

中国大陆 及香港地区

季度建造成本汇编

2022年 | 第四季度

凯谛思香港有限公司



目录

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

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

中国大陆及香港地区 市场概述



展望2023年, 凯谛思对公营部门的建筑活动水平持谨慎乐观的态度, 而私营部门的表现将取决于房地产市场的复苏速度。

由于乌克兰战争、全球通货膨胀和本地建筑工人短缺, 材料和劳动力成本的上升趋势预计将在未来一年持续下去。考虑到这些因素, 预计2023年和2024年的建造成本将分别增长4%和3%。

截至2022-23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2021-22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。

香港市场行情

经济

	Q4/2020 - Q4/2021	Q4/2021 - Q4/2022	Q4/2021 - Q4/2022
↑ 生产总值年增长	(+) 4.7%	(-) 4.5%	(-) 4.2%
↑ 年通货膨胀率 (消费者物价指数)	2020年12月-2021年12月 (+) 2.4%	2021年9月-2022年9月 (+) 4.4%	2021年12月-2022年12月 (+) 2.0%

基本成本

↑ 公路材料指数	2021年9-11月 1132.9	2022年6-8月 1233.7	2022年9-11月 1183.1
↓ 劳动力工资指数	2021年9-11月 155.1	2022年6-8月 155.1	2022年9-11月 154.5

建筑工程产值

	Q3/2021	Q2/2022	Q3/2022
↓ 活动水平 (总产值; 新建工程+变更和改造工程)	港币586.89亿	港币614.74亿	港币593.06亿*

建筑成本趋势

↑ 投标价格指数 (凯谛思)	Q4/2021 1780	Q3/2022 1840	Q4/2022 1860
----------------	-----------------	-----------------	-----------------

*临时数据

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



市场分析

中国大陆

2022年前三个季度，中国国内生产总值同比增长(+)3.0%，其中，一季度增长(+)4.8%，第二季度增长(+)0.4%，第三季度增长(+)3.9%。第二季度，上海和中国东部主要制造中心城市出现新冠肺炎疫情的本地传播，经历了长时间的封控，导致第二季度的GDP增长率有所下降。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(-)21%、钢筋(-)17%降幅最大，其次是混凝土(-)6%、水泥(-)10%、铜(-)5%、铝(-)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%。

香港

经济增长下滑

2022年，香港经济一直处于低迷状态，目前正在从全球新冠肺炎疫情中复苏。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(+)2.0%略有下降。

新开工和完成工程的面积

2022年第四季度，已获准的私人建设工程总楼面面积同比增长45.8%，而已开工的私人建设工程面积同比下降65.8%。与此同时，2022年第四季度，已完工的私人建设工程同比增长136%。以过去12个月的数据为基准，已获批和已开工的私人建设工程分别下降了45.1%和66.5%，而已完成的私人建设工程增加了118.9%。

刚完成工程的建筑工程产值

在上一季度实现正增长后，2022年第三季度刚完成的私人工程产值环比下降3%，而改建工程产值环比增长18.2%。2022年第三季度，刚完成的公共工程产值环比大幅下降22.6%。与前一年相比，2022年第三季度刚完成建筑工程产值增长了1.1%。

材料和人工成本

2022年第四季度，投标价格指数(TPI)环比增长4.49%。钢材价格继续下跌，从2022年3月的峰值下跌了20%。混凝土砌块价格环比上涨9%。同时，柴油、水泥和地砖的价格也较去年同期分别大幅上涨了18%、14%和20%。与上一季度和去年同期相比，建筑工人工资指数保持稳定。2022年第四季度，除了瓦工的工资同比增长8.9%外，大多数工种的工资同比增长0.5%至4.2%，而油漆工和水管工的工资同比分别下降了9.2%和7.2%。

建筑成本参考 香港

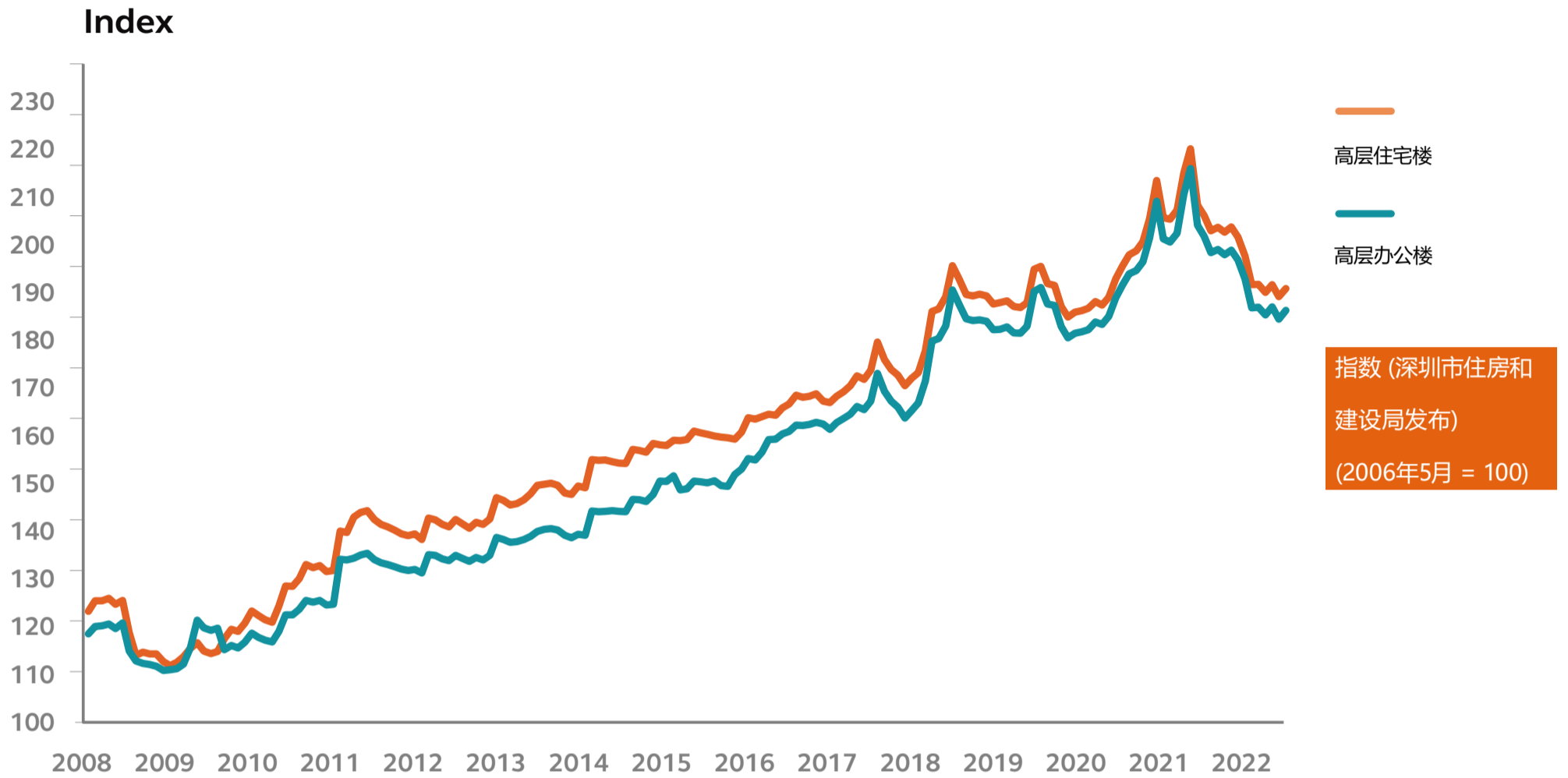
注:

