

季度建造 成本汇编

中国大陆及香港地区

2024 | 第一季度

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



香港特区地政总署公布的2024-25年度卖地计划中, 有124,700平方米的住宅和商业用地来自2023-24年度的卖地计划。此外, 2024-25年度卖地计划还包括89,800平方米的住宅、商业和工业用地的新地块。2024-25年度待售总面积为214,500平方米。今年的卖地计划总面积较2023-24年度的279,052平方米大幅下降。由于房地产市场交易放缓, 楼价下跌, 2023-24年度只有5幅土地进行售卖, 其中2幅未能达到底价而被撤回。土地投标的大幅下降最终会引发未来几年的建造活动减少的情况。

2024年第一季度, 新开工的私人住宅项目较上季度减少29%, 而新开工的私人非住宅项目则上升92%。整体而言, 新开工的私人工程上升23%。目前私营部门的建造活动水平保持稳定。

香港立法会在2024-25财政年度的前两个月批准的拨款为424亿港元, 几乎是2023-24财政年度总拨款的42%。获批的基本工程主要是在北部都会区进行的基建工程。由于房地产市场缺少复苏的迹象, 预计建造活动将以基建和公屋等公共工程为主。

香港市场行情

经济

↓ 生产总值年增长	2022年第一季度-2023年第一季度	2022年第四季度-2023年第四季度	2023年第一季度-2024年第一季度
	(+) 2.8%	(+) 4.3%	(+) 2.7%
↓ 年通货膨胀率 (消费者物价指数)	2022年3月-2023年3月	2022年12月-2023年12月	2023年3月-2024年3月
	(+) 1.7%	(+) 2.4%	(+) 2.0%

基本成本

↓ 公路材料指数	2022年12月-2023年2月	2023年9月-2023年11月	2023年12月-2024年2月
	1162.2	1118.0	1114.5
↑ 劳动力工资指数	2022年12月-2023年2月	2023年9月-2023年11月	2023年12月-2024年2月
	154.5	157.4	158.1

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
	港元684.02亿	港元697.64亿	港元712.67亿*

建筑成本指数

↑ 投标价格指数 (凯谛思)	2023年第一季度	2023年第四季度	2024年第一季度
	1882	1935	1945

*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, 2024年第一季度, 中国国内生产总值(GDP) 同比增长5.3%, 其中建筑业增长5.8%, 房地产业下降5.4%。建筑工程产值的增长主要受到基础设施建设和工业项目的推动。

截至2024年第一季度末, 房地产投资和商业建筑销售同比分别下降9.5%和27.2%。根据国家统计局的数据, 住宅竣工面积下降11.1%, 新开工面积下降27.8%。

虽然房地产新开工面积自2021年7月以来持续同比下降, 但商品房存量却在持续增加。截至3月底, 全国商品房待售面积为74833万平方米, 同比增长15.6%, 其中住宅待售面积增长23.9%。政府已经采取了一系列积极措施用于缓解高存量的情况。2024年以来, 北京、上海、广州和深圳等10个主要城市放宽或取消了购房限制, 以刺激房地产市场。

2024年第一季度, 建筑业工资与上一季度相比保持稳定。基本建筑材料价格出现一些波动, 钢筋、钢材和铝的价格保持稳定, 铜价上涨2%, 混凝土价格保持稳定, 水泥价格下降3%。2024年第一季度, 投标价格水平保持稳定。由于基础设施建设和工业项目投资的增加, 预计未来几个季度建筑市场价格水平将保持稳定。

香港

香港经济增长

2024年第一季度, 香港实际本地生产总值 (GDP) 增长2.7%, 上一季度为4.3%, 环比略有下降。此外, 消费者价格指数 (CPI) 在2024年第一季度上升1.9%, 上一季度为2.6%, 环比也有所下降。过去12个月, CPI数据稳定在1.7%到2.7%之间, 这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

2024年第一季度的数据让我们看到了一些值得关注的趋势。已获批的私人建造工程的总楼面面积较上个季度大幅减少62.1%, 过去12个月的该数据较上一周期减少2.8%。不过, 新开工的私人建造工程较上季度上升23.2%, 而该数据过去12个月则较上一周期上升了31.4%。新开工工程的增量主要为非住宅工程。2024年第一季度, 已获批的和新开工的私人住宅项目环比分别下降了7.6%和28.6%。

相比之下, 已完成的私人建造工程环比上升53.1%, 而该数据在过去12个月则下跌8.2%。

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, “于项目用地以外” 进行的工程总值环比下降2.2%。总体来看, 刚完成的建造工程环比上升2.2%。与2022年全年相比, 新建私人工程总值增长27.0%, 而新建公共工程总值增长0.7%, “于项目用地以外” 进行的工程总值亦录得3.6%的增长。与2022年相比, 2023年刚完成的建造工程总产值增长了8.8%。

材料和人工成本

2024年第一季度, 投标价格指数 (TPI) 同比增长3.3%。根据2024年2月公布的数据, 与上一季度相比, 钢材价格环比小幅上涨2.9%, 较2022年初的峰值下降25.7%。同质地砖价格环比保持稳定, 但同比上涨4%。燃油价格方面, 柴油价格环比略有下降0.6%, 但同比上涨5%, 几乎回到了2022年中时的峰值。与上一季度相比, 建筑业劳动力工资指数略上升0.4%。普通工人、混凝土工、钢筋工、普通焊工、水管工、油漆工、机械装配工的工资同比分别增长6.6%、6.4%、1.5%、3.9%、3.5%、7.9%、1.9%。然而, 瓦工和木工的工资则分别下降了7.2%和2.3%。

