

行業概覽

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據均來自不同官方及政府刊物、公開市場研究可獲得來源及我們委託戴德梁行上海獨立編製的市場研究報告(另有指明除外)。我們相信該等資料乃來自適當的來源，且我們在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料於任何重大方面屬虛假或含誤導成份性或遺漏任何事實致使其在任何重大方面為錯誤或產生誤導。本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或彼等各自的董事、高級職員、代表、聯屬公司或顧問並無獨立核實該等資料，因此，並不對有關資料是否準確無誤及完整發表任何聲明。本招股章程所載若干資料及統計數據(包括摘錄自中國官方及政府刊物及來源的該等資料及統計數據)與中國或中國境外第三方編製的其他資料及統計數據可能並不一致。我們的董事確認經採取合理謹慎的措施後，自戴德梁行報告日期起，市場資料並無發生不利變動以致限制、否定本節所披露的資料或對其造成影響。

資料來源

針對全球發售，本公司已委託戴德梁行上海編製一份部分用於本招股章程的戴德梁行報告，以向有意投資者提供關於中國經濟、中國房地產市場及商務園區市場及本公司經營行業的資料。戴德梁行上海就編製戴德梁行報告向本公司收取人民幣850,000元的總費用，本公司認為該報告費用符合市價。

戴德梁行上海是戴德梁行控股有限公司的市場諮詢部。戴德梁行控股有限公司是一間全球性的房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行控股有限公司在52個國家設有208個辦事處。

市場研究報告乃由戴德梁行上海基於中國政府、知名研究機構及戴德梁行控股有限公司的專屬數據庫的數據編製。在研究過程中，戴德梁行上海採訪了當地商務園區及住宅行業的市場推廣代理人及市場觀察人士。

以下載列戴德梁行上海採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 訪談所得資料僅供參考，而本報告之結果並非基於該等訪談的結果。然而，戴德梁行上海向位於戴德梁行報告所涵蓋區域之政府及私人客戶所提供的市場研究，一直往績良好。

於編製戴德梁行報告時，戴德梁行上海倚賴於下列假設：

- 中國政府統計局公佈之所有數據乃真實及正確；
- 蒐集自相關地方房屋管理局有關住宅銷售交易的所有資料乃真實及正確；及
- 蒐集自土地資源管理局所的所有土地交易記錄乃真實及正確。

中國經濟概覽

中國經濟於2008–2011年的複合年增長率保持在10%左右。2013年，全年國內生產總值約人民幣56.9萬億元，增速為7.7%相對2012年的7.8%。中國在「十二五」中明確提出要將平穩發展放在首要位置，國內生產總值的年均增幅保持在7%左右。

中國房地產市場

中國房地產市場宏觀供應

受一系列針對房地產市場的緊縮措施影響，房地產投資額增速於2010年開始減緩，但投資總額保持在歷史高位。2012年房地產市場政策環境出現貨幣寬鬆政策，刺激了房地產商的投資力度，於2013年，房地產投資額達人民幣86,013億元，同比增長19.8%。

中國房地產市場自2014年初出現增速放緩跡象。根據中國國家統計局數據，2014年首四個月與2013年同期相比，中國商品房銷售下降7.8%；住宅物業及辦公樓物業的銷售分別下降9.9%及10.2%；以及商業及商用物業的銷售上漲3.5%；中國出售的商品房地產總面積減少6.9%；出售的住宅房地產及辦公樓的總面積分別減少8.6%及0.2%；以及出售的商業及商用房地產總面積增加3.4%。與2013年同期相比，2014年首四個月於房地產行業的總投資達人民幣22,322億元，較2013年同期增加16.4%。

本集團的市場份額及排名

下表載列就住宅物業總銷售額而言本集團於遼寧省大連市的排名及市場份額，就住宅物業銷售總額及就已竣工商務園項目的總建築面積及將於未來三年年底前竣工的商務園項目的總建築面積而言本集團於遼寧省大連市及中國的排名及市場份額。

	於大連 的市場份額	於大連 的排名	於中國 的市場份額	於中國 的排名
住宅物業：2013年總銷售額	8.2%	第一	不適用	不適用
商務園項目：已竣工總建築面積	76.4% ⁽¹⁾	第一	2.6% ⁽³⁾	第一
商務園項目：將於未來三年年底前竣工的 總建築面積	72.5% ⁽²⁾	第一	3.3% ⁽⁴⁾	第一

