

除另有指明外，本節所列資料源自Euromonitor所編製的Euromonitor報告，該報告乃受吾等之託，主要是作為市場調查工具而編製，旨在反映根據公開可得資料來源及商業意見調查對市況作出的估計。對Euromonitor的提述不應視為其就任何證券的價值或投資本集團可行性的意見。董事認為，資料及統計數據的來源為該等資料及統計數據的恰當來源，並已合理審慎地摘錄及複製該等資料及統計數據。董事並無理由相信，該等資料及統計數據失實或有誤導成份，或當中遺漏任何事實致使其可能任何重大方面失實或有誤導成份。本集團、我們的控股股東、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或任何參與股份發售的其他各方或彼等的董事、高級職員、顧問及代理並無就本行業概覽所載由Euromonitor編製的資料進行獨立核實，不會就其準確性及完整性發表意見。因此，不應過分倚賴有關資料。

EUROMONITOR 報告

我們已委託Euromonitor分析香港寫字樓室內設計服務市場並就此作出報告，且已就編製報告向Euromonitor支付總費用47,850美元(相當於約368,764港元)。

創立於一九七二年的Euromonitor是消費及工業市場戰略研究的全球領導者。Euromonitor報告乃經Euromonitor新加坡辦事處進行全面及勤勉調研後編製。市場調研程序為由上而下進行的核心研究，輔以由下而上的資訊，以全面準確地呈列香港寫字樓室內設計服務市場的情況。Euromonitor的詳細初步研究涉及：

- 二手研究涉及審閱已刊發資料來源，包括香港政府統計處及國際貨幣基金組織等國家統計及官方資料來源、專業行業刊物及香港室內設計協會(「香港室內設計協會」)等協會、經審核財務報表(如可得)等公司報告以及獨立調查報告。
- 初步研究涉及一例對領先行業參與者及行業專家進行的採訪，並對行業參與者就有關最新數據及對未來趨勢的深刻見解進行調查，以及核實及交叉核對數據及調查估計的一致性。
- 推算數據是以歷史數據分析對比宏觀經濟數據並參考特定行業相關驅動因素得出。
- 審閱及交叉核對所有資料來源及獨立分析，以作出最終估計，包括寫字樓室內設計服務市場的規模、形式、驅動力及未來趨勢並編製最終報告。

初步及二手研究齊全後，Euromonitor已同時利用兩類資源證實所收集的全部數據及資料，而不依賴任何單一資料來源。此外，就每名受訪者的資料及意見對比其他各方的資料及意見進行測試，以確定該等資料來源的可靠性及消除該等資料來源的偏見。

預測基準及假設

Euromonitor 報告乃基於以下假設而編製：

- 預期香港經濟於預測期間將維持穩定增長；
- 預期香港的社會、經濟及政治環境於預測期間將維持穩定；
- 預測期間內概無外部衝擊（例如金融危機或原材料短缺），以致影響香港寫字樓室內設計服務的供求；
- 私人寫字樓的新發展情況及由公司打造的寫字樓室內設計更受認同等主要市場驅動力目前推動著市場增長，並預期促進香港寫字樓室內設計服務市場的日後發展。

有關研究結果可能受到該等假設的準確性及該等參數的選擇所影響。該市場研究已於二零一六年二月完成，而 Euromonitor 報告內的所有數字均以報告當時可用資料為基準。Euromonitor 的預測數據源自對市場、經濟環境及相關市場驅動力過往發展的分析，並已與既有的行業數據及與行業專家進行的行業採訪結果交叉核對。

