

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源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、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[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。我們對有關準確性不發表任何聲明。

資料的來源及可靠性

我們已委託獨立市場研究諮詢機構Ipsos對香港的裝修工程行業進行分析並編製報告。Ipsos就編製Ipsos報告所收取的費用總額為478,000港元。除另有說明外，本節所列的資料及統計數據乃摘錄自Ipsos報告。該筆款項的支付並不取決於本集團[編纂]成功與否或Ipsos報告的結果。我們的董事經作出合理查詢後確認，自Ipsos報告發佈之日起市場資料概無任何可能會修改、抵觸或影響本節所載資料的不利變化。

Ipsos曾參與諸多與香港[編纂]有關的市場評估項目。Ipsos乃屬集團公司的一部分，在全球88個國家僱用約16,600名人員。Ipsos的研究範圍包括市況、市場規模及市場份額並進行分部分析、分銷及價值分析、競爭對手追蹤及企業情報。

Ipsos報告涵蓋香港裝修工程行業的資料。Ipsos報告所載的資料乃通過數據及情報搜集所得，其包括：(i)案頭研究；及(ii)初步研究，包括與主要利益相關者（包括裝修及建築工程服務供應商）、香港的建築師、工料測量師和業內專家及協會等面談。

Ipsos收集的資料已採用Ipsos內部分析模型及技術進行分析、評估及驗證。根據Ipsos，此方法可確保全方位、多層次的資料來源過程，而所收集的資料可交叉引用以確保準確性。所有的統計數據乃基於Ipsos報告日期可得的資料。其他資料來源，包括政府、貿易協會或市場參與者，可能提供了有關分析或數據所依據的若干資料。

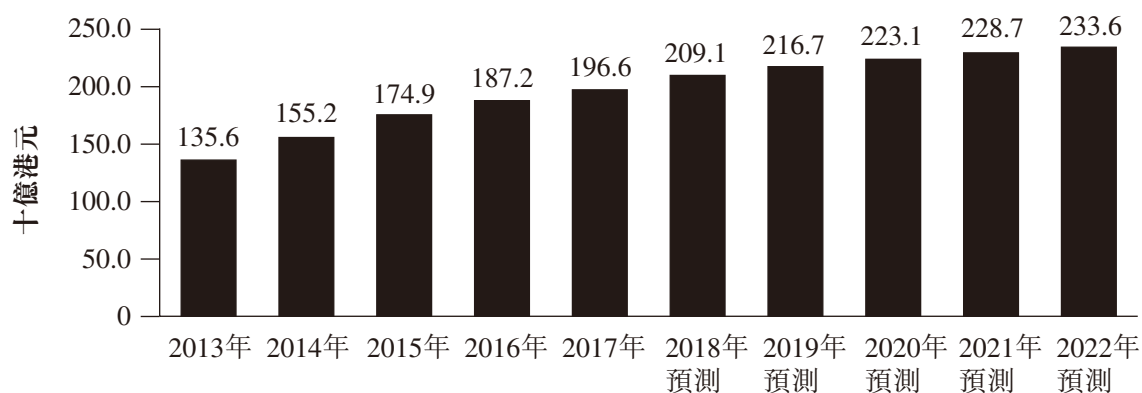
行業概覽

Ipsos乃基於以下主要依據及假設進行估計或預測：(i)假設預測期間全球經濟增長維持穩定；及(ii)假設預測期間並無發生影響香港建造業供需的外部衝擊(如金融危機或自然災害)。

建造業概況

香港建造業自2013年至2017年間錄得穩定增長。建造工程總產值由2013年的約1,356億港元增至2017年的約1,966億港元，複合年增長率約為9.7%。

2013年至2022年香港建造工程總產值



附註：

- (1) 2015年及2016年數據乃基於香港政府統計處於2018年6月發放的數據更新
- (2) 字母「F」表示預測數據

資料來源：香港政府統計處；Ipsos報告

香港建造項目一般分為公營部門項目及私營部門項目。公營部門項目指總承建商受僱於政府或其他法定機構的項目，而私營部門項目指公營部門項目以外的項目。2013年至2017年，兩者相比之下，公營部門貢獻了較大的總產值，總金額約為4,576億港元，而私營部門的總金額約為3,920億港元。

