



2018年第四季度

# 国际报告

建造信息汇编

RLB  
利比

Rider  
Levett  
Bucknall

# 独立的造价咨询顾问， 当地知识及专业意见， 覆盖全球网络

作为一间独立的、全球房地产及建筑业测量师事务所，利比的造价信息汇编可显示我们雄厚的实力。

利比以全球、地区、国家、城市和板块为基础，收集整理当前建筑数据并预测未来趋势。半年出版一次的利比国际报告通过利比全球办事处提供的信息，阐释了建筑市场状况。

各利比办事处分析了区域内影响建筑业的当地条件及趋势，汇编成了全球信息。当地办事处收集并分发的信息包括：

- 投标价格指数预测
- 利比建筑市场活动周期
- 当地货币计价的主要建筑类型的成本范围

## 投标价格指数

利比的投标价格指数按年度基准，展示建筑成本通胀/增长的历史和预测变动。

投标价格指数年度增长率是利比网络覆盖的主要城市中整个行业建筑成本变动的总体预测。

## 利比市场活动周期

利比市场活动周期关注整体建筑经济中的七个关键板块。各地区的利比董事对当前不同板块在市场活动周期内的状况作出评估。

## 建筑成本

各地区信息页面中呈现的利比建筑成本乃基于每个地区的实际项目建设成本。建筑成本以当地货币提供（奥斯陆和莫斯科除外，其建筑成本以欧元列示）。

## 相对指数

使用投标价格指数和成本模型，利比整体比较了不同地区间的建筑成本。相对指数将利比办事处网络内的不同城市进行排名。目前指数里包含49个城市。

## 建筑市场信息

每个地区都会提供建筑市场信息摘要，重点介绍影响建筑行业的议题，以及对当前建筑价格变动的见解。

## 主要全球数据

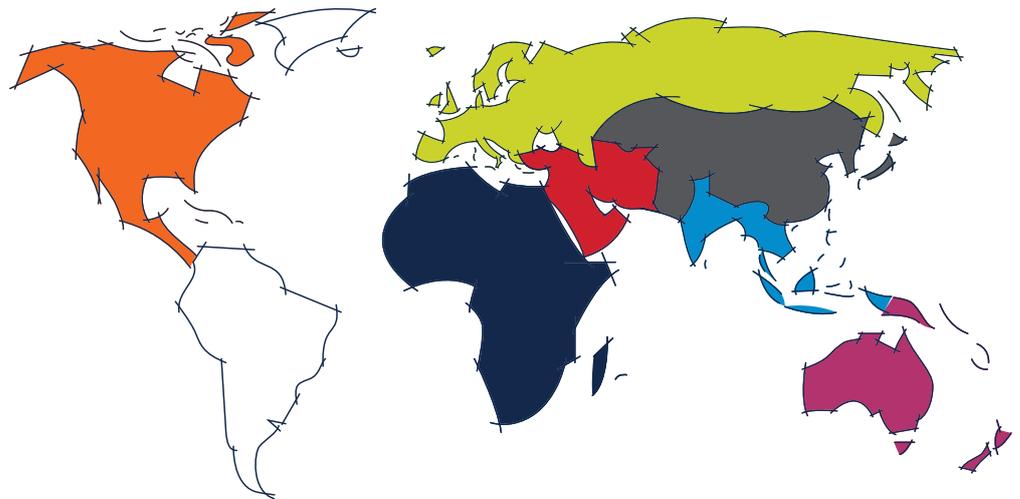
主要全球数据表中总结了主要国家和地区的经济数据，并介绍了建筑业所处的历史和预计经济状况。

利比每年都会发布重点的行业信息报告。若您需要更详细的板块、城市、国家和地区信息，可以在[RLB.com](http://RLB.com)的刊物版面查看我们特定地区或国家发行的刊物。

封面：南非约翰内斯堡桑顿Discovery公司总部  
建筑师事务所：Boogertman & Partners

# 目录

全球摘要	5
利比投标价格指数	6
全球建造成本相对指数	8
利比市场活动周期	10
地区信息	
非洲	12
中东	14
北亚洲	18
东南亚	20
澳大利亚	22
新西兰	26
北美洲	28
英国	32
爱尔兰及欧洲大陆	34
主要全球数据	36



每个彩色区域代表本报告地区信息中的一个地区

菲律宾达义市博尼法西奥环球城Icone Tower

建筑师事务所: Henning Larsen Architects



## 关于利比和全球摘要

城市化、全球化和科技化这三大趋势正在深刻影响全球建筑业。未来几十年，发展中国家的城市化以及发达国家持续的城市建设将极大推动全球基建支出。据联合国统计，目前世界上半以上的人口居住在城市，全球80%以上的GDP来自城市，预计到2050年城市人口将占全球总人口的68%。

基础设施的建造和维护在经济体的城市化进程中不可或缺。在全球环境中，基础设施也同样关键。

全球化切实改变了房地产和建筑行业。设计、采购、制造和施工领域的变化，令项目交付更加高效快捷，在注重安全的同时不忘以客为本。过去几十年，持续发展的全球供应链不断缩短采购时滞。伴随技术进步，传统的建造方法逐渐转变，但劳动力始终是建造过程中的关键部分。

劳动力短缺已成为利比各办事处日益关注的问题。发达国家的建筑业面对工程量不断增加，愈发需要吸引、培训和留住技术工人。过去20年，发达国家建筑业的雇佣情况显示，劳动人口正在老化。

在澳大利亚、新西兰和美国，24岁及以下的年轻工人比例下降，而65岁及以上的工人比例上升。英国劳工持续老龄化，16至24岁的年轻工人比例下降，而50岁至64岁的比例上升。加拿大建筑业的劳工构成变化最大，1994年至2017年间，55岁及以上的工人比例几乎翻了一番，而15至24岁的年轻工人比例在此期间保持不变。

政府干预也引发了担忧，美国移民政策可能影响美国国内劳工，而英国脱欧或将令劳工从英国返回欧盟国家。

科技正通过信息流、服务和知识的爆炸式增长影响全球化，这为房地产投资创造了新机遇。事实上，房地产全球化令投资者对新的市场和资产类型兴趣大增，产生更大的资本池。房地产市场证券化，特别是房地产投资信托和上市房地产信托的大规模增长，极大地促进了全球房地产投资。

随著全球化不断发展，经商更加便利，地区间的可比性显得尤为重要。有鉴于此，房地产市场正通过制订统一的国际标准（例如近期通过的《国际房产测量标准IPMS》）和资本市场自由化，来实现房地产市场的全球化。

## 利比投标价格指数

64个利比办事处预测，2018年全球建造成本增长率将高于2017年。52%的利比全球办事处预测，2018年的投标价格指数增幅超过2017年。46%的办事处预测，2019年投标价格指数增幅低于2018年。

在非洲南部，投标价格指数变化不一，开普敦和约翰内斯堡预测2018年的增长率将低过上年，而其他城市都预测增长率上升。

整个中东地区的建造活动持续强劲。多哈的建造成本在2018年上升，阿布扎比的建造成本在连续几年下降后，预计会重新上升。

北亚洲各城市的预测各不相同。香港和澳门预测2018年建造成本下降。中国内地城市中，成都和深圳的投标价格指数预测增长率高于2017年的两倍，北京和上海的建造成本增长率则下降50%。

菲律宾经济形势乐观，2018年几个中心城市的建造价格都显著高于2017年。新加坡在经过2016及2017年的建造成本下降后，终于重回上升轨道。雅加达和吉隆坡预计2018年的投标价格指数增长率回落。

澳大利亚有56%的城市预测2018年的指数增长率上升，33%预测下降。悉尼和墨尔本建造需求旺盛，是澳大利亚2018年指数增长率最高的两个城市。

新西兰2018年巨大的工程量令建造成本上升，其中奥克兰预测2018年的投标价格指数增长率为6%，尽管低于2017年的8%，增长率仍显著高于新西兰的年度通胀率。

北美大多数办事处都预测2018年的建造成本会升高。预测2019年北美投标价格指数的增长率将低于2018年。芝加哥、凤凰城和旧金山都预测2018年投标价格指数增长率高于6%。

英国退欧的不确定性影响了2018年的投标价格指数。英国各地区预计2018年建造成本增长率下降（布里斯托除外），有两个城市预计建造成本下降。英国2019年的预测数据普遍高于2018年。

爱尔兰和欧洲大陆的投标价格指数增长率呈两种态势。布达佩斯和都柏林2018年和2019年的增长率都高于7%，而其它城市2018年的增长率在0%至2%。

利比投标价格年度变化百分比 - 2018年第四季度

	2017	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)	2022 (F)
<b>非洲</b>						
开普敦	6.2	5.0	5.4	5.7	6.0	NP
德班	6.2	6.3	5.5	5.6	5.8	5.9
嘉柏隆里	3.0	3.1	3.2	3.3	NP	NP
约翰内斯堡	7.9	4.1	5.1	5.5	5.7	NP
马布多	0.3	0.5	1.0	1.1	NP	NP
路易港	4.0	5.0	3.5	3.0	NP	NP
<b>中东</b>						
阿布扎比	(3.0)	3.2	2.7	3.7	4.2	3.7
多哈	6.0	7.0	NP	NP	NP	NP
迪拜	3.5	3.0	2.5	3.5	4.0	3.5
利雅得	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

## 利比投标价格指数

	利比投标价格年度变化百分比 - 2018年第四季度					
	2017	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)	2022 (F)
<b>北亚洲</b>						
北京	7.7	3.0	4.1	3.0	3.0	2.0
成都	2.0	6.1	3.0	3.0	3.0	3.0
广州	2.5	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0
香港	0.0	(2.0)	0.0	2.0	2.0	2.0
澳门	2.0	(2.0)	0.0	2.0	2.0	2.0
首尔	2.5	4.4	4.9	4.5	4.1	3.2
上海	7.0	3.5	3.5	3.0	3.0	3.0
深圳	2.0	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1
<b>南亚洲</b>						
宿务	1.7	7.4	NP	NP	NP	NP
克拉克	1.7	7.4	NP	NP	NP	NP
胡志明市	4.0	4.0	NP	NP	NP	NP
雅加达	5.0	1.5	NP	NP	NP	NP
吉隆坡	2.0	0.0	NP	NP	NP	NP
马尼拉	1.7	7.4	NP	NP	NP	NP
新加坡	(1.5)	0.0	NP	NP	NP	NP
苏比克	1.7	7.4	NP	NP	NP	NP
<b>澳大利亚</b>						
阿德莱德	3.1	3.5	4.0	4.0	4.5	NP
布里斯班	3.2	3.0	4.1	4.1	4.1	4.1
堪培拉	2.8	3.5	3.2	3.0	3.0	3.0
达尔文	1.0	0.8	1.2	1.5	2.0	2.5
黄金海岸	2.5	2.5	3.0	3.0	3.0	3.0
墨尔本	3.0	3.6	3.5	3.0	3.0	3.5
珀斯	0.0	1.0	2.5	3.0	3.0	3.0
悉尼	4.3	4.9	3.9	3.9	3.5	3.5
汤斯维尔	4.0	3.0	3.5	3.5	3.5	3.5
<b>新西兰</b>						
奥克兰	8.0	6.0	3.5	3.0	3.0	2.5
基督城	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0
惠灵顿	5.3	6.0	4.0	4.0	3.0	3.0
<b>美国</b>						
波士顿	3.2	4.7	4.4	4.1	3.0	3.0
芝加哥	5.3	6.8	4.3	3.8	3.5	3.0
丹佛	3.8	4.4	4.1	3.5	3.0	3.0
檀香山	(1.7)	2.6	3.3	3.5	3.0	3.0
拉斯维加斯	3.5	5.3	4.3	3.5	3.0	3.0
洛杉矶	7.6	4.4	3.8	3.5	3.0	3.0
纽约	3.3	4.1	4.1	3.3	3.0	3.0
凤凰城	4.3	6.5	4.3	3.3	3.0	3.0
波特兰	6.0	5.6	4.1	4.1	3.0	3.0
旧金山	6.2	6.1	4.6	3.5	3.0	3.0
西雅图	5.1	5.3	4.1	3.5	3.0	3.0
华盛顿	3.2	4.3	4.1	3.5	3.0	3.0
<b>加拿大</b>						
卡尔加里	0.3	4.0	2.5	1.8	1.8	1.8
多伦多	1.1	5.2	2.0	2.3	2.3	2.3
<b>英国</b>						
伯明翰	2.8	2.5	2.3	3.3	4.0	4.0
布里斯托	2.5	3.0	3.0	3.0	3.0	NP
利兹	2.0	(1.0)	4.2	4.7	6.1	6.0
伦敦	2.0	1.3	1.0	1.5	2.0	2.8
曼彻斯特	2.0	1.0	1.0	2.5	3.5	NP
谢菲尔德	2.0	(1.5)	3.8	4.3	5.6	5.6
<b>爱尔兰及欧洲大陆</b>						
柏林	2.0	2.0	2.0	NP	NP	NP
布达佩斯	9.5	8.0	8.0	5.0	NP	NP
都柏林	7.5	7.2	7.5	NP	NP	NP
马德里	0.8	0.1	0.1	NP	NP	NP
莫斯科	1.0	1.5	1.5	2.0	NP	NP
华沙	3.2	1.2	NP	NP	NP	NP

