

财富报告.

全球豪宅和投资展望



2017年 《财富报告》

委任人

Andrew Hay 勋爵

撰写

莱坊研究部

设计

莱坊创意部

印制

Optichrome

莱坊

编辑

Andrew Shirley

全球研究部主管

Liam Bailey

研究部

Gráinne Gilmore

Anthony Duggan

Kate Everett-Allen

James Roberts

业务发展

Sarah May-Brown

市场、传讯及数字化集团主管

Fiona O'Keefe

全球发行经理

Holly Harvey

企业传讯主管

Alice Mitchell

住宅部公关主管

Daisy Ziegler

创意设计总监

Christopher Agius

设计师

Mia Birchall

副编辑

Louise Bell, Sunny Creative

摄影

Andrew Hay 勋爵、Liam Bailey以及
Andrew Shirley 的肖像由 John Wright 拍摄

Calvin Klein Villa 的照片由 Bruce Weber 拍摄
Giorgio Armani 游艇的照片由 Frederike Helwig 拍摄
文中精选照片由 Getty 提供

插图

Benjamin Flouw

信息图表

Nicholas Felton

CatalogTree

Quiddity Media

定义

UHNWI

超高净值人士，即剔除自住住宅物业外，资产净值超过3,000 万美元的人士。

HNWI

高净值人士，即剔除自住住宅物业外，资产净值超过1,000 万美元的人士。

豪宅市场

某一区域最理想且最昂贵的房产，从价值上来看，通常定义为每一市场中价格最昂贵5%的物业。豪宅市场的买家从来源地来看，更呈现出国际化的特征。

欢迎阅读莱坊

《财富报告》

第11期



我们阅读第11期《财富报告》并展望2017年全球房地产趋势时就会发现，毫无疑问世界正徘徊在十字路口。

在《财富报告》发刊进入第二个十年之际，2017年也将迎来一系列全球大事，包括美国总统唐纳德·特朗普开始首年执政、英国脱欧谈判拉开序幕以及德法两国大选等。这一切对财富创造和财富流动都有可能产生深远影响，正如塑造我们前十期《财富报告》的全球金融危机对经济形势产生的重大影响。

在世界局势动荡和瞬息万变的大环境下，莱坊始终保持独立视角，致力于为客户推荐理想物业，把握并了解全球主要市场的住宅和商业物业机遇，同时加强与新老客户之间的密切合作。为此，我们将始终坚持以下三大业务重点方向：

- 坚持开展以市场为导向的研究，为客户提供最深刻的行业洞察。
- 打造行业领先的技术平台，让客户及时掌握资讯，助力客户高效顺利完成交易。
- 组建最专业的团队，全力提供卓越客户服务。

以这三大重点为业务核心，莱坊上下齐心协力努力发展，成就了一个不断壮大的全球服务网络。去年，为了满足客户的需求，我们在菲律宾开设了一个新的办事处，随后又在伦敦、德国以及阿尔卑斯山脉区域新设了更多办事处。此外，我们还在上海重新组建了一支杰出的团队。随着客户越来越重视财富保值和财富创造，我们亦推出了全新的家族办公室计划。

对于有财富保值和财富创造意愿的读者而言，今年的《财富报告》尤为重要，因为文中的洞察和相关建议不仅对接下来的一年，而是对未来十年都具有长远指导意义。对那些尚未与莱坊合作的读者来说，《财富报告》能够令您一窥莱坊的思想领导力，这是我们全球60个国家413个办事处的交易、顾问、投资以及估值团队提供的思想基石。

我希望本报告对您而言具备一定的启发性。对一些读者来说，本报告在解答了很多问题的同时也带来了其它问题和可能性如您有任何想法，请务必联系我们，我们将很高兴针对您的要求或您所面临的挑战提出解决方案。

基于2017年大局势的变化，《财富报告》将在未来数月内持续更新。2017年必将是快速变化的一年，我们将很高兴与您携手同行，协助您更好地度过这一年。

ANDREW HAY 勋爵
全球住宅部主管

04. 编者 寄语

《财富报告》凭借深入分析、详细数据以及供稿人发人深思的见解，以独到视角洞察超高净值人士看重的各方面要素。



6. 全球 财富趋势

不确定性原则
后真相世界中财富创造将何去何从？

• 第8页

新视野
我们的专家预测下一波财富创造的热点

• 第12页

财富流动中的世界
追踪与调控财富流动在日程中的重要性逐步提升

• 第14页

阻碍与机遇并存
推动财富流动及富人迁移的因素，从区块链到英国脱欧。

• 第16页

城市格局
全世界富人最看重城市

• 第18页

优先考虑的问题
从私人飞机到公立学校，慈善事业进入财富圈

• 第20页

25. 房地产走势

价格走势有高低

本年度国际豪宅指数100显示，房地产表现最优的市场与其他市场之间的差距正在拉大

• 第26页

舒适居所

有多少房子？在哪里？购买的原因是什么？优质物业的最新购买趋势

• 第30页

未来展望

全球趋势塑造未来的豪宅市场。

• 第31页

值得关注的住宅区域

汇聚世界上最流行的新兴热点、社区、街区以及城郊。

• 第32页

喜人的回报

为什么商业物业能够令投资者满意？

• 第36页

家族投资

莱坊首度进行的家族办公室投资趋势调查结论总结

• 第38页

天时地利

网上购物的迅猛发展给城市物流这一新兴行业创造众多机会。

• 第40页

物业投资热点

下一处热点地产是那里？

莱坊带领您到最热闹的商业物业中心

• 第42页



57. 数据库

趋势背后的数字，包括今年态度调查的所有结果



45. 奢侈品消费趋势

流动资产

根据莱坊奢侈品投资指数，今年葡萄酒市场形势喜人。

• 第46页

消费热情

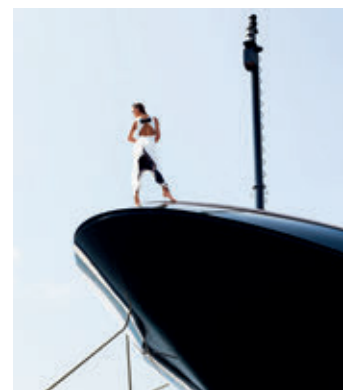
我们在奢侈品资产投资方面的简要指南将会助您事半功倍

• 第50页

体验经济

奢侈品投资能够带来钱所买不到的好处

• 第52页



64. 结语

Liam Bailey 认为隐私将很快变为遥不可及的奢侈品

编者寄语

从地缘政治变化到奢侈品消费趋势，2017年《财富报告》针对与世界富豪最有密切联系的问题提供了最新的市场动向和最敏锐的洞察分析。



编 撰《财富报告》是一个有趣的过程。有些观点看起来很有时效性，但当我们首次坐下来策划相关内容时却发现这些观点已被新近发生的时事推翻，成为事过境迁的旧论。此外，还有让我们饱受折磨的设计团队感到头痛的事，就是在打印的最后期限迫近之时，我们发现文章有些内容要进行更新，以确保文章内容更加贴近读者的关注点。在过去的一年中，政治经济动荡尤为引人关注，其所导致的影响已经在《财富报告》中多次进行了探讨。下文是我个人甄选出的2017年《财富报告》中值得关注的亮点，它们有力地说明了我为什么相信《财富报告》是一本独一无二、能够引领读者在动荡时代跨越低谷和风险的顶尖刊物。

ANDREW SHIRLEY
《财富报告》编辑



全局纵览与细节赏析

尽管鲜有人会将一份报告从头读到尾，但如果你选择从头认真读起，你会发现《财富报告》遵循着一个清晰的叙事结构。我们首先从全球财富趋势章节开始，探讨推动世界各地财富创造的重大议题，莱坊全球研究部主管Liam Bailey亦专门撰写了一篇相关文章，谈及各国政府加大力度把控和追踪世界的财富流动。在接下来的地产趋势章节中，我们以不同颜色标注出各城市的表现，读者可以一目了然的看到各城市优势所在，了解适宜我们安家或投资的房地产市场。在最后我们的奢侈品消费趋势章节中，专门介绍了生活中一些高格调的事物，例如艺术品、汽车以及游艇等，同时还特设一个专栏阐述我们想拥有奢侈品的原因。

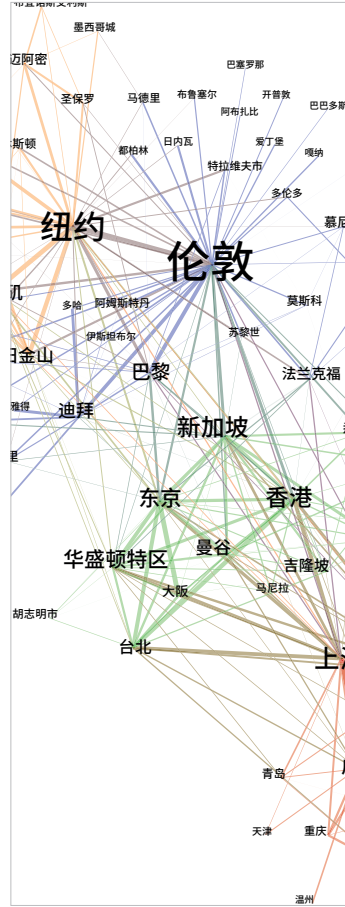


具备真知灼见的 供稿人

尽管《财富报告》基于我们的专家意见而撰写，我们还是想引述一些来自业界一流评论家以及有影响力的超高净值人士所发表的真知灼见。2008年《财富报告》专栏里写到的唐纳德·特朗普 (Donald J Trump) 在2017年版本中当然会再次出现。最近，很多供稿者都出版了出色的著作：根据最近一系列事件，Parag Khanna出版的《美国技术统治》(Technocracy in America, 第16页) 以及 Ian Bremmer 的《超级大国：美国在世界上所扮演的三种角色选择》(Superpower: Three Choices for America's Role in the World) 都是及时解读时事的读物。

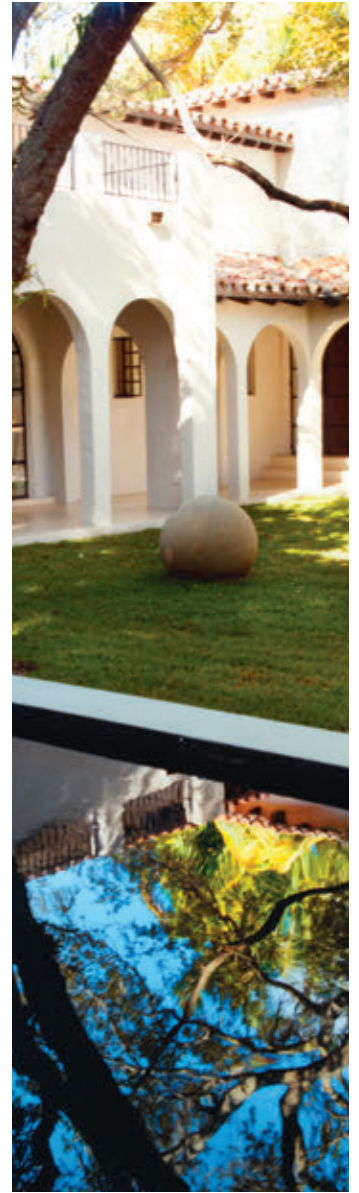
独特的超高净值人士 洞察

年度态度调查是《财富报告》的核心内容，今年的态度调查结果基于近900名世界顶级私人银行家和财富顾问问卷回答而得出，以独特视角揭示世界上最富有人群的投资决策和生活方式选择。态度调查结果在报告全文多处都会特别论述，也会在数据库章节(第57页)按地域进行条分缕析。在第21页，我们专门分析了私人航空、教育及慈善事业的趋势。瑞典商人 Percy Barnevik 通过其手拉手国际慈善组织 (Hand in Hand International) 成就了一番慈善事业，这令那些想要最大限度发挥其慈善影响力的人士尤感兴趣。



深度数据

对关注数字的读者而言，本报告的数据库章节(第57页)应该成为首选阅读内容。新世界财富 (NewWorldWealth) 提供给我们详细财富分布数据是财富行业从业人士的重要信息来源，而有些信息例如我们通过分析上百万个数据才获得的世界上最热门私人飞机路线指南，也令我们可以了解富人的习惯。莱坊自己的独家研究结果散见于报告各处。例如，在第18页中我们新推出的城市财富指数揭示了富人最看重的城市中心，而在第46页中，莱坊奢侈品投资指数特别提到一些颇受追捧的物品在2016年拍得天价，如叫价高达1100万美元的手表。最后，请不要错过我们美观精制、别具创意的信息图表，其中几幅图表由 Nicholas Felton 专门为本年度《财富报告》制作，Nicholas Felton 的作品被纽约现代艺术博物馆永久收藏。



豪宅市场专家

尽管《财富报告》内容所涉深度和广度清楚地表明莱坊不仅了解客户的房地产需求，更深谙他们广泛的爱好和渴望，但本报告主要关注的还是房地产市场。

国际豪宅指数100切实凸显了莱坊在全球的雄厚专业实力，该指数追踪世界各大城市以及度假和滑雪胜地的豪宅市场走势。查看排名表上各地的排名先后是一件非常有意思的事。

我们无意去打破这个悬念，但确实是亚洲城市在今年的排名中稳居榜首。欲了解完整排名结果和相关原因，请参阅第26页。



奢华汽车

首饰店

全球 财富趋势

影响富人决策的重大问题

本节要点

财富分布

我们深入探究最新财富创造趋势，
更有一流的专家指出下一波全球热点
- 第8页

财富转移

我们绘制了全球财富流动图，
研究政府如何竭力控制财富流动
- 第14页

全球城市

莱坊的最新城市财富指数
指出全球重要城市
- 第18页

态度调查

影响全球富豪选择投资和
生活方式的因素
- 第20页



不确定性原则

这个后真相世界充满着越来越多的不确定性。尽管如此，世界上的超高净值人士数量仍在不断增长。《财富报告》探究最新财富创造趋势，展望未来发展前景。

GRÁINNE GILMORE
英国住宅研究部主管

后真相是牛津词典2016年选出的国际年度热词。虽然，这个词自身存在已有十年左右的时间，但也就是在最近一年才成为人们经常使用的词汇，而这主要归因于一系列重大政治事件的影响，尤其是英国脱欧公投出乎意料的结果和美国总统选举。人们似乎有了一个共识，那就是我们现在都生活在一个后真相世界。在这里，信念或情感更能引导公众，远比事实更为重要。结果是什么呢？未来的财政、经济以及政府政策将更加充满不确定性。

不过，尽管世界充满了不确定性，财富创造在2016年仍然创下了不少佳绩，2016年全球超级富豪人数有所增长，扭转了2015年富豪人数下降的走势。据新世界财富（New World Wealth）提供给《财富报告》的数据显示，持有3,000万美元或以上净资产的超高净值人士的数量去年增加了6,340人，因此全球超级富豪人口数量也达到了193,490人。其中大约有60人的财富增长跨越10亿美元大关，这意味着全球十亿富翁的总人数将达到2,024人，十年间增长了45%。

多变的政治环境

这样的财富增长大大超出了我们的预期。尤其是在本次的态度调查中，将近四分之三的调查对象都强调政治上的不稳定性严重威胁到了他们客户在创造和保存财富方面的能力。但新世界财富的研究部主管Andrew Amoils解释说财富增长的背后有一些金融因素的支持。2016年，影响收入的一个重要因素就是美股市场的表现。在很多国家，2016年股市局势对收入的影响明显大于2015年。

尽管超高净值人士的总数量有所增长，但不同地区和国家的增长率却存在较大差异，这体现了地方因素对于支撑超级富豪财富创造和流动的重要性。这种“增长参差不齐”的趋势在未来十年将持续下去，预期未来十年，欧洲地区的超高净值人士数量将平均增长12%，同时亚洲地区的增长将高达91%。总体来说，预计全球超级富豪总人数将增长42%。

Amoils先生解释道：“从全球到地区再到国家各个层面也许都普遍存在不确定性。但许多经济体根基深厚，在法规和政策改革方面也取得了切实进步，这有助于一些地方实现经济继续增长。”

数个国家超高净值人士数量的强劲增长将使亚洲地区超高净值人口数量大幅增长。举例来说，越南的超级富豪数量有望在未来十年增长170%，达到540人，从而成为全球超高净值人数增长率最高的国家。同时，越南百万富翁的数量也将从14,300人跃至38,600人。

世界银行形容越南经济过去25年的转型为“非常成功”，经济政治改革也成功带来了更高的国民收入。尽管世界银行也警示越南是一个比较脆弱的经济体，难以承受经济和环境方面的冲击，但它的前景仍然一片光明。预计到2020年，平均国民生产总值年增长率将达到6%左右。Amoils先生说：“我们期待越南国内医疗、制造及金融行业的强劲发展能够带动国内百万富翁数量的增长。”

斯里兰卡和印度也有望实现超高净值人口数量的大幅增长。正如资本经济学（Capital Economics）的全球首席经济学家Andrew Kenningham在后文中强调，规章制度的改革将进一步推动印度经济更好发展。新世界财富则预测，中国虽然经济增长下

滑迹象明显，但鉴于它庞大的整体经济规模和国内高科技、媒体、娱乐及医疗行业的强劲发展，超级富豪数量将实现140%的增长。

东西方对比

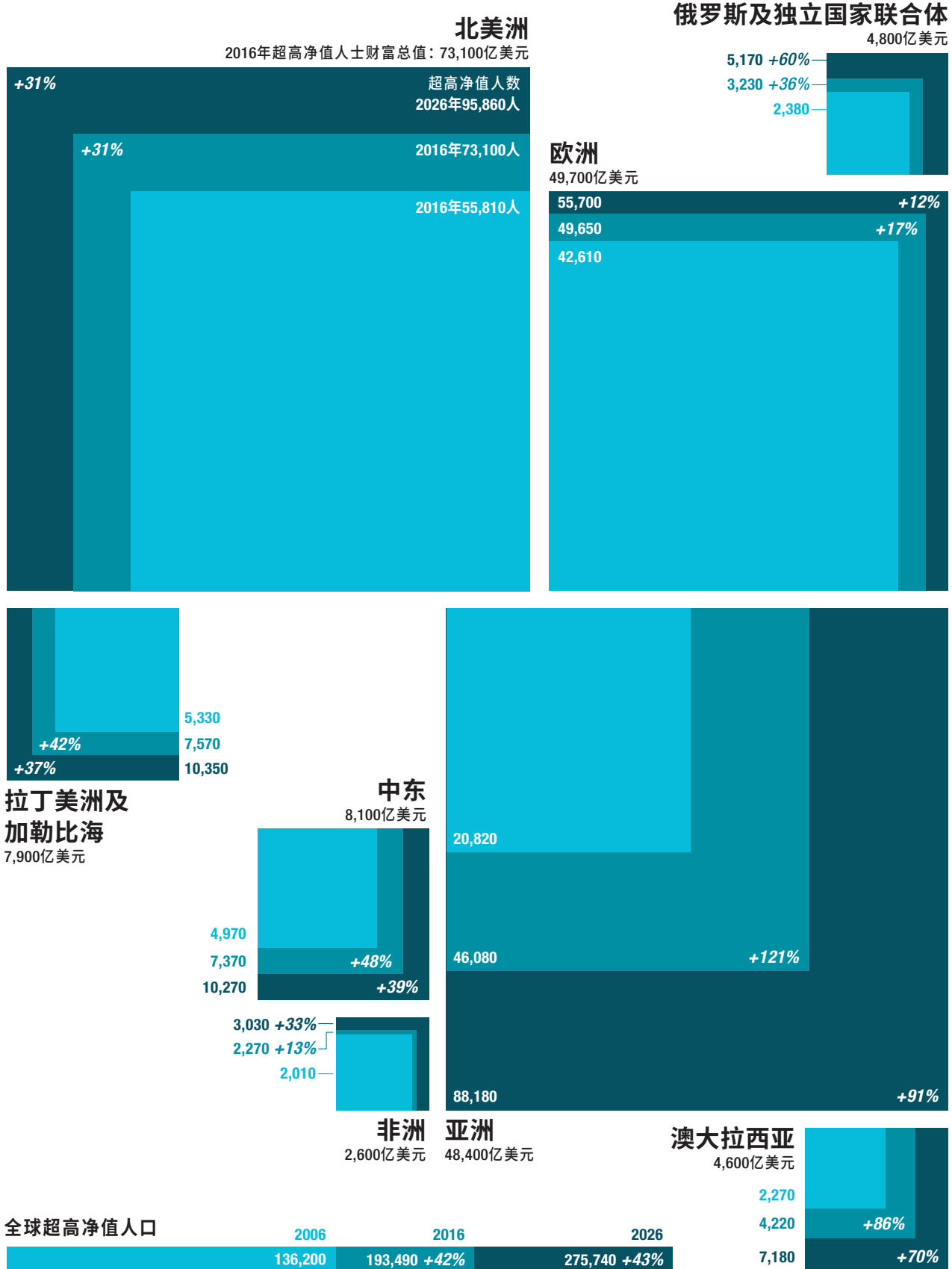
从地区层面来看，北美地区在未来十年超高净值人士数量预期增长31%，虽然这一数字难以使北美在下表中名列前茅，但2026年北美超高净值人士的数量将达到95,860人，届时北美仍是超级富豪聚集的一个中心区域。不过亚洲开始有力媲美北美地区。目前亚洲地区的超高净值人士比北美地区少27,020人，但到2026年，预计这个差距就会缩小到7,680人。

未来十年，美国有望实现高达30%的超级富豪人数增长，远超其它众多发达经济体。这表明，尽管随着新总统上台，美国将不可避免地经历一段不确定时期，但其经济根基还是可以有力支撑财富创造。尽管加拿大超级富豪基数低，但在未来十年有望实现50%的增长，这反映了它已从政治动荡中恢复过来，逐步发展成一个“避险港”。

未来十年间，澳大利亚的超高净值人口数量有望实现70%的增长，这得益于其健康的经济发展和魅力无穷的生活方式。Amoils先生说：“富人纷纷移居澳大利亚和新西兰，这无疑增加了该国的富人数量。此外，两国已逐步从2015年的商品价格暴跌中逐步恢复，股票市场抗跌力强，且房地产投资回报稳健。未来，该地区会因其良好的经济基础而成为极具吸引力的避险港。”

全球财富

现在和将来的超高净值人口数量增长趋势



资料来源：新世界财富



莫斯科拥有1,760名超高净值人士

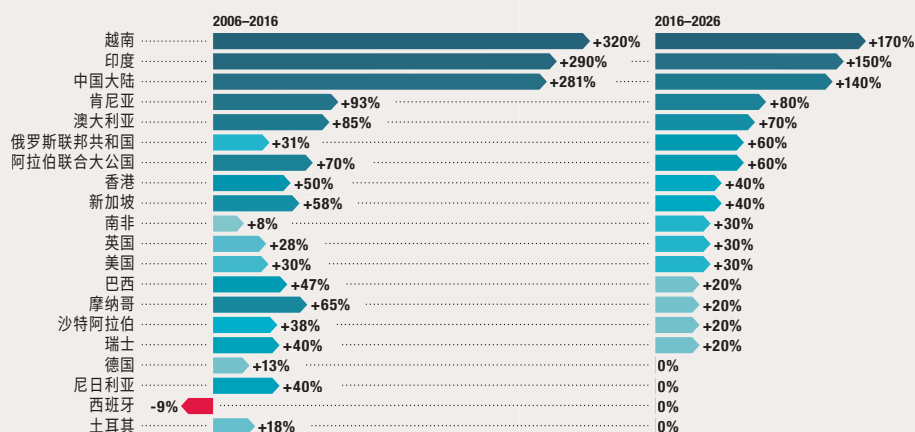
不过，即便未来十年拥有如此高的增长率，届时居住澳大拉西亚地区的超高净值人口总数也仅会达到7,180人。尽管欧洲地区未来十年间超级富豪数量预期增长甚微，但截至2026年澳大拉西亚地区的超级富豪总数仍然小于几个欧洲国家，如德国（8,750人）及瑞士（8,570人）等。

在欧洲，英国正进行脱欧谈判，给国内政治经济带来巨大的不确定性。即便如此，英国的超高净值人口数量依然有望在2026年达到12,310人，实现30%的增长率，继续在欧洲地区超高净值人数排行榜上处于领先地位。相比而言，新世界财富预计未来十年德国、法国、意大利以及西班牙的超高净值人士数量将增长缓慢。Amoils先生说道：“在这些国家，宗教矛盾持续升级，税收不断上涨，养老金和公众医疗成本增加，高技能工作岗位流向亚洲地区等因素制约了超高净值人口数量的增长。我们还预计到有些高净值人士甚至会向外迁移。”

未来十年里，俄罗斯与独联体的超级富豪人数预计将增长60%，同时阿塞拜疆和哈萨克斯坦将达到俄罗斯联邦共和国的预期增长水平。最终，该地区的超高净值人口总数将达到5,170人。

全球一览 部分地点的财富数据

超高净值人士财富增长



国家/城市	总人口 百万	国民生产总值 十亿美元	超高净值人士人均资产 每10,000人	超高净值人士 3,000万美元以上
印度	1,311	2,074	0.05	6,740
中国大陆	1,371	10,866	0.10	14,310
肯尼亚	46	63	0.03	120
俄罗斯联邦共和国	144	1,326	0.19	2,750
阿拉伯联合大王国	9	370	1.65	1,510
新加坡	6	293	4.52	2,500
英国	65	2,849	1.45	9,470
美国	321	17,947	2.15	68,990
巴西	208	1,775	0.10	2,060
摩纳哥	0.04	6	321	1,210

资料来源：新世界财富、世界银行

非洲崛起

非洲和拉美地区的超级富豪数量增长率（分别为33%和37%）将超过欧洲和北美。在非洲，毛里求斯、埃塞俄比亚、坦桑尼亚、乌干达、肯尼亚以及卢旺达等国家的超级富豪数量将出现大幅增长。事实上，去年超级富豪数量增长最快的20个国家中，有11个位于非洲地区。

毛里求斯位于非洲地区的领先位置，被誉为非洲地区相对安全、营商环境良好的国家，税率也低于许多非洲国家。因此毛里求斯有望持续成为富人安享退休生活的一大热点。Amoils先生说：“未来十年，随着当地金融服务业的发展，毛里求斯的超高净值人口数量预计将增长130%。”

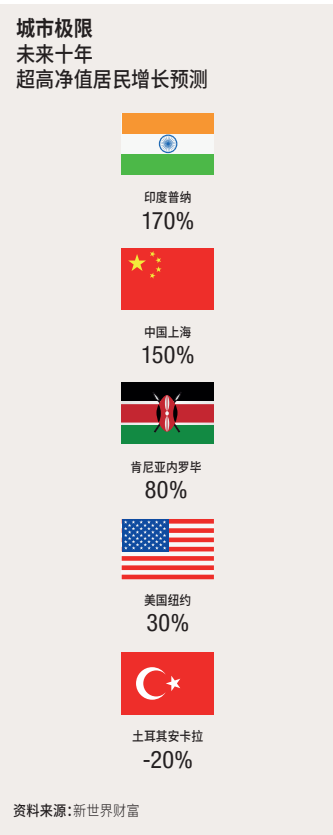
尽管非洲地区的这些国家在超高净值人口总量基数上起点相对较低，但可以预见未来十年间该地区的财富将一路飙升，单就肯尼亚一国未来十年就会新增7,500名百万富翁。

新世界财富预测到在未来十年内，尼日利亚在超级富豪人数上几乎没有任何增长。由于去年政治经济上的紧张局势，该国超级富豪数量在一年内下降了20%。然而，瑞银集团英国投资办公室主管Geoffrey Yu却在本报告第13页给出了不同看法，他认为如若政局稳定，尼日利亚仍有一些财富创造的机遇。

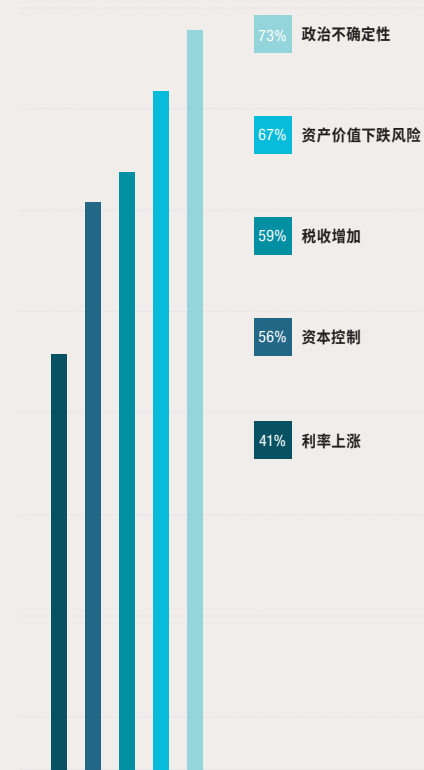
在拉丁美洲，墨西哥的超级富豪数量预期将增长40%。尽管随着北方邻国美国新总统开始执政，墨西



阿拉伯联合大王国阿布扎比拉斯奥赫达区的开发项目内居住着近400名超高净值人士



财富风险 令超高净值人士担忧的问题



资料来源:《财富报告》态度调查
注:百分比代表那些赞成或强烈赞成此因素可能会在未来五年内威胁到他们客户创造并保存财富能力的受访者比例

哥必须重新评估两国之间的关系。从现在起到2026年,阿根廷净资产达到或超过3,000万美元的超高净值人口数量预计将增长30%。而巴西目前拥有的超级富豪数量居该地区第二。未来十年,由于政局动荡,高净值人士向外迁移,巴西超级富豪数量增长率将从2006年到2016年的47%下跌一半至20%。

2016年,中东地区的超级富豪数量大体上保持不变。尽管未来十年间中东的超级富豪数量预计将增长39%,但相较于过去十年间48%的增长率而言仍然较慢。沙特阿拉伯在2016年期间,受石油价格下跌的影响,超级富豪数量下降10%;土耳其则因此期间的极端政治动乱和货币里拉贬值,超高净值人口数量缩减了20%。

2016年,欧洲、非洲及拉丁美洲三大地区的超级富豪数量都呈下降趋势。在欧洲,大约有1,470人的财富跌破3,000万美元的门槛,相等于3%的年度跌幅。虽然新世界财富的统计以美元计而美元汇率坚挺会有一些影响。非洲和拉丁美洲的超高净值人口数量也在2016年下降了2%。

