

2019年第二季度

# 国际报告

建造信息汇编

# 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、全球房地产及建造业测量师事务所，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，收集整理当前建造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，阐释了建造市场状况。

各利比办事处分析了区域内影响建造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
- 利比建造市场活动周期
- 当地货币计价的主要建造类型的成本范围

## 投标价格指数

利比的投标价格指数按年度基准，展示建造成本通胀/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造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造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。

## 建造成本

各地区信息页面中呈现的利比建造成本乃基于实际项目建设成本。建造成本以每平方米当地货币提供（奥斯陆和莫斯科的建造成本以欧元列示，北美洲的所有成本以每平方英尺当地货币列示）。

## 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造成本。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。

## 建造市场信息

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

## 主要全球数据

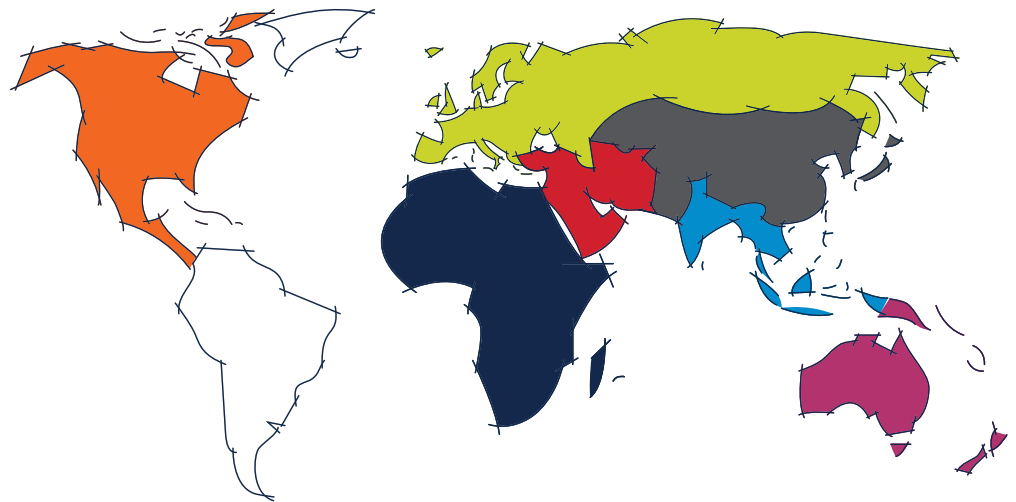
主要全球数据表中总结了主要国家和地区的经济数据，并介绍了建造业所处的历史和预计经济状况。

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：澳大利亚昆士兰Coorparoo Square  
建筑师事务所：Conrad Gargett

# 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	17
东南亚	20
澳大利亚	23
新西兰	25
北美洲	29
英国	31
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

澳大利亚昆士兰阳光海岸大学附属医院

建筑师事务所：SCA Architects

(Architectus和Rice Daubney合资)



2008年全球金融危机引发经济大衰退，在之后十年间，全球建筑业出现强劲增长。但根据利比全球办事处的调查，2019年至2020年，全球多个不确定因素或会影响建筑业的增长势头。

利比全球办事处的董事指出了各自地区的关键挑战：

- 全球经济放缓
- 趋于保守的中央银行决策导致信贷紧缩
- 中美贸易局势紧张
- 英国脱欧条款的不确定性。

在2019年1月发布的《世界经济展望》报告中，国际货币基金组织将2019年的经济增长率预测修订为3.5%，较2018年10月预测的3.7%和2018年1月的3.9%有所下调，商业信心也相应受到影响。

尽管面对上述挑战，全球建造市场的前景依然乐观。

当前的利比建造市场活动周期反映了这种情绪。本期《国际报告》中，有更多板块从活动周期的低谷区移至中值和高峰区。目前有三分之一的板块处于高峰区，48%处于中值区。

预计2019年美国的建造活动将较上年有所增长。商业和基础设施建造量在各地区都逐步上升。现时预计2019年美国经济增长2.3%，低于

2018年的2.9%。许多专家预计2019年下半年的建造活动将会放缓，主要因为减税影响减弱及货币政策收紧。总体而言，与过去两年相比，建筑业增长开始出现放缓迹象。

加拿大各省的建造活动都在稳步上升。石油和天然气资本支出略有回升，目前油价从每桶55美元到65美元不等。

英国围绕脱欧进程仍有不少争论，即便公投已经过去两年多，脱欧决议仍停滞不前。经济不确定性预计将对2019年的建造活动产生负面影响，因为资本支出减少，欧盟公司和生产基地或会撤出英国。但对欧盟国家来说，这可能会带来相关机遇。

印度超过中国和美国成为2018年外国直接投资最高的国家，预计2019年经济增长率将超过7%。印度建筑业将在2019年和2020年实现强劲增长。

中国政府开始放松对信贷增长的控制，并为经济发展注入资金。预计这些刺激措施将在不久的将来带来稳定增长，有利中国建筑业发展。

新加坡、越南、马来西亚、印尼和其他亚洲国家的建筑业在过去几年表现不一，大多数地区呈上升态势，大部分板块处于市场活动周期的增长阶段。

澳大利亚政府大力发展铁路、公路、机场和其他主要基础设施相关项目，这些项目在2018年或2019年开始动工。未来，澳大利亚建筑业的大部分增长将靠政府对公共设施和基建项目的支出。多层住宅开发项目的放缓是澳大利亚建筑业关注的问题。

中东国家寄希望于油价保持在每桶55至65美元之间，如果这样，2019年的建造活动将会出现强劲增长。中东的建筑业在2018年表现强劲，预计这一趋势将在2019年持续。

预计非洲两个最大经济体南非和尼日利亚在2019年的经济将实现缓慢或有限增长，奈及利亚的表现可能会好于南非。建筑业和制造业的技术工人短缺将继续阻碍南非2019年的经济增长。矿产品和商品价格低迷继续阻碍南非建筑业发展，商业信心接近历史最低点。

倘若全球贸易紧张局势得到圆满解决，英国脱欧决议最终获得通过，2019年建筑业的积极情绪将会回归，保持迅猛发展。

## 利比投标价格指数

利比全球办事处对2019和2020年全球建造成本增长率的预测呈两极化态势。全球42%的办事处预测2019年的建造成本增长率高于2018年，45%预测低于2018年。

与2018年第四季的利比国际报告相比，16个城市向上调整了2019年投标价格指数预测，19个城市则向下调整。

国际货币基金组织目前对2019年全球通胀率的预测为3.6%，2020年为3.5%。利比全球办事处所在城市中，有29个城市预测建造成本的年度增长率高于全球通胀率，28个城市预测建造成本增长率低于全球通胀率。

非洲和中东的2019年预测增长率自2018年第四季国际报告公布以来有所放缓。有半数城市将2019年的建造成本增长率略微下调。

在整个北亚，香港周边地区的建造活动有显著变动，预测2019年的建

造成本下降2%至3%。北亚大多数城市预测2019年的建造成本增长放缓，但香港和澳门除外。这一情况与预计该地区2019年和2020年GDP增长率下降相符。

过去几年，东南亚城市的建造成本增长率一直很低，我们预计2019年会逐步增长。胡志明市和雅加达2019年的预测投标价格指数增长率最高，达到3%。

墨尔本和悉尼分别将2019年建造成本增长预测上调了0.5%。自2018年第四季度以来，其他大部分城市将2019年的增长预测下调了0.5%左右。虽然预测2019年的建造工程量将下降，墨尔本和悉尼仍有重要的基建工程正在进行，这将持续对建造成本造成压力。

新西兰的建造成本增长率正从2017年的高位回归到震后重建前的水平。预计全国各地的增长率将趋于稳定，预计2019年各城市的增长率将下降。

由于经济停滞不前，2019年及之后美国建造成本增长放缓。2019年建造成本增长率并未像上期报告中预测的从2018年水平急剧下降，目前的预测数据也高于之前的报告。加拿大建造成本增长率在2018年达到顶峰，预计在2019年到2022年间将从高峰期下降。

不确定性仍然笼罩着英国，特别是伦敦，这座城市受英国脱欧的不确定性影响最大。2019年伦敦建造成本上升预测仍仅为1.0%，远低于英国其他中心城市。

欧洲大陆和爱尔兰地区在2019年和2020年的建造成本上升趋于平稳，而非先前报告提到的两极化。

	利比投标价格年度变化百分比 - 2019年第一季度						与2018年第四季度 预测相比差额	
	2018	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)	2022 (F)	2023 (F)	Δ 2019	Δ 2020
<b>非洲</b>								
开普敦	5.0	5.0	5.7	6.0	NP	NP	(0.4)	0.0
德班	6.3	5.0	5.6	5.8	5.9	6.0	(0.5)	0.0
嘉柏隆里	3.1	3.2	3.3	NP	NP	NP	0.0	0.0
约翰内斯堡	4.1	5.1	5.5	5.7	NP	NP	0.0	0.0
马布多	0.5	1.0	1.1	NP	NP	NP	0.0	0.0
路易港	5.0	3.5	3.0	NP	NP	NP	0.0	0.0
<b>中东</b>								
阿布扎比	3.2	2.2	3.0	3.5	3.0	2.5	(0.5)	(0.7)
多哈	7.0	7.2	NP	NP	NP	NP	-	-
迪拜	3.0	2.2	3.0	3.5	3.0	2.5	(0.3)	(0.5)
利雅得	5.0	3.1	2.9	2.8	2.9	2.9	(1.9)	(2.1)

