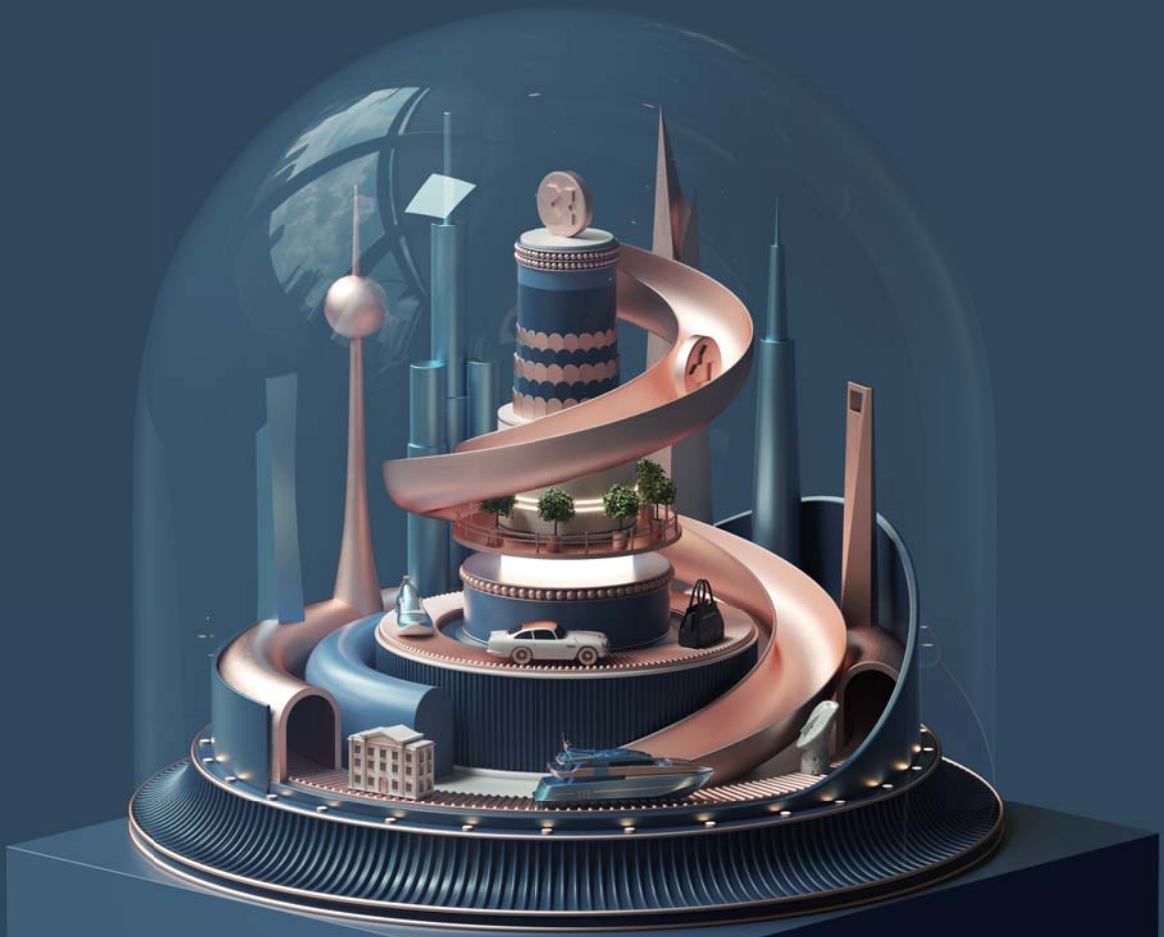


财富报告



编辑

Andrew Shirley

全球研究部主管

Liam Bailey

—

撰写

莱坊研究部

Flora Harley

James Culley

Kate Everett-Allen

Lee Elliott

Maiia Sleptcova

Mike Denicolai

Patrick Gower

Tom Bill

William Matthews

市场推广

Carrie Russell

Robert Man

Sarah Guppy

Tom Smith

公关

Astrid Recaldin

副编辑

Louise Bell

Sunny Creative

—

设计与指导

Adam Evans

Tom Evans

数据可视化

Matthew Rowett

插图

Omar Aqil

Cheryl Goh

Santi Zoraidez

Stephen Cheetham

摄影

Graham Lee

印刷

Optichrome

名词解释

UHNWI

超高净值人士，即含自住住宅在内，资产净值超过3,000万美元的人士

HNWI

高净值人士，即含自住住宅在内，资产净值超过100万美元的人士

豪宅

某一地区位置最理想且售价最贵的住宅，通常为其所属市场中售价最昂贵前5%的物业。豪宅市场的买家从来源地来看，呈现出国际化特征。

数据来源

《财富报告》的精髓内容来源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。

莱坊专利研究

- PIRI 100——莱坊“国际豪宅指数”（PIRI 100）现已踏入第十三个年头，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提供的数据所编制而成的这一指数覆盖了主要金融中心、门户城市、第二居所热点（包含沿海和乡村），以及知名豪华滑雪度假村。

- 态度调查——2020年的态度调查基于620位私人银行家和财富顾问在2019年10月至11月期间给出的反馈，他们为超高净值客户管理着超过价值3.3万亿美元的资产。特别感谢以下机构的参与：阿尔法银行、澳大利亚澳新银行、新西兰澳新银行、新加坡银行、花旗私人银行、Crestone财富管理、中国信托（菲律宾）商业银行、ICEA LION资产管理、JBWere、麦格理私人银行，马来西亚银行菲律宾分行、NCBA集团、莱利银行私人财富、加拿大皇家银行财富管理、新加坡渣打银行、三井住友信托银行以及大华银行私人银行。

- 莱坊财富规模评估模型——由莱坊数据工程团队创建的新模型对来自200多个国家和地区的高净值人士、超高净值人士和亿万富翁人群的财富规模进行评估。

第三方数据

超级游艇情报 (Superyacht Intelligence)

超级游艇情报局 (Superyacht Intelligence Agency)