然而,有少数国家如加拿大、马耳他、阿拉伯联合酋长国、卡塔尔、摩纳哥、以色列、澳大利亚和新西兰在2016年期间录得超级富豪数量大幅增长。这些国家的共同点是它们有能力吸引高净值人士移民,并为他们提供财政和政治方面的避险港以及高质量生活。前面从我们特别提及的澳大利西

亚已经可以看到这些优势,而这些优势将会在未来十年继续保持。

按人均来算,摩纳哥是超高净值人士比例最高的国家,这一趋势巩固了它的地位。以美国为参照,美国的总人口为32,100万,其中超高净值人口数量为73,100(数量全世界第一),因此美国平均每10,000人中有两个是超高净值人士,而在摩纳哥,每320人中就有两个。

另一个表现强劲的国家就是马耳他,在2016年该国超级富豪数量增长了12%,这主要得益于其投资者签证和居留计划以及国内信息技术、金融服务及房地产行业的迅猛发展。

Amoils先生认为,未来超高净值人士的流动性将越来越强,他们所选择居住的地方也将越来越多,不再局限于目前的一些热点地区。他说道:“未来数年,我们可能会发现超高净值人士的流动性越来越大,因为他们寻求安全的生活环境,经济政治局势安定,个人人身安全能够有所保障。世界上,有一些国家经济增长迅猛,可以为财富创造带来很多机遇,可能会有新的财富中心诞生,而不再局限于那些传统区域。”

欲了解国家及城市层面的完整数据,请参见第57页的数据库。

新视野

我们的专家指出，政局动荡、制度改革以及日益加速的城市化进程正在催生全球新热点城市的涌现。

GRÁINNE GILMORE
莱坊英国住宅研究部主管



土耳其的伊斯坦布尔位于地缘政治风暴的中心。

“

根据联合国最近的估算，阿拉伯之春运动已致使中东的经济增长损失了约6,000亿美元

”

地

缘政治事件总是有能力重塑经济增长和财富创造的局面。然而，全球化的兴起正在使“地方性”事件的影响日益扩大，使得这些事件不仅能够改变一个国家的前景，而且也能对整个区域(在某些情况下)甚至对整个世界的未来产生影响。

与此同时，“民粹主义”的浪潮标志着对近代历史政治规范的背离，并增加了政治决定经济的可能性。

根据联合国最近的估算，阿拉伯之春运动已致使中东的经济增长损失了约6,000亿美元。与此同时，美国总统唐纳德·特朗普已经开始紧锣密鼓地重塑美国的外交政策，世界各地都在试图预测他的任期将对他们的经济产生怎样的影响。

预测未来总是充满了挑战性，在当今的大环境下更是如此。和世界各地大型组织发布的众多预测一样，我们在前几页探讨过的新世界财富对财富创造的预测也主要基于经济模型。然而，由于人们对未来政治事件的预期各不相同，因此对于财富增长出现的地点、方式和原因的看法也不尽相同。

我们邀请了三位分别来自政府智库、经济领域以及投资领域的权威专家就财富创造的热点地区分享他们的看法。他们的观点发人深省，并向人们指出为什么数字并不一定代表一切。

KELSEY
BRODERICK



欧亚集团
亚太区分析师

过去几年，很多资产的高增值来自中国。现在的问题是，中国正在变革的经济模式和经济增长放缓将如何影响这一趋势。这很大程度上将取决于中国改革的速度和具体内容。致力扩大投资市场，深化国内金融市场改革，从以制造业为导向转向以服务业、技术和创新为发展重点，这将确保持续的财富创造。在实施改革的同时，政府需要在缓慢增长和市场波动之间实现平衡，这意味着中期内财富创造的基本条件将持续存在。从长期来看，我们预计将会出现新的经济增长源头。

GEOFFREY
YU



瑞银财富管理
英国投资办公室主管

尼日利亚作为财富创造的潜在热点值得关注。

尼日利亚的科技和电信行业表现强劲，特别是流动银行。作为石油出口国，尼日利亚也将受益于油价的稳定和油价上扬的可能性。至关重要的一点是，从商业获得的财富应投资于改善教育、基础设施和生产力，以惠及尼日利亚多样化社会中的各个阶层。由于起点低，在政治、财政和管治框架等非常简单的改变都可能会产生巨大的影响——“改革的回报”将会很高。

当然，关键因素在于尼日利亚国内政局能否更加稳定，但是人们有理由对此持乐观态度，特别是在2015年上届大选之后。如果出现新一轮的政治变动，外来投资将使人们感到更加安全，尼日利亚国内创造的财富将有可能留在国内。

ANDREW
KENNINGHAM



资本经济
首席全球经济学家

为了严厉打击“黑色经济”，2016年年底印度宣布决定收回高额面值纸币，成为报章头条。这造成了短期的现金危机；但也向外界传递了一个强有力的信息，印度政府将下定决心实现经济现代化和打击贪腐。随着印度首部国家破产法的出台和国家销售税的通过，印度显示出了更多进步迹象：印度有望推行拖延已久的改革，从而有利于发展更加灵活的劳动力市场，为土地收购提供便利。印度拥有抗跌力强的多元化经济；不依赖大宗商品，国内外债务负担处于可控范围。

最后，印度全国多个城市都是发展热点，包括孟买、金奈、海德拉巴、班加罗尔、德里等，且拥有许多专业强项，因此印度的经济增长具有广泛的基础。

DEON
DE KLERK



标准银行财富和投资
非洲财富主管

撒哈拉以南的非洲地区城市化进程加快，金融包容性提升，人口构成年轻化，因而具有很多的增长机会。虽然撒哈拉以南的每个国家都各具特点，不过它们也具有着一些共同的发展主题。农业就是一个例子：随着全球粮食生产压力的增长，世界人民目光的焦点将不可避免地转向非洲，它拥有世界上60%的未开垦耕地。随着中产阶级不断壮大，国家日益稳定，政府治理更加完善，这些国家的另一个共同的发展主题是刺激消费。加纳在去年选举之后实现了权力的和平交接，随后进口了约90%的货物，为企业家们创造了真正的发展机会。肯尼亚也是如此，尽管即将举行的选举会带来一些风险，随着经济发展，不管是建立更强大、更精明的家族企业还是提供专业服务，企业家都能在这些国家或其他非洲国家良好经营。

财富流动中的世界

随着世界各地财富流动日益增长，各国政府愈发希望加大监管和控制力度。

LIAM BAILEY
莱坊全球研究部主管



私 人财富在世界范围内的流动对资产市场表现、特别是房地产市场表现起着至关重要的推动作用。一些财富流动以短期投资的形式呈现，而另一些财富流动，比如移民，则为长期投资。由于这些财富流动在频率和规模上都不断增加，因此所造成的影响和带来的市场反应也日益增大。

与当前大多数的全球化趋势一样，如果了解财富流动的规模，最好从中国入手。在中国，由于财富创造稳步上升，而经济环境仍具备不确定性，因此导致资本流动增加。

房地产仍然是中国资本的主要投资目标。《财富报告》投资态度调查的结果也证实了这一点，该调查表明中国32%的超高资产净值人士将在未来两年内投资海外房地产市场。例如，中国对美国住宅的投资额已从2006年的3亿美元跃至2015年的300多亿美元，现在每五个房地产交易中就有一个来自中国。

上图：
世界繁忙的机场如
伦敦希思罗机场是
全球财富流动的引擎

管制赌场

由于资本流动的速度越来越快，政府也加大了控制力度。为了更好地说明这一点，我们再次以中国为例，政府规定个人投资者每年的海外转账不得超过五万美元。

中国政府在2016年更采取措施，严控到澳门赌场赌博，因为澳门赌场是转移资金的典型途径，同时也限制中国人出国刷信用卡的额度。2017年中国政府针对海外转账的资金用途出台了更加严格的规定，明确规定海外转账不得用于购买房产。未来，中国政府很有可能通过正式颁布政策或行政流程规管出台更为严厉的控制措施。

但是中国并不是唯一一个限制资本外流的国家，也有很多其他国家采取了类似的举措。在俄罗斯直接持有房地产的外国公司现在必须向俄罗斯当局提交详细备案信息。自2016年年初以来，巴西要求作为新注册实体最终受益者的自然人进行实名认证。此外，当《财富报告》付印时，英国政府正在就对外国公司是否采取类似举措进行磋商，以呼应英国在2016年对本地公司实施的政策规定。

在推行经济合作与发展组织的《共同申报准则》之前，基于已掌握的私人财富在全球各地的分布情况，各国政府将在2017年进一步出台更多监管措施。《共同申报准则》必将对财富迁移产生至关重要的影响，因为它预示着政府之间将前所未有地全面共享外国公民的大量财务数据。正如我们在下文中将要提及的那样，这一新的准则亦在数据和个人安全、甚至潜在的投资和居住模式等方面引发一些值得深思的问题。

全球范围的税收赦免

即使是那些已经流向海外市场的资金也不能幸免于更加严格的监管措施。这些海外市场是重要的财富池：在2016年年底，海外金融中心私人财富存储总额约为10万亿美元。尽管来自美国和英国的私人财富分别仅占1%和6%，而来自中东和拉丁美洲的私人财富总额则接近25%。

近年来，尽管香港和新加坡等海外市场每年流入的财富额增长迅速，年平均增长率达到10%，但为准备实施《共同申报准则》而在短期内连续出台的税收赦免举措会促使一些投资者准备调资回国。印度尼西亚的税务机关决定从2016年7月至2017年3月对国外资产产生的未申报税务进行赦免，人们预计此举会导致资本从新加坡流出。希腊政府也已出台了相应的税收赦免计划，该税收赦免适用于在瑞士的资金，对迄今未申报的资金征税，使其合法化，这可能导致一些尚未申报的资金回流至本国。希腊提出这项计划之前，意大利早在2015年就宣布了一项类似的税收赦免政策，希望在《共同申报准则》实施之前阻止资金从瑞士流向其他海外管辖区。

财富随潮流流动

关于高资产净值人士移民的最新数据证实，澳大利亚、美国和加拿大作为富裕移民目的地的吸引力十分巨大并且日益火爆，并以悉尼和墨尔本的增长率最高。面临最多财富外流的城市主要位于欧洲，每年巴黎和罗马的高资产净值人士外流量分别为7,000名和5,000名。伦敦仍然是欧洲的一个例外，每年净流入高资产净值人士维持在500名。印度和中国是富裕移民的主要净输出国。但是随着两国国内财富创造快速增长，这种外流并不如欧洲国家那样令人担心。

高资产净值人士净流入量最大的城市排名

国家/城市	净流入量	流入量占高资产净值人士人口比例
悉尼	4,000	4%
墨尔本	3,000	4%
特拉维夫	2,000	6%
迪拜	2,000	5%
旧金山	2,000	2%
温哥华	2,000	8%
西雅图	1,000	5%
珀斯	1,000	4%

高资产净值人士净流出量最大的国家排名

国家	净流出量	流出量占高资产净值人士人口比例
法国	10,000	3%
中国大陆	9,000	1%
意大利	6,000	2%
印度	4,000	2%
希腊	3,000	5%
俄罗斯	2,000	2%
西班牙	2,000	2%
巴西	2,000	1%

资料来源：新世界财富

注：所有数据为截至2015年年底的12个月数据；所有数据均已四舍五入到最近的千位数。

“

来自中国、俄罗斯和中东地区的人们对移民的需求量最大，约有五分之四的美国EB-5签证颁发给了中国人

”

2015年，2,000名高资产净值人士来到迪拜的哈利法塔



印花税

在过去一年中，各国政府也针对一些投资目的地密集出台了一系列新规定。澳大利亚的维多利亚州、新南威尔士州和昆士兰州已宣布，在这三大州购买住宅的外国买家还需缴纳额外的印花税附加费；此外，外国居民销售高价值澳大利亚房地产时还将新征10%的预扣税。

在其他地方，我们看到新西兰对短期房地产投资征收新增的资本增值税；在英国购买高价值房地产时将面临印花税附加税率；温哥华则新出台了房屋空置税。显然，旨在控制国际财富流入房地产的所谓“降温措施”在不断扩大，目前没有放松的迹象。

崛起的非洲

《财富报告》在2016年证实，16%的超高资产净值人士考虑永久移居国外，这表明财富转移也可以更持久的方式进行。亨氏顾问公司 (Henley & Partners) 公布的最新数据表明，全球富豪每年支出超过24亿美元用于获取新的国籍。

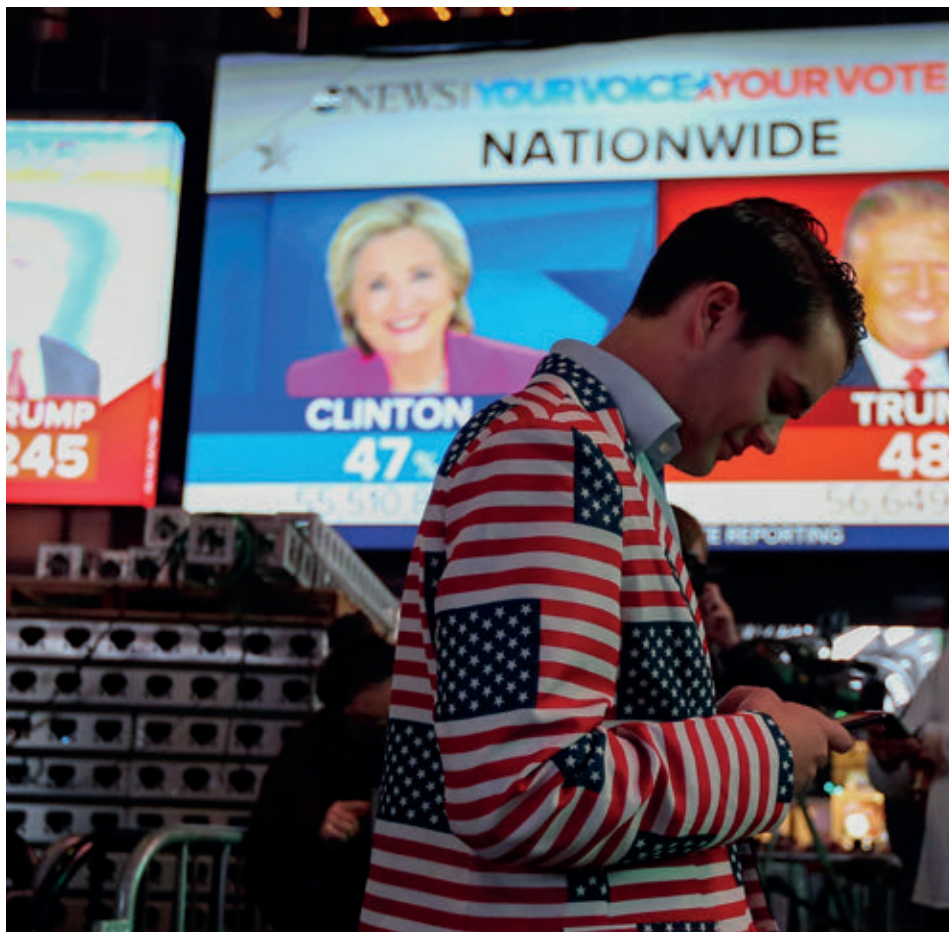
来自中国、俄罗斯和中东地区的人们对移民的需求量最大，约有五分之四的美国EB-5签证颁发给了中国人。申请不同国家国籍的成本差别非常大，申请加勒比海地区一些岛国的国籍仅需几十万美元，而塞浦路斯和其他欧洲地区的公民身份则需要一百多万美元甚至更多。

在海外房地产需求持续上升的情况下，事实是那些将房地产作为投资途径的移民计划具有非常大的吸引力。然而，监管机构施加压力，要求这些移民计划修改规定，以减少甚至打压对房地产的需求（见英国和新加坡改革的例子），而这必然会对这些特定移民计划的需求产生抑制作用。

对全球财富流动的任何分析都给人留下这样一个深刻印象，那就是变化无常。然而，有两个因素是保持不变的：第一，富豪将财富转移到安全避税港的需求会不断增加；第二，相应地，政府对这种财富流动实施控制的决心也将越来越大。目前的证据表明，尽管政府能够顺利地实施对财富流动的控制，改变财富流动的方向，但是财富流动不会停止。

阻碍与机遇并存

哪些关键因素会影响财富和富豪阶层的迁移？
权威专家将在《财富报告》中与您分享他们的预测。



世界将进一步全球化

PARAG KHANNA 全球战略专家/畅销书作者

去年的英国脱欧公投和特朗普当选被认为是全球化趋势减弱的典例。对此我不敢苟同。我认为选民通过投票来反对的是未能妥善经营好全球化的英美政府，而并非反对全球化本身。整体看来，世界上的每个人都有从全球化趋势中获益，包括衰退行业中的失业者。

尽管我认为全球化进程将有增无减，但是投资者们不可避免地必须面对未来越来越复杂的地缘政治环境。政府将对能源、工业和房地产等领域的投资施加更多压力，此类投资不仅可以创造就业，也能够刺激第二产业的经济活动。

可以预见的是，政府将颁布新税收措施，鼓励资本留置或再投资。此类措施在新兴市场已经屡见不鲜。然而，更重要的问题仍然是：政府将采取何种方式吸引新的投资资本？

尽管像伦敦这样的主要全球中心仍继续为投资者们带来可观的长期回报，但高昂的投资和资产成本本身就是入市的障碍。如果让我指出一个未来的增长领域，我强烈倾向于对新兴和前沿市场进行投资，原因就是城市化的人口趋势，以及政府的新实用主义做法，即在主要城市非核心区域和二、三线城市进行基础设施投资。

区块链将改变.....一切

DAVID FRIEDMAN

LIFECCHAIN首席执行官

区块链将影响整个投资世界，特别是与数据、隐私和安全问题相交叉的领域。区块链从本质上看是一种分布式分类帐，其架构提供了一个安全和似乎无法被攻击的基础设施，使得超高资产净值人士能够加速其对全球资本投资组合的配置和监控。

目前，每笔交易都需要第三方进行身份验证，因此交易过程中增加了摩擦。区块链为每笔交易建立了永久且不可改变的记录，避免了验证需求，使得摩擦减少，易于获得更高层次的控制和信任。最终，交易越简单则越能提升交易量，且刺激更多的全球财富流动。

由于《共同申报准则》在全球税收制度中继续获得支持，投资者们有机会领先一步，采取行动影响政府未来的信息共享方式，推动在区块链构建的平台上进行准确、透明和及时的数据交换。

我们认为，区块链的主要风险并不是有人会“侵入和攻击”这一数据和资产的集合体，而是政府可能会在某个时刻视其为目标，认为必须要对这样的信息集中加以控制。不过这只是一个地缘政治风险，而不是技术问题。区块链为加速全球资本流动所提供的发展潜力远远超过其潜在风险。

上图：
唐纳德·特朗普宣布赢得美国大选
右图：
马耳他等国推出颇具吸引力的全新居留计划

“ 巴拿马文件泄漏事件表明 数据保护难以确保 万无一失 ”

新的入籍方案将推出

CHRISTIAN KÄLIN 博士

恒理环球顾问事务所有限公司

各种居留和居民投资入籍计划层出不穷，预计2017年将有更多新计划出台。

近期的欧洲改革使得进入欧盟的投资门槛降低，例如塞浦路斯颁布的投资入籍计划最低投资额已降至200万欧元。投资选择也已进行重组安排，将房地产或开发土地投资包括在内。在欧洲，马耳他于去年起开放其居留和签证计划申请。这使得个人有权在马耳他居留、定居和无限期停留，并可以在申根区自由行动。

而其他地方，比如加勒比地区，格林纳达投资居留计划也于最近进行改革，向所有主要国家开放免签旅行，与加勒比共同体和英国之间签订双重征税条约，并且签署E-2投资签证条约，使得成功的申请者有权凭此入境美国，并在美国生活、工作和停留。

除了这些计划，由于签证豁免协议日益普及，全球出行变得越来越容易。与阿联酋一样，科威特正在与欧盟协商让其公民免签进入申根区；格鲁吉亚国民已经获得了申根区免签旅行特权；中国和塞尔维亚也已签订免签协议。预计今年将会发布更多此类消息。

数据共享将影响投资决策

RICHARD MORLEY

BDO国际合伙人

《共同申报准则》的引入意味着政府间共享的私人数据量将成倍增长。

简单来说，《共同申报准则》将帮助签署国政府确保其公民为自己的全球投资交纳适度税额。然而要付诸实践，这可能意味着需要面临诸多后勤上的问题。各国政府必须确保自己有能力保管并使用所获得的数据、筛选出错误信息，并且有能力处理数据泄漏风险。

任何人都应该低估上述两个问题所带来的挑战难度：即使是欧洲资源丰富的税务部门也需要尽全力加以准备。然而，后一个挑战也同样艰巨，尤其是考虑到“巴拿马文件”泄漏事件，这表明数据保护仍然难以确保万无一失。

在一些地区，政府的数据控制能力薄弱，超高资产净值人士存在被勒索的可能，安保问题确实存在。最终结果很可能是，现居新兴世界国家的超高资产净值人士选择转移投资，自己和家人也搬离该地以尽量降低个人风险。

那么，他们会搬去哪里呢？美国注定成为最受欢迎的目的地。只要不签署《共同申报准则》，美国将成为吸引财富和投资的局外国。而诸多岛国和阿尔卑斯山区的避税天堂里也将热烈欢迎这些富人及其投资。

英国脱欧将改变财富迁移的动力

ANDREW AMOILS 新世界财富

在许多观察家看来，英国于2016年决定脱欧是一场灾难，无论是从广义的经济范畴，还是具体到其吸引和留住富裕居民的能力来看，都是如此。然而，我们认为，未来英国脱欧的进程不会导致富人离开英国；相反，这意味着现有的高资产净值人士更有可能留下来，而且还将迎来越来越多的新加入者。

这一观点有以下事实佐证：在过去几年中，接受我们采访的众多富裕英国居民对于英国与欧洲之间的开放边境政策以及欧元和欧盟内部的经济混乱问题表示关切。

作为欧洲主要的商业和金融服务业集群所在地，英国享有独特的优势地位。它是该地区唯一一个讲英语的大型经济体：这有助于吸引来自亚洲、澳大利亚、非洲和北美洲的高资产净值人士及其业务。

我们预计，英国与美国、加拿大、澳大利亚和新西兰的传统联盟将在脱欧后更加强大。具体来说，我们预计英国将在未来几年内面向加拿大、澳大利亚和新西兰的公民重新推出两年期工作签证。



移民将成为关键政治问题

NADINE GOLDFOOT FRAGOMEN 律师事务所合伙人

2017年，无论是投资移民还是普通移民，都将给欧盟和全球各国带来相当大的挑战。移民是美国新任总统要解决的核心问题，也是欧洲各国大选的重要论题。

更广泛地说，在全球不稳定和安全问题日益受到关注的背景下，经济移民和“被迫迁徙”问题在政治话语中被混为一谈。瑞士和英国等在历史上经历过大规模移民的国家也正在感受到这种热潮，因此两国已经推出了限制移民政策，尽管这些政策对于高资产净值人士而言并不一定是一种投资阻碍。

在英国也是如此，英国目前的脱欧路线图仍不清楚，其脱欧后与欧盟的关系亦不明朗。未来12个月，局面将开始变得明朗。在2016年年底，寻求通过投资者（和企业家）签证计划的人口组成发生了显著变化，欧洲和美国高资产净值人士对英国的兴趣明显提升。预计2017年该趋势还将继续。

城市格局

莱坊城市财富指数从全新角度解读影响超高资产净值人士当前和未来生活的城市热点和网络。

LIAM BAILEY
莱坊全球研究部主管

自十年前《财富报告》首次发布以来一直重点研究对世界顶级富豪最重要的城市。为了更好地开启第二个十年，我们重新评估了各个标准，推出了一个全新的衡量标准——城市财富指数。

那么，如何判定哪些是世界领先财富中心呢？第一反应自然是研究富人的居住地。基于此得到的答案是纽约：6,570名超高资产净值人士居住在纽约，远高于伦敦的数字4,750名。然而，这只是一个片面的角度。世界上富豪是流动性很高的群体，他们称之为家的地方只是一个起点，可以从这里出发去寻找另一个最合意的地方。

城市财富指数使用四个关键衡量标准来判别对于富豪而言最重要的城市：

现有财富 - 当前超高资产净值人士数量。

投资 - 2016年期间私人投资房地产总额（以美元计），侧重于对内跨境投资占比高的市场。

交通便利性 - 2016年入境和离境头等舱和商务舱航班数量（对页附有更详细说明）。

未来财富 - 2026年每个城市超高资产净值人士数量预测，根据态度调查的结果加权计算。

通过这种方法衡量，伦敦在投资和交通便利性两项得分均最高，略高于纽约，而纽约在现有和未来财富两项中排名第一。但欧洲并无特别卓越的表现，因为伦敦是排名前十城市中唯一的欧洲城市。除莫斯科和伦敦之外，所有的欧洲城市按照未来财富的排名都低于它们按照现有财富的排名。

未来财富的聚集和投资实力的比拼似乎将由亚洲和北美城市主导。今天，现有财富排名第三和第四的城市分别为香港和旧金山，它们的光芒很可能会被新加坡、上海和北京这些财富正在崛起的城市所掩盖。预计未来十年，新加坡、上海和北京这几座城市的富豪数量会迅速增长。

城市实力
2017年莱坊城市财富指数

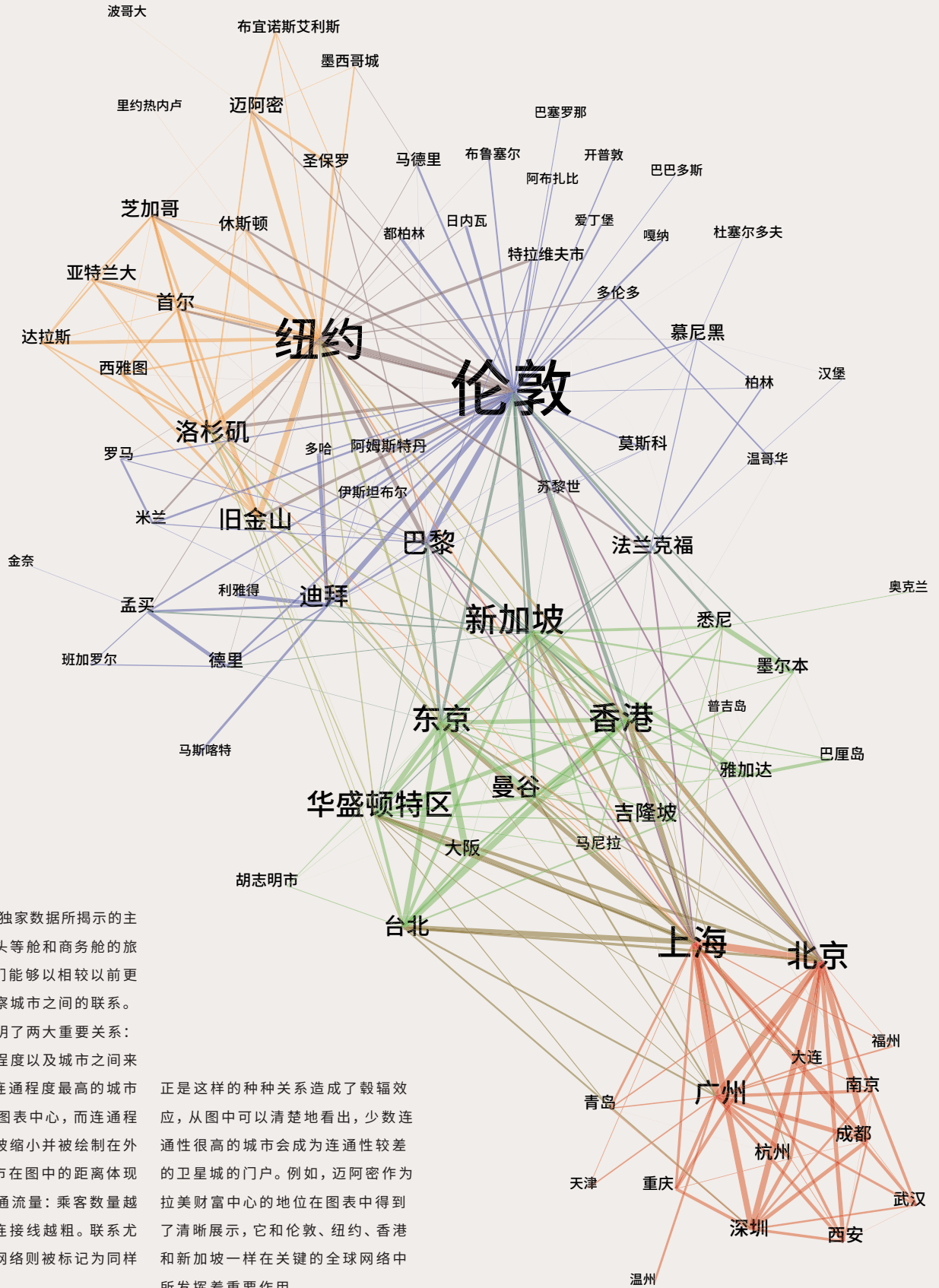
整体排名	城市	区域	按因素排名			
			现有财富	投资	交通便利性	未来财富
1	伦敦	欧洲	2	1	1	2
2	纽约	北美洲	1	2	2	1
3	香港	亚洲	3	8	6	4
4	上海	亚洲	7	11	3	3
5	洛杉矶	北美洲	5	3	9	8
6	新加坡	亚洲	9	7	7	6
7	旧金山	北美洲	4	6	12	7
8	北京	亚洲	6	14	4	5
9	东京	亚洲	10	12	5	10
10	芝加哥	北美洲	12	9	13	14
11	悉尼	澳大利亚	17	4	15	13
12	巴黎	欧洲	16	5	10	20
13	法兰克福	欧洲	14	13	14	16
14	首尔	亚洲	13	15	16	12
15	台北	亚洲	18	18	8	19
16	迪拜	中东	19	19	11	17
17	日内瓦	欧洲	8	17	20	9
18	苏黎世	欧洲	11	20	19	11
19	休斯顿	北美洲	15	16	18	15
20	墨尔本	澳大利亚	20	10	17	18

