

行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及統計數據乃摘錄自我們委託弗若斯特沙利文編製的報告，以及摘錄自多份政府官方刊物和其他可公開獲得的刊物。我們委聘弗若斯特沙利文編製弗若斯特沙利文報告，其為有關[編纂]的獨立行業報告。來自政府官方來源的資料並未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事及顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方獨立核實，且概無就有關資料的準確性發表任何聲明。

中國環境清潔及維護服務的市場分析

定義及分類

環境清潔及維護服務是一種通過使用水、清潔劑、設備及任何其他資源來改善環境的整體衛生水平，從而進行有效清潔、消毒及維護的服務。於行業報告內，環境清潔及維護服務指各種商業、家庭及環境情境中的清潔及維護，可將其分為三種主要類型，即物業清潔、公共空間清潔及其他清潔。公共空間清潔類型主要包括公共衛生清潔服務，亦稱為「環境衛生服務」。每個主要類型包含三種服務子類型或領域，分別為一般清潔、廢物管理及其他服務。一般清潔指清潔及維護區域或表面；廢物管理指廢物收集、處置及運輸；其他服務指前兩種類型以外的任何延伸服務。

服務類型

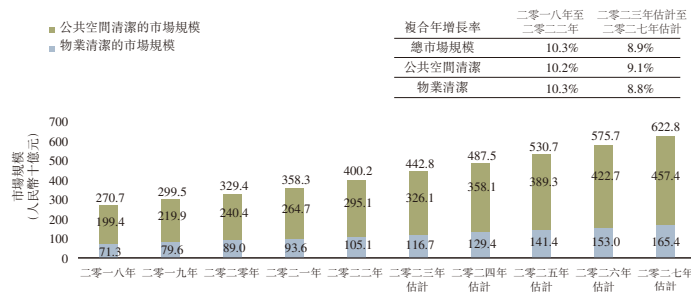
物業清潔指通常在隸屬設施的區域(例如樓宇、停車場、花園及公共區域)內進行的清潔服務。物業指住宅、商業、公共、工業、政府相關物業、購物商場、學校、醫院、機場等。公共空間清潔指在任何向公眾開放的城鄉公共區域(不包括物業)進行的清潔，例如街道、公共廣場、公園及海灘。其他清潔包括在不屬於物業或公共空間的地區提供的清潔服務、廢物收集及運輸以及增值服務，包括道路建設及維護以及物業蓄水池清潔。

中國物業及公共空間清潔界別的市場規模

中國環境清潔及維護市場主要由物業清潔及公共空間清潔界別組成及主導。該兩個界別合共的市場規模預計將由二零一八年的人民幣2,707億元增加至二零二七年的人民幣6,228億元。物業清潔的市場規模預計將由二零一八年的人民幣713億元大幅增加至二零二七年的人民幣1,654億元。於二零一八年至二零二二年物業清潔的市場規模的複合年增長率為10.3%，反映出整體增長穩定，預期增長於二零二三年至二零二七年持續，複合年增長率為8.8%。於二零一八年至二零二二年匯總市場規模的複合年增長率為10.3%，於預測期間，二零二三年至二零二七年的複合年增長率為8.9%。

行業概覽

物業及公共空間清潔界別的市場規模 (二零一八年至二零二七年估計)



附註：其他清潔界別（包括河流及水面清潔、動物屍體處置、滅蟲及煙熏消毒、單次建築後清潔等服務）的市場規模並無計算在內，因為其規模相對較小。

資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

中國公共空間清潔服務的市場需求主要由對公共服務的需求和公眾健康意識增強所驅動。因此，採購公共服務被廣泛鼓勵，公私合營模式主要在公共產品及公共服務領域的更多方面得到推廣，其中包括公共空間清潔服務。一般而言，公共清潔界別的項目利潤率通常較物業清潔界別的項目為高。公共空間清潔界別的規模由二零一八年的人民幣1,994億元增加至二零二二年的人民幣2,951億元，複合年增長率為10.2%。同時，COVID-19疫情亦為中國政府帶來公共衛生的挑戰，因此導致需要提升現有供應商的能力，以確保公共衛生及安全。此外，儘管公眾健康及衛生狀況意識不斷增強，使市場對物業及公共空間清潔服務的需求增加，但疫情導致的宏觀經濟停滯或因相關檢疫政策或須對工人進行COVID檢測而導致服務交付效率低下，可能會產生不利影響。預計二零二七年中國公共清潔界別的市場規模將達人民幣4,574億元，於二零二三年至二零二七年的複合年增長率為9.1%。

