

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

本節載有關於中國經濟及我們所經營行業的資料及統計數字。我們相信有關資料來源為該等資料的適當來源。我們並無理由相信有關資料失實或存在誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或存在誤導成份。有關資料及數據部分取自可供公開查閱的政府及官方資料以及私人刊物，有關資料及數據並無經我們或我們的任何董事、聯屬人士、顧問或任何其他參與各方作獨立核實。此外，摘錄自中國政府消息來源的資料未必與中國境內或境外由第三方編製的資料相符。我們對本文件內所載政府或官方資料是否正確及準確概不發表任何聲明，故此不應過份依賴該等資料。然而，我們以我們認為合理審慎的態度轉載及摘錄該等資料。

### 中國經濟概況

中國政府自一九七八年推行改革開放政策以來，中國經濟迅猛增長。二零零六年至二零一一年期間，中國的名義國內生產總值按複合年增長率16.9%增長，至二零一一年達到約人民幣47.2萬億元，中國躍升成為全球增長最快的經濟體。截至二零一二年六月三十日止六個月，中國的名義國內生產總值增至約人民幣227,098億元，按期增長率約為7.8%。

下表載列所示年度／期間的中國經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義國內生產總值(人民幣十億元)	21,631.4	26,581.0	31,404.5	34,090.3	40,151.3	47,156.4	20,445.9	22,709.8
人口(百萬)	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,341.0	1,347.4	不適用	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	10,999.8	13,732.4	17,282.8	22,459.9	27,812.2	31,102.2	12,456.7	15,071.0
人均國內生產總值(人民幣)	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,083	不適用	不適用
實際國內生產總值增長率(%)	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.2	9.6	7.8

資料來源：環亞經濟數據有限公司；中國國家統計局

附註：

- (1) 不適用－數據尚未提供
- (2) 環亞經濟數據有限公司為國際財務資料服務行業內一名獨立數據供應商。環亞經濟數據有限公司編撰及更新經濟及財務數據，供經濟學家及分析人士進行研究之用。環亞經濟數據有限公司編撰的數據獲投資銀行、公司、律師行、顧問、投資保險公司、大學及圖書館，以至跨國機構所採用。環亞經濟數據有限公司並無獲本公司委託。

## 行業概覽

於二零零八年的全球金融危機前，於二零零三年至二零零八年間，中國的名義國內生產總值按複合年增長率約18.3%增長。於二零零八年的全球金融危機後，中國放寬宏觀經濟政策及於二零零八年推出人民幣4萬億元的刺激經濟方案，經濟得以進一步鞏固。自二零一零年起，中國實施連串緊縮經濟措施，透過調節利率、銀行存款儲備金率及對住房市場實行調控措施以打擊過熱經濟，藉此對抗持續上升的通脹及不平衡經濟增長。二零零九年至二零一一年，中國的實際國內生產總值的年度增長率分別約為9.2%、10.4%及9.2%。

中國政府近年制定中國的年度實際國內生產總值目標增長率，二零零五年至二零一一年期間一直為8%。然而，如上文所述，國內的實際增長率持續超出目標水平。

二零一二年三月，中國政府公佈二零一二年的實際國內生產總值目標增長率為7.5%，而就二零一五年結束的五年計劃制定的平均實際國內生產總值目標增長率則為7%。中國經濟經過多年來的高水平但不平衡增長後，中國政府制定較為溫和的年度增長目標，目的在於改善經濟增長的質量及促進經濟重組，藉以維持長期增長。

### 中國房地產市場概況

#### 中國房地產政策的歷史發展

八十年代前，中國房地產行業是國家計劃經濟的一部分。自八十年代以來，中國房地產與住房行業開始轉型為市場主導體制。自二零零三年以來，中國政府多次採取行動收緊對過熱的房地產市場的監控，並頒佈多項政策及行政措施以防止住宅物業市場的投機活動及增加供應價格實惠的住房。

中國房地產政策及法規發展過程中的主要事件簡要年表如下：

二零零六年 於二零零六年五月三十日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定，商品房開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，優先保證中低價位、中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房(含經濟適用住房)的土地供應。嚴格限制大套型住房、低密度的土地供應。停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定。

二零零七年 根據二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》，「信託公司」應指根據《中華人民共和國公司法》註冊成立、並在中國主要從事信託業務的金融機構。「信託業務」應指信託公司作為

---

## 行業概覽

---

信託受託人開展的業務營運及就營運業務及收取酬金而言以受託人身份處理信託事宜。信託公司的最低註冊資本金額須為人民幣300,000,000元或同等價值的可自由兌換貨幣。

