
行業概覽

本節及本文件其他章節載有有關我們經營所在行業的資料。本節載列的若干資料及統計數據取材自不同官方及公開所得資料來源。此外，本節載列若干資料及統計數據摘錄自我們委託的獨立市場研究機構益普索所編製的市場研究報告。我們相信該等資料及統計數據的來源為適當，併合理審慎摘錄及轉載該等資料及統計數據。我們並無任何理由相信該等資料或統計數據在任何重大方面為錯誤或具誤導性或遺漏任何事實致使該等資料或統計數據在任何重大方面為錯誤或具誤導性。然而，我們、保薦人、[編纂]、[編纂]、任何[編纂]、我們或彼等各自的董事及高級職員概無獨立核實該等資料及統計數據，對該等資料及統計數據準確性或完整性亦不發表任何聲明。

益普索報告

我們委聘獨立市場研究諮詢公司益普索對新加坡建築行業及勞務外派行業進行分析並作出報告。我們就編製益普索報告向益普索支付合共55,000新加坡元（包括稅項）的費用。益普索所編製的益普索報告並不受本集團影響。除另有說明者外，本節載列的資料及統計數據摘錄自益普索報告。支付該筆款項並非以本集團成功[編纂]或益普索報告的結果作為條件。

益普索曾承接多個與香港首次[編纂]相關的市場評估項目。益普索為一間集團公司的一部分，在全球85個國家僱用約16,800名僱員。益普索從事市況、市場規模及市場佔有率的研究，並進行板塊分析、分佈及價值分析、提供競爭對手追蹤及企業情報服務。

益普索報告包含新加坡建築行業及勞務外派行業市場的資料。載於益普索報告的資料乃透過收集數據及情報的方式取得，包括：(i) 案頭研究；及(ii) 一手研究，包括與新加坡領先的行業參與者、主要持份者及行業專家進行訪問。

益普索透過採用益普索內部分析模型及技術分析、評估及證實所收集的資料。根據益普索，此方法可保證全過程及多層面的資料收集流程，所收集資料會相互參照以確保準確。

行業概覽

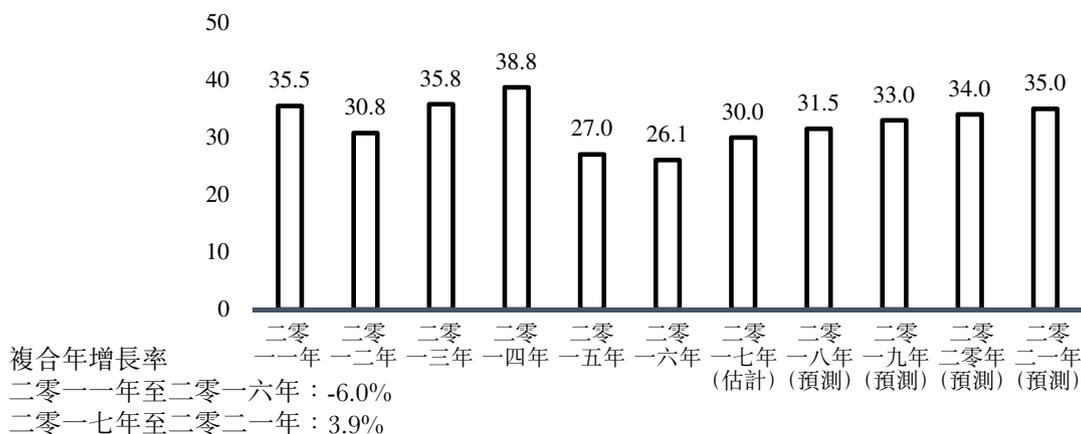
所有統計數據均以益普索報告日期的可得資料為基準。其他資料來源（包括政府、貿易協會或市場參與人士）可能已提供分析或數據所依據的部分資料。

益普索按以下基準及假設作出其估計或預測：(i) 假設全球經濟於預測期間內維持穩定增長；及(ii) 假設新加坡社會及政治環境於預測期間對新加坡建築行業及外籍勞務外派行業而言將仍然穩定。

