

行業概覽

本節載列的若干資料來自官方政府資料來源刊物及由獨立第三方國富浩華(香港)諮詢評估有限公司編製的國富浩華報告。我們相信，有關資料來源為有關資料的適當來源，而我們於摘錄及轉載有關資料時亦已合理謹慎行事。我們概無理由相信，該等資料屬錯誤或誤導，或遺漏任何事實，致使該等資料變成錯誤或誤導。董事在採取合理審慎措施後確認，自國富浩華報告日期以來，市場資料並無不利變動可能致使本節資料有所保留、與之互相矛盾或對其構成重大不利影響。我們、保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士概無獨立審核該等資料，亦不對國富浩華報告的準確性作出聲明。董事在採取合理審慎措施後確認，自國富浩華報告日期起至最後實際可行日期止，市場資料並無重大不利變動。

資料來源

我們委聘獨立行業顧問國富浩華就(其中包括)香港2011年至2020年間的樓宇建築及保養業進行市場分析及提供研究報告。國富浩華提供獨立及客觀的審核、稅務、行業研究及顧問服務。本節所載的若干資料摘錄自國富浩華報告，而國富浩華報告並不受我們的影響。國富浩華就研究及編製國富浩華報告收取費用合共300,000港元，支付有關費用並不受我們能否成功[編纂]及國富浩華報告的研究結果影響。

國富浩華報告根據由上而下的方式編製，並同時使用一手及二手調查研究，以及嘗試以多個資料來源複核各項重大結果。其一手研究包括實地視察、與管理層面談及諮詢行業專家，以核實來自第三方資料來源的資料及數據收集和清理；而二手研究則包括互聯網研究、文章、刊物及知識庫搜尋。國富浩華報告內的任何預測均採用結合定質及定量分析的方式作出。在適用的情況下，其預測使用一套歷史數據作為基準，並於有需要時為預測目的作出後期調整，以確保數據的相關程度。

