

## 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可得來源。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、[編纂]、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，對準確性亦不發表任何聲明。

### 資料來源及可靠性

我們委聘獨立市場研究諮詢公司Ipsos對香港RMAA行業以及地盤平整及地基行業進行分析並作出報告。Ipsos就編製Ipsos報告收取合共455,000港元的費用。除另有說明者外，本節載列的資料及統計數據摘錄自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為一家集團公司的一部分，在全球89個國家僱用約16,700名僱員。Ipsos從事市況、市場規模及市場佔有率的研究，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報告包括香港RMAA行業以及地盤平整及地基行業的資料。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)案頭研究；及(ii)一手研究，包括訪問主要利益相關者(如RMAA工程服務供應商、地盤平整及地基工程服務供應商、建築師、工料測量師以及香港的行業專家及協會等)。

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。

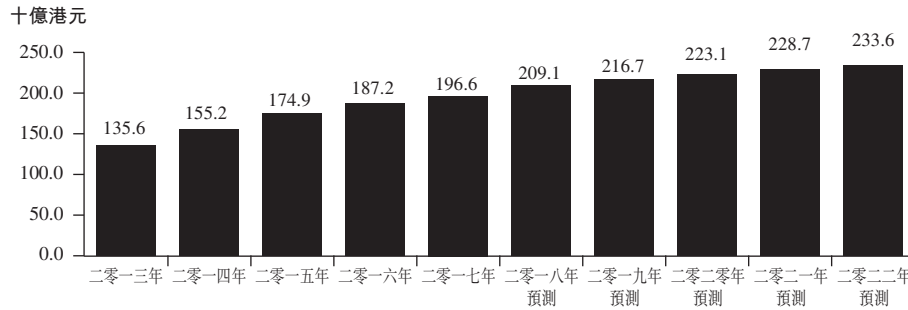
Ipsos按以下主要基準及假設作出其估計或預測：(i)假設全球經濟於預測期間內維持穩定增長；及(ii)假設並無外在打擊(如金融危機或自然災害)影響預測期間內香港建築業的供需。

### 建築業概覽

香港建築業自二零一三年至二零一七年錄得穩定增長。香港建築工程總產值以複合年增長率約9.7%由二零一三年的約1,356億港元增至二零一七年的約1,966億港元。

## 行業概覽

二零一三年至二零二二年香港建築工程總產值



附註：「預測」表示預測數字

來源：香港政府統計處；Ipsos 報告

香港的建築項目一般分類為公營機構項目及私營機構項目。公共領域項目乃由政府或其他法定機構發起的項目，而私營機構項目指屬非公營機構的項目。自二零一三年至二零一七年，公營機構的總產值合共約為4,577億港元，高於私營機構約3,920億港元。

建築業於過往幾年取得穩定增長，主要由於商業及住宅樓宇以及公共基礎設施需求不斷增長。公共領域得到若干大型公共基礎設施項目的支持。政府主動增加私人住宅單位的供應以及商業與經濟活動的土地供應，從而刺激了私營部門。

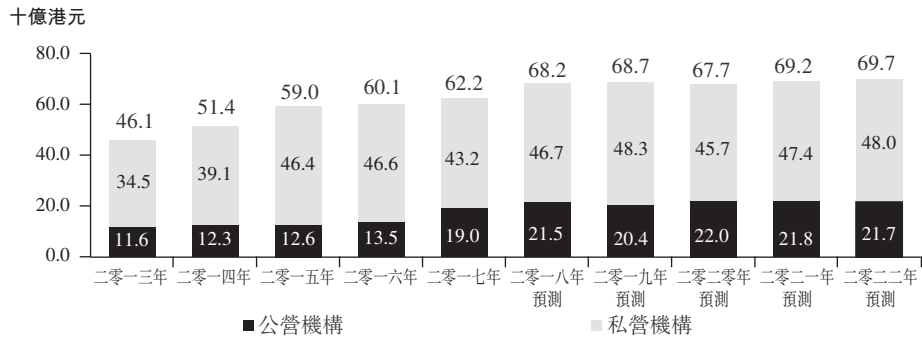
政府一直支持香港私營及公營機構的建築業發展。政府於二零一七至一八年施政報告中宣佈，預計將供應460,000個住宅單位，以迎合未來十年住宅單位的持續需求；其包括約200,000個公共租賃住房單位、80,000個補貼出售單位及180,000個私人住房單位。同樣，二零一八至一九年的預算建議未來五年完成估計數量為100,000個公共住宅單位，於未來三至四年內完成97,000個一手私人住宅單位。二零一八至一九年的土地出售計劃預計將提供27幅住宅用地，提供15,200個住宅單位，以及上一財政年度翻修的場地。此外，預計東九龍的特定合適政府、機構或社區用地轉為商業用途，以發展九龍東作為次級核心商業區。該地區預計將推出約560,000平方米的辦公樓面積。預計該等計劃將進一步促進私營機構建築業的發展，並預計二零一八年至二零二二年的建築總產值將以複合年增長率約2.8%增長。