二零零七年九月八日，國土資源部發出《關於加大閒置土地處置力度的通知》。該通知載有閒置土地處置原則。與土地所有權相關的事宜和與土地相關的補償及款項事宜經妥當處理後方可授出土地使用權。該通知亦規定，土地使用權證不得在繳清收購土地的土地出讓金前發放，亦不得根據土地出讓金繳納比例分期發放。

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《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以收緊商業銀行房地產貸款的控制。

二零零七年七月十日，外匯管理局綜合司發出《關於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》。該通知限制外資房地產企業籌借境外股東貸款。該通知規定(其中包括)對二零零七年六月一日或以後取得地方商務部門的外商投資企業批准證書但未通過商務部備案的外資房地產企業，外匯管理局不予辦理其資本賬下的外匯登記(或登記變更)或申請售匯及結匯手續。

二零零八年

二零零八年一月三日，國務院發出《關於促進節約集約用地的通知》。該通知規定嚴格實施有關閒置土地處置的政策。

二零零八年十月二十二日，中國人民銀行發出《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，旨在將購房首付款比例減至購買價的20%，並將商業性個人住房貸款利率下調至貸款基準利率的70%。

---

## 行業概覽

---

二零零九年 二零零九年五月二十五日，國務院發出《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，該通知規定普通住房房地產開發項目及社會保障性住房開發項目的最低資本比率為20%及其他房地產開發項目的最低資本比率為30%。

二零一零年 二零一零年一月七日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，該通知規定(其中包括)對已利用按揭貸款購買住房但再申請購買第二套自住房的家庭(包括借款人、借款人的配偶及未成年子女)，首付款比例不得低於第二套住房購買價的40%，貸款利率嚴格按照相關風險定價。

根據二零一零年二月十一日頒佈的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，信託公司不得就土地收購或土地前期開發發放貸款，僅可向符合通知所載具體規定及其他相關規則的合資格房地產開發商批出貸款。

二零一零年三月八日，國土資源部發出《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，土地價不得低於出讓土地所在地土地級別的標準地價的70%。土地出讓的各方須在招標拍賣掛牌出讓程序完成後的10個工作日內簽訂土地出讓合同。對房地產開發期間內不執行申報制度的房地產開發商，限制其至少在一年內不得參加土地購置活動。

二零一零年四月十三日，建設部發出《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定(其中包括)房地產開發商於取得銷售項目的預售許可證後十日內，須公開全部准售房源及每套房屋價格。

二零一零年四月十七日，國務院發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，對利用按揭貸款購買第二套住房的購房者，最低首付款比例進一步調高至購買價的50%，按揭利率不得低於中國人民銀行同期發佈的相關基準利率的1.1倍；對利

---

## 行業概覽

---

用按揭貸款購買第三套或以上住房的購房者，最低首付款比例應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理政策自主確定。該通知亦規定對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，首付款比例不得低於購買價的30%。此外，商品住房價格上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況暫停向購買第三套或以上住房的購房者發放按揭貸款；暫停向不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民發放購買住房按揭貸款。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會發出《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中包括：

- 禁止商業銀行授出或發放貸款予違反法律及法規的房地產開發商，例如：
  - (i) 持有閒置土地；
  - (ii) 更改土地用途及性質；
  - (iii) 延遲開發項目的施工及竣工；及
  - (iv) 故意收回物業作未來銷售，以按較高價格出售該等物業；
- 禁止商業銀行授出住房貸款予購買第三套或以上住房的家庭或不能提供文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的非當地居民；及
- 將首次購房按揭貸款的最低首付款金額上調至至少30%。

二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局發出《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策通知》，該通知規定對首次購買建築面積90平方米以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一物業的個人購房者，按減至1%的稅率徵收契稅。

## 行業概覽

二零一零年十一月四日，建設部與外匯管理局發出《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，該通知規定境外個人在中國境內只能購買一套用作自住的住房。在中國境內設立分支機構或代表處的境外機構只能在註冊城市購買用作辦公室的非住宅房屋。

二零一零年十一月十二日，中國銀監會發出《關於信託公司房地產業務風險提示的通知》，要求各信託公司應立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。逐一分析業務合規性和風險狀況，包括獲信託公司發放貸款的房地產開發商是否符合「四證」（即土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證）齊全、房地產開發商或其控股股東具備二級資質、項目資本金比例達到國家最低要求等條件。各地銀監局要加強對管轄區內的信託公司的房地產業務合規性監管和風險監控。自查和核查中發現的問題，應立即採取措施責令信託公司予以糾正，對違規行為依照有關規章和法規查處。

二零一零年十一月二十三日，建設部頒佈《關於報送城鎮保障性安居工程計劃任務的通知》，據此中國政府計劃於二零一一年額外興建10,000,000套保障性住房。

二零一一年

二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發出《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》（「二零一一年通知」），該通知規定（其中包括）：