在此基礎上，董事及獨家保薦人信納本節所披露的預測及行業數據並無誤導成份。

董事經合理審慎考慮後確認，自上述資料刊發日期以來，市場資訊並無重大不利變動，致使可能就本節所載資料附保留意見或與有關資料出現衝突或造成不利影響。

香港宏觀經濟環境

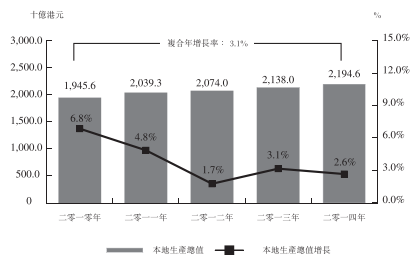
香港經濟繼續增長，惟增長率仍然遲滯

香港本地生產總值於二零一四年增長 2.6%，較二零一三年錄得的本地生產總值增長率 3.1%（圖 1）有所放緩，而香港經濟此次放緩的主因則是中國對香港的進口需求出現顯著收縮。於二零一零年至二零一四年，香港經濟以 3.1% 的年複合增長率增長且年度本地生產總值增長一直良好，其中的二零一零年及二零一一年在香港經濟從全球經濟危機中強力反彈的背景下實現急劇擴充。此次復甦於二零一二年出現停滯，原因為當時整個歐洲再度爆發債務危機導致投資者面對全球主要經濟體復甦仍然後勁不繼頗為惴惴不安，繼而打擊了全球對香港出口的需求。因此，本地生產總值增長於二零一二年放緩至 1.7%，而二零一三年則以增長 3.1% 稍見起色。

傳統上，香港的物流及旅遊等服務行業一直為香港經濟的主要驅動力。保健、教育及創意行業亦表現優異，預期於二零一五年至二零一九年推動本地生產總值增長。然而，中國經濟放緩及全球需求日漸疲弱造成的宏觀經濟狀況預期會於短中期持續，導致二零一零年至二零一四年的出口及零售連連下滑，而「佔領運動」（親民主抗議活動）之類的本地騷動亦預期對於二零一五年至二零一九年的香港經濟增長造成更多下行壓力。

因此，根據來自國際貨幣基金組織（國際貨幣基金組織）的估計（圖 2），預測香港經濟於二零一五年至二零一九年預測期間會以複合年增長率 2.9% 增長。

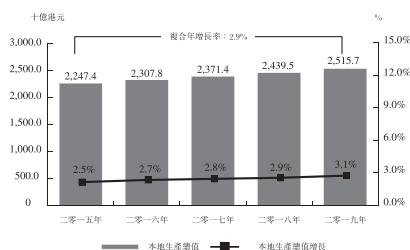
圖1. 二零一零年至二零一四年香港歷史本地生產總值



資料來源：香港政府統計處

附註：上述所有數據均按常數項報告

圖2. 二零一五年至二零一九年香港預測本地生產總值



資料來源：國際貨幣基金組織 (國際貨幣基金組織)

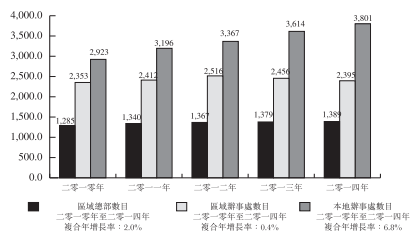
附註：上述所有數據均按常數項報告

香港私人寫字樓發展情況

本地寫字樓主要包括代表香港境外母公司的香港公司的寫字樓

於二零一四年，香港境內有7,585間代表香港境外母公司的公司(圖3)。這7,585間公司中，50.1%為香港政府統計處界定為「是指代表香港境外母公司只負責香港(但不負責任何其他地方)業務的辦事處」的本地辦事處。於回顧期間，該等辦事處亦以最快速度擴充，複合年增長率達到6.8%，而過去該等辦事處於二零一零年的數目為2,923間。於二零一四年，區域總部及區域辦事處的數目分別僅為1,389及2,395個，佔代表香港境外母公司的香港公司總數49.9%。

圖3. 二零一零年至二零一四年代表香港境外母公司的香港公司數目



資料來源：香港政府統計處

行業概覽

於二零一零年至二零一四年，寫字樓完工、空置及使用空間均有下降，惟總存量有所上升

整體而言，寫字樓完工、空置及使用空間反映出於二零一零年至二零一四年的複合年增長率為負數(表1)。二零一四年的私人寫字樓總存量超過11百萬平方米，顯示於二零一零年至二零一四年的年複合增長率為正數0.9%。

表1 二零一零年至二零一四年香港私人寫字樓的發展情況

平方米	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一零年 至二零一四 年複合年 增長率
私人寫字樓落成量(總計)	124,100.0	155,200.0	135,700.0	122,700.0	103,600.0	-4.4%
私人寫字樓總存量(總計)	10,689,000.0	10,782,100.0	10,891,100.0	10,983,200.0	11,060,700.0	0.9%
私人寫字樓空置量(總計)	859,700.0	700,300.0	652,400.0	764,300.0	692,900.0	-5.2%
私人寫字樓使用量(總計)	339,100.0	285,400.0	181,600.0	-17,100.0	153,400.0	-18.0%

