

# 财富报告

全球豪宅和投资展望



2019年  
第13版

# 2019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

Tom Bill  
Anthony Duggan  
Kate Everett-Allen  
Gráinne Gilmore  
Flora Harley  
Nicholas Holt  
纪言迅  
Sophia King  
William Matthews  
Lily Nguyen

## 首席经济师

James Roberts

## 营销、传播与数字组主管

Simon Leadbetter

## 出版创意部主管

Christopher Agius

## 出版部主管

Kate Mowatt

## 企业传讯部主管

Alice Mitchell

## 副编辑

Louise Bell, Sunny Creative

## 封面

Ben Fearnley

## 插图

Muti  
SHOUT

## 数据可视化

Nicholas Rapp

## 印刷

Optichrome

所有莱坊员工的联系方式如下：

名.姓@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

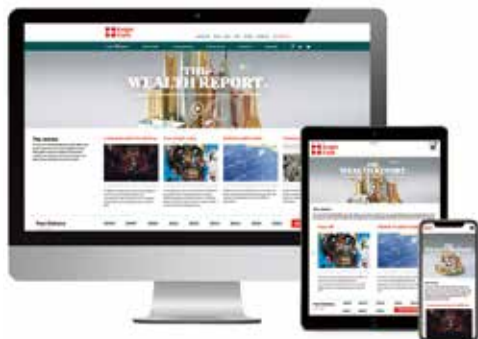
### 豪宅

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

### 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



knightfrank.com/wealthreport

## 数据来源

《财富报告》的核心发现来自于莱坊的专有研究数据以及精心筛选的第三方数据。本报告的一些主要资料来源如下：

### 专有研究

**PIRI 100** 莱坊“国际豪宅指数” (PIRI 100) 今年已进入第12个年头，主要追踪全球高端住宅市场的豪宅价格走势。

根据莱坊全球研究团队的数据所编制的这一指数覆盖了主要金融中心、门户城市和第二居所热点（包括沿海和乡村），以及领先的豪华滑雪度假村。

**态度调查** 2019年的态度调查是基于2018年10月和11月莱坊对600位私人银行家和财富顾问所做的调查问卷，这些人员为超高净值客户管理着超过3万亿美元资产。

特别感谢以下机构的参与：阿尔法银行、澳新银行、巴克莱银行、国泰世华银行、花旗私人银行、中国信托（菲律宾）商业银行、ICEA LION 资产管理麦格理银行、马来西亚银行菲律宾分行、莱利银行私人财富、肯尼亚国家工业信贷银行集团、加拿大皇家银行财富管理、三井住友信托银行、TrustPlutus 财富经理（印度）以及大华银行私人银行。

### 第三方数据

**GlobalData WealthInsight** 作为今年的高净值财富分布数据的供应商，GlobalData WealthInsight 提供了全球超高净值和高净值人群的优质情报。对正在以及希望与富人及其家族合作的人员和机构而言——包括财富经理、非营利性机构、学校和大学、赌场、房地产代理机构、专业投资者和奢侈品品牌，WealthInsight 是一种直观且必要的资源，它可以提供丰富的研究产品和定制服务。

info@wealthinsight.com

**超级游艇情报** 超级游艇情报局拥有业内最大的内部研究员和分析师团队以及最受尊敬的市场评论员，是这一专业领域内最受推崇的市场分析、洞察和咨询服务供应商。

consultancy@superyachtintelligence.com

**WINGX** WINGX Advance 成立于2011年，致力于为私人飞机市场提供涵盖整个供应链的商业情报——从机场、运营商和制造商，到行业投资者和金融分析师。office@wingx-advance.com

# 欢迎阅读《财富报告》

第13版



ANDREW HAY 勋爵  
全球住宅部主管

为客户预测未来12个月的发展趋势是一个有趣的过程。我在一年前的卷首语中所提及的诸多全球性问题、政治性问题和经济性问题非但远未解决，反而有所增加且变得更加复杂。

然而，我对未来一年仍持乐观态度。虽然可能存在着挑战，但随着市场的变化，我们的客户也会有相当大的机会。在今年的《财富报告》中，我们重点剖析了全球范围内能够为地产投资者提供机会和选择的商住市场。

为帮助我们的客户获得这些机会，我们设立了专门为您的物业需求提供支持的私人办公室。更多信息请阅读第40页。我们还不断扩大全球业务网络。我们在新西兰成立了新的协会组织，在欧洲和中国拓展了平台，而且看到了未来五年日本市场存在的巨大机会。

由于世界上许多地区都缺乏明确的政治领导，在提供各类公共产品方面，个体和私营公司逐渐占据主导地位。我感到非常自豪的是，在本版《财富报告》中，我们成功邀请到包括Lisbet Rausing 博士、Kristine Tompkins、Jochen Zeitz、Caroline Rupert、Richard Branson爵士在内的一些全球著名自然资源保护主义者，与他们畅谈了他们利用财富和房地产来保护环境的历程。他们的工作令人神往又鼓舞人心。

我们每年在兴趣投资领域上的更新也让我们得以窥见房地产之外的精彩世界。

随着超高净值人士和家族办公室客户群的不断增长，我们对服务的关注度越来越高，因为我们旨在通过完全以客户为中心的方式提供市场领先的建议和洞察。私有化和敏捷度让我们能够将客户放在首位，尤其是在他们最需要我们的艰难时刻。

衷心希望您能够喜欢这一版的《财富报告》。我和我的伙伴们将一如既往地为您提供支持和指引。





# 11. 全球财富趋势

## 巨龙尚有力

今年全球超高净值人群分析结果  
第12页

## 伦敦在召唤

基于莱坊城市财富指数的世界城市  
排行榜及未来五大潜力城市  
第18页

## 乘风破浪

全球私人飞机和超级游艇船队洞察  
第22页

## 社交网络

透过社交媒体我们能够了解读者的  
哪些行踪  
第24页

## 风险与回报

影响全球财富流动的年度事件盘点  
第26页



# 04. 摘要

快速浏览2019年《财富报告》的主要  
发现及我们对未来一年的预测

# 06. 名人访谈

商人Jochen Zeitz接受《财富报告》  
的独家专访，畅谈他关于商业拯救  
地球的理念







# 65. 奢侈品消费

## 生为恢复野性

自然资源保护主义者致力于保护世界上最宝贵的几处栖息地

第66页

## 刷新记录者

莱坊奢侈品投资指数

第72页

## 一鸣惊人

区块链对艺术品及奢侈品投资界的影响

第76页

## 黄金之桶

威士忌, 奢侈品投资新选择

第78页

## 保持清醒的头脑

充分利用兴趣投资的实用建议

第84页

# 29. 房地产市场 速递

## 转折点

莱坊国际豪宅指数最新数据

第30页

## 资本三问

房地产投资主要趋势纵览

第36页

## 新加坡之王

房地产传奇拉吉·库玛 (Raj Kumar)谈其成功背后的故事

第38页

## 掌控

家族理财办公室的

房地产投资组合攻略

第40页

# 41. 投资展望

## 改弦易辙

影响未来投资决策的五大关键趋势

第42页

## 投资组合管理

全球商业地产投资机遇

第46页

## 新世界

莱坊2019年世界豪宅预测

第54页

## 下一站街区

全球住宅热点展望

第58页

# 85. 数据库

全球财富分布与2019年态度调查结果



# 92. 编者按

Andrew Shirley回顾2019年《财富报告》提及的一些重要问题

# 概览

莱坊全球研究主管Liam Bailey带领我们快速浏览2019年《财富报告》的主要发现，并预测未来一年的形势

**参** 与《财富报告》的编写是莫大的荣幸。每年，我都会在出版前六个月和编辑Andrew Shirley一起坐下来策划内容。我们的目标很简单——解释私人财富在全球范围内对房地产市场产生的影响。

不过为了提供全貌，我们还从艺术品到威士忌和美酒，再到私人飞机、超级游艇和古董车，深入探究了对我们的客户有吸引力和影响力的事物。希望您能享受这段旅程。

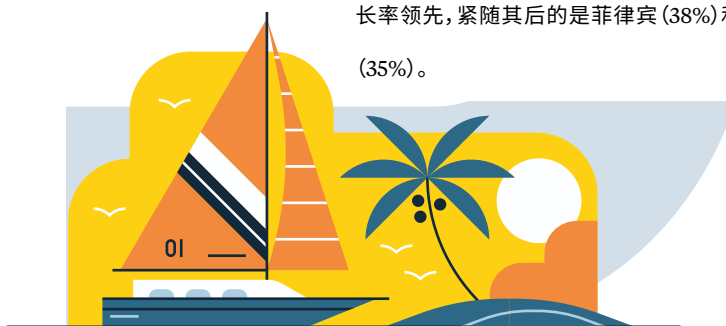


照片: John Wright

- 1 尽管经济前景暗淡，但2019年财富创造将保持不变。未来五年，全球超高净值人数预计将增长**22%**，这意味着到2023年，将新增**43,000**多位身家超过3,000万美元的人士。



- 2 凭借亚洲强劲的经济表现（全球超高净值人士数量增长最快的前十个国家中，八个在亚洲），2019年全球百万富翁（以美元计）人数将首次突破**2,000万**。印度以39%的五年增长率领先，紧随其后的是菲律宾（38%）和中国（35%）。



- 3 未来12个月，现有超高净值人士的财富有望增加，其中美国的信心指数最高，**80%**的超高净值人士预计会更加富有。

- 4 硬脱欧、不脱欧、微脱欧：无论结果如何，2019年**伦敦**都仍然是全球领先的财富中心。这座城市拥有世界上最多的超高净值人群，在我们的年度城市财富指数中雄踞榜首，唯一的主要竞争对手**纽约**只能屈居第二。

- 5 随着财富的增加，2019年各国政府将分为两大阵营：第一阵营设法吸引更多财富，第二阵营则力图将其拒之门外。  
第一阵营包括意大利，该国将在今年全面启动“非本土”新政策，越来越多的富有移民仅需要为其全球收入缴纳**100,000欧元**的固定税款就可以享受美好生活。  
与之相反，新加坡、澳大利亚、新西兰、加拿大、美国等国家则对非居民富有人群进入房地产市场设置了**更严格的关卡**。

9 随着财富在全球范围内的更快流动,投资者的投资策略将变得更加积极。利率的不断上升和量化宽松政策的终结意味着“一切皆泡沫”行将结束。

过去十年间,购买古董车、艺术品或房产就已经足够,而且中央银行会慷慨大方地协助实现高额回报。随着这一过程的展开,房地产投资者将更加关注收益、资产管理和开发机会。

8 对流动性的渴望意味着财富输出国将开始更加密切地关注其货币和外汇储备。近期中国将继续执行**资本管制**,而在印度,两年内**144%的境外汇款**增长将带来管制加码的风险,但经济的强劲增长会将具体行动至少推迟到2019年。

7 一些国家政府竞相吸引财富将加剧经合组织和欧盟等的**反对情绪**,而随着打击**逃税和避税**的力度加大,更多国家将被置于显微镜下接受严格审查。

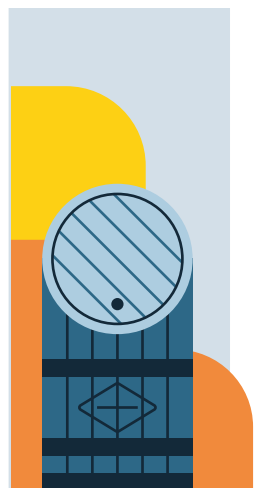
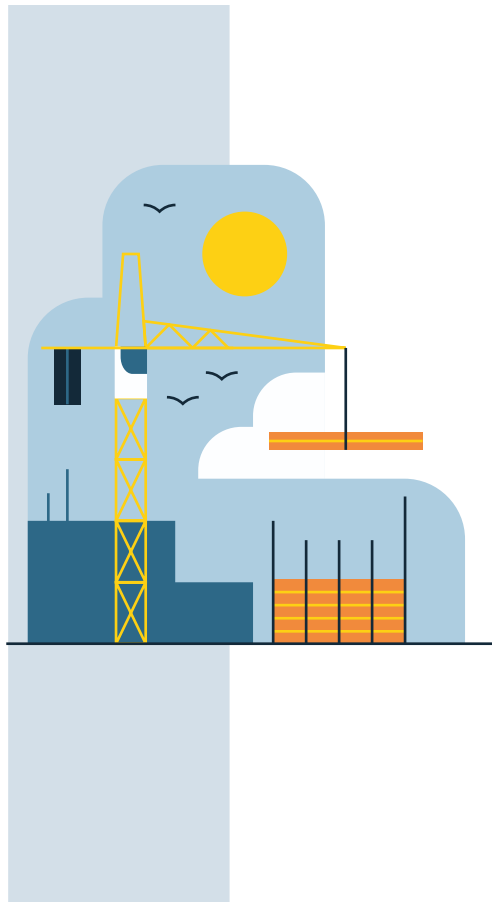
6 无论是否有关卡,富有人群将继续要求进入全球市场,特别是在新兴经济体增长率放缓、寻求多样化的需求不断增长的大背景下。今年全球将会有高达**26%**的超高净值人士开始计划**移民**。这种情况下,会有更多的国家推出**投资公民权**和**居住权**计划,摩尔多瓦和黑山是最近提出**财富避风港**计划的国家。

10 2019年,投资者将增加对**教育设施**、学生住房和“最后一英里”物流地产的投资,且同时瞄准关键技术和创新市场的写字楼投资。

主要豪宅市场的**价格增长**预计将有所**放缓**,今年将有更多市场的房价出现下跌。随着价格调整,买家会感到形势朝着对其有利的方向转变。寻求交易将与**货币走势**相结合,推动更多买家进入2018年“最不受欢迎的市场”——伦敦。

11 除房地产之外,对收藏界的兴趣将继续扩张到新领域。尤其是对某种饮品的投资有望剧增。在过去的十年,莱坊“**珍稀威士忌100指数**”上涨了580%,爱丁堡和北京之间新增了直飞航班,苏格兰威士忌在印度和中国的年销售额增长了40%,一瓶威士忌卖出了**120万英镑**的创纪录高价,这些都值得苏格兰酿酒商举杯庆祝。

12 2019年,**区块链**的潜在影响将实现从理论走向实际应用:验证每年交易额达**2万亿美元**的奢侈品的真实性;确认艺术品的所有权;让世界上一一些最珍贵收藏品实现部分所有权;以及,促进价值17万美元的**电子猫**的诞生(是的,是真的)。





# B计划

## 正当时

作为世界上最成功、最具影响力的商人之一, Jochen Zeitz  
在接受《财富报告》的独家采访时谈到他迄今为止最雄心勃勃的挑战,  
并解读了商业在拯救地球方面所发挥的关键作用

文: Andrew Shirley, 《财富报告》编辑

1993年,当Jochen Zeitz被任命为彪马(Puma)首席执行官时,这家德国运动服装品牌前路渺茫。在13年的时间内,他将公司股价推高了4,000%,并使彪马品牌跻身行业前三甲,仅次于全球巨头耐克和阿迪达斯,另外,他还负责监督向拥有古驰(Gucci)的奢侈品巨头PPR集团(现称为Kering,开云集团)出售彪马的大部分股权。

这样的业绩让人印象深刻,尤其是对于只有30岁而且之前并没有任何经营全球业务经验的年轻人而言。然而成功说服顾客购买时髦的运动鞋对于Zeitz先生来说却可能是其最微不足道的成就。

而我为了访问他,跨越了不同的大洲,先是西伦敦时髦音乐厅的狭窄地下室,不久后到了南非开普敦标志性的维多利亚和阿尔弗雷德海滨区,最后我终于在一个潮湿且狂风的夜晚来到伦敦林叶最茂密的街区,与他进行了深入的交谈。

其他采访都提到Zeitz先生马拉松运动员一样的体格,或是他对黑色西装和清爽白衬衫的热爱(而且总不打领带),但当

我从寒冷的室外走进里士满一家舒适的酒吧时,一个身上被风吹得潮乎乎、脚边有只小狗的男子像老朋友一样朝我招了招手,邀请我跟他一起坐在角落的桌前。

我向他道歉在这样一个阴雨的夜晚把他拽出来,特别是他刚和妻子、电影制片人Kate Garwood以及两个孩子从非洲度完蜜月回来,但他说没关系,“我喜欢走出户外,而且Foxy(一只他们一家在洛杉矶从死亡边缘救出来的血统不明的狗)也需要散步。”

### 广阔眼界

他说,这种对户外大自然的热爱是童年在德国农村时养成的,这也是为何三年前在伦敦安家的时候,他会选择拥有大片古老公园的里士满。他说:“我不是那种属于市中心的人。”

事实上,这也解释了Zeitz先生的很多做法及其相互交织的热爱和信念,包括他对非洲深沉的爱和对环境保护更深沉的承诺。非洲是他一生中反复出现的主题。在他复兴彪马的过程



照片: Mia Collis

中, 该品牌赞助了非洲大陆的一些国家足球队, 让球员们穿上颇有争议的紧身衬衫。就个人而言, 他自2005年以来一直拥有位于肯尼亚北部、面积为5万英亩的塞格拉保护区, 以及一个屡获殊荣的生态狩猎旅馆。他还是开普敦非洲当代艺术博物馆 (Zeitz MOCAA) 的联合创始人, 该博物馆于2017年由大主教 Desmond Tutu 主持开馆。

那么是什么把他吸引到非洲的呢?

跳出框架 非洲是Jochen Zeitz一生中反复出现的主题, 拍摄于其位于肯尼亚塞格拉的旅馆

他解释说:“我过去常到亚洲和拉丁美洲旅行, 但不知何故, 当我来到非洲时, 感觉就像回到了家。首先是穿越整个大陆时看到的不可思议的美丽自然。之后看到的更多创造性和多样性则让我着迷。”

这种多样性在非洲当代艺术馆里得到了充分展示, 场馆是一个码头边经过改造的粮食筒仓, 里面存放着Zeitz先生过去11年里收集的各种各样、风格迥异的收藏品。不同寻常的是, 这些藏品更多的是为了表达某种态度, 而不是为了个人的快乐。考虑到他的个人气质, 这种不同寻常也不足为奇了。

“我觉得在非洲有机会也有必要创建一个大型博物馆, 之前没人做过, 我就说好吧, 我来做。艺术在改变人们的认知和观念方面有着非常重要的作用。这些藏品很大程度上是围绕着改变人们对于环境、社会、个人和政治话题的看法这一目的, 而艺术家对于这些话题也很热衷。”

我很幸运和儿子一起参观了博物馆, 我告诉Zeitz先生, 用一个

10岁男孩的话说, 有些作品似乎很黑暗。他表示同意:“确实很有挑战。”

“非洲乃至整个世界面临很多问题, 而艺术不一定让人感觉舒适。年轻人能做出这样的评论实属难得。对话就是这样开始的。就像, 为什么是现在这样? 要做哪些改变才能让世界变得更好?”

Zeitz先生表示, 他在非洲学会了用不同的眼光看待世



界。“我开始用不同的方式看待时间，以及今天与明天和过去的关联。我觉得自己想通过在非洲做一些有意义的事情来贡献自己的力量。我的许多想法都源于此，后来变成了我所支持和参与的全球倡议。”

Zeitz先生收购塞格拉保护区之前，那里是个过度放牧的养牛场，而且存在大量的偷猎活动，与当地社区也无法和谐相处。在保护区复原和回归野性的过程中，他主张4C基本理念，即平衡保护(Conservation)、社区(community)、文化(culture)和商业(commerce)。他认为应该以这些原则推动所有的商业活动。

Zeitz先生于2008年“跨文化生态环境安全Zeitz基金会”启动时，首次尝试使用4C方法来影响更广阔的世界。一年后他启动了Long Run倡议，旨在联合塞格拉等具有生态意识的旅游业务，建立符合4C理念的最佳实践。

如今，Long Run 倡议成员在全球范围内管理着1,400多万

英亩土地。但直到2011年他开创性地决定为彪马及其供应链建立全面的环境损益账户并对外公布，才让他以改变世界商业经营方式倡导人的身份成为人们关注的焦点。

Zeitz先生认为，重视彪马的资源利用、耗水量和碳排放是缓解公司对环境和原材料使用之影响的最有效方法。“商业

经营依赖于自然资源，如果我们继续与自然对抗，未来将面临严重的资源短缺。想要在商业上获到可持续发展，我们还必须确保生态上的可持续发展。”

那么，这一大胆举动是否产生了他所期望的影响？环境损益表是否已成为主流？他说：“我希望有一天这能成为一种标准，但这只能由政府主导实现。不过作为一种工具，越来越多的公司正在使用环境损益表，

这是个巨大的进步。企业逐渐意识到他们需要了解自己的环境足迹。”

为推动更多企业加入其愿景，Zeitz先生最近、也可以说是最雄心勃勃的计划是B团队(The B Team)。这一全球性创业

“

**为推动更多企业加入其愿景，Zeitz先生最近、也可以说是最雄心勃勃的计划是B团队(The B Team)。这一全球性创业投资计划是Zeitz先生与连续企业家、慈善家Richard Branson爵士共同创办(详见第10页)**

”



投资计划是Zeitz先生与连续创业家、慈善家Richard Branson爵士共同创办(详见第10页),以鼓励更具可持续性的商业模式,造福人类和地球——实际上就是创建B计划。

他说:“A计划已经不再是好的选择,因为其业务开展主要由利润驱动。如果你知道全球范围内60%的环境影响是由世界上前1,000家最大的公司造成的,你就明白要想解决问题,必须让企业参与进来。B团队计划的目标是展现领导力,促进思维方式的转变。”

### 魔力再现

B团队曾发挥关键作用的其中一个领域是协助推动2016年的《巴黎气候变化协定》。我们的整个谈话过程中,当我问起Zeitz先生对美国决定退出协定有何看法时,他变得特别投入。他说:“如果说有什么变化的话,那就是这让世界在制定更明确的气候目标和坚守气候协定方面更加团结。在我看来,这是任何人都无法阻止的。”他的Instagram动态消息也明确表明,他无暇应付气候变化否认者。

他对英国脱欧也持批评态度,暗示如果早知会这样,可能就不会买里士满的房子。“我理解已经带来的恐慌,但如果看看纯粹经济学现象以及世界真正需要的变化,就会发现这一切根本毫无意义。归根结底,我们必须牢记最终目标,想凭借一己之力做到不过是妄想。作为一个在二战后长大的德国人,我相信能拯救我们的唯有团结。”

无论是说服乌塞恩·博尔特(Usain Bolt)穿上彪马运动鞋,还是与理查德·布兰森爵士等怀有同样愿景的人合作,Zeitz先生似乎具有神奇的魅力,可以让人们团结起来并建立成功的团队。

他的秘诀是什么?在他看来,是什么让他如此有说服力?“我也不知道。这是个很好的问题。我只是不轻言放弃。”我说那么是坚毅执着而不是有说服力?他回答:“可能是吧。”

这让我想起了前面提到的在伦敦西部诺丁山艺术俱乐部的地下室度过的那个夜晚。得知我很想采访他,Zeitz先生邀请我参加一个为塞格拉全女性反偷猎团队筹款的音乐会。他提到将与朋友一起演奏“几首小曲”。结果这几首小曲却是大师级

的吉他表演,除传统的演奏方式外,还使用了复杂的打击技巧,或轻或重地敲击乐器的不同部位。而他的朋友是两位世界上最好的原声吉他手——Mike Dawes和Justin Sandercoe。

后来我们再见面时,我问他是如何在紧张的日程安排中抽出时间学习吉他,用了多久才达到现在这样的专业水平。他回答说:“五年。”看到我很震惊,他又说:“但我每天都会练习。我的吉他走到哪带到哪儿。这种演奏方法很复杂,但是我喜欢挑战。我不喜欢半途而废,一旦决定做一件事情,我就会努力把它做好。”

这是对Jochen Zeitz最好的总结评价。他本可以满足于作为德国上市公司有史以来最年轻的CEO,或成功让非洲的大片地区恢复野性,或者共同创立标志性的开普敦美术馆并在2018年被评为全球最佳旅游景点之一。但为何到此为止呢?当整个世界需要拯救的时候,为什么要半途而废呢?我们在酒吧共度的美妙时光接近尾声,他说了再见,大步走到雨中继续去拼搏,Foxy小跑着跟在旁边。

伟大的说服者 对面:  
Zeitz先生具有某种天赋,可以说服合适的人加入,如说服博尔特代言彪马。  
下方:开普敦“很有挑战”的非洲当代艺术馆作品之一



更多关于恢复野性的激励故事,详见第66页





### **B团队共同创始人、企业家 RICHARD BRANSON 爵士与 《财富报告》谈论B团队的重要角色**

#### **什么启发您与Jochen Zeitz先生共同创办了B团队？**

B团队的成立是基于这样一种信念：私营部门可以也必须重新定义其职责和成功的条件。这种启发源于公民和政府之间、个人和机构之间、利润和价值之间的信任鸿沟越来越大。

我们认识到，企业往往是问题的主要部分。随着B团队的启动，我们希望表明，作为商业领袖，我们也可以推动可持续的解决方案。

从那时起，我们就一直与民间团队等合作，寻找将商业转变为正面力量的方法。Paul Polman、Marc Benioff和Bob Collymore等B团队领袖的大胆尝试每天都向我们展示，将目标和信念置于企业和个人使命的核心到底意味着

什么。我们一起学习、分享、合作，并在这个时代最紧迫问题上推动彼此不断前进。

#### **从提升社会公正到善待环境，B团队的目标非常宏大。您认为B团队最重要的作用是什么？**

作为B团队的领导者，我认为我们能做的最重要贡献是以身作则，通过不断呼吁和规模不断扩大的解决方案为世人做示范。正是如此，我们才能创造一个利于变革的环境。

同时，我们也要乐于倾听。只有这样我们才能学会建立新的做法以达成目标，无论是尊重并加强人权和法治，倡导气候行动还是消除现代奴隶制。每当看到进展停滞，我们就会奋力争取更高的宏愿。

#### **您对目前的进展满意吗？您认为这一计划迄今最大的成功是什么？**

我为B团队取得的成就感到骄傲。也许最重要的是，在所有成就的背后是我们商业领袖集体及个人的坚定承诺。我们共同在促进符合我们议程的全球政策以及改变商业规范和做法方面发挥了关键作用。

2015年，在B团队的不懈努力下，2050年实现净零排放的承诺被纳入到了《巴黎协定》中。当时许多人觉得这个目标过于宏大。但是我们知道这不仅可能实现，而且必须实现。今天，我们看到越来越多的商界和政界领袖已经充分认识到采用这一目标并采取行动的必要性。

#### **考虑到当前动荡的全球地缘政治环境，您认为B团队的作用相比刚成立时是否更重要？**

在理想世界里，根本不需要B团队。如果有足够的抱负和行动，未来我们可能不需要存在。

但在过去几年，很多国家出现倒退。关于气候变化、移民或数字化转型等话题的共同话语出现分裂，造成社区两极分化，也破坏了消除不公正、不平等和环境威胁方面的任何形式的有意义合作。

在这种环境下，企业必须承担更大的负担。随着政府的公信力不断削弱，B团队必须与商业和民间团队合作，要求政府加紧行动。如果我们能取得关键规模，就有机会创造一个更公平、更绿色、更人性化的经济。通过共同努力，我们可以建立一个有原则、有目的的私营行业，证明商业也可以成为正面力量。





# 全球财富趋势

## 影响富有人群决策的重大问题

### 巨龙尚有力

针对全球超高净值人数增长的最新预测  
- 第12页

### 乘风破浪

全球私人喷气式飞机和  
超级游艇船队新风向  
- 第22页

### 伦敦在召唤

莱坊城市财富指数  
- 第18页

### 社交网络

根据社交媒体活动剖析我们的  
读者行踪  
- 第24页

### 风险与回报

推动全球财富流动的因素  
- 第26页





紧张时期 中美贸易战的任何升级可能都会造成全球范围内的影响

## 巨龙尚有力

根据一项专为《财富报告》开展的针对超高净值人群的最新分析,随着全球财富增长的放缓,亚洲将一枝独秀

文:Gráinne Gilmore, 莱坊英国住宅研究部主管

**玉** 际货币基金组织 (IMF) 将其2018年最后一季度的《世界经济展望报告》定名为“稳定增长面临的挑战”。这个标题或许不是最引人注目,但却反映了一个事实,即2017年和2018年某些国家在实现强劲增长之后,经济周期将面临一段时期的重新调整,特别是在发达经济体中。现在这些经济体可能愈加感受到货币紧缩效应以及地缘政治和经济逆风政策所带来的影响。

在财富数据专业机构Globaldata WealthInsight编制的全球超级富豪排行榜中,这一前景反映在了未来五年上榜人数的预测中。2019年到2023年底,大约有42,711人的财富将增加到3,000万美元以上,数量与参加伦敦马拉松的人数相当。这样一来,全球超高净值人士的数量将近250,000。



超高净值富豪人数增长率(按地区)

地区	2018年资产超过3,000万美元的富豪	五年预测增长率
欧洲	70,627	24%
北美	51,912	18%
亚洲	48,245	23%
拉丁美洲	10,457	21%
中东	8,301	20%
澳大拉西亚	4,400	22%
俄罗斯和独联体	2,350	25%
非洲	2,050	20%

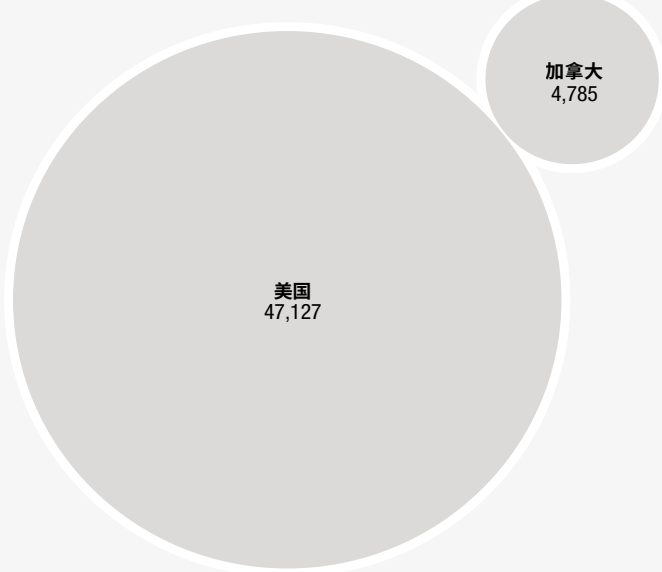
# 国家财富

2018年资产超过3,000万亿美元的富豪人数

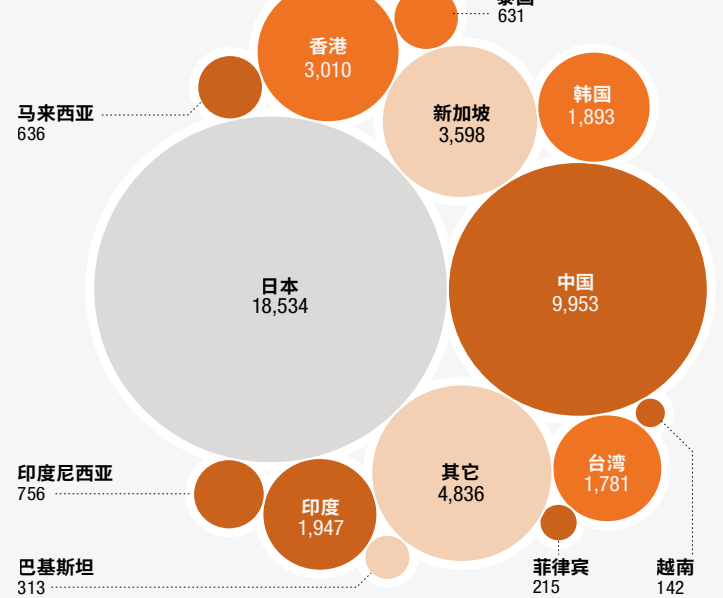
## KEY 五年预测增长率



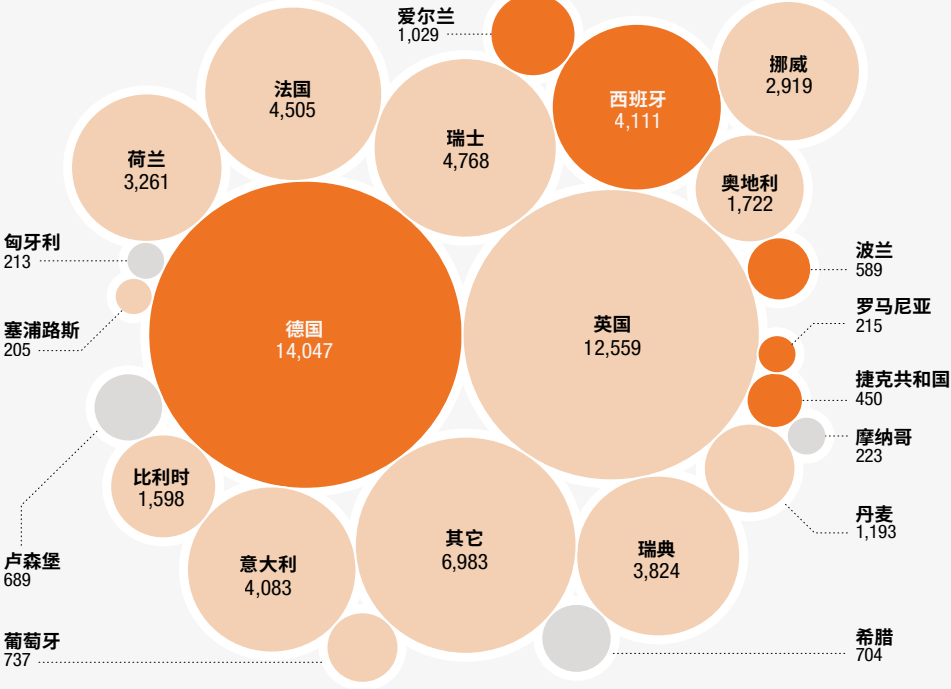
### 北美 (51,912)



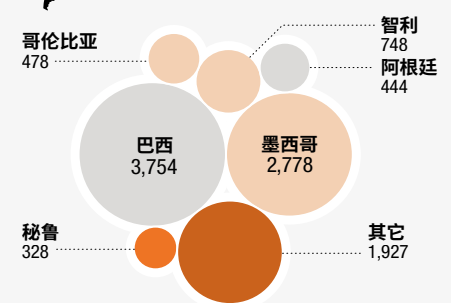
### 亚洲 (48,245)



