



国际报告

建造信息汇编

2017年第三季度

利比公司每半年发布一次**国际报告**。这份报告汇总了利比公司各地董事的评论和分析，阐述了建筑市场状况和世界各地的价格走势。

第6页提供了利比国际**建筑成本相对指数**，每个地点依据排名先后排列。

第3页是对**全球建筑行业经济议题**进行了大致的综述。随后在第7页提供**利比投标价格指数**在主要城市的历史变化并预测未来走势。

第8页和第9页则阐述了每个地区不同类型的**建筑价格**，以便于对不同地区的成本加以比较。

第10页至11页阐述了各地区**七大建筑板块**的建筑活动周期议题，通过**利比建筑活动周期模型**，深刻论述各城市建筑板块在市场周期中所处的位置。

第12页和13页列出了主要地区的**主要经济数据**。这些数据描述了建筑行业在这些国家或地区的过往记录及预测经济走势。

第15页至49页，利比董事作出了**市场讯息评论**，阐述影响主要城市建筑行业的主要议题，并提供了当前建筑价格趋势的相关信息。

术语汇编

GDP	国内生产总值
CPI	消费者物价指数
mom	月同比
yoy	年同比
IMF	国际货币基金组织
TPI	利比投标价格指数
b	十亿 (10 ⁹)
m	百万 (10 ⁶)
RBA	澳大利亚储备银行
FY	财政年度
Q	季度 (3个月)

建筑成本 (Building Cost Ranges) 和国际建筑成本相对指数 (International Construction Cost Relativities) 可以通过利比智能手机应用程序或电脑桌面应用进行查询。



更多资讯请登录 rlbintelligence.com

国际建筑行业 全球展望

全球经济活动正朝着积极方向发展，四月份国际货币基金组织的「世界经济展望」显示，全球投资、制造业及贸易板块出现周期性复苏。全球经济活动预计由2016年的3.1%上升至2017年的3.5%，2018年将达到3.6%。市场积极情绪主要受全球需求活动增强，通货紧缩压力下降以及金融市场的乐观气氛带动。

利比的2017年第三季度国际报告表明全球建筑业持续向好。市场活动周期展示了利比对全球84个城市市场活动周期内主要建筑领域目前状况的看法。

右边的蜘蛛网图显示，31间利比办事处认为全球公寓板块处于高峰区间（红色部分），22个城市认为房屋板块处于高峰区。全球利比办事处认为工业领域最为低迷，仅有10个城市处于高峰区，41个城市处于低谷区。但第5页名为「增长板块对衰落板块」的图中显示，工业板块在越来越多的城市处于增长期而非衰落期。全球基建（土木板块）向好，46个城市中的土木板块处于高峰区及中值区（分别有23个城市），32个城市处于低谷区。

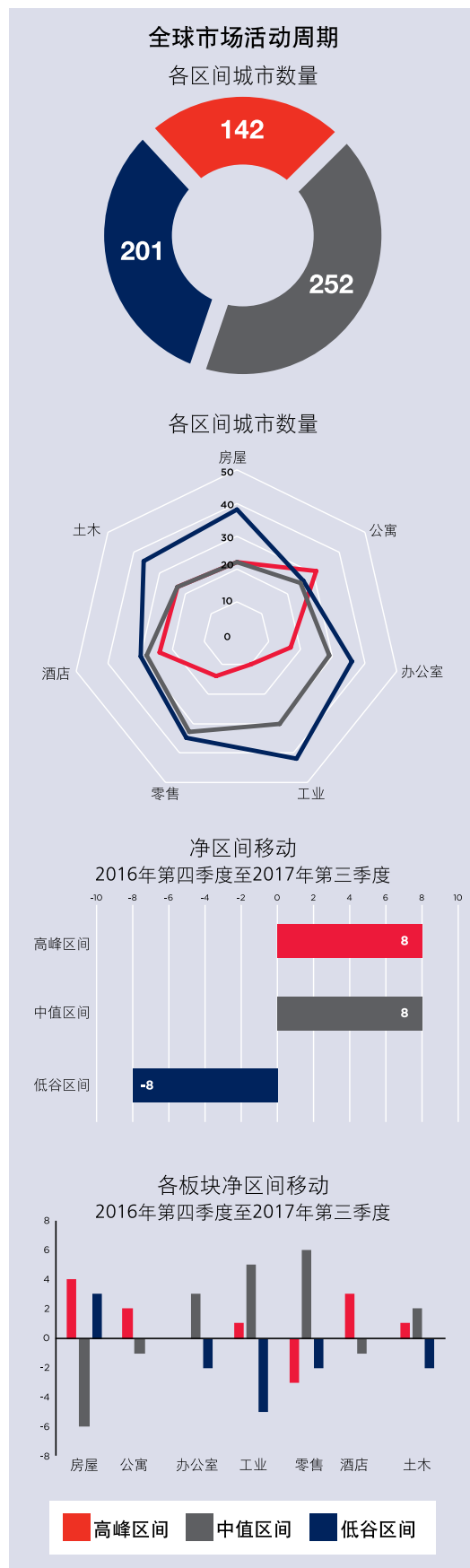
整体而言，全球所有板块有24%处于高峰区，33%处于低谷区。

目前全球有365个板块处于增长区间，占总板块的61%（如第5页的饼状图所示）。按各个板块来看，商业板块最不景气，处于衰落期及增长期的城市数量几乎相同。房屋、公寓、工业、酒店及土木板块在超过50个城市处于增长期，少于35个城市处于衰落期。

美国经济增长改善，企业对未来需求量具有信心，存货开始促进经济增长。英国的经济增长亦保持稳定，消费在2016年6月通过退欧公投后仍保有韧性。归功于强劲的净出口，经济在日本超过预期，欧元区国家例如德国及西班牙由于强大的国内需求都有超过预期增长。

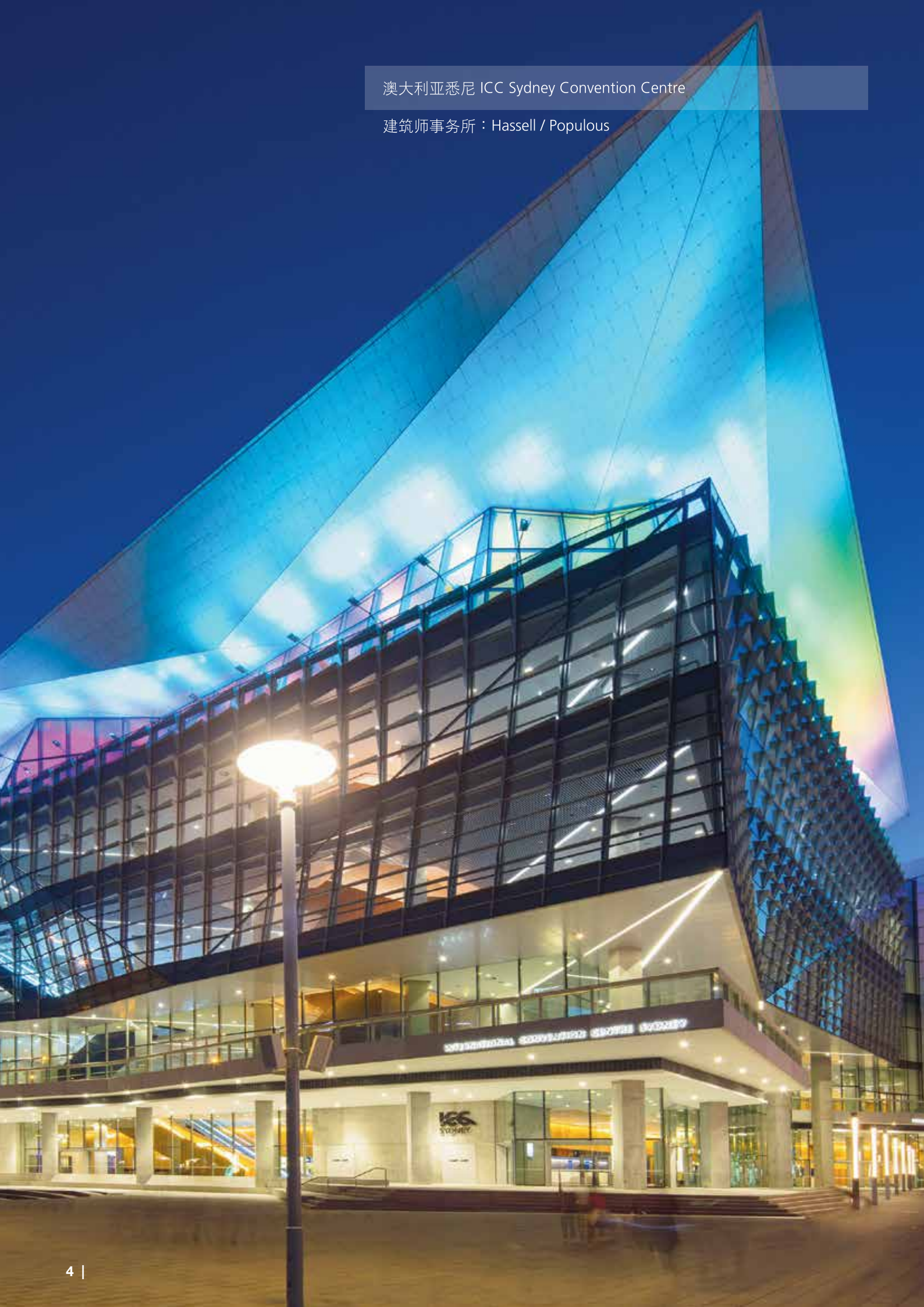
全球经济增长的一个主要威胁是贸易保护主义政策愈演愈烈。可能引起发达国家的贸易量及跨境投资减少或会导致全球经济增长放缓。

总体通货膨胀在全球保持稳定。在大部分发达经济体，总体通货膨胀在2017年第一季度到达顶峰，部分是由于稳定的能源价格。在主要新兴市场，通货膨胀水平亦在降低，俄罗斯及巴西从漫长的衰退期中渐渐走出。展望未来，预计低通货膨胀的良性全球环境将在之后三年持续。本报告第7页利比预测全球建筑价格上升将相对保持稳定证实了上述观点。



澳大利亚悉尼 ICC Sydney Convention Centre

建筑师事务所：Hassell / Populous



建筑业中心 (Construction Intelligence Centre) 的数据显示，全球建筑行业在2016年保持稳定，增长2.4%，工程量在未来5年将平均增长2.8%。增长将反映更为广泛的经济趋势，因为2017年至2021年世界经济将平均每年增长近3.0%。然而，主要风险仍然存在，最显著的是中国政府重点控制信贷增长，以及中国整体经济增长放缓。

包括中国、日本及印度这几个主要市场在内的亚太区继续在全球建筑业中享有最大份额。该区的增长步伐将放缓，部分由于目前中国住宅板块畅旺。菲律宾、印尼及马来西亚等新兴经济体不断增加的基建项目储备将抵消放缓趋势。

报告指出，美国建筑业将保持稳定增长。加拿大建筑业预计将于2017年微升，由于主要项目完工及住宅项目量下滑，长期增长将会放缓，同时各省间发展不均衡。

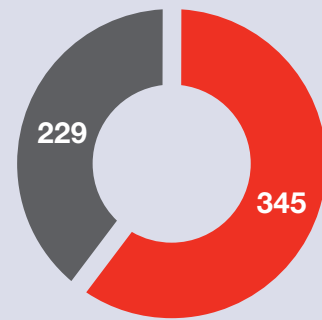
西欧大部分市场的建筑量预计将回升至2008年的水平，但不包括法国、意大利、西班牙、希腊或葡萄牙。东欧建筑市场预测将相对疲弱。这主要反映了俄罗斯的经济困境，低商品价格及政治与经济不确定性。

巴西的建筑活动在近年都相对低迷，主要是因为持续衰退导致经营环境恶化，消费者信心缺乏及建筑活动减少。商品价格走低将影响投资进入新的矿产相关建筑活动。然而，智利、秘鲁及哥伦比亚将在预测期内呈现稳健增长，这主要受房屋开发及基建改善等需求的拉动。

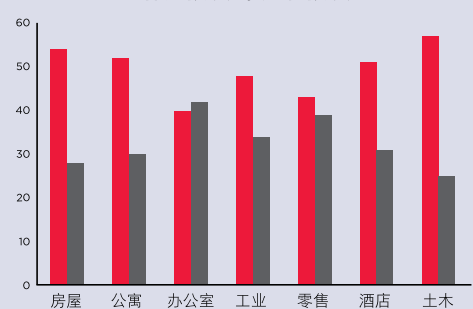
尽管中东及北非的建筑业持续强劲，增长速度将落后于近十年内显著扩张的中期。为了摆脱对矿物燃料的依赖，大量投资进入基建及非石油产业及商业领域，这持续刺激很多中东及北非国家的建筑活动。

全球市场活动周期

增长板块对衰落板块

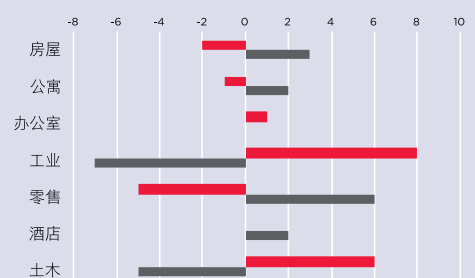


增长板块对衰落板块



各板块净增长/衰落移动

2016年第四季度至2017年第三季度



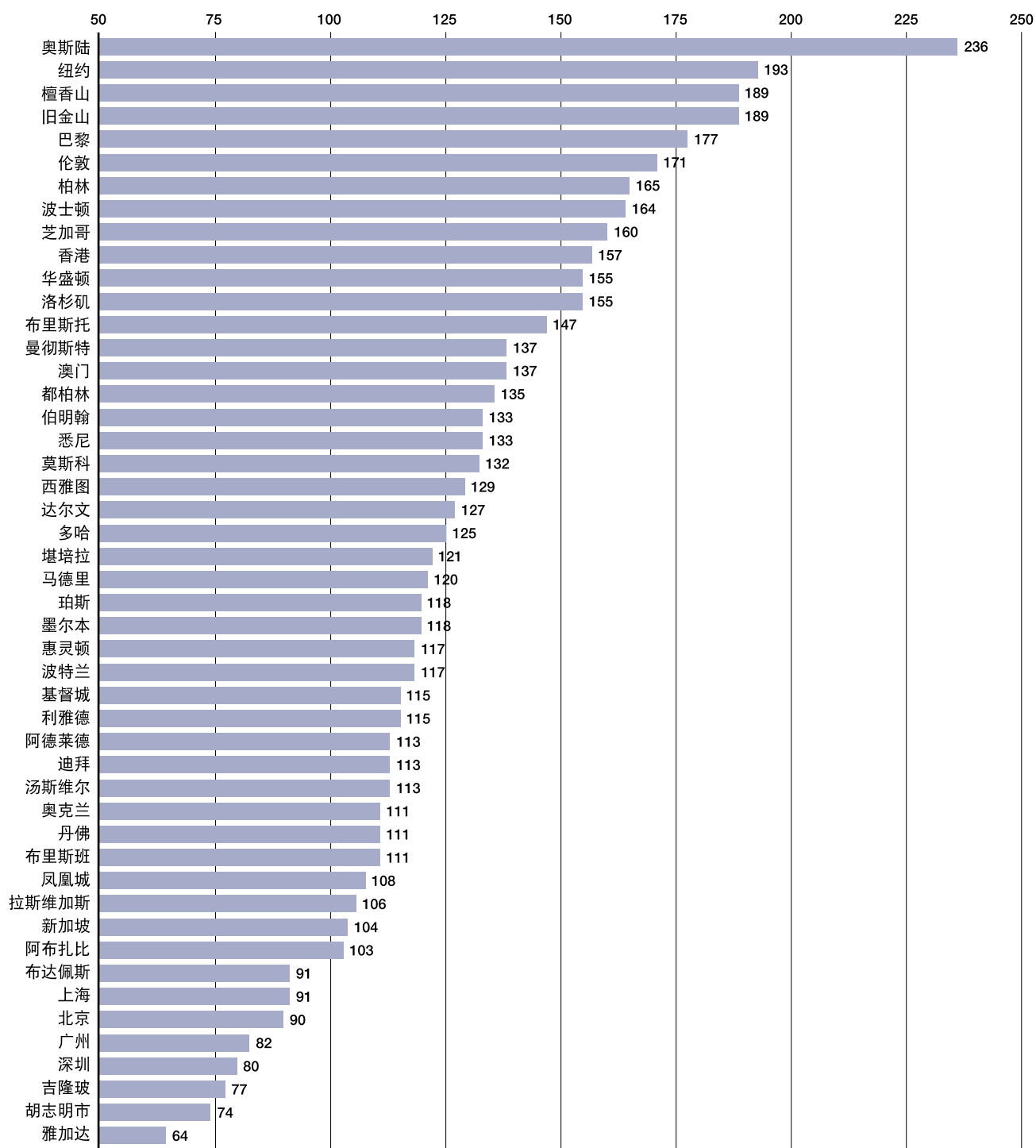
■ 增长 ■ 衰落

利比国际建筑成本相对指数

利比的建筑成本相对指数解释说明了在全球建筑类似建筑物的相对成本。该指数基于标准建筑模型的本地成本计算。这些模型在全世界使用相同数量和类似规格进行成本计算。模型以当地货币计算，并使用以下统计方法的组合计算相对价格，包括：

