

行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及統計數據乃摘錄自不同官方政府刊物、公開市場研究的可用來源及其他獨立供應商來源，以及由弗若斯特沙利文編製的獨立行業報告（「弗若斯特沙利文報告」）。我們委聘弗若斯特沙利文就[編纂]編製獨立行業報告弗若斯特沙利文報告。來自官方政府來源的資料並未經我們、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何[編纂]、彼等各自的任何董事及顧問，或參與[編纂]的任何其他人士或各方獨立核實，且不對其準確性作出任何聲明。

資料來源

我們委託弗若斯特沙利文就香港建築物拆卸工程市場進行分析並編製報告。弗若斯特沙利文為一間於1961年在紐約創立的獨立全球諮詢公司，提供行業研究及市場策略，並提供發展諮詢及企業培訓。根據公平磋商達成的服務協議，我們同意向弗若斯特沙利文支付350,000港元的委託費用。除另有說明外，本節所載所有數據及預測均來自弗若斯特沙利文報告。我們亦已參考本文件內「概要」、「風險因素」、「業務」及「財務資料」章節中的若干資料，以更全面地介紹我們經營所在行業。

在編製報告的過程中，弗若斯特沙利文進行了一手及二手研究，並倚賴多種資料來源。一手研究為通過採訪主要行業專家及領先的行業參與者進行。二手研究包括分析從多個公開可用數據來源（如香港政府統計處及其他行業協會）獲得的市場數據。弗若斯特沙利文報告中的市場預測基於以下主要假設：(i)預計香港的整體社會、經濟及政治環境在預測期內保持穩定；(ii)香港的經濟及工業發展在預測期內可能會保持穩定增長；(iii)相關行業的主要驅動力在預測期內可能會推動香港建築物拆卸工程市場的增長；及(iv)不存在可能對市場產生重大或根本性影響的極端不可抗力事件或行業監管。

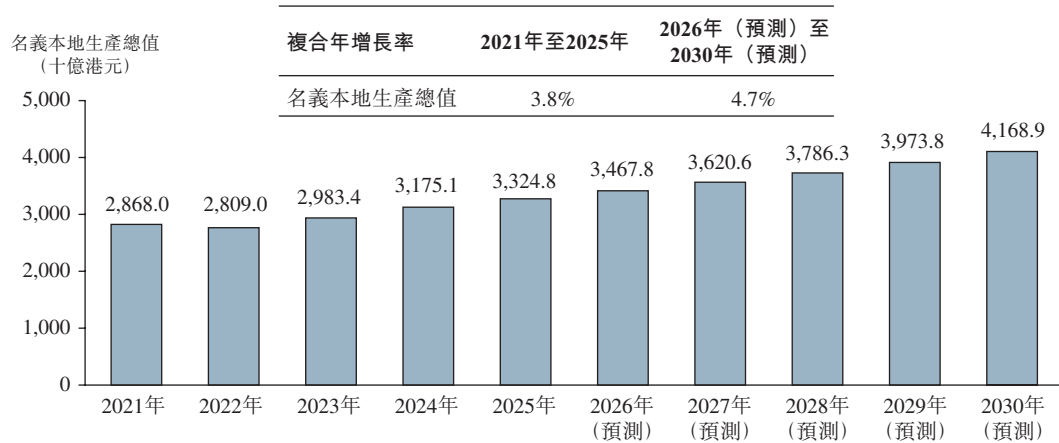
香港宏觀經濟概覽

名義本地生產總值及人均本地生產總值

由於內需增加及歐洲和北美經濟復甦帶動貿易表現向好，香港名義本地生產總值已由2020年的28,680億港元穩定增長至2025年的33,248億港元，複合年增長率為3.8%。展望未來，根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」），隨著旅遊業及消費復甦，香港經濟將重拾動力，香港名義本地生產總值預計將從2026年的34,678億港元增長至2030年的41,689億港元，複合年增長率約為4.7%。

行業概覽

名義本地生產總值及人均名義本地生產總值(香港)(2021年至2030年(預測))

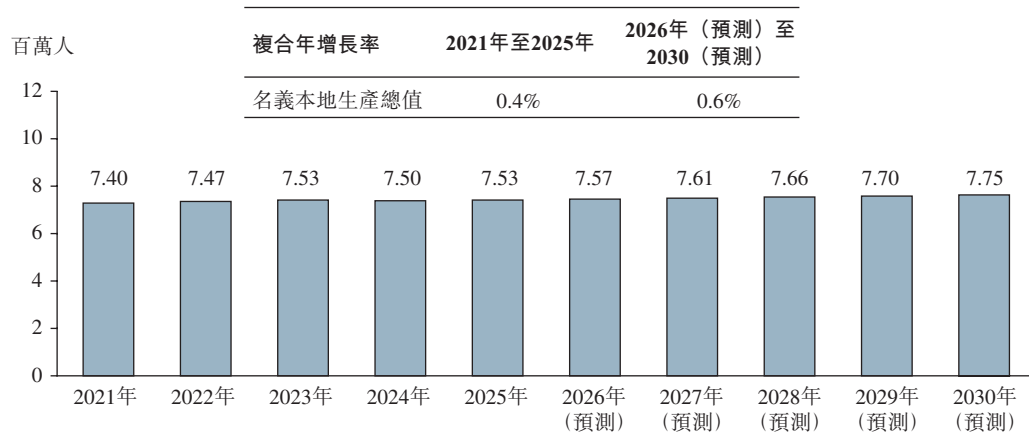


資料來源：國際貨幣基金組織、弗若斯特沙利文

總人口

香港人口由2021年的740萬人輕微增加至2025年的753萬人，複合年增長率為0.4%。此主要歸因於政府的人才引進計劃及勞工輸入計劃。憑藉(i)積極吸引更多境外人才來港定居，及(ii)營造有利於家庭育兒的環境，人口增長溫和，預計2026年至2030年將維持0.6%的複合年增長率。

