

## 行業概覽

除另有指明者外，以下章節的資料及統計數據乃由我們摘錄及撮取自益普索報告。我們相信本節的資料及統計數據的來源就有關資料及統計數據而言屬合適的來源，並已在摘錄及轉載有關資料及統計數據時採取合理水平的謹慎。我們並無理據相信有關資料及統計數據屬不實或誤導，或遺漏任何事實致令有關資料及統計數據不實或誤導。本節的資料並未經我們、保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何聯屬人士、董事或顧問，或任何參與[編纂]的其他人士或各方獨立核實，且概不表示有關資料屬完備、準確或公平。因此，閣下不應對本節的資料作出過度的依賴。

### 資料來源及可靠程度

#### 益普索的背景

我們委聘獨立專業市場研究公司益普索，評估香港的上層結構建築工程業和修葺、維護、改建及加建工程業的行業發展趨勢、市場需求及競爭形勢，費用為618,000港元，而董事認為有關費用反映市場收費率。益普索為獨立市場調查及顧問公司，研究市場情況、市場規模、佔有率及分散情況分析、分佈和價值分析、競爭對手追蹤及企業情報，該公司已獲委聘就香港多個首次公開發售進行市場評估項目。Ipsos SA於1975年在法國巴黎創立，並自1999年起在紐約證券交易所巴黎泛歐交易所上市，在2011年10月收購Synovate Ltd.。其後，益普索成為全球最大市場調查及顧問公司之一，在全球88個國家聘用約16,600名人員。

#### 研究方法

在編製益普索報告時，益普索取得和收集數據及情報的方法為：(i)對政府及監管統計數據、行業和分析師報告、行業聯合會、行業期刊及其他網上來源和益普索的研究資料庫數據進行案頭研究；(ii)進行客戶查詢以取得本集團的背景資料；及(iii)訪問主要持份者和行業專家以進行一手研究。本節所列的資料和統計數據乃摘錄自益普索報告。

#### 益普索報告的假設和參數

預測數據乃根據有關宏觀經濟因素以及建造業的行業特定推動因素和發展的歷史數據推測。益普索報告中的市場規模計算和預測模型運用了下列基準及假設：

- 假設香港建造業、上層結構建築工程業及修葺、維護、改建及加建工程業的供需情況在預測期間保持穩定並有所發展。
- 假設在預測期間並無外部突發因素(例如金融危機或自然災害)影響香港的建造業、上層結構建築工程業及修葺、維護、改建及加建工程業的供需情況，而且全球經濟保持穩定增長。

基於上文所述，董事及保薦人信納，本節所載未來預測及行業數據的披露並無誤導成分。

董事經採取合理審慎措施後確認，於最後實際可行日期，自益普索報告日期起市場資料並無不利變動，因而可能會限制、抵觸或影響本節所載的資料。

## 行業概覽

除非另有註明者，本節所有收錄的數據和預測均取材自益普索報告。

編製益普索報告時已考慮到以下參數：

- 2013年至2022年總承建商進行全部建造工程的總產值(按香港公營及私營界別劃分)。
- 2013年至2017年香港新落成項目的私人住宅單位總數。
- 2013年至2017年香港新落成私人辦公室物業總平方米。
- 2013年至2017年香港鋼筋及混凝土平均批發價趨勢。
- 2013年至2017年上層結構建築工程業和修葺、維護、改建及加建工程業的工人平均工資價格趨勢。

### 香港建造業市場概覽

建造業在支持香港經濟方面舉足輕重。建造業佔2012年香港本地生產總值3.6%，該比例在2016年增至5.2%。因為基建項目規模龐大，2012年至2016年公營界別建築項目價值的增長較私營界別強勁。

