

## 行業概覽

本節及本招股章程其他部分所載若干事實、統計數字及數據部分摘錄自多份政府官方刊物。儘管董事及保薦人已合理審慎地確保自該等來源準確轉載相關事實及統計數字，惟本公司、售股股東、全球協調人、保薦人、牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的聯屬公司、董事、顧問或任何參與全球發售的其他人士並無獨立核實該等事實及統計數字，且彼等並無就該等資料的準確性或完整性作出任何聲明。有關資料未必與其他公開資料相符，亦未必準確，故不應過份依賴。

### 概覽

建築繼續為香港的主要工業之一，並為香港的本地生產總值的主要組成部份之一。下表載列於二零零一年至二零零六年期間，香港的建築工程總值及其對本地生產總值的貢獻。

#### 香港的建築工程總值及其對本地生產總值的貢獻

|                                      | 二零零一年     | 二零零二年     | 二零零三年     | 二零零四年     | 二零零五年     | 二零零六年     |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                      | 百萬港元      | 百萬港元      | 百萬港元      | 百萬港元      | 百萬港元      | 百萬港元      |
| 所有建築活動                               | 196,564   | 184,801   | 163,883   | 148,772   | 137,820   | 138,303   |
| 按年增長(以%計算)                           | -5.5      | -6.0      | -11.3     | -9.2      | -7.4      | 0.4       |
| 本地生產總值(按目前市場<br>價格計算)                | 1,299,218 | 1,277,314 | 1,234,761 | 1,291,902 | 1,383,049 | 1,474,329 |
| 按年增長(以%計算)                           | -1.4      | -1.7      | -3.3      | 4.6       | 7.1       | 6.6       |
| 建築工程總值佔本地生產<br>總值的百分比(按目前<br>市場價格計算) | 15.13     | 14.47     | 13.27     | 11.52     | 9.96      | 9.38      |

資料來源：政府統計處

香港的建築公司以迅速及有效率建築高樓大廈及辦公大樓聞名。如填海及設計及建造方法的專業建築技術令香港成為此行業的地區領導者。

## 行業概覽

### 香港的建築工程

建築工程可被廣泛分為三個類別，即(i)樓宇（住宅、商業及工業／儲存／服務）、(ii)構築物及設施（運輸、其他公用設備及廠房、環境及體育及娛樂）及(iii)非地盤活動（裝飾、保養及維修等）。於二零零二年至二零零六年期間，於香港由總承建商進行的三個類別的建築工程各項的總值如下：

#### 香港總承建商進行的建築工程的總值（以面值計算）

|                      | 二零零二年          |               | 二零零三年         |               | 二零零四年         |               | 二零零五年         |               | 二零零六年         |               |
|----------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                      | 百萬港元           | %             | 百萬港元          | %             | 百萬港元          | %             | 百萬港元          | %             | 百萬港元          | %             |
| 於建築地盤進行的建築工程         |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| (i) 樓宇               |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| —住宅 <sup>(1)</sup>   | 36,503         | 34.43         | 28,612        | 28.89         | 20,085        | 21.56         | 16,945        | 18.65         | 15,518        | 17.20         |
| —商業                  | 8,970          | 8.46          | 8,014         | 8.09          | 8,374         | 8.99          | 8,652         | 9.52          | 6,890         | 7.63          |
| —工業及儲存               | 1,633          | 1.54          | 1,498         | 1.51          | 1,116         | 1.20          | 1,180         | 1.30          | 2,058         | 2.28          |
| —服務                  | 5,899          | 5.57          | 8,731         | 8.82          | 7,935         | 8.51          | 7,228         | 7.96          | 5,213         | 5.78          |
| <b>樓宇總額</b>          | <b>53,005</b>  | <b>50.00</b>  | <b>46,855</b> | <b>47.31</b>  | <b>37,510</b> | <b>40.26</b>  | <b>34,005</b> | <b>37.43</b>  | <b>29,679</b> | <b>32.89</b>  |
| (ii) 構築物及設施          |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| —運輸                  | 13,450         | 12.69         | 14,113        | 14.25         | 12,387        | 13.29         | 9,813         | 10.80         | 8,148         | 9.03          |
| —其他公用設備及廠房           | 2,162          | 2.04          | 1,517         | 1.53          | 1,246         | 1.34          | 1,076         | 1.19          | 1,148         | 1.27          |
| —環境                  | 5,451          | 5.14          | 4,087         | 4.13          | 3,648         | 3.92          | 3,141         | 3.46          | 2,505         | 2.78          |
| —體育及娛樂               | 295            | 0.28          | 993           | 1.00          | 1,763         | 1.89          | 656           | 0.72          | 510           | 0.56          |
| <b>構築物及設施總額</b>      | <b>21,358</b>  | <b>20.15</b>  | <b>20,710</b> | <b>20.91</b>  | <b>19,044</b> | <b>20.44</b>  | <b>14,686</b> | <b>16.17</b>  | <b>12,311</b> | <b>13.64</b>  |
| 於地盤以外的地區進行的建築工程      |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| (iii) 非地盤活動          |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| —一般貿易 <sup>(2)</sup> | 20,583         | 19.42         | 19,886        | 20.08         | 23,587        | 25.31         | 28,485        | 31.35         | 36,289        | 40.22         |
| —特定貿易 <sup>(3)</sup> | 11,055         | 10.43         | 11,581        | 11.70         | 13,031        | 13.99         | 13,675        | 15.05         | 11,951        | 13.25         |
| <b>非地盤活動總額</b>       | <b>31,638</b>  | <b>29.85</b>  | <b>31,467</b> | <b>31.78</b>  | <b>36,618</b> | <b>39.30</b>  | <b>42,160</b> | <b>46.40</b>  | <b>48,240</b> | <b>53.47</b>  |
| <b>整體總額</b>          | <b>106,001</b> | <b>100.00</b> | <b>99,032</b> | <b>100.00</b> | <b>93,172</b> | <b>100.00</b> | <b>90,851</b> | <b>100.00</b> | <b>90,230</b> | <b>100.00</b> |