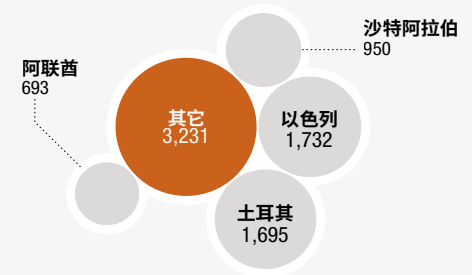
### 欧洲 (70,627)



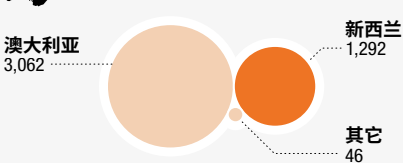
### 拉丁美洲 (10,457)



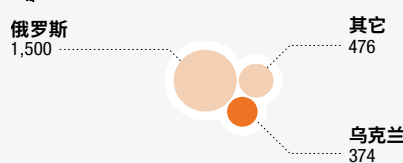
### 中东 (8,301)



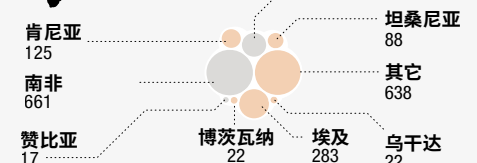
### 澳大拉西亚 (4,400)



### 俄罗斯和独联体 (2,350)



### 非洲 (2,050)



虽然与过去五年相比,这22%的增长有所加速,但是当超高净值人士数量增长18%时,4%的平均同比增长要比2017年的一年10%的增长更为可观。

### 前景喜忧参半

GlobalData WealthInsight的负责人Oliver Williams表示,“2017年对于股票市场、房地产市场和奢侈品投资而言都是辉煌的一年。在某些情况下,2018年的增长较好,但并没有达到2017年的水平,前景展望也反映出未来情况将更加复杂”。

一些评论员指出,2019年或2020年全球经济将出现放缓或衰退。虽然普遍认为我们面对的只是温和调整而非衰退,但一旦发生经济冲击,各国将没有足够的回旋余地作出反应。

即便如此,根据GlobalData WealthInsight的数据,2019年全球拥有净资产达100万美元或以上的高净值人士数量将首次超过2,000万。其中大约660万人来自北美,590万人来自欧洲,另外580万人来自亚洲。

Williams先生强调了企业家精神和财富创造之间的联系。他说:“创办企业越容易,创业者就越富有——高净值人士的财富就越平均。创办企业越具挑战的国家,财富集中度往往越高,超高净值人士和亿万富翁的数量就越不成比例。”

2018年净资产超过3,000万美元的超级富豪增加了7,091位,增长了4%。“非金融资产,即房地产的增长是推动超高净值人士增加的主要因素之一,”Williams先生表示,“其他推动因素包括传统和另类投资的回报,以及主要经济体的增长情况。”



全球财富热点 上方:墨西哥超高净值人群增长将超越其拉丁美洲邻国; 右下:日本依然是亚洲最大的财富中心

亚洲是亿万富翁的最大聚集地,到2023年亿万富翁的数量将超过1,000人,在全球2,696位亿万富翁中的占比超过三分之一。过去五年,中国的亿万富翁人数急剧上升,但从中期来看,增长速度将趋于温和。

### 全球变化

不过,Williams补充表示,地域之间存在明显的差异。“在北美,金融资产是目前主要的增长推动力。在欧洲和亚洲,房地产最为重要。而拉丁美洲的经济体尤为受到美元汇率波动的影响。”

由于《财富报告》中的数据以美元为单位,因此这些汇率波动被考虑了进来。“美元的表现对许多国家的百万富翁造成了影响。当美元相对某些货币迅速升值时,高净值人士的数量可能会减少,即使他们以本币计算的财富保持不变,”Williams表示。

虽然富有人群的增长在未来五年内预计将大体保持稳定,但某些地区的表现会更为突出。例如,亚洲的超高净值人士数量预计将增长23%,

## 概览

2019年,全球范围内百万美元富翁人数将首次突破2,000万



## 概览

到2023年，印度超高净值人士数量有望增长39%，至2,697人



关于最新投资趋势的更多信息，敬请阅读第42页

而北美则为18%。

与上一版《财富报告》所看到的趋势相呼应，未来五年亚洲国家的超高净值人数将录得最大增长。印度以39%的增长领先，菲律宾(38%)和中国(35%)紧随其后。在我们预测的59个国家和地区中，未来增幅最大的十个国家中有八个在亚洲，只有罗马尼亚和乌克兰除外。

不过，值得注意的是，其中一些国家的起点较低。例如，到2023年，罗马尼亚将有278位超高净值人士，乌克兰为485位。菲律宾预测到2023年将拥有296位超高净值人士，超级富豪的数量不到日本的2%，而作为亚洲最大的财富中心，后者拥有20,570位超高净值人士。

在非洲，肯尼亚遥遥领先，预计到2023年底将增长24%。这与对肯尼亚国内生产总值未来几年作出的更为乐观的经济预判相一致，但由于政府

希望缩小财政赤字，这种经济前景仍存在一定风险。到2023年，该国超级富翁数量将达到155人，占非洲超级富翁总数的6%。

南非仍将是该地区最大的财富中心，五年内超级富翁的占比将达32%。到2023年的这十年间，非洲整体的超高净值人士数量将增长31%。

在拉丁美洲，巴西的经济动荡意味着，即使该国到2023年走出经济衰退，其超高净值人士的数量也无法恢复到2013年的水平。不过巴西在未来五年内仍将是拉丁美洲最大的财富中心，拥有3,962位超高净值人士。但墨西哥经济预计将强

劲增长，2018年至2023年约为23%，这意味着墨西哥将很快迎头赶上，未来五年内超高净值人士数量将达到3,427人。

超级富豪人数的预期增长情况与今年的态度调查结果相一致，调查结果显示，大多数超级富豪希望他们的财富在2019年有所增加。但这种情绪的强度存在差异，在美国五分之四的财富顾问认为其客户的财富将在2019年有所增长，而在亚洲只有不到三分之二的财富顾问持相同看法。

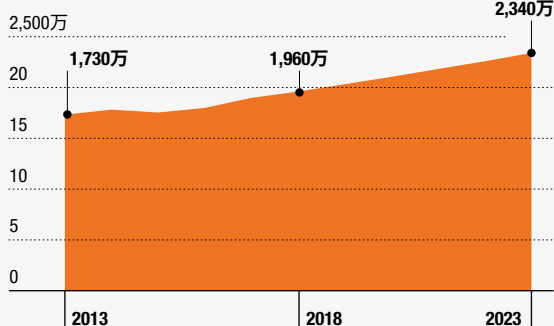
不过，在由当地政治和经济环境所带来的挑战方面，存在更多的一致性。65%来自亚洲的受访者和59%来自美国的受访者在接受态度调查中表示，当地形势将致使未来创造和保留财富更具挑战。

### 贸易紧张

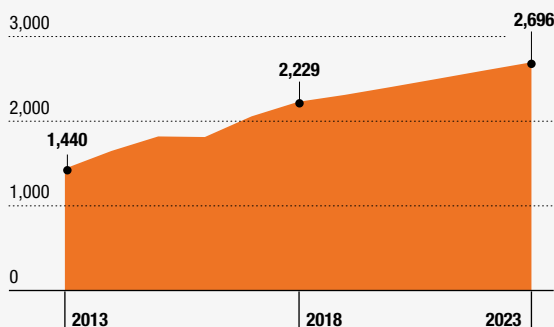
Williams先生预测，中美贸易紧张局势加剧将对中美两国乃至整个全球的增长带来影响。但领先的全球政治风险研究公司欧亚集团(Eurasia Group)总裁兼创始人Ian Bremmer博士认为，这种影响可能会比预期的更为微弱，至少在短期内如此。他指出：“世界最大的两个经济体之

### 金钱崛起

全球百万富翁数量



全球亿万富翁数量



来源：GlobalData WealthInsight





正如我们在采访B团队联合创始人Jochen Zeitz和Richard Branson时所强调的(详见第6-10页),超高净值人士的回应是寻找方法将商业界联合起来,成为促成社会积极变革的力量,并说服政府参与,实现共同目标。

### 追求稳定

这符合Ian Bremmer

间出现任何紧张关系都会引起极大的关注。明年这两个国家将在很多领域面临重大冲突,尤其是科技领域。但在经济疲软的背景下,两国领导人都在寻找契机,以避免进一步的贸易升级。2019年我们不会看到全面“贸易战”。

贸易紧张局势的任何升级都有可能影响到所有家庭。国际货币基金组织在其《世界经济展望》中表示:“贸易紧张局势加剧以及由此带来的政策不确定性上升,可能会挫伤商业和金融市场情绪,引发金融市场动荡,并导致投资和贸易减缓。”

“贸易壁垒的增加将破坏全球供应链,减缓新技术的传播,最终降低全球生产力和福利水平。进口限制的增多也会降低可交易消费品的可负担性,给低收入家庭带来严重伤害。”

寻找应对这种风险的方法成为世界经济论坛的职责。今年在达沃斯举行的主题为“全球化4.0”的年度会议旨在鼓励政策制定者提出一个全球化方法,以最大限度地减少民族主义和保护主义政策。

对近期地缘政治发展形势的评估。他说:“不平等现象不断加剧,而且主要是对社会大部分群体的剥夺,超高净值人士的反应应该是:‘我们如何解决这个问题?’”不过,他补充道:“但他们更直接的反应是:‘我应该如何保护我的家庭?’”

过去两年的全球住宅房地产趋势也证实了这一点。“在房地产投资方面,超级富豪的投资足迹越来越广。追溯到10至15年前,超高净值人士的住宅房地产投资主要取决

**概览**

**超高净值人士在住宅房地产的选择上越来越追求稳定**

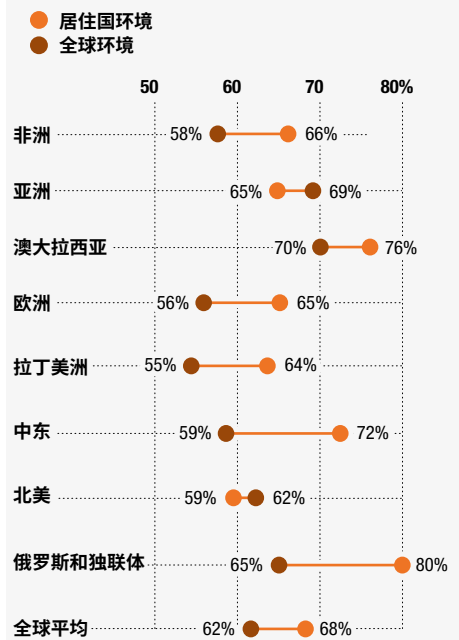
于其子女在哪里接受教育,”莱坊全球住宅主管Andrew Hay表示。

他补充道:“教育仍然是一个重要的考量因素,但为应对全球不确定性和政治动荡不安,超高净值人士也越来越有战略性。因此,他们选择在稳定性更高的城市和国家投资更多房产。”

未来几年,经济和地缘政治挑战不断加剧,如利率上升、财政刺激计划取消、经济增长放缓、贸易紧张局势,更不用提脱欧以及中东的持续动荡了,这些都将是减缓财富创造的速度,同时也使得超级富豪阶层开始寻求个人及其资产的稳定。

### 湍流当前

财富顾问认为2019年的政治和经济环境让其客户创造和保护财富变得更加困难



来源: 2019年《财富报告》态度调查

莱坊首席经济师JAMES ROBERTS

指出了2019年将影响**财富创造**的**四大趋势**

2018年影响全球经济的众多趋势(例如脱欧到贸易战及金融市场波动)在2019年初似乎仍然普遍存在。然而,市场早已对这些广为讨论的事件所带来的影响作出了定论,我相信有一些新趋势可能会在今年成为最重要的趋势。

我认为,超高净值人士在2019年及以后的投资中应考虑以下经济和地缘政治变化。



### 经济衰退恐慌

有些人认为,每十年左右就会发生一次严重的经济衰退,鉴于许多国家上次的经济衰退发生在2008/09年,下次衰退迫在眉睫。然而,这一理论并非100%可靠:例如,澳大利亚自上世纪90年代初以来从未经历过经济衰退。经济衰退的发生并非根据日历上的时间,而是源于经济的过量增长。2018年,我们看到一些资产膨胀的价值得到了修正,例如加密货币、科技股票以及某些全球城市的房价。虽然发生了某种重新定价,致使人们猜测经济衰退即将来临,但也为投资者提供了长线投资的机会。例如,英国资产或已积累了不少脱欧折扣。



### 无领导的民粹主义

近年来,在魅力领袖的领导下兴起了一系列民粹主义运动,但近期涌现了没有正式架构的底层运动这一新现象。最近的一个例子无疑是法国及其“黄背心”运动。尽管法国对街头抗议并不陌生,但法国政府一直在努力应对那些没有明确领导的示威者,他们无法列出具体的不满事项,也无法参与谈判。如果这标志着民粹主义开始进入新的阶段,超高净值人士或许会偏向于投资那些没有街头抗议传统的地区。这可能会利好那些所谓的“稳定”地区,如新加坡、斯堪的纳维亚半岛和瑞士。



### 新维京趋势

英国退出欧盟已经影响到贸易集团的内部政治。传统上,英国是法国和德国影响力的制衡力量,但现在已经出现了由八个北欧国家组成的联盟——有时被称为“新汉萨同盟”,其逻辑是,在与欧盟最大国家谈判时,他们联合起来的声音会更有力量。在外交舞台上扮演更突出的角色可能会吸引投资者关注到位于北海和波罗的海海岸线上的富有小国。通常英国会吸引那些寻求自由价值观、政治稳定和安全避风港的超高净值人士。荷兰、丹麦、瑞典和芬兰都具有这些特点,并能提供给欧洲更多在科技创业领域方面的机会。



### 新能源政治

几十年来,由于中东对石油价格的影响,这一地区的政治一直备受全世界的密切关注。英国石油公司(BP)在其最新的《能源展望》报告中预测,未来能源需求的增长将主要集中在天然气和电力,这反映出我们对电动力的依赖日益增加,促使《经济学人》为内燃机时代的终结而欢呼。超高净值人士必须考虑地缘政治的影响。如果美国的页岩气行业蓬勃发展,那么未来它干预中东的意愿是否还会如此强烈?鉴于刚果盆地是电池重要成分钴的主要产地,对刚果政治稳定的需求是否会升级为全球议程?日照充足、四季多风的国家未来是否会出现能源出口激增?



# 伦敦在召唤

《财富报告》揭晓最新“莱坊城市财富指数”结果,并且重点聚焦了未来几年有望突起的五大城市

文:Flora Harley, 莱坊研究部高级分析师

**投** 资地的选择是一个受到一系列因素影响的复杂决定,尤其需要对相关市场有一定的熟悉程度以及对其市场动态有良好的把握。

今年,我们完善了“莱坊城市财富指数”,并在此基础上分析了世界上许多主要城市的数据,希望为投资者提供更多可供参考的详细见解,同时指出对全球影响者最具投资价值的都会城市。我们还放眼未来,评出了五个我们认为会日益重要和繁荣的全球城市。

结果显示,伦敦已经摆脱英国脱欧的影响,重回榜首,而纽约则下滑至第二位。纽约只有在投资这一项的排名超过伦敦。

亚洲日益突出的地位得到了证实,香港和新加坡分别占据了第三和第四的位置。总体而言,全球城市排名前20的城市中,亚太地区增至7席。欧洲仍然有6个城市上榜,但是北美地区的城市则下滑到7个。

莱坊城市财富指数主要基于三个方面:财富、投资和生活方式。接下来我们将简单解释这三大指标以及今年的主要发现。

## 财富

利用分析公司 GlobalData Wealth Insight 的数据,我们研究了每个城市当前的高净值(资产净值超过1,000万美元)和超高净值(资产净值超过3,000万美元)人群

**概览**

**伦敦拥有的超高净值人士数量居世界之首,达4,944人,在过去五年增长了582人**



的数量,并分析了最近的增长表现。

**主要发现** 伦敦在超高净值人群方面数量最多,达到了4,944人,在过去五年内增加了582人,是新增最多的城市。在高净值人群方面,东京以488,582人占据首位,但纽约的增幅最高,新增55,434人。纽约还是亿万富翁最集中的城市,有94人。亚洲的增长显著,有6个城市占据了榜单前10的席位。台北名列第九,过去五年超高净值人群数量增长了17%。

## 投资

为了了解富有人群的投资方向,我们按私人或家族办公室评估了商业和住宅市场中最全面的重大物业投资(价值相当于1,000万美元或以上)数据。我们的排名考虑了投资金额以及投资来源国家的多元化。



**最佳城市** 尽管英国脱欧带来了不确定性，伦敦依然重回全球领先城市的位置

**主要发现** 北美城市在私人投资领域称霸全球，在这一类别的前10名中占据6个席位，而纽约位居首位。但伦敦在投资者多元化方面仍占主导地位。

**生活方式**

根据我们的年度态度调查，我们确定了一些影响决策的关键因素。例如，教育（这里用院校数量和质量进行量化）是全球购买第一和第二居所的重要驱动力。安全是另一个关键因素，包括五星级酒店数量以及顶级餐厅数量和质量在内的奢华指标也是关键因素。

**主要发现** 这一类别领先的城市分别是伦敦和东京。伦敦拥有76家五星级酒店，数量最多，院校数量和质量也很高，因此居于首位。东京在奢华餐厅方面排名最高，而且根据《经济学人》公布的安全城市指数，该城市也位居榜首。

**!**  
豪宅价格数据  
详见第30页

**2019年莱坊城市财富指数**

—●— 连线表示排名前五的城市

🏠 总体排名	🚢 财富排名	📊 投资排名	👤 生活方式排名
1 伦敦	1= 伦敦	1 纽约	1= 伦敦
2 纽约	1= 纽约	2 伦敦	1= 新加坡
3 香港	3= 北京	3= 香港	3 纽约
4 新加坡	3= 香港	3= 洛杉矶	4 香港
5 洛杉矶	5 新加坡	5 华盛顿特区	5 东京
6 芝加哥	6 法兰克福	6 悉尼	6 巴黎
7 上海	7 首尔	8 芝加哥	7 芝加哥
8 悉尼	8 上海	9 新加坡	8 旧金山
9 东京	10= 慕尼黑	10 亚特兰大	9 华盛顿特区
10 多伦多	10= 巴黎	12 柏林	10 阿姆斯特丹
11= 柏林	13 洛杉矶	14 阿姆斯特丹	12 柏林
11= 法兰克福	18 多伦多	17 法兰克福	13 洛杉矶
11= 巴黎	19 芝加哥	18 多伦多	15 上海
14= 北京	21 亚特兰大	19 东京	16 悉尼
14= 旧金山	27 悉尼	20 慕尼黑	18 首尔
14= 首尔	28 东京	23= 旧金山	19 多伦多
17= 慕尼黑	29 旧金山	23= 上海	20 北京
17= 华盛顿特区	34 柏林	35 首尔	34 慕尼黑
19 亚特兰大	48 阿姆斯特丹	37 北京	35 法兰克福
20 阿姆斯特丹	50 华盛顿特区	42 巴黎	37 亚特兰大

来源：莱坊研究部、全球数据财富洞察(GlobalData WealthInsights)、RCA、五星联盟(Five Star Alliance)、米其林、《泰晤士高等教育》、《经济学人》

## 未来城市

在考虑未来城市时,我们重点关注了有助于财富创造的因素,包括创新指标、财富预测和经济增长,以及提升城市发展前景的因素,如基础设施。

具有这些特点的城市很可能成为未来房地产投资的目标。下面我们重点研究全球范围内的五个城市,我们相信这些城市在未来几年将增加对投资者的吸引力。



01

40%\*  
98\*\*

### 班加罗尔

孟买的成功让印度其他城市黯然失色,但班加罗尔预计会打破这一说法。牛津经济研究院的数据显示,未来五年班加罗尔的实际GDP将会增长近60%。班加罗尔以科技行业闻名,被誉为印度的硅谷。这座城市是Flipkart、印孚瑟斯(Infosys)、威普罗(Wipro)等公司的总部所在地,包括微软、日立和三星在内的400多家跨国公司在这里设立了办公室。班加罗尔的写字楼吸纳量连续10年间鼎全国,这一点也是有力的明证。班加罗尔致力于创建知识经济,大力投资打造教育中心,包括印度管理学院班加罗尔分校、科学研究院和国家航天航空实验室等。该城市大范围的创新生态系统为未来增长提供了多种机遇,主要体现在人工智能、食品科技、金融科技和机器人等跨行业新时代科技公司的兴起。



02

34%\*  
732\*\*

### 杭州

杭州正在不断提高自身在海内外的知名度。根据牛津经济研究院的数据,杭州的交通、仓储、通信服务行业在过去五年里增长了一倍多,未来五年预计将再增长46%。这座城市在创新和科技行业的增长也导致其超高净值人群数量同期增长了25%。继阿里巴巴在杭州成立之后,该市现有26家“独角兽”公司(估值超过10亿美元的科技公司)。杭州地理位置优越,位于长江三角洲中部,距上海只有一小时的高铁车程。受益于在中国经济取得的巨大成功,杭州的基础设施也得到有效改善,拥有优越的铁路、公路和航空网络。

\* 超高净值人士5年增长预测

\*\* 2018年超高净值人士数量



# 03

## 斯德哥尔摩

斯德哥尔摩正在不断巩固其作为世界上最具创新性城市之一的地位,使其成为财富创造和增长的重要中心。根据GlobalData Wealth Insight的预测,2018年至2023年间,斯德哥尔摩的超高净值人士数量将增长23%。2017年,欧盟委员会把斯德哥尔摩列为欧洲最具创新精神的的城市,部分原因在于其对民生和可持续发展的重视,进而孕育了创新理念。作为包括流媒体音乐平台声田(Spotify)在内的行业领先跨国公司的发源地,这一城市的创业精神显然正在蓬勃发展。吸引人才的能力也进一步促进了该城市的创新。在2018年欧洲工商管理学院的全球人才竞争力指数中,斯德哥尔摩排名第二,该指数主要衡量的是一个城市在劳动力创造、留存、吸引和增长等方面的能力。我们看到,过去五年斯德哥尔摩人口增长率达到了8%,未来五年预计将进一步增长7%。

23%\*  
559\*\*



# 04

## 剑桥

作为欧洲领先的技术产业集群之一,剑桥是英国的硅谷。《科技国家》数据显示,被称为“硅沼”的剑桥在2017年数字科技行业的营业额高达24亿英镑,人均152,000英镑。来自剑桥大学的世界一流人才,加上该城市知名的先进研究设施和现有科技业务网络,充分体现了其吸引力。苹果、微软和亚马逊等科技巨头纷纷在此设立了业务分支,并正在开发包括亚马逊无人机配送系统(“PrimeAir”)和苹果人工智能在内的开创性技术。为适应城市日新月异的发展,剑桥市议会计划在2031年前建造约14,000套新房。基础设施投资表现也很强劲,2017年开通了一座新火车站,另一座有望在2021年之前开通,另外命名为艾萨克·牛顿的地铁线路也将于2025年开始运营。

19%\*  
68\*\*



# 05

## 波士顿

相对于纽约和旧金山,波士顿是具吸引力且相对可负担的另类投资目的地。有别于成熟市场,波士顿的初创企业数量较少,吸引资本的竞争也没那么激烈。然而,需求仍然存在,根据美国创业中心的数据,2015年至2017年间,波士顿获得的风险投资额达245亿美元,排名世界第五。这座城市还坐落着麻省理工学院和哈佛大学两所常春藤盟校,在2019年《泰晤士报》世界大学排名中分别位居第四和第六,因而有能力吸引大量的人才。谷歌、亚马逊、脸书和优步等科技巨头已经把握这一优势,在波士顿设立了办公室。

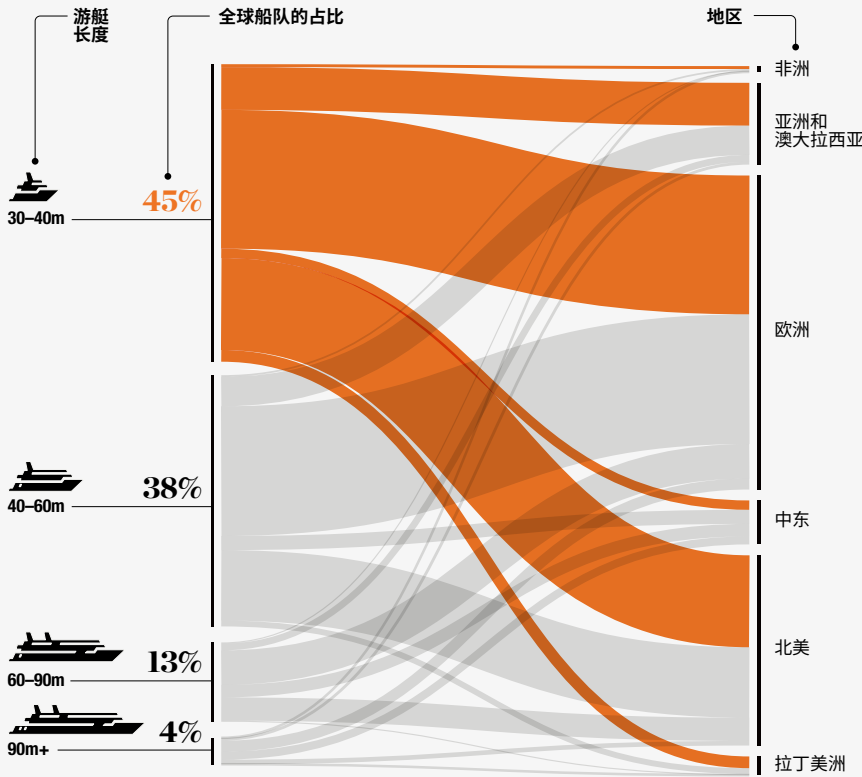
15%\*  
426\*\*



# 乘风破浪

《财富报告》利用专业机构WINGX和Superyacht Intelligence所提供的数据,分析了全球私人飞机和超级游艇船队及其在全球流动的情况

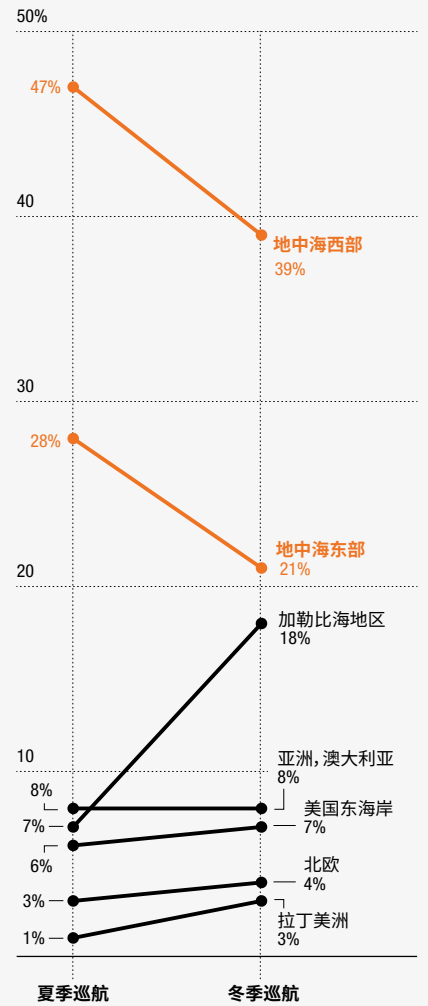
谁拥有超级游艇? 超级游艇船队分类及全球所有权分布



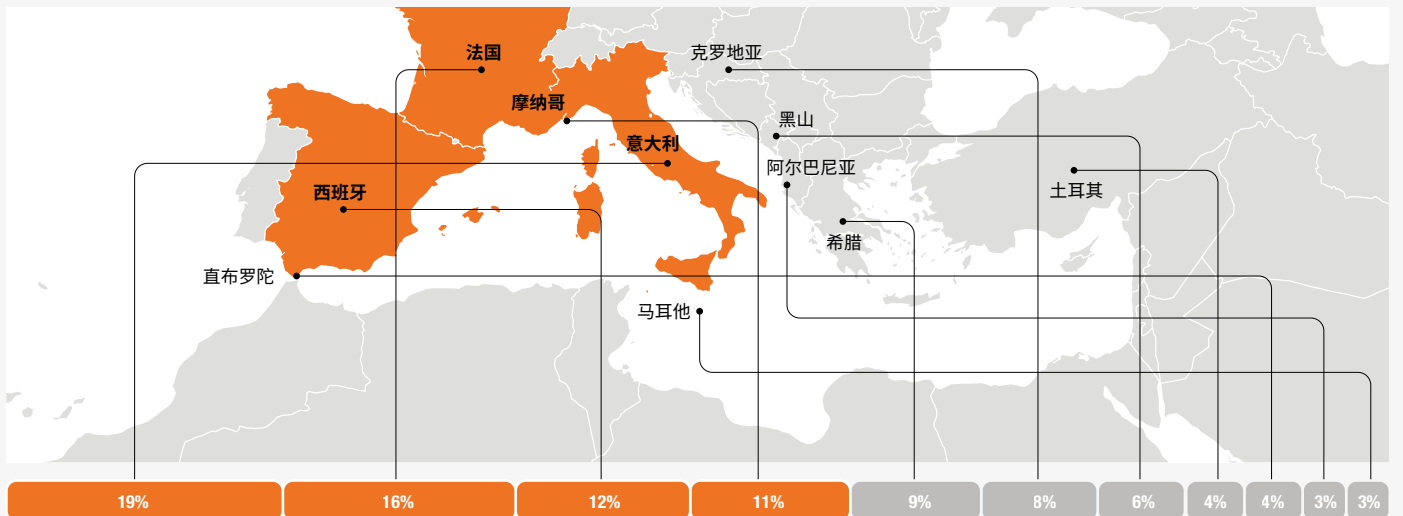
## 超级游艇船队

### 巡航控制

游艇航线全球分布



地中海俱乐部 夏季巡航季节地中海航线分布

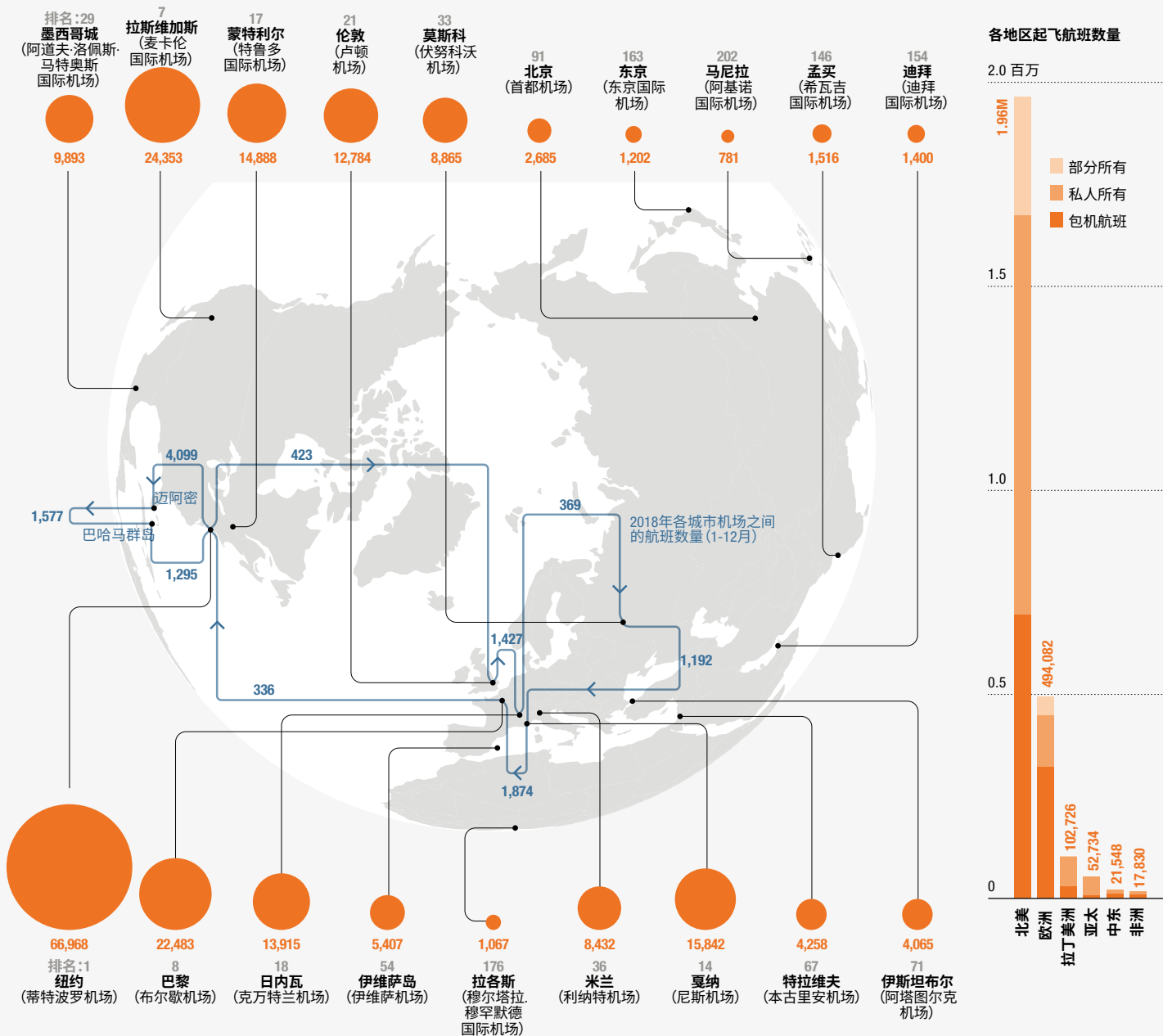


来源: Superyacht Intelligence



# 私人飞机

**航班信息牌** 2018年各地区私人飞机飞行次数\*，起飞地点为2019年《财富报告》中所提及的城市、机场或地点



## 喷气式飞机 私人飞机登记分布

地区	活跃的商务飞机数量	大型私人飞机 (10座以上) 在整个地区的占比
北美	13,685	29%
欧洲、俄罗斯和独联体	2,879	42%
拉丁美洲	718	39%
亚太	487	63%
中东	198	72%
非洲	135	56%

来源: WINGX

\*1月到12月 (除非特别说明)



