

行業概覽

本節所載資料由歐睿國際有限公司編製，反映源於公開可得資料及貿易意見調查對市況的估計。有關歐睿的提述不應視為歐睿對任何股份的價值或投資於本公司是否可取而發表的意見。董事相信，本節所載資料的來源為該等資料的適當來源，並已合理謹慎轉載該等資料。董事並無理由相信該等資源屬錯誤或含誤導成份，或遺漏任何重大事實以致該等資料屬錯誤或含誤導成份。本節所載由歐睿編製的資料並未經本集團、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或任何其他參與[編纂]的各方(歐睿除外)獨立核證，而彼等概不就其準確性發表任何聲明。作出或避免作出任何投資決定時，不應過度依賴該等資料。

資料來源

就[編纂]而言，我們已委聘獨立第三方歐睿國際有限公司就香港裝修及翻新工程行業進行研究，費用為40,000美元。歐睿於1972年成立，為環球調研組織，於全球80個國家聘用逾1,000名全職員工及專注各行各業的分析師，提供貿易及策略研究及詳細各地市場分析，並已累積逾15年香港行業經驗。除歐睿報告外，我們並無就[編纂]或本文件委聘任何其他定制的研究報告。

研究目標旨在提供香港裝修及翻新工程行業的獨立評估，達致客觀、全面、準確的行業概覽。

研究方法

編撰及編製歐睿報告時，歐睿採用以下方法收集多個資料來源，驗證所收集的數據及資料，以及交叉核對各受訪者的資料及觀點與其他人的資料及觀點：

- 二手研究，涉及審閱公開資料來源，例如香港政府統計處、屋宇署、香港差餉物業估價署、建造業議會、土木工程拓展署、專業貿易出版社及香港室內設計協會、香港建造商會等協會、公司報告(包括可供閱覽的經審核財務報表)及獨立研究報告。

行業概覽

- 一手研究，涉及採訪及調查部份領先的行業參與者及行內專家以獲取最新數據及有關未來趨勢的見解，以及核實及交叉核對數據及研究估計是否一致。
- 參照具體行業相關推動因素，對宏觀經濟數據繪製歷史數據分析，以獲取預測數據。
- 審閱及交叉核對全部資料來源及獨立分析，構建最終估計，包括香港裝修及翻新工程行業的規模、格局、推動因素及未來趨勢，並編製最終報告。

董事經採取合理審慎態度後確認，市場資料於歐睿報告日期以來概無任何不利變動，以致或會對本節資料形成保留意見，有所抵觸或造成影響。

預測基準及假設

以下假設根據歐睿報告以定：

- 預期香港經濟於預測期間維持穩定增長；
- 預期香港社會、經濟及政治環境於預測期間維持穩定；
- 主要市場動力(如香港適度穩定的本地生產總值增長及不斷擴大的香港建造業)預期會推動香港裝修及翻新行業市場；
- 主要動力(包括政府承諾增加公營房屋供應及對樓宇保養的監管規定)可能帶動香港裝修及翻新行業市場的未來增長。

假設準確與否及參數選用或會影響研究結果。市場研究於2017年5月完成，歐睿報告內全部統計數據均基於報告時所能掌握的資料。歐睿預測數據取材自對市場歷史發展、經濟環境及相關市場驅動因素的分析，並交叉核對已確定行業數據及行內專家貿易訪談。

行業概覽

香港宏觀經濟環境及建築工程

香港經濟表現良好

於2012年至2016年回顧期（「回顧期」），香港經濟按複合年增長率5.2%增長。同期本地生產總值於2016年達到25,750億港元，複合年增長率為5.7%，帶動本地居民總收入按同一比例增長。然而，由於環球經濟形勢嚴峻，削弱外需，導致2016年增長下跌2.0%。由於本地收入及就業情況穩定，故本地內需仍為香港經濟的主要推動因素。

展望未來，經濟狀況仍不明朗。香港政府（「政府」）估計，2017年至2021年國家經濟平均增長3%。政府將繼續增加開支，刺激經濟。基建將佔政府總開支最大部份，佔18.1%，其次為教育、社會福利及醫療。

