

年度建造成本手冊

中国内地  
及香港地区  
2023年

凱諦思香港有限公司

## 电子版年度建造成本手册

扫描下方二维码下载PDF版年度建造成本手册



此与建筑业有关的信息手册由下列机构编制：

**凯谛思香港有限公司**  
香港九龙观塘伟业街180号  
Two Harbour Square 17楼

电话 : (852) 2911 2000  
传真 : (852) 2911 2002  
电邮 : info-hk@arcadis.com  
网站 : www.arcadis.com

© Arcadis Hong Kong Limited 2023

版权所有。未经凯谛思香港有限公司事先书面许可，不得以任何形式重新制作或复制本刊物的任何部分。

本文所载信息仅供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失误，凯谛思不承担相关责任。

如果需要就个别项目提供意见，我们愿意提供协助。

除非另有说明，本手册中的成本为于2022年第4季度的香港成本。

凯谛思香港有限公司感谢Knight Frank and Baker McKenzie FenXun为本刊物提供更多数据及资料。



ISO 14001 : 2015  
Certificate No. : EMS685471



ISO 45001 : 2018  
Certificate No. : OHS685472



ISO 9001 : 2015  
Certificate No. : FS684805

# 目录

关于我们	3
------	---

## 1 建筑成本数据

建筑成本 - 香港	7
屋宇设备成本 - 香港	9
各类设计及建筑的空调与机械通风成本 - 香港	11
装修成本 - 香港	13
附属设施的单位成本 - 香港	15
建筑成本 - 亚洲部分城市	17
屋宇设备成本 - 亚洲部分城市	23
主要价格 - 亚洲部分城市	29
建筑工程配置概述	35

## 2 一般建筑数据

2023年展望	41
建筑成本趋势 - 香港	47
材料价格 - 香港	51
劳动力指数 - 香港	54
劳动力工资 - 香港	55
估算经验法则和设计规范	57
建造活动 - 香港	63
建筑产值 - 香港	64
香港一般建筑保险	65
香港建筑物条例或建筑物规例的指明表格	67
香港建筑物规例概要	71
上盖面积百分率及地积比率 - 香港	72
中国内地：绿色建筑、气候变化和监管发展	75
采购策略和合同格式	81
建造工程工作量预测	85

## 3 房地产

房地产评论	89
房地产指示标	95
总楼面面积计算 - 香港	97
总建筑面积计算 - 中国内地	99
建造面积 (CFA) 定义	101

## 4 其他信息

公用事业费用 - 亚洲部分城市	105
办公室目录	109
健康与安全管理体系	118
质量管理体系	119
环境管理体系	120

## 关于我们

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。凭借我们对市场的深刻见解和充分整合的设计、咨询、工程、项目及管理服务，我们与客户携手合作，致力于为其自然和建筑资产的整个生命周期提供卓越和可持续的服务成果。

凯谛思在成本管理方面具备长期领先地位，确保我们客户的项目在交付时具有竞争优势、超越项目要求、并满足可持续发展的需求。在大中华地区，我们的成本管理服务积淀深厚，早在1949年，我们就在香港成立了第一间办事处。1984年，我们进入中国内地市场，将现代成本管理技术引入新型的建筑市场。最初，我们的客户来自香港和在中国投资的外国开发商，但多年间，我们的客户群已扩大至包括国有企业和本地开发商。

我们致力于进一步扩展我们的专业知识，包括全生命周期成本核算等新领域，为越来越多寻求高质量成本管理解决方案的亚洲客户在全球其他地区开展项目时提供支持。此外，我们调整了运营模式，以促进创新、简化知识转移和共享最佳实践。我们致力于确保客户能够获得我们最好的资源，以根据他们要求的成本提供最适合的解决方案。

## 我们的核心价值观

### 以人为本

我们彼此关怀，营造安全、相互尊重的工作环境，我们的员工可以在其中获得成长、发挥才能、取得成功。



### 诚信

我们的工作始终保持最高的专业和道德标准，并通过坦诚和负责任的态度建立信任。



### 客户成功

我们对客户的成功充满热情，并凭借见解、敏捷性和创新共同创造价值。



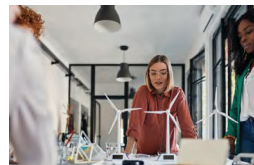
### 协作

我们重视多样性的力量和我们们的全球能力，整个凯谛思齐心协力来实现卓越。



### 可持续发展

我们对客户和大众所采取的行动基于环境责任以及社会和经济的发展。





# 1 建筑成本数据

---

建筑成本 - 香港

---

屋宇设备成本 - 香港

---

各类设计及建筑的空调与机械通风成本 - 香港

---

装修成本 - 香港

---

附属设施的单位成本 - 香港

---

建筑成本 - 亚洲部分城市

---

屋宇设备成本 - 亚洲部分城市

---

主要价格 - 亚洲部分城市

---

建筑工程配置概述

---

## 建筑成本 - 香港

建筑类型	港元/每平方米建造面积		
	建筑	屋宇设备	合计
<b>住宅</b>			
高层公寓, 公营房屋	9,350 - 11,150	2,050 - 2,450	11,400 - 13,600
中档高层公寓	20,400 - 22,750	4,200 - 5,650	24,600 - 28,400
高档高层公寓	26,650 - 30,050	5,150 - 6,750	31,800 - 36,800
中档联排别墅	29,400 - 33,500	4,500 - 5,500	33,900 - 39,000
高档别墅	42,800以上	6,500以上	49,300以上
<b>办公楼/商业大厦</b>			
中档、中/高层写字楼	18,250 - 20,350	6,250 - 7,450	24,500 - 27,800
高档、高层写字楼	22,500 - 25,450	6,700 - 8,050	29,200 - 33,500
中档、购物中心	18,000 - 21,350	6,100 - 6,950	24,100 - 28,300
高档购物商场	24,500 - 28,650	6,800 - 8,050	31,300 - 36,700

<b>酒店</b>			
三星级经济酒店, 中端市场	23,300 - 23,950	7,700 - 9,050	31,000 - 33,000
四/五星级商务酒店	23,800 - 27,300	8,200 - 9,800	32,000 - 37,100
五星级豪华酒店	29,000 - 32,500	8,300 - 9,800	37,300 - 42,300
<b>工业</b>			
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	15,800 - 19,750	2,700 - 3,450	18,500 - 23,200
<b>其他</b>			
地下停车场 (<3层)	23,600 - 27,900	3,000 - 3,800	26,600 - 31,700
多层停车场, 地上 (<4层)	13,250 - 15,250	2,650 - 3,550	15,900 - 18,800
学校 (中、小学)	17,500 - 18,250	3,100 - 3,950	20,600 - 22,200
学生宿舍	18,650 - 20,550	4,850 - 5,850	23,500 - 26,400
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动), 包括空调、家具、配件和设备	24,700 - 27,200	6,200 - 7,800	30,900 - 35,000
综合医院-公营	30,300 - 32,200	8,900 - 10,900	39,200 - 43,100

以上价格于**2022年第四季度**水平。

## 楼宇设备成本 - 香港

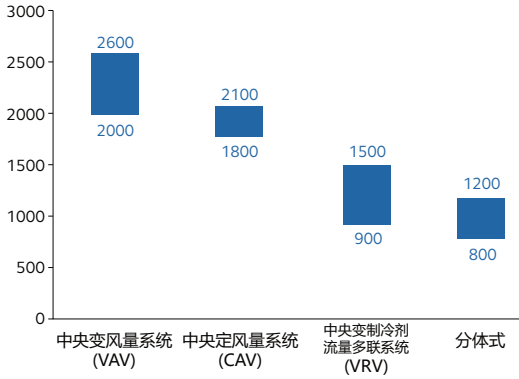
建筑类型	港元/每平方米建造面积					
	机械设备	电气设备	消防设备	升降机/自动梯	液压系统	全部设备
<b>住宅</b>						
高层公寓, 公寓房屋	--	700 - 800	150 - 200	300 - 350	900 - 1,100	2,050 - 2,450
中档高层公寓	850 - 1,100	1,150 - 1,350	400 - 650	450 - 750	1,350 - 1,800	4,200 - 5,650
高档高层公寓	1,200 - 1,500	1,400 - 1,700	400 - 700	550 - 850	1,600 - 2,000	5,150 - 6,750
中档联排别墅	1,300 - 1,600	1,400 - 1,700	100 - 200	--	1,700 - 2,000	4,500 - 5,500
高档别墅	2,100 以上	2,400 以上	100 以上	--	1,900 以上	6,500 以上
<b>办公楼/商业大厦</b>						
办公楼/商业大厦	2,000 - 2,300	2,200 - 2,600	650 - 800	700 - 900	700 - 850	6,250 - 7,450
高档、高层写字楼	2,100 - 2,600	2,400 - 2,700	650 - 800	850 - 1,100	700 - 850	6,700 - 8,050
中档、购物中心	2,100 - 2,300	1,800 - 2,100	650 - 800	850 - 900	700 - 850	6,100 - 6,950
高档购物中心	2,200 - 2,600	2,300 - 2,650	650 - 900	900 - 1,100	750 - 800	6,800 - 8,050

<b>酒店</b>						
三星级经济酒店, 中端市场	2,300 - 2,650	2,200 - 2,500	700 - 900	600 - 700	1,900 - 2,300	7,700 - 9,050
四/五星级商务酒店	2,500 - 2,750	2,400 - 2,700	700 - 900	600 - 850	2,000 - 2,600	8,200 - 9,800
五星级豪华酒店	2,500 - 2,750	2,500 - 2,700	700 - 900	600 - 850	2,000 - 2,600	8,300 - 9,800
<b>工业</b>						
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	350 - 500	800 - 950	550 - 700	500 - 650	500 - 650	2,700 - 3,450
<b>其他</b>						
地下停车场 (<3层)	800 - 950	800 - 1,000	550 - 700	350 - 450	500 - 700	3,000 - 3,800
多层停车场, 地上 (<4层)	450 - 700	800 - 1,000	550 - 700	350 - 450	500 - 700	2,650 - 3,550
学校 (中、小学)	750 - 950	1,000 - 1,250	550 - 700	250 - 350	550 - 700	3,100 - 3,950
学生宿舍	750 - 950	1,700 - 1,900	650 - 850	350 - 450	1,400 - 1,700	4,850 - 5,850
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动), 包括空调、家具、配件和设备	2,500 - 3,000	1,900 - 2,600	750 - 900	350 - 450	700 - 850	6,200 - 7,800
综合医院-公寓	3,200 - 4,000	2,800 - 3,200	800 - 1,000	500 - 700	1,600 - 2,000	8,900 - 10,900

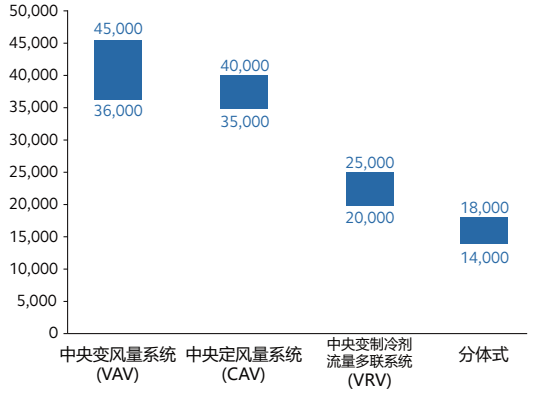
以上价格于**2022年第四季度**水平。

## 各类设计和建筑的空调与机械通风成本 – 香港

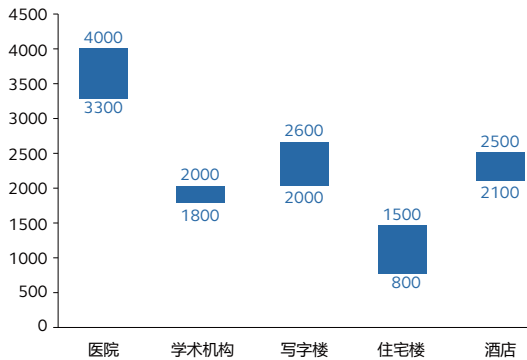
### 港元/每平方米建造面积



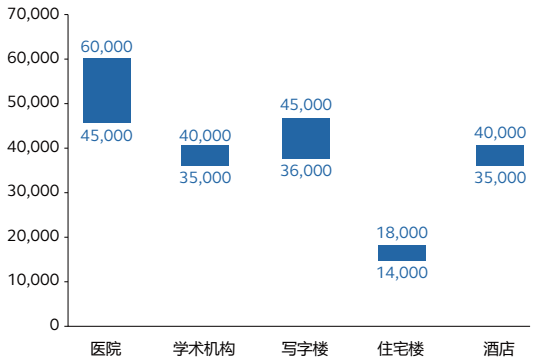
### 港元/每吨制冷



### 港元/每平方米建造面积



### 港元/每吨制冷





## 装修成本 - 香港

建筑类型	港元/每平方米
<b>酒店</b>	
<b>公共区域 (房屋前面) :</b>	
三星级酒店	10,700 - 16,100
四星级酒店	16,300 - 22,300
五星级酒店	22,600 以上
<b>客房:</b>	
三星级酒店	9,200 - 10,800
四星级酒店	11,000 - 14,500
五星级酒店	14,700 以上
<b>备注:</b>	
1. 包括家具、地板、墙面和天花板、窗帘、卫生设备和灯具。	
2. 不包括隔断、机电工程、建筑外壳、吊灯、运营设备 (如餐具、陶瓷、布草、电视、冰箱等)、开业费用、舞台设备、计算机系统。	
<b>写字楼</b>	
一般写字楼	7,000 - 11,000
行政写字楼	12,000 - 15,000
高级写字楼	15,000 以上
<b>备注:</b>	
1. 一般写字楼可以使用本地或中国国内的家具。	
2. 包括家具、隔断、电气工程、空调、消防设施和吊顶的小幅改动以适应布局。	
3. 不包括电话、数据布线、办公设备 (如电脑、复印机、传真机、不间断电源系统[UPS]等)。	

以上价格于2022年第四季度水平。

建筑类型	港元/每平方米
<b>百货公司</b>	
一般百货公司	9,000 - 14,000
高级百货公司	15,000 以上
<b>备注:</b>	
1. 包括电气工程、额外的风机盘管 (FCU) 和消防设施的小幅改动以适应布局。	
2. 不包括外观改造、数据布线、运营设备 (如电脑、POS、办公设备)、以及开业费用。	
<b>餐厅</b>	
一般餐厅	13,000 - 20,000
高级餐厅	25,000 以上
<b>备注:</b>	
1. 包括家具、地板、墙面和天花板、电气工程、空调和消防设施安装的小幅改动以适应布局、厨房排气。	
2. 不包括烟道、运营设备 (如餐具、陶器、布草、器皿等)	

每平方米的成本是基于外墙内表面的装修面积。

## 附属设施的单位成本 – 香港

描述	单位	港元
<b>壁球场</b>		
单个球场，带玻璃后墙，包括相关机电设备，但不包括任何公共设施（不包括围护结构）。	每个球场	760,000
<b>网球场</b>		
单个球场，铺设丙烯酸面层，链式围网。	每个球场	1,630,000
单个球场，铺设人工草皮，链式围网。	每个球场	1,840,000
照明另计。	每个球场	650,000
<b>游泳池</b>		
半奥林匹克室外游泳池（25米 x 10.5米），地面建造，全瓷砖；配有5米宽的甲板、相关泳池设备、及臭氧系统。	每个游泳池	10,800,000
<b>游乐场设备</b>		
户外游乐场设备，包括各种活动。	每套	350,000 至 840,000

以上价格于2022年第四季度水平。

描述	单位	港元
<b>桑拿房</b>		
可容纳4至6人的桑拿房，所有配件齐全（不包括围护结构）	每间	330,000
<b>蒸汽浴室</b>		
可容纳4至6人的蒸汽浴室，所有配件齐全（不包括围护结构）	每间	330,000
<b>高尔夫球场</b>		
（基于18洞高尔夫球场的平均成本） 不包括相关建筑和设备。	每洞	8,000,000 至 14,000,000
<b>绿化屋顶</b>		
专有的轻型绿化屋顶系统；带自动灌溉系统（不包括屋顶及屋顶结构）	每平方米	2,000 至 5,000
<b>垂直绿化</b>		
垂直绿化系统；线框式，带自动灌溉系统（不包括后方支撑墙）。	每平方米	5,000 至 10,000

