

全球 — 2019年



研究报告

第一太平戴维斯

技术城市进行时



走在全球技术前沿的城市

第一太平戴维斯《技术城市》系列报告现已更新至第三期，“技术城市”考察对象也增加到30个。本期新入榜的城市中有五个大陆城市——上海、北京、深圳、杭州、成都。

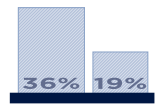
技术城市作为技术创新的试验场，在应对交通挑战时同样走在最前列。

我们在技术城市评估体系中新增了“移动性”这一指标，以衡量创新交通方式的有效性以及比较优势。“移动性”从居民出行的角度衡量城市交通基础设施的价值。

概述



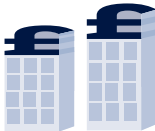
■ 第一太平戴维斯技术城市不仅是所在区域的重要技术中心，也是风投关注的热门市场。这些城市活力四射，生活工作两相宜，对人才富有吸引力。第一太平戴维斯技术城市指数考察的是技术城市的成功要素。



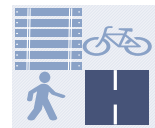
■ 技术城市的表现整体优于其他国际中心城市。十年后30个技术城市的GDP预计将在当前基础上增加36%，同期其他发达城市的GDP增幅仅19%。



■ 纽约赶超旧金山，登上本期技术城市指数排行榜榜首。纽约人才储备充足，且素有全球商业中心之美誉，成为当之无愧的顶尖技术城市。



■ 中国城市奋起直追，技术产业的风投规模现已赶超美国城市。过去三年，北京技术产业的年均风投额达到340亿美元，超过纽约、旧金山。



■ 中国城市在共享交通服务领域也是佼佼者。然而，伦敦凭借交通设施的创新发展以及适合骑行、步行的城市形态，夺得本期技术城市“移动性”分项排行榜的首位。



■ 联合办公的扩张与全球技术产业的增长密切相关。联合办公平均每个工位的成本约590美元每月；旧金山的联合办公成本最高，每个工位租金高达1,050美元每月。



第一太平戴维斯技术城市定义篇

- 所在区域的重要技术中心
- 风投资本的主要目的地
- 受到有扩张需求的国际技术企业的密切关注
- 活力四射, 且适合居住与工作
- 拥有丰富的人才储备以及强大的人才吸引力

第一太平戴维斯技术城市指数考察的是技术城市的成功要素。我们使用逾100个不同指标对每座城市进行评分, 从公司设立周期到一杯平白咖啡的售价。所有指标分为六大类: 商务环境、技术环境、城市活力与健康、人才储备、房地产成本以及移动性。每个大类根据其和技术产业的重要性被赋予相应权重。



技术城市指数六类指标



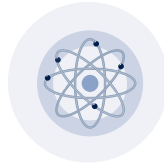
商务环境

- 投资
- 金融及商务服务业规模
- 企业开办便利度
- 研发/创新
- 空间连接
- 企业经营成本 (监管、税收、薪资)