- 通过使用美元和国际货币基金组织发布的购买力平价法将本地货币模型成本转换为同一货币
- RLB开发EKS多边指数
- RLB相对性因数，一种货币结果的加权和

得出的指数强调了全球主要城市之间建筑成本的相对性。



利比投标价格年度变化百分比

2017年第二季度

	2015	2016	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
非洲						
开普敦	6.0	7.3	NP	NP	NP	NP
约翰内斯堡	7.2	6.4	7.9	7.0	7.6	10.9
马布多	4.0	4.0	4.0	4.0	NP	NP
路易斯港	5.5	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
普利陀里亚	7.2	7.5	8.0	4.8	4.8	NP
美洲						
波士顿	4.0	4.0	3.5	4.0	4.0	4.0
卡尔加里	NP	NP	1.5	2.0	2.0	2.0
芝加哥	4.1	4.3	5.0	4.0	4.0	4.0
丹佛	4.9	5.0	3.0	3.0	3.0	3.0
檀香山	8.2	0.7	1.0	2.0	2.0	2.0
拉斯维加斯	4.4	3.3	3.0	5.0	5.0	5.0
洛杉矶	5.2	8.4	5.0	4.0	4.0	4.0
纽约	3.9	3.9	3.5	4.0	4.0	4.0
凤凰城	3.7	3.7	3.0	3.5	3.5	3.5
波特兰	4.6	4.6	5.0	4.0	4.0	4.0
旧金山	9.4	14.7	5.0	4.5	4.5	4.5
西雅图	4.9	4.7	5.0	4.0	4.0	4.0
多伦多	NP	NP	1.5	3.0	3.0	3.0
华盛顿	4.4	4.3	4.0	4.0	4.0	4.0
亚洲						
北京	(1.0)	(0.0)	2.0	2.0	2.0	2.0
成都	0.3	(0.8)	2.0	2.0	2.0	2.0
广州	(3.0)	1.0	2.5	3.5	2.0	2.0
香港	1.2	0.4	0.0	2.0	2.0	2.0
澳门	3.5	0.0	2.0	2.8	3.0	3.0
首尔	(0.5)	3.9	2.5	2.1	1.9	1.8
上海	(4.4)	6.0	3.0	3.0	3.0	2.0
深圳	(0.7)	1.0	2.0	3.5	4.1	4.1
新加坡	1.5	(5.8)	(1.5)	NP	NP	NP
欧洲						
柏林	2.2	2.0	2.0	2.0	2.0	NP
伯明翰	4.0	3.0	2.8	2.5	3.0	3.0
布里斯托	4.5	5.0	5.0	5.5	5.2	5.0
布达佩斯	1.0	5.5	9.5	8.0	8.0	5.0
都柏林	7.0	4.0	8.0	8.0	8.0	NP
伦敦	5.9	3.5	2.0	1.5	2.0	3.5
谢菲尔德	9.0	2.5	(1.0)	(3.0)	0.5	NP
马德里	(0.0)	0.1	0.8	0.1	0.1	NP
曼彻斯特	4.0	4.0	2.5	2.0	3.0	3.5
莫斯科	(5.0)	0.0	1.0	1.5	1.5	2.0
华沙	0.7	3.2	3.2	1.2	NP	NP
中东						
阿布扎比	4.7	(5.0)	(3.0)	2.0	7.0	8.0
多哈	5.0	5.5	6.0	7.0	NP	NP
迪拜	4.6	3.0	3.5	3.5	3.5	3.5
利雅得	4.8	5.0	5.0	5.0	5.0	NP
大西洋						
阿德莱德	0.8	1.8	3.0	3.5	3.5	3.5
奥克兰	5.1	5.5	5.0	3.5	3.5	3.0
布里斯班	5.9	7.2	4.0	4.0	4.0	4.0
堪培拉	2.0	2.5	2.8	3.0	3.0	3.0
基督城	6.0	3.0	3.5	3.0	2.0	2.0
达尔文	1.0	1.0	1.0	2.0	2.5	2.5
黄金海岸	4.0	6.5	4.0	3.0	3.0	3.0
墨尔本	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0
珀斯	0.8	0.8	1.5	2.0	2.5	3.0
悉尼	4.5	4.8	4.2	4.0	3.5	3.5
汤斯维尔	3.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0
惠灵顿	3.0	4.0	4.5	4.5	5.0	4.0

NP：未公布

市场数据

国际建筑价格

下列数据表示当前相应市场建筑成本估计值。成本可能因工地条件、气候条件、标准规范、市场情况等一系列因素而有所不同。

每平方米建筑楼面面积的建筑成本

当地货币	每平方米建筑楼面面积的建筑成本								
	办公楼				零售				
	优等办公室		A 级		商场		购物街		
	低	高	低	高	低	高	低	高	
美洲									
波士顿	美元	3,230	5,110	2,155	3,230	1,885	2,960	1,345	2,155
卡尔加里	加拿大元	2,530	3,175	2,045	3,070	2,370	3,335	1,185	1,720
芝加哥	美元	2,905	4,845	1,775	3,015	1,990	3,015	1,290	2,370
丹佛	美元	1,720	2,745	1,235	1,885	970	1,560	755	1,455
檀香山	美元	3,070	5,705	2,635	4,305	2,260	5,330	1,885	4,680
拉斯维加斯	美元	1,505	3,175	1,130	2,045	1,240	5,165	700	1,560
洛杉矶	美元	2,315	3,500	1,615	2,475	1,455	3,285	1,185	1,885
纽约	美元	4,035	6,190	3,230	4,305	2,960	4,575	1,885	3,230
波多黎各	美元	2,650	3,540	2,065	2,950	2,065	2,660	1,185	1,765
凤凰城	美元	1,720	2,960	1,185	1,885	1,185	1,830	860	1,505
波特兰	美元	1,940	2,690	1,400	1,940	1,505	2,585	1,290	1,940
旧金山	美元	2,155	3,765	1,940	2,960	2,100	3,500	2,420	3,500
西雅图	美元	2,155	2,635	1,455	2,100	1,455	3,285	1,185	1,670
多伦多	加拿大元	2,100	2,800	1,830	2,690	2,155	2,690	1,130	1,720
华盛顿	美元	2,960	4,575	2,155	3,230	1,615	2,960	1,345	1,885
亚洲									
北京	人民币	7,650	11,300	7,150	10,800	8,400	12,850	7,400	11,550
成都	人民币	6,850	11,150	6,300	9,350	7,250	11,000	6,550	10,450
广州	人民币	7,200	10,900	6,650	10,050	8,200	11,650	7,100	10,650
胡志明市	越南盾 (千)	24,900	35,800	21,300	26,600	20,100	26,800	N/P	N/P
香港	港元	23,600	35,200	20,100	27,300	23,700	30,100	20,200	26,300
雅加达	印尼盾 (千)	10,130	13,200	6,870	11,000	6,520	8,515	N/P	N/P
吉隆坡	林吉特	2,800	4,000	2,200	3,000	2,100	3,500	N/P	N/P
澳门	澳门元	18,600	25,900	16,400	23,000	20,400	25,100	17,300	22,100
马尼拉	菲律宾比索	32,470	44,305	28,825	35,705	27,510	31,660	20,835	23,365
首尔	韩元 (千)	2,330	3,000	1,760	2,160	1,570	2,270	1,320	2,010
上海	人民币	7,500	11,100	6,750	10,300	7,850	12,450	7,000	11,400
深圳	人民币	7,100	10,700	6,550	9,950	7,550	11,600	6,650	10,200
新加坡	新加坡元	2,900	4,050	2,050	3,250	2,150	3,300	N/P	N/P
欧洲									
柏林	欧元	1,355	1,775	990	1,150	1,145	1,460	835	1,040
伯明翰	英镑	1,850	2,700	1,500	2,700	2,750	3,890	870	1,670
布里斯托	英镑	1,950	2,800	1,600	2,800	2,750	3,890	870	1,650
都柏林	欧元	1,800	2,000	1,600	1,800	1,900	2,100	1,000	1,200
伦敦	英镑	2,600	3,390	2,145	3,340	3,470	4,875	1,115	2,085
马德里	欧元	900	1,500	800	1,150	1,900	2,600	1,400	1,900
曼彻斯特	英镑	2,045	2,680	1,765	2,650	2,875	4,040	915	1,735
莫斯科	欧元	1,500	2,000	1,300	1,600	1,700	2,100	1,200	1,500
奥斯陆	欧元	2,840	3,690	2,190	2,850	1,800	2,340	1,440	1,870
中东及非洲									
阿布扎比	迪拉姆	5,510	6,650	4,465	6,270	3,895	6,175	N/P	N/P
迪拜	迪拉姆	5,800	7,000	4,700	6,600	4,100	6,500	N/P	N/P
利雅得	沙特里亚尔	4,890	7,595	4,990	6,825	4,730	6,200	3,360	4,730
多哈	卡塔尔里亚尔	6,500	8,500	6,100	8,200	5,300	6,500	N/P	N/P
大洋洲									
阿德莱德	澳元	2,600	3,850	2,100	3,250	1,550	2,950	1,300	1,825
奥克兰	新西兰元	3,400	4,500	2,600	4,250	2,500	2,800	1,400	1,800
布里斯班	澳元	2,600	3,700	2,200	3,200	2,500	3,500	1,200	1,800
堪培拉	澳元	3,275	4,245	2,655	3,350	2,250	3,155	1,205	1,985
基督城	新西兰元	3,600	4,500	2,750	4,250	2,500	2,800	1,400	1,800
达尔文	澳元	3,100	4,150	2,400	3,800	1,730	2,590	1,230	2,090
黄金海岸	澳元	2,450	4,000	1,900	3,000	2,150	3,100	1,050	1,600
墨尔本	澳元	3,060	4,050	2,370	3,400	2,065	3,060	1,080	1,580
珀斯	澳元	3,150	4,470	2,575	3,740	2,300	2,800	1,025	2,565
悉尼	澳元	3,400	4,450	2,510	3,620	1,880	3,930	1,460	1,890
惠灵顿	新西兰元	3,100	4,500	2,700	4,450	2,600	2,800	1,400	1,800

NP：未公布

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：

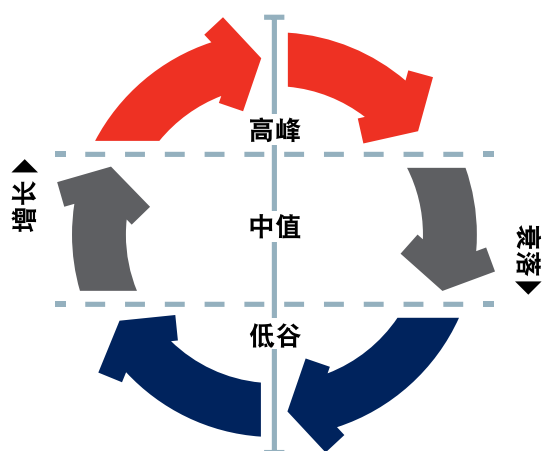
- 中国城市、香港及澳门：价格为每平方米建筑楼面面积价格，外墙外立面在测量范围之内。
- 新加坡、胡志明市、雅加达和吉隆坡：价格为每平方米建筑楼面面积价格，外墙外立面、地下室和地上停车区域包括在测量范围之内。
- 中国城市、香港、吉隆坡、澳门及新加坡：所有的酒店价格均包括家具、固定装置和设备（FF&E）。

每平方米建筑楼面面积的建筑成本

酒店				停车场				工业仓库		多层住宅	
5星		3星		多层		地下室		低	高	低	高
低	高	低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
美洲											
4,035	5,920	2,690	4,035	805	1,345	970	1,615	1,075	1,885	1,885	3,230
3,230	4,845	2,045	2,635	805	1,025	915	1,560	805	1,290	1,505	2,315
4,200	6,995	2,850	4,090	860	1,345	970	1,505	1,185	1,940	1,720	3,445
2,155	3,335	1,615	1,990	540	755	970	1,290	970	1,615	915	2,045
5,545	8,020	3,500	5,865	1,075	1,560	1,505	2,850	1,560	2,420	2,100	4,790
3,765	5,380	1,615	3,230	540	915	645	1,615	540	1,075	755	4,360
3,550	5,330	2,370	3,285	1,075	1,290	1,290	1,775	1,130	1,885	1,830	2,960
4,305	6,460	3,230	4,305	1,025	1,885	1,345	2,155	1,240	2,155	2,155	4,035
3,830	4,715	2,355	2,950	N/P	N/P	N/P	N/P	N/P	N/P	1,775	2,950
3,230	5,115	1,615	2,690	485	755	645	1,185	590	1,075	970	1,990
2,045	2,960	1,615	2,045	915	1,130	1,185	1,615	970	1,615	1,615	2,585
3,230	5,380	2,690	3,765	1,075	1,400	1,775	2,045	1,505	2,045	3,015	4,575
2,475	3,500	2,315	2,475	915	1,075	1,290	1,670	1,025	1,345	1,560	2,690
3,230	3,820	2,100	2,800	755	970	1,240	1,615	755	970	1,400	2,205
3,765	5,650	2,690	3,765	755	1,345	860	1,345	970	1,615	1,885	3,230
亚洲											
13,000	17,200	9,700	12,500	2,250	3,050	3,750	6,550	4,350	5,500	4,050	5,950
11,500	14,800	8,660	10,900	2,050	2,800	3,600	5,900	3,450	4,250	3,450	5,150
13,000	16,700	9,600	11,700	2,100	3,000	3,700	6,400	4,150	5,150	3,800	5,450
32,400	39,700	24,400	31,500	9,100	13,600	18,700	25,500	6,210	9,400	15,400	23,300
36,800	45,000	30,300	35,100	9,250	10,950	19,000	26,000	15,600	19,600	22,400	37,400
13,670	17,420	11,140	12,470	3,500	4,500	4,500	6,190	4,790	6,080	6,870	10,100
5,000	7,000	2,500	3,500	800	1,200	1,400	3,200	1,000	1,800	1,900	4,500
31,300	38,500	25,200	29,000	N/P	N/P	N/P	10,850	13,700	N/P	14,150	22,300
53,505	61,600	43,190	48,855	14,665	16,890	16,085	18,510	17,395	20,535	27,210	46,225
3,150	4,680	2,030	2,580	670	820	850	1,090	1,180	1,460	1,590	2,180
12,900	17,000	9,500	12,300	2,100	3,050	4,000	6,650	4,050	5,200	3,700	5,450
12,300	16,000	9,260	11,700	2,100	2,950	3,750	6,400	3,900	4,900	3,650	5,400
4,150	5,450	3,200	3,600	700	1,350	1,450	2,200	1,100	1,450	1,950	3,100
欧洲											
1,985	2,755	1,355	1,770	470	680	785	1,040	N/P	N/P	990	1,405
2,100	3,000	1,280	1,970	350	675	800	1,375	400	560	1,575	2,210
2,300	3,100	1,350	1,800	400	800	950	1,500	400	650	1,700	2,450
2,000	2,200	1,340	1,440	400	500	600	1,000	N/P	N/P	1,400	1,600
2,745	3,690	1,855	2,380	445	890	1,185	1,910	480	870	2,475	4,090
1,950	2,600	1,350	1,800	700	900	800	1,200	800	1,200	700	1,000
2,190	3,000	1,385	1,845	345	695	940	1,500	380	695	1,755	2,460
2,800	3,500	1,700	2,200	430	550	800	1,000	600	700	1,200	1,500
3,920	5,090	2,960	3,850	690	880	890	1,160	N/P	N/P	2,420	3,150
中东及非洲											
8,550	11,400	5,700	8,075	1,710	3,420	2,710	4,275	1,425	2,565	4,275	5,795
9,000	14,000	6,000	9,000	2,300	3,600	3,100	4,500	1,850	2,900	4,500	6,500
8,305	10,110	5,990	7,465	920	1,220	2,265	2,845	3,310	4,045	4,575	9,480
11,500	14,500	7,500	8,500	2,750	4,500	2,500	4,250	N/P	N/P	6,500	7,800
大洋洲											
3,550	4,450	2,550	3,450	610	925	1,325	1,950	625	1,100	2,350	3,450
4,500	5,500	3,800	4,300	750	1,000	2,000	2,500	700	950	3,000	4,000
4,000	5,500	2,800	4,000	800	1,200	1,600	2,100	700	1,100	2,300	3,800
4,030	4,970	2,935	4,095	745	1,035	1,005	1,430	695	1,075	2,775	3,945
4,500	5,500	3,800	4,300	850	1,350	1,750	2,200	720	1,100	3,000	4,000
3,600	4,450	2,830	3,550	750	1,250	1,170	1,530	800	1,420	2,030	2,650
3,400	5,500	2,600	4,000	700	1,100	1,500	2,050	600	1,100	1,850	3,000
3,920	5,090	3,110	3,570	670	1,080	1,130	1,480	565	1,120	2,270	4,080
3,600	4,430	2,645	3,635	750	1,000	1,850	3,100	550	1,020	2,280	4,395
4,230	5,610	2,980	3,770	730	1,100	1,050	1,680	700	1,100	2,460	5,080
4,500	5,500	3,800	4,300	800	1,100	2,000	2,500	750	1,000	3,150	4,000

