

行業概覽

除另有指明外，本節呈列資料源自Ipsos報告，該報告乃受吾等之託，主要是作為市場調查工具而編製。董事相信，資料及統計數據的來源為該等資料及統計數據的恰當來源，在摘錄及轉載有關資料及統計數據時，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失實或有誤導成份，或當中遺漏任何重大事實致使該等資料及統計數據可能在任何重大方面失實或有誤導成份。本集團、保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或除Ipsos之外參與[編纂]的任何其他各方或彼等各自的董事、高級職員、僱員、顧問及代理並無就本節所載資料進行獨立核實，且不會就其準確性及完整性發表意見。因此，不應過分倚賴有關資料。

IPSOS報告

我們已委託獨立市場研究顧問公司Ipsos對新加坡建造業進行分析並編製報告。Ipsos就編製Ipsos報告收取費用總額為87,550新元。支付有關金額並非以本集團成功[編纂]或Ipsos報告的結果為條件。Ipsos在並無受本集團影響下編製了Ipsos報告。本節所載資料及統計數據摘錄自Ipsos報告。

Ipsos一直從事多個與香港[編纂]有關的市場評估項目。Ipsos為一家集團公司的一部分，有關集團在全球89個國家聘用約16,664名員工。Ipsos對市場概況、市場規模及市場份額進行研究，亦會進行市場分割分析、分發及價值分析、競爭者追蹤及企業情報方面的工作。

Ipsos報告包括有關新加坡建造業及物業市場的資料。Ipsos報告所包含的資料包括來自以下的數據及情報收集方法：(i)桌面研究；及(ii)初級研究，包括與新加坡的領先行業參與者、主要持份者(包括建築服務供應商及物業市場參與者)及行業專家等進行訪談。

Ipsos收集到的資料已使用Ipsos自有的分析模型及技術進行分析、評估及核證。根據Ipsos，該方法能確保一個全面及多層面的資料匯集過程，據此收集到的資料可透過交叉索引確保其準確性。所有統計數據均根據於Ipsos報告日期可得的資料得出。其他資料來源(包括政府、貿易機構或市場參與者)可能已提供分析或數據所依據的部分。

Ipsos根據以下主要基礎及假設作出其估計及預測：(i)其假設於預測期間，全球經濟將會維持穩定增長；及(ii)其假設於預測期間，新加坡建造業及物業市場的供求並不會受到任何有如金融風暴或天災等外部衝擊影響。

新加坡建造業概覽

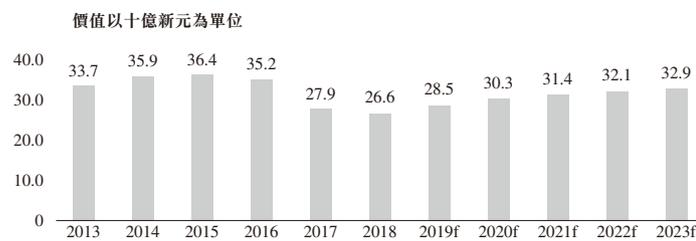
按經核證付款價值劃分的新加坡建造工程產量

按經核證付款劃分的新加坡建造工程產量由二零一三年的約337億新元，按約4.6%之負複合年增長率減少至二零一八年的約266億新元。由二零一七年至二零一八年，建造工程產量同比減少約4.7%，主要是由於建築活動自二零一五年起放緩所致。

行業概覽

儘管新加坡建造業近年來有所放緩，預期該行業的需求仍能在未來五年有所增長。建造需求的增長預期由公營房屋的持續發展、醫療及教育設施及其他大型基建項目推動，有關大型基建項目包括樟宜機場5號客運大樓的主要開發，及跨島線、裕廊區域線及快速交通系統等陸路交通項目。此外，鑒於全幢形式出售土地的重建進程，及由其他經濟部門的較佳表現及前景產生的連帶福利，私營界別的建造需求預期將逐漸上升。因此，在二零一九年之後，Ipsos預計建造工程產量價值將由二零一九年的約285億新元，以約3.6%的複合年增長率增加至二零二三年年末的約329億新元。

按經核證付款價值劃分的新加坡建造工程產量(二零一三年至二零二三年(預測))



