



2018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、全球房地产及建筑业测量师事务所，利比的造价信息汇编可显示我们雄厚的实力。

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

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

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

投标价格指数

利比的投标价格指数按年度基准，展示建筑成本通胀/增长的历史和预测变动。

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

利比市场活动周期

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

建筑成本

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

相对指数

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

建筑市场信息

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

主要全球数据

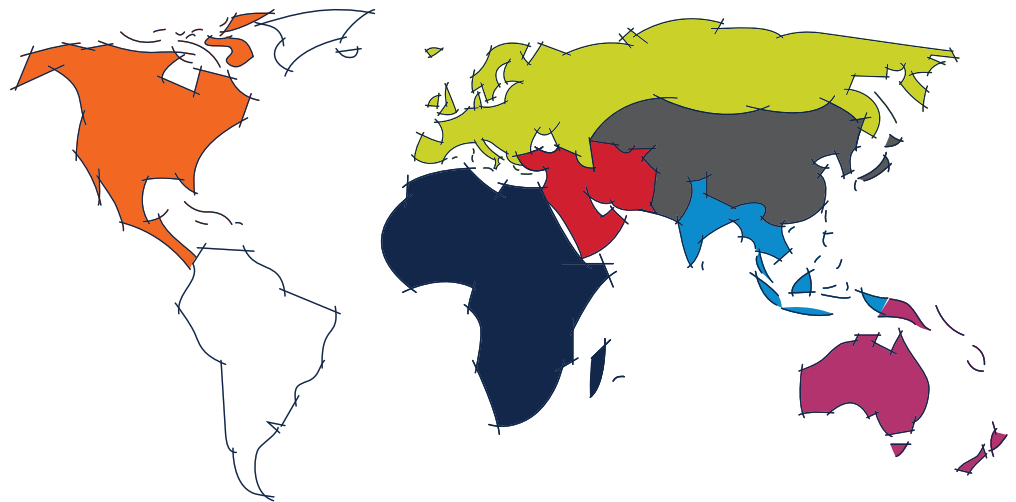
主要全球数据表中总结了主要国家和地区的经济数据，并介绍了建筑业所处的历史和预计经济状况。

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

封面：南非约翰内斯堡Knightbridge
建筑师事务所：Boogertman & Partners

目录

全球摘要	5
利比投标价格指数	6
全球建筑成本相对指数	8
利比市场活动周期	10
地区信息	
非洲	12
中东	14
北亚洲	16
南亚洲	18
澳大利亚	20
新西兰	22
北美洲	24
英国	26
爱尔兰及欧洲大陆	28
主要全球数据	30



每个彩色区域代表本报告地区信息中的一个地区



关于利比和全球摘要

建筑环境塑造了世界各地城市的形态，让生活变得更加美好。利比成立的宗旨是为我们的客户创造价值，通过挑战常规和提供全新观点，精准交付项目。我们相信，今天的完美实践，成就明天的更佳表现。

在2018年《建筑设计》杂志「世界建筑公司100强」的调查中，利比连续第三年在全球造价咨询顾问中排行榜首。

这项荣誉是对利比的肯定，我们始终如一地提供优质服务，帮助建筑师将项目从想像化为现实。「世界建筑公司100强」是根据全球1,250家领先建筑公司的调查得出。《建筑设计》杂志根据年度营业额评选出了全球100大顶级建筑公司，以及这些建筑公司愿意与之合作的顶尖造价顾问、项目经理、承建商、机电工程师及结构工程师。

凭借经验、人才和全球影响力，我们与合作伙伴共同迈向成功，并从中获得极大的成就感。利比最近出版的Perspective杂志（可在rlb.com浏览）汇编了全球各地同事的见解，他们就行业相关的议题提供了颇具见地的新鲜视角，包括体育场翻新的隐藏成本、加勒比的建筑、零售趋势以及学校建筑的抗震性等。

连同利比制作的其他研究报告，Perspective用另一种方式演绎了我们品牌精髓「今天的完美实践，成就明天的更佳表现」。作为我们全球报告的一部分，市场信息汇编收录在利比国际报告中。

2018年第二季度的利比国际报告展现了全球建筑行业的整体积极情况。按利比的观察，目前利比市场活动周期调查的所有板块中有超过68%处于开发周期中的增长阶段。全球建造市场的所有板块有超过75%处于中值或高峰区间，是大部分地区经济增长的体现。

自2016年以来，利比投标价格指数显示，全球建筑成本增加的压力普遍得到缓解。在利比网络中，50%参与编制投标价格指数的办事处预测，2018年的建筑成本增长率将低于2016年。这与全球消费者价格通胀预测相反（根据国际货币基金组织的数据，其中75%的国家预计2018年的通胀率高于2016年）。

2016年经历建筑成本通缩的国家情况逐步稳定，预测2018年建筑成本将实现正增长。阿布扎比、北京、成都和新加坡均在2018年录得正增长，表明这些城市的建筑活动量稳定，供需趋于平衡。

利比投标价格指数

利比办事处覆盖的网络中，2018年的投标价格指数变动回归到稳定增长。2015年和2016年区域内的大幅波动情况似乎已经稳定。这在美国尤其明显，2016年的增长介于0.7%至14.7%之间，2018年的增长预计在-1.8%至6.1%。中国不同地区的增长差距也很大，2016年在-0.8%至6.0%之间，但2018年预测介于2.0%至4.5%。

区域内城市间的投标价格增长差距回归正常化，表明全球经济状况日趋稳定。2018年预测投标价格指数增长最高的城市是布达佩斯（8%）、约翰内斯堡（8.4%），都柏林（7.5%）和多哈（7%）。

在整个中东地区，展望未来，预测迪拜和利雅得的投标价格指数增长将分别维持在3.5%和5.0%，而阿布扎比预计2019年将跃升至7%，直至2020年都将继续高于预期通胀率。

预计美国在2019年的投标价格指数是在0%至5%之间，而2017年在-1.7%至7.6%之间。这表明全国各地的项目更加平衡，以及劳动力短缺问题得到解决。加拿大的建筑成本预计将从2017年的低点上升。

除非出现不可预见的情况，预计2018年新加坡的投标价格指数增长率将介于-1%至1%之间，略低于1.3%的预期通胀率。雅加达和胡志明市的投标价格预计会上涨，而马来西亚的建筑投标价格将与2017年持平。

在英国方面，预测伦敦的投标价格指数因材料成本增加被供需压力抵消，抑制了建筑成本上升。伯明翰也承受着承建商利润的压力，而布里斯托和谢菲尔德的市场相当繁荣。曼彻斯特市场对大型建造商的需求强劲，但小型承建商在投标报价方面竞争更为激烈。2018年后的预测表明，指数增长速度正常化，城市间的差异缩小。

在澳大利亚和新西兰，2018年奥克兰和惠灵顿会有成本压力，但预计到2019年将降至历史低点。墨尔本和悉尼这两个主要市场2018年的建筑成本增长略高于通胀，分别为3.3%和4.9%，但预计到2019年将都低于4%。

利比投标价格年度变化百分比 - 2018年第二季度

	2016	2017	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)
非洲						
开普敦	7.3	6.2	3.2	NP	NP	NP
德班	NP	6.2	6.3	5.5	5.6	5.8
嘉柏隆里	NP	3.0	3.1	3.2	3.3	NP
约翰内斯堡	6.4	7.9	8.4	7.4	8.9	8.9
马布多	4.0	0.3	0.5	1.0	1.1	NP
路易港	6.0	4.0	5.0	3.5	3.0	NP
中东						
阿布扎比	(5.0)	(3.0)	2.0	7.0	8.0	NP
多哈	5.5	6.0	7.0	NP	NP	NP
迪拜	3.0	3.5	3.5	3.5	3.5	NP
利雅得	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

利比投标价格指数

	利比投标价格年度变化百分比 - 2018年第二季度					
	2016	2017	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)
北亚洲						
北京	(0.0)	7.7	4.1	4.1	3.0	3.0
成都	(0.8)	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
广州	1.0	2.5	4.0	5.0	5.0	3.0
香港	0.4	0.0	2.0	2.0	2.0	3.0
澳门	0.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0
首尔	3.9	2.5	4.5	3.9	3.5	3.0
上海	6.0	7.0	4.0	4.0	3.0	3.0
深圳	1.0	2.0	4.5	4.5	4.5	4.5
南亚洲						
胡志明市	4.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
雅加达	5.0	5.0	1.5	NP	NP	NP
吉隆坡	0.0	2.0	0.0	NP	NP	NP
新加坡	(5.8)	(1.5)	0.0	NP	NP	NP
澳大利亚						
阿德莱德	1.8	3.1	3.5	4.0	4.0	4.5
布里斯班	7.2	4.1	4.0	4.1	3.1	3.0
堪培拉	2.5	2.8	3.5	3.2	3.0	3.0
达尔文	1.0	1.0	0.8	1.8	2.5	3.0
黄金海岸	6.5	3.0	2.5	3.0	3.0	3.0
墨尔本	2.0	3.0	3.3	3.5	3.5	3.0
珀斯	0.0	0.0	1.1	2.5	3.0	3.0
悉尼	4.8	4.2	4.9	3.9	3.9	3.5
新西兰						
奥克兰	5.5	8.0	6.0	3.5	3.0	3.0
基督城	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
惠灵顿	4.5	4.5	6.0	4.0	4.0	3.0
美国						
波士顿	4.0	3.2	3.5	4.0	4.0	4.0
芝加哥	4.3	5.3	5.1	3.6	3.2	3.2
丹佛	5.0	3.8	4.1	3.0	3.0	3.0
檀香山	0.7	(1.7)	(1.8)	0.0	1.0	3.0
拉斯维加斯	3.3	3.5	3.5	5.0	5.0	5.0
洛杉矶	8.4	7.6	3.8	5.0	4.0	4.0
纽约	3.9	3.3	3.0	4.0	4.0	4.0
凤凰城	3.7	4.3	4.6	3.5	3.5	3.5
波特兰	4.6	6.0	4.6	5.0	4.0	4.0
旧金山	14.7	6.2	6.1	4.5	4.0	4.0
西雅图	4.7	5.1	4.6	4.0	4.0	4.0
华盛顿	4.3	3.2	3.0	4.0	4.0	4.0
加拿大						
卡尔加里	NP	0.3	1.0	2.0	2.0	2.0
多伦多	NP	1.1	2.8	3.0	3.0	3.0
英国						
伯明翰	3.0	2.8	2.5	2.5	3.3	4.0
布里斯托	5.0	2.5	3.0	3.0	3.0	3.0
伦敦	3.5	2.0	0.5	1.6	2.3	2.8
曼彻斯特	4.0	2.0	1.0	1.0	2.5	3.5
谢菲尔德	2.5	2.0	2.0	1.5	2.5	NP
爱尔兰及欧洲大陆						
柏林	2.0	2.0	2.0	2.0	NP	NP
布达佩斯	5.5	9.5	8.0	8.0	5.0	NP
都柏林	4.0	7.5	7.5	7.0	6.5	NP
马德里	0.1	0.8	0.1	0.1	NP	NP
莫斯科	0.0	1.0	1.5	1.5	2.0	NP
华沙	3.2	3.2	1.2	NP	NP	NP