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

建筑类型	港币/每平方米建造面积	一般技术规格
住宅大厦		
高层公寓, 公营房屋	11,300 - 13,600	依照香港房屋署非标准十字形大厦设计 (出租房屋)。
中档高层公寓	24,600 - 28,400	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	31,800 - 36,800	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	33,900 - 39,000	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	49,300 up	别墅附设高档精装修, 内配空调、橱柜及家用电器, 但不包括装饰灯具、活动家具、花园及车库。
办公大楼/商业大厦		
中档、中/高层写字楼	24,500 - 27,800	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	29,200 - 33,500	钢筋混凝土结构, 幕墙, 公共区域附设精装修, 租户区域附设架空地板, 油漆墙和吊顶。
中档、购物中心	24,100 - 28,300	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	31,300 - 36,700	
工业		
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	18,500 - 23,200	钢筋混凝土结构, 内设辅助办公室, 简单装修, 配机电设备, 但不包括空调。
酒店		
三星级经济型酒店, 中端市场	31,000 - 33,000	1. 室内精装修 2. 家具 (固定和活动) 3. 装饰灯具 (吊灯等) 4. 不包括运营用品和设备 (OS&E)
四/五星级商务酒店	32,000 - 37,100	
五星级豪华酒店	37,300 - 42,300	
其他		
地下停车场 (<3层)	26,600 - 31,700	钢筋混凝土结构
多层停车场, 地上 (<4层)	15,900 - 18,800	钢筋混凝土结构, 自然通风, 无外立面围墙
学校 (中、小学)	20,600 - 22,200	公营学校标准, 附设简装、配活动家具和空调, 但不包括教育运营设备
学生宿舍	23,500 - 26,400	附设简装, 配活动家具和空调
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	30,900 - 35,000	旱地运动 (无游泳池), 依据“休闲中心”的设计方案, 包括主体育馆、附属体育设施、更衣室及淋浴室、餐厅/咖啡厅, 酒吧等。费用包括空调、家具、配件和设备 (FF&E)
综合医院-公营	39,200 - 43,100	不包括医疗和运营设备

以上单价于2022年第四季度水平。

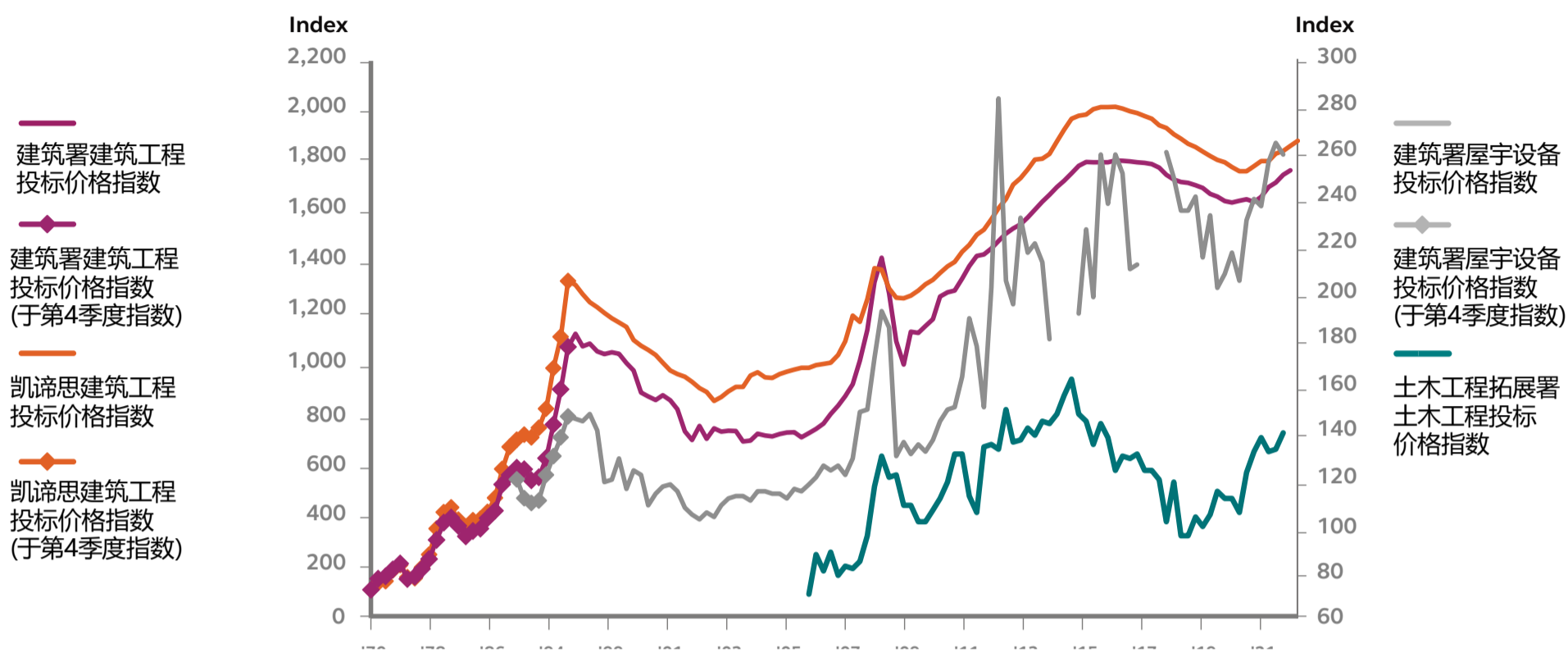
建筑及屋宇设备价格指数 中国大陆



建筑及屋宇设备价格指数								
指数	(基数: 2006年5月 = 100)							
	高层住宅楼				高层办公楼			
月/年	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
1月	187.5	189.8	195.8	200.8	182.4	185.5	191.8	196.3
2月	187.2	189.4	196.6	201.5	182.0	185.2	192.4	196.9
3月	187.5	185.0	198.5	200.5	182.1	180.8	194.3	195.8
4月	187.2	182.7	203.4	201.6	181.9	178.3	199.3	196.7
5月	185.5	183.8	211.4	199.4	180.1	179.3	207.0	194.7
6月	185.7	184.1	203.5	195.5	180.2	179.7	199.1	190.7
7月	186.1	184.6	203.3	189.6	180.6	180.1	198.4	184.6
8月	184.9	186.0	205.2	189.6	179.4	181.7	200.3	184.8
9月	184.8	185.3	212.9	187.9	179.3	181.2	208.4	183.2
10月	185.7	186.8	218.0	189.5	180.8	182.8	213.8	184.9
11月	192.8	190.8	206.2	187.0	188.1	186.8	202.0	182.3
12月	193.4	193.4	204.0	188.7	189.0	189.4	199.6	184.1

