

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中國指數研究院獨立編製有關全球發售的行業報告。我們相信該等資料及統計數據乃來自適當的來源，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及統計數據於任何重大方面屬虛假或含誤導成份。本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或他們各自的董事、顧問及聯屬公司並無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或他們各自的董事、顧問及聯屬公司並不對本招股章程所載有關資料及統計數據是否準確無誤發表任何聲明。本招股章程所載有關資料及統計數據或會不準確、不完整、過期或與中國境內外編製的其他資料不一致，故不應過分依賴該等資料。

中國指數研究院

我們已委託中國指數研究院（獨立第三方及富有經驗的中國物業研究機構）編製有關中國及我們當前營運所在城市的房地產市場的行業報告，以及長江三角洲地區的地區排名資料。我們就此報告支付總對價人民幣300,000元。

中國指數研究院乃基於其自主開發的數據庫CREIS中指數據、搜房網(fdc.soufun.com)的數據庫及多種政府刊物編製此行業報告。該等數據庫及政府刊物已於中國物業市場廣泛應用及依賴。

中國指數研究院是2004年整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等眾多中國研究資源而建立的中國物業研究機構。

中國經濟概覽

整體經濟增長

在過去十年中，中國經濟高速發展，並於2011年2月取代日本成為世界第二大經濟體。中國的名義國內生產總值由2006年的人民幣216,310億元增加至2012年的人民幣519,320億元，複合年增長率為15.7%。同期，中國的固定資產投資亦顯著增長，由2006年的人民幣110,000億元增加至2012年的人民幣374,680億元，複合年增長率為22.7%，顯示了投資信心持續增強，同時亦預示了更強的增長潛力。

行業概覽

下表載列所示期間的經甄選國內經濟統計數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元).....	21,631	26,581	31,405	34,090	40,151	47,310	51,932	15.7%
實際國內生產總值 增長率 (%).....	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	不適用
固定資產投資 (人民幣10億元).....	11,000	13,732	17,283	22,460	27,812	31,149	37,468	22.7%
固定資產投資 增長率 (%).....	23.9	24.8	25.9	30.0	23.8	12.0	20.3	不適用

資料來源：國家統計局

城市化

從城市人口及城市化率快速增長可見，在過去十年，中國城市化的步伐一直在加快加強，有力地推動了國內經濟增長，尤其是房地產行業的增長。城市人口由2006年的577百萬增至2012年的712百萬，複合年增長率為3.6%，而同期的總人口則按複合年增長率0.5%由1,314百萬增至1,354百萬。尤其是，於2011年，城市總人口首次超過農村總人口。下表載列所示期間的城市化統計數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
城市人口 (百萬).....	577	594	607	622	666	691	712	3.6%
總人口 (百萬).....	1,314	1,321	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354	0.5%
城市化率 (%).....	43.9	44.9	45.7	46.6	49.7	51.3	52.6	不適用

資料來源：國家統計局

可支配收入

隨着中國經濟增長強勁，城市家庭人均可支配收入持續增加，由2006年的人民幣11,759元增至2012年的人民幣24,565元，複合年增長率為13.1%。下表載列所示期間的城市家庭人均可支配收入：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
城市家庭人均可支配 收入 (人民幣元)....	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	13.1%

資料來源：國家統計局

中國住宅房地產市場

概覽

由於城市化及整體經濟增長，城市居民的購買力及可支配收入增加，在此推動下，中國住宅物業市場在過去幾年內增長迅猛。儘管宏觀調控政策近年來不斷變動以規管過熱的投機性房地產投資，中國住宅物業市場的投資總額仍由2006年的人民幣13,640億元增加至2012年的人民幣49,370億元，複合年增長率為23.9%。尤其是，2007年、2010年及2011年的增長率均超過了30.0%。就住宅物業的交易量及平均售價而言，儘管受全球金融危機的影響而於2008年略有放緩增長，二者均於2006年至2012年實現穩步增長。下表載列所示期間與中國住宅物業市場有關的數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
住宅物業市場投資 (人民幣10億元).....	1,364	1,801	2,244	2,561	3,403	4,432	4,937	23.9%
在建總住宅建築面積 (百萬平方米).....	1,517	1,868	2,229	2,513	3,148	3,877	4,290	18.9%
已竣工總住宅建築面積 (百萬平方米).....	455	498	543	596	634	743	790	9.7%
已銷售總住宅建築面積 (百萬平方米).....	554	701	593	862	934	965	985	10.1%
住宅物業交易總量 (人民幣10億元).....	1,729	2,557	2,120	3,843	4,412	4,820	5,347	20.7%
住宅物業平均售價 (人民幣元/ 平方米).....	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	9.7%

