

行業概覽

本節所載資料及統計數據乃摘錄自Ipsos報告。摘錄自Ipsos報告的資料反映基於Ipsos Business Consulting的研究及分析對市場狀況作出的估計。摘錄自Ipsos報告的資料不應被認為是Ipsos Business Consulting提供的投資基準，而對Ipsos報告的提述亦不應被視為Ipsos Business Consulting對任何證券價值或投資於本公司是否可取的意見。儘管我們已合理審慎地摘錄、編撰及轉載該等資料及統計數據，我們、保薦人、包銷商、彼等各自的聯屬人士、董事或顧問或參與[編纂]的任何一方並未獨立核實該等直接或間接摘錄自官方政府刊物的資料及統計數據，且該等各方對彼等的準確性亦無發表任何聲明。有關資料及統計數據可能與其他各方編撰的其他資料及統計數據不符。

IPSOS HONG KONG編製的報告

我們委託Ipsos Hong Kong對二零一零年至二零一九年期間的香港地基行業進行分析及作出報告。Ipsos報告所載的資料及分析乃由Ipsos Hong Kong獨立評估，Ipsos Hong Kong (包括其所有附屬公司、部門及單位) 與本集團並無任何關連。Ipsos Hong Kong就編製及使用Ipsos報告向我們收取總費用約312,000港元，而董事認為有關費用反映市場費率。

Ipsos Business Consulting為Ipsos Hong Kong的一個部門，於聯交所上市公司的首次[編纂]中對多個行業開展市場研究方面擁有經驗，所涉及行業包括但不限於電腦影像卡製造、幕牆製造、教育、裝修承包服務、人力資源顧問服務、奢侈手袋零售、抵押貸款及按揭服務、教育、消費品包裝及銷售點陳列品、不銹鋼組件、包裝、照明產品、基建承包、玩具、服裝及成衣、清潔服務、營銷解決方案服務、數據中心租賃服務、資訊科技軟件、汽車零部件、醫療保健及美容保健品、結構鋼、地基、會展服務、金融貸款、纖維製造、香煙包裝、塑料模具及製模、綜合建築服務、豬肉養殖及分銷、人參分銷、中國涼茶飲料零售及貿易業務、成衣供應鏈服務、園林建築、GPS及MID產品製造、貨運代理服務等。

Ipsos報告使用了下列假設：

- 假設預測期間並無金融危機或天災等外在衝擊影響建築及地基行業的需求與供應；及
- 預計建築及地基工程的供應會在政府的推動下有所增長，如十大基建項目、城市更新項目等。

行業概覽

Ipsos報告的市場規模及預測模型已考慮以下參數：

- 二零一零年至二零一四年香港的GDP以及GDP增長率；
- 二零一零年至二零一四年香港的人均GDP及人均GDP增長率；
- 二零一零年至二零一四年香港的固定資本形成總值及增長率；
- 二零一零年至二零一四年香港基礎設施的公共開支；
- 二零一零年至二零一四年香港屋宇建築項目的總投資價值；
- 二零一零年至二零一四年香港總承建商及分包商進行的建築工程的總產值；
- 二零一零年至二零一四年香港房屋委員會提供的公共租賃住房單位總數；
- 二零一零年至二零一四年香港新落成的私人住宅單位總數；
- 二零一零年至二零一四年香港的地基行業的收益；
- 二零零九年至二零一四年香港每個地基工程項目的過往估計平均費用；
- 二零零九年至二零一四年香港的每個地基工程項目的估計平均費用；
- 二零一零年至二零一四年香港每個地基工程項目按地盤面積的估計平均費用；
- 二零一零年至二零一四年香港的鋼筋、水泥、混凝土塊及柴油的價格趨勢；
- 二零一零年至二零一四年香港的地基行業用工估計數目；及
- 二零一零年至二零一四年香港的建築工人工資的價格趨勢。

行業概覽

香港建造業的市場概覽

直接影響香港建造業發展的相關經濟趨勢

不斷增加的住宅用地供應

住宅物業價格指數以約14.2%的複合年增長率從二零一零年的約150.9上升至二零一四年的約256.9（一九九九年的價格指數設定為100），透露了香港住宅物業價格過高的相關問題。為了穩定住宅物業價格，政府決定增加住宅用地供應以滿足需求。

