

行業概覽

除另有所指外，本節載列的資料及統計數據取材自不同的私人及官方政府刊物、公開可得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)。本公司相信本節內資料的來源就有關資料而言為適當的來源，而本公司在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。本公司並無任何理由相信該等資料為錯誤或具誤導性或遺漏任何事實致使其為錯誤或具誤導性。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他各方(為免生疑問，不包括弗若斯特沙利文)並無獨立核實弗若斯特沙利文所編製及本節所載的資料，且彼等對有關資料的準確性或真確性亦不發表任何聲明，因此不應依賴有關資料作出或不作出任何[編纂]決定。

資料來源及可靠性

本集團委託獨立市場研究公司弗若斯特沙利文，對香港裝修工程市場進行分析及編製報告，以供本文件使用。弗若斯特沙利文為於一九六一年創辦的獨立全球諮詢公司，就多個行業提供行業研究、市場策略以及提供增長諮詢及企業培訓。本文件所披露的弗若斯特沙利文資料摘錄自弗若斯特沙利文報告，該報告為我們以660,000港元費用委託及經弗若斯特沙利文同意披露的報告。

弗若斯特沙利文報告乃透過從多個來源取得的一手及二手研究編製。一手研究包括與行業專家及香港裝修工程市場參與者進行訪談。二手研究涉及審閱政府官方刊登的統計數據、行業刊物、年報及弗若斯特沙利文自有數據庫的數據。於預測香港宏觀經濟環境、整體裝修工程市場時，弗若斯特沙利文亦採納以下主要假設：

- (i) 香港經濟預期按穩定比率增長，受到(其中包括)有利政府政策(如持續房屋發展項目)所支持；及
- (ii) 有關市場的社會、經濟及政治環境很可能於預測期間內維持穩定，將確保香港裝修工程市場可持續及穩定發展。

除另有所指外，本節所載數據及預測全部皆來自弗若斯特沙利文報告。董事經合理審慎考慮後確認，本節所用摘錄自弗若斯特沙利文報告的資料來源可靠及並無誤導，因為弗若斯特沙利文為經驗豐富的獨立專業市場研究代理，且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，而將對有關資料造成重大保留、矛盾或影響。

香港宏觀經濟環境概覽

名義本地生產總值及人均本地生產總值

名義本地生產總值由二零一四年的約22,600億港元穩定增長至二零一九年的約28,682億港元，複合年增長率為4.9%。增長主要由於內需增加及歐洲和北美經濟復甦帶動貿易表現向好。根據國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)，香港的名義本地生產總值預期於二零二四年前達到約32,726億港元，於二零二零年至二零二四年的複合年增長率為4.6%。

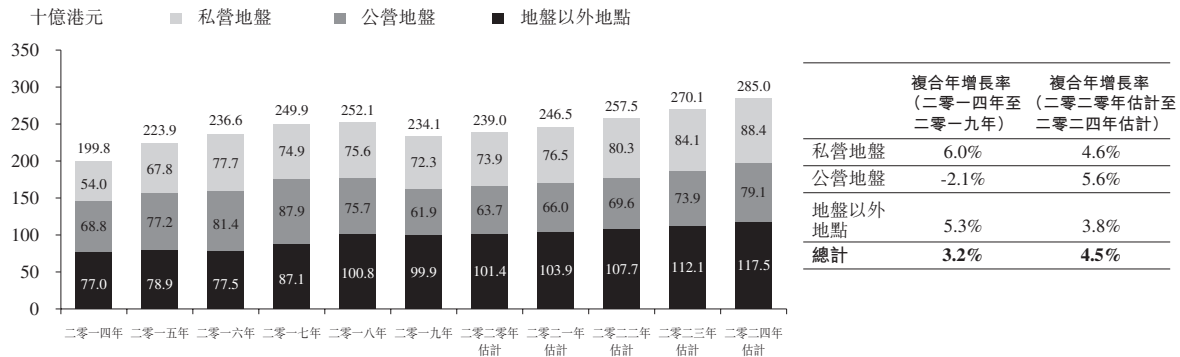
隨著名義本地生產總值增長，香港的名義人均本地生產總值於二零一四年至二零一九年按複合年增長率4.2%增長，並預期於二零二零年至二零二四年按複合年增長率3.7%增長。中美貿易戰的影響及二零二零年初冠狀病毒病大流行產生的經濟不確定因素，可能對香港的貿易表現造成影響，預期二零二零年至二零二四年的名義本地生產總值及人均本地生產總值增長率將會下降。

