

## 行業概覽

本節及本文件其他部分內的若干資料及統計數字乃摘錄自Ipsos報告。摘錄自Ipsos報告之資料反映根據Ipsos之研究及分析而對市況作出之估計。摘錄自Ipsos報告之資料不應被視為Ipsos所提供之投資基準，而對Ipsos報告之提述不應被視為Ipsos對本公司任何證券之價值或是否建議投資於本公司之意見。儘管我們於摘錄、編撰及轉載該等資料及統計資料時已採取合理審慎態度，惟我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、彼等各自之聯屬人士、董事或顧問、或參與[編纂]之任何各方概無獨立查核自政府官方刊物直接或間接取用之該等資料及統計資料，且該等人士概無就該等資料及統計資料之準確性作出任何聲明。該等資料及統計資料未必與其他人士所編撰之其他資料及統計資料一致。

### 委託IPSOS編製的報告

本公司委託獨立市場研究公司Ipsos就香港建築及結構工程顧問服務行業進行分析及製作報告。Ipsos收取的總費用為350,000港元，獨家保薦人認為此費用反映市場水平。

董事確認，Ipsos(包括其所有附屬公司、部門及單位)獨立於且與本集團無任何關連。Ipsos已同意我們在本文件中引用Ipsos報告以及使用該報告中所載的資料，且至今並無撤回同意。

Ipsos SA於一九七五年在法國巴黎創辦，並自一九九九年於巴黎交易所上市，Ipsos SA隨後於二零一一年十月收購思緯市場資訊有限公司。合併後，Ipsos成為世界第三大研究公司，在全球87個國家僱傭約16,000名員工。Ipsos就市況、市場規模、份額及分部分析、分銷及價值分析、競爭對手追蹤及企業信息進行研究。

Ipsos報告所載資料乃通過數據及情報收集方法取得，該等方法包括：(i)文案研究及(ii)通過與香港主要利益攸關者及行業專家(包括香港的政府官員、建築師樓、測量師行、工程公司、發展商、總承建商、行業專家及協會)面談而取得第一手調查。所收集的情報已採用Ipsos的內部分析模式及技術進行分析、評估及驗證。

Ipsos報告中已使用以下假設：

- 於預測期間在香港就建築及結構工程顧問服務行業的服務供應和需求保持平穩；及
- 預測期間並無影響建築、測量及工程服務行業需求及供應的外部衝擊，如金融危機或自然災害。

## 行業概覽

### IPSOS 報告的資料及未來預測的可靠性

我們認為，本節所用自 Ipsos 報告摘錄的資料來源可靠且無誤導成分，原因是 Ipsos 為獨立知名專業研究機構，擁有其專業方面的豐富經驗。

我們相信資料來源乃有關資料的合適來源，並在摘錄及轉載有關資料時採取合理審慎態度。我們並無理由相信該等資料存在錯誤或誤導，或當中遺漏任何事實致令該等資料存在錯誤或誤導。該等資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士獨立核證，亦概無就其準確性發表任何聲明。

部分摘錄自 Ipsos 報告的分析結論涵蓋未來預測。Ipsos 報告的市場規模估算及預測模式考慮以下參數：

- 二零一零年至二零一五年香港本地生產總值及本地生產總值增長率
- 二零一零年至二零一五年香港人口
- 二零一零年至二零一五年香港本地市場消費開支
- 二零一零年至二零一五年香港租金指數
- 二零一零年至二零一五年香港地產物業每平方米平均售價
- 二零一零年至二零一五年建築、測量及工程服務行業的服務收入
- 二零一零年至二零一五年建築及結構工程顧問服務行業的服務收入
- 二零一零年至二零一五年香港建築、測量及工程服務行業公司數目
- 二零一零年至二零一五年香港膳食服務、住宿及康樂事業機構單位數目
- 二零一零年至二零一五年新增持牌食物業處所數目
- 二零一零年至二零一四年香港建築、測量及工程服務行業僱員人數
- 二零一零年至二零一五年香港建築服務業僱員工資歷史平均趨勢

董事經合理審慎行事後確認，就彼等所知，自 Ipsos 報告日期後市場資料並無重大不利變動，可能限制、反駁或影響本節所載資料。

## 行業概覽

### 香港建築、測量及工程服務行業市場綜覽

建築、測量及工程服務指專業團體就一項物業或土木工程項目提供定準外型、圖則、結構、設計和技術規格的服務，作為承建商執行項目時的詳細指引及指示，以及提供建築及結構工程顧問服務。

