

## 行業概覽

本節所載若干資料及統計數據均摘錄自各種官方政府刊物及私人刊物。本節所引述的報告／資源來源均非由我們委託編製。我們相信，本資料的來源為該等資料的合適來源，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料為虛假或具誤導成份，或遺漏任何事實致使該資料虛假或具誤導成份。本資料並未經我們、獨家保薦人、包銷商或參與全球發售的任何其他方獨立核實，故不就其準確性作出聲明。

### 中國宏觀經濟狀況

#### 國內生產總值及人均國內生產總值

自一九七八年奉行「改革開放」政策以來，中國經濟大幅增長，並於二零零一年中國加入世貿進一步增長。舉例來說，中國的國內生產總值由二零零四年的人民幣159,878億元增加至二零零八年約人民幣300,670億元，複合年增長率約17.1%，使中國成為全球發展最快經濟體系之一。中國的人均國內生產總值亦由二零零四年的人民幣12,335.6元上升至二零零八年的人民幣22,698.0元，複合年增長率為16.5%，與其國內生產總值增長的步伐一致。福建、山西和廣東三省及北京是我們的主要業務及發展據點，二零零四年至二零零八年間亦錄得相對較高的國內生產總值及人均國內生產總值增長。二零零四年至二零零八年各年度，上述地區的總國內生產總值佔中國的總國內生產總值約21%至22%。此外，於二零零四年至二零零八年各年，該等地區的平均人均國內生產總值超越全國平均水平。下表列示所示年度中國及上述地區的國內生產總值及人均國內生產總值：

#### 國內生產總值(人民幣十億元)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
中國－總計 .....	15,987.8	18,321.8	21,192.4	25,730.6	30,067.0	17.1%
福建省 .....	576.3	656.9	761.5	924.9	1,082.3	17.1%
北京 .....	606.0	688.6	786.1	935.3	1,048.8	14.7%
山西省 .....	357.1	418.0	475.3	573.3	693.9	18.1%
廣東省 .....	1,886.5	2,236.7	2,620.4	3,108.4	3,569.6	17.3%
總計 <sup>(a)</sup> .....	3,426.0	4,000.1	4,643.3	5,542.0	6,394.6	16.9%
佔中國的百分比－總計.	21.4%	21.8%	21.9%	21.5%	21.3%	

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數  
資料來源：CEIC

## 行業概覽

### 人均國內生產總值(人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
中國 .....	12,335.6	14,053.0	16,165.0	19,524.0	22,698.0	16.5%
福建省 .....	16,469.0	18,645.8	21,471.0	25,908.0	30,123.0	16.3%
北京 .....	41,099.0	45,443.7	50,467.0	58,204.0	63,029.0	11.3%
山西省 .....	10,742.0	12,495.0	14,123.0	16,945.0	20,398.0	17.4%
廣東省 .....	20,870.0	24,435.0	28,332.0	33,151.0	37,589.0	15.9%
平均數 <sup>(a)</sup> .....	22,295.0	25,254.9	28,598.3	33,522.0	37,784.8	14.1%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的平均數

資料來源：CEIC

二零零八年第四季爆發全球經濟危機，導致全球資本及信貸市場及全球經濟整體放緩，繼而影響中國國內經濟。特別是福建省等沿岸省份，由於海外出口需求下跌而所受影響較大。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成影響，中國政府於二零零八年十一月宣佈採納一項為期兩年金額達人民幣四萬億元的刺激經濟計劃，預期該金額大部分會用於基建及住房等主要領域的融資計劃上。自此，中國股票市場復甦，房地產、建築材料、鋼材、機械及燃煤公司的股價全面上升。此外，刺激經濟計劃推動中國國內投資及消耗，以致二零零九年上半年錄得國內生產總值人民幣139,862億元。

### 城市居民每年可支配收入

在國內生產總值增長強勁的同時，於二零零四年至二零零八年期間，中國的城市居民每年可支配收入亦大幅上升，反映出全國性複合年增長率於該期間達到約13.8%。中國的城市家庭每年人均可支配收入由二零零四年的人民幣9,421.6元增加至二零零八年的人民幣15,780.8元，顯示全中國城市家庭的購買力提高。我們的業務及項目的主要據點福建、山西和廣東三省及北京亦出現此趨勢，於二零零四年至二零零八年各年，有關的地區城市居民

## 行業概覽

每年平均可支配收入超越全國平均水平。下表說明中國及前述地區的城市居民每年人均可支配收入：

城市居民每年人均可支配收入 (人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
中國 .....	9,421.6	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,780.8	13.8%
福建省 .....	11,175.4	12,321.3	13,753.3	15,506.1	17,961.5	12.6%
北京 .....	15,637.8	17,653.0	19,977.5	21,988.7	24,724.9	12.1%
山西省 .....	7,902.9	8,913.9	10,027.7	11,565.0	13,119.1	13.5%
廣東省 .....	13,627.7	14,769.9	16,015.6	17,699.3	19,732.9	9.7%
平均數 <sup>(a)</sup> .....	12,085.9	13,414.5	14,943.5	16,689.8	18,884.6	11.8%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的平均數

資料來源：CEIC

### 福建省：

與中國整體國內生產總值增長的步伐一致，於二零零八年，福建省的國內生產總值達到人民幣10,823億元，即於二零零四年至二零零八年期間的複合年增長率為17.1%。於二零零四年至二零零八年五個年度，福建省的人均國內生產總值普遍超越中國的人均國內生產總值；於二零零八年，福建省的人均國內生產總值為人民幣30,123.0元。福建省的城市居民每年人均可支配收入錄得增長，由二零零四年的人民幣11,175.4元增加至二零零八年的人民幣17,961.5元，複合年增長率約12.6%，此增幅大致亦與中國城市居民每年人均可支配收入整體增長一致。二零零四年至二零零八年期間福建省的人均國內生產總值及城市居民每年人均可支配收入亦超越全國平均水平。總而言之，福建省於二零零四年至二零零八年期間的人均國內生產總值增長與城市居民每年可支配收入增長均高於本集團經營業務的所有地區的平均數。

### 北京：

北京是中國首都，於過去數十年的經濟迅速增長，並逐漸發展成為一個相對成熟的經濟體系。上表列示的統計數據顯示北京近年來的國內生產總值增長較中國其他地區略為放緩，其國內生產總值於二零零八年為人民幣10,488億元。然而，按絕對值計，北京的人均國內生產總值屬上表所列示地區當中最高，於二零零八年達人民幣63,029.0元。二零零八年，北京的城市家庭每年人均可支配收入亦增加至人民幣24,724.9元，二零零四年至二零零八年五年期間的複合年增長率為12.1%，大致與中國整體增長相符。

### 山西省：

山西省位於黃河流域中心。在上文列示的所有地區中，山西省似乎是經濟發展最快的地區，於二零零四年至二零零八年五個年度，其國內生產總值、人均國內生產總值及城市居民每年可支配收入的複合年增長率分別為18.1%、17.4%及13.5%。鑑於此增長幅度，本公司已開始將業務拓展至山西省以把握發展機遇。山西省的國內生產總值由二零零四年的人民幣3,571億元增加至二零零八年的人民幣6,939億元，升幅幾近一倍；而人均國內生產總值則由二零零四年的人民幣10,742.0元增加至二零零八年的人民幣20,398.0元。然而，山西省的城市居民每年人均可支配收入於二零零八年為人民幣13,119.1元，仍略低於全國平均水平。

