

高线, 纽约

韧性城市

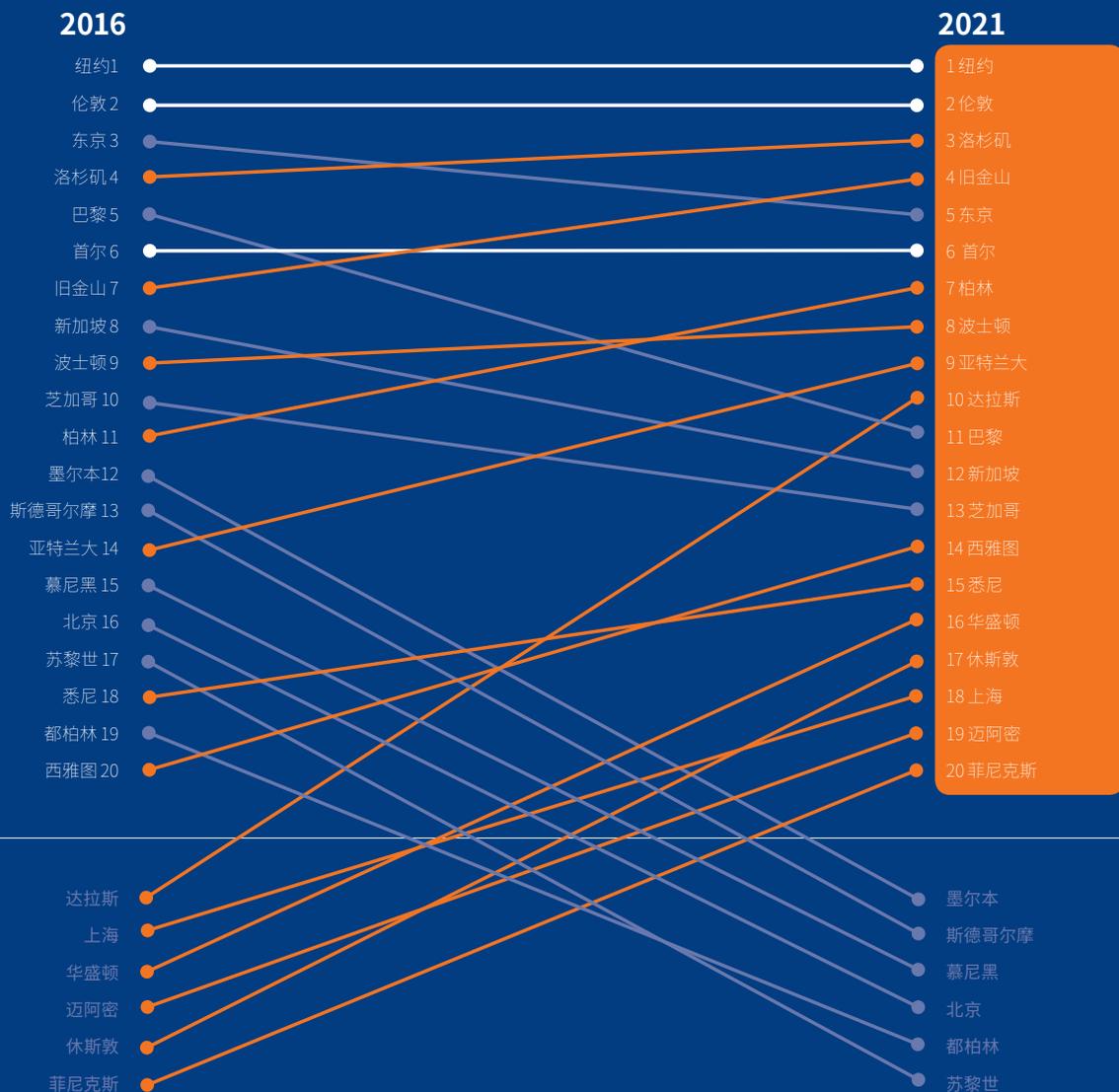
人们开始重新和城市产生连接。过去五年中, 第一太平戴维斯韧性城市指数榜单的前几位相对保持不变, 但我们认为最让人向往的城市类型却发生重要改变