建筑成本参考 香港

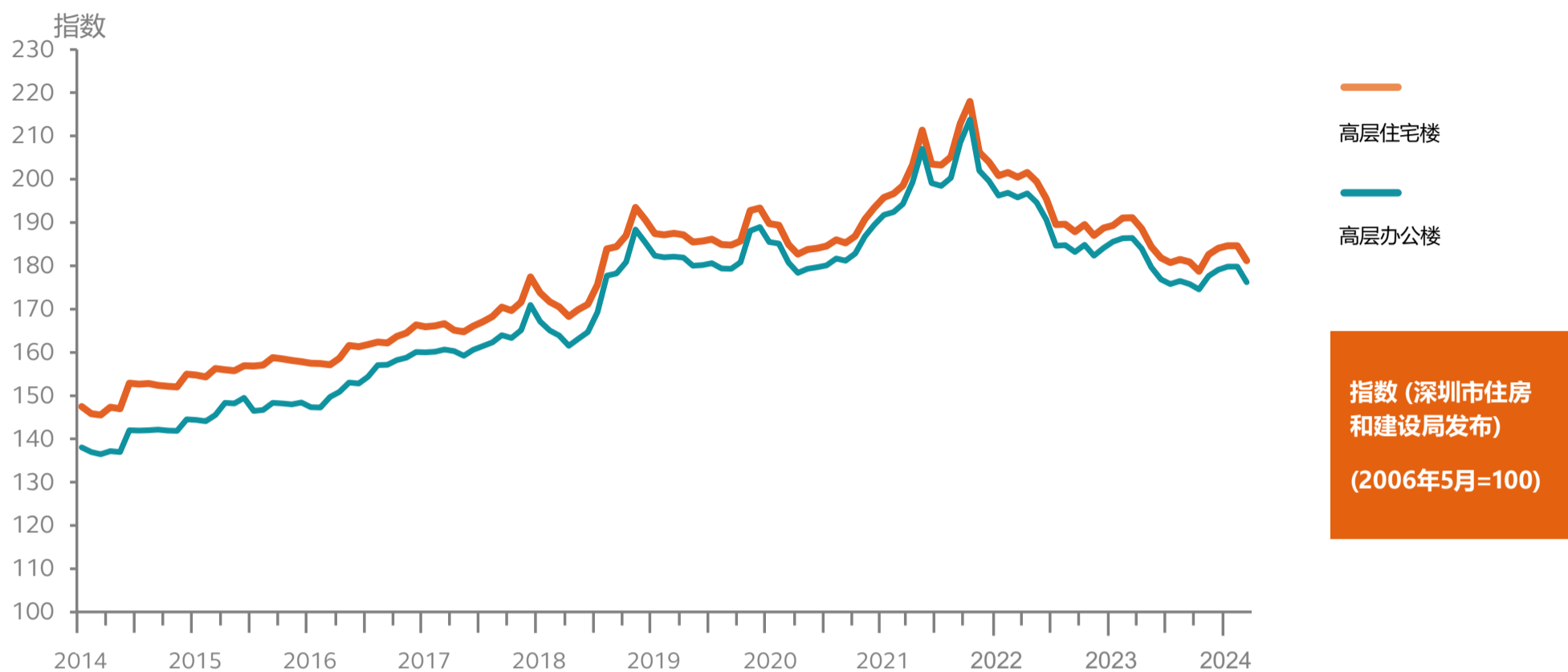
注:

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

建筑类型	港元/每平方米建造面积	一般技术规格
住宅大厦		
高层公寓, 公营房屋	12,300 - 14,400	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	25,600 - 29,400	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	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
办公大楼/商业大厦		
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	
工业		
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。
Hotel		
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	
其他		
地下停车场 (<3层)	28,800 - 33,300	钢筋混凝土结构
多层停车场, 地上 (<4层)	16,900 - 19,800	钢筋混凝土结构, 自然通风, 无外立面围墙
学校 (中、小学)	21,600 - 23,200	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	24,500 - 27,500	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2024年第一季度水平。

