

行業概覽

本節所載資料乃由弗若斯特沙利文編製，反映根據公開可得資料及行業意見調查的市況估計，並主要作為市場調查工具而編製。有關弗若斯特沙利文的提述不應視為弗若斯特沙利文對於任何證券價值或投資本公司是否可取而發表的意見。董事認為，本節所載資料來源為該等資料的適當來源，並已合理謹慎地轉載該等資料。董事並無理由認為該等資料屬錯誤或含誤導成份，或遺漏任何重大事實以致該等資料屬錯誤或含誤導成份。

本節所載由弗若斯特沙利文編製的資料並未經本集團、保薦人或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，就本節而言不包括弗若斯特沙利文。

關於本節

我們已委託弗若斯特沙利文為潛在投資者提供有關澳門建築及裝修工程行業的重要行業資料。弗若斯特沙利文的報告並不受我們的影響。弗若斯特沙利文就調查及編製該弗若斯特沙利文報告收取佣金合共830,000港元。除弗若斯特沙利文報告外，披露於本文件的其他資料均非摘錄自本集團或保薦人委託編製的報告。董事認為，該付款並不影響弗若斯特沙利文報告所呈列觀點及結論的公平性。

關於弗若斯特沙利文

弗若斯特沙利文為創立於1961年的獨立全球性諮詢公司，提供行業研究、市場策略，並提供增長諮詢及公司培訓。其行業覆蓋範圍包括汽車及運輸、化學品、材料及食品、民用航空、消費品、能源及動力系統、環境及建築技術、保健、工業自動化及電子技術、工業及機械以及技術、媒體及電訊。弗若斯特沙利文報告包括有關澳門建築及裝修工程市場數據的資料。

研究方法

於編撰及編製研究報告時，弗若斯特沙利文開展主要研究（包括電訪及當面訪問行業從業者）以及次要研究（涉及審閱行業刊物、年度報告及弗若斯特沙利文本身數據庫內的數據）。根據宏觀經濟得出的過往數據分析以及有關行業驅動因素及綜合各專家意見的數據，弗若斯特沙利文提供了不同市場規模的預測數據。弗若斯特沙利文假設在2019年至2023年的預測期間：(i)社會、經濟及政治環境預期維持穩定；及(ii)主要行業驅動因素可能持續影響市場。

澳門宏觀經濟概覽

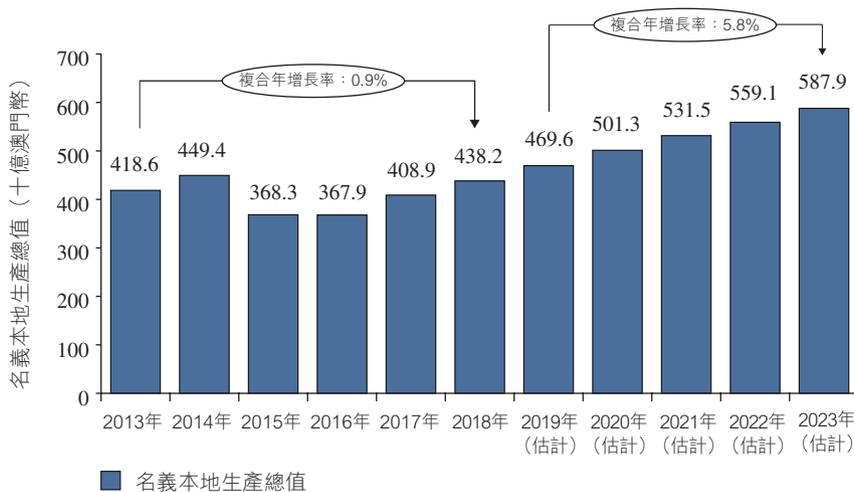
名義本地生產總值

由於博彩業和旅遊業蓬勃發展，澳門於2013年至2014年名義本地生產總值增長強勁。於2015年及2016年，因中國國務院實施反腐舉措，博彩及旅遊行業表現受到影響，導致澳門名義本地生產總值下跌。

隨著商品及服務需求的不斷增長以及旅遊業及博彩業的復甦，預計未來幾年名義本地生產總值將恢復至相對穩定的水平，預期2019年至2023年的複合年增長率為5.8%，於2023年達到5,879億澳門幣。

