

# 颠覆时代下的 全球赢家

新时代趋势正在颠覆市场格局，其影响因时因地而异。Parag Khanna认为，房地产行业应该欣然接纳，将其视为推动变革的积极力量



捕捉具有颠覆性的全球趋势或许易如反掌，民粹主义、城镇化和技术……张口即来。而要理解这些趋势，难度就要大得多，因为它们在世界不同地区和城市的具体表现有着很大不同。在全球颠覆的时代背景下，“有效”便是成功的定义。

举例说明。劳动自动化预计将使西方的某些工种成为历史。而在亚洲，由于互联网、无线网络和电信基础设施还有无限广阔的增长空间，劳动自动化将创造更多的就业机会，因此反而被视为一种积极的颠覆力量。

城镇化也是如此。在西方，城市服务业生产率是经济保持正向增长的原因。而在亚洲，城镇化的意义要复杂得多——大量人口继续从农村流入城市，推动经济快速增长，继而引发巨大变革。

在经济重心迅速向零售、数字化通信、远程办公、联合办公等服务领域倾斜的同时，技术仍然是城市颠覆性发展的核心。城市的发展模式正逐渐从纵向转变为横向。那些现代高端写字楼林立的城市需要提高警惕，未来是否有人入驻尚不得而知，因为从目前来看，即便是与之“门当户对”的金融服务业也未能躲开数字化大潮。

为迎合时代变迁，未来的房地产设计和开发要尽可能做到空间使用灵活、功能配套多元。一座城市的人口结构越年轻，当地人口对这类趋势的接纳度、喜爱度就越高。已有一些城市在积极提倡这种生活方式。在这一点上欧洲城市拥有先天优势，但目前还没有形成气候。

**Parag Khanna**  
畅销书作家，战略咨询公司FutureMap创始人。著有新书《未来在亚洲 (The Future is Asian)》。

**“为迎合时代变迁，未来的房地产设计和开发要尽可能做到空间使用灵活、功能配套多元”**

## 颠覆和全球秩序

许多人认为中国正试图通过“一带一路”战略来获得区域主导地位。然而，这一战略本质而言属于基础设施金融。未来即便没有中国参与，基础设施金融也仍会继续。支持“一带一路”战略的欧洲国家是明智的，因为亚洲将继续成为欧洲强大的贸易伙伴。在我看来，“一带一路”为一些以往“存在感”较弱的大国带来了重要的交通连接、贸易资源、城镇化和经济多样化。

“一带一路”只是欧亚一体化发展的一种方式，与美国联系较少，但不会影响美国的强大实力。部分原因在于，美国发展所需的一切资源——人口、土地、自然资源、食品、燃料和科技产业，基本都能实现自给自足。美国因此成为全球强国，但不一定能感知其他国家的需求缺口。

有趣的是，拉丁美洲和非洲越来越靠近全球秩序的中心位置。它们虽然没有雄厚的实力，却是以完全自愿的原则而非殖民地的身份参与世界经济活动。它们拥有的资源使得经济快速增长地区的商品价格得以维持在可控范围，同时也为本国带来经济收入，支撑国内经济向多元化过渡。

其中一些国家的经济已经支离破碎，很难让人对之怀有信心，但其他国家还有很大潜力。例如，肯尼亚与邻国联合投建了大量基础设施项目，用来连接印度洋港口。与此同时在南美洲西海岸，包括哥伦比亚、墨西哥和秘鲁在内的太平洋联盟与亚洲的贸易联系日益密切。

这一轮颠覆大潮中，房地产行业应将亚洲与发展中市场区别对待。我们应该假设有亚洲市场会跳级发展，直接升级到商品、服务、生活品质以及可持续性发展的最高水平。亚洲市场蕴含着房地产发展的大好机遇。亚洲贡献了全球GDP的40%，拥有全球最高储蓄率，主权财富基金和基础设施投资规模亦是全球之最——换言之，撬动房地产所需的资金已经到位。■