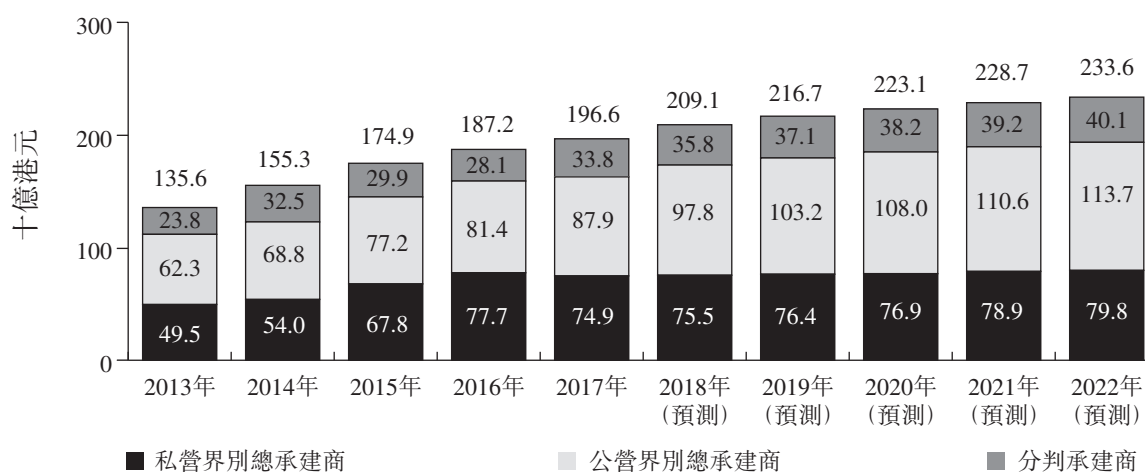
香港建造業競爭頗為激烈，分判承建的活動乃行內常見。

鑒於本公司營運的上層結構建築工程及修葺、維護、改建及加建工程的性質使然，本公司的客戶群相對集中於香港的私人物業發展商。因此，鑒於香港的上層結構建築工程業及修葺、維護、改建及加建工程業的市場環境，本公司的潛在客戶群相對有限。

### 香港建築工程總產值

下表載列香港建築工程由2013年至2017年的總產值及2018年至2022年的預測：

2013年至2022年香港建築地盤所進行的整體建築工程的總產值



資料來源：香港特區政府統計處；益普索研究分析

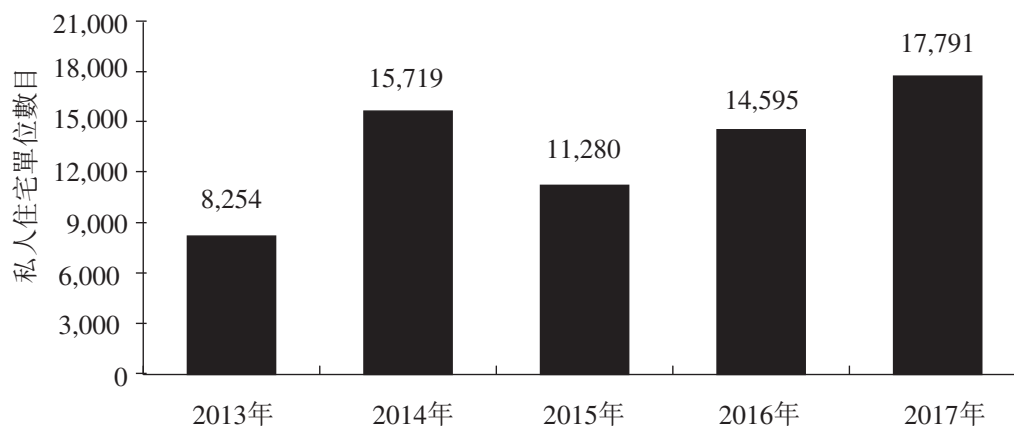
## 行業概覽

總承建商和分判承建商在香港建築地盤進行的建築工程總產值由2013年的1,356億港元增加至2017年的1,966億港元，複合年增長率約9.7%。預期總產值會由2018年的2,091億港元增長至2022年的2,336億港元，複合年增長率約2.8%。

根據建造業議會的資料，樓宇工程的建築開支(包括上層結構工程)於2015年4月至2016年3月佔整體建築工程的總建築開支約35.5%。此外，修葺、維護、改建及加建工程的建築開支於2015年4月至2016年3月佔整體建築工程的總建築開支約25.2%。

### 香港新建私人住宅單位數目

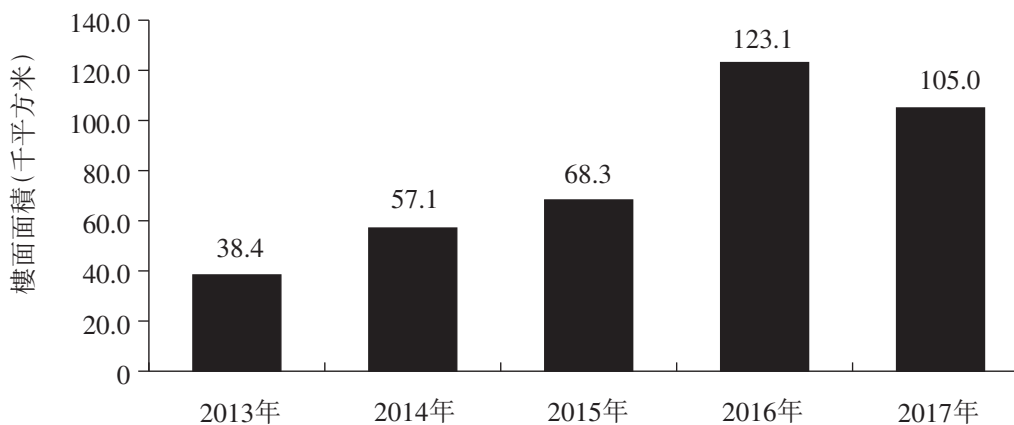
下圖列載香港2013年至2017年提供的私人住宅單位數目：



資料來源：香港特區政府差餉物業估價署；益普索研究分析

新建私人住宅單位數目由2013年的8,254個增至2017年的17,791個，複合年增長率為21.2%。為維持物業市場健康穩定的發展，政府密切監察市場發展，對物業出現泡沫的風險保持戒備。此外，政府已採取多項措施，例如增加土地供應、打擊投機活動、增加物業買賣的透明度及防止按揭借貸增幅過大。於2017年年終，新建私人住宅單位升至八年新高，約為17,791個。

