

行業概覽

本節及上市文件其他章節所載資料及統計數據乃源自由我們就[編纂]委託弗若斯特沙利文獨立編製的行業報告或弗若斯特沙利文報告。此外，若干資料乃基於、源自或摘錄自(其中包括)政府機關及內部機構的刊物、市場數據提供者及與香港各政府機關的通信或其他獨立第三方來源，惟另有說明者則除外。我們相信有關資料及統計數據的來源適當，且於摘錄及複製有關資料時已採取合理謹慎的措施。我們並無理由相信有關資料及統計數據在任何重大方面有錯誤或具誤導性或遺漏任何部分致使該等資料及統計數據不實或具誤導性。我們的董事合理審慎調查後確認，彼等並不知悉有關市場資料自弗若斯特沙利文報告日期起有任何不利變動，以致對本節所載資料有所保留、否定或造成不利影響。本公司、獨家保薦人或參與[編纂]的任何其他人士或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士並無獨立核實有關資料及統計數據，亦無就其準確性發表任何聲明。因此，不應過度倚賴該等資料。

資料來源

我們已委託弗若斯特沙利文就我們於香港營運的特定行業現狀分析、報告並作出預測。我們同意就編製及使用弗若斯特沙利文報告向弗若斯特沙利文支付約0.4百萬港元的費用。除非另有說明，否則本節所載市場估計或預測為弗若斯特沙利文就香港特定行業的未來發展發表的意見。

始創於一九六一年，弗若斯特沙利文在多個行業(包括樓宇及建築、汽車、運輸及物流、化工、能源及電力系統、環保技術、電子、信息及通信技術以及醫療保健行業)進行行業研究，並提供市場及企業策略、諮詢及培訓服務。於編製報告時，弗若斯特沙利文依賴在進行初級及次級研究時所得的統計數據及資料。初級研究包括訪問業內人士及權威的第三方行業協會，而次級研究則包括審閱公司年報、相關官方部門的數據庫、獨立研究報告及刊物以及弗若斯特沙利文在過往幾十年建立的專用數據庫。

弗若斯特沙利文乃根據下列假設作出預測：

- 目前所討論的香港社會、經濟及政治狀況將於預測期間仍然維持穩定；於預測期間，香港經濟預期保持穩定增長；
- 於預測期間，香港建築及RMAA行業的相關政府政策維持不變；
- 由老化房屋數量增加、政府對樓宇保養的支持及建築工程的迅速發展所推動，香港RMAA市場將持續增長；及
- 由經濟的平穩增長、基建開支增加及住宅房屋的供應不斷增加所推動，香港樓宇建築市場將持續增長。

行業概覽

香港建築市場概覽

香港建造業的定義及分類

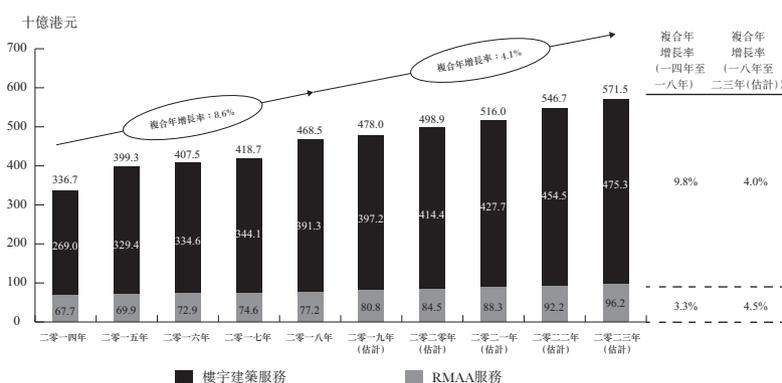
建造業主要包括RMAA及樓宇建築服務，詳述如下：

- 一 RMAA服務即一般由總承建商及分包商進行的維修、保養、改建及加建工程(包括粉飾、維修及保養)以及於小型工程地點進行的建築工程(如現場調查、拆遷、結構變更及附加工程)等。
- 一 樓宇建築服務包括土木工程、樓宇工程及機電工程。土木工程指由總承建商及分包商於建築地盤進行的建築工程(按終端使用類別劃分，包括鐵路、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)及其他建築相關項目。樓宇工程指由總承建商及分包商於建築地盤進行的建築工程(包括住宅樓宇、商業大廈、工業大廈及一般上蓋建築)。機電工程即電力及機械工程，一般由合約／分包專家進行。機電工程一般包括空調及通風、消防、供水及排水、照明、電力以及超低壓電力系統等的設計、工程、供應、安裝、測試、驗收、營運及保養。

