

行業概覽

除另有說明外，本節所呈列資料(包括若干事實、統計數字及數據)來自本公司委聘的獨立市場研究及顧問公司灼識企業管理諮詢(上海)有限公司編製的市場研究報告(「灼識報告」)以及多份官方政府刊物及其他公開可得刊物。本公司相信此等來源為有關資料的恰當來源，並在摘錄及轉載這些資料時進行合理審慎考慮。本公司並無理由相信這些資料在任何重大方面失實或有誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或有誤導成份。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、本公司或彼等各自的任何董事、高級職員、代表或任何參與[編纂]的其他人士概無獨立核實該等資料，亦不會就其準確性、完備性或公平性發表任何聲明。資料及統計數字未必與香港境內外編製的其他資料及統計數字一致。因此應避免過份依賴本節所載資料。

資料來源

本公司委聘市場研究及顧問公司兼獨立第三方灼識就二零一四年至二零二三年期間香港樓宇建築工程及RMAA工程行業進行分析並作出報告。就灼識編製灼識報告應付的費用為700,000港元，本公司認為反映市場類似服務的收費水平。灼識為一間在香港創立的顧問公司，在眾多行業提供專業行業顧問服務。灼識提供的服務包括行業顧問服務、商業盡職審查、策略顧問等。

董事認為本節所載資料屬可靠且並無誤導成份。本節所載資料乃摘錄自灼識報告，而灼識為一間具備豐富經驗的獨立專業市場研究公司。灼識收集的資料及數據已採用灼識內部分析模型及技巧進行分析、評估及核證。第一手研究透過採訪主要行業專家及領先行業參與者進行。第二手研究涉及就各種公開可得資料來源進行市場數據分析，例如香港政府統計處(「香港統計處」)及行業協會。灼識採用的方法為根據不同層面收集的資料，使該等資料可互相考證核實，確保資料可靠準確。鑒於此基準，本公司認為相關數據及統計數字為可靠。董事確認，經作出合理查詢後，自灼識報告日期以來市場資料概無發生可能限制、否定本節的資料或對其造成影響的重大不利變動。

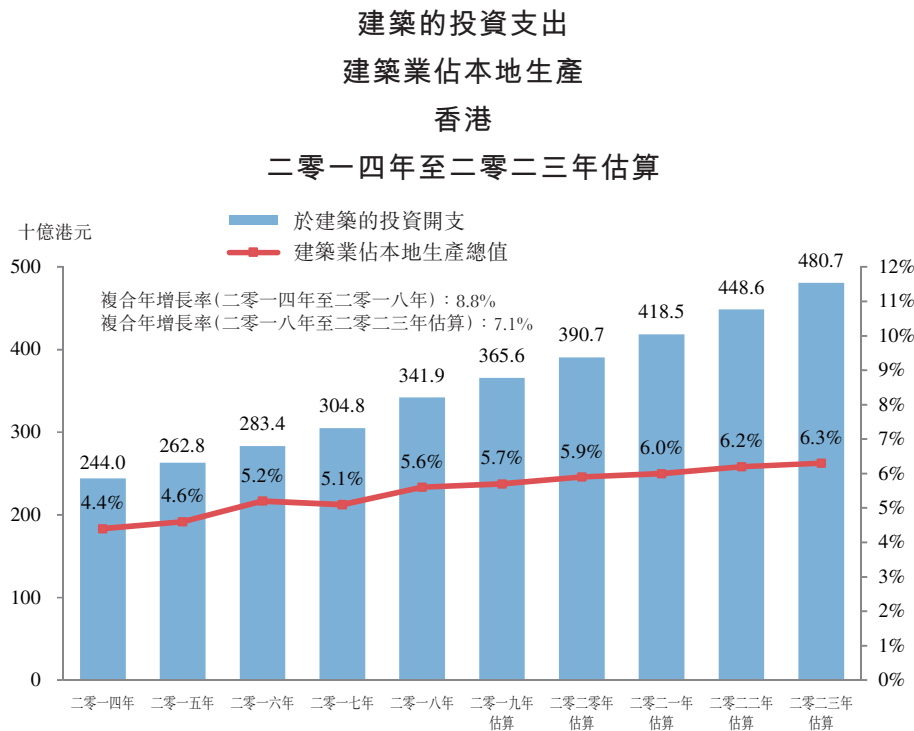
灼識報告包括一系列按以下主要假設作出的市場預測：(i)香港的整體社會、經濟及政治環境預期於二零一九年至二零二三年(「預測期間」)保持穩定；(ii)香港經濟於預測期間將可能保持穩定增長及持續城市化；(iii)相關行業的主要驅動力可能於預測期間推動香港樓宇建築工程行業的持續發展，包括增加土地供應、住宅樓宇及酒店的需求增加、大型公營基建項目及香港宏觀經濟穩定；及(iv)概無極端不可抗力事件或可能對市場造成劇烈或根本性影響的不可預計行業監管。

