

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]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二零一三年至二零二二年。具體而言，在歐睿報告中，二零一三年至二零一七年稱為歷史往績或回顧期，二零一八年至二零二二年為預測期。

資料來源

我們委託了獨立第三方歐睿，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。

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。歐睿報告最近於二零一八年二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；及
- 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：

- 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；

行業概覽

- 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；及
- 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。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

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。建設局是新加坡國家發展部轄下的法定機構，其職能是監管新加坡建築業。

1.1 建築項目分類

新加坡的建築項目估值視乎各項目的規模、複雜性及要求而各有不同，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13百萬新加坡元的項目、估計成本介乎13百萬新加坡元至40百萬新加坡元的項目及估計成本在40百萬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40百萬新加坡元以上的項目。

1.2 建築業授出合約具有週期性及核實付款

建築項目授出合約具有週期性，不同年度的招標項目數目可能會大幅波動，取決於公、私營機構的招標項目數目而定。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。

1.3 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。擬競投公共合約的參與者必先要登記成為政府供應商(GeBIZ貿易夥伴)，方可參與競投任何政府項目。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此標準合同形式。

1.4 建築業收縮

建築業一直是新加坡經濟的重要支柱之一，佔二零一七年名義國內生產總值4.0%。二零一三年至二零一六年，建築業產出增長至二零一六年的203億新加坡元。然而，經計及二零一七年的行業表現，建築業按年收縮12.2%至178億新加坡元，即整個回顧期的複合年增長僅為0.9%。下跌的主要原因是私營機構的各類發展項目的建築工程需求持續下降，惟

行業概覽

機構和其他建造項目除外。然而，公營機構的建築工程需求增加，主要來自工業建造工程和土木工程方面，支持推動整體行業增長。因此，回顧期內建築業的增長主要由公營機構帶動。二零一七年公營機構建築項目公約佔所有建築合同 63.9%，涉及金額高達 158 億新加坡元。

2. 建築需求

表 1. 新加坡過往批出的建築合約(二零一三年至二零一七年)

所批出合約總額 (百萬新加坡元)	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	二零一三年至 二零一七年 複合年增長率
按公營機構劃分	14,888.4	19,219.8	13,252.9	15,393.3	15,835.0	1.6%
按私營機構劃分	20,915.2	19,537.4	13,781.2	11,010.5	8,963.5	-19.1%
總計	35,803.6	38,757.1	27,034.0	26,403.8	24,798.5	-8.8%
建造工程劃分	28,862.7	28,854.4	21,560.2	17,429.5	15,452.6	-14.5%
• 住宅	15,963.2	11,290.5	7,770.1	6,479.0	6,249.9	-20.9%
• 商業	3,727.5	3,822.8	2,183.5	2,961.9	1,859.2	-16.0%
• 工業	5,490.3	6,627.8	5,778.5	3,676.2	4,177.2	-6.6%
• 機構及其他	3,681.7	7,113.4	5,828.1	4,312.4	3,166.2	-3.7%
土木工程	6,940.9	9,902.7	5,473.8	8,974.3	9,345.9	7.7%

資料來源：歐睿報告

二零一七年的總建築需求或授出合約較二零一六年減少 6.1%，由 264 億新加坡元降至 248 億新加坡元，主要是由於新加坡物業市場下滑及經濟不明朗因素導致私人機構需求疲弱。然而，公營機構的需求推動總體建築需求增長。

二零一七年私營機構建築需求按年下跌 18.6% 至 90 億新加坡元。儘管政府在二零一七年三月對遏抑樓市措施有所放寬，但二零一七年私人住宅項目的建築需求在此等措施影響下表現不振。

作為總體刺激經濟計劃的一部分，政府加大公共基礎設施項目的開支，藉此推動新加坡的疲弱經濟及本地需求。雖然過去有關做法能夠推高建築業對全國國內生產總值的貢獻，但不足以彌補二零一七年私人建築需求持續下跌。

