



应对建筑业挑战

SHUTTERSTOCK

文：PAUL TOSTEVIN

成本高企、财务紧张及劳力短缺是限制全球建筑业发展的三大原因。建筑业该如何适应行业现状并找到应对挑战的解决方案？

建筑业在经历五年的市场波动后，已步入成本居高不下、产能持续受限的时代。

成本压力与金融、物流及监管等多重阻力持续影响着建设项目的可行性。与此同时，开发商还面临着租户需求升级和环境、社会及治理(ESG)标准提高的双重挑战。

建筑业当前的核心课题是：如何适应这个更为严峻的环境并成功实现转型。

融资新挑战

过去三年标志着低利率时代的终结，多数发达经济体的资金成本急剧攀升。尽管利率现已开始下调，但对持续通胀的担忧又延缓了这一进程，意味着在许多国家，开发和建设融资成本仍是重大障碍。贷款机构不仅要求增加股权担保，还大幅提高了尽职调查标准。

应对这些挑战的解决方案在于创新融资模式，例如寻求机构资本或耐心资本的支持——这类资金青睐具有长期稳定回报的项目。以英国为例，机构投资者正通过支持“营利性”社会房东开发保障性住房，获取由政府担保背书的稳定低风险租金回报收益。

应对建筑成本攀升

建筑成本的增长已显著超出常态。我们的分析显示(参见第54页图表)，2020至2024年间，九大经济体的建筑成本增速持续超越消费者价格指数(CPI)涨幅。虽然这一差距近期有所收窄，但由于承包商力图恢复利润空间，成本压力仍未消除。

在全球多地，成本上涨已危及项目可行性——部分工程被迫搁置，不少承包商陷入破产。英国情况尤为严峻：2024年建筑业企业破产数量占比达17%，居各行业之首。

同时，地区差异明显存在。第一太平戴维斯项目服务亚太区董事长Will Forwood指出，亚洲新兴经济体受成本影响相对较小，但压力依然存在。“我们观察到多个市场呈现强劲需求——马来西亚新建高价值工业制造设施、日本高端酒店与零售资产、以及印度办公与住宅空间的需求旺盛，”他表示，“这些市场中，相关领域的建筑行业劳动力成本涨幅远超通胀水平。”

因监管和市场对品质提出更高要求，成本压力随之加剧。美国第一太平戴维斯北美项目管理总裁Michael Glatt指出：“优质办公空间的建设成本攀升，源于租户追求高端设计及相应的高品质建材与装饰。再叠加材料成本上涨、劳动力短缺及财务限制等因素，装修成本持续走高。”

应对通胀难有捷径。关键在于尽早引入承包商参与项目规划与风险管控，并审慎制定采购策略。虽然

3 大因素 限制全球建筑业活动



资金限制



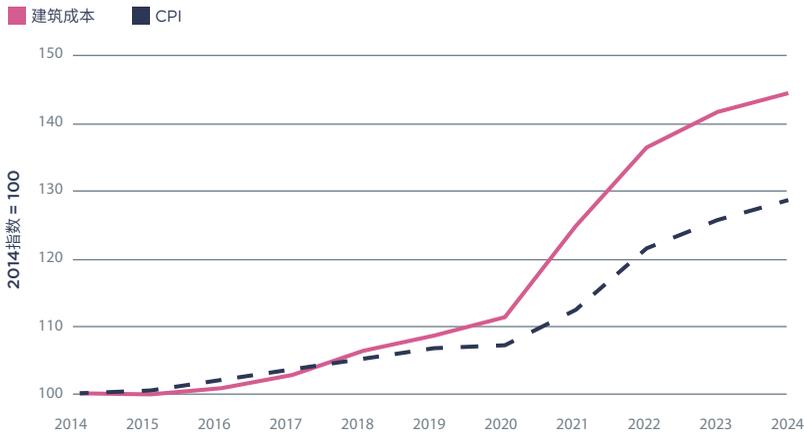
建材成本



技能人才短缺

来源：RICS全球建筑监测

主要市场中建筑成本通胀率已超过消费者价格指数(CPI)



来源：第一太平戴维斯研究部整合澳大利亚、法国、德国、荷兰、新加坡、西班牙、瑞典、英国及美国数据平均值。

总价固定合同仍占主流，但大型开发商或可考虑通过承担更多材料与人工风险以降低价格的合同形式。

澳大利亚第一太平戴维斯项目管理全国负责人Ken Ng以昆士兰州为例说明。由于2032年布里斯班奥运会临近，大量需求推高了建筑业的价格水平。“州内建筑成本涨幅居全澳之首，未来几年年均涨幅预计超6%，导致项目可行性评估变得困难。”

他补充道，解决之道在于“更频繁地”采用早期承包商参与(ECI)模式：“ECI能让开发商与承包商共同

确定最优施工方案，从而制定更准确的预算报价，同时节省时间。”