技术环境

- 风投资本
- 技术产业的规模/价值
- 技术基础设施
- 技术参与度



城市活力与健康

- 城市健康指数
- 城市活力指数
- 居住成本



人才储备

- 高等教育资源
- 移民及人才吸引力
- 城市年轻指数



房地产成本

- 办公空间及住宅物业租赁成本
- 联合办公成本



移动性

- 共享交通服务
- 地铁系统
- 城市基础设施品质



3. 伦敦
活力都市



2. 旧金山
技术环境



1. 纽约
全球商业中心

纽约一马当先

纽约赶超旧金山，登上本期技术城市指数排行榜榜首

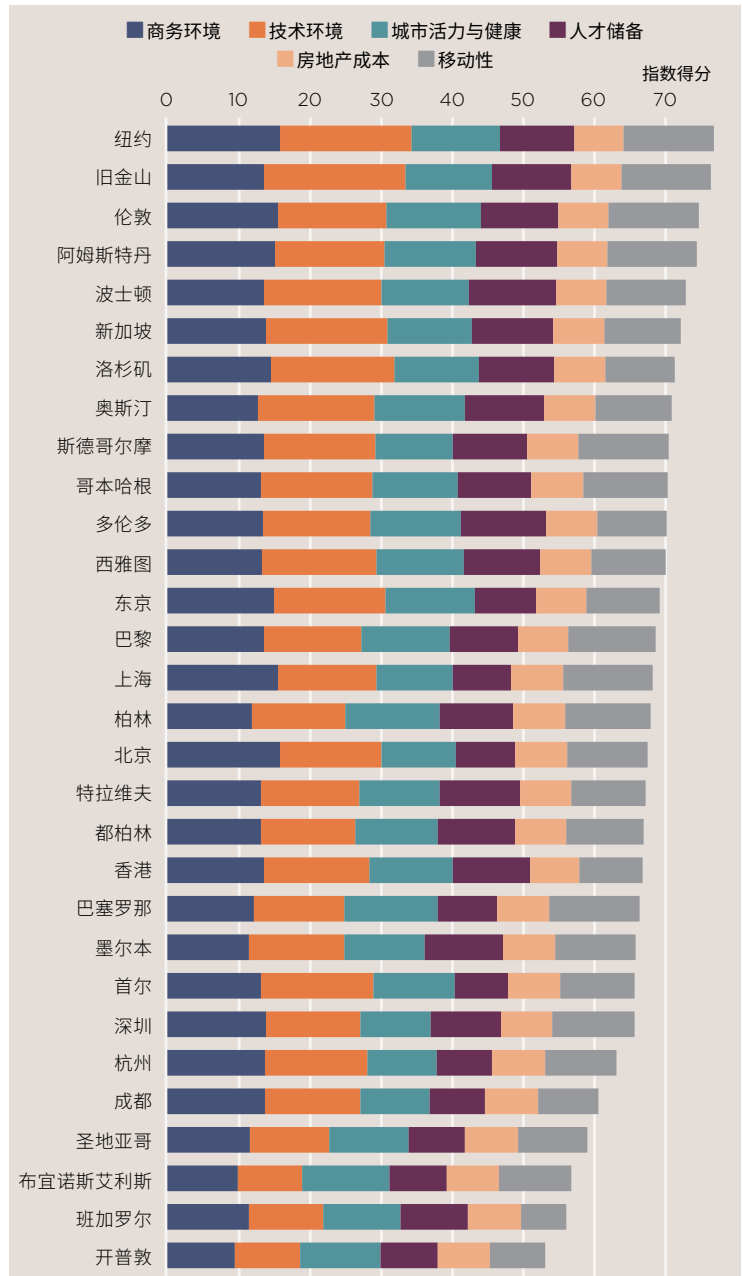
纽约人才储备充足，且素有全球商业中心之美誉，成为当之无愧的顶尖技术城市。纽约拥有闻名全球的高等学府、浓厚的商务氛围以及强大的全球连通性，其对世界一流人才的吸引力更是锦上添花。此外，纽约的风投资本规模在过去三年一直领先于旧金山。

伦敦位列第三。伦敦在“城市活力与健康”以及“移动性”这两个指标上表现尤其出色（详见第5页图表）。伦敦依然是欧洲的主要技术枢纽；从2018年欧洲城市获得的风险投资来看，伦敦的风投资本近为其最大竞争对手巴黎的三倍。

阿姆斯特丹位列第四，与伦敦差距甚微，是伦敦作为欧洲门户城市的劲敌。作为充满活力的全球枢纽城市，阿姆斯特丹拥有英语娴熟、技术熟练的劳动力，在技术城市各项指标上都有出色表现。

“充足的人才储备以及广泛的国际连接，使得素以商业中心闻名的纽约备受初创企业及跨国企业青睐”

图表1 技术城市全球排名



来源 第一太平戴维斯世界研究部

移动性的要义

城市人口从A地到达B地的便利程度是技术城市的重要考量对象

第一太平戴维斯技术城市都是增速达到全球领先水平的发达城市。十年后30个技术城市的GDP预计可在当前基础上平均增加36%，而同期其他发达城市的平均增幅仅为19%。按都会区范围计算，30个城市共计有2.91亿人口，未来十年将增加1,800万。

人口的不断增加，将给现有基础设施系统带来更大压力，继而对城市的竞争力构成威胁。从交通服务到共享出行及无人汽车的投资，我们的技术城市都处于领先地位。许多技术城市拥有适宜骑行、步行的城市形态，这也使得可持续交通模式深入人心。