NP: 未公布

## 全球建造成本相对指数

在全球建造成本相对指数中，欧洲和美洲城市继续领跑。利比2018年第二季度国际报告中指数排名前六位的城市，在2018年第四季度排名不变。

目前49个城市的排名指数中，有22个城市排名维持不变，15个上升，12个下降。

奥斯陆、旧金山和纽约仍然是建造成本最高的三个城市。

目前相对指数中排名变动最大的是澳门，下降了七位。澳门近三年建造成本增加微乎其微，影响了其在指数中的位置。

在指数中排名下降的其他重要城市包括珀斯（下降三位）和香港（下降一位）。由于建造活动减少，这两个城市的建造成本三年来只有小幅增加。

都柏林由于建造活动强劲，排名上升三位。西雅图、多哈、阿德莱德和布达佩斯均上升两位，主要是因为较高的建造价格和市场需求。

亚洲建造活动疲软，指数增长率降低，因此除深圳外大多数城市在指数中排名下降或保持不变。

悉尼和阿德莱德均在指数中排名上升，布里斯班、堪培拉和珀斯则下降。

### 城市排名变动

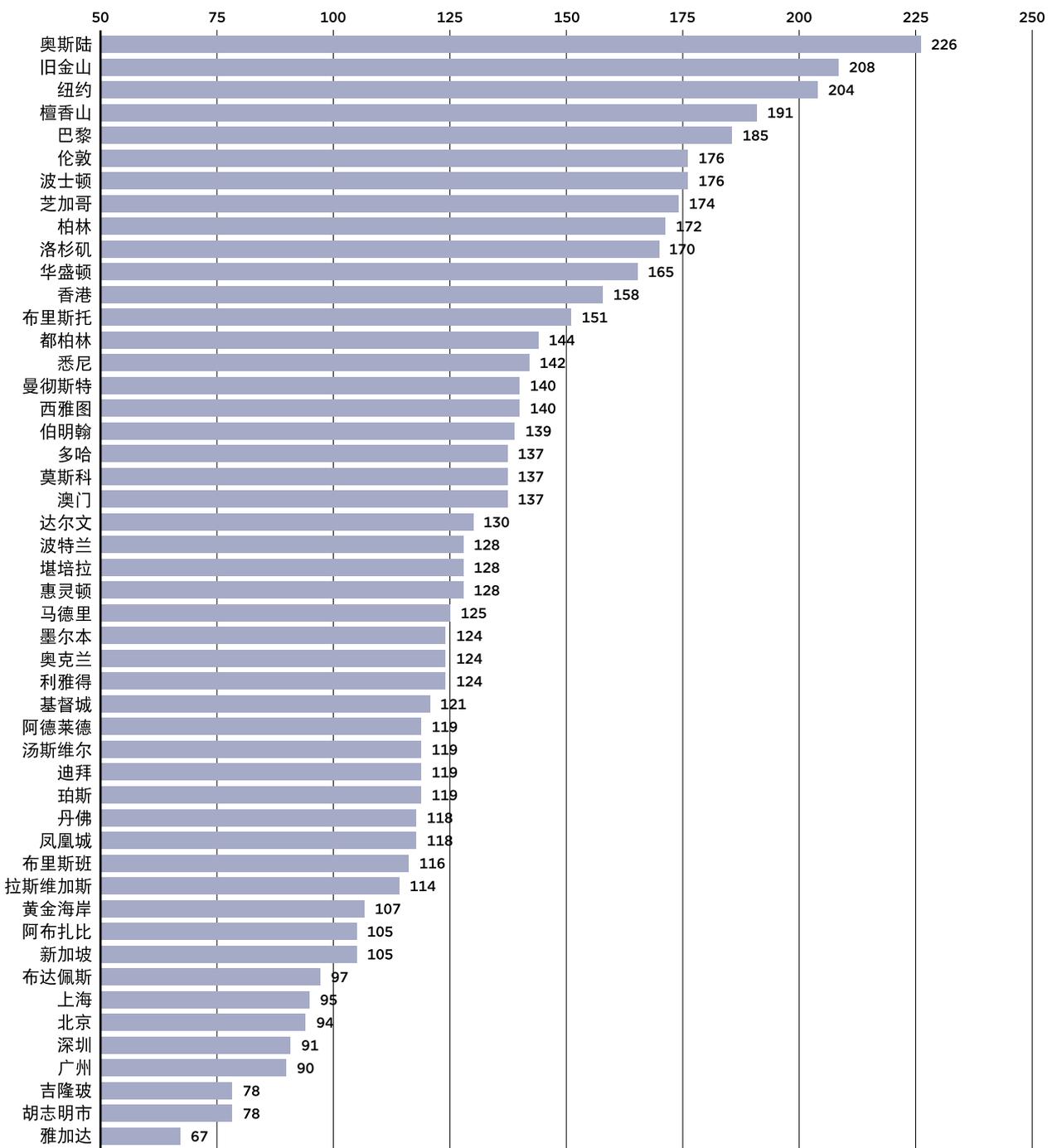
奥斯陆	▶	0
旧金山	▶	0
纽约	▶	0
檀香山	▶	0
巴黎	▶	0
伦敦	▶	0
波士顿	▲	1
芝加哥	▼	1
柏林	▶	0
洛杉矶	▶	0
华盛顿	▲	1
香港	▼	1
布里斯托	▶	0
都柏林	▲	3
悉尼	▲	1
曼彻斯特	▼	1
西雅图	▲	2
伯明翰	▶	0
多哈	▲	2
莫斯科	▶	0
澳门	▼	7
达尔文	▶	0
波特兰	▲	1
堪培拉	▼	1
惠灵顿	▲	1
马德里	▼	1
墨尔本	▶	0
奥克兰	▲	1
利雅得	▼	1
基督城	▶	0
阿德莱德	▲	2
汤斯维尔	▶	0
迪拜	▲	1
珀斯	▼	3
丹佛	▶	0
凤凰城	▲	1
布里斯班	▼	1
拉斯维加斯	▶	0
黄金海岸	▶	0
阿布扎比	▲	1
新加坡	▼	1
布达佩斯	▲	2
上海	▶	0
北京	▼	2
深圳	▲	1
广州	▼	1
吉隆坡	▶	0
胡志明市	▶	0
雅加达	▶	0

# 全球建造成本相对指数

利比的建造成本相对指数解释说明了在全球建造类似建筑物的相对成本。该指数基于标准建筑模型/一篮子商品的当地成本，在全球及地区内使用相同数量和类似规格计算得出。成本以当地货币计算，并使用以下统计方法的组合计算相对价格，包括：

- 使用美元和国际货币基金组织发布的购买力平价法将当地货币模型成本转换为同一货币
- 利比开发的EKS多边指数
- 利比相对性因数，同一货币结果的加权总和

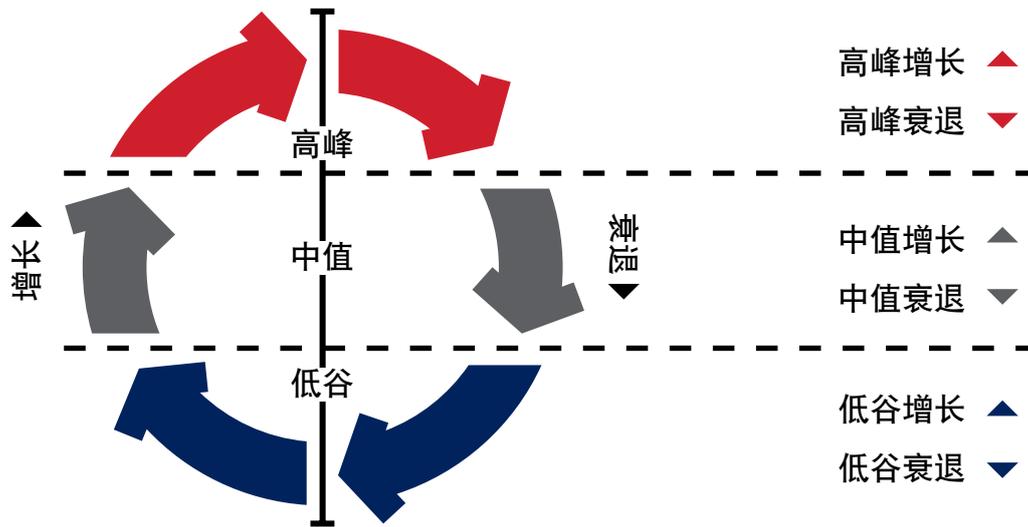
得出的指数强调了2018年第四季度全球主要城市之间建造成本的对比性。



# 全球信息

## 利比市场活动周期

建筑业的传统上一直受到市场周期波动的影响。利比市场活动周期代表在整体经济中，建筑业的开发活动周期。



在建筑行业中，利比将七个板块视为整个行业的代表，并在本报告「地区信息」页内的市场活动周期表列出。

根据高峰、中值或低谷三个区间中最能代表周期内该板块当前状态的来决定其区间，然后进一步确认是处于增长或衰退阶段。

「向上」和「向下」箭头表明板块处于增长或衰退阶段，箭头的颜色决定了板块在周期内的区间。循环图表中标识的三种颜色（红、灰、蓝）代表周期的高峰、中值和低谷区间。

本报告中的饼状图显示了周期内位于高峰、中值或低谷区间的各板块反馈数量。柱形图显示了每个板块在各区间的净移动。

## 全球信息

# 利比市场活动周期

在利比的全球网络中，有66个城市的办事处报告了当地建造市场中七大板块的现状。

综合全球结果，我们看到建筑业呈现积极态势。全球65%的板块在发展周期里处于增长阶段。公建、酒店、工业和单户住宅板块各有超过45个城市处于增长阶段。

人口在过去40年间不断涌向城市，住房需求增加。城市也需要建设基础设施和运输网络来应对人口增长。

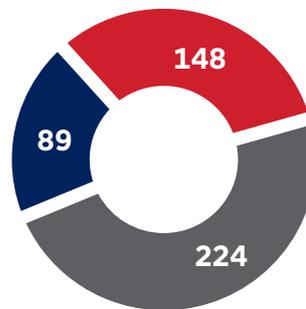
可持续城市的关键是不断建设和完善基础设施。《牛津经济研究院全球基础设施展望》（2017年7月刊）指出，2016年至2040年间全球基础设施投资需要达到93万亿美元，也就是平均每年4万亿美元，方可支持当前的经济增长。面对这样的压力，各国领导人都承诺了新的基建计划；

- 美国特朗普政府承诺在道路、桥梁、学校和医院投资1万亿美元—资金主要来自私人资本，有税收激励。
- 英国将大举投资于「基础设施和创新以提高生产力」。
- 德国在不发行新债的前提下，将增加对道路、铁路和宽频的支出。
- 中国政府宣布「一带一路」计划。

数字经济崛起，实体店走向虚拟店购物模式的转变，这两大趋势同时影响工业板块中的分销设施和数据中心，建造活动强劲。零售业在增长阶段的城市数量最少，仅占48%。

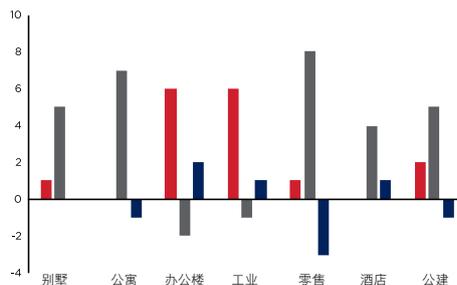
虽然各个城市的建造市场前景乐观，但未有过热迹象，高峰区间和低谷区间的板块数量平衡。目前，32%的板块处于高峰区，19%处于低谷区，这反映了行业的周期性。在周期的不同阶段，一些板块处于繁荣期，另一些则会静待历史机遇或政府干预，来带动市场信心和投资。

全球 - 市场活动区间

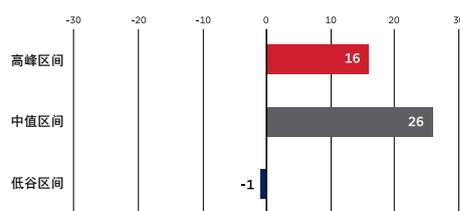


■ 高峰区间 ■ 中值区间 ■ 低谷区间

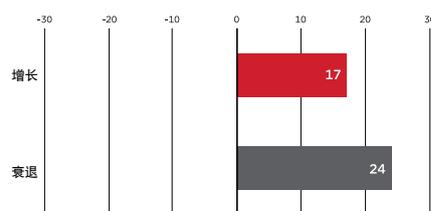
市场板块活动  
2018年第二季度至2018年第四季度净移动



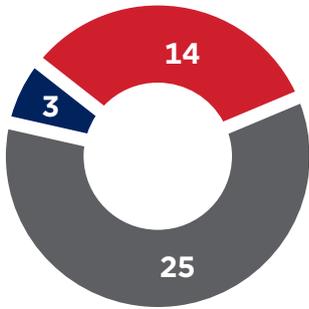
各板块净区间移动  
2018年第二季度至2018年第四季度净移动



各板块净阶段移动  
2018年第二季度至2018年第四季度净移动

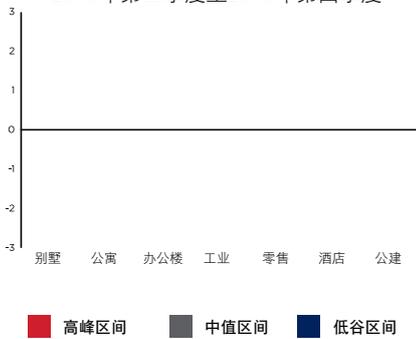


市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第二季度至2018年第四季度



利比市场活动周期

非洲的市场活动与2018年第二季度相比没有变化。33%的板块保持在高峰区间，76%处于增长阶段。

别墅及公寓板块仍然强劲，67%的城市位于高峰增长区间。

国际货币基金组织在2018年7月的《世界经济展望》中表示，撒哈拉以南非洲国家的经济「将逐步恢复，主要依靠商品价格上涨」。预计地区经济在2018年增长3.4%，并在2019年进一步增长3.8%，向上修正了2018年4月《世界经济展望》的预测。尼日利亚和南非的经济占该地区GDP的一半左右。