资料来源：莱坊研究部，新世界财富，Sabre，Real Capital Analytics

图例：● ● ● ● ● 各因素排名前五位的城市

城市连接

独特视角看世界：
全球关键枢纽城市之间航班头等舱和
商务舱的旅客数量



数据解读

根据《财富报告》独家数据所揭示的主要全球城市之间头等舱和商务舱的旅客数量，现在我们可以以相较以前更加准确的方式观察城市之间的联系。这个网络图表说明了两大重要关系：每个城市的连通程度以及城市之间来往的乘客数量。连通程度最高的城市被放大并绘制在图表中心，而连通程度较低的城市则被缩小并被绘制在外围区域。两个城市在图中的距离体现了它们之间的交通流量：乘客数量越多则越靠近，且连接线越粗。联系尤为紧密的城市子网络则被标记为同样的颜色进行分组。

正是这样的种种关系造成了轂辐效应，从图中可以清楚地看出，少数连通性很高的城市会成为连通性较差的卫星城的门户。例如，迈阿密作为拉美财富中心的地位在图表中得到了清晰展示，它和伦敦、纽约、香港和新加坡一样在关键的全球网络中所发挥着重要作用。

资料来源：莱坊研究部

优先考虑的问题

根据态度调查的结果，私人飞机、教育和慈善是超高资产净值人士最感兴趣的事情。

ANDREW SHIRLEY
《财富报告》编辑

今

年，《财富报告》态度调查询问全世界900位顶级私人银行家和财富经理人，每年其反馈结果都为我们打开了一扇窗，让我们得以一窥影响超高资产净值人士投资和生活方式的决定要素。所有调查结果都会在本报告的数据库部分按区域整理显示（参见第57页），但在接下来的几页中，我们通过莱坊业界领先的数据和专业洞察，将更深入地探讨调查中所涉及的一些越来越受到财富行业关注的领域，它们分别是旅行、教育和慈善。



图片由NetJets提供

私人航空旅行越来越受到世界各地超高资产净值人士的欢迎

私人飞机兴起

根据态度调查，仅15%的超高资产净值人士在大部分商务旅行和私人出行时会选择私人航空飞机。然而，对于这一出行模式的接受程度在世界范围内有很大不同。

可能是担心绑架风险，拉丁美洲地区有40%的富人都会选择使用私人飞机，拥有全球最大的私人飞机使用群体。然而，在澳大拉西亚，只有4%的超高资产净值人士会经常选乘私人飞机。在亚洲地区，相较于财富创造的快速增长，私人飞机的使用仍较为滞后——仅9%的超高资产净值人士会经常选择非商业航班。

航空业分析公司JETNET和WINGX提供了更为深度的数据并在本报告第19页以图表形式呈现，既肯定了这些各地区普遍存在的私人飞机使用模式，也揭示了一些引人注目的新趋势。

尽管美国（12,717架）、墨西哥（950架）和巴西（786架）机队规模在全球位列前三，并且第一名遥遥领先，但是JETNET的数据表明在亚洲，该数字正在快速增长。香港（+535%）、台湾（+367%）、中国大陆（+347%）和澳门（+300%）都位列过去十年增长最快的十大地区排名表。中国大陆现拥有277架私人喷气式飞机，总拥有量位列全球第八。

在航班数量方面，美国占绝对主导地位——世界

上1,000多条最繁忙的航线中超过75%在美国境内。

WINGX公司的董事总经理Richard Koe表示：“商务航空被公认为是对既定航班服务的补充及在某些情况下的替代出行之选。”来自国际航空运营商Global Jet Concept公司的Hardy Sohanpal表示：“一家营业额达5,000万美元的公司拥有自己的飞机并不足为奇。”

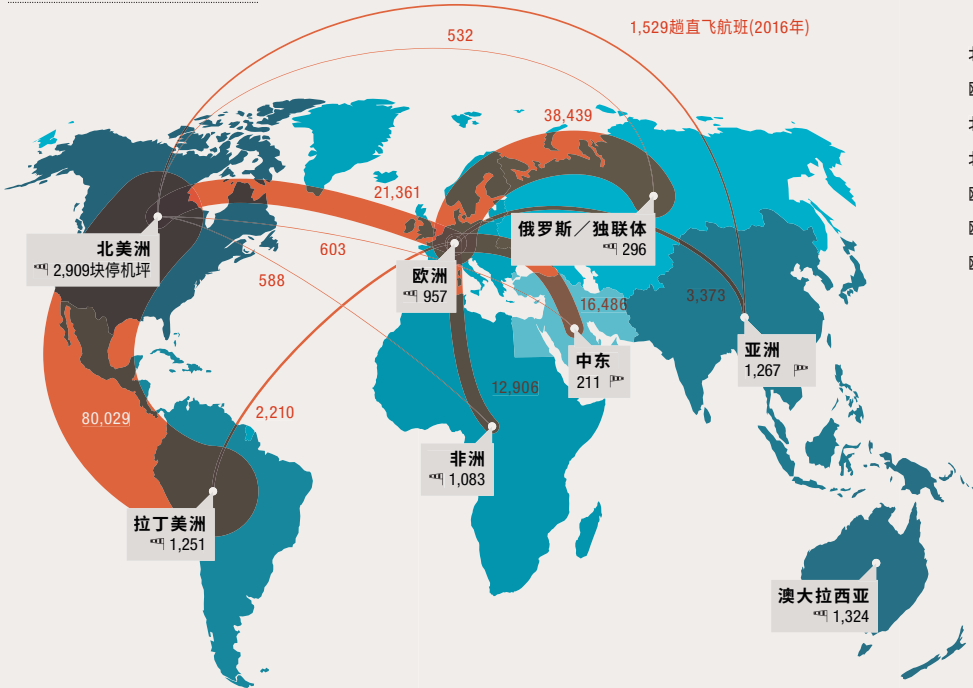
正如我们的数据所示，地缘政治可能会对私人航空业务产生重大影响。例如，古巴和美国之间的私人航班来往次数自2012年以来急剧上升，而俄罗斯和乌克兰之间的私人航班来往次数则急剧下降。Koe先生认为，展望未来，中国私人航空市场必将保持强劲增长，“政府开始意识到商务机是支持企业寻求区域贸易机会的重要竞争性工具。”

Sohanpal先生补充说，美国的私人航空业务增长潜力也取决于新政府的政策。“我们最近已收到了若干来自建筑和金融公司的询价。”但是，拉丁美洲地区的私人航空业务增长则可能会放缓，特别是依赖石油的国家，比如委内瑞拉。“目前在售的飞机数量非常多，是您更换更高级别机型或首次购买的绝佳机会。”

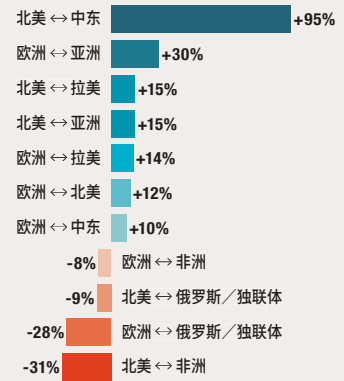
在全球范围内，随着公司和个人对于旅行效率和绝对隐私问题的日益重视，私人飞机数量很可能会上升，Sohanpal先生认为，“随着新的应用程序和包机模式的引入，各大企业正在彼此角逐，期望成为航空领域的Uber，这也可能吸引那些经常乘坐头等舱或商务舱往返于各城市之间的客户。”

常飞旅客 全球和地区内私人飞机航班来往概况*

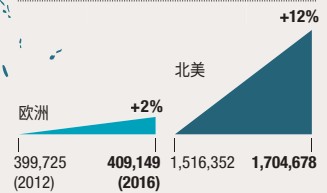
2016年各地区间航班



2012-2016年地区航班增长



地区间私人飞机航班数
(2012-2016年增长情况)



国家间主要航线举例

航线 (双向)	2012年 总航班数	2016年 总航班数	5年 增长率	全球排名	
				总航班数 排名	5年增长率 排名
美国 ↔ 美国	141,609	1,601,395	13%	1	370
墨西哥 ↔ 美国	19,556	26,750	37%	5	175
英国 ↔ 英国	21,467	21,897	2%	7	493
巴哈马群岛 ↔ 美国	17,980	20,507	14%	8	366
法国 ↔ 俄罗斯	6,301	4,879	-23%	27	744
古巴 ↔ 美国	63	904	1,335%	111	1
尼日利亚 ↔ 英国	453	369	-19%	221	707
以色列 ↔ 美国	135	368	173%	223	14
马耳他 ↔ 俄罗斯	39	120	208%	450	10
俄罗斯 ↔ 乌克兰	4,976	68	-99%	585	940

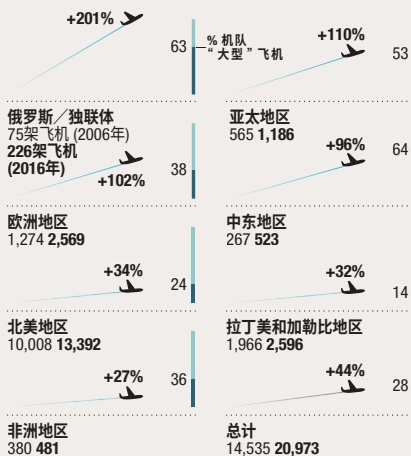
主要机场间航线举例

航线 (单程)	2012年 总航班数	2016年 总航班数	5年 增长率	全球排名	
				总航班数 排名	5年增长率 排名
洛杉矶范奈斯机场 → 拉斯维加斯麦卡伦国际机场	1,990	2,202	11%	1	7,335
纽约泰特伯勒机场 → 华盛顿杜勒斯国际机场	2,130	2,175	2%	3	8,893
迈阿密棕榈滩国际机场 → 纽约泰特伯勒机场	1,617	1,810	12%	6	7,162
日内瓦机场 → 巴黎勒布尔热机场	1,808	1,640	-9%	9	10,938
尼斯蓝色海岸机场 → 巴黎勒布尔热机场	928	1,010	9%	32	7,667
尼斯蓝色海岸机场 → 莫斯科伏努科沃国际机场	1,065	885	-17%	41	12,157
伦敦卢顿机场 → 巴黎勒布尔热机场	660	745	13%	62	7,035
墨西哥蒙特雷机场 → 德州圣安东尼奥国际机场	107	480	349%	140	27
伊斯坦布尔阿塔图尔克国际机场 → 伦敦卢顿机场	47	51	9%	6,874	7,743
迈阿密西棕榈滩国际机场 → 迈阿密棕榈滩国际机场	102	22	-78%	14,804	15,472

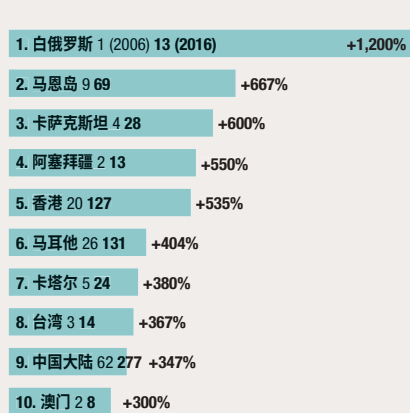
机队管理 全球私人飞机分布情况**

信息来源: WINGX 注: 所有航班数据均来自欧洲或北美航空交通管控制中心。*航班超过10趟的航线。

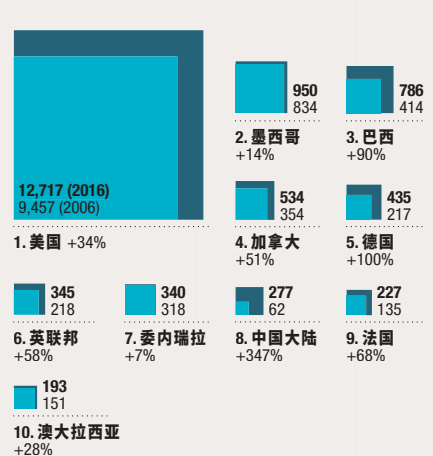
地区持有量增长



持有量增长排名前十大国家/城市



飞机总量排名前十大地点



**飞机运营管理团队所在地
资料来源: JETNET

教育, 教育, 教育

房地产市场的一个主要驱动因素是好学校, 良好的学区会推动楼价增长, 但越来越多国家的超高资产净值人士都选择让孩子接受海外教育。

例如, 在今年的态度调查中, 近半数拥有非洲客户的受访者表示, 该地区的富裕家庭越来越倾向于寻找海外好学校。而在拉丁美洲, 该比例为45%, 中东为40%, 亚洲为38%。

尽管美国、瑞士、澳大利亚和一些其他国家都对海外学生有吸引力, 但专为超高资产净值人士子女择校提供咨询服务的教育顾问表示, 英国私立寄宿学校仍被许多人视为黄金标准, 最好的选择。

英国独立学校委员会公布的数据(见右表)涵盖了约80%的全国独立学校学生数字, 该数据表明在过去十年, 全球需求, 尤其是来自中国的需求大幅增长, 非洲和俄罗斯也是如此。

Keystone Tutors公司的教育总监Ed Richardson表示, 货币、生活质量以及进入顶尖大学的机会是促进英国教育需求增长的主要驱动因素。“对孩子期望颇高的新加坡家庭过去会选择将孩子送去美国求学, 这并不一定是因为他们认为美国学校更好, 而是因为其成本更低。如今他们表示, 英镑贬值使得英国更具性价比。许多其他地方的家长也持类似观点。”

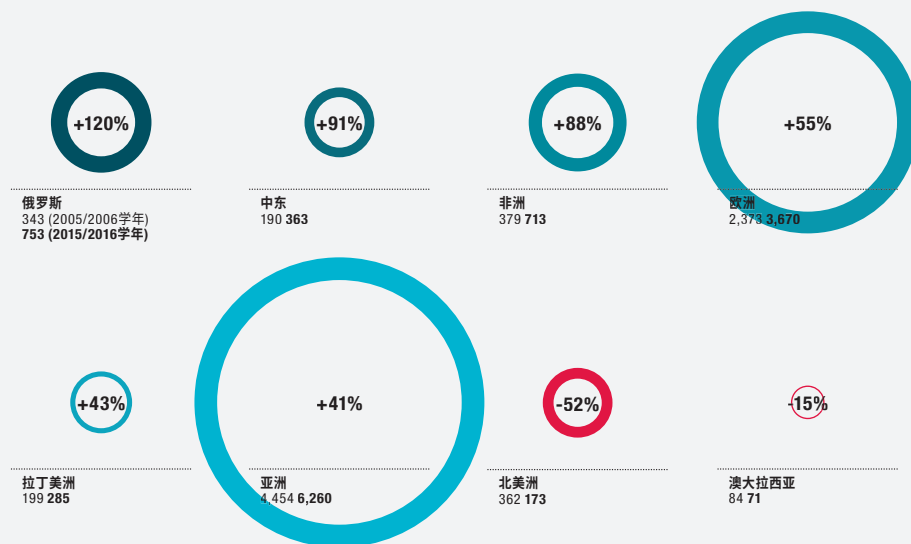
Richardson先生表示, 虽然一些英国名校, 比如哈罗公学、马克堡学校、莱普顿学校和达威奇学院在亚洲和中东都已开设分校, 但对于财力雄厚的人而言, 位于英国的本部仍然是首选。

“他们在乎的不仅是教学质量, 还包括更高的生活质量和丰富的课外活动。当然在中国存在一种心理, 即如果花钱买西方奢侈品, 那最好在西方当地买。因此哈罗公学比北京哈罗国际学校更受认可。”

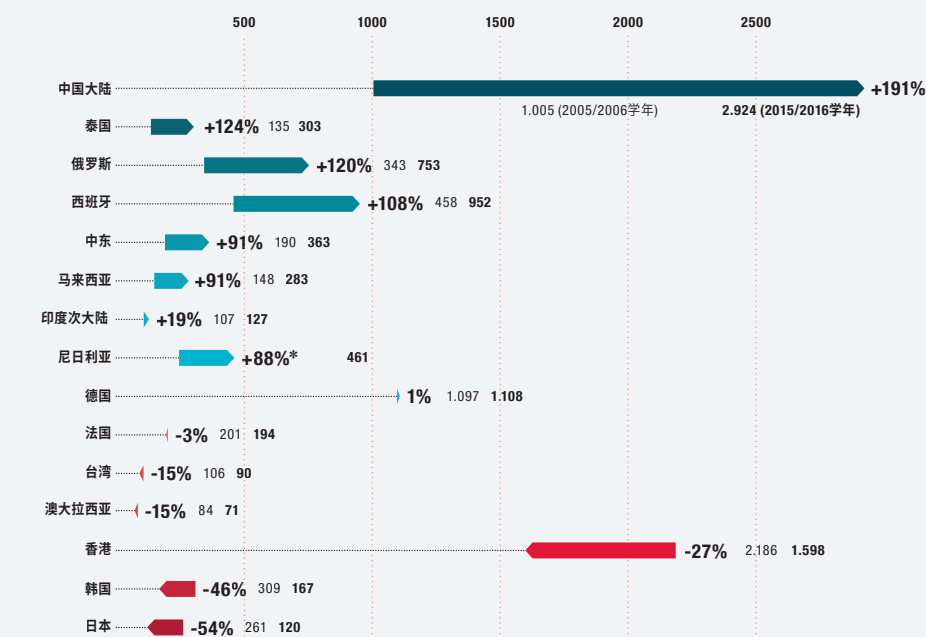
中东家庭也看重英国的中学提供了更容易升入英

数据汇总 进入英国公立学校的海外学生

2005/2006学年和2015/2016学年入学学生数量, 按区域划分



2005/2006学年和2015/2016学年入学学生数量, 按国家/城市划分



*由于无法获得2005年数据只能预测%变化

资料来源: 独立学校委员会

国和美国顶尖大学的机会，Richardson补充说，“美国的中学则给人的感觉是只专注于如何帮助学生进入美国大学继续深造。”

来自Bonas MacFarlane公司的顾问WilliamPetty也观察到一些其他区域性的趋势。“虽然过去几年来自俄罗斯的留学需求增长一直放缓，但我看到来自土耳其家庭的急切问询大幅增加，”他表示，“去年九月表示感兴趣的人到了十二月就直接问‘可否马上过来？’一些人正在寻找寄宿学校，另外一些人则考虑伦敦走读学校并全家陪读。”

虽然来自印度次大陆的学生人数低于亚洲其他地区，但Petty先生预计未来几年印度和巴基斯坦的需求将会增加。

他说，讽刺的是，许多海外父母在选校时首先会问的问题是：“学校目前有多少来自我们自己国家的学生？”“家长们非常关注学校是否保持传统的英国精神，”他解释道。由于意识到这一点，大多数学校都试图将海外学生比例保持在20%以下，同时确保学生组成的多元化。“这个世界日益全球化，让您的孩子与其他来自不同国家的人成为朋友非常有吸引力。”

“
让您的孩子与
其他来自不同国家的人
成为朋友非常
有吸引力

”

下图：
课外活动是英国公立学校
的一大吸引力，比如爱丁堡的
费蒂斯学校就吸引了众多家长
考察团来访。



慈善事业

往期态度调查的结果均表明，慈善事业对世界各地的超高资产净值人士而言越来越重要。因此今年我们继续深入探讨，希望了解慈善事业在他们整体财富管理战略中的重要程度。

尽管影响力投资越来越受欢迎，但慈善活动的结果仍被认为是最不重要的考虑因素之一（请参见第57页数据库）。调查中我们向受访者具体询问了千禧一代客户的关注重点，答案或许有些出人意料，但是他们同样不重视结果。

Lenka Setkova是顾资(Coutts)银行研究所的执行董事，负责为银行客户提供慈善顾问服务。她认为超高资产净值人士仍然常常认为慈善事业与财富创造无关。不过她也表示：“毫无疑问，我们注意到更多的富豪家庭正在积极思考其企业或投资活动对社会和环境的影响。”

Setkova女士补充说，该公司的客户对于让下一代参与慈善事业能够带来的益处非常感兴趣。“家长带来参加研讨会的孩子中最小的才6岁，我们为这些家庭组织此类会议，让他们表达自己的价值观并制定出慈善战略。”

顾资(Coutts)银行的《全球百万美元捐赠者报告》追踪英国、美国和中东地区超过100万美元或100万英镑的捐款，该报告也观察到大额捐赠数量呈现大幅增长—2015年时高达2,197笔，比上一年增长57%。慈善机构Philanthropy Impact在2016年的调查中还

发现，超高资产净值人士在获得专业建议后，捐赠额上涨了17倍——目前，英国超高资产净值慈善人士中仅12%使用这一特殊顾问服务。

Legatum集团是一家位于迪拜的私人投资合伙企业，其合伙人认为如果能够将慈善事业完全纳入企业的核心战略，那么慈善才会最有效。

集团的四大合伙人之一Alan McCormick表示：“我们并不提什么要‘回馈社会’，因为我们不认为企业应该为其经营活动表示歉意，且坚信自由市场资本主义本身是推动社会惠益的引擎。我们有着独特的使命。虽然创造资本是我们的核心业务，但将资本用以帮助他人更好生活是我们一切工作的关键。”

该集团通过商业方法找准所支持的慈善事业，倾向于关注一些其他慈善家或援助机构甚少关注的领域。它在一开始会对某个想法进行小规模测试以证明其切实有效，然后形成长久机制推动现状改变，从而帮助很多人的生活实现真正提升。

该集团迄今为止的重大慈善举措包括解决现代奴役问题；为辍学儿童修建“速学学校”；还有，彻底根除被忽视的、由蠕虫导致的热带病计划。McCormick先生告诉我们：“在布隆迪和卢旺达两国及其他地方，共有2.2亿人通过这个特别项目获得了除虫药品。”

瑞典商人Percy Barnevik是另一位志向高远的慈

善家，他在名为《我欲改变世界》的自传中讲述了其慈善理想。他相信利用企业界的成功战略，慈善事业将更行之有效和且具备可持续性。

Barnevik博士曾先后在阿斯利康、ABB、Sandvik、斯柯达、通用汽车、Investor和杜邦担任高管，并于14年前退休后创立了手拉手国际慈善组织(Handin Hand International)，他说道：“必须保持透明，而且要严格控制日常费用，绝不容忍任何腐败行为。我们所获捐款的90%会直接用于计划实施。”

Barnevik博士相信，人员培训，特别是培训女性使其拥有创业精神是让家庭和社区脱贫的关键——“教育一个女人，等于教育了一代人”。“这正是援助界中缺失的一环。太多受过教育的年轻人没有工作，这导致了仇恨和怨恨。”

我们鼓励捐赠者探访其赞助的村庄，慈善的理念因此引起了共鸣。Barnevik博士说：“人们变得更加慷慨，与此同时他们也越来越关注捐款所带来的成果。每个季度，我们都会向他们发送一份报告，详细说明有多少人接受培训，以及创建了多少企业。”

Barnevik博士说，到目前为止，“手拉手”在印度、阿富汗和非洲帮助创造了190万个新企业。最终，其目标是创造出1,000万个就业岗位，使5,000万人摆脱贫困。



来自马里Zonbougou地区的一名小学生参与Legatum集团捐建的“速学学校”课程。



房地产 走势

洞察超高资产净值人士生活与
投资的市场环境

本章要点

住宅物业

豪宅市场表现及
值得关注的住宅社区
- 第26页

房地产投资

商用物业的持久吸引，
都市物流的全新魅力
- 第36页

价格走势有高有低

莱坊对全球主要豪宅市场的最新研究成果显示，最好和最差市场之间的巨大差距正在逐步扩大。

KATE EVERETT-ALLEN
国际住宅研究部主管

莱坊独家国际豪宅指数追踪全球100个主要地区的豪宅价格，根据该指数，2016年世界豪宅价格增长放缓。

2016年，豪宅市场价格平均上涨1.4%，低于2015年的1.8%。然而，国际豪宅指数100也显示了排名第一和排名榜尾市场之间的差距高达49个百分点，而2015年该差距为45个百分点。中国、新西兰、加拿大和澳大利亚的城市排名靠前，而莫斯科和拉斯各等依赖石油的市场则排名靠后。

2016年，国际豪宅指数追踪的城市中仅61%保持价格稳定或上涨，低于前一年的66%。加之平均价格涨幅微跌，这表明全球豪宅市场的涨幅稍缓。

话虽如此，仍有几个表现突出的市场甚至会令最有经验的投资者感到惊讶。中国的城市在价格涨幅排行榜中迅速蹿升，上海、北京和广州包揽前三名，同比价格增幅均超过26%。

去年领跑排行榜的温哥华再度表现出众，但作为加拿大人口第三大城市，这样的表现喜忧参半。夏季之前，温哥华的豪宅销量增速显著，但自从8月份在不列颠哥伦比亚省开始对外国买家征收15%税之后，市场开始降温，出现下滑。该市豪宅价格去年上涨15%，明显低于2015年录得的25%增幅。

作为众多全球超级富豪都选择置业安家的城市，伦敦的国际豪宅指数排名却出现下滑，其豪宅价格同比下降6.3%。我们的数据表明，伦敦豪宅需求之所以没有快速上涨不是因为英国决定脱欧，而是由于2016年4月起政府把对二套房及以上所征收的印花税上调了3%。但是，在2016年末，当市场重新适应新税负之后，销量重新增长，购买情绪也有所好转。

世界上其他热门金融中心的情况如何呢？2016年，纽约经历了一些挑战。强劲美元走势打消了一些海外投资者的积极性，大量新增奢华项目推向市场也造成供给过剩。但是，虽然成交量增长有所放缓，销售价格却很好抵御住了冲击。由于特朗普总统将实施财政刺激计划、减少监管和增大基础设施投资的预期，2017年纽约豪宅市场有可能实现更强劲的增长。

降温措施

香港自2014年以来一直处于国际豪宅指数排行榜的后半部分，去年价格开始向上攀升，2016年价格增幅为2.1%。如果不是因为政府把香港居民住宅印花税提升至15%（先前印花税最高至8.5%），价格涨幅可能会更高。

最新的税制改革只是2010年以来颁布的一系列措施中的一项，其目的是确保这世界上最贵住宅市场之一的价格上涨保持在一定范围之内。鉴于港币与美元挂钩，如果美联储在2017年再度加息，将对香港的住宅市场有一定的冷却作用。但是，为了应对境外买家希望持有美元挂钩资产的需求，香港仍有可能采取一定措施。

未来数月，市场注意力将聚焦中国，以及控制大城市房价的措施。在中国的一般住宅市场中，价格上涨30%并不罕见，增速一直超越豪宅价格。一些城市已经实施了新的降温措施，包括提高借贷利率和执行限购政策，以期控制房价过快增长并打压投机需求。在2016年的最后一个季度，这些措施开始初显效果。

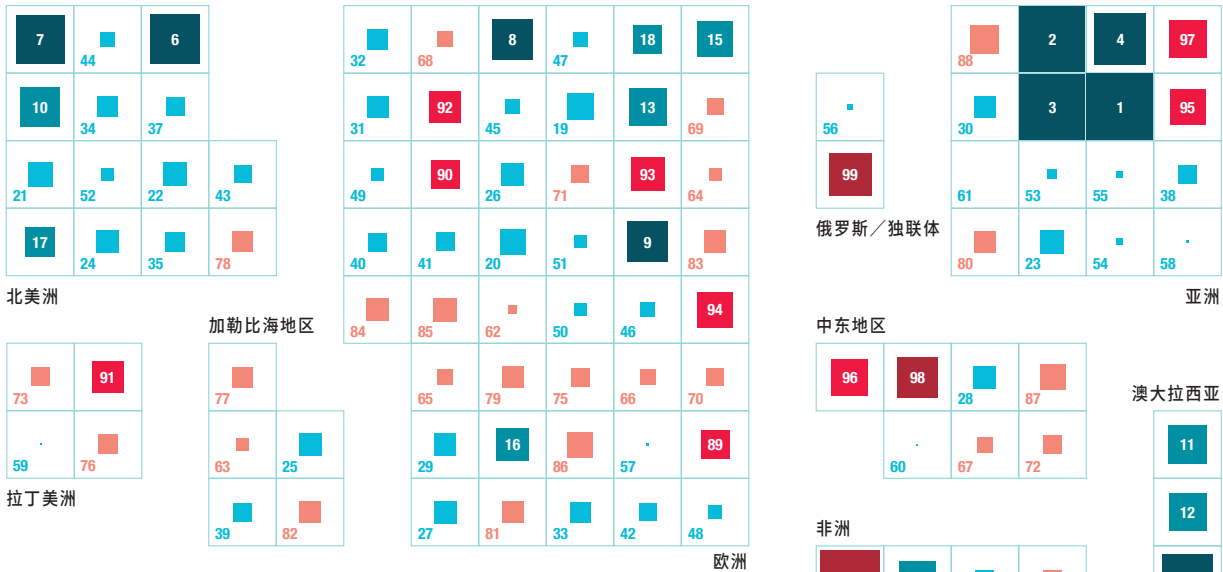


St George公司在伦敦开发的One Blackfriars住宅

国际豪宅指数100

按地理区域划分的豪宅市场表现全球排名
(2015年12月至2016年12月房价按年变化)