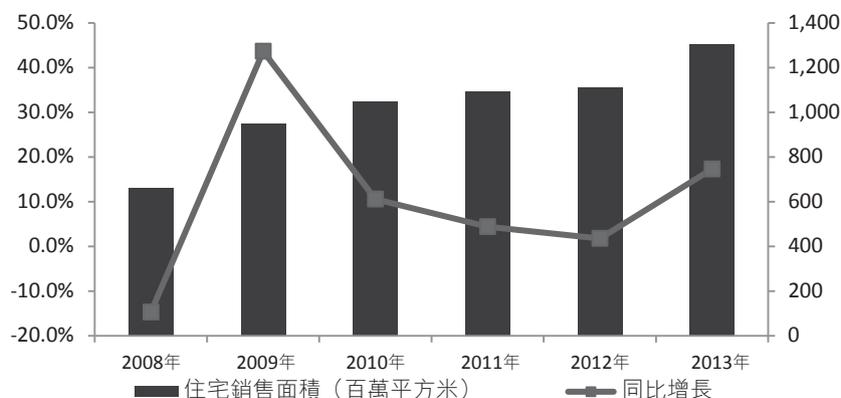
數據來源：戴德梁行上海；大連市房地產登記交易中心

附註：

- (1) 億達的已竣工商務園項目的總建築面積為3,360,000平方米，而大連市已竣工商務園項目的總建築面積為4,340,000平方米。
- (2) 億達擁有的將於未來三年竣工的商務園項目的總建築面積為6,560,000平方米，而大連市將於未來三年年底前竣工的商務園項目的總建築面積為9,230,000平方米。
- (3) 中國已竣工商務園項目的總建築面積為114,680,000平方米。
- (4) 中國將於未來三年年底前竣工的商務園項目的總建築面積為208,980,000平方米。

中國房地產市場宏觀需求

下圖載列中國房地產總銷售面積增速走勢。總銷售面積從2008年的659.7百萬平方米增長到2013年的1,305百萬平方米。



數據來源：國家統計局，戴德梁行上海。

行業概覽

下表載列於所示期間的中國各類商品房銷售面積變化。

年份	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
住宅銷售面積增速.....	(15.5)%	45.4%	8.3%	3.4%	2.0%	17.5%*
辦公樓銷售面積增速.....	(21.0)%	33.5%	22.4%	6.1%	12.4%	27.9%
商業營業房銷售面積增速.....	(9.4)%	26.7%	31.4%	12.5%	(1.4)%	9.1%
其他商品房銷售面積增速.....	19.6%	28.0%	47.5%	18.4%	(4.8)%	23.1%

數據來源：戴德梁行上海。

住宅商品房銷售面積受宏觀經濟緊縮政策影響較大。辦公樓和商用物業的銷售面積於2008年受全球經濟危機嚴重影響後呈現較快增速，辦公及商用物業的強勁需求對商務園區市場發展有促進作用。

中國商務園市場

中國商務園定義

商務園區位於非傳統城市中心區或非CBD區域，但交通便捷，不僅包含辦公且提供多功能配套設施予智力型公司或部門及住宅物業。商務園特點在低容積率、低密度、高綠化率、高獨立性。商務園區主要包括以下幾個方面：

用地規模。相對於城市中心區來說，密度相對較低；商務園區內用於辦公樓的土地性質多為科研用地、商業用地或工業用地。

區位。非傳統城市中心區或CBD區域，屬於傳統市中心商圈外圍的城市區域，但不包含城市鄉縣範圍。

交通。有多條快速幹道和2條以上城市主幹道直達或貫通。

園區功能。提供多重功能配套設施，來滿足企業客戶住宅與休閒功能的體驗和需求，一般商務園區包括以下5種功能中的至少2種或以上：辦公、商業、酒店、居住及公共配套設施。

園區形態。相對於城市中心區大體量高層建築形態而言，商務園區呈現許多個容積率1.5左右、平均建築層數低於10層及綠化率高於35%的低層小體量建築群；

客群特徵。需要良好的辦公環境以提高工作質量的智力型公司或部門：如軟件、研發及創意產業；需要獨立辦公環境進行統一資源管理的公司：如後台中心、外包基地等；注重內部管理統籌的企業；及不需要聚集在商務成本高的CBD，注重展示自身形象的企業，如：公司總部。

