

财富报告.

全球豪宅和投资展望



2018年
第12版

2018年 《财富报告》

委托人

Andrew Hay勋爵

编辑

Andrew Shirley

全球研究部主管

Liam Bailey

撰写

莱坊研究部

研究部

Gráinne Gilmore
Anthony Duggan
Kate Everett-Allen
William Matthews
Sophia King
Tom Bill
Flora Harley
David Ji (纪言迅)

首席经济学家

James Roberts

出版创意部主管

Christopher Agius

集团出版经理

Kate Mowatt

企业传讯部主管

Alice Mitchell

印刷

Optichrome公司

所有莱坊员工的联系方式如下：
名.姓@knightfrank.com

副编辑

Louise Bell, Sunny Creative

摄影

Andrew Hay勋爵和Liam Bailey的照片
John Wright拍摄

Niall Ferguson的照片
Tom Barnes和Anders Birger拍摄

封面

Radoslav Zilinsky

插图

Stanley Chow
SHOUT
Stephan Schmitz

数据可视化

Nicholas Rapp

现已发布

立即通过您的设备浏览《财富报告》和
全球房地产资讯

高级合伙人兼集团主席

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

全球财富顾问

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

Rory Penn
+44 20 7629 8171
rory.penn@knightfrank.com

Thomas van Straubenzee
+44 20 7629 8171
thomas.vanstraubenzee@knightfrank.com

商业地产咨询

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

全球房地产服务

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

Andrew Sim
资本市场
+44 20 7861 1193
andrew.sim@knightfrank.com

William Beardmore-Gray
租户服务与商业代理
+44 20 7861 1308
william.beardmore-gray@knightfrank.com

Rupert Johnson
估值与咨询
+44 20 7861 1284
rupert.johnson@knightfrank.com

名词解释

UHNWI

超高净值人士，
即剔除自住住宅后，
资产净值超过3,000万美元的人士

HNWI

高净值人士，
即剔除自住住宅后，
资产净值超过100万美元的人士

豪宅

某一地区最理想且最贵的房地产，
售价在其所属市场中通常为最昂贵5%。
豪宅市场的买家从来源地来看，
呈现出国际化特征



knightfrank.com/wealthreport

欢迎阅读《财富报告》

第12版



ANDREW HAY勋爵
全球住宅部主管

在去年的卷首语中，我提到“世界正徘徊在十字路口”。12个月过去了，我们仍然在等待强大的全球领导者来决定未来方向。

造成世界政治动荡的各类事件变得前所未有地复杂：朝鲜与美国频繁发生可能对世界政治带来高风险的口水仗；欧盟亟需帮助西班牙解决加泰罗尼亚危机，并平衡东欧与西欧在移民问题上日趋强烈的分歧；粮食安全问题；以及中东地区的持续乱局等等，不胜枚举。

在此背景下，2017年全球经济的良好局面令许多人大为惊讶，而且今年全球经济还有望带来更多好消息。尽管许多市场表现出积极的经济态势，但是，在本版的《财富报告》里，许多文章，特别是我们对知名历史学家Niall Ferguson的采访，均指出政治风险有可能会导经济动乱，使未来市场更加难以预测。

作为很多全球最富有人士的顾问团队，莱坊的工作节奏快，工作内容充满趣味。面对风云变幻的时局，要提出最优质的建议并非易事。但是通过聘用最优秀的人才，不断提升研究能力，并拓展全球网络，我们能够快速响应市场变化，确保我们的专业建议可以帮助客户不断调整投资策略。

在这些投资策略中，“夺回控制权”变得日益重要。许多人在投资方面亲力亲为，不仅运用自己的专业知识，而且与他人合作，包括与精心挑选的可靠顾问团队建立合作关系，让顾问针对具体行业提供定制建议。家族财富管理公司作为房地产投资者的影响力日趋增强（请见本报告第53页），便是一个很好的例子。

莱坊一如既往地愿意聆听客户的意见，并不断完善自身，致力于满足客户需求。我们的家族财富管理公司论坛将志同道合的私人投资者聚集到一起，而由26人组成的高净值人士专业团队将作为我们大多数全球客户的单一联系对象，满足客户们在全球关键市场中的所有房地产需求。

我相信，今年的《财富报告》将为您提供指引，消除您的疑虑。在今年的报告中，除了探究全球的财富流动和豪宅市场波动之外，我们还将带领您了解奢侈品消费趋势，比如投资天价的艺术品，或者如同某位客户那样拥有属于自己的运动队。

阅读完本报告中的文章后，您可能会产生新的疑问。如需向我们的研究团队咨询，或者获取房地产投资指引，请随时联系我们。我们将为您提供帮助，期待与您2018年展开合作。



12.

全球财富

新秩序

有关全球富豪人数的最新研究
第14页

追踪资金流向

对全球财富流动的独到分析
第20页

都市力量

莱坊城市财富指数
第26页

财富传承

为什么继承对于富人而言是个大问题?
第30页

连锁反应

区块链会彻底颠覆房地产市场吗?
第32页

04.

编者按

Andrew Shirley带领我们以全球视角来
审视2018版中的关键趋势

06.

名人访谈

《财富报告》独家对历史学家Niall
Ferguson进行专访，探讨全球及财
富创造者面临的问题





61. 奢侈品消费

敏锐眼光

印度亿万富翁、印度超级板球联赛的所有者分享他对板球的热爱
第62页

针锋相对

莱坊奢侈品投资指数研究结果
第66页

家与艺术品

艺术品和房地产之间密不可分的联系
第70页

33. 房地产

微妙平衡

莱坊国际豪宅指数的最新研究结果
第34页

焦点地区

2018年住宅市场面临的机遇和挑战
第40页

最具潜力的社区

豪宅市场将表现优异
第42页

坚实基础

私人投资者正推动房地产投资市场和全球大宗交易的增长
第48页

越来越强大

家族财富管理公司正在丰富其房地产投资组合
第53页

经济展望

塑造2018年及未来房地产投资市场的核心主题
第56页

引路明灯

房地产私人投资者应优先考虑的地区和行业
第58页



77. 数据库

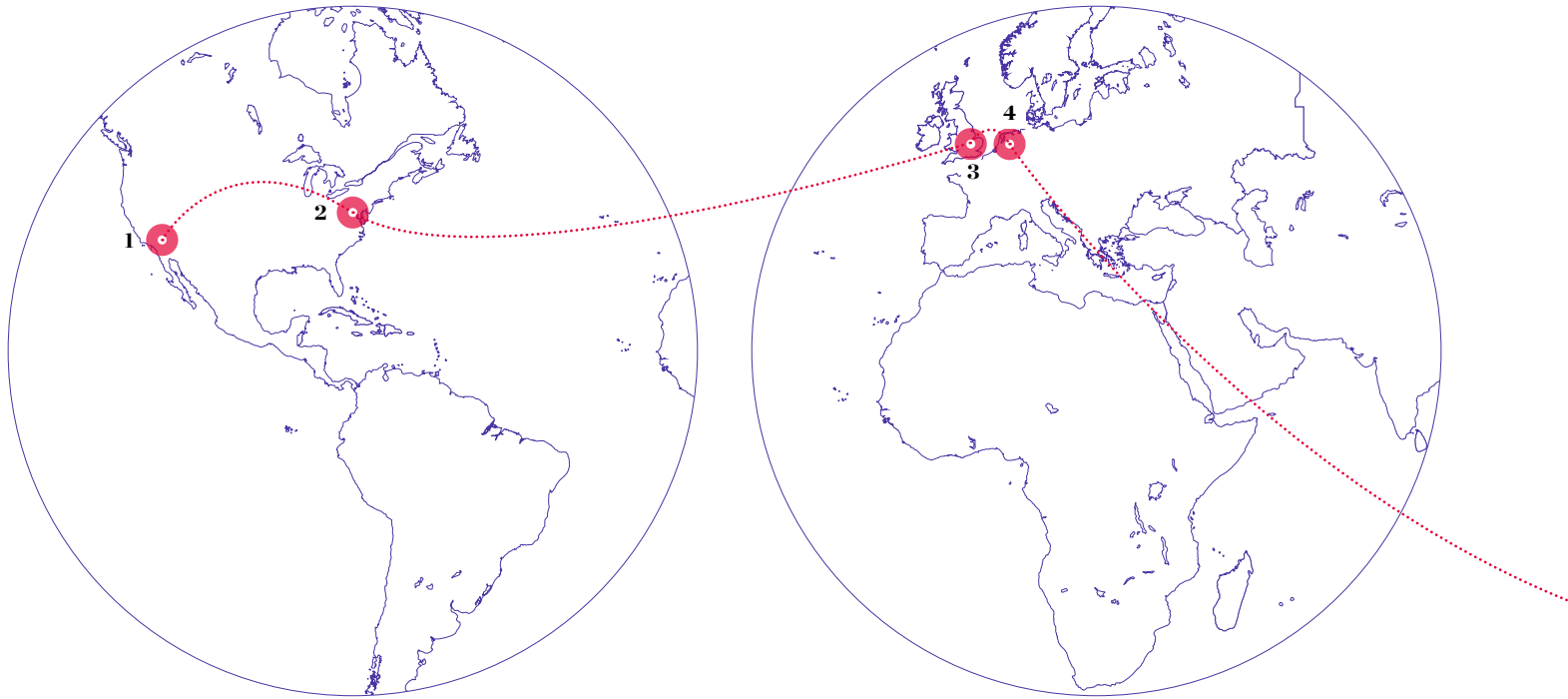
全球财富分布和2018年《财富报告》态度调查详细结果

84. 结语

Liam Bailey认为低息贷款的消亡将改善豪宅市场表现

80页环游地球

《财富报告》是一本具有全球视野的刊物，今年这版也不例外。编辑Andrew Shirley为我们着重列出了体现关键趋势的地区和本版的亮点文章



1. 硅谷

硅谷是社交网络的中心枢纽，正在给世界带来或好或坏的改变。Niall Ferguson教授目前在位于硅谷中心地带的斯坦福大学担任高级研究员，他阐述了为什么应该给硅谷的科技巨头上一堂历史课。第6页

2. 纽约

在针对全球富豪最关注的城市进行的莱坊年度调查中，纽约市雄踞榜首。另有九座美国城市与五座亚洲城市列于前20名榜单中。第28页

3. 伦敦

伦敦避开退欧影响，成为全球资本转移的最大受益城市之一。我们对国际结算银行数据进行的独特分析揭示了资金的来源和流向。第20页

4. 阿姆斯特丹

在近几年的豪宅价格增长浪潮中，欧洲一直落后于其他地区。但在2017年，法兰克福、巴黎、慕尼黑和马德里均实现两位数的价格增长，阿姆斯特丹凭借15%的平均年增长率位居第一。第34页





5. 开普敦

艺术、财富和房地产紧密相关，这种紧密关系可以产生新型协同效应，这在开普敦蔡茨非洲当代艺术博物馆的独特魅力中得以体现。第70页



6. 莫哈里

对于亿万富翁体育迷来说，拥有属于自己的球队是终极的投资梦想。《财富报告》采访了一位亿万富翁，他预见到了投资印度超级板球联赛的潜在回报，这一联赛重塑了板球这项最传统的运动。第62页



7. 广州

政府调控措施或许打压了上海和北京的豪宅市场，但广州却迎头猛进。在我们的国际豪宅指数100中，中国内地第三大城市广州位列榜首，2017年售价涨幅超过27%。第34页



8. 澳大利亚

全球人口和消费趋势令农田成为值得关注的投资领域。坐拥历史上发展最快的中产阶级，澳大利亚为希望投资于最实在在资产的人们提供诱人机会。第58页



“宗教改革运动2.0”

全球最具影响力和争议的历史学家之一Niall Ferguson与
《财富报告》编辑Andrew Shirley独家对谈，
探讨全球及财富创造者所面临的问题

Niall Ferguson目前在加州斯坦福大学胡佛研究所担任高级研究员，当我们在研究所见面时，他神采奕奕。Ferguson教授的第五个孩子刚刚出生，他的新书获得好评，而在我们见面时，马上就要过圣诞节了。

但是在接下来的一个半小时里，我可以很明显地看出，Ferguson教授对于我们所处的世界，还有后代们要面对的世界，感到十分担忧。政府债务居高不下，各国关系日渐紧密，原教旨主义蔓延，不平等现象加剧，这些还只是困扰他的其中一部分问题。

我提出的第一个问题非常简单，这个问题是我十岁的儿子提议的，当我很自豪地告诉他，我将要采访的这位教授是《时代》杂志全球100位最具影响力的人物之一时，他告诉我：“爸爸，问问这位教授，为什么世界上的人们不能和平共处。”

起初，我觉得向这么一位有威望的人物问这个问题太幼稚了。不过，我在阅读Ferguson教授的新书《The Square and the Tower》时很震惊地发现，互联网的一些早期支持者真的相信自己找到了建立全球和谐大家庭的方式。Ferguson教授在新书《The Square and the Tower》中探讨了传统阶层划分和新兴社交网络之间的力量博弈。





插图：Stephan Schmitz, Folio Art

Ferguson教授解释道：“互联网刚刚出现时，特别是在上世纪九十年代，当时正处在第一次投资热潮中，许多人会讲述一个故事。这个故事说，如果每一个人都可以给别人写电子邮件和分享网页，那么一切就变得完美了。我们可以交流观点和信息，了解彼此，最终组成一个地球村，或者网络世界中的共和国。这是一个极巨吸引力的想法，人们相信，有了更多信息，联系更紧密，便可以创造出更和谐的世界。”

那么，问题出现在哪里呢？

他解释说：“由于网络科技中的趋同现象的存在，使强大的连通性比打造一个统一的地球村更容易导致两极分化。我们更容易被和我们相似的人吸引，正所谓‘物以类聚，人以群分’，在创造出大型社交网络后，人们就更容易聚集在一个志同道合的小群体中。”

让鼓吹“一切将变得完美”的互联网支持者显得更加幼稚的是，这个现象早在20世纪和21世纪之前就已经出现过了。Ferguson教授坦率地说：“很遗憾，历史告诉我们‘一切将变得完美’这种假想结局是不可能存在的。同样的事情早在500年前的宗教改革运动中就发生了。

马丁路德认为，如果在印刷机的帮助下，人人都可以读《圣经》和看到他的布道，那么所有人都将信奉同一种信仰，如同福音书中预言的那样。”

“然而，历史却迎来了长达130年的宗教纷争，原因很简单，不是所有人都支持马丁路德。事实上，许多人强烈反对他，并最终引发了反宗教改革运动。我认为，我们今天所看到的，不过是相同故事的另一个版本罢了。《The Square and the Tower》这本书想要传达的想法非常简单：在硅谷发展社交网络的人们对历史知之甚少，而写历史书的人也基本不了解网络科学。”

正是这个想法吸引了Ferguson教授来到位于硅谷中心地带的斯坦福大学，硅谷诞生了许多让我们日常生活发生天翻地覆变化的公司，例如谷歌（Google）、脸书（Facebook）和优步（Uber）等科技公司。他说道：“从某种意义上来说，我们这个时代的历史是在这里书写的。”

对抗精英阶层

再深入思考Ferguson教授在其书中所阐述的两极分化现象，就可以更清楚地看到，今天我们所看到的新闻事件，在很大程度上就是由这一现象所致。全球民粹运动兴起，从英国退欧，特朗普赢得大选，到中东政治事件，社交网络都在其中起到了推波助澜的作用。

日益涌现的民粹主义显然令富人担忧。今年《财富报告》态度调查的结果显示，近50%的受访者认为，民粹主义会影响其客户创造和维持财富的能力。

但是民粹主义究竟是什么，富人的担忧是对的？在福克斯新闻台的节目中，我听到英国前首相戴维·卡梅伦的顾问Steve Hilton以相当平民化的语言来形容民粹主义：普通民众重新夺回权利，推崇传统的家庭价值观。而包括普林斯顿大学教授Jan-Werner Müller在内的另一些

人则对民粹主义做出几乎完全相反的定义：反对多元性，反对辩论，往往具有危险性，并且在很大程度上基于错误的前提。

Ferguson教授说道：“我认为这两种观点实际上是相通的。只不过是，一方支持民粹主义，而另一方则憎恨它。民粹主义本质上是对抗精英阶层。民粹主义分为两派，右翼民粹主义和左翼民粹主义，这很容易造成混淆。”



民粹主义浪潮让奥地利总理Sebastian Kurz赢得政权，但是对英国首相特蕾莎·梅来说，却是心中的一根芒刺

“右翼民粹主义者通常会说：‘问题都是移民、自由贸易和金融腐败造成的。’左翼民粹主义者通常会说：‘问题都是金融腐败造成的。’右

“
你永远不可能通过民粹主义获得想要的东西。
曾经的承诺终将落空
”



翼民粹主义者通常会说：‘如果可以限制移民，对进口商品征收关税，将腐败的金融精英送进监狱里，一切便都会好起来。’左翼民粹主义者通常会说：‘只要向腐败的金融精英征税就可以了。’可见二派的政治纲领相当不同，这就意味着，民粹主义是否具备威胁性，具体取决于你支持哪派。大多数为自由派媒体供稿的人都更害怕右翼民粹主义，常常将其和法西斯主义弄混，但其实二者有很大区别。如果你是腐败的金融精英，你或许更担心左翼民粹主义，因为这个群体完全针对你。”

对反抗的反抗

但是无论是左翼还是右翼，民粹主义运动通常都是从怀旧之情出发的。这就意味着，他们最终有极大的可能会感到失望。Ferguson教授说：“在任何民粹主义反抗运动中，都不可避免地会出现幻灭。永远不可能通过民粹主义获得想要的东西。曾经的承诺或多或少地都会落空。如果完全禁止人们移民到美国，或向中国进口商品征收高额关税，只会让普通美国家庭过得更糟，而不是更好。”

“同样地，我们粗略计算了一下，到目前为止，按每周计算，英国因脱欧而承担的代价，与脱欧支持派宣传时所估计的脱欧后可用于国民医疗保健制度的金额大致相同。”

Ferguson教授说，席卷美国的民粹主义思潮正在减弱，这在一定程度上是因为民众对税改立法的担忧。“过去十年里，财政赤字增加了一万多亿美元，在这个问题上我是无法轻易容忍的，并且这个问题饱受诟病。所以从政治角度来看，我认为对民粹主义的反抗势头正在逐渐走强。可以说，这是对反抗的反抗，对民粹主义的反抗。”

Ferguson教授对英国脱欧表示怀疑，将其比喻为一次极其糟糕的离婚。“恐怕最终结果会以某种方式让人失望。要么英国最终在实质上还是受到欧盟管制，甚至在人们的自由流动上也是如此，或者英国要为离开欧盟付出高昂的代价。”

“我认为，英国在短期内无法与其他国家达成一系列比和欧盟的协议更好的协议。在短期内，英国很难弥补因脱离单一市场而遭受的打击。”

“我理解为什么留欧派最终会失败，但是不要对这场‘离婚’的代价、持续时间，以及最终结果过于乐观。根据我的个人经验，离婚时很容易把问题都归咎到对方身上，但是突然有一天你会明白，有些问题是你自己造成的。英国劳动力的低效和欧盟没有半点关系。”

政府债务

我对Ferguson教授说，现今要当一名政治家真是太难了。为了赢得权利，你需要提出民粹派政策，但是为了真正实施这些政策，你又得将税率提高到可能会引发政治动荡的水平。成熟的政府能否打破恶性循环，使得脱欧公投、政客公然支持民粹主义等一头扎进黑洞里的行为不再是唯一可行的选择？



照片: Denis Nevozhai, Unsplash

Ferguson教授承认：“要从烂泥一般的财政赤字中脱身非常困难。大多数没有充足自然资源的发达国家，比如美国 and 大部分欧盟成员国，都有相当沉重的政府债务，并且没有列示在国家资产负债表中的无资金准备的负债要大得多。”

“这在政治经济中是一个极其困难的问题，因为这涉及到了代际失衡。现在，责任抛给了婴儿潮一代，也就是像我这样在二战结束二十年后出生的人，而这些人又将责任抛给了新生儿、孩子和未出生的人。这是现代社会极其严重的一个病态现象，撕毁了代际之间的合约。很难解决这个问题，因为未出生的人和孩子们不能投票，而年长的人占了大多数的投票，他们往往在退休后还能生活很长时间。”

说到这个话题，Ferguson教授激动了起来，他进一步阐述道：“我认为这是我们这个时代的核心问题。2001年，我出版了一本名叫《The Cash Nexus》的书，在这本书中，我预测未来政治的核心在于代际冲突，而不是阶级冲突。你看，我们现在就面临着代际冲突。但是我们大多数人还没有改变自己的思维，因为我们仍然习惯于思考阶级问题，或者比例问题，即1%与其它的99%。这种习惯性思维太落伍了。现在真正的问题是，谁来承担后果？是爷爷、爸爸还是孩子？显然，解决方法是努力在几代人的利益之间寻求平衡，但是这就必须要提高税率，必须要改

革福利政策，而这两件事情都很难办。”

看来前景堪忧，并且引出了一个问题：如果民主制度不能解决问题，那么像美国和英国这样的国家该何去何从呢？Ferguson教授承认：“我觉得，哪怕有最坚定的决心，在民主体系里完成这件事也非常难。”

但这并不代表他要放弃民主制度。“别误会，我仍然认为民主制度是最好的选择。其他制度或许可以轻松地解决一些问题，但是总会产生更加难以解决的大问题。期待中产阶级接受没有财产权，没有民主代表制度的生活是不现实的。”



这是现代社会极其严重的一个病态现象，撕毁了代际之间的合约



问题重重的时代

说到大问题，曾准确预测2008年全球经济危机的Ferguson教授表示，我们的世界距离下一场经济萧条危机已经不远了。对此我深感焦虑，于是问他，为什么？什么时候发生？他回答说，答案有违直觉，部分原因是是在上一场危机中，世界应对的结果比他预想得要好。

“在上一场危急爆发前，我预见将会发生什么的危机以及危机的规模以及影响。所以，我对自己说，做得还不错。不过，后来发生的事情令人惊叹不已，对此我并没有预料到。我低估了中央银行，特别是美联储的能力，没想到他们能够应对这种可能引发灾难性连锁反应的局面。他们的应对策略是，首先将利率降至零，然后实施量化

鸟瞰图：像深圳这样不断发展的中国城市有助化解全球金融危机

宽松政策。

“这个策略带来的一个直接结果是，各类金融资产的价格回升，我们没有陷入大萧条。对于那些坚持持有股票、债券，当然还有房地产的人来说，资产相当迅速地得到了恢复。就像是做了一场噩梦，现在噩梦结束了，我们又再次过上快乐的日子。于是人们的健忘症又出现了。”

“这时，我忍不住地问了一句：‘那么，下一场危机会是什么样子呢？’没有人能够完全确定，但是我觉得有几个原因使得我们应该警惕起来。一个是货币政策收紧，我们已经看到，美联储和英国央行率先收紧了货币政策。这个迹象通常表明，经济局面将变得不那么好看。”

中国问题

另一个值得关注的原因是债务递增。不过这一次与上次导致全球顶尖银行破产的美国次贷危机有相当大的不同。这次的债务只与中国有关。

Ferguson教授说：“这绝对是个大问题。中国经济持续增长是我们没有再次重演大萧条的另一个原因。如果中国没有如此重视信用创造，我想现在全球的日子会难过得多。激励政策起到了作用。”

虽然中国推行的政策有效地应对了危机，但这些政策带来了相当高的债务水平。“十年前在西方出现的一些畸形问题，比如影子银行和房地产泡沫，如今在中国也出现了，于是你得问问自己，如同国际货币基金组织（IMF）在不久前所做的那样：如果房地产市场突然衰退，中国的大型银行有足够的储备资金来应对吗？”

“可见，中国绝对是值得关注的地方。当然，经济学家已经多次预测中国金融崩溃，但最终落空。我并非想要和他们一样作出错误的预测，但是我真的认为，中国成为下一场危机爆发中心的可能性，比美国要大得多。”

我请求Ferguson教授给个具体的时间。他回答说：“我不会告诉你具体的时间，好让你去变卖现持资产，不过我认为，我们正在迈入一个不同的时代。后危机时代已经过去了。我们现在或许正在进入一个全新的危机前时代。”

“我并不是说经济衰退将要在一月、二月，或者是十二月发生。我们可能会顺利度过2018年，不会有任何政策逆转，但是我认为，经济局面出现根本改变的可能性在增加，我们在全球或多或少看到的政治风险上升，迟早将影响我们的资产。”

对于这场即将到来的危机的严重性，Ferguson教授再次拒绝给出明确答案。“完全没办法具体讨论下一场经济或金融危机，只能说肯定和上一场不同。你越想为了避免上一场危机重演设想更多的规定就越能让你肯定下一场危机会有很大的不同。”

见仁见智

“我是一个历史学家，我不负责对未来的研究”。虽然Ferguson教授不愿意预测未来，但显然他不只是生活在过去。在我们谈话的过程中，他对近期各国领导处理政治危机的方式表示了极大的不满。他严厉地谴



照片：Ander Birger

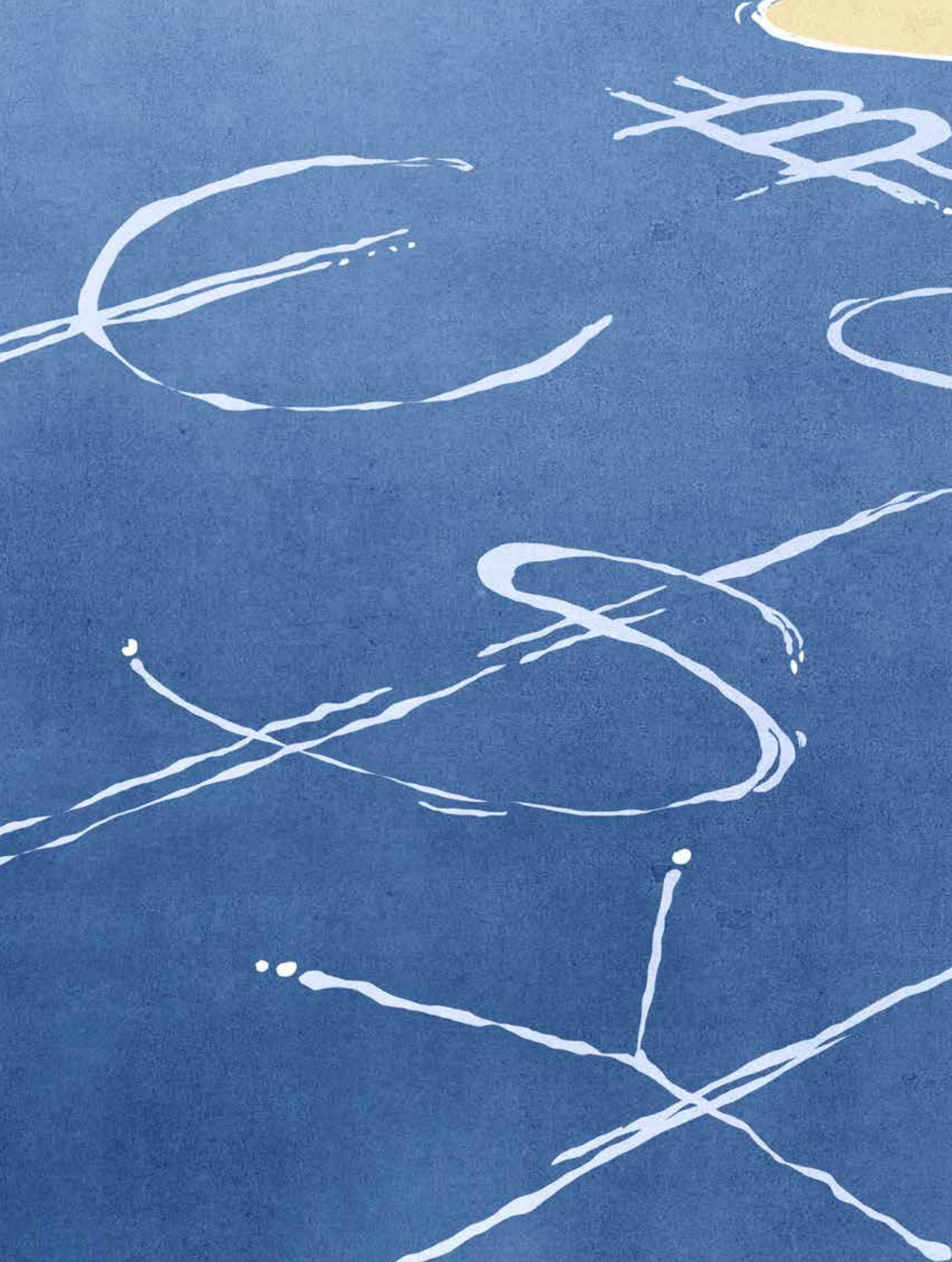
责了巴拉克·奥巴马的中东政策、西方世界对伊斯兰恐怖主义的态度，以及安吉拉·默克尔处理欧洲移民危机的方式。

他强调说：“我从来没有想要为了标新立异而成为反主流论调者。不过从很久以前开始，面对那些在我看来完全是错误的传统观点，我就有强烈的冲动提出反对意见。所以，我喜欢研究历史，分析问题，迫切想向读者证明他们的观点是错误的。”

我向Ferguson教授提出的最后一个问题，是如果这个世界不是人人都和平共处的话，他认为自己刚出生的儿子将生活在怎样的世界里。他的回答令人感到不安。

“对于我的儿子们来说，年轻时要面对的世界是令人失望的。老人们长期占着工作岗位不走，阻碍了年轻人职业晋升。我想这个世界是相当不平等的，只有极少数人能够享受到创新带来的回报。”针对这一点，我真的希望Ferguson教授的观点是错误的。

展望未来，Niall Ferguson认为下一代将面临不可知的未来





全球财富

影响富人决策的 重大问题

新秩序

有关全球富豪人数的
最新研究
- 第14页

追踪资金流向

对全球财富流动的
独到分析
- 第20页

都市力量

莱坊城市
财富指数
- 第26页

连锁反应

区块链会颠覆
房地产市场吗？
- 第32页

新秩序

根据《财富报告》最新数据，超级富豪人数正在上升，但是欧洲在全球富豪排行榜的排名正在下滑。这项数据由Gráinne Gilmore负责调查

2018年达沃斯世界经济论坛的主题是“在破碎的世界中创造共同未来”。自1971年全球商界和政界领袖首次在瑞士相聚以来，世界遇到了一系列复杂的经济和政治问题。今年的论坛主题表明人们已经认识到个人、企业和国家所面临的威胁已经更为普遍，且变得前所未有的多样化。

不过，虽然论坛代表们讨论到多个地区再次出现“地缘战略分歧”的现象，全球经济局面似乎颇有亮色。的确，投资银行高盛公司甚至将其《2018年全球经济展望》的标题定为“经济状况真的不错！”。

不过长远来看，经济发展形势却不甚明朗，国际货币基金组织和一些评论员（包括本报告专题采访人物经济历史学家Niall Ferguson），均预测全球经济增长不久将放缓。

那么，对于全球超级富豪们来说，有时限可能的经济增长与地缘政治不确定性意味着什么呢？由财富数据专业机构Wealth-X为《财富报告》独家提供的最新数据显示，2017年超级富豪（净资产不少于5,000万美元的人士）人数增加了10%。该数据与《财富报告》态度调查的结果是一致的，调查中72%的受访者表示2017年客户财富有所增长。该数据显示，全球超级富豪人数达到129,730人，总财富达26.4万亿美元。