# 社交网络

《财富报告》对社交媒体活动的一项突破性新研究揭示了我们的读者在世界各地的时间分配

文:Flora Harley, 莱坊研究部高级分析师

我们可以从许多方面追踪财富的流动,但通常维持在资本转移和投资流动的层面,以及更进一步的常住人口增长和移民趋势。

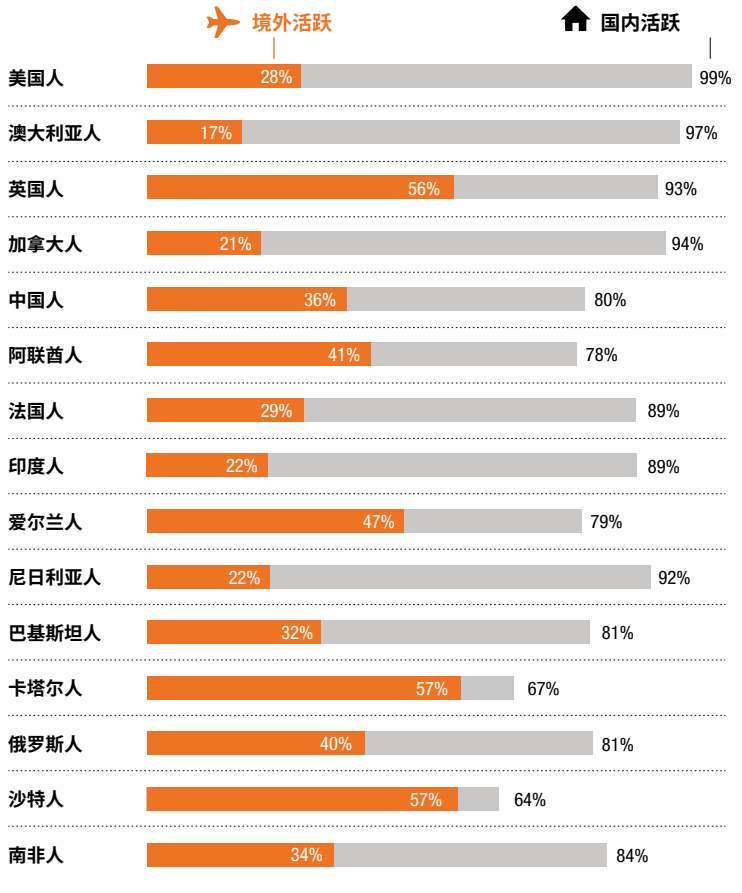
不过,如果您想要了解客户并找到他们的兴趣和激情所在,掌握他们的动向也一样有趣。第22页中提及的有关私人飞机和超级游艇的数据提供了一些线索,但多亏了社交媒体的存在,让我们得以知晓人们的时间到底花在了哪些地方。

通过分析15个国家7,500位超高净值人士的150万条匿名推文下的位置标签,我们拼凑出了这一人群的出行图。右侧的图表展示了这项独特分析的结果。以下是几点重要发现。

- 美国、英国、法国、阿联酋和德国是出境旅行的五大目的地。
- 地理邻近是重要的考虑因素,很多人青睐邻近的国家。例如,新西兰颇受澳大利亚人的欢迎。
- 被调查的各国人士中,半数以上最喜欢在6月旅行,其次是10月和5月。
- 美国和法国6月份的超高净值人士游客最多,而英国则是在4月份。

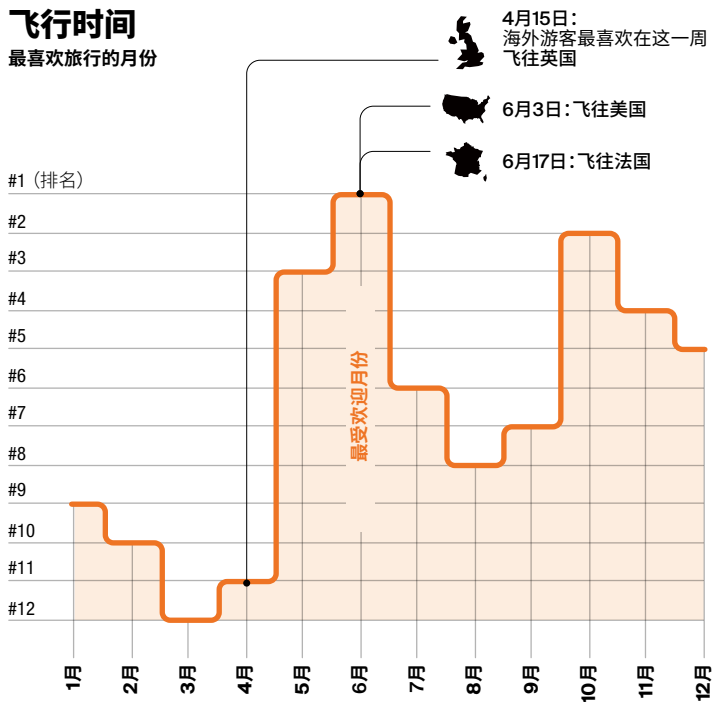
## 国内外

国内外社交媒体上活跃人士的占比



## 飞行时间

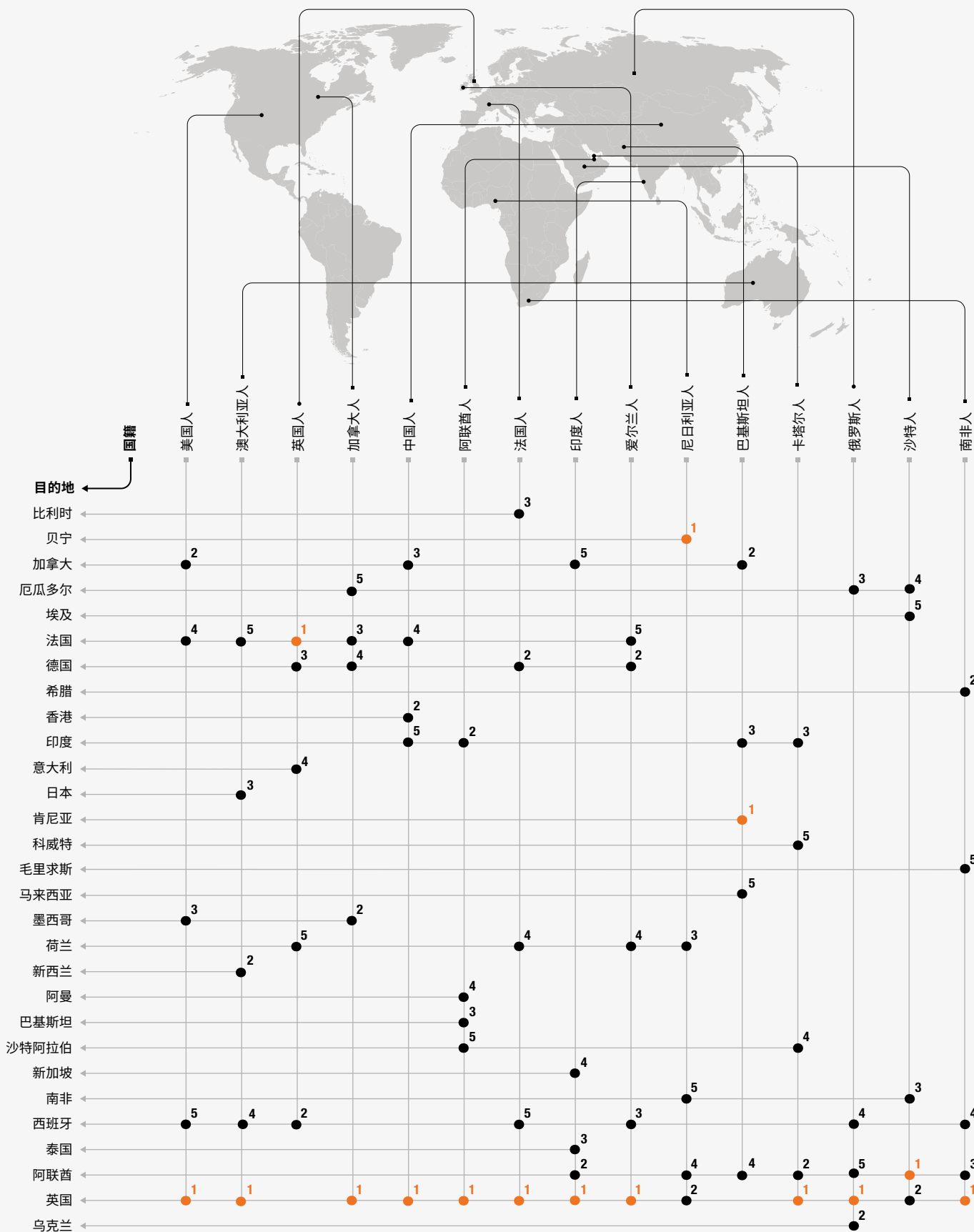
最喜欢旅行的月份



来源:莱坊研究部、Four Communications提供的Mapper360®

# 热点目的地

除美国外, 各国人民的五大目的地



来源: 莱坊研究部、Four Communications提供的Mapper360®

# 风险与回报

《财富报告》评估了推动资本在全球流动的因素,并详细分析了三大中心的财富流动情况

文:Flora Harley, 莱坊研究部高级分析师

**财**富流动受很多因素的影响,包括经济和个人稳定性以及财富保值情况。了解这些推动因素有助于洞察投资流动方向及其对住宅和商业房地产市场的影响。

世界各国政府正逐渐开始瞄准全球流动的财富——即使出于不同原因。一些国家推行优惠税收政策积极吸引富有人群前往定居,还有一些国家则对购买住宅征收海外买家税。

例如,意大利出台新政策,对“非本土”居民的全球收入征收10万欧元的固定税额。与此相反,新加坡在2018年7月将海外购房者的住宅物业印花税提高至20%。英格兰和北爱尔兰计划在2019年就海外买家的税收问题进行意见征询。

所有这一切都基于财富越来越高的自由性。我们的态度

调查数据显示,36%的超高净值人士已持有第二护照,相较于去年的34%有所上升,26%的人计划永久移民,高于去年的21%。

其原因在于越来越多的国家通过投资计划提供公民身份和居住权,摩尔多瓦和黑山是2018年中最近加入到这一潮流的国家。不过,正如我们在《财富报告2018年秋季版》中所指出,经合组织正在严格审查这些计划可能存在的滥用情况。2018年10月,经合组织公布了马耳他、塞浦路斯等21个司法管辖区在内的“黑名单”,指出这些国家破坏了国际上为打击逃税所做的努力。一些国家在建立了信息交流机制后被移出黑名单。

欧盟正在进行类似的研究。葡萄牙是其中一个被审查的国家,该国政府为获得金融投资,向一名被国际刑警组织通缉的俄罗斯人发放可获得永久居留权的黄金签证,因而受到抨击。

## 困境浮现

然而,新兴市场不断增长的经济风险可能会刺激对此类计划的需求,以便把资金引入更安全的避风港。10月,由于经济不确定性和动荡不安,国际货币基金组织将新兴市场2018年和2019年的增长预测分别从4.9%和5.1%下调至4.7%。

这一担忧的部分原因来自中美两国之间的贸易紧张,也是投资者寻求更高回报并转向货币投机的结果。包括印度尼西亚和中国在内的新兴经济体中,许多公民都曾因经济下滑而

经历更严格的经济管制,所以那些有能力的可能正在寻找机会实现全球财富流动。

然而,即使能够保持流动性,世界上一些地区的保密性也变得越来越难以保证。例如,欧盟效仿英国在透明度措施方面的做法,在2018年5月批准了一项新的反洗钱指令。在整个欧盟范围内实行公司实际所有权的全面公开登记。

但这种提升透明度的措施并没有得到普遍认可:一些欧盟国家认为只需要通知监管机构,但不需要公开信息。

## 概览

36%的超高净值人士已持有第二护照, 26%计划移民





## 聚焦中国

中国在过去两年收紧对资本外流的控制，从而给对外投资蒙上了一层阴影。实行更严格的管制在一定程度上是出于对外汇储备下降的担忧，而政府要用外汇储备来维持本国的货币价值。

2016年下半年，由于大量海外收购导致汇率波动，中国外汇储备资产减少了2,030亿美元。尽管2018年上半年下降趋势开始逆转，但中国全年的外汇储备还是减少了670亿美元。2019年1月11日人民币兑美元汇率为6.76，如果汇率继续下行，外汇储备的下跌将会加剧，可能会导致中国公民海外投资限制加码。

房地产现在被归类为“敏感”行业，这意味着几乎所有对海外房地产市场的投资都需要严格的官方批准，尤其是大型交易。尽管如此，中国买家仍在关注伦敦、悉尼、墨尔本和香港等熟悉的全球市场，这些市场具有语言优势和移民可能性，而且不存在任何贸易争端。

中美贸易关系日益恶化，可能会导致中国投资者转向其他

主要市场。事实上，已经有证据表明：根据美国房地产经纪协会提供的2018年美国住宅地产国际交易数据，在截至2018年3月的一年中，来自中国大陆、香港和台湾的买家在美国进行的交易相较于之前12个月下降了4%。

控制资本流出对中国国内住宅市场的影响甚微。从2016年初到2018年第三季度，中国各地的房价增长了24%，但中国内地各城市出台的购房限制政策开始对房价带来下行压力。

## 聚焦印度

印度的个人财富正在大幅增加。根据GlobalData WealthInsight的数据（见第86页），印度的超高净值人数过去五年增长了30%，助长了对海外房地产投资的兴趣。

我们的态度调查结果显示，24%的印度超高净值人士在除了第一和第二居所之外额外持有房地产投资，这一比例高于前一年的21%。对于印度买家而言，吸引他们的通常是子女的一流教育机会、商业新项目和稳定的投资



最新奢侈品投资指数请见第72页

减缓流动 为增加外汇储备，中国正在收紧对海外房地产投资的限制。

回报。伦敦、墨尔本和迪拜等梦寐以求的市场得到极大关注。不过，其他市场也颇受印度投资者的欢迎，特别是塞浦路斯、马来西亚和斯里兰卡。

尽管印度在自由汇款计划(LRS)下对海外投资进行限制，但其国民对海外投资的兴趣依然明显而且不断增长。自2015年5月起，自由汇款计划允许每位居民每年向海外汇款多达25万美元。自限额提高以来，印度居民向海外汇款将近300亿美元，2015/16年到2017/18年期间，汇款额增长了144%。

目前尚无迹象表明自由汇款计划的限额会有所变化。上一次降低限额是在2013年，一定程度上归因于经常账户赤字占国内生产总值的4.8%。尽管印度卢比近期出现贬值，在截至到2019年1月的这一年中相对于美元降低了9.6%，但其经常账户赤字仍处于“舒适区”，最近报道为2.9%。不过值得注意的是，2019年中将进行中央政府选举，可能会出现进一步的经济变化，进而影响资金外流。

### 聚焦中东

中东地区私人财富的分布集中在一些主要的海湾国家，沙特阿拉伯位居首位，其次是阿联酋、科威特、卡塔尔、阿曼和巴林。

虽然石油收入提高了政府收入，但建筑业和金融服务业才是私营部门的两大主要财富来源。如今，这两大领域在中东亿万富翁的投资组合中显得尤为突出，分别占23%和15%。

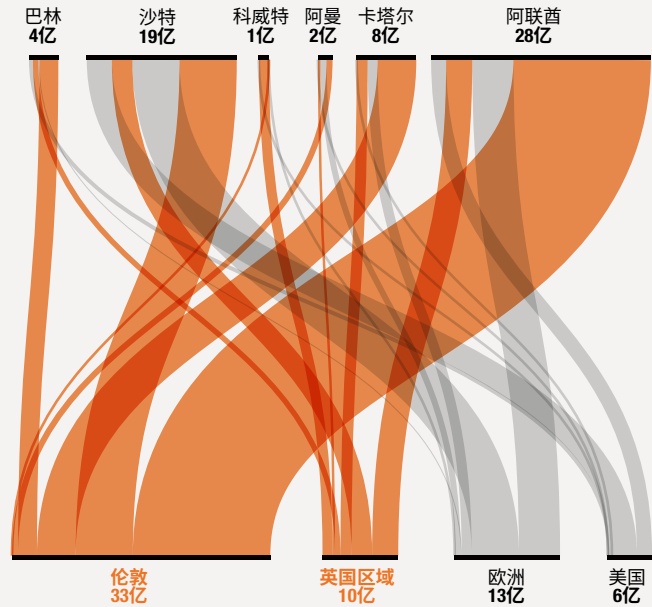
鉴于海湾合作委员会的社会环境，家族企业是贸易活动的最大参与者。莱坊中东财富情报团队已确认了该地区1,300个家族企业。与全球趋势一致，中东也存在代际传承的挑战：只有7%的亿万企业能坚持到第四代，2%能坚持到第五代。

因此，中东家族逐渐将注意力转向代际规划，以保持财富的传递。这样的后果是投资越来越向外向。石油收入不稳定、增值税等监管政策变化、地缘政治不确定性和政府调查仍然是财富外流的主要驱动因素。

房地产依旧是重要的财富保值资产类别。中东投资者一直是全球房地产市场的参与者，特别是在英国、欧洲和美国。近期，由于美元持续走强，中东对这种全球地域多样化的热情有

### 四处寻找

目前正在寻求房地产投资新机遇的中东财富(美元)



数据截止至2018年12月10日

来源：莱坊中东财富情报团队

所提升。我们的态度调查数据显示，29%的中东超高净值人士在2018年增加了房地产投资。

莱坊中东财富情报团队已经明确了中东地区富有私人投资者的具体要求。截至2018年底，仅商业地产投资预计就将达到62亿美元，其中很大一部分投资于英国。伦敦仍然是首要目的地，其次是柏林等其他欧洲城市。驱动因素包括稳定性、透明度、流动性、良好回报和债务成本。

资产类别方面，写字楼和酒店依然最受青睐。不过，中东富有人群也紧随全球趋势和机遇，对医疗、教育和私人租赁等更专业行业的热情和考量日益提升。





# 房地产市场速递

## 住宅及商业房地产趋势

### 转折点

莱坊国际高端住宅指数最新结果  
- 第30页

### 资本三问

2018年房地产投资市场盘点  
- 第36页

### 新加坡之王

投资者Raj Kumar分享成功秘诀  
- 第38页



# 转折点

年度盘点全球豪宅市场赢家和输家

文: Kate Everett-Allen, 莱坊国际住宅研究部主管

莱坊国际豪宅指数 (PIRI 100) 所追踪的100个豪宅市场的价值去年平均增长了1.3%，增长率低于2017年的2.1%，也是该指数自2012年以来的最低年增长率。

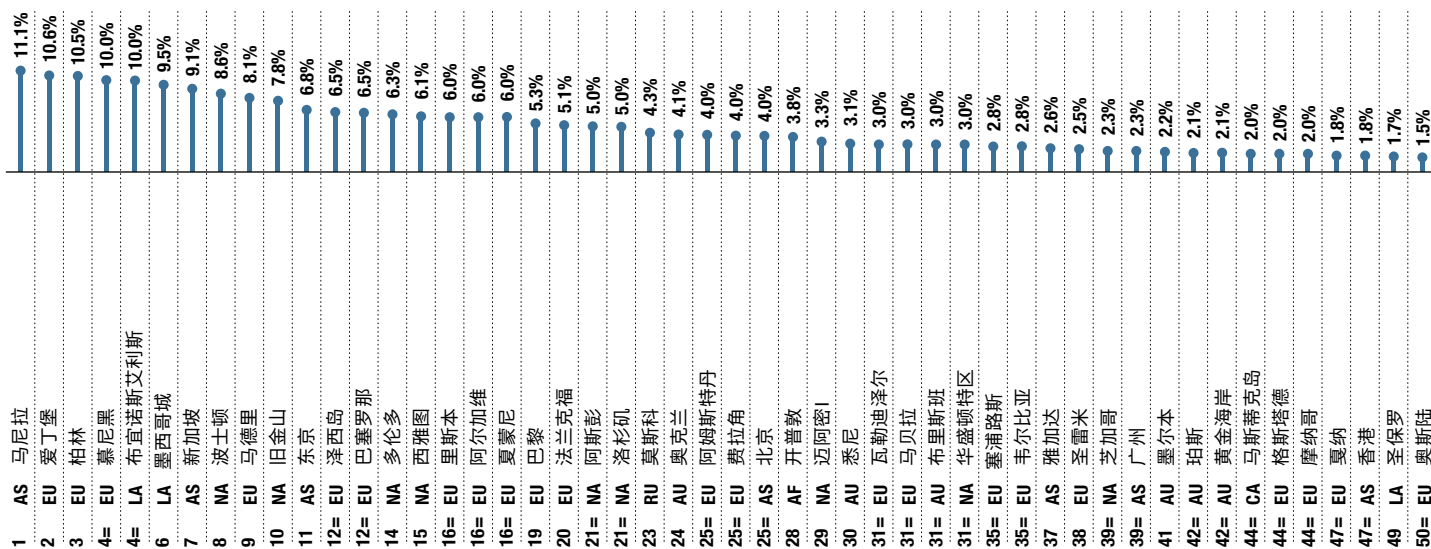
下降并不令人意外。自2008年以来，超低利率一直在推动全球房地产市场的发展，而随着我们逐渐习惯了超低利率的离场，货币政策的转变必然会导致房价增长放缓。

莱坊代理销售 - Villa Sozia, Saint-Jean - Cap Ferrat



前景乐观 法国热点城市如卡普费拉(Cap Ferrat)依然需求强劲

## 国际豪宅指数 100



莱坊国际豪宅指数 (PIRI 100) 反映出豪宅价格的变动情况



一年前有11个城市实现了两位数的年增长;而2018年只有5个城市达到这一水平。不过,尽管增长放缓,但2018年PIRI100指数中仍有近四分之三的市场录得快速或静态增长,而2017年仅有65个。

欧洲城市依然表现强劲,而大中华区的城市排名继续下滑。然而,新兴市场的表现各异。尽管拉丁美洲的经济不景气,但该地区几个主要城市的高端住宅价格实现上涨,而同样面临挑战的土耳其豪宅市场也出现了价格的大幅回升。

纽约、伦敦和日内瓦等主要全球财富中心以及都柏林等有望继续享受金融危机后反弹(或实际上是脱欧前的繁荣)的城市,目前正处于负增长状态。

下面,我们将分享PIRI 100指数的主要发现和

趋势,以及世界各地研究团队的独特见解。

### 马尼拉惊奇

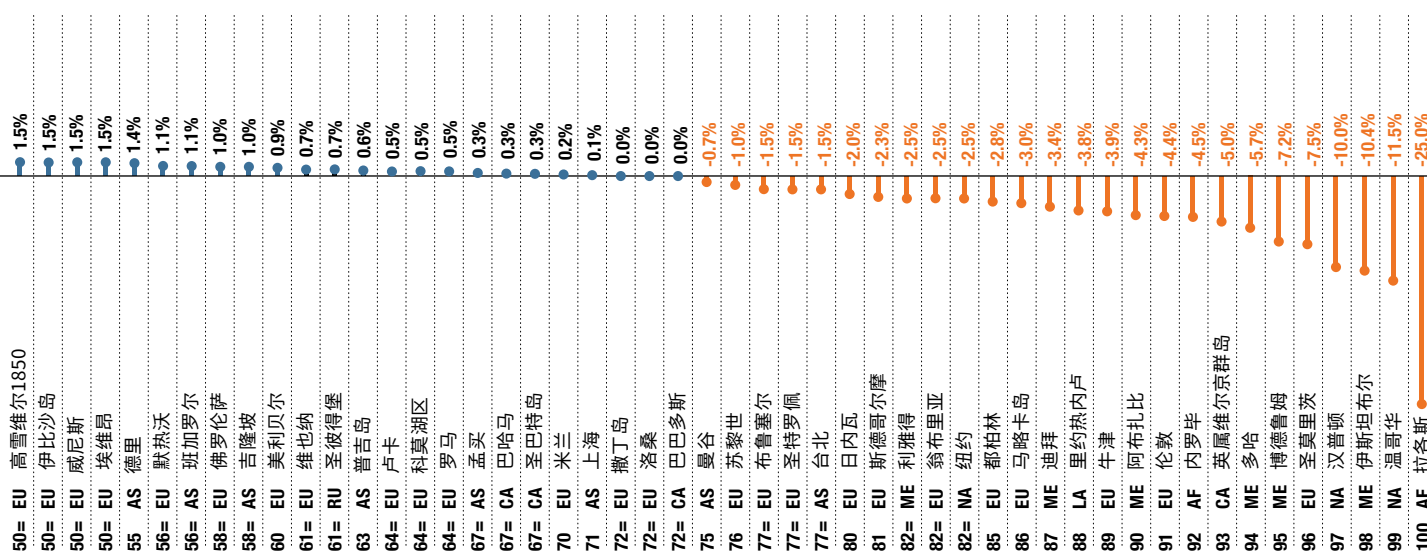
马尼拉位居PIRI 100指数的榜首,豪宅价格上涨了11%。主要原因是供应不足和菲律宾经济的繁荣,2018年该国的GDP年增长超过6%,推动了一些侨居海外的菲律宾人抢占国内房地产市场,希望分得一杯羹。不过,马尼拉的表现

## 概览

# 2018年,国际豪宅指数100录得六年来的最低年增长: +1.3%

现需要被正确看待。在我们编制PIRI指数的12年中,排名首位的市场还未出现过21%以下的年增长率。因此11%是相当大的转变,但也证实了我们的理论,即主要市场正在趋同,极端表现逐渐消失。

缩写注释: (AF) 非洲 - (AS) 亚洲 - (AU) 澳大拉西亚 - (CA) 加勒比地区 - (EU) 欧洲 - (LA) 拉丁美洲 - (ME) 中东 - (NA) 北美 - (RU) 俄罗斯和独联体



来源:除以下地区外,其他地区的数据均来自莱坊全球网络:东京(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);芝加哥、洛杉矶、迈阿密、纽约、旧金山、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);泽西(泽西州);柏林和法兰克福(德国房产网站Immobilien Scout24);多伦多(多伦多地产局);墨西哥(联邦住房贷款抵押公司);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。塞浦路斯的数据截取日期为2017年6月至2018年6月。巴塞罗那和泽西的数据截取日期为2017年9月至2018年9月。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2017年10月至2018年10月。阿布扎比、柏林、多哈、迪拜、法兰克福、里约热内卢、利雅得、圣保罗、多伦多和温哥华的数据截取日期为2017年11月至2018年11月。斯德哥尔摩的数据截取日期为2018年1月1日至2018年12月5日。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。波士顿的价格变化取值对象为市中心公寓。布宜诺斯艾利斯的数据取值对象为仅限于新建物业。

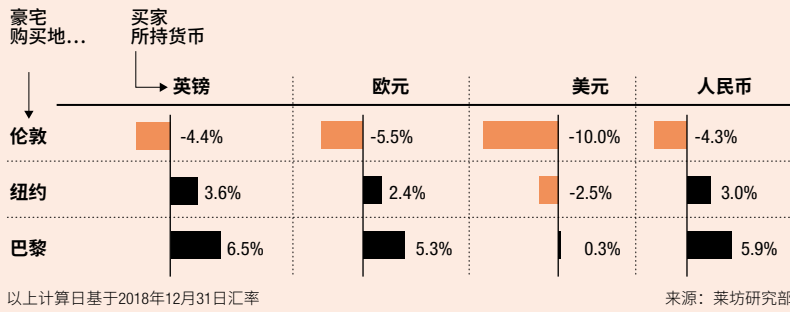
# 主要驱动力

## 解析全球豪宅价格变动

莱坊国际豪宅指数100 (PIRI 100)今年进入了第12个年头,旨在追踪全球豪宅市场的价格走势。该指数涵盖了主要金融中心、门户城市、第二居所热点地区(包括沿海和乡村)以及全球领先的豪华滑雪度假地。

### 自由汇兑

2018年货币波动对豪宅价格的影响\*

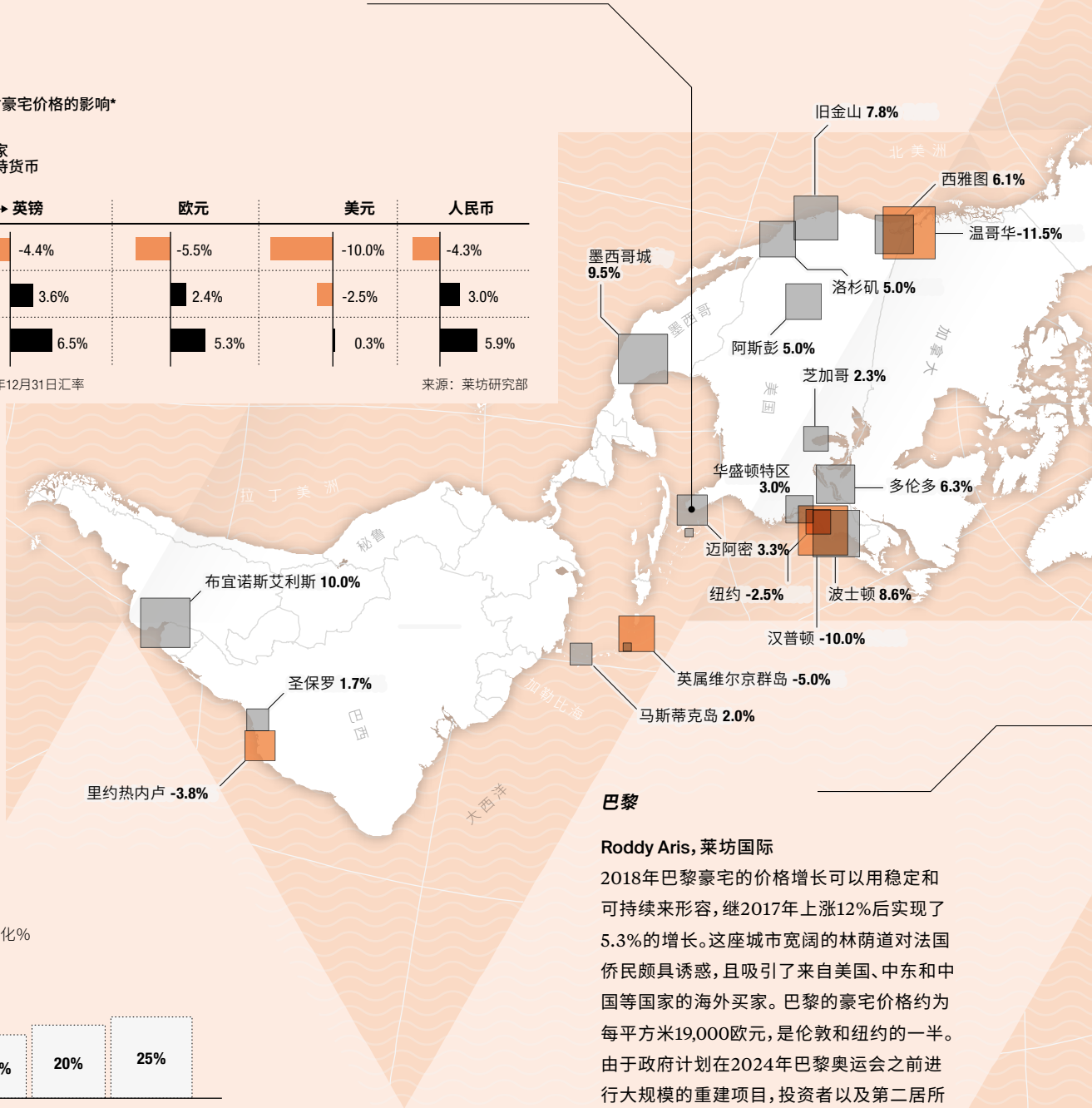


### 迈阿密

Stacey Watson, 莱坊国际

迈阿密拥有约33,300名百万富翁,我们预计2019年该城市的豪宅价格将录得5%的增长,超越美国其他主要城市。由于价格基数相对较低,目前正在不断攀升,以佛州光线快速铁路的形式所进行的新投资正在提振当地经济,而佛罗里达州的低税率可能会吸引一些美国居民为减免国税和地税而搬到这一阳光州。

### 迈阿密



### 巴黎

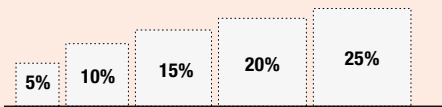
Roddy Aris, 莱坊国际

2018年巴黎豪宅的价格增长可以用稳定和可持续来形容,继2017年上涨12%后实现了5.3%的增长。这座城市宽阔的林荫道对法国侨民颇具诱惑,且吸引了来自美国、中东和中国等国家的海外买家。巴黎的豪宅价格约为每平方米19,000欧元,是伦敦和纽约的一半。由于政府计划在2024年巴黎奥运会之前进行大规模的重建项目,投资者以及第二居所买家将更加关注法国首都。