### 廣東省：

廣東省位於中國南部。於二零零八年，廣東省的國內生產總值達到人民幣35,696億元，相當於全國國內生產總值約11.9%。以增長率計，於二零零四年至二零零八年期間，廣東省的國內生產總值及人均國內生產總值增幅整體上與國家增長幅度一致，複合年增長率分別為17.3%及15.9%。廣東省的人均國內生產總值於同期由人民幣20,870.0元增加至人民幣37,589.0元，而城市居民每年人均可支配收入亦由人民幣13,627.7元增加至人民幣19,732.9元。

### 福建省的經濟狀況

福建省位於中國東南沿岸地區，估計為逾1,000萬海外華僑的原居地。由於福建省與台灣毗鄰，故兩地之間的商貿關係近年迅速發展。於二零零八年，福建省佔中國國內生產總值3.6%，佔全國人口約2.7%。福建省的國內生產總值於二零零八年激增至約人民幣10,823億元，反映出二零零四年至二零零八年期間複合年增長率約17.1%及按年國內生產總值增長率約17.0%。二零零四年至二零零八年間，福建省的人均國內生產總值按約16.3%的複合年增長率增長，而按絕對值計，由二零零四年的人民幣16,469.0元增加至二零零八年的人民幣30,123.0元，升幅接近一倍。於過去五年，福建省的城市家庭每年人均可支配收入亦錄得穩定增長，由二零零四年的人民幣11,175.4元增加至二零零八年的人民幣17,961.5元，同期的複合年增長率為12.6%，顯示期內生活水平有所改善。此外，國務院已採納若干措施以支持福建省加快海峽西岸經濟區的發展。詳情請參閱下文「海峽西岸經濟區的發展」一節。

## 行業概覽

下表列示福建省主要城市廈門、泉州、福州及漳州的國內生產總值、人均國內生產總值及城市家庭每年人均可支配收入的數據，我們的業務經營及房地產項目主要位於這些城市。二零零四年至二零零八年各年度，上述四個城市的總國內生產總值佔福建省國內生產總值逾69%。二零零四年至二零零八年間各年，該四個城市的人均國內生產總值及城市居民每年可支配收入超越福建省的平均水平，顯示我們發展項目主要集中及所在城市的地方經濟整體表現優於福建省的其他城市。

### 國內生產總值(人民幣十億元)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
福建省－總計 .....	576.3	656.9	761.5	924.9	1,082.3	17.1%
廈門 .....	88.3	100.7	116.8	138.8	156.0	15.3%
泉州 .....	160.3	162.6	190.1	228.4	270.5	14.0%
福州 .....	154.8	147.6	166.4	197.5	228.4	10.2%
漳州 .....	70.2	62.9	71.7	85.5	100.2	9.3%
總計 <sup>(a)</sup> .....	473.7	473.8	545.0	650.1	755.1	12.4%
佔福建省的						
百分比－總計 .....	82.2%	72.1%	71.9%	70.3%	69.8%	

(a) 廈門、泉州、福州及漳州的總數

資料來源：CEIC

### 人均國內生產總值(人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
福建省 .....	16,469.0	18,645.8	21,471.0	25,908.0	30,123.0	16.3%
廈門 .....	40,147.0	44,737.0	50,130.0	56,188.0	62,651.0	11.8%
泉州 .....	21,259.6	21,426.9	24,847.0	29,601.0	34,840.0	13.1%
福州 .....	23,443.7	22,300.8	24,873.7	29,515.0	33,615.0	9.4%
漳州 .....	15,394.0	13,401.5	15,221.0	18,072.0	21,073.0	8.2%
平均數 <sup>(a)</sup> .....	25,061.1	25,466.6	28,767.9	33,344.0	38,044.8	11.0%

(a) 廈門、泉州、福州及漳州的平均數

資料來源：CEIC

## 行業概覽

### 城市居民人均每年可支配收入(人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年 至 二零零八年)
福建省 .....	11,175.4	12,321.3	13,753.3	15,506.1	17,961.5	12.6%
廈門 .....	14,447.0	16,404.9	18,509.5	21,502.8	23,947.6	13.5%
泉州 .....	12,699.0	14,209.0	15,972.0	18,097.0	20,420.0	12.6%
福州 .....	11,511.4	12,750.7	14,317.5	16,765.0	19,129.5	13.5%
漳州 .....	10,118.0	11,241.0	12,511.0	14,153.0	16,023.0	12.2%
平均數 <sup>(a)</sup> .....	12,193.9	13,651.4	15,327.5	17,629.4	19,880.0	13.0%

(a) 廈門、泉州、福州及漳州的平均數

資料來源：CEIC

#### 廈門：

廈門是八十年代最早的中國經濟特區之一，為福建省東南面的沿岸副省級城市。廈門面向台灣海峽，北部與泉州市及南部與漳州市接壤。廈門的總面積約為1,573百萬平方米，二零零八年有人口250萬人。根據《2008年廈門市國民經濟和社會發展統計公報》的資料，二零零八年廈門的國內生產總值約為人民幣1,560億元，按年增長率約為11.1%。於二零零四年至二零零八年，廈門的國內生產總值及人均國內生產總值的複合年增長率分別約為15.3%及11.8%，於二零零八年的人均國內生產總值約為人民幣62,651.0元，較同年福建省人均國內生產總值接近一倍。廈門的城市化率自二零零五年以來一直維持於80%以上，於二零零四年至二零零八年五年內城市家庭每年人均可支配收入超越福建省的平均每年人均可支配收入。二零零八年，廈門的城市家庭每年人均可支配收入約為人民幣23,947.6元，較福建省同年的平均數人民幣19,880.0元高出20.5%。廈門的外商直接投資金額亦由二零零四年的5.7億美元大幅增加至二零零七年的12.72億美元，複合年增長率約為30.6%，佔二零零七年福建省外商直接投資總金額約31.3%。

#### 泉州：

泉州為福建省東南沿岸的地級市，面向台灣海峽，總面積約11,015百萬平方米，於二零零八年的人口為780萬人。泉州亦為眾多海外華僑與台灣同胞的故鄉。於二零零七年底，世界各地有超過620萬名祖籍泉州的海外華僑。特別是有70萬名同胞在香港及澳門居住及有約



---

## 行業概覽

---

900萬名台灣同胞祖籍泉州，佔在台灣居住的漢族華人人口的44.8%。由於泉州與海外華人及台灣同胞的關係密切，泉州的經濟頗大程度上受海外華人與台灣同胞作出的外商直接投資所推動。於過去五年，在泉州的外商直接投資總額佔全福建省外商直接投資美元總額四分之一以上。舉例來說，泉州於二零零七年的外商直接投資金額合共為12.751億美元，佔福建省的外商直接投資美元總額約31.3%。二零零八年，泉州的國內生產總值約為人民幣2,705億元，佔福建省國內生產總值總額約25.0%。於二零零四年至二零零八年五個年度，泉州的人均國內生產總值亦高於福建省的平均水平，於二零零八年達到人民幣34,840.0元。泉州的城市居民每年人均可支配收入增長於二零零四年至二零零八年複合年增長率約12.6%。泉州的城市化率於二零零八年為50.2%。

