

行業概覽

除另有指外，本節所載資料來自我們委託益普索編製並主要用作市場調查工具的益普索報告。益普索報告的提述不應被視為益普索對本集團任何證券價值或投資於本集團的可行性發表的意見。我們董事相信本資料及統計數據來自適當來源，並且在摘錄及轉載有關資料及統計數據時已合理審慎行事。董事並無理由相信有關資料及統計數據在任何重大方面失實或存在誤導成分，或者當中遺漏任何重要事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成分。本集團、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、包銷商或任何參與[編纂]的其他人士或彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、顧問或代理並無獨立核實益普索編製且載列於本節的有關資料，亦無就其準確性及完整性作出任何聲明，因此不應過份依賴相關資料。董事就彼等所知，自益普索報告日期以來市場資料概無發生可能限制、否定本節的資料或對其造成影響的不利變動。

資料來源

益普索為益普索SA的一部分，而益普索SA於1975年在法國巴黎成立，並自1999年起在巴黎證券交易所(紐約泛歐證券交易所 — 巴黎)上市。於2011年10月，益普索SA收購思緯市場資訊有限公司，並成為全球第三大研究公司，於全球85個國家聘用約16,000名員工。益普索對市場情況、市場規模、份額及分部分析、分佈及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報進行研究。

作為一間獨立市場調查及顧問公司，益普索受委託分析及報告新加坡樓宇建築工程市場在2011年至2020年期間的行業、發展趨勢及競爭格局，收費為64,200新加坡元(包含稅項)。

益普索報告所載的資料乃通過事實分析及資料搜集得出，包括：1) 從全球及新加坡建築業收集大量資料，進行一級及二級研究；2) 一級研究涉及訪問領先的行業從業者，二級研究涉及審閱公開文件、公司報告、獨立研究報告及益普索在過去數十年建立的專有數據庫，以及3) 預測數據乃取自以宏觀經濟數據及所有審閱國家的經濟增長等特定行業相關增長動力得出的歷史數據分析。

行業概覽

在編製益普索報告時考慮下列參數和假設以進行市場分析：

- 新加坡建築業的已公佈數據
- 經濟及相關行業的已公佈貿易數據
- 所有基於已公佈記錄的市場規模公司資料的計算以及依據益普索分析的估計。

此外，益普索報告中與未來期間有關的分析、預測及數據乃基於下列基準及假設：

- 根據已公佈數據的整體經濟增長
- 根據已公佈數據的消費者開支及人口增長的趨勢

新加坡經濟前景

新加坡經濟競爭力的加強有賴於其有力的法律框架、優越的基礎建設、熟練的勞動人口、穩定政局以及有利的稅務系統。其經濟主要由服務行業支撐，例如批發、零售、運輸、倉儲、住宿、食品、資訊、通訊、金融、保險及商業服務，佔2016年經濟約69.4%。另一方面，生產貨品的行業，例如製造、建築、公共事業及其他貨物於同年則佔經濟約26.2%。

國內生產總值及人均國內生產總值

新加坡的國內生產總值按約3.09%的複合年增長率由2011年3,424億新加坡元增至2016年3,984億新加坡元。於2021年，國內生產總值預測將按複合年增長率約2.00%增長至4,399億新加坡元。儘管全球形勢維持不明朗，新加坡的經濟增長將主要受惠於政府繼續支持主要行業以生產力推動增長。其經濟建基於透過貿易自由化吸引外資的積極手段。成就新加坡經濟成功的因素包括透明的監管制度以及一個可持續且廉潔的營商環境。這些發展使新加坡成功吸引源源不絕的外資，並且被公認為最容易營商的國家。

新加坡的人均國內生產總值按複合年增長率約2.13%由2011年66,781新加坡元增至2016年74,202新加坡元。於2016年年底，人均國內生產總值達約74,202新加坡元。2016年後，預期增長趨勢相若，及至2021年，人均國內生產總值預計會超過82,000新加坡元。

