93	7.03	7.16	0.9%
城鎮化率(%)	50	52	58	59	60	62	63	N/A
固定資產投資(人民幣十億元)	86	98	125	158	202	250	294	22.7%

附註： N/A 指不適用或無可得資料

資料來源： 泉州市統計年鑒、戴德梁行

泉州物業市場

根據福建省住房和城鄉建設廳於二零一四年八月八日發佈的《福建省住房和城鄉建設廳關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》(亦稱「閩八條」)，鼓勵商業銀行致力滿足個人住房貸款額，非本地物業買家可於本地商業銀行申請按揭貸款。該項新政策有效刺激泉州市的住宅物業需求。此外，放寬購買住宅物業的限制亦於福建省推行。此舉整體上有利於福建省的住宅物業需求及成交量。

根據泉州市人民政府於二零一四年十月三十一日發表的《關於促進房地產市場平穩健康發展的實施意見》，對非當地個人及機構物業買家購買物業施加的限制已解除。在泉州市購置物業時再毋須提供納稅或社會保障繳納證明。此外，對已清還購置首個物業貸款的泉州市住戶，如彼等擬為了改善居住環境購

行業概覽

買第二個物業，則購買第二個物業時可享有較低的最低首付款比例(30%)。此等政策可提高物業買家的信心，進而帶動泉州市內的物業需求。

根據泉州市人民政府於二零一五年三月三十一日發表的《關於穩定住房消費支持剛性住房需求的實施意見》，當局已推行多措施，刺激剛性住房需求。有關措施包括調高住房公積金向首次置業人士的貸款補貼。首次置業人士的首付款比例由30%下降至20%。有關政策可加強物業買家信心，並促進泉州物業市場的增長。

泉州物業市場之投資於二零零八年至二零一四年期間急升近五倍，由二零零八年的約人民幣135億元增至二零一四年約人民幣776億元，複合年增長率約為33.8%。就泉州住宅物業供應而言，雖然整體走勢向上，但過往年度波動不定，尤以二零零九年及二零一二年為甚。二零零九年的供應下跌乃二零零八年金融危機之後果，二零一二年之跌幅則由於政府推出限制性政策以遏抑住房價格上漲。二零一二年，在建住宅物業之總建築面積增幅亦因而減少。由於二零一二年下調官方借貸及儲蓄比率，二零一三年的住宅物業需求(反映於已售住宅物業之總建築面積)顯著增加約70%。二零一四年，需求下降約15%，主要受借貸及儲蓄利率下降後所帶來的影響減少所致。

於二零零八年至二零一四年期間，住宅物業需求之複合年增長率約為20.3%，而同期住宅物業供應之複合年增長率則約為16.6%。由於住宅物業需求增長較高，泉州住宅物業之平均售價由二零零八年的每平方米約人民幣3,838元增加至二零一四年的每平方米約人民幣6,369元，整體增幅約達65.9%。由於宏觀政策抑制住宅物業價格上升，因此二零一二年的平均售價下跌。二零一三

行 業 概 覽

年的平均售價有所反彈，儘管二零一四年微跌，但二零一二年至二零一四年的平均售價仍錄得增長約3.4%。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八至 二零一四年 複合年 增長率
房地產投資								
房地產投資(人民幣十億元)	13.5	14.7	20.3	27.4	39.6	58.5	77.6	33.8%
住宅物業供應								
已竣工住宅物業總建築面積(百萬平方米)	1.91	1.49	3.30	4.53	3.55	4.63	4.81	16.6%
住宅物業需求								
已售住宅物業總建築面積(百萬平方米)	2.19	3.37	3.96	4.04	4.61	7.84	6.63	20.3%
在建住宅物業總建築面積(百萬平方米)	N/A	N/A	19.0	25.0	26.0	33.7	38.1	19.0% ^(附註)
住宅物業價格水平								
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)	3,838	4,554	4,919	6,603	6,162	6,598	6,369	8.8%

附註：N/A 指不適用或無可得資料；在建住宅物業的建築面積的複合年增長率乃根據二零一零年至二零一四年之數據得出

資料來源：泉州市統計年鑒、泉州市房地產市場運行基本概況、中國房地產指數系統、戴德梁行

泉州發展潛力

近幾年，泉州及周邊地區(包括石獅、晉江、惠安)的快速發展，泉州環灣及向灣已初顯規模。二零一三年泉州新增商品房供應主要集中於江南、橋南、東海及城東板塊，晉江、惠安等地新增商品房供應除市區外多數集中於與泉州市區交界處，泉州環灣及向灣城市發展格局越發明晰。二零一四年為泉州環灣規劃建設年，初步計劃安排項目440個，高鐵惠安站、泉州灣跨海大橋等主要基礎設施即將建成，將為泉州環灣的建設發展新動力。