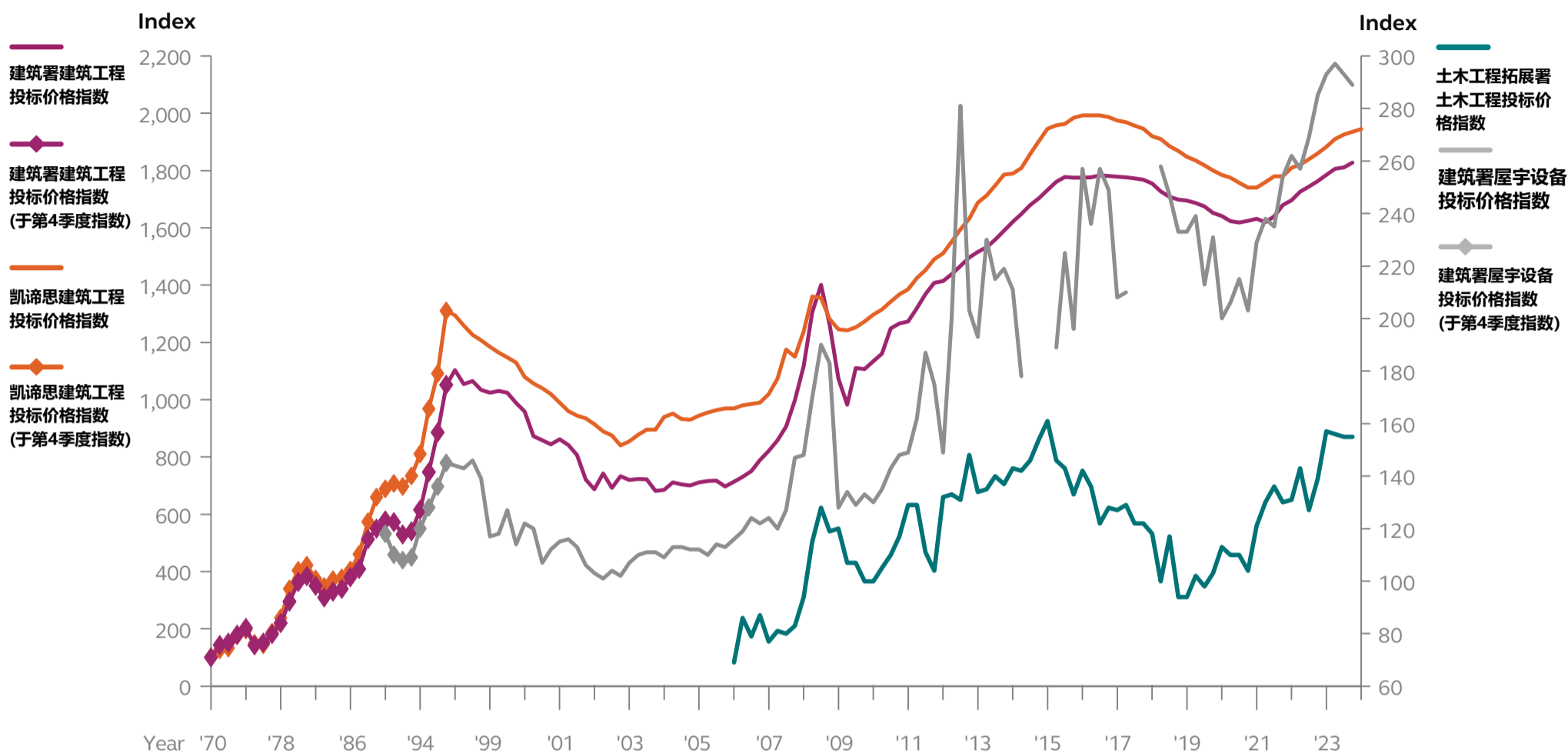
建筑及屋宇设备价格指数 中国大陆



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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1月	187.5	189.8	195.8	200.8	189.3	184.7	182.4	185.5	191.8	196.3	185.6	179.8
2月	187.2	189.4	196.6	201.5	191.1	184.7	182.0	185.2	192.4	196.9	186.4	179.8
3月	187.5	185.0	198.5	200.5	191.1	181.2	182.1	180.8	194.3	195.8	186.5	176.3
4月	187.2	182.7	203.4	201.6	188.6		181.9	178.3	199.3	196.7	184.0	
5月	185.5	183.8	211.4	199.4	184.5		180.1	179.3	207.0	194.7	179.7	
6月	185.7	184.1	203.5	195.5	181.8		180.2	179.7	199.1	190.7	176.9	
7月	186.1	184.6	203.3	189.6	180.7		180.6	180.1	198.4	184.6	175.8	
8月	184.9	186.0	205.2	189.6	181.4		179.4	181.7	200.3	184.8	176.5	
9月	184.8	185.3	212.9	187.9	180.9		179.3	181.2	208.4	183.2	175.8	
10月	185.7	186.8	218.0	189.5	178.7		180.8	182.8	213.8	184.9	174.6	
11月	192.8	190.8	206.2	187.0	182.6		188.1	186.8	202.0	182.3	177.7	
12月	193.4	193.4	204.0	188.7	184.0		189.0	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



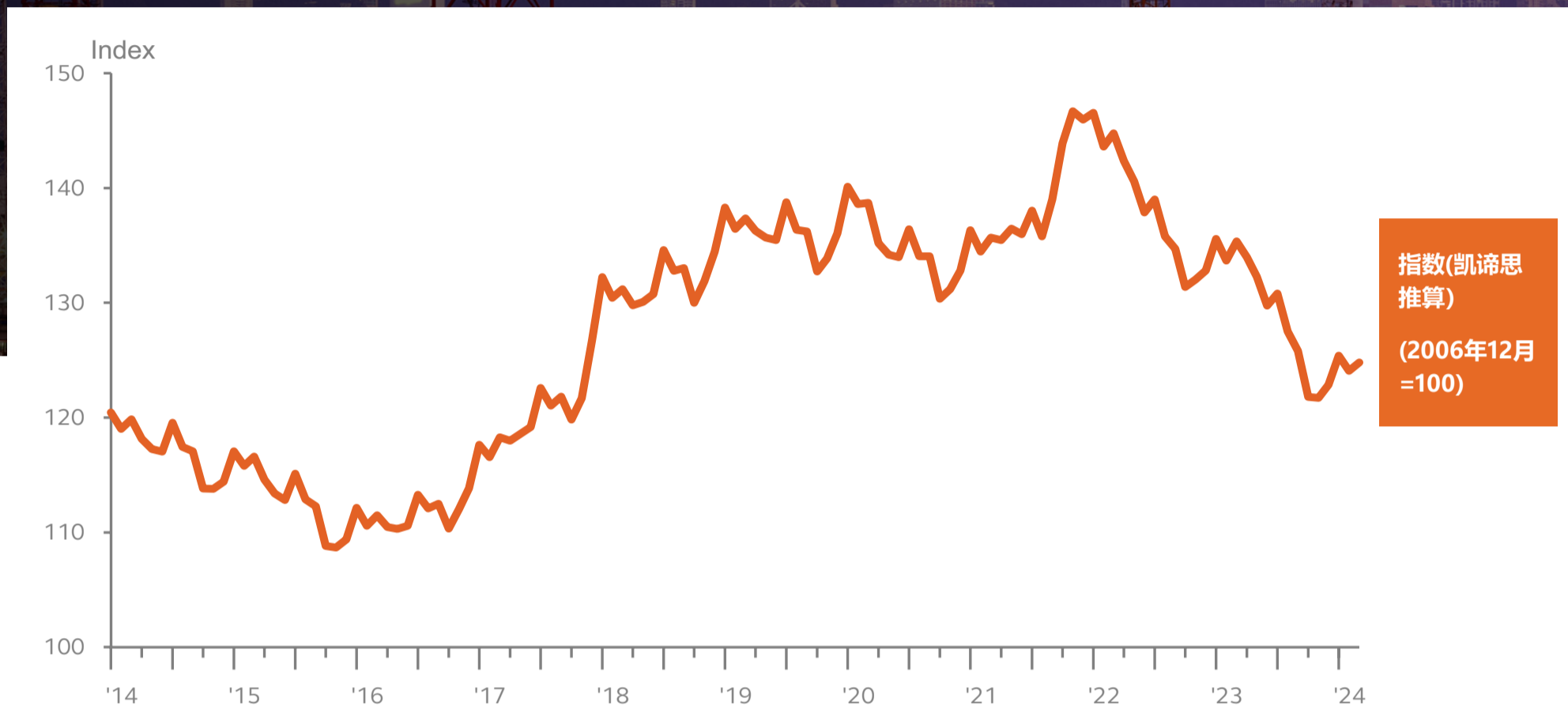
季度/年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
建筑署建筑工程投标价格指数(BWTP)(基数:1970年第1季度=100)											
第一季度	1621	1732	1775	1779	1755	1695	1641	1631	1696	1785	
第二季度	1648	1761	1776	1776	1727	1686	1623	1620	1726	1806	
第三季度	1679	1777	1783	1773	1708	1675	1618	1640	1744	1811	
第四季度	1703	1775	1781	1768	1698	1652	1625	1679	1763	1828	
建筑署屋宇设备投标价格指数(BSTPI)(基数:1989年第四季度=100)											
第一季度	211	(N/A)	257	208	(N/A)	233	200	229	262	293	
第二季度	178	189	236	210	258	239	206	238	257	297	
第三季度	(N/A)	225	257	(N/A)	247	213	215	235	269	293	
第四季度	(N/A)	196	249	287	233	231	203	254	285	289	
凯谛思建筑工程投标价格指数(Arcadis TPI)(基数:1970年第1季度=100)											
第一季度	1789	1946	1992	1975	1920	1848	1785	1740	1810	1882	1945
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	
土木工程投标价格指数 (CEWTP)(基数:2010年第1季度=100)											
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	155*	

