

行業概覽

除另有指明者外，本節所載資料來自我們委託 *Euromonitor International Limited* 編製的歐睿報告，其主要為用作市場調查而編製。歐睿報告旨在反映根據公開資源及貿易意見調查作出的市況預測。*Euromonitor International Limited* 的引述不應被認作其對任何證券價值或投資於本集團是否可取的意見。董事相信，資料及統計數據的來源為恰當的資料及統計數據來源，並在摘錄及轉載該等資料及統計數據時已採取合理的審慎態度。董事並無理由相信，該等資料及統計數據為虛假或存在誤導，或遺漏任何重大事實以致該等資料及統計數據於任何重大方面變為虛假或存在誤導。*Euromonitor International Limited* 編製並載於本行業概覽的資料，未經本集團、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂] 或參與 [編纂] 的任何一方或彼等各自的董事、高級職員、僱員、顧問及代理人獨立查證，概不對其準確性或完整性發表任何聲明。因此，不應過分依賴該等資料。

涵蓋期間

除另有說明外，歐睿報告市場審閱覆蓋的期間為二零一二年至二零二一年。具體而言，在歐睿報告中，二零一二年至二零一六年稱為歷史往績或回顧期，二零一七年至二零二一年為預測期。

資料來源

我們委託了獨立市場研究諮詢公司歐睿，對新加坡建築業進行獨立評估，以供載入本文件。歐睿以獨立方式編製委託報告，不受我們任何影響。我們為此報告的編製，向歐睿支付約 95,750 美元費用。歐睿成立於一九七二年，是全球領先的消費和工業市場策略研究機構。

歐睿進行了一手資料及二手資料調研，核證蒐集所得全部數據及資料時，對該兩種資料來源均有利用，並非依賴任何單一來源的資料。再者，各受訪者給予的資料及意見均予互相對照覆核，以消除報告資料來源的任何偏差。本節載有摘錄自歐睿為本文件編製的委託研究報告(即歐睿報告)的資料。歐睿報告最近於二零一七年八月基於當時所得數據更新。

據董事所知，自歐睿報告日期至今，市場資料並無重大逆轉，以致可能會使本節所載資料受到局限、或與其產生矛盾、或對其造成影響。

研究方法

於編撰及編製歐睿報告時，歐睿採用以下方法從多方資料來源蒐集資料、驗證蒐集所得數據及資料對各受訪者的資料及觀點與其他人的資料及觀點進行交叉核對：

- 二手資料調研，包括對市區重建局、新加坡土地管理局、建設局等國家統計及官方來源、新加坡建築商公會有限公司等專業貿易出版機構及協會、公司報告(可行情況下包括經審核財務報表)、獨立研究報告等已刊發資料來源以及基於歐睿自身的研究數據庫的數據的審閱。
- 一手資料調研，包括與抽樣選出的領先行業參與者和專家進行訪談，以掌握最新數據和對未來趨勢的意見，從而核實、對照覆核數據和調研估算是否貫徹一致。
- 自過往數據分析取材、並參照個別行業相關推動因素對照宏觀經濟數據作出的預測數據。
- 審閱及交叉核對所有資料來源及獨立分析以落實最終的估計(包括新加坡市場的規模、格局、推動因素及未來趨勢)並編製最終的報告。

假設

歐睿報告乃根據以下假設編製：

行業概覽

- 預期新加坡經濟在預測期內將保持穩定增長；
- 預期新加坡的社會、經濟和政治環境在預測期內保持穩定；
- 主要市場推動因素(如政府持續關注公共基建發展、有關住房的政策、工作場所技能發展及加快建設效率增長的措施)預計將促進新加坡建築市場的發展；
- 新加坡的GDP增長加速及承建商採用更先進的建築技術等主要推動因素有望推動新加坡建築市場的未來增長。

上述假設準確與否、以及上述參數的選用，可能會對調研結果造成影響。市場調研於二零一七年八月完成，歐睿報告內所有統計數據均基於報告時所能掌握的資料。歐睿預測數據取材自對市場歷史發展、經濟環境、市場推動因素等的分析，並對照已確定行業數據及行業專家訪談作出覆核。

1. 新加坡建築業

建築是新加坡經濟的重要支柱

建築業是新加坡經濟的重要支柱之一，佔二零一六年名義國內生產總值4.7%。二零一二年至二零一六年，建築業產出按複合年增長率4.2%增長至二零一六年的193億新加坡元。建築業的活動表現與整體經濟表現一致，於回顧期間佔整體國內生產總值的約5%。