在二零一一年施政報告中，政府承諾保留住宅用地並於未來十年每年提供平均20,000個住宅單位。在二零一四年施政報告中宣佈短期及中期措施之後，政府決定於未來十年通過提供約470,000套住房增加住房單位供應，其中60%屬於公共房屋。根據近期公佈的二零一五年施政報告，政府估計於2014-15至2018-19五年中將有約210,000個住宅單位，其中約70%將用於公共房屋。預計該等政策會繼續推動香港建造業的增長勢頭。

不斷增加的寫字樓及工業物業供應

由於寫字樓及工業物業的供應無法滿足不斷增長的需求，商業及工業物業的租賃價格一直上漲。私人辦公室租金指數從二零一零年的約147.6上升至二零一四年的約213.5（一九九九年的租金指數設定為100），複合年增長率約為9.7%。同時，工業物業租金指數亦從二零一零年的約108.9上升至二零一四年的約160.0（一九九九年的租金指數設定為100），複合年增長率約為10.1%。

鑒於此事，政府在二零一四年施政報告中計劃將GIC（政府、機構或社區）用地改為商業及工業用途。此外，通過活化工廈措施修改租約及取得特殊豁免的約105份申請已經於二零一四年十二月獲批。因此，預計約1.24百萬平方米的改建或新建樓面將可用於商業或其他用途。總而言之，預計會因應政府計劃及政策開展更多建築工程，這將於日後支持香港建造業的增長。

行業概覽

影響香港建造業的主要政府政策及法規

法定最低工資

自《最低工資條例》於二零一一年五月生效以來，每小時法定最低工資水平一直調整以跟上香港的通脹。二零一一年的每小時法定最低工資水平為28.0港元，於二零一五年五月進一步提高至32.5港元。由於建造業是一個更加重視技能的行業且具有勞動力密集性質，承建商需要提供高於法定要求的工資增幅以挽留熟練及經驗豐富的工人。因此，法定最低工資提高了香港建造業的勞動力成本。

補充勞工計劃的推出

由於香港建造業長期存在勞工短缺問題並隨著工人老齡化而日益嚴重，政府於一九九六年決定推出補充勞工計劃以解決問題。截至二零一四年十二月，從業超過10年的註冊建築工人中約44.4%年逾50。根據政府以及建造業議會於二零一四年十月發佈的數字，香港建造業目前面臨約10,000至15,000名熟練工人的勞工短缺問題。

鑒於此事，政府推出補充勞工計劃，以期能夠解決問題。該計劃允許僱主從英國、澳洲及中東等海外國家及地區引進熟練及資深的建築工人。

香港地基行業的市場概覽

地基行業的收益增長與建造業相近，二零一零年至二零一四年的複合年增長率分別約為**18.3%**及**21.6%**

香港地基行業的打樁及相關地基工程的估計總產值從二零一零年的約99億港元增長至二零一四年的約194億港元，複合年增長率約為18.3%。二零零七年擬建的十大基建工程是期內香港地基行業取得收益增長的主要推動力。由於部分該等基建工程(如廣深港高速鐵路香港段)的地基工程於二零一三年初完工，地基行業的收益於二零一三年略有下降。然而，隨著新基建工程開工，收益於二零一四年恢復增長。

行業概覽

建造業的發展令地基行業發展受益

鑽探及打樁等地基工程通常在建設構築物之前進行，地基行業的發展主要取決於建造業的發展。二零一四年，香港地基行業的收益約佔總承建商及分包商於本港建築工地實現的總產值的12.6%。這表明地基項目在建造業具有其重要性。