總人口(香港)(2021年至2030年(預測))



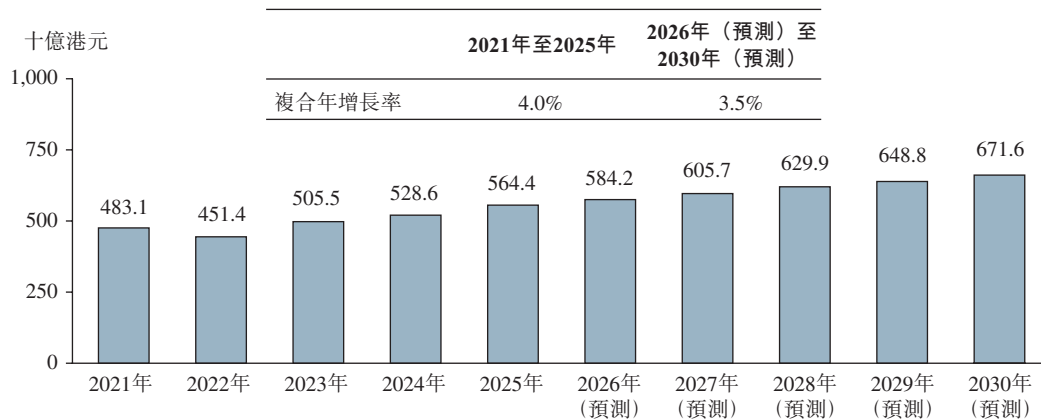
資料來源：國際貨幣基金組織、弗若斯特沙利文

香港固定資本形成總值

香港本地固定資本形成總值指在本經濟體系內購置固定資產的總值減處置所得。這包括對建築物、機械及基礎設施的投資。該數值由2021年的4,831億港元增加至2025年的5,644億港元，2021年至2025年的複合年增長率為4.0%。此增長歸因於政府持續推行的措施及基礎設施項目(如交通運輸及房屋發展)，刺激了投資。香港本地固定資本形成總值預計將由2026年至2030年按3.5%的複合年增長率上升，至2030年達6,716億港元。

行業概覽

固定資本形成總值(香港)(2021年至2030年(預測))

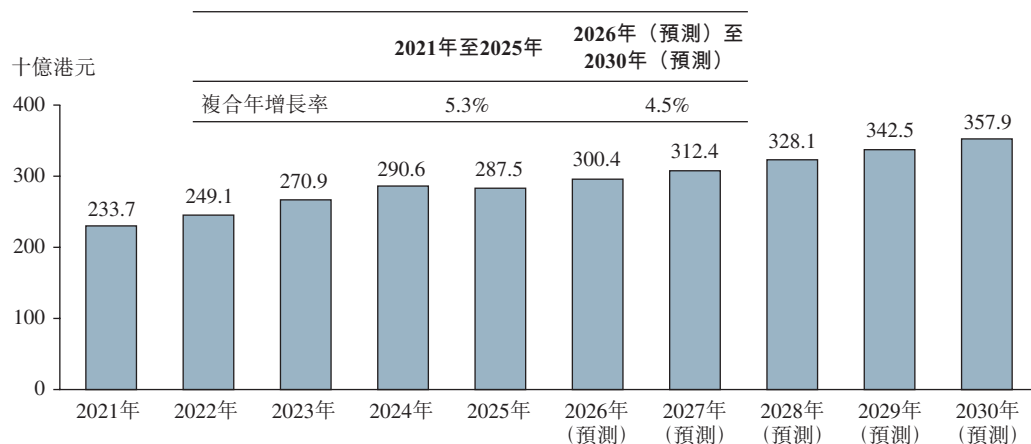


資料來源：國際貨幣基金組織、弗若斯特沙利文

香港建築工程總值

根據香港政府統計處的數據，主要承建商所進行的建築工程總值由2021年的2,337億港元增加至2025年的2,875億港元，2021年至2025年的複合年增長率為5.0%。該行業於2020年至2021年期間面臨挑戰，原因為社會動盪的餘波影響及COVID-19疫情導致(i)建築活動暫停及放緩，及(ii)全球供應鏈中斷影響原材料供應，進而造成項目延誤及新開工項目減少。自2022年起，受公私營部門活動反彈的支持，復甦步伐加快。香港政府繼續透過大型基礎設施發展推動未來增長，包括北部都會區、明日大嶼願景的持續推進，以及相關的交通運輸、房屋及公共工程計劃。儘管近期私營部門活動有所放緩及2025年面臨經濟逆風，預計該等大型項目將在中長期內維持並推動建築產出。預計主要承建商所進行的建築工程總值將由2026年的3,004億港元增加至2030年的3,579億港元，複合年增長率為4.5%。

建築工程總值(香港)(2021年至2030年(預測))



