

城市韧性 座次排名

城市的演变能力至关重要。哪些城市最有实力走向成功?第一太平戴维斯“韧性城市指数”从经济实力、知识经济及技术、环境韧性、房地产这四个角度对500座城市进行了系统考察评估。我们分析了纽约、东京、伦敦等门户城市维持世界领先地位的原因,并揭秘斯德哥尔摩、首尔、阿姆斯特丹等城市如何凭借ESG议程、投资及教育成功跻身全球韧性城市前20名

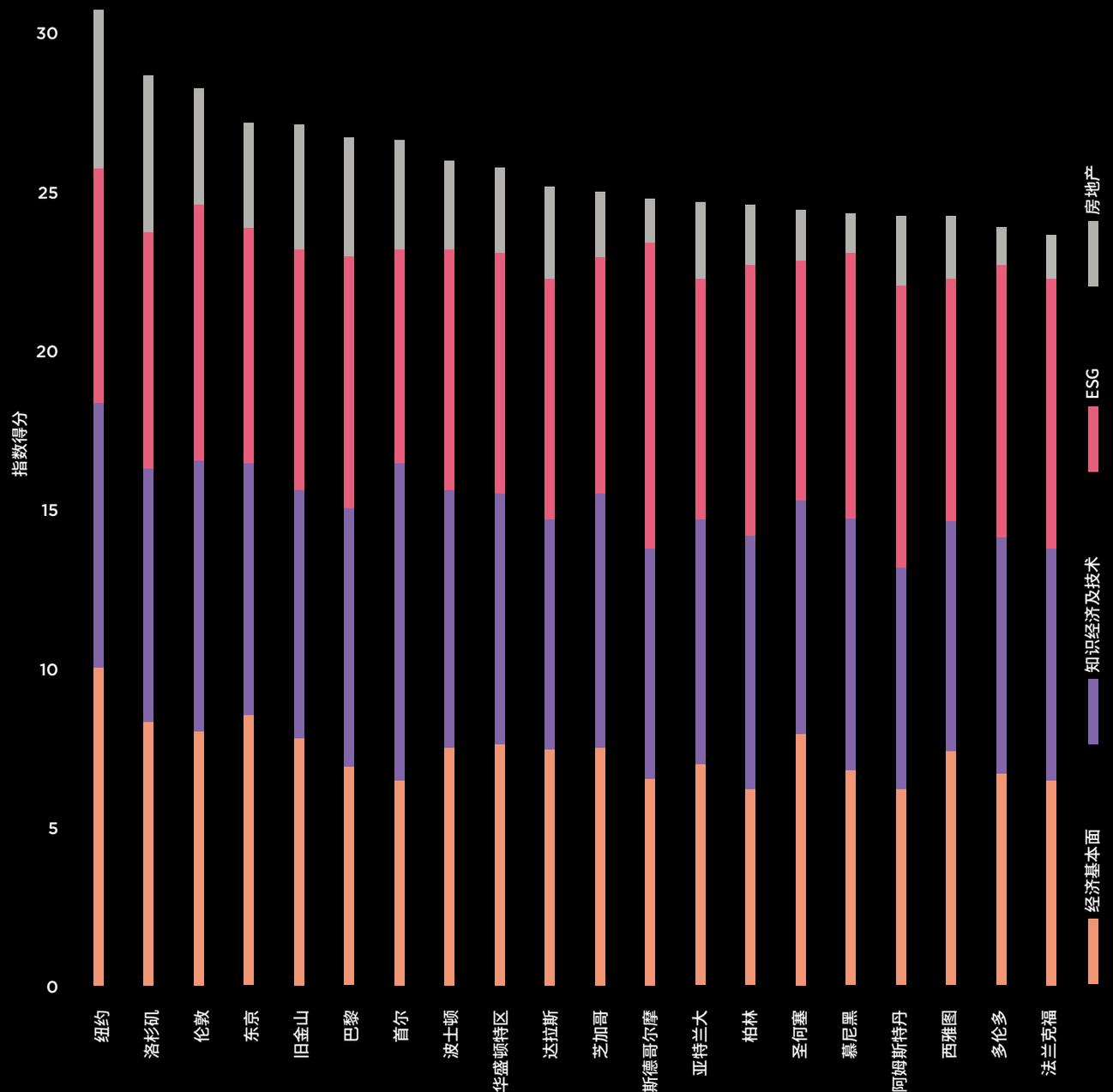
文 第一太平戴维斯世界研究部



第一太平戴维斯韧性城市指数, 全球前20名

全球超级城市凭借强大的经济实力及房地产市场表现占据指数第一梯队。在教育、ESG指标上表现出色的城市排名逐渐上移

说明 房地产指标按50%权重计入



来源 第一太平戴维斯研究部

韧性城市指数指标体系

- 经济基本面**：经济具备规模,个人财富水平高,人口结构优势明显。
- 知识经济及技术**：拥有大量高增值型就业及优质教育资源,商务模式不断创新。
- ESG**：社会重视可持续环保实践,配备优质、健全的医疗保健系统,包容性强且公平公正。
- 房地产**：房地产市场流动性好、投资便利。

在疫情影响下,城市自身的价值和角色受到一些质疑。尽管疫情蔓延使主要城市面临即时挑战,但不可否认,城市仍然是人类互动的最重要场所。

包括中国城市在内,世界各地有很多城市的工作、消费、社交活动已基本恢复疫情前的正常状态。长远来看,城市将继续成为合作、创新和繁荣发展的核心载体。牛津经济研究院数据显示,城镇地区贡献了全球80%以上的GDP。到2030年,这一比例将上升至90%。

第一太平戴维斯世界研究部从经济实力、人口结构、知识经济及技术、环境韧性以及房地产市场深度等方面对500个城市进行了排名。韧性城市指数中的领先城市将能从容应对后疫情时期及更长远未来的挑战。