資料來源：香港差餉物業估價署

香港寫字樓室內設計服務市場

市場概覽

香港寫字樓室內設計服務市場由普通室內設計公司提供服務

香港寫字樓室內設計服務市場專注於根據客戶喜好對寫字樓空間進行設計及裝修，同時遵守安全規定及寫字樓所在樓宇施加的規定。此市場有別於面向住宅或商用空間之類的其他室內設計服務市場，原因在於設計及空間利用考量亦有所不同。住宅室內設計涉及整個房屋(或其部分，如廚房及臥室)等私人空間的設計及裝修服務，一般是為滿足特定個人的意願和志趣，而面向例如零售或酒店行業從業客戶的商用室內設計則須謹記更大範圍人群的喜好，以期增加重訪。

寫字樓室內設計服務往往由普通室內設計公司提供，該等公司亦經常提供住宅及商用室內設計服務之類的其他室內設計服務。話雖如此，室內設計公司亦可於住宅、商用或寫字樓室內設計中任選其一予以側重。

准入門檻雖不高，但為取得長期成功建立良好聲譽至關重要

香港寫字樓室內設計服務行業的准入門檻不高且並無具體規管標準。由於該行業以服務為重心，故所需的初步資本支出並不高昂。此外，寫字樓室內設計服務的許多主要業務活動可外判予擁有專業知識或技能的第三方承包商。該等可外判予第三方承包商的業務活動包括裝修、刷牆及電網鋪設以及髹漆等。

然而，聲譽於選擇寫字樓設計公司時為舉足輕重的一個因素，且新入行企業須花費時間才能將其建立起來。於物色室內設計服務供應商時，某些企業擁有若干其須納入考慮的標準，如時間、創新性及預算。例如，由寫字樓室內服務公司進行的項目可能是由先前進行的工程轉介而來。新企業起初想要獲得信賴不無挑戰，而對於長期成功而言克服准入門檻則顯得至關重要。

寫字樓室內設計服務市場的壓縮式價值鏈結構

寫字樓室內設計服務的價值鏈顯著呈壓縮式，服務供應商與消費者之間的中介層較少。客戶可由任何物業代理轉介予寫字樓室內設計服務供應商，惟客戶直接到訪或透過口口相傳及轉介接觸該等供應商的情況並不常見。口口相傳在本行業的作用巨大，許多客戶都是在其業務聯繫人或人脈網絡的推薦下轉介接觸到室內設計公司。

大多數寫字樓室內設計服務公司為客戶提供一站式服務中心

本行業的大多數室內設計服務供應商擁有相近的業務模式。首先，以項目類型論，大多數為寫字樓空間提供室內設計服務的公司亦為住宅及商用空間提供此類服務。該等公司對不同分部的側重程度將存在差異。

以室內設計公司提供的服務類型論，大多數有所建樹的寫字樓室內設計公司為客戶提供一站式服務中心，寫字樓的設計及裝修服務均可於該中心透過全套服務獲得。然而，寫字樓室內設計公司視乎客戶的喜好可僅提供設計服務。室內設計服務公司於履行一站式服務中心職能時，有時可在第三方承包商的幫助下提供裝修服務。不過，大部分客戶通常傾向於寫字樓的設計及裝修均由室內設計公司履行，原因在於此對客戶而言較方便，減輕其須與多方打交道時的負擔。

基於聲譽及可信度的轉介及經常性客戶至關重要

客戶於決定寫字樓室內設計公司時會考慮多項因素。重要的考慮因素包括價格、設計美學及所提供服務的效率以及聲譽。若干客戶於心中已有大體設計風格及想法後開始物色有能力在特定價格範圍內提供服務且在設計美學方面頗為知名的公司，而其他客戶的決策過程或與此有別。

寫字樓室內設計服務供應商取得項目的方式有多種。公司可透過撥出直銷電話接觸潛在客戶，客戶則可透過案頭研究及物業代理或現有客戶的轉介接觸寫字樓室內設計公司。由於許多寫字樓室內設計項目是基於轉介或經常性客戶訂約，故室內設計公司的聲譽及可信度為最重要因素之一。

一般寫字樓室內設計項目的平均合約價值範圍介乎1百萬港元至2百萬港元

寫字樓室內設計服務的平均合約價值根據手頭項目的範疇及複雜程度而各有不同。根據與行業參與者進行的討論，大體而言，一個標準寫字樓室內設計項目的平均合約價值一般介乎1百萬港元至2百萬港元。有時，寫字樓室內設計項目亦可花費高達約3百萬港元至4百萬港元。儘管存在涵蓋跨多樓層的廣闊寫字樓空間的較大型項目，但該等項目在香港並不十分常見。

