

2026

新西兰 建筑业年度报告

Shamubeel Eaclub,
特许金融分析师
Rosie Collins
Nihal Sohanpal
7月 2026



新西兰华人建筑业协会
NEW ZEALAND CHINESE
BUILDING INDUSTRY ASSOCIATION

NZCBIA 新西兰华人建筑业协会年度 报告: 2026-03 7月 2026

本独立报告由经济学家 Shamubeel Eaqub、Rosie Collins 及 Nihal Sohanpal 研究与撰写。

新西兰华人建筑业协会 (NZCBIA) 是一家非营利性专业组织。该协会代表了新西兰建筑行业诸多企事业单位与专业人士, 包括与新西兰华人建筑业保持紧密合作关系的新西兰企事业单位及专业人士。

如需了解有关NZCBIA的更多信息

请访问: www.nzcbia.org.nz

或发送电子邮件至: info@nzcbia.org.nz

引用与许可

本报告可引用为: Eaqub S. & Collis R. (2026).
New Zealand's Building Construction
Sector: 2026. NZCBIA

本报告采用知识共享署名-非商业性使用-相同方式
共享 4.0 国际许可协议进行授权。

联系方式

关于本报告的所有联系事项, 请通过以下方式联系:

电子邮箱: info@multimarketing.co.nz

网址:



特别感谢 我们的合作伙伴

创始合作伙伴



战略合作伙伴



金牌合作伙伴



银牌合作伙伴



媒体支持与项目管理



前言

部长CHRIS PENK

Chris Penk阁下

国防部长
建筑与建设部长
退伍军人事务部长
政府通讯安全局（GCSB）及新西兰安全情报局（NZSIS）事务主管部长
航天事务部长
应急管理与复苏副部长



过去三年来，新西兰华人建筑业协会发布的行业报告一直为建筑与建造行业提供宝贵的行业洞察，其研究结果对整个行业的从业者以及协会举办的各项活动均具有重要参考价值。我很荣幸能参加协会的活动，并为本报告撰写前言，及出席发布会。无论是企业经营决策，还是政府政策制定，可靠的信息都至关重要。因此，我谨向协会为本报告所付出的努力，及对行业作出的贡献表示祝贺和感谢。

全面了解我们当前所处的发展环境，对于塑造美好的未来至关重要。正如本报告所展现的那样，行业目前仍面临诸多挑战。政府将继续与行业携手共进，共同应对这些挑战，以打造一个成功、盈利且具备韧性的行业。

建筑业是对国民经济、社会就业和社区福祉至关重要的核心行业。政府致力于通过让新西兰民众建造房屋变得更简单、更快捷、更实惠，来支持与提供更多可

负担住房，并促进更强劲的经济持续增长。为此，我们一直在制定合理、公平的政策和法规，减少不切实际的官僚行政负担，并改善各类建筑材料的供应与获取渠道，以确保我们能够持续建造国家所需要的基础设施和住房。

本报告的研究成果将为未来相关的讨论提供重要参考与指引。

- 部长CHRIS PENK

新西兰建筑与建设部长

序言

FRANK XU



新西兰华人建筑业协会
NEW ZEALAND CHINESE
BUILDING INDUSTRY ASSOCIATION



我很荣幸向大家介绍《2026年新西兰华人建筑业协会（NZCBIA）建筑建造业报告》。这已经是第三版，如今它已成为新西兰建筑行业中一份独立且具有举足轻重作用的重要报告。

自2024年首次发布报告以来，这份年度报告不断演化、发展与完善。如今，它已不仅仅是一份出版物，更是一个促进深入讨论的平台，将行业、政府及政策制定者凝聚在一起，以便更好地理解这一新西兰最重要的行业之一所面临的机遇与挑战。在这一过程中，我们始终秉持不变的宗旨：提供一份独立、基于事实证据的研究报告，为行业的讨论提供参考，促进各方合作，并为整个建筑行业的明智决策提供支持。

我谨代表NZCBIA，衷心感谢建筑与建设部长Chris Penk阁下再次对本报告的发布给予支持，并感谢他在过去三年中与我们协会保持密切交流。我们十分珍惜能够参与有关新西兰建筑业未来发展的全国性讨论，并为此贡献力量。

我还要向Shamubeel Eaqub及其团队致以诚挚谢意。他们持续开展独立调研，并进行深入而富有洞察力的分析，为我们深入理解影响建筑业发展的经济、产业结构

及政策议题提供了宝贵见解。他善于以务实、易于理解的方式，解读复杂的经济趋势并构建原创数据，这已成为本报告最具代表性的特色之一。

同时，我的感谢还要献给我们的主要合作伙伴BCITO-自本报告创立以来始终与我们并肩前行；以及Mitre 10-他们的支持让本报告的出版成为可能。他们在支持建筑从业人员、培养行业技能及提升新西兰建筑业整体能力方面所作出的努力，与本报告的宗旨高度一致。我亦谨向所有赞助商、协会会员以及行业利益相关者表示感谢，感谢你们持续支持NZCBIA的研究、倡导与沟通交流。

今年的报告对建筑业的现状做出了客观且具有挑战性的评估。建筑业依然是新西兰最大的经济支柱产业之一，每年创造约920亿纽币的产业收入（不过相比2024年报告中的994亿纽币有明显回落），

其中约640亿纽币（近70%）流向其庞大的供应商网络。建筑业直接雇用了近30万名新西兰本地劳动力，同时还为工程技术、制造加工、专业服务及相关产业间接提供了25万个工作岗位，充分彰显了该产业对新西兰国民经济的重要支撑作用。

与此同时，本报告明确指出，建筑业当前面临的最大挑战已不再仅仅是经济周期本身的波动，而是我们是否具备待行业市场活动复苏与回暖时，培养、留住并支持所需技能人才队伍的能力。截至2026年5月的一年期间，约有7.5万名从业人员离开建筑业；与此同时，约95%的招聘需求仅用于填补人员流失留下的空缺。学徒培训按期结业完成率也从约58%下降至43%，这凸显了即使在市场较为低迷的时期，持续投入职业技能培训和人才发展仍然至关重要。

报告还就‘政策协调’这一议题引入了重要的新讨论。文中梳理出分布在7个政府部门和13个政策领域中的98项独立政策法规工具，揭示了建筑企业所处监管环境日趋复杂的现状。报告并非一味倡导减少监管，而是呼吁制定更加协调、一致且具可预测性的政策，从而给予企业充分的信心和清晰的方向，使企业能够更有把握地开展投资、招募员工并规划未来。

尽管本报告指出了当前行业面临的诸多挑战，但报告对未来仍保持乐观态度。虽然国际局势延缓了新西兰经济复苏的进程，但并未改变新西兰长期发展的基本面。市场对住房、基础设施建设以及建筑行业能力的需求依然十分强劲。随着市场信心逐步回升，建筑业必将再次在新西兰的经济增长与繁荣中发挥核心作用。那些在当前持续投资于人才培养、生产力提升、创新发展及行业综合能力建设的企业，必将在未来竞争中脱颖而出、占据先机。

新西兰华人建筑业协会（NZCBIA）成立的宗旨，是通过促进合作、鼓励技术创新以及加强行业参与者之间的联系，进一步推动新西兰建筑与建造业的发展。过去三年来，本年度报告已成为协会践行这一使命的重要依托。结合我们的国际建筑博览会、卓越奖项评选、贸易考察团、政策参与交流以及专业发展项目，充分体现了

协会致力于支持建立一个具备韧性、高效且面向未来发展的建筑业的长期承诺。

我相信，本报告将为行业领袖、企业管理者、政策制定者以及政府机构提供切实有益的参考和洞察。更重要的是，我希望本报告能够为积极并建设性的对话与合作行动添砖加瓦，共同塑造新西兰建筑业的未来。

- Frank Xu

新西兰华人建筑业协会（NZCBIA）会长

执行摘要

JASON HUNGERFORD



BCITO很高兴能连续第二年为本报告提供支持，继续履行我们共同的承诺，即不断壮大新西兰的建筑行业，并赋能这一领域的从业人员。

今年的研究结果及时提醒我们：尽管经济周期起起落落，但对具备高技能、高素质人才队伍的需求始终保持不变。建筑业是新西兰经济的基石，不仅吸纳了数十万计的劳动力，还间接带动了众多相关行业的就业。该行业的长期成功，取决于其吸引、培养和留住优秀人才的能力。

本年度报告传递出的一个重要信息是，未来几年行业的成功，不仅取决于工程量的多少，更取决于交付这些工程的劳动者所具备的能力素质。尽管当前经济环境仍具挑战，但新西兰对住房、基础设施以及熟练专业技能工人的长期需求依然巨大。

长期以来，建筑业一直面临吸引、培养和留住技能人才方面的挑战。学徒参与人数的下降以及退出率的上升，正对行业未来的承载能力构成了实际风险。然而，这些挑战同样蕴含着机遇。那些在市场较为平淡的时期，仍坚持投资于学徒培养、系统化培训以及领导能力发展的企业，必将能够在未来市场需求回升时，占据更有利的位置。

BCITO在全国各地都见证了这一点：那些将学徒培养视为长期投资而非短期成本的雇主，正在打造更具竞争力的企业，并为新西兰人创造可持续发展的职业道路。通过获得认证资质的学徒培训，依然是提升行业能力、提高生产力以及增强劳动力队伍韧性的最有效的途径之一。

我们完全有理由对建筑业的未来保持乐观。前方的发展机遇无比广阔，但整个行业必须做好充分准备，紧紧抓住这些机遇。

BCITO将一如既往地专注于支持雇主、学徒及更广泛的行业领域，全力培养所需的专业技能、领导力与专业素养，以打造一个更强大的建筑行业，和建设一个更加美好的新西兰。

- Jason Hungerford
BCITO 首席执行官

执行摘要

Mark Moffitt



Mitre 10 Trade 谨向本报告的作者以及新西兰华人建筑业协会（NZCBIA）致以诚挚祝贺，祝贺《2026年NZCBIA建筑建造行业报告》顺利出版。

本报告对新西兰建筑业当前面临的挑战与机遇进行了及时且重要的分析评估。

尽管报告中所指出的许多问题已长期存在，但它同时也为提升行业未来的整体发展指明了诸多机遇。目前，建筑行业生产力依然低迷，劳动力技能储备面临压力，而日益复杂的监管体系也在持续增加企业成本，并导致项目延误。不过，报告表明：只要在技能培养、人才留任、生产力改善以及政策协调方面采取针对性的措施，就能为行业带来实质性的改善。

报告明确指出了关键的突破口与发展重点领域：加大对学徒培训的投入，提高学徒留任率，并帮助他们更快投入到高效的工作中；优化并精简行政与行业监管制度；推动跨党派就基础设施投资达成长期共识，以平缓经济周期的剧烈波动。

本报告核心理念是呼吁全行业，包括建筑企业、政府部门和保险机构展开深度协作，共同应对当前面临的各项挑战。凝聚并发挥各方的经验与专业优势，对于打造一个更具生产力、更高效且可持续发展的建筑行业至关重要。报告通过严谨的数据分析与充分的事实依据，有力证明了建筑业的健康发展对国家的经济繁荣与社会福祉起着举足轻重的作用。

作为新西兰最受信赖的家居建材品牌，Mitre 10 长期以来一直是建筑行业的忠实合作伙伴。Mitre 10 Trade 将全国性的门店网络优势与深厚的本地社区联系相结合，拥有 87 家门店以及不断提升的物流配送能力。

我们始终致力于在多变的市场环境中支持建筑商从业者，并持续投资于综合能力建设，促进建筑行业的长期发展。这包括通过创新、强大稳固的供应商合作关系以及切实有效的可持续发展方案，帮助客户提升生产力。我们也持续向市场推出符合实际需求的建筑材料及产品，为专业贸易客户提供更多选择、更坚定的信心以及更高的施工效率。

除了与 BCITO 合作外，Mitre 10 Trade 还非常荣幸能与 NZCB 学徒技能挑战赛达成合作。该赛事旨在表彰建筑行业的新秀人才、展示实践技能，并助力培养新西兰建筑业未来的领军人物。

我们很自豪能够支持《NZCBIA建筑建造行业报告》及其引发的深度行业对话交流。通过整合行业数据、事实依据与行业实践经验，本报告为更科学的决策制定以及助力新西兰建筑业迈向更强劲的未来，奠定了宝贵的坚实基础。

- Mark Moffitt

Mitre 10 新西兰，商业贸易部门 业务总监

执行摘要

ANDREW MOORE



CMP Construction对新西兰建筑市场的见解

过去五年里，新西兰建筑行业经历了前所未有的市场波动。受疫情干扰、随后而来的建筑热潮、政府换届、银行信贷政策紧缩，以及影响燃油和建筑材料成本的国际地缘政治冲突等多重因素叠加影响，全行业的市场信心已大幅下滑。

尽管部分建筑领域目前仍处于衰退状态，但局部仍存在零星增长。尤其是奥克兰市场，目前正经历一段极其萧条的时期，被业内普遍认为是30年来竞争最激烈、市场环境最严峻的阶段。此次市场下行已显著改变了建筑行业的人力资源格局：大量的资源和分包商正不断从持续低迷的民宅市场转向商业建筑领域。因此，市场竞争的激烈程度急剧升级，承包商不得不精细调整计价标准，以对冲不断上涨的建材和油价成本。

尽管整体市场趋于疲弱，但部分商业建筑领域仍表现良好，尤其是酒店及学生住宿项目依然保持较强的发展势头。此外，皇后镇是全国市场趋势中的一个明显例外，当地民宅建筑和商业建筑市场均保持强劲增长，持续处于繁荣发展状态。

展望未来，建筑成本上涨和通货膨胀仍将是所有行业利益相关方最关注的问题。与此同时，业内也普遍担忧，一旦市场行情复苏，当前相对充裕的熟练劳动力过剩的局面，可能会迅速转变为严重的用工荒。CMP Construction 对当前市场环境动态变化的复杂性有着深刻理解。

《2026年NZCBIA建筑建造行业报告》指出，新西兰建筑业正处于高度波动的发展阶段，行业整体活动水平已降至2019年以来最低点。这种情况主要受到经济周期性压力以及五年制职业资格认证的完成率下降至43%的影响。对于CMP Construction NZ Ltd 而言，这一分析充分印证了当前市场的实际状况——奥克兰市场竞争异常激烈，劳动力正持续由民宅建筑领域流向商业建筑领域，整个行业仍面临充满挑战的市场环境。

- ANDREW MOORE

CMP 新西兰建筑有限公司 商务经理

目录

引言	11
1. 第一章：建筑业规模与背景	13
2. 第二章：建筑业的从业人员	21
充分发挥培训的最大价值	22
学员人数持续下降	23
技能培训让从业者切实受益	24
人才留任是企业成功的关键杠杆	24
海外经验借鉴	26
3. 第三章：政策确定性与企业的角色	27
真正的成本来自规则之间的衔接断层	29
当需求由制度决定时，波动也随之产生	29
企业是否拥有足够的决策话语权？	31
前进的方向	32
首先要让体制的不协调性透明化	33
在政治框架内赋予适当的决策权限	33
彻底修复并完善连带责任制度	33
建筑行业必须自行解决内部碎片化的问题	34
4. 第四章：经济形势背景分析与展望	35
建筑业发展预测	37
5. 结语	39
人才是制约行业发展的瓶颈	39
生产力的提升需要由企业逐步实现	39
健康与安全是生产力的重要组成部分	39
保持能力，挺过低谷	39
没有任何一家企业能独善其身克服行业碎片化的体制	39



引言

新西兰建筑业是一个规模庞大且具有重要经济意义的产业。它为新西兰经济作出重大贡献，提供大量就业机会，并建造支撑居民生活和企业运营所需的建筑及基础设施。

与此同时，建筑业也是一个周期性极强的行业。虽然2026年初行业发展势头良好，但伊朗战争削弱了市场信心。尽管如此，从中长期来看，全国多个地区在住房和基础设施方面仍存在结构性短缺，因此行业前景依然得到有力支撑。目前最关键的缺失因素，是建立一个合理的风险承担环境。

除经济周期因素外，建筑业还存在提升生产力的结构性机遇。生产力的提升不仅有助于改善企业的财务表现，也将带来更高质量的建筑环境。对于致力于提升生产力的政策制定者和企业而言，我们此前发布的两份报告仍具有参考价值。那两份报告分别探讨了面向政策制定者和企业的整体广泛策略，以及适用于不同规模建筑企业的具体应对方案与措施。

今年，我们将重点关注两个关键领域。

首先，企业必须做好“商业就绪”的准备，以便充分利用学徒及各类培训资源的价值。大量研究证据表明，接受培训能够为学员带来更好的就业机会和更高的收入。然而，对于企业而言，培训所带来的直接效益则没有那么明确。我们的分析以及国际经验显示，问题并不在于培训是否能为企业创造回报，而在于企业如何才能将培训转化为实际效益回报。这里有两项核心策略：

一是在学员具备能力后，尽快安排其参与可计费的生产性工作，使其尽早创造价值并为企业带来收入。

二是提高受训员工的留任率，确保企业能够持续受益于前期投入的培训成本和资源，从而将之前的投资转化为实际效益。

其次，建筑业正经历一轮大规模政策改革。目前行业受由七个主管机构管理的约98项规章制度的约束。尽管未来还将推出多项政策改革，并设立城市、环境、区域与交通部，但目前仍缺乏明确的协调机制，也缺少能够代表整个行业发声的统一平台。政策与体系的碎片化已成为建筑业面临的一项重要风险。在政策监督和反馈机制中赋予行业更正式的角色，不仅有助于从实质上改善政策制定，还能在政治周期轮替中提高政策的发布速度、一致性和连贯性。并非所有政策都是良策，且即便是好的政策，若实施过于仓促，也可能会带来负面影响。