温和经济

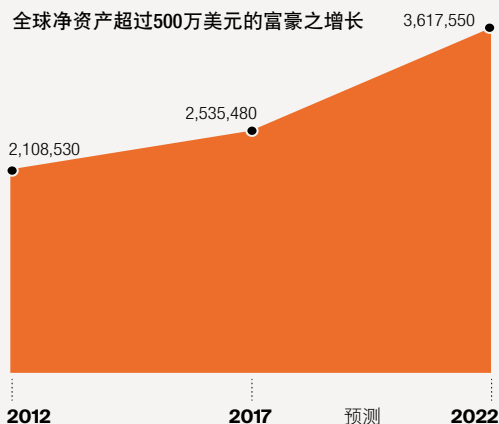
Wealth-X Institute总经理Vincent White表示，现在是创造财富的好时机。“当前全球经济气候温和：不是太热，也不是太冷。营商环境便利，融资渠道广泛，特别是能够鼓励创业，这也是创造财富的关键。”

在本版《财富报告》中，我们重点关注净资产达5,000万美元的人士、准十亿富豪（净资产超过5亿美元的人士）和超百万富豪（净资产超过500万美元的人士）。

超级富豪人数增长了10%，增长速度明显高于过去五年（累计增长18%）。实际上，根据《财富报告》，2015年超级富豪人数还有所下降。10%的增长比例反映了2017年以来的全球经济增长态势，但是富豪人数仅仅是Wealth-X所使用的统计方法之一。

除GDP增长外，我们还考虑了股市和其他投资市场的表现，以分析

2012年至2022年的富豪人数



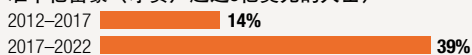
超百万富豪（净资产超过500万美元的人士）



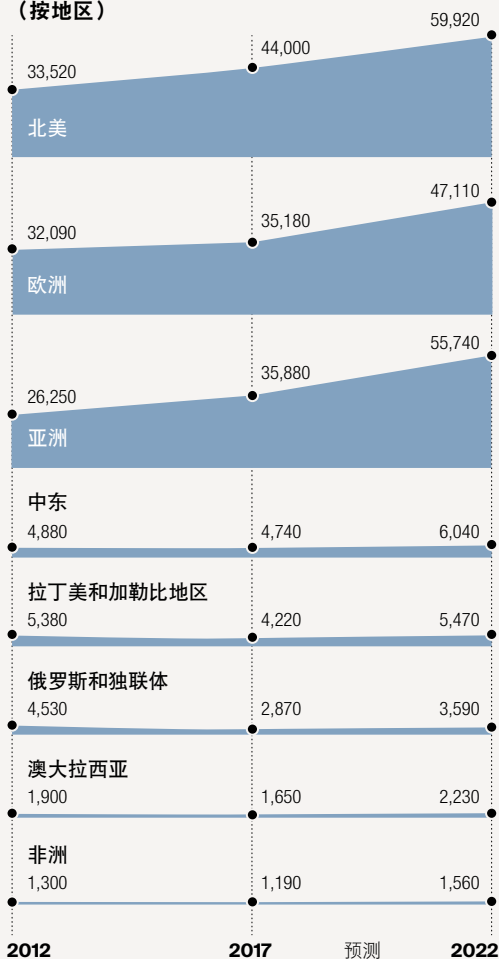
超级富豪（净资产超过5,000万美元的人士）



准十亿富豪（净资产超过5亿美元的人士）

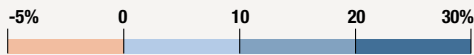


净资产超过5,000万美元的富豪人数变化（按地区）

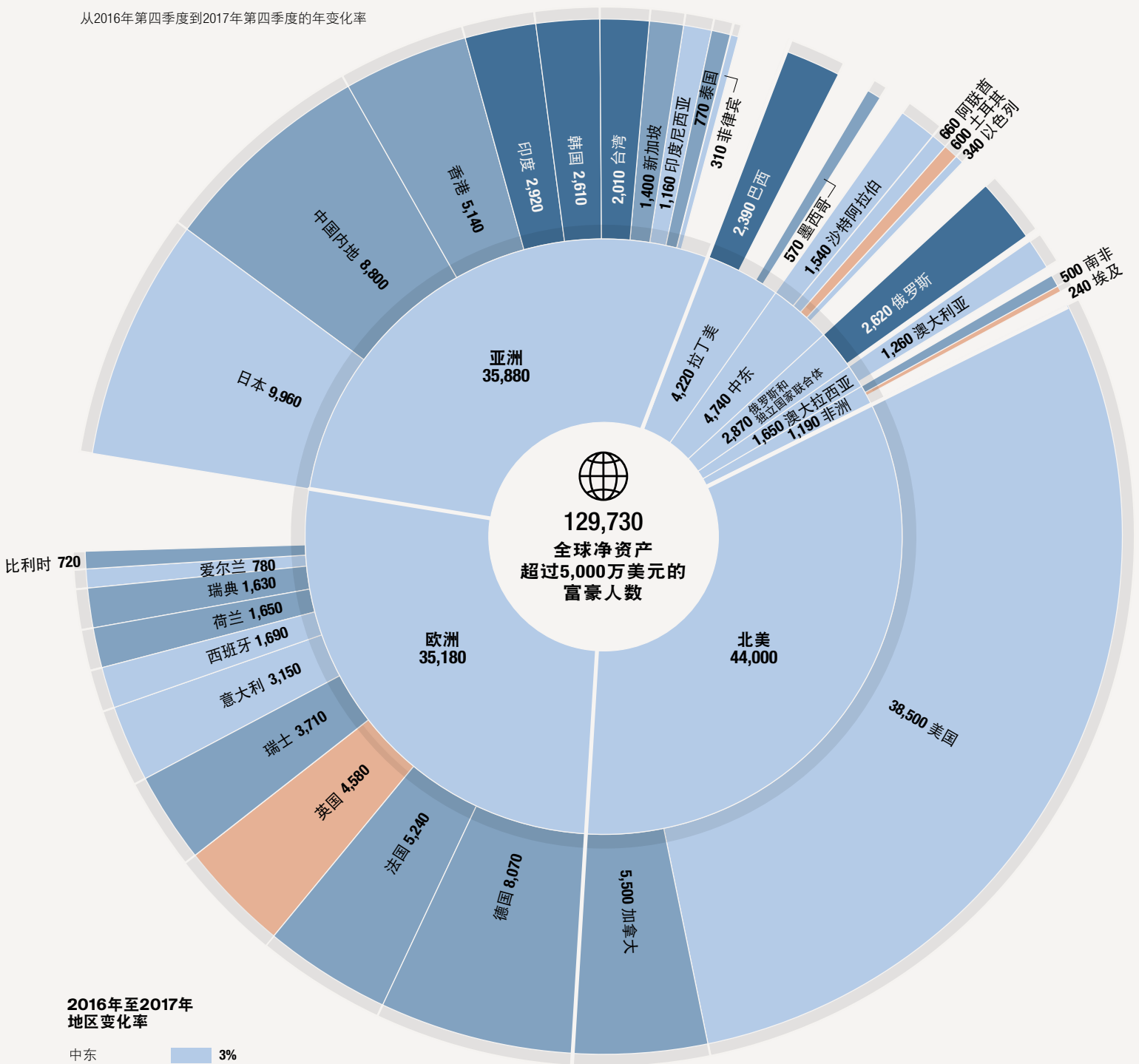


全球财富

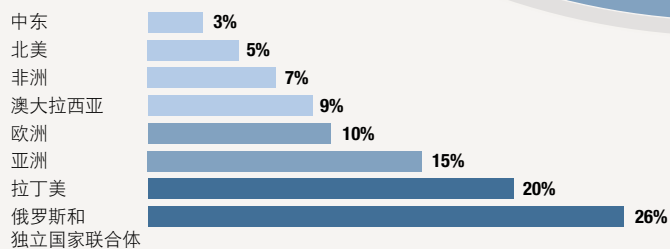
2017年净资产超过5,000万美元的富豪人数



从2016年第四季度到2017年第四季度的年变化率



2016年至2017年地区变化率



资料来源：所有数据均由Wealth-X提供

各国财富分布趋势，所有数据均使用Wealth-X的专利模型计算得出。此外，货币汇率也扮演着重要角色。我们的财富数据以美元为单位，因此，本地货币与美元的汇率变动也会对结果产生影响。

White先生说道：“去年，许多货币对美元的汇率上升，导致我们的估算值出现净增长。不过，两者之间并非线性相关。汇率与其他各种因素相互作用，影响财富增长。”

地区差异

在评估超级富豪人数在2012年至2017年的变化时，我们发现各地区结果有所不同。净资产达5,000万美元或以上的富豪人数录得增长的地区包括北美（+31%）、亚洲（+37%）和欧洲（+10%），而其他五个地区录得下降，最显著的是拉丁美和加勒比地区（-22%）以及俄罗斯和独立国家联合体（-37%）。

2017年部分地区的表现逆转。俄罗斯于2017年初摆脱经济衰退，俄罗斯和独立国家联合体的超级富豪人数于2017年回升26%。然而，从总体上看，净资产达5,000万美元或以上的富豪人数仍比2012年初低37%。俄罗斯和独立国家联合体有2,870名超级富豪，约占全球总人数的2%。

北美仍然是全球最富有的地区，拥有大约全球34%的超级富豪，和去年相比人数增长了5%，达44,000人。

亚洲引领全球

虽然欧洲净资产达5,000万美元或以上的富豪人数增长了10%，达35,180人，但仍未能敌过亚洲，以微弱差距失去第二名席位。亚洲的超级富豪人数增长了15%，达35,880人。

Wealth-X的数据显示，未来五年中国的超级富豪人数将翻一倍有余，其他将要出现强劲增长的地区包括日本（+51%）、印度（+71%）、印度尼西亚（+66%）和马来西亚（+65%）。White先生表示，总体而言，亚洲地区的前景“非常乐观”。

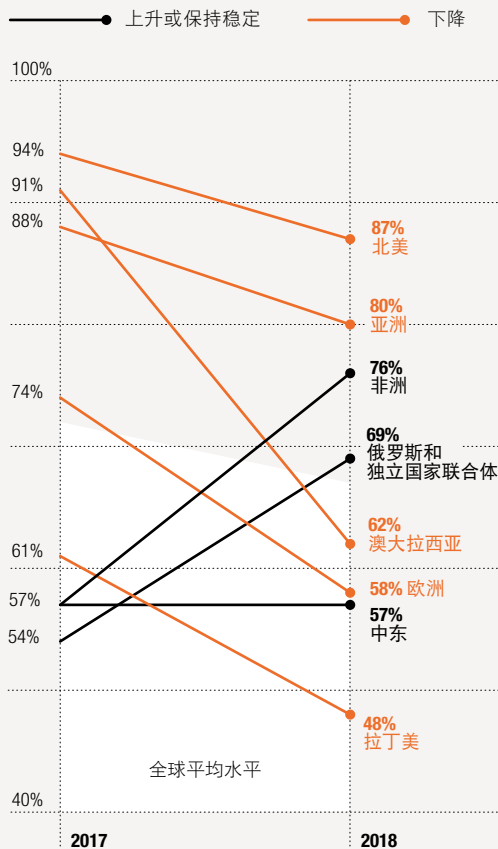
经济学家智库亚洲地区分析师Agathe L'Homme补充道：“由于中国在短期内的增长预期更为乐观，我们上调了对亚洲地区的经济预测。终端消费者市场的稳定需求和不断攀升的商品价格将为该地区的出口国家提供支持，而货币政策逐渐收紧的预期也将为总体增长打下基础。”

去年，欧洲尽管面临严峻的政治挑战，但超级财富人数仍然增长了10%，这似乎有违预期。不过，去年许多欧洲国家的经济增长颇为显著，欧元区的GDP增长超过了英国和美国。与英国、加拿大和美国的中央银行不同，欧洲央行还推迟了货币紧缩政策的执行。然而，正如莱坊首席经济学家James Roberts在本报告第56页所述，欧洲央行将于今年开始缩减其量化宽松政策。

2017年，拉丁美和加勒比地区的超级富豪人数也出现了回升，自2012年下滑22%后，上升了20%。该地区的超级富豪总人数（4,220）

正面思考

称其客户财富在2017年有所增长，且2018年将继续增长的财富顾问比例



尝到甜头
去年巴西等拉丁美国家的富豪人数上升

资料来源：莱坊2018年《财富报告》态度调查





仍然低于2012年（5,380），但是未来五年，这一数字预计将增长30%。该地区富人最多的国家巴西去年也出现了强劲增长。

知名政治风险顾问公司欧亚集团主席Ian Bremmer告诉《财富报告》：“总体而言，经济出现了复苏。股票和债券市场去年表现得特别好。2016年超级富豪人数下降，2017年出现了明显回升。值得注意的是，是同期巴西货币大幅贬值。所以按照美元来计算的话，增长实在很大。”

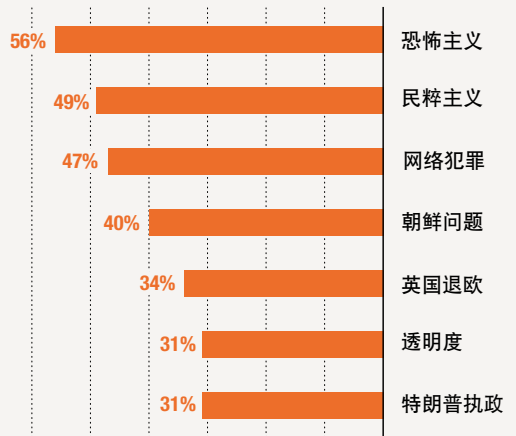
在美国，旨在鼓励更多企业将资金转回境内的新税收政策可能会对整体经济产生影响，进而改变超级富豪人数。2017年末，唐纳德·特朗普总统公布了一连串税改政策，包括向将资金转入境内的公司征收仅15.5%的超低税率。此外，他还将公司所得税税率下调至21%，并降低了部分所得税税率，提高了家庭津贴。

根据当前的经济预测，未来五年，美国的超级富豪人数预计将增长38%。不过，如果公司所得税税率下调，特别是如果美国境内投资因此有所增长，可能对未来的数字产生影响。

翱翔天际
预料马来西亚未来五年富豪人数增长率将跻身全球最高之列

不利因素

以下各个问题将对其客户产生负面影响的财富顾问比例



资料来源：莱坊2018年《财富报告》态度调查



Wealth-X定制研究部总监Winston Chesterfield表示：“在财政政策方面，公司所得税和资本收益税的变化将对超级富豪人数产生最大影响，不过，要切实感受到这一影响可能需要一些时间。”

此外，政府领导人的变动也会对超级富豪人数产生影响。Bremmer博士称近期南非发生的领导人变动很可能会产生此类影响。

Bremmer博士说道：“在Cyril Ramaphosa当选南非非洲人国民大会（ANC）主席后，投资者和消费者的信心都将增强。南非富豪或将继续把资金移向海外，并取得双重国籍，但是由于他们支持新任ANC主席，更有可能继续保留南非居民身份。”

南非的超级富豪人数自2017年上涨14%后，未来五年预计还将上涨20%。

那么，您住在哪里呢？

Bremmer博士的评论引出了一个重要的问题，即超级富豪们究竟住在哪里。

Wealth-X使用的研究方法关注富豪们的居住地以及/或者营业所在地。大部分超级富豪会将其主要居住地设在财富来源国，但仍有相当一部分人会在全球流动。Wealth-X的White先生说道：“没有哪个特定的金融财富带可以决定超级富豪是否会在全球流动，是否在全球

引领未来
今年世界经济论坛上的
七位联合主席

“
公司所得税和资本收益税的变化将对超级富豪人数产生最大影响
”

各国拥有居所。从住酒店转变到投资房地产，这一决定是由多种因素带动的，如国籍、年龄和行业。此外，文化和生活方式也是非常重要的因素。”

超级富豪的全球流动现象在一些国家特别显著，例如摩纳哥。Wealth-X的模型显示，大约有50位净资产超过5,000万美元的超级富豪以摩纳哥公国作为主要居住地。不过，如果将居住地的概念范围扩大到在该国置业或者居住，此一数字将上升至542，而按照超级富豪人数占总人口的比例来衡量，摩纳哥是超级富豪人口密度最大的国家之一。

2018年之后

展望未来，经济和地缘政治格局或将出现越来越多的不利因素，特别是全面的货币紧缩政策。不过，在中期内，超级富豪人数预计还将继续增长。White先生说道：“即便外界条件不乐观，超级富豪的人数通常会较为坚挺。”

不过，他也提出了一项警告：“长远来看，社会将出现变化，其中对财富分配不均的反映将成为不可忽视的压力。很可能在未来某个时候，超级富豪人数不再按当前趋势自动增长。”这一警告与达沃斯世界经济论坛上讨论的一些主题不谋而合。

打破恶性循环

在日益没落的国家中，正常的财富创造模式已经失灵。
Andrew Shirley就这一问题采访了阿富汗前政治家Seema Ghani

阿富汗没有出现在我们的全球富豪研究报告中，这不足为奇。没有可靠的数据告诉我们居住在该国的高净值人士数量，但是能够确定的，是虽然在由富豪和企业组成的精英团体中有大量资金流动，但是仅有极少数资金流向了社会其他人群，特别是生活在首都喀布尔以外的人群。

前政府副部长、现反腐倡导者和非政府组织领袖Seema Ghani说道，在正常的财富创造模式中，哪怕是在财富分配严重不均的国家，穷人也能慢慢富裕起来。但这在阿富汗彻底失灵有多种原因。

“现在的情况，是我们逐渐变成进口国。我们的资金用于从其他国家进口商品。资金没有用于可以创造就业机会的国内生产活动。哪怕是最基本的农业生产也在缩减。”

Ghani女士说道，其中的原因在于短视主义和腐败问题。根据她的计算，私人企业仅仅支付了应缴税金的三分之一。

“虽然在过去16年里，政府收到了几十亿美元的援助资金，这些资金现在已经占到了国家预算的一半左右，但是这些资金没能解决安全问题，或者用于建设基础设施，培养有能力的劳动者，从而鼓励私人投资者。直接进口商品或者在别的地方投资是更加省钱、安全的做法。阿富汗的确是有不少企业家的，但是他们当中许多人已经迁去迪拜，或者在马来西亚等国家经商。”

Ghani女士指出，问题并不在于缺乏经过良好教育、有创新想法的年轻人帮助国家发展。“大量的援助资金用在了教育上，现在有近六百万儿童在上学，这是一项巨大成就。但是在他们毕业后，国家却没有足够的岗位提供给他们，因此贫困水平仍然很高，特别是在喀布尔以外的地方。”

另一个问题是，只有极少数投资资金从首都流向阿富汗其他地方。Ghani女士说道：“所有的政府合约都判给了常驻在喀布尔的企业。哪怕他们在其他省份开展项目，也会从喀布尔带员工和分包商过去。”Ghani女士曾在2004年担任财政部副部长，在2011年担任劳动和社会事务部副部长，但是由于无法忍受这种委任政策和短视主义，她辞去了这两个岗位。

当前，政客们目光短浅，并且不愿意接纳年轻一代的

回处于财富创造阶梯底层的人民手中。这些项目不仅能够缓解阿富汗企业家流失的情形，而且为阿富汗受过教育但未能找到工作的年轻人提供了一个行之有效、且往往能够改变生活的渠道。此外，由于这些项目直接以阿富汗穷人为目标，就完全避开了破坏阿富汗政坛的短视主义。

Ghani女士说道：“这并不容易，因为数十年来阿富汗都在依赖援助，哪怕是最贫困人群都失去了工作积极性。但是当我们说服他们改变想法后，并且让他们认识到我们对任何形式的腐败都采取零容忍的态度，我们的项目便取得了非常喜人的成果，后来其他人也开始寻求我们的帮助。”

在阿富汗创立成功的微型企业并不容易。诸如家禽生产公司等成功的小型企业，不仅往往需要和低廉的进口商品竞争，而且由于基础设施薄弱，难以进入其他市场。Ghani女士说道：“我们需要不断地采取并思考新创意、新途径，但是非政府组织规模小的好处是他们的反应更快。这并不容易，但是我们今年为大约11,000人创造了工作岗位，所以说这是可以实现的。”

她补充说，这不仅可以实现，而且必须实现。非政府组织还要和恐怖组织竞争，包括塔利班。这些恐怖组织每月向新成员支付多达600美元。“如果我们没有成功，受难的不仅仅是阿富汗，大量的难民将继续涌向全世界。与其等待难民前往西方国家求助，不如就地解决这一问题，这样做的成本要低得多。”

Seema Ghani是阿富汗非政府组织Hand in Hand Afghanistan的主席兼People's Movement Against Corruption组织的联合创始人



想法，要打破这个恶性循环似乎不太可能。但是尽管如此，她仍然抱有希望，认为可以采用正确的干预方式来做出改变。

Ghani女士目前主要在阿富汗的北部省份工作，开展由Hand in Hand Afghanistan（由Ghani女士担任主席）和Aga Khan Foundation等非政府组织资助的活动，通过帮助贫困农民创立微型企业，将部分权力交

追踪资金流向

在本报告接下来的六页中，Liam Bailey和Flora Harley将以独特的全球资金流动分析方式来追踪全球财富的流向

在 每年的《财富报告》中，我们都关注一个重要问题：资金的来源和流向。这个问题最终影响着第34页国际豪宅指数（PIRI）中关注的100个豪宅市场，以及从第48页开始探讨的商业地产市场的表现。

刚刚发布的数据让我们能够以一种有趣的方式了解全球资金流向的概况（请参见背面）。2016年，国际清算银行（BIS）开始发布由29个报告国家/地区提供的数据，即“非银行”在其金融机构中的外国存款总额。在29个报告国家/地区中，有27个还会按照区域逐一对存款进行分析。非银行存款包括个人存款、企业存款和政府存款。这些数据帮助我们以独特的视角来观察全球资金流动，从而确定财富与投资的流向。

了解财富流动

截至2017年6月的前三年内，在报告中覆盖的市场中，中国资金存款增长1,720亿美元，增长幅度高达721%。同期，俄罗斯非银行存款增长了60亿美元，增幅为21%。中国和俄罗斯等国的资金外流是近年来影响全球资产市场的重要趋势。尽管政府部门努力遏制资金外流，国际清算银行的数据表明这一趋势应会持续。

在下文中，我们将深入讨论为了提高全球金融和税务透明度而增强立法的现象。在这方面，经合组织发起的共同申报准则起到了带头作用。

据传，一些投资者迫切希望置身于这些法规的范围之外。美国和台湾是主要经济体中少数没有签约加入共同申报准则的地区，截至2017年6月的前三年内，在该准则施行前，两地的非银行存款分别增长了1,220亿美元和250亿美元。在美国，截至2017年6月末的前12个月里，

数据备注

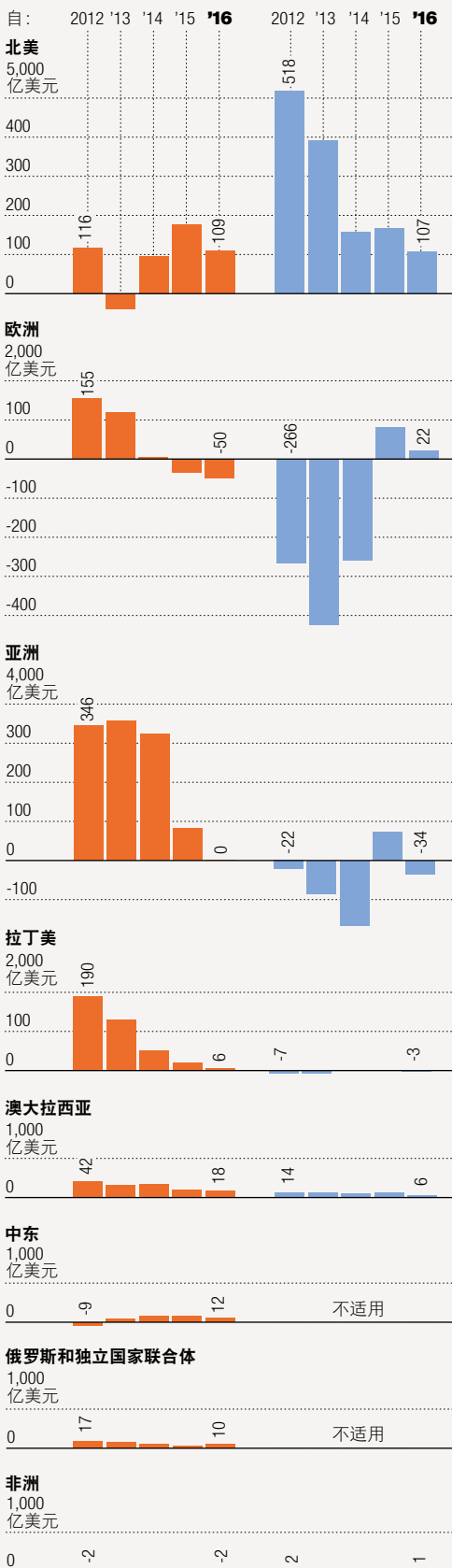
并非所有的报告市场都覆盖到所有国籍。在所分析的时间段内，插图中出现的20个报告市场中有17个覆盖了150个国籍，其中4个覆盖了200多个国籍。所有存款均以十亿美元为单位，并使用季度末的汇率进行换算。

我们的图表显示了过去一年，报告中覆盖20个市场持有来自20个原所在地存款总额的变化。线条的粗细反映了过去一年的数值变化。节点的大小反映了截至2017年6月，目的地市场持有来自所有原所在地的存款总额。

资金所在地

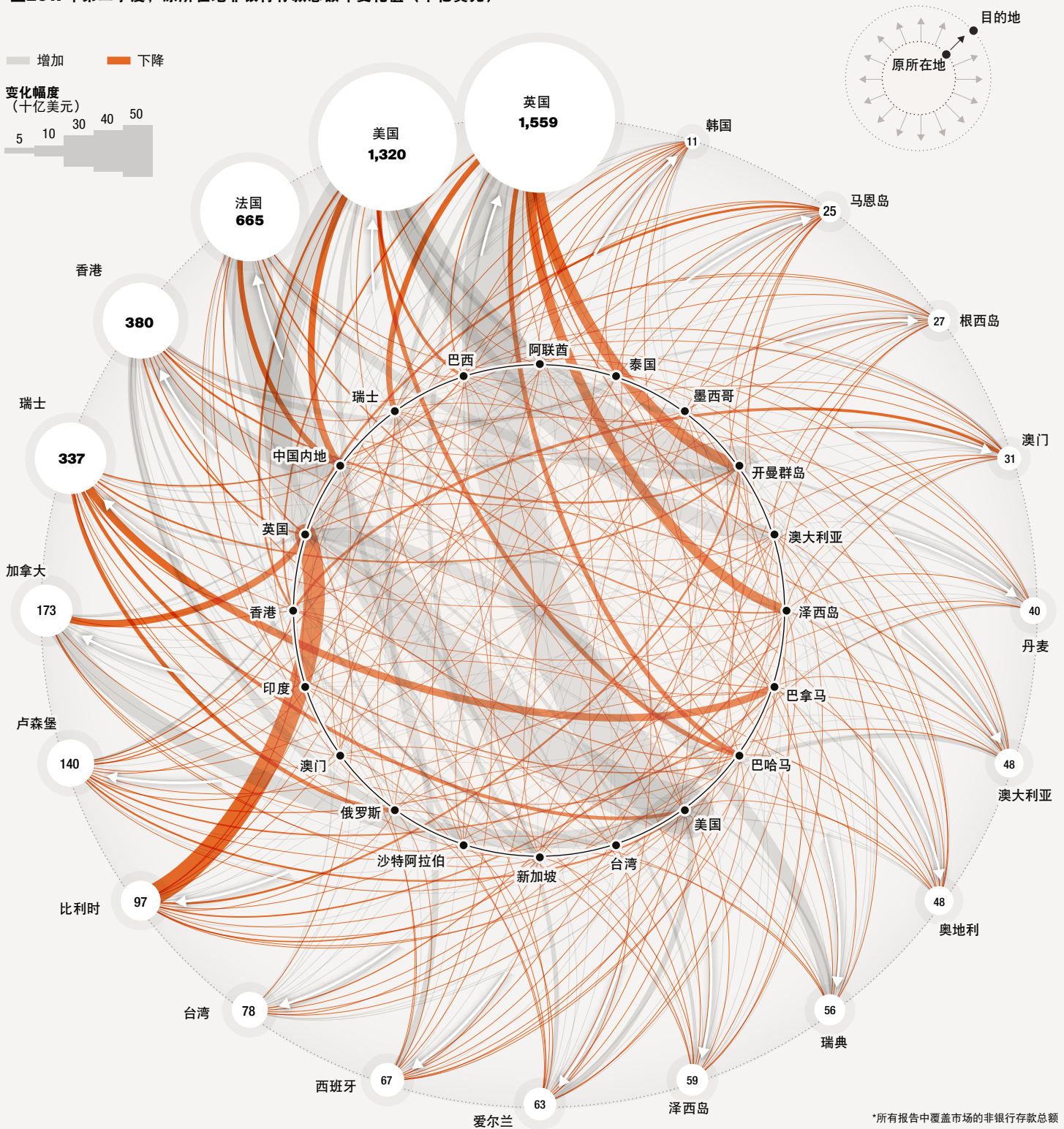
从所显示年份第二季度至2017年第二季度的非银行存款变化

■ 在本市场外持有 ■ 在各地区内持有



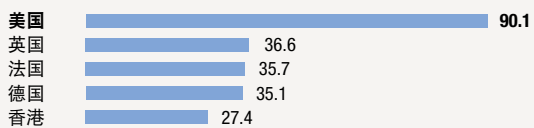
资金流动

至2017年第二季度，原所在地非银行存款总额年变化值（十亿美元）*



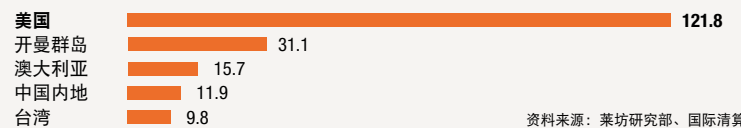
资金流入

存款额最大变化：目的地，截至2017年第二季度的一年内（十亿美元）



资金流出

存款额最大变化：原所在地，截至2017年第二季度的一年内（十亿美元）



资料来源：莱坊研究部、国际清算银行

非银行存款额增长了900亿美元。

中国内地政府政策以不同的方式影响着香港和澳门。截至2017年6月的前12个月内，澳门的存款下降了10%，而香港则成为越来越受欢迎的投资目的地，内地投资者同期在香港的存款额上升了195亿美元。

根据报告中覆盖市场的数据，去年巴哈马非银行存款额下降了25%。数据表明由巴拿马非银行持有的存款也在去年下降了20%。截至2017年6月的前三年内，海峡群岛持有的存款显著降低，其中根西岛下降了31%，泽西岛下降了14%，马恩岛下降了28%。

上述变化的部分原因是货币汇率变化，特别是海峡群岛。但是部分评论员认为这些变化也证明了一个观点 共同申报准则和其他透明度措施的出台正在蚕食传统避税港所带来的优势，导致资金外流。