資料來源：政府統計處

## 行業概覽

附註：

1. 其中包括住宅樓宇及商業／住宅（綜合）樓宇。
2. 一般貿易包括裝飾、維修及保養及於小型工地進行的建築工程，例如地盤勘探、清拆及結構改動及額外工程。
3. 特定貿易包括木工、電子及機械裝配、管道設備及氣體工程等。

### 地盤建築工程－樓宇及構築物及設施

於一九九零年代初期，約22%至23%的地盤建築工程為構築物及設施，而餘下則為樓宇。此百分比於一九九零年代中期上升至約46%。於完成許多大型基礎建設項目後，構築物及設施的比重於二零零六年前再跌至約29%。於二零零六年，住宅樓宇分部為建築業的最大最終使用組群，隨後為運輸項目及服務／商業樓宇項目。

於香港建築地盤進行的建築工程亦可廣泛分類為(1)私營地盤及(2)公營地盤：

#### 主要承建商於香港建築地盤進行的 建築工程的總值（以面值計算）

|                        | 二零零二年         |               | 二零零三年         |               | 二零零四年         |               | 二零零五年         |               | 二零零六年         |               |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                        | 百萬港元          | %             |
| 於建築地盤進行的建築工程           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| －私營建築地盤 <sup>(1)</sup> | 42,292        | 56.87         | 35,187        | 52.08         | 28,021        | 49.55         | 26,356        | 54.13         | 24,855        | 59.19         |
| －公營建築地盤 <sup>(2)</sup> | 32,070        | 43.13         | 32,378        | 47.92         | 28,533        | 50.45         | 22,334        | 45.87         | 17,135        | 40.81         |
| 於建築地盤進行的總建築工程          | <u>74,362</u> | <u>100.00</u> | <u>67,565</u> | <u>100.00</u> | <u>56,554</u> | <u>100.00</u> | <u>48,690</u> | <u>100.00</u> | <u>41,990</u> | <u>100.00</u> |

資料來源：政府統計處

附註：

1. 包括由私人發展商委託進行的項目。房屋委員會私人參建居屋計劃項下的項目亦包括在內。
2. 包括由香港政府、港鐵及機場管理局委託進行的項目。居者有其屋計劃項下由房屋委員會委託進行的項目亦包括在內。

### 非建築地盤工作－非地盤活動

於二零零六年，非地盤活動的總值達到482.4億港元。主要與建築有關的非建築地盤工作包括項目規劃、工程設計及項目管理。

### 香港建築業環境

建築公司於建築項目中可擔任總承建商或分包商的角色。獲授合約的總承建商負責運用途徑及方法以根據合約條款完成建築工程。總承建商負責供應所有物料、勞工、設備及完成項目所需的服務。總承建商會將部份工程外判予其他實體（例如分包商），乃常見之舉。

香港的建築業的特色為僅有少數具規模的本地總承包商，另外則存在許多海外承建商、大量分包商及為數不小同時作為發展商及承建商的公司。大部份以香港為基地的建築公司的規模均相對較小，該等規模較小的建築公司一般作為較大規模及作為總承建商的建築公司的分包商。若干大型建築公司有處理需要運用複雜科技的項目，並且擁有雄厚的財務背景，而該等公司正將業務擴充至區內其他地區。

以香港為基地的承建商在樓宇工程方面經驗豐富及擁有熟練的技術。由於項目的規模增大及愈趨複雜，目前的業內慣例為以單一組合的形式將大型及複雜的樓宇合約授予從事不同行業的總承包商。

香港政府透過公開投標將建築合約授予合資格的總承建商，並會於作出決定時考慮所提交之投標金額。鑒於項目的複雜性及規模，香港政府可能要求總承建商提供資格預審資料，以評估其是否符合資格參與投標，而私營界別及機構組織亦偶爾會有此要求。在此情況下，包括過往的工作經驗、公司資源及安全及環境保護等往績的其他因素亦可能納入考慮之列。私人發展商及機構組織一般會邀請建築公司表示其時投標的意向。