香港的建築市場規模由二零一四年的3,367億港元按複合年增長率8.6%增加至二零一八年的4,685億港元。於二零一八年，RMAA服務市場與樓宇建築服務市場分別佔總建築市場規模的16.5%及83.5%。建築市場規模預期於二零一八年至二零二三年間按複合年增長率4.1%增加至二零二三年的5,715億港元。

下圖顯示香港建築市場的市場規模：

二零一四年至二零二三年(估計)期間香港建築市場的市場規模



附註：市場規模包括香港建築市場總承建商及分包商兩者的收益。

資料來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

行業概覽

香港建築市場的驅動因素

對房屋的需求強勁

自二零一五年起，由於香港已引入多項計劃以吸引人才，故香港居民的總人口穩步攀升。此外，平均家庭人數不斷減少，據一人及夫妻家庭的比例上升顯示，更多年輕人於婚後選擇與父母或兄弟姐妹分開居住，導致對房屋的需求不斷增加。此外，由於收入不斷增加及生活標準不斷提升，香港居民對更佳生活環境的需求亦不斷增加。對配有現代設施的新樓宇建築的強烈需求促使建築市場的發展。

於基建及房屋的開支不斷增加

對基建及房屋的開支不斷增加將推動物業發展市場。舉例而言，近年來，啟德發展等公營建築項目已促使香港房屋發展市場增長。根據二零一八年香港施政報告，政府建議明日大嶼願景項目將通過填海建造面積合共約1,700公頃之人工島，並將得到一套新的運輸網絡及基礎設施支持。據估計，人工島上將建立260,000至400,000個住宅單元。該項目之年度成本估計為400億港元至600億港元。

土地供應不斷增加

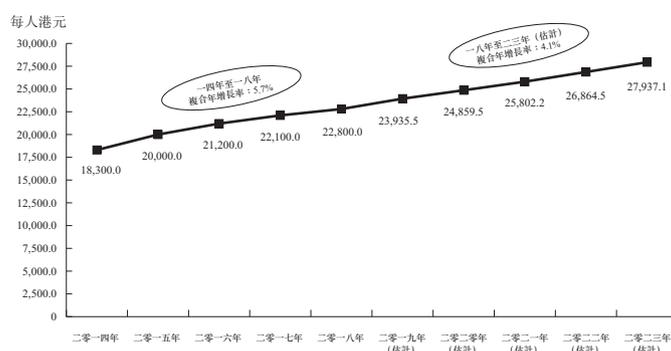
香港的土地供應政策受到非議，乃由於房屋短缺的問題及樓價不斷上升所致。根據二零一九年至二零年賣地計劃（其由香港發展局公佈，有關市場狀況下的土地供應及土地銷售安排）有關根據市場狀況的土地供應及土地銷售安排，於二零一九年至二零年潛在私人住房用地總供應量估計將達至生產約15,540個單位的水平。香港政府致力通過多方面發展方法維持穩定的土地供應以滿足社區之住房及社會經濟發展需求，其將長期帶動建築市場。

香港建築市場的勞工成本

香港勞工於建築市場的月薪中位數由二零一四年的18,300.0港元增加至二零一八年的22,800.0港元。於二零一八年至二零二三年間，香港勞工於建築市場的月薪中位數估計保持穩定增幅。香港勞工於建築市場的月薪中位數預期於二零二三年達27,937.1港元。香港建造業的薪資持續增加乃主要由於勞工短缺，導致香港相關建築公司的勞工成本增加。勞工短缺及勞工成本增加將成為香港建築公司的主要挑戰。

