



Shape the future
with confidence
聚信心 塑未来

2025全球商务区吸引力报告

经济引擎再思考： 全球商务区的演进之路

2025年11月



The better the question. The better the answer. The better the world works.



Urban Land
Institute



GLOBAL BUSINESS DISTRICTS
INNOVATION
CLUB

目录

序言

摘要

全球调查

2025年对全球商务区的期待

排名榜单

对30个全球商务区的评估

主趋势

主趋势 #1

人才优先

主趋势 #2

资产的“软实力”与“硬价值”

主趋势 #3

技术的双重作用

主趋势 #4

可持续性的复杂性

附录

附录 #1

按类别的排名榜单

附录 #2

排名研究方法论

附录 #3

专家与利益相关方

附录 #4

主要数据来源



序言

介绍第三版安永-ULI全球商务区吸引力报告，由全球商务区创新联合会提供支持

全球商务区（Global Business Districts, GBDs）作为全球主要城市的活力中心，集办公、商业、住宅和休闲空间于一体，以满足企业租户、开发商、访客及居民等各利益相关方的需求。近年来，随着技术进步、经济形势变化、全球性冲击以及远程办公日益普及，GBDs经历了显著转型，这些变化也提升了使用者、投资者及管理团队的期望。

与传统中央商务区（Central Business Districts, CBDs）主要聚焦于高端服务和企业总部不同，GBDs具有全球影响力、高度连通性以及跨国企业集聚的特点。它们通常拥有大型办公空间、高密度的城市开发模式以及标志性的建筑风貌。

作为资本、人才和决策的全球枢纽，GBDs在房地产领域被视为重要的资产类别，吸引跨境投资。本报告探讨了GBDs的独特之处，以及它们如何在快速演变的环境中应对新挑战、把握新机遇。

随着GBDs持续发展，其在推动创新、可持续性与城市韧性方面发挥着愈加关键的作用。政策制定者与企业领袖正致力于打造智能基础设施、包容性社区以及更高质量的生活环境，以保持GBDs的全球竞争力。数字转型与可持续城市规划的结合，使GBDs不仅成为经济引擎，更演化为能够回应未来社会需求的灵活社区。

在全球商务区创新联合会的支持下，由安永（EY）与城市土地学会（ULI）共同编制的《2025全球商务区吸引力报告》，对全球30个领先的GBDs进行了深入评估。该报告采用了严谨的方法论——包括专家见解、全球调研以及广泛的数据分析——综合评估了数百项对利益相关方至关重要的因素。我们从八个关键维度对GBDs进行评估，这些维度反映了其当前及未来成功的关键驱动力。

本报告的完成离不开ULI牵头的顾问委员会的宝贵支持，我们向所有贡献者致以诚挚的感谢。



陈黛

全球商务区创新联合会主席，
北京商务中心区管委会主任



MARC LHERMITTE

合伙人
安永¹



LISETTE VAN DOORN

CEO
城市土地学会
(ULI) 欧洲

¹ Ernst & Young Advisory

序言

本报告是由安永（EY）与城市土地学会（ULI）为全球商务区创新联合会编制的第三版《全球商务区吸引力分析报告》

全球商务区创新联合会（Global Business Districts Innovation Club）是由世界领先商务区、其管理公司、城市规划主管部门及相关领域专家组成的专业网络。该组织旨在整合资源，促进全球具有影响力的高端服务业枢纽之间的协作、推动知识交流、增强区域活力与吸引力、鼓励创新，并分享最佳实践。

安永（EY）致力于建设更美好的商业世界，为客户、员工、社会各界及地球创造新价值，同时建立资本市场的信任。在数据、人工智能及先进科技的赋能下，安永团队帮助客户聚信心以塑未来，并为当下和未来最迫切的问题提供解决方案。安永团队提供全方位的专业服务，涵盖审计、咨询、税务、战略与交易等领域。凭借我们对行业的深入洞察、全球联通的多学科网络以及多元的业务生态合作伙伴，安永团队能够在150多个国家和地区提供服务。

城市土地学会（ULI）是一个会员制教育和研究学会，致力于推动学会宗旨：为全球社区塑造与时俱进的建设环境。学会成立于1936年，在全球拥有会员48,000余名，他们都是来自土地利用和开发学科不同领域的代表，涵盖私营企业及公共部门。作为跨学科的房地产平台，ULI致力于促进业界领袖与政策制定者之间在创造更美好人居环境方面的思想、信息与经验的开放交流。会员们表示，ULI提供的是值得信赖的信息资源，也是一个领导者通过分享、指导与共同解决问题实现专业与个人成长的重要平台。ULI会员以高度的责任感，致力于推动土地利用政策与实践的卓越发展。



摘要

摘要

全球商务区现状



全球商务区经久不衰的吸引力

尽管五年前疫情曾让人们以对办公为核心的传统经济模式产生质疑，但全球商务区（GBDs）如今正强势复苏。2025年度报告显示，63%的利益相关方认为商务区较2020年更具吸引力——这一数据有力印证了它们作为全球经济指挥中心，始终保持着难以撼动的核心地位与磁吸效应。

全球商务区依旧是世界经济的核心引擎

全球30大商务区汇聚了超过700万名高端专业人才，共同塑造着国际大都市的天际线。这些商务区不仅是城市经济的核心支柱，更辐射带动着总GDP高达4.5万亿美元、覆盖3.5亿人口的庞大都市经济圈。这里聚集了84家《财富》全球500强企业的全球总部，若加上其所在大都会区的所有企业总部，总数高达296个。

全球商务区因其所提供的商业机会和强大的生态系统而备受青睐

高达44%的利益相关方“强烈认同”商务区是企业维系客户关系、合作伙伴网络与市场触达的核心枢纽；另有39%的受访者同样“强烈认同”商务区为企业争夺顶尖人才提供了战略性竞争优势。这些数据印证了商务区作为商业机遇沃土与产业生态高地的不可替代价值。

全球商务区虽已逐步摆脱疫情的直接影响，但仍面临多重严峻考验

商务区亟需适应新经济形势与不断攀升的成本压力——仅9%的受访者坚信企业为所获价值支付了合理对价。经济不确定性加剧与贸易摩擦升级推高了运营成本，而作为重要开支项的房地产问题更成为关键考量。此外，不足10%的商务区利益相关方认为，当前正有效平衡向净零经济转型与应对气候变化风险的双重目标。创新动能亦显不足：仅12%的城市独角兽企业扎根商务区，且19%的参与者指出，商务区尚未形成理想的企业创新环境。

63%

的利益相关方认为，全球商务区较五年前更具吸引力

84

家《财富》全球500强企业总部汇聚在30大全球商务区，其所在城市总计分布296家总部

44%

的利益相关方认为，全球商务区是企业维系客户、合作伙伴与市场联系的首选地点

“

拒绝变革的商务区终将消失——我们决不能固步自封。

商务区管理者（美国）

摘要

30个经济引擎排名



历史悠久的全球商业中心依然占据领先地位

由行业、能源、广告、科技、金融服务和公共机构等领域的领军企业构成的成熟生态系统，在整体排名中仍处于领先地位。然而，首次出现了这样的情况：纽约的商业区——曼哈顿中城和金融区——占据了全球前两名的位置，紧随其后的是东京的丸之内、巴黎的拉德芳斯以及伦敦的金融城。

随着经济重心东移，亚洲商务区崛起

全球十大商业区中有四个如今位于亚洲，这反映出该地区经济的快速增长和日益增强的影响力。北京的商务中心区排名第六，得益于熟练的劳动力和强大的住宅区融合；新加坡的市中心核心区域在竞争力方面处于领先地位；上海的浦东-陆家嘴、香港中环、首尔的江南区以及广州的天河商务区已成为全球决策、商业和创新的关键中心。与此同时，悉尼的中央商务区仍是亚太地区的重要枢纽。

在欧洲，争夺欧洲大陆霸主地位的竞争异常激烈

在政治和经济的不确定性、增长缓慢以及竞争力下降的情况下，巴黎拉德芳斯脱颖而出，以微弱优势领先于伦敦金融城。其他竞争者在特定类别中也表现出色，比如法兰克福银行区在可持续性方面得分很高，马德里在房地产供应的可达性和质量方面表现优异，而阿姆斯特丹则在靠近市场、客户和合作伙伴方面表现突出。

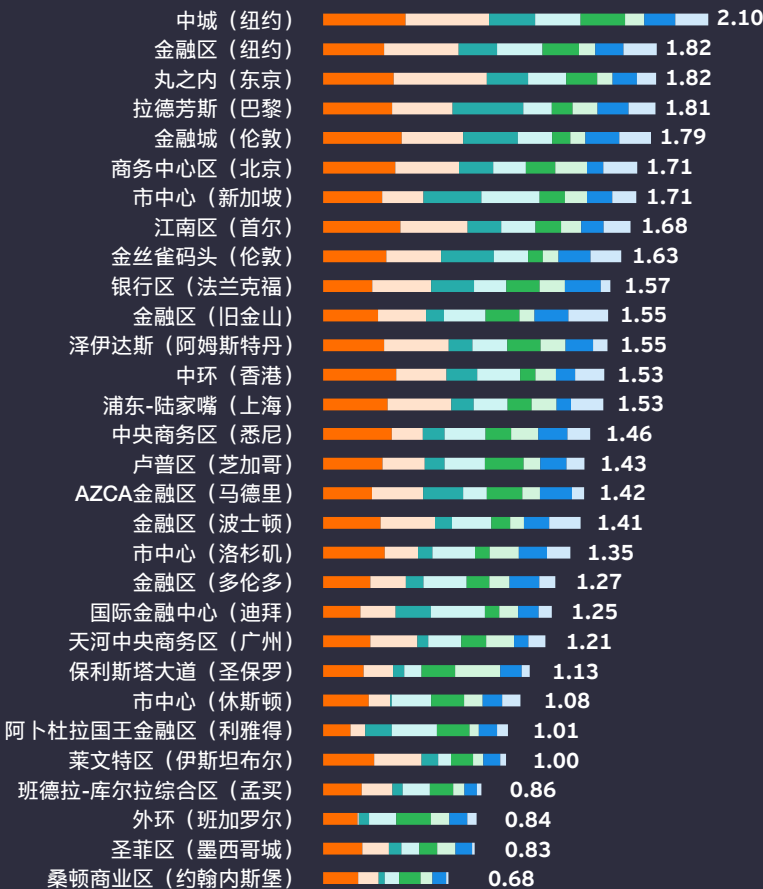
北美洲：纽约两城光芒闪耀，其他城市则面临困境

尽管曼哈顿区和金融区在全球范围内占据主导地位，但其他全球商业开发区却面临着持续的空置和安全问题。目前，北美基准商业开发区的平均空置率是亚洲同类开发区的近三倍——这一变化与 2020 年的情况大不相同，当时空置率大致相当，这表明疫情后的办公市场出现了下滑趋势。然而，波士顿、多伦多和旧金山在可持续发展和技术创新方面表现出色。芝加哥的“核心商业区”在连通性和规模方面仍具有优势，其 1000 万平方米的办公空间由所有 CTA 线路服务。

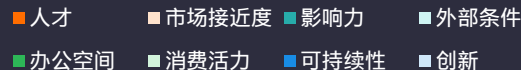
中东、印度以及新兴市场：新崛起的竞争者

迪拜（DIFC）和利雅得（KAFC）的商业区排名上升幅度最大，这得益于有利的宏观环境和有利于投资的政策。DIFC 在宏观环境方面排名第二，而 KAFC 在房地产方面分别排名第五和第十。在印度，班加罗尔外环未来可能会成为人工智能的重要枢纽，该城市拥有 94000 名人工智能专业人员——这是全球人工智能人才最密集的聚集地。在其他地区，像孟买的班德拉-库拉综合区（Bandra Kurla）、约翰内斯堡的桑顿（Sandton）、墨西哥城的圣菲区（Santa Fe）、伊斯坦布尔的莱文特（Levent）以及圣保罗的保罗斯塔大道（Paulista Avenue）等商业区由于基础设施不足和监管不确定性而仍处于落后状态，但其增长潜力依然巨大。

30个全球商务区总排名



排名类别



摘要

4个主趋势



主趋势 #1 人才优先

人才依然是最重要的资源。76%的参与者将人才视为选址时的“非常重要的”因素。然而，工作模式正在发生变化。为了吸引并留住专业人才，企业正在采用“工作-生活-娱乐”相结合的策略。调查揭示了人力资源方面的优先事项：46%的受访者将住房成本列为关键挑战；41%的受访者呼吁改善交通连接；32%的人认为交通拥堵是一个重大风险。该报告还探讨了人工智能的双重影响：它促进了经济增长和相关技术岗位的创造；自动化程度的提高也可能减少对相关职位的需求，从而降低企业办公物业的需求。

主趋势 #2 资产的“软实力”与“硬价值”

总体而言，全球商业区共提供了 1.26 亿平方米的办公空间，形成了全球最大的办公房地产集中区。尽管 A 类写字楼的办公需求一直相对稳定，这表明企业愿意为具有标志性、可持续性和优质服务的办公场所支付高价，但全球商业区的参与者仍面临诸多挑战。鉴于当前的经济形势，重点在于房地产的竞争力：40%的受访者正在寻求“公平价值”（自 2020 年以来上升了 14 个百分点）。混合办公模式、成本压力以及利率上升导致自 2020 年以来空置率上升了 4.7 个百分点。报告还指出，全球商业区如今正在融合办公、商店、住宅和休闲设施。它们的城市活力正成为那些设计和配备它们的设计师们眼中的“新常态”。

主趋势 #3 技术的双重作用

智能基础设施促进运营效率：建筑师、开发者、商务区管理者正在采用先进的技术来提高运营效率、实现可持续发展以及提升整体用户体验。在这种情况下，27%的专业人士认为开展人工智能试点项目至关重要。然而，这种技术发展势头也带来了挑战——从安全和监管问题到投资需求以及专业人才短缺等方面。

数字化时代的创新生态系统：正朝着以办公室为中心的城市模式发展，全球商务区必须越来越多地构建创新生态系统，以增强其经济吸引力，并帮助租户在迅速数字化的环境中保持竞争力。利益相关者强调了两个当务之急：投资先进的数字基础设施（46%）以及加强大学、研究机构和行业之间的合作（42%）。

主趋势 #4 可持续性的复杂性

展望未来，实现气候适应能力和宜居性将成为一项战略要务。利益相关者认为有三个首要任务：低碳交通（54%）、建筑改造（49%）以及绿色和蓝色基础设施（46%）。然而，雄心远未赶上行动：只有不到 10%的人“强烈认同”全球最佳实践区（GBDs）正在实现气候目标；仅有 41%的人认为它们能有效地管理物理气候风险。最佳实践表明，最成功的区域在成本、创新和环境管理之间找到了谨慎的平衡。通过整合这些要素，GBDs 可以创建具有适应性、包容性和面向未来的城市生态系统，实现经济和环境双重目标。

“

地缘政治并非主要挑战。其影响往往被高估了，因为形势变化不断。真正的挑战在于找到合适的人才。

投资者（美洲地区）

+14

认为“支付合理价格”对于资金而言“非常重要”的全球商业区利益相关者所占比例的百分点增幅

“

金丝雀码头的构想并非是一个商业区，而是一个生态系统。

金丝雀码头集团代表

49%

的利益相关者认为，对现有建筑进行改造以达到环保标准是提高可持续性的重要优先事项

研究方法论

本报告采用二维评估方法，延续前几版所确立的方法论，确保了评估体系的一致性与跨周期可比性：

- **定量评估：**采用前沿距离法，基于独立来源的2,400项数据指标，对美洲、亚太及欧洲/中东/非洲（EMEA）三大区域的30个全球商务区进行系统性量化分析，覆盖经济活力、基础设施、人才集聚、可持续性关键维度
- **定性洞察：**整合全球200名关键利益相关方的深度调研、多份权威研究报告与行业分析，并融合由房地产与城市开发领域跨职能专家组成的顾问委员会的专业判断，形成兼具战略视野与实践洞察的综合评估结论

报告的量化部分系统收集关键数据，用于评估全球商务区的综合表现，生成整体及主题性排名，并持续跟踪其发展动态

量化输入

对80多个客观量化指标进行分析，涵盖约2,400个数据点，从商务区本身到其都市圈及国家层面的多个地理层级。

数据被划分为八个类别，对应利益相关方的关注重点（人才、市场接近度、影响力、外部条件、办公空间、消费活力、可持续性和创新）。

该分析为全球30个顶级商务区生成了总体指数及各分类指数，排名基于调查参与者确定的优先事项加权汇总。

共使用了超过100个数据源，包括公共与私营数据集、官方统计数据、企业报告以及房地产市场数据，构建了全面且具代表性的证据基础。

尽管已付出充分努力，但并非所有类别在每个商务区均能获取完整且最新的信息。在数据缺失的情况下，分析采用现有最佳数据，并结合审慎估算，力求保持一致性与可比性。用户在解读结果时应考虑这一背景。数据收集与处理遵循尽力而为的方法论，包括数据验证、多方交叉核对以及与行业专家的咨询，以提升结果的可靠性与相关性。

1

数据收集

- 涵盖所有地理层级的80多个指标及100多个数据源，共采集2,400多个数据点
- 数据缺失部分通过使用现有最佳数据进行估算填补
- 经过验证、交叉核对及专家评审，确保数据的可靠性与可比性

2

数据分析

数据被划分为八个类别，大致对应利益相关方的关注重点：

1. 人才
2. 市场接近度
3. 影响力
4. 外部条件
5. 办公空间
6. 消费活力
7. 可持续性
8. 创新

3

权重分配

- 各类别权重依据调查数据确定（即受访高管中认为该项“非常重要”的比例），与2020年方法保持一致
- 在每个类别内部：最多选取4个关键指标赋予3分权重，其余指标赋予1分权重，延续2020年方法
- 对于每个指标，均采用前沿距离法，意味着每个得分均是基于与最佳表现的全球商务区的相对差距进行衡量的

2025年报告评估了30个全球商务区，覆盖全球3大区域、19个国家



我们的基准评估涵盖每个全球商务区（GBD）的8个类别及约100项关键绩效指标（KPI）

类别	通过数据评估的主要问题	部分指标示例
外部条件	全球商务区如何为商业提供最优的经济基础与前景，以及最有利的监管、法律和税收环境？	- 国家经济状况 - 财政、监管与政治环境 - 商业竞争力
市场接近度	全球商务区如何通过将企业置于客户、合作伙伴及关键潜在机遇的近邻位置，为其带来最大利益？	- 商业生态密度 - 客户与市场可达性 - 国内及国际连接性
人才	全球商务区如何最有效地帮助企业在规模、质量和成本之间取得平衡，吸引合适的人才，同时支持员工的长期留存？	- 劳动力规模与资质 - 高等教育水平 - 混合办公实践
影响力	全球商务区如何体现其入驻机构的影响力、品牌价值与综合影响？以及它们如何推动所在城市的场所营造？	- 企业领导力 - 国际机构集聚度 - 会议、展览与大型活动（MICE）
办公空间	全球商务区如何有效满足企业对办公空间的需求，同时帮助其应对成本压力？	- 办公楼成本、存量、租赁需求及回报率 - 数字化与交通基础设施 - 空间灵活性与多功能混合使用
消费活力	全球商务区通过提供最丰富的配套设施，如何有效营造“工作、生活、娱乐”一体化的环境，以满足居民和员工的多重需求？	- 零售、旅游与休闲设施 - 住房资源 - 城市人居环境
创新	全球商务区在哪些方面推动创新，为企业提供成功所需的顶尖人才、基础设施和资金支持，以应对激烈的创新竞争？	- 创新生态系统 - 科技人才与知识资源 - 数字化基础设施
可持续性	全球商务区在当前如何融入领先的环境表现，同时具备应对未来可持续性挑战与风险的能力？	- ESG与能源效率 - 低碳交通出行 - 气候风险暴露程度

除了具体的数据之外，我们还征求了来自不同行业和地区的专家及全球商务区利益相关者的观点

定性与战略洞察

对美洲、亚太及欧洲、中东、非洲地区约200名受访者开展全球调研，由ULI于2025年6月至9月实施，涵盖与访谈相同的七类利益相关方：

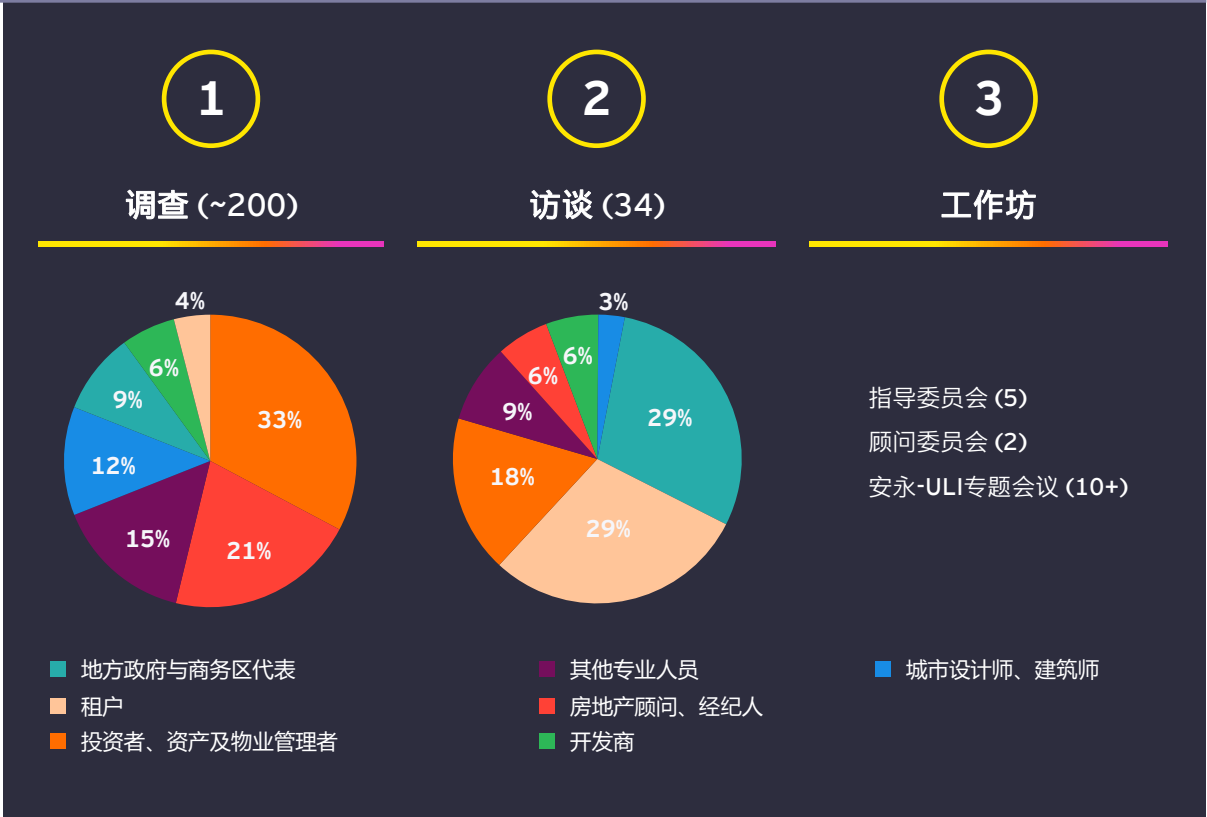
- 投资者、资产及物业管理者
- 房地产顾问、经纪人
- 城市设计师、建筑师
- 当地政府及商务区代表
- 开发商
- 租户
- 其他专业人员，如基础设施顾问

2025年7月至9月期间，对来自上述群体的34位专家进行了31场深入访谈，为解读研究发现提供了补充性洞察。

对50余份领先报告与研究进行了广泛的文献综述。

在2025年6月北京举行的全球商务区创新论坛（GBD Innovation Forum）、2025年11月旧金山举行的ULI秋季会议，以及2025年7月和10月举行的顾问委员会会议期间，组织了多场专题圆桌讨论。

安永（EY）、城市土地学会（ULI）与全球商务区创新联合会治理机构之间开展了多次工作坊与协作研讨。



全球调查

2025年，全球商务区应承担怎样的角色与期待？

ULI与安永汇集了近200名关键利益相关者的洞察，涵盖企业租户、投资者、资产管理者、经纪人、开发商、建筑师以及商务区运营方，全面了解全球商务区的现状及其未来展望。调查显示，全球商务区展现出强大的韧性与影响力，但也面临诸多挑战

疫情初期发布的安永-ULI《2020全球商务区吸引力报告》曾对全球商务区的未来提出质疑，但2025年的报告证实了商务区的发展韧性

过去

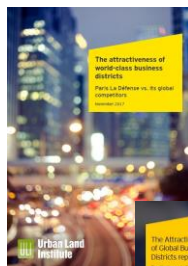
2020年5月发布的一份报告，聚焦全球21个主要城市及其全球商务区，旨在评估疫情对城市及商务区人们生活方式与工作模式的影响。尽管该报告未能完全预见到对办公空间使用率的冲击，也未详述业主与租户将采取的具体措施，但其为评估城市在疫情中的应对表现提供了一个重要平台。

报告指出，韧性与适应能力被视为“商务区成功的关键驱动因素”。在疫情及随之而来的封城、社交距离、远程办公等应对措施背景下，主要商务区正努力评估形势变化。

在2020年报告中，我们曾写道：“新冠疫情危机过后，全球商务区（GBDs）必须适应新常态。‘健康与福祉’等新优先事项将对房地产所有者和运营商产生重大影响。在复苏阶段的成本压缩压力、技术的快速应用以及居家办公的普及，也将重塑企业对房地产的角色认知与需求。”

尽管报告发布时仍过早，尚无法对危机的长期影响得出结论，但已有迹象表明：“城市及商务区将受到多方面影响，例如在健康、生活品质和安全等方面。”同时，危机也愈发凸显出“社交互动是人类的必然需求，人们需要更加主动地培育和维系这种联系”。

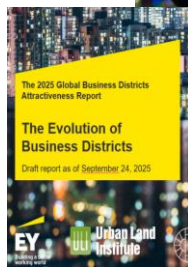
2017



2020



2025



现在

全球经济正面临显著的不确定性，主要受贸易争端加剧以及全球化退潮趋势的推动。这些力量正在重塑全球供应链格局，并改变国际商务的运作方式。然而，主要城市始终展现出强大的适应能力，持续扮演着重要的经济引擎角色，成为教育、创新与全球治理的关键支柱。

根据牛津经济研究院的数据，纽约、伦敦、东京等成熟都市中心依然保持其经济影响力，但全球城市格局正在不断演变。美国城市对全球GDP增长的贡献约达18%，而中国城市贡献超过15%。展望未来，印度及新兴市场中的城市预计将带来更大的增长动力。2024年，非洲和东南亚地区城市增速最快，预示着其未来将迎来显著发展。

到2050年，这些城市预计将迎接五亿新增居民，带来广阔的发展机遇。其中，超过四分之一的城市居民家庭收入有望在25年内实现翻倍。与此同时，全球各城市正面临一系列复杂挑战：贸易摩擦带来的经济压力、人口增长放缓、人口老龄化、住房负担过重，以及气候变化风险的日益加剧。