更具體而言，建築、測量及工程服務涵蓋建築及設計、樓宇設計、建築資訊模型、屋宇設備工程、幕牆工程、防火、系統工程及整合、結構工程、地理訊息系統、基建設計、園景建築、照明設計、環境風險管理、水利工程、設施條件評估、資產收回及評估、建康及安全評估、氣候調適、降低風險、可持續及規格顧問。

另一方面，建築及結構工程顧問服務(歸入建築、測量及工程服務分類下)所指服務涉及有關房地產物業是否符合有關規則及法規的顧問或評估、提供有關評估房地產物業的配套工作，例如規劃及檢測，並與有關政府部門聯絡，取得有關範疇的批文。

建築及結構工程顧問服務主要集中於評估防火及涵蓋結構工程顧問，包括提供結構工程(涉及至物理力的數值數量以至抗力元素的配置)，亦包括建築照明設計的評估(涉及建築、內部設計及電氣工程)的意見。再者，設施條件評估及健康及安全評估亦納入建築及結構工程顧問服務的範疇。

建築及結構工程顧問服務涵蓋的特定範疇包括：

- i. 關於餐廳及食品製造廠等房地產物業的牌照服務，該等物業需要認可人士檢查是否遵守法定及監管規定(即防火評估及設施條件評估及健康及安全評估)
- ii. 改建及加建及涉及結構改動的建築(小型工程)(即結構工程顧問)
- iii. 建築物條例、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的核證(即設施條件評估及健康及安全評估)

## 行業概覽

### 影響香港建築、測量及工程服務行業的宏觀經濟因素

#### 二零一零年至二零一五年香港的租金指數

香港長期高踞全世界最昂貴租金城市之列，其總體平均租金指數(1999=100)由二零一零年大約124.8攀升至二零一五年大約188.9。香港物業市場劃分為四大類—住宅、寫字樓、零售業樓宇及分層工廠大廈。當中，租金增幅最大的物業種類為寫字樓，以絕對值計，租金指數由二零一零年約147.6上升至二零一五年約226.6。憑觀察可以發現，香港房地產業中的各類型物業的租金價格普遍均呈上升趨勢。

#### 二零一零年至二零一五年香港地產物業的每平方米平均售價

由二零一零年至二零一五年間，香港各類型房地產物業的每平方米平均售價由約125,200港元上升至約212,200港元，複合年增長率約為11.1%。由二零一零年至二零一五年，私人分層工廠大廈的每平方米價值升幅相對於所有其他物業類型最為驚人，複合年增長率約達20.7%，由約26,500港元上升至約68,000港元，原因為工廠大廈的單價較低，所以有越來越多投資者選擇投資工廠大廈。住宅物業的平均售價亦穩步上揚，因為香港對住屋有著實在的需求。

#### 香港的人口

由二零一零年至二零一五年，香港的人口從約7,024,200人增加至約7,305,700人，複合年增長率約為0.8%。預測至二零一九年人口會達到約7,507,000人。預計香港人口形態於二零一零年至二零一九年的整段時間將維持相同的複合年增長率，約0.7%。香港人口增長率平穩，將導致住宅單位需求增加，因而會刺激在香港對建築及結構工程顧問服務的需求。

#### 香港本地市場的消費開支

食品、耐用品及服務的消費開支自二零一零年起連續五年呈現升勢。於二零一五年，香港本地市場的食品、耐用消費品、非耐用消費品及服務的消費開支總額約達17,398億港元。其中約54.0%用於服務、約21.8%用於非耐用消費品、約13.7%用於食品及餘下10.5%用於耐用消費品。鑑於本地生產總值持續溫和增長及人口增加，預期於二零一六年至二零一九年，香港本地市場的消費開支將繼續增加。

香港於二零一九年的本地生產總值預測將達致約24,993億港元，二零一五年至二零一九年之間維持增長率介乎約1.9%至約3.4%。由於全球經濟開始好轉，出口價值預期亦會錄得理想增長。此外，儘管近期中國的國內生產總值增速放緩，但其預期維持

## 行業概覽

樂觀。因此，香港與中國緊密的經濟連繫將對短期的本地生產總值帶來正面影響。香港經濟未來前景明朗，最終將刺激地產業等不同界別的增長，並推進香港建築、測量及工程服務的發展。

### 影響香港建築及結構工程顧問服務行業的政府法例

#### 強制驗樓計劃和強制驗窗計劃

根據強制驗樓計劃，樓齡30年或以上樓宇的業主，在法定通知已送達後，須委聘註冊檢驗人員執行指定驗樓程序，並監督被確定屬必要的維修工程。註冊檢驗人員可以是認可人士、註冊結構工程師或具相關工作經驗的註冊建築專業人士。

