

## 行業概覽

本節包含的資料及數據，除非另有說明，均摘錄自各種私人及政府官方出版物、公開可用來源及弗若斯特沙利文報告（本集團委託弗若斯特沙利文編製的市場研究報告）。我們相信本節所載資料來自適當來源及我們於摘錄及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料及數據失實或具誤導性，或已曾忽略任何事實，導致該等資料失實或具誤導性。弗若斯特沙利文編製及本節所載的資料並未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他方（弗若斯特沙利文除外）獨立核實，且彼等並無對其準確性或正確性發表任何聲明，因此於作出或放棄作出任何投資決定時不得依賴該等資料。

### 資料來源及可靠性

本集團委聘獨立市場研究公司弗若斯特沙利文對新加坡清潔服務市場進行分析及編製報告，以供本文件使用。弗若斯特沙利文始創於1961年，是一間獨立全球諮詢公司，向眾多行業提供行業調研、市場策略及提供增長諮詢與企業培訓。於本文件中所披露的來自弗若斯特沙利文的資料乃摘錄自弗若斯特沙利文報告，該報告由我們以630,000港元的費用委託編製，並在取得弗若斯特沙利文的同意後披露。

弗若斯特沙利文報告透過取自多個來源的一級及二級研究資料而編製。一級研究涉及與新加坡清潔服務市場行業專家及參與者的面談。二級研究涉及查閱政府官方資料、行業刊物、年度報告及基於弗若斯特沙利文自有數據庫之資料中的數據。弗若斯特沙利文就新加坡宏觀經濟環境及清潔服務市場作出預測時亦採用以下主要假設：

- 新加坡經濟預期能因（其中包括）有利政府政策及全球經濟復甦而以穩定速度增長；及
- 新加坡的社會、經濟及政治環境在預測期間很可能維持穩定，可保證新加坡清潔服務市場的可持續及穩定發展。

除非另有說明，本節包含之所有數據及預測均來自弗若斯特沙利文報告。我們的董事確認，經合理審慎行事，本節所用的資料（摘錄自弗若斯特沙利文報告）來源可靠及不具誤導性，因為弗若斯特沙利文是一間具有廣泛經驗的獨立專業市場研究機構，以及自弗若斯特沙利文報告日期起，整體市場資料並無重大不利變動而可能會使該等資料存有保留意見、相抵觸或對其造成影響。

### 新加坡清潔服務概覽

#### 環境服務的定義及分類

新加坡環境服務行業包括普通清潔服務、園景服務及廢棄物處理及其他。客戶皆為公營及私營界別客戶。公營界別指政府及公共事業公司，而私營界別包括個人、房地產開發商及其他私營公司。

新加坡清潔服務包括向公營及私營物業提供各種清潔服務。公營物業包括住宅、公共設施、公園、娛樂場所，而私營物業包括辦公室、購物商場、工業樓宇及廠房。清潔服務可被分類為普通清潔及個性化清潔，例如高空清洗及潔淨室清潔。公營及私營界別客戶需求不斷增長推動了新加坡清潔服務行業的上升趨勢。

新加坡園景服務包括安裝及完善人行道、牆壁及柵欄、鋪路材料、岩石及木製平台、園林培育及維護服務及草坪維護。

## 行業概覽

新加坡廢棄物管理服務包括普通廢棄物、園藝廢棄物、化學及有毒廢棄物的收集、運輸及處理服務，可回收物的收集及分類服務及複合廢棄物管理。

新加坡環境服務通常分為以下類別：

	普通清潔服務	個性化清潔服務
清潔服務	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 住宅樓宇的公共區域清潔服務</li> <li>— 公營物業的清潔服務</li> <li>— 購物商場、工業樓宇及廠房及學校的清潔服務</li> <li>— 辦公室清潔服務</li> <li>— 家政服務</li> <li>— 垃圾處理服務</li> <li>— 停車場清潔服務</li> <li>— 維護服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 高空清洗服務</li> <li>— 潔淨室清潔服務</li> <li>— 洗碗服務</li> <li>— 一次性施工後清潔服務</li> </ul>
園景服務	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 安裝及完善人行道、牆壁及柵欄、鋪路材料、岩石、木製平台</li> <li>— 園林培育及維護服務</li> <li>— 草坪維護服務</li> </ul>	
廢棄物管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 普通廢棄物、園藝廢棄物、化學及有毒廢棄物收集、運輸及處理服務</li> <li>— 可回收物的收集及分類服務</li> <li>— 複合廢棄物管理</li> </ul>	
其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 害蟲防治及消毒服務</li> <li>— 清淤服務</li> <li>— 污水處理服務</li> <li>— 清洗治療裝置</li> </ul>	