建筑信息模型(BIM)的推广运用也大有裨益。这种基于共享数字设计的协同建造方式，能优化设计效率、预判潜在问题并减少浪费。目前BIM主要被设计方和总包商用于大型项目，其在小型工程和供应链下游建筑企业的应用潜力尚未充分释放。

应对技能人才短缺

全球建筑业正面临严峻的用工难题。在发达经济体尤其明显，在争夺年轻人才方面建筑行业逐步输给

了非体力劳动和数字化职业。以美国为例，2024年建筑业职位空缺较20年平均高出56%。

在整体低失业率与技能人才缺口扩大的背景下，建筑劳动力成本急剧攀升。在复杂基础设施和高端数据中心等对专业技能人才需求旺盛的项目中，这一现象尤为突出。

发展中经济体的建筑用工压力只是相对较小，印度等市场仍面临特殊挑战。2024年印度六大主要城市共吸纳7500万平方英尺办公空间，但熟练工人的短缺因季节性波动而加剧。

“大量建筑工人来自农村劳动力，”印度第一太平戴维斯项目管理主管、董事长Sumit Rakshit表示，“他们常在农忙季节返乡务农，这加剧了用工短缺并推高建筑成本(因项目延误导致)。建筑行业非正式用工普遍，许多工人没有正式劳动合同或社保福利，进一步助长了这种季节性流动。”

在争夺年轻人才方面 建筑行业逐步输给了非体力劳动和数字化职业

印度正更多地采用场外建造方式来缓解用工问题



JONATHAN FENTON-JONES
BAYTREE运营董事



Baytree公司专注于在英国、德国和法国开发物流与工业建筑。我们运用数字技术优化项目全生命周期管理——从初期设计意向、建筑许可审批、招标，到详细设计、施工、运营直至建筑寿命终止。

这一数字化赋能使我们能够快速测试不同流程、材料选择及设计方案，实现持续优化改进。我们正计划将设计和施工阶段产生的数据接入AI系统，以简化建筑运营管理流程。

通过部署传感器套件技术，我们精准调控建筑内部环境参数，并优先采用天然建材。

在近期完成的3万平方英尺四层办公楼项目中，我们创新使用木材替代钢材——仅交叉层压木材(CLT)楼板就比传统复合地板减少64%的隐含碳排放。在另一个仓储项目中，我们通过优化设计将内部立柱数量减半，并取消了室内雨水槽和管道系统。

我们的核心目标是降低建筑对环境的影响，同时提升使用者的健康福祉。我们承诺到2030年实现开发项目的全面可循环，确保所有建筑材料都不会成为废弃物。



应对行业技能短缺与生产力挑战的一种解决方案是推广现代建筑方法(MMC)——这种建造方式强调在场地组装前完成大量预制工作。从构件系统到整体模块，MMC能有效缩短工期、提升质量控制、降低现场用工需求，并可能减少基础工作。

印度正越来越多采用场外建造来缓解用工问题。新加坡则在模块化建造方面取得显著成效。即使在劳动力相对充足的市场，MMC因其提升建筑质量和缩短工期的优势也备受重视。

突破多重发展瓶颈

除资金、建造成本和劳动力短缺外，开发商还面临其他挑战。为应对气候变化，多国已提高建筑标准，要求新建项目具备抵御极端天气的能力。成熟市场则受制于土地稀缺和规划障碍——日益严格的监管加剧了这一困境。

随着各国向数字化经济转型并减少化石能源依赖，电力供应成为普遍制约因素。支持AI应用的数据中心建设热潮正放大这一矛盾：单次ChatGPT查询耗能达谷歌搜索的10倍。

2024年多国新政府已承诺加快住房供应并简化审批流程。英国的政策调整已开始倾向于鼓励开发，

但英国第一太平戴维斯住宅研究部董事Chris Buckle指出，为满足大体量的住宅供应需求，需要长期的土地资源整合，但真正的困难在于大型地块开发的“前期投资”。“目前仅有少数企业在推进此类大型项目，”Buckle补充道，“市场投资意愿终有上限，因此政府需要发挥作用加速项目落地。”

危机中的发展机遇

尽管经济存在不确定性，但部分市场需求依然坚挺——意味着可以掌控项目实施的企业能够伺机而动。

例如，虽然整体开发量在上升，英国、欧洲、中东和非洲及其他全球主要城市的优质办公空间供应仍不足。业主可通过续约或重新出租等契机升级物业。打造优质的高端办公空间也能够提高租金，抵消项目改造的成本。

英国第一太平戴维斯建筑与项目咨询执行董事Simon Collett表示：“业主与租户在ESG目标上正形成深度协同，这为现有办公资产可持续改造引起的租约重组创造机会。我们预计下一轮地产周期将涌现新建开发热潮。”

当前虽面临诸多挑战，但能主动适应不断演化的新生态的建筑企业将赢得发展先机。■