根据上文分析，截至2017年6月的前三年内，在瑞士持有的资金总额下降了8%。同样地，共同申报准则和对抗银行保密政策的更多政策出台可能是导致这一现象的因素。此外，值得注意的，是2015年瑞士的银行利率变为负值，这代表投资者实际上是在付钱把钱存在银行里，这也进一步推动了资金外流的趋势。

随着更多国家加入共同申报准则，且其范围或将进一步扩大，全球财富流动的方式可能变得更加复杂。



牛市中国或将收紧针对现金外流的资本管制政策

保持控制

随着越来越多的资金以更快的速度在全球流动，政府也在努力追踪资金动向

莱坊一年一度的全球财富和投资趋势分析表明富人跨境转移财富和住所的愿望并无减弱迹象。随着提升透明度的相关法规持续完善，即使不能主导资金流向，政府希望至少能够对此作出监察。财富正以创纪录的高速度流动，政府面临着相当巨大的挑战。国际清算银行的数据分析结果显示在提供详细报告的29个国家/地区中，在截至2017年6月的前一年内，外国非银行存款上升了970亿美元。

对于部分国家/地区而言，资本管制收紧政策的预期推动了跨境资金转移活动。莱坊大中华区研究部主管纪言迅表示，人们认为中国政府打算进一步收紧资本管制政策。仅举一例，目前中国允许公民每年购买最多价值50,000美元的外汇，有迹象表明监管机构打算降低该限额。

事实上，中国政府显然已经实施了更严格的规则。自2017年7月起，中国的银行需要就任何客户单日外汇存款或提取金额超过10,000美元的交易进行上报；并且从今年

护照与投资入籍

护照价值以及通过投资计划获取公民身份和居住权的最低成本

居住权 公民身份

护照排名*	国家	提供免签入境的国家数量	最低资金要求**
2	新加坡	176	190万美元
3	英国	175	270万美元
4	奥地利	174	960万美元
=5	葡萄牙	173	30-120万美元
=5	美国	173	50-100万美元
6	加拿大	172	60万美元
7	澳大利亚	171	120万美元
9	马耳他	169	120万美元
12	马来西亚	166	4-7万美元
17	塞浦路斯	159	240万美元
28	圣基茨和尼维斯	139	15万美元
31	安提瓜和巴布达	135	10万美元
34	圣卢西亚	130	10万美元
36	格拉纳达	127	15万美元

*亨氏护照指数 **2017年12月31日的汇率计算 资料来源：亨氏顾问公司



初开始，中国政府将每年在海外从中国的银行提款限额设为15,400美元。

由于政府部门希望人民币保持弱势，从而促进出口，海外投资(包括房地产)已变得更加昂贵。任何有关人民币将进一步走弱的预期均可能成为对投资者的又一项推动因素。

在印度，根据自由换汇方案，每人每年可将250,000美元转移到境外。截至2017年9月的前一年内，印度的资金转移速度增长了60%，而在过去十年里更增长了将近1,800%。印度储备银行对根据自由换汇方案进行的交易增强审查力度，刚好与资金转移速度的快速增长相吻合。

定向征税

由于全球财富流动趋势走强，许多司法管辖区开始针对富裕投资者增加税种或提高税率。

2017年7月，澳大利亚新南威尔士政府将针对外国买家的附加印花税率从4%提高至8%，同时将年度土地附加税税率从0.75%提高至2%。同月，澳大利亚财政部

发布了一项草案，计划撤销外国居民自住房屋资本收益税豁免政策。

新西兰政府则提出变更议案，要求自购买之日起五年内出售房产的房地产投资者缴纳资本收益税，而目前这一期限为两年。

2017年11月，英国政府宣布计划向商业及住宅地产的非自用居民征收资本收益税。在本报告第39页中，我们对房地产税务的发展进行了更详细的探讨。

对透明度的追求

政府不再仅将目光放在征税上，而是开始试图掌握全球财富流动的规模和方向。

经合组织的重大举措——共同申报准则于2017年9月发布。首批有接近50个国家加入，今年初还有更多国家加入，现有100多个国家自动共享外国银行账户数据。

就揭示富人及企业的投资目的地而言，共同申报准则迈出了重要的一步，但这仅仅是开始。该准则目前未对房地产所有权作出规定，但是经合组织近期对房地产所有权登记表示支持，说明未来可能会实行。

在国家和政府之间的层面所显现的趋势表明政府对于确认谁拥有哪些财富的权力将出现更加全方位的变化。英国和德国均已采取行动，旨在识别信托和跨国公司的最终受益所有者。此外，欧盟和金融行动特别工作组也响应了经合组织，呼吁房地产业主进行登记。

我们在去年的《财富报告》中已指出，全方位的透明和公开时代即将来临。但是目前来说，隐私保护诉求仍然是影响超高净值人士行为的一项因素。出于隐私保护的考虑，富豪们可能会重新考虑居住地。

可出售的公民身份

这一趋势体现在第二国护照和第二居住地的需求增长。莱坊态度调查数据表明34%的超高净值人士持有第二国护照，29%打算购买，21%考虑永久移民。

该需求导致多国加入“富豪争夺战”，这些国家希

望利用公民身份来吸引外国直接投资，从而开拓国家收入新来源。不过，针对希望取得公民身份的富豪，各国要求不一。例如，部分国家(如英国)要求长期巨额投资；某些国家则实施相对简单的入籍制度，或者正在降低入籍要求。

以加勒比地区为例，若干个岛屿近期将投资要求降低了一半之多，或者允许富豪们通过向飓风赈灾基金或者经济发展基金一次性出资来换取公民身份。

避险港

随着这一产业日渐成熟，未来将为缺乏其他出口产品的国家提供主要收入来源，但正如我们在次页所述，这同时也将增加声誉风险。目前而言，无需更换居住地但仍

“

在国家和政府之间的层面所显现的趋势表明政府对于确认谁拥有哪些财富的权力将出现更加全方位的变化

”

有异曲同工之妙的方式，是将资金放到不在共同申报准则范围内的国家。瑞士已经延缓了与中东国家的信息交换。国际清算银行数据表明，过去三年，沙特阿拉伯和阿联酋在瑞士的非银行存款分别提高了44%和53%，这与全球在瑞士总体存款降低的趋势相反。

在共同申报准则签约国内，隐私保护诉求也在推动财富流动，因此，提供高标准数据安全保护的地区成为受欢迎的投资目的地。要知道，数据披露给本国政府是一回事，被卖给动机不纯的第三方则是另一回事。

现时看来，共同申报准则至少在短期内会鼓励房地产投资。根据现行规则，除非房地产已被抵押，否则不需要上报。部分评论员指出截至2017年9月前的数月内，香港房地产价格和需求增长，与内地投资者纷纷在共同申报准则报告前做好准备有关系。

对美国的了解程度增加可能是另一个结果。没有可靠

数据表明有多少资金流入美国这个最值得关注的非共同申报准则签约国，但是基金管理公司和信托机构认为有数千亿美元。美国房地产经纪人协会数据显示截至2017年3月的前12个月内，外国买家的投资金额同比增长了500多亿美元，因此上述判断应为事实。

随着财富流动日益频繁，离岸资金审查日趋严格，各国政府鼓励资金回流。各项免税政策为多国政府创收数百亿美元。例如印度尼西亚、意大利、法国和斐济已回流至少共660亿美元。

化解财富全球流动趋势与政府相关管控之间的矛盾并非一件易事，这在很大程度上是因为政府一方面希望保持现有税收的稳定性，另一方又想要开拓更多的财富来源。

行业专家视角

针对投资移民盛行带来的风险和机遇以及各国对透明度的追求，知名行业专家们发表了自己的看法

对透明度的追求

数据安全风险

有一点或许在意料之中，随着财务信息通过电子手段实现共享，网络安全也成为了热议话题。各国政府间前所未有的庞大财务数据也引发了人们对个人安全问题的担忧。因此，人们必须认真思考自己持有财富的方式、地点和形式。

此外，富人还需要考虑上报当前资金结构所产生的影响。例如，富人可能想要通过减少受益所有者的数量来规避报告要求。另外，人们还应依据政府数据安全保护规则的力度，以及由于管理系统不完善导致数据外泄的风险，重新审视财富所在地。

Filippo Nosedà

Mishcon de Reya 合伙人



维也纳的呼唤——奥地利的投资移民计划位居前列

需要快速完善规则

制定透明度规则是一个相对较新的趋势，目前实施的规则总体而言还不够完善。金融机构现在需要披露有关客户资产和利益结构的信息，但他们往往并没有充分理解披露要求，因此存在重复披露和信息不一致的风险。

到目前为止，我们尚未发现客户为躲避信息披露而冒险开展不受监管的投资活动。对此类投资活动有所了解并且愿意冒险的人或许会决定投资比特币，但是这通常是为了取得收益，而非出于纳税和信息披露方面的考虑。按照现行规则，这些人或许也可从更严格的保密规则中获益，但是，考虑到比特币近期风靡全球，并且我们预计透明度政策的制定将跟上投资趋势的发展，这种益处可能只是在短期内存在。

Alexander Erskine

Taylor Wessing 高级研究员

需要更多技术支持

在全球追求透明度的过程中，存在着一个矛盾：虽然信息交换将简化与跨境税务机构的来往程序，但是仍然会有人因为缺乏基本的信任而不愿意向政府提供信息。

区块链等新技术基础架构平台的发展将减轻人们的担忧，促进信息交换。区块链为这类数据的存储提供最安全的基础架构，仅允许固定数量的人员访问数据，并确保任何实质或尝试修改数据的行为都记录在审查跟踪记录中。

展望未来，许多家族或许不相信全球共同申报准则提出的透明度要求，但是他们可以相信区块链不可变更的审查跟踪记录。用改编过的一句古语来说：“我们相信上帝，但除此之外我们必须开始采用区块链技术。”

David Friedman

LifeChain 首席执行官

投资移民计划

必须实施最严格的监管措施

投资移民是一门大生意，该产业年交易规模预计达20亿美元。然而，投资移民也开始引发担忧和批评。

一些人反对将国籍作为商品，认为潜在客户根据价格或者旅行便利程度等“特色”来购买“上架”的护照，但是除了购买房地产或者交付固定的投资款之外，对入籍国家却几乎没有一点贡献。

还有一个让人们愈加担忧的原因是，一些人可能会通过购买国籍来逃避《海外账户纳税法》(FATCA)、共同申报准则等旨在遏制逃税行为的全球性规定。如果越来越多的人这样做，则可能给相关国家带来诸多问题。

此外，人们还担心恐怖分子拿着新护照入境，然后开展恐怖活动。不难想象，这些疑虑将导致政府不愿意接受“购买的”护照，且限制其使用，或者拒绝持有此类护照的人士入境。

当然，对第二国护照的需求很大并且不断增长。随着市场日渐成熟，政府应制定严格的标准，避免人们将护照用于实施不良行为或者犯罪。

Joseph A Field

Withersworldwide合伙人

必须合理使用财政收入

对于经济规模较小的小国家来说，投资移民是一个巨大的收入来源。在一些加勒比岛屿，投资移民带来的收入占国家GDP的三分之一。

考虑到投资移民计划有望带来巨大收入，小型经济体不断推行投资移民政策，借此将此前不太正式的居住权和公民身份制度正规化，并加以扩大。

然而，投资移民计划总体是否有效取决于如何使用这笔收入。政府必须以负责任的方式将这些收入用于推动经济取得长期发展、创造教育机会、建造医疗设施、提供退休金和其他形式的社会福利，但是政府的政策中，通常没有提供这类保证。投资移民计划是否能够带来所承诺的效益，最终还是取决于具体的执行和监督。

Kristin Surak博士

伦敦大学东方与非洲研究院

最薄弱的环节

全球家族及其产业遍布世界各地。获取第二居住权或公民身份，是一种以更轻松的方式参与全球经济活动并且在国际间流动的渠道。随着孤立主义、反移民政策在全球范围内愈加盛行，我们相信这种渠道的价值会有增无减。

投资计划往往是最薄弱的一环，而最具吸引力的来自于采取最严格流程的国家。唯一值得考虑的投资移民计划，来自于采用高尽职调查标准，并且没有腐败行为的国家。只有这些国家可以吸引可靠、富有、有才能的人士，带来有价值的商业网络和经商经验，为该国增加更多社会和经济资本。

Christian Kälin博士

亨氏顾问公司集团董事长

交易地

超高净值人士的公民身份趋势

□ 高于平均值

已持有第二护照或者双重国籍
正在考虑取得第二护照或者双重国籍

正在考虑永久移民

非洲	19%	27%	28%
亚洲	19%	26%	24%
澳大拉西亚	6%	12%	26%
欧洲	19%	20%	31%
拉丁美	30%	45%	41%
中东	19%	35%	39%
北美	10%	16%	24%
俄罗斯和独立国家联合体	45%	50%	58%
全球平均水平	21%	29%	34%

资料来源：莱坊2018年《财富报告》态度调查



瓦莱塔之梦——持有马耳他护照，可免签前往169个国家

都市力量

莱坊城市财富指数列出了现在和未来对富人来说有重要意义的城市。Liam Bailey分享了最新调查成果

富裕投资者推动着全球房地产市场的需求。在何处购买房地产是由多项因素决定的，但是熟悉程度、背景知识，以及对市场和经济变化的了解，是城市选择的重要决定性因素。

我们在去年的报告中推出了城市财富指数，今年，我们扩大了分析范围，以最全面的角度来分析对全球富人来说重要意义的城市。我们的评估范围覆盖面非常广，包括了富人居住、消费和投资的地方、富人休闲去处以及子女上学的地方。

今年的城市财富指数围绕四大主题，分别纳入一系列重要的衡量标准。

财富——我们考虑了当前和未来的富豪人数。我们分析了高净值人士和超高净值人士的人数，并且将城市层面的财富创造预期增长速度纳入到衡量因素中。

投资——为了解富豪们的投资目的地，我们分析了商业和住宅市场中大宗房地产交易（价值不少于1,000万美元）的数据。我们的评估范围仅包括由私人或家族财富管理公司完成的投资。我们的排名考量了投资的规模及多样性（即投资者国籍数量）。

生活方式——我们在生活方式这一主题中考量了多方面因素，包括豪华酒店数量、顶级餐厅的数量和品质，以及游客平均消费金额。教育是推动全球一手和二手房交易的一项重要因素，我们也把每座城市的大学数量和品质纳入考量。

未来——未来经济表现将影响并促成投资决策。为了解各个城市在中期内的发展前景，我们考量预测GDP值和城市创新水平。

在接下来的几页中，我们将进一步阐述今年城市财富指数的研究成果。

重要数字——纽约在莱坊城市财富指数中位居榜首

照片：Anders Jilicén, Unsplash





2018年莱坊城市财富指数

重要发现

纽约横扫榜单，在各项排名中都位居榜首。伦敦整体排名第二，在投资和未来的排名中也同样位列第二。旧金山总体排名第三，但是在生活方式中排名第二，可见在这一方面更令人满意。总体而言，北美地区的城市处于主导地位，在前20排名中便占据了十个席位，亚洲各城市则占据了五个席位。

财富

纽约是高净值人士（年收入超过250,000美元的家庭）的集中之地，和排名第二的洛杉矶相比，人数几乎高了一倍。在此项排名中，北美城市占据了前九位，伦敦位列第十。未来五年，这一排名预计将发生变化，雅加达和开罗在这一领域有着最显著的增长前景，随后是纽约、洛杉矶和德里。

投资

截至2017年底的前两年内，纽约在最高年平均房地产私人投资额中占据榜首；依据投资者国籍数量来衡量，伦敦在需求的多样性方面位居第一。在此项排名中，欧洲的各中心城市与北美的枢纽城市竞争非常激烈，香港则是亚洲排名最高的城市。

未来

在未来GDP方面（请参见背面），按照不变价格来衡量，纽约再次位居榜首，随后是东京和洛杉矶。展望未来，北美城市将继续维持领先地位，在未来GDP前十排名中占据四个席位。

生活方式

伦敦在酒店排名中位居第一，根据酒店预订网站Five Star Alliance的数据，伦敦有75家五星级酒店，远超迪拜（61家）。迪拜的过夜旅客是消费最大的人群，总支出达285亿美元。纽约位居第二，游客消费为170亿美元。在过夜旅客平均消费额方面，墨尔本位居第一，人均消费额为1,925美元，紧随其后的是迪拜约1,917美元。

2018年莱坊城市财富指数 连接线指向排名前五的城市



资料来源：莱坊研究部、MACROBOND、Wealth-X、新世界财富、RCA、牛津经济研究院、Five Star Alliance、万事达卡、米其林、《泰晤士高等教育》、2thinknow创新城市™指数2016-2017

城市表现概览

每一类别中的具体衡量标准调查结果

财富

拥有收入达25万美金的家庭数量最多的城市（2017年）

1	纽约	1,167,131
2	洛杉矶	637,749
3	芝加哥	400,416
4	旧金山	396,431
5	华盛顿特区	366,560
6	休斯顿	298,868
7	达拉斯	297,970
8	波士顿	293,276
9	费城	290,460
10	伦敦	272,604

收入达25万美金的家庭数量未来增长值（2017年-2022年）

雅加达	223,447
开罗	152,643
纽约	148,413
洛杉矶	89,711
德里	87,458
莫斯科	84,077
阿布扎比	84,067
孟买	74,866
休斯顿	71,211
达拉斯	58,575

资料来源：牛津经济研究院

投资

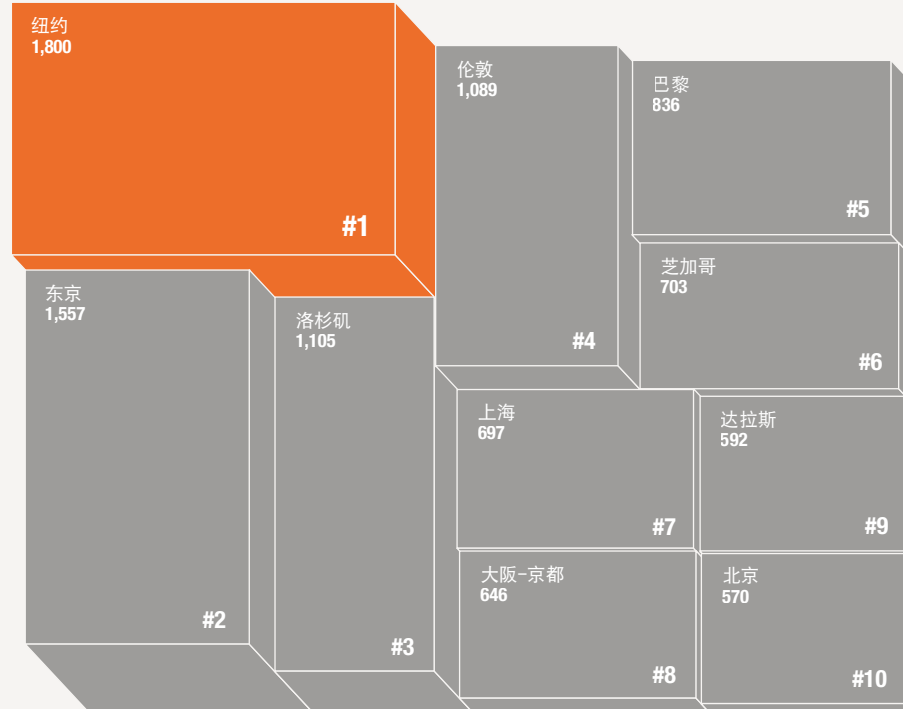
按投资者国籍平均数衡量的城市排名（2016年和2017年）

1	伦敦	=6	香港
2	纽约	=6	旧金山
3	阿姆斯特丹	=6	墨尔本
4	柏林	=9	西雅图
5	悉尼	=9	波士顿

资料来源：RCA

未来

2022年GDP预测值最高的城市（单位：十亿美元）



资料来源：牛津经济研究院

生活方式

拥有五星级酒店最高数量的城市（2017年）

1	伦敦	75
2	迪拜	61
3	纽约	59
4	巴黎	56
5	迈阿密	46
6	洛杉矶	39
=7	曼谷	33
=7	上海	33
=9	华盛顿特区	32
=9	罗马	32

资料来源：Five Star Alliance

过夜旅客平均消费额（2016年，单位：美元）

1	墨尔本	1,925
2	迪拜	1,917
3	悉尼	1,829
4	特拉维夫	1,484
5	马德里	1,464
6	休斯顿	1,439
7	旧金山	1,433
8	迈阿密	1,431
9	台北	1,348
10	洛杉矶	1,347

资料来源：万事达卡

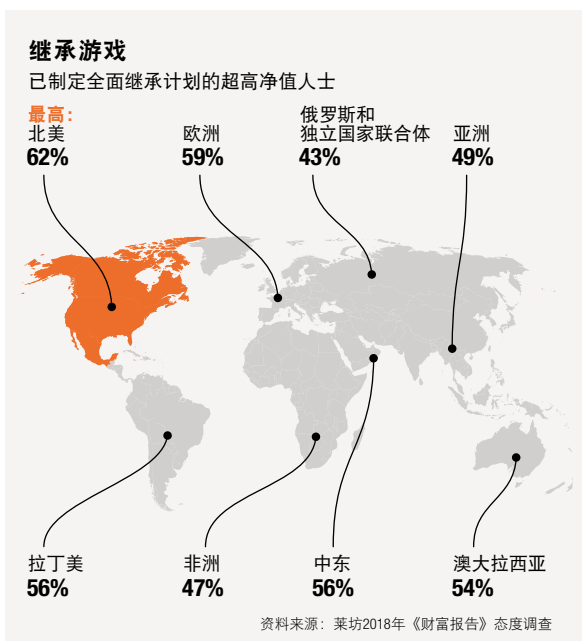
拥有最多前100大学的城市（2018年）

1	伦敦	4
2	洛杉矶	4
3	香港	3
4	柏林	3
5	波士顿	3
6	芝加哥	2
7	纽约	2
8	北京	2
9	新加坡	2
10	慕尼黑	2

资料来源：《泰晤士高等教育》

财富传承

《财富报告》探究了继承计划这一复杂问题



Amit Kotha

不列颠群岛，RBC财富管理公司超高净值客户服务总监

当今富豪家族都有独特的需求和不同的优先原则，因此如何制定继承计划，也成为了相当复杂的问题。我们知道，为下一代保留财富，留下长期遗产，这些愿望使得每个家族都十分重视继承计划。

对于这个敏感而又重要的问题，并没有“一刀切”的方案。比如说，一些家族想要保留财富和地位，而另一些家族则希望延续慈善事业的成果。

有一句老话说，富不过三代。我们在对财富传承的研究中发现，有相当数量的富豪家族并没有准备好将他们的财产和学问传给下一代。仅有26%的富豪家族制定了完善的财富传承计划，并且富豪家族并没有及早地教育下一代如何管理财富。

财富传承问题相当复杂，因此为下一代设立明确的目标，制定完善的继承计划，将对富人大有裨益。财富传承相关法规不断完善，全球家族都应该认识到关键性问题，尽早地在财富顾问的帮助下开始规划，从而让继承流程尽可能顺利地进行。

根

据《财富报告》态度调查的结果不断告诉我们，将财富传给下一代是富人面临的一大难题。害怕孩子们将遗产挥霍一空，担心太早为后代提供太多财富会遏制他们的企业家精神，或者在财富公平分配方面存在担忧，这些都是压在他们心头的大石。

为了解这些担忧所带来的总体影响，我们决定在今年的态度调查中向受访者询问，他们有多少客户已经制定了全面的继承计划。从全球来看，平均仅有53%的受访者作出肯定回答，其中比例最高的是美国（65%），最低的是肯尼亚（40%）。这项调查结果凸显了继承计划的重要性，也进一步解释了为什么私人银行和财富顾问正在如此努力地帮助客户制定继承计划。《财富报告》邀请了三位来自不同国家的人士，解释为何财富传承问题如此复杂。

插图：Stephan Schmitz, Felio Art



Prateek Pant

*Sanctum Wealth Management*产品与解决方案部总监

在过去的二十年里，家族企业的财富显著增长。瑞士信贷报告显示，印度前36个富豪家族的财富便相当于印度GDP的四分之一有余。但是在过去的十年里，本地富豪家族的结构也发生了重大变化。

在传统家庭结构下，几代人一起生活、工作，并且家族由大家长照着，现在取而代之的是小家庭，并且年轻一代往往毕业于常春藤大学，渴望创造出属于自己的天地。这一变化使得许多高净值人士的个人生活和职业生涯都变得更加复杂，他们现在不得不思考如何将专业人士融入到家族企业的董事会中，为家庭成员找到合适的位置，以及管理两代人之间的继承问题。

作为成功家族企业的一员当然会带来巨大优势，但是要应对变化也绝非易事。颇具威望的第一代财富创造者可能会拒绝采用新的业务策略，而未来财富继承者又为如何延续父母的成功而感到压力重重。虽然研究表明，印度企业并不重视继承计划，但是也不乏例子表明，如果未能安排好继承计划会造成怎样的问题，由此证明，在需要的情况下，应当对继承计划给予更好的规划和执行。

Money K

花旗私人银行董事总经理

对于家族企业及其所有者来说，财富传承是一场高风险的游戏。如果处理不当，比如选错继承人，选错移交时间，准备不充分，或者未能让利益相关人支持继承计划，都会带来严重的后果，影响企业的未来发展和家庭的和谐共处。

此外，随着全球化快速发展，颠覆商界的新技术不断涌现，今天的家族企业也面临着巨大的挑战。在此背景下，财富移交得不顺利，就可能带来灾难性后果。

有越来越多的财富顾问能够帮助家族企业领导人制定合理的管理框架，从而助力他们做出更审慎的决策，提升家族的社会地位，当然，还可以帮助解决继承问题。不过，一些出自某种文化背景的家族最初并不愿意采纳外部建议，这主要是因为他们认为继承是家族内部问题。

连锁反应

区块链和比特币几乎从来没有淡出过金融行业的新闻报道，但是它们真的能彻底改变房地产市场吗？Tom Bill进行了调查

区块链的支持者对区块链进行了不遗余力的宣传。一些人将这项技术称为自美第奇家族在15世纪为现代银行业奠定基础后的最大变革，还有一些人认为，区块链具有等同于互联网的颠覆力量。

这些说法或许有一些牵强，因为区块链听起来不过是去中心化、不可更改的在线总账，可以用来简化房地产等资产的交易流程。但是随着国家土地登记局开始使用区块链技术，我们不得不开始拨开这些大肆宣传的迷雾，开始研究区块链如何影响房地产市场的购买行为和定价。资金流动性是一个关键点。与股票和债券相比，房地产交易具有相对的折价，因为它的资金流动性较弱，但是从理论上讲，区块链可以通过两种方式来弥合这个差距。

先利其器

首先，随着更多的法律流程搬到区块链中，交易时间和可能引起的争端将会减少。阿联酋、格鲁吉亚、洪都拉斯和英国正在尝试将区块链技术运用于房地产交易中，而瑞典已经先行试验过了。瑞典土地注册局的首席数码官Mats Snäll说道：“我们发现的确有可能显著缩短交易流程，但试验过程中最成功的方面在于安全性和合同验证。”

Snäll先生预测区块链技术的应用将在未来几年里得到发展，但是他也强调，这仍然是一项新兴技术。他的观点也和我们的态度调查结果相符，41%的受访者表示，他们的客户听说过区块链，但是尚未开始思考其影响力。

区块链提高房地产市场资金流动性的第二种方式就是通过一个称作“通证化”（tokenisation）或者“成组化”（unitisation）的流程。让买家在线交易房地产的“组件”（units），由此对市场定价产生较大影响，而不仅仅是减少交易争端。有观点认为，区块链为今天

创造更多的可能性提供了平台，但是并没有大范围开始实施。人们的野心不仅限于房地产，而是计划在多个金融市场发展通证交易，比如奢侈品投资。不过，这是否代表着房地产市场的“颠覆性”时刻，还取决于你的征询对象是谁。

Abhimanyu Dayal是Estatechain的首席执行官，这家公司为房地产的通证化提供了交易市场，并且计划在今年开展首宗交易。凭借复杂算法建立的渠道，卖家可以出售住宅地产的通证，而无需寻找一位真实买家。这一方案的可行性在于，投资者基于房地产本身的价值来支付有限储备的可交易通证，换句话说，这是一种流动性溢价。尽管这项技术可以决定交易的定价，但是也需要由一位测量师每季度进行一次估值。

100%流动性

Dayal说道：“这将彻底颠覆房地产市场，因为这项技术可以全天候创造100%的资金流动性。现在，如果你想投资伦敦的住宅地产，需要支付至少700,000英镑，而且这笔资金在七到九年时间里还不能动。但是以后，你可以随时进入和退出房地产市场，这正是人们想要的投资方式。”Dayal先生说道，虽然对通证化资产的监管还在不断完善中，加密货币在货币市场中经历的起伏并不会影响房地产价值。投资者需要用加密货币来交易，但是资产仍以本国货币来定价。

而对于另一些人来说，更为根本的问题是，在房地产市场中增加资金流动性是否可行，甚至可以说是是否受欢迎。牛津大学赛德商学院的Andrew Baum教授曾经多次参与尝试将房地产成组化，并且近期发表了一篇研究文章《地产科技3.0》（《PropTech 3.0》）。

他说道：“并不能说每个人都希望房地产的资金流动性增加。如果房地产交易变得和股票或者债券差不多，虽然可能会因为资金流动性增加而导致房地产价格上升，但是同样也会因为市场的波动和风险造成下跌。全球银行系统安全地度过了过去的十年，是因为银行不需要按市价来计算房地产价值”。Baum教授还指出，资金流动性增强，将导致房地产失去对许多投资者固有的吸引力，这些投资者正是希望通过房地产来获得稳定的投资回报，以此作为与股票和债券相区别的投资手段。

虽然Baum教授也承认，区块链有可能减少交易过程中的争端和成本，但是他认为，区块链最终的影响力是相对有限的。“如果你接受区块链将与互联网一样再次颠覆世界的观点，那么问问自己，互联网对房地产市场的资金流动性有多大影响。或许有一点影响，但是不足以颠覆市场。”

到现在为止，我们只能相信被大肆宣传的区块链理论中的一小部分。

彼此互联

财富顾问对区块链的观点*

我的大多数客户知道区块链，但是没有思考过区块链对他们的影响 **41%**

我觉得我的客户当中没有多少人听说过区块链 **36%**

我认为区块链不会对我的客户产生影响 **19%**

区块链有可能显著改变我的客户管理财富的方式 **14%**

我有许多客户目前正在研究区块链对他们的意义 **11%**

区块链已经产生了实质的影响 **4%**

*受访者可以选择多个选项
资料来源：莱坊2018年《财富报告》态度调查



房地产

探究超高净值人士
生活和投资的市场

微妙平衡

莱坊国际豪宅指数的
最新研究结果
- 第34页

最具潜力的社区

豪宅市场将有
优胜表现
- 第42页

坚实基础

私人投资者推动
房地产投资市场和全球大宗交易
- 第48页

引路明灯

房地产私人投资者应首先考虑的
地区和物业类别
- 第58页

微妙的平衡

Kate Everett-Allen对2017年全球豪宅市场的地区性波动进行了分析



国际豪宅指数100追踪全球顶尖二手豪宅和城市住宅市场的表现，其最新结果反映出两个显著趋势。一个是中国一线城市房地产市场表现下滑的程度，另一个是欧洲在经历十年的疲软后重现增长态势的程度。

