

行業概覽

下文一節所載資料及統計數字均摘錄自多份政府官方刊物及仲量聯行為我們編製的市場研究報告(誠如下文所述)。儘管該等來自政府官方刊物的資料及統計數字在摘錄、整理及轉載時已力求審慎,惟本公司、售股股東、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人或承銷商,或任何本公司或彼等各自的聯屬公司或顧問,或者全球發售的任何參與方,並無獨立查核該等直接或間接取材自政府官方刊物的資料及統計數字,亦並無就其準確性發表任何聲明。該等資料及統計數字未必與其他在中國境內外編撰的資料及統計數字一致。

就全球發售而言,本公司聘請獨立及合資格的市場研究顧問公司仲量聯行對福州、青島、鄭州、太倉、無錫、泰安、洛陽、蚌埠、海陽、宿遷、新鄉、鹽城及常州的物業市場進行詳盡分析,分析覆蓋住宅及零售市場。根據其分析,仲量聯行編製的市場研究報告包含:

- 本公司經營地區的經濟概覽;
- 本公司經營市場的住宅及零售方面的特色概覽;及
- 過往需求趨勢。

仲量聯行是世界數一數二的物業及企業設施管理服務公司,擁有225年房地產市場研究顧問服務的經驗。

仲量聯行編製的市場研究報告是根據多份政府官方刊物、大量實地考察及訪問和環亞經濟數據有限公司(「環亞經濟」)數據庫編製。環亞經濟為財經資訊服務公司,專門提供有關新興及已發展市場的經濟研究。環亞經濟為我們的獨立第三方。本節包含仲量聯行市場研究報告若干資料,務求令本公司的潛在投資者對本公司經營的行業有更全面的描述。就此項市場研究服務,本公司已支付約人民幣1.7百萬元予仲量聯行。

中國整體

中國自1978年推行改革開放以來,國家經濟發展一日千里。於2001年,中國加入世界貿易組織,進一步加快中國經濟改革增長。

行業概覽

下表載列中國在所示年度經選定的經濟統計數字：

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年	複合 年增長率 ¹ (2002年至 2008年)
城市人口(百萬)	502.1	523.8	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7	不適用	3.2%
總人口(百萬)	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	不適用	0.6%
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	12,033.3	13,582.3	15,987.8	18,321.8	21,192.4	25,730.6	30,067.0	13,986.2	16.5%
人均名義國內生產總值 (人民幣)	9,398	10,542	12,336	14,053	16,165	19,524	22,698	不適用	15.8%
城鎮居民人均消費開支 (人民幣)	6,029.9	6,510.9	7,182.1	7,942.9	8,696.6	9,997.5	11,242.9	不適用	10.9%
城鎮居民總儲蓄 (人民幣十億元)	7,150.5	8,544.0	9,878.9	11,644.5	13,278.2	13,948.4	不適用	不適用	14.3% ²
房地產投資 (人民幣十億元)	779	1,015	1,316	1,591	1,942	2,529	3,058	1,451	25.6%

資料來源：中國國家統計局、中國人民銀行、環亞經濟

全球金融危機導致全球經濟於2008年底陷入衰退，在此之前，中國於2003年至2007年間以及2008年上半年的年度實際國內生產總值有顯著增長(按年增長10.4%)³。於2003年至2007年間，中國的實際國內生產總值以約11.0%的平均年度增長率增加，令中國成為世上其中一個增長最迅速的主要經濟體系。然而，於2008年下半年，中國經濟放緩，由於全球金融危機影響，中國經濟僅按年增長9.0%。

於2009年第二季，鑒於中國中央政府推出人民幣4萬億元的刺激方案，中國經濟重拾增長勢頭。2009年第二季實際國內生產總值按年增長7.9%，2009年第一季則為按年增長6.1%。於2009年上半年，中國的實際國內生產總值按年增長7.1%³。誠如下表所示，本公司擁有利益所在的城市於近年整體上享有較中國全國平均實際國內生產總值增長高的增長率。此情況於2009年上半年維持不變(就於最後實際可行日期已有有關資料的城市而言)。

¹ 複合年增長率乃以總增長百分比的第n個開方根計算，而n為有關考慮年期的年數。

² 2002年至2007年期間城鎮居民總儲蓄的複合年增長率。

³ 資料來源：中國國家統計局。

行業概覽

下表載列中國及本公司項目所在的城市在所示期間的名義國內生產總值及實際國內生產總值的按年增長率：

	2002年		2003年		2004年		2005年		2006年		2007年		2008年		2009年上半年	
	名義國內 生產總值 (人民幣 十億元)	實際 增長率 (%)	名義國內 生產總值 (人民幣 十億元)	實際 增長率 (%)	名義國內 生產總值 (人民幣 十億元)	實際 增長率 (%)	名義國內 生產總值 (人民幣 十億元)	實際 增長率 (%)	名義國內 生產總值 (人民幣 十億元)	實際 增長率 (%)	名義國內 生產總值 (人民幣 十億元)	實際 增長率 (%)	名義國內 生產總值 (人民幣 十億元)	實際 增長率 (%)	名義國內 生產總值 (人民幣 十億元)	實際 增長率 (%)
中國	12,033.3	9.1	13,582.3	10.0	15,987.8	10.1	18,321.8	10.4	21,192.4	11.7	25,730.6	13.0	30,067.0	9.0	13,986.2	7.1
福州	101.2	10.2	116.2	13.6	133.5	12.7	147.6	9.6	165.7	12.3	197.4	15.1	228.4	13.0	99.8	9.8
青島	151.8	14.6	178.0	15.9	216.4	16.8	269.6	16.9	320.7	15.7	378.7	16.0	443.6	13.2	228.2	10.5
鄭州	92.8	11.0	107.4	14.8	133.5	15.7	166.1	16.0	201.4	16.0	248.7	15.9	300.4	12.2	152.4	7.3
太倉	18.0	14.0	21.0	14.0	24.8	13.5	29.5	16.1	36.7	23.0	44.0	18.5	52.8	14.6	29.1	11.6
無錫	153.4	13.1	183.3	15.4	225.1	17.4	280.5	15.1	330.1	15.3	385.9	15.3	442.0	12.4	230.2	10.4
泰安	51.5	13.9	60.4	16.1	73.2	16.4	85.6	17.2	101.8	16.5	122.6	16.1	151.3	13.4	不適用	不適用
洛陽	53.5	11.0	68.6	16.6	90.5	16.2	111.2	15.1	133.3	15.7	159.5	16.2	192.0	14.4	89.6	9.7
蚌埠	20.2	10.9	22.1	6.6	28.2	18.5	31.2	10.4	34.7	12.5	41.0	13.5	48.6	11.0	24.2	10.6
海陽	5.8	17.2	6.9	17.5	8.3	16.1	10.1	18.1	12.0	15.8	14.3	16.6	18.2	16.1	9.3	12.0
宿遷	24.7	11.5	27.8	12.1	33.6	13.8	38.7	14.5	45.4	15.0	54.2	15.2	60.5	13.3	不適用	不適用
新鄉	33.3	10.0	36.9	13.5	45.0	14.6	54.4	14.1	64.0	14.5	77.8	16.0	94.9	13.9	不適用	不適用
鹽城	62.7	11.4	69.6	13.0	82.0	14.0	100.5	14.3	117.4	15.1	136.8	15.0	160.3	13.2	不適用	不適用
常州	76.1	12.4	90.1	14.5	110.1	15.5	130.3	15.1	156.9	15.2	188.1	15.6	220.2	12.4	116.7	10.7

資料來源：中國國家統計局、表中所列的多個中國城市市級統計局、環亞經濟

下表載列所示期間的人均名義國內生產總值及其按年增長率。

	2002年		2003年		2004年		2005年		2006年		2007年		2008年		2009年上半年	
	人均名義 國內生產 總值 (人民幣)	增長率 (%)	人均名義 國內生產 總值 (人民幣)	增長率 (%)	人均名義 國內生產 總值 (人民幣)	增長率 (%)	人均名義 國內生產 總值 (人民幣)	增長率 (%)	人均名義 國內生產 總值 (人民幣)	增長率 (%)	人均名義 國內生產 總值 (人民幣)	增長率 (%)	人均名義 國內生產 總值 (人民幣)	增長率 (%)	人均名義 國內生產 總值 (人民幣)	增長率 (%)
中國	9,398	9.0	10,542	12.2	12,336	17.0	14,053	13.9	16,165	15.0	19,524	20.8	22,698	16.3	不適用	不適用
福州	16,901	6.7	17,695	4.7	20,292	14.7	22,301	9.9	24,841	11.4	29,318	18.0	33,615	14.7	不適用	不適用
青島	20,655	13.9	23,986	16.1	28,540	19.0	33,188	16.3	38,892	17.2	45,399	16.7	52,677	16.0	不適用	不適用
鄭州	13,604	10.3	15,507	14.0	18,995	22.5	23,320	22.8	27,956	19.9	34,063	21.8	40,617	19.2	不適用	不適用
太倉	40,096	14.0	46,644	16.3	54,815	17.5	64,679	18.0	64,411	-0.4	70,590	9.6	79,449	12.5	不適用	不適用
無錫	35,087	14.9	41,616	18.6	50,592	21.6	50,958	0.7	57,719	13.2	65,212	13.0	73,053	12.0	不適用	不適用
泰安	9,458	14.4	11,043	16.8	13,341	20.8	15,547	16.5	18,872	21.4	22,617	19.8	27,794	22.9	不適用	不適用
洛陽	8,489	14.3	10,823	27.5	14,204	31.2	17,486	23.1	20,979	20.0	25,120	19.7	30,080	19.7	不適用	不適用
蚌埠	5,896	10.5	6,425	9.0	8,145	26.8	8,975	10.2	9,876	10.0	11,577	17.2	13,632	17.8	不適用	不適用
海陽	8,462	不適用	10,195	20.5	12,285	20.5	15,830	28.9	17,950	13.4	21,530	19.9	不適用	不適用	不適用	不適用
宿遷	4,826	10.3	5,400	11.9	6,462	19.7	7,399	14.5	9,233	24.8	11,178	21.1	12,289	9.9	不適用	不適用
新鄉	6,139	9.5	6,763	10.1	8,209	21.4	9,876	20.3	11,557	17.0	14,095	22.0	16,955	20.3	不適用	不適用
鹽城	7,884	9.3	8,739	10.8	10,427	19.3	12,849	23.2	15,177	18.1	18,000	18.6	21,233	18.0	不適用	不適用
常州	22,215	12.7	26,149	17.7	31,665	21.1	31,997	1.0	37,435	17.0	43,695	16.7	50,283	15.1	不適用	不適用

資料來源：中國國家統計局、表中所列的多個中國城市市級統計局、環亞經濟

附註：

福州的人均名義國內生產總值於2002年至2003年期間乃按戶籍人口得出，於2004年至2008年期間乃按常住人口得出。根據《中華人民共和國戶口登記條例》，戶籍人口指在特定地區戶口登記人口，不論在參照日期是否實際居於當地。根據中國人口與發展研究中心，常住人口指在某參照時刻，居於特定地區的人數。

青島、蚌埠、海陽、宿遷、新鄉及鹽城的人均名義國內生產總值乃按戶籍人口得出。

行業概覽

鄭州及泰安的人均名義國內生產總值乃按常住人口得出。

太倉及洛陽的人均名義國內生產總值於2002年至2005年期間乃按戶籍人口得出，於2006年至2008年期間乃按常住人口得出。

無錫及常州的人均名義國內生產總值於2002年至2004年期間乃按戶籍人口得出，於2005年至2008年期間乃按常住人口得出。

中國的經濟增長主要由投資、私人消費及淨出口帶動。根據中國國家統計局，投資於2002年至2008年間平均貢獻國內生產總值增長的47.5%，而消費開支則平均貢獻40.1%，期間其餘的12.4%則由淨出口貢獻。2008年的外需萎縮，令淨出口對名義國內生產總值增長的貢獻跌至僅得9.2%，而2007年則為19.7%。

下表載列所示期間的名義國內生產總值增長的攤分：

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2002年 至2008 年平均
消費開支(%) . . .	43.6	35.3	38.7	38.2	38.7	40.6	45.7	40.1
投資(%)	48.8	63.7	55.3	37.7	42.0	39.7	45.1	47.5
淨出口(%)	7.6	1.0	6.0	24.1	19.3	19.7	9.2	12.4
總計	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

資料來源：中國國家統計局、環亞經濟

中國房地產市場監管進程

自2004年起，為避免國內經濟發展過份迅速以及為達到平穩及持續的經濟發展，中國政府實行了多項措施控制貨幣供應、信貸額度及固定資產投資。中國政府亦已實行措施遏抑住宅物業市場的投機行為，並增加經濟適用房(而非高檔住房)的供應。針對有關物業投資規模擴大的疑慮，中國政府推出多項限制未來開發的政策，其中包括：

- 將個人借款人住房貸款的每月按揭支出與收入比控制在50%，所有每月債務支出與收入比控制在55%；
- 規定房地產開發商以自有的資本金支付任何物業開發擬定總資本開支的35%而非20%；

行業概覽

- 提高商業銀行須保留的法定存款準備金率，由2006年上半年的7.5%增至2008年6月的17.5%，有效減少銀行可貸出的款額；及
- 收緊法規、監管按揭貸款及限制批准新建的大型開發區。

於2005年4月，建設部及中國其他相關政府機關聯合發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》，並推出多項新措施，處理房地產行業過熱的情況。該等新政策包括：

- 自2005年6月1日起，按持有年期長短及物業類型就售房收入徵收營業稅；
- 禁止將未竣工的物業再行轉讓；
- 對超過土地出讓合同約定動工開發日期滿1年或以上未動工開發的土地，徵收土地閒置費；滿2年或以上未動工開發的，收回土地使用權；
- 對不遵守規劃許可證的項目勒令停止和撤銷；及
- 停止別墅用地供應，限制高檔住房用地供應。

於2006年5月24日，建設部、發改委、中國人民銀行及其他中國有關當局聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該等意見重申現行措施及實施新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。這些措施(其中有)包括：

- 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價及中、小套型及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少有70%面積住房須發展為套型建築面積90平方米以下。過去已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准；
- 從2006年6月1日起，除自住房套型面積90平方米以下外，首付款比例由最低20%增至30%；

行業概覽

- 禁止商業銀行貸款給項目自有資金比率達不到**35%**（該比率是自有資金除以有關項目所需項目資金總額）的房地產企業。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，限制商業銀行對其進行貸款展期或任何形式的滾動授信。同時，禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- 由**2006年6月1日**起，倘轉售持有少於五年（而非由**2005年6月**起最初實施的兩年）的物業，所得款項全數將須繳納營業稅；倘個人於購買五年後轉讓普通住宅物業以外的物業，則須按轉讓價與原購買價的差價徵收營業稅。