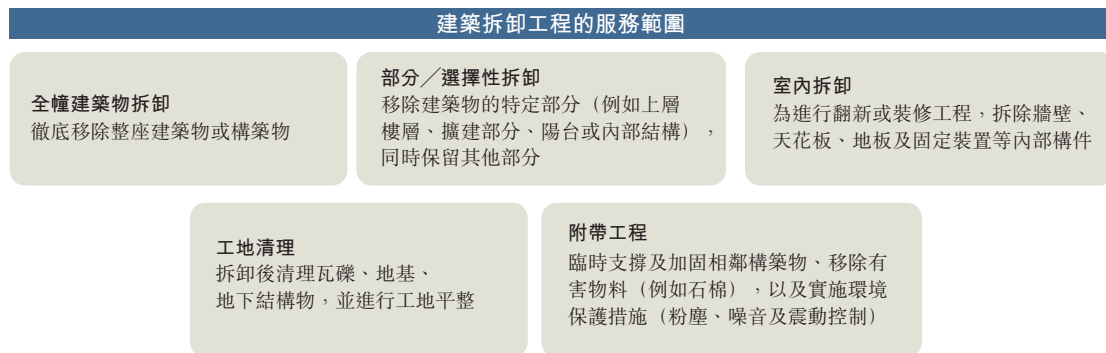
資料來源：國際貨幣基金組織、弗若斯特沙利文

行業概覽

香港建築物拆卸工程市場概覽

建築物拆卸工程的定義及細分

建築物拆卸定義為以預先規劃及受控的方法，對任何建築物、構築物或其任何重大部分進行有系統的拆除、夷平、摧毀或破壞。根據《建築物條例》(第123章)及《建築物拆卸作業守則》(2004年)的規定，該等工程必須以安全及對環境負責的方式進行，以保護工人、公眾、鄰近物業及周邊社區。所有拆卸活動均須事先獲得屋宇署批准，並須由拆卸工程類別的註冊專門承建商在認可人士及註冊結構工程師的監督下進行。此監管框架確保拆卸過程中維持高度的安全、結構穩定性及合規標準。

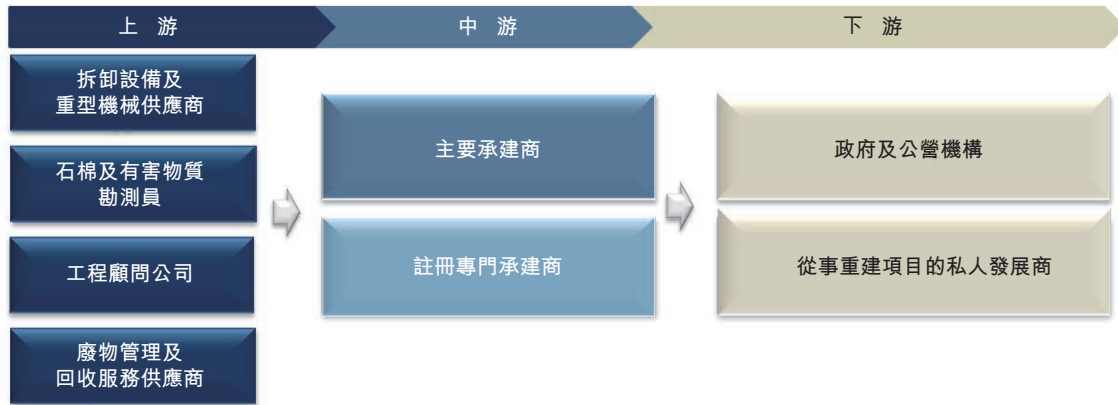


資料來源：弗若斯特沙利文

價值鏈

下文闡述香港建築物拆卸工程的價值鏈，包括上游的設備及專業服務供應商、中游的拆卸工程承辦商及工程顧問公司，以及下游的客戶，例如政府部門、公共機構及私人項目業主。分包是建築拆卸行業中為更有效分配人力資源及提高成本效益而普遍採用的做法。據此，持有屋宇署所需註冊資格的總承建商，會根據專門拆卸工程承辦商已證實的能力、往績、安全表現及技術專長，將拆卸工程分包；分包商一般無須向屋宇署另行註冊，特別是在私營界別項目。在公營界別方面，主要總承建商會就政府及相關機構的大型項目進行投標，通常須在發展局的認可承建商名冊的相關工程類別下註冊。至於私營發展項目，承接拆卸工程的總承建商必須根據《建築物條例》(第123章)註冊為註冊專門承建商(拆卸工程類別)，因為此類工程只可由熟悉適用規管規定、安全標準及現行建築物監管制度的合資格及註冊承建商進行。