行業概覽

已進行建築工程總值

於二零一四年至二零一九年，香港總承建商已進行建築工程總值由二零一四年的約1,998億港元按整體複合年增長率3.2%溫和增長至二零一九年的約2,341億港元。增幅主要由於近年成立多項主要基礎設施及建設公私營住宅樓宇。展望未來，由於香港政府決定增加房屋供應及社區設施，總承建商已進行建築工程總值預期於二零二四年底達致約2,850億港元，複合年增長率為4.5%。

按界別劃分由總承建商進行的建築工程總值(香港)， 二零一四年至二零二四年估計



資料來源：香港政府統計處、弗若斯特沙利文

香港私營界別建築支出

過去六年，私營界別佔總建築支出超逾一半。根據建造業議會，私營界別的建築支出由二零一三/一四年的約1,187億港元按複合年增長率4.1%增加至二零一八/一九年的估計約1,450億港元。

(於二零一八年 九月的價格) (單位：十億港元)	二零一三/ -四年	二零一四/ -五年	二零一五/ -六年	二零一六/ -七年	二零一七/ -八年	二零一八/ -九年估計	複合年 增長率 (二零一四年 至 二零一九年 估計)
總計	225.8	240.5	255.2	261.3	266.5	295.0	5.5%
私營界別	118.7	133.4	141.2	135.8	133.9	145.0	4.1%
建築工程	50.7	53.0	63.1	63.3	64.0	64.0	4.8%
裝修及維修工程	44.1	53.7	49.9	45.3	43.1	52.0	3.4%
機電工程	23.9	26.7	28.2	27.2	26.8	25.0	0.9%

附註：(i)翻新、保養、改建及加建工程(「裝修及維修工程」)指於地盤以外地點的建築工程，包括一般貿易及特別貿易。一般貿易包括裝飾、保養及維修，及小型工程地點的建築工程(例如地盤考察、拆除、結構改建及加建工程)，而特別貿易包括木匠、電力設備、通風、煤氣及水配件等)。(ii)電力及機械工程(「機電工程」)一般包括樓宇設施的設計及價值工程、供應及安裝、能源審計、測試及調試、操作及保養。

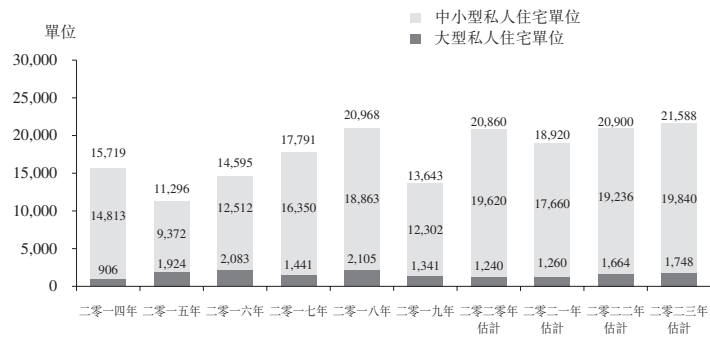
資料來源：建造業議會、弗若斯特沙利文

私人住宅單位落成量

自二零一四年起，私人住宅單位落成量的複合年增長率為-2.8%，由二零一四年的15,719個單位減至二零一九年的13,643個單位，因為白石角、將軍澳及何文田多個住宅物業落成。隨著香港中小型私人住宅單位供應量持續，預期私人住宅單位數量將於二零二三年底前達到21,588個單位，於未來四年的複合年增長率為2.3%。

行業概覽

私人住宅單位落成量(香港)，二零一四年至二零二三年估計



附註：(i) 中小型私人住宅單位指實用面積小於100平方米的單位(即A類、B類及C類住宅)，而大型私人住宅單位指實用面積為100平方米及以上的單位(即D類及E類住宅)。(ii) 預測私人住宅單位落成量乃根據差餉物業估價署發佈的《香港物業報告2019》及運輸及房屋局於二零一八年九月發佈的《私人住宅一手市場供應統計數據》。(iii) 二零二三年錄得的最新可得預測數字。

資料來源：香港差餉物業估價署、運輸及房屋局、弗若斯特沙利文

按私人住宅單位實用面積計算，A類住宅(實用面積小於40平方米)的私人住宅單位落成數量按複合年增長率25.1%顯著上升，由二零一四年的2,160個單位增至二零一九年的6,622個單位。A類住宅大幅增加反映小型住宅物業發展的市場趨勢，以回應香港的房屋需求增加。