# 利比投标价格指数

	利比投标价格年度变化百分比 - 2019年第一季度						与2018年第四季度 预测相比差额	
	2018	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)	2022 (F)	2023 (F)	Δ 2019	Δ 2020
<b>北亚洲</b>								
北京	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	(2.1)	(1.0)
成都	6.1	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0
广州	5.0	(3.0)	3.0	4.0	4.0	3.0	(6.0)	0.0
香港	(4.7)	(2.0)	1.0	2.0	3.0	3.0	(2.0)	(1.0)
澳门	(4.1)	(2.0)	1.0	2.0	3.0	3.0	(2.0)	(1.0)
首尔	4.4	4.8	4.6	4.1	3.6	3.0	(0.1)	0.1
上海	3.5	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	(1.5)	(1.0)
深圳	5.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	(1.1)	(1.1)
<b>东南亚</b>								
宿务	0.6	1.6	NP	NP	NP	NP	-	-
克拉克	0.6	1.6	NP	NP	NP	NP	-	-
胡志明市	2.7	3.0	NP	NP	NP	NP	-	-
雅加达	1.5	3.0	NP	NP	NP	NP	-	-
吉隆坡	0.0	1.5	NP	NP	NP	NP	-	-
马尼拉	0.6	1.6	NP	NP	NP	NP	-	-
新加坡	1.8	1.3	2.0	NP	NP	NP	-	-
苏比克	0.6	1.6	NP	NP	NP	NP	-	-
<b>澳大利亚</b>								
阿德莱德	3.5	3.9	4.0	4.5	4.5	4.5	(0.2)	0.0
布里斯班	1.0	3.0	5.1	4.1	4.1	3.0	(1.0)	1.0
堪培拉	3.5	3.5	3.3	3.0	3.0	3.0	0.3	0.3
达尔文	0.5	0.8	1.2	1.8	2.5	3.0	(0.4)	(0.3)
黄金海岸	2.0	2.5	3.0	3.5	3.5	3.5	(0.5)	0.0
墨尔本	4.0	4.0	4.0	3.5	3.5	3.5	0.5	1.0
珀斯	1.0	1.5	2.8	3.0	3.0	3.0	(1.0)	(0.3)
悉尼	4.9	4.4	4.2	3.8	3.5	3.5	0.5	0.3
汤斯维尔	3.0	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	0.0	0.0
<b>新西兰</b>								
奥克兰	6.0	3.5	3.0	3.0	2.5	2.5	0.0	0.0
基督城	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0
惠灵顿	6.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0
<b>美国</b>								
波士顿	4.4	4.5	4.0	4.0	3.0	3.0	0.1	(0.1)
芝加哥	7.6	5.0	4.0	3.0	3.0	3.0	0.7	0.2
丹佛	4.0	4.0	3.5	3.0	3.0	3.0	(0.1)	(0.1)
檀香山	4.9	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0	0.7	(0.6)
拉斯维加斯	5.4	5.0	4.0	3.0	3.0	3.0	0.7	0.5
洛杉矶	4.4	4.0	3.5	3.0	3.0	3.0	0.2	(0.1)
纽约	4.5	5.0	4.0	4.0	4.0	4.0	0.9	0.7
凤凰城	6.7	5.0	4.0	3.0	3.0	3.0	0.7	0.7
波特兰	7.1	5.5	4.0	3.0	3.0	3.0	1.4	(0.1)
旧金山	6.7	5.5	5.0	4.5	4.5	4.0	0.9	1.5
西雅图	6.5	5.0	4.0	3.0	3.0	3.0	0.9	0.5
华盛顿	6.5	5.0	4.0	3.0	3.0	3.0	0.9	0.5
<b>加拿大</b>								
卡尔加里	7.3	5.0	4.0	3.0	3.0	3.0	2.5	2.2
多伦多	9.5	2.0	2.3	2.3	2.3	3.0	0.0	0.0
<b>英国</b>								
伯明翰	2.5	2.3	3.3	4.0	4.0	3.5	0.0	0.0
布里斯托	3.0	3.0	3.0	3.0	NP	NP	0.0	0.0
利兹	1.6	4.2	4.7	6.2	6.1	NP	0.0	0.0
伦敦	1.3	1.0	1.5	2.0	2.8	NP	0.0	0.0
曼彻斯特	1.0	1.0	2.5	3.5	NP	NP	0.0	0.0
谢菲尔德	1.2	3.8	4.3	5.6	5.6	NP	0.0	0.0
泰晤士河谷	2.0	1.5	2.5	2.5	3.0	NP	-	-
<b>爱尔兰及欧洲大陆</b>								
雅典	1.0	3.0	3.0	NP	NP	NP	-	-
柏林	2.0	2.0	NP	NP	NP	NP	0.0	0.0
布达佩斯	8.0	6.0	4.0	3.0	NP	NP	(2.0)	(1.0)
哥本哈根	1.8	2.2	2.5	NP	NP	NP	-	-
都柏林	7.2	8.0	7.5	NP	NP	NP	0.5	-
马德里	0.1	0.1	NP	NP	NP	NP	0.0	-
莫斯科	1.5	1.5	2.0	NP	NP	NP	0.0	0.0
奥斯陆	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	-	-
巴黎	1.0	1.0	NP	NP	NP	NP	-	-

NP: 未公布 (F): 预测

## 全球建造成本相对指数

建造成本上升和经济条件变化（包括各个国家/城市的汇率变动）会直接影响利比相对指数。指数排名突然上升或下降的原因通常是供需压力异常导致建造成本的「一次性」上升或下降、政府通过主要货币和贸易政策进行的政策干预、自然灾害或政治不确定性。

伦敦在本期指数中排名下跌两位，从第六降至第八。这是因为伦敦过去两年的成本增长率非常低，明显低于波士顿和芝加哥。

2019年建造成本增长率低于2%的城市在相对指数排名中的名次普遍下降，因为增长率更高的城市相对而言建造成本较高。

由于建造成本增长速度快过全球其他城市，大多数美国城市在指数中排名上升。

### 城市排名变动

奥斯陆	▶	0
旧金山	▶	0
纽约	▶	0
檀香山	▶	0
巴黎	▶	0
芝加哥	▲	1
波士顿	▲	1
伦敦	▼	2
洛杉矶	▲	1
华盛顿	▲	1
柏林	▼	2
都柏林	▲	2
布里斯托	▶	0
香港	▼	2
悉尼	▶	0
西雅图	▲	1
多哈	▲	2
曼彻斯特	▼	2
伯明翰	▼	1
澳门	▲	1
波特兰	▲	2
惠灵顿	▲	3
马德里	▲	3
堪培拉	▶	0
达尔文	▼	3
墨尔本	▲	1
奥克兰	▲	1
利雅得	▲	1
莫斯科	▼	9
基督城	▶	0
阿德莱德	▶	0
凤凰城	▲	4
汤斯维尔	▼	1
迪拜	▼	1
丹佛	▶	0
珀斯	▼	2
拉斯维加斯	▲	1
布里斯班	▼	1
黄金海岸	▶	0
布达佩斯	▲	2
新加坡	▶	0
阿布扎比	▼	2
上海	▶	0
北京	▶	0
深圳	▶	0
广州	▶	0
吉隆坡	▶	0
胡志明市	▶	0
雅加达	▶	0

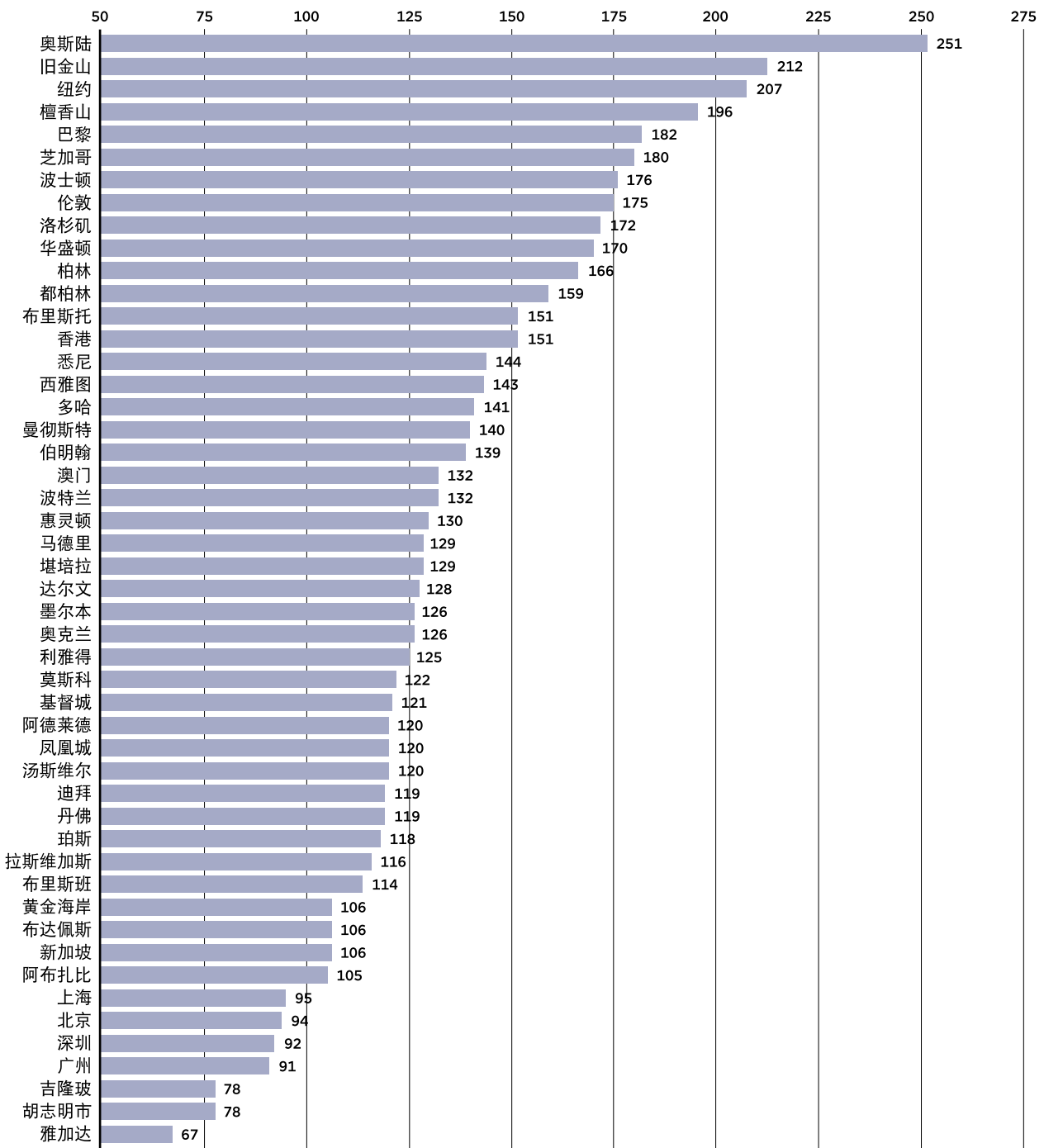


# 全球建造成本相对指数

利比的建造成本相对指数解释说明了在全球建造类似建造物的相对成本。该指数基于标准建造模型/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：

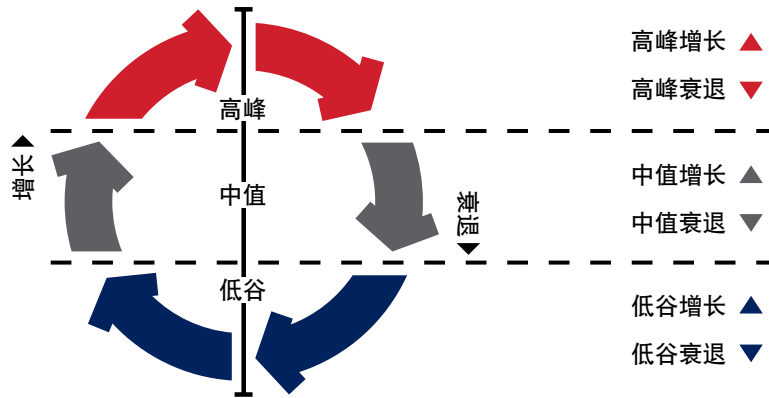
- 使用美元和国际货币基金组织发布的购买力平价法将当地货币模型成本转换为同一货币
- 利比开发的EKS多边指数
- 利比相对性因数，同一货币结果的加权总和

得出的指数强调了2019年第一季度全球主要城市之间建造成本的对比性。



# 利比市场活动周期

建造业的活动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，建造业的开发活动周期。



在建造行业中，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。

# 利比市场活动周期

在利比全球办事处所在城市中，有70个城市报告了当地建造市场中七大板块的现状。

综合全球结果，全球建筑业继续蓬勃发展。在本期国际报告中，我们看到各板块从低谷区转向中值和高峰区。三分之一的板块目前处于高峰区，48%处于中值区。

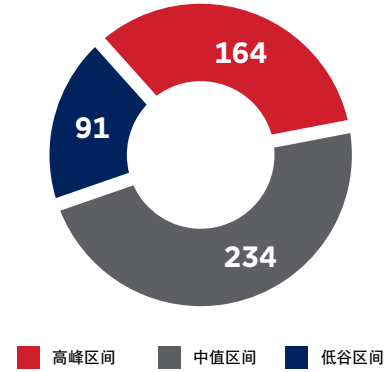
60%的板块处于活动周期的增长阶段，公建和工业板块分别有50多个城市位于增长阶段。这主要是由于城市化不断推进、人口增加和能源生产方式转变，令大量投资涌向基础设施建设。