### 价格变化

方块大小代表了年变化%

■ 正值  
■ 负值

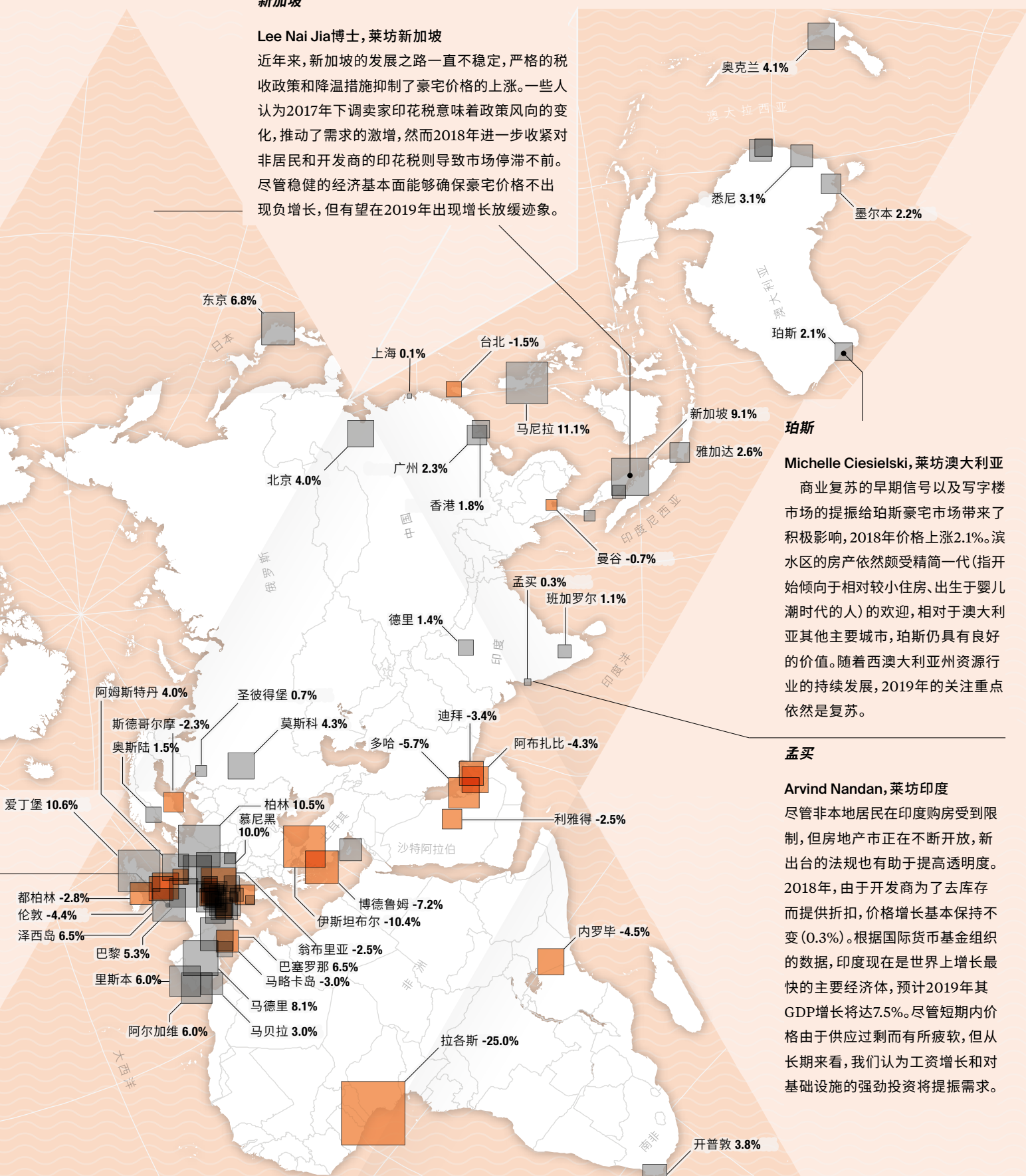




新加坡

Lee Nai Jia博士, 莱坊新加坡

近年来,新加坡的发展之路一直不稳定,严格的税收政策和降温措施抑制了豪宅价格的上涨。一些人认为2017年下调卖家印花税意味着政策风向的变化,推动了需求的激增,然而2018年进一步收紧对非居民和开发商的印花税则导致市场停滞不前。尽管稳健的经济基本面能够确保豪宅价格不出现负增长,但有望在2019年出现增长放缓迹象。



珀斯

Michelle Ciesielski, 莱坊澳大利亚

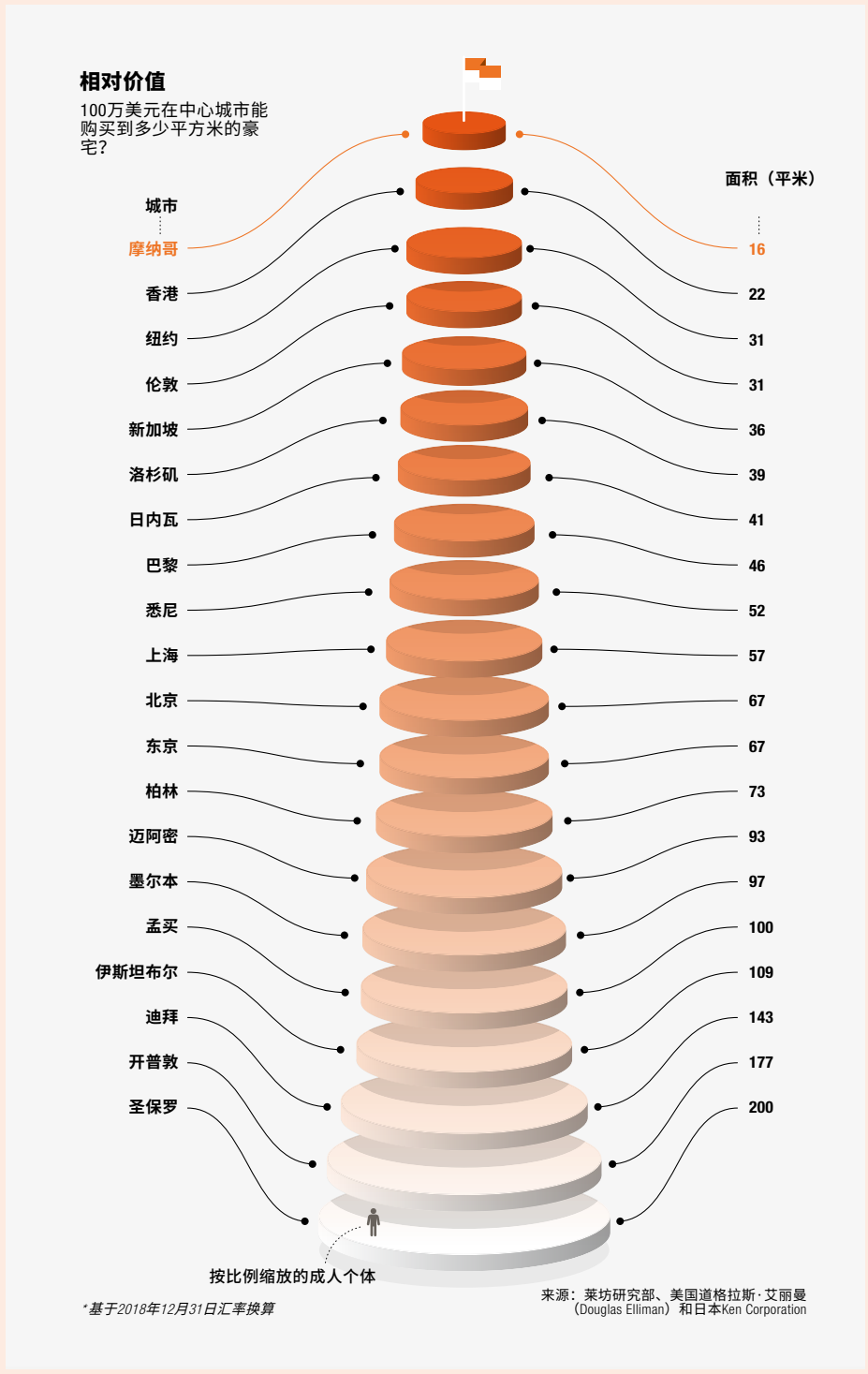
商业复苏的早期信号以及写字楼市场的提振给珀斯豪宅市场带来了积极影响,2018年价格上涨2.1%。滨水区的房产依然颇受精简一代(指开始倾向于相对较小住房、出生于婴儿潮时代的人)的欢迎,相对于澳大利亚其他主要城市,珀斯仍具有良好的价值。随着西澳大利亚州资源行业的持续发展,2019年的关注重点依然是复苏。

孟买

Arvind Nandan, 莱坊印度

尽管非本地居民在印度购房受到限制,但房地产市场正在不断开放,新出台的法规也有助于提高透明度。2018年,由于开发商为了去库存而提供折扣,价格增长基本保持不变(0.3%)。根据国际货币基金组织的数据,印度现在是世界上增长最快的主要经济体,预计2019年其GDP增长将达7.5%。尽管短期内价格由于供应过剩而有所疲软,但从长期来看,我们认为工资增长和对基础设施的强劲投资将提振需求。

来源:除以下地区外,其他地区的数据均来自莱坊全球网络:东京(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);芝加哥、洛杉矶、迈阿密、纽约、旧金山、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);泽西(泽西州);柏林和法兰克福(德国房产网站Immobilien Scout24);多伦多(多伦多地产局);墨西哥(联邦住房贷款抵押公司);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。塞浦路斯的数据截止日期为2017年6月至2018年6月。巴塞罗那和泽西的数据截止日期为2017年9月至2018年9月。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止日期为2017年10月至2018年10月。阿布扎比、柏林、多哈、迪拜、法兰克福、里约热内卢、利雅得、圣保罗、多伦多和温哥华的数据截止日期为2017年11月至2018年11月。斯德哥尔摩的数据截止日期为2018年1月1日至2018年12月6日。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。波士顿的价格变化取值对象为市中心公寓。布宜诺斯艾利斯的数据取值对象为仅限于新建物业。



—30周年。随着这座城市不断发展，未来增长潜力巨大。”

欧洲的第二居所市场一度增长乏力，但现在已经稳定下来。里斯本(+6%)和阿尔加维(+6%)都是在经历了10年低迷后才得以复苏。在法国，马克龙总统的蜜月期或即将结束，但豪宅买家的乐观情绪几乎没有动摇的迹象。我们的数据显示，与2017年相比，2018年法国住宅的咨询量上升了59%。在PIRI指数所涵盖的11个法国市场中，只有圣特罗佩出现价格下滑，而且仅为-1.5%。

## 概览

马尼拉2018年以11%  
的同比增长率高居国际  
豪宅指数100榜首

### 安全的避风港

资本外流继续推高需求，尤其是来自政治动荡的新兴市场资本。除委内瑞拉买家外，拉丁美洲的其他买家也进入了马德里市场，而土耳其买家则活跃在德国和中东。正如第35页中的第二居所所有权图表所示，经济和政治的波动似乎正在将财富推向新市场。

有趣的是，对安全的顾虑解释了布宜诺斯艾利斯录得10%增长的原因。由于新建公寓更为安全，投资者兴趣增加，推高了豪宅价格。

### 夺回控制权

莱坊新加坡研究部主管Lee Nai Jia博士表示，新加坡价格上涨略高于9%，标志着当前市场周期的

### 大陆漂移

尽管整个欧元区增长放缓，但租金需求的迅速增长、有限的供应量以及强劲的地方经济让四个欧洲城市进入前十，其中爱丁堡(+10.6%)和柏林(+10.5%)领先。

不过，正如我的同事Oliver Knight所指

出：“近十年来，由于政治的不确定性以及更高的购房税征收，爱丁堡市场的增长一直缓慢，2018年才出现飙升。”

在柏林，我们的德国合作伙伴Ziegert的研究主管Till Bruhofener-McCourt说：“与其他欧洲城市相比，这座城市还很年轻，2019年是柏林统

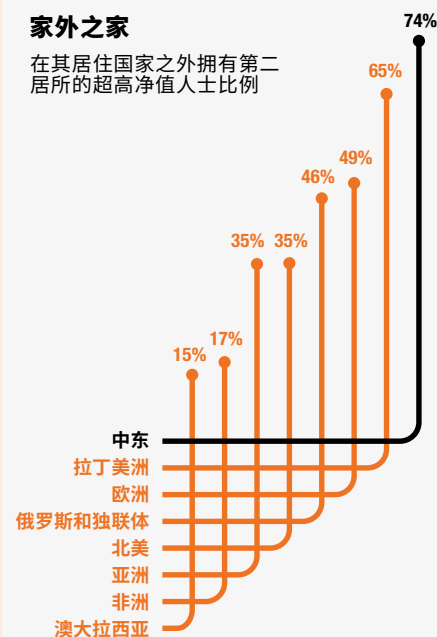
莱坊代理销售 - One Blackfriars, London



反弹 购房者登记数量反弹以支撑伦敦豪宅市场

### 家外之家

在其居住国家之外拥有第二居所的超高净值人士比例



来源：2019年《财富报告》态度调查

高点。2010年以来，该城市一直受制于多达15项的宏观审慎管控或降温措施。2018年也不例外，针对非本土居民的印花税调高至20%。

奥克兰(+4.1%)、北京(3.9%)、广州(2.3%)、香港(1.8%)、上海(0.1%)和温哥华(-11.5%)的政策制定者也竭尽全力试图冷却房价。具体措施包括新西兰禁止海外买家购买现房，香港计划开征新开发项目的空置税以及一些中国城市提高购房者的抵押贷款利率并实行积分制。

多年来，香港一直在克服艰难，价格门槛每年都被打破，但正如莱坊大中华区研究部主管David Ji所言，2018是一个转折点，“股市下跌13.6%，是2011年以来最大的跌幅，而加息也影响了买家情绪。”

2018年，温哥华出台了可以说是最严格的法规，包括对非本土居民提高税率、征收投机和空

置税、征收空房税、并对300万加元以上的房产征收更高的学区税。该城市也尚在消化中国收紧资本管制所带来的影响，中国资本在2016年底以前一直是重要的需求来源。

### 双城未来

自2016年全民公投以来，英国脱欧的影响在很大程度上反映到了伦敦豪宅市场上，一些街区的价格降幅高达20%。然而，随着买家登记数量的增加，需求被抑制的证据越来越明显，这表明一旦有交易达成，价格可能会出现反弹，因为那些一直在观望的人决定开始付诸行动。

关于征收非本土居民印花税附加费的意见征询目前正在进行中，但若英镑暴跌，国际买家、尤其是持有美元的买家(见第32页货币表)可能不会受

到这1%税费的影响。

在纽约，国家和地方税法的出台、股市波动以及美元走强加剧了供应过剩这一潜在结构性问题，其中美元走强导致2018年一些海外买采取了观望态度。然而，正如我们美国合作伙伴道格拉斯·艾力曼(Douglas Elliman)的研究分析高级副总裁安德鲁·瓦奇福格尔(Andrew Wachtfogel)所指出，由于2019年华尔街奖金有望保持稳健水平，抵押贷款利率仍接近历史低点，可能存在一线希望。



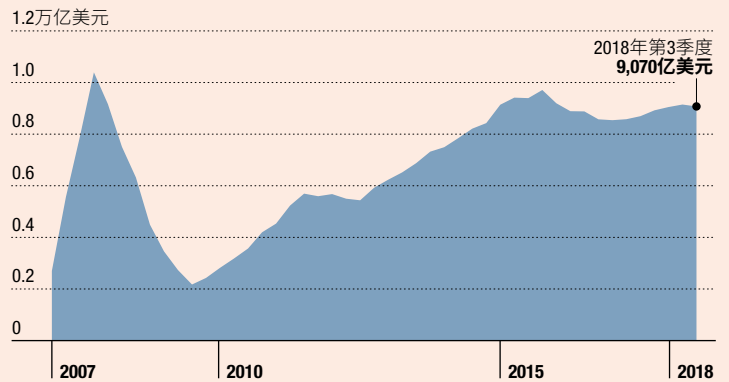
# 资本三问 What, Where, Why

莱坊的资本市场研究团队分析了商业地产投资的主要趋势, 重点关注私人资本的投资方向

数据分析由Lily Nguyen和莱坊研究部提供

关于我们的十大投资之选请见第46页

## 投资额为多少? 全球范围内投资于商业地产的金额\*



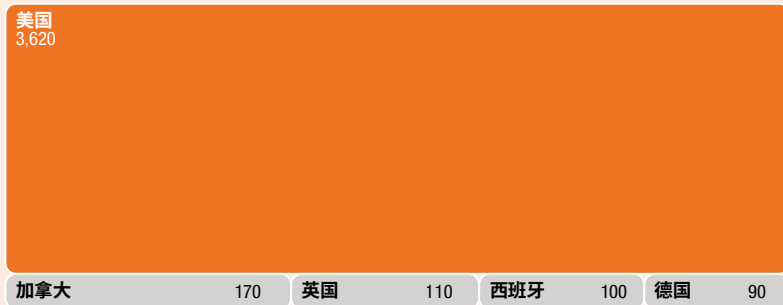
## 市场纵览

### 投资来自哪里?

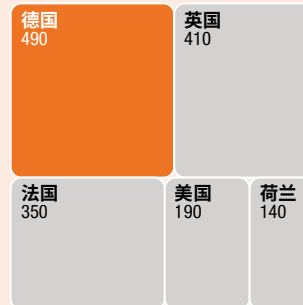
跨境房地产投资资金的最大来源是北美, 其中大部分集中于美国境内投资, 而加拿大、英国和欧洲大陆仍然是主要投资目的地。

地区房地产投资者的主要投资目的地 (亿美元)\*

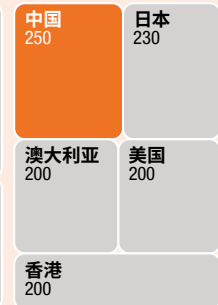
#### 北美资本的主要投资地



#### 欧洲资本



#### 亚太资本

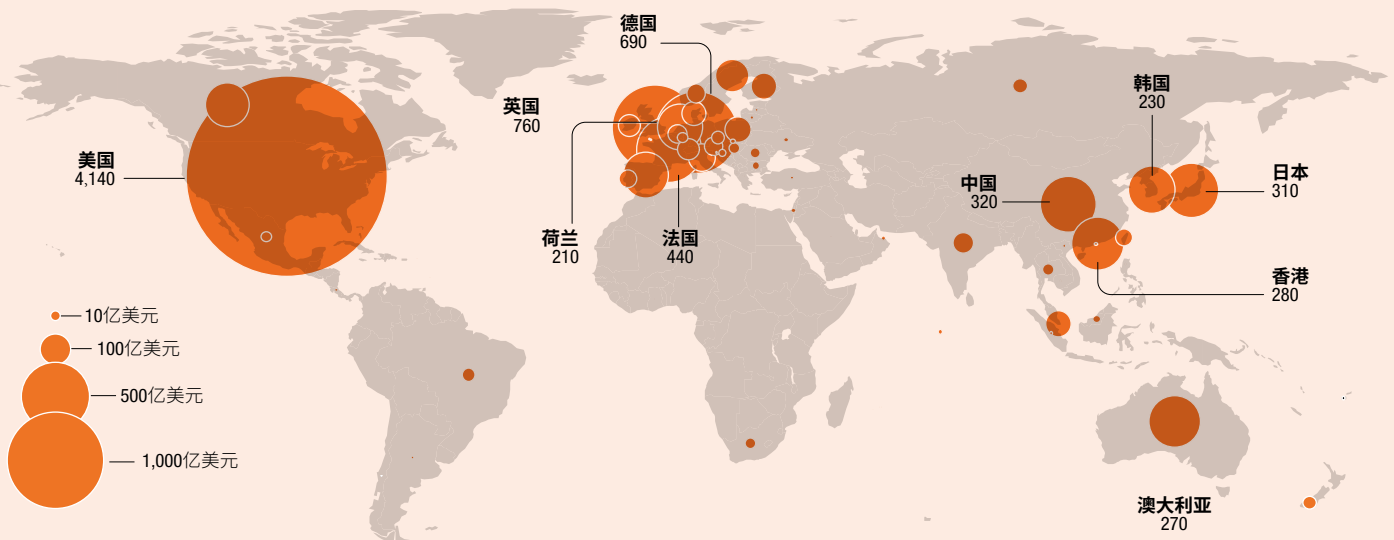


#### 其它地区



### 资本最喜欢投资在哪里?

国内及跨境投资规模 (亿美元)\*



### 最受青睐的投资类别是什么?

投资规模按类别 (亿美元)\*



截止2018年第三季度的12个月

### 谁在购买?

商业地产投资规模  
按买家类型(亿美元)\*

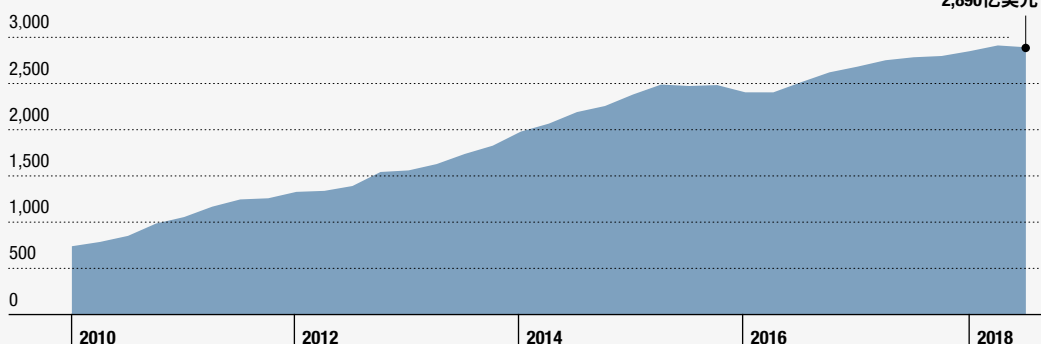


### 聚焦私人资本

#### 私人投资额为多少?

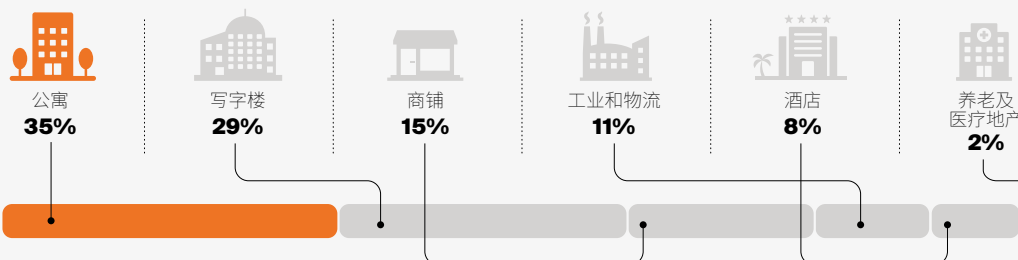
自2010年以来,商业地产的私人投资不断攀升。对于寻求投资多样化的投资者而言,吸引力在于收益保障以及通过积极资产管理推动业绩进一步提升的可能性。

私人资本投资规模(亿美元)\*



#### 私人资本投资什么?

私人资本投资规模\*



#### 私人资本投资在哪里?

十大跨境和国内投资目的地,按投资规模(亿美元)\*



#### 下一步?

**23%** 的超高净值人士2019年计划投资于其所在的国家, 27%计划投资于其他国家

来源: 2019年《财富报告》态度调查

**34%** 的受访者说他们的客户在2018年增加了房地产投资配置

# 新加坡之王

作为新加坡最成功的零售商和房地产投资者，拉吉库玛 (Raj Kumar) 与《财富报告》坦诚谈论了房地产、家庭、以及如何打造传世资产

采访人: Nicholas Holt, 莱坊亚太区研究部主管

**拉**吉库玛 (Raj Kumar) 是皇家控股 (Royal Holdings) 的所有人, 该公司成立于2011年, 当时他和其兄弟阿索克 (Asok) 对皇家兄弟 (Royal Brothers) 的房地产业务进行了拆分。他的儿子吉辛 (Kishin) 也是一名成功的房地产开发商, 并成立了自己的强大企业RB资本。

## 皇家控股 (ROYAL HOLDINGS): 投资组合亮点

**RB资本大厦, 新加坡:**  
CBD核心区莱佛士坊一栋16层的写字楼

**罗伯逊码头洲际酒店, 新加坡:**  
拥有225个房间的滨江豪华酒店资产

**Jalan Sultan Ismail路33号, 马来西亚吉隆坡:**  
知名写字楼, 主要租户为汇丰银行

**百乐景园酒店, 新加坡:**  
位于小印度, 拥有300间客房的酒店, 由百乐酒店集团管理

**Cuppige露台, 新加坡乌节路:**  
马六甲风格露台, 以潮流咖啡厅和酒吧为主

**罗伯逊码头, 新加坡:**  
布满生活方式、食品和饮料零售商店的繁华地带

**动机和动力** 我们的家族在新加坡已经有72年的历史了。1946年, 我的父亲从印度 (分裂前一年) 来到了新加坡。失去家园后, 我们漂泊在世界各地, 怀揣着满腔的抱负和强烈的生存愿望。

**起步** 以前我放学后到父亲的店铺里帮工。上世纪70年代, 也就是十六七岁的时候, 我赚了人生中第一个一百万。我向父亲借了2万新加坡元 (下称“新元”), 6周后就还给了他。我当时做零售生意, 开了一间牛仔裤店。21岁时, 我每个月都会开一间新店。到最后我总共开了27间店铺, 成为国内响当当的牛仔裤零售商。我觉得人们喜欢和我做生意, 因为我信守诺言, 按时付款, 最后生意就越做越大了。

**大突破** 20世纪80年代, 我25岁的时候, 市场暴跌, 利率变化无常。房产朝不保夕, 我们以五分之一的价格收购了百货商店公司 Emporium Holdings 的物业, 同时还买了其他100多家店铺, 包括皇后大道购物中心 (Queensway Shopping Centre)。那个时候, 莱坊居间促成了幸运广场 (Lucky Plaza) 地下商场的交易——包含60间店铺。这是我们集团的一个巨大转折点。所以, 我永远不会忘记莱坊, 多年来他们一直是我们的忠诚合作伙伴。

**成功秘诀** 我们的决策基于最传统的原则: 地段、地段、地段。我们在别人尚未发现机会的地方购买, 购买之后就不会出售, 就像长期养老基金一样。我们收购罗伯逊码头 (现在是新加坡最潮流的地区之一) 的时候, 码头上到处是荒废的仓库, 人人都说它太破旧且不屑一顾——但对我们而言, 却是令人兴奋的机会。

**海外机会** 英国和澳大利亚是我们未来几年要关注的两大市场: 我们认为由于脱欧带来的不稳定以及英镑贬值, 英国会很有投资价值; 而澳大利亚是我们比较熟悉的市場, 从上世纪80年代开始就开始投资此地。

**第二个家** 我热爱伦敦, 多年来我一直对它情有独钟。我想花更多时间待在那里。无论脱欧与否, 它在我心中都有一席之地。

**接班人计划** 我的儿子吉辛 (Kishin) 今年34岁, 在房地产界已经赢得了自己的声誉。他12岁的时候就跟着我一起参加重要会议了。他总是问“为什么?”, 如饥似渴地学习——现在还是这样! 他快21岁的时候, 我给了他一间顶层公寓, 而他决定要卖掉。这次轮到我问“为什么?”, 他说想筹钱成立RB资本集团, 成立之后不久就在吉隆坡收购了Jalan Sultan Ismail路33号, 并在新加坡收购了如今EFG银行大厦所在的物业。

**指导和遗产** 我现在工作不是为了钱, 而是因为热爱。我喜欢扶持后起之秀, 也热衷于帮助很多新企业家成长。这是我对未来五年的展望。我的计划是每周花几天时间去寻找人才, 发现那些懂得生意但缺乏资金支持的人。外面人才济济, 实在让人激动。这是我一生的使命。





## 夺回控制权

### 如何创建有效的房地产投资策略

文: Rory Penn, Thomas van Straubenzee,  
莱坊私人办公室



专家意见 从左到右: Thomas van Straubenzee, Paddy Dring, Rory Penn (来自莱坊私人办公室)

关于投资组合,越来越多的超高净值人士及其家族开始绕过中间商,选择设立专门的家族理财办公室,房地产领域也不例外。

作为莱坊私人办公室团队成员,我们平常有机会接触到很多希望提高房地产资产掌控力的私人投资者。基于和他们的对话,我们列出以下关键因素,以供那些想要制定房地产投资战略的投资者参考。

#### 要有耐心

房地产市场具有周期性且与很多因素有关,包括经济实力。与机构投资者不同,私人投资者和家族理财办公室可以在周期中等待合适的投资时机,而前者则常常承受着部署资本的压力,私人投资者应等待可以获得最大回报的良机,避免不必要的市场和资本风险。

#### 不要不惜代价追求收益

由于目前任何投资类别都难以确保资本增值,

收益率往往是主要目的。二级市场的收益率可能很高,但更容易受到金融下行的影响,因此不要不惜任何代价追求收益。

私人投资者需要设立明确的战略,并接受这样的事实:可能无法达到管理基金所提供的多元化水平。他们还应认识到,可能需要在收益和增长之间进行权衡。

#### 掌握控制权并不是孤军奋战

我们看到,越来越多的私人投资者和家族理财办公室希望与其他私人投资者或家族进行共同投资或合资。这样做有助于分散风险,创造多样化,开拓新领域,有机会进行更大规模的交易,同时还能保留一定水平的控制权。

#### 子女可能是您最好的顾问

许多新兴的房地产领域,如“最后一英里”物流中心,都是由科技、消费和人口变化这些新趋势所推动。年轻一代往往更适应“下一风潮”,因此尽早让

子女参与到房地产投资组合管理不仅是接班人计划中的明智之举,而且还能表明他们具有商业头脑。我们看到有些投资者在这方面做的很好,有些还不太好。下放一些控制权以及共同承担责任通常有助于形成最牢固的家庭伙伴关系。

#### 重中之重,保持简单

对于那些虽然完全合法,但被认为是为避税而设计的投资结构,世界各地政府正不断加强打击力度。这些投资结构通常很复杂也很昂贵,可能会影响投资组合的流动性。税务规划当然很重要,但涉及到房地产,最好还是保持简单。

如需了解更多,请发邮件至:

[privateoffice@knightfrank.com](mailto:privateoffice@knightfrank.com)



# 投资展望

今年及未来全球房地产机会

## 改弦易辙

影响投资机会的关键主题  
- 第42页

## 新世界

莱坊2019年豪宅预测  
- 第54页

## 投资组合管理

可考虑的商业地产  
资产类别及地段  
- 第46页

## 下一站街区

有望胜出的热点住宅区  
- 第58页



# 改弦易辙

投资者可以笃定的一件事是，未来十年与过去十年将完全不同。在为期十年的试行货币政策接近尾声的情况下，《财富报告》甄别了五大主要趋势，希望能够为您未来的投资决策提供帮助\*

文: Tom Bill, 莱坊研究部



风云涌动 上图:欧洲央行走在放松货币政策管控这一趋势的前沿。右上:到2022年,印度将成为全球人口最多的国家

## 01

### 各国央行和超级计算机将减负

过去十年间,为抵御全球金融危机造成的影响,各国央行的干预程度是前所未有的。尽管有猜测认为全球或将陷入又一轮的经济衰退,但美国、英国、欧洲和日本央行的资产购买计划已基本完成了它们的使命。

不过,基金经理认为退出量化宽松(QE)政策需要投资者采取新的投资方式。Heptagon Capital公司的未来趋势全球资本基金经理 Alex Gunz表示:“量化宽松时代对投资者行之有效的方式未必适用于量化紧缩时代。量化宽松政策挽救了很多濒临破产的企业。”

但是在美联储和英格兰银行于2018年底收紧货币政策的同 时,中国和欧洲央行却继续在反其道而行。ABP Invest 公司创始人兼首席投资官 Thanos Papasavvas 相信,这一政策差异将利好已经做好充足准备的投资者。

他表示:“问题并不是各国央行不再去填鸭式地满足投资者,而是它们已经不再唱

同调。随着各国央行分道而行,资产配置需要更具战术性,而货币分析将变得更为重要。投资者的取胜之道是化被动为主动。”

过去十年,交易所交易型基金(ETF)等被动投资方式人气大增,很大程度上是因为这些基金比主动管理型基金成本更低——而在波动的市场中有些主动管理型基金一直表现不佳。

人工智能计划虽然是根据历史模式制定交易策略,但也有预测认为,其作用将随着量化宽松政策的退场而逐渐减弱。James Hambro & Partners 公司的投资组合经理 James Beck 称,被动投资的最大问题是“每一家公司,无论好坏,投资者都去拥有。”

阿联酋国民银行(Emirates NBD)财富管理首

席投资官 Maurice Gravier 表示:“投资者需要做的越来越多,而不仅仅是‘购买指数基金’。想要获得竞争优势,您需要有效地结合主动管理和反向操作。只要你肯做功课,市场波动也会有助于你。”

### 机遇一

巨灾债券是面对股市波动时分散风险的一种方式。债券持有人每年可收到一笔保险费,作为分担因飓风等事件所造成损失的风险的回报。安本标准(Aberdeen Standard)全球战略主管 Andrew Milligan 表示,“关键在于这些风险事件不太可能与股市崩盘同时发生”



# 02

## 追求更高回报的过程将产生更多赢家和输家

在各国央行谨慎加息的情况下，投资者仍将延续低利率时代对收益率的追求，而随着量化宽松货币政策的退出，资产价格上涨会更缓慢。

James Beck认为，鉴于美国政府距利率正常化仍有很远的距离，持有美国国债和美元将会变得更具吸引力，“现金正再度成为一种资产类别，而美国国债十年来首次再度成为实质回报资产。”

不过Beck先生也警告，渴求收益的投资者遇到的陷阱可能会成倍增加。他表示：“自量化宽松货币政策实施以来，人们拼命追求收益，丢失了很多自律性。这可能会造成在某处翻车，或许在新兴市场中，也可能在公司债券上。很多人不明所以，只想追求回报。”

加拿大皇家银行财富管理公司(RBC Wealth Management)多资产组合策略主管David Storm

\*基于2018年11月和12月所做的采访

表示，投资者必须规避把所有新兴市场放进同一个篮子里。他认为在2018年底新兴市场股市下跌后投资者可以找到良好价值的投资。他说：“以美元发行的新兴市场债券与美国企业债券之间的收益率息差看起来颇有吸引力。”Psigma首席投资官Thomas Becket表达了相同意见，“从长远来看，亚洲股市很有吸引力。这些市场的估值已重新进行调整，自满情绪已有一定程度上的回升。”

**机遇二**  
 据联合国称，到2050年将有三分之二的  
 人口生活在城市中，会给现有的基础设施带来压力。  
 印度是人口增长速度最快的国家，到2022年将成为世界上人口最多的国家。而尼日利亚则将于2050年取代美国，成为紧随中国之后的第三人口大国

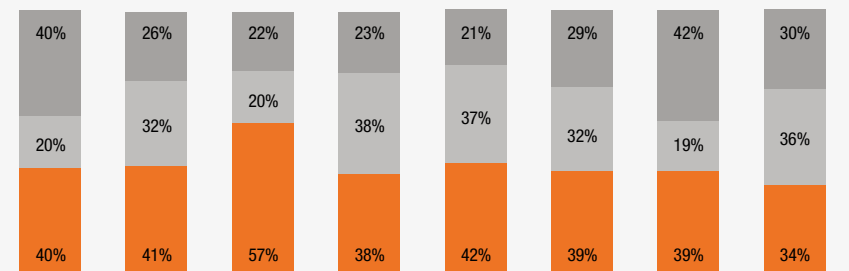
Storm先生表示，基础设施是另一个兴趣热点，“6%的全球基础设施基金收益率非常具有吸引力。随着各国改善道路、升级电网及改用太阳能，这种城市化趋势将支撑基建需求的增长。”