新加坡建築業活動分為兩大種類，即一般建造工程及土木工程。一般建造工程包括一般建築工程及主要維修工程，以及為促進或支持所有類型樓宇建築工程而進行的其他建築工程。一般建造工程可分為四個細分類別：住宅、商業、工業以及機構和其他。倉庫建築工程屬於工業建築工程類別，尤其是涉及倉庫的建築工程。土木工程包括非樓宇建築，如建築道路、橋樑、隧道和其他支持基礎設施。

下表載列於二零一二年至二零一六年新加坡批出的建築合約總額及核證款項：

表 1. 新加坡批出的建築合約(歷史)(二零一二年至二零一六年)

所批出合約總額 (百萬新加坡元)	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	二零一二年至
						二零一六年 複合年增長率
按公營機構劃分	9,524.8	14,888.4	19,219.8	13,252.9	15,341.5	12.7%
按私營機構劃分	21,236.6	20,915.2	19,537.4	13,781.2	10,729.4	-15.7%
建造工程劃分	25,951.1	28,862.7	28,854.4	21,560.2	17,095.2	-9.9%
• 住宅	11,845.9	15,963.2	11,290.5	7,770.1	6,317.7	-14.5%
• 商業	2,989.6	3,727.5	3,822.8	2,183.5	2,902.3	-0.7%
• 工業	6,418.4	5,490.3	6,627.8	5,778.5	3,590.6	-13.5%
• 機構及其他	4,697.2	3,681.7	7,113.4	5,828.1	4,284.6	-2.3%
土木工程	4,810.3	6,940.9	9,902.7	5,473.8	8,975.7	16.9%
						二零一二年至
						二零一六年
						複合年增長率
核證款項 (百萬新加坡元)	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	複合年增長率
按公營機構劃分	12,316.0	12,554.8	14,731.7	15,614.6	16,473.6	7.5%
按私營機構劃分	19,322.7	21,127.0	21,160.1	20,787.6	18,704.1	-0.8%
建造工程劃分	25,447.1	27,798.6	28,812.1	28,381.3	26,512.7	1.0%
• 住宅	10,942.8	12,791.3	13,811.1	13,607.5	10,890.2	-0.1%
• 商業	3,293.6	3,220.6	3,047.1	3,278.3	3,372.5	0.6%
• 工業	7,413.7	7,806.5	7,060.2	6,783.5	6,637.4	-2.7%
• 機構及其他	3,797.1	3,980.2	4,893.7	4,712.0	5,612.6	10.3%
土木工程	6,191.6	5,883.2	7,079.6	8,020.9	8,665.1	8.8%

資料來源：歐睿報告

行業概覽

1.1 市場活動

新加坡建築項目分為三個主要項目規模類別

新加坡的建築項目估值視乎各項目的規模、複雜性及要求而顯著不同，對構成大型及小型建築項目的成分並無正式分類。然而，借鑒新加坡政府對建築合約的規模及複雜性進行分類(可供公開投標使用)的方法，基於建築成本總額的粗略分類在確定某特定建築項目的規模及重要性時十分有用。

建設局建立的此框架下存在三個不同類別—估計建築成本不超過14百萬新加坡元的項目、估計成本介乎14百萬新加坡元至42百萬新加坡元的項目及估計成本在42百萬新加坡元以上的項目。根據此框架，大型主要建築項目可視為合約價值在42百萬新加坡元以上的項目。

二零一六年建築需求進一步下降，原因是私營項目建築需求大幅下滑

授出建築合約價值由二零一五年的270億新加坡元下降3.6%至二零一六年的261億新加坡元。這主要是由於私營項目建築需求由二零一五年的138億新加坡元下跌22.1%至二零一六年的107億新加坡元。此現象使二零一六年的整體建築需求下降，儘管公營項目建築需求錄得15.8%的強勁增長以達致於同年的153億新加坡元。

公營項目建築需求於二零一六年上升15.8%至153億新加坡元。這主要是由於由二零一五年最後一季至二零一六年的數份大型地鐵合約改期，使該年度出現對土木工程項目的強勁需求，即由二零一五年的38億新加坡元增加超過一倍至二零一六年的79億新加坡元。此外，亦有新的重大公營建築項目獲授出，而此亦帶動了公營建築項目需求。