2006年5月30日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，國土資源部於該通知中強調了各地政府必須嚴格執行土地使用總體規劃和年度供應計劃，加緊控制非農業用地的土地供應。通知要求各地政府停止別墅類房地產開發項目的土地供應，以確保普通經濟適用房項目的土地供應。國土資源部亦於該通知規定各地方政府對非法用地進行全面調查，並於**2006年10月底**前將調查報告呈報國土資源部。

於**2006年7月11日**，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、工商管理總局和外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，就規範中國房地產的境外機構或個人非自住投資提出意見，當中包括：

- 境外機構或個人投資房地產，應當申請設立外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」），並僅可按照核准的經營範圍從事相關業務；
- 外商投資房地產企業，投資總額超過**1,000萬美元**（含**1,000萬美元**）的，註冊資本不得低於投資總額的**50%**；
- 新設立的外商投資房地產企業只獲頒一年期的批准證書和營業執照。企業付清土地出讓金後，向有關政府機關呈交土地使用證後可獲取批准證書和營業執照；
- 外商投資房地產企業的股權轉讓或項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須先獲商務部或其地方授權部門批准。境外投資者通過股權轉讓或收購合資企業中方股權的，須以自有資金一次性支付購買價格；

行業概覽

- 倘外商投資房地產企業的註冊資本金未全部繳付、未取得土地使用證，或項目資本金未達到項目投資總額的35%，不得辦理境內或境外貸款，外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；
- 外商投資房地產企業的投資各方，不得在合營企業合同或任何其他文件中，訂立保證任何一方固定回報的條款或同等條款；及
- 外商投資房地產企業以外的境外投資者在境內設立的分支或代表機構，或在境內工作或學習超過一年的境外個人可購買符合實際需要的自住商品房。港澳台地區居民和華僑可因應生活需要，在境內購買既定面積的自住商品房。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（「該通知」）。根據該通知，自2007年2月1日起，房地產開發商須根據適用土地增值稅率向有關稅務機關清算其物業開發項目的有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以當局審批的項目單位進行清算，對於分期開發的項目，土地增值稅須分期清算。倘物業符合下列任何一項規定，則必須支付土地增值稅：

- 物業開發項目已竣工及售完；
- 整體未竣工兼未結清的開發項目已轉讓；或
- 有關項目的土地使用權已轉讓。

此外，主管稅務機關可於下列任何情況下要求物業開發商繳納土地增值稅：

- 就已竣工的物業開發項目而言，已轉讓建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或該比例雖低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或由開發商使用的；
- 有關項目於取得銷售或預售許可證後超過三年仍未售完；
- 開發商申請註銷稅務登記但仍未清算土地增值稅；或
- 主管稅務機關規定的其他情況。

省級稅務機關將根據該通知的規定並結合當地實際情況，制定具體的規則及措施管理土地增值稅清算。

行業概覽

於2007年9月，中國人民銀行及中國銀監會共同發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規管商業性房地產信貸管理。該等措施包括：

- 禁止商業銀行發放貸款予自有資本金比例(擁有者權益)少於35%，或未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目；
- 禁止商業銀行向物業開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 要求銀行支援買家購買首套自住住房的貸款需求，且只能對購買已封頂住房的買家發放貸款；
- 自住房建築面積在90平方米以下的，最低貸款首付款不得低於20%。自住房建築面積在90平方米以上的，最低貸款首付款不得低於30%；已利用貸款購買房屋，又申請第二套(或以上)住房的個人買家，應付最低貸款首付款不得低於40%。貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的基準利率的1.1倍，而且貸款首付款最低金額和利率應隨已購買套數增加而大幅度提高；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工及通過竣工驗收程序；及
- 商業用房的最低貸款首付款不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的利率的1.1倍，商住兩用房的最低貸款首付款不得低於45%，貸款期限和利率應按照商業性用房貸款管理規定釐定。

於2008年1月3日，國務院發佈了《關於促進節約集約用地的通知》，內容有關徵收額外土地出讓金、設立土地利用優先權規劃計劃、制訂充分利用土地評價系統及其他措施。該通知促使全面及有效利用現有建設土地和保存農業用地。該通知亦強調執行目前的閒置土地徵費規定，任何土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。該通知進一步督促金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，未能動工、完成土地開發面積不足1/3或投資不足總投資額25%的房地產企業，應審慎貸款。該通知指有關政府機關會制訂和發佈對該等規則的進一步規定和法規。

行業概覽

於2008年7月，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈了《關於金融促進節約集約用地的通知》。根據通知的規定，採取按揭方式向金融機構申請土地儲備貸款的房地產開發商應具有合法的土地使用證，按揭金額最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年。

於2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款的最低首付款被調整至購買價的20%，而最低貸款利率則被調整至相關中國人民銀行基準利率的70%。該通知亦規定包括：

- 金融機構對客戶的貸款利率及首付款比例，應根據借款人是否首次購房、是否用作自住、房屋類型及其建築面積是否與普通住房一致，以及借款人信用記錄和還款能力等風險因素釐定；
- 對居民首次購買普通自住房及改善型普通自住房的居民，金融機構可在貸款利率及首付款比例上提供優惠待遇；對非自住房及非普通住房的貸款條件，金融機構可適當提高貸款條件；
- 已發放的商業性個人住房貸款尚未償還部分的利率水平，金融機構應在合理評估貸款風險的基礎上，按照原貸款合同約定條款自主確定；首付款比例按原貸款合同執行；及
- 借款人償還住房貸款月支出不高於其月收入50%的政策保持不變。

於2008年12月，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，並與財務部及國家稅務總局聯合頒佈《關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》，對應市場變動，以鼓勵普通住房的購買及支持房地產開發，包括：

- 由2009年1月1日至2009年12月31日期間生效，將現行個人購買非普通住房5年內轉讓按售價金額徵收營業稅，改為2年內轉讓按售價金額徵收營業稅；
- 就普通住房而言，倘其於購買日期起計兩年以後才轉讓，則獲豁免營業稅；
- 就於購買日期兩年後轉讓非普通住房及於購買日期兩年內轉讓普通住房而言，會就相關售價及購買價的差額徵收營業稅；

行業概覽

- 現有普通住房小於地方普通住房標準平均面積的個人可按與首次買家類似的優惠貸款條款購買第二間普通住房；及
- 政府將向房地產開發提供支援，以應對市場環境的變動，包括增加對「中低價位」或「中小戶型」普通商品房項目的信貸融資，特別是在建項目，並向擁有良好信貸評級的房地產開發商提供財政支援作併購活動。

於2009年5月，國務院頒佈了《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。根據該通知，保障性房屋項目及普通商品房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他類型物業的資本金比例由35%調整為30%。

有關中國房地產業監管體制的詳細資料，請參閱本招股章程附錄六「與房地產行業有關的中國法律概要」。

房地產改革

中國物業市場改革直至80年代末期方才開始，在此之前，中國房地產開發行業屬於國家中央計劃經濟的一部分。於90年代，中國政府開始實施住房改革，中國房地產和住房行業因而開始過渡至以市場為基礎的機制。以下載列重要住房改革的概要時間序列：

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| 1988年 | 全國人大修訂國家憲法，容許轉讓國有土地使用權 |
| 1992年 | 公共住房在主要城市開售 |
| 1994年 | 中國政府進一步實施改革，並設立僱主／僱員住房公積金 |
| | 中國政府頒佈有關城市商品房預售的法規 |
| 1995年 | 中國政府頒佈關於轉讓房地產的法規，設立房地產銷售的監管架構 |
| 1998年 | 中國政府廢除國家分配住房政策 |
| 1999年 | 中國政府延長按揭年期上限至30年 |
| | 中國政府將按揭融資上限由70%增至80% |
| | 中國政府為二手市場的房地產銷售制定正式程序 |

行業概覽

- 2000年 中國政府頒佈法規，使建築工程項目的品質標準化，設立管理建築工程品質的架構
- 2001年 中國政府頒佈有關商品房銷售的法規
- 2002年 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》
中國政府取消中國境內和境外住房買家的雙軌制
- 2003年 中國政府頒佈規則加緊管制房地產貸款，以減低有關貸款的信用及系統性風險
國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》
- 2004年 國務院頒佈通知，規定開發商對房地產開發項目（經濟適用房項目除外）投放的資本金比例，由有關項目預期總資本開支的20%提高到35%
建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》
中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，進一步加強商業銀行對房地產融資的風險控制
- 2005年 中國政府推出額外措施遏抑房地產投機行為，例如將部分房價上漲過快的城市的首付款最低比例提高至總購買價格的30%、取消住房貸款優惠利率、對購買住房不足兩年轉手交易的按其取得的售房收入徵收5%營業稅，以及禁止轉售未竣工的物業
- 2006年 中國政府施行增加土地供應、銀行融資及其他措施，以遏抑房價上漲過快，鼓勵開發中低檔住房，促進中國物業行業健康發展
- 2007年 中國政府頒佈法規，增加年度土地使用稅，並對外商投資企業徵收年度土地使用稅

行業概覽

國土資源管理部頒佈指引，土地出讓合同下的完整土地若未付清土地出讓金，不得出具土地使用證，此規定有效阻止分期出具土地使用證的做法

2008年 於2008年底，中國政府推出措施鼓勵購買普通住房，例如減低貸款首付款至20%、推行有關貸款利率的優惠政策以及對房地產轉讓的營業稅減免政策

2009年 國務院頒佈通知，規定保障性房屋項目及普通商品房項目的資本金比例由35%調整為20%，其他類型物業的資本金比例由35%調整為30%

有關住房改革和近期監管發展的其他資料，請參閱本招股章程附錄六「與房地產行業有關的中國法律概要」。

房屋改革、中國經濟增長、按揭借貸市場湧現及城市化，均為創造中國房地產市場茁壯成長的主要因素。該等因素及其他政府住房措施將會繼續鼓勵中國人民購置私人房屋。根據中國國家統計局，中國的城市化率（即居於城鎮地區的人口比例）由2002年約39.1%增至2008年約45.7%。中國城鎮人口增加，大有可能令住宅物業的需求上升。下表提述所示期間的中國城市化率。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
城鎮人口(百萬) ..	502.1	523.8	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7
總人口(百萬)	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0
城市化率(%)	39.1	40.5	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7

資料來源：中國國家統計局、環亞經濟

房地產市場的增長

中國的房地產需求於過去七年持續上揚。根據中國國家統計局，中國商業樓宇的總銷售已由2002年約人民幣6,030億元增至2008年的人民幣24,070億元。同期，中國的已售總建築面積已由2002年約268.1百萬平方米增至2008年約620.9百萬平方米。在2008年所

行業概覽

售的建築面積中，約558.9百萬平方米屬住宅物業，較2007年下跌約20.3%，該相應下跌乃部分由於全球金融危機對中國房地產市場的不利影響所致。目前並未取得2009年上半年已售總住宅建築面積的數據。

中國已售建築面積(2002年至2009年上半年)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
已售總建築面積 (百萬平方米)	268.1	337.2	453.6	554.9	618.6	773.5	620.9	341.1
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	237.0	297.8	397.2	495.9	554.2	701.4	558.9	不適用

資料來源：中國國家統計局、環亞經濟

附註：(1)代表可予變更的初步資料

根據中國國家統計局，中國已售整體物業的平均售價由2002年的每平方米人民幣2,250元增至2009年上半年的每平方米人民幣4,632元。同期，已售住宅物業的平均售價則由每平方米人民幣2,092元增至每平方米人民幣4,460元。於2002年至2008年間，住宅價格的複合年增長率為9.7%，乃受到2008年僅得0.3%的增長的負面影響所致。然而，房地產市場於2009年上半年重拾升勢，平均物業價格及平均住宅價格分別較2008年底上升19.5%及22.0%。

中國平均物業價格(2002年至2009年上半年)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
物業平均價格 (人民幣元/ 平方米)	2,250	2,359	2,778	3,168	3,367	3,864	3,877	4,632
住宅物業平均價格 (人民幣元/ 平方米)	2,092	2,197	2,608	2,937	3,119	3,645	3,655	4,460

資料來源：中國國家統計局、環亞經濟

附註：(1)代表可予變更的初步資料

根據中國人民銀行，中國住宅物業的尚未償還按揭貸款總結餘由2002年約人民幣

行業概覽

8,250億元增至2008年約人民幣29,800億元，反映國家近年對住宅的需求增長強勁。2009年上半年底的尚未償還住宅按揭貸款總結餘更進一步攀升至人民幣38,600億元。

中國房屋按揭貸款（2002年至2009年上半年）

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
尚未償還按揭貸款總額 (人民幣十億元) . .	825	1,178	1,600	1,840	2,250	2,764	2,980	3,860

資料來源：中國人民銀行、環亞經濟

福州

福州為福建省省會，位於中國東南岸。福州是福建省的政治、經濟及文化中心，亦是中國的重要港口。福州為中國與台灣相鄰的最大的城市之一，包括兩個縣級市、六個縣以及五個區，包括台江、鼓樓、倉山、馬尾及晉安。福州總土地面積約11,968平方公里，截至2008年底的戶籍人口合計約有6.4百萬人。

福州政府於十五規劃期間大量投資於興建鐵路及高速公路，為該市的高速公路系統增加合共160.5公里，而溫州—福州及福州—廈門鐵路預期將於2009年底準備運行。福州的新地鐵系統的建築工程已被批准，總長度為55.3公里。連接晉安、鼓樓、台江及倉山的一號線的建築工程將於2010年開展，並預期於2014年竣工。

於十一五規劃期間，福州政府的目標為加強其工業。預期紡織、電子、汽車及配件製造將會組成福州的支柱行業。同時，地方政府的目標為提升服務業對福州經濟的貢獻。預期物流、商業、房地產、旅遊業及金融將會成為推動增長的主要動力。