下圖列載於2013年至2017年在香港落成的私人商業空間的總樓面面積。



資料來源：香港特區政府差餉物業估價署；益普索研究分析

## 行業概覽

香港已落成私人商業空間的總樓面面積由2013年約38,400平方米增加至2017年約105,000平方米，複合年增長率約為28.6%。有關增長部份乃由於香港政府增加商業用地供應的措施所致。

根據2016年施政報告，於2015年至16年，香港政府出售三幅可建建築樓面面積為68,000平方米的商業用地。根據2017年施政報告，就商業及其他經濟活動的用地而言，香港政府出售的用地可提供約555,000平方米的可建建築樓面面積。此外，預期東九龍的商業樓面面積將進一步增加約4.7百萬平方米。

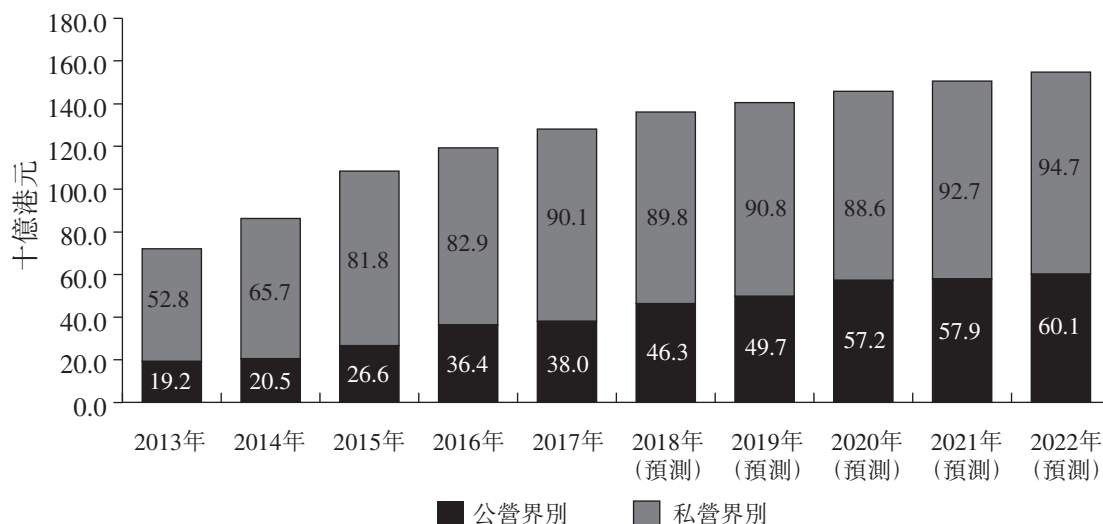
### 香港上層結構建築工程業和修葺、維護、改建及加建工程業的市場概覽

上層結構為地面以上部分的結構，為其擬定用途而建造，包括柱、樑、地面、牆身及屋頂等。上層結構建築工程為樓宇建設工程的一部分。一般而言，樓宇建造包括建立建築上層結構、置立結構鋼框架、其他新建築工程及結構改建及加建工程等。上層結構建築工程的需求受公營及私營界別所帶動。就私營界別而言，主要包括興建私人住宅、商業及辦公室大廈，而市區重建局（「市建局」）委託的新樓宇興建項目亦被視為屬私營項目。

修葺、維護、改建及加建工程包括為香港既有建築物進行修葺及維護工程以及改建和加建工程。修葺、維護、改建及加建工程承建商提供各類的工程和服務。在修葺、維護方面，工程包括修復和改善現有設施和大廈組件，例如重鋪天台、外牆翻新、內牆翻新、內部地板翻新、內部天花翻新、門窗、水管及排水設施和電力工程等。至於改建和加建工程，則包括如設計新構築物工程、裝修工程、更改設施佈置、為現有樓宇興建新翼、將現有樓宇改建為其他種類（例如將工業大廈改建為商業大廈）、裝配、更改、拆卸或安裝硬件及設備、豎立、重置或拆卸隔板及門窗，以及更換裝修物料種類及地板材料等。修葺、維護、改建及加建工程的需求來自公營及私營界別。就私營界別而言，修葺、維護、改建及加建工程一般就住宅、商業及辦公室大廈承接。根據強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，屋宇署亦會要求進行修葺、維護、改建及加建工程。若干重建項目亦可能涉及拆卸工程，而該等工程被視為修葺、維護、改建及加建工程的一部份。