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(CEWTP)

备注:

- [*] 表示预测指数
- 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。
- 所有指数按季度公布。为方便参考, 只详细列出2013年第一季度及以后的指数, 而1970至1997年的指数则以其第四季度显示。

材料 中国大陆



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)					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1月	104.6	101.3	97.3	107.5	92.5	92.5	138.3	140.1	136.3	146.6	135.6	125.4
2月	104.6	101.6	97.0	106.8	93.1	92.8	136.4	138.6	134.5	143.6	133.7	124.1
3月	104.7	101.0	97.8	106.7	93.5	92.2	137.3	138.7	135.7	144.8	135.3	124.8
4月	105.0	99.2	100.2	105.1	94.1		136.3	135.2	135.5	142.4	134.0	
5月	104.3	98.9	101.7	103.0	94.1		135.7	134.2	136.5	140.6	132.3	
6月	103.6	98.9	101.5	101.4	94.1		135.5	134.0	136.0	137.9	129.7	
7月	103.1	98.3	101.2	100.7	94.1		138.8	136.4	138.0	139.0	130.8	
8月	102.7	98.3	101.3	100.0	93.9		136.4	134.0	135.8	135.8	127.5	
9月	102.4	98.4	103.7	96.9	93.4		136.2	134.0	139.0	134.7	125.8	
10月	102.1	98.2	110.4	91.3	92.7		132.7	130.3	143.9	131.4	121.8	
11月	101.5	98.0	111.8	90.0	92.2		133.9	131.2	146.7	132.0	121.7	
12月	101.2	97.6	109.9	91.0	92.5		136.1	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

