



年度建造成本手册

中国内地 及香港地区 2025年

凯帝思香港有限公司



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

海港广场2号, 17楼,
伟业街180号
观塘, 九龙
香港

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

© 凯谛思香港有限公司 2025年

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2024年第4季度的香港成本。

凯谛思香港有限公司感谢Knight Frank莱坊和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

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

2025年展望	41
建筑成本趋势 - 香港	51
材料价格 - 香港	55
劳动力指数 - 香港	58
劳动力工资 - 香港	59
估算经验法则和设计规范	61
建造活动 - 香港	67
建筑产值 - 香港	68
香港一般建筑保险	69
香港建筑物条例或建筑物规例的指明表格	71
香港建筑物规例概要	75
上盖面积百分率及地积比率 - 香港	76
中国内地:绿色建筑、气候变化和监管发展	79
采购策略和合同格式	89
建造工程工作量预测	94

3 房地产

房地产评论	97
房地产指示标	107
总楼面面积计算 - 香港	109
总建筑面积计算 - 中国内地	111
建造面积 (CFA) 定义	113

4 其他信息

公用事业费用 - 亚洲部分城市	117
办公室目录	121
健康与安全管理体系	130
质量管理体系	131
环境管理体系	132

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合适的解决方案。

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 and 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 and 我们的全球能力, 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
住宅			
高层公寓, 公寓房屋	10,050 - 11,830	2,150 - 2,570	12,300 - 14,400
中档高层公寓	21,130 - 23,480	4,370 - 5,820	25,500 - 29,300
高档高层公寓	27,450 - 30,980	5,350 - 6,920	32,800 - 37,900
中档联排别墅	30,350 - 34,450	4,750 - 5,750	35,100 - 40,200
高档别墅	44,000以上	6,800以上	50,800以上
办公楼/商业大厦			
中档、中/高层写字楼	18,900 - 20,950	6,500 - 7,750	25,400 - 28,700
高档、高层写字楼	23,300 - 26,050	6,900 - 8,350	30,200 - 34,400
中档、购物中心	18,650 - 22,050	6,350 - 7,250	25,000 - 29,300
高档购物中心	25,300 - 29,100	7,000 - 8,300	32,300 - 37,400

酒店			
三星级经济酒店, 中端市场	24,000 - 24,700	8,000 - 9,300	32,000 - 34,000
四/五星级商务酒店	24,600 - 27,950	8,400 - 9,950	33,000 - 37,900
五星级豪华酒店	29,800 - 32,750	8,500 - 10,050	38,300 - 42,800
工业			
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	16,300 - 20,150	2,800 - 3,550	19,100 - 23,700
其他			
地下停车场 (<3层)	25,700 - 29,250	3,100 - 3,950	28,800 - 33,200
多层停车场, 地上 (<4层)	14,100 - 16,000	2,800 - 3,700	16,900 - 19,700
学校 (中、小学)	18,300 - 19,050	3,300 - 4,150	21,600 - 23,200
学生宿舍	19,250 - 21,300	5,150 - 6,100	24,400 - 27,400
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	25,450 - 27,850	6,450 - 7,950	31,900 - 35,800
综合医院-公寓	30,650 - 32,700	9,250 - 11,100	39,900 - 43,800

以上价格于2024年第四季度水平。

屋宇设备成本 - 香港

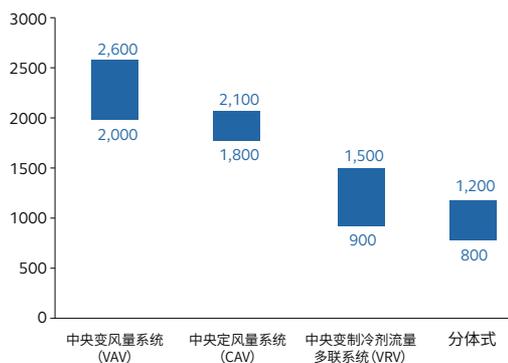
建筑类型	港元/每平方米建造面积					
	机械设备	电气设备	消防设备	升降机/自动梯	液压系统	全部设备
住宅						
高层公寓, 公营房屋	不适用	730 - 850	170 - 220	300 - 350	950 - 1,150	2,150 - 2,570
中档高层公寓	950 - 1,200	1,200 - 1,400	420 - 670	450 - 750	1,350 - 1,800	4,370 - 5,820
高档高层公寓	1,300 - 1,600	1,450 - 1,750	450 - 720	550 - 850	1,600 - 2,000	5,350 - 6,920
中档联排别墅	1,400 - 1,700	1,500 - 1,800	100 - 200	不适用	1,750 - 2,050	4,750 - 5,750
高档别墅	2,200以上	2,500以上	100以上	不适用	2,000以上	6,800以上
办公楼/商业大厦						
中档、中/高层写字楼	2,100 - 2,400	2,350 - 2,800	650 - 800	700 - 900	700 - 850	6,500 - 7,750
高档、高层写字楼	2,200 - 2,700	2,500 - 2,900	650 - 800	850 - 1,100	700 - 850	6,900 - 8,350
中档、购物中心	2,200 - 2,400	1,950 - 2,300	650 - 800	850 - 900	700 - 850	6,350 - 7,250
高档购物中心	2,300 - 2,650	2,400 - 2,850	650 - 900	900 - 1,100	750 - 800	7,000 - 8,300

酒店						
三星级酒店, 中端市场	2,450 - 2,800	2,350 - 2,600	700 - 900	600 - 700	1,900 - 2,300	8,000 - 9,300
四/五星级商务酒店	2,600 - 2,900	2,500 - 2,800	700 - 900	600 - 850	2,000 - 2,500	8,400 - 9,950
五星级豪华酒店	2,600 - 2,900	2,600 - 2,900	700 - 900	600 - 850	2,000 - 2,500	8,500 - 10,050
工业						
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	350 - 500	850 - 1,000	600 - 750	500 - 650	500 - 650	2,800 - 3,550
其他						
地下停车场 (<3层)	800 - 1,000	900 - 1,100	550 - 700	350 - 450	500 - 700	3,100 - 3,950
多层停车场, 地上 (<4层)	500 - 750	900 - 1,100	550 - 700	350 - 450	500 - 700	2,800 - 3,700
学校 (中、小学)	800 - 1,000	1,100 - 1,300	600 - 800	250 - 350	550 - 700	3,300 - 4,150
学生宿舍	850 - 1,050	1,800 - 2,000	700 - 900	350 - 450	1,450 - 1,700	5,150 - 6,100
体育俱乐部、多功能体育/休闲中心 (旱地运动), 包括空调、家具、配件和设备	2,500 - 3,000	2,100 - 2,700	800 - 950	350 - 450	700 - 850	6,450 - 7,950
综合医院/公营	3,200 - 4,000	3,000 - 3,400	850 - 1,000	500 - 700	1,700 - 2,000	9,250 - 11,100

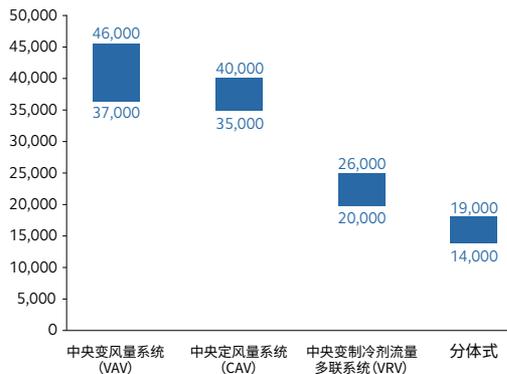
以上价格于2024年第四季度水平。

各类设计和建筑的空调与机械通风成本 – 香港

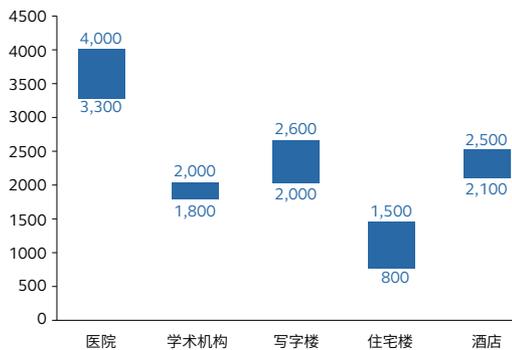
港元/每平方米建造面积



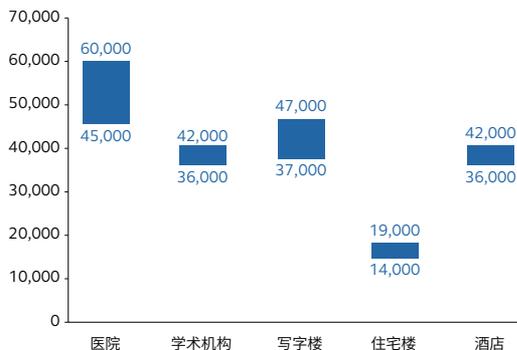
港元/每吨制冷



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
酒店	
公共区域(房屋前面)	
三星级酒店	11,500 - 17,000
四星级酒店	17,000 - 24,000
五星级酒店	24,000 以上
客房:	
三星级酒店	9,500 - 11,200
四星级酒店	11,500 - 15,000
五星级酒店	15,500 以上
备注:	
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。	
写字楼	
一般写字楼	7,500 - 11,500
行政写字楼	12,500 - 15,500
高级写字楼	15,500 以上
备注:	
1. 一般写字楼可以使用本地或中国内地的家具。	
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)。	

建筑类型	港元/每平方米
百货公司	
一般百货公司	9,500 - 14,500
高级百货公司	15,500 以上
备注:	
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、P.O.S.、办公设备)、以及开业费用。	
餐厅	
一般餐厅	13,500 - 21,000
高级餐厅	25,000 以上
备注:	
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。	
2. 不包括烟道、运营设备(如餐具、陶瓷、布草、器皿等)	

以上价格于2024年第四季度水平。

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

附属设施	单位	港元
壁球场		
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	800,000
网球场		
单个球场, 铺设丙烯酸面层, 链式围网。	每个球场	1,800,000
单个球场, 铺设人工草皮, 链式围网。	每个球场	2,000,000
照明另计。	每个球场	700,000
游泳池		
半标(奥运会标准)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	11,400,000
游乐场设备		
户外游乐场设备, 包括各种活动。	每套	350,000 to 840,000

以上价格于2024年第四季度水平。

附属设施	单位	港元
桑拿房		
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	340,000
蒸汽浴室		
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	340,000
高尔夫球场		
(基于18洞高尔夫球场的平均成本)	每洞	8,000,000 to 14,000,000
不包括相关建筑和设备。		
绿化屋顶		
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 to 5,000
垂直绿化		
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 to 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
住宅				
中档高层公寓	659 - 726	580 - 636	536 - 615	549 - 637
高档高层公寓	1,487 - 1,621	1,405 - 1,599	872 - 994	887 - 1,087
中档联排别墅	910 - 991	830 - 899	813 - 972	754 - 885
高档别墅	1,600 - 1,697	1,595 - 1,664	1,559 - 1,827	959 - 1,089
办公楼/商业大厦				
中档、高层写字楼	845 - 1,116	827 - 1,114	761 - 869	868 - 997
高档、高层写字楼	1,085 - 1,484	1,344 - 1,829	1,114 - 1,400	1,094 - 1,455
中档、购物中心	不适用	不适用	不适用	不适用
高档购物中心	1,147 - 1,546	1,118 - 1,539	1,084 - 1,571	1,044 - 1,441
酒店				
三星级酒店, 中端市场	924 - 1,127	915 - 1,127	977 - 1,108	943 - 1,152
四/五星级商务酒店	1,489 - 2,016	1,558 - 2,058	1,579 - 2,324	1,692 - 2,093
五星级豪华酒店	2,014 - 2,407	1,984 - 2,553	2,125 - 2,415	2,083 - 2,477