產業集聚。注重從事相似行業或處於同一產業鏈的公司集聚，達致商務園區內資訊互動及資源共用以及分工效果。

中國商務園區概覽

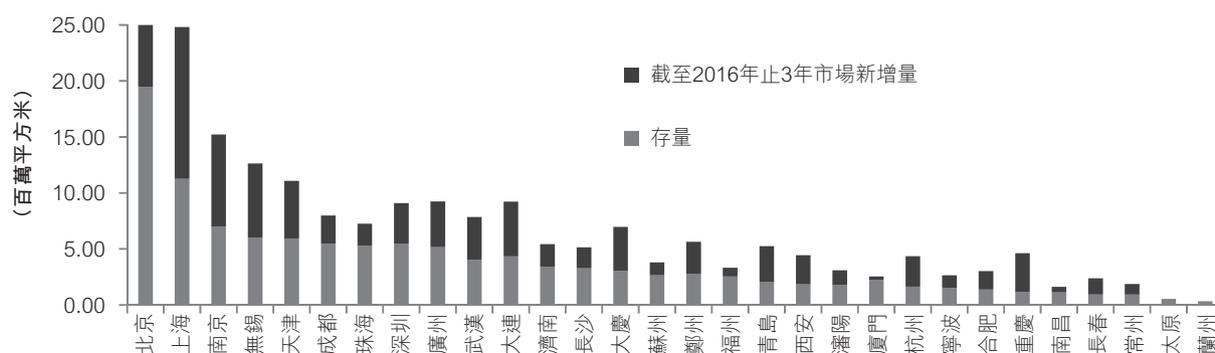
對高品質商務園區的需求由(i)智力密集型企業，特別是軟件、信息服務、商務服務、科技外包、生物醫藥業等公司不斷擴張的研發和業務流程外包業的強勁需求增長；(ii)一些大型企業希望在高成本的市中心以外區域建立良好環境的辦公空間的需求；及(iii)政府對於提升經濟價值鏈的策略以及支持制定研發和業務流程外包服務業集聚區的政策所驅動。截至2013年12月31日，商務園竣工量約114.7百萬平方米，預計截至2016年止未來3年新增商務園規模將達94.3百萬平方米。

有關商務園區市場的分析乃基於戴德梁行上海對中國414個商務園區(「**經調查的商務園區**」)進行的調查編製而成。戴德梁行上海認為以經調查的商務園區作為中國整體商務園區市場的代表實屬恰當。經調查的414個商務園區乃根據下列標準挑選：(i)目前已建成或3年內將完工；(ii)規模在10,000平方米以上；及(iii)位於擁有(a)相對較長的商務園區開發歷史；(b)具備較強的商務園產業基礎；(c)1-2個國家軟件火炬產業基地；及(d)具備強大外包服務能力的三十個城市中的其中一個。

分析不包括企業自建自用的工業園或項目，因其性質與戴德梁行上海所界定的商務園區並不一致。經調查的商務園區的未來三年新增量乃基於戴德梁行上海與園區經理的訪談及已公開披露的園區發展計劃釐定而成。

同時，根據戴德梁行報告，於經調查的商務園區中的154個以IT和服務外包為主導產業的商務園區(「**經調查的IT商務園區**」)，目前開發總量57.6百萬平方米，佔經調查商務園總面積的50.2%。預計未來3年截至2016年止新增此類商務園規模將在46.5百萬平方米。

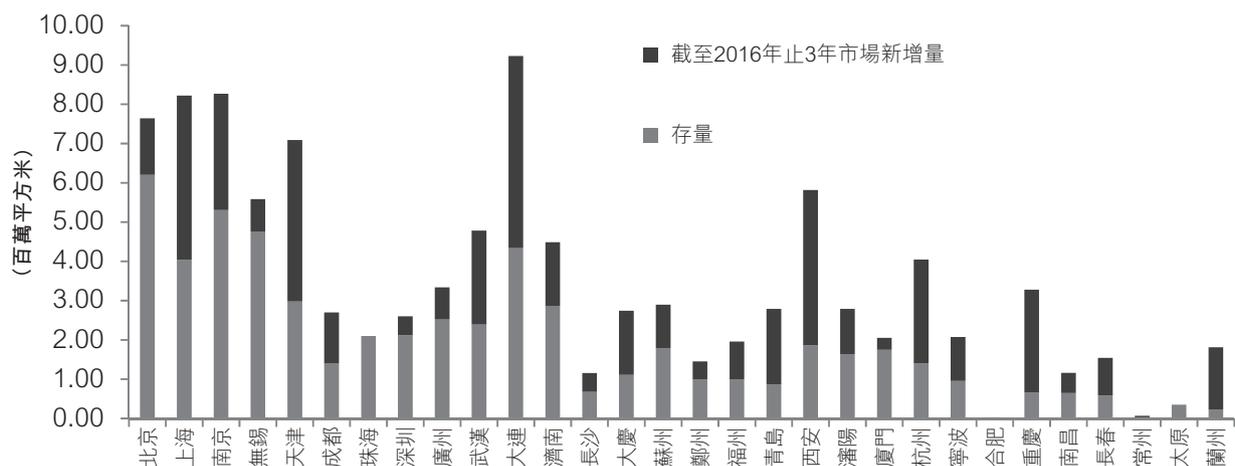
下表載列經調查的商務園區的竣工面積及市場新增量。面積以百萬平方米計。



數據來源：戴德梁行上海。

行業概覽

下表載列經調查的IT商務園區的竣工面積及市場新增量。面積以百萬平方米計。



數據來源：戴德梁行上海。

中國商務園區未來驅動力

中國商務園區未來需求驅動力主要來自產業驅動力 and 結構驅動力兩方面。

內部增長

內部增長主要來自軟件產業、電子資訊產業及生物醫藥產業等這幾大對商務園區租戶佔比較高的產業。根據戴德梁行報告，50.2%的商務園區為軟件業主導園區。

軟件業發展趨勢及前景

歷年來看，中國國內軟件業處於穩步增長的發展期，產業規模從2008年的人民幣7,600億元穩步增長至2012年人民幣25,000億元，複合年增長率34.8%；國內經濟穩步增長、內需市場持續擴大、國際市場有效拓展是產業快速發展的主要原因。歷年來看，中國國內軟件與信息服務外包產業企業數量不斷增長。隨著中央和各級地方服務外包人才補貼政策的進一步落實，中國軟件與信息服務外包產業從業人員規模繼續擴大，從2008年1.6百萬人次增長至2012年的5.3百萬人次，年均增長率在30%–38%。