下圖顯示香港建築市場的月薪中位數：

二零一四年至二零二三年（估計）期間香港建築市場的月薪中位數



資料來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

行業概覽

香港建築市場的材料成本

建造業主要材料包括鋼、鋁、木、玻璃等。鋼的平均批發價格由二零一四年的每噸5,470.0港元減少至二零一五年的每噸5,073.0港元，並於二零一八年升至每噸6,103.0港元。預期價格將於二零二三年升至每噸6,938.1港元。鋁的平均批發價格由二零一四年的每噸26,712.8港元減少至二零一六年的每噸24,904.4港元並於二零一八年升至每噸25,924.0港元，而二零二三年的價格估計將為每噸32,142.4港元。木的平均批發價格由二零一四年的每立方米3,814.0港元增加至二零一八年的每立方米4,654.0港元，而二零二三年的價格預期將升至每立方米5,224.6港元。玻璃的平均批發價格由二零一四年的每平方米157.0港元增加至二零一八年的每平方米161.0港元，而二零二三年的價格預期將為每平方米169.4港元。

下表顯示香港建築市場的重要材料成本：

二零一四年至二零二三年(估計)期間香港建築市場材料的平均批發價格

材料	單位	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 (估計)	二零二零年 (估計)	二零二一年 (估計)	二零二二年 (估計)	二零二三年 (估計)	一四年至	一八年至
												一八年 複合年 增長率	二三年 (估計) 複合年 增長率
鋼	港元/噸	5,470.0	5,073.0	5,675.0	5,880.0	6,103.0	6,164.6	6,349.5	6,539.0	6,736.3	6,938.1	2.8%	2.6%
鋁	港元/噸	26,712.8	25,727.7	24,904.4	26,839.9	25,924.0	26,442.8	27,764.4	29,153.3	30,611.4	32,142.4	-0.7%	4.4%
木	港元/立方米	3,814.0	4,026.0	4,556.0	4,654.0	4,654.0	4,751.7	4,856.3	4,972.8	5,097.1	5,224.6	5.1%	2.3%
玻璃	港元/平方米	157.0	157.0	157.0	159.0	161.0	162.4	164.2	166.0	167.6	169.4	0.6%	1.0%

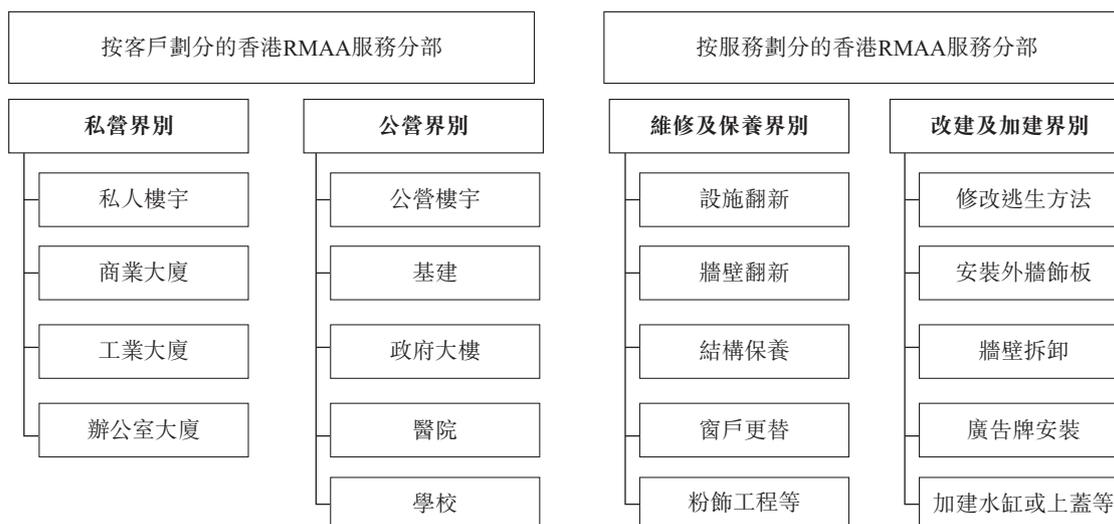
附註：鋼指軟鋼圓棒(6毫米至20毫米)。鋁指鋁結構及部件；木指已鋸硬木(25毫米厚木板)。玻璃指透明平板玻璃(5毫米厚)。

