

## 行業概覽

本節及本文件其他章節載有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的官方及公開發佈資料來源。此外，本節載列的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Ipsos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，並在摘錄及轉載該等資料及統計數據時已採取合理審慎的態度。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其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，或參與[編纂]的任何其他各方並無獨立核實該等資料及統計數據，對其準確性亦不發表任何聲明。

### 資料來源

我們已委託獨立市場研究諮詢公司Ipsos就香港地基及上蓋建築工程行業進行分析及編製報告。Ipsos就編製Ipsos報告合共收取520,000港元的費用。除另有註明外，本節所載資料及統計數據乃摘錄自Ipsos報告。該款項的支付並非以本集團成功[編纂]或Ipsos報告的結果作為條件。

Ipsos曾承接多個與香港[編纂]相關的市場評估項目。Ipsos為一家集團公司，在全球87個國家僱用約16,000名僱員。Ipsos從事市況、市場規模及市場份額的研究，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。

Ipsos報告包含香港地基及上蓋建築工程行業的資料。載於Ipsos報告的資料乃透過收集數據及情報的方式取得，包括：(i)桌面研究；及(ii)一手研究，即訪問主要持份者，包括香港地基及上蓋結構工程服務供應商、建築師、工料測量師、行業專家及機構協會等。

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表示，此方法可保證全過程、多層面的資料收集流程，所收集的資料會相互參照以確保準確。所有統計數據均以截至Ipsos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。

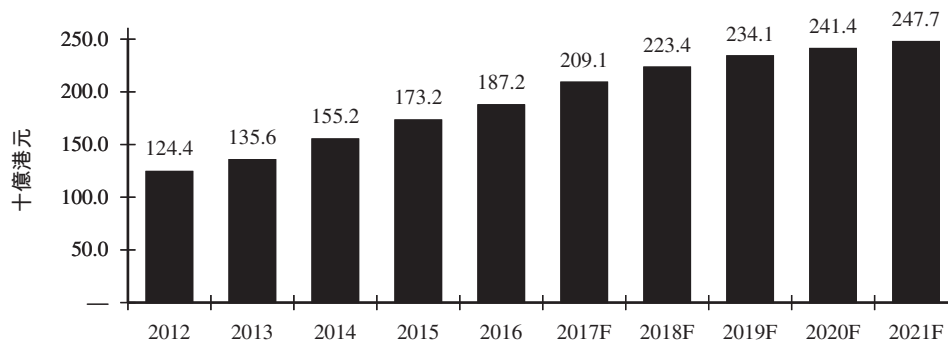
Ipsos以下列主要基準及假設制定其估計或預測：(i)假設全球經濟於預測期內保持穩定增長；及(ii)假設預測期內並無外來衝擊，如金融危機或天然災害，影響香港建造業的供求。

## 行業概覽

### 建造業概覽

建造業於二零一二年至二零一六年顯著增長。總承建商及分包商於香港建築工地進行的建築工程產出總值由二零一二年約1,244億港元增至二零一六年約1,872億港元，複合年增長率約10.8%。產出總值預期由二零一七年約2,091億港元增至二零二一年約2,477億港元，複合年增長率約4.3%。

二零一二年至二零一六年香港建築工程產出總值  
及二零一七年至二零二一年預測



資料來源：Ipsos 報告

附註：

(1) 字母「F」表示預測數字。

香港的建築項目一般可分為公營界別項目及私營界別項目。公營界別項目指由政府或法定機構聘用總承建商的項目，而私營界別項目指私人企業或個人擁有的項目。

建造業對維持香港經濟舉足輕重。其佔二零一二年香港本地生產總值約3.6%，比例於二零一五年增至4.7%。建造業在二零一二年至二零一六年經歷重大增長，主要由於商業及住宅樓宇以及基建需求不斷增加。於二零一二年至二零一六年，公營界別獲部分大型建築項目支持，致使其產出總值高於私營界別。大型建築項目主要是基建項目，包括政府公佈的公營房屋發展計劃及十大建設計劃，後者包括南港島綫、沙中綫、落馬洲河套地區、廣深港高速鐵路、屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道、西九文化區、啟德發展計劃、港珠澳大橋、新界東北發展區以及港深西部快速軌道。於私營界別，增長主要來自政府計劃增加私人住宅單位供應及增加商業及經濟活動之土地供應。