建造業於過往幾年增長穩健，此主要由於商業及住宅樓宇以及基礎設施的需求不斷上升。公營部門受到一些大型公共基礎設施項目的支持，如公共住房發展計劃及十大基礎設施項目，包括南港島線、沙田至中環線、落馬洲頭、廣深港高速鐵路、屯門至赤鱗角連接路及屯門西繞道、

行業概覽

西九龍文化區、啟德發展計劃、港珠澳大橋、新界東北新發展區計劃及港深西部快速軌道。私營部門的增長乃主要歸因於政府增加私人住宅單位之供應以及商業及經濟活動之土地供應的舉措所推動。

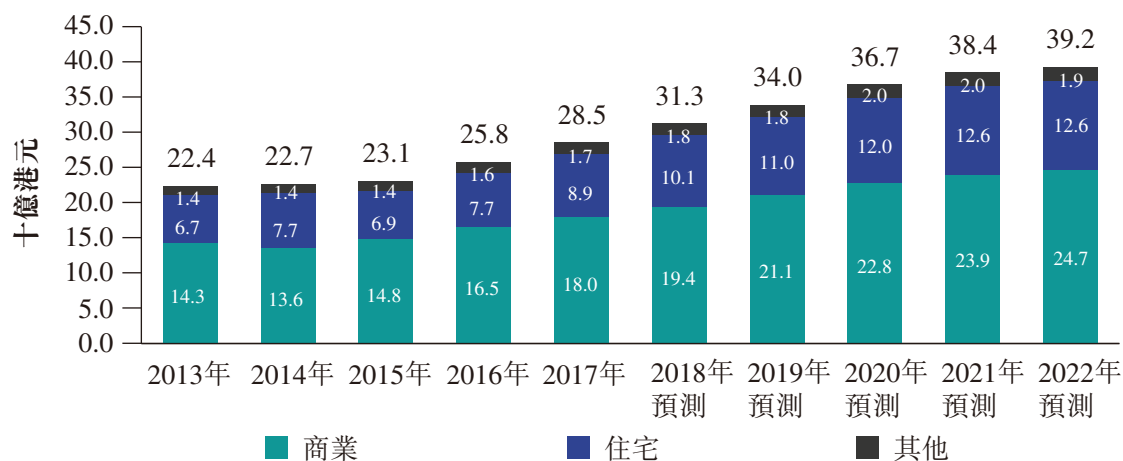
為應對住宅單位及商業用地的持續需求，政府已於2017年施政報告中宣佈，未來十年將進一步提供約460,000套住宅供應；其中包括約200,000個出租公屋(PRH)單位、約80,000個資助出售房屋及約180,000個私人住宅單位。為解決後者的問題，合適的政府、機構或社區(GIC)用地將劃為商業用途，並將九龍東發展為另一個次級核心商業區。該等計劃將進一步促進建造業發展，因此預計2018年到2022年建造業的總產值將按複合年增長率2.8%左右增長。

裝修行業概況

在香港建造業中，總承建商主要負責整體建造工程，並通常根據分包商的專長及知識將建造工程外包予分包商。

裝修行業為香港建造業的具體領域之一，而裝修行業的發展與建造業密切相關。裝修工程為商業及住宅建造項目普遍的需求。於2017年，裝修行業的總產值佔香港建造工程總產值的約14.6%。2013年至2017年，裝修行業的總產值從約224億港元增至約285億港元，複合年增長率約為6.2%。

2013年至2022年香港裝修行業總產值



資料來源：Ipsos研究及分析

行業概覽

住宅裝修工程主要包括適用於住宅樓宇及彼等附屬設施(如私人住宅單位的會所)的裝修工程。商業裝修工程主要包括一般適用於私人商業樓宇(如辦公室、購物商場及酒店)的裝修工程。其他裝修工程指不屬於住宅或商業範疇的裝修工程，主要包括適用於工業大廈、醫院、航站等的裝修工程。

2013年至2017年裝修行業的增長主要由於2012年持續新樓宇建造完工及屋宇署推行強制驗樓計劃(MBIS)及強制驗窗計劃(MWIS)(要求分別對超過30年及10年的舊樓進行檢查、維修及保養的計劃)所帶來的裝修工程持續需求。此外，差餉物業估價署錄得總商業完工面積由2013年的161,100平方米至2017年的400,200平方米，複合年增長率約為25.5%。過去幾年對裝修行業總產值作出貢獻的卓著地標房地產開發項目主要來自私營部門，包括於2015年完成的新界西北部旗艦購物中心YOHO Mall及於2016年重建完成的上海商業銀行大廈，所有該等項目推動了商業裝修價值的增長。

