

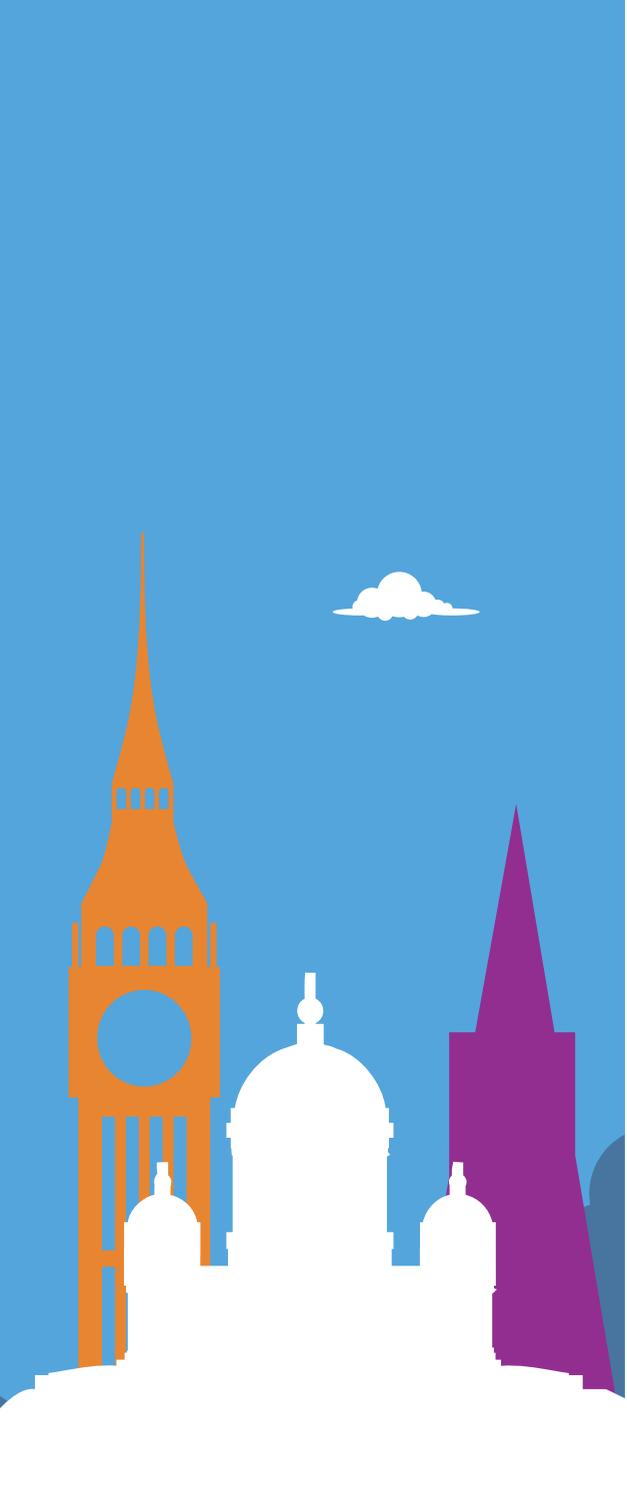


韧性城市

新样态

文：PAUL TOSTEVIN & CHARLOTTE RUSHTON





在经历了疫情的考验后,世界城市又重振旗鼓,但也面临经济环境紧缩和房地产投资减少的新挑战。积极面同样存在:全球旅游和人口流动已经全面复苏,ESG问题持续获得更多关注。

在第一太平戴维斯韧性城市指数排名中,纽约稳居第一,前20名中有七个美国城市上榜。不过相比2021年,美国的整体优势有所下降,当时共12个美国城市居于靠前位置。自那时起,美国房地产市场也经历了更为严峻的形势。

在其他地区,亚洲和欧洲城市的排名有所上升,变动较大的包括东京上升了三位,排名第二;巴黎上升了四位,排名第七。首尔上升两位,排名第四,新加坡上升六位,排名第六。规模小一点的城市(人口不足两百万),如赫尔辛基、惠灵顿、奥斯陆和爱丁堡,均表现出色,平均上升了六位。这些都是宜居的中心城市,拥有宏大的气候目标,并以开放的心态容纳各类居民和就业人群。