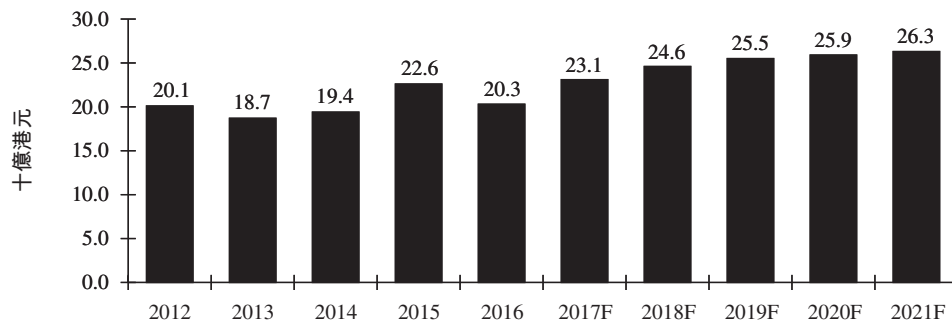
## 行業概覽

### 地基工程行業概覽

香港建造業總承建商為負責整個建築項目的一方。項目總承建商按分包商的專長及知識，將建築工程外判予多個分包商並不罕見。

地基工程為於地底進行的建築工程，以提供基礎並在其上建設建築結構。地基工程對樓宇結構穩定性十分重要。於二零一六年，地基業總收益佔總承建商及分包商於香港建築工地進行的建築工程產出總值約10.8%。於二零一二年至二零一六年，香港地基工程行業總收益由約201億港元增至約203億港元，複合年增長率約為0.2%，如下圖所載列：

二零一二年至二零一六年香港地基工程行業總收益  
及二零一七年至二零二一年預測



附註：

(1) 字母「F」表示預測數字。

資料來源：Ipsos 報告

二零一二年至二零一六年香港地基工程行業總收益增長乃主要由於十大建設計劃所帶動，加上住宅及商業樓宇建築項目增加。收益於二零一六年略為下跌，原因是有一部分大型基建項目的地基工程已於二零一六年之前完成，而另一些大型項目(例如新發展區項目)仍處於規劃階段。根據Ipsos報告，香港地基工程行業總收益預期將由二零一七年約231億港元，繼續增加至二零二一年約263億港元，複合年增長率約3.3%。有見香港對住宅單位持續有大量需求，香港政府就未來數年增加住屋供應而採取的措施將支持有關收益增長。根據二零一七年施政報告所預測，單計私營分部，未來三至四年推出的住宅單位將約有94,000個，而房屋委員會及香港房屋協會(香港房協)將推出約94,000個公營房屋單位。

## 行業概覽

建造業與地基工程行業的發展屬正向關係。地基工程的需求最常見於初動工的建築項目。地基工程主要包括打樁建設、挖掘與側向承托工程及樁帽建設工程。另外，部分地基工程承建商亦會提供配套服務，例如地面承載力的負重測試。打樁工程對地基建設十分重要。視乎地基設計(受限於擬定上蓋建築發展規模及地面狀況)，會使用不同的打樁方法，例如迷你樁、工字樁、嵌岩工字樁、企樁、預製混凝土樁及管樁。另一方面，樁帽為在樁柱頂端建設的混凝土平板，以將負重由上蓋建築轉讓至樁柱。樁柱穩定性隨深度增加，代表樁柱頂端比底部較易受到移動及壓力影響。樁帽常用於香港，因為其地勢起伏不平。樁柱必須組合起來，以樁柱組的形式發揮作用及為建於不平地勢的樁柱提供側向承托。