2017年，总体指数增长2.1%，而2016年这一数字为1.4%。这反映出去年全球经济的扩张局势，即便政治紧张局势加剧，也未能削弱发展趋势。在国际豪宅指数100中，三分之二地区的价格在2017年表现出了平稳或增长态势，其中11%的地区还取得了两位数的回报率。

向东方看

中国广州引领榜单，豪宅价格增长逾27%。2016年，广州与北京和上海共同占据国际豪宅指数排行榜前三位，而今年只有广州进入前十。

政府推行更严格的宏观调控政策已然实现了其遏制投机行为的目的，中国大部分地区的价格上涨趋势也得到抑制。上海和北京的价格涨幅分别仅有逾9%和近7%；按照近期标准来看，表现乏善可陈。由于先前的价格基数相对较低，广州豪宅市场持续增长：广州豪宅均价为每平

方米70,000元人民币，而上海的均价为120,000元人民币。北京和上海房地产市场的走弱使得亚太区整体表现略有下滑，2017年的市场平均增长率为4.4%，低于2016年的5.2%。

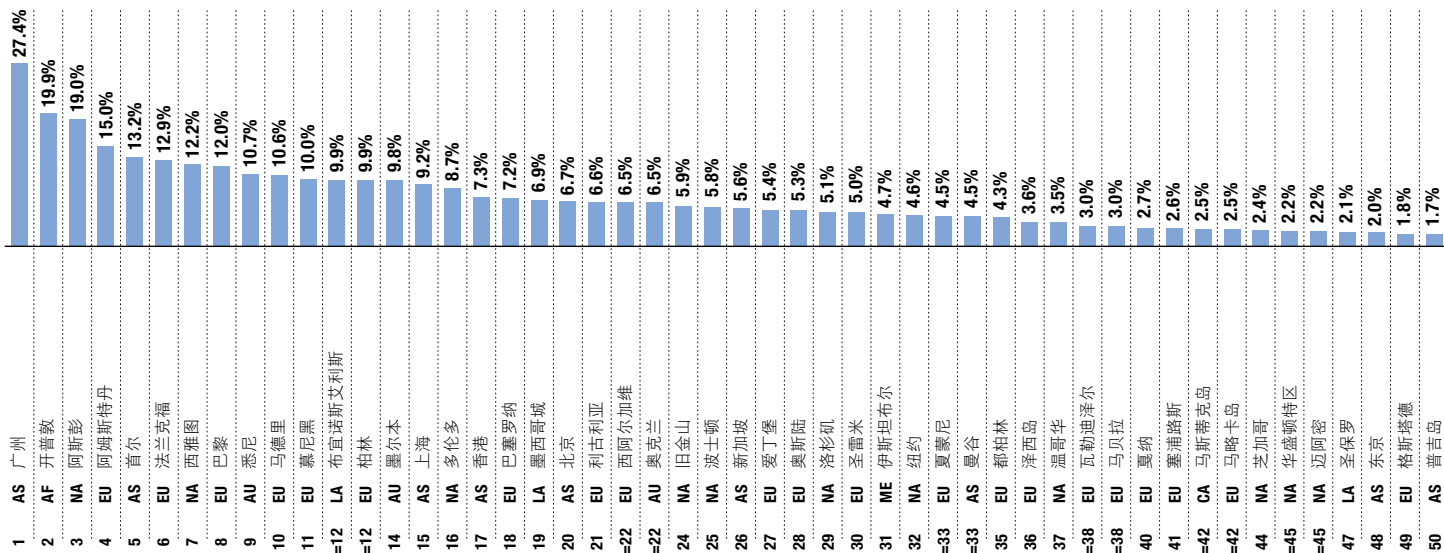
虽然政府已颁布严格的调控措施，首尔（13.2%）和香港（7.3%）仍持续表现强劲。两地的土地供应量均十分有限，就香港而言，还有来自内地的大笔资金投入。自2013年第四季度达到峰值后，新加坡政府采取了一系列降温措施，拉低私人住宅的价格，但2017年却出现拐点，最终价格增长率接近6%。经济前景向好，家庭财富攀升以及土地供应量有限，这些因素推动了房地产价格增长。

不过在印度，货币和政策干预为住宅市场带来了挑战。废钞政策、《货物和服务税法案》以及《房地产（规范与发展）法案》，这些都对2017年的房地产市场带来影响，在此背景下，孟买的豪宅价格仅增长了0.6%。不过现在市场信心正在增强。

土地供应量不足使得悉尼豪宅市场的增长率（10.7%）高于墨尔本（9.8%），两地豪宅与整体住宅市场的价格表现之间的差距均不断拉大。外国买家申请费和印花税增加使得两地的价格年增长率下降，但是

国际豪宅指数100

按照地域划分的全球豪宅市场表现排名
(2016年12月至2017年12月的年变化值)



国际豪宅指数 (PIRI) 反映出豪宅价格的变动情况

莱坊代理出售



阳光下的城市——2017年马贝拉豪宅价格上涨3%

对豪宅的需求仍然强烈。

展望欧洲

2016年，有相当数量的欧洲豪宅市场仍然处于“复苏模式”。十二个月过去了，国际豪宅指数100呈现出了相当不同的局面。2017年，在表现最好的前十名豪宅市场

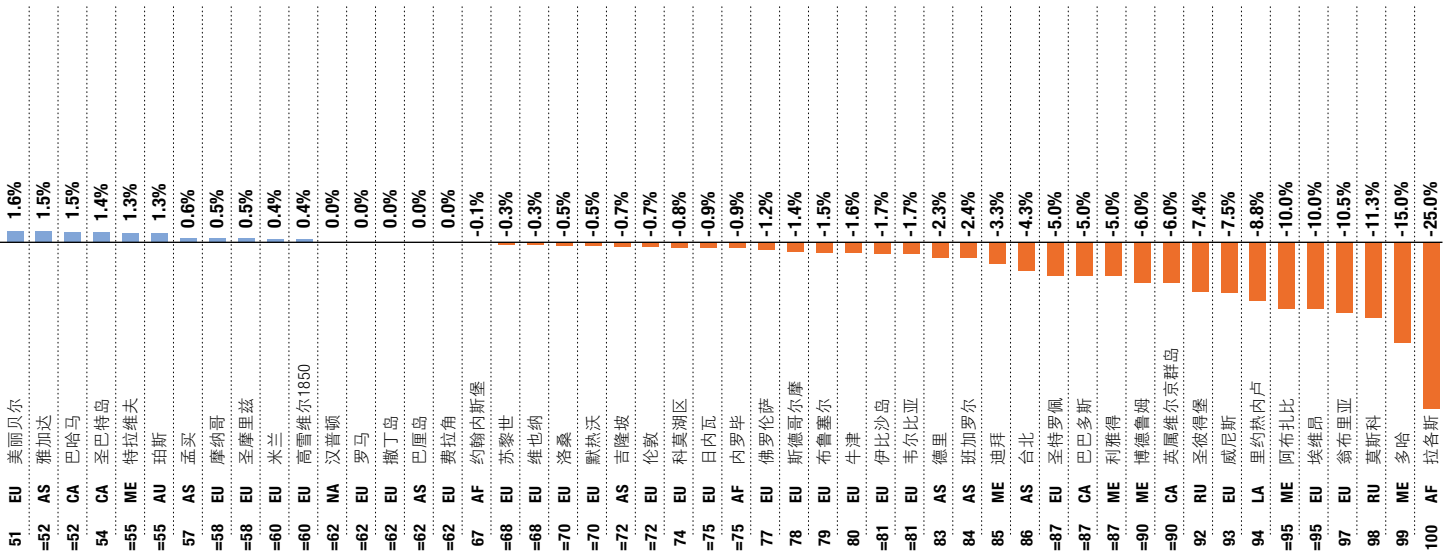
中，有四个位于欧洲：阿姆斯特丹、法兰克福、巴黎和马德里。其原因是国内购买兴趣增强以及国外动荡市场的资金外流。在马德里专属飞地的豪宅买家中，拉丁美人士占比超过18%，土耳其和中东的买家则在巴黎和柏林市场表现活跃。

2017年伦敦豪宅市场表现回弹，在国际豪宅指数100

中从第92位上升到第72位。2017年，英国豪宅价格略有下滑（0.7%），而2016年的下滑比例则达到6.3%。不过，下滑的主要原因是税改，而非受脱欧影响。

不仅仅是欧洲城市的房地产市场在升温。在欧洲二手房交易中，意大利的利古利亚和西阿尔加维位居榜首，年增长率分别达到6.6%和6.5%。两地市场都曾遭受

缩写注释：(EU) 欧盟 (NA) 北美 (AS) 亚洲 (LA) 拉丁美 (CA) 加勒比地区 (AF) 非洲 (RU) 俄罗斯和独联体 (ME) 中东 (AU) 澳大利亚



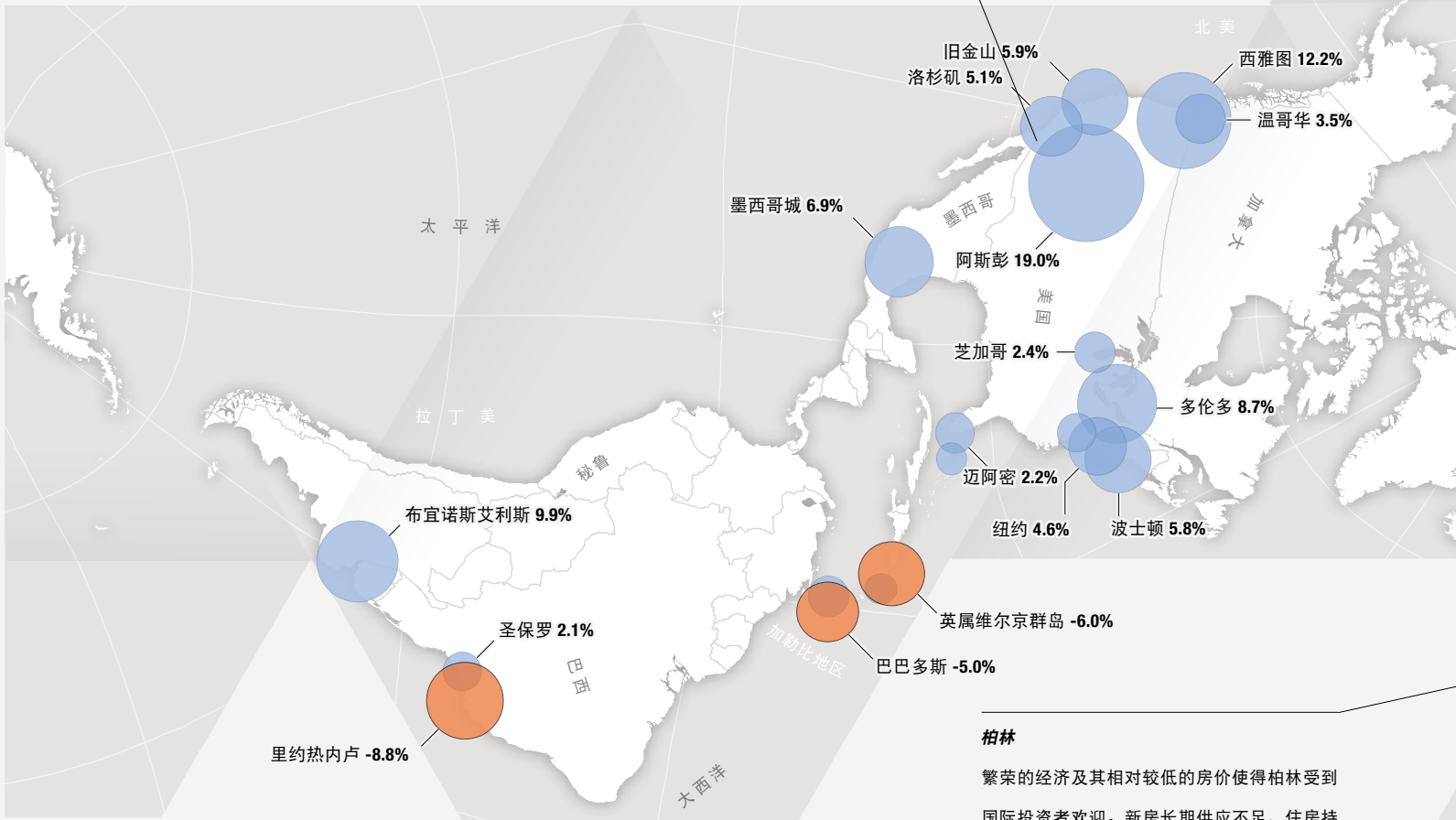
资料来源：除以下地区外，其他地区的数据均来自莱坊全球网络：日本（日本东京房地产经纪公司Ken Corporation）；圣保罗和里约热内卢（经济研究基金会）；奥斯陆（Torbjorn Ek）；波士顿、芝加哥、旧金山、洛杉矶、迈阿密、纽约、西雅图和华盛顿特区（标普凯斯席勒指数）；巴塞罗那（公共建设与交通部）；特拉维夫（以色列中央统计局）；泽西（泽西州）；柏林和法兰克福（德国房产网站Immobilien Scout24）；墨西哥（联邦住房贷款抵押公司）；开普敦和约翰内斯堡（第一国民银行）；斯德哥尔摩（瑞典房地产统计公司Svensk Maklarstatistik）。注：所有价格变化均按照当地货币来计算。阿斯彭、巴塞罗那、特拉维夫和东京的数据截取日期为2016年9月至2017年9月。波士顿、芝加哥、洛杉矶、迈阿密、纽约、旧金山、西雅图和华盛顿特区的数据截取日期为2016年10月至2017年10月。阿布扎比、柏林、开普敦、迪拜、法兰克福、里约热内卢、圣保罗和多伦多的数据截取日期为2016年11月至2017年11月。东京的价格变化取值对象为所有价格超过1亿日元的房地产。巴厘岛的价格变化取值对象仅限租赁房地产。开普敦的数据取值对象为大西洋海岸社区，约翰内斯堡的数据取值对象为桑顿。

主要驱动力

以全球视角审视今年的国际豪宅指数100

洛杉矶

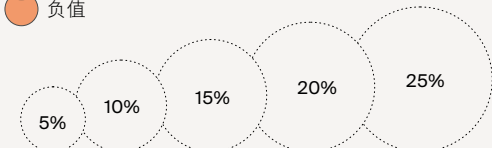
尽管2017年三次加息，强健的地区经济、库存缩减和有限供应支撑了洛杉矶的房地产价格。国内需求保持平稳，虽然由于美元较为强势，国际买家的兴趣略有降低，但英国和其他欧洲国家的买家仍保持活跃。2017年豪宅价格略增长5%，比弗利山庄和马里布等封闭社区的表现高于城市平均水平。



价格变化

圆圈的大小代表了不同的变幅（2016年12月至2017年12月）

● 正值
● 负值



柏林

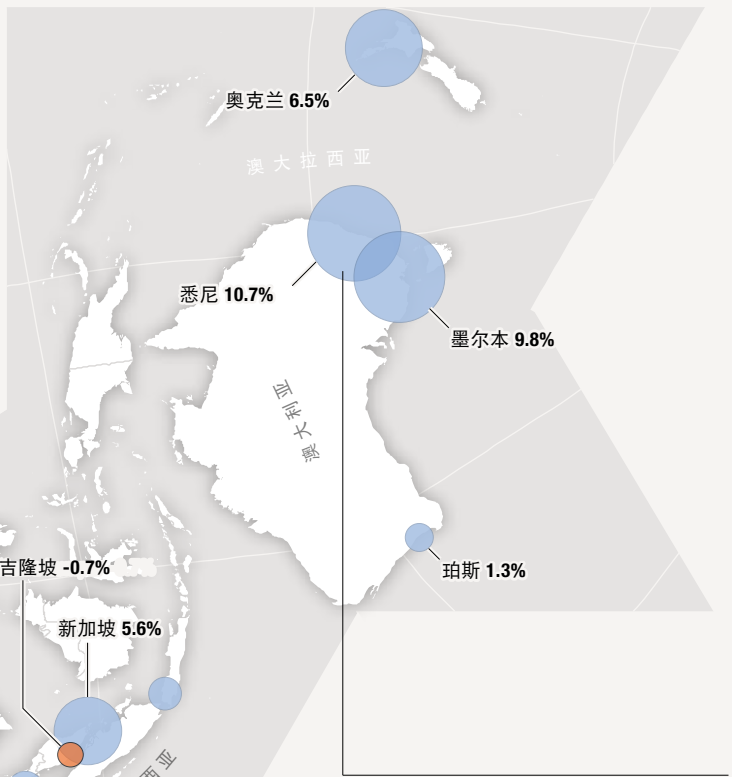
繁荣的经济及其相对较低的房价使得柏林受到国际投资者欢迎。新房长期供应不足、住房持有率低、稳定的政治格局以及较高的生活品质，这些因素共同推高了柏林的住宅需求。豪宅价格通常为每平方米10,000欧元起。投资者青睐滨水和中心城区的公寓。

资料来源：除以下地区外，其他地区的数据均来自莱坊全球网络：日本（日本东京房地产经纪公司）；圣保罗和里约热内卢（经济研究基金会）；奥斯陆（Torbjørn Ek）；波士顿、芝加哥、旧金山、洛杉矶、迈阿密、纽约、西雅图和华盛顿特区（标普凯斯席勒指数）；巴塞罗那（公共建设与交通部）；特拉维夫（以色列中央统计局）；泽西（泽西州）；柏林和法兰克福（德国房产网站Immobilien Scout24）；墨西哥（联邦住房贷款抵押公司）；开普敦和约翰内斯堡（第一国民银行）；斯德哥尔摩（瑞典房地产统计公司Svensk Mäklarstatistik）。

注：所有价格变化均按照当地货币来计算。阿斯彭、巴塞罗那、特拉维夫和东京的数据截取日期为2016年9月至2017年9月。波士顿、芝加哥、洛杉矶、迈阿密、纽约、旧金山、西雅图和华盛顿特区的数据截取日期为2016年10月至2017年10月。阿布扎比、柏林、开普敦、迪拜、法兰克福、里约热内卢、圣保罗和多伦多的数据截取日期为2016年11月至2017年11月。东京的价格变化取值对象为所有价格超过1亿日元的房地产。巴厘岛的价格变化取值对象仅限租赁房地产。开普敦的数据取值对象为大西洋海岸社区，约翰内斯堡的数据取值对象为桑顿。

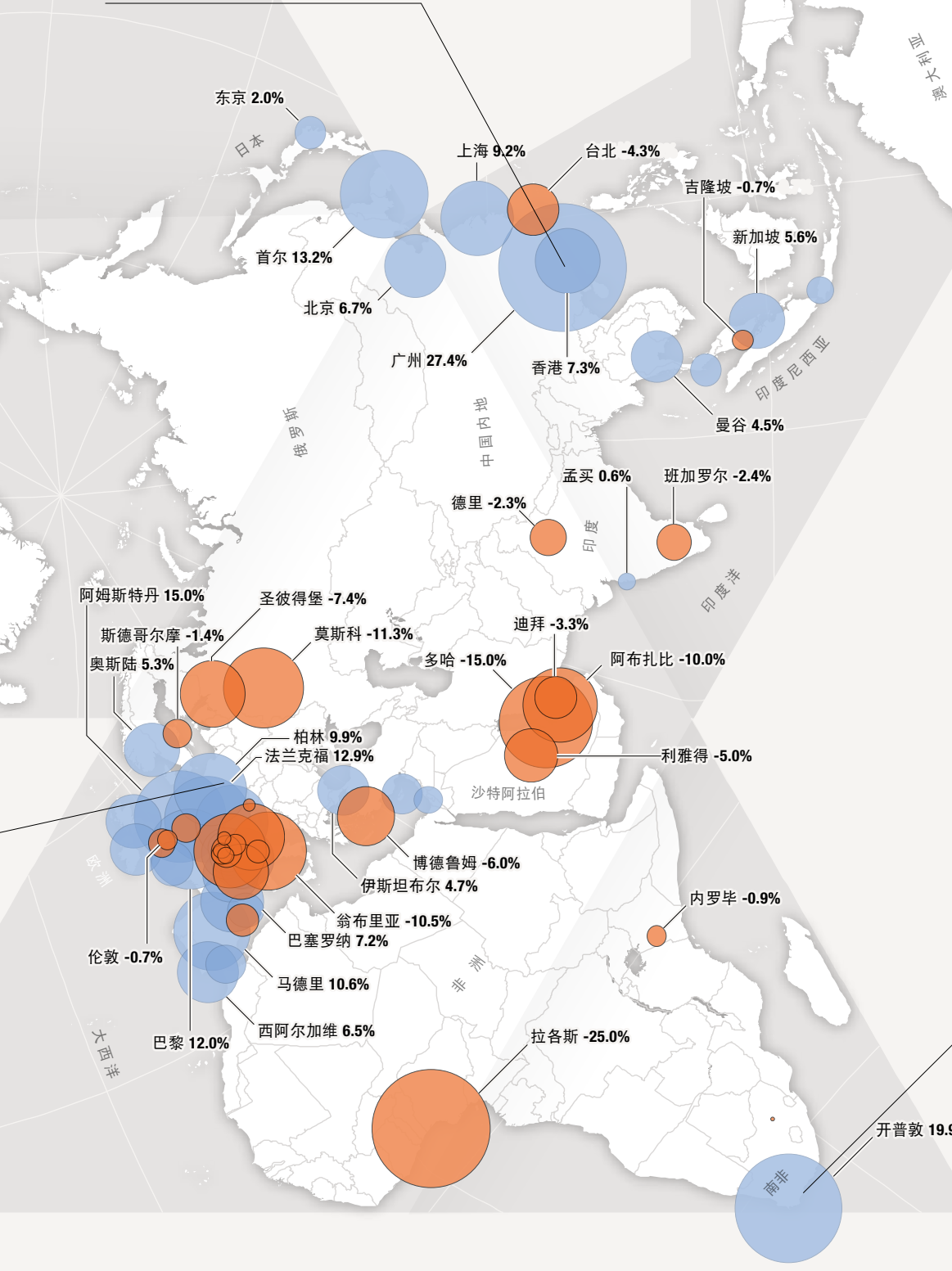
香港

2017年豪宅价格增长7.3%。虽已实施了更严格的资本管制措施和税改，但由于土地供应紧张，并且内地的大笔资金流入，香港豪宅价格增长。交易价格在2017年创下新高的山顶以及半山区都是最受热捧的购买区域。2018年美国利率继续上升或可减缓但无法抑制价格增长。



悉尼

由于针对投资者制定了更严格的贷款政策等原因，悉尼的整体住宅市场出现降温，但豪宅市场在2017年却出现强劲增长，增长率接近11%，价格走高的原因是存量（特别是独立式住宅）缺乏。悉尼港海滩的改造正在进行，完工后将推出一系列优质基础设施和超豪华住宅。



开普敦

2017年，开普敦的豪宅市场表现超出整体住宅市场。临近桌山的地区(包括大西洋海岸和城市碗)吸引了来自南非其他地区的大量投资者，使得外国购买活动更为活跃。开普敦四周均为山和海岸，因此土地供应受限，缺乏开发机会；在此背景下，豪宅价格同比增长接近20%。

全球经济下滑的严重打击和欧元区债务危机的影响：从峰值至低谷，房地产价值大跌30%-40%。

在西班牙，更为紧张的土地供应为全国的房价变化提供了缓冲。2016年，全国大约有34,300套新房竣工。西班牙发展部的数据显示十年前这一数字接近600,000套。巴塞罗那、马德里、马贝拉和马略卡岛的价格均出现增长；仅有伊比沙岛在2017年价格下跌。

埃曼努尔·马克龙成功当选总统对法国豪宅市场起到

了提振作用。根据国际豪宅指数100的数据，2017年11个月法国市场的平均增长率为1.2%，而2016年这一数字仅为0.1%。

对于摩纳哥而言，2017年的豪宅市场局面喜忧参半。前六个月价格攀升2%，但随后保持稳定，最终年增长率为0.5%。蒙特卡洛部分地区的价格创下新高，但是次级位置的旧公寓需求显着减弱。

夏蒙尼引领阿尔卑斯景区的豪宅价格，2017年价格增

幅为4.5%。瑞士法郎的强势和对外国买家的限制使得部分瑞士景区的表现走弱。

美国丽人

2017年美国市场表现平稳。阿斯彭在我们的总体榜单中排名第三，年增长率为19%。这个高端滑雪胜地虽然销量增加，但其中一部分原因也是因为该地区在2016年的表现相对较弱。

洛杉矶、纽约和迈阿密在2017年价格略微增长，增长率分别为5.1%、4.6%和2.2%。在纽约，4.6%的增长率反映出高端住宅销量可观，这得益于纽约市（不仅限于曼哈顿）的卖家对二手和新房市场的价格表现出更大的灵活性。虽然美元强势，但是美国房地产经纪人协会的数据显示外国买家在2016至2017年仍然表现活跃，在2016年4月至2017年3月共在美国住宅市场投入超过1,530亿美元的资金。

向外国买家征收15%的税费，加上中国加强资本管制，导致多伦多和温哥华的排名下滑（请参见榜单）。豪宅价格现已得到修正，并保持稳定。2017年，温哥华的年增长率从14.5%下降至3.5%，多伦多从15.1%下降至8.7%。

在非洲，开普敦在国际豪宅指数100中排在第二位，同比增长接近20%。大西洋海岸社区同时吸引了来自海外和南非其他地区的买家，但无论是新增存量还是现有存量都供应不足。

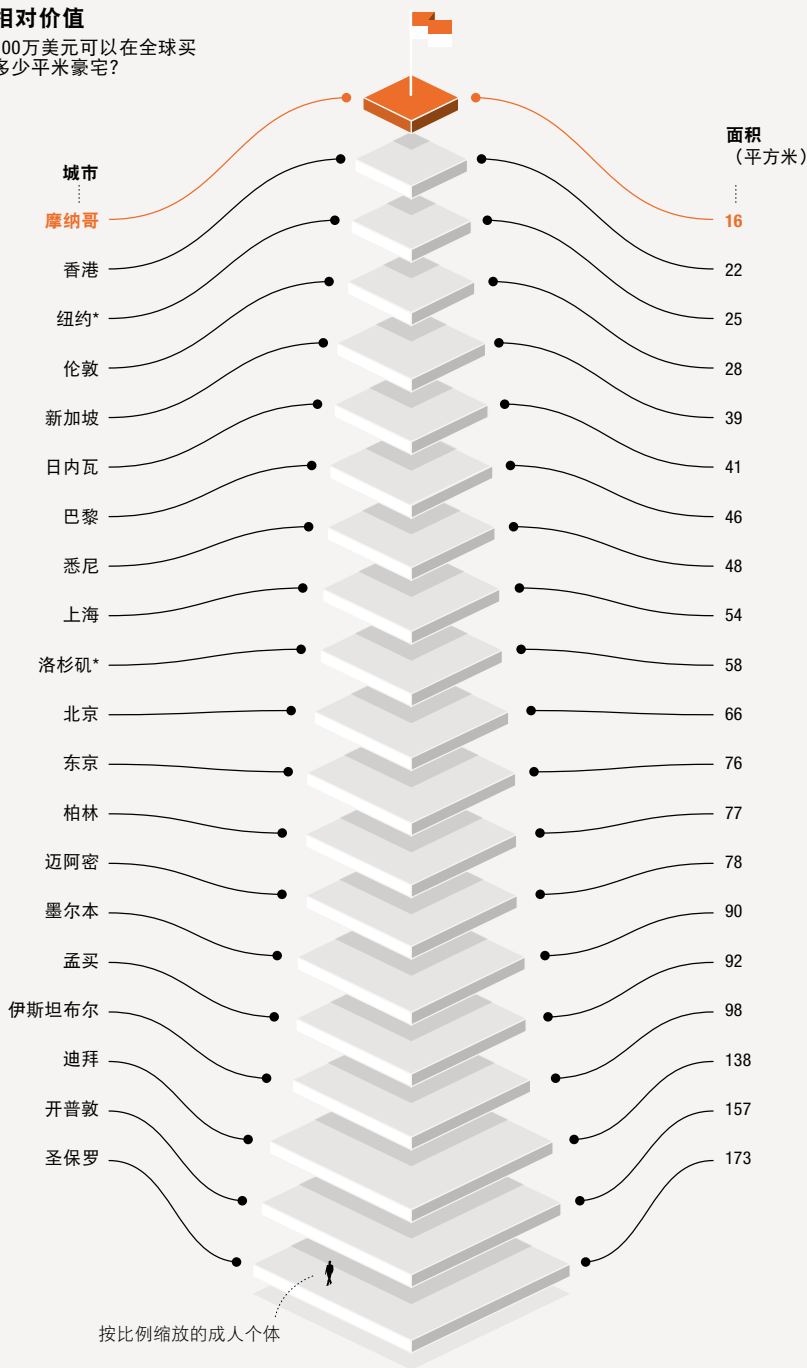
在中东地区，伊斯坦布尔排在首位，增长率接近5%，但2017年土耳其通胀率接近13%，所以价格实为下跌。迪拜的价格在2017年保持稳定，2017年1月至9月，迪拜豪宅销量增加6%，总豪宅交易金额达22.7亿迪拉姆，与2016年同期相比增长9%。2020年世博会前，针对新建基础设施项目的大规模投资将使市场更为热情。

该地区的豪宅市场表现仍与石油价格的走向紧密相关，这亦反映在俄罗斯和非洲国家中。虽然石油价格2017年上半年下跌，下半年回升，但仍不足以让莫斯科（-11.3%）、多哈（-15%）和拉各斯（-25%）等城市在排行榜中脱离垫底位置。

与政治局势恰恰相反，2017年经济热点地区再次恢复活力，大多数市场（包括自2008年以来首次出现增长的欧洲）呈现出相对健康的成长态势。展望2018年，经济增长局面将持续支撑豪宅价格，但随着更多央行开始提升利率，豪宅市场增长将放缓。

相对价值

100万美元可以在全球买多少平米豪宅？



*仅限新开发项目。2017年第四季度数据（基于2017年12月31日的汇率）
资料来源：莱坊研究部、美国DOUGLAS ELLIMAN、日本KEN CORPORATION

征税时间

针对购房资格、限购种类和地区的各种房地产市场降温政策已经司空见惯。然而，在当前市场上，调控政策的密度和力度确实对财富起到重新导向作用，因为卖家正竞相在市场大门彻底关上之前分一杯羹。

随着全球财富加速流动与房价上涨，政策制定者正一边努力吸引投资者，一边力求保障房价在居民的可承受范围内，降低房地产价格泡沫的风险，并且保持税收。

在一些市场，海外买家首当其冲，成为这些政策的针对对象；而在另一些市场，本国买家也受到限制。在低增长率时代，十多年来基本上都无法实施货币紧缩政策。在此背景下，降温政策成为控制价格上涨的常用方式，逐渐侵蚀打造真正意义上开放市场的理念。

最近一波干预热潮大概在2010年从亚洲掀起。当时，中国香港、中国内地和新加坡启动了一系列宏观调控措施来遏制投机性投资。当时的价格已经自雷曼破产后的低点分别增长了50%、51%和15%。

自2010年起，其他国家/地区紧跟效仿，包括马来西亚（上调印花税）、阿联酋（限制抵押贷款、转让费加倍）、英国（修改印花税）和澳大利亚（修改外国买家费用、印花税和土地税）。期间，中国香港、中国内地和新加坡也对原有政策进行了大量修改。