行業概覽

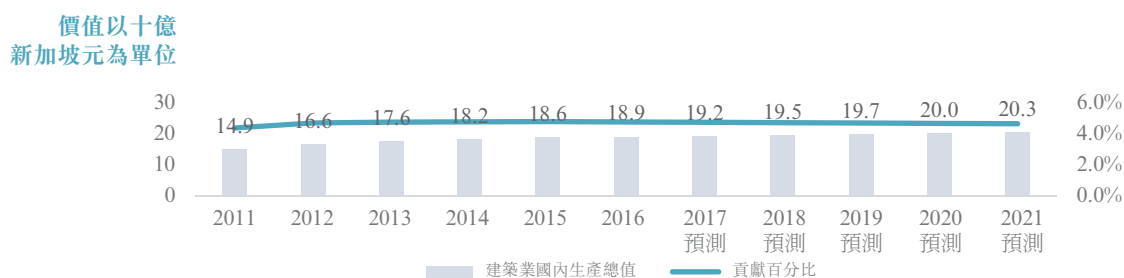
新加坡建築業概覽、展望及前景

行業前景

1. 近期發展

新加坡的建築業多年來為其經濟的主要貢獻者。透過公、私營界別的发展，建築業穩步增長，對國內生產總值貢獻一直佔新加坡整體國內生產總值逾4%。於2016年年底，建築業的國內生產總值按複合年增長率約4.87%由2011年149億新加坡元增至2016年189億新加坡元。此增長乃主要由於公營界別的近期發展所致，公營界別在近年進行主要基建項目。部分項目包括興建盛港綜合及社區醫院、淡濱尼城鎮中心項目及有關興建即將啟用的湯申 — 東海岸地鐵線的其他不同主要合約。公營界別的項目，尤其是住宅及土木工程項目，多年來為新加坡建築業增長的推動力，而預期此趨勢在未來五年會持續。於2021年，建築業的國內生產總值預測按複合年增長率約1.40%由2017年增至2021年的203億新加坡元。

建築業的國內生產總值及貢獻百分比，2011年—2021年(預測)



資料來源：貿易和工業部、益普索分析

行業概覽

2. 新加坡建築需求及供應

2.1 按獲授合約價值計算的建築需求

在2015年，按獲授合約價值計算的建築需求錄得約270億新加坡元，與2014年的優異穩健表現相比有所下跌，當時總建築需求為388億新加坡元。於2016年年底，按獲授合約價值計算的建築需求達約261億新加坡元¹，主要因為2015年數個主要基建合約其後由一年改期至另一年，皆因推行該等大型項目準備需時所致。

2.2 按落成項目計算的建築供應

在2015年，建築供應錄得63,415個單位，與2014年相比稍微上升，當時總建築供應錄得62,101個單位。於2016年年底，建築供應達69,052個單位，與去年相比增加5,637個單位。

3. 新加坡建築業產出價值

按核實付款計算的建築業產出以複合年增長率約3.96%由2011年289億新加坡元增至2016年約351億新加坡元。此正面增長主要歸因於新加坡的樓宇建築持續施工以及土木工程
的建築活動。

4. 新加坡建築業投資

得益於其蓬勃的營商環境、健康的發展工程及不斷發展的經濟，新加坡多年來發展成全球建築及基建發展的一個甚具吸引力的市場。新加坡建築業的海外直接投資按複合年增長率約7.21%由2011年25.2億新加坡元增長至2016年35.7億新加坡元。展望2017年後，預期海外直接投資維持正面，於2021年年底，預期海外直接投資將按複合年增長率約2.50%增至略高於40億新加坡元。

¹ 新加坡統計局、建設局刊物、益普索分析；所有結餘的總和、建築價值或經濟價值或因四捨五入而有所出入

行業概覽

新加坡建築勞動人口

新加坡的總勞動人口在2016年維持367萬名，包括227萬名居民及略多於140萬名的非居民⁵。在2016年，新加坡總勞動人口中，建築業錄得逾480,000名「工作中」人口，自2011年錄得的404,600名有所增長。外籍工人在建築業的總勞動人口中佔相當大的一部分，自2011年起一直超過60%。儘管近年新加坡政府推出大量計劃以減低建築業對外籍勞工的依賴，由於國內在缺乏本地工人下高度依賴外籍工人，外籍工人仍可能維持其重要地位。

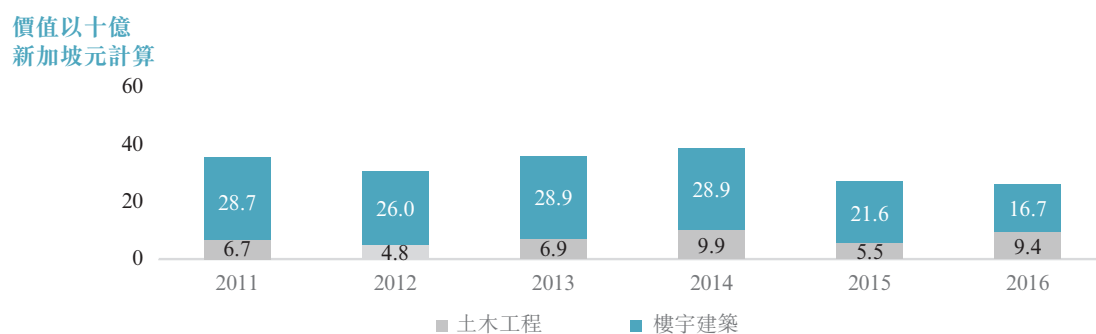
新加坡樓宇建築工程概覽

行業概覽

1. 近期發展

在過去五年，建築活動通過近期發展錄得溫和增長，而其對新加坡的建築業國內生產總值的貢獻維持穩定。新加坡的建築活動一般包括樓宇建築及土木工程活動。樓宇建築活動包括住宅、商業工業及機構項目；而土木工程則包括道路及橋樑、污水渠及排水渠、機電工程，及其他如土方工程、基礎設施工程、公用設施等的工程。在2016年，樓宇建築活動價值為167億新加坡元，自2015年216億新加坡元下跌22.77%。另一方面，土木工程活動增幅逾70%，由2015年55億新加坡元增長至2016年94億新加坡元⁶。