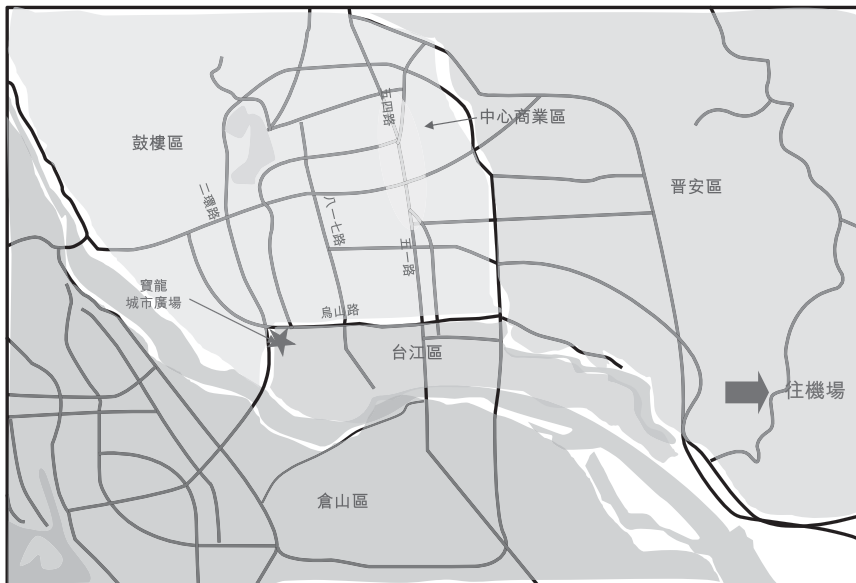
經於2008年12月解除中國及台灣之間直接通航、通商及通郵的限制後，中央政府於2009年5月公佈其有意加快海峽西岸經濟區的發展。該計劃為整合南部省份的經濟體系與台灣經濟；初步措施預期為開發高科技工業園區、設立跨越台灣海峽的外判服務業，以及擴大台灣投資項目的範疇。

地方規劃

據仲量聯行瞭解，地方政府計劃透過重新發展鄰近現時中心商業區鼓樓區的茶亭街一帶，以開發台江為福州的新中心商業區。福州寶龍城市廣場僅距離茶亭街五分鐘車程。

政府計劃改善該區的公共基建，包括重新劃分部分前工廠物業作商業及公共空間。據仲量聯行瞭解，例如，福州寶龍城市廣場旁的前味精廠現正被規劃重新開發為擁有公共綠化空間的購物中心。

福州市地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

福州零售地圖



資料來源：仲量聯行

主要統計數字

下表載列福州在所示期間的主要經濟統計數字：

福州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	複合 年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	101.2	116.2	133.5	147.6	165.7	197.4	228.4	99.8	14.5%
實際國內生產總值增 長率(%) (按年增長) .	10.2	13.6	12.7	9.6	12.3	15.1	13.0	9.8	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁴	16,901	17,695	20,292	22,301	24,841	29,318	33,615	不適用	13.4% ⁵
人口(百萬) ⁶	5.98	6.05	6.09	6.15	6.23	6.30	6.38	不適用	1.0%
城鎮人口(百萬)	1.58	1.66	1.71	1.76	1.82	1.86	1.87	不適用	2.8%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	9,147	10,123	11,436	12,661	14,206	16,642	19,009	10,766	13.0%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	6,636	7,347	8,042	8,382	9,595	11,892	13,541	7,070	12.6%
外商直接投資 (百萬美元)	1,202	1,302	1,360	1,600	1,621	1,702	2,130	985	10.0%
零售額 (人民幣十億元)	43.1	49.1	58.0	66.3	77.6	94.1	113.4	63.8	17.5%
總到訪旅客人次(百萬)	7.3	7.5	8.3	8.3	8.2	8.6	9.4	不適用	4.3%

資料來源：福州市統計局、福州市政府

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

⁴ 2002年至2003年期間按戶籍人口得出，2004年至2008年按常住人口得出。

⁵ 2004年至2008年期間的複合年增長率。

⁶ 戶籍人口。

行業概覽

下表載列福州住宅物業⁷市場在所示期間的主要統計數字：

福州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	7.0	11.4	15.1	15.9	20.2	27.0	23.9	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	3.7	4.2	4.9	4.5	4.1	4.1	2.3	1.7
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	12.5	15.9	17.7	17.1	18.1	20.8	21.3	18.9
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	3.2	4.1	4.0	5.0	6.2	5.9	3.2	2.5
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	2,692	2,724	2,983	3,389	4,060	5,395	4,900	6,108

資料來源：福州市統計局、福州市房管局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列福州零售物業⁸市場在所示期間的主要統計數字：

福州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	32,000	0	26,000	104,000	165,500	293,915	35,000	0
零售物業平均租值 (人民幣元/ 平方米/每月)	不適用	不適用	不適用	276	239	265	252	250

資料來源：仲量聯行

附註：不適用 = 並未取得數據

項目特定詳情

福州寶龍城市廣場位於台江區工業路。由於鄰近二環路，福州寶龍城市廣場易於到達。

福州寶龍城市廣場的零售部分為福州大規模購物中心之一。該部分為綜合地產項目的一部分，包括住宅、零售及娛樂區，總建築面積為215,353平方米，其中零售部分佔156,909平方米。該項目33,274平方米的住宅位全部均已售出。

⁷ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁸ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要中高檔購物中心、百貨公司及街舖。

行業概覽

於福州寶龍城市廣場第一階段於2006年竣工前，福州的零售設施主要為百貨公司。福州寶龍城市廣場為福州首家提供一站式購物及娛樂體驗的綜合購物中心。此為福州首家包括一般零售、百貨公司、超市、餐飲及娛樂行業組合的購物中心，能夠滿足市內不同消費者的需要。尤其是，中心的娛樂設施（福州首個室內兒童遊樂場及電影院）有助擴大其重點區域。

青島

作為副省級市，青島位於山東省山東半島的南部。青島轄下有七個區，包括市南、市北、四方、李滄、嶗山、城陽及黃島，及五個縣級市，包括膠州、膠南、即墨、平度及萊西。青島的市區高度集中在膠州灣的東部，毗鄰中國名山及遊客熱點嶗山。青島屬傳統的港口城市，位處中國東岸，遠眺黃海，而朝鮮半島則處於其東。該市總佔地面積約為10,654平方公里。青島為華北環渤海灣地區內最重要的經濟中心之一，並為2008年奧運會滑浪風帆項目的主辦城市。

青島經濟與總戶籍人口同步增長。於2002年至2008年間，青島戶籍人口穩步增加超過420,000人，增幅約5.8%。該市於2008年底的總戶籍人口為7.6百萬人。

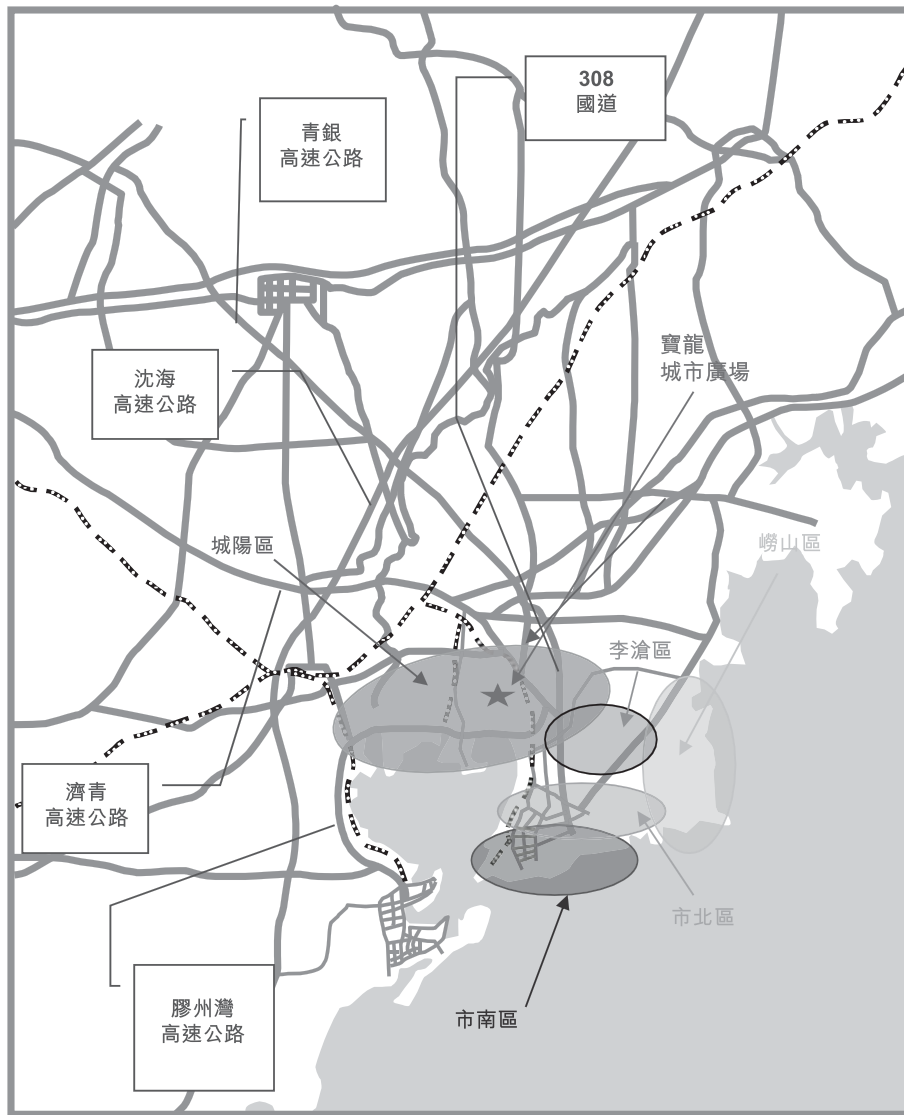
青島的經濟主要圍繞六大主要行業，包括電子及通訊業、白色家電、化工及橡膠業、餐飲業、汽車及造船業，以及成衣行業。在國際方面，青島因作為青島啤酒以及海爾及海信兩個越來越受歡迎的白色家電家居品牌的發源地而聞名。該市鄰近南韓及日本，因而令來自該兩個國家的投資高企。青島的經濟於2003年至2008年間錄得穩健增長，而實際國內生產總值增長亦高於全國平均值。

青島擁有龐大的道路網絡及高速公路，連接附近的濟南及其他地區。於2006年，橫跨膠州港的大橋的建築工程開始動工，全長35.4公里。該橋屬於改善通往膠州港一帶的規劃的一部分，當中亦包括一條建於港灣入口的海底隧道（在建中），長達6.2公里。該兩項項目的竣工將有助連繫黃島區及海灣西部的膠州市及膠南市至青島市。據仲量聯行瞭解，該橋預期將於2010年落成。青島位於膠濟鐵路沿線。於2008年，位於市南區的青島鐵路站經裝修後重新啟用，擴大了車站規模及運輸量。青島流亭國際機場位於城陽區，坐落於市區以北23公里。於2002年至2006年間，機場已進行升級工程以增加其客運量。有關工程包括擴大客運站及延長跑道的長度。受惠於自然深水港口，青島為國際上重要的海運樞紐。於2007年，該港口處理270百萬噸的貨物。

行業概覽

據仲量聯行瞭解，青島的地鐵路線第一期將會於2010年上半年正式開展，而試驗段的建築工程則已於2009年中開展。地鐵線路第一期將於2014年竣工，設有22個站，總長24.9公里。據仲量聯行瞭解，根據市政府的12年規劃，將會於青島建設多達8條地鐵路線。該等新路線將會穿梭七個區，合共長約227公里。於2020年竣工後，預期地鐵系統每年會處理逾1.2百萬人次。

青島地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列青島在所示期間的主要經濟統計數字：

青島	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	複合 年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	151.8	178.0	216.4	269.6	320.7	378.7	443.6	228.2	19.6%
實際國內生產總值增 長率%(按年增長) . . .	14.6	15.9	16.8	16.9	15.7	16.0	13.2	10.5	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁹	20,655	23,986	28,540	33,188	38,892	45,399	52,677	不適用	16.9%
人口(百萬) ¹⁰	7.15	7.21	7.31	7.41	7.49	7.58	7.62	不適用	1.1%
城鎮人口(百萬)	2.42	2.47	2.58	2.65	2.71	2.76	2.76	不適用	2.2%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	8,720	10,075	11,089	12,920	15,328	17,856	20,464	11,161	15.3%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	7,344	8,056	9,002	9,883	11,945	13,376	14,999	不適用	12.6%
外商直接投資 (百萬美元)	2,378	4,014	3,817	3,656	3,658	3,807	2,643	不適用	2.3%
零售額 (人民幣十億元) . . .	55.7	64.6	74.8	86.6	100.7	119.9	146.5	82.3	17.5%
總到訪旅客人次(百萬)	18.4	16.9	22.1	25.2	28.9	33.7	34.7	17.2	11.2%

資料來源：青島市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列青島住宅物業¹¹市場在所示期間的主要統計數字：

青島	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	7.1	9.4	12.9	16.2	20.0	23.5	28.3	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	4.0	4.6	5.0	6.8	5.5	5.5	5.0	2.6
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	10.7	14.3	16.9	18.6	21.7	24.7	27.9	24.2
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	3.7	4.1	4.5	6.5	6.5	7.7	6.9	3.6
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	2,066	2,285	2,747	3,466	3,998	5,103	4,790	5,182

資料來源：青島市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

⁹ 按常住人口得出。

¹⁰ 戶籍人口。

¹¹ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列青島零售物業¹²市場在所示期間的主要統計數字：

青島	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心								
建築面積(平方米) . . .	20,000	116,000	35,000	133,650	172,905	23,613	216,141	35,000
零售購物中心								
平均租值(人民幣元 /平方米/每月) . . .	不適用	不適用	337	353	364	419	468	476

資料來源：仲量聯行估計

附註：不適用 = 並未取得數據

項目特定詳情

青島寶龍城市廣場位於青島北部城陽區文陽路。城陽區擁有很多韓資企業。

據仲量聯行瞭解，青島市政府目前正考慮重置工業企業離開市中心區的計劃。由於有充裕土地作開發，該等企業有部分可能會選擇重置至城陽區，加快該區轉型為青島主要製造及物流樞紐的潛力。

城陽區內有大型的韓國社區，而此組群為優質住宅物業帶來強勁需求。

據仲量聯行瞭解，目前，青島寶龍城市廣場附近一帶正有幾個興建中的優質住宅項目，當中較為注目的包括萬科魅力之城、青特滙豪景苑及時代廣場。仲量聯行相信，鑒於新優質項目的高銷價，優質住宅物業的供應對需求而言在比率上仍為不足。例如，青島住宅物業的平均價格於2009年上半年為每平方米人民幣5,182元，城陽區的魅力之城的售價於2009年上半年為每平方米人民幣6,071元。

據仲量聯行瞭解，城陽區目前大部分零售設施的定位為大眾至中檔路線市場，而百貨公司為最常見的形式。仲量聯行亦相信，城陽區百貨公司目前可提供的零售類別選擇有限，令城陽區很多中產及較富裕的居民前往青島的市中心以滿足其娛樂及購物需要。目前，城陽區有三家主要的低中檔百貨公司以及幾家大賣場。據仲量聯行瞭解，青島寶龍城市廣場於竣工後將會成為區內第一家購物中心。整個項目包括兩期，而第一期已於

¹² 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。仲量聯行估計租值時，僅包括位於市內核心零售區的主要購物中心及百貨公司。