工业				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	260 - 319	255 - 311	290 - 357	430 - 534
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	402 - 504	494 - 566	不适用	不适用
其他				
地下停车场 (<3层)	690 - 963	706 - 776	507 - 829	396 - 549
多层停车场, 地上 (<4层)	354 - 494	425 - 429	361 - 409	316 - 386
学校 (中、小学)	528 - 666	492 - 635	408 - 530	419 - 461
学生宿舍	386 - 527	348 - 492	376 - 479	293 - 419
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	890 - 1,093	842 - 850	699 - 792	661 - 724
综合医院/公营	1,360 - 1,754	1,107 - 1,387	1,058 - 1,364	1,056 - 1,308
使用的汇率: 1美元 =	人民币 7.30	人民币 7.30	人民币 7.30	人民币 7.30

以上单价于2024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 (续上表)

建筑类型	美元/平方米建造面积				吉隆坡 #
	香港	澳门	新加坡		
住宅					
中档高层公寓	3,280 - 3,770	2,463 - 3,012	1,990 - 2,330	330 - 655 ▲	
高档高层公寓	4,220 - 4,870	3,439 - 5,254	3,310 - 4,510	750 - 1,575	
中档联排别墅	4,510 - 5,170	4,194 - 5,006	2,555 - 2,855	235 - 385 ▲	
高档别墅	6,530 以上	5,117 - 6,657	3,235 - 4,325	800 - 1,085	
办公楼/商业大厦					
中档、中/高层写字楼	3,260 - 3,690	2,834 - 3,659	2,630 - 2,970	625 - 830	
高档、高层写字楼	3,880 - 4,420	3,659 - 4,003	2,970 - 3,195	980 - 1,415	
中档、购物中心	3,210 - 3,770	2,668 - 4,003	2,820 - 3,120	460 - 695	
高档购物中心	4,150 - 4,810	4,194 - 5,062	3,120 - 3,385	725 - 1,110	
酒店					
三星经济酒店, 中端市场	4,110 - 4,370	3,729 - 4,223	3,270 - 3,570	1,060 - 1,560	
四/五星级商务酒店	4,240 - 4,870	5,062 - 6,051	3,570 - 4,510	1,385 - 2,430	
五星级豪华酒店	4,920 - 5,500	6,051 - 7,153	4,175 - 4,850	2,030 - 2,725	
工业					
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	不适用	不适用	1,205 - 1,390	340 - 480	
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	2,460 - 3,050	不适用	不适用	450 - 570	
其他					
地下停车场 (<3层)	3,700 - 4,270	2,213 - 3,246	1,430 - 1,840	325 - 580	
多层停车场, 地上 (<4层)	2,170 - 2,530	1,223 - 1,611	900 - 1,315	215 - 375	
学校 (中、小学)	2,780 - 2,980	2,449 - 2,834	2,030 - 2,630	270 - 345	
学生宿舍	3,140 - 3,520	1,939 - 2,255	2,405 - 2,555	315 - 400	
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	4,100 - 4,600	不适用	2,930 - 3,120	630 - 800	
综合医院-公营	5,130 - 5,630	不适用	4,135 - 4,325	870 - 1,270	
使用的汇率: 1美元 =	港元 7.78	澳门元 8.04	新加坡元 1.33	林吉特 4.48	

以上单价于**2024年第四季度**水平, 包括开办费, 但不包括不可预见费。

✿ 价格为消费税净额, 不包括新冠疫情影响的成本影响

▶ 每层6-12个单元, 每单元66-83平方米, 不包括空调、电梯和家电。

▲ 联排别墅不包括空调、电梯和家电。

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。

建筑成本 - 亚洲部分城市 (续上表)

建筑类型	美元/平方米建造面积				
	马尼拉 Ω	印度 ϕ	曼谷 #	胡志明 #	雅加达 #
住宅					
中档高层公寓	970 - 1,259	689 - 827	731 - 907	562 - 697	872 - 989
高档高层公寓	1,253 - 2,270	1,100 - 1,380	1,170 - 1,609	816 - 1,099	1,202 - 1,357
中档联排别墅	830 - 1,016	485 - 539	585 - 731	500 - 639	461 - 601
高档别墅	1,611 - 2,744	613 - 685	731 - 1,024	797 - 896	1,259 - 1,406
办公楼/商业大厦					
中档、中/高层写字楼	854 - 1,123	507 - 562	731 - 878	667 - 763	829 - 923
高档、高层写字楼	1,246 - 1,594	588 - 744	1,024 - 1,316	846 - 1,140	1,322 - 1,466
中档、购物中心	727 - 900	516 - 572	702 - 936	617 - 755	741 - 822
高档购物商场	993 - 1,411	670 - 788	936 - 1,112	772 - 944	815 - 884
酒店					
三星级酒店, 中端市场	1,075 - 1,331	981 - 1,056	1,229 - 1,316	1,165 - 1,409	1,502 - 1,774
四/五星级商务酒店	1,233 - 2,048	1,391 - 1,771	1,609 - 1,902	1,342 - 1,624	2,046 - 2,209
五星级豪华酒店	1,799 - 3,283	1,908 - 2,228	2,048 - 2,340	1,739 - 2,063	2,168 - 2,381

工业					
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	482 - 621	446 - 551	527 - 702	300 - 373	411 - 446
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	647 - 811	416 - 550	不适用	340 - 444	444 - 490
其他					
地下停车场 (<3层)	564 - 729	332 - 386	644 - 878	616 - 726	616 - 758
多层停车场, 地上 (<4层)	519 - 692	274 - 324	351 - 527	398 - 431	398 - 434
学校 (中、小学)	633 - 872	346 - 404	585 - 878	549 - 671	不适用
学生宿舍	709 - 914	359 - 443	439 - 585	524 - 665	不适用
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	1,064 - 1,550	667 - 754	不适用	1,056 - 1,291	1,259 - 1,887
综合医院/公营	1,281 - 1,498	754 - 871	不适用	不适用	不适用
使用的汇率: 1美元 =	菲律宾比索 58.01	印度卢比 85.04	泰铢 34.18	越南盾 25,498	印尼盾 15,820

以上单价于**2024年第四季度**水平, 包括开办费, 但不包括不可预见费。

Ω 价格包含12%增值税。

ϕ 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。

屋宇设备成本 - 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
机械设备				
写字楼	773 - 953	782 - 1,212	744 - 1,105	753 - 1,017
工业*	171 - 280	169 - 277	150 - 276	145 - 236
酒店	977 - 1,238	960 - 1,211	1,028 - 1,310	973 - 1,331
购物中心	757 - 889	798 - 979	693 - 883	890 - 1,014
公寓	309 - 398	141 - 455	148 - 398	150 - 296
电气设备				
写字楼	606 - 663	494 - 893	509 - 763	503 - 713
工业**	305 - 417	335 - 473	310 - 446	279 - 377
酒店	662 - 819	755 - 991	693 - 922	625 - 875
购物中心	528 - 642	505 - 725	480 - 669	557 - 711
公寓	256 - 364	266 - 417	276 - 485	240 - 354
液压系统				
写字楼	109 - 155	98 - 144	102 - 177	90 - 124
工业	87 - 122	96 - 141	86 - 120	93 - 127
酒店	366 - 488	380 - 485	378 - 485	368 - 489

购物中心	137 - 178	141 - 206	111 - 163	106 - 155
公寓	167 - 218	172 - 231	146 - 272	103 - 181
消防设备				
写字楼	226 - 308	186 - 273	228 - 337	244 - 294
工业	157 - 253	152 - 227	139 - 264	136 - 235
酒店	288 - 375	225 - 379	276 - 412	280 - 375
购物中心	257 - 372	221 - 387	241 - 371	267 - 379
公寓	56 - 102	71 - 136	76 - 288	62 - 114
升降机/自动梯				
写字楼	271 - 522	291 - 571	280 - 491	305 - 561
工业	131 - 371	143 - 396	145 - 423	153 - 355
酒店	212 - 469	229 - 515	241 - 461	254 - 437
购物中心	315 - 469	323 - 515	288 - 451	309 - 461
公寓	160 - 276	173 - 286	125 - 433	142 - 246

以上单价于2024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。

屋宇设备成本 - 亚洲部分城市 (续上表)

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/每平方米建筑面积	新加坡元/每平方米建筑面积	林吉特/每平方米建筑面积
机械设备				
写字楼	2,100 - 2,700	不适用	225 - 349	410 - 580
工业*	350 - 500	不适用	42 - 160	110 - 215
酒店	2,450 - 2,900	2,650 - 3,050	291 - 380	390 - 695
购物中心	2,200 - 2,650	2,370 - 2,960	198 - 332	390 - 560
公寓	950 - 1,600	910 - 1,210	124 - 230	155 - 235
电气设备				
写字楼	2,350 - 2,900	不适用	208 - 376	375 - 540
工业**	850 - 1,000	不适用	71 - 180	195 - 225
酒店	2,350 - 2,900	2,650 - 3,150	372 - 495	390 - 620
购物中心	1,950 - 2,850	2,640 - 3,000	214 - 414	375 - 530
公寓	1,200 - 1,750	1,050 - 1,340	143 - 312	145 - 245
液压系统				
写字楼	700 - 850	不适用	36 - 76	60 - 80
工业	500 - 650	不适用	24 - 49	60 - 70
酒店	1,900 - 2,500	1,800 - 2,210	163 - 229	225 - 315

购物中心	700 - 850	600 - 800	60 - 110	50 - 55
公寓	1,350 - 2,000	1,500 - 2,000	108 - 193	70 - 110
消防设备				
写字楼	650 - 800	不适用	39 - 93	80 - 100
工业	600 - 750	不适用	29 - 65	70 - 80
酒店	700 - 900	950 - 1,160	35 - 74	80 - 110
购物中心	650 - 900	640 - 830	48 - 72	70 - 90
公寓	420 - 720	280 - 330	27 - 86	30 - 40
升降机/自动梯				
写字楼	700 - 1,100	不适用	86 - 170	175 - 410
工业	500 - 650	不适用	56 - 141	70 - 195
酒店	600 - 850	610 - 820	68 - 112	145 - 335
购物中心	850 - 1,100	460 - 720	77 - 122	120 - 135
公寓	450 - 850	460 - 610	55 - 153	80 - 120

以上单价于**2024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
* 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. Group.