行業概覽

澳門名義本地生產總值，2013年－2023年（估計）



資料來源：國際貨幣基金組織及弗若斯特沙利文

澳門建築市場概覽

建築行業的定義與細分

土木工程

土木工程指由總承包商於建築地盤進行的建築工程（按終端使用類別劃分為「結構及設施」，包括運輸、其他公共設施及廠房、環境以及運動及康樂），例如鐵路、公路、高速公路、橋樑、機場、港口工程、水務工程、排水、填海、挖掘工程、地盤平整、外觀、露天場地、運動場、其他城市服務設施、服務站及廠房以及其他建築相關項目。

樓宇工程

樓宇工程指由總承包商於建築地盤進行的建築工程（按終端使用類別劃分為「樓宇」，包括住宅、商業、工業以及倉儲及服務樓宇），例如住宅樓宇、商業大廈、工業大廈及一般上蓋建築（視乎其工程性質或建築項目的終端使用類別）。

RMAA工程

RMAA工程即一般由承包商進行的維修、保養、改建及加建工程，指位於施工現場以外地點的建築工程，包括一般工程及專門行業工程。

一般工程包括裝飾、維修及保養工程以及小型地盤建築工程，例如地盤勘探、建築物清拆、建築物結構更改及加建工程；專門行業工程包括木工、電器設備、通風、燃氣及水務設備系統安裝及保養。

機電工程

機電工程即電力及機械工程，一般由合約／分包專家進行。其為建築供應鏈的重要組成部分。機電設計對於設計決策、準確的文件記錄、性能及成本估算以及施工計劃至關重要，一般包括樓宇設施的設計及價值工程、供應及安裝、能耗審計、測試及驗收、營運及保養。

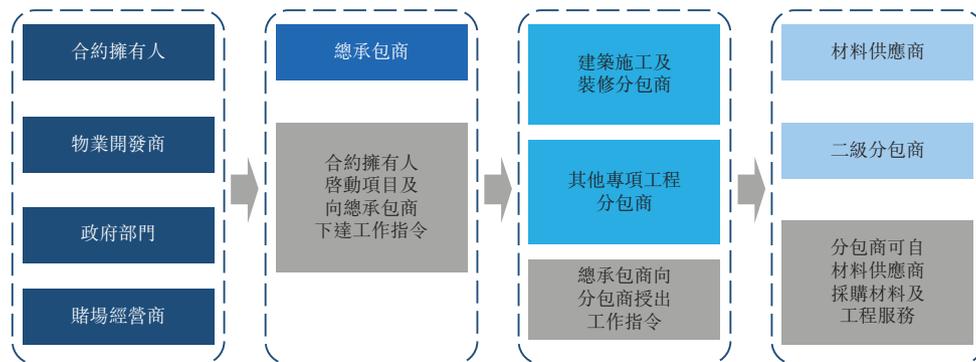
行業概覽

價值鏈分析

物業業主、開發商及政府部門是公共及私營界別建築項目的主要客戶。作為建築市場的慣例，合約所有者啟動項目並以招標的形式向總承包商發出工程訂單。在澳門，由政府、物業開發商及主要賭場經營商發起建築施工及裝修項目，並通過招標方式授予該行業的總承包商。通常情況下，總承包商會與一個或多個分包商訂立分包合約，從而引致二級分包。承包商將採購建築施工及裝修項目所需的建築原材料及設備，即沙子、混凝土、骨料、木材、玻璃、電線、管道及油漆。承包商亦提供涵蓋項目協調、監管及質量保障的項目管理執行解決方案。

於澳門裝修及建築行業中，聯合招標安排是市場慣例。根據澳門建設發展辦公室，從2015年至2019年，12個正在進行及計劃中的建設項目中有5個以聯合招標的方式進行。主體承包商與聯合承包商之間的合約金額分配取決於：包括議價能力、建築工程複雜性、業務關係及財務實力在內的因素。合約金額分配在不同情況下有所不同，且屬聯合招標安排各方之間的保密及商業討論及／或談判，有關資料屬機密，概不公開於市場。

根據澳門建設發展辦公室的網站，2016年至2018年向公眾發佈42個公營項目，其狀態包括「已完成」及「進行中」。在42個公營項目中，有14個項目乃根據聯合招標安排進行招標。根據澳門建設發展辦公室網站的有關記錄，聯合招標安排於澳門建築及裝修行業中並不少見。於承包商獲授項目或提交標書或報價前訂立框架協議或諒解備忘錄屬市場慣例。諒解備忘錄通常於業主提供的職權範圍規定擬取得投標詳情的承包商須為特定業務形式的承包商時作出。當承包商希望探究招標詳情時，通常會準備諒解備忘錄。故彼等可能會訂立此類協議，而非一份更正式的協議。