建造業所佔本地生產總值位居全港第二

服務業佔回顧期名義本地生產總值超過92%，足見香港經濟高度側重服務業。建造業僅居其後，於2015年貢獻1,098億港元，佔本地生產總值由2012年3.6%穩步升至2015年4.6%。地產行業蓬勃，加上政府著重基建發展，帶動香港於回顧期對建造服務的需求。具體而言，2007/8年度施政報告中「十大基建」推出的數個大型建築項目大大促進建造活動，而政府基建開支仍然強勁，並正打算展開更多建築項目。

香港總建築開支達2,375億港元

根據建造業議會（「建造業議會」）公佈的統計數據，香港總建築開支按複合年增長率7.6%增至2016年2,375億港元。建造業議會的建築開支數據進一步分成公營開支及私營開支。公營工程指任何公共機構（如政府部門、公共設施、公營行業、大學、郵政服務、新市鎮企業、房屋機構）的建築工程，而私營工程指私人業主、組織或發展商的建築工程，同時亦包括企業自主展開的工程。

行業概覽

私營界別推動整體行業增長

回顧期內，私營工程佔逾半總建築開支，複合年增長率達到理想的9.1%，使其相關市場份額由2012年52.2%擴至2016年55.3%。建築工程、維修及保養及改建及加建工程為主要私營工程，佔私營界別建築開支80%。上述兩個分部按複合年增長率分別9.7%及8.4%增長。

表一 香港建築開支(2011/12年度至2015/16年度)

2016年9月價格 (十億港元)	2011/12 年度	2012/13 年度	2013/14 年度	2014/15 年度	2015/16 年度	2011年至 2016年
						複合 年增長率
整體建造業	177.5	203.9	210.7	224.3	237.5	7.6%
私營界別	92.6	111.2	110.9	124.4	131.4	9.1%
建築工程	40.5	48.6	47.3	49.4	58.7	9.7%
維修及保養、改建及加建工程	33.6	40.4	41.1	50.1	46.4	8.4%
機電工程	18.5	22.2	22.5	24.9	26.3	9.2%

資料來源：建造業議會

香港裝修及翻新工程

市場概要

裝修及翻新工程涵蓋的服務廣泛

香港裝修及翻新工程服務範疇非常廣泛。裝修工程一般指新建樓宇工程，包括地盤預備工程、間隔工程、鋼材及五金工程、木工工程、大理石工程、石塊工程、批盪工程及髹漆，以及若干建築服務，即與建築相關的安裝工程，例如安裝電力系統、機械通風及空氣調節系統，以及安裝管道及排水系統。

翻新工程一般指涉及一般維護、復修、提升或改善設施整體狀況的現有樓宇工程，亦包括拆卸及改建工程，以及一般裝修工程涉及的全部工程。

行業概覽

多層分判

多層分判常見於香港建造業。工程由建築工程總承建商分判予專門從事建築過程若干範疇的承建商。總承建商委聘分判商執行部份或全部實際地盤工程乃常見做法。舉例而言，專門從事不同範疇的不同分判商或獲委聘執行土方工程、打樁、地基工程、結構工程、機電工程、裝修工程等工程。獲委聘執行裝修工程的承建商可進一步分判工程，例如委聘電工執行電力安裝工程，委聘水喉匠執行供水工程，以及委聘批盪工執行批盪工程及髹漆。地盤工程一般為屬勞工密集，因此，分判讓公司得以承接要求指定技能或牌照的項目，而無須永久維持內部工作團隊，從而確保資源分配具成本效益，建築公司亦得以更靈活運作。因此，獲委聘提供裝修及翻新工程服務的承建商通常採納分判業務模式。此等承建商聘用具備專業項目管理能力的內部人員聯繫客戶及物料供應商，委聘具有專業技能的分判商，以及統籌建築項目各部份，確保裝修項目的全部工作於項目完工日期前完成。

裝修及翻新工程與整體建造業表現及經濟狀況密切相關

一般而言，裝修工程由新建商業及住宅發展推動。另一方面，由於翻新工程於現有商業及住宅處所進行，故較少依賴新建建築及基礎設施建築。然而，翻新工程受經濟及商業氣氛影響。倘經濟增長理想，則企業及居民更有可能進行裝修工程。另一方面，倘對經濟缺乏信心，則商業及住宅對翻新工程的需求可能會減弱。

香港裝修及翻新工程

於回顧期，行業總收益按複合年增長率8.2%增至2016年342億港元。增幅主要由翻新工程推動，估計市場更大。裝修工程的需求受到新發展項目數量限制，而由於業主會以翻新工程提升及翻新其樓宇及單位的外觀，故現有單位的翻新工程商機更多。

