

2024

# 新西兰 建筑业年度报告

Shamubeel Eaqub, 特许金融分析师  
2024年8月



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

# NZCBIA新西兰建筑业年度报告2024-01 2024年8月

本报告由经济学家Shamubeel Eaqub和Rosie Collins研究并撰写。

建筑行业消费者认知调研由Primary Purpose实施完成，摘要报告可根据要求以PDF格式提供。

新西兰华人建筑业协会 (NZCBIA) 是一家非营利专业组织。该协会代表了新西兰建筑行业诸多企业 and 专业人士，包括与新西兰华人建筑行业有密切合作关系的新西兰企业 and 专业人士。

如需了解有关NZCBIA的更多信息，  
请访问: [www.nzcbia.org.nz](http://www.nzcbia.org.nz)  
或发送电子邮件至: [info@nzcbia.org.nz](mailto:info@nzcbia.org.nz)

## 引用与许可

本报告可引用为: Eaqub S. & Collis R (2024).  
New Zealand's Building Construction  
Sector: 2024. 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 国际许可协议进行许可。

## 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  
电子邮件: [info@multimarketing.co.nz](mailto:info@multimarketing.co.nz)  
微信扫码:



## 特别感谢 我们的合作伙伴

### 创始合作伙伴



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

### 主要合作伙伴



### 合作伙伴



ORIENT CONSTRUCTION



PROSTONE



### 项目管理和媒体支持

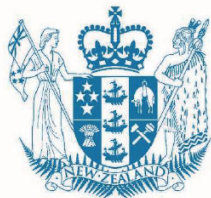


# 前言

## 建设部长 CHRIS PENK

Chris Penk 阁下

建筑与建设部长  
土地信息部长  
退伍军人部长  
国防部副部长  
移民部副部长



我要感谢新西兰华人建筑业协会 (NZCBIA) 通过这份重要的报告以及其他方式在建筑行业中所展现的领导力。该协会引导了诸多如何提升新西兰建筑业水准的讨论与实践,其会员代表了行业中表现杰出的新西兰华人群体。

从政府的角度来看,报告中的三个领域尤其值得关注。

首先,报告中对建筑行业规模的见解非常引人入胜。了解建筑行业在新西兰总体经济中所占比例,以及直接雇佣人员在整体劳动力中所点的比例,都使得推动制度改革变得更加紧迫。

其次,我特别推荐报告中与消费者对建筑业的理解相关的部分。建筑行业的政策制定者和从业者应该如报告中所分享的那样认真对待普通新西兰人的经验见解。

第三个,也是最后一个挑战,与劳动力市场有关。显然,如果不能让更多社会群体参与到建设国家这一激动人心的任务中,那么新西兰整体将面临巨大的机会成本损失。

我祝贺NZCBIA具备如此远见,委托完成了如此高质量的研究和写作。该报告可以为所有希望创建一个更好建筑环境的人们提供信息和激励,让新西兰人能够在其中生活、工作和娱乐。

致以最美好的祝愿

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CP' or similar initials, followed by a small dot.

- CHRIS PENK, 新西兰国会议员  
建筑与建设部长  
2024年8月







# 新西兰华人建筑业协会 会长致辞



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



我很荣幸担任新西兰华人建筑业协会 (NZCIBIA) 的创会会长。

我们的协会是一个紧密团结的社区, 倡导通力协作和可持续发展, 并积极履行社会责任, 以此为原则来开展建筑和房地产开发业务。

NZCIBIA 是一个非营利性专业组织, 汇集了新西兰房地产和建筑行业产业链上的各类企业 与专业人士, 并与相关企业和人员保持着良好合作关系。

NZCIBIA 的成长得益于新西兰华人企业通过不断学习、专业精进、精诚合作, 在新西兰建设更好、更安全的社区。

NZCIBIA 发起的一个重要活动就是新西兰国际建筑业博览会暨峰会。该活动致力于促进新西兰增长最快的一个领域——即新西兰华人房地产建筑业之间的联系。此次活动已于今年八月在奥克兰举办, 晚些时候也将在基督城举办, 活动包括晚宴、行业奖项颁奖典礼, 以及为期两天的建筑、施工和房产博览会。

NZCIBIA 与一些关键赞助商, 特别是BCITO和Brilliance Steel, 一起委托和出资编写了这份报告。我们之所以投资于这项研究, 是因为在这充满挑战的时期, 信息和市场情报常常是我们会员、公司以及所有相关行业中最为低估但又最重要的资产之一。

我们给予了研究报告作者Shamubeel Eaqub充分的授权。报告中的大量信息是原创的, 源自广泛的统计以及访谈和调查。消费者调查部分是新西兰首次探讨消费者对这一行业的看法。这本身就是有价值的, 因为这些信息帮助企业了解消费者们关注的重点, 从而识别差距和机会。

报告还提供了该行业的一些令人印象深刻的数据——年销售额达994亿纽币, 直接雇佣30.6万人, 总直接和间接创造的就业岗位达57.6万, 每年在新西兰的供应商方面支出700亿纽币, 每年在工资上的支出为175亿纽币。这些数据对新西兰经济和新西兰人民来说都非常重要。

这份报告并非是昙花一现。NZCIBIA计划在会员和赞助商的支持下, 每年发布此类报告。我们还计划更新和完善报告的关键部分, 为行业提供更好、更详细的信息, 以帮助我们的会员和赞助商制定商业策略和市场响应计划。

感谢您对新西兰华人建筑业协会会员、项目和计划的支持和参与。聚沙成塔, 让我们打造一个更好、更强大的行业, 凝心聚力、共筑成功!

**- 许立**

新西兰华人建筑业协会会长

# 目录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1. 介绍              | 7  |
| 数据概览               | 8  |
| 2. 价值高达994亿新西兰元的行业 | 9  |
| 支撑新西兰全国57.6万个工作岗位  | 10 |
| 对经济的贡献与影响          | 11 |
| 3. 公众对建筑业的认知:仍需改进  | 13 |
| 调研详情               | 15 |
| 4. 建筑业的现状与表现       | 16 |
| 发展停滞30余年           | 16 |
| 一个优点,两个缺点          | 17 |
| OECD国家的共性问题        | 18 |
| 系统化管理风险            | 19 |
| 寻找解决方案             | 20 |
| 政府                 | 21 |
| 行业与客户              | 22 |
| 企业                 | 23 |
| 5. 劳动力市场           | 25 |
| 6. 聚焦细分领域          | 29 |
| 住宅项目               | 29 |
| 非住宅项目              | 33 |
| 基础设施               | 40 |
| 7. 结语              | 41 |
| 8. 参考书目            | 42 |

# 介绍

新西兰华人建筑业协会 (NZCBIA) 委托权威经济学家编写了这份独立报告, 以更好地理解 and 阐明建筑行业的作用、关键表现及未来发展机遇。

为了了解新西兰民众对建筑业的看法, 我们对其进行了调研。新西兰民众清楚建筑行业的重要性, 也认识到其在解决住房和其他基础设施严重短缺问题中发挥的作用, 但他们也对成本、效率和及时交付——即生产力方面表达了关切。

我们还调查了一群业内专家的看法, 他们也强调生产力的重要性, 同时还提到建筑行业面临着经济周期波动以及监管无法跟上行业和社区需求变化的问题。

生产力问题长期困扰着所有经合组织 (OECD) 国家。虽然看似难以解决, 但通过改进商业制度和流程、投资人才培养以及采用创新技术, 我们仍有可能提高生产力。而且并非所有方案都需要政府介入——企业和行业组织也可以有所建树。

2024年的经济衰退冲击了建筑行业。一些企业关停和人员失业导致行业内生产能力和生产产能的损失, 这需要时间来恢复, 但周期总是轮回的。当这一周期发生转变时, 对更多住房和基础设施的需求依然存在, 因此我们希望行业能够保持蓄势待发的状态。

在提高生产力的问题上, 本文旨在着眼于长远。有些想法实施起来会比较困难, 但本文给出的是一份未来几年可以逐步推进的实用清单。最重要的是, 企业可以在三大领域自行采取行动, 从而提高生产力。

## 降低不确定性

企业可以投资打造更适合其领域和风险的外包和规划流程。可以采取的措施包括实施替代性外包策略, 提前规划并确定施工范围, 采取相关措施为其他中小企业开展业务提供便利, 以及让设计更加完善和明确。

## 简化流程

企业可以通过精简内部流程并支持行业间的协作来提升效率。这可以通过鼓励透明度和减少非正式操作来实现, 尽管非正式操作看似更容易, 但往往会导致不良结果。相关措施可能包括建立内部培训课堂, 投资设计、供应链和库存管理的标准化, 转向数字化采购流程, 以及引入严格的综合规划和协作性绩效管理方法。企业还可以增加现场直接参与施工的工人人数和监管力度, 部署便携式科技产品、人工智能等新技术和材料。

## 提高技能

企业可以通过开发一线工种相关的培训课程来提高现有员工的技能, 以确保知识能够在企业内得到留存和管理。还可以为一线员工引入在线微培训课程, 并开展实地和论坛类型的培训, 以支持有效的现场学习和课堂学习。



## 数据概览

# 700亿纽币



每年在新西兰  
采购支出

# 306,000



直接雇佣人数

# 994亿纽币

年度销售总额



# 576,000

行业支持的  
总就业岗位



# 175亿纽币

年度工资总额



# 价值高达994亿的行业

## 建筑与施工行业规模庞大且多元化

截至2024年3月的一年中，新西兰建筑业的销售收入总计为994亿纽币。这一数字不仅能帮助我们很好地理解建筑业对经济的影响，更能帮助我们理解收入的用途：也即账本的另一端——支出。

### 图1 展示了关于建筑业支出的关键数据：

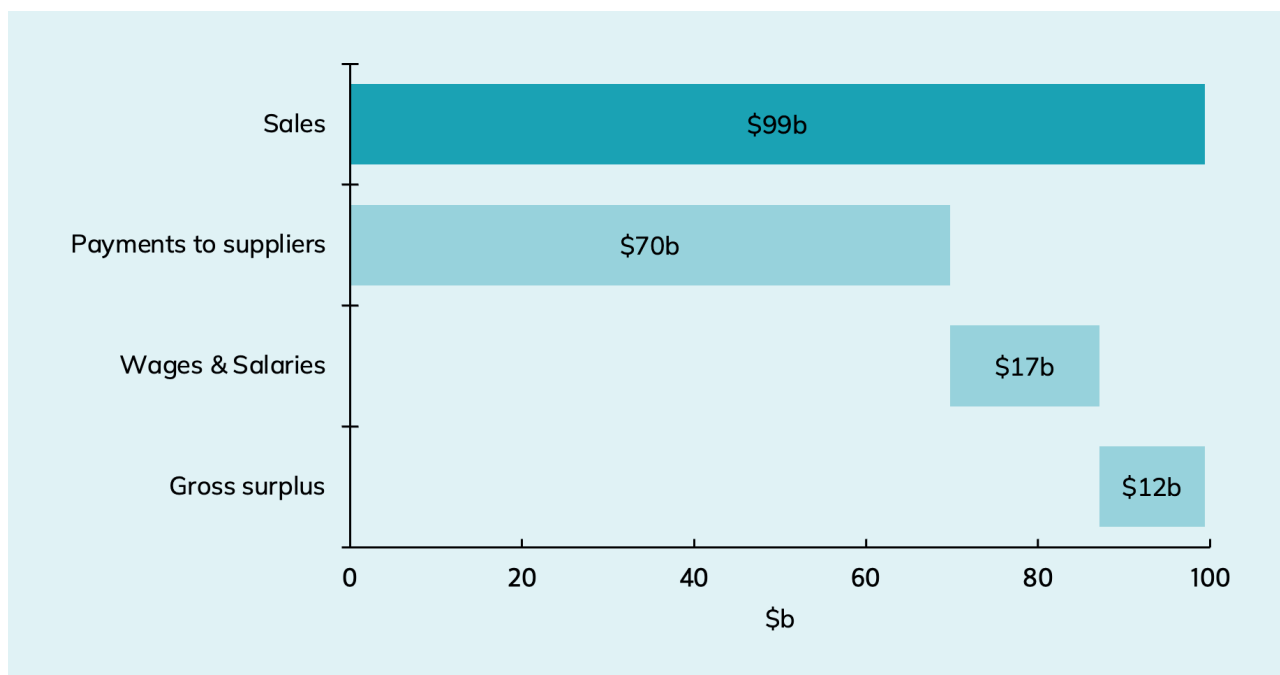
- 建筑业的销售收入主要用于支付供应商，总额达到700亿纽币。这意味着每10纽币的销售额中，有7纽币用于从供应商那里购买产品和服务，维持了大量其他行业及其员工的生计。这一原理在所有行业中皆是如此，因为没有任何企业是孤立的，每个企业都与其他企业有着千丝万缕的协作关系——例如，材料供应商和银行在原料供给和金融服务中扮演着重要角色。

然而，建筑业用于购买产品和服务的支出比例远高于整个经济体52%的平均水平。

- 建筑业向遍布各个子行业和专业领域的30.6万名工人（如混凝土工、玻璃工、空调和通风安装工等）支付了175亿纽币的工资。

剩余的122亿纽币收入用于缴税、偿还债务、企业再投资和向所有者（包括自主经营者和股东）分配股息。该行业的利润率（毛利润占销售额比例）为14%，低于整个经济体25%的平均水平。

图1：建筑业70%的销售收入用于从供应商处购买材料和服务



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

## 建筑业支撑了 全新西兰57.60万个工作岗位

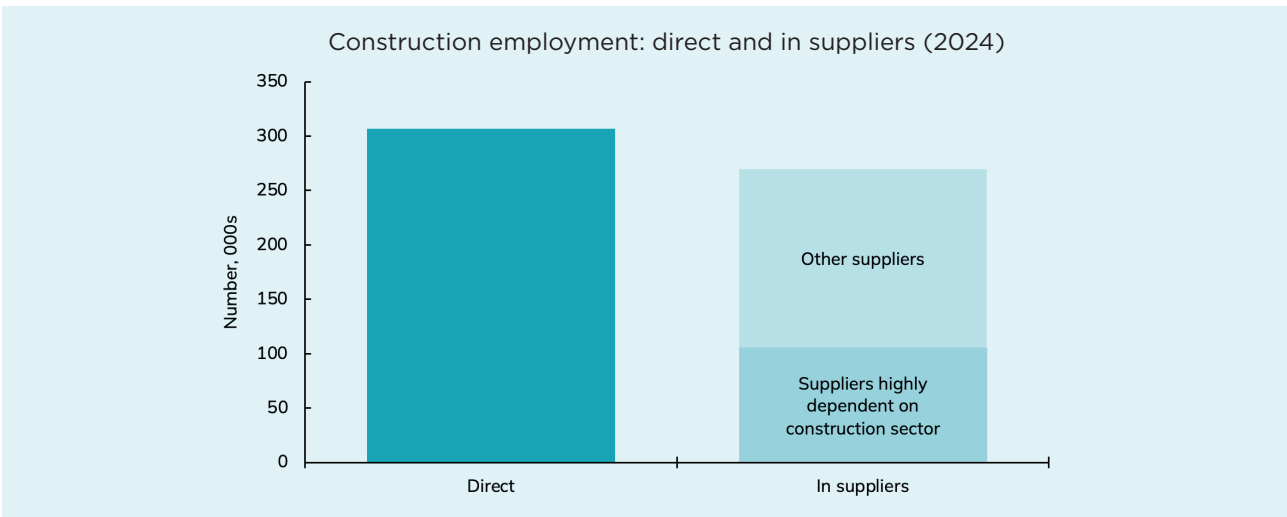
建筑业的收入直接或间接(通过供应商)支撑了57.60万个工作岗位,占新西兰290万个工作岗位的20%(见图2)。截至2024年3月,建筑业直接雇用了30.66万名员工。建筑业同时也是材料和服务的重要买家,因此还间接通过这类供应商提供了26.94万个工作岗位。

如图3所示,一些供应商(如设计师、采石厂与骨料厂和木质产品)高度依赖建筑业,而建筑业为这些行业提供了10.55万个工作岗位。另外16.39万个工作岗位则分布在更广泛的行业