其他重點行業發展趨勢及前景

2010年，中國電子資訊及通信業銷售收入達人民幣63,950億元，較2005年的人民幣31,010億元增加106%，六年間複合年增長率超過15%。2013年，通信網絡建設成為投資重點。預計「十二五」期間將達到2萬億元，較「十一五」期間人民幣1.5萬億元的投資額有較大提升。

生物產業被納入國家戰略性新興產業體系，2012年12月，國務院發佈的《生物產業發展規劃》明確了生物醫藥發展的主要任務。預計到2013年底，中國生物醫藥產業規模將達到1.2萬億元。

金融後臺中心，如銀行卡中心、呼叫中心、資料災備中心等，與金融機構的前臺相對分離。近年來，越來越多的後臺服務中心與總部分離並逐漸轉入城市近郊的商務園區中辦公。

結構性驅動力分析

結構性驅動力主要由於(i)商務園區的租金優勢；(ii)中國城市化進程發展不斷推進全研發活動增加；及(iii)政府產業政策支持。

商務園區的租金優勢

商務園區的辦公物業租金一般僅佔市中心的辦公物業租金的30%–50%，具有明顯價格優勢。這一因素使得商務園區辦公物業對考慮辦公成本因素的企業具有較強的吸引力，尤其是研發類高新技術企業、軟件及服務外包企業等不大講求公司對外形象而對成本較為敏感的企業。

城市化進程發展

城市化進程將促進集聚辦公，以降低資源浪費，並通過資源分享，信息分享和硬體分享等提升資源利用效率。商務園區的發展成為這一發展的硬體平台。IBM中國研究中心、甲骨文軟件研發中心、聯想集團等都已經選擇從中心商務區搬遷進商務園區內，使人才資源、信息資源和硬體資源的利用效率大大提高。

隨著城市化不斷發展，城市近郊的基礎建設將逐漸提高，交通系統預期將逐步完善。基礎建設及交通系統的改善推動城市郊區的整體建設，為商務園區的發展提供基礎，促進辦公人口、居住人口流入。

研發活動增加

中國的研究和發展(R&D)經費保持每年增速在20%或以上。按照中國《國家中長期科技發展規劃》，到2020年中國的研發經費佔GDP的比例將達到2.5%，將在2020–2023年超過美國，成為研發經費總量投入世界第一大國。企業研發類投資的增長將繼續對研發類辦公空間需求產生支撐，特別是不斷擴大研發部門或將研發部門自生產部門分離獨立運作的企業，將推動商務園辦公空間的需求。

政府政策支持

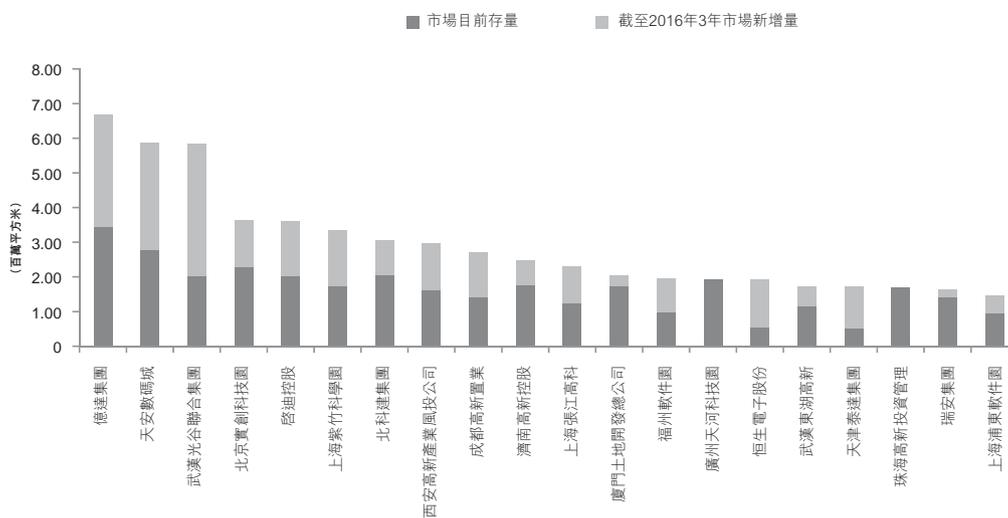
軟件和資訊服務業，生物醫藥，電子資訊均為政府於十二五期間主力扶持的產業：

根據《軟件和資訊技術服務業十二五發展規劃》，中國在未來幾年內將著力創建多個軟件名城、軟件和資訊服務業示範基地，以形成產業集聚效應。同時，針對企業的稅收優惠、獎勵補助，以及對軟件和資訊技術服務業從業人才的津貼、培養和政策支持，將進一步有助於軟件企業的持續發展，以及鼓勵新企業加入。