展望未來，由於住宅及商業裝修行業的預期增長，2018年至2022年，裝修行業的總產值預計將由約313億港元增至約392億港元，複合年增長率約為5.8%。

住宅裝修工程產生的總產值預計將從2018年的約101億港元增至2022年的約126億港元，複合年增長率約為5.7%，其需求主要來自私營部門。由於住宅單位短缺，預計未來幾年香港的住宅物業市場將保持彈性。根據差餉物業估價署統計，預計2018年將落成19,526個私人住宅單位。2019年至2022年間預計將有更多的私人住宅項目，包括觀塘市中心長沙灣的Astro Far East Estate及將軍澳的日出康城五期及六期，預期將為住宅裝修行業的發展作出貢獻。

商業裝修工程產生的總產值預計將從2018年的約194億港元增至2022年的約247億港元，複合年增長率約為6.2%，其需求主要來自私營部門。近來，由於政府根據2011–2012年施政報告開始啟動九龍東計劃，中環地區以外已陸續建立新的及次級商業區域。預計九龍東的新辦公樓數目將會隨之增加，從而將導致裝修工程的需求量不斷增加。此外，預計未來幾年內將有幾項豪華酒店項目完工，如香港海洋公園萬豪酒店及富爾頓酒店，預計分別於2018年及2020年開業，此可能對裝修行業的產值作出貢獻。

行業概覽

根據Ipsos報告，裝修工程通常涉及牆壁、天花板、隔牆、傢俱安裝及常見的安裝服務（如門及地板）。此外，部分裝修承建商亦可能提供翻新、室內設計及維修、保養、改建及擴建(RMAA)工程等相關服務。儘管物業開發商與業主通常會為裝修工程直接委聘裝修承建商，但從客戶贏得投標的總承建商亦可能會委聘裝修承建商，根據其自身能力、時間進度及項目的複雜程度分包進行裝修工程的部分或大部分。

行業驅動因素

鑒於裝修行業的發展與建造業息息相關，香港的裝修行業預期將受益於以下行業驅動因素：

1. 重建殘舊樓宇

政府正採取一籃子策略翻新及重建殘舊樓宇，以改善居住環境。誠如2017年施政報告中所強調，政府將會推出「樓宇更新大行動2.0」，其中30億港元將用於資助自住業主，為需要維修的老舊樓宇進行修復工程。根據「香港2030+」報告，預計到2046年，30年或以上樓齡的住宅及綜合樓宇的數量將達約40,000座。截至2017年11月，香港約有6,863幢超過50年樓齡的私人樓宇。許多該等需要重建的殘舊樓宇將於未來推動裝修工程的需求。

2. 微型私人住宅單位的需求增加

近年來，微型私人住宅單位的供需逐漸增加。由於與高端大型房地產單位相比，規模更小的微型私人住宅單位具有更易承受的價格，因此微型私人住宅單位在香港越來越受歡迎。然而，這類微型私人公寓的空間面積通常較小，即每單位約200平方英尺（如屯門的菁雋）。該趨勢創造了更多相同已開發建築面積的住宅單位，導致對裝修工程的需求增加。且由於空間狹小，物業開發商會進行裝修服務，通過運用更複雜的裝修工程使每單位的空間利用率最大化。對更高附加值裝修工程的需求可能提升裝修行業所產生的價值，特別是私人住宅領域。

3. 物業開發商發起的新的私人開發項目

展望未來，預期新的私人住宅及商業開發將繼續成為香港裝修業的主要貢獻者。雖然對微型住宅單位的需求正在上升，但對豪華住宅的需求亦出現了類似的趨勢。隨著年度可支配收入的增加，房主傾向於尋求更高的生活水平，其創造了對配有豪華會所的豪華私人住宅的需求。除私人住宅開發項目外，隨著零售物業的增長及零售銷售的複蘇、新開發