行 業 概 覽

根據惠安縣「十二五」規劃的要求，在二零一五年縣城的建成面積要達到28平方千米，城鎮化率達到61%。中等城市的建設目標以及城鎮化率的提高勢必帶動物業市場的發展，尤其是對於住宅市場的需求。

作為《中長期鐵路網規劃》的重點建設項目，惠安西站是福廈鐵路的一環。惠安西站的建設開通，可以為惠安及周邊地區提供集疏運服務，方便惠安地區與其他地區的聯繫，促進惠安經濟社會發展、加快惠安新城區建設，對區域的房地產市場起到了促進的作用。

泉州土地價格

泉州住宅土地市場從二零零八年到二零一四年呈現顯著波動，二零零八年僅一宗土地成交，二零零九年到二零一一年成交量大幅增長，二零一一年全國住宅土地大量供應，同年泉州住宅用地供應成交量達到113宗，且成交平均樓面地價並沒有很大波動。受到二零一一年全國調控物業市場政策頻出的後續影響，二零一二年土地成交宗數明顯下降，而二零一三年及二零一四年則保持在過往年度的相近水平上。在樓面地價方面，除了二零零九年及二零一四年的平均樓面地價由於土地供應於重要區域高度集中達到了每平方米約人民幣1,414元及每平方米約人民幣1,840元的較高價位，其餘年份平均樓面地價基本維持穩定，說明泉州的土地市場雖然在成交量上波動較大，但是在價格方面相對維持穩定。二零零八年至二零一四年住宅土地市場成交情況如下表所示：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
土地成交宗數(宗)	1	16	91	113	62	57	56
土地出讓金(人民幣百萬元)	147	2,548	9,836	15,283	8,455	7,693	11,666
建築用地面積(平方米)	32,725	661,749	2,727,745	4,559,484	2,705,674	2,385,427	2,752,949
立項建築面積(平方米)	128,872	1,801,528	9,343,346	14,579,072	7,939,119	6,842,191	6,316,459
平均樓面地價(每平方米人民幣元)	1,140	1,414	1,052	1,048	1,052	1,124	1,840
平均溢價率(%)	37.4	58.4	14.9	9.6	2.5	9.0	5.2

資料來源：中國房地產指數系統

泉州整體住宅市場之競爭格局

隨著泉州城市競爭力逐年上升，吸引越來越多知名的房企紛紛入駐泉州。泉州本土房企也維持著較強的發展勢頭。

行 業 概 覽

下表為根據泉州物業發展商於二零一四年各自之銷售額列示之前五名排名。

排名	物業發展商名稱	項目數量	銷售套數	銷售面積 (平方米)	銷售額 (人民幣元)	佔泉州市場 銷售總額 百分比 (%)
1	公司A	5	1,146	126,487	1,437,029,300	3.4
2	公司B	1	904	105,697	1,140,419,500	2.7
3	公司C	1	161	54,287	1,061,015,300	2.4
4	公司D	1	524	50,762	496,636,200	1.2
5	公司E	1	155	37,676	488,278,100	1.2

資料來源：中國房地產指數系統

根據中國房地產指數系統有關泉州的銷售額前50名排名，該50名發展商中名列前五名的發展商佔銷售額之55%。此外，前50名發展商中超過一半屬本地發展商。泉州物業市場提供有利本地發展商發展並與國外發展商競爭的環境。此外，與泉州市內所有發展商的銷售總額相比，前50名物業發展商的銷售額合共僅佔泉州市內銷售總額之20%。這顯示泉州物業市場分散，並無單一發展商或多名發展商主導市場。

下表載列根據泉州物業發展商於二零一四年的銷售面積劃分的前十名排名，資料摘錄自中國房地產指數系統所載泉州前50名物業發展商排名。

排名	物業發展商名稱	項目數量	銷售套數	銷售面積 (平方米)	銷售額 (人民幣元)
1	公司A	5	1,146	126,487	1,437,029,300
2	公司B	1	904	105,697	1,140,419,500
3	公司C	1	161	54,287	1,016,015,300
4	公司D	1	524	50,762	496,636,200
5	公司F	1	406	48,236	367,071,700
6	公司G	2	381	43,490	428,242,900
7	公司H	1	381	42,076	350,545,000
8	公司E	1	155	37,676	488,278,100
9	公司I	1	310	33,861	289,933,000
10	公司J	1	287	26,369	229,243,800