中國商務園區市場競爭環境

中國的商務園行業比較分散。商務園行業的開發商總體可以分為四大類，分別為政府主導開發商、國內綜合地產開發商，國外商務園開發商以及國內商務園開發商等類型。政府主導開發商側重於開發為數不多的當地項目，而國外商務園開發商和國內綜合房地產開發商在中國開發的園區一般較小，並僅進駐少數城市。目前僅有少數成熟的國內商務園開發商在全國各地均有商務園項目。

以下圖表列出截至2013年12月31日，中國商務園市場的前20大商務園發商(百萬平方米)：



數據來源：戴德梁行上海。

根據戴德梁行報告，截至2013年12月31日，中國前20大商務園區開發商排名和市場份額中，我們目前以3.33百萬平方米排名第一；而按照未來3年即將完工上市的商務園區規模，我們也同樣排名第一。

商務園成功因素

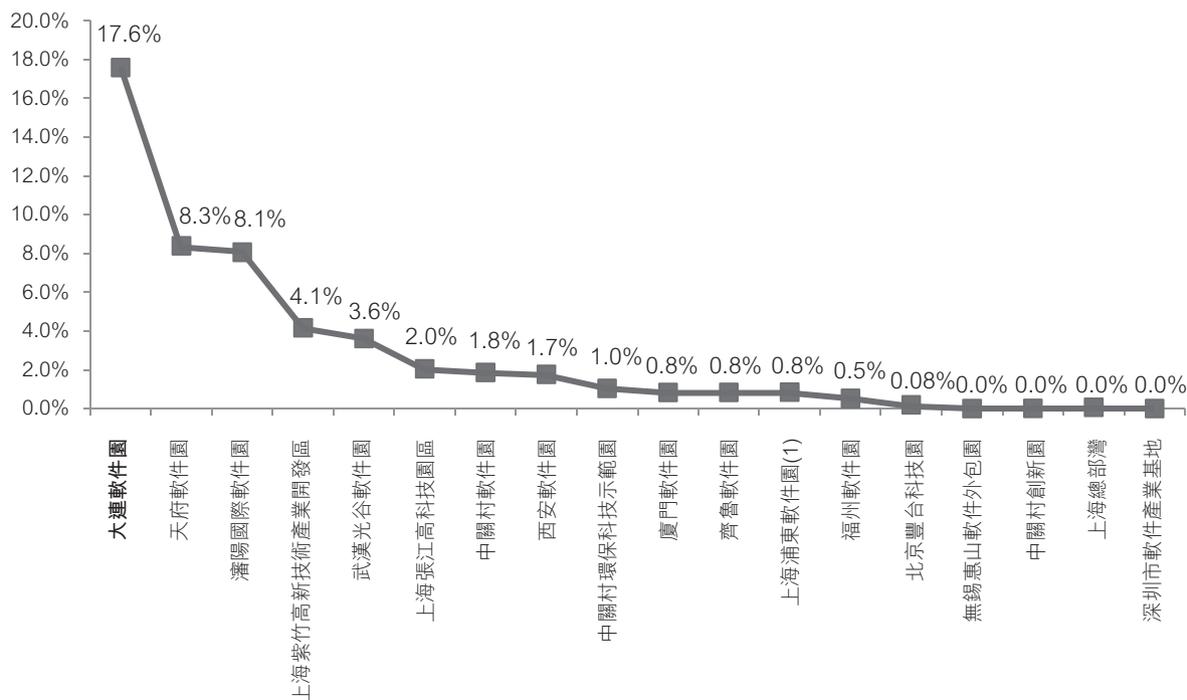
戴德梁行報告總結商務園取得成功的幾個關鍵因素如下：

良好的項目績效記錄以提升品牌認知和企業形象

成功的商務園項目，可以為開發企業品牌知名度及企業形象的提升帶來顯著的驅動，因為良好的項目績效，可以反映企業的開發運營實力，有助於開發企業獲取目標市場當地政府的支持，從而在土地、政策爭取等方面尋得機會。商務園區吸引優質租戶的能力是其

