

## 行業概覽

除另有指明者外，本節及本文件其他章節所載資料及統計數據乃摘錄自各項政府官方刊物、其他公開可得刊物以及我們委託弗若斯特沙利文編製的報告。我們委託弗若斯特沙利文就[編纂]編製弗若斯特沙利文報告(為獨立行業報告)。來自政府官方刊物的資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、資本市場中介人、其各自任何董事及顧問或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，亦無對其準確性發表任何聲明。

### 中國宏觀經濟概況

儘管出現全球金融危機，惟中國經濟多年來一直保持穩健增長。中國名義GDP由2018年約人民幣91.9萬億元增加至2022年約人民幣121.0萬億元，複合年增長率約為7.1%。此外，中國人均名義GDP由2018年約人民幣66,006元增加至2022年約人民幣85,698元，複合年增長率約為6.7%。根據國際貨幣基金組織的數據，預計2022年至2027年名義GDP及人均名義GDP將以複合年增長率約5.9%及6.0%增長，並於2027年前分別達到約人民幣161.3萬億元及約人民幣114,873元。

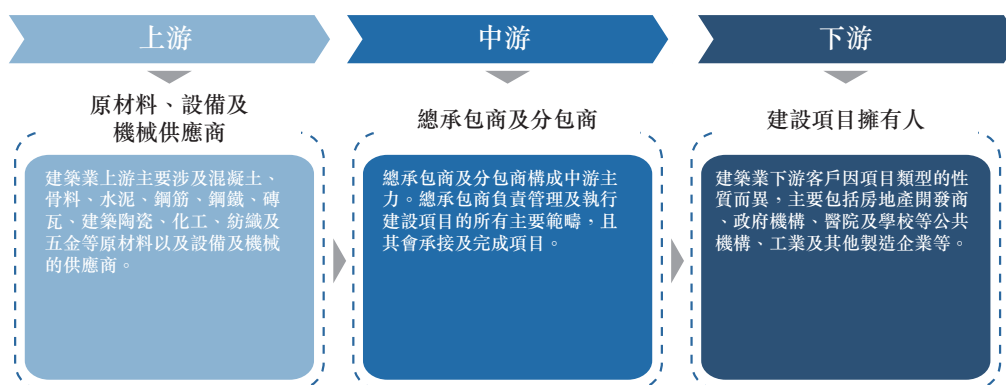
中國建築業產值由2018年約人民幣22.6萬億元上升至2022年約人民幣31.2萬億元，相當於複合年增長率約8.4%。根據國務院頒佈的《「十四五」建築業發展規劃》，預計建築業將大力推進產業鏈現代化，初步形成綠色低碳生產模式。截至2025年，建築信息模型(「BIM」)框架標準有望成形，預料將促成基礎設施項目質量及安全體系更趨健全。因此，預計2022年至2027年建築業產值將以複合年增長率約6.5%增長，並於2027年前達到約人民幣42.7萬億元。

## 行業概覽

### 中國及廣東省建築業概況

建築業長久以來一直是中國的支柱產業之一，在國民經濟發展中佔有舉足輕重的地位。特別是，中央及地方政府密集出台激勵政策，不單提升城鄉綠色發展及基礎設施水平，同時亦促成以優質綠色建築及綠色生活構建更理想的發展模式。

