

## 行業概覽

除另有指明外，本節所載資料來自多類政府官方刊物及其他刊物以及我們委託Ipsos編製的Ipsos報告。我們相信有關資料來自適當來源，且我們在摘錄及轉載有關資料時合理審慎行事。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面失實或存在誤導成分，或當中遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的任何聯屬人士、顧問、董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士並無對有關資料進行獨立核實。本集團、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的任何聯屬人士、顧問、董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士亦不會對政府官方刊物上有關資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明。

摘錄自Ipsos報告的資料反映根據抽樣估計的市況，主要作為市場研究工具編製。對Ipsos的提述不應視為Ipsos就潛在投資我們股份或本集團而發表的意見。董事相信，摘錄自Ipsos報告的資料來源為該等資料的適當來源。我們並無理由相信有關資料失實或存在誤導成分，或當中遺漏任何重大事實致使有關資料失實或存在誤導成分。董事經合理審慎考慮後確認，自Ipsos報告日期起，市場資料並無任何不利變動。

### 資料來源

我們委託Ipsos（一間獨立市場研究公司）就二零一一年至二零二零年期間香港建造業（尤其是地基總承建工程）進行分析及報告。Ipsos報告所載資料及分析乃由Ipsos獨立評定，Ipsos（包括其所有附屬公司、部門及單位（統稱「Ipsos集團」））與本集團並無關連。Ipsos Limited就編製及使用Ipsos報告向我們收取總費用528,000港元，董事認為這反映了市場費率。

Ipsos根據(i)案頭研究；及(ii)涉及包括面對面及電話訪問香港主要利益相關者及行業專家（如香港政府官員、開發商、總承建商、次承判商、建築師、估料師及協會）的初步研究進行研究及數據搜集。此外，Ipsos通過內部分析模式及技術分析、評估及確認所收集的資料。

Ipsos Limited是Ipsos集團全球辦事處的其中一個，Ipsos集團於全球87個國家擁有約16,000名僱員，專門就各行各業進行研究，包括旅遊業、金融服務業、化妝品、區域奢侈品及高淨值研究。

## 行業概覽

### IPSOS報告所用假設及參數

Ipsos報告的編製採用下列假設：

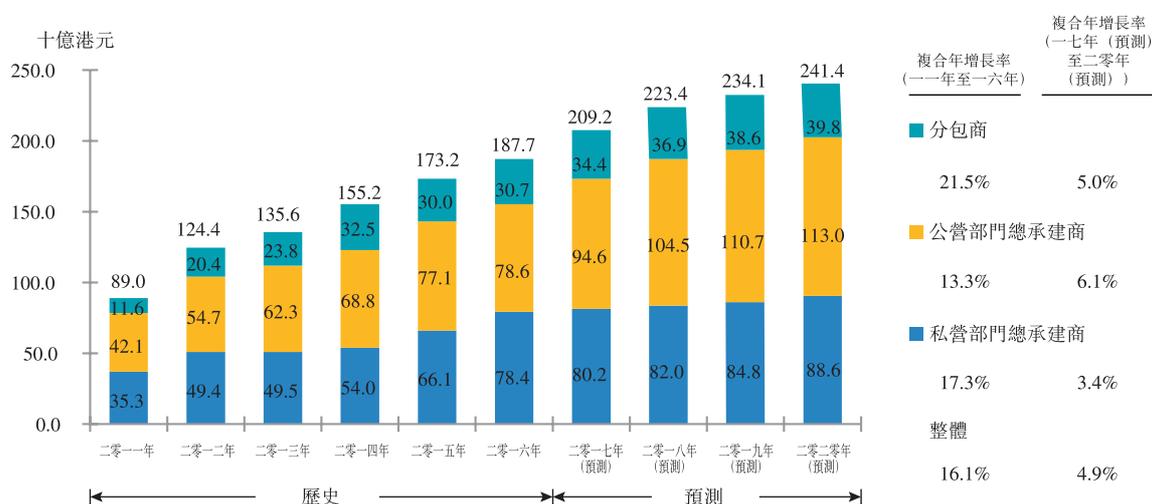
- 假設於預測期內概無金融危機或自然災害等外部衝擊影響建築的供需，進而影響地基行業的供需。
- 預計對建築及地基工程的需求會因政府推動十大基建項目、舊城改造項目等項目而增長。