## 建築行業

香港的建築行業自一九九七年亞洲金融風暴萎縮近十年後，正出現復甦的跡象。香港政府於過去三年連續錄得預算盈餘，並且願意撥備興建基礎建設。根據其二零零七年至二零零八年財政預算，香港政府於未來數年每年將平均在基礎建築項目方面花費290億港元。

香港政府的主要建築項目包括耗資50億港元的添馬艦政府總部項目、二零零九年東亞運動會體育設施的改善及提升工程、各區的第二期水管更換及復修項目以及排水工程。

此外，香港政府計劃推出如中環及灣仔繞道及灣仔發展計劃第二期工程（耗資252億港元）、中九龍幹線（耗資125億港元）及重新發展啟德機場項目（耗資98億港元）等大型項目。該等大型項目將帶動其他私人項目進行。因此，我們預期，香港的建築業將自二零零九年起強勁復甦。

### 香港主要承建商處理的項目的總值

| 年度    | 公營界別   | 私營界別   | 合計     |
|-------|--------|--------|--------|
|       | 百萬港元   | 百萬港元   | 百萬港元   |
| 二零零零年 | 50,817 | 39,094 | 89,911 |
| 二零零一年 | 41,793 | 40,497 | 82,290 |
| 二零零二年 | 32,070 | 42,292 | 74,362 |
| 二零零三年 | 32,378 | 35,187 | 67,565 |
| 二零零四年 | 28,533 | 28,021 | 56,554 |
| 二零零五年 | 22,334 | 26,356 | 48,690 |
| 二零零六年 | 17,135 | 24,855 | 41,990 |

資料來源：政府統計處

## 即將於香港進行的主要項目

### (1) 重新發展啟德機場

儘管於二零零零年初開始動工，但保護海港協會就香港政府的海港填海計劃於香港終審法院向香港政府興訟並獲判勝訴後，該項目於二零零四年被擱置。此項目的延誤同時影響公營界別及私營界別建築就業職位的供應。然而，隨著發展郵輪碼頭，重新發展啟德機場項目近日經已復工。香港政府估計，重新發展啟德機場項目將耗費約98億港元。

## 行業概覽

旅遊事務署於二零零四年委託調查機構就郵輪碼頭設施的市場需求進行調查，結果顯示亞太區的郵輪業擁有可觀的發展潛力。該項研究指出，香港應盡快發展一個新的郵輪碼頭。於二零零七年一月，啟德機場跑道南面的基礎建設設計諮詢工程展開。與此同時，有關郵輪碼頭項目的深入研究仍在進行。

當重新發展啟德機場項目的基礎建設工程正式展開，區內私人項目的建築亦將動工。根據初步計劃將興建總樓面面積882,500平方米的商業樓宇及超過30,000個住宅單位。此外亦會興建若干合共擁有6,800間房間的酒店。此將為香港的建築業帶來強大動力。

### (2) 灣仔發展計劃第二期（包括中環及灣仔繞道）

另一項工程亦因於二零零五年於香港終審庭就海港填海工程展開的訴訟而遭擱置。該項目旨在解決中環至銅鑼灣的交通擠塞問題。

估計由中環經灣仔以每小時七公里的平均速度駕車至銅鑼灣需時十五至二十分鐘。

近日建議興建的中環及灣仔繞道及東區走廊連接路將成為港島北岸連接東西的策略路線，以紓緩現時連接告士打道－夏慤道－干諾道的中區走廊目前存在的交通擠塞問題。此繞道的估計成本為85億港元。

(3) 鐵路計劃

根據運輸及房屋局《鐵路發展策略2000》的資料，於未來五至八年，香港鐵路網絡將須擴充，以應付持續的人口增長及日益頻繁的跨境活動，預計涉及的資本開支為800億至1,000億港元。

|           | 資本開支<br>(10億港元) | 建築期       |
|-----------|-----------------|-----------|
| 北港島線      | 9－10            | 2008－2012 |
| 第四條鐵路過海隧道 | 10－16           | 2008－2011 |
| 東九龍線      | 12－14           | 2008－2011 |
| 大圍至鑽石山線   | 3－5             | 2008－2011 |
| 中西區擴展工程   | 2               | 不適用       |
| 九龍南線      | 7－8             | 2008－2013 |
| 北環線       | 9               | 2011－2016 |
| 西港島線      | 10              | 2008－2012 |
| 區域快線      | 13－17           | 不適用       |
| 港口鐵路線     | 5－9             | 不適用       |
| <b>合計</b> | <b>80－100</b>   |           |

資料來源： 運輸及房屋局

目前正施工的九龍南線項目預計於二零零九年竣工，而其他路線預期不會於預定時間動工。然而，隨著兩鐵於二零零七年十二月合併，應可更靈活實施整個鐵路計劃。作為該計劃的重要一環，沙田至中環線與重新發展啟德機場項目及灣仔發展計劃息息相關，當重新發展啟德機場項目展開後建築需求將會激增。