### 中國建築業價值鏈



資料來源：弗若斯特沙利文

建築業的價值鏈由三個主要部分組成：(i)上游原材料、設備及機械供應商；(ii)中游總承包商及分包商；及(iii)下游建設項目擁有人。

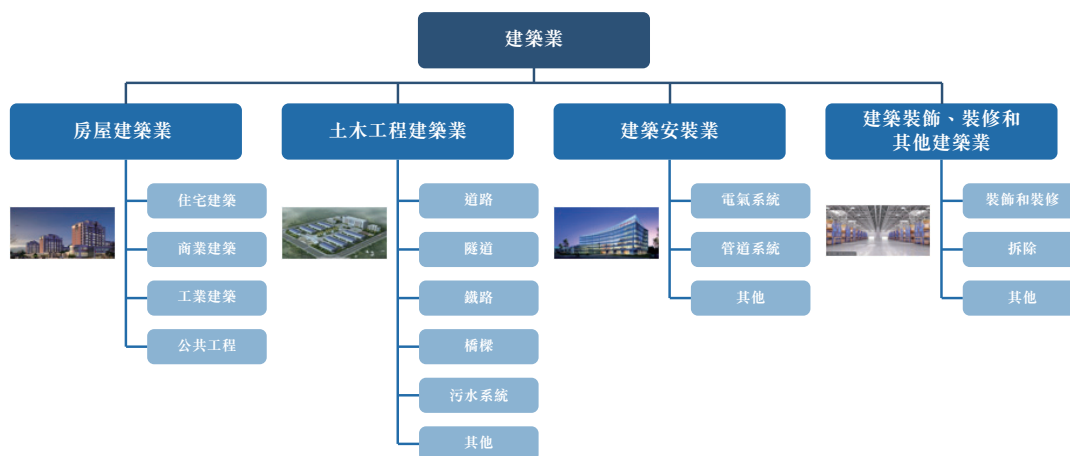
上游原材料、設備及機械供應商主要包括挖掘商、製造商、貿易商及設備出租商。

中游總承包商及分包商在價值鏈中扮演重要角色。總承包商通常負責管理及執行建設項目的所有主要範疇，包括但不限於地基工程、樓宇建設、幕牆施工、裝修、翻新及防火。總承包商亦負責委聘分包商提供建築服務以及建設項目所需的勞動力及其他專業建築服務。

## 行業概覽

### 建築業分類

根據中國國家統計局發佈的《國民經濟行業分類》，中國建築業可分為四大範疇，包括(i)房屋建築業；(ii)土木工程建築業；(iii)建築安裝業；及(iv)建築裝飾、裝修和其他建築業，並可進一步細分如下：



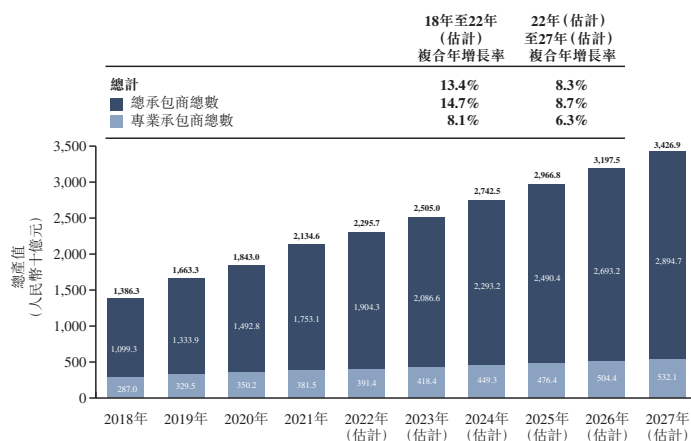
資料來源：中國國家統計局及弗若斯特沙利文

### 中國及廣東省建築業市場規模

#### 總產值

建築業總產值指建築業生產規模、發展效率及總產值的定量計量，包括(i)建築工程產值，指建築現場工程、設備安裝及建築維修；(ii)輔助建築產品及產業工作產值；(iii)外包建築服務及機械租賃服務產值；(iv)計劃、設計及監理服務產值；及(v)其他建築相關工作、產品及服務產值。