行業概覽

整體績效的重要指標。下圖載列入駐中國前20大商務園區的世界五百強企業於單個商務園區的總租戶佔比。我們的大連軟件園有17.6%的租戶來自世界五百強企業，排名第一。



(1) 祖沖之園

數據來源：戴德梁行上海。

在商務園區開發與運營方面的專業度

對產業的深度豐富的認知的運營經驗是商務園開發企業核心競爭指標。商務園開發企業將面臨物業選址、產品設計、開發建設等房地產開發方面的要求，以及外包及租戶維護、特別是裝備設施設計、產業政策爭取、初創企業扶持等園區和產業運營方面的挑戰。國內商務園主流開發企業經常通過合作，形成開發和運營方面的優勢互補，例如，本公司分別與瑞安和騰飛強強聯合，分別打造了大連騰飛軟件園和大連天地這樣的大型成功項目。

良好的政府關係並獲取政府的有力支持

基於政治、經濟等方面的動力驅使，地區政府十分重視地區經濟的健康發展。大規模的基礎設施建設或產業投資將影響區域未來經濟的發展，因此，政府將謹慎選擇合適的投資機會以及開發企業。政府支持將使企業多方面獲益，如新項目的土地價格、優質企業的引薦、以及優厚政策等等。

對我們業務所在城市的分析

大連

經濟概覽

近年來，隨著國內外經濟形勢的不斷向好，大連市總體經濟逐漸趨穩，並保持穩定增長。下表載列於所示期間的大連的若干經濟數據。

行業概覽

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
地區生產總值(人民幣十億元)	380.3	435.0	515.8	615.1	700.3	765.1
GDP增長率	21%	14%	19%	19%	14%	9.3%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	251.3	327.4	404.8	458.0	565.4	647.8
實際利用外資(十億美元)	5.0	6.0	10.0	11.0	12.4	不適用 ⁽¹⁾
房地產開發投資總額 (人民幣十億元)	49.6	57.9	76.8	110.8	139.7	171.0
社會消費品零售總額 (人民幣十億元)	118.3	138.4	164.0	192.5	222.4	252.7
人均可支配收入(人民幣元)	17,500	19,014	21,293	24,276	27,539	30,328
城市常住人口數(百萬人)	5.83	5.85	5.86	5.89	5.90	不適用 ⁽¹⁾

數據來源：大連各年統計公報，戴德梁行上海。

(1) 並無官方數據。

大連商務園市場

大連商務園區的供應主要從1999年大連軟件園的建成開始，現階段市場新增供應主要集中在大連高新園區及大連生態科技城區。目前大連軟件園為大連市最成熟的商務園區，其總規劃面積為2.5百萬平方米，目前已開發2.1百萬平方米。2010年以前大連商務園區供應以大連軟件園及大連騰飛軟件園為主，2011年至2013年大連天地及大連生態科技創新城等項目陸續進入市場開始供應。目前大連商務園區市場主要的開發商有本集團、瑞安集團、騰飛集團等。

大連市商務園區市場整體上還處於快速發展階段。我們在大連市商務園區市場佔主導地位。在大連，我們為商務園區市場開發量最高的開發商。下表載列於所示期間的大連商務園區的若干資料。

主要園區	開發商	截至 2013年6月30日 已開發建築面積 (千平方米)
大連軟件園	本集團	2,070
大連天地	瑞安房地產有限公司48%股權、本集團30%股權、 瑞安建業有限公司22%股權	750
大連生態科技創新城核心區 商務園	本集團	700
億達信息軟件園	本集團	290
大連高新園區智業廣場	大連海明置業有限公司	210
中冶藍城	大連中冶京城置業有限公司	170
大連騰飛軟件園	騰飛50%股權、本集團50%股權	160

數據來源：戴德梁行上海。

目前大連商務園區的辦公室大部分都是出租為主，出售辦公樓項目較少，而配套住宅部份則用於出售。目前大連商務園區的租戶主要來自軟件、電子資訊、人事外包及金融服務行業，專業服務、廣告傳媒等行業佔有較小比例。

行業概覽

大連商務園區辦公物業歷年供給、需求及出租率

大連商務園區辦公物業供應平穩增長，至2013年全市商務園區辦公物業存量達到1.24百萬平方米，主要以大連軟件園、大連騰飛軟件園及大連天地軟件園等幾個項目為主。

從2010年至2013年雖然每年均有200,000平方米左右的辦公室供應量，但是大連商務園區整體入住率水準依然平穩上漲，2013年達到82%，其中大連軟件園自開園以來出租率一直保持在80%以上。近年來隨著大連市宏觀經濟的迅速發展及政府對軟件和服務外包、金融服務等產業政策支援，加大了大連市場對商務園區辦公物業的需求。

下表載列於所示年度的大連商務園區辦公物業的關鍵指標：

指標	2010年	2011年	2012年	2013年
平均實際租金(人民幣元/平方米/月)...	55.0	54.9	52.5	53.6
平均租用率.....	62%	78%	79%	82%
總存量(千平方米).....	630	870	1,070	1,240

數據來源：戴德梁行上海。

大連住宅市場

2010年以來，大連住宅市場發展穩定，受2011年限購政策影響，大連市商品住宅成交量有所回落，2012年及2013年成交量逐漸回升，成交價格在總體保持上漲的情況下呈現小幅波動。