樓宇建築與土木工程活動的比較，2011年—2016年



資料來源：新加坡統計局、建設局

⁵ 新加坡人力部

⁶ 新加坡統計局、建設局刊物、益普索分析

行業概覽

2. 需求及供應

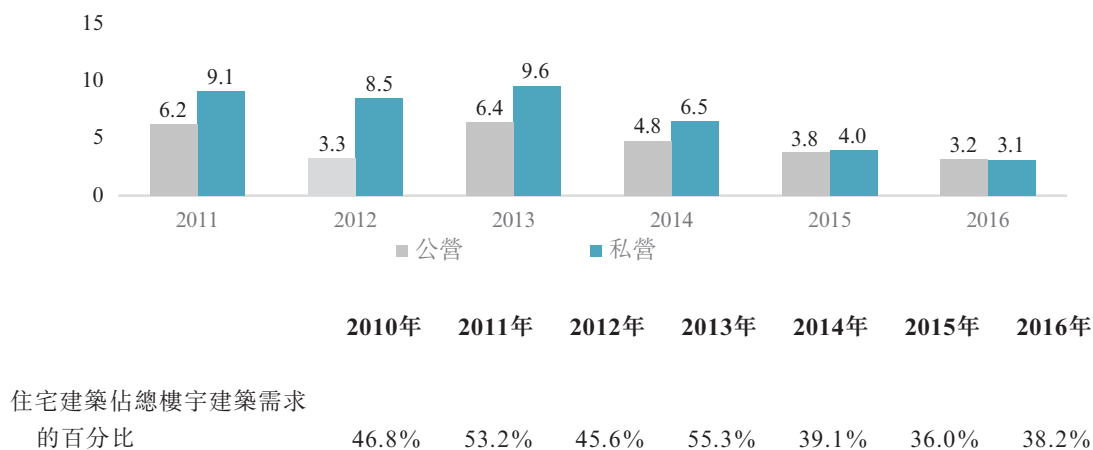
樓宇建築活動

a. 住宅建築需求

公共房屋市場按負複合年增長率約12.25%由2011年61億新加坡元減至2016年32億新加坡元，主要由於政府對業主施加限制，以減少物業投機及防止消費者借取其無力償還的貸款。此項措施其後導致新加坡的新落成房屋的需求下降。鑑於政府所實施的變動，新加坡的房地產價格預測會逐步下降並漸趨穩定，預期置業人士的負擔能力會提升。此外，公營住宅項目的大部分建築活動將獲政府其中一項措施(即家居改進計劃)支持，以持續改善現有較舊單位及翻新較舊屋苑。因此，2016年往後的公營住宅界別的建築活動需求預期正面。同樣地，總私營房屋建築需求按負複合年增長率約19.21%由2011年91億新加坡元降至2016年31億新加坡元。預期此趨勢會在2017年後進一步加劇，原因是發展商將於往後數年相應減少私營房屋的發展，以配合公共房屋界別的發展。整體而言，住宅的建築活動由2015年的78億新加坡元按年下跌18.10%至2016年的64億新加坡元¹。

公、私營住宅建築界別比較，2011年—2016年

價值以十億新加坡元計算



資料來源：新加坡統計局；建設局

¹ 新加坡統計局；建設局

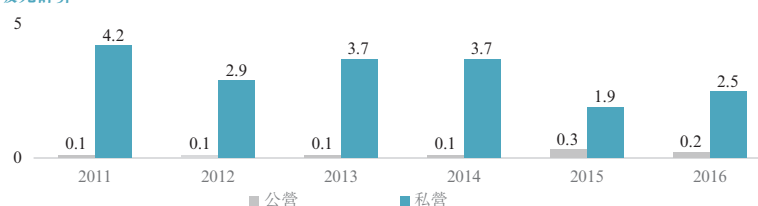
行業概覽

b. 商業建築需求

2011年至2016年，商業發展的建築需求整體而言並不暢旺，期間錄得負複合年增長率約8.94%。然而，2017年往後的預測建築需求會輕微上升，主要由於年內計劃重建的項目，包括福南數碼生活廣場 (Funan DigiLife Mall，位於North Bridge Road, Golden Shoe Carpark at Market Street) 及中央公積金局大廈 (CPF Building，位於羅敏申路) 的重建項目。

公、私營商業建築界別比較，2011年—2016年

價值以十億新加坡元計算



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
商業建築佔總樓宇建築需求的百分比	14.6%	11.5%	12.9%	13.2%	10.1%	15.8%