行業概覽



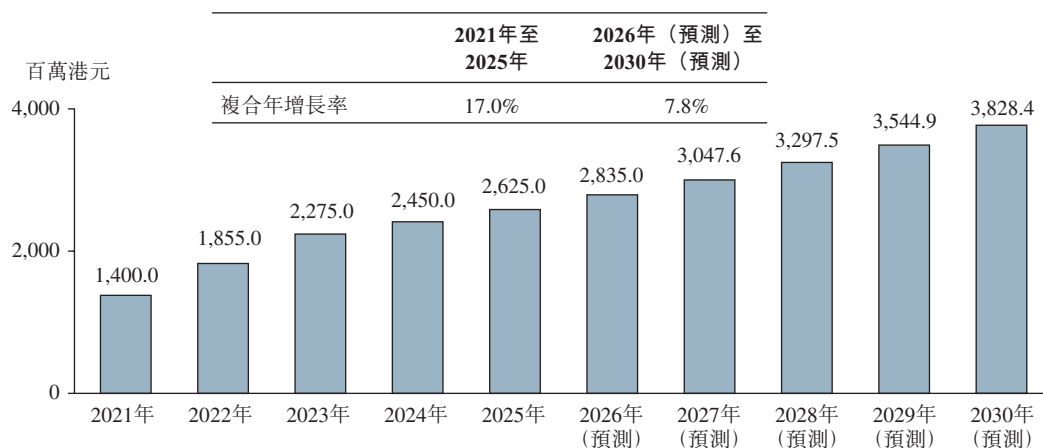
資料來源：弗若斯特沙利文

建築物拆卸工程總值

自2021年至2025年期間，香港主要承建商進行的建築物拆卸工程總值穩步增長，由2021年的約14.00億港元增加至2025年的26.25億港元，複合年增長率為17.0%。該增長主要受市區更新項目加速、老舊建築重建以及政府活化舊區措施增加所帶動。公私營部門對工地清理的需求上升，加上建築安全法規日益嚴格，進一步推動拆卸活動的擴展。

自2026年至2030年期間，預計香港主要承建商進行的建築物拆卸工程總值將延續上升趨勢，由2026年的估計28.35億港元增加至2030年的38.284億港元，預測複合年增長率為7.8%。預計此持續增長將受惠於持續進行的大型基礎設施及新發展區項目(如洪水橋及其他北部都會區計劃)、持續的市區重建，以及日益重視可持續拆卸作業(包括廢物回收)等因素所推動。

主要承建商進行的建築物拆卸工程總值(香港)(2021年至2030年(預測))



資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

主要增長驅動因素

市區更新及老舊建築物重建 — 市區更新及老舊建築物重建仍然是香港建築物拆卸工程市場最強勁且最穩定的驅動因素之一。大量於1960年代至1980年代期間建造的私營住宅及商業大廈，現時已達50至60年樓齡，日益被視為殘舊或結構上過時。該等建築物往往未能符合現行安全標準、能源效益要求及現代居住期望，因而催生強烈的拆卸需求，以進行全面重建。市區重建局(「**市建局**」)繼續透過針對性項目引領許多該等工作。主要例子包括分階段的觀塘市中心重建計劃、深水埗、油麻地及土瓜灣的多項群組重建計劃，以及灣仔及新蒲崗的持續推行計劃。該等項目通常涉及全面拆卸舊構築物，以騰出空間興建新的高密度住宅、商業及社區設施。政府對增加房屋供應及優化稀缺土地資源的支持，進一步強化了此驅動因素，確保拆卸工程將繼續作為香港市區更新進程中關鍵的早期階段，並延續至2030年及以後。

政府基礎設施及新發展區項目 — 政府主導的基礎設施發展及新發展區的建設是香港建築物拆卸工程市場的重要催化因素。北部都會區發展策略及洪水橋／廈村新發展區等宏大計劃，需要進行大規模的工地清理及現有構築物拆卸，以騰出土地用作新市鎮、公共房屋、商業區及配套基礎設施。洪水橋新發展區的多個階段正積極進行拆卸及土地平整工程，以支持長遠的人口及經濟增長。北部都會區及明日大嶼願景框架下的其他重大項目亦涉及大規模拆卸，以配合交通網絡、創新樞紐及住宅發展的建設。該等公營界別的措施為註冊拆卸承建商提供穩定且可預測的工程來源，通常透過與主要承建商組成合資企業的方式交付。政府對該等策略性項目的持續承諾，預計將在未來十年內維持對拆卸服務的強勁需求。

建築安全與法規合規 — 嚴格的建築安全法規及屋宇署(「**屋宇署**」)的主動執法，構成香港建築物拆卸工程市場可靠且持續的驅動因素。許多老舊建築物存在結構老化、未經授權改動或未能符合最新安全標準等問題，因而被強制拆卸或進行大規模整改工程。政府對建築安全的重視程度提升，尤其是在數宗涉及老舊構築物的矚目事故發生後，導致更嚴格的巡查及執法行動。主要因素包括針對違例建築工程的定期大型清拆行動，如非法天台構築物、未經許可的擴建及危險招牌。強制樓宇檢驗計劃(「**強制樓宇檢驗計劃**」)及強制驗窗計劃(「**強制驗窗計劃**」)進一步識別需要拆卸或進行重大修葺工程的建築物。此外，《建築物拆卸作業守則》(2004年)及其更新版本為安全、環保及專業施工訂立高標準，限制此類工程僅可由拆卸工程類別的註冊專門承建商(「**註冊專門**」)

行業概覽

承建商」)進行。該等監管措施確保了穩定的拆卸項目來源，涵蓋從住宅樓宇小型違規構築物的移除，到舊區高風險建築物的大規模清理不等。此驅動因素不僅有助於市場穩定，亦鼓勵業界採用更安全、更專業的拆卸作業方式。

可持續發展與循環經濟倡議 — 對可持續發展及循環經濟原則日益重視，已成為香港建築物拆卸工程市場日益重要的驅動因素。傳統拆卸方法會產生大量建築及拆卸(「**建築及拆卸**」)廢料，現正被更環保的方式所取代。政府政策及行業指引現時積極推廣廢物減量、物料回收及採用綠色拆卸技術。承建商獲鼓勵採用選擇性拆卸技術、現場分類，以及提高混凝土、鋼材及其他物料的回收率。環境局的建築及拆卸廢物管理策略及低碳建築作業激勵措施等倡議，正推動業界朝向更可持續的方法發展。此轉變不僅有助實現香港的減碳目標及減少堆填區廢物分流目標，亦透過回收及轉售回收物料創造新的商機。因此，投資於先進設備、受訓人員及環保流程的拆卸承建商，在公私營部門的投標中均能獲得競爭優勢。