国际豪宅指数追踪全球100个主要地区的豪宅价格。



排名	地点	区域	价格涨跌情况	排名	地点	区域	价格涨跌情况	排名	地点	区域	价格涨跌情况
1	上海	亚洲	27.40%	35	华盛顿特区	北美洲	2.39%	69	维也纳	欧洲	-1.59%
2	北京	亚洲	26.80%	36	约翰内斯堡	非洲	2.20%	70	佛罗伦萨	欧洲	-1.99%
3	广州	亚洲	26.60%	37	波士顿	北美洲	2.18%	71	日内瓦	欧洲	-2.00%
4	首尔	亚洲	16.61%	38	香港	亚洲	2.10%	72	阿布扎比	中东	-2.03%
5	奥克兰	澳大拉西亚	16.00%	39	马斯蒂克岛	加勒比海地区	2.04%	73	墨西哥城	拉丁美洲	-2.04%
6	多伦多	北美洲	15.10%	40	美丽贝尔	欧洲	2.03%	74	内罗毕	非洲	-2.10%
7	温哥华	北美洲	14.50%	41	依云	欧洲	2.02%	75	戛纳	欧洲	-2.20%
8	阿姆斯特丹	欧洲	10.10%	42	马洛卡	欧洲	2.01%	76	圣保罗	拉丁美洲	-2.40%
9	格施塔德	欧洲	10.00%	43	汉普顿	北美洲	2.00%	77	巴哈马群岛	加勒比海地区	-2.50%
10	西雅图	北美洲	9.70%	44	渥太华	北美洲	1.30%	78	迈阿密	北美洲	-2.70%
11	悉尼	澳大拉西亚	9.30%	45	巴黎	欧洲	1.24%	79	圣特罗佩	欧洲	-2.80%
12	墨尔本	澳大拉西亚	8.80%	46	科莫湖区	欧洲	1.23%	80	吉隆坡	亚洲	-2.87%
13	柏林	欧洲	8.70%	47	奥斯陆	欧洲	1.22%	81	马贝拉	欧洲	-2.90%
14	开普敦	非洲	8.30%	48	塞普洛斯	欧洲	1.10%	82	巴巴多斯	加勒比海地区	-2.99%
15	慕尼黑	欧洲	8.00%	49	泽西岛	欧洲	1.04%	83	威尼斯	欧洲	-3.00%
16	巴塞罗那	欧洲	6.60%	50	摩纳哥	欧洲	1.02%	84	费拉角	欧洲	-3.20%
17	洛杉矶	北美洲	5.30%	51	韦尔比耶	欧洲	1.01%	85	默热沃	欧洲	-3.50%
18	斯德哥尔摩	欧洲	5.00%	52	范尔	北美洲	0.90%	86	利古里亚大区	欧洲	-3.99%
19	法兰克福	欧洲	4.50%	53	普吉岛	亚洲	0.52%	87	迪拜	中东	-4.00%
20	瓦勒迪泽尔	欧洲	4.00%	54	雅加达	亚洲	0.30%	88	德里	亚洲	-4.90%
21	旧金山	北美洲	3.78%	55	曼谷	亚洲	0.28%	89	撒丁岛	欧洲	-5.00%
22	纽约	北美洲	3.50%	56	圣彼得堡	俄罗斯/独联体	0.20%	90	洛桑	欧洲	-5.01%
23	新加坡	亚洲	3.40%	57	罗马	欧洲	0.04%	91	里约热内卢	拉丁美洲	-6.20%
24	阿斯彭	北美洲	3.10%	58	巴黎	亚洲	0.03%	92	伦敦	欧洲	-6.30%
25	圣巴特岛	加勒比海地区	3.04%	59	布宜诺斯艾利斯	拉丁美洲	0.02%	93	苏黎世	欧洲	-7.00%
26	夏蒙尼	欧洲	3.03%	60	利雅德	中东	0.01%	94	翁布里亚大区	欧洲	-7.99%
27	西阿尔加维	欧洲	3.02%	61	班加罗尔	亚洲	0.00%	95	台北	亚洲	-8.00%
28	特拉维夫	中东	3.01%	62	库尔舍维勒1850	欧洲	-0.50%	96	伊斯坦布尔	中东	-8.40%
29	马德里	欧洲	3.00%	63	英属维尔京群岛	加勒比海地区	-0.99%	97	东京	亚洲	-8.79%
30	孟买	亚洲	2.90%	64	圣莫里茨	欧洲	-1.00%	98	博德鲁姆	中东	-10.00%
31	都柏林	欧洲	2.80%	65	圣雷米	欧洲	-1.49%	99	莫斯科	俄罗斯/独联体	-11.20%
32	爱丁堡	欧洲	2.60%	66	米兰	欧洲	-1.50%	100	拉各斯	非洲	-22.00%
33	伊比沙岛	欧洲	2.51%	67	多哈	中东	-1.51%				
34	芝加哥	北美洲	2.49%	68	布鲁塞尔	欧洲	-1.54%				

资料来源: 除东京(由Ken Corporation提供)、圣保罗和里约热内卢(由Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas提供)、奥斯陆(由TorbjørnEK提供)、波士顿、芝加哥、旧金山、西雅图和华盛顿特区(由S&P CoreLogic Case-Shiller提供)外, 其余数据均来自莱坊全球各地办公室。

注: 塞浦路斯为2015年6月至2016年6月间的数据。阿斯彭、巴塞罗那、约翰内斯堡、洛杉矶、迈阿密、纽约、特拉维夫和汉普顿为2015年9月至2016年9月间数据。波士顿、芝加哥、旧金山、西雅图、华盛顿特区和渥太华为2015年10月至2016年10月间数据。范尔、圣保罗和里约热内卢为2015年11月至2016年11月间数据。东京的价格指所有高于1亿日元的物业。



位于曼哈顿东22街45号麦迪逊广场公园大厦56楼的全层住宅

一些表现尤为强劲的城市，如奥克兰、悉尼和柏林，似乎一直稳居排行榜前列，而另一些城市，比如广州、西雅图和阿姆斯特丹等的排名突然上升，这应归功于这些城市的价格本来的基数较低。

以广州为例，其排名现在与上海比肩，豪宅价格年涨幅高达27%，而实际上广州豪宅价格仅为中国金融之都上海的一半。西雅图和阿姆斯特丹也是从低基数开始增长，但这两个城市的上升可以被视为雷曼兄弟倒闭后价格分别暴跌29%和18%后的价格回调。

同时，欧洲的市场表现继续喜忧参半。2016年住宅价格下滑的地区中，50%位于欧洲，而一年前这个数字为65%。这表明欧洲大陆的复苏越来越有动力。阿姆斯特丹、格施塔德、慕尼黑、柏林和巴塞罗那那是2016年欧洲表现最好的城市，与此同时，诸如伊比沙岛、马洛卡、西阿尔加维和科莫湖区等第二套房投资市场的排名也有所提升。

市场驱动因素

根据按世界各区域统计的国际豪宅指数100，澳大利亚(+11.4%)、亚洲(+5.1%)和北美洲(+4.5%)是增长的主要引擎。欧洲和加勒比海地区坚守在“中游”位置，分别上下略微浮动0.5%和-0.3%。拉丁美洲(-2.7%)、中东(-3.3%)、非洲(-3.4%)和俄罗斯/独联体(-5.5%)均呈现负增长，其原因是货币疲软、经济放缓、通胀高企、油价低迷和日益增加的政治风险。

2016年，财富创造和由此带来的财富跨境流动继续影响豪宅市场，安全问题、货币流动、教育甚至医疗也正在成为有影响力的市场驱动因素。

不过，今年的国际豪宅指数强调了两大关键问题。首先，当地经济活动对价格表现有显著影响（今年排行榜十强的GDP年增长率均达3%或以上）。第二，经济增长几乎都发生在世界各地的城

市里（国际豪宅指数排名前25强中22个为城市）。

按物业类型划分的国际豪宅指数也证实了这一点。2016年的结果表明，城市豪宅的价格平均上涨了2.4%，相比，滑雪屋价格增长1.9%，海滩或沿海物业略微下滑0.5%。

一直以来，“避险天堂”的理念深入人心，但是由于全球几大金融之都见不到强劲的资本增长，我们预计欧洲和美国的二级市场将受到投资者的关注。对于那些具有潜在利润率较高、价格基数较低且价格呈上涨趋势、因为市场透明度高且管制良好而可抵销风险的城市（例如巴黎、柏林、马德里、都柏林、芝加哥和西雅图），很可能会有良好表现。

“

城市豪宅价格平均上涨2.4%， 而海滩物业或沿海物业价格则略微下滑0.5%

”

蜗居或豪华宅邸？

通过国际豪宅指数100，我们能够了解某个地区正处于房地产周期的哪个位置，而本图表则可以让我们一览全球主要住宅市场的相对价值。

我们挑选出20个城市豪宅市场，并使用每个城市的典型豪宅单元价格和2016年年底的汇率，计算出花费100万美元在每个城市分别可购得多少平方米的物业。

图中排名前四的摩纳哥、香港、纽约和伦敦每年都会争相角逐第一位。这四个城市和排行榜中其余地方之间的可购面积差距显著，往往超过12平方米，若按金额计算，则每平方米价格相差10,000美元。

自从6年前我们开始计算这个排名以来，摩纳哥一直保持着第一的位置—其住宅价格基本保持稳定。2016年年底，100万美元在这块仅2平方公里的专属飞地上只能购得17平方米，与2010年大致相同。

纽约（26）和伦敦（30）多年以来排名总是不分伯仲，但在2016年，由于美元走强以及伦敦黄金地段价格疲软，纽约得以领先。

这些最新结果也凸显了巴黎（55）和柏林（87）等主要欧洲城市的相对价格，在这些城市花费100万美元可以买到的面积比纽约或伦敦大很多。

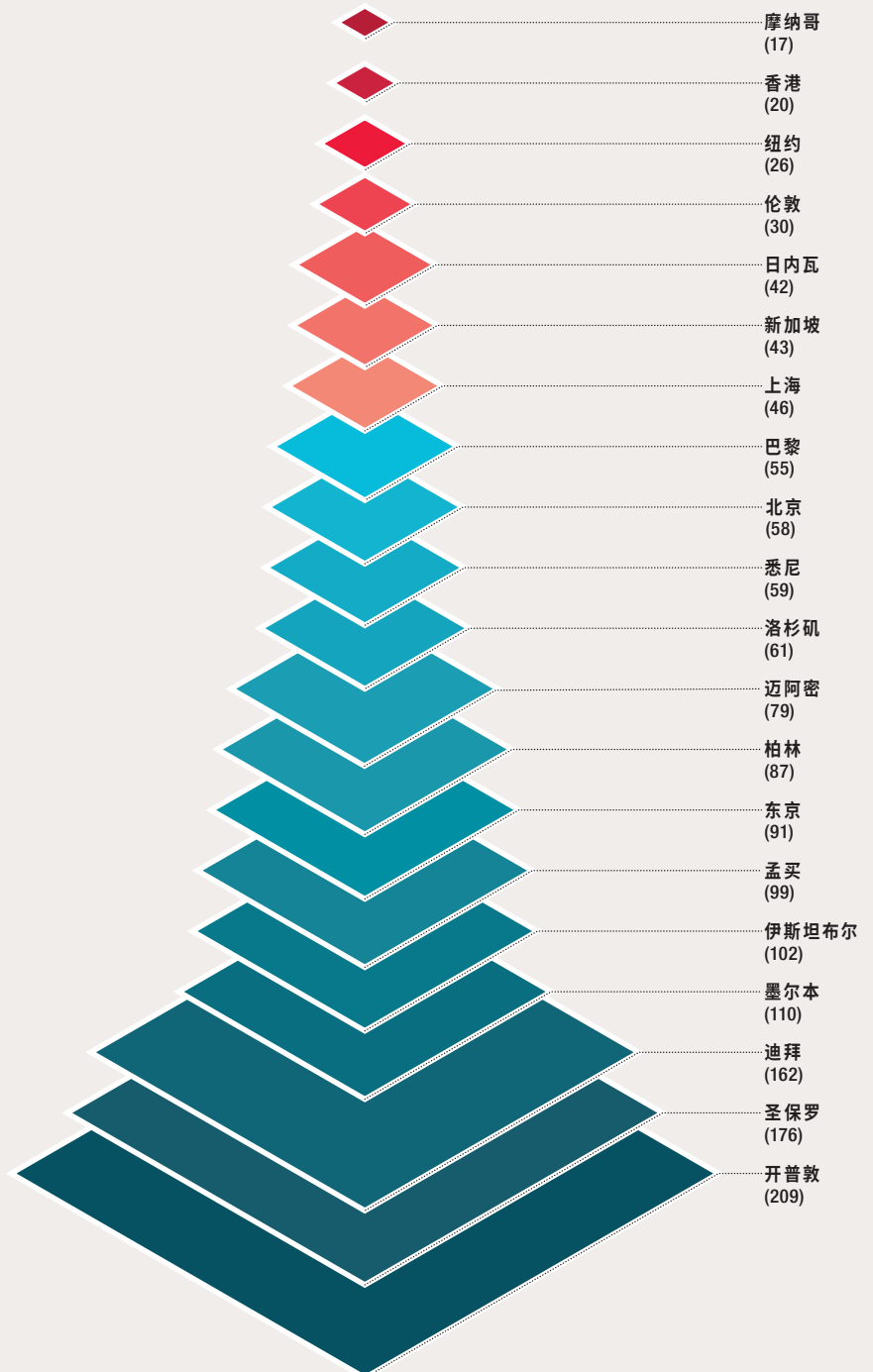
尽管澳大利亚的两大一线城市悉尼（59）和墨尔本（110）都有着强劲的价格增长，但它们之间可购得面积仍相差51平方米。

迪拜作为中东的顶级豪宅市场，100万美元可购得162平方米，排名介于墨尔本和圣保罗之间，表明了酋长国的物业相对而言较为平价。

与摩纳哥的17平方米相比，花费100万美元在开普敦能购得209平方米的宽敞物业，虽然比2015年的255平方米缩水18%，但这是因汇率变动（2016年南非货币兰特兑美元升值）以及南非大西洋沿岸价格上涨所致。

相对价格

100万美元在世界各地可购买多少平方米的豪宅面积



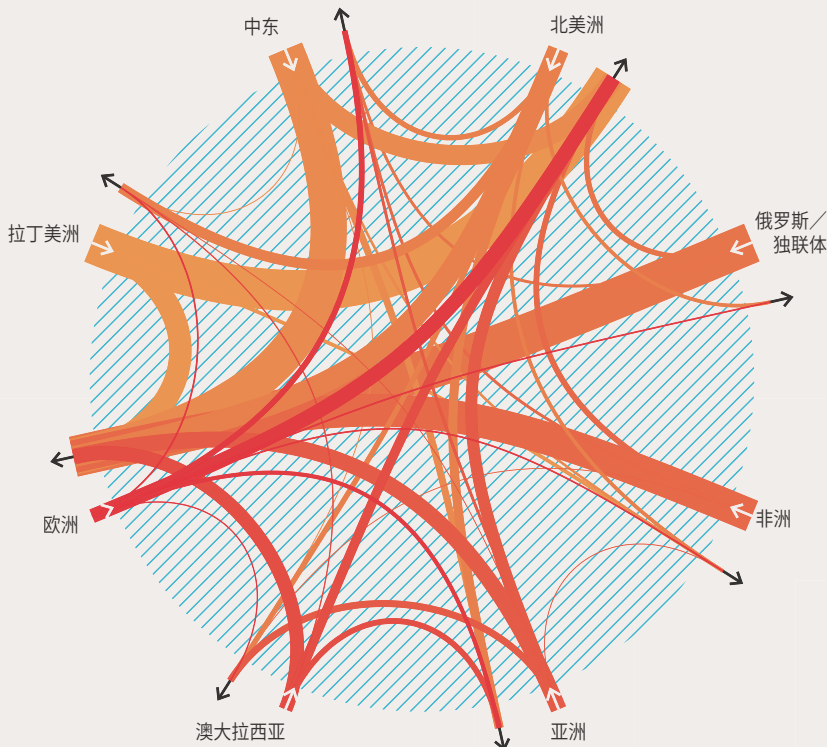
资料来源：莱坊研究部

注：香港、北京和上海选取的是“超级豪宅”的价格范围。计算香港时仅参考公寓价格。各种货币换算均采用2016年12月30日的实时汇率。

舒适居所

一份基于我们的态度调查得出的阐述超高资产净值人士安居选址地点及原因的指引。

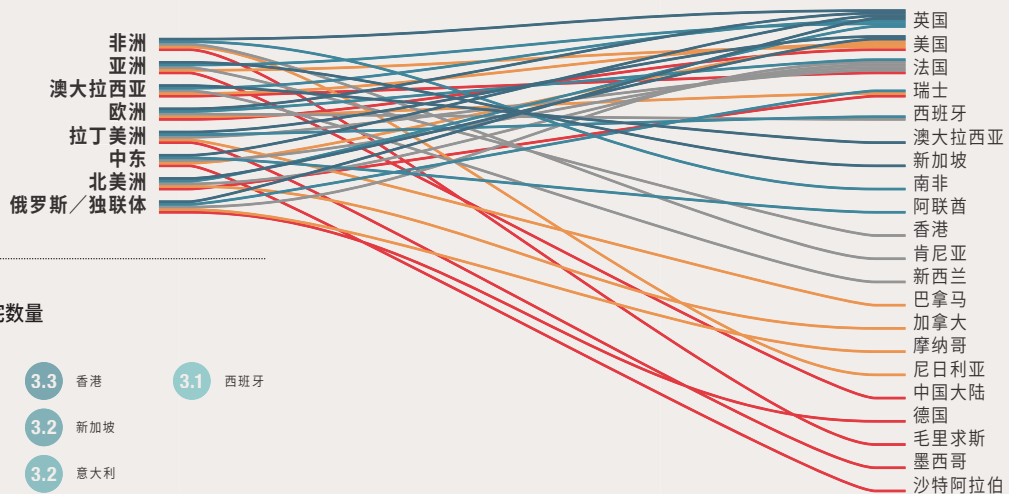
环球旅行者 富人最有可能在哪里安家置业？



注：数据是指调查受访者表示其客户中选择在该区域安家置业的人数所占百分比(%)。了解完整数字请参见数据库(第57页)。

线条粗细代表调查受访者所占百分比(%)
100% ————— 2%

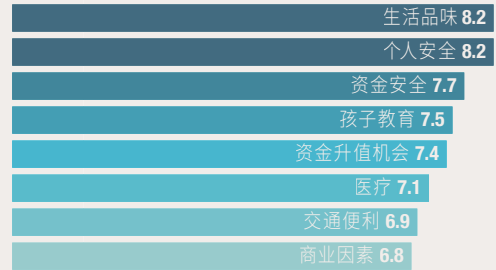
目的地一览表 超高资产净值人士选择购买第二套住宅的最热门地点



建立投资组合 超高资产净值人士平均拥有住宅数量

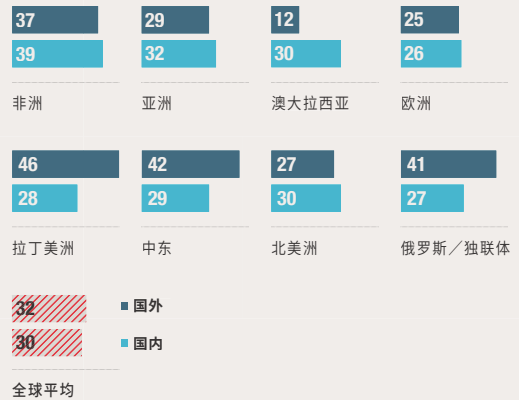


安全及其他因素 影响超高资产净值人士安居置业的重要因素



注：被访者被要求对10个因素进行排名，1表示是最不重要

家与远方 未来两年内可能在国内或国外新购买住房的超高资产净值人士所占比例(%)



资料来源：《财富报告》态度调查

未来展望

莱坊首席经济师分析2017年及以后影响豪宅市场的全球关键性趋势

JAMES ROBERTS
首席经济师



亚洲经济前景仍然乐观

从2017年世界豪宅市场面临的诸多问题中筛选出主要风险和机遇并不容易，包括政治问题和那些影响人们使用财产的无形的生活方式和社会变化等等。

政局决定一切

英国脱欧和特朗普当选让很多人都大吃一惊。2017年应该看不到类似的市场反应了：投资者现在已经清楚地意识到，当选民投票时，一切都有可能。随着荷兰、法国和德国即将举行大选，许多人考虑到可能出现的不利结果，都已将资金转移至安全避险地。由于投资者们希望自

我保护免受可能的欧元区动荡的影响，欧洲的政治风险将给南欧市场带来压力。

美利坚帝国

当众多20国集团成员国仍在执行降息和量化宽松政策时，美国凭借其强大的经济已经可以执行正常化的货币政策。美元走强将提高美国富人的消费能力，并说服世界其他地方的资本在美国进行收入创造性的投资，汇率也能达到其真实水平。由于市场真实情况再度凸显，亚洲和其他地区的资本管制将在2017年加紧。预计更多资本将流入美国市场，因为投资者认为选择相对平稳

且持续增长的美国经济来度过风暴更加安全。

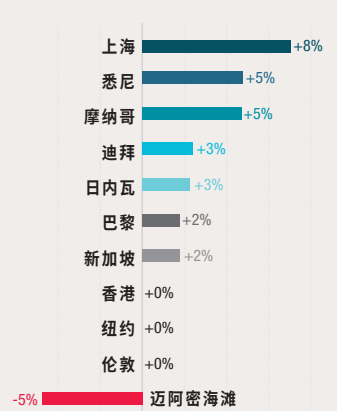
勿忘亚洲

金融危机之后，虽然中国GDP年增长率可能已经下降，但是国际货币基金组织仍在2017年预测其将达到12.4万亿美元，为2010年的两倍。由于商品价格调整，亚洲经历了数年的调整，从出口驱动增长型转向消费主导型经济体。2017年，随着西方保护主义的威胁消退和国内消费增加，亚洲将开始收获调整后的红利，变得更加自力更生。亚洲超高资产净值投资者计划扩大其房地产投资需求就是信号。

临时空间

地缘政治问题先暂搁一边，影响全球投资模式最大的一个趋势就是数字化颠覆。举个例子，Airbnb等类似网站增加了短租选择，同时全球经济的分散化使得更多的员工“走出去”：经合组织最新数据指出国际临时派遣数量同比增长近20%。在英国脱欧局势尚不明朗之前，很多公司选择将常驻伦敦的员工派遣到欧洲其他地方，因此短期租赁注定会势头更猛。城市当局正在努力制定规范以管理短期租赁，因担心其对酒店业和常住居民的影响。预计投资者将关注这些新兴行业—并将世界领先的都市作为主要投资目标。

前瞻观点
2017年豪宅价格预测



资料来源：莱坊研究部

值得关注的住宅区域

由莱坊专家撰写、按四大共性划分的
最具发展潜力的未来住宅区域报告。

基础设施及交通

光谷东, 武汉

纪言迅, 莱坊大中华区

光谷东指的是光谷区域的东部延伸区域, 光谷则是位于中国中部人口最多城市——武汉的一个新的高科技中心。这一新兴住宅区吸引了包括绿地集团、万科、中建地产和朗诗集团在内的一批中国大型开发商。基础设施是一大主要驱动力。目前正在建设中的两条新地铁线将为四条现有线路和六条贯通该住宅区域的公共汽车线路提供补充。除了若干公共项目, 还规划了包括三家医院在内的各种医疗设施, 以期吸引从事技术行业的富裕员工。新的住宅开发项目有高层公寓和别墅, 包括80至140平方米空间的两房或三房公寓, 售价在80万至140万元人民币, 而别墅(170-250平方米)的一般售价约人民币300万元。



迪拜南部, 迪拜

DANA SALBAK, 莱坊中东

迪拜南部将成为酋长国的旗舰城市项目, 是值得关注的住宅区域。作为2020年世博会举办地, 该地区从政府正在投资建设的基础设施项目支出中获益, 特别是扩建阿勒马克图姆国际机场和迪拜地铁红线(2020线)项目, 一旦竣工将会提升该地区的增值潜力。前两个大型住宅区预计将于2019年6月竣工, 将提供较为平价的公寓和联排别墅, 开放式住宅的价格为30万迪拉姆起。



缅街, 温哥华

KEVIN SKIPWORTH, 德克斯特联营公司 (DEXTER ASSOCIATES)

南缅街地区位于温哥华东西侧交汇处, 是通往城市中心的门户, 两端分别是时尚的购物主街和奥运村。由于许多地块即将重建, 新建的大楼将能把城市天际线和北岸滑雪山的壮丽景色尽收眼底。随着城市地铁和铁路网络的进一步拓建, 将能够从此处到达温哥华西百老汇大道, 并可能连通至更远的 不列颠哥伦比亚大学, 开发商对此片区的未来发展持乐观态度目前, 100万加元可购得一套全新两卧两卫山景公寓, 单价通常从每平方英尺800加元至1,200加元不等——但其价值预期必将增长。



伦达北部, 内罗毕

BEN WOODHAMS, 莱坊肯尼亚

伦达是传统的高端郊区, 最初于20世纪70年代开发, 供联合国的工作人员居住。该地区极具影响力的居民协会正努力确保新开发项目与该地区的特点保持一致。然而, 由于土地和开发机会有限, 买家的选择也十分有限。新的北侧岔路现在已经打通了伦达北部区域, 使得该郊区突然快速拓展到附近的咖啡田区域。此地的外交官员们已经开始在伦达之外的新开发项目地区租住房屋, 例如伊甸城、Four-Ways Junction和Five Star Meadows。这些新住宅区和封闭社区拥有很好的服务设施, 包括顶级学校和体育综合设施, 并且从此地可以很容易前往将于2017年初开业的东非最大的购物中心两河商场。

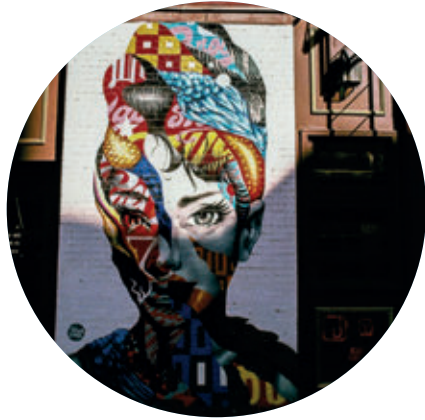


兰德威克, 悉尼

MICHELLE CIESIELSKI, 莱坊澳大利亚

兰德威克位于东郊的核心地带, 该地区星星点点地分布着历史保护建筑、两所医院、一处大学校园和皇家兰德威克赛马场, 而悉尼几个最美丽的海滩步行即可到达。一条通过该区域的新轻轨线路计划将在2018年完成, 并在此设置几处站点, 因此通勤前往中央商业区将变得更加容易。一套翻修的现代别墅起价230万澳元, 而建设中的现代化、高密度项目则可能会拉高公寓的平均价, 将远远超过目前的85万澳元。

住宅高端化及涟漪效应



下东区, 纽约曼哈顿

HOWARD MARGOLIS, MARIE ESPINAL 和 JEFF ADLER
纽约 DOUGLAS ELLIMAN 公司

作为传统的移民和工人阶级聚居区, 纽约下东区被《纽约时报》称为“现实世界与时尚潮流的交流地”, 在这里能看到未经粉饰、真真切切的纽约。位于休斯顿和德兰西之间以及唐人街东部到东河之间的居住区正处于转型之中, 装饰着玻璃前墙的现代化联排公寓拔地而起, 与百年历史的古朴红砖公寓比邻而立。耗资十亿美元的 Essex Crossing 开发项目和其他类似项目推动该区住宅档次的提高。该项目设9栋大楼, 包括一座15,000平方尺的公园以及零售和办公空间, 预计将于2024年竣工, 并将成为 Essex Street 市场的新址, 体现出该区正成为人们心目中的美食和手工艺品中心。目前, 此项目是该区的主要现有房源, 一房和两房公寓价格分别由67.5万美元和135万美元起。

西阿斯彭

RAIFIE BASS, 纽约 DOUGLAS ELLIMAN 公司

阿斯彭有着令人羡慕的全年社交活动, 这意味着许多外地购房者都将搜寻范围锁定在市中心区域, 想要身处各类活动的核心地, 并且距离贡多拉平底船、餐馆美食和娱乐设施也仅数步之遥。而一英里半之外的西阿斯彭也逐渐受到购房者的关注。西阿斯彭位于主街以北, 远离喧嚣的地区, 但是每小时两班的公车服务会一直运行至夜里。此处的物业价格约为市中心的一半, 以独栋独栋房为主, 价格接近每平方英尺1,000美元, 而市中心区域的价格则为每平方英尺3,000美元。半复式户型通常起价为150万美元, 而独栋独栋房屋的起价为250万美元。



圣托斯普利托及波塔罗马娜区域, 弗洛伦萨

AMY REDFERN, 莱坊国际

位于阿尔诺河南部的圣托斯普利托和波塔罗马娜地区是传统的佛罗伦萨手工艺者聚集地, 从这里可以便捷、顺畅地前往历史悠久的游览圣地。这个区域林立着各种工作室和古董画廊, 也有着工艺品和农产品市场、小餐馆、拥有重要艺术品的教堂、几家剧院和著名的城市绿肺——波波里花园。这里的典型建筑比佛罗伦萨其他区域更矮、更窄, 许多“贵族宫殿式”建筑建于16世纪, 并由相同家族一脉继承。花费约50万欧元可购得一套两房公寓, 但可能需要一些现代化翻修才能入住; 花费100万欧元则能买到一套两房或三房配电梯、阳台或露台的新翻修公寓。



马德里市中心

HUMPHREY WHITE, 莱坊西班牙

马德里标志性建筑太阳门广场东面的古老街区, 即阿尔卡拉、塞维利亚和卡雷拉圣赫罗尼莫之间的地段, 现正经历翻天覆地的变化。全新的马德里市中心预计将于2018年完工, 七栋相邻建筑物原来是西班牙顶级银行所在地, 也将进行修缮。这些古老大楼有着极高的建筑价值, 因此被精心保留下来。该开发项目包括奢华的四季酒店(共有200间客房)、22套酒店式服务公寓单元以及高端精品店铺, 预计将催化促进市中心更大规模的重建。



PÂQUIS酒店区, 日内瓦

ALEX KOCH DE GOOREYND, 莱坊国际

波希米亚风格的 PÂQUIS 酒店区位于日内瓦湖右岸, 恰处于五星级湖畔酒店群和日内瓦火车站之间。该地区曾被人忽视, 如今则正在经历类似于20世纪70年代在伦敦诺丁山门发生的蜕变。该地区的北侧靠近火车站, 繁华热闹, 其住宅价格在每平米9,000至13,000瑞士法郎, 而南侧相对宁静, 更靠近湖泊, 其价格直逼每平米20,000瑞士法郎。高品质的 Gevray 项目就是一个典型例子。Pâquis 的重建步伐不断加快, 表明该区域的发展将在未来五到十年内超过日内瓦的其他地区。



科技和创意产业

MEDIASPREE区, 柏林

DOROTHEA METASCH, ZIEGERT IMMOBILIEN地产公司

位于连接东西部柏林的Friedrichshain-Kreuzberg区的中心位置Mediaspree区域夜店林立, 拥有地标性建筑奥伯鲍姆大桥和壮观的桥上高塔, 可口可乐公司和梅赛德斯奔驰公司也选择在此落户。追随着已经落户的创意产业企业的脚步, 各大企业也纷纷沓来, 住房需求相应猛增。柏林规划沿河滨建起整排住宅项目, 打造城市首道摩天大楼天际线。该项目的两房公寓的起价为50万欧元, 预计需求将非常火爆。