在评估移动性时我们考量了三个方面：共享交通服务（共享汽车、单车以及踏板车）的可用性、密集性以及投资力度；城市地铁系统的规模及创新水平；城市基础设施的品质（步行指数、骑行网络、拥堵程度以及空气污染程度）。

中国城市在共享交通服务领域也是佼佼者。在全球各地兴起的无桩共享单车项目有很多起源于中国，例如摩拜单车。杭州是全球共享单车投放量最高的城市，投放量一度达到80万辆，后因违规停放造成交通混乱，部分车辆被暂扣。

亚洲主要城市的地铁系统领先于其他区域城市。这些庞大的现代化地铁系统不仅配备无线网络、空调，票价也比其他城市便宜许多。

城市基础设施考察的是城市环境的品质。欧洲城市的优势较为明显。阿姆斯特丹、哥本哈根、斯德哥尔摩以及巴塞罗那是全球最适合骑行的城市。在这些“小而精”的城市，通勤时间缩短，设施配套更加便捷，工作与生活能够更好地平衡。

伦敦虽未能在各项细分指标上领先，但移动性的综合得分稳居第一。伦敦的公共交通系统支持智能票务（移动支付、非接触式支付、牡蛎卡），且已实现轨交、公交所有交通节点一卡通。除现有的拥堵费、低排放区之外，伦敦还将在今年划出“超低排放区”。然而，污染治理仍将是一场持久攻坚战。此外，伦敦地铁系统年代久远，设施升级亦将是一场长期挑战。

图表2 移动性分项排名

中国城市		欧洲城市		美国城市		亚太区其他城市	
共享交通服务		地铁系统		城市基础设施品质			
1	北京	1	上海	1	阿姆斯特丹		
2	上海	2	首尔	2	哥本哈根		
3	旧金山	3	东京	3	斯德哥尔摩		
4	杭州	4	北京	4	巴塞罗那		
5	柏林	5	深圳	5	伦敦		
6	巴黎	6	伦敦	6	纽约		
7	巴塞罗那	7	杭州	7	柏林		
8	深圳	8	香港	8	墨尔本		
9	洛杉矶	9	纽约	9	巴黎		
10	斯德哥尔摩	10	新加坡	10	都柏林		
11	纽约	11	墨尔本	11	波士顿		
12	伦敦	12	成都	12	旧金山		

