

行業概覽

本章節以及本文件其他章節所載資料及統計數據來自由我們就[編纂]委託弗若斯特沙利文獨立編製的行業報告(弗若斯特沙利文報告)。此外，若干資料基於、源自或摘錄自其他資料來源，(其中包括)政府機關及內部機構刊物、市場數據提供者及與各政府機構的通信或其他獨立第三方來源(除非另有說明)。我們認為有關資料及統計數據的來源適當，且於摘錄及複製有關資料時已採取合理謹慎的措施。我們並無理由認為有關資料及統計數據在任何重大方面有錯誤或具誤導性或遺漏任何部分致使該等資料及統計數據不實或具誤導性。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、包銷商或參與[編纂]的任何其他方或其各自董事、顧問及聯屬人士(不包括弗若斯特沙利文)並無獨立核實有關資料及統計數據，亦沒有就其準確性發表任何聲明。因此，不應過度倚賴該等資料。

資料來源

我們已委聘弗若斯特沙利文就我們於香港營運的選定行業的現狀及展望進行分析及報告。我們同意就編製及使用弗若斯特沙利文報告向弗若斯特沙利文支付約440,000港元的費用。除非另有說明，本節所載市場估計或預測指弗若斯特沙利文就香港物業管理行業的未來發展發表的意見。

始創於1961年，弗若斯特沙利文在多個行業開展行業研究並提供市場及企業策略、諮詢以及培訓服務，包括汽車、交通及物流、化工、能源及電力系統、環保技術、電子、信息及通信技術以及醫療保健行業。編製報告時，弗若斯特沙利文倚賴在進行初級和次級研究時所得的統計數據及資料。初級研究包括訪問業內人士和權威的第三方行業協會，而次級研究包括審閱公司年報、相關官方部門的數據庫、獨立研究報告及刊物，以及弗若斯特沙利文在過往十年建立的專用數據庫。

弗若斯特沙利文乃根據下列假設作出預測：

- 香港經濟預計將於預測期內維持穩定增長；
- 預期於預測期內香港的社會、經濟及政治環境將維持穩定，且香港有關物業管理服務的政策將保持一致；
- 公共房屋項目增加、公共房屋對物業管理服務需求的不斷增長以及服務質量及市場秩序的提升等主要市場驅動因素預計將推動香港的公共房屋的物業管理服務市場發展。

行業概覽

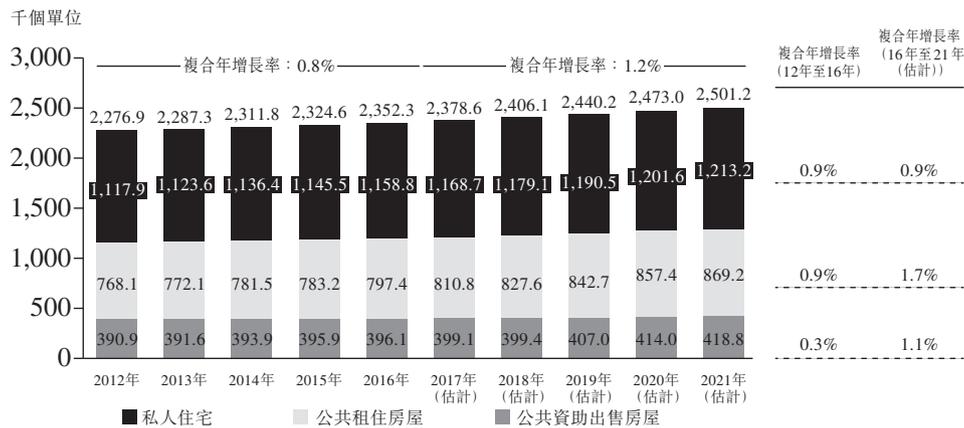
香港物業開發市場概覽

香港住宅物業開發項目

香港住宅單位的累計數量從2012年的約2,276,900個單位增加至2016年的約2,352,300個單位，複合年增長率為0.8%。預期該數字將於2016年至2021年按複合年增長率1.2%進一步增長至2021年的約2,501,200個單位。

於2017年至2021年期間，政府計劃興建超過94,000個公共房屋單位，意味著其複合年增長率高於2012至2016年期間。此外，根據2017年施政報告，自2017/18年起未來十年的計劃公共房屋供應為280,000個單位，意味著未來十年的後半段時間的公共房屋供應將會激增，為物業管理市場創造巨大的發展潛力。