NP: 未公布

全球建筑成本相对指数

2016年至2018年更高的增长率令旧金山在2018年第二季度的利比相对指数中超过檀香山及纽约。

与上次指数相比，排名上升两位或两位以上的城市包括：

- 奥克兰
- 多哈
- 都柏林
- 洛杉矶
- 波特兰
- 利雅得
- 旧金山
- 汤斯维尔
- 惠灵顿

指数排名下跌两位或以上的城市包括：

- 阿布扎比
- 柏林
- 基督城
- 迪拜
- 马德里
- 曼彻斯特
- 莫斯科
- 珀斯
- 上海

一个城市在指数表内的排名变动是该城市的建筑成本变化与其他城市相比较的结果。较高的投标价格指数增长通常会令该城市排名高于投标价格指数增长较低的城市。

在2018年第二季度的指数中，有14个城市排名上升，11个城市排名不变，17个城市排名下降。此外有6个城市的指数排名下降是因为两期报告之间新增了黄金海岸（澳大利亚）。

城市排名变动

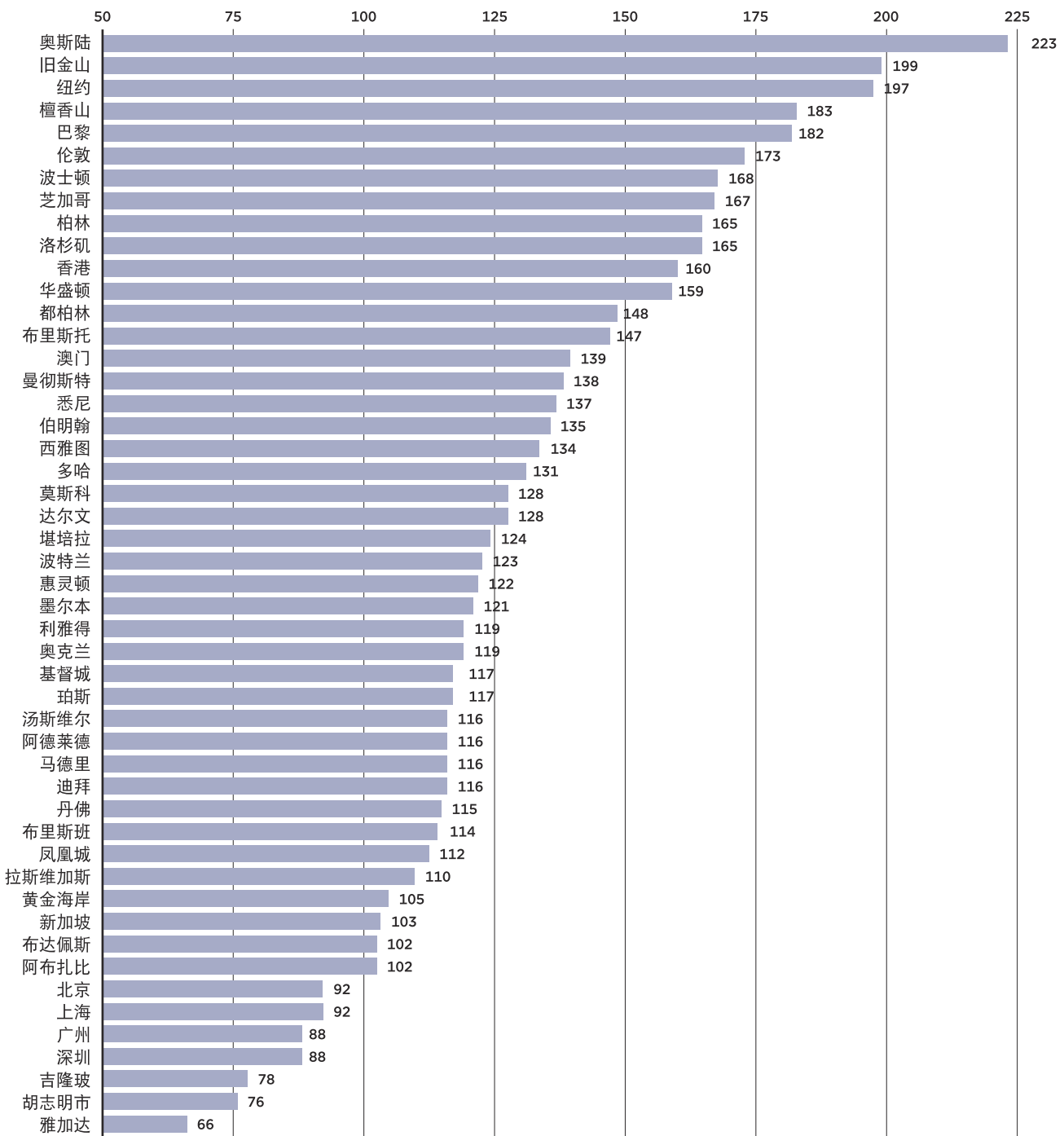
奥斯陆	▶	0
旧金山	▲	2
纽约	▼	1
檀香山	▼	1
巴黎	▶	0
伦敦	▶	0
波士顿	▲	1
芝加哥	▲	1
柏林	▼	2
洛杉矶	▲	2
香港	▼	1
华盛顿	▼	1
都柏林	▲	3
布里斯托	▼	1
澳门	▶	0
曼彻斯特	▼	2
悉尼	▲	1
伯明翰	▼	1
西雅图	▲	1
多哈	▲	2
莫斯科	▼	2
达尔文	▼	1
堪培拉	▶	0
波特兰	▲	5
惠灵顿	▲	3
墨尔本	▲	1
利雅得	▲	3
奥克兰	▲	6
基督城	▼	4
珀斯	▼	4
汤斯维尔	▲	2
阿德莱德	▼	1
马德里	▼	9
迪拜	▼	2
丹佛	▶	0
布里斯班	▶	0
凤凰城	▶	0
拉斯维加斯	▶	0
黄金海岸	▶	0
新加坡	▼	1
布达佩斯	▶	0
阿布扎比	▼	2
北京	▶	0
上海	▼	2
广州	▼	1
深圳	▼	1
吉隆坡	▼	1
胡志明市	▼	1
雅加达	▼	1

全球建筑成本相对指数

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

- 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当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，同一货币结果的加权和

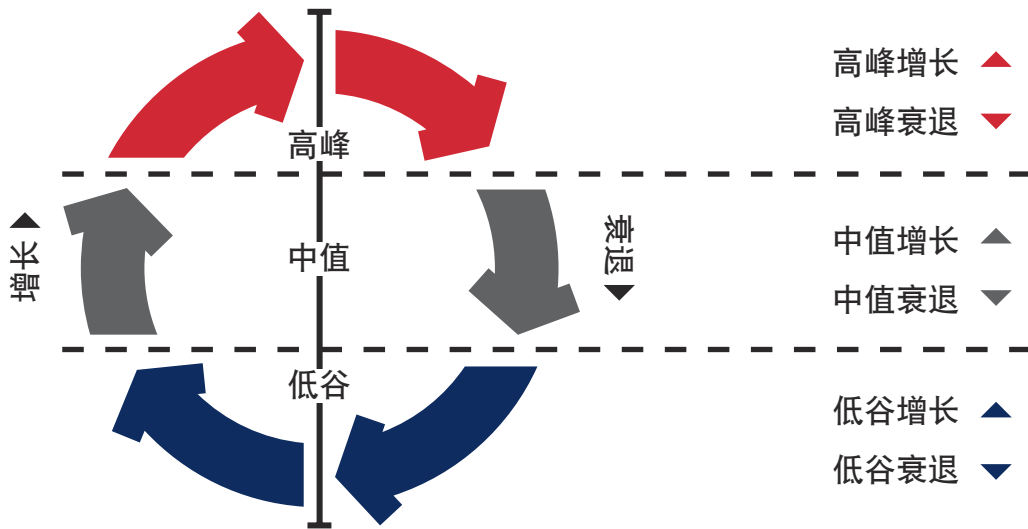
得出的指数强调了全球主要城市之间建筑成本的相对性。



全球信息

利比市场活动周期

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



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

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

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

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

全球信息

利比市场活动周期

自上期出版以来，利比市场活动周期在全球范围内都呈现积极态势。总体而言，在60个调查城市中，超过31%的板块处于高峰区间，47%处于中值区间，21%处于低谷区间。在所有区间内，全球有68%的板块在增长阶段。这些结果预示了短期内整个行业的信心。

非洲建筑周期的乐观情绪持续。中东的市场活动与上一期报告相比没有变化，14%在高峰区间，57%在中值区间，29%在低谷区间。

根据南亚的利比办事处报告，所有板块中有54%处于中值区间，说明该地区行业状况稳定。民用板块需求旺盛，三个城市的建筑活动处于高峰增长区间。

在北亚洲，利比办事处报告的所有板块中超过50%都位于中值区，突显了目前整个地区的稳定状况。民用板块热情高涨，所有城市均处于高峰或中值区间。

英国各板块的建筑活动仍然强劲，增长阶段的板块从总数的80%上升到89%。特别是曼彻斯特和伦敦，这一时期所有板块都处于中值或高峰区间。

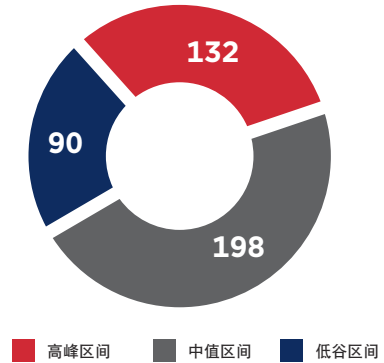
在过去六个月中，美国市场活动已经从低谷区间转移到高峰区间，所有板块中50%以上都处于高峰区间，高于2017年第四季度的39%。

多单元住宅仍然是美国表现最好的板块，83%的城市仍处于高峰区，几乎没有变动。零售、工业和民用板块都从低谷区间转向高峰区间。

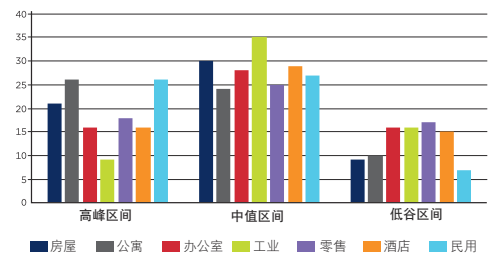
本报告期内澳大利亚的市场活动强劲，有41%的板块处于高峰区间，高于上次报告中的38%。房屋、公寓和民用板块的市场活动最为强劲，其中63%处于高峰区。