共享交通资源
配备情况及投资

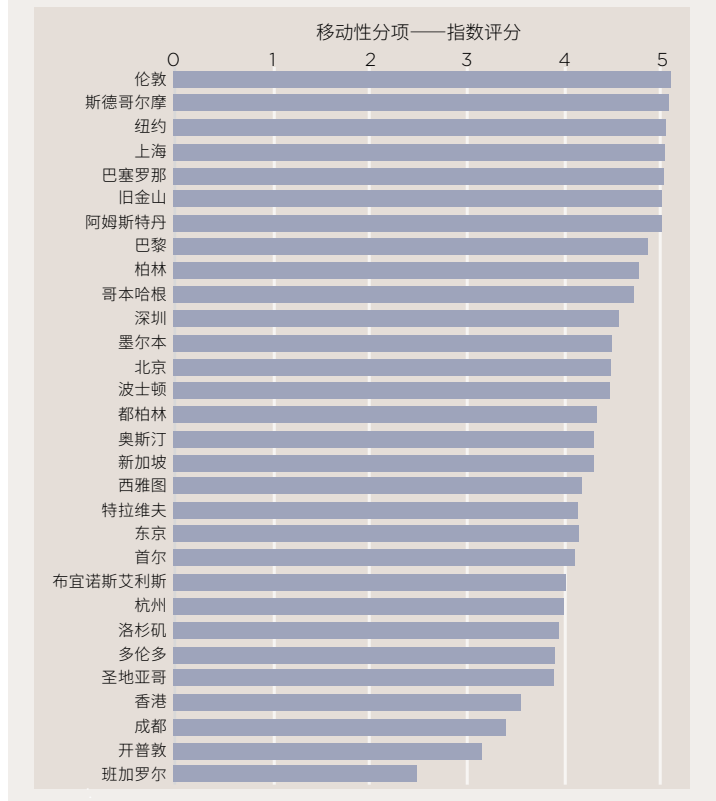
中国城市配备充足
北京是滴滴大本营

规模、用户数量、
成本、创新

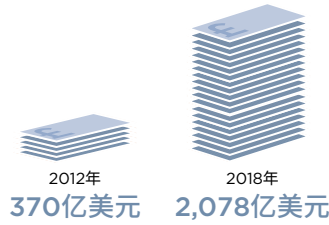
亚洲现代城市
表现出色

城市形态、骑行网络、
步行指数、交通拥堵
及空气污染

欧洲小城表现出色



来源 第一太平戴维斯世界研究部



30个技术城市的风投总额从2012年的370亿美元增长到2018年的2,078亿美元

中国技术城市的崛起

中国技术城市在国际舞台上迅速崛起，且风投规模已超越美国同类城市。

30个技术城市的风投总额从2012年的370亿美元增长到2018年的2,078亿美元。美国城市的风投总额虽然呈增长趋势，但占比则从40%降低到28% (见图表3)。同期，中国技术城市的风投占比从11%上涨至36%。

每一个美国技术巨头企业都能在中国找到一个对等的技术企业。美国有脸书、亚马逊、苹果、奈飞、谷歌；中国有百度、阿里巴巴、腾讯，以及依附移动端的头条、美团、大众点评、滴滴出行。