资料来源: 深圳市住房和建设局

投标价格指数 香港



季度/年	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
建筑署建筑工程投标价格指数 (BWTP) (基数:1970年第1季度 = 100)										
第1季度	1516	1621	1732	1775	1779	1755	1695	1641	1631	1696
第2季度	1532	1648	1761	1776	1776	1727	1686	1623	1620	1726
第3季度	1559	1679	1777	1783	1773	1708	1675	1618	1640	1744
第4季度	1590	1703	1775	1781	1768	1698	1652	1625	1679	
建筑署屋宇设备投标价格指数 (BSTPI) (基数:1989年第4季度 = 100)										
第1季度	193	211	(N/A)	257	208	(N/A)	233	200	229	262
第2季度	233	178	189	236	210	258	239	206	238	257
第3季度	209	(N/A)	225	257	(N/A)	247	213	215	235	269
第4季度	207	(N/A)	196	249	287	233	231	203	254	
凯谛思建筑工程投标价格指数 (Arcadis TPI) (基数:1970年第1季度 = 100)										
第1季度	1688	1789	1946	1992	1975	1920	1848	1785	1740	1810
第2季度	1713	1808	1958	1992	1968	1910	1835	1775	1760	1820
第3季度	1747	1857	1963	1993	1957	1885	1818	1757	1780	1840
第4季度	1786	1903	1984	1986	1946	1868	1800	1740	1780	1860
土木工程投标价格指数 (CEWTPI) (基数:2010年第1季度 = 100)										
第1季度	134	143	161	142	127	118	94	113	121	131
第2季度	135	142	146	136	129	100	102	110	130	143
第3季度	140	146	143	122	122	117	98	110	136	135*
第4季度	137	154	133	128	122	94	103	104	130	

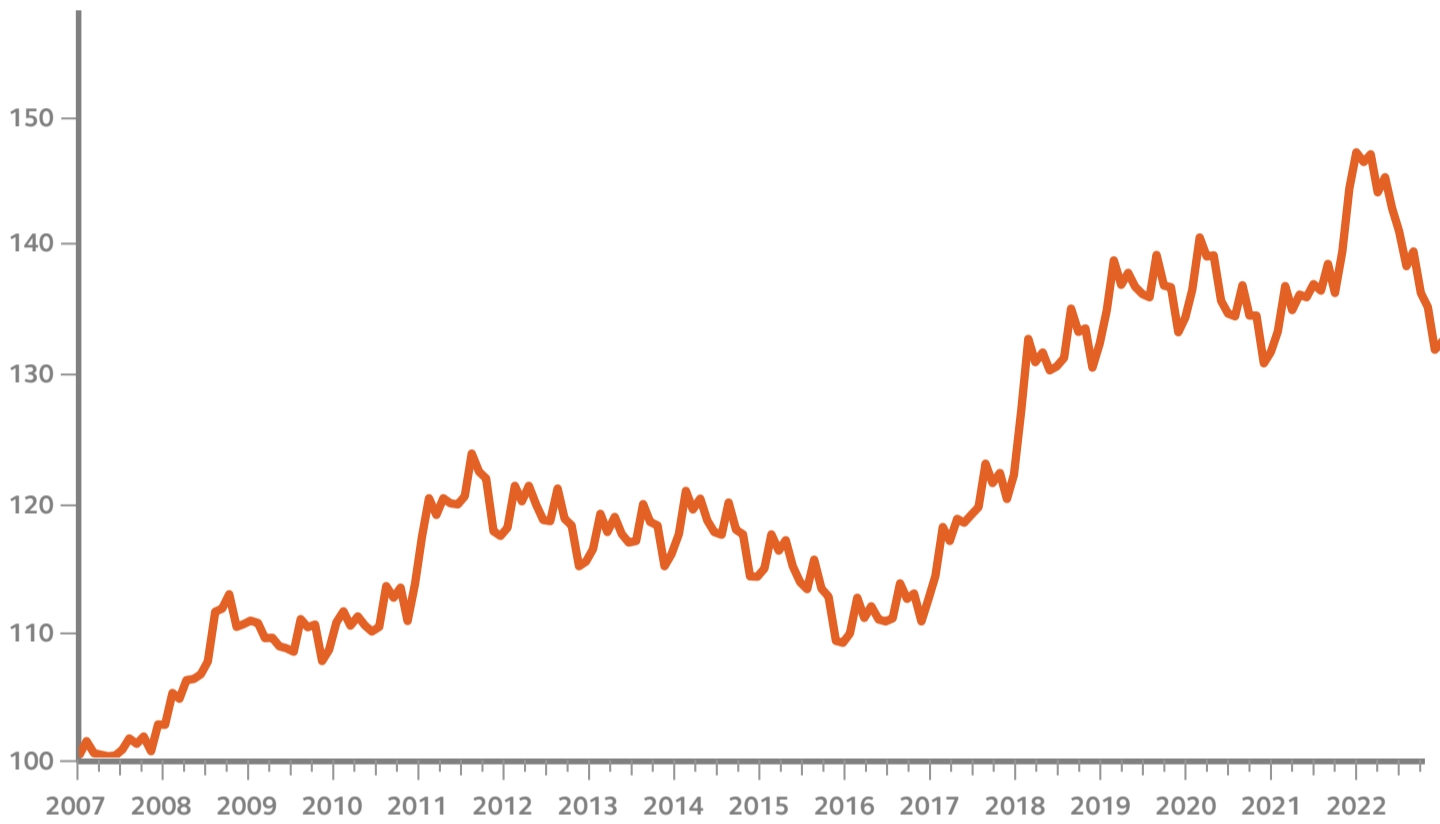
资料来源: 凯谛思依据竞争性投标之数据分析, 香港特别行政区建筑署(ArchSD)的建筑工程投标价格指数(BWTP)及屋宇设备投标价格指数(BSTPI), 以及香港特别行政区土木工程拓展署(CEDD)土木工程投标价格指数(CEWTPI)

备注:

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

材料 中国大陆

指数



指数 (凯谛思推算)
(2006年12月 = 100)

建筑材料价格指数

月 / 年	中国国家统计局发布 (基数: 前一年的对应月份=100)				凯谛思推算指数 (基数: 2006年12月=100) (参见附后的说明)			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
1月	104.6	101.3	97.3	107.5	138.3	140.1	136.3	146.6
2月	104.6	101.6	97.0	106.8	136.4	138.6	134.5	143.6
3月	104.7	101.0	97.8	106.7	137.3	138.7	135.7	144.8
4月	105.0	99.2	100.2	105.1	136.3	135.2	135.5	142.4
5月	104.3	98.9	101.7	103.0	135.7	134.2	136.5	140.6
6月	103.6	98.9	101.5	101.4	135.5	134.0	136.0	137.9
7月	103.1	98.3	101.2	100.7	138.8	136.4	138.0	139.0
8月	102.7	98.3	101.3	100.0	136.4	134.0	135.8	135.8
9月	102.4	98.4	103.7	96.9	136.2	134.0	139.0	134.7
10月	102.1	98.2	110.4	91.3	132.7	130.3	143.9	131.4
11月	101.5	98.0	111.8	90.0	133.9	131.2	146.7	132.0
12月	101.2	97.6	109.9	91.0	136.1	132.8	146.0	132.8

资料来源: 中国国家统计局

备注:

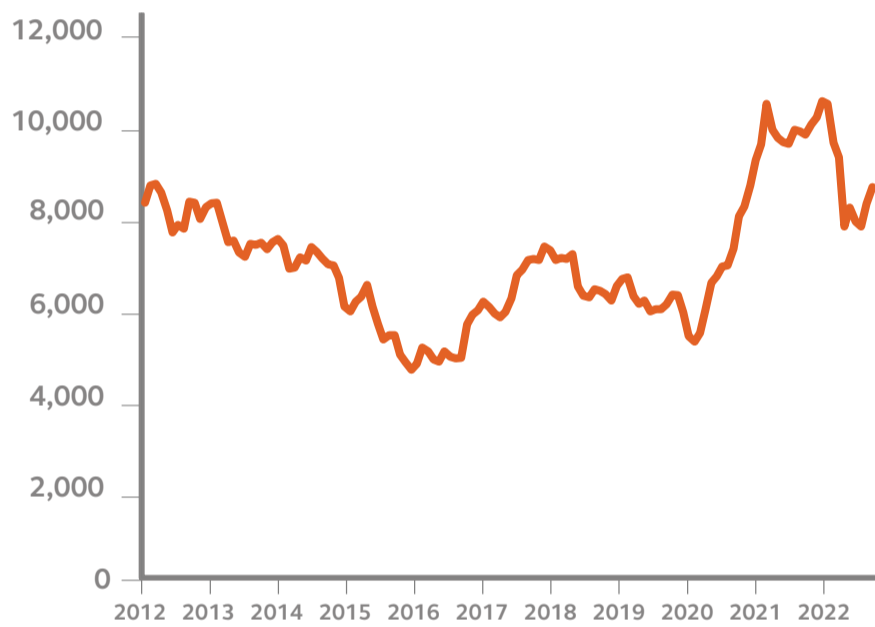
1. 数据按月公布, 比较每月价格水平的同比变化, 但未公布季度环比变化, 即未给出每个季度之间的变化。
2. 为了说明价格随时间变化的趋势, 凯谛思采用公布数据推算得出上述指数和图表。为了进行比较, 以2006年12月为基数, 基准指数是100。