中。这些行业为建筑业提供供应支持,但建筑业在这些行业总销售额中占比并不大——例如,建筑业在银行和投资业的销售总额中只占比3%。

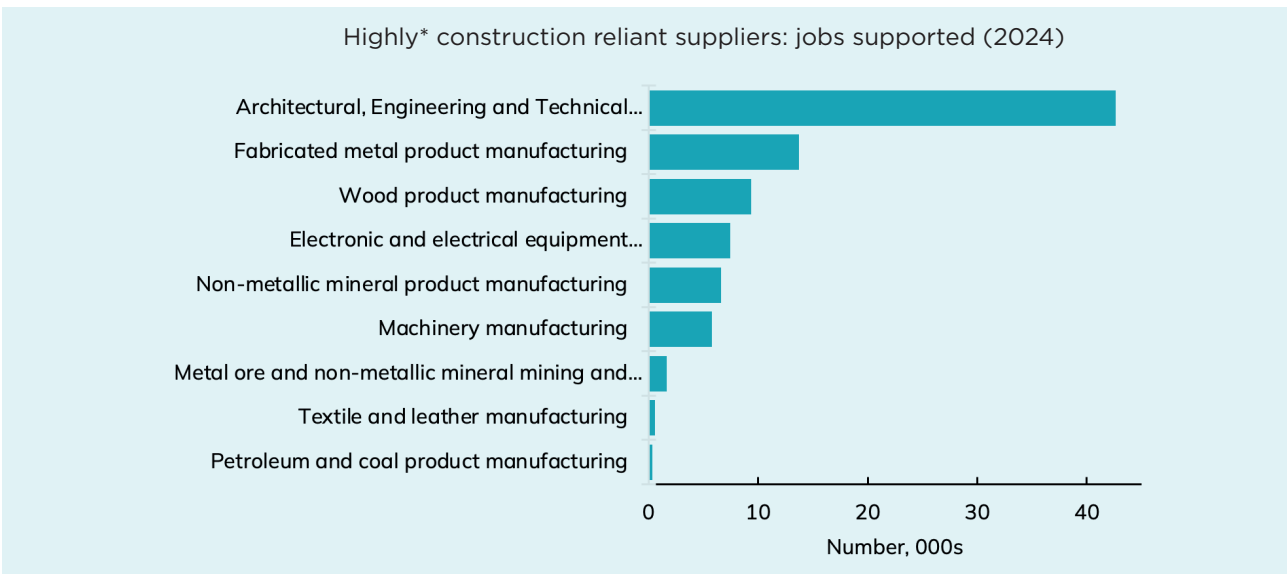
如上数据是通过乘数分析(multiplier analysis)估算所得,并不能囊括建筑业可能提供的所有潜在工作岗位。部分严谨的读者或对这些数据持保留意见。诚然,估算这些数据的目的是探明在建筑业中,每一纽币的支出如何直接在该行业及其供应链中创造工作岗位。

图2:建筑业为新西兰提供了57.6万个工作岗位,占全国总工作岗位数量的20%



数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图3: 部分对建筑业高度依赖的行业



\*其在建筑业的销售占比超过自身总销售额的25%

数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

## 建筑业对经济的贡献与影响

建筑业规模庞大。图4总结了该行业2023财年的主要财务、就业和经济指标。这是目前可获得的最详细数据。(注:上述高级数据是截至2024年3月的最新数据。)

财务指标展示了建筑业及其子行业的收入概况,以及这些收入如何用于采购、支付工资和转化为利润。图4展示了名义税额的支付情况。但其只是一个估算值,仅供参考。

就业指标展示了2023年建筑业直接(直接从事于建筑业)和间接(通过供应商)提供的就业机会。2023年,建筑业共提供了57.9万个工作岗位。图中下一个数据模块显示了每100万纽

币的销售额对就业的影响:每支出100万纽币,建筑业直接提供3.1个岗位,供应商间接提供2.8个岗位,共计5.9个就业岗位。建筑业中,基础设施领域(重型和土木工程建设)的支出带来最大的就业效益——这也是政府在经济衰退期间倾向于通过基础设施投资来刺激经济的原因。

经济指标展示了建筑业对国内生产总值(GDP)的贡献(包括工资和总盈余,不包括向其他行业的采购)、其在经济中的份额、以及由此产生的劳动生产率和平均工资水平。当我们在一项调查中向公众展示这些统计数据时,超过80%的受访者对建筑业的庞大规模印象深刻(见下一节)。

图4:2023财年的数据详尽地展示了建筑业的规模和范围

| Financial and economic metrics for Construction, 2023 |     | Unit    | Construction | Heavy and Civil Engineering Construction |                          |                       |
|-------------------------------------------------------|-----|---------|--------------|------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                       |     |         |              | Building Construction                    | Engineering Construction | Construction Services |
| Financial metrics                                     |     |         |              |                                          |                          |                       |
| Sales                                                 | \$b | 98.3    | 40.2         | 17.4                                     | 40.6                     |                       |
| Purchases from others                                 | \$b | 69.6    | 32.4         | 11.8                                     | 25.4                     |                       |
| Wages & Salaries                                      | \$b | 18.5    | 5.2          | 3.9                                      | 9.4                      |                       |
| Gross surplus                                         | \$b | 10.2    | 2.7          | 1.8                                      | 5.8                      |                       |
| Other net expenses                                    | \$b | 2.3     | 0.0          | 0.8                                      | 1.4                      |                       |
| Surplus before tax                                    | \$b | 7.9     | 2.6          | 1.0                                      | 4.3                      |                       |
| Tax @ 28%                                             | \$b | 2.2     | 0.7          | 0.3                                      | 1.2                      |                       |
| NPAT                                                  | \$b | 5.7     | 1.9          | 0.7                                      | 3.1                      |                       |
| Employment                                            |     |         |              |                                          |                          |                       |
| Direct                                                | #   | 305,100 | 78,000       | 77,600                                   | 149,500                  |                       |
| Indirectly in suppliers                               | #   | 273,900 | 129,200      | 56,000                                   | 88,700                   |                       |
| Total                                                 | #   | 579,000 | 207,200      | 133,600                                  | 238,200                  |                       |
| Jobs per \$1m of spend                                |     |         |              |                                          |                          |                       |
| Direct                                                | #   | 3.1     | 1.9          | 4.4                                      | 3.7                      |                       |
| Indirectly in suppliers                               | #   | 2.8     | 3.2          | 3.2                                      | 2.2                      |                       |
| Total                                                 | #   | 5.9     | 5.2          | 7.7                                      | 5.9                      |                       |
| Economic metrics                                      |     |         |              |                                          |                          |                       |
| Gross value added                                     | \$b | 28.7    | 7.9          | 5.7                                      | 15.2                     |                       |
| Share of NZ economy                                   | %   | 7.4     | 2.0          | 1.5                                      | 3.9                      |                       |
| Productivity (GVA/employee, \$)                       | \$  | 94,200  | 100,900      | 72,900                                   | 101,600                  |                       |
| Average wage (\$ pa)                                  | \$  | 60,700  | 66,700       | 50,400                                   | 62,900                   |                       |

数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得







# 公众对建筑业的认知： 仍需改进

新西兰华人建筑业协会委托Primary Purpose公司,对新西兰公众进行了一项调研,评估他们对新西兰建筑施工行业的看法。该调查的目的是独立评估公众对该行业的认知,挖掘该行业存在的问题及优势。

以下是本次调查结果的一些亮点:

- 与其他行业相比,公众对建筑及建造业所知不多。男性和高收入家庭对该行业了解更多。
- “昂贵”是对这一行业最常见的描述。
- 该行业对经济增长和创造就业的贡献得到公众认可,但公众对其在人员、社区和环境方面存在认知上的差距。

- 在过去5年中对该行业有过较好体验的人整体上有更积极的看法,但有一半或更多的受访者对建筑业的质量、及时性和性价比表示不满。

我们对一系列不同话题进行了调研,以了解人们如何看待建筑业以及该行业产生的影响。

被问及对该行业的了解时,仅36%的受访者表示他们对建筑业有较好的认知。相比之下,有59%的受访者对卫生保健行业有同等的认知水平,有57%的受访者对零售业有同等的认知水平,有57%的受访者对零售业有同等的认知水平。这意味着公众认为他们对建筑业的整体认知并不充分(见图6)。本报告及本项目的就是提升公众认知并提供公众参与度。

图6:公众对建筑业所知不多

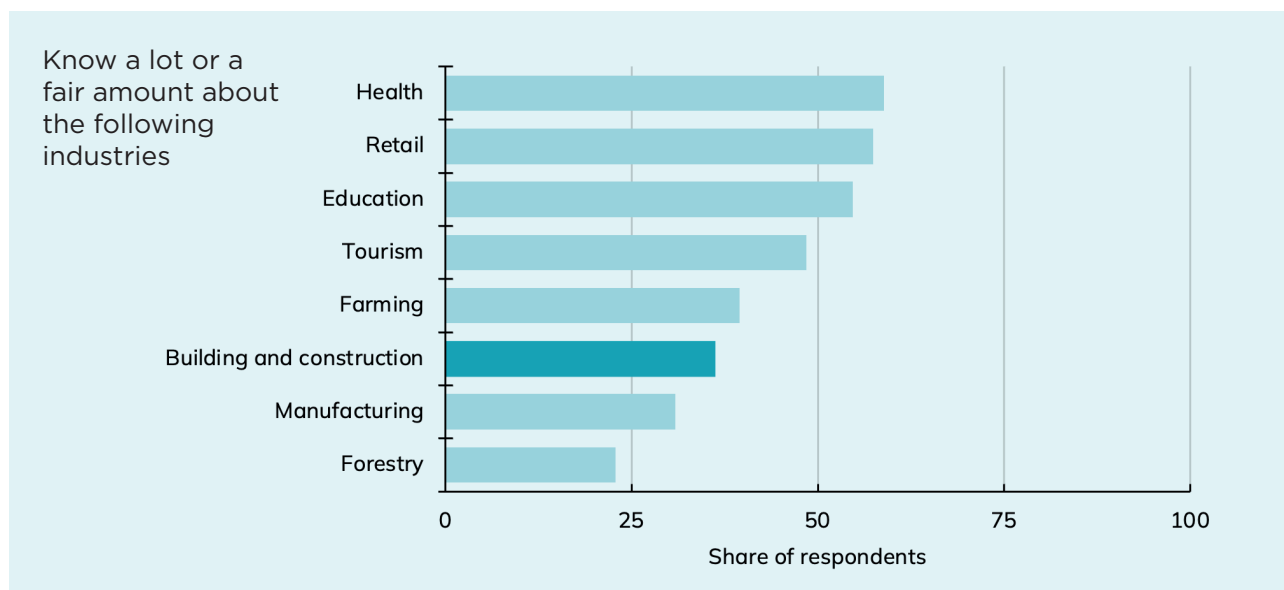
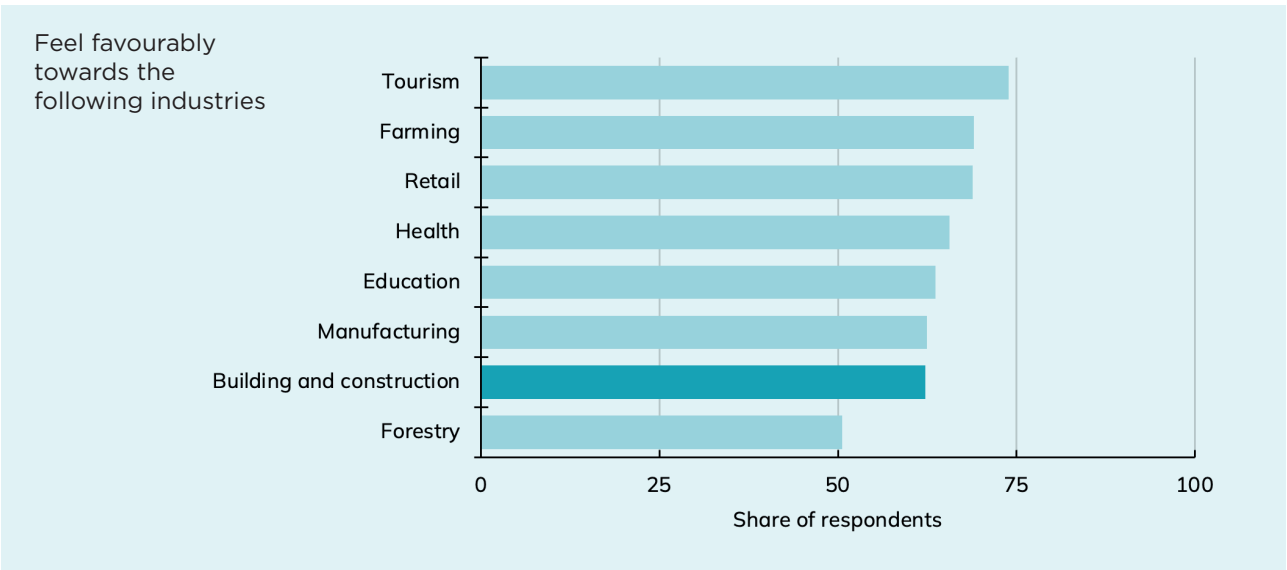


图7:大多数公众对建筑业持积极态度,但认为其还有改进空间



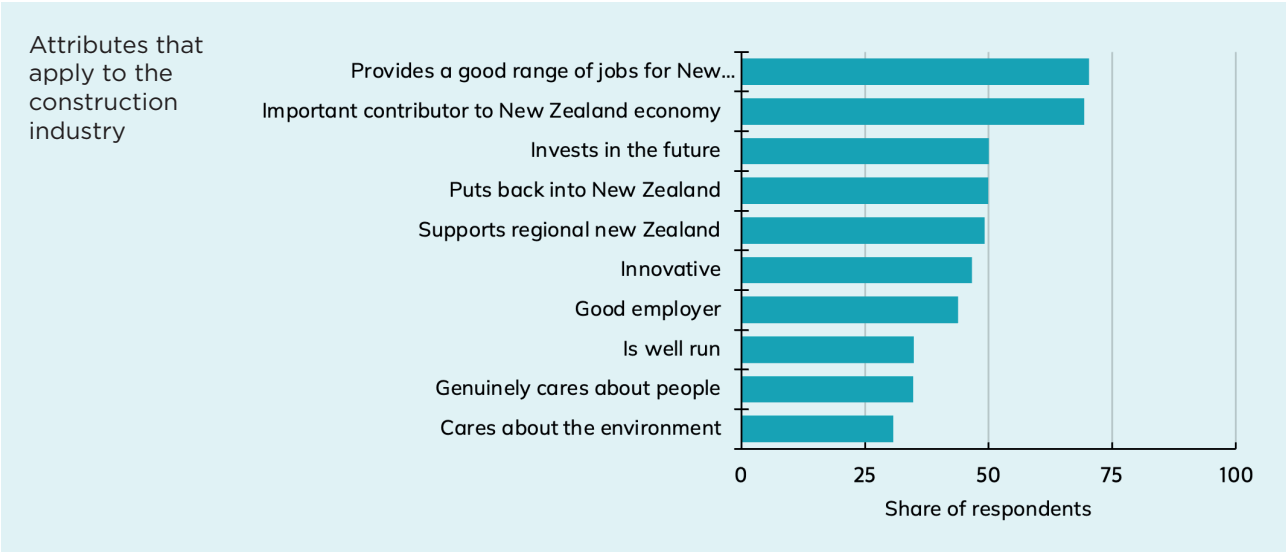
当受访者被要求用一个词来描述建筑业时,最常被提及的词是“昂贵”。由图8可以看到,受访者们围绕“成本”、“费用”和“建筑”等主题形成了一个词云。公众广泛认识到该行业的必要性和价值,但也有另一面,即昂贵的房价、施工活动带来的干扰以及高成本,这些都是重要因素。

图8:受访者提及建筑和施工联想到的第一个词的词云



当被问及建筑业的特点时,受访者能正确地认识到其对经济和就业的贡献,但对其在促进本地经济、未来投资、创新、良好商业实践、人文关怀或环境保护方面的评价不高(见图9)。这意味着建筑业在提升绩效、讲述好如何促进人文关怀、企业投资、社区服务及解决环境问题方面还有很多提升的空间。

图9:新西兰人理解建筑业对经济和就业的贡献,但也看到其在其他方面存在不足——尤其是在企业管理、人文关怀、社区服务和环境保护方面

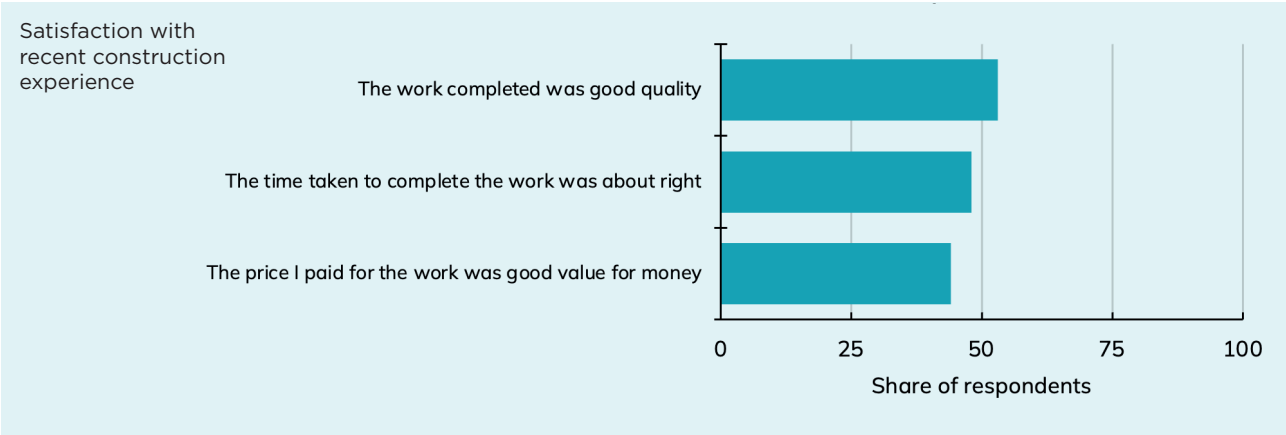


我们向过去5年从事建筑业的人士咨询了他们对质量、时效性和性价比的体验。53%的受访者表示工程质量良好,48%的受访者表示工程在预期时间内完成,44%的受访者表示建筑业的工作物有所值(见图表10)。