資料來源：弗若斯特沙利文

澳門承造工程價值及其他收益

由於旅遊業及博彩業蓬勃發展，建築業需求強勁，完成的建築工程價值由2013年約485億澳門幣大幅增加至2018年約1,011億澳門幣，複合年增長率約為15.8%。2013年至2014年的大幅增長乃主要由於澳門興建了多家賭場及酒店，即澳門永利皇宮、澳門巴黎人、新濠影滙及澳門百老滙。繼2013年至2014年的顯著增長之後，完成的建築工程價值於2016年錄得下降，主要由於(i)博彩業的降溫及(ii)自博彩業及旅遊業所得稅收收入減少而導致政府於建築工程方面預算下調。

行業概覽

因此，澳門政府一直以來推行各種促進活動和相關政策以支持旅遊業的發展。港珠澳大橋的竣工有望推動澳門的發展，包括興建新的商場、商業區及賭場。此外，澳門2017年及2018年財政年度的施政報告（「施政報告」）強調，一個開發面積約2.8平方英里的大型土地填海項目「新城區」預計可增加12%以上的土地及城市用地，通常認為此乃建築行業的關鍵驅動力。此外，私營界別的酒店及度假村仍在繼續發展。因此，預計澳門建築市場將於2019年至2023年以約12.4%的複合年增長率增長，於2023年達到約1,807億澳門幣。

澳門承造工程價值及其他收益，2013年－2023年（估計）



資料來源：澳門統計局、弗若斯特沙利文

附註：其他收入是指提供給他人的非建築服務的收入，例如租賃物業租金、無操作人員的機器設備出租所得收入、技術諮詢服務收入等。

私營界別的承造工程價值及收益由2013年的364億澳門幣增加至2018年的809億澳門幣，複合年增長率為17.3%，乃由於旅遊業的多元化發展及綜合城市建設的推動。公營界別的承造工程價值及收益由2013年的121億澳門幣增加至2018年的202億澳門幣，複合年增長率為10.8%。私營界別預計保持穩定增長。截至2023年底，私營界別的承造工程價值及收益於2023年可能達到1,449億澳門幣，2019年至2023年的複合年增長率為12.4%。在住房供應不斷增加的支持下，預計公營界別的承造工程價值及收益將以12.3%的複合年增長率由2019年的225億澳門幣增長至2023年的359億澳門幣。

澳門承造工程價值及其他收益，2013年－2023年（估計）



資料來源：澳門統計局、弗若斯特沙利文

行業概覽

建築項目完成

過去幾年澳門完成的建築項目數量呈現相對穩定的趨勢。澳門的發展項目已從小型項目（如舊樓的維修和翻新）轉型至包括酒店和賭場在內的大型項目（如新建築項目）。因此，隨著旅遊業和博彩業的發展，建築項目數量從2013年的1,261項增加至2018年的1,561項，複合年增長率為4.4%。

伴隨澳門推動旅遊業的支持性舉措，預期旅遊業的穩步發展及未來對賭場、購物中心和酒店日益增加的需求將成為澳門建築工程的主要推動力。預計建築項目的數量將穩步增長並於2023年達到1,710個，2019年至2023年的複合年增長率為1.8%。

已完工建築項目數量（澳門），2013年－2023年（估計）



資料來源：澳門統計局、弗若斯特沙利文

澳門建築施工及裝修市場概覽

建築施工定義

建築施工指建造建築物或基礎設施的過程。建築施工通常在某個目標客戶的位置上進行。建築施工項目通常從項目規劃開始，然後進行建築建造及通過項目所有者驗收後完成工作。建築施工類別包括以下內容：

(i) 地基工程

基礎工程涵蓋(i)挖掘和橫向承托工程（「挖掘和橫向承托工程」），(ii)樁帽施工，及(iii)打樁工程。其致力於在包括地下室在內的地面以下建造結構。通常情況下，地基工程於建築項目的最初始階段進行，因為其為整個建築結構提供了關鍵支持；