### 福州：

福州是福建省的首府城市，同時是福建省的政治、經濟、科學、技術、教育及文化中心。福州位於福建省東南海岸，總面積約120億平方米，二零零八年的總人口為640萬人，當中包括城市人口約190萬人。二零零八年，福州的國內生產總值達人民幣2,284億元，二零零四年至二零零八年的複合年增長率約為10.2%增長。福州的人均國內生產總值於二零零八年為人民幣33,615.0元，略高於福建省的平均水平。福州的每年人均可支配收入於二零零八年為人民幣19,129.5元，反映出二零零四年至二零零八年的複合年增長率為13.5%，該金額整體上與福建省的收入水平相符。

### 漳州：

漳州位於福建省的東南面，鄰近台灣，與廈門市隔海相望。漳州東部與泉州、西北部與龍岩及西南部與廣東省汕頭市接壤，總面積12,600百萬平方米，總人口450萬人。二零零八年，漳州的國內生產總值達到人民幣1,002億元，佔福建省國內生產總值總額約9.3%，反映出二零零四年至二零零八年期間的複合年增長率約為9.3%。漳州的人均國內生產總值於二零零四年至二零零八年按約8.8%的複合年增長率增長，於二零零八年達人民幣21,073.0元。二零零八年，漳州的城市居民每年人均可支配收入為人民幣16,023.0元，反映出二零零四年至二零零八年期間的複合年增長率約為12.2%。

## 海峽西岸經濟區的發展

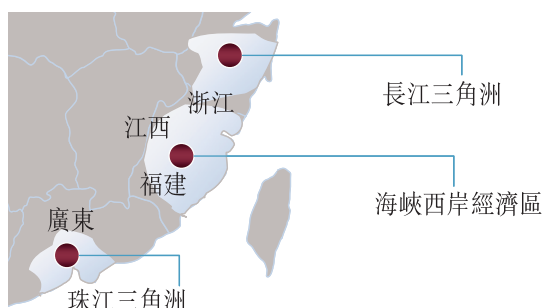
於二零零九年五月六日，國務院頒佈《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》(國發[2009]24號)，據此，中國政府擬加快海峽西岸經濟區的發展，以整體刺激國家的沿岸經濟、將海外資金引入華西及華中，以及與台灣建立更強的經濟合作關係。

---

## 行業概覽

---

我們相信，由於福建省直接面向海峽彼岸的台灣，並連接珠江三角洲及長江三角洲兩個中國經濟主要地區，故福建省是海峽西岸經濟區的主要組成部分，並將作為經濟區的中心。根據上述措施，福建省為日後海峽西岸經濟區的主要發展地區。



福建省在地理上鄰近台灣，並與台灣共享祖籍、語言、風俗及文化傳統。於二零零五年八月，福建省成為首個自台灣進口零關稅生果的大陸省份。自一九八零年代當台灣居民開始在中國投資及營商時，福建省一直是台灣投資的其中一個最大市場。自此，根據福建省台灣事務辦公室的統計資料，福建省已吸引來自台灣的投資額超過人民幣1,600億元，而台灣在二零零九年已成為福建省的第二大離岸投資者，僅次於香港。

於二零零九年七月二十九日，中國共產黨福建省第八屆委員會頒佈有關上述建議措施的實施規定，以嚴格實施並採納福建省的建議發展計劃。根據實施規定，中國政府擬在福建省宣傳科學發展並採納改革及門戶開放政策，目標為至二零二零年福建省的國內生產總值達人民幣4萬億元。此外，中國政府計劃進一步在福建省通過(其中包括)(i)放寬台灣投資者在廈門、泉州、福州及漳州等特定地區進行投資的限制及就台灣投資引入優惠投資政策(如就台灣的投資提供稅務優惠及豁免)；(ii)推廣向台灣出口及與台灣進行自由貿易，並擴充華西沿海城市的若干港口；及(iii)鼓勵聘用及調派台灣僱員到中國及與台灣進行交換生計劃，以進一步推廣外商投資。

根據實施規定，中國政府亦將集中加快福州、廈門及泉州等城市的城市化步伐，以將該等城市轉型為金融、物流及會展中心。中國政府亦旨在加強漳州等城市的基建。於二零零九年，福建省的主要基建及發展項目合共達人民幣1,480億元，按年增長22.3%。我們相信，此舉有利福建省的迅速經濟增長並有助鞏固其作為中國其中一個較發達省份的地位。因此，我們相信，福建省的物業市場將受惠於有關措施的實施。



### 中國的主要房地產改革

中國的物業發展行業競爭極之激烈，是因為政府的政策嚴格地規範市場。這些障礙包括須取得房地產開發資格證書，需要持續增加或至少補充土地儲備，以及維持充足的項目營運資金。由於這些障礙，加上物業開發行業普遍面對的挑戰，導致近期中國部分地區的物業價格下跌。上述規定許多是中國試圖改革市場的部分政策。於一九九零年代中國物業市場改革之前，中國的房地產發展行業為國家中央計劃經濟的一部分。於一九九零年代，中國政府推出多項房地產改革措施，中國的房地產和住房業隨之開始轉型為以市場主導。主要房地產改革年表概述如下：

一九八八年	中國政府修訂全國憲法，准許轉讓國有土地使用權
一九九一年	開始僱主／職工住房公積金
一九九二年	開始在主要城市出售公共房屋
一九九四年	成立全面的僱主／職工住房公積金
一九九五年	中國政府頒布出售及預售房地產的法規，建立房地產銷售的監管架構
一九九八年	中國政府廢除國家分配住房政策
一九九九年	中國政府延長按揭年期上限至三十年並將按揭融資上限由物業的總購買價七成調升至八成
	中國政府落實二手市場出售房地產程序
二零零零年	中國政府頒布規範工程項目質量的法規，建立管理工程質量的架構
二零零一年	中國政府頒佈有關出售商品房的法規
二零零二年	中國政府頒佈新規章，規定作商業、旅遊、娛樂、商品房屋發展及其他營運用途的土地使用權只可以透過公開投標、拍賣或掛牌出售形式由政府授予
	廢除中國內外銷房的並軌制度