寫字樓室內設計服務於回顧期間增長穩定

於二零一四年，香港有關整體寫字樓室內設計服務的消費者價值支出錄得2,780.4百萬港元，反映於二零一二年至二零一四年的複合年增長率為5.1%（圖4）。整體寫字樓室內設計服務市場的增長率僅於二零一四年即達致4.8%，較二零一三年增長率5.3%稍有下降，此乃歸因於二零一四年代表香港境外母公司的香港公司數目增長率下降。

不過，寫字樓室內設計服務仍保持穩定的年增長率，此乃由於與住宅室內設計服務行業需求受住宅物業市場波動高度影響相比，寫字樓租賃及銷售活動仍然更為穩定。於回顧期間的正面增長乃歸因於改為寫字樓的工業樓宇數目持續上升及進軍香港市場的中國內地公司數目增加等因素。

預測增長率將仍為正數

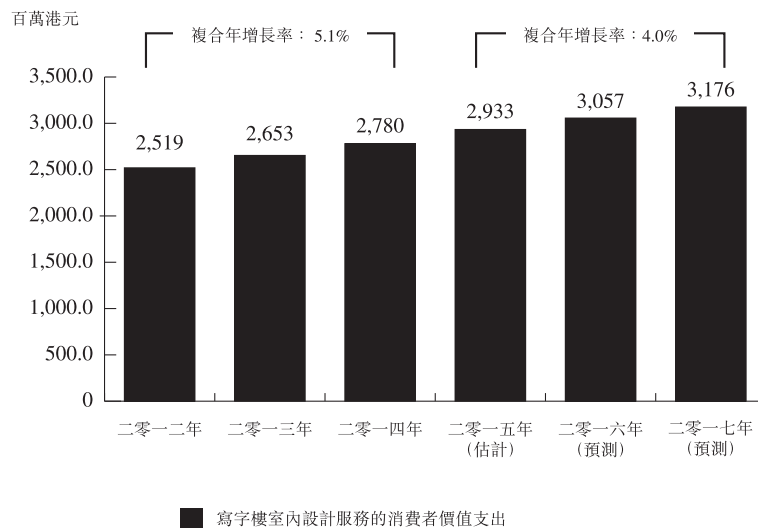
香港寫字樓室內設計服務行業預期維持穩定正面的前景。香港寫字樓室內設計服務的消費者價值支出預測將於未來三年繼續以複合年增長率4.0%持續增長，於二零一七年將達致約3,175.7百萬港元（圖4）。

由於香港經濟在中國經濟減速的情況下將繼續放緩，預期增長率於預測期間將稍低於歷史增長率。此外，香港與中國內地之間的政治緊張局勢預期將影響市場氣氛，對投資寫字樓室內設計項目的業務決策構成影響。

整體而言，未來數年寫字樓室內設計服務市場的前景光明

儘管存在經濟放緩及人們對社會穩定的憂慮，香港寫字樓室內設計服務行業的整體前景仍然正面。預期公司，尤其是全球銀行，將繼續改建及縮小辦公室。寫字樓空間租賃價格不斷上漲將促動企業尋求削減成本的方式（包括更有效地利用空間）及搬遷至租金更便宜的非核心商業區（例如九龍東，當地愈來愈多的工業樓宇正改為寫字樓空間）。然而，這並不意味著中環區的寫字樓室內設計服務需求會減少，因為中國內地公司將繼續物色黃金地段的寫字樓空間。

圖4. 二零一二年至二零一七年香港寫字樓室內設計服務市場



資料來源：Euromonitor 自對相關行業資料來源、協會及室內設計公司進行行業採訪、對室內設計公司進行調研及案頭研究作出的估計

近期香港物業市場下跌

香港物業市場自二零一五年年中起呈持續下行趨勢。根據香港土地註冊處的資料，住宅及非住宅單位的買賣合約總數跌至二零一五年的76,159份，較二零一四年的81,489份下跌6.5%。於二零一六年二月，共有2,583份住宅及非住宅樓宇單位買賣合約，較二零一五年二月的8,060個單位錄得大幅下跌。造成此下行的因素包括中國經濟放緩及房屋供應增加。

儘管香港物業市場整體出現放緩跡象，寫字樓物業市場(就已落成寫字樓而言)仍逆市場長。據預測，私人寫字樓的落成量於二零一五年至二零一七年將以複合年增長率18.6%增長，而新增寫字樓主要位於九龍及觀塘區。預期於二零一六年及二零一七年分別將有199,000平方米及232,000平方米先後竣工(表2)。