國富浩華報告中採用的假設如下：

- 概無政治、行政發展或天災等重大事件導致經濟環境與預測出現大幅偏差，或對香港的樓宇建築及保養業構成不利影響。
- 香港經濟不會在短期內出現主要重大衰退。

行業概覽

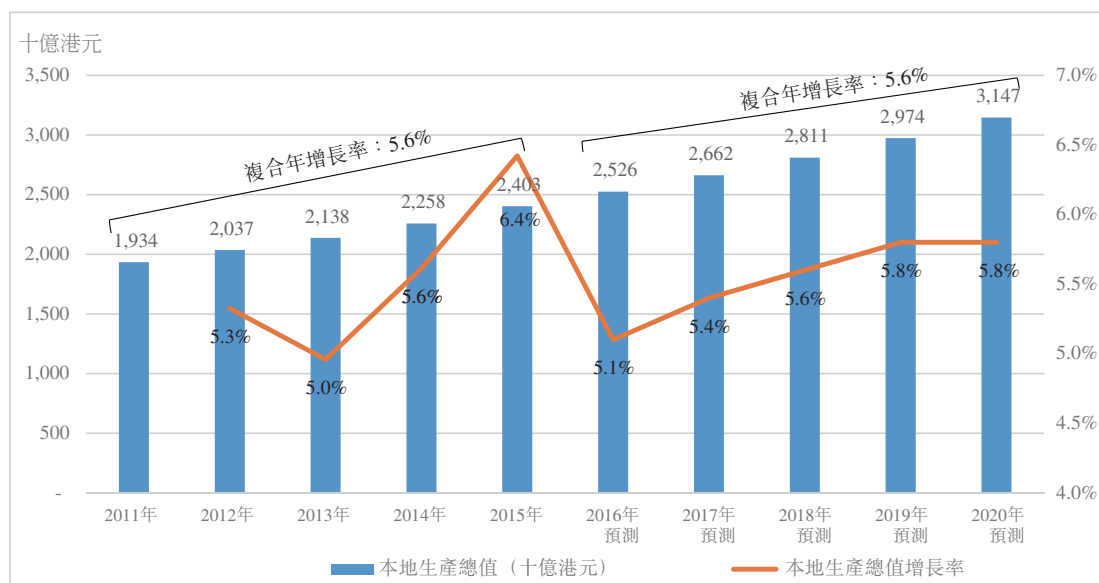
國富浩華報告資料的可靠性

我們認為本節所用摘錄自國富浩華報告的資料來源屬可靠及並無誤導，原因是國富浩華為於其專業領域具備豐富經驗的獨立市場調查公司。摘錄自國富浩華報告的部分分析結論包含對未來情況的預測。考慮到國富浩華為於其專業領域具備豐富經驗的獨立市場調查公司，我們認為，未來預測及主要相關基準及假設均屬可靠、準確及並無誤導。董事於採取合理審慎措施後確認，自國富浩華報告日期起，市場資料並無發生不利變動，可能致使本節資料出現保留意見、互相抵觸或受到重大影響。

香港宏觀經濟環境概況

本地生產總值及本地生產總值增長率

香港整體本地生產總值及本地生產總值增長率(2011年至2020年)



資料來源：香港政府統計處；國富浩華報告

從本地生產總值歷年成功上升，可見香港經濟過去持續增長，由2011年的19,344億港元增加至2015年的24,025億港元，複合年增長率約5.6%，且預計於2020年達31,459億港元，複合年增長率約5.6%。

行業概覽

英國近日退出歐盟令環球經濟前景蒙上不明朗陰影，金融市場更趨波動。然而，香港經濟將繼續大大受惠於中國的經濟增長，但步伐將會相應減慢。西方國家轉弱為中國經濟帶來增長機會。2008年金融風暴及2009年底歐洲債務危機後，西方國家元氣大傷，本地生產總值增長維持較低水平。美國及歐洲不得不維持極低利率或甚至負利率以刺激經濟。有鑒於此，大部分跨國公司將其重心轉移至金融危機後成為全球本地生產總值增長動力的中國市場。

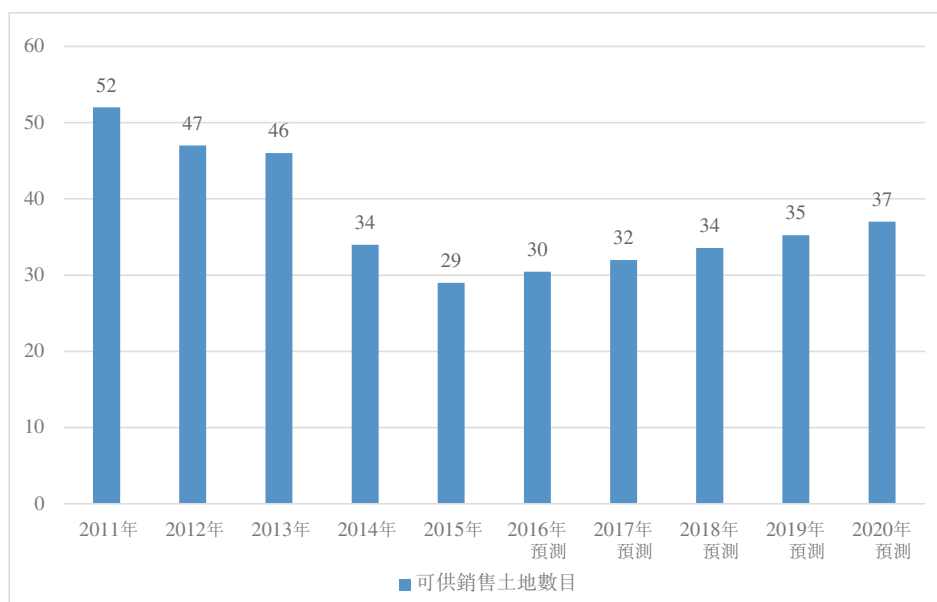
香港物業市場概況

香港住宅用地供應

於2014年，香港政府取消勾地表制度，並以拍賣制度取而代之，旨在全盤控制土地供應，消除發展商的影響，藉此計劃增加住宅房屋單位的供應，以滿足房屋需求及穩定物業市場。