行業概覽

香港宏觀經濟的發展

香港建築的投資支出

香港的建築行業於二零一八年的投資額累計達3,419億港元，二零一四年至二零一八年的複合年增長率為8.8%。於二零一四年，建築業佔本地生產總值的4.4%，並於二零一八年增加至5.6%。二零零七年首次推出的「十大基建項目」已按計劃如期進行，將帶動香港的建築市場，提升建築業在本地經濟的地位。根據二零一八年施政報告，政府已訂立目標供應97,000個新住宅單位。此計劃旨在緩解持續的房屋短缺，同時亦刺激建築業的增長。於預測期間，香港的預期投資支出增長將維持於高水平，其中於樓宇建築的投資估計將於二零二三年達4,807億港元，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為7.1%。



資料來源：香港統計處、灼識

香港樓宇建築工程行業概覽

樓宇建築工程指不同類型樓宇(包括住宅、商業、工業及服務樓宇)的建築過程。總承建商一般透過投標取得整個建築項目，而總承建商可就任何項目自行完成所有建築工程，或外判項目的若干工程予其他分包商，特別是涉及專門建築的工程。

香港樓宇建築工程行業的價值鏈分析

樓宇建築工程行業的上游部分包括原材料及設備供應商。供應商向總承建商及分包商提供各類原材料及設備，包括鋼筋、水泥、打樁機等，以支援建築工程。

行業概覽

樓宇建築工程行業的中游部分包括承接不同樓宇建築工程項目的總承建商。總承建商負責(i)項目的整體管理；(ii)制定工作計劃；(iii)聘用分包商並監督其工程；(iv)採購建築材料；(v)與客戶及其顧問團隊溝通和協調；及(vi)保障符合安全、環境及其他合約要求。就公營項目而言，政府一般採納公開招標及邀請招標方式。就私營項目而言，土地擁有人及物業發展商通常僅選擇邀請招標。為降低項目成本及提升整體效能，香港樓宇建築工程行業普遍採用分包。分包商一般負責整個項目當中的特定工程部分，例如地基工程及拆卸工程等。

樓宇建築工程行業的下游部分包括土地擁有人、物業發展商及政府。土地擁有人及物業發展商負責私營項目，而政府則統籌公營項目。儘管香港房屋委員會每年均發出一份公共房屋建築計劃，大部分住宅及商業樓宇項目均獲納入私營範圍。

香港樓宇建築工程行業的市場規模及預測

香港樓宇建築工程的總產值由二零一四年的529億港元增加至二零一八年的897億港元，複合年增長率為14.1%。按最終用途類別劃分，私營樓宇建築工程約佔二零一八年總值的54.7%，而公營樓宇建築工程則約佔其餘45.3%。

根據香港財政司司長發表的二零一八／一九年財政預算案，政府當務之急是增加香港的土地供應，以滿足地區房屋、經濟及社區發展需求。具體而言，二零一八／一九年賣地計劃包括27幅住宅用地，可提供合共15,200個單位。就商業用地供應而言，政府將拍賣四幅商業／酒店用地，建築面積530,000平方米。政府於二零一八年至二零一九年度的私營土地供應計劃預期可刺激私營樓宇建築工程總產值增長，於二零二三年達到732億港元，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為8.3%。

