

# 为可持续复 苏投资

国际建造成本指数2021

# 前言

在凯谛思国际建造成本2021发布之际，世界仍然深陷在Covid-19疫情之中。许多国家推行的疫苗接种计划将令抗疫形势出现重大转机，但显而易见的是，恢复正常的道路势必漫长且艰难。



我们的国际建造成本2021调研是在第二波疫情期间完成的，这波疫情愈演愈烈。但令人欣喜的是，大部分建筑市场在年内都发展稳定，在市场极度混乱的情况下建筑业表现出了高度韧性。由于2020年汇率波动以及大宗商品价格回升，今年的指数与去年有所不同，以日内瓦为首的欧洲城市占据了前五名。由于通货膨胀不高加上一些闲置产能，大多数国家的建筑业都为复苏做出了贡献。这一点很重要，因为随着世界经济由于疫情和相关问题的封锁政策而放缓，多国政府选择投资基础设施作为其复苏的一部分，以创造就业机会，刺激经济，并加速可持续性的转型。

由于许多国家都在提出大型资本投资计划，关键是选择正确的计划，尽可能高效、按时地交付计划，并着力通过投资创造长期价值。这些投资还必须为实现净零碳排放目标做出贡献。在过去的一年里，人们把太多的注意力集中在公共卫生危机上，气候变化和减少碳排放的迫切需要依然是我们最大的挑战和首要任务。

成功的投资靠的是明智的选择和果断的行动。我们需要一种紧迫感，不仅因为气候变化，也要利用我们目前的积极投资环境（现金充裕）。一旦真正的采取碳中和，和未来保护措施，项目的资本成本可能会增加，因此需要对效率、生产率和交付路线进行更严格的监管，

以使项目同传统手段相比依然具有投资价值。

凯谛思创建了一个“五点计划”来指导客户和他们的团队在更广泛的价值评估背景下定义和交付他们的项目需求。重要的是，在经济复苏过程中，正确的项目才能实现最大效益。这需要更严谨的方式来看待价值，根据效益和投资能力来选择项目。同样重要的是，确保项目的建立符合客户和利益相关者的期望，包括可持续性、社会价值和投资回报。

疫情对我们的市场产生了巨大影响。经济复苏的过程势必缓慢，而且还会伴生许多不确定因素，但建筑业在支持复苏方面发挥着关键作用。我们需要大胆做出开拓性决策，展现出建筑业中流砥柱的作用，以实现可持续发展的阶段性转变，全生命周期转变，以及可持续指标全面转变。我们将提供正确的投资计划，程序和预算。明确提出需求并正确做出选择是取得上述结果的第一步。

凯谛思的使命是帮助客户设计、创造和运营他们的资产，验证资产的前瞻性，以此提高客户的生活质量。虽然各种风险和事件会产生许多不确定因素，但我们仍能助力客户从短期/长期投资中创造价值。



**Andrew Beard**  
全球成本及商务管理负责人

# 凯谛思国际 建造成本指数 2021



2020年凯谛思国际建造成本指数公布时，新冠疫情才刚刚开始。一年后，我们看到了疫情给经济带来的诸多影响，尽管形势依然严峻，但我们仍可以说，在多国采取隔离措施、管控公共卫生和供应链遭遇危机时，建筑业的韧性令人眼前一亮。各地纷纷根据实际情况，采用了全新的工作方式，包括但不限于错班工作、加大数字工具使用力度——不仅用于通信领域，还包括测量和安检。在动荡的时局中，客户和承包商选择了携手共赢，双方的合作关系变得愈发紧密。在各方共同努力下，业内没有发生重大通货紧缩事件，物价依然稳定，行业发展处于良好态势。然而，前路仍然坎坷，全面复苏仍然面临较大阻力。

2020年,多国政府为了保护本国经济体,纷纷颁布了前所未有的经济刺激政策。随着人们聚焦的方向将从应对危机转向刺激经济复苏,更多资本将投入能够创造就业机会和提高生产率的领域。经济基础设施以及医疗和教育行业有望成为热点领域。在这场变革中,建筑业将同时扮演受益者和贡献者的角色。相比之下,除住宅板块外,私营领域的发展进程将整体滞后。虽然部分新兴商业投资需要重新评估疫情期间出现的新趋势(如居家办公或网上购物),但现有资产经过更新,用途经过调整后,也可能会带来新的机遇。

尽管新冠疫情出现后,不少活动被迫叫停(包括推迟召开2021年联合国气候变化大会(COP26)),但有积极迹象表明,在2020年,实现净零碳排放的进程明显加快了。利好消息捷报频频,美国重新加入了《巴黎协定》,中国承诺了到2060年实现净零增长。多国政府纷纷提出了后疫情时代的大规模投资计划,因此公共领域将在推动发展可持续建筑环境方面发挥了重要作用。其中包括新资产和目标的设计和规范,如国家宣布的承诺、监管工具(如欧盟的nZEB或英国的《未来家庭标准》)以及碳定价等财政激励措施。