由於清潔要求日趨複雜，物業管理集團、租戶及業主均會將清潔服務外判予專業的清潔服務供應商，以減低整體營運成本。過去五年，雖然房地產市場出現輕微波動，但中國每年物業樓宇建設的竣工樓面面積量仍然穩健。此乃物業清潔界別發展及增長的強大市場動力，物業清潔界別的市場規模由二零一八年的人民幣713億元飆升至二零二二年的人民幣1,051億元，複合年增長率為10.3%。儘管日後對新物業建設的資本投資會減少，在公眾健康意識增強的推動下，對物業清潔服務品質的工業標準不斷提高，將持續促進物業清潔界別的增長。預計於二零二三年至二零二七年，中國物業清潔界別服務市場的規模將以8.8%的複合年增長率增長，到二零二七年達人民幣1,654億元。

廣東省物業及公共空間清潔界別的市場規模

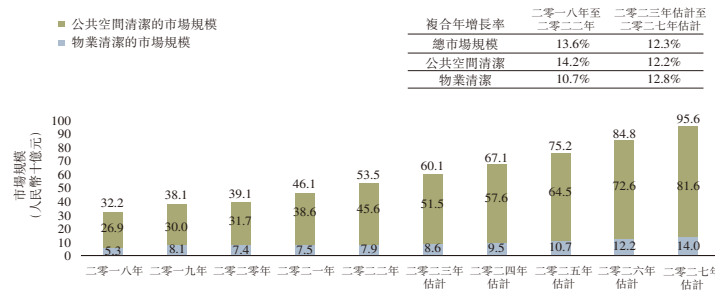
廣東省物業及公共空間清潔界別的市場規模由二零一八年的人民幣322億元增加至二零二二年的人民幣535億元，複合年增長率為13.6%。物業清潔界別的激增主要由於廣東省房地產市場的蓬勃增長，在當地經濟快速發展的推動下，對相關清潔服務產生殷切需求。

預期未來匯總市場規模將保持增長勢頭，由二零二三年的人民幣601億元增加至二零二七年的人民幣956億元，複合年增長率為12.3%。由於廣東政府在公共服務採購方面的開支持續高

行業概覽

企，公共空間清潔界別的市場規模仍將佔據大部分市場份額。相比之下，廣東省物業清潔界別於二零一八年至二零二二年錄得較大幅增長，複合年增長率為10.7%，並預期於二零二三年至二零二七年維持複合年增長率為12.8%的增長勢頭。

廣東省物業及公共空間清潔界別的市場規模 (二零一八年至二零二七年估計)



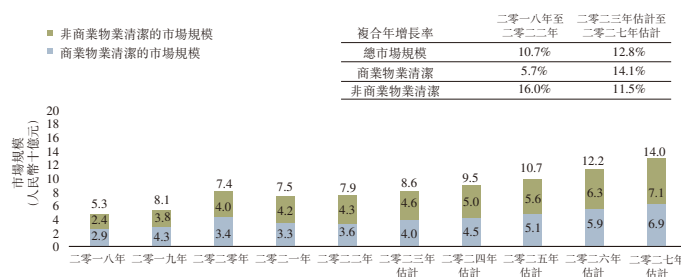
資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

廣東省物業清潔界別的市場規模

作為中國最繁榮的地區之一，廣東省已鞏固其作為全國最大省級經濟體的地位。廣東省良好的經濟氣氛有助房地產市場的快速發展，從而持續提升物業清潔界別的市場規模。市場規模由二零一八年的人民幣53億元增加至二零二二年的人民幣79億元，複合年增長率為10.7%。

由於中國政府的金融監管使然，預期未來廣東主要城市的房地產市場將保持穩定增長。由於中國的銀行及保險監管機構開始限制銀行貸款流入物業市場，增長率即時受控及趨向穩定。房地產市場整體穩定增長，持續創造對物業清潔服務的需求。預期廣東省物業清潔界別的市場規模將由二零二三年的人民幣86億元增加至二零二七年的人民幣140億元，複合年增長率為12.8%，乃由於廣東省已售商業樓宇的樓面面積急速增長。預計商業物業清潔的市場規模將由二零二三年的人民幣40億元增加至二零二七年的人民幣69億元，複合年增長率為14.1%。