市场数据

建筑市场活动



利比建筑市场周期

建筑业的活动在传统上一直受到市场周期波动的影响。

利比建筑业活动周期代表建设及开发的活动周期。每个利比办事处都重点指出当前建筑活动在其区域内处于该行业市场周期的位置。

根据周期的三个状态：高峰、中值、低谷来分类各活动状态，并以增长或衰落来进一步表达该建筑活动的状况。

向上和向下箭头通过循环图中标明的三种颜色来突出周期中的三个位置的当前状态。

美洲	房屋	公寓	办公室	工业	零售	酒店	土木
北美							
波士顿	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲
卡尔加里	▼	▼	▼	▲	▼	▼	▲
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	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
加勒比地区							
安地瓜及巴布达	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
巴哈马	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
巴巴多斯	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲
百慕大	▲	▲	▼	▲	▼	▼	▲
英属维尔京群岛	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
开曼群岛	▲	▼	▼	▲	▼	▲	▲
古巴	▼	▼	▼	▼	▲	▲	▲
多米尼加共和国	▼	▼	▼	▼	▲	▼	▲
海地	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
牙买加	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
马丁尼克	▲	▲	▼	▼	▼	▼	▲
荷属安的列斯	▲	▲	▼	▼	▼	▼	▼
波多黎各	▲	▲	▼	▼	▼	▼	▼
圣基茨和尼维斯	▲	▼	▼	▲	▼	▲	▼
圣卢西亚	▲	▼	▲	▲	▲	▲	▲
圣文森特和格林纳丁斯	▲	▲	▼	▼	▼	▲	▲
特立尼达和多巴哥	▲	▼	▼	▲	▲	▼	▲
美属维尔京群岛	▲	▼	▼	▼	▼	▼	▼
非洲							
开普敦	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
约翰内斯堡	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
马普托（莫桑比克）	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
路易港（毛里求斯）	▲	▲	▲	▼	▼	▲	▲
普利托里亚	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▲

NP：未公布

亚洲	房屋	公寓	办公室	工业	零售	酒店	土木
北京	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▲
成都	▲	▲	▼	▲	▼	▼	▲
广州	▼	▲	▼	▲	▼	▼	▲
胡志明市	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
香港	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
雅加达	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
吉隆坡	▲	▲	▼	▼	▼	▼	▲
澳门	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
马尼拉	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▼
首尔	▲	▲	▲	▼	▼	▼	▼
上海	▼	▲	▲	▲	▲	▼	▲
深圳	▼	▲	▲	▼	▲	▼	▲
新加坡	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▲
欧洲							
阿姆斯特丹	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▼
贝尔法斯特	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲
柏林	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲
伯明翰	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
布里斯托	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲
都柏林	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲
爱丁堡	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
伦敦	▼	▼	▼	▲	▼	▲	▲
马德里	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼
曼彻斯特	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
米兰	▼	▼	▼	▲	▼	▼	▼
莫斯科	▲	▲	▼	▲	▼	▼	▲
奥斯陆	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
巴黎	▲	▲	▲	▲	▲	▼	▲
谢菲尔德	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
中东和非洲							
阿布扎比	▲	▲	▼	▲	▼	▼	▼
多哈	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲
迪拜	▼	▼	▼	▼	▲	▼	▲
利雅得	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
大洋洲							
阿德莱德	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲
奥克兰	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
布里斯班	▼	▼	▼	▲	▼	▲	▼
堪培拉	▲	▲	▲	▼	▼	▼	▲
基督城	▼	▲	▼	▲	▲	▲	▲
达尔文	▲	▼	▲	▲	▲	▲	▲
黄金海岸	▼	▼	▼	▲	▼	▲	▲
墨尔本	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
珀斯	▼	▼	▼	▲	▲	▼	▲
悉尼	▲	▲	▲	▼	▼	▲	▼
惠灵顿	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲

NP：未公布

市场数据

主要经济数据

澳大利亚	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	2.87 %	2.67 %	2.89 %	2.99 %	2.94 %
人均国内生产总值 — 澳元	\$69,402	\$70,054	\$70,889	\$71,824	\$72,767
汇率（以3月23日每美元计算）	1.382	1.304	1.311	1.316	NP
购买力平价汇率	1.413	1.403	1.396	1.398	1.402
通胀率	1.3 %	2.1 %	2.4 %	2.5 %	2.5 %
失业率	5.7 %	5.7 %	5.6 %	5.5 %	5.4 %

中国	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	6.59 %	6.17 %	6.03 %	6.00 %	5.90 %
人均国内生产总值 — 人民币	¥46,378	¥49,044	¥51,798	¥54,713	¥57,765
汇率（以3月23日每美元计算）	6.950	6.868	7.053	7.243	NP
购买力平价汇率	3.524	3.484	3.453	3.436	3.432
通胀率	2.1 %	2.3 %	2.4 %	2.6 %	3.0 %
失业率	4.1 %	4.1 %	4.1 %	4.1 %	4.1 %

新西兰	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	2.77 %	2.71 %	2.59 %	2.49 %	2.54 %
人均国内生产总值 — 新西兰元	\$48,353	\$49,266	\$50,141	\$50,983	\$51,861
汇率（以3月23日每美元计算）	1.435	1.423	1.434	1.448	NP
购买力平价汇率	1.470	1.449	1.442	1.439	1.438
通胀率	0.7 %	1.6 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
失业率	5.3 %	5.5 %	5.3 %	5.5 %	5.3 %

新加坡	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	1.70 %	2.23 %	2.64 %	2.64 %	2.64 %
人均国内生产总值 — 新加坡元	\$71,177	\$72,216	\$73,352	\$74,505	\$75,746
汇率（以3月23日每美元计算）	1.446	1.404	1.430	1.471	NP
购买力平价汇率	0.830	0.816	0.807	0.799	0.793
通胀率	-0.3 %	1.1 %	1.8 %	1.9 %	1.9 %
失业率	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %

南非	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	1.3 %	0.6 %	1.2 %	2.1 %	2.4 %
人均国内生产总值 — 南非兰特	R 55,460	R 54,926	R 54,719	R 54,974	R 55,412
汇率（以3月23日每美元计算）	15.42	15.32	16.52	17.89	NP
购买力平价汇率	5.516	5.795	6.068	6.286	6.505
通胀率	4.6 %	6.5 %	6.3 %	5.6 %	5.6 %
失业率	25.4 %	26.1 %	26.7 %	26.9 %	27.0 %

备注：

2015年后为预测数据。

汇率为每美元货币单位。

欧元区包含17个国家：奥地利、比利时、赛普勒斯、爱沙尼亚、芬兰、法国、德国、希腊、爱尔兰、意大利、卢森堡、马尔他、荷兰、葡萄牙、斯洛伐克共和国、斯洛文尼亚和西班牙。

东盟五国包含5个国家：印尼、马来西亚、菲律宾、泰国和越南。

市场数据

主要经济数据

英国	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	1.8 %	1.1 %	1.7 %	1.8 %	1.9 %
人均国内生产总值 — 英镑	£28,471	£28,571	£28,843	£29,167	£29,534
汇率（以3月23日每美元计算）	0.813	0.802	0.793	0.783	NP
购买力平价汇率	0.693	0.695	0.693	0.691	0.690
通胀率	0.74 %	2.51 %	2.60 %	2.00 %	2.00 %
失业率	5.0 %	5.2 %	5.4 %	5.5 %	5.4 %

美国	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	1.6 %	2.2 %	2.1 %	1.9 %	1.7 %
人均国内生产总值 — 美元	\$51,411	\$52,188	\$52,915	\$53,570	\$54,134
汇率（以3月23日每美元计算）	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
购买力平价汇率	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
通胀率	1.19 %	2.34 %	2.65 %	2.52 %	2.39 %
失业率	4.9 %	4.8 %	4.7 %	4.8 %	5.0 %

拉丁美洲和加勒比地区	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	-0.55 %	1.60 %	2.09 %	2.61 %	2.71 %
人均国内生产总值（国际元）	15,403	15,814	16,357	16,988	17,641
通胀率	5.8 %	4.2 %	3.8 %	3.7 %	3.6 %

欧元区	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	1.661 %	1.512 %	1.586 %	1.528 %	1.521 %
人均国内生产总值（国际元）	0	0	0	0	0
汇率（以3月23日每美元计算）	0.949	1.079	1.101	1.126	NP
购买力平价汇率	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
通胀率	0.3 %	1.1 %	1.3 %	1.5 %	1.6 %
失业率	10.0 %	9.7 %	9.3 %	9.0 %	8.7 %

中东和北非	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	3.2 %	3.2 %	3.4 %	3.6 %	3.7 %
人均国内生产总值（国际元）	18,175	18,766	19,467	20,225	21,018
通胀率	5.4 %	6.1 %	5.8 %	4.6 %	4.1 %

东盟五国	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	4.8 %	5.1 %	5.2 %	5.4 %	5.5 %
人均国内生产总值（国际元）	11,593	12,289	13,069	13,905	14,794
通胀率	2.5 %	3.4 %	3.6 %	3.6 %	3.5 %

撒哈拉以南非洲	2016 (F)	2017 (F)	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)
国内生产总值	1.4 %	2.9 %	3.6 %	4.2 %	4.3 %
人均国内生产总值（国际元）	3,831	3,920	4,051	4,207	4,370
通胀率	11.3 %	10.8 %	9.3 %	8.9 %	8.4 %

南美和加勒比海包含32个国家：安地卡及巴布达、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、多米尼加、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群岛、苏利南、特立尼达和多巴哥、乌拉圭和委内瑞拉。

中东和北非包含20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、苏丹、叙利亚、突尼斯、阿拉伯联合酋长国和也门。

南非普利托利亚 Menlyn Maine Central Square

建筑师事务所：Boogertman & Partners



撒哈拉以南非洲

根据世界银行2017年6月的信息，撒哈拉以南非洲的经济增长正在恢复，可以看到商品价格小幅上升，外部需求不断增强，此外很多国家的干旱临近尾声。

整个南非不同板块的市场活动周期平均分布于高峰、中值及低谷区间。利比观察到在上份报告之后，酒店、房屋及零售板块呈现下行趋势，公寓及土木板块增强。

2017年持续的东非干旱对肯亚的经济活动造成不利影响，索马里及南苏丹出现饥荒。

地区内通货膨胀逐渐从高位回落，然而安哥拉、尼日利亚及莫桑比克的通货膨胀水平持续上升。干旱导致东非通货膨胀压力上升，预计该地区的通货膨胀率由2016年的11.3%下降至2017年的10.8%。

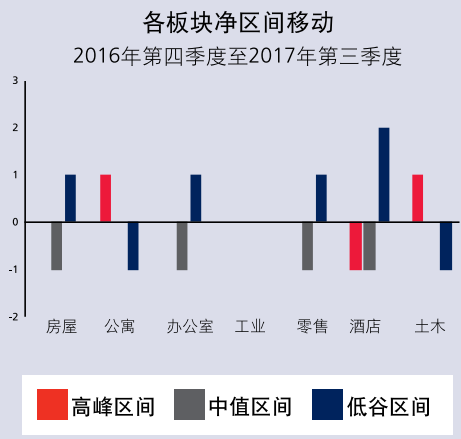
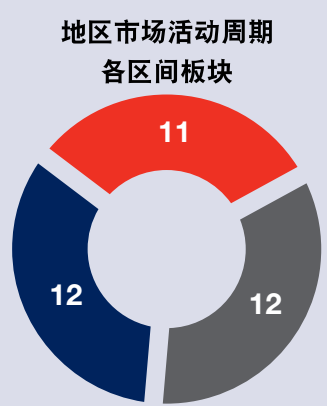
经济增长率预计于2017年上升至2.9%，2018年升至3.6%。预测主要基于地区内适度上升的商品价格以及解决宏观经济不平衡所采取的改革措施。

国际货币基金组织预测南非经济增长率将由2016年的0.1%微升至2017年的0.8%。在内阁突然改组之后政治不确定性增加，目前商业信心处于数年的低位。此外，穆迪下调了对南非经济的信用评级，采矿业威胁采取法律行动对抗近期的立法变化。政府近期颁布了新的矿产特许法，将黑人持股最低比率调高至30%，这受到国内矿产公司的强烈反对。

该地区投标价格指数的升幅远高于本刊中列载的全球水平。2017年地区的投标价格指数介乎4%至8%，低于地区的预测通货膨胀。

2017 预测增长

Destination	TPI
JOHANNESBURG	7.9%
MAPUTO	4.0%
PORT LOIUS	6.0%
PRETORIA	8.0%



地区信息

撒哈拉以南非洲

开普敦

开普敦在商业地产板块表现稳定，这对空置率而言属积极因素。空置率目前为7.6%，与2016年第一季度相比上升0.4%。该城市继续吸引全球的合约，强劲需求支持当地租金水平上升。主要交通枢纽新落成的建筑物亦推动城市中租金水平的上升。P级楼宇的空置率从2016年第四季度的12%下降至2017年第一季度的9.1%，反映了南非办公楼市场的趋势，即在绿色节能建筑中更智慧、灵活的工作空间。这支援了对优质高价的A级和P级库存的需求。

新增的商业供应将包括中心商务区的毕马威大楼（16,000平方米）、Sable Road 办公大楼（18,300平方米），Discovery医疗保险将作为主要租户。城中另一个主要的开发项目是Rabie集团标志性的Axis住宅公寓项目。

项目机会不断增加，承包商及分包商的承接能力有限，因此承建商定价不断上升。主承包商的开办费及分包管理配合费及间接费用增加。湿法施工更为普及，相应的模板、砖石结构应用更为广泛，钢筋价格波动明显。

约翰内斯堡

有迹象表明，南非经济正趋于稳定，疲弱的南非货币兰特正刺激经济调整，在约翰内斯堡可以看到由此带来的增长。尽管经济形势依然严峻，桑顿和Waterfall等发展中地区持续增长。

开发活动的主要领域包括：

桑顿 - 被誉为非洲最富有的地区。南非近一半的办公大楼开发项目聚集在桑顿。桑顿中心是发展的中枢。Discovery医疗保险的总部于近期完工，87,000平方米的大楼具有资源节约、成本效益和创新环保的特点。该大楼由Growthpoint房地产开发有限公司（55%）及Zenprop房地产控股有限公司（45%）联合开发。

Waterfall - 南非迄今为止最大规模的城市开发项目。Waterfall开发计划包括2,200公顷，致力成为豪登新公司总部的集点，豪登是非洲大陆新的经济中心。在Waterfall内，城市概念开发项目Waterfall City将成为工作、生活及娱乐的目的地。项目包括综合的新城市生活元素，涵盖零售、办公、住宅、酒店、医院、公园、饮食及娱乐。

Waterfall辖区内包括Waterfall Lifestyle、Waterfall Corner、Mall of Africa、Netcare Waterfall、普华永道总部以及Maxwell办公园区。Mall of Africa是非洲至今最大的单期购物商场，由Atterbury房地产开发集团开发，位于Waterfall Estate。整个开发项目占地485,000平方米，购物区域占地131,000平方米。商场按照适宜步行及混合用途的新原则设计，创造真正尖端的购物体验。

地区信息

撒哈拉以南非洲

莫桑比克

2016年对莫桑比克而言是充满挑战的一年。低商品价格、干旱及冲突、再加上2016年4月发现隐藏政府债务的负面影响。之前未披露的14亿美元商业贷款削弱了对该国的信心，过去高增长及经济稳定的记录未能延续。

预测莫桑比克2017年经济将有强力反弹，这主要是由于重大天然气发现。谈判仍在继续并会延长。

市场在过去12个月处于困境，这主要是由于各种政府及经济因素：

- 货币贬值，在2016年莫桑比克梅蒂卡尔（MZD）由48梅蒂卡尔兑1美元贬值至71梅蒂卡尔兑1美元。目前汇率为60梅蒂卡尔兑1美元。
- 国内外币严重短缺，投资者可以从莫桑比克获利。
- 货币波动的风险导致美元租赁协议无法签署，因此难以获得开发基金。

在过去数月，我们看到了积极的现象，开始有新开发或停滞开发项目的询问，这主要是由于外币供应量的上升及当地货币小幅回稳。

路易港（毛里求斯）

2016年，房地产行业获得国外直接投资76亿卢比，大部分是投向之前的IRS/RES项目。建筑板块按名义价值计算约为160亿卢比（2016），按相对价值计算约占国内生产总值的4.2%。

2016年第一个主要道路基建项目—西沃萨古尔·拉姆古兰爵士国际机场新道路工程于2016年3月23日开始施工。项目耗资6.02亿卢比，预计于2017年中完工。

预计在机场区域及未来航空货运及自由港区的发展计划将使运输量上升，因此新的机场道路是必要的。此外，该道路不仅将为Plaine Magnien住宅区提供分流，缓解该区的交通堵塞并提升道路安全，同时可在紧急状况下为机场提供替代路线。

2017年，有四项新工程将会展开。Flic-en-Flac地区的MÈdine智慧城项目（包括一座教育村）；ENL集团的Moka智慧城；位于Domaine Les Pailles的怡海智慧城项目，该项目由毛里求斯State Investment Corporation及中国公司怡海国际投资管理有限公司（Yihai International Investment Management Ltd.）合资开发。今年公布的另一项重点项目是由印度政府拨款援建的轻轨项目Metro Express，耗资180亿卢比。

今年开展的其他基建工程为公路交通网，属于道路拥堵缓解计划（Road Decongestion Program）的一部分。当中包括Jumbo/Phoenix/Dowlut环状交叉路上的分层道路交汇系统（24亿卢比）；A1-M1新公路，SorÈze的桥梁及立交（23亿卢比）；路易港环形路二期建设，包括1.2千米的隧道（50亿卢比）；路易港环形路三期建设（29亿卢比）；以及A3-A1连接路（2亿卢比）。

毛里求斯投资局去年向三个智慧城市项目颁发了开发许可证，包括晋非智慧城（北部），Trimetys集团的Cap Tamarin（西部），以及Omnican公司邻近机场的Mon TrÈsor智慧城（南部）。今年所有的智慧城市项目将需要约52亿卢比的投资，创造3,000个岗位。

美国俄勒冈州波特兰 Edith Green Wendell Wyatt

建筑师事务所：Sera Architects, Inc.