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，致力于提供全球私人飞机市场的相关信息，其研究对象涵盖整个供应链——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

重要提示

以下图标有助于您浏览《2020年财富报告》及其所有内容。



线上内容



相关文章



态度调查结果

所有莱坊员工的联系方式如下：
名.姓@knightfrank.com



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



RORY PENN — 莱坊私人房产管理服务主管

欢迎寄语

作为莱坊私人房产管理服务主管，我非常高兴向大家介绍这新年代的第一版《财富报告》。

人们称未来十年为下一个“喧嚣的二十年代”，我对此十分看好，因为有着太多值得期待的积极因素，一切定将不负众望。

我认为，最激动人心的机遇莫过于莱坊的富豪客户对健康的关注意识在不断提高。这为《财富报告》的读者呈现了诸多契机，无论是从全球人口趋向更长寿、更健康地生活的投资潜力（详见第10页中的“名人访谈”）来看，还是从具有远见的房地产投资者和业主针对“健康”办公空间这一需求以提高生产力的能力来看（见第76页）。除此之外，超高净值人士越来越注重“回馈社会”，在本报告的第86页，我们介绍了三位颇具魅力的慈善家，他们造福了各行各业。

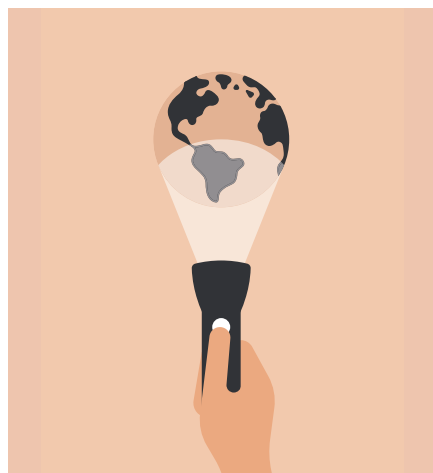
作为《财富报告》的核心支柱，莱坊专利的“财富规模评估模型”（见第18页）表明在全球范围内，尤其是在亚洲经济中心，财富将不断被创造。私人资本的增长正在对全球房地产市场产生显著影响。

作为独立的合作伙伴，为私人客户提供房地产咨询和交易服务对于我们124年来的发展至关重要。世界瞬息万变，莱坊也在不断适应客户日新月异的需求以及他们对高品质服务和思想领导力的期望值。我们希望客户能够充分了解未来的趋势，了解我们通过表面数据、资产再利用、持续的城市化进程以及财富保值所洞察到的房地产行业机遇。

仅举一例，莱坊市场领先的“私人房产管理服务”团队为私人客户和家族办公室提供“一对一”的联系方式，以满足他们的房地产需求——从在主要市场上购买豪宅，到在整个住宅、商业和另类资产类别范围内建立结构合理的多元化投资组合。有关更多信息，请参阅本报告的附录。

我们在一切有客户需求的地方开展业务，我们的专业服务遍及全球，通过我们的本地专家构建起广泛的业务网络。为了向私人客户提供个性化、始终如一且审慎周到的建议，我们希望在2020年，将“私人房产管理服务”推广到更多全球主要的财富中心。如果莱坊有幸能够助您一臂之力，欢迎随时联系我们。希望《财富报告》能够让您感到有趣和有价值。

目录



06
十年美德
观点——Liam Bailey把目光投向ESG
(环境、社会和治理)

10
医学先锋
访谈——Jim Mellon和Andrew Scott
讨论长寿命题

99
数据库
详情——态度调查和财富分配数据

106
莱坊全球专家

108
结语

财
富
18
高歌猛进
▶ 研究——莱坊财富评估模型
初步结果

22
聚焦2020
分析——地缘政治问题将主导
2020年

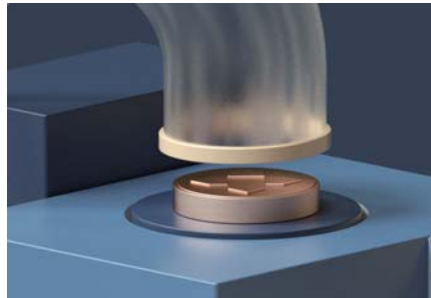
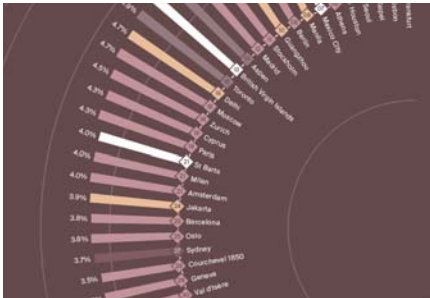
26
追踪资金流向
特别报道——透明度与财富流动

城
市
36
纽约再度回归
▶ 研究——莱坊城市财富指数
最新结果

38
追求幸福
▶ 研究——全新城市幸福指数
调查结果

42
奢华之旅航线图
数据分析——最受欢迎的私人
飞机和超级游艇之旅

44
绿色天空，绿色出行
观点——如何提高奢华旅游业的
可持续性



**家
园**

- 48
城市崛起
▶ 研究——PIRI 100 (莱坊独家国际豪宅指数) 结果
- 54
身心并重
洞见——健康趋势如何影响住宅发展
- 58
未来邻居
预测——全球住宅热点
- 66
持续低利率
预测——2020年豪宅市场价格增长预测

**投
资**

- 70
亲自上阵
分析——私人投资者与商业地产市场
- 74
终身投资
洞见——吸引私人投资者的住宅领域
- 76
房地产再利用
洞见——健康如何推动租户需求
- 78
制定投资计划
预测——全球商业地产投资热点专家指南

**兴
趣**

- 86
终极投资
访谈——促使慈善家奉献社会的驱动力是什么
- 90
欲望之物
▶ 研究——莱坊奢侈品投资指数结果
- 92
竞拍之星
分析——2019年杰出奢侈品拍卖交易
- 94
包包的奥秘
访谈——探索奢侈手袋的世界
- 98
高级拍卖技巧