新加坡建築行業概覽

按已授出之合約價值計算的建築需求（二零一一年至二零二一年（預測））

價值（十億新加坡元）



附註1： 「估計」表示估計數字

附註2： 「預測」表示預測數字

資料來源：新加坡貿易和工業部 (MIT)；新加坡統計局 (SINGSTAT)；益普索分析

按已授出之合約價值計算的建築需求從二零一四年的約388億新加坡元下降至二零一五年的約270億新加坡元，並於二零一六年進一步下降至約261億新加坡元¹，主要原因為實施大型項目需要更長時間的準備，故多個大型基礎設施合約重新安排至另一年度。根據益普索研究，預計建築需求之複合年增長率約為3.9%，由二零一七年（估計）之約300億新加坡元增加至二零二一年（預測）之約350億新加坡元，符合下表所列建設局所預測的數據範圍。

¹ 新加坡統計局、建設局公佈數據、益普索分析；由於小數位四捨五入，所有結餘、建築金額或經濟數據之總和可能有所差異。

行業概覽

按建設局預測之獲授合約價值分析之建築需求（二零一七年（估計）至二零二一年（預測））

	二零一八年 預測至 二零一七年估計	二零一九年預測	二零二零年 預測至 二零二一年預測
授出合約之總價值 (十億新加坡元)	28-35	26-35	26-37

附註1：「估計」表示估計數字

附註2：「預測」表示預測數字

建設需求之預期增長乃主要得益於公共部門的建設需求，並受對土木工程需求的上升所推動，該等工程包括深層隧道排污系統二期（DTSS 第二期）、南北交通廊道及第六條地鐵環線等各類大型工程。於二零一七年，新加坡建築業的其他重大公共部門項目包括(i) 新建公共住宅、建屋發展局公寓的持續升級及即將動工的多塊政府土地上之分契式公寓項目等住宅項目；(ii) 重建福南數碼活力廣場及中央公積金局大廈等商業建築在內的商業項目及；(iii) 發展JTC物流中心等的工業項目。此外，新加坡政府亦宣佈將於二零一七年起至二零一八年期間推出700百萬新加坡元的公共部門基礎設施項目，進一步促進新加坡建築行業的發展。

新加坡勞務外派行業概覽

目前，由於勞動力老齡化，新加坡年輕人進入建築業的人數下降，加上建築業缺乏吸引力，目前新加坡建築行業的本地工人尤為不足，故該行業普遍倚賴外籍工人。因此，於過去十年，新加坡建築行業主要依靠外籍工人供應，且該行業缺乏本地工人的情況或會繼續存在。

行業概覽

根據益普索報告，新加坡對勞務外派服務提供商的需求受建築行業發展的影響。當新加坡建築業錄得增長且前景向好時，建築公司將需要更多人手，以滿足建築業務的需求。因此，內部人手不足的建築公司會向招聘機構或外國勞務外派公司求助，以滿足其對項目工人的額外需求。當建築行業衰退時，建築公司會減少全職工人的人數，並聘請兼職工人以滿足在建工程的需求。因此，勞務外派服務提供商不僅為上述公司提供充足的人手，以滿足其對工人的任何額外需求，亦於衰退期間減少其維持全職工作人員隊伍的間接成本，從而令上述公司享有更多靈活性，令彼等可以集中精力執行建築施工，為上述建築公司帶來十分關鍵的幫助。

新加坡的建築工人

新加坡建築行業的工人總數（本地及外籍）從二零一一年的估計數量404,600人增加至二零一六年的488,500人。自二零一一年以來，建築行業外籍工人在勞動力總人數中佔相當大的比例（即一直佔60%以上），且預期於可預見未來保持不變。自二零一一年至二零一六年，持有工作證的建築業外籍工人總數自二零一一年的約264,500人增加至二零一六年的約315,500人，複合年增長率約為3.6%。工作證的數量亦表明同年受僱的外籍建築工人人數。根據益普索報告，儘管新加坡政府努力減少對外籍工人的依賴，但外籍建築工人工作證數量的增加表明新加坡建築行業對外籍勞動力的需求上升。由於新加坡建築行業預期將自二零一七年起加速增長，持有許可證的外籍建築工人人數有望於未來五年以3.6%的複合年增長率增長，並達致目前的預期，為大量新加坡建築項目計劃帶來支持。於二零二一年前，持有工作證的建築業外籍工人總數預期將至少達416,500³人。

二零一一年至二零二一年新加坡建築行業持有工作證的外籍工人

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 估計	二零一八年 預測	二零一九年 預測	二零二零年 預測	二零二一年 預測
持有工作證的外籍 建築工人總數	264.5	293.3	318.9	322.7	326.0	315.5	361.2	378.6	395.6	406.7	416.5

