

季度建造 成本汇编

中国大陆及香港地区

2023年 | 第三季度

凱諦思香港有限公司



目录

中国大陆及香港地区市场概述	3
市场分析	4
建筑成本参考-香港	5
建筑及屋宇设备价格指数-中国大陆	6
投标价格指数-香港	7
材料-中国大陆	8-9
劳动力	10
建筑工程产值-中国大陆	11
建筑工程产值-香港	12
亚洲主要城市的建筑成本参考	13-16
大中华地区办事处	17

“统计数据来源可靠,但不保证其精确度。
本文所载信息仅做参考及一般指引使用。我们尽力确保其内容准确无误,如因错误或疏忽导致的任何损失,凯谛思不承担相关责任。版权所有。摘用本文全部或部分内容及数据,必须注明出处。”

中国大陆及香港地区 市场概述



根据政府发表的《2023年第三季经济报告》，在2023年第三季度，尽管公营和私营部门的建筑和建造支出同比增长了12.5%，但由于物业交易萎缩，所有权转移的成本有所下降。

过去24个月，开工的私人建造工程的总楼面面积较上个周期减少约55%，亦只相当于同期已完成私人建造工程总楼面面积的约四成。开工的新项目较少。建造项目延迟启动可能是由于不活跃的私人物业市场销售情况。根据土地注册处的数据，包括一级和二级销售在内的私人住宅交易总数在2023年第三季度降至9,174，环比下降24.8%，仅占2021年第二季度峰值记录的41.7%。此外，中原城市领先指数 (CCL) 在2023年第三季度从165.68下降到156.79，下降了5.4%，表明私人房地产行业的二级市场在价格和销售量方面都有所缓和。

另一方面，为应付公屋的需求，政府已宣布已物色足够土地，并将在未来十年发展约41万个公屋单位。此外，预计未来两年将兴建13,000个新的过渡性房屋单位，并于2027年至2028年落成30,000个简约公屋单位。随着未来数年公屋供应增加及基本工程的稳定公营，可以预见香港建造业的经济在未来一年将更倚赖公营部门。

为应对建造业未来的劳工需求，在保障本地工人优先就业的前提下，当局根据输入劳工计划批准了4,680个建造业工人的输入配额。相信新的劳动力将缓解劳工短缺问题，从而稳定人工成本。

香港市场行情

经济

↑ 生产总值年增长	2021年第三季度-2022年第三季度	2022年第二季度-2023年第二季度	2022年第三季度-2023年第三季度
	(-) 4.6%	(+) 1.5%	(+) 4.1%
↓ 年通货膨胀率 (消费者物价指数)	2021年9月-2022年9月	2022年6月-2023年6月	2022年9月-2023年9月
	(+) 4.4%	(+) 1.9%	(+) 2.0%

建筑工程产值

↑ 活动水平 (总产值, 新建工程+变更和改造工程)	2022年第二季度	2023年第一季度	2023年第二季度
	港元614.73亿	港元632.21亿	港元660.81亿*

基本成本

↓ 公路材料指数	2022年6月-2022年8月	2023年3月-2023年5月	2023年6月-2023年8月
	1233.7	1150.2	1122.0
↔ 劳动力工资指数	2022年6月-2022年8月	2023年3月-2023年5月	2023年6月-2023年8月
	155.1	155.1	155.1

建筑成本指数

↑ 投标价格指数 (凯谛思)	2022年第三季度	2023年第二季度	2023年第三季度
	1840	1910	1925

*临时数据

资料来源：香港特别行政区土木工程拓展署公路物料指数，其他数据来源于香港特别行政区政府统计处



市场分析

中国大陆

2023年第三季度, 中国国内生产总值同比增长5.2%。虽然国内生产总值增长有所改善, 但也要考虑到, 这一数据是基于为应对疫情而实施管控措施的最后一年同期。因此, 总体经济增长并不乐观。

房地产市场持续降温, 房地产投资和新开工面积均呈现下降趋势。截至2023年第三季度末, 房地产投资资金来源同比减少13.5%, 新开工项目面积同比减少23.4%。

2023年第三季度, 建筑工资保持稳定。但是, 与上一季度相比, 基本建筑材料的价格持续下降。钢筋和钢材价格下降4%, 铝和铜价格小幅上涨2%。此外, 混凝土价格下降5%, 水泥价格下降12%。

截至2023年第三季度末, 建造投资大幅增长20.1%。然而, 房地产投资下降了7.8%, 而基础设施投资增长了6.2%。值得注意的是, 包括铁路运输和水运在内的交通运输投资增长明显, 均超过20%。其余增长主要来自工业项目。

2023年第三季度, 投标价格继续下降, 主要是受房地产项目投标人激烈竞争和基础建筑材料价格下降的影响。由于竞争激烈, 预计下一季度建筑市场价格水平将进一步下降。

香港

香港经济增长

2023年第三季度, 实际本地生产总值 (GDP) 增长4.1%, 上一季度增长为1.5%。这一积极趋势表明经济正在走强, 预示着经济活动的回升。此外, 截至2023年第三季度末, 居民消费价格指数 (CPI) 稳定在1.9%。2023年前9个月的CPI在1.7% - 2.4%之间。这种稳定表明, 通胀得到了很好的管理和控制。

新开工和完成工程的面积

2023年第三季度的数据揭示了一些值得注意的趋势。已获批的私人建设工程的总楼面面积较上季大幅增加97%。此外, 与上一个周期相比, 过去12个月有55.9%的显著增长。另一方面, 已开工的私人建设工程明显减少, 较上季减少49.4%。过去12个月, 已动工的私人建设工程数量略微下降4.6%。相比之下, 已完成的私人建设工程环比大幅增加304%, 较过去12个月轻微下跌6.4%。

刚完成工程的建筑工程产值

2023年第二季度, 刚完成的新建私人工程总值环比上升15.8%, 而公共工程则环比下降5.2%。刚完成的改建工程产值亦环比增长5.6%。与去年第二季度相比较, 新建私人工程总值上升了27.6%, 而公共工程总值则下降8.9%。已进行的改建工程产值亦录得10.7%的增长。整体而言, 2023年第二季度刚完成的建筑工程较上年增加7.5%。

材料和人工成本

2023年第三季度, 投标价格指数 (TPI) 同比增长4.62%。钢材价格环比小幅下降7.5%, 较2022年初的峰值下降25%。同质地砖价格与上一季度相比保持稳定, 同比上涨11%。燃油价格方面, 柴油环比小幅上涨0.9%, 同比下降6%, 与2022年中期的峰值相比, 也下降了6.1%。建筑业劳动力工资指数与上一季度和去年同期相比保持稳定。普通工人、一般焊工、电气装配工及机械装配工的工资同比分别上升3.2%、2.5%、4.6%及3.2%。然而, 细木工和抹灰工的工资分别下降了1.5%和5.5%。

建筑成本参考 香港

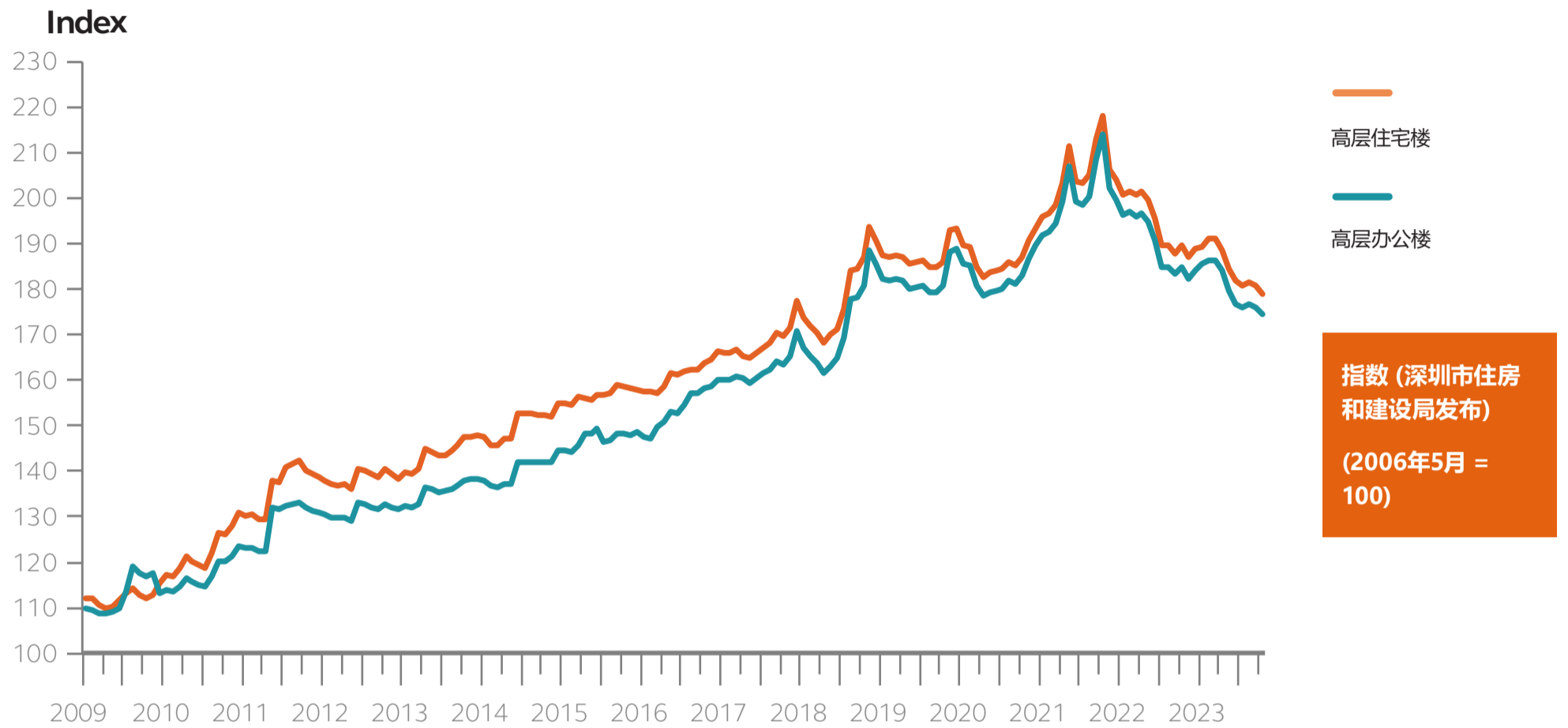
注:

1. 所列各类别的费用均按固定投标价格平均数计算。需要明确注明, 建筑物的实际成本还取决于设计和许多其它因素, 并可能与所示数字有所不同。
2. 每平方米的成本是基于建造面积 (CFA) 测量到外墙/外围的面积, 包括升降机井、楼梯井、阳台、设备房、水箱等。
3. 所有建筑物均假设没有地下室 (除非另有说明), 并建在平地上, 依据一般土壤和场地条件。费用不包括场地平整工程、室外工程、土地成本、专业费用、财务及法律费用。

建筑类型	港元/ 每平方米建造面积	一般技术规格
住宅大厦		
高层公寓, 公营房屋	11,700 - 14,000	依照香港房屋署非标准十字形大厦设计 (出租房屋)
中档高层公寓	25,400 - 29,200	公寓单元附设精装修, 内配空调、橱柜及家用电器, 但不包括装饰灯具及活动家具
高档高层公寓	32,800 - 37,900	公寓单元附设高档精装修, 内配空调、橱柜及家用电器, 但不包括装饰灯具及活动家具
中档联排别墅	35,000 - 40,200	别墅附设精装修, 内配空调、橱柜及家用电器, 但不包括装饰灯具、活动家具、花园及车库
高档别墅	50,800 up	别墅附设高档精装修, 内配空调、橱柜及家用电器, 但不包括装饰灯具、活动家具、花园及车库
办公大楼/商业大厦		
中档、中/高层写字楼	25,300 - 28,600	钢筋混凝土结构, 幕墙/窗墙, 公共区域附设精装修, 租户区域设砂浆层地面, 油漆墙和天花。
高档、高层写字楼	30,100 - 34,400	钢筋混凝土结构, 幕墙, 公共区域附设精装修, 租户区域附设架空地板, 油漆墙和吊顶。
中档、购物中心	24,900 - 29,200	公共区域附设精装修, 配机电设备, 但不提供店铺精装修。
高档购物商场	32,200 - 37,400	
工业		
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	19,000 - 23,700	钢筋混凝土结构, 内设辅助办公室, 简单装修, 配机电设备, 但不包括空调。
酒店		
三星级经济型酒店, 中端市场	31,900 - 33,900	1) 室内精装修 2) 家具 (固定和活动) 3) 装饰灯具 (吊灯等) 4) 不包括运营用品和设备 (OS&E)
四/五星级商务酒店	32,900 - 37,900	
五星级豪华酒店	38,200 - 42,800	
其他		
地下停车场 (<3层)	27,500 - 32,800	钢筋混凝土结构
多层停车场, 地上 (<4层)	16,600 - 19,500	钢筋混凝土结构, 自然通风, 无外立面围墙
学校 (中、小学)	21,300 - 22,900	公营学校标准, 附设简装和空调, 但不包括活动家具和教育运营设备
学生宿舍	24,200 - 27,200	附设简装, 配活动家具和空调
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	31,800 - 36,000	旱地运动 (无游泳池), 依据“休闲中心”的设计方案, 包括主体育馆、附属体育设施、更衣室及淋浴室、餐厅/咖啡厅, 酒吧等。费用包括空调、家具、配件和设备 (FF&E)
综合医院-公营	40,000 - 44,000	不包括医疗和运营设备

以上单价于2023年第三季度水平。

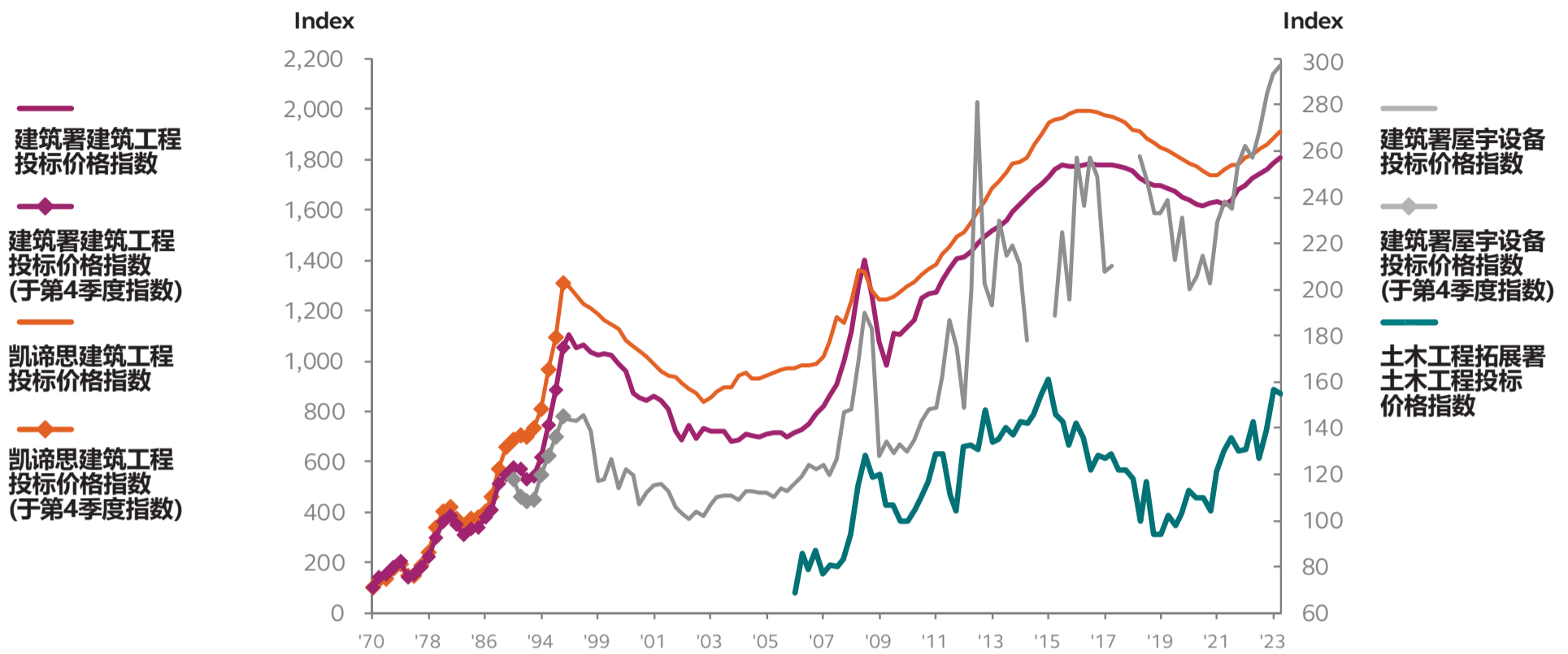
建筑及屋宇设备价格指数 中国大陆



建筑及屋宇设备价格指数								
指数	(基数: 2006年5月 = 100)							
	高层住宅楼				高层办公楼			
月份/年份	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
1月	189.8	195.8	200.8	189.3	185.5	191.8	196.3	185.6
2月	189.4	196.6	201.5	191.1	185.2	192.4	196.9	186.4
3月	185.0	198.5	200.5	191.1	180.8	194.3	195.8	186.5
4月	182.7	203.4	201.6	188.6	178.3	199.3	196.7	184.0
5月	183.8	211.4	199.4	184.5	179.3	207.0	194.7	179.7
6月	184.1	203.5	195.5	181.8	179.7	199.1	190.7	176.9
7月	184.6	203.3	189.6		180.1	198.4	184.6	175.8
8月	186.0	205.2	189.6		181.7	200.3	184.8	176.5
9月	185.3	212.9	187.9		181.2	208.4	183.2	175.8
10月	186.8	218.0	189.5		182.8	213.8	184.9	174.6
11月	190.8	206.2	187.0		186.8	202.0	182.3	
12月	193.4	204.0	188.7		189.4	199.6	184.1	

