

从左至右:伦敦、东京、纽约
洛杉矶、华盛顿特区、上海
新加坡、天津、雅加达

“亚太在2018年赶超美洲,成为500亿美元以上GDP城市最多的区域”

城市

排名

韧性是定位全球重要房地产市场的关键指标,现在如此,若干年以后亦如此。且听第一太平戴维斯世界研究部Sophie Chick、Paul Tostevin评估具有挑战潜力的韧性城市

再洗牌



全球顶级城市的座次排名似乎已是板上钉钉的事。然而在科技、人口结构、政策等的多元作用下,未来十年城市排名将迎来大“洗牌”。

伦敦、纽约、东京等“老牌”领先城市将展开一场关乎城市韧性的较量。如何继续发挥经济、人口等诸多优势来维持领先地位?

与此同时,中国及中东地区的新兴城市也在个人财富与城市经济快速增长的支撑下紧紧追赶,挑战世界城市现有格局。城市竞技场正变得日益拥挤,竞争也愈发激烈。截至2018年,国内生产总值(GDP)超过500亿美元的城市已从十年前的177个增加到248个,其占全球GDP的比例也从79%上升至83%。城市的重要性不言而喻;在未来颠覆性时代,城市还将继续扮演重要角色。预计到2028年,GDP超过500亿美元的城市将增加到317个,GDP占比也将进一步上升至89%。

这类城市的地理分布也发生了显著变化,且未来还将继续调整。亚太区在2018年超越美洲,成为500亿美元以上GDP城市最多的地区。预计到2028年,亚太区将拥有全球半数以上的500亿美元级经济强市。

城市合作是对城市传统排名的又一大威胁。超级城市群概念提出至今,美国与墨西哥之间、欧洲邻国之间都出现了跨境协作。中国拥有很多人人口众多的大都市,无需国际合作即可构建城市群。

第一太平戴维斯研究部对以上城市相关的新兴主题进行了深入分析,重点考察了城市韧性、有冲击排名潜力的城市以及发展中的超级城市群。

韧性城市

在不断变化的时代背景下,寻求企业可以蓬勃发展的可持续城市正变得日益重要。第一太平戴维斯通过自建的“韧性城市指数”对主要城市进行考察。所谓韧性城市,即在面对房地产市场诸多颠覆性趋势时,能够承受考验或顺应潮流并加以善用的城市。它们对人才富有吸引力,鼓励创新创业,积极推动城市及私人财富的增长——人才吸引力以及创新竞争力正是房地产投资者的决策考量。

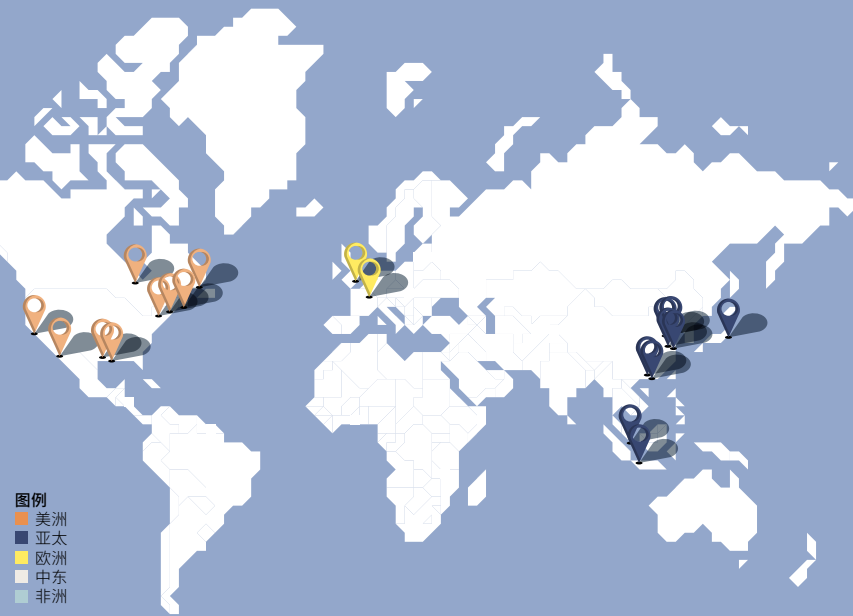
2028年韧性城市排行的前20名中既有老面孔,也有新晋级的美国经济强市。纽约、东京、伦敦和洛杉矶在过去二十年中一直领先,将可继续稳坐前四强。作为世界顶级城市,它们拥有得天独厚的先天优势,未来也将延续韧性表现。