二零一七年公營機構建築需求按年增長 2.9% 至 158 億新加坡元。增長主要受惠於公共基礎設施和工業建造的土木工程項目授出的合同。因此，公營機構需求能夠支持整個行業。

2.1 住宅

新加坡政府於回顧期內持續推行增加公共房屋供應量的政策舉措，旨在緩解新加坡人對公共房屋的巨大需求。此舉推動二零一七年的公營機構建築需求增長，使授出新建公共房屋的建造和改造組屋工程穩步增加。然而，由於新加坡私人物業市場疲弱且遏抑樓市措施仍然生效，預期私人住宅項目的建築需求預計將進一步轉弱。因此，二零一七年住宅建築需求依然疲弱，從二零一六年的 65 億新加坡元下跌 3.5% 至 62 億新加坡元。

2.2 商業

隨著多個商業項目陸續推出市場，這對二零一七年商業建築需求帶來貢獻。然而，上述情況不足以推動商業建築增長，因此需求依然疲弱。二零一七年的商業項目從二零一六年的 30 億新加坡元下跌 37.2% 至 19 億新加坡元。

2.3 工業

按工業項目計，二零一七年的工業發展建築需求為 42 億新加坡元，較上年度的 37 億新加坡元增長 13.6%，主要來自公營及私營機構的大型建築合約。因此，工業項目成為年內建築業的主要驅動因素。

二零一七年公營及私營機構授出合約價值達 100 百萬新加坡元或以上的矚目工業項目包括位於 Woodlands Ave 12 的數據中心 (Global Switch Singapore Woodlands)、位於 Marina East 的第四海水淡化廠、建屋發展局的 Defu 工業城、JTC's Logistics Hub @ Gul、

行業概覽

JTC's Cleantech Three @ Cleantech Park)以及位於Kranji Loop的JTC's Metal-Machinery-Timber Hub的建設。

2.4 機構及其他

政府大幅增加基礎設施項目的開支作為刺激經濟的手段，有助加快推出多個機構及其他發展項目，特別是有關運輸、醫療及教育行業的項目建設。然而，此舉不足以帶動整個行業增長。二零一七年機構及其他建築合同的價值為32億新加坡元，較二零一六年的43億新加坡元減少26.6%。

3. 建築市場活動

表2. 新加坡的過往核證款項(二零一三年至二零一七年)

核證款項 (百萬新加坡元)	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	二零一三年至 二零一七年 複合年增長率
按公營機構劃分	12,554.8	14,731.7	15,614.6	16,473.6	14,644.4	3.9%
按私營機構劃分	21,127.0	21,160.1	20,787.6	18,704.1	13,226.5	-11.0%
總計	33,681.8	35,891.7	36,402.2	35,177.8	27,870.9	-4.6%
建造工程劃分	27,798.6	28,812.1	28,381.3	26,512.7	20,264.1	-7.6%
• 住宅	12,791.3	13,811.1	13,607.5	10,890.2	7,525.1	-12.4%
• 商業	3,220.6	3,047.1	3,278.3	3,372.5	2,871.2	-2.8%
• 工業	7,806.5	7,060.2	6,783.5	6,637.4	4,749.5	-11.7%
• 機構及其他	3,980.2	4,893.7	4,712.0	5,612.6	5,118.3	6.5%
土木工程	5,883.2	7,079.6	8,020.9	8,665.1	7,606.8	6.6%

資料來源：歐睿報告

由於私營及公營機構的建築活動減少，二零一七年的建築業總產出為279億新加坡元，較二零一六年的352億新加坡元下跌20.8%。

於二零一七年，私營建築活動的核證款項由二零一六年的187億新加坡元下跌29.3%至132億新加坡元。此乃由於各類建築活動減少，反映回顧期內私營機構項目的建築需求疲弱，近年授出的新項目難以彌補已完成或即將完成項目的不足。