总体而言,经济基本面与抗风险能力之间仍然存在密切联系。反过来,房地产投资者继续关注大城市,经济基础深厚而广泛的城市尤为重点。

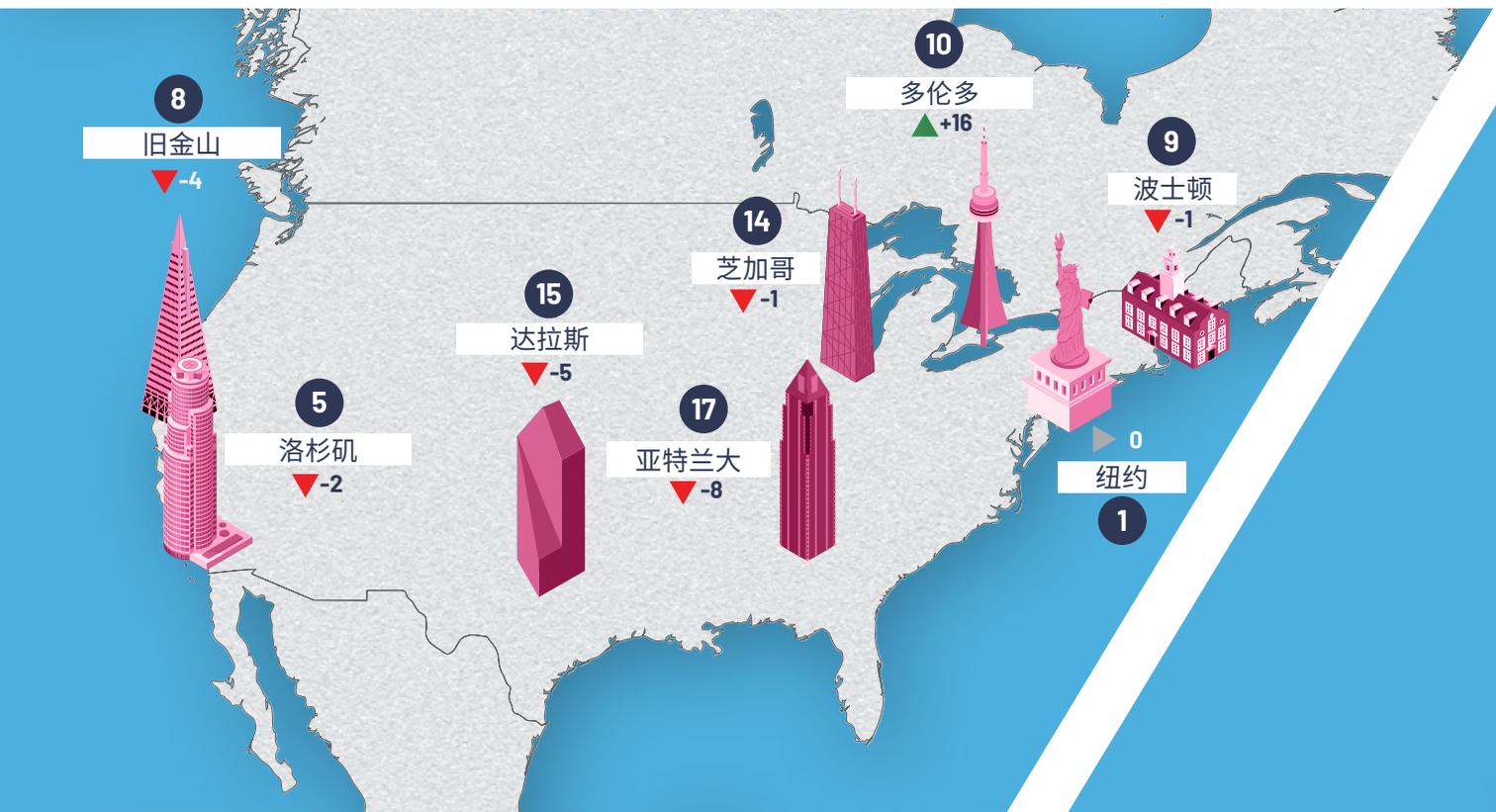
无论是会谈、合作、产业协同还是丰富的娱乐活动,大城市,尤其是排名前五的大城市,作为建立各种联系的中枢正在重新获得吸引力。

随着融资环境改善、房地产投资回升,城市发展很可能在2024年出现转折点。然而,随着气候变化冲击和其他ESG因素影响扩大,以牺牲一切为代价的经济增长方式日益受到挑战。