作者简介

《财富报告》背后的研究团队
分享他们的灵感之源以及该报告的一些主要发现

Andrew Shirley



Andrew是《财富报告》的编辑，这是他参与编辑的第12版。他还编写了“奢侈品投资指数”（见第90页）。他十分热爱非洲，曾在非洲做过农艺师。

灵感

由Andrew Scott（参见第15页）参与撰写的《百岁人生》（*The 100-Year Life*）使我看到了因人口寿命变得更长以及更健康将会带来的诸多挑战和机遇。——AS

200万 港元

这是在2019年的一场拍卖会上，一款爱马仕喜马拉雅Birkin手袋拍得的价格。
更多信息参见第93页

Liam Bailey



作为莱坊全球研究部主管，Liam密切关注全球各地的房地产发展。他携手Andrew Shirley一起为每年的《财富报告》选定研究主题。

灵感

Elizabeth David撰写了《煎蛋卷配上一杯酒》（*An Omelette and a Glass of Wine*），这本书体现了她作为文体家的实力以及凭借渊博学识自信表达意见的能力。该书提醒人们在信息过载时代，真实、简练以及清晰的写作是十分有价值的。——LB

5万亿 美元

依据新经合组织透明度准则披露的全球未公开银行账户中的估计金额。
更多信息参见第26页

Flora Harley



Flora对影响全球财富市场的经济因素和趋势进行了分析。她持有伦敦政经学院经济学硕士学位，在加入莱坊之前曾在毕马威（KPMG）和英国政府担任经济学家。

灵感

Niall Ferguson此前曾接受过《财富报告》的采访，他所撰写的《货币崛起》（*The Ascent of Money*）一书为人们打开了财富创造历史的神秘窗口，书中讲述了印度和中国等国家如何脱贫致富。——FH

31,000

2019年，全球新增超高净值人士（财富超过3,000万美元）数量。
更多信息参见第18页

Kate Everett-Allen



Kate是国际住宅研究部主管。Kate创建了包括PIRI 100在内的四项全球住宅指数，专门研究私人财富如何影响国际豪宅市场。

灵感

尽管多样性越来越广，相互联系越来越紧密，我们仍在寻找志趣相投的思考者，以验证我们的世界观。在《反叛想法：多元思维的力量》（*Rebel Ideas: The Power of Diverse Thinking*）一书中，Matthew Syed认为认知多样性是未来竞争优势的来源。——KEA

78%

2019年，全球主要豪宅市场价格持平或呈正增长的百分比。
更多信息参见第48页

Tom Bill



Tom是莱坊研究团队的高级成员。他专门针对更广泛政治和经济趋势进行分析，而这些趋势将影响未来住宅物业价格和销量的发展轨迹。

灵感

《走进比尔：解码比尔·盖茨》(Inside Bill's Brain: Decoding Bill Gates) 是网飞公司的一部纪录片，记录了影响力投资的本质。它讲述了盖茨如何意识到需要做出积极改变，以及他如何利用自己的财富实现这一目标。——TB

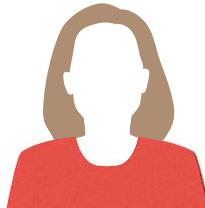
4.5万亿 美元

根据全球健康研究所提供的数据得出的全球健康经济规模。

在线了解更多信息

前财经记者Gráinne曾在莱坊英国住宅研究部担任主管超过八年。如今她担任Zoopla研究部主管。Gráinne负责审查数据和政策，以洞悉住宅市场的趋势。

Gráinne Gilmore



灵感

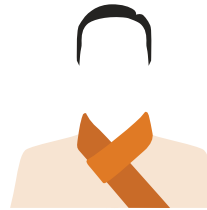
由Charles Montgomery所撰写的《快乐城市》(Happy City) 探索了城市规划如何能够提升社会凝聚力和幸福感。书中重点介绍了小规模变革(例如创建公园或拓宽自行车道)如何对社区产生积极影响的示例。——GG

9,500万

在未来40年中，美国65岁以上的人口数量将接近翻倍，达到9,500万人。

更多信息参见第74页

Lee Elliott博士



作为莱坊全球租户研究部主管，Lee重点关注劳工领域的变化，以及这些变化如何影响房地产市场的业主和租户。他是莱坊《(你)我空间》的编辑，莱坊的租户研究报告。

灵感

由James Wallman撰写的《时间和花费方式》(Time and How to Spend It) 是本难得一见的好书，这本教人励志自助的书既有趣又实用。在技术变革的时代，这本书着眼于我们如何与自己重新建立联系，专注于重要的事情，以提高生产力和满足感。——LE

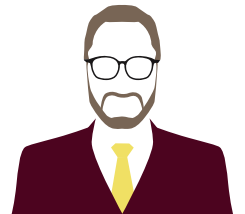
1万亿 美元

就生产力损失而言，抑郁症和焦虑症给世界经济带来的年度损失成本。

更多信息参见第76页

Will是莱坊商业研究部主管。他领导着一支由市场专家组成的多方位协作团队，专门负责英国、欧洲、中东和非洲地区。

William Matthews



灵感

Oliver Marriott撰写的《繁荣的房地产》(Property Boom) 于1967年首次出版，记录了那些曾创立当今知名房地产公司的家族和企业家的辉煌历史。如果您对房地产行业的来龙去脉感兴趣，这本书一定不容错过。——WM

9,960亿 美元

2019年商业地产的交易总值。在许多投资者的投资组合中，房地产占据着日益重要的地位。

更多信息参见第70页

十年美德

莱坊全球研究部主管Liam Bailey指出并批判了当下主导议程的重大主题——扩大影响力投资带来的颠覆性变化



在2007年的第一版《财富报告》中，我谈到了政治经济学的兴起。这一概念基于以下假设：在经济蛋糕面前，如果富人所占的份额越来越大，那么投资以出售富人所购商品为主的公司（例如游艇制造商和高端房地产开发商）就是赢得出色财务绩效的秘诀。

