

## 行業概覽

本節呈列的資料來源於弗若斯特沙利文報告以及多種官方或公開出版物。源自弗若斯特沙利文報告的資料反映根據多種來源的資料而對市況作出的估計。請參閱「- 資料來源」。我們認為，本節的資料來源為該等資料的適當來源，並已合理審慎摘錄及轉載該等資料。我們並無理由認為該等資料屬虛假或具誤導性，或遺漏任何部分可能致使該等資料屬虛假或具誤導性。董事合理審慎調查後確認，彼等並不知悉有關市場資料自弗若斯特沙利文報告日期起有任何不利變動，以致本節資料附有保留意見、遭否定或受到不利影響。我們、[編纂]、[編纂]、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]或彼等各自的聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何其他各方，均未獨立核實官方政府或其他第三方來源之資料的準確性，亦不對此發表任何聲明。該等資料可能與中國境內外編撰的其他資料不符，其準確或完整程度亦可能與中國境內外編撰的其他資料不同。因此，本節所載官方政府及其他第三方數據源可能不準確，不應被過度依賴。

### 中國宏觀經濟概覽

過去五年，中國經濟平穩增長。中國名義GDP由2011年的人民幣48.4萬億元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣72.5萬億元，複合年增長率為8.4%。儘管增速下降，但受潛力巨大的國內消費、政府刺激政策及固定資產持續投資的刺激，預期中國名義GDP仍將於2016年至2021年間以7.9%的複合年增長率增長，於2021年達人民幣106.3萬億元。

中國人均名義GDP由2011年的人民幣36,018.0元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣52,475.8元，複合年增長率為7.8%，與名義GDP的穩步增長一致。預期將於2021年增至人民幣75,043.7元，2016年至2021年間複合年增長率為7.4%。

建築行業在國民經濟發展中扮演重要角色。樓宇建築、基礎設施建設及專業配套服務乃中國建築行業的重要組成部分。建築行業固定資產的已完成投資由2011年的人民幣3,240億元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣5,214億元，複合年增長率為10.0%。

### 京津冀地區宏觀經濟概覽

華北城市化率最高的區域京津冀地區包括北京、天津及河北省11個地級市(包括保定、唐山、廊坊、石家莊、邢台、邯鄲、衡水、滄州、秦皇島、張家口及承德)。京津冀地區協同發展旨在推動北京、天津及河北的協同發展，建立一個新的首都經濟圈，推進區域發展體制機制創新，是探索生態文明建設、促進人口經濟資源環

---

## 行業概覽

---

境相協調發展的有效途徑。該策略有助實現三個地區優勢互補，促進環渤海經濟區(包括北京及天津市、河北、山西、遼寧及山東省以及內蒙古自治區)的發展，並帶動北方腹地發展。

於2016年，河北省的城市化率約為53.0%，遠低於北京(87.0%)、天津(83.0%)以及低於國家平均水平(57.4%)。此外，基礎設施以及相關公共配套設施的建設大幅落後於北京及天津。預期河北將受惠於政府支持以及北京與天津的資源，因此，河北省城市化水平將有所提升，相關基礎設施以及配套設施的建設亦將得到改善。

自2011年起實施京津冀地區協同發展後，京津冀地區名義GDP由2011年的人民幣52,075億元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣72,064億元，複合年增長率為6.7%。受政府強有力經濟及政策支持的驅動，預期過程將於不久未來進一步加速。京津冀地區名義GDP預期將繼續以3.0%的複合年增長率增加，至2021年達到人民幣83,378億元。

與名義GDP的增長同步，京津冀地區人均名義GDP由2011年的人民幣36,018.0元增至2016年的人民幣52,475.8元，複合年增長率為7.8%。預期京津冀地區人均名義GDP將繼續以7.4%的複合年增長率增加，至2021年的人民幣75,043.7元。京津冀地區人均名義GDP的增加表明北京、天津及河北省居民生活水平及平均購買力上升。預期協同發展過程將進一步推動京津冀地區人均名義GDP的增加。