過去五年，住宅用地銷售普遍減少，由2011年的52個用地單位減少至2015年的29個用地單位。當土地供應縮減，土地短缺問題持續困擾香港政府乃是意料中事。香港政府近年一直積極增加土地供應，特別是住宅用地。

香港住宅用地供應(2011年至2020年)



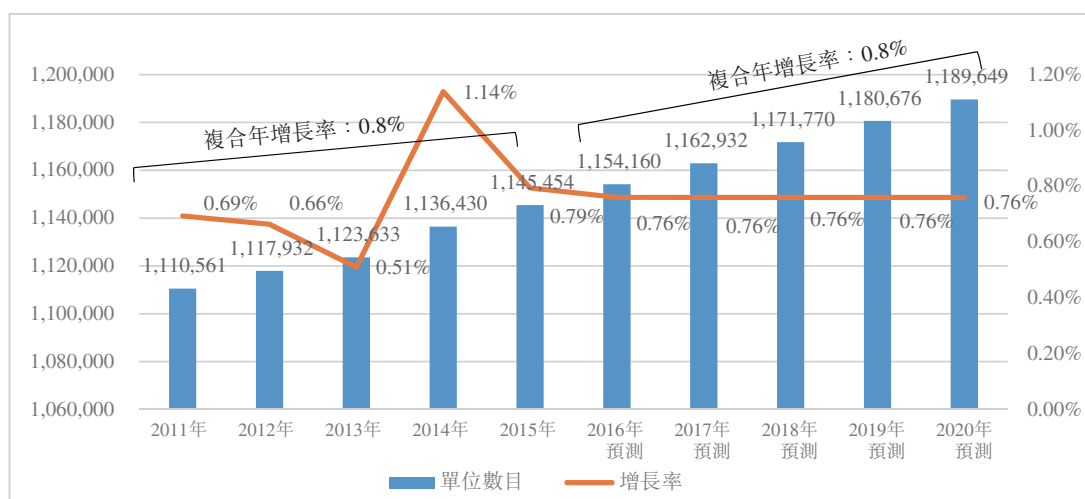
資料來源：香港發展局；國富浩華

行業概覽

住宅物業市場供應

住宅物業單位總數由2011年的1,110,561個增加至2015年的1,145,454個，複合年增長率約0.8%。住宅物業空置率維持於低水平，在過去五年逐步攀升至2015年的3.7%。受到市民對住宅物業的殷切需求及政府對增加住宅物業供應的支持所推動，香港的住宅物業市場供應將很可能於預測年度內持續增加。

香港住宅物業單位供應(2011年至2020年)



