

# 季度建造 成本汇编

中国大陆及香港地区

2023年 | 第四季度

凱諦思香港有限公司



# 目录

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

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



香港的建造活动水平在2023年有所复苏。与2022年相比，已完成的建筑工程产值增长8.8%，其中私营及公营部门工程分别上升27.0%和0.7%，于项目用地以外地点进行的工程上升3.6%。

香港立法会批准从基本工程储备基金拨款共970亿港元，在2022-2023财政年度进行拟议的公共工程。批准的资金比上一财政年度批准的资金减少了24%。截至2024年2月，2023-2024财政年度的获批拨款只有993亿港元，依旧维持在较低水平。随着大部分往年获较高拨款支持（2019-2020至2021-2022财政年度从1,070亿元至1,670亿元不等）的工程项目的完成，以及基本工程没有足够的拨款，预计未来几年公营部门的建筑工程产值水平可能会下降。

另一方面，根据2024-2025年财政预算，香港继续纾缓房屋问题，缩短公屋轮候时间。预计未来10年公屋需求的供应目标为308,000个单位，而私人住宅单位的落成目标则是在由2024年起的5年内，平均每年兴建19,000个单位。

为应对建筑业未来的劳动力需求，香港特别行政区政府在2023年根据输入劳工计划批出6,349个建筑业输入工人配额。这些配额是在保障本地工人优先就业的前提下批准的。据信，新劳动力的流入将缓解劳动力短缺问题，从而稳定人工成本。

## 香港市场行情

### 经济

↑ 生产总值年增长	2021年第四季度-2022年第四季度	2022年第三季度-2023年第三季度	2022年第四季度-2023年第四季度
	<b>(-) 4.3%</b>	<b>(+) 4.1%</b>	<b>(+) 4.3%</b>
↓ 年通货膨胀率 (消费者物价指数)	2021年12月-2022年12月	2022年9月-2023年9月	2022年12月-2023年12月
	<b>(+) 2.0%</b>	<b>(+) 2.0%</b>	<b>(+) 2.4%</b>

### 基本成本

↓ 公路材料指数	2022年10月-2022年12月	2023年7月-2023年9月	2023年10月-2023年12月
	<b>1172.1</b>	<b>1119.3</b>	<b>1115.8</b>
↔ 劳动力工资指数	2022年10月-2022年12月	2023年7月-2023年9月	2023年10月-2023年12月
	<b>154.2</b>	<b>155.8</b>	<b>157.6</b>

### 建筑工程产值

↑ 活动水平 (总产值, 新建工程+变更和改造工程)	2022年第四季度	2023年第三季度	2023年第四季度
	<b>港元684.02亿</b>	<b>港元697.64亿</b>	<b>港元712.67亿*</b>

### 建筑成本指数

↑ 投标价格指数 (凯谛思)	2022年第四季度	2023年第三季度	2023年第四季度
	<b>1860</b>	<b>1925</b>	<b>1935</b>

\*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

中国国家统计局数据显示, 2023年第四季度, 中国国内生产总值 (GDP) 增长5.2%, 比2022年GDP 3%的增长高出2.2%。这一增长主要来自疫情后重新开放的经济提振。全年消费支出对经济增长的贡献率达到82.5%, 同比显著提高43.1%。

截至2023年底, 房地产投资和商品房销售同比分别下降9.6%和6.5%。根据中国国家统计局数据, 住房竣工面积下降了7.2%, 新开工面积下降了20.4%, 但2023年, 在交通基础设施和工业项目的推动下, 建筑工程产值增长5.8%。

2023年7月的中共中央政治局会议指出中国房地产市场的供需关系发生了重大变化。一系列宽松政策已经实施, 房地产过热时期的限制性政策也已经解除。预计房地产市场将在2024年逐步复苏, 尽管目前还没有明显的迹象。

当前, 中国经济正处于转型时期, 新的动能正在形成并塑造中国的增长路径。其中, 绿色转型、城市更新和产业升级将是未来中国经济增长的关键驱动力。此外, 中国的低碳转型规划旨在2030年前达到碳排放峰值, 2060年前实现碳中和, 这为绿色产业创造了许多新的机遇。

建筑业工资保持稳定。基本建筑材料价格同比有波动, 钢材下降4.0%, 钢筋下降3.5%, 混凝土下降4.6%, 水泥下降10.4%, 铜上涨5.2%, 铝上涨6.8%。此外, 招标价格在2023年平均下降了3%。

由于消费者物价指数保持稳定, 预计未来一年建筑业工资增长将保持稳定。此外, 随着房地产市场逐渐复苏, 材料价格也下降到较低水平。我们预计主要建筑材料的价格将反弹, 导致建造成本在2024年和2025年每年小幅增加约2%。

## 香港

### 香港经济增长

2023年第四季度, 香港实际本地生产总值 (GDP) 增长4.3%, 比上一季度的4.1%进一步增长。这一积极趋势表明过去6个月经济稳定增长。此外, 到2023年第四季度末, 消费者价格指数 (CPI) 略有上升至2.4%。2023年的CPI在1.7%到2.7%之间。这种稳定表明, 通胀得到了很好的管理和控制。

### 新开工和完成工程的面积

2023年第四季度数据显示了一些值得注意的趋势。已获批的私人建造工程的总楼面面积较上季大幅增加41%, 与上一个周期相比, 过去12个月则增长32%。此外, 已开工的私人建造工程亦大幅增加, 环比增加21%, 而过去12个月较上一周期增加102%。相比之下, 已完成的私人建造工程环比大幅减少49%, 过去12个月则减少25%。

### 刚完成工程的建筑工程产值

2023年第四季度, 刚完成的新建私人工程总值环比上升2.2%, 公共工程总值环比上升6.6%。相比之下, 刚完成的改建工程产值环比下降2.2%。与去年第四季度比较, 刚完成的新建私人工程总值上升16.5%, 公共工程总值则上升2.6%。同期, 刚完成的改建工程总值下降4.1%。整体而言, 2023年第四季度刚完成的建筑工程总值较去年增加4.2%, 而2023年的总值较2022年增加8.8%。

### 材料和人工成本

2023年第四季度, 投标价格指数 (TPI) 同比增长4.03%。钢材价格环比小幅上涨1.4%, 较2022年初的峰值下降了25.4%。同质地砖价格环比保持稳定, 但同比上涨6%。燃油价格方面, 柴油价格环比小幅上涨3.2%, 同比上涨4%, 比2022年中期的峰值下降了4%。与上一季度相比, 建筑业劳动力工资指数上升了1.2%。与去年同期相比, 普通工人、混凝土工、普通焊工、细木工、水管工、油漆工、电气装配工和机械装配工的工资分别增长5.5%、3.6%、3.3%、1.5%、2.8%、7.5%、2.0%和1.5%。然而, 瓦工和木工的工资分别下降了5.1%和1.6%。