---

## 行業概覽

---

- 二零零三年 中國政府頒佈物業管理法規
- 中國政府頒佈規則以加強房地產貸款的管理工作，以減低有關貸款的信貸及系統風險
- 國務院頒佈持續穩健地開發房地產市場的通告
- 二零零四年 國務院頒佈通知，規定物業發展項目(經濟適用房除外)資本金比例應由預計總資本開支的20%提升至35%
- 建設部修訂及補充《城市商品房預售管理辦法》，對城市的商品房預售實施更具限制性的要求
- 中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》(銀監發[2004]57號)，進一步加強商業銀行對房地產貸款及融資的風險控制
- 二零零五年 中國政府制訂其他措施壓抑若干地區市場的投機活動，其中包括取消住房的優惠按揭利率、對購買後兩年內進行出售的物業徵收5%營業稅，以及禁止轉售未落成物業
- 二零零六年 中國政府實施額外土地供應、銀行融資及其他措施壓抑物業價格急速上升，鼓勵發展中低檔房屋及促進中國房地產行業健康發展
- 建設部頒佈指引，(其中包括)規定總建築面積90平方米以下的單位不得少於新批或新建項目總建築面積的70%；面積超過90平方米的單位，首付金最低金額須提高至總購買價的30%；銀行不得向內部資本比率少於35%的物業開發商提供貸款
- 建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯局共同頒佈新規則，以規管外商投資國內房地產市場，並限制若干離岸實體及境外個人在中國購買商用及住宅物業的能力

---

## 行業概覽

---

- 二零零七年 頒佈法規增加年度土地使用稅，並向外商投資企業徵收該等土地使用稅
- 國土資源部頒佈法規，規定除非及直至已繳付有關土地出讓合同下所有土地使用權的土地出讓金，否則不得發出土地使用權證。該法規有效阻止分期發行土地使用權證
- 二零零八年 重申不少於70%的住宅土地須用作發展廉租單位、中小套型單位、中低價單位及總建築面積少於90平方米的單位的規定。該通知亦就閒置土地徵收額外土地出讓金附加費。
- 國務院實施多項稅務相關政策，包括把轉讓普通住房的營業稅豁免期限由五年縮短至兩年，並統一適用於外商投資及非外商投資公司的城市房地產稅
- 財政部及中國國家稅務總局已調整個人物業買賣的房地產稅，包括臨時調低個人首次購買住房（建築面積不多於90平方米）契稅至1%、暫不收取銷售住房印花稅及土地增值稅與暫不收取購買住房印花稅
- 中國人民銀行調整商業性個人住房貸款利率及最低預付定金下限
- 二零零九年 國務院發出通知，降低物業發展項目的最低資本比率
- 二零一零年 財政部及國家稅務總局將轉讓普通住房的營業稅豁免期由兩年調整為五年

### 影響中國物業市場的監管措施

#### 中國政府所採取遏制住宅房地產市場的投機買賣，並增加普通房屋供應的措施

自二零零四年起，中國政府致力減緩中國經濟增長速度以及達致平衡和可持續的經濟增長，因而採取了措施以控制貨幣供應、信貸提供量及固定資產投資。中國政府亦採取了

---

## 行業概覽

---

措施遏制住宅房地產市場的投機買賣，並增加可普通房屋供應。為回應對物業投資規模增加的關注，中國政府已引進政策抑壓未來發展，包括：

- 限制每月按揭還款不多於個人借款人每月收入的50%，並限制個人借款人的所有每月借款服務還款不多於其每月收入的55%；
- 將任何物業發展項目房地產開發商的規定最低資金比例由整個計劃估計資金支出的20%增加至35%；及
- 提高商業銀行必須持有存款所需的存款準備金率，由7%增至16%，以有效減少銀行可供借貸的金額。

### 中國政府採取令物業市場降溫的措施

於二零零五年五月九日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》(國辦發[2005] 26號)，並隨後制定一系列相應措施及政策，旨在直接調整控制中國物業市場的增長及過熱情況。該等措施包括：

- 自二零零五年六月一日起，按所出售物業的持有年期及種類對售房收入徵收營業稅；
- 禁止轉售預售未完工物業權益；
- 取消住宅房屋的優惠按揭利率；
- 對於土地出讓合同註明施工日期後一年仍未開發的土地，徵收土地閒置費用。土地閒置兩年或以上，則撤銷土地使用權；
- 撤銷未符合相關規劃許可證的工程；及
- 停止供應別墅類建設用地，以及嚴控豪華及高端物業建築用地供應。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(國辦發[2006] 37號)。有關措施初步由九個部委提出，包括但不限於建設部、國家發改委、國土資源部與國家稅務總局等，旨在推廣

---

## 行業概覽

---

中國房地產行業的可持續增長及發展，壓抑過熱及激增的房屋價格，而相關中國政府部門已刊發各種不同的其他通函及通知以澄清、再確認及重申上述於二零零六年通知提及的措施及政策。有關措施及政策包括：

- 規定地方政府於任何年度的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供發展中、低價的中、小套型作為廉租物業；
- 對二零零六年六月一日或之後興建或施工的所有新住宅發展項目，除另行獲批准外，建築面積少於90平方米的住宅單位必須達到任何城市內所有住宅發展項目總建築面積最少70%；
- 自二零零六年六月一日起，建築面積90平方米及以下購作自用的住宅單位的最低首付金，須為總購入價的20%，而建築面積超過90平方米的任何住宅單位的最低首付金，則須為總購入價的30%；
- 就轉售購買不足五年的住宅物業產生的總銷售所得款項徵收5%的營業稅，以及就出售個人購入五年後的住宅物業(非普通住宅物業)所產生的任何收益徵收營業稅；
- 禁止商業銀行向內部資金比率(以該項目可動用的內部資金除以項目所需總資金計算)少於35%的物業開發商作出貸款，並限制商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授出或延長循環信貸融資額度，並禁止商業銀行接受空置逾三年的商品房為按揭貸款抵押；及
- 藉著(i)提高對閒置土地(即自土地出讓合同規定的施工日期起計一年仍未開發的土地)施加的懲罰，(ii)無償沒收土地出讓合同所規定日期起計兩年內尚未開發的土地，或(iii)對發展土地面積少於總發展面積三分之一或土地發展的投資少於土地出讓合同所規定金額四分之一且有關發展未經批准已暫停一年或以上的土地加以處置的措施，加強監管土地發展。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署聯合頒佈新規則，規定有關向中國政府購買土地的最低首期付款為地價的50%。新規則亦規定相關土地出讓合同訂明的分期付款期間一般不得超過一年，惟就特別項目而

---

## 行業概覽

---

言，經有關政府當局共同批准，相關土地出讓合同訂明的分期付款期間可為兩年。倘開發商未能準時繳付該等地價，其將不獲准收購任何新土地。除國務院另有規定外，新規則亦禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

### 旨在限制及規管外商於境內房地產市場投資的措施

根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯局聯合頒佈，旨在規管境內房地產市場的外商投資的《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006] 171號)，中國房地產市場的外資自二零零六年七月十一日起受額外的限制法規所規限。根據有關措施，並無本地分公司或代表機構的離岸實體，或於中國留學或工作未滿一年的外國人，不得購買商業及住宅物業。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(商資函[2007] 50號)，規定：

- 嚴格管制外商投資中國房地產業的高端住房；
- 於取得設立外資房地產企業的批准前，須(i)先獲取土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)簽訂土地使用權出讓或房屋所有權轉讓合同；
- 外商投資企業將業務範圍擴展至房地產行業前須先獲得批准，而外資房地產企業須獲得批准方可擴充其業務範圍；
- 嚴格規管利用返程投資收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得透過更換控制權逃避辦理審批程序；
- 外資房地產企業各方不得以任何方式保證獲得固定投資回報；
- 獲地方審批部門批准的外資房地產企業須即時透過地方審批部門向商務部備案；
- 外匯管理部門及獲授權進行外匯業務的銀行不得為未向商務部辦妥註冊手續或未能通過年檢的外資房地產企業進行資本項目的外匯結算；及