基本建筑材料

铜, 欧洲港口到港价

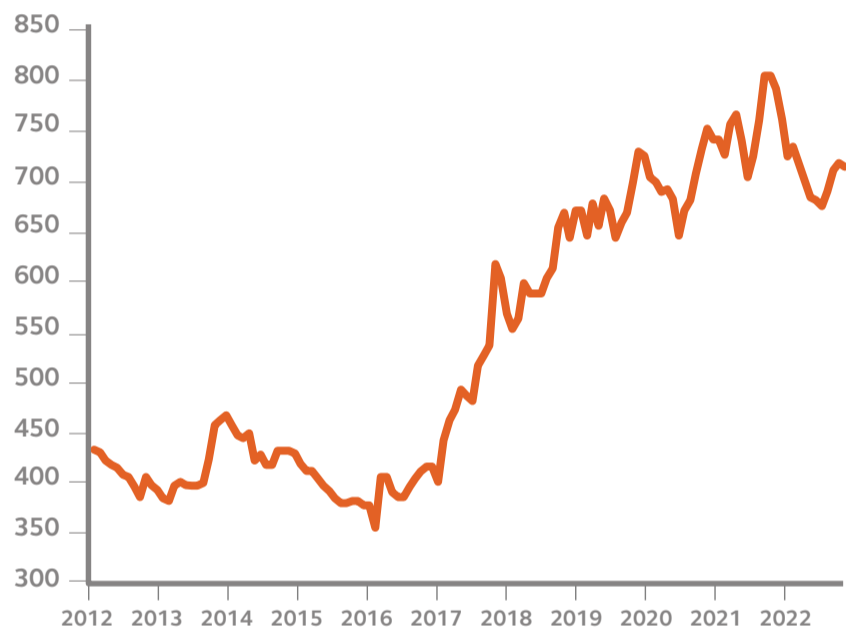
美元/吨



资料来源: 伦敦金属交易所

预拌混凝土, 40 MPa

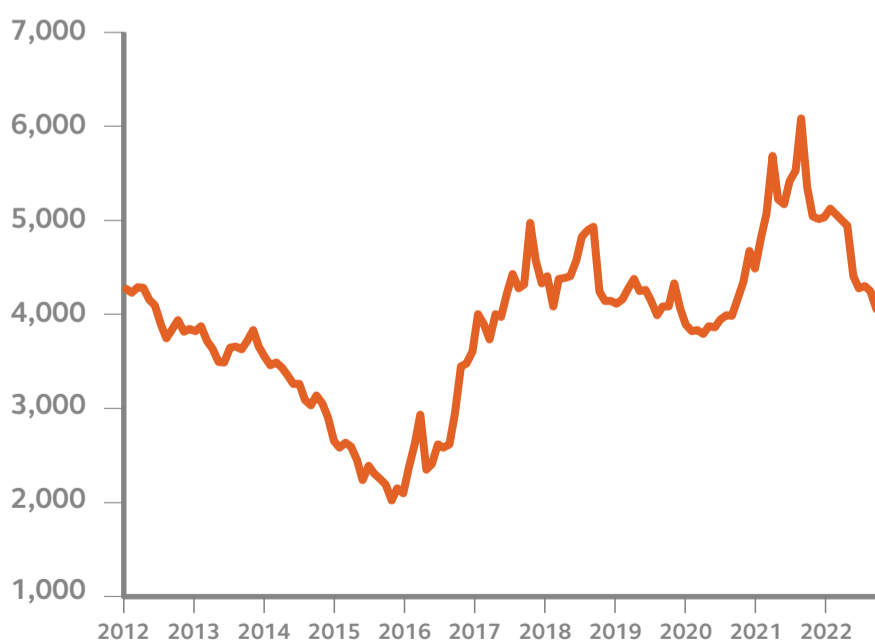
人民币/立方米



上海市住房和城乡建设管理委员会

钢筋, 三级

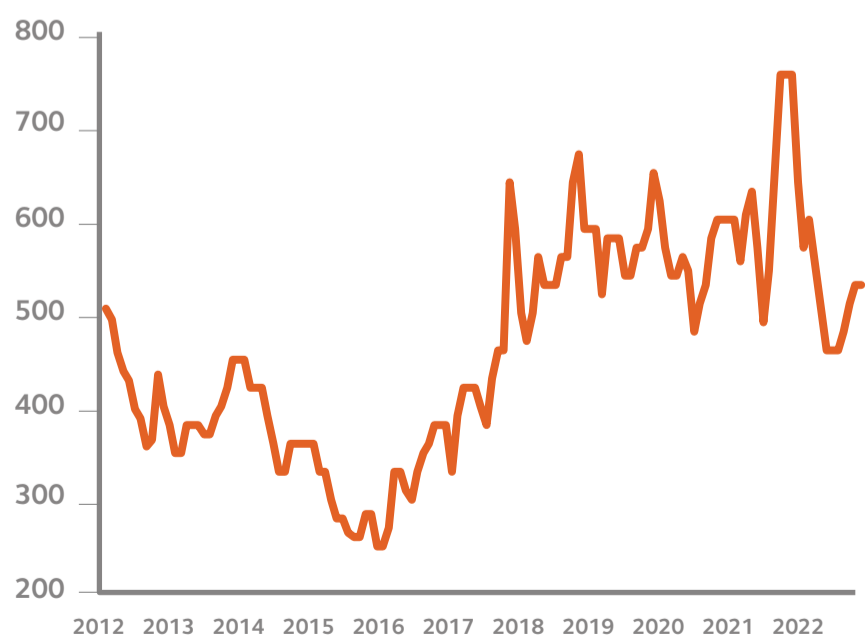
人民币/吨



上海市住房和城乡建设管理委员会

硅酸盐水泥, 42.5 MPa

人民币/吨

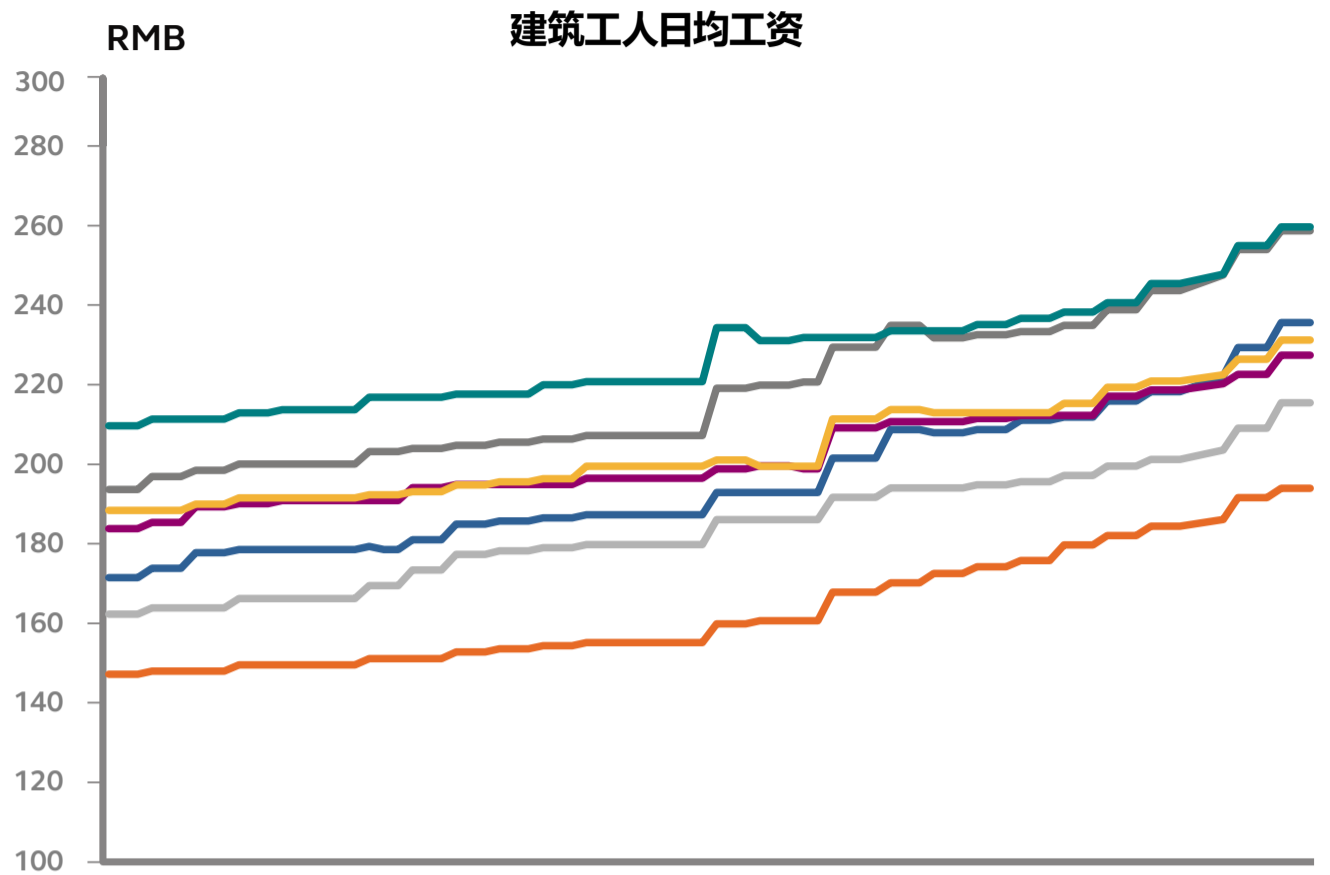


上海市住房和城乡建设管理委员会

劳动力

中国大陆

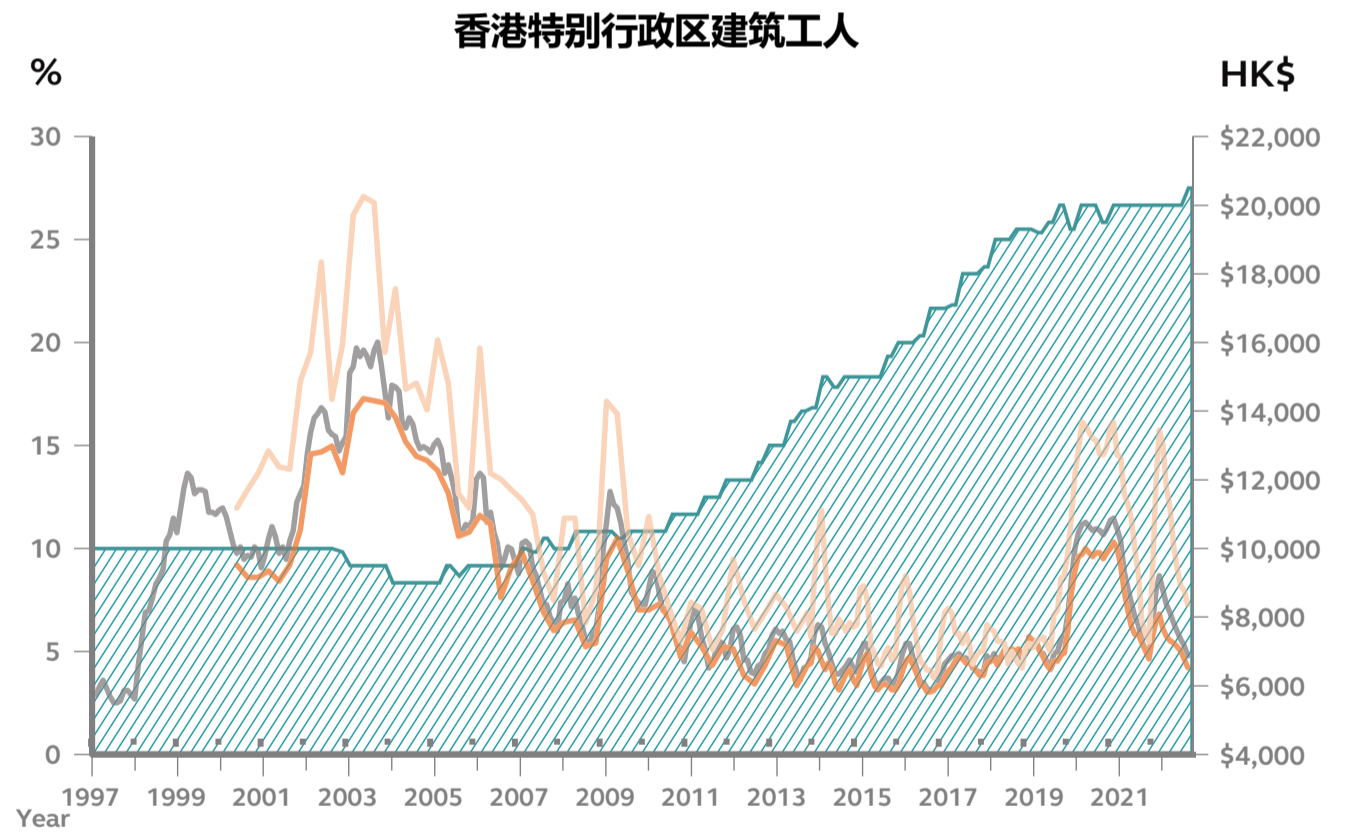
- 普通工人
- 混凝土工
- 钢筋工
- 木工
- 细木工
- 金属工
- 油漆工