近期，针对购买温哥华和多伦多部分地区房地产的外国买家，加拿大不列颠哥伦比亚和安大略的省政府征收15%的印花税。这一政策对价格的影响立竿见影。自该政策实施短短三个月后，温哥华的年价格增长率就从约32%跌至14.5%，多伦多从不到30%跌至11.5%。

在新西兰，禁止外国人购买现房禁令预期将于2018年初执行，但该禁令不适用于澳大利亚买家，因为新西兰人也不受邻国澳大利亚房屋持有有限令的影响。



水滨景致——位于日内瓦湖畔的一栋别墅

莱坊代理出售

“
2017年经济热点地区再次恢复活力，大多数市场呈现出相对健康的成长态势
”

有家是福

超高净值人士持有第一套住房和第二套住房的平均数量

中东	4.0
俄罗斯和独立国家联合体	3.5
亚洲	2.9
拉丁美洲	2.9
欧洲	2.7
北美	2.7
澳大拉西亚	2.3
非洲	2.1



资料来源：
莱坊2018年
《财富报告》
态度调查

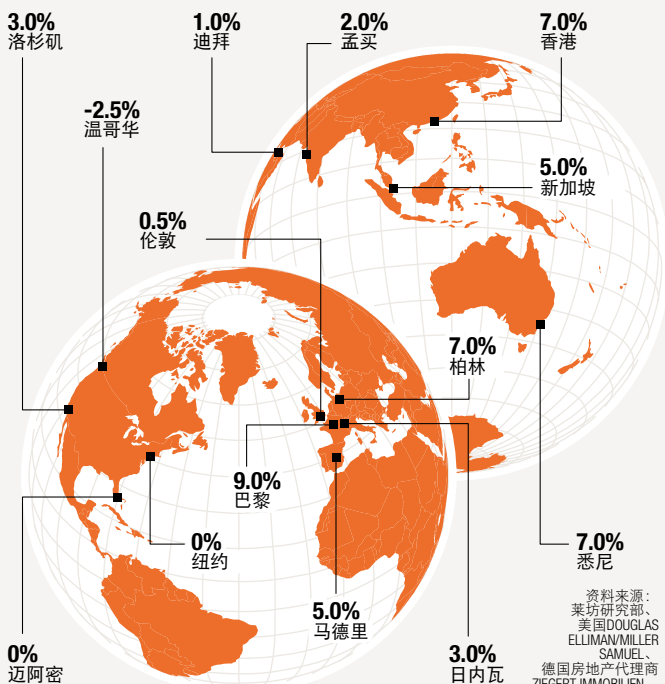
焦点地区

Liam Bailey对住宅地产投资者将在2018年面临的机遇和挑战进行了分析



2018黄金期

豪宅价值预期变化 (2017年12月至2018年12月)



先

说好消息。2018年全球经济开了个好头，大多数领先市场呈现出健康的成长态势。这是近十年来最有力的协同增长效应，

2018年第一季度数据表明当前局面基本上会维持到2018年底。但是在我们欢欣鼓舞、期待经济增长支撑更高房产价值前，还应该注意一些重要的潜在威胁。

全球经济(尤其是中国和美国)出现了产能限制的迹象，这将加速通胀；此外，债务不断累积，不仅仅在中国，而是在全世界。现在的私人、企业和政府债务估计已等同于全球GDP的325%，创下历史新高；这意味着未来一年，利率上涨和更全面的货币紧缩政策将成为主要的经济议题。这将限制2018年至2019年的价格增长，并且在中期内对房地产市场表现构成压力。

由于美国、中国、加拿大和英国的利率或将上涨，欧洲央行也开始缩减其量化宽松政策，刺激经济政策的放缓过程将开始加速。

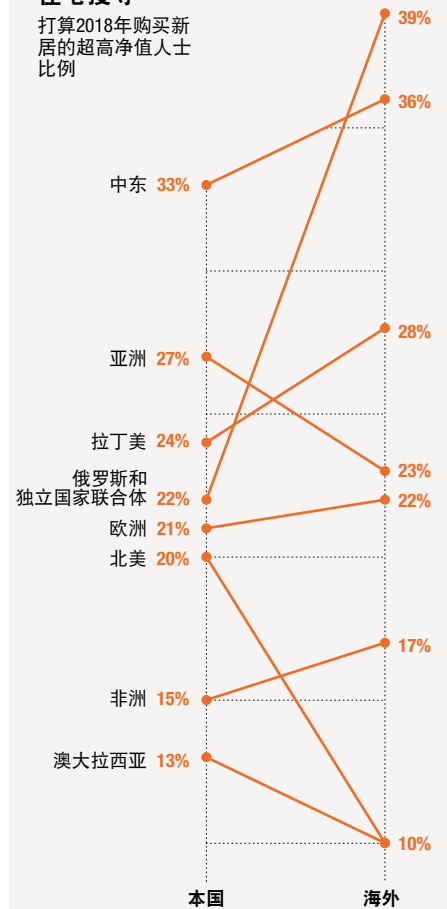
不过，尽管这些变化将带来更为紧缩的货币政策，借款人仍然可以在2018年获批相当低的借贷利率。由于市

光明之城
巴黎的豪宅价格预期将在2018年
增长9%



住宅搜寻

打算2018年购买新居的超高净值人士比例



资料来源：莱坊2018年《财富报告》态度调查

场对未来利率以及售价上涨存在担忧，投资者或将尽快完成交易并且在一定程度上希望房地产能名副其实地成为应对通胀的强大对冲工具。

引领全球

随着美国即将引领全球利率上涨的趋势，美元对大多数主要货币或将更为强势，特别是欧元、英镑和人民币。对于跟美元挂钩或以美元计值的投资者来说，至年底英国和其他欧洲国家的房地产市场或将出现价值增长，而中国内地投资者则会发现美国或香港的房地产投资成本升高。

人民币面临的另一个大问题，是对美元的价值下降幅度比预期大，将导致人民币自由化和国际化的进程减慢，甚至停滞不前。这一进程降速也将减少中国的投资资金外流。

2018年，市场限购令的影响将更为明显。以外国住宅买家为实施对象的加税政策、投资限制以及抵押贷款管制措施（外国买家已在加拿大、新西兰和澳大利亚感受

到了调控的力度），加上未来投资者（特别是中国内地投资者）所面临更严格的货币管制政策也正在对市场产生影响。

在部分市场已经可以看到这些政策的影响，海外投资

“
**尽管货币政策更为紧缩，
 借款人仍然可以在2018年
 获批相当低的借贷利率**
 ”

者由于在筹款时遇到更多困难，对房地产的需求出现下降。更为明显的是需求转移，买家正在重新思考他们愿意进行购买调查的市场。随着一些近期发布的政策将在今年进入实施阶段，这些过程将变得更为明显。

美国崛起

美国税改应该能提升国内投资者的兴趣。人们普遍认为税改将进一步刺激经济增长。这一增长在提升房地产市场表现的同时，也将抵消利率上涨和美元走强的影响。

毫无疑问，英国和欧盟之间的脱欧谈判将影响投资者在欧洲诸多国家的投资行动，部分投资者预测，如果各大银行的总部撤离伦敦，都柏林、巴黎和法兰克福的住宅和商业地产需求将出现上涨。不过，照2017年的情况来看，这样的情况短期内不会发生，到目前为止，仅有一小部分银行表示将会迁址。

货币政策的变化将成为影响全球所有市场的大问题。但是在短期内，货币政策的变化也无法抵挡全球经济强劲增长和财富创造的影响，两者都将支撑房地产市场需求。

最具潜力的社区

从翻新历史社区到旧工业区，从高科技热点地区到新兴交通枢纽，Kate Everett-Allen为我们列出将在地理位置、基础设施和环境氛围方面表现优异的城市社区

客户和记者们最常向莱坊全球住宅研究团队提出的问题恐怕就是：“接下来的投资方向是哪里？”大多数投资者和第二居所买家希望拥有的一项超能力，大概就是发现未来的热点地区并抢先一步出手。

在接下来的六页中，我们的全球团队将分享他们对当地市场的见解，指出他们认为在未来五年里，和整个城市或者地区市场相比将有优胜表现的社区。对于他们当中某些人来说，交通改善是重要因素；而对于另一些人来说，新兴产业或者地区的相对价值则是他们青睐某个社区的原因。

为帮助国际投资者更好地理解，我们同时以当地货币（“LC”）和其他主要货币为单位，来显示国际豪宅指数100录得的2017年城市整体价格变化（请参见第34页）。



照片：Joseph Pearson, Unsplash

米兰圣安布罗焦

Alessandro Riboni, 莱坊意大利

LC +0.4% € +0.4% £ +4% \$ +14%

作为古代米兰的中心地带，圣安布罗焦是米兰最负盛名的住宅区之一。这里地处罗马贸易中心的十字路口，开设了各类画室、工作坊、艺术工作室和精致的时装店，长久以来深受米兰资产阶级的青睐。圣安布罗焦有着充满时代气息的建筑，地理位置优越，位于米兰内环路上，靠近构成米兰历史核心地带的标志性交叉路口Cinque Vie，毗邻久负盛名的天主教大学。这些因素吸引着投资者前来，他们还展望2022年，待新地铁线路竣工后便可乘坐地铁直达米兰利纳特机场。目前当地房价大约为每平方米6,500欧元起，特别优质的住宅售价则达到每平方米8,500欧元。

柏林波茨坦大街、王子街及三角区域

Till Johannes Brühöfener-McCourt,

Ziegert Immobilien公司

LC +10% € +10% £ +14% \$ +25%

波茨坦广场的南区曾经开设有大量的柏林报社、出版公司，还有红灯区，现在这里遍布着画廊、高雅的餐厅和时尚酒吧。社区坐落于柏林市的西南端，临近占地250英亩的蒂尔加滕公园、柏林工业大学和洪堡大学。柏林重建项目现已向西延伸至三角区域，这个新兴的城市社区曾经只有仓库和灌木丛，但如今，在其中心地带已建起由社区主导的三角公园。在Wohnpanorama，在最后一批地块上的新兴开发项目可直接俯瞰三角公园，650,000欧元可购买两房公寓，775,000欧元可购买四房公寓，房价通常在每平方米5,000至9,000欧元之间。

城市和乡村

左页：米兰

下方：阿斯本红山

阿斯本红山

Joshua Saslove, Douglas Elliman公司

LC +19% € +35% £ +30% \$ +19%

作为阿斯本最富裕的社区之一，红山大概早在几十年前就已“达到巅峰”。然而，经历长达十年的增长后，2016年价格增速放缓，为市场提供了喘息之机，让这一地区的库存扩大，为买家提供最佳的置业选择。红山的朝南斜坡阳光甚好，因此难以为滑雪提供足够的积雪，但是住户可以在这里欣赏到阿斯本、褐铃山和麋鹿山脉的绝佳美景。红山距离阿斯本市中心仅有五到十分钟车程，这里有知名学校、顶级餐厅和全年无休的文化活动；以上世纪七十年代时期风格为主的房屋也已经过改造，采用精巧的设计和最新的技术。600万美元通常可购买一英亩地块上的三居室住宅，5,000万美元可购买四英亩地块上的六居室住宅。



由Douglas Elliman公司代理出售 | 莱坊

香港观塘

纪言迅，莱坊大中华区

LC +7% € -6% £ -3% \$ +7%

观塘是香港九龙东的旧工业区，这里正在进行着香港史上规模最大的重建项目。首期改造完成后将提供2,000套新居和商业与社区设施，此后还有更多建设项目。重建项目旨在改善现有居民的生活质量，同时为涌入该地区的白领工人提供住处；白领工人来到该地区，是因为金融公司等专业服务公司正在计划搬离拥挤的香港市区，来到性价比更高的地区。已经可以感受到这一趋势对价格的影响：公寓价格已从五年前的每平方英尺8,000港币上升至现在的14,000港币。



巴黎林荫大道和博讷努维尔区 (Les Grands Boulevards和 Bonne Nouvelle)

Roddy Aris, 莱坊国际

LC +12% € +12% £ +16% \$ +27%

林荫大道 (Les Grands Boulevards) 和博讷努维尔区 Bonne Nouvelle 位于巴黎第二区、第九区和第十区之间，西至歌剧院 (Opéra)，东至圣丹尼门 (Porte Saint-Denis)，这个社区日趋完善。时髦的酒吧和餐厅以及小型零售店和概念商店正大量涌入该地区，这里一直以来也是新兴科技公司的热门之选。不拘一格的文化氛围，加上古典的奥斯曼式建筑风格，正在吸引着更多时尚潮人与富裕且“放荡不羁的资产阶级”来到此处，这里还毗邻巴黎东站 (Gare du Nord)，距离列阿莱 (Les Halles) 和蒙特吉尔街 (Montorgueil) 仅有十分钟路程，而且还靠近德鲁奥 (Drouot) 和玛黑区 (Le Marais)，因此

也吸引了一批英国买家。由于瑞士和美国买家对此地也表现出了强烈的兴趣，该地区房价突破每平米10,000欧元大关已指日可待。

班加罗尔 Thanisandra 区

Divya Grover, 莱坊印度

LC -2% € -9% £ -5% \$ +4%

2008年班加罗尔国际机场投入运营后，作为班加罗尔东北边缘的一座小村庄，Thanisandra区摇身一变成成为房地产投资的黄金地段。由于这里毗邻机场，基础设施快速发展，因此具有相当大的商业吸引力。随着IT园区和特别经济区快速发展，医院、教育机构和购物中心也相继入驻。现在，开发商正希望利用这一地区的战略位置，建设现代化、高规格的公寓来吸引在这附近工作的年轻IT人士。有兴趣的买家可以支付450万至800万卢比购买占地950-1,250平方英尺的两居室，可随时入住。



上海虹桥CBD

杨悦晨，莱坊大中华区

LC +9% € +2% £ +6% \$ +16%

随着虹桥CBD的开发，上海西部正在逐步扩张，成为这座城市全新的商业中心。这一中国有史以来规模最大的区域开发项目将与虹桥交通枢纽紧密融合并从中获益，可以通过该区域内的航空和高铁网络连接长三角以及更广的地区范围。新兴社区已经开始涌现：已有大约340栋大楼正在建设当中，总楼面面积超过500万平方米。根据政府规划，到2020年虹桥CBD将容纳500,000人在此居住，600,000-700,000人在此办公。这里总计将增加56,000套新居，主要集中在虹桥CBD以北地区。目前普通两居室或三居室的平均售价为每平米人民币45,000元，而三年前价格为人民币20,000元。

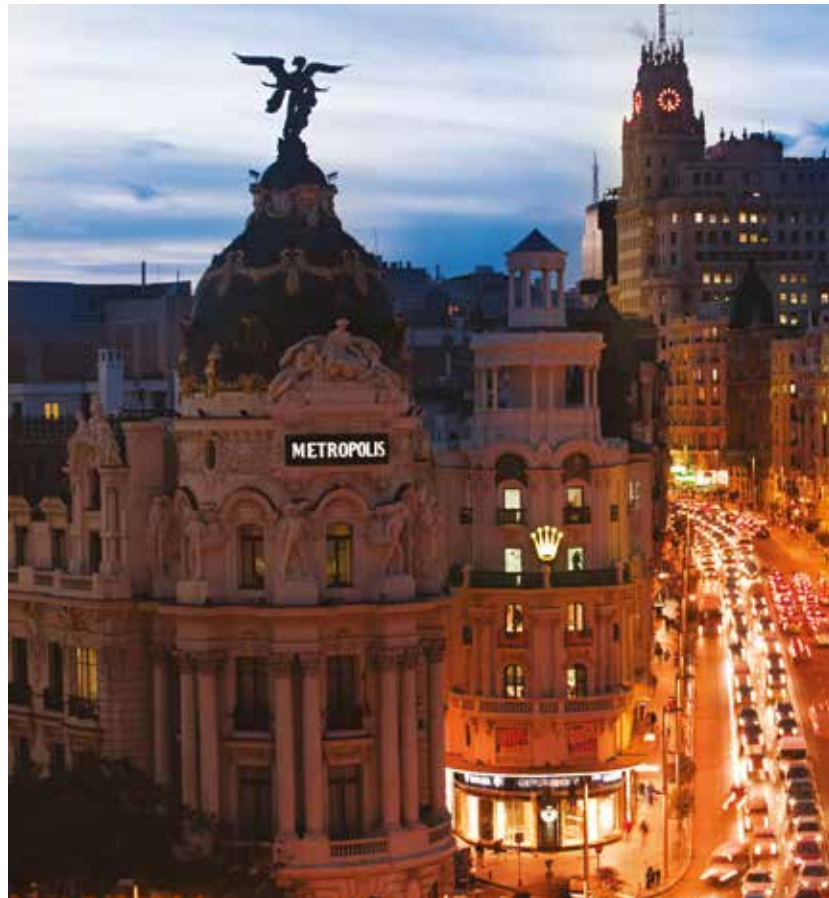
马德里司法区

(Justicia)

Rosa Uriol, 莱坊西班牙

LC +11% € +11% £ +15% \$ +26%

司法区 (Justicia) 虽然已是马德里传统的豪宅区, 这里的卖家和投资者仍在忙着对他们高大宽敞的公寓进行升级改造, 从而满足新一波买家对一流设计和高规格住房的需求。升级改造在部分程度上源于马德里中心卡纳莱哈斯 (Centro Canalejas Madrid) 项目, 该项目旨在将七处历史建筑改造为一个整体地区, 届时将在此处开设西班牙首家四季酒店和知名精品店与餐厅。Chueca and Salesas区处于司法区的中心位置, 这里有许多独立店铺、画廊、精品酒店、餐厅和时尚店铺。该地区内大约200平米的三房公寓售价为120万美元。



世界各地

从上至下:

马德里格兰维亚

(Gran Vía)

悉尼北海滩

洛杉矶布伦特伍德

(Brentwood)

洛杉矶布伦特伍德

(Brentwood)

Tracy Maltas, Douglas Elliman公司

LC +5% € +20% £ +15% \$ +5%

布伦特伍德是洛杉矶西区的高档住宅区, 这里有绿树成荫的街道和设计精美的房屋, 住户包括富商、名人、运动员和政客。这一地区始终具有巨大的魅力, 并且近期涌入了更多新开设的餐厅和高档精品店, 已开设很长时间的布伦特伍德乡村集市 (Brentwood Country Mart) 又入驻了全新品牌, 比如Christian Louboutin、Helmut Lang和女演员Gwyneth Paltrow的生活时尚店铺Goop。布伦特伍德还拥有洛杉矶最顶尖的私立学校, 这里位置优越, 毗邻海滩。而且和洛杉矶其他名字以“B”开头的知名社区 (比如Beverly Hills和Bel Air) 相比, 这里的性价比更高。在布伦特伍德, 在地段好的街区购买一套10,000平方英尺的别墅大概需要2,000万美元, 而在Bel Air, 一套相似的住宅就需要3,000万美元。



热点地区

前页顶部: 巴黎

前页底部: 上海

悉尼Forest区

Sarah Harding, 莱坊澳大利亚

LC +11% € +5% £ +9% \$ +20%

Forest区距离悉尼迷人的北海滩不到八公里, 从绿树成荫的中海港 (Middle Harbour) 郊区, 向北至加瑞加尔国家公园 (Garigal National Park), 朝上则可抵达库灵盖狩猎地国家公园 (Ku-ring-gai Chase National Park) 的原始林区。这里以极好的环境、私立学校和选择性教育设施而闻名, 吸引了收入高于平均水平、从事专业服务行业的家庭在此置业。待新修的B线巴士线路开通后, 这里将直接连通至悉尼中央商务区, 而周边新建的北海滩医院 (Northern Beaches Hospital) 预计将于2018年末正式运营。设施齐全、带花园的四房别墅售价160万澳元起, 而联排别墅或公寓售价90万澳元起。

瑞士阿尔卑斯山维拉尔/格里永区

(Villars-sur-Ollon)

Alex Koch de Gooreynd, 莱坊国际

LC -5% € -13% £ -9% \$ -1%

度假区坐北朝南, 拥有绝佳美景, 距离日内瓦机场仅需90分钟车程, 近期这里获得了接近4,000万瑞士法郎的投资, 用于升级滑雪和度假区内设施, 未来几年里预计还将获得6,000万瑞士法郎以上的投资。自出台韦伯法案 (Lex Weber) 后, 维拉尔地区 (Villars) 的房价跌幅超过10%, 瑞士法郎的强势催生了该法案, 旨在抑制二手房市场的迅猛增长。不过, 随着该地区内知名寄宿学校 (其中包括博所莱伊Beau Soleil、拉盖尼La Garenne及艾格隆学院Aiglon College) 近期的投资和扩张将吸引每年超过800名学生入学, 这里的房地产市场正出现切实改变。普通两房公寓售价为40万至100万瑞士法郎, 四房瑞士小屋则需要接近300万瑞士法郎。



由Douglas Elliman公司和莱坊代理出售

图片由电脑生成，仅供参考

“
**FiDi目前是
 下曼哈顿区
 最时髦、
 最受热捧的
 居住区**
 ”

纽约金融区

(Financial District)

Andrew Wachtfogel, Douglas Elliman公司

LC +5% € +19% £ +14% \$ +5%

曼哈顿的南端是金融区 (Financial District)，或者简称FiDi。FiDi长期以来都是纯粹的商业区，其中心位置便是华尔街，而现在这里已发展成为下曼哈顿区最时髦、最受热捧的居住区。新开设的商铺，从高档餐厅和时髦精品店，到活色生香的社区酒吧和午餐档口，都为这片地区增添了魅力，加上原有的南街海港 (South Street Seaport) 鹅卵石街道和19世纪红砖建筑，让人有一种远离纽约喧嚣街道的感觉。与毗邻的以改造工业建筑

为主的TriBeCa不同，FiDi的街道上充满了各种时尚现代的高层公寓，并且临近重要地标建筑，比如世贸中心一号楼 (One World Trade Center)、观景台 (One World Observatory) 和受欢迎的25英亩炮台公园 (Battery Park)。格林威治街125号 (125 Greenwich Street) 的两房公寓售价326万美元起，海港公寓1号 (1 Seaport Residences) 的大三房顶层公寓售价715万美元起。

**新加坡巴耶利峇中心地带
 (Paya Lebar Central)**

Alice Tan, 莱坊新加坡

LC +6% € +0.3% £ +4% \$ +14%

巴耶利峇 (Paya Lebar) 位于新加坡的东部边缘地带，上世纪五十年代曾对这里的沼泽地进行清除，从而修建机场、住房、学校和工厂。现在，凭借丰富的文化遗产，这里出现了新一波的旧城改造浪潮，涌现出各类公共和私人住宅以及店铺、商业和公共设施，交通也更为便捷，连通了东西地铁线 (East-West MRT) 和Circle地铁。借着巴耶利峇中心地带近期的商业开发势头，更多的城市重建项目也正在进行中，由联盛集团负责开发的占地四英亩的综合性开发项目巴耶利峇中心 (Paya Lebar Quarter) 竣工后，将把这里改造为地区商业和生活时尚中心。普通的两房私人公寓平均售价为90万至110万新



币，三房公寓售价则在110万至150万新币。

内罗比卡伦 (Karen)

Ben Woodhams, 莱坊肯尼亚

LC -1% € -13% £ -10% \$ -2%

卡伦是内罗比的一个富庶郊区，距离中央商务区向西约十英里，卡伦的名称来源于丹麦移民Karen Blixen，她于二十世纪初居住在这里，并撰写了《走出非洲》一书来讲述她的经历，随后这本书被改编为电影并荣获奥斯卡奖。从二十一世纪初开始这里便迅速发展，许多原始的五英亩和十英亩地块经过开发成为现代居住区，并配有公共设施，比如俱乐部会所、体育馆和

游泳池。期间，土地价格从每英亩230万肯先令飙升至超过5,000万肯先令，目前价格已趋于稳定。联排别墅市场已趋于饱和，房价和地价均趋于平稳。通常情况下，别墅售价目前为大约8,000万至1.1亿肯先令，而面积更大、带大花园的独立别墅已突破历史价格。

蔚蓝海岸拉加尔代弗雷纳村落 (La Garde-Freinet)

Jack Harris, 莱坊国际

LC -4% € -4% £ +0.4% \$ +10%

拉加尔代弗雷纳 (La Garde-Freinet) 村落位于丘陵之上，可俯瞰圣特罗佩海湾 (Bay of St Tropez)，这里被橡树和软木树林环绕，历史上这些树木是财富的来源。这一地区以鹅卵石街道为代表，有传统的庄园、府邸和大别墅，国际买家来到这里寻求普罗旺斯的独特魅力，此处临近尼斯国际机场和大海，但是全然没有海岸区特有的繁忙与喧嚣，或者居高不下的物价。大约150万欧元可购买带一公顷私家花园的四房别墅，250万欧元可购买更宽敞的六房别墅，并且带有宽阔的场地和绝佳美景。



行业专家视角

从左按顺时针方向：
纽约格林威治街125号
迪拜The Palm
南非开普敦



开普敦中央商务区

Richard Hardie, 莱坊

南非

LC +20% € +16% £ +21% \$ +33%

作为全球知名的商业聚集地，开普敦的中央商务区已发展成为备受热捧的住宅区。这里可延伸至海港区，海滨街 (Strand Street) 和火车站则位于其中心位置。这里曾经全部是高层办公大楼，但随着新的资本和创意注入，此处的格局和氛围也在发生着变化。这里会举办“第一个星期四 (First Thursday)”等活动，各美术馆和博物馆闭馆时间很晚，而享有桌山和开普敦港口景致的高档餐厅也吸引着更多CBD工作人员迫切希望在这里度过更多休闲时光，以暂时逃避拥挤的城市生活。一般而言，120万兰特可购买一间单人公寓，3,000万兰特可购买顶层公寓，而带有安全停车位的两房两卫公寓售价平均为500万兰特。

迪拜朱美拉棕榈岛

(Palm Jumeirah)

Taimur Khan, 莱坊中东地区

LC -3% € -15% £ -12% \$ -3%

全球首座人工群岛朱美拉棕榈岛建成后很快就在全球享誉盛名。这座群岛形似棕榈树，“主干”上分布着豪华公寓，“叶子”上则点缀着各式花园房和别墅，分别吸引年轻专业人士及家庭在此置业。现在，随着The Pointe和Nakheel商场的开发建成，这里还将增加大约590万平方英尺的娱乐、餐厅和零售设施，令群岛的“主干”位置更具吸引力。该地区两房公寓售价75万美元起，花园房和别墅售价300万美元起。

伦敦贝斯沃特 (Bayswater)

Ian Marris, 莱坊英国

LC -1% € -5% £ -1% \$ +9%

过去十年，人们对于贝斯沃特成为黄金地段的潜力有过诸多预测。然而时至今日，这里仍未出现如预期一般的优胜表现。这令人颇为惊讶，因为这里毗邻海德公园，而且和临近的诺丁山 (Notting Hill) 和马里波恩 (Marylebone) 相比具有更高的增值潜力。不过，自政府发布Whiteleys购物中心和Queensway北端大规模重建计划后，这里的价格局面或将出现改变。建筑公司Foster + Partners将负责打造一个具有变革意义的大规模综合用途项目，该项目将围绕一个大型庭院建设各种零售空间和便利设施，并开设一家五星级精品酒店。该项目旨在打造一个期待已久的“中心枢纽”，并完成Westbourne Grove的旧城改造。我们预计，该项目将对这里的价格起到显著的推动作用，使得该区域在未来五年的莱坊伦敦市中心黄金地段指数中取得上佳表现。

坚实基础

稳健的经济基本面促使私人投资者对商业地产表现出前所未有的兴趣，并在全球各大超级城市哄抢资产。Anthony Duggan深入探究了这一趋势

稳健的全球经济，加上区域性同步增长，为全球商业地产市场注入了活力。私人 and 机构投资者继续将房地产视为具有吸引力的投资目标。房地产的优势包括收益稳定、具有资本增值潜力、可助力实现投资多元化，更重要的是，在全球投资市场中，房地产相对来说是一种高收益资产类别。

租户市场的健康状态是鼓励投资者情绪的关键要素，进而带动对办公楼的租赁需求，维持租金并保障收益。由技术变革带来的结构性转变往往是市场变化趋势的幕后推手，比如物流运营商为了满足线上零售业发展的需求，快速拓展仓储空间。

由于零售商希望通过为顾客提供独一无二的体验来推广品牌，对黄金地段零售旗舰店的需求也十分强劲，而随着各家公司逐步接受新型灵活的“空间即服务”理念，服务式办公室供应商也从中获益。此外，不断变化的人口形势也促进了专业房地产领域的完善，例如学生住房、养老地产和医疗地产。

发展迅猛的科技公司支撑着房地产租赁市场。比如，亚马逊在2017年新招了接近25万名员工，新增岗位主要来自物流中心（拉动物流业需求）、呼叫中心，以及软件开发与工程部门（拉动办公楼需求）。鉴于公司快速发展，亚马逊目前正在落实第二个总部的选址工作。北美洲238个城市和地区争相竞标，希望能拿下这个绝佳机会，由此获得因亚马逊入驻而带来的大约50,000个工作岗位和大量投资。

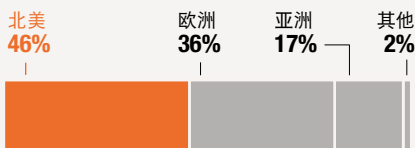
全球投资者

2017年商业地产仍然备受全球投资者青睐，交易总量达到8,400亿美元，多个行业和市场取得了高于平均水平的投资回报。

丛林网络
亚马逊位于伦敦市中心Principal Place
的新办公室

整栋大楼交易

2017年各地区和城市的
房地产投资总额



前十大城市 投资额（单位：十亿美元）*

1 洛杉矶	21.3
2 伦敦市中心	20.8
3 曼哈顿	20.2
4 达拉斯	16.7
5 亚特兰大	14.2
6 芝加哥	14.0
7 波士顿	12.6
8 休斯顿	12.1
9 华盛顿特区	10.9
10 柏林	10.4

*数据截至2018年1月8日且正确无误
资料来源：RCA、莱坊





2017年外流资本强势增长，从而推高了交易量。伦敦是大批海外资本的主要目的地，由于大量私人资本投入到大宗单一资产交易，伦敦办公楼市场的大宗交易量打破历史最高纪录。伦敦作为国际大都市的领先地位，其受业主欢迎的租赁结构，帮助买家实现大宗交易的能力，加上近期英镑疲软，都打消了投资者对英国脱欧影响的忧虑。

经济基本面日趋稳健

随着中国内地投资者将大笔资金投入到了办公楼和零售市场，香港市场交易量飙升。虽有部分投资者在香港高昂的房地产价格前犹豫不决，更愿意寻找其他全球超级城市的投资机会，但仍有许多投资者认为，鉴于香港有限的土地供应、强烈需求和高资金流动性，进入高价的香港市场是一个明智的选择。

相反，纽约交易量却下跌，对利率上涨、财政和监管政策变动的担忧使得本国和国际投资者暂停了投资活动。由于推动美国经济的房地产和经济驱动因素仍然保持乐观，我们预测这一下跌局面是短暂的，2018年市场活动将再次回温。

