

工程管理行业研究报告

作者：马蜜

一、工程管理行业介绍

工程管理行业主要是，为工程建设项目从投资决策到建设实施提供专业技术服务。该行业细分为项目策划、投资与造价咨询、招标代理、工程监理、项目管理五个子板块。

由于轻资产、知识密集等特点，工程管理服务行业处于产业链上游，为项目业主方和项目施工单位提供服务。

二、工程管理行业分析

1、基础建设大力发展，建筑业转型势在必行

固定资产投资与建筑业市场体量巨大，工程管理行业乘势可为。近年来，我国国民经济发展进入新常态，作为经济增长的重要引擎，2019 年全年全社会固定资产投资（不含农户）实现 55.15 万亿元，体量巨大；与此同时，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2018 年我国建筑业总产值达到 23.51 万亿元，比上年增长 9.8%，是国民经济支柱产业。受到国家宏观调控政策及经济运行周期的综合影响，建筑业增速与固定资产投资增速均有所回落，但整个市场的体量依旧巨大。工程管理公司是为建筑业提供工程技术服务，全社会固定资产投资为全行业发展奠定了坚实基础，建筑业市场的重要地位也带给公司广阔的发展空间。

2、区域壁垒全面开放，工程管理迎发展机遇

工程管理服务行业发展势头良好，市场空间巨大。随着国民经济的增长、城市化进程的加快，工程技术服务行业也随之迎来发展机遇，工程管理服务行业呈现出稳健增速的势头，市场化程度迅速提高。目前，我国工程管理各项服务收费合计约占项目总造价的 4-7%，按照 2018 年建筑业总产值 23.51 万亿计算，整个工程管理服务行业的市场规模也达到了万亿水平。另外，根据英国建筑设计协会发布 WA100 调查，全球各大工程设计咨询服务事务所对未来业内发展保持看好，

最被看好的市场为包含中国在内的环太平洋地区以及“一带一路”政策沿线地区所在的亚洲中部地区。

从细分市场来看,根据国家住房和城乡建设部发布的数据,从2016年到2018年,我国三大类型工程管理企业工程监理企业、工程招标代理企业及工程造价咨询企业收入呈现总体上升的趋势。随着政策红利的不断释放,这一趋势将继续保持下去。其中工程监理企业的营业收入从2016年的3084.83亿元达到2018年末的4314.42亿元,年平均增长率达到18.26%;工程招标代理机构的营业收入从2011年的2544.18亿元达到2018年的4520.38亿元,年平均增长率达到33.29%;工程造价咨询企业的营业收入从2016年的1203.76亿元达到2018年的1721.45亿元,年平均增长率达到19.59%。未来,随着我国固定资产投资规模地持续增长,工程管理服务行业具有广阔的市场前景。

工程管理服务行业的市场份额仍然有待挖掘。与发达国家相比,我国目前的工程管理服务收费仍处于较低水平。仅以工程咨询费为例,在发达国家,工程咨询已经成为项目投资的一项十分重要的工作。根据中国产业信息网的资料显示,德国的工程咨询费约占工程造价7.5%-14%;英国的工程咨询收费标准为8.85%-13.25%;美国的工程咨询费率在6%-15%之间。国际工程咨询业已在全球形成了一个年营业额4,200亿美元的巨大产业,年产值占全世界固定资本形成额的6.4%。而2018年度我国工程造价咨询行业总收入仅为1,721.45亿元。占全社会固定资产投资比例仅为0.31%,与全世界平均比例6.4%相差很多,发展潜力巨大。

行业高准入门槛铸就壁垒。工程管理技术服务业属于知识和技术密集型行业,需具备丰富的行业经验、雄厚的专业知识、较高的技术水平和专业的资质认证才能提供有价值的工程咨询、项目管理、招标代理、工程监理和造价咨询服务。国家也对该行业制定了较为严格的行业标准和市场准入制度,资质、技术人员、从业经验和品牌成为进入行业的主要障碍。积淀多年的工程管理公司将受益于行业趋好而进一步发展壮大,随着马太效应的逐步显现公司营收将在未来多年的得以增长。

高端专业市场集中度逐步提高。随着建筑安装工程体量的不断增大,客观上对工程项目管理企业在技术、资金、业绩、管理、设计等综合实力上的要求也越

来越高，因此，高端专业市场的全国标志性、区域重点的大型建筑安装工程将被规模大、实力强的龙头企业所承揽，市场集中度将逐步提高。服务集成度稳步提升。随着建筑行业的发展，建筑施工所需要的专业知识越来越复杂，业主完全掌控工程项目的各个方面的情形越来越少，且越来越难。因此需要将部分服务承包给专业的企业来完成。另一方面，伴随着社会的发展，业主对服务的要求也越来越高，对项目实施的参与度有所降低，而对项目最终结果的要求则不断增加，使得那些提供专业勘察、设计、造价、监理、招标代理的企业不断全业务模式发展。在行业中竞争企业所需要具备的资质、能力越来越全面。

行业竞争日趋理性。在市场集中度和服务集成度不断提高的同时，行业竞争日趋理性，价格不再是市场取舍的唯一标准。因此，工程项目管理企业在竞争中不再盲目的杀价追标，而是更多的从企业战略和成本效益出发，以工程的质量和业界声誉为考虑重点，促进整个行业发展逐步走向规范、有序。

政策助力建筑业市场统一开放，工程管理企业机遇挑战并行。国家部委关于市场开放文件逐步出台，工程技术服务行业的地域性特征大为减弱，建筑业市场的行政壁垒和区域壁垒被完全打破，建筑企业（包括工程勘察、设计、施工、监理、招标代理等）跨区域经营将愈发普遍。政策红利的不断释放对于工程管理企业来说，既是机遇又是挑战，把握先机的工程管理公司，可以趁势整合优势资源做大做强，打造品牌效应。