# 建筑成本参考 香港

## 注:

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

建筑类型	港元/ 每平方米建造面积	一般技术规格
<b>住宅大厦</b>		
高层公寓, 公营房屋	12,200 - 14,300	依照香港房屋署非标准十字形大厦设计 (出租房屋)
中档高层公寓	25,500 - 29,300	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	33,000 - 38,100	公寓单元附设高档精装修, 内配空调、橱柜及家用电器, 但不包括装饰灯具及活动家具
中档联排别墅	35,200 - 40,400	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	51,000 以上	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>办公大楼/商业大厦</b>		
中档、中/高层写字楼	25,500 - 28,800	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	30,300 - 34,600	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	25,100 - 29,400	公共区域附设精装修, 配机电设备, 但不提供店铺精装修。
高档购物商场	32,400 - 37,600	
<b>工业</b>		
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	19,100 - 23,800	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。
<b>酒店</b>		
三星级经济型酒店, 中端市场	32,100 - 34,100	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	33,100 - 38,100	
五星级豪华酒店	38,500 - 43,000	
<b>其他</b>		
地下停车场 (<3层)	27,800 - 33,100	钢筋混凝土结构
多层停车场, 地上 (<4层)	16,800 - 19,700	钢筋混凝土结构, 自然通风, 无外立面围墙
学校 (中、小学)	21,500 - 23,100	公营学校标准, 附设简装和空调, 但不包括活动家具和教育运营设备
学生宿舍	24,400 - 27,400	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)	32,000 - 36,000	旱地运动 (无游泳池), 依据“休闲中心”的设计方案, 包括主体育馆、附属体育设施、更衣室及淋浴室、餐厅/咖啡厅, 酒吧等。费用包括空调、家具、配件和设备 (FF&E)
综合医院-公营	40,000 - 44,000	不包括医疗和运营设备

以上单价于2023年第四季度水平。

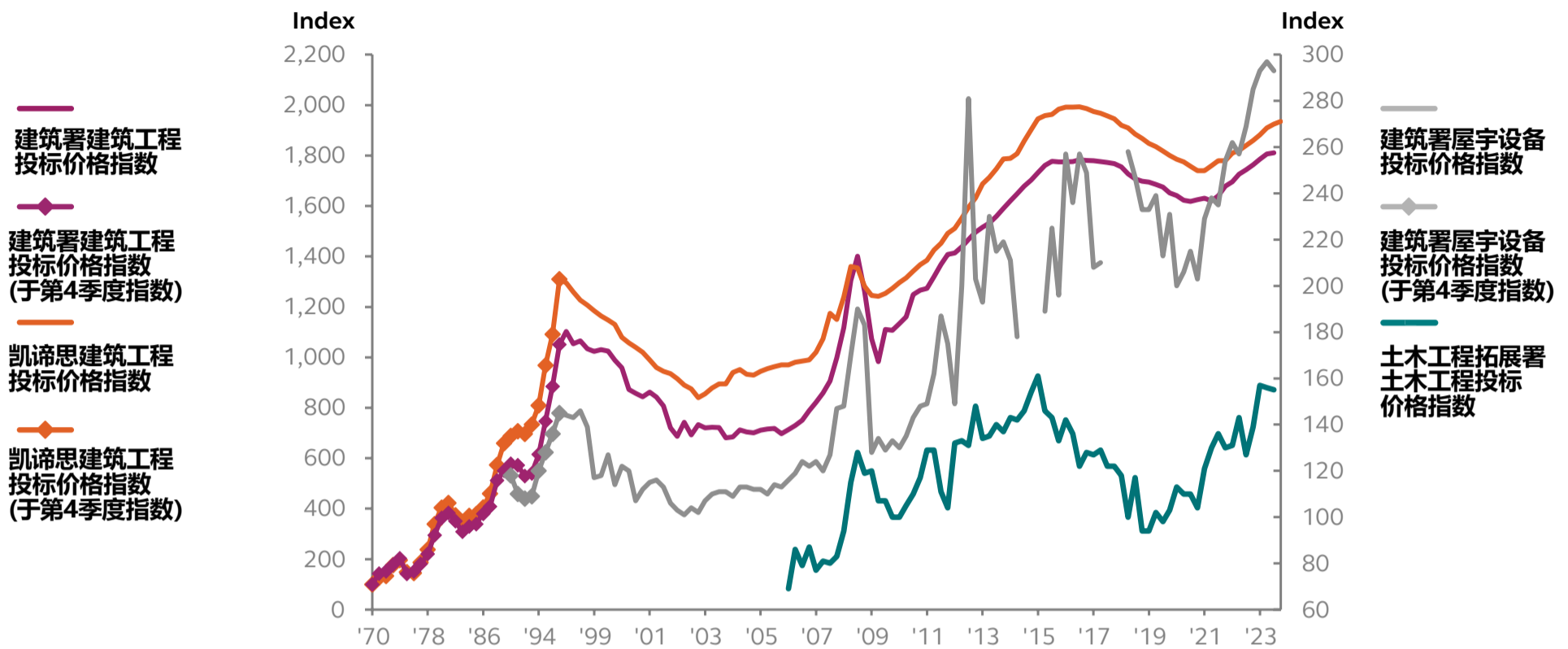
# 建筑及屋宇设备价格指数 中国大陆



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			
月份/年份	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
1月	189.8	195.8	200.8	189.3	185.5	191.8	196.3	185.6
2月	189.4	196.6	201.5	191.1	185.2	192.4	196.9	186.4
3月	185.0	198.5	200.5	191.1	180.8	194.3	195.8	186.5
4月	182.7	203.4	201.6	188.6	178.3	199.3	196.7	184.0
5月	183.8	211.4	199.4	184.5	179.3	207.0	194.7	179.7
6月	184.1	203.5	195.5	181.8	179.7	199.1	190.7	176.9
7月	184.6	203.3	189.6	180.7	180.1	198.4	184.6	175.8
8月	186.0	205.2	189.6	181.4	181.7	200.3	184.8	176.5
9月	185.3	212.9	187.9	180.9	181.2	208.4	183.2	175.8
10月	186.8	218.0	189.5	178.7	182.8	213.8	184.9	174.6
11月	190.8	206.2	187.0	182.6	186.8	202.0	182.3	177.7
12月	193.4	204.0	188.7	184.0	189.4	199.6	184.1	179.1