- 各地的市政府須於二零一一年第一季根據當地經濟發展目標、人均可支配收入的平均增長率及居民住房支付能力，合理制定其年度新建住房房價控制目標；
- 加強[保障性住房]管理及增加公共租賃住房供應；

---

## 行業概覽

---

- 加強對物業定價明顯超過周邊房價水平的房地產開發項目進行土地增值稅徵收和稽查；
- 鼓勵房地產開發企業在普通商品住房開發項目中配建一定比例的公共租賃住房，並持有和經營相關公共租賃住房，或將相關公共租賃住房出售予中國政府；
- 購買第二套住房的人士須按不低於有關第二套住房購買價60%的比例繳納首付款，且其適用按揭利率須至少為相關基準利率的1.1倍；
- 個人購買住房於購入後五年內轉讓須按其收取的相關售價為基準繳納營業稅；
- 參與土地競買的實體及個人必須說明資金來源並提供相應證明；
- 對超過兩年沒有取得建築工程施工許可證的土地，必須及時收回土地使用權，並對閒置一年以上的土地徵收罰款；
- 如開發項目的投資總額達不到25%（不含土地出讓金款），則不得以任何方式轉讓土地或土地上的任何開發項目；

及

- 倘：
  - (i) 地方機關未能如期公佈其年度新建住房房價控制目標；或
  - (ii) 地方機關未能完成保障性安居工程目標任務；或
  - (iii) 新建住房的房價超過有關住房的相關年度房價控制目標，

相關地方機關須向國務院作出報告，而監察部和建設部會根據相關中國法律及法規對相關地方機關的負責人進行問責。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

二零一一年一月二十七日，財政部與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》。該通知規定，自二零一一年一月二十八日起，個人將購買不足五年的住房轉讓的，須全額徵收營業稅；個人將購買超過五年(含五年)的非住房轉讓的，按照淨額徵收營業稅；及個人將購買超過五年(含五年)的住房轉讓的，免徵營業稅。

二零一一年三月八日，中國銀監會辦公廳發出《關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，要求銀行業金融機構在處理2011號文印發後受理的個人住房貸款業務嚴格執行「對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍」的規定。

我們的物業項目所在城市的中國房地產市場的地方政府政策與國家級政策整體一致。有關房地產改革及近年監管發展的其他資料，請參閱本文件附錄六「中國主要法律及法規條文概要」一節。

### 中國房地產市場的主要增長動力

除持續進行的住房改革及中國經濟整體增長外，推動中國房地產市場增長的主要因素為可支配收入增加及城市化進程加速。

下表載列所示年度的中國經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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
城市人口(百萬)	582.9	606.3	624.0	645.1	669.8	690.8
城市化率(%)	44.3	45.9	47.0	48.3	50.0	51.3
城市家庭人均可支配收入(人民幣)	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810

資料來源：中國國家統計局



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

此外，房地產需求亦受到中國按揭貸款市場的興起及增長的推動。由於市場環境向好，投資中國房地產開發的金額由二零零六年約人民幣19,423億元增至二零一一年約人民幣61,740億元，複合年增長率約為26.0%。

下表載列所示年度／期間與中國房地產市場有關的數據摘要。

	二零零六年	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	截至	截至
							二零一一年	二零一二年
							六月三十日	六月三十日
							止六個月	止六個月
房地產開發(人民幣十億元)	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,174.0	2,625.2	3,061.0
已售出商品房建築面積 (百萬平方米)	618.6	773.5	659.7	947.6	1,047.6	1,099.5	444.2	399.6
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	554.2	701.4	592.8	861.8	933.8	970.3	398.0	353.5
商品房平均價格 (每平方米人民幣元)	3,367	3,864	3,800	4,681	5,032	5,377	5,536	5,834
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	5,011	5,190	5,467
商品房總銷售收入 (人民幣十億元)	2,082.6	2,988.9	2,506.8	4,435.5	5,272.1	5,911.9	2,458.9	2,331.4
住宅物業總銷售收入 (人民幣十億元)	1,728.8	2,556.6	2,119.6	3,843.3	4,412.1	4,861.9	2,065.7	1,932.3

資料來源：環亞經濟數據有限公司；中國國家統計局

中國已售出商品房平均價格由二零零六年的每平方米約人民幣3,367元上升至二零一一年的每平方米約人民幣5,377元，而住宅物業平均售價則由二零零六年的每平方米約人民幣3,119元上升至二零一一年的每平方米約人民幣5,011元。