廣東省物業清潔的市場規模 (二零一八年至二零二七年估計)



附註：估計包括主要服務類別，例如住宅、商業及工業物業的一般清潔

資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

中國及廣東環境清潔及維護行業的平均年薪

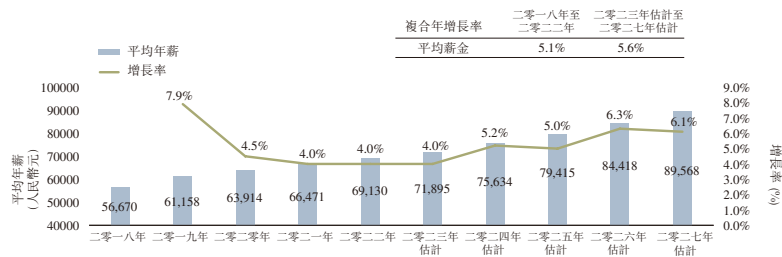
由於中國的環境清潔及維護服務屬於低技術及勞工密集性質，勞工成本構成整體成本的主要部分。任職不同環境清潔及維護場景的勞工的平均年薪維持於穩定水平。由於經濟穩定增長及生活水平提高，中國環境清潔及維護服務市場的工人的平均年薪由二零一八年的人民幣56,670

行業概覽

元增加至二零二二年的人民幣69,130元，二零一八年至二零二二年的複合年增長率為5.1%。二零一九年平均薪金跌幅一致乃主要由於下游市場的需求減縮，其因房地產市場表現而大受影響。

COVID-19疫情之後，中國經濟的增長率已呈現快速復蘇。隨著經濟反彈，預計平均年薪將於二零二七年達人民幣89,568元，複合年增長率為5.6%。

環境清潔及維護行業的平均年薪 (二零一八年至二零二七年估計)



附註：數據根據「水資源保護、環境及公共設施管理行業」類別收集，其包括環境清潔及維護行業的工人

資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文分析

與其他領域相比，環境清潔及維護行業的成本結構保持不變，因為勞工成本仍屬廣東省整體營運成本的主要部分。隨著廣東省的經濟快速增長，於二零一八年至二零二二年，平均年薪由人民幣53,118元增加至人民幣55,706元，複合年增長率為1.2%。值得注意的是，由於廣東政府深化供給側結構性改革，顯著振興服務業的表現，廣東省的平均年薪於二零一七年錄得大幅增長。

市場驅動因素

城市化推動市場增長

隨著國家城市化水平逐步提高，相關城市發展範圍於近年迅速增加。因此，城市化建設帶來較大量住宅及商業物業清潔、城市街道清潔、廢物運輸及管理、公共設施及公用系統清潔，以及其他城市地區對環境清潔及維護服務的需求。多數業主及政府部門選擇外判清潔服務予擁有成熟產業鏈及工人專門知識的公司，進一步推動環境清潔及維護服務供應商的增長需求。具體而言，廣東省為中國增長最快速的地區之一及為大灣區所在地點，其城市化水平及城市人口於過去五年錄得顯著增長。隨著市區的城市街道、設施及物業樓宇數量增加，其將進一步增加廣東省對環境清潔及維護服務的需求。此情況亦將持續有效推動於不久將來的整體市場增長。

社會對環境清潔及維護服務的需求不斷增長

環境清潔及維護服務為公共衛生及清潔及維護狀況的必要部分。由於住宅、商業及各類其他物業的數目近年持續增加，中國的服務使用者(包括大型物業管理集團及政府部門)發佈大量環境清潔及維護項目。由於該等項目的工作專長及服務質素標準通常較高，大型物業管理集團及中國政府部門將會選擇外判服務予第三方公司，其能夠以較高效益及較相宜成本完成該等項目。

行業概覽

清潔服務的複雜程度及要求升級

隨著生活水平提高、衛生水平意識提高及物業市場增長，大眾對環境清潔及維護的期望日益提高。環境清潔及維護服務供應商持續提升其服務範圍及質素以向客戶提供更廣泛服務，從而滿足客戶所需及要求。此外，提供全面的環境清潔及維護服務的能力可為客戶節省委聘不同服務供應商的時間及成本。