国际货币基金组织预测，南非经济将在2018年增长1.5%，2019年增长1.7%。「尽管南非第一季度经济表现逊于预期（部分是临时因素导致），预计经济在2018年剩余时间和2019年将有所恢复，因为新领导人令市场信心回升，私人领域投资增强。」

尼日利亚在经历了25年来最严重的经济衰退后，从2016年开始复苏，主要推动力包括石油产量和价格上涨、部分非石油产业的恢复以及农业产量增长。

正如2018年第二季度利比国际报告中所述，Cyril Ramaphosa当选为南非总统为2018年经济增长带来了希望。然而这股「Ramaphosa热」正在迅速消退，因为各政党已经开始为2019年大选积极造势。另一项颇具争议的焦点问题是政府倡议修改宪法，可以无偿征收农地。此举可能对南非的房地产市场以及国际投资产生负面影响。

同样影响南非经济形势的是增值税税率在2018年4月从14%上调至15%，这影响了所有家庭用品和建筑材料价格。加上兰特兑美元走弱造成近期燃料价格急剧上涨，推高了国际原油价格以及政府对燃料的征税。

持续的国内政治活动影响了微观经济改革的速度，导致兰特继续波动。仅在8月，兰特兑美元就下跌10%，自今年年初以来已下跌16%。

南非建筑业持续衰退，到2018年第一季度已连续五个季度下滑。整个建筑行业都面临压力，令人担忧的是，南非两家最大的建筑公司近期已处于商业救援的境地。

非洲	别墅	公寓	办公楼	工业	零售	酒店	公建
开普敦	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
德班	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▲
嘉柏隆里（博茨瓦纳）	▲	▲	▼	▲	▲	▼	▲
约翰内斯堡	▼	▲	▼	▲	▼	▲	▼
马布多（莫桑比克）	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
路易港（毛里求斯）	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼

积极的方面是开普敦的水危机已大为改善。三年干旱过后，全省大坝的水位平均上升到50%，但用水限制仍然存在，这阻碍了该地区的建造业发展。

在撒哈拉以南非洲地区，处于规划阶段的项目明显增多。大部分国家都有更多的新项目。许多南非当地的咨询和建筑公司正扩大影响力至中非和西非，那里有一些新项目正在建设。

毛里求斯的建造业欣欣向荣，许多住宅和度假村项目正处于成本计算阶段。该国仍在积极发展智慧城市和生态城市等多元化项目，包括Mon Tresor智慧城市和Plaisance生态城市。

埃塞俄比亚和塞舌尔的休闲项目增多，其中埃塞俄比亚的建筑活动显著增长。塞舌尔仍令外国投资者望而却步，大部分工程都只围绕翻新、度假村和酒店建设。

预计莫桑比克将进入繁荣期，主要靠石油和天然气行业推动。尽管重要的新工程尚未动工，但预计会积极影响住宅和商业等板块。美国可能对马普托投资，令人猜测该市将会有大发展，然而现阶段一些政治因素拖慢了进程。

对外国投资者而言，肯尼亚市场更具吸引力，但办公板块目前已经饱和。零售、混合用途、办公楼和休闲板块的机会开始涌现。

加纳的工程量缓慢增加，主要在零售、混合用途、办公楼、住宅、休闲和工业板块。坦桑尼亚和卢旺达的小型零售、休闲和办公板块项目增加。象牙海岸休闲和办公楼开发增长。马拉维是一个较小的市场，零售、混合用途、办公和休闲项目增长。

投标价格指数预测百分比		
地点	2018 (F)	2019 (F)
开普敦	5.0	5.4
德班	6.3	5.5
嘉柏隆里	3.1	3.2
约翰内斯堡	4.1	5.1
马布多	0.5	1.0
路易港	5.0	3.5

### 利比投标价格指数

在南非，2018年开普敦的指数增长率从6.2%降至5%。约翰内斯堡和德班也在下降，约翰内斯堡预计将从2017年的7.9%降至2018年的约4.1%。

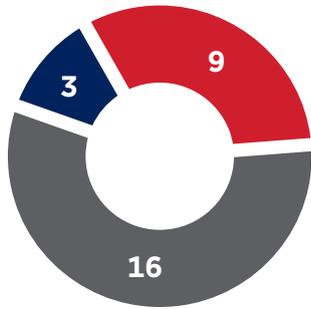
2018年的投标价格指数预测将在未来几个季度出现增长，因为增值税率及燃料价格的上涨开始影响商品、建筑材料和运输价格。目前对约翰内斯堡的预期为4.1%，但上述因素可能将投标价格指数推高至5.0%以上。

非洲	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
开普敦	兰特	11,000	14,500	9,900	13,250	NP	NP	NP	NP	3,100	3,600
德班	兰特	14,000	16,000	12,000	14,500	NP	NP	NP	NP	4,500	5,500
嘉柏隆里	普拉	13,000	16,000	9,000	11,000	8,000	12,000	10,600	14,200	7,000	8,000
约翰内斯堡	兰特	16,000	18,000	7,400	11,000	NP	NP	10,250	13,000	3,450	3,800
马布多	梅蒂卡尔	87,900	108,200	60,900	74,400	54,100	81,100	71,200	95,700	50,000	60,000
路易港	毛里求斯卢比	53,300	65,500	36,900	45,000	32,800	49,100	43,500	58,000	32,000	35,000

非洲	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
开普敦	兰特	NP	NP	NP	NP	3,100	4,000	5,700	7,800	11,500	16,250
德班	兰特	NP	NP	NP	NP	NP	NP	2,500	3,500	15,500	18,000
嘉柏隆里	普拉	39,900	50,400	19,480	25,960	3,450	4,500	4,000	5,000	7,500	12,500
约翰内斯堡	兰特	NP	NP	NP	19,000	3,500	5,000	4,000	6,000	12,500	17,000
马布多	梅蒂卡尔	269,720	340,700	131,635	175,500	23,150	30,100	27,040	33,800	50,700	84,500
路易港	毛里求斯卢比	163,390	206,390	79,730	106,315	14,050	18,300	16,400	20,500	30,700	51,190

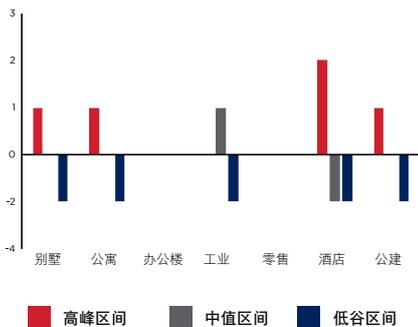
NP: 未公布

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第二季度至2018年第四季度



利比投标价格指数

上期报告后，中东的市场活动更加活跃，位于高峰区间的板块由14%上升至32%。有五个板块从低谷区间移至中值区间，五个由中值区间移向高峰区间。

迪拜有五个板块处于高峰区间，阿布扎比和多哈各有两个板块在高峰区间。

利雅得是唯一没有板块在高峰区间的城市。

中东和北非地区（MENA）的经济在2017年降至最低点。国际货币基金组织预测，该地区的GDP增长率在2018和2019年间上升至3.9%，到2021年回落至3.4%。

根据特许公认会计师公会（ACCA）和美国管理会计师协会（IMA）最新的《全球经济状况调查》（Global Economic Conditions Survey），阿联酋对经济前景的信心已从2018年第一季度的负面转为正面。中东经济的一个关键因素是油价上涨，调查报告指出，「油价上涨令财政收入增加，促使政府放宽财政紧缩政策。」国家和地区的经济前景都比18个月前更为乐观。

海湾阿拉伯国家合作委员会成员国的财政整顿措施对政府收入和支出均有影响。最新的收入措施包括沙特阿拉伯和阿拉伯联合酋长国2018年1月引入增值税，而其他成员国预计也会在今年晚些时候推出增值税。《沙特愿景2030》旨在发展多元化经济和减少石油依赖，在该战略带动下，住宅、商业、基建和工业等板块蓬勃发展。

沙特阿拉伯的建造板块占总GDP的8%，是中东地区最大的建造市场。

在强劲投资的带动下，阿联酋的非石油经济今年加速增长。还有一些有利因素将增强投资者信心，例如2020年世博会的高额基础设施投资，还有拟议的新企业所有权法明确了到2018年底特定行业公司的外资所有权。

面对邻国的经济制裁，卡塔尔的经济增长率仍属世界前列，主要是因为2018年石油天然气价格上涨，以及政府在2022年世界杯前大力投资基建。

中东	别墅	公寓	办公楼	工业	零售	酒店	公建
阿布扎比	▲	▼	▼	▼	▼	▼	▼
多哈	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲
迪拜	▲	▼	▼	▲	▲	▲	▲
利雅得	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲

沙特阿拉伯塔伊夫市的Souq Okaz City项目开工，这个大型古迹和文化旅游项目耗资20亿美元，包括古迹、博物馆、休闲区、会议中心、新国际机场、塔伊夫大学的科技中心以及可容纳约750,000人的住房。

迪拜控股(Dubai Holding)与伊玛尔地产(Emaar Properties)携手打造迪拜广场(Dubai Square)。这个位于迪拜云溪港(Dubai Creek Harbour)的巨型项目将带来前所未有的零售和休闲体验。迪拜广场占地六平方公里，邻近迪拜国际机场和伊玛尔的标志性建筑哈利法塔，总计有260万平方米的零售、酒店及住宅区。

阿联酋和沙特阿拉伯过去两年的建造价格增长平稳，但阿布扎比是个例外，2016至2017年出现负增长。预计铝、钢及铜等基础建设用料价格将上涨，再加上削减燃料补贴和2018年1月开始征收增值税，未来两年的建造成本将有上升压力。阿联酋和沙特阿拉伯承建商的竞争抵消了原材料价格上涨，利润率持续偏低。

### 投标价格指数预测百分比

地点	2018 (F)	2019 (F)
阿布扎比	3.2	2.7
多哈	7.0	NP
迪拜	3.0	2.5
利雅得	5.0	5.0

### 利比投标价格指数

阿联酋2018年1月开始征收5.0%的增值税，对建造成本并无太大影响。承建商利润率下降抵消了材料成本上升，2018年投标价格指数增长情况较为分散。

在多哈，工程量增加对成本造成压力，2018年的建筑价格预测将上涨7.0%。

阿布扎比和迪拜市场更为稳定，2018年分别上涨3.2%和3.0%，2019年分别降至2.7%和2.5%。

利雅得预计在未来四年将保持5.0%的年增长率。

中东	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
阿布扎比	迪拉姆	5,700	6,800	4,600	6,400	4,000	6,300	NP	NP	1,460	2,650
多哈	卡塔尔里亚尔	6,500	8,500	6,100	8,200	5,300	6,500	NP	NP	NP	NP
迪拜	迪拉姆	6,000	7,200	4,850	6,800	4,250	6,700	NP	NP	1,900	3,000
利雅得	沙特里亚尔	5,100	7,900	5,200	7,100	3,000	5,400	3,500	4,900	3,450	4,200

中东	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
阿布扎比	迪拉姆	8,800	11,750	5,900	8,300	1,760	3,500	2,800	4,400	4,400	6,500
多哈	卡塔尔里亚尔	11,500	14,500	7,500	8,500	NP	NP	2,750	4,500	6,500	7,800
迪拜	迪拉姆	9,300	14,500	6,200	9,300	2,400	3,700	3,200	4,650	4,650	6,900
利雅得	沙特里亚尔	7,500	10,500	6,200	7,700	1,380	2,300	2,350	2,950	3,050	13,250