韧性是城市与生俱来的特质。东京、伦敦、上海等顶级城市均经历成百上千年的兴衰沉浮,迎来繁荣发展。城市正在不断演变,以应对新冠疫情带来的诸多变化,同时也在朝着更环保、更宜居和更可负担的发展目标不断迈进。日渐流行的“15分钟生活圈”概念充分说明了这一点;居民步行或骑行15分钟范围内即可满足日常所需,无需开车出行。

城市已经能够很好地应对气候变化的挑战,也是对环境最为友好的生活、工作及娱乐场所。城市的步行指数较高,公共交通网络完善,且土地利用效率高,因此人均碳排放量更低。

房地产投资重心继续向城市而非乡村倾斜。假以时日,韧性将成为良性循环的一部分:最具韧性的城市将成为最热门的投资目的地,而资金的加持又将令这些城市在适应未来挑战时如虎添翼。

2021年第一太平戴维斯韧性城市指数第一梯队的大城市来自几个经济强国,都拥有成熟稳定、流动性好的房地产市场。占据前三席位的纽约、洛杉矶、伦敦,都是拥有千万以上人口的全球超级大都市。东京排在第四位,也是排名最靠前的亚太区城市。作为全球人口最多的城市,东京拥有庞大的房地产市场,经济实力仅次于纽约。第一太平戴维斯日本研究部主管Tetsuya Kaneko先生表示:“东京的实力根植于其全球领先的人口数量及经济规模——相当于几个欧洲国家的总和甚至还要多。”

全球技术产业中心旧金山排名第五,也是一座富有的大城市。人均GDP超过11万美元,近为经合组织成员国平均水平的三倍。但排名靠前的城市并不是清一色的超级城市。一些欧洲小城虽然总人口不到300万,韧性表现却也相当抢眼。ESG资质、风险投资及知识经济是这些城市的主要得分点。

例如,斯德哥尔摩在ESG、研究支出指标上得分很高;阿姆斯特丹是欧洲大陆风投规模最大的城市之一,ESG指标表现也非常突出。“阿姆斯特丹是一个宜居城市。空间布局紧凑,出行距离短,且公共交通规划合理、井然有序。周边分布着大量自然保护区和沙滩,”第一太平戴维斯荷兰研究及咨询顾问部主管Jordy