資料來源：新加坡統計局；建設局

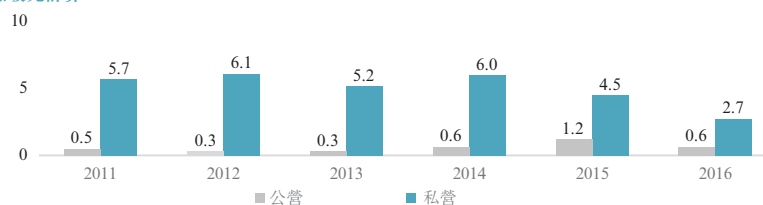
c. 工業建築需求

2011年至2016年，新加坡工業發展的建築需求錄得負複合年增長率約11.95%。儘管房屋發展局的德福工業城 (Defu Industrial City) 及卡爾物流中心 (JTC's Logistics Hub@Gul) 等項目已獲排期施工，但預測2017年往後的建築需求會維持不振。

行業概覽

公、私營工業建築界別比較，2011年—2016年

價值以十億新加坡元計算



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
工業建築佔總樓宇建築需求的百分比	21.6%	24.7%	19.0%	23.0%	26.8%	19.8%

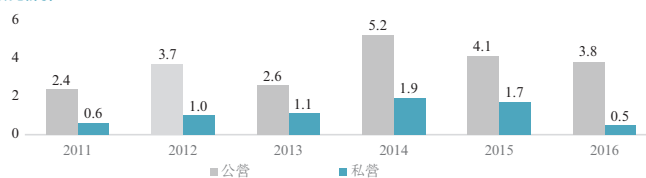
資料來源：新加坡統計局；建設局

d. 機構及其他樓宇建築需求

機構及其他樓宇發展的建築需求按複合年增長率約7.64%由2011年30億新加坡元增至2016年44億新加坡元。受公營界別的需求推動，預期此趨勢會於2017年後持續。若干項目已獲排期施工，包括位於歐南園的新建國家癌症中心及位於Jalan Tan Tock Seng的綜合中級護理中心等醫療設施以及多項教育設施。

公、私營機構建築界別比較，2011年—2016年

價值以十億新加坡元計算



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
機構及其他樓宇建築佔總樓宇建築需求的百分比	10.5%	18.1%	12.8%	24.7%	27.0%	26.2%

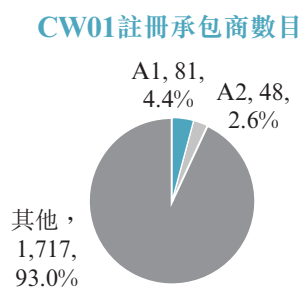
資料來源：新加坡統計局；建設局

行業概覽

新加坡承包商及專家

於2017年7月4日，共有1,846名承包商在CW01建築工種項下註冊，當中81名承包商為A1評級，48名承包商為A2評級¹¹。承包商數目定期在新承包商於各相關建築工種項下註冊時更新。

承包商及專家，2016／2017年



資料來源：建設局；承包商註冊系統；益普索分析

新加坡原材料

一般而言，新加坡建築業的主要原材料包括水泥、混凝土、花崗岩及鋼條。所有原材料的價格由2011年至2016年間錄得負複合年增長率，相比過去五年，在2016年錄得最低價格。此可能歸因於同期國內建築工程放緩。

建築原材料價格，2011年—2016年

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
散裝水泥(新加坡元／噸)	93.8	100.9	100.2	97.9	93.0	82.9
鋼條(新加坡元／噸)	931.3	887.1	766.9	653.9	501.4	500.6
花崗岩(新加坡元／噸)	21.6	21.3	20.6	22.5	19.7	15.4
預拌混凝土(新加坡元／立方米)	109.0	110.2	106.9	111.2	99.5	85.0

資料來源：新加坡統計局

¹¹ 建設局

行業概覽

原材料價格年度變幅百分比，2011年—2016年

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
散裝水泥 (新加坡元/噸)	5.2%	7.6%	-0.6%	-2.3%	-5.1%	-10.8%
鋼條 (新加坡元/噸)	11.7%	-4.7%	-13.6%	-14.7%	-23.3%	-0.2%
花崗岩 (新加坡元/噸)	9.9%	-1.5%	-3.1%	8.9%	-12.2%	-21.7%
預拌混凝土 (新加坡元/立方米)	14.2%	1.1%	-3.1%	4.0%	-10.5%	-14.6%

