



文：PAUL TOSTEVIN & CHARLOTTE RUSHTON

东部

第一太平戴维斯增长中心指数是全球发展速度最快的城市中心指南，亚洲城市主导了榜单

宏大的愿景和对技术的关注是推动经济发展的关键，这一点在亚洲体现得最为明显。众多亚洲城市财富不断增长、经济持续扩大，城市开发和商业扩张潜力提升。在第一太平戴维斯增长中心指数的前15位中，有14个是亚洲城市。

增长中心指数是第一太平戴维斯韧性城市指数(见第8-15页)的配套指数，主要关注韧性城市指数中的经济因素，衡量的是截至2033年有实力超越竞争对手的城市。印度和孟加拉城市在这十年里的GDP增长预计将达

68%以上，在报告中占有重要地位。印度的班加罗尔在“增长型城市”中遥遥领先，越南的胡志明市紧随其后。

亚洲崛起

亚洲经济基础的转型日益重视以科技为驱动力，因而区域内城市能够在排名中占据主导地位。然而，规划的基础设施投资以及改善交通、提高商业竞争力的战略也是关键因素。

随着整个亚洲地区个人财富的大幅增长，大部分亚洲城市的中产阶级也将不断扩大。

尽管如此，区域内传统制造业的竞争力仍然是增长的关键基础。“传统制造业的驱动力不可忽视，”位于香港的第一太平戴维斯研究与咨询部高级董事Simon Smith说。“这些因素依然重要，尤其是在传统的低成本土地和劳动力市场变得越来越昂贵，迫使产业考虑外迁的情况下。推动迁移的不仅仅是成本因素，还有企业在地区内多样性发展的弹性需求。”

区域内制造业从中国向东南亚的转移正是引人关注的一幕。“北亚，如韩国，正以惊人的速度老龄化。但东



崛起

南亚和印度仍然年轻,城市化仍在进行,”Smith补充道。

创新和新城的崛起

随着全球增长重心进一步从西方偏向东方,房地产对城市的影响也成倍增加。新的创新中心将成为企业成长扩张的聚集地,支撑对写字楼、制造业、物流空间以及住宅的需求。与此同时,个人财富和可支配收入的增长将为零售和休闲发展带来新机遇。

快速增长并不容易管理。Smith说:“如果城市化能够得到妥善管理,

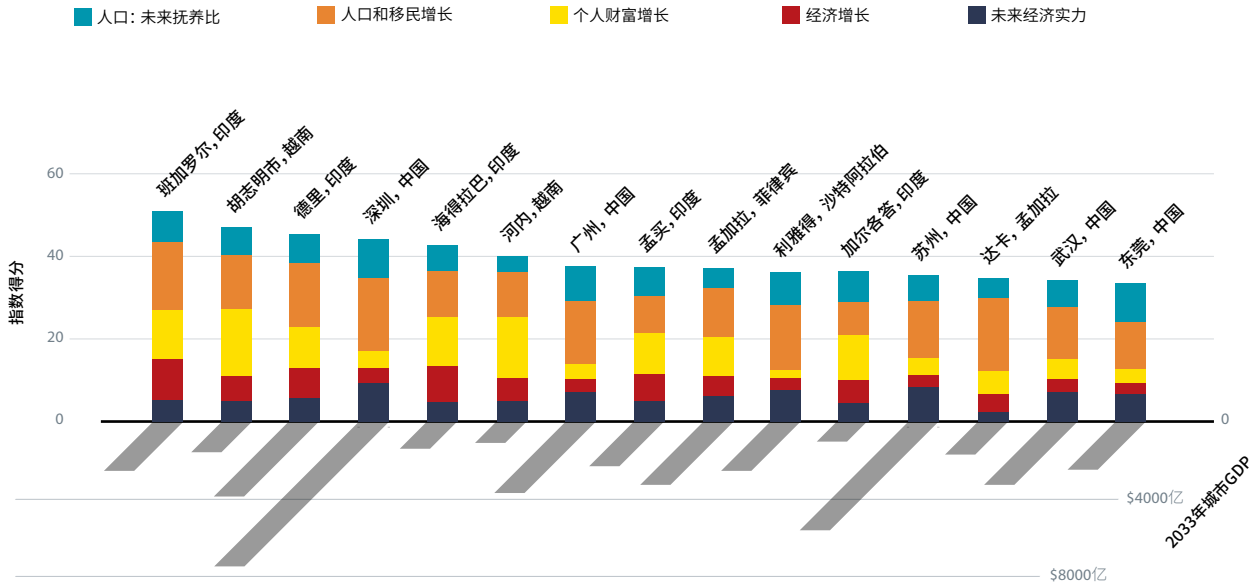
这意味着更理想的健康状况、就业前景、教育成果,甚至更好的环境状态;但如果管理不当,就会出现贫困、犯罪、贫民区形成和健康水平下降等社会问题。