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：2016-2021年城市排名变化

排名上升 ■ 排名不变 ■ 排名下降 ■



怎样成为韧性城市？

第一太平戴维斯世界研究团队根据房地产市场、经济实力、知识与科技、环境韧性等因素给世界500座城市进行排名。排名领先的城市最能够应对未来经济和环境方面的挑战。

房地产投资

流动性及投资充足的房地产市场，所有权有保障。

知识经济 & 科技

具备充足风投资金、优质教育和活跃行业创新的高附加值的就业。

经济实力

规模经济安全且有活力，个人财富值较高，良性人口结构作为有力支撑。

环境、社会和治理

社会重视可持续环保措施，医疗条件良好，氛围包容，治理公平且充分。

人类对城市的偏好鲜有动摇，最向往的城市的类型却一直在变化

在 一段时间内，城市仿佛显得矛盾重重。人口密集的大型城市所承受的新冠疫情冲击远超安静偏远的区域。世界各地的新闻报道中出现的都是空荡荡的街道，明显少了往日的喧嚣。似乎每一个评论员都会说城市生活已经完结了：居家办公就是未来趋势，我们该想想如何处理这些空置的办公室。

但疫苗和抗病毒药物的结合已经缓解了新冠疫情的打击，世界各地的人们已经重新开始和城市的连接。第一太平戴维斯豪宅指数显示，2021年，30个主要城市中28个已经出现房价增长，并录得2014年以来最大的年度租金涨幅。

办公室员工也非常热切地和同事重新连接，企业对职员也是如此。第一太平戴维斯数据显示，2021年伦敦办公室出租率同比上涨65%；2022年1月，月出租率达到2018年以来的最高点。纽约同样在2021年的第四季度录得两年以来最高的季度出租率。

2022年，世界面临的是新的威胁。在新冠疫情蔓延两年后，随着各地区出行限制和国际旅游放宽，房地产市场开始恢复常态。乌克兰战争带来新的阻力，或对部分投资情绪造成负面影响，经济恢复也会延迟，尤其是靠近危机区域的市场。后续影响仍未完全显现，但战争导致的商品价格上涨加剧了通货膨胀，进一步推高生活

成本。在不确定性扩大的时候，城市的韧性再一次受到考验。

但是城市通过其适应能力和韧性在经济衰退和疫情打击中生存下来。第一太平戴维斯韧性城市指数评估了500个城市在经济实力、人口统计、教育和知识经济、环境韧性及房地产市场深度等因素，对城市韧性进行排名。过去五年，指数榜单上排名靠前的城市保持不变：纽约和伦敦一直占据首位，洛杉矶、旧金山、东京和首尔也保持在前十。

然而，尽管人类对城市的偏好鲜有动摇，最向往的城市的类型却一直在变化。由于经济快速增长、生活成本更低，部分美国中型城市也冲进了前20，或在2016年后进入前十。在榜单前20名以外，最成功的是受到科技及生物科学等知识领域快速增长驱动的城市，包括哥本哈根、深圳、多伦多、奥斯汀、圣地亚哥、丹佛、罗利和埃因霍温等。

驱动改变的另一关键因素则是科技和知识经济。拥有高科技产业的城市能够吸引更多的人才和资本。旧金山、波士顿和上海近年来的排名一直在上升。展望未来，在后疫情时代，对健康的注重将使步行便利、污染更少的宜居城市更为受益。对健康的追求很大程度上和气候变化挑战相关，能够良好应对气候变化的城市在解决别的问题的时候也有余力。



拥有高科技产业的城市能够吸引更多的人才和资本。旧金山、波士顿和上海近年来的排名一直在上升



亚特兰大，乔治亚州，美国

房地产投资

而对房地产来说，韧性城市拥有庞大的流动性市场，良好的国内国际投资者组合以及强大的产权支持。总体来看，世界级城市得分较高，2021年投资总额超过了1.3万亿美元——同比增长59%，比2019年的最高纪录还要高出22%。

2016年后，洛杉矶和纽约排名调换，但两者仍保持在榜单靠前的位置，庞大的流动性市场对所有投资者都充满了吸引力。2021年旅行受到限制，对国际资本依赖度更低的洛杉矶因而得以超越纽约。

伦敦仍旧是世界上国际化程度最高的房地产市场，高达62%的投资活动有跨境资本参与。2021年交易量达到319亿美元。

柏林位置上升

2021年，柏林超过伦敦成为欧洲最大的房地产市场，其中最主要的原因是两家住宅地产公司合并的单笔交易。德国首都柏林的住宅市场仍持续吸引投资。

房地产指数上最显著的变化为美国城市兴起已不限于东西海岸的主要城市。自2016年起，亚特兰大、菲尼克斯、波士顿和休斯敦都跃进了前20，主要因为强劲人口增长导致的资金流支持，迈阿密的情况