### RMAA 行業概覽

維修及保養工程主要包括修復及改善現有建築物設施及部件，例如翻新屋頂、外牆翻新、內牆翻新、內部地板翻新、內部天花板翻新、門窗、水管及排水設施以及電器工程等。改建及加建工程主要包括新建結構工程的設計、設施配置的裝修工程變更、建造現有建築物的新擴建、將現有建築物改建為不同類型等。改建及加建工程被認為需要比維修及保養工程更高水平的工程及勞工專業知識。

## 行業概覽

二零一三年至二零二二年香港RMAA行業的收益總額



複合年增長率  
一三至一七年

複合年增長率  
一八至二二年

總產值	7.8%	0.5%
公營機構	13.0%	0.3%
私營機構	5.8%	0.7%

附註： 「預測」表示預測數字

來源：香港政府統計處；Ipsos 報告

RMAA行業的總產值以複合年增長率約7.8%增長，由二零一三年的約461億港元增加至二零一七年的約622億港元。預計RMAA行業總產值將以複合年增長率約0.5%增長，由二零一八年的約682億港元增加至二零二二年的約697億港元。來自公營機構工作的RMAA項目一般包括政府大樓、醫院或歷史建築物等公共設施的翻修、修繕、改建及加建工程。私營機構項目一般包括住宅、商業及辦公樓宇的翻修、修繕、改建及加建工程。

### 行業推動因素

#### 1. 商業辦公室搬遷及私人商業樓宇翻新

由於中國公司於香港拓展及建立其業務營運帶動需求強勁，加之私人商業樓宇的供應有限，中環區商業辦公室的租金價格已由二零一七年首季度的每月每平方呎136.0港元增加約18.4%至二零一八年首季度的161.0港元。多間跨國公司已遷往香港東區或九龍等其他中央商業區以減少租金開支，包括，國際律師事務所Baker McKenzie最近從中環和記大廈搬遷至太古坊一座。隨著辦公室搬遷數量不斷增加，更多物業發展商正在制定計劃以將舊工業區發展為商業中心並建立新的商業空間。另一方面，中環核心區的物業發展商亦正在採取措施，升級老舊寫字樓以提高其競爭力並挽留客戶。例如，長江實業集團有限公司((股份代號：1113)，一間於聯交所主板上市的公司)計劃於二零一八年重建位於中環區樓齡達44年的和記大廈辦公室。商業辦公室的需求穩步增加，導致須重建工業區及商業樓宇，故將推動RMAA行業的增長。

#### 2. 私人開發商的城市重建計劃

RMAA行業的增長得到了發展局於實施「土地銷售計劃」後批准的私人重建項目的推動。例如，私人發展商可自政府獲得土地用於重建項目，以建造更多住宅單位。除住宅樓宇項目外，工業樓宇改建項目亦推動香港RMAA行業的發展。自二零零一年起，

## 行業概覽

地政總署已向工業樓宇擁有人推出豁免計劃，推動改變及優化工業樓宇的用途以支持其他行業增長。例如，於沙田，一幢工業樓宇已改建為數據中心，有助應對香港數據中心的發展。工業樓宇改建通常須拆除及改建現有樓宇，因而乃香港RMAA行業的重要推動因素。