MAJIWADA-KASARVADAVALI区, 孟买塔纳市

SAMANTAK DAS博士, 莱坊印度

位于孟买大都市区塔纳市的Majiwada-Kasarvadavali区在过去几十年一直被认为是穷困潦倒之地, 如今则开始有了发达的迹象。直到几年前, 该地区大部分的工作机会都来自工业部门; 现在, 主要雇主来自服务业和高科技行业。该国最大的科技公司都争先恐后在这里开设办事处。新建设的地铁线将显著提升交通的便利性, 而随着配套齐全的高层住宅项目迅速开发, 该地区的社会基础设施如高端商场、优质学校和医疗设施也快速提升。目前Majiwada-Kasarvadavali区的两房公寓价格约为1,000万至1,500万卢比, 仍然非常有竞争力。

鸭川河区域, 京都

NICHOLAS HOLT, 莱坊亚太区

京都作为日本古都, 以其众多的神社、佛教寺庙、花园和宫殿而闻名, 吸引了来自国内外房地产投资者愈来愈高的兴趣。来自中国大陆和台湾的买家在新建物业市场中越来越活跃, 这进一步激发了开发商对有限开发土地的争夺。支撑需求的一大力量是以IT和旅游业为中心的强大地方经济: 京都拥有17个联合国教科文组织遗址、重峦叠嶂的美景和供应有限的优质住宅。京都御所和下鸭神社周围的鸭川河地区一直处于该开发地区的中心, 凭借得天独厚的地理优势, 其市场表现应该可以轻而易举超越其周边社区。



张江, 上海

杨悦晨, 莱坊上海

张江位于上海传统中心的东部——浦东新区, 该地区自上世纪90年代初起就一直以工业区和制造基地著称。但近年来, 紧随着相邻花木街道联洋社区的步伐, 该地区已经转型为一个重要的住宅区。张江作为IT中心, 吸引了来自制造业、IT、生物医疗和新材料行业的人才, 带来了强劲的住宅需求。快速的基础设施建设也带动了人们来到张江: 除了现有的地铁2号线外, 另外五条地铁线也将很快在该地区开通。在张江, 花费人民币4,000万元可购得300平方米的独栋别墅, 而购买更大面积如1,000平方米的住宅, 则需要花费人民币1.5亿元。90至130平方米的两房和三房公寓则分别需要人民币500万到700万元。

TOPHANE街区, 伊斯坦布尔 BEYOGLU区

ÖZLEM ATALAY, PAMIR & SOYEUR公司

Tophane街区位于伊斯坦布尔Beyoğlu区, 从此处步行即可到达博斯普鲁斯海峡。自2017年起启动的加拉达港口项目是该港口和长达1.2公里海滨地段的重建工程, 将全力打造这里的旅游、商业和文化设施。伊斯坦布尔现代艺术博物馆坐落于Tophane的北部区域, 窄窄的街巷中分布着手工匠人的工作室、别致的咖啡馆和艺术画廊; 在靠近Boğazkesen街的部分, 这里的木质和石头建筑可追溯至奥斯曼时代, 吸引了希望将精致内饰与古老外墙相结合的开发者的注意。在Tophane街区, 一间较旧的70至80平方米的一房公寓起价为50万里拉, 新的一房公寓则接近120万里拉。



价值追逐者



梅菲尔区, 伦敦

LIAM BAILEY, 莱坊全球研究部

我们的策略是从如今最不热门的地点入手来确定未来投资热点。2016年颇为不景气, 伦敦市场住宅价格下跌10%, 销售量暴跌25%, 今年伦敦市中心的优质物业市场也同样难以幸免。不过我们需要全面来看问题。在这样一个市场中, 其过去40年的年平均回报率高达14%, 超越全球任何一个主要豪宅市场。而且, 位于伦敦中心位置的梅菲尔区已经是一块烫金的繁华之地, 新增的一系列高档零售、酒店、餐厅和街道景观投资更为这里锦上添花。用高端来形容梅菲尔最近的大规模重建或许不太准确, 但随着未来几年一些全球最著名的住宅开发项目将落地该区域, 必将进一步巩固梅菲尔区域作为伦敦一流住宅区的地位。



汉考克公园, 洛杉矶

THE ALTMAN BROTHERS, DOUGLAS ELLIMAN公司

汉考克公园位于比华利山东部, 正对洛杉矶市中心方向。此处东部海岸风格的宽敞房屋初建于20年代, 依傍着威尔希尔乡村俱乐部(一家私人高尔夫俱乐部)和洛杉矶网球俱乐部而建, 如今吸引了越来越多的购买需求。高端餐厅、新开设的精品商铺和优质的私立学校吸引了预算较低, 但仍希望能居住在距离比华利山10-15分钟车程内的买家。该地区的住宅价格几乎只有圣莫妮卡、威尼斯海滩和比华利山等这些周边高档社区的一半, 一套建于一万平方英尺土地上的四房独栋别墅起价为500万美元左右。

南海岸, 巴巴多斯

EDWARD DE MALLET MORGAN, 莱坊国际

巴巴多斯南海岸长期以来一直被忽视, 因为大多数买家更倾向于购买西海岸的物业。位于阿克拉海滩和圣劳伦斯海滩附近的海滨地段相对而言价格更低且交通十分便捷。相比之下, 对于在西海岸寻找一百万至二百万美元物业的买家而言, 其机会越来越少。开发商已经抓住了这一趋势, 推出Capri项目等新开发项目, 应该会为南岸吸引到更多的高品质开发项目。



伍德斯托克区, 开普敦

ANNE PORTER, 莱坊南非

该区位于桌山的山坡上, 是内城仅存的可再开发区域, 并受益于“城市开发税收优惠计划”(鼓励私营投资城市重建)。伍德斯托克是一个综合用途物业区域, 这里有仓库、改造阁楼、新公寓小区以及一些独栋和双拼别墅(大多为维多利亚风格)。后几种物业非常抢手, 尤其对那些希望靠近开普敦、追求城市内大都市热闹生活以及潮流时尚生活方式、重视伍德斯托克便利交通和娱乐场所的买家而言更是如此, 此处的住宅平均价格近年来已快速上升至220万兰特。

第十区, 巴黎

MARK HARVEY, 莱坊国际

第10区位于巴黎市中心东北部, 既有彰显法国首都悠久历史和文化精髓的壮观古建筑, 也有吸引年轻时尚人群的时髦前卫气息。在邻近的第二区和第九区等地段, 物业价格更高, 而第10区则为人们在令人羡慕的中央位置提供了高性价比的选择。沿着圣马丁运河是宽阔的林荫大道、行人道、酒吧和餐厅, 一到周末便成为机动车禁行区, 让骑行者和行人尽享悠闲出行之便, 这一切共同创造出一个充满活力和多样化的住宅区。第十区的国际化氛围吸引了艺术家、时装设计师和其他在创意产业工作的人, 因而促进了时尚平价精品店的浪潮。在该地区, 100平方米的公寓价格在75万到95万欧元之间。

喜人的回报

私人投资者从商用物业的长期强劲表现中获利，并尝试投资新物业类别。

ANTHONY DUGGAN
资本市场研究部主管



虽然2016年即将过去，让很多人都感觉如释重负，不过无论是对于机构还是私人投资者而言，全球商用物业在这一年始终是希望之光，与其他资产类别相比较，商用物业一直交易量稳健，且回报率可观。

近年来私人投资者一直是全球市场的主力军，其投资总额占过去10年市场总成交量的20-25%，并在2016年上升至近30%。从市场表现角度来看，房地产回报的吸引力显而易见。根据MSCI分析机构的数据，全球房地产在过去十年非杠杆性回报率为6.3%，过去五年（截至2015年12月）的年回报率更升至9%，其中印度尼西亚（15.3%）、爱尔兰（14.7%）和美国（12.0%）表现抢眼，而澳大利亚、加拿大、马来西亚、香港和英国也同样录得强劲回报。

事实上，如果从绝对回报和风险调整后回报来看，房地产相较于股票和固定收益证券这两大最主要资产类别而言表现十分良好。甚至全球金融危机也只是更突显了房地产强大的抗风险能力，估

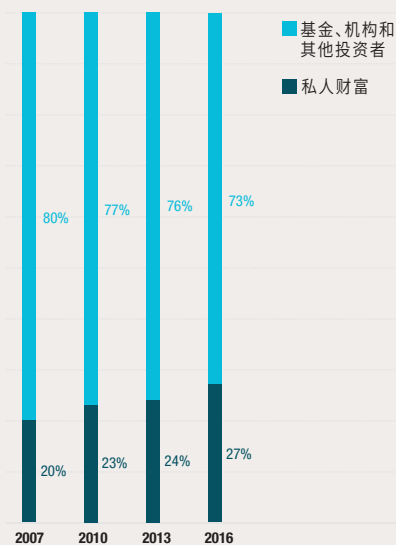
值下调后的损失至少部分可被收入回报所抵消。

虽然在过去十年，全球股票的回报率几乎与房地产一样强劲，但是房地产的回报率在风险调整的基础上更为可观。房地产的收入组成和较慢的资本驱动周期使得其回报率比股票的回报率更容易预测，真正实现现金流带来的现金回报并不会受到资产价值潜在波动的影响。在同样的十年间，全球债券和房地产一样波动性较低，但在过去五年中，债券的回报明显下跌。

展望未来，考虑到全球经济前景疲软和地缘政治不确定性加剧的预期，投资者保持谨慎态度是可以理解的。但巨大的房地产市场投资需求仍然存在。在我们进行的首次“家族办公室投资趋势”调查中（详见下页）发现，所有的受访者都希望在未来12个月内增加资产配置中的房地产投资份额，并强调了若干原因，其中包括可以购置国外的有形资产，以及能够完全控制自己的资产。

那么，在2017年，这些投资者将选择何处投资呢？

私人物业
按投资者类型划分的全球房地产投资



资料来源：RCA



收入部分令房地产投资回报更加容易预测，真实的现金流带来的现金回报并不会受到资产价值潜在波动的影响

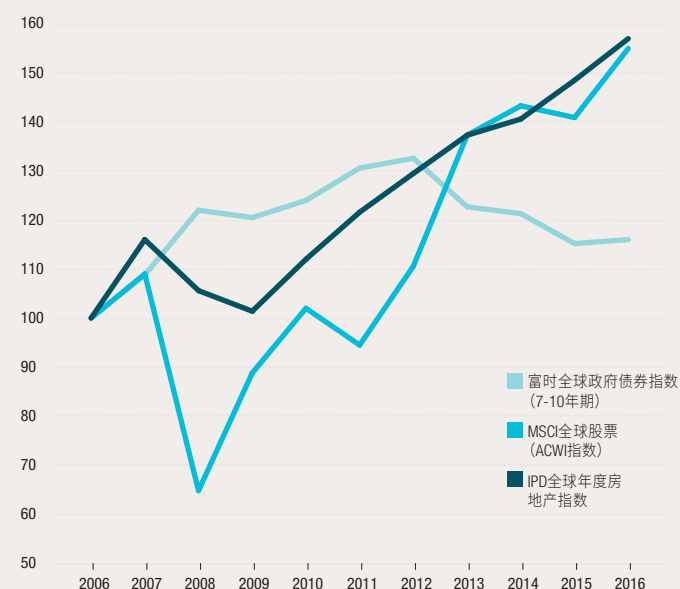


莱坊最新的《全球城市》商业地产报告中强调了当前经济环境下国际房地产投资者的一些关键趋势，包括房地产在更广泛更深层的“实物资产”组合中的占比越来越高，加之基础设施投资和其他实物资产的助力，这些投资往往具备使房地产更具吸引力的特征。

对于私人投资者特别重要也需要强调的一点是投资高品质的“有床楼宇”越来越多。虽然这一类别中最明显的例子是酒店，但是客户也越来越多地咨询有关私人租赁住宅投资、学生宿舍、老年公寓和医疗设施等其他类似资产的开发、购买和管理方面的问题。此类资产的供应短缺加上明显的人口驱动型需求趋势，吸引了投资者和开发商的兴趣，他们正在积极打造适合房地产投资组合的产品。

除了这些较为长期的趋势之外，我们在第40页还关注了另外一个行业——城市物流业，并认为这个行业在未来几年将对私人投资者越来越有吸引力。由于快速的城市化进程推动了全球城市的发展，与此同时，电子商务的爆炸式发展导致了人们希望在都市圈中以更快速度运转更多货物的需求，因此城市物流用途物业正在发生巨大变化。反应迅速及交货精准成为评价零售商服务水平优劣的重要标志，因此对于“本地”仓储和物流设施需求高企。除此之外，能够以相对较低的入场价格购买城市土地也是颇具吸引力的投资理由。

企业基金
房地产相较于其他投资产品的表现



左图：
香港标志性天际线
下图：
悉尼中央商务区

资料来源：IPD, MSCI, FTSE



家族投资

根据莱坊最新独家调查结果，多元化和稳定性是家族办公室投资商用物业的主要驱动力。

ANTHONY DUGGAN
资本市场研究部主管

为了更了解家族办公室的投资动机和商用物业投资习惯，我们开展了首次“莱坊家族办公室投资趋势”调查。调查的受访者均由莱坊私人客户团队确定，尽管这些受访者参与投资的时间长短不一，但是他们都积极参与商用物业投资。所有受访者都直接接受了面对面采访。

我们将调查结果与长期开展的态度调查结果相结合，得以深入全面了解超高资产净值人士是如何看待和投资商用物业的。

关键资产

商用物业对于私人投资者而言是一项重要资产类别，该类别的全球总交易量中25%至30%来自私人买家。莱坊2017年的态度调查数据再次确认了这一点，并表明私人客户将总体财富的25%用于房地产投资（不包括主要住宅和第二居所）。有趣的是，不同地区投资者的投资占比迥然不同，亚洲投资者的占比最高（29%），而北美投资者的占比最低（15%）。

投资驱动力

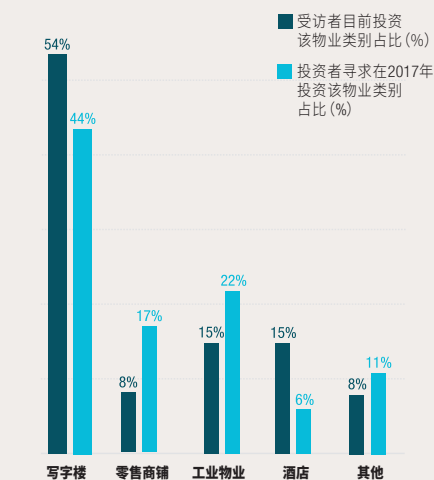
在进行“投资趋势调查”时，我们询问受访者选择商用物业的原因，大多数人表示多元化是主要驱动因素。无论是基于当地经济因素还是跨资产类别的比较，投资组合中都应加入房地产的成分。

稳定的收入组成也是一个关键的吸引因素，而“未来收入流”一词也经常被提及。对于受访者而言，资本保护也很重要，因此毫无疑问受访者倾向于“核心”类型的投资，例如用于长期出租的位于中心地段的写字楼和零售店铺。然而，也有一些人认为“增值”或“机会”投资也是其投资策略的一部分。



右图：
法兰克福的商业大楼
对图：
马来西亚吉隆坡的柏威年购物中心

资产构成 当前和未来投资意向



资料来源：莱坊投资趋势调查

控制权

大多数受访者直接持有房地产资产，而不是将其资本托管给投资经理或房地产基金。他们显然倾向于“了解自己拥有什么”，更重要的是要“完全掌控”投资。

一些人表示有兴趣投资新的市场领域或物业类别，但因缺乏专业知识而放弃。一个潜在解决方案是与专业资产管理合作，得到一个设计合理的互惠基金，同时享有控制权和本地市场能力。

事实上，有一位投资者曾利用基金工具进入新市场，并且希望在获得一定程度知识之后选择合适的资产和房地产经理，从而转为直接投资房地产。

我们的一些受访者也可以接受与“朋友和家人”进行集资交易，但条件通常是希望能保留控股权。

私人物业投资者 在全球范围内最可能投资的地点



1: 英国



2: 美国



3: 德国



4: 法国



5: 新加坡



6: 西班牙



7: 瑞士



8: 澳大利亚



9: 中国大陆



10: 香港

资料来源: 莱坊投资趋势调查

内部专家

来自一些老牌家族办公室的受访者还谈到了他们决定开设专门的管理房地产投资的办公室,把资产管理和尽职调查流程交给内部人员完成。通常,这类办公室的起始规模并不大,只有几名工作人员,但是会随着其管理资产的增加而扩大规模。

重要的是,这种“实地”资源让他们感到在寻找机会和建立投资组合方面更有优势。

物业类别甄选

我们的调查还发现写字楼是投资组合中最热门的类别,这一发现在我们的长期全球交易数据和莱坊态度调查结果中也获得了证实。

很明显,一些投资者担心零售业正在经历的结构变化,但对这类资产有经验的人(例如,行内人士)则很乐于了解投资机会。而其他人士则会谨慎选择。

本调查以及我们通过自身咨询工作观察得到的结果都表明,物流房地产对莱坊的家族办公室客户有着越来越大的吸引力。

风险与回报

我们请受访者给出他们对所在市场区域2017年的当前风险/回报机会的看法。在以10分为满分(代表最好)的情况下,最终得到的平均分为6分。大多数家族办公室在预期市场将升值的同时对经济大环境也表示担忧。

有一些人特别“担心‘核心’物业在某些市场的定价”,并因此认为“选对项目是关键”。当我们请他们解释哪些因素在他们看来可能在2017年给定价带来负面影响时,不少人表示“利率压力”、“租赁需求”和“租金增长预测走低”是其担心的主要因素。

其他受访者则比较乐观,建议鉴于持续的经济和政治不确定性,投资者的担忧可能是一个入市信号。他们坚定地认为房地产能够继续为资本提供安全的避风港,并在低增长的环境中实现稳定和可靠的收入回报。

投资兴趣

尽管一些受访者表示持谨慎态度,但是总体结果清楚表明,受访者仍然倾向于在2017年继续投资商用物业。大多数人表示其管理资产的目标增长率高达两位数。

很明显,大多数人仍然认为“房地产投资不足”,并正在着手“重新平衡整体投资组合”。一般情况下,受访者表示希望确保投资规模在2,000万到5,000万英镑之间,但也有一些人表示要扩大至超过1亿英镑,这样做是因为他们希望更快进行投资,并认为由于金额巨大,竞争对手数量会减少,因此能够获得更好的收益率。

然而,任何投资显然都应该进行严格调查,除非出现良机,否则没有必要急于投资。

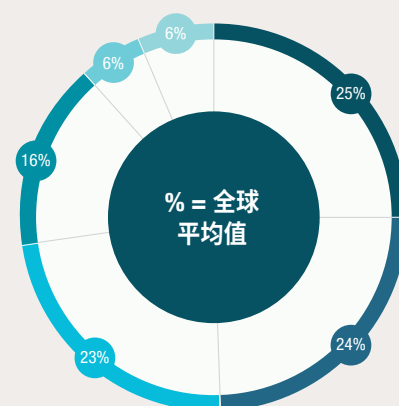
地点! 地点!

受访者的首选地点因其所在地不同而呈现很大差异。澳大利亚、非洲和美国都被列为2017年的投资目标市场。然而,大多数受访者仍然选择欧洲进行资产配置,英国和德国是最受欢迎的国家。主要的考量因素包括市场规模、相对流动性和可获得的机会。

这些调研结果再次反映了态度调查的结果,其中大多数受访者支持在欧洲投资。



组合管理 超高资产净值人士投资组合资产配置



- 投资 (股票、债券、现金、贵金属等)
- 房地产投资 (不包括主要住宅和第二居所)
- 主要住宅和第二居所
- 个人业务
- 收藏品 (艺术品、汽车、葡萄酒等)
- 其他

资料来源:《财富报告》态度调查

长期观点

首次“投资趋势调查”的结果清楚地表明,家族办公室与商用物业的关系在2017年之后将进一步加强。该资产类别仍然是当地经济环境下一个重要的多元化选择,而且这样“实在”的资产既能够积累财富,也能成为一个稳定的收入来源。

私人投资者在商用物业的配置上预计将大幅增加。随着强大的市场基本面愈发明朗,物流用途物业投资快速增长,但是写字楼物业仍然是投资者最热衷的物业类别。

如上所述,澳大利亚、美国、非洲和亚洲等市场被认为是潜在的热点区域。不过欧洲仍是2017年全球资产配置的首选目的地。尽管由于脱欧带来的持续不确定性,英国仍然高居榜首。

天时地利

网购的迅猛发展和交货期的缩短为私人房地产投资者带来新的投资机会：城市物流业

ANTHONY DUGGAN
资本市场研究部主管



电子商务依赖大量的实体不动产能够高效运作

如果有人问哪个商业地产市场受到互联网影响最大，最可能的答案就是零售商铺。

随着客户越来越多地选择通过多种渠道购物，特别是移动端购物，零售商铺正经历着天翻地覆的变化。不过尽管零售物业毫无疑问受到消费者行为巨大转变的影响，但实际上物流业在物业用途和选址方面才是经历最大变化的行业。

全球网上零售业的快速崛起推动了这场变革。在中、美、英和德这些互联网渗透率高的市场率先带领下，这种趋势随着电子商务的普及已经蔓延至全球。

无论是对于零售商还是消费者而言，在线销售的一个关键环节是送货方式。对于零售商来说，在线销售的宣传、库存管理、全球定价策略制定，以及最重要的按时将货物送达正确地点，都是艰巨的

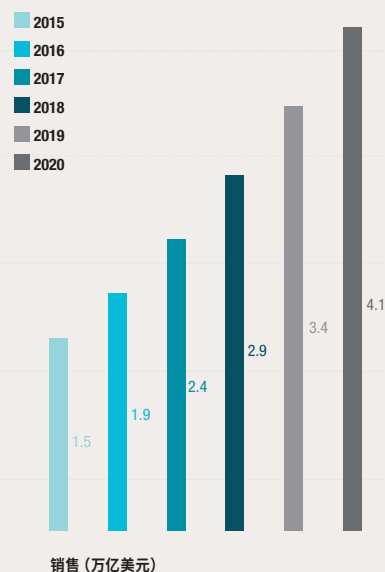
挑战。商品到达销售国，然后被运至物流设施，最后按照明确的商业数据将其配送到商铺网络中的日子已经一去不复返了。现在，同样的货物需要在非常短的时间内进行挑拣、包装并配送到指定位置。如果客户退货，他们还得在同一系统原路返回。

对于零售商来说，这意味着送货速度已经成为比价格更重要的竞争点。赢得市场份额的关键愈来愈关乎能否实现最晚下单截止时间和最早送货时间。事实上，一些零售商现在提供当日送达服务，让消费者既能享受“实体”门店的及时性，也能享受足不出户订购的便捷性。

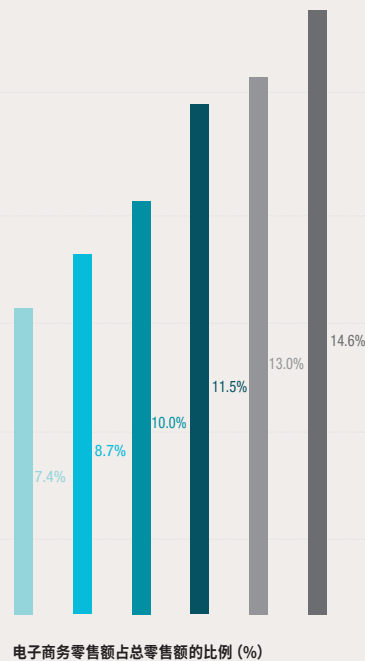
所有这一切的最终结果就是重视如何调整和升级物流网络。以英国一家领先的零售商John Lewis为例，十年前它将75%的投资用于门店。如今，它将75%的投资用于配送和IT，只有25%用于门店。

这一趋势推动了物流设施数量的有力增长，包

快乐点击
全球电子商务销售情况



销售 (万亿美元)



电子商务零售额占总零售额的比例 (%)

资料来源:2016年8月eMarketer
注:数据不包括旅行和活动门票开支

括超大型区域配送中心（储存、拍照、分拣、包装和整理分类货物），以及城市包裹配送点和仓库站点，这些设施都是为了保障“最后一英里”的配送时间，以满足消费者的需求。

更上一层楼

虽然两者都是极具吸引力的投资机会，但我们正是在这些城市当地设施中注意到了巨大的潜力，私人投资者可以利用它寻求稳定长期回报，并利用城市崛起和规模日益扩大的城市化A所带来的机会。这在需求和供应两侧都具有一些有吸引力的投资前景。

首先，随着电子商务的增长，给不断扩张的城市集群提供“最后一英里”送货服务的需求也不断增加。零售商和快递公司将继续发展其城市物流服务，以满足消费者需求，对于更合适物流设施的需求将相应增长，这种强劲的需求预计将带来稳定的入驻率和租金增长。

第二，充满活力和不断发展的城市需要一个高效运作的供应商网络，比如从新鲜食品供应商到汽车零配件供应商、批发柜台和仓储等。因此，推动了对于物流物业需求的不仅是电子商务，其他企业也希望在靠近客户的地点建立基地。

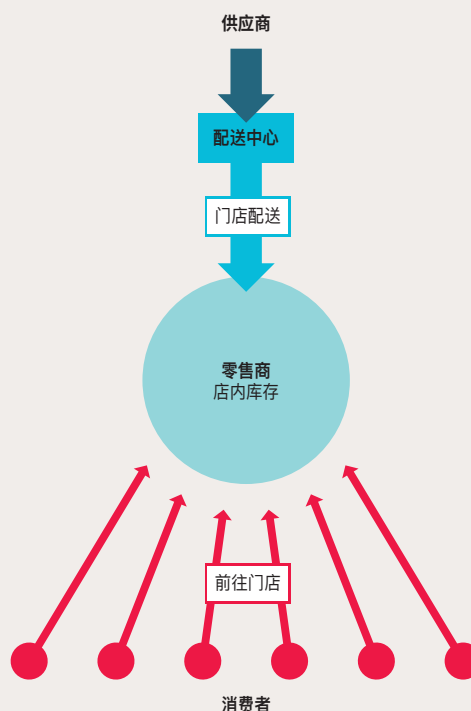
第三，随着城市的发展，对于土地的压力和来自不同用途之间的竞争不断加剧。我们认为城市物流是在大城市中心拿地的较佳潜在切入点。投资者可以采用购买此资产类型的策略，在中短期带来收入和资本增值；而在长期可以根据当地法规更改其用途，比如更改为具有更高价值的用途（比如住宅）。

考虑到这一切，有趣的一点是城市中心的土地压力已经导致了合适物流设施的短缺。一个很明显的例子是伦敦，这里的政府数据表明，在过去20年中，超过一半的工业用地（该类别包括物流设施）已经转为其他用途。这种供应压力刺激了租户的需求，并驱动租金增长和资产估值。随着住房存量的多少成为众多扩张。

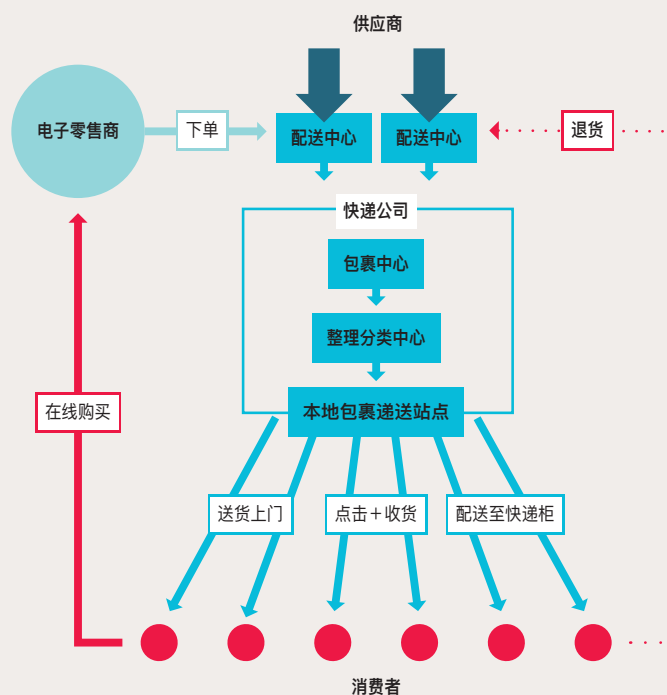
虽然没有人会称城市物流为有魅力的房地产类别，但它似乎对私人投资者变得越来越有吸引力。强大的结构性租户需求和对合适供应的大举限制，加上在发展中城市中可能拿到土地的机会，都将令城市物流物业日益火爆。

从A到B 商业物流的演变

传统零售物流



电子商务零售物流



资料来源:莱坊研究部

物业投资热点

《财富报告》确认全球七个值得私人投资者在2017年及以后投资的热门城市。

ANTHONY DUGGAN
资本市场研究部主管

虽然投资决策将始终取决于个人，诸如他们对风险高低的接受度、经验和专业水平以及所寻求的回报水平，但是除了伦敦、纽约、东京和巴黎等主要全球性门户城市之外，越来越多值得投资的城市正在浮现，它们具备一切吸引私人投资者进行长期商业房地产投资的特征。

在接下来的几页中，我们将重点介绍七座城市。这些城市大力建设和发展一流的教育、生活方式、基础设施、技术和房地产，并在这一过程中成长为人们愿意工作、购物、娱乐和生活的魅力之地。虽然这里重点介绍的每个城市都是独一无二的，但它们确实具有某些共同的特征。尤其是，科技公司的快速发展正在掀起整个房地产行业重建和建设浪潮，投资者对于能为这一类企业提供有利环境的城市有着浓厚兴趣。

许多科技公司之所以选择进驻此类城市，很大一部分原因是希望成为能够吸引一流人才的生态系统的一部分。教育是一个关键因素，能够保证稳定的高技能员工流，而他们正是快速发展的企业在全世界“人才战争”中所争抢的人才资源。与此同时，除了办公空间需求增加外，对于住房、零售、物流、酒店和其他能够产生收入的房地产类型需求也会相应增加。