中国的另一科技城市杭州 因其活跃的经济增长排名 上升30多位

也类似。近年来，人们因为就业机会和生活质量而涌进这些城市。相比于北方的大城市，亚特兰大和迈阿密气候宜人，房价更低，国家和城市税收也更低，这些因素吸引了不愿受拘束的美国就业群体。

有人的地方就有地产投资，这是住宅板块热度提升的结果。2021年，住宅已超过写字楼，成为世界最大的房地产板块。未来这一偏好也将驱动更多投资进入能够吸引人群来工作的城市。在美国门户城市购置资产的难度也让投资者另寻机会。ESG因素则是驱动地产投资者的另一主要考量。购买和建造更可持续房地产的愿望决定了最有吸引力的资产类型，以及买家更愿意投资的城市。

经济实力

谈到经济实力和韧性，就不能够忽略相关规模。人口规模更大且仍在增长，以及GDP更高且仍在增长（不论是总量还是人均），都能够驱动韧性增长。经济多元化、更低的风险对韧性有促进作用。世界规模最大及最富裕的城市自然居于榜首：自2016年起，东京和纽约的位置就很稳固。

东京因其低风险和高度多元的经济而表现突出，至今仍吸引日本其他地区的人口迁移。尽管国家正发生人口特征及其结构的变化，东京城市规模仍在增长。纽约的地位则完全取决于其财富——人均GDP世界最高，达到东京的两倍。



东京因低风险和高度多元的经济而表现突出，至今仍吸引日本其他地区的人口迁移。尽管国家正发生人口特征及其结构的变化，城市规模仍在增长

中国现有4座城市位于前12名，反映了其经济繁荣增长。活跃的科技城市深圳排名第三，上海和杭州则进入前十。中国的另一科技城市杭州因其活跃的经济增长排名上升30多位。技术及其所产生的财富也推动加利福尼亚州硅谷科技中心的圣何塞名列前茅，尽管它的规模远小于前十名中的其他城市。

德里的GDP增长

与圣何塞形成鲜明对比，德里人均GDP仅为前者的1/100，但不断增长的年轻人口和城市化进步均促进经济发展。

印度第一太平戴维斯研究和咨询部主管Arvind Nandan说：“德里的社会、实体和产业基础设施发展完善，有技能劳力比例相对于其他国家较高，因此能够驱动知识经济的增长，尤其是在IT、设计、研发和金融服务领域，经济继而发展。未来五年平均GDP增长率预计将达到8.7%。”

由于脱离欧盟，伦敦过去五年地位有所下滑，但仍是前12中唯一的欧洲城市。瑞士城市巴塞尔和苏黎世因金融稳定性和低风险保留在前20。

未来，大型富有城市仍将主导韧性城市排名，而中国的经济增长将使其城市排名上升。虽然人口因素可能会使部分中国城市上升速度放缓，但同样的因素却会让印度大型城市的经济韧性有所加强。

世界范围内拥有最庞大的劳动年龄人口的城市，如深圳（86%）、迪拜（83%）和开罗（69%），均能够提供迎合中产阶级崛起和业务投资增长需求的房地产机会。

知识经济和科技

世界经济更多受到科技和知识经济的推动，最有韧性的城市能够适应新科技，还能够创造环境吸引高增长科技业务的人才。知识驱动型的城市拥有良好高等院校及庞大的年轻劳动人口，能

不止GDP

GDP是否是衡量城市成功的最佳方式？

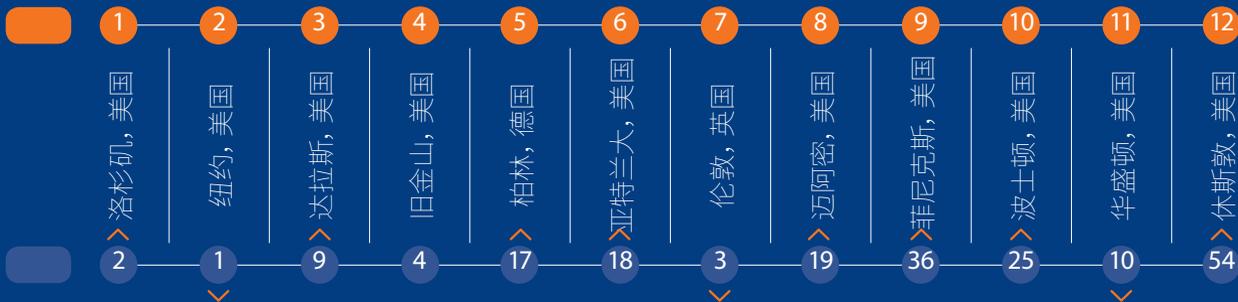
总体来说，GDP是忽略各地不平衡状况的、较为粗放的一种衡量方式。人们愈加重视工作和生活的平衡，对健康和快乐的追求超越了金钱，所以需要寻找另外的标准，用以衡量城市触摸不到的品质。GDP无法体现经济增长的环境成本，我们则在指数中纳入ESG的因素。部分有前瞻性的国家，尤其新西兰和冰岛，意识到