2009年第一季開幕，包括由韓國折扣連鎖店營運的超市青島樂天，建築面積達33,427平方米。據仲量聯行瞭解，青島寶龍廣場第二期已與部分主力店訂立租賃協議，包括建築面積約50,000平方米的中國最大型室內主題公園。仲量聯行相信，青島寶龍城市廣場將有助吸引更多人流前往該區，並有潛力將該區轉型為購物區。

鄭州

鄭州位於黃河以南，為河南省省會，並為該省的商業、文化及政治中心。鄭州西連洛陽，東南及西南方分別連接許昌及平頂山，東接開封，而西北及東北方則分別連接焦作及新鄉。鄭州總佔地面積約為7,446平方公里，包括六個市區、五個縣級市及一個縣，於2008年底的總常住人口約為7.4百萬人。

鄭州地理上位處華中，為隴海鐵路(東西)及京廣鐵路(南北)的主要鐵路交匯處，亦為歐亞大陸橋的重要城市。鄭州鐵路站為中國乘客人次最多的鐵路站之一，亦有其中一個亞洲最大鐵路編組站。該站為主要的全國交通樞紐。據仲量聯行瞭解，未來的鄭州—西安客運鐵路將連接鄭州及西安，經於未來數年分階段落成後，預期將會進一步開通鄭州對週邊區域的连接。

鄭州新鄭國際機場坐落市中心東南方約30公里，於1997年開始營運。該機場有飛往世界各地城市逾50條國內及國際航線，於2007年處理的乘客有五百萬人次。

鄭州市亦有四通八達的高速公路網絡，連接107國道及310國道、北京珠海高速公路及連霍高速公路。據仲量聯行瞭解，預期鄭州的高速公路網絡將會隨連霍高速公路的擴建及京港澳高速公路的建築而進一步改善。此外，據仲量聯行瞭解，鄭州黃河公路大橋於2010年落成後將會改善鄭州與黃河北部城市的连接。

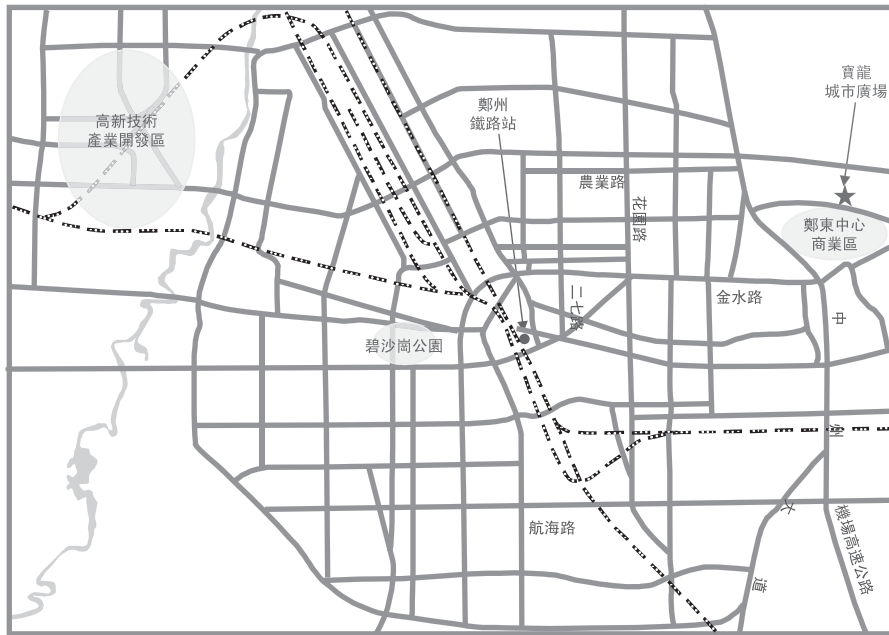
鄭州地鐵一號線預期將會改善鄭州市內之間的连接性，目前正在興建中。該線估計於2013年啟用，並將由位於東部的新鄭州鐵路站運行，途經鄭東新區及市中心，並連接西部的鄭州國家高新技術產業開發區。規劃的地鐵二號線將會貫通南北兩方，已獲中央政府批准，預期將於2015年落成。據仲量聯行瞭解，此大眾鐵路系統預期會改善市中心與郊區的连接，預期有助提升該等區域的住宅及商業房地產需求。

行業概覽

於過往數年，鄭州經濟的強勁增長主要由其支柱行業帶動，包括汽車製造業、能源業、鋁製造業及食品加工業。

於2003年，鄭東新區成立，以加強鄭州的服務業及加快城市發展。鄭東新區位於市內東部，總佔地面積約150平方公里，預期會成為鄭州的新中心商業區。

鄭州地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列鄭州在所示期間的主要經濟統計數字：

鄭州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	複合
								上半年 ⁽¹⁾	年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	92.8	107.4	133.5	166.1	201.4	248.7	300.4	152.4	21.6%
實際國內生產總值增 長率(%) (按年增長) .	11.0	14.8	15.7	16.0	16.0	15.9	12.2	7.3	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ¹³	13,604	15,507	18,995	23,320	27,956	34,063	40,617	不適用	20.0%
人口(百萬) ¹⁴	6.88	6.98	7.08	7.16	7.24	7.36	7.44	不適用	1.3%
城鎮人口(百萬)	3.84	3.98	4.11	4.24	4.36	4.51	4.64	不適用	3.2%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	7,495	8,346	9,364	10,640	11,822	13,692	15,732	不適用	13.2%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	5,480	5,932	6,463	7,223	7,619	8,716	9,700	不適用	10.0%
外商直接投資 (百萬美元)	92	157	242	335	614	1,001	1,400	700	57.4%
零售額 (人民幣十億元) . . .	43.1	53.0	61.7	70.7	82.2	97.9	120.6	69.7	18.7%
總到訪旅客人次(百萬)	9.2	10.1	13.9	17.9	23.4	29.4	35.4	19.6	25.2%

資料來源：鄭州市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列鄭州住宅物業¹⁵市場在所示期間的主要統計數字：

鄭州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
								上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	4.8	6.4	9.5	12.6	17.7	22.5	33.8	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	2.1	2.8	2.8	3.6	4.1	5.4	5.7	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	7.4	11.3	13.6	14.2	20.7	28.2	37.2	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	1.6	2.6	3.0	5.6	7.5	10.1	6.3	4.1
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	1,914	1,955	2,004	2,387	2,691	3,328	3,648	4,452

資料來源：鄭州市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

¹³ 按常住人口得出。

¹⁴ 常住人口。

¹⁵ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列鄭州零售物業¹⁶市場在所示期間的主要統計數字：

鄭州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心								
建築面積 (平方米)	158,000	126,000	129,000	79,000	141,500	261,000	127,000	193,000
零售購物中心								
平均租值 (人民幣元/ 平方米/每月) . . .	132	141	145	150	170	193	206	207

資料來源：仲量聯行

項目特定詳情

鄭州寶龍城市廣場位於鄭東新區。該項目覆蓋總土地面積**113,984**平方米，包括一家零售購物中心及兩棟住宅大樓。

零售購物中心的總建築面積約為**200,000**平方米，計劃於**2010**年開幕，並計劃主要設有中檔專門店、百貨公司、餐廳及娛樂設施。該項目亦計劃開設國際大賣場作為主力店。

鄭州寶龍城市廣場的住宅部分包括兩座低層服務式公寓，總建築面積**15,197**平方米。該兩棟大樓已於**2008**年竣工。

鄭州寶龍城市廣場位於鄭東新區已開發中心商業區的東北方，由橫越東西運河的幾條大橋連接。位於中心商業區的主要公共及文化大樓包括河南會展中心、河南國際展覽中心及河南藝術中心。於兩條環形路之間圍繞中心商業區的地區主要由辦公室大樓及高層公寓佔用。根據政府對該區的規劃，據仲量聯行瞭解，鄭東新區最終將成為鄭州市甚至是整個河南省的行政、文化及商業中心。

透過興建連接該區及市內老城區的道路，鄭東新區的連接性於近年一直改善。金水路一帶的新開發項目亦促進鄭東新區成為更大的商圈。據仲量聯行瞭解，地鐵一號線計劃於**2013**年落成，將會在鄭東新區設站，進一步改善區內的便捷性。此預期會有助刺激該區的住宅及商業物業需求。

¹⁶ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

太倉

太倉為包括七個鎮及一個經濟開發區的縣級市，屬於蘇州地級市的司法權區管轄下，並於城廂鎮設有其市政府。太倉近年的經濟及人口增長帶動市內房屋需求上升。

太倉位於江蘇省東南部的長江黃海交匯處，覆蓋總土地面積約823平方公里。該市過往一直是長江地區的重要港口。

太倉市擁有完善的道路網絡。蘇崑太及沿江高速公路連接分別太倉至蘇州及上海，而後者的車程更少於一小時。太倉為區內的主要集裝箱港口。太倉的港口位處長達40公里的長江深水海岸線，有69條國內及國際航線作貨運，距離上海港口僅40公里。該市毗鄰滬寧鐵路，最接近的鐵路站位於15公里以外的崑山。太倉與上海虹橋機場亦只需少於一小時的車程。

太倉的經濟傳統上以農業為中心。然而，長江三角洲於過去二十年的急速工業化，令經濟由農業轉為工業製造。因此，農業對經濟的貢獻於近年來逐步萎縮。於2008年，農業佔該市名義國內生產總值的份額跌至3.5%。

太倉經濟開發區（「太倉經濟開發區」）於1991年成立，以促進工業的增長。太倉經濟開發區的成立吸引全球超過2,000家企業。根據十一五規劃，該市將會於2006年至2010年間集中發展服務及高新科技行業。該計劃亦訂明，於2010年，研發成本預期會佔總名義國內生產總值的2%。

於過去十年，太倉的發展大部分集中於太倉經濟開發區內的太倉新區。太倉經濟開發區已被指定為太倉未來的行政中心。太倉市政府及人民醫院預計會於未來兩年內遷至此區。仲量聯行相信，集中發展將會令新區轉型為新市鎮，整合高新科技行業、現代商業及服務、康樂設施及高檔住宅區。

行業概覽

仲量聯行相信，太倉新區鄰近上海，進駐區內的新企業的數目有所上升，將增加太倉住宅物業的需求。雖然太倉已經為江蘇省內連繫最好的城市之一，連接該市與其他鄰近城市的多條新高速公路仍然在興建中。仲量聯行相信，該等高速公路一經落成，將會進一步加快該市的整體發展。

太倉市地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列太倉在所示期間的主要經濟統計數字：

太倉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	複合 年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	18.0	21.0	24.8	29.5	36.7	44.0	52.8	29.1	19.6%
實際國內生產總值增 長率%(按年增長) . . .	14.0	14.0	13.5	16.1	23.0	18.5	14.6	11.6	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ¹⁷	40,096	46,644	54,815	64,679	64,411	70,590	79,449	不適用	11.1% ¹⁸
人口(百萬) ¹⁹	0.45	0.45	0.45	0.46	0.59	0.66	0.67	不適用	6.9% ¹⁸
城鎮人口(百萬) ²⁰	0.18	0.19	0.20	0.20	0.33	0.37	0.38	不適用	13.3% ²¹
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	不適用	不適用	14,558	16,670	19,091	21,576	24,624	14,581	14.0% ²²
人均城鎮消費開支 (人民幣)	不適用	不適用	8,432	10,955	12,163	13,139	15,943	不適用	17.3% ²²
外商直接投資 (百萬美元)	400	622	184	300	450	621	734	不適用	10.6%
零售額 (人民幣十億元) . . .	3.2	3.6	4.1	4.8	5.6	6.5	8.2	4.7	17.0%
總到訪旅客人次(百萬)	不適用	不適用	0.9	1.0	1.2	1.8	2.1	不適用	23.6%

資料來源：太倉市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列太倉住宅物業²³市場在所示期間的主要統計數字：

太倉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾⁽²⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	0.3	0.4	1.7	2.2	1.6	1.1	2.0	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	0.3	0.2	0.3	0.7	0.6	0.4	1.2	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	0.4	0.7	2.1	2.3	2.2	2.0	2.3	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.3	0.3	0.2	0.5	0.5	0.5	0.4	0.5
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	1,385	1,680	2,112	3,125	3,840	3,942	3,828	4,471

資料來源：(1) — 太倉市發展和改革委員會，其他 — 太倉市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(2)代表可予變更的初步數據

¹⁷ 2002年至2005年期間按戶籍人口得出，2006年至2008年期間按常住人口得出。

¹⁸ 2006年至2008年期間的複合年增長率。

¹⁹ 2002年至2005年期間為戶籍人口，2006年至2008年期間則為常住人口。

²⁰ 2002年至2005年期間為非農業人口。

²¹ 2006年至2008年期間的複合年增長率。

²² 2004年至2008年期間的複合年增長率。

²³ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列太倉零售物業²⁴市場在所示期間的主要統計數字：

太倉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心								
建築面積(平方米).....	0	0	0	5,000	0	20,000	120,000	0
零售購物中心平均租值 (人民幣元/平方米/ 每月).....	48.8	55.4	62.0	68.8	75.7	84.6	128.1	141.2

資料來源：仲量聯行估計

項目特定詳情

蘇州太倉寶龍城市廣場為267,745平方米的綜合用途開發項目，包括酒店、住宅及零售區。該開發項目位於上海東路新區內的住宅區，並分兩期開發。第一期預期於2009年12月竣工，而第二期的建築工程則預期於2010年5月開展，並預期於2011年12月年竣工。喜來登集團已被委任為酒店的營運商，而酒店預期會於2010年2月開業。

由於新區已有多個中高檔住宅項目，包括湖濱高爾夫、華僑城及華源上海城，據仲量聯行瞭解，由於預期於未來數年進行大規模發展，此區將會成為太倉其中一個主要住宅區。仲量聯行預期新區內多個住宅湧現，亦將擴大該區的零售吸引力。仲量聯行相信，蘇州太倉寶龍城市廣場及東盛商業廣場（一家位於鄰近地盤的新購物中心，目前正在興建中）竣工，將會有助加強新區作為太倉零售熱點的定位，並有助服務此區日益增多的居民。

無錫

無錫為江蘇省的主要城市，位於江蘇省東部以及上海及南京之間。無錫覆蓋的總土地面積約為4,788平方公里，於2008年底的戶籍人口約為4.6百萬人。

無錫包括九個縣級分區，其中七個為市轄區，其餘兩個為縣級市。市轄區為崇安、南長、濱湖、無錫新區、北塘、惠山及錫山。江陰市及宜興市則被指定為縣級市。

²⁴ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

無錫有五項主要行業，包括資訊科技、機器生產、汽車部件、紡織品及新材料。無錫為長江三角洲地區內其中一個主要製造基地，製造業佔該市2008年名義國內生產總值約58%。無錫政府根據該市的十一五規劃加強五項支柱行業。同時，據仲量聯行瞭解，政府亦計劃推廣該市的物流及服務業。