資料來源：中國房地產指數系統

行業概覽

根據上述中國房地產指數系統之摘錄資料，候任董事相信，濱江國際項目於二零一四年的銷售面積(55,830.95平方米)應足以讓目標集團於排名表中名列第2至第3位。

當地發展商於較早階段進入泉州市場。該等發展商已於物業市場取得相對較高的市場份額，故能收購位置更佳的地段。此外，其品牌名稱知名度更高。其開發項目的優秀方面(如住宅質量更優、環境更佳等)已贏得認可。

放眼泉州整體市況，價格水平仍是最具影響力的因素，特別是對住宅物業有剛性需求的個體尤甚。除了價格水平外，在購買物業時，買家亦愈加看重住宅物業的質量及住宅環境。

入市門檻

泉州物業市場的入市門檻包括三個方面：收購地段限制、品牌聲譽，及資訊不對等。首先，已入市的發展商已購得位置相對較佳的地段，而餘下地段的位置則吸引力較低。因為最佳地段已被佔用，新的發展商更難在物業市場競爭。其次，現有發展商的產品及聲譽已在市場上獲得一定程度認可。人們傾向於選擇其所熟知的發展商所開發的住宅項目。而新入市的發展商則須堅持一段時間，以待市場熟悉其品牌名稱。第三，每個地區都有其獨特風俗及傳統。在泉州不同地區及其周邊縣城，住宅物業的焦點各有不同。新入市的發展商需要較長時間以收集相關資訊，以適應不同的市場。

揚州

城市概覽

揚州為江蘇省中部之三線城市，位於長江北岸。揚州總面積為6,634平方千米，城市面積約為2,000平方千米。揚州為南京都會城市之一，亦為長江三角洲城市之一。揚州鄰接台州及鎮江，毗鄰上海。揚州環境舒適，景色宜人。隨著生活水平持續改善，人均可支配收入於二零一四年達人民幣33,605元。

行 業 概 覽

揚州經濟發展概覽

於二零零八年至二零一四年期間，揚州市經濟向好。地區生產總值不斷上升，而年增長率維持雙位數字。於二零一四年，揚州市地區生產總值約達人民幣3,700億元，而二零零八年則約為人民幣1,570億元，複合年增長率約為15.4%。經濟指標列載如下：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八年至 二零一四年 複合年 增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	157	186	221	263	293	325	370	15.4%
地區人均生產總值(人民幣元)	35,233	41,406	48,955	58,950	65,692	72,774	82,654	15.3%
城鎮人均可支配收入(人民幣元)	17,398	19,416	21,766	24,780	28,001	30,690	33,605	11.6%
地區人口(百萬人)	4.60	4.59	4.59	4.60	4.58	4.60	4.61	0.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	95	106	133	148	178	203	242	16.9%

資料來源：揚州市國家經濟及社會發展統計公報、戴德梁行

根據《揚州市國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》，於第十二個五年規劃期間，揚州市生活水平將處於增長期。當局預期於二零一五年底前，揚州之地區生產總值預期約達人民幣4,500億元，平均年增長為12%；地區人均生產總值將達約人民幣100,000元；及總固定資產投資將超過人民幣3,000億元，平均年增長為20%。

揚州物業市場

揚州作為長江三角洲地區的重要樞紐城市，其房地產發展迎來新機遇。由於經濟高速發展，故人均可支配收入持續上升。住宅的需求以及投資意欲逐步提高，形成對住宅的強大需求。此外，隨著地區經濟發展，基礎建設亦得到持續改善。交通項目(包括高鐵、城際鐵路、輕軌及地區高速網路)已先後啟動。尤其是揚州地鐵1號及2號線的建設計劃，已於二零一四年六月完成。預期揚州地鐵1號線及2號線的建設將於二零一六年第二季度開始。同時，高鐵(連同台州及南通等其他城市的高鐵)將於二零一六年投入服務。該地區的城際時間及空間距離將因此大大縮小，此舉將對該等城市的功能一體化及資源共享產生催化效應。