行業概覽

區(NDA)的建設以及辦公室數量的增加，對私人商業場所裝修的需求也保持彈性。預計私人建造業的繁榮發展將為裝修業帶來更多商機。

競爭格局及入行門檻

2017年香港裝修行業五大參與者

根據Ipsos報告，五大裝修承建商(按2017年佔香港裝修行業的市場份額計)及其各自的背景資料如下：

排名	承建商	在建工程的主要類型	概約市場份額
1	於聯交所主板上市的香港承建商	裝修工程、改建及增建；內飾材料的製造、採購及分銷	5.3%
2	於聯交所主板上市的香港承建商	裝修工程，包括設計及建造；改建及增建	3.4%
3	香港承建商，一間於聯交所主板上市的公司的附屬公司	裝修工程，包括設計及建造	2.9%
4	香港承建商	裝修工程，室內設計及建造，改建及增建，室內承包	2.2%
5	香港承建商	裝修工程，包括初步可行性研究、成本估算、設計管理、施工及維護	1.8%
總計			15.6%

行業概覽

影響裝修承建商之間競爭的因素

業務關係、行業聲譽及於裝修項目管理中的經驗乃香港裝修行業承建商之間競爭的主要因素。

憑藉其經認可的可靠性及於完成裝修工程的經驗，彪炳的往績記錄且聲譽良好的裝修承建商更具競爭力。總承建商通常更願意跟與其有長期合作關係且能按時交付高質量工程的分包商合作。與彼等之競爭對手相比，與建築材料供應商及總承建商建立的長期業務關係，使得分包商在價格談判、資源分配及項目執行方面擁有更好的靈活性。

此外，裝修承建商在裝修項目管理方面的經驗將決定其在獲取及分配資源(包括勞動力及建築材料)中的效率及有效性，以便按時及於有競爭力的預算範圍內完成工程。在裝修項目管理中的技術專長及經驗對於滿足項目時間表、質量及預算亦為重要。擁有一個經驗豐富且對裝修工程有良好技術認知的項目管理團隊，承建商能夠解決項目執行期間可能出現的不同問題，並預見項目期間可能出現的問題。

本集團於裝修行業的市場份額

根據Ipsos報告，2017年香港裝修行業的收益總額約為285億港元。本集團2016／17財年的收益總額為346.4百萬港元。根據該等數據，估計本集團於香港裝修行業的市場份額約為1.2%。

香港裝修行業的入行門檻

1. 大量且穩定的資金要求

建造業(包括裝修服務)本質上為運營開支較高的行業。項目啟動及運營管理需要大量的資金，如履約保證金付款、委聘分包商、招募熟練工人、經驗豐富的管理及原材料採購。特別是，進行裝修項目時通常需要大量的前期費用投入，此需要大量的營運資金及穩健現金流量。因此，新入行者若無充足的資金，可能會面臨項目執行延遲並最終喪失聲譽的後果。

2. 具備行業專長的經驗豐富的團隊

具備行業專長的經驗豐富的團隊可提供最能滿足客戶需求的裝修項目建議及定制解決方案。由於裝修行業的競爭環境，公司招募一支經驗豐富的團隊面臨巨大挑戰性。因此，擁有並維持一支經驗豐富的團隊將成為裝修行業新入行者順利承建項目的重大入行門檻。

行業概覽

3. 彪炳的往績記錄

一般而言，客戶根據承建商的往績記錄及經驗評估其承接項目的能力，以此決定是否授標。裝修工程的客戶將評估承建商滿足項目的技術、安全、時間及預算要求的能力。因此，在投標過程中，裝修工程往績記錄很少的新入行者將缺乏可證實的項目管理及工作經驗以證明其實力。

4. 與物業開發商及總承建商的關係

大型私人房地產項目的裝修工程通常通過招標程序邀請獲授。私人物業開發商或建築工程的總承建商等客戶可能向有良好業務關係且往績記錄卓著的承建商發出招標邀請。裝修行業的新入行者可能難以進入市場及獲得招標邀請，因其尚未與總承建商及私人物業開發商建立合作關係及網絡。

潛在挑戰

1. 勞動力短缺

從事建造及裝修行業的勞動力老齡化及年輕人減少導致了勞動力短缺問題。據建造業議會(CIC)統計，截至2018年9月，473,110名註冊工人中約有41.9%年齡超過50歲。另外，如建造業議會於2017年12月發佈的「建造業人力資源研究報告」中所報告，預計2018年至2022年普通焊工及泥水工將會出現短缺，裝修市場僅有約500至1500名勞動力供應。