截至二零一二年六月三十日止六個月，中國已售出商品房平均價格達到每平方米約人民幣5,834元，按期增長約5.4%。截至二零一二年六月三十日止六個月，住宅物業的平均售價上升至每平方米約人民幣5,467元，按期增長約5.3%。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 行業概覽

---

### 中國房地產市場近年發展及趨勢

過去多年來，中國對房地產的需求有穩定增長。根據獨立數據供應商環亞經濟數據有限公司及中國國家統計局的資料，中國來自商品房的總銷售收益由二零零六年的約人民幣20,826億元上升至二零一一年約人民幣59,119億元。同期，中國已售商品房總建築面積由二零零六年的約618,600,000平方米上升至二零一一年約1,099,500,000平方米。二零一一年售出商品房的總建築面積1,099,500,000平方米中，約970,300,000平方米為住宅物業，較二零一零年增長約3.9%。

因應中國政府頒佈多項房地產相關調控措施後的政策環境變化，二零一零年及二零一一年房地產市場增幅平穩。二零一零年及二零一一年全國已訂約銷售分別增加約18.9%及12.1%。

截至二零一二年六月三十日止六個月，商品房總銷售收益降至約人民幣23,314億元，按期下跌約5.2%。截至六月三十日止六個月中國已售商品房總建築面積由二零一一年同期約444,200,000平方米減少約10.0%至約399,600,000平方米。在已售商品房總建築面積約399,600,000平方米中，約353,500,000平方米為已售出住宅區建築面積，按期下跌約11.2%。於二零一二年第二季及第三季，整體中國房地產市場的交易量已較二零一二年第一季有所復甦。

在現行政策不斷收緊的環境下，二線和三線城市房地產市場的表現優於一線城市的表現，原因為近期的房地產調控措施對一線城市造成的影響較大。二零一一年，14個二線城市中9個城市的已訂約銷售額有所增加，而四個一線城市中只有一個城市的已訂約銷售額有所增加。根據環亞經濟數據有限公司的資料，在上海、北京、重慶及天津等若干中國城市，二零一二年第二季的平均售價已較二零一二年第一季溫和回升。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

下表載列所示年度／期間一線與二線城市之間已訂約銷售額的年度變動／期間變動(%)比較。

	截至十二月三十一日止年度				截至 六月三十日 止六個月
	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
	全國範圍	(16.1)	76.9	18.9	12.1
一線城市					
北京	(34.1)	96.6	(10.6)	(16.8)	1.7
廣州	(20.2)	37.6	30.2	(5.5)	(3.6)
上海	(38.7)	128.5	(31.2)	(13.8)	(17.7)
深圳	(24.2)	88.4	(19.9)	21.6	8.8
二線城市					
長春	19.3	48.9	50.8	20.9	8.7
長沙	(12.7)	81.7	44.7	18.9	(19.0)
成都	(25.5)	88.2	13.9	19.2	(5.1)
重慶	(17.3)	72.2	34.1	16.2	4.2
大連	3.0	51.6	18.8	(14.4)	(12.1)
杭州	(25.6)	135.9	(9.1)	(22.4)	12.8
哈爾濱	(2.6)	33.8	57.8	12.6	19.3
合肥	(2.8)	63.7	8.1	32.9	3.7
濟南	28.3	39.3	54.0	19.8	11.9
南京	(40.4)	137.3	(7.7)	(9.2)	11.3
寧波	(35.6)	126.3	6.2	(12.8)	(19.7)
青島	(9.5)	79.3	27.2	(13.8)	(13.3)
瀋陽	11.8	13.2	38.1	35.7	(0.7)
天津	(16.3)	45.4	13.9	18.2	(0.8)

資料來源：環亞經濟數據有限公司

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 中國選定城市的房地產市場

#### 上海

- 概覽

上海是中國主要的金融及商業中心，亦是全球其中一個發展最快的金融之都。上海面積約6,341平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為23,500,000人。下表載列所示年度／期間上海的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	1,057.2	1,249.4	1,407.0	1,504.6	1,716.6	1,919.6	955.2
實際地區生產總值 增長率(%)	12.7	15.2	9.7	8.2	10.3	8.2	7.2
人均地區生產總值 (人民幣元)	54,858	62,041	66,932	69,164	76,074	82,560	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	20,668	23,623	26,675	28,838	31,838	36,230	20,689