按類別劃分的私人住宅單位落成量(香港)，二零一四年至二零一九年

(單位=數目)	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	複合年增長率 (二零一四年至 二零一九年)
總計	15,719	11,296	14,595	17,791	20,968	13,643	-2.8%
A類住宅(實用面積小於40平方米)	2,160	2,135	3,937	6,891	7,212	6,622	25.1%
B類住宅(實用面積介乎 40平方米至69.9平方米)	8,446	5,047	7,162	7,665	8,237	4,174	-13.2%
C類住宅(實用面積介乎 70平方米至99.9平方米)	4,207	2,190	1,413	1,794	3,414	1,506	-4.1%
D類住宅(實用面積介乎 100平方米至159.9平方米)	666	1,471	1,325	1,058	1,541	1,025	18.3%
E類住宅(實用面積大於 160平方米或以上)	240	453	758	383	564	316	18.6%

資料來源：香港差餉物業估價署、運輸及房屋局、弗若斯特沙利文

香港裝修工程市場概覽

緒言

裝修服務界定為向新樓宇及物業項目提供所需設備及裝置，以使內部空間變得適合佔用的過程。一般而言，裝修服務包括地盤平整工程、間隔工程、鋼鐵及金屬工程、木工、雲石工程、石工、泥水及油漆工程以及樓宇服務(如電力、管道及排水安裝系統)，其後就間隔、地板、天花、電力安裝執行特定內部設計指示，讓新建樓宇及現有樓宇符合環境規定。

於香港，大型項目(如酒店、住宅物業及購物商場)的裝修工程通常由地產發展商及相關總承建商履行。同時，在相對分散的零售市場，亦有大量小型公司向公眾提供裝修服務。大型裝修服務供應商的定位多數為全面綜合解決方案供應商，通常從設計、項目管理、監督及實施階段的角度提供精簡的服務。另一方面，小型公司通常參與個別裝修項目，特別是住宅單位。裝修服務的需求源於建造業，因為裝修服務對起居及工作空間而言屬必要。

行業概覽

價值鏈分析

香港裝修市場的價值鏈包括上游、中游及下游分部。一般而言，裝修服務供應商定位為中游分部，從設計師取得內部空間的設計圖則並開始向原材料供應商採購所需原材料(例如雲石及花崗石、瓷磚、油漆及輔料)。

除位於價值鏈中游的裝修服務供應商外，亦有多名分包商履行特定工程，例如安裝電力服務及機械服務。完成裝修工程後，竣工工程其後會直接交付給下游市場業者，例如地產發展商、住宅租戶、佔用人、業務實體或政府。

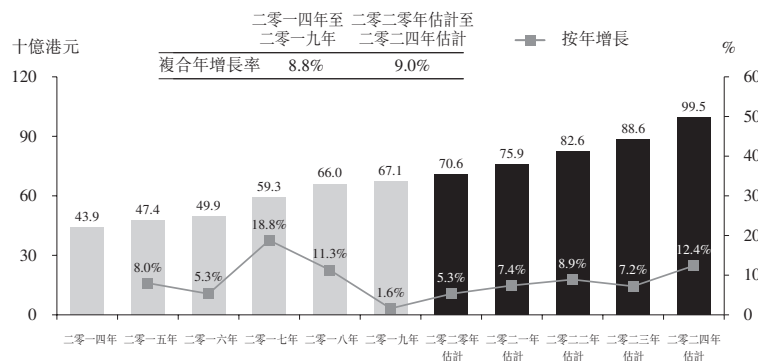


資料來源：弗若斯特沙利文

市場規模

受香港建築市場不斷擴張所帶動，加上土地規劃加快及香港居民的生活水平及要求上升，裝修工程市場總產出價值按複合年增長率約8.8%上升，由二零一四年的約439億港元增至二零一九年的約671億港元。誠如二零一八至二零一九年度財政預算案(「**財政預算案**」)所述，政府估計未來五年將建設約100,000個公營房屋單位及未來三至四年將供應約97,000個一手私人住宅物業單位。此外，持續城市發展規劃亦將增加香港的住宅單位供應及裝修工程服務需求，預期會刺激裝修工程市場增長，其複合年增長率為約9.0%及將於二零二四年底前達到約995億港元。