附註：字母「f」代表預測數字

資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

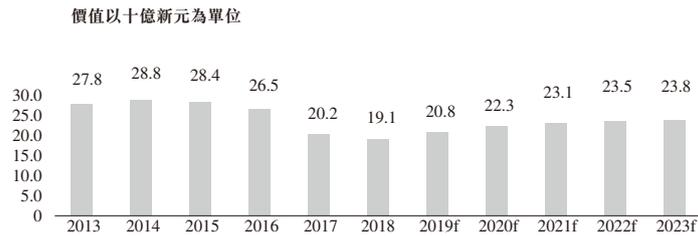
新加坡樓宇建築工程

樓宇建築活動包括建造住宅(如私人住宅及公寓)、商業(如商業大廈及商場)、工業(如工廠及工場)及機構(如教育大樓及保健設施)項目的工程。按經核證付款劃分的樓宇建築工程活動的產量價值由二零一三年的約278億新元，以約7.2%的負複合年增長率減少至二零一八年的約191億新元。於二零一八年，樓宇建築活動的建築產量相較二零一七年減少約5.6%，主要是由於對工業及機構建築分部的需求自二零一五年起放緩。

儘管樓宇建築工程產量價值由二零一五年至二零一八年錄得減少，但隨着建造業的整體行業及市場參與者對未來五年的正面期望，樓宇建築活動在二零一九年之後預期將有所增長。此正面期望主要可歸因於新公營房屋建造工程、商業大廈重建工程及工業項目的持續發展，該等發展預期會為未來五年定下增長步伐。新加坡建造業內的部分重點項目包括：(i)住宅項目，如新公營房屋建造工程及組屋的升級工程；(ii)商業項目，如未來很可能位於Central Boulevard及Harbour Drive的主要商業大廈項目；(iii)工業項目，如位於Jalan Terusan的汽車樞紐及位於新加坡北部的多層回收設施；(iv)機構及其他樓宇項目，如更多保健設施，包括重新開發位於Mandalay Road及Woodlands Integrated Health Campus的國家皮膚中心以及Institutes of Higher Learning (IHLs)的多個教育設施。此外，於二零一三年至二零一八年的回顧期，新建及已完成住宅樓宇的數目錄得迅速增長，具體而言，執行共管公寓(一種新加坡的公營房屋)由二零一三年的11,683個單位，以約22.4%的複合年增長率上升至二零一八年的32,070個單位，且預期因未來幾年錄得更多已完成住宅單位而繼續上升。因此，基於上述原因，按經核證付款劃分的樓宇建築活動的產量價值亦預期由二零一九年的約208億新元，以約3.5%的複合年增長率增加至二零二三年年末的約238億新元。

行業概覽

按經核證付款價值劃分的樓宇建造工程產量(二零一三年至二零二三年(預測))



附註：字母「f」代表預測數字

資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

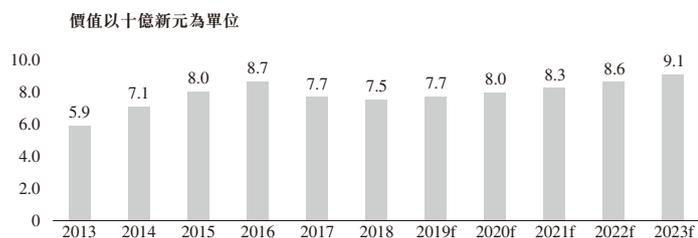
新加坡土木工程

按經核證付款劃分的土木工程產量由二零一三年的約59億新元，以約5.0%的複合年增長率增加至二零一八年的約75億新元。該需求可由同期的大型基建項目證明，有關項目包括建造新的國家癌症中心、國家法院於Havelock Square的新樓宇、新加坡裕廊集團的綜合物流樞紐、公用事業局的廢水回收利用項目、樟宜機場的3跑道系統(第2批)及對及克蘭芝高速公路及泛島高速公路的改善工程。然而，二零一八年土木工程分部的總產量同比减少約2.6%至約75億新元。

於未來五年，對建造業的土木工程的需求預期將有所改善。為支撐新加坡日益增長的人口，尤其是根據新加坡人口白皮書，新加坡政府計劃將新加坡整體人口在二零三零年之前增至6.5至6.9百萬，新加坡政府預先策劃了多個基建項目，以滿足其不斷發展的社會的未來需求。部分項目包括(i)由二零一三年至二零三零年，通過填海擴展逾5,000公頃的土地，以應對土地的增長需求；(ii)擴層鐵路網絡，以遏止汽車數量及減低交通擠塞情況；(iii)深層隧道排污系統第二期(DTSS第2期)；(iv)南北走廊；及(v)樟宜機場5號客運大樓的其他主要開發及陸路交通項目(如跨島線、裕廊區域線及快速交通系統)。