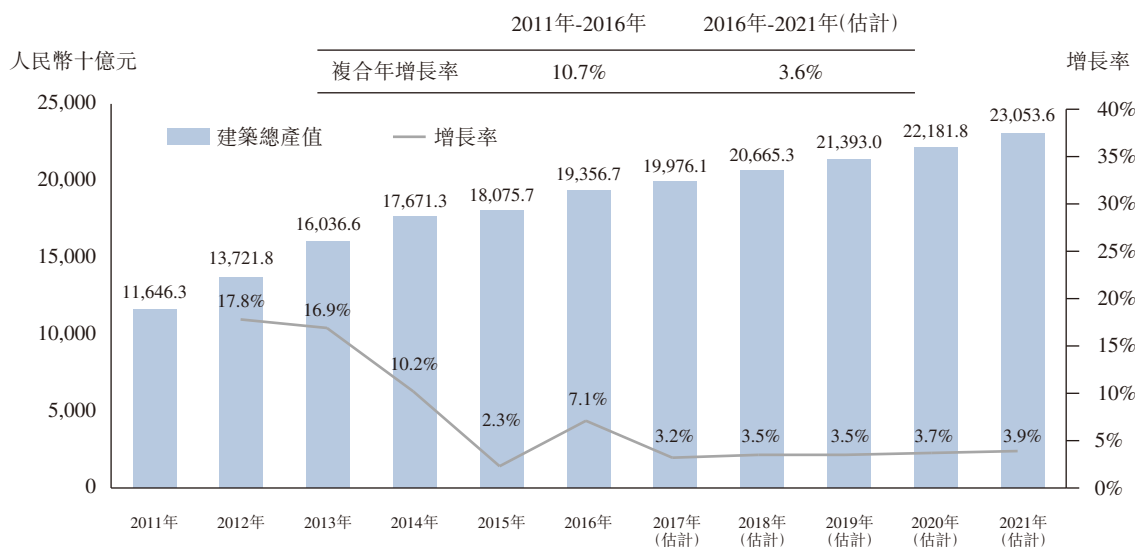
中共中央委員會與國務院於2017年4月1日下發在河北省設立雄安新區的通知。雄安新區地處北京、天津及保定腹地，其規劃範圍涉及河北省雄縣、容城、安新3縣及週邊部分區域。該決定旨在緩解北京的非首都功能，以及促進京津冀地區的協同發展。設立雄安新區將解決七大重點任務：(i)建設綠色智慧新城；(ii)打造優美生態環境；(iii)發展高端高新產業；(iv)提供優質公共服務；(v)構建快捷高效交通網；(vi)推進體制機制改革；及(vii)實現全方位對外開放。雄安新區的建立必然會推動基礎設施建設。隨著京津冀地區協同發展的推進，基礎設施建設相關投資很可能大幅增長，其中基礎設施以及軌道交通投資亦將激增。預計未來五年雄安新區的固定資產累計投資將突破人民幣4,000億元。

## 行業概覽

### 中國與京津冀地區的建築行業

#### 中國建築行業概覽

##### 中國建築總產值(2011年-2021年(估計))



資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

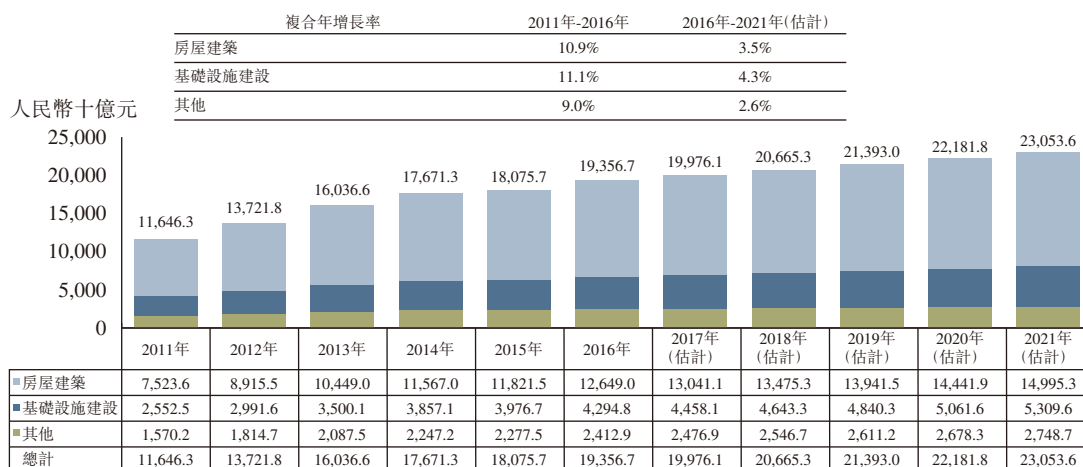
附註：建築總產值為衡量生產規模、發展速度及建築行業總產值的量化標準，其中包括：(i) 施工價值，即建築工程產值、設備安裝產值、房屋維護產值及非標設備製造產值；(ii) 輔助建築製品及工業性作業產值；(iii) 外包建築服務及機械租賃服務產值；(iv) 勘察及設計服務產值；(v) 其他工程、產品及服務產值。