人们期待已久的行业复苏虽在 2026 年因国际局势的发展而有所推迟，但周期性复苏的基本条件依然完备。建筑企业需要做好准备，加大对企业自身、员工以及政策体系的投入，以确保实现长期成功。

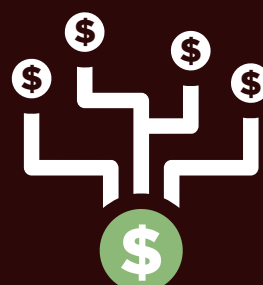
数据速览

920 亿纽币

2026年
行业总营收



640 亿纽币



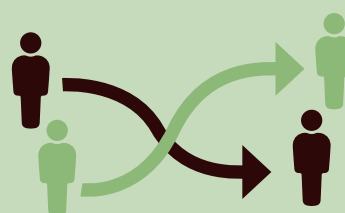
支付给供应商
的资金

300,000



直接从业人员

75,000



过去12个月内
换过工作的人数

98

项政策法规



13

个政策领域



7

个建筑主管机构

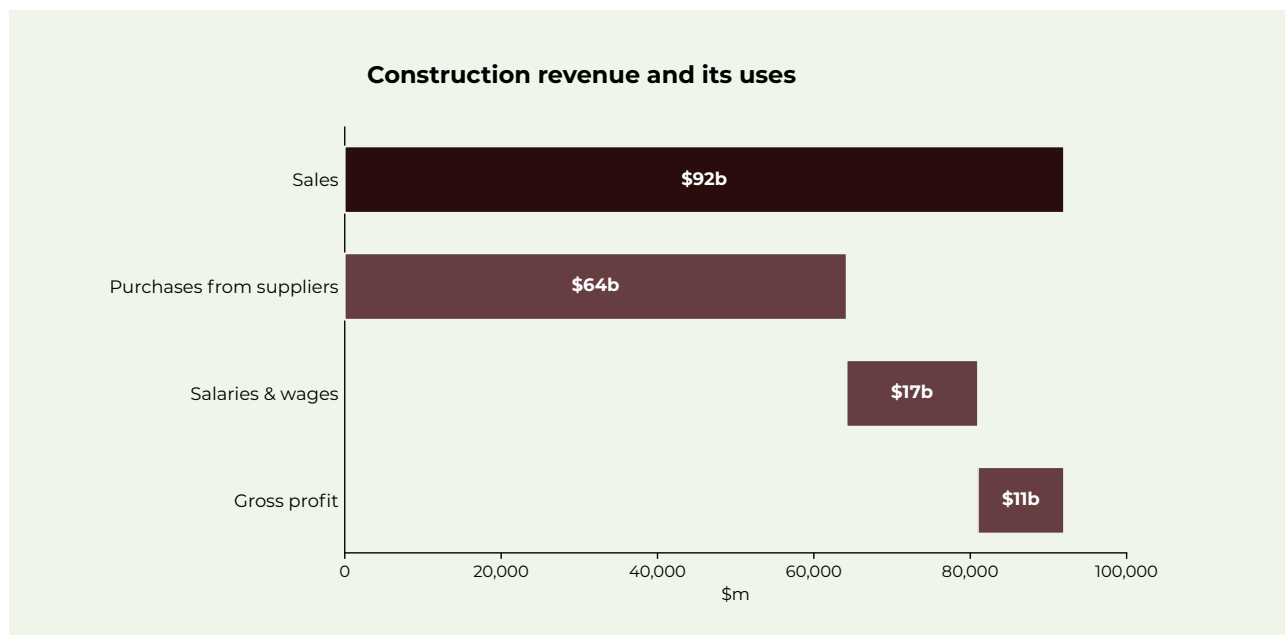
15%

自2024年以来的
行业活动降幅

建筑业 规模与背景

新西兰建筑业规模庞大，2026年行业总营收达到 920 亿纽币（图 1）。建筑业同时也是一个高度协作、紧密互联的产业，其运作依赖广泛的供应链，包括建筑材料供应商、劳动力、分包商等众多参与者。建筑业不仅直接提供大量就业机会，为企业所有者创造经济回报，而且在自雇人士以及中小型企业中的占比也极高。因此，从这一角度来看，建筑业具有非同寻常的创业活力。

图 1: 建筑业920亿纽币总营收中有70%支付给了供应商

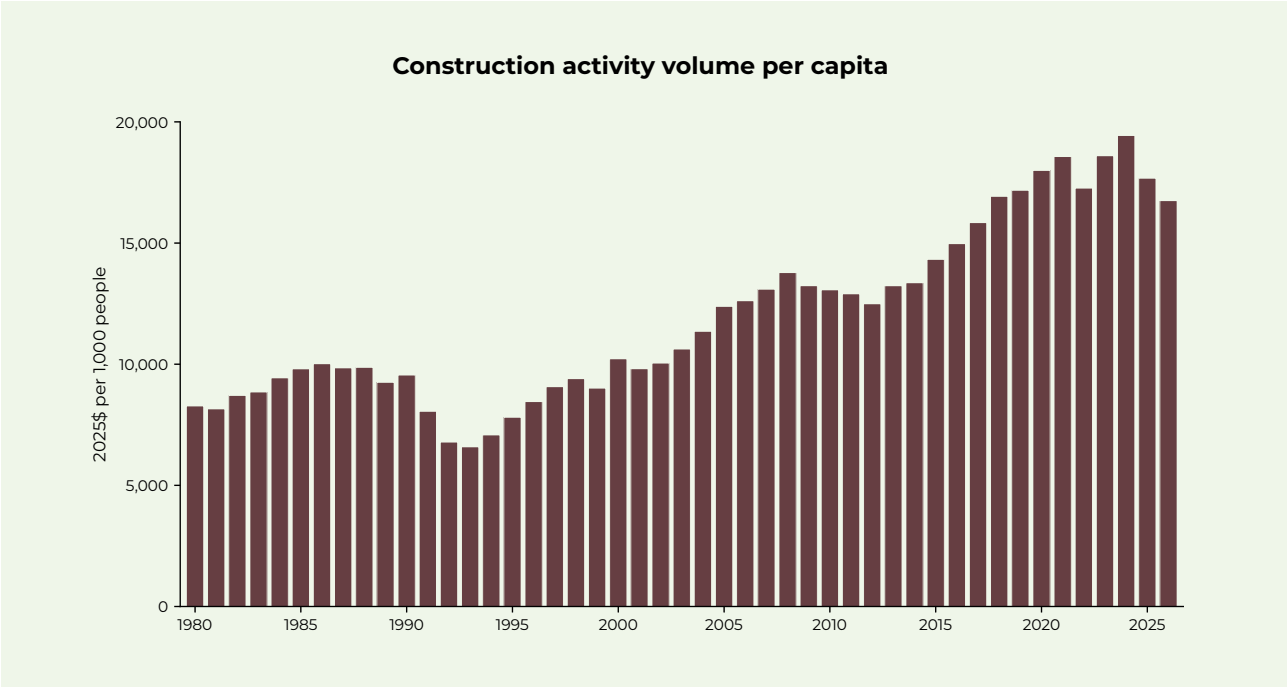


Source: Stats NZ

过去三年里，经济衰退对建筑业造成了冲击。行业总营收已从2024年990亿纽币的高峰期降至920亿纽币。按通货膨胀和人口调整后，这一周期性趋势十分显著（图2）：实际行业经济活动较峰值已下降了近15%。相比之下，2008年至2023年全球金融危机期间，建筑业从高峰到谷底的降幅约为10%。这意味着，本轮行业周期较全球金融危机期间持续时间更短，但冲击更为剧烈。

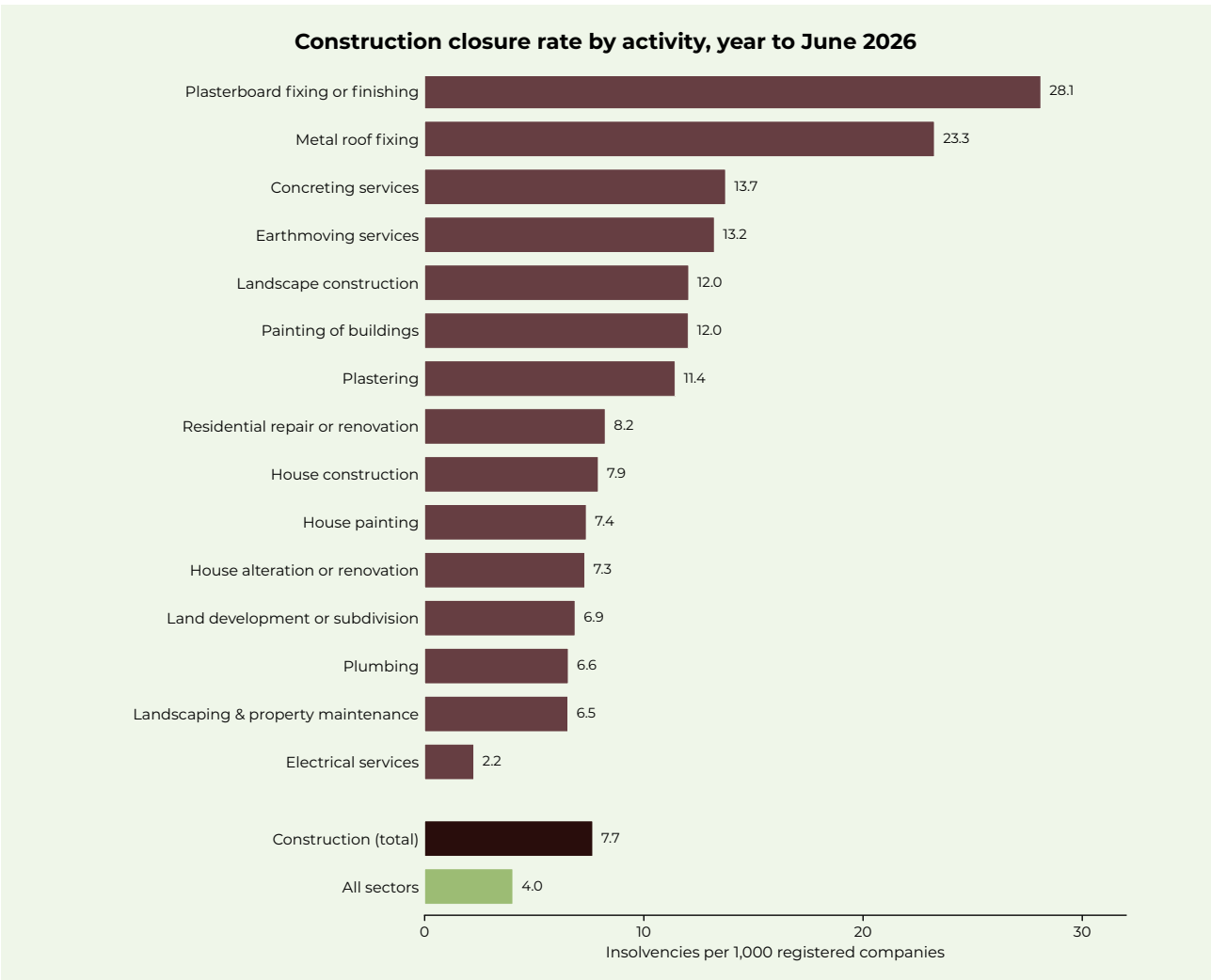
本轮行业下行对企业利润率造成了压力，并导致企业倒闭数量增加（见图3），其中尤以建筑收尾精装修和工程土地分割开发相关的专业分包行业所受到的影响最为显著。建筑企业倒闭率目前约为全行业平均水平的两倍，这一现象也经常见诸媒体报道。然而，另一方面，新设企业则较少受到关注。过去一年，新西兰建筑业企业总数实际上有所增加，并且其整体状况似乎比全球金融危机周期时要好得多（图 4）。

图2: 近年来, 建筑业活动大幅萎缩



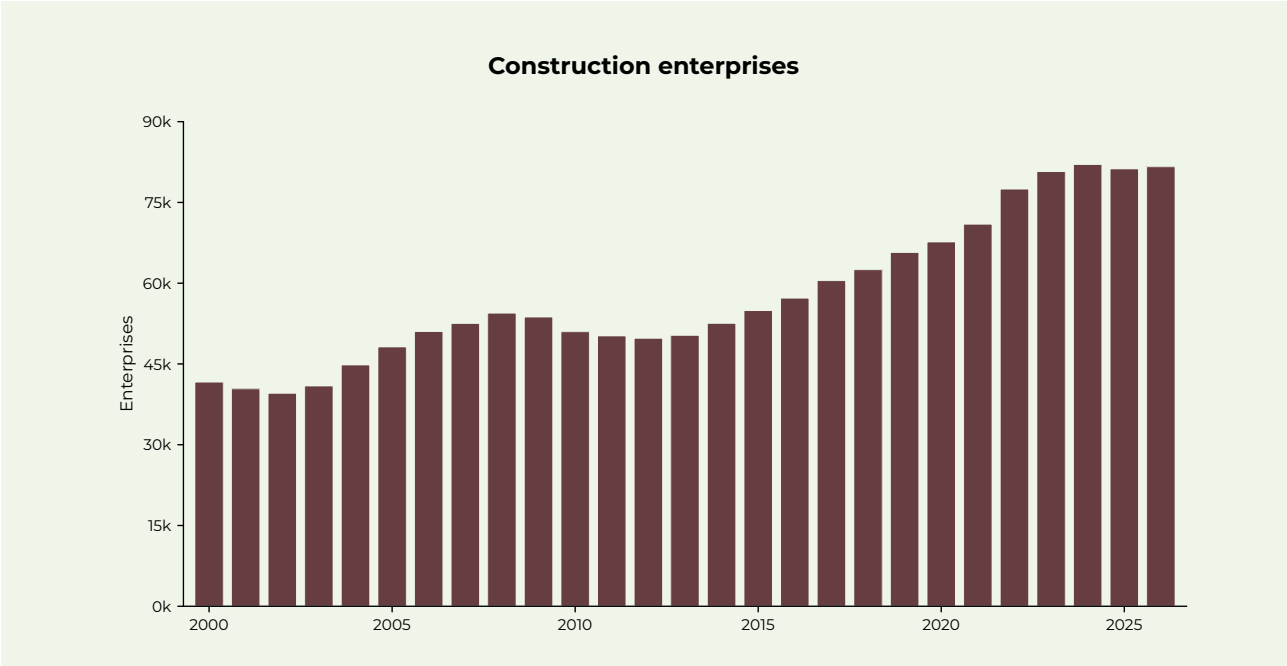
Source: Stats NZ

图3: 经济低迷对部分建筑专业的子行业造成了严重影响



Source: NZ Companies Office

图4: 建筑企业数量的保持情况好于公司倒闭潮所预示的状况



Source: Stats NZ

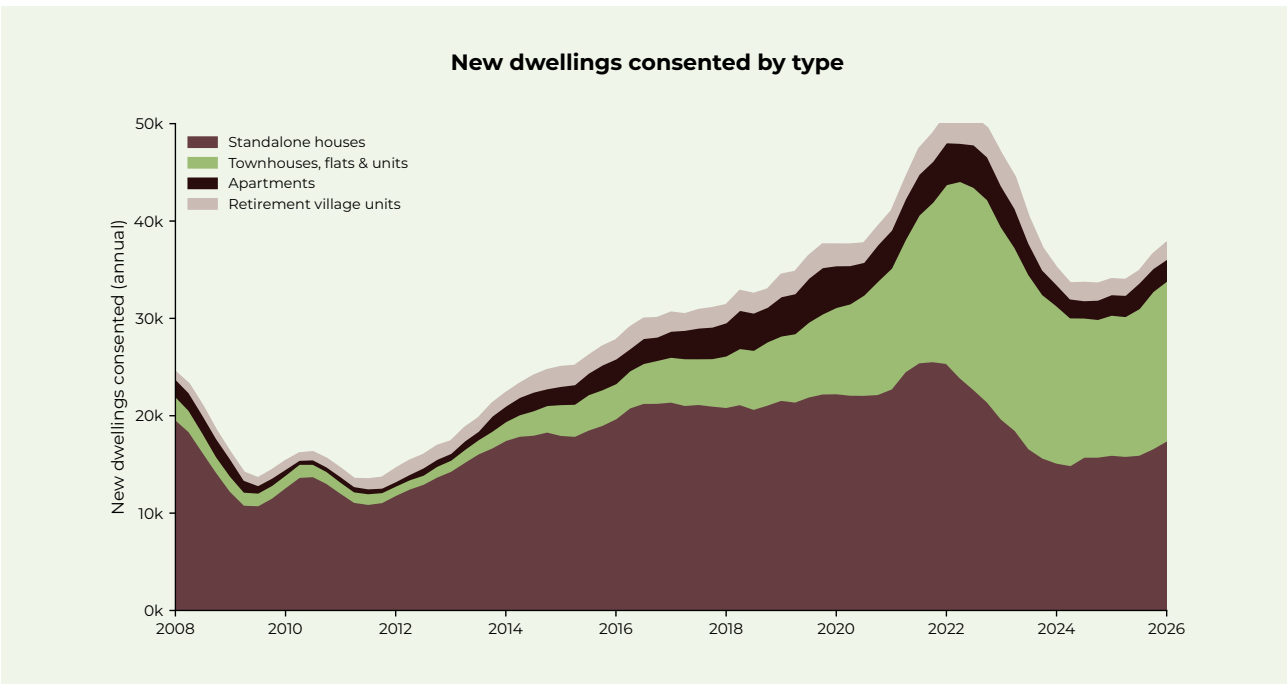
一些领先指标显示，市场保持乐观是有依据的。自2025年初以来，住宅建筑许可数量呈现上升趋势，这主要是由中等密度住宅的建设推动的（图5），且在区域分布上，主要集中于坎特伯雷和奥塔哥地区，其中以皇后镇湖区及周边地区最为明显（见图6）。