未来的增长中心可以进行可持续发展,从今天的挑战中吸取经验教训。公共交通网络需要投资和扩建,房地产各业态需要保证长期活力,使所有居民受益。有些国家正通过开发全新的城市,如沙特阿拉伯的新未来城(Neom)和埃及的新行政首都,来实现这一目标。对现有城市而言,发

展可能会受到行政管理的阻碍—例如,中国的户口制度限制了人口向一线城市迁移。

从经济表现和人口增长的角度来审视城市,可以很好地说明十年后哪些城市可能会蓬勃发展。但是,今天的全球增长中心不会自动变成明天的韧性城市。为此,各城市需要考虑自己的发展道路,以实现更环保的可持续发展,提升教育水平和劳动力参与。促进稳定、透明和流动性强的房地产市场也是需要考虑的。

第一太平戴维斯韧性城市:增长中心,前15 基于经济、人口、财富状况,截至2033年增长最快的主要城市



来源: 第一太平戴维斯研究部

指数如何计算?

增长中心指数以韧性城市指数为基础, 预测230个城市2033年的各经济因素表现, 以确定增长最快的城市。这些因素包括:

- 经济: 未来实力—2033年城市GDP和未来信用评级
- 经济: 增长—2023-2033年城市GDP增长百分比
- 2023-2033个人财富: 增长—2023-2033年城市人均GDP增长百分比和收入超过70,000美元的家庭数量增长百分比
- 人口和移民增长—2023-2033年城市人口和移民增长百分比
- 人口: 未来抚养比—2033年受抚养人与劳动适龄人口之比

城市数据来自牛津经济研究院。未来信用评级为国家级别。只有2023年GDP达到500亿美元及以上的城市才被纳入分析范围。

越南: 收入及基础设施投资不断增长

越南有两个城市进入榜单前15名。胡志明市的强劲前景预测来自高收入家庭数量的最大涨幅, 而河内则是基于个人财富的增长和中产阶级的扩大。

通过在基础设施、监管和规划方面的逐步变革, 越南将继续奠定发展基础, 充分利用未来十年强劲流入的外国直接投资。

约6%的GDP用于基础设施建设—这是区域内的最高水平。建设项目包括胡志明市东部的隆城国际机场, 以及绵延数千公里的新修公路和深水港。

政府还制定了一项耗资1,347亿美元的计划减少对煤炭的依赖, 并加快通过新法律, 以提高国家的竞争力、治理水平和社会公正。

在韩国、新加坡和中国外来投资的支持下, 越南的科技制造基地不断发展壮大。越南第一太平戴维斯中央管理部副执行董事Troy Griffiths说: “越南产业已经从最简陋的传统制造业转变为高科技、集约型、第三产业制造业。这些都是具有长尾效应的活动, 会扩散到更广泛的经济领域。”