無錫透過滬寧高速鐵路與長江三角洲主要城市有良好的連接。此鐵路途經無錫寶龍城市廣場所在的無錫新區，將無錫連接上海、蘇州、南京及常州等城市。

就基建容量而言，位於無錫新區的無錫碩放國際機場已於2007年擴充，年客運量由2005年約620,000人次增至2008年約1.6百萬人次。

滬寧城際鐵路的建築工程已於2008年開展，並預期於2012年竣工。竣工後，據仲量聯行瞭解，無錫及上海之間的交通時間預期會減至30分鐘，改善無錫與新興金融樞紐上海的連接性。此將有助增加無錫對海外投資者的吸引力，並加強其於長江三角洲地區的競爭力。

據仲量聯行瞭解，無錫政府計劃於2015年前建成兩條地鐵路線，總長約55公里。地鐵一號線由北部的惠山新城行經無錫鐵路站及中心商業區，南至太湖新城，計劃於2014年竣工。地鐵二號線由西部的濱湖區行經蠡湖新城、中心商業區及無錫新區，東至錫山新城，計劃於2015年竣工。兩條路線將會於中心商業區的三陽廣場站交匯。預期該等新路線將會刺激市中心以外地區房地產需求的增長，因為地鐵將有助分散部分市區人口至該等新興區域，例如無錫玉祁寶龍湖畔花城所在的玉祁。

行業概覽

地鐵三號線已被納入無錫的政府規劃內。該路線長36.9公里，由洛社經無錫新區到達機場，貫通南北，預期將會進一步改善無錫寶龍城市廣場所在的旺莊等部分地區的便捷性。

無錫地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列無錫在所示期間的主要經濟統計數字：

無錫	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	複合 年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	153.4	183.3	225.1	280.5	330.1	385.9	442.0	230.2	19.3%
實際國內生產總值增 長率(%) (按年增長) .	13.1	15.4	17.4	15.1	15.3	15.3	12.4	10.4	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ²⁵	35,087	41,616	50,592	50,958	57,719	65,212	73,053	不適用	12.8% ²⁶
人口(百萬) ²⁷	4.39	4.43	4.47	4.53	4.58	4.62	4.64	不適用	0.9%
城鎮人口(百萬)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	9,988	11,647	13,588	16,005	18,189	20,898	23,605	不適用	15.4%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	7,567	8,360	9,517	10,774	11,372	12,257	13,563	不適用	10.2%
外商直接投資 (百萬美元)	1,740	2,701	3,258	2,007	2,752	2,772	3,167	不適用	10.5%
零售額 (人民幣十億元) . . .	54.4	59.6	70.9	82.4	95.9	113.5	139.1	80.6	16.9%
總到訪旅客人次(百萬)	19.2	22.5	22.6	27.0	31.1	34.3	37.5	不適用	11.8%

資料來源：無錫市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列無錫住宅物業²⁸市場在所示期間的主要統計數字：

無錫	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	6.0	10.3	14.9	15.8	19.2	26.1	29.7	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	2.6	4.6	4.0	5.4	6.1	6.0	5.9	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	6.6	10.9	12.4	15.2	17.8	21.8	26.6	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	2.2	2.8	3.5	5.1	5.5	6.8	4.6	3.9
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	1,712	2,006	2,278	3,472	3,687	4,363	5,096	5,105

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他—無錫市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

²⁵ 2002年至2004年期間按戶籍人口得出，2005年至2008年期間按常住人口得出。

²⁶ 2005年至2008年期間的複合年增長率。

²⁷ 戶籍人口。

²⁸ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列無錫零售物業²⁹市場在所示期間的主要統計數字：

無錫	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心								
建築面積(平方米)	50,000	74,000	15,000	132,000	50,000	85,000	52,165	80,000
零售購物中心平均租值 (人民幣元/平方米/ 每月)	257	280	305	333	343	356	358	359

資料來源：仲量聯行估計

項目特定詳情

我們於無錫擁有兩個項目——一個位於旺莊，另一個位於玉祁。

無錫寶龍城市廣場

無錫寶龍城市廣場位處無錫新區西北部的旺莊路。該項目包括151,226平方米的零售位及82,905平方米的住宅位。

預期無錫寶龍城市廣場會分兩期交付。第一期包括一個位於零售群樓頂部並連同服務式公寓的綜合大樓。該大樓已經竣工及售出。該開發項目的第二期目前正在興建中，並預期於2010年12月竣工。該項目包括一個零售購物中心及四棟高層服務式公寓大樓。仲量聯行相信，第二期的零售購物中心於2010年竣工時，最終會成為無錫新區最大的零售購物中心之一(以建築面積計)。

無錫玉祁寶龍湖畔花城

無錫玉祁寶龍湖畔花城佔用總佔地面積約212,000平方米。此綜合用途項目位於惠山區堰玉路，其建築工程於2007年開展，包括285,738平方米的住宅位及61,144平方米的零售位。

無錫玉祁寶龍湖畔花城分兩期開發。預期第一期於2009年底前竣工，並預期第二期的建築工程於2010年8月開展，且於2012年竣工。

第一期包括53,633平方米的住宅公寓，26,458平方米的辦公樓及28,475平方米的零售位。預期第二期將會擁有232,105平方米的住宅位及6,211平方米的零售位。

²⁹ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

仲量聯行相信，無錫玉祁寶龍湖畔花城的零售部分定為該區其中一個主要零售項目。根據城市發展藍圖，據仲量聯行瞭解，部分行人購物街將於2012年前建成。據仲量聯行瞭解，該等街道將設有多家餐廳、服裝店及夜生活建設。此外，據仲量聯行瞭解，將會興建一家四星級酒店服務市內商務旅客增長的住宿需要。據仲量聯行瞭解，該區亦將會其他社區設施，包括醫院。

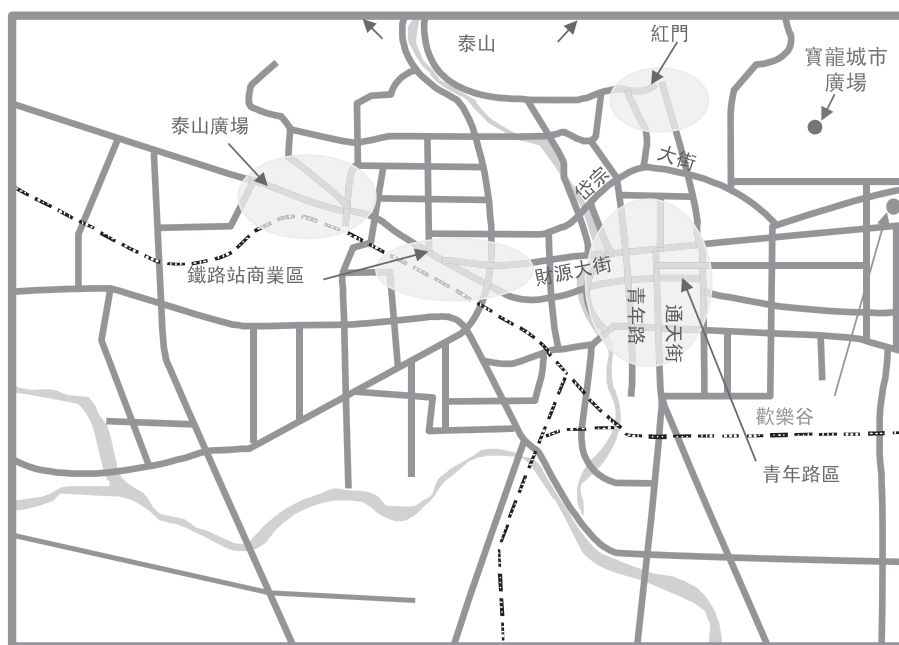
泰安

泰安為山東省的主要城市，地理上位於該省的中部。泰安覆蓋的總面積約為7,762平方公里，於2008年底的戶籍人口約為5.5百萬人。由於毗鄰的泰山為中國熱門的旅遊景點，旅遊業對泰安的經濟發展扮演一個重要的角色。

京滬鐵路(北京至上海)目前行經泰安。仲量聯行相信，由於京滬高速鐵路設有泰安站，其於2012年竣工後將加強泰安的交通網絡及經濟發展。京滬高速鐵路竣工後，乘搭火車往來泰安與北京及上海分別約需兩個小時及三個小時。

目前共有兩條行經泰安市的主要公路，分別為京滬高速公路(北京至上海)及京福高速公路(北京至福州)。泰安亦有完善的高速公路網絡，可以連接至青島、煙台及淮海。

泰安物業市場分區圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

東部城鎮副市場並無正在規劃任何主要基建項目。然而，隨著於2012年新的高速鐵路行車，泰安與北京及上海的距離將會縮減至數個小時以內。據仲量聯行瞭解，地方政府現正處於初步計劃階段，翻新旅客設施及公共設施，並為市內的運輸系統升級。

於2008年，泰安市政府申請興建聊泰鐵路及青蘭高速公路。聊泰鐵路將會連接泰安及聊城(其為西部的鐵路樞紐)。此鐵路將長達130公里，並於15個城市設有車站，令從山東省西部多個城市開通至泰安更為容易。同樣地，青蘭高速公路將會連接青島東部的港口及蘭州的內陸城市，將泰安轉型為策略性運輸及物流樞紐。此外，亦有計劃興建連接泰安及濟南的城際鐵路線，將行程縮減至一個小時以內。仲量聯行相信，此與省會更便捷及直接的連繫將會對泰安的經濟帶來正面影響。另外，該區的外觀、地方設施或城市連接性的改進預計將會大大令泰安的旅遊業及房地產市場受惠。

主要統計數字

下表載列泰安在所示期間的主要經濟統計數字：

泰安	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合 年增長率	
								2009年 上半年 ⁽¹⁾	(2002年 至2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	51.5	60.4	73.2	85.6	101.8	122.6	151.3	不適用	19.7%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長)	13.9	16.1	16.4	17.2	16.5	16.1	13.4	不適用	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ³⁰	9,458	11,043	13,341	15,547	18,872	22,617	27,794	不適用	19.7%
人口(百萬) ³¹	5.46	5.48	5.50	5.51	5.52	5.53	5.55	不適用	0.3%
城鎮人口(百萬) ³²	1.68	1.73	1.77	1.57	1.57	1.59	1.59	不適用	-0.9%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	7,369	8,310	8,883	10,337	11,966	13,818	16,095	不適用	13.9%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	5,443	5,548	6,393	7,211	8,566	9,971	11,732	不適用	13.7%
外商直接投資 (百萬美元)	70	150	310	528	797	980	1,175	不適用	60.0%
零售額(人民幣十億元)	16.2	18.6	22.4	27.4	31.8	37.8	46.7	不適用	19.3%
總到訪旅客人次(百萬)	5.9	5.9	7.8	10.1	12.4	15.2	18.7	不適用	21.2%

資料來源：泰安市統計局、環亞經濟

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

³⁰ 按戶籍人口得出。

³¹ 戶籍人口。

³² 指非農業人口。

行業概覽

下表載列泰安住宅物業³³市場在所示期間的主要統計數字：

泰安	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	0.5	1.2	1.3	2.0	1.8	2.7	3.4 ⁽¹⁾	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	不適用	1.1	1.2	0.9	1.4	1.9 ⁽¹⁾	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	2.3	2.3	2.5	2.5	3.4	5.1 ⁽¹⁾	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	0.6	0.7	0.9	1.1	1.5	1.5 ⁽¹⁾	不適用
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米) ⁽¹⁾	4,000	4,100	4,150	4,200	4,300	4,300	4,500	4,500

資料來源：(1) — 仲量聯行估計、其他 — 泰安市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

下表載列泰安零售物業³⁴市場在所示期間的主要統計數字：

泰安	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	不適用	不適用	不適用	299,759	166,733	43,586	0 ⁽¹⁾	0 ⁽¹⁾
零售物業平均租值 (人民幣元/ 平方米/每月) ⁽¹⁾	不適用	不適用	不適用	28.5	28.5	28.5	30.0	30.0

資料來源：(1) — 仲量聯行估計、其他 — 泰安市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

項目特定詳情

泰安寶龍城市廣場位於泰安市的東部城鎮區，覆蓋總土地面積237,515平方米，毗鄰泰山山腳東南方。

³³ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

³⁴ 零售物業包括位於市內所有類型的零售形式。當仲量聯行估計竣工建築面積及租值時，則僅包括市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

該項目為大規模綜合用途地產項目，包括住宅、零售及酒店元素。該項目的總規劃建築面積為301,945平方米，包括116,964平方米的住宅位及121,930平方米的零售位。酒店部分的總建築面積為49,683平方米。建議酒店的目標及設計為五星級酒店，與泰安目前的五星級酒店華美達酒店一致。

據仲量聯行瞭解，該區新住宅物業的售價於近年穩步上揚，因此買家的需求增長收入水平增長一致。仲量聯行相信，泰安寶龍城市廣場由於質量相對較高，已售出的住宅單位已達到泰安平均住宅物業價格的溢價。

據仲量聯行瞭解，泰安寶龍城市廣場已與主要租戶（包括電影院、健身會所、火鍋餐廳及KTV會所）訂立預租協議，佔開發項目可出租空間的16.6%。由於此新興零售區的零售業前景強勁，仲量聯行預期泰安寶龍城市廣場的零售位的售價將會繼續較區內的零售位的平均市價有溢價。

除市內已規劃的主要基建項目外，據仲量聯行瞭解，一家深圳的投資公司正在市內東北部興建名為歡樂谷的重要大型遊樂場。雖然此遊樂場於2010年中落成後包括零售元素，仲量聯行相信，據其目前所知的項目定位及特色，項目不大可能成為購物熱點。然而，仲量聯行相信歡樂谷將吸引更多人流前往該區，有潛力加快東部城鎮區成為購物熱點。

洛陽

洛陽市位於河南省西部中原盆地，為地級市，轄下有六個區（澗西、西工、老城、瀍河、洛龍及吉利）、一個縣級市（偃師）及八個縣。洛陽東接省會鄭州，南接南陽，西接三門峽，北接濟源。該市覆蓋的總面積約為15,208平方公里，於2008年底的戶籍人口為6.5百萬人。作為中國不少於十三個朝代的首都，該市文化豐富，被認定為中國文化的其中一項瑰寶。