新西兰没有板块处于低谷区间说明了当前市场的旺盛。所有板块中有近60%位于高峰区间。

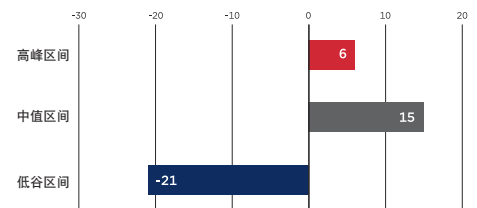
全球 - 市场活动区间



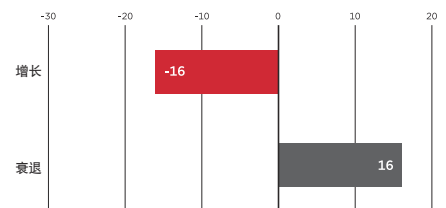
区间内的全球城市数量



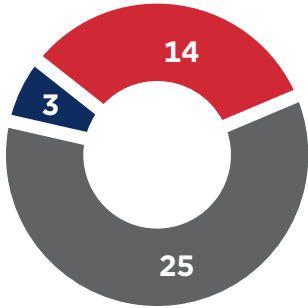
各板块净区间移动
2017年第四季度至2018年第二季度



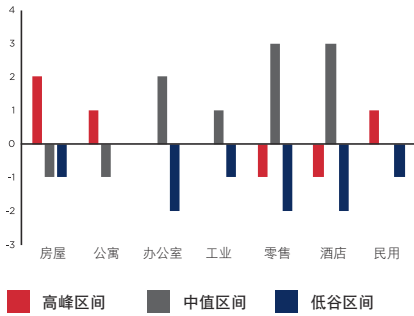
各板块净阶段移动
2017年第四季度至2018年第二季度



市场板块活动



各板块净区间移动
2017年第四季度至2018年第二季度



利比市场活动周期

根据利比在南部非洲办事处的数据，该地区建筑周期的乐观情绪持续。在利比网络覆盖的所有板块中有76%都处于增长阶段，低于我们上次公布的88%。高峰区间内的板块大幅下降至33%。很多低谷区间内的板块已经上升至中值区间，显示出该地区的乐观情绪。在我们的上一份报告中，34%的行业位于低谷区间，而我们目前的观察结果显示行业可能已经见底回升，低谷区间仅占所有板块的7%。

民用和多层公寓板块发展强劲，目前没有地区处于低谷区间。

随着南非兰特兑外币走强，南非经济趋于稳定。根据南非统计局的报告，南非2017年第四季度的国内生产总值增长率从第三季度的2.3%上升至3.1%。由于对黄金和铂族金属的需求减少，采矿和采石业下降了4.4%。建筑业整体略微下降1.4%。

开普敦的住宅板块实现大幅增长，社会保障和学生住房需求持续旺盛。虽然需求强劲，但该板块仍然波动，易受成本和资金的影响。

面对高空置率，约翰内斯堡的办公楼市场依然强劲。建筑业衰退持续，但一些地区的非住宅工程激增。在德班，房地产板块呈稳定增长的显著趋势，地区内起重机数量增加便是佐证。

外国投资者在莫桑比克动作连连，两项重大投资陆续展开 - 喜力啤酒工业发展和天然气开采工厂。这些投资对莫桑比克的经济具有积极影响。

毛里求斯已开始多元化的发展，例如智慧城市和生态城市，旨在创造高薪工作并为该地区提供新的机遇。

非洲地区的主要项目包括：

- Sable Park 办公楼 – 开普敦
- 开普敦国际会议中心 (CTICC) – 开普敦
- Umhlanga 立体交叉道 – 德班
- Umhlanga Ridgeside – 德班
- Umhlanga 新城市中心 – 德班
- Umhlanga 旧城市中心 – 德班
- Menlyn Maine 区 – 普利托利亚
- Katherine Towers – 约翰内斯堡
- Mon Tresor 智慧城市 – 毛里求斯
- Plaisance 生态城市 – 毛里求斯

非洲	房屋	公寓	办公室	工业	零售	酒店	民用
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)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▼

2017年房地产市场增长停滞，主要是由于政治经济环境不稳，还有近期及可能的信贷评级进一步下调。在Cyril Ramaphosa成功当选为新总统后，预计2018年南非的经济前景向好。南非兰特从今年初开始走强，且预期会持续走强。预计Ramaphosa将实施以商业为导向的政策，以吸引外国和本地资本，恢复投资者的信心。因此，南非经济增长前景的好转预示该国经济复苏。

在整个地区，2017年许多城市的投标价格增长在每年6%至8%之间波动，预测2018年有小幅上涨。建筑成本对主要货币汇率的波动非常敏感，因为占相当比例的建筑材料和设备靠进口。

在南非，预计2018年开普敦的增长将放缓，而约翰内斯堡和德班预计会有小幅增长。目前开普敦的投标市场竞争不算激烈，主要是因为主要承建商和专业分包商短缺。投标反应普遍冷淡，对愿意到开普敦拓展业务的建造公司而言，现状提供了新的机遇。

相比之下，德班的承建商价格竞争仍然激烈，但预计未来的投标价格会随着项目机会的增加而上升。

经过5年多的萎缩，毛里求斯建筑业预计将反弹7%，主要是预计公共和私人项目会有大量投资。政府打算改善公共交通及公用事业的基础设施，重点关注可再生能源领域。私营板块方面，预计在未来数年将增加发展许可证的数量，并简化审批程式，从而促进该板块的增长。

2018年投标价格指数预测	
开普敦	3.2%
德班	6.3%
嘉柏隆里	3.1%
约翰内斯堡	8.4%
马布多	0.5%
路易港	5.0%

利比投标价格指数

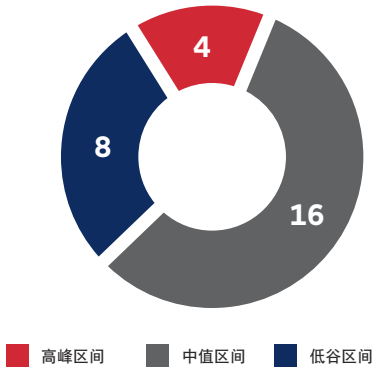
2018年的投标价格指数预测与2017年的结果没有显著差异，然而马布多除外，其增长几乎为零。从2017年6%的增长率陡降体现了该地区建筑项目成本规划的波动和难度。南非的城市更为稳定，约翰内斯堡/普利托利亚地区从2017年的7.9%上升至8.4%。

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

非洲	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
开普敦	兰特	NP	NP	NP	NP	3,100	4,000	5,700	7,800	11,500	16,250
德班	兰特	NP	NP	NP	NP	NP	NP	2,500	3,500	15,500	18,000
嘉柏隆里	普拉	39,900	50,400	19,480	25,960	345	450	4,000	5,000	7,500	12,500
约翰内斯堡	兰特	NP	NP	NP	19,000	3,500	5,000	4,000	6,000	NP	11,750
马布多	梅蒂卡尔	269,720	340,700	131,635	175,500	2,315	3,010	27,040	33,800	50,700	84,500
路易港	毛里求斯卢比	163,390	206,390	79,730	106,315	1,405	1,830	16,400	20,500	30,700	51,190

NP: 未公布

市场板块活动



利比市场活动周期

中东的市场活动与上一期报告相比没有变化，14%在高峰区间，57%在中值区间，29%在低谷区间。

根据中东利比办事处的报告，仅有零售及民用板块有50%都在高峰区间。

利雅得报告所有行业都处于中值区，迪拜有29%的板块处于高峰区，其余在中值区。

海湾阿拉伯国家合作委员会的成员国正在经历因全球油价下跌引起的经济衰退。2017年6月，包括沙特阿拉伯、阿拉伯联合酋长国、巴林和埃及在内的国家与卡塔尔断交，这些国家既是卡塔尔的邻国也是其长期商业盟友。因此，直航、船运和公路运输已经关闭。虽然卡塔尔迅速采取行动，与阿曼、土耳其和伊朗等国建立新的商业联系，但毫无疑问，断交已经对建筑板块和整体经济造成广泛的破坏。

经过一段时间的审慎支出和政府主导的缩减开支后，沙特建筑业出现增长迹象。该国也开始政治改革，重点推行私有化政府资产和融资管道的机制。《沙特愿景2030》是沙特为多元化经济和减少石油依赖所采取的战略，其持续进展带动住宅、商业、基建及工业等板块建造项目的发展。

经济多元化的指导方针为沙特建筑业带来超过4,500个进行中的项目，总值超过8,500亿美元。其中约3,000亿美元的项目正在设计阶段，预示着未来几年沙特建筑业前景可期。

卡塔尔的建筑业预计将在2018年增长，这是基于2018年的国家预算，预计较2017年的支出略有增加。主要项目的拨款水平与2017年相似，约为930亿里亚尔，当中290亿里亚尔分配给预计将于2018年签署的新项目。卡塔尔的重点仍然是完成主要基础设施和2022年FIFA世界杯项目。

沙特阿拉伯的利雅得地铁等标志性项目持续推进。该项目估计在220亿美元左右，是大范围交通网改革的一部分，包括公交网络及与铁路连接的计划。

此外，位于吉达的王国塔建造工程持续进行。在完工后，它将成为世界上最高的建筑，估计成本超过13亿美元。

中东	房屋	公寓	办公室	工业	零售	酒店	民用
阿布扎比	▲	▲	▼	▲	▼	▼	▼
多哈	▲	▲	▼	▲	▲	▲	▲
迪拜	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▲
利雅得	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲

在多哈，主要项目预算拨款的大部分都流向运输和基础设施领域，用来完成地铁、轻轨、主要公路、公用事业网络等项目。体育和世界杯项目的支出持续，以完成Lusail、Qatar Foundation、Al Rayyan、Al Wakrah和Al Khor体育场以及其他体育项目。医疗板块的主要项目包括哈马德医疗公司的设施扩建、基层医疗中心和急症医院的扩建，这些计划将在未来5年内展开。目前正在进行的主要教育项目包括卡塔尔大学的新教学楼和教育城市的扩建。

早在封锁开始前，卡塔尔就已采取措施降低成本以应对政府收入的下降 - 项目被搁置或取消，许多政府机构员工的薪金与人数都被削减。

因此，我们看到目前投标的竞争日趋激烈，因为承建商努力维持营业额，静待市场回暖。倘若卡塔尔能兑现其2022年世界杯的承诺并部分实现2030年的愿景，市场回暖是可期的。我们预计2018年后期价格会大幅上涨，并维持至2022年，3%-6%的同比增幅也不足为奇。

尽管沙特阿拉伯已有雄心勃勃的项目在进行，又宣布了数项标志性发展计划，包括为未来而建的跨国城市Neom，专注于贸易、技术和人类福祉。报告显示，沙特已承诺向该项目投资5,000亿美元。

在2017年前几个季度录得负通胀调整后，2017年第四季度录得小幅同比增长0.1%。预计逆转将在2018年持续，因为增值税申请、燃料及能源有5%的增长。

以投标价格指数计，《中东经济文摘》(MEED)认为，当前预期显示2018年沙特阿拉伯的评级为132.6，而2017年为129.0，增长2.8%。

2018年投标价格指数预测

阿布扎比	2.0%
多哈	7.0%
迪拜	3.5%
利雅得	5.0%

利比投标价格指数

2018年的预测投标价格指数降至低于预期通胀率。

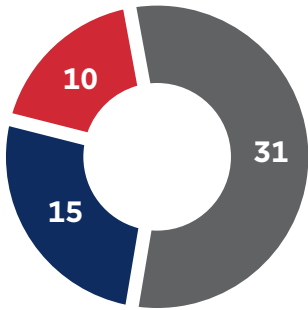
展望未来，迪拜和利雅得预测投标价格指数将分别维持在3.5%和5.0%，而阿布扎比预计2019年将跃升至7%，直至2020年都将继续高于预期通胀率。