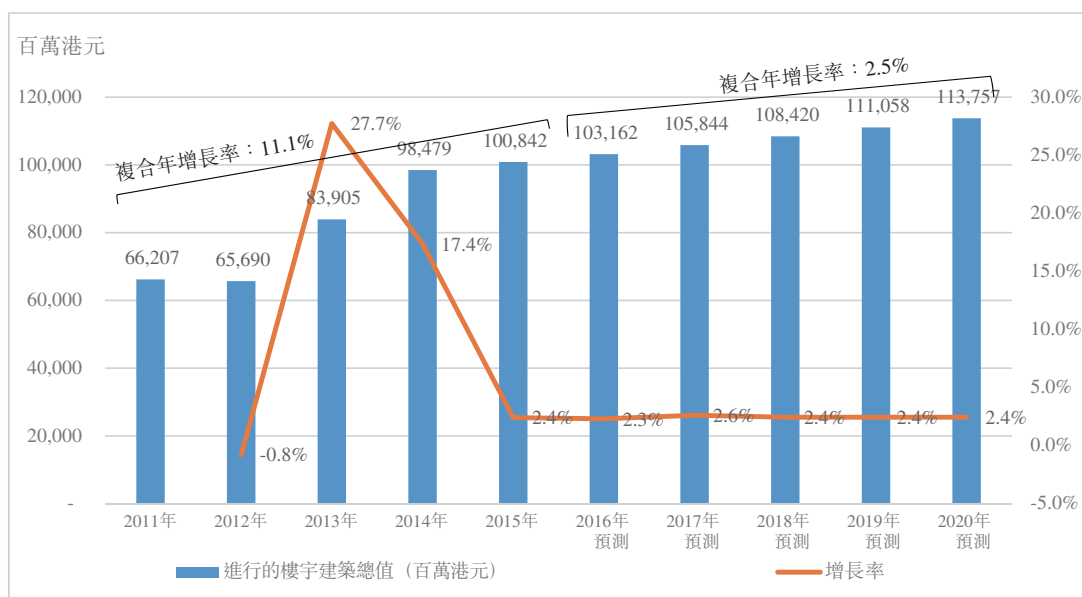
資料來源：香港差餉物業估價署；國富浩華報告

香港樓宇建築及保養業概況

香港樓宇建築總值由2011年約662億港元增加至2015年約1,008億港元，複合年增長率約為11.1%，及預期於2020年達1,138億港元，複合年增長率約為5.6%。於過往年度，物業市場對建築工程的需求強勁，尤其是政府公營房屋項目及私營界別的辦公室樓宇。行業的增長動力為政府採取措施透過增加私營及公營住宅單位的供應以穩定物業市場價格。

行業概覽

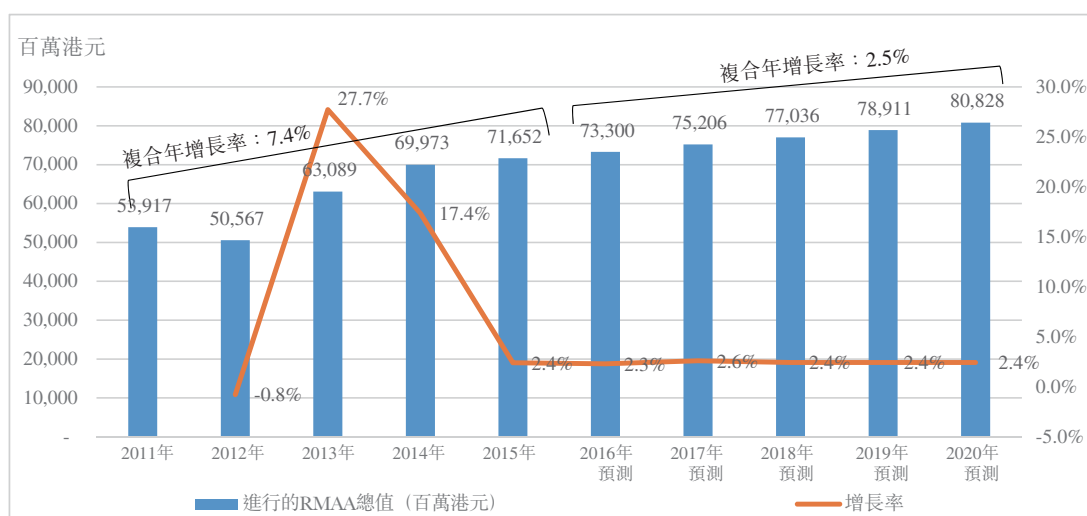
香港樓宇建築總值(2011年至2020年)