### 香港樓宇建造工程估計收益

下圖列示於2013年至2017年樓宇建造工程的收益以及2018年至2022年預測收益。



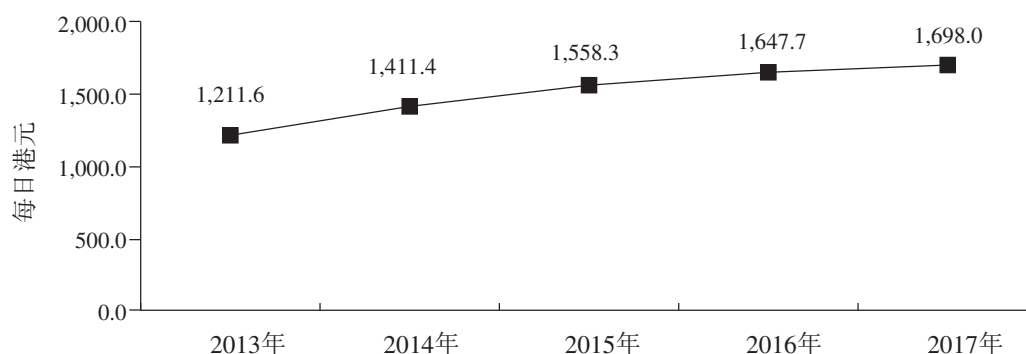
資料來源：香港特區政府統計處；益普索研究分析

## 行業概覽

樓宇建造工程的收益由2013年的720億港元上升至2017年的1,281億港元，複合年增長率約為15.5%。2013年至2017年間樓宇建造工程收益的增幅乃由於住宅興建工程增加所致。根據差餉物業估價署的資料，私人住宅單位的落成量由2013年的8,254個增加至2017年的17,791個。樓宇建造工程業的估計收益預期會由2018年的1,361億港元上升至2022年約1,548億港元，複合年增長率約為3.3%。政府重新規劃發展密度，進行全面的土地用途檢討以善用土地，從而增加住宅房屋供應的房屋政策，將會推動有關增長。根據2016年的施政報告，房屋署和香港房屋協會在2016年至2020年會提供大概97,100個公屋單位，當中約76,700個為租住公屋單位，20,400個為資助出售單位。除房屋供應的未來發展外，其他公共項目預期將為總產值提供增長動力。舉例而言，政府正計劃在不久將來興建啟德體育園，加上東涌新市鎮擴展、東九文化中心和多項西九文化區的設施。鑒於房屋供應持續增加以及十大基建項目的相關樓宇建設工程，未來香港樓宇建造工程的估計收益預期會有所增長。

### 香港上層結構建築工程業聘用工人的平均日薪

下圖顯示於2013年至2017年香港上層結構建築工程業聘用工人的平均日薪：



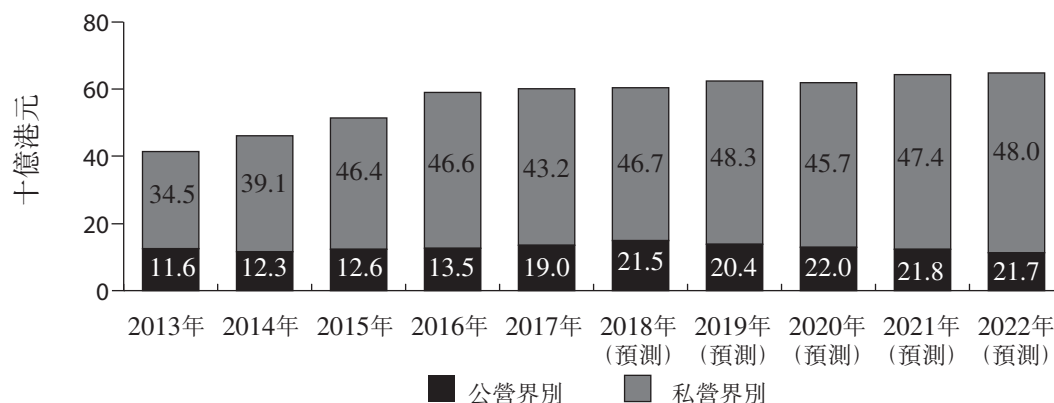
資料來源：香港特區政府統計處；益普索研究分析

香港上層結構建築工程業聘用工人的平均日薪由2013年的約1,211.6港元增加至2017年的約1,698.0港元，複合年增長率約8.8%。工資上升主要由勞工短缺和房屋需求上升導致的勞工需求，加上香港政府增加房屋供應的措施所帶動。除需求增張外，上層結構建築工人的日薪增加，亦是香港整體建造業勞工短缺的結果。由於勞工人口減少，建造業已在2013年至2017年按年將工資水平提升，以吸納技術勞工。隨著勞工短缺持續，薪金上升的趨勢預期會對行業營運商帶來挑戰。