Ipsos報告的編製計入以下參數：

- 二零一一年至二零一六年香港建築地盤內由總承建商及次承判商執行的整體建築工程總產值
- 二零一一年至二零一六年香港地基工程承包業的總產值或收益
- 二零一一年至二零一六年香港地基工程承包業使用的3項主要原材料的歷史價格趨勢
- 二零一一年至二零一六年香港地基工程承包業工人的平均工資

### 香港建築地盤內執行的整體建築工程市場概覽

二零一一年至二零二零年香港建築地盤內由總承建商及次承判商進行的建築工程總產值



資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos研究與分析

附註：

- (1) 有關數據指建築地盤內由總承建商及次承判商進行的建築工程名義總值。
- (2) 由於約整，建築工程總產值未必與公營及私營部門總承建商及次承判商的產值總和相等。

## 行業概覽

根據Ipsos報告，香港總承建商及次承判商執行的整體建築工程總產值由二零一一年約890億港元增至二零一六年約1,877億港元，複合年增長率為16.1%，主要是由於香港政府為推動經濟增長而推出更多建築項目的舉措。具體而言，香港政府過往數年一直增加對基礎設施的投資，如十大基建項目及深港西部通道及廣深港高速鐵路。

展望將來，預期公營部門總承建商執行的建築工程總產值將維持增長趨勢，由二零一七年的946億港元增至二零二零年約1,130億港元，複合年增長率為6.1%。由於香港政府採取多項措施促進住房供應，除基礎設施項目外，預期公營部門的增長亦受公共房屋所推動。二零一一年至二零一六年，公屋單位數目由約11,186個增至約14,293個，複合年增長率約為5.0%。此外，房屋委員會及香港房屋協會將於未來5年提供約97,100個公屋單位，其中出租公屋單位約76,700個，資助出售單位約20,400個。根據二零一六至一七年度政府財政預算案，香港政府於二零一六年至二零二六年十年期內的公屋供應目標為280,000個單位。

另一方面，私營部門所執行建築工程的總產值增長略微放緩，於二零一一年至二零一六年由353億港元增至784億港元，複合年增長率為17.3%。上述增長受若干關鍵驅動因素所推動，包括住宅住房單位增加及對辦公及商業樓宇的需求不斷擴大。具體而言，香港已落成私人住宅住房單位總數由二零一一年的約9,449個增至二零一六年的約14,595個。此外，二零一五年至二零一六年合共16個住宅地盤進一步售出或將根據賣地計劃進行拍賣，及未來三至四年一手住宅物業市場的預計供應單位約為87,000個。因此，預測私營部門總承建商執行的建築工程總產值將由二零一七年的802億港元增至二零二零年的886億港元，複合年增長率為3.4%。