行 業 概 覽

自二零一一年起，江蘇省政府公佈《省政府辦公廳貫徹國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，並要求江蘇省內城市在當地市場過熱時執行銷售限制。南京實行了銷售限制，而揚州未實行。然而，其後整體住宅投資氣氛有所冷卻。根據南京當地政府於二零一四年九月二十日發出之《關於保持我市房地產市場健康發展的通知》，於南京購買住宅物業之限制已獲全部解除。放寬限制的影響尚待研究，惟其將有利於江蘇省整體住宅物業市場氣氛(包括需求及成交量)。

根據揚州市住房公積金管理中心於二零一五年四月二十二日頒佈的《關於調整我市住房公積金貸款首付比例的通知》，首次置業人士的最低首付款由30%下降至20%。有關政策可促進首次置業人士對揚州住宅物業的需求。

揚州之房地產投資由二零零八年的約人民幣138億元，上升至二零一四年的約人民幣360億元，複合年增長率約為17.3%。在建住宅物業的總建築面積於二零一二年至二零一三年間顯著增加約22.9%。住宅物業供應(如已竣工住宅物業建築面積反映)於二零零八年至二零一四年間之複合年增長率約為2.3%。

頒佈《省政府辦公廳貫徹國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》以緩減住宅物業市場增長後，揚州之住宅物業需求(如已售住宅物業總建築面積所表示)於二零一一年有所下滑。隨著該政策的影響減退，於二零一二年及二零一三年，需求回復上升趨勢，分別增加約5.7%及19.9%。由於二零一三年當局宣佈監管政策持續壓抑房價，令需求於二零一四年大部份時間受到影響。儘管中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會其後於二零一四年九月宣佈放寬按揭融資，惟二零一四年揚州市的整體需求表現仍較去年下跌約11.5%。

揚州之住宅物業需求於二零零八年至二零一四年間之複合年增長率約為12.1%，增長速度高於同期之住宅物業供應。因此，揚州住宅物業之平均售價由二零零八年的每平方米約人民幣3,447元，增至二零一四年的每平方米約人民幣6,472元，相當於期內整體增幅約87.8%。由二零一二年至二零一四年，由於二零一一年遏抑住宅價格增長的宏觀政策成效顯著，平均售價僅錄得輕微增長。

行 業 概 覽

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八至 二零一四年 複合年 增長率
房地產投資								
房地產投資(人民幣十億元)	13.8	13.0	16.5	19.9	23.6	31.6	36.0	17.3%
住宅物業供應								
已竣工住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	4.20	4.34	3.72	3.67	4.40	4.75	4.81	2.3%
住宅物業需求								
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	2.88	4.67	5.82	5.08	5.37	6.44	5.70	12.1%
在建住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	10.0	10.6	11.3	13.1	14.0	17.2	19.9	12.2%
住宅物業價格水平								
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	3,447	4,254	4,682	6,007	6,025	6,190	6,472	11.1%

資料來源：揚州市國家經濟及社會發展統計公報、中國房地產指數系統、戴德梁行

揚州發展潛力

根據揚州市規劃局頒佈的《揚州市城市總體規劃(2010–2020年)》，揚州市未來規劃將遵循「東聯西優南拓」策略，詳情如下：

- 東聯：強化交通對接和提升綜合服務功能，推動揚州、江都城市空間與功能整合。
- 西優：優化土地使用功能，完善公共服務及配套設施，促進居住與就業相對均衡。
- 南拓：優化完善產業功能，提高土地開發強度，強化產城互動發展。

日後，南部地區(天璽灣項目所在地)將就下列各項進行發展：優化產業功能、增加土地開發強度，以及強化產城互動發展。

行 業 概 覽

根據該計劃，基建及土地資源優勢將獲全面發揮，並加緊建設南區之工業發展區及邗江經濟開發區南園。城內南區之工業分類將獲改良，以建立高新科技行業集中區域，同時擔當重要物流基地。此外，現正建築住宅配套設施，例如高級會所、暖水泳池、停車場及科技設施等。長江流域之生產及生活質素將得以提升。城鎮土地用途規劃將予改善，以發展產城互動。

揚州市南部(天璽灣項目所在地)將依賴高新技術行業及物流業，並推動輸入工業人口及相關輔助建設，將成為揚州房地產迅猛發展的新地區。有賴地方政府制定支援發展計劃，該區為未來發展熱點。隨著多個熱銷樓盤的推出，大大有利改善整體環境和配套設施，逐步提升關注度，區域發展前景也獲得大眾廣泛認可。