(ii) 建築施工

建築上層建築、鋼結構框架安裝、其他新建築工程、結構改建加建工程及小型上層建築的搭建與其他雜項新建築工程相結合；

(iii) 建築服務、安裝和保養活動

電氣設備的安裝和保養、通風、燃氣和水配件的安裝和保養活動，其他施工安裝和保養；及

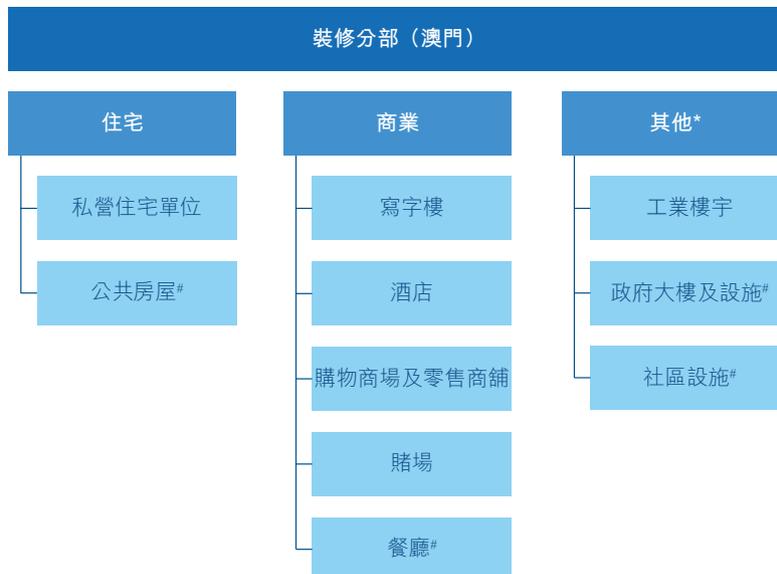
行業概覽

(iv) 建築裝修及其他專業施工活動

建築物的裝飾、修葺及保養，建築物的室內裝修、裝飾及修葺，建築物的外部裝修及修葺，建築物的室內裝修、裝飾及外部翻新及修葺的組合，其他一般裝修和專門的建築工程。

裝修的定義及分類

裝修項目通常涉及施工圖紙、材料採購、裝修工程的執行、現場監督、分包商管理和整體項目管理。裝修項目的施工類型一般包括石材工程、木工和細木工程、地板地毯、裝飾照明懸吊天花板、抹灰工程、鋼鐵和金屬工程、衛生設備和器具的安裝、配件、夾具和設備、玻璃工程、繪畫工程，牆紙，以及其他相關工程。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，於裝修分部中，本集團主要向公共房屋、餐廳、政府大樓及設施以及社區設施分部提供裝修工程。



資料來源：弗若斯特沙利文

附註：

*：其他亦包括未列入上述圖表的未分類設施及建築物。

#：本集團裝修分部已於往績記錄期間及直至最後實際可行日期提供裝修工程。

建築施工的市場規模

澳門建築施工市場錄得強勁增長，自2013年的393億澳門幣增長至2018年的820億澳門幣，複合年增長率為15.8%。該快速增長主要得益於2013年至2018年新建的賭場及酒店。

新城區A區城市開發和填海工程的住宅開發加快，將增加建築施工的需求。於2019年至2023年期間，澳門建築施工市場很可能以12.7%的複合年增長率持續增長，並於2023年達到1,481億澳門幣。

行業概覽

澳門建築施工市場的收益，2013年－2023年（估計）



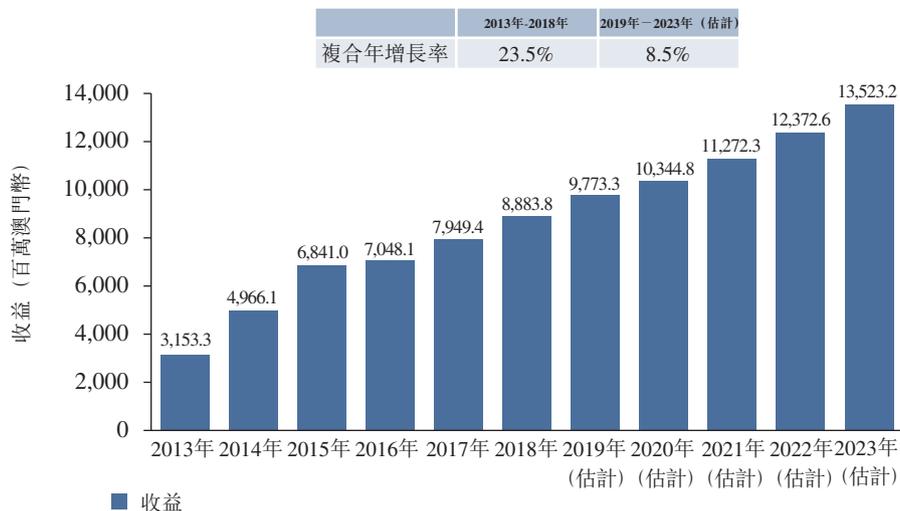
資料來源：弗若斯特沙利文

裝修工程的市場規模

根據弗若斯特沙利文報告，2013年至2018年期間澳門裝修市場的收益由約3,153.3百萬澳門幣增至約8,883.8百萬澳門幣，複合年增長率為23.5%。強勁增長主要得益於博彩及旅遊業的持續發展，以及澳門建築市場的穩定增長。鑑於2015年澳門博彩業的低迷，高端酒店、賭場及其他商業設施的市場需求放緩，導致2016年裝修市場增速下降。