中东	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公室		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	5,600	6,700	4,500	6,300	3,900	6,200	NP	NP	1,440	2,600
多哈	卡塔尔里亚尔	6,500	8,500	6,100	8,200	5,300	6,500	NP	NP	NP	NP
迪拜	迪拉姆	5,800	7,000	4,700	6,600	4,100	6,500	NP	NP	1,860	2,900
利雅得	沙特里亚尔	5,100	7,900	5,200	7,100	3,000	5,400	3,500	4,900	3,450	4,200

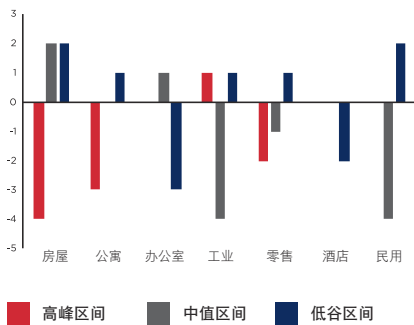
中东	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
阿布扎比	迪拉姆	8,600	11,500	5,700	8,100	1,720	3,450	2,750	4,300	4,300	6,400
多哈	卡塔尔里亚尔	11,500	14,500	7,500	8,500	NP	NP	2,750	4,500	6,500	7,800
迪拜	迪拉姆	9,000	14,000	6,000	9,000	2,300	3,600	3,100	4,500	4,500	6,700
利雅得	沙特里亚尔	7,500	10,500	6,200	7,700	1,380	2,300	2,350	2,950	3,050	13,250

NP: 未公布

市场板块活动



各板块净区间移动
2017年第四季度至2018年第二季度



利比市场活动周期

在北亚洲，利比办事处报告的所有板块中超过50%都位于中值区，突显了目前整个地区的稳定状况。

民用板块热情高涨，所有城市均处于高峰或中值区间。

首尔的建筑板块全部在高峰区域，说明了韩国目前的行业实力。

香港和澳门正处于过渡阶段，所有板块都处于中值衰退区。

该地区仅有上海和广州有超过50%的板块在低谷区间。

根据国际货币基金组织的预测，2018年亚洲各地的经济增长水平预计将与2017年相若。预测该地区的增长率为6.5%，占2018年全球增长的一半以上。根据穆迪的预测，亚洲大多数国家的建筑业在2018年将持续5%-7%的增长率。

在中国，建筑业的稳定增长是因为经济结构改善和效率的提高，这表现在就业机会增加、平均家庭收入增长、商品价格稳步上升和外国投资改善。

北京仍然是投资者的首选。市中心一般禁止建设大型写字楼、酒店及其他商业项目，因此大多数大型新项目位于北京新机场、城市副中心通州和丰台丽泽附近。发展也集中在中关村、怀柔、未来科学城以及位于亦庄的北京经济技术开发区。

在香港特别行政区，政府宣布将通过住房政策，缓解目前的住房供应短缺和房价飙升问题。政策旨在增加土地供应和住房单位供应，这对建筑业有直接影响。根据2018-19年度财政预算案，预计未来五年的公屋落成量约为100,000个单位。在私人板块，未来三至四年可以供应市场的一手私人住宅单位约97,000个，比过去5年增加逾五成。此外，2018-19年度卖地计划已包括总楼面面积约530,000平方米的商业/酒店用地。3,000亿港元的财政预算将用来支援第二个十年医院发展计划和医疗保健相关设施，另外还有200亿港元将用于改善和发展文化设施，这都将为建筑业提供持续的支援。

在澳门特别行政区，随着主要博彩和度假村项目的完工，建筑活动持续疲弱。近期的项目主要是来自政府对基建投资的增加，例如公立医院和社会住房。中央政府已制定计划，将中国南部的十一个城市连接起来，形成一个名为「大湾区」的综合经济和商业中心，这将进一步促进该地区的经济增长。这些城市包括东莞、佛山、广州、惠州、江门、香港、澳门、深圳、肇庆、中山和珠海。将这些城市连接在一起的协同作用将是巨大的，并在未来数年为建筑业带来持续的工作量。

北亚洲	房屋	公寓	办公室	工业	零售	酒店	民用
北京	▼	▼	▲	▼	▼	▲	▲
成都	▲	▲	▲	▲	▼	▼	▲
广州	▼	▲	▲	▼	▲	▲	▲
香港	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
澳门	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
首尔	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
上海	▼	▲	▼	▼	▼	▼	▲
深圳	▼	▲	▲	▼	▲	▼	▲

韩国经济2017年第四季度与第三季度相比下滑0.2%。韩国经济在2017年以超过3%的速度增长，是三年来的首次，主要由于国内需求伴随全球经济反弹而缓慢上升。2017年度，国内生产总值较去年同期增长了3.1%。2017年，私人消费逐步复苏，建筑投资继续快速扩张，设施投资转为正增长，这凸显了高增长率。韩国建筑市场在2018年可能会保持高水平增长。

虽然过去几年，钢筋和铝等原材料供应过剩一直困扰着中国经济，但下跌趋势在近期已经逆转，价格与低谷时期相比上涨超过50%。这主要是由于对这些原材料的制造工厂采取了更为严格的环境控制，生产时间和成本的增加使供应量大幅降低。

在该地区，利比预测的投标价格指数在2018年的升幅处于历史较低水平。利比办事处预测2018年升幅分为两个区间，2%和略高于4%。

在整个地区，投标价格指数的增长率在经历过去三年的波动之后普遍正常化。预计各主要城市的年度增长率差异将是多年来最小的。北京和上海这两个重点城市的投标价格指数波动明显，北京从2015年的-1%上升至2017年的7.7%，上海从2015年的-4.4%上升至2016年的7.0%。预测两个城市2018年的投标价格指数将降至4%左右。

2018年投标价格指数预测

北京	4.1%
成都	2.0%
广州	4.0%
香港	2.0%
澳门	2.0%
首尔	4.5%
上海	4.0%
深圳	4.5%

利比投标价格指数

目前该地区的增长预测在两个区间内。成都、香港和澳门的增长率与通胀率持平，其他城市的增长率预计将高于通胀率。

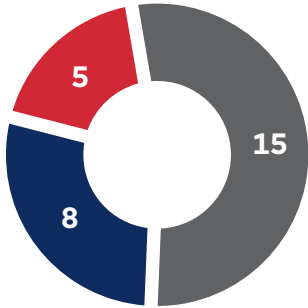
北亚洲	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公室		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
北京*	人民币	8,300	13,500	7,700	11,750	9,100	14,000	8,000	12,500	4,700	5,900
成都*	人民币	7,000	11,500	6,500	9,600	7,400	11,250	6,700	10,750	3,500	4,350
广州*	人民币	7,600	12,000	7,000	10,500	8,600	12,250	7,400	11,250	4,350	5,400
香港*	港元	23,750	35,250	20,250	27,250	23,750	30,000	20,250	26,250	15,750	19,750
澳门*	澳门元	18,500	26,750	16,500	23,000	20,500	25,000	17,250	22,000	NP	NP
首尔*	韩元(千)	2,450	3,150	1,850	2,275	1,650	2,400	1,400	2,125	1,250	1,550
上海*	人民币	8,000	12,750	7,200	11,000	8,400	13,500	7,500	12,250	4,300	5,600
深圳*	人民币	7,300	11,750	6,700	10,250	7,700	12,000	6,800	10,500	4,000	5,000

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	14,000	18,500	10,500	13,500	2,400	3,300	4,050	7,100	4,350	8,900
成都*	人民币	11,750	15,250	8,900	11,250	2,100	2,850	3,650	6,000	3,500	6,900
广州*	人民币	13,750	17,500	10,250	12,250	2,200	3,150	3,850	6,700	3,950	7,900
香港*	港元	36,750	45,000	30,250	35,000	9,300	11,000	19,000	26,000	22,250	44,250
澳门*	澳门元	31,250	38,250	25,000	29,000	NP	NP	10,750	13,750	14,000	25,500
首尔*	韩元(千)	3,325	4,925	1,800	2,500	700	860	890	1,150	1,600	2,675
上海*	人民币	14,000	18,250	10,250	13,250	2,250	3,250	4,250	7,100	3,950	8,000
深圳*	人民币	12,500	16,500	9,500	12,000	2,150	3,000	3,850	6,600	3,700	7,600

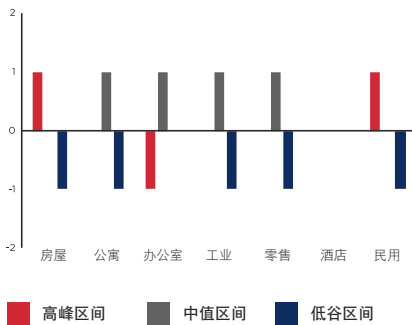
NP: 未公布

*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。

市场板块活动



各板块净区间移动
2017年第四季度至2018年第二季度



利比市场活动周期

根据南亚的利比办事处报告，所有板块中有54%处于中值区间，说明该地区行业状况稳定。民用板块需求旺盛，三个城市的建筑活动处于高峰增长区间。

胡志明市是唯一一个有多个板块处于高峰增长区间的城市，其他行业都处于中值增长区间。

新加坡七个板块中有六个都属于低谷区，民用板块是唯一处于高峰区的板块。

新加坡2017年全年经济增长3.6%，主要是由强劲的制造业支持。

2017年第四季度建筑业同比下降8.5%，延续了第三季度下降7.7%的下行趋势。由于私营部门业务一直疲弱，新加坡的建筑活动持续低迷。然而，由于经济发展的有利因素增强以及住宅市场回升，新加坡建筑市场的前景看好。

新加坡建设局 (BCA) 估计今年公共部门建设需求将达到160亿新元至190亿新元。预计2018年将批出的一些公共部门项目包括数项基建项目的主要合约，包括陆路交通管理局的南北走廊、公用事业局 (PUB) 的深隧道下水道系统和各种医疗设施。

印尼的国内生产总值在2017年增长了5.1%，较2016年的5.02%有所提升。印尼国家银行 (SBI) 表示，大部分经济增长来自2017年前三个季度的各类基础设施项目。2017年的建筑板块与2016年相比增长2%。国家对基础设施的需求推动了政府主导的基建发展计划，例如收费公路的建设。雅加达的民用建筑板块依然强劲。

越南的经济增长主要来自日本及韩国等外商的直接投资，达至359亿美元的投资是2009年以来最高水平。2017年，该国实现了五年来最强劲的增长，超过了政府6.7%的年度目标。根据越南建设部 (MOC) 的数据，2017年建筑板块增长8.7%。越南建设部最近宣布，政府批准将胡志明市发展成为核心城市，以连接和支持区内其它城市，并将胡志明市打造成主要的东南亚中心。

2017年马来西亚的国内生产总值处于三年来的最高水平，5.9%的增长主要受强劲的国内需求和出口带动。根据统计局的数据，建筑业的国内生产总值从2016年的7.4%上升至2017年的8.0%。私营部门的项目占建筑工程完成总量的63%。预计2018年的建筑支出将稳定在0.2%的增长率。2018年预算公布了3,500亿林吉特的建筑项目投资，预计将于2018至2020年间落实。这些项目旨在提振建筑市场的同时刺激经济增长。