根據強制驗窗計劃，規定樓齡10年或以上樓宇的業主，在法定通知已送達後，須委聘合資格人士執行樓宇所有窗戶的指定檢驗程序，並監督訂明的維修工程。合資格人士可以是認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商及已註冊為可進行窗戶相關小型工程的註冊小型工程承建商。

#### 小型工程監管制度

《建築物(小型工程)規例》自二零一一年起全面實施，規定任何有意進行小型工程的個人，必須聘請訂明建築專業人士查驗有關工程。就第I級別小型工程而言，合適的訂明建築專業人士包括規定認可人士或註冊檢驗人員或註冊結構工程師或註冊岩土工程師。

#### 家居小型工程檢核計劃

家居小型工程檢核計劃的推出，是針對屋宇署二零一一年全面實施小型工程監管制度前的違例小型構築物或裝置，以免造成損傷或意外。若有任何構築物加固或拆卸工程必須進行，須聘請認可人士檢驗。

#### 《消防安全(建築物)條例》及《消防安全(商業處所)條例》

任何訂明商業處所、指明商業建築物及綜合用途建築物及住用建築物的業主，均須遵守消防安全指示或改善消防安全指示，違者可遭每日罰款2,500港元。因此，必要時須委聘認可人士建議及監督消防設施裝置及設備改善工程。

## 行業概覽

### 牌照申請服務或改建及加建工程所需的資歷

#### 認可人士

根據建築物條例，認可人士必須在建築事務監督下註冊。有關人士必須為一名註冊建築師、註冊專業工程師或註冊專業測量師及得到認可人士註冊事務委員會推薦納入名冊。其後，須進行專業面試以確保有關人士具備建築物條例及規例及辦理相關程序(例如簽發入伙紙)的作業知識。

#### 註冊結構工程師及註冊岩土工程師

持註冊結構工程師資格者，必須是一名在結構或土木工程方面的註冊專業工程師，持註冊岩土工程師資格者則必須是一名在岩土工程方面的註冊專業工程師。彼等分別須得到結構工程師註冊事務委員會及岩土工程師註冊事務委員會的推薦。彼等亦須分別具備有關結構及岩土工程設計及監督的充份學識，其將通過面試接受測試。

#### 註冊檢驗人員

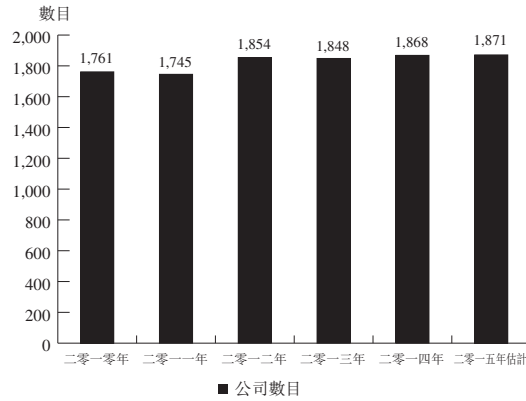
要成為註冊檢驗人員者必須得到檢驗人員註冊事務委員會的推薦，除非彼已具建築、結構、土木、屋宇設備(建築)或物料(建築)工程專業認可人士、註冊結構工程師、註冊建築師、註冊專業工程師，或建築測量或工料測量分類的註冊專業測量師身份，並於過去七年擁有任何樓宇維修保養工程項目的經驗。其亦須擁有任何有關樓宇安全及維修工程設計及監督程序的知識。

附註：上述註冊僅有效五年，待作出申請及接受進一步評核後，任何人可獲重續及恢復註冊。

## 行業概覽

### 二零一零年至二零一五年香港建築、測量及工程服務行業公司數目

下圖列示二零一零年至二零一五年香港建築、測量及工程服務行業的公司數目：



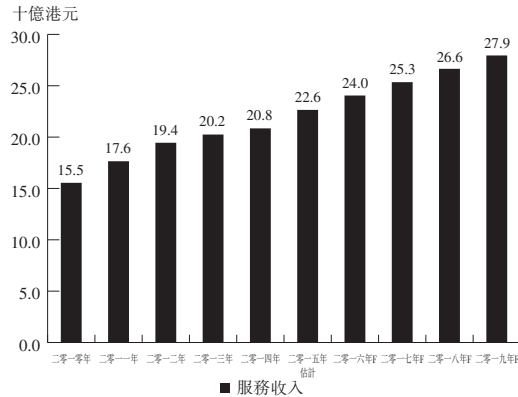
資料來源：香港特別行政區政府統計處、Ipsos 研究及分析

受到歐洲主權債務危機的負面影響，於二零一一年，建築、測量及工程服務行業公司數目錄得約0.9%的輕微下跌。於是次危機，黯淡的經濟前景令競爭力較弱的建築、測量及工程服務供應商結業，該等供應商通常規模較小，利潤極低，甚至並無利潤。然而，於二零一二年，隨著新的強制驗窗計劃於二零一二年實行及強制驗樓計劃預期於二零一三年實行，建築、測量及工程服務行業公司數目增至約1,854間。市場競爭越來越激烈，迫使一些小規模公司於二零一三年退出行業。儘管受到歐洲主權債務危機的負面影響，在建築、測量及工程行業需求穩定的支持下，公司數目於二零一四年及二零一五年略有增加。