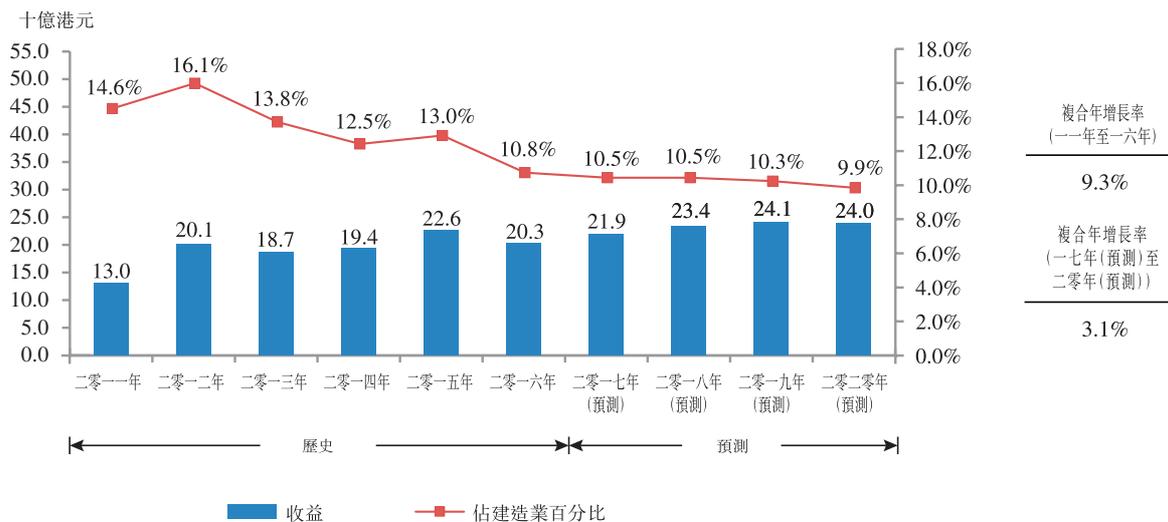
次承判商執行的建築工程總產值按複合年增長率21.5%由二零一一年的116億港元增長至二零一六年的307億港元。該增長可歸因於建築項目的規模及複雜性不斷增加。大型及複雜合約一般需次承判商執行特定建築工程，以有效調配資源及利用不同次承判商的專業知識。隨著該種多層次外包及分包趨勢以及香港建造業的樂觀前景，預期次承判商於整個建築工程的比重將會不斷增加。根據政府統計處發佈的統計數字，與由總承建商進行的建築工程的總產值不同，由次承判商進行的建築工程的總產值並不細分為公營及私營部門。業內的通常做法是次承判商在獲授合約後與總承建商(為私營實體)簽署合約。因此，難於將由次承判商進行的建築工程的總產值細分為私營及公營部門，因為次承判商的客戶始終是私營實體。

## 行業概覽

### 香港地基工程承包業市場概覽

根據Ipsos報告，地基工程(如打樁)是大部分其他建築工程的前提，於建築項目開始時進行。因此，地基行業與建造業的增長密切相關。

二零一一年至二零二零年香港地基工程承包業收益



資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos研究與分析

附註：

(1) 有關數據指建築地盤內由總承建商及次承判商執行的打樁及相關地基工程名義總產值。

根據Ipsos報告，香港地基工程承包業收益大幅增長，由二零一一年的130億港元增至二零一六年的203億港元，複合年增長率為9.3%。鑒於地基工程(如打樁工程)於建築項目開始時進行，地基行業收益增長反映整個建造業增長。因此，二零一一年至二零一六年地基工程承包業收益增長主要是由於公營及私營部門建造業。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 行業概覽

二零一七年至二零二零年，預計地基工程承包業收益將由約219億港元增至約240億港元，複合年增長率為3.1%。估計二零一六至一七年土地供應有能力提供逾29,000個單位，包括二零一六至一七年售地計劃產生的19,000個單位以及鐵路物業發展項目、市區重建局項目以及私人重建及發展項目產生的餘下單位。此外，預期約810億港元花費於醫院項目，如興建天水圍醫院及香港兒童醫院、擴充基督教聯合醫院以及重建廣華醫院。