資料來源：上海市統計局

- 上海房地產市場

於二零一零年，上海竣工住宅物業的建築面積約14,200,000平方米，較二零零九年減少約6.6%。二零一零年上海已售出住房的總建築面積約16,900,000平方米，較二零零九年減少約42.3%，而平均售價則較二零零九年上升約15.6%至每平方米約人民幣14,290元。此外，二零零九年上海竣工商用物業的建築面積約2,000,000平方米，較二零零八年減少約13.0%。二零零九年上海已售出商用物業的總建築面積約1,300,000平方米，較二零零八年增加約8.3%，而二零一零年的平均售價則較二零零九年上升約3.6%至每平方米約人民幣15,779元。於二零一一年，上海竣工住宅物業的建築面積約15,500,000平方米，較二零一零年增加約9.2%。二零一一年上海已售出住房的總建築面積約14,700,000平方米，較二零一零年減少約13.0%，而平均售價則較二零一零年下跌約5.9%至每平方米約人民幣13,448元。此外，二零一一年上海竣工商用物業的建築面積約2,300,000平方米。二零一一年上海已售出商用物業的總建築面積約1,000,000平方米，較二零一零年減少約23.1%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約20.5%至每平方米人民幣19,008元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

下表說明所示年度上海房地產市場的主要數字。

	二零零六年	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
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	27.5	28.4	19.0	15.2	14.2	15.5
已售總建築面積(百萬平方米)	26.2	32.8	20.1	29.3	16.9	14.7
平均售價(每平方米人民幣元)	7,039	8,253	8,115	12,364	14,290	13,448
<b>商用</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	不適用	2.6	2.3	2.0	不適用	2.3
已售總建築面積(百萬平方米)	不適用	2.0	1.2	1.3	1.3	1.0
平均售價(每平方米人民幣元)	6,479	6,613	6,610	15,237	15,779	19,008

資料來源：環亞經濟數據有限公司；上海市統計局及中國國家統計局

- 商場的空置率

根據物業估值師於二零一二年七月刊發的研究報告，二零一二年第二季上海主要地段的商場空置率為3.1%。

### 北京

- 概覽

北京為國家首都，地區經濟近年來顯著發展，主要是由於國家經濟蓬勃發展以及國外直接投資流入增加所致。北京面積約16,411平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為20,200,000人。

下表載列所示年度／期間北京的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	811.8	984.7	1,111.5	1,215.3	1,377.8	1,600.0	8,348.6
實際地區生產總值 增長率(%)	13.0	14.5	9.1	10.2	10.2	8.1	7.2
人均地區生產總值 (人民幣元)	52,054	61,274	66,797	70,452	75,943	80,394	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	19,978	21,989	24,725	26,738	29,073	32,903	18,154

資料來源：北京市統計局

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

- 北京房地產市場

於二零一一年，北京竣工住宅物業的建築面積約13,200,000平方米，較二零一零年減少約12%。二零一一年北京已售出住房的總建築面積約10,400,000平方米，較二零一零年減少約13.3%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年下跌約1.8%至每平方米約人民幣16,845元。此外，二零一一年北京竣工商用物業的建築面積約2,300,000平方米，較二零一零年減少約14.8%。二零一一年北京已售出商用物業的總建築面積約1,000,000平方米，較二零一零年減少約28.6%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約11.0%至每平方米約人民幣24,920元。

下表說明所示年度北京房地產市場的主要數字：

	二零零六年	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
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	21.9	18.5	14.0	16.1	15.0	13.2
已售總建築面積(百萬平方米)	22.1	17.3	10.3	18.8	12.0	10.4
平均售價(每平方米人民幣元)	7,375	10,661	11,648	13,224	17,151	16,845
<b>商用</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	2.9	3.2	3.1	3.2	2.7	2.3
已售總建築面積(百萬平方米)	1.1	1.3	1.1	1.6	1.4	1.0
平均售價(每平方米人民幣元)	14,965	17,585	17,148	19,091	22,452	24,920

資料來源：環亞經濟數據有限公司；北京市統計局及中國國家統計局

## 行業概覽

### 重慶

- 概覽

重慶是受中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一。重慶面積約82,400平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為33,300,000人。下表載列所示年度／期間重慶的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	390.7	467.6	579.4	653.0	792.6	1,001.1	5,307.2
實際地區生產總值 增長率(%)	12.4	15.9	14.5	14.9	17.1	16.4	14.0
人均地區生產總值 (人民幣元)	13,939	16,629	20,490	22,920	27,596	34,500	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	11,570	12,591	14,368	15,749	17,532	20,250	11,760

資料來源：重慶市統計局

- 重慶房地產市場

於二零一一年，重慶竣工住宅物業的建築面積約28,300,000平方米，較二零一零年增加約29.8%。二零一一年重慶已售出住房的總建築面積約40,600,000平方米，較二零一零年增加約1.8%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約11.2%至每平方米約人民幣4,492元。