来源:人口数据,牛津经济研究院;第一太平戴维斯研究部

韧性城市指数排名及都会区人口(万)*



Kleemans先生表示。“因此,阿姆斯特丹对于向往在荷兰工作或求学的人士来说有很强的吸引力,由此形成的人才储备也将吸引风险投资者。”

前20名中有三座德国城市,依次为柏林(第14名)、慕尼黑(第16名)及法兰克福(第20名),最大优势体现在知识经济及技术方面。此外,柏林在风险投资方面表现出色,而慕尼黑、法兰克福拥有实力雄厚的金融服务业。第一太平戴维斯德国首席执行官兼欧洲投资部主管Marcus Lemli先生表示:“柏林拥有近20万名大学生、三所全球著名高校,人才储备非常充足。这里创业氛围浓厚,是欧洲市场最具活力的创业生态圈之一。慕尼黑凭借其多元化的经济,常常被视为德国的避风港;法兰克福作为德国银行业中心,不仅提供广泛的金融和咨询服务,而且拥有高度多元化的创新经济。”

亚洲“双雄”——中国和印度虽然受到全球房地产投资者的日益关注,但两国城市的韧性指数排名却远远落后。中、印两国由于人均GDP较低、ESG表现差强人意,因此即便是大城市,韧性水平仍不及美国和欧洲的姐妹城市。未来随着财富水平提升、环境改善,这两国城市的韧性指数排名应该也会同步上升。

事实上,所有指数城市都具备相当的韧性以及提升潜力。规模较小而宜居性较强的城市将可吸引超出自身重量级的投资,与全球大城市展开势均力敌的竞争。值得关注的城市包括美国的丹佛、休斯敦、菲尼克斯和费城;丹麦的哥本哈根、瑞士的苏黎世;澳大利亚的墨尔本、悉尼,以及新西兰的奥克兰。

全球顶级城市之所以能在排行榜第一梯队站稳脚跟,是因为它们的固有韧性,因此不太可能因为大环境的变化而受到影响。对于企业来说,集聚效应的红利并未消失:尽可能靠近竞争对手、合作者以及享有盛誉的教育机构,对于业务推进仍有重要作用。>

下图:巴黎

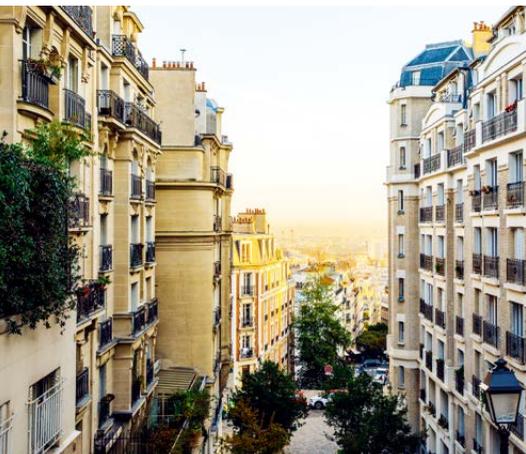
房地产

截至2021年第一季度的一年中,几乎所有市场的房地产交易量都同比大幅减少。在此期间,往年的主力成交市场依然维持领先地位。各物业板块的成交量都有所下降;其中,产业地产和住宅表现出最强的抗跌性,尤其在跨境投资方面。