香港地基行業的勞工短缺問題正在惡化，部分由於新增建築工人數量不斷減少以及勞動力老齡化所致

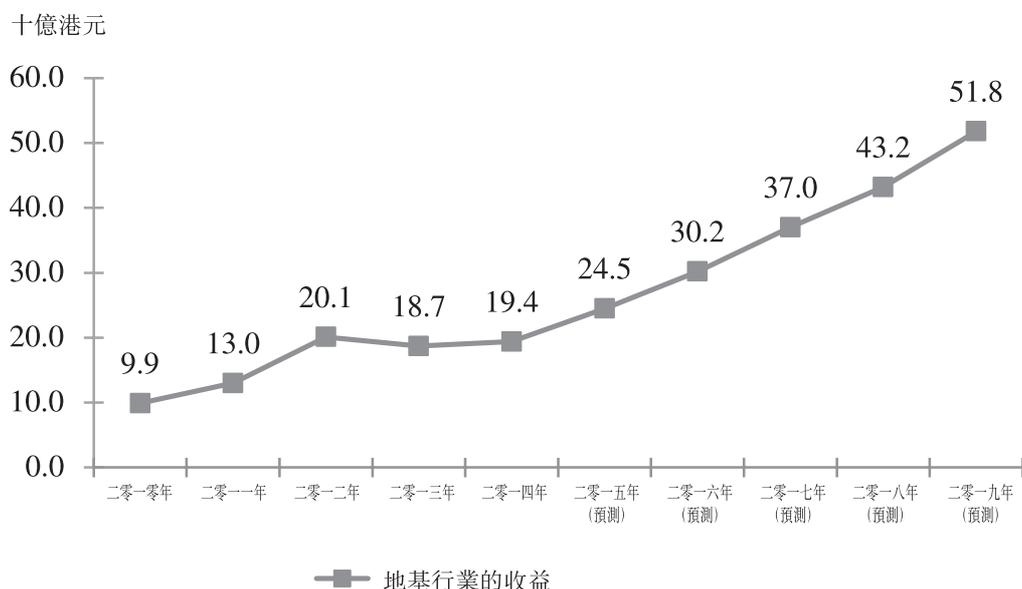
二零一零年至二零一四年，香港建築工人的平均工資以約10.7%的複合年增長率增長，從估計時薪約57.9港元增至86.9港元。然而，由於缺乏職業前途以及該行業的勞動力密集性質，工資增長對解決地基行業的勞工短缺問題幾乎沒有幫助。老齡化問題亦加劇建造業的勞工短缺問題，尤其是熟練勞工的短缺。截至二零一四年十二月，約44.4%的建築工人年齡為50歲或以上，普遍擁有10年以上經驗。這些工人很快將會退休並離開建造業。最後，儘管建造業的註冊勞工數量於二零一零年至二零一四年從264,685名增至336,002名，所有註冊工人(即約70,000名註冊工人)中僅有約20.8%於二零一四年五月處於活躍狀態。

屋宇署正在探索更好地監管香港地基行業的方式

屋宇署已實施不同措施提高香港地基行業的品質。例如，該署於二零一零年實施地基工程百分百測試，其中涉及制訂樁柱工程測試標準以及加強管制土地勘測工程以更好地監督地基工程，並於二零一一年收緊現場視察政策，其中涉及突擊檢查、擴大審核範圍以及以表現為基礎的現場審核方式。

行業概覽

預計住宅及商業樓宇的需求會保持高漲並支持香港地基行業的收益增長



附註：數據乃參考總承建商及地基承建商在工地所進行打樁及相關地基工程的總產值(按名義值計算)得出。

資料來源：Ipsos報告

二零一零年至二零一四年，香港地基行業的收益增長一倍有餘，從約99億港元增至約194億港元，複合年增長率約為18.3%。鑒於地基工程在建築項目開始之後立即進行，地基行業的增長反映建造業的增長。二零一零年至二零一四年，地基行業的收益增長主要受公營領域(即開展十大基建工程及公共房屋發展計劃的領域)推動。