十三年后的今天，我们在本期报告中讨论的主要投资趋势已逐渐褪去华丽的外衣，转而向道德层面靠拢：健康、影响力投资和具有巨大影响力的ESG（环境、社会和治理）。

虽然投资者只是顺应市场机遇，把资金投入能够促进更健康生活方式的“健康”资产和服务中，但影响力投资的扩大正在为投资者带来更大的改变。这一概念经过演变，已被（至少部分）编入ESG。ESG分别是英文Environmental（环境）、Social（社会）和Governance（治理）的字母缩写，相当于从根本上颠覆了资本主义的管理规章。

去年12月，伦敦《金融时报》宣称2019年是“资本主义转向温和”的一年。如果是这样的话，那么2020年将是新利他主义有望承担的一年。

在20世纪70年代初，Milton Friedman曾宣扬“企业唯一的社会责任就是为股东创造利润”，如今这一理论越来越遭到企业董事排斥。取而代之的则是一种新的愿景，CEO们纷纷将“目标”看作是业务模式的核心。为此，一些企业付出了巨大的努力，例如，改变核心业务惯例或投资低碳能源。还有一些企业采取了较为保守的方式，如在其补贴的员工食堂中通过健康的“绿色”食品展示自己的美德，向员工提供技能培训，亦或如《金融时报》指出的那样，签署支持环境或政治事业的公开信。

资本主义之所以转而采用“怀柔政策”，部分是由于企业渴望重拾信任，许多人认为这种信任在全球金融危机之后已经丧失，因为低利率和随之而来的资产价格上涨使得商界和富人走向繁盛。在这种情况下，企业展现出自己的美德是明智的防御之举，目的是免遭政客们提出的干预措施。正如投资银行古根海姆合伙公司（Guggenheim Partners）董事长Alan Schwartz去年所说：“纵观数个世纪以来……当民众认为精英阶层拥有的太多时，就会产生



态度调查

2020年的态度调查基于620位私人银行家和财富顾问在2019年10月至11月期间给出的反馈，他们为私人客户管理着超过价值3.3万亿美元的资产。本次调查研究了影响超高净值人士进行财富创造、投资决策以及他们对慈善事业和其他财富管理生活方式变化趋势所持态度的因素。调查按全球区域进行细分，调查结果适用于特定的单个国家。

两种结果：要么立法以重新分配财富，要么革命以重新分配贫穷。”

另外一个重要的驱动因素是对“面向未来型”业务的需求。正如贝莱德（BlackRock）的Larry Fink在2019年致CEO的信中所说：“要想吸引和留住优秀的人才，就需要有明确的目标。”Fink先生认为，随着如今开始由年轻人担任高级职位，这种现象只会越来越加剧。他预测说：

“当今世界的财富正在经历着前所未有的大规模转移，从婴儿潮一代到千禧一代，资产金额高达24万亿美元。这些群体的观点和看法不仅会促使他们成为员工，也会让他们成为投资者。”

观念变化已经对投资决策产生了影响。莱坊今年的态度调查显示，有45%的受访者认为，富有的投资者越来越关



名词释义

健康

个人健康（包括身心）、社会整体的健康以及更广泛的自然环境的健康。人们对健康的需求增长正在推动整个房地产行业进行创新。

心他们投资的楼宇对环境所产生的影响。（更多信息请参见下方）

至关重要，拥护ESG似乎也会对财务有利。根据全球可持续投资联盟（Global Sustainable Investment Alliance）的估算，管理着31万亿美元（占全球总额的四分之一）的基金也对投资采用了某种形式的ESG筛查。似乎有越来越多的研究证实了这种方法，一些企业在ESG标准下的得分良好，表现优异。尽管如此，尚不清楚是ESG能够促进成功，还是成功的公司采用了ESG。

静待观察

在这些情况下，对在ESG标准下得分较低的企业提出质疑似乎显得太过苛刻。如果企业正在考虑其对社会和环境的

更广泛影响，从而努力为所有利益相关者创造双赢，这又有何可质疑的呢？尽管如此，仍然存在一些异议。

例如，随着越来越多的资金涌入那些将资本分配给专注于ESG的企业基金，一些人对“从长远来看他们会获得更高回报”的逻辑提出了质疑。Matt Levine在12月的彭博专栏文章中预测，如果不符合ESG标准的企业相对缺乏资金，或可认为这些企业的融资成本将会增加，同时给投资者带来的回报也会提高。

或者，更根本地讲，如果全球经济放缓，结果将会如何？在利润持续攀升，资产价格破纪录上涨的时期，人们开始热衷于追求更温和的资本主义形式。ESG倡导者会通过指出（非ESG）“寻常企业”的延续会因环境恶化或激进主义者的决策而有可能丧失产生长期利润的能力，来对



名词释义

环境、社会与治理（ESG）标准

投资者使用的通用术语，用于根据一系列非财务绩效指标评估企业行为，包括可持续和道德指标，以及企业治理问题，例如管理公司的碳足迹并确保建立问责制体系。

此予以反击。

在对ESG的所有批判声中，有两个问题很突出。一是对明确性和透明度的需求，另一个是关于谁最有资格制定日益道德化的标准。

第一个问题道出了一个相当根本的缺陷：ESG没有统一的客观标准。目前正在根据一系列不同的，甚至有时是相互冲突的指标来对企业进行评分。

在美国，随着前所未有的大批量资金流入ESG基金，美国证券交易委员会（SEC）已开始抛出一些尖锐的问题，其特别关注的重点在于用以确定“投资是否对社会或环境有利”的标准是什么。就环保这点而言，电动汽车制造商特斯拉在2018年获得的评分远低于传统汽车制造商，部分原因是现有数据缺乏一致性，这使得人们对透明度追求变

得异常迫切。

这些指标存在被误解或用于非预期目的的风险，这有可能迫使优秀企业为此买单，从而损害员工和/或投资者的利益。

正如美国证券交易委员会专员Hester Peirce去年所说：企业逐渐被贴上了“对事实和现状漠不关心”的标签，而且似乎根本不在乎这种标签可能造成的不必要伤害…… ESG将复杂的事实过分简单化，这样可能会导致企业争先恐后地采取措施，而这些举动既不能实现ESG倡议者的广泛社会目标，也不能为他们的股东提供良好的服务。