洛杉矶顶替纽约,成为全球最大的房地产市场。截至2021年第一季度的年中,纽约成交下跌幅度甚于其他十大城市,但仍高居排行榜第二。

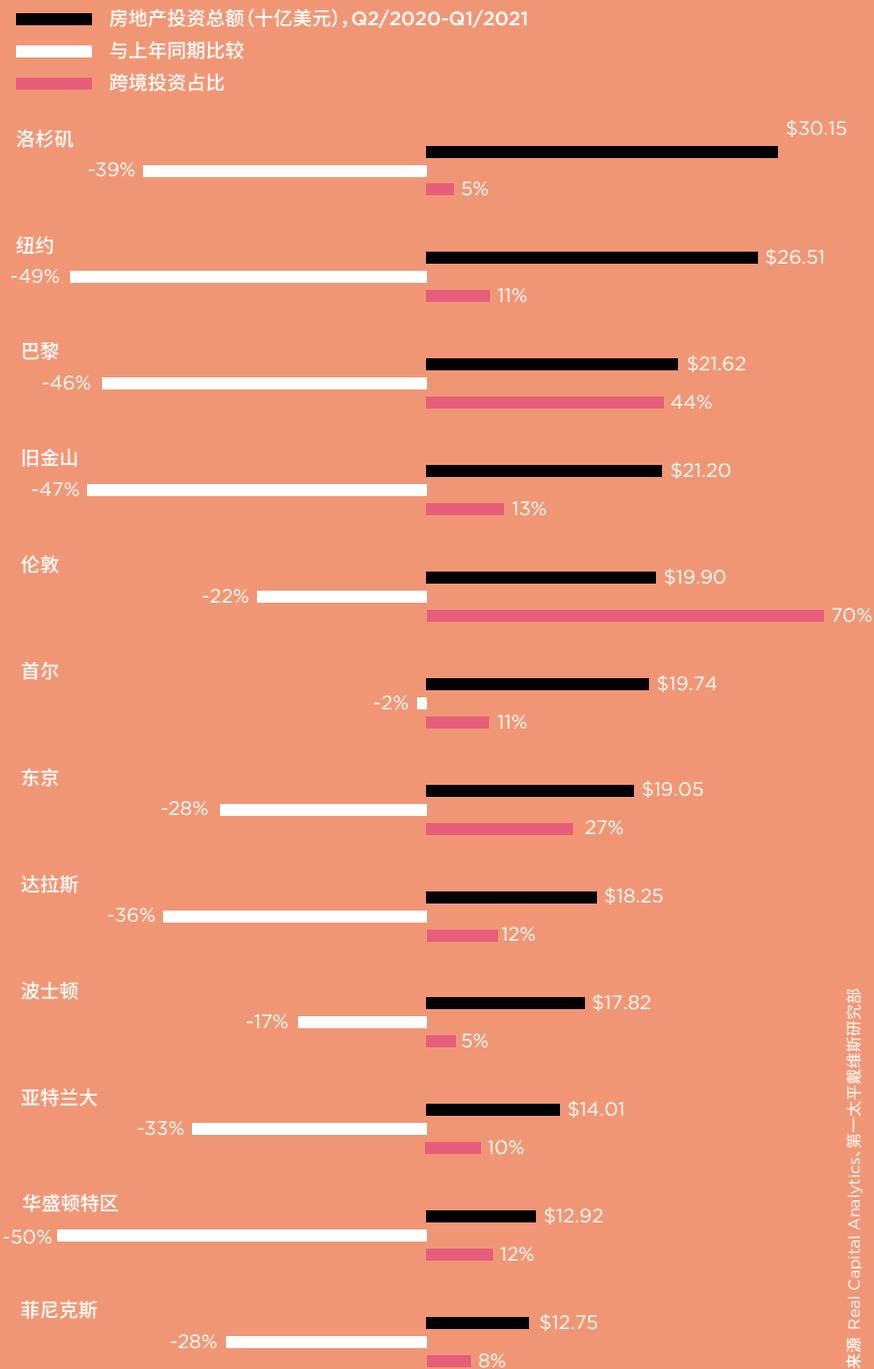
巴黎和伦敦是欧洲最大的市场,也是目前为止吸引国际投资最多的城市。巴黎的房地产投资总额连续第二年超过伦敦;在英国脱欧不确定性的持续影响下,伦敦成交难以放量。面临疫情及脱欧的叠加影响,伦敦仍彰显出不俗韧性,跨境投资跌幅相对较小(8%)。