表2. 二零一五年至二零一七年香港私人寫字樓發展情況

平方米	二零一五年	二零一六年 預測	二零一七年 預測	二零一五年至 二零一七年 複合年增長率
私人寫字樓落成量(總計)	165,000	199,000	232,000	18.6%
私人寫字樓使用量(總計)	27,000	不適用	不適用	不適用
私人寫字樓空置量(總計)	899,000	不適用	不適用	不適用

資料來源：香港差餉物業估價署

附註：並無可用使用量及空置量預測數字

原材料成本

勞工及原材料成本決定寫字樓室內設計公司的營運成本

勞工及原材料成本是寫字樓室內設計公司營運成本中的兩個最大組成部分。香港的勞工及原材料成本均相對較高，並於二零一二年至二零一四年期間持續上漲。尤其是，勞工短缺及為爭取可用勞動力激烈的競爭迫使公司提供較高工資以獲得充足人力承接項目，久而久之這可能大幅增加其營運成本。

行業概覽

大多數原材料的平均批發價於回顧期間上漲

香港用於設計及裝修的大多數原材料的平均批發價於二零一二年至二零一四年有所上漲。尤其是，釉面牆壁瓷磚、紙皮石及硬木於此期間創下最高價格增幅(表23)。

白色釉面牆壁瓷磚於二零一零年每100片價格為127.2港元，該價格於二零一二年至二零一四年期間以5.7%的複合年增長率上漲，在二零一四年達致每100片210.8港元。無釉紙皮石的價格亦以12.6%的複合年增長率顯著上漲，由二零一零年的每塊58.9港元升至二零一四年的每塊90.2港元。

表23. 二零一二年至二零一四年香港用於設計及裝修的主要原材料平均批發價

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一零年至 二零一四年 複合年增長率
玻璃(每平方米港元)				
透明平板玻璃, 5毫米厚	129.3	139.5	147.3	2.0%
釉面牆壁瓷磚(每100片港元)				
白瓷磚, 108毫米x 108毫米	127.2	175.3	210.8	5.7%
彩色瓷磚, 200毫米x 200毫米	270.0	293.3	375.8	3.1%
硬木(每立方米港元)				
已鋸硬木, 50 x 75毫米柱形	3,772.0	5,043.3	5,547.9	0.7%
均質地磚(每平方米港元)				
防滑磚, 200毫米x 200毫米	146.0	150.8	152.3	2.4%
紙皮石(每塊港元)				
無釉磚, 18毫米x 18毫米	58.9	77.6	90.2	12.6%
玻璃瓦, 25毫米x 25毫米	31.0	33.7	43.0	7.8%
釉面瓦, 45毫米x 45毫米	86.8	101.1	116.6	6.1%
油漆(每件港元)				
乳膠漆	38.0	43.3	47.8	4.3%
水性漆	39.4	44.4	48.4	0.6%
普通水泥(每噸港元)	612.7	671.3	690.3	2.2%
木模板(每塊港元)				
膠合板, 模板, 19毫米厚	65.6	70.2	71.3	2.5%
已鋸硬木, 25毫米厚木板	3,068.5	3,307.8	3,580.3	3.2%
PVC管材(每根港元)				
直徑32毫米管材, 4米長	45.8	51.6	54.3	1.2%
鍍鋅軟鋼(每噸港元)				
鋼板	8,095.8	8,939.5	9,015.3	2.8%
角鋼	11,336.8	12,163.9	12,010.6	-0.1%
扁鋼	9,353.2	10,076.3	10,060.3	1.0%