#### 2018年至2027年(估計) 按承包商劃分建築業總產值(廣東省)



資料來源：中國國家統計局及弗若斯特沙利文

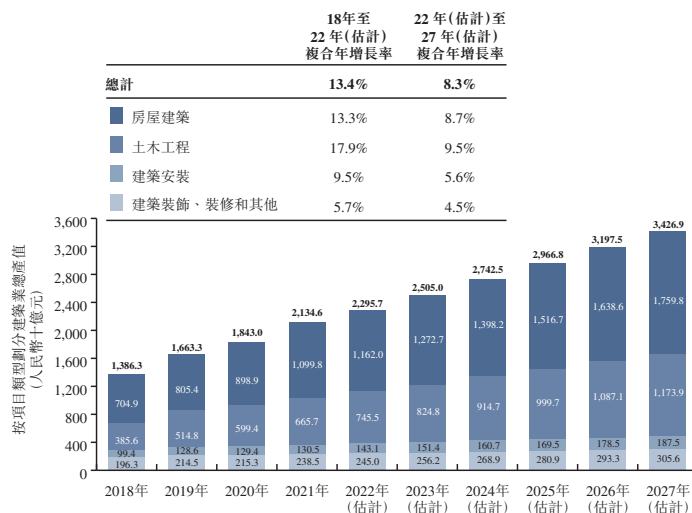
## 行業概覽

根據弗若斯特沙利文報告，除有特殊要求的項目外，項目擁有人通常傾向委聘總承包商負責管理整個建設項目，而非委聘多名專業承包商。因此，按產值計，廣東省由總承包商建設的項目佔據建築業大部分市場份額。於2018年，廣東省的總承包商佔廣東省建築市場份額的79.3%，而此市場佔有率於2022年進一步提高至83.0%。

隨著中國建設項目不斷發展，按建築產值計，廣東省建築市場由總承包商主導，建築產值由2018年約人民幣10,993億元按複合年增長率約14.7%增長至2022年的人民幣19,043億元，預計2022年至2027年的複合年增長率約為8.7%，並於2027年前達到約人民幣28,947億元的建築產值。

根據國務院於2021年5月頒佈的《關於深化「證照分離」改革進一步激發市場主體發展活力的通知》，取消建築企業三級資質並相應調整二級資質，且不再設專業承包商三級資質分類，因此，預計未來將針對總承包及專業承包商大力推進施工許可證減證、簡化審批，中國建築業資質標準可望逐步優化。

**2018年至2027年(估計)**  
**按項目類型劃分建築業總產值(廣東省)**



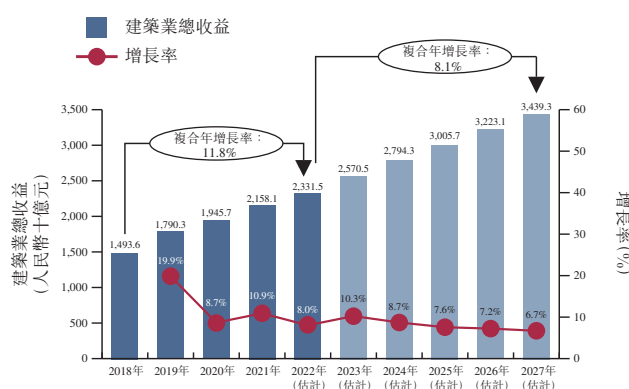
資料來源：中國國家統計局及弗若斯特沙利文

## 行業概覽

於建築業各個範疇中，房屋建築在廣東省佔據市場主導地位，佔2018年市場份額約50.9%以及2022年市場份額約50.6%。土木工程構成廣東省第二大範疇，佔2018年市場份額約27.8%以及2022年市場份額約32.5%。繼2016年頒佈《關於進一步加強城市規劃建設管理工作的若干意見》後，廣東省土木工程範疇於2018年至2022年以複合年增長率約17.9%快速增長，預計2022年至2027年的複合年增長率約為9.5%，繼續穩佔廣東省建築業增長最快範疇。

### 總收益

#### 2018年至2027年(估計) 建築業總收益(廣東省)



資料來源：中國國家統計局及弗若斯特沙利文

過去幾年，廣東省建築市場總收益錄得穩健增長，其中廣東省於2018年至2022年間甚至實現雙位數增長，以複合年增長率約11.8%上升至2022年約人民幣23,315億元，並可望於2027年前進一步增長至約人民幣34,393億元。