(4) 香港－珠海－澳門大橋

建議興建的香港－珠海－澳門大橋（「港珠澳大橋」）將座落於珠江河口的伶仃洋水域，為連接香港、珠海及澳門的跨海大橋。

整個項目包括興建一條全長35公里、跨越多條主要線道的三線雙行車道；興建跨境設施及所需的連道及相關的土木、結構、電子及機械工程等。港珠澳大橋的香港段全長6公里，由香港邊境伸延至大嶼山散石灣的落腳點。

目前，為此項目組成的前期工作協調小組正進行有關跨境設施的地點及安排及該項目的融資安排的研究，以盡快完成可行性研究報告及將報告呈交中國政府批准。

### (5) 香港－珠海－澳門大橋及北大嶼山公路連接

北大嶼山公路連接（「北嶼連接」）為一條三線雙行高速公路，連接建議興建的港珠澳大橋及北大嶼山高速公路（「北嶼公路」）。

此項目包括興建連接位於大嶼山西北的港珠澳大橋的落腳點及北嶼公路的高速公路，以及相關的土木、結構、電子及機械工程。

當局目前正評估北嶼連接的可行連接方案及該項目所帶來包括運輸及環境等各方面的影響。待落實北嶼連接的最佳連接方案後，香港政府將審閱相關的法定程序及開始興建北嶼連接以與港珠澳大橋項目銜接。

### (6) 重建及改善屯門公路

屯門公路為連接屯門與九龍的主要道路，為了改善屯門公路的交通流量及加強道路安全，特別是應付西部通道（深圳灣公路大橋）／深灣幹線於二零零七年啟用後帶來之需求，香港政府有需要重建及改善屯門公路。

該項目的範圍將包括擴闊行車道；在道路兩旁可行位置興建路肩；適當更換護牆及路邊護欄及安裝相連的路邊護欄；延長深井及小欖交匯處的合流車道及分流車道等。

此項目預期於二零零八年初展開，並於二零一二年／二零一三年竣工，預計耗資40.37億港元。

### (7) 擴闊舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路

建議進行擴闊工程目的為紓緩吐露港公路及粉嶺公路的交通擠塞問題。

此項目包括擴闊舊政務司官邸附近道路交匯處與合石交匯處之間的吐露港公路路段及粉嶺公路路段、舊政務司官邸附近道路交匯處、大埔北交匯處及林錦公路交匯處的路段；更改圍頭至南華莆之間一段大窩西支路的路線及更改橋頭至塘坑東之間一段大窩東支路的路線；更改和重建與公路相交的行車橋、地面行車道、隧道和行人天橋、建設行車橋、通道、行人路及單車徑及進行附屬工程。

## 行業概覽

預期該項目(舊政務司官邸附近道路交匯處至大坑)第一階段將於二零零八年年中展開,並於二零一一年年終或二零一二年年初投入使用。估計有關成本為33億港元。

### (8) 海洋公園重新發展項目

該項目名為「海洋公園重建及長期營運計劃」,目的為重新發展現有的海洋公園為以海洋為主的主題公園,加設景點數目,並矢志發展成為世界級及非到不可的旅遊景點。

根據該項目,即將興建位處公共交通交流點及配備停車場設施的新入口廣場。海洋公園目前所在的若干區域將予重新發展,並加入新景點及設施。海洋公園的現有設施如行政辦公室、後勤設施、輔助道路、公用服務等將獲升級。

預期興建新景點及設施以及餘下支援設施分別將於二零一零年八月及二零一一年七月完成。

### (9) 市區重建－觀塘市中心項目

市區重建局已宣佈其歷來最大型項目,即於二零零七年三月三十日重新發展觀塘市中心。有關啟動通知亦已於同日在憲報內首次作出公佈。

於完成後,預期該項目將提供400,000平方米的樓面面積(包括五幢住宅大廈及兩幢商業樓宇),以及樓面面積為32,000平方米的社區設施。該項目亦將提供8,700平方米的公眾休憩空間。估計總發展成本將逾300億港元。

### (10) 水務署－更換及修復水管計劃

香港近半數水管於30年前敷設,該等水管臨近使用年限,維修保養方面愈見困難且所需的費用日漸高昂。就此而言,水務署計劃於15年內更換或修復約3,000公里的老化水管。

該計劃分階段實行,而全部工程將於15年內完成。

(11) 機場發展

根據由機管局制定名為「發展藍圖2020」的總計劃，若干主要設施及服務須配合未來年度的預計需求，而發展藍圖2020已指出香港國際機場最終每年客運能力為87,000,000人次。

