

应对不确定性

凯谛思国际建造成本指数2025



Juud Tempelman
全球场所事业部总裁

前言

在我们最新发布的《凯谛思国际建造成本指数》报告 (ICC) 中，我们观察到全球建筑市场去年呈现诸多复苏迹象。欧洲和北美的城市继续位居建造成本最高的前列位置。众多市场展现出积极的稳定态势，通胀压力已初显缓和迹象。但是随着步入2025中期，此轮复苏是否会面临失速风险？

政治和经济不确定性急剧增强。在这种时期，许多客户的惯常反应是持观望态度。然而，随着人口的不断增长和经济的快速演变，项目开发对于满足需求至关重要。如果一味拖延，可能会错失那些合适且颇具盈利性的项目机会。

从洛杉矶的重建工程，到多伦多和曼彻斯特等城市的多户住宅新建项目，再到纽约和伦敦为契合客户期望变化而对现有建筑进行的适应性改造，体现了持续不断的建造活动是现代经济发展其韧性和适应性的重要一环。

尽管部分市场（如数据中心市场）呈现持续繁荣发展的态势，但多数行业仍较为审慎。高昂的融资成本、持续的经济不确定性以及后疫情时代对空间使用方式的持续影响，共同构成了一个对当前项目开发具有挑战性的环境。此外，关税上调和其他贸易壁垒可能会进一步加剧这些影响，抑制经济增长速度。其后果的影响是深远的，包括但不限于不断加重的住房危机、医疗卫生服务可及性差异扩大、教育资源分配不均以及商业活动受限等，业主们正在努力调整现有建筑以适应快速变化的需求。

在当前充满不确定性和难以预测的环境中，组建团队和获得项目融资变得日益困难，对于具有前瞻性的客户而言，推进新项目变得更具挑战性。

然而，客户并非处于完全被动地位，他们可以采取多种策略来增强对项目的掌控力。通过将项目提案与实际市场需求相结合，并与那些了解建筑功能、人、环境和建筑关系的设计师和顾问合作，客户可以开发出更具韧性且面向未来的项目。

在数据专家和人工智能专家的帮助下，项目团队可以精准识别出推动项目可行性和长期表现的关键成功因素。与此同时，项目团队可以利用数字平台的优势，将方案成熟度提升至更高层级，从而让承包商和投资者在施工开始之前，对项目的稳定性、可交付性和投资准备充满信心。

在凯谛思，我们将建筑与规划业务中的设计和科技专长与我们全面的服务能力相融合，来支持项目开发的经济基础，并且确保交付完成。我们秉持设计创造积极影响的理念，让场所营造在满足人类需求、兼顾地球生态以及实现经济效益方面发挥效能。

没有任何一个组织能够保证开发项目中的所有确定性。项目开发是一项团队工作，当起点稳固且目标明确时，每位成员都可以发挥自己的长处，而这个起点就是设计环节。准确的项目设计要求和适宜的建筑响应，对于客户在项目初期即掌控局面至关重要，能够让他们自信地应对项目过程中的不确定性。



建造成本 指数分析

回顾2024年：有变亦无变

2024年注定是一个动荡变革之年。全球有超过60个国家的40亿选民参与了各种选举。全球秩序的重大转变似乎不可避免。2024年也是经济的一个重要转折之年，随着利率周期的变化，我们预计主要经济体可避免陷入衰退，较低的借贷利率将刺激建筑环境的投资复苏。复苏迹象逐步显现，但实际事态发展并不如预期。

将2024年称为“民主之年”名副其实。2024年，发达经济体中的所有执政党首次出现得票率下降的情况。持续的通货膨胀和更广泛的社会动荡相结合，引发了选民的不满和政治动荡。其结果将是经济政策的重大变化，这一点在美国、德国、英国等国家已初见端倪。

变革带来机遇。德国、意大利和韩国等新任政府拟大幅增加投资支出，这将显著提振当地建筑市场。相比之下，美国的政策重心聚焦于吸引更多工业投资进入美国国内市场，芯片行业巨头台积电 (TSMC) 和英伟达 (Nvidia) 已公布金额高达数千亿美元的投资计划。在法国等其他市场，政治僵局将对建筑行业的发展形成阻滞。

通常，政治变革需要时间方能稳固，这从英国新的工党政府竭力应对复杂政策改革议程（含规划系统重大调整）中可窥一斑。相比之下，市场情绪可能会快速转变。2024年，在凯谛思监测的许多市场中，普遍预期的经济“软着陆”（即在货币紧缩期后预计出现的经济复苏与低通胀态势）未能实现。短暂的复苏迅速被持续通胀及更高的长期借贷成本所遏制。当前，面对不断升级的关税战，即便是适度的增长预测也会被下调。

随着私人投资的减少，预计在2025年和2026年，公共支出将在国防、住房与社会基础设施等领域发挥更为重要的作用。市场情绪的迅速转变意味着，疫情五年后，许多市场仍然面临巨大挑战，特别是在可负担性和可行性方面。为使项目重回正轨，客户及其团队将需要全面考虑项目开发过程中的各项因素，包括方案优化等。这不仅适用于市场信心仍然低迷的欧洲，也适用于包括中国在内的亚洲市场，这些市场仍存在住宅供应过剩的问题。



毫无疑问，2024年最具影响力的事件之一是特朗普赢得美国总统大选。在其第二任期伊始，尽管他将军事和平行动置于优先地位，但他的对等关税制度却带来另一种紧张态势。建筑业因高度依赖本土低价值材料（如水泥）而受到的影响可能相对较小，但风险也不容忽视，特别是在需从全球采购的设备（如开关装置）供应链中。成本上升构成实质性影响，且随着商品流动转入全球市场，可能会引发进一步的不稳定。

随着美国其他政策的调整（如重新增加北约防务支出），投资环境正经历巨大变化。展望未来，无论是公共部门还是私营部门的开发商和投资者，均需面对一个受供需冲击影响的复杂局面，且持续的时间可能远比预期长久。





2025年国际建造成本指数分析

数据洞察

在2025年，我们继续覆盖和观测全球100个主要城市，并在此向为本报告提供支持的合作伙伴表示感谢（详见报告致谢部分）。

日内瓦和伦敦仍然位居国际建造成本指数的前两位，但今年两者排名互换。去年，日内瓦的建筑通胀率为4%，而伦敦的成本上涨则主要受到规范升级和新流程要求的推动。2025年，瑞士法郎作为避险货币的相对优势，助力瑞士金融中心日内瓦跃居排行榜首位。货币汇率波动也使都柏林（欧元区内仅次于慕尼黑的第二高成本城市）位列第9。

排名前10的城市中，美国城市占两席。较低的通胀率和美元的走弱导致多数美国城市在ICC中的排名下降。香港今年的排名也下降到了第10位。

2024年的通货膨胀主要受到劳动力供给状况的影响，导致区域市场层面波动更大。这个现象在美国十分明显，通胀率在纽约和旧金山等需求较低的地区约为1%，而在佛罗里达州等住宅和商业房地产市场更为活跃的地区则超过5%。在劳动力供应有限的偏远小州地区，大型建造项目（如数据中心等）面临更高的成本压力。尽管大宗商品市场的价格受到全球经济前景不明朗引发的担忧情绪影响已出现下滑趋势，但直至近期，大宗商品市场整体还算相对稳定。

香港的排名下降源于物价水平走势平稳以及其与美元挂钩的汇率制度。相比之下，澳大利亚的价格显著上升，工作量的小幅恢复与劳动生产率下降相结合，引发了6%到10%的通胀。其他通胀高发地区还有东欧，其中，索非亚和萨格勒布的通胀率达两位数，东京的建造价格涨幅为9%，拉各斯受更广泛经济危机的影响，价格涨幅超过70%。西欧虽仍然面临许多不利因素，但已呈现部分复苏迹象，如作为ICC指数基准地的阿姆斯特丹，价格上涨3%。

我们还更新了高价值设备建筑指数。由于全球采购策略及高价值设备的影响，高价值设备建筑的成本变化并不像ICC核心指数所预示的那样大，因此引入此附加指数尤为必要。该指数通过综合模型模拟数据与实际项目数据得出。

你的城市有较高的建造成本吗？

如何使用国际建造成本指数

查看我们发布的国际建造成本数据，包括我们对全球100座城市全年建造成本的比较研究，以及欧洲、中东、非洲、亚太地区和美洲的区域建造成本比较数据，和针对建筑业价格通胀的数据和观点。此外，针对数据中心等高价值设备建筑，我们还发布了高价值设备建筑建造成本指数。

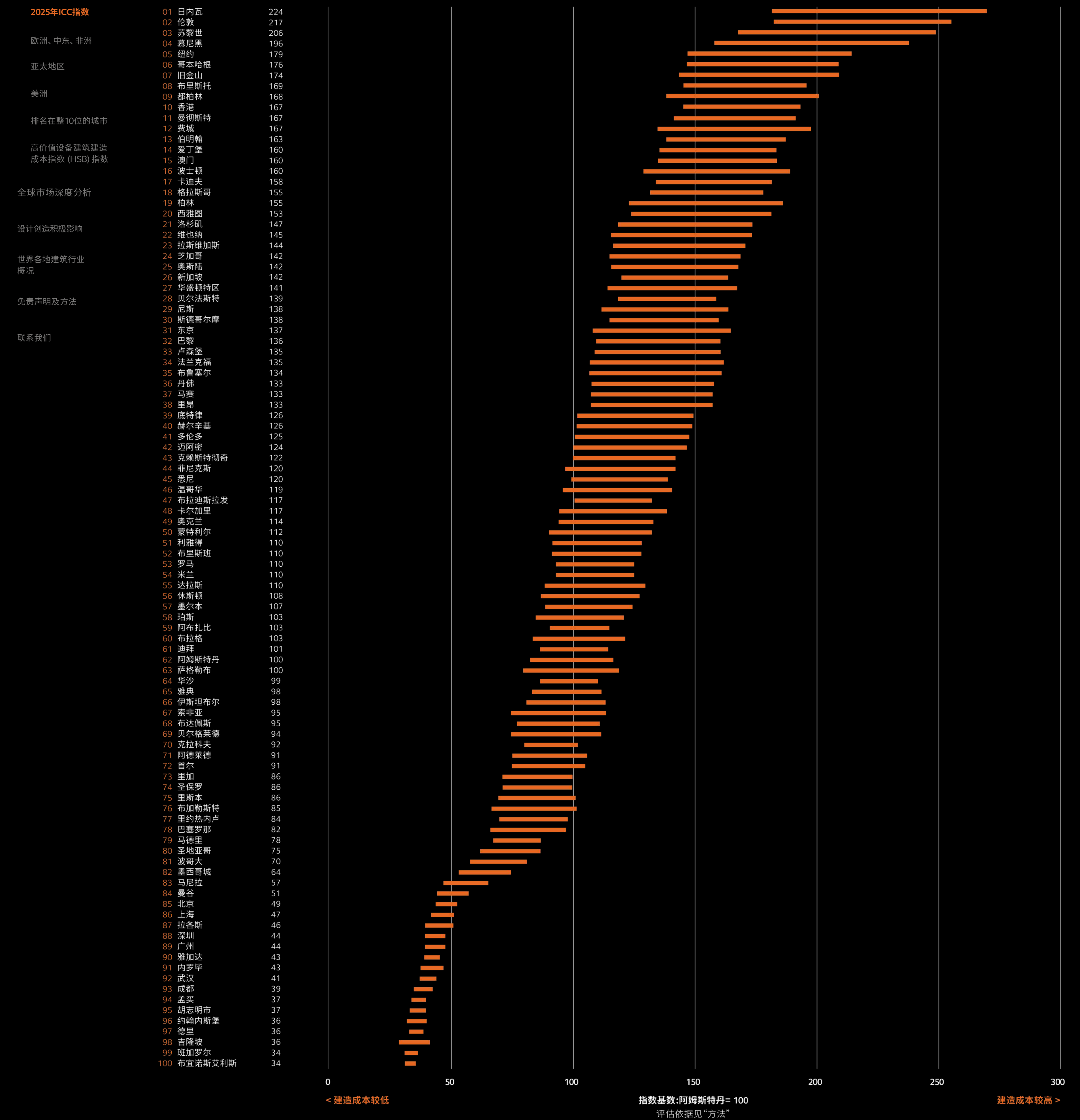
国际建造成本指数 (ICC) 主要用于整栋建筑物的成本比较。指数中的数据通过对比基准数据可以估算跨不同地区及国家交付建筑的成本。