建筑许可数量的增加，与过去4年里的充足土地分割开

发供应相吻合，这意味着目前有足够的土地储备和容量，来支撑这些建筑活动的开展（图7）。

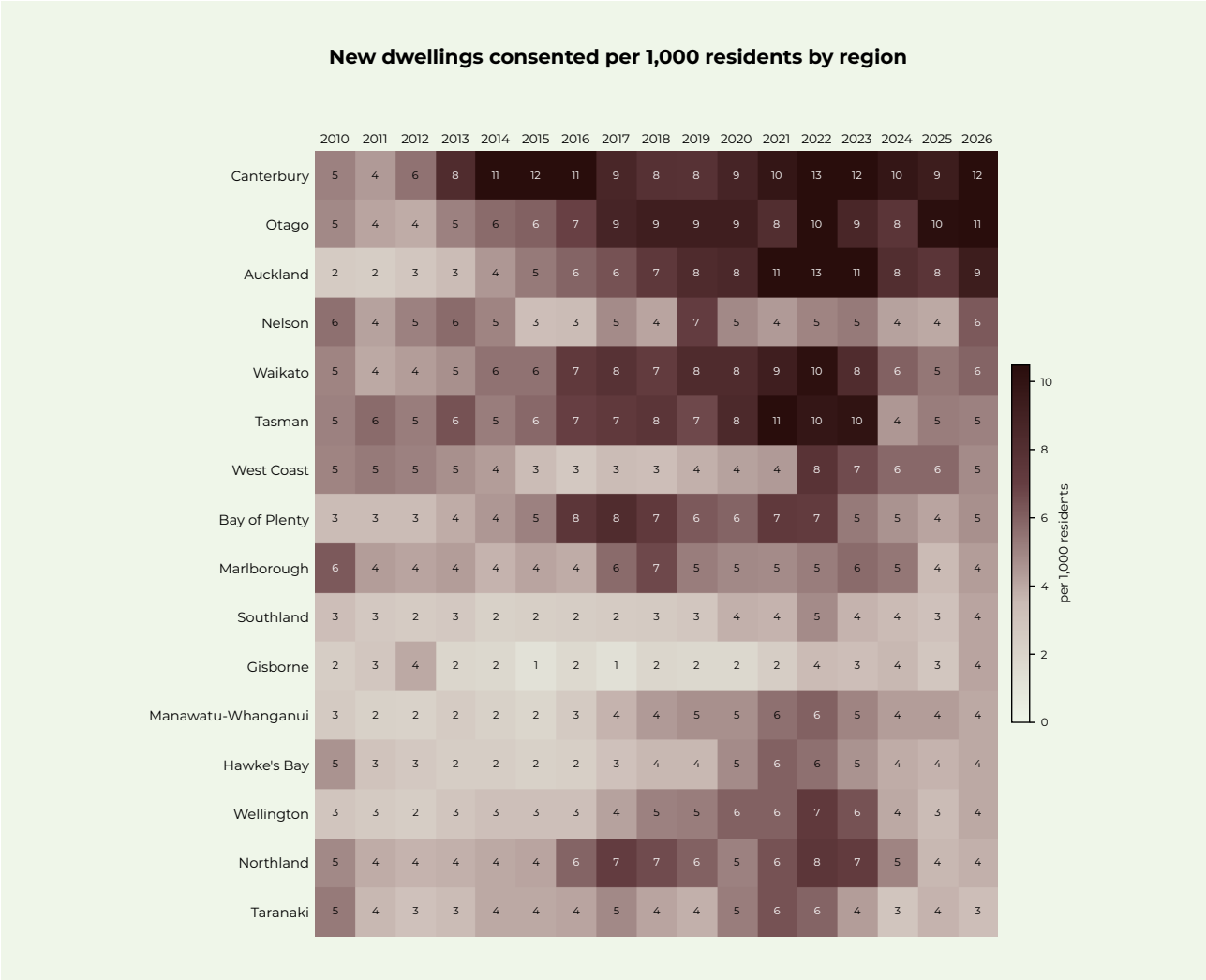
在人口快速增长、积压需求释放以及开发经济效益逐步改善的支持下，住宅建筑行业正在经历周期性复苏。相比之下，非住宅建筑行业尚未显现出同样积极的发展趋势（图8）。

图5: 过去一年住宅建筑许可数量有所回升，且过去十年住宅建设结构已逐渐转向中密度住宅



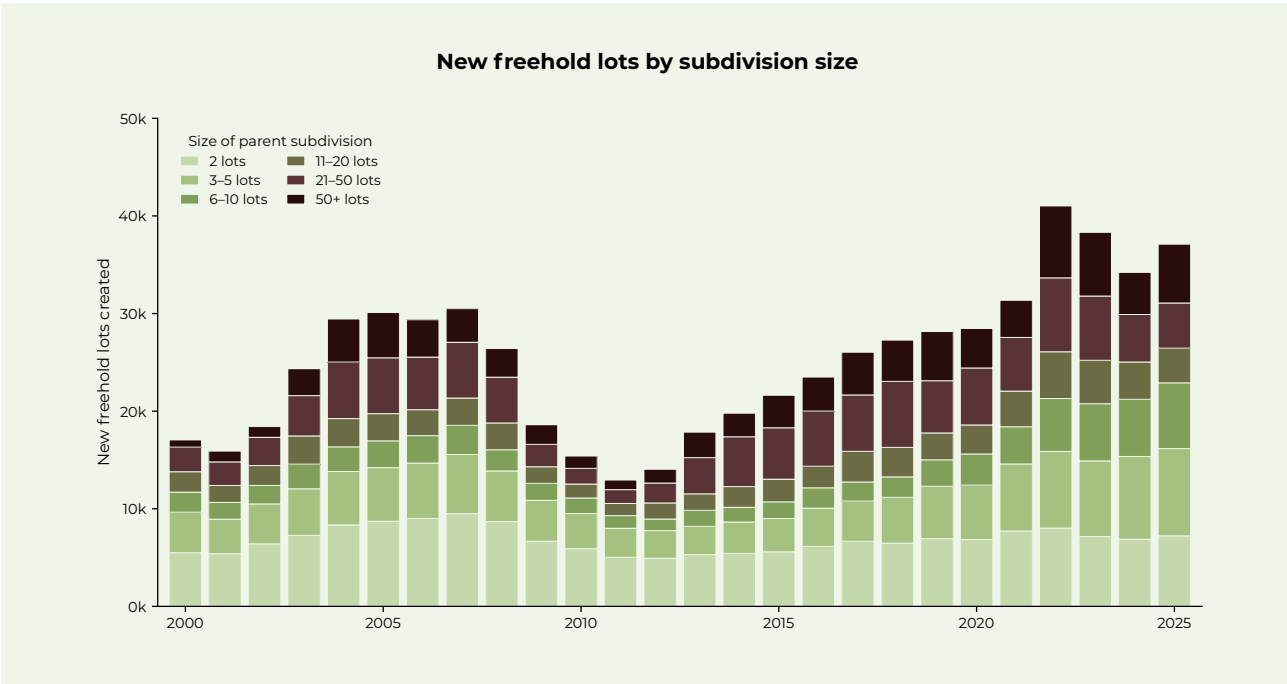
Source: Stats NZ

图6: 奥塔哥、坎特伯雷和奥克兰在住房供应增长方面处于领先地位



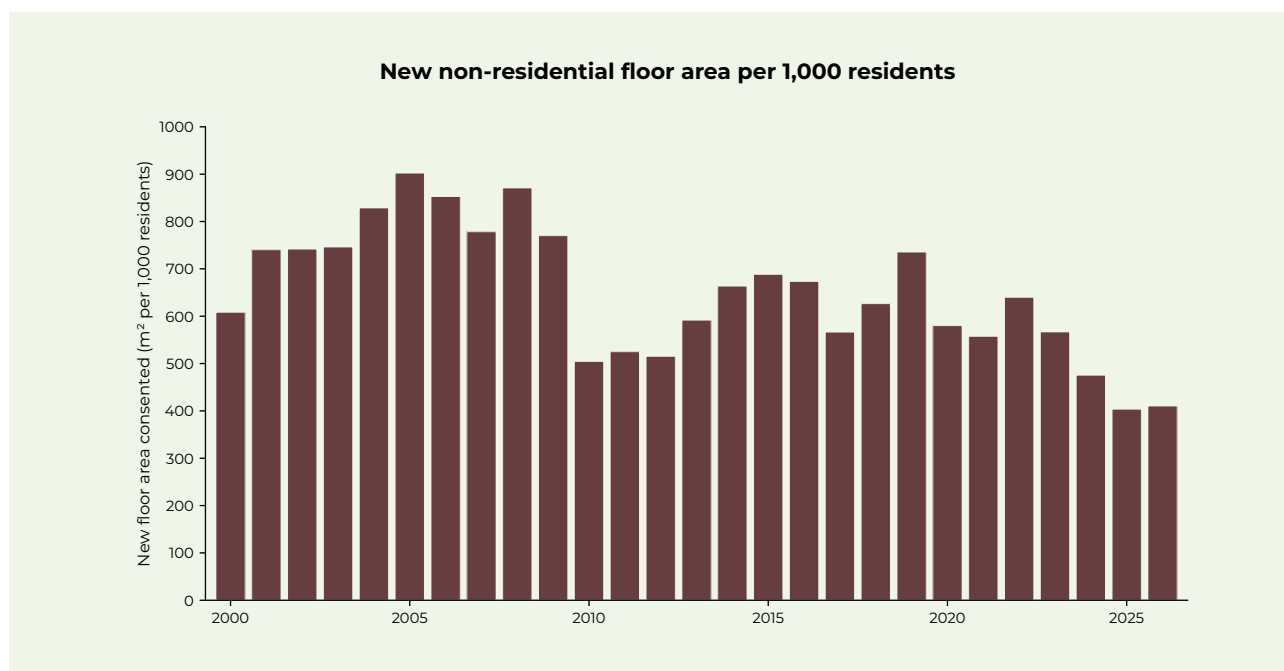
Source: Stats NZ

图7: 过去4年完成了大量土地分割开发, 为未来住宅建设提供了充足的可开发土地储备



Source: LINZ

图8: 非住宅建筑许可活动尚未出现复苏迹象



Source: Stats NZ

由于非住宅项目的规模通常更大、更复杂且建设周期更长，因此该行业对经济周期的反应往往存在较长滞后。不过，该领域也存在一些积极迹象，主要集中在与农业关联最紧密的区域（图9）和行业（图10）。由于农产品价格有利，以及良好的生长条件，农业目前正处于较高盈利水平。

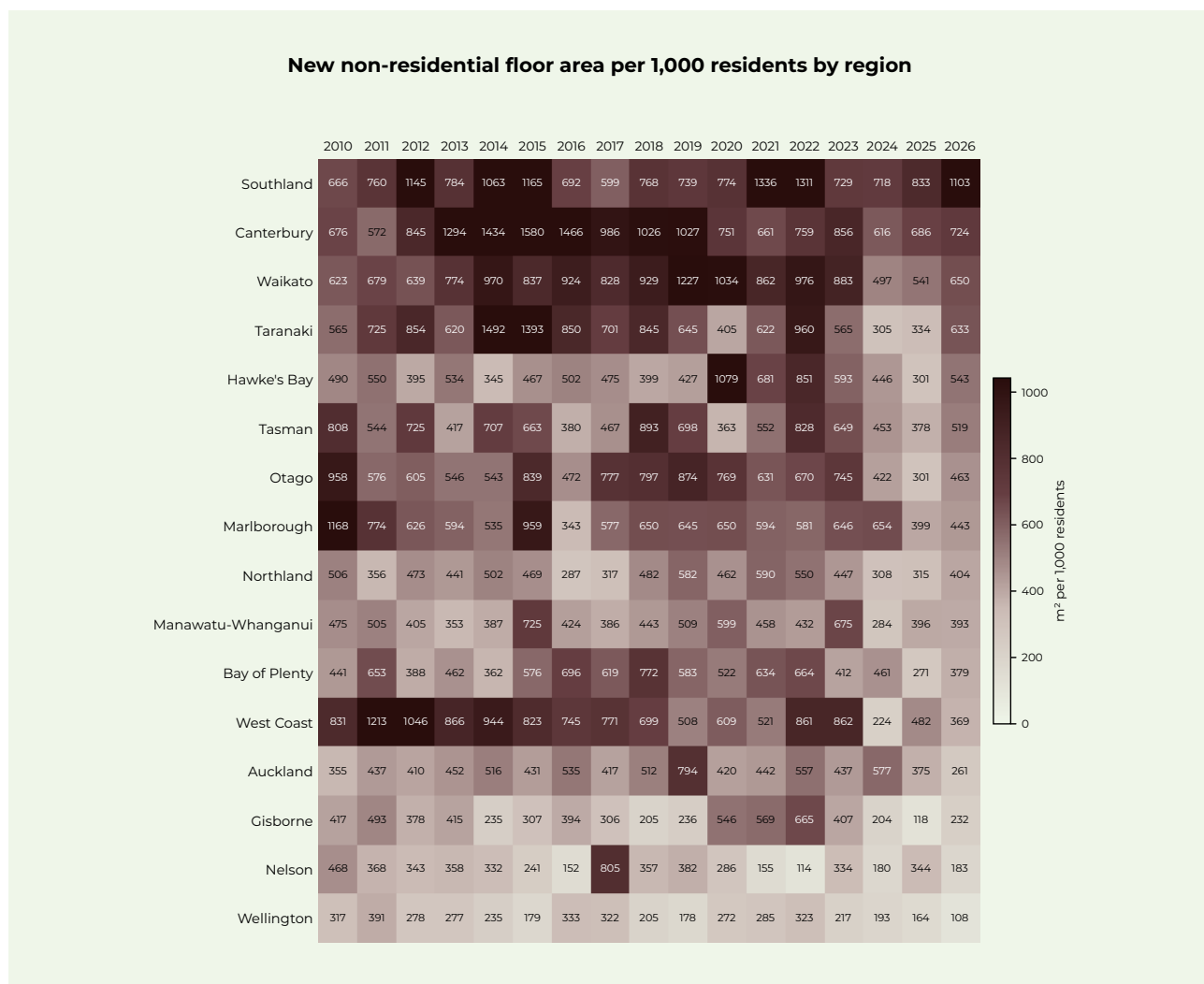
基础设施行业的情况也类似。过去一年里，各类基础设施项目陷入走走停停的状态，导致行业活动减少，并造成部分专业领域的技术人才和产能流失。不过，未来仍有大量已规划的基础设施项目储备，尽管未来几年的资