市場趨勢

對環境清潔及維護的意識提高

隨著全國年度人均可支配收入增加，普羅大眾的生活水平提高。由於負擔能力提高，大眾追求較健康的生活方式，從而提高了對城市、城鎮、社區及家庭整體環境清潔及維護水平的意識。由於中國社會將一般清潔、廢物管理及其他類別的服務外判予第三方服務供應商乃行業常規，該等服務需求將隨著意識及負擔能力提高而一同上升。同時，服務供應商的品牌、聲譽及往績記錄等標準將對客戶挑選環境清潔及維護服務供應商而言更加重要。

環境清潔及維護服務市場逐步機械化及數碼化

大多數環境清潔及維護服務工作由人工進行。清潔機械人可用於輔助工人完成多種簡單、高度重複性或涉及高風險的清潔工作，例如住宅及商業樓宇的內牆及窗戶清潔。另外，已開發及安裝資訊系統以取得機械及工具的實時數據以提高營運效率及服務質素。上述該等先進技術應用已獲採納為提高服務交付效率及質素的關鍵方法，令公司取得優勢。然而，對環境清潔及維護服務行業的初始發展而言，廣東省為其中一個成熟及增長迅速的地區。因此，機械及數碼轉型的整體趨勢將於未來五年為行業帶來新的增長潛力，致使廣東省以至中國環境清潔及維護服務市場的市場規模預料將會擴大。

提供更高品質的服務交付及更廣泛的服務解決方案

在環境清潔及維護服務行業，客戶將服務外判予第三方服務供應商乃常見做法。此舉令服務供應公司間之標準上升，市場競爭亦日益加劇。為了取得競爭優勢，越來越多公司正在發展及著手提供更廣泛的環境清潔及維護服務解決方案。另外，亦會提供若干額外增值服務及協助服務供應商於現有供應鏈中擴展其影響力。

機遇

技術發展趨勢

現今社會的整體技術發展水平向上，各行各業採取多種資訊系統應用以提高效率及達致業務流程自動化。此趨勢是環境清潔及維護服務資訊化及智能化的良機。環境清潔及維護資訊化及

行業概覽

智能化將用於管理日常營運，例如追蹤員工出勤及工時，以及監察清潔車輛活動的車隊管理系統。

環境清潔及維護服務標準提高

近年整體生活水平上升令公眾對衛生環境的意識上升。社區環境清潔及維護水平的標準上升進而使清潔及維護項目數量增加。此乃主要由於個別物業管理公司及政府部門欠缺專業經驗、專門知識及能力以滿足不斷提高的衛生標準。此外，其亦為主要提供物業清潔服務的大型公司提供機遇，可透過購買清潔車輛以初步符合政府部門發佈的規範招標要求，以把握對公共空間清潔不斷增加的需求。

挑戰

勞工短缺

中國環境清潔及維護服務屬勞工高度密集型行業，除設備及機械成本以外，勞工成本佔開支的比重較大。同時，環境清潔及維護工人迅速老齡化，平均年齡為40歲以上。然而，業內僱員流動率相對較高，原因是工時長及時薪低。由於環境清潔及維護工作牽涉到重複性工作及工作量大、工時長及工資低等因素，業界難以吸引新入職者。由於勞工短缺，外判招聘程序予人力資源管理機構及聘請具有工作經驗及專長的退休工人乃常見做法，此舉將同時減低成本。

營運成本上漲

鑑於大規模市場業者承接的項目通常屬大型項目，涉及大量勞動力及實體清潔工作，發生意外導致人身傷害及財物損毀於業內並不罕見。成本可能繼續提高，此乃由於服務供應商面臨壓力，須實行安全、環境及健康促進措施以維持安全工作環境、降低意外率及改善工人的福利需求。

COVID-19的影響

二零二零年爆發COVID-19對環境清潔及維護服務市場逐步持續產生了正面影響。由於爆發COVID-19，中國政府已制定相關國家政策，以加強及規範大規模的清潔及消毒活動，從而改善社區層面的清潔及維護狀況。據此，提供清潔衛生的生活環境已成為疫情控制的重要環節。因此，儘管COVID-19疫情對中國經濟造成不利影響，但環境清潔及維護服務供應商於此前所未見的狀況下仍能受惠。下游市場對服務的需求不斷增長，將為環境清潔及維護服務行業帶來機會。即使在疫情後階段，需求的增長仍有望持續。