此外，與道路相關的土木工程(如道路維護活動、交通技術實行及公共交通設施的發展)的發展亦預期與建造業的預期整體發展相一致，尤其是私營、公營、商業及工業樓宇的發展，因有關發展需要適當的連通性及道路網絡，方能合社會的需求。因此，隨着土木工程建築活動於日後的預計增長，預期對新加坡土木工程的需求仍然樂觀，有關土木工程分部的總產量預測會由二零一九年的約77億新元，以約4.1%的複合年增長率增加至二零二三年年末的約91億新元。

按經核證付款價值劃分的土木工程產量(二零一三年至二零二三年(預測))



附註：字母「f」代表預測數字

資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

行業概覽

新加坡建造業的競爭格局

我們的市場份額及可比較公司

於二零一八年，按新加坡樓宇建築及土木工程的經核證付款劃分的建築工程產量的價值預期分別約為191億新元及75億新元。同期，本公司來自樓宇建築及土木工程收益分別約為12.5百萬新元及70.2百萬新元。因此，根據本公司於二零一八年年末的收益，我們於樓宇建築及土木工程分部的市場份額估計分別約為0.1%及0.9%。

Ipsos已根據案頭及一手研究，確定了5名分別參與新加坡樓宇建築及土木工程的主要活躍承建商，該等研究包括(i)與樓宇建築及土木工程行業參與者進行訪談的結果；(ii)來自多個建造業報告及報章的研究成果；及(iii)來自多個數據庫(如會計及企業監管局及建設局的數據庫)的研究成果。用於釐定市場內5名主要行業參與者及其各自的排名的標準乃整合自：(i)樓宇建築及土木工程業參與者於Ipsos訪談時提供的排名；(ii)於往績記錄期間公開披露的授予樓宇建築及土木工程業參與者的合約總數；及(iii)於往績記錄期間公開披露的授予樓宇建築及土木工程業參與者的總合約價值。該5名活躍於樓宇建築及土木工程分部的主要承建商包括：

新加坡的樓宇建築工程承建商(二零一八年)

排名	承建商	估計市場份額	商品及服務
1	位於新加坡的承建商，其為一間於東京證券交易所上市的公司之附屬公司	0.8%	該公司提供商業、工業及住宅項目的一般建築以及設計及建造合約服務。
2	位於新加坡的承建商，其為一間於聯交所主板上市的公司之附屬公司	0.6%	該公司從事提供有關住宅、商業及工業大廈的建築及建造工程。
3	位於新加坡的承建商，其為一間於新加坡證券交易所上市的公司之附屬公司	0.5%	該公司為私營及公營界別提供住宅、商業、工業及機構項目的樓宇建築服務。
4	位於新加坡的承建商	0.4%	該公司從事建造公營房屋、公寓、地產及工業大廈的工程，亦提供改裝及翻新服務。
5	位於新加坡的承建商，其為一間於新加坡證券交易所上市的公司之附屬公司	0.3%	該公司提供樓宇建築服務，亦參與住宅、商業及機構項目。
		<hr/> <hr/> 2.6%	

資料來源：二次研究；已刊發報告；Ipsos分析

附註：新加坡樓宇建築工程分部的總市值乃根據二零一八年曆年(未能取得截至二零一八年九月三十日止十二個月期間的數字)預計得出，並與我們截至二零一八年九月三十日止財政年度的收益作比較。

行業概覽

新加坡土木工程承建商(二零一八年)

排名	承建商	估計市場份額	商品及服務
1	位於新加坡的承建商	3.8%	該公司提供基建建築服務，包括建造道路、橋樑、碼頭、路軌及水道等。
2	位於新加坡的承建商，其為一間於新加坡證券交易所上市的公司的附屬公司	3.6%	該公司提供範圍廣泛的土木工程服務，包括道路、渠務、水處理及隧道工程等。
3	位於新加坡的承建商，其為一間於新加坡證券交易所上市的公司的附屬公司	2.7%	該公司提供橋樑、高速公路、隧道、水及污水設施等土木工程及基建服務。
4	位於新加坡的承建商，於新加坡證券交易所上市	2.3%	該公司為基建項目提供土木工程服務，如土方工程、外部工程、拆卸及挖掘、渠務及其他基建工程。
5	位於新加坡的承建商	1.0%	該公司專門從事基建建築及維護工程，包括道路建築、管道修復及維護工程。
		<u>13.4%</u>	