就公營樓宇建築工程而言，二零一八年施政報告預測於二零二二年的公共房屋建築將提供約97,000個新單位。此外，多個基建項目，包括「十大基建項目」的建議計劃已為香港公營樓宇建築工程行業提供動力。由於若干項目仍在進行中，包括西九文化區項目及啟德發展計劃，預期基建項目將持續推動香港公營樓宇建築工程行業，直至二零二三年。與增加私人土地供應計劃相比，預期公共房屋計劃的進展則較為緩慢，於二零一八年至二零二三年，預期公營樓宇建築工程的總產值增長將略微低於私營樓宇建築工程，複合年增長率為7.4%。

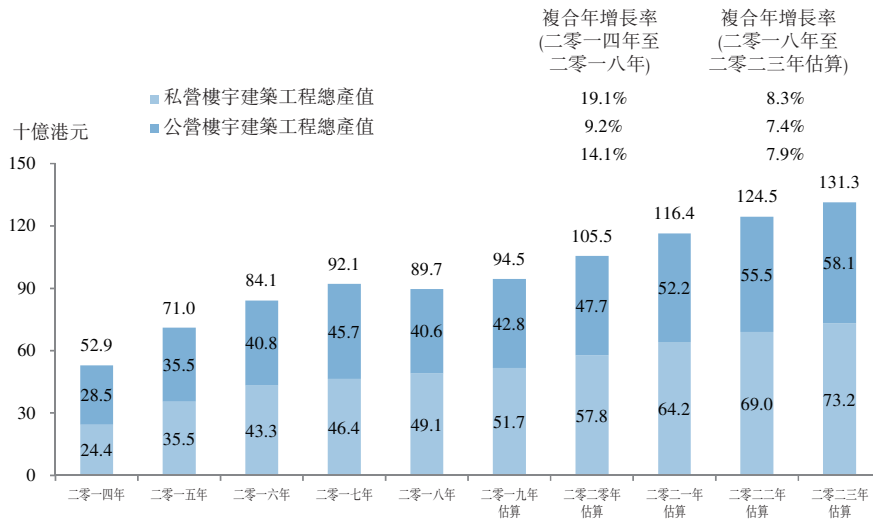
因此，鑒於香港公私營樓宇建築工程行業的前景明朗，預期建築業的總產值將持續增長並於二零二三年達到1,313億港元，二零一八年至二零二三年的合併複合年增長率為7.9%。預期私營樓宇建築工程將於二零二三年分佔市場總值約55.8%，而公營樓宇建築工程將佔其餘44.2%。

行業概覽

按最終用途類別劃分的樓宇建築工程總產值

香港

二零一四年至二零二三年估算



資料來源：香港統計處、灼識

住宅樓宇建築工程總產值由二零一四年的352億港元增至二零一八年的585億港元，複合年增長率為13.5%，預計到二零二三年將繼續增至約866億港元，二零一八年至二零二三年期間的複合年增長率為8.2%，並在行業內保持66.0%的總產值份額。

商業樓宇建築工程的總產值由二零一四年的65億港元增至二零一八年的156億港元，複合年增長率為24.5%。近年來，內地發展商進入香港房地產市場的興趣日益增加，導致商業項目數量大幅增加。商業樓宇建築工程的總產值預計在二零二三年增至231億港元，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為8.2%。

就總產值而言，服務樓宇於二零一四年至二零一八年的增長較為緩慢。鑒於服務樓宇用地過度飽和，新建服務樓宇(例如學校及醫院)擴充僅可選址偏遠地區。因此，服務樓宇類別很可能會增長緩慢，分佔的業內總產值將由二零一八年的16.2%降至二零二三年的15.4%。