首尔房地产成交总排名第六,取代东京站上亚太区第一位。得益于本土投资者的活跃表现,首尔成为全球前十名中唯一在2020年录得投资上涨的城市(在截至2021年第一季度的一年中仅小幅下降2%)。韩国未采取严格的封城措施,2020年GDP下降不到2%。



房地产投资领先城市(都会区)

截至2021年第一季度的一年中,洛杉矶顶替纽约,成为全球最大的房地产交易市场



来源: Real Capital Analytics, 第一太平戴维斯研究部

右图:纽约,经济实力全球第一的城市

经济实力

论及经济实力,当然是多多益善。庞大的人口、集中而频繁的经济活动以及消费者强大的购买力可促进企业发展,亲商的监管环境亦对招商引资有促进作用。经济实力排名前12位的城市多为美、中两国城市,仅东京、伦敦例外。纽约是美国金融之都,经济实力在全球首屈一指,尤其是GDP和高收入家庭数量——全市约有150万个家庭年收入超过25万美元。

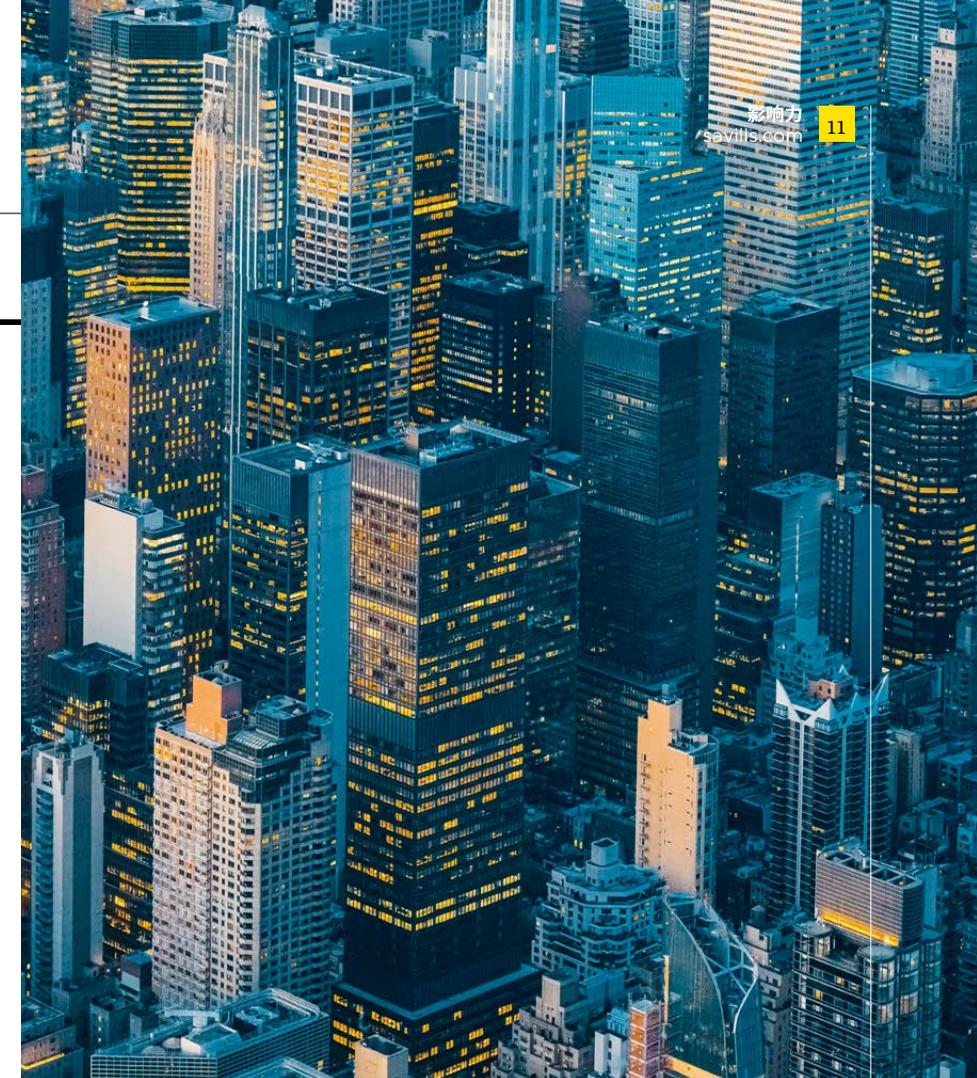
经济实力领先城市

1. 纽约(美国)
2. 东京(日本)
3. 洛杉矶(美国)
4. 伦敦(英国)
5. 圣何塞(美国)
6. 深圳(中国)
7. 旧金山(美国)
8. 上海(中国)
9. 北京(中国)
10. 华盛顿特区(美国)
11. 芝加哥(美国)
12. 波士顿(美国)

来源: 第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯美国资本市场部高级董事总经理David Heller先生表示:“纽约的实力不仅源于充满活力的多元化经济,更根植于其作为一个全球门户城市的吸引力。纽约拥有多家世界领先的金融和传媒企业,也是全球第二大技术市场,强大的人才吸引力为技术发展提供了有力支撑。简言之,纽约是一座令人向往的城市,疫情前如此,疫情后也依然如此。”