資料來源：香港特別行政區政府統計處、弗若斯特沙利文

香港RMAA服務市場概覽

RMAA服務的定義及分部

RMAA服務的客戶一般為物業擁有人，彼等可分為兩個組群：(i)公營界別：香港政府、準政府實體、慈善組織及非私人教育機構等；及(ii)私營界別：非政府機關及非法定團體。此外，於香港的RMAA服務亦可按服務類別劃分為以下兩個分部：

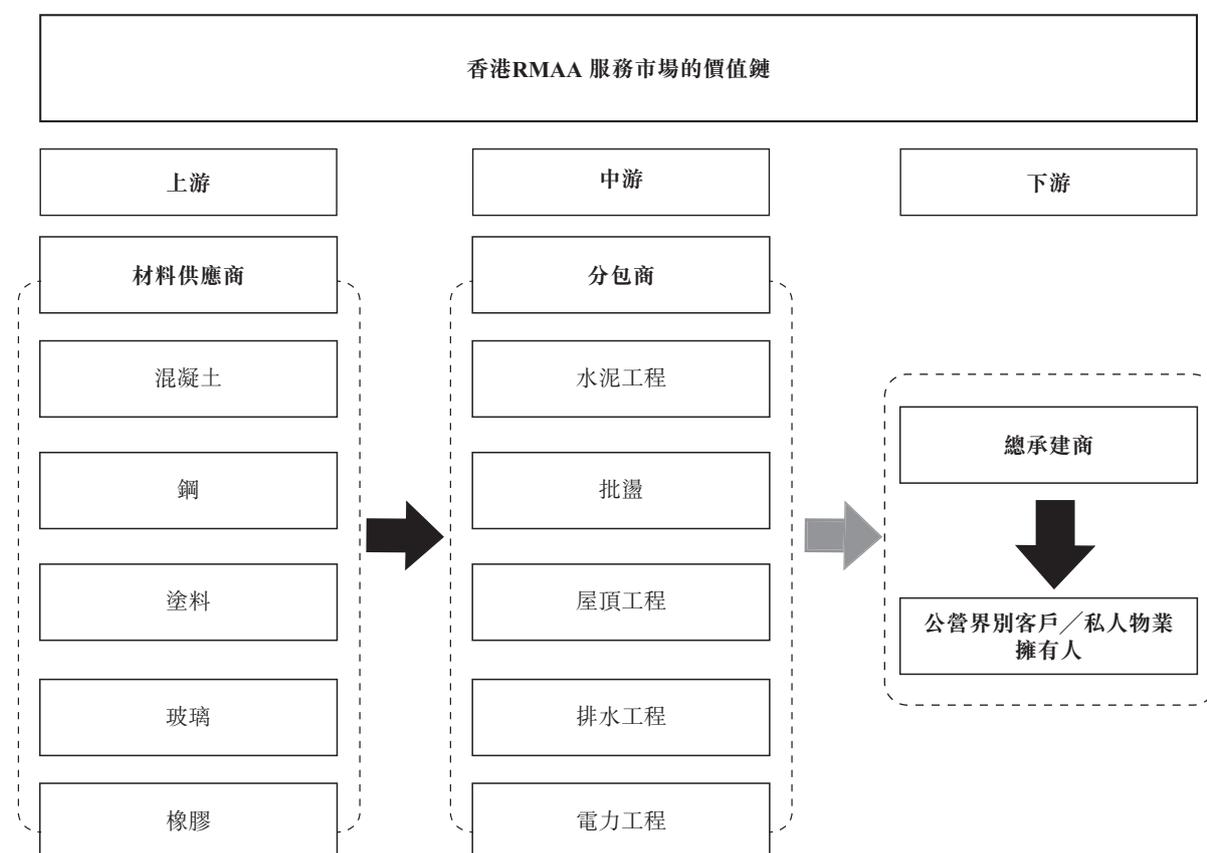


資料來源：弗若斯特沙利文

行業概覽

香港RMAA服務市場的行業價值鏈

整體而言，香港RMAA服務市場的價值鏈包括材料供應商、分包商、總承建商、私人物業擁有人及私營界別客戶。總承建商或會連同分包商或獨自就來自公營界別客戶或私人物業擁有人的項目進行投標或參與招標，而總承建商可按報價、投標、招標或直接分配以挑選分包商完成部分或全部項目。材料供應商提供材料予分包商以完成其客戶所規定的工程。



資料來源：弗若斯特沙利文

香港RMAA服務市場按公營及私營界別劃分的市場規模

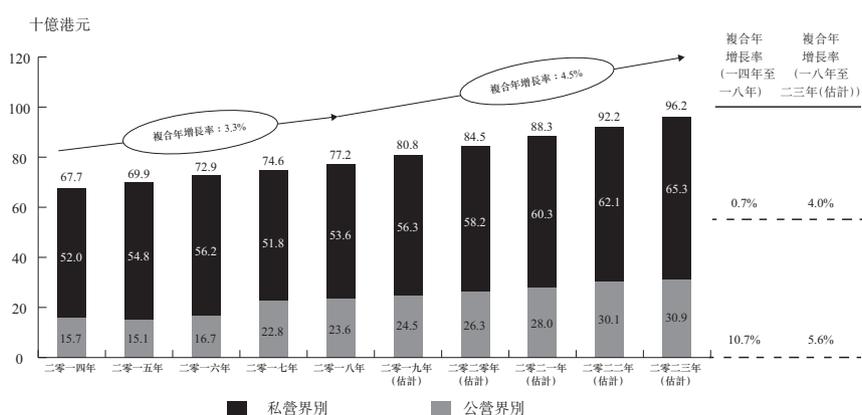
香港建築署、房屋署及路政署於公營界別RMAA項目的年度預算中佔一大部分。從二零一四年至二零一六年，公營界別RMAA服務市場的市場規模維持相對穩定約160億港元。政府於二零一六年增加授出公營界別RMAA服務的合約金額，預期將自二零一七年起擴大公營RMAA服務市場。預期公營界別RMAA市場的收益將於二零二三年增至309億港元。公營RMAA市場的市場規模估計將自二零一八開始不斷增長，此乃由於香港樓宇老化的數目不斷增加導致對維修及保養服務的需求不斷擴大所致。