金来源尚未完全到位（图11）。目前，在推动跨党派支持以建立更稳定的基建规划方面，已取得了令人鼓舞的进展，但该计划仍在形成阶段，尚未完全落实。

建筑行业是名副其实的国家建设者。

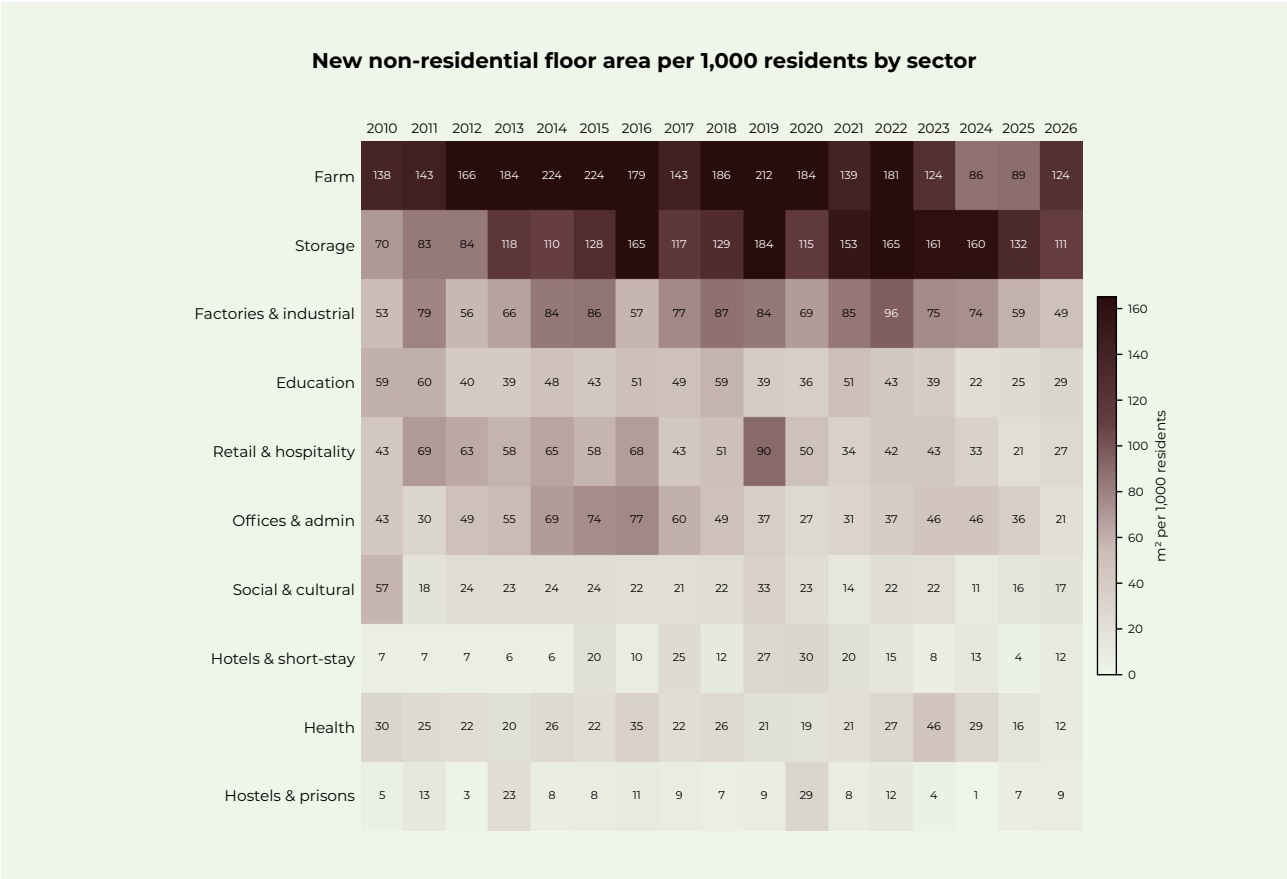
鉴于众所周知的住房和基础设施短缺，未来几年显然需要持续的建筑活动。而具体的时间节奏则受到周期性因素的影响，包括市场信心、利率水平、政策决策，以及行业自身是否具备以高生产力和高效率完成建设任务的能力。

图9: 各区域经济正在逐步复苏



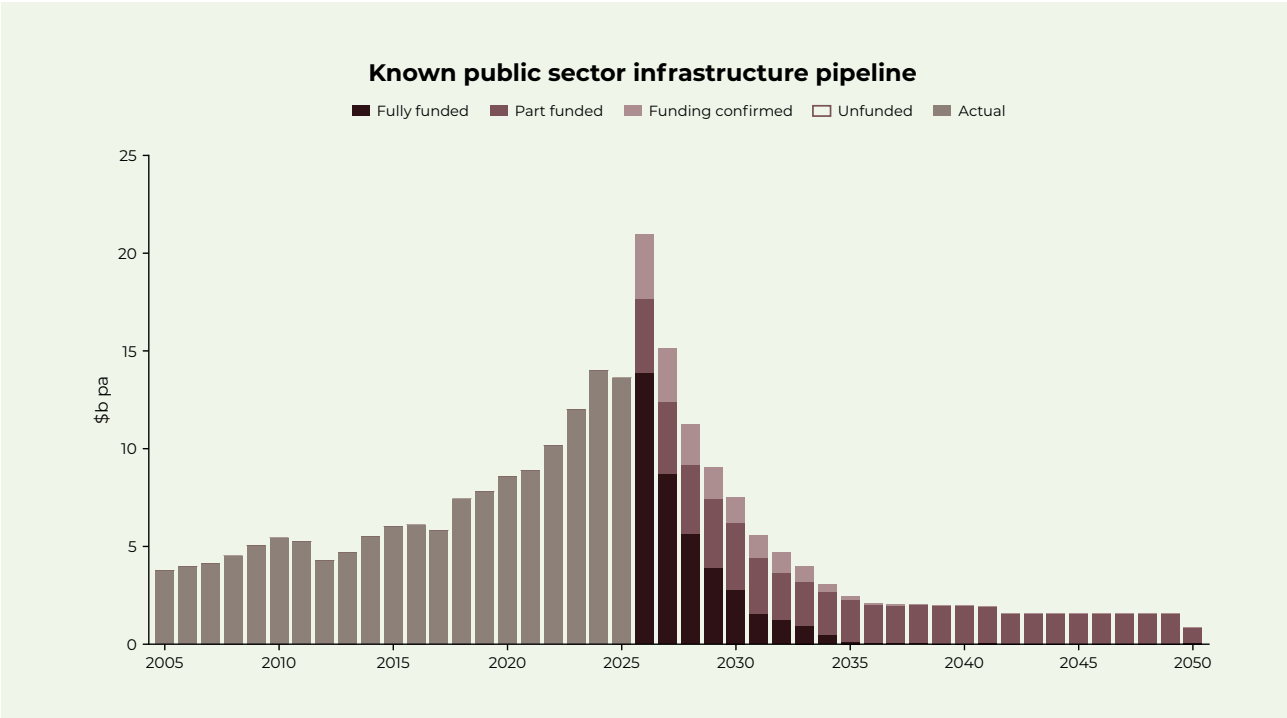
Source: Stats NZ

图10: 农业及仓储相关行业正在逐步恢复



Source: Stats NZ

图11: 未来基础设施项目储备规模庞大, 但近期之后的资金安排尚未落实



Source: Te Waihangā / New Zealand Infrastructure Commission



建筑业的从业人员

建筑行业直接雇佣了近30万人，低于2023年的31万人的峰值。经济及建筑行业活动的放缓导致了岗位流失。不过，与以往的周期相比，本次岗位流失的程度相对温和（图 12）。

该行业同时还支撑着广泛的周边相关产业，并间接支持另外25万个工作岗位。其中约有10万个岗位分布在高度

依赖建筑业的行业中，例如建筑设计、工程、金属结构制造、木制品、电子电气设备以及采石业。这些行业的兴衰与建筑业息息相关。相比之下，依赖度较低的行业，如法律、会计和银行业，虽然也受益于建筑业，但其拥有更加多元化的客户群体。

图12: 受建筑活动周期性放缓影响，建筑业就业人数过去两年有所下降



Source: Stats NZ

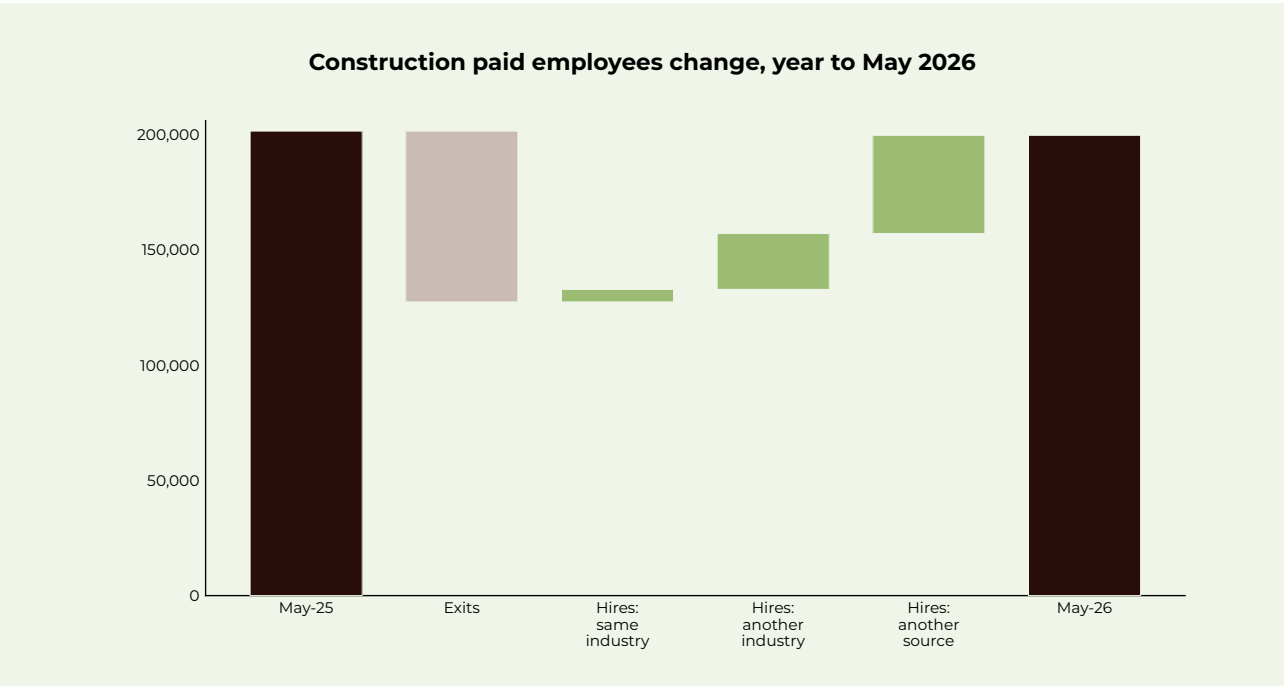
尽管近年来总体的就业人数有所回落，但这并不意味着招聘需求的减少。这是因为该行业的劳动力流动率极高，大多数招聘都是为了填补员工离职后的岗位空缺。

建筑行业的留任率极低，提高留任率可能是企业可采取的最重要的商业策略之一。近80%的员工会在2年内离职跳槽，且往往是转投其他行业。而入职的新员工也极有可能来自其他行业。这种极高的流动率意味着培训是招聘环节中至关重要的组成部分，其中也包括对培训师本身的培训。从技术技能到管理技能的全方位升级赋能，是国际上公认的关键成功要素。

图13展示了截至2026年5月的过去一年内，受薪员工的流动情况。在过去一年中，有近75,000名员工离开，包括主动离职和被动离职。但最终的雇佣总量基本保持不变，这意味着这些离职空缺又被重新填补了。无论是在招聘环节，还是在培训以及融入企业系统、流程和文化方面，这种反复招聘都极为耗时。因此提高员工留任率仍是该行业需要优先解决的核心问题。

在一个拥有大量新入行者的行业中，培训是迫切的核心需求。然而，培训所带来的实际经济效益目前尚未得到充分的量化评估。

图13：建筑业招聘主要用于补充离职人员，而非受经济周期驱动。



Source: Stats NZ

充分发挥培训的最大价值

随着 2026 年大选竞选活动火热展开，旨在提升学徒制和行业技能培训的各项政策相继出台。各方终于达成了广泛的政治共识：行业及职业技能培训适合很多人，并能为学生和企业带来良好的长期回报。

已有文献和数据充分证实了行业技能培训对学生个人的益处。接受培训能显著提升收入水平，对于那些拥有明确资质晋升阶梯体系和持牌执业许可要求的工种而言，尤为明显。

然而，培训对企业影响的相关证据却不那么明确。现有的数据零散不全，两者之间的关联也并不总是显而易见。国际经验表明，更关键的问题不在于培训员工是否能让企业受益，而在于企业应该采取什么措施，来获取这些长期共享的红利。

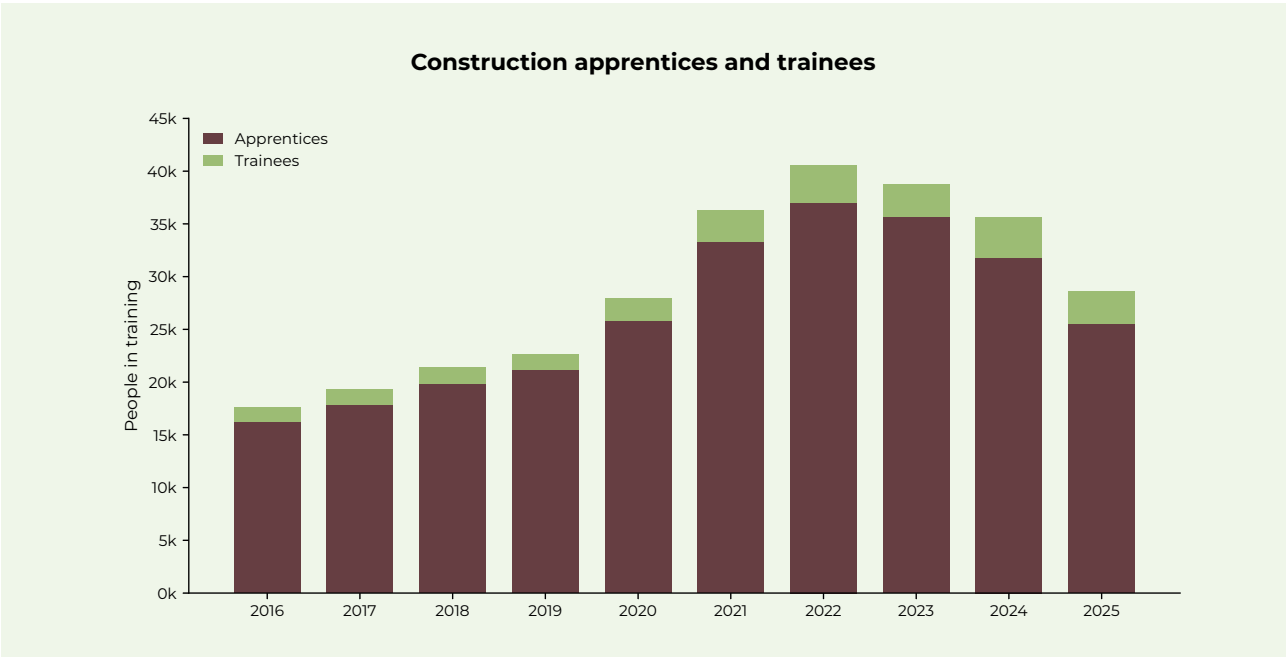
学员人数持续下降

当经济复苏到来时，该行业面临的制约因素将是受过专业培训的人才。然而，随着经济下滑，再加上2021至2023年期间，由于免学费培训政策，以及与疫情相关的边境封锁，刺激了对本地人才的强劲需求、造成当时培训人数基数异常偏高，但如今未来技术人才的培养储备已显著下降。更糟糕的是，开始接受培训的人完成资质认证的概率有所降低，5年毕业完成率已从2019年入学者的大约58%降至如今的大约43%，且

2020至2022年间入学的几批学员的退学率也有所上升。

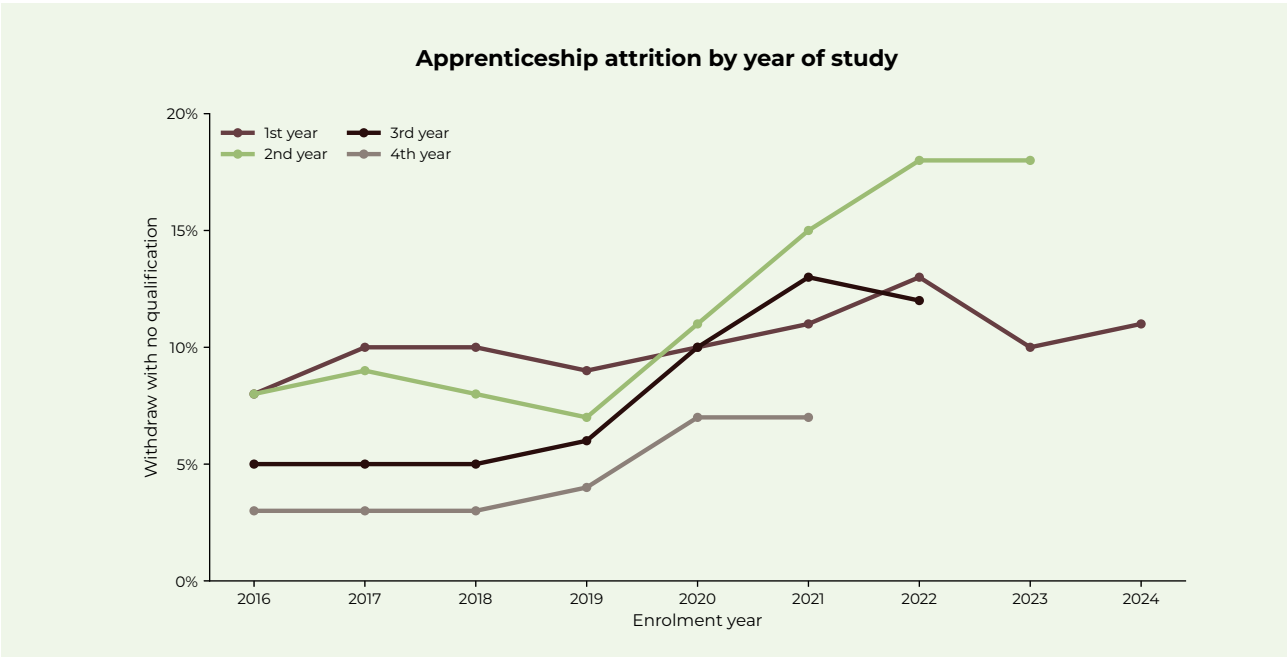
我们现在的劳动力基数已经缩小，其中许多技术人才流失到了澳大利亚。培训人才储备出现缩减（图 14），而不断上升的退学率意味着，当行业迎来复苏时，劳动力短缺问题可能将极为严重（图 15）。