若想了解更多关于热点城市和其他一些城市的更多信息，敬请参阅最新的莱坊《全球城市报告》。



荷兰：阿姆斯特丹

随着阿姆斯特丹在欧洲科技之城的排名不断上升，它在2015年CITIE调查中被评为世界五大最具创新性的城市之一。这里有着发展兴旺的初创企业；既包括B.Amsterdam、WeWork和Spaces在内的许多共享工作空间，也有Uber、Netflix和Tesla这些大型企业选择将阿姆斯特丹作为欧洲大陆总部所在地。荷兰本土也是人才济济，比如，负责为Facebook、Netflix、Spotify、Uber和AirBnB等客户处理在线支付业务的Ayden，其估值超过十亿美元，正是荷兰第一个“独角兽”企业。此外，阿姆斯特丹作为世界上最宜居的城市之一，交通便捷，拥有连接欧洲大陆其他地区的阿姆斯特丹国际机场和地面交通。它有充分的理由继续成为企业落户和休闲娱乐的首选城市。



美国：迈阿密

由于税收激励政策优厚且日照充分，迈阿密通常被认为是旅游城市和富人居住地，而不是商用物业的热门城市。作为佛罗里达州最知名的城市，它正在大力发展成长为创意和技术产业的中心。微软创新中心（微软在美的首个创新中心，于2014年迁入）的入驻和巴塞尔艺术博物馆四周热闹艺术区的兴起带动了新街区的建设，餐厅和画廊的纷纷设立，并吸引了新一代居民纷至沓来。零售商铺发展尤为欣欣向荣，特别是最近新开业的布里克尔城市中心商场，它是一项投资额为10.5亿美元的综合用途开发项目的一部分，使得迈阿密设计区和温伍德艺术区本就林立的全球和精品零售商再添新星，另外，新的迈阿密世界中心开发项目预计将于2017年对外开放。此外，随着迈阿密大学商学院和法学院排名不断上升，该市的教育水平也不断提高。



印度：班加罗尔

作为印度的IT和创业之都，班加罗尔已经成为跨国企业建立创新中心和招揽新一批技术人才的最具吸引力之地。Uber、Airbus和Visa纷纷入驻，与欣欣向荣的初创企业比邻而居，此外这里还有许多本地的成功技术型企业，如Flipkart、InMobi和Mu Sigma等跨入十亿美元“独角兽”俱乐部的企业。重要的是，该市有诸多顶级的全球性研究机构，如印度科学研究所和许多国有研究机构，这些研究机构成就了该市的创新文化和高科技人才，而这对于班加罗尔市今日的兴旺发展至关重要。随着全球企业开始在发展成熟的城市之外寻找新的人才库和创新中心，班加罗尔已经建立起了强大的生态系统和发展势头，将成为国内和国际企业的主要选择。



德国：柏林

作为成功重建城市的典范，柏林目前正在经历高速发展。米特和克罗伊茨贝格两个中心区引领了重建的浪潮，弗里德里希海因则是新近开始发展创意产业的地区。即使柏林最冷僻的地区也开始热闹起来：Pankwo有着喧嚣的文化、精品店和丰富多彩的夜生活，正在变得越来越高端。近年来，新兴企业呈爆炸式增长，每年新增四万多家公司。重要的是，柏林的生活成本在全德国属于最低的水平，与欧洲其他地区相比也是如此，例如，柏林生活成本比伦敦低三分之一，因此非常有利于年轻活力文化的发展。2014年，超过174,000人搬到了柏林，其中超过一半来自海外。在旅游和服务业的带动下，该市目前是全德经济表现最好的城市之一。

墨西哥：墨西哥城

墨西哥城作为通往拉丁美洲其他地区新兴市场的门户，凭借其在汽车、电信、物流和零售等多元化行业的强大支撑，继续吸引着大量海外直接投资。该城市日益壮大的中产阶级推动着其进行大规模的重新发展和重建复兴。现代化住宅、写字楼和购物中心改造等大型综合体项目正在彻底改变Paseo de la Reforma、Polanco和Insurgentes等社区。事实上，该市写字楼市场自2000年以来已经增长200%，共170幢新办公大楼投入市场。随着新国际机场的建设，墨西哥城也正在为未来而大力投资。第一阶段的建设计划将在本世纪20年代初期完成，预计届时每年旅客吞吐量可达5,000万人次，往来航班达55万架次。



美国：奥斯汀

被誉为“硅山——美国南部硅谷”的奥斯汀正在快速发展，成为具有前瞻性战略眼光城市的全球典范。其原因不言自明：创新思维、善待企业、推崇企业家精神和独特文化使得这个政府主导的经济体转变为技术行业的领军者。入驻奥斯汀的公司中既包括苹果、谷歌、Facebook、甲骨文、思科、戴尔和惠普等技术巨头，也包括处于萌芽阶段和创业中的企业。优良的大环境加上德州大学和附近院校源源不断的毕业生，以及每日新增的150位移民，无一不吸引着正在寻找年轻和受高等教育员工的企业纷至沓来。日益增长的需求也催生了一股建筑浪潮，其发展重点集中在工作空间、共享工作环境以及高密度多户住宅。



澳大利亚：墨尔本

有关预测表明墨尔本的人口将在2036年超过悉尼。这个蓬勃发展的城市在过去十年中经历了重大转变，城市中心生活圈呈现尤为强劲的增长。考虑到经济学人智库将它评为“世界上最宜居的城市”，这样的增长不足为奇。此外，该市现在是澳大利亚仅次于悉尼的第二大写字楼市场，其中央商务区员工数量在过去十年增长超过24%。如此大幅度的增长催生了一系列开发活动，既有已经交付的几个大型综合用途计划，也包括一些筹建中的项目，比如，Fisherman's Bend地区的30年改造项目，该项目将覆盖中央商务区西南部的墨尔本港共450公顷的土地，涵盖各种中高密度新建商业和住宅开发项目，到2046年竣工时将可容纳八万居民和六万员工。这些大型项目的不断涌现带来了大规模和多样性的投资机会，使墨尔本成为吸引本地和海外大规模投资之地。

奢侈品 消费趋势

爱好投资与
欲望之物

本章要点

奢侈品投资指数

通过本年度莱坊奢侈品
投资指数了解表现最好和
最理想的奢侈品类别
- 第46页

所有权风险

为什么爱好投资需要
保持头脑冷静
- 第50页

投资驱动力

奢侈资产的额外益处—
金钱无法带来的体验
- 第52页

流动资产

我们对于莱坊这项最具魅力的指数进行了深入研究，发现葡萄酒排名稳步上升，古董车表现逐步下滑。

ANDREW SHIRLEY
《财富报告》编辑

投

资级葡萄酒终于在2016年莱坊奢侈品投资指数排名中击败古董车登上榜首。葡萄酒交易平台WineOwners编制的“莱坊高档葡萄酒指数”在2016年录得24%的惊人增长。与之相比，追踪全球最炙手可热古董车表现的HAGI顶级指数只有9%的增长，显得失色不少。

来自Wine Owners平台的Nick Martin表示，葡萄酒的出众表现是由世界各地主要地区的强劲增长所推动，特别是波尔多顶级酒庄的东山再起，它们是最吸引投资的酒窖。“由于中国带来的波尔多泡沫始于2011年末，随后在2012年至2014年波尔多地区经历大幅下滑，到了2015年，该地区的总体增长率恢复到8%左右。”

“但是，2016年的表现与先前迥然不同。波尔多地区的优质酒庄推动了整个市场，截至6月底已实现增长9%。脱欧造成的英镑贬值为市场带来强劲动力，为已经蓄积巨大增长势头的市场带来更多积极情绪。在2016年6月至11月期间，一级酒庄市场进一步增长18%，使得年度增长超过30%。”

展望未来，Martin先生认为波尔多葡萄酒将在2017年继续保持增长势头，虽然随着买家开始越来越注重价值，收益面可能不如先前宽。法国其他地方的前景也一样乐观，他表示：“优质的勃艮第地区保持强劲增长，一批年期较短的葡萄酒以及对被受追捧的2015年年份酒涨价的预期，进一步推动了2016年该地区增长31%。”1988年的Romanée-Conti（右图）是去年拍卖中最昂贵的葡萄酒，它于10月在Bonhams拍卖行以129,250英镑的价格拍出。

在其热门葡萄酒的推动下，加利福尼亚州产区（2016年增长34%）也继续增长，如同Martin先生解释所说：“美国收藏家和葡萄酒直销俱乐部继续支撑市场。他们深谙在葡萄酒首次发行时获得购买的份额十分难得，使其二手市场价格极有可能大幅增长，因此不管发行价格如何，都会买入最稀有的葡萄酒。”

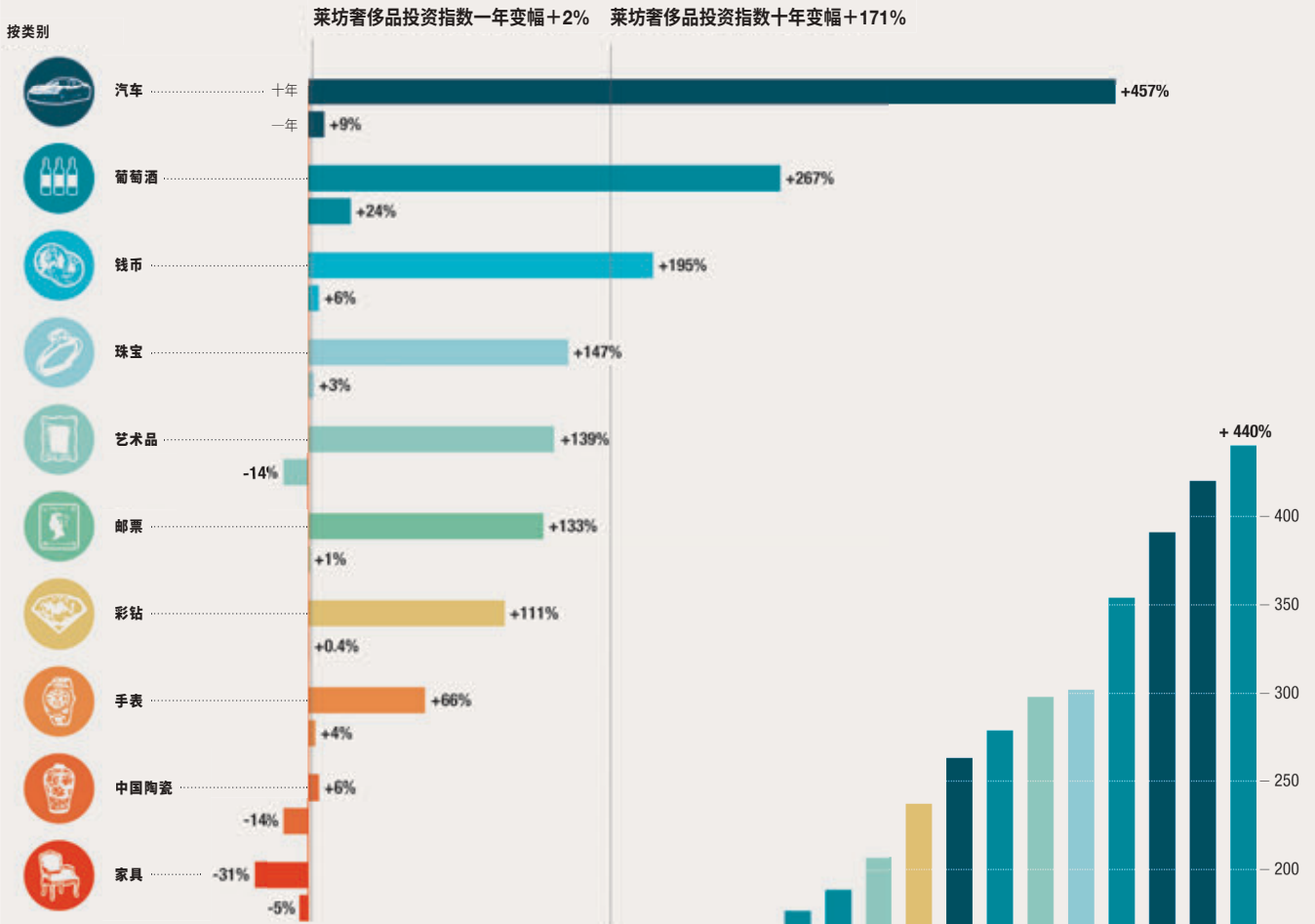
Martin先生表示，意大利北部地区，特别是皮埃蒙特也表现非常强劲。“巴罗洛地区的品质有所改进，自十年或二十年前起就开始与勃艮第并驾齐驱，这已经引起了收藏家们的注意。这一市场上涨了28%，并有可能在明年继续维持良好表现。”

此外Martin先生还认为，海外投资者对皮德蒙特葡萄园的兴趣也与日俱增，这将有助于推动未来的增长。去年，美国便利店店主克劳斯家族买下了有着143年历史的Vietti酿酒厂，这是该家族在这一区域的第二笔购买交易。

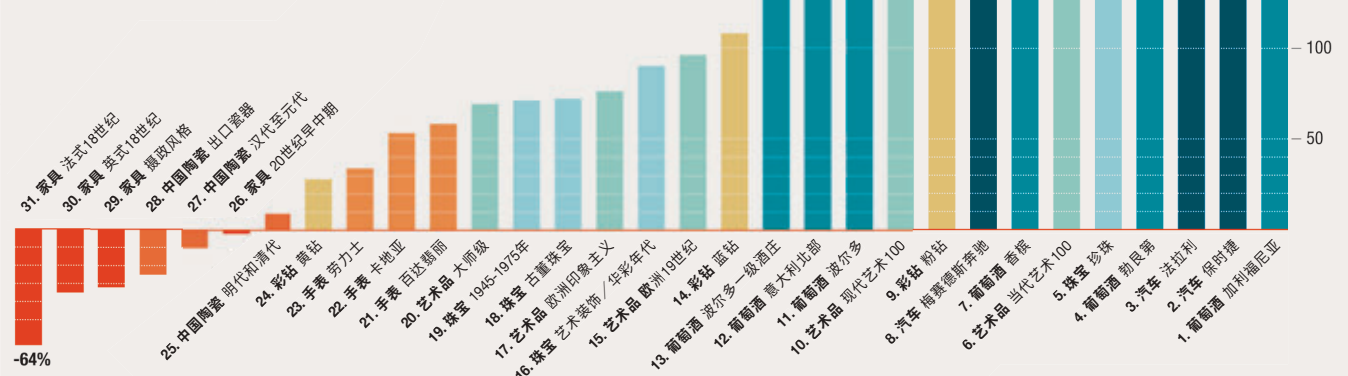


图片由Bonhams提供

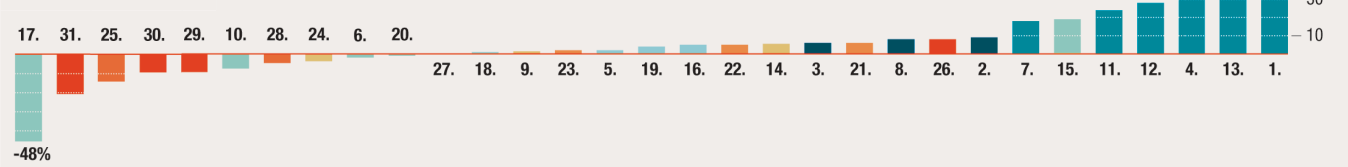
欲望之物
莱坊奢侈品投资指数(截至2016年第四季度)



按选定资产类别划分(十年)



按选定资产类别划分(一年)



资料来源:artmarketresearch.com (艺术, 中国陶瓷, 手表, 珠宝); HAGI (古董车); Stanley Gibbons (邮票, 钱币); Fancy Color Research Foundation (彩钻)。
注:有关研究方法详细信息, 请联系andrew.shirley@knightfrank.com

追求质量

对于古董车而言，“2016年是放缓的一年”，来自HAGI的Dietrich Hatlapa说。鉴于依旧非常可观的9%的年增长率，对于任何不熟悉古董车市场的人来说，这一说法似乎过于消极。但是，考虑到该类别在过去五年增长率高达151%，如今显然下跌了好几个档位。

Hatlapa先生说：“那些投资目的只是为了赚钱的人已经离场了。市场现在更多地掌控在收藏家和专业人士的手中，我认为这对于真正爱好者而言是个好消息。”

根据另外一个市场追踪指数Kidston 500的数据，2016年顶级国际拍卖会上出售的汽车中，从数量上看，78%的汽车最终售出，而2015年该数据为84%，同时，售价低于最低预期的汽车占比上涨了20%。

专业保险公司Hagerty的估值服务部门副总裁Brian Rabold表示，这一模式和美国一样。该公司推出的一个追踪美国收藏家最看重的25辆欧美日系车辆价值的蓝筹指数去年下降了1%。“约莫在过去一年，我们注意到市场从卖方市场转变为了买方市场，”他说，“人们如今更加挑剔谨慎。去年，北美地区拍卖价格超过100万美元的汽车数量减少了26%。”他还指出人们的兴趣转移到了保时捷911R这样的新车型上。“我们最顶级的1,000名客户从未像现在这样热衷于购买2000年后生产的汽车。”

Hatlapa先生表示，尽管市场增长放缓，但来自知名产地且状态良好的限量版汽车将继续创造新世界纪录。

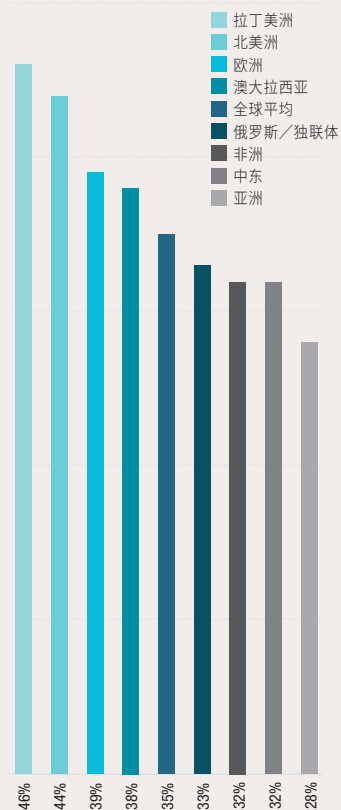
Kidston 500的创始人Simon Kidston也对此表示同意：“是的，交易的速度明显减缓，但媒体报道的数字并没有传达出任何买家和卖家之间更加注重反思和不确定的潜在情绪。除非有更好、流动性更高且税收更优惠的现金避险方式，否则该市场仍然会保持活跃，并且每当有新发现出现时都会创造增长新高。”

1957年生产的法拉利335运动轿跑在巴黎Artcurial拍卖行以3,200万欧元成交，成为迄今为止以欧元计算的最昂贵汽车，这似乎证实了Hatlapa先生和Kidston先生的观点。

在美国，一年一度的蒙特雷汽车销售额也竖立了新基准。一辆1962年产Shelby Cobra古董车在RM苏富比拍卖行成交价超过1,300万美元，一举成为拍卖中最昂贵的美国车。一辆1955年产捷豹D型车刷下了最昂贵的英国古董车售价纪录，拍卖价约为2,200万美元。同时，Alfa Romeo也带领1939年产8C Lungo Spider加入这一角逐，售价接近2,000万美元，创下战前老车售价的新纪录，打破了已经没有人对老车感兴趣的说法。

其实去年售价最昂贵的汽车是由Kidston先生亲自经手交易的。这辆1962年产法拉利250 GTO（下图）的确切售价尚未公布，但它超过了古董车拍卖史上的最高金额（Bonhams拍卖行出售的另外一辆250 GTO价格为3,800万美元），可能是迄今为止的最大一笔交易金额。

收藏家
已经拥有爱好投资收藏品的
超高资产净值人士占比(%)



资料来源:《财富报告》态度调查



图片由Kidston SA提供

蓝色之年

莱坊奢侈品投资指数涵盖的其他几个资产类别即使整体表现相对平淡,也在2016年出现创纪录的拍卖物品。表现最为亮眼的是奥本海默之蓝钻石,它色泽鲜艳,重达14.62克拉,由日内瓦佳士得拍卖行以大约5,100万美元等价出售,成为拍卖史上最昂贵的珠宝。

蓝色似乎是2016年的代表色。“今年必然是属于喀什米尔蓝宝石的一年,” Bonhams英国和欧洲珠宝部门主管Jean Ghika如是说,“在我们伦敦、纽约和香港的拍卖中,喀什米尔蓝宝石表现出众,是正统收藏家最为青睐的宝石之一。” Bonhams伦敦通



过全球竞标的方式,在去年12月以140万英镑的价格出售了一枚14.13克拉的戒指,而当时它的最高预计成交价为80万英镑。

男性“珠宝”也创下新高。一款生产于1941年的罕见百达翡丽Ref. 1518万年历时月相不锈钢腕表打破了拍卖会上最昂贵手表的记录,以1,100万美元的价格在日内瓦富艺斯拍卖行出售。

Bonhams全球钟表部门主管Jonathan Darracott表示,收藏家的兴趣正在从配饰表转向功能更强的计时工具,如运动计时码表和军用款表。

考虑到手表收藏家人数的增加,这一转变部分解释了为什么追踪市场的指数显示出低于预期的增长,他认为,“刚开始编制该指数时,并未想到一些手表现在会如此受到市场欢迎。”



左上图:
奥本海默之
蓝钻石

左下图:
百达翡丽
Ref.1518
(图片由富艺斯
拍卖行提供)

右图:
爱德华·蒙克
《桥上的
女孩》

价值连城的绘画作品

即便葡萄酒和古董车这两大类别表现再出众,也无法扭转奢侈品投资指数整体增长仅2%的局面,这是这一追踪十大最获青睐的爱好投资收藏品表现的指数自2009年下降2%以来的最差表现。

根据Art Market Research提供给《财富报告》的拍卖数据分析,去年导致表现不佳的最大因素是艺术品下降了14%。然而,不同艺术品类别的表现仍有明显差异。

欧洲印象派画家,如马蒂斯和塞尚的作品拍卖价值呈现年度最大降幅,而19世纪艺术家,如康斯坦茨和特纳的作品价值则增加了19%。现代和当代作品曾经是艺术指数的明星类别,也分别下滑了8%和2%。

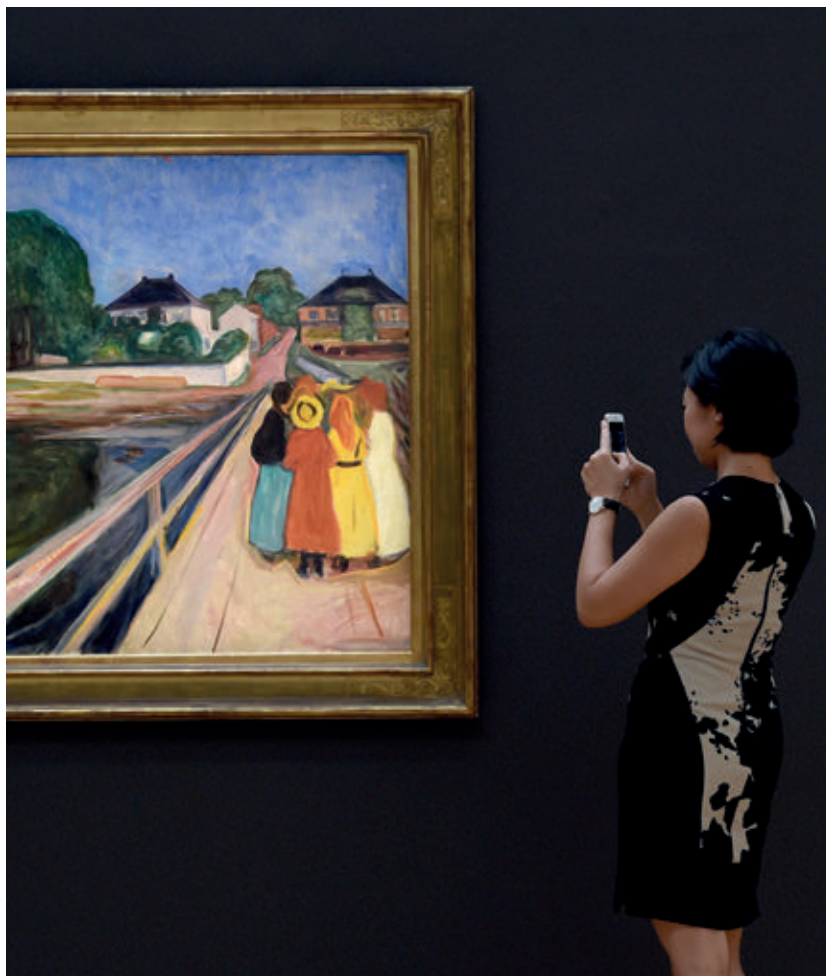
1858艺术顾问有限公司的董事总经理Viola Raikhel-Bolot则认为,拍卖结果并不能完全表现市场整体情况。“拍卖的作品只占整个市场的45%,今年可能由于脱欧和其他经济因素,卖方有迟疑情绪,除非万不得已,否则不会委托拍卖他们手中最有价值的作品。”

中低端市场的买家也变得更加谨慎,她表示,“自从全球金融危机以来,人们对于过度消费更为警惕。”

而2016年年底前,传统上标志着拍卖年结束的11月纽约销售却让市场显得更加活跃,吸引了大量竞标者。今年的最高价出自佳士得拍卖的克劳德·莫奈代表作《干草堆》中的一幅,以8,100万美元售出,远超过其4,500万美元的估价。

其他高价作品包括爱德华·蒙克的《桥上的女孩》,由苏富比以5,400万美元出售,相较2008年售出时的3,100万美元高出很多;还包括荷兰美裔艺术家Willem de Kooning创作的《无题25》,由佳士得以6,600万美元出售,创下该艺术家作品的新纪录。

“在高端市场,新进入的创新性作品总是表现良好” Raikhel-Bolot女士解释道。今年早些时候,两件截然不同的艺术作品证明了这一趋势。Peter Paul Rubens创作的《罗德和他的女儿们》由佳士得伦敦以4,500万英镑出售,成为该艺术家作品中售价排名第二的作品,仅次于他创作的《对无辜者的大屠杀》,这幅作品曾于2002年以5,000万英镑出售。由美国现代艺术家Jean-Michel Basquiat创作的《无题》在今年5月份由纽约佳士得以5,700万美元售出,创下该艺术家作品的新纪录,证明古典画派仍有市场。



消费热情

谈到购买和投资奢侈品，情感往往会打败理智，令买家一掷千金。
《财富报告》在下文将列举一些例子来说明有时候事物本身并不如它们看上去那样。

SHANE GLEGHORN
公司私人财富团队合伙人

在 购买古董车、艺术作品或古董时，该物品的出处和资格特点至关重要。例如，一件具有历史意义的著名藏品、由著名艺术家创作，或是在勒芒耐力赛中圈速纪录保持者等，这些都能更大程度激发人的购买欲望，使其价值大幅提升。

当然，反之亦然：在出处或归属信息不正确的情况下，购买了错误或虚假描述的资产可能会有很严重的后果。例如，我们的一个客户购买了某位著名艺术家的作品，听闻欧洲皇室藏品中亦可看到他作品的身影，然而最后却发现它实际上出自一位名不见经传的艺术师之手，此事给他造成了巨大的情感冲击，经济损失就更不言而喻。

买家需谨慎

在事实和夸张销售之间鉴别真实信息往往挑战巨大，因为即使是杰出的专家也可能对某个作品意见不一。以一幅卡拉瓦乔版本的《老千》为例，它被苏富比分类为该艺术家追随者的作品，因此在拍卖会上以42,000英镑售出。然而这幅画的买方是一位知名的艺术学者，他称这幅画是由卡拉瓦乔本人亲自创作，于是将它重新估值为1,000万英镑。因此，这幅画的前主人试图起诉苏富比，认为它就这幅画的价值给出了不当的建议。然而，法院却判定拍卖行在原来出售时认为这幅作品不具备卡拉瓦乔的“真迹性质”是基于合理的分析。

在古董车市场上也一样需要强调“买家需谨慎”。当您因为某辆车的原产地而支付溢价时，关键是要有证明其原产地的证据，比如清晰的文件材料，如此才能在未来让这辆车保值增值。花钱聘请一位品牌专家或制造企业的专家是一项明智的前期投资。由于我们曾为一项有关一辆鲜见的兰博基尼Miura汽车销售描述不实的投诉辩护，所以我们深谙拍卖中可能引起的争议。

合法所有权

人们经常会忽视合法所有权。这件“原厂出产的完整一套产品”或“古典大师作品之代表作”的出售方是否为合法的拥有者呢？他们真的有权完成销售吗？你如何确定呢？由于缺乏中央登记册来核查所有权，出现相关所有权争议并不奇怪。从可信的来源购买可以在一定程度上保护您的利益；但并非总是如此。

我们曾经的一位客户就是蓄意欺诈的受害者，他购下的真品后被人用仿品替换。欺诈者通过拍卖委托出售真品原件，然而客户浑然不知买回去挂在墙上的艺术品是替换的仿品。这种情况表明，无论是法定所有者、拍卖行或是买方都可能成为欺诈的受害者。

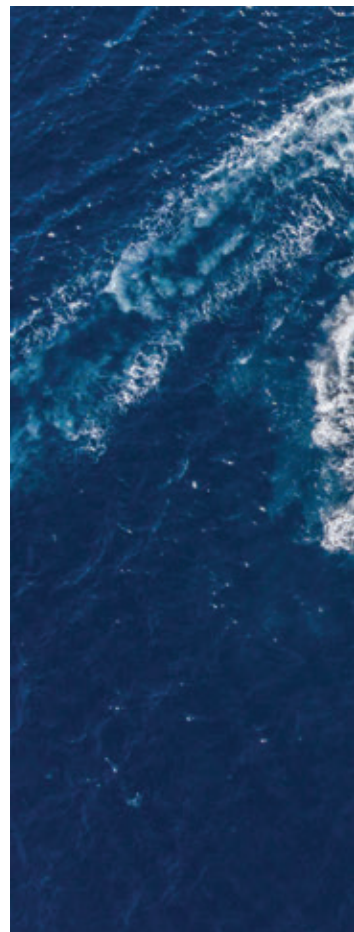
古董车买家应该要求卖方提供原制造厂家的销售凭证、法定证书或记录的文件；还应确保没有未清贷款以避免所有权的争夺。同样，游艇买家也应该检查现有留置权，即债权人对资产享有的优先权。如果债权人在您购买后保留留置权，那么游艇可能被扣押或出售。

保险

还有最后一点要提醒。无论是买家还是卖家，都需要购买一份能够涵盖销售前的一段时间或从物权转移的一刻开始之后的保险。如果您的古董车，如同某位不幸的宾利车主所经历的那样，碰巧在向一位潜在买家展示的过程中着火了，您至少可以略感宽慰，知道您的投资并没有完全灰飞烟灭。