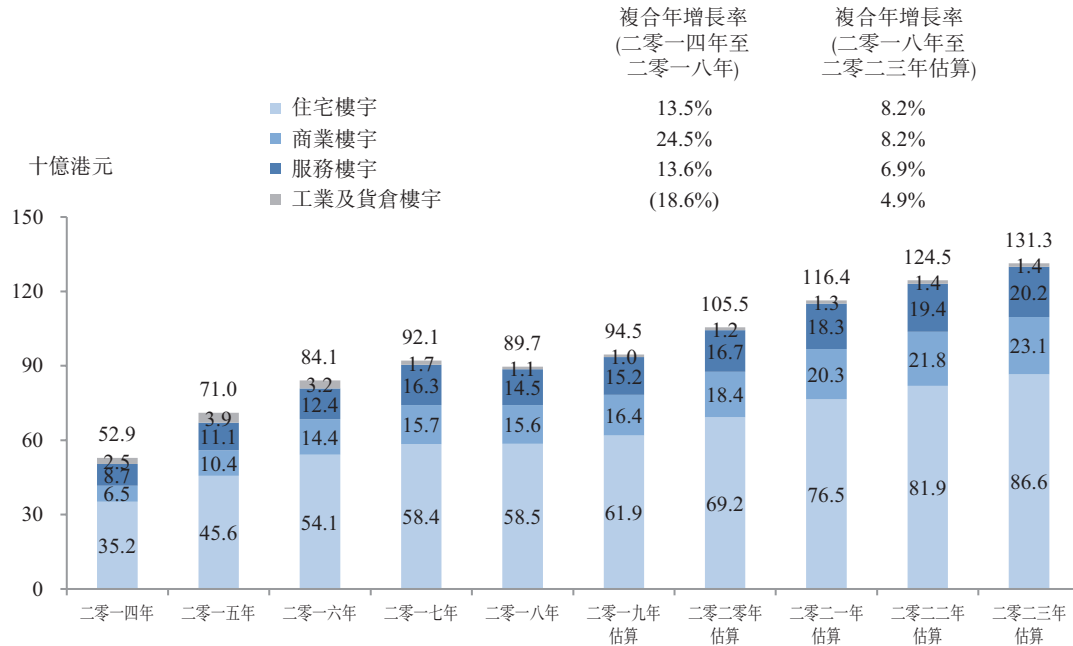
政府推出計劃活化香港的工業樓宇，將現有合適工業用地由「工業」重新劃分至「其他特別用途(商業)」。因此，即使複合年增長率較低，預期工業樓宇建築工程的總產值於二零一九年至二零二二年仍會繼續上升。

行業概覽

按詳細用途類別劃分的樓宇建築工程總產值

香港

二零一四年至二零二三年估算



資料來源：香港統計處、灼識

香港樓宇建築工程行業的推動力

- (i) **增加土地供應**：根據政府頒佈為住宅物業發展增撥更多土地的五年計劃，預期合共約150幅土地及210,000個公共及私人住宅單位將予重新分劃。此政策將進一步推動香港建築業的發展。
- (ii) **住宅樓宇及酒店的需求增加**：香港的總人口及訪港旅客數目在過去數年一直持續上升，刺激住宅樓宇及酒店的需求。預期日後將有更多住宅項目及酒店在香港落成，進一步刺激香港建築業的增長。
- (iii) **大型公共基建項目**：自二零零七年公佈「十大基建項目」以來，香港建築業的增長迅速，多個公共基建大型項目的投資額亦大幅增加。截至二零一八年十二月三十一日，若干項目仍在進行中，包括西九文化區項目、啟德發展計劃及香港國際機場第三跑道。此等公共基建大型項目為香港建築業帶來新機遇，而等該項目預期亦將於預測期間促進相關建築工程的需求。
- (iv) **香港穩定的宏觀經濟環境**：於二零一四年至二零一八年，香港的名義本地生產總值由22,600億港元增加至28,236億港元，複合年增長率為5.7%。憑藉宏觀經濟環境的利好支持，私人住宅樓宇價格於二零一四年至二零一八年上升約13.0%，而辦公室樓宇價格於同期亦上升約14.0%。樓價的急速上升引來發展商，特別是中國內地的發展商，增加在香港房地產市場的投資，從而推動樓宇建築工程行業的持續增長。