## 建筑成本 - 亚洲部分城市

建筑类型	美元/平方米建造面积			
	上海	北京	广州/深圳	重庆/成都
<b>住宅</b>				
中档高层公寓	706 - 778	621 - 682	595 - 682	555 - 655
高档高层公寓	1,593 - 1,737	1,505 - 1,714	966 - 1,101	896 - 1,119
中档联排别墅	975 - 1,062	889 - 963	901 - 1,077	772 - 907
高档别墅	1,714 - 1,819	1,709 - 1,783	1,728 - 2,025	983 - 1,116
<b>办公楼/商业大厦</b>				
中档、中/高层写字楼	905 - 1,196	886 - 1,194	844 - 964	887 - 1,019
高档、高层写字楼	1,163 - 1,591	1,440 - 1,960	1,236 - 1,553	1,118 - 1,486
中档、购物中心	不适用	不适用	不适用	不适用
中档、购物中心	1,229 - 1,657	1,198 - 1,649	1,190 - 1,725	1,066 - 1,471
<b>酒店</b>				
三星级酒店, 中端市场	991 - 1,207	980 - 1,207	1,083 - 1,228	968 - 1,183
四/五星级商务酒店	1,596 - 2,161	1,670 - 2,205	1,751 - 2,577	1,737 - 2,148
五星级豪华酒店	2,158 - 2,580	2,126 - 2,736	2,357 - 2,678	2,138 - 2,542

<b>工业</b>				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	279 - 342	274 - 334	313 - 385	438 - 544
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	431 - 540	529 - 606	不适用	不适用
<b>其他</b>				
地下停车场 (<3层)	740 - 1,032	757 - 832	558 - 913	418 - 580
多层停车场, 地上 (<4层)	379 - 530	456 - 460	398 - 450	334 - 408
学校 (中、小学)	565 - 714	527 - 680	449 - 583	442 - 487
学生宿舍	414 - 565	373 - 527	414 - 528	310 - 443
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	954 - 1,172	903 - 910	767 - 869	698 - 765
综合医院-公寓	1,457 - 1,879	1,187 - 1,486	1,162 - 1,498	1,115 - 1,381
使用的汇率: 1美元 =	人民币 7.20	人民币 7.20	人民币 7.20	人民币 7.20

以上单价于2022年第四季度水平, 包括开办费, 但不包括不可预见费。

## 建筑成本 - 亚洲部分城市 (接上表)

建筑类型	美元/平方米建造面积			
	香港	澳门	新加坡	吉隆坡
<b>住宅</b>				
中档高层公寓	3,140 - 3,620	2,497 - 3,054	1,775 - 1,920	315 - 625 ▲
高档高层公寓	4,060 - 4,690	3,487 - 5,328	2,715 - 4,020	725 - 1,500
中档联排别墅	4,320 - 4,970	4,254 - 5,077	2,285 - 2,535	230 - 370 ▲
高档别墅	6,290以上	5,189 - 6,751	2,900 - 3,875	770 - 1,045
<b>办公楼/商业大厦</b>				
中档、中/高层写字楼	3,130 - 3,550	2,874 - 3,711	2,285 - 2,535	605 - 800
高档、高层写字楼	3,720 - 4,270	3,711 - 4,059	2,570 - 2,790	950 - 1,360
中档、购物中心	3,070 - 3,610	2,706 - 4,059	2,465 - 2,715	445 - 665
高档购物中心	3,990 - 4,680	4,254 - 5,134	2,715 - 2,970	700 - 1,070
<b>酒店</b>				
三星级经济酒店, 中端市场	3,950 - 4,210	3,781 - 4,283	2,900 - 3,190	1,020 - 1,500
四/五星级商务酒店	4,080 - 4,730	5,134 - 6,137	3,730 - 4,130	1,330 - 2,330
五星级豪华酒店	4,760 - 5,400	6,137 - 7,254	3,730 - 4,130	1,955 - 2,620

<b>工业</b>				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	不适用	不适用	1,085 - 1,270	330 - 460
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	2,360 - 2,960	不适用	不适用	435 - 550
<b>其他</b>				
地下停车场 (<3层)	3,390 - 4,040	2,245 - 3,292	1,305 - 1,705	315 - 560
多层停车场, 地上 (<4层)	2,030 - 2,400	1,241 - 1,633	835 - 1,195	210 - 365
学校 (中、小学)	2,630 - 2,830	2,483 - 2,874	不适用	255 - 325
学生宿舍	3,000 - 3,370	1,967 - 2,287	2,140 - 2,245	305 - 385
体育俱乐部、多功能体育/休闲中心 (旱地运动)	3,940 - 4,460	不适用	2,610 - 2,790	610 - 775
综合医院-公寓	5,000 - 5,500	不适用	3,695 - 3,875	845 - 1,235
使用的汇率: 1美元 =	港元 7.84	澳门元 8.01	新加坡元 1.38	林吉特 4.41

以上单价于**2022年第四季度**水平, 包括开办费, 但不包括不可预见费。

▲ 价格为消费税率, 不包括折旧或建造成本影响  
# 价格为消费税率, 不包括空调、电梯和家私。

▲ 价格不包括空调、电梯和家私。  
# 价格为消费税率。

资料来源: **新加坡** Asia Infrastructure Solutions Singapore Pte. Ltd.; **吉隆坡** JUBM Group.

## 建筑成本 - 亚洲部分城市 (接上表)

建筑类型	美元/平方米建造面积				
	马尼拉 <sup>Q</sup>	印度 <sup>Q</sup>	曼谷 <sup>#</sup>	胡志明 <sup>#</sup>	雅加达 <sup>#</sup>
<b>住宅</b>					
中档高层公寓	956 - 1,282	705 - 859	701 - 857	653 - 809	864 - 979
高档高层公寓	1,293 - 2,321	1,125 - 1,433	955 - 1,152	830 - 941	1,188 - 1,342
中档联排别墅	858 - 1,050	496 - 560	440 - 544	441 - 512	459 - 597
高档别墅	1,666 - 2,836	628 - 712	767 - 941	503 - 606	1,243 - 1,389
<b>办公楼/商业大厦</b>					
中档、中/高层写字楼	875 - 1,143	532 - 587	776 - 941	763 - 873	852 - 945
高档、高层写字楼	1,268 - 1,635	607 - 767	970 - 1,259	880 - 1,186	1,338 - 1,480
中档、购物中心	745 - 928	521 - 571	663 - 857	不适用	735 - 813
高档购物中心	1,017 - 1,425	706 - 809	889 - 941	713 - 923	808 - 876
<b>酒店</b>					
三星级经济酒店, 中端市场	1,111 - 1,375	1,026 - 1,111	1,210 - 1,361	1,415 - 1,713	1,483 - 1,751
四/五星级商务酒店	1,268 - 2,103	1,448 - 1,863	1,549 - 1,789	不适用	2,018 - 2,179
五星级豪华酒店	1,756 - 3,332	1,998 - 2,346	1,809 - 2,113	1,787 - 2,120	2,138 - 2,411

<b>工业</b>					
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	497 - 640	453 - 557	515 - 666	314 - 391	397 - 432
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	667 - 839	478 - 596	不适用	355 - 463	430 - 474
<b>其他</b>					
地下停车场 (<3层)	579 - 753	346 - 399	593 - 796	648 - 764	611 - 751
多层停车场, 地上 (<4层)	458 - 687	288 - 338	194 - 333	417 - 452	397 - 432
学校 (中、小学)	653 - 901	360 - 422	不适用	548 - 591	不适用
学生宿舍	700 - 888	376 - 461	不适用	548 - 695	不适用
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	1,100 - 1,602	693 - 777	不适用	809 - 856	1,238 - 1,857
综合医院-公营	1,325 - 1,548	779 - 904	不适用	不适用	不适用
使用的汇率: 1美元 =	菲律宾比索 56.12	印度卢比 81.50	泰铢 34.55	越南盾 23,730	印尼盾 15,538

以上单价于**2022年第四季度**水平, 包括开办费, 但不包括不可预见费。

<sup>Q</sup> 价格包含12%增值税

<sup>Q</sup> 价格以雅加达罗尔的项目为基础, 为消费税净额。  
盖买的成本通常高出8%。

<sup>#</sup> 价格不包括增值稅。

资料来源: 印度 - Arkind LS Private Limited; 曼谷 - Mentabuild Limited; 胡志明 - DLS Consultant Company Limited; 雅加达 - PT Lantera Sejahtera Indonesia.

## 楼宇设备成本 – 亚洲部分城市

建筑类型	上海		北京		广州/深圳		重庆/成都	
	人民币/ 每平方米建造面积	人民币/ 每平方米建造面积	人民币/ 每平方米建造面积	人民币/ 每平方米建造面积	人民币/ 每平方米建造面积	人民币/ 每平方米建造面积	人民币/ 每平方米建造面积	人民币/ 每平方米建造面积
<b>机械设备</b>								
写字楼	813 - 1,002	767 - 1,188	783 - 1,162	756 - 1,021				
工业*	180 - 295	169 - 277	157 - 288	146 - 237				
酒店	1,028 - 1,302	941 - 1,211	1,070 - 1,364	977 - 1,336				
购物中心	796 - 936	798 - 960	722 - 920	893 - 1,018				
公寓	326 - 418	141 - 455	154 - 414	151 - 297				
<b>电气设备</b>								
写字楼	638 - 698	484 - 875	535 - 803	505 - 716				
工业**	320 - 439	335 - 473	323 - 464	280 - 378				
酒店	696 - 861	740 - 991	722 - 960	627 - 878				
购物中心	555 - 675	505 - 711	500 - 697	560 - 714				
公寓	269 - 383	266 - 417	288 - 505	241 - 356				
<b>液压系统</b>								
写字楼	114 - 163	96 - 141	107 - 186	90 - 125				
工业	92 - 129	96 - 141	90 - 125	93 - 128				
酒店	385 - 513	373 - 485	394 - 505	371 - 493				

购物中心	144 - 187	141 - 202	115 - 170	107 - 156
公寓	175 - 230	172 - 231	152 - 283	104 - 182
<b>消防设备</b>				
写字楼	238 - 324	182 - 268	240 - 354	244 - 294
工业	165 - 266	152 - 227	144 - 275	136 - 235
酒店	303 - 395	221 - 379	288 - 429	280 - 376
购物中心	270 - 391	221 - 379	250 - 387	268 - 381
公寓	58 - 105	71 - 136	79 - 300	62 - 114
<b>升降机/自动梯</b>				
写字楼	285 - 549	291 - 571	295 - 517	306 - 563
工业	138 - 390	143 - 396	150 - 440	154 - 356
酒店	223 - 494	229 - 515	250 - 480	255 - 439
购物中心	332 - 494	323 - 515	300 - 470	310 - 463
公寓	168 - 291	173 - 286	130 - 450	143 - 247

以上单价于2022年第四季度水平，不包括不可预见费。

\* 一般不包括空调。

\*\* 不包括特殊电源。

## 楼宇设备成本 – 亚洲部分城市 (接上表)

建筑类型	香港	澳门	新加坡*	吉隆坡*
	港元/ 每平方米建造面积	澳门元/ 每平方米建造面积	新加坡元/ 每平方米建造面积	林吉特/ 每平方米建造面积
<b>机械设备</b>				
写字楼	2,000 - 2,600	不适用	212 - 327	395 - 555
工业*	350 - 500	不适用	40 - 151	110 - 210
酒店	2,300 - 2,750	2,610 - 3,010	272 - 355	375 - 670
购物中心	2,100 - 2,600	2,370 - 2,960	186 - 309	370 - 535
公寓	850 - 2,100	910 - 1,210	116 - 215	145 - 230
<b>电气设备</b>				
写字楼	2,200 - 2,700	不适用	197 - 354	360 - 515
工业**	800 - 950	不适用	68 - 170	185 - 215
酒店	2,200 - 2,700	2,610 - 3,110	350 - 463	370 - 600
购物中心	1,800 - 2,650	2,610 - 2,960	201 - 387	365 - 510
公寓	1,150 - 2,400	1,010 - 1,300	135 - 295	135 - 235
<b>液压系统</b>				
写字楼	700 - 850	不适用	34 - 70	55 - 80
工业	500 - 650	不适用	23 - 46	55 - 65
酒店	1,900 - 2,600	1,800 - 2,210	153 - 213	215 - 305

购物中心	700 - 850	600 - 800	57 - 103	45 - 50
公寓	1,350 - 2,000	1,500 - 2,000	101 - 237	65 - 110
<b>消防设备</b>				
写字楼	650 - 800	不适用	38 - 87	75 - 95
工业	550 - 700	不适用	28 - 62	65 - 80
酒店	700 - 900	920 - 1,130	34 - 69	75 - 110
购物中心	650 - 900	610 - 820	46 - 68	70 - 90
公寓	100 - 700	250 - 300	27 - 67	30 - 40
<b>升降机/自动梯</b>				
写字楼	700 - 1,100	不适用	80 - 204	165 - 395
工业	500 - 650	不适用	51 - 130	65 - 190
酒店	600 - 850	610 - 820	63 - 102	135 - 325
购物中心	850 - 1,100	460 - 720	70 - 112	120 - 130
公寓	450 - 850	460 - 610	50 - 141	80 - 120

以上单价于2022年第四季度水平，不包括不可预见费。

\* 一般不包括空调。

\*\* 不包括特殊电源。

\* 价格为消费税净额，不包括BAS和新冠疫情造成的成本影响

\* 价格为消费税净额。

资料来源：新加坡 - Asia Infrastructure Solutions Singapore Pte. Ltd. 吉隆坡 - JUBM Group.