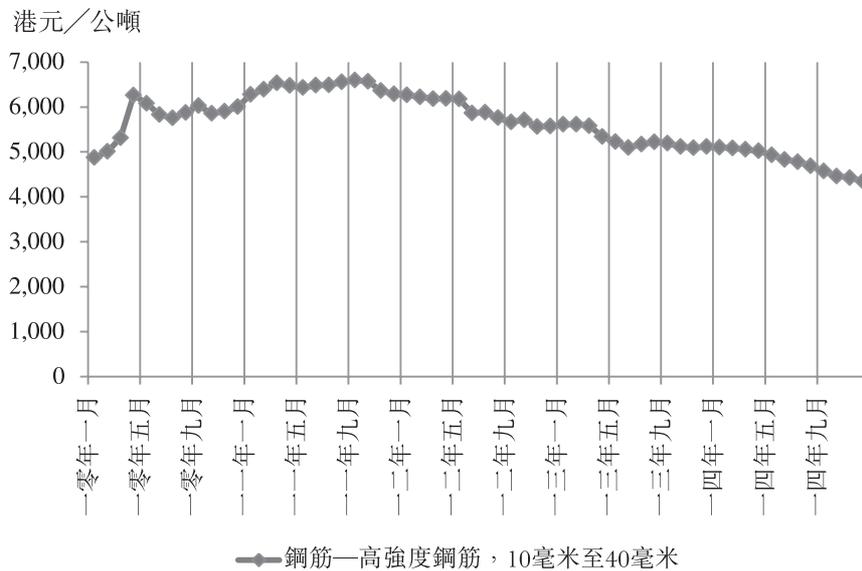
預計地基行業的收益會從二零一五年的約245億港元增至二零一九年的約518億港元，複合年增長率約為20.6%。住宅及商業樓宇的需求的預期增長導致該預期。

預計可負擔房屋供應會由於物業投資以及人口不斷增長推動房屋市場持續極度活躍而增加。因此，預計地基工程的需求會保持高漲。根據二零一五年施政報告，預計私營領域將於未來五年每年生產約14,600套，過去五年每年約為11,400套。鑒於香港新註冊公司的數量從二零一零年的約139,530家繼續增加至二零一四年的約167,280家，商業樓宇的需求亦預計會保持高漲。這意味著辦公空間以及地基工程存在持續需求。

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

香港的鋼筋平均批發價格由於歐洲經濟日益下滑以及趨緊的中國貨幣政策於二零一零年至二零一四年有所下降



資料來源： Ipsos 報告

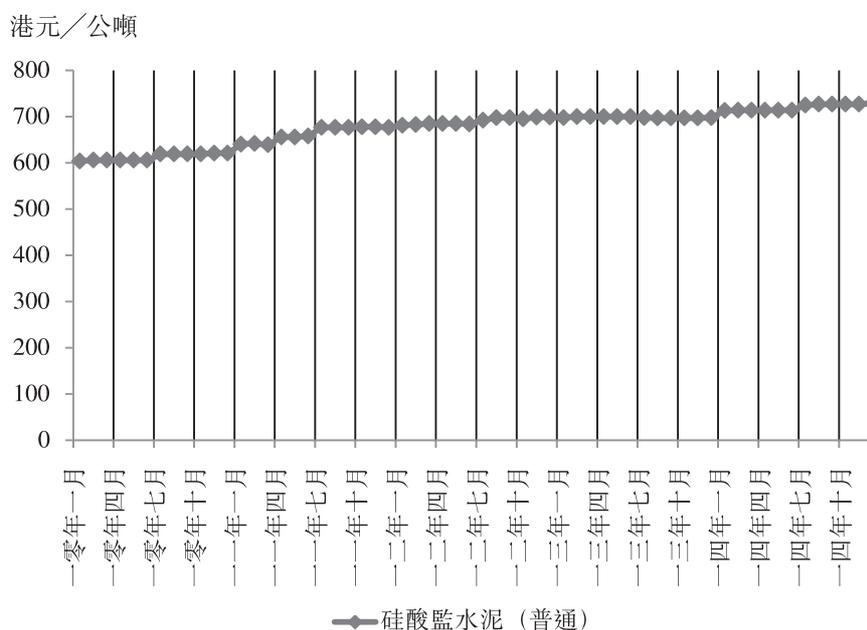
自二零一零年至二零一四年間，鋼筋的平均批發價由平均每公噸約5,734港元下降至平均每公噸約4,775港元，複合年增長率約為-4.5%。香港鋼筋最高平均批發價出現在二零一一年九月，約為每公噸6,595港元，主要由於香港建築工程的強勁需求所致。

然而，自二零一一年九月至二零一四年十二月間，香港鋼筋平均批發價下跌約34.1%。價格下降的原因主要是歐洲經濟轉差以及中國實施緊縮貨幣政策，這些因素令融資困難，從而導致下游產業對鋼筋的需求下降。