得益于国内庞大的互联网市场，这些企业成长迅速，更借助支付一体化系统的应用推动了国内商务模式的变革。中国在人工智能领域同样全球领先。

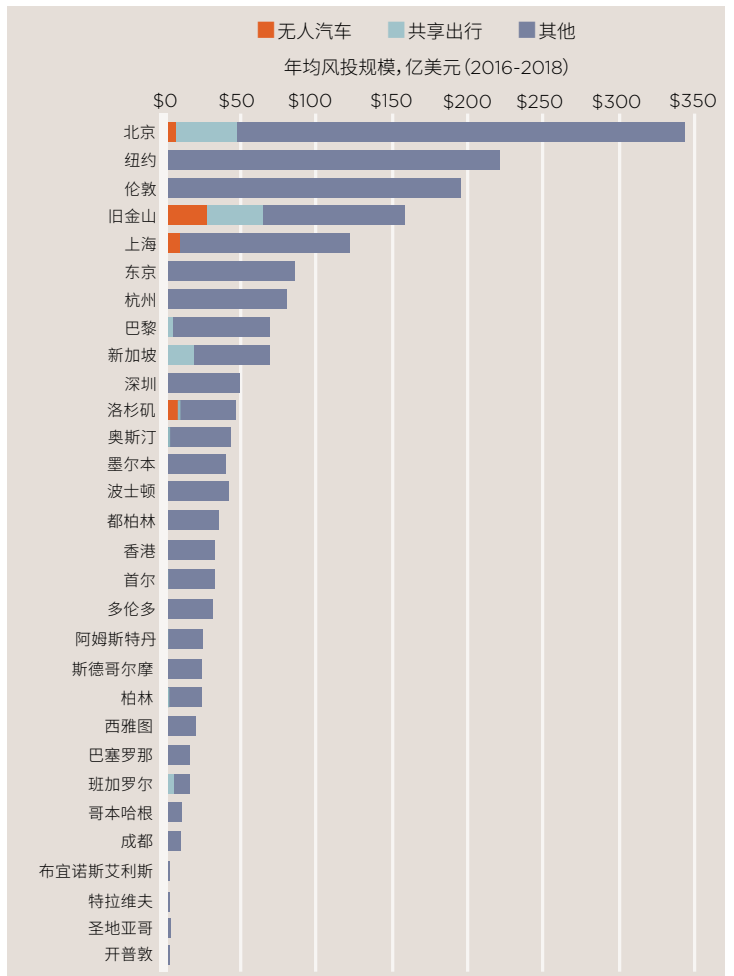
中国业已成为技术制造业的中心，如今本土硬件企业也在大力进军国际市场。

北京的风投市场遥遥领先，过去三年年均达到340亿美元，超过纽约、旧金山。一些本土大型技术企业将总部设在北京，以尽可能接近全国政策决策中心。

在我们的技术城市排行榜上，上海排名高于北京。与北京相比，上海商务环境的国际化程度较高，整体居住环境及空气质量也更高。

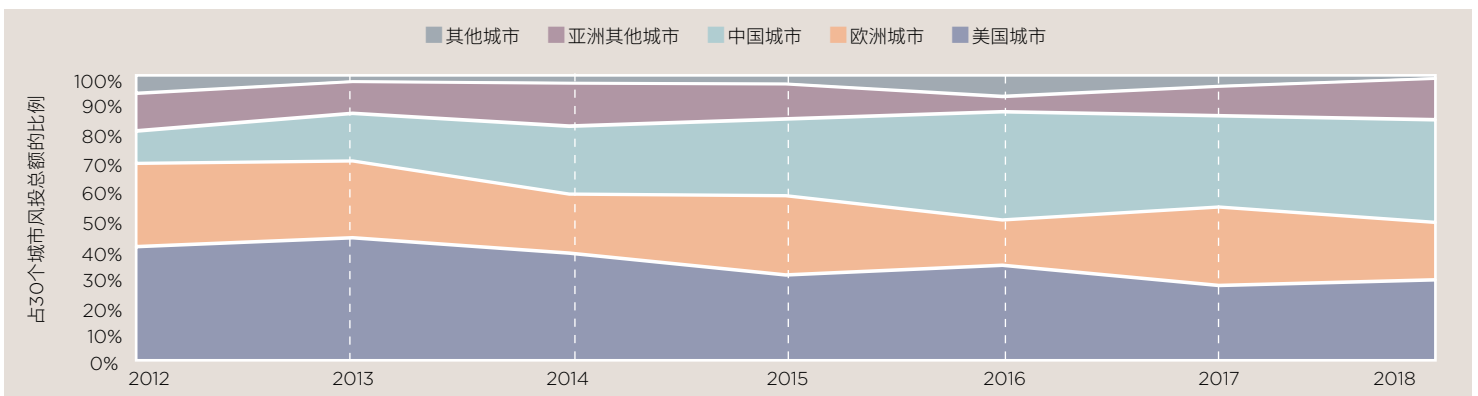
再看深圳。这是一个极其年轻的技术城市，与香港的连接日益增强（高铁通车后车程缩短至15分钟）。深圳证交所设立创业板至今近十年，上市企业中约九成成为高新技术企业。杭州作为阿里巴巴大本营，房地产成本较低，城市规模也较小（950万人口），著名景点西湖已被联合国教科文组织列为世界文化遗产。成都技术产业在技术外包服务业的支撑下，实现显著增长。当地政府努力营造优商、重商、亲商环境，支持商业发展；技术产业投资也在持续升温。