这意味着太阳能电池板、电动汽车、芯片、笔记本电脑电池、电话、显示器和所有相关下游部件的生产。

然而, 越南依赖于几个关键产业: 三星占越南GDP的10%-30%之多, LG公司也在越南占有一席之地。

去年4月, 越南总理范明政向全国63个省市的代表发表了讲话, 启动了国家总体行动计划, 强调高科技发展和改善规划。计划的实施将引入土地

全球增长前景： 未来十年驱动因素

68%

2023-2033年之间**印度及孟加拉城市**的预计平均GDP增长率。越南、菲律宾、马来西亚、印度尼西亚、泰国和新加坡城市的增长率预计将达创纪录的60%。

55%

2033年前**南亚城市**人均GDP增长率。这些城市将引领个人财富榜。其次是**东南亚城市**，增长率达44%。

10%

西班牙、葡萄牙、意大利和希腊等城市的预计GDP增长率。这些城市的预计GDP增长率最低。

29%

2033年前**撒哈拉以南非洲**人口增长率。这些城市抚养比也最高，达到0.65,主要是由于近期产生新一代的高生育率。



11%

南亚城市人口增长率。东南亚城市增长率为9%，而东亚及中欧城市人口将出现温和下降。

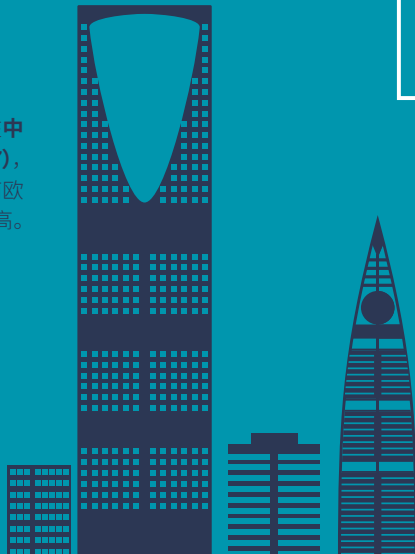
\$70K

越南、印度、菲律宾等国家达到年薪70,000美元以上的中产家庭数目将快速增长。

10M+

目前排名前15的城市中10个城市的人口总量。截至2033年，除**利雅得(920万人)**外，其他城市人口都将达到这个大城市门槛。

2033年人口抚养比最低的地方将会在**中东(0.4)、南亚(0.45)和东南亚(0.47)**，意味着大量人口处于劳动年龄内。南欧城市的老龄抚养比最高。



胡志明市一直是外商投资的门户。 市内写字楼出租率高达92%， 写字楼市场强劲， 但甲级写字楼存量不足

分区使用，并促进急需的交通发展。

胡志明市一直是外商投资的门户。市内写字楼出租率高达92%，写字楼市场强劲，但甲级写字楼存量不足。在强劲的国内需求推动下，城市传统商铺现代化不断推进，零售业蓬勃发展。

河内近期也赢得了大量高科技制造业的机会，但其不足之处在于空气质量。河内地处三角洲，三面环山，容易滞留污染；城市最近高居全球污染最严重城市榜首。然而，随着基础设施改善，周边一小时车程内也能拥有清洁自然的环境，有望抵消了城市的污染问题。

总体而言，基础设施投资有望改变国家的工业格局。这些新项目周边还将划拨土地用于住宅开发以及配套服务和设施建设。

中国：基础设施完备，科技创新雄心勃勃

尽管中国经济增速放缓，但仍有五个城市（深圳、广州、苏州、武汉和东莞）跻身全球前15增长中心。

中国的增长都是大规模的：粤港澳大湾区拥有8600万人口，占中国总人口的5%，深圳、广州和东莞都是大湾区的一部分。

政府搭建了基础设施，便利通勤，并鼓励企业在区域内协同发展。

“中国正在向以技术为主导的新经济领域转型。太阳能电池板、半导体和电动汽车等基本上所有与硬科技相关的领域都涵盖在内。培育‘新质生产力’并将创新放在首位都是国家目前的主要目标，而有些城市在这一转变上拥有天然优势，”中国第一太平戴维斯策略顾问服务部主管朱锋表示。

拥有790万人口的小城东莞是传统的低端制造业中心，但由于毗邻深圳和广州，也有志打造成为一个创新中心。

与此同时，位于中国中部枢纽的武汉地位也举足轻重。无论是本土还是国际企业，想要深耕东西部中国市场，武汉显然是一个理想之地。

中国的经济增长正在放缓，但这也反映了其未来的规划。“这不仅是增长放缓，而是不同模式的增长，”朱说，“过去几十年的经济增长都是由房地产、金融和消费主导的，而这些领域的放缓或将需要更多的其他规划和发展。”

印度：强劲的服务业与工程/制造业复苏相得益彰

印度加快了城市化步伐，有五个城市跻身全球前15增长中心也不足

为奇。德里为其中之一，由于移民人数激增，预计到2050年，德里将成为世界上人口最多的城市。

在受过高等教育的年轻劳动力的支持下，服务业将继续保持强劲的发展势头，进而推动银行、金融业的进步，同时更多推动科技的发展。这些行业将使班加罗尔和孟买等主要中心城市以及科技中心海得拉巴受益—预计在未来10年内，海得拉巴人均GDP增长率将我们分析的230个城市中名列前茅。