展望未來，澳門的基建發展，即輕軌列車氹仔線的改善，將為未來旅遊業帶來增長機遇。同時，澳門世界旅遊休閒中心的定位和城市綜合體建設的推動力，將成為澳門新發展模式中建築和設施建設和裝修工程的新動力。預計澳門裝修市場的收益將由2019年約9,773.3百萬澳門幣穩步增長至2023年約13,523.2百萬澳門幣，複合年增長率約為8.5%。

澳門裝修市場的收益，2013年－2023年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

市場驅動因素及趨勢

- **樓宇建築扶持政策**

澳門2017年施政報告概述了公共發展規劃，包括醫療設施建設及澳門新中央圖書館的建造。施政報告亦強調供應約12,600套公屋單位的短中期規劃，及在新城A區提供約28,000套公屋單位以及發展4,000套私人住宅公寓的長期規劃。此外，澳門政府重視旅遊業的發展，尤其是經濟型酒店、主題公園及綜合商場。誠如2018年度澳門施政報告所載，政府擬加快建設交通基礎設施，包括建設輕軌運輸（「輕軌運輸」）系統、成立負責建設及營運輕軌運輸系統的輕軌運輸營運公司，以及繼續為輕軌運輸的未來營運制定法例。經改善的基礎設施有助於城市的可持續發展，並將相應推動建築發展工程。預期未來澳門建築業將會獲得更多的增長動力。相應地，預計樓宇建設及裝修工程市場將呈現增長趨勢。

- **綜合度假城市加速發展**

澳門政府已實施綜合度假城市推廣政策，將重心由博彩轉向具備多種娛樂選擇的大眾化市場。例如澳門銀河度假城第三及四期工程的建設專注於打造非博彩特色並主要針對MICE（商務會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽活動）以推介澳門作為商務會議及洽談的新目的地。另一方面，澳門巴黎人的完工及金沙中國之路氹金光大道之開發項目引入非博彩性的設施和特色，例如建造12,000間酒店客房、接近1.7百萬平方英尺之MICE空間、約1.9百萬平方英尺之零售商場、劇院及其他設施。隨著旅遊業的多元化發展，博彩業預計將保持長期增長，這將增加酒店及賭場建築及升級工程的需求。在綜合城市建設方面，越來越多的設施及樓宇正在興建和進行保養，並且通過增建及改建工程轉變為其他用途，為樓宇建造服務提供商創造了增長機會。

- **基礎設施持續投資**

就當地區域迅速崛起成為世界級旅遊休閒中心，澳門政府一直致力配合。鑑於交通運輸系統的壓力日漸增加，輕軌列車氹仔線的改善、氹仔永久客運碼頭及通往珠海機場的鐵路連接等數項大型建設項目會繼續大幅推動建築活動（尤其是民用建築工程），並促進城市發展。展望未來，澳門的基礎設施發展將為旅遊業帶來增長機遇。此外，在澳門持續建設綜合性城市的同時，預計新樓宇建設、設施升級及翻新工程將持續活躍，意味著對建築施工有更高的需求。

- **博彩及旅遊業再發展的需求不斷上升**

隨著旅遊及休閒的多元化發展，非博彩發展正在推動澳門建築市場。在建酒店及賭場，例如美獅美高梅、新濠天地第五棟酒店大樓、「第十三」酒店、上葡京等，將為新建建築裝修工程提供穩定的需求。另一方面，賭場與酒店會定期升級維護，因此增加了裝修工程需求。誠如2016年旅遊業發展總體規劃諮詢文件所載，澳門已定位為世界旅遊及休閒中心，以使旅遊業的整體發展多元化并推動文化旅遊的新發展。誠如2018年度澳門施政報告所載，政府鼓勵博彩營運商繼續發展非博彩業務，並將更多休閒旅遊元素融入其現有業務。政府亦繼續支持博彩企業

行業概覽

優先使用澳門設計及製造的產品及服務，並促進博彩企業與本地中小型企業、當地老牌店舖及文化創意產業的協同效應。預計，需更多翻新、拆遷、改建及加建工程，且重建項目將使用新設計。澳門博彩及旅遊業的再發展將繼續帶動裝修市場。