附註1： 「估計」表示估計數字

附註2： 「預測」表示預測數字

附註3： 千人

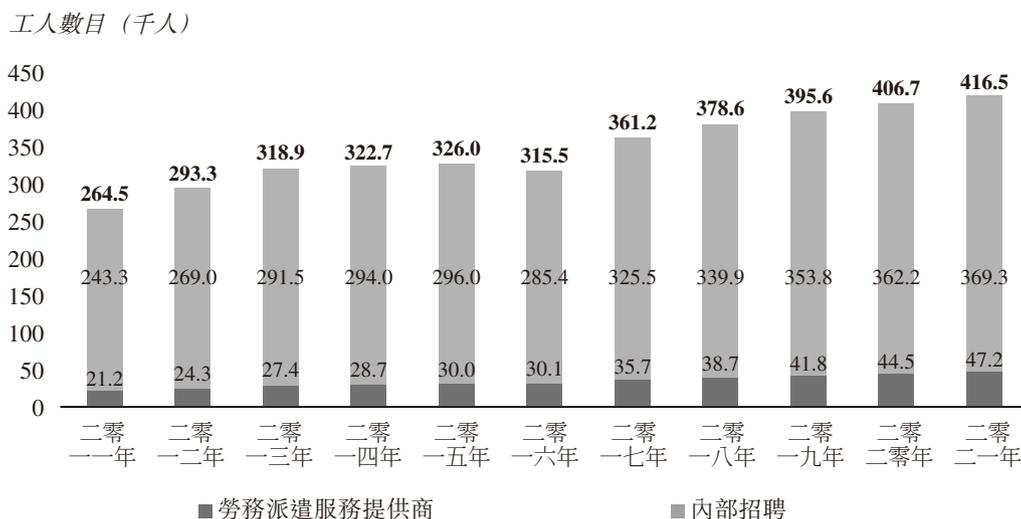
資料來源：新加坡人力部 (MOM)；益普索分析

³ 益普索之分析及假設。

行業概覽

建築行業的外籍工人主要透過三個渠道在新加坡工作⁵。外籍工人可 (i) 由建築公司內部招聘；(ii) 由專為建築公司及勞務外派服務提供商招聘外籍工人的招聘機構聘用；及 (iii) 由勞務外派服務提供商聘用。由於招聘流程較長，加上須符合法律規定及需要時間取得批准並繳納徵費，招聘過程通常比較耗時及須作出大量支出。

二零一一年至二零二一年新加坡建築行業外籍工人招聘渠道明細（按招聘渠道劃分）



附註1： 「估計」表示估計數字

附註2： 「預測」表示預測數字

資料來源：新加坡人力部(MOM)；新加坡統計局(SINGSTAT)；益普索分析

新加坡勞務外派服務提供商提供之宿舍服務

根據外國工人僱傭法，外籍建築工人的僱主須為其外籍建築工人提供住宿，該等工人可居住於(i) 指定用途宿舍；(ii) 工廠改建宿舍；(iii) 獨立建造臨時宿舍；(iv) 在建樓宇宿舍；(v) 臨時佔用許可宿舍；及(vi) 私人住宅物業。

4 益普索根據二次研究及貿易訪問收集的資料進行分析。

行業概覽

自二零一六年一月一日以來，可容納1,000人或以上外籍工人的宿舍之營運商須獲取人力部的許可證（「宿舍許可證」）。截至最後實際可行日期，有47家宿舍營運商擁有宿舍許可證，其中18家（包括現時經營Woodlands Dormitory之Nichefield）於新加坡向外籍建築工人提供住宿。建築及建造承包商於需要勞務派遣服務提供商提供工人時，可於派遣期間自行為派遣工人提供住宿安排，或要求勞務派遣服務提供商於派遣期間提供有償宿舍服務。根據益普索報告，建築及建造承包商傾向於委聘經營大型宿舍的勞務派遣服務提供商為其工人提供住宿，此乃主要由於工人居住於同一地方有以下裨益：(i)工人不分散於多個宿舍將有利於工人的管理；及(ii)有利於勞務派遣服務提供商確保派遣工人能夠準時到達工作地點。此外，並無能力為其自有工人提供住宿之建築及建造承包商可尋求宿舍服務提供商為其工人提供宿舍服務。