在使用ICC指数进行比较时，重要的是要考虑其他变量包括货币、规格差异、场地限制和其他特定地理位置要求。

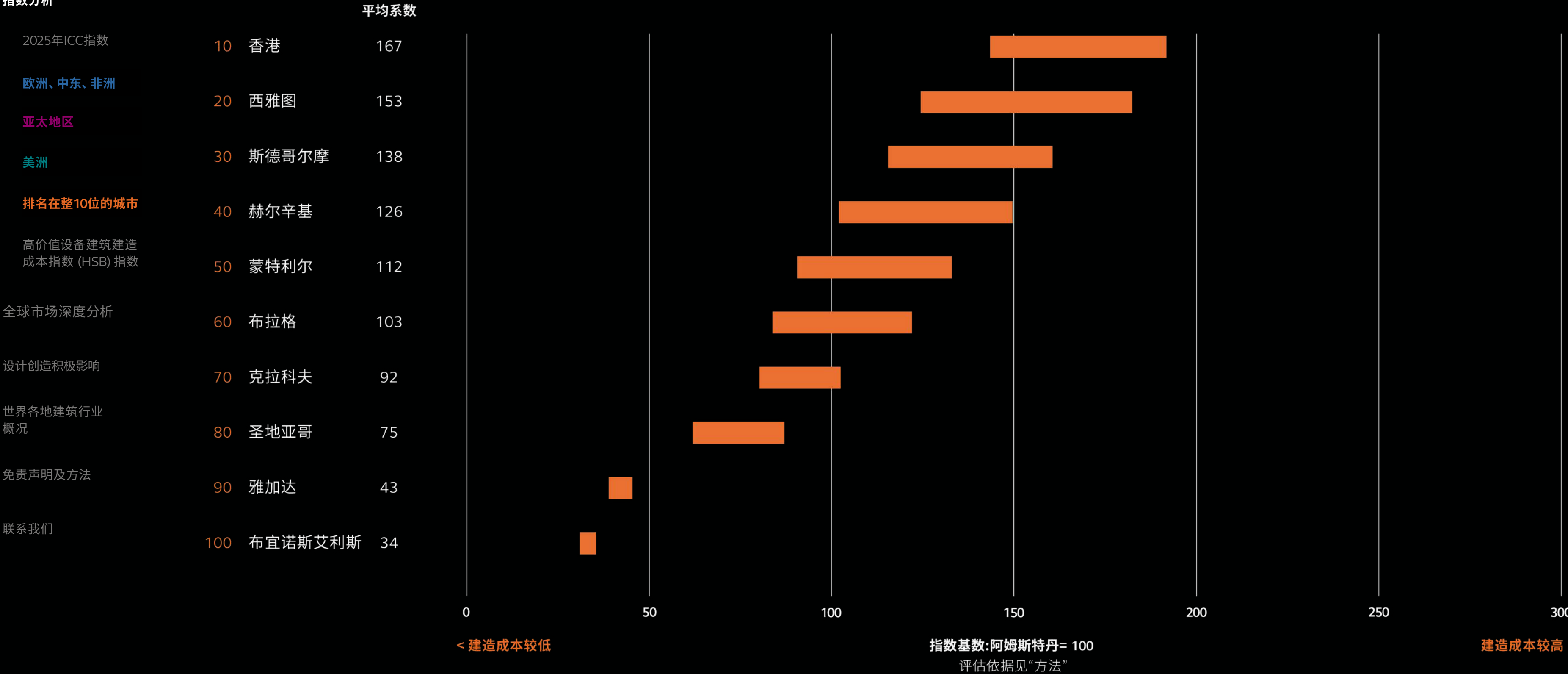
本报告的数据表示是一个范围，可以从中取值，以反映基准和目标建筑之间的差异。通常，不应单独使用本报告中计算的成本数据，包括特殊地理位置工程和公用事业供应商成本，因为工作内容可能因不同的地理位置而异，且需要基于初步设计进行评估。本报告所衍生出的比率可用于调整所使用的比率。

本报告数据不适合用于数据中心等高价值设备建筑的成本调整。本报告数据只能用于计算建筑物主体和基本设施安装的成本。如果建筑特别复杂，可能需要对所使用的系数进行调整。

在2025年《凯谛思国际建造成本》报告中，我们更新了高价值设备建筑建造成本指数（HSB指数）。高科技产业建造成本指数只提供了部分主要地理位置的成本差异的综合指标。



排在整10位的城市的国际建造成本比较



本图表通过对100个城市数据集中的10个代表性国际城市 (对应于十分位数点) 的数据进行展示, 对国际建造成本指数数据进行了总结。该分析突出了高成本和低成本城市的地理分布特征。

2024年和2025年主要城市的建筑业通胀说明

凯谛思对所述年第四季度之前12个月的建筑投标价格通胀进行了预估。成本仅用于一般建筑施工，并不一定适用于批量住房或基础设施建设。

该表提供了2024年和2025年建筑业价格通胀的数据。通胀反映的是客户支付的建造价格的变化，而不是承包商和供应链付出的投入成本。

2024年，大多数建筑市场的通胀率虽仍保持正值，但已呈缓和势态。展望2025年，预计通胀水平将大致保持稳定。我们预计2025年各市场不会出现通缩现象。需注意的是，此预测未考虑对关税影响的任何评估。

- 价格增长快
- 价格增长稳定
- 价格增长放缓
- 价格下跌

欧洲、中东、非洲				
	%	到2024年第四季度变化	%	到2025年第四季度变化
阿布扎比	3 - 4	●	3 - 4	●
阿姆斯特丹	3 - 4	●	1 - 2	●
柏林	2 - 4	●	2 - 4	●
布鲁塞尔	3 - 4	●	2 - 3	●
都柏林	3 - 4	●	3.5 - 4.5	●
伦敦	1 - 2	●	3 - 4	●
马德里	3.5 - 4.5	●	2 - 3	●
巴黎	1 - 2	●	1 - 2	●
布拉格	2.5 - 3.5	●	4.5 - 5.5	●
罗马	0 - 1	●	0.5 - 1.5	●
维也纳	2 - 3	●	2.5 - 3.5	●
华沙	4 - 5	●	5 - 6	●

美洲				
	%	到2024年第四季度变化	%	到2025年第四季度变化
波士顿	2 - 3	●	1.5 - 2.5	●
芝加哥	1.5 - 2.5	●	1 - 2	●
达拉斯	1.5 - 2.5	●	1.5 - 2.5	●
墨西哥城	4 - 6	●	6 - 8	●
迈阿密	4.5 - 5.5	●	3.5 - 4.5	●
纽约	1.5 - 2.5	●	1.5 - 2.5	●
菲尼克斯	1 - 2	●	1 - 2	●
里约热内卢	3 - 5	●	2.5 - 4.5	●
旧金山	1 - 2	●	1 - 2	●
西雅图	2 - 3	●	2 - 3	●
多伦多	3 - 4	●	2 - 3	●
温哥华	0.5 - 1.5	●	0.5 - 1.5	●

亚太地区				
	%	到2024年第四季度变化	%	到2025年第四季度变化
奥克兰	0 - 1	●	2 - 3	●
北京	-2	●	0	●
布里斯班	5.5 - 6.5	●	5.5 - 6.5	●
德里	2.5 - 3.5	●	3 - 4	●
香港	0	●	-2	●
雅加达	4.5 - 5.5	●	4.5 - 5.5	●
吉隆坡	2.5 - 3.5	●	2.5 - 3.5	●
新加坡	2 - 3	●	3 - 6	●
悉尼	4.5 - 5.5	●	4 - 5	●
东京	8.5 - 9.5	●	3	●

高价值设备建筑建造成本指数和见解

我们对高价值设备建筑的定义是，在已完工的建筑主体内，专用设备和系统的价值超过项目总价值的至少50%。所有的装修，如数据机房、生产设备和相关的公用设施并不包括在此范围内。最具代表性的建筑类型是数据中心。