政府為加速舊區私營重建而推出的激勵計劃 — 發展局推出的「額外地積比率先導計劃」(於2026年9月1日生效)是推動香港建築物拆卸工程的重要政策動力。這項為期五年的先導計劃涵蓋七個指定舊區：西營盤及上環、灣仔、馬頭角、長沙灣、旺角、油麻地及荃灣。根據該計劃，發展商如承諾拆卸樓齡達50年或以上、地盤面積不低於約7,535平方呎的住宅樓宇，並重建作住宅用途，將可獲額外20%的免補地價總樓面面積作為鼓勵。發展商可選擇申請加大原址重建地盤可建的總樓面面積，上限為20%，該額外地積比率免補地價；或可將額外地積比率轉化為地價價值，用以抵銷於該項原址重建項目或其他土地交易(包括北部都會區)的地價，有效期為十年。預期這項激勵措施將提升老舊市區私人重建項目的財務可行性，從而刺激未來數年內建築物拆卸工程的數量增加。

主要趨勢

技術進步及機械化 — 香港建築物拆卸市場的一個顯著趨勢是逐步採用科技及增加對研發的投資。拆卸行業傳統上屬於勞動密集且技術含量較低的行業，但如今領先的拆卸工程承辦商正積極採用先進解決方案，例如拆卸機器人、遙控挖掘機以及由人工智能驅動的結構監測系統，以進行拆卸規劃。該等創新在狹窄的市區地盤尤為寶貴，有助減少人工勞動、將環境影響降至最低、提高項目精準度及提升整體安全與效率。

行業概覽

在更嚴格的監管規定、不斷上升的勞工成本及政府於循環經濟框架下推動可持續實踐的推動下，投資於研發的企業在爭取複雜的城市重建項目方面正獲得顯著的競爭優勢。此標誌著傳統上保守的拆卸行業逐步轉型，朝向更具創新精神與技術進步的方向發展。

市場整合及專業化 — 拆卸行業正在經歷整合，規模較大、根基穩固的承建商佔據更大的市場份額。業界明顯趨向更高的專業標準，包括更佳的安全紀錄、環保合規及項目管理能力。小型營運商要麼與大型公司結盟，要麼專注於室內拆卸及小型工程等細分領域。對註冊專門承建商(「**註冊專門承建商**」)的監管要求進一步加強此專業化趨勢。

項目規模及複雜性日益增加 — 香港的拆卸市場正明顯轉向更大規模及技術上更複雜的項目。承建商日益參與綜合城市更新計劃及新發展區的大規模清理拆除工程，而非單獨的建築物拆卸工程。該等項目通常涉及在人口稠密地區同時拆卸多個構築物，需要周詳規劃以管理風險，例如灰塵、噪音、震動及對鄰近建築物的保護。此趨勢在政府主導的舉措(如北部都會區及洪水橋新發展區)中尤為明顯，拆卸構成大規模土地平整工程的關鍵第一階段。

採用可持續及綠色拆卸作業 — 可持續發展已成為拆卸行業的決定性趨勢。選擇性拆卸方法的採用日益增加，該等方法優先考慮物料回收及循環再造，而非傳統的大規模拆卸。承建商正投資於地盤分類設施、先進破碎設備及廢物管理系統，以最大限度地重用混凝土、鋼材及其他物料。此與政府的循環經濟目標及更嚴格的拆建廢物處置規定一致，使具有強大環保資歷的公司在公共投標及私營發展商項目中均獲得競爭優勢。

推廣安全智慧工地系統 — 香港政府一直致力推動建造業採用智慧安全系統，以提升地盤安全。2023年3月，發展局發出技術通告，概述在公共工程合約中推行「安全智慧工地系統」(簡稱4S)。4S涵蓋十大主要類別，包括中央管理、數碼化追蹤及人工智能輔助安全監測。2024年5月，發展局與建造業議會聯合成功推出4S計劃。據發展局局長於2026年8月24日表示，目前全港約80%的工地已安裝4S設備，60%已獲取4S標籤。在4S廣泛應用後，建造業整體意外率於2023年至2025年間下降約20%。自2025年7月起，強制性規定已擴展至拆卸工程、挖掘及側向支撐工程、地基工程及地盤平整工程。為支援私人項目採用4S，建造業議會已在建造業創新及科技基金下推出資助計劃，為購買預先核准的智慧安全產品提供補貼。政府亦計劃將資助範圍擴大至涵蓋資訊科技及

行業概覽

採購支援。建造公司正積極在其項目中開發及應用4S，與大學、研究機構及科技公司合作，以開發替代方案。在政府支持及業界積極推動下，預期4S的廣泛實施將在未來數年顯著提升建造安全及效率。

市場機遇

可持續及高價值拆卸服務的擴展 — 承建商可透過提供先進的可持續拆卸解決方案來實現差異化，此存在重大機遇。隨著政府大力推動循環經濟實踐及減少廢物，專門從事選擇性拆卸、地盤物料回收、混凝土及鋼材循環再造以及低碳方法的公司可以獲得溢價定價並贏得更多投標。隨著公私營發展商日益重視環保資歷，此細分市場預期將快速增長。及早投資於環保技術、受訓人員及可持續實踐認證，將使具前瞻性的承建商能夠在城市更新及新發展區的高價值項目中佔據更大份額。