下圖顯示累計的香港住宅物業開發項目：



來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

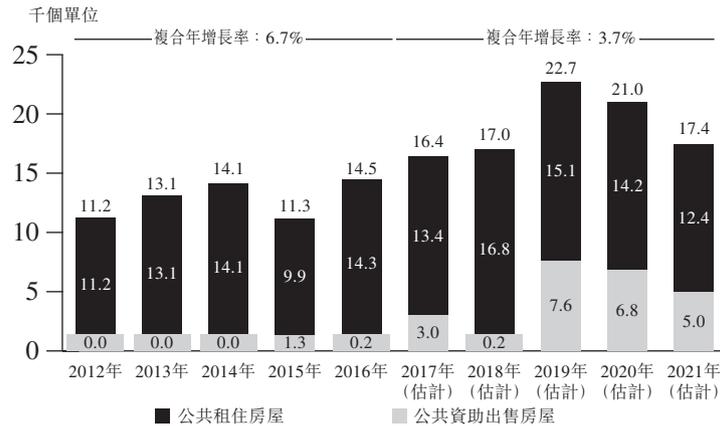
香港公共房屋物業開發項目

香港新增公共房屋房屋單位數量從2012年的11,200個單位增加至2016年的14,500個單位，複合年增長率為6.7%，且預期將於2016年至2021年按複合年增長率3.7%增長至2021年的17,400個單位。

受施工延誤影響，新落成公共房屋數量於2015年大幅下跌。一般而言，每年新增公共住宅房屋單位數量保持適度增長。由於房委會及香港房屋協會推出包括公共租住房屋及資助出售房屋在內的公共房屋開發計劃，預期香港公共房屋新增單位數量將於2017年至2021年期間達到更高水平。

行業概覽

下圖顯示香港公共房屋開發項目：



來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

香港物業開發市場的發展動力

房屋需求強勁。香港居民總數正在穩定攀升，且香港自2015年起已推出多項計劃吸引人才。此外，房屋平均大小持續下跌，導致住宅需求不斷增長。再者，隨著收入不斷增加以及生活水平的提升，香港居民正要求更優質的生活環境，因而出現興建設有現代化設施的新樓宇的需求。上述因素將推動香港房屋需求，刺激房屋開發市場。

基建及房屋支出不斷增加。基建及房屋支出的不斷增加將推動物業開發市場。例如，啟德發展計劃及新界發展計劃等公共建設項目已於近年推動香港房屋開發市場的增長。在2017年香港施政報告中，政府有意進一步加快啟德發展區的開發，分兩階段興建額外16,000個住宅單位。此外，亦計劃於新界東北新發展區興建超過50,000個住宅單位。

土地供應不斷增加。香港土地供應政策被指責為造成房屋短缺問題及樓價不斷上升的原因。香港政府的住宅用地供應從2011年的約170,000平方米增加至2016年的約390,000平方米。預期政府將保持穩定的土地供應以減輕房屋短缺，從而將推動長期房屋開發。

行業概覽

香港物業管理市場概覽

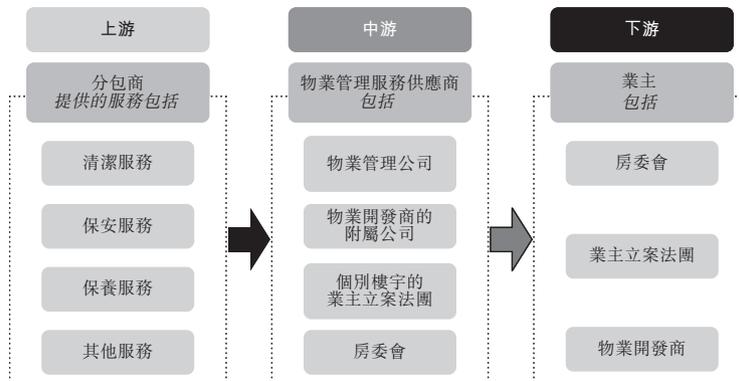
物業管理服務的定義及板塊

香港物業管理服務包括以下四個方面：

- **物業、設施及場地管理**涵蓋向業主、租戶及設施用戶提供的營運及其他支援服務，如與不同各方舉行定期會議、投訴處理等。此外，亦會向會所、停車場等部分特別類型的場地提供管理服務。
- **物業相關保安服務**旨在確保住戶或用戶及其物業的安全。除指派保安人員到各樓宇外，亦包括安裝及運行監視設施，如閉路電視及其他保安控制系統。
- **環境衛生及潔淨服務**涵蓋一般清潔、特殊清潔、病蟲防治、廢物管理及物料回收。環境管理服務主要指景觀提升，如園藝服務。
- **維修及保養服務**涵蓋樓宇的多個系統及設施，包括消防系統、排水系統、電力系統、升降機及電梯等。