地区信息

美国

大多数分析预测美国经济将于2017年下半年及2018年有所好转，过去汇率升值的影响逐步减弱，新的财政政策开始发挥积极效应。预计消费开支将受益于持续缓慢增长的就业率，以及劳动力市场紧俏带来的强劲工资升幅。

根据美国联邦储备委员会及联邦公开市场委员会2017年6月14日的报告，实际国内生产总值由2015年的1.9%上升到2017年的2.2%和2018年的2.1%（预测中值），显著低于特朗普政府的3%的增长目标。

该报告强调了劳动力市场的巩固，失业率为2014年的5.7%下降到2017年的4.3%，2018年及2019年的4.2%（预测值），与2015年3月的预测相比略有下降。

随着通货膨胀接近目标，失业率进一步降低，美联储开始逐步结束货币刺激计划。随着经济复苏，预计加息将抵消通胀压力。特朗普政府和国会正在制定减税及增加基建开支的计划。

如果政府像宣布的那样大力投资于基建改善，美国建筑行业在2017年可获得额外增长。美联储在2016年12月上调利率后，预计于2017年会进一步上调，这将促进房屋板块的购买活动。

银行对贷款业务保持谨慎，可行的项目方能获得融资。随着商业及住宅发展市场的增强，建筑业的经济环境正在改善。然而，不断增加的工资、员工医疗和杂项费用给美国本身利润率不高的建筑业务造成了额外负担。

根据美国人口普查局的一份报告，2017年5月非住宅建筑开支按月及按年计均增长0.3%，经季节性调整的全年开支为7,143亿美元。

展望未来，美国建筑业面临的主要问题将是劳动力及原材料成本上升，美国建筑公司不断努力维持可持续的利润率。

2017 预测增长

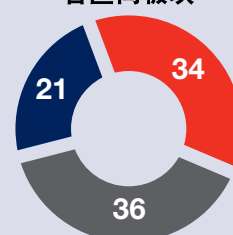
Destination	TPI
BOSTON	3.5%
CALGARY	1.5%
CHICAGO	5.0%
DENVER	3.0%
HONOLULU	1.0%
LAS VEGAS	3.0%
LOS ANGELES	5.0%
NEW YORK	3.5%
PHOENIX	3.0%
PORTLAND	5.0%
SAN FRANCISCO	5.0%
SEATTLE	5.0%
TORONTO	1.5%
WASHINGTON DC	4.0%

地区成本相对指数

城市	2017年第三季度
纽约	193
檀香山	189
旧金山	189
波士顿	164
芝加哥	160
华盛顿	155
洛杉矶	155
西雅图	129
波特兰	117
丹佛	111
凤凰城	108
拉斯维加斯	106

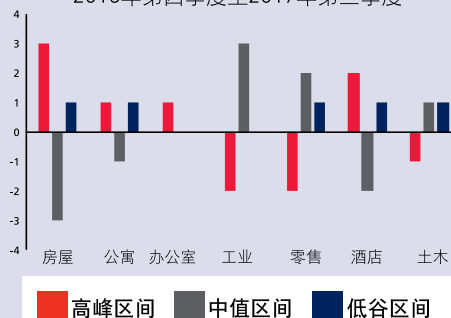
地区市场活动周期

各区间板块



各板块净区间移动

2016年第四季度至2017年第三季度



地区信息

美国

芝加哥

芝加哥呈现出独特的经济形势。尽管当地的工作机会增加（汽车制造商福特及克莱斯勒在城市南部增建了生产设施），失业率低，市场面对的一项主要问题是劳动力下降，目前处于2006年3月以来的最低水平。2017年1月，芝加哥未经季节性调整的失业率远高于全国水平。然而，这种情况在过去数月有所好转。2017年5月，芝加哥的失业率为4.1%，低于全国失业率4.3%。芝加哥-瑞柏-阿灵顿高地的地铁部门与2017年5月同比增加了24,600个非农业职位，教育及医疗服务合共增加了17,100个职位，零售及制造业则减少了6,400个职位。

Google及麦当劳等知名公司迁往West Loop地区，芝加哥市中心的办公楼空置率极低，可以预计会有更多超高层办公楼出现。科技公司亦将芝加哥视为展开扩张计划的下一个城市中心。

芝加哥第一季度的零售市场通常低迷，主要是由于严寒恶劣的天气让消费者更愿意呆在家中。然而，天气已不是当地商家面对的主要挑战，零售业正经受网上商户带来的冲击。作为回应，开发商鼓励扩大传统商业/零售中心的重点及功能，将其转变为娱乐中心，并战略性地纳入增加盈收的餐厅及酒吧。

尽管经济增长缓慢，芝加哥地区的建筑活动正进行得如火如荼。在建或前期项目分布于各个领域，包括Riverline—14英亩的工地上建筑新的住宅、零售及公共开放空间；Carillon—位于River North区60层高的综合用途大楼；芝加哥大学的北校区公共住宅、威廉埃克哈特研究中心以及大卫·鲁宾斯坦论坛大楼；Focal Point社区校园—主要包括圣安东尼医院的新设施及其他设施例如健身器材、运动场及其他社区服务设施；以及Fulton Market区的办公楼项目。

拉斯维加斯

博彩及娱乐业向来是拉斯维加斯最具吸引力的领域，不断为内华达州带来数百万的游客及数以万亿的美元。根据拉斯维加斯会展及观光推广局的统计，2016年有4,290万游客造访该城市，酒店入住率超过90%，博彩收入97亿美元。

在2006年的繁荣时期，有111,100人受雇于拉斯维加斯的建筑业，但2008年的大衰退让劳动力锐减68%，至2012年4月行业内仅剩35,700名工人。受单人家庭房屋建筑项目的拉动，行业现在处于回升期。2015年至2016年，该板块的房屋许可证数量上升28%至13,577。相对应的，美国联邦住房金融局2016年的「所有交易房屋价格指数（All Transactions House Price Index）」增长了7.67%。同时，内华达洲的实际GDP增长了5.94%，该州的建筑业实际GDP上升17.2%。整体失业率在2017年第一季度下降至4.9%，2016年同期为6.3%。

拉斯维加斯建筑业劳动力的增长速度快过纽约、旧金山、洛杉矶、西雅图及芝加哥。在过去三年间拉斯维加斯的建筑行业劳动力快速上涨了33%，建筑业雇员由2013年的40,458人上升至2016年的53,794人。然而，这或许仍未能满足未来市场的需求。

洛杉矶

之后的五年，该城市将成为一个坚实的建筑业市场，主要的演出场地、会议中心、度假村/酒店项目正在进行。总预算超过90亿美元的新体育场Raiders、拉斯维加斯会议中心扩建、永利天堂公园（Wynn Paradise Park）以及云顶中华世界（Resort World by Genting）是城市中即将展开的重点建筑项目。城市中有劳动力短缺问题，特别是熟练劳动力。根据内华达州发展办公室（Nevada Governor's Office of Development）公布的信息，南内华达州尚缺10,000名建筑工人来完成规划中的项目。自2008年行业触底后，预计截至2019年底将新增54,000个建筑业的工作。

洛杉矶的建筑市场繁盛，建筑成本与上季度相比增加3.5%，与上年相比增加9%。

洛杉矶县经济发展公司（Los Angeles County Economic Development Corporation）的报告显示「2016年，洛杉矶实际GDP上升2.2%，与上年经济增长3.6%相比有所放缓。然而，今年的增长率高于全国水平，预测未来两年洛杉矶县2.7%的增长亦将高于全国增长率」。

洛杉矶吸引了世界各地的企业家及冒险家，为超过480万劳动力提供了多元化的经济基础：制造业、全球贸易、旅游业和娱乐业。洛杉矶县经济发展公司2017年的经济预测进一步指出，在2016年「洛杉矶的平均失业率达到5.1%，是自2007年以来的最低水平。预计失业率将在未来两年缓慢降低至2017年的5%及2018年的4.9%，实现充分就业」。洛杉矶的新房建筑在2004年达到顶峰，26,935个单位获得许可，但在2009年降至5,653个单位。自此，新房建筑量缓慢上升，除了2016年有20,213个单位获准建筑。

洛杉矶市中心的建筑工程正在如火如荼的进行，共有65个项目在筹备中。建设中的项目包括Oceanwide Plaza，包括三座楼高43层、53层及65层的大楼，可以容纳超过500个公寓住宅及一座五星级酒店，项目亦包括一个166,000平方英尺的户外零售空间。另外一个城市中心的项目Metropolis，包括分布于三座楼内的1,500个住宅单位及一个英迪格酒店。由知名建筑师Richard Meier设计的One Beverly Hills项目包括一座13层高的塔楼，一座15层高的塔楼及公共花园。项目位于Wilshire大街及Santa Monica boulevards大街的交汇处，将包含193个高端公寓，134个酒店房间及数间餐厅。

美国马里兰州 MGM – National Harbor

建筑师事务所：SmithGroupJJR



地区信息

美国

纽约

作为世界上最昂贵的城市之一，纽约在2016年的建筑开支达到420亿美元，创历史新高，与2015年及2014年相比分别上涨2.9%及30.9%。城市经济高速增长，纽约州2016年实际GDP达到1.27万亿美元，与2014年的1.25万亿美元相比增长2.0%。州内的建筑业GDP较整体GDP增长更迅速。建筑业GDP在2016年达到400亿美元，比2014年的369亿美元增长8.6%。

全市经济和人口以创纪录的速度增长。2016年，建筑业就业连续五年增长，预计2017年将达到14.78万个就业岗位。根据美国劳工统计局的统计，有43,300名员工在纽约市的建筑行业工作，比2010年的30,100人增长43.9%。根据纽约建筑议会（New York Building Congress）的统计，2015年建筑工人的平均报酬为76,100美元，2016年增加5.38%至80,200美元。2016年，土木工程及重型建筑机械雇员继续获得行业内最高的薪酬，平均工资116,800美元。

2016年，纽约大都会区（包括北新泽西及长岛）获批准房屋单位的总量为43,321间，比2015年下降50%，但远高于过去五年的平均水平。

曼哈顿区是纽约市内众多主要发展项目的所在地。聚集众多摩天大楼的哈德逊城市广场（Hudson Yards）将提供超过1.18百万平方米的新办公室、住宅及零售空间。这个在建的超大型项目预计将耗资超过200亿美元，每日可接待65,000名访客。将于2019年竣工的住宅项目中央公园大厦（Central Park Tower）高度达472米。One Vanderbilt办公大厦于2016年开始建设，于2020年完工，58层高的大楼将耗资超过31亿美元。除了正在进行的住宅、综合用途及商业项目，新的项目亦不断涌现，预计纽约市的建筑业在未来几年将会蓬勃发展。

旧金山

旧金山建筑行业内的所有板块都保持上升趋势，市场街南区遍布办公、住宅及酒店大楼。当地雇佣市场也反映了这一趋势：2017年一季度，旧金山的整体失业率为3.5%（2001年第一季度以来第二低位，当时的失业率为3.4%）。建筑行业人员增加尤为显著，2017年5月建筑行业雇员同比增加7.4%，2016年5月的从业者为112,000人。城市及地区内的大型项目持续要求劳动力及设备资源，因此给市场造成压力。

总部在旧金山的房地产集团Paragon Real Estate Group指出，约有64,000个房屋单位，290万平方米的商业空间以及25间酒店（4,600间客房）正在规划中，5,700个房屋单位和5间酒店正在建设。2016年共有14,787个房屋单位（包括4,967个单身公寓）获得了建屋许可证。旧金山最高建筑Salesforce Tower楼高61层，耗资11亿美元，目前接近结构性平顶。泛海中心（Oceanwide Centre）的两座塔楼（其中一座将成为旧金山第二高楼）已经破土动工。关键交通枢纽跨湾客运站（TransBay Terminal）将于年底完成施工。耗资5亿美元莫斯孔尼会议中心（Moscone Convention Center）扩建工程将影响城市的旅游业收入。会议中心的收入占当地旅游业总收入的21%，在工程进行期间，中心将仅有小部分维持运营，直至2018年完工，这令2017年游客减少了290,000人次。

菲律宾塔吉格Shangri-La the Fort

建筑师事务所：GF & Partners Architects, Inc. 及 Handel Associated Limited



地区信息

亚洲

亚洲区的良好表现持续，根据亚洲开发银行的预计，该地区2017年及2018年GDP增长5.7%，略低于2016年的5.8%。中华人民共和国（中国）发展放缓，但其影响被区内其它经济体的强劲表现抵消。

上份报告以来，亚洲各板块的市场活动周期从峰值移向中值。房屋、公寓及酒店板块均显示建筑活动可能在亚洲区已到达顶点。

亚洲经济持续扩张，占全球经济增长60%以上。亚洲开发银行的数据显示，受到外部需求增加以及国际商品价格反弹的拉动，亚洲发展中国家45个经济体中有30个的增长率都有所回升。

根据国际货币基金组织的最新预测，2017年中国经济增长率为6.2%，2018年为6.0%。预计国民经济总体将保持稳定，长期增长将显著高于全球平均水平，2017年CPI上涨约2.3%。

中国经济更多的依靠消费带动增长。经济活动不断由工业转向服务业，这表明中央政府的经济再平衡计划正按计划推进。如今，中国的经济增长更多的依赖内需而非出口。政府或会强调保持金融及财政稳定，并接受由此带来的增长小幅放缓。

印度2017年的增长率预计将升至7.4%，2018年达到7.6%。东盟五国经济增长将进一步加快，在2017年上升0.3%至5.1%后，国际货币基金组织预测2018年的增长率将增至5.2%，2019年至5.4%。该分区最大经济体印尼的财政及结构性改革将会促进刺激国内需求。

区外不确定的政策会损害地区前景。尽管基准假设已经考虑美国利率逐步上升的因素，然而美国货币收紧力度超过预期，这可能会对亚洲发展中国家造成进一步影响。贸易及税收政策可能的转变，特别是美国正在讨论的政策变化，将为商业投资增加不确定性。

全球食品、燃料以及农产品价格上涨将有利于印尼、马来西亚及越南等商品生产者。商品价格上涨亦助推高东盟五国的通货膨胀预期，从2017年的3.4%升至2018年的3.6%。

利比预计亚洲各地的投标价格指数将在之后数年低于通胀增长，地区内的多数利比办事处预计2017年的TPI在2%至3%之间。但香港及新加坡预计2017年投标价格指数呈负增长或零增长。