楼宇设备成本 - 亚洲部分城市 (接上表)

建筑类型	马尼拉 ^Ω		印度 [Ⓔ]		曼谷 [#]		胡志明 [#]		雅加达 [#]	
	菲律宾比索/每平方米建造面积	印度尼西亚/每平方米建造面积	印度卢比/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	印尼盾/每平方米建造面积	印尼盾/每平方米建造面积		
机械设备										
写字楼	4,000 - 8,600	6,124 - 8,540		3,450 - 3,900	2,858,000 - 4,062,000	1,067,000 - 1,229,000				
工业*	800 - 1,600	2,875 - 5,451		1,550 - 1,700	不适用	484,000 - 772,000				
酒店	3,500 - 13,850	7,094 - 8,548		3,800 - 5,200	不适用	1,100,000 - 1,428,000				
购物中心	3,240 - 7,790	6,249 - 8,706		2,800 - 3,200	3,207,000 - 3,247,000	939,000 - 1,128,000				
公寓	1,650 - 5,700	3,224 - 4,600		2,800 - 3,400	2,128,000 - 2,921,000	1,050,000 - 1,333,000				
电气设备										
写字楼	3,500 - 8,712	5,501 - 8,409		4,400 - 4,900	2,918,000 - 3,495,000	862,000 - 1,100,000				
工业**	2,000 - 3,500	3,238 - 5,977		1,950 - 2,200	不适用	610,000 - 761,000				
酒店	4,900 - 11,220	6,101 - 9,251		4,600 - 5,800	不适用	888,000 - 1,224,000				
购物中心	3,060 - 6,800	5,244 - 7,801		4,600 - 4,800	2,645,000 - 3,306,000	750,000 - 945,000				
公寓	3,957 - 7,200	2,774 - 4,040		4,300 - 4,500	2,458,000 - 3,105,000	990,000 - 1,154,000				
液压系统										
写字楼	1,260 - 2,410	917 - 1,556		780 - 990	426,000 - 796,000	217,000 - 306,000				
工业	820 - 1,440	632 - 1,214		750 - 800	不适用	145,000 - 222,000				
酒店	2,310 - 7,470	4,830 - 8,000		1,400 - 2,200	不适用	1,039,000 - 1,224,000				

购物中心	1,250 - 1,640	1,376 - 2,735		790 - 990	351,000 - 631,000	206,000 - 317,000				
公寓	2,310 - 4,880	2,179 - 3,315		1,200 - 1,520	853,000 - 988,000	1,050,000 - 1,244,000				
消防设备										
写字楼	1,190 - 2,070	1,438 - 2,081		780 - 890	821,000 - 1,352,000	741,000 - 924,000				
工业	1,080 - 3,000	657 - 1,004		730 - 790	不适用	156,000 - 222,000				
酒店	1,320 - 2,630	1,671 - 2,373		780 - 930	不适用	344,000 - 428,000				
购物中心	1,310 - 2,080	1,375 - 1,764		780 - 890	749,000 - 917,000	289,000 - 338,000				
公寓	1,140 - 1,990	769 - 1,015		750 - 930	661,000 - 819,000	328,000 - 356,000				
升降机/自动梯										
写字楼	1,800 - 5,170	1,126 - 1,500		1,100 - 1,400	787,000 - 1,512,000	461,000 - 1,105,000				
工业	0 - 730	749 - 990		不适用	不适用	不适用				
酒店	1,800 - 3,540	1,688 - 2,500		1,100 - 1,400	不适用	734,000 - 1,144,000				
购物中心	1,600 - 2,480	1,974 - 2,575		500 - 700	1,612,000 - 2,264,000	338,000 - 911,000				
公寓	850 - 4,760	1,014 - 1,350		600 - 800	887,000 - 1,297,000	745,000 - 928,000				

以上单价于2024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。

Ω 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9%。

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.

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	39	36	36			
2. 地基开挖深度≤1.50米	立方米	30	40	39	36	36			
3. 3. 转移开挖材料	立方米	300	160	160	65	65			
4. 碎石垫层	立方米	210	220	195	180	180			
5. 大体积混凝土等级15	立方米	580	600	550	500	500			
6. 钢筋混凝土等级30	立方米	650	710	600	530	530			
7. 低碳钢筋	千克	5.2	5.6	5.1	5.5	5.5			
8. 高强度钢筋	千克	5.2	5.8	5.4	5.5	5.5			
9. 木模板于楼板	平方米	95	90	90	75	75			
10. 木模板于柱和墙	平方米	90	85	70	75	75			
11. 112.5毫米厚砖墙	平方米	105**	80	80	80	80			
12. "Kiplok Colorbond" 0.64毫米压型钢板	平方米	不适用	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	800*	700	760*	760*			
14. 钢结构 - 梁、支柱等	千克	10	12.5	12	10	10			
15. 钢制品 - 角钢、槽钢、扁钢等	千克	8.5	11.5	10	9	9			
16. 25毫米水泥和沙子 (1:3) 铺装	平方米	35	34	35	34	34			
17. 20毫米水泥和沙子 (1:4) 抹墙面	平方米	35	34	35	34	34			
18. 瓷砖铺设于找平层 (找平层另行计量)	平方米	160	155	160	150	150			
19. 12毫米纤维石膏板天花内衬	平方米	160	162	170	150	150			
20. 抹灰表面刷两层乳胶漆	平方米	40	34	35	35	35			
平均预期开办费	%	6-12	5-15	6-12	5-12	5-12			

以上单价于**2024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		吉隆坡*	
	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	240	150	33	33	20 - 37		
2. 地基开挖深度≤1.50米	立方米	220	180	33	33	20 - 37		
3. 转移开挖材料	立方米	310 ^δ	150	32 - 39	32 - 39	21.5 - 40		
4. 碎石垫层	立方米	950	1,300	69.5	69.5	75 - 115		
5. 大体积混凝土等级15	立方米	1,200	1,500	295 - 310**	295 - 310**	280 - 355		
6. 钢筋混凝土等级30	立方米	1,250	1,400	184 - 191	184 - 191	320 - 395		
7. 低碳钢筋	千克	12	7.5	1.80 - 1.90	1.80 - 1.90	3.9 - 4.9		
8. 高强度钢筋	千克	12	7.5	1.80 - 1.90	1.80 - 1.90	3.9 - 4.9		
9. 木模板于楼板	平方米	430	280	58	58	42 - 56		
10. 木模板于柱和墙	平方米	430	280	58	58	42 - 56		
11. 112.5毫米厚砖墙	平方米	440	450	45 - 50	45 - 50	54 - 67		
12. "Kliplok Colorbond" 0.64毫米压型钢板	平方米	1,200	不适用	58	58	80 - 115		

13. 铝制平开窗, 单层玻璃	平方米	4,600	4,000	390	390	420 - 700
14. 钢结构 - 梁、支柱等	千克	28	30	6.3 - 7.1	6.3 - 7.1	7.8 - 14.0
15. 钢制品 - 角钢、槽钢、扁钢等	千克	40	40	6.3 - 7.1	6.3 - 7.1	7.8 - 14.0
16. 25毫米水泥和沙子 (1:3) 铺装	平方米	170	120	31	31	21.5 - 28.5
17. 20毫米水泥和沙子 (1:4) 抹墙面	平方米	175	150	32	32	22 - 37
18. 瓷砖铺设于找平层 (找平层另行计量)	平方米	430	450	91.5	91.5	80 - 130
19. 12毫米纤维石膏板天花内衬	平方米	580	650	40	40	42 - 56
20. 抹灰表面刷两层乳胶漆	平方米	160	200	5.0 - 5.5	5.0 - 5.5	3.7 - 5.8
平均预期开办费	%	10 - 15	10	14 - 18	14 - 18	6 - 15

以上单价于**2024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

δ 价格包括倾倒费。

♣♣ 贫混凝土垫层的價格。

* 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。

主要价格 - 亚洲部分城市 (续上表)

描述	单位	马尼拉		印度 [Ⓔ]	曼谷 [#]	胡志明 [#]	雅加达 [#]
		菲律宾比索	印度卢比				
1. 地下室开挖深度≤2米	立方米	300 - 450	281		125 - 160	80,540	70,000
2. 地基开挖深度≤1.50米	立方米	538	267		150 - 190	80,540	100,000
3. 转移开挖材料	立方米	350 - 700	不适用		125 - 160	94,230	50,000
4. 碎石垫层	立方米	1,400 - 1,800	5,200 - 5,480		680 - 790	727,670	650,000
5. 大体积混凝土等级15	立方米	4,500	7,038		2,300 - 2,700	1,866,130	1,150,000
6. 钢筋混凝土等级30	立方米	6,500 - 7,500	8,737		2,800 - 3,470	2,221,480	1,250,000
7. 碳钢筋	千克	52 - 55	78		28 - 31	20,990	15,000
8. 高强度钢筋	千克	52 - 55	72 - 75		28 - 31	20,550	15,000
9. 木模板于楼板	平方米	950 - 1,200	735 - 774		450 - 500	255,750	250,000
10. 木模板于柱和墙	平方米	1,200 - 1,400	832 - 850		450 - 500	309,030	220,000
11. 112.5毫米厚砖墙	平方米	不适用	1,316 - 1,360		650 - 890	313,040	275,000
12. "Kliplok Colorbond" 0.64毫米压型钢板	平方米	1,500	2,006 - 2,059		1,200	459,420 - 647,140	375,000

13. 铝制平开窗, 单层玻璃	平方米	16,000 [Ⓔ]	6,720 - 7,205		7,600	7,055,180	1,850,000
14. 钢结构 - 梁、支柱等	千克	180	154		55 - 80	49,250	43,000
15. 钢制品 - 角钢、槽钢、扁钢等	千克	160	154		55 - 80	49,250	45,000
16. 25毫米水泥和沙子(1:3)铺装	平方米	450 - 700	582 - 642		220 - 275	116,350	120,000
17. 20毫米水泥和沙子(1:4)抹墙面	平方米	500 - 700	514 - 550		250 - 295	159,440	120,000
18. 瓷砖铺设于找平层(找平层另行计量)	平方米	1,900 - 2,500	1,966 - 1,998		1,200	668,090	250,000
19. 12毫米纤维石膏板天花内衬	平方米	1,400 - 1,700	1,605 - 1,772		850 - 950	248,590	220,000
20. 抹灰表面刷两层乳胶漆	平方米	500 - 800	229 - 255		140 - 180	102,530	40,000
平均预期开办费	%	12 - 18	9 - 13		12 - 18	8 - 12	8 - 10

以上单价于**2024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。

[Ⓔ] 阳极氧化铝价格; 6毫米厚。

[Ⓕ] 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9%。

[#] 价格不包括增值税。

建筑工程配置概述

建筑类型	一般技术规格
住宅	
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。
办公楼/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	
酒店	
三星级经济酒店,中端市场	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)
四/五星级商务酒店	
五星级豪华酒店	
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,简单装修,配机电设备,但不包括空调。

建筑工程配置概述(接上表)

建筑类型	一般技术规格
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
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