图14: 职业培训入学人数下降, 行业复苏后可能面临劳动力短缺



Source: Education Counts

图15: 学徒中途退学率有所上升



Source: Education Counts

技能培训让从业者切实受益

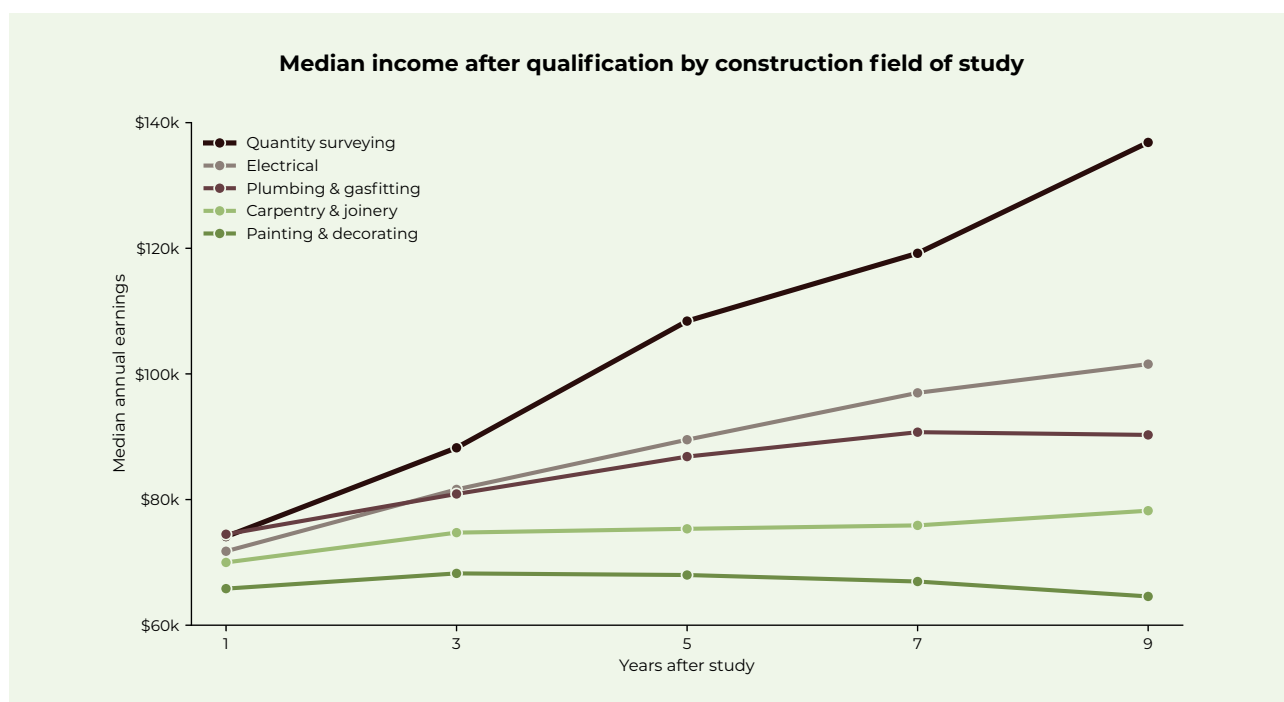
对于受训学员而言，获得行业技能资质的回报是实实在在的，且随着资质等级的提高而增加。完成行业培训认证后，二级资质可带来3%的薪资增长，三级增加5%，四级增加7%。但这种收益只有在彻底完成培训后才能真正体现出来。

在各个工种中，持牌技术工种的表现尤为突出（图 16）。电工在取得资格后的初始年薪约为84,000纽币，到第9年时可接近100,000纽币。水管工的年薪则从大约79,000纽币增至94,000纽币。木工的初始年薪约为73,000纽币，随后稳步增长。

这些数据尚未计入未来自主创业的潜在发展路径。虽然这条路并不适合每一位从业技术者，但它是行业内许多人的重要职业发展通道。

学徒制还赋予了大学学位所不具备的起步优势。行业技术学徒在整个培训期间都能赚取收入，并且避免了学生贷款；到28岁时，他们的累计总收入已大幅领先于大学毕业生。

图16: 学徒培训在职业生涯早期具有收入优势，但大学学历在后期实现收入反超



Source: Education Counts, Tertiary Education Commission

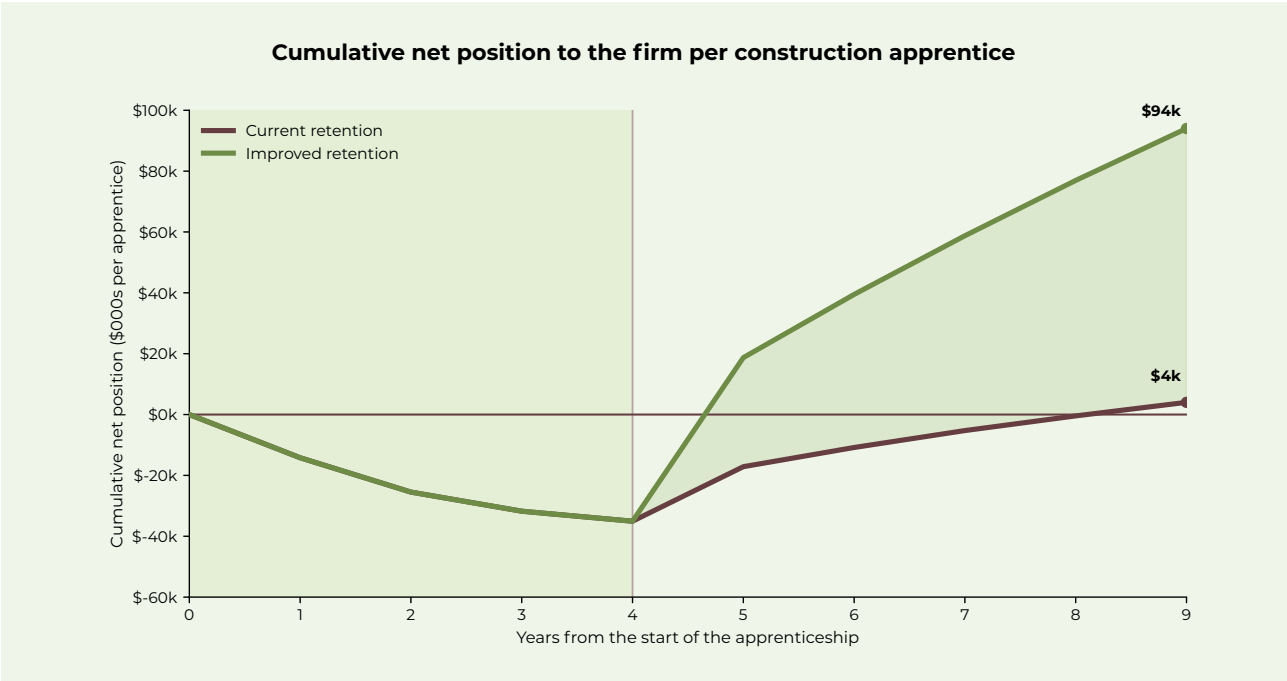
人才留任是企业成功的关键杠杆

对于企业而言，这笔账算起来要复杂得多。培养一名学徒是一项回报周期极长的投资。在最初几年，学徒消耗的成本高于其创造的价值，他们的薪资高于实际所能创造的产值，且需要资深员工提供全程监督与指导。

国际数据将这一过程描述为一条J曲线。企业在培训期间承担净成本，但随后可以通过更高的生产率、节省的招聘成本以及留存下来的熟练工人所创造的产出价值，逐渐收回该笔投资。

我们以一名新西兰木工学徒为例对此进行了模型分析。图 17 虽为示意图，但与我们观察到的数据以及本地文献保持一致。按较为保守的企业财务核算标准，到培训结束时，企业在一名学徒身上的累计投资约达到35,000纽币。

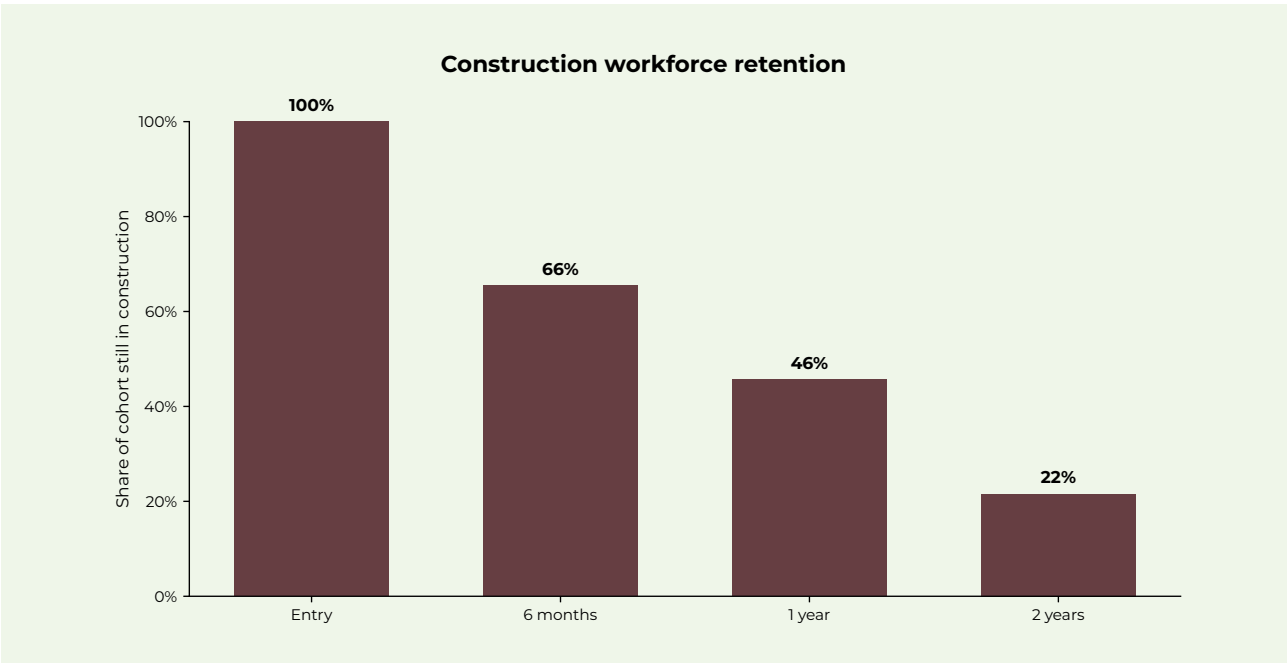
Figure 17: Cumulative net position to the firm per apprentice, by retention



Source: Modelled estimates from Education Counts, Scarlatti/ConCOVE-BCITO

投资回报几乎完全取决于员工留任情况。如果企业能留住员工，并改进日常培训实践，那么这项投资将在几年内明显转变为正向收益。但如果企业以当前行业如此高的流失率流失员工，那么这项培训投资最终只能勉强达到收支平衡。这对于建筑业而言是一个关键问题，因为该行业员工留任率通常会在入职后的1至2年内大幅下降（见图18）。

图18: 大多数新入行人员在两年内离开建筑行业



Source: ConCOVE

海外经验借鉴

在那些学徒制能为企业带来丰厚回报的国家，其培训体系都是经过多年精心构建而成的。在瑞士，企业通常在学徒培训结束时就已经实现了盈利。这主要得益于两大杠杆：瑞士学徒约有83%的工作时间用于创造实际生产价值的任务，而德国这一比例仅为57%左右；此外，瑞士学徒相对于熟练工人的薪酬比例也较低。相比之下，德国企业支付的学徒薪资更高，且学徒在培训期间创造的生产价值较低，因此在培训期间承担着净成本，完全依赖于培训完成后的员工留任来回收投资。

这两项杠杆都在新西兰企业自主可控的范围之内。当学徒具备能力后，应尽快让他们参与真实的、可计费的工作，而不是长期安排在低价值任务上。

建立明确的技能提升路径，让他们更快地创造价值。保持学徒薪资与熟练技工薪酬之间的合

理差距。对值得留住的人才提供有吸引力的留任方案。实现这些完全不需要任何政策变更。其本质区别在于：是将培训仅仅视为一项日常运营成本，还是将其看作一项能够产生丰厚回报的战略投资。

当然，政策可以在一定程度上提供助力。更完善的数据能够让企业更清晰地看到培训投资的实际回报。目前新西兰尚缺乏针对雇主培训净成本与净收益的高质量权威研究。

但这一问题的核心完全掌握在行业自身手中。只有那些尽早将学徒视为有效生产力、并能留住自己培养出的人才的企业，才能在未来建筑业市场复苏、业务回升时，拥有准备就绪的熟练施工团队。

政策确定性与企业的角色

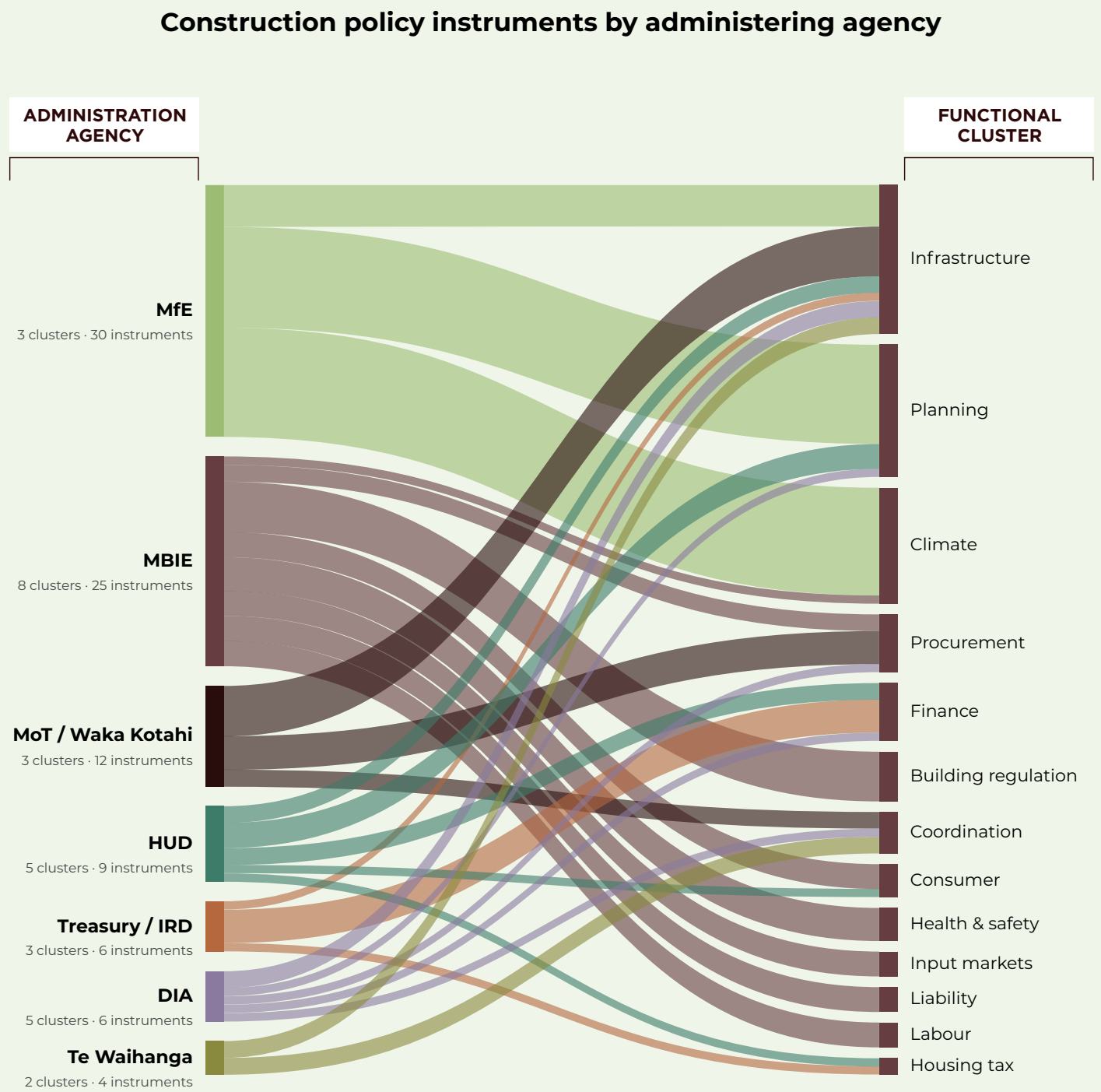
在去年的报告中，我们提出生产力是建筑业面临的核心挑战，并明确了企业可以采取的应对策略。然而，生产力的提升同样取决于企业所遵循的规章制度，以及这些制度本身是否协调一致。今年，我们聚焦于建筑业所处的政策体系，并提出了一个关键问题：影响建筑行业的各项政策是否能够形成一个连贯一致的整体？当它们发生冲突或者不协调时，又由谁来进行统筹协调？

问题不在于监管还是放松监管，而在于我们需要的是协调一致且稳定的监管体系，还是继续维持当前这种碎片化、不断反覆、相互倒退的政策。

我们梳理了对建筑企业产生实质性影响的每一项政策工具（图19），共梳理出98项，包括法律、规章、建筑规范、国家政策声明、以及税收和审慎监管规则等经济政策。这些政策工具横跨13个政策领域和7个政府部门。仅商业、创新和就业部（MBIE）一家就涉及了13个领域中的8个。自2026年7月1日起，新成立的城市、环境、区域与交通部（MCERT）虽然整合了若干需求侧机构，但并不接管建筑监管、职业许可证或新西兰基础设施局Te Waihangā。没有任何单一机构对整体政策结果负责，也没有一个长期运行的协调机制来整合这些分散的政策组成部分。