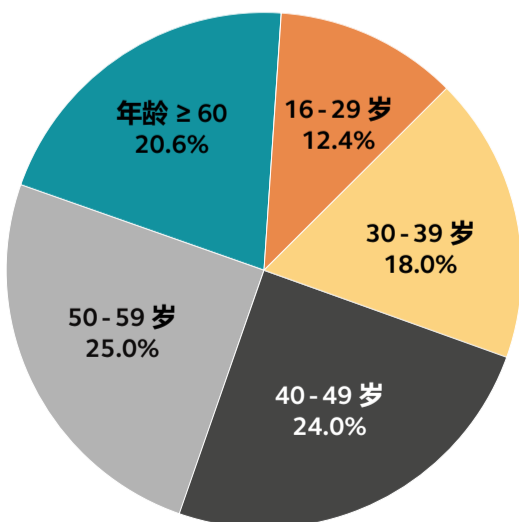
资料来源: 上海市住房和城乡建设管理委员会

香港特别行政区

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



资料来源: 香港特别行政区政府统计处

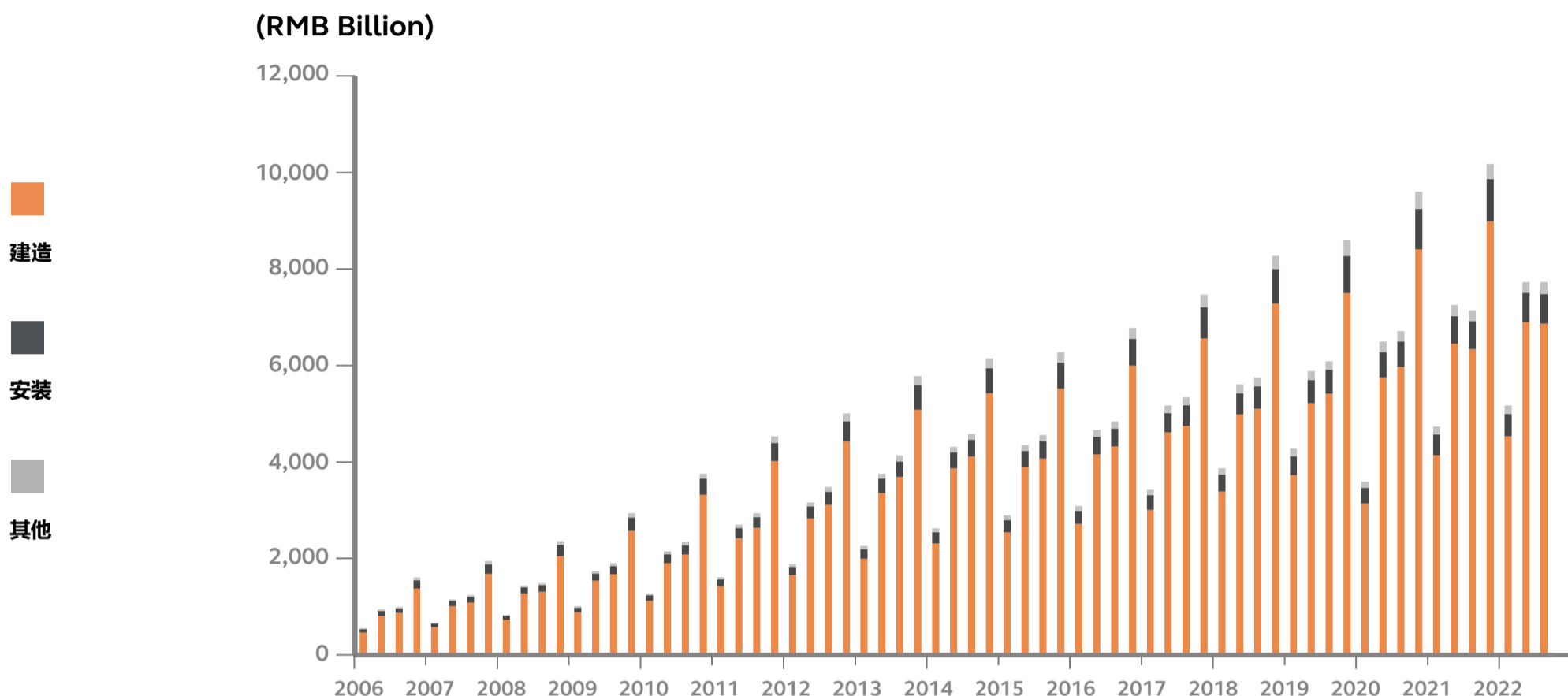


工人年龄分布

年龄组	建造工程中雇佣的工人数量	
16 - 29岁	75,570	12.4%
30 - 39岁	109,972	18.0%
40 - 49岁	146,038	24.0%
50 - 59岁	152,092	25.0%
年龄 ≥ 60	125,655	20.6%
合计 (截止至2022年9月)	609,327	100.0%