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

由於香港、澳門及中國的建築工程的需求增加，二零一零年至二零一四年間香港水泥平均批發價上升



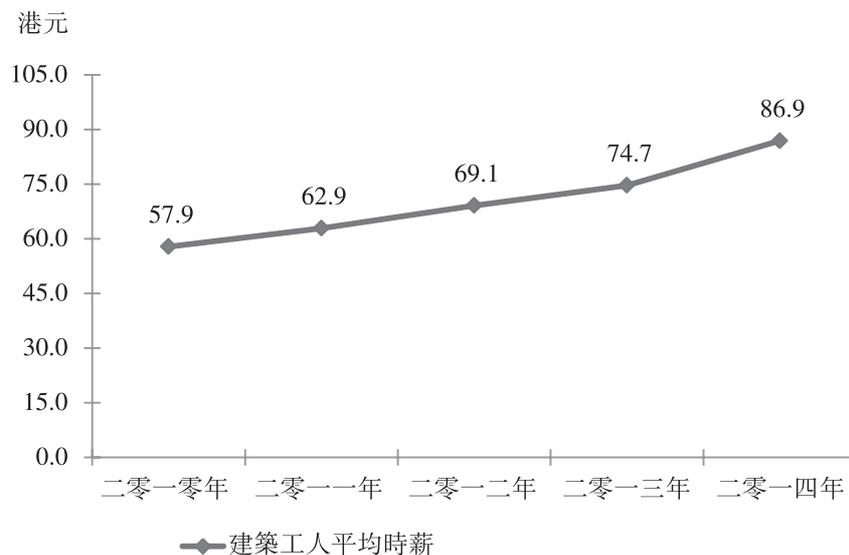
資料來源： Ipsos 報告

自二零一零年至二零一四年間，香港水泥的平均批發價大幅增長，由平均每公噸約613港元增至平均每公噸約720港元，複合年增長率約為4.1%。於研究期間，水泥的最低平均批發價乃於二零一零年錄得。這主要是由於二零零八年全球金融危機後水泥需求下降的餘波所致。

自二零一零年至二零一四年間，水泥的平均批發價每年平均按4.3%左右的比率增長。二零一一年是水泥平均批發價年增長率最高的一年，約達8.2%。這主要是由於為減少市場上水泥過度供應而採取的措施所致。

行業概覽

預期香港建築工人的平均時薪將繼續上升



資料來源： Ipsos 報告

自二零一零年至二零一四年間，香港建築工人的平均工資由估計每小時57.9港元增加至估計每小時86.9港元，複合年增長率約為10.7%。

預期未來數年香港建築工人的平均時薪將急劇上升。預期上升乃由於建築工程需求持續增加而建築工人供應有限所致。由於年長的熟練建築工人臨近退休並離開建造業，而年輕人無興趣加入建造業，勞動力老齡化加劇了勞工短缺問題。

香港地基行業的未來趨勢及發展

香港地基行業中更多承建商為工人提供現場培訓

由於地基工人(尤其是熟練工人)短缺，總承建商及分包商均已開始為新僱員提供更多現場培訓。勞工短缺問題亦導致總承建商及分包商更願意聘用經驗較少的工人並為其提供更多的支援及培訓。

行業概覽

為避免打擾公眾，地基承建商日益偏向於在作業過程中產生較少噪音及較小震動的打樁系統

一般而言，倘環境保護署收到公眾對地基作業產生的噪音及震動的投訴，而噪音及震動超過法定限值，相關地基作業必須停止。這或會導致項目延期完成及導致承建商遭到罰款。因此，為避免施工延期，地基行業偏向於在作業過程中產生較少噪音及較小震動的打樁系統。

更多地基承建商變得更依賴機器並具備成熟的設計能力

香港的地基公司變得更依賴機器來代替人工。該等機器包括自動變矩螺旋槳及自動鋼筋捆紮機。由於使用更多機器，能完成更多地基工程及減少使用勞動力。

現在有更多地基公司發展設計能力，因此能加速建設及減少勞動力及建築材料的使用，從而以更低的成本更有效率地交付項目。

香港地基行業的競爭格局

競爭局面

於二零一四年，五大參與者向香港的地基行業貢獻約94億港元，約佔香港二零一四年地基行業總收益的48.3%。第五大參與者的收益僅佔香港地基行業二零一四年總收益約6.3%。