韧性城市指数对投资者而言,意味着什么

第一太平戴维斯韧性城市指数为未来2028年达到这一状态的“挑战者”城市起步较晚但发展迅速,更适合长线投资。最成熟的韧性城市拥有蓬勃发展的经济和房地产业。预计新

“这四座顶级世界城市拥有得天独厚的先天优势,未来十年也将延续韧性表现”

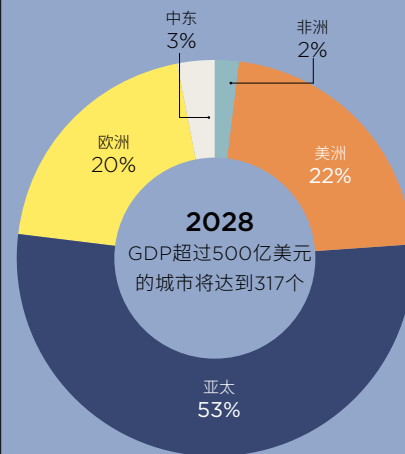
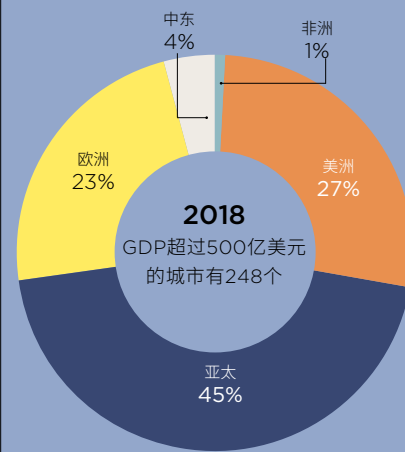
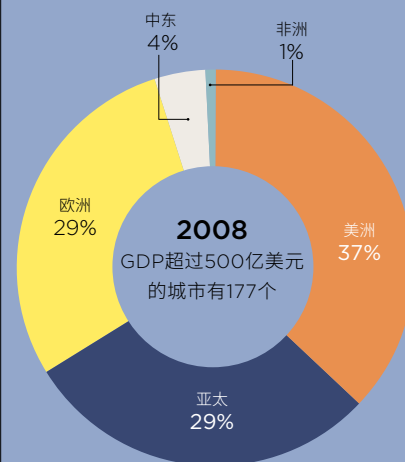
第一太平戴维斯韧性城市指数
2028年全球韧性城市前20名预测



城市(都会区)	国家	类别	排名			
			2008	2018	2028	变化 2018-2028
纽约	美国	韧性城市	1	1	1	0 -
东京	日本	韧性城市	2	2	2	0 -
伦敦	英国	韧性城市	3	3	3	0 -
洛杉矶	美国	韧性城市	4	4	4	0 -
上海	中国	新兴韧性城市	23	11	5	6 ↑
芝加哥	美国	韧性城市	5	5	6	-1 ↓
北京	中国	新兴韧性城市	24	14	7	7 ↑
巴黎	法国	韧性城市	6	6	8	-2 ↓
深圳	中国	新兴韧性城市	20	13	9	4 ↑
达拉斯	美国	韧性城市	10	8	10	-2 ↓
华盛顿特区	美国	韧性城市	7	7	11	-4 ↓
广州	中国	新兴韧性城市	35	21	12	9 ↑
新加坡	新加坡	韧性城市	15	9	13	-4 ↓
旧金山	美国	韧性城市	9	10	14	-4 ↓
休斯敦	美国	韧性城市	12	12	15	-3 ↓
费城	美国	韧性城市	11	15	16	-1 ↓
天津	中国	新兴韧性城市	40	26	17	9 ↑
波士顿	美国	韧性城市	13	16	18	-2 ↓
苏州	中国	新兴韧性城市	47	30	19	11 ↑
雅加达	印度尼西亚	新兴韧性城市	103	51	20	31 ↑