行業概覽

表二 香港過往裝修及翻新工程(2012年至2016年)

行業收益	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至
						2016年
						複合 年增長率
裝修及翻新工程(百萬港元)	24,963.8	20,301.3	25,304.9	31,324.9	34,210.6	8.2%

資料來源：歐睿根據對領先裝修及翻新服務供應商、領先建築承建商及相關香港商會的案頭調查及貿易訪談估計

趨勢及推動因素

住宅需求保持強勁

香港的住宅物業市場暢旺。隨著經濟不斷增長，一般消費者的可支配收入增加亦增加對更高質量的裝修及翻新工程的需求。除香港本地消費者外，來自對香港豪宅物業擁有濃厚興趣的富裕中國大陸投資者的需求亦十分強勁。根據佳士得國際地產，香港於2016年超越倫敦成為全球第一豪宅市場。

更多客戶越趨關注住宅物業的室內設計、裝修及設置，視此為表現自我的重要一環，務求在單一空間體現設計喜好、文化背景及遺風，有助支持香港裝修及翻新工程的價值增長。

政府增加土地供應紓緩房屋問題

2014年12月，政府承諾於2025年前增加房屋供應至460,000個單位。公營房屋佔新供應目標六成，即280,000個單位，而私營房屋則佔餘下四成，即180,000個單位。長遠而言，政府正全面發展新發展區(「**新發展區**」)及擴展新市鎮，包括開展公眾參與活動，制定發展規劃，以及開展工程設計及場地勘探。觀塘北及粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區及元朗南發展估計可提供逾197,000個住宅單位，並可於2023年起陸續入伙。預計建造未來已規劃的本地發展項目將大力推動裝修行業。

行業概覽

商業界別更重視優質裝修及翻新工程

除住宅市場外，消費者日益富裕，亦令商界推廣更高尚、更優質的生活方式及氛圍。香港一直為區內受歡迎的購物中心，零售業活躍。根據香港差餉物業估價署，2013年至2016年期間，私營商業樓宇竣工數量增加。然而，2015年升幅放緩。鑒於經濟放緩，零售商為成本效益接掌或合併較小型的商店，並無擴充店鋪數量。儘管如此，零售商更著重店鋪質量及品牌形象。舒適的購物環境及良好客戶服務可提供更優質的購物體驗。奢侈品及時尚品牌的零售商強調店面裝修及室內設計的質量，為客戶提供優質客戶服務，從而提升對高質裝修及翻新工程服務的需求。

裝修及翻新服務主要成本的趨勢

勞工成本增加

回顧期內，建築人手供應緊絀，以致勞工成本穩步上揚。2012年至2016年，建造業月薪中位數按複合年增長率7.1%增加。建造業為香港全部行業中薪酬升幅高的行業之一，建築工人每日平均工資增加3.3%至9.9%，視乎工種而定。

技術勞工短缺及工程需求強大為勞工成本上升的推動因素。勞動力老化，且年輕一代不願入行，以致建造業勞工長期嚴重短缺。貿易資料來源顯示，逾四成建築工人年逾50歲，30歲以下的建築工人少於15%。

儘管政府已實行強化建造業人力訓練計劃，提供培訓資助吸引勞動力，惟不大可能奏效。因此，政府於2014年4月推出進一步加強補充勞工計劃的措施，當中涉及放寬輸入外勞規定的計劃，紓緩人力成本升幅。然而，此項政策受到工會及建築工人強烈反對，彼等希望保障本地工人利益。因此，勞工短缺及勞動力成本上漲的問題於不久將來不大可能減退。

行 業 概 覽

表三 過往勞工成本(2012年至2016年)

每日港元	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 複合 年增長率
建築工人每日平均工資 (獲公營工程委聘)						
• 髹漆工及裝飾工	846	858	982	1,122	1,169	8.4%
• 平水員	991	1,136	1,376	1,342	1,364	8.3%
• 大理石工人	1,042	963	1,153	1,200	1,278	5.3%
• 電氣裝配工(包括電工)	781	860	928	1,033	1,132	9.7%
• 機械鉗工	705	772	817	798	841	4.5%
• 製冷/空氣調節/通風技工	686	677	753	821	957	8.7%
• 消防技工	757	853	989	1,042	1,104	9.9%
• 樓宇服務保養技工	718	744	710	742	818	3.3%