資料來源：中國指數研究院

監管及近期發展

房地產行業在中國受到高度監管，在過去十年中，中央和地方政府已不時頒佈多項政策和法規來監控該行業。自2004年至2008年，中國政府頒佈一系列法規以抑制過熱的房地產市場及控制投機性投資，如提高首付百分比、按揭貸款利率及物業轉讓稅。有關限制因政策變為鼓勵房地產市場增長以應對全球金融危機而於2008年底略有舒緩。自2010年以來，中國政府再次採取多項行動，並制定政策及行政措施進一步打擊物業投機，及增加經濟適用房供應。於2013年初，國務院進一步確認重申有關政策，通過對購房和抵押實施限制性措施（包括允許地方銀行提高購買第

二套房的首付比例及按揭比率) 對房地產市場進行監控。因此，包括北京及上海在內的若干城市公佈根據中央政府政策制定的詳細地方法規，以進一步加強對房地產市場的監控。例如，於2013年4月，北京將購買第二套房的首付比例提高至70%。上海市將嚴格執行20%稅項政策，並根據市場狀況在適當的時候調整購買第二套房的首付及按揭比率。此外，將不會就購買第三套房批出貸款。此外，於2013年7月，根據中國人民銀行發佈的通知，將自2013年7月20日起取消對金融機構貸款利率的監控，個人住房貸款的浮動利率區間則保持不變。住房按揭與利率政策的變化表明政府計劃繼續控制房地產市場的增長。

然而，在另一方面，於2012年12月舉行的中央經濟工作會議強調(其中包括)提高城市化的水平和質量，此舉預期將有助於房地產市場的發展。於2013年第一季度，誠如已銷售總商品房物業建築面積以及商品房物業交易總量按年增長37.1%所示，中國房地產市場繼續增長。此外，2013年首三個月的商品房物業的平均售價為每平方米人民幣6,695元，較2012年同期的每平方米人民幣5,691元增加17.6%。

有關近期房地產法規及政策的詳情，請參閱附錄四「中國主要法律及監管條文概要」一節。

我們的市場地位和競爭前景

中國物業市場高度分化且競爭激烈。尤其是，我們營運所在長江三角洲地區住宅物業市場近年來競爭異常激烈。中國和海外物業開發商已進軍上海及長江三角洲地區其他主要城市的物業開發市場。我們在眾多因素上與他們競爭，包括收購土地的能力、品牌認知度、財務資源、價格、產品質量、服務質量、應對市場狀況變化的能力及其他因素。儘管我們在長江三角洲地區具有領先市場地位，但其中部分競爭者可能具有較好的歷史業績、更強大的財務、人力和其他資源、更大型的銷售網絡以及更好的品牌認知度，因此，我們可能在維持我們市場地位方面面臨挑戰。此外，中國各地區在物業開發方面具有不同的監管限制，不同地區甚至是長江三角洲地區不同城市的消費者喜好往往亦有所不同。另外，近年來長江三角洲地區主要城市的快速發展致使區內理想地段未開發土地的供應量日益減少。同時，中國政府亦已實施有關政策控制可供開發的新土地數量。此等因素致使可用土地及土地出讓金方面的競爭升級。長江三角洲地區的競爭將繼續主要由首次置業及計劃改善現有居住條件的購房者的需求所帶動。消費者亦開始更加注重物業的質量，因而物業質量逐漸成為更為重要的競爭因素。

行業概覽

我們認為，長江三角洲地區的房地產市場仍具備巨大的發展潛力，我們的資產運作採用快速週轉模式，及我們具備領先的市場地位以及在該地區的地理覆蓋面廣，使我們得以有能力把握商機。根據中國指數研究院的資料，我們是長江三角洲地區早期從事房地產開發行業的先驅者之一。我們已將營運足跡擴大至13個城市，其中11個城市屬於長江三角洲地區16個核心城市。根據中國指數研究院的資料，就在長江三角洲地區核心城市的最大經營覆蓋範圍而言，我們排名第三，僅次於綠地控股集團有限公司及綠城中國控股有限公司。憑借我們的快速資產週轉模式，我們於2012年及2013年獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院嘉許中國房地產開發企業運營效率十強的榮譽。下表載列中國十大開發商（按運營效率計算）排名：

排名	2012年	2013年
1	恆大地產集團有限公司	恆大地產集團有限公司
2	萬科企業股份有限公司	萬科企業股份有限公司
3	金科地產集團股份有限公司	金科地產集團股份有限公司
4	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司
5	佳兆業集團控股有限公司	佳兆業集團控股有限公司
6	鑫苑（中國）置業有限公司	旭輝控股（集團）有限公司
7	旭輝控股（集團）有限公司	聯發集團有限公司
8	景瑞地產（集團）	朗詩集團股份有限公司
9	聯發集團有限公司	中國奧園地產集團股份有限公司
10	華夏幸福基業投資開發股份有限公司	景瑞地產（集團）