---

## 行業概覽

---

- 對於獲地方部門批准但違反適用規定的外資房地產企業，(i)商務部會進行調查並執行懲罰及更正，而(ii)外匯管理部門不會受理有關企業的外匯登記。

於二零零七年七月十日，國家外匯局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(匯綜發[2007] 130號)。該通知限制外資房地產企業透過以離岸資金組成的股東貸款注資公司。該通知訂明(其中包括)：

- 國家外匯局分局不會再為於二零零七年六月一日或之後獲有關商務部門發出批准證書且向商務部登記的外資房地產企業辦理外債登記或外債結匯核准手續；及
- 國家外匯局分局不會再為於二零零七年六月一日或之後獲地方政府商務部門發出批准證書但尚未向商務部登記的外資房地產企業辦理外匯登記(包括更改登記)或資本項下售購外匯手續。

於二零零七年十月三十一日，商務部與國家發改委聯合頒佈於二零零七年十二月一日生效的經修訂《外商投資產業指導目錄》，當中訂明在鼓勵外資行業類別中剔除普通住宅物業的開發及建設工程，同時強調限制外資企業開發及建設別墅、高級酒店、高級辦公大樓及國際會議中心。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(商資函[2008] 23號)，規定在提交商務部進行註冊前，須由省級商務主管部門初步審閱註冊備案。商務部於每季度或會挑選約五至十家已註冊外商投資房地產企業作抽查。如有任何企業被發現未能遵守現有規定，商務部或會知會國家外匯局並要求取消其外匯登記及地位。

### **規管土地發展、閒置土地及土地儲備的措施**

於一九九九年四月二十八日，國土資源部頒佈並施行《閒置土地處置辦法》。根據《辦法》，一幅土地在下列情形下可界定為閒置土地：

- 發展商於取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，並未於動工開發的規定期限內開始開發建設的土地；

---

## 行業概覽

---

- 《國有土地有償使用合同》或者《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或者土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的土地；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔將動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔規定總投資額不足25%且未經批准暫停開發建設連續滿一年或以上的土地；  
或
- 法律及行政法規規定的其他情形。

市、縣土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過1年)、改變土地用途、安排臨時使用、採取公開招標、拍賣或掛牌出售等方式確定新的土地使用者。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市或縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內以出讓方式取得的土地，從獲得相關批准之日起滿一年而未動工開發者，可向土地使用者徵收相當於出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工者，國家可無償收回土地使用權。然而，根據全國人大常務委員會於一九九五年一月一日實施並於二零零七年八月三十日修訂的《城市房地產管理法》，上述制裁不適用於因不可抗力或政府的行為或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者，且有關土地不會被界定為閒置土地。

於二零零七年二月二十七日，財政部及國土資源部頒佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》(財綜[2007]第17號)。根據暫行辦法，土地儲備資金指土地儲備機構按照相關中國法律法規徵收、收購、優先購買及收回土地以進行前期開發所使用的資金。暫行辦法規定土地儲備資金將收集自若干來源，包括但不限於已獲批土地的出讓金，並且嚴格限制用於上述用途。財政部及國土資源部有權監督土地儲備資金的用途。

於二零零七年三月十六日，全國人大頒佈《中華人民共和國物權法》，訂明(其中包括)建設土地使用權可以出讓或劃撥方式發出。作工業、業務、娛樂、商業或住宅用途的土地

---

## 行業概覽

---

以及有兩項或以上擬定用途的土地將須以招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。建設用地的劃撥受嚴格限制。物權法於二零零七年十月一日起生效。

於二零零七年八月三十日，全國人大常務委員會頒佈經修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，即時生效。該管理法規定中國政府可為公共利益在作出全額或部分補償的情況下收回國有土地及／或建於國有土地上由企業或個人擁有的房屋。

國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》亦重申，用作工業、商業、旅遊、娛樂用途或商品房開發之土地須以招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。根據土地出讓合同繳清地價前不會獲發土地使用權證，亦不會按已付地價比例分開發出土地使用權證。

於二零零七年九月三十日，國土資源部頒佈進一步加強土地供應調控的通知，規定開發作廉租住房、經濟適用房及中低價位、中小套型住房的土地供應不得少於年度土地供應總量70%；土地資源管理部門負責控制每幅土地的面積及增加土地供應，以防房地產開發商囤積土地。房地產開發商須按照相關土地出讓合同條款開發土地，如有違規，將限制或禁止有關房地產開發商參與日後的土地投標。一般而言，每幅土地的開發期不得超過三年。

為調控土地市場及推動合理利用土地資源，國土資源部、財政部與中國人民銀行於二零零七年十一月十九日聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，規定於土地及資源管理部門根據相關法律及法規出讓土地前，由市或縣級土地及資源管理部門屬下土地儲備機構規管土地開發及土地儲備。企業須根據適用法律及法規透過公開招標程序進行道路發展、水電及氣體供應、排污、電訊、照明、綠化景觀及土地平整等土地開發。

於二零零七年十二月一日，國務院頒佈《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》(國務院令511號)，由二零零八年一月一日起生效。暫行條例規定任何人如佔用耕地興建房屋或作非農業用途，須繳付耕地佔用稅。稅率按實際佔用的耕地面積計算。在耕地非常有限的地區佔用耕地或佔用基本耕地，適用稅率將提高50%。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008] 3號)，重申有關閒置土地的現行政策，當中規定須嚴格執行閒置土地處置政策。獲批准開發而擱置超過兩年的土地須由中國政府無償沒收，而中國政府機關須就有關閒置土地徵收土地增值。該通知亦重申住宅土地發展及建設總建築面積最少70%須為建築面積少於90平方米的住房(包括經濟適用房)之規定。

於二零零九年八月十一日，國土資源部頒佈《國土資源部關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，據此，對取得及持有土地滿兩年而未動工的建設用地，應嚴格依照閒置土地的處置政策依法處置，以促進盡快利用。該通知亦規定，中國政府須嚴厲查處違反土地用途建設高爾夫球場的用地及嚴格控制該類違法使用地，並規定中國政府可收回用作該等違法用途的土地。

### **有關規管物業發展企業清償土地增值稅及其他稅務相關事宜的政策**

此外，國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈《國家稅務總局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》(國稅發[2006] 187號)，旨在更嚴格規管物業發展企業清償土地增值稅。有效措施自二零零七年二月一日起生效，並規管(其中包括)(i)必須清償土地增值稅的條件；(ii)應課稅盈利的計算方法；(iii)識別可免稅可扣減成本的項目；(iv)清償土地增值稅的時限；及(v)提交文件的規定。

於二零零八年十二月二十日，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》(國辦發[2008] 131號)，推行多項稅務相關政策，包括將轉讓普通住房的營業稅豁免期由五年縮短至兩年，由房屋所有權證簽發日期或契稅付款收據日期(以較早者為準)起計算，以及個人業主倘於購買後兩年內轉讓住房，營業稅的計算基準將改為按轉讓價與購買價的中間數計算。該等意見亦鼓勵已購買一套住房但人均住房面積低於當地平均水平的居民購買第二套住房，以改善其居住情況，該等買家可享有適用於第一套住房的優惠待遇。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定統一適用於外商投資及非外商投資公司的城市房地產稅。