伦敦是前12名中唯一的欧洲城市;它是全球金融业引擎,拥有庞大的城市GDP、友好的商业环境、较高的就业水平和数量可观的高收入家庭。“尽管面临着疫情挑战,伦敦市中心板块仍维持着旺盛的租赁需求,至2021年第一季度末,办公空间需求水平约为830万平方英尺,伦敦



第一太平戴维斯商业研究部助理董事Victoria Bajela女士表示。“伦敦仍是金融、专业服务、科技、传媒等行业的重要枢纽。”

硅谷所在地圣何塞排名第五,当地人均GDP高达16.8万美元,为全球最高水平。同为技术驱动型城市的深圳排名第六。深圳吸引着来自全国各地的年轻劳动力,在人口结构单项指标上的得分最高。

第一太平戴维斯大湾区及海南自贸区项目及开发顾问部董事袁嘉隆先生表示:“深圳作为一个年轻的高科技枢纽城市,拥有日益完善的基础设施和国家政策的大力支持,吸引众多企业家和青年人才集聚。很多跨国公司以及越来越多的本土先导企业计划纷纷展开布局,将华南或大湾区总部设在深圳。”

印度城市在生活成本方面拥有最明显优势。此外,印度城市人口整体非常年轻,并且在不断增长,未来增势强劲。第一太平戴维斯印度首席执行官Anurag Mathur先生表示:“得益于熟练劳动力、城镇化和经济改革的支撑,印度主要城市

的GDP都将迎来强劲增长。牛津经济研究院数据显示,到2035年,班加罗尔将成为全球增长最快的主要城市,且GDP增速前六名的城市中有一半在印度。”