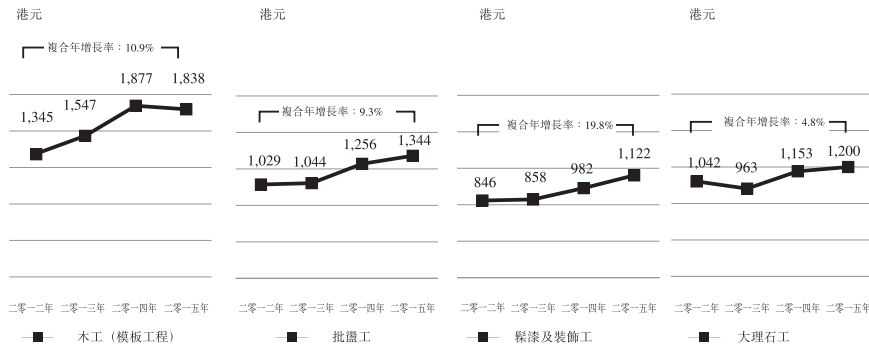
資料來源：Euromonitor估計、香港政府統計處

勞工成本

寫字樓室內設計所聘用的技工工資大幅上漲

香港技工平均日薪於二零一二年至二零一五年期間大幅上漲(圖5)。例如，木工日薪以10.9%的複合年增長率由於二零一二年的1,345.4港元增至於二零一五年的1,837.5港元，而批盪工日薪則於二零一二年至二零一五年以9.3%的複合年增長率增至於二零一五年的1,343.6港元。薪金的增加反映了市場上的可用勞工資源有限。

圖5. 二零一二年至二零一五年香港技工平均日薪



資料來源：香港政府統計處

寫字樓室內設計服務市場的驅動力

- 愈來愈多的工業樓宇改為商用寫字樓刺激了需求

香港經濟一直穩步由工業經濟向服務經濟轉型。由於工業空間需求下降，香港大量工業樓宇空置。因此，九龍東等地的空置工業樓宇目前正改為寫字樓及商用空間，並以較低租金出租。該等重建自二零零九年起尤為盛行。該等工程需要進行大量寫字樓室內設計工程，因而推動了市場上對該等寫字樓室內設計服務的需求。隨著政府致力將九龍東打造為新的主要商業區，該轉型將持續推動香港寫字樓室內設計服務市場發展。

- 對寫字樓室內設計與企業品牌塑造之間關係的認知日益加深

近年來，企業品牌塑造已然成為鞏固企業地位及形象的一項重要戰略。愈來愈多的香港公司認識到，寫字樓室內設計亦會影響人們，不論是公眾或公司現有或準持份者及僱員對公司的認識。因此，對更精緻、時尚及優質的寫字樓室內設計的需求推動了香港寫字樓室內設計市場的增長。

- 中國新成立的公司湧入帶動了寫字樓室內設計服務需求

自二零一一年以來，為利用香港的自由營商環境及連通國際金融市場的門戶地位，在香港開設辦事處的中國內地公司數目大量增加。事實上，據香港政府統計處的資料，香港的中國內地公司於二零一四年六月累計達致957間，較上一年度增長6.2%。於二零一五年六月，香港有1,091個中國公司辦事處，較二零一四年增長14.0%。有意在香港開設辦事處的中國內地公司增加帶動了香港寫字樓室內設計服務需求，行業資料來源亦顯示該等中國公司是業內公司的重要客戶來源。

寫字樓室內設計服務市場的趨勢

- 隨著客戶環保意識的提高，對環保及可持續的寫字樓設計的需求日益增加

崇尚綠色、踐行環保已日漸成為各個行業的共識，香港寫字樓室內設計服務市場亦不例外。客戶正日益認識到崇尚綠色帶來的種種益處，其不僅惠及公司的整體形象，長遠而言還令企業節省更多成本及更加可持續。有關變動的示例包括使用節能照明產品及能循環使用且簡單耐用的建築材料，這樣不僅能節省搬遷成本，同時能盡量減少浪費。

- 日益提高的數字化水平正改變著寫字樓室內設計需求

科技進步及數字化水平日益提高逐步改變著寫字樓空間的使用方式，並影響了寫字樓室內設計中空間配置要求及規格。數字化的飛速發展無疑改變了辦公形式，受此影響，如今寫字樓對文檔、文件夾及其他紙質文件的儲存空間需求減少，但須專門設計更多空間以放置更多的電腦伺服器、台式電腦、手提電腦及周邊設備。

- 更多客戶要求辦公室有可拆卸／可重覆使用的模塊化設計

隨著寫字樓租金不斷上漲且租賃年期不斷縮短，客戶愈發要求寫字樓室內設計能提升辦公室空間管理效率。例如使用更多模塊化辦公室室內設計，此類設計使用可拆卸及可重覆使用部件，以及可拆卸並於另一處辦公室空間重新組裝的辦公格子間等。該等設計可在搬遷辦公室時節省成本及降低損失。

寫字樓室內設計服務市場面臨的限制

- 寫字樓租金高昂且租期不定會降低客戶購買優質設計的意願

香港高昂寫字樓租金意味著公司一般可用於購買優質寫字樓室內設計的資金較少。此外，辦公室租期較短且不確定亦意味著客戶可能不願為更高檔及優質的寫字樓室內設計花費額外資源，而是更注重節約成本及可重覆使用性。這人為地限制了對更精緻及優質寫字樓室內設計項目的需求。