高价值设备建筑建造成本指数不能应用于调整特殊地区的外部工程和公用事业供应商的成本。该成本可以用国际建造成本指数得出的比率进行调整。

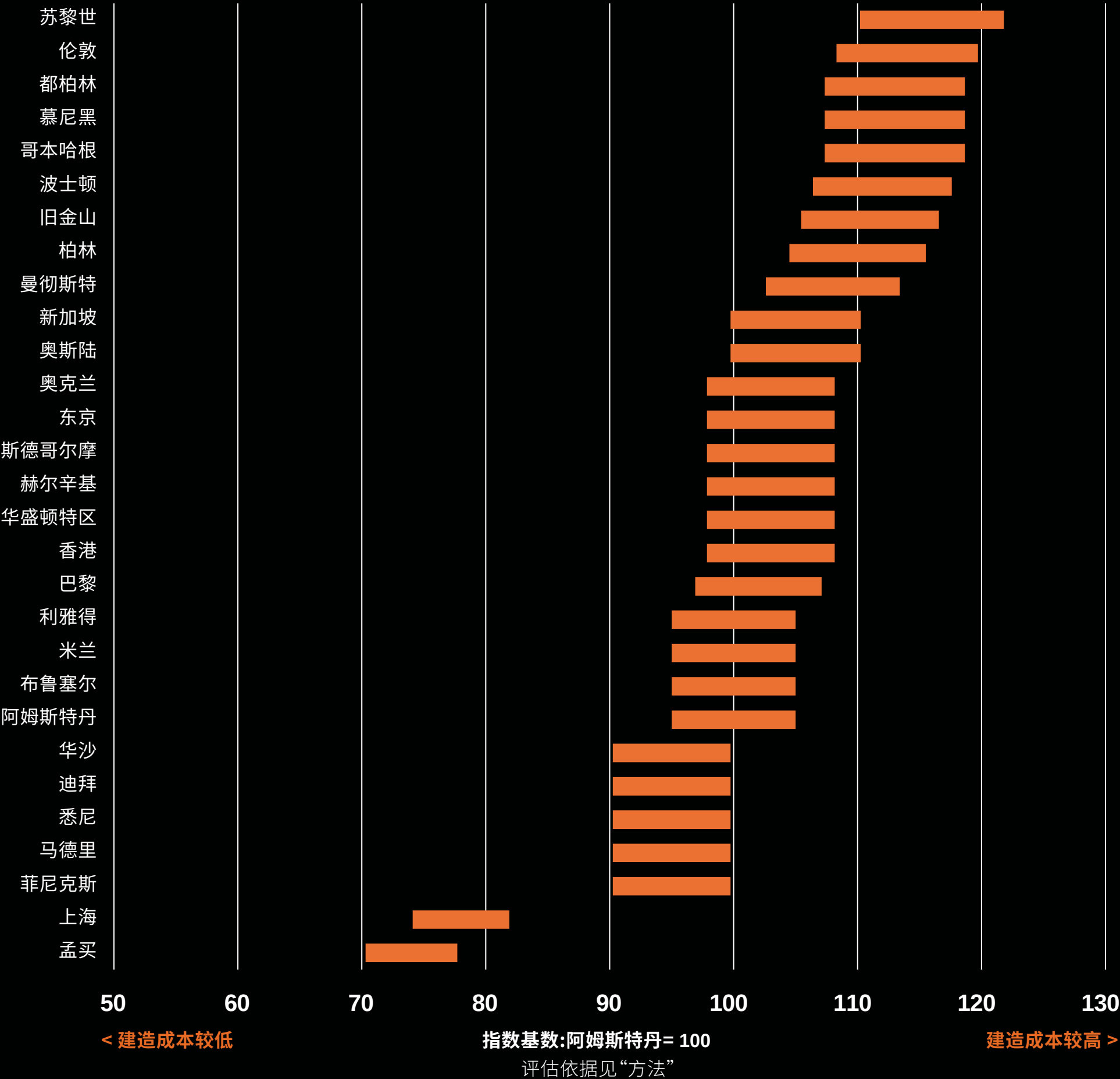
与国际建造成本指数相比，高价值设备建筑建造成本指数范围较窄。这在一定程度上反映了包括数据中心在内的一些高价值设备建筑沿用了全球规范标准，留给本地变化的空间较小。建筑内的设备价值占比很高也导致了成本范围狭窄，因为这些要素的成本在国与国之间的差异比现场工程要小。

包括伦敦和旧金山在内，高价值设备建筑建造成本指数中的高成本城市，在ICC排名中也名列前茅。

阿姆斯特丹的成本水平相对于许多欧洲城市要高，这反映了其作为主要数据中心集群的地位，以及持续的通货膨胀对荷兰高科技项目的影响，尽管其他行业因工作放缓出现了通货紧缩。使用高价值设备建筑建造成本指数时应格外谨慎。该指数仅适用于高价值服务设备比例很高的建筑物，并且仅适用于计算全套主体的建筑成本。

该指数也只能用于类似技术功能的项目进行成本调整，例如使用各种专用设备的韧性项目。用户/服务区域内的安装费用和外部服务（包括电力供应）的费用需要根据具体项目进行评估。

2025年高价值设备建筑建造成本比较





Paul Maddison
代理全球负责人，成本及商务管理



迎难而上

2024年最好的消息之一是，大多数经济体成功实现了向经济稳定的平稳过渡，即便是在利率周期达到峰值时，也有效避免了经济衰退。然而，通胀却一直居高不下，经济加速增长的预期正在减弱。国际货币基金组织 (IMF) 在2025年4月将其对2025年的全球经济增长预测下调了0.5个百分点，降至2.8%，原因是政策不确定性、市场波动、持续存在的通胀压力以及债务成本的上升，尤其对于新兴经济体而言，这些因素的影响更为显著。近期的关税公告所引发的贸易紧张局势升级，对经济展望的下调产生了重要影响，进一步凸显了未来经济形势的不确定性。

回顾2024年，建筑行业最具影响的进展是长期借贷成本的上升，这恰好发生在房地产市场似乎即将复苏之时。尽管各国央行降低了基准利率，但政府和企业的长期借贷成本却持续攀升。自2024年9月以来，包括澳大利亚、香港、德国和美国等多个市场的借贷成本普遍上升了60至100个基点。对债务成本或投资收益率敏感的行业而言，意味着继续面对挑战。随着经济增长放缓，市场对更快速降息以刺激经济的预期正在增强。如果需求能够持续，那么对于私营开发项目来说，或许是个利好消息。

建筑市场是多样化的，即使在艰难时期，部分领域也有望蓬勃发展，挤占传统开发领域的客户。从美国和亚洲的先进制造业，到英国和欧洲的能源转型计划，承包商们正重新配置资源以适应需求变化。这造成了对劳动力和材料的新一轮竞争，特别是在住宅、商业地产和社会基础设施等传统领域。随着各国经济和全球市场为响应变革而重新布局，这些传统领域不得不加剧竞争以获取关注和产能。

尽管面临诸多挑战，但发展机遇依然清晰可见。无论是对现代、接近零碳的办公空间、数据中心容量，还是对住宅的需求，即使经济增长放缓，大多数开发市场仍显示出强劲的潜在需求。例如，对数据中心的需求已经推动租金上涨到足以抵消建造成本溢价的水平。

相比之下，许多市场的商业地产和住宅项目仍然面临着可行性缺口，唯有借助项目开发团队全体成员共同构建的创新方案来填补。我们的ICC分析显示，尽管成本上升增速有所放缓，但大多数建筑市场仍然面临价格通胀的风险。这意味着建筑客户不能仅仅依靠市场竞争来提高项目的可负担性。还必须在选址、概念设计直至风险分配等项目开发过程的每个阶段都进行优化，以达成可行性标准。

尽管容错空间有限，但潜在收益相当可观。成功的关键在于制定适宜的策略和方案，以便在经济增长与市场情绪复苏之际迅速把握机遇。凭借深厚的行业专长、数字创新技术和大胆的设计，客户可以自信地应对当前挑战，并将不确定性转化为机遇。



全球市场 深度分析

了解关税对建筑市场的影响

过去30年，在世贸组织框架与多个贸易集团的驱动下，全球化进程加速。当前，自由贸易正面临着前所未有的挑战。尽管美国提出的多项关税目前暂被搁置，但这给受波及国家及相关风险行业（如汽车行业）带来的不确定性依然居高不下。

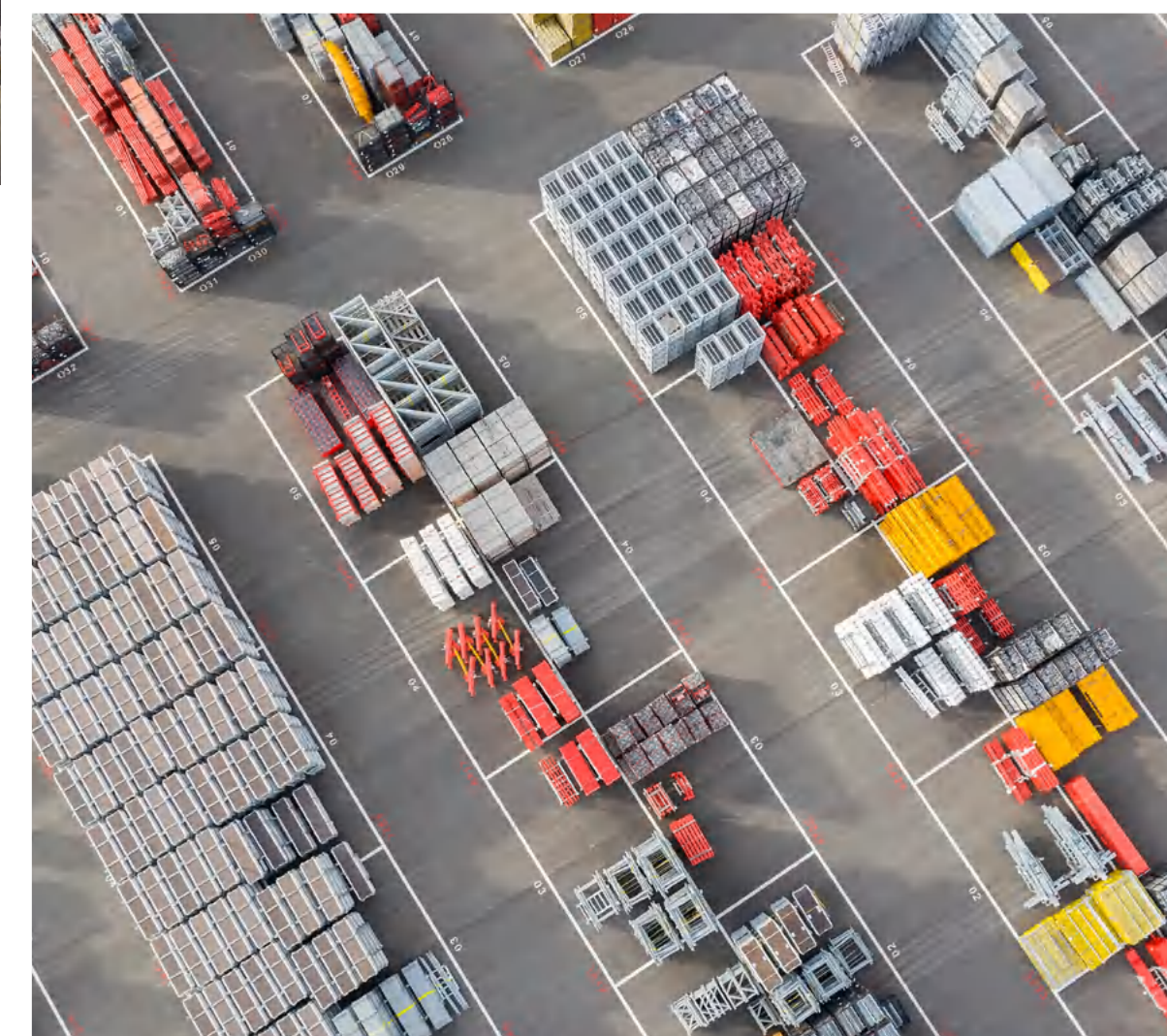
过去30年里，全球生产总值 (GDP) 增长了230%，作为经济增长的重要驱动力，自由贸易的贡献巨大。尽管贸易壁垒不会导致全球经济出现倒退，但国际货币基金组织 (IMF) 评估了关税影响，并将全球经济增长率预测值下调至2.8%，且预计美国在2025年的经济增长速度将放慢0.9个百分点，降至1.8%。