## 行業概覽

### 香港修葺、維護、改建及加建工程業的收益

下圖載列修葺、維護、改建及加建工程業於2013年至2017年的收益和2018年至2022年的預測收益。

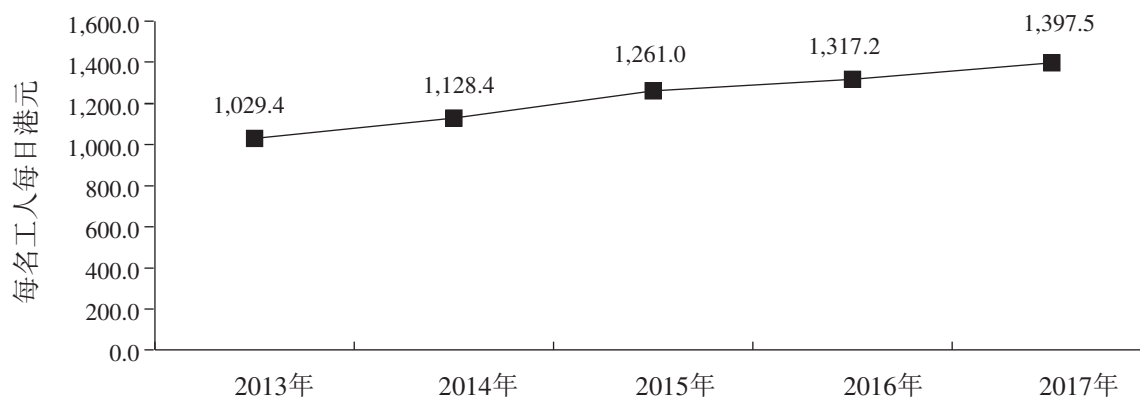


資料來源：香港特區政府統計處、益普索研究分析

修葺、維護、改建及加建工程業的收益由2013年的461億港元上升至2017年的622億港元，複合年增長率約為7.8%。增長乃由於政府主動實施政策和規例以及市區重建計劃所帶動。舉例而言，市區重建局推行的樓宇更新大行動，透過提供技術支援和補貼業主進行大廈修葺及維護工程，旨在支援業主改善樓宇安全。此外，政府在2009年宣佈活化工廈計劃，目的是透過改變土地用途、將現有使用率不足的工業大廈改建為商用樓宇或公共設施，提供更多樓面面積予合適的用途。在2013年至2017年間，有關措施已為修葺、維護、改建及加建工程業提供增長勢頭。修葺、維護、改建及加建工程業的估計收益預期會由2018年的682億港元上升至2022年的697億港元，複合年增長率約為0.5%。根據2016年施政報告，香港政府計劃投資合共2,000億港元資助醫院管理局推行十年醫院發展計劃。計劃的部份目的包括為現有11間醫院進行重建和擴建，佔重建樓面面積約130萬平方米。此項措施連同2011年推出目標為重建舊樓的20年市區重建計劃，可望持續推動該業界於香港的增長。

### 香港修葺、維護、改建及加建工程業聘用工人的平均日薪

下圖顯示於2013年至2017年香港修葺、維護、改建及加建工程業聘用工人的平均日薪：



資料來源：香港特區政府統計處；益普索研究分析

## 行業概覽

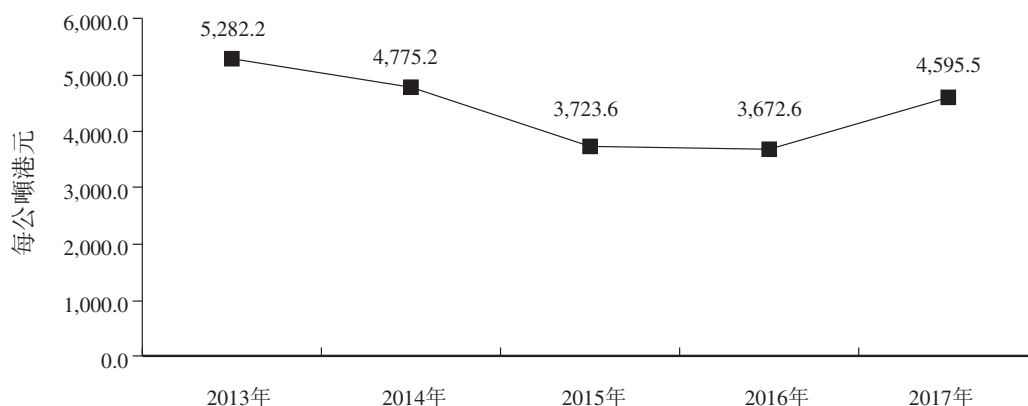
香港修葺、維護、改建及加建工程業聘用工人的平均日薪由2013年的1,029.4港元增加至2017年的1,397.5港元，複合年增長率約為7.9%。修葺、維護、改建及加建工程業聘用工人的平均日薪上升乃由於勞工短缺所導致。修葺、維護、改建及加建工人，特別是拗鐵及扎鐵工人、鋪渠工人、水喉匠、平水員、木匠和玻璃工，在期內均出現嚴重短缺。除勞工供應短缺外，修葺、維護、改建及加建工人的需求亦因政府於2012年宣佈的強制計劃而增加。根據屋宇署頒佈的強制驗樓計劃（「強制驗樓計劃」），超過2,000幢30年以上樓齡的選定樓宇需要進行檢驗。如發現需要維修，業主必須進行必要的維修工程。強制驗樓計劃導致修葺、維護、改建及加建工程業聘用工人的平均日薪增加。