裝修工程市場總產出價值(香港)，二零一四年至二零二四年估計



資料來源：弗若斯特沙利文

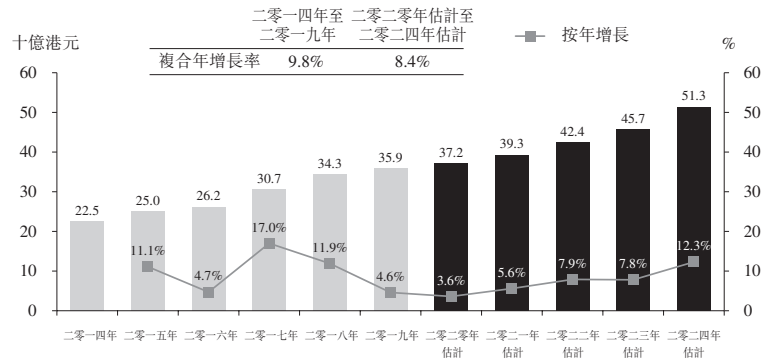
按分部劃分的市場規模

香港的商業裝修工程主要於私人辦公室及商業場所進行。隨著新商業區的發展(如起動九龍東發展規劃，由觀塘商貿區和九龍灣商貿區組成)及營業辦事處搬遷至港島東區(如鰂魚涌)，商業界別的裝修工程需求增加。於二零一四年至二零一九年，商業界別的裝修工程總產出價值由約225億港元增至二零一九年的約359億港元，複合年增長率為9.8%。此外，近期於二零一九年十一月的商業用地出售(土地位於柯士甸道西九高鐵站上蓋)預料會進一步帶動香港商業界別(如零售店、辦公室及酒店)對裝修工程服

行業概覽

務的需求。另一方面，預期更多中國企業及跨國企業將於未來數年在香港成立其分辦事處，進一步提高商業界別的裝修工程需求，其將於未來五年按複合年增長率8.4%上升，於二零二四年底前達到約513億港元。

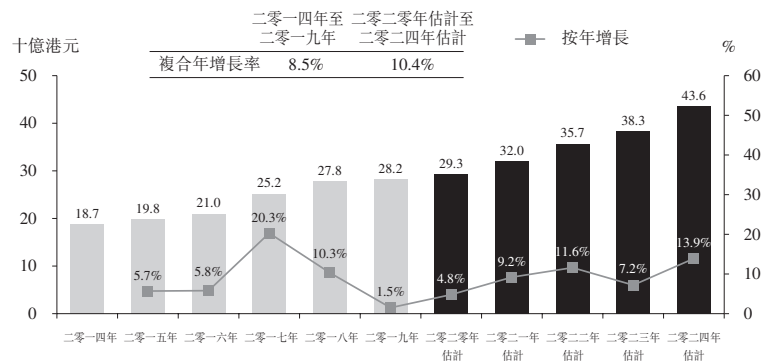
商業裝修工程市場總產出價值(香港)，二零一四年至二零二四年估計



附註：商業分部指零售店、辦公室、酒店、服務式住宅、購物商場及商業會所。
資料來源：弗若斯特沙利文

住宅界別方面，由於何文田、元朗及將軍澳私人住宅樓宇持續落成，總產出價值由二零一四年的約187億港元增至二零一九年的約282億港元，複合年增長率為8.5%。展望未來，香港房屋委員會、差餉物業估價署和運輸及房屋局強調，為增加香港住宅樓宇供應，每年的實際公屋落成量及私人住宅單位落成量將保持不變，未來數年平均將分別約為15,000個單位及20,000個單位。此外，隨著住宅單位供應增加及新界白石角多個豪華物業發展項目落成，住宅界別的裝修工程總產出價值預料按複合年增長率10.4%上升，於二零二四年底前達到約436億港元。

住宅裝修工程市場總產出價值(香港)，二零一四年至二零二四年估計



資料來源：弗若斯特沙利文

市場驅動因素及機遇

收入水平及生活水平上升—根據香港政府統計處，本地居民人均總收入於二零一四年的約318,505港元急升至二零一九年的約401,782港元及從事經濟活動的家庭住戶每月入息中位數由二零一四年的27,000港元增至二零一九年的35,500港元，複合年增長率分別為4.8%及5.6%。香港近年經濟發展正面，使香港居民的生活水平上升，特別是中產及現代家庭，其願意額外付款以獲得更佳的居住環境。此外，地產發展商投資住宅物業的內部裝修(如會所)，以提供豪華的居住環境及吸引潛在客戶，最終推動香港裝修工程市場的整體發展。