由於宏觀經濟蓬勃發展，固定資產投資數額龐大，中國建築總產值於過去幾年增長強勁，由2011年的人民幣116,463億元增至2016年的人民幣193,567億元，複合年增長率為10.7%。於2015年，由於固定資產投資增速下降以及「新常態」階段的到來，建築總產值同比增長率由2014年的10.2%跌至2015年的2.3%。然而於2016年，國家推出「十三五」計劃，目標到2020年全面建成小康社會並加快提高城鎮化率，由此帶來了保障房、安置房和基礎建設的回暖，同時受益於PPP模式的加速推廣，該增速於當年回彈至7.1%。

## 行業概覽

未來，受到政府對基礎設施建設的持續投資和對城市化的支持政策，尤其是推動中西部城市化進程政策的驅動，預期中國建築業將持續增長，總產值預計於2021年達到人民幣230,536億元。

### 中國建築總產值明細(2011年-2021年(估計))



資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

附註：房屋建築指房屋施工工程及相關房屋服務，主要包括商業建築及住宅建築。基礎設施建築指公共基礎設施建設工程，旨在為民眾提供公共服務。基礎設施建設工程通常由政府出資及主導，且主要包括交通、電力供應、水供應、醫院設施及教育設施等。其他建築主要包括工業建築施工工程(工廠、倉庫、礦井、鑄造廠等)及農業建築施工工程(穀物和飼料加工站、禽畜牧場等)。

### 房屋建築

中國龐大的人口數量形成房屋建築的巨大市場基礎。政策約束力不斷加大，減緩住宅建築市場的增速。然而，工業升級仍推動商業及工業建築市場的蓬勃發展。

### 基礎設施建設

激增的人口密度(尤其是一二線城市)不斷加大公共設施及資源的壓力，產生巨大基礎設施建設及維護需求。交通基礎設施建設為基礎設施建設的一個分支。運輸是城市的血流，而交通基礎設施扮演血管的角色。中國城市日益增加的機動車滲透率以及不斷擴大的經濟規模令更多投資湧入交通基礎設施，以維持城市的基本職能。

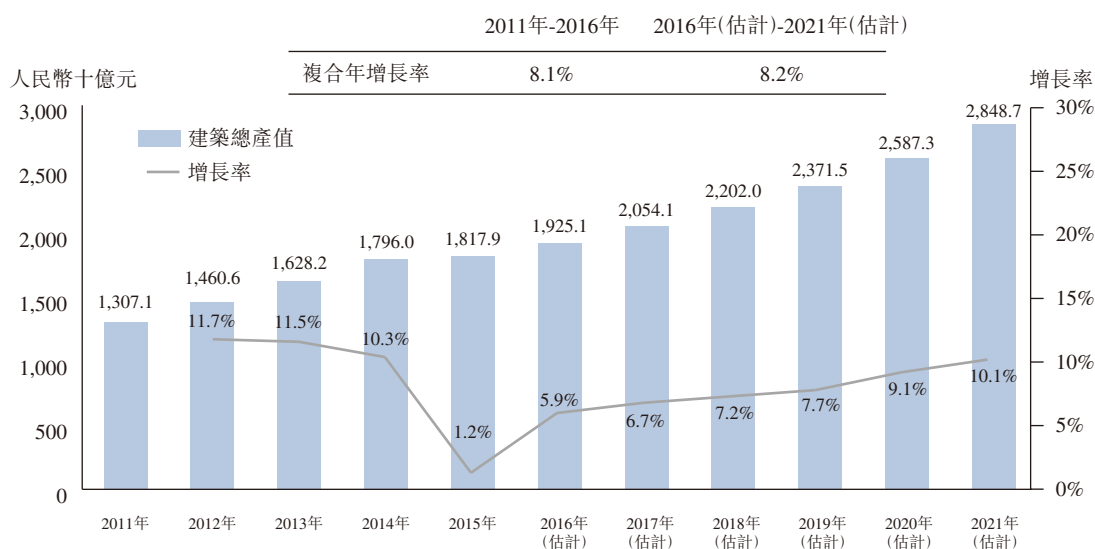
## 行業概覽

### 京津冀地區建築行業概覽

自2011年至2016年期間，京津冀地區建築產值呈上升趨勢，由2011年的人民幣13,071億元增至2016年的市場規模人民幣19,251億元，佔中國建築總產值的近10%。