公共投资力度不减,2021年建筑业前景依旧光明。各国政府认识到,建筑业能创造就业机会,支持国内工业发展,对国民经济做出积极贡献。封城期间,多国政府依旧允许建筑业持续开工。正因如此,虽然供应链仍有一些问题亟待解决,但并未受到较大冲击。在移民劳动力需求量巨大的地区(特别是在亚洲),由于许多工人被迫返乡,劳动力供应出现短缺也属正常。此外,返岗工作的人还要遵守边境封闭等疫情防控措施约束。不仅如此,商品和材料的可用性也存在风险。最后,虽然部分国家在推广接种疫苗,但国民仍需在一定时间内保持社交距离,生产力也将持续受影响——不过情况已好过2020年上半年。



## 留意原材料价格上涨

2020年,大宗商品的价格迎来快速回升。疫情初期需求锐减,金属价格快速跌落,随后价格迅速拉升,特别是铁矿石价格在短短数月之内猛涨75%。至2020年底,上涨的商品价格已转嫁到制成品,欧洲钢材价格上涨约25%。价格上涨是多种因素共同作用的结果——钢铁生产能力缓慢恢复、巴西铁矿石产量下降,以及中国和欧洲的需求量均高于正常水平。在许多市场上,木材和其他与房屋建筑有关的产品价格也在上涨。虽然美元在2020年平均贬值7%,许多市场因此未受涨价明显冲击,但它们很可能会导致2021年建筑成本上涨。

在供应链水平完全恢复之前,短期内价格可能仍会上涨。因此,临时材料短缺也可能会延误进行中的项目。虽然经济复苏方案和基础设施项目所创造的需求规模还不确定,不过,从中期角度来看,价格应该会趋于稳定。从长期来看,我们预计大宗商品不会引发大规模通胀。然而,许多建筑材料的生产过程中都会用到碳,净零碳目标很可能会引发通胀。过去一年,碳价格上涨了60%,制造商投资低碳制造工艺的需求迫在眉睫。过渡到净零制造实践需要花费时间,付出代价。但付诸行动宜早不宜迟。



2021年的重建和再造力度都将进一步加大。世界各国政府需要迅速向受影响的社区提供有价值的投资，建筑业有望在其中发挥关键作用。新冠疫情的到来，证明了公私领域可以协作，可以适应变化，并在需要时实现数字化运作。今年我们有望落实这些行动措施。

我们的2021年国际建造成本指数统计了100个城市的数据，其中新增了几座欧洲城市——维也纳、奥斯陆、里昂和尼斯。

日内瓦的成本最高，其次是伦敦和哥本哈根。总体来说，排名前十的城市大多位于欧洲。纽约、香港和旧金山也跻身前10名的偏后位置。货币对今年的排名有显著影响，影响力度超过了建筑价格因素。

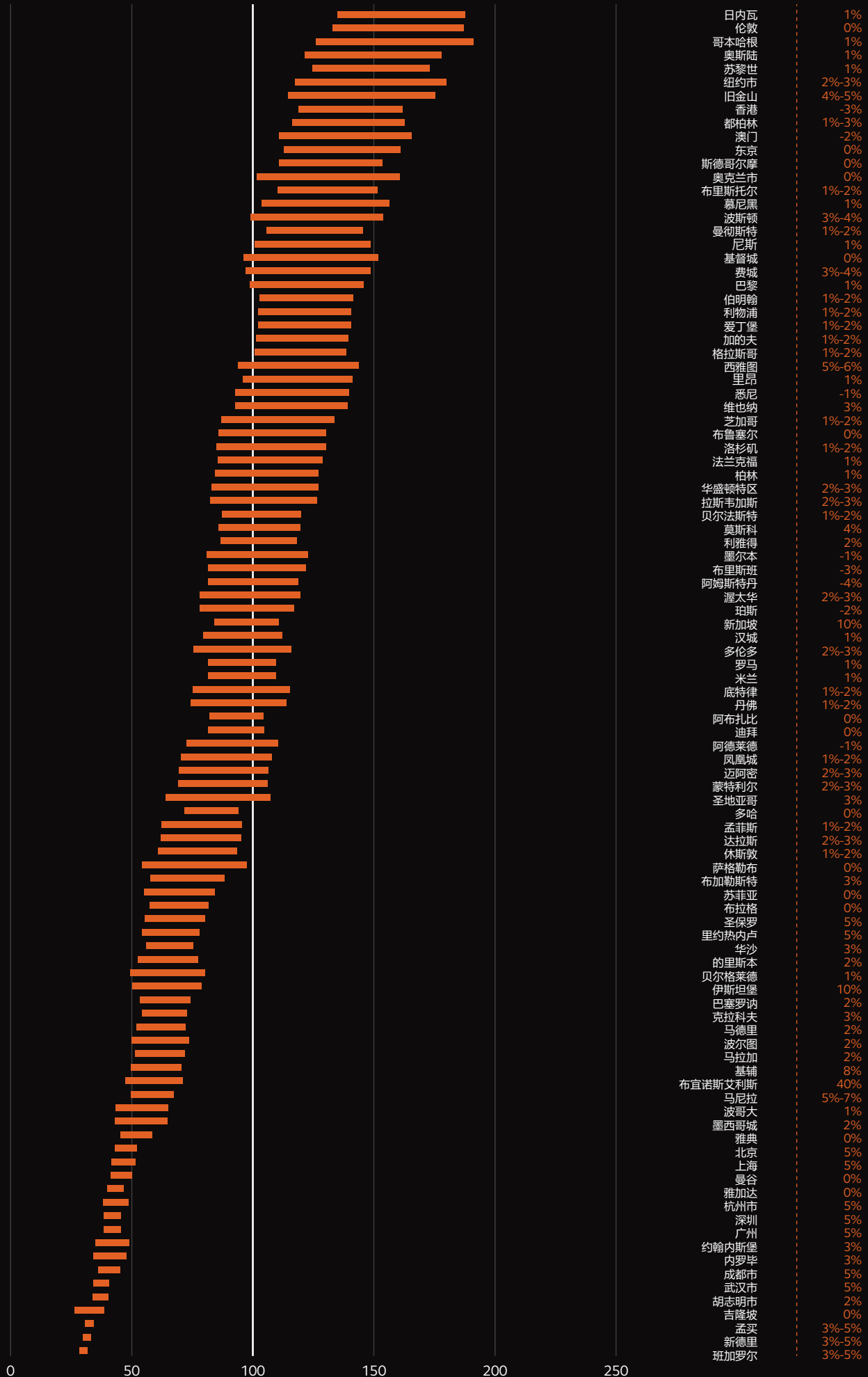
近年来，美元一直相对坚挺。在疫情初期，美元作为安全货币，甚至还略有升值。然而好景不长，自2020年4月以来，美元贬值明显，这体现出了美联储超低利率造成的影响。由于美元贬值，美国的建筑成本相对于其他地区有所下降，美国城市的指数也因此有所下降。不少国家（如中东国家和新加坡）一直信奉美元的地位，美元贬值的冲击波也对这些国家造成了影响。欧元和其他欧洲货币上涨了10%，英镑和澳元也表现出了实质性上涨。