资料来源: 深圳市住房和建设局

# 投标价格指数 香港



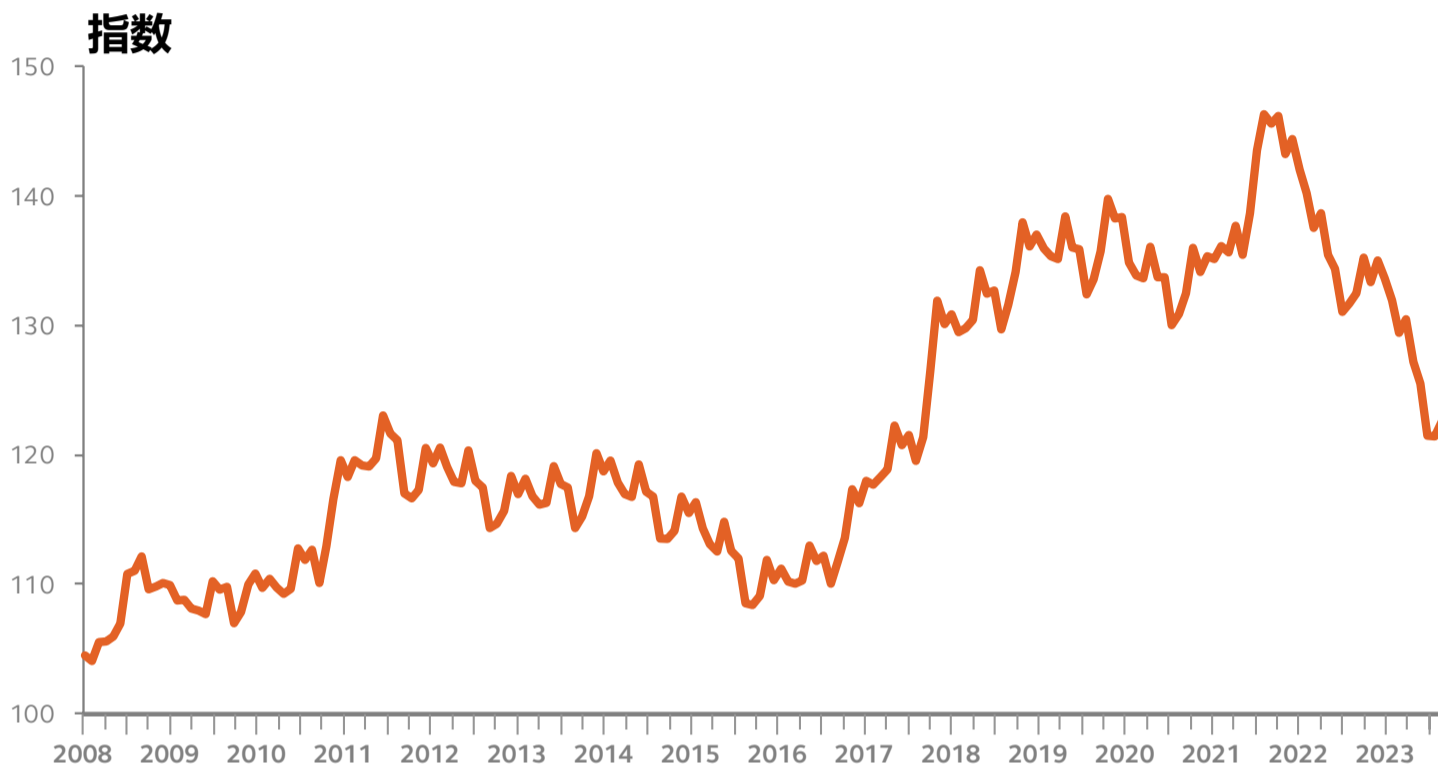
季度/年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>建筑署建筑工程投标价格指数 (BWWTPI) (基数:1970年第1季度 = 100)</b>										
第一季度	1621	1732	1775	1779	1755	1695	1641	1631	1696	1785
第二季度	1648	1761	1776	1776	1727	1686	1623	1620	1726	1806
第三季度	1679	1777	1783	1773	1708	1675	1618	1640	1744	1811
第四季度	1703	1775	1781	1768	1698	1652	1625	1679	1763	
<b>建筑署屋宇设备投标价格指数 (BSTPI) (基数:1989年第四季度 = 100)</b>										
第一季度	211	(N/A)	257	208	(N/A)	233	200	229	262	293
第二季度	178	189	236	210	258	239	206	238	257	297
第三季度	(N/A)	225	257	(N/A)	247	213	215	235	269	293
第四季度	(N/A)	196	249	287	233	231	203	254	285	
<b>凯谛思建筑工程投标价格指数 (Arcadis TPI) (基数:1970年第1季度 = 100)</b>										
第一季度	1789	1946	1992	1975	1920	1848	1785	1740	1810	1882
第二季度	1808	1958	1992	1968	1910	1835	1775	1760	1820	1910
第三季度	1857	1963	1993	1957	1885	1818	1757	1780	1840	1925
第四季度	1903	1984	1986	1946	1868	1800	1740	1780	1860	1935
<b>土木工程投标价格指数 (CEWTPI) (基数:2010年第1季度 = 100)</b>										
第一季度	143	161	142	127	118	94	113	121	131	157
第二季度	142	146	136	129	100	102	110	130	143	156
第三季度	146	143	122	122	117	98	110	136	127	155*
第四季度	154	133	128	122	94	103	104	130	139	179.1

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

## 备注:

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

# 材料 中国大陆



指数 (凯谛思推算)  
(2006年12月=100)

建筑材料价格指数								
月份/年份	中国国家统计局发布 (基数: 前一年对应月份=100)				凯谛思推算指数 (基数: 2006年12月=100) (参见附后的说明)			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
1月	101.3	97.3	107.5	92.5	140.1	136.3	146.6	135.6
2月	92.7 101.6	97.0	106.8	93.1	138.6	134.5	143.6	133.7
3月	101.0	97.8	106.7	93.5	138.7	135.7	144.8	135.3
4月	99.2	100.2	105.1	94.1	135.2	135.5	142.4	134.0
5月	98.9	101.7	103.0	94.1	134.2	136.5	140.6	132.3
6月	98.9	101.5	101.4	94.1	134.0	136.0	137.9	129.7
7月	98.3	101.2	100.7	94.1	136.4	138.0	139.0	130.8
8月	98.3	101.3	100.0	93.9	134.0	135.8	135.8	127.5
9月	98.4	103.7	96.9	93.4	134.0	139.0	134.7	125.8
10月	98.2	110.4	91.3	92.7	130.3	143.9	131.4	121.8
11月	98.0	111.8	90.0	92.2	131.2	146.7	132.0	121.7
12月	97.6	109.9	91.0	92.5	132.8	146.0	132.8	122.9