NP: 未公布

南非约翰内斯堡桑顿Katherine Towers

建筑师事务所: Paragon Architects

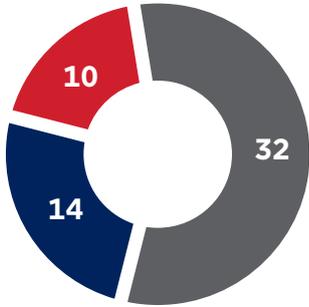


香港恒生大学赛马会住宿书院

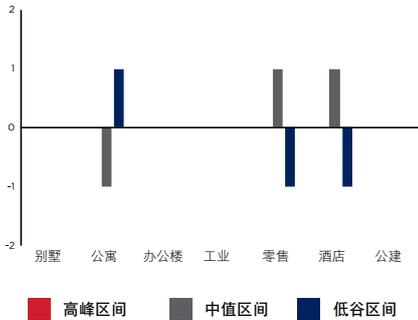
建筑师事务所: 王欧阳(香港)有限公司



市场板块活动



各板块净区间移动  
2018年第二季度至2018年第四季度



利比市场活动周期

上次报告之后，北亚洲城市各板块间并没有明显移动，大多数板块保持不变。许多大型项目完工，私人固定资产投资减少，整个地区建造工程量偏低的情况将在短期内持续。

深圳和广州的一些创新和枢纽干线项目在城市发展规划中处于重要位置，预计将为建造市场注入活力。北京和上海的大量流动人口对住宅需求旺盛。在成都，房地产投资需求将继续增长。

预计韩国建造市场的活动将持平。

预计中国经济增长放缓，2019年的经济增长率将从2017年的6.9%下降至6.4%，中美贸易战令经济风险加剧。韩国经济在2018年第一季度稳步发展，但预计GDP增长率在2018至2021年间略有下降。

2018年中人民币兑美元开始贬值，加上金融业监管收紧，都对中国市场活动有负面影响。

2018年第一季度，香港经济同比增长4.7%，实际GDP环比增长2.2%。2018年5月CPI同比增长2.1%。

2018年第一季度，澳门GDP同比增长9.2%，2018年2月至4月的失业率为1.9%。2018年第一季度建筑工人的日平均工资为785澳门元，环比下降1.6%。

2018年第二季度，北京GDP同比增长6.8%。住宅销售面积同比大幅下降41.1%至160万平方米。政府抑制房地产投机的举措见成效，房价下跌显示楼市全面降温。

2018年第一季度，成都固定资产投资同比增长10.5%，但房地产开发投资下降18.2%。2017年土地供应量降至10年来的最低水平，仅为13,346亩，预计2018年将进一步下降。

2018年第一季度，广州经济同比增长4.3%，低于2017年第一季度的8.2%和市政府预测的7.5%。

2018年第一季度，上海GDP同比增长6.8%。2018年，上海市政府通过住房政策来抑制投机，同时限制房屋销售数量，以稳定房价。2018年前五个月，固定资产投资同比增长7.1%，比同期中国固定资产投资增长率高1%。

深圳是许多信息科技和金融公司的基地，然而这些公司将面临挑战，因中美贸易问题可能令贸易量下降。预计深圳整体经济将受到关税问题的影响。

北亚洲	别墅	公寓	办公楼	工业	零售	酒店	公建
北京	▼	▲	▼	▼	▼	▼	▲
成都	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
广州	▼	▲	▲	▲	▲	▼	▲
香港	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
澳门	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
首尔	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
上海	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▲
深圳	▼	▲	▲	▼	▲	▼	▲

为维护市场稳定，中国政府已下调国有大型商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行的人民币存款准备金率。释放的5千亿元人民币将用来支持「债转股」项目。「债转股」自2016年推出后进展迟缓，主要是银行担心资产流失，热情不高。

预计朝鲜将有投资机会，特别是在基础设施和建造行业。

香港2018财政年度的私人房屋土地销售面积大幅下降至约12万平方米，远低于过往每年约32万平方米。随著大型基建完工，短期内工程量减少，承建商为维持订单量投标时报价较低。

2018年4月韩国的制造业产量同比增长1.4%。2018年第一季度的平均工资环比上升10.6%，是2008年以来的最高值。根据新修订的劳动法，自2018年7月1日起，劳动工时缩减26.5%至每周50小时，预计平均工资将继续上升。

随着澳门大型旅游和娱乐设施完工，预计2018年和2019年的投标价格下降，直至私人固定资产投资增加和保障性住房项目进入市场。

2017年开始，中国主要建筑材料价格迅速上涨。在上海，混凝土、钢筋和结构钢价格在2016年至2017年分别上涨了26%、57%和37%，而工人工资的增长相对较慢，2016年起年增长率为4%至5%。整体来说，2018年中国的建造价格增长预计低于2017年（深圳除外）。

地点	2018 (F)	2019 (F)
北京	3.0	4.1
成都	6.1	3.0
广州	2.0	3.0
香港	-2.0	0.0
澳门	-2.0	0.0
首尔	4.4	4.9
上海	3.5	3.5
深圳	4.1	4.1

#### 利比投标价格指数

香港和澳门投标市场竞争激烈，且市场中工程量较少，两个城市均预测2018年投标价格指数变动为负值，2019年为零增长。

由于成都采用预制元件于绿色建筑中，预计2018年的投标价格指数将上升6.1%。

预计地区内其他城市的年度投标价格指数小幅上升，增长率介于2.0%和4.4%。

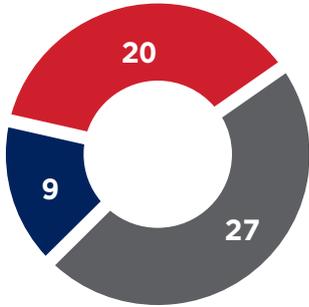
虽然建筑活动前景乐观，材料价格上涨将拉动投标价格指数，但若中国与美国加征现有贸易关税，引致的经济放缓可能会阻碍指数增长率。

北亚洲	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
北京	人民币	8,400	13,750	7,800	11,750	9,200	14,000	8,100	12,750	4,750	6,000
成都	人民币	7,100	11,500	6,500	9,700	7,500	11,500	6,800	10,750	3,550	4,400
广州	人民币	7,700	12,250	7,100	10,750	8,700	12,500	7,500	11,500	4,400	5,500
香港	港元	23,250	34,500	19,750	26,750	23,250	29,500	20,000	25,750	15,500	19,250
澳门	澳门元	18,500	26,500	16,250	22,750	20,250	24,750	17,000	21,750	NP	NP
首尔	韩元(千)	2,525	3,275	1,925	2,350	1,700	2,475	1,425	2,200	1,300	1,600
上海	人民币	8,200	13,000	7,300	11,250	8,600	13,750	7,600	12,500	4,350	5,700
深圳	人民币	7,400	12,000	6,900	10,500	7,900	12,250	7,000	10,750	4,100	5,100

北亚洲	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
北京	人民币	14,250	18,750	10,750	13,750	2,400	3,350	4,100	7,100	4,400	9,000
成都	人民币	12,000	15,500	9,000	11,250	2,100	2,900	3,700	6,100	3,550	7,000
广州	人民币	13,750	17,750	10,250	12,500	2,250	3,200	3,900	6,800	4,000	8,000
香港	港元	35,250	43,000	29,000	33,750	9,100	11,000	19,000	26,000	21,750	43,250
澳门	澳门元	31,000	38,000	24,750	28,500	NP	NP	10,750	13,500	13,750	25,250
首尔	韩元(千)	3,425	5,100	1,875	2,600	720	890	920	1,200	1,650	2,775
上海	人民币	14,250	18,750	10,500	13,500	2,300	3,300	4,300	7,200	4,000	8,200
深圳	人民币	13,000	16,750	9,700	12,250	2,200	3,050	3,950	6,700	3,800	7,800

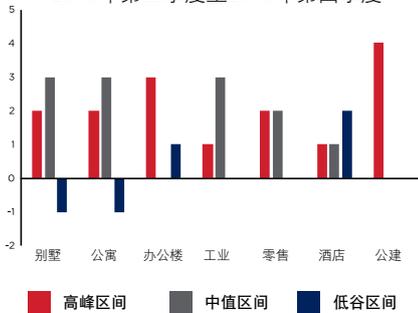
NP: 未公布

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第二季度至2018年第四季度



利比市场活动周期

由于菲律宾有数个主要城市加入，东南亚的市场活动强劲，超过36%的板块位于高峰区间。

公建板块是地区内的主导，88%的利比办事处报告该板块位于高峰区间。

马尼拉的公建、办公和零售板块都在高峰区。宿务有五个板块位于高峰区，根据菲律宾统计局报告，宿务在建工程的数量在全国排名前列。

越南胡志明市的建筑活动继续蓬勃发展，三个板块处于高峰增长阶段，高于上次报告中的两个。新加坡的情况有所改善，别墅和公寓从低谷区移动至中值区。

美国实行贸易保护政策，中国也相应采取措施，这都对东南亚经济构成威胁，可能会阻碍未来增长。

特朗普计划对钢铁和铝进口加收高额关税，这使东南亚成为全球出口商的必争之地，钢铁和铝过剩可能会压低价格，损害当地产业。

基础设施支出、生产数据进口、制造业产出和外国投资增长推动菲律宾GDP在2018年上半年增长6.3%，属东南亚前列，这抵消了通货膨胀加速和比索持续下跌带来的负面情绪，为2018年第二季度的高增长奠定基础。基础设施支出和制造业产量持续处于高位，连同其他经济指标都可支援2018年的强劲增长。

新加坡受益于2018上半年全球经济的强劲增长。预测显示2018年第二季度经济同比增长3.8%，低于2018年第一季度的4.4%，其中制造业增长最为强劲。国际货币基金组织预计2018年新加坡经济增长2.9%。建筑业继续受私营建筑业活动疲弱的拖累，2018年第二季度同比下降4.4%，延续2018年第一季度5.2%的下降趋势。

为管理国家现有债务和审慎使用公共资金，马来西亚财政部暂停了一些大型基建项目，如连接新加坡和吉隆坡的高速铁路（HSR），东海岸衔接铁道（ECRL）和马尼拉轻轨3号线（MRT3）。政府还出台了一项新政策，取消商品和服务税（GST）以降低建造成本压力并鼓励消费者支出。国际货币基金组织预计2018年马来西亚经济增长5.3%。

越南制造业和农业增长，外国直接投资强劲，预计经济增长将保持强劲，宏观经济稳定。国际货币基金组织预测越南经济在2018年增长6.6%，而世界银行将先前2018年GDP增长6.5%的预测上调至6.8%。

东南亚	别墅	公寓	办公楼	工业	零售	酒店	公建
宿务	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▲
克拉克	▼	▼	▲	▼	▼	▲	▲
胡志明市	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼
雅加达	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▲
吉隆坡	▲	▼	▼	▲	▼	▼	▼
马尼拉	▲	▼	▲	▼	▲	▼	▲
新加坡	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▲
苏比克	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲

印尼的基建投资强劲，私人消费稳定，2018年第一季度与上季度相比经济增长5.06%。尽管建造行业和基建开发仍然是国家发展的重点，但政府从战略计划中剔除了14个基建项目，总值264万亿印尼盾。世界银行预测，虽然有不明朗因素，2018年剩余时间印尼经济前景乐观。

菲律宾的基建支出增加，主要是公共工程及道路建设部的各种道路拓宽和改善项目，以及教育部的校园修复项目。卫生部的医疗设备采购也增加了资本支出。

新加坡建筑市场的竞争仍然激烈。过去一年，几个重大项目都延迟动工，工程交付也有延迟。新加坡建设局预计今年建筑合同总值会增加，在260亿新元至310亿新元间。新加坡建设局指出，在过去一年仅建筑材料价格就有明显增长，而2018年到2022年建造需求会逐步上升，对劳动力、建筑材料、工厂和设备等有限资源造成压力。未来六个月，由于建筑材料价格上涨，预计建造成本将适度增加。

预计越南建筑业到2021年都将持续扩张，投资集中在交通基建、能源和公共设施、商业和经济适用房项目。根据目前的需求和成本趋势，除非出现不可预见的市场情况，2018年胡志明市的建造投标价格会上升3%至5%。

投标价格指数预测百分比		
地点	2018 (F)	2019 (F)
宿务	7.4	NP
克拉克	7.4	NP
胡志明市	4.0	NP
雅加达	1.5	NP
吉隆坡	0.0	NP
马尼拉	7.4	NP
新加坡	0.0	NP
苏比克	7.4	NP

### 利比投标价格指数

新加坡的投标价格指数增长率从2017年的-1.5%上升到2018年的-1.0%至1.0%。

有鉴于目前菲律宾各城市建造行业的强势表现，预测2018年的投标价格指数增长率为7.4%，远高于CPI预测值4.2%。

雅加达和吉隆坡均预测2017年投标价格指数上升幅度较小，预测雅加达2018年的增长率将从5.0%下降至1.5%，吉隆坡从2.0%变为0%。

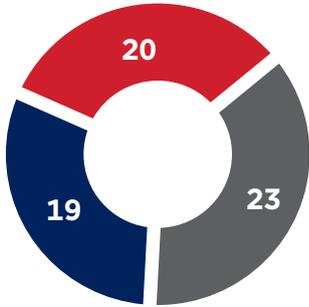
胡志明市的建造业整体环境良好，预计2018年建造价格平均上涨4.0%。

东南亚	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
宿务	菲律宾比索	35,000	51,600	NP	NP	38,400	69,400	NP	NP	52,400	67,000
克拉克	菲律宾比索	35,000	51,600	NP	NP	38,400	69,400	NP	NP	52,400	67,000
胡志明市	越南盾(千)	23,900	35,800	21,300	26,600	20,100	26,750	NP	NP	6,210	9,400
雅加达	印尼盾(千)	10,130	13,200	6,870	11,000	6,520	8,515	NP	NP	4,790	6,078
吉隆坡	林吉特	2,600	4,500	1,400	3,200	2,100	3,500	NP	NP	1,000	1,800
马尼拉	菲律宾比索	36,900	54,400	NP	NP	38,400	69,400	49,800	65,900	52,400	67,000
新加坡	新加坡元	2,950	4,150	2,050	3,300	2,000	3,350	NP	NP	1,100	1,600
苏比克	菲律宾比索	35,000	51,600	NP	NP	38,400	69,400	NP	NP	52,400	67,000