美国近期的关税政策受到多种动机的驱动，包括纠正贸易失衡、增加财政收入以及与毒品、移民和制裁相关的特定政策目标。与美国贸易伙伴的相关谈判已启动，致使贸易关系和投资模式进一步发生变化。美国关税议程的复杂性增加了其不可预测性，进而可能导致贸易壁垒对投资与增长产生更广泛的影响。

对建筑行业的潜在影响

截至本报告撰写之时，除了加拿大、中国和欧盟之外，几乎没有其他国家宣布针对美国的关税提议进行反制措施。中国每年进口约350亿美元的机械、电气和电子设备 (2023年数据)，因此这可能引发更广泛的经济效应。然而就目前而言，影响仍主要局限于美国境内。

与关税相关的关键问题包括价格是否会攀升以及物资流动是否会受阻。建筑业多依赖本国国内供应链体系，因此其受关税影响程度相较于其他行业可能较小。建筑材料体量大且价值低，运输成本在供应链地理布局中占据关键地位。不过，美国和加拿大市场是个例外，这两个市场高度融合且涉及大规模跨境贸易。在加拿大，当前盛行的“购买加拿大国货”倡议可能会随着时间的推移导致产品稀缺以及通胀压力上升。



关税的一个主要目的是构建价格壁垒，以避免或抵御来自于他国的价格竞争。在由本土竞争主导的市场环境中，价格上涨的可能性较低，原因在于外部供应商或选择自行消化成本，或将调整出口方向至其他区域。对于大多数受影响国家的建筑行业来说，这种情况是很可能出现的结果，国内竞争将使价格保持在合理水平。

相较而言，当进口商品在满足供应链需求方面占据重要地位时，经关税调整的价格将形成新的基准，从而为国内供应商提升利润空间创造条件。例如美国在2018/2019年实施关税政策期间，结构钢成本发生变化，当时钢型材和管材的成本同比增长了20%。目前，美国仍有25%的钢材依赖于进口，因此这种全行业的通胀压力模式可能再度重现。



Simon Rawlinson
战略性研究负责人

第三方数据为市场发展趋势提供了一些见解。以英国为例，其建筑相关材料的进口额约为230亿英镑，其中60%来自与英国临近的贸易伙伴——欧盟。在这些进口产品中，有相当一部分涉及复杂的供应链——按价值计算，至少有25%属于包括灯具和配件以及空调设备等类别，这些产品在由多个欧盟企业完成不同的制造阶段后，进入循环跨境贸易中。这些数据表明，关税对英国的影响较为有限。同样，对于美国而言，美国全国住宅建筑商协会2024年12月发布的研究发现，与房屋建筑相关的商品中，7%为进口商品，其中进口渗透影响最为显著的是家用电器等技术产品，而非木材等基础材料。

进口木材仍可能成为美国通胀的一个因素。目前，加拿大对美国木材消费总量的贡献率约为23%，虽为历史最低水平（低于2016年的33%），但仍占据较大比例。针对木材进口，美国已实施14.5%的关税，但根据通用关税提议，该税率存在上调可能。由于美国为应对关税的影响而做出调整，生产滞后于需求，预计中短期内价格将会上涨。美国的大部分剩余产能主要集中在南部和西部，因此北部和东北部市场的价格更可能因关税增加或运输成本上升而受到较大影响。

美国以外的通缩风险

美国以外，由关税引发的全球贸易广泛中断可能会产生进一步的累积效应，即由于产品被重新导向，从美国转移到其他地区，从而导致供应过剩和价格下降。由于亚洲生产商正在从美国转向欧洲寻找替代市场，欧盟与英国已实施措施以保护本土铝业及钢铁制造商免受不公平竞争影响。世界贸易组织（WTO）允许采取保护性措施，包括“反倾销”规则，这些规则防止进口产品以低于国内市场价格销售，以及实施保障措施，即在本土产业调整期间临时限制特定商品进口。



总结

建筑行业在全球范围内受关税影响相对较小。由于基础材料（如木材与钢材）供应链的高度整合性，美国及加拿大将受到更为明显的冲击。欧洲、英国、澳大利亚和亚洲（除中国外）的市场不太可能受到直接影响。然而，需警惕低成本进口商为规避美国关税而调整贸易流向，进而可能引发的市场动荡。短期内可能会使商品价格下降，但贸易补救措施的盲目性可能会导致进口限制，从而干扰现有的供应链体系。对于建筑企业来说，需要关注的主要问题是关税对增长和需求的影响。如果市场增速确实放缓，关税的间接效应恐将远超初步预期，呈现出更为复杂广泛的经济影响格局。

前言

指数分析

全球市场深度分析

设计创造积极影响

世界各地建筑行业概况

免责声明及方法

联系我们



Mansoor Kazerouni
全球负责人，建筑与规划
事业部

设计创造 积极影响

随着我们建筑与规划业务的全面整合，凯谛思已成为全球第二大建筑设计公司。我们在所有领域开展工作，尤其在住宅、零售、交通、教育、数据中心设施和医疗领域具备深厚专业积累。我们的建筑与规划业务凭借数十年的专业经验和技术实力，专注于开发和交付具有高影响力、高质量的建筑项目，这些建筑不仅具备可行性、经济价值，还具有良好的适应性。我们的大部分委托项目采用从概念设计到竣工的全方位服务交付模式，旨在通过精准的项目实施确保业主及其客户（无论是居民、学生、患者还是工作场所的同事）获得最大化效益。

我们携手客户应对项目开发中的诸多复杂难题，深知业主的信任之重。因此，我们需要迅速响应客户多变的需求，适应不断演进的法规环境，并紧跟技术革新的步伐。至关重要的是，我们持续关注人们对场所、空间及生活、工作和休闲的体验，无论是在当下还是未来。为此，我们放眼全局，开展前瞻性研究以洞察新兴趋势，运用日益进步的数据分析方法验证新理念，并积极共享经验和成果。

在本专题中，我们总结了一些经验教训，有助于交付可行且具有价值和适应性的建筑和空间。专题的关注点与《设计视野》*The Design Perspective* 形成互补。《设计视野》是我们针对当今建筑环境挑战所进行的调研报告，旨在提供可行且具有前瞻性的解决方案。我们关注四个关键核心策略，有助于确保我们的业主客户能够充分把握其项目机遇的价值。设计作为这些能力的核心，逐步推动项目构建、验证并实现客户的愿景。



协作式设计

长效价值设计

确定性设计

可交付性设计

协作式设计

长效价值设计

涵盖用户体验、场所
营造、适应性和能源
效率

确定性设计

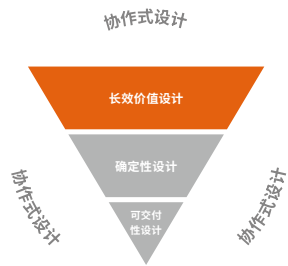
包括共享行业专业知
识、数据驱动的决策
和利益相关者的参与

可交付性设计

确保愿景得以实现，
细节得以落实，变更得
以管理

协作式设计

充分发掘多元化团队
及整合能力的潜力



长效价值设计

在整个项目团队中，建筑设计团队的核心使命是在项目开发过程中通过设计创造长效价值。“价值”的具体定义因行业、客户需求和项目具体情况而异。例如，针对销售目的而设计的住宅方案与计划长期持有的项目相比，在设计策略上存在着本质区别。

业主愈发关注适应性、可持续性及其环境影响等复杂且具前瞻性的问题。为契合这些动态需求，我们运用前沿的专有计算设计技术，以加速线性设计过程。这些技术使我们于设计初期对关键性能指标进行评估，涵盖从布局规划与销售价值到内部环境条件等多方面。在医疗建筑领域，我们借助先进的数字化模型，能够有效验证项目规划、空间布局合理性以及交通流线效率，从而在设计前期阶段便精准配置医院设施，确保其长期运营性能与适应性。

以人为本是我们为用户及更广泛社区创造价值的核心理念。无论是商业综合体或定制化学生公寓，我们的设计既注重功能实现，也致力于营造情感共鸣。人性化设计是一门艺术，但其实践愈发依托于数据分析与用户反馈的深刻洞察。例如，在我们的零售和酒店项目中，通过探究客户费力度指数 (Customer Effort Score)，我们能够全面分析客户从需求萌生至满足全过程的体验路径，并据此优化建筑布局、室内设计及服务流程，确保设计理念与用户体验的高度融合。

人员与场所都是充满活力的。为创造持久价值而设计，意味着对当前及未来的需求进行预判并予以满足，提供富有适应性的解决方案。这要求我们具备前瞻性和灵活性，积极运用最新的建筑技术和系统，以确保在诸如工作场所、租赁公寓等不同场景中实现预期成果。我们还需要对经济周期有预判及应对能力，使设计方案不仅符合客户需求，更能契合市场要求，并适应市场的动态演变。作为设计师，在充分发挥创造力以营造富有启发性且令人愉悦的空间环境的同时，还肩负着遵循项目设计任务书并确保长期成果实现的责任。通过融合这些要素，我们致力于为客户和社区创造持久且富有意义的价值。

案例分析

河谷小学，美国波特兰

河谷小学是一所服务于600名从幼儿园至五年级学生的公立学校。该校坐落于波特兰市郊，新建校舍占地面积约7,300平方米，共两层。学校布局以学生体验为核心，划分出多个“学习社区”空间 (learning neighborhoods)，每个空间均连接户外学习区。

该项目的独特挑战在于，在极端天气事件（包括森林火灾、冰暴和热浪现象）频发的背景下，确保设计方案兼具环境可持续性与其韧性。鉴于近年来自然灾害频发的趋势，学校等大规模公共设施不仅需要承担灾害期间的紧急避难功能，还应作为重要的社区资源持续发挥作用。

此外，气候变化已导致被动式设计策略失效。设计团队必须找到新的解决方案，确保所构建的可持续建筑在极端天气条件下仍可正常运作。

这个解决方案是一个独立于区域电网运行的微电网系统。河谷小学是美国首批配备微电网系统的学校之一。微电网控制器集成了大规模光伏阵列、电池储能系统 (BESS) 及备用发电机，确保建筑物在脱离主电网的情况下仍能实现能源自给自足与独立运行。

其他保障韧性的特点包括：具备抵御地震活动、确保持续居住能力的设计，以及升级的关键系统，如公共区域的应急供电系统及饮用水输送的外部连接设施。

河谷小学作为一项备受认可的社区资源，致力于提供优质的以学生为中心的教育服务。此外，该校还具备应对自然灾害的社区避难功能。

自2024年建成以来，尽管此项应急能力尚未接受实际考验，但河谷小学已因其积极的社会反馈成为该地区的标志性项目，并被用作推动未来资金投入的重要案例，通过发行债券的方式吸引更多投资。

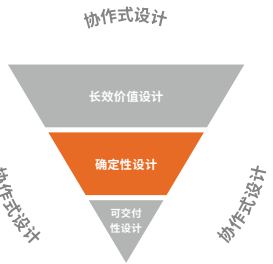
河谷小学展现了建筑师们如何通过设计创造长效价值，该项目在满足多元化需求的同时，成功打造了一所兼具高性能与人性化规模，并内置韧性机制的学校。为实现长期价值，设计过程需要密切关注用户需求，强调适应性与发散性思维，并依托强有力的分析来保障预期目标的达成。河谷小学的建成，不仅贴合当下需求，更具备了应对未来不确定性的能力，成为社区宝贵的资源。