第二个问题是，谁有决定权？由企业或基金经理代表投资者做出道德决策是否合适？还是由政府或个人投资者来担此重任会更好？沃伦·巴菲特去年甚至表示，将企业

权力问题至关重要，在这一点上如果不明确，那么企业在金融危机期间所受到的谴责就会再次重现。

正如Elliott Management Corporation创始人兼基金经理Paul Singer在《金融时报》中指出，正是因为大型银行管理人渴望冒险，只追求自身利益，而罔顾投资者的利润才导致了这场危机，从而对股东、员工和公众造成了灾难性的影响。

如果针对“由谁做出ESG相关的决策，其利用的信息是什么，依据的标准又是什么”这样的问题保持充分透明的话，这些担忧就更有可能被消除。但还是那个老问题，谁最能提供这种透明度呢？最终，想必一定是政府及其监管者。因此，美国证券交易委员会、英国英格兰银行以及气候相关财务信息披露工作小组所采取的弥补信息鸿沟的措



名词释义

影响力投资

虽然在投资界，“影响力投资”一词对许多人而言并非正式用语，但投资者对制定全球标准的需求变得越来越强烈。影响力投资通常用于描述有意寻求可衡量的社会和环境效益的投资。

观念变化已经对投资决策产生影响。

莱坊今年的态度调查显示，有45%的受访者认为，富有的投资者越来越关心他们投资的楼宇对环境所产生的影响。

“行善”的观点强加给社会是错误的。正如他在2019年接受英国《金融时报》采访时指出：“……企业管理人对于政府调配纳税人税款表示强烈反对，却热烈拥护他们自己对股东资金的分配。”

Hester Peirce批评称：“ESG含义太泛，一千个人可能有一千种理解。而且正因为ESG意思含糊，涉及广泛，ESG专家很有可能做出带有主观色彩的判断”，这再次将我们引向刚才的问题：谁才有权做决策？凭借的又是什么？

康耐视（Cognex）董事长Robert Shillman引用其公司上一年度报告表示，如果基金投资者被问及究竟是希望董事会和公司管理人把时间花费在ESG上，还是花费在增加他们的股票价值上，他非常肯定绝大多数人会选择后者。

施必将受到欢迎。

有了这些信息，投资者将能够做出明智的选择。仅仅要求他们相信管理人和顾问的判断是不够的，当务之急是要改善那些用来评估企业对社会和环境影响的非财务措施，并使其走向标准化。

正视这一点并重视Larry Fink所表达的愿景将更有可能成为一如往常的新型业务：“目标驱动道德行为，并从根本上检验着违背利益相关者最大利益的行为……它为文化提供指导，为一致的决策提供框架，并有助于维持利益相关者的长期财务收益。”







无论是所谓的变老，衰老，还是老年化，这一直都是人类生活的重要组成部分。这是最正常不过的事，时至今日，医学界也只是竭尽所能去治疗变老的症状，几乎从未设法去消除这一过程本身。

作为一名投资者，Jim Mellon希望打破陈规，而他的最新著作《返老还童——投资于长寿时代》(Juvenescence – Investing in the Age of Longevity) 则针对人类未来可能追逐的方向提出了诱人的见解，并阐述了像他这样相信这一新兴领域有利可图的人将会迎来哪些机遇。

约270亿英镑。其中有两个长期的展品系列，分别被巧妙地命名为“医学先驱 (Medicine Man)”和“生而为人 (Being Human)”。

在对“人类存在”的问题进行片刻探讨之后，我们在一处展示着古老的生育护身符的展窗前停了下来。我问Jim他是否认为，颠覆先前大众心目中“衰老过程自然不可避免”的想法实际上在某种程度上改变了身为人类的意义。

他承认这个问题很有趣，但他希望淡化一切寻求永生的观念。“重点是，我们不是在做把人体冰封以求在未来找

访谈——ANDREW SHIRLEY
人物摄影——GRAHAM LEE

医学先锋

人们对更长寿、更健康生活的追求
(或将是推动新兴健康业发展的主要趋势)
是否会成为精明投资者的下一个机遇？
这一追求将对个人和社会产生什么影响？
《财富报告》从先驱者那里获得了答案

“这是我所见过的最大的财富喷泉，”他在开篇中这样说道：“长寿业务已迅速摆脱人们投去的异样目光，变成一门严肃的科学。在未来短短的几十年内，发达国家的平均寿命将有望延长到110岁左右。”

带着好奇，我与Jim在位于伦敦的韦尔科姆收藏馆进行了一次面对面交谈。在上一千禧年代，他因在矿产和房产方面的投资变得家喻户晓。之所以约见在这里，原因有两个，而且都与要讨论的主题相呼应。

该收藏馆隶属于韦尔科姆信托基金会，该基金会是由医学先驱Henry Wellcome创立的国际基金会，投资金额达

寻治愈之道的冷冻实验。也不是在考虑将大脑放入全息图之类的技术下进行剖析。

我们在做的只是继续延续过去200-300年的人类生存模式。人类在卫生、抗生素、疫苗接种、婴儿死亡率以及减少体力劳动以降低事故率方面取得了显著进步，所有这些都意味着我们的寿命将变得更长。不过现在，人们已经首次确定了衰老的确切途径并能够对其进行干预。”

虽然人们尚不能全然掌握永生之道，但永生的概念并非完全局限于科幻世界。Jim指出：“世界上真的有不朽的生物，或至少是接近不朽。”他指的是简单生物，比如水螅。

他说：“我们要做的就是复制这些途径。这只是一种生物工程，而不属于基因疗法。它不会改变我们的基因，这将在以后实现。这种技术可以让您或您的孩子活到150多岁。但是现如今的技术可以使我们活到110岁或120岁。”