---

## 行業概覽

---

財政部及中國國家稅務總局已調整個人物業買賣的房地產稅，包括臨時調低個人首次購買住房(建築面積不多於90平方米)契稅至1%、暫不收取銷售住房印花稅及土地增值稅與暫不收取購買住房印花稅。

於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2009]157號)。根據該通知，由二零一零年一月一日起，將向由購買日期起計五年內轉讓非普通住房的個人徵收營業稅，而將予徵收的營業稅將按銷售所得款項的全數金額計算。就由購買日期起計五年後轉讓非普通住房或由購買日期起計五年內轉讓普通住房的個人而言，將予徵收的營業稅將按銷售該項物業的收入與其購買價之間的差額計算。就由購買日期起計五年後轉讓普通住房的個人而言，將豁免徵收營業稅。

### 規管向物業開發商提供資金及授予信貸的措施

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發[2007]359號)，重申現行商業性物業貸款政策，並進一步規定(其中包括)：

- 由商業銀行所得貸款只可用於提供貸款銀行業務所在地區的物業發展；及
- 以按揭貸款購買第二套或以上物業的住宅物業買家須繳付購買價不少於40%作為首付金，貸款利率不可少於中國人民銀行所頒佈基準利率的1.1倍；首次購買建築面積90平方米或以下物業的買家必須至少繳付購買價20%作首付金，而首次購買建築面積90平方米以上物業的買家則須至少繳付購買價30%作首付金。

此外，於二零零七年十二月五日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(銀發[2007]452號)，闡明買家獲得物業按揭貸款的總次數須按家庭計算，包括借款人及其配偶和未成年子女獲得的所有物業按揭貸款。

於二零零八年十月二十七日，為應對國際金融危機對中國可能產生的影響，以及支持擴大內需，中國人民銀行頒佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度支持居民首次購買普



通住房》。中國人民銀行調整商業性個人住房貸款利率下限至貸款基準利率的70%，並調整最低首付金至總購買價的20%。計息利率應按下列情況而改變：(i)借款人是否首次置業，(ii)房屋是否作自用，(iii)住房是否普通住房及(iv)借款人的信貸能力，個別金融機構應決定以上情況。如非首次置業人士或房屋並非自用或住房並非普通住房，則金融機構可提高貸款條件。中國人民銀行亦已將廉租房房地產開發商的貸款利率調低至貸款基準利率的90%。

### 有關放寬物業發展項目資金需求的措施

國務院於二零零九年五月二十五日頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》(國發[2009] 27號)，當中載列(其中包括)將普通商品房項目及經濟適用房項目的最低資金比例由35%調低至20%。所有其他物業發展項目的最低資金比例由35%調低至30%。預期該項政策會提高物業開發商安排項目融資的能力。

### 福建省政府採納的監管措施

於二零零一年五月十四日，福建省政府頒佈《福建省國有土地使用權招標拍賣管理辦法》(福建省人民政府令第64號)，規定在福建省作商業、旅遊、娛樂及商業住房用途的物業的土地使用權，僅可通過招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。

於二零零五年十二月二十八日，福建省建設廳發出《福建省建設廳關於修改福建省〈房地產開發企業資質管理規定〉實施細則的通知》(閩建法[2005]85號)。根據此通知，福建省的房地產開發企業乃參照其自不同級別政府機關所取得及經批准的資格分成四類，第一類資格須獲建設部批准，第二類須獲有關省級建設機關批准，第三類須獲縣城市建設機關批准，而第四類須獲有關地方市或縣的建設機關批准。房地產開發商可能從事的物業開發的範圍及規模，視乎其資格類別而定。我們的中國法律顧問告知，除本招股章程「業務－遵守相關中國法規及規定－資質證書」一段所披露者外，我們已就我們各物業開發項目取得有關類別資格。



---

## 行業概覽

---

於二零零九年二月十四日，福建省人民政府辦公廳頒佈《福建省人民政府辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》(閩政辦[2009] 25號)，當中規定：

- 普通商品房的標準將予修訂；
- 普通住房的首次買家的按揭貸款最低借貸利率或會下降至借貸基準利率的70%，而所需最低首付金下降至總購買價的20%；
- 買賣房地產將暫時豁免繳納印花稅及土地增值稅；
- 地方及市政府可修改及放寬規範購買商用及二手住房的非本地居民申請城市戶口證書的手續；
- 就通過招標、拍賣或掛牌出售所新近出讓的商用土地使用權支付土地轉讓費的最後限期或會延長至12個月，而高價及大規模地塊更延長至最多18個月。至於二零零七年一月一日以後所出讓的土地，倘若承讓人未能及時開始施工，則完成項目發展工程的最後限期或會延長至最多一年，而有關延長的時間將參考相關土地的規模釐定；及
- 對於具有高信貸評級、並無欠繳稅項記錄且具備正式建築計劃的物業開發商，土地增值稅可分階段或暫緩徵收。

有關房屋改革及近期監管最新發展的其他資料，請參閱本招股章程附錄六「關於房地產行業的中國法律概要」一節。

### 中國的物業市場

#### 已落成住宅建築面積及已售建築面積

於二零零四年至二零零八年，已落成住宅物業建築面積穩定增加，而已售面積的增長步伐相對較快。直至二零零四年，已落成住宅物業建築面積超出已售住宅物業建築面積。已售住宅物業建築面積於二零零五年首次超越已落成住宅物業建築面積，而此趨勢於其後兩年持續。由於二零零八年爆發全球經濟危機，於二零零八年已落成及已售的住宅物業建

## 行業概覽

築面積俱下跌。二零零八年，已落成住宅物業建築面積約為4.775億平方米，而已售住宅物業建築面積約為5.589億平方米。下表載列所示年度於中國及本集團業務所在地區的已落成及已售住宅建築面積：

### 已落成住宅建築面積 (千平方米)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中國－總計 .....	426,197.2	436,828.5	454,717.5	498,313.5	477,497.3
福建省 .....	12,605.5	13,048.5	11,285.9	13,444.2	12,724.7
北京 .....	26,670.4	28,414.2	21,933.2	18,539.5	13,993.0
山西省 .....	4,566.8	5,573.8	5,926.1	6,863.7	7,476.3
廣東省 .....	35,639.0	34,767.3	34,171.2	35,021.3	34,762.2
總計 <sup>(a)</sup> .....	79,481.7	81,803.9	73,316.4	73,868.7	68,956.2
佔中國的百分比－總計 .....	18.6%	18.7%	16.1%	14.8%	14.4%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數