行業概覽

香港樓宇建築工程行業的未來趨勢

- (i) **增加公營項目**：因公佈並落實「十大基建項目」，香港建築業在過往數年的增長迅速。預期政府將繼續投資於基建工程，為業內公營項目創造更多商機。
- (ii) **增加舊樓翻新項目**：誠如之前政府啟動樓宇更新大行動2.0時所述，香港的舊樓宇需翻新及重建以符合安全及實用功能。預期該等項目日後將為香港建築業帶來持續增長。
- (iii) **持續採納分包制度**：香港建築業普遍在整個運營過程中就任何特定建築項目採用分包。聘請分包商使總承建商可同時承接更多項目，亦可就總承建商或許並無持有所需認證的項目進行投標。
- (iv) **環境問題**：由於香港的人口高度密集，環境問題一直是各行業的主要關注議題。就建築業而言，地盤噪音及建築物料等問題已受到政府及領先行業參與者關注。預期香港建築業將採納新建築技術及優化項目管理程序，以解決相關環境問題。

香港樓宇建築工程行業的主要挑戰

- (i) **人工成本上漲**：由於政府禁止輸入外勞、年輕一代工人不足及立法訂立最低工資，建築業的人工成本在過往數年持續上升。因此，香港建築業工人短缺的問題日趨嚴重。建築業屬勞工密集型，故承建商必須發掘更流暢及具成本效益的經濟模式，以控制日益增加的人工成本。
- (ii) **更嚴謹的環境規例**：香港環境保護署設有嚴謹的環境規例，包括在空氣污染、噪音管制、水污染及廢物棄置方面對建築地盤制訂規定。與此同時，更多製造工廠被視為主要的污染源頭。政府因此採取措施收回該等製造工廠的土地，改建及重新規劃該等樓宇為新公共房屋單位。就此而言，由於解決環境問題涉及額外成本，故承建商承接項目（特別是涉及工業樓宇）的盈利能力或會受到不利影響。
- (iii) **過時的建築技術**：香港建築業現時採用的過時建築技術被視為成效低及並非環保技術。因此，引入新技術及採納更具效益且更環保的經營程序為香港承建商帶來另一挑戰。

行業概覽

香港樓宇建築工程行業的入行門檻

- (i) **資本規定**：充足的可動用資金為香港建築業的首要入行門檻。大部分建築項目的付款時間視乎項目的進度而定，即建築工程若干部分完成後方可收取款項。因此，為使承建商可順利進行建築工程，穩健的資金及現金流量至關重要。此外，申請政府認證時，承建商須符合最低營運資金的規定。
- (ii) **有經驗員工**：為交付高質素且達致高安全水平的建築項目，擁有有經驗及合資格工人團隊及管理專員至關重要。然而，近年有關工人短缺的問題日益嚴重。因此，就新加入此競爭激烈行業的市場參與者而言，吸引有經驗及合資格員工乃一大挑戰。
- (iii) **良好往績**：良好往績乃物業發展商就建築項目挑選總承建商時的最重要因素之一。承建商須由小型項目起步，累積多年建築經驗，同時保持優良服務質素以取得良好往績，故為新市場參與者帶來另一重大挑戰。
- (iv) **專業資格**：承建商欲承接公營項目，必須持有政府資格證書，擁有公共工程項目的承接經驗可為私人發展商增值。然而，新市場參與者在累積充分經驗及良好往績前，往往不能取得有關證書。

香港 RMAA 工程行業概覽

RMAA 工程是一類包含維修、保養、改建及加建工程的工程，包括在不影響現有建築物或樓宇的地基或結構的情況下進行小型翻新或改建。此等改建包括維修、翻新及保養工程，例如更換地板、屋頂及加裝間隔牆。