物業管理服務市場的行業價值鏈

一般而言，香港物業管理市場的價值鏈包括分包商、物業管理服務供應商及業主。



來源：弗若斯特沙利文

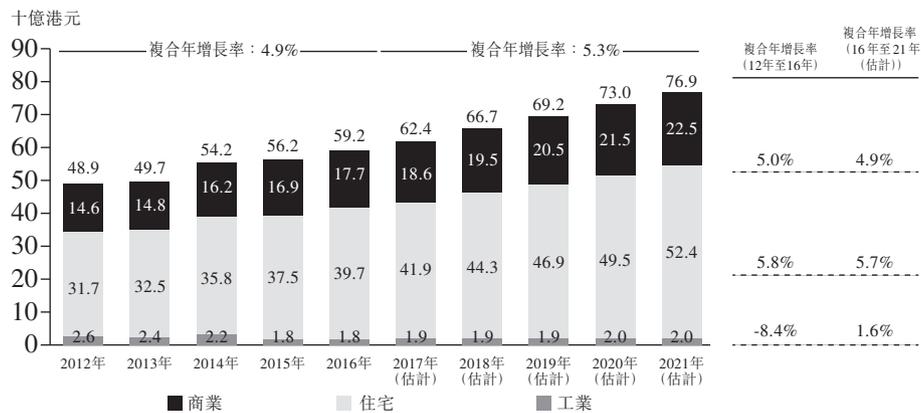
行業概覽

香港物業管理服務市場

由於香港物業開發市場的大舉發展，物業管理服務市場保持穩定的增長率。香港物業管理服務總收益從2012年的489億港元按複合年增長率4.9%增長至2016年的592億港元，且預計將於2016年至2021年按複合年增長率5.3%增長至2021年的769億港元。

住宅物業的物業管理服務構成香港物業管理服務市場的最大組成部分。此外，由於對住宅空間的需求相對強勁，其於過往及預測期間在所有版塊中顯示出最快的增長率。

下圖顯示香港物業管理服務的收益：



來源：弗若斯特沙利文

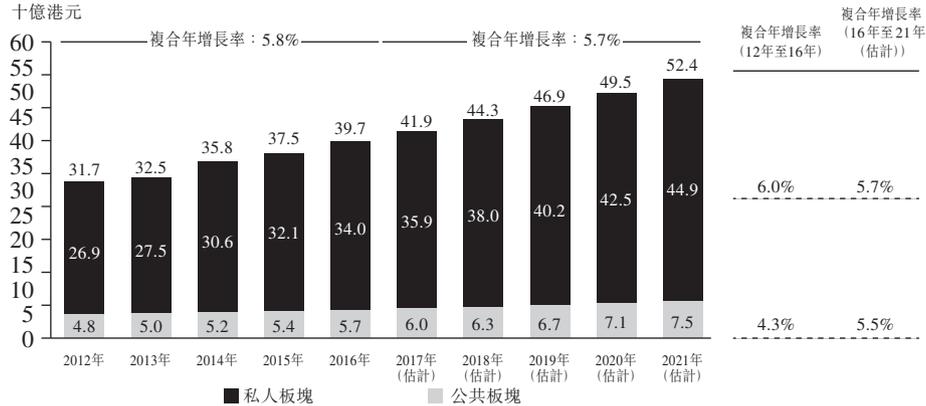
香港住宅物業管理服務市場

香港住宅物業管理服務的總收益從2012年的317億港元按複合年增長率5.8%增加至2016年的397億港元，且預計將於2016年至2021年按複合年增長率5.7%進一步增長至2021年的524億港元。

私人住宅物業管理服務對香港住宅物業管理服務市場的貢獻最大。此外，私人住宅物業管理服務的增長率較公共房屋管理服務更快。於未來，受香港公共房屋市場的發展所推動，公共房屋物業管理服務的增長將趕上私人板塊。

行業概覽

下圖顯示香港住宅物業管理服務(包括私人及公共房屋)的收益：



來源：弗若斯特沙利文

香港公共房屋物業管理

公共房屋包括由房委會或香港房屋協會(「房屋協會」)開發的公共租住房屋以及資助出售房屋。公共租住房屋乃由房委會或房屋協會興建以出租予低收入住戶，而資助出售房屋乃由房委會、房屋協會或私人板塊的公司興建，但以大幅折讓的價格向合資格居民出售。