随着经济显现出明显的复苏迹象，租户市场不断改善，欧洲主要城市的投资活动也在过去几个季度内出现回升。随着经济基本面日趋稳健，欧洲在许多全球私人投资者目标清单中的排名将继续上升。

过去几年出现的一个明显趋势是，许多房地产投资组合正在日趋全球化。私人投资者正在通过持有企业或者投资房地产的方式更加积极地深入本国市场，但与此同时，也有越来越多的投资者倾向于寻求其他核心投资区域的机会，从而实现资产多元化。

超级城市

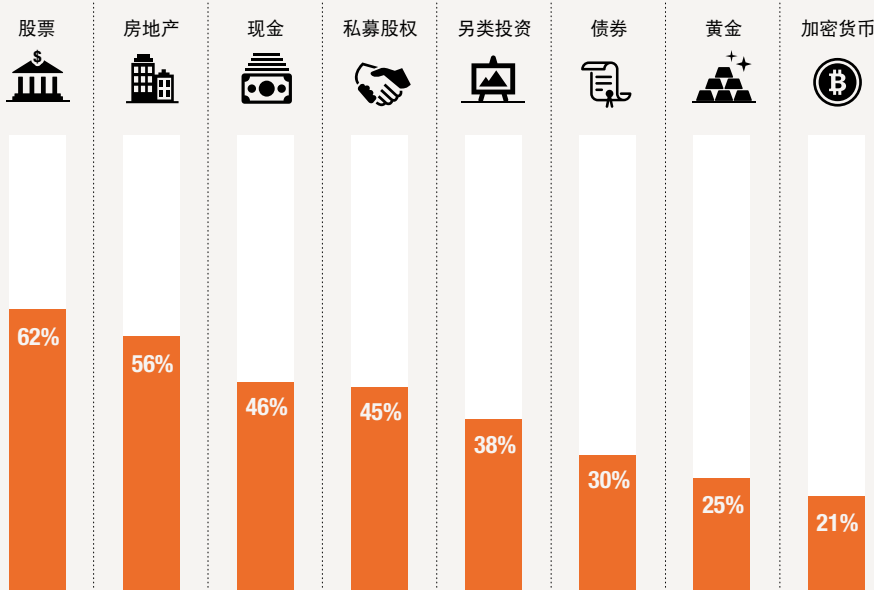
投资者的首选目标是发展成熟、资金流动性强、交易透明的房地产市场，因此，全球前十大城市每年能吸引接近30%的总投资交易量也是在意料之中。

对于首次投资国外市场的投资者而言，伦敦和纽约等超级城市无疑具有极大的吸引力。市场透明、资金流动性强，以及语言、法律、顾问公司和货币稳定性等方面的优势，都为投资者踏上新旅程提供了保障。

本报告中强调了全球财富及其在房地产投资方面的分

丰富的资产类别

表示其客户的投资活动在2017年有所增加的态度调查受访者



超高净值人士投资房产的地区



资料来源：莱坊2018年《财富报告》态度调查



彼此互联
纽约世贸中心内的Oculus交通枢纽
和购物中心综合体

配比重均不断增加，由此可以预料得到，私人投资者继续成为商业地产的中坚力量。2017年，在所有交易中，私人投资者的比例占了三分之一，这是十年来的最高比值。

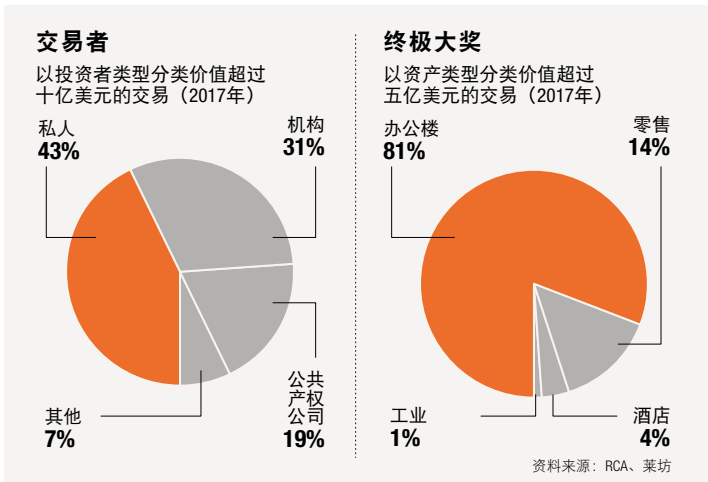
投资者正受困于全球低回报的环境之中，他们有意将资金从对冲基金等基金中转移出来，因此在全球范围内对房地产市场的兴趣继续上升。此外，市场上存在对诸多公开交易债券估值过高的担忧，而表现不佳的股市也增加了焦虑情绪。因此，资金开始向另类投资倾斜，房地产凭借相对较高的收益，成为主要投资目标。

在所有这些驱动因素之外，商业地产本质上还具有一些特点：相对稳定的回报和增长机会，资金价值增长的潜力，以及从现有资产或地域中扩大投资范围的可能性。特别是，房地产为投资者提供了调整和控制投资策略的机会，投资者可以根据地域、行业、租户类型、交易规模、所有权结构、商业规划和风险状况来制定交易决策。我们预测，全球私人买家的强劲需求将继续上升。



流动资产

William Matthews表示私人资本正推动全球大宗交易持续增加



即便在房地产行业，也很少出现金额达到10亿美元的交易。过去十年，每年仅有几幢办公楼交易能突破这一门槛，其中大多数位于曼哈顿，买家是机构投资者和房地产公司。

然而，大宗交易市场正在迅速发生变化。过去五年，价值超过十亿美元的交易中，总价值从2012年的50亿美元上升至2017年的200多亿美元。亚洲成为主要的需求来源，在总交易量中占比接近三分之二。

投资者类型也在发生变化。几年前，没有私人投资者参与到价值超过十亿美元的交易中，而2017年就有三笔交易由私人投资者完成。在由本地投资者组成的财团以51亿美元购入香港中环中心办公楼后，按照交易价值来衡量，2017年超过40%的大规模交易由私人投资者完成。

令人晕眩的高度
上方：2017年香港中环中心办公楼以50多亿美元售出
背面：伦敦“步话机大楼”和“奶酪刨大楼”售出

对于资金雄厚的人士而言，大规模投资的吸引力不言而喻。报出如此高价的大楼通常为地标建筑，它们采用世界一流的建筑设计或者建筑外观引人注目，因此本身就非常有名。投资者购买此类大楼后，可立即在全球以“认真”投资者的身份获得认可，因此在未来的交易中，他们有可能被认定为优先买家。

此外，考虑作大宗交易还有一些实际原因。商业地产交易耗时耗力，完成一项大宗交易或许比完成一批小规模交易更加高效。另外，大宗交易还可以带来资产管理机会。并且，尽管投资者在购买大楼时通常计划长期持有，但是如果有售出机会，很有可能会带来大量诚意买家。

超出十亿美元门槛的多数交易会涉及办公大楼。

“

私人投资者可等待购买全球最优质房地产的合适时机

”

虽然越来越多的国际买家想购买办公楼，但是本土投资者仍是主力军。简单来说，十亿美元在一些市场可以买到的资产比在另一些市场要多得多，这可以从莱坊摩天大楼指数中看出来。针对该指数的分析结果揭示为一些预算最高的投资者，包括来自香港和新加坡的投资者，愿意在本地市场之外寻找价格相对较低的区域，比如伦敦。

我们将交易价值的衡量标准扩大至5亿美元以上，略有不同的局面出现了。投资热度上升的趋势别无二致，交易价值从2012年的210亿美元上升至2017年的530亿美元，但是资产类型更加多元化，其中涵盖购物中心、酒店和工业设施。

抛开价格因素，单一资产交易不是私人投资者大规模



进入商业地产的唯一方式。随着各类投资者希望快速配置资本，平台交易，即买家购买运营公司及其名下房地产的方式越来越受欢迎。

此类交易就是大宗交易的替代方式。通过平台交易，投资者可获得一支管理团队来管理日常运营，这在进入不熟悉的市場时尤为有利。

虽然这是主权财富基金、私募股权基金和机构投资者者的常用方式，但是部分私人投资者也可以采用该方式。例如2017年，香港投资者李德义增持了伦敦证券交易所上市英国房地产公司Shaftesbury的股票，此举引发了关于其收购该公司的猜测。李德义早前还购买了拥有伦敦市中心14英亩物业的英国地产公司Langham Estate。

对于希望更加亲力亲为的私人投资者而言，没有理由

因现有平台而受困。配置全新的主要资产投资组合是对全球的家族办公室具有吸引力的途径。由Inditex所有者Amancio Ortega所配置的价值数十亿美元的投资组合Pontegadea Real Estate的崛起，说明投资者可以大规模、快速地完成投资。

我们预测随着房地产资产类别在全球逐渐成熟，机构与主权财富基金等投资者逐步提高房地产投资配比，价值超过十亿美元或五亿美元的交易量（单幢大楼或单个投资组合）将继续增加。然而即便是以目前的增速，仍然难以将这一市场认定为具有真正的资产流动性。这就为私人投资者带来了机会：由于没有商业对手带来的时间限制，他们可以长期持有资本，等待购买全球最优质房地产的合适时机。

家族办公室不断壮大

在寻找更高回报的投资时，家族办公室正在大展身手。
Tom Bill深入探究了他们不断发展的投资策略



持 续九年的超低利率不可避免地影响了投资者的资金分配方式。对于私人家族办公室而言，这就意味着他们将摆脱一直以来反应缓慢的名声，采取更为主动的投资策略，并且加大对房地产等高收益资产的投资。

这是上世纪八十年代才流行起来的投资模式的自然演变过程，同时也伴随着对传统资产管理人更严格的审查需要。面对更难预测的市场，机构基金和对冲基金为了争取合理化其投资方式和费用结构，均努力应对投资者现金外流的问题。

FINTRX是一家位于美国波士顿的家族办公室资产募集平台，其创始人兼首席执行官Russ D'Argento表示：“家族办公室变得更加具有吸引力。家族办公室迅猛发展，管理人愈加成熟。这些在幕后制定投资决策的人士不仅更加善于投资，当他们发现难得的机会时，也可以更快地做出决定。”

随着这一模式逐步受到欢迎，投资资本的表现更加优秀，家族办公室的资产管理规模也在不断增长。根据FINTRX的数据，2016年家族办公室的资产管理规

模为1.8万亿美元，与2015年的1.4万亿相比增长了29%。

以采用了D'Argento先生所说的成熟策略的Landon家族办公室为例，Landon联合其他欧洲家族办公室直接投资美国的房地产和私募股权，在美国管理的股权价值总计达到5.5亿美元。

创新思考

Landon家族位于伦敦的公司——JPS Finance的执行主管Rupert Edis表示：

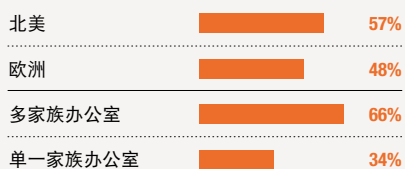
“我们曾经投资了大约25支私募股权基金，但是总体收益都因为管理费而下降了。大多数基金每年收取资本的2%作为管理费，而这些资本甚至没有投入市场。”Edis先生说，更加不利的全球税务结构也是一个原因。“只有让资本增值才能够让资本保值，这情况日益明显。”

尽管并非所有家族办公室都采取这种创新方式，但许多公司正在严格审查其选用的外部资产管理人。一家资金管理规模大约为17亿美元的家族办公室的高管说，近年来，他们已经从主动型选股基金转向更低价的被动管理型交易所交易基金，因为在充满了量化宽松资金的市场中，难以获得和高额费用相符的回报。



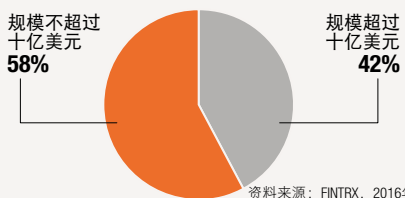
房地产投资

投资房地产的家族办公室



规模统计

投资房地产的所有家族办公室的规模



家族财富
 前页：华盛顿特区
 上方：WeWork办公室

由于收益低，这家公司也减少了债券投资，并且和处在当前投资周期阶段的其他许多家族办公室一样，减少了对对冲基金的使用。这位高管说：“大家认为在低迷时期可以通过对冲基金赚很多钱，但实际上并非如此。”

所有这些都意味着房地产在家族办公室的战略中占据重要位置，对于他们来说，房地产是一个越来越重要的资产类别。FINTRX的数据显示，2016年大约有55%的全球家族办公室对房地产进行了投资，同比增加了6%。的确，根据Real Capital Analytics的数据，2017年在全球商业地产投资中，私人投资者的投资占据了34%，达到十年来的最高比例。

巴克莱私人银行房地产部总监David Adler说：“如果你想要获得收益，显然应该投资房地产。虽然低利率可能如预期一般不会维持很长时间，但大多数评

论员认为房地产收益率和政府债券利率之间的价差在近期到中期不会大幅缩减，也就是说，房地产将继续具有吸引力。”

莱坊全球资本市场部主管Andrew Sim对此表示赞同。“大量的私人投资者和家族办公室正在寻求房地产投资回报和全新的全球投资渠道。从沙特阿拉伯商业家族到中国三线城市实业家，越来越多的投资者意识到了房地产投资的优势。”

更加专业的投资方法

Adler先生说，各大家族由于愈加清楚地认识到了房地产行业的复杂性，现在都开始聘用专业人士。“过去，你可以悠闲地坐在家等着收租金，如果出现了租约终止或租金调整等资产管理问题，你可能会觉得恐慌不安。而现在，大家在处理此类问题时所采取的方式要专业得多。”

Edis先生举例说，自1994年以来，



JPS在美国房地产市场投资的年平均总收益率为23%。他说：“在全球最发达的经济体中，都可取得如同投资新兴市场般的收益。我们当前策略的重心是办公楼和包含租赁公寓的综合体项目。我们正抓住千禧一代人口浪潮的这一机遇，这一代人都希望居住在波士顿、亚特兰大、华盛顿特区、查尔斯顿和萨凡纳等城市的位置。”

莱坊资本市场研究部主管及莱坊家族办公室论坛策略员Anthony Duggan表示：“家族办公室喜欢房地产，因为他们能够紧密地控制风险。如果购买FTSE 100指数的成份股，就会面临着各种变化因素。但是如果你购买柏林的一栋办公楼，变数就小得多，这一点深得家族办公室喜欢。”

莱坊中国区董事总经理柳维伦说，像亚洲这样财富创造飞速发展的地区也起到

了重要作用。他指出：“想让财富快速增长，需要谨慎思考投资多元化和稳定回报。我们与一家科技行业背景的家族办公室合作，他们为了实现这个目标，避开了传统办公楼的投资，而选择投资于波士顿类似的WeWork的共享办公楼项目。”

房地产资产管理规模大约为50亿美元的某家族办公室的高管说，财富控制是家族办公室的核心考虑因素，并且往往是为了下一代。他们说：“投资基金会把资金锁定几年。没有一个基金机构能够完全了解家族办公室的资金需求，当我们想要根据投资策略在交易过程中实现资金流动时，这个锁定期就成为了阻碍。”

长期资本

《财富报告》态度调查的结果说明了房地产和专业化不断加强的私人资本之间的关系。由于美国税改等原因，2017年股市创下历史新高，因此毫无悬念的，62%的调查受访者表示其客户增加了股票投资。

不过，增速位于第二的领域就是房地产，全球平均增长率达56%。大约38%的受访财富经理表示超高净值投资者乐于承担更多风险，而32%的受访财富经理表示，其客户不太愿意——强调更高回报的重要性。

相对安全且具有资金流动性的办公楼物业仍然是最吸引投资者的领域，40%的受访财富经理表示对此领域的兴趣与日俱增。然而，Duggan先生认为随着私人财富的投资策略变得越来越成熟，未来几年这一情形将发生变化。

“上世纪九十年代掀起了机构资本冲击房地产市场的浪潮，随后是私募股权和主权财富基金的浪潮。未来十年，就要见证私人财富的影响力了。”

热点地区

超高净值人士作出房地产新投资时最青睐的国家



资料来源：莱坊2018年《财富报告》态度调查



上世纪九十年代掀起了机构资本冲击房地产市场的浪潮。未来十年，就要见证私人财富的影响力了



经济展望

对于可能影响未来一年房地产投资格局的关键趋势，莱坊首席经济学家James Roberts分享了个人见解



全

球经济在经历了金融危机后的几年萧条期，在2017年迈入新的周期。特朗普当选美国总统并未影响美国经济增长，欧元区产量增加且失业率降低，而商品价格增长也令矿产出口国摆脱了发展停滞的困境。数字变革及其所带来的颠覆力量将继续在全球扩张，阿里巴巴、亚马逊、优步和WeWork等公司已在全球多个城市设立分支机构。

我们认为2018年全球经济将继续增长。国际货币基金组织预测全球经济增长率将达到3.7%，如果预测正确，这将是自2011年以来的最高增长率。在这一背景下，超高净值人士需要思考从保守投资转向风险更高的资产投资，在呈周期性上升的经济环境中，后者投资表现通常更为优异。2018年投资者应关注以下四大经济趋势。

回暖的办公楼市场

许多新兴市场国家，特别是中国的服务业正在快速增长，这表明该国中产阶级的经济实力增强，经济日趋成熟。

与此同时，经过多年的合并后，发达国家的诸多服务型企业已发展到合理规模，并在寻求新的机会。因此，随着科技行业的扩张以及更多跨境投资的出现，催生了对专业服务和财务服务的需求，2018年需要租用办公楼的服务行业将出现增长。

分析与预测机构牛津经济研究院预测，2018年财务和商业服务的全球GDP增长率将达到3.7%，创下自2006年来的最高值。在岗位人数方面，牛津经济研究院预测2018年全球财务和商业服务从业人员将增加790万人。这一增长将为全球带来大约9.5亿平方英尺的办公空间需求，这是伦敦当前办公楼总存量的四倍。超高净值人士应考虑投资大城市中心地段的办公楼。



网络安全军备竞赛

2017年，网络攻击事件频现于新闻报道，包括影响全球，据称已感染150个国家超过300,000台电脑的WannaCry病毒，以及对英国议会成员电子邮箱账户的非法入侵。研究机构Gartner预估，2017年全球企业在网络安全方面的支出超过860亿美元，和2016年相比上升7%，根据预测，2018年这一数字将上升至930亿美元。

进入无人驾驶汽车和智能家居时代，网络攻击造成损害的可能性也将呈现几何级增长。对于受IT企业青睐且经济增长稳健的城市而言，未来对网络安全软件和服务的需求将成为经济发展动力。这一趋势对于超高净值人士而言代表着大量的投资机遇，比如初创企业寻求风险投资，或者全球领先科技城市的办公楼和住宅需求增加。

欧洲缩减恐慌

2017年，加拿大、美国和英国央行纷纷提高政策利率，人们将这一信号视为这些国家超低利率的时代开始终结。同期，欧洲央行继续推行量化宽松政策。然而，对于部分欧元区国家，特别是德国，近年来并不需要这一紧急应对之策。随着失业率逐渐下降，欧元区经济开始增长，人们普遍认为欧洲央行将在2018年逐步缩减量化宽松政策。

这一变化或将导致人们对欧洲投资市场中各资产类别产生焦虑情绪，与当年美联储缩减量化宽松政策时出现的“缩减恐慌”相似。人们常说，市场痛恨不确定性，那些可以克服短期紧张情绪的投资者将有机会以优惠价格购得欧元区资产。

数字观察

从左至右：科技行业的发展为柏林等城市带来了办公楼需求，也推动着亚洲电子商务增长

“
超高净值人士需要思考从保守投资转向风险更高的资产投资，在呈周期性上升的经济环境中，后者的投资表现通常更为优异。
 ”

数字化的亚洲

最新一波科技革命浪潮与旧金山、纽约、伦敦和柏林等西方大城市紧密相连。不过，值得注意的，是在全球排名前十的互联网公司（按收入计算）中，中国占了三席。莱坊最新版《全球城市》报告指出网络购物正在曼谷和新德里等亚洲城市蓬勃发展。许多中国城市正在快速进入无现金时代，消费者用手机和二维码就可以付款，哪怕是街头艺人也接受电子支付。

想要利用亚洲数字化崛起的超高净值人士，应当了解这一趋势在西方出现的过程，从中找到投资机遇。西方网络购物兴起带动了对物流公司的需求，进而推高了仓库的价值。此外，有充足的证据表明，在美国和欧洲一些拥有顶尖高校、充满活力的城市，科技发展的速度往往最快。在亚洲也可能同样如此。



引路明灯

从城市热点地区到极具活力的新兴行业和具有变革意义的基础设施项目，莱坊的全球投资顾问为私人房地产投资者呈现2018年以后的七大投资机会

荷兰人的勇气

上图：阿姆斯特丹的未来主义电影博物馆为这座城市增添了更多活力

钢铁之心

背面：匹茨堡从重工业向高科技行业转型

在 任何资产类别中选择最有利的投资方式，都需要考虑多种因素。以房地产投资为例，核心因素一般包括优势地段、处于增长模式的行业，以及来自租户（提供收入）和投资者（拉动价格）的积极需求。

在本文中，我们列出了满足所有这些条件，并且我们认为有望在未来几年脱颖而出的七大领域。其中包括我们的全球网络认为具有较大经济动力和积极房地产表现的三座城市、由结构化转变催生强烈租户需求的三大行业，以及一种有望真正改变全球市场的远景和策略。



热门城市

阿姆斯特丹：在希望从欧洲经济和房地产市场复苏的过程中获益的投资者当中，荷兰成为了越来越受欢迎的选择。在阿姆斯特丹，办公楼高空置率令一些投资者产生疑虑，但是这一局面现在已经出现反转。2016年办公楼租赁量达到九年新高，2017年同样表现不俗，在大部分热门地区，甚至出现了供不应求的情况。与此同时，这座城市充满活力且不断扩张的科技行业催生出更多需求，租金水涨船高。虽然阿姆斯特丹是国际投资者在荷兰的主要投资目的地，鹿特丹的市场活力也不断吸引国际投资者的关注。随着投资者将荷兰视为巴黎、柏林等较为昂贵的欧洲市场以外另一个具有吸引力的投资选择，阿姆斯特丹的资产需求预计将保持强劲。

马尼拉：菲律宾房地产市场正在迅速发展，居住人口接近1,300万人的马尼拉是这股发展浪潮的核心参与者。稳健的经济基本面、投资评级，以及透明度越来越高房地产市场，这些因素令全球投资者产生愈加浓厚的兴趣。由于本地和国际用户带来了办公楼市场的强烈需求，并且正在进行的开发项目无法满足这些需求，办公楼空置率较低。随着有更多已规划的大型基础设施项目，马尼拉正逐步发展成为区域中心城市以及全球房地产投资的目的地。

匹兹堡：匹兹堡正在从美国科技中心硅谷和旧金山的阴影中走出来，逐步发展成为吸引全球顶尖企业的科技中心城市。在这里设有分公司的企业包括亚马逊、苹果、脸书、谷歌和优步。过去十年，已在硅谷设立总部的70多家大型科技企业在匹兹堡设立了分公司，使得这里作为科技热门城市、人工智能和自动驾驶技术开发中心的地位进一步提升。这一发展也催生出更多城市重建项目，吸引了房地产投资者的关注。



崛起的行业

物流：网络消费的强劲增长继续令零售商（包括传统和线上零售商）和第三方物流公司的物流物业租赁活动保持活跃。空置率低和开发项目有限的区域租金增长较快，由此带来了较高的回报。

这在《财富报告》中并不是新鲜话题，我们早在去年就已深入探讨过这一趋势。不过，面对全球的结构化转型，我们将继续见证物流业的迅猛发展。例

如，在英国，根据摩根士丹利资本国际IPD地产指数，2017年物流地产回报率超过20%，行业一致预测，2018年物流地产将再次成为英国表现最佳的商业地产类型。

虽然英国有着相对来说更先进的网络销售平台（大约18%的零售销售在线上完成），但其他国家的网络销售仍处于更早期的阶段并仍在继续发展中（例如，法国的占比为10%，西班牙为5%）。亚马逊在英国和美国等市场已经发展成熟，但是从2017年12月起才在澳大利亚提供全面的零售服务。在这一领域，房地产行业仍有许多上升空间。

旗舰店：随着越来越多的零售消费在网上完成，零售商已转变策略，从而确保

自身在多渠道零售领域蓬勃发展；在此背景下，一个清晰但有点出乎意料趋势是，实体店变得越来越重要。零售商认识到，实体店可以起到展示作用，吸引顾客进店，以实实在在的方式向他们传递品牌价值观，并讲述“品牌故事”。

苹果、H&M、路易威登、优衣库、三星、耐克等大品牌都会聚集于黄金地段，许多品牌还会在全球开设多家旗舰店，而且一座城市往往不止一家。随着零售商愈加重视这些“目的地”的旗舰店，并竞争最能体现其品牌和理念的优质地段，对于合适资产的需求变得强烈起来。

农业：从全球人口和不断变化的消费趋势来看，农业在短期和长期内都是充满机遇的行业。根据预测，到2030年，随着人口增长、土地退化、气候变化影响以及水资源缺乏，额外需要的种植面积将等同于法国国土面积的三倍。

至于去哪投资，投资什么，很大程度上将取决于个人的风险偏好和投资时限。如果想要持有大面积土地，使用权得到保障，获得高品质的管理，享有巨大的能源和环境多样化潜力，并且可以便利地进军全球增速最快的食品市场（到2030年亚洲的“消费阶层”将增加16亿人），那么澳大利亚符合所有这些条件。

到2030年，非洲的人口将增长约5亿人，撒哈拉以南非洲地区的中产阶级快速增长，赞比亚提供符合西方农业标准的现有农业单元，投资者还可以在这里以超低价购买广阔的未开发土地。在英国，脱欧可能对部分农民造成影响，但是毫无疑问，对于具有创新能力和前瞻思维的农民企业家而言，也面临着大量的机会。



充满机遇的土地
澳大利亚的农田正受到投资者关注

中国的游戏规则改变者

“一带一路”是中国提出的颇具野心的一项倡议，它覆盖69个国家、全球约60%的人口和40%的GDP，旨在推动经济发展，扩大国际影响力，并且促进区域互联和融合。“一带一路”预计将于2049年完成，为六大经济走廊提供新的贸易路线、经济链和商业网络，这六大经济走廊包括从中国到东南亚、中东和欧洲，以及一条海上路线：从东南亚和大洋洲到中东、非洲和欧洲。

大多数“一带一路”国家正在经历快速的现代化和城市化进程，对公路、铁路、港口、机场、管道和科技基础设施的投资需求正以几何级增长。与此同时，“一带一路”沿路的新兴本土和跨国公司的发展也正在吸引中国投资，并购活动和去年相比已显著增多。对于许多中国企业来说，“一带一路”将成为企业发展策略的核心，并逐步助力中国品牌走向世界。

未来几十年，与“一带一路”同步开展的开发项目，包括基础设施、物流和新兴城市居住区，对于房地产投资者而言是绝佳机遇。“一带一路”将催生大量的新投入资本，随着中国企业活动显著增加，将为开发、投资和价值增长带来令人期待的前景。

莱坊在《新领域》报告中提出了“一带一路”开发指数，对“一带一路”所覆盖的69个国家进行了全面评估，并且对新加坡、卡塔尔、新西兰、爱沙尼亚和马来西亚等国家给予了高分。房地产业主如果能够找到合适的资产，并充分利用“一带一路”的政策利好，无疑将会获益良多。



奢侈品消费

对热情和欲望的
投资

敏锐眼光

印度亿万富翁、印度超级板球联赛
所有者分享他对板球的热爱
- 第62页

针锋相对

莱坊奢侈品投资指数的
研究结果
- 第66页

家与艺术品

艺术品和房地产之间
密不可分的联系
- 第70页

ICE
TERE

当

我们在伦敦梅菲尔社区的一个私人俱乐部中聊到板球时，Mohit Burman显得既紧张又兴奋。这是可以理解的。短短几周后，印度超级板球联赛（IPL）的球员拍卖就要如期举行。印度超级联赛因其20轮的短赛制和精彩击球给板球运动带来了革命性改变。

Burman先生是莫哈里Kings XI Punjab球队的控股股东，通过这次拍卖，他将有机会让自己喜欢的球员加入球队，并在未来三年里为球队效力。如果仅仅比拼财力，Burman先生可能就会更放松一些，要知道，他的家族拥有印度最大的消费品公司之一Dabur集团，但是实际上球员拍卖并非如此，印度超级板球联赛如同顶级足球联赛，对于竞标金额有着严格的管控。

联赛八支球队的所有者分别只能在拍卖中花费大约1,250万美元。然而，最炙手可热的印度或海外球员的价格都达到数百万美元（Royal Challengers Bangalore球队为留住印度国家队队长Virat Kohli支付了270万美元，创下记录），竞标金额限制一方面是为了让球队中拥有足够的本土和国际球星来吸引观众和赞助商，一方面又能保留足够的实力来持续赢得比赛。而且，每支球队在每场比赛中只能使用四名海外球员。

Burman先生说：“球队的确需要这些明星球员，但是难的是挖掘有潜力、有可能成为未来球星的印度年轻球员。”Burman先生目前与宝莱坞女演员Preity Zinta、印度商人Ness Wadia和Karan Paul共同持有这支球队。当我问到他的竞标目标是谁时，他婉转地说道：“我还要和共同所有者以及球队经理讨论一下，才能决定我们想要谁。”

敏锐眼光

买一支球队是最令人兴奋和具有极高风险的投资方式之一。
一位印度亿万富翁向Andrew Shirley分享了其中跌宕起伏的故事



亿万富翁俱乐部

超级富豪投资球队是一个日益常见的现象。根据瑞士联合银行最新的《亿万富翁报告》，109位亿万富翁就持有全球超过140支顶尖球队。其中大部分所有者（60人）来自美国，29人来自亚洲；过去两年，超过半数的俱乐部收购交易由亚洲亿万富翁完成。

我问Burman先生，这个趋势背后的驱动因素是什么，为什么他愿意投资板球运动。“在美国和英国，富人买球队不是什么新鲜事，只不过是，现在随着世界上其他地方涌现出大量富豪，买球队这件事情变得更为普遍罢了。”他补充说，这还涉及到一个社会态度变化的问题。“以前，大家不太能接受花这么多钱在球队上，但是现在慢慢变得不一样了。”

虽然大多数球队所有者和他一样，热爱运动，享受拥有球队的兴奋感，但是谁也不想亏钱。Burman先生说：“当然，我是一个板球运动迷，但是在我收购球队股份时，我肯定是把它看成一项投资。”自印度超级板球联赛十年前开办以来，Burman先生就参与其中。他强调：“球队的运作和其他生意一样，也有相应的董事会和首席执行官。

不过，我也知道要通过投资球队来赚钱很难，我非常明白自己在做什么。投资球队时，应当把风险控制在自己的承受范围内。”

虽然印度超级板球联赛是目前全球最富有的运动联赛之一，但要获利也并非易事。Burman先生承认：“前六年我们都是在亏钱，需要一个漫长的学习过程。最开始的时候，我们很难拉到赞助，一些人认为，球队的老板不在乎花多少钱。成本很容易就此上升。”

Burman先生补充说，要留住赞助商也颇具挑战。“大家都在争夺同一批公司的赞助，而对于赞助商来说，签约任何一支球队都不会带来什么特别的好处。在和赞助商谈判时，球队往往都表现出为了获得赞助，我就愿意铤而走险的态度。”