## 行業概覽

### 二零一零年至二零一九年香港建築、測量及工程服務行業的服務收入

下圖列示二零一零年至二零一九年香港建築、測量及工程服務行業的服務收入(由二零一五年至二零一九年為估計數字)：



附註：

1. F表示預測值。

資料來源：香港特別行政區政府統計處、Ipsos 研究及分析

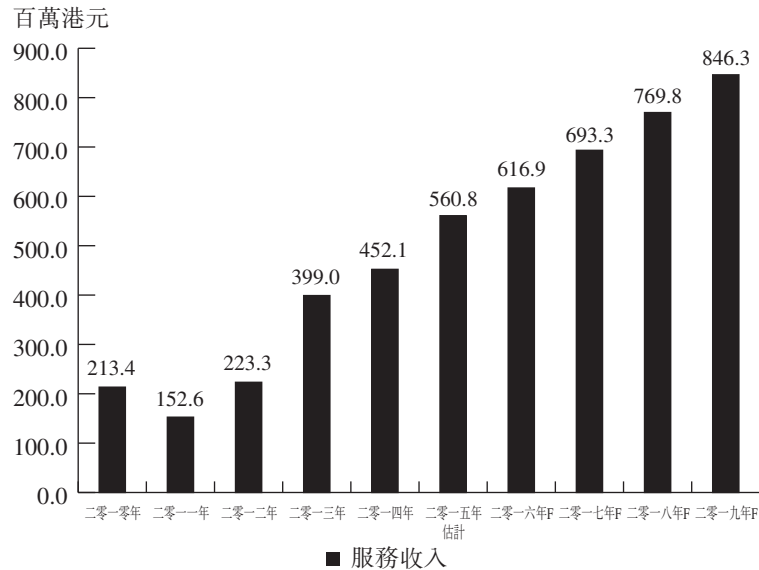
建築、測量及工程服務行業服務收入由二零一零年約155億港元，增加至二零一五年約226億港元，複合年增長率約為7.8%。建築、測量及工程服務行業服務收入大升，主要由於建築、測量及工程服務需求增加，以及歷年來設計和顧問費持續攀升。基於香港建造業前景明朗，預計未來年度建築、測量及工程項目的服務收入將會繼續增加。預期於二零一六年至二零一九年，香港建築地盤的主承建商及分包商的施工工程總產出價值將按複合年增長率約6.8%增加。預測增幅乃基於政府於二零一四至一五年度預算案公佈增加公共房屋供應(如公屋單位)措施及多項大型基建項目(如廣深港高速鐵路)。於二零一六年至二零一九年，建造業的正面增長將帶動香港建築、測量及工程服務業的需求增加。