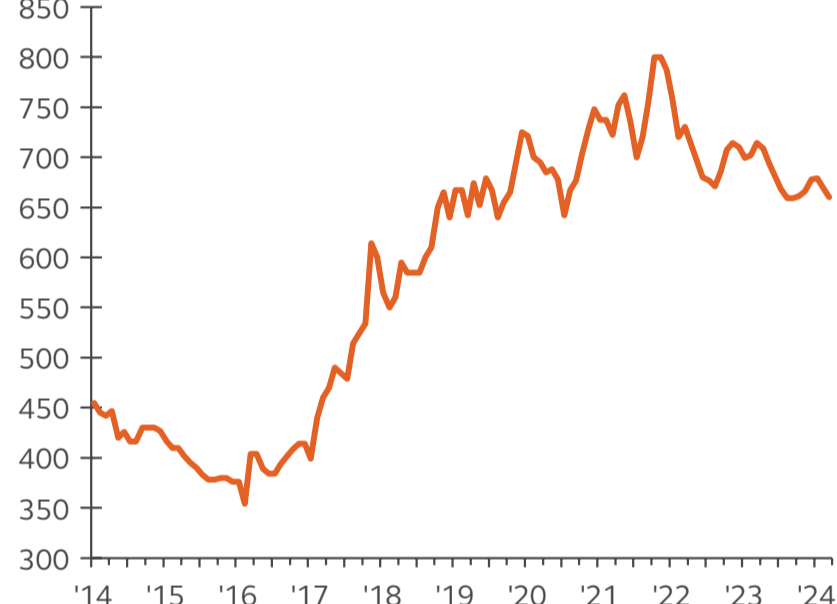
美元/吨



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

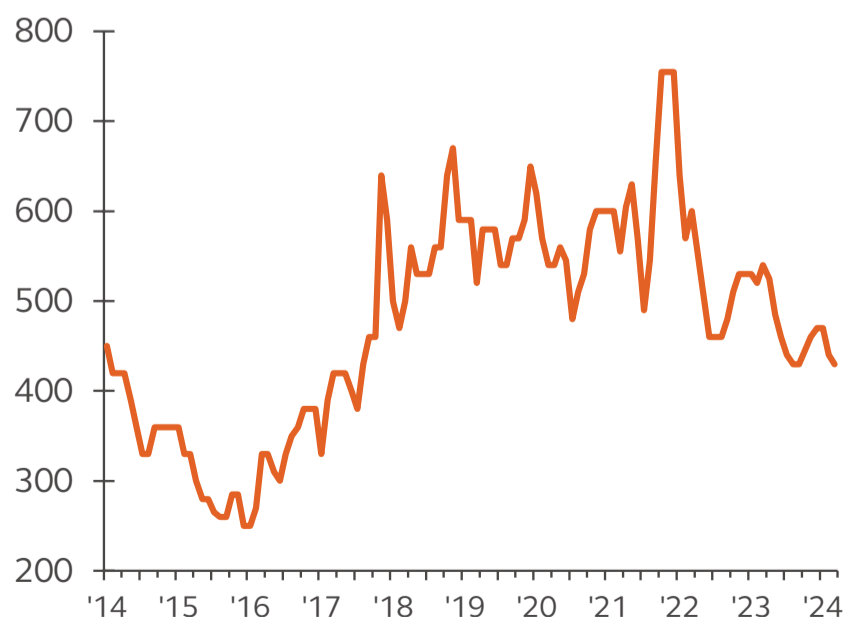
人民币/吨



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

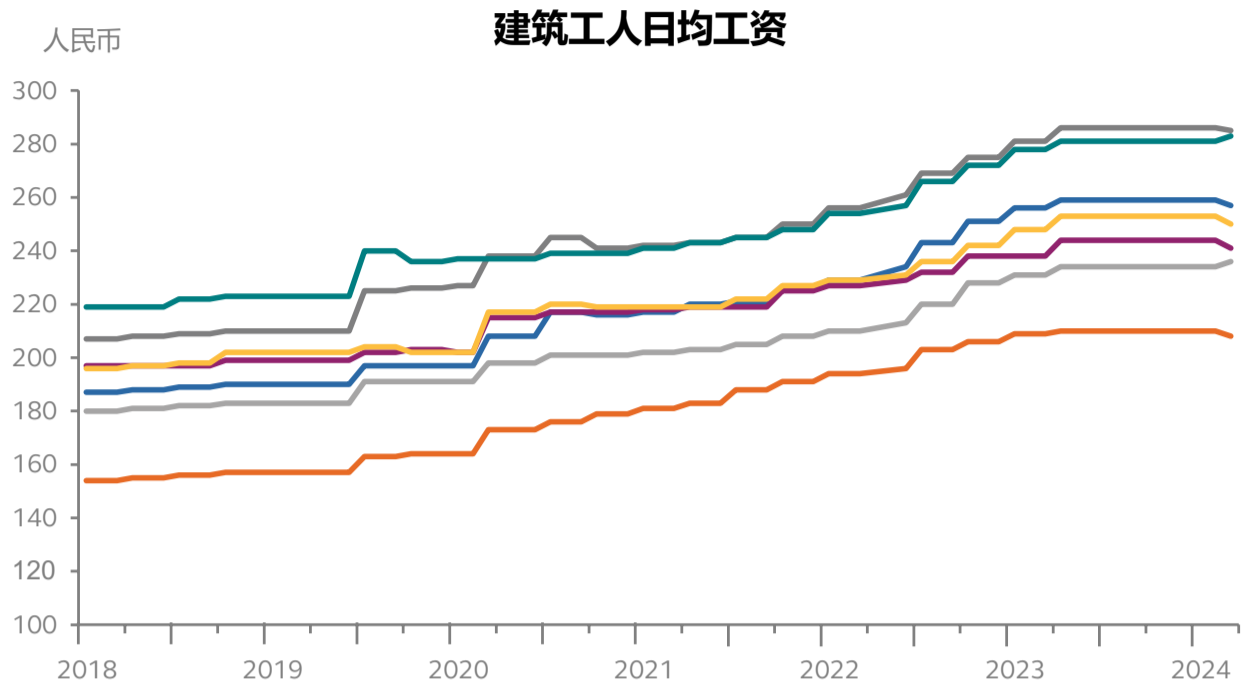


上海市住房和城乡建设管理委员会

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

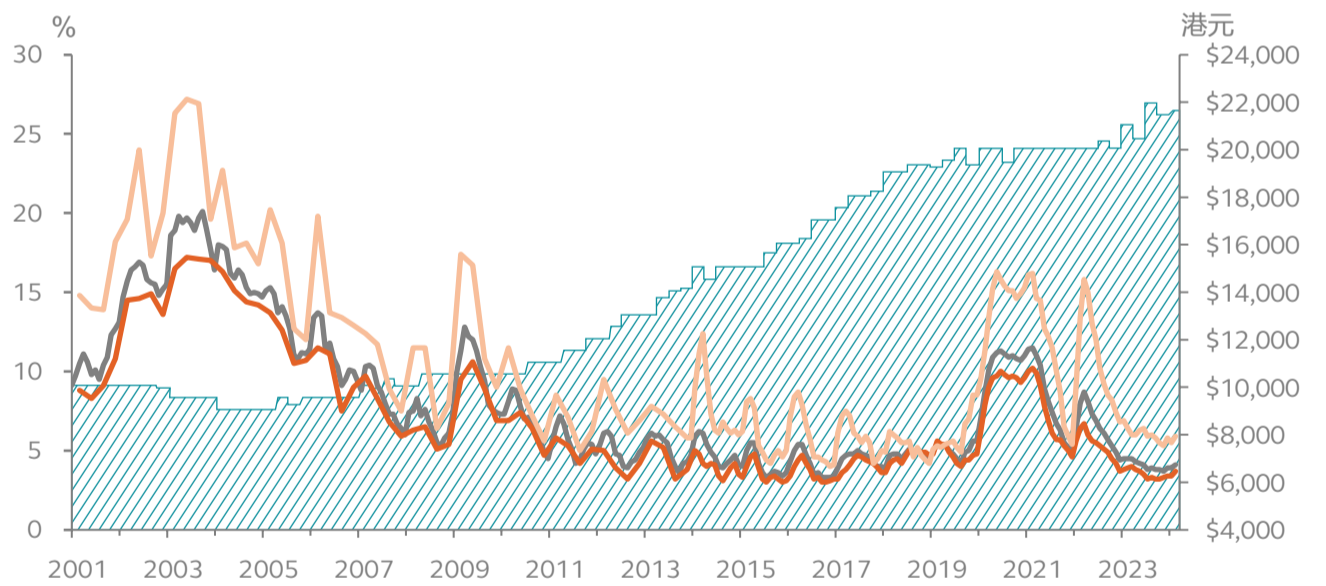