南亚洲	房屋	公寓	办公室	工业	零售	酒店	民用
胡志明市	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
雅加达	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▲
吉隆坡	▲	▼	▼	▲	▼	▼	▲
新加坡	▼	▲	▼	▼	▼	▼	▲

新加坡建筑活动经历了数年的缓慢发展后，在过去两年录得建筑成本下跌。许多城市将创新及提升劳动生产率放在首要位置，为建筑业未来发展做好准备。新加坡于2017年10月推出了建筑业转型蓝图（ITM），以提高生产力、缩短完工时间，同时减少对外劳的依赖。建筑业转型蓝图也鼓励在各环节采用包括绿色建造技术在内的高科技方法，同时通过集成式数码交付（IDD），将设计师、建筑商、分包商和设施管理人员融入建筑的生命周期中。新加坡人力部（MOM）指出，有鉴于工作性质伴随科技及行业的发展不断转变，当地劳动力队伍仍是需要应对的挑战。建筑业转型蓝图希望建筑行业里有更多本地工人，而新加坡建设局的目标是到2025年建筑业拥有80,000名接受过数码化设计和尖端技术培训的人员，较体力劳动而言，生产力和创新显得更为重要。目前在上述领域有32,600名受过培训的人员。

在马来西亚，建筑业的劳动生产率提高了2.2%。政府正在推行措施，规定在未来三年内，价值5,000万林吉特或以上的私人开发项目全部使用工业化建筑系统（IBS）。这一目标是2016至2020年建筑业转型计划（CITP）的关键指标。

2017年越南房地产板块增长4.07%，创2011年以来的最高水平。预计2018年商业板块投资仍将具吸引力。越南建设部住房和房地产市场管理局的数据显示，胡志明市在2018年1月共录得1,900笔交易，较上个月增加8.6%。此外，胡志明市房地产协会预计2018年房地产市场的低端和中端板块将蓬勃发展，满足城市中低收入者的需求。

在雅加达的房地产市场，办公楼出租率下降，有大量可出租空间。仲量联行（JLL）预计会有更多的商业升级，即是租户搬出乙级和丙级写字楼，进驻新近完工的甲级写字楼。此外，电子商务和金融科技公司的快速扩张可能会带动需求。零售市场的供应有限且空置率低，前景稳定。对零售空间的需求持续旺盛，市场今年有望出现个位数的租金增长。公寓价格保持相对平稳，服务式公寓市场持续稳定。

2018年投标价格指数预测

胡志明市	4.0%
雅加达	1.5%
吉隆坡	0.0%
新加坡	0.0%

利比投标价格指数

除非出现不可预见的情况，预计新加坡的指数增长率将介于-1%至1%之间，略低于1.3%的预期通胀率。

2018年雅加达和胡志明市的投标价格预计会上涨。雅加达的增长率将在1%至2%之间，而胡志明市的增长率为3%至5%。

预计马来西亚2018年的建筑投标价格将与2017年持平。

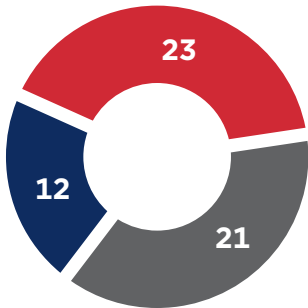
南亚洲	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公室		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
胡志明市	越南盾(千)	23,300	35,800	21,300	26,600	20,100	26,750	NP	NP	6,225	9,400
雅加达	印尼盾(千)	10,130	13,200	6,870	11,000	6,520	8,515	NP	NP	4,790	6,078
吉隆坡*	林吉特	2,600	4,500	1,400	3,200	2,100	3,500	NP	NP	1,000	1,800
新加坡*	新加坡元	2,950	4,150	2,050	3,300	2,000	3,350	NP	NP	1,100	1,600

南亚洲	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
胡志明市	越南盾(千)	34,675	41,600	24,350	31,500	8,900	13,300	18,300	25,000	15,400	23,300
雅加达	印尼盾(千)	15,000	20,000	11,500	13,500	3,500	4,500	5,000	7,000	6,870	10,100
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
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

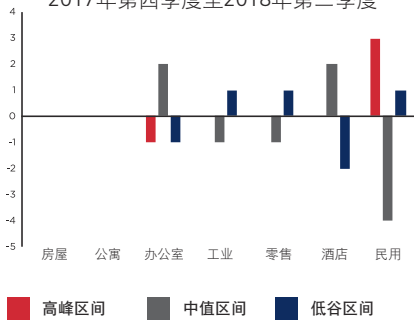
NP: 未公布

*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。

市场板块活动



各板块净区间移动
2017年第四季度至2018年第二季度



利比市场活动周期

本报告期内澳大利亚的市场活动强劲，有41%的板块处于高峰区间，高于上次报告中的38%。

房屋、公寓和民用板块的市场活动最为强劲，其中63%处于高峰区。

自我们上次报告以来，房屋和公寓板块没有出现任何净变动，而民用板块逐步从中值区间转向高峰区间。所有城市均报告民用板块处于区间内的增长阶段。

目前悉尼和墨尔本的市场活动最为旺盛，超过一半的板块处于高峰区，其余处于中值区。

澳大利亚储备银行(RBA)表示，受低利率和全球经济持续强劲的支撑，澳大利亚经济在2017年有所改善。2017年第四季度国内生产总值出现暂时性下降，但澳大利亚储备银行对2018年和2019年国内生产总值的预期是从目前的2.75%升至略高于3%的水平。公共基建的大量工程以及私营部门的若干有利条件都支持国内生产总值增长。

2017年通货膨胀率保持在1.9%的低位，就业情况有所改善，2017年的平均失业率为5.6%。

正如澳大利亚储备银行所述，过去几个季度商业投资的改善愈发显著。虽然采矿投资逐渐减少，但2017年非采矿投资增长迅速。预计非住宅建筑活动将实现稳健增长。

澳大利亚统计局证实，过去几年非住宅建设持续强劲，工程落成量在过去5年不断增加。此外，非住宅项目的建筑许可在过去10年一直上升，2007年至2017年间增加了41%。

目前，悉尼中央商务区及周边地区的13个主要项目已经开始建设或即将动工。另有17个项目正处于规划阶段，计划于2018/2019年开始建设。拟建项目涵盖住宅、商业或政府板块，未有迹象表明某一特定板块的新设施供过于求。新南威尔士州政府已开展针对全州政府学校的主要支出计划，为中型承建商提供了大量机会。2018年的前几个月，新建养老项目的查询量大幅增加，但从初始规划到建设仍然是一个漫长的过程，延期长达六个月并不罕见。最初推出大量可供招标的项目导致投标市场无法吸纳。

在可预见的未来，墨尔本将实现类似过去2至3年的稳定增长。虽然建筑许可可低于2016年的高峰，但仍高于过去10年的平均水平。这是再次受到墨尔本人口增长的推动，短期内没有放缓迹象。人口增长和即将举行的州选举将使政府加大在基建和社会支出（医疗、教育等）方面的投入。最近在墨尔本投入建设的项目包括：447 Collins Street、80 Collins、Melbourne Quarter、Metro Rail和 Western Distributor。

澳大利亚	房屋	公寓	办公室	工业	零售	酒店	民用
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	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲

悉尼的建筑活动仍然蓬勃发展。中型承包商承建的非住宅项目承受巨大的价格压力，因为与企业协议的新合约高于成本预期。由于缺乏有经验的从业者，部分工种为现有项目提供服务已感吃力。预计行业在整个2018年保持活跃，建筑成本的上升主要由于工资成本而非材料供应成本的增加。出人意料的是，即使可投标的工程量可观，承包商的利润率仍保持不变。项目发展商认真考虑项目投放市场的时机至关重要，以避免需求价格上涨，并将通胀风险细化且纳入项目定价内。

墨尔本建筑量的持续增长并未导致建筑成本波动，这种情况过去几年在澳大利亚的其它城市均有发生。预计未来三年墨尔本投标价格上升将相对稳定，略高于通货膨胀率。在特定部门（民用和商业）中，虑及大型项目进入市场的数量，定价压力可能造成增长率高于我们公布的数据。然而在整个市场中，高层公寓板块的回软将抵消民用板块的增长。

预计珀斯的建筑市场在未来六个月内将基本保持不变，当前的供需状况不会发生重大变化。有迹象表明2018年下半年的建筑量将小幅上升，主要是基于市场信心回归。

达尔文的市场萧条，业内各个层面都有闲置生产力。鉴于许多项目处于规划阶段，同时政府需要刺激经济，我们预计私营部门将在这些政府项目上线时反应积极，从而导致投标价格上涨。随着国防项目上线，上涨趋势将持续。

2018年投标价格指数预测

阿德莱德	3.5%
布里斯班	4.0%
堪培拉	3.5%
达尔文	0.8%
黄金海岸	2.5%
墨尔本	3.3%
珀斯	1.1%
悉尼	4.9%

利比投标价格指数

大多数利比办事处预测2018年的指数增长将高于预期通胀率。

悉尼和堪培拉的预测显示，2018年增长率将分别达到4.9%和3.5%的最高点，到2021年将分别下降至3.5%和3.0%。

其余利比办事处都预测投标价格指数将在2018年后上升。

在悉尼，符合要求的投标之间，投标价格有显著差异。

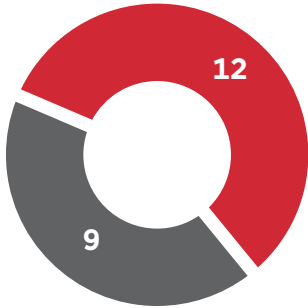
达尔文目前项目数量少、竞争激烈，材料价格的正常上涨被承包商的竞争性定价部分抵消，因此我们预测价格上涨微弱。

澳大利亚	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公室		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	2,600	3,800	2,100	3,150	1,580	3,000	1,300	1,840	630	1,100
布里斯班	澳元	2,600	4,200	2,200	3,500	2,000	3,500	1,200	1,800	700	1,100
堪培拉	澳元	3,400	5,400	2,750	4,200	2,350	3,950	1,240	2,500	720	1,360
达尔文	澳元	3,100	4,150	2,400	3,800	1,740	2,600	1,240	2,100	800	1,420
黄金海岸	澳元	2,600	4,000	1,900	3,200	2,500	3,500	1,200	1,800	700	1,100
墨尔本	澳元	3,150	4,250	2,450	3,350	2,150	3,150	1,220	1,640	580	1,160
珀斯	澳元	3,000	4,700	2,400	3,750	1,900	2,900	1,000	2,500	550	1,060
悉尼	澳元	3,550	5,200	2,650	3,850	1,960	4,150	1,520	2,000	730	1,160