研究方法 第一太平戴维斯韧性城市指数综合考察城市财富(GDP)、私人财富(年收入7万美元以上的家庭)以及人口结构(人口抚养比)。
来源 第一太平戴维斯研究部

GDP超过500亿美元的城市
主要分布区域



未来十年最大的变化将是亚洲城市的崛起。到2028年,前20名将在2008年基础上新增七个亚洲城市,其中六个中国城市,另一个是印度尼西亚首都雅加达。过去十年中,这些新兴韧性城市无论经济还是财富都有了显著增长;随着中产阶级财富的继续累积,其地位还将得到进一步巩固。

尽管2028年前20名的阵容有所调整,但占全球GDP的比例将稳定在25%左右,与2018年的水平(26%)基本相当。

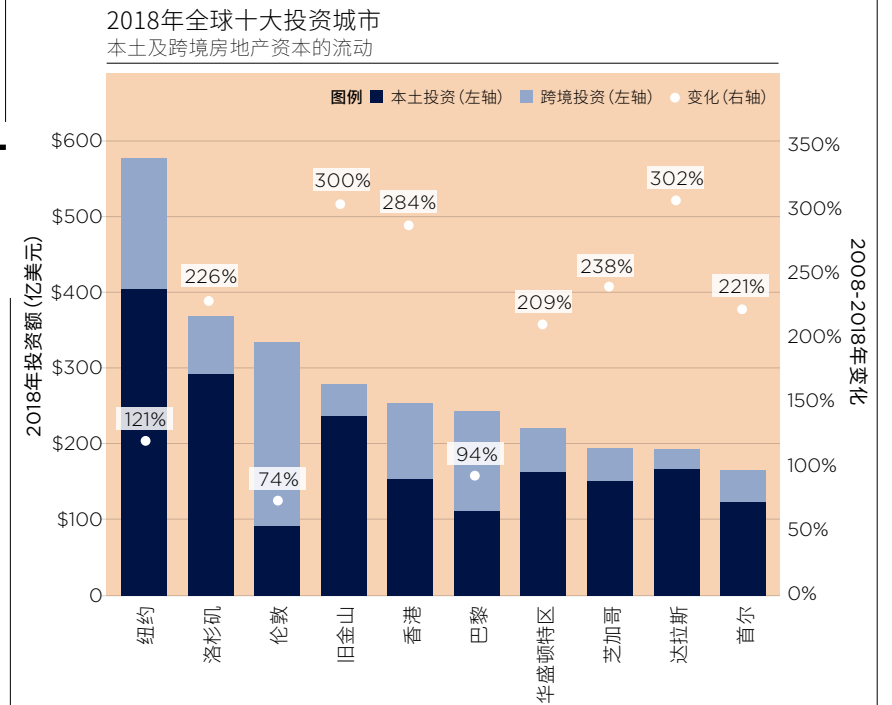
无论从长期还是短期的经济前景以及人口结构来看,韧性城市都具有较好的投资吸引力。但更有趣的是将韧性城市的分布与当前房地产资本的流向进行比对。根据对比结果可以判断投资者是否找到符合

各类城市的定义标准

韧性城市
这些城市至少在过去十年中一直处于前20名,且未来十年仍将维持在前20名。面对当前以及未来房地产市场的诸多干扰甚至颠覆力量时,它们能够承受考验或是顺应潮流并加以善用。