未來，京津冀地區協同發展預期將推動京津冀地區的發展。此外，河北省新經濟區雄安新區的設立將重點打造高新技術及創新產業群及疏解北京非首都功能，預計將產生大量資金興建住宅，基礎設施及其他建築。自2016年至2021年，京津冀地區的建築產值預計將以8.2%的複合年增長率增加，遠高於中國整體建築業產值複合年增長率3.6%，並於2021年達人民幣28,487億元。

### 京津冀地區建築總產值(2011年-2021年(估計))



資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

### 市場驅動因素

#### 基礎設施投資增加

過去數十年，固定資產投資的持續增加促進中國建築行業的發展。中國與發達國家之間仍存在基礎設施發展差距。到2015年底，中國人均基礎設施資本存量為828美元，而美國錄得的同類數據為11,000美元。「十三五規劃」擬「加快中國基礎設施建設，包括交通、節約用水、能源設施等，以進一步提高國內基本公共服務水平」，預期將在中國產生約人民幣400億元的總投資額，極大推動中國建築行業的平穩增長。

---

## 行業概覽

---

### 加速城市化

根據中國國家統計局發佈的2001年至2011年期間過往數據，自2001年起，城鎮化率每增長1.0%，固定資產投資需求平均增長3.7%。2016年，中國的城市化率達57.4%，預期將於2020年達60.0%。同時，河北省城市化率於2016年為53.0%，低於全國水平，未來增長空間大。因此，城鎮化率增加將直接刺激固定資產投資需求，從而推動建築行業發展。此外，國家新型城鎮化規劃(2014年至2020年)指出，政府將專注居住人口達1億的棚戶區、城中村及危房改造工程，這也將為建築行業創造大量需求。

### 實施「一帶一路」戰略

「一帶一路」戰略的實施預期將直接受惠建築行業。「一帶一路」戰略涵蓋東盟、南亞、西亞、中亞、北非以及歐洲地區，人口總數達46億(約世界人口的三分之二)，GDP總額達20萬億美元(約全世界GDP的三分之一)。於2015年，受「一帶一路」戰略的刺激，持續基礎設施建設的規模超過人民幣1.0萬億元，而跨境投資約達524億美元。同時，預期中國逾10個省、區及直轄市亦將受惠於「一帶一路」戰略的發展，尤其是包括重慶、四川、貴州、雲南、新疆、內蒙古、陝西、甘肅、寧夏等中國西部地區，該等地區基礎設施及樓宇快速發展。廣闊的海內外市場為中國的建築行業創造眾多新機遇。

### 增加私人投資

私人領域投資(以PPP模式為代表)比例的不斷上升有效緩解當地政府的資金壓力，極大強化建築行業的可持續發展。由於政府支持以及社會投資的熱情，類似PPP的合作模式預期將推動中國建築項目的健康發展。



---

## 行業概覽

---

### 進入壁壘

#### 證照及證書壁壘

中國建築行業對從業者的證照要求極高，從業者的業務範圍須與其已獲取的證照嚴格保持一致。在中國頒發證照所依據的因素包括但不限於註冊資本、往績、設備及機械產能、技術及管理型僱員最低人數限制。所有證照當中，授予符合有關項目管理經驗、技術創新及運營規模高標準的建築施工總承包商的特級證照為最高級證照。工程設計資質授予滿足有關人力資質、管理能力及內部控制高標準的從業者。持有上述兩項證書的建築公司能夠提供完全整合的建築解決方案，包括為全國所有類別及規模的建築施工項目提供建築承包及設計、勘探及諮詢服務。此外，彼等所收取的費用遠高於市場其他建築公司。除上述證照外，獲授魯班獎、中國土木工程詹天佑獎等的項目的累計數量亦為招標方最終釐定總承建商的一項重要因素。所有獎項中，始創於於1987年的魯班獎被視為中國建築行業工程質量最高榮譽。