### 香港地基工程承包業主要建築成本

二零一一年至二零一六年香港鋼筋價格趨勢



資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos研究與分析

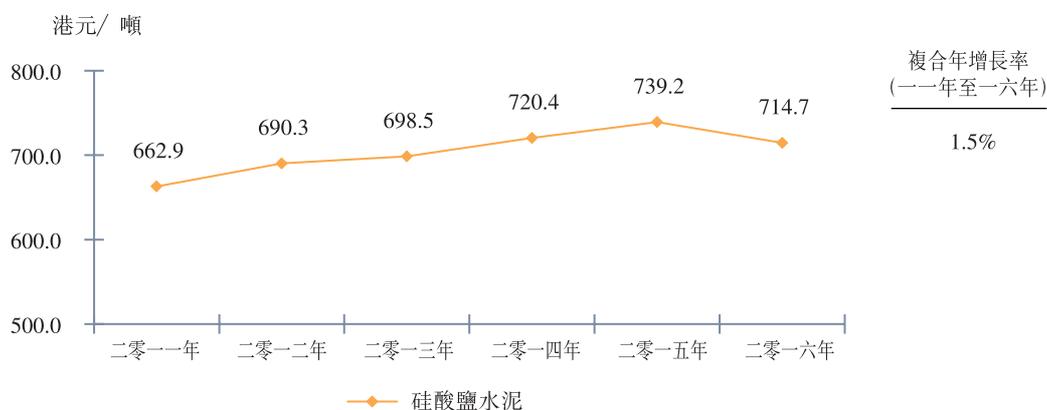
附註：

(1) 二零一六年的數據指二零一六年一月至五月的平均價格。

二零一一年至二零一六年，鋼筋的平均批發價由平均每噸6,454.1港元降至平均每噸3,672.6港元，複合年增長率為-10.7%。二零一一年至二零一四年，香港的進口鋼筋平均批發價下跌是由於全球對新建築工程的需求縮減及鋼材供應過剩。此外，中國已從投資導向型增長轉型為消費驅動型經濟，亦對下游行業對鋼材及其他建材的需求造成影響。過去數年中國鋼鐵產業實施去產能對中國及中國的鋼鐵價格造成影響。於二零一五年至二零一六年，鋼筋的平均批發價下跌。

## 行業概覽

二零一一年至二零一六年香港硅酸鹽水泥價格趨勢



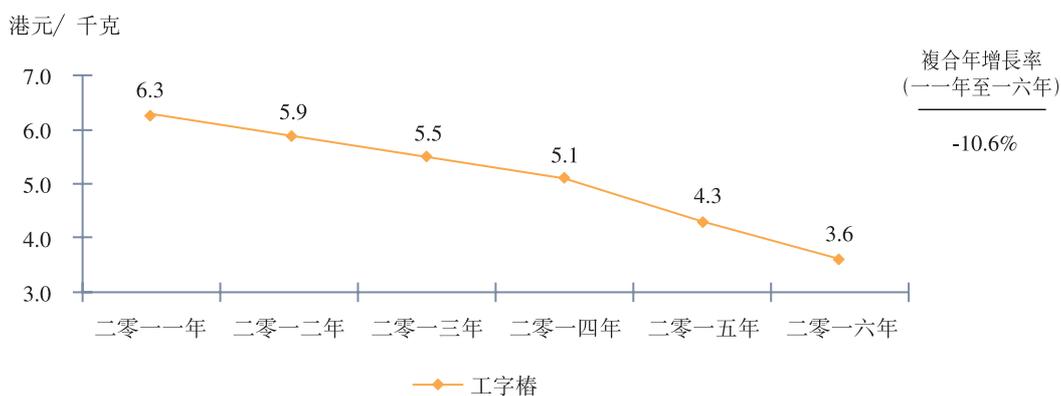
資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos研究與分析

附註：

- (1) 二零一六年的數據指二零一六年一月至五月的平均價格。

香港硅酸鹽水泥的平均批發價按複合年增長率1.5%由二零一一年的每噸662.9港元增長至二零一六年的每噸714.7港元。鑒於香港對建築工程的需求強勁，二零一五年硅酸鹽水泥的平均價格增至每噸739.4港元，但於二零一六年略微下跌。這是由於中國內地水泥公司提供的價格下降。

二零一一年至二零一六年香港工字樁價格趨勢



資料來源：Ipsos研究與分析

附註：

- (1) 工字樁的價格數據指熱軋工字樁及冷軋工字樁的平均價格。熱軋工字樁分類為稅則號列72161000 (<80毫米)、72163300 (>80毫米)；冷軋工字樁分類為稅則號列72166900。