挑战者城市
到2028年排名上移至少10名同时跻身全球50强的城市。它们将未来颠覆力量为己用,凭借实力提升世界地位并向成熟韧性城市发起挑战。这些城市值得长线投资的房地产投资者关注。

新兴韧性城市
已在过去十年进入20强,或未来十年即将进入20强的新面孔。虽然它们目前尚未在全球舞台上站稳脚跟,但预计随着经



来源 第一太平戴维斯研究部使用Real Capital Analytics数据

风险/回报预期的投资机会,也可判断各个市场可投资房地产的规模以及流动性。

投资规模排名全球前三位的城市依次为纽约、洛杉矶、伦敦,而这三座城市的韧性指数也排在全球前四。除纽约、洛杉矶以外,排在全球韧性城市前20名、全球投资规模前10名的美国城市还有芝加哥、华盛顿特区、旧金山和达拉斯。

纽约以575亿美元的投资额在2018年蝉联全球最大投资市场,但国内资金占比越来越高,跨境投资的比例则从十年前的37%降到30%。同期,洛杉矶、旧金山、华

盛顿特区、芝加哥、达拉斯的跨境投资占比均有所上升——比较基数较小是其中一方面原因。

2018年伦敦投资额累计335亿美元,仍旧排在第三。尽管英国脱欧事件影响,伦敦对外国投资者的吸引力未见削弱,2018年投资额中有三分之二以上来自境外,比例高于2008年的50%。巴黎是除伦敦以外唯一进入韧性城市排行20强的欧洲城市,本土投资与跨境投资几乎平分秋色。该市写字楼市场规模大、流动性好,因此投资热度较高。

气候风险日益严峻

世界经济论坛(WEF)《2019年全球风险报告》称,未来十年城市将面临若干威胁,其中包括极端天气事件以及气候变化应对措施不力。“纽约就是一个典型。飓风‘桑迪’袭击时,多个街区被淹,城市大面积停电。由于电梯无法使用,很多人被困高楼之中,”世界经济论坛城市项目负责人Alice Charles女士说。对部分城市而言,应对威胁还需要自上而下转变思维、调整优先顺序;而其他城市已在积极应对,利用技术手段减轻自然灾害的威胁。日本新干线的一体化自动控制系统可以在自然灾害发生时对列车紧急制动。“他们还可以通过手机与公众紧急沟通,通过所有可用的技术手段通知大家寻求掩护,”Charles女士补充道。

“印度人口整体较为年轻，流动性强，30岁以下人口占比高达65%。他们大批向新德里和班加罗尔迁移”

城市设计挑战

韧性城市要想蓬勃发展，需要以积极、开放的心态持续追求优秀的城市设计。例如，指数排名第四的洛杉矶一直在致力改变其汽车导向型城市形象。

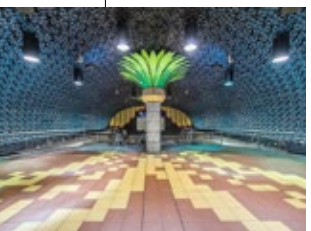
也给予洛杉矶以莫大的动力。

中国城市如上海，则另辟蹊径。“中国城市有能力开展政府支持的宏伟城市规划，”Beckingham女士说。“它们选取具有战略意义的布局，也能够实现快速发展。换做其他类型的政治环境，此举可能会遭到某些特殊利益集团的反对。

“这个以低矮建筑为主、平铺式格局的城市在规划方面做出了惊人的努力，曾经备受诟病的公交系统正在全方位升级。地

“中国城市的宏伟规划均以合理的城市规划原则为基础建立，但有时为了落实新计划，不得不舍弃原有的东西。”

铁系统[如图]的开发与扩建为沿线区域带来了出行便利，”国际建筑设计和总体规划公司Benoy的创意总监Jacqueline Beckingham女士如是说。“现在已经形成一种共识，即应该在地铁沿线进行更高密度的开发。”成功申办2028年奥运会