上期全球报告之后，北美地区的增长最为强劲。本期报告中有九个板块从低谷和中值区转向高峰区，最终北美有59%的板块位于高峰区。

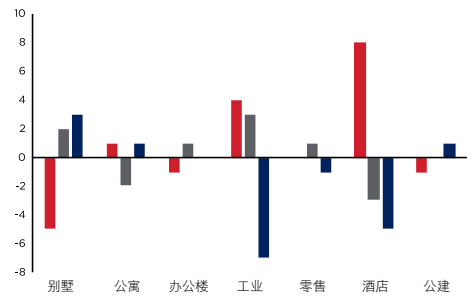
当前，英国脱欧、中美贸易紧张局势悬而未决、全球制造业产出下降、全球经济增长放缓等事件都可能影响未来关键地区的活动周期。

## 全球市场活动

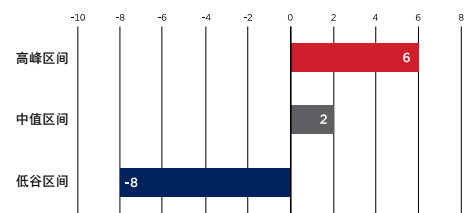
各区间板块数量



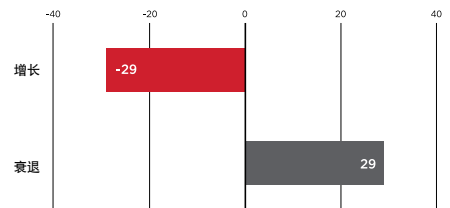
全球市场板块净移动  
2018年第四季度至2019年第一季度



各板块净区间移动  
2018年第四季度至2019年第一季度

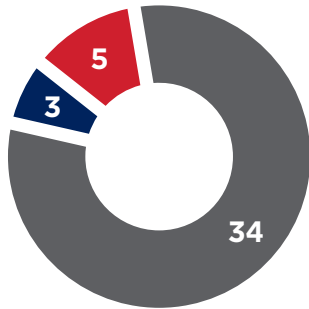


各板块净阶段移动  
2018年第四季度至2019年第一季度



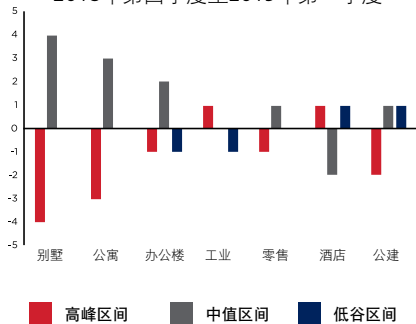
利比市场活动周期

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第四季度至2019年第一季度



整个非洲的建造市场活动停滞不前，81%的板块位于中值区，高于上期报告中的60%。

所有板块中有一半处于中值增长区，显示建造市场中的积极情绪。

整个非洲位于增长阶段的板块从76%下降至62%，但公寓和工业板块仍然强劲，六个城市中有五个处于增长阶段。

德班的建造活动最为活跃，两个板块位于高峰增长区，剩余板块位于中值区。

路易港的酒店和度假村开发项目大幅增加。

在撒哈拉以南非洲，预计2018年开始GDP增长率将有所回升，2019年达到3.5%，2020年为3.6%。这两个GDP预测数据来自2019年1月国际货币基金组织发布的《世界经济展望》更新版，较2018年10月的数据有所下调，主要是因为油价回落。

南非的实际GDP在2018年第三季度略有上升，较2017年同期增长1.1%，主要受制造、金融、运输和贸易行业的推动。在同一时期，由于非住宅楼宇和建造活动的减少，建造业的实际GDP下降了1.9%。

莫桑比克2018年的实际GDP增长率预计为3.5%，低于2004年至2017年的平均值7%。非洲开发银行集团认为，增长率下降主要是因为公共投资和外国直接投资减少。根据亚洲开发银行的数据，博茨瓦纳2018年的实际GDP增长率预计为4.2%，高于2017年的2.4%，主要是因为采矿业复苏和非采矿活动增加。根据毛里求斯统计局的数据，预计2019年毛里求斯的GDP将增长约4.0%。如果主要公共投资项目顺利实施，预计建筑业将增长8.5%。

津巴布韦等国政治动荡，几乎没有经济活动，失业人数众多。另一方面，中非和西非持续有建造项目进行，南非的建造和咨询公司亦有参与其中。

在南非，即将举行的大选仍是人们关注的焦点，投票日期已定在5月初。随着竞选揭开战幕，政治家们做出各种承诺，没有补偿的土地征用是各方都关注的议题。

近期，南非需要解决国家电力公司ESKOM的长期运营问题。ESKOM负责整个南非的发电和配电，然而多年来电厂疏于维护，经常发生电力不稳或供电短缺，停电更是时有发生，严重影响整体经济。

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)	▲	▼	▲	▲	▲	▲	▲

Ramaphosa总统成立国家委员会调查「国家集团式贪腐」(state capture)，在这种系统性的政治腐败中，利益集团显著影响国家的决策过程，为其自身谋利。

兰特汇率对政治活动敏感，在短期内不断波动。自今年年初，兰特对美元的汇率为13.2558至14.5389，波动达10%，这影响了主要建造进口原料，如汽油、钢铁和水泥。

南部非洲的建造活动未有增长迹象，行业利润率低，专业人士外流。政治不确定性和货币波动是经济放缓的一些主要因素。

非洲周边岛屿国家的酒店和度假村开发和重建项目大幅增加，特别是毛里求斯、马尔地夫和塞舌尔。毛里求斯的大部分板块都有上升趋势，路易港因为举办印度洋岛屿运动会，促使政府加大对基础设施的投资。

由于建造业疲弱导致投标价格低，南非的成本增长率仍然偏低。建造公司之间的竞争非常激烈，预计2019年南非的平均建造成本增长率将低于5%。

## 利比投标价格指数

	变动预测百分比	
	2019 (F)	2020 (F)
开普敦	5.0	5.7
德班	5.0	5.6
嘉柏隆里	3.2	3.3
约翰内斯堡	5.1	5.5
马布多	1.0	1.1
路易港	3.5	3.0

与2018年的预测相反，预测南非2019年及之后的成本增长率与通胀密切相关，原因是建造项目稀缺。

南非国内的竞争非常激烈，预计开普敦、德班和约翰内斯堡的建造成本增长率将在2019年和2020年出现小幅上升。

2019年和2020年，嘉柏隆里和马布多的建造成本增长率将从2018年的水平逐步提升，但仍低于国际货币基金组织的通胀预测。

尽管路易港的工作量有所增加，但预计建造成本增长率将从2018年的5.0%下降到2019年的3.5%和2020年的3.0%。

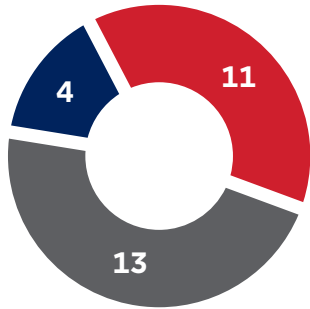
非洲	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
开普敦	兰特	11,000	14,500	9,900	13,250	NP	NP	NP	NP	3,100	3,600
德班	兰特	14,000	16,000	12,000	14,500	5,200	7,000	NP	NP	4,750	5,700
嘉柏隆里	普拉	13,260	16,320	9,180	11,220	8,160	12,240	10,810	14,485	7,140	8,160
约翰内斯堡	兰特	16,500	18,500	7,600	11,500	NP	NP	10,500	13,500	3,600	3,900
马布多	梅蒂卡尔	89,660	110,365	62,120	75,890	55,180	82,720	72,625	97,615	51,000	61,200
路易港	毛里求斯卢比	54,365	66,810	37,640	45,900	33,455	50,080	44,370	59,160	32,640	35,700

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	40,700	51,410	19,870	26,480	3,520	4,590	4,080	5,100	7,650	12,750
约翰内斯堡	兰特	NP	NP	NP	20,000	3,600	5,200	4,100	6,200	13,000	17,500
马布多	梅蒂卡尔	275,115	347,515	134,270	179,010	23,615	30,700	27,580	34,475	51,715	86,190
路易港	毛里求斯卢比	166,660	210,520	81,325	108,440	14,330	18,665	16,730	20,910	31,315	52,215

NP: 未公布

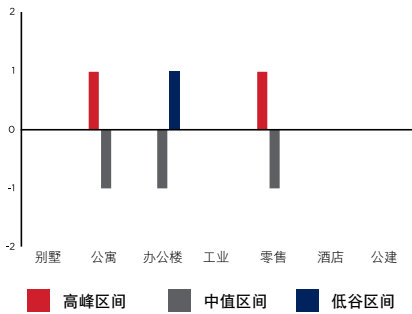
利比市场活动周期

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第四季度至2019年第一季度



中东市场活动持续蓬勃，39%的板块目前处于高峰期，高于之前的32%。

阿布扎比带动了地区增长，本期报告中有两个板块从中值区移向高峰期。

零售和公建板块最为强劲，四个城市中有三个处于高峰期。

只有利雅得仍没有板块在高峰期。

阿联酋的经济增长率每年都有小幅提升，预计2019年的非石油经济增长率将达到3.6%。政府继续推行刺激支出的措施和法规，以期提振经济。实施增值税令政府收入增加，但因至今仅12个月，尚未看到直接影响。预计2019年和2020年经济将会小幅增长。2020年世博会仍然是建造活动的主要推动力，尽管投资者信心有所恢复，但在2020年或2021年前都不会有明显改变。迪拜持续兴建基础设施，以满足人口增长和旅游业的预期增长。新的投资包括新阿勒马克图姆国际机场、迪拜机场以及一些道路和地铁项目。2020年世博会、GDP增长和人口增长缓解了商业板块衰退的影响，但建筑业市场仍然充满挑战。

按GDP增长计，卡塔尔仍然是海湾阿拉伯国家合作委员会中表现最好的经济体。卡塔尔经济持续强劲，大部分收入来自天然气。依赖长期天然气出口交易虽然对GDP增长有利，但对投资的短期流动性来说构成挑战。经济多元化仍很困难，但在政治禁运背景下也取得了部分成功。生活成本增加、旅游业增长缓慢以及投资者的不确定心态仍然是经济多元化的挑战。

沙特阿拉伯继续实施「2030年愿景」计划，以减少国家对碳氢化合物工业的依赖。这一计划带来了巨大的机遇，可持续发展产业将获得十亿投资。此外，沙特阿拉伯近期削减了石油产量，预计石油价格上涨。沙特阿拉伯近期在亚洲签署了新的投资协议，以扩大投资，为沙特规划的大型项目寻求外国支持。在其境内，沙特阿拉伯已通过引入2018年1月引入增值税以及修订燃料和能源的价格中获得了相当于一年的收益。额外收益加上政府雄心勃勃的计划、年轻人口和有利于私有化的转型，都为建筑业创造了巨大的机会。

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	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲

阿联酋建筑业在2018年中进入衰退期并持续收缩。这主要是因为住宅、商业和零售项目严重供过于求，令开发商重新考虑投资组合策略。2019年建筑业增长将继续受压，因为业主在需求减少的情况下要调整部署。尽管紧张的预算给利润和费用带来压力，但阿联酋大部分板块仍然活跃，每个酋长国略有差异。2020年世博会仍是建造活动的主要推动力，旅游业逐步兴旺，增值税令政府收入增加。流动性仍有压力，表现在项目进度放缓，新项目则需较长时间方能启动。

卡塔尔的建造活动仍然迟缓，世界杯体育场和地铁系统外的投资有限。2018年，住宅、零售和办公室等板块几乎没有新项目的重大机会。酒店业也停滞不前，投资者要评估新酒店的可行性，毕竟2023年世界杯闭幕后的回报不确定。预计新项目建设将在2019年持续放缓，因为资金主要集中在世界杯体育场和地铁系统。世界杯何时会带动其他板块增长仍是未知数。政府收入增加让路萨尔新市镇等一些主要项目获得持续资助。据称卡塔尔经受住了禁运的最初影响，并将在2018年底实现预算盈余。自己自足相关的项目（粮食生产、进出口基础设施等）将增加，同时医疗和教育也将持续收到关注。

预测沙特阿拉伯的建造业有大量机会，但如果所有机会一起涌现，沙特阿拉伯可能面临一些挑战。向沙特化迈进的过程中业界将获得资源，不过是在专业和管理职位。相反，不断增加的签证费用和监管可能导致轻微的劳动力短缺，这取决于相关机会是否能落实。建筑材料成本趋于稳定，但若沙特迅速连续地批准项目，成本可能会再次波动。

## 利比投标价格指数

	变动预测百分比	
	2019 (F)	2020 (F)
阿布扎比	2.2	3.0
多哈	7.2	NP
迪拜	2.2	3.0
利雅得	3.1	2.9

业主为应对需求下降而调整投资组合，预计阿联酋的建造业在整个2019年都将面临压力。阿布扎比和迪拜2019年的价格指数预测均从2018年的水平下降，到2020年再次上升至3.0%。

在多哈，建造活动仍集中在世界杯体育场和地铁系统。政府收入增加为部分主要项目提供了资金，而在禁运影响过后，预测财政预算盈余将用于资助和自给自足相关的项目。因此，2019年的预测增长率略高于2018年。

我们修订了之前对利雅得的预测，预计增长率较2018年下降，2019年为3.1%，2020年为2.9%。因为目前看来建筑材料成本趋于稳定。

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	6,700	8,800	6,300	8,500	5,500	6,700	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	5,200	8,100	5,300	7,300	3,300	6,000	3,600	5,100	3,550	4,300

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	12,000	15,000	7,700	8,800	NP	NP	2,850	4,650	6,700	8,000
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	7,800	12,250	6,400	8,000	2,450	3,050	3,300	3,850	3,150	13,750

NP: 未公布

中国上海「冰雪之星」室内滑雪场

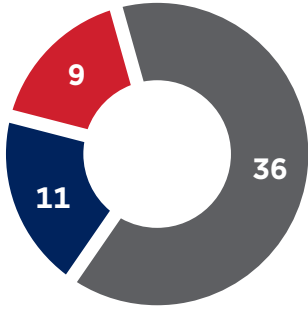
建筑师事务所：华东建筑设计研究总院





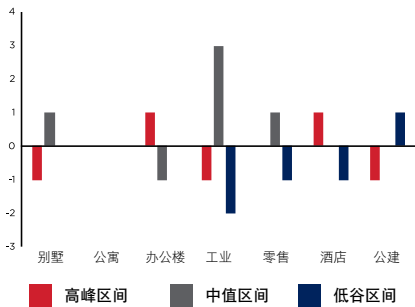
利比市场活动周期

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第四季度至2019年第一季度



由于经济低迷，预计中国主要城市的商业项目将呈下降趋势。在深圳和广州，大湾区倡议为工业项目带来良好前景。

香港的建造活动保持稳定，与六个月前的水平相若。

在韩国，由于过去三年供过于求，住宅、写字楼和零售业的建造活动将从2018年的水平继续下降。

中美贸易局势持续紧张，再加上国内需求不振，影响了北亚地区的经济增长。2018年经济增长放缓，2019年的前景仍然黯淡。

中国2018年的GDP增长率为6.6%，与2017年相比下降0.2%，这是自1990年以来的最低增速。预计2019年，中国经济增速将持续放缓。尽管有迹象表明经济疲软，但面对中美贸易战、国内需求不振以及此前中央政府的去杠杆化措施，中国正在努力放宽财政限制。政府已开始放宽对信贷增长的控制，并为经济发展注入资金。预计这些刺激措施将在不久的将来带来稳定增长，有利制造业发展。

中国的「粤港澳大湾区」发展进入快车道。广州和深圳作为前沿城市，基础设施投资有望在近期实现增长，而房地产开发也将在长期迎来需求热潮。深圳作为中国技术创新的中心，通过提供住房吸引人才等刺激措施，不断巩固其国际创新和技术中心的地位。

去年香港和澳门经济增长放缓。随着周边压力增加，香港经济增长由2018年上半年的4.1%，减慢至下半年的2.1%，而第四季度的增幅更只有1.3%，属2016年第一季度以来最低。整体而言，香港经济2018年增长3%。主要基建项目落成，物业市场疲弱，这些因素都制约了香港建造活动增长。

澳门2018年的GDP增长了4.7%，与往年相比明显放缓。内部需求表现欠佳，按年收缩1.7%，由于私人建造投资大幅减少，拖累固定资本形成总额录得12.5%的按年跌幅。过去两年伴随大型旅游和娱乐项目完工，建造市场需求疲软，竞争仍然激烈。

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	▼	▲	▲	▲	▼	▼	▲

新加坡体育城

建筑师事务所：DP Architects Pte Ltd  
体育场设计 / 结构设计：奥雅纳



韩国经济属出口导向型，因此在中美贸易紧张局势中也受到波及。2018年GDP仅小幅增长2.7%。但由于政府实行扩张性财政政策，预计经济在2019年将保持稳定增长。

中国主要建筑材料的价格快速上涨，主要是因为中央政府推行环保措施，包括大幅增加建造垃圾处理费和减少建筑材料生产以控制污染物排放。2018年，上海的混凝土、钢筋和结构钢价格分别上涨24%、10%和19%。

在充满挑战的周边环境下，香港的投资情绪将趋于谨慎。预计未来五年的公屋供应量将保持平稳，而未来三至四年的新私人住宅供应量将下降4%。

香港政府承诺增加土地供应和基础设施投资，如大型填海工程和十年医院发展计划，都将在未来几年为建筑业提供强有力的支援。

韩国对海砂采集的限制、进口成本增加以及最低工资增加都推动建造成本上升。然而，建造业的下降趋势最终应该会抵消成本上升。

## 利比投标价格指数

	变动预测百分比	
	2019 (F)	2020 (F)
北京	2.0	2.0
成都	3.0	3.0
广州	-3.0	3.0
香港	-2.0	1.0
澳门	-2.0	1.0
首尔	4.8	4.6
上海	2.0	2.0
深圳	3.0	3.0

预计2019年中国主要城市的投标价格将小幅上升2%至4%。该预测考虑了经济增长放缓和建筑材料价格上涨的综合影响。

广州认为投标价格受到贸易紧张局势的影响，可能下跌2%至5%。在中美达成贸易协议之前，情况仍不明朗。

预计2019年香港和澳门的投标价格将小幅回落。

预计首尔的增长率将在2019年达到4.8%的峰值，然后从2020年开始逐渐下降。

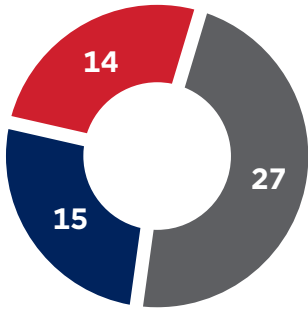
北亚洲	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
北京	人民币	8,500	14,000	7,900	12,000	9,300	14,250	8,200	12,750	4,800	6,100
成都	人民币	7,200	11,750	6,600	9,800	7,600	11,500	6,900	11,000	3,600	4,450
广州	人民币	7,700	12,250	7,100	10,750	8,800	12,500	7,600	11,500	4,450	5,500
香港	港元	23,000	34,000	19,500	26,500	23,000	29,000	19,750	25,500	15,250	19,000
澳门	澳门元	18,250	26,250	16,000	22,500	20,000	24,500	17,000	21,500	NP	NP
首尔	韩元(千)	2,575	3,350	1,950	2,400	1,750	2,525	1,450	2,225	1,300	1,625
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	7,600	12,250	7,000	10,750	8,000	12,500	7,100	11,000	4,200	5,200

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	14,500	19,000	10,750	14,000	2,450	3,400	4,150	7,200	4,450	9,100
成都	人民币	12,000	15,500	9,100	11,500	2,150	2,950	3,750	6,200	3,600	7,100
广州	人民币	14,000	18,000	10,500	12,500	2,250	3,200	3,950	6,900	4,050	8,100
香港	港元	34,750	42,500	28,750	33,500	9,000	11,000	19,000	25,750	21,500	42,750
澳门	澳门元	30,500	37,500	24,500	28,250	NP	NP	10,750	13,500	13,750	25,000
首尔	韩元(千)	3,500	5,200	1,900	2,650	730	910	940	1,200	1,675	2,825
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	13,250	17,000	9,900	12,500	2,250	3,100	4,050	6,900	3,900	7,900

NP: 未公布

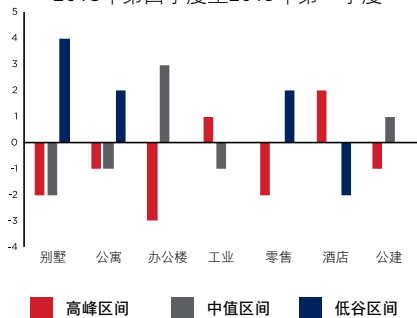
利比市场活动周期

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第四季度至2019年第一季度



新加坡建造市场处于周期的底部，除非出现不可预见的情况，预计今年将开始略微好转。

鉴于公共基础设施支出减少，吉隆坡的建造业预计将在未来几年进入低谷区。

雅加达处于上升阶段。伴随城市社区快速发展和新卫星城镇出现，公共交通的发展将会影响房地产和建造市场。

胡志明市呈上升趋势，预计未来五年建造业将强劲增长。

在菲律宾，苏比克的工业和公建板块在高峰区；而克拉克的公寓、办公楼、酒店和公建板块在高峰区。宿务的建造活动也处于高峰区，主要受公寓、酒店和公建板块推动。

根据亚洲开发银行2019年的预测，东南亚经济将保持增长。有鉴于财政扩张政策持续，基础设施计划增加和区内私人支出上升，2019年至2023年的年均GDP增长率预计为5.2%。

菲律宾、缅甸、柬埔寨和越南在2019年的GDP增长率预测将达到6.5%至7.0%，在东盟国家中属前列。预计印尼（5.3%）、马来西亚（4.8%）和新加坡（2.9%）的经济增长强劲。目前，东南亚经济增长最显著的风险是中美贸易局势持续紧张、全球贸易限制、政治变动、财政政策变化以及私营部门债务。

预计未来五年东盟建造市场的年均增长率为6.1%，主要得益于基础设施资本支出。不断增长的国内需求和消费将推动房地产和建造市场持续扩张，涵盖住宅、商业、零售、医疗和其他板块。