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

根據中國指數研究院的資料，於2012年及2013年，在所有主要專注於長江三角洲地區的開發商（即至少50%的收入來自該地區的開發商）中，我們亦屬該地區十大開發商之一。下表載列十大開發商（主要專注於長江三角洲地區）排名。中國指數研究院關於主要集中在長江三角洲地區的十大開發商排名，乃應用因素分析法，並經計及七項主要指標及超過30項補充指標（包括公司規模（如總資產及已銷售總建築面積）、盈利能力（如純利及總資產回報率）、增長（如已銷售建築面積增長率及銷售物業所得收入增長率）、運營穩定性（如預售物業預收款項及流動比率）、融資能力（如融資活動產生的現金流量及增加銀行信貸的能力）、運營效率（如資產週轉率）及社會責任（如已付稅項））而釐定。

排名	2012年	2013年
1	綠地控股集團有限公司	綠地控股集團有限公司
2	綠城中國控股有限公司	綠城中國控股有限公司
3	新城發展控股有限公司	世茂房地產控股有限公司
4	復地（集團）股份有限公司	新城發展控股有限公司
5	杭州濱江房產集團股份有限公司	杭州濱江房產集團股份有限公司
6	銀億房地產股份有限公司	銀億房地產股份有限公司
7	寶龍地產控股有限公司	寶龍地產控股有限公司
8	旭輝控股（集團）有限公司	旭輝控股（集團）有限公司
9	上海三盛宏業投資（集團）有限責任公司	景瑞地產（集團）
10	景瑞地產（集團）	上海三盛宏業投資（集團）有限責任公司

資料來源：中國指數研究院

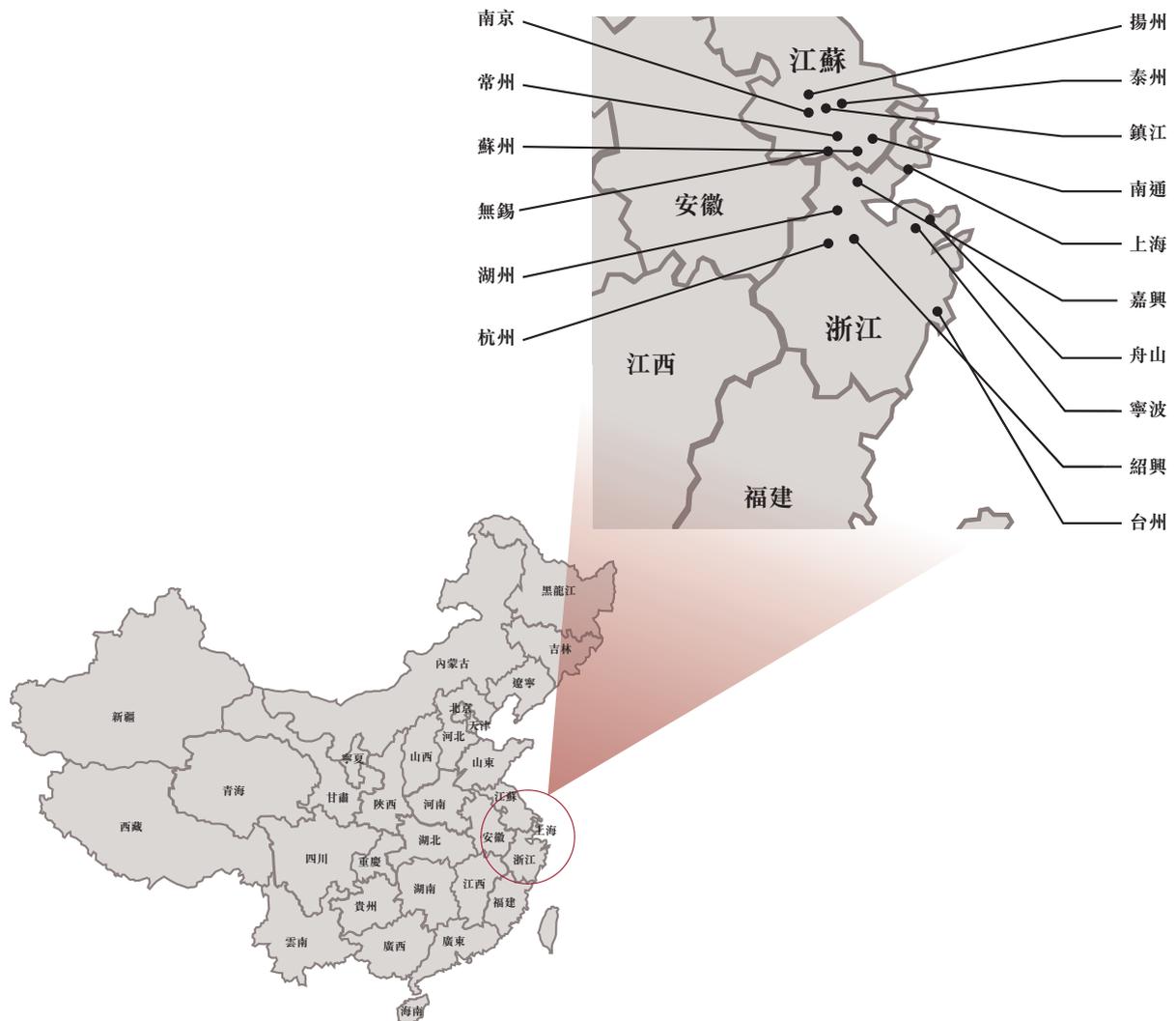
此外，我們於2011年、2012年及2013年分別獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心評為中國房地產500強企業第53名、第55名及第47名。