资料来源: 深圳市住房和建设局

投标价格指数 香港



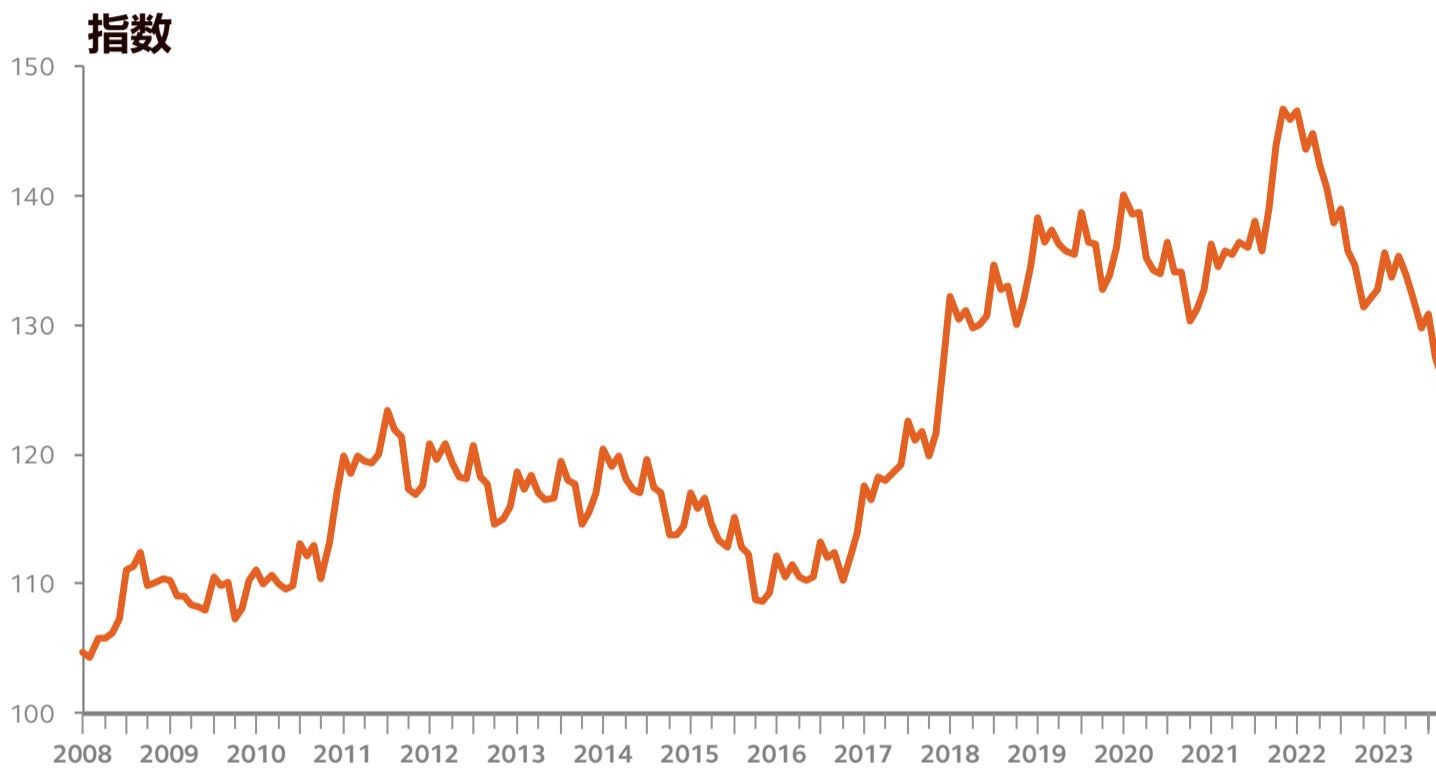
季度/年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
建筑署建筑工程投标价格指数 (BWWTPI) (基数:1970年第1季度 = 100)										
第一季度	1621	1732	1775	1779	1755	1695	1641	1631	1696	1785
第二季度	1648	1761	1776	1776	1727	1686	1623	1620	1726	1806
第三季度	1679	1777	1783	1773	1708	1675	1618	1640	1744	
第四季度	1703	1775	1781	1768	1698	1652	1625	1679	1763	
建筑署屋宇设备投标价格指数 (BSTPI) (基数:1989年第四季度 = 100)										
第一季度	211	(N/A)	257	208	(N/A)	233	200	229	262	293
第二季度	178	189	236	210	258	239	206	238	257	297
第三季度	(N/A)	225	257	(N/A)	247	213	215	235	269	
第四季度	(N/A)	196	249	287	233	231	203	254	285	
凯谛思建筑工程投标价格指数 (Arcadis TPI) (基数:1970年第1季度 = 100)										
第一季度	1789	1946	1992	1975	1920	1848	1785	1740	1810	1882
第二季度	1808	1958	1992	1968	1910	1835	1775	1760	1820	1910
第三季度	1857	1963	1993	1957	1885	1818	1757	1780	1840	1925
第四季度	1903	1984	1986	1946	1868	1800	1740	1780	1860	
土木工程投标价格指数 (CEWTPI) (基数:2010年第1季度 = 100)										
第一季度	143	161	142	127	118	94	113	121	131	148*
第二季度	142	146	136	129	100	102	110	130	143	155*
第三季度	146	143	122	122	117	98	110	136	127	
第四季度	154	133	128	122	94	103	104	130	139	

资料来源: 凯谛思依据竞争性投标之数据分析, 香港特别行政区建筑署(ArchSD)的建筑工程投标价格指数(BWWTPI)及屋宇设备投标价格指数(BSTPI), 以及香港特别行政区土木工程拓展署(CEDD)土木工程投标价格指数(CEWTPI)

备注:

1. [*] 表示预测指数
2. 建筑署及凯谛思之建筑工程投标价格指数仅衡量一般建筑工程的趋势。特殊工程及屋宇设备需另行考虑。
3. 所有指数按季度公布。为方便参考, 只详细列出2013年第1季度及以后的指数, 而1970至1997年的指数则以其第4季度显示。

材料 中国大陆



指数 (凯谛思推算)
(2006年12月=100)

建筑材料价格指数								
月份/年份	中国国家统计局发布 (基数: 前一年对应月份=100)				凯谛思推算指数 (基数: 2006年12月=100) (参见附后的说明)			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
1月	101.3	97.3	107.5	92.5	140.1	136.3	146.6	135.6
2月	101.6	97.0	106.8	93.1	138.6	134.5	143.6	133.7
3月	101.0	97.8	106.7	93.5	138.7	135.7	144.8	135.3
4月	99.2	100.2	105.1	94.1	135.2	135.5	142.4	134.0
5月	98.9	101.7	103.0	94.1	134.2	136.5	140.6	132.3
6月	98.9	101.5	101.4	94.1	134.0	136.0	137.9	129.7
7月	98.3	101.2	100.7	94.1	136.4	138.0	139.0	130.8
8月	98.3	101.3	100.0	93.9	134.0	135.8	135.8	127.5
9月	98.4	103.7	96.9	93.4	134.0	139.0	134.7	125.8
10月	98.2	110.4	91.3		130.3	143.9	131.4	
11月	98.0	111.8	90.0		131.2	146.7	132.0	
12月	97.6	109.9	91.0		132.8	146.0	132.8	

资料来源: 中国国家统计局

备注:

1. 数据按月公布, 比较每月价格水平的同比变化, 但未公布季度环比变化, 即未给出每个季度之间的变化。
2. 为了说明价格随时间变化的趋势, 凯谛思采用公布数据推算得出上述指数和图表。为了进行比较, 以2006年12月为基数, 基准指数是100。