資料來源：香港政府統計處

原物料成本保持相對穩定

回顧期內，原材料整體成本相對穩定，預期預測期間將保持穩定。裝修及翻新工程行業運用多種材料，包括玻璃、瓷磚、硬木及油漆。回顧期內，除價格增幅相對較高的釉面及拋光紙皮石外，其餘建築物料價格增幅極微。貿易資料來源同樣顯示整體原物料成本並無大幅增加。

行業概覽

表四 過往原材料價格(2012年至2016年)

以港元計值	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2012年至 2016年 複合 年增長率
選定建築的平均批發價格						
玻璃(每平方米港元)	151	151	157	157	157	1.0%
釉面牆壁瓷磚(白色) (每100塊港元)	232	243	233	233	243	1.2%
釉面牆壁瓷磚(彩色) (每100塊港元)	391	398	401	443	440	3.0%
硬木(每立方米港元)	5,654	5,519	5,707	5,707	5,707	0.2%
紙皮石(拋光)(每平方米港元)	104	109	119	119	119	3.4%
紙皮石(玻璃)(每平方米港元)	50	50	50	50	50	0.0%
紙皮石(釉面)(每平方米港元)	122	129	132	134	143	4.1%
油漆(乳膠)(每升港元)	51	52	52	53	53	1.0%
油漆(亞加力)(每升港元)	48	49	49	51	50	1.0%

資料來源：香港政府統計處

未來機遇及挑戰

翻新工程需求繼續超過裝修工程

裝修及翻新工程於預測期間的行業總收益可能按複合年增長率8.1%增長。業主尋求復原及提升居住生活質素並維持市場價值的同時，新任及現有商店租戶亦可能投資於翻新，以最大限度地運用空間，提升品牌形象，以此營銷。陳舊建築及單位數量將持續增加，商業及住宅界別翻新工程的需求有增無減。

由於投資者關注與美國利率及環球經濟前景相關的不確定因素以致投資者情緒降溫，故貿易資料維持保守態度。鑒於經濟狀況疲軟，預計前半預測期間內翻新週期(即住宅及商業物業翻新所隔時間)將會延長。經濟放緩將對工資增長及消費者情緒產生負面影響。業主可能會減少開支或推遲翻修項目，商用物業同樣將受到不良商業氛圍影響。銷售放緩，零售商不大可能進行翻新工程。辦公室樓宇空置率上升而租金停止增長亦可能推遲翻新工程。雖然企業錄得增長前可能會於短期內減少開支或推遲裝修及翻新工程，惟由於政府實施政策及計劃興建及翻新建築作私人及公共用途，故將紓緩對行業的影響。

行業概覽

住宅物業市場表現持續

儘管整體市場氣氛可能轉為審慎，惟香港政府持續供應土地增加房屋供應，應付持續上升的需求。由2017年4月至9月，香港政府提供的土地可容納18,260個單位。貿易資料來源亦指出，高檔物業不易受經濟不確定因素影響。富裕投資者及買家眾多，而高檔公寓供應有限。隨著消費者可支配收入提高，有關物業的巨大需求可能會增長。此外，鑒於香港毗鄰中國內地及經濟穩定，香港持續非常吸引中國買家投放資金投資物業或購買物業自住。

中期多項挑戰及機遇

裝修及翻新工程行業中期亦預期面臨數項挑戰及機遇。鑒於對建築活動的需求持續強烈，加上勞動力老化，專業勞工短缺將仍為行業參與者的主要挑戰。由於建築工人需要較高工資，公司可能會產生較高勞工成本。工人短缺亦可能限制承建商承接更多項目的能力。

另一方面，計劃增加公營房屋項目，加上樓齡30年以上的建築需要翻新，以及經濟增長潛力令更多企業租賃商用物業有更多翻新需求，成為裝修及翻新工程行業的主要機遇。消費者生活質素提高亦提升做工水準要求，亦增加住宅及商業界別對高質量裝修及翻新的需求。

下表載列2017年至2021年預測期間內香港裝修及翻新工程行業的收益：

表五 預測香港裝修及翻新工程(2017年至2021年)

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2017年至 2021年 複合 年增長率
行業收益	預測	預測	預測	預測	預測	
裝修及翻新工程(百萬港元)	36,472.1	39,118.8	42,240.9	45,865.2	49,888.4	8.1%