2021年国际建造成本指数释放出的另一个信号是价格稳定。过去，当建筑产品需求下降时，建筑产品价格会急剧下跌。去年疫情对市场造成了一定冲击，不过在这种情况下，价格下跌的情况并未出现。这是一个非常积极的信号，说明市场处于一种比预期情况更健康的状态。价格基本持平，部分市场提升了产品的质量和性能要求，比如欧盟的“近零耗能指导”（Near Zero Energy Buildings directive）。

在美元走弱的背景下，2021年以美元计价的投资机会将减少。不过，在公共领域基础设施项目吸收产能，并开始排挤其他投资之前，2021年是进入市场的好时机。除了需求增加带来的通胀效应外，投资者还应注意新的近零碳排放法规带来的溢价成本。

# 国际建造成本指数

年度投标价格指数 第一季度 2021



< 建造成本更低

指数基准: 阿姆斯特丹 = 100

> 建造成本更高 >

# 为可持续复苏投资



2020年,为了阻止疫情传播,各国纷纷颁布了隔离政策,因此许多方面(特别是经济方面)都受到了明显冲击。数百万人转而开始居家办公,企业也只能选择顺应时代的发展。在大多数国家,建筑业在采取了安全的工作方式后,员工们获准继续在现场工作。事实上,我们的行业在维持许多国家经济活动的过程中扮演着重要角色。此外,建筑业在许多转型和调整工作中都发挥了关键作用,这些转变是世界在“新常态”阶段中必须经历的过程,其中包括优先建设医疗场所、数据中心和物流场所等。

大多数国家在采取隔离措施和应对疫情的过程中支付了大量成本，国债因此大幅飙升。对许多经济体来说，这种杠杆作用将继续促进经济复苏。其中包括投资基础设施和能源转型，以及疫情爆发前确定的其他重要事项，如促进可持续发展和减少社会不平等。

据世界银行近期估算，2020年全球GDP下滑了4%左右。然而，有证据表明，尽管疫情对经济活动造成了明显冲击，但全球建筑市场仍然稳定，没有出现大幅波动。此外，建筑业在许多政府发起的短期经济复苏活动中发挥了关键作用，对地方就业和企业复工做出了积极贡献。建筑业可以刺激经济活动，引入更多对城市和社区的投资，所以在疫情期间促进行业发展方面（如发展旅游业），它仍是有力的杠杆。

当我们开始计划恢复发展时，包括美国和英国在内的多国政府都在计划“重建美好方案”，重点是在基础设施项目上创造就业机会，刺激经济增长，并放眼可持续发展。建筑业的私有和公有资金流动创造了数百万就业岗位，成就了不少大型项目，如持续投资欧洲的TEN-T运输网络。新项目的许多细节（如2万亿美元的美国基础设施项目）仍在筹划之中。鉴于这些项目的规模，这是一个独特的机会通过这些倡议兼顾经济、社会和环境的价值。然而，这需从一开始就做好计划。

气候变化会产生长期影响，因此提前规划十分重要。在过去一年中，疫情与健康一直是人们关心的话题，但我们面前最大的挑战仍然是实现净零碳排放目标。根据国际能源署（IEA）统计，全球39%的温室气体排放与新建和使用现有建筑和基础设施有关。我们距离实现欧盟2030年气候目标计划还有不到十年的时间，该计划旨在大幅减少碳排放量；但我们仍在交付需要在2050年前进行改造的资产，以使其符合NZC标准。

改造涉及许多步骤，包括：采用工业化建设以尽量减少浪费；在所有市场上改用替代水泥等碳密集型材料的其他材料；以及大力建设低碳电力和氢动力发电厂。许多市场都面临这样的挑战，但由于新兴市场不易获得低碳资源、产品和机械，所以此类市场面临着更大的压力。或许，当疫情时代过后，建筑业才能真正觉醒并采取行动，这样一来，现在的转变就可以推动我们在2030年后走向“净零碳经济建设”。