市場焦點 – 長江三角洲地區

概覽

長江三角洲地區包括上海、江蘇省及浙江省，總佔地面積約為2,000,000,000平方米，是中國最為富庶的地區之一。其被廣泛認為是中國最大的地區經濟體。根據中國指數研究院的資料，長江三角洲地區的工業總產值佔國民總產值約25%。

國務院於2010年頒佈「長江三角洲地區區域規劃」，此區域規劃根據經濟狀況、位置及人口等多項因素界定出16個核心城市，分別為上海，江蘇省的南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、南通、揚州及泰州以及浙江省的杭州、寧波、紹興、湖州、嘉興、舟山及台州。根據此區域規劃，以上海為首的16個核心城市預期將進一步發展為世界級的城市群。下表列示16個核心城市的位置。



行業概覽

16個核心城市的整體經濟統計數據通常優於全國統計數據。例如，根據中國指數研究院的資料，此等16個城市所貢獻的合共名義地方生產總值佔2012年合共名義國內生產總值約17.3%。按地方生產總值計算，16個核心城市中的12個躋身前50名，上海排名第一。下表載列按名義地方生產總值計算躋身中國前50名的12個核心城市的排名：

城市	排名
上海	1
蘇州	6
杭州	9
無錫	10
南京	14
寧波	16
南通	26
常州	33
紹興	38
嘉興	45
揚州	47
浙江省台州	49

資料來源：中國指數研究院

16個核心城市於2012年的總人口達1.06億，佔中國總人口約7.9%，且此等城市當前的平均城市化率已達60%以上。於2012年，按城市家庭人均可支配收入計算，16個核心城市均名列前50名，其中11個核心城市躋身前20名。下表載列按城市家庭人均可支配收入計算躋身中國前20名的11個核心城市的排名：

城市	排名
上海	3
寧波	5
蘇州	7
紹興	8
南京	10
杭州	11
嘉興	12
無錫	14
舟山	16
浙江省台州	17
常州	18

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

於2012年，該等16個城市的城市家庭人均可支配收入達人民幣34,033元，約為全國城市家庭人均可支配收入的1.4倍。此外，根據中國指數研究院的資料，16個核心城市於2012年年末存放於金融機構的人民幣及外幣存款結餘總額達人民幣17.8萬億元，約佔2012年年末的全國存款結餘總額18.9%，而當時的未償還貸款結餘總額則為人民幣13.7萬億元，約佔全國貸款結餘總額的20.4%。

下表載列所示期間長江三角洲地區16個核心城市的若干經濟統計數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
名義地方生產總值 (人民幣10億元).....	4,009	4,759	5,514	5,987	6,970	8,214	8,995	14.4%
城市家庭人均可支配 收入(人民幣元)....	17,237	19,719	22,110	24,068	26,559	30,359	34,033	12.0%

資料來源：中國指數研究院

長江三角洲地區的物業市場

長江三角洲地區的人口、城市化水平、可支配收入、存款及貸款結餘均反映了當地居民的強勁需求和購買力，該地區的房地產市場呈現巨大潛力。

在不斷增長的住房需求及購買力的推動下，根據中國指數研究院的資料，長江三角洲地區住宅物業的平均售價由2006年的每平方米人民幣4,914元攀升至2010年的每平方米人民幣8,751元，於2011年升至每平方米人民幣9,053元，並於2012年進一步上升至每平方米人民幣9,367元，於2006年至2012年的複合年增長率為11.3%。於2012年，中國住宅物業的平均售價為每平方米人民幣5,430元，僅為長江三角洲地區16個核心城市平均售價的58.0%。

物業銷售於2006年至2012年出現波動。長江三角洲地區的已銷售總住宅建築面積於2008年及2010年分別有所下滑，主要由於全球金融危機及為抑制過熱的物業市場而頒佈新的法規所致。儘管於2008年、2010年及2011年出現該等不利的市場狀況，與中國在2006年的已銷售總住宅建築面積554.2百萬平方米相比，長江三角洲地區於2006年的已銷售總住宅建築面積為92.1百萬平方米，並於2012年增至97.1百萬平方米，而中國同期合共為984.7百萬平方米。長江三角洲地區物業的相應交易總量由2006年的人民幣4,524億元增加至2012年的人民幣9,097億元，於2006年至2012年的複合年增長率為12.4%，而中國同期的物業交易總量則由2006年的人民幣17,288億元增至2012年的人民幣53,467億元。