基本建筑材料

铜, 欧洲港口到港价

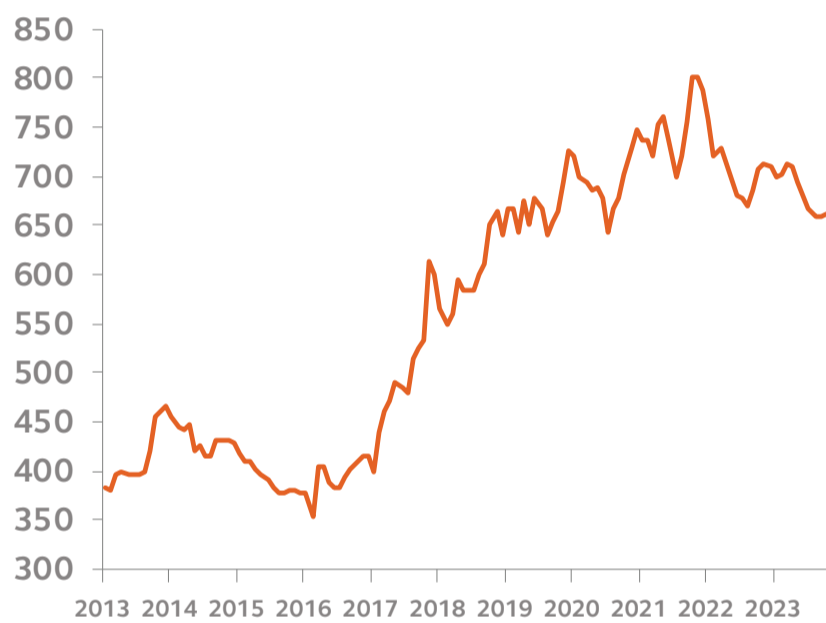
美元/吨



资料来源: 伦敦金属交易所

预拌混凝土, 40 MPa

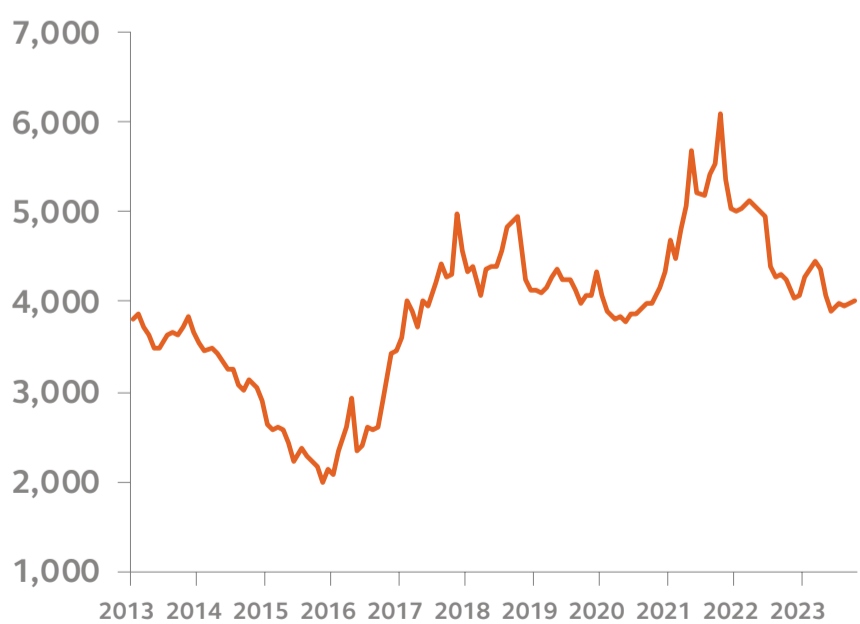
人民币/立方米



上海市住房和城乡建设管理委员会

钢筋, 三级

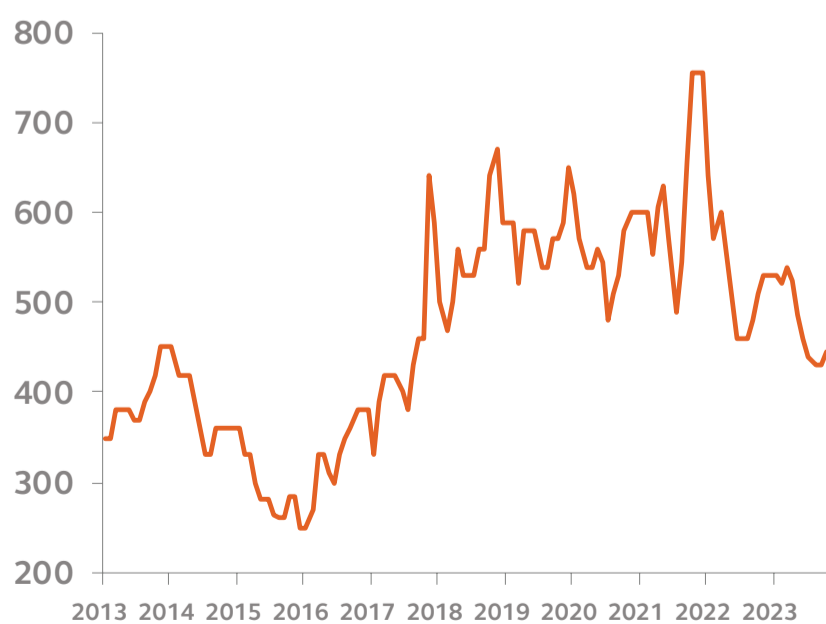
人民币/吨



上海市住房和城乡建设管理委员会

硅酸盐水泥, 42.5 MPa

人民币/吨

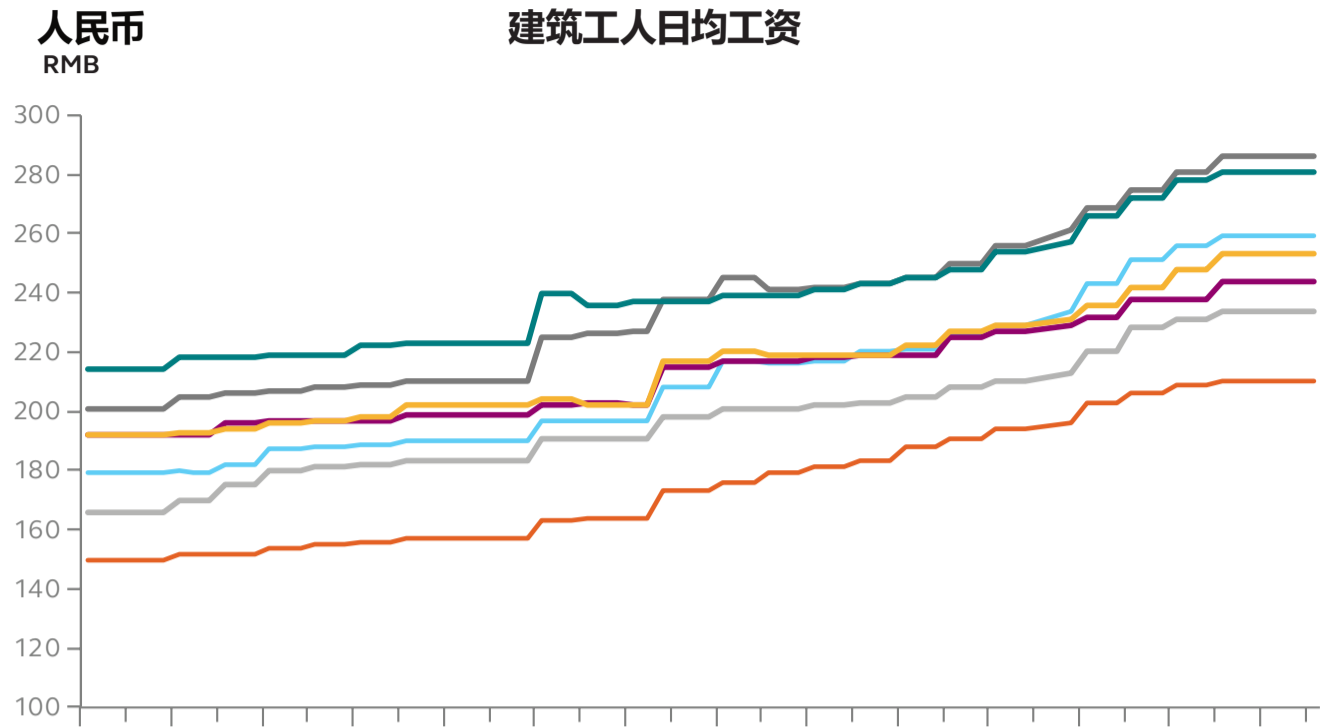


上海市住房和城乡建设管理委员会

劳动力

中国大陆

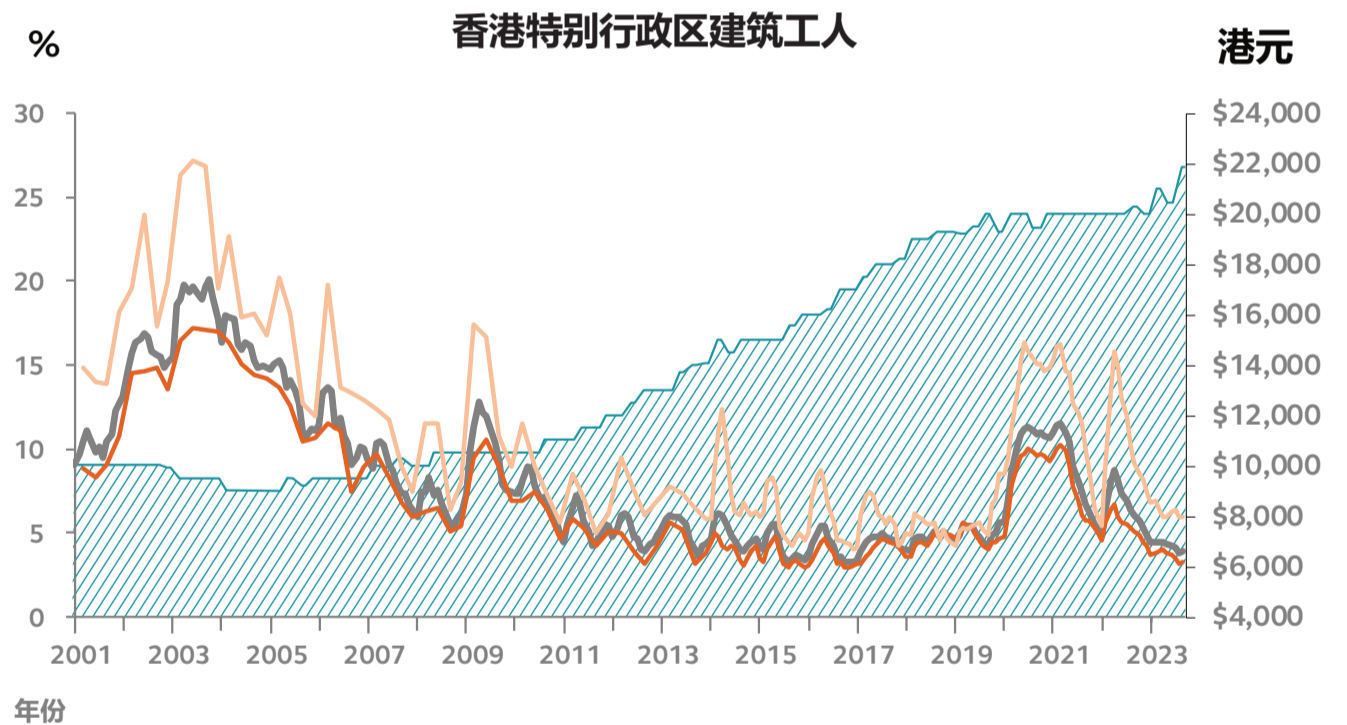
- 普通工人
- 混凝土工
- 钢筋工