与此同时，在政府政策支持和精简税收结构的推动下，与工程和制造业相关的第二产业也在复苏，与服务业相得益彰。印度第一太平戴维斯分公司首席执行官Anurag Mathur说：“这两股经济力量将继续增长，叠加上印度巨大的人口红利，且大部分增长将涌向这五大城市。”

由于印度只有35%的人口生活在城市环境中，因此预计大量人口迁移将出现在二线和三线城市以及小城镇和农村地区。虽然这对大城市有利，但也带来了过度拥挤等挑战—政府希望通过大型基础设施投资来缓解这些问题。

印度城市的增长对房地产产生了全面影响。2023年，印度一线城市的办公空间和仓储空间都打破了使用记录。预计到2030年，印度将新建9,600万平方英尺的生命科学地产空间，大片科技相关空间也在酝酿之中。

其他传统行业也在同步增长。在新冠疫情席卷之前，住宅板块在2019年有所回升，酒店业也受到了国内强劲需求的推动。国际航空运输协会的数据显示，2023年3月，国内航空客运



RAMESH NAIR
CEO,
MINDSPACE产业园区REIT



在当前全球创新的大环境下,印度城市正成为技术和商业未来交汇的关键枢纽。班加罗尔、海德拉巴、孟买、钦奈、德里和浦那等城市人才济济,创造了蓬勃发展的创新生态系统。

城市内的一流大学与不断发展的科技行业之间的协同作用,从而创造了巨大的机遇,营造出培养聪明才智的环境。这对希望在竞争激烈的全球市场中处于领先地位的企业来说至关重要。

在印度招聘的成本优势为投资提供了一个令人信服的理由—尤其是经济效率并不会以牺牲人才质量为代价。此外,这些科技中心与当地社区的融合以及对可持续发展的承诺,也是它们保持活力的关键。它们展示了未来城市是如何平衡经济愿景与环境、社会责任的。

从根本上说,全球商业和创新的未来不可否认地与印度城市的发展息息相关。它们在全球秩序中的角色不仅仅是竞争者,更是塑造知识经济的领导者。



QUAISER PARVEZ
CEO,
NUCLEUS办公园区



城市的潜力推动了印度经济的增长。班加罗尔、孟买和德里摆脱了工业化时代,成为数字时代的新基地,拥有年轻、受过教育和充满活力的劳动力。

孟买坚韧不拔的精神支撑着印度的金融和房地产企业,而班加罗尔则像硅谷一样,在技术创新方面蓬勃发展,创造了一个吸引人才和投资的生态系统。

印度城市讲述的不仅仅是简单的快速增长的故事。这是一场城市革命,人才喷涌和高价值产业欣欣向荣。然而,真正考验这一增长的是应对基础设施、住房、公共服务和可持续发展方面的挑战。



**孟买坚韧不拔的精神
支撑着印度的金融和房地产企业,
而班加罗尔则在技术创新方面蓬勃发展**

量已超过了疫情前的水平,弥补了国际航空客运量的不足。

沙特阿拉伯:支持人口激增的超大型基础设施项目

利雅得是全球15大增长中心中唯一不在亚洲的城市。它的潜力和人口增长趋势密不可分,城市预计将迎来26的人口增长,10年内城市人口将从590万增加到920万。

人口增长是沙特的经济目标的一部分,预计政府将继续在大型基础设施项目上投入资金,改善设施和服务,以适应不断增长的人口。

劳动人口就是沙特的坚实基础。“沙特阿拉伯拥有约3600万人口,令人惊讶的是,其中35岁以下的人口达到67%,”迪拜战略咨询公司中东地区专业服务与咨询主管Richard Paul说。“未来十年,这部分人口的就业潜

力和最终消费能力是巨大的。”

区域总部的需求继续推动着写字楼市场的发展,而旅游业的增长则增加了热门旅游景点附近零售业的需求。目前外资在市内持有资产还是有条件的,但近期建议取消这些限制的法律可能会使新的资本流入这座城市。■

利雅得是全球15大增长中心中唯一不在亚太地区的城市