資料來源：新加坡統計局；益普索分析

CONQUAS

建設局已研發CONQUAS評分作為建築質量評估系統。於CONQUAS，結構工程、建築工程及機電工程的比重按樓宇類別分配如下：

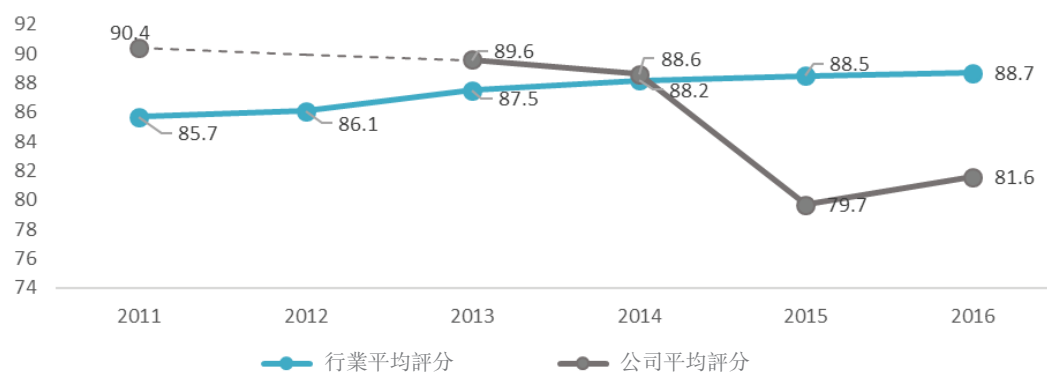
組成部分	商業、工業、 機構及其他 ⁽¹⁾		私人房屋	公共房屋	落地房屋
	商業、工業、 機構及其他	其他 ⁽¹⁾			
結構工程	25%	30%	25%	35%	30%
建築工程	55%	60%	65%	60%	65%
機電工程	20%	10%	10%	5%	5%
CONQUAS評分	100%	100%	100%	100%	100%

註1：一般供配備中央冷卻系統(有冷卻塔、冷水機系統等)的項目

行業概覽

下表描述本行業及BHCC Construction 2011年至2016年的平均CONQUAS評分。

行業平均CONQUAS評分^{12A}與公司平均CONQUAS評分的比較，2011年–2016年



附註：2012年並無可供參考的公司評分。建設局向參與的公司發出CONQUAS評分證書，一般需時長達6個月或以上。儘管於2012年，本公司完成兩項政府項目，惟CONQUAS評分於翌年發出。因此，分數於2013年錄得，而非2012年。

BHCC Construction項目的CONQUAS評分普遍高於2011年至2014年的行業平均評分。但於2015年及2016年，BHCC Construction項目的CONQUAS評分低於行業平均評分，主要因為建設局近年更嚴謹地進行評估。BHCC Construction於2015年及2016年的評分分別為79.7及81.6，乃按教育機構相關加建及改動工程計算，而可供參考的CONQUAS得分僅評估這兩個項目（由於私營項目毋須強制接受CONQUAS評核，而其他公營項目的評分並非於2015年及2016年公佈）。與BHCC Construction項目相若的加建及改動工程在2015年及2016年的行業平均CONQUAS評分分別為87.6及81.4。因此，BHCC Construction在2016年的CONQUAS評分處於同類項目的行業平均水平。請參閱本文件「業務 — 銷售與市場推廣 — 定價與競標策略」一節，了解2015年的CONQUAS評分(79.7)較低的原因。

^{12A} 建設局；益普索分析

行業概覽

未來前景

新加坡的建築需求預期在2017年會輕微增加，獲授合約價值達至少280億新加坡元。公營界別的建築工程仍然為新加坡建築業的主要推動力，而需求因受到土木工程的需求增加所帶動，預期會達到至少200億新加坡元¹³。然而，私營界別在房地產市場需求放緩及經濟不明朗的情況下預期會維持被動局面，故2017年私營界別的建築需求預期為80億新加坡元¹⁴。國內建築業在2017年未投運的主要項目包括住宅項目（例如興建新公共房屋、持續改善組屋及未來於不同政府用地的公寓項目）；商業項目（例如福南數碼生活廣場(Funan DigiLife Mall)及中中公積金局大廈(CPF Building)等商業大廈的重建）；工業項目（例如卡爾物流中心(JTC's Logistics Hub)的發展）及其他大型土木工程項目（例如深層隧道排污系統(DTSS)第二期及南北走廊¹⁵）。2017年後，建築需求預期按2.58%的複合年增長率¹⁶增加至2021年最少310億新加坡元¹⁷，原因為大量未投運的公營建築項目會繼續支持需求。

樓宇建築活動預期在2017年按年略升少於1%至167億新加坡元¹⁸；而土木工程活動按估計比率20.1%於同年上升至113億新加坡元¹⁹。公營界別的建築需求預期會在2017年達到約200億新加坡元，比起2016年158億新加坡元有所上升。另一方面，私營界別的需求預期會在2017年達到約80億新加坡元，比起2016年103億新加坡元有所下跌。尤其是在2017年年底，私營住宅界別的建築需求預期會下跌約32.7%，而機構及其他界別則預期會上升逾87%。遞增至2021年，樓宇及土木工程建築活動的建築需求分別預期為至少174億新加坡元及136億新加坡元²⁰。