資料來源：弗若斯特沙利文

### 按界別劃分的清潔服務的市場規模

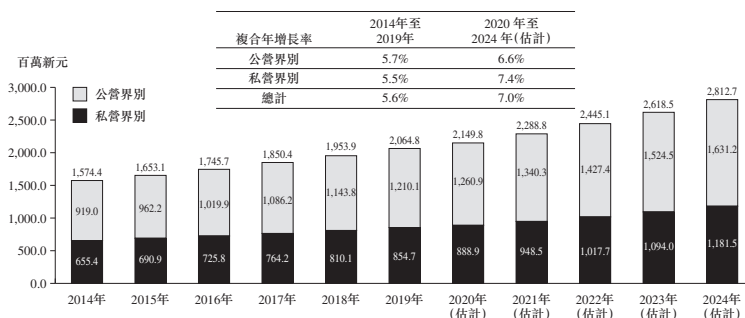
由於新加坡經濟增長及尋求專業清潔服務供應商的上漲趨勢，對清潔服務的需求持續上升。於2014年，按收益計算的市場份額為1,574.4百萬新元並於2019年增至約2,064.8百萬新元，於該期間的複合年增長率為5.6%。持續需求將會進一步推動行業增長，對清潔機器人的使用等技術將不斷完善，從而提高清潔效率及減少勞工成本。

此外，物業供應日益增長亦將觸動額外需求增長。例如，由建屋發展局規劃及開發的建屋發展局（「建屋發展局」）住宅物業（即公共住房）的數量預計將於2024年增至約1,195,026套。私人住宅物業及執行共管公寓的數目預計亦將進一步增長並於2024年分別達至約454,492套及約63,570套。2020年COVID-19的爆發預期會對新加坡的宏觀經濟造成短期負面影響，尤其是對2020年初的旅遊業及零售業。為了應對在新加坡爆發的COVID-19，抗疫跨部門工作小組宣佈已於2020年4月3日實施熔斷措施，該措施將於2020年6月1日（包括該日）前生效。熔斷措施要求關閉實體場所，惟提供必要服務的實體則除外。因此，暫時關閉有關業務減少了對清潔服務的需求，特別是旅遊業及零售業。於2020年5月2日，抗疫跨部門工作小組宣佈自2020年5月5日起放寬若干熔斷措施，並於2020年6月1日熔斷期間結束後逐步恢復經濟及社區活動。與此同時，COVID-19的爆發使清潔服務成本有所增加，原因為客戶要求提高清潔頻率及清潔服務公司承擔為彼等現場清潔人員提供防護設備的額外成本。然而，COVID-19的爆發不大可能對新加坡的經濟狀況產生長期影響，亦不大可能對新加坡清潔服務市場造成重大影響。

根據國家環境局的數據，2020年將有逾1,200家清潔公司，且新加坡清潔服務市場因此將高度分散。激烈的市場競爭導致新銷售及續新合約的價格競爭，其可能影響清潔行業的未來收益。自2020年至2024年，清潔服務行業按收益劃分的市場規模預期將於2024年達約2,812.7百萬新元，複合年增長率為約7.0%。

## 行業概覽

### 按界別劃分的新加坡清潔服務的市場規模，2014年至2024年(估計)



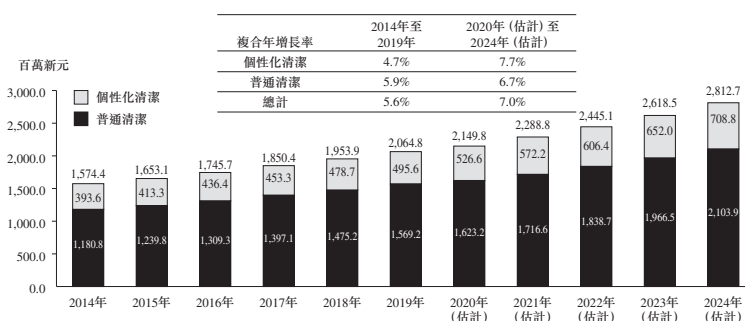
資料來源：新加坡統計局；弗若斯特沙利文

### 按服務類別劃分的清潔服務市場規模

個性化清潔服務主要包括高空清洗、潔淨室清潔、洗碗服務及一次性施工後清潔。以收益計的個性化清潔服務的市場規模已由2014年的393.6百萬新元增至2019年的495.6百萬新元，複合年增長率約為4.7%。就普通清潔服務而言，以收益計的市場規模由2014年的1,180.8百萬新元增至2019年的1,569.2百萬新元，複合年增長率約為5.9%。

隨著新加坡商業及住宅區域的增加，個性化清潔服務市場預期將於2024年達至708.8百萬新元，2020年至2024年的複合年增長率約為7.7%。此外，普通清潔市場預期將於2024年達至2,103.9百萬新元，2020年至2024年的複合年增長率約為6.7%。