2. 運營成本增加

高運營成本問題長期以來一直困擾整個建造業。建造工人的平均薪資因挽留熟練勞動力及吸引年輕新工人需求而增加，導致了建造業整體運營成本的增加。建造工人的平均日薪由2013年的約939.9港元增至2017年的約1,285.0港元，複合年增長率為8.1%。更多資料請參閱本節「主要裝修成本組成的價格趨勢」一段。

3. 競爭加劇

香港裝修行業的競爭加劇。具體而言，部分承建商目前通過在聯交所上市的方式籌集資金以擴大服務範圍及業務量。香港承建商的該等業務擴張計劃導致現有裝修項目的競爭加劇。

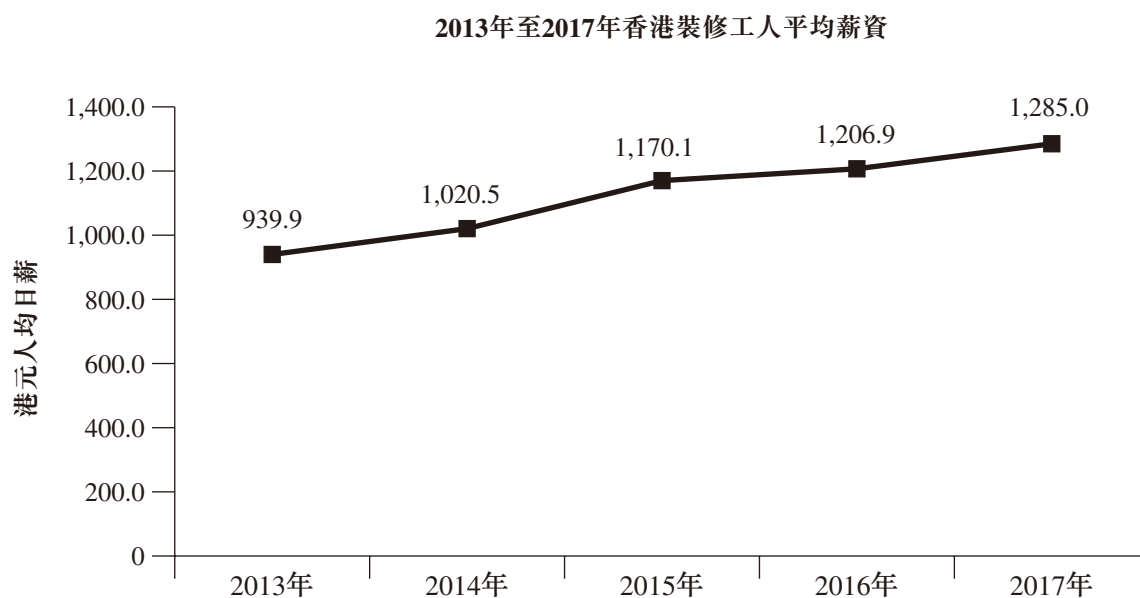
行業概覽

主要裝修成本組成的價格趨勢

本集團經營的主要裝修成本構組成包括(其中包括)直接勞動力成本以及玻璃及木材產品等主要材料。

香港裝修工人的平均薪資

裝修工人的日均薪資乃採用砌磚工人、普通焊工、細木工、髹漆工及裝飾工、泥水工及普通工人的平均薪資計算。裝修工人的平均薪資從2013年的約939.9港元增至2017年的約1,285.0港元，複合年增長率約為8.1%。