资料来源: 上海市住房和城乡建设管理委员会

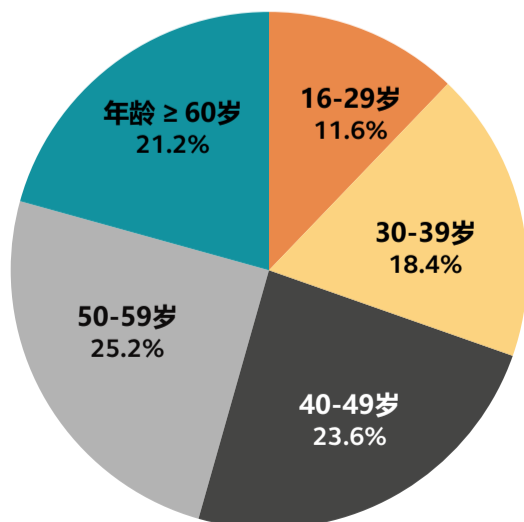
香港特别行政区

香港特区建筑工人

- 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

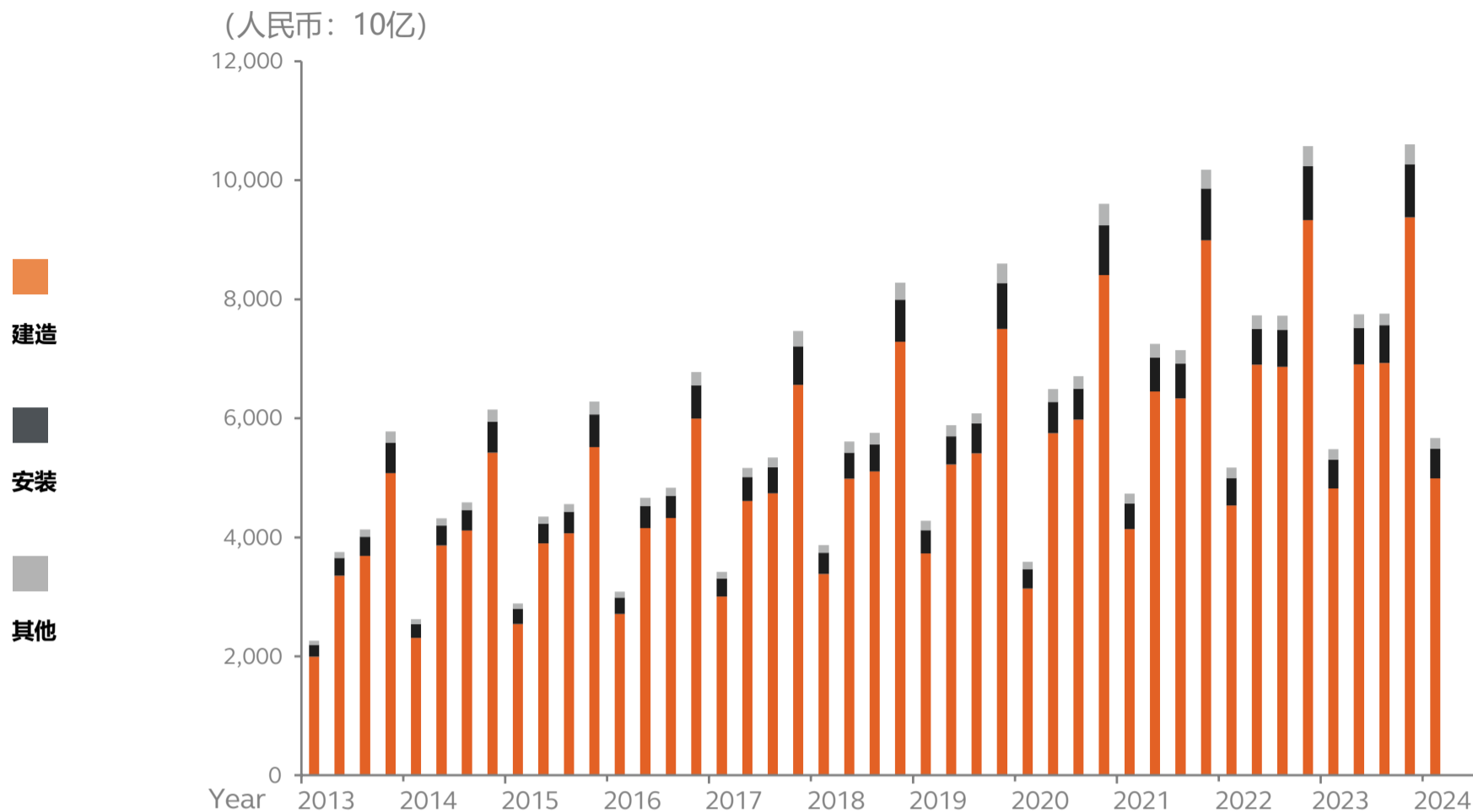


工人年龄分布

年龄段	建造工程中雇佣的工人数量	
16-29岁	74,716	11.6%
30-39岁	118,992	18.4%
40-49岁	152,516	23.6%
50-59岁	162,707	25.2%
年龄 ≥ 60岁	136,984	21.2%
合计 (截止至2024年3月)	645,915	100.0%