購房需求龐大，發展前景可觀：項目所在食品科技園提供大量就業機會，隨著交通配套設施的完善，揚州五個板塊之一的城南板塊與市區聯繫愈加緊密，外來技術人員剛需家庭在城南安家機會增大。

揚州地價

於二零零八年至二零一四年期間，揚州之土地供應維持穩定增長，然而，交易價格總額之趨勢有所波動。

根據中國房地產指數系統有關揚州於二零零八年至二零一四年之土地交易市場的資料，平均樓面地價由二零零八年的每平方米約人民幣733元，增至二零一三年的每平方米約人民幣2,078元，此乃由於物業市場之整體發展及發展商收購土地的需求強勁所致。受宏觀經濟政策影響，住宅物業之銷售額被視為低於土地之購入價。因此，住宅物業之盈利能力有限，導致投資物業市場出現不確定因素。於二零一四年，由於土地供應比較集中於城市近郊地區，導致平

行 業 概 覽

均樓面地價下跌。由於短期市場出現不確定因素，預期日後住宅用地供應的價格將不會大幅波動。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
土地成交宗數(宗)	36	63	54	49	64	59	46
土地出讓金(人民幣百萬元)	2,960	6,946	11,577	10,692	9,982	12,706	7,600
建設用地面積(平方米)	2,034,086	2,850,471	3,849,688	2,619,328	2,887,252	2,964,672	2,957,286
立項建築面積(平方米)	4,315,144	5,302,478	5,821,166	5,090,552	5,443,355	6,088,314	6,502,116
平均樓面地價(每平方米人民幣元)	733	1,310	1,988	2,100	1,795	2,078	1,168
平均溢價率(%)	14.2	32.7	34.4	37.0	7.7	17.4	3.5

資料來源：中國房地產指數系統

揚州整體住宅市場競爭格局

近年來，隨著揚州市的快速發展以及城市中心向外轉移，全市的住宅市場也發展迅速。二零一一年，國家對全國主要城市住宅類房地產的宏觀調控政策頻出，發展商及購房者重現觀望狀態。近期，全國逐步放開限購，房地產住宅市場總體依舊運行平穩。

目前，揚州市住宅市場主要劃分為五個板塊，分別為城北板塊、城東板塊、老城區板塊、城南板塊及城西板塊。多名揚州本土發展商已深耕於揚州。

下表為根據物業發展商於二零一四年各自之銷售額列示之前五名排名。

排名	物業發展商名稱	項目數量	銷售套數	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣元)	佔揚州市場 銷售總額
						百分比 (%)
1	公司K	3	753	80,457	748,230,900	1.3
2	公司L	2	798	81,242	620,366,900	0.9
3	公司M	1	515	58,286	522,646,000	0.8
4	公司N	1	668	66,107	483,075,100	0.7
5	公司O	1	414	43,625	457,254,800	0.5

資料來源：中國房地產指數系統、戴德梁行

行業概覽

根據中國房地產指數系統有關揚州的銷售額排名50強，名列前五名的發展商佔50個發展商銷售額之34%，名列50強的發展商中超過一半屬本地發展商。揚州物業市場提供有利本地發展商發展並與國外發展商競爭的環境。此外，與揚州市內所有發展商的銷售總額相比，名列50強的物業發展商的銷售額合共佔揚州市內銷售總額約23%，顯示揚州物業市場分散，並無單一發展商或多名發展商主導市場。

目標集團於揚州之物業發展項目天璽灣項目之市場定位為高級住宅物業，附設一系列一流的會所設施，毗鄰200,000平方米之食品科技園大型綜合體，包括大型商業單位、五星級酒店及甲級寫字樓。項目總投資額達人民幣11.78億元，科技園劃分為五大中心：科技研發中心、檢驗檢測中心、展銷展示中心、會議培訓中心及投資服務中心。根據科技園官方網站提供的資料，預計科技園於二零一六年全面落成。食品科技園被視為天璽灣項目之優良配套設施，其日後可滿足天璽灣項目居民各種居住及餐飲需求，因而使天璽灣項目價格上升。此外，園內辦公室職員可選擇於天璽灣項目單位居住，因而進一步加大該項目之住屋需求。