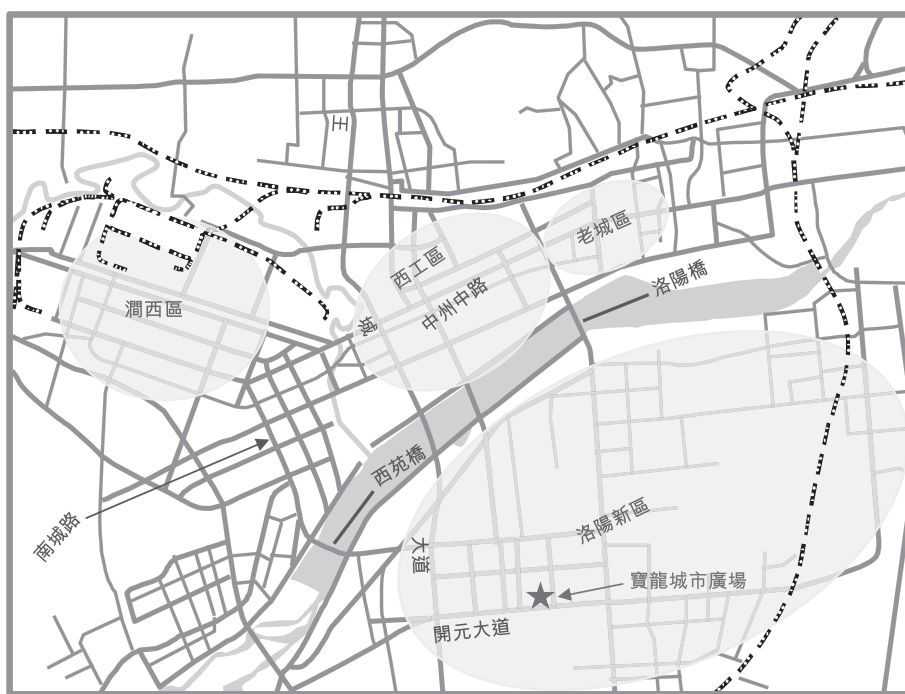
洛陽位於多個國家級及省級高速公路的交匯處。三條國家級高速公路（洛陽繞城高速公路、二廣高速公路及洛開高速公路）及17條省級高速公路連接洛陽與鄭州、西安、太原及南陽等週邊城市。該市亦位於隴海鐵路及焦枝鐵路兩條主要鐵路的交匯點，亦為連接中國及中亞和歐洲的歐亞大陸橋的重要車站。據仲量聯行瞭解，一條新的鄭州—西安鐵路目前在興建中，當中會包括洛陽站。竣工後，洛陽及鄭州的交通時間預期將會由目前的兩小時縮減至40分鐘。洛陽機場位於該市西北部，有定期航班前往國內多個城市。市內的公共交通包括龐大的巴士網絡，而據仲量聯行瞭解，洛陽政府則已落實計劃興建四條地鐵路線，以促進該市的發展。

行業概覽

洛陽的經濟主要依賴製造業及旅遊業。該市已特別制定圍繞六個支柱行業建立其經濟：機電、石油化工、冶金、建材、輕紡織品及食品。洛陽有兩個主要工業區，分別為洛陽高新科技開發區及洛陽經濟開發區。兩者均位於該市的西南部。洛陽高新科技開發區為新材料、特殊車軸及設備製造各行業的研發基地，而洛陽經濟開發區內的主要行業包括機械加工、建材、有色金屬、商貿服務業及冶金。洛陽的經濟於過去五年錄得接近三倍增長。於2008年，該市的名義國內生產總值達到人民幣1,920億元，相等於人均人民幣30,080元。

洛陽的十一五規劃制定了該市的經濟發展目標。據仲量聯行瞭解，於2010年，洛陽的目標為平均年度實際國內生產總值增長率達到13%。規劃亦建議於2010年，預期洛陽的人均名義國內生產總值會達到人民幣33,000元。據仲量聯行瞭解，洛陽亦預期會繼續加強於製造業及旅遊業的力度。政府的目標不單是將洛陽建設為現代化的工業城市，更希望將洛陽打造成中國中西部最適宜居住的城市之一。

洛陽地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列洛陽在所示期間的主要經濟統計數字：

洛陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合 年增長率	
								2009年上 半年 ⁽¹⁾	(2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	53.5	68.6	90.5	111.2	133.3	159.5	192.0	89.6	23.7%
實際國內生產總值增長率(%) (按年增長)	11.0	16.6	16.2	15.1	15.7	16.2	14.4	9.7	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ³⁵	8,489	10,823	14,204	17,486	20,979	25,120	30,080	不適用	19.7% ³⁶
人口(百萬) ³⁷	6.32	6.36	6.38	6.42	6.46	6.50	6.54	不適用	0.6%
城鎮人口(百萬)	2.00	2.14	2.27	2.44	2.52	2.67	不適用	不適用	5.9% ³⁸
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	7,161	8,005	9,032	10,175	11,490	12,770	14,672	8,311	12.7%
人均城鎮消費開支(人民幣)	5,387	5,884	6,371	7,176	7,885	8,833	9,957	不適用	10.8%
外商直接投資(百萬美元)	19	10	89	114	212	637	900	不適用	90.2%
零售額(人民幣十億元)	19.5	22.7	28.9	34.1	39.5	46.8	57.7	不適用	19.8%
總到訪旅客人次(百萬)	13.8	14.2	17.9	21.5	28.0	40.0	45.7	不適用	22.1%

資料來源：洛陽市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列洛陽住宅物業³⁹市場在所示期間的主要統計數字：

洛陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	不適用	不適用	2.1	3.1	6.2	8.7	8.7	不適用	
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	0.6	0.6	1.6	1.6	1.5	2.9	3.8	不適用	
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	1.1	1.0	4.3	5.1	5.7	9.4	14.6	不適用	
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.8	1.5	1.6	1.8	2.7	4.0	2.7	不適用	
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	1,247	1,119	1,173	1,527	1,800	2,197	2,251	2,991	

資料來源：河南統計局、洛陽市統計局、洛陽市房地局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

³⁵ 2002年至2005年期間按戶籍人口得出，2006至2008年期間按常住人口得出。

³⁶ 2006年至2008年期間的複合年增長率。

³⁷ 戶籍人口。

³⁸ 2002年至2007年期間的複合年增長率。

³⁹ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列洛陽零售物業⁴⁰市場在所示期間的主要統計數字：

洛陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心建築 面積(平方米) . . .	8,000	41,800	40,000	76,000	87,000	531,000	60,000	0
零售購物中心平均租值 (人民幣元/ 平方米/每月) . . .	75	83	96	105	120	120	128	131

資料來源：仲量聯行估計

項目特定詳情

洛陽寶龍城市廣場位於洛陽新區的開元大道，處於洛河南端，毗鄰洛陽市政府辦公樓。該項目為綜合用途開發項目，包括約390,000平方米的批發市場零售位及約400,000平方米的住宅／服務式公寓生活空間。該項目目前正在興建中，並將會分兩期交付。預期第一期將會於2009年底竣工，而第二期將會於2012年竣工。竣工後，預期洛陽寶龍城市廣場將會成為洛陽最大的零售購物中心之一。

洛陽寶龍城市廣場第一期的零售部分的建築面積約為241,000平方米，預期於竣工時會成為中國中西部最大的批發市場之一。預期洛陽寶龍城市廣場第二期將會有約147,800平方米的購物中心及百貨公司零售位。洛陽寶龍城市廣場第一期的住宅部分包括八棟介乎18至31層高的住宅大樓。預期兩棟大樓有每戶面積介乎40至60平方米的服務式公寓單位。自2007年起，所有服務式公寓單位已預售，故仲量聯行相信，此顯示住宅物業需求強勁。

規劃的洛陽新區覆蓋洛河以南接近整個區域，總土地面積為480平方公里。洛陽新區包括洛龍區、龍門文化旅遊園區及偃師市的西南部，將會成為洛陽未來發展的焦點。新區已經備有多個主要旅遊點，並為政府行政中心及體育中心所在地。據仲量聯行瞭解，政府對洛陽新區的計劃為將其轉型為市內的未來行政及旅遊中心。預期此將會鼓勵此區零售及住宅市場增長的主要因素。

⁴⁰ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

行業概覽

洛陽的交通系統於近年來大有改善。五條大橋已經落成，橫跨洛河，連接新區及舊市中心。此外，據仲量聯行瞭解，正於洛陽新區南部興建的洛陽南站預期會將洛陽的居民及其他城市的遊客帶至新區。仲量聯行相信，政府對洛陽新區的理念已經吸引到開發商的強烈興趣，並推動近年來於該區內的新零售物業建築工程。

蚌埠

蚌埠位於安徽省北部，位於南京以北135公里，處於淮河沿岸。蚌埠覆蓋的總土地面積約為5,952平方公里，於2008年底的戶籍人口約為3.6百萬人。蚌埠分別距離安徽省會合肥、北京及上海131公里、979公里及485公里。

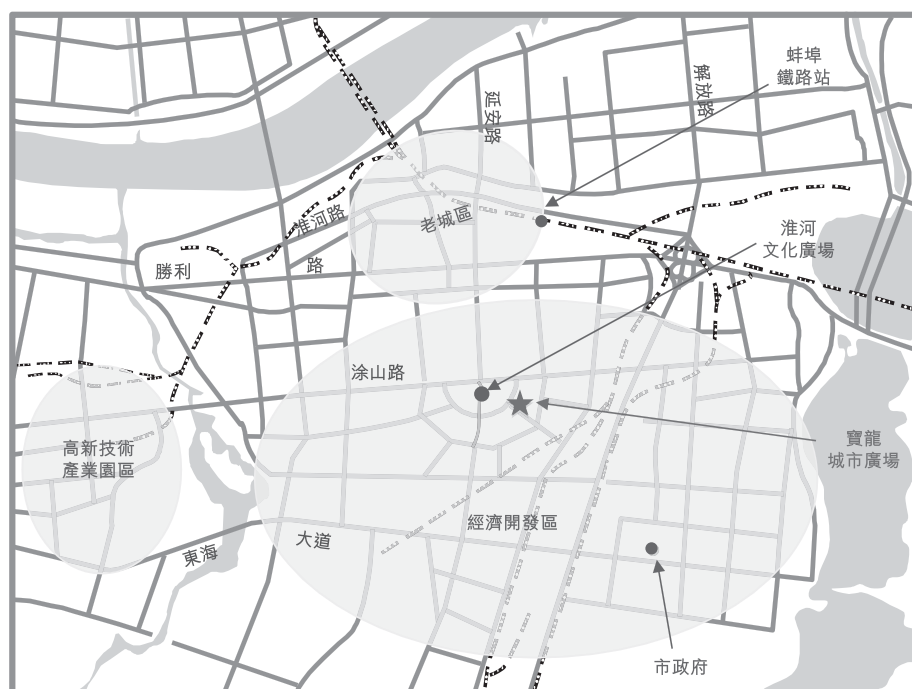
蚌埠為安徽省的主要全國交通樞紐，位於京滬鐵路沿線。蚌埠亦為淮河沿岸最大的港口，淮河連接中國東西部地區。展望將來，據仲量聯行瞭解，於2012年落成的京滬高速鐵路，以及蚌埠新港的規劃開發，將會進一步促使該市發展為中國主要的交通樞紐。京滬高速鐵路落成後，乘搭火車往來該市與北京及上海分別約需三小時及兩小時。

蚌埠亦為安徽省的主要工業城市。香煙製造、食品製造、玻璃製造、精細化工、專用機械及汽車零部件製造均為該市的支柱工業。

蚌埠有六個省級開發區，包括蚌埠經濟開發區、蚌埠高新技術產業園區、蚌埠工業園區、懷遠經濟開發區、固鎮經濟開發區及五河經濟開發區。各個開發區均擁有其功能。例如，據仲量聯行瞭解，蚌埠寶龍城市廣場所在的蚌埠經濟開發區將會被開發為擁有住宅、商業及工業項目組合的綜合區域。另一方面，蚌埠高新技術產業園區專注於汽車零件製造、新材料生產、精細化工及醫藥製造，而蚌埠工業園區則集中電子產品製造、農副產品加工及汽配等行業。

根據該市的十一五規劃，於未來數年，蚌埠將繼續開發其工業，並盡量利用其與淮河盆地的相鄰性，以加強其作為主要交通樞紐的地位。據仲量聯行瞭解，預期蚌埠會發展現代服務業，而該行業現為該市增長中的行業。

蚌埠地圖



資料來源：仲量聯行

主要統計數字

下表載列蚌埠在所示期間的主要經濟統計數字：

蚌埠	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合年增長率 (2002年至2008年)	
								2009年 上半年 ⁽¹⁾	
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	20.2	22.1	28.2	31.2	34.7	41.0	48.6	24.2	15.8%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長)	10.9	6.6	18.5	10.4	12.5	13.5	11.0	10.6	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁴¹	5,896	6,425	8,145	8,975	9,876	11,577	13,632	不適用	15.0%
人口(百萬) ⁴²	3.43	3.45	3.47	3.49	3.53	3.55	3.58	不適用	0.7%
城鎮人口(百萬) ⁴³	0.83	0.84	0.91	0.92	0.94	0.97	1.00	不適用	3.2%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	6,564	7,237	8,109	8,875	10,175	11,440	12,705	6,517	11.6%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	5,025	5,781	6,330	6,414	7,556	8,409	9,095	4,799	10.4%
外商直接投資(百萬美元)	48	31	25	51	121	195	210	不適用	27.9%
零售額(人民幣十億元)	8.2	8.9	10.2	11.7	13.4	15.6	19.2	10.7	15.2%
總到訪旅客人次(百萬)	1.7	1.9	2.8	2.7	3.9	5.0	6.4	不適用	24.7%

資料來源：蚌埠市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

⁴¹ 按戶籍人口得出。

⁴² 戶籍人口。

⁴³ 指非農業人口。

行業概覽

下表載列蚌埠住宅物業⁴⁴市場在所示期間的主要統計數字：

蚌埠	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	0.5	1.1	1.3	1.3	1.6	1.9	2.6	1.6 ⁽¹⁾
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	0.6	0.8	1.1	1.0	1.1	0.9	1.0	1.0 ⁽¹⁾
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	1.1	1.9	2.1	2.4	2.8	3.2	3.4	4.1 ⁽¹⁾
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.5	0.5	0.8	1.0	1.1	1.1	1.1	0.7 ⁽²⁾
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	不適用	1,451	1,763	1,906	1,925	2,419	2,578	2,990 ⁽²⁾

資料來源：(2) — 仲量聯行估計，其他 — 蚌埠市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列蚌埠零售物業⁴⁵市場在所示期間的主要統計數字：

蚌埠	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心建築 面積(平方米) . . .	0	0	25,000	0	0	42,400	13,003	0
零售購物中心平均租值 (人民幣元/ 平方米/每月) . . .	86	90	110	125	143	158	199	206

資料來源：仲量聯行估計

⁴⁴ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁴⁵ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。