### 地基工程行業競爭格局

根據Ipsos報告，五大地基工程承建商(按二零一六年香港地基工程行業的市場份額計算)及其各自的背景如下：

排名	承建商	進行的主要地基工程類型	概約市場份額
1	香港的承建商，為一家聯交所主板上市公司的附屬公司	挖掘與側向承托工程、打樁工程、樁帽建設工程及其他地基工程	13.6%
2	中國的承建商，於聯交所主板上市	挖掘與側向承托工程、打樁工程、樁帽建設工程及其他地基工程	13.0%
3	香港的承建商	挖掘與側向承托工程、打樁工程、樁帽建設工程及其他地基工程	12.6%
4	香港的承建商，於聯交所主板上市	挖掘與側向承托工程、打樁工程、樁帽建設工程及其他地基工程	6.2%

## 行業概覽

排名	承建商	進行的主要地基工程類型	概約市場份額
5	香港的承建商， 於聯交所主板上市	挖掘與側向承托工程、打樁 工程、樁帽建設工程及其他 地基工程	4.7%
			<hr/> <hr/> <u>50.1%</u>

資料來源：Ipsos 報告

### 本集團於地基工程行業的市場份額

根據Ipsos報告，二零一六曆年香港地基工程行業總收益約為203億港元(惟未能提供二零一五年四月一日至二零一六年三月三十一日十二個月期間之數字)。地基工程於二零一六/一七財政年度的總收益約為120.9百萬港元。基於該等數字，估計本集團於香港地基工程行業的市場份額約為0.6%。

### 上蓋建築工程行業概覽

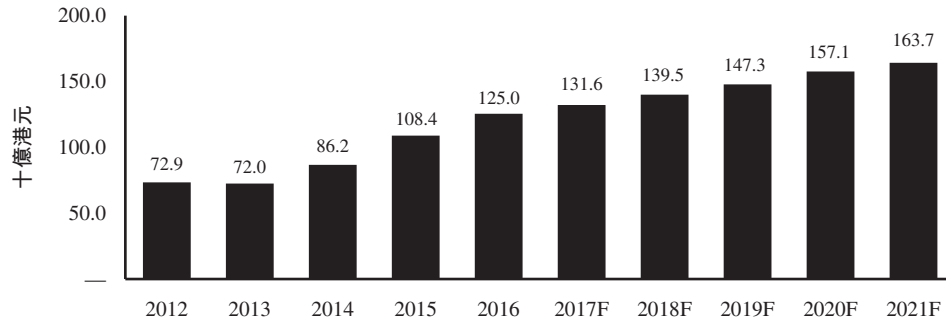
上蓋建築工程為樓宇建築工程的一部分。一般而言，樓宇建築包括建築物上蓋建造、結構鋼架設置、其他新建築建設及結構修改及加建工程等。上蓋建築工程涉及地面以上結構部分的樓宇工程。上蓋建築工程包括標準平面的上蓋結構的結構混凝土建築、屋頂工程、玻璃牆安裝及樓宇設施安裝工程。上蓋建築對建築項目十分重要，因為其包括大量對樓宇承托屬必要的結構工程。

一般樓宇建築行業包括上蓋建築工程。誠如Ipsos所告知，根據現有所得資料及彼等的研究，難以辨別上蓋建築工程行業的承建商的總收益、在市場的份額及排名，皆因(i)承建商經常一併承接下部結構及上蓋結構工程，(ii)一份樓宇建築合約包括上蓋結構及下部結構工程；(iii)多份樓宇合約屬私人公司所有，並無任何有關彼等上蓋結構工程收益的公開資料。考慮到上述因素，董事認為(而Ipsos的意見亦支持)，一般樓宇建築行業在上蓋建築工程行業中最為相關，且最具代表性。

## 行業概覽

於二零一二年至二零一六年，一般樓宇建築行業總收益由約729億港元增至約1,250億港元，複合年增長率為14.4%，請見下表所載：

二零一二年至二零一六年香港  
一般樓宇建築行業總收益及二零一七年至二零二一年預測



附註：

(1) 字母「F」表示預測數字。

資料來源：Ipsos 報告

香港一般樓宇建造業總收益於二零一二年至二零一六年顯著增長，主要因為在政府增加住屋供應的政策支持下住屋建設增長。由於香港人口增加，預期住宅及商業樓宇將繼續增加，並將帶動香港一般樓宇建築行業總收益由二零一七年的約1,316億港元增至二零二一年約1,637億港元，複合年增長率為5.6%。

