

## 行業概覽

除有關上海中高檔住房平均售價變動資料外，本節所載的部份資料來自多份官方刊物。本公司、全球協調人、保薦人、包銷商、本集團或彼等各自的聯繫人或顧問並無獨立查核該等取材自官方刊物的資料，故該等資料未必與其他在中國境內或境外地區編撰的資料一致。

### 中國經濟

自從中國政府在七十年代末推行開放政策以來，中國經濟一直蓬勃發展。中國在二零零一年加入世界貿易組織後，更積極實行經濟改革，使中國經濟持續增長。中國的名義國內生產總值由二零零一年約人民幣109,655億元增至二零零五年約人民幣182,321億元，複合年增長率約13.6%。二零零五年，中國的名義國內生產總值上升約14.0%至人民幣182,321億元，而同期的實際國內生產總值增長率則為9.9%。

下表載列中國在所示年度的特定經濟統計數據。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	10,965.5	12,033.3	13,582.3	15,987.8	18,232.1
實際國內生產總值(%)	8.3	9.1	10.0	10.1	9.9
人均國內生產總值 (人民幣元)	8,622	9,398	10,542	12,336	13,985
海外直接投資					
— 實際投資(十億美元)	46.9	52.7	53.5	60.6	60.3
— 已訂約投資(十億美元)	69.2	82.8	115.1	153.5	189.1

資料來源：中國國家統計局二零零六年中國統計年鑒概要

### 中國房地產市場

#### 房地產改革

中國在九十年代初展開房地產及住房制度改革前，房地產發展業由中國政府負責，並為國家計劃經濟的一部份。推行房地產改革後，中國的房地產及住房業逐步轉為由市場主導。中國政府在過去20年實施的主要住房改革包括於一九九五年建立房地產銷售的

監管機制；於一九九八年廢除國家分配住房政策；於一九九九年將最高按揭期延長至30年及將最高按揭融資比率由70%調高至80%；於二零零零年建立管理建設質素的監管機制；於二零零二年頒佈有關以招標、拍賣或掛牌出認國有土地使用權的規定及廢除國內與海外買家的雙重制度；以及於二零零三年頒佈更嚴格管理房地產貸款的規定。

中國政府於二零零四年推行限制日後物業發展的政策，例如將房地產發展項目（不包括一般住房）的資金需求百分比由20%調高至35%；向商業銀行頒佈有關房地產貸款風險的指引；將每月按揭還款佔個人借款人每月收入的百分比限於50%；以及限制新批發展地區數目等。

二零零五年，中國政府推行其他壓抑若干地區市場投機活動的措施，包括將最低首期款項調高至總購買價的30%；取消住宅樓宇的優惠按揭利率；規定在購買後兩年內支付銷售價5%的營業稅；禁止轉售未落成物業；就土地出讓合同訂明施工日期起計一年內仍未發展的土地徵收土地閒置費及撤銷閒置兩年或以上土地的土地使用權；取消不符合規劃許可證的項目；禁止提供土地作興建別墅之用；以及限制提供土地以興建豪宅物業。

二零零六年，中國政府進一步推出旨在壓抑投機和炒賣樓宇活動以及豪宅發展的措施，包括規定任何新住宅項目的總建築面積最少七成須為面積小於90平方米的住宅單位、對轉讓購買不足5年的住宅單位徵稅、限制商業銀行向未能符合物業發展項目資金35%要求的物業發展商提供貸款、購買面積超過90平方米住宅單位的買家所須支付最低首期付款由20%上調至30%、限制房屋清拆以及繼續暫停建設別墅及低密度豪宅的土地供應等。該等新措施亦包括規定地方政府須公佈建設價格屬可負擔水平的房屋的規劃、嚴格執行獲批准的土地使用計劃、加強發展農地的限制、嚴格遵守收購土地作公共基建項目的審批程序以及確保土地必須以拍賣及公開招標方式出售，而低成本及價格屬可負擔水平的房屋樓宇應獲優先考慮。

有關住房改革及最新監管發展的其他詳情載於本售股章程附錄六「有關地產業的中國法律概要」。

## 行業概覽

該等住房改革為中國房地產市場持續發展的主要因素。其他主要因素包括城市化比率（即居於市區人口的百分比）上升及可支配收入增加等。

### 城市化比率及可支配收入水平

隨著城市人口及可支配收入增加，預期私人物業的需求亦有所上升。中國的城市人口由二零零一年約4.81億增至二零零五年的5.62億。同期，城市家庭人均可支配收入亦由二零零一年的人民幣6,860元增至二零零五年的人民幣10,493元。