地方規劃

蚌埠經濟開發區位於舊機場區以南。該面積為 46.9 平方公里的區域，由六個區組成，全部均可按其功能獨立分開：中心商務區、行政辦公室區、物流加工區、大學園區、龍湖風景區及都市工業園。此亦為從事房地產、零售及其他服務相關行業的第三產業群。

項目特定詳情

蚌埠寶龍城市廣場位於經濟開發區，該區過往被稱作新區。據仲量聯行瞭解，該區大有可能繼續成為蚌埠未來的集中發展區。

蚌埠寶龍城市廣場位於淮河文化廣場東南方，總佔地面積約 192,000 平方米。後現代的淮河文化廣場一直為「新蚌埠」的象徵，並被視為文化及娛樂中心，毗鄰蚌埠展覽中心、蚌埠圖書館及蚌埠歌劇院。

蚌埠寶龍城市廣場位於連接蚌埠市東西端的其中一條主要街道涂山路，易於從蚌埠市多個地方前往。例如，蚌埠寶龍城市廣場僅距離蚌埠鐵路站五分鐘車程，而從老城區的淮河路商業街乘車前往則少於 10 分鐘。

蚌埠寶龍城市廣場為大規模綜合用途項目，包括住宅、零售及服務式住宅部分，總建築面積為 491,209 平方米。住宅部分包括三棟服務式公寓大樓、三棟複式公寓大樓及七棟 18 層高的公寓大樓，並已於 2008 年初售出。

蚌埠寶龍城市廣場的零售部分的總建築面積為 272,304 平方米，包括一家購物中心及一些步行街。步行街及購物中心 A 區計劃於 2009 年第四季開幕，主力店包括樂購（上海康誠）及瑞景商業。購物中心 B 區的目標為資訊科技、娛樂及時裝租戶，預期於 2010 年開幕。

海陽

海陽為位於山東東北的地級市煙台轄下的縣級市。海陽位於煙台市中心南部的海岸，遠眺黃海，朝鮮半島則位於東面越洋，而青島則位於其南面。海陽距離煙台及青島約100公里。

海陽覆蓋總面積約1,887平方公里。海陽於2008年底的戶籍人口為0.7百萬人。海陽包括三個開發區（經濟開發區、鳳城旅遊渡假區及碧城工業區）以及三個街道辦事處（東村、方圓及鳳城）及十一個鎮。

海陽市地圖



資料來源：仲量聯行

藍煙鐵路為海陽唯一的鐵路。該鐵路連接藍村及煙台以及中國其他主要鐵路網絡。有多條高速公路行經該市，包括往來青島及威海的青威高速公路，以及幾條連接該市至煙台及濰坊等其他較大城市的高速公路。

海陽的市區位於海陽路及東村河交界。此區於2004年初隨著多項中檔住宅開發項目冒起。根據十一五規劃，海陽將繼續集中其圍繞工業化行業的經濟。政府推動的支柱行業包括核能、加工製造、旅遊業及基建。仲量聯行相信於未來幾年，經濟開發區、鳳城旅遊渡假區及碧城工業區將會成為海陽的主要發展區域。

行業概覽

海陽以廣闊的沙灘聞名。於2001年，山東省政府公佈開發海陽的旅遊度假區為旅遊渡假村的計劃，土地總規劃面積約26平方公里。渡假區的旅遊點包括廣闊的沙灘，坐擁黃海全景及設有海陽旭寶高爾夫俱樂部。據仲量聯行瞭解，該市的運輸網絡將會隨著58.2公里的濱海公路的落成有所改善。此段位於海陽渡假區內的濱海公路已經完成。一經完全竣工，濱海公路將會縮減海陽至青島的交通時間至約一小時。據仲量聯行瞭解，其將會在連繫海陽及其他城市方面扮演重要角色。

地方政府希望開發海陽旅遊度假區為新市區，設有高檔別墅及公寓，遠眺該市的沙灘及黃海。高檔酒店、零售設施及新政府辦公室的建設亦均為地方政府對該區概念的一部分。於2006年，海陽獲亞洲奧委會選為2012年亞洲沙灘運動會的主辦城市。該項目將會在海陽旅遊度假區舉行。

主要統計數字

下表載列海陽在所示期間的主要經濟統計數字：

海陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	複合 年增長率	
								2009年 上半年 ⁽¹⁾	(2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	5.8	6.9	8.3	10.1	12.0	14.3	18.2	9.3	21.0%
實際國內生產總值 增長率(%)(按年增長)	17.2	17.5	16.1	18.1	15.8	16.6	16.1	12.0	-1.1%
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁴⁶	8,462	10,195	12,285	15,830	17,950	21,530	不適用	不適用	20.5% ⁴⁷
人口(百萬) ⁴⁸	0.68	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	0.67	不適用	-0.2%
城鎮人口(百萬) ⁴⁹	0.08	0.08	0.09	0.20	0.21	0.22	不適用	不適用	21.5% ⁴⁷
人均城鎮可支配收入 (人民幣).	6,977	8,067	8,735	9,805	11,317	12,987	15,276	8,671	14.0%
人均城鎮消費開支(人民幣)	5,023	5,579	6,278	6,763	7,203	9,100	9,538	4,945	11.3%
外商直接投資(百萬美元).	98	171	216	122	109	110	43 ⁽²⁾	21 ⁽²⁾	2.3% ⁴⁷
零售額(人民幣十億元)	2.2	2.5	3.0	3.8	4.4	5.4	6.5	3.6	19.8%
總到訪旅客人次(百萬)	0.1	0.3	0.3	1.1	1.3	1.8	2.5	1.8	71.0%

資料來源：海陽市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據，(2)根據海陽市統計局，此數字按與2007年前數字不同的統計方式得出

⁴⁶ 按戶籍人口得出。

⁴⁷ 2002年至2007年期間的複合年增長率。

⁴⁸ 戶籍人口。

⁴⁹ 指非農業人口。

行業概覽

下表載列海陽住宅物業⁵⁰市場在所示期間的主要統計數字：

海陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	0.06	0.06	0.5	0.9	0.9	1.2	1.3	0.6
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	0.1	不適用	0.3	0.4	0.3	0.4	0.1
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	0.1	0.1	不適用	0.7	1.1	1.1	1.2	1.0
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.04	0.07	0.03	0.26	0.30	0.46	0.37	0.09
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	1,496	1,574	1,660	1,780	2,173	2,425	2,650	2,680

資料來源：海陽市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列海陽零售物業⁵¹市場在所示期間的主要統計數字：

海陽	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	129,000	0
零售物業平均價格 (人民幣元/ 平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	8,356	8,483
零售物業平均租值 (人民幣元/ 平方米/每月)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	35.3	34.5

資料來源：仲量聯行估計

附註：不適用 = 並未取得數據

⁵⁰ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁵¹ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要中高檔購物中心及街舖。

宿遷

宿遷為位於江蘇省北部的地級市，距離江蘇省省會南京約250公里。宿遷以西為安徽省，其西北連接徐州，東北連接連雲港，南接淮安。宿遷覆蓋土地面積逾8,500平方公里，管轄兩個區及三個縣，包括宿城區、宿豫區、沭陽縣、泗陽縣及泗洪縣。該市於2008年底的總戶籍人口為5.3百萬人，有1.7百萬名居民居於市區。

目前，共有三條高速公路連接宿遷及區內其他主要城市，包括京滬高速公路、南京—宿遷—徐州高速公路及徐州—宿遷—淮安—鹽城高速公路。宿遷分別距離徐州觀音國際機場及連雲港機場僅60公里及100公里。宿遷亦透過大運河與北京及杭州連接，為該市提供便利的水運交通。此外，2008年貨物吞吐量超過100百萬噸的連雲港僅離宿遷約90分鐘路程。

宿遷的支柱行業包括機器生產、電子、金屬冶煉及壓延、紡織服裝、食品飲料、木材加工以及化工及醫藥。於2008年，宿遷有86家企業的年度收入達到人民幣100百萬元及以上。

根據宿遷的十一五規劃，地方政府將會透過加快其城市化過程及改進其居民的生活水平，把宿遷發展為現代化城市。據仲量聯行瞭解，政府的其中一個目標乃將宿遷轉為一個環保城市。

宿遷的十一五規劃所制定的目標為2010年的人均名義國內生產總值達到人民幣14,850元，為2005年水平的一倍。根據十一五規劃，該市的平均人均城鎮可支配收入預期與強勁的經濟增長同步上揚，由2005年的人民幣7,212元增至2010年的人民幣11,000元。

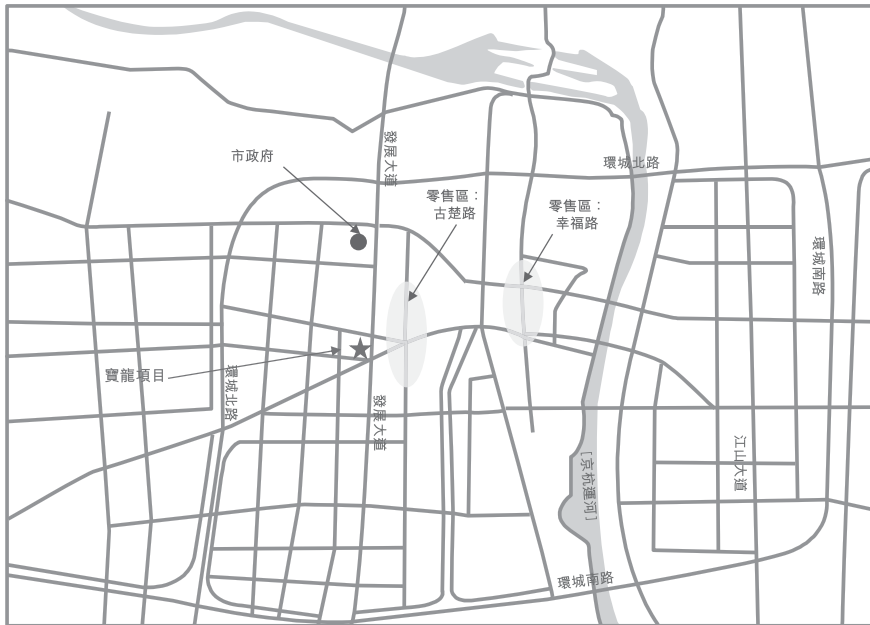
行業概覽

宿遷主要住宅區



資料來源：仲量聯行

宿遷主要零售區



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列宿遷在所示期間的主要經濟統計數字：

宿遷	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	複合
								上半年 ⁽¹⁾	年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	24.7	27.8	33.6	38.7	45.4	54.2	60.5	不適用	16.1%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長)	11.5	12.1	13.8	14.5	15.0	15.2	13.3	不適用	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁵²	4,826	5,400	6,462	7,399	9,233	11,178	12,289	不適用	16.9%
人口(百萬) ⁵³	5.13	5.17	5.21	5.25	5.29	5.32	5.35	不適用	0.7%
城鎮人口(百萬) ⁵⁴	1.47	1.36	1.98	2.08	2.23	1.64	1.70	不適用	—
人均城鎮可支配收入(人民幣)	5,041	5,591	6,372	7,212	8,176	9,468	10,959	6,185	13.8%
人均城鎮消費開支(人民幣)	3,464	3,975	4,404	4,659	4,986	5,810	7,305	不適用	13.2%
外商直接投資(百萬美元)	23	24	25	33	49	73	95	不適用	26.7%
零售額(人民幣十億元)	7.7	7.8	8.7	11.0	13.5	15.9	19.7	11.1	16.9%
總到訪旅客人次(百萬)	不適用	不適用	1.7	1.8	2.2	2.8	3.7	不適用	21.5% ⁵⁵

資料來源：宿遷市統計局、江蘇省統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1) 代表可予變更的初步數據

下表載列宿遷住宅物業⁵⁶市場在所示期間的主要統計數字：

宿遷	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
								上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	0.5	0.8	1.5	2.7	4.4	5.6	6.8	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	0.6	0.5	0.5	1.2	1.8	2.6	1.9	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	0.8	1.1	2.4	3.2	5.4	8.6	9.6	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.5	0.6	0.5	1.7	2.1	3.3	3.2	不適用
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	914	1,015	1,167	1,392	1,454	1,521	1,729	2,216 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 宿遷市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

⁵² 按戶籍人口得出。

⁵³ 戶籍人口。

⁵⁴ 2002年至2006年期間所指的是非農業人口。

⁵⁵ 2004年至2008年期間的複合年增長率。

⁵⁶ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列宿遷零售物業⁵⁷市場在所示期間的主要統計數字：

宿遷	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (千平方米)	105,913	126,685	164,655	253,739	609,320	377,776	267,434	不適用
零售物業平均價格 (人民幣元/平方米)	1,871	2,468	3,537	3,292	2,839	3,502	3,332	3,831 ⁽¹⁾
零售物業平均租值 (人民幣元/平方米/ 每月)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	26 ⁽¹⁾	25 ⁽¹⁾	28 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 宿遷市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

新鄉

新鄉為位於河南省北部及省會鄭州東北部的地級市。新鄉包括四個區、兩個縣級市及六個縣。新鄉覆蓋總面積約8,169平方公里，包括城市面積約425平方公里。

新鄉為交通樞紐，可通往天津(東北)及前往河北、山東、山西及陝西等鄰近省份。該市亦為東西及南北主要鐵路的交匯點。

⁵⁷ 零售物業包括位於市內所有類型的零售形式。當仲量聯行估計竣工建築面積、價格及租值時，僅包括市內核心及新興零售區的主要購物中心、街舖及百貨公司。

行業概覽

作為河南省北部的經濟中心及交通樞紐，新鄉為華中其中一個主要的製造及農業生產基地。新鄉的支柱行業包括生物醫學及製藥、汽車部件製造、設備製造、食品加工及精細化工。於新鄉設立總部的企業包括新飛集團、金龍集團、白鷺化纖及科龍集團。

新鄉地圖



資料來源：仲量聯行

根據該市於2006年至2010年間的十一五規劃，政府希望加強新鄉作為河南省北部經濟中心及交通樞紐的地位。該市亦計劃加快興建新城區，即目前市政府大樓的所在地。據仲量聯行瞭解，根據城市規劃，預期新鄉的城鎮人口會於2008年至2010年間增加200,000人。此外，據仲量聯行瞭解，預期該市的新城區內會有高檔住宅、辦公室及零售位的新增供應。