### 按服務類別劃分的新加坡清潔服務的市場規模，2014年至2024年(估計)



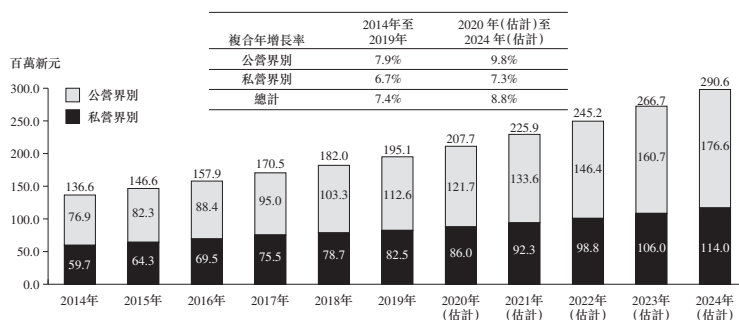
資料來源：新加坡統計局；弗若斯特沙利文

### 園景服務的市場規模

新加坡園景服務的需求「花園城市」的國家願景而驅動，旨在將新加坡打造為綠意盎然、乾淨整潔的城市。執行流程已從植樹升級至開建公園，為園景及維護服務創造大量需求。按收益計算的新加坡園景服務領域的市場規模於2019年達約195.1百萬新元，自2014年至2019年的複合年增長率約為7.4%，且預期將從2020年增至2024年的約290.6百萬新元，複合年增長率約為8.8%。公共區域供應量增加亦大力推動了新加坡園景服務的需求增長。公園、操場及相關公用露天區域的總面積於2018年達至約2,811.0公頃，且預期將於可預見將來進一步增長，大力推動園景服務的需求。

## 行業概覽

### 新加坡園景服務的市場規模，2014年至2024年（估計）

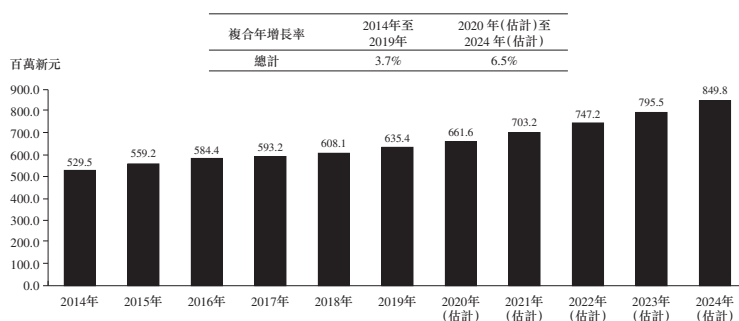


資料來源：新加坡統計局；弗若斯特沙利文

### 廢棄物管理服務市場規模

新加坡廢棄物管理服務的市場規模由2014年的529.5百萬新元增加至2019年的635.4百萬新元，複合年增長率為3.7%。該增加乃歸因於新加坡人口及經濟的增長，其導致多個行業產生的廢棄物數量有所增長。國家環境局力圖將新加坡轉變為零廢棄物國家，並使整體回收率由2018年的60%增加至2030年的70%。公營及私營界別廢棄物管理服務的需求預期均將有所增加。於後續五年，市場規模預期將於2020年至2024年以6.5%的複合年增長率增加，於2024年將達至849.8百萬新元。

### 新加坡廢棄物管理市場規模，2014年至2024年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文

### 清潔服務的市場推動因素及趨勢

- 商業及住宅樓宇需求增長

隨著全國經濟增長，新加坡商業及住宅樓宇的數量已呈現增長趨勢。建屋發展局單元總數已從2014年的965,200套增至2019年的1,079,200套，複合年增長率為2.3%，並預期於2024年達至1,195,026套，自2019年起複合年增長率約為2.1%。新加坡可用辦公區域已從2014年的7,553,000平方米增至2019年的8,108,000平方米，複合年增長率為1.4%，且預期將達至8,702,800平方米，自2020年至2024年的複合年增長率為1.5%。可用私人住宅物業的數量亦已從2014年的308,814套增至2019年的373,561套，複合年增長率為3.9%，且預計將於2024年達至454,492套，自2020年至2024年的複合年增長率為4.0%。住宅及商業樓宇的增長數量已推動清潔服務的需求增長。此外，公共衛生的意識亦已推動商業及住宅領域的專業清潔服務的需求。