於二零一七年，公營機構的核證款項由二零一六年的165億新加坡元下跌11.1%至146億新加坡元，受累於公共住宅建造及土木工程減少。然而，機構及其他、工業與商業發展項目有多個大型項目在進行中，如液化天然氣碼頭第三期、Sengkang General and Community Hospital、Woodlands Integrated Health Campus及JTC Space @ Tuas，對公營機構有所支持。

3.1 建築成本、原材料及勞工問題

新加坡的建築成本高昂

建築成本一般分類為結構成本、建築成本、機械及電子服務成本及外圍工程。根據Arcadis Singapore Pte Ltd於二零一七年第一季對多個亞洲主要城市整體建築成本作出的比較，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的96.7，反映建築成本於二零一五年至二零一七年一直下跌。此乃主要因為私營機構建造需求下跌以及機器及設備成本減少所致。

收緊聘用外籍勞工的監管機制

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

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 配額影響到該等公司無法再透過快捷便宜方式擴充勞動力，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，屆時被迫招聘較高薪的新加坡勞工。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抵銷。

表 3. 建築業過往工資變動總額(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

附註：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。

整體而言，除鋼筋外，所有主要建築材料價格於回顧期內下跌，導致整體建築成本下跌，特別是需用使用有關建築材料的建築活動。儘管預期主要建築材料價格維持於低水平，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，這從全球鋼筋價格的波動便可證明。

提高建築業的工作場所安全

在新加坡，工作場所安全與健康法涵蓋建築行業工人的安全、健康和福利事宜，而建築行業向來是工作場所死亡及工傷率最高的行業。此乃主要因為建造工程的風險性質，加上該行業僱用大量勞工，從而令發生事故的可能性增加。工作場所安全與健康法對僱主確保工人安全方面的責任作出規定，並容許對違反此法的違規僱主實施處罰。

儘管二零一四年嚴重受傷率和輕微受傷率均告上升，當時的建築工地意外數目大幅增加，但從當時開始出現明顯改善。這主要是由於建築行業處罰制度加大執行力度，例如延長強制停工令的時間，有效降低意外率並可對公然藐視安全規則的公司作出處分。在回顧期內，業內工作場所致命事故的數目顯著減少，按複合年增長率 24.0% 下跌。

3.2 市場展望

公營及私營部門建築需求的主要貢獻者

預料新加坡的總建築需求將於二零一八年增至 310 億新加坡元，新加坡公營及私營部門需求均會穩健上升。預期公營部門於二零一八年將會是增長的持續推動因素，由於預料需求將由二零一七年的 158 億新加坡元增至二零一八年的 190 億新加坡元，佔總建築需求約 61.3%。公營部門的正面展望預期將會是對過去數年新加坡建築行業的冷卻將況的回應。預期對機構建築工程及土木工程項目的需求將增加。預料私營部門的建築需求亦將由二零一七年的 90 億新加坡元改善至二零一八年的 120 億新加坡元。預期新加坡經濟狀況改善及新加坡物業市場復蘇將會是私營部門需求增長的推動因素。

就公營部門而言，預期基建的土木工程項目將繼續是未來整體建築需求的主要增長推動因素，預料佔二零一八年公營部門建築需求 51.6%。部分項目例子包括 North-South Corridor、地鐵發展及深隊道陰溝系統第二階段工程。預期此等項目會將此分部的價值由二零一七年的 83 億新加坡元提升至二零一八年的 98 億新加坡元。預料機構及其他工程將會是公營部門建築需求的第二個主要推動因素，佔二零一八年公營部門需求 23.2% (44 億新加坡元)。預計此分部將進行重新開發 National Skin Centre 及 Woodlands Integrated Health

行業概覽

Campus 以及為新加坡 Institutes of Higher Learning 興建教育設施等主要項目。預期將推動公營部門需求增長的第三個分部將為住宅項目，涉及興建新組屋及其他公共住房空間。預期彼等將對二零一八年公營部門需求貢獻 16.3% (31 億新加坡元)。