近年帶動一般樓宇建築行業收益增長的主要公營項目包括青衣體育館建設；東涌公共屋邨建設及元朗宏業西街的居屋計劃住房建設。私營界別方面，物業發展商為香港一般樓宇建築行業的主要客戶群。隨著住屋需求增加，大型物業發展商於過去幾年推出大量私營界別住宅樓宇。住宅樓宇建設(大多數需要一般樓宇建造工程，尤其是上蓋建築工程)帶動香港一般樓宇建築行業於二零一二年至二零一六年的收益增長。

## 行業概覽

### 一般樓宇建築行業競爭格局

下表載列五大一般建造承建商(按二零一六年香港一般建造行業的市場份額計算)及其各自的背景如下：

排名	承建商	業務涵蓋範圍	概約市場份額
1	香港的承建商， 於聯交所主板上市	樓宇建造、土木工程、機電工程、項目及建築管理、室內裝飾及特殊項目、鐵路系統、物業發展及資產管理服務	4.7%
2	香港的承建商，為一家 聯交所主板上市公司的 附屬公司	樓宇建造、打樁、地基工程、地盤平整、地盤基礎設施、道路及下水道工程、供水工程、地盤勘測、防止山泥傾瀉及斜坡工程	3.0%
3	香港的承建商	樓宇設計、管理及建造服務、土木工程、基礎工程、機電工程、基礎設施保養及營運及室內裝修	2.9%
4	香港的承建商， 於聯交所主板上市	樓宇建造、維修、翻新、土木工程、地基工程、機電工程、鐵道及路軌鋪設、內部裝修工程及地底工程	2.6%
5	香港的承建商， 於聯交所主板上市	樓宇建造、維修、翻新、土木工程、地基工程、地盤勘測、機電工程以及混凝土生產及預製設施	2.4%
			<hr/> <hr/> <b>15.6%</b>

資料來源：Ipsos 報告

## 行業概覽

### 本集團於一般樓宇建築行業的市場份額

根據Ipsos報告，二零一六曆年香港一般樓宇建築行業總收益約為1,250億港元。本集團於二零一六／一七財政年度來自上蓋建築工程的總收益約為43.6百萬港元。基於該等數字，估計本集團於香港一般建造行業的市場份額約為0.03%。

### 地基工程行業及上蓋建築工程行業推動因素

一般而言，建築項目數目不斷增加，將會導致地基及上蓋建築工程的整體需求增加。預期香港地基及上蓋建築工程行業因下列行業推動因素而受惠：

#### 1. 政府政策措施增加土地及房屋供應將增加公私營建築項目數目

為應付住宅物業不斷增加的需求，並且穩定過熱樓市，香港政府已開始計劃增加公營房屋單位以及私人物業的住宅用地供應。舉例而言，政府推動五年計劃以分配更多土地作為住宅物業發展。計劃包括向市區重建局及鐵路物業發展項目提供政府土地，重新規劃約150個地點以提供約210,000個公營及私營單位。此等重大發展規劃將需要到大量建築工程，包括地基及上蓋建築工程，而需求將來自公營及私營部門。因應政府的政策措施，預期日後香港公營及私營部門對地基工程的需求將繼續增加，進一步帶動市場增長。

根據二零一六至一七年度施政報告，政府將增加住宅及商業土地面積。就公營房屋而言，政府已採納於二零一七／一八年度至二零二六／二七年度10年期間，供應280,000個單位的公營房屋供應目標。就私人房屋而言，估計於二零一五／一六年度私人房屋的土地供應可提供逾29,000個單位，包括自二零一六／一七年度賣地計劃產生19,000個單位，以及其他自鐵路物業發展項目、市區重建局項目及私人重建及發展項目產生的單位。預期中的政府資助私營住屋發展計劃及私營重建項目，是未來私營界別地基及上蓋建築工程需求的重要推動因素。

#### 2. 持續落實大型基建項目

自二零零七年施政報告中公佈「十大建設計劃」後，地基工程行業因該等大型基建項目動工的支持而持續增長，例如港鐵延綫項目以及灣仔和新界的發展區。



## 行業概覽

根據二零一五年施政報告，香港政府計劃發展古洞北及粉嶺北新發展區(新發展區)，預期會提供約60,000個住宅單位，其中60%將為公營房屋及居屋單位，其餘為私人住宅單位。