尽管面临诸多挑战，城市中心及其商务区仍在应对全球性议题方面持续发挥引领作用，特别是在人工智能技术进步与可持续发展行动方面。本报告深入分析全球最大的商务区，旨在为企业的战略规划、房地产专业人士及政策制定者提供有力支持。

全球调查

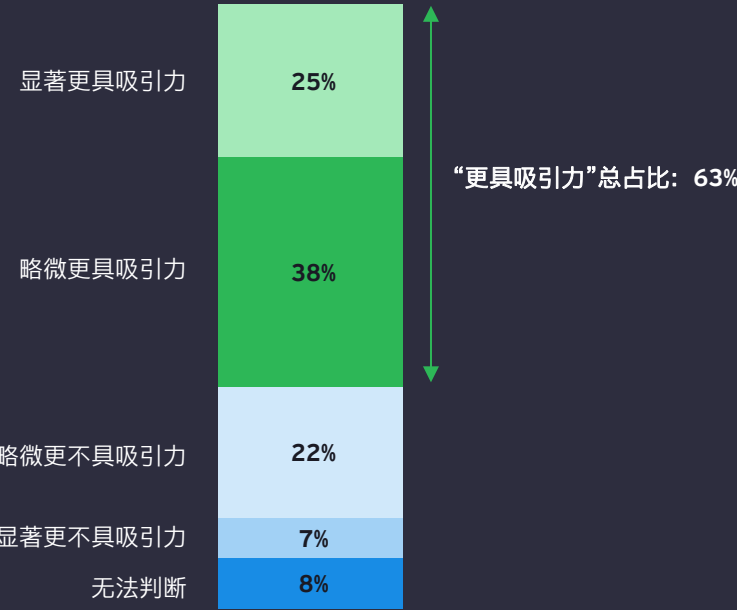
五年过去，全球商务区（GBD）面临的不确定性似乎已逐渐消退。调查显示，63%的利益相关者认为，如今的全球商务区比2020年更具吸引力

我们对广泛利益相关方——包括投资者、开发商、商务区管理者、建筑师和企业租户——开展的全球调研显示，63%的受访者认为全球商务区如今“显著更具吸引力”（25%）或“略有吸引力提升”（38%）。

五年前，我们的上一版报告发布于全球疫情期间。封锁、社交距离措施以及远程办公的突然普及，彻底改变了日常生活，并引发了对全球商务区未来的广泛疑虑：员工何时会重返办公室？企业将如何调整其房地产策略？后疫情时代的“新常态”工作模式究竟会是什么样子？

新冠疫情对商务区的影响尤为显著，特别是在美国，空置率仍处于高位。远程办公与混合办公模式的普及，促使许多企业缩减或重新设计办公空间，导致商业地产供应过剩。办公场所日均使用率下降，使房东难以维持疫情前的出租水平。此外，城市住房成本持续上升，推动大量员工迁往更负担得起的郊区或远郊地区，进一步拉长通勤时间，削弱了办公室的吸引力。

总体而言，您认为全球商务区相比五年前…



来源：安永与ULI于2025年6月至9月期间对135位高管进行的调查

全球商务区持续展现出无可匹敌的企业权力中心与全球决策枢纽地位

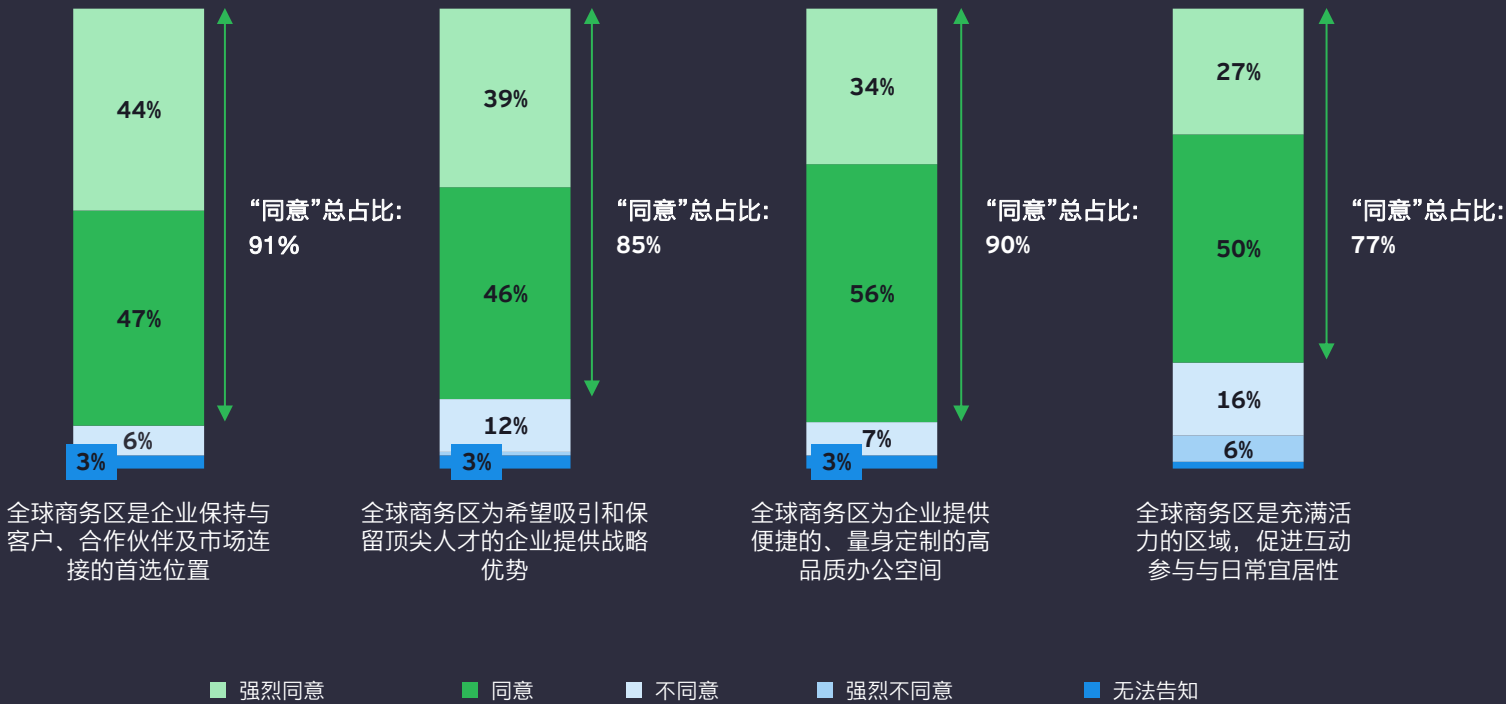
关于全球商务区吸引力演变的调研结果表明，其价值已超越危机中的适应性与韧性，更体现在其持续作为核心商业枢纽的战略意义。

它们依然是吸引顶尖人才、提供高品质办公空间，并集中全球决策能力的关键区域，这种集聚效应是任何分散网络无法复制的。

调查数据进一步证实：44%的利益相关者强烈认同，全球商务区是企业保持与客户、合作伙伴及市场连接的首选地点；39%的受访者强烈认同，全球商务区为企业吸引和保留顶尖人才提供了战略性优势。

这一趋势的实证清晰可见：本次基准评估的30个全球商务区，共聚集了84家《财富》全球500强企业，每日容纳超过700万名员工，覆盖总面积达1.2亿平方米的办公空间。

您在多大程度上同意以下表述？



来源：安永与ULI于2025年6月至9月期间对135位高管进行的调查

全球商务区因其人才、基础设施与品牌影响力的独特集聚，依然是全球商业的中心

全球商务区持续作为企业权力的集中地

全球商务区长期以来一直是各大城市中的核心商业枢纽，汇聚了全球最大型企业以及快速成长的独角兽企业。研究表明，在本次基准评估的30个全球商务区中，共有85家《财富》全球500强企业的总部设立于此，另有296家总部分布于这些商务区所在的都市圈范围内。此外，133家估值超10亿美元的独角兽企业位于GBDs内，另有931家分布于更广泛的都市区域。根据牛津经济研究院

(Oxford Economics) 报告，全球顶级商务区正迎来办公需求的复苏，尤其体现在科技、金融及专业服务领域。埃森哲2024年全球企业迁址报告指出，62%的受访《财富》500强企业正考虑在主要商务区进行搬迁或扩张，其主要动因包括城市配套、可持续发展举措以及靠近创新枢纽的区位优势。全球调研强调，全球商务区因其提供的商业机遇与强大生态系统而备受青睐，69%的受访者将其列为最高优先事项。

近年来全球商务区的影响力持续增强

调研显示，全球商务区可能直接或间接提升其入驻企业及其所处市场的可见度与活跃度。53%的受访者认为，“位于全球具有影响力的商业枢纽”是全球商务区的核心价值主张。这些区域不仅承载着众多全球品牌总部，更是金融、科技与咨询产业的关键中心。例如，曼哈顿拥有摩根大通 (JPMorgan Chase) 和高盛 (Goldman Sachs)，拉德芳斯 (La Défense) 汇聚了法国巴黎银行 (BNP Paribas) 与法国兴业银行 (Société Générale)，伦敦城 (The City) 则聚集了汇丰银行 (HSBC) 和巴克莱银行 (Barclays)，这些都凸显了这些商务区持续的吸引力。仲量联行 (JLL) 指出，全球商务区“对于理解未来趋势至关重要，且在潜在发展进程中扮演核心角色”。

全球商务区对所在城市经济的影响

全球商务区共同贡献的年度GDP超过4.5万亿美元，凸显其在国家乃至全球层面的重大经济影响力。这些区域企业总部的高度集聚，正在推动城市经济转型，吸引投资、创造就业，并带动酒店、房地产等相关产业的发展。麦肯锡指出，拥有蓬勃发展的中央商务区的城市，在应对经济挑战和推动创新方面更具优势。同样，牛津经济研究院强调，这些商务区对区域发展和全球商业网络产生积极的外溢效应。随着越来越多组织将战略搬迁作为优先事项，全球商务区预计将在全球商业演进中持续发挥引领作用。

“

中央商务区在推动城市经济增长与塑造城市特质方面发挥了关键作用。

智库与研究机构（亚太地区）

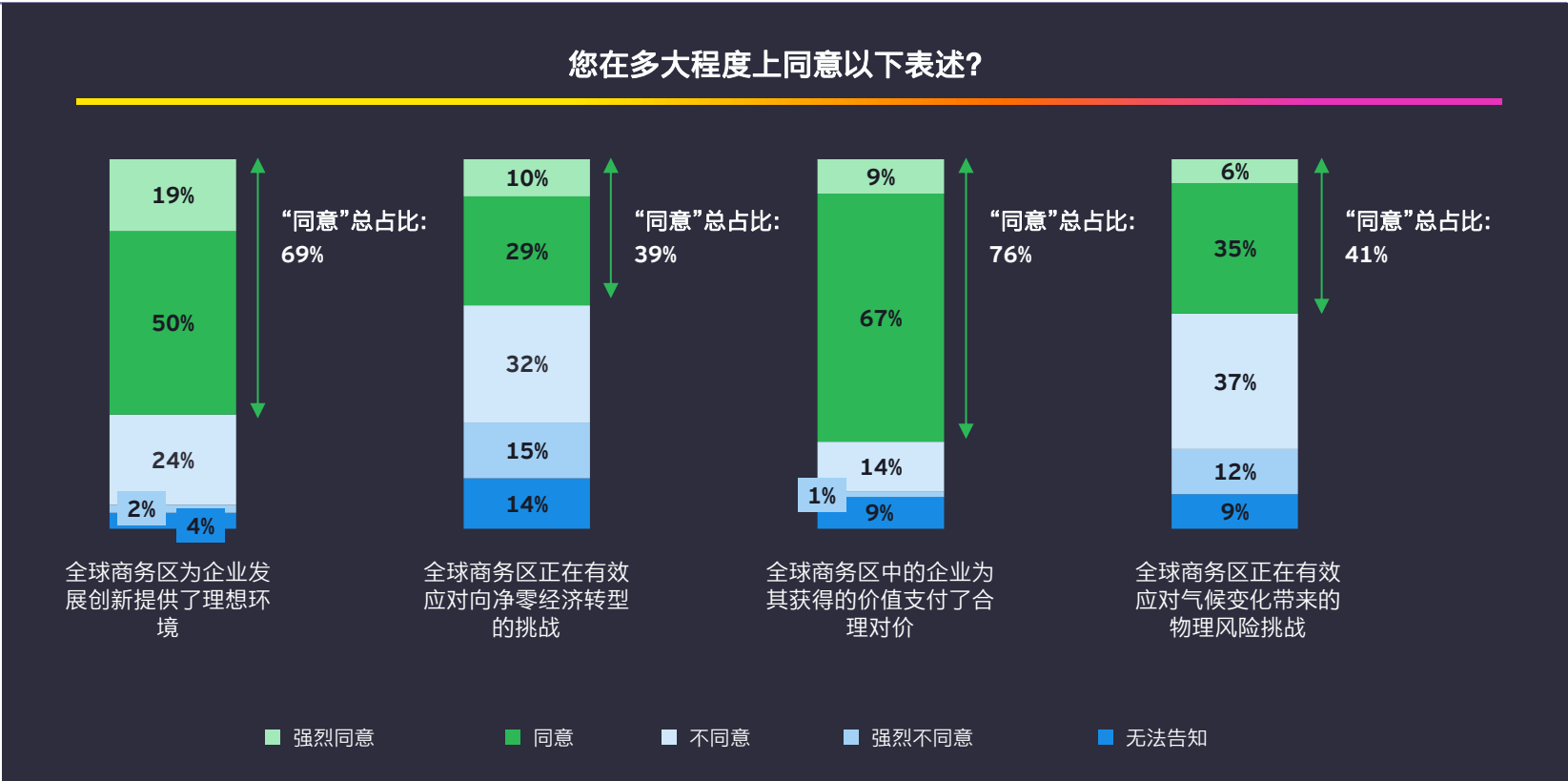
84

家《财富》全球500强企业总部位于30个标杆全球商务区

然而，调研结果表明，全球商务区正面临由快速演变的经济环境、可持续发展要求及创新需求所带来的多重挑战

尽管全球商务区已不再直接应对新冠疫情的即时冲击，但仍持续面临重大挑战：

- **适应新的经济环境与不断上升的成本压力：**在所有受访者中，76%认为企业为获得的价值支付了合理价格。然而，日益加剧的经济不确定性与贸易摩擦正在推高企业运营成本，使办公空间——目前仍是企业第二大支出类别——成为决策中的关键考量因素。虽然大型租户正在缩减办公空间，但整体需求仍处于低位，仅优质（A级）可持续建筑的需求强劲，其需求与租金增长已超过供给。而次级办公空间的需求依然疲软或低迷
- **应对向净零经济转型的角色，以及管理气候变化带来的物理风险：**此方面的数据更为令人担忧，仅有不到10%的利益相关者“强烈相信”当前的GBDs已有效应对这两大挑战
- **确立自身作为创新枢纽的地位，尤其是在人工智能等新兴领域：**现状仍不均衡。在所分析的30个GBDs中，仅有12%的本地独角兽企业位于其辖区内，而仅有19%的受访者强烈认同GBDs为商业创新提供了理想环境



来源：安永与ULI于2025年6月至9月期间对135位高管进行的调查

评估 30 个 全球经济引擎

排名榜单

安永收集了全球30个主要商务区约2,400个数据点，对信息进行系统化整理，并基于数据集生成了全面的排名结果。本部分呈现总体评估结果

评估 30 个全球经济引擎

被纳入基准评估的30个全球商务区及其所在都市圈，构成了各自全球区域内的关键经济引擎

关键数据

亚太地区（APAC） 10个全球商务区 分布于6个国家10个城市	30分钟车程内人口：1.1亿 - 总办公面积：4,000万平方米 - 拥有44家《财富》全球500强企业总部及35家独角兽企业
美洲地区 10个全球商务区 分布于4个国家9个城市	30分钟车程内人口：7,000万 - 总办公面积：6,000万平方米 - 拥有26家《财富》全球500强企业总部及61家独角兽企业
欧洲、中东和非洲（EMEA） 10个全球商务区 分布于9个国家9个城市	30分钟车程内人口：4,000万 - 总办公面积：2,500万平方米 - 拥有14家《财富》全球500强企业总部及14家独角兽企业

本报告所评估的30个全球商务区（GBDs）的遴选，旨在反映当今世界经济发展格局的地理平衡，以及亚太地区（APAC）、美洲和欧洲、中东与非洲（EMEA）三大区域之间的相对经济权重。

由于本报告聚焦于全球商务区，因此仅纳入那些位于主要都市圈内、具备无可争议的人口规模、经济产出和全球影响力的核心区域。

全球商务区无法与所在城市完全割裂。从这一角度看，安永与ULI的排名亦反映出各城市之间的相对实力——这种力量格局正在当前加速演变，并将持续变化。

未来25年，全球经济增长的分布预计将发生显著转变，亚洲与非洲城市对世界经济的贡献将持续提升。在诸多方面，本报告所分析的30个商务区正映射出更广泛的人口变迁、地缘政治演变与经济格局调整，为我们观察全球城市影响力如何逐步在各大洲之间重新平衡，提供了一个关键视角。

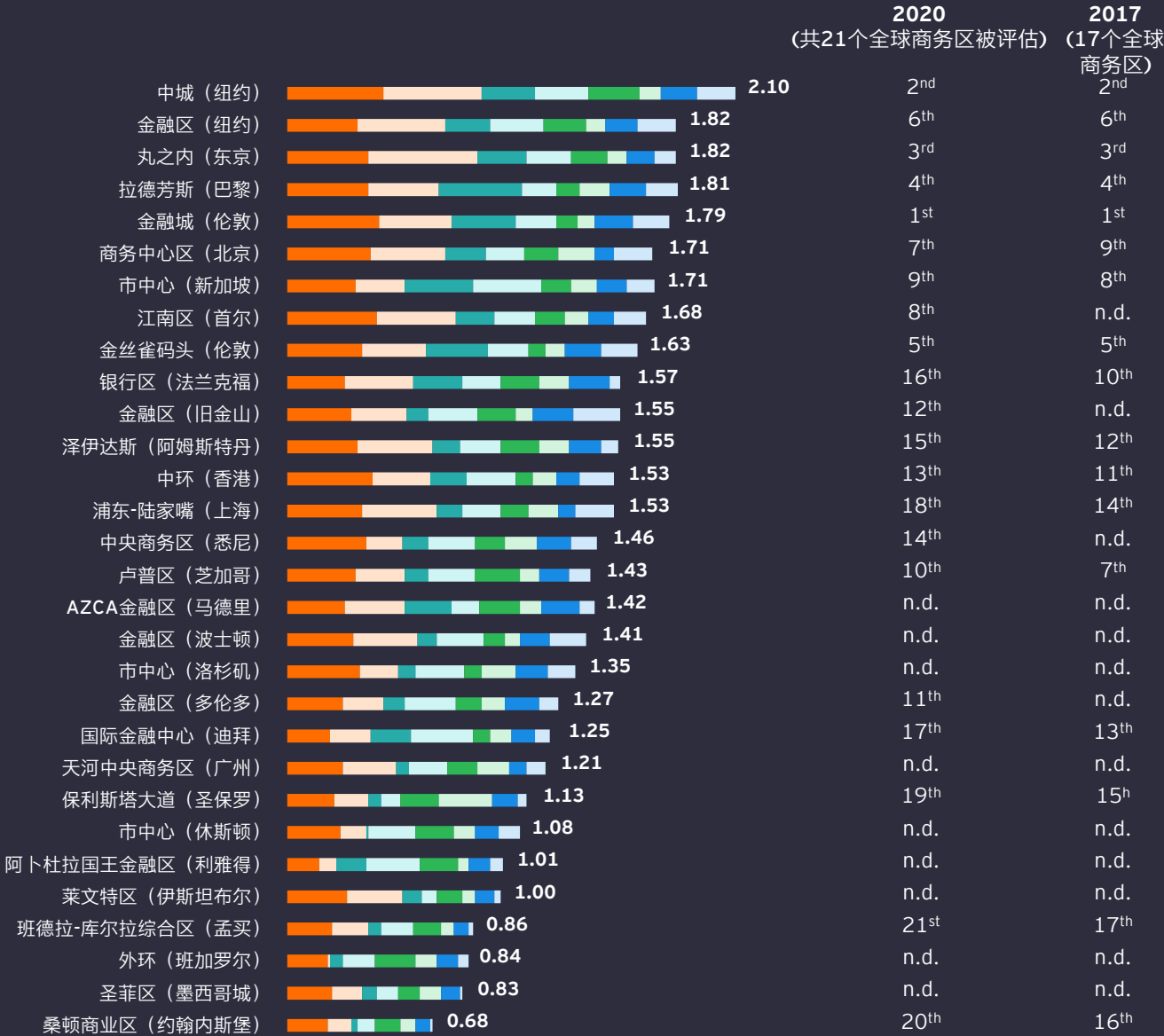
评估 30 个全球经济引擎

2025年总排名榜单

各分类权重根据调查中高管将相应因素评为“非常重要”的比例确定。85项指标中的每一项均依据其在所属类别中的重要性被赋予相应权重，方法与2020年报告及其他国际调研保持一致。这一机制生成了综合总分及各分类独立得分。

后续页面重点呈现基准评估的核心洞察，而完整报告则进一步收录了顶尖全球商务区的最佳实践、创新举措与解决方案。

- 人才
- 市场接近度
- 影响力
- 外部条件
- 办公空间
- 消费活力
- 可持续性
- 创新



评估 30 个全球经济引擎

2025年总排名榜单

欧洲榜首之争日趋激烈

巴黎与伦敦展开激烈角逐

在本年度排名中，巴黎-拉德芳斯首次超越伦敦城，历史性地夺得“欧洲最具吸引力商务区”称号，仅以微弱优势险胜。这场两大都市巨头的较量，凸显了二者截然不同的核心优势：拉德芳斯在居住融合方面表现卓越，实现每四位员工对应一位居民，远优于伦敦城“每79位员工才有1位居民”的比例。此外，巴黎凭借其全球声誉，持续吸引国际会议与众多具有影响力的机构聚集。

另一方面，尽管受脱欧影响，且面临国王十字区与西区等新兴市场的激烈竞争——这些新兴枢纽融合商业、居住与文化功能，伦敦城在办公密度与现场人才集聚方面，尤其是金融服务业领域，依然无出其右。伦敦在可持续性方面的表现同样突出，单位碳排放强度更低，彰显其宜商环境的优势。近年来，两座城市均显著提升了交通连接性：巴黎得益于RER E线的延伸，伦敦则受益于伊丽莎白线的开通。

专业化驱动欧洲新兴力量崛起

与此同时，其他欧洲商务区正凭借独特优势崭露头角。法兰克福银行区凭借卓越的公共交通系统、优良的空气质量与整体生活质量，在城市配套与可持续性方面位居榜首。阿姆斯特丹祖伊达斯（Zuidas）虽未在企业密度上领先，却以南站（Zuid-South Station）无缝连接荷兰各大城市及欧洲主要首都，位列生态系统互联互通第五位。在马德里，AZCA凭借其优越的房地产可达性以及靠近阿托查车站的区位优势，在该类别中位列第四。

这一格局表明，欧洲商务区的未来正由专业化与创新所塑造，多极化竞争态势日益明显。



主要数据来源包括牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

评估 30 个全球经济引擎

2025年总排名榜单

北美商务区面临高空置率带来的严峻挑战

新冠疫情的影响仍在持续

尽管纽约的两大商务区（中城与金融区）继续在全球舞台上占据主导地位，包揽最新排名的前两名，但其他北美商务中心却难以跟上步伐。芝加哥、洛杉矶和休斯顿等城市正面临严峻的办公空置率问题：洛普区空置率达27%，洛杉矶市中心达32%，休斯顿市中心也处于高位。这些数据相比上一版调查均有显著上升——旧金山金融区空置率飙升27个百分点，波士顿则上升14个百分点。远程办公的长期趋势持续推高这一现象，高昂的住房成本迫使大量北美员工向城市外围迁移，通勤距离拉长，进一步削弱了每日重返办公室的吸引力。此外，旧金山等城市的安全问题也进一步抑制了办公空间需求，为区域带来深远的结构性挑战。

影响力分散化

大多数美国商务区在全球排名中表现平平，与其一个显著特征密切相关：影响力高度分散。与许多国家由单一全球商务区主导经济脉搏不同，美国拥有众多各具分量的商务中心，虽整体实力雄厚，但各区域的影响力相互稀释，难以形成统一的全球焦点。例如，芝加哥洛普区虽是美国继纽约的中城与金融区之后排名最高的商务区，但在全球影响力维度上仅位列第18位。相比之下，其他国家的商务区往往成为全国乃至全球经济活动无可争议的中心，凸显了美国格局的差异性。

依然存在的核心优势

当然，北美商务区仍具备显著优势。旧金山和波士顿金融区在全球创新领域保持领先地位，依托其所在都市圈强大的科技产业基础和世界一流高校资源。芝加哥洛普区尽管面临空置压力，但拥有高达1,000万平方米的办公存量，交通可达性无与伦比——所有CTA地铁线路在此交汇，且两大主要机场均在45分钟车程内。与此同时，洛杉矶市中心在城市配套方面表现突出，拥有丰富多样的餐饮、酒吧与休闲场所，其居住融合程度也显著高于多数同类区域，展现出独特的都市活力。

北美地区排名最高的商业区（不包括曼哈顿中城和纽约金融区）

人才	11 th	市中心（洛杉矶）
市场接近度	12 th	金融区（波士顿）
影响力	18 th	卢普区（芝加哥）
外部条件	6 th	金融区（多伦多）
办公空间	2 nd	卢普区（芝加哥）
消费活力	3 rd	市中心（洛杉矶）
创新	1 st	金融区（旧金山）
可持续性	2 nd	金融区（旧金山）

主要数据来源包括牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

评估 30 个全球经济引擎

2025年总排名榜单

新兴竞争者崛起：区域核心商务区崭露头角

在全球竞争背景下，新兴市场的商务区正展现出强劲的上升势头

总体而言，新兴市场商务区在国际评估中普遍位于榜单中下游，这在一定程度上源于数据更多侧重于历史积淀因素，而非当前的增长潜力与发展速率。尽管像约翰内斯堡桑顿区（Sandton）、墨西哥城圣塔费区（Santa Fe）、圣保罗保罗斯塔大道（Paulista Avenue）和伊斯坦布尔莱文特（Levent）等区域位于快速发展的经济体中，但仍面临规模有限、制度建设滞后和城市成熟度不足等挑战。其企业办公网络、金融机构集聚以及创新枢纽体系仍在持续构建中。基础设施投资虽在改善，但尚未完全满足人口快速膨胀带来的需求，叠加环境压力，进一步增加了发展复杂性。