¹³ 同上

¹⁴ 同上

¹⁵ 建設局刊物

¹⁶ 益普索分析

¹⁷ 同上

¹⁸ 建設局；益普索分析

¹⁹ 同上

²⁰ 僅為益普索估算

行業概覽

競爭格局

樓宇建築工程行業的市場高度分散且競爭激烈，各市場參與者均佔一部分市場份額。在2016年年底，超過6,000名承包商在建設局管轄的承包商註冊系統下註冊，當中1,846名²¹註冊為CW01工種的承包商。儘管行業受高度監管，承包商能在任何建築工種下註冊，惟彼等須符合新加坡建設局所訂下的規定。

市場份額及排名分析

a. 估計市場產出

在2016年年底，新加坡建築業的核實付款產出估計為約351億新加坡元²²。同期，本公司錄得收益約176.4百萬新加坡元。因此，根據本公司在2016年年底的收益，本公司在此高度分散的行業中的市場份額估計約為0.5%。

b. 估計市場排名

根據公開資料，1,846間公司在CW01建築工種下註冊；當中有81名及48名承包商分別以A1及A2評級註冊²³。在129名A1及A2承包商中，僅20名承包商²⁴已申報2016年的收益，並開展與本公司類似的業務活動。因此，根據2016年的已申報收益，在20名新加坡承包商當中，BHCC Construction於2016年排名第14位。

²¹ 2017年7月4日的最新資料、建設局

²² 益普索分析

²³ 建設局

²⁴ 公開申報收益的承包商數目(包括本公司)

行業概覽

可資比較建築公司，2016年

排名	公司	估計收益 百萬 新加坡元	佔整個行業 的估計市場 份額百分 比 ²	產品及服務
1	公司A	840.0	2.4%	於新加坡專營一般建造及土方工程
2	公司B	380.0	1.1%	於馬來西亞、印度尼西亞、泰國和新加坡等 國家專營住宅、商業及綜合發展的建築工 程及物業管理
3	公司C	350.0	1.0%	專營住宅、商業及綜合發展的建築工程、設 計及建造以及建築管理
4	公司D	330.0	0.9%	專營設計及建築服務及建築管理
5	公司E	290.0	0.8%	專營樓宇建築、改裝及翻新項目
14	本集團	176.4	0.5%	擔任主承包商或分判承包商管理並執行建築 項目；核心業務包括樓宇建築活動
	其他		93.3% ⁽¹⁾	

資料來源：二級研究；僅為已公佈記錄；益普索分析

註：

- 1) 市場餘下93.3%份額包括所有其他公司，並無局限於為市場排名目的所使用的經選定可資比較公司
- 2) 市場排名分部的整個行業指2016年新加坡建築業核實付款的總建築產出(351億新加坡元)

行業概覽

- 3) 上述公司乃經參考益普索假設的現時年份已公佈收益後所選出，其後進行的排名僅供市場排名比較用途。因此，上述數字僅作為指標，並不可用於直接比較，原因如下：
 - a. 並非所有市場參與者的財政年度結算日均相同；及
 - b. 並非所有公司進行與其他公司完全一樣的活動。
- 4) 上述19間可資比較公司的已公佈財務記錄中，16間公司的財務記錄載有毛利及除稅前溢利；兩間公司的財務記錄僅載有除稅前溢利；及一間公司的財務記錄僅載有毛利。平均毛利率約為10.5%，介乎-6.4%至30.0%；而平均除稅前溢利比率約為8.9%，介乎-15.9%至63.5%。該等19間可資比較公司並不包括本集團。

競爭主要因素

由於樓宇建築行業的工程市場高度分散，行業從業者一直互相競爭，透過改善效率、技術及所提供的服務以滿足不斷發展的行業的需求，從而突圍而出，增加市場份額。令從業者可脫穎而出的若干主要因素包括：

- a. 公司架構

大型建築公司／承包商一般具備良好系統，以支援客戶的不同需求。其建築工人（即工地工人）的熟練程度、熟練的管理團隊及結構分明的內部管理系統有助客戶節省時間及成本，同時能有效交付產品／服務。隨著近十年的科技進步，公司只有採用嶄新及成熟的技術，方能追上業內日益複雜的發展及保持競爭力。這種競爭將繼續推動各公司投資於高科技解決方案，以管理、訂立及執行有效的建築方法或策略，以致不與行業脫節。因此，隨著公司發展，其結構變得完善，因而相比起其他小型公司，大公司在協議價格、合約條款及工程量方面能獲得優勢。

- b. 材料、建築流程及勞工成本

對大部分客戶而言，在開展業務時把成本減至最低仍然為其首要考慮。在選擇或區分建築及與建築相關服務的公司／承包商時，成本往往為首要因素。

行業概覽

c. 產品及服務

建築公司／承包商的產品、服務及經驗對客戶決定為其項目選擇哪間公司或承包商至關重要。因此，產品、服務及在建築業的相關經驗會限制客戶可選取的合資格建築公司／承包商的數量。

d. 保安及安全

建築業的客戶選擇建築公司／承包商時重視保安及安全。保安因素不僅對確保在建樓宇或基礎設施的安全至關重要，亦在整個建築流程中對確保所有工人及僱員的安全至關重要。具有良好往績記錄的公司或承包商一般可獲客戶信任及被選中參與客戶的項目。