## 行業概覽

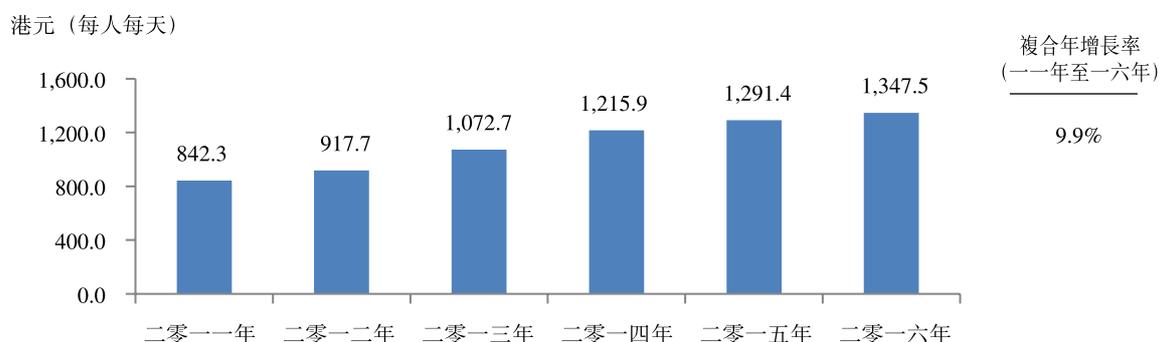
香港工字樁批發均價由二零一一年的每公斤約6.3港元降至二零一六年的每公斤3.6港元，複合年增長率為-10.6%，原因為下游行業對工字樁的需求下跌，持續受歐洲經濟惡化及中國收緊貨幣政策的財務影響。這是因為歐洲經濟惡化及中國收緊貨幣政策導致全球建築工程需求下滑，進而導致工字樁等建築材料需求減少。因此，工字樁的價格溫和下跌。

首先，歐洲經濟不振導致歐洲建造業生產力向下。根據歐盟統計機構Eurostat的資料，二零零八年至二零一三年建造業產量指數全面下跌。儘管二零一三年至二零一六年的產量指數稍為回升，但僅回升至二零一二年的水平。

其次，中國推行緊縮政策，結果自二零一一年起投資總額及固定資產投資增長放緩。此外，近年來中國的財政政策由投資驅動增長轉型為消費驅動增長，使到固定資產投資增長減慢，從而進一步拖累建造工程需求向下。

歐洲經濟不景氣狀況，加上中國推行緊縮貨幣政策，有關影響已蔓延至其他國家以至全球各地，繼而令到全球建造工程需求下滑。

### 二零一一年至二零一六年香港地基工人平均工資



資料來源：香港特別行政區政府統計處；Ipsos研究與分析

附註：

- (1) 地基工人的平均工資包括混凝土工、下水道工、泥瓦工、鋼筋屈紮工、普通焊接工、建築廠房機械人員、卡車駕駛員、鑽破工、水平測量員、機械裝配工、普通工人及勞工。
- (2) 二零一六年地基工人平均工資數據指二零一六年一月至五月的平均工資。

## 行業概覽

地基工程承包業勞工短缺問題日益明顯，部分因新建築工人數目持續減少及工人老齡化而惡化。二零一一年至二零一六年，香港地基工人的每日平均工資按約9.9%的複合年增長率增長，由二零一一年的約842.3港元增至二零一六年的約1,347.5港元。預計香港地基承建工人的每日工資於預測期間將繼續攀升，以便對年輕人更具「吸引力」。

### 競爭格局

香港地基工程承包業高度整合，二零一六年，前五大地基承建商佔據行業收益總額的約50.1%，二零一六年香港地基行業總收益約為102億港元。二零一六年，本集團佔據香港地基行業總收益的約1.6%。地基工程承包業的主要業務包括挖掘及側向承托、樁帽及圍板工程、道路及排水設施工程、基腳工程及灌漿工程。

截至最後實際可行日期，有153名註冊承建商在屋宇署註冊為專門承建商(基礎工程類別分冊)，有43名註冊承建商在發展局註冊為公共工程專門承造商(土地打樁類別)。具體而言，在發展局註冊為公共工程專門承造商(土地打樁類別)的承建商中，有26名註冊承建商屬於大直徑鑽孔樁類別，30名註冊承建商屬於套入岩石鋼樁類別。