參與大型新發展區及北部都會區項目 — 政府雄心勃勃的北部都會區發展策略及其他新發展區為拆卸承建商帶來重大的長期機遇。該等大型項目在未來十年需要大規模地盤清理及拆卸，創造穩定的大型合約管道。能夠處理複雜、高容量拆卸並與地盤平整工程協調的承建商，以及與主要總承建商合資企業方面擁有雄厚往績記錄的承建商，將處於有利位置以取得該等工程的重大部分。建立策略性合作夥伴關係及提升大型項目管理能力將是把握此機遇的關鍵。

市場挑戰

激烈競爭及市場整合壓力 — 香港的建築物拆卸市場競爭激烈，眾多註冊專門承建商與大型主要承建商及其合資企業爭奪項目。此激烈競爭通常導致激進的投標及利潤率受壓，尤其是在政府投標中。規模較大、資本充足、擁有更強往績記錄、更佳設備及與發展商建立穩固關係的企業享有明顯優勢，使中小型承建商難以獲得高價值合約。因此，行業正在整合，迫使許多小型參與者要麼合併、組成策略聯盟，要麼退回到室內拆卸及小型未經授權構築物拆除等利基市場。新進入者在建立信譽及滿足嚴格的註冊及表現要求方面亦面臨高門檻。

營運成本上升及熟練勞工短缺 — 拆卸承建商面臨持續上升的營運成本，此乃由於勞工工資上漲、保險費增加、更嚴格的安全及環保合規要求，以及投資於現代低排放設備的需要。同時，該行業面臨熟練及經驗豐富的工人長期短缺。拆卸工程對體力要求高的工作性質，加上勞動力老齡化及來自其他薪酬較高的建築行業的競爭，使招聘及留聘變得困難。該等挑戰在香港密集的城市環境中更為複雜，項目要求高精確度、嚴格的噪音及灰塵控制以及緊湊的時間表，進一步推高成本及營運風險。未能解決該等問題的承建商可能會經歷項目延誤、間接成本上升及長期競爭力下降。

行業概覽

勞工成本

香港拆卸工人的平均每日工資由2021年的1,215.1港元增至2025年的1,458.0港元，複合年增長率為4.7%。工資在早年穩步增長，於2025年因勞工短缺及生活成本上升而顯著加速。由於拆卸工作的風險較高及性質專門，拆卸工人的工資一般處於較高水平。拆卸工人的平均每日工資預期將由2026年至2030年繼續以約4.0%的複合年增長率上升，受惠於城市更新及基礎設施項目持續進行下對熟練拆卸勞工的持續需求。分包費用一般佔香港建築拆卸工程承建商銷售成本總額的5.0%至10.0%。

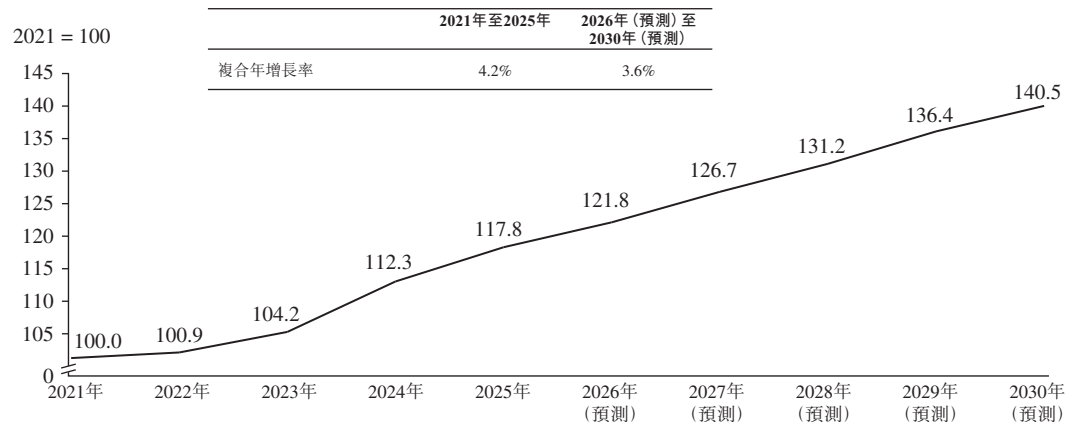
拆卸工人平均每日工資(香港)(2021年至2030年(預測))

單位：港元	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	複合年增長率 (2021年至 2025年)	複合年增長率 (2026年(預測)至 2030年(預測))
建築工人	1,215.1	1,291.1	1,318.2	1,269.4	1,458.0	4.7%	4.0%

資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

香港建造業工人的勞工成本指數由2021年的100.0穩步上升至2025年的117.8，複合年增長率約為4.2%。預計該指數將由2026年的121.8持續增長至2030年的140.5，複合年增長率約為3.6%，反映建造業持續面臨勞工短缺及工資壓力。

建造業工人的勞工成本(香港)，2021年至2030年(預測)



資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

主要回收物料價格趨勢

於2021年至2025年間，香港廢鋼價格波動顯著。價格於2021年為每噸4,000.0港元，於2022年急升至每噸4,600.0港元，隨後於2023年回落至每噸3,600.0港元。於2024年價格溫和回升至每噸3,750.0港元，並於2025年進一步上漲至每噸4,050.0港元。整體而言，2021年至2025年的複合年增長率相對較低，僅為0.3%，反映出受全球鋼鐵需求、本地