资料来源: 中国国家统计局

## 备注:

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





# 基本建筑材料

## 铜, 欧洲港口到港价

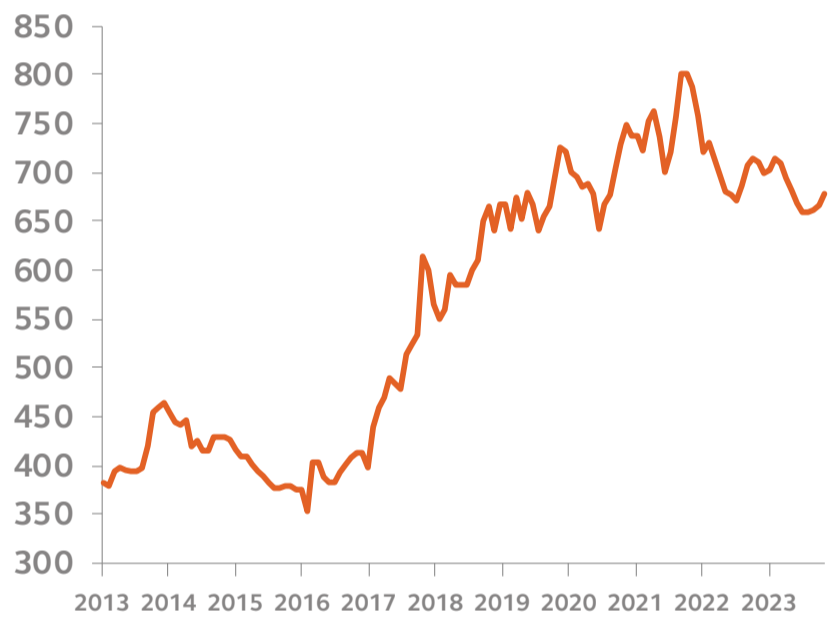
美元/吨



资料来源: 伦敦金属交易所

## 预拌混凝土, 40 MPa

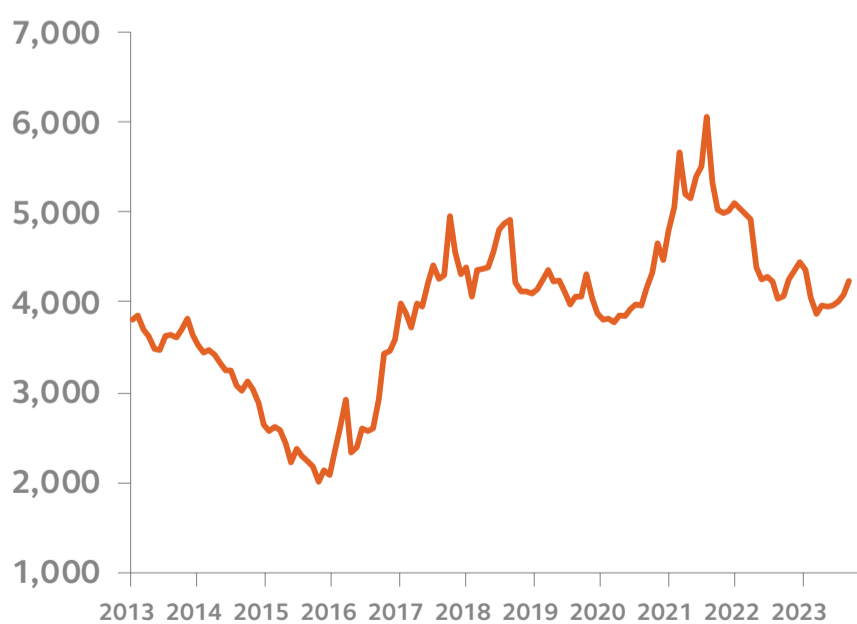
人民币/立方米



上海市住房和城乡建设管理委员会