下表載列於所示年度的大連住宅物業的關鍵指標：

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
已完工住宅總建築面積(百萬平方米)...	6.4	4.7	4.6	8.0	5.9	不適用 ⁽¹⁾
在建住宅總建築面積(百萬平方米).....	26.4	28.1	40.1	49.2	48.3	不適用 ⁽¹⁾
住宅總銷售額(人民幣十億元).....	43.3	67.5	76.2	66.1	73.3	86.8
售出住宅總建築面積(百萬平方米).....	7.7	10.9	11.3	8.3	9.7	11.0
住宅平均售價*(人民幣元/平方米).....	5,617	6,175	6,759	7,929	7,588	7,859

數據來源：大連市統計局，戴德梁行上海。

* 計算所得，涉及湊整誤差

(1) 官方數據未發佈

根據戴德梁行上海，隨著近兩年新樓盤的大量開發，大連軟件園住宅物業的平均售價持續上漲，略高於市內四區平均水準。由此可見，得益於產業發展、行業聚集及人才大量湧入，大連軟件園所位於的高新園區的住宅市場供需兩旺，發展穩定。

下表載列於2013年，按銷售價值計算，前五大開發商於大連市的總住宅銷售價值。

排名	開發商
1	億達
2	遠洋地產控股有限公司
3	萬科企業股份有限公司
4	華潤置地有限公司
5	萬達集團

數據來源：戴德梁行上海。

行業概覽

根據戴德梁行上海，於自2013年，以銷售金額計，我們在大連佔有最大的市場份額。

我們的大連軟件園帶來118,500名的居住人口以及3,258,800平方米住宅建築面積需求，並成功晉身大連新興的城市副中心。根據戴德梁行上海，我們在大連軟件園的住宅項目的平均售價較鄰近地區類似的住宅項目高18.5%。此外，根據戴德梁行上海，我們於往績記錄期間出售10%的住宅物業予我們的現有客戶。

武漢

經濟概覽

近五年，武漢經濟快速發展，複合年增長率19%。工業運行態勢良好，有賴汽車、光電子、裝備製造等支柱產業的快速發展。大型企業繼續在武漢擴大其規模。截至2013年，101家世界五百強企業進駐武漢。下表載列於所示期間的武漢的若干經濟數據。

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
地區生產總值(人民幣十億元)	396	456	552	676	800	905
GDP增長率	26%	15%	21%	22%	18%	13%
固定資產投資總額(人民幣十億元)	220	292	365	423	502	600
實際利用外資(十億美元)	2.6	2.9	3.3	3.8	4.4	5.3
房地產開發投資額(人民幣十億元)	57	78	102	127	158	191
社會消費品零售總額(人民幣十億元)	185	216	252	296	343	388
人均可支配收入(人民幣元)	16,712	18,385	20,806	23,738	27,061	29,821
城市常住人口數(百萬人)	8.33	9.10	8.37	10.02	10.12	10.22

數據來源：武漢各年統計發展公報，戴德梁行上海。

武漢商務園區市場

武漢商務園區供應主要從2003年光谷創業街的建成開始，主要集中在東湖高新區。活躍在武漢商務園區市場上的開發商多為武漢本地開發商，以光谷聯合集團和東湖高新集團兩大主體為主。下表載列武漢商務園區的若干資料。

主要商務園區	開發商	目前已開發規模 (千平方米)
光谷軟件園	光谷聯合集團	800
光谷金融港	光谷聯合集團	690
第一企業社區	卓爾集團	580
光谷生物城	武漢高科醫療器械園、武漢光谷生物醫藥產業園	460
國際企業中心	東湖高新集團	400
SBI創業街	東湖創業	370
武漢軟件新城	本集團、東湖高新集團、湖北省聯合發展投資集團	200
中部慧谷	武漢財富興園置業	160
光谷•芯中心	東湖高新集團	150
華工科技園創新基地	華工科技園創新基地	140
光谷總部空間	國測科技	110
企業研創中心	光谷聯合集團	60
創意產業基地	光谷創意產業基地建設投資	42

數據來源：戴德梁行上海。

行業概覽

武漢商務園區辦公室基本上是出售型。配套設施一般為服務型公寓和酒店。武漢商務園區主導產業基本以軟件、電子資訊、金融服務、生物醫藥、廣告傳媒五大行業為主，新材料、建築建材、機械製造等行業也有一定比例。

武漢商務園區辦公物業供給、需求及出租率

2003年光谷軟件園開始動工並於2006年開始運營。該商務園的成功帶動整個武漢商務園區整體市場的發展。同時武漢宏觀經濟近四年快速發展以及政府對軟件外包、金融機構後台、生物醫藥、科技服務等產業大力政策支援等，至2013年全市商務園區辦公供應量達到4.1百萬平方米。