廣東省物業清潔及公共空間清潔界別的市場概況

廣東省物業及公共空間清潔界別的市場規模由二零一八年的人民幣322億元增加至二零二二年的人民幣535億元，複合年增長率為13.6%。物業清潔界別激增主要是由於廣東省房地產市場的強勁增長，在當地經濟快速增長的推動下，對相關清潔服務產生巨大需求。預期未來該兩

行業概覽

個界別的總市場規模將保持增長勢頭，由二零二三年的人民幣601億元增加至二零二七年的人民幣956億元，複合年增長率為12.3%，其中公共空間清潔界別繼續佔據大部分市場規模。

廣東省物業清潔界別的競爭概況

廣東省物業清潔界別經歷穩定發展期，加上市場競爭激烈。與全國環境清潔及維護服務市場相比，廣東省屬於行業發展的關鍵地區，其快速增長主要源於物業清潔界別。市場上專門從事物業清潔的主要業者眾多，惟其旨在以獨立第三方服務供應商提供全國性服務。

五大行業參與者佔該界別總市場規模的15.7%。在五大市場參與者中，本集團排名第一，市場份額為5.7%。參與者可分為兩類：大型企業及中小型企業。大型企業能取得高端物業的合約，因為其擁有顯赫的行業聲譽及有關專業經驗。中小型企業較為靈活，能以普遍較低定價取得較小型合約及與地方客戶的關係較密切。比起公共清潔界別，物業清潔界別市場較為勞工密集，因此，新入行業者毋須大額投資固定資產，從而減低該市場的進入門檻。因此，該市場界別的競爭大於公共清潔界別。

廣東省物業清潔界別按收益劃分領先公司排名及市場份額(二零二二年)

排名	公司	公司簡介	市場份額
1	本集團		5.7%
2	第建陽光發展(深圳)有限公司	總部設於深圳及專注於為城市大型 高端地標樓宇提供物業清潔服務	4.4%
3	SYS Group	於深圳創立並結合專門及多元化的 全面清潔公司	2.2%
4	玉禾田環境發展集團股份有限公司	為上市公司及提供固體廢物處置及 運用、環境生態修復、可再生資 源回收及其他相關服務	1.8%
5	深圳市玉皇清潔服務有限公司	於深圳創立及主要提供環境清潔及 維護，重點專注於物業清潔界別	1.6%
	五大市場參與者		15.7%
	其他		84.3%

資料來源：專家訪談、公司年報、弗若斯特沙利文分析

廣東省商業物業清潔子界別的競爭概況

廣東省商業物業清潔界別為非常分散且競爭激烈的市場，與廣東省物業清潔市場類同。於物業清潔界別經營的市場參與者大多數重點專注於提供商業物業服務予客戶，以配合商業物業分部的顯著增長潛力。商業物業清潔為廣東省物業清潔市場的快速增長及主導界別。對於界別內主要業者的表現，其按銷售收益明細計算於商業物業清潔界別的整體排名與物業清潔界別者保持一致。

行業概覽

市場集中度較低，五大行業參與者僅佔該界別總市場規模的19.3%。五大市場參與者中，本集團排名第一，估計收益為人民幣291.3百萬元，市場份額為7.3%。與廣東省物業清潔界別比較，廣東省商業物業清潔服務供應商隨著整體地區市場發展而錄得大幅增長。然而，彼等與其他當地的服務供應商錄得較低集中度。

廣東省商業物業清潔子界別按收益劃分領先公司排名及市場份額(二零二二年)

排名	公司	公司簡介	市場份額
1	本集團		7.3%
2	第建陽光發展(深圳)有限公司	總部設於深圳及專注於為城市大型高端地標樓宇提供物業清潔服務	5.3%
3	SYS Group	於深圳創立並結合專門及多元化的全面清潔公司	2.6%
4	玉禾田環境發展集團股份有限公司	為上市公司及提供固體廢物處置及運用、環境生態修復、可再生資源回收及其他相關服務	2.3%
5	深圳市玉皇清潔服務有限公司	於深圳創立及主要提供環境清潔及維護，重點專注於物業清潔界別	1.8%
五大市場參與者			19.3%
其他			80.7%