- 材料及勞工成本高企

香港的原材料及勞工成本不僅高昂，且於二零一二年至二零一四年期間不斷上漲。寫字樓室內設計服務行業屬勞動密集型行業，而香港的勞工供應緊縮導致勞工成本上漲。最終，這會推動營運成本上漲，從而對寫字樓室內設計服務供應商構成限制。

- 香港市場規模較小限制增長機遇

香港寫字樓室內設計工程的市場規模較小，加之准入門檻極低，競爭激烈，限制了增長機遇。這導致香港項目的利潤率持續下跌，增長空間極為有限，迫使公司向香港境外尋求新的增長機遇。

競爭格局

香港室內設計行業仍然高度分散

根據與多名室內設計服務供應商及香港室內設計師協會進行的討論，估計二零一四年香港的室內設計師超過7,000名，室內設計公司則超過1,000間。室內設計師及室內設計公司數目多年來保持相對穩定。

由於缺乏釐定香港寫字樓室內設計行業的五大室內設計公司的有用資料，Euromonitor報告內並無載列有關排名及份額。

香港寫字樓室內設計服務市場分散且競爭激烈

香港寫字樓室內設計服務市場高度分散且競爭激烈，約有1,000間室內設計公司提供寫字樓室內設計服務。市場格局分散反映室內設計行業缺乏准入門檻，開設室內設計公司不需要大額資金，且必要時某些工程可外判予分包商。

根據本集團提供的數據及Euromonitor自身的行業估計，利駿設計規劃有限公司的收入約佔香港寫字樓室內設計市場規模的1.5%（二零一四年）。

來自中國內地參與者的競爭加劇

隨著競爭加劇，香港寫字樓室內設計公司轉戰中國內地尋找項目以提高收入。然而，近年來，中國內地市場湧現許多新的寫字樓室內設計公司，可提供更廉價及質量更具競爭力的服務。此外，中國內地的寫字樓室內設計公司亦不斷進軍香港市場，令市場競爭更趨激烈。

透過差異化創造競爭優勢是在激烈的市場競爭中取得長期成功的關鍵

由於准入門檻較低，大量新寫字樓室內設計公司正湧入香港市場。然而，成功建立業務並取得長期成功並不容易，因為在行業立足主要依靠信譽及良好的往績，挽留舊客戶及吸引新客戶、建立穩定的客戶群並非易事。香港寫字樓室內設計公司致力於價格、設計的美觀及提供服務的效率等方面力壓競爭對手，從而在競爭高度激烈的市場中脫穎而出。

擴充業務組合可能帶來增長機遇

由於行業的競爭性質使然，室內設計公司不斷尋求多種方式擴充業務，以從其他參與者中脫穎而出。香港現已出現提供產品及傢私設計服務的室內設計公司，例如對傢私包括裝飾、牆紙及桌椅進行設計。

儘管如此，室內設計公司將其業務擴展至提供產品及傢私設計服務須具備必要的技能及資源。因此，進行此項業務擴充的公司通常為成立時間較久且實力雄厚的室內設計公司。有關擴充可為室內設計服務供應商帶來潛在機遇，且符合彼等提供設計服務這一核心價值。

行業概覽

香港傢俬行業

設計服務業務格局分散化，而製造及進口業務則較為集中

香港傢俬行業較為分散。儘管香港已有家用傢俬及辦公傢具的專營供應商，但多數公司仍面向多個行業提供傢俬及裝置。

截至二零一四年，室內及傢俬設計服務行業呈高度分散的格局，共有2,060間公司提供該等服務。從事進口傢俬及裝置批發的公司數目較二零一四年業內經營此種業務的540間公司有所減少。就香港的整體製造業而言，從事傢俬製造業務的公司數目最少，僅有150間公司從事木質、金屬及其他材質傢俬及裝置製造(表4)。

表4. 二零一二年至二零一五年於香港經營傢俬業務的公司

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一二年至 二零一五年 複合年增長率
從事室內及傢俬設計 服務的公司	1,790	1,980	2,060	不適用	—
從事製造木質、金屬 及其他材質傢俬及 裝置的公司	140	140	150	不適用	—
從事進口傢俬及裝置 批發的公司	580	560	540	不適用	—