另外，政府已投資合共約660億港元於啟德發展區北面停機坪及其他鄰近設施發展住宅及商業樓宇。該等新發展區蘊藏眾多建造業機遇，預料來自私營部門地基及上蓋建築工程的需求會持續增加。再者，大型基建項目(例如五個鐵路項目)現時處於不同施工階段，預期將於二零一六年至二零二一年間落成。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「十大建設計劃」外，預期其他大型基建項目(如香港國際機場第三條跑道系統)動工將會於不久將來繼續帶動香港公營部門地基及上蓋建築工程行業的增長。該等公營基建項目的落成應可帶動周邊地區的發展，導致對地基及上蓋建築工程服務的需求增長。

### 3. 政府計劃增加商業用途的土地供應

根據二零一六至一七年度施政報告，政府將透過改劃核心商業區的合適政府、團體或社區用地為商業用途和發展九龍東為另一核心商業區等措施，繼續增加商業及經濟活動用地。另外，根據二零一六至一七年度財政預算案，政府亦已採取措施將政府用地改規為商業用地，例如重置古洞和九龍灣兩個行動區內的政府設施，預期可提供約560,000平方米商業及寫字樓樓面面積；將美利道多層停車場改作商業用途，估計可提供約42,000平方米樓面面積；及重建金鐘廊用地，可提供約93,000平方米樓面面積。以上所述將進一步推動商業發展及重建項目方面的地基及上蓋建築工程服務需求。

### 4. 政府計劃開發新發展區

根據二零一六年施政報告，有關古洞北及粉嶺北新發展區、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區及元朗南發展區的項目正在進行，將在未來三至四年提供逾7.8百萬平方米樓面面積，用作商業或工業用途。預期此等新發展地區將惠及地基及上蓋建築工程行業，尤其是私營界別的工程，相信在該等地區的新建住宅樓宇及商廈的相關需求會隨之增加。政府開發新發展區之計劃將提高香港公營及私營部門對地基及上蓋建築工程之需求。

## 行業概覽

### 地基工程行業及上蓋建築工程行業准入門檻及潛在挑戰

#### 香港地基工程行業及上蓋建築工程行業准入門檻

#### 地基工程行業及上蓋建築工程行業

##### 1. 地基及上蓋建築工程總承建商需要大額及穩定的資本

於香港，地基工程承建商需要大額初步資本以購買或租賃特種機器及滿足註冊的資本規定。彼等須符合若干最低資本規定以向相關政府部門註冊，以承接總承建工程。此外，地基工程承建商亦需要資金向工人及分包商付款。因此，倘地基工程行業的新入行者未有充足初步資本，則可能難以打入此行業。

穩定及充分的資本流量對上蓋建築工程承建商亦十分重要，讓其可保證支付工人(如工頭、機械操作員及技術人員)的工資、支付履約保證及為營運工程租賃特種機械。另外，總承建商通常須向其供應商及／或分包商付款，例如勞工成本及／或建材，然後才獲得客戶付款。未能及時結清付款可能令建築進度延誤及導致聲譽受損。

##### 2. 彪炳往績

一般而言，上蓋建築及地基工程客戶會按(其中包括)承建商的往績記錄及經驗批出標書，以評估其能否符合項目的技術、安全、時限及預算要求。因此，新進者倘缺乏充足的相關工程往績記錄，未必有足夠的項目管理及工作經驗實績，從而減低中標機會。此外，新進者須取得技術資格方可進行若干公營地基工程項目。倘實務經驗不足，新進者可能難以取得技術資格。

##### 3. 與物業發展商及總承建商的關係

私營界別地基及上蓋建築工程項目通常以邀請招標程序批出標書。物業發展商或總承建商可向工作關係良好的地基及上蓋建築承建商發出招標邀請。並無該等關係的新進者或難以獲得招標邀請。