截至二零一五年十二月，屋宇署已有超過130名承建商註冊為專門承建商(地基工程類別分冊)。同時，有41名註冊承建商註冊成為發展局土地打樁類別(公共工程)的專門承建商。此外，十名註冊承建商屬於房屋委員會的大直徑鑽樁類別，九名註冊承建商屬於房屋委員會的撞擊式打樁類別。於二零一四年，該等地基承建商向香港的建築行業收益貢獻約194億港元。

競爭因素

與客戶、分包商及原材料供應商維持良好關係

與客戶、分包商及原材料供應商維持良好關係令地基承建商在香港的地基行業中保持競爭力。例如，倘地基承建商與客戶保持良好穩定的業務關係，中標建築合約的機會會高於競爭對手。此外，建築行業的總承建商往往會將地基工程外判予曾合作愉快的地基承建

行業概覽

商。此外，地基承建商與原材料供應商保持良好關係，會在採購資源及進行地基工程時享有更高靈活性。

在符合規定及時間安排方面具有較高的靈活性

客戶與總承建商更願意與符合規定及時間安排的地基承建商合作。因此，在符合規定及時間安排方面的靈活性為本行業重要的競爭因素之一。具有較高靈活性的地基承建商在採購及分配原材料、專門地基機器及工人等所有相關資源方面技高一籌。因此，具有較高靈活性的地基承建商中標建築項目的機會更高。

聲譽較佳且有良好往績記錄及安全記錄可尋

已樹立良好聲譽的地基承建商一般有良好的往績記錄及安全記錄可尋。一般情況下，地基承建商如能如期完成項目，提供優質的地基工程及擁有安全及環境達標能力，則其將被視為有良好往績記錄可尋。除此之外，有良好安全記錄可尋的地基承建商的競爭力優於其對手方。由於傷亡情況將使項目各參與方面臨耗時較長且費用高昂的訴訟，故擁有良好的安全記錄將留給客戶及總承建商一種印象，即地基承建商面臨有關勞工傷亡訴訟的機會較小。

具有競爭力的項目定價

項目定價將是吸引客戶及香港地基行業總承建商的主要競爭因素之一。通過實施定價策略，參與者從競爭對手中脫穎而出。以合理收費提供優質地基工程的地基承建商一般擁有優於對手方的競爭力。

香港地基行業的進入壁壘

聲譽未確立

由於大部分建設項目乃通過轉介授出，故擁有良好聲譽對地基承建商相當重要。聲譽較好的地基承建商將被視為能力更強，可提供更加優質的工程及如期完成項目，因而贏得合約的機會更大。然而，由於新入行者的聲譽尚未確立，故其難以吸納業務及與經驗豐富的地基承建商競爭。因此，聲譽未確立將是入行壁壘之一。

行業概覽

需要大筆啟動資金

香港地基承建商需要大筆啟動資金購買專業機器及符合進行註冊的資金規定。倘擁有履帶式起重機、空氣壓縮機、液壓履帶鑽機及地基工程所需其他設備等內部專業機器，則地基承建商將可更加靈活地滿足不同項目需求及有效地協調其資源。因此，為實現更高的靈活性，需要投入大量資本購買專業機器。除此之外，為於不同政府部門登記，香港的地基承建商須符合不同的資金規定。例如，如承建商自願於發展局工務科登記於土地打樁第II組，則地基承建商的最低營運資金為8,600,000港元。總之，地基承建商需要大量的啟動資金，這構成香港地基行業的一項進入壁壘。

缺乏實踐經驗

地基行業內，承建商的經驗及其作業基準是評估地基承建商是否合適的主要因素。有經驗的承建商一般更有可能獲得客戶及總承建商的合約。相反，新入行者將被視為缺乏經驗而難以與經驗豐富的競爭對手競爭。此外，為獲得資格投標及執行公營領域的若干地基工程項目，新入行者須獲得技術資格。由於缺乏實踐經驗，新入行者獲得技術資格或存在困難。因此，缺乏行業實踐經驗將是香港地基行業的一項進入壁壘。

香港地基行業的機會

政府所投資即將啟動的基建項目

自二零零七年起，政府所提倡十大基建項目的啟動為地基行業帶來大量機會。預期日後政府將通過在香港投資更多的基建項目繼續支持地基行業的增長。根據二零一五年至一六年預算案演辭，政府預算就公共基建投資約763億港元。該投資將涵蓋(i)通過建設一座人工島嶼在香港島與大嶼山之間發展一個新的商業區的提案；及(ii)對維多利亞港附近靠近啟德郵輪碼頭的酒店地帶內的六個地盤進行可行性研究等。因此，預計該等即將啟動的基建項目將不斷為香港地基行業創造機會。