資料來源：歐睿根據對領先裝修及翻新服務供應商、領先建築承建商及相關香港商會的案頭調查及貿易訪談估計

行業概覽

競爭格局

行業零散，多名承建商專注於不同範疇

裝修及翻新工程行業被視為高度分散，擁有大量服務供應商，而各自專注工程類型或行業各有不同。若干市場參與者可能僅專注從事裝修工程或翻新工程，惟其他市場參與者則擁有客戶網絡或行內專業知識，可以處理針對若干行業的項目，如酒店、商業、辦公室或住宅項目。若干市場參與者以其主要處理高檔項目（如住宅發展項目及商場項目）而引以自豪。此外，其他服務供應商（包括總承建商或室內設計師）亦可兼任項目管理及向專門從事裝修及翻新過程中若干範疇的承建商分判地盤工程。

由於行業涵蓋的工種廣泛，涉及各種不同規模的項目，故客戶可就各項具體工作委聘承建商或委聘項目管理顧問與多名承建商合作，視乎客戶需求複雜程度。

根據行業資料來源，裝修及翻新工程行業內有至少19,000名服務供應商。由於行業性質分散，現時未有業內各參與者收益的正式數據。裝修及翻新行業估計由中小型服務供應商主導，其各自的全年營業額均少於50百萬港元。根據行業資料來源，此類供應商約佔裝修及翻新行業參與者數量75%至90%。中型至大型服務供應商的全年營業額界乎50百萬港元至[編纂]港元，約佔行業參與者數量10%至25%。而大型服務供應商的全年營業額則超過[編纂]港元，佔行業參與者數量少於1%。服務供應商可綜合提供裝修及翻新工程及設計服務，情況常見。一般擁有較多員工及財務資源的大型服務供應商，更有能力投標大型項目，如酒店、住宅及商業樓宇發展項目。

根據本公司提供的收益數據及歐睿的市場預測，2016年，本集團於香港裝修及翻新行業擁有約0.6%市場份額。由於市場零散，缺乏充足公開資料，故歐睿報告並無提供裝修及翻新工程行業中主要市場參與者的排名及相關市場份額。

投標為慣例

就私營項目而言，合約可從投標過程或報價邀請獲得。客戶亦可通過轉介選擇承建商。由於名列主要地產發展商投標者名單的裝修或翻新承建商名列多名地產發展商的投標者名單，故彼等一般於行內得到更多認可。

行業概覽

服務供應商之間競爭激烈，而價格為重要考慮因素。就酒店、住宅項目或辦公室樓宇等高檔發展項目而言，做工及飾面質量為客戶考慮的關鍵要素。服務供應商亦需要於其他方面競爭，包括服務質量、行業專長、客戶關係及公司往績記錄，以保留現有客戶並吸引新客戶，從而擴大業務。

行業門檻

與客戶保持良好關係

由於行業屬服務業，建立關係對取得每項業務交易而言至關重要。與客戶建立良好合作關係將提高重獲委聘的可能，並可通過口碑拓展新業務。就更高價值的裝修及翻新工程項目而言，行內聲譽及與地產發展商及總承建商的關係為潛在進入壁壘。就該等項目而言，由於客戶希望確保工程質量及建築安全，故良好往績記錄尤關重要。與主要地產發展商建立正面關係的承建商更有可能取得合約，因為彼等更有可能獲邀投標或提供報價單，而新進入者必須依靠公開資料獲得項目。若干情況下，地產發展商亦可能擁有獲認可的承建商名單，並會從中選擇承建商。結果，由於缺乏良好往績記錄及與發展商的牢固關係，新市場參與者最初可能難以取得高價值的合約。

具備行內專長

行內專長為裝修及翻新工程行業初行者另一主要行業門檻。儘管從事具體工作前須有認證及行內特定資格，惟視承建商及公司為提供建議及定制最能滿足客戶要求的解決方案的顧問則越趨重要。多年經驗提高公司信譽，因為多年積累的豐富行內經驗、知識及技能能向客戶保證公司更有效及時地執行更大或更複雜的項目的能力。

持續進行業務的資本

設立任何業務均需要投放大量資本以應付基本開支，包括營運成本、招聘費用、許可證、辦公室租賃費，以及營銷。由於擁有大量營運資金及良好現金流量的公司將被視為財務更為穩定，有能力應對周期行業不利因素，並有更完善的制度執行更大規模的項目，故擁有大量資本絕對有助向客戶、分判商及物料供應商建立可信形象。