過去四年，在軟件園快速發展的同時，整體入住率水準也比較穩定，2013年達到84%，光谷軟件園自2010年開始處於幾乎滿租狀態，大大拉升了整個武漢商務園區平均入住率水準。

武漢商務園區近幾年租賃情況良好，租金平穩增長，平均租金水準從2010年人民幣23元／平方米／月增長到2013年的人民幣37元／平方米／月；其中光谷軟件園達到區域最高租金水準，2013年達到人民幣50元／平方米／月。

下表載列於所示年度的武漢商務園區辦公物業的關鍵指標：

指標	2010年	2011年	2012年	2013年
平均實際租金(人民幣元／平方米／月)...	22.9	29.4	32.9	36.6
平均租用率.....	85%	84%	85%	84%
總存量(千平方米).....	1,820	2,160	3,230	4,140

數據來源：戴德梁行上海。

武漢住宅市場

近幾年武漢住宅市場整體發展相對平穩。

下表載列於所示年度的武漢住宅物業的關鍵指標：

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
已完工住宅總建築面積(百萬平方米)...	7.7	8.2	7.3	9.2	9.0	5.3
在建住宅總建築面積(百萬平方米).....	32.2	35.8	38.1	45.0	50.7	62.3
住宅總銷售額(人民幣十億元).....	32.0	54.1	60.6	79.1	95.9	不適用 ⁽¹⁾
售出住宅總建築面積(百萬平方米).....	6.8	10.4	10.9	11.7	13.9	不適用 ^{(1)*}
住宅平均售價*(人民幣元／平方米).....	4,680	5,199	5,552	6,768	6,895	不適用 ^{(1)*}

數據來源：武漢市統計局，戴德梁行上海。

* 計算所得，涉及湊整誤差

(1) 並無官方數據。

武昌、江漢、礄口、江岸四區平均售價處於武漢高位，東湖高新區均價處於武漢中等水準，東湖高新區依託吸引的價格、產業人口優勢，帶動區域住宅市場迅猛發展，其成交、供應均處於武漢領先水準；東湖高新區住宅迅猛發展的同時，平均售價也逐步提升，2010年均價是武漢均價的84%，2013年已增長至接近武漢平均水準。東湖高新區區域產業發展、人才集聚有力提升區域的住宅市場。

行業概覽

成都

經濟概覽

成都是西部地區的中心城市，常住人口14.18百萬人，名列副省級城市第一位。2012年末，中心城區面積是515平方公里⁽¹⁾，常住人口有6.70百萬人⁽¹⁾。2013年，成都實現地區生產總值人民幣9,109億元。一、二、三產業比例關係為4.3：52.7：43.0。從近幾年的發展情況來看，宏觀經濟增長速度較為平穩。每年房地產開發投資佔GDP的比重都在20%以上。

(1) 並無2013年官方數據

成都住宅市場⁽²⁾

下表載列於所示年度的成都住宅物業的關鍵指標。

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
已完工住宅總建築面積 (百萬平方米).....	15.4	18.7	18.4	21.8	19.6
在建住宅總建築面積 (百萬平方米).....	55.7	79	88.3	110.7	122.5
住宅總銷售額 (人民幣十億元).....	53.7	133	128.2	84.2	150.3
售出住宅總建築面積 (百萬平方米).....	10.8	25.8	20.2	12.6	23.9
住宅平均售價* (人民幣元/平方米).....	4,996	5,157	6,332	6,682	6,296

數據來源：成都市統計局，戴德梁行上海。

* 計算所得，涉及湊整誤差

(2) 並無2013年官方數據

瀋陽

經濟概覽⁽³⁾

自2008年以來瀋陽市歷年地區生產總值穩步增長，至2012年達到人民幣6,606億元。過去5年來瀋陽市經濟結構仍然以重工業為主導，現代服務業次之。其中房地產開發投資增速穩定，佔固定資產比例水準維持在15%以上，複合年增長率17.7%。瀋陽市城市居民可支配收入歷年穩步增長，2012年增至人民幣26,430元，自2008年起計，複合年增長率為11.2%。

(3) 並無2013年官方數據

瀋陽住宅市場⁽⁴⁾

下表載列於所示年度的瀋陽住宅物業的關鍵指標。

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
已完工住宅總建築面積 (百萬平方米).....	13.1	9.1	13.5	16.7	15.2
在建住宅總建築面積 (百萬平方米).....	58.5	68.5	88.6	102.9	110.0
住宅總銷售額 (人民幣十億元).....	37.1	48.0	71.4	84.1	85.8
售出住宅總建築面積 (百萬平方米).....	10.8	12.2	14.1	14.4	13.8
住宅平均售價* (人民幣元/平方米).....	3,439	3,928	5,063	5,822	6,226

數據來源：瀋陽市統計局，戴德梁行上海。

* 計算所得，涉及湊整誤差

(4) 並無2013年官方數據