行業概覽

拆卸工程及出口市場狀況影響，價格波動性較大。鐵廢料走勢與鋼廢料相似。於2021年價格約為每噸3,800.0港元，於2022年攀升至每噸4,400.0港元，於2023年回落至每噸3,400.0港元，隨後逐步回升，於2024年達每噸3,550.0港元，而於2025年則達每噸3,850.0港元。

廢銅價格在2021年估計為每噸85,000.0港元，於2022年攀升至接近95,000.0港元的高峰，於2023年回落至約78,000.0港元，於2024年回升至約88,000.0港元，而於2025年則升至98,000.0港元。來自潔淨擠壓製品(如窗框)的鋁廢料價格波動幅度較小，從2021年的每噸約22,000.0港元上升至2022年的24,500.0港元，於2023年下跌至19,500.0港元，而於2024至2025年間回升至介乎21,000.0至22,500.0港元。整體而言，儘管鐵類廢料在交易量上佔主導地位，但有色金屬(尤其是銅)由於單價顯著較高，在回收物料的總價值中仍佔有不成比例的大份額。

香港的建築物拆卸工程承辦商通常會將回收物料(包括來自建築部件的廢鋼及廢鐵)在未經清潔或僅經部分分類的狀態下，直接售予廢料收購商。雖然地盤通常會進行基本的分類，但完整的清潔及詳細的分級工作，一般由廢料場或回收商在收集後進行。香港含廢鋼及廢鐵的未經清潔建築部件價格，從2021年的每噸2,600.0港元上升至2025年的每噸2,700.0港元，複合年增長率為0.9%。

展望未來，香港主要回收物料的價格預期將於2026年至2030年間保持溫和上升的趨勢。廢鋼價格預期將由2026年的每噸4,200.0港元逐步上漲至2030年的約每噸4,600.0港元，而廢鐵價格於同期則預測由每噸4,000.0港元增加至每噸4,400.0港元。含廢鋼及廢鐵的未經清潔建築部件價格於2026年為每噸2,100.0港元，預期將穩步攀升至2030年的約每噸2,420.0港元。受惠於綠色經濟的結構性需求，廢銅價格預期將維持較強勁的上升趨勢，由2026年的每噸102,000.0港元上漲至2030年的約每噸118,000.0港元。鋁廢料(清潔擠壓件)價格則預測增長較為溫和，由2026年的每噸23,200.0港元上升至2030年的約每噸26,000.0港元。整體而言，鐵類廢料價格預期將保持相對穩定，呈現溫和增長，而有色金屬(尤其是銅)則繼續維持明顯較高的單位價值。

香港主要回收物料價格(香港)(2021年至2030年(預測))

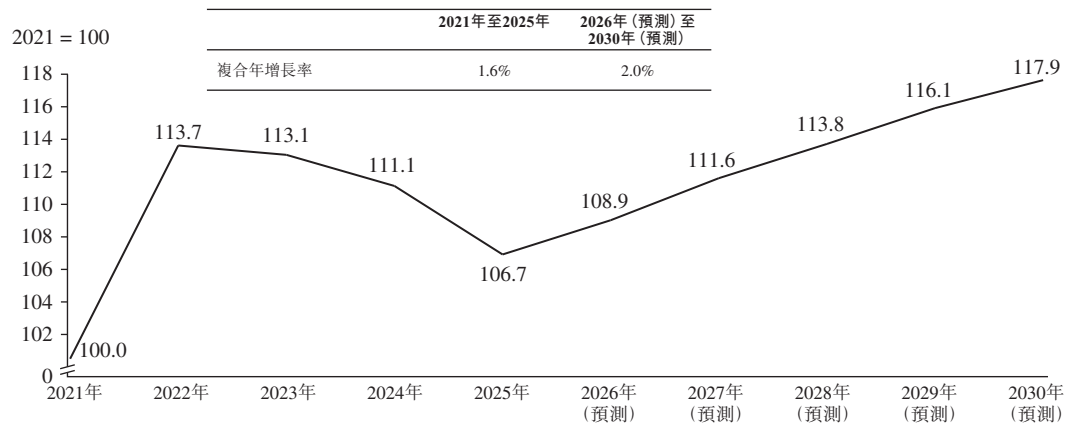
單位：每噸港元	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 (預測)	2030年 (預測)	複合年 增長率 (2021年至 2025年)	複合年 增長率 (2026年 預測)至 2030年 (預測))
廢鋼價格	4,000.0	4,600.0	3,600.0	3,750.0	4,050.0	4,200.0	4,600.0	0.3%	2.3%
廢銅	85,000.0	95,000.0	78,000.0	88,000.0	98,000.0	102,000.0	118,000.0	3.6%	3.7%
鋁廢料(清潔擠壓件)	22,000.0	24,500.0	19,500.0	21,000.0	22,500.0	23,200.0	26,000.0	0.6%	2.9%
廢鐵	3,800.0	4,400.0	3,400.0	3,550.0	3,850.0	4,000.0	4,400.0	0.3%	2.4%
含廢鋼及廢鐵的 未經清潔建築部件	1,735.0	2,035.0	1,535.0	1,665.0	1,800.0	2,100.0	2,420.0	0.9%	3.6%

資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

香港主要建築原材料價格指數由2021年的100.0上升至2022年的113.7高位，其後於2025年回落至106.7，複合年增長率約為1.6%。預期該指數將由2026年的108.9逐步回升至2030年的117.9，複合年增長率約為2.0%，反映在建築活動平穩的情況下，材料成本趨向穩定。