## 行業概覽

### 二零一零年至二零一九年香港建築及結構工程顧問服務行業服務收入

下表列載二零一零年至二零一九年(由二零一五年至二零一九年為估計數字)香港建築及結構工程顧問服務行業(歸入建築、測量及工程服務行業的子分類)的服務收入：



附註：

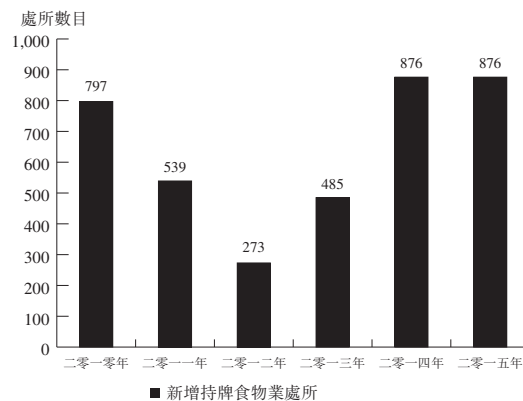
1. F代表預測值。

資料來源：香港特別行政區政府統計處、屋宇署、食物環境衛生署、差餉物業估價署、香港測量師學會、Ipsos 研究及分析

## 行業概覽

建築及結構工程顧問服務行業服務收入於之前五年倍增，由二零一零年約213.4百萬港元增至二零一五年約560.8百萬港元，複合年增長率約21.3%。於二零一零年至二零一一年之間，服務收入下跌約28.5%，由約213.4百萬港元跌至約152.6百萬港元。下跌主因是香港有較少需要牌照申請服務的新開業餐廳，而牌照申請服務需求下跌，亦導致改建及加建的工程量減少。於二零一二年，香港私人分層工廠大廈及私人工業寫字樓的空置率錄得二零一零年至二零一五年之間的最低水準，分別約5.0%及6.7%，因為歐洲主權債務危機已削弱香港的經濟，並因而導致餐廳及其他店舖選址在工業樓宇開業，因為工業樓宇的租金較零售店舖便宜約14.7%。該項變動推動改建及加建工程的需求，因而提高建築及結構工程顧問服務行業於二零一二年的服務收入。於二零一二年實施的新強制驗窗計劃及二零一三年實施的強制驗樓計劃於二零一三年進一步推動行業的服務收入，增加約78.7%，促成建築及結構工程顧問服務行業的自然增長。由二零一五年起，預期政府將更重視建築安全，故此更多樓宇將納入強制檢驗計劃。舉例而言，根據二零一五年施政報告，政府採取措施展開籌備工作，為抗震建築制定一套設計標準，以求進一步加強香港建築物安全水平。此外，屋宇署亦採納若干措施以提高公眾對建築物安全的意識，比如其出版有關樓宇安全規定的季度通訊並寄發予向所有物業管理公司，或為業主推出二零一六年至二零一七年樓宇安全證書課程等等。故此，預期對顧問公司及註冊人士的需求將增加。再者，預期租金價格開始穩定後，設立新餐廳的數目將增加。據此，建築及結構工程顧問服務行業的市場規模預期於二零一六年至二零一九年將按複合年增長率約11.1%增長。

### 二零一零年至二零一五年新增持牌食物業處所



附註：

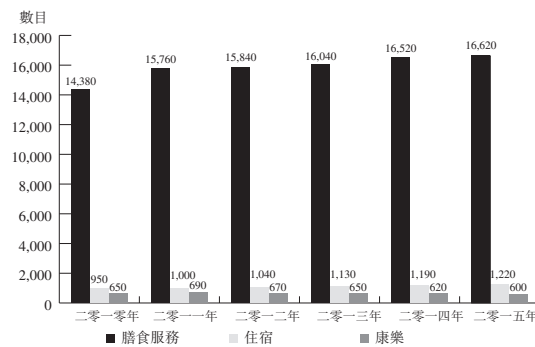
1. 數據包括新開業普通食肆、小食食肆處所數目及新食物製造廠數目淨增加，並無計及結業或註銷牌照，因為並無可得資料

資料來源：香港特別行政區食物環境衛生署、Ipsos 採訪及分析

## 行業概覽

於二零一零年至二零一五年，新增持牌食物業處所數目整體呈上升趨勢，相當於過去六年複合年增長率約1.9%。由二零一零年至二零一二年間有關數字急跌，主要因為中國訪客數目上升，間接推高銷售藥品及奢侈品的旅遊相關店舖的需求。零售業面積的需求增加觸發租金水平飆升，因而限制了餐廳食肆的增長，皆因其利潤率遠低於藥房及奢華品牌店的利潤率。於二零一三年及二零一四年，新增持牌食物業處所數目再拾動力，分別錄得約77.0%及約80.0%的增幅。近年租金價格高昂逼使部分經營者將食肆遷往樓宇高層，形成食肆在部分商業樓宇開業。由二零一四年底開始，零售市道疲態畢現，令甲級地段的租金價格出現波動，讓部分食肆可以考慮於租金下跌的期間租賃較佳位置的店舖。然而，仍有部分其他零售商及食肆營運商無法負擔零售舖位的租金。該等營運商選擇租用建築面積較小的舖位，尤其是在鄰近商業中心區或旅遊熱點的若干小街，以降低經營成本。小型零售舖位的需求趨勢將帶來不同的改建及加建及小型工程，預期將有助建築及結構工程顧問服務業發展。各種影響結合起來，預料將帶動未來新領牌照食物業處所數目上升，因而為牌照申請服務行業帶來支持。

### 二零一零年至二零一五年香港膳食服務、住宿及康樂事業機構單位數目



#### 附註：

1. 膳食服務行業包括香港特式餐廳、酒樓、快餐店、美食廣場、外賣店、餐飲服務、西餐廳、涼茶舖及其他飲品供應場所。住宿行業包括酒店、旅舍及其他短期住宿服務。康樂事業包括賭博場所、卡拉OK及遊戲機中心。