所需改善工程包括提升離境旅客、到港旅客的公共及私人交通設施、額外停機位及於機場以外的北大嶼山發展物流園。

香港私人建築分部

香港私人住宅、辦公室及商業樓宇供應

|               | 二零零二年   | 二零零三年   | 二零零四年   | 二零零五年   | 二零零六年   | 二零零七年<br>預計 | 二零零八年<br>預計 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|-------------|
| <b>私人住宅單位</b> |         |         |         |         |         |             |             |
| 落成數目(單位)      | 31,050  | 26,400  | 26,040  | 17,320  | 16,580  | 12,740      | 16,010      |
| 空置率(%)        | 6.6     | 6.8     | 6.2     | 6.0     | 5.9     | 不適用         | 不適用         |
| <b>私人辦公室</b>  |         |         |         |         |         |             |             |
| 落成(平方米)       | 166,000 | 299,000 | 279,000 | 34,000  | 108,000 | 249,000     | 342,000     |
| 空置率(%)        | 12.6    | 14.0    | 12.7    | 8.7     | 7.7     | 不適用         | 不適用         |
| <b>私人商業</b>   |         |         |         |         |         |             |             |
| 落成(平方米)       | 138,000 | 118,000 | 91,000  | 111,000 | 183,000 | 52,000      | 125,000     |
| 空置率(%)        | 10.7    | 10.8    | 10.8    | 10.3    | 9.8     | 不適用         | 不適用         |

資料來源：差餉物業估價署

(1) 住宅

已落成住宅單位數目由二零零五年起開始顯著下降，主要由於新供應有限所致。就需求方面而言，月入30,000港元（即中產階層入息下限）以上的家庭數目於過去十年並無大幅增長。

## 行業概覽

根據屋宇署的資料，於二零零七年及二零零八年估計分別有12,740個及16,010個單位落成。

### 本地家庭每月收入

|                 | 一九九六年            | (%)        | 二零零一年            | (%)        | 二零零六年            | (%)        |
|-----------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| 10,000港元以下      | 441,680          | 24         | 493,502          | 24         | 620,211          | 28         |
| 10,000－30,000港元 | 951,916          | 51         | 963,887          | 47         | 1,006,761        | 45         |
| 30,000港元以上      | 461,957          | 25         | 596,023          | 29         | 599,574          | 27         |
|                 | <b>1,855,553</b> | <b>100</b> | <b>2,053,412</b> | <b>100</b> | <b>2,226,546</b> | <b>100</b> |
| 中位數(港元)         | 17,500           |            | 18,705           |            | 17,250           |            |

資料來源：政府統計處

### 香港按房屋類型劃分的人口

|           | 一九九六年            |              | 二零零一年            |              | 二零零六年            |              |
|-----------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|           | 數目               | 佔總計的百分比      | 數目               | 佔總計的百分比      | 數目               | 佔總計的百分比      |
| 公營租住房屋    | 2,391,857        | 38.5         | 2,135,624        | 31.8         | 2,129,252        | 31.0         |
| 房屋委員會資助   |                  |              |                  |              |                  |              |
| 出售單位      | 691,895          | 11.2         | 1,080,377        | 16.1         | 1,173,115        | 17.1         |
| 房屋協會資助    |                  |              |                  |              |                  |              |
| 出售單位      | 17,117           | 0.3          | 51,315           | 0.8          | 48,106           | 0.7          |
| 私人永久性房屋   | 2,912,626        | 46.9         | 3,284,001        | 49.0         | 3,383,890        | 49.3         |
| 臨時房屋      | 124,617          | 2.0          | 72,035           | 1.1          | 45,504           | 0.7          |
| 非住宅用房屋    | 69,254           | 1.1          | 79,142           | 1.2          | 81,413           | 1.2          |
| <b>總計</b> | <b>6,207,366</b> | <b>100.0</b> | <b>6,702,494</b> | <b>100.0</b> | <b>6,861,280</b> | <b>100.0</b> |

資料來源：政府統計處

## (2) 辦公室

於二零零六年年終，私人辦公室的總面積達9,800,000平方米。於二零零六年落成的辦公室達108,000平方米，為二零零五年數據的三倍，而市場佔用率維持167,000平方米。隨著過去兩年的需求急升，預期已落成或將會於二零零七年及二零零八年落成的辦公室數目分別增至249,000平方米及342,000平方米。