資料來源：香港政府統計處；Ipsos報告

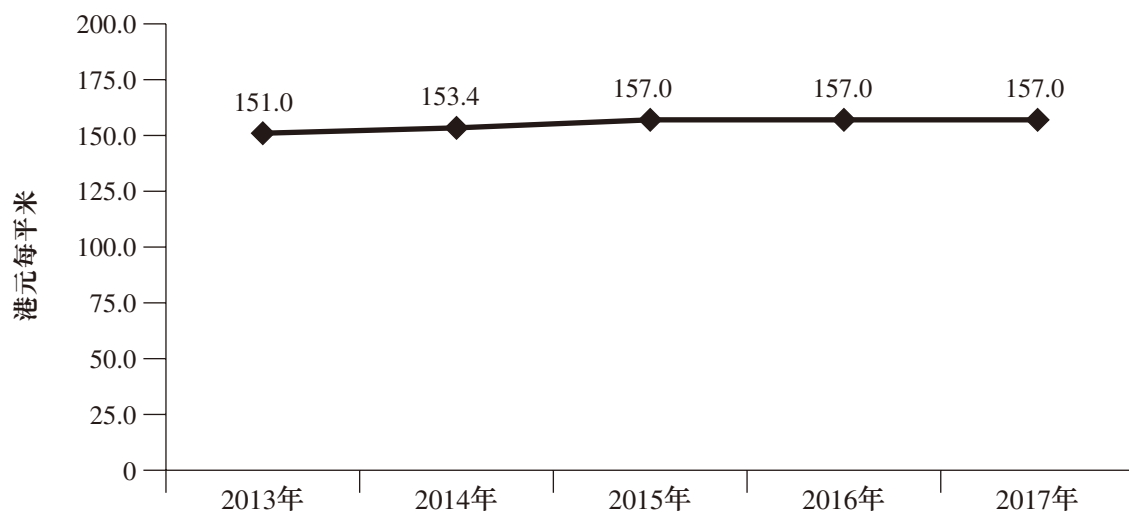
根據Ipsos報告，裝修工人的平均薪資增長趨勢乃因缺乏新進人員及勞動力老齡化所致。政府正通過資助培訓計劃鼓勵年輕人進入該行業，及薪資增加旨在吸引更多熟練及年輕的勞動力加入勞動隊伍。然而，由於缺乏職業前景，此舉收效有限。裝修行業勞動力短缺的問題隨著勞動力的老齡化而加劇，此因年老及熟練的建築工人接近退休並離開該行業。基於該等原因，預計香港裝修工人的日均薪資未來幾年將繼續上漲。

行業概覽

香港玻璃的平均批發價格

2013年至2017年，玻璃的平均批發價格呈現適度增長，複合年增長率約為1.0%，由每平方米約151.0港元增至約157.0港元。

2013年至2017年香港玻璃平均批發價格



資料來源：香港政府統計處；Ipsos報告

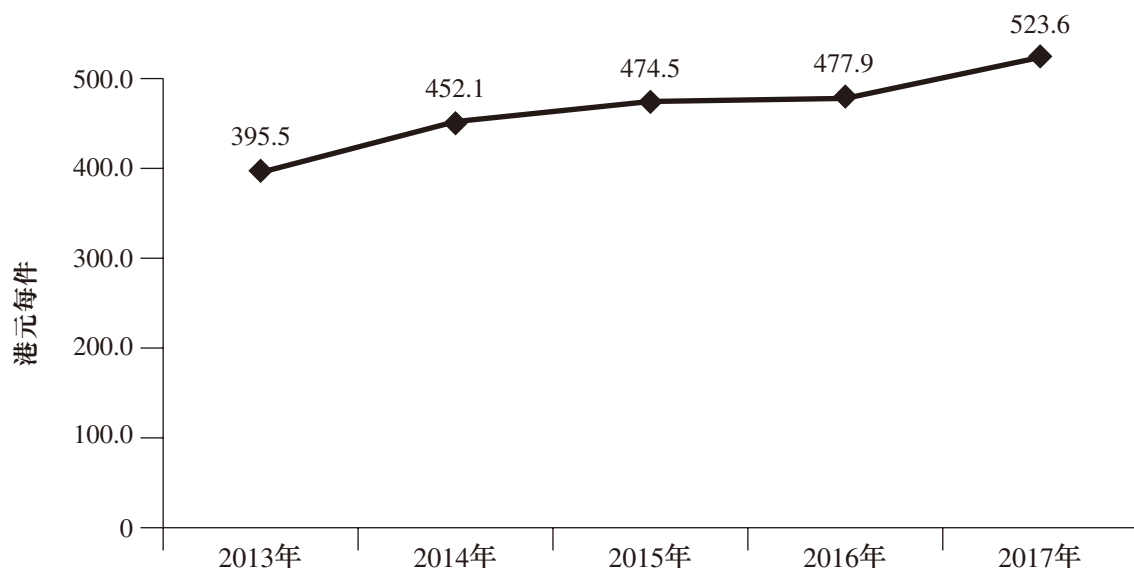
適當的價格趨勢可歸因於玻璃供應商之間的激烈競爭。考慮到玻璃是一種產品差異極小且容易替代的產品，價格的輕微上漲將使得顧客尋求其他供應商或替代產品。因此，多年來玻璃的平均批發價保持相對穩定。