### 近期對中國房地產業發展的影響

中國房地產業低迷對建築業增長產生負面影響。中國房地產業自2021年以來呈下行趨勢。隨著中國於2020年底推出為中國物業開發商規定若干融資標準的「三條紅線」政策，一些物業開發商出現嚴重的資金鏈斷裂，並於2021年拖欠債務。於2023年，一些中國物業開發商面臨財務困難，難以履行債務並要求延期償還債務。根據中國國家統計局公佈的數據，2023年1月至7月，物業開發投資為約人民幣67,717億元，同比下降約8.5%，其中住宅建築投資為約人民幣51,485億元，同比下降約7.6%。作為房地產產業鏈上游的建築業亦受到較大衝擊，2022年建築業(尤其建築施工界別)整體發展步伐放緩。儘管建築業面臨COVID-19、需求收縮、預期減弱以及短期預料下行趨勢的影響，惟中國政府實施有效措施可望支持未來長期增長勢頭。根據住房和城鄉建設部聯同其他七個部門於2021年7月發佈的《關於持續整治

---

## 行業概覽

---

規範房地產市場秩序的通知》，有必要著力規範房地產開發質量及整治違規建設等問題，從而促進房地產市場健康穩定發展。2022年，中國政府繼續規範市場秩序，加強市場監管，構建建築業有效機制，完善供需側政策，堅持「房住不炒，因城施策」，力求實現「穩地價，穩房價，穩預期」的目標。於2022年11月，中央銀行與中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，從金融機構角度加大對房地產企業的支持力度，穩定房地產市場發展。此外，於2022年12月，中央經濟工作會議探索中國房地產行業的新發展模式，並強調促進中國房地產行業的良性循環及健康發展。自2023年以來，地方政府亦持續推出政策，透過降低採購及貸款限制、放寬家居規定及增加中央公積金貸款限額，刺激行業需求。

### 中國及廣東省建築業競爭格局

儘管中國龍頭建築企業以國有企業為主，惟中國建築業高度分散。該等國有企業嚴重依賴國內基礎設施投資，而相關投資主要受政府支出計劃所推動；其他新興非國有私營建築企業通過專注建立自身實力及競爭優勢，在中國龐大建築市場中尋求機會。根據弗若斯特沙利文報告，按2022年中國建築收益計，私營建築企業佔市場份額約35.2%。按2022年所有私營建築企業所得建築收益計，五大私營建築企業佔2022年所有私營建築企業市場份額約4.2%。

按收益計，2022年廣東省建築業市場規模佔中國整體市場約8.2%。廣東省建築市場高度分散，按收益計，2022年廣東省五大私營建築企業佔廣東省所有私營建築企業市場份額約15.0%。

## 行業概覽

### 2022年廣東省五大私營建築企業(以廣東省為總部)按收益計排名及市場份額

排名	私營建築企業	身份及背景	收益 (人民幣十億元)	市場份額
1	公司A	香港上市公司碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)位於廣東省佛山市的附屬公司，主要從事工程建築及樓宇建設項目。	37.3	6.2%
2	公司B	位於廣東省茂名市的私營公司，主要從事樓宇建設、建築材料、建築勞務管理及房地產開發。	16.5	2.8%
3	公司C	位於廣東省廣州市的私營公司，主要從事樓宇建設、市政公用事業、機電安裝及建築裝飾。	15.0	2.5%
4	公司D	位於廣東省茂名市的私營公司，主要從事基礎設施建設、樓宇建設及工程服務。	13.5	2.3%
5	公司E	香港上市公司廣州富力地產股份有限公司(股份代號：2777)位於廣東省廣州市的附屬公司，主要從事設計、開發、銷售及管理房地產項目。	7.1	1.2%
	五大		<b>89.4</b>	<b>15.0%</b>
	私營總計		<b>600.0</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：廣東省建築業協會及弗若斯特沙利文

---

## 行業概覽

---

### 影響中國建築業表現的驅動因素

#### 1. 持續城鎮化

根據中國國家統計局的資料，2022年中國城鎮化率達到約65.2%，預計2027年將達到約72.0%，複合年增長率約為2.0%。持續城鎮化將推動住宅、工業及商業建設項目、公共工程以及土木工程建築需求，因而刺激中國建築業發展。

#### 2. 加大基礎設施投資

建築業由資本驅動，其發展大大受惠於固定資產投資的持續增長。在COVID-19疫情肆虐期間，中國政府尋求通過加大基礎設施項目投資支出促進經濟增長。2022年固定資產投資總額增至約人民幣58.0萬億元，較2021年增長約4.8%。中國政府一直將公共支出投放於基礎設施建設，以此作為刺激宏觀經濟及進一步促進建築業增長的手段。