---

## 行業概覽

---

- **生產力提高**

新加坡政府專注於提高不同產業的生產力，包括清潔服務行業。例如，國家環境局頒佈的清潔評分認證計劃對通過培訓工人提供高標準清潔服務、使用設備改善工作流程及具有公平僱傭慣例的公司進行表彰。經認證公司需委任一名生產經理，維持生產力持續提高。憑藉新加坡政府的認可及生產力提高，清潔服務行業將具有更高的服務標準及專業水准，以向公營及私營界別提供優質服務。清潔業務牌照的發牌要求亦包括清潔勞動力的培訓。所有清潔人員(包括本地及外籍工人、全職及兼職工人)均須參與環境清潔新加坡勞動力技能資格框架項下至少一個模塊的培訓。

- **採用先進技術**

清潔服務供應商旨在通過使用更先進的設備及機械(如智能清潔機械及工具)，提高經營效力及降低勞工成本，從而完善及優化其提供的服務。此外，新加坡政府已實施一系列激勵計劃及政策，用以完善行業架構及促進自動化的利用。例如，新加坡資訊通信發展管理局協同新加坡勞動力局與新加坡環保與衛生協會於2014年向清潔服務行業推出機器人即服務的試行解決方案，旨在重新劃定工作流程及將清潔服務行業升級為人力精簡的服務。隨著科技及先進設備的使用，清潔服務行業的生產力將得到提高。

- **綜合環境服務的趨勢加快**

新加坡清潔服務及園景服務市場仍然相對分散且於其生命週期處於增長階段。外包服務供應商的以下經濟狀況就是例證：規模經濟導致平均成本降低，更多客戶選擇外包環境服務功能導致銷量增加。此類服務供應商在增長階段通常採用的業務策略包括整合服務產品、提高服務質量、降低價格及擴大其服務和市場地理覆蓋範圍。最初，新加坡的環境服務由許多不同的供應商提供，各供應商專門提供單獨服務。清潔服務及園景市場中的服務供應商逐漸開始提供更廣泛的服務套餐，其擔任終端客戶的唯一交易對手，負責監督多種服務的提供，該趨勢的加快導致環境服務供應商逐漸被合併。

預期該趨勢將在未來幾年持續，客戶越來越傾向於選擇一家供應商來監督一系列環境服務以節省費用並簡化運營。綜合環境服務供應商的益處包括規模經濟、能夠向其現有客戶群交叉銷售新服務並利用現有固定成本。

### 園景服務的市場推動因素及趨勢

- **園景基礎設施供應量提高**

新加坡公園及其他露天區域的供應量增加為園景服務提供了持續的需求。根據新加坡國家公園局的資料，公園、運動場、健身中心及公園路徑的總維護面積由2013年的2,363公頃增至2018年的2,811公頃。

---

## 行業概覽

---

除公營界別增長外，近年來根據「錦簇社區」計劃（「**CIB**」，乃政府計劃，旨在培養社區精神並將號召男女老少居民將新加坡打造成「花園城市」），新加坡建立的社區花園數量持續增多。於2018年末，**CIB**計劃在新加坡建立了1,400個花園，涉及約20,000名居民，且預期於2030年前社區花園的數量將進一步增至2,000個。

因此，園景基礎設施（如公園、運動場及道路綠化以及社區花園）供應量增加將推動園景服務的市場需求。

### ● 政府的大力支持

為促進園景行業的發展及增長，新加坡政府已頒佈多項激勵計劃及政策。例如，自2013年園景業生產力補貼（「**LPG**」）計劃由城市綠化與生態中心施行後，已出資約3.6百萬新元用以支持第一批逾50間公司。**LPG**計劃旨在鼓勵園景公司購買園景設備。第二個**LPG**計劃亦已經公佈，且具有若干改進，當中合資格公司可收到最多300,000新元資助。

同時，新加坡政府已頒佈及推出一系列活動，以創造及維持綠色經濟，如國家環境局推出的清潔與綠化新加坡（**CGS**）運動。

因此，強力的政府支持將進一步推動行業業務及新加坡園景服務增長。

### 廢棄物管理服務的市場推動因素及趨勢

#### 政府支持

新加坡於2018年產生的固體廢棄物數量達到7.70百萬噸。為管理固體廢棄物及支持該行業，新加坡政府已實施多項政策。於廢棄物管理及清潔領域的環境服務行業轉型藍圖（「**ES ITM**」）中，國家環境局已制定不同戰略以實現產業轉型，從而提升生產率、促進增長並創造更好的工作機會。**ES ITM**為廢棄物管理領域的技術合作及適應提供了機會，如使用現場食品廢棄物消化器以提高生產率及減少成本。此外，環境服務技能框架提供了技能認證且支持有關技能及職業發展的培訓課程設計，從而提升環境服務行業的業務競爭力及支持就業及就業能力。