行業概覽

香港不斷增長的人口

按預期，香港人口將保持不斷增長的趨勢，於二零三六年將達約8.6百萬人，故預測未來對住宅物業的需求將持續增長。為應對不斷增長的住宅物業需求，預期將湧現更多私營領域住宅樓翻新及建設項目。此外，政府亦推出幾項政策，旨在於近三年內增加住宅用地供應。例如，約80個額外的綠化帶地盤、政府機構及社區地盤乃規劃進行重新分區，以換取150公頃以上的額外住宅面積。政府亦將為港鐵及市區重建局項目分配更多土地。此外，根據二零一四年施政報告，華富邨乃規劃重建，華富邨附近薄扶林以南的區域將用作公屋開發。因此，根據政府的提議，預期香港的地基工程服務需求將不斷增加，為地基行業帶來增長機會。

香港地基行業面臨的威脅

勞工短缺問題

由於勞動力老齡化及加入建築及地基行業的年輕人日益減少，該等行業一直面臨勞工短缺的問題。當前，勞動力老齡化問題加劇，二零一四年十二月，建築行業內年逾50擁有10年以上經驗的註冊工人佔比約44.4%。此外，自開始參與澳門及中國的多個大型建築項目以來，香港建築行業的勞工短缺問題變得更為嚴峻，其原因在於更高的薪資待遇使香港建築工人選擇參與澳門及中國的工程。因此，由於勞工供應不足的問題，業內項目延遲的可能性將加大。因此，勞工短缺問題將對香港地基行業構成威脅。

不斷增長的經營成本

據悉，香港地基行業一直存在經營成本不斷增長的情況，該上升趨勢可能會導致勞工及原材料開支不斷增加。例如，香港建築工人的平均工資水平不斷提高，由二零一零年的時薪約57.9港元上漲至二零一四年的時薪約86.9港元，複合年增長率達約10.7%。此外，為留住可能會被澳門及中國的更高工資所吸引的熟練建築工人，香港承建商開始提高工資水平，導致勞工開支提高。因此，該不斷增長的經營成本將拉低香港地基行業的利潤率，成為行業威脅之一。

本文件為草擬本，其所載資料尚不完整並可作更改，閱讀有關資料時必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

行業概覽

二零一四年香港地基行業的五大參與者

下表載列二零一四年香港地基行業五大參與者的資料：

排名	公司名稱	總部位置	二零一四年 的收益 (百萬港元)	佔行業總 收益的份額	主要服務範圍
1	公司A	香港	2,990	15.4%	從事大型鑽孔樁(擴底)、微型樁、預製預應力管狀樁、套入岩石鋼樁、工字鋼樁、鋼管樁的地基承建商
2	公司B	香港	2,289	11.8%	亦從事大型鑽孔樁(擴底)、預製混凝土樁、預製預應力管狀樁、岩石鋼板工字樁的總承建商
3	公司C	香港	1,654	8.5%	亦從事壁板樁、大型鑽孔樁(擴底)、微型樁、無錘擊灌注樁、錘擊灌注樁、預製預應力管狀樁、套入岩石鋼樁、工字鋼樁、鋼管樁的總承建商
4	公司D	香港	1,233	6.3%	從事大型鑽孔樁(擴底)、微型樁、套入岩石鋼樁、工字鋼樁的地基承建商
5	公司E	香港	1,219	6.3%	從事撞擊式工字鋼樁、撞擊式預製混凝土樁、預鑽孔嵌岩工字鋼樁、微型樁、預鑽孔磨擦樁、打樁牆、用於板樁牆的豎樁及鋼板樁、鑽孔樁、底座及樁帽的地基承建商
	其他		10,061	51.7%	
	總計		19,446	100.0%	

資料來源：Ipsos 報告

附註：

1. 二零一四年總收益指二零一四年(一月至十二月)香港整個地基行業產生的收益。
2. 本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的收益指二零一四年(一月至十二月)香港整個地基行業所產生收益的約1.8%。