图19: 碎片化的政策体系: 涉及7个政府机构、13个政策领域和98项政策工具



对于一线企业而言,这种政策体系的复杂程度是真实存在的。例如,近期奥克兰的一个项目不得不同时应对第120号规划变更、第78号规划变更、奥克兰统一规划,以及更早期的一系列规则。该项目在法律合规层面面临极高的风险,以至于必须由资深御用皇家律师亲自参与并提交申请。正如一位资深建筑师向我们抱怨的那样:

“我不介意调整与变化,但作为政府,我希望看到一个明确的方向和清晰的推进步骤……现在发挥常识根本派不上用场。如果没有正确的文件,就被认定为不合规。所以我认为,整个行业真的有点失控了。”

真正的成本来自规则之间的衔接断层

人们很容易将上述所有问题解读为支持减少监管的理由。如果现行系统如此错综复杂，那么最直接的解决办法似乎就是精简放权。这种本能反应可以理解，而且在某些方面也是对的，但它误解了问题的根本所在。

人们在谈论监管时，实际上可能指的是三种不同的事情：第一是监管规条的数量；第二是规则之间是否衔接顺畅；第三是规则变更的频率。而我们面临的生产力瓶颈，恰恰出在第二和第三个方面，而非仅仅是第一个方面。对企业而言，真正让其陷入困境的，往往不是规章制度的繁多，而是各项规则互相矛盾、以及每逢大选周期，政策就发生变化而带来的不确定性。盲目地随机删减规则，不仅无法消除剩余规则之间存在的衔接漏洞，反而可能加剧这种政策动荡。

事实上，我们早已做过放松管制的试验。1991年的《建筑法案》大幅削减了政府监管力度，转向以性能为基础的规则体系，并允许行业对大量工程进行自我认证。这正是当下人们所呼吁的那种轻度监管。然而，它最终引发了漏水房危机，带来了高达数十亿纽币的修缮成本；而由此引发的长期后怕情绪，至今仍在每一次建筑许可审批过程中增加着成本和时间。规避监管绝非一种中立状态，它本身就是一种带有代价的选择，而我们至今仍在为过去的决定买单。

因此，真正的抉择在于监管的质量。我们能否构建一套具备连贯性、可预测性且能对整体负责的监管体系？打造这样的体系，远比推翻现有规则要困难得多，但它也是提升生产力的唯一途径。

当需求由制度决定时，波动也随之产生

我们评估了各个制度类别在2017年至2025年间的变化程度，以及推动这些变化的根本原因（图20）。研究表明，那些负责配置资源和决定市场需求的制度类别，波动性最高。其中，金融政策、住房税收以及资源管理制度位居变化幅度最大的领域之首。相比之下，侧重于约束企业的制度类别，例如建筑监管、职业健康与安全法规以及法律责任制度，总体保持稳定，尽管包括健康与安全法规在内的部分领域目前正经历重大变革。

在这类波动中，有些是企业可以提早规划和应对的。比如利率和信贷环境的起伏，往往随经济周期同频波动。而真正具有破坏性的，则是来自政治因素驱动的政策波动。在评估中，住房税收、资源管理以及劳工法规的波动得分居高不下，而且这些变化往往源于选举周期中的政策反复。例如，明线测试的追溯期限在同一个执政周期内就从10年缩短至2年；利息抵税政策先是被取消，随后又被恢复；《中密度住宅标准》才刚推行不久，便又遭撤回。

政策的每一次反复，都在重创那些已经完成招聘、培训并投入了真金白银投资的企业。这意味着，政策的不确定性严重干扰着企业的长期决策，进而影响企业对长期劳动力需求的规划、员工培训安排，以及对新资本和新技术的投资。而这些要素，恰恰是提升行业整体生产力的关键所在。



图20: 2017年至2025年期间, 改革波动主要集中在决定市场需求的制度类别

Sources of reform volatility by cluster						
	Cyclical	Technical	Institutional	Political	Overall	Direction
HIGH VOLATILITY — enabling clusters						
Finance and monetary	7	0	2	3	7	Mixed
Housing tax	4	0	1	6	6	Mixed
Resource management	1	1	3	7	7	Mixed
Labour market	5	0	2	4	6	Mixed
Climate change	2	3	2	5	6	Tightening
Infrastructure pipeline	3	0	4	4	5	Mixed
MEDIUM VOLATILITY						
Procurement	2	1	2	3	4	Tightening
Education and training	1	1	3	3	4	Mixed
Coordination	0	0	5	3	4	Mixed
Standards and technology	1	4	1	1	3	Tightening
LOW VOLATILITY — constraining clusters						
Building regulation	0	3	2	1	3	Tightening
Health and safety	0	3	1	0	2	Tightening
Liability and insurance	1	1	1	2	2	Tightening
Consumer protection	0	1	0	1	1	Loosening
Input markets	1	0	1	1	1	Loosening

企业是否拥有足够的决策话语权？

目前尚无常设机制来统筹监管该行业所面临的整个系统。我们评估了10个现有的协调机制，并根据任何协调机制都不可或缺的四大要素进行了打分：信息共享、利益导向一致、行政执行力权威，以及可信的时间跨度（图21）。绝大多数机制都能做到信息共享，这是一个坚实良好的基础。然而，极少有机制能够做到利益导向一致，而几乎没有任何一个机制具备统筹约束各监管部门执行命令、或调解不同部门之间分歧的权力。对于任何旨在持续改进的系统而言，这正是最为关键的缺失环节，系统需要一个可信的反馈循环闭环。

唯一的例外是《国家政策声明》。根据《资源管理法》，各地方议会必须落实执行这些声明中的要求。但这种权威是纵向贯穿的，即从中央政府自上而下延伸至规划体系内的地方议会。

一项《国家政策声明》可以要求地方议会划定高密度住宅规划区，但它却无法统筹安排协调实际落地所需的基础设施资金、劳工人才输送以及政府采购制度安排。这种横向跨板块的政策协调，才是真正缺失的部分。

这就导致行业协会成了企业唯一可以依赖的主要协调者。在政府体制内部，建筑行业协定是最接近统筹协调机构的存在，但它在执行权力和时间跨度上的得分仍然偏弱。行业协会之所以站出来填补这一空白，仅仅是因为没有其他人来承担这一角色。但毕竟，行业组织无法约束或强制内阁执行相关承诺。

图21: 真正具有约束力的协调机制寥寥无几，而且其约束力仅限于纵向治理体系

Coordination mechanisms by function				
	Information	Incentive	Authority	Time horizon
Existing coordination mechanisms				
Infrastructure Commission (Te Waihanga)	Strong 30-yr strategy, pipeline DB	Weak No fiscal levers	Weak Cannot direct agencies	Partial 3-yr effective horizon
City & Regional Deals	Partial Bilateral, siloed	Partial Co-investment, shared risk	Weak Contractual, untested	Weak Deal duration unclear
ATAP (Auckland Transport Alignment)	Strong Joint modelling	Partial Shapes NLTP	Weak Non-statutory	Partial 3-yr NLTP cycle
Critical Infrastructure Framework	Partial Risk register only	Weak No resilience reward	Weak No directive authority	Weak No long-term commitment
Greater Christchurch Partnership	Strong Joint spatial plan	Partial Shared growth area	Partial Statutory weight (CCRA)	Partial Partnership non-binding
Local Water Done Well	Partial Asset data transfer	Partial Shared balance sheet	Partial CCO statutory mandate	Partial Long-term asset lock-in
NPS tools — vertical authority, not horizontal coordination				
NPS Urban Development 2020	Partial Density expectations	Weak No cross-council reward	Strong Binding via RMA s55	Partial Durable until replaced
NPS Infrastructure 2025	Partial Significance signal	Weak No prioritisation reward	Strong Binding on district plans	Strong Long-lived framework
NPS Freshwater Management 2020	Strong Monitoring & reporting	Weak Compliance-driven	Strong Binding limits	Strong Intergenerational
Strong Partial Weak				

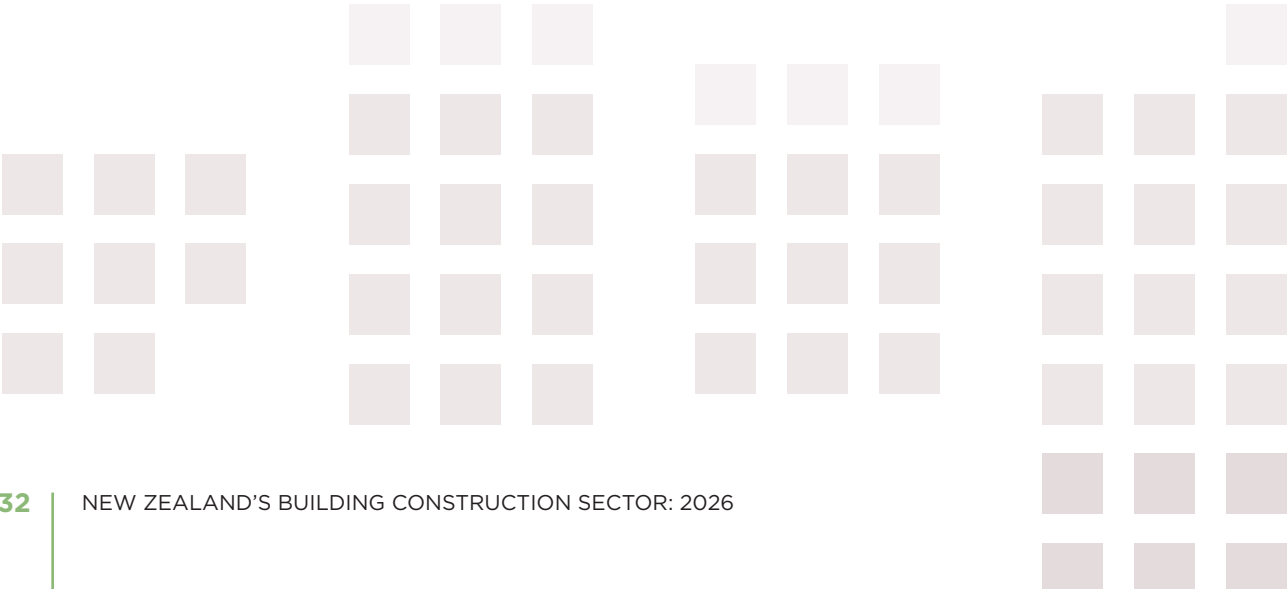
前进的方向

我们已知问题的全貌：13个政策领域、7个机构、98项政策工具，却没有任何一个主体为全局负责。这不是通过一项宏大的改革就能彻底解决的问题。行之有效的方法是采取一系列相互关联的改革措施，将协调机制重新引入这个已失去协调性的系统中。其中少数涉及结构性变革，需要跨党派达成共识才能维持；另一些改革则几乎零成本，只需要下定决心，坦诚面对系统内部相互掣肘的地方。接下来将阐述系统各部分可以采取的行动，从成本最低的开始。

其他国家在统筹协调方面做得更好。荷兰实施单一的《环境法》、长期的空间发展战略、各议会必须执行的具有约束力的协议，以及一个由建筑方、地方政府、银行和中央政府部门共同参与的长期行业协商平台（图22）。新西兰在这些方面都有部分做法，但这些机制之间并没有建立起有效的连接。

图22：我们不必照搬荷兰模式，但它可以为我们的提供启发

Coordination functions in the Netherlands and New Zealand		
	NETHERLANDS	NEW ZEALAND TODAY
Legal integration	One environment act (Omgevingswet)	Partial — RMA reform, separate codes
Long-run strategy	National spatial vision to 2040+	Partial — 30-yr infra strategy, not binding
Binding agreements	Funded deals councils must deliver	Emerging — city & regional deals, untested
Standing sector table	Sectortafel: builders, councils, banks, ministries	Missing — no standing forum



首先要让体制的不协调性透明化

最快见效的办法，既不需要出台新法律，也不需要设立新机构。只需指定一个现有部门，比如监管事务部或财政部，每年发布一份简短的系统协调性报告。该报告将指出哪些法规在互相冲突，包括那些我们早已熟知的冲突：例如税务政策与审慎监管框架之间的矛盾、高密度开发与淡水资源保护之间的冲突、以及移民政策与本地成熟培训施工团队之间的不匹配，并跟踪记录解决这些矛盾的措施与进展。

同时，要求各监管机构建立一份公开登记册，记录自身出台的监管工具与其相关其他部门之间产生的规则冲突。荷兰在其统一的环境法案内部就推行了类似的做法。我们只要做到公开透明，就能获得绝大部分类似好处，因为透明度本身就是推动改变的压力来源。而在当前，这种规章制度碎片化的现象，根本没有任何人或机构在为此真正负责。

在政治框架内赋予适当的决策权限

可以在两大主要政党均已认可的政策框架范围内，赋予新西兰基础设施委员会直接的指导性决策权。同时，可以将城市与地方发展协议纳入法定轨道，使其不会因为政府更替而失效，能够延续超过签署这些协议的政府任期。

其实在我们本地就有现成的经验模式，甚至无需参考澳大利亚。我们在控制宏观经济领域早已采用了这种逆周期的管理调控机制。新西兰储备银行拥有明确的职责授权、独立履职的权力，以及无需每次汇报即可调控的政策工具。当经济过热时，储备银行会进行压制；当经济放缓时，则会予以支撑。我们之所以将这项职责与选举周期隔离开来，是因为我们认为货币稳定至关重要，绝不能每隔三年随着政府更替重新争论一次。

建筑领域的工程需求也应当享有同等待遇。政府通过学校、医院、道路和社会住房等项目，成为了该行业最大且最稳定的雇主。然而在目前，政府的这项支出反而加剧了经济周期的波动。在建筑业已经超负荷运行、造价高的繁荣期过度增加项目投入；而在建筑业低迷期却骤然收紧支出，迫使企业不得不裁撤我们耗费多年才培养出来的专业技术人员。如果设立一个建筑行业稳定机制，其运作方式将完全相反。

如果在两大主导政党共同签署的资金范围内，赋予像 Te Waihangā 这样的机构一个明确授权：当民营市场建筑活动低迷时，提前启动公共建设项目，那时机就会对我们有利了。我们可以在行业产能闲置、造价较低时加大建设力度，而在资源紧缺时，放缓节奏。

这并不意味着增加总体财政支出。只要顺应周期而不是逆着周期去花这同一笔资金，就能达成目标。虽然这种调控工具与储备银行的手段不同，且存在切实限制：公共投资会伴随着债务压力和资源权衡，官方贴现率政策不会直接产生这些影响，而且也不可能一夜之间凭空复

原一支受过良好培训的熟练劳动力队伍，但是经济低迷期恰恰是这批劳动力最容易获得的时候。这正是善用这股力量的最佳时机。

政府同时也是该行业最大的客户，然而其采购方式却完全没有体现出这一优势。公共采购本可以为我们所倡导的社会与经济目标发挥举足轻重的作用。比如明确提高生产力、培养学徒工、拥有真实可靠的安全生产记录，以及实施反周期调控的项目推进时机。政府每年主导着数十亿纽币建筑项目的采购条款与定价权；我们完全有能力善用这份主导权。

彻底修复并完善责任制度

最具体可行的突破口是责任制度改革，而这项工作已在推进之中。将责任分配方式从连带责任转向按责任比例承担责任制度，是极为迫切且必要的变革。在现行规则下，一旦出现工程缺陷，地方议会往往往往成为最后一个承担责任的主体，这导致议会只能采取防御性审查并大幅抬高审核门槛以求自保。如果按照责任比例分担责任，能够消除内部的部分恐慌。

然而，这项改革只有在配套机制搭建健全的前提下才能真正显现成效，而我们目前仍存在制度漏洞。按比例承担责任意味着各方只需承担各自对应的责任份额。但只有当每一方都能为其所承担的责任份额购买相应保险时，这种机制才是切实可行的；而新西兰目前既缺乏一个可负担的建筑缺陷险与专业责任险市场，也尚未建立针对新建住宅的强制性质量保证计划。缺乏这些底线保障，一旦施工方破产清算，房屋所有者就很难从其手中索回对应的按比例赔偿金。我们自身的数据已充分表明施工企业倒闭是多么频繁。因此，保险保障这一环节决不能被推迟到以后再解决。它是确保责任改革能够安全落地的关键柱石，必须与法律改革同步推进，并充分借鉴英国房屋建筑质保等海外已成熟运行的制度模式。

同时还存在第二个漏洞。如果减轻地方议会的责任会导致更多合规审核工作推给私营认证机构或自检人员，我们必须铭记：私营认证机制与当年引发漏水房危机时的模式极其相似。只有当认证机构自身具备从业资质认证、承担相应法律责任并购买了足额保险时，认证机构之间的市场竞争才能真正改善行业现状。否则，我们不过是在换个新的包装，重蹈覆辙而已。以上提到的任何一点，都不是在为拖延改革找借口。相反，它强调的是应当一次性把改革彻底建立完善，由保险公司、建筑业代表与政府共同参与规划设计过渡方案，而不是让整个建筑行业被动地接受一场强加于己的变革。

建筑行业必须自行解决内部碎片化的问题

要求政府内部加强统筹协调是合理的，因为建筑行业本身就声音杂乱、各自为政。行业能采取的最有力举措，就是针对大家普遍关心的少数几项政策不一致问题达成共识，然后以统一的整体行业意见向政府提交一份单一的建议案，而不是分散成12份不同的文件。