就私營部門而言，預期住宅分部將繼續是建築需求的最大貢獻者，佔二零一八年私營部門總需求的 30.0%。主要項目如發展住於 Shunfu Road、Stirling Road、Hougang Avenue 7 及 Upper Serangoon Road 的公寓，並預期將令分部於二零一八年增長 36 億新加坡元。工業項目亦可能對私營部門建築需求作出貢獻，預期將佔二零一八年私營部門總需求的 27.5% (33 億新加坡元)。此等項目包括即將建成位於 Jalan Terusan 的汽車樞紐及新加坡北部的回收設施。私營部門中私營建築需求的第三個貢獻者預期將來自商業項目，包括位於 Central Boulevard 及 Harbour Drive 的辦公樓。此等項目的於二零一八年的預期價值為 25 億新加坡元，對二零一八年私營部門建築需求貢獻 20.8%。

表 4. 新加坡建築需求管道預測(二零一八年至二零二二年)

所批予合約價值(十億新加坡元)	二零一七年 (初步估計)	二零一八年 (預測)	二零一九年 至 二零二零年 (預測)	二零二一年 至 二零二二年 (預測)	二零一八年至 二零二二年 複合年增長率
總計	24.8	31.0	33.0	35.0	3.1%
• 公營	15.8	19.0	20.0	20.0	1.3%
• 私營	9.0	12.0	13.0	15.0	5.7%

資料來源：歐睿報告

4. 新加坡貨倉建築

按收益收入作為指標的貨倉合約價值及所授予項目數目

表 5. 所授予合約的貨倉建築價值，二零一三年至二零一七年

所授予合約的項目數目	少於 10 百萬 新加坡元	10 百萬 新加坡元至 30 百萬 新加坡元	30 百萬 新加坡元至 50 百萬 新加坡元	50 百萬 新加坡元至 100 百萬 新加坡元	100 百萬 新加坡元 及以上	數目
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
二零一七年	17	2	1	4	1	25

資料來源：歐睿報告

回顧期內授予的貨倉建築項目數目每年一直高於 20 項，於二零一四年及二零一五年達致高峰的 29 項。大部分貨倉項目的合約價值低於 10 百萬新加坡元且年期短，一般約一年竣工。於二零一七年，所授予項目 17 項或 68.0% 的價值低於 10 百萬新加坡元，當中 10 項於同年竣工。價值逾 100 百萬新加坡元的貨倉項目一般較少見，且通常估計年期最少為兩年。於二零一七年，一項項目價值為 100 百萬新加坡元及以上，為 Global Switch Singapore 興建六層數據中心，預期竣工日期為二零一八年十月。

貨倉建築收益收入

表 6. 貨倉建築收益收入，歷史(二零一三年至二零一七年)及預測(二零一八年至二零二二年)

歷史	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	二零一三年至 二零一七年 複合年增長率
新加坡貨倉建築收益收入 (百萬新加坡元).....	927.6	692.7	948.2	855.3	769.8	-4.6%
增長(%)	—	-25.3%	36.9%	-9.8%	-10.0%	—

行業概覽

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)	二零二二年 (預測)	二零一八年至 二零二二年 複合年增長率
新加坡貨倉建築收益收入 (百萬新加坡元).....	777.5	793.0	808.9	825.1	841.6	2.0%
增長(%)	1.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	—

資料來源：歐睿來自新加坡文案分析及與主要貨倉建築服務供應商訪談及相關行業協會

核證付款展示出周期性趨勢，乃由於其表示建築項目竣工及所進行建築活動實際水平。這視乎兩項因素：1) 開展日期及估計竣工日期間的由籌備至完工所需時間，及2) 合約價值。於回顧期內，貨倉建築收益收入按複合年增長率4.6%下跌，於二零一七年達769.8百萬新加坡元。整體上，工業項目建築需求由二零一五年的5,778.5百萬新加坡元大幅下跌36.4%至二零一六年的3,676.2百萬新加坡元(見表1)，且這導致其後於二零一六年及二零一七年的收益收入下跌。