Andrew Milligan则认为多元化至关重要，“对更高收益的追求会将投资者引向主流之外的市场”。他相信，危机后更严格的银行监管创造了取代银行的机会。高收益收入流的例子包括诉讼融资、商业地产债券、医疗特许权使用费和资产抵押证券。

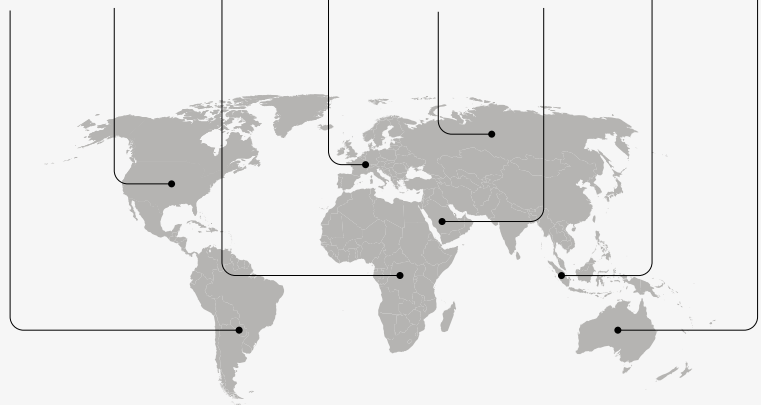
### 安全至上

超高净值人士对投资风险的态度变化\*

■ 更愿意承担风险  
 ■ 无变化  
 ■ 更不愿意承担风险



拉丁美洲 北美 非洲 欧洲 俄罗斯和独联体 中东 亚洲 澳大拉西亚



\*受访者被问及其客户过去12个月对风险的态度变化

来源：2019年《财富报告》态度调查

### 机遇三

如果中美贸易紧张局势持续下去,将会出现一些受益者,包括墨西哥、加拿大、越南、孟加拉国以及德国等出口到美国的国家

强硬?国防开支水平有多高?这些问题都是投资者在资金配置之前应该考虑的。”

在Maurice Gravier看来,最严重的地缘政治风险在于民粹主义的崛起,他表示:“欧洲的公共债务水平意味着各国政府没有余地来应对中产阶级的愤怒。”

Papasavvas先生认为,如果政府真的放开银根,将会产生通胀压力,那么面向消费者的股票和房地产将成为

投资者很好的选择。但他表示,最大的担忧是德国总理默克尔的卸任,因为她在维系欧盟团结方面的作用举足轻重。他说:“政治不确定性意味着政府债券的收益率可能会上升。哪一个国家?在紧密度降低的欧洲,投资者需要关注每一个成员国,并对其进行信用分析。”

至于世界其它地方,Savouri先生认为中国鉴于自身利益考虑会引导朝鲜和韩国局势缓和,这可能会使得韩国股市相较于日本股市更具有竞争优势。

# 04

### 道德投资带来的不仅是温暖之光

近年来,围绕碳、烟草、塑料和自然资源可持续性等议题的伦理争论越来越激烈。尽管这加大了一些行业的监管压力,但也推动了所谓的环境、社会和治理(ESG)投资的兴起。

James Beck表示:“我们九成的年轻投资者想知道这些投资的去向,而上一代人则不会考虑这些。好消息是这一愿望与ESG投资收益不断提升的时期相吻合。过去十年,良知和金钱已开始融合。”

专注于ESG投资的Menhaden Capital公司首席执行官Ben Goldsmith认为,社交媒体帮助推动了这一趋势,他说:“世界变得更加透明,面临这种风险的不仅是面向消费者的公司,还包括它们的供应商。”

# 03

### 地缘政治将变得更为重要

Toscafund首席经济学家Savvas Savouri认为,投资者应坚定地把重点放在中国。他说:“中国直到2002年才开始正常发展,到今年正值17周年。青少年需要什么?教育。正如英国学生宿舍的建造速度无法满足青少年对教育的需求。”

“澳大利亚、加拿大和新西兰是另外三个可以从中国经济增长和相关商品需求中获益的经济体。这些国家是在自然资源拥有量方面不存在任何问题的第一世界国家。”

中美之间的贸易紧张引发了一场考验意志的战争,而Thanos Papasavvas认为中国会赢得这场战争——即便经济实用主义应该会遏制事态升级。他表示:“特朗普总统需要确保2020年大选之前贸易摩擦不会过于激烈。中国政府可以从更长远的角度考虑,他们可以通过许多手段来控制自己的经济。”

Andrew Milligan认同投资者需要密切关注中美关系,“谁会占上风?在更长的期限内,是否值得我们从美国转向中国?美国当权派的态度有多



渔翁得利 越南有望从中美贸易战中获益

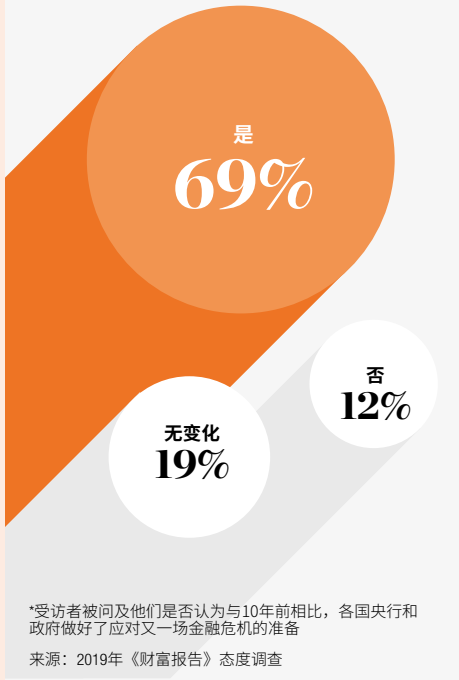
### 机遇四

糖尿病患病率从1980年的4.7%上升至2018年的8.5%。随着该疾病所带来的全球经济负担不断上升,对药物的需求将会增加。在政府采取各种预防措施的情况下,例如提倡运动、控制高糖和高脂肪食品的消费,监管可能会收紧



## 金融规划

世界是否为应对下一次金融危机做了更充分的准备？\*



George Latham是股权投资公司WHEB的首席执行官，该公司专注于“低碳和可持续性全球经济转型所带来的投资机遇”。他说：“在评估要投资的公司时，投资者的观点并不是关注那些不比竞争对手差的公司。而是把重点放在积极为解决方案做贡献的一小部分公司上，这才是保护自己的方式。资源效率是一个特别有吸引力的领域。在能源、材料、工业和信息技术行业，有各种不同的方法来提升效率和减少浪费。”

他说，投资者的潜在危险在于盲目的随大流，“接触增长型市场时，你会遇到与公司估值相关的风险，这是我们需要特别注意的地方。”

不过，Savvas Savouri则认为，向道德投资的转变，如发薪日贷款的严格审查，可能会无意中将资本推向掠夺性贷款等法律灰色领域，因为其回

报太过诱人，难以抗拒。还有人认为，ESG投资的兴起可能会提升对于未来会成为边缘活动的需求，例如一旦电动汽车变得更加普遍，汽油驱动的汽车就会被视为一种边缘活动。

加拿大皇家银行财富管理国际公司董事David Tosh表示，人口结构的变化和监管也会给投资者带来机遇，“全球人口老龄化对投资于医疗保健和医疗设备（如助听器和骨科）的公司来说是利好消息。而且这些医疗设备现在越来越智能。”

# 05

## 科技投资的风险和机遇越来越明显

截至2018年9月，以科技股为主的纳斯达克综合指数在四年内增长了76%，但在2018年第四季度下跌了17%，因为投资者担心长达10年的牛市可能即将结束。Alex Gunz认为最初的上涨是由被动投资的“从众心理”引发的。

Savvas Savouri说：“要小心被称为FAANG的股票组合”，他指的是Facebook、亚马逊、苹果、Netflix和谷歌，“这些股票并不同质。在关注科技行业时，投资者需要问的关键问题是：是否具有可替代性。亚马逊在经历了25年的业务发

展后，已经不能被竞争对手取代。谷歌拥有迭代算法。但我可以保证，现在出生的孩子长大后不会再使用某些社交媒体网站。”

Thomas Becket认为，随着投资者不断完善其想法，脱离现实的股票估值可能会继续逆转，“可任意购买名称带有AI或区块链的公司股票的时代已经过去。”

Gunz先生表示：“从理论上讲，人们高估了科技的短期影响力，低估了其长期影响力。投资者需要清楚地思考长期的机遇。未来十年内，数据的产出和消耗会增长吗？会。工厂里会有更多的自动化设备吗？会。新科技会改变DNA分析和疾病诊断的方式吗？会。”

James Hambro & Partners 副主席William van Straubenzee表示，投资者还需要注意科技带来的脱媒风险。他说：“我们投资了亚马逊的纸箱制造商DS Smith公司，旅游食品专业公司SSP，以及地产公司Shaftesbury——伦敦横贯铁路客流量的主要受益者。这些都是科技巨头不会找上门的公司。亚马逊怎么会比能多洁（Rentokil，全球领先的虫害防治公司）更懂得杀虫呢？”

## 机遇五

投资者正寻求挖掘物联网的巨大潜力（从应用在家庭和办公室里的互联智能设备数量的激增可见一斑）。他们可能会发现，与其投资在更广泛的科技行业，不如投资在专用半导体制造商或5G网络专业公司上

## 投资组合管理

《财富报告》审视了房地产投资的持续吸引力, 突出了私人 and 家族理财办公室可予以考虑的全球投资机会

文: William Matthews, 莱坊商业研究部主管

无论如何削减数据, 很显然商业地产依然保持着非常健康的投资者需求。2018年, 全球交易金额超过9,000亿美元, 与过去几年的活跃程度基本一致。

那么, 这种资产类别的持续吸引力背后是什么? 尤其是为何越来越受私人资本的关注? 如右图所示, 有宏观和微观两种力量在起作用。这些普遍的驱动因素几乎不受市场周期所处的时间点左右。不过, 对于考虑近期进入商业地产市场的投资者而言, 有些具体的因素需要考虑。

首先, 对某些类商业地产的竞争将会更趋激烈, 尤其是投资原理非常

### 是什么驱动了对商业地产的需求?

#### 宏观驱动因素

**低利率。**由于各国央行继续维持低利率, 债券等传统收益型资产的收益率下降, 导致投资者将目光转向其他领域。

**全球储蓄的不断增长。**这些资本必须投资于商业地产等资产, 才能提供长期回报。同时也需要在海外寻找去处, 作为多元化的投资手段。

**大型房地产基金的增长。**近年来, 私募基金从商业地产中获得了可观回报, 良好的业绩表现有助于筹集到更多的资金。

**简化繁琐程序。**除一些明显的特例, 目前趋势是减少资本管制和监管障碍, 为跨境投资释放庞大的资金池。

#### 微观驱动因素

**业绩优势。**在许多市场, 长期来看, 商业地产的总回报表现高于其他主要资产类别, 而且波动性较小。

**升值机会。**有别于股票和政府债券, 房地产能够通过资产管理提高收益回报的机会。

**高流动性——如需要。**在不同市场和国家, 商业地产的流动性差异很大, 投资者能够购买到与其投资期限相匹配的资产。

**不可替代。**有别于股票和政府债券, 房地产的所有权不能单方面稀释。实物房地产与虚拟的交易所交易型基金截然相反, 这些基金在全球的投资份额越来越大。

# 概览

竞争不断加剧, 投资者应做好风险曲线上行的准备

清晰的市场。这是否意味着除最坚定的投资者外, 其他人不要进入这样的市场? 不一定, 但考虑到这一点, 我们希望所有类型的投资者都需要创造性地思考进入这些市场的最恰当方式, 并在可能的情况下避免支付超过资产价值的费用。

另外, 在寻求回报的过程中, 一些投资者可能将需要推高风险曲线。应对竞争问题的一种办法是考虑更广泛的资产类别, 包括那些未被归类为优质的资产。事实上, 对那些有明确回报目标的投资者而言, 这类资产可能会成为一种投资必需品, 因为在既定的风险程度下, 强劲的定价已经逐渐削弱了回报率。然而这并非没有挑战。想要最大化此类地产的潜力, 通常意味着要采取更加积极主动的做法, 例如转租、再开发或者其它某种需要发挥某种专长的积极管理。

与以往一样, 最大的挑战在于识别哪些市场能让投资者避开最激烈的竞争, 但又能提供有吸引力的机会。我们认为, 放眼全球才有最大可能。为此, 我们甄选了一系列投资主题和市场, 相信值得以商业地产为目标的私人投资者予以考虑。

## 房地产投资

超高净值人士房地产投资趋势\*

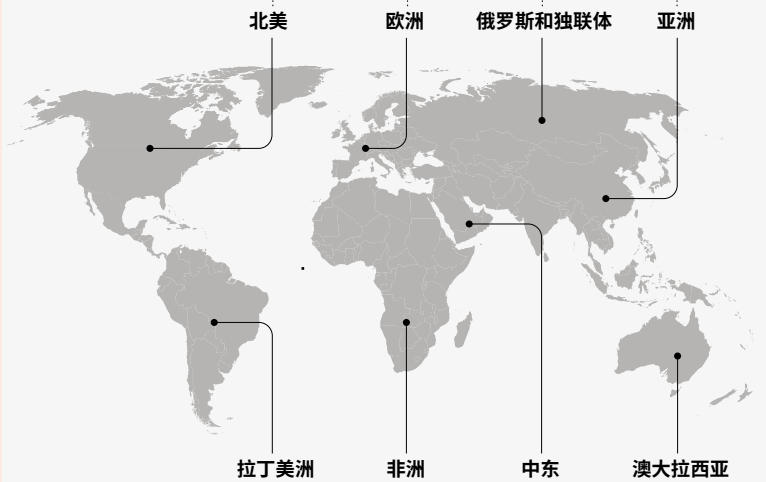
### 有房地产投资的超高净值人士



### 进行过房地产投资的超高净值人士



### 计划进行房地产投资的超高净值人士



### 有房地产投资的超高净值人士



### 进行过房地产投资的超高净值人士



### 计划进行房地产投资的超高净值人士



\*不包括第一和第二居所

来源: 2019年《财富报告》态度调查





## 美国：(依然是) 机会之地

### 如何进军世界最大的商业地产市场

鉴于美国商业地产市场的实力和深度，私人投资者需要发挥创造力，才能避免与资本充足的房地产投资信托市场相竞争。一种方法是在门户市场的郊区或次级写字楼地段寻找投资机会。受益于强劲的经济基本面，这些地段能够为追求更高投资收益的投资者提供替代性的投资选择。

但如果把核心写字楼地段作为先决条件，那么投资机会仍停留在丹佛、凤凰城和奥斯汀等城市，一直以来，这些城市的租户市场进入扩张阶段的步伐都更慢一些。除写字楼市场外，美国各地的工业和多单元住宅市场仍然活跃。门户城市多单元住宅资产的激烈竞争将投资者推向了不太成熟但增长潜力强劲的市场。

由于投资者持续不断的需求，工业地产市场的定价保持强劲。尽管如此，私人投资者可以在小众工业地产市场——如数据中心等寻找投资机会，在强劲的长期基本面推动下，这一子市场应可继续从中获益。

## 德国：即买即得

### 在零售市场中理解细微差别是寻找价值的关键

鉴于德国国内和跨境投资者对该国核心房地产资产的需求强劲，私人投资者需要进一步推高风险曲线，才能进入这一市场。考虑到目前零售业在一些国家所面临的挑战，零售地产可能不是必然的首选，投资者需求也的确受到了抑制。

但是，电子商务的发展对各个零售细分市场所带来的不利影响却不尽相同。例如，由于食品支出是必需支出，收益下降趋势有限，超市长期以来为投资者提供了稳定且与通胀挂钩的收益。此外，德国的人口增长率高于长期平均水平，再加上经济呈现增长势头恢复现象，良好地推动了日常必需支出的增长。

全面反零售的做法对于私人投资者而言可能是很好的机会，他们可以借机以较低的价格收购长期租赁的防御性资产，与同等的写字楼或工业资产项目相比会有很大的折扣。

#### 竞争优势

左上：丹佛等美国城市充满着机遇；右上：高端商场(如老佛爷百货)是柏林历史名街弗里德里希大街



**澳大利亚:直奔主题**

**进入成长型市场的两种方式**

在发达经济体中,澳大利亚凭借强劲且持续的卓越增长记录脱颖而出,过去27年中基本毫发无损地摆脱了金融危机,未发生经济衰退。这对于投资而言显然是非常有力的支撑,事实上澳大利亚商业地产市场近年来的增长势头很强劲。展望未来,前景依然乐观,人口和就业的强劲增长将会继续给该国的写字楼市场带来投资机会。

那么,问题是如何充分挖掘这一潜力?毕竟许多市场已有显著的增长。

我们相信尽管在这一周期的这个阶段,我们需要的是一种更具选择性的方法,但是仍存在着大量的机会。以悉尼为例,悉尼的市场空置率非常低,租金增长强劲,租户逐渐开始寻找另外的方法来提升CBD租金,这就给皮尔蒙特(Pyrmont)、萨里山(Surry Hills)和亚历山大(Alexandria)等新兴的城市边缘地区创造了投资机会。这些市场中有许多已经配备了先进的设施,公共基础设施仍在不断完善。

无论从地理位置,还是从近期表现来看,珀斯都是另一个极端。由于矿业投资长期下滑,珀斯市场这几年一直处于疲软状态。不过,随着近几个月市场情绪有所提振,租户需求上升,优质物业的空置率目前下降迅速。近7%的优质收益率具有吸引力,对于寻求强劲上升潜力的投资者而言,珀斯目前是最佳的投资选择。



**欧洲大陆:走向荷兰**

**在荷兰首都之外寻找增长机会**

欧洲大陆的经济势头处于多年来最强水平,投资者的兴趣也随之增长。其中德国表现突出,强劲的经济基本面推动全国各地用户市场保持活跃。不过,考虑到强劲的定价水平,投资者势必会努力保护他们的资产,而一些投资者则将需要到更远的地方寻找机会。

荷兰基于其强劲的租户市场,目前正深受众多机构投资者的青睐。阿姆斯特丹核心地段的资产竞争日益激烈,投资者为了保护资产,未来的租金势必强劲增长。

不过,机遇的确会存在于海牙和鹿特丹等邻近城市,因为这些城市同样感受到了由强劲经济情况带来的连锁反应,但价格尚未达到阿姆斯特丹那样高的水平。这让私人投资者有机会收购收益率更高的资产,在经济复苏的环境下这些资产依然具有收益增长的潜力。

附加价值  
左上:珀斯商业地产拥有强劲的上升潜力;右上:鹿特丹收益率高且具收益增长潜力



## 英国：从长计议

### 以长租资产保稳定

由于投资期限延长，且投资者寻求多样化他们的长期收入来源，一些（私人和机构）投资者开始采取防御姿态，投资具有稳定租户和长期租约的蓝筹股房地产资产。

长期租赁资产的益处在于，其租金调整传统上与物价指数挂钩且只会上调，租期通常长达20年或更久。这在一段时间内为投资者提供了可持续、可预测的收益增长，而在该段时间出现收益率进一步大幅压缩的可能性并不大。

然而，进入这一市场并非易事。鉴于资本（主要是制度资本）对相同产品的重视度，私人投资者有时发现很难购入此类资产。此外，长期租赁的核心写字楼、零售和物流物业的价格高企，让私人投资者更难获得预期的回报。

尽管如此，在非核心写字楼和工业市场确实存在机会，包括那些租赁契约稳健的资产——即使对严格的机构投资者来说可能不够强劲。同样，非传统房地产资产类别（如服务设施、医疗设施或酒店）可以为私人投资者提供颇具吸引力的收益回报，以及办公、零售或物流资产无法实现的强有力租赁契约。

可喜回报 下方：阿德菲大厦，伦敦的标志性写字楼之一；  
上方：电商的崛起带动物流市场发展



## 欧洲物流：如约送达

### 充分利用“最后一公里”物流需求

由于受到投资市场发展势头以及强劲基本面的双重作用，欧洲物流市场自2010年以来日益壮大。在欧洲大陆，该市场的交易量自2010年的复合年增长率将近15%，工业领域在商业地产交易量中的占比目前已经超过15%。电子商务的发展以及随之产生的对不同类型物流设施的需求，已经成为投资者关注的焦点。

鉴于机构投资者对欧洲大陆工业领域的兴趣较高，私人投资者很难确保能以达到所需收益率的价格去获得优质资产。另一种替代性投资策略是转向位置良好（最好是城市边缘）、剩余土地价值较高的高收益次级资产，并制定长期计划，将其转变为优质的“最后一公里”物流设施。

这将带来两大投资机遇：采取资产集约化管理策略，以保持稳定的入驻率，推动租金增长；或者中短期内对现有租户进行调整，将该物业发展成为更现代化的设施。





## 香港：从共享办公到共享居住

### 香港房地产市场中机遇不断演化

莱坊大中华区商业地产主管Paul Hart表示，共享办公已在香港扎根，并对写字楼市场产生了显著的影响。私人投资者应了解这一新环境。

例如，WeWork和Regus(雷格斯)等国际运营商以及总部位于北京的优客工场等新运营商都在扩张。2018年，后者分别在中环和九龙购入了面积为15,000平方英尺和20,000平方英尺的空间。

作为回应，一些地产开发商和写字楼业主将传统的办公空间——甚至是零售商铺——纷纷改造成共享办公或共享活动空间。英皇集团旗下的首个共享办公空间项目Mustard Seed(芥末种子)就是最好的例证。这一趋势与莱坊《你(我)空间》报

告中的结论不谋而合，该报告发现，即使是传统公司也将共享办公概念纳入到了它们的房地产规划中。

我们还看到，总部位于香港的酒店运营商Eaton(朗廷酒店集团旗下品牌)将私人会员休息室与工作区相结合，创建了一种共享办公综合体。与此同时，刚进入香港市场、但在东南亚已拥有广泛业务网络的印度运营商Kafnu(凯富诺)也给出较高的要约价，意在纳入短期住宿元素。

另一方面，共享居住尚处于起步阶段。基汇资本是香港首批尝试共享居住项目(包括荃湾香港校园旅社)的市场参与者。鹏里资产管理近期在尖沙咀推出了配有增值服务的The Nate开放式公寓。香港运营商Campfire也在进军共享办公和娱乐空间领域，在深水埗的花园山开设了一间拥有80张床位的Campfire Home。

两用空间 上方：  
在香港，新的共享办公、共享活动和共享居住空间正在将商务与娱乐相融合。

### 全球视野：多重选择

#### 充分利用全球对住宅租赁的需求

过去几年，全球多户式租赁住宅或个人租赁领域不断发展，私人 and 机构投资者越来越被其稳定的收入情况和强大的人口驱动力所吸引。

据Real Capital Analytics (房地产资本分析公司) 称，截至2018年第三季度的这一年中，全球多户式租赁住宅地产在商业地产交易中的占比仅超过10%，而在美国这一比例超过了30%，这为该行业在其他市场的发展指明了清晰方向。

那么，全球范围内租户对租赁住房需求的不断增长，其背后原因是什么？显然，尽管各国之间存在着重要的细微差别，但却有着两个共同的主题：住宅所有权对于年轻一代而言负担较重，而且他们也更看重租房相较于购房所带来的灵活性。

从投资者的角度来看，投资该领域能够带来诸多机会：多样化现有的收益型房地产组合，在合适的周期进入收益型房地产市场，以



强大的马德里 西班牙快速成熟的多户式租赁住宅市场正越来越受机构投资者的青睐。

**概览**  
美国依然是全球最成熟的多户式租赁住宅市场，而欧洲也在不断发展

及利用现有住宅开发技能。

对于希望进入成熟多户式租赁住宅市场的投资者来说，美国是最成熟、流动性最强的机构投资市场，自2010年以来吸引了全球超过三分之二的多户式租赁住宅投资。其他地区中，欧洲的多户式租赁住宅市场正在日趋多样化和成熟，目前在整个大陆所有房地产交易量中的占比为18%。虽然德国依然是欧洲最成熟的市场，但由于全球投资者寻求充分利用这些市场的增长潜力，英国、荷兰、瑞典和西班牙市场正在逐渐走向制度化。事实上，





## 概览

多户式租赁住宅不仅能够避免受到市场波动的影响,还具有增长潜力

2018年欧洲近50%的公寓投资来自跨境资金。

除北美和欧洲这些相对成熟的市场外,亚太是唯一一个多户式租赁住宅市场已发展成熟的地区,自2012年以来,交易量已超过544亿美元。然而,这一地区的活跃度主要集中于日本市场。在澳大利亚,虽然这一行业不断扩张,但仍处于相对起步阶段,目前机构和私人投资者正在东部地区主要沿海城市推广多户式租赁住宅项目。

外国资本(包括私人机构和机构)一直是推动多户式租赁住宅成熟门户市场投资需求的主要因素。此外,由于投资者希望能够获取这些资产的组合效益,众多全球投资者将继续瞄准有远期资金投入或稳定的多户式租赁住宅资产,这些都是他们在各自市场无法获得的机会。

鉴于许多机构投资者在房地产和多户式租赁住宅领域的配置仍处于不足状态,投资者需求有望长期保持。推动该行业发展的全球人口趋势应可确保投资级别的资产储备有充足的发展空间,以满足那些希望投资该领域的机构投资者的更多需求。

### 效益组合

那么,私人投资者如何才能从这一市场中获益呢?支持在房地产投资组合中增加多户式租赁住宅的最有力依据是其收益流所具备的防御性和反周期性特征。这些特点的基础源于全球住宅市场目前正在进行的长期和结构性的内在变化:在许多市场,制约住房可负担性的因素正不断增加,而住房拥有率则不断下降。这些趋势必将持续下去,因为年轻一代在寻求灵活生活安排的同时,首套房购买者依然面临着难以负担的问题。

多户式租赁住宅收入流的反周期性质源于经济衰退时期债务市场的脆弱,使得潜在购房者难以购房,最终市场的新供应量受到了限制。这就造成了租赁市场供需驱动因素之间的不平衡,有助于推动多户式租赁住宅领域的租金增长。这与核心房地产行业的趋势背道而驰,因为在核心房地产行业,收入流通常与经济增长密切相关,因而往往会在经济衰退期间受到影响。

多户式租赁住宅收入流的另一个特点在于其一定程度上的非周期性,使其既能够提供充足的增长空间,又能够避免受到市场波动的影响。与其最类似的是以租户为基础的零售资产,这些资产(如超市)满足了与日常必需开支相关的需求。

由于能够降低因房地产市场周期性所带来的下行风险,在多样化的房地产投资组合中,这些低相关性特征使得多户式租赁住宅成为一项具有吸引力的潜在投资资产。在经济周期的任一阶段,私人投资者都可以通过这样一个理想的投资平台实现财富保值并保持现金流。



---

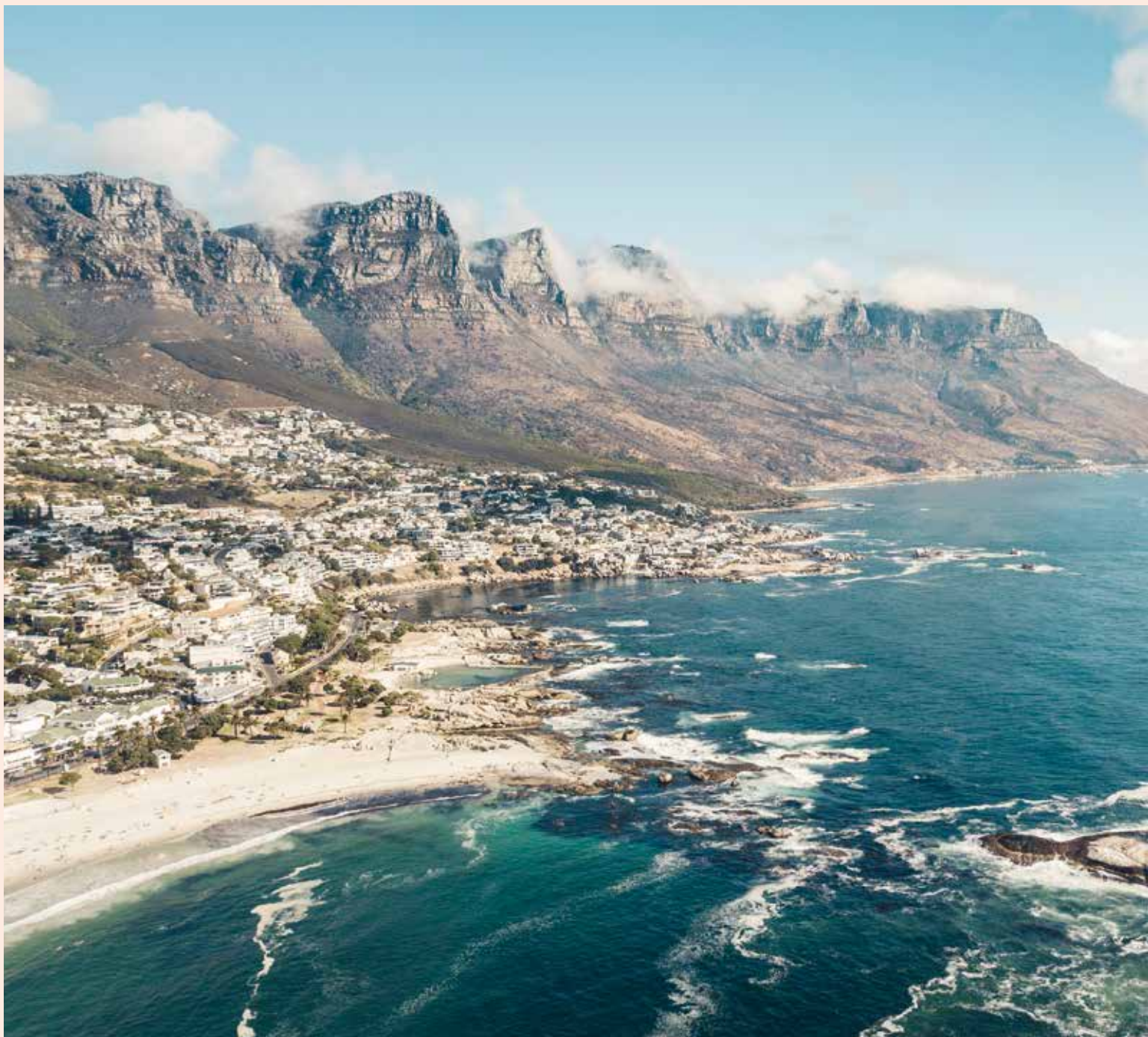
# 新世界

---

《财富报告》预测了2019年主要豪宅市场的表现, 并对2018年的预测结果进行了回顾

---

文:Liam Bailey, 莱坊全球研究部主管



再攀新高 2019年开普敦预计将成为表现最为突出的市场之一



完整国际豪宅指数100结果请见第30页



由于全球经济的不确定性增加、市场调节的范围扩大以及债务成本不断上升,购买者和投资者势必将对此作出回应,全球房地产市场预计将在未来12个月内出现变动。

受到贸易紧张、政治事件和日益增长的债务负担,以及利率不断上调的共同作用,2019年全球范围内的经济增长将会有所放缓。

全球住宅市场中,经济形势的这一变化将会呈现为价格增长的放缓。受价格增速放缓的影响,为了在债务成本上升的情况下稳固收益表现,投资者势必将改变房地产投资策略,把重点放在收益、资产管理和开发机会上。

### 波动的财富

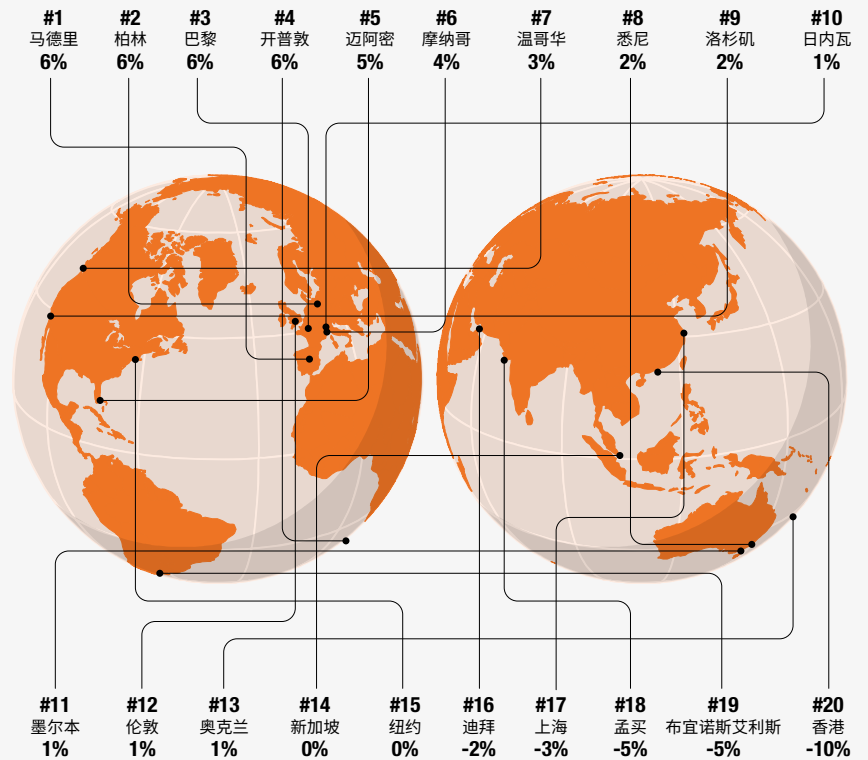
在所有我们预测的城市中,五个城市(布宜诺斯艾利斯、迪拜、香港、孟买和上海)的住宅价格预计将会下降,两个城市(纽约和新加坡)保持稳定,其它城市则会上升——尽管幅度较小。

欧洲主要城市和开普敦的增幅最高。这些城市是最受欧洲和全球投资者欢迎的投资目的地,而且中国买家的数量也在不断增多。

考虑到健康的租赁需求、相对良好的价值以及具有吸引力的生活方式,2019年巴黎、柏林和马德里等地的价格增长预计可轻松突破5%。虽然增长仍为正数,而且远高于工资通胀率——衡量长期价格上涨率的一个传统基准,但是相较于2018年增幅还是略有回落。