因此，建筑业必须发挥自身价值，减少温室气体排放，支持各国政府正在推行的环保措施和碳中和政策。对于建筑业获准交易和长期发展而言，这一点非常重要。社会期望正在改变，人们普遍认为行业和企业应以可持续的方式运作发展。各国人民对这一社会价值的认可度也越来越高。不少社会分歧早已根深蒂固，在疫情的影响下，人们希望早日化解分歧，快速采取行动解决各种长期不平等问题。分歧应尽可能全面、妥善化解。

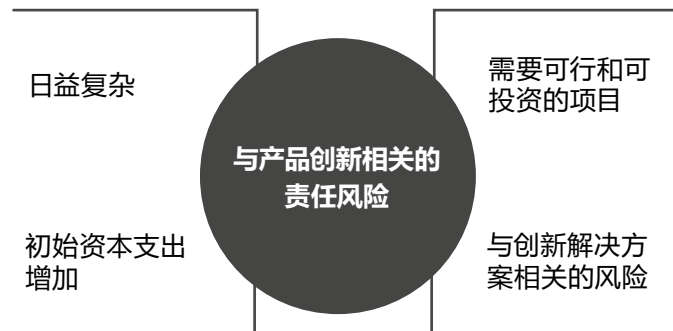




目前, 我们可以利用规划投资为建筑业赋予更多可持续发展的机会, 这一点很重要。由于部分国家的政府赤字已创新高, 大规模基础设施投资计划能维持多久尚不确定。因此, 我们必须最大限度地发挥投资的价值, 并持续推进行业变革, 让建筑业更具生产力、包容性, 实现可持续发展。如果建筑业能实现上述目标, 就能在经济环境不景气时立于不败之地。

要确保长期利益的方式进行重建, 关键是要采用基础广泛、被实践过的价值结构来优化正在进行的投资。这就需要最大限度地利用现有的生产力和创新能力, 使投资方案在操作和经济方面均可行, 并嵌入能解决气候变化危机的新技术。即使投资规模缩小, 项目优先事项难以确定, 但只要我们在规划蓝图时, 能够重视提高生产力, 着力创造更多价值, 建筑业未来就有望持续创造效益。

也就是说, 人们已经认识到, 在大规模交付解决方案之前, 与可持续建设相关的额外投资在商业层面依然难以落实。风能和电力成本骤降便是铁证, 其他行业也将经历这些过程。此外, 低影响发展的长期效益是巨大的, 投资者和选民等利益相关者的话语权越来越大, 他们以低成本投资的方式奖励着致力于低碳发展的先驱企业。然而, 不同的客户分布于“净零之旅”中的不同位置, 他们面临的一些共性问题包括:



然而, 发展不应止步。为了帮助指导优化项目, 增加项目交付的确定性, 凯谛思制定了一个五点项目交付计划, 将成熟经验、数字工具和价值思维进行了有机结合。客户及其项目团队可以利用该计划的五点内容, 在本文所述更广泛的价值评估背景下定义和交付其项目需求:

# 五点计划



## 理解背景：确定目标的优先顺序并定义价值。

- 通过数据建立一个360度的视角，来了解你的投资可能带来的价值。
- 标明主要目标，并在实现目标（包括可持续性、生产力和创新）时进行权衡。
- 确定目标的优先级，选择这些目标的价值驱动因素并给与支持。

## 优化解决方案：平衡好核心与非核心事项。

- 设计解决方案，评估所有预期结果，确定最能满足需求的技术和创新方法。
- 利用成本和价值驱动因素对设计进行微调，包括投资的优先次序以及施工和运营效率。
- 定义最优解决方案并据此更新价值结构。确定您将用于监控进度的指标。

## 衡量绩效和成功

- 根据预期收益实时监控进度，发现偏离后立即纠正。
- 审查并签署绩效要求，确认已完成产出，并确保长期绩效。
- 继续评估运营期间和运营后的收益表现。

## 详细说明需求：将可交付成果与结果联系起来。

- 梳理出项目各部分如何对目标做出贡献的整体观点，并确定功能需求和约束条件。
- 详细了解需求以及与预期收益和资本支出/运营支出的直接关系。
- 基于价值驱动程序开发业务案例，并创建价值结构。
- 确定需求的优先级，理解相关性。

## 选择最合适的交付路线

- 审查供应链能力，了解可用的交付路线。
- 统一采购渠道、商业和合同策略，激励价值链利用技术、制造原则和创新能力。
- 确保整合团队掌握所有必要技能——除技术技能外，还包括促进和协调交付所需具备的软技能。

## 五点计划有助于从投资中获得稳定价值，确保实现目标。

在全球经济逐步走出疫情阴霾的过程中，建筑业的贡献功不可没。在经济低迷时期，建筑业在增加就业，刺激地方消费方面发挥了重要作用。许多国家纷纷推出以投资为主导的经济复苏振兴计划，可以预见，建筑业必将成为焦点行业，并有望在质量、安全以及环保方面实现更高的目标。无论建筑位于何处，无论是新建还是改造，无论项目是简陋住宅还是高铁线路，各利益相关者和整个社会都应确保工程能以高效、可持续的方式开展，并且应该考虑长期绩效和效益。