在关于*Juvenescence*（意为抗衰老或保持年轻，这也是Jim所使用的企业名称，他将长寿背后的科学商业化了）的篇幅中列举了关于这种科学的示例，以及在这种科学背后付出多年努力的企业，其中一些尤为复杂。我问Jim是否可以重点讲述其中最令他感兴趣的领域，以便《财富报告》的编辑和读者能够轻松理解，毕竟我们都不是生物学方面的专家。

态。目前正处于人体试验中。”

因此，这超出了预防范围，但保留了人类扭转衰老过程的希望。我只想竭尽所能去验证自己的方向是对的。Jim的语气很坚定，他举了一个引人注目的例子来证明自己的观点，这个例子出自他所投资的一项业务。

“在今年上半年，不是十年后哦，我们将会有一种药物应用于重症病人体内，助其肝脏原位再生。我们发现了一种植入于淋巴结中的技术，其中有数百种位于肝脏附近，可以在四到五个月内重新生长出全新的肝脏。

也许他注意到了摄像师惊讶的表情，继续说道：“你现在肯定



生命周期：Jim Mellon和Andrew Shirley讨论长寿问题

“好问题。包括我们目前所在的韦尔科姆（英国最大的制药公司之一）在内的所有制药公司都在治疗衰老疾病，常见的有癌症、心脏病、呼吸道疾病、老年痴呆症、痴呆症、肥胖症和糖尿病。

不过，这些疾病皆是由于衰老引起的。比如癌症，心脏病，即使有办法治愈这些病，但还是会有其他疾病找上门来。新兴的长寿商业科学要治疗的是根本的衰老疾病，即引起其他疾病的罪魁祸首。

我给你举个例子。随着年龄增长，你和我身上的衰老细胞会越来越多。这些细胞基本上都处于边缘状态，它们会引起多种炎症。我的父亲90岁了，行走困难，这是因为细胞衰老了。如今有一些药物能够去除那些衰老细胞并使人们恢复到衰老之前的状

认为这不可能，但是我们已经600种动物身上做了实验，包括猪和狗，并且取得了100%的成功。授予新药许可的美国食品和药物管理局（FDA）已经允许我们开展第二阶段的实验，即将此技术应用于重症患者。这不再是科幻小说，此刻它正切切实实地发生着。”

尽管科学的前沿地带听起来令人神往，但我告诉Jim，这对于投资者来说必定充满了风险。在我们的访谈开始之前，英国媒体已经充斥着各种关于前著名基金经理人Neil Woodford败走的新闻，其麾下破产的投资基金中包含许多医疗投资。除此之外，Theranos公司的验血丑闻仍然像幽灵一般笼罩着硅谷。我问他如何避免这种陷阱。

“又是个好问题，” Jim说，他很擅长回答提问者的问题。

“我从没见过Neil，似乎他只专注于高超的英国技术，但这还远远不够。他正在做一些我认为可能代价过高的事，不是说科学不好，而是他为从事这些工作付出的代价实在是太高了。”

我们不是那样。我们自己创建公司。我们就是大股东。我们在每一轮投资中都投入资金，所以这都是我们自己的钱。Greg (Bailey, Juvenescence联合投资人) 和我分别以1,500万美元的现金对Juvenescence进行了投资。我不会说这是一种兴趣投资，但是这对于确保我们拥有成功的商业产品来讲非常重要，我们将竭尽所能，不浪费每一分钱。”

那么像Theranos这样的欺诈行为呢？“这一点显而易见，因

“就Juvenescence而言，我在两个月内绕美国行驶了8,000英里进行了走访调研，并且结识了这里所有人。我们赶上了好时机，科学的脚步正与人类想要更健康、更长寿的愿望实现了同步。我们与其中许多人成为了朋友和同事，因此能够完成其他人无法完成的交易。”

在谈及交易时，我问Jim迄今为止他认为在这个领域最佳的投资是什么。“Greg和我是一家名为Medivation公司的早期投资者。当他把包括我在内的投资者引入时，它的价值约为1亿美元，而我们以145亿美元的价格将其售出。最近的一个例子是四年前的Biohaven投资，从其收益来看，可能是最成功的一次投

如今有一些药物能够去除衰老细胞并使人们恢复到衰老之前的状态。



为她的董事会中有像Henry Kissinger和George Shultz这样的人。他们都已经九十多岁了，对生物技术一无所知。其董事会中没有公认的生物技术投资人，也没有拥有生物技术背景的人，她也不会向任何人展示产品。”

不过，Jim承认，他并非每一次都对赌注。“这是一门复杂的科学，前行的路会很艰难，也将充斥着许许多多的失败，但是十五次尝试当中只要有两次成功就足矣。”

我建议他定期研究和记录有关他所投资的对象的信息（先前基于科学的投资指南有《快速前进》(Fast Forward) 和《破解代码》(Cracking the Code)），这样一定会有助于提高其押对赌注的几率。他表示赞成，但补充说除了研究该对象，要做的事还有很多。

资。当时我们以300万美元的投资额持有54%的股份，如今在纽约证券交易所它价值30亿美元。”

这些数字令人印象深刻，但Jim很快强调，这不单单是为了收益。“从我个人来看，这笔钱将全部返回到我所支持的慈善机构，因为我已有足够的钱来维持生活。但是我们真的想把它打造成一个成功的企业，因为那样的话它将吸引更多的人和公司对其进行投资，届时将有更多的方法来帮助每个人过上更长寿、更健康和更幸福的生活。钱越多，科学的提升速度就越快。”

除了慈善事业，Jim还与经济学家Andrew Scott，即《百岁人生》(The 100-Year Life) 的作者，共同成立了一个名为“长寿论坛”的非营利组织，以研究社会和个人寿命延长的更广泛意义。

在目前，ESG消耗的成本过高，越来越多的企业领导者拥护“目标大于利润”的口号，在这种情况下，这种方法似乎无所适从。但是在过去，公司仅对股东负责，Jim一直不遗余力地强调这点。我想知道他是否仍然坚持这一观点。