### 3. 政府倡議解決香港城市老化的問題

於二零一六年末，樓齡介乎40至49年的香港私人建築物數目為5,450個，而樓齡為50年或以上的建築物數目則為7,303個。為改善老舊城區居民的生活條件，政府實施多項措施重建老化建築物、重建及改善老舊破敗城區的環境。例如屋宇署採納強制驗窗計劃及強制驗樓計劃，其將大幅增加維修及保養活動的數量。除強制驗樓計劃及強制驗窗計劃之外，政府亦與市區重建局及香港房屋協會合作推出各種貸款計劃，旨在協助和鼓勵業主維修與維護其建築物。

### 競爭格局及進入門檻

#### 於二零一六年香港RMAA行業五大參與者

根據Ipsos報告，五大RMAA承包商(按二零一六年市場份額計算)及其背景如下：

排名	承包商	提供的主要工程類型	概約市場份額
1	香港的承包商，為一家聯交所主板上市公司的附屬公司	樓宇建造、維修、翻新、水管及下水道工程、機電工程	4.5%
2	香港的承包商，於聯交所主板上市	土木工程、地基、樓宇建造、翻新、機電安裝及裝修工程	4.1%
3	香港的承包商，於聯交所主板上市	拆除工程、地盤平整工程、歷史建築維修及恢復工程及裝修工程	2.9%
4	香港的承包商，於聯交所主板上市	改建及加建工程、裝修工程	2.3%
5	香港的承包商，於聯交所主板上市，主要業務位於中國、香港及澳門	物業發展業務、建設工程、室內裝修工程、翻新及維修工程	1.8%
	總計		<u>15.6%</u>

#### 本集團於RMAA行業的市場份額

根據Ipsos報告，於二零一七年曆年，香港RMAA行業的收入總額約為622億港元。本集團於二零一七／一八年財政年度的收入總額約為138.7百萬港元。基於該等數據，於二零一七年，估計本集團於香港RMAA行業的市場份額約為0.2%。

## 行業概覽

### 香港RMAA行業的進入門檻

#### 1. 缺乏良好記錄的新進入者在招標項目時可能會遇到困難

對於由市區重建局發出的公營RMAA工程，承建商一般會自預先確定的供應商名單中選取。為符合名單資格，承建商須積累相關經驗並證明有良好記錄。因此，缺乏良好記錄或相關RMAA工作經驗的新進入者不能參加市區重建局發出的招標，由於彼等不符合被選擇資格。同樣，對於私人RMAA工程，業主亦傾向於選擇擁有良好記錄的承建商。因此，經驗有限的承建商可能難以吸引企業並進入該行業。

#### 2. 由於重建項目的限制，技術能力要求高

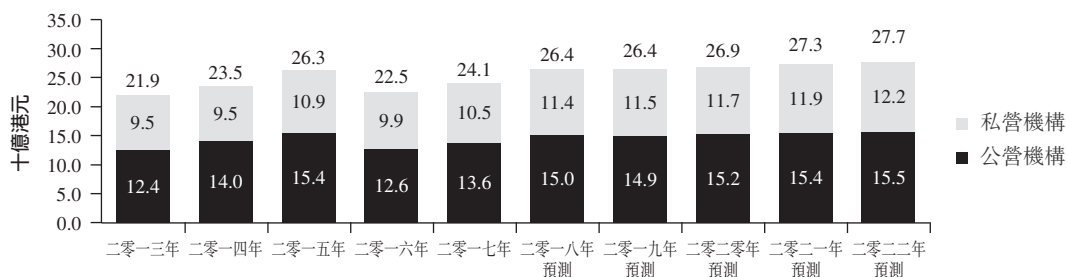
RMAA承建商於香港需要定期考慮若干重建項目的建築技術，尤其是傳統建築復興。與具有施工方法靈活性的新建築不同，重建項目通常要求承建商對現有材料、結構及系統進行有組織的評估。因此，高技術能力被視為生存的先決條件。因此，缺乏先進的技術能力將是一個重要進入門檻。