資料來源：專家訪談、公司年報、行業報告

進入門檻

人力資源管理

勞工、工具、設備及公共空間清潔汽車乃企業進行環境清潔及維護服務所需的主要資源。於進行所需服務前，這一初始階段需要大額現金支出，用於勞工招聘及培訓、支付工資、原材料及設備採購等詢價資源。無論公司規模如何改變，均需足夠資金及現金流量支付此等前期開支。因此，資本實力是新公司進軍環境清潔及維護服務市場的關鍵要求，同時亦為潛在障礙。舉例而言，機器、設備及汽車(如垃圾收集車及廢物抽吸車)的數量充足，對交付服務而言實屬必須。

另外，實施管理策略以達致有效勞工分配、提高整體營運生產力以至最終有效交付優質服務實屬重要。

客戶關係及聲譽

在環境服務行業，現有公司與中國主要客戶(主要為物業管理公司及中國政府機構)已建立良好穩定的長期關係。此外，該等公司在提供優質服務方面已建立良好聲譽及亮麗往績，具有堅實的專業技術。因此，客戶很可能更傾向找該等公司就服務詢價，這已成為新入行者的進入門檻。一般而言，清潔服務供應商在當地設立項目公司或辦事處為業界常態或客戶有所要求，以便有效管理和調配勞動力。

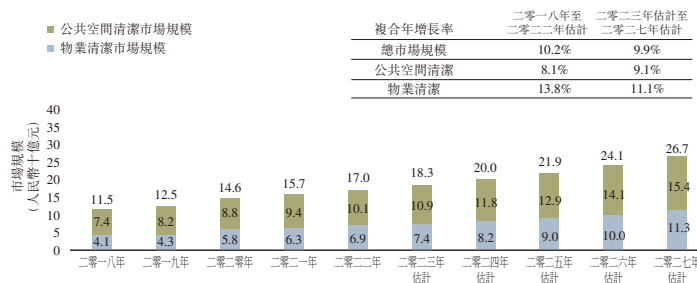
行業概覽

北京物業和公共空間清潔界別的市場規模

北京的環境清潔和維護市場與中國類似，主要由物業清潔和公共空間清潔界別主導。預計到二零二七年，該兩個界別的市場規模結合起來將達人民幣267億元。預計物業清潔市場規模由二零一八年的人民幣41億元大幅增加至二零二七年的人民幣113億元。

由二零一八年至二零二二年，物業清潔市場規模的複合年增長率為13.8%，顯示整體穩定增長，預期增長持續，由二零二三年至二零二七年的複合年增長率為11.1%。由二零一八年至二零二二年，綜合市場規模的複合年增長率為10.2%，由二零二三年至二零二七年的複合年增長率為9.9%。未來五年，環境清潔和維護服務市場將釋放大量市場需求。

北京物業和公共空間清潔界別的市場規模 (二零一八年至二零二七年估計)



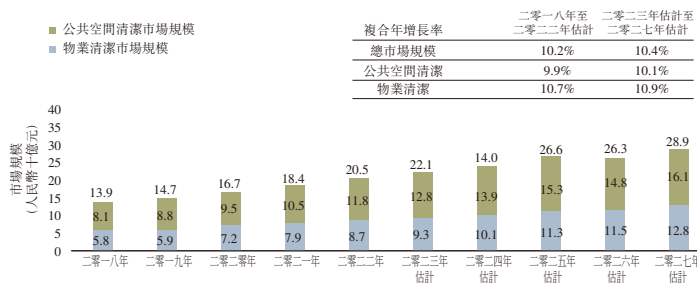
資料來源：行業報告

上海物業和公共空間清潔界別的市場規模

上海物業和公共空間清潔界別的市場規模由二零一八年的人民幣139億元增加至二零二二年的人民幣205億元，複合年增長率為10.2%。物業清潔界別的市場份額由二零一八年的41.7%增加至二零二二年的42.4%，預計二零二七年該比例將進一步增長至44.3%。物業清潔界別的整體發展主要受過去五年上海房地產市場增長所影響，預計有關增長將由二零二三年持續至二零二七年。因此，整體增長將為環境清潔和維護市場帶來龐大的市場需求。