房屋發展項目持續—香港裝修工程市場與本地建築及物業開發市場的發展有關，而香港裝修行業的未來增長及盈利水平主要視乎建築項目的持續供應。增加房屋供應

行業概覽

是行政長官2018年施政報告及2019年施政報告(「施政報告」)載列的重點之一，香港政府將持續開發土地資源及推出「土地共享先導計劃」以滿足中短期房屋需求。此外，舊工廈活化計劃將會重啟，向於活化樓宇內將舊工廈改裝作過渡性房屋的業主提供獎勵。政府亦已採取多管齊下的策略，當中土地供應專責小組已識別210多幅潛在土地可作房屋用途，將於未來五至十年為香港提供合共超過380,000個公營及私人住宅單位。此外，香港最大型地產發展商之一新世界發展已於二零一九年九月宣佈計劃向香港政府捐出3百萬平方米農地，以建設公營住宅單位。誠如2019年施政報告所保證，政府將加快租者置其屋計劃下的現有42,000個未售單位的銷售，並投資50億港元，擴大過渡性房屋項目數量，以於未來三年增加房屋單位。連同市區重建局進行的合共75個市區重建項目，以及二零一九年至二零二零年賣地計劃所識別的15幅潛在住宅用地，新建私人住宅單位的持續供應預期符合社會房屋需求，從而帶動香港裝修工程的未來需求。

持續不斷的大型住宅及商業項目 — 為應付香港的快速城市增長及人口增長，本地地產發展商積極購買香港政府出售的土地，以用於住宅及商業用途。例如，於二零一八年，新鴻基地產贏得政府在啟德的第四塊住宅用地的投標項目，該地塊可發展為建築面積達648,000平方呎的住宅項目，而恒基地產、會德豐、新世界發展及英皇集團亦贏得位於啟德舊機場跑道旁的三個海濱住宅區的投標，以在未來幾年作進一步發展。此外，新鴻基地產於二零一九年中標廣深港高速鐵路香港段西九龍總站一幅商業用地，可提供建築面積約3,164,000平方呎的優質商業空間，並轉化為香港商廈及購物中心的標誌性商業物業。因此，持續不斷的大規模住宅及商業項目最終可能會轉化為潛在的市場機遇，並在未來幾年為裝修項目提供足夠的市場需求。

辦公室物業搬遷 — 多年來，中環一直是香港的傳統商業及業務中心，根據差餉物業估價署發佈的數字，中環的甲級寫字樓平均月租由二零一四年的每平方米約1,013港元上升至二零一九年的每平方米約1,358港元，複合年增長率為6.0%。租金急升導致多間跨國企業搬遷至其他地區，例如鰂魚涌及觀塘。此外，九龍東的交通及基建支援改善，使該區成為另一個高級核心商業區，從而吸引國際及內地企業於香港設立分辦事處。隨著本地寫字樓及商業空間落成量於過去六年分別按複合年增長率20.8%及15.5%增加，加上新私人寫字樓建設(如尖沙咀的K11 Atelier)及辦事處(如證券及期貨事務監察委員會及其他國際企業)搬遷至鰂魚涌及太古，預料將轉化為裝修服務供應商的潛在市場機遇及有利整體行業發展。

零售界別需求急增 — 受惠於香港的二零一四年至二零一九年經濟表現向好，多間國際零售品牌於香港擴張業務及多個購物商場已落成。具體而言，兩個地標購物商場於二零一九年落成。西九龍V-Walk於二零一九年七月開幕及尖沙咀文化零售熱點K11 Musea於二零一九年八月開幕。該兩個地標購物中心開幕表示零售界別的裝修工程需求急增，特別是K11 Musea重視內部裝修，因為其設計旨在向客戶提供深刻的藝術、文

行業概覽

化、自然及商業體驗。此外，鑑於用作住宅及商業用途的多個綜合發展項目(如黃竹坑及大圍的物業發展項目)預期落成，零售空間的裝修服務需求預期於日後穩定上升。

老化房屋單位翻新項目的需求增加 — 根據強制驗樓計劃，樓齡達30年或以上的樓宇(不超過3層高的住宅樓宇除外)的業主須在送達法定通知後，委任一名註冊檢驗人員就樓宇進行訂明檢驗並監督一切需要進行的修葺工程。根據屋企署，就樓宇修葺及樓宇缺陷調查發出的法令數目於二零一四年至二零一九年由每年213項增至每年320項，複合年增長率為8.5%。此外，市區重建局披露，截至二零二六年底將有超過11,000幢樓齡超過70年的私人住屋單位。隨著香港的老舊住宅樓宇數目增加，預期翻新及裝修工程的需求將於未來增加，或會轉化成裝修服務供應商的潛在市場機遇，於日後獲取更多授出項目。

市場趨勢

應用最新資訊科技 — 應用最新資訊科技可減少人為錯誤，並轉化為香港裝修行業其中一種市場趨勢。為準確及有效地測量複雜建築組件的尺寸及形狀，裝修服務供應商採用3D激光掃描及電子測量，以數碼化3D展示高清晰的建築物狀況，並識別潛在缺陷。此外，於施工過程整合3D激光掃描及電子測量技術可提高總體施工精度，減少人為錯誤及變更指示，從而避免糾正缺陷的額外費用。