福利不仅仅是GDP而已。新西兰的生活质量标准反映的是“与新西兰人民福利密切相关的因素”，并且会引导政府某相关领域的投资，它衡量以下三个维度：

- 个人和集体的生活状态——诸如健康、知识和技能、住房和休闲等因素
- 机构和治理——政府、公司和市场及国际关系
- 财富——金融资本、社会凝聚力和自然关系

关键因素城市排行变化 (2016-2021)

按照房地产因素排名



按照经济实力因素排名



按照知识经济因素排名



按照ESG因素排名



排名上升的城市

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

我们深入探究洛杉矶、柏林、上海如何改善城市韧性



洛杉矶 第3位

(上升1位, 2016年排名第4位)

除了拥有世界最大的房地产市场, 洛杉矶还是创意和经济的引擎。数百万人梦想着能够在此生活, 实现自我。

当然, 城市的成功并不建立在浮华之上, 洛杉矶还是无数高科技公司驻扎的地方。娱乐产业体量庞大, 也已恢复了和客户的紧密连接以满足流媒体娱乐发展需求。

“洛杉矶的气候、设施和生活质量持续吸引世界各地的优秀人才,” 洛杉矶第一太平戴维斯写字楼研究主管Michael Soto说。这一热度使豪宅价格在2021年上涨了19.7%。

对于一个以交通拥堵著称的城市来说, 宜居性和排放问题是一个挑战, 但Soto说: “在过去的15年里, 洛杉矶的选民已经批准使用超过1,200亿美元的税收用于长期的交通建设项目。一直以来, 洛杉矶因交通拥堵而‘久负盛名’, 但现在洛杉矶所拥有交通基础设施计划是美国大都会中最庞大的。”



柏林 第7位

(上升4位, 2016年排名第11位)

德国首都柏林因住宅市场繁荣而排名上升, 市场本身也受益于城市的蓬勃发展。“去年, 柏林第一次成为欧洲房地产投资体量最大的城市, 远超伦敦和巴黎,” 德国第一太平戴维斯研究部主管Matthias Pink评论

道。“大量的人才储备对国内和国际公司都产生很大的吸引。我们观察到还有更多的公司为了获取人才而在柏林设立总部或分支。”

新冠疫情打断了移民的流动, 意味着人口增长中止, 但柏林的人口并没有向更小型的城市或城郊流失, 这也足以解释城市宜居性及豪宅价格9.6%的上涨。随着疫情放缓, 德国重新与世界进行连接, 涨势预计将维持。第一太平戴维斯预计2022年涨幅能够达到10%。



上海 第18位

(上升7位, 2016年排名第25位)

自2016年以来, 经济增长和房地产市场扩张推动中国的金融城市上海在韧性排名中不断攀升。上海房地产市场具有流动性和透明度, 吸引的海外投资规模高于其他任何大陆城市。

第一太平戴维斯中国研究部主管James Macdonald表示, 上海在可持续性和宜居性方面也有进步。“上海扩建了公园其他公共空间, 尤其是滨江区域, 并努力做好文化遗产保护。中国大陆、香港和新加坡的优质开发商已为跨国企业建造了LEED认证的项目。高企的地产价值鼓励人们对现有建筑进行改造升级。”

上海同时还是知识经济和金融业同样蓬勃发展的中心, 生命科学领域活力十足, 国内顶尖的高等院校吸引中国各地以至海外公司和人才, James Macdonald评论说。