(3) 商業

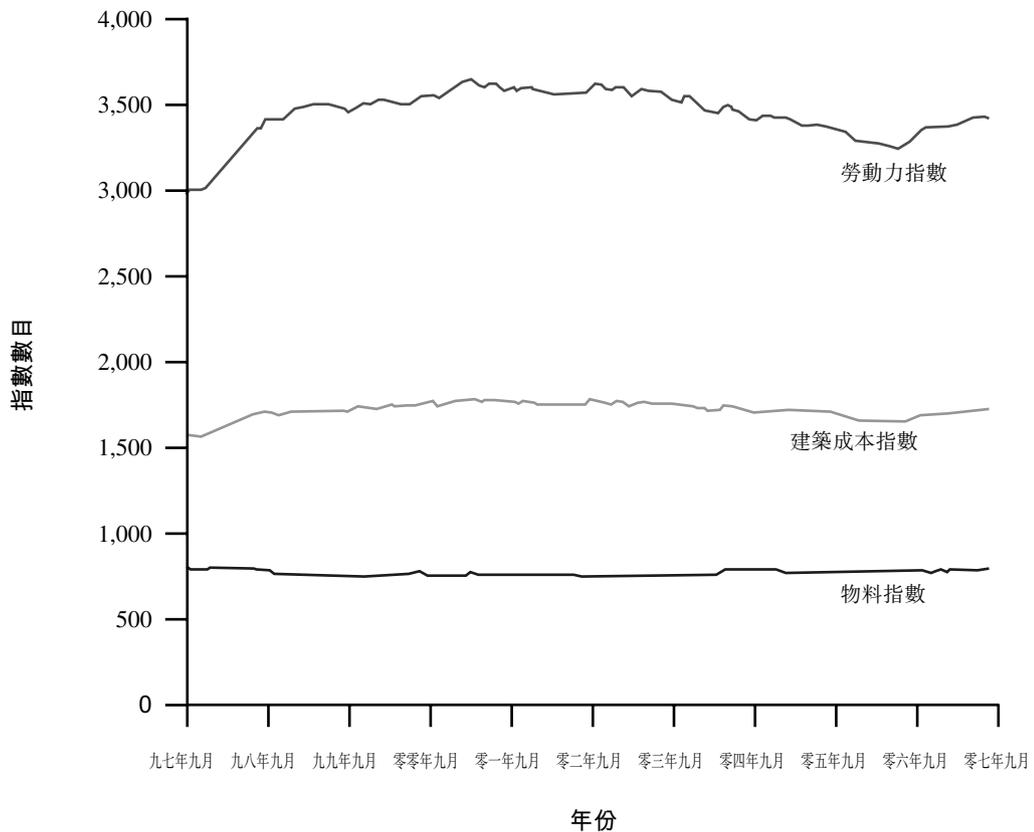
於二零零六年年終，商業地區達10,300,000平方米。有關供應於二零零六年升至183,000平方米，為過去五年新高。預期未來兩年的供應將會較少，於二零零七年及二零零八年分別為52,000平方米及125,000平方米。

香港建築成本的趨勢

於一九九七年至二零零二年期間，香港建築業的成本急速上升，勞動成本指數從一九九七年的2,900點升至二零零二年的3,500點，同時建築成本指數從1,500點升至1,700點。

現時勞動力及建築成本指數分別約為3,400點及1,700點，差不多與二零零三年處於相同的水平。

勞動力、建築成本及物料指數



資料來源： 建築署

## 澳門建築業

澳門受惠於暢旺的旅遊業及博彩業，本地生產總值的增長以及澳門政府的預算盈餘均顯示經濟持續繁榮。澳門政府加快了基建及城市重建以適應經濟的快速發展。由於土地供應有限，更多填海工程將陸續出現。此外，澳門、香港及珠江三角洲其他城市之間有可能興建大橋及高速公路，亦將令建築需求有增無減。

至於私人項目，由於澳門的承建商規模相對較小，因而目前位於澳門路氹區的博彩設施發展項目為香港的承建商提供不少機會。

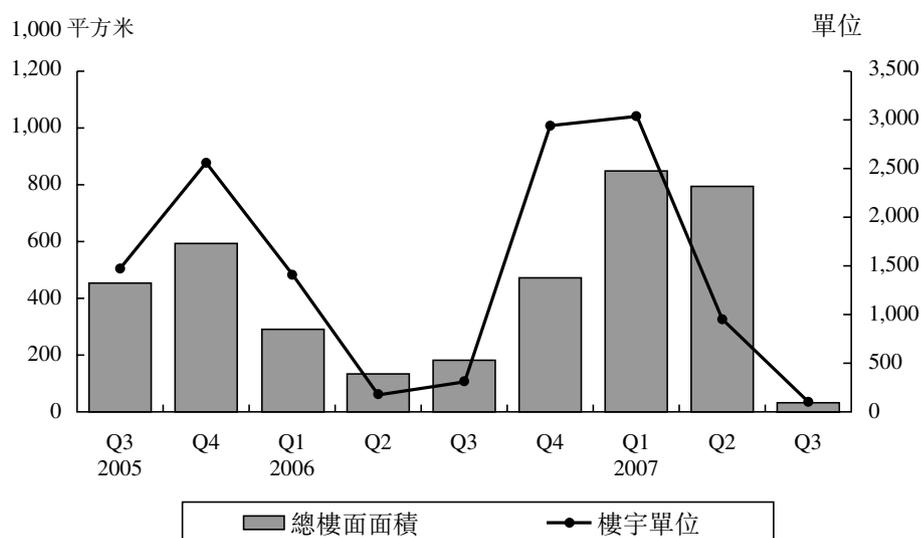
二零零六年澳門錄得旅客22,000,000人次，而拉斯維加斯則錄得38,900,000人次。然而，澳門當年僅可提供12,978間酒店房間，比拉斯維加斯能提供的130,000間房間少得多。澳門必須興建更多賭場設施和酒店才可成為名副其實的「東方拉斯維加斯」。

## 澳門房地產的發展

澳門繁榮的經濟亦吸引了更多投資者前來投資房地產，香港及本地發展商在澳門正推出越來越多私人住宅項目，從而令完工的住宅面積從二零零五年的161,000平方米大增至二零零六年的412,000平方米。