行業概覽

物業建設活動亦受到物業行業法規及政策變動的影響而於2008年及2010年有所放緩，但已自2010年起開始復甦。與中國在2006年的在建總住宅建築面積1,517.4百萬平方米相比，長江三角洲地區於2006年的在建總住宅建築面積為297.1百萬平方米，並於2012年增至493.4百萬平方米，而中國同期則合共為4,289.6百萬平方米。長江三角洲地區的已竣工總住宅建築面積由2006年的89.4百萬平方米增至2012年的96.2百萬平方米，創歷史新高，而中國同期的已竣工總住宅建築面積則由2006年的454.7百萬平方米增至2012年的790.4百萬平方米。

下表載列所示期間長江三角洲地區的16個核心城市以及中國的若干物業市場統計數據：

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
長江三角洲地區的								
16個核心城市								
在建總住宅建築面積 (百萬平方米)	297	321	344	342	394	454	493	8.8%
已竣工總住宅建築面積 (百萬平方米)	89	91	94	86	81	70	96	1.2%
已銷售總住宅建築面積 (百萬平方米)	92	116	75	135	103	77	97	0.9%
住宅物業交易總量 (人民幣10億元)	452	678	446	1,035	899	697	910	12.4%
住宅物業平均售價 (人民幣元／平方米)	4,914	5,817	5,909	7,687	8,751	9,053	9,367	11.3%

資料來源：中國指數研究院

未來增長潛力

根據中國指數研究院的預測及估計，鑑於中國及長江三角洲地區整體經濟的增長率預期將有所下降，目前調控房地產市場的限制性法規及政策將繼續在行業中起到重要作用，長江三角洲地區的物業市場估計將以溫和的增長率進一步增長。

例如，中國指數研究院預測，長江三角洲地區的物業平均售價以及物業交易總量將每年增加約10%。該地區的平均售價預期將於2015年超過每平方米人民幣10,000元。

行業概覽

城市經濟及物業市場統計數據

我們已將業務擴張至中國13個市，其中11個城市屬於長江三角洲地區16個核心城市。我們相信長江三角洲地區依然是中國經濟最為繁榮的地區，並擁有最大的物業開發潛力，故我們擬積極尋求機遇加深在現有城市的市場滲透，及將業務擴張至新的核心城市。

下表載列所示期間我們設有業務的城市的若干一般經濟統計數據：

	名義地方生產總值							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
上海.....	1,029,697	1,200,106	1,369,815	1,490,093	1,687,242	1,919,569	2,010,100	11.8%
江蘇省：								
蘇州.....	490,063	585,011	707,809	774,020	900,000	1,071,699	1,200,000	16.1%
常州.....	158,511	191,350	226,632	251,993	297,670	358,099	396,980	16.5%
南通.....	178,839	216,369	259,313	287,280	341,788	408,022	455,870	16.9%
揚州.....	112,523	135,721	164,589	185,639	220,799	263,030	293,320	17.3%
泰州.....	103,708	122,232	144,629	166,092	200,258	242,261	270,261	17.3%
浙江省：								
杭州.....	344,151	410,017	478,116	509,866	594,582	701,906	780,398	14.6%
寧波.....	287,444	343,500	396,400	421,460	512,580	605,924	652,470	14.6%
紹興.....	103,708	122,232	144,629	166,092	200,258	242,261	270,167	17.3%
湖州.....	76,102	89,202	103,489	111,150	130,156	152,006	166,200	13.9%
舟山.....	33,520	40,837	49,025	53,326	63,345	77,275	85,195	16.8%

資料來源：中國指數研究院

	城市家庭人均可支配收入							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣元							
上海.....	20,668	23,623	26,675	28,838	31,838	36,230	40,188	11.7%
江蘇省：								
蘇州.....	18,532	21,260	24,680	27,188	29,219	34,617	38,000	12.7%
常州.....	16,650	19,089	21,234	23,392	26,269	29,559	33,587	12.4%
南通.....	14,058	16,451	17,540	19,469	21,825	25,094	28,292	12.4%
揚州.....	12,945	15,057	15,465	17,332	21,766	22,835	28,001	13.7%
泰州.....	12,682	14,940	16,165	18,079	21,359	23,597	26,574	13.1%
浙江省：								
杭州.....	19,027	21,689	23,534	26,171	30,035	32,434	37,511	12.0%
寧波.....	19,642	22,332	25,196	27,237	30,166	34,321	37,902	11.6%
紹興.....	19,486	21,971	24,646	26,874	30,164	33,273	36,911	11.2%
湖州.....	17,503	19,663	21,604	23,280	25,729	29,367	32,987	11.1%
舟山.....	17,525	19,856	22,257	24,082	26,242	30,496	34,224	11.8%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