### 地盤平整及地基行業概覽

地盤平整工程旨在為地基及樓宇工程提供安全及穩固的地基。通常情況下，地盤平整始於土地平整及坡度，其後將土地平整為所需的方向。倘需要，擋水牆將用於如道路、排水系統及其他相關基礎設施或建築物的積聚。地基工程的主要目的是為建於地基上的建築結構提供堅實的基礎。該等工程包括打樁施工、挖掘及橫向支承工程、樁帽施工及若干其他配套服務。地盤平整與地基工程緊密相連。兩種工程類型在一次招標中組合在一起並不罕見。

香港的地盤平整及地基工程自二零一三年至二零一七年的複合年增長率約為2.4%，收益由約219億港元增加至約241億港元。於二零一六年，由於泛民主黨人的抨擊及近年來若干大型基礎設施項目的完成，地盤平整及地基工程行業出現小幅收縮。然而，該行業於二零一七年反彈並成功復甦。隨著公共工程計劃(如香港國際機場三跑道系統工程)及香港運輸及房屋局於二零一七年建議的未來三年預計供應97,000個單位的一手私人房屋，相信地盤平整及地基行業將自二零一八年至二零二二年以複合年增長率約1.2%繼續保持增長趨勢。此外，根據二零一八/一九年度土地銷售計劃，政府計劃出售27個私人住宅區，可發展為約15,200個住宅單位，其表明本年度私營機構有地盤平整及地基工程需求。

二零一三年至二零二二年香港地盤平整及地基行業的收益總額



## 行業概覽

	複合年增長率 一三至一七年	複合年增長率 一八至二二年
總產值	2.4%	1.2%
公營機構	2.4%	0.9%
私營機構	2.4%	1.6%

附註：「預測」表示預測數字

來源：香港政府統計處；Ipsos 報告

於最後實際可行日期，在發展局的認可公共工程物料供應商及專門承建商名冊(土地打樁類別)登記的承建商為44個及在屋宇署的私營項目專門承建商名冊(地基工程類別登記分冊)登記的公司為152間。就公共工程(地盤平整類別)登記的承建商為85個以及在屋宇署的私營項目專門承建商名冊(地盤平整工程類別登記分冊)登記的公司為195間。此外，於最後實際可行日期，已有874、831、831及1,351間公司分別根據混凝土模板、鋼筋加固、澆注及一般土木工程之貿易守則在建造業議會登記為分包商。

### 行業推動因素

#### 1. 政府增加現有居住區的住宅物業供應的舉措

為應付住宅物業需求上升及穩定過熱物業市場，政府推出長遠房屋策略，設定二零一八／一九年至二零二七／二八年的住房供應目標為460,000個單位。私人住房供應將佔將予供應單位總數約40%(相當於184,000個單位)。就私營機構而言，政府預期將透過二零一八年至二零一九年的土地出售計劃提供27幅住宅用地，提供15,200個住宅單位。預期該等持續住宅物業項目將帶動地盤平整及地基行業的需求。

#### 2. 政府計劃開發新區域以滿足當地居民的需求

考慮到人口密度大及住房供給需求強勁，政府二零一七年施政報告中公佈創造新土地及滿足新城鎮發展需求的新開發區(新開發區)及新城鎮拓展。該等項目主要集中於古洞北、粉嶺北、東涌、洪水橋及元朗北的開發。該等項目需要進行大規模地盤平整工程以將山區及土地改造成可用土地及容納住宅樓宇及其他設施，類似的過往地盤平整項目，包括安達臣道石礦場開發項目。因此，預期於實施新開發區及新城鎮拓展項目期間，香港對地盤平整工程(尤其是私營機構)有持續需求。

#### 3. 即將動工的基建項目，推動地盤平整及地基行業的需求

繼「十大基建項目」之後，香港政府繼續投資城市的基礎設施建設。根據二零一八年至一九年的預算，香港政府將於二零一八年至二零一九年於基建投資約856億港元。除鐵路項目外，亦將有其他土木工程項目，推動該行業的未來增長。例如，環境保護署編製的發展綜合廢物管理設施第一期。綜合廢物管理設施第一期乃一項為期15年價值約31,398.1百萬港元的計劃。該等大型基建項目預期將帶來大量地盤平整及地基業務。