如上数据表明建筑业还有进步的空间。将近一半或更多的受访者对建筑业的质量、时效

性或性价比并不完全满意。这或可通过提高工程质量并进行更有效沟通来改善,进而明确期望值,并在因任何原因导致期望值发生变化时进行预期管理。正如其他调查部分所显示的那样,公众对建筑业的看法总体上是积极的,但建筑业也需要再接再厉,并通过与公众的互动来进一步赢得好感。

图10:半数或更多的受访者对工程质量、时效性或性价比的体验不佳



调研具体细节

本节的内容基于Primary Purpose公司对1,010名18岁及以上的新西兰人进行的全国范围在线总体调研所得,这些受访者具有整体代表性。

- 误差范围为±3.1%。
- 调研时间为2024年3月15日至25日。
- 可联系Primary Purpose获取该报告。

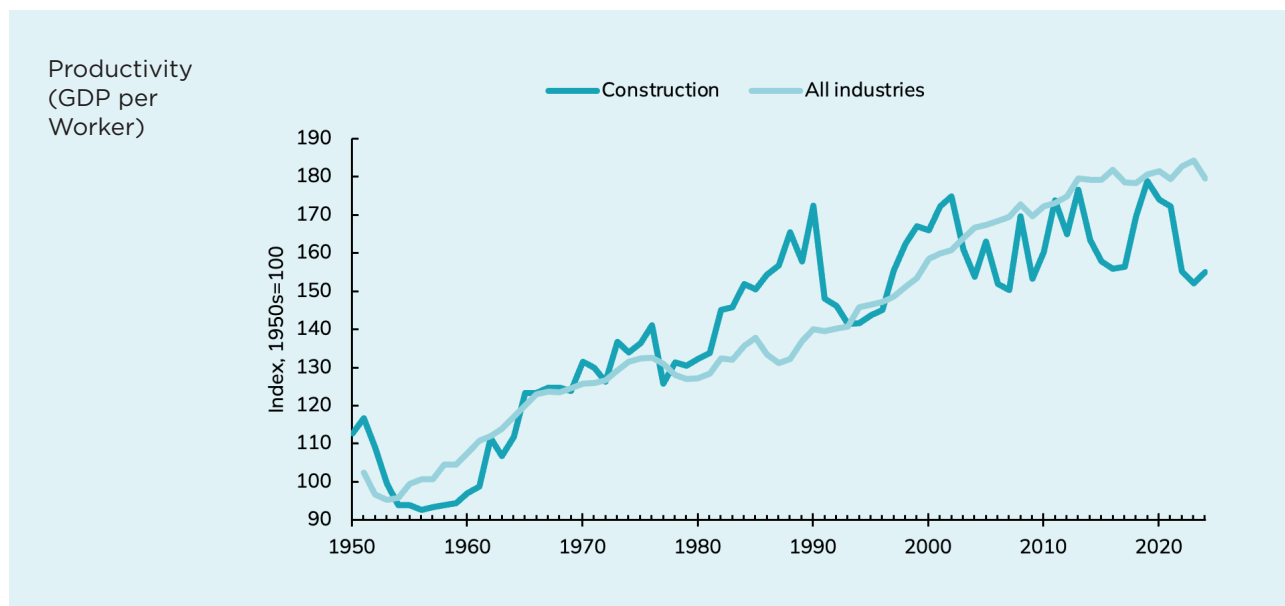
# 建筑业的现状与表现

生产力不高并亟待改进是建筑业面临的核心问题。虽然生产力增长是整个新西兰都面临的挑战,但自1990年代初以来,建筑业的生产力几乎没有改善,这也是经合组织(OECD)国家普遍关注的问题。更重要的是,通过政府、行业和企业共同协作配合,建筑业的生产力是可以提升的。

## 发展停滞30余年

建筑业生产力低下对新西兰来说是一个老生常谈的问题。尽管1950年代末到1990年间建筑业生产力曾有所提升,但之后步入停滞(见图11)。目前建筑业的生产力水平与1985年几乎持平。

图11:自1990年初以来,新西兰的建筑业生产力几乎没有改善



数据来源:作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

Source: Author estimates from Stats NZ source data





## 一个优点, 两个缺点

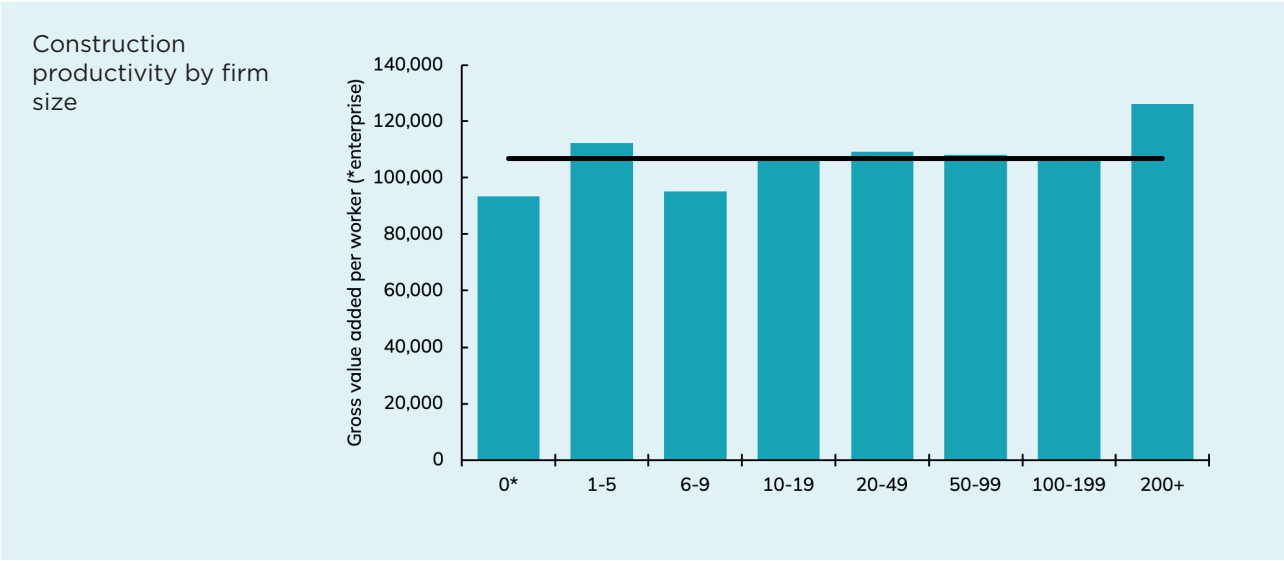
建筑业普遍存在的问题就是过度依赖大量小型企业, 而这些企业因忙于日常事务, 难以在新技术、培训、系统和流程方面进行投资, 从而提升生产力。

部分小企业的生产力较低(见图12)。

2023年, 大多数建筑公司的生产力都保持一致, 但有两个例外:

- 较大型企业(员工人数超过200人)的生产力比普通企业高出近20%。
- 没有员工的企业(即自主经营者)和员工人数为6至9人的小企业的生产力下降超过10%。换言之, 较低的生产力意味着在超过30万名员工的基础上, 还需额外雇佣1.1万名员工才能完成相同的工作量。

图12: 一些小型企业的生产力非常低——提高他们的生产力可以减少雇佣1.1万员工或完成更多的工作量



数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

### 经合组织(OECD)国家的共性问题

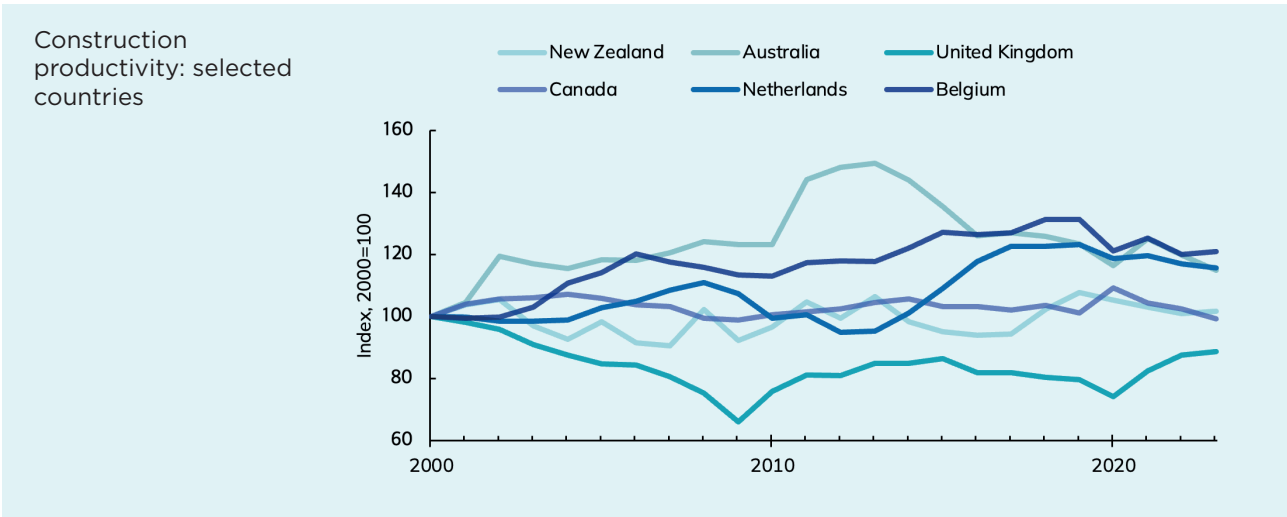
建筑业生产力低下并非新西兰独有的问题。事实上, 该问题影响了大多数经合组织国家。图13展示了新西兰的建筑业生产力相较于部分其他国家的情况, 而图14则展示了其相对于经合组织的四分位区间和中位数的情况。两张图表都表明, 新西兰的情况并不罕见。

影响建筑业的因素无处不在。地理位置、工地、时间、天气、施工方法和原料等都可能给建筑业带来很多不确定性。施工方式的选择往往取决于多变的工地情况, 且许多施工任务都是劳动力密集型的。

许多不可控因素都可能会减缓生产进度, 例如工人需穿梭于不同的工地施工, 施工准备和设备运转不能间断, 且许多工作都高度技术化、定制化并具有一定的危险性。

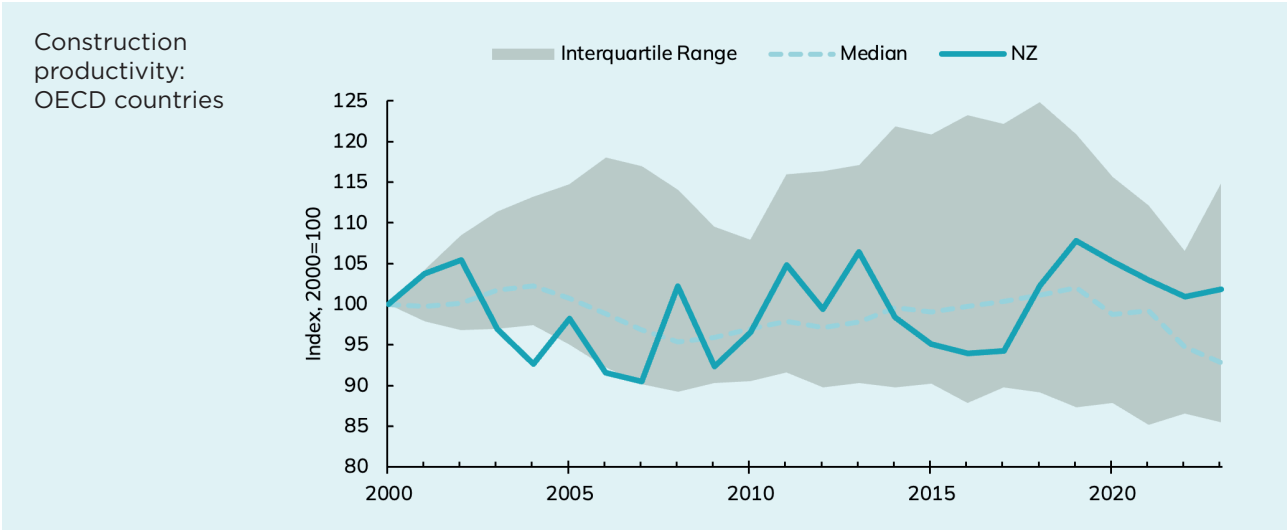
施工是动态的, 这一性质使得识别和改善建筑业生产率下的问题变得困难。施工的相互关联也会使问题升级。例如, 监管不善可能会降低工人士气, 导致高人员流失率和返工; 供应链问题可能会导致成本上涨, 进而造成融资延误。这些因素都会影响施工生产力或财务模型的生产力。换言之, 我们必须以更系统的方式理解这些问题。

图13: 新西兰虽表现不佳, 但也不算特别糟糕——固有的生产条件降低了许多区域的建筑生产力



数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图14: 新西兰面临的问题在经合组织国家中并不罕见



数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

# 系统化理解风险

## 生产力会在不同层面受到影响：

- 直接原因——任务和流程。
- 间接原因——项目和公司。
- 根本原因——全行业和跨行业间的问题。

图15总结了我们在进行广泛的文献综述后识别出的最常见的生产力风险。这是一份便于参考的清单,可以帮助项目主或项目经理把控多样且相互关联的风险。

图15:影响建筑业生产力的直接、间接和根本原因

| 根本原因                                                                                                                  | 间接原因                                                                                                                                            | 直接原因                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 工地、原料和环境                                                                                                              |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 恶劣天气</li></ul>                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• 自动化及设备、技术、工具和机械的适用性</li></ul>                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• 项目的规模和复杂程度</li></ul>                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 不可预见的地面情况</li></ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• 设计和生产信息</li><li>• 延误</li><li>• 计划和安排</li><li>• 糟糕的施工现场布局</li></ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• 原料是否充足</li><li>• 可建造性和可施工性</li><li>• 采购方法</li><li>• 返工</li><li>• 施工环境</li><li>• 评估不准确</li></ul> |
| 实践                                                                                                                    |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         |
|                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• 信息系统</li><li>• 标准化、预加工和场外生产</li><li>• 销售额</li><li>• 合同</li><li>• 融资</li></ul>                           |                                                                                                                                         |
| 人力                                                                                                                    |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 拥有足够的熟练工</li><li>• 工人的受教育和技能水平</li><li>• 工人的年龄</li><li>• 工人的保险和医疗保障</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 劳工工会协议</li><li>• 业主的办事风格</li><li>• 管理与把控</li><li>• 工人的经验与培训</li><li>• 沟通不畅</li><li>• 订单或事项的变更</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 分包商</li><li>• 团队整合</li><li>• 统筹与沟通</li><li>• 缺勤</li><li>• 监管不力</li><li>• 工人的积极性</li></ul>       |
| 策略                                                                                                                    |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         |
|                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• 限制性的工作方法</li><li>• 法规、许可、规范和标准</li></ul>                                                                |                                                                                                                                         |

图16: 全球和本地最常见的问题

| 全球角度来看，<br>影响生产力的最重要因素包括：                                                                                                                                                                                            | 在新西兰，<br>影响生产力的最常见因素包括：                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 原料不足</li><li>• 监管不力</li><li>• 技能不足</li><li>• 缺乏适当的工具和器材</li><li>• 不够完善的图纸和规格</li><li>• 沟通不畅</li><li>• 返工</li><li>• 糟糕的施工现场布局</li><li>• 恶劣的天气情况</li><li>• 订单/计划发生变更</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 返工</li><li>• 评估不准确</li><li>• 工人技能</li><li>• 工人的积极性</li><li>• 选用厂房和机器设备的适用性</li><li>• 建造方法</li><li>• 可建造性</li><li>• 项目的复杂程度</li><li>• 监管</li><li>• 客户对施工过程的过度干预</li><li>• 不可预见的地面情况</li><li>• 天气</li></ul> |