## 楼宇设备成本 - 亚洲部分城市 (接上表)

建筑类型	马尼拉 <sup>Ⓛ</sup>		印度 <sup>Ⓞ</sup>		曼谷 <sup>#</sup>		胡志明 <sup>#</sup>		雅加达 <sup>#</sup>	
	菲律宾比率/ 每平方米建造面积		印度占比/ 每平方米建造面积		泰铢/ 每平方米建造面积		越南盾/ 每平方米建造面积		印尼盾/ 每平方米建造面积	
<b>机械设备</b>										
写字楼	4,000 - 8,030		5,887 - 8,211		4,400 - 4,900		2,800,000 - 3,980,000		1,057,000 - 1,217,000	
工业*	800 - 1,600		2,764 - 5,241		1,550 - 1,700		不适用		479,000 - 765,000	
酒店	3,500 - 12,350		6,819 - 8,217		4,600 - 5,200		不适用		1,090,000 - 1,415,000	
购物中心	2,890 - 6,840		6,007 - 8,369		4,600 - 4,800		3,150,000 - 3,190,000		930,000 - 1,118,000	
公寓	1,540 - 5,400		3,099 - 4,420		4,300 - 4,500		2,080,000 - 2,855,000		1,040,000 - 1,321,000	
<b>电气设备</b>										
写字楼	3,500 - 8,140		5,288 - 8,082		3,450 - 3,900		2,890,000 - 3,460,000		854,000 - 1,090,000	
工业**	2,000 - 3,500		3,113 - 5,744		1,950 - 2,200		不适用		605,000 - 754,000	
酒店	4,900 - 10,200		5,865 - 8,893		3,800 - 4,600		不适用		880,000 - 1,212,000	
购物中心	3,060 - 6,600		5,041 - 7,499		2,800 - 3,200		2,620,000 - 3,275,000		743,000 - 936,000	
公寓	3,600 - 6,300		2,667 - 3,884		2,800 - 3,400		2,430,000 - 3,070,000		980,000 - 1,144,000	
<b>液压系统</b>										
写字楼	1,260 - 2,410		874 - 1,497		780 - 990		426,000 - 795,000		215,000 - 303,000	
工业	820 - 1,440		602 - 1,169		750 - 800		不适用		143,000 - 220,000	
酒店	2,310 - 7,010		4,598 - 7,690		1,400 - 1,820		不适用		1,029,000 - 1,212,000	

购物中心	1,250 - 1,640		1,310 - 2,632		790 - 990		350,000 - 630,000		204,000 - 314,000	
公寓	2,310 - 4,690		2,075 - 3,189		1,200 - 1,520		850,000 - 985,000		1,040,000 - 1,232,000	
<b>消防设备</b>										
写字楼	1,180 - 2,070		1,382 - 2,002		780 - 890		805,000 - 1,325,000		293,000 - 386,000	
工业	1,080 - 3,000		632 - 966		730 - 790		不适用		154,000 - 220,000	
酒店	1,320 - 2,630		1,607 - 2,281		780 - 930		不适用		341,000 - 424,000	
购物中心	1,310 - 2,080		1,323 - 1,697		780 - 890		735,000 - 900,000		286,000 - 335,000	
公寓	1,140 - 1,810		740 - 977		750 - 930		647,000 - 803,000		325,000 - 353,000	
<b>升降梯/自动梯</b>										
写字楼	1,800 - 4,930		1,082 - 1,448		1,100 - 1,400		760,000 - 1,460,000		456,000 - 1,095,000	
工业	0 - 730		721 - 951		不适用		不适用		不适用	
酒店	1,800 - 3,500		1,623 - 2,405		1,100 - 1,400		不适用		727,000 - 1,134,000	
购物中心	1,600 - 2,300		1,899 - 2,475		300 - 500		1,560,000 - 2,190,000		335,000 - 903,000	
公寓	850 - 4,760		976 - 1,297		600 - 800		855,000 - 1,250,000		738,000 - 919,000	

以上单价于**2022年第四季度**水平, 不包括不可预见费。

\* 一般不包括空调。

\*\* 不包括特殊电源。

Ⓛ 变压器包括在电气设备中。

# 价格不包括增值税。

Ⓞ 价格以班加罗尔的项目为基础, 为消费税净额, 孟买的成本通常高出8%。



## 主要价格 - 亚洲部分城市

描述	单位	上海	北京	广州/深圳	重庆/成都
		人民币	人民币	人民币	人民币
1. 地下室开挖深度≤2米	立方米	30	35	38.5	36
2. 地基开挖深度≤1.50米	立方米	30	40	38.5	36
3. 转移开挖材料	立方米	175	160	170	65
4. 碎石垫层	立方米	210	220	195	180
5. 大体积混凝土等级15	立方米	750	680	680	500
6. 钢筋混凝土等级30	立方米	800	800	730	530
7. 低碳钢筋	千克	5.9	6.5	6.4	5.5
8. 高强度钢筋	千克	6.0	6.6	6.5	5.5
9. 木模板于楼板	平方米	95	90	90	75
10. 木模板于柱和墙	平方米	90	85	70	75
11. 112.5毫米厚砖墙	平方米	105**	80	80	80
12. “Kliplok Colorbond” 0.64毫米压型钢板	平方米	不适用	不适用	不适用	不适用

13. 铝制平开窗, 单层玻璃	平方米	780	850*	700	760*
14. 钢结构 - 梁、支柱等	千克	11	14.5	13	10
15. 钢制品 - 角钢、槽钢、扁钢等	千克	9.5	13	11	9
16. 25毫米粒径和沙子 (1:3) 铺装	平方米	35	34	35	34
17. 20毫米水冲砾和沙子 (1:4) 抹墙面	平方米	35	34	35	34
18. 瓷砖铺设于找平层 (找平层另行计量)	平方米	160	155	160	150
19. 12毫米纤维石膏板天花内衬	平方米	160	162	170	150
20. 抹灰表面刷两层乳胶漆	平方米	42	34	35	35
平均预期开办费	%	6 - 12	5 - 12	6 - 12	5 - 12

以上单价于**2022年第四季度**水平, 基于固定总价合同费率, 不包括开办费和不可预见费。

\* 双层玻璃窗的价格。

\*\* 120mm厚混凝土砌块墙的价格。

## 主要价格 – 亚洲部分城市 (接上表)

描述	香港		澳门		新加坡 <sup>◆</sup>		吉隆坡 <sup>*</sup>	
	单位	港元	澳门元	新加坡元	新加坡元	林吉特		
1. 地下室开挖深度≤2米	立方米	230	150	29	29	18 - 35		
2. 地基开挖深度≤1.50米	立方米	210	180	29	29	18 - 35		
3. 转移开挖材料	立方米	290 <sup>δ</sup>	150	30 - 37	30 - 37	20 - 38		
4. 碎石垫层	立方米	950	1,300	69.5	69.5	75 - 110		
5. 大体积混凝土等级15	立方米	1,200	1,500	255 - 269 <sup>**</sup>	255 - 269 <sup>**</sup>	250 - 310		
6. 钢筋混凝土等级30	立方米	1,300	1,400	175 - 182	175 - 182	270 - 320		
7. 低碳钢筋	千克	12.5	7.5	2.10 - 2.20	2.10 - 2.20	4.1 - 5.3		
8. 高强度钢筋	千克	12.5	7.5	2.10 - 2.20	2.10 - 2.20	4.1 - 5.3		
9. 木模板于楼板	平方米	420	280	55.5	55.5	41 - 52		
10. 木模板于柱和墙	平方米	420	280	55.5	55.5	41 - 52		
11. 112.5毫米厚砖墙	平方米	420	450	45 - 50	45 - 50	50 - 60		
12. "Kliplok Colorbond" 0.64毫米压型钢板	平方米	1,100	不适用	55	55	75 - 105		

13. 铝制平开窗, 单层玻璃	平方米	4,200	4,000	375	375	390 - 680
14. 钢结构 - 梁、支柱等	千克	37	30	6.6 - 7.4	6.6 - 7.4	7.2 - 15.0
15. 钢制品 - 角钢、槽钢、扁钢等	千克	45	40	6.6 - 7.4	6.6 - 7.4	7.2 - 15.0
16. 25毫米水泥石和沙子 (1:3) 铺装	平方米	160	120	28	28	19 - 27
17. 20毫米水泥石和沙子 (1:4) 抹墙面	平方米	165	150	29	29	20 - 35
18. 瓷砖铺设于找平层 (找平层另行计量)	平方米	430	450	86	86	65 - 120
19. 12毫米纤维石膏板天花内衬	平方米	580	650	38	38	40 - 55
20. 抹灰表面刷两层乳胶漆	平方米	130	200	4.3 - 4.9	4.3 - 4.9	3.6 - 5.5
平均预期开办费	%	10 - 15	10	14 - 18	14 - 18	6 - 15

以上单价于**2022年第四季度**水平, 基于固定总价合同费率, 不包括开办费和不可预见费。

◆ 价格为消费税净额, 不包括新冠疫情造成的成本影响

δ 价格为消费税净额。

\* 价格为消费税净额。

◆◆ 贫混凝土垫层的价格。

资料来源: **新加坡** - Asia Infrastructure Solutions Singapore Pte. Ltd; **吉隆坡** - JUBM Group.

## 主要价格 - 亚洲部分城市 (接上表)

描述	单位	马尼拉		印度 <sup>g</sup>	曼谷 <sup>#</sup>	胡志明 <sup>#</sup>	雅加达 <sup>#</sup>
		菲律宾比索	印度卢比				
1. 地下室开挖深度≤2米	立方米	300 - 450	260	125 - 160	越南盾	72,400	75,000
2. 地基开挖深度≤1.50米	立方米	538	245	150 - 190		72,400	110,000
3. 转移开挖材料	立方米	350 - 700	不适用	125 - 160		84,700	50,000
4. 碎石垫层	立方米	1,400 - 1,800	4,900 - 5,200	680 - 790		280,900	700,000
5. 大体积混凝土等级15	立方米	4,500	6,850	2,300 - 2,700		1,847,360	1,015,000
6. 钢筋混凝土等级30	立方米	6,300	8,590	2,800 - 3,470		2,199,135	1,175,000
7. 低碱钢筋	千克	51 - 54	78	28 - 31		23,010	13,500
8. 高强度钢筋	千克	51 - 54	70 - 73	28 - 31		23,010	13,800
9. 木模板于楼板	平方米	950 - 1,200	715 - 765	450 - 500		240,000	250,000
10. 木模板于柱和墙	平方米	1,200	810 - 840	450 - 500		290,000	210,000
11. 112.5毫米厚砖墙	平方米	不适用	1,275 - 1,320	650 - 890		312,780	270,000
12. "Kliplok Colorbond" 0.64毫米压型钢板	平方米	1,500	1,950 - 2,010	1,200		480,000 - 680,000	370,000

13. 铝制平开窗, 单层玻璃	平方米	16,000 <sup>g</sup>	6,600 - 7,000	7,600		6,630,750	1,750,000
14. 钢结构 - 梁、支柱等	千克	180	148	55 - 80		49,500	36,000
15. 钢制品 - 角钢、槽钢、扁钢等	千克	160	148	55 - 80		49,500	38,000
16. 25毫米水泥石和沙子 (1:3) 铺装	平方米	650	550 - 620	220 - 275		105,000	100,000
17. 20毫米水泥石和沙子 (1:4) 抹墙面	平方米	500 - 700	490 - 540	250 - 295		144,000	100,000
18. 瓷砖铺设于找平层 (找平层另行计量)	平方米	1,800 - 2,000	1,880 - 1,945	1,200		674,180	220,000
19. 12毫米纤维石膏板天花内衬	平方米	1,400 - 1,700	1,510 - 1,690	850 - 950		255,700	215,000
20. 抹灰表面刷两层乳胶漆	平方米	500 - 800	220 - 250	140 - 180		96,000	35,000
平均预期开办费	%	12 - 18	9 - 13	12 - 18		8 - 12	8 - 10

以上单价于**2022年第四季度**水平, 基于固定总价合同费率, 不包括开办费和不可预见费。

<sup>g</sup> 阳枋氧化铝铝价格; <sup>h</sup> 毫米厚。

<sup>#</sup> 价格以班加罗尔的项目为基础, 为消费税净额。孟买的成本通常高出8%。

# 价格不包括增值税。

建筑类型	一般技术规范
<b>住宅</b>	
中档高层公寓	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	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	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	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。
<b>办公楼/商业大厦</b>	
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	
<b>酒店</b>	
三星级经济酒店，中端市场	
四/五星级商务酒店	1) 包括室内精装修、家具（固定和活动）、装饰灯具（吊灯等） 2) 不包括运营用品和设备（OS&E）
五星级豪华酒店	
<b>工业</b>	
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，简单装修，配机电设备，但不包括空调。

建筑类型		一般技术规格
<b>其他</b>		
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
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, 包括主体场馆、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, 包括升降机和、楼梯井、阳台、设备房、水箱等。
3. 费用包括地基和下部结构。
4. 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。
5. 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。
6. 汇率的波动可能导致以美元为单位的建造成本的变化。



## 2 一般建筑数据

---

2023年展望  
(中国内地、香港、澳门)

---

建筑成本趋势 – 香港

---

材料价格 – 香港

---

劳动力指数 – 香港

---

劳动力工资 – 香港

---

估算经验法则和设计规范

---

建造活动 – 香港

---

建筑产值 – 香港

---

香港一般建筑保险

---

香港建筑物条例或建筑物规例的指明表格

---

香港建筑规例摘要

---

上盖面积百分率及地积比率- 香港

---

中国内地：绿色建筑、气候变化和监管发展

---

采购策略和合同格式

---

完成工程预测

---

## 2023年展望

### 中国内地

2022年前三季度，中国国内生产总值（GDP）同比增长3.0%，第一季度、第二季度、和第三季度分别增长4.8%、0.4%、3.9%。由于上海和中国东部主要制造中心发生的新冠疫情而导致长时间封控，第二季度的GDP增长下降。工业活动及其供应链中断，许多地区的建筑工程被迫暂停。

2022年12月26日，中国国家卫生健康委员会宣布，自2023年1月8日起，中国将新冠病毒感染降级为“乙类乙管”。对于新冠疫情的降级管控提振了市场情绪。

截至2022年11月，房地产投资和商业建筑销售分别同比下降9.8%和26.6%。土地出让面积也同比减少了53.8%。国家统计局数据显示，全国竣工建筑面积和新开工面积分别下降6.5%和38.9%。土地销售面积已连续4年下降，预计建筑产量也将相应减少。2022年，为了重振房地产市场，中国出台了放宽购房限制、放宽信贷要求、提供契税补贴等一系列政策，但房地产市场要恢复到疫情前的水平，还需要相当长的时间。

中国大多数城市的建筑工人工资保持稳定。然而，在上海等受新冠疫情封控影响的地区，2022年建筑工资增长了10%。基本建筑材料价格也有所下降。其中，钢材、钢筋降幅最大，分别为下降21%和下降17%；其次是混凝土（下降6%）、水泥（下降10%）、铜（下降5%）、铝（下降2%）。2022年投标价格平均下降2%。

预计未来一年，建筑业工资将增长2%及以上。此外，随着房地产市场的逐渐复苏，预计材料价格将从低位回升。我们预计2023年和2024年主要建筑材料的成本将上升，建筑成本将增加3%。

## 2023年展望

### 香港

2022年，香港经济一直处于低迷状态，目前正在从全球新冠疫情中复苏。经过一年的持续增长，香港本地生产总值（GDP）连续四个季度下降，并在2022年第三季度达到低谷，同比下降4.5%。2022年，消费者价格指数（CPI）有所增长，9月同比增长4.4%达到峰值，12月同比增长略有下降，为2.0%。

### 公营和私营部门的建造活动

2022年，香港的建造活动水平有所回升。截止2022年第三季度的12个月内，已完成工程总值增长3.67%，私营部门已完成工程总值增长2.7%。然而，于项目用地外完成工程总值减少了7.1%。另一方面，截止2022年12月的12个月内，已完成的私人建造工程的楼面面积增加了119%。同时，已获批开工的私人工程总楼面面积及已通知开工的私人工程分别下降了45%和67%。2023年私营部门的建筑活动量前景并不乐观。

截至2022-2023财政年度第三季度，香港立法会已批准拨出总额804亿港元的基本工程储备基金，用于拟议的公共工程。批准的资金比上年同期减少了38%。由于2021-2022财政年度获批拨款支持的工程项目将逐步展开建造，预计2023年公营部门的建筑产量水平将保持稳定。

### 住房和土地供应

在2022-2023年度财政预算案中，特区政府已预留1000亿港元，以加快在北部都会区进行有关土地、房屋及交通的基建工程。此外，根据《行政长官2022年施政报告》，会继续缓解住房问题。当地政府已推出新的“简约公屋”计划，并计划在未来五年兴建30,000个简约公屋单位。结合简约公屋及传统公屋发展计划，未来五年，整体公屋产量将激增50%，达到15.8万单位。政府亦建议推进三项主要道路工程（即北部都会区公路、沙田绕道及将军澳油塘隧道），以及三项战略铁路项目（即深港西铁线、中铁线及将军澳南延长线），以改善全港交通网络及推动发展。

在私营部门方面，2022-2023年度财政预算案制定了目标，从2022年起的五年内，每年平均兴建19000个私人住宅单位。与前五年相比，这样的产量目标增长了14%。预计未来三至四年，一手私人住宅供应量为9.8万套，创近年新高。预计未来数年，铁路房地产开发和土地销售仍将是私人楼宇供应的主要来源。

### 材料和人工成本

2022年第四季度，投标价格指数（TPI）环比增长4.5%。钢材价格继续下跌，从2022年3月的峰值下跌了20%。同时，水泥、混凝土砌块、地砖、柴油的价格也较去年同期分别上涨了17%至22%不等。同期，胶合模板、沙子和基础材料价格也逐渐上涨。

2022年，建筑工人工资保持稳定。瓦工工资有所上涨，而水管工和油漆工工资则有所下降。2022年10月，香港建造业总工会宣布，在连续三年工资冻结后，对主要工种的工资将有积极调整。此外，建筑行业的失业率已从2022年2月至4月的8.7%，大幅下降至10月至12月的4.8%。

### 展望未来

展望2023年，凯谛思对公营部门的建造活动水平持谨慎乐观的态度，而私营部门的表现取决于房地产市场复苏的速度。由于俄乌冲突、全球通货膨胀、以及本地建筑工人短缺，预计材料和劳动力成本的上升趋势将在未来一年持续下去。考虑到所有这些因素，预计2023年和2024年的建设成本将分别增长4%和3%。