东南亚	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
宿务	菲律宾比索	84,600	99,500	NP	NP	NP	NP	NP	NP	30,400	71,200
克拉克	菲律宾比索	84,600	99,500	NP	NP	NP	NP	NP	NP	30,400	71,200
胡志明市	越南盾(千)	35,600	42,700	25,000	32,300	9,100	13,700	18,800	25,700	15,400	23,300
雅加达	印尼盾(千)	15,000	20,000	11,500	13,500	3,500	4,500	5,000	7,000	6,870	16,000
吉隆坡	林吉特	5,000	7,000	2,500	3,500	800	1,200	1,400	3,400	1,900	4,500
马尼拉	菲律宾比索	84,600	99,500	NP	NP	NP	NP	NP	NP	30,400	71,200
新加坡	新加坡元	4,250	5,500	3,250	3,650	700	1,400	1,500	2,250	1,960	3,150
苏比克	菲律宾比索	84,600	99,500	NP	NP	NP	NP	NP	NP	30,400	71,200

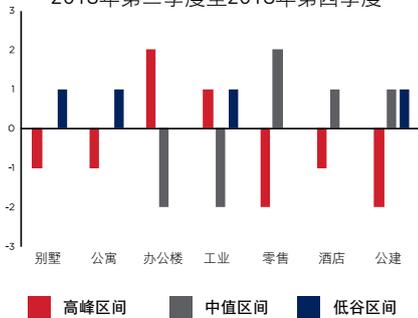
NP: 未公布

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第二季度至2018年第四季度



利比市场活动周期

澳大利亚市场表现不一，墨尔本和悉尼的建造活动蓬勃发展，达尔文和珀斯则较为低迷。

墨尔本的市场最为炽热，86%的板块处于高峰区，悉尼紧随其后，有71%的板块处于高峰区。

住房和公寓板块仍然最为强劲，约有50%的利比办事处报告处于高峰区。

根据2018年5月发布的2018/19联邦预算案，澳大利亚经济连续27年增长，这个成绩超出预期，2018年更是创六年来最快增速。2018年及2019年的实际GDP增长率预计超过3%。

基建是联邦预算案中的重点内容，预测未来四年平均每年有101亿澳元的投资，比过去10年的平均水平高出一倍多。

新南威尔士州的建造活动在2018年持续上升，行业预测未来三年建造活动均有小幅增长。非住宅和基建板块是制造业增长的主要驱动力，更多的公路和铁路投资为行业提供了重要机遇。

维多利亚州的建造行业信心高涨，2018年第二季度楼宇建造量同比增长17.1%，屋宇装备工程同比增长39.2%。2018年，维多利亚州建造市场各板块的比重有变化，其中屋宇装备工程占总建造工程的比重上升，楼宇建造比重下降，主要受住宅板块衰退的影响。

昆士兰州的建造活动在2018年第一季度达到历史高位，之后小幅下降。虽然楼宇建造工程量下降，但屋宇装备工程量上升。Queens Wharf Precinct将于明年进入主要建设阶段，总承包商招标工作已经展开。在联邦运动会后，黄金海岸非常依赖未来M1高速公路和轻轨第3阶段的基建支出。

南澳大利亚州的公用板块仍然非常活跃，很多项目正在建设或新进入市场。很多大型公建项目仍在建设中，保证了该板块工程量充裕。

西澳经济有复苏迹象，在写字楼租赁市场，超甲级及甲级写字楼成交量上升。截至2018年6月的12个月期间，珀斯中央商务区优质写字楼的空置率从16.9%下降至13.2%。

北领地的建造业持续不景气，生产力闲置。国防项目逐步上马，预计将惠及其他建筑板块，在未来5至10年间提振整个行业。

在澳大利亚首都领地，澳新银行与房地产委员会调查（2018年9月季度预测）显示，商业信心从之前的高位回落。虽然地区内的基础设施和城市更新项目持续增长，中长期来看这样的增长水平无法保持。

澳大利亚	别墅	公寓	办公楼	工业	零售	酒店	公建
阿德莱德	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
布里斯班	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲
堪培拉	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
达尔文	▲	▼	▼	▲	▼	▲	▲
黄金海岸	▲	▼	▼	▼	▼	▲	▼
墨尔本	▲	▼	▲	▲	▲	▲	▲
珀斯	▲	▼	▼	▲	▲	▼	▲
悉尼	▲	▼	▲	▲	▲	▲	▲
汤斯维尔	▼	▼	▼	▼	▼	NP	▼

预计阿德莱德承建商和分包商的价格增长将高于通胀预期。屋宇装备工程的分包商更加忙碌，因此该领域的定价将波动。

随著筹划中的住宅项目减少，布里斯班的建造成本在2018年趋于平缓。Queens Wharf和其他大型项目的工程量增加，由于可投标的分包商数量有限，预计第一层分包商的招标成本上升。

堪培拉的建筑市场持续兴旺，未来几年的投标价格指数增长率平均为3.5%，高于目前2.8%的总体通胀率。

预计达尔文的建造价格仅有小幅增长，主要由于材料价格和分包工程量增加有限。

黄金海岸的建造活动已趋于稳定，投标价格指数增长率将保持在2.5%至3.0%。如果主要开发项目在2018年下半年开始动工，工程量压力可能令第一层市场的建造成本增加，但第二层及第三层市场的成本竞争仍将非常激烈。

墨尔本相继启动或公布了多个重要公建/基础设施项目，在资源有限的情况下建造成本跃升，预计将持续到2019年初。但预计到2019年底随著一些大型建造项目完工，市场将逐步稳定。

在珀斯，有迹象表明2018年下半年的建筑量将略有增加，但预计投标价格指数增幅到2019年才会有变化。

悉尼所有板块都面临资源有限的问题，设计顾问和承包商都表示很难找到合适的员工做新工程或扩展业务。现有的工程量对技工有相当大的需求，不同工种都有价格上调的压力。

地点	2018 (F)	2019 (F)
阿德莱德	3.5	4.0
布里斯班	3.0	4.1
堪培拉	3.5	3.2
达尔文	0.8	1.2
黄金海岸	2.5	3.0
墨尔本	3.6	3.5
珀斯	1.0	2.5
悉尼	4.9	3.9
汤斯维尔	3.0	3.5

### 利比投标价格指数

2018年和2019年，除达尔文和珀斯外，其他城市的投标价格指数增长率都将超过通货膨胀。

因为地区内建造活动强劲，大多数城市在2018至2019年都预测投标价格指数增长率上升。

墨尔本和悉尼预计增长率在2018年达到峰值。从长远来看，预计市场将对目前的压力作出调整，因此，预测墨尔本2020年增长率将下降至3.0%，悉尼则降至3.5%。

澳大利亚	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
阿德莱德	澳元	2,650	3,800	2,200	3,150	1,580	3,000	1,300	1,840	650	1,100
布里斯班	澳元	2,800	4,200	2,200	3,500	2,000	3,500	1,200	1,800	700	1,100
堪培拉	澳元	3,500	5,500	2,800	4,300	2,400	4,050	1,260	2,550	740	1,400
达尔文	澳元	3,100	4,150	2,400	3,800	1,740	2,600	1,240	2,100	800	1,420
黄金海岸	澳元	2,600	4,000	1,900	3,200	2,500	3,500	1,200	1,800	700	1,100
墨尔本	澳元	3,200	4,250	2,450	3,350	2,150	3,150	1,220	1,640	650	1,200
珀斯	澳元	3,000	4,700	2,400	3,750	1,900	2,900	1,000	2,500	550	1,060
悉尼	澳元	3,550	5,200	2,650	3,850	1,960	4,150	1,520	2,000	730	1,160
汤斯维尔	澳元	2,650	4,050	2,100	3,150	2,300	3,100	1,120	1,640	630	1,060

澳大利亚	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
阿德莱德	澳元	3,650	4,500	2,650	3,500	680	980	1,340	1,960	2,250	3,550
布里斯班	澳元	4,000	5,500	2,800	4,000	1,000	1,500	1,700	2,200	2,400	4,200
堪培拉	澳元	4,250	6,400	3,100	5,300	790	1,320	1,060	1,840	2,950	5,200
达尔文	澳元	3,600	4,450	2,850	3,550	750	1,260	1,180	1,540	2,050	2,650
黄金海岸	澳元	3,400	5,500	2,600	4,000	700	1,200	1,500	2,100	1,600	4,500
墨尔本	澳元	4,100	5,500	2,900	3,700	800	1,260	1,260	1,660	2,450	4,300
珀斯	澳元	3,600	4,800	2,600	3,600	650	1,000	1,800	3,100	1,900	4,100
悉尼	澳元	4,450	6,000	3,150	4,000	770	1,160	1,120	1,800	2,600	5,600
汤斯维尔	澳元	3,400	4,550	2,650	3,800	630	950	1,160	2,100	2,250	3,700

NP: 未公布

澳大利亚首都领地Winyu House

建筑师事务所: WBa Architects

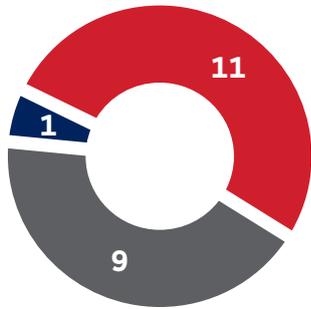


新西兰奥克兰Kings School Centennial Building

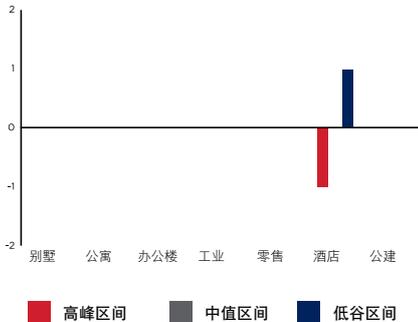
建筑师事务所:Warren and Mahoney Architects Ltd



市场板块活动



各板块净区间移动  
2018年第二季度至2018年第四季度



利比市场活动周期

新西兰的市场活动依然强劲，52%的板块处于高峰区间。

奥克兰的市场热度持续，所有板块都处于高峰区间，57%在高峰增长区间。

基建板块继续占主导，在三个城市都处于高峰区间。

工业和零售业板块也呈增长趋势，在奥克兰和惠灵顿都位于高峰区间。

近年来，强劲的全球增长为新西兰经济提供了支持，带动经济的还有大量的净移民和低利率，2012年以来庞大的净移民人口拉动了需求和供给。尽管2018年第一季度的建造工程大范围减少，但活动水平仍然很高。建造需求仍然强劲，但增长受到产能和融资的限制，一些开发项目因不再符合可行性标准而搁浅。预计「Kiwi Build」计划将放宽「可负担住房」领域的部分融资限制。建造业内仍有生产力不足的问题，放缓的净移民增长预计会加剧劳动力短缺的问题。虽然政府制定了更严格的移民政策，取消临时工作和学生签证的期限限制，但建造业移民的势头不减，2013至2018财年间获批的建造工作签证数量逐年增加。

三大城市中仍有很多规划中的工程。奥克兰目前有众多大型项目处于建设阶段，包括Skycity国际会议中心、Commercial Bay零售和商业发展、以及Sylvia Park和277 Newmarket 零售中心的重建。奥克兰大学也有几个大型项目在建造或规划中。此外，大量基建项目正在进行，包括城市铁路环线、其他重要的公路和铁路项目以及海滨公共空间和America's Cup Village的规划重建。

在基督城，中央商务区的数个标志性项目正在进行，大教堂广场地区的发展前景可期。The Crossing 百货公司的发展为中央商务区的零售业注入全新动力，而Terraces休闲项目即将完工，有多个商户已经开始运营。因为工程需要，其他城市使用基督城的建造业资源，导致基督城的资源供应紧张。

惠灵顿建造业持续增长。各种大型项目即将完工，而筹备中的新项目亦将启动。惠灵顿北部的的主要公建项目将开始主要混凝土施工，在未来两至三年的工程期间，整个地区的资源都会受影响。另外有几个大型建筑项目处于后期设计阶段，可能在年内进入市场。

新西兰	别墅	公寓	办公楼	工业	零售	酒店	公建
奥克兰	▼	▼	▼	▲	▲	▲	▲
基督城	▼	▼	▼	▲	▲	▲	▲
惠灵顿	▲	▲	▲	▲	▼	▼	▲

新西兰不同地区的建筑业都有技术工人短缺问题。建筑业是周期性行业，对科技、工厂和培训的投资向来不高，因此技术工人短缺和生产停滞严重影响了成本和项目绩效。大型建筑公司Ebert Construction破产并遭接管，债务约为4千万新西兰元。再加上今年早些时候Fletcher Construction从垂直建造市场退出，这些主要承包商的困境突显了建筑行业面临的重大挑战。在一个竞争加剧的市场中，签订固定价格合约时慷慨的合同条件和考虑不周，可能是这些承包商失败的原因。