Rebecca Stuecker

总监，教育设计





案例分析

Exchange District, 加拿大, 密西沙加

位于加拿大安大略省密西沙加市的Exchange District是大型住宅开发项目的典范，以混合用途（涵盖零售、休闲、办公及精品酒店等）为核心特征。该开发项目打造出一个独特的目的地街区，并融入密西沙加的城市核心区域。

Exchange District 由四座30层至66层的共管公寓楼组成。该项目围绕一个景观优美的地上广场开发，建筑面积达18.6万平方米，属混合用途开发项目。该项目具有多项独特之处，尤为突出的是其建有北美最高的地热能供暖建筑，这有助于降低运营成本和碳排放。在开发过程中，开发商面临的关键挑战主要集中在项目对城市核心拓展的影响上——在没有高度和密度限制的情况下，打造一个极具吸引力的住宅区域并争取获得最高和最佳用途的审批。该项目在设计上与周边标志性建筑形成有力竞争，展现出卓越的设计理念。同时，借助标准化且易于施工的设计模块，实现了高效的施工进度。

本项目的核心建筑设计解决方案是混合用途的总体规划。实际上，借助独特且以人为本的设计方法，不仅创造了规划机遇，还激发了住宅市场的活力。公寓楼丰富了密西沙加的城市天际线，而广场则确保居民能便捷享受到市中心生活所需的各类设施。总体规划的一个关键要素是高架广场所提供的高质量公共空间。公寓楼的设计以标准化的六层模块为基础，采用交替布局的方式重复出现，每六层设置露台与檐口，形成极具表现力的建筑形态。

标准化楼层平面的应用提升了施工效率并带来了规模经济效应，但也在一定程度上限制了灵活性。凭借强大的单元设计专业能力，该项目满足了终端用户的需求，通过确保单元布局契合客户的期望，从而降低了该策略的风险。

Exchange District 项目已近完工。随着其独特属性的逐渐显现，销售表现强劲，单位价值也显著提升。此项目的成功落成印证了建筑师们通过设计实现确定性的能力，为项目成果做出了关键贡献，特别是在降低开发风险方面作用显著。“确定性设计”依赖于对客户开发驱动因素的深刻理解，包括规划和销售等环节，Exchange District项目所取得的优异成绩便是有力的证明。



Henry Burstyn

总监，住宅设计



Neno Kovacevic

董事，场所营造



确定性设计

项目开发本质上是一个复杂且充满挑战的过程。团队成员面临着各自独特的挑战、不确定性和复杂情况。团队需赋能业主，使其能够专注于与目标市场和资金筹措相关的挑战，并意识到项目团队在维护其整体利益方面的重要性。

以“实现确定性为目的”的设计基于专业知识和同理心。这包括对资产特性、地理位置及其市场状况的深入了解，充分把握客户需求，并懂得如何为客户提供支持。以零售业为例，我们的设计团队经常协助开发商与关键租户（这些租户本身也是重要客户）开展沟通协商。通过构建契合租户需求和期望的零售环境，我们帮助确保关键承诺，为整个方案定下基调，并增强投资吸引力。

客户还需要确保他们的方案代表着能够交付的最佳成果——这不仅对投资者至关重要，对整个规划过程也同样重要。这一挑战可以在多个阶段得到解决：从场地购置到总体规划的后期阶段，开发分阶段进行。在此过程中，可以运用参数化和计算设计工具，针对分区、建筑规范、环境表现和开发现金流等多重约束条件进行方案测试。我们能够协助业主明确单一地块用途的最优组合，或筛选出满足业主需求的地块最佳组合，例如确定车辆充电网络的高效布局位置。

随着数字化工具的普及，项目得以反复迭代与测试，从而为方案的择优提供便利。然而，要使该过程切实创造价值并确保决策的确定性，必须基于对行业的深入理解 and 高质量的数据支撑，运用精准触及客户确定性问题核心的基准与测试方法。我们可以综合考量多个维度的硬性 & 软性指标，涵盖项目方向、用户舒适度、资本成本、隐含碳排放量以及长期表现等方面。通过对数十万次迭代结果的分析，我们能够清晰识别出可产生最具预测性结果的方案，从而为客户在关键决策时提供有力依据，增强其决策信心。

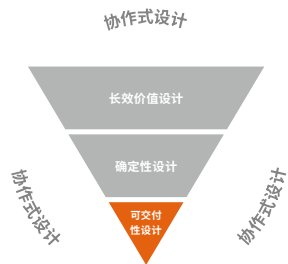
数字工具的有效运用可以推动设计的深入发展，表明相关问题已得到妥善处理与缓解。在项目初期，我们可以借助高质量渲染对项目的外观和质感进行测试，激发基于人类感知的洞察。同时，我们也能利用从设计任务书中推导出的规则展示项目的合规性。以“实现确定性为目标”的设计将这些洞察前置，从而在项目开发过程中降低来自设计方面的风险。

可交付性设计

我们致力于在为客户确定并精心设计合适的项目后，确保其能够按照既定规划顺利实施。将设计理念转化为实际成果是我们的核心能力所在。项目执行过程中，我们全面兑现场地、设计任务书以及业主的期望。我们的大部分委托项目采用一站式全流程服务模式，全程跟进项目直至圆满竣工。我们所有设计工作室都汇聚了具备丰富实践经验的资深专业人士，精通项目落地的各个环节。通过与总承包商及多方协作团队紧密配合，我们高效统筹高质量、高度协同的信息和切实可行的建造细节，保障施工进度遵循时间表与预算有序推进。

项目的施工阶段任务艰巨。我们深知，在这个阶段创造的大部分价值在很大程度上取决于细节及施工图的质量与确定性。鉴于所需信息量大且协调、信息管理工作复杂，我们借助技术实现规模化作业。凯谛思作为技术深度应用者，充分运用云平台功能推动创新并保障协同工作。我们使用本地化的标准细节和设计对象，以消除重复和浪费。我们的全球团队协同工作，利用自动化质量检查和完整性审查，确保与承包商进度保持一致，完成确定性交付。

确保项目按时建成，往往需要我们在完善细节的同时始终坚守初始愿景。我们专注于业主的核心诉求，并提出切实可行的实施方案。同时，我们致力于维护设计中的关键要素，如美学价值、用户体验以及设计意图，这些都使建筑能够经受住时间的考验。通过全程参与从概念设计到施工落地的全过程管理，我们能够有效履行设计倡导者的角色，实现项目预期目标。



案例分析

蒂芙尼旗舰店，美国纽约

蒂芙尼地标项目涉及对美国纽约市第五大道上一座近百年的历史建筑实施全面改造。该项目的目标是通过整合历史元素与现代奢华风格，构建一个焕然一新且配备先进设施的零售环境，以此增强蒂芙尼 (Tiffany & Co.) 在纽约市中心区域的标志性影响力，提升运营效率并优化顾客体验流程。

本项目的挑战在于对原有建筑结构进行改造升级，并融入现代化高端设施，例如增建玻璃幕墙楼层、大楼梯以及前沿数字化设施。新设计必须确保高客流量商业环境下的顾客动线规划与运营效能提升，构建世界级购物目的地，充分展现其优雅气质、高效运作与精致品质。

作为记录建筑师 (Architect of Record)，凯谛思的职责是开发并交付建筑解决方案，以实现零售设计愿景，在现有建筑结构有限的情况下，融入配备新的现代元素，例如可饱览中央公园全景的全玻璃上层空间。我们提出的方案有效改善了顾客流线布局，并通过集成垂直升降系统 (Vertical Lift Modules, VLMs) 等先进技术手段，提高了商品存取效率并最大化零售空间。我们还与照明设计专家及定制装置方面的顾问合作，在店内融入了40多件独特的艺术作品，进一步丰富了消费者的购物环境体验。

项目最终呈现出的旗舰店使蒂芙尼在纽约第五大道上巩固其标志性地位，实现了传统与创新的有机结合，彰显出该品牌的永恒魅力。

本项目提升了顾客体验，营造出一个优雅、实用且视觉效果惊艳的零售环境。同时，通过优化顾客体验动线、整合数字交互技术、增设独家展示区域，进一步增强了店铺的综合竞争力。

蒂芙尼公司地标项目彰显了建筑师在设计交付方面的能力，即在审慎翻新历史建筑的同时，将复杂的建筑设计概念变为现实。以“完成交付为目的”的设计不仅需要具备专业技术与创新能力，更需始终秉持对设计愿景的初心。该项目的建成重新定义了蒂芙尼在纽约第五大道的形象，成功打造出一个兼具吸引力与现代感的地标建筑。



Matt Billerbeck

负责人，零售设计



案例分析

加拿大埃格林顿城市轻轨车站及上盖开发项目

加拿大埃格林顿城市轻轨交通系统全长约19公里，沿多伦多市主要城际干道埃格林顿大道布设。由凯谛思与Atkins Réalis 组建的联合体主导了该项目的整体设计工作，并整合了超40家咨询机构的专业力量。在项目开发高峰期间，该联合体共调动了全球范围内超过600名建筑师、工程技术人员及专业设计人员参与其中。

针对15处地下站点及10处地面站点，凯谛思负责全线的建筑与室内空间设计、城市规划及景观建筑设计工作，并协助开展了全线涉及多领域的工程技术支持及项目管理工作。

除了为轻轨交通提供高容量、易于通行的通道并支持高效运营外，车站开发的一个关键目标是促进沿线城市的集约化进程。其目的是加强埃格林顿走廊，以推动多元化社区中的城市改进。

凯谛思引入独特的创新解决方案，以提升乘客体验并确保交通通行的流畅性。从清晰简洁的建筑表达，到营造无障碍、安全且令人愉悦的空间环境，该项目将提供卓越的用户体验作为核心目标。车站采用全系统的设计原则，如带采光井的雕塑感玻璃盒式入口等常见且易识别的元素。各站点的设计充分考虑周边环境因素，力求与街道景观及周边功能相协调。部分车站的设计还兼顾了上盖开发项目的需求，为此需与开发商的设计团队提前开展协调工作。这条新线路增强了城市的连通性，并促进了城市的整体发展。这一过程需要与各利益相关方（包括市政机构、管理部门、商业促进区及居民组织）开展广泛协作。

在交付团队中，设计工作借助Revit完成，凯谛思负责数字模型的总体协调，涵盖与铁路工程模型的协同对齐。

在项目初期，与Metrolinx（交通管理机构）、施工联合体、设计合作伙伴以及众多供应链相关方的紧密协同至关重要，以确保车站设计方案获得充分支持。一个整合程度的例子是，我们决定采用直线段布置轨道设施（包括信号装置和架空供电柱），以确保与车站设计的严谨几何结构保持一致。