由於新加坡建築行業的需求預期將自二零一七年起上升，新加坡建築業內持有工作證的外籍工人人數亦有望增長，以滿足建築業務的需求。由於內部保有工人的成本因素及所耗的時間。因此，益普索預測，市場對勞務外派服務提供商提供宿舍服務的需求預期將同步增長，以滿足國內外籍建築工人人數的增加。

新加坡建築業的工資

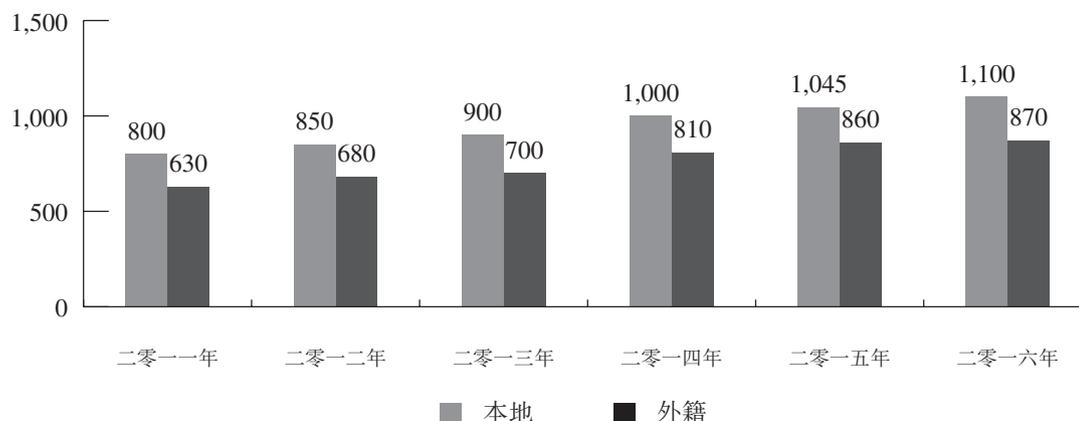
新加坡本地建築工人的每月平均基本工資自二零一一年的800新加坡元增加至二零一六年估計的1,100新加坡元，複合年增長率約為6.6%，反映建築行業中缺乏本地勞動力。另一方面，外籍工人的每月平均基本工資自二零一一年的630新加坡元增加至二零一六年估計的870新加坡元，複合年增長率約為6.7%⁵。一般而言，支付予外籍工人的基本工資較支付予本地工人的工資平均低20%。

¹ 外籍工人平均工資乃按益普索根據來自多個媒體來源及益普索調查所得資料作出之分析估計，惟不包括新加坡政府徵收的徵費。

行業概覽

二零一一年至二零一六年本地及外籍勞動力的每月平均基本工資

數值（新加坡元）



資料來源：新加坡人力部 (MOM)；新加坡統計局 (SINGSTAT)；貿易訪問；益普索分析

行業驅動力

根據益普索報告，新加坡的勞務外派業預期將受以下行業驅動力推動：

1. 政府增加總體人口的舉措

未來十年，預期公共部門將會增加住宅開發，以支持新加坡政府增加總體人口的舉措。該舉措名為「新加坡人口白皮書」，乃新加坡政府計劃的一部分，內容有關人口水準從二零一二年的現有人口5.3百萬人增加至二零三零年的6.5至6.9百萬人，而該地區對住宅及基礎設施開發的需求預期將增加，從而為建築業務帶來機會。

2. 建造活動預期增長

過去十年來，新加坡逐步計劃及實施其建設發展，以應對新加坡社區日益增長的人口及需求，同時提高新加坡於基礎設施發展方面的競爭優勢。新公共住房建設、商業建築重建、工業項目及大型土木工程項目等發展趨勢均會推動建築行業的發展。此外，政府亦宣佈將於二零一七年至二零一八年期間推出700百萬新加坡元的公共部門基礎設施項目，這將促進新加坡建築行業的發展並需要充足的勞動力，以滿足上述建築業務的發展及需求。預期上述對充足勞動力的需求將增加該地區對勞務外派服務及宿舍服務提供商的需求。