- 木工
- 细木工
- 金属工
- 油漆工



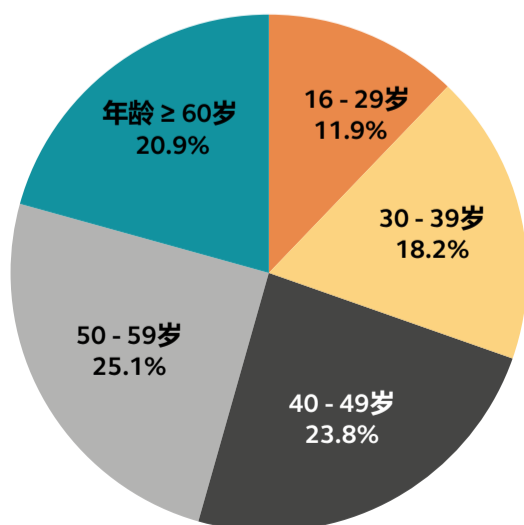
资料来源: 上海市住房和城乡建设管理委员会

香港特别行政区

- 平均每月收入 (港元)
- 失业率 (%) - 所有建筑工程
- 失业率 (%) - 上盖和地基工程
- 失业率 (%) - 装修与维修工程



资料来源: 香港特别行政区政府统计处

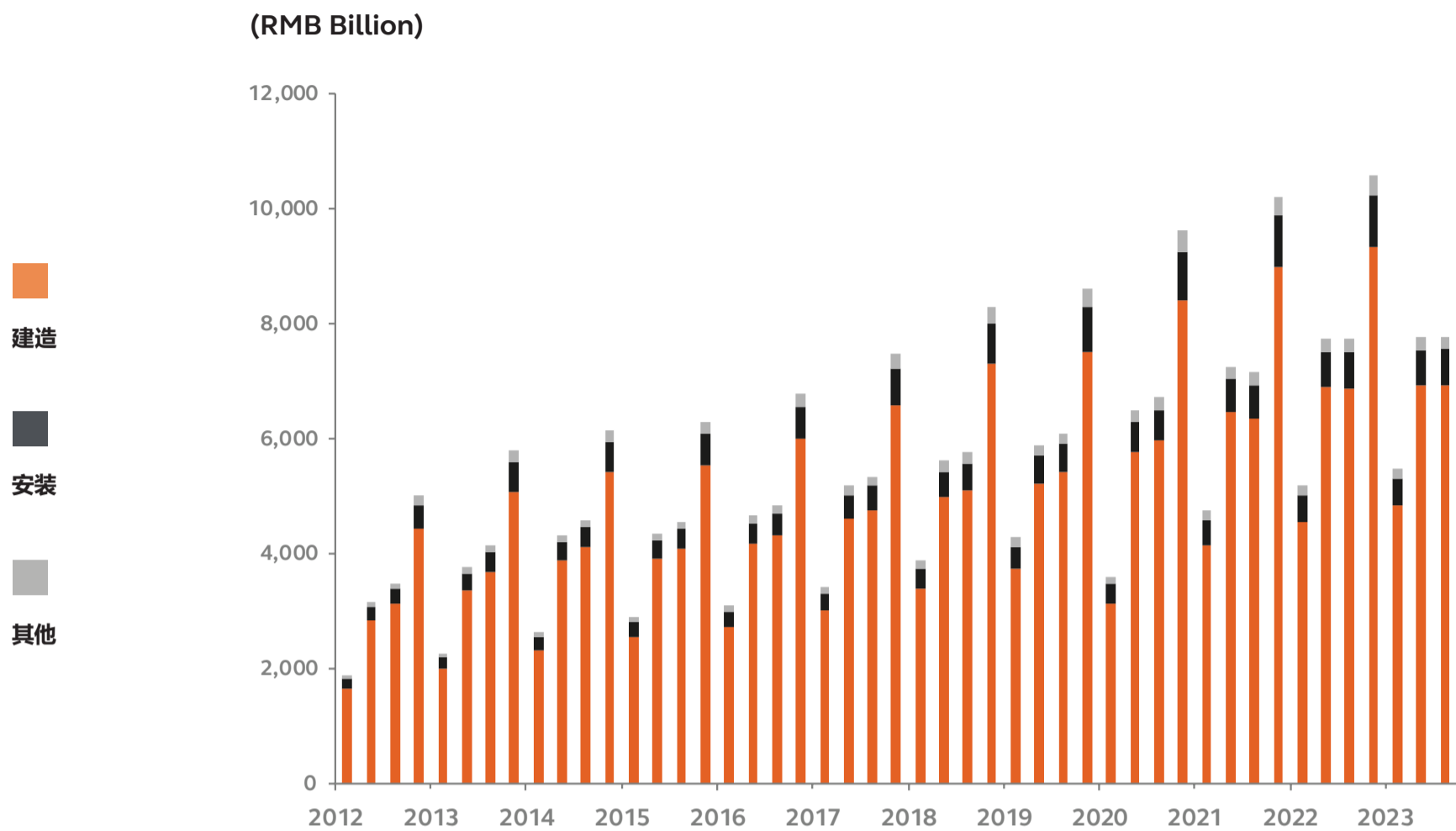


工人年龄分布

年龄段	建造工程中雇佣的工人数量	
16-29岁	75,452	11.9%
30-39岁	115,303	18.2%
40-49岁	150,690	23.8%
50-59岁	158,731	25.1%
年龄 ≥ 60岁	131,911	20.9%
合计 (截止至2023年10月)	632,087	100.0%