## 2023年展望

### 澳门

2022年，受新冠疫情影和全球经济放缓影响，澳门经济遭遇历史性滑坡。澳门经济按实际价值计算较上年同期收缩了27.8%，2022年前三个季度的本地生产总值为1283.9亿港元。《澳门经济展望》显示，2022年前三季度，澳门游客总数为436万人，同比下降24.2%。与此同时，博彩的总收入同比暴跌53.1%，至318.2亿港元。

尽管如此，2022年还是有好消息传来，澳门宣布放宽疫情管制，外国人入境只需5天居家隔离。此外，澳门政府在2022年12月与六家现有特许经营公司签署了一份为期10年的新博彩合同。根据合同规定，这些特许经营公司需在未来10年内投资1188亿港元，其中非博彩项目投资1087亿港元。非博彩项目包括会议展览中心、体育设施、艺术文化景点和其他非博彩景点。

回顾2022年，公共住房、政府办公室和其他民用项目形式的公共投资一直是澳门建筑市场的关键驱动力。自2022年12月政府与六家现有特许经营公司签署为期10年的博彩合同以来，投资氛围变得更加积极，许多酒店和博彩改扩建项目以及新的非博彩项目正在规划中。

根据澳门政府统计和人口普查局（DSCE）的数据，2022年第三季度建筑材料的整体价格同比上涨0.21%。通货膨胀的主要原因是混凝土和沙子材料价格的上涨。截至2022年第三季度，建筑工人的工资一直保持稳定。

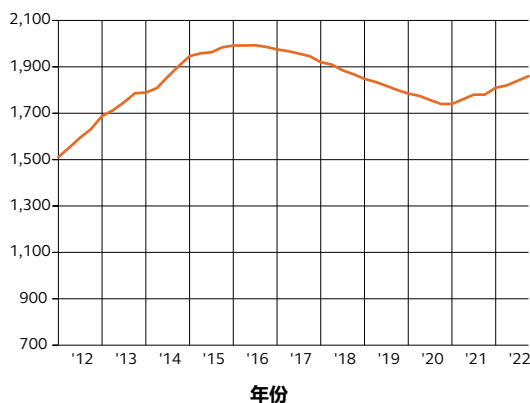
展望2023年，澳门将面临多重挑战，包括与新冠共存带来的不确定性，以及病毒进一步变异的风险。澳门还需要恢复面向内地游客的个人游和团体游，以振兴旅游业。此外，还需要利用政府与特许公司订立的合同中非赌博项目的投资机会。

新冠疫情管控的放松和博彩业带来的机遇将提振澳门经济，2023年经济增长可能会大幅回升。我们预计2023年和2024年的建造成本将分别增加2%和2.5%。

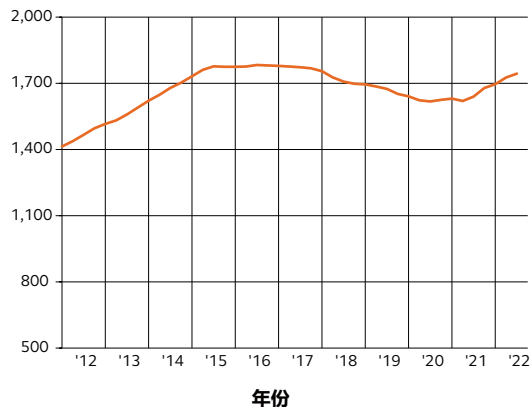
建造成本趋势预测			
地区	2022	2023	2024
中国内地	(-)2%	(+)3%	(+)3%
香港	(+)4.5%	(+)4%	(+)3%
澳门	(+)0.5%	(+)2%	(+)2.5%

## 建筑成本趋势 – 香港

### 凯谛思投标价格指数



### 建筑署建筑工程投标价格指数



年份	指数 (基数: 1970年第1季度 = 100)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
2011	1,385	1,425	1,452	1,491
2012	1,511	1,552	1,595	1,632
2013	1,688	1,713	1,747	1,786
2014	1,789	1,808	1,857	1,903
2015	1,946	1,958	1,963	1,984
2016	1,992	1,992	1,993	1,986
2017	1,975	1,968	1,957	1,946
2018	1,920	1,910	1,885	1,868
2019	1,848	1,835	1,818	1,800
2020	1,785	1,775	1,757	1,740
2021	1,740	1,760	1,780	1,780
2022	1,810	1,820	1,840	1,860

年份	指数 (基数: 1970年第1季度 = 100)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
2011	1,273	1,320	1,369	1,408
2012	1,414	1,438	1,467	1,496
2013	1,516	1,532	1,559	1,590
2014	1,621	1,648	1,679	1,703
2015	1,732	1,761	1,777	1,775
2016	1,775	1,776	1,783	1,781
2017	1,779	1,776	1,773	1,768
2018	1,755	1,727	1,708	1,698
2019	1,695	1,686	1,675	1,652
2020	1,641	1,623	1,618	1,625
2021	1,631	1,620	1,640	1,679
2022	1,696	1,726	1,744	

资料来源: 香港特别行政区政府建筑署,  
访问 [www.archsd.gov.hk](http://www.archsd.gov.hk) 了解更多信息

## 建筑成本趋势 – 香港

### 路政署建造成本指数



### 土木工程拓展署土木工程投标价格指数



年份	路政署建造成本指数 (1975年11月价值=100)
2011	1,075
2012	1,127
2013	1,191
2014	1,256
2015	1,282
2016	1,323
2017	1,429
2018	1,501
2019	1,477
2020	1,455
2021	1,597
2022*	1,709

\* 仅2022年1月-10月

资料来源：香港特别行政区政府土木工程拓展署，  
访问 [www.cedd.gov.hk/eng/publications/standards-spechand-books-cost/index.html](http://www.cedd.gov.hk/eng/publications/standards-spechand-books-cost/index.html) 了解更多信息。

年份	土木工程拓展署土木工程投标价格指数 (2010年第一季度=100)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
2011	129	129	111	104
2012	132	133	131	148
2013	134	135	140	137
2014	143	142	146	154
2015	161	146	143	133
2016	142	136	122	128
2017	127	129	122	122
2018	118	100	117	94
2019	94	102	98	103
2020	113	110	110	104
2021	121	130	136	130
2022	131	143	135*	

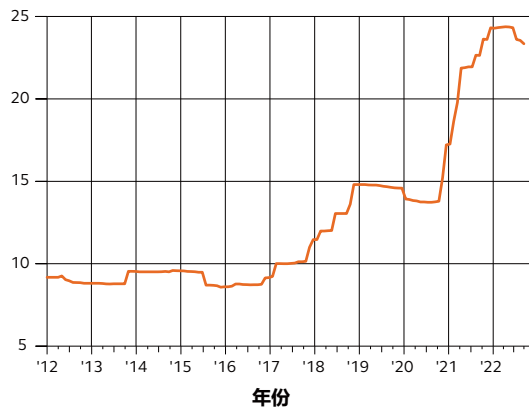
\* 临时数据

资料来源：香港特别行政区政府土木工程拓展署，  
访问 [www.cedd.gov.hk/eng/publications/standards-spechand-books-cost/index.html](http://www.cedd.gov.hk/eng/publications/standards-spechand-books-cost/index.html) 了解更多信息。

## 材料价格 - 香港

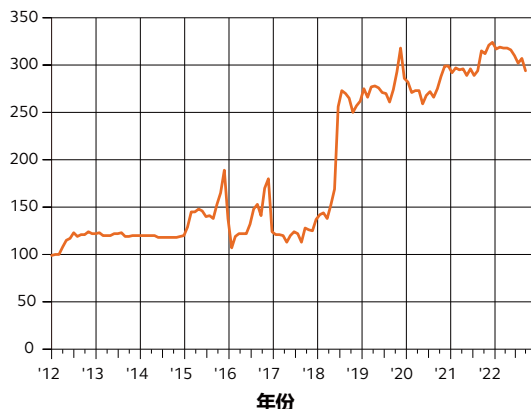
### 镀锌软钢板

港元 ('000) /吨



### 沙子

港元/吨



### 钢筋

港元 ('000) /吨



### 普通硅酸盐水泥

港元/吨



资料来源：香港特别行政区政府统计处，  
访问 [www.censtatd.gov.hk](http://www.censtatd.gov.hk) 了解更多信息。

资料来源：香港特别行政区政府统计处，  
访问 [www.censtatd.gov.hk](http://www.censtatd.gov.hk) 了解更多信息。

## 材料价格 – 香港

### A级铜

美元 ('000) /吨



资料来源：国际货币基金组织，访问 [www.imf.org](http://www.imf.org) 了解更多信息。

### 原油

美元/桶



资料来源：石油输出国组织（OPEC），访问 [www.opec.org](http://www.opec.org) 了解更多信息。

## 劳动力指数 – 香港

指数



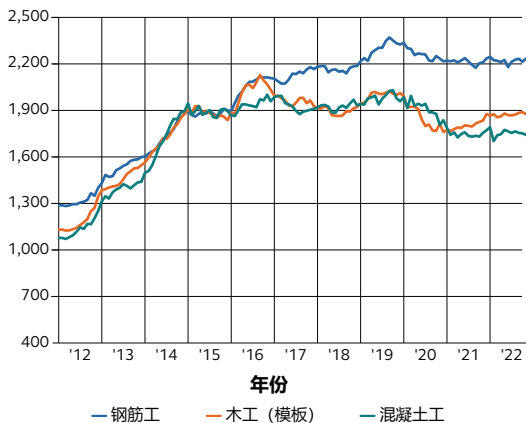
年份	指数 (基数: 2003年4月=100)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
2011	90	90	91	94
2012	95	95	96	102
2013	109	111	113	115
2014	117	121	126	133
2015	138	141	143	145
2016	146	150	152	153
2017	154	157	154	152
2018	149	148	149	149
2019	149	149	152	153
2020	155	156	153	150
2021	154	155	155	156
2022	156	155	155	

资料来源：香港特别行政区政府统计处，访问 [www.censtatd.gov.hk](http://www.censtatd.gov.hk) 了解更多信息。

## 劳动力工资 - 香港

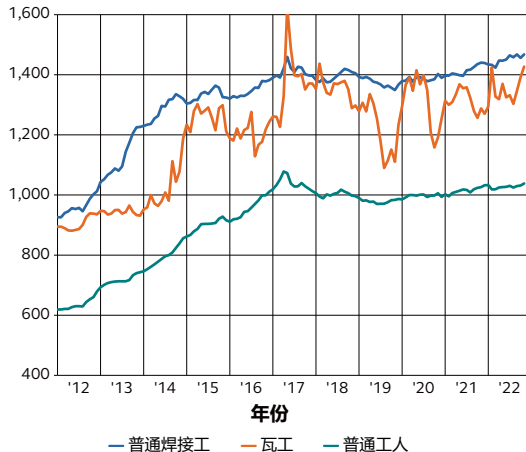
### 结构

港元/天



### 建筑-基础工程

港元/天



### 建筑-装饰工程

港元/天



### 机电工程

港元/天



资料来源：香港特别行政区政府统计处，  
访问 [www.censtatd.gov.hk](http://www.censtatd.gov.hk) 了解更多信息。

资料来源：香港特别行政区政府统计处，  
访问 [www.censtatd.gov.hk](http://www.censtatd.gov.hk) 了解更多信息。

## 估算经验法则和设计规范

### 香港

#### 建筑面积与总楼面面积比

建筑类型	建筑面积: 总楼面面积
住宅	1.15 至 1.25 : 1
办公楼/商业大厦	1.15 至 1.25 : 1
酒店	1.30 至 1.45 : 1

上述比率不包括相关的停车场面积。

#### 五星级酒店的功能区分布

功能区	占酒店总建筑面积的百分比
房屋前面	15 - 20%
客房楼层	50 - 60%
房屋后面	25 - 30%

#### 典型甲级办公空间尺寸

组成部分	尺寸
幕墙到核心墙的距离	9 - 13 米
人口	9 平方米使用建筑面积/人
平均等待升降机时间	30 - 40 秒

#### 结构基本材料密度

材料	密度
混凝土	2,400 千克/立方米
水泥	1,450 千克/立方米
沙子	1,600 千克/立方米
骨料	1,600 千克/立方米
钢材	7,843 千克/立方米

#### 平均负荷

货车 (24吨)	10.0 立方米
混凝土卡车 (24吨)	5.5 立方米
驳船	200 - 1,450 立方米

### 香港 (接上表)

#### 工程桩布置平均指标 - 钻孔灌注桩

建筑类型	平米建筑面积/每平米桩的截面面积
住宅	200 - 330
办公楼/商业大厦	200 - 300
酒店	200 - 330

#### 工程桩布置平均指标 - H型钢桩

建筑类型	平米建筑面积/桩数量
住宅	60 - 120
办公楼/商业大厦	60 - 110
酒店	60 - 120

#### 工程桩布置平均指标 - 预钻孔H型钢桩

建筑类型	平米建筑面积/桩数量
住宅	70 - 150
办公楼/商业大厦	70 - 140
酒店	70 - 150

所有桩比适用于具有正常土壤条件的高层建筑。

#### 建筑结构 - 混凝土比例

混凝土/楼面面积	0.4 立方米/平方米 至 0.5 立方米/平方米
模板/楼面面积	2.2 平方米/平方米 至 3.0 平方米/平方米
钢筋	160公斤/立方米 至 250公斤/立方米

#### 平均外墙/楼面面积比例

住宅公寓	1.2 平米/平米
办公楼, 酒店	0.4 平米/平米
工业	0.4 平米/平米

## 估算经验法则和设计规范

### 香港 (接上表)

#### 平均内墙/楼面面积比例

住宅公寓	1.0 平米/平米
办公楼	0.5 平米/平米
酒店	1.5 平米/平米

以上比例数据仅供参考用途, 不考虑具有特殊形状、配置或占地面积很小的建筑物。

#### 平均照度

建筑类型	勒克斯
住宅公寓	300
办公楼	500
零售	400
酒店	300
学校	300-500

#### 平均功率密度

建筑类型	伏安/平方米建造面积
住宅	80 - 100
办公楼	70
零售	300-400
酒店-住宿区域	30
酒店-餐饮区域	550
学校	50

#### 平均冷负荷

建筑类型	平米制冷区域/冷吨
住宅	18 - 23
办公楼	14 - 18
零售	12-14
酒店	23
学校	23

### 香港 (接上表)

#### 停车位尺寸

车辆类型	长度	宽度	最小净空高度
私家车和出租车	5 米	2.5 米	2.4 米
轻型货车	7 米	3.5 米	3.6 米
中型/重型货车	11 米	3.5 米	4.7 米
货柜车辆	16 米	3.5 米	4.7 米
客运巴士和公共巴士	12 米	3.5 米	3.8 米
小巴	8 米	3 米	3.3 米

最小净空高度是指地板和天花板最下部 (包括任何照明装置、通风管道、导管或类似装置) 之间的空间。

#### 运动场地的指导尺寸

	长度	宽度
网球场	40 米	20 米
壁球场	10 米	6.4 米
篮球场	34 米	20 米
排球场	36 米	20 米
羽毛球球	20 米	10 米
溜冰场	61 米	26 米
足球场	120 米	90 米

以上尺寸仅适用于具有适当净空的单一场地。不可有观众座位或支持区域。

(下页继续)



## 估算经验法则和设计规范

## 中国内地和香港

## 建筑设计的最小外加荷载 (千帕)

建筑类型	中国内地®	香港*
<b>住宅</b>		
公寓	2.0	2.0
<b>办公楼/商业大厦</b>		
办公楼	2.0	3.0
购物商场	3.5	5.0
<b>酒店</b>		
酒店	2.0	2.0
<b>工业</b>		
工业, 轻型	4.0	5.0
<b>其他</b>		
停车场, 私家车	2.5	3.0
学校	2.5	3.0
剧院、体育馆等	4.0	5.0
医院	2.0	2.5