入市門檻

揚州房地產市場的入市門檻包括兩個主要方面：品牌聲譽及土地資源。首先，國內及揚州當地知名發展商已確立其品牌聲譽，對物業買家的選擇具有積極效應，而令新發展商更難以進入市場。與此同時，買家一般會就發展商所發展的房地產項目的價格、品質及位置來評估發展商。以土地資源而言，在揚州經營一段時日的發展商，會較新近加入的發展商獲得更多資訊及明瞭揚州土地市場狀況。故此，與新發展商相比，彼等在土地收購上將會佔優。

前景

中國

由二零零八年至二零一四年，中國國內生產總值錄得增長。預期增長趨勢仍然向上，在物業市場的基本需求會因日後經濟增長而受惠。

誠如上文「中國物業市場概覽」一段所述，由於國家於二零一四年九月推出政策，調低二次置業人士的首期付款，其後於二零一五年三月又調低首次及二次置業人士的首期付款，並於二零一五年九月再次調低首次置業人士的首期付

行 業 概 覽

款，因而刺激樓市的基本及投資需求。物業市場在二零一五年上半年經歷反彈。根據中國國家統計局的數據，在二零一五年上半年，住宅物業的需求以已出售住宅物業的建築面積計為約443,893,800平方米，較二零一四年上半年按年升約4.5%。

泉州及揚州

由二零零八年至二零一四年，泉州及揚州兩地區內國內生產總值增長平穩，與中國整體的經濟增長相符合。預期區內的國內生產總值持續向上，有助支持泉州及揚州住宅物業的剛性需求。

在泉州，由於國家於二零一四年九月推出政策，調低二次置業人士的首期付款，其後於二零一五年三月又調低首次及二次置業人士的首期付款，並於二零一五年九月再次調低首次置業人士的首期付款，連同當局於二零一五年三月三十一日頒佈《關於穩定住房消費支持剛性住房需求的實施意見》，宣佈調高首次置業人士的住房公積金貸款資助，料有助支持住宅物業的剛性需求。

雖然全國實際國內生產總值增速於二零一五年第三季放緩至低於7%，中國國家統計局的資料顯示，中國政府及泉州地方當局已推出上述支援政策，刺激樓市氣氛。根據中國房地產指數系統，於二零一五年，泉州住宅的平均價格水平較二零一四年輕微下調約5.7%。然而，泉州住宅於二零一五年第一季的價格水平，較二零一四年第四季上升；受上述多項政府推出的政策所影響，二零一五年第二季的價格水平再度上揚。及至二零一五年第三季，受到中國經濟增長放緩，價格水平稍為向下調整。住宅平均價格水平於二零一五年第四季重拾動力並反彈。目前泉州平均住宅價格在二零一二年的價格水平相若位置穩定下來。鑑於上述及當前的數據，戴德梁行認為物業市場的信心已經穩固，返回二零一二年時的平均價格水平，且價格水平在不久將來將不會出現重大變動。

至於揚州，由於當局在二零一四年九月頒佈國家政策，調低二次置業人士的首期付款，其後於二零一五年三月又調低首次及二次置業人士的首期付款，並於二零一五年九月再次調低首次置業人士的首期付款，連同揚州市住房公積金管理中心於二零一五年四月頒佈《關於調整我市住房公積金貸款首付比例的通知》，宣佈調高首次置業人士的住房公積金貸款資助，料有助支持揚州住宅物業的剛性需求。

行 業 概 覽

雖然全國實際國內生產總值增速於二零一五年第三季放緩至低於7%，中國國家統計局的資料顯示中國政府及揚州地方當局已推出上述支援政策，刺激樓市氣氛。根據中國房地產指數系統，二零一五年上半年揚州已售住宅物業建築面積達約2,963,600平方米，較二零一四年上半年增長約15%。揚州住宅平均價格水平在二零一五年第一季出現輕微的價格調整。到二零一五年第二季則反彈，二零一五年第三季及二零一五年第四季更上升。二零一五年的平均價格水平較二零一四年輕微下跌約1.9%。鑑於上述及當前的數據，戴德梁行認為揚州的樓市氣氛將稍為穩固下來，而平均住宅價格水平在不久將來將不會有大幅調整。

近期於二零一五年十月公佈，在官方借貸及儲蓄利率再作下調、降低二次置業人士向住房公積金申請貸款的首付款比例，連同當局於二零一五年八月宣佈放寬外資的限制，戴德梁行認為泉州及揚州的住宅物業的需求及平均價格水平相對穩定。