行業概覽

RMAA服務市場的收益自二零一四年起經歷增長，並於二零一八年增至772億港元。隨著香港樓宇的數目持續增加，預期RMAA服務市場的整體收益將進一步增至二零二三年的962億港元。從二零一四年至二零一八年，RMAA服務市場的公營界別比私營界別有更迅速的增長。根據政府日後的RMAA預算，公營界別RMAA服務市場的收益預期將保持樂觀的趨勢。

下圖顯示香港RMAA服務市場的收益：

二零一四年至二零二三年(估計)期間
香港(私營及公營界別)RMAA服務市場之收益



資料來源：弗若斯特沙利文

香港RMAA服務市場的驅動因素

樓宇老化數目不斷增加

發展局估計，樓齡達70年或以上的私人樓宇單位數目於二零四六年前將超過326,000間，約為二零一六年的300倍。該等樓宇單位(大部分位於城市區域)將需要RMAA服務，以全面使用城市土地及為公眾人士提供最佳的房屋，這將推動香港RMAA市場的發展。

政府對樓宇保養的支持

香港政府已引入一系列政策(如強制驗樓資助計劃及強制驗窗計劃)以規管及鼓勵樓宇保養及翻新。另外，政府已資助多個項目(如樓宇維修綜合支援計劃、樓宇更新大行動、樓宇安全貸款計劃及長者維修自住物業津貼計劃)，為老化樓宇擁有人提供協助或津貼以進行RMAA服務。