在可持续发展与气候风险应对方面，许多商务区仍处于持续推进过程中。此外，国家层面的制度框架、政治稳定性及经济竞争力等因素，也制约着本地商业环境的优化提升。

区域枢纽蓄势待发，未来前景可期

尽管面临挑战，部分新兴经济体的商务区已展现出显著的未来潜力，正逐步成长为区域核心力量。迪拜国际金融中心（DIFC）和利雅得国王阿卜杜勒阿齐兹金融区（KAFC）便是其中的佼佼者，受益于积极的国家商业政策、强劲的经济增长以及对投资者友好的监管环境。KAFC于2006年才正式启动，但已拥有现代化基础设施与高品质办公空间，在全球“办公空间”类别中位列第11名，表现亮眼。

在印度，孟买与班加罗尔的商务区正乘着蓬勃发展的科技生态东风，其中班加罗尔外环路（Outer Ring Road）尤为突出。值得注意的是，班加罗尔现已成为全球人工智能人才最密集的城市，拥有9.4万名专业人才，超越巴黎与伦敦等传统核心城市，位居世界第五。这些进展标志着部分新兴商务区正步入新时代——它们正积极提升全球竞争力，吸引更广泛的国际投资，迈向更高排名。

#2

迪拜国际金融中心（DIFC）在“宏观条件”类别中排名全球第二，利雅得KAFC位列第五，充分彰显海湾合作委员会（GCC）国家当前在高增长前景与营商环境之间的卓越平衡，成为全球最具吸引力的地区之一

94k

班加罗尔拥有全球最密集的人工智能人才网络，汇聚9.4万名专业人士，为外环路沿线企业带来关键竞争优势。

主要数据来源包括牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

主趋势 #1

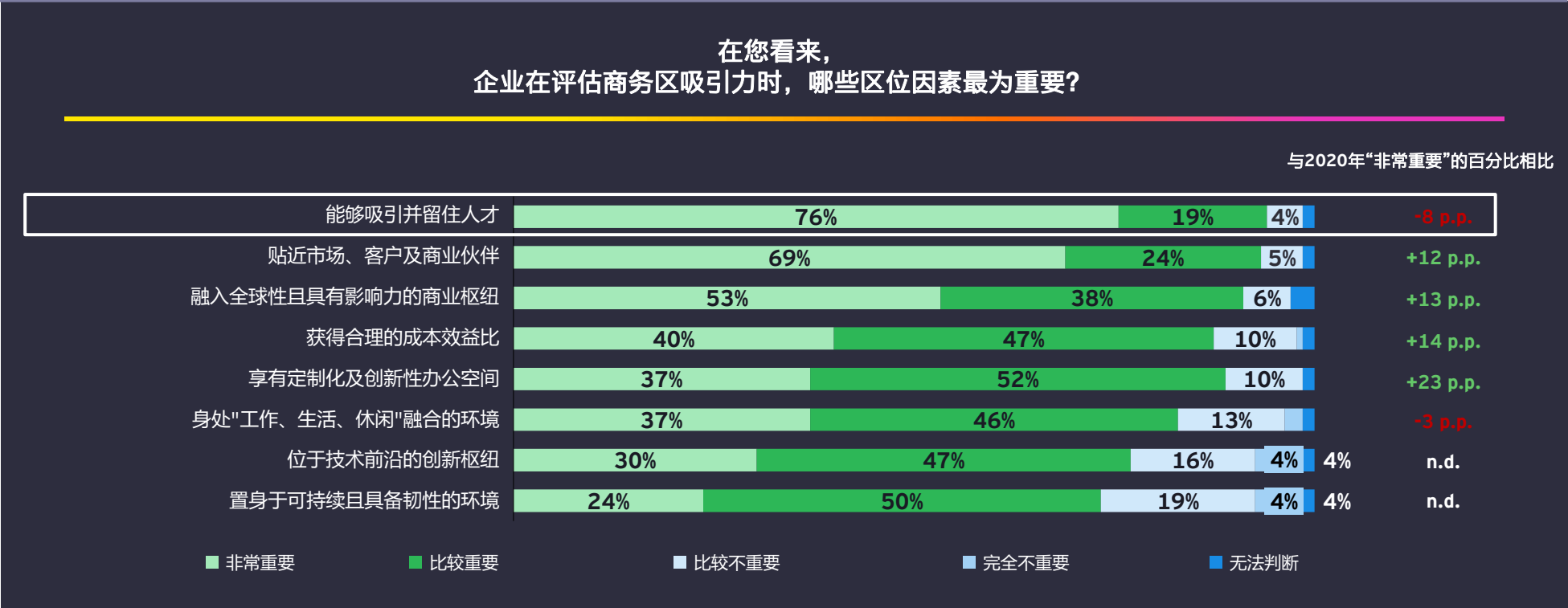
人才优先

我们的研究显示，商务区的吸引力依然取决于其吸引顶尖人才、招揽专业精英并实现长期留任的能力

主趋势 #1

尽管重要性相对下降，但是人才因素仍超越市场与竞争力考量，持续成为全球商务区吸引力的核心要素

根据城市土地学会（ULI）对全球商务区利益相关方的访谈，吸引、培养和留住人才仍是其最高优先事项。调查显示，76%的受访者认为此因素“非常重要”，略高于“融入所在商业生态系统”（69%）的重要性。对人才关注度的轻微回落，与疫情后返岗问题的相对缓解有关，而当前全球经济形势则提升了企业对增长与效率的重视程度。



主要来源：135名企业高管问卷调查（2025 年6 月至9 月期间），31 次专家访谈（2025 年7 月至9 月期间）

主趋势 #1

本次调研所涉及的全球商务区仍是重要的人才枢纽，在其所在的大都市区内汇聚了700万名高技能劳动力，覆盖总人口约3.5亿

根据我们的研究，全球商务区作为主要人才聚集地，目前每日在28个城市中吸纳710万名专业人士就业。

在通勤30分钟范围内，约有2.16亿人口居住在这些商务区周边，而其所在更大范围的都市区总人口数达3.5亿。

自2019年以来，各区域人才规模均有所增长，其中亚太地区增速领先，达46.5%，欧洲、中东和非洲地区增长12.9%，美洲地区增长11.2%。

			全球商务区专业人才数量	市区人口数量（地域统计，单位：百万）
中城	纽约	美洲	900 000	20.6
金融城	伦敦	欧洲、中东和非洲	678 000	10.2
商务中心区	北京	亚太地区	500 000	21
卢普区	芝加哥	美洲	419 311	9.1
外环	班加罗尔	亚太地区	381 300	9.8
天河中央商务区	广州	亚太地区	351 064	20.6
中央商业区	悉尼	亚太地区	346 869	4
市中心	洛杉矶	美洲	324 979	15
市中心	新加坡	亚太地区	284 000	5.6
丸之内	东京	亚太地区	280 000	37.8
金融区	纽约	美洲	269 000	20.7
江南区	首尔	亚太地区	250 667	23.4
金融区	多伦多	美洲	250 000	6.4
浦东-陆家嘴	上海	亚太地区	236 170	23.4
金融区	旧金山	美洲	220 000	5.9
拉德芳斯	巴黎	欧洲、中东和非洲	200 000	10.8
金融区	波士顿	美洲	166 154	4.4
中环	香港	亚太地区	165 957	7.2
银行区	法兰克福	欧洲、中东和非洲	140 000	6.3
市中心	休斯顿	美洲	140 000	5.7
金丝雀码头	伦敦	欧洲、中东和非洲	130 000	10.2
桑顿商业区	约翰内斯堡	欧洲、中东和非洲	122 667	8.4
保利斯塔大道	圣保罗	美洲	72 867	20.3
圣菲区	墨西哥城	美洲	70 000	20
莱文特区	伊斯坦布尔	欧洲、中东和非洲	53 846	13.2
AZCA金融区	马德里	欧洲、中东和非洲	50 000	6.1
泽伊达斯	阿姆斯特丹	欧洲、中东和非洲	50 000	5.1
班德拉-库拉综合区	孟买	亚太地区	46 922	17.7
国际金融中心	迪拜	欧洲、中东和非洲	46 078	3.9
阿卜杜拉国王金融区	利雅得	欧洲、中东和非洲	20 368	5.6

主要来源：US Census、《财富》、Statistics Canada、IBGE、INEGI、中国国家统计局、ABS、INE Spain、HK Census、Singapore DOS、Destatis、ONS UK、UAE Statistics、Saudi GASTAT、KOSIS、Japan Statistics、Census India、Stats SA、CBS Netherlands、INSEE

“地缘政治并非主要挑战。其影响常因形势多变而被高估。真正的挑战在于寻找合适的人才。投资者（美洲地区）

疫情后工作模式的转变影响深远，不仅关乎雇主，也涉及投资者、开发商及全球商务区的管理团队

全球商务区的员工到岗率仍远低于疫情前水平

这一现象在北美尤为明显，到岗率普遍维持在45%至65%之间；欧洲为65%至85%；亚太地区则达到70%至100%。全球范围内，约60%的办公室员工倾向于混合办公模式，平均每周远程工作2.3天。员工日益重视灵活性、身心健康及富有活力的城市环境。通勤时间过长、办公设施老化、中央商务区居住人口有限导致人流量不稳定等问题备受关注。生活成本上升与安全感下降也成为主要担忧，许多城市居民表示可负担性与安全感均有所降低。

为留住人才，办公空间使用者优先选择高品质、灵活的空间

市场明显倾向于新建或全面翻新的建筑，“向优质资产靠拢”的趋势推动了对可持续、健康且技术先进的工作场所的需求。在纽约和巴黎等城市，尽管整体空置率显著上升，但经过精心改造的空间仍能获得租金溢价和更高的入驻率。为提升办公吸引力并留住人才，使用者积极投资于职场体验，提供协作区域、健康配套设施及酒店式服务。许多企业还支持综合开发项目，融合居住、零售与休闲功能，打造“工作、生活、娱乐”一体化的环境。公共与私营部门正携手合作，将老旧办公空间改造为住宅或文化场所，以提升城市活力与可持续性。

对投资者和业主而言，“向优质资产靠拢”使得物业升级势在必行

设施陈旧或区位不佳的办公楼面临空置率上升和资产贬值的压力，而高端、配套完善的建筑则享有租金溢价和高入驻率。这一趋势促使许多投资者要么剥离落后资产，要么投入大量资金进行翻新，以满足租户日益变化的需求。与此同时，房地产开发商越来越注重综合性项目，将办公、居住、零售与休闲功能融为一体。建筑师和设计师也在重新构思办公空间，优先考虑灵活布局、自然采光、生态元素及健康配套设。

“

对易适应远程办公行业的过度依赖，导致高空置率、街道活力不足及城市吸引力下降。

投资者（欧洲、中东和非洲地区）

60%

目前倾向于混合办公的办公室员工比例——平均每周远程工作2.3天

3.4

30个全球商务区中员工在办公室工作的日中位数

主要来源：仲量联行（JLL）《中央商务区的未来》报告（2023年5月发布），135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间），31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

人工智能驱动的人才变革正从多维度重塑全球商务区格局

人工智能革命对房地产需求的影响

根据世邦魏理仕《2025年全球科技人才指南》，人工智能已成为经济价值和房地产需求的核心驱动力。2024年，全球人工智能领域风险投资达1,290亿美元，涉及5,900笔交易，创历史新高。投资热潮推动科技人才库扩张，进而刺激全球主要市场的办公需求。北京、班加罗尔和上海等城市的科技工作者规模均已突破百万。人力资源虽是科技企业最大成本支出，房地产紧随其后，而混合办公与远程工作的常态化正深刻重构办公空间需求。在自动化取代基础岗位的同时，人工智能催生了深度学习、机器学习等高价值职能的新岗位，这些职能更倾向落户成本较高的总部或区域中心——通常位于全球商务区内。

人工智能重构企业区位战略

将IT职能外包至低成本地区的传统模式正受冲击，人工智能实现常规任务自动化的同时强化了高价值职能。企业更倾向于将高价值业务回流或就近布局至成熟科技枢纽，以获取顶尖人才与产业生态。旧金山湾区、伦敦、纽约、北京、巴黎、班加罗尔和多伦多等全球商务区凭借大规模科技与人工智能人才库、顶尖教育资源和活跃创新生态，成为此轮趋势的主要受益者。

全球商务区以创新方案吸引留住人才

最具吸引力的市场提供支持混合办公与协作的现代化灵活办公空间。优质配套、可持续性设计及公共交通便利性成为关键差异化优势。融合办公、居住、零售与休闲功能的综合开发模式日益盛行，通过打造24小时活力的复合社区，满足科技人才对工作生活平衡与城市活力的追求（参见《复合功能区兴起动因》）。此外，可负担住房、文化设施、安全保障与医疗资源构成人才留存基础要素。新加坡、柏林、奥斯汀等城市通过强化这些领域投入提升人才吸引力；而推动多元化、包容性及国际人才友好环境的城市，正获得全球竞争优势。

“

主要办公空间使用者已将由人工智能赋能、配套完善且功能复合的商务区视为吸引留住顶尖人才的核心要素。

城市土地学会，《未来工作》报告

27%

的受访者认为在商务区推进人工智能应用至关重要

主要来源：135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间），31次专家访谈（2025年7月至9月期间），世邦魏理仕《演进中的劳动力：2025年全球人才指南》

全球商务区的人才吸引力日益取决于交通便利性、住房可负担性及城市安全水平

提升全球商务区的通达性优先级

交通仍是32%专业人士面临的主要挑战。随着生活成本上升促使员工追求更短通勤时间，41%的受访者强调必须改善商务区内部通勤基础设施。32%的参与者将城市拥堵和交通问题视为重大风险。完善的交通系统应提供高频次、安全、经济且多元的出行选择（包括汽车、自行车、铁路、公交及轮渡），以确保高效流动。苏黎世欧洲大道受益于铁路服务扩展，伦敦伊丽莎白线自2022年5月开通后显著提升金丝雀码头人流量，均是典型案例。公共交通连通性前十的商务区中，五个位于美洲地区，三个位于欧洲、中东和非洲地区，两个位于亚太地区，其中纽约曼哈顿中城以28条交通线路居首。

工作模式与成本演变下住房问题日益凸显

工作与居住趋势的变化加剧了解决员工住房需求的紧迫性。全球商务区持续面临核心区域住房成本高、供应短缺及部分城市安全隐患等挑战。调查显示，美洲地区88%的受访者将住房可负担性列为首要问题，全球该比例为46%。

安全议题持续受到关注

新冠疫情以来，安全顾虑上升导致许多商务区所在的市中心办公到岗率和公共交通使用量下降（芝加哥卢普区公交客流仅恢复至疫前70%）。数据表明安全关切与防控措施呈现强化趋势，美洲地区尤为显著。交通、住房与安全三大要素的相互作用将深刻影响全球商务区发展轨迹。利益相关方需通过系统性城市规划，制定协同策略以统筹应对这些核心挑战。

“

交通连通性是生存发展的命脉。

租户（欧洲、中东和非洲地区）

“

生活成本，特别是保障性住房的获取，是区域宜居性与竞争力的关键决定因素。

商务区管理者（美洲地区）

54%

的受访者视城市拥堵与交通为重大难题，46%认为生活成本与住房可负担性值得高度关注

主要来源：RATP、Transport for London、RMW、Zuidas、安永分析、MTA、CTA/METRA、SFMTA、TTC、JR/TOKYO METRO、Chicago Loop Alliance、135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间）、31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

主趋势 #1

为吸引和留住人才，创新的全球商务区着力提升城市品质与活力，积极打造“中央社交区”

复合功能环境成为人才吸引的关键要素

专业人士日益追求工作、生活、娱乐一体化的空间体验。当居民在区域人口中占据相当比例时，复合功能商务区的活力将显著提升。在居民与雇员比例最高的十大全球商务区中，圣保罗保利斯塔大道以近1:1的平衡比例表现突出，亚太区有六个区域上榜（中位数比例为16%），巴黎拉德芳斯代表欧洲、中东和非洲地区入围。近期调查显示，77%的专业人士认为全球商务区充满活力，37%将整体环境品质作为首要考量，32%强调包容性城市空间对竞争力的重要性。区域偏好呈现差异：亚太区从业者偏好复合功能环境的比例达44%，美洲为38%，欧洲、中东和非洲为30%。此外，商务区周边餐饮与社交场所的邻近性有助于商务社交与下班后会谈，进一步强化区域吸引力。

中央社交区兴起与城市融合趋势

疫情后全球商务区正从单一功能的办公中心加速转向融合工作、居住、零售与娱乐的复合环境。越来越多城市出现“中央社交区”，通过整合居住、休闲与配套功能创造更具活力的空间。随着商务区向多功能、社交化、创新驱动转型，它们也面临其他新兴城区工作功能植入带来的竞争。伦敦典型案例包括国王十字（聚焦生命科学）、西区（打造居住-零售-工作无缝融合的未来街区样板）及白城等突破传统边界的新兴商务集群。

功能重置维持区域活力与价值

为保持竞争力，众多商务区将空置办公空间改造为住宅、文化场所或联合办公中心。城市规划机构与改善区正投资公共空间升级、交通连接优化和社区项目，以提升活力与安全。这种持续演进需要强有力的公私合作融资与弹性法规支持，确保全球商务区始终站在城市变革前沿，持续响应雇主与现代劳动力的变化需求。

“

区域氛围是吸引年轻人才的关键因素。他们不仅要工作场所，更追求整个区域的生命力。

基础设施顾问（亚太地区）

37%

的受访者将“工作、生活、娱乐”一体化环境作为选择商务区的首要因素（亚洲地区达44%）

主要来源：安永统计、135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间）、31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

案例研究

曼哈顿中城

重归核心：人才引力与商业磁力的持久典范

核心洞察

人才密度与经济中心性

曼哈顿中城作为美国经济核心的首要商务中心，每日吸纳近68万通勤人口，汇聚了世界级的高素质人才资源。这一高度集聚的格局使其成为金融、科技、广告与媒体等多领域《财富》500强企业的神经中枢。

基础设施的卓越与互联互通是人才发展的关键要素

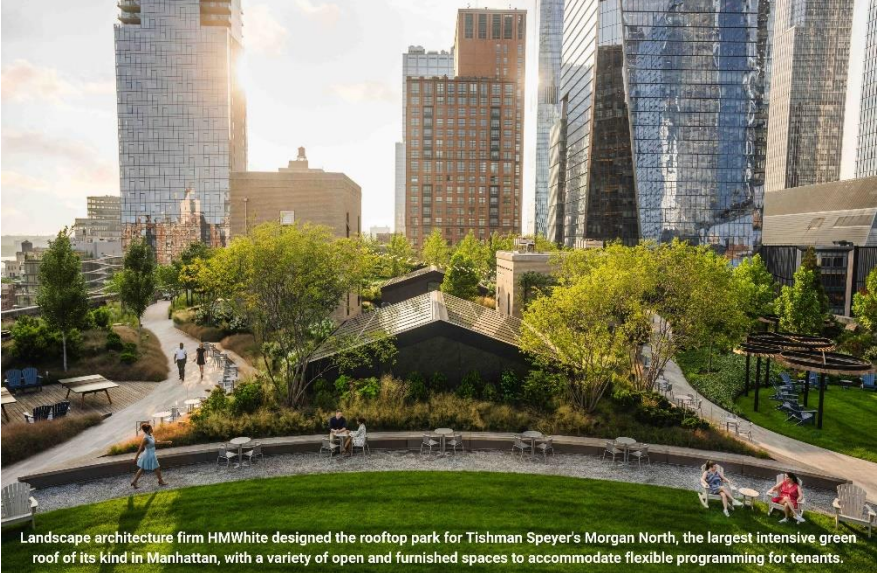
曼哈顿中城拥有28条公共交通线路，在同类商务区中位居全球首位，构成其关键竞争优势。这一多模式交通网络涵盖广泛的地铁与区域铁路系统，并可快速衔接主要机场，有效降低了通勤阻力，拓展了人才辐射范围，顺应了高素质人群对弹性工作模式日益增长的需求。

适应性韧性与功能融合演进

疫情后，曼哈顿中城通过“商改住”等策略性改造提升职住平衡，显示出其强大的适应力。区划改革加速了老旧楼宇功能转换，增强了区域“生活-工作”一体化吸引力。尽管十年前许多企业迁往哈德逊城市广场，当前趋势已出现回流，企业纷纷回归公园大道等核心地段，印证了中城面对新兴区域竞争仍保持对企业与专业人才的持久吸引力。

亮点计划

纽约市长办公室协同运作，实则形成“城中城”式治理单元，统筹安全、清洁与公共空间品质提升。该管理模式成效显著：商务区人流量已恢复至疫情前水平，空置率显著改善，就连以往冷清的周一与周五也重现活力。



Landscape architecture firm HMWhite designed the rooftop park for Tishman Speyer's Morgan North, the largest intensive green roof of its kind in Manhattan, with a variety of open and furnished spaces to accommodate flexible programming for tenants.

28 | 公共交通线路服务本区

900k | 就业人口每日在此工作

“我们通力协作，确保纽约保持第一。
纽约曼哈顿某商务区代表

数据来源：ULI；图片来源：HMWhite；摄影师：Joe Thomas

案例研究

北京商务中心区

构建赋能全球人才的支持性生态系统

核心洞察

始建于1993年的北京商务中心区，总面积7.04平方公里，是首都对外开放和国际商务的标志性区域。作为连接世界的重要窗口，北京商务中心区已成长为吸引全球企业、专业人才与投资者的核心磁场。

打造人才与企业发展的沃土

北京商务中心区通过完善的政策支持、先进的基础设施和优质的城市服务体系，为全球人才发展营造了良好环境。区域内形成了涵盖住房、办公空间、激励政策、研发载体与数字资源的综合人才服务体系，为国际专业人才与创新创业者提供全方位保障。

尽管面临新兴区域的竞争，这里依然是企业与专业人才的集聚地。北京商务中心区预计容纳的就业人数为5万，30分钟通勤圈内的常住人口数量为1,730万。

亮点计划

北京商务中心区正在构建面向全球人才的全周期成长支持体系。其中一项引人注目的举措是，是面向人工智能、数字安全、数字医疗等“科技+”重点领域人才推出的综合性创新支持计划。该计划中引入了创新券的使用，鼓励以“算力券”“模型券”“语料券”等形式开展研发与实验，对相关支出最高可给予50%的补贴，进一步激发数字创新与应用活力。

除政策支持外，北京商务中心区还通过多元化的活动培育开放包容的专业文化。例如，“夜校”项目为青年人才提供灵活的夜间学习机会，课程涵盖语言、数字技能及管理等领域；“北京CBD国际商学院联盟”则通过政产学研合作机制，链接全球教育资源与智库力量，精准对接企业人才与战略发展需求。



5万

北京商务中心区预计容纳就业人数

1,730万

30分钟通勤圈内的常住人口数量

“

国际化元素的集聚，让北京商务中心区成为全球资本、技术与人才流动的‘超级节点’。

北京商务中心区管委会代表

数据来源：北京商务中心区管委会、全球商务中心创新联合会；图片来源：北京商务中心区管委会

卡萨布兰卡安法区

文化驱动人才发展的新范式

核心洞察

从零打造复合功能模式

卡萨布兰卡安法区位于原安法机场旧址，占地350公顷，旨在通过城市更新打造现代中心城区。在安法城市发展局（AUDA）统筹下，该区域核心项目“卡萨布兰卡金融城”规划建筑面积达140万平方米，集办公、居住与配套功能于一体。除金融定位外，项目更着眼于构建职、住、娱融合的复合枢纽，以吸引并留住人才。

文化生态赋能人才发展

安法区将文化视为人力资本与创新的催化剂，通过整合创意产业、教育资源与城市更新，系统培育对新一代人才的吸引力。

以创造力引领城市转型

通过活化历史空间与持续文化投入，安法区正打造一个创意、学习与商业交汇的示范区，吸引人才集聚，助力卡萨布兰卡成为非洲创新与新工作方式的高地。基于原机场地块的再开发，项目重塑了文化与商业的联结机制，为人才涌现与成长创造土壤。核心项目安法公园作为大型公共空间，被设计为全年开放的文化艺术场所。

亮点计划

卡萨布兰卡安法区重塑了文化与商业的联结机制，为人才涌现、互动与成长创造土壤：

- **安法公园：**大型公共空间，被设计为全年开放的文化艺术场所
- **公园展览中心：**灵活空间，承接展览、企业及机构活动
- **未来影像与摄影博物馆：**由原机场航站楼改造而成
- **机库改造项目：**转型为创意枢纽与混合型活动空间（计划2026年开放）
- **文化驿站与艺术家驻留计划：**支持艺术创作与本土人才培养
- **年度品牌活动：**包括Jazzablanca音乐节、Timeless Festival、星空影院及与国际合作伙伴共同策划的文化专题活动



+30 | 2025年计划新增常设文化活动

+100万 | 预计至2027年安法公园年客流量

“

驱动安法区发展的不仅是经济目标，更是文化、社会与人文愿景。我们致力于打造一个充满活力、与城市和世界紧密相连的文化街区。

安法城市发展局代表

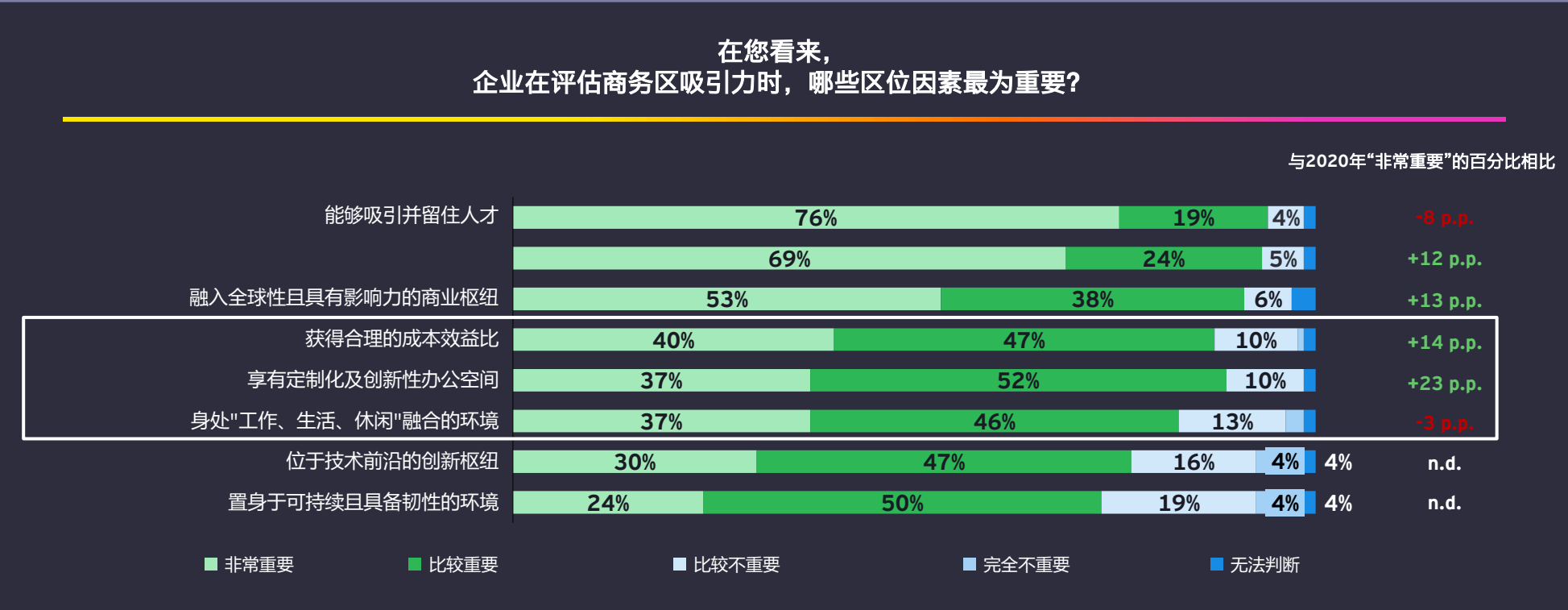
主趋势 #2

资产的“软实力”与“硬价值”