建築業的授出合約及核實付款具有週期性

建築項目授出合約具有週期性，於公、私營項目招標較多的年度，可能會大幅波動。此乃由於由授出合約至實際項目竣工的所需時間漫長，期間業務環境可能經歷重大變更。因此，授出合約數目為建築業當下氣氛的寒暑表。另一方面，核實付款(為建築業的營業收入)乃按建築項目的整體完工百分比計算，是有關年度建築活動的實際水平的較佳指標。

考慮上述因素，建築業的公營項目核實付款按年增加5.5%至二零一六年的165億新加坡元，較二零一五年的156億新加坡元有所上升。於二零一六年作出的大部分該等核實付款乃來自過往年度的授出建築項目，儘管二零一六年的公營項目建築需求的強勁增長亦帶動於同年的核實付款的增長。

相反，私營項目核實付款按年下跌10.0%，由二零一五年的208億新加坡元下降至二零一六年的187億新加坡元。此反映出過去五年私營項目的建築需求逐漸疲弱，而近年所授出的新項目並不足以補充對已完成或接近完成的項目的疲軟需求。

競投建築項目

公營建築項目的招標程序有別於私營建築項目者。公營項目設有正式及嚴格的招標格式，並須遵循標準化流程。至於私營建築項目，並無設有標準化招標程序。

所有價值3,000新加坡元以上的公營建築項目，均會在新加坡政府的一站式網上商務中心GeBIZ門戶網站可供查閱，供應商可通過該網站與各個政府部門進行電子交易。每個項目的特定要求均會載列於招標文件中，競標者必須符合有關特定要求，才能獲得評選和授予項目。公營建築項目亦傾向採用公營部門建築工程合約標準條件(PSSCOC)此標準合同形式。

新廠房及數據中心的需求支持二零一六年工業建築需求

二零一六年工業類型發展的建築需求達致36億新加坡元，大部分來自數個公私營項目授出的主要建築合約。具體而言，倉庫及數據中心的建築需求仍然強勁，例如Keppel and

行業概覽

Deskera Holdings 的數據中心、位於大士南路的 Yang Kee Logistics 倉庫、位於賁耐路的 GKE Warehousing & Logistics 倉庫及位於先驅路的 Mapletree Logistics Trust 倉庫，均於二零一六年授出建築合約。

二零一六年另一重大私營工業建築項目為位於科學園路的 6 層高商業園區發展、位於加冷路的兩幢 9 層高多用途綜合工業廠房，當中包括食堂及配套設施，以及位於惹蘭南發的 7 層高多用途綜合工業大樓。

公營項目亦於二零一六年授出主要工業設施的建築合約，例如建屋發展局的德福工業？及勿洛美食城、JTC 的綜合物流樞紐以及公用事業局的樟宜污水處理廠第二期擴充計劃。

商業發展建築需求於二零一六年再展強勢

商業發展的建築需求於二零一五年下降，商業發展建築合約的價值減少至 22 億新加坡元，但於二零一六年強勢反彈，增加 32.9% 至 29 億新加坡元。即使私營發展商暫停新商業發展，新加坡零售及辦公室物業長期供過於求，零售空置率以史無前例的速度攀升。

然而，綜合式發展建築，例如位於兀蘭的兀蘭廣場及巴耶利峇廣場，以及零售發展的資產增值措施均有助推高商業發展於二零一六年的建築需求。

機構及其他建築需求於二零一六年輕微下跌

政府大幅增加基建發展開支作為刺激經濟措施有助加快多個機構及其他建築項目的步伐。特別是有關運輸及教育行業的建築項目。然而，該等建築合約的價值下跌 26.5%，由二零一五年的 56 億新加坡元下跌至二零一六年的 43 億新加坡元。主要原因為二零一五年授出多項主要建築項目，其中包括全國傳染病中心、地鐵湯申東海岸線 (TEL) 的綜合鐵路站以及兀蘭警局分區總部。

然而，價值 43 億新加坡元的建築需求仍屬高水平，主要受二零一六年授出的新增主要項目帶動，包括衛生部的全新國際癌症中心、位於南洋街的南洋理工大學學術大樓以及位於合樂廣場的國家法院新大樓。

1.2 建築成本、原材料及勞工問題

新加坡建築成本為主要亞洲城市中最高之一

建築成本一般分類為結構成本、建築成本、機械及電子 (機電) 服務成本及外圍工程。按 Arcadis Singapore Ltd (前稱為 Langdon & Seah) 於二零一六年的主要亞洲城市¹ 整體建築成本比較，發現新加坡建築成本繼續遠較大部分其他亞洲城市為高，僅香港、澳門及首爾 (在若干程度上) 較新加坡為高。各類建築項目為一致，並由於新加坡勞工成本較大部分其他國家相對為高。