下表載列所示期間中國城市化比率的特定數據及中國城市人口人均可支配收入水平的升幅。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
城市人口 (百萬)	481	502	524	543	562
總人口 (百萬)	1,276	1,285	1,292	1,300	1,308
城市化比率(%)	37.7	39.1	40.5	41.8	43.0
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493

資料來源：二零零五年中國統計年鑒及二零零六年中國統計年鑒概要（中國國家統計局）

### 物業銷售－價格、銷量及收入

中國整體物業市場的價格在二零零一年至二零零四年間持續上升。二零零四年，中國整體物業市場（包括住宅及商用物業）每平方米的平均價格約為人民幣2,714.0元，而二零零一年則約為人民幣2,170.0元。中國住宅物業每平方米的平均價格由二零零一年約人民幣2,017.0元升至二零零四年約人民幣2,549.0元，而同期商用物業則由約人民幣3,402.9元升至約人民幣3,981.1元。

中國已售住宅及商用物業的總建築面積由二零零一年約2.241億平方米增至二零零四年約3.823億平方米。

根據二零零五年中國統計年鑒所載，中國房地產銷售收入總額由二零零一年約人民幣4,863億元增至二零零四年約人民幣10,376億元。

## 行業概覽

下表載列中國房地產市場在所示期間的特定數據。

中國物業市場	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年
<b>銷售量指標：</b>				
已售住宅物業的 總建築面積 (百萬平方米)	199.4	237.0	297.8	338.2
已售商用物業 的總建築面積 (百萬平方米)	24.7	31.1	39.4	44.1
已售住宅及商用 物業的總建築面積 (百萬平方米)	224.1	268.1	337.2	382.3
<b>售價指標：</b>				
住宅物業的平均價格 (每平方米人民幣元)	2,017.0	2,092.0	2,197.0	2,549.0
商用物業的平均價格 (每平方米人民幣元)	3,402.9	3,459.4	3,585.4	3,981.1
住宅及商用物業的平均價格 (每平方米人民幣元)	2,170.0	2,250.0	2,359.0	2,714.0
<b>銷售收入指標：</b>				
住宅物業的銷售收入 (人民幣十億元)	402.1	495.8	654.3	864.6
商用物業的銷售收入 (人民幣十億元)	84.2	107.4	141.2	175.6
住宅及商用物業的銷售收入 (人民幣十億元)	486.3	603.2	795.6	1,037.6

資料來源：二零零五年中國統計年鑒（中國國家統計局）

## 上海物業市場

上海為中國主要城市之一，佔地約6,340.5平方公里。根據上海市統計局的資料，於二零零五年十二月三十一日，上海的人口約有1,360萬。

近年上海經濟一直急速發展。上海的實際本地生產總值在過去五年均超逾平均國內生產總值，而上海的人均本地生產總值更遠高於全國平均值。二零零五年，上海的人均本地生產總值為人民幣51,583元，全國則為人民幣13,985元。下表載列上海在所示期間的特定經濟統計數據。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
上海的名義本地生產總值 (人民幣十億元)	495.1	540.9	625.1	807.3	914.4
佔中國國內生產總值百分比	4.5	4.5	4.6	5.0	5.0
上海的實際本地生產 總值增長率(%)	10.2	10.9	11.8	14.2	11.1
中國的實際國內生產 總值增長率(%)	8.3	9.1	10.0	10.1	9.9
上海的人均本地生產總值 (人民幣元)	37,382	40,646	46,718	46,338	51,583
中國的人均國內生產總值 (人民幣元)	8,622	9,398	10,542	12,336	13,985

資料來源：二零零六年中國統計年鑒概要（中國國家統計局）

上海市政府將物業行業視為上海的六大支柱行業之一。為確保上海的房地產業能穩定發展及避免供過於求，上海市政府近年已推行若干措施以平衡上海物業市場的供求，包括限制預售買家轉售未落成商品房、頒佈授出個人房屋按揭貸款的指引及加強徵收物業稅等。

## 上海住宅物業市場

根據上海市統計局的資料，二零零五年在上海建成的住宅物業總建築面積約2,740萬平方米。二零零五年已售的上海住宅物業總建築面積約2,850萬平方米，較二零零四年減少約12%。