全球商务区（GBD）不仅是核心地产资产，承载着世界级规模的投资与最重要的企业办公空间，更是商业、体育、文化与旅游的关键枢纽

我们的全球调查显示，地产仍是影响投资决策的关键因素，其价格、适应性与创新性备受关注

尽管全球商务区的核心任务仍是吸引留住人才并保持商业枢纽地位，但自2020年调查以来，地产相关要素的重要性提升最为显著。约40%的受访者将“合理成本”与“配备先进技术的灵活办公空间”列为首要考量，这两项因素分别上升14和23个百分点。尽管商务区的复合功能属性重要性看似有所回落，仍稳居八大优先事项之列。



主要来源：135名企业高管问卷调查（2025 年6 月至9 月期间），31 次专家访谈（2025 年7 月至9 月期间）

主趋势 #2

规模化的全球商务区：全球30大商务区涵盖1.26亿平方米的标志性优质地产

优质大规模办公供应在全球商务区持续存在

尽管自2020年以来，在重返办公室趋势分化、自动化技术推广及美洲与亚洲新增供应等因素驱动下，空置率上升4.7个百分点，这30个总面积达1.26亿平米的全球商务区仍持续提供优质办公空间。90%的专业人士认可能提供定制化解决方案（其中34%强烈认同）。空置率攀升对多数商务区构成显著挑战，特别是在办公存量庞大的区域：纽约曼哈顿中城以2,414万平米办公体量位居榜首，其空置率自2020年来上升14.3个百分点，凸显出吸引新企业或推进复合功能改造的困境。

办公地产效率需求全面攀升

调查显示，过去五年间所有全球商务区对房地产效率的要求日益紧迫。90%的从业者肯定商务区能便捷提供高质量定制办公空间，其中强调“合理价值”的优先度增长54%（从26%升至40%），对现代化定制办公的需求从14%激增至37%。

人工智能引领的空间精简将持续重塑市场

人工智能转型与办公空间精简策略为传统办公需求带来不确定性。灵活办公供应商正积极应对市场对小型化、适应性空间的需求增长。与此同时，租户期望持续提升形成新挑战：缺乏活力配套与多元租户组合难以吸引企业入驻，而区域活力的营造又依赖租户的积极参与。

		空置率 (2025)	空置率变化 (百分点) (2020-2025)	办公空间存量 (万平米) (2025)
金融区	旧金山	33,5%	+27,3	511
市中心	洛杉矶	31,8%	+12,4	246
市中心	休斯顿	31,6%	+3,1	339
圣菲区	墨西哥城	29,1%	+8	144
金融区	纽约	28,8%	+19,95	450
卢普区	芝加哥	26,6%	+13	1,025
中城	纽约	21,6%	+14,3	2,414
金融区	波士顿	20,9%	+13,9	324
天河中央商务区	广州	18,5%	+13,5	330
金融区	多伦多	17,1%	+15	348
中环	香港	16,5%	+15	156
桑顿商业区	约翰内斯堡	16,5%	-0,8	184
拉德芳斯	巴黎	14,2%	+10,2	380
浦东-陆家嘴	上海	14,0%	-4,2	222
中央商务区	悉尼	12,8%	+8,7	530
商务中心区	北京	12,0%	+6,7	470
金融城	伦敦	8,5%	+3,3	938
金丝雀码头	伦敦	7,9%	+3,3	153
阿卜杜拉国王金融区	利雅得	7,0%	0	100
银行区	法兰克福	6,9%	-0,6	134
外环路	班加罗尔	6,3%	+4,7	837
班德拉-库拉综合区	孟买	6,0%	-9,2	103
保利斯塔大道	圣保罗	6,0%	-5,3	109,3
市中心	新加坡	5,2%	+2,7	314
莱文特区	伊斯坦布尔	5,0%	-15	200
迪拜国际金融中心	迪拜	3,8%	-11,2	295
泽伊达斯	阿姆斯特丹	3,3%	-1,5	100
江南区	首尔	3,3%	-0,2	376
AZCA金融区	马德里	2,7%	-5,15	50
丸之内	东京	1,4%	-0,8	820

主要来源：安永统计、戴德梁行、The City、Canary Wharf Group、NAI Apollo、全球商务区创新联合会、Invest in Türkiye、Savills Japan、Knight Frank、仲量联行、Colliers、Oripops、KAFD,135名企业高管问卷调查 (2025 年 6 月至 9 月期间)，31 次专家访谈 (2025 年 7 月至 9 月期间)

全球商务区承压：远程办公激增与房地产低迷推高空置率，成本效益成为焦点

品质成本攀升

随着企业推动员工重返办公室，市场焦点转向符合现代标准的优质可达建筑。这一趋势推动甲级办公租金上涨——2019至2024年间伦敦金融城涨幅近40%，纽约曼哈顿中城约30%。租金增长并不均衡：同期巴黎拉德芳斯仅微增4%。差异影响竞争格局：伦敦金融城相对于国王十字的竞争力减弱，而拉德芳斯较巴黎西部新月区和QCA区域优势扩大。

空置率持续上行

尽管受疫情影响工作模式转变，30个全球商务区仍维持约1.26亿平方米优质办公空间供应。美洲区空置率中位数达27.6%居首，旧金山金融区高达33.5%。自2020年来该区域空置率平均上升12.1个百分点。亚太区表现温和，空置率中位数9.15%，东京丸之内仅1.4%。五年间亚太区空置率上涨3.7个百分点。欧洲、中东和非洲区空置率中位数7%为最低，较2020年下降1.8个百分点；马德里AZCA空置率仅2.7%为全球最低。

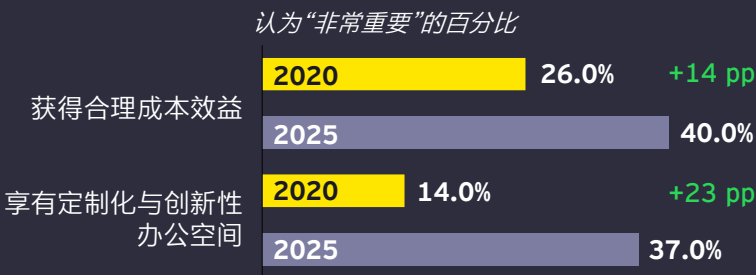
建筑淘汰挑战加剧

研究显示，远程办公、趋严的可持续法规与租户偏好转变正加速全球商务区建筑老化。企业需求转向灵活、节能、智能的办公空间，但既有建筑多数未能达标。投资缩减与公共预算收紧延缓了建筑更新进程。然而近期市场转变为改造注入新动力：现代估值体系纳入淘汰风险参数，可持续性需求正推动改造投资，或将加速老旧办公焕新，为全球商务区投资者与开发商创造新机遇。

“

成本效益是关键——企业与投资者优先考量货币价值，包括租金与优惠政策。

基础设施顾问（亚太地区）



主要来源：Knight Frank、戴德梁行、Colliers、RENNIE Property + Knigh Frank、Ifop、centre for cities、仲量联行、安永统计、McKinsey、Stanford survey ,135 名企业高管问卷调查（2025 年6月至9月期间），31次专家访谈（2025 年7月至9月期间）

主趋势 #2

数字化时代重塑：传统单核心办公导向模式正让位于融合工作、生活、休闲与创新的多功能活力区

灵活办公与复合功能成为新常态

办公空间需求正明确转向复合功能区内的灵活、可持续环境。世邦魏理仕（2025）数据显示，全球30%的专业人士（美洲达44%）担忧办公空间过时，推动向优质现代空间转移。租赁活动日益青睐配套完善、绿色认证且支持混合办公、协作与员工健康的建筑。城市土地学会研究证实，拥有多元配套的复合功能步行街区更具韧性，更受雇主和人才青睐。

定制化与体验成为关键

办公用户优先选择独特优质的办公方案。认为定制化创新工作空间“非常重要”的专业人士比例自2020年来跃升23个百分点，全球达37%，欧洲、中东和非洲地区达44%（世邦魏理仕）。能效、数字基础设施与空间适应性已成为核心竞争力要素。美洲区绿色认证空间领先，欧洲、中东和非洲区在个性化解决方案方面走在前列。

场所营造与磁性街区的崛起

全球商务区正演变为促进社区联结、创造力与归属感的“磁性”街区（Gensler, 2025）。这种场所营造方法将办公与居住、零售、文化及绿地空间融合，打造吸引新一代人才的24小时活力社区。城市土地学会强调，成功街区注重公共空间、交通和促进互动创新的场景营造投入。

“

商务区常面临‘先有鸡还是先有蛋’的困境：租户在签约前总想确认邻居是谁。缺乏活力配套，办公用户便犹豫不决。

投资者（欧洲、中东和非洲地区）

+23个百分点

2020至2025年间认为定制化创新办公空间“非常重要”的专业人士比例增长幅度（世邦魏理仕）

主要来源：135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间），31次专家访谈（2025年7月至9月期间）/ CBRE Global Tech Talent Guidebook 2025; Gensler City Pulse 2025; Urban Land Institute (ULI) “Future of Work” and “Mixed-Use Districts” reports.

主趋势 #2

灵活多元、绿色科技、便捷融合.....全球商务区能否满足需求并提供有效解决方案？

- **办公转住宅改造：**受空置率上升与住房短缺驱动，纽约、巴黎、芝加哥等城市正加速办公空间住宅化改造。政策调整为都市区新增数千套住房提供可能：美国2025年预计通过改造产生7.1万套公寓，纽约以超8,300套领先。但访谈显示需加强业主、开发商与政府间的协作
- **复合功能总体规划：**卡萨布兰卡安法区等新兴商务区实践表明，融合办公、居住、文化空间与绿地的规划模式已成为打造24小时活力区的公认路径，同步满足工作、生活、休闲与文化体验需求
- **智能可持续建筑：**LEED与BREEAM认证结合雨水收集、智能照明、能源管理系统等技术在北京市商务中心区等亚洲商务区广泛应用。北京商务中心区超70%办公空间获LEED金级及以上认证
- **公共空间提质升级：**多伦多与芝加哥的滨水区复兴等项目通过投资公园、广场与步行友好区域提升人气。主流策略包括先进复合开发、场所营造及注重步行空间与绿地的人性化设计
- **交通联通性提升：**伦敦伊丽莎白线服务金丝雀码头、多伦多安大略线连接金融区等重大基建项目增强通达性。有利益相关方提议利用郊区或卫星枢纽作为中央商务区的互补中心
- **数字创新应用：**北京机器人送餐、多伦多AI安全分析等案例显示，应用程序、传感器与机器人技术正提升楼宇管理、安全与服务效能

主要来源：Rentcafe、北京商务中心区管理委员会、135名企业高管问卷调查（2025 年 6 月至 9 月期间），31 次专家访谈（2025 年 7 月至 9 月期间）

案例研究

多伦多市中心

以办公空间驱动复合功能型城市未来

核心洞察

复合开发与交通联通提升办公可达性与价值

多伦多市中心是加拿大首要商务枢纽，汇聚多家大型银行总部与全球机构。其发展动能来源于如The Well、东港区（East Harbour）和联合公园（Union Park）等复合功能项目——融合办公、零售、居住与公共空间于一体。联合车站的升级与即将建成的安大略线等增强型公交网络，显著提升了区域通达性与办公物业价值。

运营效率与可持续性成为市场差异化关键

定制化办公解决方案有效契合多伦多持续扩大的科技人才需求。灵活个性化的空间布局与智能基础设施积极支持企业敏捷发展，助力用户充分借助多伦多深厚的人才资源实现持续增长。可持续举措直接响应投资者与用户的ESG要求，19栋办公楼的绿色改造计划扩大了认证环保楼宇存量，而新建项目则集成先进机电系统与地下物流通道，实现服务动线与公共空间分离，同步提升运营效率与资产长期品质。

亮点计划

The Well：多伦多扩展中的商务核心区的高密度锚点

位于多伦多市中心西缘的The Well是新一代商务区发展的典范，新增超100万平方英尺办公空间，将商业核心延伸至此前配套不足的区域。其人行友好的零售主轴沿玻璃穹顶下设三层裙楼，灵感源自欧洲城市模式。项目汇聚国际品牌、本地店铺与餐饮业态，惠灵顿街线性公园与街巷网络串联绿地、住宅与公共配套。

The Well以高效可持续为建造核心，配备地下物流系统实现人车分流，并接入Enwave深湖冷却网络——200万加仑蓄热系统服务市中心超过157万平方米建筑。毗邻联合车站与安大略线确保极佳公交通达性，强化其在多伦多商务区网络中的战略地位。



~9.3万

平方米新增办公空间

~4.6万

平方米新增零售空间

~13.9万

平方米新增居住空间

数据来源：ULI、The Well Toronto；图片来源：Riocan/Allied Properties/HPA

案例研究

新加坡市中心

以韧性基础设施引领办公空间卓越典范

核心洞察

核心区驱动：持续支撑新加坡经济与房地产活力

新加坡市中心核心区是一个充满活力的金融与文化枢纽，以其强劲的房地产市场、领先的数字与交通基础设施、以及蓬勃发展的复合功能项目而闻名。该区域汇聚多家跨国企业总部与新加坡交易所，享有极高的交通连通性与配套设施水平。健康的租赁需求与有限的供给推动甲级写字楼市场表现突出，空置率维持在5%左右，核心区租金创历史新高。灵活的“白色用地”规划政策支持功能混合发展，而如IOI中央林荫大道大厦、BCA绿色建筑标志计划等项目持续推进可持续性升级与优质办公空间供给。

基础设施作为竞争力的核心支撑

新加坡房地产市场建立在数字化、能源与交通系统深度融合的基础设施体系之上。市中心核心区通过密集的地铁、轻轨与公交线路实现高效联通，并可快速抵达国际机场（15-20分钟车程）。在数字领域，新加坡凭借持续公共投入与《数字连接蓝图》（目标2028年实现10Gbps）引领亚洲固定宽带与移动网络速度，为商务区企业提供关键支撑。

亮点计划

自1970年代起的40余年间，新加坡通过填海造地逐步开发滨海湾地区，将其打造为中央商务区的滨海延伸。此转型的核心标志是滨海湾金融中心（MBFC）——这一地标性综合项目汇聚300万平方英尺优质办公空间、高端住宅与18万平方英尺精选商业，践行“花园中的城市”发展理念。

MBFC在设计运营中注重拓展公共空间，采用无柱结构提升空间灵活性，并直连地铁网络。该区域的工作场所创新获国际认可，世邦魏理仕等企业因其融合亲生物声景、灵活设计与先进能源监控的办公方案获得奖项。这些实践彰显MBFC作为面向未来的全球商务枢纽，如何将卓越ESG成效与舒适性、连通性有机结合。



3.55 | 公顷优质滨水土地

~300万 | 平方米顶级甲级办公空间

数据来源：ULI、世邦魏理仕、Urban Redevelopment Authority (URA)、MBFC；图片来源：istock picture EyeEm Mobile GmbH

阿卜杜拉国王金融区（KAFD）

利雅得高端办公新核心与可持续建筑标杆

核心洞察

KAFD：利雅得新兴中央商务区

阿卜杜拉国王金融区（KAFD）于2008年设立，旨在强化利雅得作为区域金融与商业中心的地位。2018年其所有权移交至沙特公共投资基金（PIF），此后根据“沙特2030愿景”目标推动全面升级改造。在PIF管理下，KAFD已发展为集商业、居住与休闲功能于一体的复合型城市核心区。

KAFD位于利雅得北部，距哈利德国王国际机场约25分钟车程，与城市交通网络紧密衔接。区内拥有现代化办公楼宇、高层住宅以及超过11万平方米的文化娱乐公共空间。约28%的区域内建筑配备智能家居技术，具有现代设施的居住功能。

KAFD最初被构想为“城中城”，现在已是利雅得的新兴中央商务区，正成为沙特经济多元化与城市转型的关键载体，呼应“2030愿景”的宏大目标。

亮点计划

KAFD的高效能办公空间

KAFD提供近100万平方米优质办公空间，占总开发面积近一半。区内拥有利雅得最高摩天大楼（385米，共80层）。2025年，KAFD办公空置率仅为7%，优质租金水平位居欧洲、中东和非洲地区第三，仅次于伦敦与迪拜；而在本区域十大商务区中，利雅得办公室装修成本排名第四。

气候适应性设计

可持续性KAFD的核心特质，2021年获LEED-ND铂金级认证。据第一太平戴维斯数据，利雅得是绿色认证办公空间占比超40%的城市之一。区内建筑专为炎热气候设计，通过空中连廊系统连接各塔楼，实现楼宇间通行无需暴露于高温环境，兼顾使用舒适性与运营能效。



28% | 的区域含居住功能
~100万 | 平方米办公空间

“区内所有建筑均获LEED认证以确保能效，并配备电动汽车充电站等关键设施；超过60座复合功能塔楼通过空中连廊相互衔接，形成高效连通的整体。

KAFD入驻企业代表

数据来源：KAFD Savills、Frank Knight、戴德梁行；图片来源：KAFD

主趋势 #3

技术的双重作用

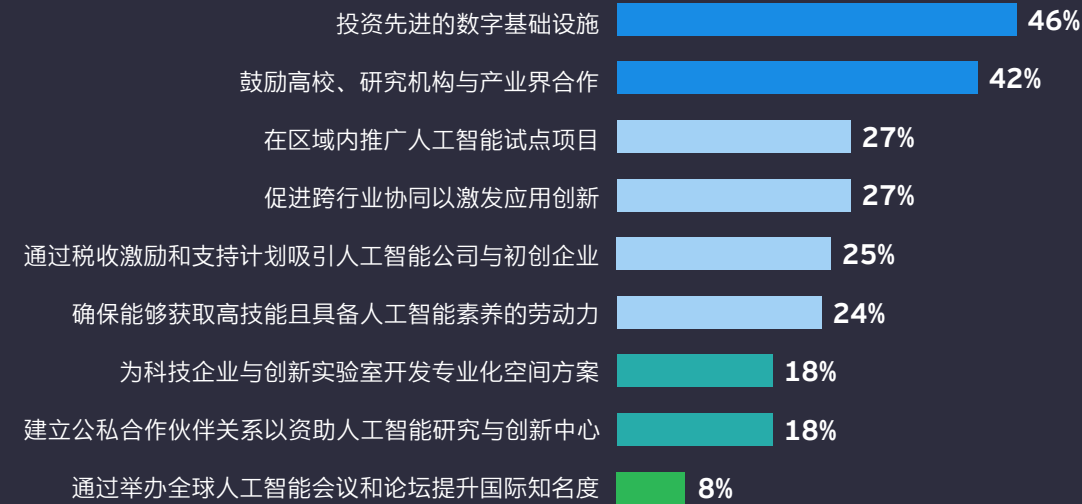
在全球商务区争夺主导地位的过程中，商务区通过三大维度推动科技创新应用：

1. 全球商务区需持续强化创新优势，以提升经济吸引力，助力入驻企业在数字化环境中保持竞争力
2. 商务区的建筑师、开发商、建造商及管理者积极运用先进技术（特别是人工智能），以提升运营效率、可持续性 & 用户体验
3. 对新兴科技人才的庞大需求以及人工智能对房地产需求的颠覆性影响，预计将重塑全球商务区及其竞争格局

技术发挥着双重催化作用：通过建设数字基础设施提升运营效率，在数字时代培育创新生态系统

投资先进基础设施被广泛视为全球商务区在人工智能发展与应用领域取得领先地位的首要策略。各地区观点存在差异：欧洲55%的专业人士强调基础设施投资，而亚太地区这一比例仅为35%。鼓励企业与学术机构合作位列整体第二受青睐的途径（42%），其中亚太地区受访者贡献最高，达36%。在亚太地区，加强校企合作被认为与通过税收激励和支持政策吸引人工智能企业与初创公司同等重要。这些区域差异凸显了不同优先事项如何影响全球商务区构建健全人工智能生态系统的路径选择。

在您看来，全球商务区应采取哪些战略步骤以确立其作为人工智能开发与应用领先枢纽的地位？



主要来源：89名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间）

主趋势 #3

催化因素一：智能基础设施、人工智能与数据已成为提升运营效率、用户体验及业务韧性的核心驱动力

智能基础设施增强韧性与用户体验

全球商务区通过“智能区域”技术吸引人才、保障资产未来价值并提升运营效能。新加坡滨海湾运用物联网、5G与数字服务实现预测性维护、智慧出行及互联互通，数据系统则优化能耗、运维与空间管理。香港中环借助数字孪生技术提高效率与抗风险能力。开发商正嵌入智能建筑系统、模块化建造与适应性改造策略，纽约、多伦多和巴黎的办公转住宅改造项目均依托使用率分析与数字建模技术推进。

数据与人工智能驱动城市效能

北京、巴黎等城市应用人工智能与大数据缓解拥堵与污染。巴黎拉德芳斯利用实时环境数据支持日常管理与战略规划。人工智能还通过预测空间使用率助力灵活办公场所设计。东京在亚太领先并位居全球科技城市榜首，旧金山在全球AI友好城市指数中排名最高。资产管理方借助AI实现预测性维护、动态空间分配及租户体验提升，数字化资产管理已成为商务区保持竞争力的必备要素。

技术创新支撑可持续方案落地

全球商务区的科技进步与可持续发展深度绑定。净零目标、嵌入式传感器与“绿色数字孪生”正成为标准配置。卡萨布兰卡安法区通过数字能源平台监测优化资源消耗，为非洲创新区树立标杆。投资者寻求可持续性韧性的数据化佐证，可持续性分析作为基准线，为运营绩效与气候应对提供洞察。建筑师响应ESG与健康需求，注重模块化、适应性及技术集成（如传感器网络、数字幕墙系统）设计。

“

拒绝变革的商务区终将消失——我们决不能固步自封。

商务区管理者（美洲地区）

42%

的受访者认为高校、科研机构与产业界的合作至关重要

主要来源：世界知识产权组织全球创新指数、Global AI Ecosystem、135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间）、31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

催化因素二：数字革命重塑了办公空间使用者对全球商务区的期望，焦点已超越单纯办公功能

商务区用户与人才趋向多元化、技术化

传统上，全球商务区以银行、律师事务所和跨国公司等大型办公实体为主，形成了商业与金融中心的定位。其环境设计以满足成熟机构需求为特征，表现为统一的办公空间、固定工作时间以及对稳定性和效率的重视。如今，30%的受访者将“位于推动技术进步的创新枢纽”作为选址关键因素。对数字创新的需求、精通技术的专业人士以及成熟企业、初创公司和研究机构之间加强协作的愿望，正推动全球商务区向更混合化的方向发展。

新兴创新生态系统已成为商务区核心组成部分

42%的受访者认为高校、科研机构与产业界的合作至关重要。这一转变在金丝雀码头等地尤为明显，该区域吸引了众多金融科技公司和创新中心，并大力投资于智慧出行和数字基础设施。新加坡市中心培育了活跃的技术加速器和研究机构生态系统，成为城市创新和智慧城市倡议的试验场。同样，旧金山金融区曾以大银行为主，如今聚集了越来越多科技初创公司和联合办公空间，彰显其全球技术枢纽地位。柏林媒体园区、米兰CityLife、巴塞罗那22@等区域通过提供共享办公空间、孵化器和风险投资，支持初创企业社群，吸引技能型人才并推动金融科技和可持续技术创新。

工作空间演进与技术融合

用户和员工日益青睐能够激发创造力、关注福祉并支持混合工作模式的动态环境。可定制数字工具、强大网络安全措施和灵活工作空间已成为标准配置，以满足技术型员工需求。因此，全球商务区正从传统商业中心转变为技术、人才与机遇交汇的创新枢纽，塑造城市发展的未来。

“

创新是商务区培育新生产力的关键。

商务区管理者（亚太地区）

69%

的受访者认为全球商务区为企业培育创新提供了最优环境

主要来源：世界知识产权组织全球创新指数、Global AI Ecosystem、135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间）、31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

主趋势 #3

然而，追求技术提升用户体验与运营效率的同时，也引发安全、专业人才、监管与投资方面的挑战

数字信任与监管已成为全球商务区的关切

27%的专业人士认为人工智能项目对建设领先枢纽至关重要（亚太地区为36%，欧洲、中东和非洲地区为27%）。欧洲、中东和非洲比例较低可能源于对数据隐私与网络安全日益增长的担忧，这促使办公用户、投资者与资产管理方优先关注数据保护，以降低运营与声誉风险。许多商务区在将先进技术整合至现有基础设施时面临重大挑战，原因在于对老旧建筑进行智能传感器或人工智能系统改造的成本高、复杂度大。此外，全球与地区标准、数据政策及人工智能伦理规范的差异带来不确定性，促使利益相关方寻求更清晰、更具操作性的指导框架。

在当前财务环境下，办公用户与业主可能重新评估特定技术的投资回报

部署智能基础设施与创新集群需要大量前期资本投入，但短期回报往往存在不确定性。开发商需在创新与成熟商业模式间寻求平衡。正如一位资产管理人士指出：“开发商必须在创新投资与成熟商业模式之间做出艰难抉择。”

技术人才短缺持续影响多国商务区发展

技术人才供需失衡导致柏林、米兰、新加坡等城市在人工智能、绿色科技与数字安全领域进展放缓。荷兰数据显示其83%的劳动力精通数字技术，展现出数字化技能人才库的潜在影响力。多个全球商务区内，越来越多的商业与金融服务机构暂停招聘法律、经济与金融专业毕业生，转向招募人工智能与技术专家。

“

当前最大挑战之一在于公共部门对人工智能的监管日益收紧。

商务区管理者（美洲地区）

27%

的受访者认为在商务区推进人工智能倡议至关重要

主要来源：Eurostat、Future.nw、National Governors Association、Statistics Canada、经合组织、State Council of China、shander.com、Harvard Metroverse - Draup & Nasscom、DSDT of South Africa、Anatel、Mexico Business News、Coursera、安永分析、Economist Impact、135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间），31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