# 世界各地的建筑

本节深入分析了一组市场，这些市场在去年发生了许多变化。



**John Batten III**  
全球

新冠疫情蔓延开后，城市受到的影响首当其冲。在隔离和保持社交距离政策的影响下，许多商业中心人去楼空，国际商业合作难以开展，因此不少城市的经济遭受了重创。但当疫情得到控制后，城市也将成为重振经济的核心战场。市中心的资产可能需要重新调整用途，我们可能要花大力气保障交通系统和其他关键基础设施安全，为市场回暖做好准备。我们与多位凯谛思城市行政负责人深入探讨，并邀请他们分享一些他们所负责的城市的一些重要发展趋势。

## 亚太区



### 澳大利亚

2020年第四季度，大宗商品需求恢复，消费者支出金额增加，这些利好因素帮助澳大利亚成功摆脱了30年来的首次经济倒退危机。预计2021年至2022年，澳大利亚的GDP将增长3%至4%。建筑业未受到明显冲击，相关活动总体减少约1.6%。虽然房地产行业有所下滑，但受新南威尔士州和维多利亚州（该国的经济支柱）项目推动，工程和基础设施行业的价值在2020年有所增加。

不过，2021年的前景仍然扑朔迷离，特别是基础设施和社会住房的公共投资，这些款项到2021年下半年才有望到位。短期内，我们预计市场将保持相对竞争性，-1%左右的轻微通缩似乎很合理。从另一方面看，疫苗接种也将增强消费者和市场的信心。随着对澳大利亚经济复苏的投资力度逐渐加大，我们预计房地产和基础设施领域将出现强劲增长，建筑业将在2021年年底恢复到接近疫情前的发展水平。



“在后疫情时代，悉尼优先持续投资流动性”

— Stephen Taylor, 悉尼

澳大利亚各城市利用严格的隔离政策管理出入境人员，成功控制了疫情传播。悉尼只启动了一次大型隔离措施，颁布了一些临时限制政策，因此经济活动并未受到严重影响。与许多城市一样，悉尼的商业发展也有所放缓，但公共部门延长了自己的工作时间，加快了规划许可的审批速度，全力为发展保驾护航。悉尼目前有一个大型公共基础设施项目，其中包括众多核心地铁和城市公路开发项目。在澳大利亚经济加速复苏的进程中，该项目将持续为建筑业就业和活动注入新动力。



### 中国

中国是首个受到疫情冲击的国家，也是首个启动复苏计划的国家，2020年第二季度，中国正式进入复苏阶段。年初GDP下降了6.8%，但最终GDP整体上增长了2.3%，在当前背景下，这个成绩非常抢眼。

建筑业表现出色，产量增长了6%，主要驱动因素是基础设施投资和住房投资。此外，中国还在大力发展数字基础设施建设，特别是数据中心和5G网络。启动隔离政策后，建筑工地按照要求采取了一系列防疫措施，并把这些工作纳入了日常管理事项中。

建筑业在2021年前景一片光明，大量公共投资将继续助力行业发展。需求增加可能会产生通胀压力，特别是在获取劳动力和材料方面。预计这将在未来一年内转化为5%的成本增长。



## 中国香港

2020年，中国香港的经济下滑了6.1%，创下了历史最高的年度跌幅。虽然2021年的经济形势与疫情趋势和地缘政治发展高度相关，不确定因素还有很多，但预计经济走势有望回暖。预计增长率介于3.5-5.5%之间，基本消费价格通胀率为1%。

由于需求减少，获得开工许可所需的时间延长，因此私有领域的产量一直在下滑，新项目的进度也明显放缓，尽管公共领域的投资增加，但私人投资者的投资滞后，2021年香港建筑业可能会出现暂时性通缩局面。



“在抗疫过程中，对比粤港澳大湾区城市的表现，我们能直观地感受到疫情对香港造成的冲击”

— 区启明，香港和粤港澳大湾区

大湾区的市民有应对类似非典型肺炎（SARS）的传染病（如新冠疫情）的经验。在中国大陆广东省的大多数城市中，最初三周的隔离措施非常严格，但它们解封的时间也比其他经济体要早。虽然疫情在中国大陆蔓延得很快，但由于疫情对香港商业和商业经济造成的影响范围更广，因此香港在活动和未来需求方面遭受的冲击更为强烈。虽然粤港澳大湾区的商业正在平稳发展，但香港经济复苏得益于公共领域的刺激，而建筑业对此的需求也更多。



## 印度

在疫情爆发前，印度经济的增长速度一直位于全球前列。疫情导致印度的GDP下降了5.7%，这与部分发达国家报告的数值相似，说明印度经济发展也具有韧性。预计2021年，印度经济将呈现约10%的强劲增长。

受疫情影响，建筑业产量下降了30%，但政府承诺将继续大力投资建设基础设施（2021年投资150亿美元），这为经济复苏打下了坚实基础。另外，政府也将投资发展医疗卫生领域。人们相信，在消费需求逐步恢复后，私人投资额也将逐步升高，尤其是在住宅和工业领域。

建筑业非常依赖外来务工人员（这一点在大城市中尤为明显），他们中的许多人都在疫情期间返乡了。因此，人们预期劳动力市场会有轻微的通胀压力。不过，受需求拉升影响，2021年的通胀程度有望压缩在3-5%内。