2025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

上盖面积比率及容积率- 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



2025年展望

中国内地

中国国家统计局数据显示,2024年第四季度,中国国内生产总值(GDP)增长5.0%,这一增长主要由于工业及制造业领域的扩展,特别是建筑业,其对整体GDP的贡献率达到了6.7%。2024年,建筑业增长率为3.9%。

截至2024年底,房地产投资和商业楼宇销售额同比分别下降10.6%和17.1%。据国家统计局数据显示,住宅竣工面积下降27.7%,新开工面积下降23%。然而,2024年建筑业总产值增长了3.9%,这一增长主要得益于交通和工业领域基础设施建设的推动。

2024年9月29日,中国人民银行联合国家金融监督管理局共同出台四项金融政策以支持房地产市场稳定。这些政策从房贷利率、首付比例、保障性住房再贷款以及房地产金融政策期限延长等多个方面,全面推动房地产市场稳健发展。

上述举措旨在通过刺激住房消费,缓解房地产企业短期偿债压力,从而为其提供更充裕的时间改善经营状况并优化债务结构。这是继2023年一系列放宽购房限制措施之后,通过金融政策进一步稳固房地产市场的重要步骤。相关政策发布后,市场反应积极,第四季度房地产销售额较上一年同期有所增加。

2025年是“十四五”规划中重要的一年,建筑业也将迎来发展机遇。在各项政策的引导下,建筑业正逐步迈向高质量发展的新阶段。其中,《关于城乡建设绿色发展的实施意见》和《智慧城市与数字建筑行动计划》等政策陆续出台,明确了装配式建筑与绿色建筑的核心转型目标,推动了行业标准的完善与提升,进一步增强了市场竞争力。

2025年展望

中国内地

得益于相关政策的推动,包括新型城镇化、交通网络扩展及农村居住环境改善在内的公共基础设施建设项目不断涌现,为建筑市场提供了有力支持。预计中国建筑业总产值在2025年将迎来加速增长。

建筑业工资保持稳定。基础建筑材料价格同比出现波动,其中钢材价格下降12.0%、钢筋价格下降14%、混凝土价格下降10%、水泥价格下降7%、铜价格上涨8%、铝价格上涨8%。此外,2024年的投标价格较上一年降低了2%。

由于消费者价格指数保持平稳态势,预计未来一年,建筑业工资涨幅将保持稳定。同时,建筑材料价格已下降至较低水平。然而,众多房地产公司仍然面临债务风险,这可能导致其采取更为谨慎的经营策略。因此,我们预计2025年建造成本将保持稳定。

2025年展望

香港

2024年各个季度的香港本地生产总值(GDP)增长率在1.9%至3.1%之间波动,相较于2023年下半年4.2%的增速有所放缓。同时,2024年全年综合消费者价格指数(CPI)同比小幅上升1.7%,较2023年2.1%的增幅有所下降。

公营和私营部门的建造活动

根据香港人口普查及统计局的数据,整体看来,2024年建造业保持了增长势头,主要得益于公共部门的推动作用。2024年第三季度数据显示,近四个季度的建造工程名义总值约为2820亿美元,创近年来新高。其中,公共部门和私营部门的增长分别为16.9%和5.7%。然而,在此期间,在项目场地外施工的项目减少了6.4%。

截至2024年11月的12个月内,已获工程展开通知的楼面面积较去年同期显著下降了43%。此外,收到开工和已完成通知的工程面积分别减少了19%和17%。

2024年第四季度,私营部门出现较明显的下滑趋势,且情况进一步恶化。考虑到当前房地产市场的现状,2025年私营部门建造活动的前景颇为黯淡。

香港立法会批准了总额为1390亿港元的资金,以支持2024年计划中的公共工程项目。这一数额较2023年和2022年的批准资金分别增加了43%和73%。然而,随着财政赤字压力的不断增加,政府可能面临削减开支的需求,包括减少基础设施项目的数量或推迟非紧急工程的建设。

住房和土地供应

根据《行政长官2024年施政报告》,当地政府将在2025/26至2029/30的五年间,将总计提供18万9千套公共住房单元(包括公屋、简约公屋、绿表置居计划和居者有其屋计划单位)。此目标相较于之前的2024/25至2028/29五年期的目标提高了10%。过去两年里,公屋的平均轮候时间已缩短6个月,降至5.5年。政府致力于通过推广简约公屋项目,进一步将轮候时间在2026/27年度减少到4.5年。

2025年展望

香港

在2024年发布的《长远房屋策略》中，政府计划在2025/26至2034/35这10年内实现13万2千套私人住房的供应目标。通过土地出售和铁路物业发展项目，预计在未来三至四年内，一手私人住宅单位的供应量约为10万8千套。然而，由于近期土地拍卖中的多次失败及房地产市场的低迷，预计政府将采取更为谨慎的土地开发方式。

材料和人工成本

根据凯谛思投标价格指数 (TPI)，2024年投标价格同比小幅上涨0.5%。根据香港人口普查及统计局于2024年10月发布的数据，主要建筑材料价格较上一年有所下降，包括高强钢筋、胶合板、普通硅酸盐水泥、沙子、混凝土砌块、和UPVC管。其中，沙子与钢材的价格降幅较为显著，均为约10%。柴油燃料价格在2024年全年保持相对稳定。

根据香港人口普查与统计局2024年11月发布的劳工工资数据，相较于上一年度，除瓦工外，其他11个工种和普通工人的年工资通胀率在1.7%至10.4%之间，而瓦工的工资出现了7.3%的下降。

在各类工种里，普通工人、木工(模板工)、油漆工和机械装配工的工资增长最为显著。2024年10月，香港建筑业总工会发布了新的针对16个主要工种的日薪标准，建议对其中14个工种实施工资冻结政策，同时提议将金属脚手架工和挖掘机操作员的工资上调约3%。此外，2024年建筑业失业率在4.1%至4.5%之间波动，较2023年下半年3.7%至3.9%有所上升。

展望未来

凯谛思对公共部门的建造活动水平持谨慎乐观的态度，这一活动将持续受到近年资助项目的支持。与此同时，房地产市场的持续挑战依然存在，使得公共部门成为增长的唯一助推力。创新建造方法及预制构件的应用将缓解劳动力短缺问题。预计未来一年内材料及劳动力成本将保持稳定。然而，由于私营部门的收缩，投标价格竞争预计将加剧，预计2025年建造成本将下降2%。

2025年展望

澳门

2024年,澳门经济呈现复苏态势,主要得益于跨境旅游业的重振及六大特许经营在非博彩领域投资项目上资金投入的增加。根据澳门统计暨普查局(DSEC)的数据显示,2024年前三个季度的游客总数达2590万人次,同比增长30.1%。

根据澳门统计暨普查局《澳门经济展望》报告,2024年前三季度,澳门本地生产总值(GDP)达到3009.7亿澳门元,较2023年同期增长11.5%。其中,博彩服务业表现突出,同比增长28.4%,成为推动澳门GDP增长的主要动力。

2024年第三季度,澳门的整体失业率为1.7%,其中本地居民失业率为2.3%。与去年同期相比,上述数据有0.7%的降幅,恢复至2019年同期水平。此现象表明,澳门的就业环境及市场条件正在逐步复苏。

建筑业方面,建筑材料价格整体同比下降0.56%。根据澳门统计暨普查局的数据,建筑工人工资同比下降2.4%。

尽管有上述情况,澳门政府从2022年起持续推行多种临时性补贴及税收优惠政策,加大公共工程建设投资,并启动了公共基础设施、公共住房以及其他类别的建设项目。各类小型和大型工程项目相继启动。就博彩及酒店度假村项目而言,随着澳门博彩收入的稳步增长,许多酒店和赌场纷纷扩展其业务,并加大了对改建与扩建(A&A)项目的投资。此外,在澳门回归25周年之际,中央政府出台了一系列有利于澳门经济振兴的政策。

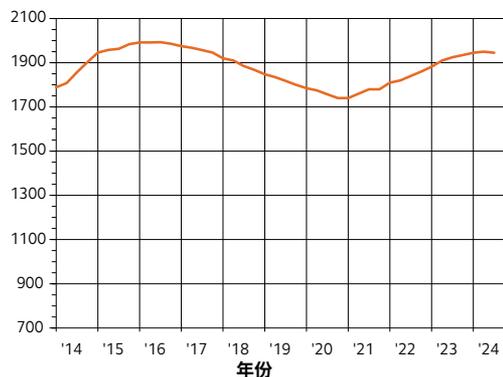
预计澳门的市场状况、经济和建设将持续呈现积极向上的态势。我们预计,2025年建造成本将略有增加,增幅为1.5%。

建造成本趋势预测

地区	2024	2025	2026
中国内地	(-)2%	0%	(+)2%
香港	(+)0.5%	(-)2%	(+)2%
澳门	(+)1.5%	(+)1.5%	(+)2%

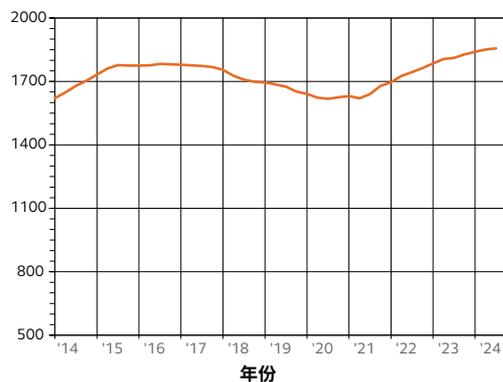
建筑成本趋势 - 香港

凯谛思投标价格指数



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	1385	1425	1452	1491
2012	1511	1552	1595	1632
2013	1688	1713	1747	1786
2014	1789	1808	1857	1903
2015	1946	1958	1963	1984
2016	1992	1992	1993	1986
2017	1975	1968	1957	1946
2018	1920	1910	1885	1868
2019	1848	1835	1818	1800
2020	1785	1775	1757	1740
2021	1740	1760	1780	1780
2022	1810	1820	1840	1860
2023	1882	1910	1925	1935
2024	1945	1950	1945	1945

建筑署建筑工程投标价格指数

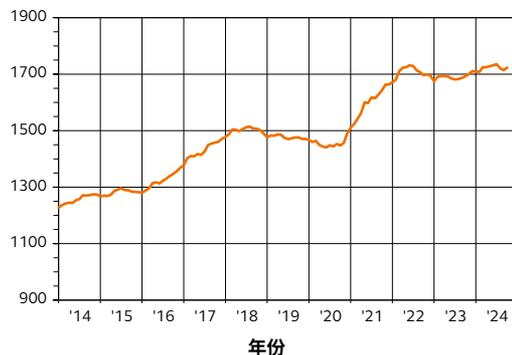


年份	指数 (基数:1970年第1季度 = 100)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
2011	1273	1320	1369	1408
2012	1414	1438	1467	1496
2013	1516	1532	1559	1590
2014	1621	1648	1679	1703
2015	1732	1761	1777	1775
2016	1775	1776	1783	1781
2017	1779	1776	1773	1768
2018	1755	1727	1708	1698
2019	1695	1686	1675	1652
2020	1641	1623	1618	1625
2021	1631	1620	1640	1679
2022	1696	1726	1744	1763
2023	1785	1806	1811	1828
2024	1840	1851	1856	