資料來源：香港政府統計處；國富浩華報告

於過往年度RMAA總值增長呈上升趨勢，由2011年約539億港元增長至2015年的717億港元，複合年增長率約為7.4%，及預期於2020年達808億港元，複合年增長率約為2.5%。增長受市區重建局推動，旨在設立市區重建計劃以改善樓宇安全，原因為住宅樓宇老化已成為香港日益關注的問題。政府實施強制驗樓資助計劃、樓宇維修綜合支援計劃及樓宇更新大行動等市區重建資助計劃，以鼓勵業主積極參與市區重建。

香港RMAA總值(2011年至2020年)



資料來源：香港政府統計處；國富浩華報告

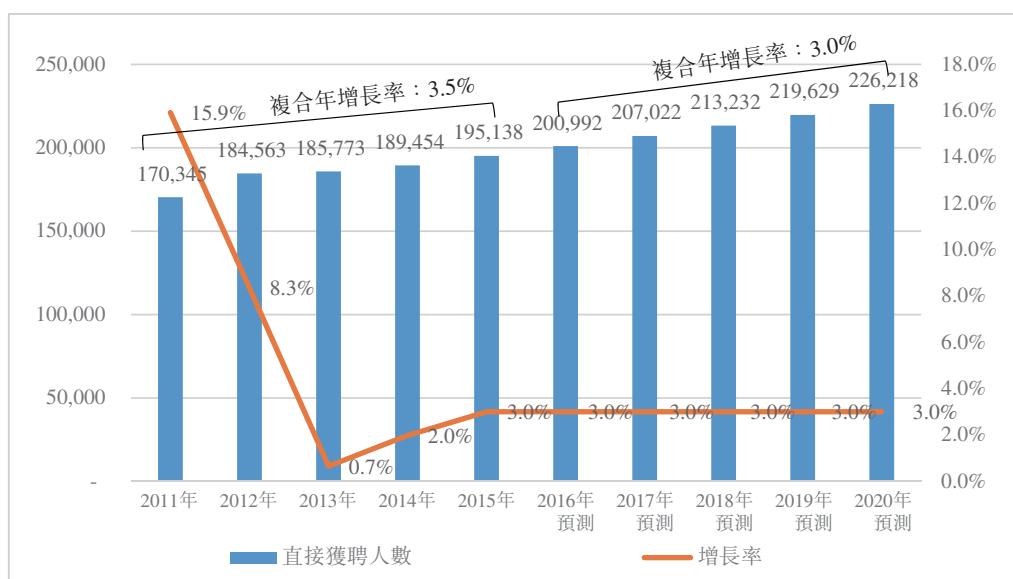
行業概覽

香港樓宇建築及RMAA總值由2011年約1,201億港元增加至2015年約1,725億港元，複合年增長率約9.5%，及預期於2020年達1,946億港元，複合年增長率約為3.1%。

樓宇建築及保養業的工人數目

建築工人數目由2011年的170,345人增加至2015年的195,138人，複合年增長率約3.5%，增長趨勢主要是受到政府銳意在未來五年增加公營房屋供應而推出建築項目所帶來的龐大需求，以及有意在香港設立經營地點的公司對辦公室樓宇的大量需求推動。儘管執行該等項目需要僱用大量建築工人，現有的熟練工人卻未能滿足市場需求。此外，工人數目縱然穩定增長，但由於難以吸引年輕工人加入樓宇建築及保養業，因此增長率維持於低水平。由於薪金有所增加，而且政府提供適當的訓練，預期預測期內的建築業工人數目將會上升，錄得3.0%的年增長率。

樓宇建築及保養業的
工人數目(2011年至2020年)