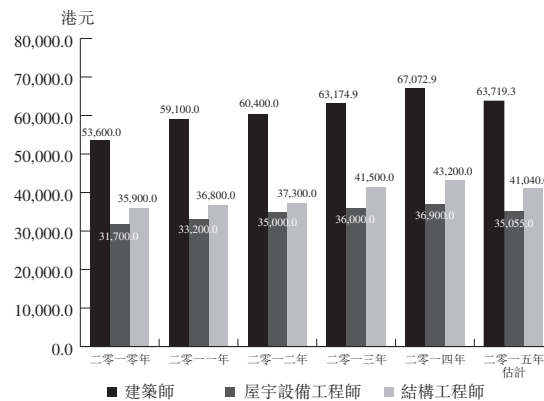
資料來源：香港特別行政區政府統計處、Ipsos 研究及分析

## 行業概覽

香港膳食服務行業的機構單位數目由二零一零年約14,380家，增加至二零一五年約16,620家，複合年增長率約2.9%。於二零一零年至二零一五年期間，香港住宿行業的機構單位數目由約950家增至約1,220家，複合年增長率約為5.1%。住宿行業機構單位數目的增長，因香港旅遊業發展興旺而得到支持。雖然二零一二年經濟乏力，但膳食及住宿服務機構單位數目因中國旅客急增而維持高企。於二零一二年，中國旅客的數目約達34.9百萬人，較二零一一年增加24%。從二零一零年至二零一五年，訪港過夜旅客人數由約20.1百萬人增加至約27.8百萬人，酒店平均入住率則穩定維持於約87%，因而導致酒店機構單位數目從二零一零年約140家，增至二零一五年約253家，複合年增長率為12.6%。

### 二零一零年至二零一五年香港建築服務行業僱員工資歷史平均趨勢

下圖列示二零一零年至二零一五年香港建築服務行業僱員工資趨勢：



附註：

- 薪金指經理級和專業僱員(不包括最高管理層)的平均月薪。

資料來源：香港特別行政區政府統計處、Ipsos採訪及分析

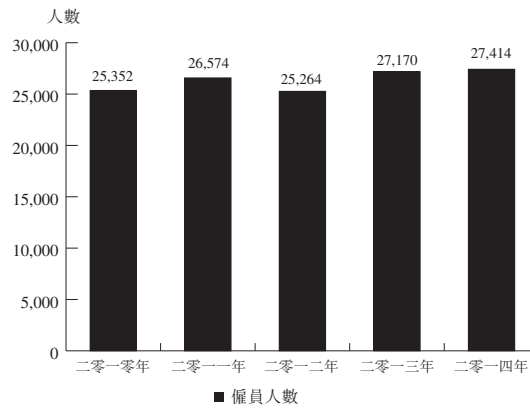
香港建築師的歷史平均工資由二零一零年約53,600港元上升至二零一四年約67,073港元，複合年增長率約5.8%。其主要由於近年對建築師及建築服務的需求增加，而此乃受到香港住宅、工商及零售業迅速發展的帶動。

由於建築師樓均十分積極尋覓可承擔常設職位的人選，故彼等更願意逐年提高建築師的薪酬，增幅有時候甚至超過通脹率，藉此在暢旺的市場上跟發展商和其他建築師樓競爭。市場特別渴求具普通話說聽能力的建築師，因彼等有助爭取更多中國內地的合約，此乃由於為海外(尤其中國)項目提供對外建築服務至今仍是香港建築服務行業的重要部分。

## 行業概覽

### 二零一零年至二零一四年香港建築、測量及工程服務行業的僱員人數

下圖列示二零一零年至二零一四年香港建築、測量及工程服務行業的僱員人數：



資料來源：屋宇署、香港特別行政區政府統計處、Ipsos 研究及分析

於二零一零年至二零一四年期間，建築、測量及工程服務行業僱員人數由約25,352人增加至約27,414人。隨著二零一一年業內公司數目突然下跌，建築、測量及工程服務行業僱員人數亦於二零一二年下跌4.9%。建築、測量及工程服務行業僱員人數預計會保持上升走勢，因中國及澳門對建築、測量及工程專業人士的需求自二零一四年底開始下降，專業人士回流將會在二零一五年後推高供應。截至二零一六年十一月十五日，合共有1,468位向屋宇署註冊的認可人士，其中1,119位認可人士列入建築師名單，139位列入工程師名單及210位列入測量師名單。此外，截至二零一六年十一月十五日有432位註冊結構工程師。