## 寻找解决方案

建筑业的复杂性以及生产力不足的复杂性使得许多解决方案迄今未能取得成功。不过，国际上的一些解决方案为我们提供了以下三类思路：

- 减少制度方面的歧义。更准确的信息、更高效的协调和更高质量的政策讯号能让各方在建筑业体系中更放心地扩大生产规模以按时完成生产。这些措施影响的是建筑业的价值构建，而不会影响成本。这一策略往往在制度和行业层面发挥作用。
- 精简流程。通过标准化、加快审批流程和投资于自动化生产等干预措施减少决策层的影响并减轻工人的负担。如能得到行业层面的支持，精简流程这一策略往往能在跨行业、跨施工场地作业时发挥作用。
- 提高技能。即提高当前参与施工的工人和未来潜在劳动力的教育水平和技能。随着越来越多的关键岗位依赖移民工人，阅读能力和口语表达能力等基础知识会变得十分必要。提高技能这一策略往往是在整个体系内进行的，并且需要具备前瞻性。

如上所述的解决方案或策略都是比较宏观的。当我们将其付诸实践后，管理流程将变得成熟，现场返工、员工流动和延误交工都会被减少。整个行业的规模可能会变得更大，从业者技能变得更高。从政策上来看，我们预计政府作为采购者（通过有效利用基础设施工程渠道）和规划及审批流程的监管者的信心将有所增强。那么，我们该如何行动？以下是主要利益相关者如何取得进步的详细说明。我们概述了政府、行业、客户和企业可以采取的办法。



# 政府

政府具备双重角色——既是采购者又是监管者。因此，政府在这两个层面都应行动起来。

图17:政府可以采取的策略

| 策略   | 政府作为监管者                                                                                                                            | 政府作为采购者                                                                                                                                   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 减少歧义 | 政府的作用是减少土地碎片化并增强资本运作的信心。可行的策略包括规划改革、净零协调以及选用更好的合同框架使建筑业的业务开展更便利、付款更及时。                                                             | 政府的作用是通过建立资本在公共基础设施渠道和采购策略方面的信心来支持投资。政府可以对净零政策做出明确承诺,通过在传统合同的基础上增加激励措施以支持更好的合同框架,允许更长的建设周期,并广泛听取承包商和专家的意见进行前期规划和范围界定。及时向中小企业付款的策略也可由政府主导。 |
| 精简流程 | 政府可以将监管效率作为关键绩效目标,以此重塑监管并促进行业竞争和标准化。例如,澳大利亚简化了许可和审批流程,建立了一站式审批与许可(见图20)。这一策略还可以通过调整法规以促进标准化,如更广泛地采纳预制类产品,并鼓励对新材料的创新和投资(例如研发、税收抵免)。 | 政府可以通过采购来提高重型基础设施和其他政府项目的流程和材料的标准化,例如要求在所有公共部门的项目上使用建筑信息模型,鼓励在多个项目上重复使用某一设计,以及投资设立一个集中的采购组织。                                              |
| 提高技能 | 相较于利益相关者,政府更能对未来劳动力的技能产生系统性影响。政府可以通过有利的移民环境和学徒计划等成人学习投资来开发灵活的技能体系,从而提高生产力。                                                         |                                                                                                                                           |

# 行业与客户

行业的运作方式以及客户的经营模式为施工现场的运营和工作动态奠定了基调。

图18:行业与客户策略

| 策略   | 行业的角色                                                                                         | 客户的角色                                                                                       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 减少歧义 | 建筑业在与政府协调政策方面发挥着重要作用。业界可以采取具体措施与政府进行净零合作,通过促进替代性合同策略和要求客户及时支付款项来优化合同框架,并倡导支持中小企业便利经营的政策和改革实践。 | 客户可以在一定程度上促进施工现场的生产力,相关措施包括采取谈判和签订超越成本的价值合同、在传统合同的基础上增加激励措施、及时付款、允许更长的施工周期、以及确保参与设计的各方尽早合作。 |
| 精简流程 | 建筑业可主导支持全行业的培训和提高透明度,以此打击业内操作的随意性。从现场施工的角度来看,建筑业可以促进标准化、推动变革、允许更广泛地使用预加工,进而减少现场浪费和不确定性。       |                                                                                             |
| 提升技能 | 建筑业可以代表企业统筹开发一线培训,促进建筑行业知识的留存,并对现有劳动力进行再培训。                                                   |                                                                                             |

# 企业

选对策略对于企业来讲是至关重要的，因为它们在企业直接管控范围内，并且会带来红利。企业可以投资于技术和流程以支持施工，进而规避诸多不确定且无法控制的因素的干扰。企业还应专注于员工培训，因为他们既是企业最大的资产，也是最大的风险所在。

图19: 企业的策略

| 策略   | 企业的角色                                                                                                                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 减少歧义 | 企业在承包和规划流程中肩负着特有的责任和控制权,但对于较大规模的企业来说这一点还是比较容易的。他们可以在替代合同策略、前期规划和范围界定、支持其他中小企业便利开展业务、以及更完整和更明确的设计等方面进行投资。                                                                                      |
| 精简流程 | 企业可以通过鼓励整个行业提高透明度并尽量减少随意性来简化内部流程并支持跨行业的合作。企业可将较好的商业实践制度化,包括建立内部培训学院,投资于设计、供应链和库存能力的标准化建设,转向数字化采购流程,以及引入严格的综合规划和协作绩效管理方法。企业还可以增加现场工人数量,加强监督,采纳新技术和原料(例如使用无人机进行扫描、监控和测绘),以及对近场通信、传感器和可穿戴技术进行投资。 |
| 提升技能 | 企业可以对当前劳工进行再培训,包括开展一线培训,以确保知识能够在企业内得到留存和管理,为一线员工引入可通过线上平台学习的小型培训课程,以及开展实地和论坛类型的培训以支持有效的实地和课堂学习。                                                                                               |



## 案例研究1: 英国的建筑业转型计划

英国的建筑业转型计划对新西兰具有借鉴意义。英国专注于技术创新、可持续性和监管变革，进而提高效率和生产力。英国的主要目标是提高包括建筑业在内的各行业的生产力和创新能力。英国政府承诺投入1.7亿英镑，并由建筑业匹配提供2.5亿英镑的资金，以支持建筑业采用新技术和创新实践。

英国转型的一大关键是优先大量投资新技术，将人工智能、数字设计和非现场制造等技术嵌入企业当中。这些技术旨在改进项目规划、降低成本、并提高生产力。例如，人工智能和算法被用来更好地预测和安排建设项目，而非现场制造则旨在减少缺陷并提高整体效率。

可持续性也是英国转型的另一个重点。诸多行业在绿色技术的引导和实施方面仍面临挑战。建筑安全税（Building Safety Levy）和生物多样性净收益举措（Biodiversity Net Gain Initiatives）都可确保建筑项目环境的可持续性和安全性。

一些监管也正在发生变化。英国最近颁布的《2023年英国采购法》（UK Procurement Act 2023）引入了更加灵活和透明的采购流程。这包括要求具有较高采购需求的当局公布其工作流程，并在设计采购流程时提供更大的灵活性。《建筑安全法》（Building Safety Act）和相关征税旨在解决消防安全缺陷，这是从格伦菲大楼灾难（Grenfell Tower Disaster）中吸取的教训。

### 从四个维度证明英国转型计划的成功

- 研发投资（R&D）的增加，包括对后续研发的进一步追加投资。
- 采用新的业务模式并加速新技术的使用，例如采纳新的数字制造方法和更高效的信息管理框架，以减少不同阶段施工的不一致性。该计划还致力于鼓励企业将能源效率和降低全生命周期成本作为其设计策略的核心。
- 不再采用最低成本采购，而是与客户（尤其是公共部门的客户）密切合作，将重点从降低成本转向“终身价值”。
- 扩大研究范围和加强知识传播——该计划资助的研发项目旨在大规模展现采用新施工方法的优势，并支持学术知识的研究和传播。

## 案例研究2: 澳大利亚改善许可的时间

澳大利亚采取了多项举措来简化建筑业的许可流程，特别是促进可再生能源项目和大型基础设施项目的开发。

澳大利亚的措施包括提供一站式服务和数字工具、设立优先通道和快速审批系统、以及协调联邦和各州之间的工作。

一站式服务是指开发商可以通过单一门户申请并管理所有许可证。这种方法还得到了流程数字化的辅助，即利用数字空间测绘和环境数据库等工具来帮助部署规划。这些举措既简化了流程，又减少了审批所需的时间。

部分项目，特别是与可再生能源相关的项目，可以申请优先审批。这些项目将受益于快速的许可审批。此外，如果审批方超过特定期限而没有做出决定，则有相应措施自动为申请方批发许可。最后，澳大利亚还致力于简化联邦和各州法规之间的不一致性。例如，澳大利亚政府鼓励各州将其建筑许可指南与联邦的标准保持一致，以创建更加统一、更少官僚主义的流程，并消除多重叠加监管造成的影响。

采取如上措施后，澳大利亚的监管程序从14个减少至10个，许可审批的时间缩短了38天。澳大利亚的许可审批现只需到112天，比全球中位数短25%。



# 劳动力市场

建筑业直接雇用了超过30万人，并间接支撑了27万个供应商就业岗位。自2000年代初以来，建筑业就业人数强劲增长（见图表21），并为各个供应商提供了就业机会（见图表22）。

然而，建筑业的范围广泛，对子行业的范围划分有着不同的方法。常见的子行业包括建筑物建造、基建设施建造、或提供管道工程和泥水工作等服务（见图23）。更详细的建筑业子行业表明，该行业的专业领域非常多样化，且房屋建筑是其最大的细分市场（见图24）。

建筑业仍然以男性为主，仅有15%的工人是女性，而全行业平均的女性工人比例为47%（见图25）。建筑行业面临着严重的劳动力短缺和人力留存问题，这一问题在各个行业均普遍存在，并将随着人口老龄化而加剧。这意味着未来的招聘需要利用劳动力市场中以前未被充分利用到的部分——即女性。这需要公司对领导力和文化进行投资，以招募和保持更加多元化的员工队伍。

建筑业的另一个不同寻常之处在于业内有许多自主经营者。他们可能是开货车的水管工，也可能是使用分包商的建筑商（见图26）。这种情况是一把双刃剑——它为广泛的人群创造了就业机会，但也减缓了创新的实践和扩散，导致小微企业的生产力较低下。

建筑工地的受伤人数也不同寻常。2024年，每一千名工人中有22人遭受重伤——在所有行业中排名第二。这一数字比新西兰各行业平均工伤水平高70%（见图27），比澳大利亚建筑业工伤水平高16%。

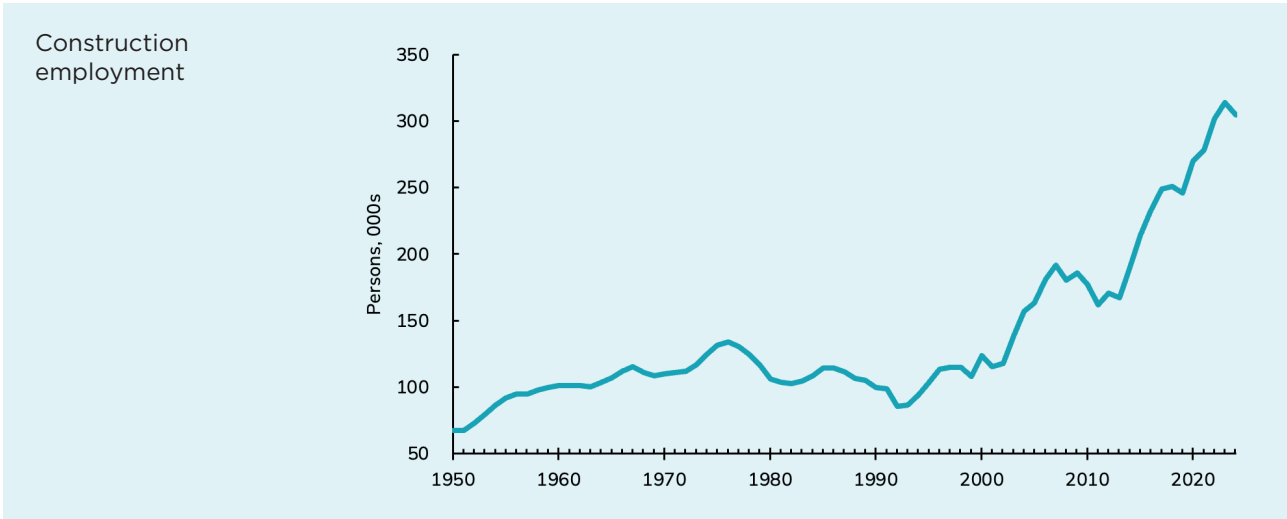
如上数字意味着从事建筑工作的人在工作中受伤的可能性比新西兰的一般工作从业者高70%，比澳大利亚建筑工人高16%。

工人流动率高是造成健康和安全绩效不佳的原因之一。2022年，近40%的工人在建筑业工作的时间不足一年（见图28）。建筑业的从业者总是你来我往。去年，近8万人开始从事建筑工作，其中仅有不到1万人来自建筑业，而其他大多数都是从其他行业转型而来，或是抱着学习或重新就业的目的而来。

如此高的招聘率指明了企业的两个关键优先事项。一方面，企业需要完善的培训体系和良好的培训资源来提高从业人员的技能，想办法让新人融入团队和工作文化；另一方面，企业需要坚持开展员工培训、提高员工技能、提供晋升途径、提高收入待遇，进而保证高人员留存率，降低招聘成本、减少人员波动、优化培训模式，进而提高生产力和盈利能力。

建筑业在2024年陷入低迷，这将导致部分从业者因裁员和企业倒闭而丢掉工作。但大多数企业都会度过经济衰退，对他们来说，这是为2025年某个时刻的复苏做准备。当经济周期出现回暖时，劳动力短缺将再次严重。因此，企业能采取的最好策略是尽可能留住现有员工（通过减少工作时长）并立即提高员工的技能。大多数企业在繁荣时期都太忙，无法进行全方位的培训，而在经济低迷时期，资金又往往太少。因此，当下正是提高员工技能的好时机，这在未来会以效率提升和增加收入的方式回馈企业。在经济低迷时期，这一举措可将闲置产能转化为有效投资。

图21: 自2000年初以来建筑业就业人数强劲增长



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图22: 为不同供应商创造的就业机会使得建筑业的覆盖范围甚广