资料来源: 建造业议会

建筑工程产值 - 中国大陆



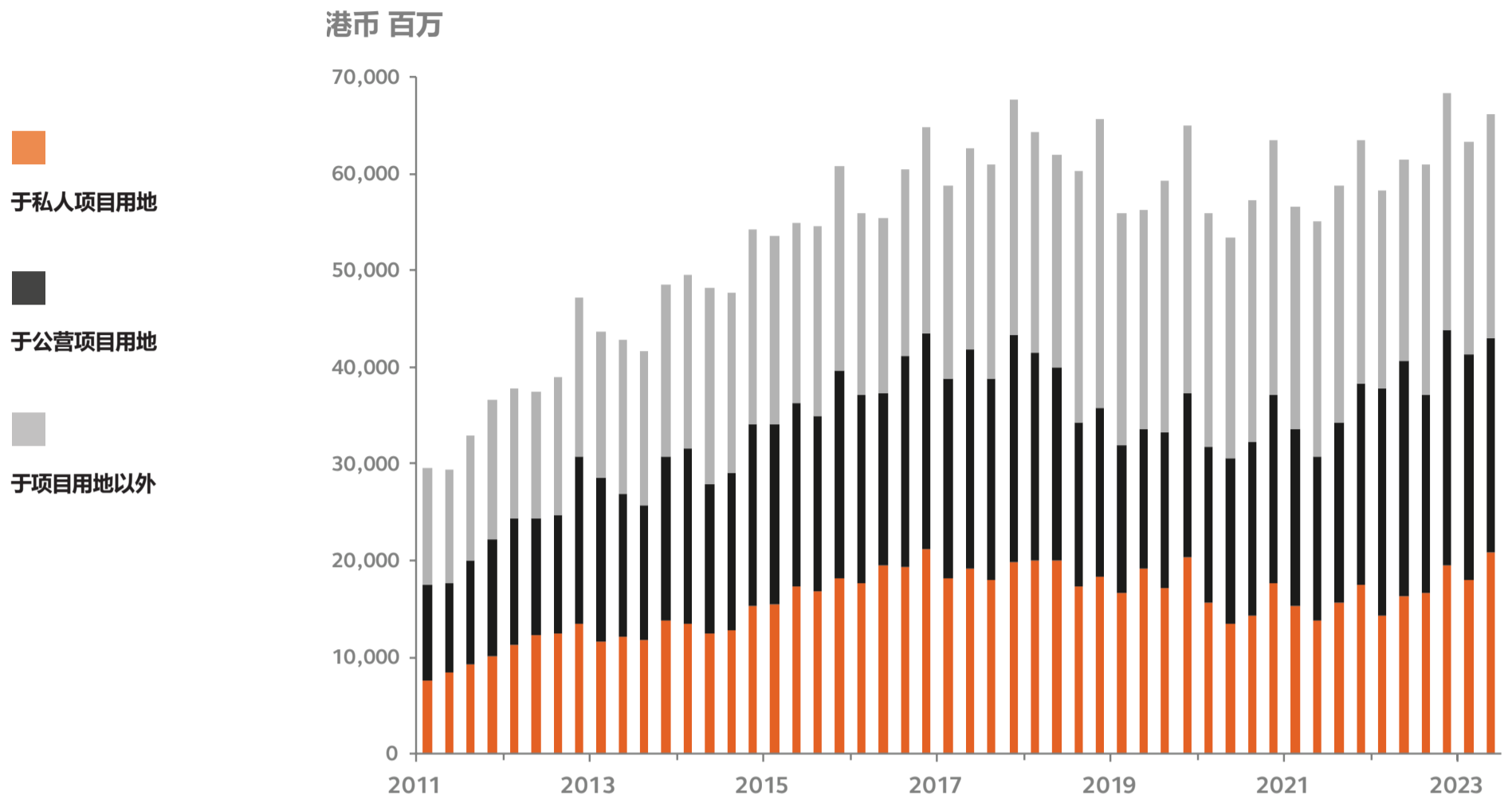
建筑工程产值 (人民币: 10亿)										
季度	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
A. 建造										
第一季度	2,311	2,544	2,712	3,003	3,382	3,727	3,138	4,141	4,533	4,820
第二季度	3,866	3,899	4,158	4,609	4,985	5,223	5,753	6,453	6,902	6,907
第三季度	4,113	4,068	4,322	4,742	5,106	5,414	5,977	6,336	6,863	6,929
第四季度	5,425	5,517	5,994	6,562	7,286	7,502	8,405	8,991	9,328	
年度合计:	15,714	16,028	17,186	18,916	20,759	21,867	23,272	25,921	27,625	18,656
B. 安装										
第一季度	230	255	277	303	358	393	326	428	463	485
第二季度	333	331	366	405	438	476	523	569	602	614
第三季度	346	363	374	437	459	498	519	579	623	638
第四季度	517	548	561	646	708	768	840	871	906	
年度合计:	1,426	1,498	1,578	1,791	1,963	2,135	2,208	2,448	2,594	1,737
C. 其他										
第一季度	83	91	96	113	129	155	127	164	175	175
第二季度	118	117	138	154	187	186	217	229	223	224
第三季度	126	126	137	160	189	173	213	228	240	194
第四季度	205	216	222	262	282	328	357	318	340	
年度合计:	531	550	593	689	787	843	915	940	978	594
全年建筑工程总产值 (A + B + C)										
合计:	17,671	18,076	19,357	21,396	23,509	24,845	26,395	29,308	31,198	20,987

资料来源: 中国国家统计局

备注:

- “建造”价值是指计入工程预算的工程价值。
- “安装”价值是指设备的安装价值, 不包括待安装设备的价值。
- “其他”价值是指不包括建造工程和安装工程的产值。包括建筑、构筑物修缮产值、非标准设备制造业产值、承包企业向分包企业收取的间接费用及未定义的施工活动完成产值。

建筑工程产值 - 香港



建筑工程产值 (港币 百万)											
季度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
A. 于私人项目用地											
第一季度	11,675	13,395	15,528	17,652	18,150	19,918	16,583	15,647	15,339	14,351	16,956*
第二季度	12,176	12,507	17,284	19,530	19,070	19,925	19,112	13,489	13,758	16,360	20,872*
第三季度	11,848	12,792	16,849	19,252	17,912	17,340	17,199	14,303	15,620	16,674	
第四季度	13,781	15,259	18,119	21,231	19,813	18,369	20,393	17,685	17,521	19,540	
年度合计:	49,480	53,953	67,780	77,665	74,945	75,552	73,287	61,124	62,238	66,925	38,903*
B. 于公营项目用地											
第一季度	16,829	18,258	18,531	19,414	20,639	21,533	15,338	16,083	18,167	23,356	23,462
第二季度	14,690	15,397	18,964	17,780	22,827	20,002	14,512	17,155	17,054	24,247	22,100*
第三季度	13,792	16,253	18,163	21,878	20,934	16,888	16,022	17,940	18,604	20,462	
第四季度	16,976	18,915	21,585	22,295	23,455	17,433	16,825	19,400	20,687	24,292	
年度合计:	62,287	68,823	77,243	81,367	87,855	75,856	62,697	70,578	74,512	92,357	45,403*
C. 于项目用地以外											
第一季度	15,140	17,909	19,549	18,809	19,963	22,871	24,032	24,126	23,075	20,526	22,144*
第二季度	15,914	20,327	18,744	18,041	20,657	22,073	22,592	22,674	24,249	20,867	23,109*
第三季度	16,038	18,636	19,520	19,274	22,093	26,027	25,992	24,971	24,465	23,864	
第四季度	17,716	20,088	21,111	21,333	24,406	29,797	27,839	26,398	25,183	24,569	
年度合计:	64,808	76,960	78,924	77,457	87,119	100,768	100,455	98,169	96,972	89,826	44,997*
全年建造工程总值 (A + B + C)											
合计:	176,575	199,736	223,947	236,489	249,919	252,176	236,439	229,871	233,722	249,108	129,303*