資料來源：CEIC

### 已售住宅建築面積 (千平方米)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中國－總計 .....	397,226.8	495,878.3	554,229.5	701,358.8	558,864.7
福建省 .....	13,191.0	17,205.6	17,433.9	20,963.7	12,550.0
北京 .....	25,525.9	28,236.5	22,050.3	17,314.8	10,314.3
山西省 .....	4,133.8	6,198.6	7,407.3	8,465.0	8,042.5
廣東省 .....	36,027.8	45,463.2	46,933.9	56,038.8	43,783.8
總計 <sup>(a)</sup> .....	78,878.5	97,103.8	93,825.4	102,782.3	74,690.5
佔中國的百分比－總計 .....	19.9%	19.6%	16.9%	14.7%	13.4%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數

資料來源：CEIC

## 行業概覽

### 住宅物業平均售價

於二零零四年至二零零八年期間，全國住宅物業價格逐步上升，錄得複合年增長率約8.2%。於二零零八年，平均售價約為每平方米人民幣3,576.0元，較二零零七年的每平方米人民幣3,645.2元下降約1.9%。本集團經營業務所在地區的住宅物業平均售價，高於二零零四年至二零零八年期間各年的全國平均水平。下表載列示於二零零四年至二零零八年五年間中國及本集團業務所在地區住宅物業的平均售價：

#### 住宅物業平均售價 (每平方米人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中國 .....	2,608.0	2,937.0	3,119.3	3,645.2	3,576.0
福建省 .....	2,332.0	2,800.9	3,655.7	4,476.0	4,498.0
北京 .....	4,972.0	6,162.1	7,375.4	10,661.2	11,648.0
山西省 .....	1,534.0	1,876.4	1,805.5	2,052.4	2,253.0
廣東省 .....	3,597.0	4,149.0	4,588.6	5,682.1	5,723.0
平均數 <sup>(a)</sup> .....	3,108.8	3,747.1	4,356.3	5,717.9	6,030.5

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的平均數  
資料來源：CEIC

### 已落成商用建築面積及已售建築面積

於二零零八年，中國已落成商用物業建築面積約為7,140萬平方米，而於二零零八年，中國已售商用物業建築面積則約為4,960萬平方米。下表載列於所示年度中國及本集團業務所在地區的已落成及已售商用物業建築面積：

#### 已落成商用建築面積 (千平方米)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中國－總計 .....	77,512.2	73,047.3	76,794.6	76,415.1	71,365.5
福建省 .....	2,195.9	1,787.5	1,897.0	2,187.9	2,367.9
北京 .....	4,125.1	4,687.0	5,936.2	6,299.3	6,777.1
山西省 .....	1,008.4	1,033.4	726.3	957.3	1,044.3
廣東省 .....	6,262.9	5,453.6	5,603.6	4,419.7	4,903.3
總計 <sup>(a)</sup> .....	13,592.3	12,961.5	14,163.2	13,864.3	15,092.6
佔中國的百分比－總計 .....	17.5%	17.7%	18.4%	18.1%	21.2%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數  
資料來源：CEIC

## 行業概覽

### 已售商用建築面積 (千平方米)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中國－總計 .....	49,074.1	51,776.1	55,688.3	61,098.4	49,627.4
福建省 .....	1,645.5	1,418.1	1,829.8	2,355.7	1,534.2
北京 .....	1,527.1	2,720.7	3,690.2	4,004.9	2,517.8
山西省 .....	635.2	623.8	484.0	632.6	885.8
廣東省 .....	3,041.9	3,848.4	4,014.8	4,169.5	3,031.8
總計 <sup>(a)</sup> .....	6,849.7	8,611.0	10,018.8	11,162.8	7,969.6
佔中國的百分比－總計 .....	14.0%	16.6%	18.0%	18.3%	16.1%

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的總數

資料來源：CEIC

### 商用物業平均售價

受辦公室及零售物業的需求增加所帶動，於二零零四年至二零零八年期間，中國商用物業平均售價整體錄得複合年增長率約10.3%。於二零零八年，商用物業的全國平均售價約為每平方米人民幣7,132.0元。由二零零四年至二零零八年，福建省、北京及廣東省的商用物業平均售價已超越全國平均售價接近一倍，顯示該等地區的定價能力相對較強。下表列示於二零零四年至二零零八年五年間中國及本集團業務所在各個地區的商用物業平均售價：

### 商用物業平均售價 (每平方米人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中國 .....	4,814.0	5,972.1	6,649.7	7,220.4	7,132.0
福建省 .....	4,253.5	6,402.7	7,148.1	6,606.3	6,844.5
北京 .....	8,868.5	13,672.4	14,259.7	16,368.3	16,851.0
山西省 .....	3,449.0	5,333.8	4,560.8	4,619.5	4,491.0
廣東省 .....	6,533.0	8,210.5	8,561.5	10,341.2	9,592.0
平均數 <sup>(a)</sup> .....	5,776.0	8,404.8	8,632.5	9,483.8	9,444.6

(a) 福建省、北京、山西省與廣東省的平均數

資料來源：CEIC

---

## 行業概覽

---

### 福建省：

福建省每年的已落成住宅物業總建築面積維持相對穩定，由二零零四年至二零零八年平均約為1,200萬平方米。於二零零四年至二零零八年期間各年，已售住宅物業建築面積超出已落成住宅物業建築面積。福建省的已售住宅物業建築面積於二零零七年達2,100萬平方米，繼而因二零零八年底的全球經濟危機而於二零零八年回落至1,260萬平方米。於二零零四年及二零零五年，福建省的住宅物業平均售價普遍與全國平均水平相符。自二零零六年起，福建省的住宅物業平均售價超越全國平均水平，因而二零零四年至二零零八年的複合年增長率為17.8%。於二零零四年至二零零八年間，福建省每年的已落成商用物業總建築面積由220萬平方米至240萬平方米不等。福建省商用物業平均售價於二零零八年達每平方米人民幣6,844.5元，反映出二零零四年至二零零八年的複合年增長率為12.6%。

### 北京：

近年，北京的已落成及已售住宅物業建築面積均出現下跌趨勢。儘管如此，於二零零八年，北京的住宅物業平均售價達每平方米人民幣11,648.0元，複合年增長率為23.7%。以已落成建築面積計，北京的商用物業市場錄得複合年增長率13.2%，二零零八年的已落成總建築面積達680萬平方米。北京的已售商用物業總建築面積由二零零四年的150萬平方米增加62.0%至二零零七年的400萬平方米，其後因出現全球經濟危機而於二零零八年放緩，二零零四年至二零零八年的複合年增長率約為13.3%。北京的商用物業平均售價亦由二零零四年的每平方米人民幣8,868.5元增加一倍至二零零八年的每平方米人民幣16,851.0元，反映出五年間的複合年增長率為17.4%。

### 山西省：

山西省的房地產市場於二零零零年初開始發展及拓展。於二零零四年至二零零八年期間，在本集團業務所在多個地區當中，以已落成建築面積計，山西省住宅物業市場的增長幅度最大。二零零八年，山西省已落成住宅物業總建築面積達750萬平方米，而已售總建築面積則達到800萬平方米，相當於二零零四年至二零零八年其複合年增長率分別為13.1%及18.1%。山西省的住宅物業平均售價由二零零四年的每平方米人民幣1,534.0元增加至二零零八年的每平方米人民幣2,253.0元，複合年增長率為10.1%。山西省的已落成商用物業總建築面積於二零零四年至二零零八年仍然相當穩定，每年落成約100萬平方米。此外，山西省的已售商用物業總建築面積亦相當穩定，由二零零四年的60萬平方米增加至二零零八年的90萬平方米。