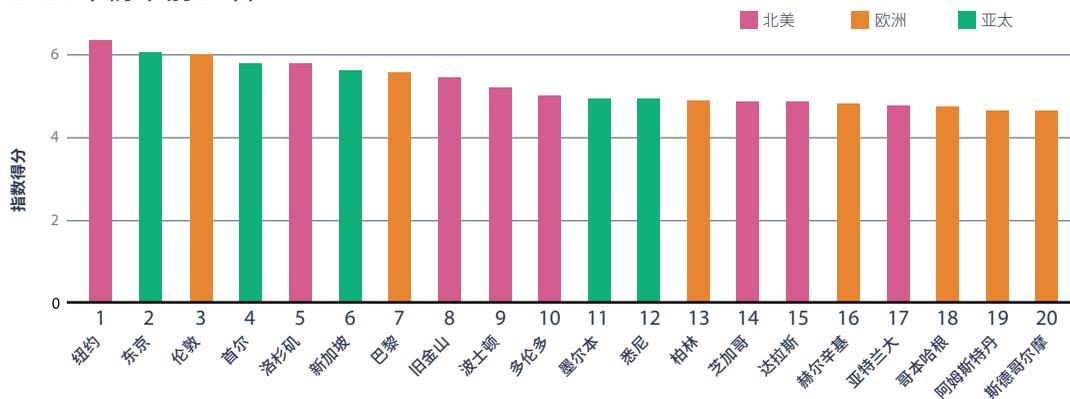
第一太平戴维斯韧性指数显示城市规模和人才仍然是保持韧性的关键,但也有部分小型城市在大力培育ESG的背景下灵活取胜

韧性城市指数

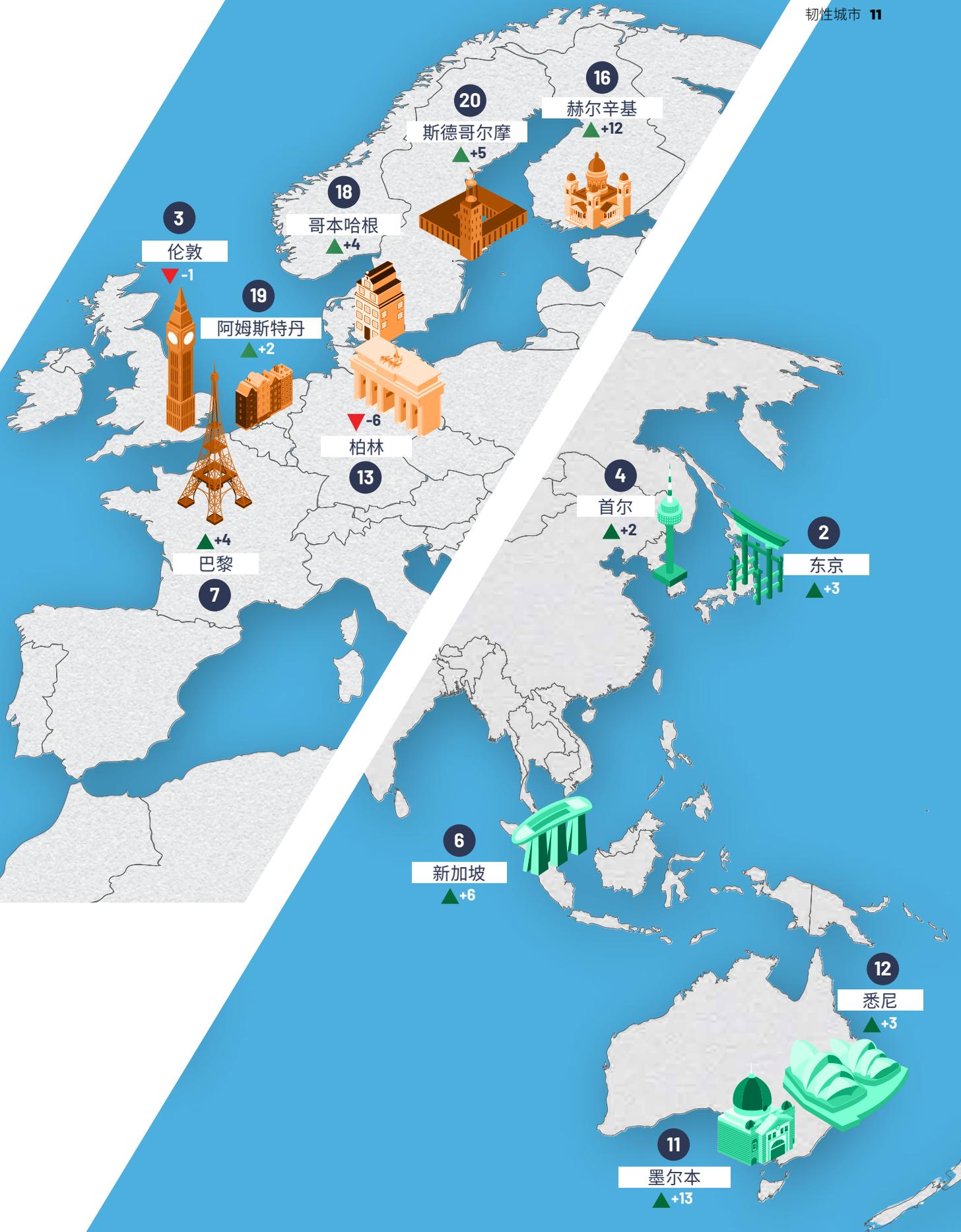
北美城市主导了今年韧性城市指数—
但一些规模较小的城市也因较高的ESG水平提升了排名