行業概覽

於二零一七年，由於公共部門需要進行建設，建築需求預期將會上升。於二零一七年，新加坡建築業的主要項目計劃包括新建公共住宅、建屋發展局公寓的持續升級及即將動工的多塊政府土地上之分契式公寓項目等住宅項目；包括重建福南數碼活力廣場及中央公積金局大廈等商業建築在內的商業項目；及發展JTC物流中心等的工業項目；及其他大型土木工程項目，如深層隧道排污系統二期（DTSS第二期）及南北交通廊道⁹。隨著建築需求上升，預期將同時需要增加足夠的勞動力以滿足上述建設活動的需求，這預期會推動市場對勞務外派服務及宿舍服務提供商的需求。

3. 由於在新加坡招募外籍建造業工人的規定有可能變得更加嚴格，承建商可能更加偏好尋求人力資源外判服務

根據益普索報告的資料，預期人力部將對在新加坡招募及維持外籍建造業工人實施更加嚴格的規定。因此，預期該等規定會增加僱用外籍建造業工人的成本及相關法律及行政負擔。因此，益普索預測，由於可能更加嚴格的規定將造成麻煩及按全職基準維持外籍工人和處理所有潛在的相關額外法律及行政事務帶來的成本更高，屋宇建築及建造承建商將更加熱心於聘用建築勞務派遣服務供應商的服務。因此，益普索預測，新加坡的屋宇建築及建造承建商將在其內部僱用較低比例的外籍建造業工人，而勞務派遣服務提供商將僱用較高比例的外籍建造業工人，此將於屋宇建築及建造承建商就其項目需求額外人力資源時，推動勞務派遣服務的需求。

4. 由於本地建築工人的人手短缺，對外籍建築工人的需求會持續

由於勞動力老齡化，新加坡年輕人進入建築業的人數下降，加上建築業缺乏吸引力，目前新加坡建築行業的本地工人尤為不足，故該行業普遍倚賴外籍工人。由於相同的理由，建築業的本地工人人手不足很可能會於可預見未來繼續存在。因此，為滿足建築行業日益增長的需求，對建築工人（尤其是外籍工人）的需求預期會持續，這將增加市場對勞務外派服務及宿舍服務提供商的需求。

6 資料來源：建設局刊物。

行業概覽

競爭格局及進入壁壘

競爭對手

由於大部分新加坡屋宇建築及建造承建商可以內聘方式招募外籍建造業工人，只面向外籍建造業工人的相關勞務派遣服務提供商資料有限，且無法即時獲得。根據案頭研究及初步研究，益普索已識別新加坡勞務派遣行業的7名主要活躍參與者。該等研究包括(i)與新加坡屋宇建築及建造承建商、招聘代理及勞務派遣服務提供商進行的訪談結果；(ii)從多份建造業報告及新聞報道所得的研究結果；(iii)從多份勞動力報告及新聞報告所得的研究結果；及(iv)從新加坡會計與企業管理局、建設局及人力部等多個數據庫所得的研究結果。用以決定市場上的該等行業參與者的指標乃綜合以下各項：(i)擁有類似業務活動或其業務側重於提供建築人力資源外判及配套服務的公司；(ii)於益普索所進行的訪談中，屋宇建築及建造承建商、招聘代理及人力資源外判行業參與者所提供的排名；(iii)總收益指標（如可用）⁷；(iv)人力資源外判行業參與者所承接的合約數目；(v)自海外測試中心及／或招聘代理引入的外籍工人人數；及(vi)人力資源外判行業參與者所能調配的工人人數。本集團居該7名主要活躍參與者之列，而以下為按字母排序的六名主要活躍參與者：

- ACL Building Project Pte Ltd
- Colwell Construction and Engineering Pte Ltd
- DJB Group of Companies Pte Ltd
- Poh Wah Recruitment Agency Pte Ltd
- Royale Construction Pte Ltd
- TS Group Pte Ltd

益普索表示，由於新加坡勞務派遣行業的收益及上述部分主要行業參與者的財務資料並不可得，故無法可靠確定本集團的市場份額及行業參與者的排名。

7 所示收益（如可用）的資料乃獲取自公眾領域或益普索訪談。

行業概覽

進入壁壘

1. 往績記錄及與客戶的關係良好

一般而言，承包商會根據勞務外派服務提供商以可靠方式外派有經驗的工人以滿足項目需求的往績記錄，在投標者中進行選擇。因此，較少或沒有為施工項目提供工人之往績記錄的新進企業中標的機會較低。此外，建築公司可能會向過往與他們有良好合作關係且往績記錄較好的勞務外派服務提供商發出招標邀請。未與新加坡建築公司建立關係的新進企業可能難以獲得招標邀請。