#### 3. 利好國策

近年，中央及地方政府機關密集出台激勵政策，致力促進BIM等工業化及信息化技術應用以及裝配式建築發展。《國民經濟和社會發展「十四五規劃」(2021–2025)》提出加快中國交通、水利及能源等基礎設施建設，進一步提高國家基本公共服務水平。此外，廣東省政府亦相應發佈建築業五年發展規劃，其中將著力加強基礎設施及其他建築範疇的發展。

### 中國建築業市場趨勢及發展

受惠於經濟高速增長及房地產市場暢旺，中國建築業近年蓬勃發展。中國主要建築施工企業逐步採用創新技術、建築技術及實踐、概念以及建築產品。舉例而言：

#### 1. 建設項目複雜程度及規模以及服務全面性日益提高

隨著中國城鎮化率持續上升及建築業快速發展，建設項目的複雜程度及規模雙雙提高，一方面為建築企業創造機會，同時亦對建模、評估及控制等範疇要求更嚴



---

## 行業概覽

---

格的項目管理標準，致力於時間、成本、質量與安全之間實現整體平衡。此外，建築企業近年一直積極制定有機增長戰略或通過併購轉型為綜合全方位服務建築企業，務求加強優勢佔領不斷增長的市場。

### 2. 施工過程邁向機械化、機器人化及自動化

隨著中國經濟及社會發展，建築業人手日益稀缺，導致勞動成本不斷上漲。國家「十四五」規劃大力推廣零部件生產機器人，同時探索運維機器人應用場景，並計劃於2025年前在建築業部署建築機器人以實現大規模應用。因此，隨著施工過程邁向機械化、機器人化及自動化，勞動力需求將有所減少，未來有望提升效率。

### 3. 採用綠色建築技術

作為助力達到二氧化碳排放峰值及實現碳中和的起點，綠色建築在國家建築業轉型升級戰略中日益重要。於「十四五」規劃下，中國政府高度重視綠色產業發展，省級政府紛紛制定激勵政策，為從事綠色建築發展的房地產開發商提供補貼或稅收優惠。相信未來綠色建築發展將有效帶動包括新型建材、新能源及相關服務等子行業在內的建築業向前邁進。

## 中國建築業主要入行門檻

### 1. 資質及往績記錄障礙

總承包商必須獲得住建部及當地政府部門批准的資質，方可於中國執行建設項目。施工總承包資質分為不同等級，基於不同因素而授予，包括但不限於註冊資本、往績記錄、經營規模、設備機械能力、技術創新、技術及管理人員最低人數等。具有入門級資質的總承包合約僅限於從事中小型建設項目。由於開發商及政府傾向與擁有多年建築業經驗且往績記錄及聲譽良好的建築施工企業合作，缺乏優秀往績記錄的新力軍在爭取招標項目及合約方面處於劣勢。

### 2. 資本及現金流障礙

投身建築業需要大量資金及穩健現金流管理，以支持為建設項目採購原材料、招聘人手以及購買／租賃設備及機械所需的龐大前期支出。若收取客戶款項時間與

---

## 行業概覽

---

向供應商付款時間之間出現任何現金流錯配，建築企業甚至需要預留資金，其中可能包括客戶在項目期間直至協定缺陷責任期結束為止持有的質量保證金。此外，建設項目一般對承接項目的建築企業施加較為嚴格的註冊資本要求。因此，缺乏充足資金及現金流的新力軍難以承接大型建設項目。

### 3. 環境合規障礙

隨著各界對環境可持續性日益重視，預計建築企業將於噪聲控制、大氣污染控制及廢物處理等方面面臨更嚴格的環保法律及法規。新力軍需要投入大量時間及精力以遵守各種法規，足以構成新力軍的潛在障礙。