RMAA 工程行業的市場規模及預測

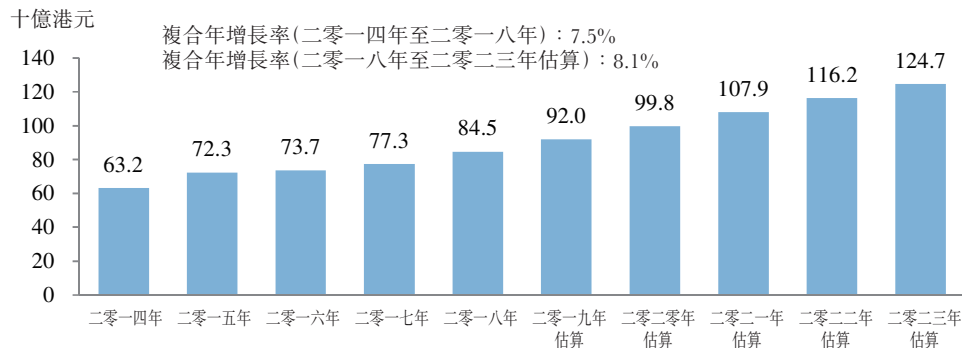
香港 RMAA 工程的總產值由二零一四年的 632 億港元增加至二零一八年的 845 億港元，二零一四年至二零一八年的複合年增長率為 7.5%。RMAA 工程一般包括可由大部分香港承建商完成的小型建築工程。由於現有舊樓須進行 RMAA 工程翻新及重新分配用途供日後使用，此為推動香港 RMAA 工程行業的最大動力之一。預期香港 RMAA 工程的總產值將於二零二三年達到 1,247 億港元，二零一八年至二零二三年的複合年增長率為 8.1%。

行業概覽

RMAA 工程的總產值

香港

二零一四年至二零二三年估算



資料來源：香港屋宇署、灼識

香港樓宇建築工程及RMAA工程行業的價格分析

原材料價格分析

鋼筋

於二零一二年一月至二零一八年十二月，香港的鋼筋價格由每公噸6,268港元減少至每公噸4,928港元。價格下跌主要是由於中國鋼鐵產量過剩及全球鋼鐵需求疲弱所致。然而，由於原材料供應商的議價能力保持強勁，鋼筋價格下跌對樓宇的建築成本並無明顯影響。

波特蘭水泥

於二零一二年一月至二零一八年十二月，香港的波特蘭水泥(普通)價格由每公噸681港元略微上升至每公噸707港元。多項政府建築計劃落實，包括「十大基建項目」及公共房屋計劃，令香港樓宇建築業對水泥的需求急升，有助推高價格。

柴油燃料

柴油燃料價格由二零一二年一月的1,989港元／每桶200升微漲至二零一八年十二月的2,395港元／每桶200升，複合年增長率為3.1%。該價格上升主要是由於OPEC(石油輸出國組織)削減供應及經濟增長帶動穩健需求所致。

人工成本分析

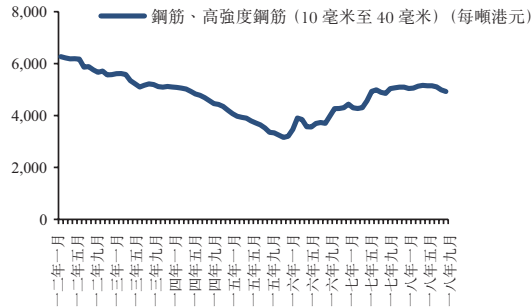
於二零一一年至二零一八年，香港建築工人的平均工資由每小時62.9港元增加至每小時142.6港元。鑒於政府禁止輸入外勞以及樓宇建築工程行業勞動力老齡化的相關問題，建築工人短缺已成為日益嚴重的問題。香港樓宇建築工程行業人手不足乃推高工人工資的主因。為解決工人短缺的問題，政府已採取多項措施，包括提供新培訓課程及調高最低工資。然而，由於香港公私營新增建築項目數目高企，預期香港建築工人的平均工資在預測期間仍會繼續上升。