挑战者城市

韧性城市研究挑选出了八座挑战者城市，即到2028年排名上移至至少十位并进入前50名的城市。这些城市的分布与排名前20位的城市形成鲜明对比——八座城市无一来自美国或欧洲，而是来自中国、印度和中东地区。

其中，印度及中东城市拥有较高的国际知名度，包括印度的新德里、孟买和班加罗尔，以及沙特阿拉伯的利雅得和吉达。杭州、南京、宁波这三座中国二线城市，规模较大但国际知名度不及以上城市。

印度

第一太平戴维斯印度首席执行官Anurag Mathur表示，印度三座挑战者城市的增长驱动力存在很大差异。“新德里作为国家行政中心以及决策中心，吸引的多是政策导向性较强的产业，”他说。“孟买是金融之都，而班加罗尔一直以科学与工程为重心。”

新德里和班加罗尔的科技产业不断发展，持续吸引着年轻人才。

Mathur表示，“班加罗尔是印度空间研究组织、印度斯坦航空公司、印度科学研

究所的大本营，拥有深厚的科学和工程产业积淀，近年才涌现出一批初创公司和各类技术公司。最初，班加罗尔的技术产业增长源于成本套利，如今已向价值链高端大幅延伸，成为印度技术研发的核心城市。”通用电气和壳牌公司均已在班加罗尔设立研发中心。

印度人口整体较为年轻，且流动性强，30岁以下人口占比高达65%。相比而言，新德里和班加罗尔更受年轻人才青睐；孟买的生活成本较高，不利于创业发展。

中东

电子商务的兴起推动沙特阿拉伯零售业转型，助力利雅得、吉达跻身挑战者城市的行列。沙特阿拉伯拥有近3,300万人口，但地域广阔、消费者分散，使传统销售渠道面临挑战。如今，电子商务为零售商提供了提升产品销售的有效解决方案。

在新零售格局下，房地产投资者亦调整策略，转向亦服务电商租户为主的物流物业和仓库。例如卡登投资(Kaden Investment)在利雅得南部打造的现代物流园区，中东电商平台Noon.com以及浙

利雅得触“电”

电子商务正重塑当地零售市场格局



“粤港澳大湾区将通过城际快速交通网络连通11座城市，深圳、广州作为湾区主要城市，其影响力也将继续增强”

江执御旗下的自营平台JollyChic分别租有4万平方米以及13万平方米的面积。此外，这两家公司还将在利雅得北部的商业枢纽项目Business Front设立区域总部。

“消费者行为变化的连带效应已在实体零售领域得到体现，”第一太平戴维斯中东地区专业服务及咨询部主管Richard Paul表示。“如今最成功的购物中心往往以餐饮与娱乐业态为主打，因为电子产品、耐用品、服装等的消费已逐渐向线上转移，线下零售当以体验为重。”

中国

中国城市的崛起异常抢眼，它们占据着新兴韧性城市（经济和财富表现在过去十年中显著提升，未来十年将继续增长并进入全球20强的城市）的多数席位，亦有多个城市晋升挑战者城市（预计在2028年进入全球50强的城市）。

深圳、广州等新兴韧性城市的实力在经济方面有所体现，GDP已赶超香港。尽管如此，香港的重要地位亦不容低估。优越的地理位置、成熟的金融及法律行业使香港成为房地产投资热点城市，全球排名第五。

深圳的城市韧性在过去数十年中有目共睹。深圳在1980年成为中国首个经济特区，拥有众多知名公司，其中包括平安保险集团和本土汽车品牌比亚迪。如今它与时俱进，吸引了大批技术相关企业，如腾讯和移动巨头华为。

挑战者城市成长的背后，科技的发展起着重要的推动作用。以杭州为例，得益于电商集团阿里巴巴的集聚效应，这座城市不断吸引技术企业及人才涌入。第一太平戴维斯华东区董事长朱兆荣表示，“一线城市一度是人才聚集地，如今杭州异军突起，不仅就业薪资较高，生活成本也低于附近的上海，对人才的吸引力日益凸显。”