按年期計，25份合約中的10份乃於二零一七年授予並於同年竣工。餘下15項項目竣工日期延長至二零一八年及二零一九年。對於過往年度授予且年期延長至二零一七年的項目，三項乃於二零一四年授予且年期平均為三年，九項乃於二零一五年授予且年期平均為2.5年，及七項乃於二零一六年授予且年期平均為1.5年。整體上，該等合約為二零一七年貨倉收益收入總額作出貢獻。然而，按合約價值計，於二零一七年68.0%獲授予項目的價值低於10百萬新加坡元。所收取收益不足以推動往年起的增長。

貨倉建築收益收入市場展望

預測貨倉建築收益收入按複合年增長率2.0%增長至二零二二年達841.6百萬新加坡元。截至歐睿報告日期，16項項目預期於二零一八年竣工及七項項目預期於二零一九年竣工。按二零一八年收益收入計，預期該等項目會推動增長。按合約價值計，一項項目價值為100百萬新加坡元及以上，乃為Global Switch Singapore興建數據中心。除此之外，亦有七項項目價值介乎50百萬新加坡元至100百萬新加坡元，如於二零一五年授予於Penjuru Lane興建六層貨倉、於二零一六年授予於Tuas Avenue 1興建三層上斜道貨倉，及於二零一七年授予於Subview Road興建八層貨倉。亦有三項項目價值介乎30百萬新加坡元至50百萬新加坡元，如於Pioneer Road興建七層貨倉。預期該等項目將會為二零一八年收益收入貢獻正面展望。

4.1 市場趨勢

國際物流公司在新加坡的投資增加

新加坡在東南亞位處戰略位置，並擁有發展成熟的空運及海運基建設施及強大的貿易協議網絡，因此有助新加坡成為該地區的中央物流樞紐，並因而躋身成為亞洲頂級的物流樞紐，吸引大型物流服務供應商，如DHL、拓領集團、泛亞班拿及Kuehne + Nagel與其他公司對其新加坡基建設施及營運作出巨額投資，在亞洲設立業務並以世界級水平進行競爭。

於二零一六年，DHL Supply Chain等全球物流公司以160百萬新加坡元設立先進地區中心(Advanced Regional Centre, ARC)，旨在為土地供應有限且價格高昂的土地稀缺國家及人口稠密城市制定日後的倉儲模式。其選擇在新加坡設立此類首創設施突出了新加坡作為全球及區域物流中心在世界各地的吸引力。

對具有特殊要求的倉庫的需求增加

從貨倉建築行業中可注意到有關翻新現有貨倉以加入新技術並提高效率的重要趨勢。隨著若干電子商貿及物流公司在新加坡擴展業務，因此對於建造具有冷藏室、數據中心及敏感電子儀器等特殊要求的倉庫的需求亦日益增加，以適應新加坡正在轉變的行業及商業性質。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。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。

行業概覽

增加採用技術、數據分析及物聯網

新加坡政府於二零一六年建築業轉型藍圖(2016 Construction Industry Transformation Map, ITM)中推行製造和裝配設計(DfMA)方法，透過提高生產力及解決勞動力不足等約制因素，令建築業轉變為配備更先進技術的行業。預製體積建設(PPVC)是DfMA計劃下的一個概念，著眼於利用技術及預製部件以類似樂高積木的方式進行組裝的場外建築。此舉乃為了加快施工進程，同時減少對勞動力及人力資本的依賴。DfMA方法令各類項目建設迎來新發展趨勢，承包商實施專有PPVC技術以確保可在日後節省人力資源。

在物流業中，預期技術進步將可改善表現並提高傳感能力，以取代透過機器人及自動化解決方案進行的人手處理。加上數據分析及物聯網的使用日益增多，業界正在朝著更集成、更快及更安全供應鏈的方向發展。