资料来源: 建造业议会

建筑工程产值-中国大陆



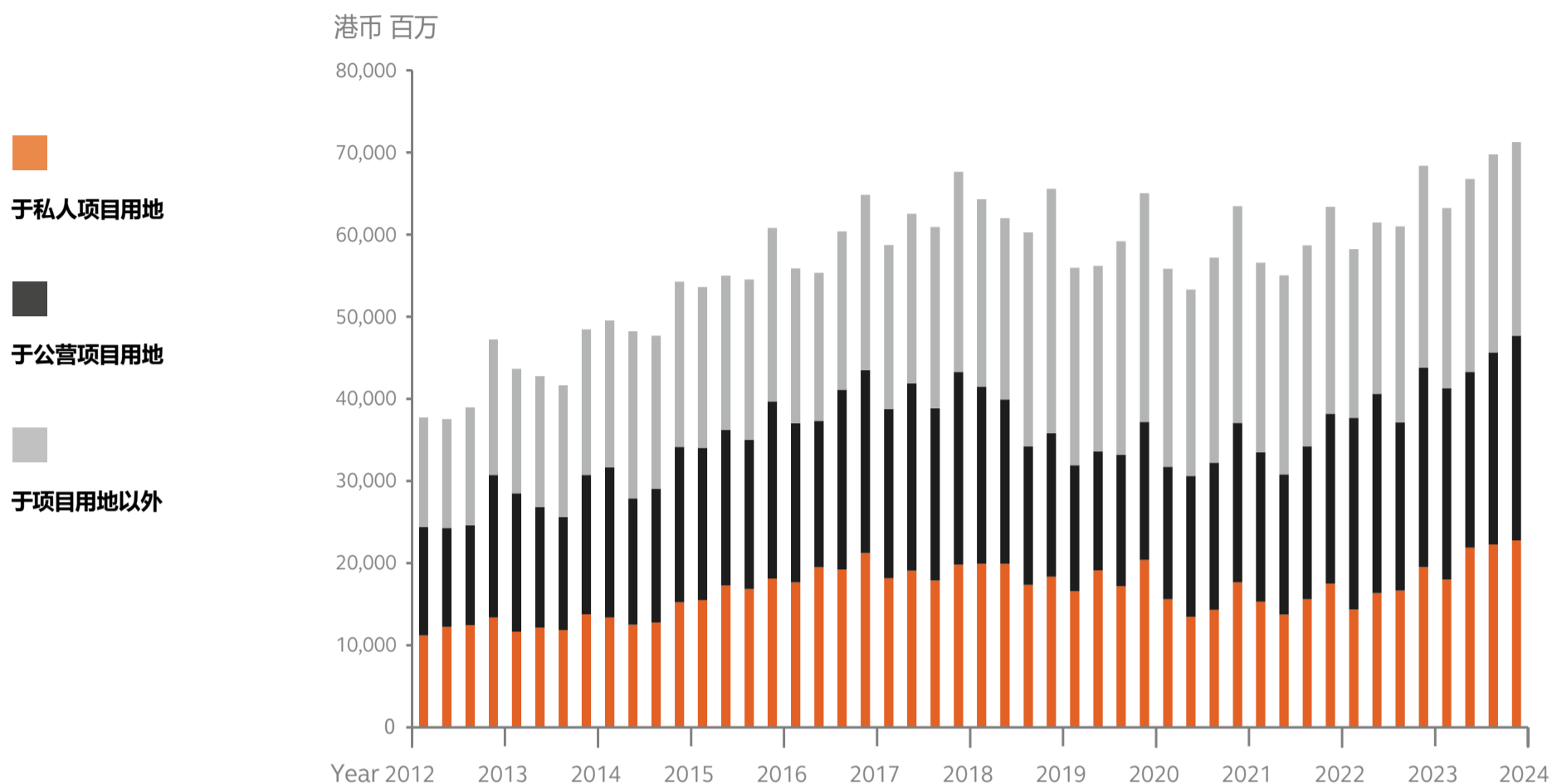
建筑工程产值 (人民币: 10亿)											
季度	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
A. 建造											
第一季度	2,311	2,544	2,712	3,003	3,382	3,727	3,138	4,141	4,533	4,820	4,988
第二季度	3,866	3,899	4,158	4,609	4,985	5,223	5,753	6,453	6,902	6,907	
第三季度	4,113	4,068	4,322	4,742	5,106	5,414	5,977	6,336	6,863	6,929	
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	4,988
B. 安装											
第一季度	230	255	277	303	358	393	326	428	463	485	498
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	498
C. 其他											
第一季度	83	91	96	113	129	155	127	164	175	175	180
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	180
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	5,667

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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
A. 于私人项目用地												
第一季度	11,209	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	12,260	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	12,481	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	13,411	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:	49,361	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	13,168	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	12,023	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	12,137	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	17,332	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:	54,660	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	13,347	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	13,245	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	14,358	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	16,479	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:	57,429	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:	161,450	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
	2024年第一季度	2024年第一季度	2024年第一季度	2024年第一季度
	人民币/每平方米建筑面积			
住宅大厦				
中档高层公寓				
- 毛坯	3,015 - 3,438	2,743 - 3,164	2,625 - 3,015	2,683 - 3,050
- 精装	4,930 - 5,434	4,339 - 4,765	4,165 - 4,778	4,101 - 4,755
高档高层公寓				
- 毛坯	3,626 - 3,927	3,269 - 4,741	2,739 - 3,715	3,315 - 4,219
- 精装	11,131 - 12,136	10,516 - 11,971	6,767 - 7,715	6,623 - 8,122
中档联排别墅				
- 毛坯	3,375 - 3,663	3,167 - 3,698	2,758 - 3,132	3,305 - 3,952
- 精装	6,810 - 7,419	6,213 - 6,730	6,310 - 7,545	5,592 - 6,566
高档别墅				
- 毛坯	4,964 - 5,487	4,769 - 5,307	3,838 - 4,360	4,332 - 4,944
- 精装	11,976 - 12,707	11,941 - 12,458	12,107 - 14,185	7,115 - 8,083
办公大楼/商业大厦				
中档, 中/高层写字楼	6,324 - 8,356	6,189 - 8,338	5,930 - 6,773	6,433 - 7,393
高档, 高层写字楼	8,125 - 11,112	10,059 - 13,693	8,680 - 10,909	8,112 - 10,782
中档, 购物中心	不适用	不适用	5,641 - 6,413	5,205 - 6,589
高档购物商场	8,586 - 11,576	8,368 - 11,520	8,346 - 12,093	7,732 - 10,674
工业				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	1,947 - 2,386	1,911 - 2,330	2,211 - 2,717	3,171 - 3,942
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	3,013 - 3,773	3,695 - 4,235	不适用	不适用
酒店				
三星级经济型酒店, 中端市场	6,920 - 8,434	6,847 - 8,434	7,584 - 8,600	7,017 - 8,578
四/五星级商务酒店	11,150 - 15,093	11,667 - 15,403	12,259 - 18,043	12,592 - 15,577
五星级豪华酒店	15,075 - 18,020	14,849 - 19,115	16,498 - 18,747	15,506 - 18,437
其他				
地下停车场 (<3层)	5,167 - 7,206	5,289 - 5,812	3,914 - 6,403	3,030 - 4,196
多层停车场, 地上 (<4层)	2,648 - 3,700	3,182 - 3,213	2,788 - 3,159	2,415 - 2,952
学校 (中、小学)	3,950 - 4,985	3,682 - 4,753	3,150 - 4,091	3,202 - 3,528
学生宿舍	2,891 - 3,943	2,604 - 3,682	2,903 - 3,701	2,241 - 3,206
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	5,380 - 6,096	5,052 - 5,538
综合医院 - 公营	10,182 - 13,127	8,290 - 10,382	8,147 - 10,500	8,074 - 9,998