### 上層結構建築工程業和修葺、維護、改建及加建工程業的主要原材料的歷史成本

鋼筋和混凝土均為上層結構建築工程業和修葺、維護、改建及加建工程業的兩大主要原材料。

#### 鋼筋

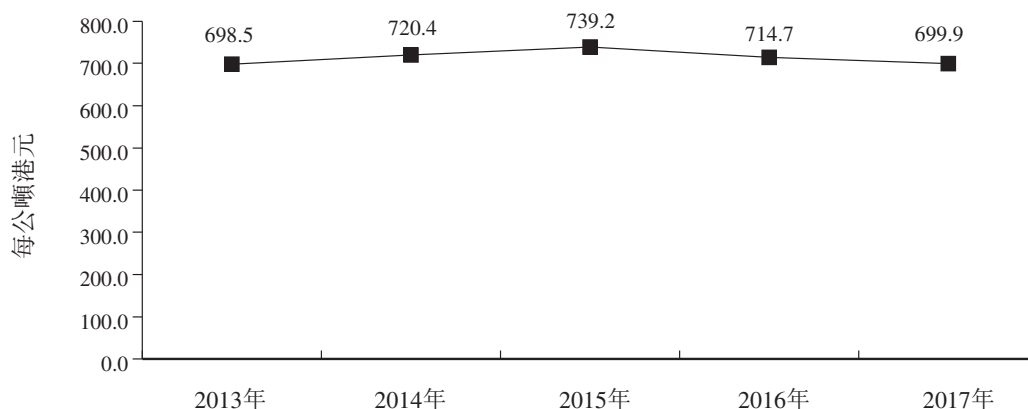
下圖列載於2013年至2017年香港鋼筋的平均價格趨勢：



資料來源：香港特區政府統計處；益普索研究分析

香港鋼筋（高拉應力鋼筋條）的平均批發價由2013年的每公噸5,282.2港元跌至2017年的每公噸4,595.5港元，複合年增長率約為-3.4%。香港鋼筋的批發價一直整體趨下，原因為鋼材生產所用的鐵礦砂的國際價格下跌及鋼產品生產過剩所致。

下圖列載於2013年至2017年香港混凝土的平均價格趨勢：



資料來源：香港特區政府統計處；益普索研究分析

## 行業概覽

香港混凝土平均批發價由2013年每公噸698.5港元上升至2017年每公噸699.9港元，複合年增長率約為0.1%。混凝土作為建造業主要原材料之一，需求受建造項目上升所帶動。香港開展建築項目的數目自2013年起有所增加，帶來混凝土需求並使混凝土平均批發價上升。

### 香港上層結構建築工程業的競爭形勢

#### 競爭形勢

上層結構建築工程是樓宇建造工程的一部分。在眾多情況下，樓宇建造項目的總承建商可同時進行上層結構建築和下層結構工程。就香港樓宇建造工程而言，於2018年7月，發展局的記錄有大概185名註冊公共樓宇承建商，房屋委員會轄下約有42名註冊公共房屋承建商(新工程)，屋宇署亦有大概731名合資格註冊一般建築承建商。香港五大承建商帶來約181億港元，佔2017年香港樓宇建造工程的行業總收益約14.1%。香港的上層結構建築工程業被視為分散。

根據一般樓宇建築商及專門承建商作業備考，註冊一般建築承建商(「**註冊一般建築承建商**」)可進行指定類別專門工程以外的一般建築工程及街道工程，而註冊專門承建商(「**註冊專門承建商**」)則只可進行其名列分冊所指定類別的專門工程。註冊一般建築承建商亦可進行《建築物(小型工程)規例》(「**建築物(小型工程)規則**」)所訂明的所有類型小型工程，而註冊專門承建商則只可根據其名列分冊的指定類別，進行《建築物(小型工程)規例》所指明的小型工程。

#### 香港上層結構建築工程業的競爭形勢

排名	公司名稱	總部	2017年 收益 (百萬港元)	市場份額 (%)	業務範圍
1	公司A	香港	3,776.3	2.9	樓宇建造、土木工程、電機工程、項目及建造管理、室內及專門項目、鐵路系統、物業發展及資產管理服務
2	公司B	香港	3,725.6	2.9	建設樓宇、鑽孔打樁、地基工程、地盤平整、地盤基建、道路及渠務、水務工程、地盤勘測、預防山泥傾瀉工程及斜坡工程
3	公司E	香港	3,704.4	2.9	樓宇設計、管理及建造服務、土木工程、地基、電機、基建維護及運作，以及內部翻新及裝修
4	公司J	香港	3,606.6	2.8	樓宇建造、維護、翻新、室內裝修工程及物業發展
5	公司K	香港	3,275.7	2.6	樓宇建造、維護、翻新、土木工程、屋宇管理服務及諮詢服務
	其他		109,976.8	85.9	
	不適用	本集團	420.7	0.3	
	總計		128,065.4	100.0%	