多年來，部分公共房屋已由房委會及房屋協會直接管理，而部分公共房屋的管理外判予私人服務供應商。

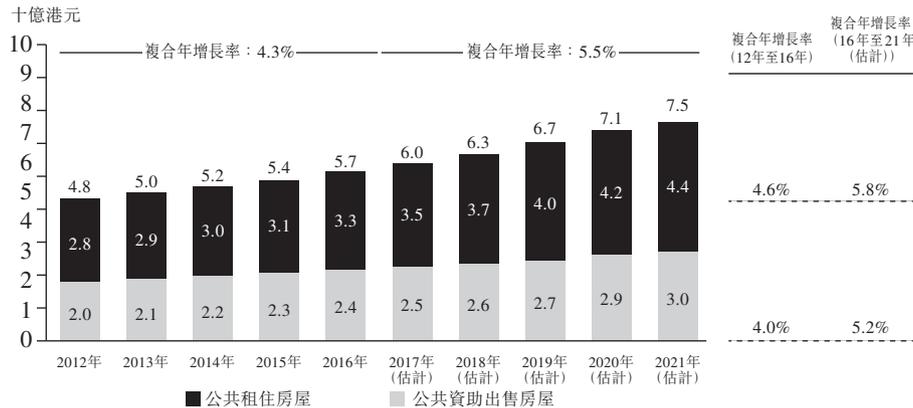
香港公共房屋物業管理服務市場

香港公共房屋物業管理服務市場的總收益從2012年的約48億港元按複合年增長率4.3%增加至2016年的約57億港元。預計有關收益將於2016年至2021年按複合年增長率5.5%進一步增加至2021年的約75億港元。

公共房屋的物業管理服務於過往數年均保持穩定增長。受香港公共房屋市場發展所推動，公共房屋物業管理服務市場將於不久將來繼續穩定增長。

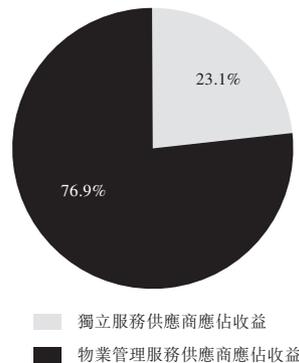
行業概覽

下圖顯示香港公共房屋物業管理服務的收益：



來源：弗若斯特沙利文

於2016年，香港公共房屋物業管理服務的總市場收益(包括向公共租住房屋及獲津貼的銷售房屋提供的物業管理服務的收益)為約57億港元。在此金額中，總市場收益約76.9%乃歸因於2016年物業管理服務供應商，總市場收益約為44億港元。餘下約23.2%乃歸因於獨立服務供應商。



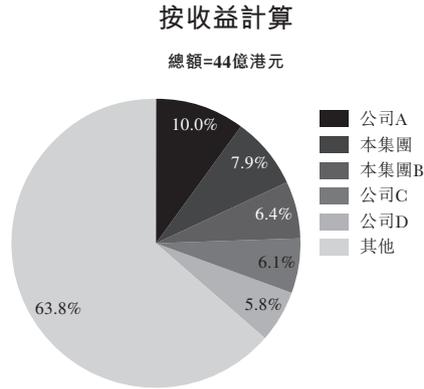
來源：房委會、房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

香港公共房屋物業管理服務市場的競爭格局

2016年香港公共房屋的物業管理服務供應商應佔總收益為約44億港元。就收益而言，五大物業管理服務供應商佔2016年公共房屋市場的約36.2%。於2016年，最大參與者佔約10.0%的市場份額，而本集團於市場中排名第二，份額為約7.9%。

行業概覽

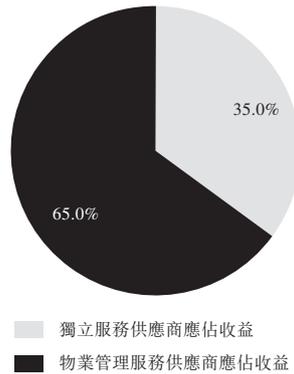
下圖顯示2016年香港公共房屋物業管理服務供應商按收益計算的市場份額：



來源：房委會、房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

香港公共租住房屋物業管理服務市場

於2016年，香港公共租住房屋物業管理服務的總市場收益為約33億港元。在此金額中，香港公共租住房屋物業管理服務的總市場收益約65.0%乃歸因於物業管理服務供應商，總市場收益約為22億港元。餘下約35.0%乃歸因於獨立服務供應商。