## 行業概覽

上海住宅物業每平方米的平均售價由二零零一年的人民幣3,659元增至二零零五年約人民幣6,698元。下表載列上海住宅物業在所示期間的每平方米平均售價。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
上海住宅物業的每平方米 平均售價 (人民幣元)	3,659	4,007	4,989	6,385	6,698

資料來源：二零零五年及二零零六年上海統計年鑒（上海市統計局）。

於二零零四年至二零零六年期間，上海中高檔住宅物業的平均售價指數變動如下：

月份／年度	指數
二零零四年一月	100.00
二零零四年十二月	127.62
二零零五年十二月	140.45
二零零六年五月	148.99

資料來源：City Integrated Residential Services（戴德梁行有限公司的成員公司）

按下表所示，自二零零一年以來，上海每年平均約有70,000個家庭因市區重建項目及基建工程而搬遷，進一步刺激上海住宅物業的需求。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
拆卸及重建地區 (平方米)	5,156,500	6,445,300	5,849,300	3,084,000	12,225,300
搬遷家庭數目	71,909	98,714	79,077	41,552	74,483

資料來源：二零零六年上海統計年鑒（上海市統計局）。

上海居民的購買力亦隨著上海經濟增長而上升。根據上海市統計局的資料，上海城市居民的人均可支配收入由二零零一年約人民幣12,883元增至二零零五年的人民幣18,645元。

## 行業概覽

### 上海辦公室物業市場

根據上海市統計局的資料，二零零五年在上海建成的辦公室物業總建築面積約87萬平方米。上海辦公室在二零零四年的空置率為11.2%，而上海辦公室物業於二零零四年同期的每平方米每月平均租金約為人民幣139.9元，較二零零三年增加12.4%。

下表載列上海辦公室物業在所示期間的每平方米平均售價、每平方米租金及空置率。

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年
上海辦公室物業每平方米 平均售價 (人民幣元)	9,500	8,343	9,711	10,694
上海辦公室物業每平方米 平均租金 (人民幣元)	130.5	127.0	124.5	139.9
上海辦公室物業的空置率(%)	18.8	16.6	13.4	11.2

資料來源：(1)二零零五年上海統計年鑒(上海市統計局)；(2)二零零五年上海房地產市場(上海市房屋土地資源管理局及上海市統計局)

根據上海市統計局於二零零五年公佈的資料，已簽訂的上海外商投資合約價值約人民幣138億元。隨著外商投資增加，預期全球多間跨國公司將繼續在上海開設地區總部或展開業務，帶動辦公室的需求上升。

### 中國酒店業

中國酒店業的發展受中國政治及經濟狀況以及中國政府所推行的政策及措施所影響。政治穩定對酒店市場均相當重要。中國經濟增長，加上中國城市家庭的可支配收入增加，對酒店業市場發展有利。隨著中國發展國際業務，預期到訪中國的外商人士將日益增加，刺激中國各大商業區的酒店房間需求上升。由於二零零八年奧運會及二零一零年世博會等多項國際盛事將於中國舉行，預期酒店業均可受惠。

## 上海酒店物業市場

上海為中國其中一個頂級商業中心。根據二零零六年上海統計年鑒，截至二零零五年底，上海共有25間五星級酒店、41間四星級酒店及131間三星級酒店。隨著上海繼續以國際金融中心為發展目標，加上預期當地將舉辦更多國際貿易展覽，預期商務旅客的數目將會增加，因而增加上海酒店房間在未來數年的需求。

於二零零二年至二零零五年期間，上海四星級及五星級酒店的平均入住率及房租分析如下：

### 上海四星級酒店

年份	酒店數目	平均入住率(%)	平均房租 (每日人民幣元)
二零零二年	27	77.0	473
二零零三年	30	61.6	514
二零零四年	37	72.3	587
二零零五年	41	68.7	641

### 上海五星級酒店

年份	酒店數目	平均入住率(%)	平均房租 (每日人民幣元)
二零零二年	20	77.3	888
二零零三年	20	61.9	993
二零零四年	24	76.0	1,177
二零零五年	25	72.3	1,362

