
行業概覽

本行業概覽所示資料乃由Euromonitor編製，反映了基於公開可獲得的資料來源以及貿易意見調查作出的市況估計，並主要是作為市場研究工具而編製。對Euromonitor的提述不應被視為Euromonitor對任何證券價值或向本集團投資可取性的意見。董事認為，本行業概覽所載資料的來源乃該等資料的適當來源，並已合理審慎轉載有關資料。董事並無理由認為有關資料屬虛假或存在誤導或已遺漏任何重大事實將致使有關資料虛假或存在誤導。本集團、[編纂]、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]或參與[編纂]的任何其他各方概無獨立核實Euromonito所編製並載於本行業概覽的資料，而彼等及Euromonitor 均未就其準確性發表任何聲明，故於作出或避免作出任何投資決定時不應依賴有關資料。

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 International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(如可用)等公司報告以及獨立調查報告。
- 初步研究涉及對抽取的領先行業參與者及行業專家進行採訪，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。

行業概覽

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

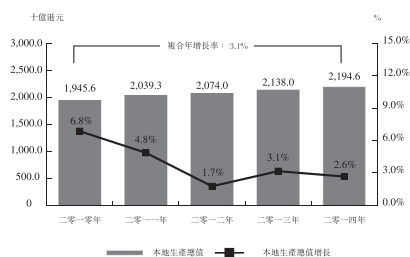
香港本地生產總值於二零一四年擴充2.6%，較二零一三年錄得的本地生產總值增長率3.1%（圖1）有所放緩，而香港經濟此次放緩的主因則是中國對香港的進口需求出現顯著收縮。於二零一零年至二零一四年，香港經濟以3.1%的年複合增長率增長且年度本地生產總值增長一直良好，其中的二零一零年及二零一一年在香港經濟從全球經濟危機中強力反彈的背景下實現急劇擴充。此次復甦於二零一二年出現停滯，原因為當時整個歐洲再度爆發債務危機導致投資者面對全球主要經濟體復甦仍然後勁不繼頗為惴惴不安，繼而打擊了全球對香港出口的需求。因此，本地國民生產總值增長於二零一二年放緩至1.7%，而二零一三年則以增長3.1%稍見起色。

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。

行業概覽

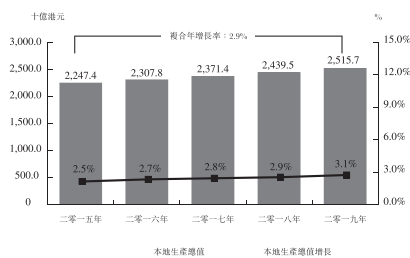
圖1. 二零一零年至二零一四年香港歷史本地生產總值



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)

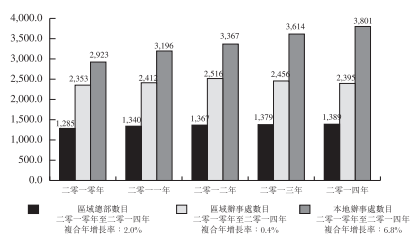
附註：上述所有數據均按常數項報告

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)業務的一家辦事處」。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%，而過去該等寫字樓於二零一零年的數目為2,923個。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約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30 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業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業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，該等公司亦常常提供住宅及商業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、商業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。

行業概覽

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業空間提供此類服務。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消費者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。

行業概覽

不過，由於租賃及銷售活動較需求高度依賴波動的住宅物業市場的住宅室內設計服務行業仍然更為穩定，年增長率仍然保持相對穩定。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

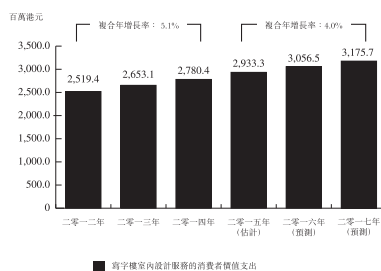
香港寫字樓室內設計服務行業預期維持穩定正面的前景。香港寫字樓室內設計服務的消費者價值支出預測將於未來三年繼續以複合年增長率4.0%持續增長，於二零一七年達致約3,175.7百萬港元(圖4)。

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，將繼續改造及縮小寫字樓。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分散地點(例如九龍東，當地愈來愈多的工業樓宇正不斷改為寫字樓空間)。然而，這並不意味著中環區的寫字樓室內設計服務需求會因中國內地公司將繼續物色黃金地段的寫字樓空間而下降。