下表說明所示年度重慶房地產市場的主要數字：

	二零零六年	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
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)		17.0	17.7	19.5	23.8	21.8
已售總建築面積(百萬平方米)		20.1	33.1	26.7	37.7	39.9
平均售價(每平方米人民幣元)		2,081	2,588	2,640	3,266	4,040
						4,492

資料來源：環亞經濟數據有限公司；重慶市統計局及中國國家統計局

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 河北省

- 概覽

河北省面積約188,800平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為72,400,000人。下表說明所示年度／期間河北省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	1,146.8	1,360.7	1,601.2	1,723.5	2,039.4	2,422.8	1,221.9
實際地區生產總值 增長率(%)	13.4	12.8	10.1	10.0	12.2	11.3	9.5
人均地區生產總值 (人民幣元)	16,682	19,662	22,986	24,581	28,668	不適用	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	10,305	11,691	13,441	14,718	16,263	18,292	10,232

資料來源：河北省統計局

- 廊坊房地產市場

廊坊市位於河北省中部，總面積約為6,429平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為4,200,000人。下表說明所示年度廊坊的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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
名義地區生產總值(人民幣十億元)	71.6	88.4	106.2	114.8	135.1	161.2
實際地區生產總值增長率(%)	15.3	15.0	11.8	10.8	12.5	11.5
人均地區生產總值(人民幣元)	不適用	25,248	29,120	34,658	不適用	不適用

資料來源：廊坊市統計局；河北省統計局

於二零一零年，廊坊竣工住宅物業的建築面積約5,200,000平方米，較二零零九年增加約13.0%。於二零一零年，廊坊已售出住房的總建築面積約7,600,000平方米，較二零零九年增加約24.6%，而二零一零年的平均售價則較二零零九年上升約17.6%至每平方米約人民幣4,869元。



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

下表說明所示年度廊坊房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
<b>住宅</b>					
竣工總建築面積(百萬平方米)	1.9	1.5	2.1	4.6	5.2
已售總建築面積(百萬平方米)	2.5	3.5	4.1	6.1	7.6
平均售價(每平方米人民幣元)	2,583	3,336	3,904	4,142	4,869

資料來源：河北省統計局

- **唐山房地產市場**

唐山市位於河北省東部，總面積約為13,472平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為7,400,000人。下表說明所示年度／期間唐山的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	233.6	277.9	353.7	381.3	446.9	544.2	277.4
實際地區生產總值 增長率(%)	14.6	15.0	13.1	11.3	13.1	11.7	11.0
人均地區生產總值 (人民幣元)	32,947	37,734	48,190	50,706	59,667	71,626	不適用

資料來源：唐山市工業和信息化局；唐山市統計局

於二零一零年，唐山竣工住宅物業的建築面積約3,700,000平方米，較二零零九年增加約32.1%。於二零一零年，唐山已售出住房的總建築面積約4,400,000平方米，較二零零九年增加約10%，而二零一零年的平均售價則較二零零九年上升約13.5%至每平方米約人民幣3,902元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

下表說明所示年度唐山房地產市場的主要數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
住宅					
竣工總建築面積(百萬平方米)	1.7	0.7	2.8	2.8	3.7
已售總建築面積(百萬平方米)	2.1	1.6	2.9	4.0	4.4
平均售價(每平方米人民幣元)	2,243	3,029	3,008	3,439	3,902

資料來源：河北省統計局

### 天津

#### • 概覽

天津是受中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一。天津面積約11,947平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為13,500,000人。下表載列所示年度／期間天津的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	446.3	525.3	671.9	752.2	922.4	1,119.1	586.5
實際地區生產總值 增長率(%)	14.7	15.5	16.5	16.5	17.4	16.4	14.1
人均地區生產總值 (人民幣元)	42,141	47,970	58,656	62,574	72,994	不適用	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	14,283	16,357	19,423	21,402	24,293	26,921	不適用

資料來源：天津市統計局；中國國家統計局

#### • 天津房地產市場

於二零一一年，天津竣工住宅物業的建築面積約16,400,000平方米，較二零一零年增加約2.5%。於二零一一年，天津已售出住房的總建築面積約14,500,000平方米，較二零一零年增加約11.5%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約7.5%至每平方米約人民幣8,539元。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

下表說明所示年度天津房地產市場的主要數字。

	二零零六年	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
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	13.1	14.0	14.9	15.8	16.0	16.4
已售總建築面積(百萬平方米)	13.3	14.0	11.4	14.6	13.0	14.5
平均售價(每平方米人民幣元)	4,649	5,576	5,598	6,605	7,940	8,539