資料來源：二次研究；已刊發報告；Ipsos分析

附註：新加坡土木工程分部的總市值乃根據二零一八年曆年(未能取得截至二零一八年九月三十日止十二個月期間的數字)預計得出，並與我們截至二零一八年九月三十日止財政年度的收益作比較。

市場驅動因素

1. 新加坡政府提升整體人口的舉措

如新加坡人口白皮書所述，新加坡政府備有多個將新加坡整體人口由二零一三年的約5.4百萬增加至二零三零年的6.5至6.9百萬的舉措，其中包括鼓勵新加坡人結婚及生育、繼續開放移民及努力使新移民融入該國家。一個高度城市化的國家通常亦為刺激樓宇及基建發展需求的良好平台，因為城市區域通常人口密集，且對房屋、商業大廈、合適基建、合適連通性(即道路網絡)及社會福利設施的需求對達致優質生活至關重要。預期人口的增長將能推動建築項目的需求，繼而為新加坡的樓宇建築及土木工程建築活動提供機遇。

此外，新的建屋發展局(「建屋發展局」)項目亦已開展，以支撐新加坡於過去十年的人口增長。例如，新的建屋發展局項目已於Sengkang、Bukit Batok、Hougang、Punggol、Bishan、Sembawang及Bukit Panjang等住宅地區開展。由於新加坡政府計劃於二零三零年之前推出至少700,000個新房屋單位，可供入住的公營住宅單位的數目預期會於未來幾年大幅上升，而有關單位將建於中央地區，包括前Bukit Turf Club、Kallang Riverside及Bukit Brown以及Keppel周邊的海濱等地區。此將推動住宅界別及基建項目的建築需求，繼而間接為建築活動提供機遇。因此，人口增長可對建造業發揮積極作用，亦可推動新加坡樓宇建築及土木建築工程分部內的活動。

行業概覽

2. 即將進行的新公私營界別建築項目

於過去十年，新加坡建築發展項目已獲逐步策劃及實施，不僅用以應對新加坡社會日益增長的人口及需求，亦為加強新加坡於基建發展方面的競爭優勢。如新公營房屋建造工程、重新開發商業大廈、工業項目及開發大型土木項目等開發項目，均用以激勵新加坡建造業的增長。就二零一九年而言，建築需求預期由持續的公營房屋開發項目、醫療及教育設施及其他大型基建項目（包括樟宜機場5號客運大樓的主要開發及跨島線、裕廊區域線及快速交通系統等陸路交通項目）推動。此外，鑒於全幢形式出售土地的重建進程及因其他經濟部門的更佳表現及前景產生的連帶福利，私營界別的建造需求預期將逐漸上升。

3. 經濟發展及多元化及基建發展

為吸引投資流入新加坡，該國正在推動醫學及金融服務領域的經濟多元化。隨着該等行業的增長，對合適基建、連通性及房屋設施的需求亦會增長，因而為新加坡的樓宇建築及土木工程創造機遇。此外，新加坡於過去多年一直極其重視組織及制定恰當的基建及房屋規劃，以加強新加坡的連通性及提升公民及居民的生活質素。多年來，其已實施既系統化又審慎的規劃，能全面涵蓋水、土地、工業基建及可持續環境等方面，以確保該國的發展，並維持全球最宜居城市之一的地位。於未來幾年，預期新加坡建造業能從該國對樓宇及基建項目的廣泛發展中得益，當中主要受惠於政府為改善基建設施及提升居住水平而提供的大量資金。因此，樓宇建築及土木工程分部的機遇仍然樂觀。

進入壁壘

1. 經認可的往績記錄及能力

擁有多年經驗，且建立可靠及熟練的建築勞動力的樓宇建築及土木工程承建商能處理大型建築項目。過去數年，有關網絡及熟練勞動力隨着重大投資及管理能力的發展。此外，倘無足夠行業經驗，將難以準時交付項目及擁有提供全面工程範圍的能力（例如以具成本時間效益的方式進行設計、作出預算、策劃及履行工程的能力）。新的行業參與者須與公司體系及網絡完善的行業參與者競爭，很可能無法在短時間內發展出紮實的設計及安裝經驗。此外，就建築項目招標而言，公營及私營界別項目的關鍵招標評估標準之一為承建商的往績記錄及其於類似性質及複雜程度項目的經驗。因此，在樓宇建築或土木建築工程方面往績記錄較少的新入行者難以於新加坡競投標書。