2014年可谓是自Burman先生投资印度超级板球联赛以来最值得庆贺的一年，当时，Kings XI赢得了联赛中的循环赛，虽然已经取得了相当优异的200跑位成绩，但是仍然在淘汰赛中与胜利失之交臂。但是即便成功，也不一定能赚更多钱。Burman先生开玩笑说：“如果赢得了比赛，球员就会要求更高的报酬，然而当他们表现不那么好时，又不能克扣他们



照片：Vikram Mahal



的工资。”

每支球队允许保留三名最具价值的现役球员，并分别与他们达成协议，而不用在三年一次的拍卖中为他们竞标。但是Burman先生却有意把自己青睐的球员放入拍卖流程，因为他们要价过高。“谁知道呢，也许我可以用较低的价格在拍卖中把他们买回来。”

成功模式

印度的其他运动曾尝试复制印度超级板球联赛的模式，Burman先生本人就拥有羽毛球和曲棍球队，但是这些运动并未取得同样的成功。他解释说：“印度和国际上对这些运动的兴趣并不足以让它们带来巨大的经济回报。”他说，即便是备受欢迎的足球运动也面临这样的困境。

“技术的发展使得每一个人都可以观看到全世界的每一场比赛，所以如果他们可以看到英超联赛中的顶级球星，为什么还要在这里看退役球星比赛呢？十几岁的孩子都想要看到全球知名的球队和球员。”

当然，这并不是说Burman先生对于拥有足球队不感兴趣。他曾经受邀投资几支英国球队，但是一直未能有信心冒险一试。“也许有一天，合适的机会就会出现。”

目前，他主要关心的是制定有助于提升Kings XI收入的营销策略。

“联赛仅持续六周时间，所以我们目前只有两到三个月的时间来吸引人们购买纪念衬衫和其他周边产品。”由于球员每三年就会转会一次，所以也很难建立起一个长期的球迷社群。他解释道：“我们需要打破陈规，想办法延长这个时间段，培养更多的忠诚支持者。”

通过投资球队赚钱的另外一种方式就是，以比购入金额更高的价格将球队股份卖出去。据报告，球队的当前价值比初次拍卖时高出了好几百万美元。但是Burman先生表示不考虑这种方式。“我不会把球队卖出去。”

在我和Burman先生谈话结束的几周之后，印度超级板球联赛的球员拍卖就要开始了，而目前距离《财富报告》付印只有几天时间，不过我们仍有时间看看哪些球员会在今年加入Kings XI。这支球队由印度板球传奇人物Virender Sehwag执教，队内既有经验老道的球员，也有年轻的实力干将。

来自旁遮普的英雄人物Yuvraj Singh再次回归，他的印度超级板球联赛生涯就是从这支球队开始，同时加入的还有两位印度目前最热门的比赛赢家，三百跑位缔造者Karun Nair和王牌旋转球投手Ravichandran Ashwin。

著名西印度击球手Chris Gayle将引起国际关注，其他海外球员还包括印度超级板球联赛最钟爱的南非球员David Miller以及状态良好的澳大利亚三兄弟Aaron Finch、Marcus Stoinis和Andrew Tye。十六岁的阿富汗旋转球投手Mujeeb Zadran如果充分发挥潜力，或许能成为超强颠覆力量。

我给Burman先生发邮件，祝他好运，并问他拍卖后的感受如何。“我们抢到了大部分想要的球员，我很兴奋，当然也还有点紧张。但是今年一定会是非比寻常的一年。”



著名击球手

前页：家喻户晓的本土英雄人物Yuvraj Singh正在击球
从上开始顺时针方向：今年回归Kings XI的南非球员David Miller；Mohit Burman；共同所有者Preity Zinta和Kings XI前任球星：新西兰的Martin Gupthill和印度的Sandeep Sharma

针锋相对

两幅风格对比鲜明并打破成交记录的肖像画令艺术品类别超越葡萄酒，在2017年莱坊奢侈品投资指数中位列榜首。Andrew Shirley也对高昂的售价感到震惊



热情所在

奢侈品投资的原因



资料来源：莱坊2018年《财富报告》态度调查

一幅画是基督平静的面容，另一幅画则充斥着扭曲的彩色线条。一幅由15世纪古典大师绘制，另一幅则由1988年死于过度服用海洛因的纽约涂鸦艺术家创作。两幅画在2017年的拍卖成交价都超过1亿美元。

去年，由Jean-Michel Basquiat创作的《无题》通过拍卖行苏富比（Sotheby's）以1.105亿美元出售给日本收藏家Yusaku Maezawa，创下美国艺术家作品全新拍卖纪录，这算得上是一段传奇故事。

不过，由拍卖行佳士得（Christie's）出售的莱昂纳多·达·芬奇画作《救世主》（Salvator Mundi）才真正引起了全球对艺术品市场的关注。一些专家谴责该画作的保存状况，而另一些甚至质疑画作是否为达芬奇真迹，但这些都并未阻止一位中东买家愿意用4.5亿美元的天价购入此画，此交易打破了2015年毕加索《阿尔及尔女人》1.79亿美元的成交记录。



虽然吸引全球关注的《无题》和《救世主》交易是极端例子，但是总体来看，艺术品市场的表现确实非常优异。在莱坊奢侈品投资指数（KFLII）中，艺术品已有一段时间落后于古董车和葡萄酒，但是2017年其地位再次上升。根据我们用来评估艺术品市场表现的艺术品市场研究数据，艺术品拍卖均价上涨了21%。

对艺术的渴求

艺术品市场研究部的Sebastian Duthy说：“近年来，战后艺术品和当代艺术品的价格造成了艺术品市场波动。在2016年市场低迷引发许多人担忧后，去年艺术品委托人又再次被拍卖行吸引，回归市场。富有的艺术品爱好者为其新博物馆添置新品的愿望贯穿了整个2017年，卢浮宫（已在阿布扎比开设新馆）等大型机构的扩张，也对供应造成了更多压力。”

“19世纪和20世纪的顶尖作品价格不断创下新高，业内人士也希望，达芬奇画作的出售能够在2018年吸引更多人关注古典大师的作品。”

在2016年莱坊奢侈品投资指数中，葡萄酒以24%的增长率成为表现最佳的资产类别，去年葡萄酒仍以两位数的增长率位列第二。由葡萄酒交易平台Wine Owners为我们编纂的莱坊葡萄酒标杆指数的数值增长了11%。

Wine Owners的Nick Martin指出：“入夏以来，由英镑贬值带来的货币影响已经一去不复返，这可能是2017年指数呈现温和增长的部分原因。”

他补充道，由稀缺性驱动的市场需求仍然特别旺盛。“全球市场对顶级葡萄酒仍有不懈追求，而由于霜冻，一些产区的产量降幅多达70%，2016年产量不足的问题最为严峻，因而勃艮第的市场价格增长了16.5%。”

刷新纪录者

2017年《救世主》以4.5亿美元拍卖成交，成为全球最昂贵的画作

Private Cellar是一家为富豪收藏家提供定制酒窖管理服务公司，其总经理Andrew Gordon表示，大多数新增需求来自亚洲。“近几个月来，我们的优质葡萄酒榜单出现了前所未有的变化，独具慧眼的亚洲顾客对优质产区的葡萄酒需求非常大。”

“虽然英镑贬值，但是我认为这不单单是货币的问题，远东地区的买家极具鉴赏力和高雅品味，并且对葡萄酒的了解不断深入，这对于买家和卖家来说都是一个令人兴奋的时刻。由于年份较新的葡萄酒产量短缺，对顶级勃艮第葡萄酒的需求比以往更强烈，不过来自波尔多、意大利和加州的热门葡萄酒并没有在我们的榜单上停留太久。”

刷新纪录者

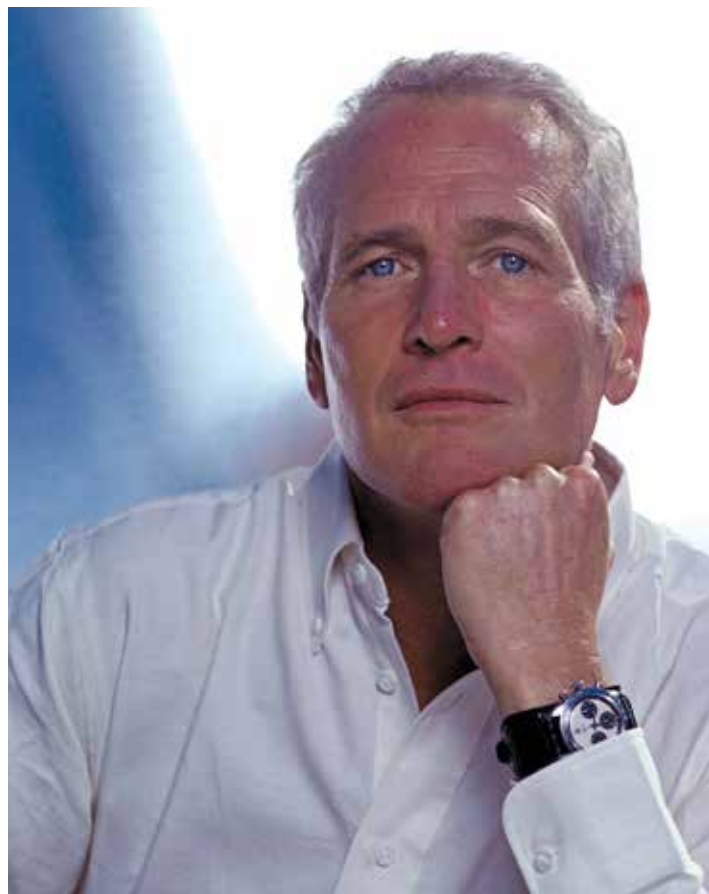
即便是2017年总体表现不如艺术品或葡萄酒的资产类别也见证了一些以破纪录价格成交的交易。

过去十年，古董车仍然是莱坊奢侈品投资指数中某些方面表现最佳的资产类别。去年也完成了一系列天价拍卖，邦瀚斯拍卖行（Bonhams）以1,560万美元售出一辆1995 McLaren F1，RM Sotheby's拍卖行以1,800万美元售出一辆1959 Ferrari 250GT California Spider LWB。不过，年度最高成交价来自一辆曾经是传奇车手Stirling Moss的座驾：1956 Aston Martin DBR1，通过RM Sotheby's以2,250万美元售出。

虽然一段时间以来，预测称古董车市场可能会大幅缩水，但来自莱坊奢侈品投资指数的汽车数据供应商HAGI的分析师Dietrich Hatlapa并没有太过悲观。“很难预测未来，但是我可以相当肯定地说，今年将会有懂行的收藏家以高价购入最好的汽车。”在亚利桑那州斯



照片：由苏富比授权提供



欲望之物
从左顺时针方向：粉红之星
《无题》创作者：Jean-Michel Basquiat
Paul Newman和他的Rolex Daytona手表
一辆Aston Martin DBR1古董车



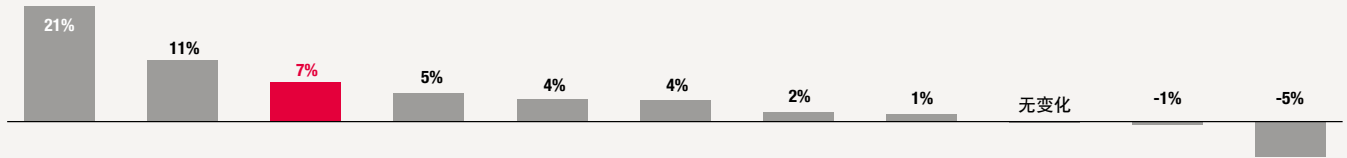
照片：由苏富比授权提供

喜忧参半

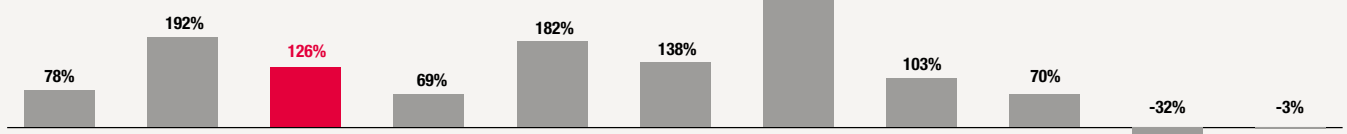
莱坊奢侈品投资指数2017年第四季度



12个月



10年



注：莱坊奢侈品投资指数是基于十项资产类别的相对权重得出
 资料来源：ARTMARKETRESEARCH.COM（艺术品、中国瓷器、手表、珠宝）、HAGI（古董车）、STANLEY GIBBONS（邮票、铸币）、WINE OWNERS（葡萄酒）、FANCY COLOR RESEARCH FOUNDATION（彩钻）。如需进一步了解研究方法，请发送邮件至：ANDREW.SHIRLEY@KNIGHTFRANK.COM

科茨戴尔，今年首场大型古董车拍卖会的结果似乎就证明了这一点。

如果想要投资赛车方面的奢侈品，投资者并不一定要买赛车。由演员和杰出赛车手Paul Newman佩戴的名贵手表Rolex Daytona以破纪录价格售出。这块手表由Paul Newman的妻子Joanne Woodward赠送给他，上面镌刻着“小心开车”。这块手表的指导价为100万美元，最终通过菲利普拍卖行（Phillips）以1,780万美元售出。

在2017年以破纪录价格成交的交易中，频现中国奢侈品买家的身影。香港珠宝商周大福以5.53亿港元（7,100万美元）购入一颗59.6克拉的艳彩粉红钻“粉红之星”，刷新拍卖纪录，而一只小小的1,000年汝官窑釉洗瓷碗以售前预估价的两倍约2.95亿港元（接近4,000万美元）售出。两场拍卖会均由苏富比经手。

即使是在莱坊奢侈品投资指数排位靠后的家具，也有超出预期的表现。邦瀚斯拍卖行售出了一套四张极为稀有的16世纪或17世纪中国黄花梨折叠椅，预估价约为20万英镑，最终成交价接近530万英镑，买家来自亚洲。

2018年我们是否仍会见到那么多破纪录的成交尚无定论，但是要超越《救世主》的价格并非易事。



照片：由苏富比拍卖行提供

纵

观历史，富人们都会为他们珍贵的收藏品建造一个奢华的家。美第奇家族通过资助莱昂纳多·达·芬奇、米开朗琪罗和拉斐尔等艺术家，加速了文艺复兴的发展，而当17世纪至18世纪英国上流阶层从“伟大的欧洲之行”归来之后，英国的艺术和建筑也发生了翻天覆地的变化。

受到启发的宅第业主努力融合全新的欧洲文化思潮，他们亲自设计房屋并为房屋添置新买的收藏品，由此打造出了一系列令人惊叹的豪华宅第。今天，新一代的超高净值人士也在沿袭这条道路，在家里的中心位置腾出新的空间来，摆放那些珍贵的收藏品。

“我把他们称作当代的美第奇。”英国切尔西室内设计工作室Elicyon的总监Charu Gandhi说道。Gandhi女士为一群富有名望的客户提供服务，其中包括许多名人，甚至还有一位全球最富有的艺术品收藏家，这位收藏家刚刚在伦敦日益受热捧的奇尔屯街购买了一套顶层公寓。

Gandhi女士表示：“奢侈品收藏是一项个人爱好。我的客户希望每天能够在家里欣赏到这些挚爱的收藏品。”

让心爱的收藏品得到充分展示往往是室内设计的首要目标。Gandhi女士经常以客户的收藏品为优先考虑来设计房子，哪怕业主还未觅得心爱的藏品，也仍然按照这一思路进行设计。

Gandhi女士说：“近期的项目中我最喜欢的是位于伦敦海德公园一号的一套四房公寓。客户非常明确地表示希望室内设计要围绕着收藏品。但是他还没有任何收藏品，所以我的其中一项重点工作任务就是去寻找收藏品。”Gandhi女士前去纽约和中东咨询相关专家，参加艺术品展和拍卖会，并与和她及业主审美一致的艺术家合作。

这套公寓的业主是一位欧洲企业家，他说：“我非常希望在海德公园一号的家能够体现出我对艺术品的热爱。现在这里完美地将成名艺术家和后起之秀的作品结合起来，有了安迪·沃霍尔、达米恩·赫斯特、大卫·霍克尼、胡安·米罗、安东尼·戈姆雷和海莱·布鲁曼菲尔德等的杰出代表作。”

家与艺术品

在2017年莱坊奢侈品投资指数中，艺术品位列第一，增幅达21%，超越近期一路领跑的葡萄酒和古董车。为了进一步印证艺术品的崛起，Sophia King深入了解了艺术品和房地产之间悠久的历史关系演变

室内设计
艺术品收藏家的家及沃霍尔
的缪斯女神简·霍尔泽





追求高度

莱坊伦敦市中心黄金地段开发部主管Rupert des Forges说：“高端买家希望主室的层高达到三米或以上，这几乎成了一个必备条件。如果要展示真正意义上的艺术品，就至少需要达到这个高度，这是我们许多客户会考虑的一个因素。”

莱坊住宅咨询部主管James Carter-Brown也表示赞同：“我发现我们的客户对当代艺术品越来越感兴趣，尤其考虑了它的投资潜能。然而，从建筑的角度来看，要展示这些艺术品不容易。在近期的一个房屋翻新项目中，我的一位客户希望在他那受到一级保护的历史建筑里安置一个壮观的戴尔·奇胡利玻璃雕塑。这件雕塑的表面积有7乘6英尺，重量接近900公斤。我不得不加固天花板来支撑它。”

全球需求

全球越来越多的人希望在家里添置引人注目的艺术品。在英国，莱坊住宅地产合作伙伴Douglas Elliman近期经常看到客户出入高端拍卖会和艺术展，例如迈阿密塞尔艺术展。

房地产和艺术品相融合的一个例子是纽约NoLita街区的75 Kenmare住宅项目。该项目的室外设计出自纽约著名建筑师Andre Kikoski之手，室内设计则来自美国摇滚明星Lenny Kravitz创立的设计公司Kravitz Design，这个新开发项目在其富于纹理的外墙和充满艺术气息的室内设计中，将艺术、建筑和风格融为一体。

在瑞士，奢华室内设计公司Accouter Design承担了一栋位于日内瓦湖价值1.3亿欧元的住宅的设计项目，这里有着尤为壮观的艺术收藏品。Accouter的高级室内设计师Mia Kitsinis说：“这位客户拥有无价之宝，包括毕加索和梵高的素描本。我们参考了这些艺术家的独特风格，设计出一个可以彰显奢华的方案，注重灯光、色彩和对比，确保室内的建筑和装饰能够更好地映衬这些伟大的艺术品，而不是喧宾夺主。”

当然，富豪们并不仅仅用艺术品来装饰他们的家。Gandhi女士参与过的项目中，就涉及到了使用威士忌、古书、珠宝、巴卡拉水晶，甚至还有相当罕见的礼袍作为内饰，在与伦敦维多利亚和阿尔伯特博物馆的专家们讨论过后，这些礼袍就以博物馆等级的陈列方式放在某位客户家里的主要生活区域中。

Gandhi女士说：“归根结底，收藏品是其拥有者的一种延伸，彰显出他们的身份和品位。”



雕刻的喜悦
从上开始顺时针方向：
由Elicyon设计的定制威士忌酒柜
开普敦蔡茨非洲当代艺术博物馆的Athi-Patra Ruga艺术作品和法国穆然古典艺术博物馆的Antony Gormley艺术作品

地点和空间

有时候，即便居所的面积再大，也无法容纳业主所有的收藏品，当然，他们也有可能出于其他原因，认为应该和更多的人分享他们的爱好。

曾经是商品贸易商的Christian Levett从儿时就开始收藏用零花钱买来的旧硬币和奖章。这些年来，他收集了几千件这样的艺术品和古董，包括全世界最大的私藏古代盔甲。从2011年开始，他将这些受到国际赞誉的收藏品中的大部分放在法国穆然古典艺术博物馆展出，而这间博物馆是由他名下的一栋法国穆然蔚蓝海岸的19世纪建筑改建而成。

Levett先生说，这个地方和这栋建筑是这个项目的关键灵感元素。许多其作品曾在博物馆展出的艺术家曾经在穆然生活，或者在穆然周围的乡村中获得了灵感。毕加索就在这里度过了12年的时光。这座小镇与罗马时代的渊源也为这些展出的古董提供了相衬的历史背景。

Levett先生解释道：“我觉得收藏品和周围环境交融在一起可以为访客创造更多体验。”这栋550平米的建筑本身就富有历史底蕴，最开始是一座监狱，随后变成了面粉厂，到了上世纪五十年代又改建成一栋住宅，刚好与其中多样的展品相呼应。在这里，古老的文物与当代艺术品交织在一起，实在引人入胜。

Levett先生补充说：“之前这里的业主把所有的原始装饰都拿掉了，所以正好给了我们一片空白的画布。在这里，我们打造了四层楼高的开放展厅和玻璃橱窗，法国的文化遗产保护部门也感到满意。”

另一个规模达到工业级的改造工程与此非常相似，由伦敦建筑设计公司Heatherwick Studio负责，将一个巨大的废弃混凝土谷仓改造成蔡茨非洲当代艺术博物馆，并于2017年9月在开普敦向公众开放。

2011年，开普敦维多利亚阿尔弗雷德码头的拥有者主动联系Heatherwick，希望将这个拥有一座多层塔楼

“

收藏品是其拥有者的一种延伸——彰显出他们的身份和品位

”





和42个蜂窝状谷仓的破败之地改造成当代文化的聚焦之所。刚巧德国慈善家、彪马前任首席执行官Jochen Zeitz刚好也在寻找一个永久住宅，用来分享他的私人艺术收藏品。

设计师兼工作室创始人Thomas Heatherwick说：“技术的难点在于要在一个十层楼高的管状谷仓中创造出空间和展厅，同时又不能完全破坏原有建筑的真实性。”

最后，工作室在原有的混凝土谷仓中开拓出部分空间，在博物馆的中心位置打造出一个令人惊叹的中庭。多层塔楼的设计则以一款威尼斯灯具的设计为灵感，外部安装了凸面玻璃罩，可以反射出周围桌山、城市碗、海港和远处城市的景致。

蔡茨非洲当代艺术博物馆是非洲最大的当代艺术展馆，其建筑本身也是一项杰作。Zeitz先生说：“这是一座拥有私人收藏品的公共博物馆。它不属于我个人，也

不属于这座码头，而是属于整个非洲。”

奢华收藏品可以带来巨大的愉悦感，但是作为投资资产，它们的巨大价值也可以为周围增色。有时候，单单是一件出彩的艺术品就可以推高房地产的价格。以在海德公园一号的一处房产为例，自从引入了英国雕塑家Barbara Hepworth的杰出作品后，就达到了非常理想的销售价格。

点睛之笔

莱坊的Rupert des Forges说：“豪宅和艺术品之间无疑有着密切的联系。新房市场的高端买家相对年轻，艺术品收藏较为当代。在物业中精心添置达明恩·赫斯特或者安迪·沃霍尔之类的大师艺术品可以成为最后的点睛之笔，促使意向买家最终下单成交。”

事实上，精心展示的艺术品可以吸引超高净值人士

“

收藏品可以带来巨大的愉悦感，但是作为投资资产它们的价值也可以为周围增色

”

把将房子连同里面的艺术品一同买下。Forges先生说：

“买家通常会在展示的艺术品中挑选与房屋整体风格相匹配的作品。还有一些买家会要求将展示的所有艺术品都买回去，这不常见，但是的确遇到过。”

这可是一笔不小的投资。样板房中展示的艺术品是从当地展馆中租借的，也按比例代表了房产本身的价值。在一套新的豪宅样板房中，所展示艺术品的价值就可能高达500,000英镑。

不是只有样板房才会用艺术品来提升整体的访客体验。在Christian Levett位于法国度假村Courchevel 1850的三栋奢华滑雪小屋内，墙上就挂着相当数量的古典大师作品和大量当代知名艺术作品。

Levett先生说：“从生意的角度来说，这肯定为小屋增添了价值。法国阿尔卑斯山脉上最大的小屋Edelweiss的租金达到每周400,000欧元，付得起这租金水平的人都希望每个感官上都获得完美的体验，包括被伟大的艺术作品所环绕。”

被誉为当代最伟大艺术创新者之一的Carlos Cruz-Diez与开发商Italinmuebles合作，打造马德里超豪华项目Montalbán 11，将艺术和建筑提升至该市前所未有的水平。门厅和电梯中摆放着Cruz-Diez先生的动态艺术作品，而每套公寓售价还包含一件独特的艺术品。

Italinmuebles管理合伙人Maximilian Pizzorni说：“奢华开发项目当然要位于黄金地段，并且装修要高档。但是超高净值人士的眼光更加独到，他们的期待不仅限于此。Montalbán 11设有更多车位、大面积的艺术墙和宽敞的酒窖，这些都被Cruz-Diez先生独一无二的作品环绕着。”

城市墙壁

艺术品的作用并非仅限于被悬挂在墙上使住宅物业增值。在全球各地的城市中，艺术品正以更具象征性的方式与房地产相结合。路易威登、联合国儿童基金会和可口可乐等全球性品牌与才华横溢的艺术家携手，充分发挥涂鸦的力量。涂鸦现在已被尊为街头艺术或者墙壁艺术。

古驰去年开展了一项特别成功的墙壁艺术活动——#GucciGeeks，合作方是英国插画家Angelica Hicks。这些插画位于时尚之都纽约和米兰的建筑外墙上，在社交媒体上吸引了大量关注，相关商品的销量也相应

激增。

Viola Raikhel-Bolot是独立艺术品咨询公司1858 Limited的总经理，为各机构和品牌选择与其宣传活动最匹配的艺术品，并率先体验到了涂鸦广告的影响力。

Raikhel-Bolot太太说：“通常来说，广告牌对路人的影响力不如城市墙面和社交媒体。将传统广告移植到墙壁上的艺术品中可以大幅提升企业的品牌认知度和利润。”

“品牌、艺术家和墙壁空间的所有者之间需签订三方协议。艺术家通常会将他们的艺术作品转移到大面积的墙壁上，这大概是许多人第一次这么近距离地看到艺术家在创作艺术作品，这会让大家很兴奋。”

兴奋的不只观众。在这些宣传活动中，我们常常会看到不很有名的艺术家一举成名。比如说参与路易威登迈阿密涂鸦宣传活动的艺术家Retna，之后便获得了设计贾斯汀·比伯数百万销量唱片《Purpose》封面的机会。

对于业主而言，本来只是空空的一面外墙现在还可以带来收入。Raikhel-Bolot太太说：“租金高低当然要看地段，但是可以很高。”

与时俱进

目前，涂鸦艺术广告在美国和欧洲最为流行，不过香港等城市也在逐步采用，亚洲其他地区应该很快就要跟上这个趋势。通过目前由8亿多人共同分享的平台Instagram，人们无论身在何处都可以欣赏到这些墙壁艺术。

上个时代，人们从异域之行中获得灵感，围绕着珍贵的艺术品打造奢华住宅，至今我们的环境已经有了诸多变化，但是艺术品和住宅之间的共生关系仍在继续发展。随着艺术品呈现出多种多样的形态、大小和形式，无论是私人收藏品、定制涂鸦广告还是独特的建筑大楼，都将以更现代、更迷人的方式绽放其影响力。

墙壁艺术

背面：开普敦蔡茨非洲当代艺术博物馆，
下方：古驰Criminal Couture宣传活动，纽约



冲上蓝天

《财富报告》分析了有关超级游艇和私人飞机的最新数据

全球飞机分析公司JETNET iQ总监Rolland Vincent说，私人飞机销量保持相对稳定。不过，飞行活动分析公司WINGX Advance总经理Richard Koe表示，2017年私人飞行活动增长率出现拐点，特别是包机航班，其中欧洲地区就增长了10%。根据SuperYacht iQ总监Merijn de Waard提供的信息，在美国的带动下，超级游艇市场也出现增长。

✈ 高空翱翔

飞机拥有数量

北美13,775架私人飞机 (2017年第三季度)

拉丁美
2,626

欧洲
2,580

俄罗斯和独立国家联合体
241

亚太
1,229

非洲
476

年变化率 (%) +3

+1

0

+4

-2

-1

中东 514

+7

2017年总出发航班次数



美国

205万



欧洲

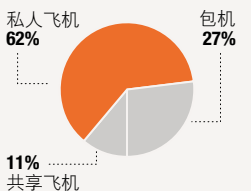
513,893

年变化率

4.8%

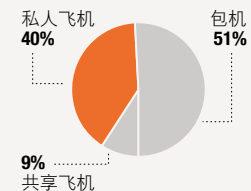
4.7%

航机类型



私人飞机
62%

包机
27%



私人飞机
40%

包机
51%

共享飞机
9%

最热门航线

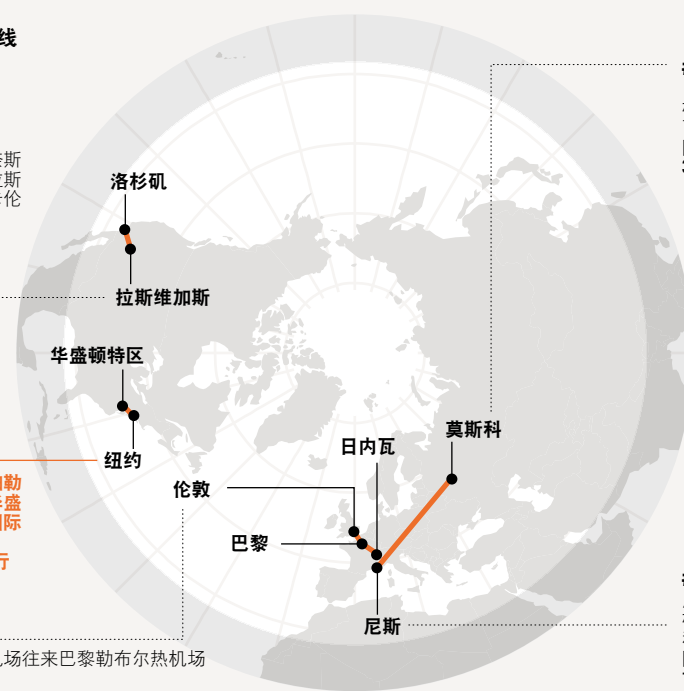
#2 洛杉矶范奈斯机场往来拉斯维加斯麦卡伦国际机场 4,753

#1 纽约泰特伯勒机场往来华盛顿杜勒斯国际机场 5,106次飞行

#32 伦敦卢顿机场往来巴黎勒布尔热机场 1,476

#8 巴黎勒布尔热机场往来日内瓦克瓦特兰国际机场 3,084

#17 尼斯蓝色海岸机场往来莫斯科伏努科沃国际机场 1,949

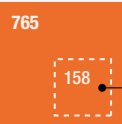


资料来源: JETNET (飞机拥有数量); WINGX (飞行活动分析)