新加坡2018年的总建造需求为305亿新元，其中公共部门占60%，包括大型公共房屋、机构大楼和基建工程。私人部门的建造需求在2018年增长，主要来自新住宅项目、数据中心、工厂和新的万礼区（Mandai）鸟园。

2018年越南建造业实际增长8.5%，产值575亿美元。根据对基建、旅游和酒店、住宅开发的预测，预计未来五年建造业将继续增长。住宅是最大的市场板块，占2018年建造总产值的44.2%。过去，70%的新增外国直接投资都流入制造业。但在过去2年对外国投资限制放宽，投资者已将资金投向房地产领域。

马来西亚经济在大选后陷入低迷。经济受到多重压力，例如原油价格下跌、公共债务高企、取消商品和服务税后政府收入不足，这都促使政府采取更谨慎的财政政策。

随着大型基础设施项目的暂停/推迟，一些紧缩措施仍在继续。

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	▲	▼	▼	▲	▼	▲	▲

在2019年全球经济增速放缓的大背景下，菲律宾经济却有望延续上升趋势。消费者和企业支出有望增加，这要归功于政府在抑制通货膨胀、为商业创造良好环境方面的进展。目前的建造活动表现强劲，部分来自政府旨在发展基础设施的「大建特建」(Build Build Build)计划。

新加坡的投标价格竞争仍然激烈，投标报价的利润微薄。商品价格相对稳定，而劳动力价格则因供给有限、征税、住宿和法规要求等因素而上升，熟练工人和技术工人尤甚。2019年的投标价格指数预测将小幅上升1.0%至1.5%。

根据目前的市场和投标趋势，胡志明市2019年的建造成本增长率预计为3%。建造投标仍面对竞争压力，材料和劳动力价格在过去一年相当稳定。

吉隆坡和其他主要城市的建筑业仍然疲软，项目预算大幅减少，如轻轨3号线项目减少了47%，地铁2号线减少了22%。随着项目数量减少，建造公司在招标中竞争愈发激烈，抵消了销售和服务税令材料成本略有增加的影响。

雅加达建造投标仍竞争激烈的情况持续。汇率波动是最大的风险，供应商在制定价格时考虑到使用印尼卢比结算的规定，为规避汇率风险做出相应调整。承包商争夺有限的劳动力资源也令劳动力价格上涨。因此，2019年的建造成本增长率预测为3%。

### 利比投标价格指数

	变动预测百分比	
	2019 (F)	2020 (F)
宿务	1.6	NP
克拉克	1.6	NP
胡志明市	3.0	NP
雅加达	3.0	NP
吉隆坡	1.5	NP
马尼拉	1.6	NP
新加坡	1.3	2.0
苏比克	1.6	NP

新加坡2018年的投标价格增长率为1.77%，根据市场信息和趋势，2019年的增长率预测在1.0%和1.5%之间。

胡志明市的房地产市场在2018年表现良好。预计2019年的投标价格指数在2%至4%之间。

尽管有内外部因素影响，雅加达的投标价格仍然相对稳定且可预测。预计2019年的增长率约为3%。

吉隆坡2019年的投标价格指数在1%至2%之间，原因是工程量减少，令投标报价竞争激烈。

菲律宾2019年的指数与2018年相比有所上升，但仍低于3.7%的预测通胀率。

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	28,000	35,000	NP	NP	NP	NP	NP	NP	53,300	68,100
克拉克	菲律宾比索	28,000	35,000	NP	NP	NP	NP	NP	NP	53,300	68,100
胡志明市	越南盾(千)	24,810	35,800	21,300	26,490	20,220	26,920	NP	NP	6,210	9,400
雅加达	印尼盾(千)	10,130	15,900	7,500	11,550	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	37,600	55,400	NP	NP	NP	NP	NP	NP	53,300	68,100
新加坡	新加坡元	2,900	4,150	2,050	3,300	2,000	3,350	NP	NP	1,100	1,600
苏比克	菲律宾比索	28,000	35,000	NP	NP	NP	NP	NP	NP	53,300	68,100

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	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	31,000	72,500
克拉克	菲律宾比索	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	31,000	72,500
胡志明市	越南盾(千)	34,880	41,850	24,500	31,690	8,960	13,380	18,420	25,170	15,900	24,340
雅加达	印尼盾(千)	18,000	23,000	13,500	18,000	3,500	4,500	6,000	8,000	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	86,000	101,200	55,700	70,200	NP	NP	NP	NP	31,000	72,500
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	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	31,000	72,500

NP: 未公布

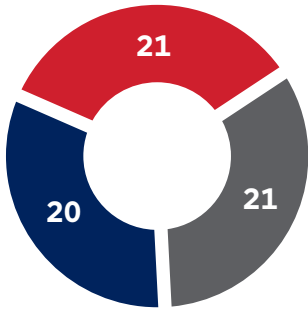
澳大利亚阿德莱德会展中心

建筑师事务所：伍兹贝格



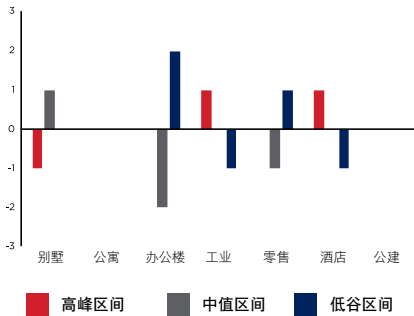
利比市场活动周期

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第四季度至2019年第一季度



澳大利亚的市场情况与六个月前相似。全国的市场活动周期分部平均，34%的板块处于高峰期，34%在中值区，32%在低谷区。

各城市的市场情况不一，墨尔本、悉尼和堪培拉50%以上的板块处于高峰期，而达尔文、黄金海岸和珀斯则较为低迷，没有板块在高峰期。

墨尔本的市场看上去最为炽热，86%的板块处于高峰期，悉尼则紧随其后，有71%的板块在高峰期。

公寓仍是最为强劲的板块，澳大利亚的9个利比办事处中有4个报告该板块位于高峰期。

以环比物量计算，澳大利亚2018年第四季度GDP按年升2.1%，2018年下半年的增长速度明显低于上半年。

澳大利亚央行董事会在2019年3月举行会议，会议显示尽管建筑工程审批量不高，但目前仍有大量工程尚未完工，因此2019财年投资适度增长的态势将延续至2020财年。

根据2019年第一季度的利比起重机指数（RLB Crane Index®），澳大利亚的起重机数量与六个月前相比没有变化，这表明整个建造行业的工程量将在短期内保持稳定。

在整个澳大利亚，更为严格的国内外贷款条件，以及对国外买家加征税费，都影响新住宅项目开工建设。

新南威尔士和维多利亚州的建造活动量在2018年有所增加，楼宇建造和工程部门均增长强劲。

由于新公寓项目减少，昆士兰州的建造活动在2018年略有下降。预计2019年住宅建造活动将继续放缓。

南澳大利亚的公用板块发展强劲，带动建造业继续蓬勃发展。2018年该州的建造工程超过1,200万澳元。

由于采矿投资逐渐减少，西澳大利亚和北领地的建造活动也相应回落。珀斯办公楼租赁市场升温，这是经济复苏的迹象。政府希望通过刺激政策拉动达尔文经济，但城市债务增长形成阻碍。

澳大利亚首都领地的建造活动兴旺，住宅和非住宅建造板块均有强劲增长，主要基础设施和城市更新项目也都发展迅速。预计此轮增长将在2019年底放缓。

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	▼

NP: 未公布

阿德莱德的项目不断增多，承建商和分包商的工程量逐渐饱和，建造成本也随之攀升。结构、工程服务、天花和隔墙等行业的报价日渐波动，同时出现劳动力短缺。

到目前为止，布里斯班2019年的建造市场相对平稳。虽然住宅项目的热度下降，但一些项目完工时间推迟，令建造活动保持在较高水平。

堪培拉的投标价格在结构和服务行业仍然竞争激烈。市场估计新签订的企业劳资协议中劳动力成本将进一步上升。

达尔文没有太多建造项目需求，制造业仍有闲置产能。

黄金海岸的建造活动普遍放缓，新开工项目减少，大型住宅项目的前景仍未明朗。

墨尔本的主要基建项目持续开展，混凝土、钢材和打桩/挖掘行业的报价仍有压力。

预计珀斯未来6个月的建造活动将基本保持不变，直至期待已久的大型零售项目开工。

悉尼的承包商认为分包商的投标价格相差不大，收到的报价数量亦有限。中型项目的投标仍竞争激烈，但高风险项目会有成本溢价，分包商对部分项目的报价兴趣不大。

## 利比投标价格指数

	变动预测百分比	
	2019 (F)	2020 (F)
阿德莱德	3.9	4.0
布里斯班	3.0	5.1
堪培拉	3.5	3.3
达尔文	0.8	1.2
黄金海岸	2.5	3.0
墨尔本	4.0	4.0
珀斯	1.5	2.8
悉尼	4.4	4.2
汤斯维尔	3.5	3.5

除了达尔文和珀斯，澳大利亚各城市2019年的价格指数增长率超过通货膨胀。展望2020年，达尔文仍然是唯一一个增长率低于通货膨胀的城市。

大多数城市预测2019年和2020年的增长率将从2018年逐步上升。只有堪培拉和悉尼预测增长率将从2019年下降，2020年分别为3.3%和4.2%。

墨尔本和悉尼2019年的增长率仍然高于其他城市，分别为4.0%和4.4%。

到2020年，布里斯班的预测增长率高于其他城市，为5.1%。

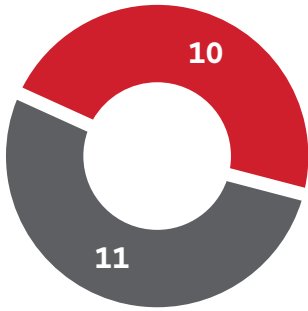
澳大利亚	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
阿德莱德	澳元	2,700	3,800	2,250	3,150	1,600	3,000	1,300	1,840	650	1,100
布里斯班	澳元	3,000	4,400	2,500	3,800	2,200	3,600	1,400	2,000	750	1,200
堪培拉	澳元	3,500	5,500	2,800	4,300	2,400	4,050	1,260	2,550	740	1,400
达尔文	澳元	3,100	4,150	2,400	3,800	1,760	2,650	1,260	2,150	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	3,250	4,350	2,500	3,450	2,200	3,200	1,240	1,680	660	1,220
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	3,750	5,500	2,850	4,050	2,100	4,400	1,600	2,100	770	1,240
汤斯维尔	澳元	3,250	4,750	2,700	4,100	2,400	3,900	1,500	2,150	810	1,300

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	3,700	4,550	2,750	3,550	680	980	1,340	1,960	2,300	3,550
布里斯班	澳元	4,200	5,700	3,000	4,200	1,000	1,500	1,700	2,200	2,400	4,400
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	4,150	5,600	2,950	3,800	810	1,280	1,280	1,680	2,500	4,400
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	4,650	6,300	3,350	4,200	810	1,240	1,180	1,900	2,750	5,900
汤斯维尔	澳元	4,500	6,100	3,250	4,500	1,080	1,620	1,820	2,400	2,600	4,750