	城市化率							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	%							
上海.....	85.8	86.8	87.5	88.0	88.6	89.1	89.7	-
江蘇省：								
蘇州.....	65.1	65.6	66.0	66.3	70.0	71.2	72.3	-
常州.....	60.5	60.9	61.0	60.9	63.2	65.2	75.4	-
南通.....	46.9	48.6	50.3	52.7	55.8	57.6	58.7	-
揚州.....	49.2	50.0	51.3	52.9	56.7	57.9	57.9	-
泰州.....	46.0	48.0	49.0	55.0	56.0	57.0	58.0	-
浙江省：								
杭州.....	68.9	69.0	69.3	69.5	73.3	73.9	74.3	-
寧波.....	63.1	63.2	63.6	63.7	68.3	69.0	70.0	-
紹興.....	56.0	56.9	57.5	57.7	58.6	59.3	60.1	-
湖州.....	48.0	49.3	50.0	50.7	52.9	53.3	54.0	-
舟山.....	61.1	61.5	61.9	62.4	63.6	64.3	65.3	-

資料來源：中國指數研究院

	固定資產投資							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
上海.....	392,509	445,861	482,945	527,333	531,767	506,700	525,400	5.0%
江蘇省：								
蘇州.....	210,699	236,636	261,116	296,735	361,782	427,998	526,500	16.5%
常州.....	95,156	120,394	144,817	170,477	210,360	222,326	276,010	19.4%
南通.....	104,890	126,580	150,541	180,238	216,838	237,836	288,650	18.4%
揚州.....	53,330	71,788	94,998	106,392	133,185	147,543	178,365	22.3%
泰州.....	53,256	70,397	90,052	116,620	153,803	119,765	145,459	18.2%
浙江省：								
杭州.....	146,074	168,413	198,050	229,165	275,313	310,002	372,275	16.9%
寧波.....	150,277	159,754	172,824	200,422	220,650	238,551	290,140	11.6%
紹興.....	76,575	84,337	91,575	105,503	125,360	142,626	172,256	14.5%
湖州.....	47,975	45,834	52,524	63,869	71,783	80,467	97,073	12.5%
舟山.....	21,899	27,964	33,943	40,066	41,384	47,609	60,081	18.3%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

我們相信我們已設有業務的城市的物業市場一直及預期在不久的將來將繼續增長。下表載列所示期間我們已設有業務的城市的若干住宅物業市場統計數據：

在建總住宅建築面積								複合年 增長率
2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年		
百萬平方米								
上海.....	79.9	76.4	68.7	65.5	73.1	83.9	83.2	0.7%
江蘇省：								
蘇州.....	40.4	46.4	52.0	51.1	58.1	60.3	60.5	6.9%
常州.....	13.5	17.0	18.5	20.0	21.9	27.1	30.5	14.5%
南通.....	9.4	11.5	15.1	15.5	19.2	19.2	30.8	21.8%
揚州.....	19.5	19.5	20.1	19.1	22.4	28.9	33.6	9.5%
泰州.....	4.0	5.9	10.0	8.8	10.9	12.8	13.9	22.8%
浙江省：								
杭州.....	34.8	36.1	36.2	36.7	42.5	48.8	50.3	6.3%
寧波.....	19.5	19.5	20.1	19.1	22.4	28.9	33.6	9.5%
紹興.....	10.2	12.2	12.3	13.0	14.7	20.0	22.4	14.0%
湖州.....	6.9	7.3	7.5	8.3	9.7	11.5	13.0	11.0%
舟山.....	2.7	2.9	2.9	3.1	4.0	5.2	6.0	13.9%

資料來源：中國指數研究院

已竣工總住宅建築面積								複合年 增長率
2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年		
百萬平方米								
上海.....	26.7	27.5	17.6	15.1	14.0	15.5	16.1	-8.3%
江蘇省：								
蘇州.....	14.8	14.8	13.8	14.1	11.2	9.2	13.9	-1.1%
常州.....	3.0	4.9	5.4	5.5	4.9	4.6	6.4	13.7%
南通.....	3.1	3.4	5.0	4.4	5.2	5.3	6.1	11.9%
揚州.....	2.4	2.6	4.2	4.3	3.7	3.7	4.4	11.0%
泰州.....	1.6	1.6	3.2	2.2	3.3	2.6	3.5	14.0%
浙江省：								
杭州.....	6.3	7.7	7.7	6.3	8.0	8.4	6.7	1.2%
寧波.....	5.6	4.8	5.9	4.2	3.8	4.9	5.3	-0.8%
紹興.....	2.7	2.5	2.7	3.3	2.2	2.7	3.4	4.0%
湖州.....	2.5	1.3	1.4	1.7	1.9	1.6	1.3	-9.8%
舟山.....	0.9	1.0	0.8	0.5	1.0	0.5	1.5	9.4%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