2023年榜单前20名



来源：第一太平戴维斯研究部





经济基本面

经济基本面凸显了东京和纽约在整体指数中的强劲表现。在外来移民和个人财富的支持下，这些城市的经济强劲多元，不断增长。新加坡和首尔GDP增长强劲，在这些传统基本面的推动下也跻身前十。而新加坡的优势与移民人数的大幅增加密不可分。

经济基本面

指标排名

城市	排名
东京	1
纽约	2
深圳	3
新加坡	4
首尔	5
伦敦	6
圣何塞(美国)	7
洛杉矶	8
旧金山	9
广州	10
大阪-京都	11
新德里	12

是什么造就了韧性城市？

第一太平戴维斯认为，能够在经济、社会、环境和技术变革的背景下，支持居民和就业群体福祉、实现成功的城市可认定为韧性城市。这样的城市能够吸引到投资者和租户，尤其是在投资和企业扩张提出ESG等更广泛的要求的情况下。

第一太平戴维斯韧性城市指数包括四大指标：经济基本面、知识与科技、ESG和房地产。

知识经济与科技

在数字时代，能够培养、吸引并留住技术人才的城市将拥有竞争优势。首尔在知识经济和科技指数方面遥遥领先，这得益于其一流的大学、深厚的国内人才储备以及从研发到生产的持续良好表现。韩国持有全球最高的人均专利数。

知识经济与科技

指标排名

城市	排名
首尔	1
伦敦	2
北京	3
旧金山	4
上海	5
巴黎	6
波士顿	7
新加坡	8
纽约	9
大田	10
洛杉矶	11
深圳	12

ESG

城市的环境、社会和治理(ESG)得分如何?这日益成为影响个人选择生活和工作地点的关键因素,并因此影响投资者的资金分配。在这项指标中,规模较小的城市大放异彩:所有排名前12位的城市人口均少于200万。其中,哥本哈根、格拉斯哥和爱丁堡等几个城市的净零排放目标比所在国家走的更前面。

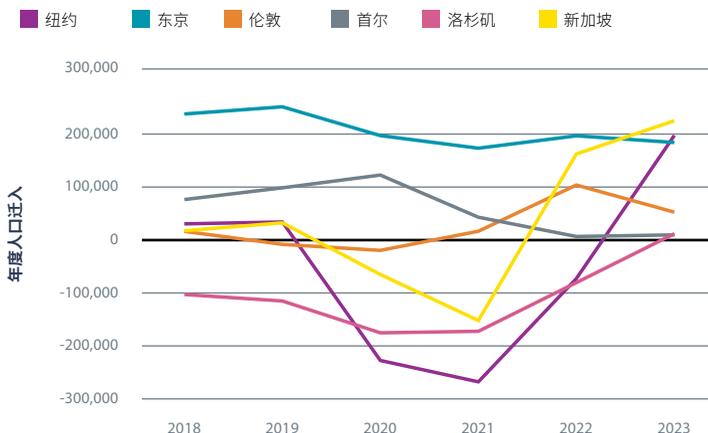
卑尔根和奥斯陆在ESG排名中遥遥领先,这得益于挪威对可再生能源的依赖,以及其公平的社会政策和保护措施。