资料来源：

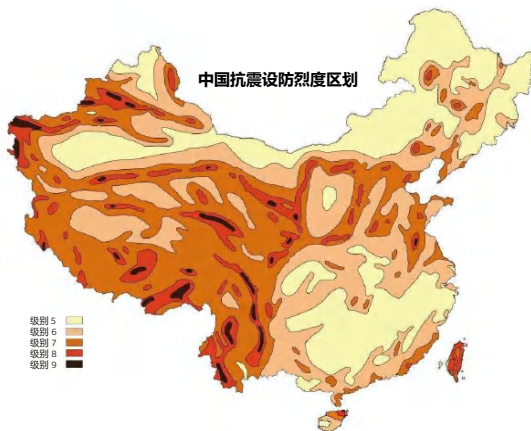
© 中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑结构荷载规范》  
GB 50009-2012

\* 香港特别行政区政府屋宇署《荷载及外加荷载作业守则2011》

## 中国

## 抗震设防烈度区划

根据中华人民共和国国家标准GB 50011-2010（《建筑抗震设计规范》）2016的规定，在抗震设防烈度分类中被划分为6级或6级以上的地理区域应在结构和基础的设计中纳入抗震措施。

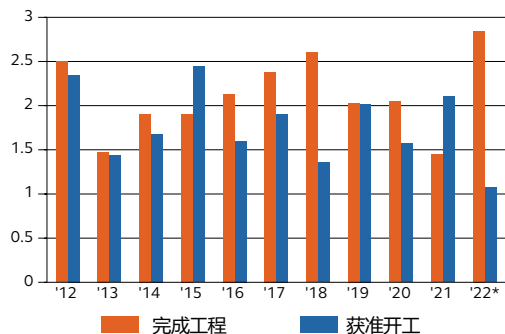


地理区域	烈度级别	地理区域	烈度级别
北京	7-8	香港	7
长沙	6	澳门	7
成都	7-8	青岛	6-7
重庆	6-7	上海	7
大连	6-8	沈阳	7
佛山	7	深圳	6-7
广州	6-7	苏州	6-7
海口	8	天津	7-8
杭州	6-7	武汉	6-7
横琴	7	西安	8

资料来源：中国地震数据中心 (data.earthquake.cn)

## 建造活动 – 香港

总楼面面积 (百万平方米)



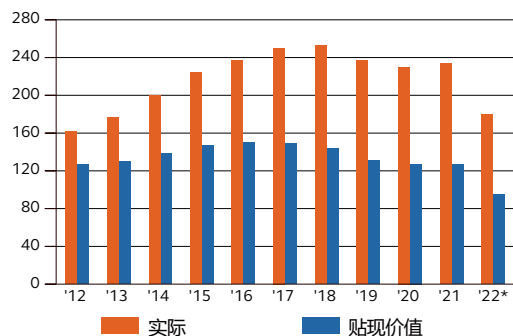
年份	完成工程 平方米	获准开工 平方米 <sup>#</sup>
2011	1,650,000	1,232,000
2012	2,507,000	2,343,000
2013	1,472,000	1,437,000
2014	1,908,000	1,679,000
2015	1,897,000	2,445,000
2016	2,134,000	1,597,000
2017	2,379,000	1,900,000
2018	2,600,000	1,358,000
2019	2,028,000	2,020,000
2020	2,048,000	1,572,000
2021	1,445,000	2,104,000
2022*	2,843,000	1,068,000

\* 仅于2022年1月至11月  
# 仅限首次提交

资料来源：香港特别行政区政府统计处和香港特别行政区政府屋宇署，  
访问 [www.censtatd.gov.hk](http://www.censtatd.gov.hk) and [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 了解更多信息。

## 建筑产值 – 香港

刚完成工程的建筑工程产值 (港元 百万)



年份	名义价值 港元 百万	以固定市场价格 (2000年)计算的价值 港元 百万
2011	128,535	108,263
2012	161,449	126,414
2013	176,575	129,868
2014	199,737	138,285
2015	223,947	146,978
2016	236,491	149,973
2017	249,919	148,943
2018	252,176	143,136
2019	236,437	131,111
2020	229,869	127,146
2021	233,721	126,606
2022*	179,013	94,873

\* 数据截止第三季度，仅为临时数据。

资料来源：香港特别行政区政府统计处，  
访问 [www.censtatd.gov.hk](http://www.censtatd.gov.hk) 了解更多信息。

## 香港一般建筑保险

本部分提供有关香港建筑保险的信息。

在香港，建筑工程合约通常会载有保险条款，例如雇员补偿保险、第三者责任保险、工程保险，有时亦会包括专业责任赔偿保险。对于雇主来说，保险可确保合同赔偿由有能力支付的金融机构支持。对于承建商来说，它提供了一定程度的保护，以确保在发生事故时有能力支付。

保险可由承建商投保（承建商控制的保险计划或CCIP），也可由雇主办理（雇主控制的保险计划或ECIP）。CCIP是香港最常见的保险安排，因为承建商控制所有场地作业，并能够更好地管理自己的现场安全和风险。由于安全记录不佳会对承建商在购买保险的保费谈判中不利，CCIP为更好的安全风险管理提供了激励。而ECIP将保险计划的控制权交给雇主，优势是在整个项目基础上提供全面保险，从而最大限度地减少保险范围的重叠和缺口。

### 雇员补偿

《雇员补偿条例》第40(1)条规定，除非雇主已投保雇员补偿保险，否则不得雇用任何雇员。如不遵守此项规定，最高刑罚为监禁两年及罚款10万港元。

根据条例，总承建商须为其雇员及分包商的所有雇员投保，每次事故的赔付限额为2亿港元（如雇员人数少于200人，则为1亿港元）。

由于受伤工人可能会试图起诉雇主，雇主将希望确保承建商与雇主联名投保。

### 承建商全险

承建商全险一般包括（i）第三方保险，承保因实施工程而造成的人员伤害（承建商自己的工人除外）或财产损害（工程以外），可能是也可能不是由承建商的违约引起的。保单通常规定每次事故的最高赔偿额，但事故次数不限；

（ii）合约工程保险，承保由保单不排除的风险对工程本身造成的损害；（iii）工厂和设备保险，承保承建商在工程中使用的工厂和设备。工厂和设备保险在合同条件下通常不需要，由承建商自愿购买。

### 专业责任保险

对于涉及承建商设计的建筑合约，雇主通常要求承建商及其设计顾问和独立稽核工程师购买保险，以确保他们的设计责任得到承保。就政府合约而言，专业责任保险一般涵盖承建商在建造期间及之后6年的设计责任。

## 香港《建筑物条例》或《建筑物规例》的指明表格

表格编号	用途	相关规例章节
BA1	申请名列认可人士名册/结构工程师名册/岩土工程师名册/检验人员名册	《建筑物条例》3 (6)
BA1A	申请将姓名保留于认可人士名册/结构工程师名册/岩土工程师名册/检验人员名册	《建筑物条例》3 (9B)
BA1B	申请将姓名重新列入认可人士名册/结构工程师名册/岩土工程师名册/检验人员名册	《建筑物条例》3 (12)
BA2	申请注册为一般建筑承建商 / 专门承建商	《建筑物条例》8B
BA2A	申请续册注册为注册一般建筑承建商 / 注册专门承建商	《建筑物条例》8C (2)
BA2B	申请重新名列一般建筑承建商名册/专门承建商名册	《建筑物条例》8D (2)
BA2C	申请批准技术董事 / 其他高级人员 / 获委任就《建筑物条例》行事的人代注册一般建筑承建商 / 注册专门承建商行事	《建筑物条例》4, 《建筑物 (管理) 规例》23
BA4	认可人士及 / 或注册结构工程师及 / 或注册岩土工程师委任通知书	《建筑物条例》14 (1) (a) , 《建筑物 (管理) 规例》29&18A
BA5	申请批准建筑工程及 / 或街道工程图则及制备图则证明书	

BA6	认可人士及 / 或注册结构工程师的稳定性证明书	《建筑物 (管理) 规例》18
BA7	因意外或紧急情况而须进行紧急工程通知	《建筑物条例》19, 《建筑物 (管理) 规例》28
BA8	提出同意展开及进行建筑工程或街道工程的申请	《建筑物条例》14 (1) (b) , 《建筑物 (管理) 规例》31
BA8A	提出同步同意展开建筑工程的申请	《建筑物条例》14 (1) (b) , 《建筑物 (管理) 规例》31
BA9	就进行建筑工程或街道工程申请重新同意	《建筑物条例》20
BA10	注册承建商聘任通知、展开建筑工程或街道工程通知及注册承建商责任书	《建筑物 (管理) 规例》20, 《建筑物条例》9
BA11	注册承建商不再受聘进行建筑工程或街道工程通知及该注册承建商进行的部分建筑工程或街道工程证明书	《建筑物 (管理) 规例》24
BA12	建成新临时建筑物、新建筑物或其部分的建筑工程竣工证明书及就该建筑物或其部分申请临时占用许可证	《建筑物 (管理) 规例》25, 《建筑物条例》21
BA13	建成新建筑物的建筑工程竣工证明书及申请占用该建筑物的许可证	《建筑物 (管理) 规例》25, 《建筑物条例》21
BA14	无建成新建筑物的建筑工程或街道工程竣工证明书	《建筑物 (管理) 规例》25&26
BA14A	拆卸工程竣工证明书	《建筑物 (管理) 规例》25
BA14B	拆卸工程竣工证明书 (简化程序)	《建筑物 (管理) 规例》25

资料来源：香港特别行政区房屋署。访问 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 了解更多信息。

## 香港《建筑物条例》或《建筑物规例》的指明表格

表格编号	用途	相关规例章节
BA15	拟对建筑物的用途作重大更改通知	《建筑物条例》25, 《建筑物(管理)规例》47
BA16	申请对《建筑物条例》及/或根据该条例所订规例的规定作出变通及/或豁免受其规限	《建筑物条例》42
BA17	申请建立临时建筑物准证	《建筑物(规划)规例》51
BA18	申请搭建承建商屋棚准证	《建筑物(规划)规例》53
BA19	申请建立围板、有盖人行道或门架的许可证	《建筑物(规划)规例》64
BA20	聘任适任技术人员监督拆卸工程通知	《建筑物(拆卸工程)规例》8
BA21	认可人士、注册结构工程师或注册岩土工程师指定另一名认可人士、注册结构工程师或注册岩土工程师在他暂时不能行事期间代为行事通知	《建筑物条例》4(2), 《建筑物(管理)规例》23(2)
BA22	申请授权进行及/或保养地下水排水工程	《建筑物条例》28B(1)
BA23	申请批出贮油装置牌照/将贮油装置牌照续期	《建筑物(贮油装置)规例》 6(1) & 7(3)
BA24	通知建筑事务监督更改营业地址	《建筑物(管理)规例》45

BA25	申请注册为注册小型工程承建商(公司)	《建筑物(小型工程)规例》 10(1)(B)
BA25A	申请续期注册为注册小型工程承建商(公司)	《建筑物(小型工程)规例》14(1)
BA25B	申请重新记入小型工程承建商(公司)名册	《建筑物(小型工程)规例》18(1)
BA25C	为注册小型工程承建商(公司)申请注册额外的小型工程级别及/或类型	《建筑物(小型工程)规例》21(2)
BA25D	注册小型工程承建商(公司)申请核提是名额外的获授权签署人/技术董事	《建筑物(小型工程)规例》24(1)
BA25E	小型工程承建商(公司)就注册事宜申请覆核建筑事务监督的决定或小型工程承建商注册事务委员会的建议	《建筑物(小型工程)规例》26
BA26	申请注册为注册小型工程承建商(个人)	《建筑物(小型工程)规例》 10(1)(A)
BA26A	申请续期注册为注册小型工程承建商(个人) - 申请详情	《建筑物(小型工程)规例》14(1)
BA26B	申请将姓名重新记入小型工程承建商(个人)名册	《建筑物(小型工程)规例》18(1)
BA26C	为注册小型工程承建商(个人)申请注册额外的小型工程项目	《建筑物(小型工程)规例》21(1)
BA26D	小型工程承建商(个人)就注册事宜申请覆核建筑事务监督的决定或小型工程承建商注册事务委员会的建议	《建筑物(小型工程)规例》26

资料来源：香港特别行政区房屋宇署，访问 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 了解更多信息。

## 香港建筑物规例概要

说明	规例数量
管理	49
上诉	13
建造	93
拆卸工程	14
能源效率	5
小型工程	97
小型工程（费用）	20
检验及修葺	35
贮油装置	15
规划	74
私家街道及通路	28
垃圾及物料回收房及垃圾槽	30
卫生设备标准、水管装置、排水工程及厕所	97
通风系统	8

资料来源：香港特别行政区政府《建筑物条例》。  
访问 [www.legislation.gov.hk](http://www.legislation.gov.hk) 了解更多信息。

## 上盖面积百分率及地积比率- 香港

### 定义

甲类地盘：紧连一条阔度不少于4.5米的指明街道或紧连多于一条该类街道的、并非乙类地盘或丙类地盘的地盘。

乙类地盘：紧连2条阔度均不少于4.5米的指明街道的街角地盘。

丙类地盘：连3条阔度均不少于4.5米的指明街道的街角地盘。

住宅建筑周围的空地		
项	地盘类别	须有的空地
1.	甲类地盘	不少于建筑物有盖面积的一半。
2.	乙类地盘	不少于建筑物有盖面积的三分之一。
3.	丙类地盘	不少于建筑物有盖面积的四分之一。

资料来源：香港特别行政区政府《建筑物条例》。  
访问 [www.legislation.gov.hk](http://www.legislation.gov.hk) 了解更多信息。

## 上盖面积百分率及地积比率- 香港

建筑物高度 (米)	住宅建筑					
	上盖面积百分率			地积比率		
	甲 类地盘	乙 类地盘	丙 类地盘	甲 类地盘	乙 类地盘	丙 类地盘
不超过15米	66.6	75	80	3.3	3.75	4.0
15米至18米	60	67	72	3.6	4.0	4.3
18米至21米	56	62	67	3.9	4.3	4.7
21米至24米	52	58	63	4.2	4.6	5.0
24米至27米	49	55	59	4.4	4.9	5.3
27米至30米	46	52	55	4.6	5.2	5.5
30米至36米	42	47.5	50	5.0	5.7	6.0
36米至43米	39	44	47	5.4	6.1	6.5
43米至49米	37	41	44	5.9	6.5	7.0
49米至55米	35	39	42	6.3	7.0	7.5
55米至61米	34	38	41	6.8	7.6	8.0
61米以上	33.33	37.5	40	8.0	9.0	10.0

非住宅建筑					
上盖面积百分率			地积比率		
甲 类地盘	乙 类地盘	丙 类地盘	甲 类地盘	乙 类地盘	丙 类地盘
100	100	100	5	5	5
97.5	97.5	97.5	5.8	5.8	5.8
95	95	95	6.7	6.7	6.7
92	92	92	7.4	7.4	7.4
89	90	90	8.0	8.1	8.1
85	87	88	8.5	8.7	8.8
80	82.5	85	9.5	9.9	10.2
75	77.5	80	10.5	10.8	11.2
69	72.5	75	11.0	11.6	12.0
64	67.5	70	11.5	12.1	12.6
60	62.5	65	12.2	12.5	13.0
60	62.5	65	15	15	15

资料来源：香港特别行政区政府《建筑物条例》。  
访问 [www.legislation.gov.hk](http://www.legislation.gov.hk) 了解更多信息。

## 中国内地：绿色建筑、气候变化和监管发展

### 概述

2014年，中国颁布了首个国家绿色建筑评价标准。在推动绿色建筑发展方面，中国与世界各国有着共同的可持续发展目标，即保护环境、减少废物、建筑使用者福祉、节约能源、适应和减缓气候变化的影响。如今，气候变化是世界各国政府和企业面临的首要问题，脱碳和适应可再生能源正在成为中国绿色建筑发展的衡量标准、驱动因素和方向。

多年来，中国一直是世界上最大的二氧化碳和其他温室气体排放国。当中国国家主席习近平在2020年9月的第75届联合国大会上宣布，中国将在2030年达到碳排放峰值，并在2060年实现碳中和时，对全球气候变化运动来说是一个非常重要的时刻。中国一直积极支持国际社会在应对气候变化和脱碳方面的发展。当联合国商定并颁布了1992年《联合国政府间气候变化专门委员会》、1997年《京都议定书》和2015年《巴黎协定》这三大最重要的应对气候变化国际公约时，中国都在一年内正式加入。