资料来源: 建造业议会

建筑工程产值 中国大陆



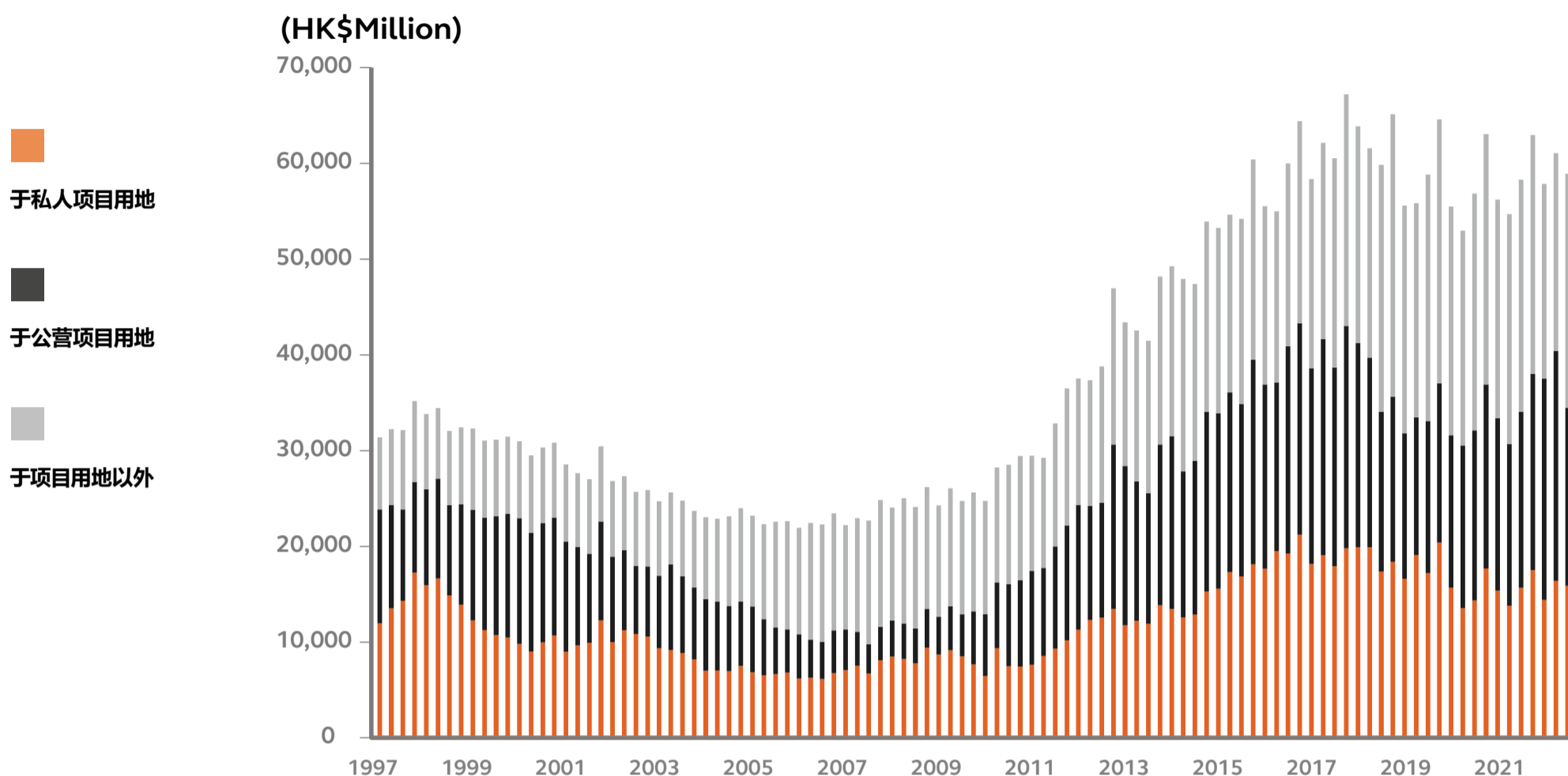
建筑工程产值 (人民币 10亿)										
季度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A. 建造										
第1季度	1,994	2,311	2,544	2,712	3,003	3,382	3,727	3,138	4,141	4,533
第2季度	3,355	3,866	3,899	4,158	4,609	4,985	5,223	5,753	6,453	6,902
第3季度	3,687	4,113	4,068	4,322	4,742	5,106	5,414	5,977	6,336	6,863
第4季度	5,078	5,425	5,517	5,994	6,562	7,286	7,502	8,405	8,991	9,328
年份合计:	14,115	15,714	16,028	17,186	18,916	20,759	21,867	23,272	25,921	27,625
B. 安装										
第1季度	200	230	255	277	303	358	393	326	428	463
第2季度	300	333	331	366	405	438	476	523	569	602
第3季度	322	346	363	374	437	459	498	519	579	623
第4季度	514	517	548	561	646	708	768	840	871	906
年份合计:	1,336	1,426	1,498	1,578	1,791	1,963	2,135	2,208	2,448	2,594
C. 其他										
第1季度	69	83	91	96	113	129	155	127	164	175
第2季度	100	118	117	138	154	187	186	217	229	223
第3季度	123	126	126	137	160	189	173	213	228	240
第4季度	189	205	216	222	262	282	328	357	318	340
年份合计:	481	531	550	593	689	787	843	915	940	978
全年建筑工程总产值 (A + B + C)										
合计:	15,932	17,671	18,076	19,357	21,396	23,509	24,845	26,395	29,309	31,198

资料来源: 中国国家统计局

备注:

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

建筑工程产值 香港



建筑工程产值 (港币 百万)										
季度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A. 于私人项目用地										
第1季度	11,675	13,395	15,528	17,652	18,150	19,918	16,583	15,647	15,339	14,351
第2季度	12,176	12,507	17,284	19,530	19,070	19,925	19,112	13,489	13,758	16,360
第3季度	11,848	12,792	16,849	19,252	17,912	17,340	17,199	14,303	15,620	15,867*
第4季度	13,781	15,259	18,119	21,231	19,813	18,369	20,393	17,685	17,521	
年份合计:	49,480	53,953	67,780	77,665	74,945	75,552	73,287	61,123	62,238	46,578*
B. 于公营项目用地										
第1季度	16,829	18,258	18,531	19,414	20,639	21,533	15,338	16,083	18,167	23,356
第2季度	14,690	15,397	18,964	17,780	22,827	20,002	14,512	17,155	17,054	24,247
第3季度	13,792	16,253	18,163	21,878	20,934	16,888	16,022	17,940	18,604	18,777*
第4季度	16,976	18,915	21,585	22,295	23,455	17,433	16,825	19,400	20,687	
年份合计:	62,287	68,823	77,243	81,367	87,855	75,856	62,697	70,578	74,512	66,380*
C. 于项目用地以外										
第1季度	15,140	17,909	19,549	18,809	19,963	22,871	24,032	24,126	23,075	20,526
第2季度	15,914	20,327	18,744	18,041	20,657	22,073	22,592	22,674	24,249	20,867
第3季度	16,038	18,636	19,520	19,274	22,093	26,027	25,992	24,971	24,465	24,662*
第4季度	17,716	20,088	21,111	21,333	24,406	29,797	27,839	26,398	25,183	
年份合计:	64,808	76,960	78,924	77,457	87,119	100,768	100,455	98,169	96,972	66,055*
全年建造工程总值 (A + B + C)										
合计:	176,575	199,736	223,947	236,489	249,919	252,176	236,439	229,870	233,722	179,013*