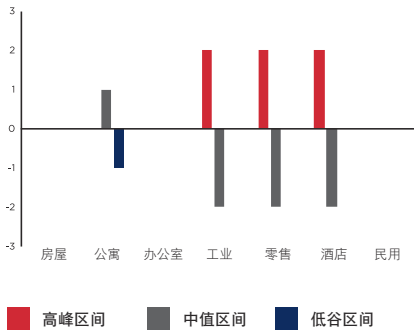
澳大利亚	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
阿德莱德	澳元	3,600	4,500	2,600	3,500	630	930	1,340	1,960	2,250	3,550
布里斯班	澳元	4,000	5,500	2,800	4,000	900	1,300	1,700	2,200	2,300	4,000
堪培拉	澳元	4,150	6,300	3,050	5,200	770	1,300	1,040	1,800	2,800	4,950
达尔文	澳元	3,600	4,450	2,850	3,550	750	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	4,050	5,300	2,850	3,700	690	1,120	1,180	1,540	2,350	4,200
珀斯	澳元	3,600	4,800	2,600	3,600	650	1,000	1,800	3,100	1,900	4,100
悉尼	澳元	4,450	6,000	3,150	4,000	770	1,160	1,120	1,800	2,600	5,600

NP: 未公布

市场板块活动



各板块净区间移动
2017年第四季度至2018年第二季度



利比市场活动周期

新西兰没有板块处于低谷区间说明了当前市场的旺盛。

所有板块中有近60%位于高峰区间。

民用板块是唯一所有城市都处于高峰区间的板块，体现了政府对基建的投入。

奥克兰和惠灵顿的工业、零售及酒店板块同样强劲，位于高峰增长区间。

新西兰所有地区仍保持高速增长。奥克兰和惠灵顿的建筑活动和开工量持续增加，而基督城住宅和商业项目的重建工程达到顶峰。建筑巨头FLETCHER CONSTRUCTION宣布巨额亏损，凸显了新西兰市场过热的问题。FLETCHER的巨亏对行业来说是沉重打击，但为新的承建商打开了市场，虽然很难找到拥有合适规模和经验的公司。其他经济影响包括2017年底任命新总理，这带来了政策和政府支出的一些改变。基督城预计将为新体育场增加政府资金，而奥克兰和惠灵顿暂时未受影响。

奥克兰的建筑行业继续感受到需求量高及资源稀缺的压力，特别是对于大型项目而言，建筑价格上升的同时交付时间也受到影响。净移民人数增长仍然强劲，尽管有放缓迹象，但住宅板块目前未能满足新住房的需求。奥克兰的旅游业继续蓬勃发展，这促进了新酒店开发。

在基督城，大量的办公空间已经完工并被租用。中央商务区数个标志性项目（包括会议中心）已经开工，这给大教堂广场地区的发展增添了信心。THE CROSSING百货公司的发展为中央商务区零售业提供了新的动力。

惠灵顿的很多大型项目接近完工，新项目即将启动。办公空间的空置率极低，大量需求提供了良好的发展机会。

奥克兰中央商务区的重大工程正在进行，城市铁路环线(CITY RAIL LOOP)、COMMERCIAL BAY和SKY CITY会议中心及酒店已经开工。WYNYARD QUARTER区和城市边缘正在进行许多商业和住宅项目，以及大量的零售项目。奥克兰大学继续推出项目，人口的持续增长令大量投资流向基建项目。

2017年底，基督城的一些主要项目开始动工，包括基督城会议中心和林肯中心(LINCOLN HUB)。一些主要的公共板块项目仍在建设，数个商业和大学项目即将完工。在预算问题出现后，地铁体育设施的ECI合约于2017年底终止，工程之后如何进行仍有待决议。

新西兰	房屋	公寓	办公室	工业	零售	酒店	民用
奥克兰	▲	▼	▲	▲	▲	▲	▲
基督城	▼	▼	▼	▲	▲	▲	▲
惠灵顿	▲	▲	▲	▲	▼	▼	▲

惠灵顿北部的的主要民用项目正在进行，并已开始主要混凝土工程。工程预计持续2-3年，将对整个地区的资源产生重大影响。在惠灵顿和北岛南端周围仍在进行几个较小的项目，两座办公大楼即将完工。几个大型建造项目处于后期设计阶段，预计将在年内进入市场。

奥克兰的分包商市场面临资源压力，导致投标反应冷淡和价格波动。资源和技术工人的短缺拖慢了项目进度，令前期成本增加，完工时间延迟。虽然CPI通胀率目前低于每年2%，奥克兰建筑业的工资增长和供应短缺影响了投标价格，2017年增长大约8%，预计2018年为6%。预计奥克兰的成本增加将使需求减弱，投标价格上升可得到缓解。

基督城的常规项目在上一期的增速有所放缓。医院和会议中心项目仍需要大量资源，其他区域中心也从基督城获取建筑资源。数个重大项目正在进行，其他项目即将于明年完工，这在可预见的未来对主要工种造成压力，同时拉高了投标价格。重大和复杂的项目也受到影响，投标价格飙升。

惠灵顿的投标价格上升继续超过CPI通胀水平。预计今年投标价格指数涨幅将保持在4%至6%之间，也可能会迅速上涨至更高水平，这视乎新项目进入市场的时机。鉴于目前有利的经济条件，惠灵顿的工作量似乎会持续旺盛。分包商资源紧张，导致各工种缺乏竞争，价格大幅上涨。由于其他地区的条件更具吸引力，较少有劳工移民到惠灵顿，因此许多公司面临劳动力短缺。

2018年投标价格指数预测

奥克兰	6.0%
基督城	3.0%
惠灵顿	6.0%

利比投标价格指数

基督城的投标价格指数从地震后工程的高点回落，目前以仅高于通胀率的水平稳定上升。奥克兰及惠灵顿的工程量让这两个地区的投标价格指数较高，6%的增长率超过2018年CPI预测的两倍。

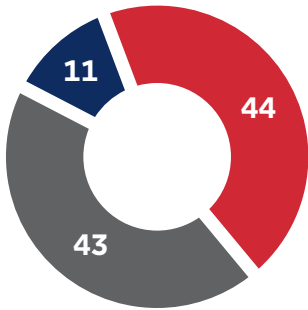
投标价格指数2018年的升幅预计将放缓，主要是因为住宅市场的需求下降以及政府政策。所有城市于2019年至2020年的升幅预计在2%到4%之间。

新西兰	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公室		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	3,600	4,750	2,800	4,500	2,750	3,100	1,600	2,000	750	1,000
基督城	新西兰元	3,600	4,500	2,750	4,250	2,500	2,800	1,400	1,800	720	1,100
惠灵顿	新西兰元	3,800	4,900	3,000	4,700	2,900	3,100	NP	NP	1,000	1,300

NEW ZEALAND	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
奥克兰	新西兰元	5,300	6,000	4,100	4,600	900	1,200	2,200	2,700	3,300	4,200
基督城	新西兰元	4,500	5,500	3,800	4,300	850	1,360	1,760	2,200	3,000	4,000
惠灵顿	新西兰元	5,000	6,000	4,000	4,500	1,400	1,600	2,800	3,000	3,800	4,700

NP: 未公布

市场板块活动



■ 高峰区间 ■ 中值区间 ■ 低谷区间

利比市场活动周期

在过去六个月中，美国市场活动已经从低谷区间转移到高峰区间，利比美国办事处网络覆盖的所有板块中50%以上都处于高峰区间，高于2017年第四季度的39%。

多单元住宅仍然是美国表现最好的板块，83%的城市仍处于高峰区，几乎没有变动。零售、工业和民用板块都从低谷区间转向高峰区间。

目前，美国所有板块中有69%处于增长阶段，31%处于衰退阶段。

加拿大市场正在缓慢复苏，卡尔加里和多伦多超过50%的板块都处于中值和高峰区间。

美国经济在2017年第四季度的年度增长率为2.6%。占美国经济总产出的三分之二以上的消费者支出，在2017年最后几个月增长势头强劲。由于低失业率和股市屡创新高，消费者信心在最近几个月一直高涨。

经历了2009年的低谷后，美国建筑市场目前处于强劲增长模式，正在经历美国历史上第三长的复苏期。《工程新闻记录》杂志（ENR）的建筑行业信心指数（CICI）是对建筑行业相关公司（设计专业人员、总承包商和分包商）的调查，代表了他们对当前和未来建筑市场的整体看法。该指数在2017年第四季度为71，自上一季度以来上涨五点。指数高于50代表一个增长的市场。

许多美国城市的建筑业蓬勃而强劲，很多项目开始动工，另一部分已获批准并等待开工。

特朗普政府的移民改革可能会给可用劳动力造成额外的压力。

特朗普政府对进口钢铁和铝征收关税引起了恐慌和混乱，特别是在撰写本报告时免税国家的名单仍未确定。对于建筑行业，钢铁的关税可能会产生更大的影响（因为建筑中使用的钢材数量超过铝材），而且到目前为止的大部分影响来自于对价格和供应的不确定，同时繁忙的市场中投机行为增加。

据加拿大统计局统计，2017年加拿大的实际年度国内生产总值增长3.0%，建筑许可证价值比上年增长10.4%。2017年非住宅建筑投资增长15.1%，为2014年以来的首次增长。2017年住宅投资增长7.8%，主要有赖多单元住宅强劲增长13.7%。

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

加拿大建筑市场的状况表明复苏步伐并不均衡，预测显示建筑行业的部分板块将亏损，而其他板块的经济状况将获得显著改善。

美国的投标价格上升在大型复杂项目中更为显著，因为这些项目很难吸引分包商投标，进而导致单一投标和投标成本上升。

竞标在全国范围内受到劳动力短缺和可用材料不足的影响，导致投标价格指数高于通货膨胀率。大多数城市都在努力拓展劳动力资源。

由于承建商、分包商和专业劳动力的短缺，预计大多数城市的投标价格将上升。利比对美国本土城市的2018年投标价格指数预测在3.0%至6.1%之间，仍高于预期通胀率。

加拿大2018年投标价格指数预测在通胀率附近浮动，卡尔加里的指数略低于通胀率，多伦多略高于通胀率。展望2018年之后，卡尔加里的投标价格指数会上升并与预期通胀率保持一致，而多伦多将继续高于预期通胀率。

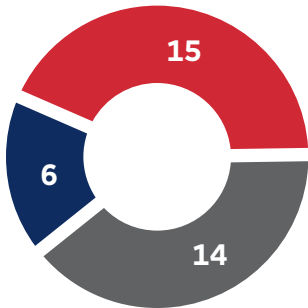
2018年投标价格指数预测	
波士顿	3.5%
卡尔加里	1.0%
芝加哥	5.1%
丹佛	4.1%
檀香山	-1.8%
拉斯维加斯	3.5%
洛杉矶	3.8%
纽约	3.0%
凤凰城	4.6%
波特兰	4.6%
旧金山	6.1%
西雅图	4.6%
多伦多	2.8%
华盛顿	3.0%

北美洲	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公室		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
美国											
波士顿	美元	300	475	200	300	175	275	125	200	100	175
芝加哥	美元	280	450	175	280	185	280	135	220	110	185
丹佛	美元	165	255	120	185	90	145	75	140	90	150
檀香山	美元	285	525	245	400	210	490	175	430	145	225
拉斯维加斯	美元	140	295	105	190	115	480	65	145	50	100
洛杉矶	美元	225	340	165	250	150	330	120	185	110	175
纽约	美元	375	575	300	400	275	425	175	300	115	200
凤凰城	美元	160	275	120	175	120	200	80	140	55	100
波特兰	美元	180	250	130	180	140	240	120	180	90	150
旧金山	美元	210	325	190	300	225	350	225	325	140	190
西雅图	美元	205	250	150	205	135	305	110	155	100	125
华盛顿	美元	275	425	200	300	150	275	125	175	90	150
加拿大											
卡尔加里	加拿大元	235	295	190	285	220	310	110	160	85	145
多伦多	加拿大元	195	260	174	250	200	250	105	160	115	150