2. 與目前行業參與者競爭，須擁有大量資金投資、眾多訓練有素的操作員及大量建築設備

過去多年，成熟的市場參與者已對彼等的機械／設備團隊及員工作出大量投資，以保持現有營運及推動新的業務。該等投資包括對機械（如挖掘機及頂管機械）的投資及對工地工人的培訓。新的行業參與者將不大可能擁有合適的基建、機械／設備、體系及充裕的投資，讓其能夠與目前成熟的樓宇建築及土木工程承建商競爭。此外，樓宇建築及土木工程分部的新入行者未必能

行業概覽

吸引及挽留大量的熟練工人或設備，以滿足客戶的不同要求。因此，由於可用設備及所提供服務有限，或缺乏訓練有素／富有經驗的工地工人，該等新入行者可能難以滿足潛在客戶的不同需求及規定，故可能難以獲得合約或取得潛在客戶的信任。

3. 競爭激烈的環境

於最後實際可行日期，新加坡建造業內逾1,800個承建商及1,000個承建商分別註冊為「一般建築」及「土木工程」工種，形成一種競爭激烈的環境，切實削弱嘗試於業內競爭的新行業參與者的競爭力。競爭者之高水平亦令新入行者難以脫穎而出及創建彼等的產品／服務，此情況更因能夠提供全面的產品／服務的大型建築公司（部分為跨國公司）的存在而惡化。劇烈競爭使得新入行者須不斷應對及預測其他行業參與者的競爭性舉動，對彼等提升及／或保持業界地位方面造成巨大壓力。因此，高度競爭性及競爭壓力可作為一種威懾因素，阻礙新的嘗試進入新加坡建造業的樓宇建築或土木工程承建商。

潛在挑戰

1. 區內競爭

儘管新加坡建造業為區內最系統化及管理最完善的系統之一，其地位仍隨之受到中國等國家的其他建築公司的增長及進入所威脅。獲授項目的外國公司通常擁有較先進的建築方法及較低的勞工成本，故新加坡政府不斷敦促本地建造商趕上技術的變動及進步。因此，新加坡的承建商正在不斷適應來自本地及廣大外國公司的競爭。

2. 外籍工人徵費增加

由於新加坡本地的建築勞動力有限，亦較外籍勞工昂貴，因此新加坡建造業依賴外籍勞工的供應。根據最新可得資料，建築界基本技術工人的每月外籍工人徵費已由二零一六年的650新元增加至二零一七年的700新元。外籍工人徵費增加將提升承建商的營運成本。因此，倘有關成本增幅未能轉嫁客戶，樓宇建築及土木工程承建商的利潤率將受到負面影響，故此為行業須面對的挑戰之一。

3. 勞工短缺

根據Ipsos報告，因勞動力供應老齡化及年輕新加坡人入行率下降所導致的建築勞動力短缺，令新加坡建造業目前正面對招聘困難。

過去幾年，鑒於勞動力短缺，以及已推行的外籍勞工徵費上漲，新加坡的勞動成本整體上一直呈現上升趨勢。平均而言，新加坡本地的建築工人的基本月薪由二零一三年的1,000新元增加至二零一八年預計的1,130新元，相當於約2.4%的複合年增長率，反映本地建造業勞動力短缺。另一方面，外籍工人的平均基本月薪由二零一三年的700新元增加至二零一八年預計的1,000新元，相當於約7.4%的複合年增長率。整體而言，支付外籍工人的基本工資較支付本地工人的工資平均低20%。面向未來，本地及外籍工人的平均基本月薪預期能維持穩定，與新加坡建造業的增長一致。

行業概覽

本地及外籍勞動力的平均基本月薪(二零一三年至二零一八年(估計))



附註：字母「e」代表估計數字

資料來源：人力部；Ipsos訪談；Ipsos分析

4. 新加坡原材料的浮動成本

新加坡建造業的主要原材料包括混凝土及鋼棒。原材料主要為進口貨，其價格受到該國對有關材料的需求影響。

水泥熟料的價格由二零一三年每立方米約106.9新元，以4.4%的負複合年增長率下降至二零一八年每立方米約85.2新元。該減少主要可歸因於新加坡對有關材料的需求的放緩與新加坡建造業的縮減一致。然而，水泥熟料的價格預期會維持穩定，不會再進一步下降，與新加坡建築活動的預期增長一致。

新加坡水泥熟料價格(二零一三年至二零一八年)