### 未来展望

莱坊2019年豪宅市场预测



来源: 莱坊研究部



尽管欧元区的量化宽松政策已结束、全球经济前景走弱且政治形势脆弱,但是欧洲的相对价值策略将会支撑增长。

税收和法规会继续推动2019年的市场表现。随着买家根据新的税收和限制政策做出调整,在率先进行创新的市场中——特别是香港和新加坡,增幅预计将会下降。

香港房价正在下跌,而且2019年还将继续这一趋势。出于对借贷成本的上升以及新出台的空置税政策的担忧,开发商抛售空置房产,从而导致了房价的下滑。监管机构的积极举措可能将导致今年房价下跌10%。美国加息对这个与美元挂钩的市场也会增加压力。

尽管对海外买家的购房限制和征收的附加费用减弱了悉尼的主流住房市场,但由于缺少新的供应,该城市的豪宅市场依旧保持着良好的势头。

七月份意外出台的降温措施(包括提高印花税和收紧贷款限额等)遏制了新加坡刚刚开始房价复苏势头。虽然我们预计2019年这一市场有望获得一些改观,但是今年房价上涨的可能性不大。

由于温哥华近年来出台了大量新的税收和监管措施,去年年初又上调了海外买家税和印花税,温哥华无疑成为了我们2018年最疲软的豪宅市场。由于近期的房价回落为本地买家创造了购买机会,我们预期2019年豪宅价格将趋于稳定。

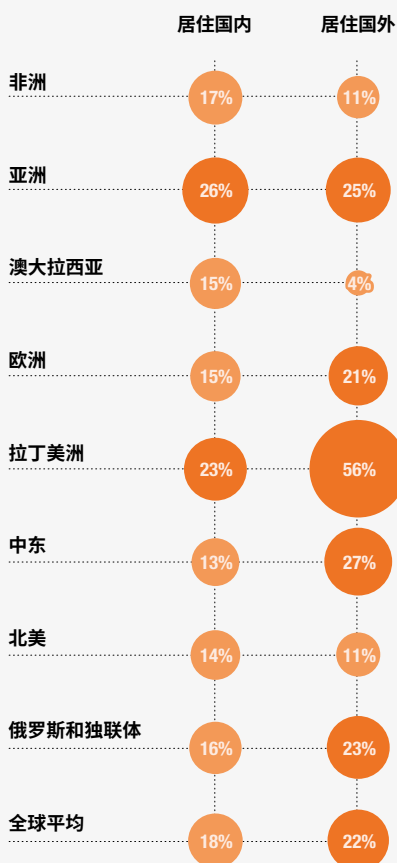
伦敦房价在经历了连续四年的下跌后——反映高印花税的一种调整,目前相较于2014年的顶峰已下跌10%到20%。在高税率被消化的情况下,我们认为一旦英国脱欧的政治不确定性开始消退,被压制的需求被释放,市场



法式幻想 主要欧洲城市(如巴黎)仍将是全球投资者的主要目的地

## 购房者

2019年计划购买新房产的超高净值人士百分比



来源: 莱坊研究部

活跃度将会增强。我们对2019年1%的增长预测可能略显悲观。

在纽约,经济增长和财富创造正在开始抵消过去几年豪宅市场的高竣工率。虽然我们预计2019年不会有任何增长,但是销量应该会有所增加。



全球最热门的街区盘点  
请见第58页

## 概览

马德里、柏林、巴黎和开普敦以6%的增长率排在预测榜前列



## 我们去年做的怎么样？

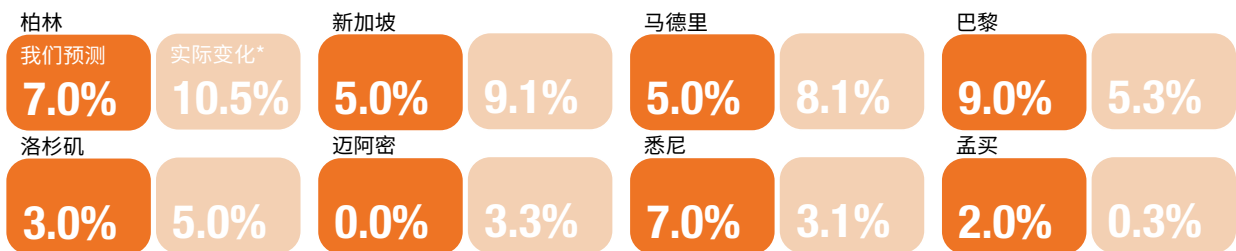
秉承完全公开和透明的原则，我们在下面的图表中列出了2018年豪宅房价增长预测以及实际结果。我们的预测发布于2018年初且全年未作任何修订。

很明显，我们不可能预期会达到7.6%的增长预测——相反，那是我们努力预测的方向。在此基础上，我们针对2018年所做的14项预测中

有八项是正确的。不过，我认为我们还有两项预测近乎正确，也就是说，在当时的情况下，无论是57%还是70%的预测，都具有合理的准确性——这取决于解读的宽容度。对于偏差略大的预测，我们的回答如下。

## 2018年豪宅价格增长预测和实际涨幅

### 预测接近……



### 可作解释说明……

#### 温哥华

我们预测  
**-2.5%**  
实际变化\*  
**-11.5%**

承认过失  
如果说我们没有预料到下滑幅度如此之大，至少我们猜对了方向。政府的税收和限制措施几乎不可能提前预测到

#### 伦敦

**0.5%**  
**-4.4%**

虽然2018年的“失”可能会成为2019年的“得”，但是脱欧谈判这一曲折过程磨灭了即使是购买意愿最强烈的买家的热情

#### 迪拜

**1.0%**  
**-3.4%**

石油市场低迷，美国四次加息提振了美元（而且由于与美元挂钩进而提振了迪拉姆），加上高供应量，这些因素导致我们的预测产生偏移

#### 纽约

**0.0%**  
**-2.5%**

加息次数造成了负面效应，在抑制国内需求的同时，也因为美元的强势而吓退了国外投资者，进而推高了库存水平

#### 日内瓦

**3.0%**  
**-2.0%**

豪宅市场需要时间适应强势货币。预期缴纳的企业税推迟实施，按揭条例收紧

#### 香港

**7.0%**  
**1.8%**

新法规和加息推低了市场，恒生指数创七年来最大跌幅

\*来源：国际豪宅指数100（第30页）



## 下一站街区

莱坊在全球范围内拥有庞大的本地专业团队，善于发掘未来的高端住宅热点板块，行业中无出其右者。他们围绕最具升值潜力的街区共享了真相

撰文：Kate Everett-Allen, 莱坊国际住宅研究部主管

我们再度挑战了我们的全球住宅地产专家，这一次，他们利用对当地市场的深厚了解，为我们精心挑选了一些“最值得关注的”的区域和街区。下面的18个街区中既包括传统财富中心一些令人遐想无限的选项，例如莱坊耕耘多年的伦敦和香港市场，也包括莱坊全球网络中的后起之秀，如新西兰和菲律宾。

从新兴科技枢纽到新的文化园区，整个阵容考虑了各种转变性因素，包括开发项目 and 新的交通连线。以波士顿海港区为例：这一区域毗邻金融区，区域内有一个正在蓬勃发展的住宅社区，当代艺术中心位于这一社区的中心位置。相比之下，珀斯的阿普克罗斯则是以学术闻名，与三所世界一流的大学和顶尖私立学校有很好的连通性。选择的每一个街区都有一个独一无二的故事，凸显了内幕情报的无可替代性。

## 奥克兰 Wynyard Quarter

Ian Little, 贝利地产集团

作为2021年美洲杯帆船赛的主办地，Wynyard Quarter正在发生日新月异的变化。在过去的十年间，这个曾一度是奥克兰海洋和石化行业中心的海滨区已然成为国内外企业（包括恒天然、Datacom、微软和奥克兰储蓄银行）的主要枢纽，以及该城市创新和联合办公的所在地。

随着当地商业社区的成长，娱乐和餐饮行业也随之发展。2016年，耗资3600万且紧邻海滨餐饮一条街，ASB剧院（奥克兰剧院公司新址）正式向公众开放。

随之而来的居住人口的不断增长，同时不可避免地也会有大量新的住宅开发项目。位于哈尔西街132号的公寓正在吸引该城市的一些最高净值人士。其它新楼盘则提供了更大的价格选择区间：例如，位于马登街30号91个单位的项目包括复式公寓和顶层公寓，价格从60万到600万新西兰元不等。另外，该区还宣布开发一座拥有435套公寓和零售商铺的综合体。



涨潮  
左图: 奥克兰霓虹闪烁的 Wynyard Quarter  
下图: 香港日益四通八达的红磡街区

## 香港红磡

David Ji, 莱坊大中华区

作为昔日香港黄埔船坞的所在地,红磡街区一直是白蓝领聚集的地方,而且至今仍然保留着鲜明的标识,以及浓厚的社区氛围。该区地标包括香港第二大室内场馆——红磡体育馆和 Senso Italiano 画廊。在红磡,您还可以品尝到香港最好、最地道的中国南方菜。

如今,新地铁站的出现让这个迄今为止仍只靠轮渡或公路连接香港岛的区域能够有效地实现景点间的相互联动。该地铁站属于兴建中的沙田至中环线的一部分,这个耗资900亿港元的项目预计将于2021年开通,而它所产生的影响已在房地产市场有所体现。该区域内的房价正在稳定上涨,大多数两室和三室公寓目前的价位在每平方米18万到20万港元。

## 马尼拉大都会阿拉邦

Jan Custodio, 莱坊菲律宾

阿拉邦有望成为马尼拉大都会的下一个热点,一系列重大基建和开发项目将提升这一区域的通达性和吸引力。

最大的公路项目 Skyway Stage 3 预计将于2020年中期竣工,届时,高架连接路将打通南北吕宋高速系统,为大都会南北部提供无缝连接。

在一系列雄心勃勃的开发项目中,阿拉邦镇中心是一个将自然与零售完美融合的露天购物中心,而 Filinvest City 则是集住宅、商业和休闲为一体的混合用途枢纽,致力于塑造城市绿色景观。

同时,由美加房产公司开发的新项目 Alabang West 则志在将加州的贝弗利山带到马尼拉。以好莱坞罗迪欧大道为灵感,这个耗资100亿比索的项目将建成一条长达1.3公里的商业零售街,另外, Alabang West Village 高档住宅区将提供788块面积从250到800平方米不等的居住用地。

## 上海市杨浦滨江

Regina Yang, 莱坊大中华区

作为上海近代工业的摇篮,杨浦滨江诞生了中国第一个火力发电厂、煤气厂、自来水厂和纺织厂。近70处工业遗产亟待保护和修缮,这些遗迹为该区域赋予了独特的特征和氛围。

杨浦滨江的再开发建设已经进行了差不多15年,目前的定位是混合用途集群,在都市居住区周边打造拥有创新休闲设施的商业楼宇。

作为一个老牌工业区,这一区域的房价过去常常处在上海市的最低水平。但是阳光城集团、保利集团和绿地集团等知名开发商近期在这一区域所开发的项目却创下了房价新高,一直以来,这些公司瞄准的都是中产家庭和年轻白领夫妻。三室公寓(120到150平方米)的售价为1,000万到1,400万元,四室公寓(150平方米到250平方米)为1,500万到2,600万元。







照片：courtesy @wheresshelly

## 珀斯阿普克罗斯

Michelle Ciesielski, 莱坊澳大利亚

在距离珀斯CBD不足九公里(仅一站地铁之隔)的天鹅河南岸,富裕的阿普克罗斯郊区街道两旁遍植着美如画的蓝花楹。凭借与西澳大利亚州三大世界一流大学和顶级私立学校良好的连通性,以及即将扩建的Garden City购物中心,阿普克罗斯吸引着当地和国际家庭,这里既可体验珀斯市区的繁华,也可尽享郊区的静谧之美。

在坎宁大桥区内,阿普克罗斯的城市广场正在转型成为一个集住宅、商业、休闲和文化用途为一体,独特且富有活力和创造力的社区中心。正在进行的这项改造将会提高居住密度,全装全配的公寓起价将达到60万澳元。阿普克罗斯的独栋房屋起价150万澳元,是珀斯房价最高的十大郊区之一。

## 墨尔本圣基尔达路区

Sarah Harding, 莱坊澳大利亚

离开墨尔本的商业区,沿着圣基尔达路向着海滩漫步而行,您会感觉自己仿佛置身于街道宽阔、绿树成荫的欧洲城市。在最北边,多个电车站可通往墨尔本皇家植物园、维多利亚国家美术馆和艺术中心等景点,向南则步行可达福克纳公园、阿尔弗雷德医院、阿尔伯特公园湖以及墨尔本的一些顶尖私立学校。

这一区域有着成熟的写字楼市场,在青睐非传统CBD的广告公司和科技公司中很受欢迎。热门咖啡厅和餐厅推动了联合办公的蓬勃发展,比如主打海鲜的Bacash餐厅以及后起之秀Matilda 159。一些次级写字楼被转化成了高端住宅,体现了这一区域的生活/工作理念。在著名的圣基尔达路购买一套公寓预计需要花费180万澳元。

## 佛罗里达州德拉海滩

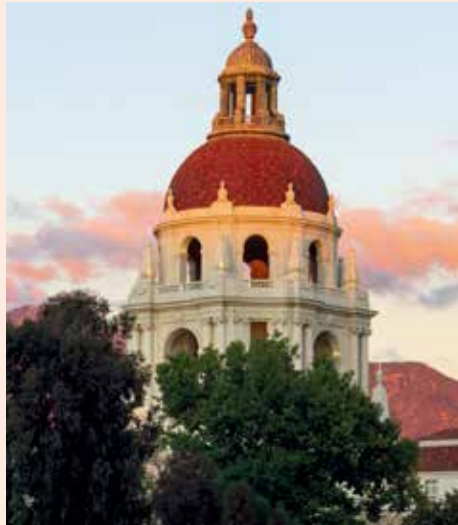
Nick Malinosky, Douglas Elliman公司

德拉海滩位于棕榈滩和劳德代尔堡之间,相对于它的沿海“邻居”,德拉海滩更具性价比和休闲感。大西洋大道和A1A海岸公路是城区内的主要目的地,海岸地块明显低于海岸的其它地方。购买人群主要来自纽约、加拿大和欧洲,低税率、气候和便捷的交通是吸引他们的主要因素。棕榈滩和劳德代尔堡机场均在25分钟车程内。

耗资10亿美元新建的Brightline铁路大大缩短了行程时间,城区内的Pineapple Grove艺术区、森上博物馆和康奈尔艺术博物馆也同样吸引着富有创造力的人群,促使这一区域成为了时尚餐厅聚集地。德拉海滩周围的住宅主要包括带私家花园和游泳池的豪华独栋别墅,面积约3,500平方米,起价350万美元,另外还有面积约3,000平方米的联排别墅,起价200万美元左右。



**成长新势力** 从左上顺时针依次为:蓬勃发展的阿普克罗斯,寻一处静谧,可看尽珀斯的闹市繁华;巴巴多斯的“铂金海岸”,回归正轨;以及圣基尔达路,墨尔本的一颗璀璨宝石



## 巴巴多斯西海岸

Edward de Mallet Morgan, 莱坊国际

市场情绪在经历了长达五年的低迷后,一些豪宅价格跌到2008年后未曾见过的水平,目前可能是巴巴多斯西海岸房价十年来最能负担时期。因此,市场活动出现了复苏迹象。“铂金海岸”跨越了圣彼得和圣詹姆斯教区——著名的Sandy Lane酒店位于其中心位置,是岛内第一个看到销量增长的区域。新政府和激进的债务重组计划正在获得投资者和第二居所买家的积极反应。

买家既可选择购买加勒比风格别墅,也可选择带走廊的殖民地风格房产,很多都可尽享旖旎的海滩风光。除了五个达到PGA标准的高尔夫球场,这一区域还云集了各类豪华餐厅。在这里,Lonestar 和Cin Cin是鲜活海鲜的代名词,而后起之秀Nikki Beach则为该岛带来了伊比萨风味美食。过去五年公寓均价下跌约20%,使得这一区域成为了买家青睐的机会之地。



## 洛杉矶帕萨迪纳

Tim Durkovic, Douglas Elliman公司

作为玫瑰碗体育场、NASA喷气推进实验室和加州理工学院的所在地,帕萨迪纳相较于比弗利山和西好莱坞的邻近社区更具性价比,且能够提供洛杉矶居民所渴望的生活方式和隐私性。该区域拥有约14.5万人口,交通便利,搭乘轻轨15-20分钟内即可达洛杉矶市中心。

帕萨迪纳老城区内古老典雅的西班牙殖民复兴风格建筑吸引着上流阶层的购买者,而且这一区域被公认为是帕萨迪纳最受欢迎的零售和娱乐目的地之一。

帕萨迪纳背靠圣盖博山谷并且拥有着各种各样的房屋类型,从工匠式房屋到中世纪梁柱结构住宅,以及美国建筑大师弗兰克·劳埃德·赖特所设计的著名“米拉德住宅”。虽然房产均价约82.5万美元,但帕萨迪纳市场并非高不可及,在挂牌房源起价仅为45万美元的情况下,最终升至280万美元。





## 柏林弗里德里希斯海因

Claire Locke, 莱坊国际

弗里德里希斯海因虽然拥有众多娱乐、购物和生活休闲场所,但过去却并非如此。这里曾是社会主义东柏林的一部分,而且现在依稀可见民主德国时期遗留下来的建筑,例如沿不朽的社会主义大道卡尔马克思大街和柏林墙现存最长的一段而建的苏维埃时期建筑。

现在,作为著名的艺术圣地,这里有全球最长的露天画廊——东区画廊,以及独立的当代艺术空间都市狂欢画廊——一个汇集了街头艺术家且倡导草根艺术的地方。在为城市赋予未来主义色彩的同时,这种愿意拥抱城市历史的意愿吸引了很多大型公司,包括可口可乐、巴斯夫、环球音乐和梅赛德斯-奔驰。

随这些企业而来的是工作岗位——据最新统计岗位数量已经达到30,000个左右,而伴随工作岗位而来的是不断增长的购房需求。莱坊在德国的合作伙伴——国际房地产咨询公司Ziegert在2018年的报告中将弗里德里希斯海因-克罗伊茨贝格列为了柏林三大区之一。一套普通两室公寓的起价为43万欧元。



## 日内瓦Trois Chénes

Alex Koch de Gooreynd, 莱坊国际

位于日内瓦市中心东部的Trois Chénes是一个新兴的交通枢纽。新的高铁线路位于日内瓦和法国阿尔卑斯山之间,便于通勤者乘坐火车往返瑞士和法国,省去了驾车的劳顿,同时,新的三公里步行长廊和自行车道将更加方便通勤者进入市区。

为了呼应纽约高线公园,地面以上将建成一条高架绿道,地面以下,Leman Express将连通日内瓦与依云、托农、安纳马斯和安纳西。新的线路预计将于2019年12月开通,届时,从谢讷堡站驱车到日内瓦国际机场只需25分钟。另外,该线路的下一站——Eaux Vives将建成一个体量庞大的车站综合体,内部涵盖日内瓦的新歌剧院,以及写字楼、商铺和公寓。

位于Trois Chénes的一套现代两室永久产权公寓的起价为80万瑞士法郎,四室独栋别墅的起价为150万瑞士法郎。

## 波士顿海港区

George Jedlin, Douglas Elliman公司

从上世纪90年代开始的一波又一波的开发热潮已经改变了南波士顿的历史面貌。装运港的仓库和铁路调车场已另作他用,并被具有工业风格的改造项目和先进的玻璃摩天大楼所取代。

海港区的海滨地段现有11,000个居民、船坞和一些游览景点,例如当代艺术学院以及可以眺望到波士顿迷人的城市天际线的现代化影院——Icon影院。除此之外,从Row 34的本地生蚝和精酿麦芽啤酒,到Lolita Cocina的炸玉米饼和龙舌兰酒,这里有丰富多样的餐厅可供居民选择。

海港区距离波士顿金融区仅10分钟步行路程,不仅深受职场年轻人的欢迎,也吸引着老年人来这里短住。买家来自马萨诸塞州的其它地方、美国东海岸,甚至是欧洲。普通的现代化两室公寓的起价在每平方英尺1,800美元,而最抢手的景观房起价可达每平方英尺3,000美元。





## 巴黎十一区

Roddy Aris, 莱坊国际

十一区位于历史悠久的玛黑区边缘地带，是一个年轻且充满活力的街区。各路美食和时尚达人汇集在共和国广场和民族广场区域的时尚餐厅和精品店内，他们或进入Septime品尝法国传统美食，或流连于老马戏团旁边的Le Clown Bar，品味巴黎的自然佳酿。

十一区约有15万居民，在波西米亚买家推高十区房产价值的情况下，十一区也正在从涟漪效应中获益。年轻的职场单身专业人士青睐北面的奥贝肯夫区，而家庭则会向东寻找设有公园和广场的地段。

房产方面，这里既有大街（如伏尔泰大街）上的大户型豪斯曼公寓，也有商务区的阁楼和工作室可供选择。

主街上一套三室公寓起价在85万欧元，而同样的房产在第四区可高达120万欧元。

## 市区延线：迪拜国际金融中心、世界贸易中心和扎贝尔区

Taimur Khan, 莱坊中东

市中心街区的发展使迪拜真正成为了具有全球吸引力的房地产市场。凭借豪华公寓和一流的便利设施，例如全球最大的购物和娱乐中心——迪拜购物中心，以及毗邻DIFC（迪拜国际金融中心）核心商业区的地段优势，迪拜市中心吸引着越来越多的年轻白领和家庭。

现在，这个集工作、生活、休闲为一体的热点的魅力辐射到周边区域，包括DIFC、迪拜世界贸易中心(DWTC)和享誉全球的扎贝尔街区。随着一系列楼盘的在建，所谓的“市区延线”似乎必将成为一个炙手可热的混合用途街区。

主要项目包括DIFC的门户大道(Gate Avenue)，户外漫步道连接了一条近一公里长的高端零售和餐饮区，另外还有一座地标性的清真寺，以及旗舰大厦布鲁克菲尔德广场(Brookfield Place)。DWTC的One Central楼盘将能够使城市的CBD重新焕发生机，而作为一个标志性的混合用途建筑，Ithra Dubai所开发的One Za'abeel项目将入驻全球首家唯逸城市度假村(One&Only Urban Resort)。



商业投资机会  
请见第46页

扬帆前行 从左上顺时针依次为：波士顿港区，改造的码头；巴黎时尚十一区；切尔西，亟待重新评估；以及柏林艺术气息浓厚的弗里德里希斯海因



## 伦敦切尔西

Liam Bailey, 莱坊研究部

单从全球品牌而论，伦敦其他街区难以与切尔西匹敌，乍一看来，把它归类为即将崛起的区域似乎略感怪异。不过，长期以来，切尔西确实表现不佳，现在正是重新评估的最佳时机。

房价自2014年年底已下跌19%，而整个伦敦高端市场则下跌了10%。这一类新房实现了一定的溢价，而二手房的交易尺价则在1,200到1,800英镑之间。在很多房产尺价低于1,000英镑的情况下，切尔西重新回到聚光灯下，房价低于很多非中心、非繁华街区。

是的，这个区域仍然缺少与其它高端街区的连通性。不过，凭借临河的便利条件，国王路和富勒姆路无与伦比的购物环境，以及与一些伦敦顶尖学校步行可达的距离——另外未来还有望（或者只是希望）建造Crossrail 2地铁站，切尔西绝对值得去重新发现。

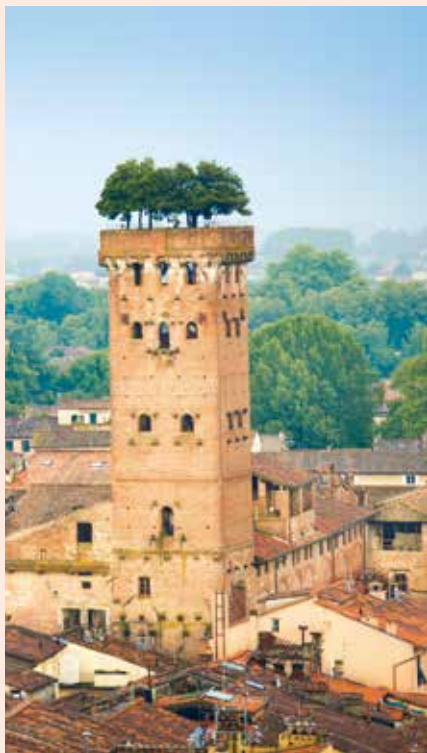
## 意大利卢卡

Amy Redfern-Woods, 莱坊国际

卢卡是托斯卡纳风景最秀美的城市之一，其历史可追溯到罗马帝国时期。在文艺复兴时期围绕其历史中心而建的城墙内，遍是鹅卵石街道、广场、画廊、博物馆，以及超过100个教堂。

市内有众多的高档餐厅可供选择。想吃新式菜品，可以选择Il Punto，想品尝传统菜式，那么从1782年就开始做地方美食的Buca di Sant'Antonio是您的不二选择。很多当地的富人和音乐家住在卢卡，他们讲究高质量的生活，而且形成了浓厚的社区氛围，他们会不时地举办各种活动和节日，包括卢卡夏季音乐节，这些也同样吸引着海外买家。

卢卡位于比萨和佛罗伦萨机场一个小时车程内，距离地中海海岸只有30分钟车程，在意大利一些靠旅游带动的市场外，这里是一个可以远离喧嚣的地方。带电梯的三室翻新公寓均价约80万欧元，而带花园和电梯的四室或五室大型公寓购买价在150万欧元左右。



## 蓝色海岸圣让区

Jack Harris, 莱坊国际

作为法国香水之都，格拉斯以东的地区——也就是圣让区，在那里人们不时可以看见具有传统特征的大普罗旺斯风格建筑，例如裸露在外的横梁、木制百叶窗和景观花园。这里距离繁华喧嚣的戛纳仅有25分钟路程，对于希望靠近海滩，体验慢节奏传统生活方式的人们而言，这一区域非常具有吸引力。这里同样靠近风光旖旎的历史小村瓦尔邦讷和穆然——同名国际学校的所在地。

在寻求相对价值而从中获利的国际买家中，圣让区正再次受到追捧。过去五年该区庄园风格别墅和中世纪风格乡村别墅的价格下跌约20%，一套带5000平方米花园的四室住宅起价在150万欧元左右。

## 马德里北卡斯特拉纳

Rosa Uriol, 莱坊西班牙

北卡斯特拉纳是一个正在建设中的新区，位于马德里北部，中间横跨了高档区域查马丁和富恩拉尔。该项目将对马德里查马丁火车站进行改造，目标是建成一个260万平方米的混合用途空间。其中包括150万平方米的办公空间和超过10,000套住房，以及新的公共空间和就业机会，有效推动了城市重心的北移。

查马丁已经是西班牙首都最高端的街区之一，新房均价超过每平方米6,000欧元，而且新供应量非常有限。在这一重磅投资的带动下，整个区域的吸引力只会增不减。事实上，北卡斯特拉纳预期将成为整个马德里最炙手可热的区域之一，吸引着具有高购买力的国际学生、年轻白领和家庭。





# 兴趣投资

## 奢侈品消费和慈善

### 生为恢复野性

富有的环保主义者在改变世界  
- 第66页

### 一鸣惊人

区块链在如何改变奢侈品收藏市场  
- 第76页

### 刷新记录者

2018年奢侈品投资指数表现  
- 第72页

### 黄金之桶

珍稀威士忌投资的兴起  
- 第78页



# 生为 恢复野性

文:Andrew Shirley,《财富报告》编辑

参观完某个客户位于南非的重返野性项目后,《财富报告》深受触动并会见了一些富有的自然资源保护人士,他们利用自己的资源在保护和恢复着世界上最宝贵的几处栖息地——这是终极的兴趣投资



**当** 当你开车穿过位于南非卡鲁地区、占地7万英亩的私人野生动物保护区萨马拉，眺望四周空旷的原野、高耸的山脉和成群结队的野生动物，你会以为自己在探索一片原始的非洲荒野。然而亲眼所见，亦非真实。

线索时不时的出现，真相逐渐浮出水面：这里有一个旧水槽，那里还残留着篱笆的痕迹，亦或者是残存的废墟建筑。就在20年前，这里仅有的动物还只是绵羊、牛和安哥拉山羊，人们饲养它们只是为了获取它们身上的羊毛，随着褐红色的土壤不断被风吹走，外来植物——如树液可用于生产龙舌兰酒的南美龙舌兰逐渐占领了整个地区。

经过20年艰苦卓绝的重返野性工作，Tompkins一家——出生于南美的Sarah、她的丈夫英国人Mark、及其长女Isabelle——才得以解决多年来因过度放牧和忽视环境所造成的问题。尽管萨拉发自内心地热爱非洲的野外生活，每逢学校假期她都会到她父亲和《约克丛林历险记》的作者Percy Fitzpatrick爵士共同租下的克鲁格国家公园进行狩猎旅行，但是这次她和马克加入地区主要自然资源保护者之列纯属偶然。

Sarah回忆说：“在我遇到马克之前，他从未去过非洲。所以我安排了一次旅行，想让他看看非洲究竟是怎样的。去了之后他说如果能在这里拥有一套属于自己的房子一定是件很美妙的事情。我们有位好朋友建议我们在卡鲁购买土地，但最后我们买了一栋位于沿海小镇赫曼努斯的房子。之后我们在参观罗克渡口战场的途中，命运发生了转变。我们遇到一位房地产经纪人，他此前曾是个农场主，有个位于卡鲁赫拉夫-里内特镇的农场正在出售。

“我几乎要拒绝了，因为我突然想起在我童年时，卡鲁还是一望无际的空旷之地。但马克认为我们起码应该去看一眼，否则就显得太无礼了。于是经纪人和我们进行了野餐，然后我们坐他的车去到了农场。那里气象万千，我们爱上了那里。”事实证明，他们的热爱并非一时兴起，因为在此后短短的四年时间里，Tompkins夫妇收购的不仅仅是一家农场，而是十一家，这些农场后来变成了萨马拉野生动物保护区。马克说：“我很热爱土地，我们一直源源不断地买。”

尽管由于此前的农业生产对萨马拉的土地造成了不利影响，但它依然充

满潜力。在18世纪末从开普敦向北迁移的农民定居卡鲁之前，每年数百万的野生动物迁徙都会经过这一保护区，其规模与在塞伦盖蒂平原和马赛马拉迁徙情况不相上下。

这个地区生态体系独特，这里的三大河流系统拥有南非九大植物群落中的四个，从低地大草原一直延伸到海拔数千英尺的高地草原地，山谷灌木草原以及以低灌木丛和岩石为主的干旱地区纳马卡鲁。它还名列全球36个生物多样性热点地区，是世界上物种最丰富但受到威胁最大的地区之一。

Sarah解释说：“我们爱上这里之后，开始意识到了自己的使命。马克委托现在的纳尔逊-曼德拉大学专家做了大量的科学研究工作，绘制了植被分布图，并研究了过去这里发生的狩猎活动，哪些生物应该被放回

来以及放养率应该是多少。21年后的今天，我们的合作仍在继续。”

首先，土地休耕让植被和草地恢复活力。白犀牛、黑犀牛、长颈鹿、大象、猎豹以及游客可以通过步行进行追踪的各种羚羊逐渐被重新引入进来。其他动物如花豹和濒临灭绝的南非秃鹫自然而然地跟随猎物而来。最近狮子也来到了这个地区。

尽管Tompkins夫妇从未想过开设旅馆，但几个旧农舍最后还是被改造成了豪华的住所。这不仅可以为萨马拉的自然保护工作提供资金来源，而

且还能提供最需要的就业机会。Sarah指出：“我们拥有着大片土地，不能仅仅保护生物多样性而不造福当地群众。我们在听取意见后，最终决定开发旅游路线。这里是深度贫困地区，经济欠发达，贫困程度很高，而旅游业恰好是促进就业和提升能力的最佳方式，同时对于一个鲜为人知的地区而言也可以提高知名度。”

负责保护区战略项目管理的Isabella补充说，游客们也有助于传播Tompkins一家想要努力达成的愿景。她说：“我们的游客不仅可以享受到一个奢华的假期，还可以参与到我们的项目中。眼见为实，但去做更可贵。游客已成为我们旅途的一部分。”



照片：Andrew Shirley





照片: Dook

Isabella热情洋溢地说,关于萨马拉,最令人兴奋的事情是,它虽小却至关重要,是更宏大的重返野性事业的一部分,这一事业需要家族几代人的传承。她说:“如今,由于我们面临着环境的挑战,你不能只考虑保护单个物种或小范围区域。你必须从大处着眼,要从整个景观问题的层面来考虑。”

Tompkins家族的这片土地现已成为一项宏伟计划的一部分,他们将与包括南非国家公园在内的利益相关者并肩实现这一最终目标。按照构想,萨马拉将作为跳板,连接该地区其他私人保护区和国家公园,从而建立一个300万英亩的野生动物走廊,并将其打造成仅次于克鲁格国家公园的南非第二大保护区。

Isabella笑着说:“虽然这是一个长期目标,但我希望在有生之年能够看到部分成果,不然我就只能留给我下一代甚至再下一代来完成了。”

### 环境保护无国界

尽管如此大规模的项目不可避免地需要政府和国家机构的参与,但私人个体提供的动力往往会起到促进作用。世界上最大规模的重返野性项目之一就是由南非非政府组织和平公园基金会发起推动的,该基金会由前南非总统纳尔逊·曼德拉、企业家及慈善家Anton Rupert博士和荷兰伯恩哈德亲王于1997年共同创办。

该基金会成功促成了跨国界自然保护区(TFCAs)的建立,这一保护区贯穿





放眼大局 前页及上方：南非面积7万英亩的萨马拉自然保护区，Tompkins家族致力于恢复栖息地并重新引入野生动物，其中包括猎豹

整个非洲南部，面积达2.5亿英亩，相当于西班牙和法国两国面积的总和。为了从整体上进一步发展并确保这些重要跨境生态系统的可持续性，和平公园基金会启动了各种重返野性项目，未来十年还将为跨国界自然保护区内的2,500万英亩的主要保护区提供管理上的支持。

Rupert家族现如今仍积极参与基金会，Rupert博士的儿子Johann为现任董事长，孙女Caroline是董事会成员。“重返野性在基金会工作中的重要性不断提升，尤其是在一些野生动物数量减少的偏远保护区，显得尤为重要，”卡洛琳解释道。

“这些地区需要恢复生态系统才能推动旅游业的发展，让当地居民获益。例如莫桑比克的日纳夫国家公园正在将成千上万的动物转移到别处，这一工

作是一项为期数年的计划中的一部分。”