建造局建造工程投標價格指數 (TPI) 為追蹤新加坡建築成本的指標，當中考慮到建築業一般建造工程項目招標價格變動。於二零一三年及二零一四年連續兩年上升後，TPI 自二零一五年起下跌至二零一七年第三季度的 96.6，反映建築成本於二零一五年、二零一六年及二零一七年下跌。

收緊招聘外籍勞工的監管框架以致勞工成本急升

於回顧期內，新加坡政府逐步為勞工市場監管框架引入重大政策變動，從而降低建築業對外籍勞工的依賴，旨在迫使行業參與者創新、自動化及從而提升整體生產率。這項有關外籍勞工新取向的主要綱領為人力年度權利 (MYE) 配額，並由人力部監管及執行。MYE

¹ 新加坡、吉隆坡、汶萊、班加羅爾、香港、澳門、上海、北京、廣州／深圳、重慶／成都、馬尼拉、印度、雅加達、胡志明市及首爾。(資料來源：歐睿報告)

行業概覽

配額限制建築公司可根據所進行項目價值招聘外籍勞工數目，迫使承包商根據目前適用MYE配額招聘更多本地工人。

MYE配額影響為該等公司不再快速及便宜擴充勞動力以承接新項目。反之，如該等公司需要更多勞工，倘超出MYE配額，即現時被迫招聘更多昂貴的新加坡居民。此外，該等公司須就僱用的每名外籍勞工支付龐大徵費。然而，有關勞工成本上升的影響部分被基本建築材料價格下跌緩衝。

表 2. 建築業工資變動總額(歷史)(二零一二年至二零一六年)

	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
按年工資變動總額(%)， 不包括僱員中央公積金...	3.7	5.2	3.8	3.1	2.1

有關私營機構(最少有10名僱員)給予最少一年持續僱用全職居民僱員的工資上升數據。

資料來源：歐睿報告

建築材料成本緊跟全球需求疲弱而下跌

新加坡公司所有大部分建築材料均為入口，有關材料並無於當地生產。新加坡最常見入口及所用材料為預拌混凝土、鋼筋條、花崗石、砂混凝土及水泥。由於原材料及商品全球需求緊跟經濟增長疲弱而下跌，建築所用原材料價格入全面下跌；惟鋼鐵除外。

整體上，所有主要建築材料價格於回顧期內下跌以致整體建築成本下跌，特別是要求該等建築材料的建築活動。儘管預期主要建築材料價格於二零一七年依然低微，惟重要的是注意到該等價格視乎全球經濟環境引致的需求及供應波動因素而定，從而可能於短期間造成波動。

1.3 市場展望

公營機構及土木工程項目的建築需求預測正面展望

根據建設局於二零一八年一月十一日發佈的最新建築需求管道預測，新加坡的建築需求預期將於二零一七年大幅增加，但會因公營部門需求增加而於二零一七年擴大。近期招標價格變動及市場發展亦支持這正面展望，乃由於二零一五年押後多項公共基建項目很可能因需要更長時間準備而於二零一七年而非二零一六年批予。預測於估計期間的大部分增長源自公營機構，乃由於預期二零一八年公營機構建築需求總額增加至介乎160億新加坡元及190億新加坡元。倘所有主要項目乃根據公營機構及私營發展商所報告的估計授約時間表進行，則整個行業或可達到350億新加坡元的金額。

預期公營機構基建項目土木工程將繼續為日後整體建築需求的主要增長動力，預期佔二零一七年建設需求的41.1%，土木工程總額估計由二零一六年的94億新加坡元增長至二零一七年的146億新加坡元。眾多大型公營基建項目(包括DTSS二期、南北線及Circle Line 6等多份主要合約)將增加土木工程的需求。

預期零售商場及辦公室發展項目等商業項目建築需求於預測期內停滯不前，乃由於現有大量空置零售及辦公空間很可能迫使商業發展商延遲規劃項目直至商業空間需求回復。具體而言，零售發展受到近年達記錄高位的零售空置率所影響。然而，商業建築的需求得到多個已規劃的重建項目支持，例如二零一七年的北橋路Funan DigitalLife Mall、馬吉街金鞋停車場及羅便臣道中央公積金局大廈。