图表4 风投资本规模，按城市



来源 第一太平戴维斯世界研究部使用Pitchbook数据

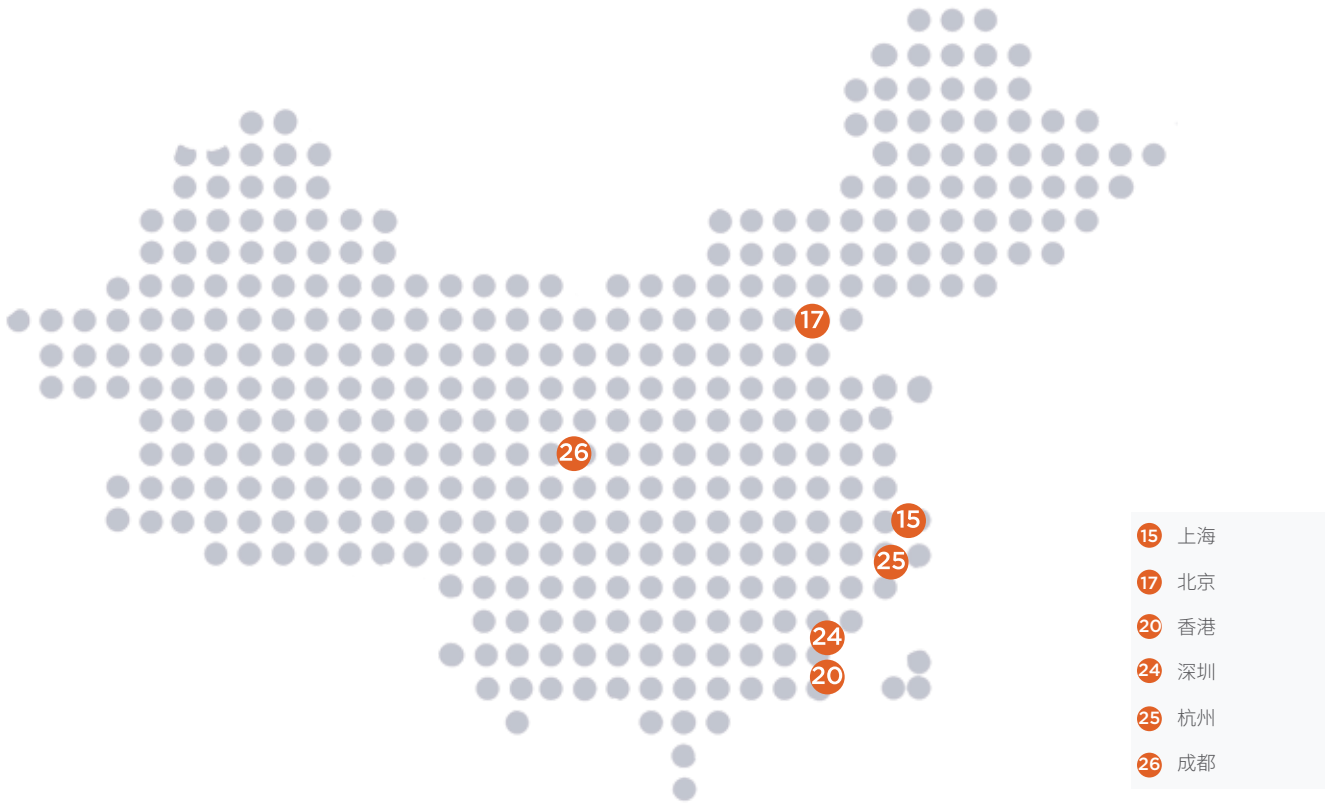
图表3 中国城市占全球风投资本的比例有所增加*



*指30个城市样本的风投总额

来源 第一太平戴维斯世界研究部使用Pitchbook数据

“中国技术城市的风投规模现已赶超美国技术城市”



图表5 中国技术城市排名



上海
 排名: 15
 人口: 2,420万
 风投总额*: 120亿美元
 著名技术企业: 饿了么
 深受外籍人士欢迎的国际都市, 利于较大型技术企业扩大规模



深圳
 排名: 24
 人口: 1,250万
 风投总额*: 45亿美元
 著名技术企业: 腾讯
 高新技术制造业中心, 凭借实力成长为创业枢纽



北京
 排名: 17
 人口: 2,170万
 风投总额*: 340亿美元
 著名技术企业: 滴滴、百度
 风投资本的主要目标市场; 作为中国首都, 是重要的政策决策中心



杭州
 排名: 25
 人口: 950万
 风投总额*: 76亿美元
 著名技术企业: 阿里巴巴
 与上海仅一小时车程; 生活品质较高, 著名景点西湖被联合国科教文组织列入世界文化遗产名录



香港
 排名: 20
 人口: 740万
 风投总额*: 29亿美元
 著名技术企业: WeLab、8 Securities
 中国门户城市, 经商便利度排名第一, 但独特优势似有变弱迹象



成都
 排名: 26
 人口: 1,600万
 风投总额*: 2亿美元
 著名技术企业: 速递易
 以外包服务业为支撑的华中枢纽城市, 政府致力于打造亲商环境, 城市地位不断提升

来源 第一太平戴维斯世界研究部
 *2016至2018年的年均风投金额。来源: Pitchbook

普通住宅租金
(每周)



最高
旧金山 720美元

平均
350美元

最低
成都 140美元

联合办公成本
(私人办公室工位月租金)