## 行業概覽

### 競爭格局及進入門檻

#### 香港地盤平整及地基行業於二零一六年的五大參與者

根據Ipsos報告，五大地盤平整及地基參與者(按地盤平整及地基行業於二零一六年在香港的市場份額計算)及其背景如下：

排名	承包商	提供的主要工程類型	概約市場份額
1	香港的承包商	挖掘及側向承托工程、打樁工程、樁帽建設工程及其他地基工程	13.2%
2	香港的承包商，為一家聯交所主板上市公司的附屬公司	挖掘及側向承托工程、打樁工程、樁帽建設工程及其他地基工程	12.5%
3	中國的承包商，於聯交所主板上市	挖掘及側向承托工程、打樁工程、樁帽建設工程及其他地基工程	11.7%
4	香港的承包商，於聯交所主板上市	挖掘及側向承托工程、打樁工程、樁帽建設工程及其他地基工程	5.6%
5	香港的承包商，於聯交所主板上市	挖掘及側向承托工程、打樁工程、樁帽建設工程及其他地基工程	4.3%
	總計		<u>47.3%</u>

於香港，地盤平整及地基行業具有競爭力但相當鞏固，五大承建商於二零一六年佔行業收入約47.3%。

#### 影響行業參與者競爭的因素

競爭因素包括：(i)與客戶、分包商、原材料供應商及工人之合作關係，(ii)於地盤平整及/或地基工程項目管理的經驗以及(iii)籌集資金的能力。

倘能夠與客戶、分包商及原材料供應商長期保持良好關係，地盤平整及地基行業承建商將具備競爭力，並有助於彼等獲得經常性業務、保證項目交付質量及滿足項目時間表。此外，地盤平整及地基工程項目管理及技術專業知識的經驗對於遵守項目時間表、質量及預算控制亦頗為重要。此外，有能力籌集資金的公司因其可以通過規模經濟更快地擴張而被視為更具競爭力。

#### 本集團於地盤平整及地基行業的市場份額

根據Ipsos報告，香港地盤平整及地基行業於二零一七年歷年的收益總額約為241億港元。本集團於二零一七/一八年財政年度的收益總額為93.6百萬港元。基於該等數字，本集團預計於二零一七年在香港地盤平整及地基行業的市場份額約為0.4%。

## 行業概覽

### 香港地盤平整及地基行業的進入門檻

#### 1. 投資機械

專門為地盤平整及地基工程購置專用及先進機械(如起重機、挖掘機、絞碎機、鑽機及其他設備)，以更加靈活地滿足不同項目的不同要求並能夠競投不同類別的地盤平整及地基工程，這對於地盤平整及地基承建商而言至關重要。購置專用機械需要投入大量初始資本。因此，地盤平整及地基行業的新入行者如若缺乏足夠初始資本以作投資，或難以在該行業生存。

#### 2. 良好往績記錄

一般而言，客戶會按承建商的往績記錄及經驗以評估其承接項目的實力等判予投標中標。地盤平整及地基工程客戶會評估承建商能否滿足項目的技術、安全、時限及預算要求。因此，寡無工程往績記錄的新入行者，將因缺乏項目管理及工作經驗而無法於投標時證明其能力。此外，新入行者須取得特定技術資格方可執行若干公營機構的地盤平整及地基工程項目。倘無充足實踐經驗，新入行者可能難以競標，亦難取得技術資格。

#### 3. 與物業開發商及主承建商的關係

私營機構的地盤平整及地基工程通常通過邀請招標程序獲得。物業開發商或主承建商可將彼等的招標邀請寄發予具有往績記錄及良好工作關係的承建商。新進入者可能難以融入該市場及獲得招標邀請，因為彼等仍在與物業開發商及主承建商逐步建立合作關係及網絡。

### RMAA 行業及地盤平整及地基行業面臨的潛在挑戰

#### 1. 勞工短缺

勞動力老齡化及加入建築業的青年人數不斷減少導致勞工短缺問題。根據建造業議會的資料，截至二零一八年十二月三十一日，480,998名註冊工人中約42%(約200,000名)已年過50。隨著香港對僱用非本地工人實施嚴格監管，相關問題嚴峻。根據勞工處補充勞工計劃(「補充勞工計劃」)，本地工人須享有優先權填補空缺職位。為確保優先僱用本地工人，引進工人的各個申請須經過報紙廣告流程、勞工處強制性本地招聘期間及僱員再培訓局安排的專門再培訓課程(如適用)。