例如，新西兰华人建筑业协会（NZCBIA）就非常适合牵头搭建一个常设对话机制，让建筑商、供应商、地方议会、银行以及政府部门能够像荷兰同行那样，定期坐在同一个房间里面对面沟通。

本报告正是一个契机，让新西兰寻找建立类似机制的方法。这绝非为了简单地增加官僚程序，而是要建立一套被实践证明行之有效的长期问责与反馈机制。

对于不同的建筑企业而言，这一改革的实际影响将因企业规模而异。

小型企业承受行业碎片化风险的能力最弱，同时也是能从一个协调统一的体系中获益最大，但用于参与政策讨论的资源却最匮乏。所以通过行业协会联合发声，远比单打独斗更能保障自身的利益。

中型企业夹在中间：规模太大，难以在经济低迷期直接清算关门、等行情好转再重新注册；但规模又太小，无法单凭自身实力挺过系统性的冲击。这种特殊的处境，赋予了它们既有推动行业协调的动力，也具有推动改革的可信度。而一旦它们站出来推动，无论大型企业还是小型企业都能从中获益。

大型企业已经拥有强有力的话语权，并应当继续发挥这一优势。但其诉求需要从单纯倡导减少监管，升级为倡导更优质的监管。核心诉求应当集中在建立问责机制与反馈循环闭环机制上。这两者更契合公共政策的客观现实，因为公共政策制定应当是一个常青且持续迭代的过程，而非一劳永逸的单次行为。

这些举措绝非易事。其中每一个环节都需要一种跨党派的约束力与耐心，而这恰恰是现行体系所匮乏的。然而，改革的窗口期正处于多年来最为开放的时刻。新西兰监管事务部的审查工作正在进行中，城市与地方发展协议正在蓬勃推进中，责任制度改革也已迈出实质步伐。企业在其中扮演着不可或缺的角色，而这一切要从改变诉求开始。多年来，建筑行业一直呼吁主张减少监管，这一过程如今已在落实之中。现在最值得去争取的诉求是更优质的监管，以及能让监管长效发挥作用的问责机制与反馈循环闭环。公共政策永无终局；我们越早建立起一个具备自我学习与迭代能力的制度体系，我们就能越早摆脱这种循环往复的困局。



经济形势背景 分析与展望

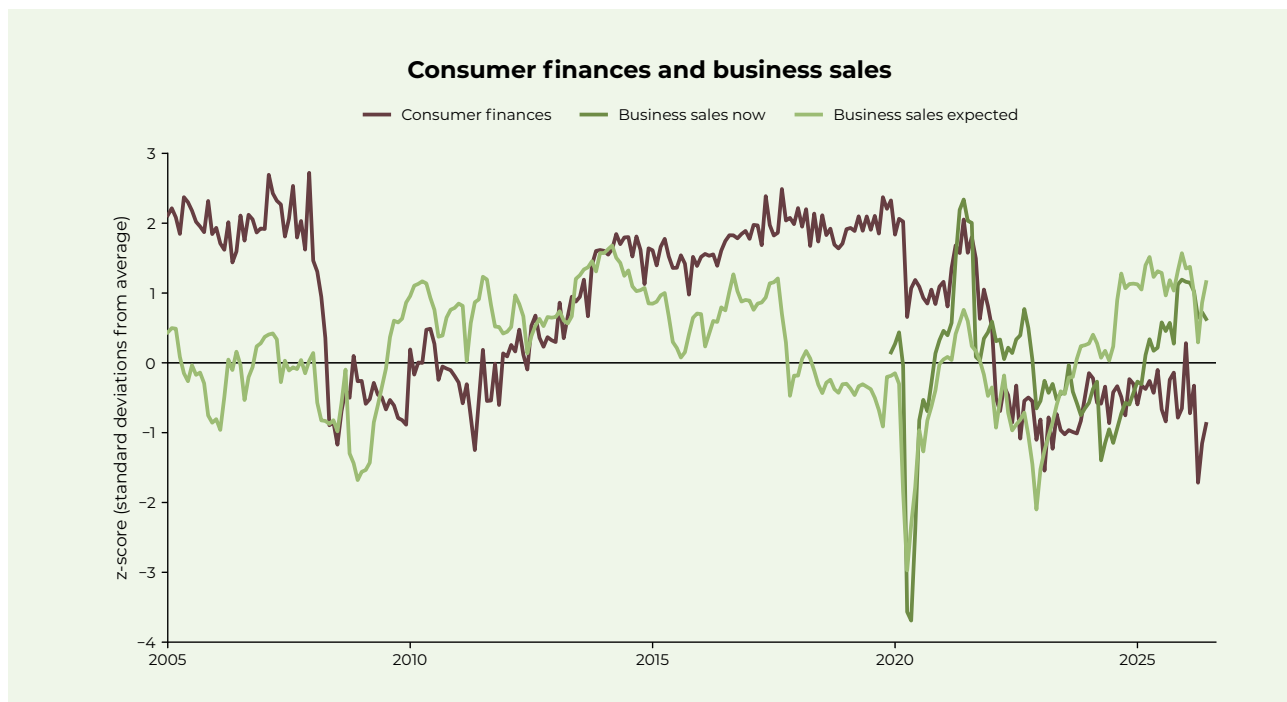
2026年新西兰经济开局良好,但与伊朗的战争导致油价暴涨和避险情绪上升,使经济复苏陷入停滞。本轮经济衰退的严重程度与全球金融危机相当,但复苏过程可能需要更长时间。

对建筑业的冲击最为直接和迅速。最直接的影响是市场信心的丧失,导致相关决策被拖延或推迟。尽管建筑许可数量大幅回升,显示出明确的市场需求,但竣工量依然滞后,这意味着并非所有获批项目都得到了实施。长期影响则体现在燃料成本上,尤其是柴油以及与化石燃料相关的建筑材料,如油漆、地毯、PVC管道和沥青。到目前为止,整个行业的成本上涨依然较为温和。

截至2026年中期,中东地区已达成停火协议。如果这一协议得以持续,将消除经济复苏的一个重要障碍。商业与消费者的乐观情绪呈现出两速经济的状态(图23)。企业整体感觉较为乐观,但消费者仍饱受高昂生活成本、疲弱的就业市场以及缓慢薪资增长的困扰。

经济同样在以两种速度运转:以出口为首的部分领域正在复苏,而国内经济、消费和投资则依然面临压力。

图23: 企业信心总体保持稳定,若中东冲突逐步缓和,预计将进一步改善



Source: ANZ Bank, Roy Morgan

出口增长的最大动力来自农业。近年来，新西兰的主要大宗商品价格异常强劲。再加上有利的生长条件，这意味着出口、农场收入、招聘和投资都在上升。这为农村经济注入了活力，从主要都市以外地区招聘广告数量增加即可看出这一趋势。

另一个重要支撑是旅游业，而旅游业本质上也是出口产业。自新冠疫情后边境重新开放以来，旅游业强劲复苏。尽管国际游客人数尚未恢复到疫情前的水平，但复苏势头已推动了全国各地的旅游经营活动。

不过，国内旅游业的疲软构成了一定程度的抵消，这反映了新西兰家庭面临压力的更大背景。近年来的失业情况已趋于稳定，但薪资增长速度未能赶上生活成本的上涨，从而削减了可支配支出。这进一步削弱了消费者信心，影响了零售消费和家庭投资。

可自由支配消费和投资受到的冲击尤为明显，因为近期价格上涨集中在生活必需品或难以避免的固定开支上，如地方政府地税、食品、电费和保险。房贷利率下降提供了一定缓解，但由于许多借款人使用的是固定利率贷款，这一利好效应传导至市场仍需要时间。

企业在招聘和投资决策上也一直保持谨慎，因为其消费者在财务压力下消费十分审慎。虽然企业的盈利能力依然面临压力，但在过去一年里已逐渐改善，迈向更加正常的水平。这一趋势有望减少近年来居高不下的企业倒闭现象。

利润率的回归正常，可能是近期招聘状况出现渐进式改善的原因所在。与前几年相比，职位招聘广告数量依然偏低，但现有的少数空缺职位竞争却异常激烈。这意味

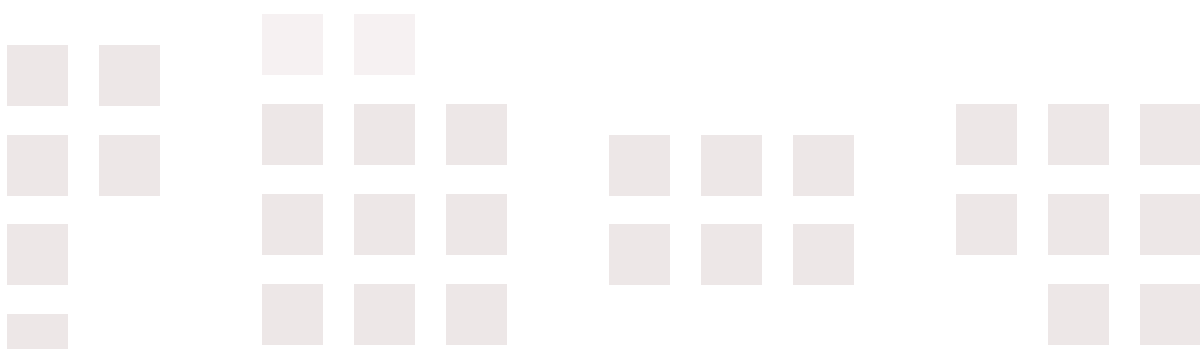
着，那些经营状况良好的企业更有机会招聘到优秀的技术人才，从而在经济复苏加快时进一步扩大市场份额。

家庭和企业的投资整体上仍然疲弱，但在过去一年中，投资已趋于稳定，不再继续下滑。这意味着，经济周期虽然尚未进入全面复苏，但已打下了稳定的基础，正等待能够推动经济重新增长的催化剂的出现。这类催化剂通常来自外部因素，例如出口的增长，利率走势和政府财政支出。目前，出口增长这一催化剂已经开始发挥作用，但另外两个方面的驱动力仍不确定。

在大选之年，政府支出的走向往往存在不确定性。这意味着未来政府的支出和投资决策仍充满变数。在临近大选的这段时期，经济不太可能从政府的支出和投资中获得重大提振。

新西兰储备银行是调节经济周期的关键机构。储备银行通过主导这场经济衰退来遏制通胀。当它此前下调官方利率时，其效果虽历时较长才传导至市场，但已开始显现成效。不过，目前央行再次小幅加息以防通胀失控的风险正在上升。未来总是充满未知，但在经济复苏如此脆弱的阶段，任何利率的上调都有可能弊大于利。这一点，连同银行的放贷意愿，都将成为需要密切关注的指标。在经济复苏初期，资金成本和资本供给都至关重要。

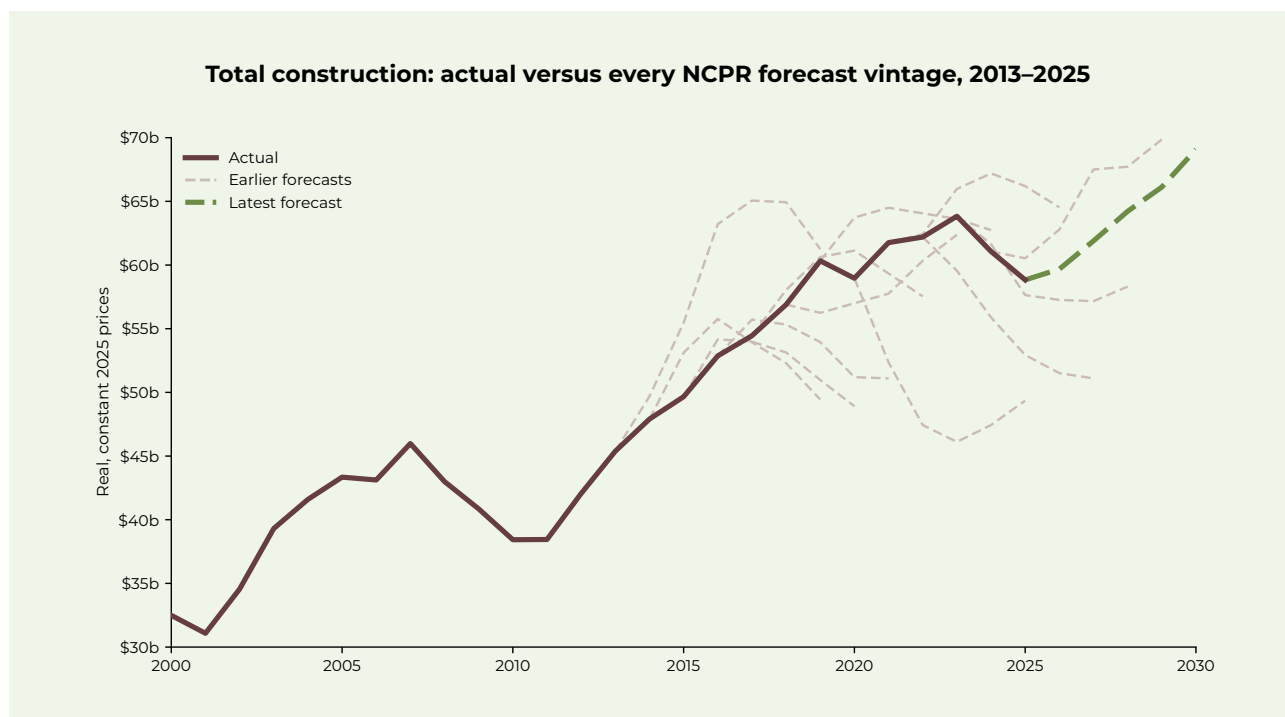
尽管阻力依旧存在，但来自储备银行、财政部以及多位新西兰经济学家的经济预测表明，本轮经济衰退最糟糕的衰退时期已经过去。他们预计，家庭支出和旅游业将在未来三年内有所改善，并在2026年和2027年实现强劲增长。不过，各大机构的预测差异较大，这正反映出上述的各种因素的巨大的不确定性。



建筑业发展预测

对建筑企业而言，经济复苏一旦到来，势头可能会十分强劲。然而，应对各类预测应保持审慎态度。未来是不可预测的，任何预测都可能在方向、规模或持续时间上出现偏差。为了说明这一点，我们将自2013年以来历年《全国建筑业项目储备报告》中的预测数据与实际总建筑活动量进行了对比（图24）。结果表明，这些预测极少能够准确命中。

图 24：《国家建筑业项目储备报告》的预测很少准确



Source: Stats NZ, MBIE

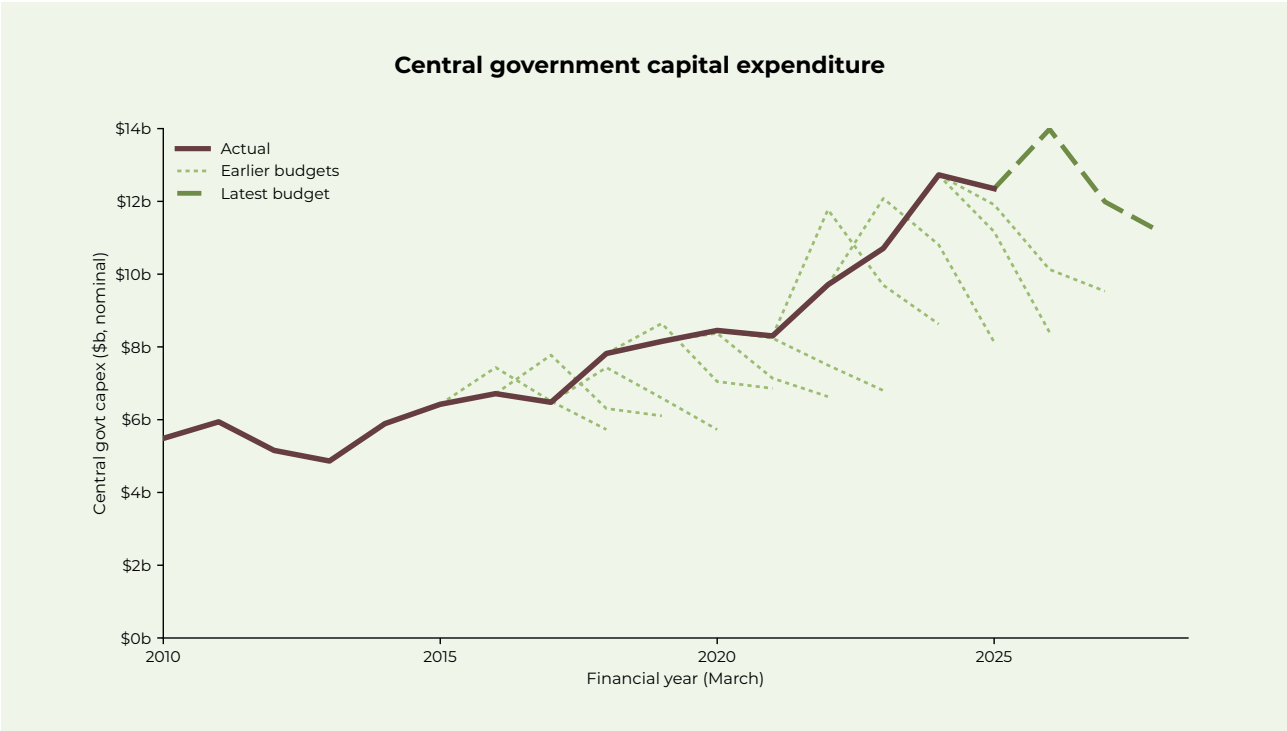
预测误差的来源和方向并不总是相同的。私营部门的建筑施工确实存在不确定性，但从理论上讲，公共部门的活动应该更加稳定。因为预算通常提前制定，维护工作应当提前明确并纳入计划，采购流程也应有助于持续稳定的项目供应链。一旦停止施工会付出切实的代价，因为流失的行业产能、专业能力和市场关系可能需要很多年才能重建。