2. 管理外籍工人的能力

成熟的勞務外派服務提供商通常於招聘可靠及熟手的建築工人方面有多年經驗，而上述勞務外派服務提供商外派的外籍工人可從事大型建築項目。該等經驗乃多年來經過大量投資及管理積累所得。此外，有經驗的行業參與者會制定篩選機制，令彼等可有效地就新加坡各種類型的建築工程篩選及確定適當的候選人。新進入該行業的企業普遍缺乏上述措施、經驗及網絡，從而影響彼等於潛在客戶的競標中勝出的機會。

3. 擁有相當規模的受過訓練的合適工人儲備庫

新加坡勞務派遣行業新入行公司或不能吸引及留聘相當規模的、能在短時間內派遣的受過訓練的合適工人儲備庫。因此，該等新入行公司可能難以取得潛在客戶合約。此外，擁有相當規模的受過訓練的合適工人儲備庫需要新入行公司初期投入大額資金，用於招聘、培訓外籍工人及為彼等提供住宿。勞務派遣行業新入行公司倘沒有充足啟動資金支持上述投資，或難以在業內生存。

行業概覽

潛在挑戰

1. 新加坡監管的變化

過去幾年，人力部推出多項措施減少國家對外籍建築工人的依賴，並提高整體生產力。近幾年的部分該等措施包括：削減外籍建築工人的人力年度配額 (MYE)、強化對現有勞動力的培訓 (即「多技能計劃」) 及加強利用建築資訊建模工具 (BIM) 等技術，未來所有的政府項目將必須使用該技術。人力部亦有意於未來推出更多措施，以減少對外籍建築工人的依賴。

2. 上調外籍工人徵費

由於新加坡的本地建築工人有限，且工資較外籍工人高¹¹，故新加坡建築業依賴外籍勞動力供應。自二零一六年七月一日起，每月就建築行業基本技術工人徵收的外籍工人徵費已上調至650新加坡元，並將自二零一七年七月一日起進一步上調至700新加坡元 (可於新加坡政府公佈時予以變更)。上調外籍工人徵費會增加承包商的經營成本，因此將成為該行業面臨的挑戰之一。受此影響，建築公司可能會轉為僱用本地建築工人，惟只要新加坡建築業仍然缺乏本地工人，新加坡的勞務外派行業不會受到任何重大影響。

3. 宿舍租賃成本持續上漲

誠如本節「新加坡外籍建築工人的宿舍服務」一段所述，宿舍服務需求預期將持續增長，而宿舍租賃成本預期亦將隨之上漲，此將導致承包商營運成本增加，因此將構成行業面臨的一大挑戰。

4. 建築業施工自動化程度的提高

新加坡政府出台的透過施工自動化提高建築工地生產效率的舉措或會降低對人力的依賴，進而導致對勞務派遣服務的需求下降。於二零一二年，新加坡政府國家發展部部長指出，可透過使用工廠預製或預鑄產品提高施工效率，減少在建築工地進行木工或模板製作的勞工需求，降低新加坡對外籍工人的依賴。此外，倘任何重大技術進步或行業發展導致某些建築施工流程大規模自動化，可能對新加坡勞務派遣服務提供商的需求構成潛在威脅。

應用預製／預鑄產品 (包括在住宅、寫字樓或特定開發項目中強制使用預鑄或預製產品，例如標準預鑄浴室單元、標準預製樓梯及工廠預製模塊建設 (PPVC) 產品)，可減少在建築工地的安裝需要，進而減少勞動力的使用。根據益普索報告，該等項目

行業概覽

屬於施工過程中較小的部件，因此目前為止有關應用的影響仍較小。新加坡政府正逐步擴大強制部件的範圍，因此未來有關應用的影響或會擴大，尤其是倘主要部件（例如樑柱）被列為強制部件。然而，根據益普索的意見，由於該等主要部件在設計及物流方面的複雜性及出於安全方面的考慮，將該等主要部件列為強制預製／預鑄部件並非易事。因此，益普索估計，新加坡政府透過施工自動化提高建築工地生產效率的舉措在降低對外籍工人依賴方面的影響不大，因此預期對建築勞務派遣服務提供商的需求產生的影響亦有限。