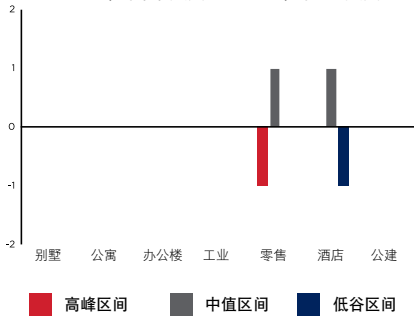
利比市场活动周期

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第四季度至2019年第一季度



奥克兰所有板块的建造活动依然强劲，仅有住宅板块略有降温，主要是受高密度住宅建造影响。鉴于住房短缺和大量获批的新建房屋，住宅建造预计将保持在高峰区。

除零售外，惠灵顿所有板块都处于增长阶段。

基督城的公建板块从高峰区回落，住宅和商业建造活动也有所减少，这与各板块的震后工程量相一致。

尽管商业信心低落，同时包括建筑业在内的许多行业都限制产能，新西兰经济仍实现增长。整体通胀率在1%至3%，预计短期内仍将保持低位。净移民增长一直在放缓，净流入人数自2015年9月以来首次不到62,000人。住房短缺问题普遍存在，截至2019年1月新建房屋许可证年度发放量为44年来的最高水平。再加上2018年推出的「KiwiBuild」计划，住宅建造水平不大可能下降。商业和工业发展要求更多的空间，带动板块强劲发展，回报可观。尽管零售板块有负面情绪，但仍有大量项目正在进行或处于规划阶段。政府最近发布了一份关于实施资本利得税（CGT）的报告，当中的若干建议一旦采纳，将影响投资房地产市场，但落实尚需时日。

在新西兰，公路和铁路等大型项目占用了建造行业的资源，助长劳动力短缺问题。大量的国家卫生和医院项目亦保证了各地区的建造工程量。奥克兰所有板块的建造活动都很强劲，主要项目包括Skycity会议中心、Commercial Bay零售和商业项目、城市铁路环线和Westfield Newmarket购物中心。还有数个大学、大型公寓和酒店项目正在建设中。预计受该地区人口增长推动，高水平的建造活动将会持续。

惠灵顿的建造市场也因不断推出的新项目而异常繁忙，当中部分属于2016年凯库拉地震后的重建项目。商业办公楼板块和公建板块也有大量的建造工程，例如即将开工的惠灵顿市政厅项目。再加上多个小型教育和社会住房项目，都让当地承建商的工程量趋于饱和。

基督城的建造活动仍然繁忙，但与过去几年的震后重建高峰期相比有所下降。今年，市政厅，急救服务大楼和其他一些大型项目已经完工或即将完工，而会议中心和 Metro Sports Facility 仍在建设。

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	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲

纽西兰新普利茅斯市莱恩里中心和高凡特－布累斯德美术馆

建筑师事务所：Patterson Associates



产能限制继续影响建造市场。近期，新西兰大型建造公司Arrow International进入自愿管理程式，而在过去两年间新西兰也有多个大型承建商宣告破产。虽然合同纠纷是导致破产的其中一个原因，但更深层次来看，建造行业的劳动力和技术不足，导致生产力低下、管理不善和成本上升。

到2026年，建造业预计需要57,600名技术工人。由于人口老龄化和工程量持续高企，劳动力问题仍将持续。

预计今年奥克兰的建造成本增长率将从近几年的高位稳定在3.5%左右。增长率回落主要是高价格抑制了需求。

惠灵顿的建造成本增长率仍高于通胀水平。分包资源紧张，各行业价格都有大幅上涨，主要是因为缺乏竞争压力而非市场通胀。惠灵顿与新西兰其他地区相比建造市场并不占优，因此少有劳动力资源进入当地市场，很多公司仍要面对劳动力紧张的局面。建造成本增长率在今年或会停留在4%至6%的区间，但若计划中的新项目进入市场，增长率可能会在2019年中飙升。

基督城的建造成本增长率与高峰期相比已大幅放缓，但高风险的复杂项目仍有成本压力。2019年预测成本上升2%。

## 利比投标价格指数

	变动预测百分比	
	2019 (F)	2020 (F)
奥克兰	3.5	3.0
基督城	2.0	2.0
惠灵顿	4.0	4.0

新西兰三个城市2019年和2020年的预测仍相当稳定，只有奥克兰的增长率略有下降。

奥克兰投标价格指数从过去几年的高位回落并逐步稳定，从2017年的8.0%下降到2020年的3.0%。复杂项目的管理和采购状况不佳，市场报价仍然高企。

由于工程量大使供给能力有限，惠灵顿市场预测投标价格指数将上升，而基督城的建造活动放缓，成本增长压力有所缓解。

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	2,800	4,250	2,500	2,800	1,400	1,800	720	1,100
惠灵顿	新西兰元	4,200	5,000	3,050	4,300	2,950	3,150	NP	NP	1,020	1,400

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	6,500	7,200	4,200	4,750	1,060	1,360	2,300	2,800	4,000	4,900
基督城	新西兰元	5,000	6,000	4,000	4,500	950	1,360	2,000	2,500	3,300	4,000
惠灵顿	新西兰元	5,100	6,700	4,100	4,600	1,440	1,640	2,850	3,050	3,900	4,800

NP: 未公布

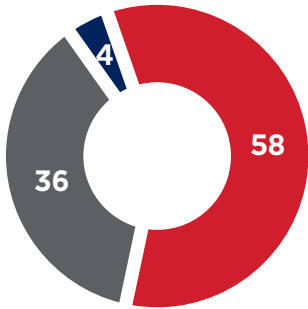
美国俄亥俄州哥伦布市大哥伦布会议中心

建筑师事务所：LMN Architects



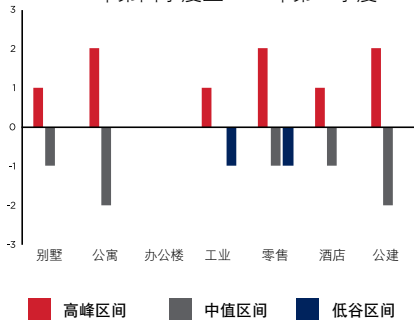
利比市场活动周期

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第四季度至2019年第一季度



经济大衰退结束后，美国建筑业继续扩张。更多证据显示，目前的经济周期即将结束。美国大多数主要城市已达到建造周期的高峰期，预计建造活动将在2019年下半年至2020年放缓。

加拿大的市场活动从六个月前开始回升，但仍然相当低迷，14个板块中仅有3个在高峰区。

2018年联邦减税的后续效应显现，面对国内和全球经济的多重阻力，经济增速大幅放缓，以至美联储宣布短期内不会再次提高基准利率。公告发布后，抵押贷款利率快速下降，这将带动房地产业的发展。

美联储2019年3月发布的全国经济形势调查报告「褐皮书」显示，在全国范围内：

「劳动力市场中各个水平的技术工种都出现短缺，特别是制造业工人显著短缺。相关人士透露，劳动力短缺限制了部分地区的就业增长。全国低技术和高技术职位的工资均持续增加，大部分选区报告工资适度上涨」。

制造业已基本消化了进口钢材和铝严苛的关税，现在很少会引起媒体评论。北美自由贸易协议的替代品《美国-墨西哥-加拿大协议》可能只有进行修订方能在国会通过。目前，中美之间贸易战前景仍不明朗，美国有可能进一步对中国进口商品加征关税。

加拿大经济增长放缓，2018年第四季度GDP增长几乎停滞。虽然在油价下跌的情况下，已经预计2018年最后几个月的经济增长会放缓，但情况比预想的更为惨淡，影响范围已不仅限于能源板块。建筑业GDP增长率大幅下降，从2017年的4.4%下跌至2018年的0.5%。以未经调整固定价格计，2018年的楼宇建设投资下降2.7%，主要因为住宅投资下降5.4%。

几乎所有地区的建筑业都很忙碌。承包商对前景充满信心，大多数主要城市的建造活动都位于或接近周期性高峰。目前仍很难确定美联储暂时停止加息对房地产以外一般建筑业的影响，但行业应该会从中受益。

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	▼	▲	▲	▲	▼	▲	▲

大衰退结束后，私营部门推动了建筑业增长。公共部门的建造活动保持在7%的水平，低于2009年的峰值。

劳动力短缺造成诸多不利影响，比如难以找到合适的分包商、承建商无法按时交付工程、或因为项目中的工人经验不足导致做工一般。

特朗普政府的限制性移民政策加剧了上述问题，亦影响旅游业项目（外国游客减少）和高等教育项目（自费外国留学生减少）。

美国总承包商协会（AGC）的数据显示，2019年第一季度，访问的会员企业中有79%计划在2019年增聘工人，78%的企业表示招人困难，更有68%的企业认为情况将会持续甚至恶化。与此同时，33%的受访者表示成本高于预期，34%的受访者表示项目实际时间比预期要长。

## 利比投标价格指数

	变动预测百分比	
	2019 (F)	2020 (F)
波士顿	4.5	4.0
卡尔加里	5.0	4.0
芝加哥	5.0	4.0
丹佛	4.0	3.5
檀香山	4.0	3.0
拉斯维加斯	5.0	4.0
洛杉矶	4.0	3.5
纽约	5.0	4.0
凤凰城	5.0	4.0
波特兰	5.5	4.0
旧金山	5.5	5.0
西雅图	5.0	4.0
多伦多	2.0	2.3
华盛顿	5.0	4.0

利比美国建造成本指数显示，建造成本的上漲速度继续快过一般生活成本。美国所有城市的建造成本年度增长率都高于4%，芝加哥和波特兰则高于7%。

卡尔加里和多伦多的增长率分别从2018年的峰值8.9%和9.5%大幅下降。

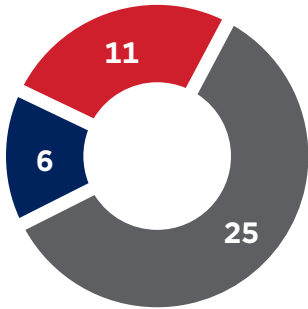
北美洲	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
美国											
波士顿	美元	325	500	225	325	200	300	150	240	110	190
芝加哥	美元	280	450	175	280	185	290	135	220	110	185
丹佛	美元	200	260	165	200	95	150	80	175	90	150
檀香山	美元	285	525	240	395	210	490	175	430	145	230
拉斯维加斯	美元	160	295	105	190	115	480	80	145	60	100
洛杉矶	美元	235	355	175	260	155	340	130	190	120	185
纽约	美元	400	600	300	400	275	425	175	300	115	200
凤凰城	美元	190	290	140	195	120	200	80	150	60	100
波特兰	美元	200	270	150	200	160	260	150	210	100	160
旧金山	美元	280	400	250	350	250	400	240	350	150	200
西雅图	美元	210	255	145	205	140	310	115	165	100	130
华盛顿	美元	325	550	225	325	175	300	140	200	120	190
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	200	260	180	250	225	275	115	150	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	400	580	275	390	85	140	100	160	185	315
芝加哥	美元	400	660	290	410	80	125	125	170	165	400
丹佛	美元	285	370	200	275	75	100	100	135	90	200
檀香山	美元	510	735	320	410	100	145	140	260	195	440
拉斯维加斯	美元	350	550	150	300	50	85	60	150	90	405
洛杉矶	美元	375	540	280	360	105	125	130	180	210	325
纽约	美元	400	600	300	400	95	175	125	200	200	375
凤凰城	美元	350	520	170	250	45	70	70	110	90	210
波特兰	美元	205	295	165	200	105	135	120	195	160	250
旧金山	美元	450	630	380	520	125	160	220	275	375	520
西雅图	美元	275	390	230	240	95	115	140	170	165	275
华盛顿	美元	400	600	250	390	90	130	110	140	200	350
加拿大											
卡尔加里	加拿大元	400	500	190	245	75	90	75	120	140	215
多伦多	加拿大元	400	500	195	260	70	90	115	150	180	225