## 行業概覽

只限地基工業行業特有：

### 4. 擁有專門地基工程機械

地基工程承建商如擁有履帶式起重機、高壓風機、液壓履帶鑽機等專門機械，則能夠從事專門的繁複項目，並能夠競投不同種類的地基工程。此外，地基工程承建商分配資源及滿足每個需要龐大初始資本之不同項目的需要時可享更大彈性。

### 5. 技術能力規定

香港地基工程行業需要複雜技術的項目越來越多。採用複雜建築技術(如填海)使香港成為地基工程行業的區內領袖之一。隨著項目規模及複雜程度上升，擁有先進技術能力的地基工程承建商於香港地基工程行業將更具競爭力。對香港地基工程行業新入行業者而言，欠缺先進技術能力將為准入門檻之一。

## 地基工程行業及上蓋建築工程行業的潛在挑戰

香港地基及上蓋建築承建商面對的潛在挑戰如下：

### 1. 競爭加劇

香港建造業的競爭越加劇烈。具體而言，部分承建商現時以在聯交所[編纂]的方式集資，以擴展其地基及上蓋建築工程服務範疇及業務量。

### 2. 勞工短缺

根據建造業議會的資料，於二零一七年九月，456,641名註冊工人中，約41.5%已從事建造業10年以上且已超過50歲。隨著中國及澳門落實大型建設項目，以致建築工人需求不斷增加，問題日益嚴重。由於中國及澳門提供更高薪金，成功吸納部分香港建築工人。為挽留有經驗而可能被澳門及中國的較高薪金吸引的建築工人，香港承建商開始支付更高薪金，以致地基及上蓋建築工程行業的勞工成本不斷增加。進一步資料請參閱下文「主要成本組成部分的價格走勢 — 香港地基工人平均工資」一段。

## 行業概覽

### 3. 經營成本上漲

與整體建造業情況相似，香港地基及上蓋建築工程行業亦正面臨經營成本上漲問題。經營成本上漲部分由於建築工人薪金的升勢所致。例如香港上蓋建築工人的平均日薪由二零一二年約1,027.9港元增至二零一六年約1,647.7港元，複合年增長率約為12.5%。有關勞動成本增幅將地基及上蓋建築工程行業的經營成本不斷推高，並開始對業界造成威脅。經營成本上漲亦因若干建材的價格上升而加劇。

### 4. 政治困局，例如議會拉布阻延建築項目進度

香港立法會拉布導致公共項目延期，可能令建造業整體放緩。立法會拉布指阻止或拖延立法會委員會審批撥款或提交法案的立法程序，可能會減少業界的樓宇建築項目數量，因為其可能導致公營項目及／或現有項目不獲通過或延期，特別是香港基建及公共樓宇建設項目。由於政府發起的公營項目可能受拉布影響，樓宇建設項目數量很可能減少，進而減低地基及上蓋建築工程的需求。

## 主要成本組成部分的價格走勢

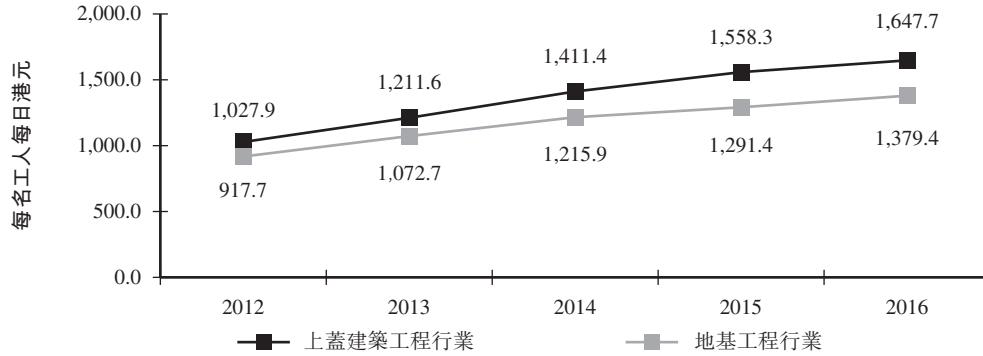
本集團業務經營的主要成本組成部分包括分包費用、直接勞工成本及建材成本，如鋼及混凝土(其中主要材料為水泥)。