🚤 蓝色星球

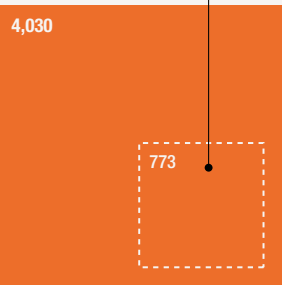
全球超级游艇*

帆板游艇



158 可出售的份额

机动游艇



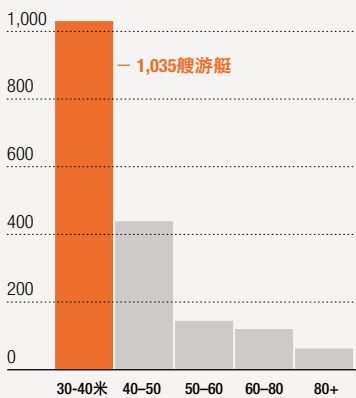
773

*超过30米。截至2018年1月
资料来源: 游艇数据由SUPERYACHT IQ提供

新建造

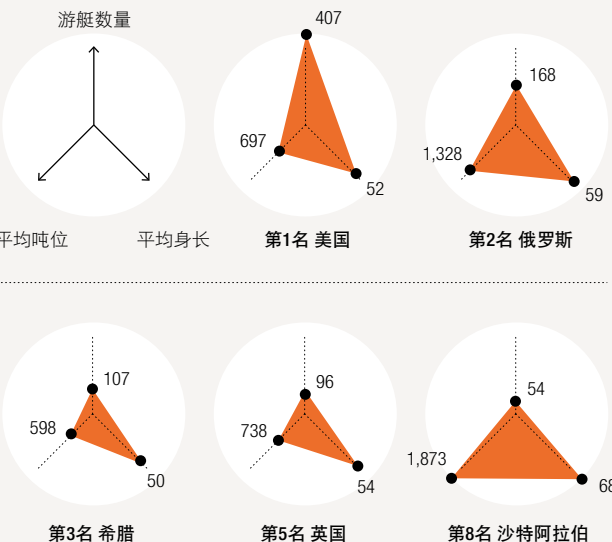


建造完成量 (按尺寸划分) (2008年-2017年)



超级游艇**拥有数量

** 超过40米。截至2018年1月



数据库： 趋势背后的数字

《财富报告》涵盖了来自各个渠道的大量数据，其中还包括莱坊的各项专有指数。除于报告正文出现之外，有两组数据值得我们在此特别介绍：《财富报告》独特的年度态度调查结果和本年由Wealth-X公司提供的全球财富分布细分数据。

态度调查

2018年态度调查基于超过500名领先全球的私人银行家和财富顾问的回答，他们代表者总资产超过3亿万美元的约50,000名客户。以下几页的数据代表了这一调查在地区 and 全球层面的调查结果。

如欲了解更多地区和个别国家的调查反馈内容，请发送邮件至：siobhan.leahy@knightfrank.com。如果您希望参与来年的调查，也请联系前述电子邮箱。

财富分布数据

我们的财富数据追踪位于三个财富带和不同地理层面的富豪人数。Wealth-X领先研究全球财富信息及提出独到见解，合作伙伴均为知名品牌，包括金融服务企业、奢侈品企业、非牟利机构和高等教育机构。Wealth-X拥有全球最庞大的超高净值人士数据档案。《财富报告》中的财富分布数据均基于Wealth-X的财富和可投资资产模型，根据全球以及前70大经济体的财富和可投资资产水平估算私人财富总额和富豪人数，而该前70大经济体占全球GDP总值超过97%。

如欲了解模型详情，或者对《财富报告》中的数据有疑问，请发送邮件至：press@wealthx.com

财富分布数据

地区财富分布

	资产超过500万美元的富豪人数				变化百分比		
	2012	2016	2017	2022	2012-2017	2016-2017	2017-2022
非洲	25,710	21,460	22,970	30,630	-11%	7%	33%
澳大拉西亚	54,280	41,890	45,750	62,080	-16%	9%	36%
俄罗斯和独立国家联合体	66,700	33,500	42,390	53,310	-36%	27%	26%
拉丁美和加勒比地区	105,220	69,880	83,130	108,370	-21%	19%	30%
中东	76,790	72,350	74,330	95,250	-3%	3%	28%
欧洲	600,760	592,270	650,670	875,150	8%	10%	34%
亚洲	493,820	600,900	686,820	1,107,460	39%	14%	61%
北美	685,250	888,400	929,420	1,285,300	36%	5%	38%
总计	2,108,530	2,320,650	2,535,480	3,617,550	20%	9%	43%

	资产超过5,000万美元的富豪人数				变化百分比		
	2012	2016	2017	2022	2012-2017	2016-2017	2017-2022
非洲	1,300	1,110	1,190	1,560	-8%	7%	31%
澳大拉西亚	1,900	1,510	1,650	2,230	-13%	9%	35%
俄罗斯和独立国家联合体	4,530	2,270	2,870	3,590	-37%	26%	25%
拉丁美和加勒比地区	5,380	3,510	4,220	5,470	-22%	20%	30%
中东	4,880	4,610	4,740	6,040	-3%	3%	27%
欧洲	32,090	31,920	35,180	47,110	10%	10%	34%
亚洲	26,250	31,290	35,880	55,740	37%	15%	55%
北美	33,520	41,880	44,000	59,920	31%	5%	36%
总计	109,850	118,100	129,730	181,660	18%	10%	40%

	资产超过5亿美元的富豪人数				变化百分比		
	2012	2016	2017	2022	2012-2017	2016-2017	2017-2022
非洲	80	80	80	110	0%	0%	38%
澳大拉西亚	90	70	70	90	-22%	0%	29%
俄罗斯和独立国家联合体	430	210	250	310	-42%	19%	24%
拉丁美和加勒比地区	370	240	280	370	-24%	17%	32%
中东	400	380	390	500	-3%	3%	28%
欧洲	1,690	1,650	1,840	2,420	9%	12%	32%
亚洲	1,380	1,630	1,890	2,940	37%	16%	56%
北美	1,590	1,960	2,100	2,830	32%	7%	35%
总计	6,030	6,220	6,900	9,570	14%	11%	39%

中东包括土耳其，非洲包括埃及

资料来源：WEALTH-X

国家/地区和省级财富分布

国家/地区	资产超过500万美金的富豪人数							资产超过5,000万美金的富豪人数						
	2012	2016	2017	2022	2012-2017	2016-2017	2017-2022	2012	2016	2017	2022	2012-2017	2016-2017	2017-2022
阿根廷	6,650	6,070	7,440	11,310	12%	23%	52%	260	240	300	450	15%	25%	50%
澳大利亚	49,020	36,040	39,280	53,570	-20%	9%	36%	1,580	1,160	1,260	1,720	-20%	9%	37%
奥地利	8,000	7,350	7,990	10,820	0%	9%	35%	300	270	300	400	0%	11%	33%
比利时	14,290	16,050	17,810	28,510	25%	11%	60%	580	650	720	1,160	24%	11%	61%
博茨瓦纳	<=100	100	130	180	不适用	30%	38%	<=20	<=20	<=20	<=20	不适用	不适用	不适用
巴西	58,930	34,090	43,570	54,700	-26%	28%	26%	3,250	1,870	2,390	3,000	-26%	28%	26%
加拿大	84,510	66,160	76,720	97,100	-9%	16%	27%	6,060	4,740	5,500	6,950	-9%	16%	26%
加勒比地区	210	230	230	340	10%	0%	48%	<=20	<=20	<=20	<=20	不适用	不适用	不适用
智利	6,290	4,420	4,940	5,720	-21%	12%	16%	280	190	220	250	-21%	16%	14%
中国内地	105,580	184,130	207,350	425,270	96%	13%	105%	4,500	7,820	8,800	17,980	96%	13%	104%
哥伦比亚	7,990	4,320	4,970	6,560	-38%	15%	32%	420	230	260	350	-38%	13%	35%
塞浦路斯	350	240	270	410	-23%	13%	52%	<=20	<=20	<=20	<=20	不适用	不适用	不适用
捷克共和国	4,500	3,990	4,460	6,650	-1%	12%	49%	290	260	290	430	0%	12%	48%
埃及	3,680	4,350	4,180	4,160	14%	-4%	0%	210	250	240	240	14%	-4%	0%
法国	89,530	88,220	104,090	143,560	16%	18%	38%	4,510	4,450	5,240	7,210	16%	18%	38%
德国	117,700	121,520	136,990	185,510	16%	13%	35%	6,940	7,150	8,070	10,910	16%	13%	35%
香港	47,450	56,720	67,700	75,780	43%	19%	12%	3,610	4,290	5,140	5,750	42%	20%	12%
印度	30,660	39,430	47,720	81,820	56%	21%	71%	1,890	2,420	2,920	4,980	54%	21%	71%
印度尼西亚	17,540	17,180	19,010	31,590	8%	11%	66%	1,080	1,050	1,160	1,930	7%	10%	66%
爱尔兰	7,740	10,500	11,180	14,780	44%	6%	32%	540	730	780	1,030	44%	7%	32%
以色列	5,940	8,600	8,600	10,170	45%	0%	18%	230	340	340	400	48%	0%	18%
意大利	54,580	50,130	53,670	67,110	-2%	7%	25%	3,200	2,950	3,150	3,930	-2%	7%	25%
日本	179,220	182,910	199,980	306,690	12%	9%	53%	8,940	9,110	9,960	15,020	11%	9%	51%
肯尼亚	740	1,110	1,290	2,070	74%	16%	60%	50	80	90	140	80%	13%	56%
马来西亚	7,670	6,290	7,100	11,750	-7%	13%	65%	330	280	310	510	-6%	11%	65%
墨西哥	15,510	11,940	13,200	19,300	-15%	11%	46%	660	510	570	830	-14%	12%	46%
摩纳哥*	1,140	1,340	1,410	1,810	24%	5%	28%	50	50	50	70	0%	0%	40%
荷兰	29,220	29,240	32,580	49,750	11%	11%	53%	1,480	1,480	1,650	2,490	11%	11%	51%
新西兰	5,260	5,850	6,470	8,510	23%	11%	32%	320	350	390	510	22%	11%	31%
尼日利亚	4,880	3,950	3,730	6,500	-24%	-6%	74%	260	210	200	340	-23%	-5%	70%
秘鲁	4,540	4,030	4,670	6,160	3%	16%	32%	300	270	310	410	3%	15%	32%
菲律宾	4,500	5,420	5,680	10,390	26%	5%	83%	250	300	310	570	24%	3%	84%
波兰	7,230	6,290	7,050	10,660	-2%	12%	51%	300	260	290	440	-3%	12%	52%
葡萄牙	4,740	4,370	4,570	5,650	-4%	5%	24%	250	230	240	300	-4%	4%	25%
罗马尼亚	2,930	3,280	3,720	5,630	27%	13%	51%	190	210	240	360	26%	14%	50%
俄罗斯	59,040	30,030	38,120	46,500	-35%	27%	22%	4,060	2,070	2,620	3,190	-35%	27%	22%
沙特阿拉伯	22,110	20,320	21,100	25,040	-5%	4%	19%	1,610	1,480	1,540	1,820	-4%	4%	18%
新加坡	20,990	18,480	21,970	24,240	5%	19%	10%	1,340	1,190	1,400	1,550	4%	18%	11%
南非	13,380	9,120	10,350	12,430	-23%	13%	20%	640	440	500	600	-22%	14%	20%
韩国	39,530	45,110	55,670	71,680	41%	23%	29%	1,860	2,120	2,610	3,360	40%	23%	29%
西班牙	40,260	33,960	35,090	48,010	-13%	3%	37%	1,930	1,630	1,690	2,300	-12%	4%	36%
瑞典	24,100	25,010	29,280	45,460	21%	17%	55%	1,340	1,390	1,630	2,510	22%	17%	54%
瑞士	41,400	47,000	52,950	64,720	28%	13%	22%	2,910	3,290	3,710	4,530	27%	13%	22%
台湾	24,520	26,660	33,700	39,760	37%	26%	18%	1,470	1,590	2,010	2,370	37%	26%	18%
坦桑尼亚	160	210	250	460	不适用	19%	84%	<=20	<=20	<=20	<=20	不适用	不适用	不适用
泰国	10,970	10,790	12,330	15,770	12%	14%	28%	680	670	770	980	13%	15%	27%
土耳其	14,690	12,760	12,540	17,730	-15%	-2%	41%	700	610	600	840	-14%	-2%	40%
阿联酋	6,360	7,280	7,180	9,940	13%	-1%	38%	580	660	660	910	14%	0%	38%
乌干达	<=100	<=100	<=100	190	不适用	不适用	不适用	<=20	<=20	<=20	<=20	不适用	不适用	不适用
英国	104,280	99,590	97,530	113,660	-6%	-2%	17%	4,890	4,670	4,580	5,330	-6%	-2%	16%
美国	600,740	822,240	852,700	1,188,200	42%	4%	39%	27,460	37,140	38,500	52,970	40%	4%	38%
赞比亚	150	100	140	200	-7%	40%	43%	<=20	<=20	<=20	<=20	不适用	不适用	不适用

*数据不包含二手房业主。每个财富带的总居民人数显著升高

资产超过5亿美元的富豪人数				变化百分比		
2012	2016	2017	2022	2012-2017	2016-2017	2017-2022
20	20	20	30	0%	0%	50%
80	50	50	70	-38%	0%	40%
30	20	20	30	-33%	0%	50%
30	30	30	50	0%	0%	67%
<=10	<=10	<=10	<=10	不适用	不适用	不适用
200	110	130	170	-35%	18%	31%
300	230	270	340	-10%	17%	26%
<=10	<=10	<=10	<=10	不适用	不适用	不适用
50	30	40	40	-20%	33%	0%
270	450	490	990	81%	9%	102%
20	<=10	<=10	20	不适用	不适用	不适用
<=10	<=10	<=10	<=10	不适用	不适用	不适用
20	<=10	<=10	20	不适用	不适用	不适用
20	20	20	20	0%	0%	0%
190	190	230	310	21%	21%	35%
370	380	430	580	16%	13%	35%
230	260	320	360	39%	23%	13%
140	170	200	340	43%	18%	70%
70	60	70	110	0%	17%	57%
20	30	30	50	50%	0%	67%
20	30	30	30	50%	0%	0%
160	150	160	200	0%	7%	25%
330	330	390	600	18%	18%	54%
<=10	<=10	<=10	<=10	不适用	不适用	不适用
20	20	20	30	0%	0%	50%
50	40	50	70	0%	25%	40%
<=10	<=10	<=10	<=10	不适用	不适用	不适用
70	70	80	110	14%	14%	38%
<=10	20	20	20	不适用	0%	0%
20	20	20	30	0%	0%	50%
20	20	20	30	0%	0%	50%
20	20	20	50	0%	0%	150%
<=10	<=10	<=10	20	不适用	不适用	不适用
20	<=10	<=10	20	不适用	不适用	不适用
<=10	<=10	20	20	不适用	不适用	0%
360	180	220	270	-39%	22%	23%
130	120	120	140	-8%	0%	17%
90	80	100	110	11%	25%	10%
30	30	30	40	0%	0%	33%
80	80	100	130	25%	25%	30%
100	90	90	120	-10%	0%	33%
60	60	70	110	17%	17%	57%
200	220	250	300	25%	14%	20%
70	80	100	110	43%	25%	10%
<=10	<=10	<=10	<=10	不适用	不适用	不适用
50	50	50	70	0%	0%	40%
60	50	50	70	-17%	0%	40%
70	80	80	110	14%	0%	38%
<=10	<=10	<=10	<=10	不适用	不适用	不适用
240	230	220	260	-8%	-4%	18%
1,290	1,730	1,830	2,490	42%	6%	36%
<=10	<=10	<=10	<=10	不适用	不适用	不适用

2017年净资产超过5,000万美元富豪所持有的总财富

地区	财富 (十亿美元)
非洲	245
澳大拉西亚	269
俄罗斯和独立国家联合体	832
拉丁美和加勒比地区	965
中东	1,275
欧洲	6,803
亚洲	7,237
北美	8,778
总计	26,403

资料来源: WEALTH-X

态度调查

投资趋势

对于区块链技术，请选择最能反映你的观点和你客户立场的一项

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
我的大多数客户知道区块链，但是没有思考过区块链对他们的影响	31%	41%	56%	42%	43%	41%	43%	31%	41%
我觉得我的客户当中没有多少人听说过区块链	51%	44%	35%	37%	39%	35%	31%	15%	36%
我认为区块链不会对我的客户产生影响	11%	11%	15%	10%	22%	38%	12%	31%	19%
区块链有可能显著改变我客户的管理财富方式	14%	12%	21%	14%	9%	6%	18%	23%	14%
我有许多客户目前正在研究区块链对他们的意义	9%	10%	0%	14%	9%	3%	18%	23%	11%
区块链已经产生了实质的影响	0%	5%	0%	5%	4%	3%	8%	8%	4%

过去十二个月，你的客户对各资产类别的投资比重有何变化？*

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
股票	26%	78%	41%	52%	62%	48%	65%	45%	52%
房地产	12%	19%	35%	42%	76%	30%	61%	45%	40%
私募股权	12%	44%	41%	44%	48%	22%	76%	27%	39%
另类投资（艺术品、葡萄酒、汽车等等）	9%	22%	53%	38%	19%	22%	46%	27%	29%
现金	26%	24%	47%	17%	29%	33%	46%	9%	29%
加密货币	24%	5%	6%	6%	33%	7%	20%	27%	16%
黄金	3%	7%	18%	10%	5%	19%	17%	45%	15%
债券	15%	21%	-18%	-4%	19%	7%	0%	9%	6%

*% = 报称投资额上升和下降的受访者比例之间的差值

总体而言，过去十二个月，你的客户对投资风险的态度有何变化？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
愿意承担更多风险	35%	57%	35%	32%	43%	26%	46%	27%	38%
无变化	12%	23%	41%	41%	33%	22%	35%	36%	30%
更加不愿意承担风险	53%	19%	24%	28%	24%	52%	20%	36%	32%

创造财富

总体而言，过去十二个月，你的客户的财富有何变化？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
增加	57%	88%	91%	74%	61%	57%	94%	54%	72%
无变化	16%	8%	9%	23%	30%	29%	2%	38%	19%
下降	27%	4%	0%	3%	9%	14%	4%	8%	9%

总体而言，你觉得你客户的财富在2018年会有何变化？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
增加	76%	80%	62%	58%	48%	57%	87%	69%	67%
无变化	16%	14%	38%	37%	39%	31%	11%	15%	25%
下降	8%	6%	0%	4%	13%	11%	2%	15%	7%

你觉得导致财富增加/下降的因素有哪些？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
生意业绩	38%	51%	9%	15%	9%	20%	6%	69%	27%
全球经济形势	22%	50%	15%	11%	9%	23%	4%	62%	24%
本地经济形势	49%	58%	15%	10%	17%	20%	0%	23%	24%
房地产投资表现	32%	29%	9%	9%	9%	20%	2%	38%	18%
非房地产投资表现	22%	36%	15%	11%	4%	11%	2%	46%	18%
本地政治形势	51%	30%	0%	3%	9%	11%	0%	8%	14%
全球政治形势	5%	14%	3%	2%	9%	6%	0%	23%	8%
税制变化	0%	19%	0%	2%	4%	11%	0%	0%	5%

你认为下列事项已经或者将会对你的客户创造和维持财富的能力产生怎样的影响？*

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
恐怖主义	-62%	-63%	-56%	-38%	-43%	-63%	-56%	-54%	-54%
网络犯罪	-62%	-48%	-47%	-44%	-4%	-40%	-60%	-54%	-45%
全球民粹主义兴起	-49%	-34%	-29%	-36%	-52%	-40%	-42%	-62%	-43%
朝鲜危机	-35%	-54%	-38%	-22%	-26%	-26%	-42%	-54%	-37%
英国脱欧	-38%	-15%	-6%	-41%	-9%	-23%	-17%	-38%	-23%
共同申报准则、海外账户纳税法和类似的资产透明度规范	-14%	-24%	-12%	-19%	-22%	-14%	-17%	-46%	-21%
特朗普执政	-22%	-17%	18%	-7%	9%	-3%	4%	-23%	-5%

*%=报称会产生积极影响和消极影响的受访者比例之间的差值。数值越低或负值越大代表威胁越大

下一代

你的客户中有多少已经制定了全面的继承计划将财富传给下一代？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	47%	49%	54%	59%	56%	56%	62%	43%	53%

多少客户将子女送到海外升学？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	43%	54%	12%	25%	58%	61%	14%	65%	41%

你认为未来几年这一比例会上升吗？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
会	76%	81%	25%	46%	90%	80%	41%	78%	65%
不会	24%	19%	75%	54%	10%	20%	59%	22%	35%

超高净值人士的流动

多少客户已经拥有第二国护照/双重国籍？									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	28%	24%	26%	31%	41%	39%	24%	58%	34%

多少客户正在考虑取得第二国护照/双重国籍？									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	27%	26%	12%	20%	45%	35%	16%	50%	29%

多少客户正在考虑永久移民？									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	19%	19%	6%	19%	30%	19%	10%	45%	21%

在这些考虑移民的客户中，最有可能考虑向哪国移民？									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
1	澳大利亚	美国	英国	英国	美国	英国	美国	瑞士	英国
2	英国	澳大利亚	美国	美国	英国	美国	加勒比地区	英国	美国
3	美国	加拿大	澳大利亚	瑞士	西班牙	加拿大	英国	摩纳哥	澳大利亚
4	加拿大	英国	新加坡	西班牙	加拿大	瑞士	加拿大	意大利	瑞士
5	南非	新加坡	新西兰	葡萄牙	墨西哥	阿联酋	爱尔兰	塞浦路斯	加拿大

房地产投资

房地产投资在你客户的投资组合中占多大比例（不包括自住和第二住宅）？									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	39%	39%	45%	38%	55%	48%	34%	42%	43%

多少客户在其国家或居住地之内进行了房地产投资（不包括自住住宅和第二住宅）？									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	61%	57%	75%	62%	68%	61%	56%	57%	62%

多少客户在其国家或居住地之外进行了房地产投资（不包括自住住宅和第二住宅）？									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	27%	30%	16%	37%	42%	55%	27%	71%	38%

未来几年，多少客户考虑在其国家或居住地之内投资房地产（不包括自住住宅和第二住宅）？									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	37%	36%	42%	44%	62%	51%	39%	32%	43%

未来几年，有多少比例的客户考虑在其国家或居住地之外投资房地产（不包括自住住宅和第二住宅）？									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
	29%	28%	11%	34%	38%	49%	22%	57%	34%

住宅地产

平均而言，你的客户拥有多少套住宅（非完全投资用途的自住和第二住宅）？

非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
2.1	2.9	2.3	2.7	2.9	4.0	2.7	3.5	2.9

多少客户考虑在未来十二个月内在其国家内再购买一套住宅？

非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
15%	27%	13%	21%	24%	33%	20%	22%	22%

多少客户考虑在未来十二个月内在其国家外再购买一套住宅？

非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
17%	23%	10%	22%	28%	36%	10%	39%	23%

奢侈品投资和慈善事业

多少客户积极收藏艺术品、葡萄酒、珠宝、手表或古董车等兴趣投资品？

非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
23%	28%	40%	41%	35%	44%	37%	47%	37%

请按照下列因素对你的客户在购买兴趣投资品时的重要程度，从高到低进行排列

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
享受拥有的乐趣	2	2	1	1	2	1	1	1	1
追求资本增值	1	1	2	2	1	2	2	2	2
为资本寻找避险港	3	4	4	3	3	4	3	3	3
投资组合多样化	4	3	3	4	4	3	4	5	4
提高社会地位	5	5	5	5	5	5	5	4	5

你的客户最有可能支持下列哪项慈善事业？*

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
教育	58%	66%	44%	44%	50%	64%	63%	44%	54%
健康/疾病控制	24%	38%	56%	49%	40%	28%	56%	56%	43%
环境问题	27%	38%	22%	57%	40%	24%	32%	33%	34%
艺术	6%	11%	69%	47%	10%	20%	34%	44%	30%
社会问题（平等/人权）	18%	19%	41%	20%	15%	28%	37%	0%	22%
赈灾/紧急事件	21%	23%	16%	10%	15%	16%	15%	11%	16%
创造就业/培训	30%	27%	3%	16%	5%	16%	7%	11%	14%
动物福利和保护	18%	7%	13%	13%	5%	8%	12%	11%	11%

*每个选项的受访者选择比例

总体上你觉得你的客户的慈善活动在增加吗？

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美	中东	北美	俄罗斯和独立国家联合体	全球平均水平
是	70%	74%	72%	68%	55%	48%	80%	78%	68%
不是	30%	26%	28%	32%	45%	52%	20%	22%	32%

低息贷款的渐亡

在低息贷款的支持下，过去十年资产价格不断上涨。Liam Bailey表示低息贷款的撤销方式将决定房地产市场的表现

随着美国利率上涨，加上各国央行正逐步撤销基本目标的已达的资产购买计划，获得资金的成本正在上升。因此可以相当肯定地说，过去十年在主要房地产市场出现的两位甚至三位数价格增长率在未来十年不会再出现。

为深入了解房地产价格的未来表现，我们需要考虑量化宽松政策缩减的可能形式。这不仅仅是央行为抑制经济猛增而采取的惯常做法。

在当前经济周期中，货币政策正常化是一项重要目标，因此当下一次经济衰退到来时，就可以再次调低利率。这意味着各国央行在撤回量化宽松政策的经济刺激时，将会谨慎行事。而谨慎的程度究竟如何，将决定资产价格受到的影响。

可以说到目前为止，这些行动还非常缓慢。美联储在2013年3月就释放出停止量化宽松政策的信号，但是直到同年12月才开始逐步降低购买资产的速度，在金融市场引发了著名的“缩减恐慌”。尽管如此，美联储在2017年年底持有的总资产仍比缩减资产购买计划开始时高出4,250亿美元。与此同时，美国联邦基金利率用了两

年时间，终于在2017年12月从0.25%提高至1.5%。

我们可以推论低借贷成本的时代将伴随我们一段时间，但同时，加息步伐应该会让房地产市场有时间进行调整。对于投资性房地产而言，只要租金增速超过资本成本的上升，投资者应能从超低利率转移中平安渡过。

毫无疑问，市场行为将发生变化。要获得令人兴奋的回报将变得更加困难。通过积极管理房地产来增加价值的机会已大受追捧。毕竟，与被动股票投资或债券投资相比，房地产的巨大优势在于能够通过改进、开发和租赁策略影响回报。

接受市场上的平均回报还远远不够，因为平均回报总会令人失望。地段和具体房地产的选择以及积极的管理将是成功的关键，同时也需要对拐点保持警惕。各国央行将不再承担重负。



LIAM BAILEY
全球研究部主管

“
投资者应能从超低利率
转移中平安渡过

”

全球与地区洞察

莱坊通过《财富报告》对客户关注的全球趋势进行探究和评估。在此背景下，我们的研究团队发布了大量的地区市场报告和行业分析文件，帮助客户识别并了解住宅地产和投资机会。

此前，我们发布了《财富报告》城市系列，该系列第一版以墨尔本为研究对象，并于2017年出版。今年，城市系列的第二版将目光对准迪拜，对这座城市的经济、房地产市场和生活方式趋势进行了全方位的研究。

迪拜版的内容包括：

- 国际展览局决定将2020年世界博览会的主办权授予迪拜，使其成为中东地区获此殊荣的首座城市，这一决定所带来的影响
- 当前住宅市场趋势——经过近年来的颓势之后，迪拜住宅市场朝着积极的方向发展，2017年价格年增长率超过地区内其他城市
- 迪拜逐渐成为亚洲、中东和非洲的中心枢纽城市
- 生活品质和商业排名及其对房地产市场表现的影响。

这份报告为有意在迪拜投资的投资者提供宝贵指引，请访问knightfrank.com 下载

如需进一步了解我们对《财富报告》城市系列的未来规划，请发送电子邮件至：flora.harley@knightfrank.com



Nicholas Holt

研究部

+86 137 1895 6135

nicholas.holt@asia.knightfrank.com

Victoria Garrett

住宅

+65 6429 3530

victoria.garrett@asia.knightfrank.com

Thomas Lam

估值

+852 2846 4819

thomas.lam@hk.knightfrank.com

马来西亚

Sarkunan Subramaniam

+603 2289 9688

sarky.s@my.knightfrank.com

新西兰

Layne Harwood

+64 9 377 3700

layne.harwood@nz.knightfrank.com

菲律宾

Rick Santos

+632 752 2573

rick.santos@santos.knightfrank.ph

新加坡

Danny Yeo (杨应清)

+65 6228 6808

danny.yeo@sg.knightfrank.com

韩国

Yoona Choi

+82 2 2175 3960

yoona.choi@kr.knightfrank.com

台湾

Michael Tseng (曾東茂)

+886 2 8729 8700

michael.tseng@repro.knightfrank.com

泰国

Phanom Kanjanathierthao

+66 (0) 2643 8223

phanom.kanjanathierthao@th.knightfrank.com

亚太地区

Kevin Coppel

区域主管

+65 6429 3588

kevin.coppel@asia.knightfrank.com

Neil Brookes

资本市场

+65 6429 3585

neil.brookes@asia.knightfrank.com

Ross Criddle

租户服务与商业代理

+852 2846 9527

ross.criddle@hk.knightfrank.com

Rachel Loke (陆秀仪)

推广、传讯及网络营销部主管

+65 6429 3587

rachel.loke@asia.knightfrank.com

澳大利亚

Stephen Ellis

+61 2 9036 6611

stephen.ellis@au.knightfrank.com

柬埔寨

Ross Wheble

+855 (0) 23 966 878

ross.wheble@kh.knightfrank.com

中国

Alan Liu (柳维伦)

+86 21 6032 1700

alan.liu@cn.knightfrank.com

香港

Piers Brunner

+852 2846 4848

piers.brunner@hk.knightfrank.com

印度

Shishir Bajjal

+91 22 6745 0104

shishir.bajjal@in.knightfrank.com

印度尼西亚

Willson Kalip

+62 21 570 7170

willson.kalip@id.knightfrank.com

日本

Kenji Nagamine

+65 6429 3597

kenji.nagamine@asia.knightfrank.com

重要声明

本《财富报告》(© Knight Frank LLP 2018) 仅供一般参考之用；既非权威报告，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》中所述信息、分析和观点时已执行高标准，但莱坊对本报告的内容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的保证。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。文中信息可能来源于他人且未经验证。读者不应依据本《财富报告》的信息采取任何作为或不作为。未经Knight Frank LLP事先书面批准，严禁复制本报告的全部内容。在编制本《财富报告》时，莱坊并未明示或建立任何客户委托关系、顾问关系、财务顾问关系或专业顾问关系。莱坊或任何其他人均不会通过本《财富报告》提供任何顾问服务、财务服务或其他服务。应特别注意的是，英国金融服务管理局尚未授权Knight Frank LLP开展监管业务（房地产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是在英国注册的有限责任公司，注册编号为0C305934，注册办事处位于55 Baker Street, London, W1U 6AN，也就是存放股东名册的地方。本《财富报告》根据不同来源的信息编辑而成，包括Knight Frank LLP、其英国直属子公司及其提供房地产服务的各个独立海外实体和事务所，统称“莱坊全球网络”。该网络中各实体和事务所均为相互独立的单个法律实体。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的所有权和管理均与任何其他实体或事务所独立。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他采用莱坊名称（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。



图片由电脑生成，仅供参考

悉尼One Barangaroo

莱坊全球财富顾问团队

助您了解全球豪宅市场

莱坊全球财富顾问团队凭借市场领先的研究成果和一流的专业建议，
为全球私人客户提供优质服务

专注于为您提供优质房地产服务。