資料來源：二零零六年上海統計年鑒（上海市統計局）

## 規管物業發展、教育及酒店業務的主要中國法規

### 規管物業發展的主要法規

根據全國人民代表大會常務委員會所頒佈而於一九九五年一月生效的中華人民共和國城市房地產管理法，房地產發展商的定義為從事房地產開發及銷售以牟取利潤的企業。根據國務院一九九八年七月頒佈的城市房地產開發經營管理條例，房地產開發企業必須符合以下規定：1)註冊資本須達人民幣1,000,000或以上；及2)必須聘有四名或以上持有相關資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，以及兩名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。



## 行業概覽

房地產發展商要成立房地產開發企業，應向政府部門申請工商註冊，並須在領取營業執照30天內向註冊當地的房地產開發機關備案。如欲成立從事房地產開發及銷售的外資企業，更須符合有關外資企業的法例和行政法規要求以及辦理相關審批手續。

根據建設部於二零零零年三月頒佈的房地產開發企業資質管理規定，房地產開發商必須據此規定申請資質註冊。不具備房地產開發資質等級證書的企業不得從事房地產開發及銷售。國務院轄下的建設主管部門負責全國房地產開發商的資質管理工作，縣級或以上地方人民政府房地產開發主管部門負責當地房地產開發商的資質管理工作。

根據城市房地產開發經營管理條例，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業只准按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

根據城市房地產管理法和建設部於一九九五年五月頒佈的城市房屋租賃管理辦法，房屋租賃各訂約方必須訂立書面租約。當局已採納一套房屋租約登記制度。租約簽訂、修訂或終止時，各訂約方必須向房屋所在地市級或縣地方政府的房地產主管部門登記有關細節。

### 規管教育的主要中國法規

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零二年十二月二十八日頒佈的中華人民共和國民辦教育促進法、國務院於二零零四年三月五日頒佈的中華人民共和國民辦教育促進法實施條例及全國人民代表大會常務委員會於一九九六年五月十五日頒佈的中華人民共和國職業教育法，任何公眾組織或個別人士（國家機構除外）可個別或與非國營資金共同成立及經營學校或其他教育機構。提供學歷教育、學前教育、自學考試教育及其他文化教育的非國資學校須經縣級或以上的教育局審批，而主要提供專業技術培訓及職業資格的非國資學校亦須經勞動及社會保障局審批。獲審批的非國資學校須取得辦

學許可証，並向相關民政部門註冊。非國資學校獲得與相同等級和類別的國資學校相等的招生權，並可自行決定收生範圍、準則及方式。然而，非國資學校於招收學生以提供較高級的文憑教育時，必須符合國家有關法規。

根據上海人民政府於二零零五年三月二十四日頒佈的上海市實施《中華人民共和國國民辦教育促進法實施條例》若干問題的暫行規定第22條、《中華人民共和國國民辦教育促進法》，非國資學校學歷教育學費與宿舍費的釐定及調整須由有關教育或勞動保障局及批准，再經有關物價管理局審批。非學歷教育的學費及宿舍費水平則由非國資學校自行釐定，而定價資料須提交予管理局以作記錄。

### 規管酒店業務的主要中國法規

根據於二零零四年十一月三十日頒佈的外商投資產業指導目錄，建設及經營高級酒店屬受限制類別，而建設及經營其他酒店則屬許可類別。

根據國家發展和改革委員會於二零零四年十月九日頒佈的外商投資項目核准暫行管理辦法，總投資額不少於100,000,000美元的許可類別項目及總投資額不少於50,000,000美元的受限制類別項目須待國家發展和改革委員會審批後方可作實。總投資額不少於500,000,000美元的許可類別項目及總投資額不少於100,000,000美元的受限制類別項目須待國務院審批後方可作實。須待國家發展和改革委員會或國務院審批的酒店發展工程申請文件應先提交地方發展和改革當局。總投資額少於100,000,000美元的許可類別項目及總投資額少於50,000,000美元的受限制類別項目僅須獲地方發展和改革當局審批，惟受限制項目須獲省級（而非較低級）的發展和改革當局審批方可。

根據相關中國法例，「高級酒店」的釋意並不清晰，亦須待相關地方政府當局詮釋方可作實。實際上，當申請文件提交地方政府當局，倘地方政府當局相信彼等有權根據外商投資項目核准暫行管理辦法批准該項目，則會酌情決定是否批准該項目。

除一般適用於外資企業的法律及法規外，再無特定規則規管外商投資酒店業務。