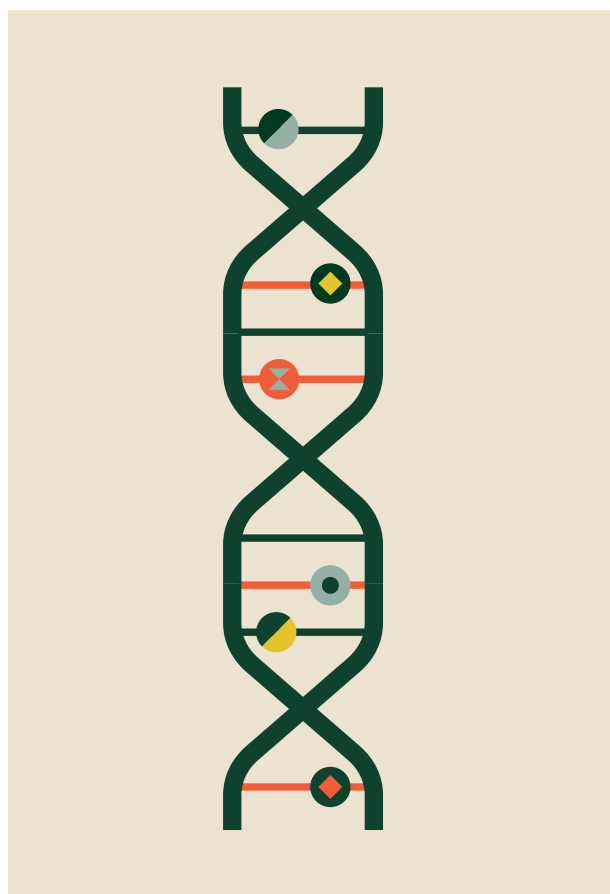
“显然，我投资的不是烟草公司或军火公司，也不是破坏环境的公司。我的两个主要投资领域分别是‘长寿’和‘人造肉’，或者是‘新农业’，但我确实认为，如果您创建一家只对股东负责的公司，最终也将为其他利益相关者带来利益。我真的相信这一点。但是，用这些投资获得的钱来做些什么完全是我自己的事。”

我接下来的问题之一是他接下来会写些什么，但是Jim的回答令我感到惊讶。从他先前的回答中，我觉得应该是与食物和农业有关。

“没错。”他肯定道。但是正如你所预期的那样，比起投资利润，他更在乎的是兴趣。在提及气候变化和动物权利论述时，他说：“我不吃肉，因为我觉得吃肉很残忍。”

“如今，植物素肉品种有很多，类似于素食汉堡Beyond Burger和Impossible Burger这样的餐饮在蓬勃发展，但我们

如今，植物素肉品种有很多，但我们正在对非动物肉以及皮革和牛奶等衍生物进行投资。



正在对非动物肉以及皮革和牛奶等衍生物进行投资。只需要供给少量的动物细胞，随着时间的流逝，这些细胞变成肉，或者变成鱼，并且不需要任何抗生素（牲畜药物是导致全球抗生素耐药性上升的重要因素），它们不含任何激素，不会造成任何浪费，不存在残忍一说，也不会有任何排放物。因此，何乐而不为呢？”

但是在这个十年结束前，素食主义者会去食用Jim口中的这些新产品吗？“并不是所有的素食者都会接受这一点，但是你不会去杀死动物。这就好比我对你进行活检。我是在对你造成无法弥补的伤害吗？不是。”

我们正在讨论来自一个企业关于解决家庭中主要抗生素耐药性问题的解决方案，该企业的大部分收入都来自此类药物。虽然这个话题听上去似乎颇具讽刺意味，但是却又十分恰当，因为访谈的内容已经圆满地从一个“存在”问题转向了另一个。

一切存在都绝非理所当然，但倘若Jim Mellon是对的，并且很快会有很多人活到100岁以上，那么在未来我们将不得不回答更多这样的问题，人们也将会投资更多甚至不存在的领域。

■如前几页所述，科学的进步会促使平均寿命的延长。很多人认为这对社会产生潜在负担。与Jim Mellon共同创建“长寿论坛”的Andrew Scott教授不同意这一观点，他认为我们应该把更长寿、更健康的生活视为一种馈赠。但是，政府和企业仍未做好充分准备来获取收益。以下是他向《财富报告》的各类读者给出的建议。

各种紧张关系。

接下来我们不得不开始考虑减少层级体系，而增加代际体系，每一代都将纳入考虑范围。我们需要开始从整体上去考虑职责分工，不是以阶梯形式，而是以点阵式。有什么是可以让长子经营的？难道不是公司本身吗？可以是一块地基，也可以是一处房产。

当然，您也可以认为以上假设不可能成立。如果您50岁，您的孩子25岁，那么您可

我们这工作的时间已经足够长了，现在你可以每周工作四天，因为我知道以后你还会回到做五休二的工作模式。”

财富顾问

如今财富顾问的角色实际上并非真的只是关于财富，还关于“如何过上自己想要的生活？”这当然与财富有关，但也与健康有关，与目标有关。

寿命延长

ANDREW SCOTT教授在其发人深省的著作《百岁人生》(THE 100-YEAR LIFE)中给出了关于如何利用长寿的建议



新兴财富创造者

切勿效仿父辈，而应掌握不同的行事之道。成为一名企业家，尤其是在20多岁的时候，是件很棒的事，因为您将会学到很多东西，了解自己以及自己擅长的领域，并且您有更长的时间去犯错，去自我成长，您有时间去尝试，去找到自己想要的东西。

一家之主

如果您的寿命变得 longer，您就有更多时间去积累财富。因此，您将拥有更多，您的家族会更加壮大。当您从三世同堂变为四世同堂时，您会面临许多挑战。

如果您拥有一家家族企业，事情就会变得很复杂。假如您的预期寿命是75岁或80岁，您会将企业移交给40岁的后辈。但是，如果您能活到100岁，您会将企业交给70岁的后辈吗？掌权人在位的时间越长，就越有可能造成