加拿大和新西兰的城市得分也很高。虽然这些城市的环境资质不是很强,但它们的空气污染水平较低,社会保护力度大,覆盖人口比例高。

ESG

指标排名

城市	排名
卑尔根	1
奥斯陆	2
坦佩雷	3
雷克雅未克	4
赫尔辛基	5
威灵顿	6
奥克兰	7
基督城	8
奥胡斯	9
哥本哈根	10
哈利法克斯	11
堪培拉	12

疫情后城市恢复人口迁入
年度净人口迁入前6的韧性城市

来源: 第一太平戴维斯研究部引用牛津经济研究院数据

房地产

在排名前20的城市中,房地产投资总额为2,620亿美元,与2021年的5,740亿美元相比下降了54%。在房地产指数排名前12位的城市中,有七个位于美国,反映了美国市场的持续深入发展。

多伦多、巴黎、新加坡和东京的房地产排名大幅提升。尽管投资额下降了14%,但受工业和办公楼板块大宗交易的推动,多伦多在房地产指标下的排名从第35位跃至第8位。

房地产

指标排名

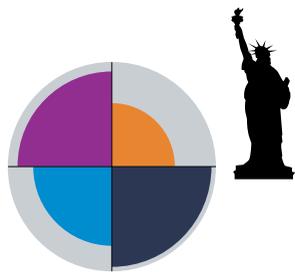
城市	排名
纽约	1
洛杉矶	2
新加坡	3
东京	4
巴黎	5
伦敦	6
达拉斯	7
多伦多	8
迈阿密	9
旧金山	10
柏林	11
亚特兰大	12

房地产指标的前12座城市中 有7座美国城市



扫码了解更多
房地产趋势解读

今年整体指数排名变动



纽约

2023: 第1 | 2021: 第1

纽约再次荣登榜首——这证明，除了规模之外，城市韧性还取决于是否拥有优秀的人才队伍帮助城市适应不断变化的商业环境。

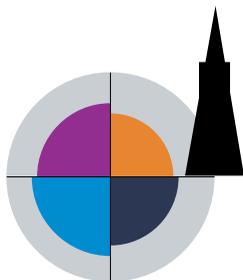
第一太平戴维斯三州总
裁David Goldstein说：“多元

的想法就是为头脑创造一个互助基金。我们的员工能够带来不同的想法，并不断相互碰撞，进行创新——因为在纽约这个舞台上，无论你从事哪个行业，竞争都非常激烈。”

戈德斯坦相信，纽约市可以克服房地产课税基础减少带来的挑战，同时应对工作模式变化带来的冲击。

纽约强大的交通系统为全市的知识型员工提供了便利的通勤服务。广泛的非营利组织、医院和大学网络更使其具备抵御大多数不利环境的良好条件。Goldstein说：“当把这些行业联结在一起时，就创造了一个非常强大的平台，可以在不同的经济周期中实现持续增长。

当然，这是达到全球第二高风险投资（VC）水平的坚实基础。虽然已从2021年600亿美元投资额的水平上下落，2023年，纽约的房地产投资额仍达到350亿美元，并超过洛杉矶成为投资额最高的城市。



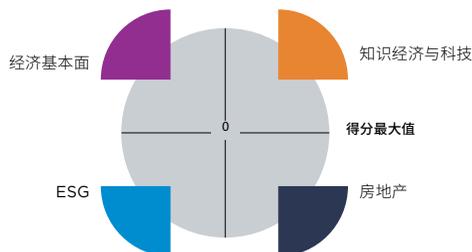
旧金山

2023: 第8 | 2021: 第4

这座科技重镇的排名下降了4位，投资额从2021年的400亿美元降至2023年的130亿美元。跨境资本占总额的2%，低于2021年的15%，表明了国际投资者对这座城市的谨慎态度。

尽管如此，旧金山仍然是卓越的全球科技中心，拥有世界上最发达的风险投资生态系统。在知识经济和技术指标中，旧金山是排名最高的美国城市，总排名第四，并在风险投资排行榜上列为第一。但在经历2021年疫情期间的科技热潮后，这座城市又回到了2016年的排名。科技基础的多样性或支持旧金山在未来几年继续保持韧性。