在先进全球商务区的发展中，创新要素正被系统性地整合，以服务终端用户与开发主体的多元需求

最佳实践与解决方案选编

- **技术赋能的都市体验**在北京商务中心区的呈现包括人工智能停车系统与交通管理技术，有效提升了通行效率。这些技术进步同时重塑着客户、合作伙伴及人才对区域的认知，强化其作为尖端科技全球商务枢纽的声誉
- **协同创新平台**在全球商务区战略中占据核心地位，促成城市与科技企业、高校及公共机构共同开发解决方案。柏林媒体园区、米兰CityLife、巴塞罗那22@通过共享办公空间、孵化器及风险投资培育初创集群，成功吸引顶尖人才并推动金融科技与绿色技术革新。美洲地区以61家独角兽企业总数领跑全球，其中旧金山金融区独占35家
- **开放数据计划**持续激发全球商务区创新活力，助力开发者与研究人员创建交通及可持续发展新工具。上海浦东新区依托智慧城市项目推出数据开放平台，提供交通流量、公共交通、污染水平及城市基础设施的透明数据访问。这些数据既支撑企业开发应对拥堵与空气质量的分析工具，也为政策制定提供依据
- **柔性模块化设计**有效解决传统系统整合难题，米兰CityLife通过可升级基础设施实现快速技术迭代
- **数字人才计划**推动全球商务区与高校、技术学院深化合作，同步提升本地技能与吸引国际专家。新加坡推出"区域数字通行证"，对从业人员与居民实施数字能力认证。东京领跑亚太地区，位居全球科技城市榜首
- **网络安全前置设计**重塑系统韧性建设模式，纽约哈德逊城市广场在项目初期集成资产管理方、建筑师与网络安全专家，通过分层防护树立行业新标准
- **绿色技术试点**在巴黎、北京、广州同步推进，测试净零能耗系统、气候适应性建材及人工智能适应模型，为区域规划提供科学依据，为投资者建立评估基准

主要来源：31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

案例研究

旧金山金融区

驱动全球创新与AI经济的新引擎

核心洞察

引领全球创新：技术、资本与人才的聚合高地

旧金山金融区是湾区知识经济的核心动力源，年GDP贡献超2,500亿美元，已成为全球科技与创业的关键枢纽。其成功源于数十年间顶尖高校、风险投资机构及领先科技与生命科学企业的深度协作。在米申湾和南市场区等邻近创新板块的支撑下，该区域汇聚了35家独角兽企业总部，2020至2024年间吸引初创投资达380亿美元。毗邻硅谷与顶级科研机构的区位优势保障了高端人才的持续流入，从业人员中拥有高等教育学历的比例超过60%。

尽管面临办公空置率及与纽约等同类区域相比活力认知度的挑战，旧金山金融区仍凭借世界级数字基础设施、地标建筑群、滨水空间与步行友好性，持续巩固其商业吸引力。通过激活底层商业与文化空间的系列举措，区域正进一步提升活力与经济多样性，夯实其作为科技与金融首选目的地的地位。

亮点计划

AI商业化核心策源地

旧金山商务区已确立全球AI商业化领导者的地位。金融区及周边区域吸引了OpenAI、Anthropic、Scale AI、Perplexity和Databricks等头部AI企业纷纷设立或扩展总部空间，其中OpenAI与Anthropic近期分别获得50万和23万平方英尺的新办公面积。2025年上半年，湾区AI企业获得风险投资290亿美元，占全美AI领域总投资近半份额。

该区域依托顶尖科研院校、活跃的加速器、无可比拟的技术投资生态体系，以及全美最高的风险投资初创企业估值，形成了科研、资本与数字基础设施无缝衔接的独特平台，使旧金山成为创新驱动增长与投资的首选地。



数据来源：Bay Area Council Economic Institute、Silicon Valley Institute for Regional Studies、ULI；图片来源：Pixabay/未知摄影师

浦东-陆家嘴

上海的战略创新枢纽

核心洞察

从金融到前沿科技：上海如何驱动亚洲创新

上海已巩固其作为亚洲顶尖创新中心之一的地位——既发挥金融中心的作用，又兼具蓬勃发展的科技产业。其创新生态系统配备先进的研究网络与68所高校，快速将各类新兴技术商业化。从生物医学到人工智能，市场对专业化技能的强劲需求，以及对突破全球技术壁垒的渴望，推动了上海的创新步伐。

同时，当地劳动力受教育程度高、专业技能深厚，再加上“人才绿卡”等政府项目的政策支持，这些制度保障强化了国际专业人才的融入，提升了城市规模化创新与保持全球竞争力的能力。

亮点计划

浦东-陆家嘴：上海的创新引擎

浦东-陆家嘴已成为上海创新经济的核心，是城市全球竞争力的代名词。该区域汇聚了5家独角兽企业，在各行业贡献了56家“独角兽”企业的总量，还拥有5家《财富》世界500强企业总部，进一步巩固了其全球企业集聚地的地位。

创新与人工智能领域的全球排名

在2024年世界知识产权组织（WIPO）全球创新指数中，上海位列全球第5；在2024年全球人工智能指数中，排名第15，展现出其在研究、技术开发及创业生态系统方面的领先能力。

风险投资与初创企业生态

去年，上海的风险投资流入达73亿美元，强劲的城市增长势头催生出繁荣的初创企业版图。这种金融动力得到了当地政府的大力支持，去年上海获投企业的总估值突破1.5万亿美元，使其跻身全球最具影响力的科技中心之列。



5

该商务区有5家独角兽企业和5家《财富》世界500强企业总部

1.5万亿

美金——去年投入的风险投资金额

数据来源：ULI Fortune 500、澎湃新闻、Startup Blink、世界知识产权组织-Global Innovation Index Global AI Ecosystem、Dealroom.co；图片来源：安永/摄影师：Charles Brewer

案例研究

巴黎拉德芳斯

联动产学研，构筑创新生态的商务区新范式

核心洞察

欧洲最大商务区聚焦知识与创新

巴黎拉德芳斯是欧洲规模最大的商务区，汇聚超2,800家企业及20万从业人员。在专门公共管理机构统筹下，该区域成为连接公私部门、房地产投资者、经济主体及高等教育机构的关键枢纽，通过促进企业与学术界的深度互动，有效推动创新孵化与人才成长。

教育生态与产业需求深度融合

凭借周边密集的高校、商学院、工程学院及培训中心，拉德芳斯已形成活跃的知识网络。区内通过实际项目、数据分析及实习计划等多种形式，系统性搭建学生、研究人员与企业之间的协作平台，这些合作不仅激发新思路，也增强了区域对本土及国际人才的吸引力，持续强化创新导向的发展路径。

亮点计划

驱动系统性创新

2026年，拉德芳斯将推出“Check! By Campus Paris La Défense”主题活动，旨在深化教育、科研与产业间的联动。

活动选址欧洲最大室内演艺场馆——巴黎拉德芳斯体育馆，600平方米的共创空间将集聚超过50家创新企业、初创公司、高校及学生群体，打造集学习、实验与协作为一体的开放场域。

通过此类倡议，拉德芳斯强调创新是集体共创的成果。借由促进学生、创业者与企业间的多维互动，区域正转型为活的创新实验室——在这里新思想得以验证，新伙伴关系得以建立，未来城市与经济的新理念得以孕育。



+50

所高等教育机构

7万

名与区内建立直接联系的学生
与研究人员

“

巴黎拉德芳斯不仅是商务区，更是一个活的实验室，学术界与商业界在此协同推动城市创新。

巴黎拉德芳斯代表

数据来源：巴黎拉德芳斯；图片来源：Pixabay/Alexandra_Koch、Pixabay/photovicky

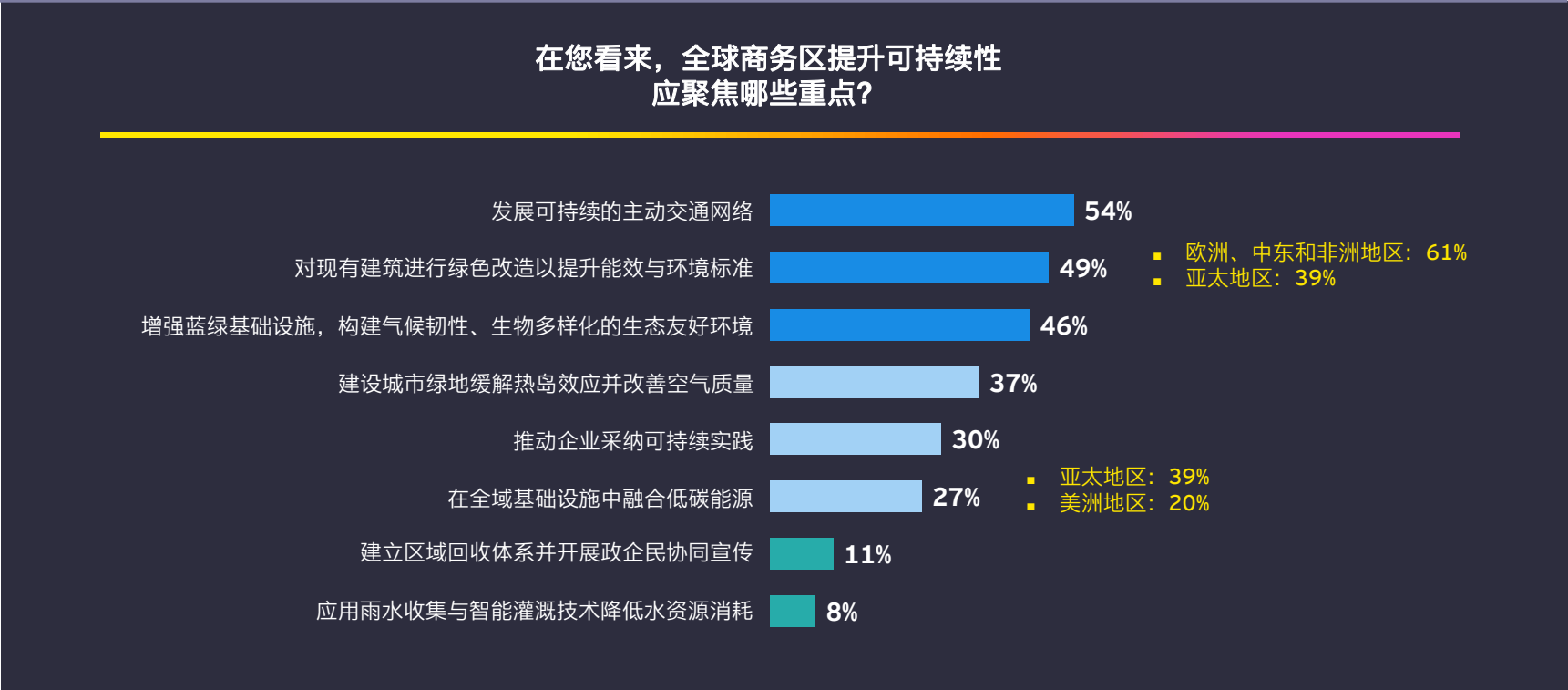
主趋势 #4

可持续性的复杂性

全球商务区正处在战略转型的十字路口：建设气候适应性、宜居性及面向未来的发展能力已成为必然选择。尽管全球城市在气候行动和绿色基础设施方面取得进展，但许多商务区仍显滞后，未能充分回应人才、投资者和政策制定者日益提升的可持续发展期望

利益相关方将低碳交通、绿色办公和可持续基础设施视为提升商务区环境绩效的三大优先领域

实施可持续性与ESG实践不仅通过更智能、更绿色的基础设施降低能源成本，更有助于吸引和留住人才——尤其是重视环保工作环境的年轻专业人士。设计能够抵御极端高温和突发洪水等气候事件的韧性舒适空间已成为当务之急。54%的专业人士认为发展可持续的主动交通网络是优先任务，49%的受访者（欧洲、中东和非洲地区达61%，亚太地区为39%）将既有建筑绿色改造视为关键举措。



主要来源：89名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间）

全球商务区利益相关方追求可持续性具有多重目标，包括提升场所吸引力、降低运营成本、改善福祉以及增强区域韧性

气候与可持续性行动尚未成为核心投资标准

在所有地区受访者中，可持续性在评估商务区吸引力时被列为“最不重要因素”，但存在地域差异：美洲仅13%认为重要，欧洲、中东和非洲为21%，亚太达31%。

不同利益相关方的可持续性关注点也呈现差异：

- **办公空间使用者**日益寻求节能建筑与绿色空间以提升员工福祉。高效制冷系统、林荫区域、公园与可持续交通等要素不仅提升舒适度（尤其在热浪期间），更塑造健康宜居的工作环境。哈佛商学院研究显示，福祉水平轻微提升可带动约10%的生产力增长
- **人才群体**出于健康与价值观双重考量重视可持续性。员工期望工作场所在热浪期间保持舒适温度，配备有效降温设施与绿色基础设施。空气质量与可持续交通同样关键。对年轻人才而言，可持续工作环境与其价值观及对负责任雇主的期待高度契合

- **投资者**正加大可持续性考量，意识到租户与人才对绿色韧性资产的需求上升。**资产管理方**着力升级现有资产以满足更高可持续标准，回应租户对环保绩效与认证的要求
- **开发商**将可持续性融入新建项目，从规划阶段即打造融合绿色生态的复合功能区，响应市场对环保建筑的增长需求。**建筑师**主动设计创新可持续建筑，整合能效优化、绿色空间与新材料的应用，以适应客户与法规要求的演变

“

我们新办公空间的可持续特色包括全电气化（无燃气）与集成太阳能系统。

租户（欧洲、中东和非洲地区）

41%

的受访者认为全球商务区正成功应对气候变化实体风险带来的挑战

主要来源：135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间）、31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

可持续性正发展为一种整体性战略，对环境与社会效益给予同等重视

46%的专业人士将蓝绿基础设施置于优先地位，旨在打造兼具气候韧性、生态友好与社会包容性的空间

可持续性策略日益注重促进社会福祉，包括增加社区绿色空间、设计包容性公共环境、确保无障碍通行等。可持续发展目标正与更广泛的社会影响目标相融合，涵盖包容性社区建设及健全的ESG标准实施。社会影响不再是被动选项，全球商务区将环境举措与社区导向项目有机结合，认识到真正的可持续性必须提升生活质量、促进公平，并培育多元活力的社区氛围。

低碳交通网络仍是核心优先事项

超过半数（54%）专业人士将扩展公交系统、专用自行车道及创新共享出行计划视为建设绿色可达商务区的关键举措。这些措施不仅降低温室气体排放，更有助于弥合交通资源差距，为通勤提供可负担的可靠选择。提升交通可达性对吸引人才至关重要，确保不同收入、不同能力居民都能充分参与城市生活。完善的交通基础设施不仅提升通行效率，更能创造更安全的街道、促进健康生活方式，并通过连接就业者、客户与社区支撑经济发展。

建筑绿色改造正在重塑城市风貌

49%的受访者视老旧建筑升级改造为关键任务，欧洲城市尤为突出，“改造优先”理念使拆除成为例外而非惯例。伦敦、布鲁塞尔等城市通过严格法规限制建筑拆除，推动环境标准与能效提升。这种改造导向的思维既保护文化遗产、减少建筑垃圾，又契合可持续与气候韧性目标，标志着对传统城市更新模式的重大转变，为全球城市树立新标准。

“

我们建设了大型自行车库——过去为员工提供汽车停车位很重要，如今我们已转向支持更可持续的通勤方式。

租户（欧洲、中东和非洲地区）

41%

的受访者认为改善蓝绿基础设施是建设气候韧性、生物多样性且环境可持续区域的首要任务

主要来源：135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间）、31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

部分可持续性最佳实践已得到应用，但控制成本仍是优先考量

最佳实践与解决方案选编

- **建筑绿色改造**已成为公认的环境解决方案，然而许多建筑因楼龄和设计限制面临技术与资金障碍——尤其在拥有遗产保护或空间受限的高密度城区。尽管可持续改造能带来环境效益，但高昂的前期成本、复杂的法规和漫长的审批流程常阻碍投资，特别是在经济考量优先于社会与生态因素的市场。因此，尽管气候韧性与能效日益受关注，老旧建筑更新仍是推进商务区可持续转型的核心挑战
- **多数商务区**展现出复合功能开发与绿色城市主义融合趋势，拥有充足的绿地空间、可持续交通选项及韧性策略。例如卡萨布兰卡安法区规划100公顷绿地并配套有轨电车，体现了对可持续城市设计的重视
- **标准化体系建设**取得明显进展，以广州天河中央商务区与香港品质保证局合作推出的“天河标准”可持续框架为例，该举措确保本地实践与全球标准接轨并推动持续改进
- **多项金融激励与公私合作模式**发挥关键作用，通过设立专项基金支持能效提升与碳减排项目，有效加速实施进程并减轻业主资金压力

“

并非所有建筑都具备改造条件。即便可行，改造成本也往往远超新建成本。

投资者（美洲及亚太地区）

39%

的受访者认为全球商务区正在有效推动净零经济转型，其中仅10%表示强烈认同

主要来源：135名企业高管问卷调查（2025年6月至9月期间）、31次专家访谈（2025年7月至9月期间）

案例研究

纽约金融区

气候适应性商务区发展的典范实践

核心洞察

重塑竞争优势

作为全球经济活力最强的城区之一，下曼哈顿集聚了超过30万居民、纽约市10%的就业岗位以及每日逾50万通勤人口。这里坐拥华尔街与金融区这一全球金融枢纽，由全市75%的地铁线路和17条轮渡航线提供支撑。然而，高度密集的人口、基础设施与资本正面临严峻挑战：65%的城市基础设施位于极端洪水风险区，此处恰是三大水系的交汇点。

2012年飓风“桑迪”带来的4米风storm潮、大面积停电及交通瘫痪等破坏，迫使各界重新评估区域的长期可持续性。如今，纽约金融区向全球展示了顶尖商务区如何将气候韧性重塑为核心基础设施与战略支点。

数据来源：ULI、Bjarke Ingels Group (BIG)；图片来源：Rebuild by Design/The BIG Team

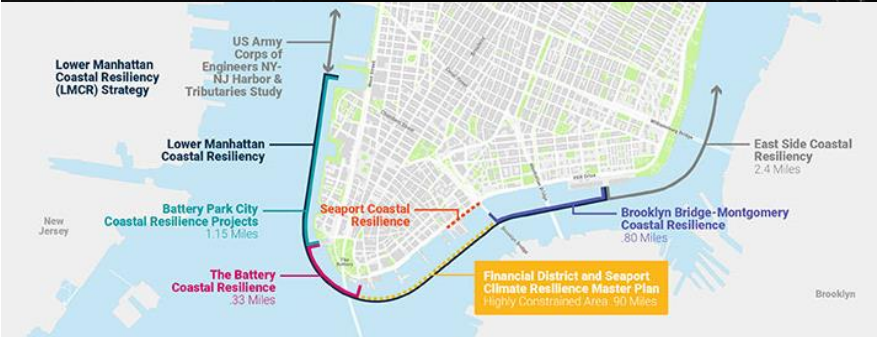
亮点计划

海岸韧性重构：全球商业连续性的战略基础设施

金融区与海港区总体规划提出了长达16公里的海岸防护系统，投资规模超100亿美元。其战略定位尤为突出：韧性基础设施不仅是防御成本，更是竞争力的支柱。通过保障运营连续性、巩固纽约的全球地位，这一规划折射出日益显著的现实——气候脆弱性正直接影响企业的区位选择、投资决策与连通性评估。领先商务区愈发将气候适应视为维护资产价值、支撑全球运营的必要举措。

基础设施的双重价值：三大关键启示

- (1) 防护设施可同步提升生活品质。防洪墙兼具高线公园与滨水休闲功能，响应了“工作-生活-休闲”一体化空间需求。这种双重设计产生了复合投资回报
- (2) 项目通过“设计重建”竞赛构建了政企合作框架，为市政府与专业设计机构建立了可复制的合作模式
- (3) 下曼哈顿通过《气候韧性设计指南》将未来气候预测纳入法定规划，实现了从被动适应到前瞻性基础设施建设的跨越



65%

的区域基础设施位于极端洪水风险区

200亿

美元用于纽约海岸韧性建设

案例研究

悉尼中央商务区

商业表现与气候韧性协同发展的典范

核心洞察

高韧性、高性能的都市核心区

悉尼中央商务区展现了全球城市如何将商业活力、文化动能与气候韧性相融合，构建面向未来的都市核心。悉尼市（涵盖CBD及内城区）年经济产出超1,420亿美元，支撑约52万个就业岗位。过去五年间，逾150亿澳元的私人开发投资推动了基础设施升级与城市更新，强化了商业与文化双重增长。作为澳大利亚的金融中心和亚太重要门户，悉尼通过高端基础设施与适应性城市设计的结合（以地标性巴兰加鲁区为代表），持续吸引全球资本与人才。

亮点计划

气候韧性融合开发：长期投资安全的标杆

巴兰加鲁为气候适应性城市发展树立了全球标杆。该区域位于悉尼CBD西北边缘，占地22公顷，融合居住、商业、零售与公共交通（含新建地铁站）功能。其设计直指长期气候风险，特别是海岸洪水与海平面上升。关键韧性措施包括：

- 将地面层抬高至百年洪水线以上2.4-3.5米
- 建设6米高滨水防护系统，集成雨水排放功能
- 推行区域雨水收集与回用，减少40%饮用水需求

这些措施虽增加10-15%建造成本，但预计可避免未来200年内超50亿澳元的洪灾损失。巴兰加鲁的韧性规划吸引了西太平洋银行、普华永道、汇丰银行与联实集团等优质租户，凸显其对长期资产价值的重视。该区域证明，气候前瞻性能够提升商业价值、租户信心与城市可持续性。



1,400亿

澳元经济产出

3,100万

澳元悉尼市政府拨款，支持“温室气体科技中心”，推动气候创新与碳中和转型

数据来源：ULI、悉尼市；图片来源：istock: BackyardProduction

案例研究

伦敦金丝雀码头

高密度城市环境中的生物多样性守护者

核心洞察

私营化治理模式下的核心商务区

金丝雀码头位于伦敦东部塔村区，是伦敦两大核心商务区之一。作为重要金融枢纽，这里汇聚了两家独角兽企业、三家《财富》世界500强公司以及超过40家健康与生命科学企业。该商务区由金丝雀码头集团负责私营化管理，该集团由布鲁克菲尔德地产合伙公司与卡塔尔投资局共同持股。

以可持续发展为核心的建设理念

金丝雀码头将可持续性深度融入发展战略。自2012年起，区域用电已全部采用可再生能源；自2009年以来，管理区域内实现垃圾填埋量为零，展现出长期的环境责任承诺。

此外，该区域获海洋保护慈善机构“冲浪者反对污水”认证，成为官方认定的无一次性塑料社区。这些努力共同体现了建设韧性低碳城市生态系统的宏大愿景。

亮点计划

金丝雀码头与伊甸园计划携手打造城市“绿色廊道”

金丝雀码头与伊甸园计划达成开创性合作，首次探索高密度城区中生物多样性的提升路径。该项目将通过建设贯穿核心区的“绿色廊道”，连接公园、花园、滨水区域、表演空间、新桥系统、栈道与浮动码头，将港区转变为艺术、文化与休闲目的地，提供桨板、公开水域游泳、皮划艇等水上活动空间。

合作旨在将金丝雀码头打造为高密度城市生物多样性的全球标杆。基于集团自2012年以来范围一与范围二排放下降49%、2030年实现净零排放的承诺，通过可量化的减排成果与大胆的城市生态项目相结合，这一合作既产生实际效益，也为全球提供启示。



100%

用电来自可再生能源，自2012年起

102万

方米空间获得可持续认证

“

金丝雀码头的定位不仅是商务区，更是一个生态系统：每种功能用地都完美融合，共同提升整体环境。

金丝雀码头集团代表

数据来源：金丝雀码头集团；图片来源：金丝雀码头集团

附录

附录 #1

按类别的排名榜单

本附录呈现影响综合排名的各维度评估结果与核心洞察

我们的基准评估体系涵盖8大类别，针对每个全球商务区设有约100项关键绩效指标

类别	通过数据评估的主要问题	指标示例
外部条件	全球商务区如何为商业提供最优的经济基础与前景，以及最有利的监管、法律和税收环境？	- 国家经济状况 - 财政、监管与政治环境 - 商业竞争力
市场接近度	全球商务区如何通过将企业置于客户、合作伙伴及关键潜在机遇的近邻位置，为其带来最大利益？	- 商业生态密度 - 客户与市场可达性 - 国内与国际联通性
人才	全球商务区如何最有效地帮助企业在规模、质量和成本之间取得平衡，吸引合适的人才，同时支持员工的长期留存？	- 劳动力规模与资质 - 高等教育资源 - 混合办公实践
影响力	全球商务区如何体现其入驻机构的影响力、品牌价值与综合影响？以及它们如何推动所在城市的场所营造？	- 企业领导力 - 国际机构集聚度 - 会议、展览与大型活动（MICE）
办公空间	全球商务区如何有效满足企业对办公空间的需求，同时帮助其应对成本压力？	- 办公楼成本、存量、租赁需求及回报率 - 数字化与交通基础设施 - 空间灵活性与多功能混合使用
消费活力	全球商务区通过提供最丰富的配套设施，如何有效营造“工作、生活、娱乐”一体化的环境，以满足居民和员工的多重需求？	- 零售、旅游与休闲设施 - 住房资源 - 城市人居环境
创新	全球商务区在哪些方面推动创新，为企业提供成功所需的顶尖人才、基础设施和资金支持，以应对激烈的创新竞争？	- 创新生态系统 - 科技人才与知识资源 - 数字化基础设施
可持续性	全球商务区在当前如何融入领先的环境表现，同时具备应对未来可持续性挑战与风险的能力？	- 环境、社会和治理（ESG）与能源效率 - 低碳交通出行 - 气候风险暴露程度