資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

鋼棒的價格由二零一三年每噸約766.9新元，以0.5%的複合年增長率增至二零一八年每噸約786.4新元。鋼鐵是全球商品，其價格受到全球經濟的動態影響，尤其會受到中國經濟影響，因為中國是全球鋼棒的主要生產商。二零一三年至二零一六年，鋼棒的價格下降主要歸因於鐵礦石價格的變動及中國經濟的放緩。然而，鋼棒的價格於二零一七年及二零一八年因中國消費者對鋼鐵的高需求而上升，尤其是因中國政府為刺激國內樓市而實施的舉措所致。面向未來，假設全球經濟並無受到重大影響，預期鋼棒的價格將維持穩定。

行業概覽

新加坡鋼棒價格(二零一三年至二零一八年)



資料來源：建設局；新加坡統計局；Ipsos分析

新加坡物業市場概覽

新加坡房地產價值由二零一三年的約510億新元減少至二零一八年的估計約475億新元，負複合年增長率約為1.4%。據Ipsos告知，近期物業市場的下降趨勢主要由於新加坡政府自二零一三年實施的降溫措施。然而，降溫措施的效果預期將由如下討論之市場驅動因素所抵銷。因此，經考慮新加坡政府仍將實施降溫政策，房地產價值在近期將保持穩定。

新加坡房地產價值(二零一三年至二零一八年(估計))



附註：字母「e」指估計數字

資料來源：新加坡統計局；Ipsos分析

市場驅動因素

1. 人口上升及新加坡為區域金融及商業中心

由於新加坡政府倡議在二零三零年將人口總數由二零一三年的5.4百萬增加至介乎6.5至6.9百萬，其將刺激對新加坡物業的需求，尤其是隨著人口上升預期住宅分部房屋的需求將會增加。人口上升導致的家庭擴大亦促使家庭投資於更寬敞的房屋，以適應擴大的家庭。此外，新加坡亦作為區域金融及商業中心，吸引眾多當地及國際公司在新加坡投資工業及商業房地產，從而鼓勵房地產市場發展。

2. 具吸引力的投資

新加坡的物業投資一直是創造長期財富的具吸引力的選擇。根據Ipsos報告，當地公民於新加坡置業亦存在若干文化層面的元素，因不少新加坡人認為房地產(即住宅、工業及商業)投資能夠產生穩定經常性收入。據Ipsos報告，受新加坡堅實的經濟基礎、政治的穩定性及透明的商業

行業概覽

環境所推動，外國投資者(特別是高淨值人士，例如中國內地公民)積極投資新加坡物業以用作對沖貨幣折舊，有關貨幣折舊由該等投資者的祖國的政治動蕩所引致。該等因素使得新加坡物業市場於有意投資者中極具吸引力，從而推動物業市場的增長。

3. 新加坡經濟增長

根據Ipsos報告，房地產價值在很大程度上受整體經濟週期影響。簡而言之，當新加坡經濟增長時，新加坡的房地產價值亦會因此增長。此乃因新加坡房地產需求一直並仍受投資者喜好之重大影響。由於國內生產總值預計將從二零一八年的4,663億新元增至二零二三年的5,148億新元，複合年增長率約2.3%，預計未來房地產價值將會增加。

潛在挑戰

新加坡政府的反投機措施

新加坡政府歷來實施各種物業降溫措施，以減少物業投機。於二零一三年，除引入總償債率(TDSR)(使貸款對消費者而言更嚴格及隨後使物業投資更加困難)外，新加坡政府已實施物業降溫措施以控制物業價格，例如增加額外買家印花稅率(ABSD)以增加私人住宅物業之稅收。此外，同年政府採取包括修訂償還貸款比率(MSR)(該比率專門應用於執行共管公寓)在內的多種措施，此舉遏制了執行共管公寓有意買家之銀行貸款。於二零一八年七月五日，新加坡政府進一步採取物業降溫措施，以抑制房地產價格，包括於新加坡居民購買第二套住房及外國人投資房地產市場時徵收更高的額外印花稅，降低購買物業之最大貸款額度及對採購現有工地以重新開發之開發商徵收新稅。該等政府措施導致新加坡物業及物業市場需求放緩，並成為未來物業市場新入行業參與行者的阻礙。

考慮到上述情況，Ipsos認為市場驅動因素將對房地產價值產生上行影響，尤其是在工業及商業樓宇方面。該等樓宇價值將不會受到新加坡政府實施之降溫措施的重大影響，此乃由於該等措施主要關注於住宅樓宇。