### 香港建築及結構工程顧問服務行業近期發展

#### 簡化法定申請程序令檢驗工作從認可人士轉移至註冊檢驗人員

是項發展由家居小型工程檢核計劃引入，據此，家居小型安裝工程(包括15項「指定豁免工程」)再無須委聘認可人士負責執行，亦不用事先獲批准圖則。指定豁免工程包括挖掘工程及拆除實心圍牆。另一方面，二零一一年建築物(小型工程)規例亦表明，由二零一二年七月起，如工程屬訂明修葺或任何相關的拆卸工程，可聘請一名註冊檢驗人員擔任認可人士的職能。

## 行業概覽

### 屋宇署已實行多項需認可人士提供服務的檢核計劃

例如，根據最近對二零一三年建築物(小型工程)(修訂本)規例的修訂，違例招牌檢核計劃已於二零一三年九月全面實施。結構檢驗規定認可人士每五年進行一次安全檢查。

### 香港建築、測量及工程服務行業競爭分析

#### 競爭狀況

#### 牌照顧問服務

如有意為需要公眾娛樂場所牌照的場所(不包括戲院及劇院)或餐廳等申請牌照，應諮詢及委任認可人士或註冊結構工程師，以證明建築穩定性及樓宇健康及安全狀況。倘須改動結構或渠道，認可人士或註冊結構工程師亦須呈交專業設計圖。尋求建築及結構工程顧問服務的主要客戶包括食物或公眾娛樂場所、托兒或安老中心、學校或貯油公司擁有人，其須持有牌照。彼等可能剛進駐業界或需要新的場所以開拓業務。

#### 樓宇改建及加建／小型工程的檢驗及核證

負責安排小型工程的擁有人或其代理必須委任認可人士或註冊檢驗人員；或註冊結構工程師或註冊岩土工程師(如有需要)。此外，樓宇缺陷改善工程、劃分及消防系統安裝亦須認可人士監督。此部分的主要客戶包括住宅物業、商業或工業樓宇的業主立案法團，尤其是樓齡較長的樓宇。

## 行業概覽

### 二零一五年香港五大建築、測量及工程服務供應商

排名	公司名稱	總部地點	於二零一五年的 收益 (百萬港元)	佔行業 總收益 (%)	業務範圍
1	公司A	美國	1,714.8	7.6%	建築、樓宇工程、建築 服務、項目管理
2	公司B	英國	1,592.0	7.0%	建築設計、基建設計
3	公司C	英國	589.1	2.6%	建築設計、屋宇設備 工程、項目管理
4	公司D	美國	483.8	2.1%	建築、城市設計、總綱 規劃、景觀規劃
5	公司E	英國	253.6	1.1%	管理、工程及發展 顧問
其他			<u>17,966.7</u>	<u>79.6%</u>	
總計			<u><u>22,600.0</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	

資料來源：Ipsos 報告

二零一五年，本公司的收益佔香港的建築、測量及工程服務行業(建築、測量及工程服務指專業團體就一項物業或土木工程項目提供定準外型、圖則、結構、設計和技術規格的服務，作為承建商執行項目時的詳細指引及指示，以及提供建築及結構工程顧問服務)收益以及建築及結構工程顧問服務行業(歸入建築、測量及工程服務分類下，是指就地產物業是否符合相關規例及法例的顧問或評估服務、提供與房地產物業評估有關的附帶工序(例如規劃及檢查)，及聯絡有關政府部門以領取相關範疇的批文)收益分別約0.1%及約5.2%。

## 行業概覽

### 競爭因素

#### 屋宇署設有多個註冊計劃

提供牌照顧問服務的所有專業人士均須向屋宇署註冊，例如認可人士、註冊結構建築師。申請人須擁有相關經驗及知識，而申請認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊檢驗人員資格時，申請人將於由屋宇署的專業代表進行的面試上接受測試。屋宇署設有明確註冊計劃，可輕易控制建築及結構工程顧問服務的質素，能增強客戶信心，同時改善建築及結構工程顧問服務行業的形象。

#### 政府實行檢核制度及檢驗計劃

近年，政府設立多個檢核及檢驗計劃，例如屋宇署推行的違例招牌檢核計劃、小型工程監管制度、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。該等措施既可令公眾更加意識到相關檢驗工程(如違例建築物)的重要，亦可直接增加對建築及結構工程顧問服務的需求，包括檢驗及核證相關建築。舉例而言，倘樓宇的樓齡符合參與強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，業主須委任註冊檢驗人員進行檢驗及註冊維修合約(如有需要)。類似註冊計劃亦適用於小型工程及改建及加建工程。

#### 建造業需求受物業市場表現影響

建築及結構工程顧問服務依賴物業發展商或現有物業擁有人的建築項目。因此，物業市場供求如有任何波動，則會大幅影響建築及結構工程顧問服務行業的增長。此外，政府或會宣佈任何壓抑投機活動的措施，因而對物業市場表現造成不利影響。