该分类体系的层级结构反映了全球商务区利益相关方在调研中所明确的优先关注维度

附录 #1

人才

排名榜单

我们的关注焦点

- 劳动力规模与素质
- 高等教育资源
- 混合办公实践

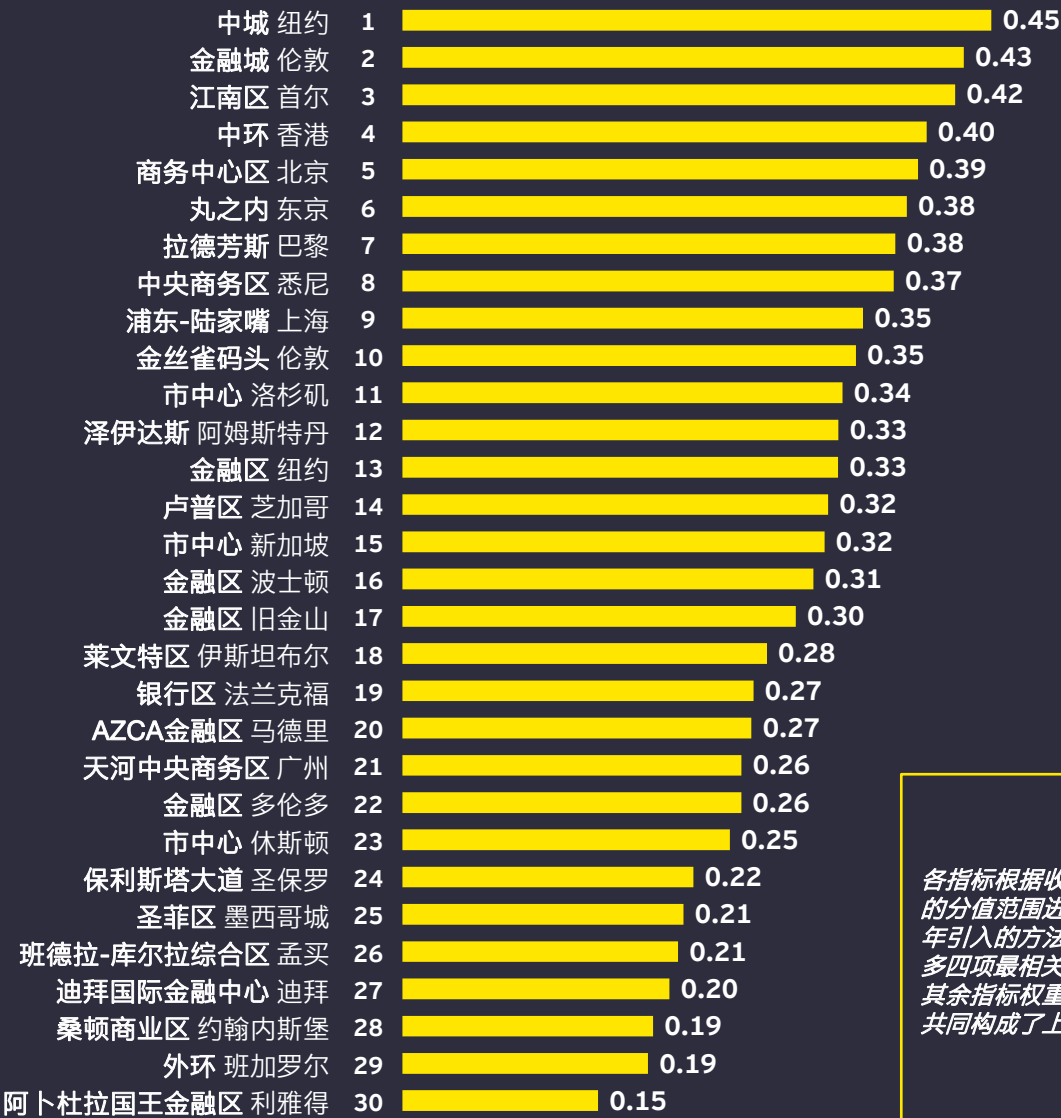
核心指标

- 员工总数
- 高等教育学历人口占比
- 劳动生产率
- THE世界大学排名前200高校数量

重要指标

- 30分钟通勤圈内居民数量
- 数字技能劳动力占比
- 培训参与率
- 英语熟练度平均水平
- 学生人数
- 每周远程办公天数
- 空置率变化（2025年 vs 2020年）作为新冠疫情影响的指标

- 商业区
- 大都会区
- 国家



各指标根据收集到的数据按0到1的分值范围进行评分。沿用2017年引入的方法论，每个类别中最多四项最相关的指标被赋予权重3，其余指标权重为1。这些权重规则共同构成了上述评分体系的基础

附录 #1

人才

关键发现

中城与金融城凭借深厚且顶尖的人才储备保持领先

获取充足人才资源仍是商务区企业的核心诉求。纽约曼哈顿中城与伦敦金融城最能满足这一需求，两者在人才规模与质量上均具突出优势。中城日间员工约90万人，金融城达68万人——是金丝雀码头的五倍。

两区同时受益于其所在城市的综合优势。纽约通过顶尖高校、文化机构及跨国总部集聚吸引人才，形成高学历且多元化的劳动力结构。伦敦拥有包括5所泰晤士高等教育全球前200强高校的高教生态，支撑其全球领先的教育水平。该市吸引大量国际高技能人才，近40%人口为外国出生，众多全球企业将总部（尤其集中于金融城）设于伦敦以利用此顶尖人才基础。

亚洲进步与疫情持续影响重塑排名格局

本期前十名中亚洲商务区从两个增至五个，江南区（首尔）跃居第三位。亚洲商务区受益于城市人口规模优势、世界级高校及劳动力技能水平持续提升。亚洲人才实力的显著标志是：在科技领域（人才规模是企业布局的关键因素），全球仅三个城市拥有超百万技能人才，均位于亚洲——北京、上海和班加罗尔。

与此同时，在后疫情时代商务区吸引力日益依赖召回办公能力背景下，美国向亚洲的排名偏移也源于远程办公更高普及率对空置率的显著影响。例如芝加哥卢普区空置率自2020年来上升13个百分点。

90万

纽约曼哈顿中城日间工作人数——是利雅得阿卜杜拉国王金融区（在30个商务区中人才密度垫底）的45倍

五

个亚洲商业区在“人才”方面的排名跻身前十，较2020年仅两个大幅提升

主要来源包括：牛津经济研究院（Oxford Economics）、世界银行（World Bank）、戴德梁行（Cushman & Wakefield）、世邦魏理仕（CBRE）、泰晤士高等教育（Times Higher Education）等

市场接近度

排名榜单

我们的关注焦点

- 商业生态密度
- 客户与市场可达性
- 国内与国际联通性

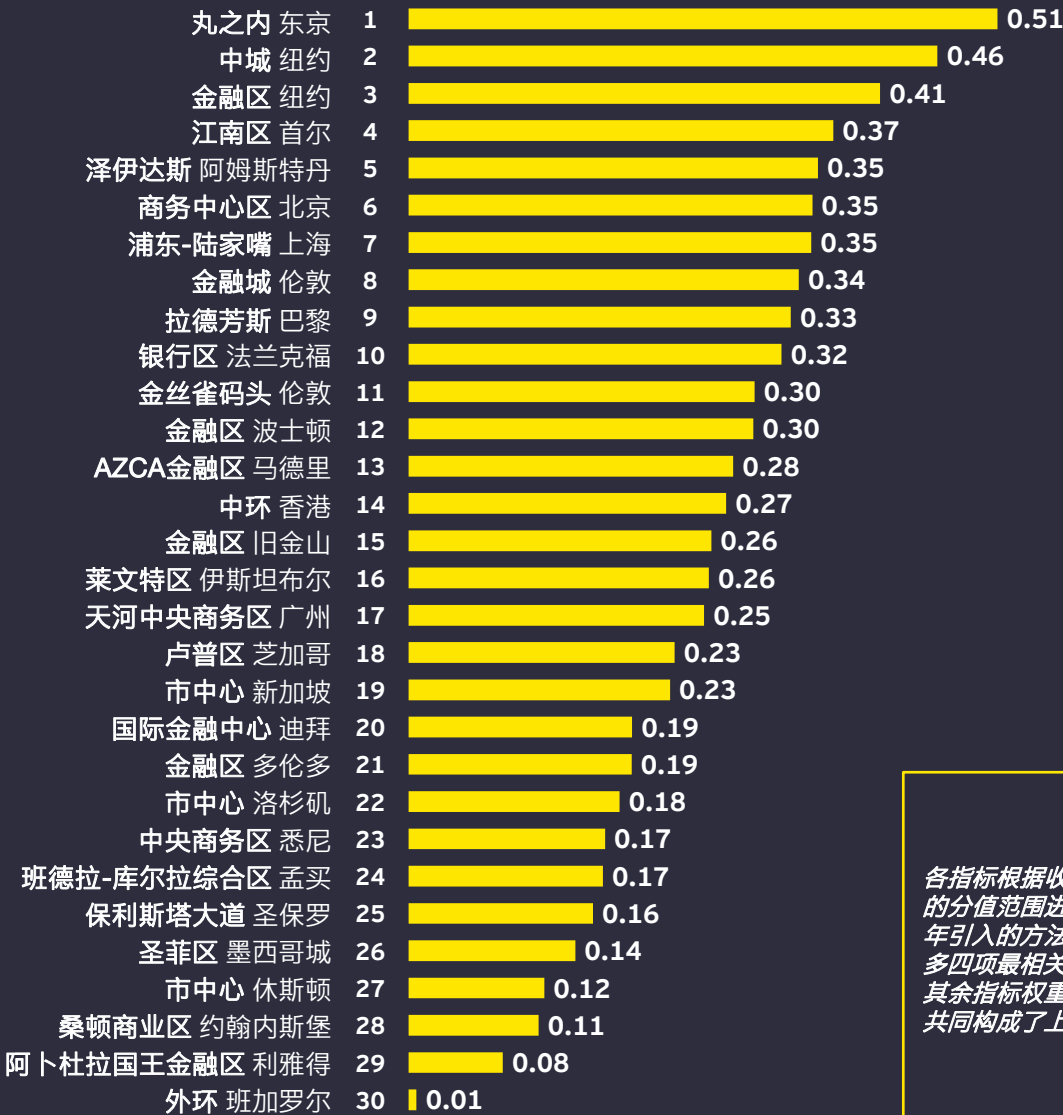
核心指标

- 财富全球500强总部数量
- 财富全球500强总部数量
- GDP规模
- 独角兽企业数量

重要指标

- 对国家GDP的贡献度
- 独角兽企业数量
- 主要国际机场交通时长
- 与其他机场的连通性
- 最近高铁站交通时长

● 商业区 ● 大都会区 ● 国家



各指标根据收集到的数据按0到1的分值范围进行评分。沿用2017年引入的方法论，每个类别中最多四项最相关的指标被赋予权重3，其余指标权重为1。这些权重规则共同构成了上述评分体系的基础

市场接近度

关键发现

前五名格局较上期排名基本保持稳定

接近市场、客户与合作伙伴的重要性对全球商务区利益相关方持续提升，认为其“非常重要”的比例从2020年的57%升至当前的69%。在此维度上，丸之内（东京）、中城与金融区（纽约）及江南区（首尔）依然在客户与伙伴邻近度方面保持领先。

- 丸之内维持榜首地位，聚集了东京31家《财富》全球500强企业总部中的16家，在本次评估的30个商务区中密度最高。尽管面临亚太地区的竞争加剧，它仍是东京商务核心区及全球关键金融枢纽
- 纽约曼哈顿中城与金融区位列前三。中城拥有12家财富500强总部，是金融区（4家）的三倍，两者共同受益于纽约的规模优势。纽约不仅是美国经济中心，更在金融、科技、广告及媒体领域具有全球影响力，拥有全球最大的都市经济体量
- 江南区位列第四，凸显首尔对韩国经济的重要性（贡献全国约50%GDP）。尽管仅聚集首尔16家财富全球500强总部中的2家，其密集的交通网络与中心区位使企业能紧密联系韩国领军企业及全国性商业资源，巩固了其作为亚洲最具活力经济枢纽的战略门户地位

阿姆斯特丹泽伊达斯成为前五名中唯一新晋成员

2025年排名加强了对交通便利性的考量，包括与主要机场及铁路基础设施的连接性。泽伊达斯凭借卓越的欧洲跨域连通性跃居前五——位于区内的阿姆斯特丹南站使租户数小时即可抵达巴黎、布鲁塞尔等欧洲主要城市，交通便利性及其带来的商业机会邻近度成为该区域核心吸引力。

16家

《财富》全球500强总部——丸之内在全部评估商务区中数量最高

18,620

亿美元——纽约都市区GDP规模居全球首位

主要来源包括：牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

附录 #1

影响力

排名榜单

我们的关注焦点

- 企业领导力
- 国际机构集聚度
- 会议、展览与大型活动（MICE）

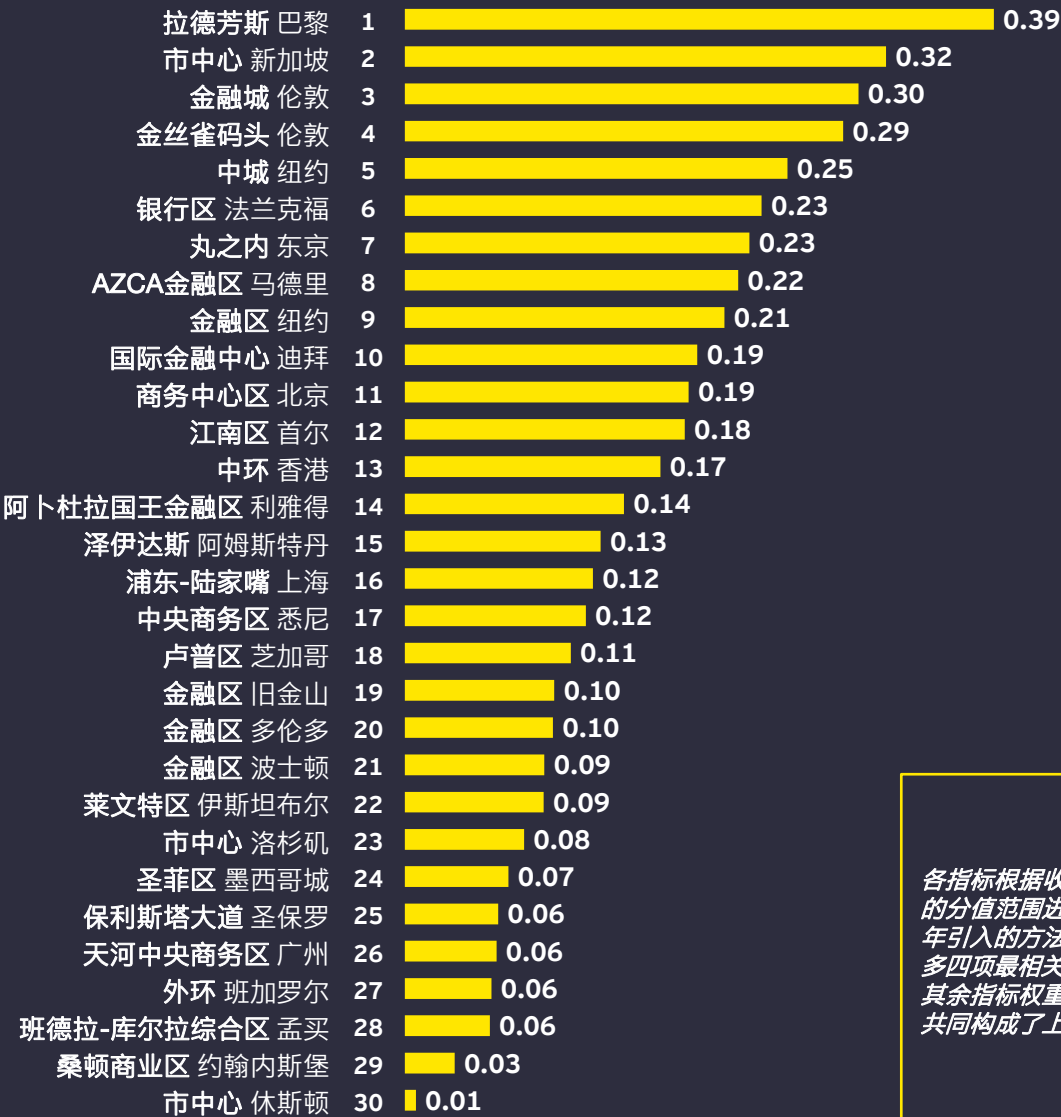
核心指标

- 经济/金融政策领域国际公共机构总部数量
- 全球金融中心指数排名
- 外商直接投资吸引力
- 国际会议与展会数量

重要指标

- 财富全球500强总部数量
- 独角兽企业数量
- 大使馆数量
- 国际游客到访量
- 四星和五星级酒店客房数量

● 商业区 ● 大都会区 ● 国家



各指标根据收集到的数据按0到1的分值范围进行评分。沿用2017年引入的方法论，每个类别中最多四项最相关的指标被赋予权重3，其余指标权重为1。这些权重规则共同构成了上述评分体系的基础

附录 #1

影响力

关键发现

全球金融格局变迁中伦敦让出榜首位置

在本期排名中，伦敦著名的金融城首次从蝉联三届的榜首位置滑落至第三名。这一变化对伦敦具有标志性意义，反映出英国正式脱离欧盟后其金融城在欧洲影响力的调整。尽管面临挑战，伦敦仍保持国际金融中心的领先地位，位列全球第二大金融中心（仅次于纽约），并在科技等新兴领域持续吸引大量外资。安永《欧洲吸引力调查》显示，伦敦在2024年外商直接投资项目数量上领跑欧洲，甚至超越巴黎大区。

巴黎与新加坡强势崛起，法兰克福跻身前列

巴黎拉德芳斯商务区跃居榜首，彰显了该区域对全球经济及金融机构的持续吸引力——经合组织总部及五家财富500强企业坐落于此。巴黎作为全球顶级商务会议与展会目的地的声誉，以及每年近1,800万游客流量，共同巩固其领先地位。

新加坡市中心紧随其后位列第二，充分发挥其作为东盟商务门户的战略作用。亲商政策、一流基础设施及稳定的监管环境，使其成为跨国公司与亚洲金融服务首选枢纽之一。

法兰克福银行区首次进入前十，体现德国强劲经济实力及主要银行金融机构的集聚效应——欧洲央行和德国联邦银行总部均设于此活力区域。

#1

巴黎在ICCA国际会议举办地排名中的位次

+10名

银行区排名较2020年变动情况（因新增更能反映国际金融经济机构集聚度的指标）

主要来源包括：牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

附录 #1

外部条件

排名榜单

我们的关注焦点

- 宏观经济环境
- 财政环境
- 监管与政治环境
- 竞争力水平

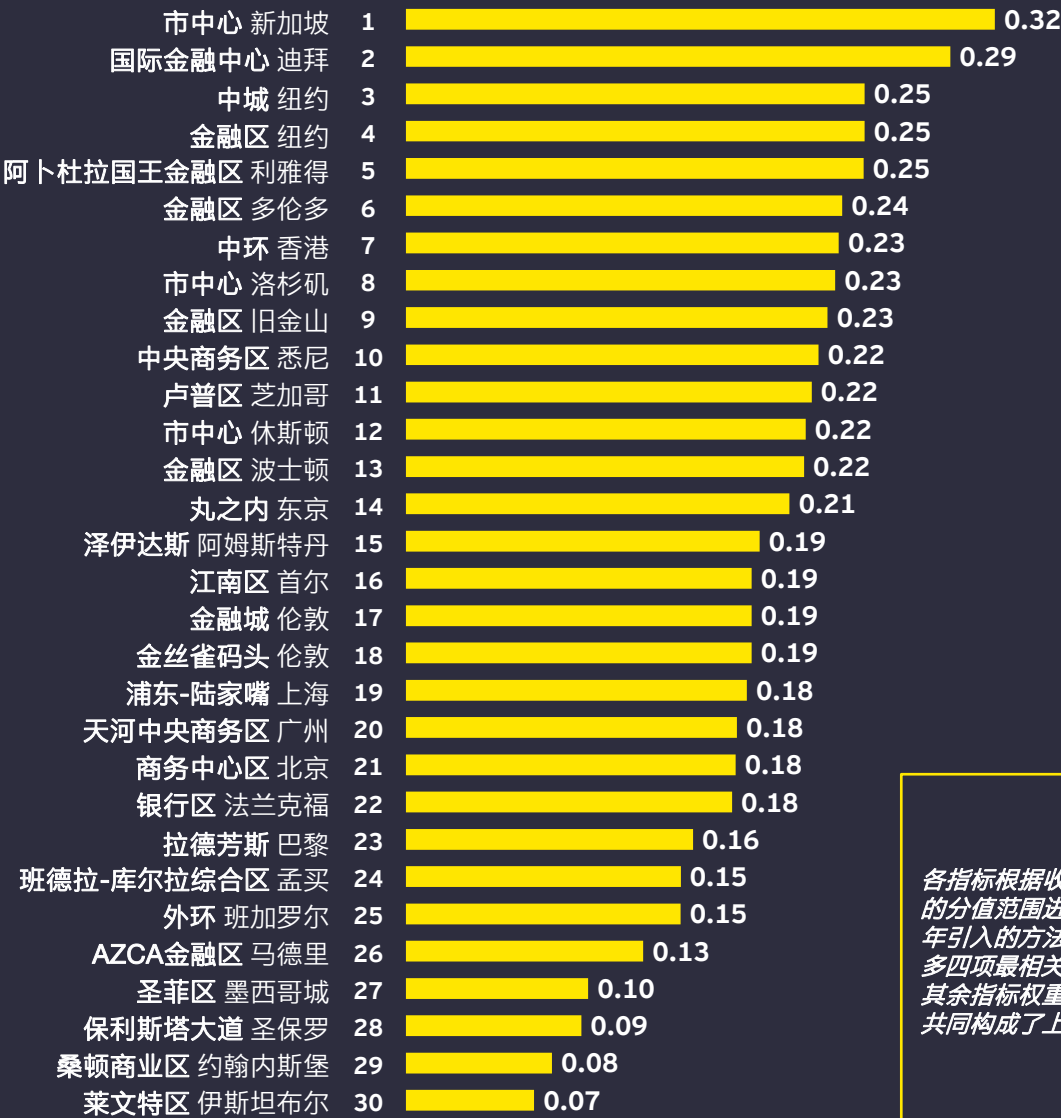
核心指标

- 国内生产总值 (GDP) 规模
- 税负水平
- 政治稳定度
- 竞争力水平

重要指标

- GDP预期增长率 (2025-2030)
- 金融与商务服务业就业预期增长率 (2025-2030)
- 利率水平
- 通货膨胀率
- 监管质量

● 商业区 ● 大都会区 ● 国家



各指标根据收集到的数据按0到1的分值范围进行评分。沿用2017年引入的方法论，每个类别中最多四项最相关的指标被赋予权重3，其余指标权重为1。这些权重规则共同构成了上述评分体系的基础

附录 #1

外部条件

关键发现

新加坡市中心及海湾国家的全球商务区目前提供了增长潜力与营商环境的最佳组合

榜首位置凸显了新加坡的独特优势。牛津经济研究院指出，新加坡是紧凑开放的经济体，也是全球连通性最高的城市之一。该城市拥有蓬勃发展的国际化金融服务业，以及重要的商务服务与信息通信产业，同时保持着先进的高科技制造业和与全球贸易紧密相关的经济活动，这也使其易受国际局势扰动（如潜在的美中贸易冲突）影响。新加坡持续位列全球最友好营商环境城市之一，以其卓越的制度质量著称，在2024年IMD世界竞争力排名中位居第一。然而，由于就业增长慢于其他亚洲竞争对手，其经济展望可能略有放缓。

迪拜国际金融中心 and 利雅得阿卜杜拉国王金融区在此类别中分列第二和第五位，与纽约的两个商务区并列。这些区域得益于旨在推动国民经济转型、降低油气依赖度的改革举措，拥有充足的财政资源和强劲经济动能，促进产业多元化与大规模投资。迪拜在30个评估商务区中还具有最低税负的优势。

欧洲与新兴经济体商务区排名处于下半区

欧洲商务区在此类别中最高排名未进入前十五。尽管欧洲具备高度竞争力经济的结构性基础——开放市场、强竞争环境、健全的法律框架及积极的反贫困与财富再分配政策，但其商务区排名反映了该区域经济动能相对不足。正如近期德拉吉与莱塔报告所强调，生产力增长乏力及创新速度持续落后于美国和亚洲，制约了经济发展。班加罗尔（第24位）、孟买（第25位）、约翰内斯堡（第29位）和伊斯坦布尔（第30位）等商务区的排名受多重因素影响，包括监管与税收框架的质量及稳定性、相对较高的通胀与利率水平、汇率波动等，这些均对投资前景和企业信心形成压力。

#1

新加坡在2024年IMD世界竞争力指数中的排名表现

第15

欧洲商务区在“外部条件”类别中的最高排名（阿姆斯特丹泽伊达区）

主要来源包括：牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

附录 #1

办公空间

排名榜单

我们的关注焦点

- 办公成本、存量、去化与收益
- 数字及交通基础设施
- 复合功能开发

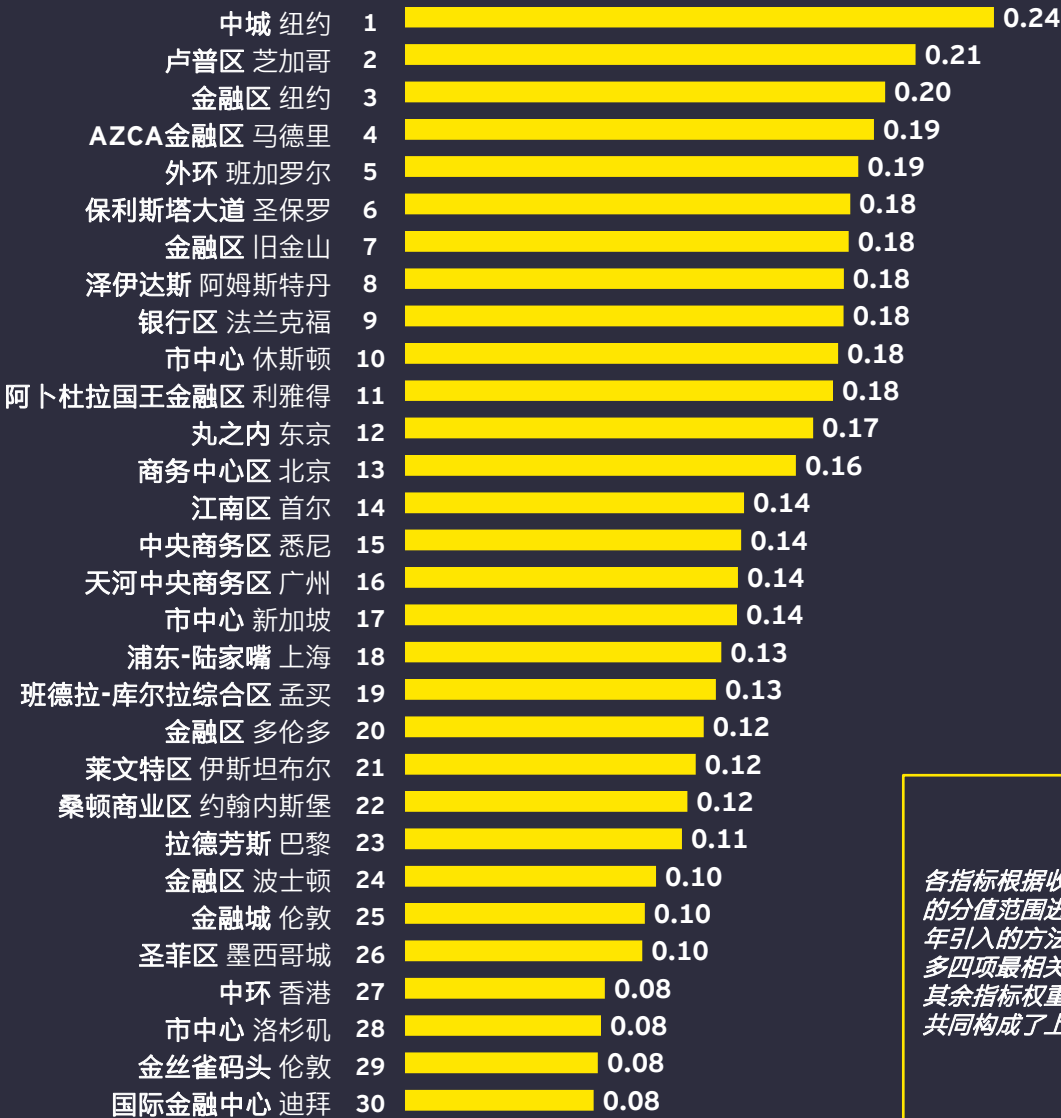
核心指标

- 办公存量
- 空置率
- 甲级写字楼租金
- 公共交通线路数量（火车、地铁、有轨电车）

重要指标

- 与城市其他区域空置率差异
- 即时可用办公空间
- 规划中或建设中的办公存量
- 未来供应量/办公空间存量
- 办公装修成本
- 最近高铁站交通时长
- 最近国际机场交通时长
- 绿色认证办公空间
- 固定网络速度
- 移动网络速度