*临时数据

资料来源: 香港特别行政区政府统计处

亚洲主要城市 建筑成本参考

建筑类型	上海	北京	广州/深圳	重庆/成都
	2023年第三季度	2023年第三季度	2023年第三季度	2023年第三季度
	人民币/平方米建筑面积			
住宅大厦				
中档高层公寓				
- 毛坯	3,015 - 3,438	2,743 - 3,164	2,601 - 2,987	2,665 - 3,029
- 精装	4,930 - 5,434	4,339 - 4,765	4,127 - 4,734	4,073 - 4,723
高档高层公寓				
- 毛坯	3,626 - 3,927	3,269 - 4,741	2,714 - 3,681	3,293 - 4,191
- 精装	11,131 - 12,136	10,516 - 11,971	6,705 - 7,644	6,578 - 8,067
中档联排别墅				
- 毛坯	3,375 - 3,663	3,167 - 3,698	2,733 - 3,103	3,286 - 3,929
- 精装	6,810 - 7,419	6,213 - 6,730	6,252 - 7,475	5,559 - 6,527
高档别墅				
- 毛坯	4,964 - 5,487	4,769 - 5,307	3,803 - 4,320	4,307 - 4,914
- 精装	11,976 - 12,707	11,941 - 12,458	11,995 - 14,054	7,073 - 8,035
办公大楼/商业大厦				
中档, 中/高层写字楼	6,324 - 8,356	6,189 - 8,338	5,879 - 6,715	6,389 - 7,342
高档, 高层写字楼	8,125 - 11,112	10,059 - 13,693	8,606 - 10,816	8,057 - 10,708
中档, 购物中心	不适用	不适用	5,602 - 6,369	5,170 - 6,544
高档购物商场	8,586 - 11,576	8,368 - 11,520	8,289 - 12,010	7,680 - 10,601
工业				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	1,947 - 2,386	1,911 - 2,330	2,200 - 2,704	3,150 - 3,917
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	3,013 - 3,773	3,695 - 4,235	不适用	不适用
酒店				
三星级经济型酒店, 中端市场	6,920 - 8,434	6,847 - 8,434	7,519 - 8,527	6,975 - 8,525
四/五星级商务酒店	11,150 - 15,093	11,667 - 15,403	12,154 - 17,889	12,515 - 15,481
五星级豪华酒店	15,075 - 18,020	14,849 - 19,115	16,357 - 18,587	15,411 - 18,324
其他				
地下停车场 (<3层)	5,167 - 7,206	5,289 - 5,812	3,886 - 6,357	3,011 - 4,170
多层停车场, 地上 (<4层)	2,648 - 3,700	3,182 - 3,213	2,768 - 3,136	2,400 - 2,934
学校 (中、小学)	3,950 - 4,985	3,682 - 4,753	3,127 - 4,062	3,181 - 3,505
学生宿舍	2,891 - 3,943	2,604 - 3,682	2,882 - 3,675	2,227 - 3,185
体育俱乐部, 多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	6,664 - 8,186	6,305 - 6,360	5,343 - 6,054	5,020 - 5,503
综合医院 - 公营	10,182 - 13,127	8,290 - 10,382	8,091 - 10,428	8,023 - 9,934

以上单价于2023年第三季度

亚洲主要城市 建筑成本参考

建筑类型	香港	澳门	新加坡	吉隆坡
	2023年第三季度	2023年第三季度	2023年第三季度	2023年第三季度
	美元/平方米建造面积 (各地区美元汇率见下方)			
	港元 7.82	澳门元 8.01	新加坡元 1.34	林吉特 4.69
住宅大厦				
中档高层公寓				
- 毛坯	不适用	1,899 - 2,815	不适用	不适用
- 精装	3,250 - 3,730	2,446 - 2,992	1,905 - 2,200	305 - 600
高档高层公寓				
- 毛坯	不适用	2,815 - 4,221	不适用	不适用
- 精装	4,190 - 4,850	3,415 - 5,218	2,950 - 4,365	690 - 1,435
中档联排别墅				
- 毛坯	不适用	3,334 - 4,140	不适用	不适用
- 精装	4,480 - 5,140	4,167 - 4,973	2,465 - 2,760	220 - 355
高档别墅				
- 毛坯	不适用	4,030 - 5,807	不适用	不适用
- 精装	6,500 up	5,083 - 6,612	3,135 - 4,180	735 - 1,000
办公大楼/商业大厦				
中档, 中/高层写字楼	3,240 - 3,660	2,815 - 3,634	2,465 - 2,800 [®]	575 - 765
高档, 高层写字楼	3,850 - 4,400	3,634 - 3,976	2,800 - 3,020 [®]	905 - 1,295
中档, 购物中心	3,180 - 3,730	2,652 - 3,976	2,650 - 2,950	425 - 640
高档购物商场	4,120 - 4,780	4,167 - 5,027	2,950 - 3,210	670 - 1,020
工业				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	不适用	不适用	1,155 - 1,345 ^{®®}	315 - 440
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	2,430 - 3,030	不适用	不适用	415 - 530
酒店				
三星级经济型酒店, 中端市场	4,080 - 4,340	3,703 - 4,194	3,135 - 3,435	975 - 1,435
四/五星级商务酒店	4,210 - 4,850	5,027 - 6,013	4,030 - 4,700	1,275 - 2,240
五星级豪华酒店	4,880 - 5,470	6,013 - 7,104	4,030 - 4,700	1,865 - 2,505
其他				
地下停车场 (<3层)	3,520 - 4,190	2,200 - 3,223	1,380 - 1,790	300 - 535
多层停车场, 地上 (<4层)	2,120 - 2,490	1,215 - 1,599	860 - 1,270	200 - 350
学校 (中、小学)	2,720 - 2,930	2,432 - 2,815	不适用	240 - 310
学生宿舍	3,090 - 3,480	1,927 - 2,241	2,315 - 2,425	290 - 365
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	4,070 - 4,600	不适用	2,835 - 3,020	580 - 740
综合医院 - 公营	5,120 - 5,630	不适用	3,995 - 4,180	810 - 1,180

以上单价于2023年第三季度水平。

亚洲主要城市 建筑成本参考

建筑类型	曼谷	班加罗尔	马尼拉	胡志明
	2023年第三季度	2023年第三季度	2023年第三季度	2023年第三季度
	美元/平方米建造面积 (各地区美元汇率见下方)			
	泰铢 35.16	印度卢比 82.67	菲律宾比索 56.96	越南盾 24,140
住宅大厦				
中档高层公寓				
- 毛坯	529 - 697	630 - 720	不适用	不适用
- 精装	708 - 865	718 - 866	942 - 1,283	581 - 721
高档高层公寓				
- 毛坯	617 - 782	980 - 1,191	不适用	不适用
- 精装	953 - 1,166	1,146 - 1,445	1,273 - 2,286	913 - 1,231
中档联排别墅				
- 毛坯	296 - 381	480 - 541	不适用	351 - 406
- 精装	449 - 552	505 - 565	845 - 1,034	576 - 669
高档别墅				
- 毛坯	515 - 737	523 - 615	不适用	489 - 593
- 精装	779 - 939	639 - 718	1,641 - 2,794	836 - 939
办公大楼/商业大厦				
中档, 中/高层写字楼	788 - 939	521 - 576 [#]	863 - 1,144	756 - 865
高档, 高层写字楼	981 - 1,260	602 - 764 [#]	1,249 - 1,611	871 - 1,174
中档, 购物中心	671 - 867	525 - 571	734 - 915	637 - 779
高档购物商场	902 - 953	703 - 809	1,002 - 1,404	797 - 974
工业				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	523 - 660	448 - 554	490 - 630	310 - 386
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	不适用	475 - 594	657 - 826	352 - 460
酒店				
三星经济型酒店, 中端市场	1,226 - 1,365	1,026 - 1,106	1,095 - 1,354	1,201 - 1,453
四/五星级商务酒店	1,564 - 1,806	1,455 - 1,855	1,250 - 2,072	1,383 - 1,674
五星级豪华酒店	1,832 - 2,125	1,999 - 2,336	1,730 - 3,283	1,789 - 2,123
其他				
地下停车场 (<3层)	603 - 794	346 - 401	571 - 742	639 - 754
多层停车场, 地上 (<4层)	199 - 324	286 - 336	451 - 688	412 - 446
学校 (中、小学)	不适用	362 - 423	643 - 888	568 - 695
学生宿舍	不适用	374 - 460	720 - 912	542 - 688
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	不适用	691 - 780	1,084 - 1,578	1,093 - 1,336
综合医院 - 公营	不适用	778 - 902	1,305 - 1,525	不适用