#### 市區重建局持續推出及於近期完成重建、保育及活化項目

該等項目會提升對建築及結構工程顧問服務的需求，特別是涵蓋建築工程監督及樓面圖則核證方面的工作。其亦可於區內吸納更多商機，例如食肆及卡拉OK場所或學校，進而帶動對建築及結構工程顧問行業牌照顧問服務的需求。



## 行業概覽

### 香港建築及結構工程顧問服務行業的准入門檻

#### 聲譽及經驗

於建築及結構工程顧問服務行業，經驗豐富的專業人士須就每個個案進行獨立判斷及審慎監督建築項目的重大階段。如有錯漏，可能令客戶蒙受潛在財務損失及業務擁有人形象受損。因此，業內客戶於挑選建築及結構工程顧問服務供應商為其建築項目提供技術專門知識時，均以行業聲譽良好及往績記錄穩妥為重。

#### 服務範圍

因建築及結構工程顧問服務行業提供的服務相當多元化，業內客戶通常傾向選取「一站式解決方案」，顧問服務質素非常重要，其決定建築項目或改建及加建工程在技術或結構上是否可行及安全，或場所是否符合政府或相關機構的牌照檢驗員進行所需實地檢驗時的規定。提供這些服務的團隊須擁有資歷卓越及經驗豐富的專業人士(包括認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師、註冊檢驗人員或註冊專業工程師)及設計或設備團隊(如有需要)。

#### 往來關係

建築及結構工程顧問服務供應商十分倚賴夥伴合作以達致最高效益及實現利潤最大化。例如建築及結構工程顧問服務供應商往往會與特定的非建築相關牌照申請服務供應商建立長期關係。同時，能夠與若干分承建商或註冊一般建築承建商建立夥伴合作，以獲轉介或提供增值服務(如有需要)，對建築及結構工程顧問服務供應商而言十分重要。

### 香港建築及結構工程顧問服務行業的商機

#### 膳食服務及住宿服務行業的增長

在本地消費開支增加及政府銳意刺激全方位旅遊業的帶動下，預期餐廳或其他食肆以及酒店或旅館數目長遠而言將持續增加。由於申請牌照須獲認可人士或註冊結構工程師批准，建築及結構工程顧問服務供應商預期受惠於膳食服務及住宿服務行業的增長。根據屋宇署的資料，於二零一零年至二零一五年，顧問個案數目由約11,772宗增至約12,760宗，而食肆的個案則由8,784宗增至9,698宗。預期膳食服務行業日後將繼續增長，令對建築及結構工程顧問服務的需求持續。

## 行業概覽

### 旅遊業下滑趨勢可能對建築及結構工程顧問服務行業有正面影響

根據香港旅遊發展局資料，二零一六年首八個月的訪港旅客人數較二零一五年同期下降約9.2%。根據該局的最新數字，二零一五年首八個月的訪港旅客總人數為31,241,945人。人數下跌至二零一六年同期的28,383,241人，而下跌趨勢預料將因中國旅客人數減少而持續。雖然整體旅遊業由二零一五年起錄得負增長，預期對建築及結構工程顧問服務行業的影響將維持正面，因為疲弱的經濟或旅遊業可能導致地區的店舖組成變動，有如二零一二年歐洲主權債務危機的影響，導致餐廳及店舖搬遷至較便宜的工業大廈單位。疲弱經濟導致的搬遷預期將刺激建築及結構工程顧問服務行業的需求，帶來正面的影響。

### 寫字樓、工業及零售用途物業的物業市場活躍

於二零一五年首六個月，商廈註冊宗數由二零一四年同期的約456宗增加至約950宗，而成交總額亦由約129億港元增至約176億港元。在工業用物業分部亦有相似的走勢，其於二零一四年至二零一五年間的上半年成交總額有89%的增幅。物業市場的暢旺市況，亦從物業租金指數及平均售價持續上升中反映。在此情況下，對小型工程或改建及加建項目的需求可望增加，使建築及結構工程顧問服務行業得益。

### 對香港建築及結構工程顧問服務行業的挑戰

#### 劇烈競爭

由於中國經濟增長放緩，建築及結構工程顧問服務行業的需求近年有所下降。據此，有相當部分先前活躍於中國的公司現再次把焦點轉移至香港，好尋求更多商機。因而令建築及結構工程顧問服務行業的活躍參與者數目大幅增加，並導致行業競爭加劇。受公營部門的常規做法影響，建築及結構工程顧問或其他建築項目的招標越來越重視價格。故此，面對激烈的競爭，業者會下調利潤率，並可能因此間接影響到若干建築及結構工程顧問服務供應商的服務質素和聲譽。