- 商业区
- 大都会区
- 国家



各指标根据收集到的数据按0到1的分值范围进行评分。沿用2017年引入的方法论，每个类别中最多四项最相关的指标被赋予权重3，其余指标权重为1。这些权重规则共同构成了上述评分体系的基础

附录 #1

办公空间

关键发现

巴黎拉德芳斯排名受高空置率影响显著

在此类别中，巴黎拉德芳斯出现大幅下滑，从第1位跌至第23位。这一下降主要源于办公空置率的大幅上升——自2020年以来增长10个百分点，凸显了远程办公的持续影响及企业面临的成本压力。随着机构持续适应职场趋势变化，拉德芳斯正加速现代化改造以巩固其国际顶级商务枢纽地位。其战略计划旨在到2030年打造全球首个“后碳”商务区，近期对零售与活动空间的升级改造，以及即将启用的TotalEnergies新全球总部大厦The Link（高242米），均是其复合功能再开发战略的重要组成部分。

中城与卢普区凭借办公密度与交通便利性位居前列

公共交通可达性已成为企业选择办公空间的关键因素，员工对缩短通勤时间的诉求日益突出。受访的全球商务区利益相关方表示，减轻通勤压力是未来几年的优先事项。纽约的曼哈顿中城、金融区及芝加哥卢普区在30个基准商务区中办公密度最高，且交通互联性获广泛认可：中城拥有28条公共交通线路，30分钟即可抵达主要机场。

马德里AZCA区凭借地铁网络优势跻身第四

尽管办公存量与总投资额较低，AZCA凭借与马德里地铁网络的紧密连接及毗邻阿托查车站的区位优势排名第四。

方法论说明：本类别关键绩效指标的选择主要基于不同地区可获取的可比数据。为保持一致性，我们以甲级写字楼租金作为各商务区地产成本排名依据（尽管此指标仅反映部分信息）。因此，租金较高区域如伦敦金融城（第25位）与香港中环（第27位）得分较低，而马德里AZCA区（第4位）、班加罗尔外环路（第5位）及圣保罗保利斯塔大道（第6位）等成本更可控的区位排名靠前。

+10
个百分点

巴黎拉德芳斯商务区办公空置率上升，导致其在本类别排名从第1位大幅下降至第23位

2.4
千万平米

曼哈顿中城拥有所有评估商务区中最大的办公空间存量，并配备28条公共交通线路，在30个全球商务区中再度位列第一

主要来源包括：牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

附录 #1

消费活力

排名榜单

我们的关注焦点

- 零售、旅游与休闲
- 住房保障
- 城市环境质量

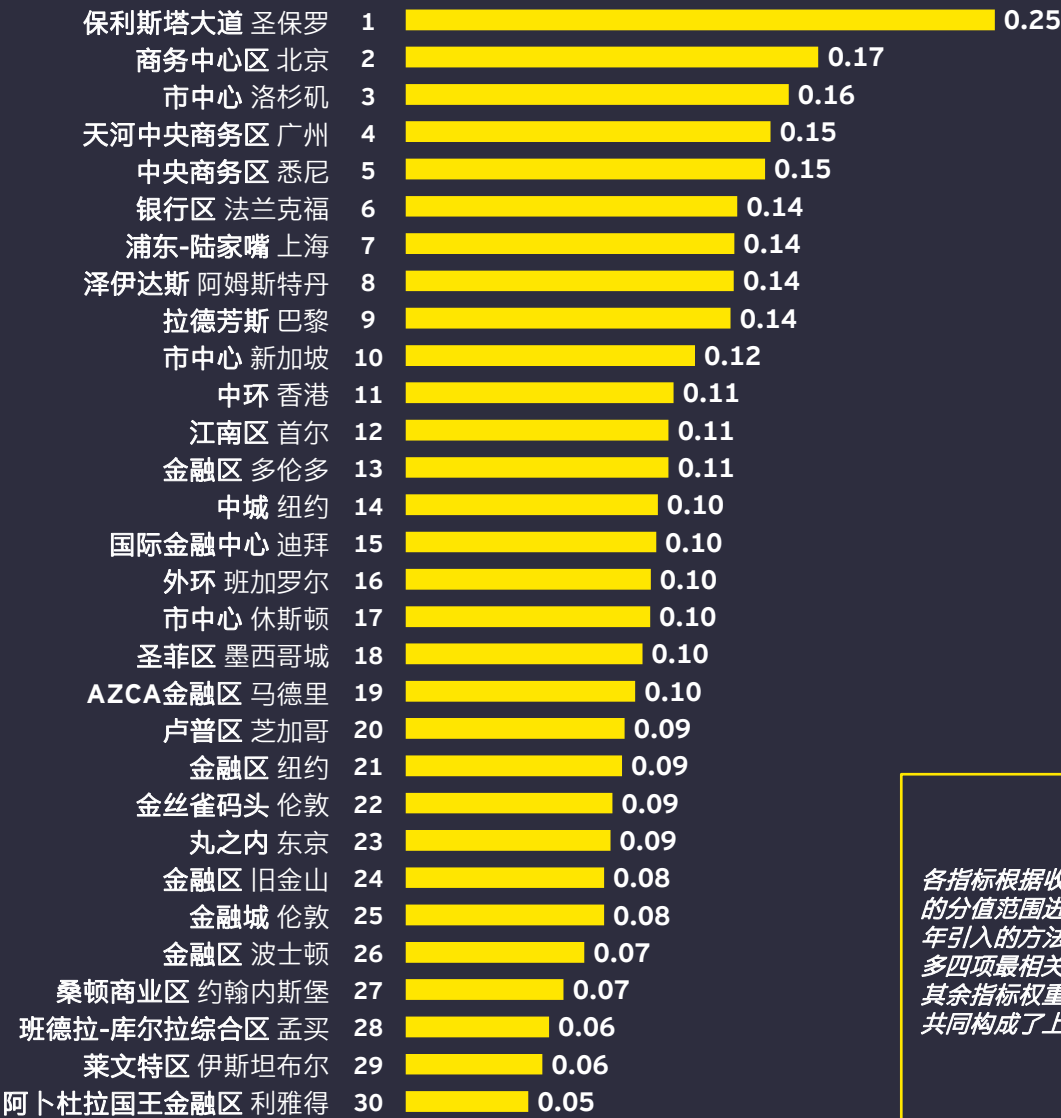
核心指标

- 零售服务密度
- 餐饮服务密度
- 居民数量/员工数量
- 生活质量

重要指标

- 医疗、育儿或邮政服务密度
- 文化与体育设施数量
- 公共自行车共享点数量
- 居民数量
- 生活成本
- 安全水平

- 商业区
- 大都会区
- 国家



各指标根据收集到的数据按0到1的分值范围进行评分。沿用2017年引入的方法论，每个类别中最多四项最相关的指标被赋予权重3，其余指标权重为1。这些权重规则共同构成了上述评分体系的基础

附录 #1

消费活力

关键发现

高密度城市配套是营造人才友好环境的关键——圣保罗保利斯塔大道位列第一

吸引人才重返办公室的能力，日益取决于商务区能否营造充满活力的环境——即提供全天候活力体验、真正实现24/7运营的场所。然而，在涵盖30个全球商务区的评估中，获取关于氛围与城市配套质量的连贯数据仍存在困难。仅餐厅、酒吧、休闲及零售空间密度等指标可被可靠采集。在此维度上，圣保罗保利斯塔大道——其定位不仅是办公走廊，更是巴西最具活力的商业文化动脉之一——表现最佳。北京商务中心区则紧随其后，2023年Gensler研究显示，96%的用户认为北京商务中心区提供了卓越的综合体验，这一比例远高于亚洲乃至全球其他同类区域。

2025年排名同时反映全球商务区利益相关方对大城市保障性住房短缺的担忧

本年报告的关键发现之一是，46%的全球商务区利益相关方将保障性住房短缺视为商务区未来发展的最大威胁之一。排名因此出现显著调整：居住功能融合度更高的商务区在本轮十强中表现突出，尤其是广州天河中央商务区（第4位），其居民与雇员比例达1:6。

相反，生活成本极高、保障性住房匮乏持续将人口推离办公核心区的城市，其商务区排名出现下滑。例如，在美世全球生活成本排名中位列前十的伦敦，金丝雀码头与金融城分列第22位和第25位。伦敦金融城的居民-雇员比例仅为1:79，在30个评估商务区中处于最低水平。

三

北京商务中心区中，从业人口与常住人口比例为三比一——在所有被纳入比较的商务区中比例最佳

第8

美世数据显示伦敦为全球第8昂贵城市，香港位居榜首

主要来源包括：牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

附录 #1

创新

排名榜单

我们的关注焦点

- 创新生态系统
- 科技人才与知识储备
- 数字基础设施

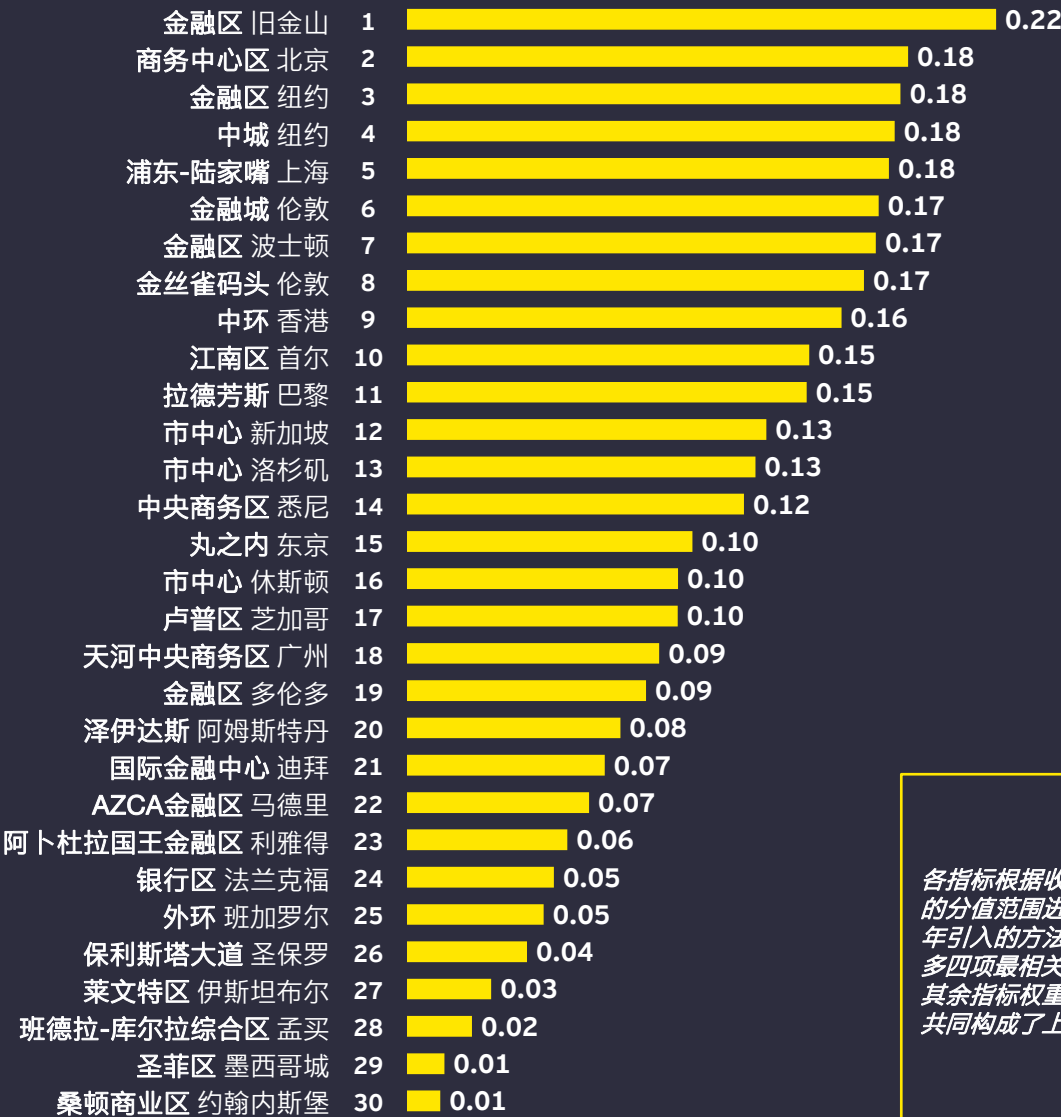
核心指标

- 独角兽企业数量
- THE世界大学排名前200强-工程类高校数量
- 2024年风险投资金额
- ICT基础设施指数排名

重要指标

- 顶级科技集群排名
- AI友好城市指数排名
- 独角兽企业数量
- 固定网络速度
- 移动网络速度
- 风险投资支持的初创企业（合计企业价值）

● 商业区 ● 大都会区 ● 国家



各指标根据收集到的数据按0到1的分值范围进行评分。沿用2017年引入的方法论，每个类别中最多四项最相关的指标被赋予权重3，其余指标权重为1。这些权重规则共同构成了上述评分体系的基础

附录 #1

创新

关键发现

美洲与亚太商务区领跑全球创新排名

在三期全球商务区评估中首次引入的创新专项排名显示，美洲和亚太地区的商务区在全球创新经济中占据主导地位。由于数据颗粒度限制，本次评估主要采用城市级数据，有效反映了本地创新生态活力、资本接入条件、人才输送渠道及数字基础设施完善程度。前十名中九个席位由美亚商务区包揽，欧洲仅伦敦金融城（第6位）和金丝雀码头（第8位）入围。旧金山金融区、北京商务中心区和纽约金融区位列前三，共同成为塑造全球企业与技术未来的核心力量。

全球创新中心：当前与未来领导者的差异化优势

旧金山金融区凭借大都会科技网络密度优势独占鳌头，坐拥**35**家独角兽企业总部，在数字基础设施和人才吸引力方面远超其他对标商务区。蒙哥马利大街聚集的各大银行与科技投资者为其金融业提供强劲支撑，缔造了无与伦比的资本通道。北京商务中心区拥有**11**家估值超**11.3**亿美元的初创企业，依托顶尖理工科高校持续输送技能人才与创新理念，在《全球AI友好城市指数》中超越巴黎、芝加哥及区域竞争对手，正崛起为全球人工智能领军区域。纽约金融区则以**5**家独角兽企业和**2024**年**200**亿美元风险投资规模，彰显其在人才与资本吸引上的综合实力。

展望未来，目前排名第**25**位的班加罗尔外环路潜力巨大。该区域拥有**9.4**万名AI专业人才，在AI友好城市指数中位列第五，其AI人才密度已超越巴黎和伦敦，预计将在未来排名中实现显著跃升。

35

旧金山金融区聚集**35**家独角兽企业总部——在所有评估商务区中数量最多，旧金山大都会区更以总数**269**家领跑全球

两个

欧洲仅**两个**商务区进入创新十强：金融城与金丝雀码头分列第**6**、第**8**位

主要来源包括：牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

可持续性

排名榜单

我们的关注焦点

- 环境、社会和治理（ESG）与能源效率
- 低碳交通出行
- 气候风险暴露程度

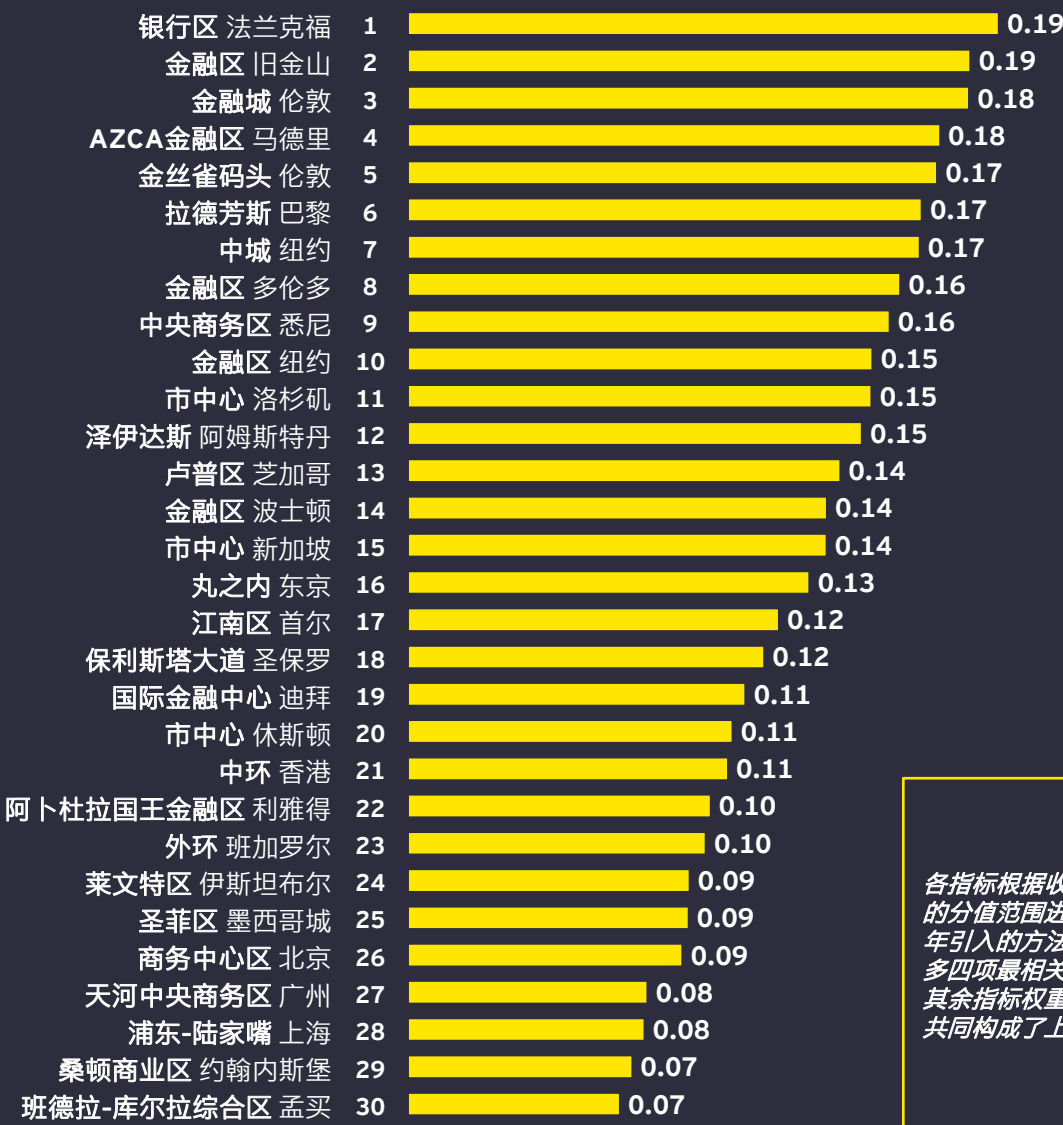
核心指标

- 公共交通线路数量（火车、地铁、有轨电车）
- 可持续城市指数排名
- 交通与出行指数排名
- 未来灾害风险暴露度

重要指标

- 年平均空气质量
- 碳足迹水平
- 绿色认证办公空间
- 公共自行车共享点数量
- 电动汽车充电站数量
- 拥堵水平
- 当前灾害风险暴露度
- 促进环境健康政策的存在性
- 能源效率得分（RISE）
- 可再生能源得分（RISE）

- 商业区
- 大都会区
- 国家



各指标根据收集到的数据按0到1的分值范围进行评分。沿用2017年引入的方法论，每个类别中最多四项最相关的指标被赋予权重3，其余指标权重为1。这些权重规则共同构成了上述评分体系的基础

附录 #1

可持续性

关键发现

欧洲商务区持续领跑可持续发展排名，法兰克福银行区位居榜首

欧洲全球商务区在可持续发展领域优势稳固，本期共有五个区域跻身全球前十。基于2020年框架更新的排名体系仍呈现欧洲城市主导格局，但气候风险暴露度、能效提升及低碳交通进展等新指标影响了具体位次。值得注意的是，超半数（54%）利益相关方将低碳交通视为未来发展的关键优先事项。

法兰克福银行区凭借大面积绿地、毗邻核心交通枢纽的区位优势及全市层面的环境举措（包括优质空气质量、先进污水处理及可持续交通承诺）蝉联第一。伦敦金融城与金丝雀码头分列第三和第五，其低气候风险特征与顶尖空气质量贡献显著。金融城作为伦敦16条地铁与铁路网络枢纽，辅以拥堵收费与超低排放区等政策，共同塑造了全球领先的都市空气质量。

旧金山金融区凭借覆盖区域的13条公交线路大幅减少私家车依赖，跃居前三。无重工业布局与可持续交通选项使其空气质量优于多数欧美竞争对手，巩固了其在城市环境治理领域的标杆地位。

亚洲、拉美、中东及非洲商务区持续推进可持续发展进程

北京商务中心区运用人工智能与大数据优化城市管理，与此同时，基础设施瓶颈、快速增长及人口压力仍制约这些区域满足低碳发展的需求。政策制定者与开发商正探索协同解决方案与创新融资模式以突破障碍。

五

本期环境排名前十中欧洲商务区占五席，与上期数量持平

#1

法兰克福银行区连续两届蝉联环境排名榜首，旧金山金融区与伦敦金融城分列二、三位

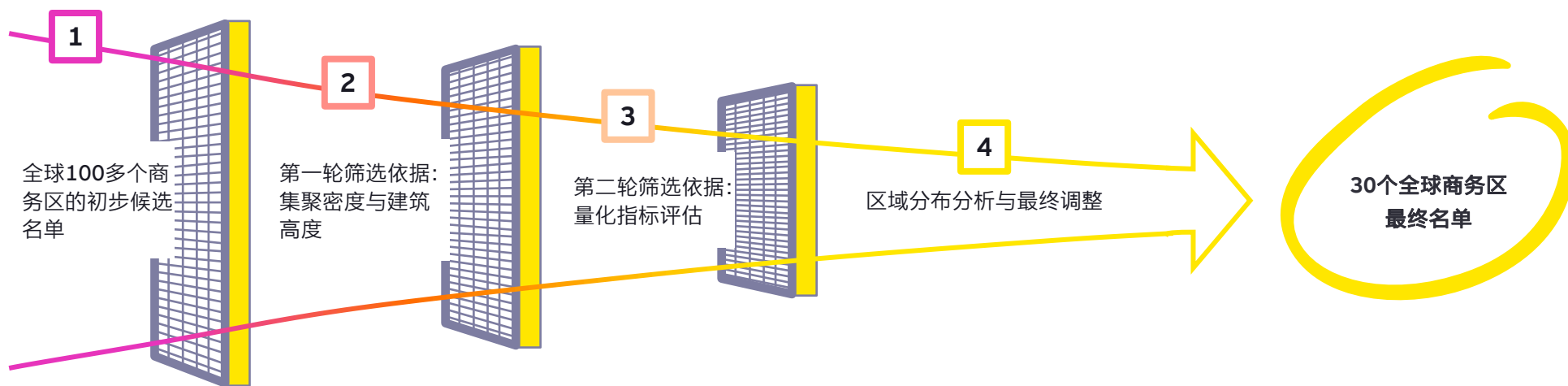
主要来源包括：牛津经济研究院、世界银行、戴德梁行、世邦魏理仕、泰晤士高等教育等

附录 #2

排名研究方法论

本附录详述了用于设计分类排名与总体排名的方法论，并列明所有指标及其对应的数据来源

本报告所收录的30个全球商务区在遴选过程中，始终遵循前两版确立的基本原则，确保评估的连续性与可比性



1

全球范围内超过100个商务区的广泛候选名单

前期报告的洞察与讨论为全球商务区的界定标准提供了重要依据。

在本版第三期中，基于对前两版经验的总结，明确了四项核心特征，作为构建初步候选名单的基础：

- 城市内拥有大量常住人口（超过200万人）
- 拥有可观的办公空间（超过50万平方米）
- 在都市圈范围内具备显著的就业中心地位
- 高度集聚的企业治理职能（如总部、董事会、区域管理中心等）

2

初步筛选基于办公房地产密度与垂直建筑特征

遵循以往研究标准，本研究仅聚焦于具有特定城市形态的商务区——即高密度与垂直化开发特征的区域。因此，部分知名区域（如巴黎QCA）因不符合该标准而未被纳入本次分析。

3

第二阶段筛选：基于规模指标

为进一步优化候选名单，本研究收集了三项核心指标：

- 都市区的人口规模
 - 商务区内的办公空间总量
 - 位于该区域的《财富》全球500强企业总部数量
- 根据上述指标，对各区域（欧洲、美洲、非洲与中东、亚太地区）分别进行评分，得分范围为0%至100%，用以衡量其在商务区发展水平上的相对表现。

4

最终调整：确保区域分布的均衡性

各区域入选的商务区数量与其在全球GDP中所占份额相匹配。

在每个区域内，通常选取平均得分最高的商务区，同时进行适度调整，以避免个别国家出现过度集中——但中国、美国、印度和英国除外，因这些国家经济规模庞大且在全球商务格局中具有重要地位，允许保留相对更高的代表性。

制定整体及类别排名的三个步骤

1

数据收集

对超过 80 个客观且定量的指标进行了数据分析，这些指标总计达 2,400 个数据点，涵盖了多个地理层面——从商业区本身到其所在的大都市和国家层面。

共使用了 100 多个数据源，包括公共和私有的数据集、官方统计数据、企业报告以及房地产市场信息，从而形成了一个广泛且具有代表性的证据基础。

尽管采取了严格的措施，但在某些情况下仍无法获得完全且最新的信息。当数据缺失时，分析工作则依靠现有的最佳资料，并结合仔细的估算来进行，旨在确保各地区之间的数据保持一致性和可比性。

用户在解读结果时应牢记这一背景信息。数据的收集和处理遵循了最佳实践方法，包括验证、交叉比对以及行业专家的咨询，以最大程度地提高可靠性和相关性。

2

数据分类

数据被分为八个类别，这些类别大致与利益相关者的优先事项相契合：

- 人才
- 市场接近度
- 影响力
- 消费活力
- 外部条件
- 办公空间
- 创新
- 可持续性

3

权重分配

类别权重是根据调查数据得出的，反映了将每个类别评为“非常重要”的高管所占的比例，这与 2020 年报告所采用的方法一致。

在每个类别中，对于最相关的指标，每个指标都被赋予了 3 的权重（每个类别最多 4 个指标被赋予）；而对于那些被认为不那么重要的指标，则赋予 1 的权重，这一做法与 2020 年版中的规定一致。