## 钢筋, 三级

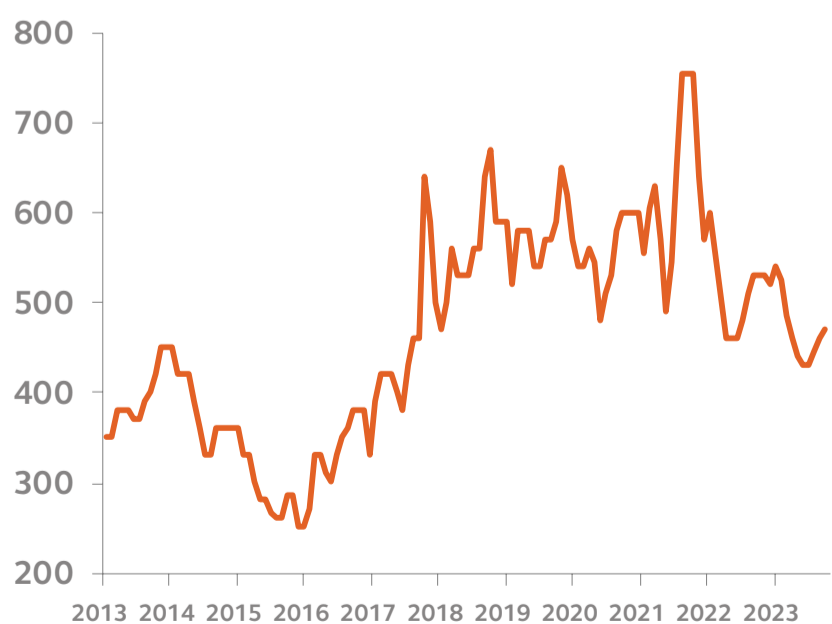
人民币/吨



上海市住房和城乡建设管理委员会

## 硅酸盐水泥, 42.5 MPa

人民币/吨

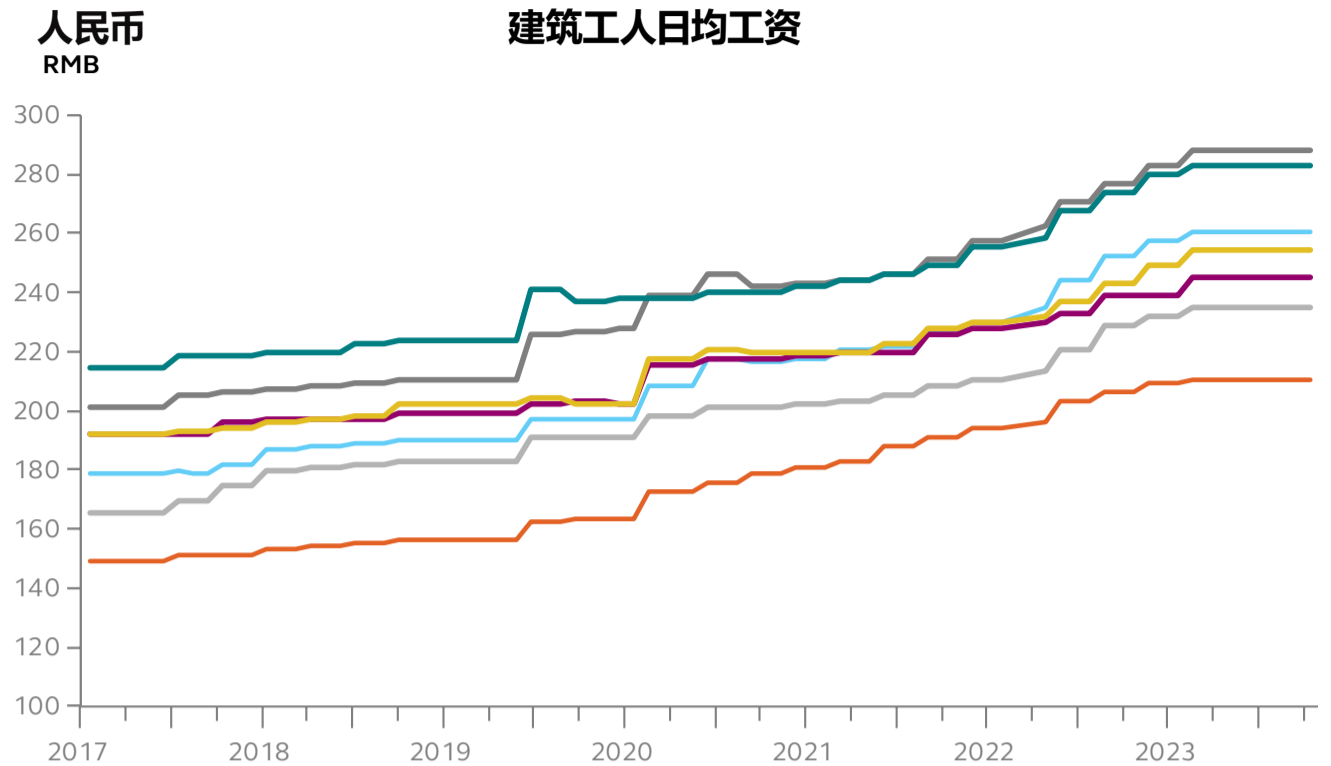


上海市住房和城乡建设管理委员会

# 劳动力

## 中国大陆

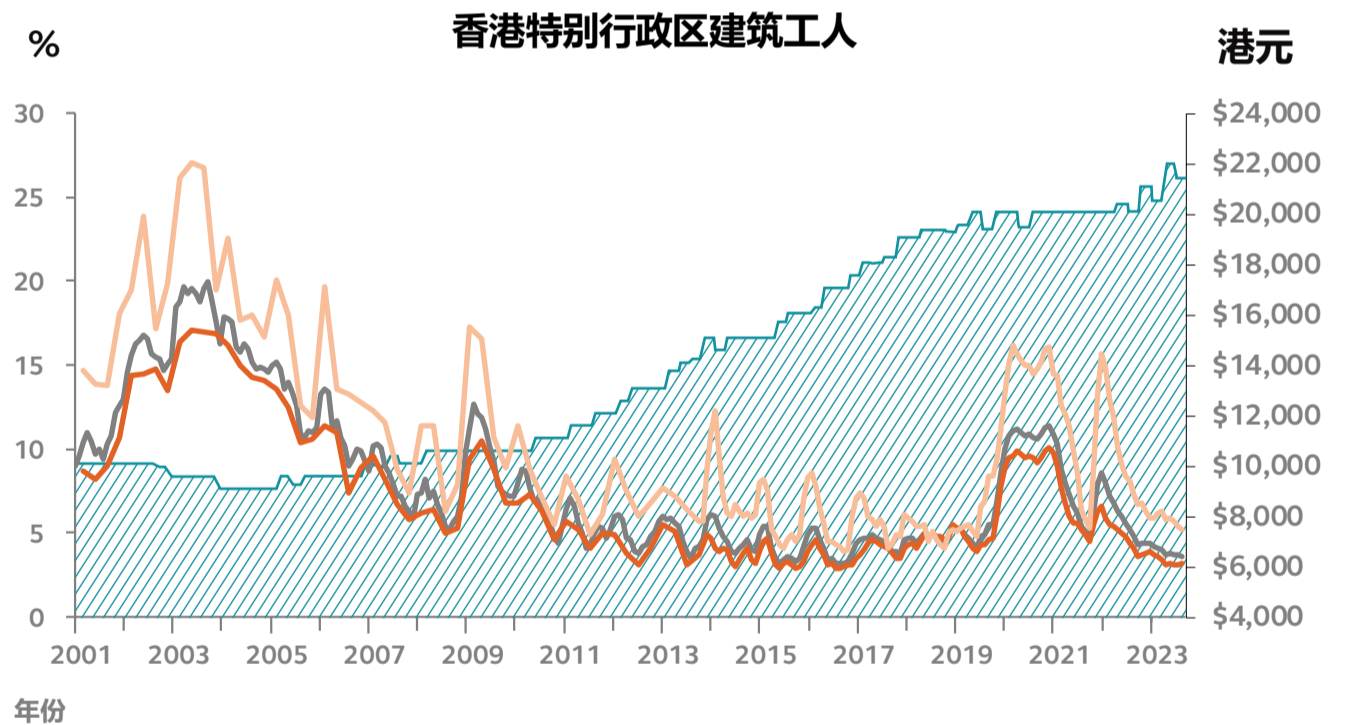
- 普通工人
- 混凝土工
- 钢筋工
- 木工
- 细木工
- 金属工
- 油漆工