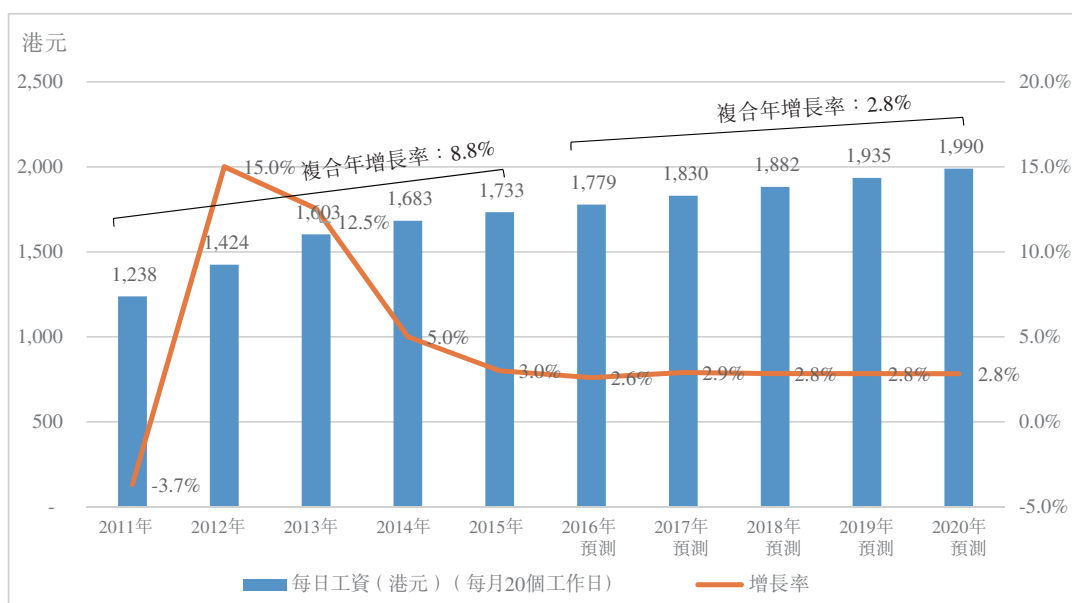
資料來源：香港差餉物業估價署；國富浩華報告

行業概覽

樓宇建築工程及RMAA業的工人平均每日工資

多年來平均每日工資由2011年的1,238港元上升至2015年的1,733港元。此上升趨勢主要由於政府推出的基建及住宅項目的龐大需求所致。負責工程的熟練建築工人不足，導致工人不足的原因較多，如人口老化及行業難以吸引年輕人才。競爭亦是另一重要因素。因於中國大陸的熟練勞工需求不斷增加，以致目標勞工的議價能力上升。中國建築業平均工資不斷上升亦為香港建築公司增添壓力。

樓宇建築工程及保養業的工人平均每日工資(2011年至2020年)



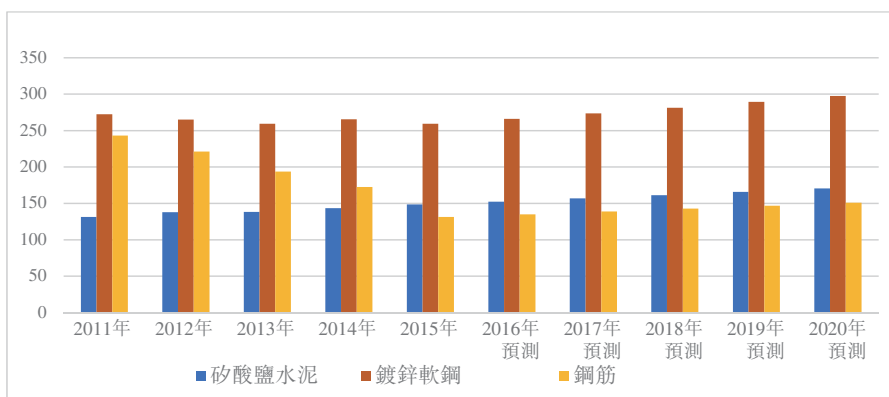
資料來源：香港政府統計處；國富浩華報告

主要建築材料的價格趨勢

於主要建築材料中，矽酸鹽水泥、鍍鋅軟鋼及鋼筋因其於樓宇建築過程中的重要性被選為佔樓宇建築行業主要成本的組成部分。矽酸鹽水泥的價格趨勢於回顧年度穩定增長，且預期該趨勢將於預測年度繼續。鍍鋅軟鋼及鋼筋的價格於2011年至2015年間呈下降趨勢，原因為商品市場於該等年度衰退。預期鍍鋅軟鋼及鋼筋的價格於2015年後將隨整體商品市場一同增長。