行業概覽

預期物流業產生的建築需求於預測期內增長，受多間國際物流公司於新加坡的營運擴充所帶動，乃因得益於新加坡的戰略位置及便利的世界級基建，根據世界銀行的物流績效指數，其物流業一直於155個國家中排名五大物流樞紐之一。新加坡進化中的零售格局日益轉向電子商貿下訂單交付業務模式為物流相關建築需求的另一項增長動力。大部分新及現有網上零售商如Red Mart、Lazada及Zalora為持有大量存貨以促進快速處理客戶訂單的零售商例子，其需要大量貨倉空間。Amazon亦最近才進入新加坡市場，於二零一七年在裕廊區附近建設了100,000平方尺的Prime Now貨倉，並可能進一步擴建。

表3. 新加坡建築需求管道預測(二零一七年至二零二一年)

所批予合約價值(十億新加坡元)	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零二零年	二零一七年至 二零二一年 複合年增長率
	(初步估計)	(預測)	(預測)至 二零一九年 (預測)	(預測)至 二零二一年 (預測)	
總計	26.1	35.0	35.0	37.0	1.4%
• 公營	15.3	24.0	23.0	23.0	-1.1%
• 私營	10.8	11.0	12.0	14.0	6.2%

資料來源：歐睿報告

1.4 於新加坡的貨倉建築

表4. 貨倉建築的營業收入、歷史(二零一二年至二零一六年)及預測(二零一七年至二零二一年)

歷史	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	二零一二年 至二零一六年 複合年增長率
	於新加坡進行的貨倉建築的營業收入 (百萬新加坡元)	691.6	927.6	692.7	948.2	855.3
增長(%)	-	34.1%	-25.3%	36.9%	-9.8%	-
預測	二零一七年 (預測)	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)	二零一七年 至二零二一年 複合年增長率
於新加坡進行的貨倉建築的營業收入 (百萬新加坡元)	940.8	893.8	915.2	934.5	953.1	0.3%
增長(%)	10.0%	-5.0%	2.4%	2.1%	2.0%	-

資料來源：歐睿向新加坡領先貨倉建築服務供應商及相關行內協會進行桌上研究及行內訪問後的估計

新加坡作為地區樞紐為貨倉建築服務的強勁增長及需求提供支持

於二零一二年至二零一六年回顧期，自貨倉建築的營業收入以複合年增長率5.5%穩步上升，於二零一六年達855.3百萬新加坡元。

此對貨倉建築的需求當中的大部份受新加坡日漸成為全球物流樞紐所推動，吸引大型物流服務供應商，如DHL、拓領集團、泛亞班拿及Kuehne + Nagel與其他巨額投資於其新加坡基建及營運的物流服務供應商，以新加坡作為其地區樞紐。

對翻新現有貨倉的上升中需求以加入新技術並提高產能一直為增長的一大推動力。其他對貨倉建築的需求乃來自於新加坡擴展中的海事及航空業，其可用作海外夥伴的地區服務樞紐，使用貨倉存放貨櫃、船隻／飛機以及用於保養及維修工作的零配件。

行業概覽

表 5. 批出倉庫建築合約價值(二零一一年至二零一六年)

獲授有關合約價值的項目數目	10 百萬	10 百萬	30 百萬新	50 百萬	100 百萬	總計
	新加坡元以下	新加坡元	加坡元 至 50 百萬 新加坡元	新加坡元 至 100 百萬 新加坡元	新加坡元或以上	
二零一一年	8	8	4	1	3	24
二零一二年	5	5	3	4	4	21
二零一三年	9	3	3	8	-	23
二零一四年	9	9	2	4	5	29
二零一五年	13	5	4	4	3	29
二零一六年	9	7	4	2	-	22

資料來源：歐睿根據建設局的估計

二零一一年至二零一六年的每年倉庫建築項目數目保持於 20 以上，而二零一四年至二零一五年批出的倉庫項目數量為最高。大部分項目的合約價值為 30 百萬新加坡元，通常需一年完成。項目價值 100 百萬新加坡元以上的項目並不常見，需時至少兩年。項目價值的趨勢及倉庫項目數目的波動與歷史期間批出的工業樓宇項目的合約價值增長率(表 1)一致。