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及案頭研究得出的估計

原材料成本

勞工及原材料成本於寫字樓室內設計公司營運成本中佔據最大比重。

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筆成本組成部分。勞工及原材料成本於香港相對較高，並於二零一二年至二零一四年期間持續上漲。尤其是，勞工短缺及可用勞動力競爭激烈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，施釉陶瓷牆磚、紙皮石及硬木於此期間創下最高價格增幅(表2)。

白色的施釉陶瓷牆磚於二零一零年每100片需花費127.2港元，其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，在二零一零四年達致每100片210.8港元。不施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2. 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)				
5毫米厚透明平板玻璃	129.3	139.5	147.3	2.0%
施釉陶瓷牆磚(每100片港元)				
108毫米×108毫米白色瓷磚	127.2	175.3	210.8	5.7%
200毫米×200毫米彩色瓷磚	270.0	293.3	375.8	3.1%
硬木(每立方米港元)				
50×75毫米圓盤硬木鋸材	3,772.0	5,043.3	5,547.9	0.7%
均質地磚(每平方米港元)				
200毫米×200毫米防滑瓷磚	146.0	150.8	152.3	2.4%
紙皮石(每塊港元)				
18毫米×18毫米不施釉瓷磚	58.9	77.6	90.2	12.6%
25毫米×25毫米玻璃瓷磚	31.0	33.7	43.0	7.8%
45毫米×45毫米施釉瓷磚	86.8	101.1	116.6	6.1%
漆(每件港元)				
乳膠漆	38.0	43.3	47.8	4.3%
噴漆	39.4	44.4	48.4	0.6%
波蘭特水泥(普通)(每噸港元)	612.7	671.3	690.3	2.2%
木模板(每塊港元)				
19毫米厚膠合板模板	65.6	70.2	71.3	2.5%
25毫米厚木板硬木鋸材	3,068.5	3,307.8	3,580.3	3.2%
uPVC喉管(每米港元)				
4米長32毫米直徑喉管	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

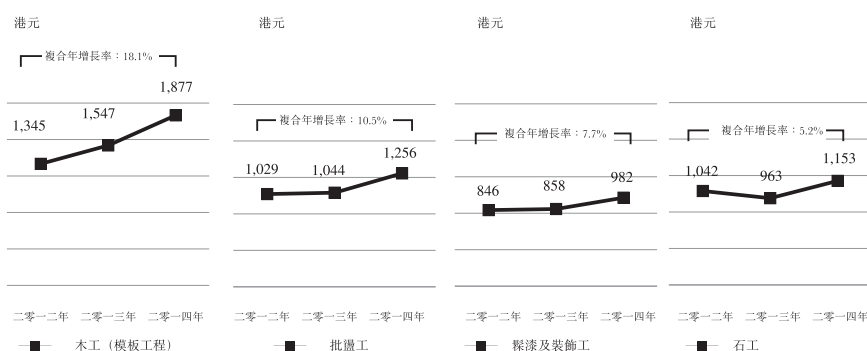
勞工成本

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二零一四年期間大幅上漲(表5)。例如，木工日薪以18.1%的複合年增長率由於二零一二年的1,345.4港元增至於二零一四年的1,876.5港元，而批盪工日薪則於二零一二年至二零一四年以10.5%的複合年增長率增至於二零一四年的1,255.9港元。薪金增加反映了市場上的可用勞工資源有限。

行業概覽

表5. 二零一二年至二零一四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業寫字樓刺激需求

香港經濟一直穩定由工業活動轉向服務活動。由於工業空間需求下降，香港大量工業樓宇變為空置。因此，九龍東等地的空置工業樓宇目前正改為寫字樓及商業空間，並以較低租金出租。該等重建尤其自二零零九年起大獲支持。有關工程傾向於需求大量的寫字樓室內設計工程，並推動了市場上對該等寫字樓室內設計服務的需求。隨著政府大力建設九龍東為主要的新商區，該轉變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，寫字樓室內設計亦為人們如何接納公司、公眾或公司現有或準持份者及僱員是否接納公司的一部分。因此，對更精緻、時尚及更優質寫字樓室內設計的需求促進了香港寫字樓室內設計市場的增長。

- 來自中國的新成立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作為全球金融市場門戶的優勢，在香港開設辦事處的中國內地公司數目大量增加。事實上，據香港政府統計處表示，香港的中國內地公司累計數目於二零一四年六月達致957間，較上一年度增長6.2%。於二零一五年六月，香港有1,091個中國辦事處，反映由二零一四年增長14.0%。此有關希望在香港開設辦事處的中國內地公司數目的增幅推動了香港寫字樓室內設計服務需求，行業資料來源則報道其客戶中的很大比例就是該等總部在中國的公司。