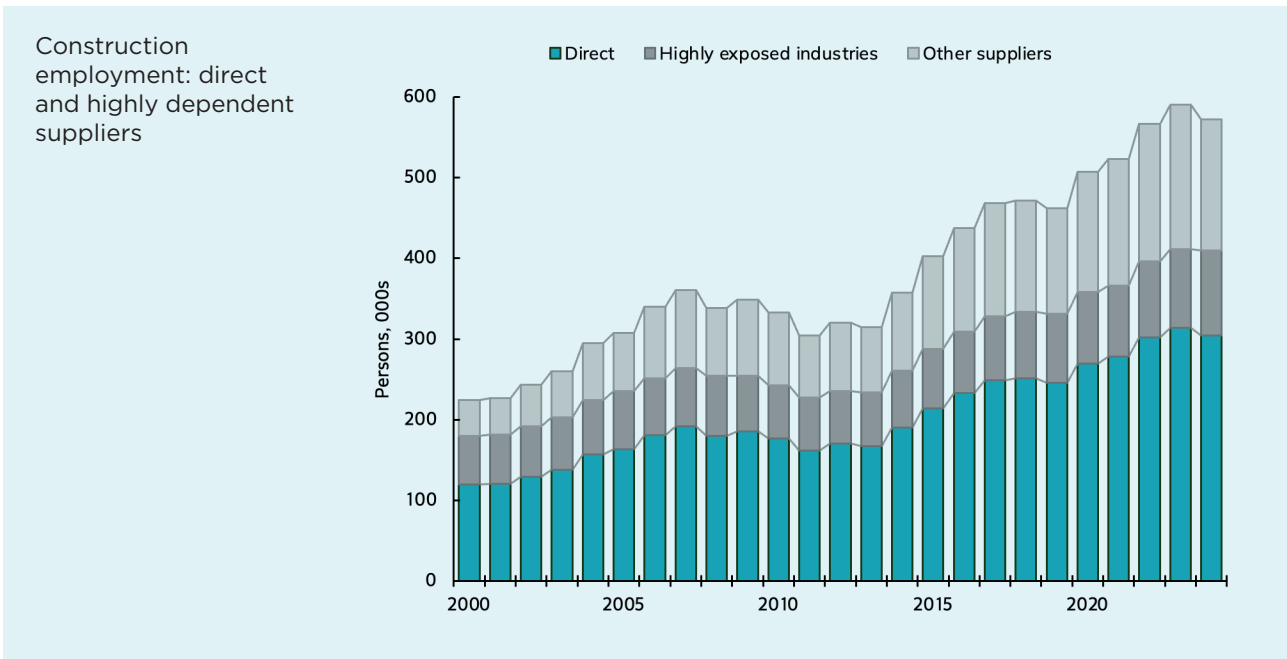
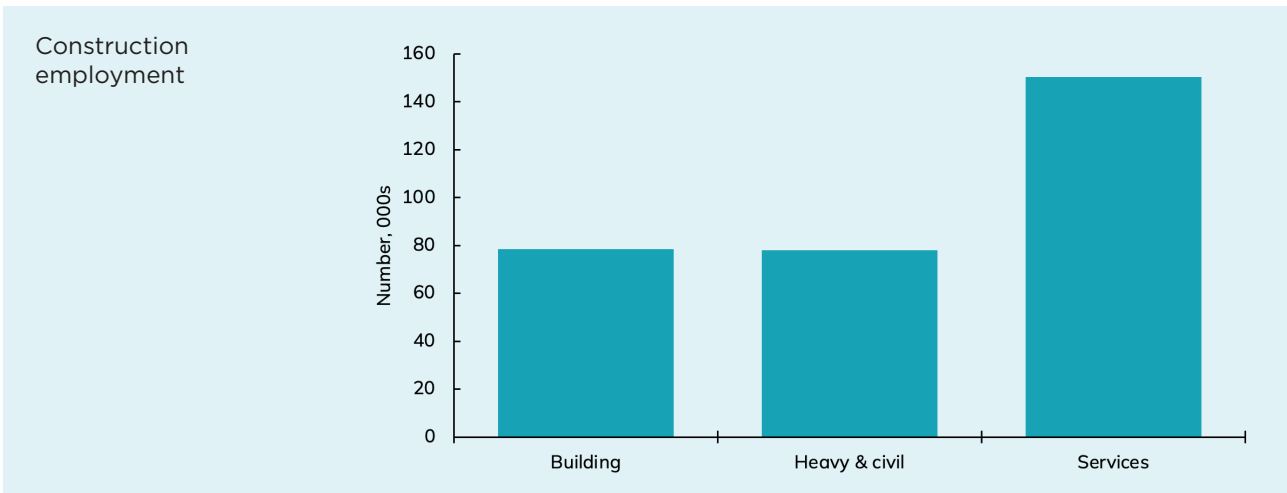
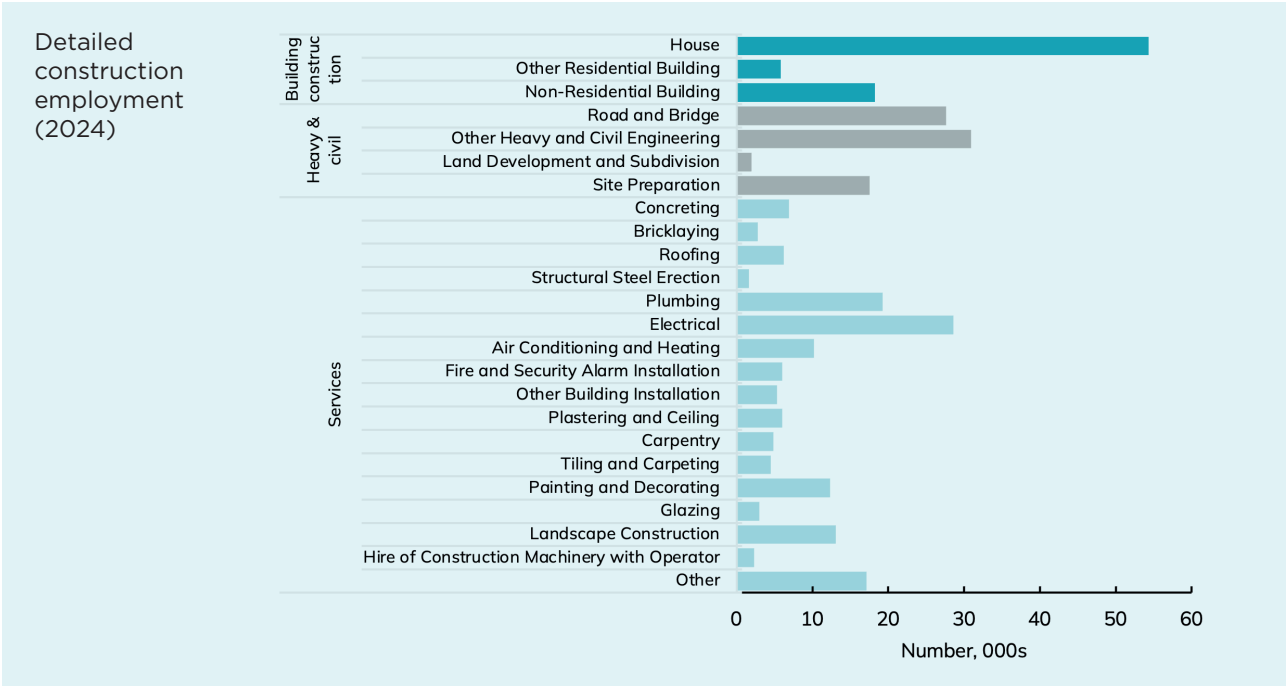


图23: 建筑业是就业人数最多的行业, 涵盖多种专业服务



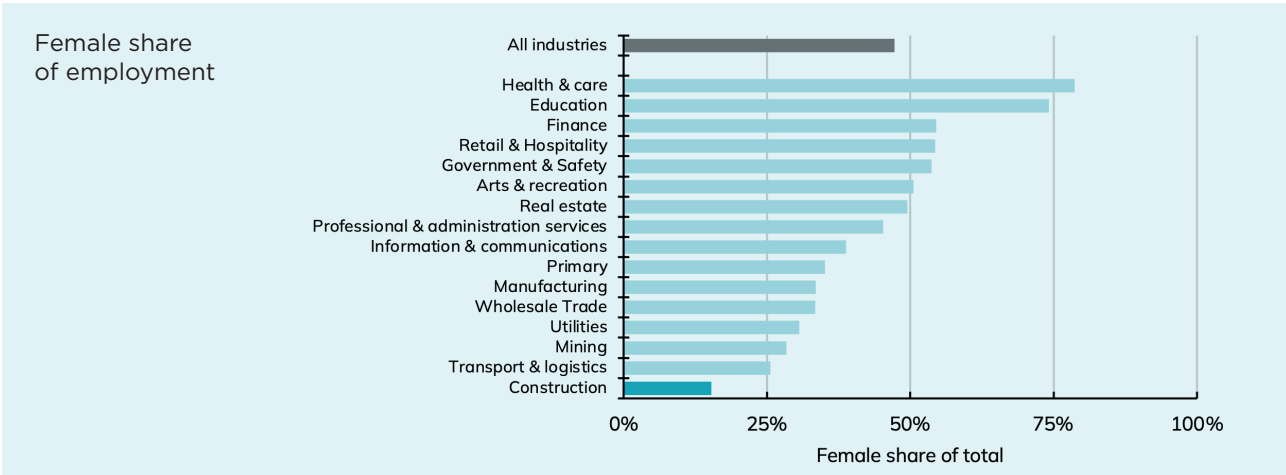
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图24:建筑业涵盖甚广, 包括电气、管道、玻璃、专业机械租赁等服务



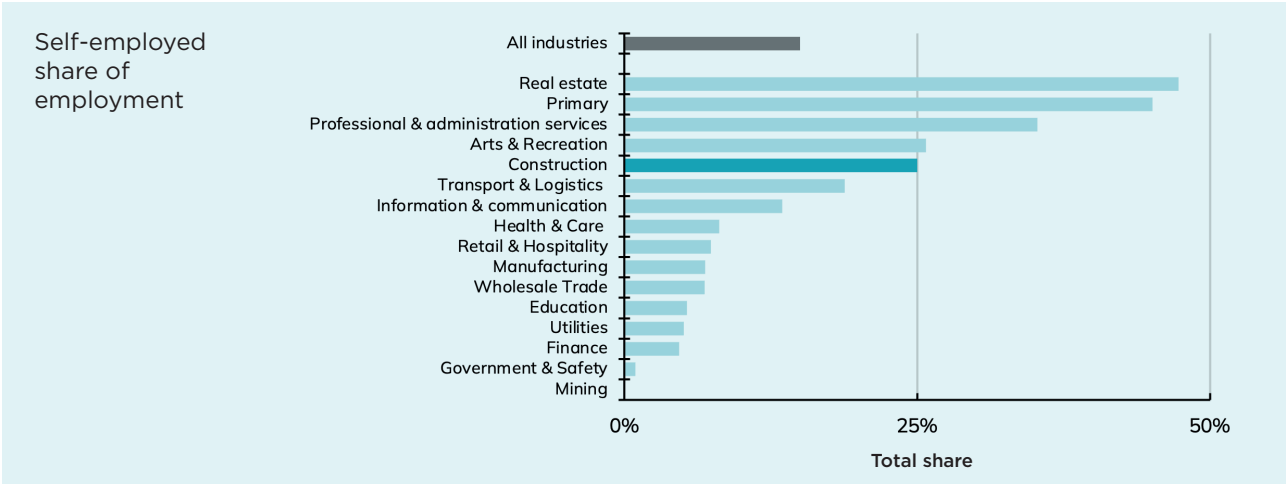
数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图25:建筑业仍然由男性主导



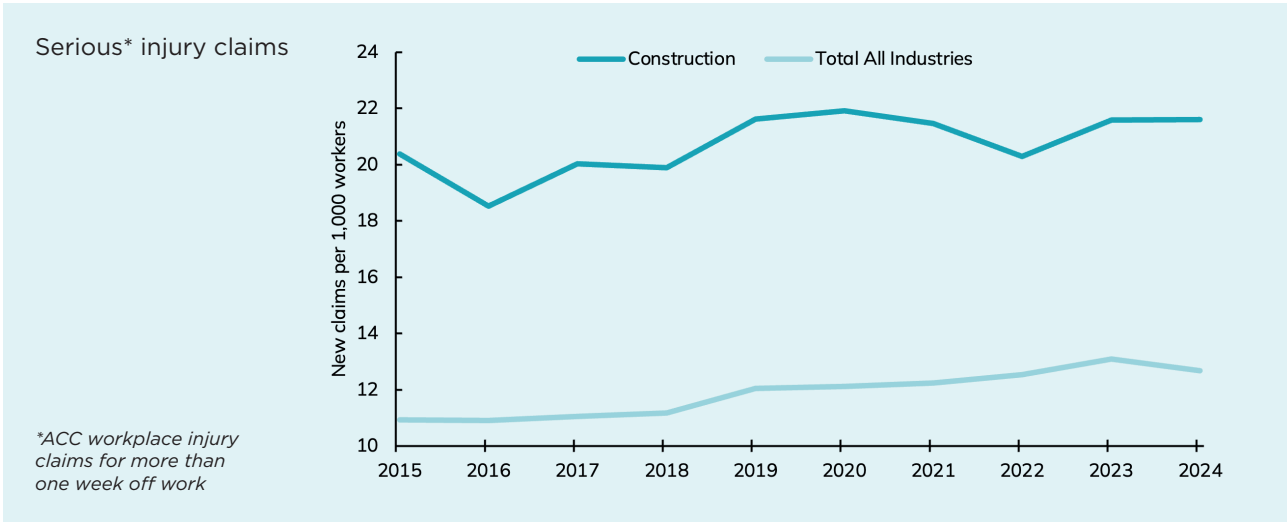
数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图26:建筑业中四分之一的从业人员都是自主经营者



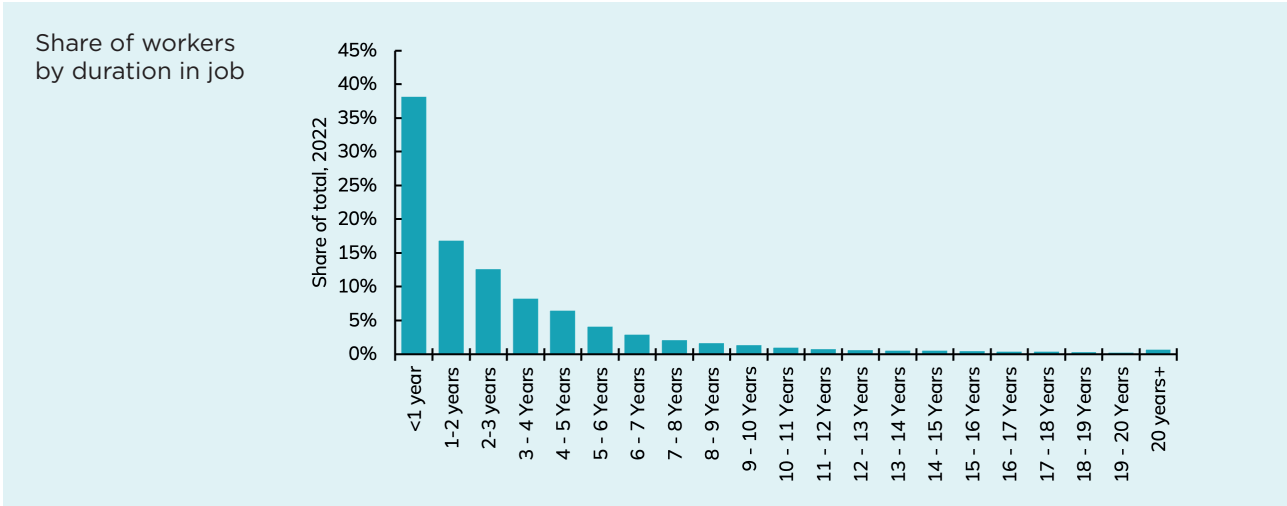
数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图27:建筑业的工伤事故比全行业高70%, 比澳大利亚的建筑业高16%



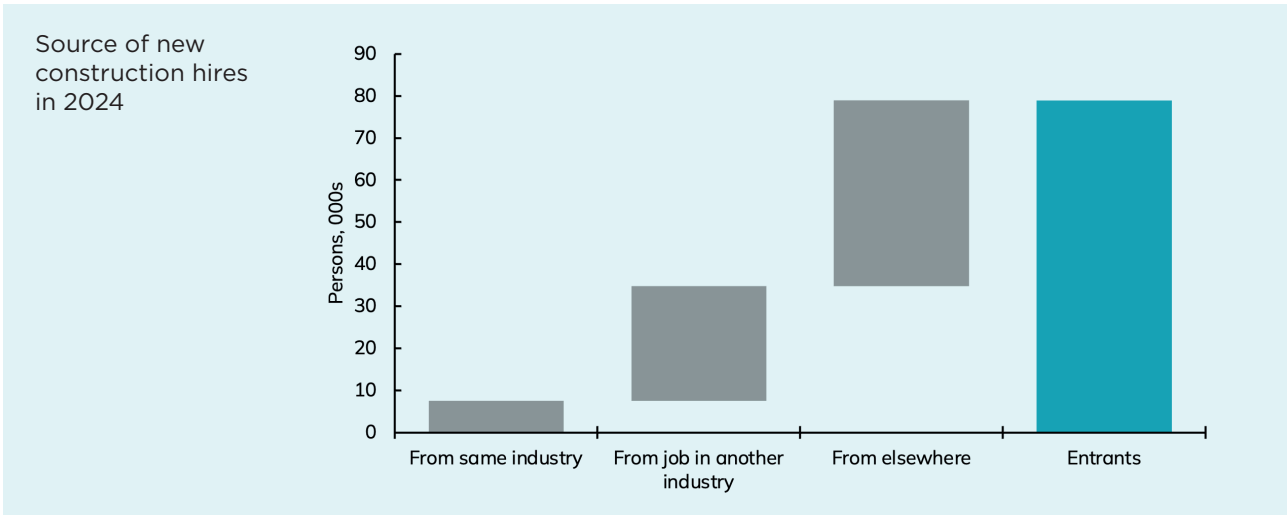
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图28:建筑业人员流动率较高



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图29:过去一年, 建筑业雇佣了近8万名员工, 但来自该行业内部的人员只有不到一万名, 这意味着新人培训及融入工作场所和工作文化是突出问题



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得



# 聚焦细分市场

建筑业通常被细分为三个特定的市场：住宅项目、非住宅项目和基建设施。

本节提供了有关需求和供给的宏观指标以及对未来战略情况的评估。

## 住宅项目

新西兰的房地产市场价格高昂。虽然房价相对于收入较高，但其在疫情期间已有所回落，不再是高到其难以承受的水平（见图30）。较低的住宅价格承受能力影响着新西兰的大部分地区（见图31）。

人们买不起房子是因为长期积累起来的供应不足——即住房的供给跟不上需求。限制性规划和基础设施条件是主要驱动因素。虽然住房供给正在改善，但仍尚不能满足需求（见图32）。在截至2023年的十年里，新西兰每年还需要3.1万套住房，但住房存量每年仅增加2.4万套。新西兰目前仍然没有建造足够多的住房。与经合组织的其他国家相比，新西兰存在巨大的、累积的住房缺口（见图33）。

近年来，在政策改善的推动下，新增住房供给的步伐呈现加快的趋势（尽管自2023年中期以来这一增速随着经济放缓而有所下降，见图34）。《奥克兰统一规划》（Auckland Unitary Plan）使奥克兰的规划更加宽松。《国家城市发展政策声明》（National Policy Statement on Urban Development）提高了大城市地区的住宅密度。