根據新加坡建築局刊發的資料，於二零一五年批出 29 個倉庫項目(不包括現有倉庫的改動及加建工程)。在 29 個項目當中，一個於二零一五年完工、19 個於二零一六年完工、8 個將於二零一七年完工及一個將於二零一八年完工。在二零一六年完工的 19 個項目當中，15 個項目的合約價值低於 30 百萬新加坡元。

此外，於二零一六年僅批出 22 個倉庫項目，當中三個於二零一六年完工，其餘項目將於二零一七年及二零一八年完工。於二零一六年完工的三個項目的合約價值均低於 10 百萬新加坡元，令二零一六年的倉庫建築營業收入下跌。該等項目大部分將於二零一七年完工，預期二零一七年的倉庫建築營業收入將有增長。

此外，新加坡政府於二零一六年十一月推出物流業轉型藍圖，預期會刺激對新一代物流設施(包括貨倉)的需求。首個此類貨倉 JTC Logistics Hub @ Gul 預期於二零一六年十一月開始建設(僅打樁工程)，預期於二零一九年全面竣工。

該等因素表明，二零一六年的建築活動量低於二零一七年，令二零一七年的收益進賬額得到大幅提升。

於二零一七年獲得的主要貨倉項目包括合約金額約為 10 百萬新加坡元至 100 百萬新加坡元的項目及個別合約金額低於 10 百萬新加坡元的較小型建造或建築項目，而大部分項目預期於二零一八年底竣工。除 JTC Logistics Hub @ Gul 及二零一五年至二零一六年獲得預期於二零一八年竣工的其他項目外，並無公佈任何新增主要貨倉建築項目，因此估計二零一八年的建築活動量會較二零一七年略減約 5%。

增長中的網上電子商貿及物流服務導致對貨倉的需求上升

由於新加坡的行業及商業性質正在轉變，建造適應冷藏室、數據中心及敏感電子儀器等特殊要求的貨倉的需求亦日益增長。對統一數據中心以及網上雜貨零售的上升需求亦推動了對新加坡全天候貨倉的需求。

大多數的貨倉乃為切合不同樓層的不同需要而建。新加坡的貨倉大多亦以作綜合發展而建，當中包括其他商業及工業建築物類型(如辦公室、零售空間及工廠)以賺取最多收益並使其潛在租戶及潛在用途多元化。因此，負責貨倉建築項目的承包商或有能力同時處理該等不同的建築項目，或與多個承包商或分包商合作以發展整個項目。

因此，負責貨倉建築項目的承包商應有能力同時處理不同建築項目或與多個承包商或分包商合作發展整個整體項目。

行業概覽

預期需求將於預測期內轉為穩定

於預測期，預測自貨倉建築的營業收入將於二零一七年至二零二一年以複合年增長率0.3%上升至二零二一年的953.1百萬新加坡元。

預期新加坡政府擬發展國家成為物流樞紐的計劃將抵銷整體經濟放緩。於二零一六年十一月，政府推出物流業轉型藍圖(Logistics Industry Transformation Map)，預期將達至額外83億新加坡元。預期投資將透過於新加坡成立創新中心及卓越中心以提升行內的生產力及創新能力。新加坡政府亦將鼓勵製造商利用新加坡作為其供應鏈管理活動的物流基地。

2. 市場推動力、限制及壁壘

2.1 貨倉建築市場的主要市場推動力及趨勢

- 新加坡物流業的行業轉型藍圖為增長提供機會

於二零一六年底，新加坡政府推出物流業轉型藍圖，其為政府如何計劃為鞏固新加坡的全球物流樞紐地位而進行的投資提供路線圖。根據該路線圖，政府將與主要公司緊密合作實踐最新的建築技術以促進生產力並增加產量；以及投資於新一代設施(如新的JTC Logistics Hub @ Gul)為部署自動化提供機會。

預期此路線圖引入的措施將於未來五年為貨倉建築行業創造許多新的增長機會，因為現有貨倉將為滿足對該等促進生產力功能的上升中需求而投資於翻新與升級功能以及引入新技術。預期對先進新型貨倉的需求亦將會上升，尤其是全世界的大型物流公司正逐漸於新加坡進行或增加基礎設施投資。

- 物流業聯盟行業組織有望重振物流行業

四個物流業相關的商會與商團已於二零一七年成立一個新行業組織物流業聯盟，以集結其資源及專業知識，主導指定計劃、探索聯合項目及合作機會以及攜手進一步發展新加坡的物流業。是項新合作計劃預期為新加坡促成新的重大物流項目，例如私人大型貨倉以滿足多元需求並受共同管理，以及達致貨倉項目的新合作。