於二零零七年首三季，已落成及擴建的樓宇提供878個單位及總樓面面積1,333,391平方米，分別較二零零六年同期減少69.8%及增加25.4%。然而，新動工項目同時錄得顯著升幅。新動工項目提供4,047個單位及總樓面面積1,661,902平方米，較二零零六年同期分別增加1.2倍及1.8倍。

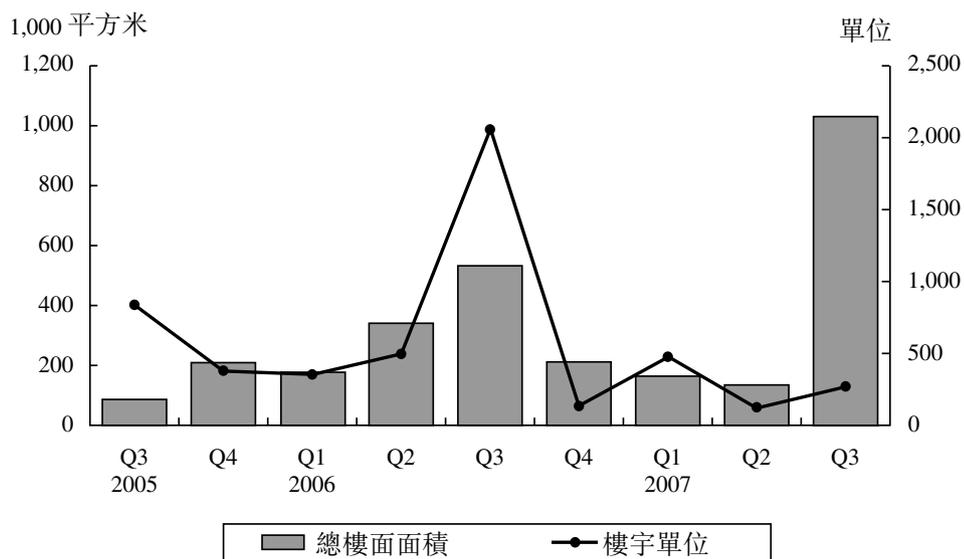
新動工興建樓宇



資料來源：澳門政府統計處

## 行業概覽

### 已落成及擴建樓宇



資料來源：澳門政府統計處

### 澳門的統計數據

|                  | 二零零四年      | 二零零五年      | 二零零六年        |
|------------------|------------|------------|--------------|
| 名義本地生產總值 (十億澳門元) | 82.9       | 92.9       | 114.4        |
| 人均本地生產總值 (澳門元)   | 181,580    | 195,214    | 227,508      |
| 勞動人口             | 219,000    | 237,000    | 265,000      |
| 海外僱員             | 27,736     | 39,411     | 64,673       |
| 月薪 (澳門元)         | 5,167      | 5,773      | 6,107        |
| 建築工程 (千平方米)      |            |            |              |
| 住宅               | 122        | 161        | 412          |
| 商業及辦公室           | 19         | 23         | 42           |
| 其他               | 74         | 207        | 822          |
| 合計               | <u>215</u> | <u>391</u> | <u>1,276</u> |
| 旅遊               |            |            |              |
| 旅客人數 (千人次)       | 16,673     | 18,711     | 21,998       |
| 酒店房間             | 9,168      | 10,832     | 12,978       |
| 酒店入住率 (%)        | 75.6       | 70.9       | 72.3         |

資料來源：澳門統計暨普查局

### 中國房地產開發及建築行業

儘管中國政府最近採取一系列措施壓抑樓房及建築市場的快速發展，但人們對房地產的需求依然十分強勁。目前，外資參與中國房地產開發業務大部份集中在豪華商住樓宇、酒店及別墅方面。一九九八年七月中國政府開始實施住房改革後，人們對住房需求不斷上升，從而為香港的發展商、承建商及顧問創造機會參與中國的中價住房計劃。

按照於二零零二年十二月生效的《外商投資建築業企業管理規定》，外國建築企業可成立外商獨資建築企業。中外合資經營建築業企業、中外合作經營建築業企業及外資建築業企業在其資質等級獲允許的範圍內可承包各種工程。

儘管香港公司傾向在沿海地區較發達的城市承包工程，但中國絕大部份地區仍有很多基建發展機會。由於北京將舉行二零零八年奧運會、廣州將舉行二零一零年亞運會以及上海將舉行世界博覽會，上述三地將提供更多機會，成為發展商的主要目標。

據國家發展和改革委員會（「發改委」）指出，在全國70個主要城市中，二零零七年六月的住房價格與去年同期相比急升了7.1%，其中深圳的升幅最大。二零零七年首六個月的房地產投資額達人民幣9,887億元，與去年同期相比亦上升了28.5%，增長率亦錄得自二零零六年同期以來新高的4.3%，與二零零七年首季相比上升1.6%。

過去數年來中國的建築行業發展迅速。中國最大房地產服務公司易居（中國）控股有限公司二零零四年僅錄得5,600,000美元的淨收入，二零零六年淨收入則急增至18,100,000美元。