資料來源：環亞經濟數據有限公司；中國國家統計局

### 江蘇省

- 概覽

江蘇省面積約102,600平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為79,000,000人。下表說明所示年度／期間江蘇省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	2,174.2	2,601.8	3,098.2	3,445.7	4,090.3	4,860.4	2,538.3
實際地區生產總值 增長率(%)	14.9	14.9	12.7	12.4	12.6	11.0	9.9
人均地區生產總值 (人民幣元)	28,943	34,294	40,499	44,744	52,840	61,649	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	14,084	16,378	18,680	20,552	22,944	26,341	15,655

資料來源：江蘇省統計局

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

- 鎮江房地產市場

鎮江市位於江蘇省西南部，總面積約為3,847平方公里。下表說明所示年度鎮江的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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
名義地區生產總值(人民幣十億元)	102.5	121.3	140.8	167.2	195.7	231.0
實際地區生產總值增長率(%)	15.2	15.5	12.8	13.7	13.3	12.3
人均地區生產總值(人民幣元)	38,229	40,333	46,473	54,732	63,325	73,947

資料來源：鎮江市統計局

於二零一一年，鎮江竣工住宅物業的建築面積約2,600,000平方米，較二零一零年增加約44.4%。於二零一一年，鎮江已售出住房的總建築面積約2,800,000平方米，較二零一零年減少約6.7%，而二零一零年的平均售價則較二零零九年上升約28.9%至每平方米約人民幣5,153元。

下表說明所示年度鎮江房地產市場的主要數字。

	二零零六年	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
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	2.0	1.8	2.4	2.5	1.8	2.6
已售總建築面積(百萬平方米)	2.3	2.8	1.9	4.2	3.0	2.8
平均售價(每平方米人民幣元)	2,444	2,940	3,340	3,999	5,153	不適用

資料來源：環亞經濟數據有限公司；鎮江市統計局及江蘇省統計局

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

- 蘇州房地產市場

蘇州市位於江蘇省南部，總面積約為8,488平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為6,400,000人。下表說明所示年度／期間蘇州的經濟統計數字摘要：

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	482.0	570.0	670.1	774.0	922.9	1,050.0	585.1
實際地區生產總值 增長率(%)	15.5	16.0	12.5	11.5	13.3	12.0	不適用
人均地區生產總值 (人民幣元)	80,116	94,318	112,872	122,565	145,229	不適用	不適用

資料來源：蘇州市統計局

於二零一零年，蘇州竣工住宅物業的建築面積約12,200,000平方米，較二零零九年減少約13.5%。於二零一零年，蘇州已售出住房的總建築面積約11,800,000平方米，較二零零九年減少約41.3%，而二零一零年的平均售價則較二零零八年上升約48.4%至每平方米約人民幣8,213元。

下表說明所示年度蘇州房地產市場的主要數字。

	二零零六年	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
住宅						
竣工總建築面積(百萬平方米)	14.8	14.8	11.3	14.1	12.2	9.2
已售總建築面積(百萬平方米)	11.9	16.5	8.3	20.1	11.8	9.4
平均售價(每平方米人民幣元)	4,194	4,956	5,533	不適用	8,213	不適用

資料來源：環亞經濟數據有限公司；蘇州市統計局及江蘇省統計局

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 浙江省

- 概覽

浙江省面積約101,800平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為54,600,000人。下表說明所示年度／期間浙江省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	1,571.8	1,875.4	2,146.3	2,299.0	2,772.2	3,200.0	1,579.0
實際地區生產總值 增長率(%)	13.9	14.7	10.1	8.9	11.9	9.0	7.4
人均地區生產總值 (人民幣元)	31,241	36,676	41,405	43,842	51,711	58,665	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	18,265	20,574	22,727	24,611	27,359	30,971	18,802

資料來源：浙江省統計局

- 嘉興房地產市場

嘉興市位於浙江省北部，總面積約為3,915平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為3,400,000人。下表說明所示年度／期間嘉興的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	134.5	158.6	182.0	191.8	230.0	266.8	128.7
實際地區生產總值 增長率(%)	13.9	14.5	10.7	9.3	13.7	10.6	6.5
人均地區生產總值 (人民幣元)	40,162	47,177	53,929	56,607	67,534	59,057	不適用

資料來源：嘉興市統計局及浙江省統計局

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

於二零一一年，嘉興竣工住宅物業的建築面積約5,200,000平方米，較二零一零年增加約33.3%。於二零一一年，嘉興已售出住房的總建築面積約4,300,000平方米，較二零一零年減少約4.4%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約22.5%至每平方米約人民幣7,440元。

下表說明所示年度嘉興房地產市場的主要數字。

	二零零六年	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
<b>住宅</b>						
竣工總建築面積(百萬平方米)	3.4	2.8	2.6	3.7	3.9	5.2
已售總建築面積(百萬平方米)	2.9	3.4	2.5	5.5	4.5	4.3
平均售價(每平方米人民幣元)	3,298	3,953	4,340	4,906	6,075	7,440