- 物流公司於新加坡擴展營運

由於網上零售逐漸遍佈全球(尤其於亞洲的新興市場)，因此對及時、可靠的物流及運輸服務的需求亦相應增加。因其處於有利的地理位置以及擁有現成的世界級基礎設施以及作為世界頂尖物流樞紐其中之一，新加坡一直是許多主要物流公司為切合區內上升中需求而設立或擴展營運的地點。新加坡為敦豪供應鏈及利豐物流為亞洲地區設立地區性分銷總部而挑選的地點。

- 網上零售巨頭加入促進了對貨倉設施的需求

亞馬遜計劃通過其所選門戶新加坡加入正急遽增長的東南亞市場，其已就位於裕廊東區的卓源豐樹物流中心(Mapletree Logistics Hub - Toh Guan)近100,000平方呎空間簽訂租約，該中心有約656,600平方呎的淨出租面積已於二零一六年落成。該設施將用作為亞馬遜就其於東南亞的電子商貿業務的執行中心以及該區域的公司總部。中國網上零售業巨頭亞里巴巴亦正向新加坡擴展，其已收購當地郵政服務供應商新加坡郵政14.4%的股權以及新加坡郵政的電子商貿物流附屬公司Quantum Solutions International 34%的股權。其亦已以約10億美元購入將新加坡作為電子商貿基地的Lazada的控股股權，有傳將為集團於新加坡的電子商貿營運採購貨倉設施。

預期該等發展將大大促進新加坡貨倉發展對現代化、具能源效益、自動化及提供增值

行業概覽

功能(如分散或區域溫度控制及自動存取系統等)的需求。預期此將帶來新的貨倉項目以及對現有貨倉發展的翻新與改善工程以切合新需求。

2.2 市場風險因素及典型市場進入壁壘

- 上升中的人力資源成本及富技術勞工緊縮為重要限制

新加坡的勞動密集型建築行業一直嚴重依賴富技術的外籍工人。增加人力資源的分散營運開支對建築公司而言較為吸引，尤其是對面對現金流緊絀及就收益流入具有更大未知數的小型公司。

就擁有更多資源及有能力於機械與自動化進行所須資本投資以彌補人力資源不足問題的較大型公司而言，現時出現的人力資源短缺亦於過渡期間對其短期活動構成潛在限制。因此，就業內的大型與小型公司而言，建築業的增長可能受此人力資源短缺問題嚴重限制。

- 建築材料成本波動為建築公司的主要風險

由於新加坡缺乏需要時可取的重要自然資源，其須自地區供應商輸入大部分建築用的一般材料，如鋼筋、水泥、砂粒及花崗岩。在出現供應短缺情況之時，其亦缺乏快速轉換至新供應商的靈活性，因為此等材料均屬重物且運輸成本高昂，且亦非可在接獲通知的短時間內即時採購。因此，新加坡的建築業難以抵擋外部對此等材料的價格及／或供應造成的影響。

- 宏觀經濟增長前景不佳可能減慢建築需求

由於對新加坡出口的需求持續下跌，新加坡宏觀經濟增長前景不佳可能拖慢對建築需求的增長。具體而言，製造、電子、運輸工程及精密工程行業繼續出現嚴重產量收縮，且預期不會於不久將來有所改善。

新加坡的緩慢經濟增長將對私營建築需求造成負面影響，發展商預期將延續在最近押後已計劃建築項目甚或取消該等項目的趨勢，此乃由於該等發展的市場遜於預期或由於因其他項目的收益下降或緊縮的現金流導致資源有限所致。

3. 競爭格局

3.1 一般建造工程領先服務供應商排名

新加坡的樓宇建築行業極為零散，於二零一八年二月已於建設局登記的一般建造承包商為1,874間。因此，就於種類繁多的一般建築業務內不同分部營運的若干參與者的市場份額進行報告並無意義。

於二零一八年二月，僅有90間登記為A1級別承包商的一般樓宇承包商，相當於所有登記一般樓宇承包商中的4.8%。A2級別、B1級別及B2級別的一般樓宇承包商分別有43間、75間及79間。最低實繳股本僅為25,000新加坡元的C3級別的承包商佔一般樓宇承包商當中的大部分，該等承包商之中1,144間承包商佔所有一般樓宇承包商的61.0%，屬典型的小型公司、擁有基本設備以及與其A級及B級的同業相比擁有較低的專業技術。