行業概覽

建築工程的急速發展

香港建築工程的收益由二零一四年的3,367億港元按複合年增長率8.6%增加至二零一八年的4,685億港元，並預期於二零一八年至二零二三年持續增長。新竣工的項目將於其初步可使用年期屆滿後對翻新及保養工程的需求量將不斷增加，並將會帶動香港RMAA服務市場的發展。

香港RMAA服務市場的主要成功因素

成功的往績記錄及良好的聲譽

就RMAA服務項目提交建築資格及進行投標時，公司須呈列及列出充足的往績記錄以證明彼等提供RMAA服務的能力。亮麗的往績記錄有助公司於評估過程中取得較高分數。因此，充足的往績記錄及良好的聲譽對於RMAA服務市場的公司能否成功而言至關重要。

穩固及穩定的關係網絡

與合約供應商（如政府、物業發展商及大型總承建商）建立穩固及穩定的關係對總承建商及分包商於相關RMAA服務市場的競爭力而言均屬重要。同時，公司亦需與銀行及材料供應商建立良好及穩定的關係，以取得充足的現金流量及材料以及享有成本優勢。

充足及穩定的資金流量

鑒於RMAA服務需要龐大資金及投資期較長的特性使然，並須投入大量勞動力及就材料支付墊款，故其屬資金密集的行業。因此，成功的公司必須具備充足且穩定的資金流量作為對持續經營多個RMAA服務項目（尤其是各項目的起始階段）的支持。

競爭態勢

整體RMAA服務市場屬分散，乃由於當中有數千名市場參與者（包括通常為綜合房地產開發集團附屬公司且通常涉及RMAA及樓宇建築服務的總承建商），而分包商通常專注於部分特定範疇。於二零一八年，五大公司佔總市場份額的約10%，而前五大參與者中的其中兩名參與者於往績記錄期間均與本公司有交易往來。超過一千間建築公司於公營及私營界別提供RMAA相關服務，而當中大部分屬中小型分包商。本公司於二零一八年佔RMAA服務市場總市場份額的約0.5%。

行業概覽

香港RMAA服務市場的准入門檻

資金門檻

新入行者於進行RMAA服務市場時須就材料採購、人才招募、設備採購、營銷及經營等事項作出龐大起始投資。就中小型入行者而言，龐大起始資金的需求為一大准入門檻。

與總承建商的長期關係

於香港，政府通常就公營RMAA服務項目直接與總承建商簽訂合約。為取得總承建商的信任，RMAA服務供應商須具備悠久的往績記錄以證明彼等的穩定性、可靠性及跟進服務能力。另一方面，一旦獲總承建商認可能力後，RMAA服務分包商並不會輕易被取代。

經驗門檻

於RMAA服務市場中工作須具備豐富的專業知識及知識，而專業知識乃自多年來的營運經驗中累積而來。另外，有聲譽及有成功的經驗為總承建商或物業擁有人於招標或投標過程中挑選承建商的一項主要標準。並無過往經驗的新入行者難以從客戶中取得合約。