所有北美洲成本为每平方英尺价格

利比市场活动周期

市场板块活动



■ 高峰区间 ■ 中值区间 ■ 低谷区间

英国的市场活动与上期国际报告相比并无变化。

大多数板块位于中值区，占60%，其次是高峰区26%，低谷区14%。

曼彻斯特的市场活动最为强劲，其中四个板块处于高峰期，而全部板块都处于增长阶段。

2019年3月29日是英国原定的脱欧日期，但脱欧并未如期进行。根据推迟的时间表，4月12日是新的关键日期，政府需要在有协议脱欧、无协议脱欧或其他选项间做出抉择。若脱欧协议在英国议会获得通过，欧盟允许把退欧磋商期延长至5月22日，之后又进一步延长至10月31日。

协议的症结点始终是爱尔兰边境保障措施（Irish backstop），在这项机制下，欧盟保留了单一市场的完整性以对抗第三方国家英国，同时避免在欧盟和英国唯一的陆上交汇点之间安置硬边界。

除了政治阴谋和无数可能的结果，英国退欧已经给商业领域带来了前所未有的风险和不确定性。从商业角度看，企业为了维持正常运作和抵御未知风险，进行了大量前期规划，这消耗了大量人力资源、时间和金钱。此外，英国经济「未知的未知」不仅涉及退欧结果，还有其后续影响，可谓是双重不确定性。

英国和欧盟公民之后在两地的生活和工作权利取决于欧洲联盟条约的安排。谈判时已花费大量精力，希望最终结果既能尊重退欧概念，又能满足英国工业对欧盟劳工的需求。退欧之后，在英国和欧盟生活和工作的互惠权力将不复存在。不管最终结果如何，在欧洲各地都需要熟练劳动力的情况下，可以想像工人宁愿返回自己的国家也不愿留在英国，毕竟获得的权利会大打折扣。在英国，来自欧盟的工人数量已经下降，替代人数也在下降。目前尚不清楚英国可用劳动力的最终结果。

在这样的背景下，伦敦市和伦敦自治市的建造工程量仍然很高。虽然预计政治环境会影响市场，但几乎没有证据表明经济放缓，而行业普遍关注劳动力和技术的可持续问题。

伯明翰目前也有大量的建造活动，还有很多项目在筹备中。即将举行的英联邦运动会和附近的考文垂文化之都系列活动都有大型建造项目需求。由于二级分包商的工程量已经或接近饱和，承建商在工程中需要在正常供应链外寻找分包商，这样持续下去必然会导致投标价格显著上升。

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	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲

英国曼彻斯特 Blossom Street

建筑师事务所：Tim Groom Architects





布里斯托有大量工程正在进行，订单储备充足。城市及周边地区建造业的生产能力已接近饱和，承包商和专业分包商都有一定的工程量。当前的主要问题是投入成本上升但政治局势不明朗影响了建造商的投标意愿，可能无法保持最高生产量。

整个建造领域持续高企的工程量彰显了曼彻斯特北部发电厂的地位。无论是新工程，还是维修和维护工程都有大量工作，导致行业接近生产力上限。虽然目前还没有出现成本暴涨，但资源成本一直在上升。

在约克郡和亨伯，基础设施和住房板块仍有大量工程，商业和工业板块活动则逐渐下降。展望未来，赫尔和亨伯赛德可受益于提议的伊明汉姆超级自由港地位。承包商表示，在投入成本上升之余，整体招标活动却在下降，这是值得关心的问题。

泰晤士河谷建造市场的积极情绪持续，多个板块都有稳定的新项目查询，特别是商业、住宅和高等教育领域。然而，有迹象显示英国脱欧结果可能会带来一些压力，毕竟有很多欧盟企业的总部聚集于此。除了未解决的政治问题，从投入成本的角度来看，也有对劳动力和材料成本上升的忧虑。

## 利比投标价格指数

	变动预测百分比	
	2019 (F)	2020 (F)
伯明翰	2.3	3.3
布里斯托	3.0	3.0
利兹	4.2	4.7
伦敦	1.0	1.5
曼彻斯特	1.0	2.5
谢菲尔德	3.8	4.3
泰晤士河谷	1.5	2.5

英国城市的投标价格上涨通常较为温和。利兹和谢菲尔德市场则特别活跃，投标价格增长率等于或接近整体经济通胀率。然而，这种相对稳定是基于很多因素的有效组合，包括材料成本增加、劳动力成本和可用劳动力问题、建造业整体产能、分包商和总承包商的产能等。所有这些因素都无法绕过对储备工程量的忧虑，因为英国脱欧可能导致整个经济领域的投资中断。

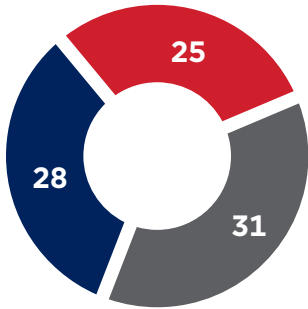
英国	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公楼		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
贝尔法斯特	英镑	1,440	2,050	1,260	2,050	2,250	3,100	700	1,320	290	520
伯明翰	英镑	1,960	2,900	1,600	2,900	2,950	4,150	930	1,780	430	600
布里斯托	英镑	2,100	3,000	1,700	3,000	2,950	4,150	930	1,760	430	690
卡迪夫	英镑	1,760	2,500	1,540	2,500	2,700	3,800	860	1,620	360	650
爱丁堡	英镑	1,880	2,650	1,640	2,650	2,900	4,050	920	1,720	390	700
利兹	英镑	2,050	3,500	1,460	2,550	2,700	3,800	870	1,620	380	690
伦敦	英镑	3,000	3,900	2,700	3,700	3,600	5,100	1,160	2,150	510	910
曼彻斯特	英镑	2,200	2,850	1,880	2,850	3,050	4,300	980	1,840	510	740
谢菲尔德	英镑	2,050	3,500	1,460	2,500	2,700	3,800	860	1,620	380	690
泰晤士河谷	英镑	2,700	2,900	2,050	2,800	3,000	4,750	1,100	2,000	500	900

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	1,680	2,300	1,060	1,560	265	530	670	1,140	1,320	1,860
伯明翰	英镑	2,250	3,200	1,360	2,100	380	720	850	1,460	1,680	2,350
布里斯托	英镑	2,450	3,300	1,440	1,920	430	850	1,020	1,600	1,240	1,760
卡迪夫	英镑	2,100	2,850	1,300	1,920	330	650	820	1,420	1,640	2,300
爱丁堡	英镑	2,200	3,050	1,400	2,050	360	700	870	1,500	1,720	2,450
利兹	英镑	2,050	3,250	1,280	1,700	330	990	630	1,020	1,620	2,350
伦敦	英镑	2,850	3,800	1,920	2,450	460	920	1,220	1,980	2,550	4,450
曼彻斯特	英镑	2,350	3,200	1,580	1,960	580	740	1,100	1,600	1,820	2,650
谢菲尔德	英镑	2,050	3,250	1,280	1,700	330	990	630	1,020	1,620	2,350
泰晤士河谷	英镑	2,700	3,500	1,800	2,350	450	900	1,100	1,900	1,900	3,000

# 爱尔兰及欧洲大陆

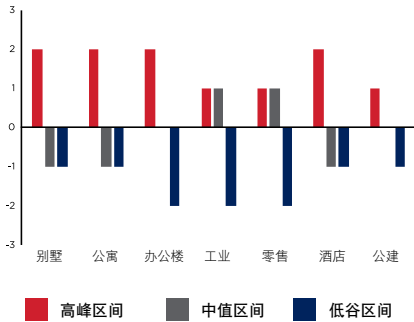
## 利比市场活动周期

市场板块活动



各板块净区间移动

2018年第四季度至2019年第一季度



本期国际报告中，有四个新城市提供了市场活动信息，包括布达佩斯、波德戈里察、雅典和哥本哈根。

市场活动周期三个区间的分布相当平均，30%在高峰期，37%在中值区，33%在低谷区。

办公楼板块表现最为强劲，有50%的城市报告在高峰期。其次是别墅和公寓板块，有42%的城市位于高峰期。

马德里、布达佩斯和哥本哈根位于高峰区的板块最多，马德里有6个，布达佩斯和哥本哈根各有5个。

近期欧盟的增长速度一直在放缓，英国退欧结果是大家普遍关注的问题。人们花费很多时间和精力制定了大量应急计划，但在建筑业中，这意味着建造商在报价时会加上风险成本。通常这种情况会导致成本暴涨，但承包商在不确定的大环境中需要补充订单，所以问题在一定程度上有所缓解。尽管材料成本上升，劳动力成本大幅上涨，但大部分项目的投标价格仍然处于低位，只有少数项目有明显上升。

预计2019年爱尔兰的经济活动将保持强劲，GDP预测为4.2%，预计政府将继续致力于改善财政状况，同时考虑英国脱欧等潜在的负面冲击。建筑业继续蓬勃发展，特别是在都柏林和科克，商业、酒店和住宅板块尤为强劲。建后出租住宅以及定制化学生宿舍不断涌现。虽然2019年财政预算案表明政府支出将大幅增加，特别是对基本工程项目的投入，公建、基础设施和国家资助项目仍属于表现较弱的板块。即将开工的重大项目会加剧资源紧张的状况，对成本和项目交付产生重大影响。

在挪威，奥斯陆的投标价格继续稳定增长，尽管零售板块有所放缓，基建项目的增长则弥补了工程量。整体来看，劳动力的压力有所缓解，因为重型工程往往比楼宇建造需要较少的劳动力。

在丹麦，哥本哈根的建造市场依然繁忙，但因为目前交易量较小，建造和翻新工程量下降，整个市场有略微放缓的趋势。邻国德国的经济继续表现良好，尽管建造业产量已超出市场的最大生产能力。

在雅典，希腊建造市场的酒店业正在蓬勃发展。一些国际客户投资将公寓或公寓大楼改建为AirB&B单位，当然这会为整个建造行业带来工作量。

就荷兰而言，许多大型机构都曾谈到在英国脱欧前后将会从英国迁至荷兰，而整个阿姆斯特丹的建造市场正面临投标价格的持续压力。

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	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▼
雅典	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▼
柏林	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲
布达佩斯	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
哥本哈根	▼	▼	▲	▲	▼	▲	▲
都柏林	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
马德里	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▲
米兰	▼	▼	▼	▲	▼	▼	▼
莫斯科	▲	▲	▼	▲	▼	▼	▲
奥斯陆	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
巴黎	▲	▲	▲	▼	▲	▼	▲
波德戈里察	▲	▲	▼	▼	▼	▲	▲

## 爱尔兰及欧洲大陆

比利时目前的建造市场活动相对稳定，虽然在核电站关闭后，替代能源建设可能会产生工程量问题。有不少旨在减少能源消耗的楼宇改造升级项目，这将会带来更多工程。

尽管法国的失业率相对较高，但全国仍存在技术工人短缺的情况，这与巴黎去年和今年预测投标价格增长1%相呼应。意大利市场在2018年放缓，整体投标价格略有下降，但米兰仍是建造活动和投资的中心。