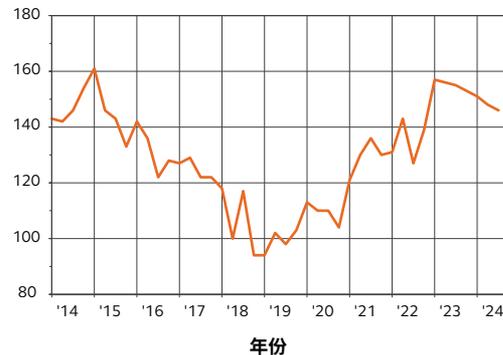
资料来源:香港特别行政区政府建筑署,访问 www.archsd.gov.hk 了解更多信息

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	1075
2012	1127
2013	1191
2014	1256
2015	1282
2016	1323
2017	1429
2018	1501
2019	1477
2020	1455
2021	1597
2022	1707
2023	1690
2024*	1722

* 仅2024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-spechandbooks-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	127	139
2023	157	156	155	153
2024	151	148	146*	

* 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-spechandbooks-cost/index.html 了解更多信息。

材料价格 - 香港

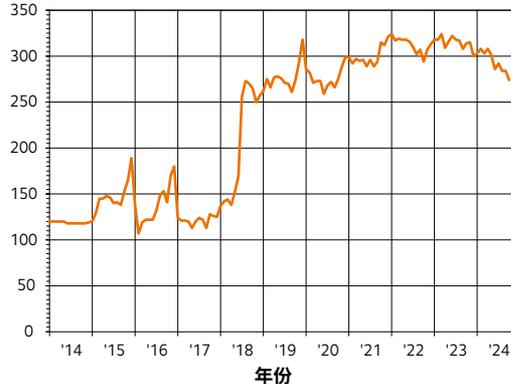
镀锌软钢板

港元 ('000) /吨



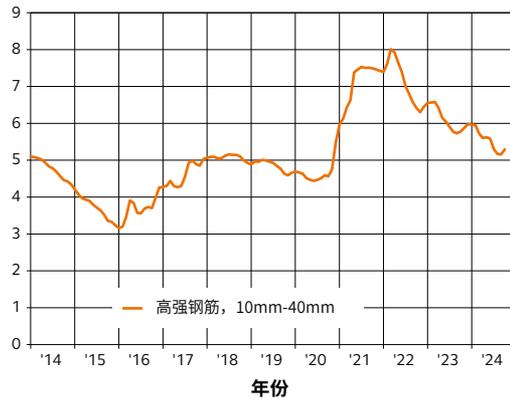
沙子

港元/吨



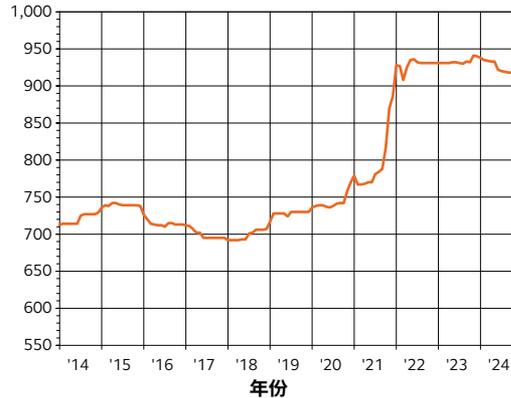
钢筋

港元 ('000) /吨

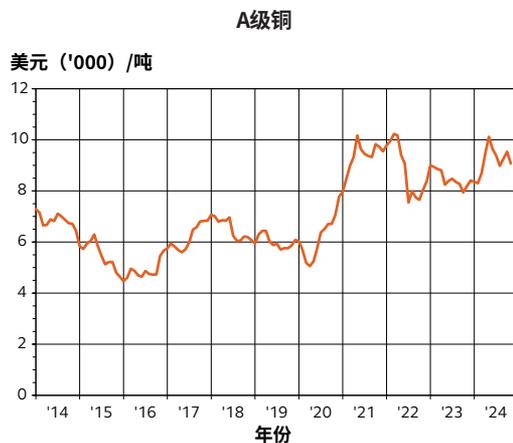


普通硅酸盐水泥

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 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 了解更多信息。

材料价格 - 香港

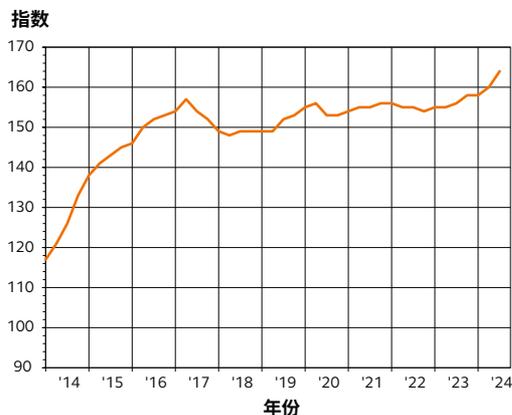


资料来源:国际货币基金组织,访问 www.imf.org 了解更多信息。



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

劳动力指数 - 香港

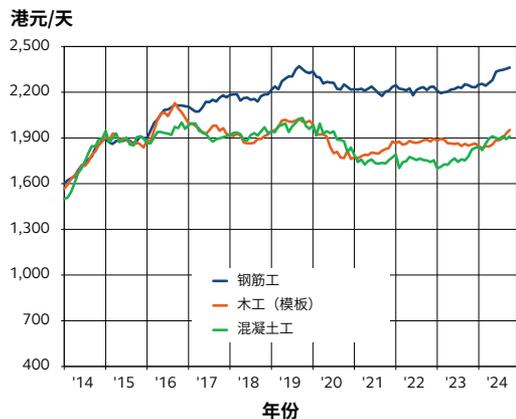


年份	指数 (基数:2003年4月=100)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
2011	90	90	91	94
2012	95	95	96	102
2013	109	111	113	115
2014	117	121	126	133
2015	138	141	143	145
2016	146	150	152	153
2017	154	157	154	152
2018	149	148	149	149
2019	149	149	152	153
2020	155	156	153	150
2021	154	155	155	156
2022	156	155	155	154
2023	155	155	156	158
2024	158	160	164	

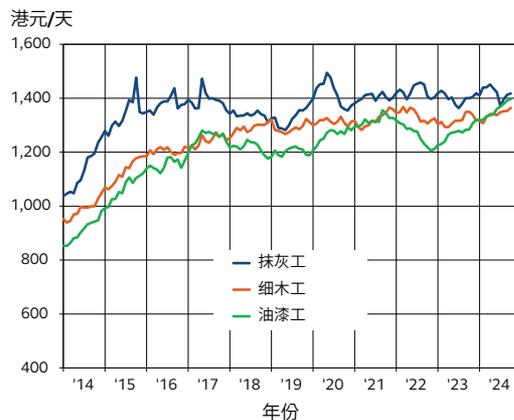
资料来源:香港特别行政区政府统计处,访问 www.censtatd.gov.hk 了解更多信息。

劳动力工资 - 香港

结构



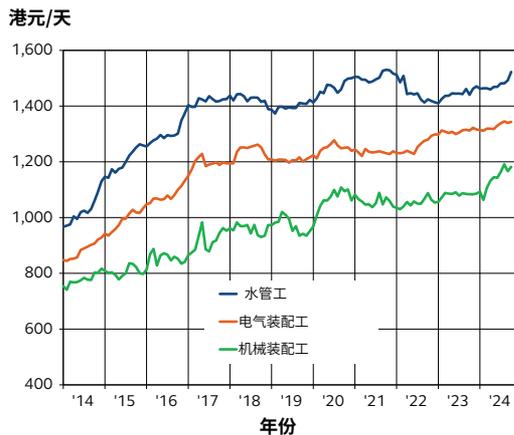
建筑-装饰工程



建筑-基础工程



机电工程



资料来源: 香港特别行政区政府统计处, 访问 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 了解更多信息。

估算经验法则和设计规范

香港

建造面积与总楼面面积比

建筑类型	建造面积:总楼面面积
住宅	1.15 - 1.25:1
办公楼/商业大厦	1.15 - 1.25:1
酒店	1.30 - 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	占酒店总建造面积的百分比
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
卡车	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	平米建造面积/ 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	平米建造面积/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	平米建造面积/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
羽毛球场	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。

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*
住宅		
公寓	2.0	2.0
办公楼/商业大厦		
办公楼	2.0	3.0
购物商场	3.5	5.0
酒店		
酒店	2.0	2.0
工业		
工业, 轻型	4.0	5.0
其他		
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:

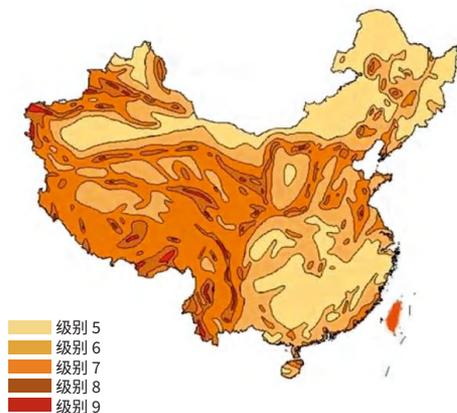
@ 中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑结构荷载规范》GB 50009-2012

* 香港特别行政区政府屋宇署《横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》2024年的规定,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。

中国抗震设防烈度区划

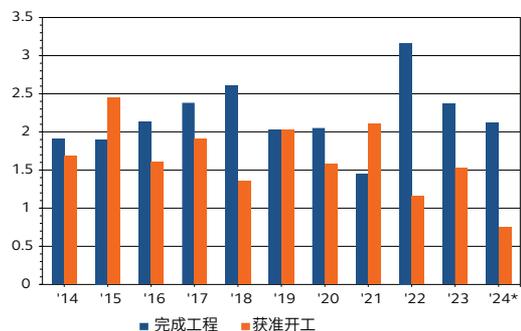


地理区域	烈度级别	地理区域	烈度级别
北京	8	香港	7
长沙	6	澳门	7
成都	7-8	青岛	6-7
重庆	6-7	上海	7
大连	6-8	沈阳	6-7
佛山	7	深圳	7
广州	6-7	苏州	6-7
海口	8	天津	7-8
杭州	6-7	武汉	6-7
横琴	7	西安	8

资料来源:中国地震数据中心(data.earthquake.cn)

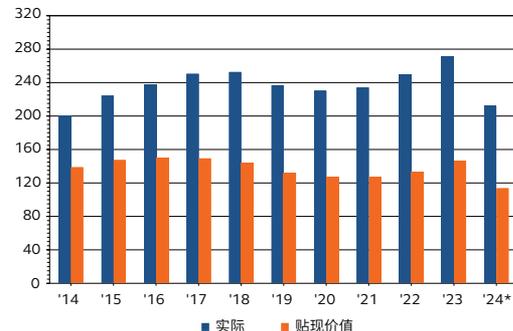
建造活动 - 香港

总楼面面积 (百万平方米)



建筑产值 - 香港

刚完成工程的建筑工程产值 (港元 百万)