新鄉零售地圖



資料來源：仲量聯行

主要統計數字

下表載列新鄉在所示期間的主要經濟統計數字：

新鄉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年	複合 年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	33.3	36.9	45.0	54.4	64.0	77.8	94.9	不適用	19.1%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長)	10.0	13.5	14.6	14.1	14.5	16.0	13.9	不適用	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁵⁸	6,139	6,763	8,209	9,876	11,557	14,095	16,955	不適用	18.4%
人口(百萬) ⁵⁹	5.45	5.47	5.49	5.69	5.77	5.58	5.61	不適用	0.5%
城鎮人口(百萬)	0.76	0.79	0.80	0.92	0.94	0.93	0.91	不適用	3.0%
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	5,642	6,231	7,146	8,312	9,455	11,236	13,000	不適用	14.9%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	4,098	4,590	4,971	5,743	6,460	7,933	9,323	不適用	14.7%
外商直接投資(百萬美元)	37	45	45	60	132	153	225	不適用	35.1%
零售額(人民幣十億元)	11.4	12.6	14.4	16.4	19.0	22.5	27.8	不適用	16.0%
總到訪旅客人次(百萬)	1.8	2.1	4.0	4.9	6.4	7.7	8.8	不適用	30.3%

資料來源：新鄉市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

⁵⁸ 按戶籍人口得出。

⁵⁹ 戶籍人口。

行業概覽

下表載列新鄉住宅物業⁶⁰市場在所示期間的主要統計數字：

新鄉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元) . . .	不適用	不適用	不適用	不適用	2.1	3.9	5.4	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	1.4	1.6	2.2	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	不適用	不適用	不適用	2.9	3.4	5.4	5.6	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.3	0.2	不適用	0.7	1.2	2.0	1.8	不適用
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	不適用	不適用	不適用	1,379	1,471	1,990	2,440	2,518 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計、新鄉市統計局、新鄉市房管局

附註：不適用 = 並未取得數據

下表載列新鄉零售物業⁶¹市場在所示期間的主要統計數字：

新鄉	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	174,000	161,000	不適用
零售物業平均價格 (人民幣元/平方米) . .	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	5,601	5,825 ⁽¹⁾
零售物業平均租值 (人民幣元/平方米/ 每月)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	35 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 新鄉市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

⁶⁰ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁶¹ 零售物業包括位於市內所有類型的零售形式。當仲量聯行估計竣工建築面積、價格及租值時，僅包括市內核心及新興零售區的主要購物中心、街舖及百貨公司。

鹽城

鹽城為位於江蘇省的中國東部海岸的沿海城市。鹽城南接南通，乃由長江將其與宿遷及上海劃分。鹽城的北部為連雲港，乃中國東部的重要港口，亦為連接中國及歐洲的隴海鐵路的起點。

鹽城覆蓋面積約15,000平方公里，包括鹽都區、亭湖區及七個縣級分區。亭湖區為該市的傳統住宅及零售區，而鹽都位於該市南部，為新城市開發區。於2008年底，鹽城的戶籍人口已達到8.1百萬人，其中3.6百萬名居民居於市區。

仲量聯行相信，近年江蘇北部開發交通基建，已改善該市對週邊地區的連接性。鹽城由寧靖鹽高速、沿海高速及鹽徐高速連接上海及南京。鹽城由2007年新啟用的鹽城鐵路站，透過新長鐵路連接江蘇的鐵路網絡。該市的機場鹽城機場於2000年啟用，擁有中國部分較大國內航線，於2008年處理約100,000名乘客及601噸貨品。

於2008年，鹽城的名義國內生產總值達到人民幣1,603億元。鹽城的經濟大部分集中於汽車及紡織品行業。東風悅達起亞汽車為該市最知名的企業。該公司的年產能預計將於2010年達到約430,000輛汽車。

行業概覽

鹽城地圖

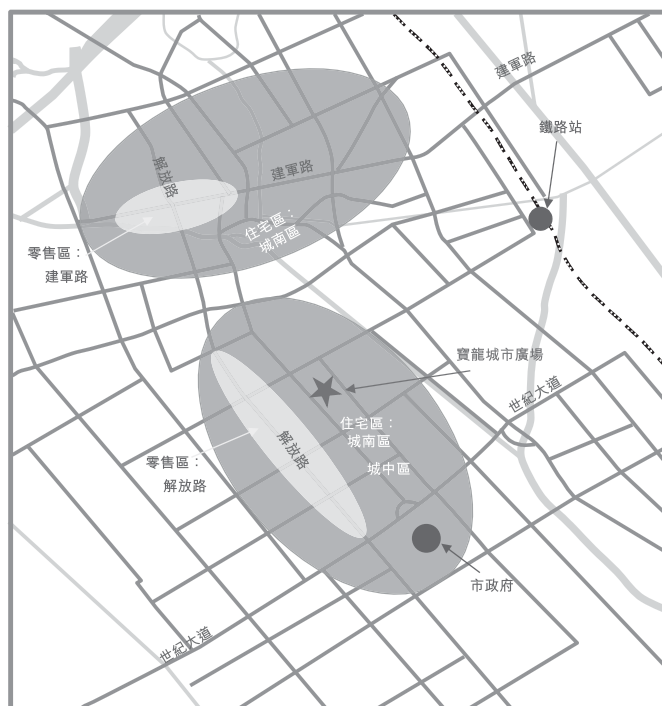


資料來源：仲量聯行

根據政府的十一五規劃，鹽城於2010年的人均名義國內生產總值預期會達到約人民幣20,490元，為2005年金額的一倍。於2010年底，人均平均城鎮可支配收入預期會增至人民幣16,000元，而2005年則為人民幣10,580元，並預期人均農村淨收入會由2005年的人人民幣4,893元升至人民幣8,000元。

行業概覽

鹽城住宅及零售地圖



資料來源：仲量聯行

主要統計數字

下表載列鹽城在所示期間的主要經濟統計數字：

鹽城	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年上 半年 ⁽¹⁾	複合 年增長率 (2002年至 2008年)
名義國內生產總值 (人民幣十億元) . . .	62.7	69.6	82.0	100.5	117.4	136.8	160.3	不適用	16.9%
實際國內生產總值增長率 (%) (按年增長) . . .	11.4	13.0	14.0	14.3	15.1	15.0	13.2	不適用	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁶²	7,884	8,739	10,427	12,849	15,177	18,000	21,233	不適用	18.0%
人口(百萬) ⁶³	7.96	7.97	7.98	7.99	8.05	8.08	8.12	不適用	0.3%
城鎮人口(百萬) ⁶⁴	2.31	2.70	2.88	2.86	2.90	3.55	3.63	不適用	—
人均城鎮可支配收入 (人民幣)	7,274	8,059	9,362	10,580	12,052	13,857	15,862	不適用	13.9%
人均城鎮消費開支 (人民幣)	5,507	5,581	6,566	7,293	7,378	8,400	9,174	不適用	8.9%
外商直接投資 (百萬美元)	166	239	154	162	325	935	944	不適用	33.6%
零售額(人民幣十億元)	21.1	22.5	27.4	31.7	36.8	43.3	54.3	29.8	17.1%
總到訪旅客人次(百萬)	3.8	4.2	4.7	5.3	6.1	6.1	8.1	4.2	13.4%

資料來源：鹽城市統計局、江蘇省統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

⁶² 按戶籍人口得出。

⁶³ 戶籍人口。

⁶⁴ 2002年至2006年期間所指的是非農業人口。

行業概覽

下表載列鹽城住宅物業⁶⁵市場在所示期間的主要統計數字：

鹽城	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)	1.3	1.8	2.6	3.8	5.0	7.6	8.7	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)	1.1	1.3	1.3	2.1	2.5	2.2	3.0	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)	1.8	2.4	2.9	4.7	5.1	6.4	7.8	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)	0.9	1.4	1.0	1.6	2.5	2.8	2.7	不適用
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	1,123	1,050	1,381	1,680	1,868	2,156	2,569	2,774 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 鹽城市統計局；鹽城市房管局

附註：不適用 = 並未取得數據

下表載列鹽城零售物業⁶⁶市場在所示期間的主要統計數字：

鹽城	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售建築面積 (平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	272,000	574,900	不適用
零售物業平均價格 (人民幣元/ 平方米)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	3,762	4,258	4,769 ⁽¹⁾
零售物業平均租值 (人民幣元/平方米/ 每月)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	24 ⁽¹⁾	27 ⁽¹⁾	29 ⁽¹⁾

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 鹽城市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據

⁶⁵ 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

⁶⁶ 零售物業包括位於市內所有類型的零售形式。當仲量聯行估計竣工建築面積、價格及租值時，僅包括市內核心及新興零售區的主要購物中心、街舖及百貨公司。

常州

常州為位於江蘇省南部的城市，東接無錫市，南瀕太湖，西接南京市，北臨長江。常州市位於長江三角洲區域，行政上分為金壇及溧陽兩個縣級市，以及武進、新北、天寧、鐘樓及戚墅堰五個區。常州覆蓋的總面積約為4,385平方公里，2008年底的戶籍人口約為3.6百萬人。

作為長江三角洲區域其中一個主要製造基地，常州的製造業佔常州2008年的名義國內生產總值約60%。常州的支柱行業包括黑色金屬冶煉及壓延加工業、化學原料及化學製品製造業、紡織業、電氣機械及器材製造業、通用設備製造業。自於1992年在新北區成立國家級高新科技開發區後，常州政府一直大力推動於區內發展高新科技行業。

常州有多種交通工具連接鄰近城市。常州鐵路站為京滬鐵路內最繁忙的鐵路站之一。高速公路方面，滬寧高速公路連接常州，西接南京，東接上海。展望將來，據仲量聯行瞭解，滬寧城際鐵路目前正在興建中，將會於2010年7月竣工後，進一步加強常州的交通網絡。此外，京滬高速鐵路將於2012年竣工，並會將上海及常州的交通時間縮短至40分鐘。據仲量聯行瞭解，京杭高速公路於2012年落成後亦將會令旅客由陸路前往常州更為輕易。

行業概覽

為改善市內的交通情況，常州政府已建立快速公共交通網絡－快速公交（「快速公交」）路線。快速公交一號線於2008年4月開始營運，自北部的新北區出發，途經市中心，並以南部的武進區為終點。快速公交二號線於2009年5月開始營運，自東部的戚墅堰區出發，途經市中心，並以西部的鐘樓區為終點。快速公交三號線目前正在規劃中。仲量聯行相信，快速公交路線的增長加強常州的市內交通網絡，不單改善常州購物者、居民、工人及旅客的流動性，亦改善位於市中心外的住宅及商業開發項目的便捷性。

常州地圖



資料來源：仲量聯行

行業概覽

主要統計數字

下表載列常州在所示期間的主要經濟統計數字：

常州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽¹⁾	複合 年增長率 (2002年至 2008年) (%)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)...	76.1	90.1	110.1	130.3	156.9	188.1	220.2	116.7	19.4%
實際國內生產總值增 長率(%) (按年增長)...	12.4	14.5	15.5	15.1	15.2	15.6	12.4	10.7	—
人均名義國內生產總值 (人民幣) ⁶⁷ ...	22,215	26,149	31,665	31,997	37,435	43,695	50,283	不適用	16.3% ⁶⁸
人口(百萬) ⁶⁹ ...	3.43	3.46	3.49	3.52	3.55	3.57	3.59	不適用	0.8%
城鎮人口(百萬) ⁷⁰ ...	1.58	2.01	2.07	2.13	2.58	2.65	2.69	不適用	6.0% ⁷¹
人均城鎮可支配收入 (人民幣)...	9,933	11,303	12,867	14,589	16,649	19,089	21,592	12,065	13.8%
人均城鎮消費開支 (人民幣)...	7,973	8,944	9,878	10,718	12,503	13,789	14,967	7,848	11.1%
外商直接投資 (百萬美元)...	561	855	580	731	1,251	1,835	2,040	不適用	24.0%
零售額 (人民幣十億元)...	24.9	28.1	32.4	44.4	51.6	61.1	75.8	43.5	20.4%
總到訪旅客人次(百萬)	6.9	8.3	10.6	13.0	15.2	17.7	20.7	不適用	20.1%

資料來源：常州市統計局

附註：不適用 = 並未取得數據，(1)代表可予變更的初步數據

下表載列常州住宅物業⁷²市場在所示期間的主要統計數字：

常州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年 ⁽²⁾
住宅房地產的投資 (人民幣十億元)...	3.0	3.7	7.2	7.9	12.3	16.2	21.1	不適用
竣工住宅建築面積 (百萬平方米)...	2.3	1.9	1.9	4.0	3.0	4.9	5.4	不適用
在建住宅建築面積 (百萬平方米)...	4.4	4.9	7.4	9.5	13.5	17.0	18.4	不適用
已售住宅建築面積 (百萬平方米)...	3.7	3.4	4.6	3.6	4.1	5.1	4.3	3.6
住宅物業平均售價 (人民幣元 /平方米)...	2,376 ⁽¹⁾	2,633 ⁽¹⁾	2,889 ⁽¹⁾	3,380	3,645	3,765	3,886	4,219

資料來源：(1) — 仲量聯行估計，其他 — 常州市統計局、常州市房地產信息中心

附註：不適用 = 並未取得數據，(2)代表可予變更的初步數據

⁶⁷ 2002年至2004年期間按戶籍人口得出，其餘年度則按常住人口得出。

⁶⁸ 2005年至2008年期間的複合年增長率。

⁶⁹ 戶籍人口。

⁷⁰ 2002年所指的是非農業人口。

⁷¹ 2003年至2008年期間的年複合增長率。

⁷² 住宅物業包括可供買賣的商品房及經濟適用房。

行業概覽

下表載列常州零售物業⁷³市場在所示期間的主要統計數字：

常州	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年 上半年
竣工零售購物中心								
建築面積(平方米)	0	0	20,000	138,000	0	145,000	0	0
零售購物中心平均售價								
(人民幣元/平方米)	25,586	26,855	26,883	27,303	28,124	29,323	30,230	31,819
零售購物中心								
平均租值(人民幣元/								
平方米/每月)	192	197	197	198	199	203	207	212

資料來源：仲量聯行估計

項目特定詳情

據仲量聯行瞭解，本公司於常州的擬定項目將會名為常州寶龍城市廣場，並位於該市西部的鐘樓區。該項目覆蓋佔地面積約270,000平方米，於2009年12月開始動工。於竣工後，常州寶龍城市廣場將包括住宅、零售及酒店部分。

鐘樓區透過快速公交二號線連接市中心及其他區域。快速公交路線縮減鐘樓區及常州其他區域的交通時間，並改善鐘樓區住宅及商業開發項目的便捷性，包括常州寶龍城市廣場在內。除快速公交路線外，一條連接常州四個主要地區的高架道路目前正在興建中。預期2010年竣工後，該路將會進一步改善常州寶龍城市廣場的便捷性。

據仲量聯行瞭解，目前鐘樓經濟開發區內並無主要購物中心。居於該區的大部分居民一般前往中心商業區滿足其購物需要。距離常州寶龍城市廣場以東約3公里，設有以歐尚超市為主力店的小型零售中心，地層則有一些時裝及餐飲零售商。

⁷³ 零售物業包括位於市內核心及新興零售區的主要購物中心及百貨公司。