#### 廢棄物回收趨勢

國家環境局力圖將新加坡轉變為「零廢棄物國家」，並使整體回收率由2018年的60%增加至2030年的70%。為更好地管理產生的廢棄物，國家環境局計劃制定綜合廢棄物處理廠（**Integrated Waste Management Facility**）（「**IWMF**」），從而滿足長期的固體廢棄物管理需求，其將能夠處理大量可焚化廢棄物、根據國家回收利用計劃（「**NRP**」）收集的家庭可回收品、不同來源的廚餘垃圾及來自再生水廠（**Tuas Water Reclamation Plant**）的脫水污泥。**IWMF**的開發將分階段進行，且首期廢棄物—能源設施預期將於2023年中完工。此外，新加坡政府亦鼓勵市民於不同物業中實施「減量、重複使用、回收利用」。例如，2001年推出的**NRP**要求國家環境局發牌的公共廢

---

## 行業概覽

---

棄物收集商向所有建屋發展局房產、私人土地物業及共管公寓或私人公寓提供回收利用垃圾箱及回收利用收集服務。憑藉新加坡政府的推廣及管理，廢棄物回收利用已成為廢棄物管理領域的趨勢。

### 市場機遇及威脅

#### 行業整合

清潔服務行業較為分散，小型參與者數量眾多。根據新加坡統計局的數據，於2018年清潔服務及園景維護行業擁有2,016家持牌承包商。為獲得更多市場份額並增加獲得大型項目的幾率，新加坡清潔服務市場的併購預計將增加。大規模公司傾向於收購擁有廢棄物處理及園景服務的公司，因為該兩個領域的進入壁壘（例如牌照、初始資本及技術要求）較高。公司擴張有助於日常運營變得更為有效。該行業預計將開發出更多多樣化的服務並通過整合向客戶提供更優的服務，因為公司能於收購中獲得更多優質勞工、先進技術及資產。

#### 勞工成本不斷增長

作為一個勞動密集型行業，勞工成本佔經營成本的絕大部分。勞工成本不斷增加為新加坡清潔行業帶來了壓力。根據清潔服務及園景領域的漸進式薪金模式的要求，當地工人的月薪從2014年的1,355新元增至2019年的1,723新元，而外籍工人的月薪亦從2014年的596新元增至2019年的769新元。自2020年7月起，清潔行業的當地普通清潔工人的漸進式薪金模式最低薪金將增至每月1,236新元，而當地園景工人的最低薪金將增至每月1,450新元。此外，自2020年起，合格僱員於特定年度將獲得至少兩週基本月薪的漸進式薪金模式獎金。除不斷增加的工資外，清潔服務供應商亦負責為外籍工人提供住宿並為所有工人提供培訓。因此，工資、住宿及培訓成本增加導致業內勞工成本不斷增加。

#### 勞工短缺

新加坡清潔服務行業為勞動密集型行業。當地勞動力有限，原因為清潔服務行業的平均工資通常低於其他行業的平均工資，且清潔工作對當地僱員的吸引力較小。新加坡清潔服務行業傾向於僱用外籍工人，因為彼等的工資低於當地工人。外籍工人須於新加坡申請工作許可證，該許可證對國籍、年齡及最長僱傭期限有所限制。此外，公司所能僱用的工作許可證持有人的數量受限於客工比率頂限（「客工比率頂限」）或配額且須徵稅。然而，新加坡政府正收緊僱用外籍工人的條件，例如限制工作許可證的數量及增加對工作許可證持有人的徵費，從而鼓勵當地企業降低對外籍工人的依賴並提拔當地工人。根據人力部的數據，該服務行業的客工比率頂限現今為40%，且稅率及等級要求僱用接近最高配額的僱主須支付更高的徵稅。該服務行業的客工比率頂限將自2020年1月1日降至38%並自2021年1月1日降至35%。

## 行業概覽

### 僱員挽留問題

於清潔服務行業，勞工的質量直接影響服務交付及客戶體驗。因此，清潔服務供應商高度依賴彼等的僱員並以僱用更多全職優質工人為目標。培訓全職僱員耗時且成本高昂，因此，招募及挽留優質僱員乃為清潔服務供應商的一大挑戰。由於清潔服務市場較為分散，行業參與者眾多，僱員能夠較其他行業更輕易改變其僱主。根據人力部的資料，於2018年，清潔及園景行業的勞工流失率為4.2%，其較其他行業相對較高。清潔及園景服務行業的流失率較高乃主要由於工資低、工作性質不具吸引力及業內勞工的競爭。此外，勞工短缺或會因延遲服務導致算定賠償金申索。為維持優質勞工，行業參與者須為工人改善工作環境及福利。

### 事故率

新加坡清潔及園景維護活動的工作場所事故數量包括輕傷及致命傷害的數量。工作場所事故數量從2013年的116起增加至2018年的211起，複合年增長率為12.7%。事故發生率計算每百萬工時工作事故發生的頻率。新加坡清潔及園景維護活動的事故頻率從2013年的0.8增加至2018年的1.2，複合年增長率為3.0%。事故數量的增加將增加傷害賠償成本。