4.2 市場推動力

政府推動數碼化及技術進步

新加坡政府於二零一六年十一月推出的物流業ITM是推動新一代物流設施(包括倉庫)需求的重要推動力。此舉措旨在使用一流的供應鏈實踐及技術創新捉緊該行業的增長機遇，並面臨土地有限、就業增長放緩及來自其他國家的競爭加劇等挑戰。這推動全球供應鏈公司的需求及投資以於新加坡建立其物流基地。

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及增加基礎設施投資。

組成物流業聯盟

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發展新加坡的物流業。是項新合作計劃預期可推動新加坡新的重大物流項目，包括建造大型貨倉以滿足多元需求並共同管理，以及達致貨倉項目的新合作。

亞洲互聯網及移動設備的使用

隨著互聯網用量日益增加及移動設備普及率日益提高，網上零售在亞洲新興市場尤其受到歡迎，這推動了對及時、可靠的物流及運輸服務的需求。

亞馬遜等網上零售巨頭亦透過新加坡進入東南亞市場，以把握網上零售日趨普及的機遇。隨後，亞馬遜在Toh Guan設立大型配送中心及倉庫並經營其PrimeNow快遞服務。同樣地，中國電子商貿巨頭亞里巴巴亦在新加坡設立業務，其已收購當地郵政服務供應商新加坡郵政14.4%的股權以及將新加坡作為電子商貿基地的Lazada的83.0%股權。

全球電子商貿公司進入市場預期可大大促進新加坡貨倉發展對現代化、具效率及自動化的需求。預期此將帶來新的貨倉項目以及對現有貨倉的翻新與改善工程以切合新需求。

新加坡的廣泛貿易協議網絡

新加坡擁有廣泛的貿易協議網絡。截至二零一八年，其與32個貿易夥伴落實21份自由貿易協定(FTA)。該國最近已完成有關「歐盟與新加坡自由貿易協定」及「跨太平洋夥伴全面進展協定」的磋商。該等協定旨在改善新加坡與歐盟及美國地區之間的市場准入，確保新加坡作為東南亞的完善接駁市場的重要性。市場准入情況改善引致的更多貿易活動預期將推動新加坡的倉庫建設需求。

行業概覽

4.3 市場限制

人力資源成本上漲及技術勞工短缺

建築業傳統上屬於人力資源短缺的勞動密集型行業。新加坡的建築行業因而一直嚴重依賴富技術的外籍工人。視乎工人的原籍國及技術水平而定，每月徵費率介乎300新加坡元至950新加坡元。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，就建築業內的大型與小型公司而言，行業增長可能受人力資源短缺問題嚴重限制。

建築材料成本波動

由於新加坡缺乏需要時可取的重要自然資源，大部分建築用的一般材料，如鋼筋、水泥、砂粒及花崗岩需要從地區供應商輸入。在出現供應短缺情況之時，其亦缺乏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供應造成的影響。

由於設備及機械產生的巨額資本支出

建築行業的承建商及供應商需要重大資本支出進入市場。除了興建單位所需的重型機械及設備外，公司亦需採購原材料、通過監管機制、僱用大量熟練勞工及建築師以及進行特定的物流程序。此等業務過程涉及大量的資本開支，是有意進入市場的新參與者的主要准入壁壘。

政府對激進的變革及技術採用

建設局估計新加坡約有8,000家中小型承建商。新的有意參與者最近期的准入壁壘是對採用先進技術的激進推動，如使用自動化及數據分析。實施和採用DfMA方法和PPVC技術已成為現有商號及有意新參與者的主要壁壘，由於其令直接成本增加約10.0%，並構成短期不便。此外，採用技術需要訓練有素並且技術熟練的人手，在建築行業及目前的勞動環境難以獲得。大型供應商因彼等減少對外國勞工的依賴而為了政府的此等措施慶祝，但若干中小型承建商因成本上升而結束經營。

5. 競爭格局

5.1 一般建造工程領先服務供應商排名

二零一七年共有1,560名承包商收到一般建築工程收入，顯示新加坡的樓宇建築行業極為零散。因此，五大業內公司的市場份額非常少。就於一般建築行業內不同分部營運的該等業內公司的市場份額進行報告並無意義。