附註：「其他」收益指五大營運商外其餘市場營運商賺取的收益。



## 行業概覽

### 香港修葺、維護、改建及加建工程業的競爭形勢

#### 競爭形勢

香港修葺、維護、改建及加建工程業市場分散。2018年4月，約731名認可總承建商註冊為註冊一般建築承建商及156名認可承建商根據認可公共工程承建商名冊(建築類)註冊。於2016年，五大營運商合共佔修葺、維護、改建及加建工程業約15.5%(相等於9,313.1百萬港元)，顯示市場並非由大型營運商主導。

排名	公司名稱	總部	上市 狀況	2016年收益 (百萬港元)	市場份額 (%)	業務範圍
1	公司C	香港	上市	2,704.6	4.5%	樓宇建造、維護、翻新、水管及渠務工程、電機工程、建築材料供應、預製產品製造及貿易、物業發展、酒店及物業投資。參與私營及公營項目，但較聚焦於公營界別。
2	公司J	香港	上市	2,465.6	4.1%	土木工程、建設、地基建、電機安裝及裝修工程。參與私營及公營項目，但較聚焦於私營界別。
3	公司K	香港	上市	1,717.0	2.8%	物業及設施管理、室內及專門項目、物業管理服務、樓宇諮詢及改善工程。參與私營及公營項目。
4	公司L	香港	上市	1,370.3	2.3%	裝修業務、改建及加建及建造業務、製造、採購及分銷室內裝飾材料。主要聚焦於私營項目。
5	公司B	香港	上市	1,055.6	1.8%	物業發展營運、建造、室內裝修、樓宇翻新、維護及混凝土營運。參與私營及公營項目。
	其他			50,819.6	84.5%	
	不適用本集團	香港	私人	28.2	0.05%	
	總計			60,132.7	100.0%	

附註：

- (1) 「其他」收益指除五大營運商外的其餘市場營運商所產生的收益。
- (2) 修葺、維護、改建及加建工程業的2017年排名表不可於本文件日期獲得。

資料來源：益普索研究分析

## 行業概覽

### 競爭因素

#### 與私人發展商和建築師的關係

與主要私人發展商及建築師關係悠久的總承建商定有較佳機會贏得私人合約。建造工程的私人發展商和建築師本身一般備有邀請投標的承建商名單。故此，與主要發展商和建築師建立良好及可持續的關係，有利於上層結構建築工程及修葺、維護、改建及加建工程的承建商獲納入優先名單及贏得私人投標。

#### 施工質素

施工質素為建造業首要重點。如樓宇工程強差人意，可對樓宇安全和建築時間表構成重大影響。此外，承建商如可提供高質素工程及往績記錄彪炳，則較易可與香港政府和私人發展商合作。因此，施工質素對取得業內上層結構建造項目及修葺、維護、改建及加建項目非常重要。

#### 市場推動因素和機遇

##### 私營界別新建造樓宇的數目增加

上層結構建築工程的增長部份將由私人住宅、商業及辦公室大廈的建造所帶動。根據2017年施政報告，將會通過將現有政府設施重置於觀塘及九龍灣兩個地區，釋放約560,000平方米的商業及辦公室樓面面積，而大型商業用地的數量於未來數年持續增加。政府政策持續支持提供商業發展的土地，預期會推動香港的商業大廈建築活動。

##### 商住樓宇項目數目上升

香港政府致力提升商住用途的土地供應。根據2016年施政報告，預計一手住宅物業市場的私人房屋供應在未來三至四年預期約為87,000個單位。此外，房屋委員會將會提供約97,100個公屋單位，當中大約76,700個會為租住公屋單位，約20,400個則為資助出售單位。另外，古洞北和粉嶺北新發展區項目、東涌新市鎮擴展、洪水橋新發展區和元朗南發展項目正在推進，在未來三至四年將提供超過780萬平方米商業或工業用途樓面面積。因應商住物業需求及土地供應增長，預期將會有更多新建樓宇及修葺、維護、改建及加建工程項目。

根據2017年-18年財政預算案，政府自1973年起啟動新市鎮發展計劃，該計劃為一項主要公共工程項目之一，據此，政府增加開支，在提供基建及社區設施方面，其基本概念為提供均衡及自給自足的社區。作為主要發展項目的一部份，公共及私營房屋將會於該等新市鎮興建，並配合必要的基建，以應對人口增長。儘管本集團目前未符合資格作為總承建商承接公營項目，政府的舉措是增加發展新市鎮的公共開支，將會提高對新私人房屋建設之需求，因而為總承建商創造更多的商機，於私營界別競投更多項目。

此外，於香港發展鐵路網絡(例如沙田至中環綫)將會刺激私人住宅樓宇及其他配套建築(例如購物商場)的發展。隨著鐵路網絡持續發展，預期將會帶動私營界別項目的投標，以配合鐵路網絡的發展。根據《香港2030+ 跨越2030年的規劃遠景與策略》(「香