行業概覽

鋼筋、高強度鋼筋(10毫米至40毫米)

香港

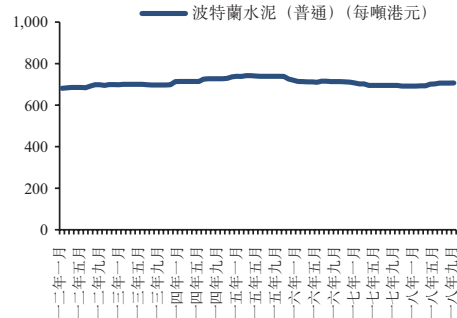
二零一二年一月至二零一八年十二月



波特蘭水泥(普通)

香港

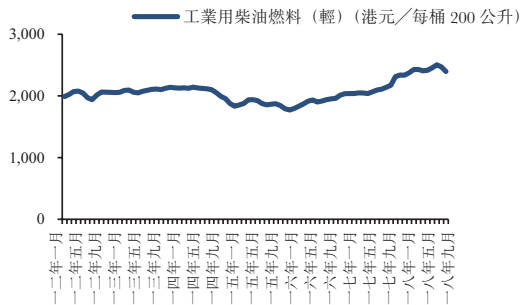
二零一二年一月至二零一八年十二月



工業用柴油燃料(輕)

香港

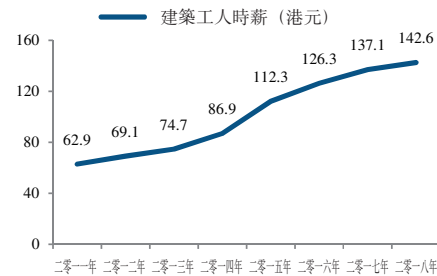
二零一二年一月至二零一八年十二月



建築工人每小時平均工資

香港

二零一一年至二零一八年



資料來源：香港統計處

香港樓宇建築及RMAA工程行業的競爭形勢

香港樓宇建築行業總承建商的競爭形勢概覽

為承接公營建築工程，承建商須於發展局登記以取得政府證書。該等類型的承建商有三組，各自代表承建商合資格進行的不同規模公營建築工程。甲組承建商獲准招標價值高達100百萬港元的合約，乙組承建商獲准招標價值高達300百萬港元的合約，丙組承建商獲准招標價值超過300百萬港元的合約。

截至二零一九年三月二十四日，僅61名丙組認可承建商符合資格承接任何價值超過300百萬港元的公共工程合約，反映香港的大型總承建商較為集中。於二零一八年，香港樓宇建築工程的五大總承建商應佔該年度樓宇建築工程行業總產值約31.6%。僅就樓宇建築工程而言，本集團於二零一八年錄得收益47億港元，總市場份額約為5.2%。

行業概覽

樓宇建築工程行業五大總承建商的排名及市場份額，香港，二零一八年

排名	公司	總部地點	主要服務	於 二零一八年 的樓宇建築 工程收益 (十億港元)	二零一八年 市場份額	上市公司 (是/否)
1	公司A	香港	建築業務、項目顧問服務、暖氣及電力供應	11.9	13.3%	是
2	公司B	香港	公共房屋建築、室內裝修及樓宇翻新以及保養服務	5.7	6.4%	是
3	本集團	香港	私營及公營部門樓宇建築業務以及RMAA工程	4.7	5.2%	否
4	公司C	香港	建築業務、土木工程建築、電力及機械系統安裝	3.2	3.6%	是
5	公司D	香港	建築及工程、物業投資、物業發展及營運	2.8	3.1%	是
	小計			28.3	31.6%	
	其他			61.4	68.4%	
	總計			89.7	100.0%	

資料來源：灼識

香港RMAA工程行業的競爭形勢概覽

香港的RMAA工程行業高度零碎分散，數以千計持有所需認證的建築公司名列屋宇署的小型工程承建商名冊。於二零一八年，本公司RMAA工程分部錄得收益約146.0百萬港元，佔RMAA工程行業總市場份額約0.2%。