資料來源：環亞經濟數據有限公司；嘉興市統計局

## 安徽省

- 概覽

安徽省面積約139,600平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為68,800,000人。下表說明所示年度／期間安徽省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	611.3	736.1	885.2	1,006.3	1,235.9	1,511.0	778.2
實際地區生產總值 增長率(%)	12.5	14.2	12.7	12.9	14.6	13.5	12.0
人均地區生產總值 (人民幣元)	9,996	12,039	14,448	16,408	不適用	25,340	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	9,771	11,474	12,990	14,086	15,788	18,606	10,692

資料來源：安徽省統計局

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

- 合肥房地產市場

合肥為安徽省省會，總面積約為11,430平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為7,500,000人。下表說明所示年度／期間合肥的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	112.1	140.2	177.7	210.2	270.3	363.7	175.2
實際地區生產 總值增長率(%)	17.9	18.7	17.7	17.8	17.5	15.4	13.5
人均地區生產總值 (人民幣元)	23,203	28,134	34,482	41,543	不適用	48,563	不適用

資料來源：合肥市統計局

於二零一一年，合肥竣工住宅物業的建築面積約4,800,000平方米，較二零一零年減少約17.2%。於二零一一年，合肥已售出住房的總建築面積約10,700,000平方米，較二零一零年增加約24.4%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約2.3%至每平方米約人民幣5,630元。

下表說明所示年度合肥房地產市場的主要數字。

	二零零六年	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
住宅						
竣工總建築面積(百萬平方米)	不適用	5.1	4.6	4.8	5.8	4.8
已售總建築面積(百萬平方米)	不適用	9.5	8.7	11.8	8.6	10.7
平均售價(每平方米人民幣元)	不適用	3,154	3,425	4,095	5,502	5,630

資料來源：環亞經濟數據有限公司；《中國房地產統計年鑒2010》及合肥市統計局



本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

### 湖南省

- 概覽

湖南省面積約211,829平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為71,400,000人。下表說明所示年度／期間湖南省的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	768.9	944.0	1,155.5	1,306.0	1,603.8	1,963.5	990.9
實際地區生產 總值增長率(%)	12.8	15.0	13.9	13.7	14.6	12.8	11.5
人均地區生產總值 (人民幣元)	11,830	14,405	17,521	20,226	24,719	29,828	不適用
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)	10,505	12,294	13,821	15,084	16,566	18,844	10,864

資料來源：湖南省統計局；中國國家統計局

- 長沙房地產市場

長沙市位於湖南省東北部，總面積約為11,818平方公里，於二零一一年十二月三十一日的人口約為7,100,000人。下表說明所示年度／期間長沙的經濟統計數字摘要。

	二零零六年	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	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	212.0	258.1	330.1	374.5	454.7	561.9	289.7
實際地區生產 總值增長率(%)	15.3	15.7	15.5	14.7	15.5	14.5	12.9
人均地區生產 總值(人民幣元)	32,983	39,727	50,336	56,620	66,443	79,530	不適用

資料來源：長沙市統計局

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

## 行業概覽

於二零一一年，長沙竣工住宅物業的建築面積約12,000,000平方米，較二零一零年增加約3.4%。於二零一一年，長沙已售出住房的總建築面積約13,900,000平方米，較二零一零年減少約14.2%，而二零一一年的平均售價則較二零一零年上升約26.9%至每平方米約人民幣5,484元。

下表說明所示年度長沙房地產市場的主要數字。

	二零零六年	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
住宅						
竣工總建築面積(百萬平方米)	5.4	5.8	6.4	11.0	11.6	12.0
已售總建築面積(百萬平方米)	6.9	9.3	8.0	13.6	16.2	13.9
平均售價(每平方米人民幣元)	2,431	3,191	3,165	3,533	4,322	5,484

資料來源：環亞經濟數據有限公司；長沙市統計局及《中國房地產統計年鑒2010》

### 中國房地產市場的競爭

儘管多年來並無可靠一致的業內資訊公佈中國主要房地產開發商各自所佔的市場份額，然而董事相信中國房地產市場極為分散。中國房地產市場在過去數年間的競爭已見加劇。中國各地城市的業內參與者包括國家、區域及地方級別的房地產開發商。我們在產品質素、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度與收購土地的能力等多項因素以及其他因素方面與其他房地產開發商進行競爭。我們相信中國房地產市場仍存在巨大增長潛力。有關中國房地產市場競爭概況的其他詳情，請參閱本文件「業務－競爭」一節。