### 中國建築業

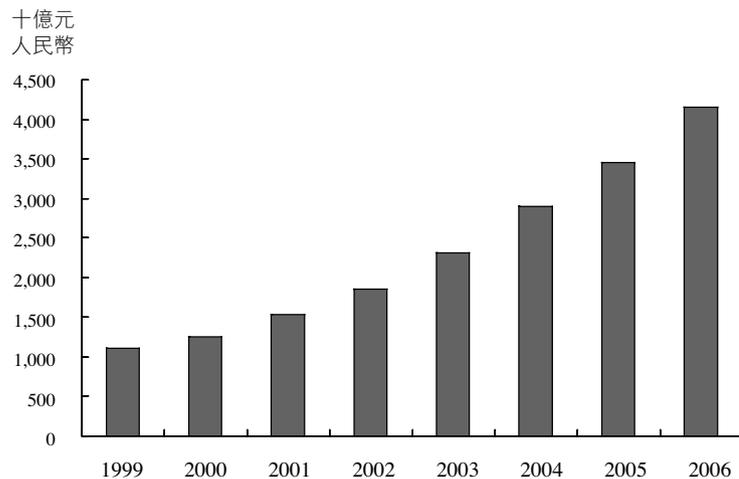
中國建築業高度分散，許多中小型承包商皆參與其中。建築業過去的特色就是勞動力高度集中且技術水平低，但隨著越來越多預製組件建築材料的廣泛應用以及設計漸趨複雜，外界對建築業的要求也越來越高。最近，更多工程正以建築－轉移、建築－營運－轉移及公私合夥等方式進行。這些新合約形式對擁有財力及綜合建築能力的大型承包商有利。

建築業總產值從二零零零年的人民幣12,500億元上升至二零零六年的人民幣41,550億元，複合年增長率為22%。在中國第十一個五年計劃期內，多個大型基建項目正在計劃中，尤其是收費公路及隧道開發的工程。比如，中國政府計劃興建37,000公里收費公路，較第十個五年計劃期間興建的25,000公里收費公路上升了48%。

## 行業概覽

此外，中國西南地區的策略發展將吸引更多私人投資者並在當地進行更多的基建投資。中國的建築業（特別在西南地區）將乘勢向上發展。

### 中國建築業的總產值



資料來源：中國統計年鑒

### 建築工程的類型

| 十億元人民幣 | 二零零零年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零五年 | 二零零六年 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 建築     | 1,084 | 1,328 | 1,571 | 1,951 | 2,454 | 2,946 | 3,586 |
| 安裝     | 139   | 176   | 217   | 258   | 332   | 384   | 433   |
| 其他     | 27    | 32    | 65    | 99    | 116   | 125   | 136   |
| 合計     | 1,250 | 1,536 | 1,853 | 2,308 | 2,902 | 3,455 | 4,155 |

資料來源：中國信息產業部

### 更緊密經貿關係安排

根據更緊密經貿關係安排(CEPA)，建築專業服務包括建築設計服務、工程服務、綜合工程服務、城市規劃及景觀設計服務（整體城市規劃服務除外）。

根據此規定，成立外商投資建築企業及其資質的申請及審批須按照等級及分類制度進行。

## 行業概覽

根據CEPA第三階段的措施，中國有關當局將考慮香港建築企業在中國境外的表現及其經驗，以評估其在中國開展業務的資質。香港建築企業可申請更高的資質等級以提高其擴大市場佔有率的機會。

根據該規定第三章，獨資外國建築企業在中國進行建築工程的業務範圍有一定的限制。然而，CEPA允許香港公司有更大的空間參與外商投資的項目。

CEPA亦明確指出，已獲取中國質量建築許可證的港商投資建築企業，可在中國各個地區進行工程投標。此外，香港公司亦可全資收購當地的建築企業。

根據該規定項下之《建設部關於資質管理實施辦法》第四章，外商投資建築企業擔任項目經理的外國服務供應商數目不能超過項目經理總數的三分之一。根據CEPA第二階段的規定，此規定已放寬對香港服務供應商的限制。

上述辦法的第四章亦指出，由外商投資建築企業聘請的外國服務供應商必須居住大陸每年至少累積3個月。根據CEPA第二階段的規定，獲聘擔任工程技術人員及財務管理人員的香港永久居民，則不受此項居住條件所限。至於註冊資本的要求，國內建築企業與合營建築企業仍有所不同。

CEPA第三階段雖談及放寬資質要求一事，但有關條例及規定的實施詳情仍有待公佈。此外，據稱共有23家香港公司在中國的建築工程設計服務部門取得了甲級或乙級資質認可。

二零零六年六月底公佈的CEPA新措施規定，香港公司可在中國成立獨資建築工程費用諮詢服務公司。大陸當局在進行資質評估時，均會考慮香港公司在香港或中國各自的表現（與工程設計企業和城市規劃服務企業一樣）。

截至二零零六年九月底，在合共58份申請中，51個香港服務供應商獲准在建築專業服務部門和建築及相關工程服務部門提供服務。