自宣布2030/2060年的脱碳承诺以来，中国发布了一系列国家政策文件，以落实和履行这些承诺，例如：

- 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（2021年3月）
- 《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》（2021年9月）
- 《2030年前碳达峰行动方案》（2021年10月）
- 《国家适应气候变化战略》（2022年5月）

与这些宏观的脱碳政策文件相结合，一系列国家政策文件也相继出台，积极推进和实施建筑物及建筑行业的脱碳工作，如：

- 《2020年绿色建筑创建行动方案》（2020年7月）
- 《关于推动城乡建设绿色发展的意见》（2021年10月）

### 绿色建筑认证和绿色建筑法规

节能高效是中国绿色建筑制度的首要重点。中国通过1997年的《节约能源法》和2008年的《民用建筑节能条例》确立了这方面的国家法律框架。所有民用建筑都必须符合建筑材料、设备、工艺的相关强制性节能标准和规范，否则地方建设主管部门在建筑设计、规划、开工、竣工阶段给予相关批准。

住宅和商业建筑是碳排放的主要来源，因为在建筑物中的生活和经济活动消耗了大量的电力（及在中国较冷地区用于供热的化石燃料）。为了解决建筑的运营碳排放问题，中国于2013年颁布了首个绿色建筑行动计划，并于2014年颁布了首个国家绿色建筑评价标准体系。新版《绿色建筑评价标准》(GB-T50378-2019)于2019年更新。它为不同类型的民用建筑提供了技术标准。建筑可获得基本级、一星级、二星级、三星级（最高等级）的绿色建筑等级。与其他国际评级体系类似，中国绿色建筑评级分为两个阶段：在设计阶段进行初步评级，然后在建设完成后进行正式评级。

目前，只有有限类型的建筑物被强制要求达到一定的绿色建筑等级。根据2020年《绿色建筑创建行动方案》和其他政策文件，中国的目标是在2022年底和2025年底，分别有70%和100%的所有新建建筑达到绿色建筑评级。

提供者：

**Rico Chan 先生**  
Baker McKenzie 合伙人  
+852 2846 1971  
rico.chan@bakermckenzie.com

**Baker  
McKenzie  
FenXun.**  
奋迅·贝克麦坚时

提供者：

**Rico Chan 先生**  
Baker McKenzie 合伙人  
+852 2846 1971  
rico.chan@bakermckenzie.com

**Baker  
McKenzie  
FenXun.**  
奋迅·贝克麦坚时

(下页继续)



## 中国内地：绿色建筑、气候变化和监管发展

除了获得绿色建筑评级的各种强制性要求外，地方政府还为绿色建筑提供财政激励，例如在计算项目容积率时，免除用于建造绿色建筑设施的总建筑面积，以及为能够获得更高绿色建筑评级的项目提供现金补贴。

中国所有地区现在都有不同程度的绿色建筑条例，例如《广东省绿色建筑条例》（2021年1月）。2022年，中国省级政府至少发布了7项新的建筑条例。

中国最先进的绿色建筑条例，即《深圳经济特区绿色建筑条例》，已于2022年7月1日生效。它规定了一个全面的绿色建筑监管地方制度，比所有其他国家级和地方级绿色建筑条例更先进、严格。其主要特点包括：

- 将绿色建筑列为战略性新兴产业，并责成深圳市房地产和建设部门制定绿色建筑发展规划。
- 除商业及住宅建筑外，工业楼宇亦受到监管。
- 对所有新建建筑制定更高的绿色建筑认证标准，即所有新建建筑不低于一星级标准，国家投资新建建筑不低于二星级标准。
- 为所有新建建筑制定更高标准，包括碳排放、能源及水消耗量、室内空气质量、噪音控制，并在不符合应用标准的情况下强制进行能源审计和改造。
- 要求公用事业公司和建筑业主/使用者向当地绿色建筑管理部门提供能源、水和其他资源的消耗数据。

- 为主要/标志性建筑制定具体的碳排放指标，并（在不久的将来）将建筑行业的一些主要参与者纳入碳排放配额管理制度。
- 除了对建筑开发商进行监管外，建筑使用者、管理人员和专业人员还被要求在建筑施工、使用及拆卸方面承担与绿色建筑相关的法律义务。
- 对绿色建筑设施和技术需要的建筑面积提供容积率优惠。
- 对购买绿色建筑标准高于一星级的住宅，允许提高住房公积金按揭贷款额度。

为了应对国际和国内日益高涨的气候变化意识，一些主要的商业地产业主和租户开始采用绿色租赁。然而，对于在房地产租赁中采用绿色租赁，目前政府还没有任何监管要求或激励措施。

### 绿色建筑材料

从建筑的整个生命周期来看，建筑施工阶段“嵌入”的碳排放往往远高于建筑运营阶段。2022年11月发布了《建材行业碳达峰实施方案》，以解决建筑材料中的嵌入碳排放问题。《实施方案》规定了加强绿色建筑材料认证和使用的监管框架措施，促进绿色建筑技术发展，并支持在建筑材料生产中使用可再生能源。

《关于扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》（2022年10月）和《鼓励外商投资产业目录（2022年版）》的出台，为绿色建筑材料的投资和使用提供激励措施。

提供者：

**Rico Chan 先生**  
Baker McKenzie 合伙人  
+852 2846 1971  
rico.chan@bakermckenzie.com

**Baker  
McKenzie  
FenXun.**  
奋迅·贝克麦坚时

提供者：

**Rico Chan 先生**  
Baker McKenzie 合伙人  
+852 2846 1971  
rico.chan@bakermckenzie.com

**Baker  
McKenzie  
FenXun.**  
奋迅·贝克麦坚时

## 中国内地：绿色建筑、气候变化和监管发展

### 建筑物碳排放

继1998年加入《京都议定书》以来，2011年，北京、天津、上海、重庆、广东、湖北和深圳设立了七个地方碳排放权交易点。在北京、上海、深圳试点部分建筑、酒店项目参与地方碳排放权交易。

2019年，《建筑碳排放计算标准》(GB/T51366-2019)颁布。2021年9月，《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021)进一步发布。这些通则将在以下几个方面非常重要：

- 自2022年4月1日起，所有建筑类型的能源效率和碳排放标准将强制大幅提高
- 国家和地方政府将开始建立在线平台，收集、分析和报告建筑物的碳排放数据。

根据地方碳排放权交易试点经验，中国于2020年发布了《碳排放权交易管理办法（试行）》，在上海建立国家碳排放权交易系统（ETS）。国家碳排放权交易于2021年7月开始，而各地方交易点的交易仍会继续。在这个阶段，只有主要的发电公司被要求参与国家碳排放权交易市场的碳排放配额交易。其他碳排放量大的行业（如钢铁、水泥和化工）也将被要求参与全国碳排放权交易。如果上述2021年《建筑节能与可再生能源利用通用规范》等能够成功建立起建筑行业碳排放数据的在线平台，将极大地促进更多建筑项目在地方碳排放权交易平台上进行碳排放权交易，未来也可能在全国碳排放权交易平台上进行交易。

提供者：

**Rico Chan 先生**  
Baker McKenzie 合伙人  
+852 2846 1971  
rico.chan@bakermckenzie.com

**Baker  
McKenzie  
FenXun.**  
奋迅·贝克麦坚时

### 建筑绿色金融

中国充分意识到金融在实现气候变化转型目标方面的重要作用。2016年，中国人民银行等部委发布了《关于构建绿色金融框架的指导意见》，为中国发展绿色金融建立了支持性政策框架。此后，中国出台了許多支持绿色金融的国家和地方法规和政策文件，如2021年《深圳经济特区绿色金融条例》。中国是全球绿色债券和绿色金融发行规模第二大的国家，2021年共发行绿色债券860亿美元，未偿付总额达2.31万亿美元。

在所有这些国家和地方法规中，绿色建筑都被列为获得绿色金融支持的具体领域之一。建筑项目证明其能够满足条例和贷款人设定的绿色融资标准的主要方法是获得所需的国家或地方绿色建筑评级。

提供者：

**Rico Chan 先生**  
Baker McKenzie 合伙人  
+852 2846 1971  
rico.chan@bakermckenzie.com

**Baker  
McKenzie  
FenXun.**  
奋迅·贝克麦坚时

## 采购策略和合约格式

### 概述

在过去十年中出现了一系列的合约采购方法。每种方法都有其特有的特点、好处和限制。没有一种方法适合于所有情况。采购安排的成功关键在于将正确的采购方法与所涉特定合约结合起来。这就需要系统地确定客户的要求，并评估与采购战略有关的决策标准。

### 采购决策的通用标准

**速度**：进展快的项目通常倾向于提供设计和建设过程重叠的安排，例如设计和建造合约和管理合约。

**成本确定性**：预算的可靠性是大多数客户最关心的问题之一。传统的总价合约工程量清单与设计 and 建造合约提供了最高程度的价格确定性。

**复杂程度**：技术先进或服务水平高的项目通常倾向于采用传统的承包方式，即在招标阶段之前就已将设计做好。采购安排，例如允许管理承包商尽早参与的施工管理和合约，也被认为适合复杂的项目。

**责任**：对于使用传统承包的项目，承建商被雇用来建造客户的设计团队已经做好的内容。因此，任何关于工程质量的争议都必须首先解决为设计或工艺问题。相比之下，设计和建造合约提供了最明确的责任划分，设计和建造承包商将是唯一的责任人。

### 香港通用的标准合约格式

2005年，香港建筑师学会、香港营造师学会及香港测量师学会联合发布了一份新的建筑合约标准格式，特别适用于须提供工程量清单的私人工程项目。

2006年，这三个机构发布了另一种建筑合约标准格式，专门针对没有工程量清单的私人项目。

就公共工程而言，合约条件通常以下面其中一种标准格式为依据：

香港特别行政区政府，建筑工程合约通用条款1999年版

香港特别行政区政府，土木工程合约通用条款1999年版

香港特别行政区政府，机电工程合约通用条款1999年版

香港特别行政区政府，设计和建造合约通用条款1999年版

### 新工程合约 (NEC)

NEC是“新工程合约”的缩写，是由英国土木工程师学会发布的一套合同。香港政府过去有自己的标准合约格式，但现在在香港的公营部门中，NEC格式越来越受欢迎。发展局一直推行“合作伙伴关系”，在香港的公共工程交付中引入“新工程合约”（NEC）格式，旨在提高管理效率和成本效益。

## 采购策略和合约格式

### 新工程合约 (NEC) (接上页)

截至2022年11月，共有超过400份公共工程合约采用NEC格式，总价值超过2500亿港元。

近年来，NEC也被非公营机构如机场管理局、中电、港铁等采用。

因香港政府在不同类别的工程(包括建筑工程、土木工程等)广泛使用NEC格式，该合约格式继续产生重要影响。NEC合约套件不仅包括雇主与承建商之间的建造和工程合约，亦包括雇主根据NEC合约聘请顾问或其他供应商的专业服务合约。

NEC合约系列中的工程与建造合约 (ECC) 包含标准选项，涵盖总价合约、目标成本合约、退还成本合约和管理合约。ECC合约称与传统建造合约有根本不同，因为它促进了良好的管理，并鼓励协同合作。例如，项目经理和承建商都有义务发出预警，并召开预警会议，以减轻合同范围变化的影响。还非常重视项目经理必须接受并由承建商不断更新的方案。项目经理应持有并管理风险登记册，以记录合约期间出现的风险以及如何处理这些风险的决定。

2017年，NEC4合约系列在NEC3合约系列的更新基础上发布。考虑到用户和行业专家的建设性意见，NEC3合约进行了更新，对提高合约管理的灵活性、清晰度和易用性进行修改。香港政府自2018年起开始使用NEC4。

凯谛思是NEC在香港第一个试点项目福民路明渠改善计划的顾问。我们与该试点项目的项目团队的合作表明，不仅NEC带来了灵活性和促进良好项目管理的优势。成功在于改变思维和态度，并在项目利益相关者之间建立互信。

### 采购策略表

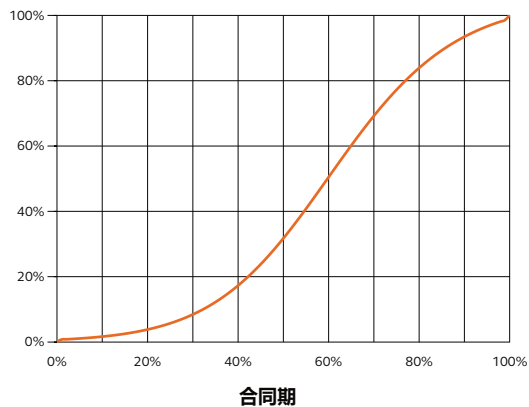
参数	项目标准		相对适合程度				
	目标	传统	管理承包	建造工程管理	设计和建造		
时间	提前完工	低	高	高	高	高	
成本	施工前价格确定	高	低	低	高	高	
质量	设计受尊重	高	高	高	低	低	
变更	避免高昂的变更成本	高	中	中	低	低	
复杂性	技术先进或高度复杂的建筑	中	高	高	低	低	
责任	合同责任划分的单一程度	低	低	低	高	高	
专业责任	设计团队向主要方面汇报的需要	高	高	高	低	低	
风险规避	转移全部风险的意愿	低	低	低	低	高	
受损恢复	直接从承建商处收回成本的设施	中	低	低	低	高	
可建造性	承建商对经济建设的投入	低	高	高	高	高	

## 建设工程工作量预测

下面的图表显示了建造项目的支出比率。

支出比率是平均比率，并因考虑到具体项目情况而变化。

### 建设工程工作量预测



合同期	累计工作量	合同期	累计工作量
5%	1%	55%	41%
10%	2%	60%	50%
15%	3%	65%	60%
20%	4%	70%	69%
25%	6%	75%	77%
30%	8%	80%	84%
35%	12%	85%	89%
40%	17%	90%	93%
45%	24%	95%	97%
50%	32%	100%	100%



# 3 房地产

---

房地产评论

---

房地产指示标

---

总楼面面积计算 – 香港

---

总建筑面积计算 – 中国内地

---

建造面积 (CFA) 定义

---

### 经济

2022年，香港经济出现明显收缩。主要央行大幅加息后，恶劣的外部环境和紧缩的金融状况对经济的影响很大。

第三季度，货物出口总额同比下降6.4%。2022年第三季度本地生产总值（GDP）同比下降4.5%，前一季度则同比下降1.3%。第三季度的本地生产总值是自2020年第二季度以来的最低水平。

劳动力市场受到移民潮的影响，各行各业都出现人才流失。香港人口在过去两年下降了3%，从2020年年中的748.1万人下降到2022年年中的729.2万人。

失业率方面，第三季度继续改善。9月至11月，失业率降至3.7%，较8月至10月轻微下降0.1个百分点。这是自2020年初新冠疫情开始以来的最低水平。第三季度私人消费支出与上年同期持平。市场状况不稳、房地产市场淡静、股市大幅回落等因素都对投资者情绪产生了影响。第三季度，恒生指数暴跌21.2%。另一方面，零售业依然脆弱。尽管有消费券计划及劳动力市场改善的支持，但在2022年首11个月，香港零售总额下跌1.1%，至3160亿港元，反映零售业尚未完全复苏。

从正面来看，随着疫情相关措施于2022年第四季进一步放宽，2022年1月至11月的入境旅客总数同比增长441.8%，由81,950人增至443,986人，反映旅游业正在逐步改善，预计入境旅客人数的增加会提振零售业表现。

去年11月，香港政府预测2022年本地生产总值增长率为-3.2%。但我们认为，只要疫情继续得到控制，相关限制措施进一步放宽，经济活动会在2023年逐步恢复正常。然而，香港房地产市场将继续面临外部挑战，例如全球通货膨胀、利率进一步上升和汇率波动等。