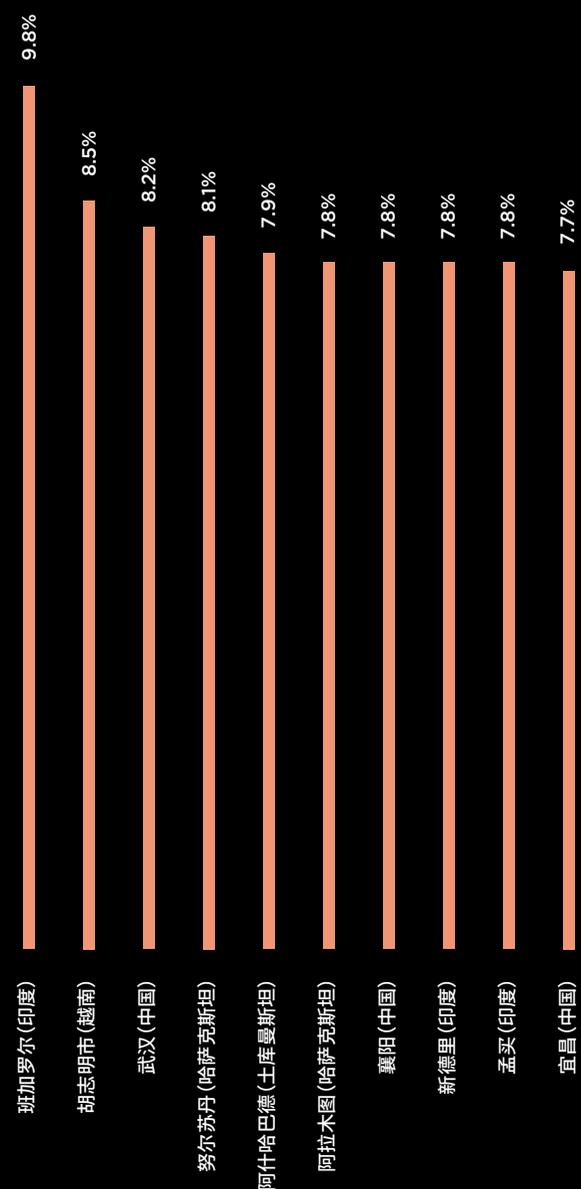
伴随着GDP的持续增长,中国城市的财富也将呈现强劲增长走势。在低成本制造业的支撑下,未来五年内胡志明市有望实现GDP的快速增长。

外来人口的流入以及高收入家庭数量的增加将为阿布扎比和迪拜的增长提供有力驱动。第一太平戴维斯中东研究部助理董事Swapnil Pillai先生表示:“阿联酋的疫情防控工作做得较好,也是第一批放开出入境限制的国家之一。它还推出一系列措施提升经商便利度,并修订法律允许境外人士成为正式公民。”

五年后,经济实力排名全球前十位的城市可能会与现在基本相同。伦敦以及美、中两国的富裕大城市都已具备一定规模,足以支撑它们对投资者、企业及人才的吸引力。>

GDP增幅预测最高的城市(复合增长率,2020-2025)

预计中、印两国城市将迎来强劲经济增长



说明 基于指数中百万以上人口的城市
来源 牛津经济研究院、第一太平戴维斯研究部

可持续性韧性有着密切的内在联系



氧化碳排放量较高,勉强进入前20名。在可持续性方面领先的并不只有欧洲国家。拉丁美洲国家在可再生能源利用方面一马当先,其中乌拉圭、巴拉圭的电力全部来自可再生能源。

早在疫情爆发之前,员工和公民的健康和福祉即已成为当地企业和政府日益关注的焦点。世界各地对新冠疫情的反应各不相同。以色列、阿联酋、巴林的病毒防控启动虽然落后于亚洲国家,但在疫苗接种计划的推进方面更为迅速。

日本的人口预期寿命排名全球第一。第一太平戴维斯日本研究部主管 Tetsuya Kaneko先生说:“日本的人口健康水平要归功于世界闻名的粮食、菜肴,还有全民覆盖的保险制度和高质量的公共医疗保障,这些也为疫情防控做出了重要贡献。”

健康和福祉与可持续发展的关系日益紧密,无论在哪一方面采取改善措施,对另一方面也会起到积极作用。巴塞罗那和巴黎等城市已经承诺对部分区域进行“步行友好化”改造,这将有助于实现环保目标,并通过提升空气质量和步行指数来改善市民健康。

对于房地产投资者来说,ESG已经成为尽职调查的核心事项。可持续性与韧性有着密切的内在联系。这利好繁荣的小城市,如北欧城市,它们所获投资的规模已经超过自身的重量级。另一方面,较大的国家正在提升可持续性方面进行大量投资。美国承诺投入2万亿美元发展可再生能源。在面临较大气候变化威胁的城市,房地产价值可能会打折扣,例如面临海平面上升风险的沿海城市。

做出碳中和承诺的国家越来越多,中国在2020年提出2060年前实现净零排放的目标。城市层面的可持续发展举措更加积极;例如,哥本哈根承诺成为全球首个实现碳中和的首都,温哥华目标到2050年成为100%可再生能源城市。