		已銷售總住宅建築面積							
		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
		百萬平方米							
上海.....		21.4	26.9	15.5	26.4	15.8	13.1	14.4	-6.4%
江蘇省：									
蘇州.....		11.9	16.6	8.9	20.1	11.5	9.4	12.6	0.9%
常州.....		4.1	5.2	4.3	8.0	7.8	6.0	6.7	8.5%
南通.....		4.1	4.5	4.1	6.0	6.7	4.8	6.3	7.5%
揚州.....		3.2	3.9	2.9	4.7	5.8	5.1	5.4	8.8%
泰州.....		2.3	2.6	3.0	3.6	4.6	3.9	2.8	3.6%
浙江省：									
杭州.....		6.8	10.4	6.8	13.1	8.0	6.0	9.2	5.2%
寧波.....		5.1	6.6	3.6	6.5	5.0	3.4	4.6	-1.8%
紹興.....		3.2	4.1	1.8	4.1	5.0	4.0	4.0	3.5%
湖州.....		2.0	2.4	1.6	3.6	3.2	2.8	2.3	2.7%
舟山.....		0.8	1.3	0.7	1.5	1.1	1.2	0.5	-6.6%

資料來源：中國指數研究院

		住宅物業交易總量							
		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率
		人民幣百萬元							
上海.....		174,702	219,835	143,674	310,549	210,596	186,114	226,898	4.5%
江蘇省：									
蘇州.....		52,695	82,787	49,258	127,375	93,251	85,274	113,428	13.6%
常州.....		14,868	19,369	17,665	35,692	44,451	37,702	43,331	19.5%
南通.....		11,968	15,599	13,092	24,984	31,169	26,850	34,479	19.3%
揚州.....		8,741	12,368	9,907	19,858	27,250	30,494	32,362	24.4%
泰州.....		5,516	7,653	9,625	12,971	20,808	21,842	15,740	19.1%
浙江省：									
杭州.....		40,576	77,563	55,591	139,496	113,729	76,518	122,597	20.2%
寧波.....		26,170	40,116	24,435	59,118	58,090	38,670	52,229	12.2%
紹興.....		12,376	19,631	9,216	25,697	37,118	34,166	35,113	19.0%
湖州.....		6,033	9,175	6,489	18,388	19,585	17,000	15,457	17.0%
舟山.....		3,265	6,002	4,115	9,624	10,982	12,690	5,425	8.8%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

	平均售價							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣元／平方米							
上海.....	8,159	8,178	9,243	11,744	13,316	14,219	15,714	11.5%
江蘇省：								
蘇州.....	4,415	5,029	5,532	6,358	8,145	9,060	8,980	12.6%
常州.....	3,645	3,765	4,117	4,448	5,735	6,269	6,516	10.2%
南通.....	2,926	3,325	3,226	4,192	4,689	5,569	5,458	10.9%
揚州.....	2,696	3,201	3,446	4,254	4,681	6,007	6,025	14.3%
泰州.....	2,449	2,929	3,209	3,633	4,491	5,635	5,652	15.0%
浙江省：								
杭州.....	5,967	7,432	8,212	10,613	14,259	12,749	13,293	14.3%
寧波.....	5,105	6,097	6,843	9,068	11,669	11,286	11,385	14.3%
紹興.....	7,294	8,102	7,937	8,481	8,046	8,223	8,382	2.3%
湖州.....	3,076	3,760	4,107	5,087	6,156	6,156	6,738	14.0%
舟山.....	4,083	4,809	6,091	6,493	9,488	10,689	10,203	16.5%

資料來源：中國指數研究院

下表載列根據於所示期間估計已售總住宅建築面積所預測的長江三角洲地區住宅物業的供求：

	估計已售總住宅建築面積		
	2013年	2014年	2015年
	百萬平方米		
上海.....	13.6	14.6	13.5
江蘇省：			
蘇州.....	13.1	11.3	9.0
常州.....	7.8	6.3	6.8
南通.....	6.7	6.0	5.6
揚州.....	6.1	6.5	6.9
泰州.....	3.5	3.6	3.7
浙江省：			
杭州.....	9.7	9.8	10.0
寧波.....	4.1	3.8	3.8
紹興.....	4.5	4.6	4.8
湖州.....	2.8	2.9	3.0
舟山.....	0.9	0.9	0.9

資料來源：中國指數研究院

市場焦點 – 天津和重慶

概覽

除長江三角洲地區外，我們亦已將業務擴張至天津和重慶。兩個城市連同上海、北京及廣州均屬中國五大中心城市，該等城市是中國具領先地位的城市。此外，天津和重慶均為受中國中央政府直接管理的中央直轄市。

天津

天津毗鄰河北省和北京，東臨黃海渤海灣。天津屬環渤海經濟圈的一部分，是中國北方最大的沿海城市，且按人口計算為中國第四大城市。天津同時為主要的港口城市，亦為通往北京的要道。自2006年至2012年，天津的名義地方生產總值、固定資產投資及城市家庭人均可支配收入分別按19.8%、29.9%及12.9%的複合年增長率增長。下表載列所示期間天津的若干一般經濟統計數據：