較小型公寓的裝修工程需求上升 — 房屋價格是一個核心房屋問題，因為香港存在房屋投機需求，而地產發展商把握機會推出小型公寓，以將該等大小的住宅單位定價為首次置業人士的可承擔範圍內。根據差餉物業估價署，實用面積小於40平方米的A類住宅落成量於二零一四年至二零一九年按複合年增長率25.1%增加。因此，預期更多小型公寓業主及租戶會委聘裝修服務供應商，以於公寓內獲得最大生活空間及善用儲物空間。因此，預期香港較小型公寓的裝修工程需求將會增加。

市場挑戰

勞動力老化令成本上漲 — 勞工成本及材料成本為裝修工程服務供應商的主要開支。根據香港政府統計處，大部分原材料的價格及工人工資於過去六年穩步上揚。具體而言，本地建造業勞動力老化一直為主要問題之一，而對熟練工人的市場需求持續強勁。建造業一般及專門行業均面對熟練工人短缺，其可能導致裝修工程服務供應商為了挽留優秀工人以確保及時交付裝修項目，而令開支增加。因此，聘請足夠工人並維持業務營運在經濟上可行成為裝修工程承建商的市場挑戰之一。

易受政府政策及宏觀經濟狀況影響 — 香港建造業市場增長與政府政策及宏觀經濟環境息息相關。具體而言，於經濟衰退時，由於財政預算有限，地產發展商及租戶對投放資本資源翻新居住環境及選擇海外進口傢俬及大理石等高端產品方面較為保守。另一方面，市區重建及開發項目以及土地銷售等政府政策可能影響地產發展商可用作建設的土地數量，繼而可能令香港裝修工程需求下降。事實上，根據地政總署，土地銷售面積由二零一四年的約342,600平方米減少至二零一九年的約149,600平方米。因此，過分依賴政府政策及建築工人週期性問題可能對香港裝修工程市場發展造成不利影響。

客戶期望提高 — 由於家庭住戶收入越來越高，更多人願意投資額外資源尋求更佳居住環境並提升生活水平。裝修服務供應商可能面對客戶要求提高，因為彼等可能偏

行業概覽

好使用優質建材，為居住環境打造體面美觀的裝潢。此外，由於在香港置業及租住物業成本相對較高，業主對裝修工程質素的要求一般較高。因此，優秀服務供應商需要展示不同技能，例如項目管理及工藝，以符合客戶更為嚴格的要求，於競爭激烈的市場環境中從競爭對手中脫穎而出。

行業競爭激烈—由於有眾多裝修服務供應商，香港裝修工程市場被視為競爭激烈。部分服務供應商可能擁有較悠久的經營歷史、更豐厚的資源、與其他行業持份者更穩固的關係或更知名的品牌名稱。因此，為把握潛在商機及與客戶建立關係，部分市場參與者可能採取更進取的定價策略，可能導致市場價格下行壓力，最終可能對香港裝修市場的整體盈利能力造成負面影響。

近期市場發展

二零一九年底，中國湖北省省會武漢市首先發現新型冠狀病毒流行病(COVID-19)，二零二零年一月二十三日，香港確診首兩宗COVID-19個案。隨著COVID-19感染個案不斷增加，香港政府根據《對公共衛生有重要性的新型傳染病預備及應變計劃》提高緊急事故的響應級別，並已採取若干控制措施限制人口流動，務求防止疫症在社區中廣泛傳播。例如，任何從中國大陸入境的人士必須接受強制隔離14天。由於不少建築工人為中國內地移民，彼等返港後或會被要求遵守這一規例，因此，裝修市場的勞動力供應可能會短暫受到影響。此外，在中國，由於國務院及地方當局已宣佈延長農曆新年假期，若干建築材料的供應(例如石材及木材供應)或會於COVID-19爆發初期在中國暫時中斷。然而，鑑於(i)中國的COVID-19確診個案數目逐漸減少，且COVID-19疫情於二零二零年三月似乎已得到有效控制；(ii)中國部分公司(包括生產及製造企業)已實施分階段復工，部分公司甚至全面恢復生產；及(iii)與其他地區相比，香港的COVID-19確診個案數目相對較低，且康復個案數目一直增加，可見裝修市場的勞動力及原材料供應將不會受COVID-19爆發造成重大影響。此外，香港政府已考慮採取一系列紓緩措施，以減輕企業及個人的財務負擔，鼓勵企業保留員工，尤其是防疫抗疫基金所載向建築公司及工人撥款的兩輪資助計劃，香港裝修市場的前景仍然樂觀，乃由於城市發展規劃有序以及住宅及商業界別的長期殷切需求所致。