未來五年，預計綜合市場規模將保持增長勢頭，由二零二三年的人民幣221億元增長至二零二七年的人民幣289億元，複合年增長率為10.4%。由於上海政府在公共服務採購方面的支出水平較高，公共空間清潔界別的市場規模將繼續佔據大部分市場份額。

上海物業和公共空間清潔界別的市場規模 (二零一八年至二零二七年估計)



資料來源：行業報告

浙江省物業和公共空間清潔界別的市場規模

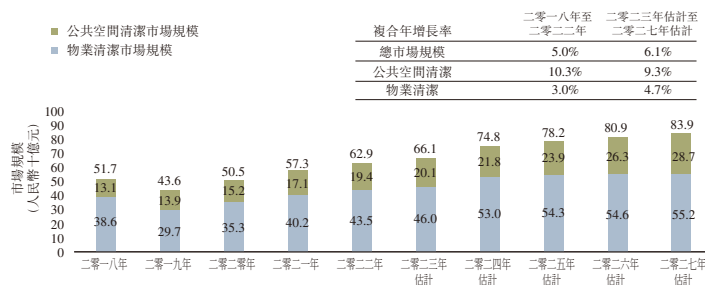
浙江省物業及公共空間清潔界別的市場規模由二零一八年的人民幣517億元增加至二零二二年的人民幣629億元，複合年增長率為5.0%。物業清潔界別的整體發展及增長主要受過去五年浙江房地產市場增長帶來的物業清潔需求增長所影響，預計有關增長將由二零二三年持續至二零二七年。

行業概覽

於二零二三年至二零二七年，物業清潔界別的市場規模將以複合年增長率4.7%增長。未來五年，預計綜合市場規模將保持增長勢頭，由二零二三年的人民幣661億元增至二零二七年的人民幣839億元，複合年增長率為6.1%。與北京和上海市場相比，浙江的物業和公共空間清潔市場將見證較大的增長潛力。

杭州作為浙江省的省會城市，為浙江省的經濟增長貢獻良多。杭州亦為近年來增長迅速的城市，城市化進程令人注目。因此，杭州對結合物業和公共空間清潔的需求正不斷增加。

浙江省物業和公共空間清潔界別的市場規模 (二零一八年至二零二七年估計)



資料來源：行業報告

參照中國民用航空局發佈的「2022年全國民用運輸機場生產統計公報」，按二零二二年的年旅客吞吐量計算，重慶江北國際機場、廣州白雲國際機場、三亞鳳凰國際機場在中國254個機場中分別排名第二、第一及第二十一。

資料來源

我們就[編纂]委聘弗若斯特沙利文進行詳盡分析，並編製有關環境清潔及維護服務市場的行業報告。弗若斯特沙利文為於一九六一年成立且總部設於美國的全球獨立市場研究及諮詢公司。弗若斯特沙利文提供的服務包括市場評估、競爭基準以及各行業的戰略及市場規劃。

我們已將行業報告的若干資料載入本文件，原因是我們認為有關資料有助於潛在投資者了解環境清潔及維護服務市場。弗若斯特沙利文根據其內部數據庫、獨立第三方報告及從知名行業組織獲得的公開資料編製報告。如有需要，弗若斯特沙利文會與於該行業內營運的公司聯絡，以收集及匯總有關市場及價格的資料以及其他相關資料。弗若斯特沙利文認為，於編製行業報告時所用的基本假設(包括用於進行未來預測的該等假設)均屬真實、準確及無誤導成份。弗若斯特沙利文已獨立分析有關資料，但其審閱結論的準確性主要依賴所收集資料的準確性。弗若斯特沙利文的研究或會因該等假設的準確性及所選擇的該等主要及次要來源而受到影響。

我們已同意就編製行業報告向弗若斯特沙利文支付人民幣210,000元的費用。支付有關款項並不取決於我們成功[編纂]或行業報告的內容。除弗若斯特沙利文編製的該行業報告外，我們並未就[編纂]委託編製任何其他行業報告。我們經採取合理審慎措施後確認，自弗若斯特沙利文所編製的報告日期起，市場資料概無出現會使本節所載資料存有保留意見、與本節所載資料相抵觸或於任何重大方面對本節所載資料造成影響的不利變動。