环境、社会及治理(ESG)

鉴于城市层面的ESG数据非常稀缺,因此城市韧性指数从国家层面对该项指标进行评估。北欧国家是ESG领域的佼佼者,在可再生能源使用、粮食安全、水安全、自然资源和电动汽车覆盖率等分项指标上均表现出色。前十名中只有两个非欧洲国家,分别为新西兰和加拿大。

ESG领先国家

- 挪威
- 瑞典
- 丹麦
- 芬兰
- 冰岛
- 瑞士
- 荷兰
- 新西兰
- 加拿大
- 德国

来源 第一太平戴维斯研究部

欧洲国家在社会和治理方面表现出色,例如民主和透明度。中国的碳排放得分很低,因此在ESG排名中位列第65位。美国则由于贫富收入差距较大、人均二

带用户数量全球领先,而德国公民受教育时间最长。

中国城市在教育领域的表现不如西方城市,但风险投资实力不容小觑——北京排名第二,上海排名第六——这要归功于本土技术巨头的崛起。

在2019年,中国占全球风险投资总额的比例约为21%。在截至2020年9月的三年里,北京累计获得830亿美元的投资。这些投资将带动后续的人力投资和房地产投资。中国和亚洲其他技术主导型国家的增长不仅有利于本国城市,也能助推全球大都市的发展。亚洲技术企业将跟随亚马逊、谷歌等美国公司走向全球布局的脚步,开启国际扩张。

新冠疫苗研发竞赛使生命科学成为关注焦点。医药及生物技术企业也开始从美国和英国的中心地带向荷兰、德国、印度等国家扩张布局。

无论生物技术还是电信,知识经济领域的企业人才争夺战都在继续,因此拥有强大教育资源、大型技术企业集聚的城市将继续名列前茅。与此同时,生活压力小、主打轻松生活方式的城市,其竞争力也在日益增强。美国的罗利、亚特兰大、夏洛特和奥斯汀,还有英国的剑桥和爱尔兰的都柏林,都属于这一类。

图片: Getty

来源 *大学数据 QS大学2021年度排名,第一太平戴维斯研究部

知识经济及技术

技术企业已经成为财富创造的主要动力。高价值的工作岗位需要受过教育的劳动力,而这些劳动力的培养需要良好的教育系统。首尔在知识经济和技术指标上得分最高。它是三星等行业巨头的大本营,人均专利申请数量全球第一。有“韩国硅谷”之称的大田排名第六。

第一太平戴维斯韩国首席执行官 Crystal Lee女士表示:“韩国最大的企业集团都将总部设在首尔,它们来自技术、金融服务业等多个领域,充分证明首尔知识经济的广度和深度。韩国的教育体系在经合组织成员国中备受推崇,实现了技术与学习相结合。”

知识经济及技术领先城市

- 首尔(韩国)
- 伦敦(英国)
- 纽约(美国)
- 波士顿(美国)
- 巴黎(法国)
- 大田(韩国)
- 柏林(德国)
- 华盛顿特区(美国)
- 旧金山(美国)
- 洛杉矶(美国)
- 东京(日本)
- 芝加哥(美国)

来源 第一太平戴维斯研究部

排名第二的伦敦拥有10所全球400强高校,其中有两所为全球十强高校。伦敦与临近的牛津、剑桥形成了生命科学领域的“金三角”。纽约是排名最高的北美城市,领先于生物技术中心波士顿,拥有两所全球排名前五的大学。坐拥优质高等教育资源、丰富资金的美国城市在风险投资、金融及商业服务就业的表现突出。在欧洲,巴黎和柏林在本国强有力的支撑下亦名列前茅——法国的人均宽

部分城市全球400强高校的数量*



- 伦敦 10
- 巴黎 9
- 首尔 8
- 莫斯科 7
- 香港 6
- 纽约 5
- 东京 5
- 墨尔本 5
- 台北 5