#### 資金壁壘

資金規模對新入行者而言是另一個重大壁壘，主要指註冊資本及淨資產。在中國建築行業，從業者須為眾多程序，包括承包、設備採購／租賃、項目完工驗收準備保證金。此外，大型項目通常對從業者的註冊資金有若干規定。因此，缺乏充足資金的新入行者可能會被限制承接大型項目。

#### 專業僱員壁壘

擁有充足的專業僱員對中國建築企業起到重要作用。《註冊建造師執業管理辦法》規定，大中型項目須由一級建造師牌照持有人負責，且任何註冊建造師不得同時擔任兩個或以上建築項目的主要負責人。一級註冊建造師的數量直接反映從業者的專業水平及建築能力，即擁有多個一級註冊建造師的公司可同時承接大量大中型建築項目。一般而言，新入行者缺乏吸引專業僱員的業內聲譽，需投入較長時期培訓新人才。

---

## 行業概覽

---

### 市場趨勢

#### 在項目中更廣泛採用「PPP」模式

「PPP」現時在中國基礎設施建設項目中日益被採用。透過簽署合同，私營方提供公共服務及承擔項目的主要財務、技術及營運責任，讓政府可緩解財務壓力並將項目監督管理得更好。根據國家發展和改革委員會的統計數字，截至2016年底，中國財政部PPP項目庫登記的項目數為11,260個，項目總投資人民幣13.5萬億元，其中，按數據庫中的項目數目計，市政工程、交通運輸、綜合城鎮開發三類在入庫項目數中居於前三類，合計佔總入庫數的54%。由於「PPP」模式帶來的裨益，此模式越來越被廣泛地採用，極有可能加速建築行業的發展。

#### 在建築過程中強調環保

「十三五規劃」規定，預期環保技術及材料將廣泛應用於建築行業，以推廣「綠色建築」。這一概念指在建築的整個生命週期中最大限度節約資源、減少廢物及保護環境，以為居民提供健康、舒適及有效的生存空間。「綠色建築」亦為建設低碳生態城市的一部分。同時，中國擬加大建築行業去除落後產能以及減少多餘產能的力度，有利於建築過程中的低能源消耗以及低排放。因此，更加關注建築行業的環境保護乃大勢所趨。

#### 建築機械化程度更高

中國的建築需求巨大，為建築市場的發展創造諸多機會。然而，中國的建築行業仍屬勞動密集型。隨著經濟與社會的進一步發展，中國建築行業的人力資源日益有限，導致勞務成本增加。因此，提高機械化建築技術可提高效率，進一步推動建築行業發展。建築企業能夠提高市場競爭力，通過發展建築機械化推動建築行業升級。



## 行業概覽

### 競爭格局

中國的建築行業非常分散，截至2016年12月31日，全國建築業企業超8萬家，其中擁有施工總承包特級證照的大型企業僅為300多家。大型總承建商與項目主辦方關係密切且較分包商擁有更強的議價能力。因此，處於主導地位的總承建商憑藉他們的地理優勢、人力資質、管理能力及先進的技術和設備佔有大量市場份額。隨著建築行業不斷發展，處於主導地位的總承建商預計加強其競爭優勢及提高入行門檻，從而提高建築行業的市場集中程度。

就2016年總收入而言，河北建設集團股份有限公司於中國所有非國有建築公司中排名第二及於京津冀地區所有非國有建築公司中排名第一。

### 主要市場參與者

#### 2016年中國非國有建築公司按收益排名

排名	公司	收入 (人民幣十億元)
1	公司A	53.1
2	<b>本集團</b>	<b>38.6</b>
3	公司B	29.4
4	公司C	25.9
5	公司D	24.0
6	公司E	20.3
7	公司F	19.1
8	公司G	18.2
9	公司H	15.0
10	公司I	14.9