如上政策正在发挥作用——越来越多的住房

修建获得批准，并且超过一半的新修住房是更高密度的楼屋，而不是独立的平房（见图35）。

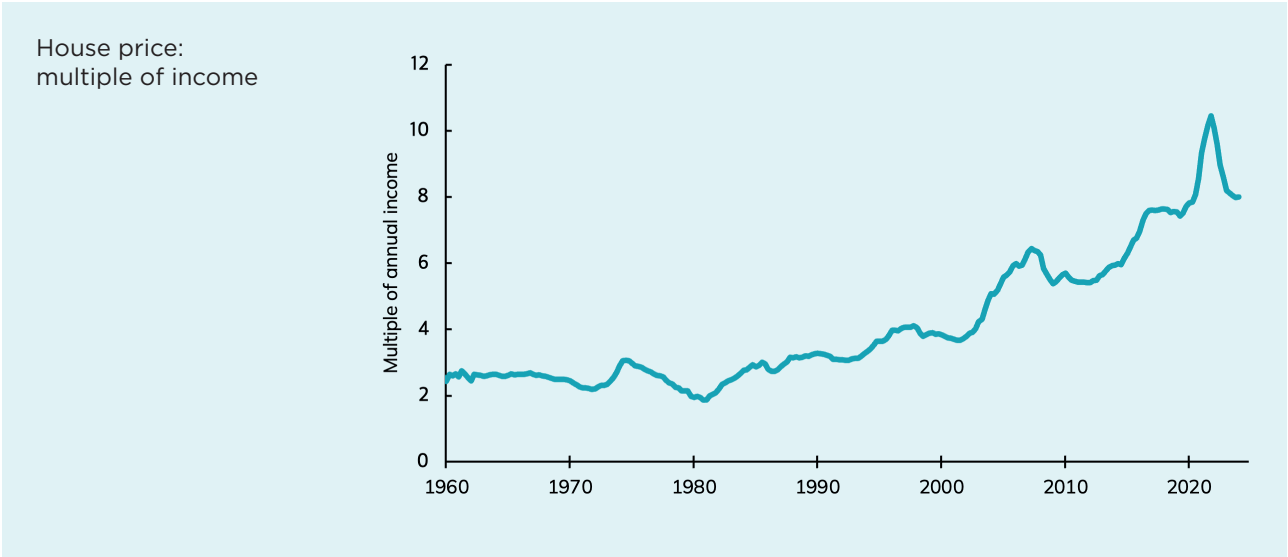
唯有进一步减少规划限制，改进《资源管理法》（Resource Management Act），提升地方政府在基础设施上的融资能力，才能进一步扫清住宅建筑前进的障碍。修建住房的政策越来越宽松，更加支持多样的建造活动。新西兰需要在未来几十年对新住房进行持续投资，以缓解历史上的住房短缺问题，并满足未来因人口增长和老龄化而不断增长的住房需求（见图36）。

建造活动体量的增加和项目组合的变化给整个建筑系统带来了压力。近年来，建造房屋的时间从13个月增加至19个月，增幅高达50%（见图37）。以往的经验表明，这些延误是经济周期的产物——产能跟不上工作量，导致建设时间更长。劳动力（包括批准建造房屋的监管人员）专业知识能力的增强应该会在未来缓解这一问题。

住宅建筑业虽面临周期性衰退，但非常昂贵的房价依旧表明了住房的持续性短缺。大量的现有需求、不断增长的需求和更加有利的政策环境都表明住宅建筑业有光明的战略前景。

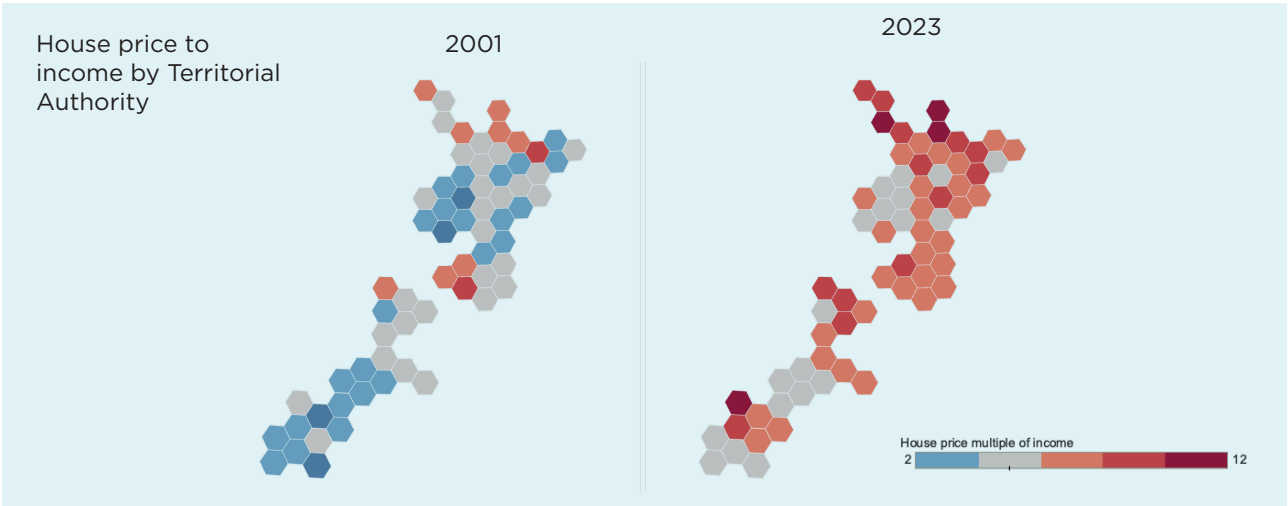
住宅开发商需要密切了解利益相关者和客户。对于开发商来说，这一举措可确保获得定价合理且有足够耐心的资本，因为经济好转的时间是不确定的。对于那些直接面向消费者销售的企业来说，他们应当即刻行动起来，这样才能让客户知道现在是开始建造住房的好时机。新西兰在原料、人力和贸易方面都有充足的产能，这意味着项目可以按照进度并物有所值地交付。

图30:新西兰房价相对于收入水平而言非常高



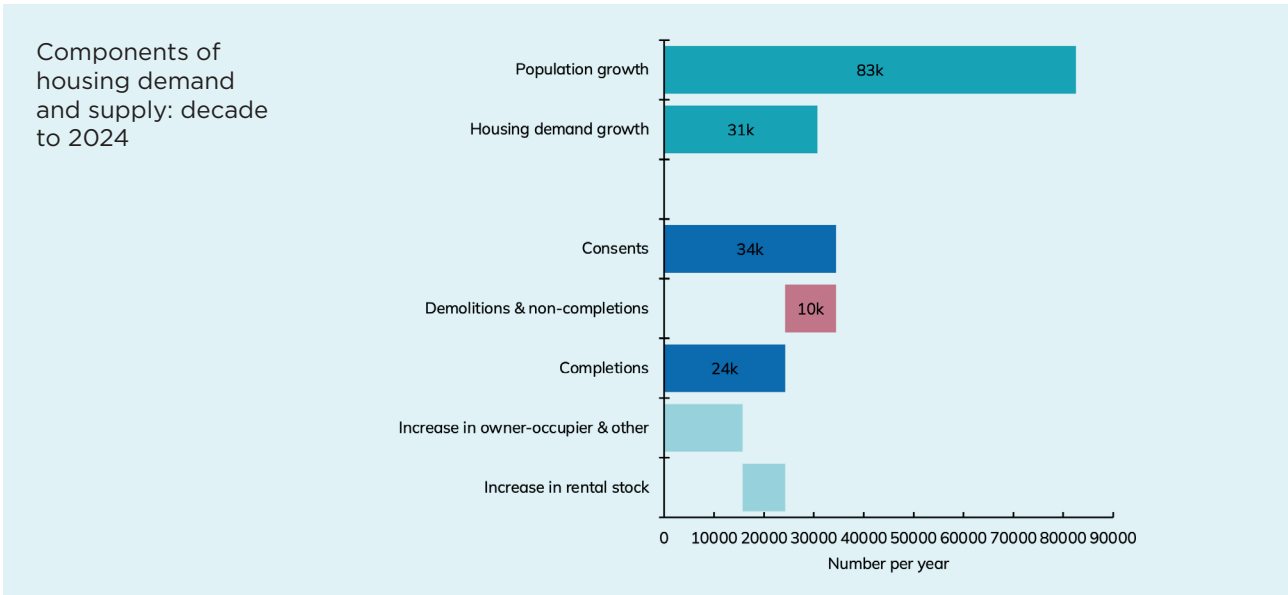
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图31:高房价影响着新西兰大部分地区



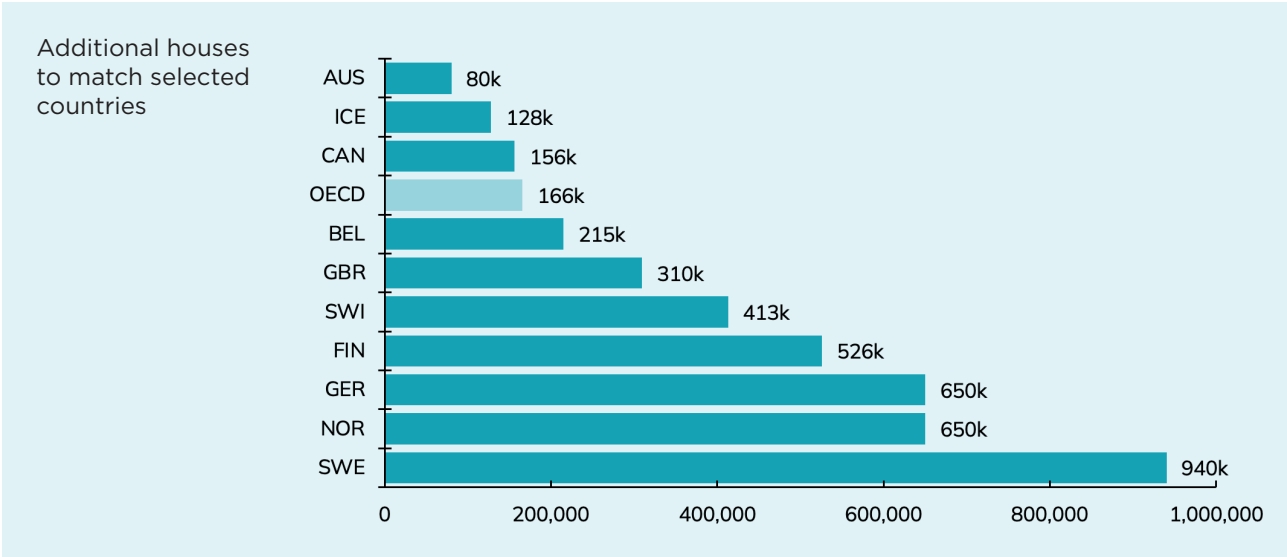
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图32:几十年来住房一直是供不应求



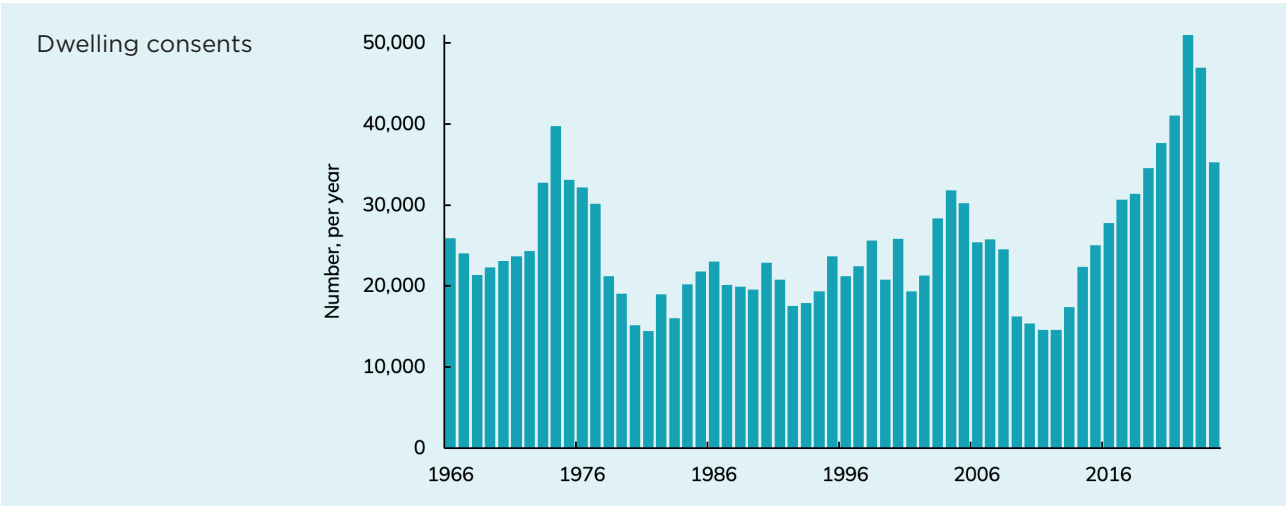
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图33:我们开局就面临住房短缺问题



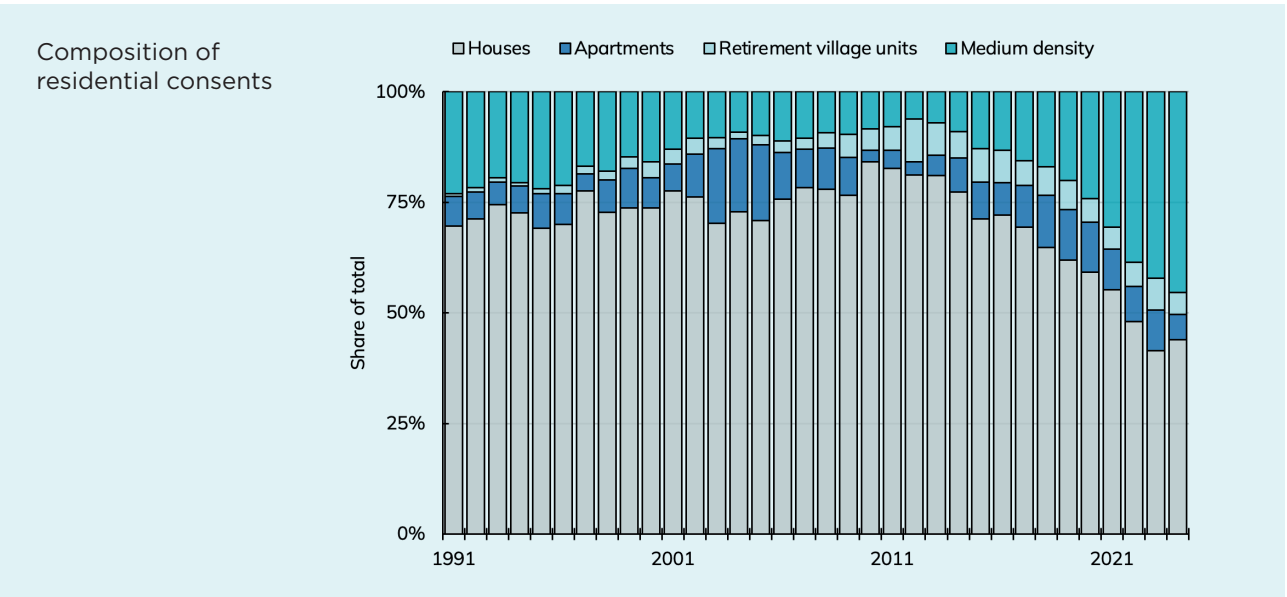
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图34:得益于良好政策的推动,新西兰正在建设更多的住宅建筑