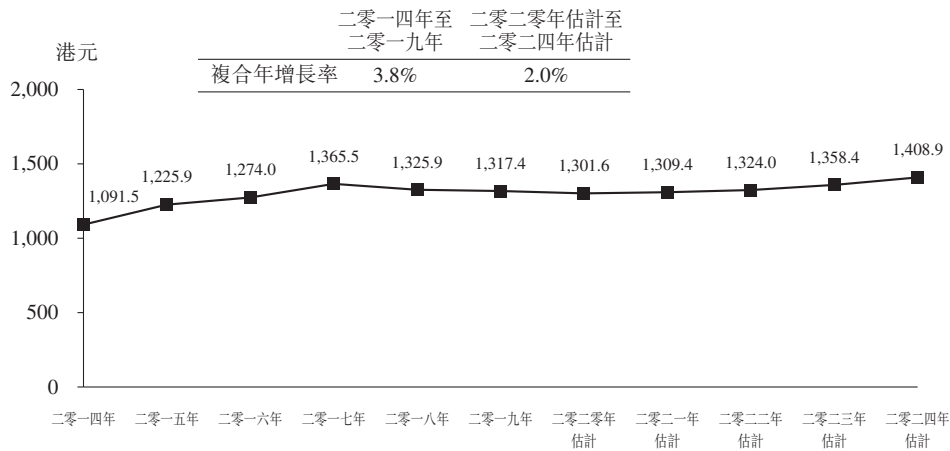
成本分析

勞工成本

由於近幾年香港落成的公私營住宅單位，以及私人寫字樓及商用物業均大幅增加，加上有經驗的工人老齡化及退休，香港裝修工程市場的勞工供求日益失衡。根據建造業議會的數據，超過41%的建築工人年滿50歲或以上，預期在未來數年退休。此外，根據香港政府統計處，裝修工程業工人的平均日薪按複合年增長率3.8%由二零一四年每日約1,091.5港元溫和上升至二零一九年每日約1,317.4港元。展望將來，預料香港裝修工程業工人的平均日薪到二零二四年末將達至每日約1,408.9港元，二零二零年至二零二四年的複合年增長率為2.0%，主要由於香港不同建築地盤對不同工種的建築工人有長期需求。

行業概覽

裝修工程業工人的平均日薪(香港)，二零一四年至二零二四年估計



附註：裝修工程工人的平均日薪以木模板工、水電工、泥水工、玻璃工、髹漆及裝飾工、平水工、雲石工、砌磚工、混凝土工、電氣裝配工、機械裝配工、HVAC技工、砌石工及普通工人的平均工資為基準。
資料來源：香港政府統計處，弗若斯特沙利文

原材料成本

香港的材料大部分從中國及海外國家進口，而過去六年由於香港建築業的強勁需求，裝修工程主要材料的平均價格整體上升。在所有材料中，釉面紙皮石的平均價格由二零一四年的約131.2港元上漲至二零一九年的約148.7港元，複合年增長率為2.5%。由於建築項目執行持續上升及內需強勁，預計材料價格將繼續上漲。

裝修工程主要材料的平均價格(香港)，二零一四年至二零二四年估計

項目	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	二零二零年 估計	二零二四年 估計	複合年 增長率	
										(二零一四年 至 二零一九年)	(二零二零年 估計至 二零二四年 估計)
釉面牆壁瓷磚—純白， 108毫米x108毫米	每100塊港元	236.3	233.0	238.3	243.0	243.0	243.0	243.5	246.8	0.6%	0.3%
釉面牆壁瓷磚—純色， 200毫米x200毫米	每100塊港元	400.0	431.0	442.3	440.0	440.0	440.0	440.5	464.2	1.9%	1.3%
波特蘭水泥(普通)	每公噸港元	720.4	739.2	714.7	699.9	698.5	727.8	733.7	751.3	-0.2%	0.6%
釉面紙皮石	每平方米港元	131.2	132.8	139.1	144.7	145.0	148.7	150.2	161.1	2.5%	1.8%
玻璃	每平方米港元	153.4	157.0	157.0	157.0	160.5	161.0	161.4	169.2	1.0%	1.2%
地磚	每平方米港元	159.8	160.0	162.2	167.7	174.2	177.2	179.3	189.5	2.1%	1.4%
雜木	每立方米港元	5,629.5	5,707.0	5,707.0	5,805.1	6,177.8	6,303.0	6,378.2	6,864.0	2.3%	1.9%
膠合板	每平方米港元	74.8	75.0	74.2	74.3	76.4	76.0	76.2	79.5	0.3%	1.1%
鋼板	每公噸港元	5,676.7	5,125.7	4,823.8	5,380.8	5,815.4	6,011.8	6,042.4	6,177.2	1.2%	0.6%
雲石	每公噸港元	4,660.4	4,226.3	4,180.0	4,145.3	4,360.7	5,158.6	5,175.1	5,457.1	2.1%	1.3%
塑料層壓板	每平方米港元	83.1	83.9	85.1	86.2	87.1	88.1	89.0	92.6	1.2%	1.0%
防火隔音門	每塊港元	4,660.0	4,700.0	4,730.0	4,810.0	4,930.0	5,030.0	5,080.0	5,360.0	1.5%	1.4%