市場推動力

a. 人口增長及城市化

人口數目及城市化有助刺激公共房屋及基建的增長及需求，此乃由於公民及居民的人數會隨時間增加。這會推動對住宅及基建項目的需求，從而直接或間接為建築活動提供機遇。

2016年中，新加坡公民人數約為340萬。除50萬永久性居民之外，共有390萬居民。非居民總共為170萬。總括而言，新加坡人口為560萬。與2015年相比，2016年的居民及公民人口增長分別維持於0.8%及1.0%。總人口增長自2014年起維持相對穩定於1.2%至1.3%之間。

b. 政府措施

為支持人口增長，新加坡在過去10年來的建築發展有所增長。例如，新組屋項目在Sengkang, Bukit Batok, Hougang, Punggol, Bishan, Sembawang及Bukit Panjang等住宅區發展。房屋發展局亦推出組屋預購制度，向新加坡人出售公寓。組屋預購制度為組屋公寓買家提供地點及交易時間上的靈活性，讓個別人士選擇入伙日期及單位的地點。當約65%至70%的公寓大廈單位已獲預訂時，建築工程會進行投標。組屋預購制度亦保證新公寓的興建充足，以支持住宅需求。可供入伙的公共住宅單位數目預期在未來幾年會大幅上升，原因為政府計劃在2030年前推出至少700,000個新房屋單位；當中大部分將於中心地區興建，包括前Bukit Turf Club、Kallang Riverside, Bukit Brown，及Keppel一帶的海濱地區²⁵。這會帶動對住宅及基建項目的建築需求，從而間接為建築活動提供機遇。此外，人口增長很可能造就更多社會及經濟活動的增加，從而有可能使私人和公共樓宇及設施的數目增加，作教

²⁵ 建設局刊物

行業概覽

育、文娛、社會、商業、工業及其他用途。此樓宇及設施的數目的潛在增長與人口潛在增長有關，預期會帶動建築業需求。

c. 經濟穩定

儘管全球形勢維持不明朗，新加坡的經濟增長將主要由政府在所有行業持續支持生產力推動增長而帶動。其經濟建基於透過貿易自由化吸引外資的積極手段。成就新加坡經濟成功的因素包括透明的監管制度以及一個可持續且廉潔的營商環境。新加坡經濟的穩定將繼續成為建築業增長及可持續發展的基礎。

市場壁壘

a. 富有經驗的行業從業者在全球擁有成熟的建築網絡、熟練工人及管理系統

BHCC Construction 等公司具逾10年的經驗，多年來建立可靠及熟練的建築工人團隊，有能力處理大型建築工程。相關網絡及熟練工人多年來隨著重大投資及管理得以發展。較新入行的行業從業者須與已具備成熟公司架構及網絡的行業從業者競爭，未必能於短時間內發展出紮實的建築經驗。

b. 大型資本投資須與現時行業從業者競爭

較新入行的行業從業者未必具備妥善的基建設施及足夠的投資以與現有建築公司／承包商競爭，並可能難以從業內潛在客戶取得合約。

c. 日益上升的成本及外籍勞工徵費

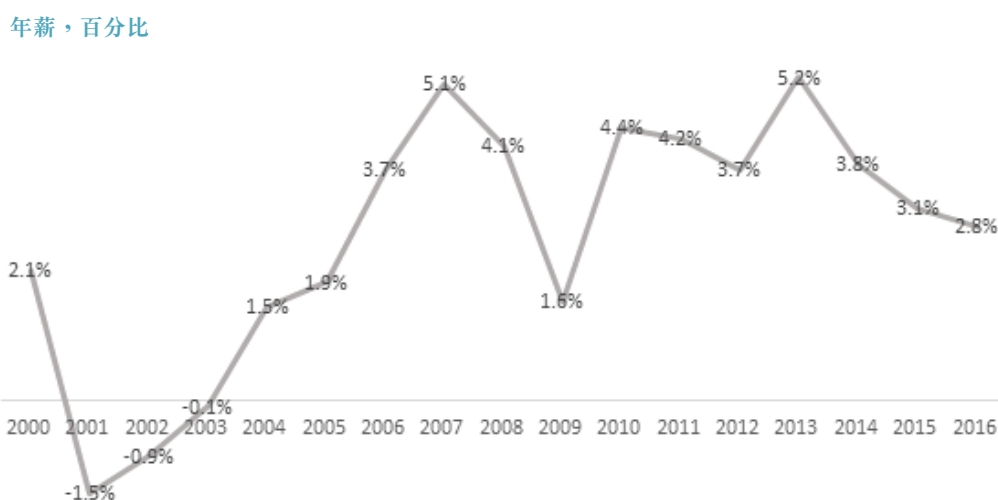
建築成本日益上升，主要由於勞工短缺。新加坡建築業是相對勞動密集的行业，因此勞工短缺會為業內帶來重大轉變。合適的建築工人現時較為昂貴，乃由於薪酬水平反映出勞工短缺、培訓成本增加等因素。此趨勢可於國家建築業單位勞工成本指數中反映，建築業單位勞工成本指數由2010年至2015年的複合年增長率為5.6%。由於新加坡業內持續面臨吸納本