資料來源：香港政府統計處

附註：並無二零一五年的可用數據

客戶對改善生活方式的追求推動家用傢俬增長

於二零一二年至二零一四年回顧期間，家用傢俬零售銷售額按複合年增長率5.4%錄得穩定增長，於二零一四年達致8,855百萬港元。可支配收入提高則令客戶更願意購買優質家用傢俬，藉此提升彼等的整體生活品質。為追求優質生活，客戶願意購買設計精緻、材料上乘的產品。因此，高檔品牌產品需求增多，帶動價格上漲。

預期家用傢俬銷售於二零一五年至二零一七年預測期間將以4.2%的增長率穩定增長(表4)，及客戶仍將願意購買高檔家用傢俬以提升彼等的生活品質。儘管預期

行業概覽

物業市場於二零一六年及二零一七年將降溫，預期客戶會待該市場觸底後方進入市場。此種情況會令家用傢俬市場的光明前景略打折扣，並對預測期的預期穩定增長構成威脅。

表5. 二零一二年至二零一七年的香港家用傢俬市場

百萬港元	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年至二零一七年的預測		二零一二年至二零一五年至二零一七年的複合年增長率		
				二零一五年 估計	二零一六年 預測	二零一七年 預測	二零一四年 複合年增長率	二零一七年 複合年增長率
家用傢俬	7,973.6	8,444.1	8,855.3	9,241.0	9,645.5	10,033.7	5.4%	4.2%

資料來源：Euromonitor International Passport — Home and Garden 2016 edition

辦公傢俬佔傢俬進口總量的10%

於二零一二年至二零一五年期間，辦公傢俬的進口額達633.8百萬港元，按1.3%的複合年增長率下跌(表6)。於二零一五年，辦公傢俬佔全部傢俬進口額的10%。就傢俬類整體而言，中國為香港辦公傢俬的主要供應商，於二零一五年佔香港進口額的81%。香港辦公傢俬的其他主要進口國為美國及意大利。

除了出於功能及配合企業整體形象方面的考慮外，客戶愈來愈看重設計、人體工程學、經濟實惠性及所用原材料的質素。與固定工位不同，企業客戶亦需要傢俬可滿足舉行分組會議及創意討論會以及文娛空間等需要，因此促使供應商提供更多元化的產品。

表6. 二零一二年至二零一五年香港進口辦公傢俬*

百萬港元	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一二年至二零一五年複合年增長率
進口(按到岸價格)					
辦公傢俬	659.3	675.5	655.1	633.8	-1.3%

資料來源：香港政府統計處

二零一二年至二零一五年透過零售特賣場產生的銷售額

於二零一二年至二零一五年，香港透過傢俬及裝置特賣場錄得的銷售收入按複合年增長率1.4%下跌至二零一五年的7,171百萬港元(表7)。於回顧期間，透過該等特賣場產生的銷售額按年穩定下滑。

行業概覽

表7. 二零一二年至二零一五年香港透過傢俬及裝置特賣場產生的零售銷售額

百萬港元					二零一二年至 二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	複合年增長率
零售銷售額	7,471	7,315	7,306	7,171	-1.4%

資料來源：香港政府統計處

香港住宅及商用設計服務市場

競爭概況

香港室內設計行業由住宅(私人及發展商)、商用、寫字樓、酒店、展覽及陳列以及公共設施等多個分部組成。從事本行業之大部分公司均提供一類以上項目之設計服務，原因為當其中一個分部(如住宅)出現下行趨勢時，公司能夠利用其他分部產生的收益令其整體收益取得平衡，從而降低公司之經營風險。

香港室內設計公司提供設計、規劃、項目管理及裝修當中一種或多種服務。室內設計公司作為一站式店舖僅通過提供設計及裝修設施提供設計服務或功能，後續服務通常為分包。

儘管價格為住宅客戶(尤其為個人客戶)於選擇室內設計供應商之主要考慮因素，但並非為私人發展商、寫字樓或商用客戶最看重之考慮因素。對後者而言，彼等更為看重室內設計供應商對客戶需求之深入了解、快速服務及可靠的交付質量和迅捷的交付速度。

香港室內設計行業並無受監管，因此准入門檻較低。根據與多間室內設計服務提供商及香港室內設計協會進行的訪談，估計二零一四年香港有超過7,000名室內設計師及1,000間室內設計公司。

根據Euromonitor與香港室內設計協會及香港室內設計行業之多名從業者進行的討論，商用及住宅室內設計行業與寫字樓室內設計行業十分相似，分散程度均極高。