## 行業概覽

### 廣東省：

廣東省的住宅物業市場發展相對成熟，於二零零四年至二零零八年五年間維持相當穩定。於該五年間，已落成住宅物業總建築面積每年維持於約3,500萬平方米的水平，而已售住宅物業總建築面積則每年維持於約4,380萬平方米的水平。廣東省的已落成及已售住宅物業總建築面積，分別佔二零零八年全中國已落成及已售住宅物業總建築面積約7.3%及7.8%。住宅物業平均售價由二零零四年的每平方米人民幣3,597.0元逐步增加至二零零八年的每平方米人民幣5,723.0元，複合年增長率為12.3%。已落成商用物業總建築面積由二零零四年的630萬平方米下跌至二零零八年的490萬平方米，而平均售價由二零零四年的每平方米人民幣6,533.0元增加至二零零八年的每平方米人民幣9,592.0元。

### 福建省的物業市場

於二零零四年至二零零七年，福建省的物業市場迅速發展，房地產總投資額由二零零四年的人民幣678億元增加至二零零七年的人民幣1,789億元，複合年增長率為38.2%。於二零零八年，房地產投資額因全球經濟危機而減少20%至二零零八年底的人民幣1,427億元。根據下表載列的統計數據，固定資產投資主要以國內貸款、自行募集資金及其他貸款與融資提供資金。外商投資總額由二零零四年的人民幣16億元增加至二零零八年的人民幣41億元，反映二零零四年至二零零八年的複合年增長率為27.5%，並佔福建省房地產總投資額約2.9%。

#### 福建固定資產投資的資金來源(人民幣百萬元)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
國內貸款 .....	10,013.1	15,685.0	29,235.8	46,410.2	31,356.4
外商投資 .....	1,551.1	1,481.2	1,447.0	2,277.0	4,101.9
自行募集資金 .....	19,633.7	21,715.4	31,187.3	47,600.2	42,550.3
其他 .....	36,356.0	41,511.2	64,223.4	82,653.1	64,644.4
總資金 .....	67,553.9	80,392.8	126,093.5	178,940.6	142,653.0

資料來源：國家統計局



## 行業概覽

### 已落成住宅建築面積及已售建築面積

於二零零四年至二零零八年，福建省的已落成住宅物業總建築面積維持相對穩定，平均約為1,200萬平方米，於二零零四年至二零零七年間各年，已售住宅物業建築面積超越已落成住宅物業建築面積。下表載列我們的業務主要經營及物業發展項目所在的福建省主要城市的已落成及已售住宅物業總建築面積：

#### 已落成住宅建築面積 (千平方米)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
福建省－總計 .....	12,605.5	13,048.5	11,285.9	13,444.2	12,724.7
廈門 .....	2,815.6	2,767.6	2,109.5	2,413.6	3,739.9
泉州 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
福州 .....	4,729.3	4,481.1	4,111.2	4,118.0	不適用
漳州 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總計 <sup>(a)</sup> .....	7,544.9	7,248.7	6,220.7	6,531.6	不適用
佔福建省的百分比－總計 .....	59.9%	55.6%	55.1%	48.6%	不適用

(a) 廈門及福州的總數

資料來源：CEIC

#### 已售住宅建築面積 (千平方米)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
福建省－總計 .....	13,191.0	17,205.6	17,433.9	20,963.7	12,550.0
廈門 .....	2,550.5	2,723.2	3,173.9	3,695.6	1,696.4
泉州 .....	2,024.3	2,536.3	1,612.6	2,550.4	2,186.4
福州 .....	3,950.2	7,963.1	6,214.2	5,925.3	不適用
漳州 .....	不適用	1,467.2	1,456.2	2,446.6	不適用
總計 <sup>(a)</sup> .....	8,525.0	14,689.8	12,456.8	14,617.9	不適用
佔福建省的百分比－總計 .....	64.6%	85.4%	71.5%	69.7%	不適用

(a) 廈門、泉州、福州及漳州可獲數據的總數

資料來源：CEIC、泉州統計局

## 行業概覽

### 住宅物業平均售價

如上文所述，於二零零四年及二零零五年，福建省的住宅物業平均售價一般與全國平均水平相符，繼而自二零零六年起增長速度較中國全國平均水平為快，二零零四年至二零零八年的複合年增長率為17.8%。下表列示所示城市的住宅物業平均售價：

#### 住宅物業平均售價 (每平方米人民幣)

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年
福建省 .....	2,332.0	2,800.9	3,655.7	4,476.0	4,498.0
廈門 .....	3,768.0	4,744.0	6,600.7	8,907.0	9,979.0
泉州 .....	不適用	2,255.0	不適用	3,224.0	不適用
福州 .....	2,463.0	2,981.1	3,976.3	4,899.6	5,395.0
漳州 .....	不適用	1,882.0	不適用	2,900.0	不適用
平均數 <sup>(a)</sup> .....	不適用	2,965.5	不適用	4,982.7	不適用

(a) 廈門、泉州、福州及漳州的可供數據平均數  
資料來源：CEIC

#### 廈門：

於二零零四年至二零零八年五年間，廈門的已落成住宅物業總建築面積穩步增長，由二零零四年的280萬平方米增加至二零零八年的370萬平方米。於二零零四年至二零零八年，廈門的已售住宅物業總建築面積按複合年增長率約7.4%穩步增長。於二零零八年售出總建築面積170萬平方米，較二零零七年高峰期售出370萬平方米下跌54.1%。然而，廈門的住宅物業平均售價仍高於福建省的平均售價，於二零零八年達到每平方米人民幣9,979元，反映出二零零四年至二零零八年的複合年增長率為27.6%。

#### 泉州：

在上文所示的多個城市中，泉州的住宅物業銷售錄得最高增長。於二零零八年，泉州已售出總建築面積220萬平方米，反映出二零零四年至二零零八年的複合年增長率為1.9%。住宅物業的平均售價亦穩步增長，由二零零五年的每平方米人民幣2,255元增加至二零零七年的每平方米人民幣3,224元。

---

## 行業概覽

---

### 福州：

福州的住宅物業市場於二零零四年及二零零五年迅速發展，其售出的住宅物業總建築面積由二零零四年的400萬平方米上升一倍至二零零五年的800萬平方米。自中國政府推行政策遏止中國物業市場過熱以後，福州的住宅物業需求於二零零七年開始下跌，已售住宅物業總建築面積下跌至590萬平方米。然而，福州於二零零四年至二零零七年已售住宅物業總建築面積仍然錄得複合年增長率14.5%。福州的住宅物業平均售價在很大程度上與福建省的平均售價相符，於二零零八年約為每平方米人民幣5,395.0元。

### 漳州：

漳州的住宅物業銷售增長步伐與泉州的住宅物業銷售增長一致，於二零零五年至二零零七年錄得複合年增長率29.1%。二零零七年，漳州售出總建築面積240萬平方米。二零零五年至二零零七年，漳州住宅物業平均售價亦逐步增長約54.1%。