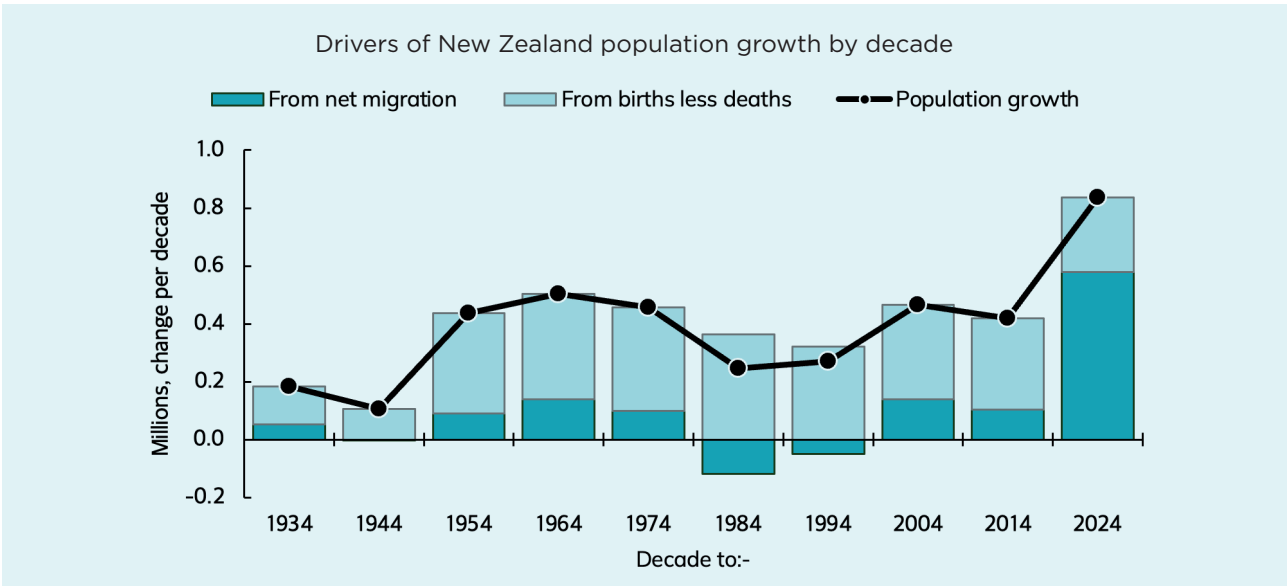
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图35:因住房密度的增加,独栋房屋不再是最常见的新房类型



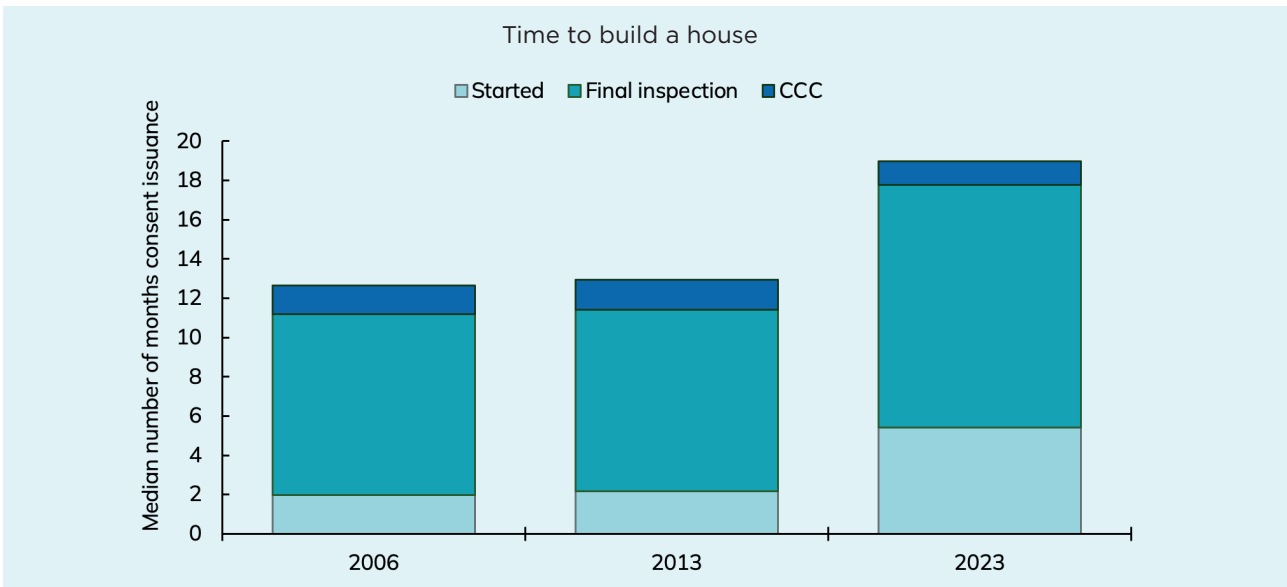
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图36: 人口增长和人口老龄化 (特别是那些居住在较小家庭中的人) 推动住房需求



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图37: 近年来, 由于建筑生产能力问题和建筑组合的变化 (趋近于中等密度), 住宅的建造时间增加了50%



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

# 非住宅项目

非住宅建筑业涵盖甚为广泛，例如酒店、工厂和写字楼(见图38)。

就非住宅建筑而言，我们应该重点关注三个领域：零售业、写字楼和工业。其他领域主要是由政府主导的(如卫生、教育、监狱、体育场馆等)，他们由政治和政策驱动而非受经济驱动。

近年来，零售业并没有增加太多新产能(见图39)，这与零售业的支出放缓(见图40)保持一致。零售业的长期前景是乐观的——人口的增长和富裕将推动对零售和酒店的需求。地理区位的变化也将推动这一趋势，特别是随着奥克兰等大型城市市中心的扩张。

自疫情爆发以来，并未有太多住宿类建筑(酒店、汽车旅馆等)落地(见图41)。对新的高质量的住宿类建筑的需求被严重压制(见图42)，但疫情和对当前经济衰退复苏的不确定性也推迟了新的住宿类建筑的供给。旅游业的复苏将进一步揭示住宿类建筑的广阔前景，并刺激未来十年的加速投资。

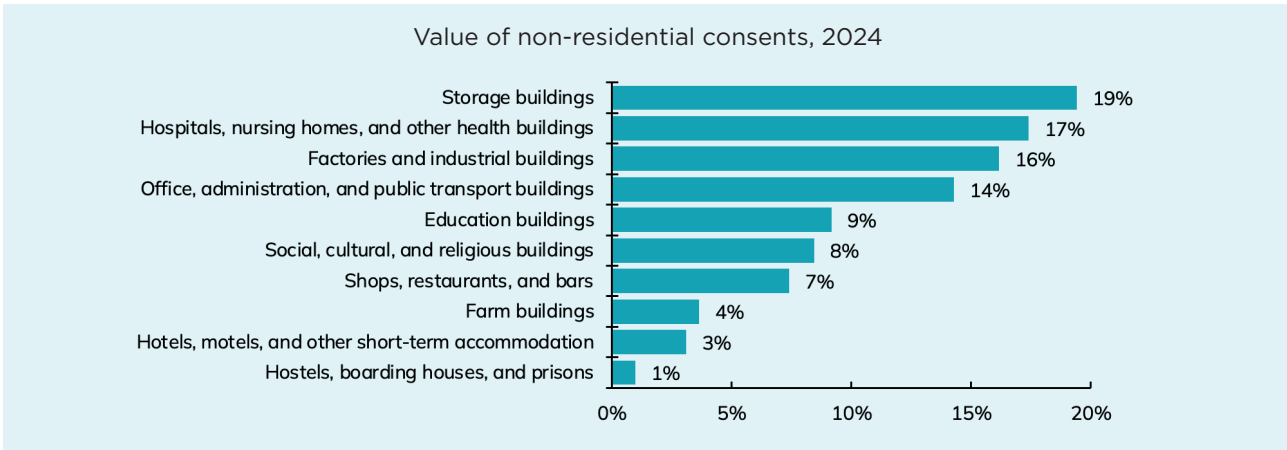
近年来，写字楼供应量有所增加(见图43)，优质建筑的空置率仍然很低(见图44)。旧的二手写字楼越来越难出租，这可能会导致其用途的改变(

例如改建为住宅)。从长远来看，服务业经济的长期增长将继续提升对写字楼的需求(见图45)。公共部门也增加了对写字楼等办公区域的需求。对写字楼等办公区域的需求在经历了20年的停滞之后又增长了20年(见图表46)，但现在可能正在进入一个整合期。

近年来，在仓储建筑的推动下，工业建筑的供应量迅速增长(见图47)。这是因为仓储建筑的交付渗透率更高，并且企业库存的管理方式不同(持有更少的仓库，但加快物理运转效率)。由于制造业前景疲软，工厂建筑需求低迷(见图表48)。由此可见，工业建筑的前景可被一分为二——仓储建筑的需求将继续保持高位(见图49和50)，但工厂建筑的需求则较为低迷。

非住宅建筑这个子领域是一个奇怪的集合体，客户在本质上有很大区别，且所受到的影响因素也不尽相同。对于服务于这一广泛类别的领域的人来说，了解细分市场和客户至关重要。尽管2025年整体的经济状况是利好的，但非住宅建筑的复苏速度和规模仍将取决于对多年来供不应求的状况的解决。

图38:非住宅建筑覆盖范围广泛



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得





图39:零售业建筑的许可数量近年来趋于稳定



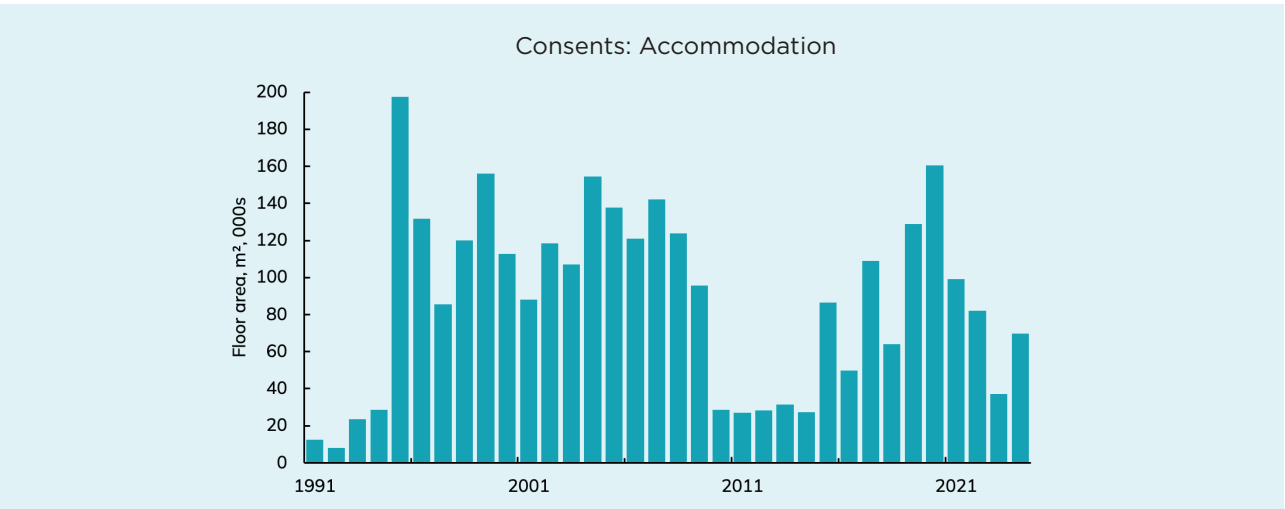
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图40:零售业建筑的许可数量近年来趋于稳定,这与零售业销售额放缓,导致消费信心和需求下降的趋势保持一致——长期前景乐观



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图41:疫情以来,住宿供给一直受到压制



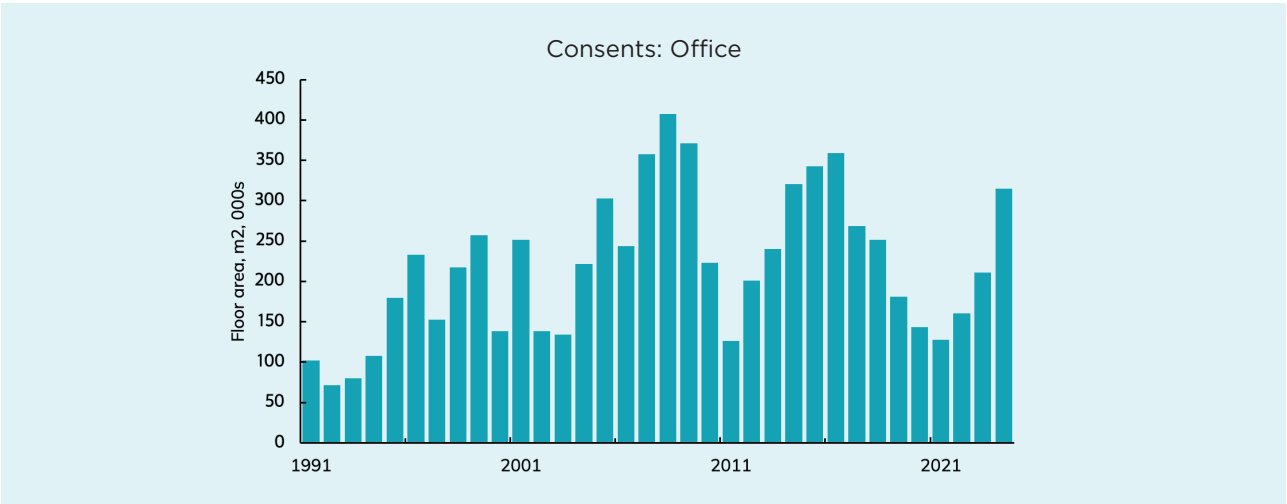
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图42: 对新的住宿类建筑的需求被压制,但随着经济复苏和旅游业增长,这种需求将被释放



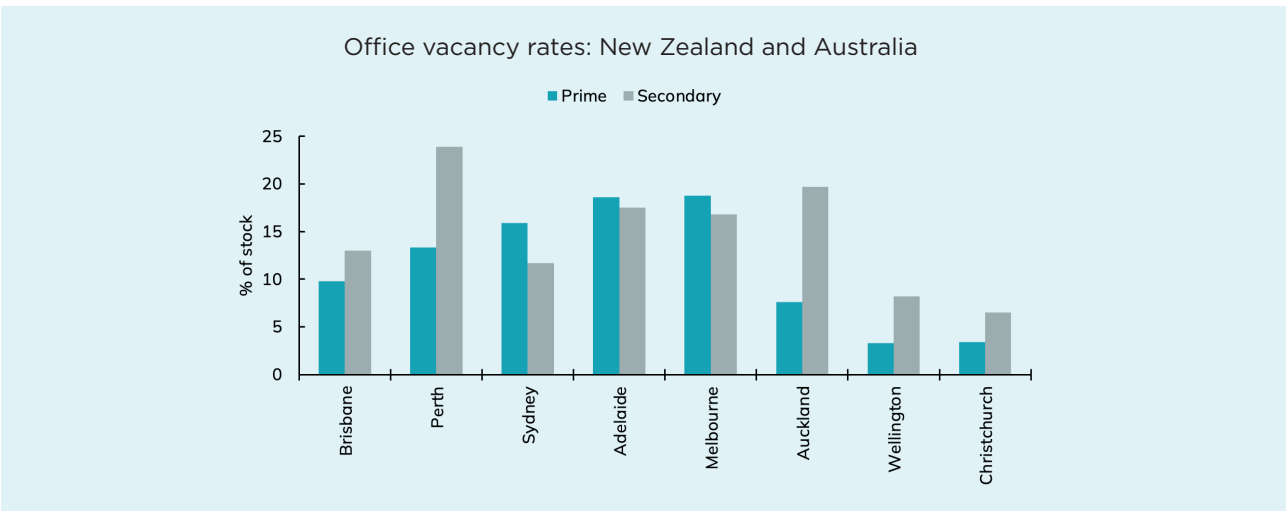
数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图43: 写字楼的供应近年来呈现加速趋势



数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图44: 优质写字楼的空置率仍然很低, 尽管非高档写字楼的空置率正在增加



数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图45:经济发展日益倚重于服务业,这推动了(私营部门)对办公空间的需求