- **加快房屋供應**

澳門的房屋政策已經過檢討，以便滿足日益上升的房屋供應需求，包括獲資助的居者有其屋計劃公寓及社會出租房屋單位。誠如土地工務運輸局提供的2017年施政報告所載，政府正計劃新增40,600個公共房屋單位。根據房屋局的資料，公共房屋單位的供應量將於2026年增至49,873個單位。預計在五年內（2021-2026年）會有大量已建成的公共房屋公寓。根據2018年度澳門施政報告，在新城A區興建28,000個公營房屋單位的目標將會分四個階段完成。此外，位於氹仔衛龍馬路的公營房屋計劃的可行性研究正分四個階段進行，預計未來可提供約6,500個公營房屋單位。因此，新建住宅單位是澳門建築市場的一項驅動因素，為從事公共住宅發展服務的裝修公司提供巨大的市場機會。

- **翻新及維護社會便利設施的需求急劇增加**

澳門政府公佈了「五年發展規劃」（2016-2020年）草案，旨在處理有關維護穩定發展的倡議、促進社會經濟協調均衡發展並分享共同努力下的社區發展成果。社會便利設施、交通設施、旅遊景點、娛樂設施及政府建築的建設與保養均需要裝修工程。預計整修及翻新項目的數量將增加澳門裝修工程的需求。

機遇與威脅

- **推廣智慧城市**

根據五年發展計劃（2016-2020年）的規定，智慧城市的建設已在澳門推廣。政府提出實現智慧城市的六項關鍵議程，包括(i)進一步推廣移動網絡，雲計算應用的可行性研究及探索物聯網的潛力，(ii)對城市的運營及管理建立開源數據庫，(iii)擴展WiFi網絡，(iv)對突發事件管理的電信網絡機制進行升級，(v)推動移動網絡運營商的合作，及(vi)進行三維城市的建設。阿里巴巴集團與澳門政府訂立戰略合作框架協議，據此，阿里巴巴將利用雲計算技術支持澳門向智慧城市轉型，為居民及遊客帶來福利。智慧城市的政府支持政策及戰略合作關係將推動IT基礎設施的投資及建築物設施的增長機會。加快智慧城市建設將推動對IT基礎設施的投資及建築設施的增長機會。預計先進樓宇管理系統的應用將會增加，且可能會惠及未來澳門裝修行業。

- **旅遊業的多樣化**

澳門政府於2016年發佈旅遊業發展總體規劃諮詢文本，旨在將澳門定位為世界旅遊休閒中心，使旅遊業的整體發展多元化，並促進文化旅遊的新發展。改善住宿選擇、文化設施及零售店舖以及改善交通網絡，以吸引新的目標分部及區域的遊客。另一方面，綜合度假村提供的設施種類繁多，亦可使綜合度假村業主提供全面的產品及服務，以滿足不同的市場分部及需求。旅遊業的多元化將轉化為澳門裝修業的增長機會。

行業概覽

• 工程複雜性日益增加

於澳門，建築施工及裝修行業項目複雜性及客戶期望日益增加，此乃由於建築領域競爭加劇及不斷採用設計及建設方法所致。新的開發模式對時間及資源存在要求，且要求具備新的專業知識。建築施工及裝修工程供應商若不能趕上上升趨勢，則會難以與其他供應商競爭。