### 住宅市场

在本地股市波动、劳动力萎缩、抵押贷款利率上升和外部环境恶化的情况下，买家和业主普遍持观望态度，导致2022年的成交量和楼价都表现不佳。据官方统计数据，2022年全年，住宅成交录得45,050宗，同比大跌39.4%。2022年，发展商开价保守，令一手销售支撑了全年整体市场气氛。相反，二手房买家的购买信心较弱，部分业主急于套现，令楼价进一步承压。官方统计数据 displays，2022年11月，整体住宅楼价同比下跌13.8%，达到了5年来的新低。根据香港税务局的资料，2022年的香港房屋销售印花税录得2,972宗，同比下降41.9%，涉及税款约为59.4亿港元，同比暴跌54.1%，均创下2014年以来的新低。鉴于目前的实际利率已经超过3%，这已经开始对买家的购买力产生一定的影响。然而，随着2023年1月初与中国内地全面通关，我们预计市场活动将逐渐回升。展望2023年，我们预测香港的一般住宅及豪宅楼价将分别下跌5%至10%及0至5%。一手市场和二手市场的成交量比将在30:70左右，2023年住宅总成交量约为4.8万至5.3万宗。

### 写字楼市场

2022年，全球经济明显恶化，导致市场气氛不稳，影响甲级写字楼整体租赁市场。与香港岛相比，九龙区的租金较为稳定。莱坊研究资料显示，2022年12月，香港岛和九龙区的平均租金同比分别下跌8.2%和3.6%。在低迷的市场中，追求优质写字楼的趋势持续存在，因为租户希望以较低的租金寻求写字楼品质的升级，尤其是在黄金地段。此外，现有的高空置率和充足的未来供应将继续鼓励写字楼业主降低租金预期，并提供灵活性以留住和吸引租户。在未来几年，写字楼市场将出现大量供应，约350万平方米的写字楼供应将投入香港岛市场，主要位于中环以及鲗鱼涌。加上现有的高空置率，预计租金将面临下行压力。在短期内，鉴于不利的供需动态，一些业主将大幅降价，并提供灵活性来留住和吸引租户。从全球和本地经济形势来看，市场缺乏推动市场复苏的积极因素。我们预计，2023年写字楼需求将持续低迷，香港岛全年整体租金将下跌3%至5%。九龙区市场短期内仍疲弱，但有触底迹象。随着香港与内地全面通关以及解除旅行限制，中国内地和跨国公司的租户预计将回归，估计2023年九龙区写字楼的整体租金会持平或轻微上升3%。



### 零售市场

整体而言，香港零售市场在2022年表现低迷。疫情期间严格的防疫措施、股市波动、通货膨胀和移民潮是导致2022年零售销售数据不佳的主要原因。根据政府数据显示，2022年首11个月，香港零售总额为3160亿港元，比去年同期下降1.1%。鉴于保持社交距离措施带来的限制，2022年第三季度餐饮业的总收入同比下降1.8%，至241亿港元。在2022年第一季度至第三季度，餐厅收入总额为613亿港元，同比下降9.2%。2022年1月至11月，奢侈品销售总额为352亿港元，较去年同期仅增长0.7%，因为奢侈品零售商通过提供更新颖概念的产品和更优惠的价格，从内地消费者转向高净值本地消费者。另外，线上销售保持强劲，首11个月线上零售额同比增长21.9%，这意味着新冠疫情令电子商务快速发展，越来越多消费者选择线上购物。2022年，零售物业的交易量大幅下降，销售数量同比下降58%，同期买卖总值也下降42%。由于保持社交距离的规定进一步放宽，对入境的限制取消，再加上通关逐步重新开放，我们预计零售额将会逐步回升。2023年，我们预计零售市场将出现稳定的复苏趋势，但不会出现明显反弹。总体而言，长期的空置率令零售租金仍将面临压力。

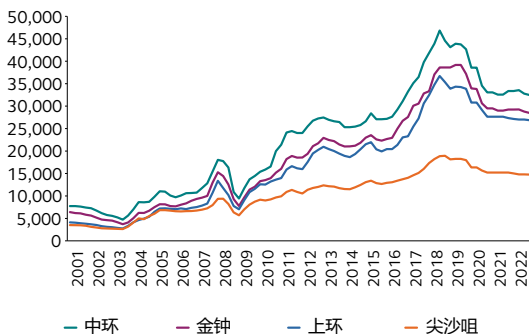
### 工业市场

在新冠疫情和严格的社交距离措施的影响下，2022年，人们对消费品需求增加，尤其是冷冻食品，这推动了冷库物流的直接需求。因此，工业租赁市场在2022年继续蓬勃发展。第四季度，一般工业大厦的租金每月录得每平方米12.1港元，同比增长6.4%。九龙东区的租金升幅最大，同比上升12.3%。此外，莱坊的研究资料显示，现代物流租金为每月每平方米16.4港元，同比上涨1.4%。2022年的租赁活动主要受惠于物流行业大规模交易。例如，一名租户在元朗实运汽车大厦租了14.4万平方呎的空间，另一名租户在屯门新兴鸿基货仓租了14万平方呎的空间，每月租金约为每平方米14港元。在新供应方面，位于屯门的Goodman Westlink于第三季度获发占用许可证，为市场增加150万平方呎的供应。然而，在天水围、元朗和屯门等地收回土地后，棕地经营者的搬迁需求可能会在短期内为租金带来支持。展望未来，在供应有限的情况下，物流业的租赁需求强劲，我们预计2023年第一季度，一般工业大厦和现代物流的租金都将延续上升趋势。根据差饷物业估价署的统计，新落成的7万平方米供应将于2023年提供给工业地产市场。我们预计，由于大量的新供应，2023年第二季度至第四季度的租金将保持平稳或略有下跌。

## 房地产指标

### 香港甲级写字楼价格

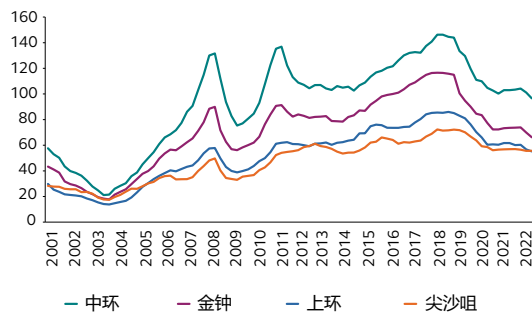
每平方米英尺港元



资料来源: Knight Frank Research

### 香港甲级写字楼租金市值

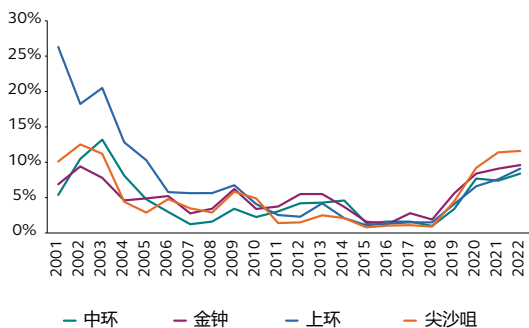
每月每平方米英尺港元  
(净有效)



资料来源: Knight Frank Research

### 香港甲级写字楼空置率

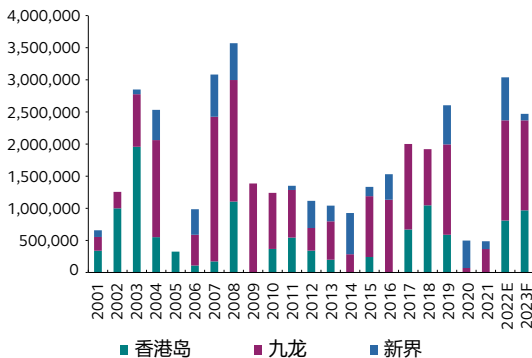
空置率



资料来源: Knight Frank Research

### 香港甲级写字楼供应

内部楼面面积 (平方英尺)



装置	《建筑物 (规划) 规例》	附注
总楼面面积	计算总楼面面积	外墙外表面积
地下室	计算总楼面面积	在以下情况, 不计算总楼面面积: 1. 不少于40%的外围长靠台的住宅阳台; 2. 最多可折算50%的面积; 3. 该类平台 (包括每个住宅单位的该类平台部分) 可豁免的最大面积为0.75平方米; 4. 任何公用设施平台的面积 (包括可从建筑面积及场地覆盖面积内豁免的部分) 不得少于1.5平方米。
阳台/工作平台*	计算总楼面面积	在以下情况, 不计算总楼面面积: 1. 幕墙系统本身不构成主建筑结构系统的一部分; 2. 该系统不会导致楼层面积增加; 3. 对于住宅建筑物, 该系统从结构构件外表面的伸出物不超过200毫米, 对于非住宅建筑物, 不超过250毫米; 4. 系统所用玻璃的外部反射度不超过20%; 5. 为系统的清洁、维护和维修提供安全通道和设施。
幕墙/覆盖层	不计算总楼面面积	非结构预制外墙, 视乎条件而定, 可被排除在总楼面面积计算之外。
外墙饰面 (包括窗台)	不计算总楼面面积	视乎合理的机房布局而定
机房	不计算总楼面面积	只服务于不计算总楼面面积地区的楼梯及升降机和除外
楼梯及升降机和	计算总楼面面积	地下公共停车位可以豁免
有盖公共停车场*	计算总楼面面积	

有盖私人停车场*	不计算总楼面面积	只适用于为楼宇使用者提供的, 根据本地标准要求的地下车位, 如果在地上, 只有50%的面积可以豁免。只有当因场地限制而造成地下停车场建设从技术上不可行, 或不会对环境或视觉造成不利影响的情况下, 地上面积才能100%豁免。
大堂*	计算总楼面面积	在一定条件下, 电梯大堂可酌情考虑。
隔火层	不计算总楼面面积	
上落货货区	不计算总楼面面积	如果当地标准/租约要求, 并在顶层或地下建造, 则适用。如果在地面上, 只能免除50%的面积。
垃圾房、垃圾存桶间、垃圾槽、垃圾漏斗室	不计算总楼面面积	
屋顶有遮挡的地方	计算总楼面面积	无须考虑机房面积和只服务于不计算总楼面面积的楼梯的面积。
康乐设施*	计算总楼面面积	根据不同情况, 可不计算总楼面面积
为值班人员和管理人员提供的空间*	计算总楼面面积	根据不同情况, 可不计算总楼面面积
“组装合成” 建筑法 (模块化集成结构)	计算总楼面面积	在递交申请后, 楼面面积的10%或可获豁免。

\* 总计可获豁免以总楼面面积的10%为上限, 并要以可同样发展设计为前提。

@ 非强制性或非必要的机房, 如空调机房、空气处理机组机房, 受总楼面面积的10%的上限和可同样设计的先决条件。

# 前提是停车位能够进行电动汽车充电。

免责声明: 总楼面面积的计算须遵守有关法例及作业指引。所有须计入的或无须计入总楼面面积计算的内容均受不同项目条件的制约, 以上只是摘要的摘要, 使用者应向获授权人士寻求专业意见。规划处不承担因未澄清使用上述信息而可能产生的任何责任。

国家标准 -  
《建筑工程建筑面积计算规范》  
(GB/T 50353-2005)

装置

北京、上海、广州附注

一般建筑面积	计算建筑面积	外保温层外表面积的面积 上海：外保温层不计入容积率计算
地下室	计算建筑面积	1. 北京：不计算建筑面积 2. 上海：不计算建筑面积 3. 广州：计算建筑面积，除非面积单纯用于机房或停车场。
阳台/工作平台	计算建筑面积	
幕墙/面层	计算建筑面积	装饰性幕墙除外
外墙饰面 (包括飘窗)	不计算建筑面积	
机房	计算建筑面积	
楼梯和电梯井	计算建筑面积	
有顶盖公共停车场	计算建筑面积	
有顶盖私人停车场	计算建筑面积	
大厅	计算建筑面积	

雨篷	计算建筑面积	雨篷挑出宽度不超过2.1米，则不计入。
避难层	计算建筑面积	1. 上海：不计算建筑面积 2. 广州：仅避难层上的避难区域面积可不计算建筑面积
架空层下的空间	计算建筑面积	如用途为人行道、绿地、公共设施或其他公共功能，则不计算建筑面积计算。
有顶盖的人行道	计算建筑面积	
上落客货区	计算建筑面积	如没有顶盖，则不计算建筑面积。
垃圾房、垃圾道等	计算建筑面积	如没有顶盖，则不计算建筑面积。
坡屋顶内的楼层空间	计算建筑面积	净高1.2米以下的计算建筑面积。
有顶盖区域的屋顶	计算建筑面积	1. 上海：如果屋顶上的工程面积不超过普通楼层的1/8，则不计算建筑面积 2. 广州：楼梯、电梯大堂、水箱间可不计算建筑面积
休闲设施	计算建筑面积	
为值班人员和管理人员提供的空间	计算建筑面积	
室外楼梯	计算建筑面积	如没有顶盖，则不计算建筑面积。

免责声明：总建筑面积的计算须遵守各项法规及作业指引，所有计算或不计算总建筑面积计算的内容均受不同项目条件的制约。以上只是简要的摘要，使用者应向核数师人士寻求专业意见，凯谛思不承担因未经请求使用上述信息而可能产生的任何责任。

## 建造面积 (CFA) 定义

根据图纸测量的建造面积定义为，满足建筑功能要求的有盖面积，测量范围为外墙外表面或外周边。

### 包括下列装置所占用的面积

- 间隔物
- 立柱
- 楼梯间
- 电梯井
- 机房
- 水箱
- 阳台
- 工作平台
- 垂直管道
- 2.2米以上的服务楼层等

### 不包括下列装置所占用的面积

- 窗台（飘窗）
- 从建筑物中伸出的花盆
- 雨篷、屋檐和遮阳篷覆盖的区域

楼梯、自动扶梯和停车场坡道等斜面应按平面测量。

建造面积的测量由凯谛思定义。



## 4 其他信息

---

公用事业费用 – 亚洲部分城市

---

办公室目录

---

健康与安全管理体系

---

质量管理体系

---

环境管理体系

---

## 公用事业费用 – 亚洲部分城市

城市	汇率	电	
		住宅	商业/工业
	1美元 =	美元/千瓦时	美元/千瓦时
香港	港元 7.84	0.11	0.13
澳门	澳门 8.01	0.18	0.18
上海	人民币 7.20	0.136 (高峰) / 0.043 (平时)	4.725 基本电价 0.082 (夏季) / 0.077 (非夏季)
北京	人民币 7.20	0.060-0.098	0.169-0.171 (高峰) / 0.105-0.107 (平时)
广州	人民币 7.20	0.081-0.122	0.087-0.108
重庆	人民币 7.20	0.071-0.114	0.077-0.091

以上价格于2022年第四季度水平。

### 中国香港的收费基准

- 电** (基于中电控股有限公司的电价计划)  
住宅 (双月消耗) :  
0-400千瓦时 = US\$ 0.11/千瓦时; 400-1,000千瓦时 = US\$ 0.13/千瓦时;  
1,000-1,800千瓦时 = US\$ 0.15/千瓦时; 1,800-2,600千瓦时 = US\$ 0.19/千瓦时;  
2,600-3,400千瓦时 = US\$ 0.22/千瓦时; 3,400-4,200千瓦时 = US\$ 0.23/千瓦时;  
超过 4,200千瓦时 = US\$ 0.23/千瓦时
- 水 - 住宅:**  
0-12立方米 = 免费; 12-43立方米 = 0.53美元/立方米;  
43-62立方米 = 0.82美元/立方米; 62立方米以上 = 1.15美元/立方米

### 中国澳门收费基准

- 电**  
电价由需求费用、消耗费用、燃料条款调整和政府税组成。
- 水 - 住宅:**  
消耗费用: 28立方米或以下 = 0.56美元/立方米; 29-60立方米 = 0.64美元/立方米; 61-79立方米 = 0.75美元/立方米; 80立方米以上 = 0.90美元/立方米  
其他费用 (取决于水表尺寸15毫米至200毫米): 水表租金 = 0.34美元 - 57.64美元/月
- 水 - 商业/工业:**  
仅对普通用户 (如商业、政府大楼、学校、协会、医院和其他) 收费。不包括特殊用户 (如博彩业、酒店、桑拿、高尔夫球场、建筑、公共基础设施和其他临时消费)。