埃格林顿轻轨交通系统正式运营后，预计将在主要交通枢纽区域引发显著的城市再生效应。当前，多项新开发项目已进入规划与实施阶段，各站点将成为连接这些新兴社区的关键节点。历经12年的推进，跨部门协作始终是该项目成功的基石，有效保障了总体规划蓝图的顺利实施与愿景达成。



Charlie Hoang

负责人，交通设计



协作式设计

作为建筑师与城市设计师，我们在帮助客户达成目标、履行场地及设计任务书的承诺方面发挥着关键作用。然而，项目开发是一项协作性工作，技术的进步使跨领域、跨时区乃至突破合同界限的实时协作成为现实，我们需要发展新的领导模式和团队协作机制。

作为一家大型综合性工程咨询公司的组成部分，我们建筑与规划业务领域的专业人员始终秉持多专业协同工作的核心理念。通过系统性提升专业技能、优化工作流程及培育组织文化，我们致力于消除协作障碍并强化促进因素。技术是其中一个关键的促进因素，但前提是必须实施得当。最终，领导力将推动文化与动力。随着团队复杂性的增加，领导力水平需同步提升以应对新挑战。当前环境下，领导力的形成更多依赖于后天培养而非先天禀赋。基于此，作为技能导向型组织，我们持续为员工提供职业发展路径，助力他们的专业成长与领导能力的提升。

建筑师有责任清晰且专注地领导设计团队，将设计任务书、愿景、解决方案及其协调工作统一起来。有效的领导力既需要榜样力量 and 同理心，也需要强烈的责任感与奉献精神。当前，设计领导者的角色已被重新定义，要求其融合创造力、技术知识、商业头脑以及对团队动态的深刻理解。正如构建高性能建筑一样，组建并培养一支高效协作的设计团队也是本领域专业人士的核心任务之一。

Photo by A-Frame Photography



结语

开发建设充满严峻挑战。经济政治双重波动加剧不确定性，项目启动阻力重重。建筑须以更高标准响应需求，应兼具美观性、实用性、可持续性和适应性，最重要的是需具备可行性，以确保从设计图纸走到实际建造并投入使用的进程。

在当今的市场环境中，业主需要设计团队的全方位支持。项目的可行性挑战要求设计方案的各个环节都应成为价值创造的支点。设计团队需要深入洞悉使用者的需求，挖掘和识别场地潜力，展现出推动项目落地的价值。

成功的项目交付依赖于广泛的专业技能和能力。设计师通过洞察力、经验与创造力，构建全面体现价值的方案。我们运用卓越的设计技能、数据支持、洞察分析和高效的工具，使客户确信项目方案精准对接其核心需求。此外，项目成功还需要依托规模支撑、专业能力和坚定承诺，以保障项目严格遵循任务书要求，并在预算范围内如期顺利完成。最为关键的是，设计师应发挥引领作用，构建并推动客户愿景的实现，确保其承诺得到落实。

以影响力为导向的设计，要求设计师在项目推进的各个阶段均向客户提供支持。我们与客户携手合作，确保他们履行自身责任，同时积极创造条件，致力于构建经久耐用、可持续且能够达成预期目标的优质空间。

世界各地建筑行业概况

欧洲和英国

欧洲和英国面临许多结构性经济挑战，这些挑战导致该地区过去一两年的建筑活动放缓。除了与人口老龄化和高能源成本相关的问题外，欧盟27个成员国受政策引导，正着力削减公共支出以减少财政赤字。尽管欧洲央行(ECB)已实施7次降息，将基准利率降至2.25%，但融资借贷成本仍构成发展障碍。欧盟作为制造业巨头，受关税影响可能引发经济增长放缓和需求萎缩。然而，欧盟拥有完善的建筑产品和设备供应链体系，这将有助于减轻对等反制关税（如果实施）的负面影响。



前言

指数分析

全球市场深度分析

设计创造积极影响

世界各地建筑行业概况

欧洲和英国

亚太地区

北美洲

免责声明及方法

联系我们



德国

德国建筑业在2024年继续面临重大挑战，并持续受到劳动力、材料成本通胀以及高利率的影响，这些因素共同导致市场需求缩减，并使得一些主要开发商进一步陷入破产。

2024年，德国经济出现0.2%的负增长，主要归因于高能源成本、出口疲软以及高利率等因素。继2023年德国GDP下降0.3%后，德国经济已经连续两年出现萎缩。这种情况自21世纪初期以后还未曾出现过。经济合作与发展组织 (OECD) 目前预测，德国经济将在2025年迎来轻微复苏，预计增长率为0.4%，并在2026年进一步加速至1.1%。

近年来，德国建筑业持续低迷，并且在2024年再次出现萎缩。其中，住宅市场受创最深，复苏迹象微弱，2024年德国发放的住宅建设许可证数量骤减至215,900套，创2010年以来新低，同比降幅近17%，与此同时，商业地产领域也面临严峻挑战，建筑业的破产案例同比激增20%，超出过去10年均值16个百分点。

建筑承包商预计，未来12个月内形势仍将充满挑战。采购经理人指数 (PMI) 和 Ifo 研究所的调查继续显示出对新订单渠道的高度担忧。在这一背景下，经济和社会基础设施领域应该是最大的亮点。2024年3月，德国议会批准了总理弗里德里希·默茨提出的1万亿欧元的支出计划，其中包括5000亿欧元被分配用于更新和升级医院、学校、道路和能源网络。经济学界将这一财政刺激举措描述为“财政火箭筒”。德国经济研究所 (DIW) 估计，仅此一项基础设施基金就可能从2026年起，每年为德国GDP带来超过两个百分点的增长。

除了基础设施领域外，受人工智能 (AI) 及加密货币相关处理需求增加的驱动，数据中心继续成为增长的主要领域。然而，规划限制和电力供应短缺使交付进程受阻。部分情形下，客户需增设电力

接入并配置临时变电站，以便能够使一期工程顺利开展。与此同时，德国内外的电动汽车销量下滑，导致一些相关超级工厂项目暂缓推进，而一些半导体生产设施的建设也被搁置。

在德国建筑业中，电力传输与铁路领域的大型基建项目持续发挥驱动作用。房地产领域则受数据中心强劲需求态势的主导。整体来看，未来一年的行业走向将取决于地缘政治事件的效应。



Poul Syratt

高级工料测量师



法国

在高利率环境下，传统住宅与商业项目的发展持续受限，而对数据中心及人工智能基础设施的大规模投资，则为行业发展带来了新的机遇。

2024年，法国经济增长1.1%，与2023年增速持平，主要得益于公共消费和投资的推动。然而，未来几年经济增长或将放缓，经济合作与发展组织 (OECD) 预测，2025年与2026年的GDP年增长率将分别降至0.8%与1.0%，建筑业方面，继2023年微增0.2%后，去年产出缩减2.3%，此下滑主要归因于高利率环境、投资与消费信心疲软以及材料价格上涨。展望未来，随着法国建筑业逐步适应后奥运会时代以及当前的政治不确定性，预计市场将维持平稳态势。

目前，订单水平依然疲软，住宅和商业地产领域在2025年将面临进一步挑战。法国国家统计与经济研究所 (INSEE) 的最新数据显示，2024年获批的住宅单位总量同比下降12%，降至320,300套。结合2023年该指标同比下降24%的态势，表明新建住宅项目审批速度呈现持续下行趋势。

科技领域预计成为增长的关键领域。在法国最近举行的人工智能峰会上，政府公布了一项总额达1090亿欧元的投资计划，旨在提升法国的人工智能能力，包括数据中心和计算集群的开发建设。

此外，阿联酋计划向一座1GW的人工智能数据中心注资最高达500亿欧元，布鲁克菲尔德 (Brookfield) 亦承诺投入200亿欧元，以助力全国范围内人工智能基础设施的部署。

部分建筑市场在奥运会后呈现停滞状态，法国转而将科技和人工智能领域视为经济增长的关键驱动力。然而，贸易战引发的动荡以及美国和中国在人工智能领域的竞争进展，均可能对这一增长计划产生影响，并在未来一年内催生诸多不确定性因素。



Hassen Naifer

高级成本经理，场所事业部

前言

指数分析

全球市场深度分析

设计创造积极影响

世界各地建筑行业概况

欧洲和英国

亚太地区

北美洲

免责声明及方法

联系我们

西班牙、葡萄牙

西班牙和葡萄牙的建筑市场持续扩张，主要驱动力来自基础设施、酒店、住宅、数据中心和超级工厂等方面的大规模投资。

受创纪录旅游人次和强劲公共投资的驱动，2024年西班牙经济实现稳健扩张，GDP增速达3.2%，位列欧元区各国之首。同期，葡萄牙GDP增长达1.9%，表现可圈可点。经济合作与发展组织(OECD)预测，西班牙GDP增长率在2025年和2026年将分别达2.6%和2.1%，而葡萄牙在这两年的预计增长率均为2.0%。

近期欧盟统计局(Eurostat)数据显示，西班牙与葡萄牙两国的建筑生产表现显著优于欧盟平均水平。具体而言，2024年12月，西班牙建筑产量同比增长11.2%，位居欧盟27国之首，葡萄牙则以5.1%的增长率位列第4。同期，欧盟整体建筑产量却下降了0.8%，这一对比凸显了西、葡两国在建筑领域的突出表现与欧盟内部的发展差异。

西班牙可再生能源项目（尤其是太阳能与风能领域）的快速增长以及物流及数据中心建设需求的显著提升，成为近期经济增长的重要推动力。葡萄牙则经历了旅游业驱动的建筑繁荣，里斯本、波尔图及阿尔加维地区的高端住宿与住宅项目吸引了大量资本投入。预计2030年FIFA世界杯联合举办权授予西葡摩三国可能将会进一步推动这一增长。

西班牙和葡萄牙仍然是大型项目的理想选址，PowerCo及AESC等企业的超级工厂建设、Sines与Zaragoza枢纽数据中心项目就是例证，以及在西班牙政府和欧洲框架政策激励下的重大基础设施升级。然而，需求增长对劳动力和材料构成压力，导致成本攀升、项目进度受阻。为了缓解这些问题，企业正采取提前采购策略、推行模块化施工方法，并运用建筑信息模型(BIM)等数字化工具以提升作业效率。

随着伊比利亚国家成为大型项目的理想目的地，2024年对伊比利亚国家的建筑业来说是一次压力测试——成本上升、供应链挑战以及劳动力短缺等问题促使企业通过创新手段确保项目持续进展。2025年，经过充分准备的建筑业已蓄势待发，有望实现稳健增长。



Emilio Garcia

成本管理负责人，伊比利亚国家



荷兰

荷兰经济以及建筑项目的可负担性仍面临压力。然而，受住房开发状况改善的推动，预计建筑业将迎来转机。

2024年荷兰年度经济增长率为0.9%，虽相较于2021年及2022年超5%的增速略显温和，但较2023年0.1%的增长率仍呈现上升态势。国内需求成为经济增长的主要驱动力，2024年，荷兰家庭实际可支配收入增幅达4.5%。经济合作与发展组织(OECD)预测，荷兰2025年和2026年的经济增长率均将为1.6%。