## 行業概覽

港2030+」)，預期將會繼續聚焦於密集的大眾運輸導向發展模式，因此可預期鐵路網絡會持續發展，繼而是配套的私營界別樓宇建築發展項目。

### 新技術及創新的建築方法

香港政府一直積極鼓勵承建商採用全新及創新的建築技術，例如使用建築信息模擬技術(BIM)及預製鋼筋組件。根據2017年的施政報告，推廣此等節省成本及具生產力的建築方法或會有助舒緩近年高建築成本及勞工短缺的挑戰。政府及其他持份者計劃於業內支持採用有關方法，提供財務援助及本地和海外技術的最新資訊，預期可提高香港樓宇建築承建商的表現。

### 市建局、強制驗窗計劃及強制驗樓計劃帶動的私人修葺、維護、改建及加建項目的需求

市建局支持政府的「樓宇更新大行動」計劃，對計劃範圍內的物業擁有人提供援助，以進行樓宇修葺及維護工程。於計劃內，復修項目一直於灣仔、荃灣、深水埗、觀塘、九龍城、中西區及油尖旺等地區進行。

此外，根據屋宇署的資料，根據強制驗窗計劃，擁有人須委任合資格人士(「合資格人士」)檢查樓齡10年或以上的大廈的所有窗戶。同時，根據強制驗樓計劃，樓宇擁有人須委任註冊檢驗人員(「註冊檢驗人員」)檢查樓齡30年或以上的大廈的公共地方、外牆及外伸建築構件或招牌。於檢驗後或需進行修葺。合資格人士及註冊檢驗人員亦負責監督修葺工程。強制驗樓計劃及強制驗窗計劃自2012年6月30日起全面執行。由於樓宇擁有人可能需按照屋宇署發出的通知檢驗及修葺大廈，因此該兩個強制性計劃帶動私營界別的修葺、維護、改建及加建工程的增長。

### 政府著手處理市區老化

為應對市區老化的問題，改善殘舊市區居民的居住環境，香港政府著手重建老舊樓宇、重新發展及改善老舊殘破市區的環境質素。舉例而言，政府於2011年推行20年市區更新計劃，為指定的目標地區進行重建及重新規劃。此項策略包括推出225項重建項目，關乎67頃總面積，其中包括重建大約2,000座殘舊樓宇，提供大概90,000平方米樓面面積作社區或福利設施，並提供七間新學校。此外，根據市區重建局的資料，其已投放超過400億港元在觀塘及馬頭角項目，部分項目經已開始。隨著這些政府措施，預期香港對修葺、維護、改建及加建服務的需求會繼續增加。

### 十年醫院發展計劃

根據2016年施政報告，香港政府宣佈撥款2,000億港元予醫院管理局推行十年醫院發展計劃，該計劃在不久將來會增加樓宇興建項目。同時，計劃其中一環包括重建及擴建現有11間醫院，需要約130萬平方米樓面空間以供重建。由於重建現有醫院項目涉及改建工程，醫院發展計劃預期會為修葺、維護、改建及加建工程業帶來增長動力。

## 行業概覽

### 香港油塘的重新發展

香港的修葺、維護、改建及加建業預期由油塘工業區及油塘灣的重新發展帶動，當地的物業由主要物業發展商擁有。根據「茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱」，油塘將重新劃為「綜合發展區」，包括住宅樓宇、商業區以及社區及配套設施。因此，位於油塘工業區的現有樓宇將於2018年起逐步拆卸、改建及加裝新設施。隨著預期大型重新發展項目將於油塘動工，對修葺、維護、改建及加建工程將有殷切的需求，因而會推動該行業。

### 威脅

#### 勞工短缺及成本

勞工成本為香港建造業主要成本之一。香港建造業一直面對勞工短缺和勞動人口老化的問題。根據建造業議會的資料，截至2017年12月31日，超過43.6%建造業工人(約201,886人)年齡達50歲或以上。缺乏足夠工人、特別是有經驗和技術的工人，將會增加行內項目延誤的可能性。此外，為挽留有經驗的建築工人，承建商已開始支付較高工資。勞工成本上升一直持續推高建造成本，妨礙香港上層結構建築工程及修葺、維護、改建及加建工程業的發展。

### 准入門檻

#### 欠缺實證往績記錄

上層結構建築工程及修葺、維護、改建及加建工程業內，經驗充足、聲譽良好是非常重要的，只能隨時間累積。取得相關的牌照和註冊地位亦是競投公共建造項目及修葺、維護、改建及加建工程項目的先決條件。尤其是，政府在選擇標書時通常會評估入標者過往的經驗和表現。此外，有經驗的專業人士往往會得物業發展商及其他相關方之青睞，新入行者因缺乏經驗，故難以競逐投標。由於客戶特別注重承建商的往績記錄，新入行者在與上層結構建築工程業的現有營運商競爭方面或會倍添困難。

### 本集團的競爭優勢

請參閱本文件「業務—競爭優勢」一節內本集團競爭優勢的詳細討論。