### 成本分析

清潔服務行業被視為勞動密集型行業，勞工成本不斷增加，佔經營成本的絕大部分。當地工人通常較外籍工人所獲得的工資更高。於新加坡，外籍工人於包括清潔服務行業在內的勞動密集型行業中發揮重要作用，因為當地勞動力有限且成本更高。清潔服務工人的平均每月收入預計於日後將增加並為清潔服務供應商的日常運營帶來成本壓力。

新加坡本地及外籍清潔服務工人的平均月收入均已出現增長。當地工人的月收入從2014年的1,355新元增至2019年的1,723新元，自2014年至2019年的複合年增長率為4.9%。外籍工人的月收入亦從2014年的596新元增至2019年的769新元，自2014年至2019年的複合年增長率為5.2%。

自2020年7月起，清潔服務領域的當地普通清潔工的最低工資將增至每月1,236新元。此外，自2020年起，合格僱員於特定年度將獲得至少兩週基本月工資的漸進式薪金模式獎金。

### 新加坡清潔服務行業競爭格局

#### 概覽

根據建設局的資料，共有七個主要登記工種，即建設工種(「**CW**」)、建設相關工種(「**CR**」)、機電工種(「**ME**」)、設備管理工種(「**FM**」)、貿易工種(「**TR**」)、供應工種(「**SY**」)及監管工種(「**RW**」)。承包商註冊系統由建設局主管，服務於政府部門、法定機構及其他公營機構(包括參與政府項目的一級分包商)的採購需求。

廢棄物管理服務的工種被納入建設局註冊承包商的FM02一家政、清潔、清淤及維護服務內。國家環境局亦向新加坡的普通廢棄物收集商發牌。普通廢棄物收集商主要為工業及商業場所提供服務。



## 行業概覽

新加坡清潔服務領域十分分散，於2019年，前五大參與者佔市場份額約16.1%。根據建設局的資料，於最後實際可行日期，新加坡有401家公司登記為FM02工種一家政、清潔、清淤及維護服務承包商，提供各種清潔服務。

根據國家環境局的資料，於最後實際可行日期，新加坡有1,364家持牌清潔公司。

本集團於2019年錄得收益76.4百萬新元，佔新加坡清潔服務行業3.7%的市場份額。本集團為27間擁有L6級FM02工種評級的承包商之一。

新加坡按工種劃分的建設局註冊  
承包商數量，2020年6月2日

註冊承包商							
設備管理	<b>FM02 — 家政、清潔、清淤及維護服務</b>						
	總計	L1	L2	L3	L4	L5	L6
	401	243	16	33	29	53	27
	<b>FM03 — 園景</b>						
	總計	L1	L2	L3	L4	L5	L6
	299	220	13	21	15	28	2
	<b>FM04 — 害蟲防治</b>						
	總計	L1	L2	L3	L4	L5	
	108	85	7	9	6	1	

資料來源：建設局、國家環境局、弗若斯特沙利文

新加坡清潔服務供應商按收益  
劃分的排名，2019年

排名	公司名稱	公司類型	估計收益 (百萬新元)	市場份額
1	公司A	私營	88.1	4.3%
2	本集團	私營	76.4	3.7%
3	公司B	私營	76.3	3.7%
4	公司C	私營	47.0	2.3%
5	公司D	私營	44.4	2.2%
		其他	1,732.6	83.9%
		總計	2,064.8	100%

資料來源：弗若斯特沙利文  
附註：公司A於2019年除牌

### 新加坡的園景服務行業及廢棄物管理服務行業的競爭格局

於2019年，新加坡的園景服務市場十分分散，擁有逾200家提供園景服務的公司。於2019年，園景服務行業中的五大市場參與者佔市場份額的36.1%。廢棄物管理市場亦十分分散。於2019年，新加坡有逾300家廢棄物管理服務供應商，且前五大參與者佔市場份額的49.3%。

2019年新加坡園景服務供應商排名

排名	公司名稱	公司類型	估計收益 (百萬新元)	市場份額
1	公司A	私營	19.2	9.8%
2	公司E	私營	16.2	8.3%
3	公司F	私營	14.3	7.3%
4	公司G	私營	11.4	5.8%
5	公司H	私營	9.4	4.8%
		其他	124.6	63.9%
		總計	195.1	100%

資料來源：弗若斯特沙利文  
附註：公司A於2019年除牌

2019年新加坡廢棄物管理服務供應商  
排名

排名	公司名稱	公司類型	估計收益 (百萬新元)	市場份額
1	公司M	上市公司之 附屬公司	157.0	24.7%
2	公司A	私營	69.0	10.9%
3	公司I	上市	38.4	6.0%
4	公司J	上市公司之 附屬公司	27.0	4.2%
5	公司K	私營	21.7	3.4%
		其他	322.3	50.7%
		總計	635.4	100%