以上单价于2024年第一季度

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
	2024年第一季度	2024年第一季度	2024年第一季度	2024年第一季度
	美元/平方米建造面积 (各地区美元汇率见下方)			
	港元 7.82	澳门元 8.04	新加坡元 1.34	林吉特 4.78
住宅大厦				
中档高层公寓				
- 毛坯	不适用	1,834 - 2,719	不适用	不适用
- 精装	3,270 - 3,760	2,363 - 2,889	1,905 - 2,200	300 - 600
高档高层公寓				
- 毛坯	不适用	2,719 - 4,077	不适用	不适用
- 精装	4,220 - 4,870	3,299 - 5,041	3,170 - 4,365	685 - 1,440
中档联排别墅				
- 毛坯	不适用	3,221 - 3,998	不适用	不适用
- 精装	4,500 - 5,170	4,025 - 4,804	2,465 - 2,760	215 - 355
高档别墅				
- 毛坯	不适用	3,893 - 5,607	不适用	不适用
- 精装	6,520 以上	4,909 - 6,388	3,135 - 4,180	730 - 995
办公大楼/商业大厦				
中档, 中/高层写字楼	3,260 - 3,680	2,719 - 3,510	2,465 - 2,800	575 - 760
高档, 高层写字楼	3,870 - 4,420	3,510 - 4,841	2,800 - 3,020	900 - 1,290
中档, 购物中心	3,210 - 3,760	2,560 - 3,841	2,650 - 2,950	425 - 635
高档购物商场	4,140 - 4,810	4,025 - 4,857	2,950 - 3,210	665 - 1,015
工业				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	不适用	不适用	1,155 - 1,345	310 - 440
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	2,440 - 3,040	不适用	不适用	410 - 525
酒店				
三星级经济型酒店, 中端市场	4,100 - 4,360	3,577 - 4,052	3,135 - 3,435	970 - 1,425
四/五星级商务酒店	4,230 - 4,870	4,857 - 5,805	4,030 - 4,700	1,265 - 2,220
五星级豪华酒店	4,920 - 5,500	5,805 - 6,863	4,030 - 4,700	1,855 - 2,490
其他				
地下停车场 (<3层)	3,580 - 4,260	2,124 - 3,114	1,380 - 1,790	300 - 530
多层停车场, 地上 (<4层)	2,160 - 2,530	1,175 - 1,545	860 - 1,270	195 - 345
学校 (中、小学)	2,760 - 2,970	2,349 - 2,719	不适用	245 - 315
学生宿舍	3,130 - 3,520	1,860 - 2,165	2,315 - 2,425	290 - 365
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	4,090 - 4,600	不适用	2,835 - 3,020	575 - 735
综合医院 - 公营	5,120 - 5,630	不适用	3,995 - 4,180	795 - 1,160

以上单价于2024年第一季度水平。

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
	2024年第一季度	2024年第一季度	2024年第一季度	2024年第一季度
	美元/平方米建造面积 (各地区美元汇率见下方)			
	泰铢 36.33	印度卢比 83.45	菲律宾比索56.28	越南盾 25,153
住宅大厦				
中档高层公寓				
- 毛坯	495 - 688	612 - 680	不适用	不适用
- 精装	688 - 853	697 - 840	971 - 1,298	561 - 696
高档高层公寓				
- 毛坯	688 - 908	971 - 1,179	不适用	不适用
- 精装	1,101 - 1,514	1,112 - 1,402	1,289 - 2,322	882 - 1,189
中档联排别墅				
- 毛坯	413 - 551	485 - 546	不适用	336 - 389
- 精装	551 - 688	490 - 548	855 - 1,047	554 - 643
高档别墅				
- 毛坯	551 - 826	528 - 622	不适用	468 - 568
- 精装	688 - 963	620 - 697	1,661 - 2,828	803 - 903
办公大楼/商业大厦				
中档, 中/高层写字楼	688 - 826	514 - 571 [#]	873 - 1,158	730 - 835
高档, 高层写字楼	963 - 1,239	596 - 756 [#]	1,264 - 1,639	842 - 1,134
中档, 购物中心	661 - 881	524 - 582	745 - 927	615 - 753
高档购物商场	881 - 1,046	680 - 802	1,016 - 1,438	770 - 941
工业				
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	495 - 661	453 - 560	495 - 638	300 - 373
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	不适用	423 - 560	665 - 836	340 - 444
酒店				
三星经济型酒店, 中端市场	1,156 - 1,239	996 - 1,074	1,108 - 1,371	1,161 - 1,405
四/五星级商务酒店	1,514 - 1,789	1,413 - 1,801	1,265 - 2,105	1,338 - 1,619
五星级豪华酒店	1,927 - 2,202	1,941 - 2,268	1,758 - 3,335	1,731 - 2,054
其他				
地下停车场 (<3层)	606 - 826	337 - 393	577 - 751	617 - 728
层停车场, 地上 (<4层)	330 - 495	279 - 330	457 - 713	398 - 431
学校 (中、小学)	551 - 826	351 - 411	651 - 899	549 - 671
学生宿舍	413 - 551	364 - 448	729 - 923	524 - 664
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	不适用	678 - 767	1,097 - 1,597	1,056 - 1,290
综合医院 - 公营	不适用	767 - 886	1,321 - 1,544	不适用

以上单价于2024年第一季度水平。

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
高档购物商场	
工业	
工业厂房, 仅毛坯 (常规单层框架建筑)	钢筋混凝土结构, 钢结构屋顶包括机电设备主要分布系统, 但不包括空调和租户精装修
自营厂房, 低层建筑, 轻工业	钢筋混凝土结构, 内设辅助办公室, 附设简单装修, 配机电设备, 但不包括空调
酒店	
三星级经济型酒店, 中端市场	<ol style="list-style-type: none"> 1. 室内精装修 2. 家具 (固定和活动) 3. 装饰灯具 (吊灯等) 4. 不包括营业用品和设备 (OS&E)
四/五星级商务酒店	
五星级豪华酒店	
其他	
地下停车场 (<3层)	钢筋混凝土结构
多层停车场, 地上(<4层)	钢筋混凝土结构, 自然通风, 无外立面围护
学校 (中、小学)	政府标准和规定, 不包括教育设备
学生宿舍	大学标准
体育俱乐部、多用途体育/休闲中心 (旱地运动)	旱地运动 (无游泳池), 依据“休闲中心”的设计方案, 包括主体育馆、附属体育设施、更衣室及淋浴室、餐厅/咖啡厅等。包括空调、家具、配件和设备 (FF&E)
综合医院 - 公营	不包括医疗和运营设备

备注:

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

大中华地区办事处

香港

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

保定

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

北京

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

长沙

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

成都

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

重庆

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

大连

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

佛山

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

广州

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

海口

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

杭州

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

横琴

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

澳门

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

南京

南京市玄武区中山路18号
德基二期写字楼2413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

Arcadis. Improving quality of life.

关注我们