### 中国重庆收费基准

- 无铅汽油** 92号 = 1.063美元/升; 95号 = 1.122美元/升

水		燃料		
住宅	商业/工业	柴油	含铅汽油	无铅汽油
美元/立方米	美元/立方米	美元/升	美元/升	美元/升
0.82	0.58	2.65	不适用	2.95
0.56-0.91	0.75	2.03	不适用	1.79
0.479-0.810	0.69	1.06	不适用	1.17
0.617-1.112	1.112-1.172	1.01	不适用	1.12
0.275-0.55	0.48	1.01	不适用	1.06
0.462-0.78	0.60	1.02	不适用	1.122

### 中国上海收费基准

- 电 - 住宅 (年消耗) :**  
0-3120千瓦时 = 0.108美元/千瓦时 (高峰) / 0.043美元/千瓦时 (平时) ;  
3120-4800千瓦时 = 0.119美元/千瓦时 (高峰) / 0.060美元/千瓦时 (平时) ;  
4800千瓦时以上 = 0.136美元/千瓦时 (高峰) / 0.086美元/千瓦时 (平时)
- 电 - 商业/工业 (年消耗) :**  
两部制电价系统; 每10千伏安计价
- 无铅汽油** = 无铅汽油价格为无铅95号价格

### 中国北京收费基准

- 电 - 住宅 (1千伏以下) :**  
1-240千瓦时 = 0.060美元/千瓦时; 241-400千瓦时 = 0.084美元/千瓦时;  
400千瓦时以上 = 0.098美元/千瓦时
- 电 - 商业/工业 (1-10千伏) :**  
中央区域: 0.171美元/千瓦时 (高峰) ; 0.107美元/千瓦时 (平时)  
其他区域 = 0.169美元/千瓦时 (高峰) ; 0.105美元/千瓦时 (平时)
- 水 - 住宅: (年消耗)**  
1-180立方米 = 0.617美元/立方米; 181-260立方米 = 1.094美元/立方米  
261立方米以上 = 1.112美元/立方米
- 水 - 商业/工业:**  
中央区域: 1.172美元/立方米; 其他区域 = 1.112美元/立方米

### 中国广州收费基准

- 无铅汽油** = 表中无铅汽油价格为92号汽油  
95号汽油 = 1.144美元/升

(下页继续)

## 公用事业费用 – 亚洲部分城市

城市	汇率	电	
		住宅	商业/工业
	1美元=	美元/千瓦时	美元/千瓦时
新加坡	新加坡元 1.38	0.22	0.22
吉隆坡	林吉特 4.41	0.049-0.130	0.086-0.115
曼谷	泰铢 34.545	0.068-0.128	0.090-0.092
马尼拉	菲律宾比索 56.12	0.118-0.205	0.180
胡志明	越南盾 23,730	0.12	0.103/0.057
班加罗尔	印度卢比 81.50	0.085-0.120	0.110-0.165
新德里	印度卢比 81.50	0.023-0.119	0.191
雅加达	印尼盾 15,538	0.093	0.093

以上价格于2022年第四季度水平。

### 新加坡收费基准 (所有价格为消费税净额)

- 电价以低压供电为基准。
- 生活用水费自2018年7月1日起生效。  
包括节约用水税、水费、卫生器具费，为前40立方米的平均价格
- 生活用水费自2018年7月1日起生效。  
包括节约用水税、水费、卫生器具费，为前40m3以后的平均价格
- 非生活用水费自2018年7月1日起生效。  
费率包括节约用水税、水费、卫生器具费
- 柴油 = 2021年11月17日的价格
- 无铅汽油 = 2021年11月17日98无铅汽油的价格

### 马来西亚吉隆坡收费基准

- 燃料 = 2022年12月15至21日价格。无铅汽油95Ron。
- 水 (生活用水) : 按独立水表计算生活用水费用。
- 电 (商业/工业) : 低压

### 泰国曼谷收费基准

- 无铅汽油 = 95汽油
- 每月耗电量不超过150千瓦时的正常电价

水		燃料		
住宅	商业/工业	柴油	含铅汽油	无铅汽油
美元/立方米	美元/立方米	美元/升	美元/升	美元/升
2.06/ 2.77	2.06	1.92	不适用	2.44
0.129-0.454	0.470-0.517	0.488	不适用	0.465
0.246-0.418	0.275-0.458	1.011	不适用	0.997
0.399-0.455	2.179	1.172	不适用	1.225
0.28	0.898/0.51	0.91	不适用	0.87
0.680-0.855	1.65	1.080	不适用	1.301
0.08-0.67	0.55-2.60	1.090	不适用	1.300
0.068-0.479	0.439-0.808	1.21	不适用	0.895

### 越南胡志明收费基准 (价格不包括增值税)

### 菲律宾马尼拉收费基准

- **电**
  - 住宅 : 63千瓦时 - 560千瓦时
  - 商业/工业 : 10,369千瓦时
- **水**
  - 住宅 : 20立方米 - 23立方米
  - 商业/工业 : 3立方米

### 印度尼西亚雅加达收费基准

- 印尼住宅用建筑包括住宅楼、宗教建筑、非营利组织建筑和政府医院
- 印尼商业建筑包括豪华住宅、公寓、写字楼、酒店、商业建筑和工厂。

资料来源: 新加坡 - Asia Infrastructure Solutions Singapore Pte. Ltd; 吉隆坡 - JUBM Group; 曼谷 - Mentabuild Limited; 胡志明 - DLS Consultant Company Limited; 班加罗尔 / 新德里 - Arkind LS Private Limited; 雅加达 - PT Lantera Sejahtera Indonesia.



## 办公室目录

### 中国

#### 香港

凯谛思香港有限公司  
香港九龙观塘伟业街180号  
Two Harbour Square 17楼  
全球定位 : 22.310065, 114.221216  
电话 : (852) 2911 2000  
传真 : (852) 2911 2002  
电子邮件 : info-hk@arcadis.com  
联系人: Francis Au / Katherine Chan

#### 保定

北京凯谛思工程咨询有限公司  
保定分公司  
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  
全球定位 : 38.918742, 115.467576  
电话 : (86 312) 588 1301  
传真 : -  
电子邮件 : chinacomms@arcadis.com  
联系人 : Kenn Ng / Hu Ping

#### 北京

北京凯谛思工程咨询有限公司  
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  
全球定位 : 39.896738, 116.375676  
电话 : (86 10) 6310 1136  
传真 : -  
电子邮件 : chinacomms@arcadis.com  
联系人 : Kenn Ng / Hu Ping

#### 长沙

凯谛思工程咨询(上海)有限公司  
长沙分公司  
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  
全球定位 : 28.195233, 112.976893  
电话 : (86 731) 8277 2500  
传真 : -  
电子邮件 : chinacomms@arcadis.com  
联系人: Chen Yong

#### 成都

凯谛思工程咨询(成都)有限公司  
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  
全球定位 : 30.652994, 104.078937  
电话 : (86 28) 8671 8373  
传真 : (86 28) 8671 8535  
电子邮件 : chinacomms@arcadis.com  
联系人 : Marco Foo

#### 重庆

凯谛思工程咨询(成都)有限公司  
重庆分公司  
重庆市渝中区青年路38号  
国贸中心3407-3410室  
邮编: 400010  
全球定位 : 29.556331, 106.574332  
电话 : (86 23) 8655 1333  
传真 : (86 23) 8655 1616  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Marco Foo

(下页继续)

## 办公室目录

### 大连

北京凯谛思工程咨询有限公司  
大连分公司  
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  
全球定位 : 38.923275, 121.634264  
电话 : (86 411) 8800 8018  
传真 : -  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Kenn Ng / Pan Jing

### 佛山

凯谛思工程咨询(深圳)有限公司  
佛山分公司  
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  
全球定位 : 23.031224, 113.11278  
电话 : (86 757) 8203 0028  
传真 : (86 757) 8203 0029  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Ricky Ho / Brandon Wan

### 广州

凯谛思工程咨询(深圳)有限公司  
广州分公司  
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  
全球定位 : 23.123148, 113.253628  
电话 : (86 20) 8130 3813  
传真 : (86 20) 8130 3812  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Xu Wei Bin / Ricky Ho

### 海口

凯谛思工程咨询(深圳)有限公司  
海口分公司  
海南省海口市国贸大道2号  
时代广场10楼C单元  
邮编: 570100  
全球定位 : 20.029509, 110.326235  
电话 : (86 898) 6652 7808  
传真 : (86 898) 6652 7809  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Kenneth Lo / Yi Zheng Gang

### 杭州

凯谛思工程咨询(上海)有限公司  
杭州分公司  
浙江省杭州市民心路100号  
万银国际1306室  
邮编: 310016  
全球定位 : 30.251755, 120.218913  
电话 : (86 571) 2829 7766  
传真 : -  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Alex Zou / Lu Wei

### 横琴

凯谛思工程咨询珠海横琴有限公司  
广东省珠海市横琴新区吉临路59号  
信德口岸商务中心办公楼部分  
9层916、917、918单元  
邮编: 519031  
全球定位 : 113.552477, 22.145224  
电话 : (86 756) 868 8986  
传真 : (86 756) 868 8969  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Stanley Wan

### 澳门

凯谛思澳门有限公司  
澳门南湾大马路594号  
澳门商业银行大厦12楼  
全球定位 : 22.192210, 113.541252  
电话 : (853) 2833 1710  
传真 : (853) 2833 1532  
电子邮件 : info-mo@arcadis.com  
联系人 : Winnie Wong

(下页继续)

## 办公室目录

### 南京

凯谛思工程咨询(上海)有限公司  
南京分公司  
南京市中央路201号  
金茂广场南塔1104室  
邮编: 210009  
全球定位 : 32.071984, 118.783443  
电话 : (86 25) 57911860  
传真 : (86 25) 6698 1860  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Wu Tao/Jia Xiao E

### 青岛

凯谛思工程咨询(上海)有限公司  
青岛分公司  
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楼2701室  
邮编: 266071  
全球定位 : 36.064884, 120.378583  
电话 : (86 532) 8280 1818  
传真 : -  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Lu Mei Hua

### 上海

凯谛思工程咨询(上海)有限公司  
上海市长宁区遵义路150号  
南丰城C栋10楼  
邮编: 200051  
全球定位 : 31.207363, 121.407984  
电话 : (86 21) 6026 1300  
传真 : -  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Joe Chan / David Choy

### 沈阳

北京凯谛思工程咨询有限公司  
沈阳分公司  
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  
全球定位 : 41.799603, 123.433787  
电话 : (86 24) 3195 8880  
传真 : -  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Kenn Ng / Simon Chow

### 深圳

凯谛思工程咨询(深圳)有限公司  
广东省深圳市华富路1018号  
中航中心1001室  
邮编: 518031  
全球定位 : 22.543241, 114.082051  
电话 : (86 755) 3635 0688  
传真 : (86 755) 2598 1854  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Kenneth Lo / Ricky Ho

### 苏州

凯谛思工程咨询(上海)有限公司  
苏州分公司  
江苏省苏州市苏州大道西118号  
苏悦广场906室  
邮编: 215021  
全球定位 : 31.315966, 120.669099  
电话 : (86 512) 8777 5599  
传真 : -  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : David Choy / Zhang Rui

(下页继续)

## 办公室目录

### 天津

北京凯谛思工程咨询有限公司  
天津分公司  
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  
全球定位 : 39.129619,117.202758  
电话 : (86 22) 2329 8611  
传真 : -  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Kenn Ng / Sun Ying

### 武汉

凯谛思工程咨询(上海)有限公司  
武汉分公司  
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  
全球定位 : 30.616813,114.317276  
电话 : (86 27) 5920 9299  
传真 : (86 27) 5920 9298  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Marco Foo

### 西安

凯谛思工程咨询(深圳)有限公司  
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  
全球定位 : 34.230397,108.934893  
电话 : (86 29) 8720 4885  
传真 : -  
电子邮件 : info-cn@arcadis.com  
联系人 : Marco Foo

## 菲律宾

### 马尼拉

凯谛思菲律宾公司  
12th Floor Quadrants B&C, 8 Rockwell Hidalgo Drive, Rockwell Center, Brgy. Poblacion, Makati City 1210 Philippines  
全球定位 : 14.56357, 121.03680  
电话 : (00 63 2) 7908 2888  
电子邮件 : info-ph@arcadis.com  
联系人 : Darneil Perez / Brian Parsons / Monina Munsayac / Katherine Ann Resurreccion / Paul Magbanua

### CEBU

9th Floor, JEG Tower  
One Acacia St. Corner Archbishop Reyes Avenue, Cebu City 6000 Philippines  
全球定位 : 10.65042,123.85114  
电话 : (00 63 2) 7908 2888  
电子邮件 : info-ph@arcadis.com  
联系人 : Darneil Perez / Brian Parsons / Monina Munsayac / Katherine Ann Resurreccion / Paul Magbanua / Philip Balingit

(下页继续)

## 办公室目录

### 凯谛思总部 (荷兰)

#### 凯谛思

“Symphony”

Gustav Mahlerplein 97-103

1082 MS Amsterdam

P.O. Box 7895

1008 AB Amsterdam

The Netherlands

电话 : (31 20) 201 1011

传真 : (31 20) 201 1002

电子邮件 : info@arcadis.com

Website : www.arcadis.com

## 健康与安全管理体

根据国际公认的ISO45001标准,我们实施了健康与安全管理体,这是我们综合管理体系的一部分。2012年,凯谛思在香港成功通过健康与安全认证。此后,凯谛思将健康与安全体系推广至中国内地和澳门,在凯谛思的每个办事处都配备了一名健康与安全协调员,协助规划、实施、监测和报告健康与安全问。



积极的决策和正确的行为结果是我们执行健康与安全管理的基,在我们组织的各个层面都得到推广和强调。在相互支持的氛围中,我们鼓励员工积极识别可能影响我们或被我们影响的健康与安全相关的内外部因素和条件,还可通过凯谛思员工援助计划(EAP),赋能员工关注自己的心理健康和福祉。

凯谛思致力于使我们的企业成为一个安全、健康和可持续的工作场所,我们努力超越自己,在所做一切中实现零事故,确保员工和利益相关者的健康、安全和福祉。我们还继续确保工作流程、程序和工作系统保持最高标准,并持续提高我们的健康和安表现。

## 质量管理体系

1993年，我们在香港办事处推出质量管理体系，并在2018年完成了向ISO 9001:2015标准的转换。ISO9001认证体系已扩展至澳门及18个中国内地办事处。

凯谛思制定了年度目标，以确保达到或超过客户的期望。在每季度审计时，对这些目标的执行情况进行

审查。质量管理文件也定期评审，并在必要时更新，以实现体系的持续有效性。为了提高运营效率，我们现在专注于与文件和质量管理活动相关的工作和流程的数字化。

如今，有效的质量管理体系是每个企业的核心要素之一。凯谛思全力提供的不仅是工程造价服务，而且是最高质量的服务，以满足客户的要求。



## 环境管理体系

作为一个有社会责任感的公司，我们关心环境，致力于以环保的方式进行所有的活动。我们的管理体系通过了ISO 14001:2015，我们的目标是减少运营的碳足迹，将全球变暖限制在1.5°C，到2035年实现净零排放。

2020年，我们成立了亚洲核心可持续发展团队，以帮助推动和实施亚洲可持续发展战略。今年，已经举办了一系列可持续发展知识会议，分享废物管理和气候变化等环境主题，邀请感兴趣的员工通过线上会议参加。为了表明我们对环境的关注，我们的环境数据与财务数据同等重要，并在年底对这些数据进行外部审计。

对凯谛思来说，环境保护和资源节约是我们的首要目标。为尽最大努力保护环境，我们继续制定更环保的标准和做法，以充分利用我们所获得的每一个机会。



# 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](http://www.arcadis.com)

凯谛思香港有限公司  
香港九龙观塘伟业街180号  
Two Harbour Square 17楼

电话：(852) 2911 2000  
传真：(852) 2911 2002  
电子邮件：[info-hk@arcadis.com](mailto:info-hk@arcadis.com)  
[chinacomms@arcadis.com](mailto:chinacomms@arcadis.com)  
[info-mo@arcadis.com](mailto:info-mo@arcadis.com)

## 关注我们



凯谛思Arcadis



Arcadis



@ArcadisAS



ArcadisAsia