与此同时，在世界的另一边，另一个项目也在野化和保护着阿根廷和智利数百万英亩的土地，尤其是巴塔哥尼亚地区。Kristine Tompkins说，如萨马拉一样，这里的一切也始于偶然。她与Sarah和Mark并无亲属关系，只是他们工作上的导师和热心支持者，她认为：“Sarah会成为南非最伟大的自然资源保护人士之一。”

Kristine与其已故的丈夫Douglas共同创立了Tompkins自然保护组织，为各种基金会和活动团队提供保护和支持。Douglas是户外品牌North Face和时装品牌Esprit的创始人。Kristine解释说：“Douglas 20世纪60年代在巴塔哥尼亚呆了很长一段时间，他爱上了这个地方。之后



照片：Antonio Vizcaino, courtesy Tompkins Conservation

**野性自然** 左方：伊贝拉大公园的湿地，巴塔哥尼亚；左下方：Kristine Tompkins及其继孙远眺由Tompkins基金会捐赠给智利政府的土地；对面：克罗尔庄园

同样的事情也发生在了我身上。我们并没有制定什么行动规划，只是当我们从商界退休之后在寻找全新挑战的过程中，它的出现和我们优先考虑的事项不谋而合。在某种程度上，我们别无他法，因为生物多样性的丧失和物种的灭绝是整个正在面临的全球最大威胁。然而可悲的是，事情正朝着错误的方向发展。毫无疑问，威胁现在变得更加严重。”

迄今为止，Tompkins自然保护组织已经投入超过3.5亿美元用于收购和恢复拉丁美洲的土地。投入金额巨大，但涉及的土地面积也同样惊人。例如，智利的普马林公园是Tompkins自然保护区的第一个重大项目，始于1991年收购的4.2万英亩牧牛场。

多年来他们的投入不断增加，2017年，他们的普马林基金会向智利政府捐赠了100万英亩的土地，协助建造出拉丁美洲最大的国家公园，面积达1,100万英亩。在阿根廷，Tompkins土地保育信托基金于2015年捐赠了他们之前收购的37万英亩农田，共同打造了面积达170万英亩、阿根廷最大、南美洲第二大湿地的依贝拉国家公园。

### 团队力量

Tompkins自然保护组织的工作得到了其他慈善家和基金会的支持，其中包括由瑞典生态学家Lisbet Rausing博士及其丈夫、历史学家Peter Baldwin教授共同创建的Arcadia基金会。自1991年成立以来，Arcadia基金会已捐赠约5亿美元，其中很大部分用于重返野性项目。

其中900万美元用于支持Tompkins自然保护组织运营的重返野性项目，Lisbet Rausing是“我们这一时代乃至任何时代最伟大的自然保护主义者”。他们赞助的项目就包括收购并恢复近2.9万英亩退化的商业牧场——现



照片：Meridith Kohut





照片: simonjauncey.com

已成为依贝拉国家公园保护区的一部分。Rausing博士说：“依贝拉是世界上最大的淡水湿地之一，是一个天堂般的地方，其中包括面积超过300万英亩的草原和沼泽。这些地方不久前还面临着转变为大型商业稻田的威胁。”

这对夫妇与剑桥大学的剑桥自然保护倡议合作的濒危景观项目将在未来五年内投资3,000万美元，用于欧洲八个由群众主导、专家指导的重返野性项目。除资助他人的项目外，他们还在自己的一个住所——位于苏格兰高地的面积达5.7万英亩的克罗尔庄园——创立了自己的项目。1995年他们收购克罗尔庄园时，那里已被过度放牧，到处种植着外来的针叶树木，留存下来的天然木林不足100英亩。

虽然重返野性的项目规模越大成效越好，但正如Rausing博士所言，“不能只管理单个物种，而是应该守护整个景观风貌”。但她依旧认为重返野性的工作需要考虑细节，“生态体系中所缺失的可能微乎其微，但却不可或缺。在英国，木蚁濒临灭绝是林地生态面临的一个大问题。”她哀叹道，淡水生态系统和海洋景观也常被忽视，而且管理不善。

这一疏漏正是科技企业家、风险资本家、游艇制造商Jasper Smith想要

补救的。他说：“我们所在的星球有三分之二被海洋覆盖，但是只有10%的海底范围被成功绘制地图。此前的研究相较于海洋这广阔的规模而言实在是不足为道。”

他的一家公司阿克森(Arksen)正在建造全新系列的环保超级游艇，主要面向那些希望自己的船只用途不仅只局限于日光浴和聚会的海洋爱好者。Jasper解释道：“这些游艇内部非常舒适，但设计时考虑了研究用途。它们非常坚固，可以到达任何地方，而且搭载船上实验室、监控系统和大型后甲板，提供探险所需的所有设备。这些游艇堪称水上的特斯拉和路虎。”

Jasper说，也许更重要的是，每个买家都必须同意，购买的游艇每年要有20%到40%的时间用于研究。此外，游艇20%的采购成本将被投入到Arksen基金会，用于资助项目。他说：“我的目标是组成拥有至少20艘船只的舰队进行海洋研究。”

但是，不管你要保护的是海洋还是陆地，都会有一群志同道合的人帮助你、鼓励你，Lisbet Rausing说：“我结交的新朋友不计其数，我们相互帮助，修复前人所破坏的大自然。”



# 刷新记录者

莱坊奢侈品投资指数的各个数据供应商针对指数中最受欢迎资产的类别分享了他们对其过去和未来表现的看法。我们还提供了过去12个月中各奢侈品投资类别最高拍卖纪录的详细信息

## 古董车

### *Dietrich Hatlapa, HAGI*

2018年,跟踪珍稀古董车价格的HAGI顶级指数上涨了近2.5%,这一指数涵盖了19个品牌的50个车型。不过,并非所有品牌都录得增长,例如保时捷就平均下跌了6.5%。

2018年的亮点包括两辆产自20世纪60年代的法拉利250GTO,分别以4,800万美元(拍卖纪录)和7,000万美元(私人)的价格售出。一辆曾为著名演员加里·库珀(Gary Cooper)座驾的1935杜森伯格J型拍出2,200万美元的天价,创下二战前汽车的最高纪录。

不过撇开这些新纪录不谈,2018年的真实情况是,在经历了2012年至2015年的古董车牛市后,市场交易量回归温和,交易方式也从代理销售转向私人销售网络。一项针对HAGI会员的调查显示,近期交易中有超过70%是在“朋友”之间达成。

市场上最具影响力的群体仍然是知识渊博的收藏家,他们的资产配置偏好也有所变化。2018年,他们未在扩大投资组合方面投入新的资金,而只是升级或更新了现有资产。

此外,许多五年前刚进入市场的新进者现在已经退出。因此当前市场上,买家的机会很多。

在亚利桑那州斯科茨代尔举行的2019年首场大型拍卖会的成交率表明,需求依然强劲。但定价显然是关键因素,许多拍卖品都未能达到中期预测价格。

## 彩钻

### *Oren Schneider,彩钻研究基金会顾问委员会成员*

去年对彩钻而言是相当积极的一年,价格继续保持稳定。尽管中国经济放缓导致彩钻零售交易量下降,但大部分不同颜色和尺寸的钻石价格总体均略有上涨。

在供应长期短缺的价格最高点,价值实际上没有受到影响。交易商在坚守市场,预测2019年下半年交易环境将有所改善。

就钻石颜色而言,蓝钻在2018年表现最佳,黄钻的价格略有下降,而粉钻则保持稳定。艳彩蓝钻表现尤为强劲,有些尺寸的蓝钻价值上升了近12%。

## 2018年销售纪录

**艺术品** 大卫·霍克尼(David Hockney)的作品《艺术家肖像》(泳池及两个人像),由佳士得拍卖行以9,000万美元售出,成为最昂贵的在世艺术家作品。

**威士忌** 爱尔兰艺术家迈克尔·狄龙(Michael Dillon)手绘的一瓶1926年麦卡伦(Macallan 1926),由佳士得拍卖行以150万美元售出,创威士忌最贵记录。

**珠宝** 玛丽王后珍珠吊坠,由苏富比拍卖行以3,600万美元售出,是拍卖会上售出的最昂贵珍珠首饰。

**腕表** 1970年Rolex Daytona“独角兽”,由富艺斯拍卖行与Bacs & Russo联合以590万美元售出,是2018年拍卖会售出的最昂贵腕表。

**古董车** 1962年法拉利250 GTO,由苏富比拍卖行以4,840万美元售出,是拍卖会售出的最昂贵汽车。

**葡萄酒** 1945年Romanée-Conti,由苏富比拍卖行以558,000美元的价格售出,是拍卖会上售出的最昂贵葡萄酒。

**邮票** 1918年24美分“倒置的珍妮”(Jenny Invert),由美国西格尔拍卖画廊以160万美元售出,是拍卖会上售出的最昂贵美国邮票。

**铸币** 1621年波兰100达克特金币,由Classic Numismatic集团以220万美元售出,是最昂贵的波兰铸币。

**彩钻** 19克拉鲜彩的粉红钻石Winston Pink Legacy,由佳士得拍卖会以5,000万美元售出,是每克拉价格最昂贵的粉色钻石。

**家具** 镶嵌象牙的1766年奇彭代尔式五斗柜,在1991年以935,000英镑售出,创下了单件英国家具最高价格纪录,2018年由佳士得拍卖行进行拍卖,但由于新法规限制而去除了镶嵌物且价格高估500万英镑,导致最终流拍。

## 欲望之物 莱坊奢侈品投资指数结果(截至2018年第四季度)

资产价值  
12个月变化



珍稀威士忌

40%

12个月

10年

2018年  
单品成交记录

582%

1926年份  
麦卡伦



铸币

12%

193%

1621年波兰金币  
100达克特(波兰)



葡萄酒

9%

147%

1945年  
Romanée-Conti



艺术品

9%

158%

David Hockney  
《艺术家的肖像》

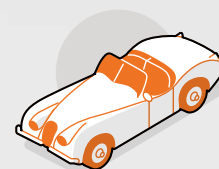


腕表

5%

173%

1970 Rolex Daytona  
“独角兽”



汽车

2%

258%

1962年法拉利  
250 GTO



家具

1%

-32%

奇彭代尔式五斗柜  
(流拍)



莱坊奢侈品投资指数

9%

161%



彩钻

0%

122%

Pink Legacy  
(粉钻)

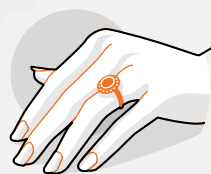


邮票

0%

189%

1918年“倒置的珍妮”24美分



珠宝

-5%

112%

玛丽王后珍珠吊坠

注:除邮票(2017年第四季度)和腕表(2018年第二季度)之外,所有数据截止至2018年第四季度。为体现需求,我们以珍稀威士忌取代了中国陶瓷。由于Stanley Gibbons决定不再发布铸币和邮票指数,目前相关数据由Art Market Research提供。  
艺术品数据目前基于Art Market Research的All Art指数,涵盖10,000位画家。  
来源:莱坊根据Art Market Research(艺术品、珠宝、腕表、邮票、铸币、家具)、Fancy Color Research Foundation(彩钻)、HAGI(古董车)、Rare Whisky 101(威士忌)和Wine Owners(葡萄酒)的数据汇编而成

## 葡萄酒

### Nick Martin, 葡萄酒交易平台 Wine Owners

就在我们认为高端市场正在经受考验时,2018年勃艮第的价格继续快速上涨,尤其是“4R”(Raveneau, Romanée-Conti, Roumier和Rousseau)的顶级干红,推动我们的勃艮第指数飙升33%。

苏富比10月份的拍卖会上,一瓶1945年La Romanée-Conti拍出了558,000美元的价格,高于其最高估价32,000美元。此次交易彰显了市场愿意为无可挑剔的原产地葡萄酒支付潜在溢价。不断成熟的亚洲优质葡萄酒市场特别重视历史和外观条件。

虽然很难预测高端市场接下来的走势,但是对顶级酿酒商所生产的红葡萄酒情有独钟的局面可能会持续,价格将加速上升,特别是接近最佳品尝窗口的葡萄酒。

长远来看,收藏者希望继续买进那些拥有最佳位置葡萄园的勃艮第和皮埃蒙特的新晋生产商。

法国以外,在稀缺性、当地需求、直销模式以及内在品质的综合作用推动下,我们的加州指数(2018年上涨17.5%)继续向前推进。同样令人高兴的是,一直被低估且手可及的西班牙Riojas葡萄酒目前正在复苏,其中领先的是Tondonia和CVNE的大庄园。

## 威士忌

### Andy Simpson, Rare Whisky 101

去年是珍稀单一麦芽苏格兰威士忌的转型之年。10月,一瓶威士忌创下了70万英镑的新世界纪录,但一个月后就被刷新,另一瓶威士忌以100万英镑(不包括买家溢价)的价格售出。

这两瓶都是蒸馏于1926年的麦卡伦威士忌。某些珍稀老牌葡萄酒的价值不断攀升,超过以往的纪录,达到了无法想象的拍卖新高。

莱坊珍稀威士忌100指数(KFRW100)包含世界上最受欢迎的100种珍稀苏格兰威士忌并追踪英国拍卖价格,这一指数在2018年增长了近40%。

不过,去年KRW100指数中的21种威士忌确实有所贬值。2017年底,排名靠后的10个品种售价为25,410英镑;到2018年底,这一数字已下降27%至18,670英镑。与所有投资一样,严重损失的可



**某些单一麦芽苏格兰年份威士忌的价值飙升且超过了以往的纪录,达到了无法想象的拍卖新高**



能性是实实在在存在的。

展望2019年,我们看到特定酿酒商特定品种的价格持续走强,而对更实惠的二级威士忌的兴趣也不断增加。但某些情况下也出现了价格修正,

比如麦卡伦18年威士忌指数在2018年下跌了2.9%。这一指数在2016年飙升了142%,在2017年又进一步增长了35%,所以调整可能也是在预料之内。

从风险的角度来看,我们认为在价格如此高、需求如此旺盛的情况下,假酒的发生率只会上升。

## 艺术品

### Veronika Lukasova-Duthy,

### Art Market Research

去年11月,苏富比和佳士得的破纪录成交为大型拍卖行又一年的瞩目成绩画上完美句号。在纽约,佳士得春季拍卖会上以8.33亿美元的价格拍出了洛克菲勒庄园的1,500件物品,这是有史以来成交总额最高的单一珍藏拍卖。

这次拍卖虽然创下了亨利·马蒂斯(Henri Matisse)和迭戈·里维拉(Diego Rivera)的艺术家个人最高价纪录,但更令人印象深刻的是这次拍卖在全世界范围内掀起的巨大媒体反响。在需要与第三方担保人平分大额销售利润的时代,社交媒体营销对拍卖行至关重要。

11月,大卫·霍克尼(David Hockney)的代表作《艺术家的肖像》拍出9,000万美元的高价,也受到了媒体的广泛关注,并创下了在世艺术家最高价格纪录。

苏富比同样创下了诸多纪录。10月,珍妮·萨维尔(Jenny Saville)的《Propped》在伦敦以1,250万美元的价格售出,比预期价格翻了一倍多,打破了女艺术家的纪录。一个月后,雅各布·劳伦斯(Jacob Lawrence)的《商人》在纽约以620万美元的价格售出,是其估值的三倍。

一直以来,人们认为非裔美国人和女性艺术家的作品被低估了,但对他们的作品的兴趣之高甚至让专家都感到很惊讶。我认为这种趋势会持续下去。





精品中的精品 玛丽王后的吊坠创下了最高珍珠首饰拍卖记录, 拍出了3,600万美元的天价

# 一鸣惊人

去年,《财富报告》调查了区块链对房地产市场的影响。有什么结论?结论就是未产生重大的颠覆性影响——目前为止。本期我们把焦点转向有望成为下一个发展方向的领域:艺术品及奢侈品投资领域

文: Sophia King, 莱坊

虽然区块链这个名字充满了结构化的可能性,你却不可能用它来建造大楼。但就兴趣投资而论,所谓的分布式账本正在作为艺术品媒介为其开辟新的天地。

概念艺术家Kevin Abosch去年凭借IAMA币项目抢占了新闻头条,这个项目包含100件实体艺术品和1000万件虚拟艺术品。Abosch先生2015年以100万欧元的价格售出了一张土豆摄影照片,他在实物作品上用他自己的血写下了虚拟艺术品的以太坊区块链地址,宣称自己是“一枚硬币”。

几个月后,他又以40万美元的价格出售他的另一件作品 *Yellow Lambo* (黄色兰博)——由霓虹灯管制成的42位字母数字,这些数字代表着加密货币YLAMBO的区块链合约地址。这一价格差不多是兰博基尼实际售价的两倍。

如果这些听起来还不够抽象,我们再来看全球首批区块链游戏之一迷恋猫(CryptoKitties),玩家饲养并交易独特的数字猫,并像监测传统收藏品的价值一样监测这些数字猫的价值。据报道,一只拥有稀有“猫咪属性”的数字猫以17万美元的价格售出,而且迄今为止该游戏已获得2,790万美元的融资,其支持者包括三星Next和谷歌Ventures。

诚然,这种现象可能让人瞠目结舌,但对区块链如何重新定义我们的价值认知,这类作品提供了有趣的洞察,更重要的是,它确实吸引了一些高

净值人士的注意。然而,对于大多数收藏家来说,科技不过是提供更多平凡乏味的用途。

奢侈品市场价值超过2万亿美元,但也充满挑战。每个收藏家都很清楚,尽管价值与真实性息息相关,但真实性很难证明。区块链的支持者相信这一新科技有助于改变这种情况。

去年,德勤举办了以创新科技为主题的艺术与金融会议,无独有偶,在2018年夏季召开的“佳士得艺术+科技峰会”上则探讨了区块链在艺术市场中的应用潜力。佳士得于11月以奖金3.18亿美元拍出巴尼·艾伯斯渥斯(Barney A. Ebsworth)系



**区块链为独特的收藏品提供了便于查阅的公共记录。从投资的角度来看,这确实非常有趣**



列藏品,刷新历史新高,完成了区块链记录的最高额艺术品拍卖,拍卖行首席信息官理查德·恩特鲁普(Richard Entrup)称此次交易说明了“我们行业内对于通过区块链技术探索安全数字注册的好处的兴趣日益高涨。”

“我们的房屋和汽车等资产都有公共登记系统,但大多数艺术收藏品却没有”,艺术收藏品去中心化所有权登记系统Codex Protocol的联合创始人杰斯·霍尔格雷夫(Jess Houlgrave)解释说,区块链为独特的收藏品提供了便于查阅的公共记录。从投资和金融的角度来看,这非常有趣,“独特收

藏品登记系统Codex Protocol的联合创始人Jess Houllgrave解释说。

Codex Protocol承诺致力于“简化各种不同资产的所有权”，使成员能够在区块链上记录资产的起源、所有权和评估说明等详细信息，最终创建一个更高效的市场。与此同时，考虑到隐私对全球大多数富豪而言十分重要，Codex Protocol的每位成员都拥有独一无二的数字签名，无需通过匿名即可确保真实性。

但将信息上传到区块链并非没有挑战。在某些情况下，为那些已有千年历史的收藏品搜集相关文献资料是一项难以完成的任务，但对于新资产而言完成的可能性却很大。

继去年年初成功试点后，钻石生产商戴比尔斯(De Beers)宣布计划推出首个钻石区块链。通过利用区块链技术跟踪从钻石开采到零售商直

至顾客手中的整个过程，从而保证钻石的纯度，让整个流程更高效、更透明。

区块链的公开性和不变性特点也为部分所有权带来了可能性。去年，投标者在区块链艺术投资平台梅塞纳斯(Maecenas)上使用加密货币购买了安迪·沃霍尔(Andy Warhol)画作《14把小电椅》(14 Small Electric Chairs)31.5%的所有权，价值相当于170万美元。

由区块链驱动的投资平台TEND成立于2017年，通过将高端资产代币化，让客户(大多是30岁左右的富有人群)能够共同拥有和体验其梦寐以求的物品。高端葡萄酒组合可能包括在法国葡萄园

品尝美酒，周末乘坐保时捷兜风，以及在世界著名赛车场的贵宾休息室为纯种马喝彩。

当今世界，大多数的经典名作只有少数人才能接触得到，而部分所有权的出现不但降低了门槛，更是敞开了过去一直为少数人所独有的世界。TEND创始人马克·阿贝尔(Marco Abele)说：“区块链让我们得以打开全新的市场，给予我们接触精彩事物的机会。当我们向人们展示我们可以做到的事情，他们的脸会亮起来，这样的景象真的很神奇。”

但是，无论你是传统大师作品的收藏者，还是热衷于接触数字新世界的科技迷，亦或是介于两者之间，有一件事是显而易见的：区块链有潜力解决艺术品和奢侈品收藏品市场所面临的诸多挑战。只有时间能够证明它的影响究竟有多大。



照片：courtesy/ Kevin Abosch studio

高概念 凯文·阿博什 (Kevin Abosch) 的作品  
Yellow Lambo 的42个字母数字代表加密货币YLAMBO的区块链合约地址





照片：Steve McCurry, courtesy The Macallan

# 黄金之桶

单一麦芽威士忌逐渐被高净值收藏家视为一种兴趣投资，尤其是在亚洲。《财富报告》前往苏格兰，为潜在投资者了解其中的内情

文：Andrew Shirley, 《财富报告》编辑

**新传统** 上方：麦卡伦桶装威士忌是在西班牙赫雷斯—德拉弗龙特拉附近的传统库珀酒庄制造的，充满了雪利酒的风味和芳香。对面：林道尔修道院 (Lindores Abbey) 是苏格兰威士忌的精神家园，以其命名的威士忌是蒸馏工艺的新一代产品

**我** 只听说流行歌星和演员可能有粉丝，但威士忌专家难道也有拥护者？真的？我也不会相信这一点，直到我亲眼目睹了粉丝对 Charles Maclean 的崇拜。他是威士忌“教父”，著有许多关于这一主题的书籍。

我与 Maclean 先生以及 Charlie Beamish 先生在一起去往位于苏格兰斯贝塞的格兰菲迪酿酒厂。Beamish 先生此前是一位投资银行家，现在经营一家面向私人客户的公司，旨在促成高端单一麦芽品牌商与富有收藏家的合作。途中，有两位参观客兴奋地迎上来。他们和 Charlie 热切地聊了几分钟，像极了追星族，然后才继续前行。

实际上，他们来自亚洲，Maclean 先生经常去那里演讲。我问这样的事情是否经常发生，他谦虚地否认了，但后来我发现一个以他的名字冠名的威士忌主题酒吧链正在中国形成。

也许我不该如此惊讶。毕竟，莱坊珍稀威士忌指数的价值在过去十年几乎增长 600%。这一新指数是由咨询公司 Rare Whisky 101 为我们编制，并首次纳入莱坊奢侈品投资指数（详见第 73 页）。

据报道，包括亚马逊的 Jeff Bezos 在内的一些世界顶级富翁，都是威士忌

的大收藏家。但在亚洲，这一趋势似乎增长最快。中国科技企业家马云的私人飞机出现在阿伯丁机场，而威士忌旅游显然是2018年爱丁堡到北京新开直飞航班的幕后推动因素之一。据苏格兰威士忌协会 (Scotch Whisky Association) 统计，2018年上半年，苏格兰威士忌在印度、中国和新加坡的销量分别增长了44%、35%和24%，其中单一麦芽威士忌占出口总额的近30%。

“看来单一麦芽威士忌已经取代了葡萄酒，”与新加坡客户合作密切的莱坊全球地产大使Sami Robertson证实说：“人们在酒窖上的花费巨大。我接触的一位客户最近花了10万多英镑买了一瓶酒。”

但即便是这样一大笔钱，与The Macallan 1926创纪录的120万英镑天价相比不过是个零头。这瓶独一无二的麦卡伦酒由爱尔兰艺术家Michael Dillon手工绘制，在佳士得2018年11月的伦敦威士忌拍卖会上售出。

The Macallan 1926在收藏界享有传奇地位。这一创纪录的威士忌在装瓶时已有60年的历史，当时仅生产了40瓶，其中最著名的当属艺术家Peter Blake和Valerio Adami所绘制的12瓶。

Sukhinder Singh的职业生涯始于其家族位于西伦敦的持照酒铺，他可能比任何人都要了解珍稀威士忌，收藏的数量在全世界范围内名列前茅，据他自己称有10,000瓶。他还创建了威士忌

在线交易平台和连锁店The Whisky Exchange。我们见面的地方是在他大波特兰街上的新店，店里有来自世界各地的数千种不同类型的威士忌。他指出不单是苏格兰威士忌有需求，“2018年8月，一瓶50年历史的日本山崎在香港由邦瀚斯 (Bonhams) 以343,318美元的价格售出。”

Singh先生刚从佳士得拍卖会上回来，他回忆起20年前如何以“区区”5,000英镑的价格卖出一瓶The Macallan 1926。我表示很同情，他一定希望自己当初不要出手。他却说：“我不是很难过，我还有好几瓶。我们不急于出售。对我们来说，最重要的是要把这些威士忌送到真正欣赏它们的顾客手中。过去几年，价格和需求的增长速度之快尤其令人惊讶。”

这就可以解释为何Glenfiddie和Macallan等酿酒厂不断投入巨资来提高产量，以及为何诸如Beamish先生的高端顾问赶赴世界各地，为收藏家寻找难觅的威士忌。

然而，对于一些收藏家来说，追寻瓶装威士忌远远不够。他们想要属于自己的酒桶，并愿意为此支付高达六位数甚至七位数的金额。Beamish先生指出：“把你自己的威士忌装进一个高级水晶制造商定制的酒瓶，然后把酒瓶放进漂亮的展示盒里送给朋友，这的确是一份超级礼物。”

但即使是对于那些拥有巨额财富的人，这也不是很容易做到。鉴于珍

稀威士忌的价值不断上升，现在多数酿酒厂都觉得卖掉老酒桶就像卖掉传家宝。Beamish先生说：“如果你认识合适的人，就有可能找到酒桶，但酿酒厂一般都不愿意出售。你总不至于傻傻站在门口挥舞着支票吧。”

帝亚吉欧 (Diageo) 酒业集团在苏格兰拥有28家单一麦芽威士忌酿酒厂，其不同寻常之处在于他们经营着一个名为“原桶甄选” (Casks of Distinction) 的正式项目。但帝亚吉欧的珍稀与收藏烈酒主管James Mackay强调，这个项目只对特定的私人客户开放，涉及的酒桶数量也非常有限。他说：“这个项目为

我们最富热情的客户提供了极其特殊的机会，得以共享我们某些最具标志性品牌的股份，比如布朗拉 (Brora)，这一‘沉寂多年的酿酒厂’在1983年关闭，我们计划在明年重启。”

我们在The Macallan公司斥资1.4亿英镑新建的酿酒厂参观体验时，其高端渠道开发经理Stuart Cassells说：“我们经常遇到这种要求，但我们的回应总是礼貌地说‘不’。”

不过，The Macallan确实通过新的En Primer期酒计划“出售”了一定数量的新蒸馏威士忌酒桶。从法律上讲，所有的苏格兰威士忌都必



照片：Andrew Shirley





照片：Paolo Pellegrin, courtesy The Macallan

魔力所在 The Macallan的蒸馏器体积相对较小,能够酿造浓烈厚重的威士忌,风味可保存更长久

须熟化至少三年以上时间,而桶装En Primeur期酒必须熟化至少12年。

这一邀请制计划起步费用为35,000英镑,仅限于甄选客户。Cassells先生解释说:“该计划旨在鼓励人们享受The Macallan的单一麦芽威士忌,而不是作为一项投资或投机。”“熟化期结束后,客户对酒桶中的威士忌拥有所有权,另外还有机会与我们合作,为其独一无二的The Macallan收藏进行定制设计,方便他们享用、分享或馈赠他人。”

对于那些无法从The Macallan这样的品牌手中购买到陈年威士忌或新酿烈酒的投资者或爱好者来说,性价比更高的选择是苏格兰新一代的手工酿酒厂,也许有一天他们的威士忌也能成为收藏品。

例如,2017年McKenzie-Smith家族在历史学家公认的苏格兰威士忌精神家园——Lindores修道院遗址上建立的酿酒厂,每年都出售少量的新酒,价格从大约1,100英镑(50升小桶)到将近10,000英镑(500升大桶)不等。

Drew McKenzie-Smith一边自豪地展示新的蒸馏炉一边解释说:“这样做有助于保持现金流并建立品牌意识,再过几年我们就可以开始把我们的威士忌装瓶出售了。”我们接待了很多游客,并把桶装威士忌卖给了世界各地的人。虽然现在品尝为时尚早,但我们确信我们的威士忌味道会很不错。”

Rare Whisky 101的Andy Simpson表示,单一麦芽威士忌的价值开始飙升之前,还存在一个二级市场供酿酒厂廉价出售桶装酒,但买家应谨慎行事。“我们曾成功协助人们买到一些让人惊叹的桶装酒,但不能保证仅仅因为酒桶陈旧或者来自知名的酿酒商,威士忌的味道就一定惊艳,甚至不能保证能够饮用。”

对于纯粹的投资者而言,重要的是酒瓶的年份和珍稀程度,而不是里面的东西。但Last Drop的商务总监Cecily Chappel说,大多数收藏家也热衷于品尝威士忌。这家公司在过去十年里一直努力地为收藏家们在酿酒厂寻找桶装陈酒然后装瓶,并以每瓶2,400英镑以上的限量发行价出售。她兴奋地说:“我们装瓶出售的威士忌中,年份最短的是45年,但我们追求的不仅仅是年份,还必须好喝。”

但是,正如我很快发现的一点,最珍稀威士忌并不容易获得。Chappel女士透露:“我们发售的产品中最少的只有32瓶,仅提供给最忠实的买家。”很显然,在这个高端世界里,你知道什么并不重要,重要的是你认识谁。这也解释了为什么像Charles Maclean这样的专家如此备受全世界粉丝的尊敬。



# 与天使一起收藏

收藏威士忌是因为热爱、还是投资，亦或两者兼有？《财富报告》汇集了行业领先专家的真知灼见，希望为您指明正确方向



举起酒杯 如今，精明的威士忌收藏家将严肃的投资和纯粹的樂趣结合在了一起

**对**一些人来说，威士忌用来投资而不是品尝简直是一种罪过。但随着价格的快速攀升，许多收藏家在热爱的同时，夹杂了一点投机。

Beamish International是一家专注另类投资且专业研究威士忌的私人客户服务公司，该公司的Charlie Beamish就如何寻找最佳机遇给出了一些建议。

他说，真正的爱好者更有可能获得专门零售商或酿酒厂提供的珍稀威士忌。他说：“你要去品酒会、拍卖会，参加展销会，尽可能认识更多的人。如果足够幸运，你甚至有机会买到一桶。”

“这些产品很少出售，但一旦出售，就会受到高度追捧。从品牌所有者那里直接获得珍稀酒桶，或者原始瓶装酒，才是收藏珍稀威士忌的终极目标。”

苏格兰大约有120家麦芽威士忌酿酒厂和40家左右已经关闭的“闲置”或“沉寂”酿酒厂，但它们逐渐熟化的陈年威士忌目前仍在市场上发售。Beamish先生说：“浪漫情怀和珍稀因素使得这些酿酒厂的威士忌备受追捧。”

市场追踪方面，拍卖数据（例如Rare Whisky 101编制的莱坊珍稀威士忌100指数）至关重要，这些数据能够为未来竞标提供价格基准——无论是私人竞标还是参与拍卖，而且还有助于预测下一新兴趋势。

不过Beamish先生解释说，数据只能反映部分情况，“我们所收集的最重要信息来自私人市场。例如，了解有多少瓶限量版威士忌已经被喝掉，我们就能很好地判断剩余威士忌的潜在价值。”

最后，要解开谜团了：天使和威士忌之间有什么联系呢？Beamish先生说：“威士忌在酒桶里蒸发掉的那部分被称为“天使所享”。如果酒桶的酒精含量降到40%以下，就不能再作为威士忌出售了。所以如果天使喝太多，那就不妙了。”

**!**  
关于威士忌品鉴和收藏的更多建议，请翻至下一页。

## Charles Maclean

### 如何品鉴威士忌，了解入口之物



Charles Maclean 著有17本威士忌专著，经常被称为苏格兰威士忌的教父。他从繁忙的品酒和旅游日程安排中抽出时间，与《财富报告》分享了应该从哪里开启威士忌之旅。

#### 威士忌品类繁多，如何找到最适合自己味蕾的那一种呢？

最好的办法是找一家酒吧，里面有多种精选麦芽威士忌和知识渊博的调酒师，最好在不太忙碌的时候去。让调酒师帮你选三种不同的风味，看你最喜欢哪一种——我会推荐口感芳香的Speyside、烟熏味的Islay和雪利酒风味的Highland。找到最喜欢的风味后再要三种不同的类型，以进一步缩小范围。不停地喝，不停地选！（见下一页Sukhinder Singh的十大入门建议）这样做是为了能辨别出每一种不同的麦芽。

#### 品尝威士忌的最佳方式是什么？

如果纯粹为了消遣，尤其是混合威士忌，你喜欢的东西都可以加进去——冰、水，甚至是调酒软饮料，不过我不建议在昂贵的单一麦芽威士忌中加入软饮料。不过，如果你真想品鉴威士忌，

要记住几件事。首先，味道是气味、口感和质感这三个因素的组合，所以使用合适的玻璃杯非常重要。平底玻璃杯很适合喝酒，但不适合品酒。格兰凯恩闻香杯 (Glencairn glass) 这样的威士忌酒杯杯型优雅，从下到上先放后收，在你摇动威士忌的时候能够凝聚香气。白葡萄酒杯或小白兰地矮脚杯也可以。在品尝之前一定要好好闻闻，还可以加一点水。这样可以使香味散发出来，威士忌也更容易在口中停留，这样你才能品出所有不同的味道。

#### 生产过程中哪些步骤对味道产生的影响最大？

水的种类、使用的大麦和蒸馏器、复杂的蒸馏过程都会有影响，但我要说，麦芽威士忌的味道超过85%取决于它在酒桶中酿成的时间。用于制造酒桶的橡木类型，是欧洲的还是美国的，酒桶之前装过什么（通常是雪利酒或波旁威士忌，总之麦芽威士忌很少在新桶中酿熟），酒桶是否已经用于熟化威士忌（第一次装桶还是再装桶），以及威士忌在酒桶中多长时间，这些都会对味道、质感和颜色产生影响。