名義地方生產總值								複合年 增長率
2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年		
人民幣百萬元								
天津.....	435,915	505,040	635,438	752,185	910,883	1,130,728	1,288,518	19.8%

資料來源：中國指數研究院

城市家庭人均可支配收入								複合年 增長率
2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年		
人民幣元								
天津.....	14,283	16,357	19,423	21,402	24,293	26,921	29,626	12.9%

資料來源：中國指數研究院

城市化								複合年 增長率
2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年		
%								
天津.....	75.7	76.3	77.2	78.0	79.6	80.5	81.6	—

資料來源：中國指數研究院

固定資產投資								複合年 增長率
2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年		
人民幣百萬元								
天津.....	184,980	238,864	340,411	500,632	651,142	751,067	887,131	29.9%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

下表載列所示期間與天津住宅房地產市場有關的關鍵統計數據：

	在建總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	34.0	37.5	43.1	45.2	51.2	66.2	69.2	12.6%

資料來源：中國指數研究院

	已竣工總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	13.1	14.0	14.9	15.8	16.0	16.5	19.1	6.5%

資料來源：中國指數研究院

	已銷售總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	13.3	14.0	11.4	14.6	13.0	13.7	15.1	2.1%

資料來源：中國指數研究院

	住宅物業交易總量							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	61,951	78,163	63,557	96,536	103,432	116,736	121,057	11.8%

資料來源：中國指數研究院

	平均售價							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
天津.....	4,649	5,576	5,598	6,605	7,940	8,548	8,010	9.5%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

下表載列根據於所示期間估計已售總住宅建築面積所預測的天津住宅物業的供求：

	估計已售總住宅建築面積		
	2013年	2014年	2015年
		百萬平方米	
天津.....	14.5	14.7	14.9

資料來源：中國指數研究院

重慶市

重慶是中國內陸唯一一個中央直轄市，位於四川省境內，是中國最大的直轄市，歷史文化悠久，同時亦是中國中西部地區的經濟中心。重慶是中國的主要製造中心和交通樞紐，被視為中國重要經濟中心之一。自2006年至2012年，重慶的名義地方生產總值、固定資產投資及城市家庭人均可支配收入分別按19.6%、25.1%及12.1%的複合年增長率增長。下表載列所示期間重慶的若干一般經濟統計數據：

	名義地方生產總值							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
重慶.....	390,723	467,613	579,366	653,001	792,558	1,001,137	1,145,900	19.6%

資料來源：中國指數研究院

	城市家庭人均可支配收入							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣元							
重慶.....	11,570	12,591	14,368	15,749	17,532	20,250	22,968	12.1%

資料來源：中國指數研究院

	城市化							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	%							
重慶.....	46.7%	48.3%	50.0%	51.6%	53.0%	55.0%	57.0%	-

資料來源：中國指數研究院

	固定資產投資							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
重慶.....	245,184	316,151	404,525	531,792	693,480	768,587	938,000	25.1%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

下表載列所示期間與重慶住宅房地產市場有關的關鍵統計數據：

	在建總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	百萬平方米							
重慶.....	66.6	81.8	91.7	103.4	137.5	159.2	170.0	16.9%

資料來源：中國指數研究院

	已竣工總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	百萬平方米							
重慶.....	17.0	17.7	19.5	23.9	21.8	28.3	33.9	12.2%

資料來源：中國指數研究院

	已銷售總住宅建築面積							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	百萬平方米							
重慶.....	20.1	33.1	26.7	37.7	39.9	40.6	41.1	12.6%

資料來源：中國指數研究院

	住宅物業交易總量							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣百萬元							
重慶	41,870	85,673	70,482	123,171	161,064	182,541	197,242	29.5%

資料來源：中國指數研究院

	平均售價							複合年 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣元／平方米							
重慶.....	2,081	2,588	2,640	3,266	4,040	4,492	4,805	15.0%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

下表載列根據於所示期間估計已售總住宅建築面積所預測的重慶住宅物業的供求：

	估計已售總住宅建築面積		
	2013年	2014年	2015年
		百萬平方米	
重慶.....	42.5	43.6	44.7

資料來源：中國指數研究院

主要建築材料的價格

根據彭博提供的公開資料，鋼材的年均市場價格由2010年的每噸人民幣4,084元增加至2011年的每噸人民幣4,705元，並於2012年減少至每噸人民幣3,916元。於截至2013年6月30日止首六個月，鋼材的平均市場價格為每噸人民幣3,611元。焦煤（生產混凝土的主要部分）的價格由2010年的每噸人民幣1,931元增加至2011年的每噸人民幣2,034元，並於2012年減少至每噸人民幣1,750元。於截至2013年6月30日止首六個月，焦煤的平均市場價格為每噸人民幣1,618元。