年份	完成工程 平方米	获准开工 平方米#
2011	平方米	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	3,162,000	1,156,000
2023	2,363,000	1,528,000
2024*	2,111,000	743,000

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	249,108	132,589
2023	270,903	145,709
2024*	211,241	113,175

* 仅于2024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 and www.bd.gov.hk 了解更多信息。

* 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 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)或财产损失(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独立稽核工程师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	申请续期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》8B
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》4, 《建筑物(管理)规例》23
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	《建筑物条例》14(1)(a), 《建筑物(管理)规例》29&18A

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(管理)规例》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承担责任书	《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(管理)规例》21
BA13	建成新建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
BA14C	无建成新建建筑物的建筑工程竣工证明书(简化程序)	《建筑物(管理)规例》25

资料来源:香港特别行政区政府屋宇署。访问 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许证	《建筑物(规划)规例》51
BA18	申请搭建承建商屋檐准准许证	《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其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)(Bb)
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)申请核准提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)(g)
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)申请注册额外的第III级别小型工程项目	《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:香港特别行政区政府屋宇署。访问 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	48
上诉	13
建造	46
拆卸工程	14
能源效率	5
小型工程	96
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 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 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	甲类地盘	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 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、减少废弃物、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,低碳转型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成为缔约方。

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)
- 《碳达峰碳中和标准体系建设指南》(2023年4月)
- 《关于全面推进美丽中国建设的意见》(2024年1月)

提供者:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋迅·贝克麦坚时

提供者:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋迅·贝克麦坚时
(接上表)

中国内地:绿色建筑、气候变化和监管发展

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)
- 《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》(2024年3月)

2023年2月,最高人民法院颁布了《关于完整、准确、全面贯彻新发展理念,为积极稳妥推进碳达峰碳中和提供司法服务的意见》,以指导地方法院对涉及碳排放、绿色建筑及绿色金融案件的审理工作。

2025年1月1日,中华人民共和国能源法正式实施。尽管中国已出台多项行业法规(如《电力法》和《可再生能源法》),但能源法是首部全面覆盖且超越现有行业法规的综合性能源立法。新的能源法有望成为推动高质量能源发展的关键基石,确保国家能源安全,并加速经济社会向绿色低碳方向转型,促进可持续发展。

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。

具体而言,2023年6月,《(固定资产投资项目节能审查办法》开始实施,要求固定资产投资项目开发商在特定阶段取得节能审查机关出具的节能审查意见。未按照本办法规定进行节能审查或者节能审查未获通过的项目,开发单位不得开工,擅自开工建成后不得投入生产或者使用。《固定资产投资项目节能审查办法(征求意见稿)》于2024年8月发布,公开征求意见至同年9月20日。

提供者:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋迅·贝克麦坚时

提供者:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋迅·贝克麦坚时

(接上表)

中国内地:绿色建筑、气候变化和监管发展

修正的目的在于建立一个新的机制,以实现碳排放总量及强度的全面调控,助力达成碳达峰与碳中和的双重目标。进一步进展尚未公布。

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2024年《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》和其他政策文件,中国的目标是从2025年起所有新建建筑均需获得绿色建筑认证。

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《深圳经济特区绿色建筑条例》(2022年3月)和《上海市绿色建筑条例》(2024年9月)。

随着国际及中国对气候变化问题的关注度不断提升,一些主要商业房地产业主与租户已开始采用绿色租赁模式。尽管如此,在房地产租赁领域推行绿色租赁方面,当前仍缺乏政府监管要求或激励政策。

绿色建筑材料

从建筑全生命周期的角度来看,一座建筑施工阶段所产生的“隐含碳”往往远超其运营阶段的碳排放量。2022年11月,《建材行业碳达峰实施方案》正式发布,旨在有效应对建材的隐含碳排放问题。《方案》明确了强化绿色建材认证和使用的监管框架的具体措施,推动绿色建筑技术创新发展,并积极支持在建材生产过程中使用可再生能源。

提供者:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋讯·贝克麦坚时

提供者:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋讯·贝克麦坚时

中国内地:绿色建筑、气候变化和监管发展

为此,印发了《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)、《关于印发政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策项目实施指南的通知》(2023年3月)、《鼓励外商投资产业目录(2022年版)》和《质量强国建设纲要》(2023年2月),为绿色建材的投资和使用提供激励措施。

此外,《建材行业稳增长工作方案》于2023年8月出台。该计划概述了推广绿色建材的各项步骤,包括开展绿色建材下乡活动,扩大城市绿色建材推广应用,以及完善绿色建材产品认证制度。

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。这些通则则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)。全国碳排放权交易市场于2021年7月正式启动交易,同时各地方交易所的交易持续进行。在这个阶段,只有主要的电力企业被强制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、水泥和其他建筑材料等)也将逐步被要求参与全国碳排放权交易。

提供者:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋讯·贝克麦坚时

提供者:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋讯·贝克麦坚时

一般建筑数据

2024年5月1日,《碳排放权交易管理暂行条例》正式实施。该《暂行条例》首次以行政法规的形式明确了碳排放权交易制度,为中国碳市场的运行提供了法律基础,是中国碳市场法律体系建设的重要里程碑。相较于《碳排放权交易管理办法(试行)》,本《暂行条例》加大了对交易市场参与者违规行为的处罚力度。

除强制性碳交易市场外,国家自愿减排温室气体交易市场于2024年1月22日正式运行。此前《温室气体自愿减排交易管理办法(试行)》已于2023年10月发布,并辅以其他相关政策、法规及技术规范,为参与主体提供了明确的流程与要素指引。该自愿交易市场作为对全国碳排放权交易市场的补充,有效推动了社会各界对温室气体减排工作的广泛参与。

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《湖州市绿色金融促进条例》、2021年《深圳经济特区绿色金融条例》、2023年《关于加快推动绿色建筑产业与绿色金融协同发展的通知》、2024年《关于进一步强化金融支持绿色低碳发展的

指导意见》、及2024年《关于发挥绿色金融作用服务美丽中国建设的意见》。就绿色金融的规模而言,中国位居世界前列。截止2024年第三季度末,中国累计发行绿色债券总额达到3.9万亿元人民币,绿色贷款余额总计达到35万亿元人民币。

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:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋讯·贝克麦坚时

提供者:

Alexander Gong先生
Baker McKenzie 纷讯高级合伙人
+86-21-6105-8516
alexander.gong@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie
FenXun.**
奋讯·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。这就要求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点。

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”，在香港的公共工程项目交付中引入“新工程合约”（NEC）形式，旨在强化风险管理、优化索赔流程、并提高成本效益。

据香港发展局局长，NEC合同占公共工程合同总量的比例持续攀升，有2017年的22%上升至2022年的47%。于2022年启动的大型公共工程项目中，逾九成已采用NEC合同形式。

NEC合同形式也被包括香港机场管理局、中电集团、港铁等非公共部门客户所采纳。

采购策略和合同格式

新工程合约 (NEC) (接上)

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。

2023年,新工程合约-工程与建造合约(NEC ECC)香港版发布,包括符合香港管治程序和法例的具体要求的措施。2024年11月28日,新工程合约(NEC)-定期服务合约(TSC)标准模板香港版发布,用于在固定期限内指定承包商对运营资产进行维护、修缮及其他相关服务。发展局局长还指出,香港版将于2026年全面完成。

起草NEC ECC香港版的三个主要目标是

- (1) 提高NEC在香港的相关性
- (2) 确保全港公私营工程合约的文件编制保持统一性
- (3) 激发在香港使用NEC的信心,让人们从更好的项目交付中受益

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

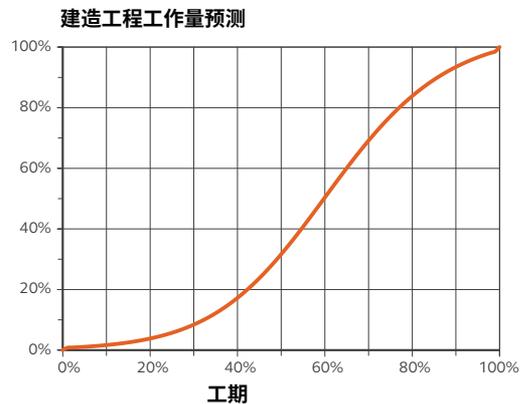
项目标准		相对适合程度			
参数	目标	传统	管理承包	建设工程管理	设计和建造
时间	提前完工	低	高	高	高
成本	施工前价格确定	高	低	低	高
质量	设计受尊重	高	高	高	低
变化	避免高昂的变更成本	高	中	中	低
复杂性	技术先进或高度复杂的建筑	中	高	高	低
责任	合同责任划分的单一程度	低	低	低	高
专业责任	设计团队向主要方面汇报的需要	高	高	高	低
风险规避	转移全部风险的意愿	低	低	低	高
受损恢复	直接从承建商处收回成本的设施	中	低	低	高
可建造性	承建商对经济建设的投入	低	高	高	高

建造工程工作量预测

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。

完成工程预测



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

2024年房地产评论

经济

2024年,香港经济在全球及区域动态交织的复杂格局中前行。受商品贸易强劲推动,香港经济继续保持复苏态势,预计全年增长率为2.5%。2024年,香港共有69宗首次公开募股(IPO),累计募资876亿港元,较2023年增长89%。同时,房地产市场仍面临较大压力,主要因三个月期港元拆息率(HIBOR)在2024年多数时间都保持在4.3%以上。

2024年11月,香港货物进出口总额均实现了同比增长,分别为2.1%和5.7%。未来,随着全球经济不确定性加剧及贸易冲突升级,香港的出口形势将面临挑战。尽管如此,中国内地政府推行的经济刺激政策有望提供一定的支持。

9月至11月,香港季节性调整后的失业率为3.1%,较去年同期微升0.2个百分点。失业率上升主要归因于建筑业以及零售、住宿和餐饮服务业所面临的挑战。

2024年前11个月,综合消费者价格指数(CPI)比上年同期上升1.8%。预计短期内整体通胀将保持平稳。随着香港经济继续保持增长势头,本地成本可能会面临一些轻微的上行压力。

然而,尽管外部环境的不确定性加剧,但预计外部价格压力将普遍缓解。

2024年抵港游客总达4450万人次,同比增长31%,但相较于2018年的6500万人次峰值仍下降34.1%。此外,航空货运及客运量已恢复至疫情前水平,部分运营商预计于2025年初达到最大运力。然而,港元走强促使本地居民出境旅游增加,同时因汇率不利因素抑制了入境游客的数量。

2024年初,买家印花税被全面取消,以促进住宅市场交易量增长。2024年第四季度,香港迎来期盼已久的100个基点的降息,利率下调至4.75%。尽管市场普遍预期2025年将继续降息,但降息速度的不确定性受到美国的总统就职、通货膨胀率和失业率等因素等影响。由于供应过剩,住宅单元的销售将继续面临巨大压力,而不良资产预计将推动商业地产领域的交易。

展望未来,当前市场中的一些不利因素,例如高利率环境、游客消费支出减少以及本地出境旅游增长等,将持续影响市场。

提供者:



提供者:



2024年房地产评论

经济(接上页)

此外,香港经济复苏所依赖的宏观经济条件仍然存在不确定性。尽管预计商品贸易和旅游业将呈现进一步改善态势,但金融和房地产行业的发展态势将取决于全球正直和经济格局的演变走向。

住宅

2024年是住房市场的关键转折之年,其主要特点包括全面取消降温政策、香港金融管理局对最高贷款与价值比(LTV)限制的放宽以及利率的下调。这些措施促使2024年住宅销售同比增长23.4%。尽管如此,由于存在持续的不确定性以及供应过剩的情况,截至2024年11月,房价较年初下跌了6.6%。

由于未售库存积压严重,开发商面临着清理库存的任务。一手市场表现强劲,全年共成交16912宗,同比增长57%,此增长主要归因于中国内地买家对长期租赁投资策略的青睐。高端住宅市场也表现出活跃态势。具体而言,定价在780亿港元(约1000万美元)以上的房产,第四季度的交易数量环比增长了31%,达到72宗,总成交额环比上升了3.9%。

10月,香港特区行政长官宣布将所有物业的按揭贷款与价值比上限放宽至70%。结合新政策和更低的利率环境,2024年早些时候取消所有楼市降温措施所带来的积极影响将更加显著。我们预计是指在1500万至3000万港元区间的中高端住宅物业将直接受益。这将促进终端用户的改善性住房需求,进而推动相关交易。更多高收入的本地及海外专业人士将回归或加入香港房地产市场。

与此同时,租赁市场保持强劲态势。当地政府统计数据 displays, 11月整体租金环比微升0.07%,已是连续两个月上涨。由于可租房源短缺,租户愿意支付更高的租金。此外,受人才计划和高收入群体需求的推动,预计大众住宅租金将上涨3%至5%,可能达到历史最高水平。

展望未来,我们预计香港房地产市场将持续保持总体稳定的态势,这一趋势主要源于经济复苏、低失业率以及利率下降等因素。我们预期开发商将加速处理未售房源库存并启动新项目,从而在2025年提升市场活力。房价有潜在上涨空间,增幅约为5%。同时,一手和二手的交易总量预计会有上升,达55000至58000宗,同比增长约为10%至15%。一手销售预计占比总交易量的35%至40%,有可能刷新2004年以来的最高年度纪录。

提供者:



提供者:



2024年房地产评论

办公

2024年,甲级写字楼的租赁需求依旧低迷,租金呈现持续下降态势,空置率也维持在历史高位。这一状况折射出市场对经济不确定性的担忧,致使企业在租赁决策上趋于保守。据莱坊研究的数据表明,2024年香港岛和九龙的租金分别同比下降了4.4%和7.0%。

尽管面临诸多挑战,但随着国际银行和金融机构的扩张,对位于黄金地段的高品质写字楼的需求正不断攀升。这些机构在选址时通常倾向于香港岛的核心区域,看重其现代化设施以及坚实的基础设施支撑。此外,来自中国内地的非银行及金融企业,特别是科技、媒体及电信(TMT)行业的企业,正在加大在香港的布局力度,这主要得益于香港作为国际市场门户的战略地位。

2024年,“迈向高品质办公室”的趋势依然显著,租户正积极寻求在黄金地段以可承受的租金升级办公空间。与此同时,许多金融机构高度重视可持续发展,优先选择具有绿色认证的建筑,并落实节能措施,以确保符合环境、社会与治理(ESG)的相关要求和标准。

当前的高空置率,加之香港岛和九龙在2025年和2026年预计超过700万平方英尺的新增供应,将会给市场的吸纳能力带来挑战。

办公(接上)

尽管新建写字楼可能会吸引寻求升级或搬迁的企业,但市场消化新增供应量仍需时日,这将进一步加大写字楼租金的压力。因此,我们预计到2025年,香港岛甲级写字楼租金将下降0%至3%,而九龙将下降2%至4%。

总体而言,2025年办公房地产市场将面临挑战与机遇并存的局面,企业需求的变化、市场供应量的增加以及持续存在的经济和政治不稳定因素,均将对租赁市场走势产生显著影响。房东和投资者必须密切关注市场动态,以便灵活应对不断变化的市场环境。

零售业

2024年,零售销售数据欠佳,零售市场的复苏进程比预期更长。2024年1月至11月,零售总额降至3440亿港元,较2023年同期下降7.1%。鉴于本地消费模式的改变以及内地游客消费习惯的变化,零售格局的转型日益成为必然趋势。同时,受人口老龄化及劳动力结构变化等因素的影响,零售行业必须适应这种不断变化的商业环境。

2024年零售业销售额下滑,主要归因于多个市场不利因素。经由机场离境的香港本地居民人数比2023年增加了22.6%,这显著影响了非必需品零售额,尤其是食品和超市的销售额。

提供者:



提供者:



2024年房地产评论

零售 (接上)

奢侈品零售 (含百货公司及珠宝) 因内地游客回流缓慢以及港元走强而出现两位数的下滑。然而, 医药及化妆品等其他消费品类表现出较强的韧性, 2024年前11个月的销售额较2023年同期增长了5.1%。

由于当地居民纷纷北上进入内地消费, 香港餐饮业遭受重创, 周末尤为明显。游客的消费降级趋势也在餐馆营收中得到体现。尽管餐饮业总营业额相较于上年保持稳定, 但细分业态表现各异: 快餐店及杂类饮食场所在2024年前三季度分别增长了7.4%和2.5%, 而中餐馆和非中餐馆则分别下降了4.6%和0.7%。随着酒类税政策的放宽, 预计2025年酒吧收入将继续面临挑战。

购物中心业主们在租金协商中表现出了更大的灵活性, 以确保高入住率。2024年第四季度, 新增零售供给大幅增加, 包括位于湾仔的合和中心二期、启德双子会、启德体育园零售馆, 但这些发展项目与传统购物中心相比, 在提供相似购物体验的同时, 亦呈现出显著差异。此外, 主要街区的商铺也正在通过降低租金来吸引租户, 以避免长时间空置。

重大投资交易主要发生在社区内的零售裙楼, 这类物业能够提供较为稳定的租金收益。

尽管预计2025年零售销售将保持稳定, 但香港许多零售商在扩张方面依然持谨慎态度。因此, 未来一年零售业租金仍将继续面临压力。传统零售模式仍将面临挑战, 但社区服务、健康与保健、体育娱乐、艺术文化以及各类非政府组织等新兴零售业态正迎来新的机遇。总体而言, 预计2025年零售业租金将保持平稳。

提供者:



提供者:



2024年房地产评论

工业

由于香港经济活动持续低迷，香港工业租赁市场呈现势头放缓的态势。整体空置率仍处于8.1%的高位。其中，现代物流设施和一般工业建筑的空置率分别上升至9.2%（较2023年第四季度的8.2%有上升）和6.7%（较2023年第四季度的3.5%有上升）。这一增长主要是由于第三方物流（3PLs）在经济不确定性背景下缩减业务规模，同时零售及餐饮行业的衰退也削弱了需求。2024年，现代物流设施和一般工业物业的租金水平同比均有小幅下降，分别为4.0%和1.3%。

2024年，冷藏设施的需求呈下降趋势，一年中已出现多个冷藏设施退租案例。例如，位于嘉民沙田物流中心一处10000平方英尺、配备齐全温控设施的冷藏库目前处于空置状态，而葵涌一个新装修的冷藏库也未能成功吸引合适租户。我们认为，需求下降的部分原因在于维护此类设备所需的高昂成本以及前往内地进行日常采买行为的增多，后者对冷藏库需求带来了不利影响。

尽管市场整体表现疲软，2024年依然有一些业务扩展的案例，这主要受到电子商务的推动。例如，总部位于香港的线上零售商YesAsia在枫树青衣物流中心租用了14万平方英尺的空间，并在青衣工业中心续租了两处设施，面积分别为28676平方英尺和12566平方英尺。同时，提供购物与配送服务的线上平台Buy and Ship进驻大围的橙色空间，租用空间达90000平方英尺。此外，菜鸟网络为支持其业务拓展，在香港岛、九龙及新界地区设立了多个分拨中心。

展望未来，我们预计工业和物流领域需求将持续低迷，2025年现代物流和工业厂房租金将下降2%至3%。当前，工业空间的总体需求尚不足以推动租金答复增长。从积极的方面来看，在美国11月降息0.25%之后，香港六大银行于2024年再度同步下调优惠贷款利率0.25个百分点。此外，施政报告中宣布的利好措施，通过放宽非住宅物业按揭贷款条件，有望刺激投资市场活力，促使交易活动在短期内回升。

提供者：



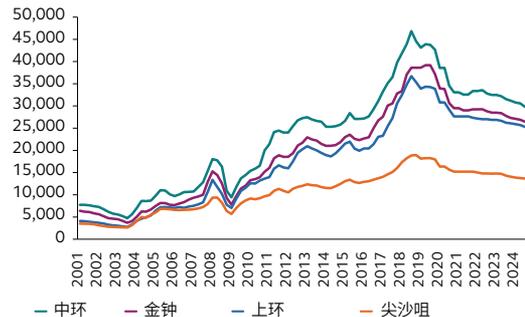
提供者：



房地产指示标

香港甲级写字楼价格

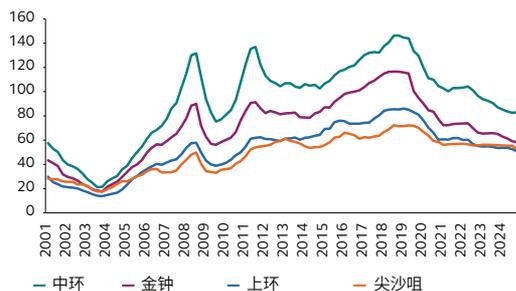
每平方英尺港元



资料来源: Knight Frank Research

香港甲级写字楼租金市值

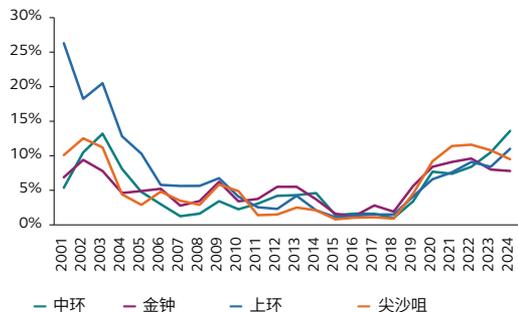
每月每平方英尺港元
(净有效)



资料来源: Knight Frank Research

香港甲级写字楼空置率

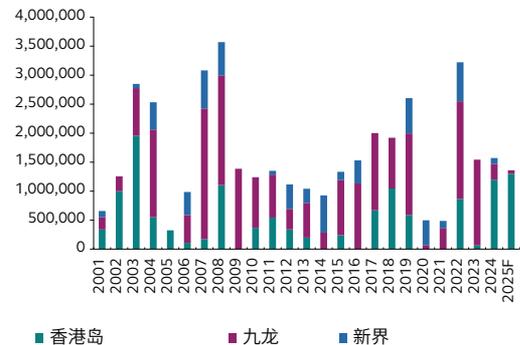
空置率



资料来源: Knight Frank Research

香港甲级写字楼公营

内部楼面面积 (平方英尺)