在奥克兰，想找到合适的承建商和分包商交付超过1亿新西兰元的项目仍很困难，项目进度也不能保证。2018年的成本上升幅度预计为6.0%，需要大量现场施工的工种成本上升最多。展望未来，伴随需求减弱，预计成本上升也将放缓，但这取决于行业如何应对现状，解决技能和劳动力短缺问题。

基督城的建筑业步伐有所放缓，但仍有一些大型项目开工或在进行中，这将继续对重点工种造成压力，令投标价格持续上涨。大型和复杂的项目仍然有部分工种出现异常成本攀升。

惠灵顿的建造成本上升幅度继续超过通胀。分包商资源紧张，各工种价格大幅上升主要是因为缺乏竞争，而非市场通胀导致。由于新西兰大部分地区的建造工程量很大，因此较少有劳工到惠灵顿，令许多公司人手持续不足。

### 投标价格指数预测百分比

地点	2018 (F)	2019 (F)
奥克兰	6.0	3.5
基督城	3.0	2.0
惠灵顿	6.0	4.0

### 利比投标价格指数

奥克兰的指数增长率从2017年的8.0%平稳回落。目前奥克兰市场旺盛，预计需求将缩减，行业会相应调整。预测2019年至2022年奥克兰指数增长率在2.5%至3.5%间浮动。

2019年开始，基督城的指数增长率预计将保持在2.0%左右，与通胀率持平。

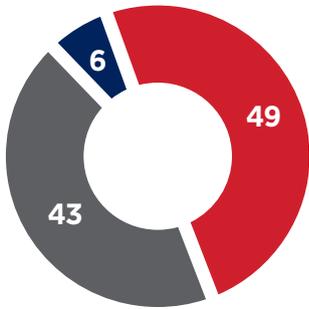
惠灵顿的指数增长率在2018年达到6.0%的峰值。然而从2019年开始，预计增长率将平稳回落。

新西兰	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
奥克兰	新西兰元	3,700	4,900	3,100	4,650	2,850	3,200	1,660	2,050	780	1,060
基督城	新西兰元	3,600	4,500	2,750	4,250	2,500	2,800	1,400	1,800	720	1,100
惠灵顿	新西兰元	3,800	4,900	3,000	4,700	2,900	3,100	NP	NP	1,000	1,380

新西兰	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
奥克兰	新西兰元	5,700	6,700	4,200	4,750	1,060	1,360	2,300	2,800	3,700	4,900
基督城	新西兰元	4,500	5,500	3,800	4,300	850	1,360	1,760	2,200	3,000	4,000
惠灵顿	新西兰元	5,000	6,000	4,000	4,500	1,400	1,600	2,800	3,000	3,800	4,700

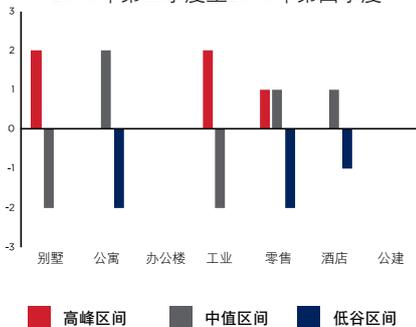
NP: 未公布

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第二季度至2018年第四季度



利比市场活动周期

北美的市场活动继续扩张，50%的板块处于高峰区间，71%处于增长阶段。

本次报告中的区间分布有所变化，部分板块从低谷区移至高峰区。

美国经济2018年第一季度修订后的增长率为2.2%，第二季度则上升至4.1%。经济学家原期待有4.2%的增长率，同时预测经济增长会在2018年第三季度及未来放缓。

总统在去年12月签署税改法案，为企业和个人减税1.5万亿美元，再加上退税、加薪还有一次性奖金，让消费者的钱包鼓了起来。这项法案的滞后影响带动了美国第二季度的经济。

根据美国劳工统计局的数据，7月份制造业新增岗位19,000个（主要是专业工种的承包商新增岗位超过14,000个），制造业在去年新增岗位308,000个，是十年来最高水平，同时行业的失业率创下历史新低。

事实上，要是承包商能找到合适的人才，可能新增岗位会更多。制造业岗位的同比增长率几乎是整个非农业岗位增长率1.6%的三倍。

技术工人和非技术工人不足，极大地阻碍了行业进一步增长。现任政府的移民改革显著影响美国制造业的劳动力供应。

过去12个月的建造支出为正，2018年上半年的落成量与2017年同期相比增长5.1%。2018年6月非住宅楼宇落成量增长4.2%，住宅支出同比增长8.7%。

8月份，美国房屋建造量的反弹速度是七个月来最快，但新建筑许可申请量却下降，发出的矛盾信号令建筑业捉摸不透，整个行业都受到木材、土地和劳动力成本上涨的困扰。失业率低、工资增加以及总体经济增长强劲都将推动新房建设。

在就业形势良好和待售现房短缺的情况下，美国商务部预计房屋建造的良好势头将会持续。

北美洲	别墅	公寓	办公楼	工业	零售	酒店	公建
美国							
波士顿	▼	▼	▲	▼	▲	▲	▲
芝加哥	▲	▲	▲	▲	▼	▼	▲
丹佛	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▲
檀香山	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▲
拉斯维加斯	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
洛杉矶	▼	▼	▼	▲	▼	▼	▼
纽约	▼	▼	▲	▼	▲	▲	▲
凤凰城	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼
波特兰	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
旧金山	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▲
西雅图	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
华盛顿	▲	▼	▲	▼	▼	▲	▲
加拿大							
卡尔加里	▲	▼	▼	▼	▲	▲	▲
多伦多	▼	▲	▲	▲	▼	▲	▲

加拿大统计局表示，加拿大经济在2018年5月增长0.5%，是一年来最快的速度。尽管与美国紧张的贸易关系仍具威胁，加拿大经济稳步增长。

5月份建筑业增长0.7%，在截至2018年5月的12个月间建筑业产量增加了5.0%。住宅建造和修缮工程在4月份下降后均有所上升。

作为全球第十大经济体，加拿大在2018年第一季度经济疲软后逐步走上正轨，年增长率至少2.0%。消费者支出受强劲就业市场的支撑，一些公司在产能受限后加大了投资力度。

联邦政府将在12年间向基建投资1,800亿加元，该计划目前进入第三年。根据BuildForce Canada的数据，2018年至2021年间的建造量将小幅上升，各省份前景不一。

BuildForce Canada发布了2018年劳动力市场信息，当中预测了发达国家面临的全球性挑战。该报告强调，多达25万建筑工人将在十年内退休。BuildForce Canada执行董事Bill Ferreira表示：「简单来说，建筑业必须继续专注于招聘、培训和指导，以避免技术和产能在未来10年出现巨大缺口。」

卡尔加里和多伦多均预测2018年的投标价格指数增长率将大幅高于2017年。

投标价格指数预测百分比		
地点	2018 (F)	2019 (F)
波士顿	4.7	4.4
卡尔加里	4.0	2.5
芝加哥	6.8	4.3
丹佛	4.4	4.1
檀香山	2.6	3.3
拉斯维加斯	5.3	4.3
洛杉矶	4.4	3.8
纽约	4.1	4.1
凤凰城	6.5	4.3
波特兰	5.6	4.1
旧金山	6.1	4.6
西雅图	5.3	4.1
多伦多	5.2	2.0
华盛顿	4.3	4.1

#### 利比投标价格指数

整个北美的建筑成本预计将高于通胀率，有十个城市预测2018年的增幅高于2017年。

北美洲	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
美国											
波士顿	美元	300	475	200	300	175	275	125	200	100	175
芝加哥	美元	280	450	175	280	185	290	135	220	110	185
丹佛	美元	165	255	120	185	90	145	80	175	90	150
檀香山	美元	280	520	240	395	205	485	175	425	140	225
拉斯维加斯	美元	140	295	105	190	115	480	65	145	50	100
洛杉矶	美元	230	350	170	255	155	340	125	185	115	180
纽约	美元	375	575	300	400	275	425	175	300	115	200
凤凰城	美元	170	275	120	175	120	200	80	150	55	100
波特兰	美元	180	250	130	180	140	240	120	180	90	150
旧金山	美元	210	330	190	300	225	350	225	325	140	190
西雅图	美元	215	260	140	200	135	305	110	155	95	125
华盛顿	美元	275	425	200	300	150	275	125	175	90	150
加拿大											
卡尔加里	加拿大元	235	295	190	285	220	310	110	160	85	145
多伦多	加拿大元	195	260	175	250	200	250	105	160	115	150

北美洲	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
美国											
波士顿	美元	375	550	250	375	75	125	90	150	175	300
芝加哥	美元	400	660	290	410	80	125	125	170	165	400
丹佛	美元	275	360	160	240	55	75	90	120	90	200
檀香山	美元	505	730	320	535	100	140	140	260	195	435
拉斯维加斯	美元	350	500	150	300	50	85	60	150	90	405
洛杉矶	美元	365	530	275	355	105	125	130	175	200	315
纽约	美元	400	600	300	400	95	175	125	200	200	375
凤凰城	美元	300	520	150	250	45	70	60	110	90	210
波特兰	美元	230	330	150	190	85	105	110	150	150	240
旧金山	美元	400	600	350	500	110	145	175	215	340	450
西雅图	美元	245	360	225	240	90	105	135	160	160	270
华盛顿	美元	350	525	250	350	70	125	80	125	175	300
加拿大											
卡尔加里	加拿大元	300	450	190	245	75	90	75	120	140	215
多伦多	加拿大元	300	355	195	260	70	90	115	150	130	205

所有北美洲成本为每平方英尺价格

夏威夷檀香山Park Lane Ala Moana

建筑师事务所: Solomon Cordwell Buenz  
Benjamin Woo Architects

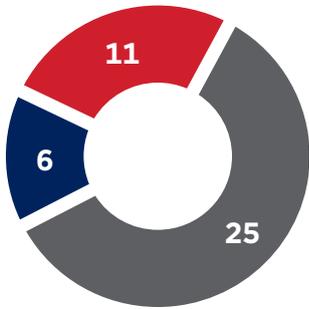


英国伦敦大学皇家霍洛威学院The Beatrice Shilling Building

建筑师事务所: Stride Treglown

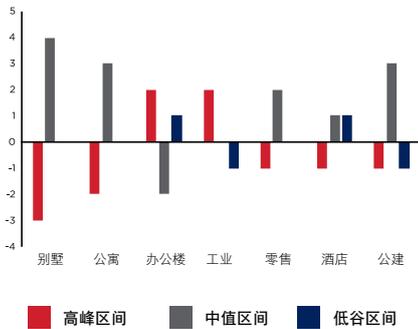


市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第二季度至2018年第四季度



利比市场活动周期

英国明年三月将正式脱欧，与欧盟关系持续不确定，因此各城市的市场活动周期变化不大。

整体经济中的未知因素，加上美国征收关税，普遍影响了业主启动项目的信心。

由此导致了矛盾的现象，一方面是部分地区和板块有高水平的工程量，另一方面则是对新工程、可用资源和成本问题的关注。

随著英国脱欧日（2019年3月29日）临近，英国迫切需要与欧盟达成正式协议。7月初，英国首相制订的「脱欧」路线图在政界掀起波澜，从「硬脱欧」到「二次公投」的呼声不绝于耳。首相提出的「脱欧」路线图缓解了部分商业忧虑，但在经济和政治的双重压力下，相信政府还有很长的路要走。

英国脱欧引发的政治问题悬而未决，风险水平无法预估，这令不少大型企业和跨国公司发出严重下行风险的警告。这些企业也要制定计划，以应对最严重的突发事件。

在建筑业，可用劳动力和成本因素是当前的首要问题。若谈判结果对英国不利，伦敦将首当其冲，专业劳工和一般劳工可用数量会进一步减少，英国其他城市也会受影响。有较长过渡时间的温和退欧方案，可以让行业有机会适应并得以喘息，但方案是否可行仍有待观察。

项目方面，欣克利角核电站和2号高速铁路等主要基建工程快速推进。这些大型项目肯定会影响当地市场，2号高速铁路更因为连接数个城市而有更广泛的影响。然而，英国各主要城市对整体市场影响的判断不尽相同。

伦敦的住宅板块继续占工程量的大部分，此外还有几个大型商业办公楼和横贯铁路工程。然而，由于市场的竞争压力，成本上涨并未反映在投标价格上。

在伯明翰，2号高速铁路的前期工作继续进行，还有Arena Central、Paradise和Snowhill等大型工程以及数个大型住宅项目。英国脱欧讨论令政策走向不明朗，限制了不同行业的发展，特别是汽车行业和目前脆弱的零售业。

布里斯托的建筑业很大程度不受公建工程影响，更多集中在劳动密集型的大型住宅工程，如北部城镇费尔顿的重建。

同样，约克郡建筑业的主要动力是新住房需求高涨和里兹市中心住宅开发复苏，在建住宅单位1,586个，是2008年以来的最高水平。

英国	别墅	公寓	办公楼	工业	零售	酒店	公建
伯明翰	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
布里斯托	▲	▲	▲	▼	▼	▼	▼
利兹	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
伦敦	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
曼彻斯特	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
谢菲尔德	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲

曼彻斯特的住宅开发项目继续提振市场，酒店和学生宿舍板块也很活跃。然而大型承包商工程量不足的问题仍然存在，即使投入成本上升，承包商还是会为了相对小型的项目竞标。

谢菲尔德市中心的商业项目工程量庞大，但开发商在英国脱欧公投后对后续开发的态度谨慎，这影响了该市投标价格增长。然而市场情绪仍然乐观，根据建筑业培训委员会（CITB）的预测，约克郡和亨伯河在未来五年将新增9,000多个建筑业岗位。

目前最受关注的无疑是英国脱欧局势的发展。预计不确定将延续至明年，生产链的各环节都会受影响。一方面，惟有当局势更加明朗时，才会有更多发展项目，这必然会影响承包商获得新工程合约。另一方面，受汇率波动、劳动力、材料成本和来源等因素影响，投入成本将继续上升。

不确定的国家经济环境对各地区和城市均有影响，主要表现在投标价格上升微弱。几乎所有利比办事处所在市场的投标价格都远低于一般消费者或零售价格通胀，主要是承包商和分包商竞争压力所致。

只有布里斯托2018年的数据超过了当前的消费者物价指数，反映了目前市场中巨大的工作量。

其他城市面临更大的竞争压力，例如里兹和谢菲尔德都出现了投标价格指数负增长。

投标价格指数预测百分比		
地点	2018 (F)	2019 (F)
伯明翰	2.5	2.3
布里斯托	3.0	3.0
利兹	-1.0	4.2
伦敦	1.3	1.0
曼彻斯特	1.0	1.0
谢菲尔德	-1.5	3.8

### 利比投标价格指数

虽然英国建造业的产量仍然很高，但脱欧谈判结果和最后期限都给行业前景蒙上了阴影。这反映在投标价格变动和预测中，建造成本增长率受压。

持续的投入成本上升累积作成本压力，当脱欧谈判结果明朗化后，压力终将释放。

目前在许多城市，就算投标价格上升，幅度也仅属细微，而某些地区的价格增长甚至为负。

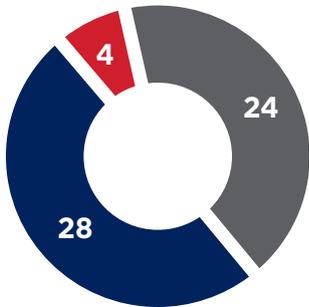
英国	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
贝尔法斯特	英镑	1,400	1,960	1,220	1,960	2,200	3,000	680	1,280	285	510
伯明翰	英镑	1,940	2,850	1,580	2,850	2,900	4,100	910	1,760	420	590
布里斯托	英镑	2,000	2,900	1,640	2,900	2,850	4,000	900	1,700	410	670
卡迪夫	英镑	1,740	2,450	1,520	2,450	2,700	3,750	850	1,600	360	640
爱丁堡	英镑	1,820	2,600	1,600	2,600	2,850	3,950	890	1,680	380	680
伦敦	英镑	3,000	3,900	2,700	3,700	3,550	5,000	1,140	2,150	500	900
曼彻斯特	英镑	2,150	2,750	1,820	2,750	3,000	4,200	960	1,800	490	720
谢菲尔德	英镑	2,050	3,450	1,440	2,500	2,700	3,800	860	1,600	370	680

英国	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
贝尔法斯特	英镑	1,640	2,250	1,040	1,520	260	520	650	1,120	1,280	1,800
伯明翰	英镑	2,200	3,150	1,340	2,100	370	710	840	1,440	1,660	2,350
布里斯托	英镑	2,400	3,200	1,400	1,860	410	820	980	1,540	1,240	1,760
卡迪夫	英镑	2,050	2,800	1,280	1,900	330	640	810	1,400	1,620	2,250
爱丁堡	英镑	2,150	2,950	1,360	1,980	350	680	850	1,460	1,680	2,400
伦敦	英镑	2,850	3,800	1,900	2,450	460	920	1,220	1,960	2,550	4,450
曼彻斯特	英镑	2,300	3,150	1,540	1,920	560	720	1,080	1,560	1,760	2,550
谢菲尔德	英镑	2,050	3,200	1,260	1,680	330	980	620	1,020	1,600	2,300

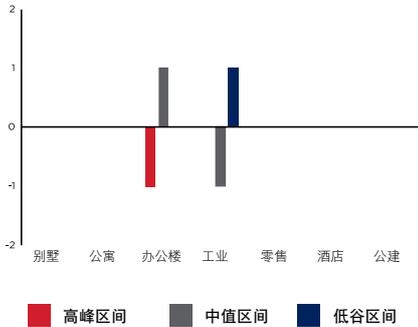
NP: 未公布

## 爱尔兰及欧洲大陆

市场板块活动



各板块净区间移动  
2018年第二季度至2018年第四季度



### 利比市场活动周期

整体来看，欧洲的建造活动与上份报告相比没有变化。爱尔兰是个例外，科克、利默里克和沃特福德等地区的建造活动明显增多，之前发展较慢的地区在经济衰退过后有所回升。

所有这些新增需求将对有限的资源构成压力。爱尔兰的建造活动水平，以及首都柏林的投标价格指数都说明了这一变化。

欧洲经济在2017年快速增长，但有迹象表明2018年初增长速度放缓。欧盟表示，有理由相信目前的乐观情绪将持续。因为在富余产能的支撑下，经济基本面良好，尽管一些成员国可能很快会受到劳动力和生产力限制的影响。

爱尔兰整体经济都受惠于新增岗位和商业活动，然而随着商业、住宅和酒店板块的迅速发展，爱尔兰建造业的劳动力短缺问题愈发严重。

在经济增长强劲的大背景下，欧洲建筑业亦蓬勃发展。尽管有配套资源和整个经济范围内成本问题的忧虑，建造成本尚未迅速上升。

2017年下半年德国GDP的强劲增长支持了建筑业扩张，然而劳动力短缺令工资成本上升，可能会加剧通胀效应。

法国GDP在2017年增长强劲，虽然2018年第一季度有所放缓，但正逐步回升。

荷兰经济和建造业的强劲增长预计将持续，虽然住宅开发可能会逐渐势微，但《联合执政协议》列明将增加教育、医疗和基础设施支出，这足以在2018及2019年弥补住宅工程量。

比利时GDP将继续稳定增长，为今年和明年的建筑业扩张打下坚实基础，特别是基础设施和国防等公共板块的大量投资将平衡温和的房地产市场。

预计西班牙2017年GDP的强劲增长将持续至今年，有力支持建筑业继续扩张。政府资助的基建项目可在今年和2019年补充减少的住宅工程。

葡萄牙2017年的GDP和就业均强劲增长，今年和明年预计增长将持续。虽然整体经济增长将保持强劲，葡萄牙建筑业或会很快感受到技术和非技术劳工迅速减少的影响。

意大利今年的增长率可能与去年的1.5%相若，2019年则将有所缓和。尽管经济保持增长，意大利劳动力过剩的问题将持续，限制工资和薪资增长。

去年奥地利的GDP增长率几乎翻了一番，预计这一上升趋势将持续至2019年。但由于移民流入减少，人口增长率下降，预计建筑业投资将会减少。

爱尔兰及欧洲大陆	别墅	公寓	办公楼	工业	零售	酒店	公建
阿姆斯特丹	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▼
柏林	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲
都柏林	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▼
马德里	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼
米兰	▼	▼	▼	▲	▼	▼	▼
莫斯科	▲	▲	▼	▲	▼	▼	▲
奥斯陆	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
巴黎	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲

## 爱尔兰及欧洲大陆

匈牙利2017年强劲的经济增长持续至今，但到2019年可能会放缓。建筑业是匈牙利经济的重点领域，虽然产能限制将阻碍行业的持续发展，但财政扩张可在一定程度上减轻影响。

受英国脱欧影响，爱尔兰共和国可能会成为欧盟唯一与英国设置硬边界的国家，这对爱尔兰经济的负面影响令人担忧。撇开这点不谈，爱尔兰作为2017年欧洲增长最快的经济体，预计国内建筑业将保持增长势头。

虽然欧洲其他经济体对通货膨胀的预期不尽相同，但都不会超过相当有限的经济增长水平。主要指标包括用来刺激经济的公共板块支出，以及建造活动对人口扩张的反应。制约经济发展的背后，始终是产能和劳动力的限制。虽然部分国家失业情况严重，技术和非技术工人普遍不足。

目前欧洲的建造成本增长率差异较大，有的国家是负值，爱尔兰和匈牙利则实现高增长。

建造成本上升幅度低于当地CPI，说明承包商和分包商在现有项目接近完工时，很难获得新订单以维持工程量。另一种情况是建造成本上升显著高于通货膨胀，说明有大量新工程，或以劳工为首的可用资源严重短缺。

许多欧洲经济体中都有明显的劳工短缺问题，这自然引发了预制元件和其他劳动力密集程度较低的建造形式的讨论，欧洲和英国都有类似情况。

此外，劳动力短缺令行业重新将焦点放在培训和学徒制上，以此提供更多入行机会，增强行业吸引力，但短缺问题持续存在。

投标价格指数预测百分比		
地点	2018 (F)	2019 (F)
柏林	2.0	2.0
布达佩斯	8.0	8.0
都柏林	7.2	7.5
马德里	0.1	0.1
莫斯科	1.5	1.5
华沙	1.2	NP

## 利比投标价格指数

投标价格指数上升水平与此前的预测基本一致。

匈牙利和爱尔兰的增长率较高，这两个国家在经济衰退后开始强劲复苏。

其他经济体的进一步发展与欧洲和全球的政治经济结果密切相关，因为全球联系直接影响欧洲国家的国内需求。

爱尔兰及欧洲大陆	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
阿姆斯特丹	欧元	1,320	1,680	960	1,420	760	960	610	810	380	540
柏林	欧元	1,380	1,800	1,000	1,180	1,160	1,480	850	1,060	370	740
布达佩斯	欧元	1,260	1,560	960	1,360	1,360	1,880	630	1,260	420	550
都柏林	欧元	2,500	2,800	2,300	2,500	3,150	3,300	1,160	1,500	600	750
马德里	欧元	910	1,520	810	1,160	1,920	2,650	1,420	1,920	610	810
莫斯科	欧元	1,520	2,050	1,320	1,620	1,720	2,150	1,220	1,520	510	610
奥斯陆	欧元	2,900	3,750	2,250	2,900	1,820	2,400	1,460	1,900	1,600	2,100
巴黎	欧元	1,320	1,320	2,500	2,800	1,560	2,350	1,220	1,560	NP	2,150
维也纳	欧元	1,880	2,350	1,400	1,720	1,820	2,250	1,020	1,180	590	750

爱尔兰及欧洲大陆	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
阿姆斯特丹	欧元	1,520	1,920	1,220	1,520	410	610	660	1,020	860	1,380
柏林	欧元	2,050	2,800	1,380	1,800	480	690	800	1,060	1,000	1,440
布达佩斯	欧元	1,420	2,050	840	1,200	370	520	470	680	680	990
都柏林	欧元	2,600	3,000	2,300	2,500	650	800	950	1,600	1,800	2,000
马德里	欧元	1,960	2,650	1,360	1,820	710	910	810	1,220	710	1,020
莫斯科	欧元	2,850	3,550	1,720	2,250	440	560	810	1,020	1,220	1,520
奥斯陆	欧元	4,000	5,200	3,000	3,900	700	890	900	1,180	2,450	3,200
巴黎	欧元	4,050	4,500	NP	NP	NP	NP	890	NP	2,400	2,500
维也纳	欧元	3,050	3,450	1,720	2,200	540	590	1,180	1,340	1,500	1,780