*临时数据

资料来源: 香港特别行政区政府统计处

亚洲主要城市 建筑成本参考

建筑类型	上海	北京	广州/深圳	重庆/成都
	2022年第四季度	2022年第四季度	2022年第四季度	2022年第四季度
	人民币/平方米建筑面积			
住宅大厦				
中档高层公寓				
- 中档高层公寓	3,108 - 3,543	2,827 - 3,261	2,698 - 3,099	2,614 - 3,026
- 精装	5,081 - 5,601	4,472 - 4,911	4,281 - 4,911	3,996 - 4,718
高档高层公寓				
- 毛坯	3,737 - 4,047	3,369 - 4,887	2,816 - 3,818	3,230 - 4,186
- 精装	11,473 - 12,508	10,839 - 12,338	6,955 - 7,929	6,453 - 8,058
中档联排别墅				
- 毛坯	3,479 - 3,775	3,264 - 3,812	2,835 - 3,219	3,286 - 3,929
- 精装	7,019 - 7,647	6,404 - 6,937	6,485 - 7,753	5,560 - 6,528
高档别墅				
- 毛坯	5,116 - 5,655	4,915 - 5,470	3,946 - 4,481	4,307 - 4,915
- 精装	12,344 - 13,097	12,307 - 12,840	12,442 - 14,578	7,074 - 8,036
办公大楼/商业大厦				
中档、中/高层写字楼	6,518 - 8,612	6,379 - 8,594	6,080 - 6,944	6,384 - 7,336
高档、高层写字楼	8,374 - 11,453	10,368 - 14,113	8,900 - 11,184	8,050 - 10,699
中档、购物中心	不适用	不适用	5,793 - 6,586	5,166 - 6,539
高档购物商场	8,850 - 11,931	8,625 - 11,874	8,571 - 12,420	7,674 - 10,593
工业				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	2,007 - 2,459	1,970 - 2,402	2,257 - 2,773	3,151 - 3,918
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	3,105 - 3,889	3,808 - 4,365	不适用	不适用
酒店				
三星级经济型酒店, 中端市场	7,132 - 8,693	7,057 - 8,693	7,800 - 8,845	6,967 - 8,516
四/五星级商务酒店	11,492 - 15,556	12,025 - 15,876	12,607 - 18,555	12,503 - 15,466
五星级豪华酒店	15,538 - 18,573	15,305 - 19,702	16,967 - 19,280	15,396 - 18,306
其他				
地下停车场 (<3层)	5,326 - 7,427	5,451 - 5,990	4,018 - 6,574	3,013 - 4,173
多层停车场, 地上 (<4层)	2,729 - 3,814	3,280 - 3,312	2,862 - 3,243	2,402 - 2,936
学校 (中、小学)	4,071 - 5,138	3,795 - 4,899	3,234 - 4,200	3,814 - 3,508
学生宿舍	2,980 - 4,064	2,684 - 3,795	2,980 - 3,800	2,229 - 3,188
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	6,869 - 8,437	6,498 - 6,555	5,525 - 6,260	5,024 - 5,507
综合医院 - 公营	10,494 - 13,530	8,544 - 10,701	8,366 - 10,783	8,029 - 9,942

以上单价于2022年第四季度水平。

亚洲主要城市 建筑成本参考

建筑类型	香港	澳门	新加坡	吉隆坡
	2022年第4季度	2022年第4季度	2022年第4季度	2022年第4季度
	美元/平方米建造面积(各地区美元汇率见下方)			
	港币7.84	澳门元 8.010	新加坡元 1.38	林吉特 4.41
住宅大厦				
中档高层公寓				
- 毛坯	不适用	1,940 - 2,874	不适用	不适用
- 精装	3,140 - 3,620	2,497 - 3,054	1,775 - 1,920	315 - 625 ⁵
高档高层公寓				
- 毛坯	不适用	2,874 - 4,309	不适用	不适用
- 精装	4,060 - 4,690	3,487 - 5,328	2,715 - 4,020	725 - 1,500
中档联排别墅				
- 毛坯	不适用	3,404 - 4,227	不适用	不适用
- 精装	4,320 - 4,970	4,254 - 5,077	2,285 - 2,535	230 - 370 ^{5,6}
高档别墅				
- 毛坯	不适用	4,114 - 5,927	不适用	不适用
- 精装	6,290 up	5,189 - 6,751	2,900 - 3,875	770 - 1,045
办公大楼/商业大厦				
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
高档购物商场	3,990 - 4,680	4,254 - 5,134	2,715 - 2,970	700 - 1,070
工业				
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
酒店				
三星级经济型酒店, 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
五星豪华酒店	4,760 - 5,400	6,137 - 7,254	3,730 - 4,130	1,955 - 2,620
其他				
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、多用途体育/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 - 公营	5,000 - 5,500	不适用	3,695 - 3,875	845 - 1,235

以上单价于2022年第四季度水平。

亚洲主要城市 建筑成本参考

建筑类型	曼谷	班加罗尔	马尼拉	胡志明市
	2022年第4季度	2022年第4季度	2022年第4季度	2022年第4季度
	美元/平方米建造面积(各地区美元汇率见下方)			
	泰铢 34.55	印度卢比 81.5	菲律宾比索 56.12	越南盾23,730
住宅大厦				
中档高层公寓				
- 毛坯	521 - 709	608 - 695	不适用	不适用
- 精装	701 - 857	705 - 859	956 - 1,282	653 - 809
高档高层公寓				
- 毛坯	608 - 811	994 - 1,207	不适用	不适用
- 精装	955 - 1,152	1,125 - 1,433	1,293 - 2,321	830 - 941
中档联排别墅				
- 毛坯	289 - 376	415 - 492	不适用	不适用
- 精装	440 - 544	496 - 560	858 - 1,050	441 - 512
高档别墅				
- 毛坯	507 - 753	530 - 619	不适用	不适用
- 精装	767 - 941	628 - 712	1,666 - 2,836	503 - 606
办公大楼/商业大厦				
中档、中/高层写字楼	776 - 941	532 - 587#	875 - 1,143	763 - 873
高档、高层写字楼	970 - 1,259	607 - 767#	1,268 - 1,635	880 - 1,186
中档、购物中心	663 - 857	521 - 571	745 - 928	不适用
高档购物商场	889 - 941	706 - 809	1,017 - 1,425	713 - 923
工业				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	515 - 666	453 - 557	497 - 640	314 - 391
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	不适用	478 - 596	667 - 839	355 - 463
酒店				
三星经济型酒店, 中端市场	1,210 - 1,361	1,026 - 1,111	1,111 - 1,375	1,415 - 1,713
四/五星级商务酒店	1,549 - 1,789	1,448 - 1,863	1,268 - 2,103	不适用
五星级豪华酒店	1,809 - 2,113	1,998 - 2,346	1,756 - 3,332	1,787 - 2,120
其他				
地下停车场 (<3层)	593 - 796	346 - 399	579 - 753	648 - 764
多层停车场, 地上(<4层)	194 - 333	288 - 338	458 - 687	417 - 452
学校 (中、小学)	不适用	360 - 422	653 - 901	548 - 591
学生宿舍	不适用	376 - 461	700 - 888	548 - 695
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	不适用	693 - 777	1,100 - 1,602	809 - 856
综合医院 - 公营	不适用	779 - 904	1,325 - 1,548	不适用

以上单价于2022年第四季度水平。

亚洲主要城市 建筑成本参考

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

备注:

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

大中华地区办事处

香港

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

保定

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

北京

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

长沙

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

成都

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

重庆

地址: 中国重庆市渝中区青年路
38号国贸中心3407-3410室
邮编: 400010
电话: (86 23) 8655 1333
传真: (86 23) 8655 1616
邮箱: info-cn@arcadis.com

大连

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

佛山

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

广州

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

海口

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

杭州

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

横琴

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

澳门

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

南京

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

青岛

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

上海

地址: 上海市长宁区遵义路150号
南丰城C栋11楼
邮编: 200051
电话: (86 21) 6026 1300
邮箱: info-cn@arcadis.com

沈阳

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

深圳

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

苏州

地址: 中国江苏省苏州市苏州大道
西118号苏悦广场906室
邮编: 215021
电话: (86 512) 8777 5599
传真: (86 512) 8777 5600
邮箱: info-cn@arcadis.com

天津

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

武汉

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

西安

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



关于凯谛思

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

www.arcadis.com

凯谛思 提高生活质量

关注我们