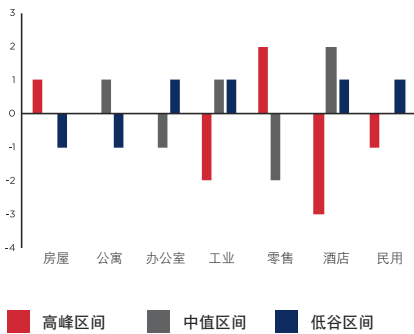
北美洲	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
美国											
波士顿	美元	375	550	250	375	75	125	90	150	175	300
芝加哥	美元	390	650	270	390	80	125	120	155	160	340
丹佛	美元	215	325	155	190	50	75	90	120	90	200
檀香山	美元	515	740	325	545	100	145	140	265	195	440
拉斯维加斯	美元	350	500	150	300	50	85	60	150	70	405
洛杉矶	美元	355	520	255	330	105	125	130	175	185	295
纽约	美元	400	600	300	400	95	175	125	200	200	375
凤凰城	美元	300	500	150	250	45	70	60	110	90	185
波特兰	美元	230	330	150	190	85	105	110	150	150	240
旧金山	美元	400	600	350	500	110	145	175	215	320	430
西雅图	美元	245	340	225	240	95	120	140	165	165	260
华盛顿	美元	350	525	250	350	70	125	80	125	175	300
加拿大											
卡尔加里	加拿大元	300	450	190	245	75	90	75	120	140	215
多伦多	加拿大元	300	355	195	260	70	90	70	90	130	205

所有北美洲成本为每平方英尺价格

市场板块活动



各板块净区间移动
2017年第四季度至2018年第二季度



利比市场活动周期

在英国，各板块的建筑活动仍然强劲，增长阶段的板块从总数的80%上升到89%。

特别是曼彻斯特和伦敦，这一时期所有板块都处于中值或高峰区间。

多层公寓板块继续反弹，目前没有任何地区处于低谷区间。

在英国，2017年经济增长率为1.5%，在欧盟国家中处于偏低水平，体现了英国脱欧谈判最终结果的风险和不确定性。最近关于过渡阶段的协议有助经济，但是在启动《里斯本条约》第50条开始脱欧谈判一年后，仍有许多工作要做。协议中一个显著而积极的特点是英国能够在过渡阶段谈判和缔结对外贸易合同。

2018年1月，英国第二大建筑公司Carillion的破产撼动了整个建筑业，余波或会导致更多公司破产。同时，英国持续的住房短缺和主要土木工程项目决定了行业近期及之后的走向，毕竟英国脱欧的难题在未来一年方可解决。

从地区来看，伦敦的建筑活动水平仍然很高，超过250栋多层建筑处于规划或在建阶段，大多数项目中住宅都占很大部分，反映了伦敦和东南部对住宅的需求殷切。加上正在进行的几个大型商业办公楼开发项目和148亿英镑的横贯铁路（Crossrail）工程，一级承建商的运营能力已接近饱和，而二级承建商的工程量则较为不确定。

在伯明翰，尽管商业上来说大型城市中心和新建办公室仍然不断涌现，大型基础设施项目（例如2号高速铁路）仍占市场主导地位。

目前在伯明翰的建筑市场，中小型承建商竞争加剧，但能够承建大型复杂项目的大型承建商数量有限。投入成本仍在上升，但投标价格上升放缓表明整个供应链的利润被压缩。在某些板块，找到拥有合适技术和建造能力的分包商仍是挑战。

曼彻斯特目前有超过四十个住宅项目正在策划和11,000个在建单位，今年新动工的项目还将增加3,500个单位。尽管已有新的主要办公楼开发项目，商业办公空间的增长仍落后于全球金融危机前的水平。酒店和大学板块仍然活跃，但就像伯明翰的情况一样，有经验和能力、可按合理价格交付高价值项目的承建商数量有限。

布里斯托市中心的开发工程仍在继续，工程量合理，尽管特定建筑活动的时期已渐近尾声。

英国	房屋	公寓	办公室	工业	零售	酒店	民用
伯明翰	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
布里斯托	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲
伦敦	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲
曼彻斯特	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
谢菲尔德	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲

在菲尔顿，原协和客机基地重建项目已开展，将在这棕地上提供3,000个新住房单位和相关基础设施。

虽然之前预计欣克利角C核电站的工程会影响布里斯托市场的劳动力供应和成本，但这种情况并未出现。投标定价随着重点项目的完成趋于稳定，但其他开工的新项目开始填补市场。劳动力密集型住宅市场的高涨可能会影响建筑市场整体稳定。

在谢菲尔德，对英国退欧影响的不确定可能是开发商谨慎考虑发展的根本原因。然而，即将开工的多个城市中心项目将继续刺激谢菲尔德市场，之后高铁2号项目的工程量也会有效补充市场的不足。

约克郡和亨伯河的行业前景令人感到谨慎乐观。尽管建筑活动明显萧条，但在筹备中的开发项目为市场信心提供了坚实基础。虑及目前的工作量水平以及新的投资支援（特别是该地区的主要城市），预计投标价格将稳步上涨。

总体而言，虽然存在局部热点，工程量整体而言仍然稳定。材料成本持续增加和对可用劳动力的存疑，以及英国退欧结果可能对建筑业产生的冲击，都是行业需要面对的问题。

2018年投标价格指数预测

伯明翰	2.5%
布里斯托	3.0%
伦敦	0.5%
曼彻斯特	1.0%
谢菲尔德	2.0%

利比投标价格指数

英镑下跌和近期的利率上升导致进口材料的成本持续增加，阻碍了建筑市场的发展。可用的欧盟工人和移民工人减少也可能造成劳动力成本的不确定性。英国退欧的影响不仅会影响政治、法律和经济形势，还会直接影响材料成本以及可用的熟练和非熟练劳动力。

伦敦的投标价格指数预测，因为材料成本增加被供需压力抵消，使建筑成本增加保持在极低水平。

伯明翰也承受着承建商利润的压力，而布里斯托尔和谢菲尔德市场相当繁荣。

曼彻斯特市场对大型建造商的需求强劲，但小型承建商在投标报价方面竞争更为激烈。

2018年后的预测表明，指数增长速度正常化，城市间的差异缩小。

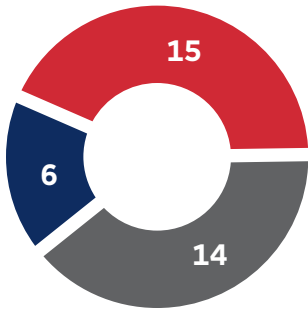
英国	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公室		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
贝尔法斯特	英镑	1,380	1,940	1,200	1,940	2,150	2,950	670	1,260	280	500
伯明翰	英镑	1,920	2,800	1,560	2,800	2,850	4,050	900	1,740	420	580
布里斯托	英镑	2,000	2,900	1,640	2,900	2,850	4,000	900	1,700	410	670
卡迪夫	英镑	1,700	2,400	1,480	2,400	2,650	3,650	830	1,560	350	630
爱丁堡	英镑	1,800	2,550	1,580	2,550	2,800	3,900	880	1,660	370	670
伦敦	英镑	2,700	3,500	2,200	3,450	3,550	5,000	1,140	2,150	500	890
曼彻斯特	英镑	2,100	2,750	1,820	2,750	3,000	4,200	950	1,800	490	720
谢菲尔德	英镑	2,050	3,450	1,440	2,500	2,700	3,800	860	1,600	370	680

英国	当地货币	酒店				停车场				住宅	
		五星级		三星级		多层		地库		多层	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
贝尔法斯特	英镑	1,620	2,200	1,020	1,500	255	510	640	1,100	1,260	1,780
伯明翰	英镑	2,200	3,100	1,320	2,050	370	700	830	1,420	1,640	2,300
布里斯托	英镑	2,400	3,200	1,400	1,860	410	820	980	1,540	1,760	2,550
卡迪夫	英镑	2,000	2,750	1,260	1,860	320	630	790	1,360	1,580	2,200
爱丁堡	英镑	2,100	2,900	1,340	1,960	340	670	840	1,440	1,660	2,350
伦敦	英镑	2,800	3,800	1,900	2,450	460	910	1,220	1,960	2,500	4,400
曼彻斯特	英镑	2,300	3,100	1,540	1,900	560	720	1,060	1,560	1,760	2,550
谢菲尔德	英镑	2,050	3,200	1,260	1,680	330	980	620	1,020	1,600	2,300

NP: 未公布

爱尔兰及欧洲大陆

市场板块活动

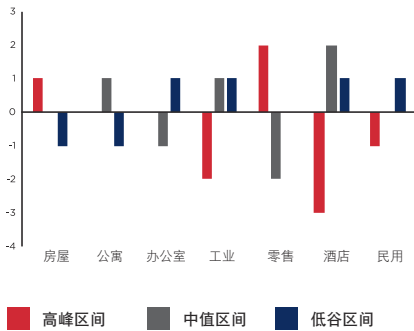


根据欧盟委员会的数据，2017年欧元区经济持续增长，GDP同比增长2.7%是十年的高位。欧盟GDP同比增长2.6%，其中英国增长1.5%，在欧盟和七国集团中都属最低水平。

2017年欧盟的经济形势有所改善，主要体现在欧元升值，兑美元汇率上涨约7%。

展望未来，尽管欧元升值，但欧洲2017年出现经济信心增强和出口增长，表明经济将从复苏转向扩张，经济增长势必将持续。经济基本面强劲和政治不确定性减弱带来了周期性的增长势头。

各板块净区间移动
2017年第四季度至2018年第二季度



欧盟委员会预计2018年将持续增长约2.4%，到2019年回落至约2.0%。根据欧盟委员会的预测，将有越来越多的国家实现经济扩张，尽管从统计数据可以看出，各个国家的增长率仍然存在巨大差异，从7.0%的高点到1.5%的低点。支持性的贷款利率和金融条件预示2018年至2019年的投资强劲。就业率仍然持续增长，尽管一些国家和板块有劳动力短缺的迹象。随着未充分利用的资源消失，劳动力成本持续上涨，可能会最终影响就业增长。

欧元区2018年实际GDP增长可能会高于预测。尽管如此，预计欧元区经济将在2019年之前有所放缓，与全球贸易量减速的预期一致。这在一定程度上反映了对中国经济放缓的预测，其影响可能通过与德国密切的贸易关系传递至欧元区国家。

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

对于欧洲的建筑行业而言，从全球金融危机中恢复是一个漫长的过程，本报告中列示的投标价格变动证明了这点。在建筑方面，住宅建筑和非住宅建筑的增长率将大幅放缓，而土木工程将在中期承担市场驱动力的角色。预计2018年和2019年土木工程板块将分别以前所未有的速度增长超过4%。

在这样的大背景下，欧洲建设(Euroconstruct)对其研究范围内的西欧国家实际建筑产出前景作出预测，爱尔兰尤为强劲且会持续增长，葡萄牙和荷兰也将有强劲表现。至于欧洲东部，匈牙利和波兰都希望能再下一城，捷克共和国从去年的经济衰退中复苏。对于法国和德国者两个较大的经济体，法国建筑业的产出增长在未来三年内将非常缓慢，而德国2018到2019年行业增长有限，问题会延续至2020年。