## 菲律宾

菲律宾经济的下跌幅度高达16.5%，主要原因是建筑业、房地产和制造业发展放缓。预计到2021年底，服务业产能将逐步恢复，制造业和建筑业需求增加，经济将实现复苏。建筑业市场缩水近40%，许多新项目纷纷被搁置，采购项目因故推迟。

2021年，公共领域将在“新常态”中投资那些韧性有所提高的项目，这将对建筑业起到拉动发展的作用。重点投资领域是教育和医疗设施，以及提高区域连通性和发展数字基础设施的项目。虽然

没有重大通胀因素,但受抗疫成本和生产力下降影响,预计今年的物价仍将平均上涨6%。

## 新加坡

作为贸易大国,新加坡受疫情冲击明显,2020年经济共下滑5.4%,创下历史新高,同时也是自2001年以来的首个衰退年份。2020年,制造业经济增长7.3%,但服务业和建筑业均呈下跌态势。预计2021年经济将逐步复苏,国内生产总值将增长4%至6%。

建筑业受影响更为严重,2020年,建筑总需求为210亿新元,锐减37%。公有领域和私有领域均受重创,2020年4月为遏制疫情传播而采取的“熔断机制”隔离政策也对经济发展造成了负面影响。新加坡政府在疫情防控中采取了积极措施。2020年,政府共投入了近1000亿新元的预算,全力支持居民和企业抗击疫情。此外,政府快速出台立法,临时废除合同中的违约追责条款,让客户、承包商及供应链各方能够更公平地分担损失。

疫情严重时,由于落实安全防护措施导致生产力下降,再加上回乡务工人员无法返岗,新加坡一度面临巨大的通胀压力。2021年,新加坡经济将逐步复苏,预计至少到2022年,该国经济才能恢复到2019年的水平。因此,预计2021年建筑成本将呈上升趋势。



## 越南

2020年经济上涨的国家不多,越南便是其中之一。去年越南的GDP增长了2.9%,预计2021年将进一步增长9.3%。经济逆势上涨离不开制造业和基础设施投资的强劲表现。

建筑活动减少了5%,预计在2021-2024年间,建筑业将以7.7%的速度持续增长。大量公共投资为建筑业发展提供了支持,这些投资的目的是建设交通网络,改善区域连通性,铁路有望成为投资热门板块。政府还积极鼓励公私领域协同发展,特别是在住房领域,以应对城市化进程加快的趋势。越南的劳动力资源丰富,但是商品市场遇到了压力,预计2021年成本将增加约2%。



## 欧洲

### 欧盟

新冠疫情对欧盟国家的经济产生了不同程度的影响，法国、西班牙和希腊的经济受到了强烈冲击，而波兰和荷兰的经济则未出现大幅波动。2020年，这些经济体的经济平均下滑了6.3%。爱尔兰的经济上涨了3%，成为了唯一的幸运儿。6,720亿欧元的复苏基金获批后，人们对今年经济复苏充满了希望，预计2021年平均增长率将达到3.7%。

欧盟仍然致力于绿色转型，19世纪后颁布的刺激计划中，有37%被用于控制气候变化的项目。在建筑业方面，有关“近零能耗建筑”的规定自2021年1月起对所有新建筑生效（自2019年起对公共建筑生效）。虽然各成员国都要为新建筑的能源性能制定明确标准，但这些新要求会产生成本溢价，溢价已计入今年的指数中。

欧盟各国的建筑业在2020年的表现各不相同，这主要与国家的隔离程度和持续时间有关。法国和意大利的建筑业受冲击最为明显，在疫情高发时期，两国的建筑月产量下降了50%。相比之下，罗马尼亚的建筑产量总体增长了9%。整个欧盟的建筑活动减少了大约8%，在2022年年底之前，即便是在爱尔兰或荷兰这样的热门国家，建筑行业也不太可能回暖。基础设施和住宅板块有望率先反弹，而住宅建筑，特别是非公共领域的建筑板块发展将滞后。





“除疫情外，项目团队还必须处理氮排放相关的不确定事件，许多项目因此被迫延期”

— Carolien Gehrels, 阿姆斯特丹

荷兰城市（如阿姆斯特丹）对疫情的处理方式与德国非常相似，风险是按项目管理的，因此在某些情况下的确会推迟项目时间进度。由于法院判决禁止向承包商发放氮排放许可证，因此2019年年末的活动量已经下降。这对包括住房、交通在内的各领域的项目都造成了影响。在200亿欧元的“增长基金”（Grow Fund）的支持下，这些行业的经济将优先复苏；同时，资金还会流入将商业建筑改造为混合用途住宅的项目中。



“柏林可以获得大量财政资源，用以发展该市的能源和气候保护计划”

— Birgit Detig, 柏林

德国应对第一轮疫情的举措非常成功，从建筑业的表现中可以看出，疫情几乎没有对建筑业造成负面影响。承包商纷纷制定了疫情防控方案，并能有效落实推进。与法国、意大利和西班牙的其他欧洲城市相比，这里的停工现象更为普遍。柏林已经制定了长期的基础设施投资计划，主要集中在提高流动性方面。这些投资将长期持续，助力城市未来发展。与欧盟其他国家一样，柏林将出台与近零能源标准（nZEB）相关的严苛法规。除监管要求外，德国客户还能获得低成本资金，以投资建设低碳建筑，特别是改造相关的投资资金。