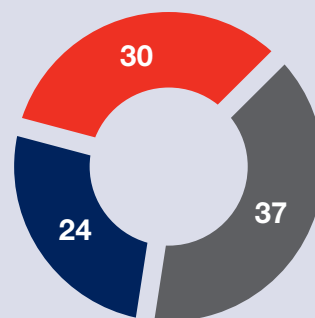
2017 预测增长

Destination	TPI
BEIJING	2.0%
CHENGDU	2.0%
GUANGZHOU	2.5%
HONG KONG	0.0%
MACAU	2.0%
SEOUL	2.5%
SHANGHAI	3.0%
SHENZHEN	2.0%
SINGAPORE	(1.5)%

地区成本相对指数

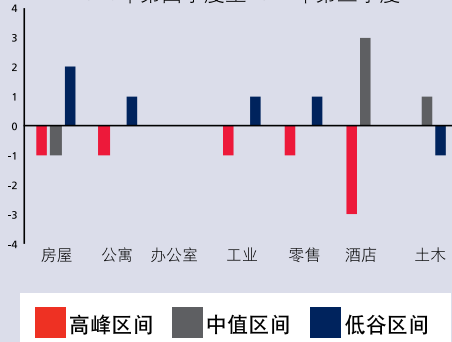
城市	2017年第三季
香港	157
澳门	137
新加坡	104
上海	91
北京	90
广州	82
深圳	80
吉隆坡	77
胡志明市	74
雅加达	64

地区市场活动周期 各区间板块



各板块净区间移动

2016年第四季度至2017年第三季度



地区信息

亚洲

北京

根据官方数据，北京2016年第四季度的GDP平稳上升，同比增长6.7%，前三季度均保持该增长率。然而，建筑业的GDP呈下降趋势，从2015年的13.3%降至去年的7.7%，下降5.6%。住宅建筑量由6,310万平方米下降6.1%至2016年的5,930万平方米。住宅销售亦由2015年的1,130万平方米下降11.9%至2016年的990万平方米。由于中国直至2020年都将维持低经济增长，预计建筑业的增速放缓将会在2017年持续。

2016年，尽管政府推出了一系列措施抑制房价，北京房价仍继续上涨。这些措施包括限制当地居民购买额外住房，要求非当地居民在购房前提供社保缴纳证明，并且提高首付比例等。北京市政府计划在2017年实施更为严厉的措施，打击住宅市场的投机行为。

然而，在基建及建筑投资增加的带动下，北京在2016年整体较上年吸引了更多的投资。2016年固定资产投资同比增长5.9%或人民币470亿元，从人民币7,990亿元增至人民币8,460亿元。总体通货膨胀率由2015年的1.8%微降至2016年的1.4%。

2017年，北京将着重京津冀一体化发展，加快通州副中心建设，对抗空气污染。

北京将拨款建设新机场，促进京津冀地区的交通网络。北京动物园批发市场将于今年完成搬迁，该项目是京津冀一体化宏观规划的一部分，最终北京市所有的批发市场将从市中心迁出，以配合北京新的发展，缓解交通拥挤，降低人口密度。

今年，城市将大力治理空气污染，在农村推行清洁能源以取代煤，淘汰高污染车辆，关闭或改造污染的工厂。北京政府表示，今年将修建超过350公里的地铁线路，包括中国首条无人驾驶地铁线—6.1公里长的燕房线支线。今年将有总长34.6公里的新地铁线投入运营。

建筑材料价格自2016年第二季度起小幅上升。然而，由于劳动力成本平稳，承建商价格保持竞争力，整体投标价格在2016年几乎没有变化。由于市场期望2017年将有更多基建项目，更严格的环保条例规管建筑活动，预计投标价格在2017年将上升2.0%至3.0%。

成都

成都经济保持适度增长，2016年第四季度城市总体GDP为人民币3,043亿元，同比增长7.7%，高出全国GDP增长率0.9%。

2016年第四季度，当地房地产市场获得投资人民币660亿元，同比增长6.5%，增长速度有所放缓。天府新区获得投资人民币377亿元，同比增长17.6%。

成都市政府制定了数项政策，在市内部分地区实行房屋限购，例如2016年11月在高新南区以及2017年3月在天府新区开始实行，以稳定房价，防止市场过热。

四川省国土资源厅数据显示，2016年成都市政府为住宅发展项目提供了1,500公顷的土地，按年增长5.8%，商业发展项目土地870公顷，按年减少15.7%。土地价格及收益与2015年相比大幅上升。在部分地区土地价格与2015年相比上涨50%。

2016年，成都新住宅累计销售量约为990万平方米或98,608套，按年分别增长11.3%及6.1%。

为了配合新城发展，成都的基建项目正在加紧建设。成都地铁创下建筑行业最高的工程量及投资。成都地铁18号线项目是成都首个PPP地铁项目，同时也是中国城市轨道交通领域投资额最大的PPP项目，国内首条设计时速每小时140公里的地铁项目。地铁18号线全长约66.7公里，在建隧道是地铁项目中线路最长的山岭隧道。

广州

2017年4月，四川省政府正式设立自由贸易试验区，包括成都及泸州的三个片区，面积120平方公里。

自贸试验区的两个城市有明确的职责划分。成都依靠现有的航空及铁路网路，重点发展现代服务业、高端制造业及国际物流服务业。

世界各地的公司可以在四川自贸试验区享有营商及投资的优惠政策，包括低税率、更多生意机会以及充足法律支援。为更好地服务公司及个人，自贸试验区以55种语言提供服务，并运用大数据分析来简化工作，为客户量身定制方案。

过去，中国的自贸试验区主要在东部及沿海地区。但这次，七个新设自贸试验区中的三个（四川、重庆及陕西）都位于西部。专家指出这是2000年推出的西部大开发政策的延续。

区位上看，四川省将通过与长江沿岸城市的合作，受益于长江经济带的发展。此外，作为交通枢纽的四川省将促进一带一路战略的实行，为欧洲及东南亚国家提供更多业务机会。

与2015年底相比，2016年第四季度的劳动力成本上升6.3%，混凝土及钢材价格分别上升4.3%及19.9%。另一方面，陶瓷、外墙及石材饰面价格仅小幅上升。预计2017年投标价格将适度上涨。

广州经济在2016年同比增长8.2%，高于全国GDP年度增长率6.7%。CPI 2016年增长2.7%。包括零售、固定资产投资、工业产出及出口在内的主要的经济统计数据均呈现稳定增长。然而，国内国外均存在可能令经济下滑的风险因素，例如美国贸易政策的不确定性，房地产泡沫显现及经济结构和金融系统亟待改革等。

由于2016年末中国许多城市房价飞升，政府实施各种抑制政策，例如提高购房首付要求，外国人购房资格收紧。广州的紧缩措施相对温和，因此成为唯一直至2017年1月房价仍在上升的主要城市。市政府可能会继续给房地产市场降温，这将令投资意愿下降。

有鉴于强劲的经济增长，预计中央政府将大力继续推行所需的结构性改革，而舍弃追求增长数字。市场普遍预计2017年增长将放缓，但幅度会相对温和，因为中国的试验改革通常以循序渐进的方式进行。

广州房地产建筑活动自2015年底开始降温。2016年在建房屋楼面面积为115.6百万平方米，按年下降11.9%。这一下降趋势可能会在2017年上半年持续，主要由于2016年的土地供应量低。2016年土地销售量按可建楼面面积计较前一年下降40%。政府自2016年第四季度大幅增加土地供应，占全年土地总值的约70%。市场上的新房库存量即将售罄，有鉴于需求不断增加，预计2017年土地供应将上升，这将遏止2016年的下降趋势。建筑活动或会在2017年下半年强劲回升。

包括钢条、混凝土、铝及铜在内的建筑材料价格自2016年第二季度起上升。投标价格预计将于2017年年初保持平稳或略有下降，在2017年下半年小幅上升，全年平稳上升2%到3%。

中国上海中心大厦

建筑师事务所：Gensler



地区信息

亚洲

胡志明市

越南仍是东南亚经济发展最快的国家，在全球贸易放缓的2016年仍保持有弹性的出口增长。受到年初严重干旱的影响，越南经济在2016年遭受了四年来的首次放缓，年度经济表现从去年的6.7%下滑。根据越南国家统计局的数据，GDP在2016年增加6.21%，略微落后6.3%-6.5%的目标，但高于国际货币基金组织6.1%的预测。

根据越南规划及投资部发布的信息，越南经济在过去五年受益于稳定的外商直接投资，而越南经济在2016年最显著的表现就是外商直接投资的强劲增长。受到廉价劳动力以及税收优惠的吸引，同时部分出于对跨太平洋伙伴关系贸易协议（TPP）的预期，2016年的实际外商投资流入额较上年增加9.0%，达到创纪录的158亿美元。大部分外商直接投资进入制造及加工业。房地产领域获得了6.9%的外商投资。2016年，韩国投资者带来了最多的资金，LG及三星电子等财团在越南设立工厂，将其转型为包括智能手机在内的电子产品制造中心。

对外国人拥有物业的宽松政策吸引外资流入，这有助于刺激市场流动性，房地产市场自从泡沫爆破后一直低迷。越南房地产协会(VNREA)认为房地产市场在2017年会受到外国买家需求的积极带动。低成本房屋仍是房地产市场急需解决的问题。胡志明市房地产协会（HoREA）预计在未来十年，低成本商业及供出租社会保障房的需求大约是100万套公寓，而现在的供应仅可满足城市总需求的13%。

除非有不可预见的市场情况出现，预计2017年胡志明市的投标价格将上升约3.0%到5.0%。

香港

香港经济在2017年第一季度按年实际增长4.3%，较2016年第四季度增长3.2%。经季节性调整后按季比较，实质GDP于2017年第一季度增长0.7%。根据综合消费物价指数，2017年五月整体消费者物价同比上升2.0%，同上月相比保持不变。2017年三月至五月经季节调整后失业率保持3.2%，两期就业不足率维持在1.2%。

在2017-18年的财政预算案中，增加土地及房屋供应继续成为政府的重中之重。未来五年私人住宅单位的每年平均落成量约20,300个，比过去五年的每年平均落成量增加约七成。同时，数个商业及酒店发展用地将于今年开始招标，受到市场的普遍欢迎。稳定的土地供应政策及政府基金工程项目，例如2000亿元的10年医院发展计划、启德体育馆、东涌新市镇扩展及中九龙干线将在之后数年持续为建筑业提供支援。

根据利比的投标价格指数（反映在香港私人机构建筑工程的投标价格变动），2017年第一季度投标价格保持稳定，比去年同期增长0.6%。鉴于劳动力供应紧张，原材料市场相对稳定，预计投标价格将在2017年在窄幅适度变动。

地区信息

亚洲

雅加达

国内消费疲软，全球商品价格走低，外来投资不振，政府支出下降以及部分基建项目遇到瓶颈，印尼2016年国内生产总值同比增长5%，低于政府最初同比增长5.3%的目标，仅略高于修正后的同比5%的目标。

财政部及国际货币基金组织预测印尼在2017年的经济增长将加快至5.1%。国际货币基金组织指出印尼主要面对的风险与外部因素有关，包括中国增长放缓，低商品价格及美国特朗普政府政策的不确定性带来的全球金融紧缩。同样，世界银行认为印尼有望同比增长5.3%，因为随着2016年货币宽松，私人投资强劲，且印尼正在进行投资环境改革，包括税务赦免法案（Tax Amnesty Law）。

政府预计在2017年持续的全球经济不确定性将对印尼的经济造成重大影响，但其对2018年的经济增长持乐观态度，预计同比增长将略高于6.0%，因为全球经济将趋于稳定，同时印尼将举办2018年亚运会及年度国际货币基金组织会议。这些活动将促进对印尼的投资，而房地产及建筑市场将从中获益不少。

房地产市场的不景气预计至少在2017年上半年持续。根据市场消息，2016年部分办公楼的延迟完工可能会造成2017年供不应求的情况。住宅物业板块，2016年约有19,300套公寓完工。雅加达公寓累计供应同比增长12.3%，总公寓量达到176,178个单位。受到2016年推出的旨在刺激房地产需求的管制放松影响，预计2017年住宅物业的需求将增加。

公共工程及公众住房部（The Ministry of Public Works and People's Housing）宣布2016年印尼的建筑板块占全国同比增长的0.5%。印尼统计局的数据显示，2010年至2016年间建筑业GDP平均为194.3 万亿印尼盾（约为145亿美元），在2016年第四季度达到了最高值245.4 万亿（约为183亿美元）。

雅加达目前有数个主要交通项目正在施工，包括苏加诺-哈达机场铁路连接线。机场铁路站的建设将于2017年3月底完工，而机场连接线预计将于2017年底完工。2017年建筑市场可能要继续依赖政府大力推进国内基建的行动。

在2017年的国家预算案中，政府向基建发展拨款387.3万亿印尼盾（约为290亿美元），高于2016年317.1 万亿印尼盾。有377.8万亿印尼盾用于发展国内的硬件基建，5.5万亿用于社会基建，4.1万亿用于辅助性基建。预算大部分归于公共工程及住房部。

印尼有望在2019年五月拥有东南亚首条高速铁路。高铁连接雅加达和万隆，全长142.3公里，预计造价76.2 万亿印尼盾（约57亿美元）。

然而在2017年初，建筑工程据称落后于进度，主要是由于地价快速上涨及当地居民反对土地收购。未完成的土地收购亦有可能影响中国政府给项目的贷款。印尼国家发展规划局（National Development Planning Agency (Bappenas)）指出，随着政府及私人板块基建项目升温，2017年建筑板块预计将同比增长8.1%。

除非有任何不可预见的市场条件，雅加达的建筑投标价格预计在2017年将从1.0%上升至4.0%。

地区信息

亚洲

上海

2016年，上海市政府鼓励创新并推进产业转型升级。整体而言，上海市经济取得平稳增长，2016年GDP达到人民币2.75万亿元，同比增长6.8%，增长率与上年相比下降0.1%。

2016年，上海房地产投资达到人民币3,709亿元，同比增长6.9%，占上海固定资产投资总额的54.9%。住宅项目总投资为人民币1,965亿元，同比增长8.4%；办公室及商业项目总投资为人民币696亿元及人民币519亿元，分别同比增长6.3%及11.1%。商业板块的投资增长要高于住宅及办公楼板块。

同时，房地产开发项目中在建总楼面面积达到151.1百万平方米（同比增长0.1%），其中80.7百万平方米为住宅发展（同比下降3.6%）。新项目总楼面面积为28.4百万平方米，上升9.1%。新住宅项目总楼面面积为14.4百万平方米，下降8.0%。房地产项目完工总面积为25.5百万平方米，下降3.6%。已完工的住宅项目总楼面面积为15.4百万平方米，下降3.5%。房地产开发已售面积为27百万平方米，上升11.3%。住宅项目已售楼面面积为20.2百万平方米，上升0.5%。

2016年，上海122项重大项目全面推进，包括新开工项目42个，比上年新增22个。总投资达人民币1,280.1亿元。

2017年，上海市政府将增加城市交通建设的投资，包括新增轨道交通运营线路55公里、军工路高架、浦东国际机场三期、北横通道及黄浦江沿岸车道及跨江隧道。

上海在建的大型项目包括融合了交通枢纽、会展中心、办公及商业项目的虹桥商务区项目，前滩发展中心，徐汇中心区综合发展，徐汇滨江中心综合发展。

上海数个行政区正通过工业园区或项目吸引投资者。由松江区政府及临港开发商合资成立的G60科创走廊正是面向创业者及投资者的科技园区。

主要建筑材料价格（例如钢铁、水泥、混凝土及砂）自2016年第二季度起上涨。2017年第二季度的钢铁价格回升至2013年第一季度的水平。投标价格从2016年第二季度至2017年第二季度上涨了6%。预计上涨趋势将在2017年持续，年度增长率在3%至5%之间。

深圳

深圳市GDP在2016年达到人民币1.93万亿，与2015年相比增长9%，超过了政府设定的8%的增长目标，这主要归功于信息科技及其他高科技产业的投资。2017年的增长目标为8.5%。伴随令人兴奋的经济增长而来的是快速上涨的房价。尽管政府采取了多种降温措施，房地产价格自2015年第一季度至2016年第三季度飙升了超过70%，难以负担的生活成本或会阻碍人才流入。政府在今年早些时候采取了进一步管控措施以抑制房价急升，效果待观察。

2017年前海地区会有更多的重大商业开发项目。在相对饱和的福田区，政府计划将现有的深圳会展中心拆除重置至深圳国际机场附近。这将为福田提供新的土地供应，同时提振机场周围地区的发展。令人期待的深中通道的将横跨珠江，连接深圳国际机场所在的宝安区到中山，这将极大地提升深圳及珠江西岸城市的联系。