#### 年份有多重要？年份越久就越好吗？

这很难讲。陈年威士忌通常更昂贵，味道更有趣味也更复杂，但年份并不是质量的保障。你可以在12年内生产出非常好的威士忌，但我想说，到18年，你就可以在口味和价格之间取得很好的平衡。如果瓶子上有年份说明，那么就是根据其中最后的成分来计算的。人们普遍认为威士忌一旦装瓶就不再熟化了，不过在我看来，一旦开瓶喝了一半，就要在四个月内喝完，因为接触到空气就会发生变化。

#### 真正的鉴赏家只喝苏格兰的单一麦芽威士忌吗？

绝对不是。尽管麦芽威士忌是公认为最复杂的烈酒，但我也会为了消遣喝混合威士忌，而且世界各地有不少令人惊艳的威士忌。它们或许与苏格兰威士忌大不相同，但这种不同是特意而为的。

# Sukhinder Singh

## 收藏入门



世界上有成千上万瓶威士忌供初露头角的爱好者选择，选择知名品牌是收藏入门的捷径。但是为了帮助您提升鉴赏水平，《财富报告》邀请知名收藏家、零售商和教育家 Sukhinder Singh 分享了他的诀窍，并从苏格兰和世界其他地区选择了十种知名度稍低、价格在50英镑左右的威士忌。

### Sukhinder的诀窍

- 不要局限于一种威士忌。威士忌主要关乎情绪和感受，所以你至少需要五种来搭配不同的心情。
- 要谨记威士忌是分批生产的，因此即使是同一品牌的威士忌也会随着时间的推移而有所不同。你会发现哪怕是自己最喜爱的种类也会有时爱有时不爱。
- 学会阅读标签，因为标签通常含有大量信息。尤其是由独立灌装商装瓶的威士忌。
- 不断学习。参加威士忌展销会，找专业的零售商。最好的零售商希望你购买，也希望你能多学习。
- 不要迷信限量珍藏版。有些的确很好，但有些只是为了在需求激增时谋利。

## SUKHINDER的十大入门之选

### 艾雷岛单一麦芽威士忌

这是一种很好的入门级Islay威士忌。不是很呛，而是果味浓郁。

### TALISKER 10-YEAR SINGLE MALT FROM SKYE 泰斯卡斯凯岛单一麦芽苏格兰威士忌

这是Speyside麦芽威士忌的升级，烟熏味更浓，更具沿海的咸味特点，并含有海草的味道。

### THE ARRAN 14-YEAR SINGLE MALT 艾伦14年单一麦芽苏格兰威士忌

由家族酿酒厂精心酿造，具有独特的海滨风味，香草和桃子的甜味又平衡了口味。

### BALVENIE 14-YEAR CARIBBEAN CASK SINGLE MALT 百富14年加勒比桶单一麦芽苏格兰威士忌

这种Speyside威士忌在朗姆酒桶中成酿了大约六个月，以保留可爱的香草和太妃糖香味。

### GLENFARCLAS 15-YEAR HIGHLAND SINGLE MALT 格兰花格15年单一纯麦苏格兰威士忌

简直就是一杯圣诞蛋糕。在某一家族酿酒厂精心挑选的雪利酒桶中熟化，性价比很高。

### CLYNELISH 14-YEAR COASTAL HIGHLAND SINGLE MALT 克里尼利基14年沿海高地单一纯麦苏格兰威士忌

产自苏格兰北部传奇的布罗拉“沉寂”酿酒厂对面，是一款浓郁、香甜、柔和的威士忌。

### REDBREAST 12-YEAR SINGLE POT STILL IRISH WHISKEY 知更鸟12年单瓶爱尔兰威士忌

由麦芽和未出芽谷物混合酿造，与经典的单一麦芽略有不同，这种威士忌含有热带水果的成分。我很喜欢。

### KAVALAN CLASSIC TAIWANESE SINGLE MALT 噶玛兰经典台湾单一麦芽威士忌

相对于年份久远的苏格兰威士忌年份不长，因为在更炎热的亚洲气候中熟化更快。口味清淡、香甜、有橡木味道，带有一些单一麦芽苏格兰威士忌曾经的味道的。

### HIBIKI JAPANESE HARMONY BLENDED MALT AND GRAIN WHISKY 三得利响和风醇韵日本调和威士忌

这是一款可爱、易于品尝的日本威士忌，带有桔皮和白巧克力的柔和味道。

### MICHTERS SOUR MASH AMERICAN WHISKEY 酪帝诗酸麦芽美国威士忌

美国威士忌的典型代表，带有肉桂、黄油和坚果的味道。是我们2019年的年度威士忌。



## 保持清醒的头脑

### 实现“心头好”投资收益最大化的五大建议

文: Nic Arnold, 普华永道私人客户董事兼奢侈品资产咨询主管



01

#### 公司商务机

自2017年4月英国所得税发生变化以来,公司商务机私用变得更加复杂,乘坐者发现自己受制于高额的“实物收益”所得税——甚至有些时候他们要使用飞机支付费用。因此,拥有私人飞机的个人需要重新审视如何拥有并使用飞机,而使用公司商务机的企业高管要确保更新公司政策,以确保合规并避免产生额外的税务账单。

02

#### 带着艺术品环球航行

很多游艇拥有者喜欢航行时将昂贵的艺术品带上船以便随时欣赏。但若要去往多个目的地就会有潜在的风险。务必要了解游艇和艺术品的纳税情况,以及不同税务机构的处理方式。

03

#### 艺术品交易

大多数艺术品收藏都随时间而演变,而尽管通常涉及很大的金额,但相关的规划和管理却可能少之又少,从而导致额外的税费或错过税收减免。在一些情况下,某种艺术品收藏的换手率可能是出于税收上的考量。从增值税而言,也许可以申请退税并且获得税收减免,但同时也会出现其他潜在的税务问题,并且对申报和合规性提出更高的要求。

04

#### 移居英国

那些暂时移居英国的人士可能有资格享受所谓的“非本地”税制。这一制度旨在承认那些到英国访问和投资的人士所拥有的国际化生活,只对带进英国的非本地财富进行征税(并考虑某些免税情况)。但是,非本地客户在将汽车、游艇、飞机、艺术品和古董等资产带入英国之前,一定要听取税务建议,因为这些资产可能需要纳税。

05

#### 到访欧盟

不在欧盟居住的人士驾驶游艇或飞机进入欧盟时可能不需要缴税。“临时准入”政策让居住在非欧盟国家的游艇或私人飞机拥有者能够“到访”欧盟,而无需对其资产征收增值税。然而,适用条件很苛刻,而且规则存在细微差别,所以一定要当心。

**购** 买游艇或投资于艺术品的决定几乎都是源于内心的热爱,而非大脑的一时兴起。可以说,在欣赏心爱的画作或乘坐私人飞机时,你不大可能会想到报税或者那些因对税法的不了解而可能受到的处罚。但投资者在购买奢侈品资产时,也应该像做商业投资或资产组合一样考虑纳税问题。以下是供投资者参考的五大问题。\*



阅读完整十大建议,请前往  
[knightfrank.com/wealthreport](https://knightfrank.com/wealthreport)

\*务必要寻求个人针对性建议。



## 数据库

---

《财富报告》  
背后的数字

**全球财富分布**  
地区、国家/区域和市级  
高净值人士数量

**态度调查**  
全球超高净值人士的期望、恐惧、愿望  
和投资计划

全球、区域、国家/地区的财富分布

区域	百万富翁				变化百分比			超高净值人士(3,000万美元以上)				变化百分比		
	2013	2017	2018	2023	2013-2018	2017-2018	2018-2023	2013	2017	2018	2023	2013-2018	2017-2018	2018-2023
全球	17,330,650	18,985,606	19,603,681	23,404,810	13%	3%	19%	167,669	191,251	198,342	241,053	18%	4%	22%
非洲	164,000	172,694	177,265	208,713	8%	3%	18%	1,868	1,991	2,050	2,450	10%	3%	20%
亚洲	4,933,277	5,475,383	5,645,171	6,806,689	14%	3%	21%	40,853	46,661	48,245	59,116	18%	3%	23%
澳大利亚	350,500	376,230	389,529	463,076	11%	4%	19%	3,828	4,230	4,400	5,360	15%	4%	22%
欧洲	5,027,747	5,524,792	5,716,306	6,980,398	14%	3%	22%	58,731	67,867	70,627	87,400	20%	4%	24%
拉丁美洲	580,700	590,306	610,123	727,683	5%	3%	19%	9,677	10,077	10,457	12,676	8%	4%	21%
中东	426,100	446,384	459,937	541,311	8%	3%	18%	7,052	8,019	8,301	9,997	18%	4%	20%
北美	5,653,100	6,208,369	6,403,326	7,430,812	13%	3%	16%	43,626	50,184	51,912	61,119	19%	3%	18%
俄罗斯及独联体	195,226	191,448	202,024	246,128	3%	6%	22%	2,034	2,222	2,350	2,935	16%	6%	25%
阿根廷	35,000	31,868	32,547	37,903	-7%	2%	16%	483	434	444	525	-8%	2%	18%
澳大利亚	302,000	318,737	329,643	389,303	9%	3%	18%	2,740	2,951	3,062	3,675	12%	4%	20%
奥地利	108,900	120,443	125,043	153,181	15%	4%	23%	1,429	1,653	1,722	2,150	21%	4%	25%
巴西	194,300	180,531	179,628	188,674	-8%	-1%	5%	4,122	3,775	3,754	3,962	-9%	-1%	6%
加拿大	422,000	447,046	459,319	528,249	9%	3%	15%	4,248	4,645	4,785	5,580	13%	3%	17%
中国大陆	1,279,800	1,469,846	1,535,473	2,017,514	20%	4%	31%	7,905	9,487	9,953	13,429	26%	5%	35%
法国	555,000	587,977	610,831	745,324	10%	4%	22%	3,800	4,320	4,505	5,605	19%	4%	24%
德国	1,326,200	1,466,121	1,530,348	1,904,069	15%	4%	24%	11,392	13,401	14,047	17,854	23%	5%	27%
希腊	66,100	65,757	65,821	69,869	0%	0%	6%	721	703	704	751	-2%	0%	7%
香港	189,234	213,504	223,223	280,374	18%	5%	26%	2,469	2,880	3,010	3,821	22%	5%	27%
印度	251,000	307,700	326,052	438,779	30%	6%	35%	1,576	1,827	1,947	2,697	24%	7%	39%
印尼	37,000	41,205	43,118	55,353	17%	5%	28%	626	719	756	995	21%	5%	32%
爱尔兰	59,100	75,042	77,984	95,817	32%	4%	23%	811	986	1,029	1,289	27%	4%	25%
意大利	259,000	273,020	282,580	337,863	9%	4%	20%	3,650	3,932	4,083	4,968	12%	4%	22%
日本	2,150,000	2,292,204	2,326,522	2,558,032	8%	1%	10%	16,450	18,234	18,534	20,570	13%	2%	11%
肯尼亚	8,400	9,176	9,482	11,584	13%	3%	22%	110	121	125	155	14%	3%	24%
马来西亚	26,000	28,210	29,272	37,315	13%	4%	27%	557	611	636	830	14%	4%	31%
墨西哥	145,000	154,409	158,901	192,393	10%	3%	21%	2,540	2,692	2,778	3,427	9%	3%	23%
摩纳哥	10,975	12,069	12,261	13,494	12%	2%	10%	200	219	223	247	12%	2%	11%
新西兰	45,000	53,539	55,792	68,907	24%	4%	24%	1,050	1,235	1,292	1,629	23%	5%	26%
菲律宾	21,000	23,059	24,162	32,363	15%	5%	34%	171	204	215	296	26%	5%	38%
波兰	28,400	31,848	33,205	41,760	17%	4%	26%	487	563	589	757	21%	5%	29%
罗马尼亚	19,800	22,639	23,713	29,935	20%	5%	26%	172	204	215	278	25%	5%	29%
俄罗斯	159,600	153,959	163,176	198,524	2%	6%	22%	1,292	1,407	1,500	1,861	16%	7%	24%
沙特	48,000	50,348	51,360	58,510	7%	2%	14%	851	929	950	1,097	12%	2%	15%
新加坡	149,446	164,230	171,559	206,782	15%	4%	21%	3,124	3,458	3,598	4,393	15%	4%	22%
南非	48,800	51,110	52,926	61,474	8%	4%	16%	594	636	661	780	11%	4%	18%
韩国	157,000	177,254	185,257	234,825	18%	5%	27%	1,565	1,803	1,893	2,456	21%	5%	30%
西班牙	225,000	250,691	261,435	323,920	16%	4%	24%	3,475	3,926	4,111	5,202	18%	5%	27%
瑞典	170,900	193,094	200,530	245,127	17%	4%	22%	3,147	3,669	3,824	4,767	22%	4%	25%
瑞士	297,000	322,245	331,686	392,959	12%	3%	18%	4,137	4,619	4,768	5,743	15%	3%	20%
台湾	118,000	130,868	135,689	166,771	15%	4%	23%	1,503	1,712	1,781	2,233	18%	4%	25%
坦桑尼亚	5,700	6,216	6,429	7,616	13%	3%	18%	75	85	88	107	17%	4%	22%
泰国	56,000	61,247	64,131	80,875	15%	5%	26%	527	600	631	814	20%	5%	29%
土耳其	94,100	85,225	83,947	86,467	-11%	-1%	3%	1,923	1,723	1,695	1,752	-12%	-2%	3%
阿联酋	48,300	52,344	53,798	61,292	11%	3%	14%	625	672	693	799	11%	3%	15%
乌干达	1,500	1,606	1,639	1,904	9%	2%	16%	20	22	22	27	10%	0%	23%
英国	675,100	735,420	759,354	905,227	12%	3%	19%	10,149	12,125	12,559	15,233	24%	4%	21%
美国	5,231,100	5,761,323	5,944,007	6,902,563	14%	3%	16%	39,378	45,539	47,127	55,539	20%	3%	18%
越南	10,000	11,786	12,327	15,776	23%	5%	28%	110	135	142	186	29%	5%	31%
赞比亚	900	938	974	1,106	8%	4%	14%	15	16	17	17	13%	6%	0%

如需更多国家、城市和年份的数据, 请联系 [siobhan.leahy@knightfrank.com](mailto:siobhan.leahy@knightfrank.com)



## 各城市财富分布

亿万富翁				变化百分比		
2013	2017	2018	2023	2013-2018	2017-2018	2018-2023
1,440	2,057	2,229	2,696	55%	8%	21%
20	28	23	29	15%	-18%	26%
363	694	787	1,003	117%	13%	27%
25	35	45	52	80%	29%	16%
255	427	452	533	77%	6%	18%
98	87	89	108	-9%	2%	21%
83	75	89	99	7%	19%	11%
471	604	631	736	34%	4%	17%
125	107	113	136	-10%	6%	20%
5	7	9	9	80%	29%	0%
22	33	43	49	95%	30%	14%
8	8	8	8	0%	0%	0%
46	31	31	37	-33%	0%	19%
29	39	46	56	59%	18%	22%
122	319	373	481	206%	17%	29%
24	38	40	49	67%	5%	23%
58	114	123	148	112%	8%	20%
3	3	4	4	33%	33%	0%
40	72	64	77	60%	-11%	20%
55	101	119	163	116%	18%	37%
25	20	20	25	-20%	0%	25%
5	8	9	9	80%	13%	0%
23	42	43	53	87%	2%	23%
22	33	35	40	59%	6%	14%
0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
10	12	14	19	40%	17%	36%
15	15	16	20	7%	7%	25%
14	12	12	14	-14%	0%	16%
3	2	2	3	-33%	0%	50%
11	14	12	17	9%	-14%	42%
4	4	6	6	50%	50%	0%
1	1	1	1	0%	0%	0%
110	96	101	124	-8%	5%	23%
8	10	10	10	25%	0%	0%
15	28	33	39	120%	18%	18%
6	8	7	8	17%	-13%	14%
24	38	44	56	83%	16%	27%
20	25	29	34	45%	16%	17%
14	31	32	37	129%	3%	16%
13	36	36	41	177%	0%	14%
26	31	35	44	35%	13%	26%
0	1	1	2	N/A	0%	100%
10	20	30	34	200%	50%	13%
43	29	29	29	-33%	0%	0%
4	5	7	7	75%	40%	0%
0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
37	54	54	67	46%	0%	24%
442	565	585	680	32%	4%	16%
1	2	4	4	300%	100%	0%
0	0	0	0	N/A	N/A	N/A

国家	城市	超高净值人士		变化百分比
		2018	2023	
阿根廷	布宜诺斯艾利斯	281	334	19%
澳大利亚	墨尔本	519	626	21%
澳大利亚	珀斯	318	385	21%
澳大利亚	悉尼	875	1,054	20%
奥地利	维也纳	440	539	23%
巴林	麦纳麦	101	116	15%
巴西	圣保罗	1,352	1,426	5%
加拿大	蒙特利尔	582	689	18%
加拿大	多伦多	1,328	1,570	18%
加拿大	温哥华	293	347	18%
中国	北京	1,673	2,247	34%
中国	广州	394	529	34%
中国	上海	1,263	1,690	34%
中国	深圳	527	708	34%
埃及	开罗	160	195	22%
法国	巴黎	1,667	2,031	22%
德国	柏林	531	658	24%
德国	汉堡	963	1,180	23%
德国	慕尼黑	1,290	1,607	25%
希腊	雅典	292	313	7%
印度	德里	211	291	38%
印度	孟买	797	1,101	38%
印尼	雅加达	401	529	32%
爱尔兰	都柏林	444	549	24%
以色列	特拉维夫	585	682	17%
意大利	米兰	253	302	19%
意大利	罗马	1,015	1,198	18%
日本	东京	3,732	4,125	11%
肯尼亚	内罗毕	82	102	24%
马来西亚	吉隆坡	376	496	32%
墨西哥	墨西哥城	1,256	1,519	21%
新西兰	奥克兰	669	839	25%
菲律宾	马尼拉	115	157	37%
俄罗斯	莫斯科	1,021	1,242	22%
沙特	利雅得	622	709	14%
新加坡	新加坡	3,598	4,393	22%
南非	开普敦	131	151	15%
南非	约翰内斯堡	339	391	15%
韩国	首尔	1,594	2,020	27%
西班牙	马德里	613	764	25%
瑞典	斯德哥尔摩	559	689	23%
瑞士	日内瓦	1,344	1,599	19%
瑞士	苏黎世	1,507	1,796	19%
台湾	台北	1,519	1,864	23%
土耳其	伊斯坦布尔	991	1,011	2%
阿联酋	阿布扎比	192	223	16%
阿联酋	迪拜	440	511	16%
英国	爱丁堡	125	150	20%
英国	伦敦	4,944	6,015	22%
美国	洛杉矶	1,075	1,239	15%
美国	迈阿密	253	296	17%
美国	纽约	3,378	3,891	15%

来源: GlobalData WealthInsight  
如需更多信息, 请联系  
info@wealthinsight.com

 GlobalData.

# 2019年态度调查

## 财富创造

总体而言, 2018年您的客户的财富有何变化?

选择各项的人数占比	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
增加	54%	58%	93%	76%	45%	47%	92%	40%	63%
无变化	12%	18%	6%	20%	27%	33%	8%	40%	21%
降低	34%	23%	1%	3%	27%	20%	0%	20%	16%

总体而言, 您认为2019年您的客户的财富会有何变化?

选择各项的人数占比	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
增加	68%	64%	72%	64%	45%	50%	81%	65%	64%
无变化	15%	18%	24%	25%	55%	33%	5%	20%	25%
降低	17%	18%	4%	11%	0%	17%	14%	15%	12%

与2017年相比, 2018年客户的居住国以及全球政治和经济环境是否让其更难创造和维持财富?

回答“是”的受访者比例	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
居住国内	92%	71%	63%	64%	64%	66%	62%	80%	70%
全球	66%	69%	51%	48%	45%	59%	59%	70%	58%

您是否认为2019年客户的居住国以及全球政治和经济环境会让其更难创造和维持财富?

回答“是”的受访者比例	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
居住国内	66%	65%	76%	65%	64%	72%	59%	80%	68%
全球	58%	69%	70%	56%	55%	59%	62%	65%	62%

## 投资趋势

总体而言, 过去十二个月, 您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	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
愿意承担更多风险	22%	42%	30%	23%	40%	29%	26%	21%	29%
无变化	20%	19%	36%	38%	20%	32%	32%	37%	29%
更加不愿意承担风险	57%	39%	34%	38%	40%	39%	41%	42%	42%

与十年前相比, 各国政府和央行是否做好了应对金融危机的准备?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
是	67%	70%	81%	67%	60%	78%	68%	63%	69%
无变化	7%	15%	6%	21%	30%	11%	26%	32%	19%
否	26%	15%	13%	12%	10%	11%	6%	5%	12%

总体而言, 在客户的投资组合中, 以下资产类别的配置比重是多少?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
股票	30%	25%	35%	28%	12%	25%	40%	16%	27%
房地产 (投资目的)	22%	23%	22%	27%	17%	22%	17%	20%	21%
债券	14%	24%	19%	14%	22%	19%	18%	27%	20%
现金	24%	18%	16%	12%	16%	14%	9%	26%	17%
私募股权	4%	4%	4%	10%	9%	10%	12%	7%	7%
奢侈品投资 (艺术品、葡萄酒、汽车等)	3%	2%	2%	5%	11%	3%	1%	3%	4%
黄金	1%	3%	1%	2%	8%	1%	1%	1%	2%
其他	2%	1%	1%	2%	6%	3%	0%	1%	2%

态度调查基于600名私人银行家和银行顾问的问卷回复, 他们为超高净值人士客户管理着超过3万亿美元财富。调查开展时间为2018年10月到11月

总体而言,2018年您的客户对各资产类别的配置比重有何变化?\*

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
现金	52%	56%	59%	39%	50%	50%	44%	12%	45%
房地产(投资目的)	4%	14%	0%	19%	50%	21%	31%	29%	21%
私募股权	-7%	4%	30%	21%	-13%	29%	31%	12%	14%
奢侈品投资 (艺术品、葡萄酒、汽车等)	-9%	1%	0%	17%	13%	4%	6%	6%	5%
黄金	-11%	12%	3%	-1%	0%	13%	3%	6%	3%
债券	28%	-8%	-11%	-23%	-25%	-16%	-19%	41%	-4%
股票	-35%	-25%	8%	5%	-13%	4%	-9%	6%	-7%

\*=回答上升和回答下降的受访者比例之间的差值

总体而言,2019年您认为客户对各资产类别的配置比重会有何变化?\*

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
现金	28%	36%	37%	25%	38%	13%	41%	0%	27%
房地产(投资目的)	35%	8%	-14%	13%	38%	38%	25%	24%	21%
私募股权	22%	14%	30%	28%	13%	24%	22%	6%	20%
债券	41%	16%	35%	-8%	-38%	21%	28%	41%	17%
黄金	7%	20%	19%	13%	25%	8%	13%	12%	15%
奢侈品投资 (艺术品、葡萄酒、汽车等)	2%	5%	-3%	21%	13%	0%	6%	-12%	4%
股票	22%	4%	-37%	-19%	-25%	-21%	-50%	47%	-10%

\*=回答上升和回答下降的受访者比例之间的差值

有多少客户拥有健全的接班计划,以便将他们的财富传给下一代?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	52%	46%	51%	57%	55%	55%	56%	32%	51%

## 超高净值人士的流动

拥有第二国护照/双重国籍的客户占比是多少?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	29%	26%	24%	32%	71%	41%	30%	39%	36%

正在考虑取得第二国护照/双重国籍的客户占比是多少?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	32%	27%	8%	21%	54%	29%	22%	42%	29%

正在考虑前往其它国家永久移民的客户占比是多少?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	23%	25%	6%	21%	65%	24%	17%	31%	26%

考虑移民的客户最有可能移居哪个国家?(五大目的地)

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
1	英国	澳大利亚	澳大利亚	瑞士	西班牙	英国	美国	美国	美国
2	澳大利亚	加拿大	美国	美国	美国	加拿大	加勒比海	西班牙	英国
3	加拿大	美国	英国	葡萄牙	瑞士	美国	加拿大	英国	加拿大
4	美国	新加坡	新加坡	摩纳哥	加勒比海	阿联酋	英国	瑞士	澳大利亚
5	新西兰	英国	新西兰	法国	加拿大	瑞士	瑞士	德国	瑞士



## 住宅地产

客户的房产投入(第一和第二居所)在财富总量中占比多少?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	41%	39%	37%	27%	38%	21%	31%	23%	32%

他们平均有多少套住宅(包括主要住宅)?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	3.40	3.92	2.71	3.35	4.71	4.63	3.17	3.13	3.63

在主要居住国之外拥有第二居所的客户占比多少?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	17%	35%	15%	49%	65%	74%	35%	46%	42%

2018年在其居住国内购买新住所的客户占比多少?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	15%	27%	16%	15%	38%	15%	14%	16%	19%

2018年在其居住国外购买新住所的客户占比多少?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	10%	23%	6%	20%	62%	27%	12%	19%	22%

2019/2020年计划在居住国内购买新住所的客户占比多少?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	17%	26%	15%	15%	23%	13%	14%	16%	18%

2019/2020年计划在居住国外购买新住所的客户占比多少?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	11%	25%	4%	21%	56%	27%	11%	23%	22%

计划购买的投资者最有可能投资于哪些国家或地区?(五大目的地)									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
1	英国	澳大利亚	澳大利亚	法国	西班牙	英国	美国	西班牙	美国
2	澳大利亚	英国	英国	西班牙	美国	美国	加拿大	法国	英国
3	美国	加拿大	新西兰	美国	加勒比海	法国	墨西哥	美国	澳大利亚
4	加拿大	美国	美国	英国	法国	阿联酋	加勒比海	英国	西班牙
5	毛里求斯	新加坡	法国	瑞士	瑞士	瑞士	西班牙	瑞士	加拿大

## 房地产投资

在居住国内拥有房地产投资(不包括第一和第二居所)的客户占比多少?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	40%	53%	63%	53%	57%	63%	56%	33%	52%

在居住国外拥有房地产投资(不包括第一和第二居所)的客户占比多少?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	19%	32%	18%	34%	69%	55%	22%	19%	33%

2018年在居住国内进行过房地产投资(不包括第一和第二居所)的客户占比多少?									
	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	20%	34%	27%	25%	30%	20%	25%	13%	24%

## 2018年在居住国外进行过房地产投资(不包括第一和第二居所)的客户占比多少?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	14%	24%	9%	18%	59%	42%	13%	17%	25%

## 2019/2020年计划在居住国内进行房地产投资的客户占比多少?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	23%	33%	25%	27%	17%	21%	20%	18%	23%

## 2019/2020年计划在居住国外进行房地产投资的客户占比多少?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	17%	27%	10%	24%	61%	46%	12%	19%	27%

## 他们最有可能在哪些国家投资?(五大目的地)

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
1	英国	澳大利亚	澳大利亚	美国	美国	英国	美国	法国	美国
2	澳大利亚	美国	英国	法国	西班牙	美国	加拿大	美国	英国
3	美国	英国	美国	英国	加勒比海	阿联酋	加勒比海	英国	西班牙
4	加拿大	加拿大	新西兰	西班牙	法国	法国	澳大利亚	西班牙	澳大利亚
5	毛里求斯	新加坡	加拿大	意大利	意大利	加拿大	意大利	瑞士	法国

## 慈善活动、兴趣和教育类投资

## 2018年,您的客户在慈善活动方面有何变化?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
增加	12%	28%	53%	29%	20%	33%	44%	14%	29%
无变化	64%	61%	47%	66%	60%	62%	44%	50%	57%
降低	24%	11%	0%	5%	20%	5%	12%	36%	14%

## 积极收藏艺术品、葡萄酒、珠宝、或古董车等兴趣投资品的客户占比?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
	18%	25%	31%	33%	37%	26%	25%	30%	28%

## 是否有更多客户开始收藏兴趣投资品?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
是	29%	39%	40%	44%	60%	29%	24%	50%	39%
否	71%	62%	60%	56%	40%	71%	76%	50%	61%

## 他们最常收藏的兴趣投资品是什么?(五大选择)

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
1	汽车	艺术品	艺术品	艺术品	艺术品	腕表	艺术品	艺术品	艺术品
2	艺术品	腕表	汽车	汽车	葡萄酒	艺术品	汽车	汽车	汽车
3	腕表	汽车	葡萄酒	葡萄酒	腕表	汽车	葡萄酒	腕表	腕表
4	葡萄酒	珠宝	腕表	腕表	汽车	葡萄酒	腕表	珠宝	葡萄酒
5	珠宝	葡萄酒	珠宝	珠宝	珠宝	珠宝	珠宝	葡萄酒	珠宝

## 将子女送往海外接受教育的客户占比?

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
学校	34%	46%	8%	20%	48%	49%	13%	31%	31%
大学	50%	64%	17%	31%	85%	74%	17%	47%	48%

## 您认为未来五年占比是否会上升?

回答“是”的受访者比例	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美	俄罗斯及独联体	全球平均
学校	86%	84%	13%	40%	80%	70%	28%	86%	61%
大学	95%	84%	32%	51%	60%	80%	28%	79%	64%

# 更广阔的视野

ANDREW SHIRLEY  
《财富报告》编辑



对于与我一样，喜欢从后往前翻阅杂志的读者，欢迎您阅读《财富报告》。对于采用更传统的方法从前往后翻阅的读者，感谢您一直坚持到最后。

我不会在此总结本报告的主要发现，我的同事Liam Bailey在第4和第5页已经做了很好的总结。我更乐意分享一下当这一版的报告最终成稿时，我的一些想法。

过去11年参与《财富报告》的编辑工作可以说是在莱坊工作期间的最大成就。首先，我们从世界各地的读者和团队那里得到的反馈表明，这项报告对他们极其有用，这让我们很欣慰。其次，每一期的编纂过程都让我对我们所面临的重大问题有了更广阔的视野。

今年也不例外。我很幸运参观了一些神奇的

地方，采访了一些了不起的远见卓识者，他们正在利用自己的财富为后代创造更美好的世界，包括Jochen Zeitz、Richard Branson爵士、Lisbet Rausing博士等。

但是，我在与儿子参观Tompkins家族在南非拥有的萨马拉自然保护区之时，才真正体会到一个人及其家族所能发挥的重要作用。您在第66页可以看到，Tompkins家族不知疲倦、充满激情地恢复卡鲁地区大片土地的野性，为当地社区提供就业机会，并让来自世界各地的游客了解环境的宝贵价值。

正如首席政治风险分析师 Ian Bremmer博士在第16页所指出，无论是环境问题还是社会面临的其他问题，个人所能发挥的作用将越来越重要，能够填补世界各国政府越来越无法满

足公民需求所造成的政策真空。

换个角度来看，2019年1月15日晚上英国政客聚集在一起，讨论特蕾莎·梅总理的脱欧协议草案以空前的票数差距被否决。同一个晚上，我得到消息确认，我们在内罗毕的所有同事都安全，那里刚发生了一起致命的恐怖袭击事件，发生袭击的酒店距离我去年宣讲《财富报告》的发布活动现场不远。

这件事或许让人不安，但也突显了我们需要从全球视角来看待影响财富创造的问题以及财富对我们所有人的经济形态所带来的影响。我希望《财富报告》能够为您提供全球视角。期待听到您的想法。



**高级合伙人兼集团主席**  
Alistair Elliott  
+44 20 7861 1141  
alistair.elliott@knightfrank.com

**私人办公室**  
Rory Penn  
+44 20 7861 1150  
rory.penn@knightfrank.com

**商业地产咨询**  
Alex James  
+44 20 3967 7118  
alex.james@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

#### 重要声明

本《财富报告》(© Knight Frank LLP 2019) 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或部分。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开展规管业务(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OC305934,注册办事处位于55 Baker Street, London, W1U 8AN,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。

Bayleys 房地产有限公司,  
经《2008年房地产管理法》许可

<b>亚太地区</b>	<b>香港</b>
Kevin Coppel (康恺文) <b>董事总经理</b> +65 6429 3588 kevin.coppel@asia.knightfrank.com	Piers Brunner +852 2846 4848 piers.brunner@hk.knightfrank.com
Neil Brookes <b>资本市场</b> +65 6429 3585 neil.brookes@asia.knightfrank.com	<b>印度</b> Shishir Bajjal +91 22 6745 0104 shishir.bajjal@in.knightfrank.com
Ross Criddle <b>企业房地产</b> +852 2846 9527 ross.criddle@hk.knightfrank.com	<b>印度尼西亚</b> Willson Kalip +62 21 570 7170 willson.kalip@id.knightfrank.com
Danielle Yong (杨丽清) <b>营销与传播</b> +65 6429 3589 danielle.yong@asia.knightfrank.com	<b>日本</b> Kenji Nagamine +65 6429 3597 kenji.nagamine@asia.knightfrank.com
Nicholas Holt (霍尼克) <b>研究部</b> +86 137 1895 6135 nicholas.holt@asia.knightfrank.com	<b>马来西亚</b> Sarkunan Subramaniam +603 2289 9688 sarky.s@my.knightfrank.com
Victoria Garrett <b>住宅</b> +65 6429 3530 victoria.garrett@asia.knightfrank.com	<b>新西兰和斐济</b> Mike Bayley +64 9 375 7475 mike.bayley@bayleys.co.nz
Thomas Lam <b>估值</b> +852 2846 4819 thomas.lam@hk.knightfrank.com	<b>菲律宾</b> Rick Santos +632 7752 2573 rick.santos@santos.knightfrank.ph
Tim Armstrong <b>租户服务</b> +65 6429 3531 tim.armstrong@asia.knightfrank.com	<b>新加坡</b> Danny Yeo (杨应清) +65 6228 6808 danny.yeo@sg.knightfrank.com
Stephen Ellis <b>澳大利亚</b> +61 2 9036 6611 stephen.ellis@au.knightfrank.com	<b>韩国</b> Yoona Choi +82 2 2175 3960 yoona.choi@kr.knightfrank.com
Ross Wheble <b>柬埔寨</b> +855 23 966 878 ross.wheble@kh.knightfrank.com	<b>台湾</b> Michael Tseng (曾東茂) +886 2 8729 8700 michael.tseng@repro.knightfrank.com
Alan Liu (柳维伦) <b>中国</b> +86 21 6032 1700 alan.liu@cn.knightfrank.com	<b>泰国</b> Phanom Kanjanathiemthao +66 2643 8223 phanom.kanjanathiemthao@th.knightfrank.com



图片由电脑生成,仅供参考

伦敦One Blackfriars

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。