附录 #2

指标与数据来源

影响力		
指标	维度	数据来源
经济/金融政策领域的国际公共机构总部数量	大都会区	多个来源：Frankfurt Finance、经合组织、欧洲央行等
全球金融中心指数排名	大都会区	Long Finance (2025)
外商直接投资吸引力	大都会区	Global Cities Investment Monitor (2023)
国际会议与大会数量	大都会区	ICCA (2023)
《财富》全球500强企业总部数量	商业区	财富 500 (2025)
独角兽企业数量	商业区	多个来源：CB Insights、Startup Blink、City of London、斯坦福大学等
大使馆数量	大都会区	Embassies.net (2025)
国际游客到访量	大都会区	多个来源：Euromonitor International、Ministerio de Turismo、Comptroller等
四星级与五星级酒店客房数量	商业区	安永根据TripAdvisor数据的估算

外部条件		
指标	维度	数据来源
国内生产总值规模	大都会区	多个来源：国际货币基金组织、牛津经济研究院、Eurostat、经合组织、Macrotrends (最新数据)
税负水平	国家	The Heritage Foundation (2023)
政治稳定度	国家	世界银行 (2023)
竞争力水平	国家	IMD World Competitiveness Center index (2024)
国内生产总值预期增长率 (2025-2030)	大都会区	牛津经济研究院 (最新数据)
金融与商业服务就业预期增长率 (2025-2030)	大都会区	牛津经济研究院 (最新数据)
利率水平	国家	国际货币基金组织 (最新数据)
通货膨胀率	国家	牛津经济研究院 (最新数据)
监管质量	国家	世界银行 (2023)

附录 #2

指标与数据来源

办公空间		
指标	维度	数据来源
甲级写字楼存量	商业区	多个来源：戴德梁行、世邦魏理仕、Knight Frank、全球商务区创新联合会等
空置率	商业区	多个来源：戴德梁行、世邦魏理仕、Knight Frank、NAI Apollo等
写字楼基准租金	商业区	多个来源：戴德梁行、世邦魏理仕、Knight Frank等
公共交通线路数量（铁路、地铁、有轨电车）	商业区	多个来源：RATP、Transport for London、RMW、MTA等
与城市其他区域空置率差值	商业区	多个来源：戴德梁行、世邦魏理仕、Knight Frank、NAI Apollo、Colliers等
即时可租面积	商业区	多个来源：戴德梁行、世邦魏理仕、Knight Frank、NAI Apollo、仲量联行等
规划中及在建写字楼体量	商业区	多个来源：戴德梁行、世邦魏理仕、Knight Frank、NAI Apollo等
未来供应量/写字楼总存量	商业区	多个来源：戴德梁行、世邦魏理仕、Knight Frank、NAI Apollo等
办公空间装修成本	大都会区	戴德梁行（最新数据）
至最近高铁站通勤时间	商业区	安永根据Rome2Rio数据的估算
至最近国际机场通勤时间	商业区	安永根据Rome2Rio数据的估算
绿色认证办公面积	大都会区	Savills (2022)
固定网络速度	大都会区	Speed Test Global Index by Ookla
移动网络速度	大都会区	Speed Test Global Index by Ookla
市场接近度		
指标	维度	数据来源
《财富》世界500强企业总部数量	商业区	财富500（2025）
《财富》全球500强企业总部数量	大都会区	财富500（2025）
国内生产总值规模	大都会区	多个来源：国际货币基金组织、牛津经济研究院、Eurostat、经合组织、Macrotrends等
独角兽企业数量	商业区	多个来源：CB Insights、Startup Blink、City of London、斯坦福大学等
独角兽公司数量	大都会区	多个来源：CB Insights、Startup Blink、City of London、斯坦福大学等
对本国GDP的贡献率	大都会区	多个来源：国际货币基金组织、牛津经济研究院、Eurostat、经合组织、Macrotrends等
至主要国际机场通勤时间	商业区	安永根据Rome2Rio数据的估算
与其他机场的连通性	大都会区	OAG Megahubs (2024)
至最近高铁站通勤时间	商业区	安永根据Rome2Rio数据的估算

附录 #2

指标与数据来源

人才		
指标	维度	数据来源
就业人口数量	商业区	多个来源：Paris La Défense、The Loop、Downtown LA、全球商务区创新联合会等
高等教育学历人口占比	大都会区	多个来源：Eurostat、经合组织、Statistical Atlas、National Governors Association等
劳动生产率	国家	ILOSTAT (2025)
入选“泰晤士高等教育世界大学排名前200强”高校数量	大都会区	泰晤士高等教育（2025）
30分钟通勤圈内居住人口数量	商业区	Smappen
具备数字技能劳动力占比	国家	多个来源：Future now、Eurostat、National Governors Association等
职业培训参与率	国家	多个来源：ONS、French Ministry of Labour、U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS)等
英语熟练度平均水平	国家	英孚教育（2024）
在校大学生数量	大都会区	多个来源：Statista、Statistics Canada、UG enrolment statistics、经合组织、APUR等
周均远程办公天数	大都会区	多个来源：Ifop、center for cities、McKinsey、仲量联行、Stanford Survey等
空置率变化（2025年对比2020年，作为新冠疫情影响的衡量指标）	商业区	多个来源：戴德梁行、世邦魏理仕、Knight Frank、NAI Apollo等
消费活力		
指标	维度	数据来源
零售服务密度	商业区	安永基于Google Maps和大众点评的数据估算
餐饮服务密度	商业区	安永基于Google Maps和大众点评的数据估算
常住人口数量 / 就业人口数量	商业区	安永基于多个数据来源估算
居住品质	大都会区	Mercer (2024)
医疗、育儿及邮政服务设施密度	商业区	安永基于Google Maps和大众点评的数据估算
文化与体育设施数量	商业区	安永基于Google Maps和大众点评的数据估算
公共自行车租赁点数量	商业区	安永基于Google Maps和大众点评的数据估算
常住人口规模	商业区	多个来源：Smappen、City Data、Paris La Défense、US Bureau Census等
生活成本	大都会区	Mercer (2024)
安全水平	大都会区	GRI (2025)

附录 #2

指标与数据来源

可持续性		
指标	维度	数据来源
公共交通线路数量（铁路、地铁、有轨电车）	商业区	多个来源：RATP、Transport for London、RMW、MTA等
可持续城市指数排名	大都会区	Arcadis (2024)
交通与出行指数排名	大都会区	IESE (2025)
未来灾害风险暴露度	大都会区	戴德梁行 (2024)
年度平均空气质量	大都会区	IQAir (2024)
碳足迹水平	大都会区	Climate TRACE (2024)
绿色认证办公面积	大都会区	Savills (2022)
公共自行车租赁点数量	商业区	安永基于Google Maps和大众点评数据估算
电动汽车充电站数量	商业区	安永基于Google Maps和大众点评数据估算
交通拥堵水平	大都会区	TomoTom Traffic Index (2024)
当前灾害风险暴露度	大都会区	戴德梁行 (2024)
促进环境健康的政策实施情况	国家	世卫组织Health & Environment Scorecards (2025)
能源效率评分	国家	RISE (2023)
可再生能源利用评分	国家	RISE (2023)
创新		
指标	维度	数据来源
独角兽企业数量	商业区	多个来源：CB Insights、Startup Blink、City of London、斯坦福大学等
独角兽公司数量	商业区	多个来源：CB Insights、Startup Blink、City of London、斯坦福大学等
入选“泰晤士高等教育世界大学工程类前200强”高校数量	大都会区	泰晤士高等教育 (2025)
2024年风险投资总额	大都会区	Dealroom.co (2024)
信息通信技术基础设施指数排名	国家	世界知识产权组织 (2023)
顶尖科技创新集群排名	大都会区	世界知识产权组织 (2024)
人工智能友好城市指数排名	大都会区	Global AI System (2024)
固定网络速度	大都会区	Speed Test Global Index by Ookla
移动网络速度	大都会区	Speed Test Global Index by Ookla
风险投资支持的初创企业总估值	大都会区	Dealroom.co (2024)

附录 #3

专家与利益相关方

本附录列出了研究过程中所咨询的专家与利益相关者，包括参与线上调查的受访者，其反馈用于确定基准类别的权重

致谢

本报告是多方通力协作的成果，得益于众多个人与机构的投入和贡献。

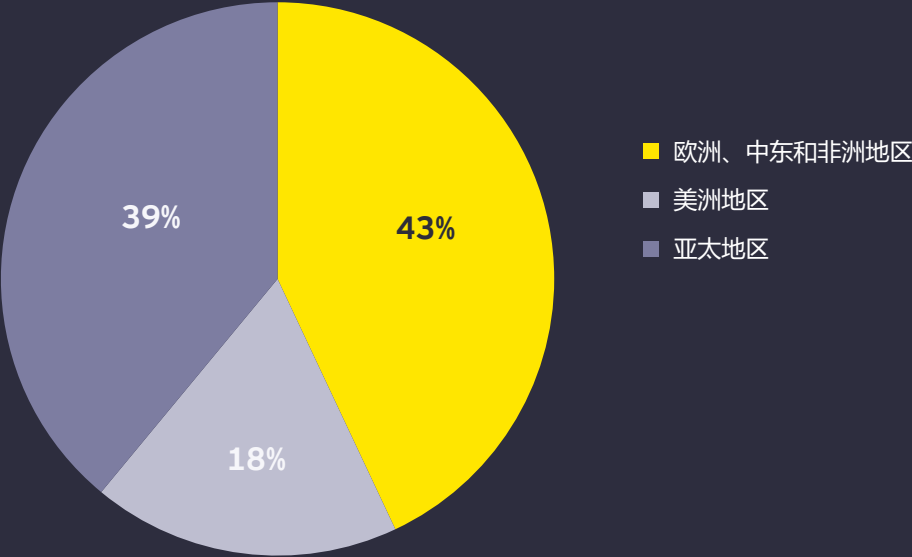
- 我们向咨询委员会致以诚挚谢意：他们在整个过程中提供的指导、专业知识与战略洞见具有不可估量的价值，其付出确保了本报告达到最高的质量与相关性标准。
- 我们同样感谢所有调研参与者：他们慷慨分享了自身观点与经验，为我们的分析奠定了基础，也帮助我们全面、均衡地呈现了市场动态。
- 特别感谢各位受访者与供稿人：他们投入时间与专业能力丰富了本报告内容，乐于参与深度探讨并分享实用见解，为我们的研究结论增添了深度与清晰度。
- 我们也感谢所有为数据库建设提供支持的人员：正是他们保障了数据的准确性、一致性与完整性。同时，我们向以下机构致谢：金丝雀码头集团、北京商务中心区、芝加哥环路联盟、悉尼市政府、休斯顿市中心、法兰克福主要金融机构、Invest in Türkiye、KAFD、伦敦合作伙伴、旧金山经济与劳动力发展办公室、墨西哥城经济发展秘书处、多伦多全球事务局。

- 我们还要感谢为案例研究提供支持的各方：这些案例为报告赋予了真实的场景与可落地的见解——特别感谢金丝雀码头集团、卡萨布兰卡安法区、北京商务中心区、KAFD及巴黎拉德芳斯区的宝贵协作。

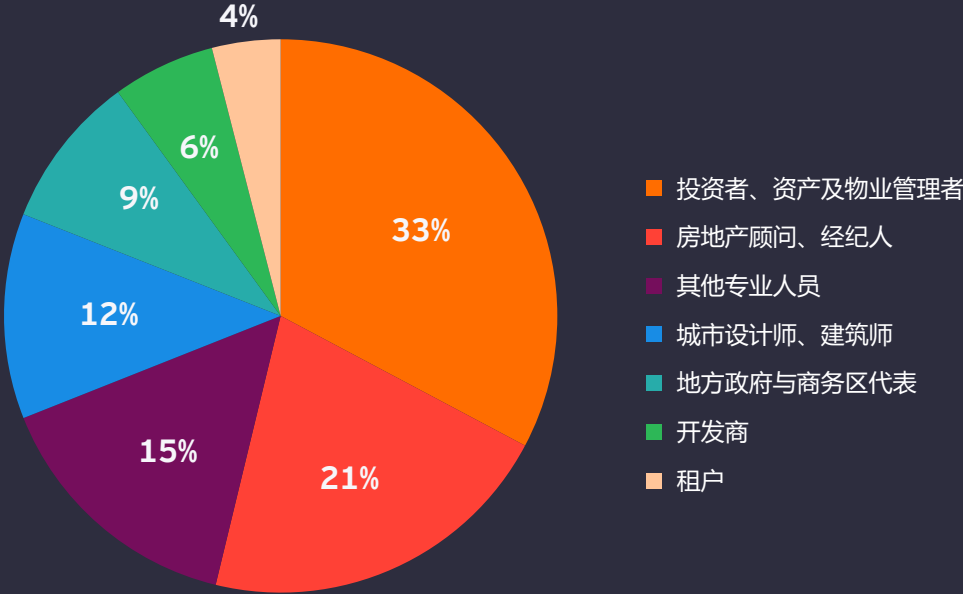
正是各位的共同努力与付出，才让本报告得以圆满完成。

对ULI成员的一项全球性调查已收到200名参与者的反馈（截至 9 月 25 日）

地理分布

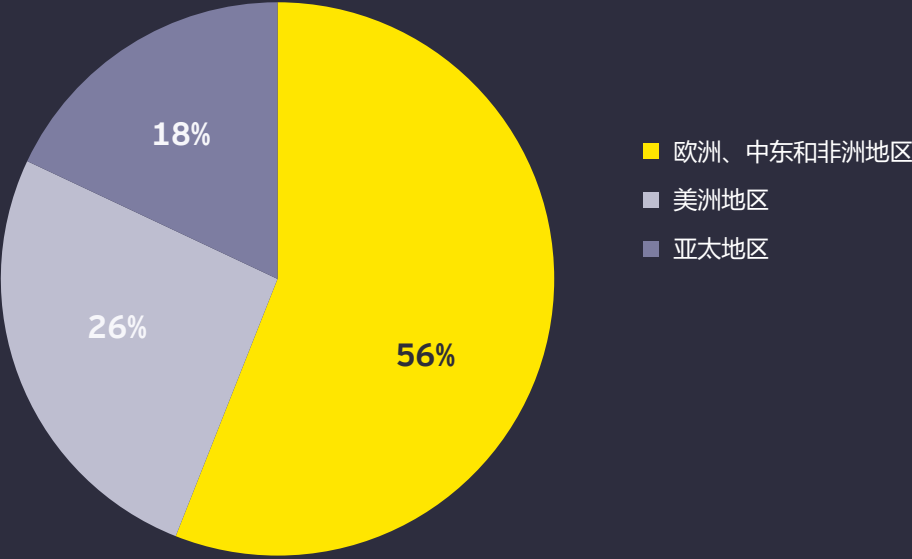


职业分布

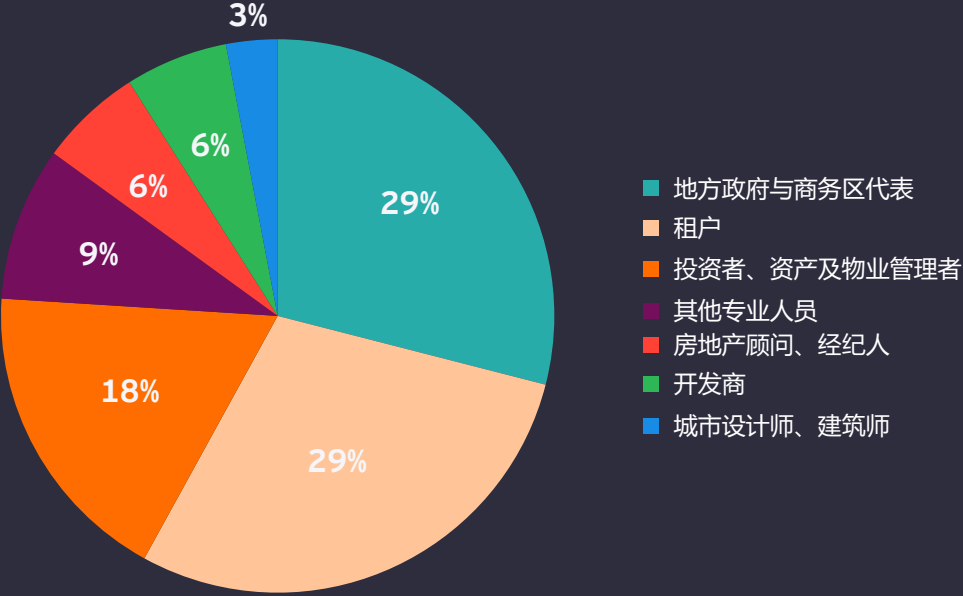


本报告编写亦基于2025年7月至9月期间对34位专家进行访谈所获得的宝贵见解

地理分布



职业分布



附录 #3

2025年7月至9月期间对34位专家进行31次访谈

姓名	机构	职位
Andrew Angeli	Zurich	Global Head of Real Estate Research & Strategy
Anonymous Anonymous	Occupier EMEA	Executive Director
Anonymous Anonymous	Occupier EMEA	Managing Director
Ana Bailão	DREAM	Head of Affordable Housing and Public Affairs / Deputy Mayor at the City of Toronto
Cameron Bennett	State Street	Director of Strategy and Transactions
Ryan Botjer	Tishman Speyer	Senior Managing Director Asia
Glenn Castanheira	Montreal Centre Ville	Directeur général
Alfred Cerullo	Grand Central Partnership	President/CEO
Samantha Chamber	Euronext London	Facilities Manager, Executive Assistant to Simon Gallagher CEO Euronext London
Chen Dai	CBD Beijing	Director of the Beijing CBD Administrative Committee
Berat Demirel	Wyser	Country Manager
Benoit Derigny	Manpower Group	CEO
Wei Dong	Cushman & Wakefield China	Chief Policy Analyst and Head of North China
Nick Dussuyer	Willis Towers Wilson	CEO France
Michael Edwards	The Loop Alliance Chicago	President and CEO
Simon Gallagher	Euronext London	CEO
Elie Gamburg	KPF	Global Head
Kourtney Garrett	Downtown Denver Partnership	President & CEO
Tom Harris	Time Square Alliance NYC	President
Youssef Hayat	Casa Anfa -Anfa Urban Development Agency	Director of Communications
Gérard Joubert	EY	Global Real Estate Services Leader
Tim Kocur	Waterfront BIA	Executive Director
Steven Lewis	JLL	Global Head of Insight
Mickael Locoh	Steelcase	VP Europe
John Mulqueen	Canary Wharf Group	CIO
Chelsea Perino	The Executive Centre	Managing Director, Global Marketing & Communications; ULI ExCo for the Hong Kong
Nicole Pötsch	PIMCO Real Estate	Head Of Investment Europe
Ralph Rosenberg	KKR	Chairman of real assets
Jon Scholes	Downtown Seattle Association	President and CEO
Jon Tanaka	Japan Hines	Head of Asia Pacific
Owen Thomas	Boston Properties	Chairman and CEO
Ketan Trehan	The Executive Centre	City Manager
Ada Wang	AECOM China	Director of Market Development of Greater China, GM of Beijing
Dai Wei	Guangzhou Tianhe CBD	Secretary of the Leading Party Members' Group of the Guangzhou Tianhe CBD Administrative Committee

附录 #3

顾问委员会成员

姓名	机构	职位
Michael Edwards	The Loop Alliance Chicago	President and CEO
Rosemary Feenan	Quadreal	Head of Global Research
Elie Gamburg	KPF	Global Head
Nick Giraudeau	WeWork	Global Head of Financial Services
Pierre-Yves Guice	Paris La Défense	CEO
Nick Ozich	Brookfield	Executive Vice President of Development and Property
Nicole Pötsch	PIMCO Prime Real Estate	Head Of Investment Europe
Kristina Raspe	Apple	Vice President, Global Real Estate & Facilities
Steven Velegrinis	Gensler	Head of Cities Practice

附录 #4

主要数据来源

本附录概述了研究过程中所参考的各类资料来源，特别聚焦于为全球商务区当前状况及其演变趋势分析提供支持的核心文献与数据

附录 #4

主要数据来源与参考文献

主题	标题	作者	日期
后疫情时代	The future of work after Covid-19	McKinsey Global Institute	2021
	The Death and Life of Central Business District	Bloomberg	2021
	The Repositioning of Office Buildings: Creating Amenity-Rich Experiences in the Post-Pandemic U.S.	Arch Daily	2024
城市吸引力	SmartCitiesWorld City Profile - Dublin	Smart Cities World	2025
	Global Cities Index	Oxford Economics	2025
	Global Power City Index	The Mori Memorial Foundation	2024
	City Pulse: The Future of Central Business Districts	Gensler Research Institue	2023
	The Magnetic City	Gensler Research Institue	2025
混合功能区	The Future of the Central Business District: Creating dynamic urban centers	JLL	2023
	Rethinking Central Business District and the Rise of the Central Social District	Urban Design lab	2024
	Why mixed-use districts are on the rise: In the back-to-office drive, neighborhoods with a variety of real estate are flourishing	JLL	约 2025
	Un accès inégal aux espaces verts dans les grands centres urbains	Insee	2025

主要数据来源与参考文献

主题	标题	作者	日期
办公空间	Asia Pacific Companies Leading the Return to Office with Plans to Extend Office Portfolios: CBRE Survey	CBRE	2023
	2025 commercial real estate outlook	Deloitte	2024
	Le taux de vacance continue à croître	Le journal de l'immobilier	2025
	China Real Estate Market Overview	Cushman & Wakefield	2025
	Companies snap up bargains in Hong Kong's prime office rental market	Financial Times	2025
	Guangzhou Development District bullish on building business incentives	China Daily	2025
	Navigating Uncertainty: International Construction Costs 2025	Arcadis	2025
	MSCI capital trends	MSCI	2024
	Office Market Report	PWC	2025
	Immobilier : « Le marché des bureaux a besoin de muter », analyse le directeur général de Gecina	Les Echos	2025
	Record-Breaking 71K Units Set to Emerge From Office-to-Apartment Conversions	RentCafe	2025
	Lifestyle Office Markets 2025	JLL	2025
	Flexpension: The architecture of agility	Colliers	2025
	HIVE plans to expand its portfolio by 1.5 million square feet in the upcoming year	The Economic Times	2025

附录 #4

主要数据来源与参考文献

主题	标题	作者	日期
可持续性	Beyond the Business Case: why you can't afford not to invest in a sustainable built environment	World Green Building Council	2021
	Green Building Certifications: Is it a good investment?	Colliers	2024
	Sustainability is a Key Factor in Making Office Space Decisions	CBRE	2024
	Why 2024 is the tipping point for investing in sustainable buildings	Wold Economic Forum	2024
	City of London Corporation approves 'first of its kind' sustainable office building	City of London	2025
	The green tipping point: We're approaching the point when carbon commitments change lease markets at scale	JLL	Likely 2025
	Transforming the Built Environment: LEED Green Building Hits 29 Billion Square Feet	Green Building Law Update	2024
	Green is good: Why more developers eye green certifications for buildings	Business World	2024
	About 80-85% of office leasing is expected in green-certified buildings; Green office inventory to reach ~ 700 million sq ft in	Colliers	2025
	Green office inventory to touch 700 msf in next two to three years	Business Standard	2025
	Stranded Portfolios: Finding Sustainable Buildings Is the "Biggest Challenge" for ESG-Minded Occupiers	Urban Land Institute	2025

附录 #4

主要数据来源与参考文献

主题	标题	作者	日期
技术	Shanghai annonce le lancement d'un parc d'innovation en science et technologie	Le Petit Journal Shanghai	2023
	Emploi, recrutement, salaire : à quoi s'attendre en 2025?	Michael Page	2024
	Pourquoi Munich est devenue la nouvelle capitale de européenne de la tech	Actualités économiques franco-allemandes	2025
	Chaoyang drives growth with technology strategy	China Daily	2025
	HWKN Develops AI-Planned Commercial District in Central Sharjah, UAE	Arch Daily	2025
	San Francisco: AI to help San Francisco's business district, analysis says	NBC Bay Area	2025
	How Tech Parks Are Replacing Central Business Districts in India	Arch Daily	2025
	Evolving Workforces: Global Tech Talent Guidebook 2025	CBRE	2025

附录 #4

主要数据来源与参考文献

主题	标题	作者	日期
区域洞察	Office-to-Everything: A New Path for Revitalizing Downtowns	Gensler	2023
	Immobilier de bureau en Suisse: le taux de vacance continue d'augmenter	JLL	2025
	Flex space is reshaping Bangkok's commercial real estate	JLL	Likely 2025
	Hong Kong's busy bankers give its office market a lift	Financial Times	2025
	2025 Beijing CBD Forum Annual Conference Kicks Off	Beijing CBD	2025
	Economic Watch: Why Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area is a must-watch for global businesses	China Daily	2025
	'One-hour living' circle invigorates GBA	China Daily	2025
	Wing Tai unveils Hong Kong CBD mixed-use development joint venture with CSI Properties	The Business Times	2025
	Banken beleben Büromarkt in Frankfurt	Frankfurter Rundschau	2025
	Can Dubai keep its crown as the Middle East's finance capital?	Financial Times	2025
	Canary Wharf office values rise for first time in three years	Financial Times	2025
	Report of the deaths of Canar Wharf were exaggerated	Financial Times	2025
	Saudi Arabia's financial hub finally takes shape	Financial Times	2025
	Downtown cedes luster to outer districts	The Boston Globe	2025
	Noho One Masterplan Warsaw	e-architect	2025
	Vison 2050 La Défense	La Défense	2025

安永 | 建设更美好的商业世界

安永致力于建设更美好的商业世界，为客户、员工、社会各界及地球创造新价值，同时建立资本市场的信任。

在数据、人工智能及先进科技的赋能下，安永团队帮助客户聚信心以塑未来，并为当下和未来最迫切的问题提供解决方案。

安永团队提供全方位的专业服务，涵盖审计、咨询、税务、战略与交易等领域。凭借我们对行业的深入洞察、全球联通的多学科网络以及多元的业务生态合作伙伴，安永团队能够在150多个国家和地区提供服务。

All in，聚信心，塑未来。

安永是指Ernst & Young Global Limited的全球组织，加盟该全球组织的各成员机构均为独立的法律实体，各成员机构可单独简称为“安永”。Ernst & Young Global Limited是注册于英国的一家保证（责任）有限公司，不对外提供任何服务，不拥有其成员机构的任何股权或控制权，亦不担任任何成员机构的总部。请登录ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用个人信息，以及在个人信息法规保护下个人所拥有权利的描述。安永成员机构不从事当地法律禁止的法律业务。如欲进一步了解安永，请浏览ey.com。

© 2025 安永，中国。
版权所有。

APAC no. 03024496
ED None

本材料是为提供一般信息的用途编制，并非旨在成为可依赖的会计、税务、法律或其他专业意见。请向您的顾问获取具体意见。

ey.com/china

团队联系方式



Marc Lhermitte
安永全球外国直接投资及投资
吸引力业务主管合伙人
Ernst & Young Advisory
marc.lhermitte@fr.ey.com



于燕
政府及产业研究咨询服务合伙人
安永（中国）企业咨询有限公司
lara.yu@cn.ey.com



张伟白
政府及产业研究咨询服务高级经理
安永（中国）企业咨询有限公司
iric.zhang@cn.ey.com