指数关键组成



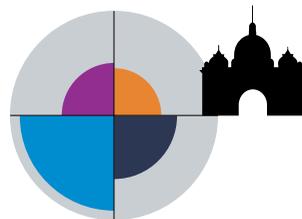
墨尔本

2023: 第11 | 2021: 第24

宜居性是墨尔本韧性的具体表现。墨尔本在指数中的排名从第24位跃至第11位，是因为这座城市从疫情长期封锁中恢复了过来。

墨尔本是一座经济富裕、教育发达的城市，其教育水平在全球名列前茅，并以举办大型活动而闻名，对国际投资者尤其具有吸引力，跨境投资一直占投资总额的40%左右。

澳大利亚第一太平戴维斯住宅部维多利亚州董事Michael Lang说：“虽然解决住房负担能力仍是一个挑战，但我们城市的发展前景依然强劲，即使在近期经济逆行的情况下也能持续吸引国际投资者，而现在不利因素也在逐渐消退。”



东京

2023: 第2 | 2021: 第5

作为一座为抵御地震和其他自然灾害而建造的城市，东京在实体韧性方面有着丰富的经验，但东京在今年指数中的表现在很大程度上也归功于其经济实力。

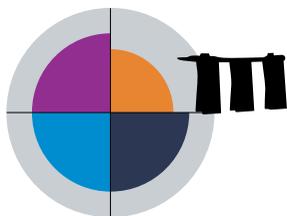
东京已经摆脱了长期的通货紧缩，通胀和工资增长均创下历史新高。日元走软也广泛引起了国际关注，促进了旅游业的发展，吸引了全球投资者的目光。

东京的韧性在很大程度上来自自身规模。东京都拥有3,600万人口，与首尔、上海和纽约等城市相比有过之而无不及。此外，东京还是全球第三大最有价值的房地产市场。

虽然2023年的房地产投资额比2021年下降了25%，但这一降幅没有全球投资总额54%的降幅那么明显，这也是促使日本在投资额维度上的排名从第16位上升到第4位的一个因素。由于日本在疫情后花了很长时间才重新开放，受抑需求释放所带来的好处现在开始显现。

第一太平戴维斯日本执行董事兼研究与咨询部主管Tetsuya Kaneko表示，东京市场波动性较小，这在市场低迷的时候提供了支撑，也是其韧性的一个组成部分。“稳定的国家在日益不确定的世界中会更加耀眼。日本的地位不会有太大变化，但当其他国家经济放缓时，它就会变得更有吸引力。”

日本可能在全球科技竞争中处于落后地位，但它在消费技术、精密制造、半导体和自动化领域却表现出色，具有深厚的技术基础。这使日本在世界重新整合其供应链、企业寻求提高生产力的过程中处于有利地位。

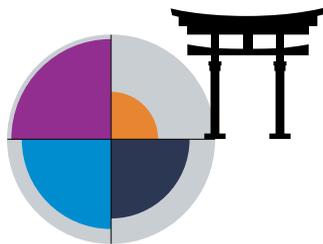


新加坡

2023: 第6 | 2021: 第12

流入新加坡生活和工作的人潮推动这个城市国家在指数中攀升了6位。2021年至2023年之间，新加坡人口从净流出转向净流入，核心住宅租金大幅上涨了42%。

与此同时，房地产投资额保持稳定，这在经济不确定性和全球经济放缓的大环境下并非易事。科技领域的竞争力也为新加坡的未来奠定了良好的基础：尽管全球风险投资额整体下降，新加坡的风险投资从2021年的82亿美元增加到2023年94亿美元。■



巴黎

2023: 第7 | 2021: 第11

今年夏天，2024年巴黎奥运会即将举办，全世界的目光都将聚焦于此。基础设施建设与全球体育赛事并行推进，地铁11号线六站延长线计划于2024年开通。此外，巴黎还计划修建四条全新的线路以及14号线的延长线。这些新线路统称为“大巴黎快线(Grand Paris Express)”，将使人们无需进入巴黎市中心即可在大巴黎圈内旅行，项目预计将于2030年完工。

巴黎充满吸引力，是欧洲最大的房地产市场之一。核心写字楼的租金上涨了4.7%，而中央商务区的空置率仅为1.9%。第一太平戴维斯欧洲研究部总监Lydia Brissy说：“巴黎的吸引力从未如此之高，巴黎市中心与周边城市的租金差距也拉到了最大。”

奥运会结束后，巴黎郊区的许多场馆将被改建为住宅，从而部分缓解住宅供不应求的局面。

就目前而言，巴黎预计今年晚些时候酒店和餐饮业将出现良好的增长。与此同时，办公室的占用率可能会短暂下降—巴黎市政府建议巴黎人民在今年夏天世界人潮涌入之际居家办公。