行業概覽

主要建築原材料價格指數(香港)，2021年至2030年(預測)



資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

香港建築物拆卸工程市場的競爭格局

香港的建築物拆卸工程市場競爭激烈但相對分散。市場主要由在註冊專門承建商拆卸工程類別下註冊的專門分包商組成，該等分包商直接承擔私營重建及公營界別項目的拆卸工程。主要專門公司專注於大型城市更新、地盤清理及密集城市環境中的複雜拆卸工程。

截至2026年7月，共有133間承建商根據屋宇署的註冊專門承建商拆卸工程類別計劃進行註冊。此註冊是在香港合法進行拆卸工程所需的基本資格。在公營界別，承建商亦須獲發展局認可公共工程物料供應商及專門承建商名冊的批准。市場的特點為激烈競爭、嚴格的安全及技術要求，以及對價格、過往表現記錄及環保合規的高度重視。

為應對日益複雜的城市拆卸要求，領先的拆卸承建商已加強其能力並擴大其服務範圍。許多現時提供綜合解決方案，包括選擇性拆卸、有害物質移除(如石棉消滅)、先進廢物分類及回收、實時監測系統，以及與地盤平整工程的全面協調。為提升競爭力，頂級參與者正投資於現代化拆卸設備，如高臂挖掘機及機械人，採用數碼工具(如用於拆卸規劃的建築信息模擬技術)，並強調可持續實踐。此使其能夠更好地控制安全、環境影響、項目時間表及成本效益，此乃香港密集、高監管城市環境中的關鍵成功因素。

行業概覽

排名及市場份額

香港建築物拆卸工程市場相對集中，於2025年按收益計，前五大主要參與者的合併市場份額約為25.3%。本集團於2025年為香港第三大拆卸工程承辦商，於香港提供建築物拆卸工程服務的收益約為128.0百萬港元，於2025年的市場份額為4.9%。

2025年建築物拆卸市場按收益計的主要參與者(香港)

排名	市場參與者	估計收益 (百萬港元)	市場份額 (%)
1	公司A	200.0	7.6%
2	公司B	150.0	5.7%
3	本集團	128.0	4.9%
4	公司C	100.0	3.8%
5	公司D	85.0	3.2%
	小計	663.0	25.3%
	其他	1,962.0	74.7%
	總計	2,625.0	100.0%

資料來源：發展局、建造業議會、弗若斯特沙利文

附註：

1. A公司是一間總部位於香港的註冊專門私人承建商，積極參與市區重建局及私人重建項目的拆卸及圍板工程。
2. B公司是一間歷史悠久的香港私人拆卸專家，在建築物拆卸及地盤清理工程方面擁有豐富經驗。
3. C公司是一間香港註冊專門私人承建商，專注於公營及私營項目的拆卸、地基及地盤平整工程。
4. D公司是一間香港專門拆卸私人承建商，專注於大型機械拆卸工程，配備先進設備及恪守安全規範。

進入壁壘

高監管及發牌規定 — 進入香港建築物拆卸市場受到嚴格監管規定的極大限制。公司必須向屋宇署取得拆卸工程類別的註冊專門承建商註冊。此過程需要大量的技術能力、具備相關經驗的合資格獲授權簽署人、經證實的安全記錄及充足的財務資源。審批過程嚴格且耗時，有效限制缺乏必要資格及處理受監管拆卸工程往績記錄的新進入者。

行業概覽

資本投資及技術專業知識 — 需要大量資本投資以購置專門的拆卸設備，如高臂挖掘機、破碎機及抑塵系統、安全基礎設施及監測工具。此外，在結構評估、拆卸方法、有害物質處理(如石棉)及環保方面的深厚技術專業知識至關重要。缺乏成熟營運能力及經驗豐富的工程團隊的新參與者在滿足香港密集城市環境中的項目要求及安全標準方面面臨重大困難。

已建立的關係及經證實的往績記錄 — 發展商及主要承建商強烈偏好具有成功項目交付穩固歷史及長期業務關係的承建商。新進入者若未能展示安全表現、按時完成項目及過往客戶的推薦，往往難以獲得分包機會。此構成重大障礙，因為聲譽及信任在贏得公私營界別項目的拆卸工程中發揮關鍵作用。

競爭因素

價格競爭及成本效益 — 拆卸市場的競爭對價格高度敏感，尤其是在政府投標及大型重建項目中。承建商在定價上激烈競爭，同時努力維持利潤率。透過優化廢物回收、有效勞工管理及先進設備使用而實現卓越成本效益的公司，往往在投標過程中獲得較強的競爭優勢。

安全表現及監管合規 — 安全記錄及對屋宇署、勞工處及環境保護署法規的全面合規是關鍵的競爭因素。具有卓越安全統計數據、全面風險管理系統及穩固監管合規往績記錄的承建商，較受主要承建商及發展商青睞，因為任何安全事故均可能導致列入黑名單或喪失未來機會。

技術能力、創新及項目管理專業知識 — 安全高效地執行複雜城市拆卸項目的能力是關鍵的差異化因素。投資於先進技術(如拆卸機械人、用於規劃的建築信息模擬技術及實時監測系統)並展示強大項目管理能力的承建商更具競爭力。此包括與鄰近構築物協調、將環境影響降至最低，以及在香港受限的城市環境中按時交付項目的專業知識。