未来几年随着新开发项目不断涌现以及原材料价格的上升，预计投标价格将在中期适度上升。

新加坡滨海湾金沙酒店

建筑师事务所：Safdie Architects



新加坡

新加坡的经济增长及商业气氛仍受到外部因素的影响。

2016年全年经济增长率为2.0%，略高于2015年的1.9%，主要受制于私营机构住宅及工业工程下降造成国内私营机构建筑活动萎缩。制造业对GDP贡献最大，增长率从2015年的-5.1%跃升至2016年的3.6%。伴随全球经济增长放缓，2016年私人领域的建筑需求下降至2015年的一半，造成建筑业增长由2015年的3.9%大幅降低至2016年的0.2%。虑及世界范围内的不确定性，除非下行风险充分实现，新加坡贸易与工业部认为2017年新加坡经济将缓步增长1.0%至3.0%。

目前新加坡建筑业不景气。2016年公共领域的建筑需求达到约153亿新加坡元，主要基建项目包括深层隧道排污系统二期、南北交通廊道及环线第六节段。新加坡建设局（The Building Construction Authority）预计2017年批出的建筑合约总价将为280亿至350亿新加坡元，高于2016年的初步估算261亿新加坡元，公共领域的建筑需求在2017年将升至200亿至240亿新加坡元。

受制于经济不确定性及房地产市场衰退，今年私营领域的建筑需求预计维持在80亿至110亿新加坡元。

根据新加坡建设局的预测，2018及2019年的公共领域建筑需求将为每年260亿至350亿新加坡元，2020年及2021年将升至每年260亿至370亿新加坡元。除了公共房屋、医疗及教育设施，未来几年公共领域的需求将包括重点基建项目例如裕廊区域线（Jurong Region Line）、跨岛线（Cross Island Line）及樟宜机场5号客运大楼。

由于劳动力成本上升，且工程量减少导致竞争加剧，2016年新加坡建设局的投标价格指数按年下降5.8%。预计投标价格及项目利润将在2017年下降。基于现有市场趋势，除非出现不可预见的市场情况，利比预计2017年新加坡的建筑投标价格将进一步下降-2.0%和-1.0%。



英国 Charter Building

建筑师事务所：dn-a

诚如第35页的环形图所示，欧洲地区的市场活动呈现出各板块平均分布于三个区间。自上一份报告以来，所有板块都向积极方向移动，说明对欧元区国家整体经济及发展方向的信心日益增强，以及英国脱欧影响微弱。随着工业、酒店及土木板块建筑活动增加，向积极方向移动的板块数量增加。

欧元区经济是今年全球经济增长的一个亮点，2017年第一季度较上一季度上升0.6%，是两年以来的最好水平，各经济体增长均有提速。尽管遇到一些挑战，欧洲经济整体表现良好。虽然政治不确定性明显减弱，地区仍未完全稳定。荷兰在三月大选后仍待组成新政府。意大利已否决可能会提前大选的新选举法。此外，尽管西班牙经济表现强劲，中央政府及加泰罗尼亚自治区间的紧张情绪升温，加泰罗尼亚计划于2017年10月举行独立公投。

地区信息

欧洲

经济扩张在2017年持续，连续四年取得GDP小幅增长。近期数据表明经济稳步向前，主要受宏观经济政策、新增大量岗位、信心增强、环球贸易状况逐渐改善以及欧元汇率较低的支持。欧元区在2016年的GDP增长为1.7%，国际货币基金组织预测有望在2018年达到1.6%。

2017年初起，银行贷款利率一直维持在低水平。预计欧元区的银行贷款将进一步增加，主要是因为贷款需求上升，且银行通过改善资本状况及降低资产负债表风险，实现了整体借贷能力增强。

根据欧盟委员会2017年春季的经济预测「私人消费在过去数年是增长的主要动力，在2016年取得了10年间最快的增长。劳动力市场的持续改善增强了消费者信心，短期经济前景乐观。随着通货膨胀减退，私人消费在明年应会小幅回升」。欧元区就业增长率在2016年上升1.4%，为八年最佳。

建筑业受到经济及金融危机的沉重打击，在去年才真正开始复苏。欧盟委员会建筑业信心指数在今年第一季度达到危机后最高水平（欧元区-11.0，欧

盟区-9.2）。建筑业工程量持续上升，但仍远低于危机前的水平。预测亦表明2017年2月购房贷款的年增长率进一步升至2.9%，自2011年11月以来的最高点。总体上看，2017年欧元区建筑投资预计将上升2.8%（2016年为2.5%），2018年上升3.5%。

英国工业联合会近期调高了对2017年经济增长的预测至1.6%，但2018年下降至1.4%。英国建筑业新订单在2017年第一季度增加0.7%，在连续两个季度下跌后反弹（英国国家统计局—建筑业新订单）。2017年第一季度新订单的增加主要是受到私营部门房屋及商业工程的带动，然而2017年4月，工程产量与3月相比下降1.6%，主要是由于维修及维护工程，以及新工程数量下降。2017年4月新工程量下降被基建工程上升5.7%抵消。

预测2017年投标价格指数比率（反应区内建筑活动的变化率）介乎柏林的8.0%增长至谢菲尔德的负值-1.0%之间。

2017 预测增长

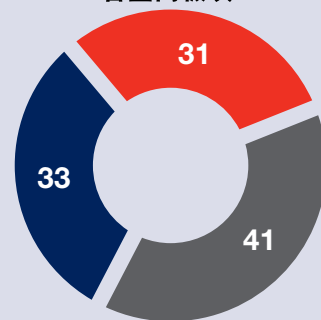
Destination	TPI
BERLIN	2.0%
BIRMINGHAM	2.8%
BRISTOL	5.0%
BUDAPEST	9.5%
DUBLIN	8.0%
LONDON	2.0%
SHEFFIELD	(1.0)%
MADRID	0.8%
MANCHESTER	2.5%
MOSCOW	1.0%
WARSAW	3.2%

地区成本相对指数

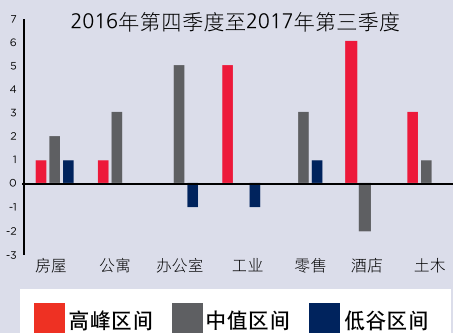
城市	2017年第三季度
奥斯陆	236
巴黎	177
伦敦	171
柏林	165
布里斯托	147
曼彻斯特	137
都柏林	135
伯明翰	133
莫斯科	132
马德里	120
布达佩斯	91

地区市场活动周期

各区间板块



各板块净区间移动



地区信息

欧洲

比利时

比利时经济在衰退期后持续缓慢回升。2016年经济增长率稳定在1.3%，2017年的目标是小幅升至1.4%。建筑业正在全国经济中稳定地获得市场份额，目前约占5%，预测将缓慢增加。

随着国内经济增长加速，比利时建筑业呈现持续增长。行业复苏主要受到工程量增加的带动（合约规模更大，周期更长），工程量增加主要是因为利率低，环保规定更加严格，以及过去基建投资不足。即将举行的地区选举亦将刺激基建板块，但因为预算限制，此次增长可能没有过去几次选举带来的激增般明显。

然而，比利时经济环境仍旧艰难，这阻碍了建筑业的显著增长。明显的例子包括年度GDP低至约1.5%，有限的政府预算（公开招标对价格非常敏感），以及银行对建筑业务贷款仍有限制。比利时的人工成本昂贵，这造成了低利润率，同时令临近的东欧建筑业务更具吸引力。比利时建筑业市场竞争也因此加剧。

比利时工程预付款很少或没有且付款期长（「月结60天」是普遍现象），另一方面业务需要大量运营资金，这进一步阻碍了建筑公司的发展。尽管学校、医院、道路改善以及高楼龄房产库存都需要更多资金，所需资金水平却不高。

伯明翰(英国)

城市中遍布高耸入云的塔式起重机，可见伯明翰的建筑市场强劲蓬勃。尽管数个重大商业项目增强了市场信心，大选及英国开始脱欧谈判对投资决策增添了不确定性。伯明翰具备优越条件，把握伦敦企业外迁，2号高速铁路发展势头正旺的机会。

伴随重点商业项目的全力开发，城市中心开始有一些私营租赁项目出现。市核心区外的工业及商业发展项目也很活跃，开始有数个投机项目。地区很多大学都有不少规划中的开发项目。

在预测项目价格通胀时，疲软的投标价格通胀作用不大。小中型项目的供应链通常有合理竞争，大项目只有较少承建商有能力及装备交付项目。货币波动造成的供应端压力仍是投标价格的一个主要特征。

地区信息

欧洲

布里斯托（英国）

工业及办公空间强劲的租赁需求带动布里斯托市场持续增长。现时该类空间处于供不应求的情况，然而规划中的新项目数量并不多，主要是由于持续的政治及经济不确定性影响了项目资金。住宅市场一直存在巨大需求，新落成的项目落后于当地政府的目標。住宅开发商重点在布里斯托及巴斯开发私营租赁项目，学生宿舍项目有持续增长。

布里斯托市中心的开发持续扩张，收购了近火车站7英亩位于Temple Quarter的地盘建设布里斯托大学新的商学及法学院（150,000平方英尺教学空间及1,500个学生床位）。有两个投机性办公楼开发项目在规划中：Salmon Harvester房地产开发的4 Glass Wharf项目（200,000平方英尺）以及法通保险在Temple Quarter的项目。新建工业板块持续增长，比如亚马逊及其他零售商在Avonmouth Severnside工业园区建设的数个大型项目。

西南市场对劳工需求殷切，特别是欣克利角C核电站项目对吸引劳工及供应商方面有重大影响，导致整体投标价格上升。

法国

法国经济在稳定中发展，却未能达到其渴望的增长水平。GDP增长在2015-2016年间维持1.2%，2017年预测没有变化。建筑业目前在全国经济中占4.8%的份额。

法国建筑业的回升速度终于加快。根据法国建筑商协会（French Builders Association）的数据，2016年建筑业工程量在八年的衰退后增加1.9%。这次复苏主要是受新住宅建筑活动的带动，该板块在2016年上升了7.4%。2017年建筑业活动预计将增加3.4%，因有更多的住宅及商业建筑工程。房地产投资者的免税优惠、首次购房者的财务资助以及持续低利率都刺激了建筑业不断复苏。

然而，当前的反弹十分脆弱，因为家庭购买力仍然有限，同时财政紧张导致公共房屋建筑量低。此外，鉴于过去几年建筑业表现疲弱且需求量低，法国建筑业务仍然面临众多困难。竞争激烈、盈利能力低的情况仍将持续，虽然由于需求增加，预计利润率将在2017年稳定。

市场上的主要承建商正对分包商施加压力，尽管目前情况好转，银行对贷款仍然严格，令短期借贷困难。由于难以获得短期信贷工具，现金管理仍是小型建筑公司面临的主要问题。

尽管存在上述困难，法国建筑业预计在2017年将持续扩张。

地区信息

欧洲

德国

尽管德国经济增长在2017年略有放缓，但经济保持强劲稳健的形势。2016年GDP增长1.9%，2017年将增长1.3%，建筑业占全国经济的比重稳定在约3.3%。

根据德国建筑商协会(German Builders Association)的统计，2017年营业额增长率将上升5%，营业额升至1,120亿欧元。在高就业率、低利率及需为大批难民和寻求庇护者提供住房的影响下，住宅建筑预计增长7%。公共建筑领域预计上升5%，主要由于基建投资增加，商业大厦工程完成量预计上升3%。德国建筑公司通过大量的专业化及科技创新方面的实力（特别是可再生技术），巩固了增长趋势。

尽管建筑业在过去10年取得了持续增长，值得注意的是占国内经济3.3%的比例在欧洲国家属于较低水

平，从90年代中期的6%下滑至今。另一惊人的事实是行业内约90%的公司是小公司，只有20名或更少员工。这些小公司占行业总营业额的约45%，主要建筑住宅项目。中等规模公司（20-100名员工）占45%，而大公司（超过100名员工）占剩余10%。

由于小公司数量如此之多，建筑业内的破产率特别高，几乎是平均值的两倍。这些小公司缺少资金，无法进入更大市场，同时亦受公共板块向来迟付款的影响。

匈牙利

匈牙利经济目前处于复苏阶段，在经济衰退导致的两次下跌后重新上升。2016年GDP增长3.8%，2017年开局强劲，预计有相近增长，2018年增长亦将持续。匈牙利建筑板块在经济中表现出色，预计2017-2019期间将按年增长14.9%。

该时期的持续增长主要是因为政府大力改善基础设施，增强区域间互联互通。增加国内能源生产的计划亦将使更多资金投入能源基建项目。因此，建筑业价值将从2015年的104亿美元升至2020年的119亿美元（按2010年固定美元汇率计）。基建是匈牙利建筑业的最大市场，占2015年整个行业值的36.2%。预计在之后五年基建板块会更为重要，小幅上升至2020年行业总值的37.3%。刚获批准国家投资的Paks核电厂二期项目将有力支持基建的增长。

地区信息

欧洲

爱尔兰

匈牙利住宅市场也在强劲增长。住宅价格在2016年上升约10%，在售的房屋量几乎是2015年的两倍，新建住宅增加31%。这刺激了房地产市场的活动，吸引了众多私人投资。

尽管具备意愿及资本，匈牙利建筑项目仍缺少所需的熟练工人。由于之前两次衰退极大地减少了建筑需求，很多行业雇员离开了匈牙利。这种情况在缓慢增加，匈牙利政府试图通过认证来鼓励加入建筑业。然而短期内，匈牙利公司大多靠昂贵的外国工人来填补空缺。

爱尔兰强劲的经济增长将在未来两年持续，尽管速度势必放缓。GDP增长率在2016年为5.2%，将在2017及2018年分别下降至4%及3.6%。然而建筑业将逆势而上，年度增长保持强劲。2016年最乐观的估计有15%的增长，预计在2017年将达到20%。

目前预测的2016年建筑业产值146亿欧元主要来自商业大厦，特别是位于都柏林市内或周围。首都商业板块作为重点开发的趋势将在2017年持续，虽然由于市场饱和，租金昂贵及更高的住房需求，很多公司已经开始将目光投向其他领域。尽管这为国内其他地区提供了所需资金，发展较都柏林而言仍属缓慢。

住宅板块亦有增长，政府投资将从2016年的473百万欧元增加至2017年的702百万欧元。支出主要包括价值38亿欧元的社会福利房战略（Social Housing Strategy），到2020年可提供35,000个单位。政府投资增加主要是2008年经济危机后住宅板块的投资骤减，造成市场危机。都柏林的高端住宅也有需求，这补充了正在进行的大型商业开发。

尽管投资水平明确，投标价及建筑成本仍待回到衰退期前2006年的高位。然而这种情况将会改变。由于市场上工程量大，熟练劳工供不应求的问题明显，承建商会更有选择性地投标。吸引合适承建商的需求将推高投标价及建筑成本。

英国 One Queen Caroline Street

建筑师事务所：dn-a and Penson



地区信息

欧洲

意大利

意大利经济低迷，始终未见显著反弹。2017年的预测GDP增长仅为0.7%，2016年为0.8%，这会对今年建筑业的增长产生重要影响。建筑业投资在2016年经历0.3%的微弱增长后，预计2017年将下降1.2%，其中新建房屋投资下降3%，公共工程投资下降3.5%。

除了低开支能力，银行贷款条件严格是建筑业表现不佳的主要原因。鉴于意大利金融领域现有的问题，限制性贷款政策在短期内不会有改善。建筑板块内的很多业务仍受很大牵制。住宅楼宇的银行贷款从2007年的300亿欧元下降至2015年的80亿欧元，非住宅建筑的贷款在相同期间从200亿欧元下降至100亿欧元。

公共机构的逾期付款亦增加了市场困难。平均付款期是5.5个月，而法律规定是2个月。平均延迟付款时间仍很长，但至少从2014年开始有所下降（从2014年上半年的146天，下降至2015年上半年的117天及2016年上半年的108天）。未付款情况在2017年仍然高企，但预计不会有明显增长。

大建筑公司因为项目多样化且重视服务出口，在发展上具有弹性，较少依赖国内市场。大的出口导向型建筑商（主要面向非洲及中东国家）预计将取得良好业绩。

与此形成对比的是，主要面向国内住宅市场并依赖公共工程的建筑业合资公司及财团因需求减少、银行贷款降低及逾期付款受到沉重打击。最终，主要从事住宅建筑的小中型公司受到严重影响，主要因为私人住房投资减少（2008年至2015年间新建房屋减少了超过60%）以及银行贷款限制。唯一的例外是从事装修业务的公司，因为有政府补贴支持（2008年至2015年间增加了19%）。