行業概覽

寫字樓室內設計服務市場趨勢

- 更多受過教育的客戶日益需求更環保及可持續的寫字樓設計

崇尚綠色及投身環保實踐越來越受到各行各業的青睞，香港寫字樓室內設計服務市場亦不例外。客戶現正日益認識到崇尚綠色帶來的種種益處，這不僅惠及公司的整體形象，還令企業長期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方便在搬遷時既具有成本效益又能最大程度減少浪費的簡單耐用建築材料。

- 數字化日益提高正改變著寫字樓室內設計需求

技術進步及數字化日益提高逐步改變了寫字樓空間的使用方式，並影響了空間配置要求及寫字樓室內設計中的規格。數字化加速無疑改變了業務進程，由此，目前一方面對文檔、文件夾及其他複印文本的實體儲存所需空間更少，另一方面則須為特意應對更多電腦伺服器、桌上電腦、手提電腦及周邊產品而設計更多空間。

- 更多客戶要求具有可拆卸／可重覆使用部件的組合式寫字樓設計

隨著寫字樓租賃日益昂貴且年期日漸縮短，客戶不斷要求寫字樓室內設計能提升更有效的寫字樓空間管理。示例包括使用更多組合式寫字樓室內設計，此類設計結合可拆卸及可重覆使用部件以及可於另一寫字樓空間拆除及重組的寫字樓格子等。該等措施有助於在寫字樓搬遷至另一地點時節省成本及降低損失。

寫字樓室內設計服務市場受到的限制

- 高昂寫字樓租金及不確定租賃期限降低消費者對更好設計相關開支的意向

香港的高昂寫字樓租金意味著公司一般擁有較少資源可用於優質寫字樓室內設計。此外，寫字樓空間的短期及不確定租賃亦意味著消費者對花費額外資源以支付更高檔及優質室內設計方面有所遲疑，轉而專注於節省成本及可重覆使用性。這可能導致對更精緻及優質寫字樓室內設計項目需求存在人為限制。

- 材料及勞工成本高企

原材料及勞工成本在香港不僅高昂，且於二零一二年至二零一四年一直上漲。寫字樓室內設計服務行業是嚴重依賴人工的行業，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，對寫字樓室內設計服務供應商構成限制。

- 香港市場規模小限制增長機遇

香港寫字樓室內設計工程的市場規模小限制了增長機遇，而這在幾乎並無准入門檻的高度競爭行業尤其如此。此情況導致本地項目的利潤率持續下跌，迫使公司在香港所存機遇較少的情況下放眼海外尋求新的增長機遇。

行業概覽

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。

由於缺乏有用資料釐定寫字樓室內設計分部的香港五大室內設計公司，Euromonitor報告內並無提供排名及份額。

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充滿競爭性，約有1,000間室內設計公司提供寫字樓室內設計服務。該分散市場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太多資金，且必要時某些工程可外判予分包商。

來自中國內地參與者的競爭加劇

隨著競爭的加劇，香港寫字樓室內設計公司不斷致力於中國內地尋求項目以產生更高的收入。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，該等公司可提供更廉價及具競爭力質量的服務。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，市場競爭更趨激烈。

透過差異化創造具競爭力的優勢是於競爭激烈市場取得長期成功的關鍵

由於准入門檻低，許多新的寫字樓室內設計企業正湧入香港市場。然而，業務的成功建立及取得長期成功是困難的，原因為該行業主要看重信譽及良好的往績記錄，因此挽留舊客戶及吸引新客戶以穩定客戶基礎具有挑戰性。香港寫字樓室內設計公司致力於透過價格、設計美學及所提供服務的效率等方面使其與競爭對手有所區分，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，室內設計公司繼續尋求種種方式實現擴充，並努力使其與其他參與者有所區分。香港現已出現某些將產品及家俱設計服務融入組合的室內設計公司。可進行設計的產品及家俱擺件例子包括裝飾、牆紙及桌椅。

話雖如此，室內設計公司要想將其業務擴展至提供產品及家俱設計服務須具備必要的技能及資源。因此，朝此方面努力的公司往往是那些成立時間更久的實力型室內設計公司。有關擴充可為室內設計服務供應商帶來潛在機遇，且彼等非常契合提供設計服務這一核心價值。