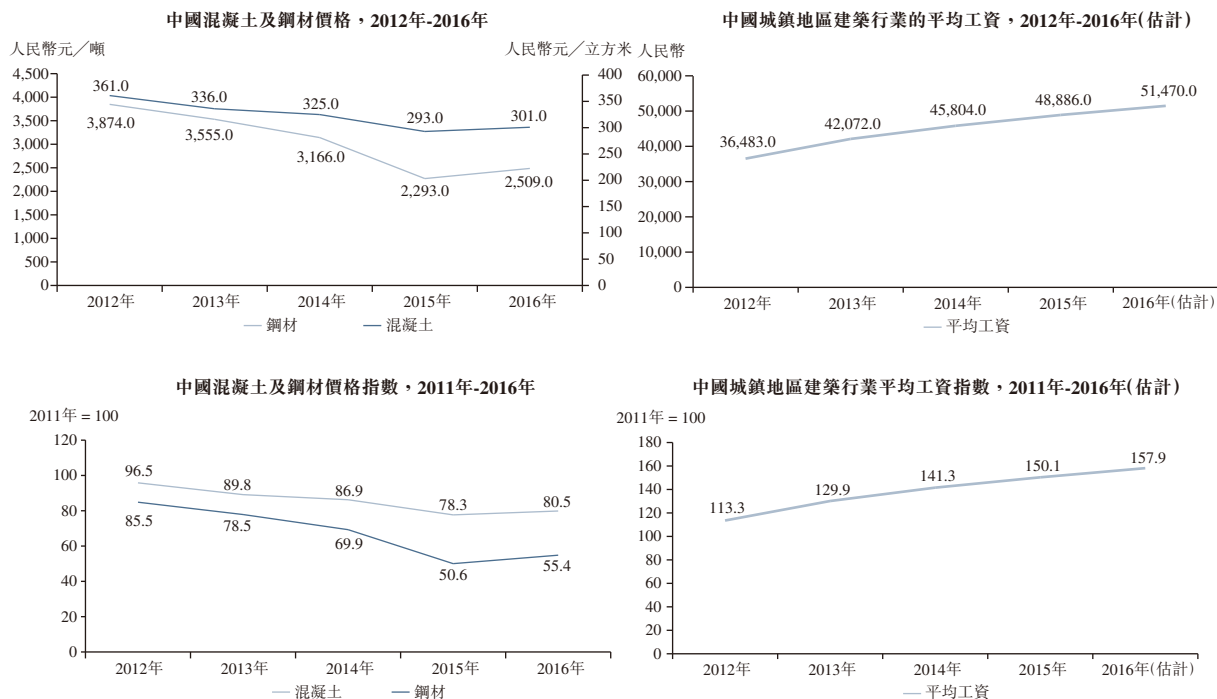
資料來源：弗若斯特沙利文

### 原材料價格走勢

混凝土及鋼材乃建築行業使用的兩種主要原材料。自2012年至2016年，混凝土的價格由2012年的每噸人民幣361.0元持續下跌至2016年的每噸人民幣301.0元。同期的混凝土價格指數亦由96.5下跌至80.5。由於鋼鐵行業產能過剩及需求不斷下降，自2014年至2015年鋼材價格大幅跌落。隨著鋼鐵行業的下游產業逐漸復甦，鋼材價格由2015年的每立方米人民幣2,293.0元緩慢上升至2016年的每立方米人民幣2,509.0元，鋼材的價格指數亦同樣呈現升勢。

## 行業概覽

過去數年，中國的整體勞動力成本急升。根據中國國家統計局的統計數據，中國城鎮地區建築行業的平均工資由2012年的人民幣36,483.0元上升至2016年的人民幣51,470.0元，價格指數亦同樣呈現升勢。



資料來源：中國國家統計局、國家發展和改革委員會、弗若斯特沙利文

## 資料來源

我們已委託弗若斯特沙利文提供有關中國、京津冀地區及河北省建築行業及房地產行業的資料。我們同意就報告向弗若斯特沙利文支付費用人民幣700,000元。董事認為，有關費用不會影響弗若斯特沙利文報告內所呈列的意見及結論的公平性。

在編撰及製備研究報告時，弗若斯特沙利文展開第一手研究，包括與行業專家及參與者進行訪問。同時亦進行第二手研究，涉及審閱政府官方統計發佈的統計數據、年報及其內部數據庫的數據。弗若斯特沙利文對不同市場規模預測的數字乃根據歷史數據分析(參考宏觀經濟數據進行)以及有關相關行業推動因素的數據及綜合專家意見而呈列。弗若斯特沙利文假設中國社會、經濟及政治環境預期維持穩定。

---

## 行業概覽

---

弗若斯特沙利文為一家於1961年創立的獨立國際顧問公司，提供行業研究及市場策略，並提供發展諮詢及公司培訓。其涵蓋的行業包括工業及機械、汽車及運輸、化學、材料及食品、商業航空、消費品、能源及電力系統、環境及建築技術、醫療保健、工業自動化及電子以及科技、傳媒及電訊。弗若斯特沙利文報告包括中國、京津冀地區及河北省建築行業及房地產行業的數據。