### 香港地基及上蓋建築工人平均工資

地基工人平均日薪由二零一二年約917.7港元，增加至二零一六年約1,379.4港元，複合年增長率約為10.7%。上蓋建築工人平均日薪由二零一二年約1,027.9港元，增加至二零一六年約1,647.7港元，複合年增長率約為12.5%。

## 行業概覽

二零一二年至二零一六年香港地基及上蓋建築工人平均工資



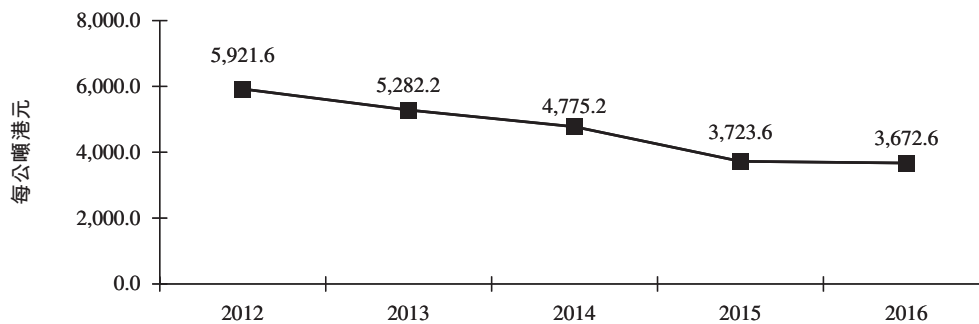
資料來源：Ipsos 報告

工資增加主要由於勞工短缺。此乃由於勞動力減少及老化所致。工資增加應可吸引更多熟練及年輕勞工，以支持目前及未來建築。然而，由於缺乏晉升前景，此所造成影響有限。地基工程行業及上蓋建築工程行業勞工短缺的問題因勞動力老化而加劇，年長及熟練工人將屆退休並離開該行業。因此，預期未來數年香港地基及上蓋建築工人平均日薪將持續增加。

### 香港鋼筋平均批發價

鋼筋平均批發價由二零一二年每噸約5,921.6港元，減少至二零一六年每噸約3,672.6港元，複合年增長率約為-11.3%。

二零一二年至二零一六年香港鋼筋平均批發價



資料來源：Ipsos 報告

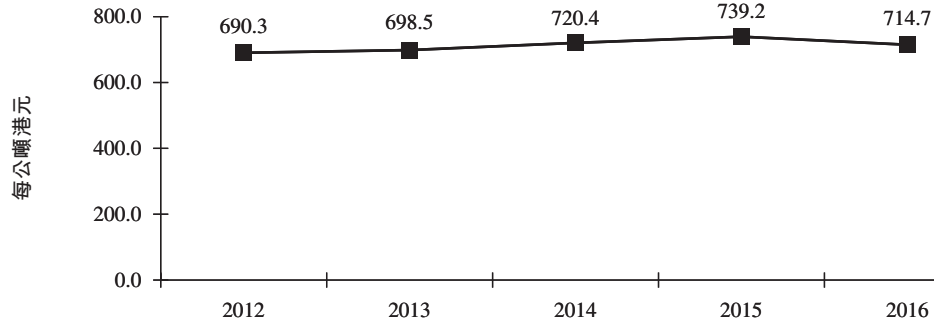
價格下降乃製鋼用鐵礦的國際價格下調、鋼產量過剩及全球對新建築工程的需求下降所致。

## 行業概覽

### 香港波特蘭水泥平均批發價

波特蘭水泥(為香港普遍使用的水泥種類)平均批發價由二零一二年每噸約690.3港元，增加至二零一六年每噸約714.7港元，複合年增長率約為0.9%：

二零一二年至二零一六年香港波特蘭水泥平均批發價格



資料來源：Ipsos 報告

香港波特蘭水泥的平均批發價於二零一二年至二零一五年一直穩定增加，主要由於香港建築工程數量急增，因而產生強勁需求所致。波特蘭水泥的平均批發價於二零一五年至二零一六年輕微下跌，因為全球水泥消耗量放緩，導致波特蘭水泥供過於求。鑒於日後及持續進行的住宅及商業樓宇以及公共基建項目，預期香港建造業對波特蘭水泥的需求將持續增加。