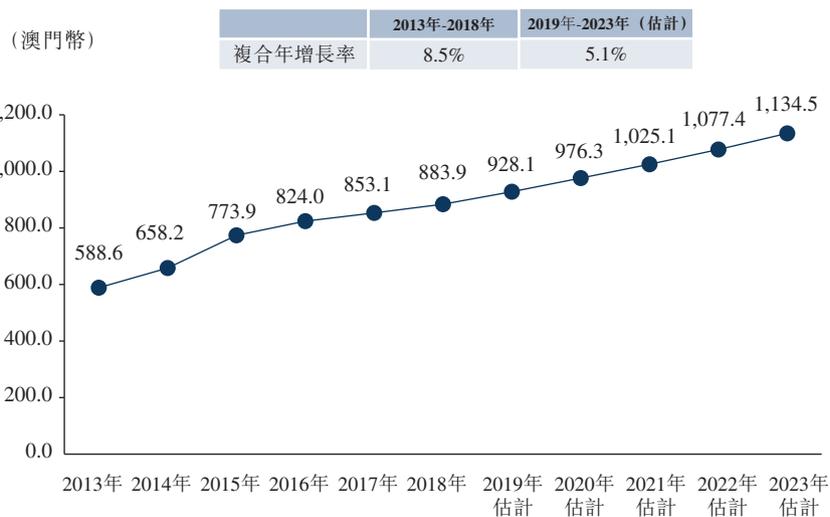
• 勞務及原材料成本日益增加

在澳門的建築施工及裝修行業內，熟練勞工供需不匹配已引起勞動力短缺。建築業的快速發展進一步加劇了勞動力供需失衡，進而提高了澳門建築施工及裝修行業的工資水平。澳門裝修工人的平均每日工資由2012年的572.0澳門幣增加至2017年的853.1澳門幣，複合年增長率為8.2%。此外，原材料成本上升及勞務成本上升給澳門建築施工及裝修行業的運營增添了困難。因此，由於非本地勞工的勞工成本較本地勞工為低，故引入非本地勞工已紓緩澳門本地勞工短缺的情況。澳門裝修及建築行業通常招聘非本地勞工（如中國工人）。連同對建築工程日益增加的需求，澳門的非本地建築工人數目由2013年的26,221名增至2018年的30,129名，複合年增長率為2.8%。

成本分析

澳門裝修工人的平均每日工資由2013年的588.6澳門幣增加至2018年的883.9澳門幣，複合年增長率為8.5%。該增長乃由於裝修工人的供需不匹配擴大，從而導致每日工資上漲。預計澳門裝修工人的平均每日工資未來會上漲。澳門裝修工人的平均每日工資預測於2023年達至1,134.5澳門幣，複合年增長率為5.1%。

澳門裝修工人的平均每日工資，2013年－2023年（估計）



資料來源：澳門統計局、弗若斯特沙利文

裝修所用的主要原材料（包括沙子及波特蘭水泥）於2013年至2018年期間價格均呈現穩步上漲，乃主要由於澳門的房地產市場及建築業持續增長所致。在該等原材料中，2013年至2018年沙子錄得最高複合年增長率13.6%。2013年至2018年裝修工程原材料普遍增加乃由於受到澳門建築市場健康發展以及需求不斷增加所驅動。

行業概覽

裝修工程原材料普遍增加乃假設澳門裝修市場宏觀因素很可能保持穩定；旅遊休閒的多元化發展帶動了澳門裝修行業的發展；綜合度假城市的加速發展給裝修工程帶來更大的需求；以及來自博彩及酒店領域新興建築需求的推動將對澳門裝修市場產生積極影響。裝修工程原材料價格的上漲乃由於2019年至2023年房地產及建築市場持續增長。

澳門裝修工程原材料價格趨勢，2013年－2023年（估計）

單位	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (估計)	2023年 (估計)	2013年－	2019年－	
									2018年	2023年	
									複合年	複合年	
									增長率	增長率	
沙子	立方米	135.3	154	197.5	235.49	222.7	256	286.7	451.1	13.6%	12.0%
波特蘭水泥 (普通)－澳門	噸	755.3	816	858.8	861.8	856.5	873.5	904.10	1,037.4	3.0%	3.5%

澳門建築施工及裝修市場的競爭格局

澳門建築施工市場競爭格局的概覽

根據土地工務運輸局的資料，截至2019年7月，澳門建築行業約有800名註冊承包商。建築行業工程範圍廣泛，包括地基工程、建築施工及建築裝修等專業施工活動，已跟上澳門整體建築市場的發展，並錄得快速增長。澳門建築施工市場相對集中且競爭激烈，其中前五大經營企業按收益計佔總市場份額的25.3%，以澳門及其他地區佔有重要地位的國際及香港建築集團為主，該等集團在整體建築發展及綜合一站式建設及建設方案方面具有良好的往績記錄。建築施工工程供應商通常擔任總承包商，並擔任相關項目整體開發的項目經理。就收益而言，本集團於2018年在澳門建築施工市場佔0.5%的份額。

2018年澳門主要建築施工承包商按收益的排名及市場份額

排名	公司	2018年估計收益 (百萬澳門幣)	概約市場份額 (%)
1	公司E	7,242	8.8%
2	公司F	6,150	7.5%
3	公司G	4,320	5.3%
4	公司H	1,880	2.3%
5	公司A	1,162	1.4%
	前五名小計	20,754	25.3%
	其他	61,246	74.7%
	前五名小計其他澳門建築施工總收益	82,000	100% ^a

備註：

1. 公司E為一家垂直一體化的建築公司，從事樓宇建築工程及土木工程以及其他外沿業務（例如地基工程、地盤勘測、機電工程、高速公路及橋樑建造、預拌混凝土、預製件生產及基礎設施投資）。