专业保险公司可以提供个人化的安排，比如设计一份保单覆盖一系列资产。他们还能确保无论您是决定驾驶意大利稀有超跑Bizzarrini GT Strada到古德伍德赛车节上去溜一圈，还是将您价值连城的贝尔纳·布菲画作借给巴黎的某个回顾展，都能够得到保障。

事实上，认真阅读运输方面的细则也是非常有必要的。在Kamidian v Holt案件中，展览中展示的一件古董时钟在运输途中遭到损坏。所有者要求赔偿损失造成的修理费用和贬值费用。然而，法院只判定赔偿修理费用，并认为修理并没有造成贬值，因为先前该物品也曾进行过现所有者所不知情的修理，损害也并非肉眼可见。





从左开始顺时针方向分别是：
33.4米长的Narvalo游艇自2017年夏天起可租赁
法国奥尔良公爵宝玑灵感座钟（图片由苏富比纽约提供）
超级跑车的出处是关键因素
卡拉瓦乔作品《老干》





体验经济

世界上最受欢迎的物品给所有者带来个人享受方面的丰富回报，也带来一些无形的益处。

ANDREW SHIRLEY
《财富报告》编辑



热门爱好：
2016年Loro Piana Sardinia 超级游艇帆船赛中，Klaas Meertens驾驶一艘Oyster852帆船Maegan，试图避开Pier Luigi Loro Piana驾驶的My Song。
图片由Oyster提供。

驾

驶或乘坐一辆美丽古董车的原始快感；沉浸在某位世界级画家的精妙笔触中；在一家精致餐厅里被你对面的人所佩戴的完美配饰上的炫目珠宝所吸引；欣赏你手腕上佩戴的古典计时表的精密工艺。

以上这些感觉恰好能说明为什么“个人享受”被列为超高资产净值人士喜爱收藏和购买奢侈品资产的首要原因，这也在今年的《财富报告》态度调查中得到证实。显而易见，我们购买给我们带来无比快乐的物件。

当然，很多时候，这种快乐明显与我们的感官有关：一瓶好喝的波尔多葡萄酒、一幅梵高作品带来的视觉美感，以及隆隆V8或凄厉的V12引擎声。而其它时候，这种快乐则更多地与我们的银行存款或自我形象相关。

前面一篇关于奢侈资产类别表现的文章也清楚地表明（第46页），这些“欲望之物”同时也是精明的投资。因此调查受访者称“资本增值”是购买奢侈品的第二重要动机也属于意料之中。虽然许多人仍然很难理解如果不打算喝葡萄酒，为什么要购买它们。

所有权带来的“社会地位”是排名第三的购买理由。但紧随前三名之后的理由还更多地涉及精神层面或社会惠益，包括“成为某个志同道合的社区的一部分”、“求知好奇心”和“成为专家”等。

群体精神

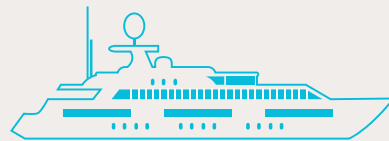
以购买豪华帆船游艇来体验群体精神听起来可能并不合理，毕竟驾驶游艇到达公海似乎是逃避一切群体的最好方法，但是Oyster Yachts的老板Klaas Meertens则表示群体精神对于公司的许多客户而言是一个重要因素。

Oyster船主们的巨大热情亦体现在他们对于一项活动的积极参与，即长达27个月、27,000英里的环游世界一周的活动，这项活动可能是所有奢侈品资产卖家所组织的活动中参与度最高的一个。超过30名船主已经注册来充分支持该活动，活动于2017年1月在安提瓜启程，并于2019年完结返航。

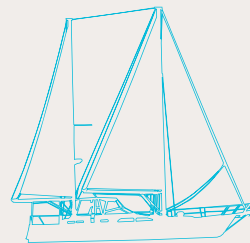
Oyster首席执行官David Tydeman表示：“我们可能组织‘Oyster世界拉力赛’，但是参与者通过这一专属环球冒险所收获的友谊是真正属于参与者自己的，我们只是组织协调方。成为环游世界少数入选人中的一员，特别是可以和其他人一起驾驶同级别游艇，这件事情本身就可以形成一条独特的人际纽带。”

从90万英镑的基本款，到超过1,000万英镑的旗舰款Oyster 118，即使是最便宜的Oyster游艇也仍然是奢侈品。游艇的船主来自各式各样的背景，这是世

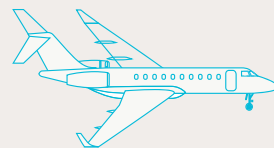
欲望之物 五大最常拥有的奢侈品资产



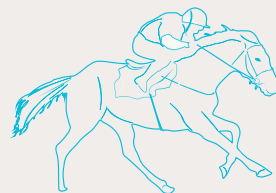
1
摩托游艇



2
帆船游艇



3
私人飞机



4
赛马



5
运动团队

资料来源：《财富报告》态度调查

注：*该调查要求受访者基于客户持有某资产类别的可能性对它们进行排序。不包括爱好投资。



芬兰冰上驾驶：迈凯伦为车主组织的独特体验活动

界拉力赛等活动具有吸引力的原因之一。Tydeman先生表示：“这会提供很多社交的机会，人们会抛下自我，来相处。”

并不是所有Oyster船主参与的活动都如此极端。Meertens先生起先是作为投资购买了该公司，而他本人正是因为参加了意大利奢华针织品牌Loro Piana赞助的超级游艇帆船赛而爱上了这项运动。由于差别记分制的聪明设计，不同大小的船只可以在地中海或加勒比海举行的游艇帆船赛中同场角逐。

Loro Piana副主席Pier Luigi Loro Piana表示，他在18岁时曾被要求在一艘11米长的船上担任船员，从热那亚行驶到厄尔巴岛，那时起他就开始爱上航行。他说：“航行很美，是一种优雅的运动，必须发挥智慧才可以；这也是一种需要技术的运动，还必须考虑风、水、天气等自然因素。”

他的船名为“My Song”，自1988年推出第一个版本之后又诞生了其他版本，每个都比前一个更大更先进。为了今年的竞赛考虑，最新款延长到近40米，并拥有最新的竞赛科技和超级游艇的顶级舒适体验。

“我们的理念一直是将巡航和竞赛相整合”，他说。这是一种表现和生活方式的组合，与Loro Piana针织品牌的精神相呼应，也解释了为何品牌要参与

超级游艇活动。在Loro Piana帆船赛之前，并没有任何真正有组织的比赛，让My Song这些能够在海上快速行进，同时也成为“海上的第二个家”，Loro Piana先生如是解释。

Tydeman先生表示：“航行群体的独特之处，在于无论你是驾驶一艘艇龄20年Oyster游艇环游



人们喜欢一起庆祝，
我无数次见证过
那样的热闹时刻



世界，还是像Loro Piana先生那样在130尺的碳纤维赛艇上豪掷数百万美元，水手们对于他们认为最好的游艇是什么以及他们应该用它做什么同样充满热情，而且他们喜欢不断改变想法。我曾见到过一位富有的船主乘坐一艘长100英尺的游艇巡航，不久以后驾驶一艘只有其一半大小的双体帆船去比赛。”

爱好面前人人平等

拥有古董车就是爱好者之间可以构成平等关系的另一个例子。Gregor Fisken是一位汽车爱好者、车手，同时也是伦敦一流经销商，他说：“在我的展厅中既有收藏布加迪跑车的业内领袖人物，同时也有在20世纪50年代就收藏布加迪的低调收藏家来看车。他们之间唯一的共同点就是汽车，他们因为共同的热情而彼此紧密相连。一辆车往往能够起到破冰作用，并不是因为它值多少钱，而是车辆自身情况和背后的历史将人们联系起来。”

Fisken先生说，对于许多收藏家来说，买车远不止购买了一部交通工具，他坚信人们应该“为热爱而买，而不仅是为了投资”。“这意味着可以参加古德伍德赛车节、古董车拉力赛或赛车日。”他谈到自己参加今年的苏格兰飞人这一独一无二的战前古董车年度拉力赛，从诺森伯兰郡的斯莱丽望驾驶至格伦伊格尔斯，高兴得眼眶变得有些湿润，“因为这是一场冒险，是晚上酒吧中的热门话题，是志同道合的感觉，是醉人的怀旧感。”

近代的汽车可能不会引发此类情感，但某些限量款，如独创的迈凯伦F1，已经被视为经典车辆，受到收藏家热烈追捧，甚至愿意支付1,000多万英

镑将其收至麾下。拥有某种型号车辆所带来的群体感是其具备吸引力的一个重要原因，也是迈凯伦一直致力于在爱好者之间培养的情感。

迈凯伦特别运营定制中心的负责人James Bank表示：“人们购买高价物品时，重要的是一种对群体的渴望。迈凯伦能够让你觉得自己是大家庭的一部分。让客户感到受欢迎，觉得自己属于品牌的一部分，这一点非常重要。”

除了在一些世界一流的一级方程式赛道上举办体验日，同时安排教练指导车主微调驾驶技巧，迈凯伦也在更远或位置更极端的地方组织体验活动，真正把车主聚集在一起。Banks先生解释说：“我们最近刚从新西兰回来，主办了第一次Epic Drive活动。31辆迈凯伦组成的车队参与活动，既有F1赛车也有运动跑车系列的车辆。今年1月，我们在芬兰举办了第一次冰上驾驶体验活动。如果我们能够为客户提供带来群体感的极佳体验，就可以更好打造与客户的关系。对许多客户来说，他们不只拥有一辆迈凯伦，往往是每个人都拥有好几辆。”

团结的力量

通过奢侈资产产生群体感和共享愉悦感，赛马也许是最恰当不过的例子。

Highclere赛马公司是世界上首个也是最为成功的赛马主团体，该组织让一小群人能够拥有一批世界上最优秀的马匹。Highclere团体主席Harry Herbert表示一些会员财力雄厚，完全可以购买属于自己的赛马，但仍然选择加入团体，因为他们喜欢与其他所有者分享胜利的喜悦。

他说：“人们喜欢一起庆祝，我无数次见证过那样的热闹时刻。我认为这种近乎原始的感情让人们沉醉不已。有些拥有自己马匹的人可能并不乐意加入某个团体（需花费约7,000英镑到50,000英镑之间），但是一旦他们加入，往往都很感叹为什么没早点来参加。”

可能与一些人的想法相反，拥有一匹赛马不应该被视为一种投资，尽管Highclere已经培育出像Harbinger、Tamarisk和Petrushka这样的赛马，其售价高达数百万英镑。Highclere说：“当然，如果我们从一个团体出售马匹所得要远高于购买马匹的支出，那么所有者自然会受益，但这往往不是赚钱的手段。”

爱好驱动力 为何超高资产净值人士喜欢收藏和购买奢侈品资产

	个人享受	8/10
	资本价值上升的潜力	7/10
	身份地位	7/10
	成为志同道合收藏者群体/所有者的一员	6/10
	投资组合多元化	6/10
	求知好奇心/提升自己的知识水平/成为专家	6/10
	资本的避风天堂	6/10

资料来源：《财富报告》态度调查
注：该调查要求受访者在10个因素中按照重要性对其进行排序

一些马匹非常成功，但拥有马匹不应被视为投资



回归学校

追求学识和求知好奇心也可能是收藏者的一大动力，特别是艺术品和汽车收藏爱好者。Gregor Fisker表示，他的许多客户都成了业余历史学家，研究他们的汽车以及前主人的历史，并在这一过程中成为某个车型或品牌的专家。

在艺术界，这也是公认的现象。最近有一些关注度较高的例子，比如出售已故David Bowie广受赞誉的艺术藏品；再比如，泰特现代艺术馆举办Radical Eye展，从Elton John爵士的照片收藏品中（被称为世界上最伟大私人收藏之一）精挑细选出一些进行展出。

Elton爵士在接受采访时表示自己从1990年戒毒后开始购买照片，当时他对这一领域知之甚少，只是单纯被图像所吸引。然而，随着藏品的增加，他积累了更深厚的知识，如今已经觉得算得上是这方面的一个专家。

Giles Huxley-Parlour是伦敦Beetles& Huxley画廊一位合伙人。和许多顶级摄影作品经销商一样，该画廊出售的一些作品也进入了Elton爵士的收藏。他表示，虽然其他客户的藏品数量赶不上这位音乐家（Elton爵士藏品据报道超过8,000件），但是这样的成长过程在他的客户中十分常见。

Huxley-Parlour先生表示：“大多数人开始收藏是因为房子需要装饰，墙上需要挂画。通常他们会从某位熟知的主流摄影师作品开始，随后发现一个更广阔的世界。他们开始自我教育，经验丰富之后开始收藏更成熟的作品。”

他认为，学习过程本身对于一些超高资产净值人士而言就是奢侈，而且这是一种仅靠花钱无法获得的体验。“重新成为学生，为了学习乐趣而学是一个非常令人耳目一新的过程，也往往是积累经验很重要的一部分。作为一家画廊，我们非常重视向人们介绍这种艺术媒体知识，无论是以目录、座谈或是在线视频的形式。我们觉得客户也是真心喜欢这样的学习方式。”

Huxley-Parlour先生补充说，与更多的公众分享他们的收藏，借予或赠与作品给其他画廊，甚至越来越多人开始建立私人博物馆，都是这一学术过程的延展。它变成了慈善，有能力回馈他人。这是拥有奢侈资产能够带来好处的另一个例子。

“

通常他们会从某位熟知的主流摄影师作品开始，随后发现一个更广阔的世界。他们开始自我教育，经验丰富之后开始收藏更成熟的作品

”

下图：
Lottie Moss 和 Elton John爵士出席泰特现代艺术馆画廊举办的The Radical Eye预览展



下图：
The Radical Eye展，由泰特现代艺术馆画廊展出
Elton John爵士收藏的现代主义摄影作品



数据库 :趋势背后的数字

2017年态度调查结果基于近900名全球一流私人银行家和财富顾问的回答,他们代表总资产约两万亿美元的一万多名客户。财富分布数据来自新世界财富,按照区域、国家和城市级别展示了五个不同等级财富群的过往增长趋势和未来增长预测。

如欲了解更多关于财富分布数据的信息,请垂询
andrew@nw-wealth.com

如欲报名参与明年的态度调查,请联系:
sarah.may-brown@knightfrank.com

态度调查数据 财富管理、继承、教育和投资问题

请选择在管理财富和作出投资决策时,对于您客户而言最重要的五个因素:

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
%									
财富保值	79%	78%	89%	77%	25%	73%	70%	38%	66%
资本增值	77%	66%	73%	64%	33%	61%	49%	58%	60%
将财富传承给下一代/继承计划	58%	49%	51%	59%	75%	51%	41%	35%	52%
收入回报	31%	48%	59%	49%	25%	63%	49%	50%	47%
投资组合多元化	46%	40%	49%	43%	58%	39%	38%	50%	45%
风险降低	23%	38%	57%	45%	42%	48%	54%	46%	44%
降低税费	31%	36%	38%	50%	67%	19%	62%	38%	43%
隐私	35%	31%	19%	34%	67%	58%	24%	69%	42%
投资组合流动性	35%	42%	24%	23%	25%	13%	38%	15%	27%
保护财富免受政治干预影响	40%	22%	3%	15%	42%	27%	8%	54%	26%
寻找创新投资方法	19%	21%	22%	22%	25%	19%	24%	15%	21%
在全球内快速转移财富的能力	21%	16%	3%	7%	8%	16%	16%	23%	14%
慈善效益	4%	8%	11%	8%	8%	7%	22%	4%	9%
被认可为有责任感的全球公民	0%	5%	3%	5%	0%	4%	5%	4%	3%

从下表中选出客户,尤其是千禧一代客户比年长客户更加特别重视的因素(如有)。

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
%									
资本增值	65%	62%	75%	54%	50%	58%	61%	86%	64%
寻找创新投资方法	65%	45%	61%	40%	25%	44%	36%	32%	43%
投资组合多元化	38%	45%	47%	26%	42%	31%	32%	55%	39%
收入回报	27%	37%	42%	35%	33%	37%	36%	45%	36%
财富保值	29%	33%	17%	31%	33%	26%	36%	36%	30%
投资组合流动性	31%	31%	14%	21%	25%	18%	39%	32%	26%
降低税费	40%	20%	31%	26%	42%	15%	14%	23%	26%
在全球内快速转移财富的能力	40%	25%	17%	16%	25%	21%	11%	18%	22%
保护财富免受政治干预影响	29%	10%	3%	11%	33%	24%	25%	27%	20%
风险降低	13%	29%	8%	18%	25%	18%	25%	27%	20%
隐私	17%	23%	14%	15%	17%	16%	14%	14%	16%
被认可为有责任感的全球公民	15%	8%	8%	18%	8%	18%	25%	14%	14%
将财富传承给下一代/继承计划	10%	19%	11%	12%	8%	8%	21%	18%	14%
慈善效益	4%	9%	14%	12%	17%	11%	18%	14%	12%

哪些因素他(她)们特别不重视?

	非洲	亚洲	澳大利亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
%									
慈善效益	48%	37%	39%	34%	58%	29%	21%	59%	41%
被认可为有责任感的全球公民	42%	42%	39%	32%	33%	29%	14%	45%	35%
将财富传承给下一代/继承计划	31%	29%	36%	31%	17%	23%	21%	36%	28%
在全球内快速转移财富的能力	10%	22%	22%	25%	25%	13%	39%	32%	24%
保护财富免受政治干预影响	13%	23%	33%	25%	0%	16%	32%	23%	21%
隐私	21%	16%	8%	18%	0%	21%	21%	23%	16%
降低税费	10%	14%	6%	11%	17%	19%	11%	5%	11%
寻找创新投资方法	4%	13%	3%	9%	17%	21%	14%	9%	11%
投资组合流动性	6%	5%	6%	11%	25%	11%	0%	9%	9%
风险降低	13%	9%	8%	7%	17%	10%	0%	9%	9%
收入回报	15%	6%	8%	8%	8%	6%	4%	0%	7%
投资组合多元化	6%	5%	3%	6%	8%	3%	4%	5%	5%
财富保值	4%	8%	3%	4%	8%	3%	0%	5%	4%
资本增值	2%	5%	0%	1%	17%	0%	7%	0%	4%

千禧一代特别重视和特别不重视因素的净差额(前面两张表格之间的相差值)

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
%									
资本增值	63%	58%	75%	53%	33%	58%	54%	86%	60%
投资组合多元化	31%	40%	44%	20%	33%	27%	29%	50%	34%
寻找创新投资方法	60%	32%	58%	30%	8%	23%	21%	23%	32%
收入回报	13%	30%	33%	27%	25%	31%	32%	45%	30%
财富保值	25%	25%	14%	27%	25%	23%	36%	32%	26%
投资组合流动性	25%	27%	8%	10%	0%	6%	39%	23%	17%
降低税费	29%	7%	25%	15%	25%	-5%	4%	18%	15%
风险降低	0%	20%	0%	11%	8%	8%	25%	18%	11%
隐私	-4%	7%	-3%	-3%	17%	-5%	-7%	-9%	0%
保护财富免受政治干预影响	17%	-13%	-31%	-13%	33%	8%	-7%	5%	0%
在全球内快速转移财富的能力	29%	3%	-6%	-9%	0%	8%	-29%	-14%	-2%
将财富传承给下一代/继承计划	-21%	-10%	-25%	-19%	-8%	-15%	0%	-18%	-14%
被认可为有责任感的全球公民	-27%	-34%	-31%	-13%	-25%	-11%	11%	-32%	-20%
慈善效益	-44%	-28%	-25%	-22%	-42%	-18%	-4%	-45%	-28%

请在以下因素在未来五年可能给您的客户创造和维持财富造成威胁的因素中, 标出您认为“非常赞同”的程度。

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
非常赞同									
政局不稳定	70%	25%	22%	29%	27%	57%	19%	33%	35%
资产价值下跌可能性	40%	30%	36%	29%	18%	34%	37%	22%	31%
税收增加	21%	28%	11%	26%	36%	21%	30%	28%	25%
资本移动控制收紧	40%	27%	11%	15%	9%	18%	19%	39%	22%
利息上涨	13%	13%	28%	6%	0%	7%	15%	11%	12%

以下这些陈述中, 标出您认为“赞同”的程度

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
非常赞同									
我的客户中有更多人选择让孩子去海外求学。	47%	38%	3%	14%	45%	40%	15%	24%	28%
我的客户中有很多人担心如何将财富传给下一代。	23%	16%	17%	23%	36%	18%	15%	24%	22%
我的客户中大多数人都已经做好了传承规划。	15%	9%	8%	10%	27%	7%	19%	12%	13%
我的客户越来越多亲自参与慈善活动。	15%	6%	8%	9%	9%	13%	7%	12%	10%

您的客户如何将财富传给下一代这个问题上最大的关切点是什么?

%受访者	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
下一代人会挥霍继承的遗产或无法妥善管理	69%	63%	84%	53%	33%	64%	83%	50%	62%
遗产税	60%	58%	8%	81%	67%	48%	75%	70%	58%
将财富平均分配给子女	60%	56%	80%	49%	44%	48%	50%	30%	52%
认为下一代应该挣得自己的财富	60%	32%	68%	34%	44%	39%	42%	50%	46%
慈善问题	6%	9%	16%	10%	0%	9%	8%	0%	7%
以上都不是	0%	2%	0%	3%	0%	3%	0%	10%	2%

私人航空业

您的客户中有百分之多少在他们大部分商务或个人旅行时会选择私人航空?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
%	17	9	4	13	40	28	30	38	15

请指出您客户使用私人航空时最常见、次常见, 以及第三常见的模式。

排名	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
拥有私人飞机	1	3	3	3	1	1	2	2	2
共享私人飞机	3	2	2	2	1	3	1	2	2
包机服务	2	1	1	1	3	2	3	1	1

私人飞机的部分拥有权成为较受欢迎的选择?

%	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
是	17%	24%	8%	23%	45%	19%	35%	19%	24%
否	34%	21%	22%	14%	27%	19%	12%	31%	23%
不清楚	49%	55%	69%	63%	27%	63%	54%	50%	54%

物业趋势

一般来说，您客户的财富是按照怎样的比例分配到以下各资产类别中呢？

%	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
投资(股票、债券、现金、贵金属等)	25	24	23	26	22	22	33	29	25
房地产投资(不包括主要和第二住宅)	25	29	25	21	28	33	11	19	24
个人业务	25	24	14	21	25	22	22	33	23
主要和第二住宅	13	14	25	21	11	11	22	10	16
收藏品(艺术品、汽车、葡萄酒等)	6	5	5	5	8	6	6	5	6
其他	6	5	9	5	6	6	6	5	6

您的客户在选择买房和居住地时以下哪些因素最为重要？

平均得分	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
个人安全	8.6	8.1	8.3	8.1	9.1	8.3	7.9	8.7	8.2
生活方式	8.4	7.6	8.7	8.4	8.4	8.7	8.0	8.3	8.2
资本避险天堂	8.4	7.7	7.2	7.5	7.8	8.1	7.1	8.7	7.7
子女教育	8.6	8.0	7.0	7.1	7.3	7.6	7.0	8.3	7.5
资本升值机会	8.3	7.8	7.2	7.0	7.0	7.5	6.8	7.5	7.4
医疗服务	7.1	7.4	6.6	6.7	7.9	7.8	6.3	8.0	7.1
交通便捷程度	7.0	7.1	7.0	6.9	6.5	6.5	6.8	7.3	6.9
生意原因	6.5	6.9	6.7	6.8	6.9	6.6	6.8	7.3	6.8

* 要求受访者对每个因素从1到10进行打分

您的客户一般拥有几套主要和二套住宅？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
平均值	2.7	3.2	2.7	2.9	3.6	4.1	3.0	3.6	3.2

您的客户最多在世界上哪个地方拥有住宅？

%受访者	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
非洲		2%	0%	4%	9%	6%	9%	0%	4%
亚洲	0%		14%	10%	0%	17%	22%	0%	9%
澳大拉西亚	2%	17%		3%	0%	2%	13%	0%	5%
欧洲	80%	39%	34%		55%	89%	52%	100%	64%
拉丁美洲	0%	2%	3%	4%		2%	26%	0%	5%
中东	7%	7%	0%	14%	0%		13%	7%	7%
北美洲	14%	29%	23%	35%	100%	49%		13%	37%
俄罗斯/独联体	0%	0%	0%	4%	0%	0%	9%		2%

您的客户中有百分之多少在未来两年非常有可能在现居住国内或国外再购买一套住宅？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
在居住国内	39	32	30	26	28	29	30	27	30
在居住国外	37	29	12	25	46	42	27	41	32

您的客户中有百分之多少(甲)在居住国内;或乙)在居住国外投资了商用物业？

%	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
在居住国内	46	44	47	40	38	46	36	52	44
在居住国外	25	26	9	25	58	44	24	47	32

他(她)们最有可能在现在或未来几年内在哪个区投资商用物业？

%	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
欧洲	61%	32%	19%	95%	38%	77%	50%	93%	58%
北美洲	15%	24%	25%	32%	88%	50%	93%	29%	44%
亚洲	2%	81%	9%	7%	0%	17%	0%	0%	15%
澳大拉西亚	5%	17%	91%	3%	0%	0%	0%	0%	14%
拉丁美洲	0%	1%	0%	4%	63%	0%	21%	0%	11%
俄罗斯/独联体	0%	0%	0%	2%	0%	0%	7%	71%	10%
中东	5%	4%	0%	5%	0%	52%	7%	0%	9%
非洲	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

您的客户对于哪种物业类别越来越感兴趣？

%受访者	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
住宅	55%	58%	63%	61%	75%	60%	50%	57%	60%
写字楼	45%	48%	41%	46%	63%	50%	36%	21%	44%
商铺	28%	23%	38%	27%	38%	40%	14%	29%	29%
医疗保健	10%	23%	28%	21%	13%	29%	43%	21%	24%
可再生能源	23%	9%	22%	24%	13%	15%	21%	21%	18%
工业	18%	16%	44%	22%	0%	21%	14%	7%	18%
物流	20%	21%	19%	20%	13%	25%	7%	14%	17%
娱乐休闲	20%	14%	3%	24%	38%	13%	21%	0%	16%
农业	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
其他	0%	2%	0%	2%	13%	6%	21%	7%	6%
以上都不是	0%	5%	0%	3%	0%	0%	14%	14%	5%

您的客户对于以下哪个物业类别越来越不感兴趣？请选出所有符合条件的选项。

%受访者	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
工业	18%	20%	19%	25%	25%	21%	29%	29%	23%
商铺	13%	13%	22%	22%	25%	17%	43%	29%	23%
物流	15%	13%	6%	13%	13%	13%	21%	36%	16%
可再生能源	8%	16%	19%	26%	13%	13%	7%	21%	15%
娱乐休闲	10%	13%	22%	12%	0%	17%	14%	29%	14%
写字楼	10%	12%	19%	13%	13%	23%	0%	21%	14%
住宅	13%	11%	13%	12%	13%	15%	14%	7%	12%
医疗保健	18%	6%	3%	13%	25%	4%	0%	0%	9%
农业	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
其他	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
以上都不是	15%	17%	9%	15%	25%	15%	29%	21%	18%

奢侈品投资和消费趋势

您的客户中有百分之多少已经拥有奢侈品投资收藏，比如艺术品、葡萄酒或古董车等？

%	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
	32	28	38	39	46	32	44	33	37

奢侈品投资是否越来越受到您客户的欢迎？

%	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
是	55%	44%	35%	49%	64%	38%	48%	40%	47%
否	19%	27%	24%	25%	27%	35%	29%	33%	27%
不清楚	26%	29%	41%	26%	9%	27%	24%	27%	26%

请根据对于您客户收集藏品时的重要程度对以下因素打分。

* 平均得分	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
个人享受	8.1	7.5	8.4	7.8	8.1	7.6	7.8	7.9	7.9
资本价值上升的潜力	7.4	7.3	7.0	7.0	6.6	6.9	7.5	6.7	7.0
身份地位	7.1	7.1	6.4	6.2	7.2	7.1	6.8	7.3	6.9
求知好奇心/提升自己的知识水平/成为专家	6.2	6.2	7.0	6.2	6.3	6.2	6.7	6.8	6.4
资本的避风天堂	6.7	6.2	5.5	6.3	5.2	6.7	6.9	6.4	6.2
投资组合多元化	7.0	6.3	6.3	6.4	5.4	5.7	6.1	6.5	6.2
成为志同道合收藏者群体/所有者的一员	5.9	6.2	6.1	5.7	5.2	6.2	6.2	5.9	5.9

* 要求受访者对每个因素从1到10进行打分

您的客户有多大可能持有以下物品？

* 平均得分	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯/独联体	全球平均值
机动游艇	5	4	5	5	7	7	5	6	5
帆船类游艇	4	4	5	5	5	5	5	4	5
赛马	4	3	5	4	5	5	3	3	4
私人飞机	4	3	2	3	6	6	5	6	4
体育俱乐部	3	3	3	2	6	3	3	4	3

* 要求受访者对每个因素从1到10进行打分

城市级财富分布情况

(按地点列举)