“投资减少碳排放将在重振疫情的进程中发挥重要作用——67亿欧元用于建筑物的能源改造，其中4.6亿欧元已承诺用于社会住房改造”

— Nicolas Boffi, 巴黎

### 巴黎

2020年春季，巴黎实行了严格的隔离政策，建筑业发展明显放缓。此后，返岗复工陆续启动，大部分积压的工作已经处理完毕。与英国类似，建筑业在经济复苏中发挥的作用不可或缺。翻修和减少现有建筑碳足迹需要人们具备娴熟的技能，巴黎非常注重提高人员的相关能力，因此建筑业在这里的经济回暖进程中扮演着举足轻重的作用。

巴黎将继续受益于2024年奥运会之前投资的项目（包括住房项目），以满足日益增长的需求。随着远程办公的发展，办公楼未来的不确定性正在成倍增加。将办公楼改造为住房的倡议得到了支持，特别是Réinventer Paris三号方案的主题。将办公楼改造为住宅会尤其关注低影响开发问题，这个措施可以满足日益增长的住房需求，同时也是一种促进创新和经济活力的方式。





“外来投资将推动伦敦尽快走出疫情的阴霾，地方财税拨款的支持力度有限”

— Peter Hogg, 伦敦

英国快速推广疫苗的做法会对伦敦产生积极影响，但撰写本文时，伦敦刚刚取消了全国隔离政策。预防性隔离实施后，许多场所可以复工，建筑业在落实疫情限制政策后可以恢复生产。切实有效的安全措施对恢复生产起到了积极作用，建筑业已被列为“重建美好方案”的主要贡献行业。在政府干预和全球对中端市场租房建设的投资支持下，住宅市场全年都十分活跃。相比之下，公共交通投资的重点可能会从伦敦转移到英国其他城市，以契合英国政府脱欧后的“提升”议程。



### 英国

2020年，英国经济在七国集团（G7）中受到的冲击最为强烈，GDP降幅接近10%。英国的GDP非常依赖酒店和休闲服务行业，城市化水平较高——这两个因素会加重公共卫生问题造成的影响。预计2021年，英国经济将与其他国家一样反弹7.3%，公共领域的强劲投资将为经济复苏提供支撑。

建筑业产能下滑了约13%，预计到2022年，在基础设施、住房和工业部门强劲增长的支持下，建筑业将恢复到疫情前水平。虽然欧盟和英国之间的贸易协议消除了很多不确定因素，但私营领域仍需一段时间来重振旗鼓，特别是疫情又增添了许多不确定性。短期内，英国建筑市场仍有竞争力，受原材料供应紧缺等因素影响，预计2021年通胀率将下降1-2%。由于供应链希望项目能够正常运转，并且公共领域的项目还不多，因此当前环境有利于投资建设。



“建筑业不是唯一受疫情冲击的行业，住宅和商业开发背后的驱动因素也会受到影响”

— Peter Glus, 纽约

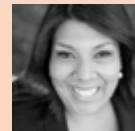
疫情影响广泛，商业市场发展放缓，在两者的共同作用下，纽约市私有建筑市场的发展出现了大幅回落。在疫情初期，公共资金很少，因此资本方案无力推动经济复苏。不过，由于1.9万亿美元的联邦刺激计划中有很大部分投放到了纽约等大城市中，因此2021年前景可期。

## 美国

虽然疫情态势充满戏剧性，但美国经济的下跌幅度仅为2.4%，相对比较温和。在创纪录的1.9万亿美元刺激计划和快速推广疫苗的行动支持下，美国经济已经开始回暖。美联储委员会预计2021年美国经济增长4.2%，但2021年后的增幅将回落至3%左右。

2020年，建筑业属于强势行业，实际产出达到2008年以来的最高水平，就业率也同样创下历史新高。疫情在第二季度造成了较大影响，但建筑市场的成交量仍较2019年增长了1%。低抵押贷款利率撑起了住宅行业的强劲需求，这也是拉动建筑业增长的幕后推手。

2021年的前景还未可知——虽然预计住宅行业的前景一片大好，但商业领域的发展将出现回落。地方政府是否会利用刺激计划发展医疗、教育和基础设施，这一点仍有待观察。实现需求回暖并非易事——材料成本攀升和劳动力资源短缺都会阻碍需求快速恢复。



“在洛杉矶，很明显目前与2028年奥运会、韧性和热门旅游相关的项目会在后新冠疫情时期被优先考虑”

- Macaria Flores, 洛杉矶

加利福尼亚州的城市入洛杉矶和旧金山2020年12月实施的第二波隔离政策已经结束，到2021年3月，包括餐饮、健身房和办公室在内的许多室内场所已经重新开放。第一次启动隔离政策时，各建筑工地关闭了一周时间，并利用这段时间落实了防疫措施和保持社交距离的政策。受资金短缺、需求下滑影响，部分私营领域的项目被迫推迟，但也有些基础设施项目启动建设。展望未来，从市政府，到州政府，再到联邦政府的各级财政刺激计划都将对经济复苏发挥重要作用。不过，现在敲定资金分配还为时过早。但有一件事可以肯定：加州议会热衷于发展可持续建设，因此旧金山在经济复苏的过程中，将致力于实现“净零”目标。