#### 2. 運營成本增加導致地盤平整及地基工程的利潤率降低

為挽留現有的熟練勞工並吸引更多的新進入者及年輕進入者，承建商向工人支付更高的薪金。RMAA工人的平均日薪以複合年增長率約8.1%增長，由二零一三年的約1,029.4港元增加至二零一七年的約1,407.7港元。地盤平整及地基工人的平均日薪以複合年增長率約8.1%增長，由二零一三年的約1,027.7港元增加至二零一七年的約1,400.7港元。作為樓宇建築成本的核心部分之一，增加留住建築工人的平均工資可能會使樓宇建築成本上升，並降低利潤率。



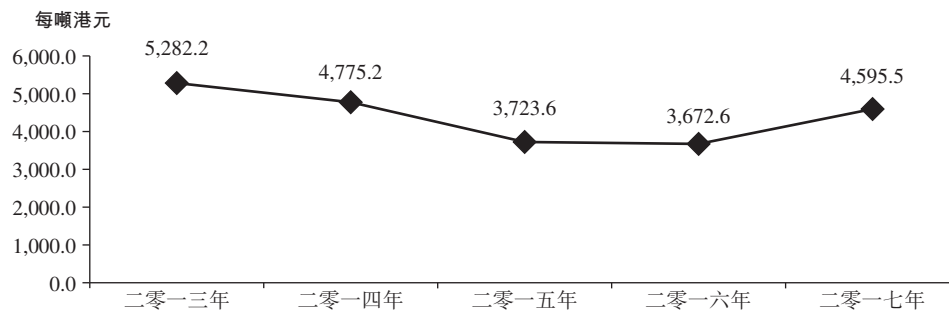
## 行業概覽

### 3. 競爭加劇

香港RMAA行業以及地盤平整及地基行業的競爭愈發激烈。具體而言，部分承建商現時以在聯交所[編纂]的方式集資，透過僱用額外有經驗的技術僱員及增購專用機械而擴展其服務範疇及業務量。RMAA以及地盤平整及地基承建商的業務擴張計劃加劇了可獲得項目的競爭。

#### 主要成本組成部份的價格趨勢

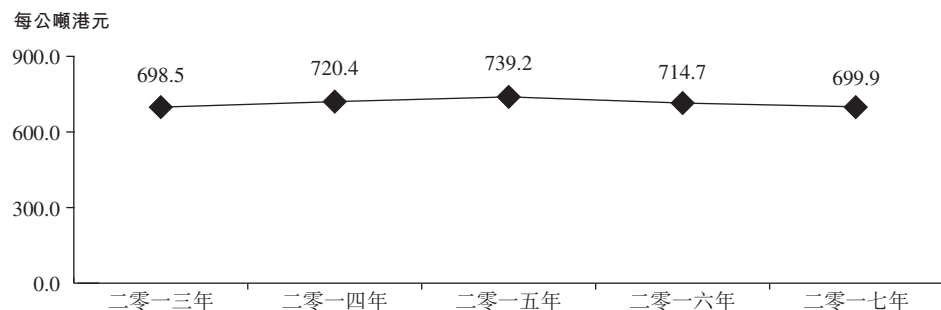
二零一三年至二零一七年香港鋼筋(高強度鋼筋)的平均批發價格



來源：香港屋宇署；香港政府統計處；Ipsos 報告

鋼筋平均批發價格由二零一三年的每噸約5,282.2港元降至二零一六年的每噸約3,672.6港元，隨後於二零一七年反彈至每噸約4,595.5元，二零一三年至二零一七年的負複合年增長率約為3.4%。二零一三年至二零一六年價格下降乃主要由於歐洲經濟情況轉差，加上中國貨幣緊縮政策，導致融資困難，繼而令下游行業對鋼鐵生產需求下降所致，因此全球對新建築工程的需求下滑，與此同時鋼鐵供應過剩。