資料來源：弗若斯特沙利文  
附註：公司A於2019年除牌

## 行業概覽

附註：

1. 公司A於1986年成立，其為新加坡公營及私營界別環境服務供應商。彼等環境服務包括廢棄物管理、清潔及維護以及園景服務。其向住宅、商業及工業客戶以及學校及新加坡政府部門提供服務。其於2011年在新加坡證券交易所上市並於2019年除牌。
2. 公司B為一家於1988年在新加坡成立之綜合環保解決方案專家及專業清潔公司。該公司提供清潔解決方案、蟲害管理、個性化清潔解決方案、廢棄物管理及外送洗碗解決方案服務，同時規避健康風險並確保環境的可持續性。其向住宅、商業及工業客戶以及學校及新加坡政府部門提供服務。
3. 公司C於1985年成立。其提供保管及清潔服務、外牆清洗服務、園景及園藝服務、蟲害管理服務及廢棄物管理服務。其為住宅、商業及工業客戶以及學校及新加坡政府部門提供服務。
4. 公司D於1994年註冊成立，其為新加坡清潔行業提供一系列綜合解決方案。彼等的清潔解決方案包括維護清潔、商業及工業清潔、公共設施清潔及外牆清洗。其向住宅、商業及工業客戶以及學校及新加坡政府部門提供服務。
5. 公司E為一家於1991年成立的新加坡園景承包商及高爾夫管理專家。其園景服務包括園景設計、施工及維護、城市公園管理及維護及植培諮詢。其向公營及私營界別客戶(包括住宅及商業領域以及新加坡政府部門)提供服務。
6. 公司F於2003年註冊成立。其於新加坡提供可靠及優質的商業園景服務。其服務包括園景維護、園藝服務、植培服務、草坪管理、剪草、剪枝、林木採伐及樹木移除。其向新加坡政府、商業樓宇、學校、鄉鎮、公園及事業單位提供服務。
7. 公司G成立於1990年，主要從事園景、回收及園藝廢棄物管理及維護。其服務包括苗圃種植、園景維護、植培、花卉服務、環保廢棄物處理及循環再造、租賃設備及諮詢服務。其向多種酒店、公園、鄉鎮、高科技工廠、新加坡政府及私人組織提供服務。
8. 公司H為一家成立於1988年的著名綜合一站式環境服務供應商。其於新加坡公營及私營界別專注於提供園景服務、清潔服務及廢棄物管理服務。其為住宅及商業客戶提供服務。
9. 公司I為一家成立於1971年的上市公司，專注於新加坡廢棄物管理服務。其提供眾多創新增值服務(包括於當今行業中使用的全機械化廢棄物處理車及便攜式廢棄物壓實機)。其專注於為廣泛的客戶組合(包括商業辦公室、購物中心、美食廣場、電影城、住宅樓宇及倉庫)提供廢棄物處理。
10. 公司J於1998年成立。其專注優化資源管理，提供創新的廢棄物、廢水及能源管理解決方案。該公司致力於各種環境服務，包括有害及無害廢棄物的綜合廢棄物及回收管理、行業服務、公共清潔及污水管理。其為住宅、商業及工業客戶及新加坡政府部門提供廢棄物管理服務。
11. 公司K於2004年成立。其提供廢棄物管理解決方案，包括為新加坡的住宅及商業領域提供廢棄物收集及處理方案及回收服務。
12. 公司M為一家能源、城市發展及海事集團的一家全資附屬公司，業務遍及全球多個市場。該公司為一家僅於新加坡運營的綜合廢棄物管理服務供應商。其廢棄物管理服務包括面向住宅、商業及工業等各個部門的廢棄物收集及回收服務。

---

## 行業概覽

---

### 市場競爭因素

#### 多樣化服務供應

清潔服務、園景服務及廢棄物管理服務供應商為私營及公營界別客戶服務，包括公共及私人住宅樓宇、購物商場、辦公樓宇、廠房及倉庫、學校及政府。不同領域的客戶對清潔服務具有特定的要求，比如，商業清潔服務需要定期清潔地板及地毯、內牆及外牆。能夠向客戶提供一站式清潔解決方案的清潔服務供應商在市場上更具競爭力，如提供綜合清潔服務(包括清潔、園景服務及廢棄物管理服務)。