NP: 未公布

## 主要全球数据

南非	2017	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)	2022 (F)
国内生产总值	1.3 %	1.5 %	1.7 %	1.8 %	1.8 %	1.8 %
人均国内生产总值-南非兰特	R 55,286	R 55,238	R 55,298	R 55,413	R 55,528	R 55,659
汇率	NA	14.89	15.58	16.28	17.13	NA
购买力平价汇率	6.08	6.25	6.45	6.67	6.90	7.16
通胀率	5.3 %	5.3 %	5.3 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %
失业率	27.5 %	27.9 %	28.3 %	28.6 %	28.7 %	28.9 %
<b>撒哈拉以南非洲</b>						
国内生产总值	2.8 %	3.4 %	3.7 %	3.8 %	3.9 %	3.9 %
人均国内生产总值 (国际元)	3,947	4,068	4,200	4,333	4,472	4,606
通胀率	11.0 %	9.5 %	8.9 %	8.6 %	7.9 %	7.6 %
<b>中东和北非</b>						
国内生产总值	2.2 %	3.2 %	3.6 %	3.5 %	3.4 %	3.5 %
人均国内生产总值 (国际元)	18,604	19,239	19,966	20,655	21,357	22,059
通胀率	6.6 %	8.7 %	7.1 %	6.4 %	5.9 %	5.8 %
<b>中国</b>						
国内生产总值	6.9 %	6.6 %	6.4 %	6.3 %	6.0 %	5.7 %
人均国内生产总值-人民币	¥57,352	¥60,811	¥64,412	¥68,153	¥71,968	¥75,813
汇率 (以12月29日每美元计算)	6.51	6.89	6.96	7.00	7.06	7.11
购买力平价汇率	3.51	3.51	3.52	3.53	3.54	3.55
通胀率	1.6 %	2.5 %	2.6 %	2.7 %	2.8 %	2.8 %
失业率	3.9 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %
<b>香港</b>						
国内生产总值	3.8 %	3.6 %	3.2 %	3.1 %	3.1 %	3.0 %
人均国内生产总值-港币	\$343,220	\$352,759	\$360,982	\$369,160	\$378,451	\$387,704
汇率	7.85	7.85	7.85	7.85	7.80	7.77
购买力平价汇率	5.85	5.88	5.84	5.81	5.79	5.79
通胀率	1.5 %	2.2 %	2.1 %	2.2 %	2.4 %	2.6 %
失业率	3.1 %	3.1 %	3.1 %	3.1 %	3.1 %	3.1 %
<b>新加坡</b>						
国内生产总值	3.6 %	2.9 %	2.7 %	2.6 %	2.6 %	2.6 %
人均国内生产总值-新加坡元	\$75,314	\$76,863	\$78,262	\$79,639	\$81,026	\$82,446
汇率	1.34	1.37	1.37	1.37	1.33	1.48
购买力平价汇率	0.85	0.84	0.82	0.81	0.80	0.79
通胀率	0.6 %	1.2 %	1.0 %	1.0 %	1.0 %	1.1 %
失业率	2.2 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %
<b>东盟五国</b>						
国内生产总值	5.3 %	5.3 %	5.4 %	5.4 %	5.4 %	5.4 %
人均国内生产总值 (国际元)	12,330	13,122	13,959	14,824	15,734	16,672
通胀率	3.1 %	3.2 %	2.9 %	3.0 %	2.9 %	2.9 %

## 备注

2017年后为预测数据 (F)。

汇率为每美元货币单位(USD)。

欧元区包含19个国家：奥地利、比利时、塞浦路斯、爱沙尼亚、芬兰、法国、德国、希腊、爱尔兰、意大利、拉脱维亚、立陶宛、卢森堡、马耳他、荷兰、葡萄牙、斯洛伐克共和国、斯洛文尼亚和西班牙。

东盟5国包含5个国家：印度尼西亚、马来西亚、菲律宾、泰国和越南。

拉丁美洲和加勒比海包含32个国家：安提瓜和巴布达、阿根廷、巴哈马、巴巴多斯、伯利兹、玻利维亚、巴西、智利、哥伦比亚、哥斯达黎加、多米尼克、多米尼加共和国、厄瓜多尔、萨尔瓦多、格林纳达、危地马拉、圭亚那、海地、洪都拉斯、牙买加、墨西哥、尼加拉瓜、巴拿马、巴拉圭、秘鲁、圣基茨和尼维斯、圣卢西亚、圣文森特和格林纳丁斯、苏里南、特立尼达和多巴哥、乌拉圭和委内瑞拉。

中东和北非包含21个国家：阿尔及利亚、巴林、吉布提、埃及、伊朗、伊拉克、约旦、科威特、黎巴嫩、利比亚、毛里塔尼亚、摩洛哥、阿曼、卡塔尔、沙特阿拉伯、索马里、苏丹、叙利亚、突尼斯、阿拉伯联合酋长国和也门。

数据来源：经济数据和历史汇率 - 国际货币基金组织世界经济展望数据库 (4月18日)，预测汇率 - 加拿大丰业银行、德意志银行、芝商所。

## 主要全球数据

澳大利亚	2017	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)	2022 (F)
国内生产总值	2.3 %	3.0 %	3.1 %	2.9 %	2.7 %	2.6 %
人均国内生产总值-澳元	\$69,317	\$70,278	\$71,338	\$72,277	\$73,059	\$73,817
汇率	1.28	1.37	1.37	1.36	1.36	1.35
购买力平价汇率	1.44	1.44	1.44	1.43	1.44	1.45
通胀率	2.0 %	2.2 %	2.4 %	2.5 %	2.5 %	2.5 %
失业率	5.6 %	5.3 %	5.2 %	5.0 %	5.0 %	5.0 %
<b>新西兰</b>						
国内生产总值	3.0 %	2.9 %	2.9 %	3.0 %	2.9 %	2.5 %
人均国内生产总值 - 新西兰元	\$49,850	\$50,225	\$50,656	\$51,246	\$51,855	\$52,369
汇率	1.41	1.52	1.52	1.51	1.50	1.50
购买力平价汇率	1.50	1.52	1.52	1.53	1.54	1.55
通胀率	1.9 %	1.7 %	2.1 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
失业率	4.7 %	4.5 %	4.6 %	4.5 %	4.4 %	4.4 %
<b>美国</b>						
国内生产总值	2.3 %	2.9 %	2.7 %	1.9 %	1.7 %	1.5 %
人均国内生产总值-美元	\$52,461	\$53,580	\$54,571	\$55,144	\$55,639	\$56,016
汇率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
购买力平价汇率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
通胀率	2.1 %	2.5 %	2.4 %	2.1 %	2.0 %	2.1 %
失业率	4.4 %	3.9 %	3.5 %	3.4 %	3.6 %	3.6 %
<b>加拿大</b>						
国内生产总值	3.0 %	2.1 %	2.0 %	1.8 %	1.8 %	1.6 %
人均国内生产总值-加元	\$50,615	\$51,039	\$51,582	\$52,026	\$52,464	\$52,835
汇率	NA	1.31	1.30	1.30	1.29	1.29
购买力平价汇率	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.22
通胀率	1.6 %	2.2 %	2.2 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %
失业率	6.3 %	6.2 %	6.2 %	6.2 %	6.3 %	6.4 %
<b>拉丁美洲和加勒比地区</b>						
国内生产总值	1.3 %	2.0 %	2.8 %	2.8 %	2.8 %	2.8 %
人均国内生产总值 (国际元)	15,785	16,285	16,926	17,568	18,232	18,889
通胀率	4.1 %	3.6 %	3.5 %	3.5 %	3.4 %	3.4 %
<b>英国</b>						
国内生产总值	1.8 %	1.6 %	1.5 %	1.5 %	1.6 %	1.6 %
人均国内生产总值-英镑	£29,669	£29,963	£30,245	£30,557	£30,893	£31,273
汇率	0.74	0.78	0.77	0.75	0.74	0.73
购买力平价汇率	0.70	0.70	0.69	0.69	0.69	0.69
通胀率	2.7 %	2.7 %	2.2 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
失业率	4.4 %	4.4 %	4.5 %	4.5 %	4.5 %	4.5 %
<b>欧元区</b>						
国内生产总值	2.3 %	2.4 %	2.0 %	1.7 %	1.5 %	1.5 %
汇率	0.83	0.88	0.85	0.83	0.83	NA
通胀率	1.5 %	1.5 %	1.6 %	1.8 %	2.0 %	2.1 %
失业率	9.1 %	8.4 %	8.1 %	7.8 %	7.5 %	7.4 %

## 附注

2018年及之后的预测汇率，乃按2018年8月24日公布的买入汇率为基准计算之后12个月、24个月、36个月、48个月的汇率。

GDP、PPP、通胀率及失业率为国际货币基金组织《世界经济展望》数据库中截至2018年4月的数据。《世界经济展望》每年1月及7月都会发布报告的更新版本以修正之前的预测指标，然而《世界经济展望》数据库不会就修正后的信息做出相应更新。本份国际报告中引用的部分经济数据来自《世界经济展望》2018年7月的更新版本，因此可能与上方表格中的数据不一致。

# 独立的造价咨询顾问, 丰富的当地知识 专业意见, 覆盖全球网络

如您需要国际报告中所载的国家、城市或板块更详尽的信息, 请查阅利比各地区或特定国家的出版刊物。所有出版刊物均可以从 **rlb.com** 下载, 如需印刷本, 请联系当地办事处。

出版刊物列表:

## 地区

美国—加勒比
海湾国家
香港和中国内地
北美洲
大洋洲

## 特定国家

中国
马来西亚
印尼
新西兰
新加坡
英国

## 特定板块

EMEA酒店报告
拉丁美洲及加勒比酒店报告

## RIDERS DIGESTS

Riders Digest – 澳大利亚
Riders Digest – 新西兰
Riders Digest – 菲律宾
Riders Digest – 新加坡
Riders Digest – 英国
Riders Digest – 美国

## 术语汇编

<b>billion</b>	十亿(10 <sup>9</sup> )
<b>CPI</b>	消费者物价指数
<b>CY</b>	公历年度(1月1日-12月31日)
<b>FY</b>	财政年度(7月1日-6月30日)
<b>GDP</b>	国内生产总值
<b>IMF</b>	国际货币基金组织
<b>m o m</b>	月同比
<b>million</b>	百万(10 <sup>6</sup> )
<b>Q1</b>	第一季度(1月1日-3月31日)
<b>Q2</b>	第二季度(4月1日-6月30日)
<b>Q3</b>	第三季度(7月1日-9月30日)
<b>Q4</b>	第四季度(10月1日-12月31日)
<b>RBA</b>	澳大利亚储备银行
<b>TPI</b>	利比投标价格指数
<b>y o y</b>	年同比
<b>H1</b>	上半年(1月1日-6月30日)
<b>H2</b>	下半年(7月1日-12月31日)

## 建筑成本范围备注

所有价格为每平方米总楼面面积的该国货币价格, 以下情况除外:

- 北亚洲城市-价格为每平方米建筑楼面面积价格, 外墙外立面在测量范围之内。
- 南亚洲城市-价格为每平方米建筑楼面面积价格, 外墙外立面、地下室和地上停车区域包括在测量范围之内。
- 北亚洲和南亚洲城市, 所有酒店价格均包括家具、固定装置和设备(FF&E)。
- 北美洲建筑成本为每平方英尺的国家货币。

## 信息来源 - 国际报告

本报告所含信息来自于多个全球资源和各利比办事处。

报告中所含某些数据来自于各机构发布的信息, 并已在报告正文中注明。

免责声明: 本出版物中的信息在出版时被认为是正确的, 我们对其准确性不负任何责任。任何人想使用本出版物中所述信息, 需依据各自情况确定其适用性。本出版物中所述成本信息属参考性信息, 仅供一般参考用, 并以2018年9月的价格为基准。

# 全球办事处

## 非洲

博茨瓦纳  
嘉柏隆里

毛里求斯  
圣皮尔

莫桑比克  
马布多

南非  
开普敦  
德班  
约翰内斯堡  
普利托利亚  
斯泰伦博斯

## 亚洲

### 北亚洲

北京  
成都  
重庆  
大连  
广州  
贵阳  
海口  
杭州  
香港  
济州  
澳门  
南京  
南宁  
首尔  
上海  
沈阳  
深圳  
天津  
武汉  
无锡  
厦门  
西安  
珠海

### 南亚洲

巴柯洛  
薄荷岛  
卡加延德奥罗  
宿务  
达沃  
胡志明市  
伊洛伊洛  
雅加达  
吉隆坡  
拉古纳  
马尼拉  
新加坡  
仰光

## 美洲

加勒比  
巴巴多斯  
开曼群岛  
圣卢西亚

### 北美洲

奥斯丁  
波士顿  
卡尔加里  
芝加哥  
丹佛  
希洛  
檀香山  
拉斯维加斯  
洛杉矶  
毛伊岛  
纽约  
奥兰多  
凤凰城  
波特兰  
旧金山  
圣何塞  
西雅图  
多伦多  
图森  
威可洛亚  
华盛顿

## 欧洲

英国  
伯明翰  
布里斯托  
坎布里亚  
利兹  
利物浦  
伦敦  
曼彻斯特  
谢菲尔德  
泰晤士河谷  
沃灵顿/伯奇伍德

### 利比 | 欧洲联盟

奥地利  
比利时  
保加利亚  
克罗地亚  
捷克共和国  
丹麦  
芬兰  
法国  
德国  
希腊  
匈牙利  
爱尔兰  
意大利  
卢森堡  
黑山  
荷兰  
挪威  
波兰  
葡萄牙  
俄罗斯  
塞尔维亚  
西班牙  
瑞典  
土耳其

## 中东

阿曼  
马斯喀特

卡塔尔  
多哈

沙特阿拉伯  
利雅得

阿联酋  
阿布扎比  
迪拜

## 大洋洲

澳大利亚  
阿德莱德  
布里斯班  
凯恩斯  
堪培拉  
科夫斯港  
达尔文  
黄金海岸  
墨尔本  
纽卡斯尔  
珀斯  
阳光海岸  
悉尼  
汤斯维尔

### 新西兰

奥克兰  
基督城  
汉密尔顿  
北帕默斯顿  
皇后镇  
陶兰加  
惠灵顿

RLB.com

非洲 | 美洲 | 亚洲 | 欧洲 | 中东 | 大洋洲

RLB  
利比  
Rider  
Levett  
Bucknall