欧洲国家的建筑产出增长差距远大于一般经济表现，但因为建筑业占欧洲经济的9%以上，所以显得尤为重要。值得注意的是，东欧活跃的建筑活动将从欧洲的整体资源中吸引劳动力，影响其他地区乃至整个欧洲的劳动力成本。

2018年投标价格指数预测	
柏林	2.0%
布达佩斯	8.0%
都柏林	7.5%
马德里	0.1%
莫斯科	1.5%
华沙	1.2%

爱尔兰及欧洲大陆	当地货币	办公楼				零售				工业	
		优等办公室		甲级		商场		购物街		仓库	
		低	高	低	高	低	高	低	高	低	高
柏林	欧元	1,355	1,775	990	1,150	1,145	1,460	835	1,040	NP	NP
都柏林	欧元	2,400	2,600	2,200	2,400	3,000	3,200	1,100	1,400	NP	NP
马德里	欧元	900	1,500	800	1,150	1,900	2,600	1,400	1,900	800	1,200
莫斯科	欧元	1,500	2,000	1,300	1,600	1,700	2,100	1,200	1,500	600	700
奥斯陆	欧元	2,840	3,690	2,190	2,850	1,800	2,340	1,440	1,870	NP	NP

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
柏林	欧元	1,985	2,755	1,355	1,770	470	680	785	1,040	990	1,405
都柏林	欧元	2,500	2,800	2,200	2,400	600	750	900	1,500	1,700	1,900
马德里	欧元	1,950	2,600	1,350	1,800	700	900	800	1,200	700	1,000
莫斯科	欧元	2,800	3,500	1,700	2,200	430	550	800	1,000	1,200	1,500
奥斯陆	欧元	3,920	5,090	2,960	3,850	690	880	890	1,160	2,420	3,150

NP: 未公布

主要全球数据

南非	2016	2017	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)
国内生产总值	0.3 %	0.7 %	1.1 %	1.6 %	2.2 %	2.2 %
人均国内生产总值-南非兰特	R 55,226	R 54,740	R 54,450	R 54,446	R 54,772	R 55,101
汇率 (以12月29日每美元计算)	13.88	12.34	11.90	12.46	13.01	13.63
购买力平价汇率	5.87	6.09	6.30	6.51	6.73	6.97
通胀率	6.3 %	5.4 %	5.3 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %
失业率	26.7 %	27.6 %	28.3 %	28.5 %	28.6 %	28.6 %
撒哈拉以南非洲						
国内生产总值	1.4 %	2.6 %	3.4 %	3.4 %	3.7 %	3.8 %
人均国内生产总值 (国际元)	3,861	3,927	4,032	4,150	4,282	4,420
通胀率	11.3 %	11.0 %	9.5 %	8.6 %	8.3 %	8.0 %
中东和北非						
国内生产总值	5.1 %	2.2 %	3.2 %	3.2 %	3.3 %	3.5 %
人均国内生产总值 (国际元)	18,500	18,828	19,403	20,040	20,734	21,483
通胀率	5.4 %	7.1 %	8.1 %	6.0 %	5.5 %	4.9 %
中国						
国内生产总值	6.7 %	6.8 %	6.5 %	6.3 %	6.2 %	6.0 %
人均国内生产总值-人民币	¥53,948	¥57,261	¥60,626	¥64,068	¥67,643	¥71,282
汇率 (以12月29日每美元计算)	6.95	6.53	6.34	6.48	6.58	6.62
购买力平价汇率	3.51	3.51	3.51	3.50	3.50	3.50
通胀率	2.0 %	1.8 %	2.4 %	2.5 %	2.6 %	2.6 %
失业率	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %	4.0 %
香港						
国内生产总值	2.0 %	3.5 %	2.7 %	2.9 %	3.0 %	3.1 %
人均国内生产总值-港币	\$332,227	\$341,301	\$347,625	\$354,796	\$362,453	\$370,670
汇率 (以12月29日每美元计算)	7.85	7.85	7.85	7.79	7.77	NP
购买力平价汇率	5.79	5.75	5.71	5.67	5.64	5.62
通胀率	2.6 %	2.0 %	2.2 %	2.4 %	2.6 %	2.8 %
失业率	2.7 %	2.6 %	2.6 %	2.6 %	2.5 %	2.5 %
新加坡						
国内生产总值	2.0 %	2.5 %	2.6 %	2.6 %	2.6 %	2.6 %
人均国内生产总值-新加坡元	\$71,721	\$72,659	\$73,753	\$74,947	\$76,244	\$77,637
汇率 (以12月29日每美元计算)	1.45	1.34	1.33	1.24	1.29	1.32
购买力平价汇率	0.83	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79
通胀率	-0.5 %	0.9 %	1.3 %	1.6 %	1.9 %	1.9 %
失业率	2.1 %	2.2 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %
东盟五国						
国内生产总值	4.9 %	5.2 %	5.2 %	5.3 %	5.3 %	5.3 %
人均国内生产总值 (国际元)	11,617	12,283	13,010	13,819	14,672	15,573
通胀率	2.4 %	3.3 %	3.1 %	3.2 %	3.3 %	3.3 %

备注

2017年后为预测数据 (F)。

汇率为每美元货币单位(USD)。

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

东盟5国包含5个国家：印度尼西亚、马来西亚、菲律宾、泰国和越南。

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

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

资料来源：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17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	2016	2017	2018 (F)	2019 (F)	2020 (F)	2021 (F)
国内生产总值	2.5 %	2.2 %	2.9 %	3.0 %	2.8 %	2.8 %
人均国内生产总值-澳元	\$68,842	\$69,289	\$70,224	\$71,190	\$72,068	\$72,918
汇率 (以12月29日每美元计算)	1.39	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28
购买力平价汇率	1.43	1.46	1.45	1.45	1.45	1.45
通胀率	1.3 %	2.0 %	2.2 %	2.4 %	2.5 %	2.5 %
失业率	5.7 %	5.6 %	5.4 %	5.2 %	5.0 %	4.9 %
新西兰						
国内生产总值	3.6 %	3.5 %	3.0 %	2.5 %	2.5 %	2.5 %
人均国内生产总值 - 新西兰元	\$48,437	\$49,321	\$50,213	\$50,871	\$51,530	\$52,214
汇率 (以12月29日每美元计算)	1.45	1.41	1.38	1.38	1.38	1.38
购买力平价汇率	1.48	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
通胀率	0.6 %	2.2 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
失业率	5.1 %	4.9 %	4.6 %	4.6 %	4.7 %	4.7 %
美国						
国内生产总值	1.5 %	2.2 %	2.3 %	1.9 %	1.8 %	1.7 %
人均国内生产总值-美元	\$51,705	\$52,485	\$53,383	\$54,065	\$54,683	\$55,273
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	1.3 %	2.1 %	2.1 %	2.6 %	2.4 %	2.2 %
失业率	4.9 %	4.4 %	4.1 %	4.2 %	4.4 %	4.5 %
加拿大						
国内生产总值	1.5 %	3.0 %	2.1 %	1.7 %	1.7 %	1.8 %
人均国内生产总值-加元	\$49,579	\$50,514	\$51,075	\$51,406	\$51,756	\$52,156
汇率 (以12月29日每美元计算)	1.36	1.26	1.28	1.27	1.26	1.26
购买力平价汇率	1.21	1.21	1.22	1.22	1.22	1.22
通胀率	1.4 %	1.6 %	1.8 %	2.1 %	1.9 %	2.0 %
失业率	7.0 %	6.5 %	6.3 %	6.2 %	6.3 %	6.3 %
拉丁美洲和加勒比地区						
国内生产总值	-0.9 %	1.2 %	1.9 %	2.4 %	2.6 %	2.7 %
人均国内生产总值 (国际元)	15,369	15,649	16,088	16,664	17,296	17,955
通胀率	5.6 %	4.2 %	3.6 %	3.5 %	3.5 %	3.4 %
英国						
国内生产总值	1.8 %	1.7 %	1.5 %	1.6 %	1.7 %	1.7 %
人均国内生产总值-英镑	£28,415	£28,719	£28,948	£29,207	£29,518	£29,838
汇率 (以12月29日每美元计算)	0.82	0.74	0.73	0.71	0.70	0.69
购买力平价汇率	0.70	0.70	0.70	0.69	0.69	0.69
通胀率	0.7 %	2.6 %	2.6 %	2.2 %	2.1 %	2.0 %
失业率	4.9 %	4.4 %	4.4 %	4.6 %	4.5 %	4.5 %
欧元区						
国内生产总值	1.8 %	2.1 %	1.9 %	1.7 %	1.6 %	1.5 %
汇率 (以12月29日每美元计算)	0.96	0.84	0.81	0.79	0.77	0.75
通胀率	0.2 %	1.5 %	1.4 %	1.7 %	1.8 %	1.9 %
失业率	10.0 %	9.2 %	8.7 %	8.3 %	8.1 %	7.8 %

英国雷丁Broad Street购物中心

建筑师事务所：Corstorphine + Wright Architects, Daniel Shearing



北美洲夏威夷檀香山威基基海滩希尔顿花园酒店

建筑师事务所：Pacific Asia Design Group



独立的造价咨询顾问, 丰富的当地知识 专业意见, 覆盖全球网络

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

出版刊物列表:

地区

美国—加勒比
海湾国家
香港和中国内地
北美洲
大洋洲

特定国家

中国
马来西亚
印尼
新西兰
新加坡
英国

特定板块

EMEA酒店报告
拉丁美洲及加勒比酒店报告

RIDERS DIGESTS

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

术语汇编

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

建筑成本范围备注

所有价格为每平方米总楼面面积的该国货币价格, 以下情况除外:

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

信息来源 - 国际报告

本报告所含信息来自于多个全球资源和各利比办事处。

报告中所含某些数据来自于各机构发布的信息, 并已在报告正文中注明。

免责声明: 本出版物中的信息在出版时被认为是正确的, 我们对其准确性不负任何责任。任何人想使用本出版物中所述信息, 需依据各自情况确定其适用性。本出版物中所述成本信息属参考性信息, 仅供一般参考用, 并以2018年3月的价格为基准。

全球办事处

非洲

博茨瓦纳
嘉柏隆里

毛里求斯
圣皮尔

莫桑比克
马布多

南非
开普敦
德班
约翰内斯堡
普利托利亚
斯泰伦博斯

亚洲

北亚洲

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

南亚洲

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

美洲

加勒比
巴巴多斯
开曼群岛
圣卢西亚

北美洲

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

欧洲

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

利比 | 欧洲联盟

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

中东

阿曼
马斯喀特

卡塔尔
多哈

沙特阿拉伯
利雅得

阿联酋
阿布扎比
迪拜

大洋洲

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

新西兰

奥克兰
基督城
汉密尔顿
北帕默斯顿
皇后镇
陶兰加
惠灵顿

RLB.com

非洲 | 美洲 | 亚洲 | 欧洲 | 中东 | 大洋洲

RLB
利比
Rider
Levett
Bucknall