香港岛 九龙 新界

总楼面面积计算 - 香港

装置	《建筑物(规划)规例》	附注
总楼面面积	计算建筑面积	外墙外表面积
地下室	计算建筑面积	
阳台*	计算建筑面积	在以下情况, 不计算楼面面积: 1. 仅适用于住宅类建筑; 2. 阳台位置仅限于客厅、餐厅或卧室; 3. 阳台面积不超过50%的部分计入总楼面面积及场地覆盖面积中豁免的部分); 4. 《联合作业备忘录》第一条中所列出的其他条件。
工作平台*	计算建筑面积	在以下情况, 不计算楼面面积: 1. 仅适用于住宅类建筑; 2. 公共设施平台面积不超过50%的部分计入总楼面面积及场地覆盖面积中和面部分); 3. 此类平台(包括每个住宅单元此类平台部分)可豁免的最大面积为0.75平方米; 4. 《联合作业备忘录》第二条中所列出的其他条件。
幕墙、覆盖层	不计算建筑面积	在以下情况, 则无须考虑: 1. 幕墙系统本身不构成主体结构系统的一部分; 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. 系统所用玻璃的外面反射度不超过20%。
外墙饰面(包话窗台)*	不计算建筑面积	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。
机房(非强制性或非必须的机房)	不计算建筑面积	视乎合理的机房布局而定
楼梯及升降机井	计算建筑面积	只服务于无须计入总楼面面积地区的楼梯及升降机井除外
有盖公共停车场	计算建筑面积	地下公共停车位可以豁免 或地上需要在租约项下提供, 并作为通用协议的一部分。 或地上, 需要在政府认可的预售出售/租赁单位租约中提供, 由香港房屋协会或市区重建局提供。

有盖私人停车场	不计算建筑面积	地下公共停车位可以豁免。如果是地上车位只有50%的面积可以豁免。 地面以上区域仅在以下情况下可完全豁免, 在地面不超过一层, 且至少提供两层充分利用场地的地下停车场、地面以上, 因场地条件限制导致地下停车场建设在技术上不可行或其建设不会产生不良的环境或视觉影响的情况下; 地面以上, 根据租约要求提供, 并作为总协议(GA)的一部分; 地面以上, 政府认可的为补贴出售/租赁住房提供的地上设施, 由香港服务协会(HKHS)或市区重建局(URA)负责提供。
大堂*	计算建筑面积	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, 就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。
隔火层	不计算建筑面积	在一定条件下, 电梯大堂可酌情考虑。
上落客货区	不计算建筑面积	如果当地标准/租约要求, 并在底层或地下建造, 则适用。如果在地上且不超过一层, 只能免除50%的面积——条件是提供至少两层充分利用场地的地下停车场, 仅在以下特定情形下, 地上部分才可100%豁免: 因场地条件限制导致地下停车场建设在技术上不可行或其建设不会产生不良的环境或视觉影响的情况下; 根据租约要求提供, 并作为总协议(GA)的一部分; 由政府认可的为补贴出售/租赁住房提供的地上设施, 由香港服务协会(HKHS)或市区重建局(URA)负责提供。
垃圾房、垃圾存储间、垃圾槽、垃圾厢斗室	不计算建筑面积	无须考虑机房面积和只服务于不计入总楼面面积的楼梯的面积。
屋顶有遮挡的地方	计算建筑面积	根据不同情况, 可不计入
康乐设施*	计算建筑面积	根据不同情况, 可不计入
为值班人员和管理人员提供的空间*	计算建筑面积	在递交申请后, 楼面面积的10%就可获豁免。

* 总计可获豁免以总楼面面积的10%为上限, 并以可持续建筑设计为前提。

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各项法规及作业指引, 所有须计入的或无须计入的总楼面面积计算的内容均受不同项目条件的制约。以上只是简要的摘要, 使用者应向获授权人士寻求专业意见。凯帝

总建筑面积计算 - 中国内地

装置	国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》 (GB/T 50353-2013)	北京、上海、广州附注
一般建筑面积	计算建筑面积	外保温层外表面内的面积 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	雨篷挑出高度不超过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
架空底层下的空间	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,不计算建筑面积。
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,使用者应向获授权人士寻求专业意见,请恕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 7.78	0.12	0.14
澳门	澳门8.00	0.18	0.18
上海	人民币 7.30	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 7.30	0.059 - 0.097	0.169 - 0.171 (高峰) / 0.105 - 0.107 (平时)
广州	人民币 7.30	0.081 - 0.121	0.040 - 0.252
重庆	人民币 7.30	0.072 - 0.112	0.089 - 0.205

以上价格于2024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 = 美元 0.11/千瓦时; 400 - 1,000千瓦时 = 美元 0.13/千瓦时; 1,000 - 1,800千瓦时 = 美元 0.15/千瓦时; 1,800 - 2,600千瓦时 = 美元 0.19/千瓦时; 2,600 - 3,400千瓦时 = 美元 0.22/千瓦时; 3,400 - 4,200千瓦时 = 美元 0.23/千瓦时; 千瓦时以上 4,200千瓦时 = 美元 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 = 0.83美元/立方米; 62立方米以上 = 1.16美元/立方米
- 燃料 - 柴油和无铅燃料均基于泵价 (未含进店折扣)**

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立方米及以下 = 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** = 无铅汽油价格为无铅95号价格

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
0.83	0.59	3.21	不适用	3.33
0.56 - 0.91	0.76	1.99	不适用	1.82
0.472 - 0.799	0.681	0.968	不适用	1.079
0.609 - 1.097	1.097 - 1.156	0.978	不适用	1.085
0.271 - 0.542	0.474	0.973	不适用	1.107
0.414 - 0.879	0.6	0.97	不适用	1.085

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** = 无铅汽油价格为92号汽油
95号汽油 = 1.23美元/升

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 1.36	0.21	0.21
吉隆坡	林吉特 4.48	0.049-0.127	0.085-0.114
曼谷	泰铢 33.965	0.069-0.130	0.091-0.093
马尼拉	菲律宾比索 58.014	0.210-0.227	0.250
胡志明	越南盾 25,498	0.138	0.108/0.075
班加罗尔	印度卢比 85.043	0.11-0.145	0.132-0.196
新德里	印度卢比 85.043	up to 0.142	0.25
雅加达	印尼盾 15,820	0.085-0.107	0.063-0.107

以上价格于2024年第四季度水平。

B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10月27日的价格
- 无铅汽油 = 2021年10月27日98无铅汽油的价格

马来西亚吉隆坡收费基准

- 燃料 = 2024年12月12至18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
2.16/2.90	2.16	1.91	不适用	2.63
0.145-0.587	0.603-0.656	0.658	不适用	0.458
0.300-0.624	0.500-0.956	0.971	不适用	1.3201
0.501-0.519	2.69	1.029	不适用	1.201
0.289	0.919-0.522	0.731	不适用	0.777
0.84-0.96	1.95	1.053	不适用	1.065
0.11-0.89	0.75-3.1	1.047	不适用	1.058
0.066-0.471	0.431-2.465	1.195	不适用	0.765

越南胡志明收费基准(价格不包括增值税)

- 电
住宅 = 5级标准费用 (301 ÷ 400千瓦时/月)
工业 = 正常时段22 ÷ 110kV电压比
商业 = 正常时段22kV及以上电压的比率
- 水
住宅 = 每人每月最高4立方米的使用量费用级别

菲律宾马尼拉收费基准

- 电
住宅:72千瓦时-469千瓦时
商业/工业:10,995千瓦时
- 水
住宅:14立方米-19立方米
商业/工业:4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
海港广场2号17楼
全球定位 : 22.310065, 114.221216
电话 : (852) 2911 2000
传真 : (852) 2576 0416
电子邮件 : info-hk@arcadis.com
联系人 : 方剑豪

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809-811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 / 张海波

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1425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

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
红星路三段1号
成都IFS国际金融中心2号楼3506室
邮编:610011
全球定位 : 30.654399, 104.080645
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
重庆市渝中区长江滨江路2号
重庆来福士办公楼A座23层B04-B07
邮编:400010
全球定位 : 29.868756, 106.588509
电话 : -
传真 : -
电子邮件 : chinacomms@arcadis.com
联系人 : Marco Foo

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中山路136号
希望大厦9层03-08A单元955、959室
邮编:116001
全球定位 : 38.915107, 121.630992
电话 : -
传真 : -
电子邮件 : chinacomms@arcadis.com
联系人 : Kenn Ng / Pan Jing

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 : chinacomms@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 : chinacomms@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20号
平安金融中心C座810室
邮编:310016
全球定位 : 30.251367,120.211898
电话 : -
传真 : -
电子邮件 : chinacomms@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 : chinacomms@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

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
南京市玄武区中山路18号
德基广场2413、2422室
邮编:210009
全球定位 : 32.04479, 118.78445
电话 : -
传真 : -
电子邮件 : chinacomms@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延安三路234号
青岛万邦中心3906室
邮编:266071
全球定位 : 36.061308,120.375524
电话 : -
传真 : -
电子邮件 : chinacomms@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 : chinacomms@arcadis.com
联系人 : Joe Chan

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 : chinacomms@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 : chinacomms@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 : chinacomms@arcadis.com
联系人 : Zhang Rui

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
天津市河东区六纬路238号
天津嘉里汇305办公室
雷格斯商务中心
邮编:300171
全球定位 : 39.127499, 117.217085
电话 : -
传真 : -
电子邮件 : chinacomms@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1505号
企业天地1号12层 Wework 108
邮编:430010
全球定位 : 30.60826, 114.308957
电话 : -
传真 : -
电子邮件 : chinacomms@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
南二环西段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) 8866 9711
传真 : (86 29) 8866 9760
电子邮件 : chinacomms@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

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

健康与安全管理体系

根据国际公认的ISO45001标准,我们实施了健康与安全管理体系,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大陆和澳门,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题。



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礎,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全管理表现。

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。ISO 9001认证体系已扩展至澳门及18个中国办事处。

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，并会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

凯谛思是行业内享有盛誉的自然环境和建筑资产设计及咨询公司。拥有超过35,000名建筑师、数据分析师、设计师、工程师、项目规划师、水资源管理和可持续发展专家。我们怀抱满腔热忱，致力于提高生活质量。为了践行我们助力地球实现美好未来的承诺，我们与客户合作，做出可持续的项目选择、融合数字化和人文创新、并在环境、能源与水资源、建筑工程、交通运输及基础设施等领域积极培育面向未来的专业技能。我们的服务遍布30多个国家，2024年总营收达50亿欧元。

凯谛思香港有限公司
香港九龙观塘伟业街180号
海港广场2号 17楼

电话： (852) 2911 2000
传真： (852) 2576 0416
电子邮件： info-hk@arcadis.com
chinacomms@arcadis.com
info-mo@arcadis.com

关注我们



凯谛思Arcadis



Arcadis



@ArcadisAS



ArcadisAsia