城市	国家/地点	区域	2016年 富豪人数		2026年 预测		超高资产净值人士 人数变化%	
			百万富豪 (超过100万美元)	千万富豪 (超过1,000万美元)	超高资产净 值人士(超过 3,000万美元)	超高资产净 值人士	2015-2016	2016-2026
阿尔及尔	阿尔及利亚	非洲	1,900	90	40	40	-5%	0%
罗安达	安哥拉	非洲	4,100	240	60	84	-4%	40%
布宜诺斯艾利斯	阿根廷	拉丁美洲	15,400	760	300	390	10%	30%
悉尼	澳大利亚	澳大拉西亚	106,800	3,700	1,230	2,091	12%	70%
墨尔本	澳大利亚	澳大拉西亚	74,800	2,690	900	1,530	12%	70%
维也纳	奥地利	欧洲	28,700	780	290	290	-2%	0%
布鲁塞尔	比利时	欧洲	34,700	720	230	230	-10%	0%
哈博罗内	博茨瓦纳	非洲	1,300	50	20	30	6%	50%
圣保罗	巴西	拉丁美洲	64,500	1,980	950	1,140	-14%	20%
里约	巴西	拉丁美洲	35,300	1,200	630	756	-14%	20%
多伦多	加拿大	北美洲	109,300	3,910	1,500	2,250	15%	50%
温哥华	加拿大	北美洲	31,100	1,110	430	731	23%	70%
圣地亚哥	智利	拉丁美洲	10,800	580	190	247	6%	30%
上海	中国	亚洲	117,600	5,600	2,580	6,450	12%	150%
北京	中国	亚洲	122,100	5,830	2,640	6,336	10%	140%
深圳	中国	亚洲	31,400	1,570	690	1,725	12%	150%
波哥大	哥伦比亚	拉丁美洲	14,900	740	280	364	5%	30%
阿比让	科特迪瓦	非洲	2,000	90	30	60	10%	100%
哥本哈根	丹麦	欧洲	27,400	920	360	396	-2%	10%
开罗	埃及	非洲	8,900	480	220	220	-8%	0%
亚的斯亚贝巴	埃塞俄比亚	非洲	800	40	20	40	10%	100%
巴黎	法国	欧洲	110,900	2,900	1,320	1,188	-12%	-10%
尼斯	法国	欧洲	19,000	670	360	432	-5%	20%
法兰克福	德国	欧洲	128,300	4,200	1,710	1,710	-5%	0%
慕尼黑	德国	欧洲	78,900	2,580	1,010	909	-8%	-10%
柏林	德国	欧洲	32,800	1,100	410	369	-8%	-10%
阿克拉	加纳	非洲	2,300	100	30	54	8%	80%
雅典	希腊	欧洲	16,500	660	250	250	-6%	0%
香港	香港	亚洲	227,900	10,180	4,080	5,712	6%	40%
布达佩斯	匈牙利	欧洲	5,800	270	110	132	8%	20%
孟买	印度	亚洲	46,100	3,020	1,340	3,350	12%	150%
德里	印度	亚洲	22,700	1,540	680	1,632	10%	140%
海得拉巴	印度	亚洲	9,000	590	260	676	15%	160%
加尔各答	印度	亚洲	9,600	640	280	672	10%	140%
雅加达	印度尼西亚	亚洲	27,100	1,530	710	852	2%	20%
德黑兰	伊朗	中东	14,000	640	210	294	8%	40%
都柏林	爱尔兰	欧洲	28,200	1,060	370	481	6%	30%
特拉维夫	以色列	中东	35,200	1,870	770	1,155	10%	50%
耶路撒冷	以色列	中东	13,100	760	340	510	9%	50%
罗马	意大利	欧洲	64,300	2,020	880	880	-12%	0%
米兰	意大利	欧洲	14,600	470	220	198	-14%	-10%
东京	日本	亚洲	279,800	6,760	2,540	3,302	6%	30%
大阪	日本	亚洲	117,700	2,350	860	1,118	7%	30%
安曼	约旦	中东	4,200	230	80	144	5%	80%
内罗毕	肯尼亚	非洲	6,800	280	100	180	10%	80%
吉隆坡	马来西亚	亚洲	22,800	1,440	630	1,071	3%	70%
格兰特海湾	毛里求斯	非洲	900	50	30	78	30%	160%
墨西哥城	墨西哥	拉丁美洲	86,700	2,860	1,220	1,708	2%	40%
摩纳哥	摩纳哥	欧洲	13,400	2,420	1,210	1,452	10%	20%
卡萨布兰卡	摩洛哥	非洲	2,300	110	60	60	-5%	0%
马普托	莫桑比克	非洲	700	40	10	18	-2%	80%
温特和克	纳米比亚	非洲	1,400	60	20	30	6%	50%
阿姆斯特丹	荷兰	欧洲	42,600	1,570	640	640	-2%	0%
奥克兰	新西兰	澳大拉西亚	25,600	880	310	527	11%	70%
拉各斯	尼日利亚	非洲	6,800	360	110	110	-20%	0%
奥斯陆	挪威	欧洲	33,300	1,090	420	462	4%	10%
巴拿马城	巴拿马	拉丁美洲	2,300	110	50	65	6%	30%
马尼拉	菲律宾	亚洲	9,800	610	260	364	2%	40%
华沙	波兰	欧洲	18,000	870	330	396	9%	20%
里斯本	葡萄牙	欧洲	19,000	700	270	270	-5%	0%
多哈	卡塔尔	中东	25,800	1,120	380	608	12%	60%
莫斯科	俄罗斯	俄罗斯/独联体	68,200	3,630	1,760	2,816	10%	60%
圣彼得堡	俄罗斯	俄罗斯/独联体	13,000	710	380	570	8%	50%
利雅得	沙特阿拉伯	中东	16,200	810	290	348	-10%	20%
贝尔格莱德	塞尔维亚	欧洲	1,600	80	30	33	3%	10%
新加坡	新加坡	亚洲	217,300	7,000	2,500	3,500	6%	40%
约翰内斯堡	南非	非洲	18,200	970	320	416	5%	30%
开普敦	南非	非洲	8,200	440	180	234	6%	30%
首尔	韩国	亚洲	108,100	4,770	1,910	2,674	6%	40%
马德里	西班牙	欧洲	30,700	1,120	520	520	-7%	0%
科伦坡	斯里兰卡	亚洲	3,400	170	70	182	20%	160%
斯德哥尔摩	瑞典	欧洲	33,000	1,160	530	530	-3%	0%
日内瓦	瑞士	欧洲	104,300	5,890	2,570	3,341	7%	30%
苏黎世	瑞士	欧洲	109,200	5,870	2,370	2,607	3%	10%
台北	台湾	亚洲	76,700	2,840	1,160	1,508	5%	30%
达累斯萨拉姆	坦桑尼亚	非洲	1,300	50	30	60	8%	100%
曼谷	泰国	亚洲	14,400	970	450	765	8%	70%
伊斯坦布尔	土耳其	中东	27,300	1,480	740	740	-22%	0%
坎帕拉	乌干达	非洲	800	40	20	36	10%	80%
迪拜	阿拉伯联合酋长国	中东	50,400	2,350	1,060	1,696	12%	60%
阿布扎比	阿拉伯联合酋长国	中东	17,100	810	390	663	14%	70%
伦敦	英国	欧洲	357,200	12,070	4,750	6,175	-5%	30%
爱丁堡	英国	欧洲	28,100	970	390	546	-3%	40%
纽约市	美国	北美洲	339,200	15,180	6,570	8,541	6%	30%
旧金山湾区	美国	北美洲	180,300	8,400	3,470	5,205	12%	50%
洛杉矶	美国	北美洲	173,300	7,740	3,150	4,095	5%	30%
迈阿密	美国	北美洲	31,600	1,710	750	1,050	7%	40%
华盛顿特区	美国	北美洲	31,200	1,520	610	732	1%	20%
胡志明市	越南	亚洲	5,900	260	90	243	18%	170%
卢萨卡	赞比亚	非洲	600	30	10	18	-2%	80%

资料来源:新世界财富

以区域划分财富分布情况

百万富豪 (超过100万美元)	%变化率						
	2006	2015	2016	2026	2006-2016	2015-2016	2016-2026
北美洲	3,600,100	4,472,000	4,724,800	6,209,400	31%	6%	31%
欧洲	3,479,700	4,101,200	3,935,400	4,361,800	13%	-4%	11%
亚太地区	1,794,800	3,071,600	3,297,700	5,626,200	84%	7%	71%
中东	272,300	404,800	406,700	571,500	49%	0%	41%
澳大拉西亚	226,000	379,000	420,700	715,200	86%	11%	70%
拉丁美洲及加勒比海	399,600	574,300	563,100	765,700	41%	-2%	36%
非洲	121,800	145,700	145,100	198,000	19%	0%	36%
俄罗斯/独联体	112,200	138,400	151,900	243,000	35%	10%	60%
总计	10,006,500	13,287,000	13,645,400	18,690,800	36%	3%	37%

千万富豪 (超过1,000万美元)	%变化率						
	2006	2015	2016	2026	2006-2016	2015-2016	2016-2026
北美洲	155,730	193,300	203,950	267,390	31%	6%	31%
欧洲	113,460	136,370	132,500	148,760	17%	-3%	12%
亚太地区	55,900	110,030	118,810	222,360	113%	8%	87%
中东	12,820	19,080	19,070	26,650	49%	0%	40%
澳大拉西亚	7,220	12,100	13,440	22,850	86%	11%	70%
拉丁美洲及加勒比海	14,560	20,440	20,480	28,580	41%	0%	40%
非洲	5,950	7,060	7,010	9,420	18%	-1%	34%
俄罗斯/独联体	5,250	6,530	7,170	11,470	37%	10%	60%
总计	370,890	504,910	522,430	737,480	41%	4%	41%

超高资产净值人士 (超过3,000万美元)	%变化率						
	2006	2015	2016	2026	2006-2016	2015-2016	2016-2026
北美洲	55,810	69,270	73,100	95,860	31%	6%	31%
欧洲	42,610	51,120	49,650	55,700	17%	-3%	12%
亚太地区	20,820	42,610	46,080	88,180	121%	8%	91%
中东	4,970	7,410	7,370	10,270	48%	0%	39%
澳大拉西亚	2,270	3,800	4,220	7,180	86%	11%	70%
拉丁美洲及加勒比海	5,330	7,690	7,570	10,350	42%	-2%	37%
非洲	2,010	2,310	2,270	3,030	13%	-2%	33%
俄罗斯/独联体	2,380	2,940	3,230	5,170	36%	10%	60%
总计	136,200	187,150	193,490	275,740	42%	4%	42%

亿元富豪 (超过1亿美元)	%变化率						
	2006	2015	2016	2026	2006-2016	2015-2016	2016-2026
北美洲	6,491	8,058	8,503	11,151	31%	6%	31%
欧洲	4,902	5,841	5,643	6,299	15%	-3%	12%
亚太地区	2,576	5,362	5,799	11,166	125%	8%	93%
中东	678	1,013	1,009	1,409	49%	0%	40%
澳大拉西亚	257	430	478	812	86%	11%	70%
拉丁美洲及加勒比海	908	1,286	1,253	1,725	38%	-3%	38%
非洲	299	338	336	445	12%	-1%	33%
俄罗斯/独联体	655	793	872	1,395	33%	10%	60%
总计	16,766	23,121	23,893	34,402	42%	3%	44%

亿万富豪 (超过10亿美元)	%变化率						
	2006	2015	2016	2026	2006-2016	2015-2016	2016-2026
北美洲	520	645	681	893	31%	6%	31%
欧洲	396	466	446	496	13%	-4%	11%
亚太地区	232	521	564	1,127	143%	8%	100%
中东	55	82	78	107	41%	-4%	37%
澳大拉西亚	19	31	34	58	79%	10%	71%
拉丁美洲及加勒比海	74	104	100	138	36%	-4%	38%
非洲	29	33	31	37	8%	-7%	19%
俄罗斯/独联体	68	82	90	144	32%	10%	60%
总计	1,393	1,964	2,024	3,000	45%	3%	48%

资料来源:新世界财富

备注:百万富豪的数字四舍五入保留至百位数。千万富豪和超高资产净值人士的数字四舍五入保留至十位数。中东包括土耳其。拉丁美洲包括加勒比国家和墨西哥。预测增长率四舍五入保留至10%。区域预测增长率没有四舍五入取整。每个财富群的人数包含了高一级别财富群的人数,比如百万富豪的人数包括超高资产净值人士的数目等。

地点	地区
阿尔及利亚	非洲
安哥拉	非洲
阿根廷	拉丁美洲
澳大利亚	澳大拉西亚
奥地利	欧洲
阿塞拜疆	俄罗斯/独联体
比利时	欧洲
博兹瓦纳	非洲
巴西	拉丁美洲
保加利亚	欧洲
加拿大	北美洲
加勒比海	拉丁美洲
智利	拉丁美洲
中国大陆	亚洲
哥伦比亚	拉丁美洲
刚果民主共和国	非洲
科特迪瓦	非洲
克罗地亚	欧洲
塞浦路斯	欧洲
捷克共和国	欧洲
丹麦	欧洲
埃及	非洲
爱沙尼亚	欧洲
埃塞俄比亚	非洲
芬兰	欧洲
法国	欧洲
德国	欧洲
加纳	非洲
希腊	欧洲
香港	亚洲
匈牙利	欧洲
印度	亚洲
印度尼西亚	亚洲
伊朗	中东
爱尔兰	欧洲
以色列	中东
意大利	欧洲
日本	亚洲
约旦	中东
哈萨克斯坦	俄罗斯/独联体
肯尼亚	非洲
拉脱维亚	欧洲
列支敦士登	欧洲
立陶宛	欧洲
卢森堡	欧洲
马来西亚	亚洲
马耳他	欧洲
毛里求斯	非洲
墨西哥	拉丁美洲
摩纳哥	欧洲
摩洛哥	非洲
莫桑比克	非洲
纳米比亚	非洲
荷兰	欧洲
新西兰	澳大拉西亚
尼日利亚	非洲
挪威	欧洲
巴基斯坦	亚洲
巴拿马	拉丁美洲
帕拉圭	拉丁美洲
秘鲁	拉丁美洲
菲律宾	亚洲
波兰	欧洲
葡萄牙	欧洲
卡塔尔	中东
罗马尼亚	欧洲
俄罗斯联邦	俄罗斯/独联体
卢旺达	非洲
沙特阿拉伯	中东
塞尔维亚	欧洲
新加坡	亚洲
南非	非洲
韩国	亚洲
西班牙	欧洲
斯里兰卡	亚洲
瑞典	欧洲
瑞士	欧洲
台湾	亚洲
坦桑尼亚	非洲
泰国	亚洲
土耳其	中东
阿拉伯联合酋长国	中东
乌干达	非洲
英国	欧洲
美国	北美洲
乌拉圭	拉丁美洲
委内瑞拉	拉丁美洲
越南	亚洲
赞比亚	非洲

国家级别财富分布情况

	百万富豪 (超过100万美元)				千万富豪 (超过1,000万美元)				超高资产净值人士 (超过3,000万美元)				亿元富豪 (超过1亿美元)				亿万富豪 (超过10亿美元)				超高资产净值人士 财富增长%		
	2006	2015	2016	2026	2006	2015	2016	2026	2006	2015	2016	2026	2006	2015	2016	2026	2006	2015	2016	2026	2006-2016	2015-2016	2016-2026
5,500	4,700	4,500	4,500	220	190	180	180	100	80	80	80	20	12	11	10	10	1	1	1	1	-18%	-5%	0%
3,400	6,400	6,100	8,500	180	330	320	450	40	70	70	100	9	9	17	16	22	1	1	1	1	82%	-4%	40%
23,100	33,500	36,900	48,000	960	1,400	1,540	2,000	340	500	550	720	39	56	62	81	4	5	6	8	60%	8%	30%	
174,000	290,000	321,900	547,200	5,700	9,500	10,550	17,940	1,810	3,010	3,340	5,680	210	350	389	661	17	28	31	53	85%	11%	70%	
103,500	113,000	110,700	110,700	2,100	2,300	2,250	2,250	740	810	790	790	85	93	91	91	7	7	7	7	7%	-2%	0%	
2,700	5,600	6,000	9,600	120	240	260	420	50	90	100	160	5	10	11	18	-	-	-	-	122%	8%	60%	
100,700	115,100	104,700	104,700	2,010	2,300	2,090	2,090	630	730	660	660	67	77	70	70	4	4	4	4	4%	-9%	0%	
2,400	2,600	2,800	4,200	80	90	100	150	30	30	30	50	2	2	2	3	-	-	-	-	19%	6%	50%	
105,300	180,000	154,800	185,800	3,040	5,200	4,470	5,360	1,400	2,400	2,060	2,470	277	473	407	488	23	40	34	41	47%	-14%	20%	
3,100	4,600	4,800	5,300	140	200	210	230	50	70	70	80	5	8	8	9	-	-	-	-	53%	5%	10%	
223,900	292,000	335,800	503,700	7,510	9,800	11,270	16,910	2,740	3,570	4,110	6,170	322	420	483	725	27	35	40	60	50%	15%	50%	
46,700	52,000	59,800	107,600	2,790	3,100	3,570	6,430	770	850	980	1,760	162	180	207	373	13	15	17	31	28%	15%	80%	
16,000	21,200	22,500	29,300	830	1,100	1,170	1,520	240	320	340	440	36	48	51	66	4	6	6	8	41%	6%	30%	
188,800	654,000	719,400	1,726,600	8,810	30,500	33,550	80,520	3,760	13,010	14,310	34,340	487	1,688	1,857	4,457	54	185	204	490	281%	10%	140%	
18,200	28,200	29,600	38,500	840	1,300	1,370	1,780	290	450	470	610	33	50	53	69	2	3	3	4	63%	5%	30%	
300	600	600	1,000	20	30	30	50	10	10	10	20	1	1	1	2	-	-	-	-	85%	5%	70%	
1,700	2,300	2,500	5,000	70	90	100	200	20	30	30	60	1	2	2	4	-	-	-	-	45%	7%	80%	
9,200	11,400	11,900	13,100	360	450	470	520	90	120	120	130	8	11	11	12	-	-	-	-	30%	4%	10%	
10,200	12,400	12,800	14,100	600	730	750	830	210	250	260	290	23	28	29	32	2	2	2	2	25%	3%	10%	
13,000	17,000	17,300	19,000	580	750	770	850	210	270	280	310	24	31	32	35	4	5	5	6	33%	2%	10%	
63,700	74,800	73,300	80,600	1,700	2,000	1,960	2,160	580	680	670	740	64	76	74	81	4	5	5	6	15%	-2%	10%	
21,300	19,700	18,100	18,100	1,120	1,030	950	950	460	420	390	390	72	66	61	61	8	8	7	7	-15%	-8%	0%	
1,400	1,800	1,900	2,100	60	80	80	90	20	30	30	30	2	3	3	3	-	-	-	-	37%	3%	10%	
1,000	2,800	3,100	6,200	50	140	150	300	10	40	40	80	1	4	4	8	-	-	-	-	219%	10%	100%	
47,300	49,200	48,200	48,200	1,060	1,100	1,080	1,080	450	470	460	460	63	65	64	64	5	5	5	5	2%	-2%	0%	
323,000	323,000	290,700	290,700	8,200	8,200	7,380	7,380	3,330	3,330	3,000	3,000	420	420	378	378	43	43	39	39	-10%	-10%	0%	
685,500	824,000	774,600	774,600	21,130	25,400	23,880	23,880	7,740	9,310	8,750	8,750	915	1,100	1,034	1,034	69	83	78	78	13%	-6%	0%	
1,900	2,700	2,900	5,200	80	110	120	220	20	30	30	50	3	4	4	7	-	-	-	-	49%	8%	80%	
54,800	42,600	40,000	40,000	2,050	1,600	1,500	1,500	730	560	530	530	85	66	62	62	4	3	3	3	-27%	-6%	0%	
151,900	215,000	227,900	319,100	6,790	9,600	10,180	14,250	2,720	3,850	4,080	5,710	340	481	510	714	34	48	51	71	50%	6%	40%	
9,400	12,100	13,100	15,700	410	530	570	680	150	190	210	250	17	22	24	29	-	-	-	-	40%	8%	20%	
67,800	236,000	264,300	660,800	4,250	14,800	16,580	41,450	1,730	6,020	6,740	16,850	218	760	851	2,128	24	85	95	238	290%	12%	150%	
23,600	48,500	49,500	59,400	1,210	2,500	2,550	3,060	540	1,120	1,140	1,370	70	143	146	175	8	16	16	19	110%	2%	20%	
24,700	32,000	34,600	48,400	1,000	1,300	1,400	1,960	310	410	440	620	50	65	70	98	3	4	4	6	40%	8%	40%	
66,500	78,400	83,100	108,000	2,210	2,600	2,760	3,590	710	840	890	1,160	76	90	95	124	4	5	5	7	25%	6%	30%	
51,200	75,000	82,500	123,800	2,660	3,900	4,290	6,440	1,030	1,510	1,660	2,490	125	183	201	302	12	17	19	29	61%	10%	50%	
242,200	245,000	215,600	215,600	6,530	6,600	5,810	5,810	2,620	2,650	2,330	2,330	330	334	294	294	34	34	30	30	-11%	-12%	0%	
863,700	1,100,000	1,166,000	1,519,800	16,410	20,900	22,150	28,800	5,070	6,450	6,840	8,890	521	663	703	914	22	28	30	39	35%	6%	30%	
3,600	6,300	6,600	11,900	180	300	320	580	60	100	110	200	7	12	13	23	1	1	1	2	81%	5%	80%	
3,400	6,200	6,700	10,700	260	480	520	830	120	210	230	370	15	27	29	46	2	3	3	5	99%	8%	60%	
4,900	8,500	9,400	16,900	190	340	370	670	60	110	120	220	9	16	18	32	-	-	-	-	93%	10%	80%	
1,300	1,800	1,900	2,100	50	70	70	80	20	30	30	30	1	2	2	2	-	-	-	-	42%	3%	10%	
3,900	5,500	5,800	6,400	670	950	1,010	1,110	240	340	360	400	27	39	41	45	2	3	3	3	50%	6%	10%	
1,900	2,800	2,900	3,200	80	120	130	140	30	40	40	40	3	5	5	6	-	-	-	-	53%	5%	10%	
24,000	32,500	34,100	40,900	1,700	2,300	2,420	2,900	560	750	790	950	61	82	86	103	4	5	5	6	42%	5%	20%	
27,200	41,700	43,000	73,100	1,560	2,400	2,470	4,200	650	990	1,020	1,730	80	123	127	216	8	12	12	20	58%	3%	70%	
3,200	5,900	6,600	9,200	150	290	320	450	70	130	150	210	9	17	19	27	1	2	2	3	108%	12%	40%	
1,200	3,200	3,800	8,700	50	140	170	390	20	40	50	120	2	4	5	12	-	-	-	-	230%	20%	130%	
123,900	170,000	173,400	242,800	3,500	4,800	4,900	6,860	1,390	1,900	1,940	2,720	204	279	285	399	13	18	18	25	40%	2%	40%	
8,100	12,200	13,400	16,100	1,470	2,200	2,420	2,900	730	1,100	1,210	1,450	70	105	116	139	4	6	7	8	65%	10%	20%	
5,100	4,800	4,600	4,600	230	220	210	210	110	110	100	100	22	21	20	20	3	3	3	3	-10%	-5%	0%	
800	1,100	1,100	2,000	40	50	50	90	10	10	10	20	1	1	1	2	-	-	-	-	37%	-2%	80%	
2,700	3,100	3,300	5,000	100	110	120	180	20	30	30	50	2	3	3	5	-	-	-	-	21%	6%	50%	
115,600	118,000	115,600	115,600	4,020	4,100	4,020	4,020	1,530	1,560	1,530	1,530	185	189	185	185	17	17	17	17	0%	-2%	0%	
52,000	89,000	98,800	168,000	1,520	2,600	2,890	4,910	460	790	880	1,500	47	80	89	151	2	3	3	3	90%	11%	70%	
8,800	15,400	12,300	12,300	440	780	620	620	120	210	170	170	10	18	14	14	3	5	4	4	40%	-20%	0%	
90,800	103,000	107,100	117,800	2,470	2,800	2,910	3,200	890	1,010	1,050	1,160	105	119	124	136	8	10	10	11	18%	4%	10%	
11,800	18,300	19,200	26,900	640	1,000	1,050	1,470	240	370	390	550	28	43	45	63	2	3	3	4	63%	5%	40%	
1,500	3,500	3,700	4,800	60	150	160	210	20	60	60	80	2	6	6	8	-	-	-	-	147%	6%	30%	
1,000	2,100	2,200	2,900	40	90	90	120	10	30	30	40	2	4	4	5	-	-	-	-	130%	5%	30%	
9,000	16,500	17,500	22,800	450	830	880	1,140	150	280	300	390	19	35	37	48	3	5	5	7	95%	6%	30%	
6,700	13,700	14,000	19,600	400	820	840	1,180	150	310	320	450	38	76	78	109	5	11	11	15	108%	2%	40%	
20,600	41,900	45,300	54,400	930	1,900	2,050	2,460	31															

结语

隐私正快成为生活中 愈益难得的奢侈品



大

多数人都重视隐私，因此可以理解他们也倾向于不向他人公开投资和资产的信息。

去年早些时候，近1,200万份文件，包括与20多万个人和实体有关的私人财务信息，即所谓的巴拿马文件，被泄漏给了媒体，更加凸显了保护隐私的困难。如果需要证据的话，那巴拿马文件事件即证明了真正的数据安全并不存在。

然而，全球政府正在开展合作以更清楚了解和追踪财富和资产的全球移动状况，这将使此类非官方数据泄漏渠道变得多余。根据《外国账户税务合规法案》，美国于2010年开始单方面要求外国金融机构报告美国公民持有的账户和投资细节。

据称，《外国账户税务合规法案》不仅迫使包括英国外交大臣鲍里斯·约翰逊在内的数千名持美国护照的人放弃其美国公民资格，也迫使瑞士改变其银行保密规则。该法案已使得经合组织中的数个国家争相效仿。100个国家将通过《共同申报准则》达成彼此信息共享的决定，从今年晚些时候起开始自动交换其公民的财务信息，从而引发大量数据的流通。

《共同申报准则》代表着一种更有效率的手段，确保无论财富在何处创造都会缴纳合适的税收。大多数受新规定影响的人都没有异议。但对某些人来说，无限的数据共享会提升个人风险，特别是考虑到这一过程可能揭示出贪腐的问题。

随着投资组合变得更加全球化，财富移动速度也更快，发展的大方向就是获得“大数据”，这一点并不让人意外。政府必须寻找新的指标来准确衡量具有重大政治影响力的新兴财富和经济趋势。

这指向了今年《财富报告》全文多处所反映的一个问题，即在发达市场，出现更多政策抵制来自新兴市场大量的资本流入：请参见14页和15页中描述的温哥华、香港等地的反应。

与此同时，新兴市场也十分关切资本外流的情况，尤其是中国。政府希望控制资本外流，因而不可避免地需要更好地了解公民财富的持有情况。

即便不看政府政策，技术发展将使得谨慎低调地持有资产和投资变得越来越困难，即使其目标仅为保护隐私而不是逃避税收也是如此。如果我们的供稿人David Friedman在第16页的预测是正确的话，那么技术正在走向一个可以实时搜索所有全球资产的全部所有权的未来世界。

所有这些将对那些建立投资保密性业务模式的地区带来深刻影响。私人航空等服务或许能够让富人继续享受一定程度的个人隐私，但数据隐私却注定将变得日益稀有。

LIAM BAILEY
全球研究部主管

我们的专长

以人为本是一个在地产界很容易被忽略的重要因素

在莱坊，我们致力建立长远的合作关系，令我们能够所有关键市场的各个物业领域提供个人化、明确和富有远见的建议。我们深信互动是成功的关键，能确保为客户带来最切合他们需要的商业或住宅物业。我们在客户需要我们的地方设立办事处，凭借本地专才和环球网络，我们提供覆盖全球的房地产服务。我们相信，充满热忱的团队能随时为客户提供优秀的服务。因此，我们创建了一个重视员工意见、有机会一展抱负、奖励优秀表现的工作环境。因为我们的员工也都高度积极主动，也确保客户享受到最优质的服务。

莱坊出版物：

各种获奖刊物和最新市场动向刊物



高级合伙人和集团主席

Alistair Elliott
+44 20 7861 1141
alistair.elliott@knightfrank.com

住宅物业咨询

Paddy Dring
+44 20 7861 1061
paddy.dring@knightfrank.com

商业物业咨询

Deborah Watt
+44 20 7861 1678
deborah.watt@knightfrank.com

全球物业服务

Andrew Hay 勋爵
住宅部
+44 20 7861 1071
andrew.hay@knightfrank.com

Peter MacColl

全球资本市场
+44 20 7861 1211
peter.maccoll@knightfrank.com

William Beardmore-Gray

租户服务和写字楼代理部
+44 20 7861 1308
william.beardmore-gray@knightfrank.com

Rupert Johnson

估值服务部
+44 20 7861 1284
rupert.johnson@knightfrank.com

获取更多刊物信息和待售租物业信息
请到访 KnightFrank.com 网站。

重要通知

本《财富报告》© Knight Frank LLP 2017 仅供一般参考之用；既非给结论性报告，亦非旨在提供建议，因此不得以任何方式依赖本报告。尽管在编制本《财富报告》中所陈述的信息、分析和观点时已经执行了高标准，但莱坊对本报告之内容并不承担任何形式的职责或责任。我们对本报告任何内容的准确性不做任何明示或暗示保证。在相关法律许可范围内，我们对任何错误、不准确性或疏漏，或者可能因依据或采用本报告内容而直接或间接导致的任何损失或损害，均不承担任何责任。本《财富报告》并不一定反映莱坊在任何方面的观点。读者不应依据本《财富报告》之信息采取任何作为或不作为。未经 Knight Frank LLP 事先书面批准，严禁全部或部分复制本报告。在编制本《财富报告》时，莱坊并未暗示或建立任何客户委托关系、顾问关系、财务顾问或专业顾问关系。莱坊或任何其他人均不会通过本《财富报告》提供任何顾问、财务或其它服务。应特别注意的是，英国金融服务管理局尚未授权 Knight Frank LLP 开展规管业务（物业管理相关有限保险中介业务除外）。Knight Frank LLP 也称莱坊 (Knight Frank)。Knight Frank LLP 是一家在英格兰注册的有限责任公司，编号为 06305934。公司注册办公地址位于 55 Baker Street, London, W1U 8AN。您可以在公司注册办公地址处查看股东名单。本《财富报告》根据不同来源信息汇编而成，包括 Knight Frank LLP、其英国直属于公司及其提供物业服务的各个独立海外实体和事务所，统称“莱坊全球网络”。不论是否以莱坊和旗下公司名义运营，该网络中各实体和事务所均是相互独立的单个法律实体，其所有权和管理均有别于其他实体或事务所。以莱坊或旗下公司名义运营的实体或事务所（包括 Knight Frank LLP）在任何情况下均不对其他实体和事务所的作为或不作为承担责任。同时，各实体或事务所也非任何其它采用莱坊名称（包括 Knight Frank LLP）的实体或事务所的代理人，也无任何（实际、明显、暗示或其他）权利代表、约束或使后者承担义务。如若适用，任何对莱坊的引述均包括莱坊全球网络。