截至二零一八年三月，一般樓宇工程的註冊承包商總共有1,886名。其中，有92名註冊為A1級別承包商，佔4.9%。就其他級別而言，有46名屬A2級別、78名屬B1級別及84名屬B2級別的一般樓宇承包商。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，其中1,143名承包商佔所有一般樓宇承包商的60.6%，通常屬小型公司、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，歐睿相信HPC Builders於一般建造工程服務供應商排行中名列第15位(以二零一七年營業收入計)，所佔市場份額為0.6%。HPC Builders提供四類服務——一般建築、土木工程、室內裝修及裝修工程以及預拌混凝土工作服務。相比之下，其所提供的服務種類較五大業內公司所提供者(僅提供上述一或兩類服務)為多。

5.2 土木工程領先服務供應商排名

二零一七年共有385名承包商收到土木工程收入，但營業收入價值很少。因此，五大業內公司的市場份額非常少。

行業概覽

截至二零一八年三月，土木工程註冊承包商有1,015名，數目較一般樓宇承包商為少。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。按級別而言，土木工程承包商總數中有176名或17.3%屬C1級別，該級別為土木工程中的最大組別。另外，亦有55名屬A1級別、17名屬A2級別、73名屬B1級別、53名屬B2級別及74名屬C3級別的土木工程承包商。

5.3 貨倉建築工程領先服務供應商排名

表7. 按營業收入計(二零一七年)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	15.2%	私人
2	服務供應商 2	12.1%	私人
3	服務供應商 3	11.9%	私人
4	服務供應商 4	7.1%	私人
5	服務供應商 5	6.1%	私人
6	服務供應商 6	4.6%	上市
7	服務供應商 7	3.4%	上市
8	服務供應商 8	2.6%	上市
9	服務供應商 9	2.6%	上市
10	服務供應商 10	2.4%	私人

附註：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，歐睿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。

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

附註：

- (1) 服務供應商 2 為一家提供一般建造及土木工程服務(包括發展輕至重工業建築的完整設計及建造能力)的建造工程承包商。
- (2) 服務供應商 3 為一家專營私營住宅及工業領域的一般建造、土木工程、加建及改動、升級改造工程及房地產開發工程的建造工程承包商。
- (3) 服務供應商 4 為以香港為總部的建造服務供應商。其由一家進行多元化業務的亞洲企業集團及一家全球基礎設施服務集團擁有，具備住宅、商業及工業工程方面的經驗。
- (4) 服務供應商 5 為一家於二零零八年成立的建造服務供應商，亦為於新加坡註冊的私人物業發展公司集團的成員公司。
- (5) 服務供應商 6 為一家於新加坡證券交易所的控股公司的全資附屬公司，具備住宅、商業及工業項目方面的經驗。
- (6) 服務供應商 7 為一家新加坡證券交易所上市的本地控股集團的全資附屬公司，具備住宅、土木工程、商業及工業項目方面的經驗。
- (7) 服務供應商 8 為一家英國跨國建築公司的全資附屬公司，專營一般建造工程。
- (8) 服務供應商 9 為一家新加坡證券交易所上市的本地控股集團的全資附屬公司，專營設計及建造商業及工業設施。
- (9) 服務供應商 10 為一家自營建築公司，就一般建造工程擁有 A1 級別及就土木工程項目擁有 C1 級別。

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。該等公司傾向取得更多貨倉建築項目以及其他工業相關項目。十間業內公司中有九間至少屬 A2 級別，負責提供一般樓宇工程服務。然而，專門進行貨倉建築的建築公司僅有少數。這是由於貨倉建築項目的供應難以預計。

就整體建築行業而言，貨倉建築子分部面臨整合或結業風險，因為成本壓力繼續增加且競爭越趨激烈。因此，承包商面對壓力須緊貼技術發展及作好轉型準備方可在業內生存，尤其是中小型承包商。