僅基於歐睿按其於本節開首所載方法及假設向新加坡領先一般建造工程供應商及相關行內協會進行桌上研究及行內訪問後的估計，歐睿現時相信HPC Builders於一般建造工程服務供應商排行中名列第19位(以二零一六年營業收入計)，所佔市場份額為0.7%。

3.2 土木工程領先服務供應商排名

土木工程承包商數目遠少於一般樓宇承包商，於二零一八年二月有982間公司登記為土木工程承包商，而已登記的一般樓宇承包商則有1,874間。此乃大部分由於因土木工程的複雜及精密性質的原故，土木工程承包商需要更多專業技術及專門設備所致。

行業概覽

土木工程承包商分為七個級別並擁有相似的重基座分佈；截至二零一八年二月有53間A1級別登記土木工程承包商，佔總數的5.3%。A2級別、B1級別及B2級別的工程承包商分別有13間、72間及52間，使擁有最低實繳股本及淨值最少為1百萬新加坡元(在其他往績記錄及雜項要求以外)的工程公司的總數為190間，或佔所有土木工程承包商的19.0%。C3級別的工程承包商佔所有土木工程承包商的56.0%。

3.3 貨倉建築工程領先服務供應商排名

表6. 按營業收入計(二零一六年)十大貨倉建築服務供應商

排名	領先服務供應商，按新加坡貨倉建築產生的營業收入計	市場份額 (%)	上市或私人公司
1	HPC BUILDERS PTE LTD	17.70%	私人
2	貨倉建築工程供應商1 (附註1)	16.29%	私人
3	貨倉建築工程供應商2 (附註2)	8.25%	私人
4	貨倉建築工程供應商3 (附註3)	6.89%	私人
5	貨倉建築工程供應商4 (附註4)	5.43%	私人
6	貨倉建築工程供應商5 (附註5)	5.36%	私人
7	貨倉建築工程供應商6 (附註6)	4.97%	上市
8	貨倉建築工程供應商7 (附註7)	4.58%	私人
9	貨倉建築工程供應商8 (附註8)	4.39%	私人
10	貨倉建築工程供應商9 (附註9)	4.13%	私人

資料來源：歐睿向新加坡領先貨倉建築服務供應商及相關行內協會進行桌上研究及行內訪問後的估計

** 以上呈報的市場份額數據乃經一個包含桌上研究及行內訪問的實地調查而釐定。

部分公司有可供查閱的經審核數據，一般不會將收益細分為本研究涵蓋的相關類別。就該等公司以及屬市場份額內但並非上市的公司，我們已根據多個行內資源(即並非僅有該等公司)提供的估計來估計市場份額並盡可能在該等估計上尋求一致。

附註：

- (1) 服務供應商1為一家一般建造及土木工程建築服務供應商。
- (2) 服務供應商2為一家樓宇建築服務供應商，專營工業建築。
- (3) 服務供應商3為兩家新加坡上市控股公司的兩家樓宇建築附屬公司的合營企業，承接工業項目。
- (4) 服務供應商4為一家於新加坡註冊成立的私人控股公司的全資附屬公司，專營工業及商業項目。
- (5) 服務供應商5為一家一般樓宇建築服務供應商。
- (6) 服務供應商6為一家新加坡上市控股公司的新加坡上市附屬公司，專營工業項目。
- (7) 服務供應商7為一家新加坡上市控股公司的全資附屬公司，專營一般建造及土木工程。
- (8) 服務供應商8為一家樓宇建築服務供應商，專營商業及工業建築。
- (9) 服務供應商9為一家新加坡上市控股公司的全資附屬公司，專營一般建造工程。

貨倉建築子分部越受在工業樓宇分部見強勢的建築公司所支配，其傾向取得更多貨倉建築項目以及其他工業相關項目。此對新加坡貨倉建築領先服務供應商而言大部分屬真確，按營業收入計，五大貨倉建築服務供應商為專注於以建築服務作為其主要業務活動的公司。

然而，專門進行貨倉建築項目的建築公司數量較少，因為貨倉建築項目的供應隨時間難以預計，且對大型公司而言僅依賴貨倉建築項目的收益並不足夠。

就整體建築行業而言，貨倉建築子分部正逐漸融合，因為成本壓力繼續增加，競爭越趨激烈且對貨倉項目的建築需求於近年少於理想數目。因此，較小型、較缺乏競爭力的承包商或退出市場或與其對手合併以繼續生存或進行擴展。