### 二零一六年香港從事地基工程承包業的前五大地基工程承建商

排名	公司名稱	總部地點	二零一六年 收益 (百萬港元)	佔行業 收益總額 百分比(%)	業務範圍
1	公司A	香港	2,760.8	13.6	手挖沉箱、大直徑鑽孔擴底樁、微型樁、預製預應力管樁、套入岩石鋼樁、工字鋼樁、鋼管樁。私營及公營項目並重。
2	公司C	香港	2,633.9	13.0	手挖沉箱、大直徑鑽孔擴底樁、預製混凝土樁、預製預應力管樁、套入岩石鋼樁、工字鋼樁、鋼管樁。同時承接私營及公營項目，但較側重公營部門。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 行業概覽

排名	公司名稱	總部地點	二零一六年 收益 (百萬港元)	佔行業 收益總額 百分比(%)	業務範圍
3	公司B	香港	2,565.7	12.6	矩形灌注樁、手挖沉箱、大直徑鑽孔擴底樁、微型樁、非錘擊灌注樁、錘擊灌注樁、預製預應力管樁、套入岩石鋼樁、工字鋼樁、鋼管樁。私營及公營項目並重。
4	公司D	香港	1,261.7	6.2	大直徑鑽孔擴底樁、微型樁、套入岩石鋼樁、工字鋼樁。私營及公營項目並重。
5	公司F	香港	957.0	4.7	大直徑鑽孔擴底樁。私營及公營項目並重。
不適用	本集團	香港	263.5	1.3	鑽孔樁、挖掘及側向承托及樁帽施工、道路及排水工程。

### 競爭因素

#### 行業聲譽及經證實的往績記錄

擁有經證實往績記錄的地基承建商一般會有較好的行業聲譽，由於在完成地基工程方面具有經證實的可靠性及經驗，該等承建商贏得項目投標的可能性更大。一般而言，與地基次承判商相比，以往曾作為總承建商完成地基工程的地基承建商更有可能擁有較高的中標率，亦更有可能受邀請參與較大規模項目的投標。例如，地基承建商必須具備總承建商經驗，方可在認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊註冊。

#### 與客戶、次承判商、原材料供應商及工人的穩固關係

能與其客戶、次承判商及原材料供應商維持良好關係的地基承建商被認為更具競爭力。尤其是，項目擁有人或開發商往往傾向於將項目外判予在優質工程及按時完成項目方面擁有經證實往績記錄的承建商，特別是之前曾有過合作的地基承建商。因此，擔任地基次承判商的新市場參與者應重視與客戶建立緊密的關係，以便把握更多機會及建立良好的往績記錄，最終參與投標較大規模項目及晉升為總承建商。

## 行業概覽

與原材料供應商及次承判商維持穩固長期業務關係的地基總承建商，可以在議價、資源分配及項目執行方面獲得比競爭對手更大的彈性。此外，良好的僱傭關係及廣泛的人脈對留住熟練內部工人亦很重要。

### 地基項目管理經驗及技術專長

在香港地基行業，需要精湛技藝及工程設計的項目數量持續增長。隨著建築項目的規模及複雜程度增加，具有先進技術實力的地基承建商能接手「設計及建造」項目，在香港的地基行業更具競爭力。技術專長及地基項目管理經驗亦是關係到能否按時限、質量及預算要求完成項目的一個重要因素。經驗豐富的項目管理團隊如在技術上對地基工程有良好的理解，地基總承建商就能確定彼等以高效及符合成本效益的方式採購及分配資源（包括工人、原材料及專用機械）從而以按時及以具競爭力的預算完成工程的能力。在採購及分配資源方面有較大彈性的地基承建商更有能力按時完成項目，從而更有可能贏得地基項目競標。