如图25和图26所示，地方政府的资本支出往往超出计划，而中央政府的支出则低于计划。这两者背后的驱动因素也有所不同。对地方政府而言，超支通常是因为基础设施投资是作为土地开发配套项目一并进行的，新建基础设施直接移交给了地方政府，但这些工程而非由其

直接筹划并承建的。中央政府的资本支出不足的问题，似乎源于一种长期存在的倾向：政府往往过于乐观地估计项目实施速度。按照惯例，未来远期年份尚未分配资本预算资金。项目最终确实会完成，但往往晚于最初的计划。

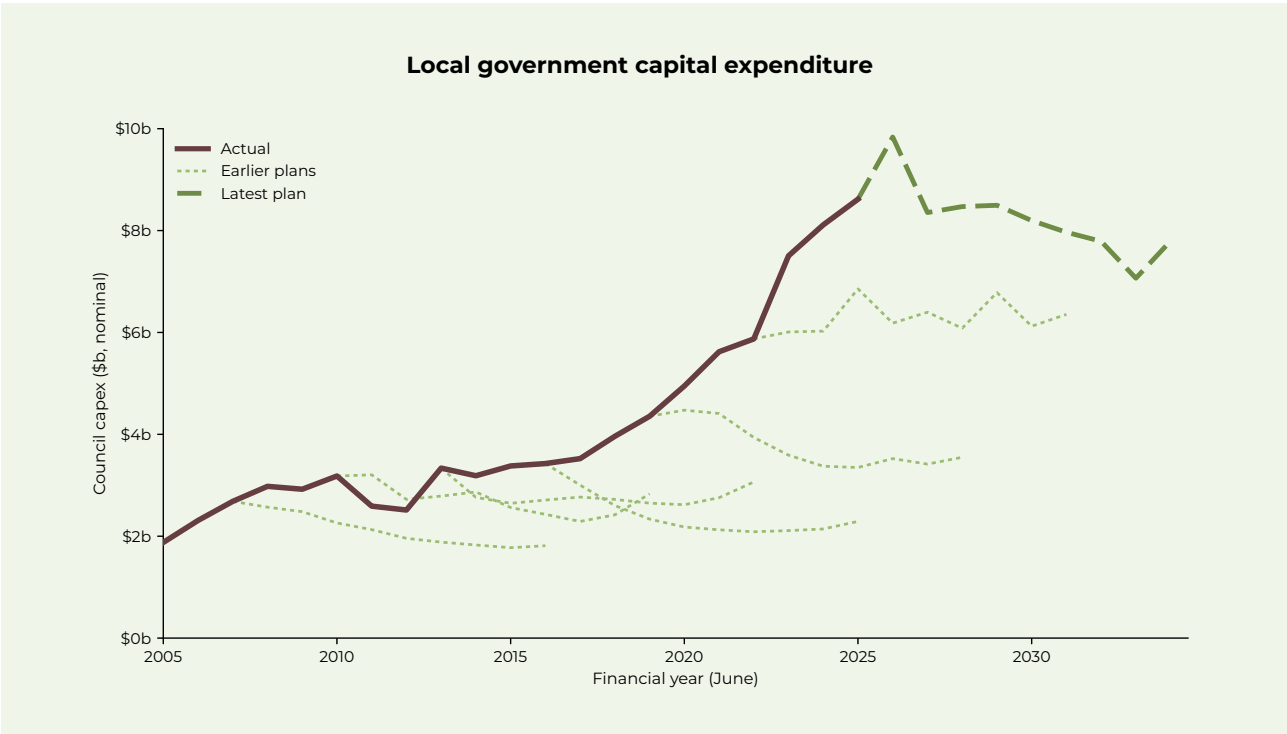
这种预测的不确定性并不意味着预测毫无用处。这意味着围绕任何单一数据所产生的浮动区间都很宽，如果一家企业将整家公司的命运赌在单一预测上，将会面临巨大风险。因此，企业应根据一个合理的区间来规划业务承诺，并保持双向缩放规模的能力。不幸的是，这意味着你需要同时准备方案 A、B 和 C。

图25: 中央政府资本支出通常落后于计划安排



Source: Stats NZ, NZ Treasury

图 26: 地方政府的预测低估了开发商主导的投资



Source: Stats NZ, DIA and council LTPs

结语

通过回顾过去三年的系列报告，我们梳理出了涵盖劳动力、生产力、健康与安全、业务能力以及政策导向等方面的核心主题。在此，我们将阐明这些主题对企业运营的实际影响，以及不同规模的企业在优先事项上的差异。当经济复苏到来时，企业内部、整个建筑行业以及政策设定体系方面仍有大量工作需要推进。

人才是制约行业发展的瓶颈

该行业面临的重大难题是人才问题，且其人才流失速度几乎高于其他任何行业。大约95%的招聘都是为了填补离职人员的空缺，仅有约6%的员工能在同一岗位上工作满5年。无论是对员工个人还是对企业而言，职业培训都能带来切实的回报，但前提是员工愿意留下来，企业才能真正享受这份投资带来的收益。因此，将培训与员工留任视为一个整体问题来处理，远比将其拆分为两个独立的问题更为明智且有效：

- 让学徒尽早参与到实际的可计费项目中，并建立明确的发展路径，使他们能够更快地独当一面。
- 认可先前的学习经历和可转移的技能，从而缩短培训周期、降低培训成本。
- 在优秀员工被其他企业挖走之前，就主动提供留任方案。为其搭建晋升通道，优先实施内部提拔。
- 开展全方位的培训，包括领导力与管理能力的提升。

生产力的提升需要由企业逐步实现

建筑业的生产力水平目前大致与40年前持平。这是一个全行业面临的共同难题，但生产力的提升需要由每家企业逐一来实现，而且最适合的应对方案取决于企业的规模。

小型企业的优势在于反应速度快，并能充分利用现有资源；中型企业则能从知识共享和培养员工的多项技能中获益最多；大型企业则能通过完善管理体系、标准化流程和数字化工具上的持续投资来取得突破。

无论企业规模大小，质量管理都能带来实在的回报。创新无需石破天惊才算数，真正有效的创新应是持之以恒，并贴合企业的实际运营方式。

健康与安全是生产力的重要组成部分

建筑业的工伤事故率大约是所有行业平均水平的两倍，而且各种规模的企业皆是如此。规模最大的企业反而拥有最高的工伤发生率，这与许多行业的规律不同。因工伤损失的时间就是损失的生产能力。目前大部分风险集中在小型住宅施工工种中，而大多数企业恰恰属于这一类。如果健康与安全管理落实得当，安全保障能够提升效率、降低成本并提高员工留存率，因此它应当与生产力提升工作并行推进，而非被边缘化。

- 小型企业：借助行业协会等机构共享健康与安全资源和能力。
- 大型企业：在董事会层面管理健康与安全事务责任，并将其贯穿落实至供应链下游。
- 所有企业：将关键风险管理建设为一项切实的企业业务能力，而非仅仅将其视为纸面上应付的文书工作。

保持能力，挺过低谷

该行业具有明显的周期性，目前正处于低谷期。但行业的基本盘依然强劲。数十年来，新西兰的住房和基础设施建设始终存在缺口；而当复苏到来时，建筑需求反弹的势头将会非常强劲。与以往一样，劳动力届时将成为最大的制约因素。一家企业如果能在市场低迷时留住经过培训的专业人才并持续投入，那么当工程业务回归时，就能随时拿出整装待发的施工团队。

没有任何一家企业能独善其身克服行业碎片化的体制

建筑企业目前受制于分布在七个政府部门的98项政策法规，而这些部门之间几乎没有任何协调机制。这种政策频繁变化和制度不一致带来的成本很高，而且这种情况短期内不太可能完全消失。这需要各方协同合作。让企业参与到决策制定讨论中，能确保在识别问题和提出解决方案时，兼顾实际并且接地气。

特别是对于小型企业而言，通过行业协会统一发声是更好的选择；中型企业则具备引领这一改革推动过程的实力；大型企业在决策桌前本来就拥有举足轻重的地位，如果他们能够带动更广泛的行业声音，包括那些与其供应链紧密相连的相关企业，就能助力推动整个行业，实现更好的发展成果。

图27: 不同企业规模应重点投入的方向

So what for businesses			
Where to put your effort, by firm size, drawn from three years of NZCBIA sector reports			
	SMALL FIRMS sole trader to ~20 staff	MEDIUM FIRMS ~20 to 100 staff	LARGE FIRMS 100+ staff
People & training	Structured on-job training; recognise prior learning; keep your best with pathways	Multi-skilling; deploy apprentices on billable work early; make retention offers	Train all levels incl. leadership; internal academies; strategic workforce planning
Productivity	Lean methods; fast decisions; efficient use of what you have	Knowledge-sharing; align project work to business goals	Sustained R&D; standardisation and prefab; digital tools and BIM
Health & safety	Use shared H&S capability through industry bodies; most risk sits here	Build proper H&S systems now	Board-level governance; supply-chain flow-down; 500+ band the worst
Through the cycle	Protect the key trained people you will need in the upswing	Hold capability; invest in tooling while it is quiet	Invest counter-cyclically while inputs are cheap
The policy system	Act through industry bodies; you cannot out-run fragmentation alone	You have the credibility to lead the push for coordination	Plan for the next reform wave; engage on liability reform now





BCITO: Build the Future, Train Today

BCITO is New Zealand's largest industry -owned training provider with over **56,000** people qualified. We know construction, because we are part of it.

BCITO is here to support you build the team your business needs

- All qualifications are NZQA and TEC approved, ensuring quality.
- The BCITO qualified seal gives your business a recognised quality mark to secure future business.
- Learners receive full wraparound support, from clear learning pathways to help with literacy, numeracy, and wellbeing.

Training that works around you

- BCITO Training Advisors come to your site, work around your schedule and tailor support to help your staff.
- Employers and their team leaders can access free Train the Trainer workshops to build confident, skilled teams.

Let's Build Together

BCITO is proud to work with employers, apprentices, and industry to deliver skilled workers who contribute to New Zealand's future.

Call **BCITO** Today
0800 4 BCITO (422 486)

bcito.org.nz

BCITO
He Hanga Hanga Māori
building people



Learn more



It's easier doing business with people you know.

We're proud to be 100% NZ owned and operated, supporting you with local trade knowledge and experience at every stage of your build.

MITRE 10
TRADE

mitre10.co.nz/trade

All your trade needs

We Tell Stories That Matter.

逸居
YIJU NZ

讲好行业故事

Insight • Credibility • Connection

洞察 • 信任 • 连接

Let's Connect
联系我们



Connect with YIJU and explore what's possible.
欢迎联系逸居，一起探索更多可能。



杂志
MAGAZINE



网站
WEBSITE



活动
EVENT



微信公众号
WECHAT OFFICIAL
ACCOUNT



微信视频号
WECHAT VIDEO
CHANNEL

☎ (+64) 21 363 389

✉ info@yiju.co.nz

📍 54 Ponsonby Road, Grey Lynn



30 YEARS IN
CONSTRUCTION



ABOUT US

CMP Construction NZ offers over 30 years' experience as a successful construction company specialising in commercial and industrial developments throughout New Zealand.

www.cmp.net.nz

22 Years of Commercial Excellence

Concrete and Carpentry Specialists

Trusted by New Zealand's leading main contractors

100+
PROJECTS

\$500M+
DELIVERED

NZ
WIDE

Experience spanning airports, rail infrastructure, hospitals, universities and commercial developments.

WWW.LIVEFIRM.CO.NZ

LIVEFIRM
CONSTRUCTION (N.I.) Ltd

SITewise
100% > 2025/26

Powered by
SITE SAFE
to build a secure

Telarc
Registered
Quality
ISO 9001

Telarc
Registered
Health & Safety
ISO 45001

Telarc
Registered
Environment
ISO 14001

CERTIFIED TO INTERNATIONALLY RECOGNISED STANDARDS



EXPERIENCE RELIABILITY INNOVATION

GROUND IMPROVEMENT

RAMMED AGGREGATE PIERS WICK DRAINS
FULL DISPLACEMENT PILING OLIVIER PILES

OTHER SERVICE AND SOLUTIONS

BORED PILING RAIL ANCHORS
STREAMLINE CFA CFA PILING SOIL NAILS
RETAINING WALLS SHEETPIILING SLIP REPAIRS
DOUBLE ROTARY CFA MICROPILING STRUCTURES
STEEL CLUTCHED TUBE WALLS DRIVEN PILING FOUNDATIONS

CLL
SERVICE & SOLUTIONS

AUCKLAND 09 412 7048
NORTHLAND 027 571 9111
TAURANGA 07 281 0504
CHRISTCHURCH 03 359 1161
QUEENSTOWN 03 442 2380
INFO@CLL.NET.NZ CLL.NET.NZ

中英文服务



**MEC Engineering
Consultants Ltd.**

ADDRESS
86J Bush Road
Albany, Auckland

PHONE
09 415 6668

EMAIL
office@mec.net.nz

Structural & Civil Engineering Consultants — Auckland

over 30 years practice

OUR SERVICES

- Structural & civil engineering design
- Seismic restraint & building services
- Certificate of Acceptance (COA)
- Safe & sanitary assessments
- Peer review
- Investigations & technical reports
- Retaining wall structures
- Stormwater Mitigation Reports

TYPES OF WORK

Structural
Engineering

Multi-Unit
Development

Retaining
Structures

Structural & Civil Engineers



Get in touch today

Trusted engineering solutions — safe, compliant, and well-engineered.

- Design & Build
- Construction
- Project Management
- Investment & Financial Planning Consultancy
- House & Land

F&CL

**DESIGN
AND
BUILD**

ARA HILLS CENTRE
A New Retail Destination
in the Heart of Ara Hills

ARA HILLS
CENTER

Developed & Built by



LONG CHAMPS GROUP

Enquire Now

Info@longchampsgroup.com
www.longchampsgroup.com

KEVLER HOMES
Experience the Difference

**Redefining
Modern Living
Standards**

Healthier | Safer | Smarter | Greener

Prostone Group

Provide one stop shop for your development, investment, renewable energy, and project, design & construction management needs!

Our Services:

1. Development Management
2. Project Management
3. Renewable Energy Management - from feasibility to EPC management
4. Construction Planning, Design Management & ECI
5. Cost plan, QS, Construction QS
6. Bank & Lenders' QS
7. Professional QS as client's representative

Contact us | Email: peter@prostone.co.nz Mobile: 027 616 4468
www.prostone.co.nz



LANDSTONE

Transforming raw land into thriving communities



New Zealand TT Concrete LTD

Your Trusted Concrete Partner in Auckland

TT Concrete is the only Chinese-owned and operated ready-mix concrete batching plant in New Zealand. Located in South Auckland with direct motorway access, our facility offers fast and efficient delivery across the greater Auckland region.

We have been committed to delivering high-quality concrete and reliable service. Our plant has an average daily production capacity of 500 cubic metres, with delivery coverage reaching most parts of Auckland. All our products are manufactured in compliance with Concrete NZ standards and are certified under NZS 3104:2003, with full production permits.

Our product range covers everything from residential foundations to high-grade commercial projects, with strength grades available up to 75 MPa.

We source all raw materials from reputable New Zealand suppliers — ensuring every step from production to delivery meets local industry standards. You can have full confidence that your project is in safe hands.

Call :
0800 882662

Address: 250 Oruarangi Road,
Māngere



concretenz

PeterFell
SPECIALISTS IN COLOURED CONCRETE

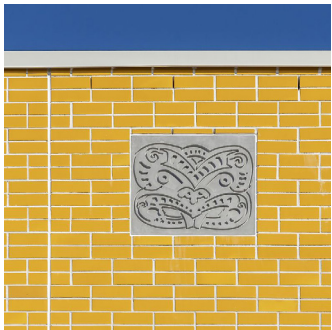
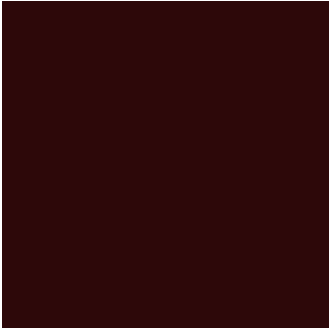
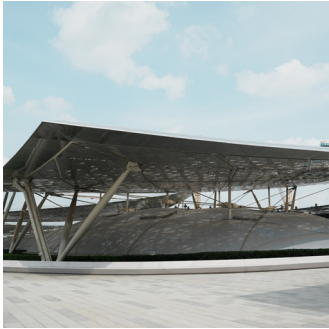
L.H. WEDDING
& SONS LTD



Golden Bay Cement



FEATURED PROJECTS



EMAIL info@nzcbia.org.nz

PHONE +64 9 215 8618

OFFICE 153 Captain Springs Road,
Onehunga, Auckland 1061,
New Zealand

nzcbia.org.nz



新西兰华人建筑业协会
NEW ZEALAND CHINESE
BUILDING INDUSTRY ASSOCIATION