粤港澳大湾区正投资建设以高速铁路、城际铁路为主体的城际快速交通网络，



技术产业集聚
杭州吸引着大批希望沾阿里之“光”的技术企业

目标连通区内11座城市。深圳、广州作为湾区主要城市，其影响力也将继续增强。

第一太平戴维斯华南区董事长林木雄表示，“随着一体化进程的推进，大湾区将成长为一个经济重地。湾区城市之间本就有许多共同点——不少香港公司将工厂设在珠三角城市，还有大量人口往来于湾区各城市间寻找就业机会。”

中国幅员辽阔、城市众多，除上文提到的重点城市以外，还有很多城市也在不断提升世界影响力、吸引房地产投资者。预计到2028年，全球前100座韧性城市中将有43座来自中国，其中包括武汉。作为华中地区人口最多的城市，武汉正在快速投资建设基础设施，全力打造华中地区的经济引擎。■

挑战者城市

城市	国家	类别	排名			
			2008	2018	2028	变化 2018-2028
杭州	中国	挑战者城市	54	40	29	11 ↑
利雅达	沙特阿拉伯	挑战者城市	66	44	31	13 ↑
南京	中国	挑战者城市	53	46	32	14 ↑
宁波	中国	挑战者城市	57	50	40	10 ↑
新德里	印度	挑战者城市	166	106	44	62 ↑
孟买	印度	挑战者城市	129	80	46	34 ↑
吉达	沙特阿拉伯	挑战者城市	130	59	49	10 ↑
班加罗尔	印度	挑战者城市	--	98	50	48 ↑

来源 第一太平戴维斯研究部

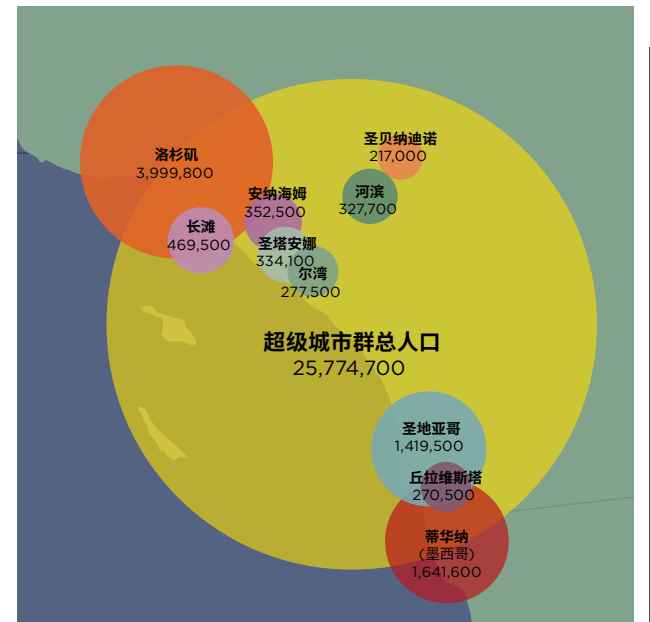
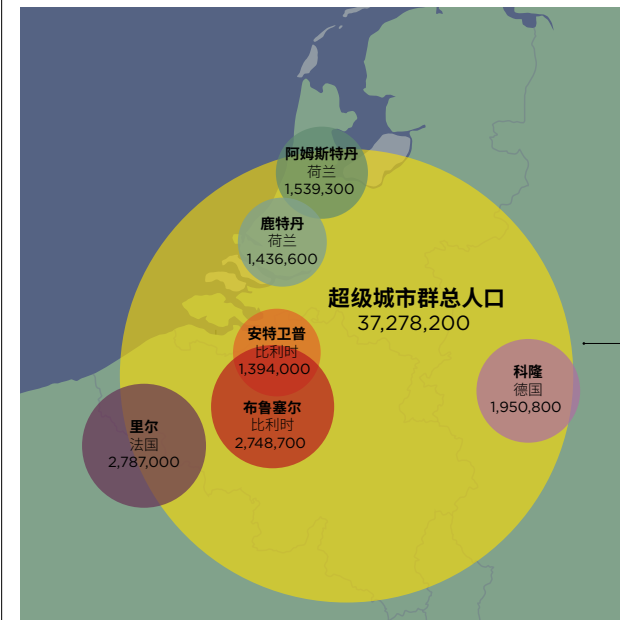
超级城市群