行業概覽

地勞動力的挑戰，該單位勞工成本指數預期將進一步上升。此外，隨著新加坡致力減低對外籍工人的依賴，多年來修訂工作證名額及徵費，更進一步加重勞工成本的壓力。

由2000年至2015年，建築業的工資總增長穩步上升，平均錄得2.62%的年薪變動。在2016年年底，預期總工資的波幅會達2.8%。

建築業工資年度變動，2000年—2016年



資料來源：人力部人力研究統計處工資年度變動調查

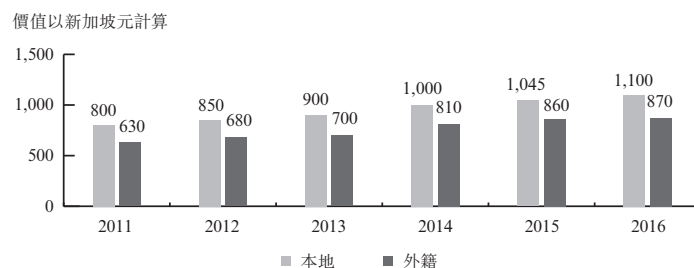
註：數字乃計算包括持續受僱至少一年的新加坡全職公民及新加坡永久居民僱員在內的全體僱員的總工資變動。建築業亦包括綜合樓宇服務行業。

平均而言，新加坡本地建築勞工的每月基本工資由2011年800新加坡元增至2016年估計1,100新加坡元，複合年增長率約為6.6%，反映建築業本地勞動力短缺。另一方面，外籍勞工的平均每月基本工資由2011年630新加坡元增至2016年估計870新加坡元，複合年增長率約為6.7%²⁶。一般而言，付予外籍勞工的基本工資比付予本地勞工的基本工資平均低20%。

²⁶ 根據來自不同媒體來源及益普索訪問資料所得的益普索分析估計外勞的基本工資，並無計入新加坡政府的徵費。

行業概覽

平均每月基本工資，本地與外籍勞動力的比較，2011年–2016年



資料來源：新加坡人力部；新加坡統計局；益普索訪問；益普索分析

市場機遇

a. 經濟發展及多元化

新加坡在醫療科學、金融服務等領域鼓勵經濟多元化發展，以吸引投資流入國內。隨著這些行業發展，對妥善基建、住屋等的需求會同時增加，從而為建築及建造業製造機遇。由於政府不斷制訂計劃促進該等新行業領域，機遇普遍維持正面。

b. 政治穩定

新加坡的穩定政治環境提供一個紮實的平台，讓領袖可滿懷信心領導國家及為國家作出可持續的決策，提升投資者及區內國家對在新加坡開展業務或進行區域發展的信心。此外，新加坡與32名貿易夥伴有約20條區域性雙邊自由貿易協定，涵蓋其大部分的商品貿易。

c. 基建發展

新加坡多年來著重規劃及發展合適的基建設施及房屋政策，以加強及提升新加坡的連接性及其公民和居民的生活質素。多年來實施有系統及周詳的規劃，涵蓋水、土地、工業基建及可持續發展等各方面，確保國家進步並繼續成為世界上宜居的城市。在未來幾年，新加坡建築業預期會受惠於國家廣泛基建項目的發展，主要來自政府對改善道路及鐵路網絡及優化房屋的資助。

行業概覽

d. 新加坡政府支持國內樓宇及建築承包商的資金及金錢援助

為支持新加坡建築業的進度及發展，建設局設立建築生產力和能力基金，資金約為800百萬新加坡元，專注發展人力資源、採納新科技及擴大產能。建築生產力和能力基金下設有建築資訊模型基金、機械化優惠及生產力創新項目等。新加坡建築承包商可通過該等措施向新加坡政府申請資助或金錢援助，以助改善有關公司的生產力及產能¹。因此，在新加坡政府持續以金錢資助支持並鞏固建造及建築業的前提下，市場機遇維持正面。

市場威脅

區域競爭及對全球經濟逆風的承受力

儘管新加坡建築業為區內最具規劃及完善管理的系統之一，其地位隨後受中國等國家的其他建築公司的發展及進軍新加坡市場的威脅。因此，整體上，新加坡的建築公司／承包商不斷適應來自本地甚至外國公司的競爭。此外，新加坡的經濟亦易受全球經濟的發展影響。此可由其建築業的國內生產總值清晰印證，由於全球經濟放緩，建築業的增長步伐預期將會放緩。

¹ 向新加坡政府申請資助或金錢援助乃新加坡建築承包商的慣常做法，而有關資助或金錢援助的審批將視乎新加坡政府不時就措施作出的申請資格。