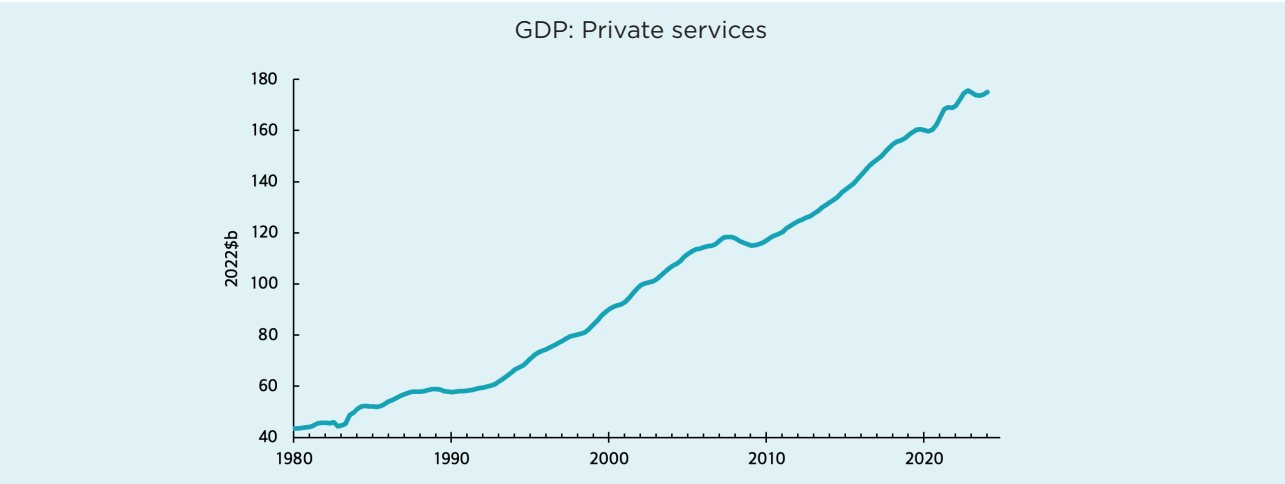
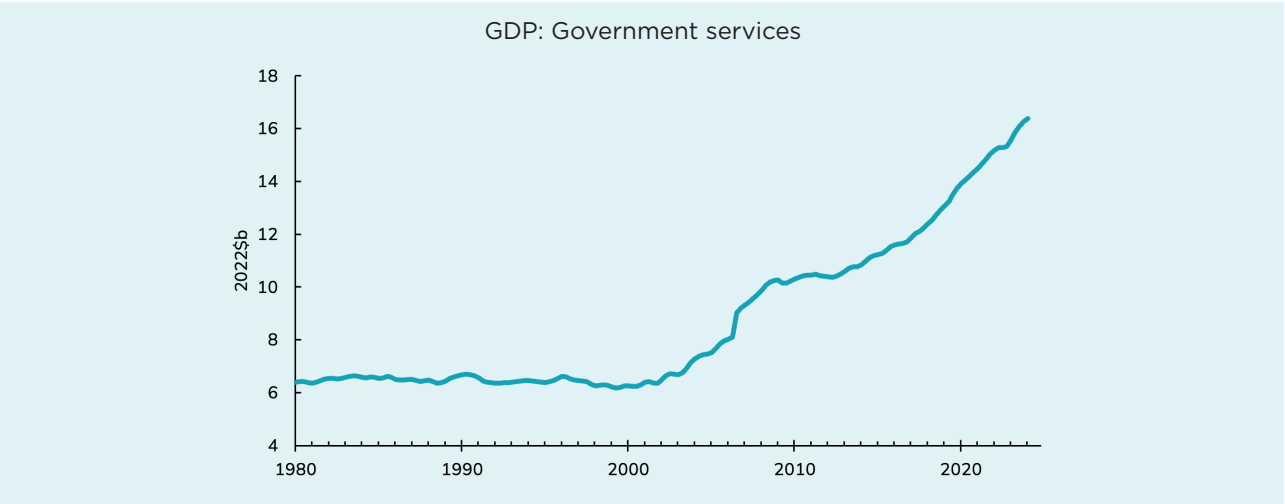
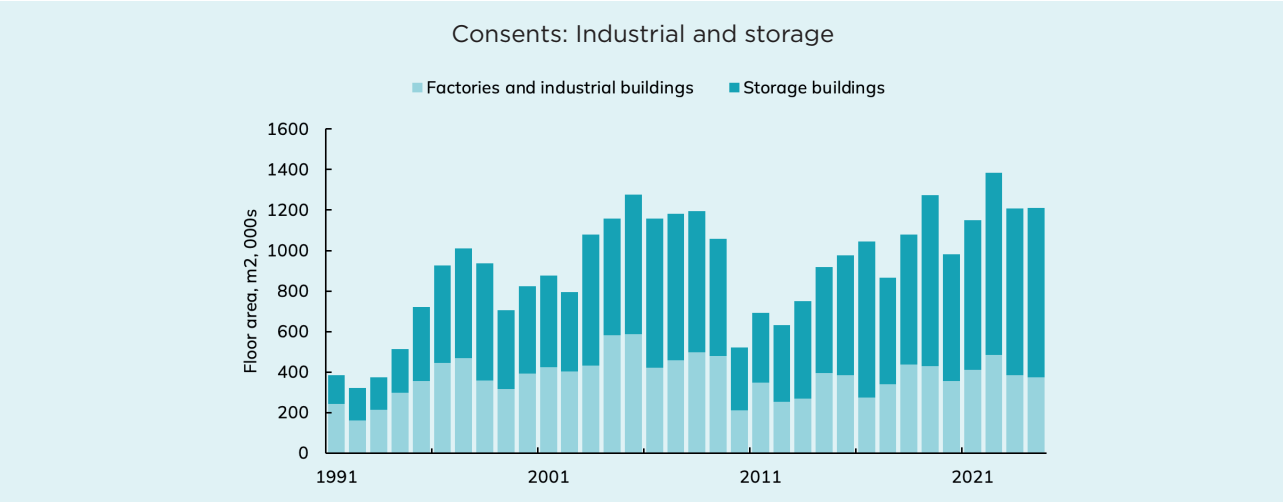


图46:自1980年以来,政府部门对写字楼的需求在前20年内没有增长,但在过去 25年中大幅增长——这将带来长期紧缩或整合的风险,进而影响惠灵顿的写字楼需求



数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图47:工业建筑的数量一直在稳定增长,但大部分需求来自仓储而不是工厂



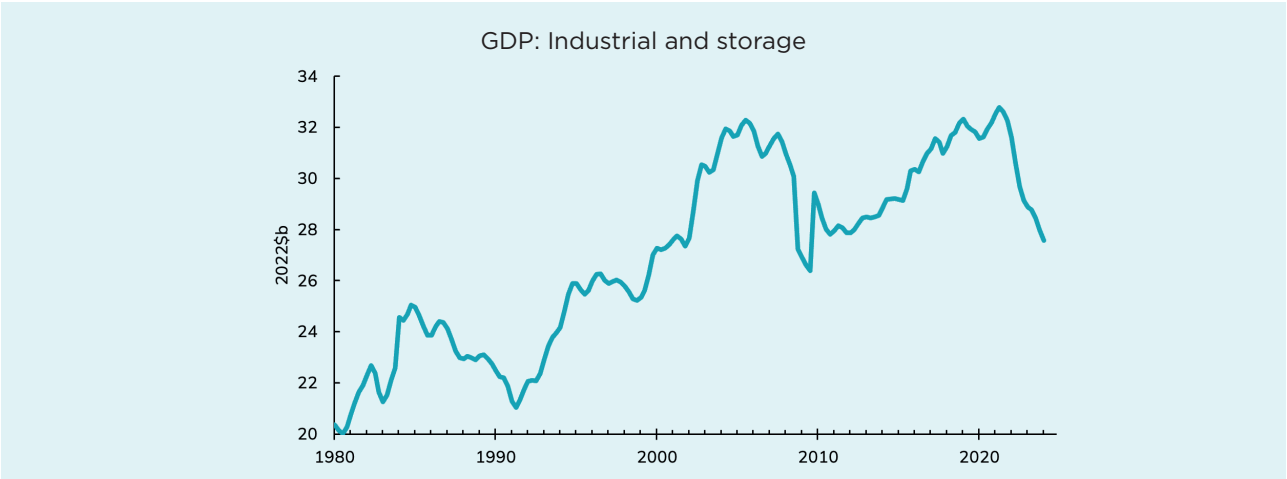
数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得







图48:制造业萎缩并面临去工业化风险



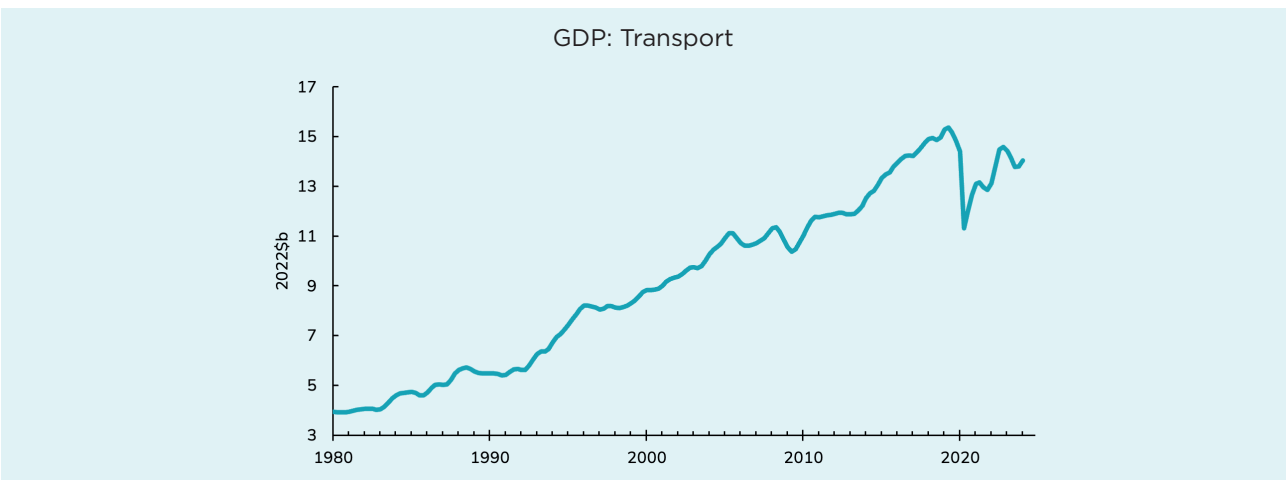
数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图49:批发业呈现结构性增长



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

图50:物流反映了减少库存并增加产品运转率的广泛趋势,这需要更多的仓储和配送空间



数据来源：作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

## 基础设施

新西兰的基建设施缺口估计为2,040亿纽币。为了维护当前已有的基建设施并填补这一缺口,新西兰需在未来30年内投资 1万亿纽币。虽然新西兰无力承担如此巨额的投资,但基建设施的更新和缩小基建设施差距的努力为基础设施建设创造了极其光明的长期前景(见图51)。

基础设施建造的一个主要风险在于:政府是主要客户,项目的选择和融资可能会受到政府及其偏好的影响。这可能会进一步影响基建项目的类型,而不会提高现有基建设施的质量、弥补资金缺口或扩大基建设施容量。

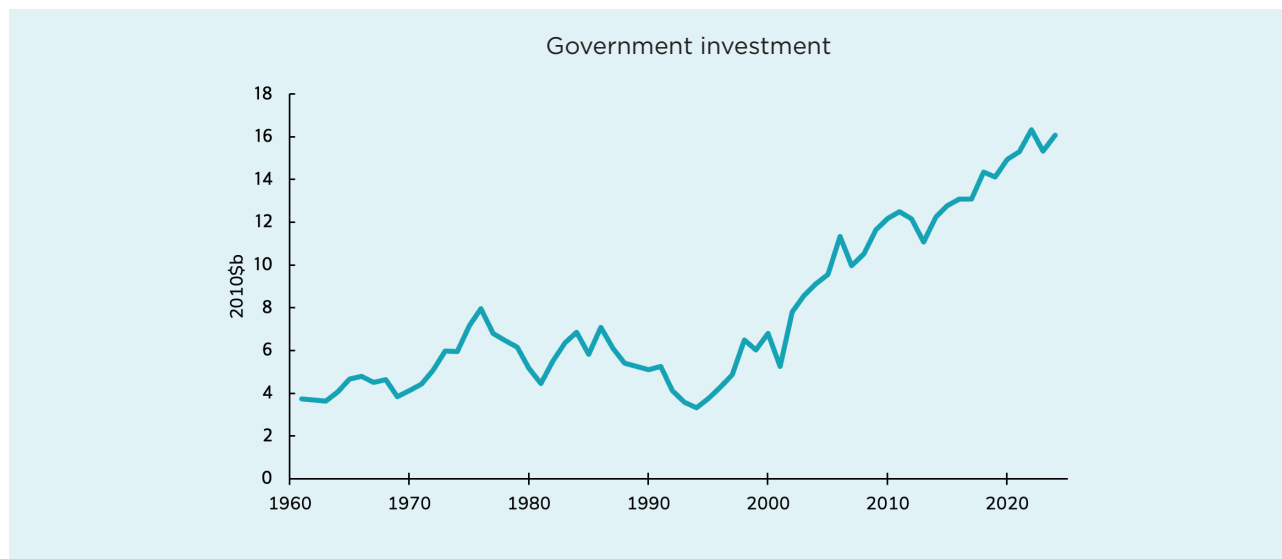
对于地方政府项目来说,长期计划(Long Term Plans)的完成带来了更多的确定性。我们很快就会看到地方政府客户开始制定新的工作计划。企业应与地方政府采购团队合作,了解其工作流程和将使用的采购方法。有些

方法(例如成立事务委员会)虽然非常耗时,但在改善和加深客户与供应商关系方面可能是有益的,从而提高生产力并扫清未来工作的障碍。

新西兰中央政府于2024年5月对先前的预算进行了拨款,其后的任务就是将资金和政府优先事项逐步安排进项目建设当中。由于这是新一届政府的第一份预算,因此相关流程、项目设计、采购和施工都将会有所滞后。土木和重型工程建筑公司需要密切关注相关工作的类型和时间安排,因为他们或需要在施工暂停期间保留现有员工,或需要转向不同类型的工作。后者需要雇佣新员工并加以培训。

基建设施投资的长期前景是乐观的,因为新西兰的基础设施严重短缺。但政治风险依然是建造基建设施及建造体量的最大风险。

图51: 政府投资自2000年初以来不断加速,并将持续这一趋势



数据来源: 作者根据新西兰统计局的原始数据估算所得

# 结语

新西兰建筑业规模庞大,其2024年收入达到994亿纽币。建筑业为全国提供了大量的就业岗位——超过30万直接岗位以及近27万间接岗位(如材料和服务供应商)。

建筑业的发展对新西兰而言是至关重要且必不可少的。新西兰住房和基础设施短缺,改善政策和解决供给不足问题将在未来十年加速

住房的供应。人们日益增长的政治认知和觉悟也将维持强劲的基础设施投资。

为了满足未来的需求,新西兰建筑业必须成熟起来。而其成熟的关键则在于减少模糊性、精简工作流程、以及为员工投资提升其技能水平。如此,新西兰建筑业的的生产力才能被提高。



# 参考书目

Barbosa, F., Woetzel, L., Mischke, J., Ribeirinho, M., Sridhar, M., Parsons, M., Bertram, N., & Brown, S. (2017). Reinventing construction through a productivity revolution. McKinsey Global Institute.

<https://www.mckinsey.com/capabilities/operations/our-insights/reinventing-construction-through-a-productivity-revolution>

Construction Leadership Council. (2023). Creating a productive environment for UK construction.

<https://www.constructionleadershipcouncil.co.uk/wp-content/uploads/2023/09/Creating-a-productive-environment-for-UK-Construction.pdf>

D'Amico, L., Glaeser, E., Gyourko, J., Kerr, W., & Ponzetto, G. (2024). Why has construction productivity stagnated? The role of land-use regulation. SSRN Electronic Journal. <https://crei.cat/wp-content/uploads/2024/02/WCPS.pdf>

D'Amico, L., Glaeser, E., Gyourko, J., Kerr, W., & Ponzetto, G. (2024). Why has construction productivity stagnated? The role of land-use regulation. SSRN Electronic Journal.

<https://crei.cat/wp-content/uploads/2024/02/WCPS.pdf>

Dixit, S., Mandal, S. N., Thanikal, J. V., & Saurabh, K. (2017). Evolution of studies in construction productivity: A systematic literature review (2006–2017). Ain Shams Engineering Journal, 10(3), 555–564.

<https://doi.org/10.1016/j.asej.2018.10.010>

Durdyev, S., & Mbachu, J. (2011). On-site labour productivity of New Zealand construction industry: Key constraints and improvement measures. Australasian Journal of Construction Economics and Building, 11(3), 18–33.

<https://doi.org/10.5130/AJCEB.v11i3.2120>

Frontier Economics. (2022). Transforming Construction Challenge evaluation – Phase 2: Impact evaluation.

<https://www.ukri.org/wp-content/uploads/2022/02/IUK-160222-ISCFTransformingConstructionChallengeEvaluation.pdf>

Goolsbee, A., & Syverson, C. (2019). The strange and awful path of productivity in the U.S. construction sector. National Bureau of Economic Research.

<https://doi.org/10.3386/w30845>

Hamza, M., Shahid, S., Bin Hainin, M. R., & Nashwan, M. S. (2019). Construction labour productivity: Review of factors identified. International Journal of Construction Management, 22 (3), 413–425.

<https://doi.org/10.1080/15623599.2019.1627503>

Hasan, A. Baroudi, B., Elmualim, A., & Rameezdeen, R. (2018). Factors affecting construction productivity: A 30-year systematic review. Engineering, Construction and Architectural Management, 25(7), 916–937.

<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/ECAM-02-2017-0035/full/html>

Kirby, M., Rotimi, F., & Naismith, N. (2022, December 1–2). An investigation into quality management systems and factors affecting construction productivity: The New Zealand residential construction industry [Paper presentation]. 55th International Conference of the Architectural Science Association, Perth, Australia.

<https://archscience.org/wp-content/uploads/2023/03/14-An-investigation-into-quality-management-systems-and-factors-affecting-construction-productivity.pdf>



精品项目展示



电子邮件 [info@nzcbia.org.nz](mailto:info@nzcbia.org.nz)

电话 +64 9 215 8618

办公地址 153 Captain Springs Road,  
Onehunga, Auckland 1061,  
New Zealand

[nzcbia.org.nz](http://nzcbia.org.nz)



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