城市人口不断增加，推动大都市区跨市甚至跨国融合，形成强大的超级城市群。群内各城市间的联动发展使得城市韧性得以叠加，这一特性深深吸引着投资者。曾有研究指出，夜间灯光的强弱与所在地区的经济活动存在明显的对应关系，而这些城市群在夜间卫星图像上清晰可辨——它们形成连续成片被照亮的区域。

超级城市群区域不仅可以共享资源和人才，还拥有更充足的劳动力和更广阔的市场，知识与信息交流也更加充分。然而挑战与机遇并存，跨境区域尤其如此，需要面临不同法律体制、政治风险、货币波动等多重问题。

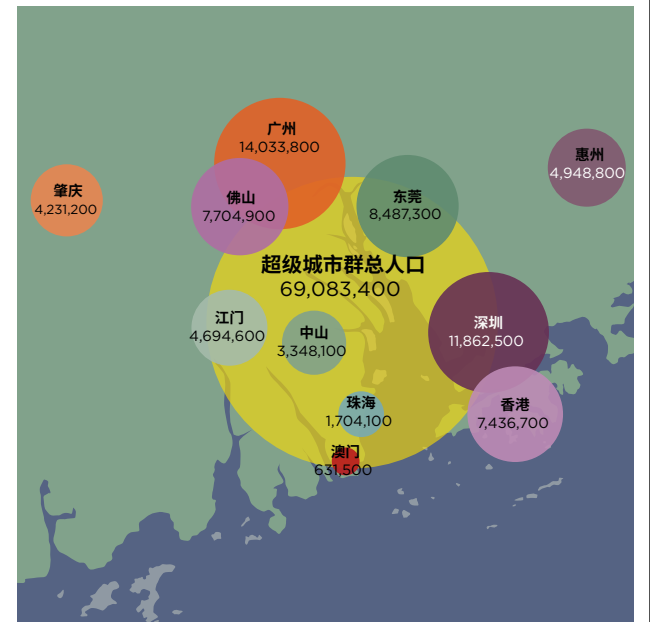
粤港澳大湾区/珠江三角洲

大湾区包括珠江三角洲的九个内地城市以及香港、澳门两个特别行政区。GDP共计1.3万亿美元，与旧金山湾区和东京湾区属于同一重量级，但到2030年将赶超后两者。大湾区高铁通车后，将可大大缩短主要城市的通勤时间。原先四个小时的行程，如今只需100分钟。香港与广州之间的行车时间最短只需48分钟。



南加州

南加州超级城市群北起洛杉矶，南至墨西哥的蒂华纳，大部分区域位于美国境内。该城市群是美国最大的经济区域之一，以娱乐、旅游、科技、汽车和金融为主导产业。



来源 第一太平戴维斯研究部使用Oxford Economics以及国家统计局数据
说明 都会区人口数据

阿姆斯特丹—布鲁塞尔—里尔—鲁尔

这个超级城市群位于欧洲西北部，跨越荷兰、比利时、法国、德国这四国，覆盖阿姆斯特丹、鹿特丹、布鲁塞尔等主要城市。该城市群已形成以知识交流、商业创新为核心的互联互通的网络体系。区内拥有多所欧洲顶级学府，包括代尔夫特理工大学、阿姆斯特丹大学、埃因霍芬理工大学、莱顿大学。