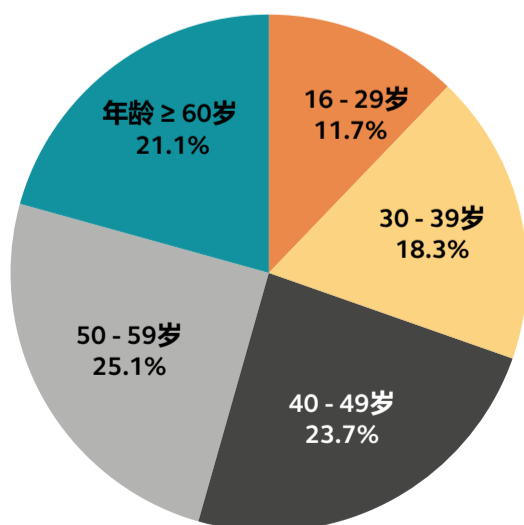
资料来源: 上海市住房和城乡建设管理委员会

## 香港特别行政区

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



资料来源: 香港特别行政区政府统计处

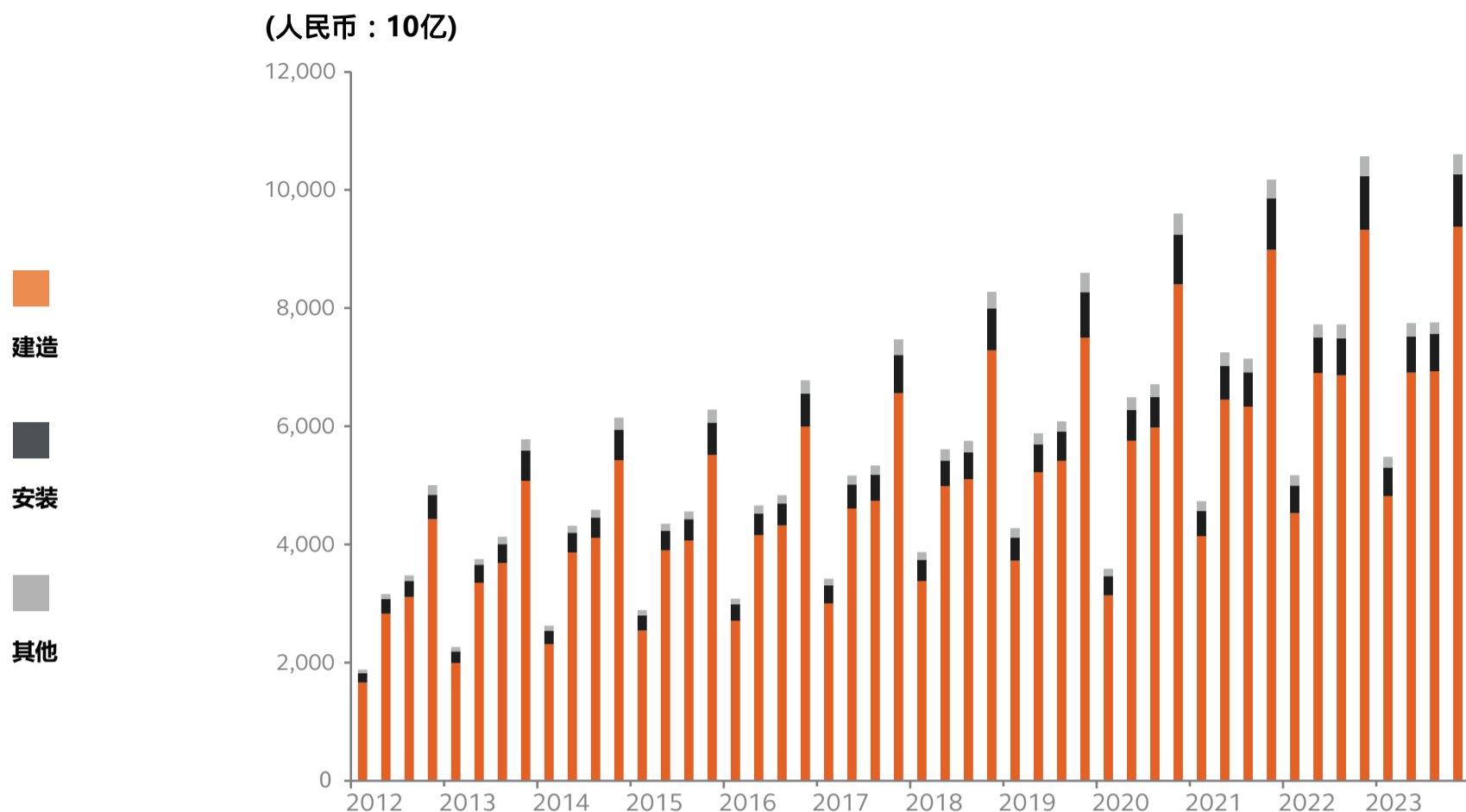


### 工人年龄分布

年龄段	建造工程中雇佣的工人数量	
16-29岁	75,140	11.7%
30-39岁	117,811	18.3%
40-49岁	152,201	23.7%
50-59岁	161,407	25.1%
年龄≥60岁	135,641	21.1%
<b>合计 (截止至2024年1月)</b>	<b>642,200</b>	<b>100.0%</b>

资料来源: 建造业议会

# 建筑工程产值 - 中国大陆



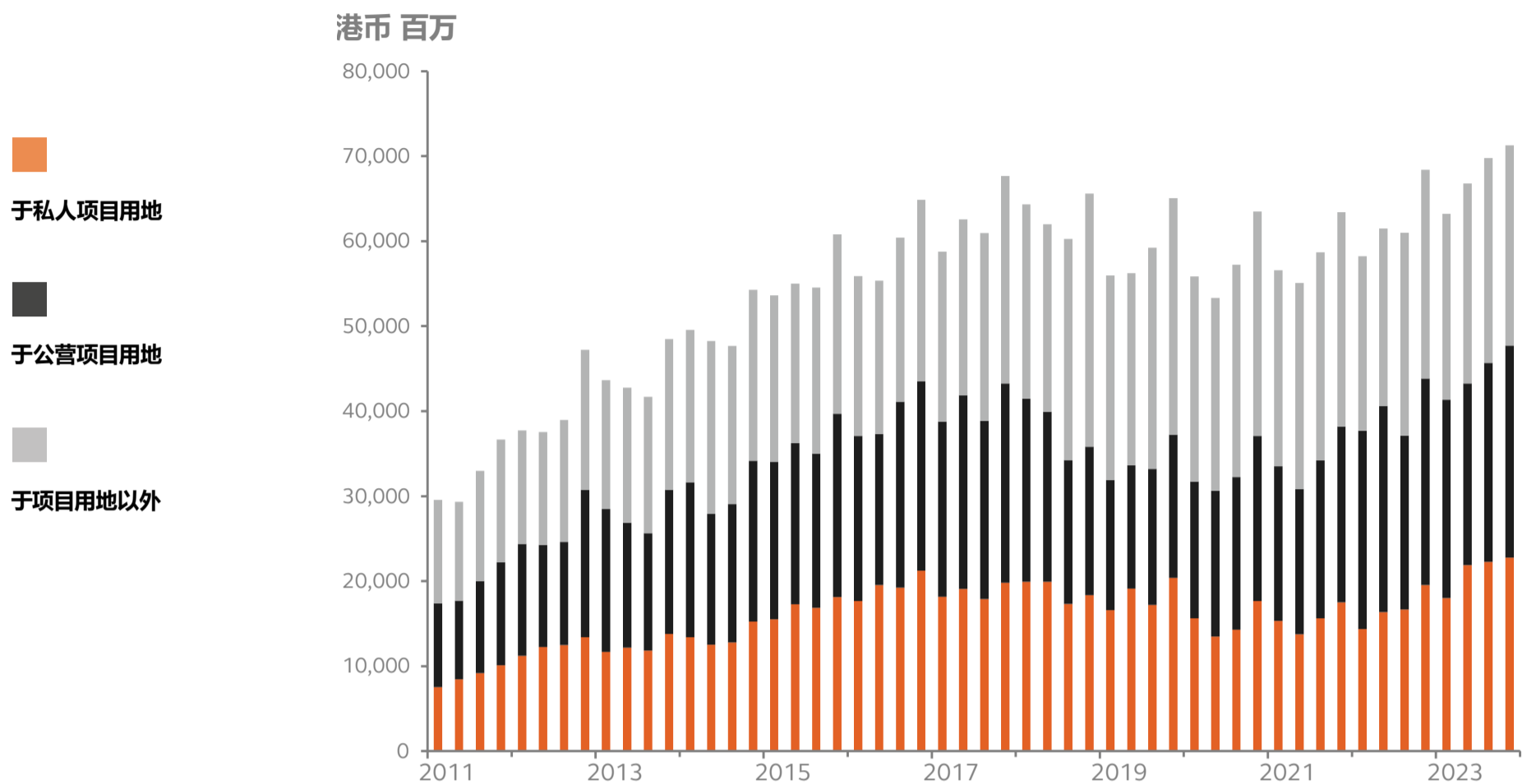
建筑工程产值 (人民币: 10亿)											
季度	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
A. 建造											
第一季度	2,311	2,544	2,712	3,003	3,382	3,727	3,138	4,141	4,533	4,820	
第二季度	3,866	3,899	4,158	4,609	4,985	5,223	5,753	6,453	6,902	6,907	
第三季度	4,113	4,068	4,322	4,742	5,106	5,414	5,977	6,336	6,863	6,929	
第四季度	5,425	5,517	5,994	6,562	7,286	7,502	8,405	8,991	9,328	9,378	
年度合计:	15,714	16,028	17,186	18,916	20,759	21,867	23,272	25,921	27,625	28,034	
B. 安装											
第一季度	230	255	277	303	358	393	326	428	463	485	
第二季度	333	331	366	405	438	476	523	569	602	614	
第三季度	346	363	374	437	459	498	519	579	623	638	
第四季度	517	548	561	646	708	768	840	871	906	890	
年度合计:	1,426	1,498	1,578	1,791	1,963	2,135	2,208	2,448	2,594	2,628	
C. 其他											
第一季度	83	91	96	113	129	155	127	164	175	175	
第二季度	118	117	138	154	187	186	217	229	223	224	
第三季度	126	126	137	160	189	173	213	228	240	194	
第四季度	205	216	222	262	282	328	357	318	340	336	
年度合计:	531	550	593	689	787	843	915	940	978	930	
全年建筑工程总产值 (A + B + C)											
合计:	17,671	18,076	19,357	21,396	23,509	24,845	26,395	29,308	31,198	31,591	