附註：防火隔音門的平均價格以進口防火隔音木門及金屬門的平均價格為基準。
資料來源：香港政府統計處、Trade Map、弗若斯特沙利文

香港裝修工程市場的競爭格局

以市場參與者人數計，香港的整體裝修市場被視為相對高度分散及競爭激烈。參考建造業議會於二零一九年十二月的統計數據，香港有729名市場參與者提供裝修服務。根據本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度自裝修項目錄得的收益約759.6百萬港元及二零一八年香港裝修市場的市場規模總額約660億港元，本集團於二零一八年在香港裝修市場排名第三，約佔市場份額1.2%。

行業概覽

按收益計領先裝修市場參與者的排名及市場份額(香港)，二零一八年

排名	市場參與者	上市地位	二零一八年的估計收益 (百萬港元)	二零一八年的估計 市場份額(%)
1	公司A	上市	1,679.4	2.5%
2	公司B	上市	928.0	1.4%
3	本集團	私人公司	759.6	1.2%
4	公司C	上市	669.8	1.0%
5	公司D	上市	557.3	0.8%
	小計		4,594.1	7.0%
	總計		66,000.0	100.0%

附註：

公司A為綜合裝修承建商，自一九九六年起於香港及澳門提供住宅物業及酒店項目裝修工程。
公司B主要於香港從事物業及建築業務，亦提供室內裝修及樓宇翻新服務。
公司C於一九九五年成立，為香港裝修服務承建商，主要承造新建住宅及商用物業樓宇。
公司D於二零零三年成立，為香港室內裝修解決方案供應商，主要客戶大多位於甲級寫字樓。

資料來源：弗若斯特沙利文

准入門檻

初期資本投資 — 充足初期資本為各個行業的首要條件。裝修項目通常涉及大額前期成本付款，其需要龐大營運資金及穩健的現金流。因此，沒有足夠資金的新入行業者可能面臨延遲履行項目的後果，最終令聲譽受損。

工作參考例證 — 具備良好往績的工作參考例證數目為進軍香港裝修工程市場的一大准入門檻。現有市場參與者傾向累積工作參考例證，以向潛在客戶展示，此被視為勝過市場新入行者的競爭優勢，因為市場新入行者需時建立其代表作品。

可持續發展的業務關係 — 於供應鏈具備穩固業務關係於行內尤其重要，藉此及時交付服務及符合客戶期望。現有市場參與者傾向與建材供應商、建築師、分包商及其他專業人士建立業務關係，以進行項目，此被視為對市場新入行者的一大准入門檻。

市場競爭因素

項目組合及市場聲譽 — 對香港裝修工程市場來說，過往項目參考例證及市場聲譽為客戶於選擇合適裝修工程服務公司時考慮的主要因素。具備豐富項目組合及經驗的市場參與者較受客戶歡迎，因為在客戶的立場上，卓越往績讓市場參與者得以展示優質服務、項目表現以及市場聲譽。

項目管理 — 所有項目為本的工作均十分重視優秀項目管理，尤其是裝修工程，當中初期的大規模設計、規劃及採購工作對其後建設工作十分重要。項目管理十分重要，因為其確保成品符合客戶最初預期，與業務策略性目標保持一致。因此，其為客戶於裝修工程市場上尋求的特質之一。

高效成本監控及區分 — 成本監控為維持及提升盈利能力的重要因素，可讓公司保持競爭力。能夠盡量減低勞工、物流及原材料成本等成本並優化營運靈活性的裝修工程服務供應商有助將項目利潤率提升至最高。除了保持成本合理，能夠為客戶提供增值服務及獨特優勢的公司更能保持領先競爭優勢及挽留更多客戶。

本集團的競爭優勢

有關本集團競爭優勢的詳細討論，請參閱本文件「業務 — 競爭優勢」一段。