## 阿拉伯联合酋长国

2020年，阿联酋（UAE）GDP下滑了6.6%，这是2009年以来的首次回落。2021年，建筑业预计将出现反弹，由于2020年发展有所下降，预计增长率将达到2-3%。阿联酋将继续享受政府发展经济的政策红利，受“2050年能源战略”（Energy Strategy 2050）、谢赫-扎耶德住房计划（Sheikh Zayed Housing Program）和阿联酋旅游战略相关举措影响，建筑业的前景必将更好。阿联酋与以色列关系趋于正常化，这也将为投资提供更多机会，两国已达成一项联合战略，未来将在能源领域携手发展。

## 沙特阿拉伯

虽然沙特的大宗商品市场常有动荡，但从2020年开始，沙特经济已处于合理水平。总体而言，沙特的GDP降幅逾4%，受影响最大的是国内市场，而非能源出口的海外市场。政府采取了许多措施来保障公共开支计划，包括将营业税从5%提高到15%。预计到2021年，公共开支将削减7%。2019年，建筑业产量涨幅约4%；而2020年，产量降幅约1%。政府实施的公共领域方案起到了缓冲作用，与2030愿景相关的许多大型项目在2020年并未搁浅。

展望未来，随着红海沿岸新城和度假村的长期发展，众多大型项目将进一步促进沙特建筑市场良性发展。同样，为了实现经济多元化，最近推出的27万亿沙特里亚尔的Shareek计划也将带来更多私有领域投资。沙特阿拉伯的人口增速较高，政府提供住房的政策也有利于维持该国各地稳定发展。



“建筑业在‘2030年远景规划’中起着重要作用，为应对全球经济放缓产生的影响，投资进度正在不断加快”

— Abdallah Al Garawi, 利雅得

沙特阿拉伯的建筑业很快就启动了抗疫措施，因此2020年受疫情影响非常小。除了迅速落实现场安全措施外，建筑业还采取了多种防疫措施，包括为员工宿舍消毒杀菌，保障员工人身安全。后疫情时代的重点投资领域为医疗保健行业，以及为快速增长的人口建设住房的项目。受这些投资影响，建筑业有望产生净收益。



## 方法

根据调查建筑成本、评估市场状况以及汇总全球专家团队权威意见的结果，凯谛思为100座城市确定了涵盖20项建筑功能的比较成本指数，并为每个城市收集各建筑功能的指示性价格范围。低成本和高成本统一转换为美元 (USD) 衡量，以便横向对比；根据阿姆斯特丹每种建筑类型的价格范围编制了索引，其中阿姆斯特丹=100。各城市的平均低指数和高指数范围依据20项建筑功能计算得出。

数据收集于2021年第一季度。

用于计算该指数的成本基于当地规范标准交付，同时满足功能要求和质量预期的建筑物信息得出。因此，该指数在比较一个城市提供相同建筑功能的相对成本的同时，也反映了规范中体现的不同质量预期水平。

该指数未考虑购买力平价。本指数中使用的建筑成本数据为2021年2月1日的最新数据。用于计算该指数的汇率为2021年2月1日的现行汇率。

## 免责声明

本报告基于市场认知和凯谛思（一家专注于自然和建筑资产的设计和咨询机构）的研究成果得出。本文件仅供参考，不应被解释为或以其他方式被用作投资或财务建议（无论是否受任何金融监管机构或其他机构监管）或做出关键商业或公司决策的信息。

成本比较指数只是时间上的快照，仅供参考。虽然凯谛思已尽一切努力确保该指数的准确性，但对于因使用该指数进行决策而造成的任何损失或损害，凯谛思概不负责。

本文件可能包含可能适用的证券法意义上的前瞻性陈述。前瞻性陈述是指用于预测或描述未来事件或趋势的陈述，并不完全与历史事项相关。实际结果可能而且很可能会与预测或预期的结果不同，有时甚至会有重大差异。凯谛思不承担更新或修改任何前瞻性声明的义务，无论这些声明是由新信息、未来事件还是其他原因得出的。此外，有关过去趋势的陈述并不代表这些趋势或活动将在未来继续发生。因此，任何人都不应依赖这些陈述来进行决策。

本文件包含从被认为可靠的来源获得的数据，但我们不保证这些数据的准确性，也不保证这些数据的完整性。请注意，本文件中提到的任何数字，无论是在此提供的还是口头提供的，都可能会被修改。凯谛思不负责更新已经变化的数据。

本文件不应作为独立判断的替代品。



## 关于凯谛思

凯谛思是全球领先的自然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。我们在全球70多个国家拥有27,000名员工, 年收益达33亿欧元。我们为联合国人居署提供专业知识和技术, 以应对世界各地城市的高速发展并帮助其提高生活质量。

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

## 联系我们



**Andrew Beard**

全球成本及商务管理负责人

E [andrew.beard@arcadis.com](mailto:andrew.beard@arcadis.com)



**Simon Rawlinson**

合伙人-战略研究及洞察负责人

E [simon.rawlinson@arcadis.com](mailto:simon.rawlinson@arcadis.com)

**凯谛思 提高生活质量**

联系我们



凯谛思Arcadis



@ArcadisGlobal



Arcadis



@ArcadisGlobal



@ArcadisGlobal