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”价值是指不包括建设工程和安装工程的产值。包括建筑、构筑物修缮产值、非标准设备制造业产值、承包企业向分包企业收取的间接费用及未定义的施工活动完成产值。

# 建筑工程产值 - 香港



建筑工程产值 (港币 百万)											
季度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
A. 于私人项目用地											
第一季度	11,675	13,395	15,528	17,652	18,150	19,918	16,583	15,647	15,339	14,351	18,031
第二季度	12,176	12,507	17,284	19,530	19,070	19,925	19,112	13,489	13,758	16,360	21,900
第三季度	11,848	12,792	16,849	19,252	17,912	17,340	17,199	14,303	15,620	16,674	22,282
第四季度	13,781	15,259	18,119	21,231	19,813	18,369	20,393	17,685	17,521	19,540	22,771*
年度合计:	49,480	53,953	67,780	77,665	74,945	75,552	73,287	61,124	62,238	66,925	84,984*
B. 于公营项目用地											
第一季度	16,829	18,258	18,531	19,414	20,639	21,533	15,338	16,083	18,167	23,356	23,303
第二季度	14,690	15,397	18,964	17,780	22,827	20,002	14,512	17,155	17,054	24,247	21,367
第三季度	13,792	16,253	18,163	21,878	20,934	16,888	16,022	17,940	18,604	20,462	23,386
第四季度	16,976	18,915	21,585	22,295	23,455	17,433	16,825	19,400	20,687	24,292	24,931*
年度合计:	62,287	68,823	77,243	81,367	87,855	75,856	62,697	70,578	74,512	92,357	92,987*
C. 于项目用地以外											
第一季度	15,140	17,909	19,549	18,809	19,963	22,871	24,032	24,126	23,075	20,526	21,888
第二季度	15,914	20,327	18,744	18,041	20,657	22,073	22,592	22,674	24,249	20,867	23,504
第三季度	16,038	18,636	19,520	19,274	22,093	26,027	25,992	24,971	24,465	23,864	24,096
第四季度	17,716	20,088	21,111	21,333	24,406	29,797	27,839	26,398	25,183	24,569	23,565*
年度合计:	64,808	76,960	78,924	77,457	87,119	100,768	100,455	98,169	96,972	89,826	93,053*
全年建造工程总值 (A + B + C)											
合计:	176,575	199,736	223,947	236,489	249,919	252,176	236,439	229,871	233,722	249,108	271,024*

\*临时数据

资料来源: 香港特别行政区政府统计处

# 亚洲主要城市 建筑成本参考

建筑类型	上海	北京	广州/深圳	重庆/成都
	2023年第四季度	2023年第四季度	2023年第四季度	2023年第四季度
	人民币/平方米建筑面积			
<b>住宅大厦</b>				
<b>中档高层公寓</b>				
- 毛坯	3,015 - 3,438	2,743 - 3,164	2,601 - 2,987	2,665 - 3,029
- 精装	4,930 - 5,434	4,339 - 4,765	4,127 - 4,734	4,087 - 4,739
<b>高档高层公寓</b>				
- 毛坯	3,626 - 3,927	3,269 - 4,741	2,714 - 3,681	3,303 - 4,204
- 精装	11,131 - 12,136	10,516 - 11,971	6,705 - 7,644	6,599 - 8,094
<b>中档联排别墅</b>				
- 毛坯	3,375 - 3,663	3,167 - 3,698	2,733 - 3,103	3,297 - 3,942
- 精装	6,810 - 7,419	6,213 - 6,730	6,252 - 7,475	5,578 - 6,549
<b>高档别墅</b>				
- 毛坯	4,964 - 5,487	4,769 - 5,307	3,803 - 4,320	4,321 - 4,931
- 精装	11,976 - 12,707	11,941 - 12,458	11,995 - 14,054	7,097 - 8,062
<b>办公大楼/商业大厦</b>				
中档, 中/高层写字楼	6,324 - 8,356	6,189 - 8,338	5,879 - 6,715	6,414 - 7,370
高档, 高层写字楼	8,125 - 11,112	10,059 - 13,693	8,606 - 10,816	8,088 - 10,749
中档, 购物中心	不适用	不适用	5,602 - 6,369	5,190 - 6,569
高档购物商场	8,586 - 11,576	8,368 - 11,520	8,289 - 12,010	7,709 - 10,642
<b>工业</b>				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	1,947 - 2,386	1,911 - 2,330	2,200 - 2,704	3,162 - 3,932
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	3,013 - 3,773	3,695 - 4,235	不适用	不适用
<b>酒店</b>				
三星级经济型酒店, 中端市场	6,920 - 8,434	6,847 - 8,434	7,519 - 8,527	7,000 - 8,556
四/五星级商务酒店	11,150 - 15,093	11,667 - 15,403	12,154 - 17,889	12,561 - 15,537
五星级豪华酒店	15,075 - 18,020	14,849 - 19,115	16,357 - 18,587	15,467 - 18,390
<b>其他</b>				
地下停车场 (<3层)	5,167 - 7,206	5,289 - 5,812	3,886 - 6,357	3,015 - 4,175
多层停车场, 地上 (<4层)	2,648 - 3,700	3,182 - 3,213	2,768 - 3,136	2,403 - 2,938
学校 (中、小学)	3,950 - 4,985	3,682 - 4,753	3,127 - 4,062	3,186 - 3,510
学生宿舍	2,891 - 3,943	2,604 - 3,682	2,882 - 3,675	2,230 - 3,190
体育俱乐部, 多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	6,664 - 8,186	6,305 - 6,360	5,343 - 6,054	5,027 - 5,510
综合医院 - 公营	10,182 - 13,127	8,290 - 10,382	8,091 - 10,428	8,033 - 9,947