最高
旧金山 1,050美元

平均
590美元

最低
布宜诺斯艾利斯 110美元

房地产成本

房地产成本在技术城市指数评分中的权重最低，毕竟其对技术领域的影响不及人才储备、商务环境等因素，但其角色亦不可忽略不计。

对于有扩张需求的技术企业，其未来发展是畅通无阻还是错失良机，或许就取决于能否找到合适的办公空间、能否将空间成本控制在合理范围之内。高昂的房价可能会打消年轻人才买房定居的念头。

联合办公成本

联合办公的扩张与全球技术产业的增长密切相关。2018年前三个季度，联合办公在伦敦及都柏林写字楼吸纳量中所占的比例分别达到13%与13.5%。联合办公在全球范围内快速扩张，但依然存在增长空间。即便在曼哈顿等美国领先市场，联合办公占写字楼总存量的比例也仅在2%左右。

私人办公室是联合办公领域增长最快的细分板块。除一般联合办公的诸多便利(灵活租约、配套设施等)以外，还提供给用户以独立空间。我们对这类联

合办公空间的成本做了统计，详见图表6。

旧金山的供应短缺情况最为严重，成本也最高。相比之下，一些欧洲小城更具性价比优势，尤其是阿姆斯特丹，每个工位的月租金仅380美元。

房租

普通住宅租金(见表格)之所以重要，是因为房租是年轻人才选择定居地的考虑因素之一。

旧金山以每周720美元的租金水平站上30个城市之首。过去十年间，尽管有租金管制政策，旧金山的房租增速依然快于资本价值。纽约的整体房地产成本虽然高于旧金山，但外行政区有大量租金较低的房源可供选择，且也在通勤范围以内。

几座欧洲城市也展现出相当的竞争力。巴塞罗那、柏林的房租成本相对低廉，平均每周租金分别在250美元以及200美元。南美技术城市的房租最低，周租金不到200美元，但当地的薪资水平也较低。

图表6 房地产成本排名

房地产成本排名	城市	样本指标 普通住宅周租金 (美元)	样本指标 联合办公(私人办公室 工位月租金, 美元)
1	班加罗尔	\$160	\$250
2	成都	\$140	\$270
3	布宜诺斯艾利斯	\$180	\$110
4	杭州	\$190	\$290
5	圣地亚哥	\$180	\$330
6	开普敦	\$280	\$350
7	巴塞罗那	\$250	\$380
8	柏林	\$200	\$520
9	首尔	\$270	\$350
10	上海	\$260	\$380
11	墨尔本	\$330	\$540
12	深圳	\$330	\$220
13	哥本哈根	\$410	\$620
14	北京	\$190	\$290
15	特拉维夫	\$460	\$310
16	都柏林	\$470	\$670
17	斯德哥尔摩	\$330	\$1,000
18	多伦多	\$360	\$960
19	洛杉矶	\$490	\$810
20	西雅图	\$440	\$660
21	奥斯汀	\$440	\$890
22	新加坡	\$330	\$800
23	阿姆斯特丹	\$350	\$380
24	巴黎	\$400	\$980
25	伦敦	\$490	\$890
26	波士顿	\$510	\$970
27	旧金山	\$720	\$1,050
28	东京	\$320	\$740
29	香港	\$450	\$750
30	纽约	\$520	\$950
	平均	\$350	\$590

来源 第一太平戴维斯世界研究部
表中均为样本数据。房地产成本排名系以技术企业的办公空间成本及其员工的租房成本为依据。

👉 房地产成本固然会影响技术城市的成功高度，但影响力不及其他因素 👉



第一太平戴维斯世界研究部

第一太平戴维斯世界研究部专注于全球房地产市场, 凭借全面、深入而精准的市场分析、研究与洞察, 在业内享有无可匹敌的声誉。

Paul Tostevin
世界研究部
+44 (0) 207 016 3883
ptostevin@savills.com

Anh Nguyen
世界研究部
+44 (0) 207 877 4541
anh.nguyen@savills.com

James Macdonald
中国区研究部
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Steven Lang
英国商业物业研究部
+44 (0) 207 409 8738
slang@savills.com

Jeremy Bates
全球租户服务部
+44 (0) 207 409 8813
jbates@savills.com

Nicky Wightman
全球租户趋势分析部
+44 (0)1223 347 087
nwightman@savills.com