伦敦（英国）

毫无疑问，2016年6月英国脱欧带来的政治动荡及不确定性，还有2017年5月的大选，都对英国经济造成打击。然而，初期来看实际影响小于最初的预测。

伦敦，特别是伦敦市区，因为依赖于金融服务业而较英国其他地区受影响更大。最初担忧的伦敦金融机构迁往西欧并没有预想的快速，然而花旗、德意志银行及美国银行都证实将把主要的欧盟交易中心分别迁往法兰克福及都柏林。

下一次大选的时机，与欧洲贸易谈判的结果，还有英格兰银行对通货膨胀的反应，都将是决定英国经济稳定的重要因素。

大伦敦区的商业办公楼板块在市中间区及伦敦市核心地段的生长已放缓，2017年第一季度的整体交易市场与2016年同期相比下跌4%。流向伦敦使用等级的办公楼投资中有75%来自海外投资者，主要是看中扁平化的市场以及有利的汇率。有一些租户却逆势而行，比如数字新媒体（上升11%）以及服务式办公室及共用工作空间（上升11%）。由于该类交易增多，办公楼租赁仍有市场，但平均交易规模缩减。预计在伦敦码头区及西区租金将增加，而市核心区及中间区租金将小幅降低。

地区信息

欧洲

曼彻斯特

英国经历了漫长的低息期，这带动了伦敦住宅房地产市场发展。伦敦住宅房地产价格在2014-2016年间迅速上涨，这导致了支付能力危机。

价格增长或不可持续，加上对第二套房屋额外收取3%的印花税（2016年4月），导致私人住宅定价下降了1.6%。然而与私人物业销售价格相反，伦敦租金成本显著上升。

住房问题仍是伦敦市长萨迪克·汗的关键政策。2016年底，中央政府表示将提供31.5亿英镑来资助90,000套新建可负担住房。这一注资将新建住宅比重由2016年的15%提升至2017年的22%。第一太平戴维斯研究表明，伦敦每年需64,000套新建房屋来满足可负担住房的需要。

私人租赁板块预计在期内将会增长，因为私人租金上升，同时很多伦敦居民无力负担私人房屋。

由于有利的汇率，非黄金地段的私人住宅市场很大部分靠海外投资者支撑。

优越的西区住宅市场仍然低迷，主要是近期印花税变动的的影响。

部分业界人士预测的2016年第二季度建筑成本下降并未在过去12个月内发生，尽管业内专家现在预测投标价格通胀将会下降。

曼彻斯特因其工业遗产而闻名世界，然而它现在已经成为英国发展最快的重要城市，拥有560亿英镑的总增加值。

曼彻斯特的房地产市场日益壮大，2017年有10个超过25层的城市中心公寓住宅项目正在建设中。由于英国及地区内住房短缺，投资者纷纷被这些住宅项目吸引，这令曼彻斯特的住宅物业板块保持强劲。2017年将建筑超过7,000个住宅单位，约600,000平方英尺新的商业办公空间及超过4百万平方英尺的物流/工业单位。

曼彻斯特继续通过多样化的项目吸引国际投资者，例如Airport City, Manchester Life, St. Johns, Media City, NOMA, Spinningfields, St.Peters Square, Mayfield (Piccadilly)以及曼彻斯特/索尔福德大学扩建计划。

曼彻斯特是500亿英镑的「英国北部振兴计划」的中心城市，该计划有数个英国北部城市联合参与，旨在鼓励投资及重新平衡国内经济，减少对伦敦的依赖。

荷兰

荷兰建筑业板块的复苏将在整个2016年及2017年初持续。与GDP表现一致，建筑业板块增长率将在2017年小幅下降，GDP增长率从2%下降至1.7%，板块增加值增长率从2.7%下降至2.4%。建筑业板块占国民经济的比重保持在约4.9%。

2016年第三季度，建筑业是荷兰增长最快的业务板块，营业额及增加值总额在过去八个季度持续增长。住房价格进一步上升，很多建筑公司保持积极情绪，认为业务收入会在2017年进一步增加。

住宅仍是关键板块，伴随低按揭利率，需求及增长将在2017年持续。再加上政府重点建设可负担房屋，住宅市场在荷兰极具吸引力。2016年的情况表明，非住宅建筑在2017年也将依赖需求的回归。土木及公用建筑在2016年有强劲增长，生产量在2016年第三季度甚至同比增加了13.4%。

需要留意的是，商业、医院及零售项目通常集中在大城市，其中阿姆斯特丹已经接近饱和。由于市场上产能过剩，利润持续微薄，这让很多公司打起了价格战。基建板块增长亦放缓，订单从2017年开始接连缩水。

地区信息

欧洲

挪威

挪威经济从2010年起就维持在缓慢稳定增长的阶段。2016年GDP增长率为0.8%，预计到2017年将微升至1.2%。建筑业小幅领先于整体经济，2017年第一季度建筑业GDP与上年同期相比增长5.5%。该季度的GDP达到了历史最高值48.5亿欧元。

这主要是因为投资者及消费者信心不断增强，带动了住宅、基建及工业板块投资上升。此外，政府努力平衡房屋及能源领域的供求，预计将支持建筑业直至2020年都保持增长。

然而，挪威建筑产业前景仍有危险因素，最突出的就是低石油价格及其对经济的直接影响。低油价预计将影响政府的石油出口收入，而挪威25%的总经济产量都依赖石油及天然气板块。预计石油收入的下降将负面影响政府对建筑业的拨款。

挪威政府大力支持国内运输基建以提升区域互联互通，预计将支持建筑业直至2020年末的增长形势。作为支持计划的一部分，政府正在实施直至2023年的国家交通规划（National Transport Plan），总投资达5,080亿挪威克朗（865亿美元）。

俄罗斯

俄罗斯国内的政治动荡，以及目前叙利拉和乌克兰局势及引发的西方制裁，使俄罗斯经济陷入衰退。然而衰退在2017年得到抑制，GDP预测将增长1.4%，2016年GDP萎缩0.4%。

在建筑业可以看到相同的情况，2016年建筑业下跌2.1%，2017年将会有小幅上升。这主要是政府着力发展制造业，以降低对石油出口的依赖。

2017年，建筑业将继续受政府计划的支持，包括完善交通基建、能源及公用项目以及住宅楼宇，为2018年俄罗斯世界杯做准备。此外，政府将重视可负担住房的建设以照顾中低收入群体的需要，还有低借贷利率都将有助于刺激住宅板块。

2016至2021年间，预计建筑业产出按实际价值计将有1.76%的复合年增长率。

西班牙

西班牙经济持续复苏，在衰退后首次呈现稳定增长。2016年GDP增长3.2%，预计2017年将有2.7%的增长。西班牙建筑业板块在2016年继续反弹，增加值增长率取得3%，主要是由于西班牙经济复苏，国外投资增加以及商业信心回升。低商品价格亦有积极影响。然而，建筑业目前的复苏是建立在连续数年严重衰退后的低水平上，事实上国内生产在2007-2014年间下降了逾50%。

2017年建筑业增加值增长率预计将上升3%，主要受住宅及商业建筑的带动，而公共建筑/土木工程板块的增长预计将减弱。因为很多公司在2008年后退出市场，行业内的竞争几乎消失。利润率在2016年保持稳定，并将在2017年持续稳定。

西班牙建筑业务高度依赖银行资金。由于低利率及西班牙经济前景看好，外部融资条件在2015年有所改善。必须留意的是，增长大部分集中在马德里及巴塞罗纳等大城市，这些城市的经济复苏远超国内其他地区。

迪拜Boulevard Point

建筑师事务所：Dewan Architects & Engineers



地区信息

中东

根据国际货币基金组织的预测，中东及北非的GDP增长将在2016年底达到3.2%，预测2017年将为3.2%。这反映了石油价格稳定及市场信心增加，主要得益于旨在降低石油依赖的战略部署，例如沙特阿拉伯的2030愿景。

地区内的建筑业缓慢重拾积极情绪，行业在过去5年由于政治事件而受到严重影响。在利比的市场活动周期内，海湾国家大部分板块都处在高峰或中值区间。我们上一份报告之后，公寓及土木板块都有增强，然而房屋、办公楼及零售板块减弱。

5月25日，石油输出国组织及包括俄罗斯在内的其他石油制造商同意将石油减产期限延长至2018年第一季度，以应对石油供应过剩并支持油价。

石油生产国在决定未来支出时变得非常谨慎。油价从2015年的100美元跳水至2016年1月的低点30美元，目前的油价在50美元左右。这让政府优先将支出放在具有战略意义的项目上，而非投机性或形象工程。项目量下跌对建筑业的影响首当其冲。市场影响最大的国家包括沙特阿拉伯、卡塔尔及阿布扎比，而迪拜、阿曼和巴林因经济更为多样化而受影响较小。

在政治领域，政治动荡在地区内爆发，巴林、沙特阿拉伯及阿联酋决定与卡塔尔断绝外交关系，而埃及、利比亚、马尔代夫及也门也与卡塔尔断交。这些国家同时切断了与卡塔尔的海陆空联系。

地区的通货膨胀预计为5.4%，到2018年上升至6.1%。利比投标价格指数预计阿布扎比定价将有净下降，2017年为负3%，其他海湾国家2017年将有5%至6%的正增长。

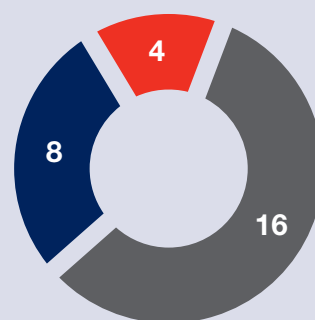
2017 预测增长

Destination	TPI
ABU DHABI	3.0%
DOHA	6.0%
DUBAI	N.P.
RIYADH	5.0%

地区成本相对指数

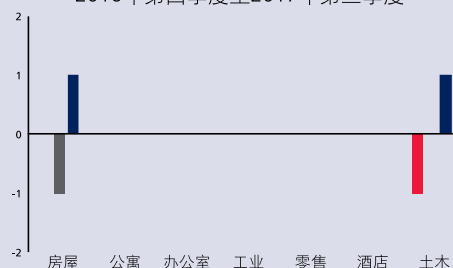
城市	2017年第三季度
多哈	125
利雅得	115
迪拜	113
阿布扎比	103

地区市场活动周期 各区间板块



各板块净区间移动

2016年第四季度至2017年第三季度



■ 高峰区间 ■ 中值区间 ■ 低谷区间

沙特阿拉伯吉达Jeddah Tower

建筑师事务所：Adrian Smith of Adrian Smith
+ Gordon Gill Architecture (AS + GG)



阿布扎比

阿布扎比的财政整顿令GDP增长减慢，从2014年的8.6%下降至1.3%。石油价格每桶约50美元的趋势将持续至2018年，这令阿布扎比政府更密切地审视其建筑项目预算，将开支优先放在具有战略意义的项目。项目量减少成为建筑业面对的主要问题，承建商及顾问需要竞逐越来越少的项目，感到竞争加剧及利润降低。在直至2022年的未来五年间，阿布扎比政府计划将开支定为每年700亿美元这一平稳水平，并将通过在2018年推行增值税及增加原油产量来提高收入。

获批项目量的减少并未转化为更快的决策速度，因为批核过程需更多审查，这拖慢了项目规划进度。大多数分析师认为建筑项目开支，特别是基建、低层住宅及教育方面的开支将在2018年增加。

建筑市场价格在可预见未来将保持激烈竞争。由于危险因素上升而利润下降，一些主要国际承建商及顾问或将退出阿布扎比市场。

澳大利亚布里斯班 1 William Street

建筑师事务所：Woods Bagot



地区信息

大洋洲

澳大利亚及新西兰经济在过去一年都有显著增长，这主要是受出口强劲、大量移民流入、住房量不足以及低利率影响。两国相对稳定都对进入国内房地产市场的海外投资有积极影响。

在该地区的市场活动周期内，工业、零售及土木板块都可见从谷底区间移向中值及高峰区间的强劲板块移动。公寓板块从上一份报告起未见任何净移动。这反映了地区内正在建筑的工程量众多。利比大洋洲各办事处认为，超过70%的地区板块目前处于高峰及中值区间。

澳大利亚实际GDP增长可能在2017年保持强劲，随着矿业投资的拖累减弱，政府基建开支保持稳定，预测国内需求将缓慢上升。净出口（特别是液化天然气）对经济增长贡献明显。2016年澳大利亚的GDP增长率为百分之2.5，根据澳洲储备银行的估计，GDP增长率将在2017年上升至2.5-3.5%。

根据新西兰财政部2017年5月的预算经济和财政报告，「新西兰实际GDP增长预计将在2017年小幅回升，主要受移民流入、投资及外贸复苏的支持。经济增长预计将加快，到2019年达到3.8%的峰值，主要因为投资增长加速、「家庭收入礼包」（Family Income Package）带来的收入增加带动私人消费。截至2021年，实际GDP增长率将缓慢上升到2.4%，主要由于净移民流入减弱使人口增长放缓，建筑业增长疲软或将很快到达峰值以及利率上升。」

澳大利亚及新西兰的住宅投资在近年都对两国的GDP增长贡献极大，然而指数表明建筑周期将最早从2018年开始拖累经济增长。在2017年第一季度，澳大利亚建筑量下降8%，主要由于工程板块20%的下跌以及住宅板块9%的增长。在新西兰，2016年的建筑活动较2015年上升20%。

尽管建筑量处于历史新高，仍未能令投标价格显著增长。大多数城市预计建筑成本增加将小幅高于通货膨胀，然而这并不包括悉尼、奥克兰及惠灵顿，这些炽热市场在2017年均高于4.2%。

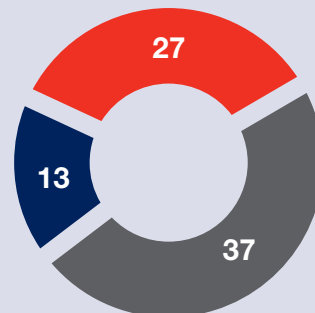
2017 预测增长

Destination	TPI
ADELAIDE	3.0 %
AUCKLAND	4.5 %
BRISBANE	4.0 %
CANBERRA	2.8 %
CHRISTCHURCH	3.5 %
DARWIN	1.0 %
GOLD COAST	4.0 %
MELBOURNE	3.0 %
PERTH	1.5 %
SYDNEY	4.2 %
TOWNSVILLE	4.0 %
WELLINGTON	4.5 %

地区成本相对指数

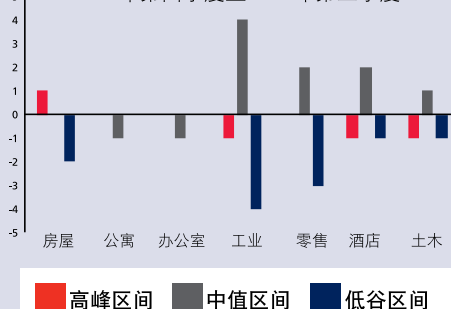
城市	2017年第三季度
悉尼	133
达尔文	127
堪培拉	121
珀斯	118
墨尔本	118
惠灵顿	117
基督城	115
阿德莱德	113
汤斯维尔	113
奥克兰	111
布里斯班	111

地区市场活动周期
各区间板块



各板块净区间移动

2016年第四季度至2017年第三季度



阿德莱德

根据南澳大利亚州2017/18年度的预算案，该州经济预计在2017财年增长2.3%，2018财年增长2.3%。澳大利亚汽车产业即将在2017年底结束，这对南澳州制造业而言是沉重打击。最近公布的加强国防制造业以及承诺为能源安全提供资金将部分缓解上述局面。

南澳州住房市场持续升温，因为投资者及自住业主视野更为开阔。新建房屋及房屋贷款年度增长稳固。阿德莱德的房屋价格在全年至3月仅小幅增长。政府数据表明，房屋价格在过去12个月至2017年3月上升3.7%。

2016年建屋许可量表现正面，住宅许可量与2015年相比上升9%。整体建屋许可在2016年上升16%，总值51亿澳元是自2012年以来的最高值。

投标市场竞争持续激烈，但有明显迹象表明，随着规划中的项目增多，建筑成本正在增加。利比不断发现有大型承建商投标较小项目，以保证其在2017年有稳定工程量。

教育类项目不断增加，高等教育机构持续将大型项目交给一级承建商。零售板块直至明年都继续有新项目，很多二级承建商都忙于投标该板块项目。有一些重大项目都处于前期阶段，预计将提振市场，包括国防领域的新工程。养老项目继续为中型承建商提供众多机会，公共板块仍相对寂静，然而随着《STEM（科学、技术、工程和数学）学校教育国家战略》的推出，分包商及承建商都将获得更多机会。

阿德莱德的主要项目包括：阿德莱德大学临床学院（230百万澳元）；南澳大学健康创新大楼（200百万澳元）；Skycity赌场（300百万澳元）；南澳大学大礼堂（50百万澳元）；阿德莱德New CBD中学（80百万澳元）。