以上单价于2023年第四季度

# 亚洲主要城市 建筑成本参考

建筑类型	香港	澳门	新加坡	吉隆坡
	2023年第四季度	2023年第四季度	2023年第四季度	2023年第四季度
	美元/平方米建造面积 (各地区美元汇率见下方)			
	港元 7.81	澳门元 8.01	新加坡元 1.35	林吉特 4.67
<b>住宅大厦</b>				
<b>中档高层公寓</b>				
- 毛坯	不适用	1,926 - 2,854	不适用	不适用
- 精装	3,270 - 3,750	2,480 - 3,033	1,890 - 2,185	310 - 610
<b>高档高层公寓</b>				
- 毛坯	不适用	2,854 - 4,279	不适用	不适用
- 精装	4,230 - 4,880	3,463 - 5,291	3,150 - 4,335	700 - 1,460
<b>中档联排别墅</b>				
- 毛坯	不适用	3,380 - 4,197	不适用	不适用
- 精装	4,510 - 5,170	4,224 - 5,041	2,445 - 2,740	220 - 360
<b>高档别墅</b>				
- 毛坯	不适用	4,085 - 5,886	不适用	不适用
- 精装	6,530 以上	5,153 - 6,704	3,110 - 4,150	745 - 1,015
<b>办公大楼/商业大厦</b>				
中档, 中/高层写字楼	3,270 - 3,690	2,854 - 3,685	2,445 - 2,780 <sup>®</sup>	590 - 775
高档, 高层写字楼	3,880 - 4,430	3,685 - 4,031	2,780 - 3,000 <sup>®</sup>	920 - 1,320
中档, 购物中心	3,210 - 3,760	2,687 - 4,031	2,630 - 2,925	430 - 645
高档购物商场	4,150 - 4,810	4,224 - 5,098	2,925 - 3,185	680 - 1,035
<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	1,150 - 1,335 <sup>®®</sup>	320 - 450
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	2,450 - 3,050	不适用	不适用	420 - 535
<b>酒店</b>				
三星级经济型酒店, 中端市场	4,110 - 4,370	3,755 - 4,253	3,110 - 3,405	990 - 1,455
四/五星级商务酒店	4,240 - 4,880	5,098 - 6,094	4,000 - 4,665	1,290 - 2,265
五星级豪华酒店	4,930 - 5,510	6,094 - 7,203	4,000 - 4,665	1,895 - 2,540
<b>其他</b>				
地下停车场 (<3层)	3,560 - 4,240	2,229 - 3,269	1,370 - 1,780	305 - 545
多层停车场, 地上 (<4层)	2,150 - 2,520	1,232 - 1,622	850 - 1,260 <sup>®®</sup>	200 - 355
学校 (中、小学)	2,750 - 2,960	2,466 - 2,854	不适用	250 - 320
学生宿舍	3,120 - 3,510	1,953 - 2,271	2,295 - 2,405	295 - 375
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	4,100 - 4,610	不适用	2,815 - 3,000	590 - 750
综合医院 - 公营	5,120 - 5,630	不适用	3,965 - 4,150	815 - 1,185

以上单价于2023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
	2023年第四季度	2023年第四季度	2023年第四季度	2023年第四季度
	美元/平方米建造面积 (各地区美元汇率见下方)			
	泰铢 35.81	印度卢比 82.98	菲律宾比索 55.57	越南盾 24,440
<b>住宅大厦</b>				
<b>中档高层公寓</b>				
- 毛坯	503 - 698	615 - 684	不适用	不适用
- 精装	698 - 866	693 - 841	983 - 1,315	573 - 710
<b>高档高层公寓</b>				
- 毛坯	698 - 922	977 - 1,186	不适用	不适用
- 精装	1,117 - 1,536	1,118 - 1,410	1,305 - 2,352	900 - 1,213
<b>中档联排别墅</b>				
- 毛坯	419 - 559	488 - 549	不适用	351 - 406
- 精装	559 - 698	493 - 551	866 - 1,060	567 - 659
<b>高档别墅</b>				
- 毛坯	559 - 838	531 - 625	不适用	481 - 583
- 精装	698 - 977	624 - 701	1,682 - 2,864	823 - 925
<b>办公大楼/商业大厦</b>				
中档, 中/高层写字楼	698 - 838	517 - 574 <sup>#</sup>	884 - 1,173	745 - 852
高档, 高层写字楼	977 - 1,257	600 - 761 <sup>#</sup>	1,280 - 1,660	859 - 1,157
中档, 购物中心	670 - 894	527 - 585	755 - 939	628 - 768
高档购物商场	894 - 1,061	684 - 806	1,029 - 1,456	785 - 959
<b>工业</b>				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	503 - 670	456 - 563	502 - 646	306 - 381
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	不适用	426 - 563	674 - 847	347 - 453
<b>酒店</b>				
三星经济型酒店, 中端市场	1,173 - 1,257	1,002 - 1,080	1,123 - 1,388	1,185 - 1,433
四/五星级商务酒店	1,563 - 1,815	1,421 - 1,811	1,281 - 2,132	1,365 - 1,652
五星级豪华酒店	1,955 - 2,234	1,952 - 2,281	1,780 - 3,378	1,766 - 2,096
<b>其他</b>				
地下停车场 (<3层)	614 - 838	339 - 395	585 - 761	630 - 743
多层停车场, 地上 (<4层)	335 - 503	280 - 332	463 - 722	406 - 440
学校 (中、小学)	559 - 838	353 - 413	659 - 910	560 - 685
学生宿舍	419 - 559	366 - 451	738 - 935	534 - 678
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	不适用	682 - 770	1,111 - 1,618	1,077 - 1,317
综合医院 - 公营	不适用	771 - 891	1,338 - 1,564	不适用

以上单价于2023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
<b>住宅大厦</b>	
中档高层公寓	<b>毛坯</b> , 包括公共区域的装修, 但不 <b>包括</b> 公寓单元的装修 <b>精装</b> , 公寓单元附设精装修, 包括空调、橱柜及家用电器, 但不 <b>包括</b> 装饰灯具及活动家具
高档高层公寓	<b>毛坯</b> , 包括公共区域的装修, 但不 <b>包括</b> 公寓单元的装修 <b>精装</b> , 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 <b>包括</b> 装饰灯具及活动家具
中档联排别墅	<b>毛坯</b> , 联排房屋, <b>不包括</b> 花园、车库、室内装修和配件 <b>精装</b> , 包含室内装修和配件, 配有空调、橱柜及家用电器, 但不 <b>包括</b> 装饰灯具、活动家具、花园及车库
高档别墅	<b>毛坯</b> , 高档外立面, <b>不包括</b> 花园、车库、室内装修。 <b>精装</b> , 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 <b>包括</b> 装饰灯具、活动家具、花园及车库
<b>办公大楼/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 <b>提供</b> 店铺精装修
高档购物商场	
<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 <b>包括</b> 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 <b>包括</b> 空调
<b>酒店</b>	
三星级经济型酒店, 中端市场	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 室内精装修</li> <li>2. 家具 (固定和活动)</li> <li>3. 装饰灯具 (吊灯等)</li> <li>4. <b>不包括</b>营业用品和设备 (OS&amp;E)</li> </ol>
四/五星级商务酒店	
五星级豪华酒店	
<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, <b>不包括</b> 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	<b>不包括</b> 医疗和运营设备

## 备注:

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



# 大中华地区办事处

## 香港

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

## 保定

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

## 北京

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

## 长沙

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

## 成都

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

## 重庆

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

## 大连

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

## 佛山

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

## 广州

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

## 海口

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

## 杭州

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

## 横琴

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

## 澳门

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

## 南京

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

## 青岛

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

## 上海

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

## 沈阳

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

## 深圳

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

## 苏州

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

## 天津

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

## 武汉

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

## 西安

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



## 关于凯谛思

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

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

凯谛思 提高生活质量

关注我们