### 具競爭力的項目定價

服務定價較低的地基承建商一般具有較強的競爭力，能與客戶建立較緊密的關係。此外，地基承建商亦可憑藉具競爭力的定價策略從競爭對手中脫穎而出，提升其市場地位。

### 准入壁壘

#### 擁有專門地基工程機械

在香港的地基行業，專門、先進的機械十分重要。擁有自有機械（如履帶式起重機、振蕩器、空氣壓縮機及其他設備）的地基承建商能從事專門而複雜的項目，投標不同類別的地基工程。此外，此類承建商在分配資源方面享有較大的彈性，尤其是對於工地需要較多設備及機械的較大規模項目。就若干建築項目而言，開發商或項目擁有人更願意選擇擁有自有機械的地基承建商。事實上，部分開發商及項目擁有人只會邀請擁有自有機械的地基承建商，並將擁有自有機械視為參與投標的前提條件。例如，承接發展局公共土地打樁工程的承建商必須在認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊註冊，而這要求地基承建商必須擁有自身的整套適用機械設備。

## 行業概覽

### 地基總承建商資金需求高

在香港，地基總承建商需要大量初始資本用於購買或租借專門機械及滿足註冊的資本要求。例如，地基承建商如欲在發展局的認可專門名冊(第II組別—土地打樁工程類別)註冊，最少須有營運資金8.6百萬港元。此外，地基承建商亦需要資金向工人及次承判商付款。因此，市場新入行者需要大量初始資本，如無充足的初始資本，彼等可能會出現財務困難。

### 機會

#### 香港政府啟動的建築項目

香港政府啟動的建築項目是地基承包行業增長的關鍵推動力。二零一五至二零一六財政年度政府財政預算案演辭中訂明，公共基建金額為733億港元，其中包括建議在香港島與大嶼山之間開發一個新商業區，以及維多利亞港酒店區域內六個地盤的可行性研究。此外，五個現處於不同實施階段的鐵路網絡拓展項目預期於二零一五年至二零二一年完成。該等項目包括西港島綫、南港島綫(東段)、觀塘綫延綫、廣深港高速鐵路(香港段)及沙田至中環綫；除該五個項目外，若干鐵路項目計劃於二零一八年施工，預期於二零二三年至二零三一年完成。該等項目包括北環綫及古洞站、洪水橋站、東涌西延綫、屯門南延綫、東九龍綫、南港島綫(西段)及北港島綫、公屋發展計劃以及十大基建項目。

根據發展局對二零一七年四月至二零一八年三月期間的招標預測，預計目前約有九個樓宇建築項目會進行招標，例如葵涌醫院重建的設計及建造、臨近啟德香港兒童醫院的濱海長廊建造、67區入境處總部的設計及建造。在即將啟動的九個樓宇建築項目中，六個為C類項目，指價值超過185百萬港元的合約，每個估計項目成本範圍超逾300百萬港元。作為樓宇建築項目的必要程序，公營部門地基及土地打樁工程將受到發展局該等即將啟動樓宇建築項目的支援。

#### 香港政府增加住宅物業供應的舉措

香港人口預期將繼續增長，於二零三六年可能達8.6百萬人，這意味著未來對住宅物業的需求或會大幅增長。為應對不斷擴大的需求，預期私營及公營住宅樓宇的建築項目會增加。香港政府實行的政策旨在增加住宅土地供應，例如，現計劃重構80個額外綠化帶地

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件封面「警告」一節。

## 行業概覽

盤、香港政府機構及社區地盤，以於二零一四年至二零一九年提供約89,000個住房單位。香港政府亦將就港鐵及市區重建局項目調配更多土地。此外，根據二零一七年施政報告，房屋委員會及香港房屋協會將於未來五年提供約94,500個公共房屋單位，其中出租公屋單位約71,800個，資助出售單位約22,600個。

### 威脅

#### 勞工短缺問題

建造業一直面對的勞工短缺問題在很大程度上是由於工人老齡化及加入建造業及地基行業的人數日益減少。截至二零一六年八月，業內老齡化工人中有約41.5%超過50歲的註冊工人。自澳門及中國數個大型建築項目開始施工起，勞工短缺問題惡化。此現象很大程度上是由於澳門及中國建造業提供較香港更為豐厚的薪水。該勞工問題可能會令地基工程行業的項目受延誤。