虽然西班牙的工程量仍然很高，但价格增长缓慢表明了行业对后续工程量的忧虑，而在葡萄牙，由于建造活动显著增加但劳动力短缺，导致建造成本明显增加。

虽然当前的技术工人短缺影响投标报价，保加利亚和罗马尼亚的建造业仍然表现强劲。同样，匈牙利建造市场繁荣依旧，尽管预计增长率会逐渐降至欧洲国家的平均水平。布达佩斯建造业持续发展，工业板块尤为强劲，整个行业都有技术工人短缺情况。与欧洲大部分国家一样，黑山的建造成本增长率较低，但黑山国内的消费价格几乎没有增长。

## 利比投标价格指数

	变动预测百分比	
	2019 (F)	2020 (F)
雅典	3.0	3.0
柏林	2.0	NP
布达佩斯	6.0	4.0
哥本哈根	2.2	2.5
都柏林	8.0	7.5
马德里	0.1	NP
莫斯科	1.5	2.0
奥斯陆	4.0	4.0
巴黎	1.0	NP

在英国脱欧的大背景下，欧洲技术工人短缺这一主要问题，连同相关的不确定因素，令市场不同领域产生复杂的相互作用。最终结果是投标价格增长率普遍较低，因为虽然投入成本上升，但同时承包商为将来考虑需要补充工作量。

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
雅典	欧元	1,300	1,500	1,100	1,300	800	1,000	1,200	1,500	600	800
柏林	欧元	1,400	1,830	1,020	1,200	1,180	1,510	870	1,080	380	750
布达佩斯	欧元	1,390	1,680	1,080	1,430	1,390	1,920	690	1,310	710	980
哥本哈根	欧元	3,000	4,000	3,000	4,000	2,000	3,000	1,500	2,500	1,000	1,500
都柏林	欧元	2,600	2,900	2,400	2,600	3,300	3,500	1,200	1,600	610	765
里斯本	欧元	1,300	1,500	1,100	1,300	2,200	2,500	850	1,300	500	700
马德里	欧元	2,000	2,500	1,800	2,200	2,000	2,700	1,500	2,000	800	900
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	2,960	3,830	2,300	2,960	1,860	2,450	1,490	1,940	1,630	2,140
巴黎	欧元	2,300	2,600	2,600	2,900	2,400	2,600	1,300	1,600	1,300	2,300
波德戈里察	欧元	1,820	1,820	1,220	1,220	1,420	1,420	NP	NP	510	510
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
雅典	欧元	1,500	2,000	1,200	1,500	400	500	550	700	950	1,150
柏林	欧元	2,090	2,850	1,400	1,830	490	700	810	1,080	1,020	1,470
布达佩斯	欧元	1,590	2,320	1,120	1,420	460	620	580	790	880	1,150
哥本哈根	欧元	3,500	4,500	1,700	2,300	500	1,000	1,200	2,500	2,200	3,000
都柏林	欧元	2,700	3,100	2,400	2,600	665	815	970	1,630	1,900	2,100
里斯本	欧元	1,500	2,000	1,200	1,350	450	600	550	750	1,100	1,600
马德里	欧元	2,200	3,000	1,500	2,000	700	1,000	800	1,500	1,800	2,500
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	4,080	5,310	3,060	3,980	710	910	920	1,300	2,500	3,270
巴黎	欧元	3,000	3,800	2,500	3,200	520	700	1,250	1,700	1,900	2,900
波德戈里察	欧元	2,150	2,150	1,320	1,320	910	910	550	750	1,350	1,550
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	2018	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)	2022 (F)	2023 (F)
国内生产总值	0.8 %	1.4 %	1.7 %	1.8 %	1.8 %	1.8 %
人均国内生产总值-南非兰特	R 54,832	R 54,730	R 54,810	R 54,924	R 55,054	R 55,184
汇率 (以12月29日每美元计算)	14.39	14.44	15.09	15.86	16.74	17.75
购买力平价汇率	6.21	6.40	6.62	6.85	7.10	7.35
通胀率	4.8 %	5.3 %	5.4 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %
失业率	27.9 %	28.3 %	28.6 %	28.8 %	28.9 %	29.1 %
<b>撒哈拉以南非洲</b>						
国内生产总值	3.1 %	3.8 %	3.9 %	3.9 %	3.9 %	4.1 %
人均国内生产总值 (国际元)	4,086	4,221	4,356	4,496	4,638	4,796
通胀率	8.6 %	8.5 %	7.8 %	7.9 %	7.8 %	7.6 %
<b>中东和北非</b>						
国内生产总值	2.0 %	2.5 %	2.9 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %
人均国内生产总值 (国际元)	18,961	19,450	20,007	20,588	21,205	21,854
通胀率	11.8 %	10.6 %	8.5 %	7.0 %	6.3 %	6.2 %
<b>中国</b>						
国内生产总值	6.6 %	6.2 %	6.2 %	6.0 %	5.8 %	5.6 %
人均国内生产总值-人民币	¥60,832	¥64,294	¥68,008	¥71,816	¥75,688	¥79,843
汇率 (以12月29日每美元计算)	6.85	6.71	7.14	6.61	6.92	7.24
购买力平价汇率	3.50	3.50	3.52	3.52	3.53	3.54
通胀率	2.2 %	2.4 %	2.7 %	2.8 %	2.9 %	3.0 %
失业率	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %
<b>香港</b>						
国内生产总值	3.8 %	2.9 %	3.0 %	3.0 %	3.1 %	3.1 %
人均国内生产总值-港币	\$359,118	\$366,625	\$374,693	\$383,681	\$393,220	\$403,149
汇率 (以12月29日每美元计算)	7.83	7.85	7.89	7.93	7.98	8.02
购买力平价汇率	5.83	5.80	5.78	5.78	5.78	5.78
通胀率	2.3 %	2.1 %	2.2 %	2.4 %	2.5 %	2.5 %
失业率	2.6 %	2.6 %	2.6 %	2.6 %	2.6 %	2.6 %
<b>新加坡</b>						
国内生产总值	2.9 %	2.5 %	2.7 %	2.7 %	2.7 %	2.6 %
人均国内生产总值-新加坡元	\$76,851	\$78,136	\$79,581	\$81,045	\$82,527	\$83,991
汇率 (以12月29日每美元计算)	1.37	1.35	1.37	1.29	1.31	1.35
购买力平价汇率	0.84	0.83	0.83	0.82	0.82	0.81
通胀率	1.0 %	1.4 %	1.4 %	1.3 %	1.3 %	1.3 %
失业率	2.0 %	1.9 %	1.9 %	1.9 %	1.9 %	1.9 %
<b>东盟五国</b>						
国内生产总值	5.3 %	5.2 %	5.2 %	5.2 %	5.3 %	5.3 %
人均国内生产总值 (国际元)	13,161	13,964	14,788	15,662	16,591	17,597
通胀率	2.9 %	3.2 %	3.1 %	2.9 %	2.8 %	2.8 %

## 备注

2018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 (10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	2018	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)	2022 (F)	2023 (F)
国内生产总值	3.2 %	2.8 %	2.7 %	2.6 %	2.6 %	2.6 %
人均国内生产总值-澳元	\$70,327	\$71,091	\$71,796	\$72,478	\$73,153	\$73,819
汇率（以12月29日每美元计算）	1.42	1.41	1.40	1.39	1.38	1.38
购买力平价汇率	1.43	1.43	1.43	1.44	1.44	1.46
通胀率	2.2 %	2.3 %	2.5 %	2.5 %	2.5 %	2.5 %
失业率	5.3 %	5.0 %	5.0 %	4.9 %	4.9 %	4.9 %
<b>新西兰</b>						
国内生产总值	3.1 %	3.0 %	3.1 %	3.1 %	2.6 %	2.5 %
人均国内生产总值 - 新西兰元	\$50,280	\$50,778	\$51,425	\$52,114	\$52,677	\$53,273
汇率（以12月29日每美元计算）	1.49	1.46	1.45	1.44	1.44	1.44
购买力平价汇率	1.49	1.49	1.49	1.50	1.50	1.50
通胀率	1.4 %	1.7 %	1.9 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
失业率	4.5 %	4.4 %	4.4 %	4.3 %	4.3 %	4.4 %
<b>美国</b>						
国内生产总值	2.9 %	2.5 %	1.8 %	1.7 %	1.5 %	1.4 %
人均国内生产总值-美元	\$56,600	\$57,674	\$58,353	\$58,988	\$59,488	\$59,928
汇率（以12月29日每美元计算）	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	2.4 %	2.1 %	2.3 %	2.2 %	2.2 %	2.2 %
失业率	3.8 %	3.5 %	3.4 %	3.6 %	3.6 %	3.7 %
<b>加拿大</b>						
国内生产总值	2.1 %	2.0 %	1.8 %	1.8 %	1.6 %	1.6 %
人均国内生产总值-加元	\$51,070	\$51,618	\$52,062	\$52,500	\$52,872	\$53,232
汇率（以12月29日每美元计算）	1.36	1.33	1.31	1.31	1.31	1.30
购买力平价汇率	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21
通胀率	2.6 %	2.2 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %	2.0 %
失业率	6.1 %	6.2 %	6.2 %	6.3 %	6.4 %	6.5 %
<b>拉丁美洲和加勒比地区</b>						
国内生产总值	1.2 %	2.2 %	2.7 %	2.7 %	2.8 %	2.9 %
人均国内生产总值（国际元）	16,287	16,866	17,514	18,164	18,853	19,596
通胀率	6.1 %	5.9 %	4.4 %	4.0 %	3.7 %	3.5 %
<b>英国</b>						
国内生产总值	1.4 %	1.5 %	1.5 %	1.6 %	1.6 %	1.6 %
人均国内生产总值-英镑	£30,532	£30,812	£31,123	£31,466	£31,853	£32,249
汇率（以12月29日每美元计算）	0.79	0.75	0.74	0.73	0.72	0.72
购买力平价汇率	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
通胀率	2.5 %	2.2 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
失业率	4.1 %	4.2 %	4.5 %	4.5 %	4.5 %	4.5 %
<b>欧元区</b>						
国内生产总值	2.0 %	1.9 %	1.7 %	1.6 %	1.5 %	1.4 %
汇率	0.87	0.88	0.85	0.83	0.81	0.79
通胀率	1.7 %	1.7 %	1.8 %	1.9 %	2.0 %	2.1 %
失业率	8.3 %	8.0 %	7.7 %	7.5 %	7.4 %	7.3 %

## 附注

2019年及之后的预测汇率，乃按2019年3月19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10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》2019年1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

本报告所含信息来自于多个全球来源和各利比办事处。

报告中所含某些数据来自于已公布的信息，并在报告正文中注明。

## 建造成本范围备注

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—价格为每平方米建造楼面面积价格，外墙外立面在测量范围之内。

南亚洲城市—价格为每平方米建造楼面面积价格，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俱、固定装置和设备（FF&E）。

北美洲建造成本为每平方英尺的国家货币。

## 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>CVM</b>	环比物量计算
<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>H1</b>	上半年（1月1日–6月30日）
<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>q o q</b>	季度同比
<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

## 利比出版刊物

特定地区、国家或板块的出版刊物均可以从 [rlb.com](http://rlb.com) 下载，如需印刷本，请联系当地办事处。

现时出版刊物包括：

### 地区信息

美国—加勒比  
海湾国家  
香港和中国内地  
北美洲  
大洋洲

### 国家信息

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 Digests – 菲律宾  
Riders Digest – 新加坡  
Riders Digest – 英国  
Riders Digest – 美国

# 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  
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