尽管如此，荷兰建筑市场仍呈现持续缩减态势，2024年总产量缩减3%。新建建筑项目面临困境，其中住宅建设工程产值下降5%，非住宅建设工程产值则下降11%。基础设施领域也下降了1.5%。StatLine的数据显示去年有618例建筑破产的案例，与2023年相比增加了29%，是自2015年以来的最高水平。

今年和明年的行业展望呈现积极态势，欧洲建筑市场研究机构(Euroconstruct)预测，2025年与2026年荷兰建筑业增长率将分别达到1.6%与2.7%，主要归因于住房市场的复苏。据荷兰统计局(CBS)数据，去年新住宅建筑许可证数量激增24%，达到67,000宗，尽管这一数字为2023年的历史低位。此外，重大在建项目还包括史基浦机场未来五年内规划的60亿欧元投资计划。

尽管荷兰对大型项目仍保持较高兴趣，但项目的可负担性和财务可行性问题持续导致项目启动延迟。此外，涉及氮平衡的法规限制也构成重要障碍，进一步延缓了项目进程。

近年来的实践与最新进展显示，深入理解建设项目的风险构成、成本结构及其动态演变，是确保项目经济可行性与实施可持续性的关键所在。



Ted Peek

商务和业务发展负责人，成本及数据管理

前言

指数分析

全球市场深度分析

设计创造积极影响

世界各地建筑行业概况

欧洲和英国

亚太地区

北美洲

免责声明及方法

联系我们

比利时

比利时建筑业近年持续面临困境，目前仍面临诸多挑战，必须加以解决才能实现全面复苏，但一些改善迹象已开始显现。

2024年，比利时GDP增长率达1.1%，公共投资增长7%对此起到了推动作用。然而，该增长率处于近四年最低水平。经济合作与发展组织 (OECD) 最新预测显示，本年度经济增长态势几乎无变化，2026年预计增长率为1.5%。

2024年对比比利时建筑业来说又是充满挑战的一年，全年前11个月的建造活动产值较2023年同期下降了1.0%，其中建筑类下降了2.8%，本年度内实现显著复苏的可能性较低。据统计，2024年前11个月新发建筑许可量创历史新低，同比降幅接近11%；特别是新建住宅类项目的许可数量，同比下降了15%。造成这一局面的原因复杂多样，主要包括材料价格居高不下、劳动力成本昂贵以及严格的能源表现要求等。令人稍感欣慰的

是，该行业在2024年下半年的下降速度趋于缓和。预计这一积极趋势将持续下去，至2025年末有望迎来转折点。

在基础设施领域，新政府的优先事项已转移至现有资产的改造与更新投资上，致使新启动项目的数量有所减少。推向市场的升级方案往往是规模较大的项目，常以公私合作 (PPP) 合同的变体形式呈现，旨在有效缓解政府的财政压力。

劳动力市场的极度紧张是行业复苏面临的另一道障碍。2024年，行业内有2619家公司宣告破产，较2023年增加了17%。自2020年以来，破产公司数量持续上升，存续运营的建筑业企业数量较过去锐减。

“

在新政府架构确定后，工作重心将重新回到需要大量投资的公共部门项目上。然而，有限的财政空间可能导致部分项目审批进程进一步延后。



Ann Van Melkebeek

高级成本主管



爱尔兰

预计2025年爱尔兰建筑业将迎来积极发展态势，强劲的国内经济形势将为建筑活动在经历2024年的低迷后实现复苏奠定坚实基础。

根据使用修正国内需求 (MDD) 方法的官方数据，爱尔兰共和国的国内经济活动在2024年增长了2.7%。相比之下，由于高度依赖于跨国企业运营表现，爱尔兰的GDP在2024年增长了1.2%。爱尔兰中央银行已将该国2025年的MDD增速预期下调至2.7%，而对2025年和2026年的GDP预测均下调至4.0%，反映出投资和出口增长放缓的情况。

建筑业可谓喜忧参半，近期调查显示，今年前两个月建筑产值出现收缩，但承包商认为2025年工作量和就业机会将有所增长。除了加速推进的国家发展计划（其有20亿至30亿欧元的公共部门项目即将进入现场施工阶段）项目，2025年住宅建筑市场也有望迎来改善，部分机构预测今年住房竣工量将提升14%，达到32,500套。

建筑业仍面临诸多挑战，如低失业率和强效财政刺激或引发经济过热的潜在风险，以及全球贸易政策变动所致的外部压力等。谨慎的战略规划和政策实施对于维持建筑业可持续增长至关重要。

鉴于爱尔兰与美国的贸易（基于美国公司交易）中存在巨额顺差，新一届美国政府拟征部分关税之举或许会对爱尔兰现行贸易模式产生严重负面效应，比如导致外国直接投资流入减缓及公司税收降低。尽管如此，近期宣布的对半导体与制药产品豁免关税的消息将使爱尔兰的出口在短期内得到缓解。

虽然已有约150亿欧元的投资落地在爱尔兰建设数据中心设施，但最近的一项研究发现，受能源制约与规划延期影响，未来将有80亿至100亿欧元的建设计划面临风险——这些设施耗电量占爱尔兰全国总电力供应的20%以上。虽然采用替代电源（例如大型燃气轮机）的项目能缓解部分压力，却也将带来了新的运营及物流难题。

“

爱尔兰建筑市场历经颇具挑战性的一年后，尤其是在住房领域，预计将于2025年出现复苏。该国政府推行的国家发展计划正蓄势待发，重大住房及医院项目正在采购阶段稳步推进。



Fintan Kenny

高级商务总监



前言

指数分析

全球市场深度分析

设计创造积极影响

世界各地建筑行业概况

欧洲和英国

亚太地区

北美洲

免责声明及方法

联系我们



英国

英国建筑业的收缩态势已经结束，并在2024年下半年实现了微弱增长。虽然基础设施投资预计会增加，但其他细分市场的发展仍不明朗，未来项目储备的减少也带来了严峻挑战。

尽管英国经济在年初表现强劲，但在2024年下半年走势趋于平缓，全年GDP增长率为1.1%，高于2023年的0.3%。由于企业信心低迷和通胀压力持续加剧（预计到第四季度将达到3.7%），2025年经济增长前景不容乐观。英格兰银行和经济合作与发展组织（OECD）近期分别调低了针对2025年至2026年间的经济增速预期，其中OECD预测本财年增长率为1.4%，下一财年则为1.2%。

2024年下半年，英国建筑业实现了微弱增长，结束了此前连续几个季度的收缩态势。然而，由于行业信心低迷、融资成本长期居高不下以及未来项目储备不足，预计在2025年底之前难以出现实质性复苏。建筑材料协会（Construction Products Association）最近下调了2025年的行业预测，但仍然预期随着时间推移，行业将逐步复苏，预计2025年产出增长率为1.9%，2026年则将达到3.7%。

未来一年内，建筑与基础设施领域的发展态势呈现出明显差异。住宅建造领域预计持续低速复苏，商业地产开发市场当前处于低活跃状态，而诸如专门建造的学生宿舍等增长领域则面临日益加剧的延期交付风险。相比之下，能源与水资源网络基础设施的大规模扩建计划有望显著提升建筑产值。英国继续作为人工智能和数据中心基础设施投资的重要目的地，预计未来5至10年内的总投资规模将超过450亿英镑。

“鉴于市场信心低迷及融资成本居高不下，商业地产与住宅领域复苏态势仍显乏力。为实现经济持续回暖，亟需重振投资者信心并辅以政府层面的策略性干预措施。”



Christian Betts
高级商务总监

世界各地建筑行业概况

亚太地区

亚太地区有多个经济体增长迅速，包括中国、印度和印度尼西亚等。虽然本土消费增长强劲，但基础设施和房地产领域的资本投入仍面临与高融资成本、需求低迷以及局部供应过剩等不利因素。尽管预测的增长率可能会受到贸易壁垒影响，但对当地建筑供应链成本基础的影响相对有限。



前言

指数分析

全球市场深度分析

设计创造积极影响

世界各地建筑行业概况

欧洲和英国

亚太地区

北美洲

免责声明及方法

联系我们



澳大利亚

在经历了2024年的低迷期后，澳大利亚建筑市场预计将于2025年中期复苏并呈现增长态势，增长来自于新南威尔士州、维多利亚州和昆士兰州的大规模混合用途区域项目，以及奥运会场馆建设的采购活动。

2024年，澳大利亚经济增长显著放缓，创下32年来最低增速（排除受疫情影响的2020年），全年国内生产总值 (GDP) 仅实现1.1%的同比增长。与此同时，通货膨胀居高不下，利率也处于高位，到目前为止仅下调了0.25个百分点。经济合作与发展组织 (OECD) 近期预测，澳大利亚经济有望逐步回暖，预计本年度GDP增长率将达到1.9%，至2026年则进一步回升至1.8%。当前，澳大利亚建筑行业处于低潮期，表现为职位空缺减少与失业率攀升。然而，越来越多的迹象表明工作量即将迎来拐点，预示着建筑业复苏的曙光初现。

数据中心仍然是增长较为强劲的领域之一，但部分客户开始关注其他国家作为建设场地，如印度等地，因此澳大利亚的业务布局正在减少。

尽管如此，大规模的混合用途住宅和商业区域项目已被提上日程。与维多利亚州郊区铁路环线项目相连的区

域、悉尼地铁西线的综合车站开发项目以及悉尼的滑铁卢地区，以及昆士兰州的奥运会场馆区域，在未来几年将成为推动市场增长的主要动力。

市场中最出乎意料趋势之一是生产率大幅下降，建筑工人每周平均有效工作时长仅2.8天，较新冠疫情前每周6天的工作标准降幅超50%。值得注意的是，2023年相较于2018年，尽管劳动力规模扩大，但行业总工时供给却减少，此现象给客户与承包商均造成诸多困扰。

关税贸易战的影响难以预测。尽管多数建设项目由公共部门或政府投资驱动，但关税可能导致投资者信心下滑。私营部门表现更为疲软，因为客户努力在成本与价值间进行权衡。任何对情绪的负面影响都将进一步延迟复苏。

“2024年面临的**最大挑战之一**是**建筑生产力的急剧且持续性下降，工人每周平均有效工作时长不足3日。若想推进项目实施并达成2025年住房与基础设施的宏伟目标，直面并解决生产率问题至关重要。**”



Matthew Mackey

澳大利亚服务主管，成本及商务管理

“

中国房地产行业正处于转型阶段。经济适用房建设和既有建筑升级改造逐渐成为开发商关注的重点，同时，绿色建筑认证的持续推进也备受瞩目。



陈海桐 Joe Chan

大中华区董事总经理，成本及商务管理



中国内地和香港

2024年，中国内地和香港的建筑业呈增长态势，但与往年相比增长速度有所放缓，建筑产值主要由政府财政支持项目推动。预计这一趋势将持续到2025年。

2024年，中国经济官方数据显示增长率达到5.0%，主要驱动力来自强劲的出口表现及工业生产活动，辅以包括降低贷款利率在内的一系列经济刺激政策。2025年3月确立了年度GDP增长目标为5%左右，与过去两年数值相似。然而，长期存在的房地产危机仍在抑制国内消费，当前中美贸易关系趋紧也带来额外挑战，达成既定经济增长目标面临着不小难度。