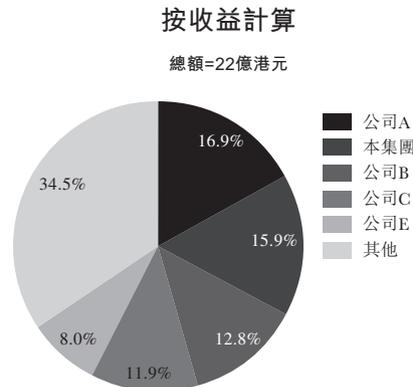
來源：房委會、房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

行業概覽

香港公共租住房屋物業管理服務市場的競爭格局

2016年香港公共租住房屋物業管理服務供應商應佔總收益為約22億港元。五大公共租住房屋物業管理服務供應商佔2016年市場的約65.5%。於2016年，最大參與者佔約16.9%的市場份額，而本集團排名第二，市場份額為約15.9%。

下圖顯示2016年香港公共租住房屋物業管理服務供應商按收益計算的市場份額：



來源：房委會、房屋協會、香港物業管理公司協會、公司網站、弗若斯特沙利文

於2016年年末，有11間活躍物業管理服務供應商(包括雅居)向公共租住房屋提供物業管理服務。在該等11間活躍物業管理服務供應商當中，五大物業管理服務供應商的總收益佔2016年公共租住房屋物業管理服務市場就收益而言的65.5%，這表明市場集中度相對較高。此外，就該等11間活躍物業管理服務供應商而言，房委會為彼等的單一或重大客戶，而房委會貢獻彼等收益的重大部分。對公共房屋的物業管理服務供應商而言，依賴房委會是一個常見市場現象。

香港物業管理服務市場的驅動因素

公共房屋供應不斷增加。根據2017年施政報告，政府將於未來五年興建逾94,000個公共房屋單位，大幅高於2012/13年至2016/17年的68,000個單位，而於未來十年，計劃將會興建460,000個房屋單位，包括280,000個公共房屋單位。不斷攀升的公共房屋供應將創造更多物業管理需求，乃因約60%的公共房屋物業管理服務為外包予合資格物業管理公司。

行業概覽

私人房屋土地供應不斷增加。政府於2012／13年至2016／17年的五個財政年度期間出售的土地上可興建超過51,100個私人住宅單位，為前五年期間數字的兩倍。於本財政年度，已出售作私人物業開發的土地可提供約19,000個單位。

服務質量及市場秩序提升。立法會於2016年通過《物業管理服務條例》，預計將為整個物業服務市場提供一致及清晰的標準。從事該行業的所有公司及管理人員未來均必須經物業管理業監管局發牌。

新建物業的服務範圍擴大。隨著物業變得更加先進及現代化，物業管理服務市場的服務標準變得更高，而服務範圍亦更廣泛。服務範圍將不僅包括保安及清潔，亦包括電子監視、控制系統管理等等。新建高級物業應獲提供更加定制化的服務。上述所有因素將擴大物業管理服務供應商的收益渠道。

香港公共物業管理服務市場的進入門檻

公司資格要求。房委會合約的投標人必須為房委會名單中的認可物業服務代理(物業服務代理)。為獲納入名單，公司必須在財政能力、技術及管理經驗方面達到高要求。根據2016年通過的《物業管理服務條例》，過渡期之後，所有物業管理公司(物業管理公司)必須持有牌照以提供服務。因此，於未來，無法獲得必須的牌照的公司將無法於市場中展開競爭，從而導致更高的進入門檻，並使現時的市場領先者在一定程度上受惠。

經驗及往績記錄。物業管理公司通過投得政府合約而進行擴張。而選擇投標的機構將參考過往表現向擁有豐富經驗的公司授出合約。於房委會合約的公開招標過程中，過往表現於招標評估過程中所佔比重相當大，意味著擁有較好過往經驗的公司將較其他並無過往經驗的公司擁有顯著更好的優勢。進入門檻對於新參與者而言較高，乃因其由於缺乏經驗而難以進入市場。

人才要求。合資格管理團隊為官方或業主選擇物業管理服務供應商的最重要考慮因素之一。例如，合資格管理人員及監督人員的數目必須滿足最低要求以就公共租住房屋物業管理服務合約投標。新參與者在進入市場時因缺乏足夠的人才而面臨困難。此外，於未來，無根據《物業管理服務條例》所發行的物業管理人第1級或第2級牌照的管理人員將不獲批准於市場中從業。