### 中國建築業所面臨的威脅及挑戰

#### 1. 勞動力短缺

勞動力短缺早已成為建築業所面對日益嚴峻的挑戰。願意在傳統建築業工作的工人數量不斷減少，影響國內建築工人供應。此外，隨著勞動力老齡化，加上熟練勞動力持續短缺，對業界構成重大挑戰。然而，現今智能製造施工方式相較傳統施工方式大大減少對人手的依賴，同時提高生產力。

#### 2. 成本上漲

勞工及原材料成本上漲對建築業構成主要威脅。勞工及原材料乃建設項目不可或缺的組成部分，相關成本基於多項因素而波動，例如國內供需變化、全球及當地經濟以及其他相關政府政策。

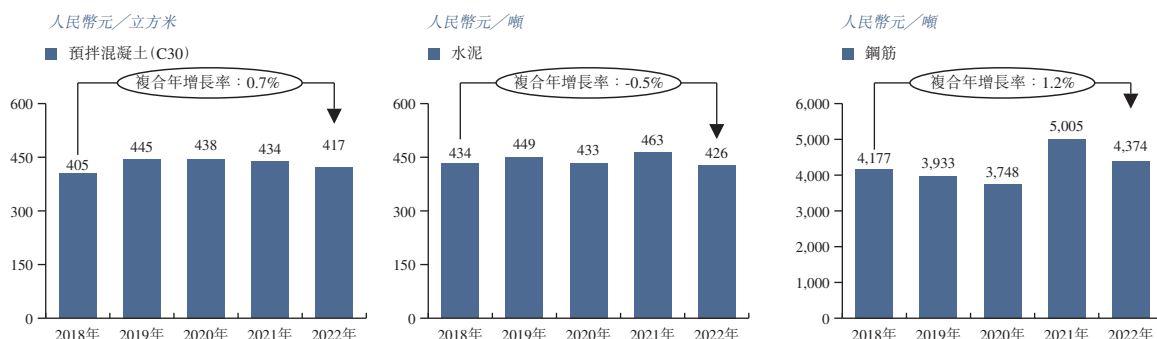
### 中國建築業主要成本元素的價格走勢

#### 原材料

預拌混凝土、水泥及鋼材（為鋼筋）為建築業常用的三大原材料，其中鋼筋為用於建築的主要鋼材類型。水泥為混凝土的主要成分，故混凝土價格與水泥價格掛鉤並隨之波動。相關原材料的現行市價或存在重大差異，具體取決於其等級質量以及於任何特定時間在不同地區的供需情況。

## 行業概覽

### 2018年至2022年中國主要建築材料(混凝土、水泥、鋼筋)價格走勢



資料來源：中國國家統計局、中國混凝土與水泥製品協會及弗若斯特沙利文

附註：

1. 所有價格均不含稅。
2. 混凝土等級由字母「C」旁邊的數字定義，表示混凝土在28天後必須具備的最低抗壓強度。上圖採用C30預拌混凝土的價格作展示。
3. 2018年至2022年的價格乃根據相關年度內每月平均價格的平均值計算。

於2018年至2022年，中國主要建築材料價格相對穩定。儘管2020年第一季度原材料價格上漲，但由於COVID-19爆發期間建築活動放緩，2020年出現短暫下降趨勢，隨後於2021年重拾升勢。

2018年至2022年C30預拌混凝土價格走勢相對平穩，平均價由2018年每立方米約人民幣405元上漲至2022年每立方米約人民幣417元，複合年增長率約為0.7%。

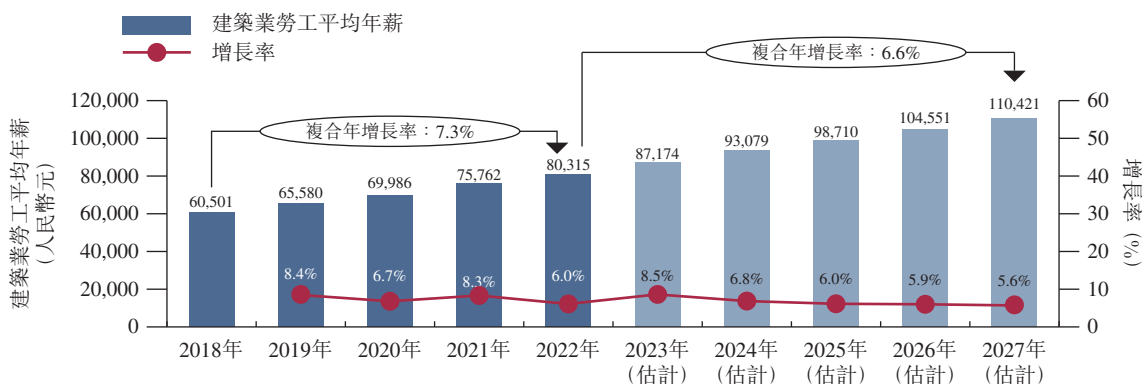
於2018年至2022年間，水泥平均價相對穩定，由2018年每噸約人民幣434元下降至2022年每噸約人民幣426元，複合年增長率約為-0.5%。