香港于2024年取得2.5%的实际GDP增长，较前一年（2023年）的3.2%略有下降，这一增长主要受到货物出口恢复和持续攀升的服务出口所推动。据政府预测，2025年香港实际GDP增长率将在2%至3%之间。

2024年，中国建筑业实现了3.9%的增长率，尽管保持正向增长，但延续了近年来行业发展递减态势。私营住宅市场持续疲软，城市化进程显著放缓，众多开发商在现有项目竣工后面临劳动力再配置难题。中国政府鼓励地方政府收购滞销房产并资助未完工程项目，以稳定市场环境并提振购房需求。

鉴于对可持续性更强、智能化水平更高的建筑的需求，房地产资产的升级改造与功能转型仍然是一个增长领域。值得注意的是，某商业项目于初步完工后即刻启动拆除与改造工程，突显了中国房地产开发商战略重心的转移。

展望2025年，包括特斯拉上海储能超级工厂及海南卫星超级工厂在内的超级工厂建设项目均按既定规划推进，未见重大阻碍。

总体而言，香港的建筑活动在2024年保持了增长态势，主要得益于公共部门的驱动。私营部门建筑活动在2024年末呈现的下行趋势预计将持续至本年度，特别是商业地产领域前景不容乐观。在此背景下，公共部门或将成为2025年行业增长的唯一引擎。为缓解住房需求压力，政府持续推进公共住宅建设计划，以缩短轮候周期。值得注意的是，2024年获批的基本工程储备资金较上年增幅高达43%，与2022年相比更是增长了73%。同时，政府将重点资源配置于“北部都会区”发展战略，该项目对香港的社会和经济发展至关重要。

鉴于中国内地建筑市场相对自给自足的特性，美国政府施加的任何关税都不太可能对中国建筑业造成显著影响。在香港也是如此，香港的建筑材料主要来自中国内地和亚洲地区。然而，中国政府对美国商品征收的关税可能引发通货膨胀压力，从而推高劳动力成本。

世界各地建筑行业概况

北美洲

美国和加拿大历来保持着高度一体化的经济结构，这种经济格局因《美墨加协定》（USMCA）的实施而得到进一步强化。拆解这一长期存在的经济联盟可能会引发深远且难以预测的后果，因此，当前的增长预测可能出现重大调整。相较于本报告所涉及的其他市场，美国和加拿大在建筑材料供应链领域，包括跨境制造在内展现出极高的整合度。因此，两国市场对于关税政策调整及贸易流向变化所导致的价格波动尤为敏感。





前言

指数分析

全球市场深度分析

设计创造积极影响

世界各地建筑行业概况

欧洲和英国

亚太地区

北美洲

免责声明及方法

联系我们

加拿大

过去的几年中，加拿大建筑业受住宅建筑领域放缓的影响而面临困境，但2025年的前景较为乐观，随着对基础设施和能源项目的投资增加，预计加拿大建筑业将恢复增长。

2024年，加拿大经济增长率为1.5%，然而，受与美国关税争端的不利影响，2025年的经济增长前景正面临日益加剧的风险。据加拿大银行预测，若与美国发生全面贸易战并持续一年，投资额预计会下降12%，出口量预计减少8.5%，且加拿大国内生产总值（GDP）的增长率将在两年内降低3个百分点。

2024年，加拿大建筑业实际增长为-1.8%，主要原因是住宅建筑领域的持续低迷，高利率、高建造成本和熟练劳动力短缺的影响已广泛显现。然而，也存在一些积极迹象：利率已7次下调至2.75%，同时，受制造业、加工与组装工厂需求驱动，工业建筑市场保持活跃。安大略省温莎市与魁北克省比坎库尔拟建的新电动汽车电池生产设施即为典型例证。

交通与可再生能源领域的基础设施项目得到了政府的大力扶持，将成为未来几年推动建筑业发展的关键动力。其中，一项引人注目的新近规划项目为拟建多伦多至魁北克城1000公里高速铁路干线，该项目被描述为加拿大有史以来最大的基础设施项目。

综上所述，2025年加拿大建筑业发展前景趋于积极。加拿大统计局的数据显示，2024年第四季度住宅建造活动增速明显，达到近三年半以来最高点。鉴于上一年度建筑许可证的总价值（按不变价格计算）增长了3.7%，尽管该增幅是基于2023年的较低基数，但仍预示了2025年加拿大建筑业可能的良好发展态势。

然而，潜在的增长势头可能会受两方面因素的制约：其一，在4月加拿大选举结果明确之前，项目审批流程可能面临延迟，其二，加拿大与美国之间的关税贸易争端仍在持续。

加拿大建筑协会指出，后者将对加拿大建筑业构成“重大风险”，可能会推高住宅建设及基础设施项目的成本、扰乱供应链，并削弱经济发展动力与生产效率。

“
尽管关税政策及即将举行的选举存在不确定性，但在加拿大建筑业已有大量的项目储备，并已明确了相当规模的基础设施投资。预计这些因素将在2025年及以后推动加拿大建筑业实现增长复苏。



Catherine Bruen

业务负责人，成本及商务管理



美国

目前，美国的建筑市场处于停滞状态。多数项目进展较为缓慢，但似乎仍在推进。然而，新任政府推行的关税政策引发市场担忧，加之不确定性因素持续存在，致使部分项目进展受阻。

2024年，美国经济实现了2.8%的增长，主要得益于消费支出、投资、政府支出和出口的增加。然而，美联储近期将2025年的经济增长预期从2.1%下调至1.7%，并明确指出，此调整在很大程度上归因于特朗普政府近期对美贸易伙伴实施的关税政策所带来的影响。

美国建筑业年增长率约为4%，其中公共部门项目起到了重要的促进作用。相比之下，占据市场约75%份额的私营部门（含住宅建设）虽呈现增长态势，但增幅较为有限。展望2025年，整体形势存在较高不确定性。尤其在公共建设领域，美国新任政府可能会对其资本支出优先事项进行评估调整，最乐观情况是审批流程延后，并且不排除部分项目被撤销的可能性。

新项目规划活动依旧活跃，然而受经济形势影响，实际建设启动有所滞后。美国全国住宅建筑商协会（NAHB）数据表明，2024年住房开工总量达136万套，较2023年的142万套减少3.9%，其中多户住宅开发项目的开工量同比下降25%，成为主要拖累因素。令人鼓舞的是，目前有很多大型项目正在筹备中，其中包括台积电（TSMC）与英伟达（Nvidia）近期所公布的消息。尽管投资支出的速率或有小幅回落，且项目进度可能会稍显保守，但整体来看，其长远规划仍保持连贯性与稳定性。

美国面临的主要问题是这些项目的资源获取存在困难。客户认为，关键行业和材料的产能是制约因素，而高昂的成本对项目的财务可行性产生了影响。关税政策可能会影响美国建筑市场，如果对进口钢材征收25%关税的政策得以实施，则可能显著改变储物棚、其他钢结构建筑以及机电管道系统的成本结构。在我们发布的2025年冬季美国市场展望中，我们指出钢框架材料成本将上涨7%至10%，这一变化对于那些对市场需求波动敏感且面临资金成本上升压力的领域尤为不利。

“
当前环境下，在项目开始时，将优先事项、工作范围、项目质量及时间规划预期与切实可行且经济合理的预算相匹配，是确保项目成功的关键要素。项目过程中，必须密切监控预算，并适时重新评估，以迅速适应市场环境变化及其他潜在影响因素。



David Hudd

专业领域负责人，成本及商务管理

方法

凯谛思国际建造成本指数涵盖100个城市。该指数基于对建造成本的调查，涵盖了20种建筑功能。而后，对每个城市市场状况的回顾以及全球专家网络的专业判断，用来补充这些数据。

我们为每个城市的每个建筑功能收集指示性成本范围。每种建筑类型的低范围和高范围成本都转换为美元(USD)。之后，根据阿姆斯特丹同等建筑的成本范围，进行标准化和索引，其中阿姆斯特丹=100。我们计算了每个城市的指数范围，包括20种建筑类型的低值和高值。

数据收集于2025年第一季度

用于计算该指数的成本，基于按当地规格标准交付的建筑，并同时满足功能要求和质量预期。因此，该指数比较了在一个城市提供相同建筑功能的相对成本，也反映了规格中体现的不同质量预期水平。

该指数涵盖的成本不包括土地、拆迁、外部工程和服务以及风险。这意味着从指数中删除了主要的可变性来源。同样，我们没有计入专业费用和当地销售税。

该指数不考虑购买力平价。该指数中使用的建造成本数据是截至2025年第一季度的最新数据。用于计算该指数的汇率是2025年4月11日的现行汇率。

致谢

我们感谢以下机构为凯谛思国际建造成本指数2025提供的数据支持。

雅典
SPS Property Valuation Services
hello@sotiropoulou.com

曼谷
Mentabuild Limited
hello@mentabuild.com

班加罗尔、孟买、新德里
Arkind LS Private Limited
bd@arkindls.com

胡志明市
DLS Consultant Company Limited
VN-DLS@dlsconsultant.com

雅加达
PT Lantera Sejahtera Indonesia
info,jkt@lsi.id

吉隆坡
JUBM Group
info@jubm.my

拉各斯、内罗毕
Q Associates, Danjuma Waniko
info@qassociatesltd.com

布拉格、贝尔格莱德、其它东欧城市
Grinity s.r.o., Mirek
miroslav.vasek@grinity.com

新加坡
Asia Infrastructure Solutions Singapore Pte. Ltd.
info-sg@asiainfrasolutions.com

东京
Sato Facilities Consultants, Inc.
sato@sfc-net.co.jp



关于凯谛思

Arcadis凯谛思作为行业内享有盛誉的自然环境、建筑和基础设施全方位综合服务企业，携手企业、城市及行业伙伴交付了众多变革性项目。凭借全球36,000多名专业人才服务于30多个国家和地区，我们汇集了世界顶尖资源，为环境、能源、水、建筑、交通和基础设施领域提供智能产品和解决方案。我们将设计、工程、建筑与咨询提升至更高水平，为客户提供覆盖项目全生命周期各个阶段的专业服务，并将数字化与创新咨询深度结合，共同构建符合客户需求和社会期望的发展环境。我们致力于解决当今最复杂的挑战，为地球更美好的未来绘制蓝图，实现繁荣发展。

www.arcadis.com

联系我们



Erik Blokhuis
全球销售总监，场所事业部
E erik.blokhuis@arcadis.com



Simon Rawlinson
战略性研究负责人
E simon.rawlinson@arcadis.com



Jeanne Wood
全球销售总监，建筑与规划事业部
E jeanne.wood@arcadis.com



Mansoor Kazerouni
全球负责人，建筑与规划事业部
E mansoor.kazerouni@arcadis.com



凯谛思 提高生活质量

关注我们



凯谛思 Arcadis



@ArcadisGlobal



Arcadis



@ArcadisGlobal