分包商间仍存在激烈竞争，临近年尾都在积极寻找新工程。新年随着有更多工程进入市场，预计成本将有近几年最高的升幅。

奥克兰

奥克兰建筑业自2011年起持续增长。移民仍不断涌入奥克兰，在过去一年净流入总计超过33,000人。目前的住宅建筑板块未能满足新住宅的需求。区域中心怀卡托和丰盛湾受益于奥克兰的发展，有大量的住宅需求及新商业开发项目。随着人口快速增加，有众多非住宅建筑项目处于交付阶段，还有很多计划在短期内开始动工。包括教育及健康在内的所有板块都有强劲需求。在这样一个炽热的市场，资源问题非常明显，特别是对一些大型项目。一级及二级承建商及大型分包商的工程通常都排满，缺少资源令价格上升，影响了项目交付。银行开始收紧对贷款及预售的要求。贷款收紧再加上建筑成本增加可能会令一些计划中的项目推迟。

在中央商务区有大量工程正在进行，其中三个最大的项目是城市铁路环线（City Rail Loop），Commercial Bay以及Skycity会展中心及酒店。此外，Wynyard Quarter区及城市边缘还有一些商业及住宅项目。奥克兰地区目前有超过60台起重机在进行工程。奥克兰大学有众多项目在筹备中，人口增长也需要大量投资进入公共基建领域，例如监狱、医院、学校等。

目前市场炽热，特别是50百万新西兰元以上需要一级或二级承建商的项目。奥克兰地区缺少拥有资源及技术的承建商来交付所需的大型项目。一些外地承建商在奥克兰设立办事处，部分弥补了空缺，比如来自基督城的Leighs Construction以及来自惠灵顿的LT McGuinness。整个地区的分包商市场也有资源压力，可以看到招标回应不多且投标价格波动。为了减少投标风险，很重要的一点是提供优质投标文件，设定合理时间表。在当今市场，如果定价足够吸引，一个良好规划的项目可获得具竞争力的价格。尽管消费者物价指数年通胀率低于1%，在建筑板块工资增加及市场力量让2016年的投标价格上升6%，预计2017年将上升5%。

地区信息

大洋洲

布里斯班

根据政府2017年的预算案，昆士兰州将依赖出口来实现增长，而商业投资、住房及家庭开支都处于低潮期。该州的经济在2017年将持续不景气，到2018及2019年将回归小幅增长。经济亮点板块主要是旅游、教育及煤层气，相关活动增加主要是预计今年下半年出现东海岸天然气危机。

昆士兰州正在从矿业放缓中逐步调整，开支超过600亿澳元。截至2016年12月31日，过去12个月完成的工程（采矿工程、道路及铁路基建）与2015年相比下降21%，约为50亿澳元。

与此形成对比的是，2016年的楼宇建筑工程为207亿澳元，与2015年相比上升16亿澳元。这主要受住宅建筑兴旺的带动，在所有工程中贡献了140亿澳元。2016年的建屋许可量与2015年相比下降0.7%。强劲的商业及工业建筑许可被公寓许可价值下降23.5%所抵消。2016年公寓许可值为40亿澳元，仍高于2010、2011及2012年所有获批公寓的总价值。

目前布里斯班的房价与墨尔本，特别是悉尼相比有巨大差距。在过往，当房价有差距时，会有显著的跨州移民进入昆士兰，然而目前这种情况却没有发生。随着资源板块衰落，昆士兰缺少工作机会，在期间内人口相对静止。

等待已久的Queen's Wharf项目将于2017年初开工，以市政大楼的拆卸为工程起点。州政府亦宣布Australian Unity公司中标Herston Quarter重建计划，将会在儿童医院旧址上开发一个集健康、研究及养老于一体的区域。

很多主要商业项目已在2016年完成，包括1 William Street、480 Queen Street以及160 Ann Street，这导致布里斯班中央商务区及边缘市场的商业空置率达到历史新高。随着Southpoint及900 Ann Street的商业大楼即将投入市场，情况可能会在有所改善前进一步恶化。

建筑成本上升似乎已经见顶，我们预计建筑成本将在2017年回软。然而考虑到仍有大量工程在建，我们预计回软过程将会缓慢，结构行业最先受影响。

堪培拉

尽管近期联邦政府裁员给经济发展平添了几分不确定性，堪培拉目前的经济前景仍属乐观。澳洲首都地区政府选举结果确保了轻轨项目第一阶段实行，同时有很多大学板块的项目在规划中。尽管联邦政府的效率红利（efficiency dividend）政策可能会影响经济，首条国际航线的开通（新加坡—堪培拉—惠灵顿）以及近期宣布的卡塔尔航空航线都令人看到潜在机遇。

堪培拉首都地铁轻轨项目开始在Northbourne Ave大道上施工，第二阶段的可行性研究正在进行。澳大利亚国立大学将价值约160百万澳元的校园中心广场Union Court交给联实集团(Lend Lease)打造，该计划将令校园核心地带焕发生机，同时提供新的学习、教育、社交以及社区设施。澳大利亚国立大学800个床位的学生宿舍项目开始施工，其他主要教育项目也在进行中。住宅市场情绪高涨，位于Belconnen价值500百万澳元的综合用途开发项目「Section 200」将在未来十年呈现。住宅单位许可量较上年增加约14%。

随着市场信心恢复，有更多项目投入市场或在计划中，我们预计投标价格指数将在2017年领先通货膨胀上涨2.8%至3%。

地区信息

大洋洲

基督城

2016年底及2017年初，基督城中央商务区有不少办公楼项目完工或有租客进驻，在2010及2011年的大地震后城市重建仍在继续。位于雅芳河畔的坎特伯雷地震国家纪念馆于近日完工，同时一些会计、法律及银行等主要公司重迁至中央商务区。此外，数个政府部门也搬入他们新完工的办公大楼里。近几周，电信运营商Spark已确认计划重迁至中央商务区，在大教堂广场（Cathedral Square）选定了新址。数个等待已久的停车场大楼已经开始营业或接近完工。重迁至中央商务区的趋势预计将给土地所有者及开发商更多信心，继续寻找机会打造新项目。

近期基督城中央商务区开工的主要项目包括期待已久的Metro Sports Facility体育中心，价值300百万新西兰元，目前已经开始地基工程。价值85百万新西兰元的基督城中央图书馆项目在大教堂广场旁建设。中央商务区的主要项目持续，包括60,000平方米的基督城医院急救服务大楼（预计于2018年完工），司法大楼（Justice Precinct），由Ngai Tahu房地产牵头打造的 King Edward Barracks办公楼项目，Terraces餐饮及零售综合项目，Crossin零售发展项目及一些小型商业项目。

在郊区，在坎特伯雷大学的主要建筑项目持续进行，而林肯大学选定了承建商开始主要发展项目Hub的前期筹备阶段。

基督城以及更大范围的坎特伯雷区将继续重建之路，建筑费用在过去数年迅速攀升。尽管普遍认为重建高峰已经到达，仍有大量项目在规划中或处于设计及建筑的不同阶段。投标价格指数增长预计将低于之前预想的幅度，因为工程量近几年所取得的增长已经放缓。住宅重建计划接近完工，尽管部分开发项目例如Fletcher Living公司位于East Frame的长期项目将在较长期间内推出。还需要考虑其他主要项目例如基督城大教堂恢复工程、会议中心项目动工以及体育场重建。新西兰其他中心的需求让坎特伯雷公司不仅限于当地，而是在全国范围内寻找机会。

达尔文

面对建筑板块长期的低迷，北领地州政府正努力通过数个新项目刺激市场，尽管财政状况仍很紧张。数个基建项目正在推行，然而未见北澳大利亚基建基金有向项目拨款。

现有项目进入收尾阶段，然而只有少量新项目开工。国防工程开始活跃，有一些项目在规划或交付阶段，预期还有更多工程到来，可能会为市场注入大量资金并增加市场活动。私营领域尚未对政府项目展现出浓厚兴趣，政府仍需提供刺激，让私营领域投资于基本工程项目。

现有的大型工程例如ICHTHYS天然气项目、Gateway购物中心、Palmerston医院还有位于达尔文及汀德尔的国防项目都仍在建设中。我们预计短期至中期建筑业稳定条件将持续，有能力消化新项目。长期来看我们认为市场将随着新投资项目进入而有所改善。

澳大利亚墨尔本Collins Arch

建筑师事务所：Woods Bagot / Shop Architects



地区信息

大洋洲

黄金海岸

澳大利亚旅游调查局（Tourism Research Australia）的数据显示，2017年黄金海岸国际游客数量与2016年相比上升14%，国内游客量则上升2%。游客增加带动了黄金海岸的经济，这也反映在建筑活动中。旅游、教育及基建板块表现强劲，再加上黄金海岸将在2018年4月举办英联邦运动会，市场前景乐观。

价值5亿澳元的运动村将于2017年9月完工。已经确定的重要发展项目包括Jewell（10亿澳元）、Spirit（12亿澳元）、Ruby（10.1澳元）、Coomera Town Center、Star赌场扩建、M1高速公路升级以及位于Yatala的Empire工业地产。等待规划审批的项目包括轻轨项目第三阶段、邮轮码头、ASF综合度假村以及Orion Towers。

建筑活动的增加导致模板、瓦片、石膏板隔墙及天花板等行业的成本上升，其他行业也有周期性短缺和价格上涨。近期价格有些许回落，因为一些项目停滞或未在计划时间内开工，影响了主要分包商与承建商的乐观情绪。2017年预计投标价格指数为4%。

墨尔本

墨尔本建筑活动保持兴旺，不断有新工程进入市场。「干扰」将成为墨尔本2017年的流行语，因为城市规划的基建项目有明显的封路及延迟。墨尔本地铁隧道项目是该市35年以来最大的公共交通项目，建筑工程也有巨大影响，范围涉及中央商务区内的Swanston街沿线以及中央商务区北部及南部。更混乱的是，项目正好撞上墨尔本各地的高速公路拓宽，平交路口清除以及众多大厦建筑工程。

大型项目及郊区住宅工程仍然强劲。已经确认并将在未来三个月开工的项目包括80 Collins St, Vic Police第二期，位于Bourke大街的Foundry，Westside Place以及The Glen购物中心。这些主要项目将对中期稳定的价格造成竞争压力。

即使面对繁荣期已经在维多利亚州结束的负面压力，第一季度工程完成量与2016年同期相比在住宅类别上升7.2%，非住宅类别上升28.5%。市场情绪仍然乐观，工程量在未来18月至两年内都属充足。

住宅公寓的持续增长对一般定价造成压力，投标价格差价很大。

市场讨论集中在钢铁及混凝土行业，主要考虑地铁隧道项目及其它基建项目的开工。

预计2017年投标价格将上升3%，高于2016年的涨幅。

悉尼

近期的经济数据显示新南威尔士州经济繁荣，州内建筑业对经济贡献很大。澳大利亚统计局的国民帐户(National Accounts)显示，2016年12月新南威尔士州年度GDP增长率为4.1%。2016年后两个季度完成工程价值较前半年增加2%。

目前的情况来看，该等建筑活动水平在近期不会降低。统计局数据显示，建筑许可价值(Value of Building Approvals)在2016年后两个季度比前六个月上升16%。此外，2017年1月的建筑许可与2016年最后一个季度基本持平。对获批工程数据的进一步分析表明，尽管住宅板块有所下降，非住宅板块的强劲增长部分抵消了住宅板块。

虽然近几个月发展申请数目有所下降，年初获批的住宅量会对未来活动产生影响。预计建筑活动将达到创纪录或接近创纪录的水平。

建筑许可及建筑活动的蓬勃将为所有类型的承建商提供一个活跃市场。现在，承建商相信短至中期将有充足工程，同时普遍认为或预期材料及劳工价格波动是可预测的一个已知因素。

令承建商感到意外的是，投标市场目前仍保持激烈竞争。尽管价格在预计范围内，但最低价与最高价间仍存在重大差异。价格波动受风险影响，当承建商将面对更高风险时就会给项目加上溢价，溢价高低随承建商对风险的判断变化。

承建商反映目前能接的订单有限，主要是因为人手有限。承建商对于项目的种类、规模及客户都有所选择，因此承接的项目也将与员工的技能及数目相匹配。

市场担忧多单位住宅可能会供应过剩。然而发展商/承建商称近几个月该类开发项目的金融规定已经收紧，相关限制或会影响郊区的开发活动，因为资金或金融要求将使机会有限。

鉴于悉尼强劲的人口增长及基建开支，建筑活动在2017年全年至2018年可能会持续达到创纪录或接近创纪录的水平，这将于2017年在4%至4.5%的范围内影响成本。然而，劳动力资源的压力可能会影响价格，因为劳动力资源竞争将会加剧。

惠灵顿

惠灵顿的建筑活动持续增加，有数个大型项目正在进行。过去几个月又新增三台塔式起重机，还有一些大型建筑项目仍在设计阶段。所有板块的活动在未来几年都将保持强劲及正面。去年11月14日南岛7.8级大地震对惠灵顿中央商务区有明显影响，有数座大楼已经拆除，一些已确认拆除，还有少部分正在做进一步考虑。很多大厦出于安全原因已经让租户搬出，之前空置的办公楼都已暂时被疏散的公司租用。地震带来的具体损失仍待计算，南岛的主要铁路及道路清理成本高昂，而惠灵顿地区及上南岛小镇建筑物的保险评估仍在进行。下南岛地区中心建筑活动增加，各个领域都可见积极的经济信号。我们预计这种情况将持续一段时间。

即使没有大地震产生的工程量，惠灵顿现在仍有各类工程在建设中，包括为私营及公营客户建筑的主要办公楼、学校翻新以及多单位房屋。这些项目刚刚在过去六个月展开，还有很多不同类型的大型项目仍在设计阶段，有一些可能会在今年下半年展开。

市议会区的建筑全都需要翻新，一个新的博物馆/会议中心仍在前期规划阶段。高等教育机构亦继续其工程计划，项目价值及时限各异。很多不同产业的小型项目正在施工或临近投标阶段。

地区基建工程仍在继续，Kapiti高速公路于近期完工，Transmission Gully公路正在施工并计划于2020年完工。

地区内的成本切实上升，材料及劳动力成本自2008年后罕见地大幅提高。工程量的显著增加令市场竞争更为激烈，为不同类型的项目锁定合适的分包商也更为困难。由于分包资源缺乏，一些行业的成本变动已超过了正常的上升参数，这对在市场淡静时期确立的项目预算有重大影响。鉴于正在规划阶段的项目数量及即将进入市场的项目规模，上述情形可能会持续一段时间。

低利率是带动建筑需求的一个主要因素，虑及我们其他主要城市同样炽热的市场环境，我们在之后几年不太可能看到任何价格平抑。不妨关注局势在未来几个月将如何发展，以及会推出怎样的抑制措施（如果有的话）来缓解建筑行业目前的压力。2017年第四季度新西兰大选也可能会给地区市场增添不确定性。

独立的造价咨询顾问，丰富的当地知识 专业意见，覆盖全球网路

作为一家独立的、全球房地产及建筑业测量师事务所，利比的造价讯息汇编可显示我们雄厚的实力。我们以全球、国家、地区、城市、建筑类别为基础，收集和整理当前建筑数据并预测未来趋势。利比每年都会发布重点的行业信息报告。如您需要更详尽的建筑类别和城市（或国家）信息，请查阅利比各地区所发行的出版刊物。

出版刊物及出版日期：

区域

美洲—加勒比

海湾国家

香港和中国报告

大洋洲报告

特定国家

中国

新西兰

新加坡

英国指数

美国

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

所有出版物都可以从 rib.com 下载，如需印刷本，请联系当地办事处。

信息来源 — 国际报告

本报告中所含信息来源于多个全球资源和各利比办事处。本报告中所含某些文本和数据来源于以下机构所发布的信息。

国际货币基金组织—地区经济展望

imf.org

世界银行

worldbank.org

亚洲开发银行

adb.org

澳新银行研究

anz.com

全球建筑观察与牛津经济

globalconstruction2025.com

经济学人

economist.com

洛杉矶经济发展中心应用经济研究所

laedc.org

澳洲储备银行

rba.gov.au

皇家特许测量师学会

rics.org

高力国际

colliers.com

更多信息可登陆各机构网站

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，仅做一般参考用，其所依据利率为2017年7月的利率。

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
约翰内斯堡
普利托利亚

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
青岛
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
关岛
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
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
伦敦
曼彻斯特
谢菲尔德
泰晤士汀谷
沃灵顿/伯奇伍德
韦林花园城

利比 | 欧洲联盟

奥地利
比利时
捷克共和国
芬兰
德国
匈牙利
爱尔兰
意大利
卢森堡
荷兰
挪威
波兰
葡萄牙
俄罗斯
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