行業概覽

香港木製品的平均進口價格

本集團經營的主要裝修木材產品包括(其中包括)木製傢俱、木門及木地板。

2013年至2017年香港木製傢俱平均進口價格



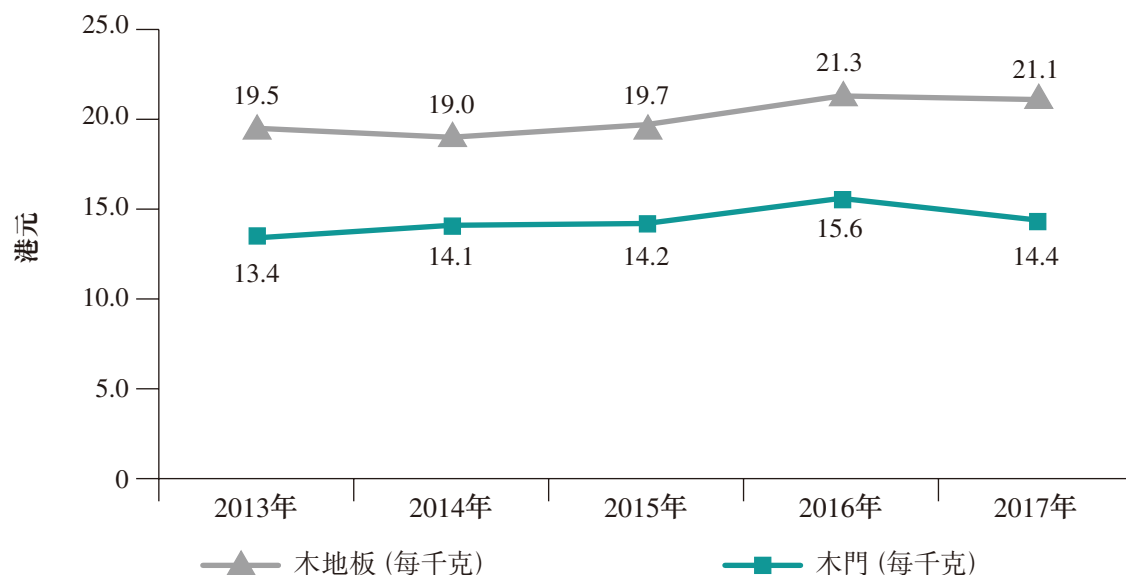
附註：木製傢俱的歷史價格趨勢為裝修木製傢俱基於進口量的加權平均進口價格，包括：(i)臥室使用的木製傢俱，如衣櫃和床(國際貿易標準分類編號：82155)；(ii)其他木製傢俱，如桌子及書櫃(國際貿易標準分類編號：82159)；及(iii)廚房用木製傢俱(國際貿易標準分類編號：82153)

資料來源：香港政府統計處；Ipsos報告

在香港，每件木製傢俱的平均進口價格自2013年至2017年由每件約395.5港元增加至每件約523.6港元，複合年增長率為約7.3%，這主要是由於使用者品味及生活水平的提高導致實木傢俱需求量增加。由於實木傢俱的價格普遍較高，實木傢俱的使用趨勢抬高了木製傢俱的平均進口價格。此外，用於製造木製傢俱的實木(如橡木及水曲柳)供求有限並且無近似替代品，當需求日益增長時，進一步提高了實木傢俱的平均價格。

行業概覽

2013年至2017年香港木地板及木門平均進口價格



附註：木地板的歷史價格趨勢為基於(i)非針葉木材(包括未組裝鑲花地板之條紋及雕帶)(國際貿易標準分類編號：24850)；及(ii)已組裝的拼花地板(國際貿易標準分類編號：63534)進口量的加權平均進口價格

資料來源：香港政府統計處；Ipsos報告

木地板的平均進口價格自2013年至2017年由每千克約19.5港元變動至每千克約21.1港元，複合年增長率為約2.0%；而木門的平均進口價格自2013至2017年由每千克約13.4港元變動至每千克約14.4港元，複合年增長率為約1.8%。木地板及木門的價格趨勢均趨於穩定，而木門及木地板價格趨勢仍有微小波動，其主要由於香港需求量的不同，以及自中國進口較為便宜的替代品的供應量增加。