鋼筋平均價由2018年每噸約人民幣4,177元下降至2019年約人民幣3,933元，並於2020年進一步下降至約人民幣3,748元。於2021年，隨著建築、家電及汽車等下游行業需求增加，鋼筋平均價於2021年底急升至每噸約人民幣5,005元。2022年，鋼筋平均價下降至每噸人民幣4,374元，自2018年以來的複合年增長率約為1.2%。

## 行業概覽

### 勞工

2018年至2027年(估計)中國建築業從業員平均年薪



資料來源：中國國家統計局及弗若斯特沙利文

由於過去幾年其他行業的收入不斷增長，業界出現勞動力短缺問題，並且益發難以挽留資深人才及吸引年輕新力軍。因此，2018年至2022年中國建築業從業員平均工資以複合年增長率約7.3%快速增長，並可望於2022年至2027年繼續維持複合年增長率約6.6%，截至2027年底前達到約人民幣110,421元。

隨著勞工成本不斷上漲，總承包商將面臨挑戰，一方面需要提供具吸引力的薪酬以挽留及招聘人才，另一方面又需要嚴格控制勞工成本以維持項目盈利能力。

### COVID-19疫情對建築業的影響

#### 1. 原材料成本上漲

於COVID-19肆虐期間，建築原材料供需短暫失衡，相關原材料價格在2020年第一季度飆升，影響一眾建築企業的利潤率。

#### 2. 勞動力短缺

作為典型勞動密集型行業，2020年初受農曆新年假期延長以及中國政府實施限制及封鎖政策導致延遲復工所影響，建築企業面臨嚴峻的勞動力短缺問題。據《中國建築業協會》於2020年4月15日發佈一項共有804家企業參與的調查所顯示，約90.6%受訪者表示COVID-19疫情對施工進度造成負面影響，另約66.0%受訪者反映出現勞動力短缺情況。

---

## 行業概覽

---

### 3. 現金流緊絀

於2020年初，中國政府為控制COVID-19傳播而實施各種限制及封鎖政策，導致商業活動中斷。停工以及原材料、設備及機械成本上漲為建築企業帶來沉重負擔，歸因於(i)向客戶收取應收款項的進度減慢；(ii)成本控制難度加大；及(iii)應付款項與應收款項之間錯配加劇。

#### 資料來源

我們已委託獨立第三方弗若斯特沙利文就中國建築業進行研究並編製弗若斯特沙利文報告，涉及費用合共人民幣725,000元。弗若斯特沙利文為於1961年在紐約成立的獨立全球諮詢公司，提供行業研究及市場策略、增長諮詢以及企業培訓，擁有40多個辦事處以及超過2,000名行業顧問、市場研究分析師及經濟學家。

弗若斯特沙利文已進行(i)初步研究，涉及與領先的行業參與者及行業專家討論行業狀況；及(ii)二次研究，涉及審查公司年報、獨立研究報告以及源自其自設研究數據庫的數據。弗若斯特沙利文報告乃根據以下假設而編製：(i)中國經濟有望在預測期內保持穩定增長；(ii)中國的社會、經濟及政治環境有望在預測期內保持穩定；及(iii)經濟持續增長及城鎮化、加大基礎設施投資、推廣装配式建築以及利好國策等市場驅動因素預計將推動中國及廣東省建築業的發展。