以上单价于2023年第三季度水平。

亚洲主要城市 建筑成本参考

建筑类型	一般技术规格
住宅大厦	
中档高层公寓	毛坯 , 包括公共区域的装修, 但不 包括 公寓单元的装修 精装 , 公寓单元附设精装修, 包括空调、橱柜及家用电器, 但不 包括 装饰灯具及活动家具
高档高层公寓	毛坯 , 包括公共区域的装修, 但不 包括 公寓单元的装修 精装 , 公寓单元附设高档精装修, 优质配置, 包括空调、橱柜和家用电器, 但不 包括 装饰灯具及活动家具
中档联排别墅	毛坯 , 联排房屋, 不包括 花园、车库、室内装修和配件 精装 , 包含室内装修和配件, 配有空调、橱柜及家用电器, 但不 包括 装饰灯具、活动家具、花园及车库
高档别墅	毛坯 , 高档外立面, 不包括 花园、车库、室内装修。 精装 , 包含室内装修和配件, 优质配置, 配有空调、橱柜及家用电器, 但不 包括 装饰灯具、活动家具、花园及车库
办公大楼/商业大厦	
中档, 中/高层写字楼	钢筋混凝土结构, 幕墙/窗墙, 公共区域附设精装修, 租户区域设砂浆层地面, 油漆墙和天花
高档, 高层写字楼	钢筋混凝土结构, 幕墙, 公共区域附设精装修, 租户区域附设架空地板, 油漆墙壁和吊顶
中档, 购物中心	公共区域附设精装修, 配机电设备, 但不 提供 店铺精装修
高档购物商场	
工业	
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	钢筋混凝土结构, 钢结构屋顶包括机电设备主要分布系统, 但不 包括 空调和租户精装修
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	钢筋混凝土结构, 内设辅助办公室, 附设简单装修, 配机电设备, 但不 包括 空调
酒店	
三星级经济型酒店, 中端市场	<ol style="list-style-type: none"> 1. 室内精装修 2. 家具 (固定和活动) 3. 装饰灯具 (吊灯等) 4. 不包括营业用品和设备 (OS&E)
四/五星级商务酒店	
五星级豪华酒店	
其他	
地下停车场 (<3层)	钢筋混凝土结构
多层停车场, 地上(<4层)	钢筋混凝土结构, 自然通风, 无外立面围护
学校 (中、小学)	政府标准和规定, 不包括 教育设备
学生宿舍	大学标准
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	旱地运动 (无游泳池), 依据“休闲中心”的设计方案, 包括主体育馆、附属体育设施、更衣室及淋浴室、餐厅/咖啡厅等。包括空调、家具、配件和设备 (FF&E)
综合医院 - 公营	不包括 医疗和运营设备

备注:

1. 上述各类别的费用均按固定价格竞争性投标的平均数计算。需要明确注明, 建筑物的实际成本还取决于设计和许多其他因素, 并可能与所示数字有所不同。
2. 每平方米的成本是基于建造面积 (CFA) 测量到外墙/外围的面积, 包括升降机井、楼梯井、阳台、设备房、水箱等。
3. 所有建筑物均假设没有地下室 (除非另有说明), 并建在平地上, 依据一般土壤和场地条件。费用不包括场地平整工程、室外工程、土地成本、专业费用、财务及法律费用。
4. 每一类建筑物的标准因地区而异, 并不一定遵循彼此的标准。
5. “毛坯”一般只涵盖基本的建筑元素。指整体结构和地基、外墙、地板和屋顶, 以及符合当地法定要求的公共区域、楼梯、电梯井、维修管道和消防系统。设施齐全的公共区域 (如大堂、走廊); 包括机电设备主要分布系统, 但租户区域及居住区域均不设装修、配件和配备家具。
6. “精装”的建筑物应具有可以随时使用的元素, 包括公共区域及居住区域 (即包括所有装修、配件及机电配套)。
7. 汇率的波动可能导致以美元为单位的建造成本的变化。
8. **吉隆坡**: \$ 每层6-12个单元, 每单元46-83平方米; 不包括空调、橱柜和家电。\$\$ 不包括空调、橱柜和家电。**班加罗尔**: #租户区域砂浆地面, 油漆墙和天花, 不包括架空地面。
9. 曼谷数据由Mentabuild Limited提供。
10. 班加罗尔数据由Arkind LS Private Limited提供。
11. 新加坡数据由Asia Infrastructure Solutions Singapore Pte. Ltd.提供。
12. 吉隆坡数据由JUBM Group提供。
13. 胡志明数据由DLS Consultant Company Limited提供。
14. **新加坡、吉隆坡、班加罗尔**: 价格为消费税净额。**曼谷、胡志明**: 价格不包括增值税。**马尼拉**: 价格包含12%增值税。

大中华地区办事处

香港

地址: 香港九龙观塘区伟业街180号
Two Harbour Square 17楼
电话: (852) 2911 2000
传真: (852) 2911 2002
邮箱: info-hk@arcadis.com

保定

地址: 中国河北省保定市竞秀区
朝阳北大街2238号汇博上谷大观
B座808-811室
邮编: 071000
电话: (86 312) 588 1301
邮箱: info-cn@arcadis.com

北京

地址: 北京市西城区宣武门外大街10号
庄胜广场中央办公楼南翼1225-1242室
邮编: 100052
电话: (86 10) 6310 1136
邮箱: info-cn@arcadis.com

长沙

地址: 中国湖南省长沙市天心区
湘江中路二段36号
华远国际中心2315-2317室
邮编: 410002
电话: (86 731) 8277 2500
邮箱: info-cn@arcadis.com

成都

地址: 中国四川省成都市锦江区
东大街下东大街段258号
西部国际金融中心
2号楼11-11室
邮编: 610011
电话: (86 28) 8671 8373
传真: (86 28) 8671 8535
邮箱: info-cn@arcadis.com

重庆

地址: 重庆市渝中区五一路99号
平安国际金融中心22-3#
邮编: 400010
电话: (86 23) 8655 1333
传真: (86 23) 8655 1616
邮箱: info-cn@arcadis.com

大连

中国辽宁省大连市中山区
长江路280号
裕景国际中心3401A室
邮编: 116001
电话: (86 411) 8800 8018
邮箱: info-cn@arcadis.com

佛山

地址: 中国广东省佛山市禅城区祖庙路
29号岭南天地商业大厦10楼1002-1004
室, 邮编: 528000
电话: (86 757) 8203 0028
传真: (86 757) 8203 0029
邮箱: info-cn@arcadis.com

广州

地址: 广州市荔湾区人民中路555
号美国银行中心3A楼10-18单元
邮编: 510145
电话: (86 20) 8130 3813
传真: (86 20) 8130 3812
邮箱: info-cn@arcadis.com

海口

地址: 中国海南省海口市
国贸大道2号时代广场
10楼C单元
邮编: 570100
电话: (86 898) 6652 7808
传真: (86 898) 6652 7809
邮箱: info-cn@arcadis.com

杭州

地址: 中国浙江省杭州市民心路
100号万银国际1306室
邮编: 310016
电话: (86 571) 2829 7766
邮箱: info-cn@arcadis.com

横琴

地址: 中国广东省珠海市横琴新区
吉临路59号德口岸商务中心办公楼部分
9层916、917、918单元
邮编: 519031
电话: (86 756) 868 8986
传真: (86 756) 868 8969
邮箱: info-cn@arcadis.com

澳门

地址: 澳门南湾大马路594号
澳门商业银行大厦12楼
电话: (853) 2833 1710
传真: (853) 2833 1532
邮箱: info-mo@arcadis.com

南京

地址: 中国南京市
中央路201号
金茂广场南塔1104室
邮编: 210009
电话: (86 25) 5791 1860
传真: (86 25) 6698 1860
邮箱: info-cn@arcadis.com

青岛

中国山东省青岛市市南区香港中路9号
青岛香格里拉中心办公大楼2701室
邮编: 266071
电话: (86 532) 8280 1818
邮箱: info-cn@arcadis.com

上海

地址: 上海市长宁区遵义路150号
南丰城C栋10楼
邮编: 200051
电话: (86 21) 6026 1300
邮箱: info-cn@arcadis.com

沈阳

地址: 中国辽宁省沈河区
青年大街1-1号沈阳市府恒隆广场
办公楼1号3013-3015室
邮编: 110063
电话: (86 24) 3195 8880
邮箱: info-cn@arcadis.com

深圳

地址: 中国广东省深圳市华富
1018号中航中心1001室
邮编: 518031
电话: (86 755) 3635 0688
传真: (86 755) 2598 1854
邮箱: info-cn@arcadis.com

苏州

地址: 中国江苏省苏州市苏州大道
西118号苏悦广场906室
邮编: 215021
电话: (86 512) 8777 5599
邮箱: info-cn@arcadis.com

天津

地址: 中国天津市和平区大沽北路2号
天津环球金融中心津塔写字楼
40楼4003室
邮编: 300020
电话: (86 22) 2329 8611
邮箱: info-cn@arcadis.com

武汉

地址: 中国湖北省武汉市江岸区
中山大道1627号
中信泰富大厦1703室
邮编: 430010
电话: (86 27) 5920 9299
传真: (86 27) 5920 9298
邮箱: info-cn@arcadis.com

西安

地址: 中国陕西省西安市雁塔区
二环南路西段64号凯德广场东塔
11层1101-07、1101-10室
邮编: 710065
电话: (86 29) 8720 4855
邮箱: info-cn@arcadis.com



关于凯谛思

凯谛思是全球领先的自然环境和建筑资产设计及咨询公司。我们通过可持续发展、聚焦和规模化、以及数字化影响力, 为客户提供有效的解决方案, 最大限度地影响客户及其服务的社区。我们在全球拥有36,000名员工, 服务遍布70多个国家, 年收益达42亿欧元。”

www.arcadis.com

凯谛思 提高生活质量

关注我们