行業概覽

香港主要建築材料的過往價格指數2011年至2020年)
(2008年=100)



資料來源：香港政府統計處；國富浩華報告

香港樓宇建築及RMAA業的競爭格局

香港私營及公營組別的樓宇建築及RMAA業的競爭非常激烈。對於私營組別，房地產開發商為主要客戶。建築項目的主要房地產類型為私人樓宇。對於私人樓宇組別，開發商規模越大，彼等的議價能力越強。其中一個主要原因為建築行業的進入門檻低。根據香港屋宇署的一般建築承建商名冊，香港共有1,242名註冊一般建築承建商。承建商提供的服務及產品被視為屬同類型。另一主要原因為大型開發商通常與特定承建商維持長期關係。在並無與該等開發商建立關係的情況下，其他承建商難以進入私營市場。

對於公營組別，並非所有承建商均可承接政府項目。承建商須取得牌照方可成為房屋委員會的認可承建商。認可承建商可分為新工程類別及保養類別，分別包括41間承建商及45間承建商。該兩個類別又再細分為兩個較小的組別，各組分為兩級別，即新工程類別的NW1組及NW2組，以及保養工程類別的M1組及M2組。至於承包建築署項目的承建商則須要名列發展局的認可承建商名單上。

行業概覽

下表列示樓宇建築及RMAA行業按收益計的承建商排名：

排名	承建商	2015年收益 (百萬港元)	市場佔有率 (%)
1	承建商A	11,234	6.5%
2	承建商B	10,696	6.2%
3	承建商C	7,444	4.3%
4	承建商D	4,572	2.7%
5	承建商E	2,517	1.5%
6	本集團	2,503	1.5%
7	承建商F	1,809	1.0%
8	承建商G	1,326	0.8%
9	承建商H	1,030	0.6%
10	承建商I	813	0.5%
	其他	128,550	74.4%
	總計	<u>172,494</u>	

資料來源：承建商財務報表；國富浩華報告

附註：本集團收益指截至2016年3月31日止年度總收益。

競爭因素

聲譽

承建商能給予客戶呈現正面公司形象至關重要，超卓的聲譽可為承建商獲取客戶信心，從而建立長期的業務關係。聲譽是建基於承建商過去成功項目的往績記錄。

財政能力

發展局及房屋委員會要求承建商提交財務資料以投標公營工程及公屋發展合同，以此項先決條件作為加入門檻，自動排除沒有充足資金或有財政困難的承建商。因此，承建商必須具備獨有的融資技巧，並且與銀行建立良好關係。銀行可於承建商就公營工程合同競標及落實公司策略以維持競爭優勢時，為承建商提供財政支持。

行業概覽

項目管理技巧

建築項目由項目團隊執行，團隊必須於執行項目期間有效益及有效率工作，以適時交出優質產品及服務。熟練的項目管理層協助統籌團隊成功合作，有力羅致頂級項目經理及資深工人的承建商將於市場上盡享競爭優勢。

價格

雖然價格並非客戶考慮承建商是否適合執行某項項目的唯一因素，但客戶仍然相當着重價格。客戶為了盡量提高利潤，會先考慮標示較低價格的承建商。至於對承建商而言，與材料供應商及分包商維持良好業務關係十分重要，藉此取得穩定的供應及具競爭力的報價。