香港樓宇建築服務市場概覽

香港樓宇建築服務簡介

樓宇建築服務指在建築地盤的新土木工程或樓宇項目，包括運輸、環境、娛樂、公用事業、住宅、商業、工業、倉儲用途等。

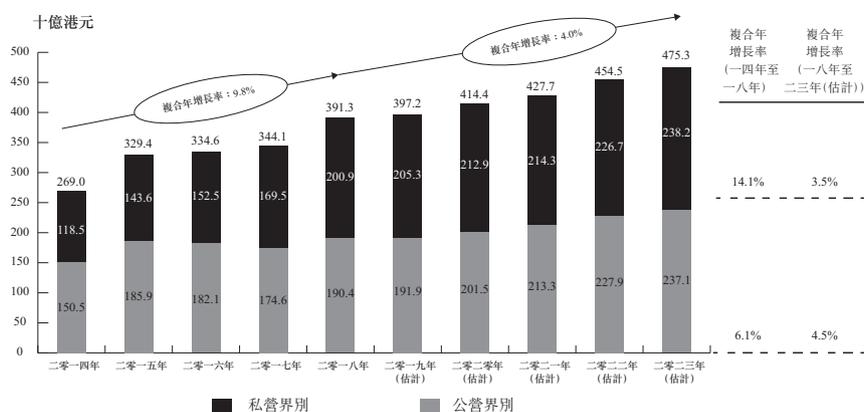
香港樓宇建築服務的市場規模

香港樓宇建築服務市場包括總承建商及分包商兩者的收益。由於香港近年來的公營基建開支及住宅土地供應有所增加，故香港樓宇建築服務的市場規模於二零一八年增加至3,913億港元。過半數樓宇建築服務均屬公營界別。受公營基建開支及住宅樓宇市場於未來數年的持續增長驅動，預期香港樓宇建築服務的市場規模於二零二三年增加至4,753億港元。

行業概覽

下圖顯示香港樓宇建築服務的市場規模：

二零一四年至二零二三年(估計)期間香港樓宇建築服務的市場規模



資料來源：香港特別行政區政府統計處、建造業議會、弗若斯特沙利文

香港樓宇建築服務的驅動因素

公營基建開支增加

香港政府於近年來一直積極投資於公營基建項目。基建開支於過往數年有所增加，而政府有關於二零一九年／二零二零年年度主要基建項目的預算計劃預期達892億港元。新公營基建項目(包括「十大基建項目」)創造大量機會予樓宇建築服務業。

住宅房屋供應增加

香港政府一直增加住宅房屋供應。根據政府有關於二零一九年／二零二零年年度之預算計劃，預計一手私人住宅物業於未來3至4年的供應約為93,000個單位。香港房屋委員會及香港房屋協會估計，公營房屋的供應亦將於未來五年內亦有所增加。住宅房屋供應增加可為樓宇建築工程公司提供機會。

香港樓宇建築服務的發展趨勢

綜合服務

鑒於競爭加劇，從事樓宇建築服務的公司正在將其服務範疇由僅進行工程擴大至一站式綜合服務，以滿足客戶的整體需求。該等公司所提供的綜合服務包括智能設計、建築材料供應及保養服務。

行業概覽

與內地更緊密的互動

中國政府鼓勵中國與香港的公司進行經濟合作。隨著頒佈有利政策及加強溝通及合作，更多中國的建築公司進軍香港市場，而部分香港公司正在計劃拓展其於中國的業務。

智能建築概念

智能建築概念透過網絡技術為客戶帶來超乎想象的便利及舒適，並逐漸成為一個不可避免的未來趨勢主題。從事樓宇建築服務的公司估計會將電子及互聯網技術與建築技術結合，以提升附加值及改善效率。

競爭態勢

香港樓宇建築服務的競爭激烈。香港樓宇建築服務業的五大公司均為總承建商，佔二零一八年市場規模的約9.3%。就分包商而言，香港公營界別及私營界別的樓宇建築服務市場更為分散，於二零一八年有超過4,000名註冊分包商。本公司於二零一八年佔樓宇建築服務市場的市場份額低於0.1%。我們相信我們於RMAA服務市場的亮麗往績記錄可使本公司與該等大型總承建商及政府建立並維持良好關係。

本集團於香港建築市場的競爭優勢概覽

良好的往績記錄及聲譽

均增於二零零四年已成立，由於其具備成功的往績記錄及建築質量，故於公營界別RMAA服務市場獲高度認可及良好的聲譽。良好的聲譽於投標過程中極具價值，可為本公司於RMAA及樓宇建築服務項目的招標中提供優勢。本公司於建築項目中具備豐富經驗及成功往績記錄以及於GEM上市後所提升的聲譽，有利於本公司取得類似合約。

與總承建商長期且穩定的合作

本公司已與領先總承建商建立長期的合作關係。於過往的合作中建立互信關係及有良好的表現有助本公司於該等總承建商中取得更多合約。

強勁的融資能力

就建築市場而言，承建商需具備充足的資金或良好的融資能力(尤其是於項目起始階段時未自客戶收取款項)，以招募工人及採購原材料。我們強勁融資能力使本公司更具競爭力。