#### 聲譽及業務關係

清潔服務、園景服務及廢棄物管理服務供應商需參與公開競標以獲得公營界別客戶合約。彼等亦不時受邀就私營界別項目報價。客戶傾向於選擇有更多經驗及更長的彪炳業績記錄的服務供應商。為確保服務質量，彼等亦通常更偏愛擁有知名品牌聲譽的服務供應商。此外，服務供應商須與客戶及上游供應商維持緊密業務關係，從而確保交付服務的質量。與私營界別客戶的良好業務關係亦為合約續期時的重要考慮因素。

#### 勞工管理

清潔、園景及廢棄物管理服務行業均為勞動密集型，其日常運營需要大量工人。招募及管理僱員對清潔服務及園景服務供應商的業務至關重要。勞工管理包括根據工作範圍進行僱員培訓以及組織國家環境局、建設局與人力部規定的課程。培訓課程可確保勞工素質及服務質量，向本地及外籍僱員提供工作安全知識。

#### 進入壁壘

- **於設備及人力資源的充足持續投資**

新加坡清潔服務、園景服務及廢棄物管理服務行業需要大量資金用於購買設備及用作勞工成本，因此勞工成本持續上漲，購買先進設備(例如自動洗滌器)及材料的初始啟動成本較高，支付履約保證金、分包費用以及提供全面工人培訓課程對新參與者而言構成壁壘。

此外，先進設備的資本投資及生產力提高對市場參與者維持業內競爭優勢而言十分必要。因此，清潔服務及園景服務供應商擁有健全的財務狀況及充足的營運資金用於維持日常運營及執行工作至關重要。

- **提供優質服務的技術**

專業技術亦被視為清潔服務、園景服務及廢棄物管理服務行業的壁壘，其中涉及諸多知識領域及多種專業領域知識，例如潔淨室及高空清洗、園景建築、植物

## 行業概覽

學、建築設計、園林設計及建設技術、種植及保護技術以及生態恢復技術。園景服務行業亦屬於建設工程業務，其包含廣泛的核心任務，如業務訂約、工程設計、實施及維護。

企業的業務體系完善及全面，方可提供優質服務，如技術解決方案設計能力、成本估算及項目報價能力。並無累積專業知識的新進入者將會面臨行業技術壁壘。

### ● 建立穩固業務網絡的高標準

普通清潔服務、園景服務及廢棄物管理服務行業參與者需要與上游供應商及下游客戶建立長期且穩固的業務網絡。與供應商(如清潔產品及勞工供應商)的關係可確保服務質量。與客戶的友好關係有助於服務供應商提供更個性化的服務且增加中標幾率。因此，現有市場參與者如有穩固的業務關係及網絡，則較新參與者更具競爭力。新進入者難以與上游及下游參與者建立互信及長期的業務關係以維持市場競爭力。

## 泰國清潔服務概覽

### 清潔服務市場規模

泰國清潔服務行業市場規模(以收益計)已由2014年的9,179.2百萬泰銖增至2019年的10,309.9百萬泰銖，複合年增長率為2.4%。受旅遊業的持續增長及泰國有關於2017年提出的可持續發展目標的環保政策驅動，泰國清潔服務行業的市場規模預期將於2024年達至11,924.2百萬泰銖，2020年至2024年的複合年增長率為3.0%。2020年至2024年，泰國清潔服務行業中公營界別預期將按複合年增長率3.1%更快發展，並於2024年年底前達至3,138.4百萬泰銖。私營界別預期將於2024年達至8,785.8百萬泰銖，2020年至2024年之複合年增長率為2.9%。

### 未來發展趨勢

**旅遊業蓬勃發展：**泰國旅遊業的持續增長需求為公營及私營領域清潔服務帶來旺盛需求，乃由於尤其在受歡迎的旅遊勝地(包括曼谷、普吉島、芭提雅等)建設了更多遊樂園、航站樓及私人機構。舉例而言，2019年2月烏塔堡國際機場(U-Tapao International Airport)的2號航站樓開始運營，以及2018年6月開業的泰國漫威體驗館(Marvel Experience Thailand)。

**採購方式升級：**採購方式的發展及公營界別引入電子採購為清潔服務行業帶來了新的機遇，使得市場競爭更加激烈，而參與者能夠隨時跟進新的情況。

**來自東南亞其他鄰國的移民及工人：**來自東南亞臨近國家的外籍工人預期將代替當地工人成為該行業的主要從業者。自2015年起，泰國清潔服務行業一直因較低薪資及其他心理因素而面臨嚴重的勞工短缺，為該行業企業的進一步擴張帶來巨大的挑戰。為維持低成本，泰國清潔服務公司轉頭向僱用來自東南亞國家(如緬甸、柬埔寨及老撾)的移民及海外工人。於2018年3月，泰國政府批准新版外籍工人僱傭管理皇家法令佛曆2560年(2017年)。新版法令放寬了對泰國僱用外籍工人的限制，包括變更批准制度及通知制度以及解除外籍工人住宿分區限制。