加拿大优秀的社会和治理实践让多伦多和蒙特利尔的排名得以提升。多伦多同样设定了 2040 年达到净零排放的目标，比全国其他地区早了十年

够吸引风险投资并生产创新专利。

韩国因其有实力的教育系统和著名的科技企业集团三星和LG而在排名中占据一个独特的位置。首尔自从2016年起就在榜单靠前的位置，规模较小的城市大田和光州也进入前十。

伦敦、纽约、北京和上海等拥有优秀高等院校的地区得分也较高，吸引了大量风险投资。

生命科学领域佼佼者

生命科学是知识经济中增长最快一个分支，波士顿因为生命科学领域的实力保持了前12的排名，属于获益于疫情和人口老龄化的发达城市。

英国第一太平戴维斯写字楼和生命科学研究董事Steven Lang说：“新冠疫情促使公共和私营部门都把投资需求的重点全部投入到人类健康领域中去。在2020年已有55%的增长之后，去年全球生命科学领域风险投资又增长了32%——这表明资金方的投资偏好及对人类问题现状的关注。”

“能够吸引到资金的公司都进入了扩大招聘的阶段，对很多人来说，这意味着公司将会在城市核心区选址，以成功吸纳最有能力的人才。科技领域的劳动力集中在大城市，距离终端用户更近的地方。”

生命科学及其他知识经济是成功孕育成功的领域。如城市拥有高等院校、知名科技企业、配套支持的同时还能够为雇员提供充足的生活方式选择，则将在各方面受益。城市也能够组成集群，如英国牛津、剑桥、伦敦组成的金三角，北卡罗莱纳的罗利、达勒姆和教堂山科研三角等。

生活及宜居性因素

吸引人才是知识经济成功的关键，因此生活方式和宜居因素在未来会更加重要。奥斯汀、巴塞罗那和哥本哈根都从工作人口迁移上受益，而数字游民现象也让知识傍身的员工能够选择世界上任何一个符合他们生活方式的城市远程工作。

第一太平戴维斯科技城市研究认为，即使是提供好的馥芮白及素汉堡的咖啡店也能够作为科技城市成功的晴雨表。

环境、社会及治理 (ESG)

正如人们生活的其他方面一样，ESG已经成为城市中的一个重要优先事项。不仅大多数工业化国家有净零排放的目标，许多

城市和公司也有。

然而，大多数ESG议题都是在国家层面上的，这也自上而下地主导了城市的所有相关特征。一般来说，处于优先考虑ESG国家中的城市表现也更为出色。该指数主要是在国家层面对城市进行评级，考虑到人均碳排放量、可再生能源消耗、食品安全、不平等、民主和法治等因素，同时也参考了英国Energy and Climate Intelligence Unit组织在城市层面的净零目标数据库（详见第42页《碳中和的赛跑》）。

表现最好的城市集中在少数几个北欧国家和加拿大。ESG排名前10位的城市总人口不到700万，仅略多于上海人口的四分之一。这突出了大城市和新兴经济体面临的挑战。

净零碳排放的赛跑

得益于繁荣自由的经济体，丰富的自然资源和低人口密度，北欧和冰岛在ESG方面占据了前12个城市的主要排名。拿冰岛举例，岛上四分之三以上的能源来自可再生资源，主要是水电和地热发电。

奥地利有三个城市进入前十，包括首都维也纳。第一太平戴维斯公司附属公司Modesta Real Estate的管理合伙人Sebastian Scheufele说：“这三个城市拥有先进的公共交通系统，有助于降低排放。此外，维也纳已经连续多次被评为全球生活质量最高的城市。”

“奥地利已承诺2040年实现净零碳排放，比欧盟的整体目标整整提前了十年。近年来，对奥地利的房地产投资者、房东和租户来说，ESG的重要性愈发凸显。这一趋势在未来几年仍可能持续。”

加拿大优秀的社会和治理实践让多伦多和蒙特利尔的排名得以提升。多伦多同样设定了 2040 年达到净零排放的目标，比全国其他地区早了十年。

房地产业占全球碳排放的40%，它比以往任何时候都更注重ESG。许多主要投资者和资产管理公司承诺能够2050年或更早实现净零碳。使用人工智能来保障建筑有效运行，或采用新的建筑技术和材料是实现目标的核心。然而，ESG方面的挑战并不在于科技不够先进，而在于现存建筑的改善。世界上大部分的建筑存量不是近期新建的，因此需要更多的努力才能使它们更有效率。同样的，富裕国家中规模较小的城市仍在本研究的ESG部分占主导地位。可持续发展的主要挑战是让规模大但财富水平更低的的城市取得同样的ESG表现，因为这些城市仍把经济增长作为优先项。