#### 經營成本日益增加

香港地基行業經營成本不斷上漲並呈上升趨勢，是由於勞工及原材料開支日益增加。例如，香港地基工人每日平均工資按複合年增長率約9.9%由二零一一年的約842.3港元增加至二零一六年的約1,347.5港元。此外，為應對澳門及中國向香港工人提供豐厚薪水待遇，香港現制定更高工資水平，導致勞工開支上升。

### 競爭優勢

董事認為，我們較競爭對手擁有多項競爭優勢，有關進一步資料載於本文件「業務－我們的競爭優勢」一節。

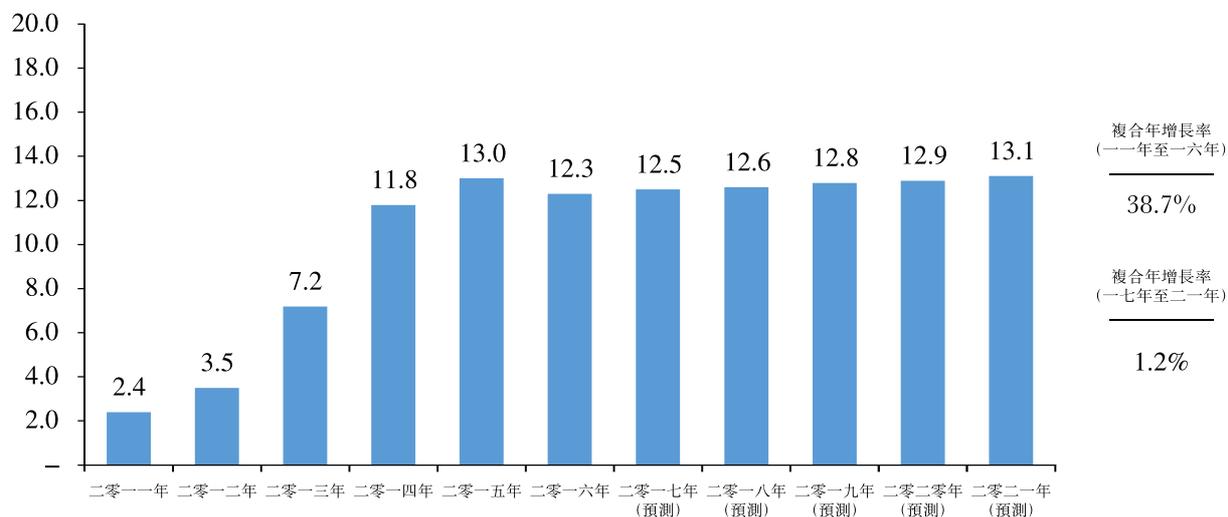
#### IPSOS報告所載資料的可靠性

董事經審慎及合理考慮後認為，自Ipsos報告日期起，市場資料並無出現任何可能限定當中所載資料、與之衝突或對其造成嚴重影響的不利變動。

## 行業概覽

### 澳門地基行業總產值

二零一一年至二零二一年的澳門地基行業總產值



資料來源：澳門特別行政區統計暨普查局；Ipsos研究與分析

澳門地基行業的總產值快速增加，由二零一一年的24億澳門元增至二零一六年約123億澳門元，複合年增長率約38.7%。二零一一年至二零一五年的大幅增加是由於大型建設項目，如擴展連接大陸與澳門的高速鐵路，及建設新私人住宅、酒店及博彩設施。自二零一一年起，地基行業的總產值因此大幅飆升。澳門地基行業的估計總產值預計由二零一七年約123億澳門元增至二零二一年約131億澳門元，複合年增長率約1.2%。根據二零一四年澳門施政報告，政府已開始執行「逾19,000套」計劃，以符合公共住房需求。根據二零一六年澳門施政報告，政府將逐步加大公共住房供應力度。

於二零一七年七月，根據澳門特別行政區土地工務運輸局(土地工務運輸局)的資料，於土地工務運輸局註冊的承建商總數為840。該等建築承建商從事樓宇工程、地基工程、E&M工程或各類建築工程。與分開列有承建商類別的香港註冊體制不同，澳門政府記錄澳門註冊承建商的總數，而不會進一步劃分建築工程的類別。