行業概覽

2. 公司F是一家國際建築公司，為隧道、鐵路及公路網以及可再生能源基礎設施提供解決方案。
3. 公司G在80多個國家的建築、基礎設施及工業領域設計、建造及運營項目。
4. 公司H為一家總部位於澳門的建築承包商。
5. 公司A為香港及澳門的綜合裝修承包商，專門為住宅物業及酒店項目提供專業裝修工程。

資料來源：弗若斯特沙利文

澳門裝修市場的競爭格局概覽

澳門裝修市場競爭激烈。隨著近年來澳門建築市場的蓬勃發展，總部位於香港及澳門的公司均已被吸引進駐澳門裝修行業。據估計，2018年澳門裝修行業約有200家經營企業。香港歷史悠久的建築集團提供全面的建築解決方案，包括裝修。總部位於香港的建築集團憑藉其在香港的堅實基礎將其成熟的專業知識應用於澳門及其他地區。總部位於香港的建築集團通常為開發酒店、賭場及其他娛樂設施的總承包商，並獲委任為澳門諸多大型項目的建築經理。良好的往績記錄及規模經濟使香港建築集團可在澳門裝修行業內奠定堅實據點。本地承包商已與其他承包商、客戶及政府機構建立聯繫。強大的本地合作關係亦有助於獲得強大的本地網絡及資料，從而為本地承包商提供競爭優勢。本地化知識及區域專業知識使投標程序的準備、價格磋商及與勞工的聯繫更加順暢。總部位於澳門的公司通過分享相同的價值觀及文化，參與區域網絡及有效的溝通，能夠更全面地了解市場發展及行業知識，從而特別有利於收集客戶的要求並協調利益相關方，包括分包商、供應商及政府。於2018年，本集團錄得收益約392.7百萬澳門幣，佔市場收益的4.4%，且按收益計屬澳門第二大裝修承包商。

2018年澳門主要裝修承包商投資收益的排名及場份額

排名	公司	2018年估計收益 (百萬澳門幣)	概約市場份額 (%)
1	公司A	1,162.0	13.1%
2	本集團	392.7	4.4%
3	公司B	326.3	3.7%
4	公司C	288.9	3.3%
5	公司D	219.0	2.5%
	前五名小計	2,388.9	26.9%
	其他	6,494.9	73.1%
	澳門裝修工程總收益	8,883.8	100.0%

行業概覽

備註：

1. 公司A為香港及澳門的綜合裝修承包商，專門為住宅物業及酒店項目提供裝修工程。
2. 公司B是一家總部位於澳門的裝修承包商，專門從事商業分部。
3. 公司C是總部位於澳門的建築工程承包商，包括樓宇、結構工程、機電、排水、裝修、維修及維護工程。
4. 公司D是一家在澳門經營逾20年的建築承包商，專注於結構及裝修工程。

資料來源：弗若斯特沙利文

准入門檻

- **行業專業知識及聲譽**

技術知識乃建築施工及裝修行業新進入市場者的一項主要障礙，由於承包商及專家通常對整個工作流程（從鋪設磚瓦、砌磚、抹灰、地台底層到大理石工程）均有深入的了解。對依賴行業口碑的建築施工及裝修公司而言，行業專業知識與聲譽是評定該等公司的關鍵指標。倘公司獲認可並擁有良好聲譽，則可贏取客戶及其他行業利益相關者的信任，更重要的是，可增加取得項目的可能性。然而，聲譽不足及缺乏聲譽會成為新進入市場者的障礙。

- **良好的客戶關係**

鑑於市場競爭激烈，建築施工及裝修公司通常在澳門擁有完善的客戶組合，包括政府、主要賭場運營商及主要承包商。憑藉與客戶的長期合作夥伴關係，某些公司已被列入上述客戶的首選招標清單，並有資格進行投標及報價。良好的客戶關係使公司處於有利競爭地位，以確保取得澳門的服務合約，而建築市場主要由博彩及旅遊業帶動。因此，新進入者可能需要額外的努力及時間以獲得客戶業務。

- **大量資本投資**

向供應商及分包商提供預付款或存款以及向客戶提供履約保證金通常需要大量的資本投資。因此，在不具備必要的財務支持的情況下，新進入者很難開啟及維持業務。此外，僱用建築工人及採購原材料亦會產生前期費用。澳門建築行業通常將財務規定納入項目合約內。例如，承包商須以潛在客戶為受益人維持議定金額的現金及銀行結餘，以作為獲取潛在客戶相同金額預付款項的擔保，而預付款項將用作預定項目的營運資金。