入行門檻

對於主要承建商，建築業的主要入行門檻包括卓越的往績記錄、行業經驗及與其他承建商的關係。在與擁有卓越往績記錄的承建商競爭時，新加入行業者在與客戶建立信任時存在較大劣勢。新加入行業者難以招募經驗豐富的管理及技術員工。與其他工作人士建立良好的關係可促進更好地合作及確保平穩運營。然而，新加入行業中未必可於短期內擁有現有合作關係。

由於只有持有所需牌照的合資格承建商方可名列當局的認可承建商名單，因此承包政府項目的門檻甚高。

機會

住宅用地供應日增

2016年政府施政報告中，房屋委員會及香港房屋協會將於未來五年增加97,100個公營房屋單位。只要成功解決土地供應問題，預期公營房屋將於未來幾年內增長。

基建公共開支增加

根據發展局，基建工程計劃的年度開支維持於約700億港元的水平，預期於未來數年維持不變。過去五年，立法會財務委員會通過約3,700億港元的撥款。約70%的開支用於十大基建項目，其餘30%則用於其他不同規模的項目。

行業概覽

提升醫院設施

2016-17年財政預算案中，香港政府作出2,000億港元的指定撥款，用於一項十年醫院發展計劃，以便醫管局以更靈活及長遠的方式擴充及提升保健設施。有關撥款將用於興建多間公立醫院及診所，包括啟德發展區的一間待建醫院。重建計劃包括瑪麗醫院及聯合醫院。此外，擴充計劃將包括靈實醫院、威爾斯親王醫院及葛量洪醫院。

規管未經授權建築工程

強制驗樓資助計劃、樓宇維修綜合支援計劃及樓宇更新大行動等市區重建資助計劃的實施目的在鼓勵業主積極參與市區重建，為建築業的維修、改建及加建工程帶來機會。

更改政府、團體或社區用地

於過去五年，香港政府決意通過增加住宅用地供應，以發展更多公營房屋單位，務求更改政府、團體或社區用地為住宅或商業土地用途。由2013年至2015年，48幅政府、團體或社區用地已更改為住宅土地用途。根據2016年施政報告，香港政府將繼續物色可更改用途的政府、團體或社區用地，例如重新劃定中環美利道多層停車場及加路連山道的政府用地為商業用途。

物業行業的增長機會

香港的物業行業在香港以外迎來蓬勃發展前景。由於物業行業是建築及保養業的重要最終用戶，外溢效應可以相當顯著。有關機會包括但不限於地區基建及住宅項目、中國大陸的活躍市場、一帶一路及環保建築措施。於2016年施政報告中，房屋委員會及香港房屋協會將於未來五年增加97,100個公營房屋單位，當中76,700個將為公共出租房屋單位。目前提案提出了多項方針，增加挑戰，其中包括重劃、復墾及發展原定作郊野公園的土地或棕地等。在未作出進一步施政報告的情況下，預期76,000個公屋單位將平均於整個預測期間發放，惟可根據市場調整。

行業概覽

威脅

材料成本持續上升

主要建築材料的整體價格趨勢多年來一直穩步上揚，預期將於預測年度內持續。當大多材料均是進口自其他地區，意味著價格受到多個不受香港控制的其他因素影響，有關情況會變得惡劣。

熟練勞工不足

香港建築工人工資的整體趨勢於過去數年均保持上升，預期將於未來數年繼續向上，主要是由於熟練勞工嚴重不足，加上基建發展增加所致。建築業的大部份勞動人口現正老化，同時缺乏新工人加入。建築業難以招聘年輕工人。

來自中國及其他地區的競爭加劇

中國及澳門地區同時為大型建築項目爭相招聘同一群勞動人口，以高薪吸引香港的工人。雖然香港有更多建築設計人才，中國建築業的競爭相當激烈，中國的研發及技術創新投資規模較香港更為宏大。長遠而言，來自中國的威脅迫在眉睫。