二零一三年至二零一七年香港硅酸鹽水泥的平均批發價格

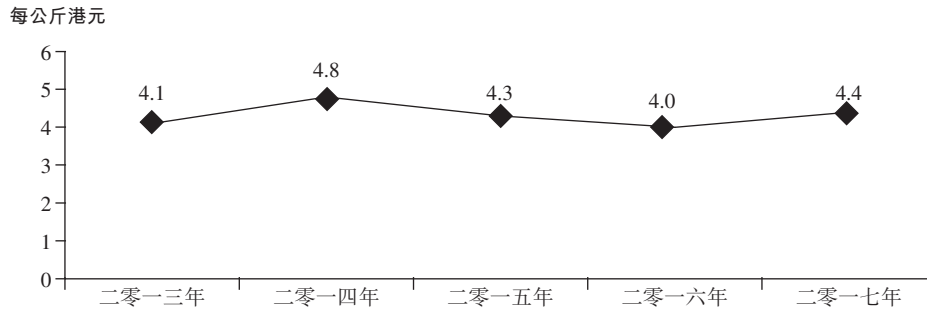


來源：香港屋宇署；香港政府統計處；Ipsos 報告

香港硅酸鹽水泥的平均批發價格由二零一三年的每公噸約698.5港元上升至二零一五年的每公噸約739.2港元，但隨後於二零一七年下跌至每公噸約699.9港元。香港硅酸鹽水泥批發價格以複合年增長率約1.9%增長，自二零一三年至二零一五年穩步上升，乃由於香港蓬勃發展的建築業活動所驅動。然而，自二零一五年至二零一七年，價格有所下降，乃主要由於全球硅酸鹽水泥消耗量下降，同時水泥產量增長率不變所致。

## 行業概覽

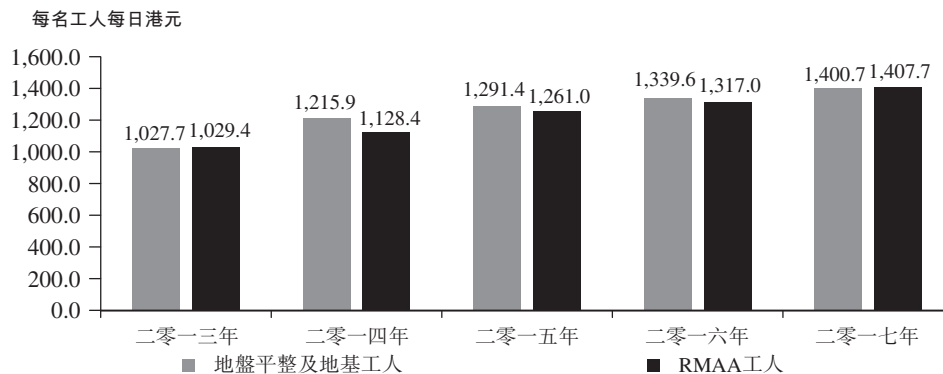
二零一三年至二零一七年香港建築石材的平均進口價格



來源：香港政府統計處；Ipsos 報告

建築石材主要包括大理石、石灰華及其他再造石材，廣泛用作牆壁、地板、柱子及其他建築物部分，通常在香港樓宇建築、加建及改建工程中使用。香港建築石材的進口價格出現波動，由二零一三年每公斤約4.1港元增加至二零一七年每公斤約4.4港元，複合年增長率約為1.9%。於二零一三年至二零一七年建築石材出現波動乃主要由於中國已成型或修飾建築石材的平均進口價格變動所致。

二零一三年至二零一七年香港建築工人的平均工資



來源：香港政府統計處；Ipsos 報告

於香港從事RMAA工程行業的工人的平均日薪以複合年增長率約8.1%增長，由二零一三年的約1,029.4港元增加至二零一七年的約1,407.7港元。地盤平整及地基工人的平均日薪以複合年增長率約8.1%增長，由二零一三年的約1,027.7港元增加至二零一七年的約1,400.7港元。該行業對工人的強勁需求是推動多年來日均工資增長的主要原因。