行業概覽

物業管理服務市場的發展趨勢

市場監管及秩序提升。立法會於2016年通過《物業管理服務條例》，提供一致及清晰的標準予所有物業管理服務供應商。從事該行業的所有公司及管理人員未來均必須經物業管理業監管局發牌。

分包公共物業管理服務。由於政府資源有限，房委會現時將公共房屋的大部分物業管理服務分包予私人物業管理公司。隨著未來五年的公共房屋供應不斷增加，預期公共房屋管理服務的市場規模將一直增加。

向分包商外包次要服務。於物業管理市場，許多公司傾向於將清潔及保安服務等次要服務外包予專門分包商。由於該等分包商的進入門檻相對較低，預計將有更多公司以具競爭力的價格及優質工作專門提供清潔及保安服務等特定次要服務，從而可能進一步推動物業管理公司外包次要服務。

小型物業開發商外包予有經驗的物業管理公司。在競爭激烈的香港房地產市場，物業管理質量為買家的主要考慮因素之一。因此，為與著名開發商競爭，許多小型物業開發商傾向於選擇具有經驗的物業管理公司以增加其物業的價值。

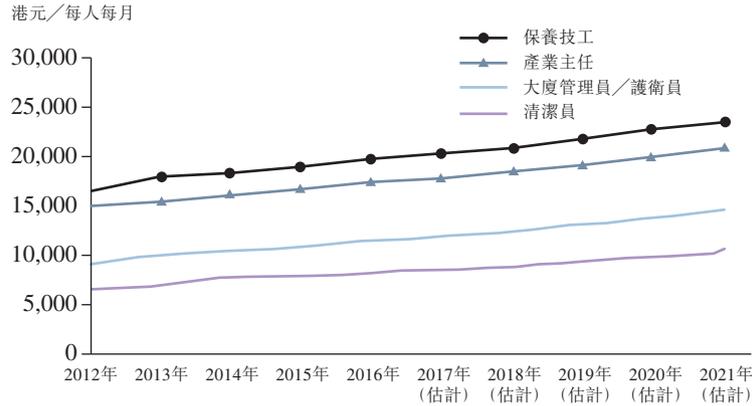
來自中國開發商的外包業務增多。來自中國內地的大型物業開發商正在香港市場進行積極競爭。於其本地同業不同，許多中國開發商一般並無物業管理附屬公司或並未與香港的物業管理公司建立長期合作，從而為擁有良好聲譽及成功往績記錄的本地物業管理公司帶來機會，以成為該等新開發物業的物業管理服務供應商。

物業管理市場的勞工成本

勞工成本為物業管理服務供應商的主要成本組成部分。主要聘用的工人類型包括清潔員、大廈護衛員、保養技工及產業主任。保養技工的薪酬最高，從2012年的平均約每月17,000港元增加至2016年的平均約每月20,000港元，並預計將於2021年達到平均約每月24,000港元。產業主任的薪酬則從2012年的平均約每月15,000港元增加至2016年的平均約每月18,000港元，並預計將於2021年達到平均約每月21,000港元。大廈護衛員的月薪從2012年的平均約9,000港元增加至2016年的平均約12,000港元，並預計將於2021年達到平均約15,000港元。

行業概覽

下圖顯示香港相關種類的工人的年度平均工資：



來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

本公司的競爭優勢

根據弗若斯特沙利文，下列為本公司的競爭優勢：

於房委會的聲譽良好。雅居於2001年成立，自此已與房委會建立穩固的業務關係。憑藉在物業管理服務方面的豐富經驗及高專業水平，雅居在房委會中取得良好聲譽，並贏得獎項，例如由房委會頒授的最佳公共租住房屋物業服務供應商。本公司於房委會中的良好聲譽將有助本公司獲得更多物業管理合約。

多元化的內部專業人士。我們的內部專業團隊包括在不同領域的專業人士，如租務管理、財務管理、設施管理、維修及保養、保安及清潔。我們可提供多元化服務迎合其客戶的需要。該等增值服務可更好地為客戶提供服務、有助本公司與客戶建立一定程度的信任並可大幅提升其品牌滿意度。該等優勢將為我們未來的成功提供更多貢獻。

強勁的管理團隊。我們的管理團隊的核心成員包括房屋經理、會計師、測量師及工程師等專業人士以及建築工程、建築服務、保安及清潔主管。我們於房屋管理方面的豐富經驗為本公司提供及時、可靠及優質服務的保證。