能还要再经营30或40年。所以，比起培养孩子接管企业，让他们想方设法去拓展企业岂非更好？

企业主

留住员工将会变得很困难，因为人们在不同阶段的追求是不一样的。在人力资源方面，您必须设定多种招聘与解雇准则以及制定更多灵活的职业道路。

“教育、工作、退休”三阶段理论将会过时，人人都注重招纳毕业生。我不明白原因是什么，但如果您查看人口趋势，您就会发现退出劳动市场的人口所占比例要大于进入劳动市场的人口。那么要如何令他们满意并为己所用呢？您不希望这种事变得越来越普遍。

这和钱也没有太大的关系。我可能会说：“我理解你家里孩子还小，需要更多时间。你在

当然，还有更多我们不知道的选择，因为人类以前的寿命从未如此长久过。因此，比起说：“你需要这笔钱来退休。”不如问：“你想过什么样的生活？你该如何去分配自己的财富和指导自己的工作来实现这一目标？”

房地产市场和开发商

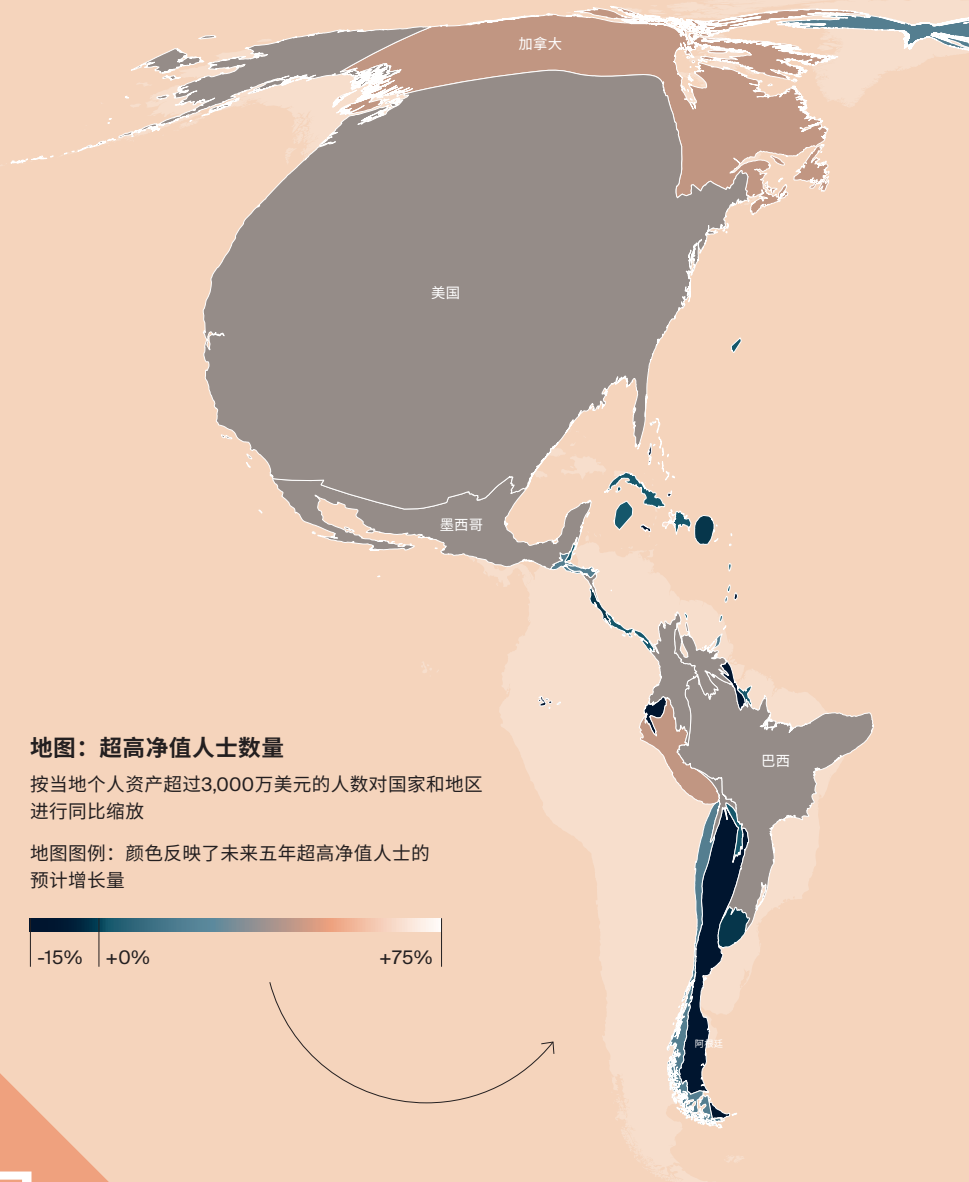
如果您在30岁或35岁时买了房子，并且持有很长一段时间，那么您的很大一部分财富就会被束缚在房产中，这样就会给您的老一代或者后代带来麻烦。为了解决这一问题，如今多代房屋开发方案开始变得越来越多。

另外一个问题是人们开始改变其生活方式。以前，人们会在退休的城市里居住，但现在他们不得不前往沿海或乡村。那时候您会发现越来越多70-80岁的人希望留在城市，但是城市并不属于老年人，因此我们需要新的住宅供给。

 在线阅读更多关于SCOTT教授的想法和见解



根据莱坊新推出的全球财富规模评估模型得出的初步结果表明，地缘政治不确定性并没有减缓财富的增长



地图：超高净值人士数量

按当地个人资产超过3,000万美元的人数对国家和地区进行同比缩放

地图图例：颜色反映了未来五年超高净值人士的预计增长量



财
富

文字 — FLORA HARLEY
数据模型 — MAIIA SLEPTCOVA
地理空间分析 — MIKE DENICOLAI

高歌猛进

全球超高净值人士分布

所选国家和地区按名次进行排序



美国

以240,575名超高净值人士在榜单中独占鳌头，人数超过了欧洲和亚洲的总和，几乎占全球总数的一半

+6%
2019年
全球超高净值人士
增量

513,244

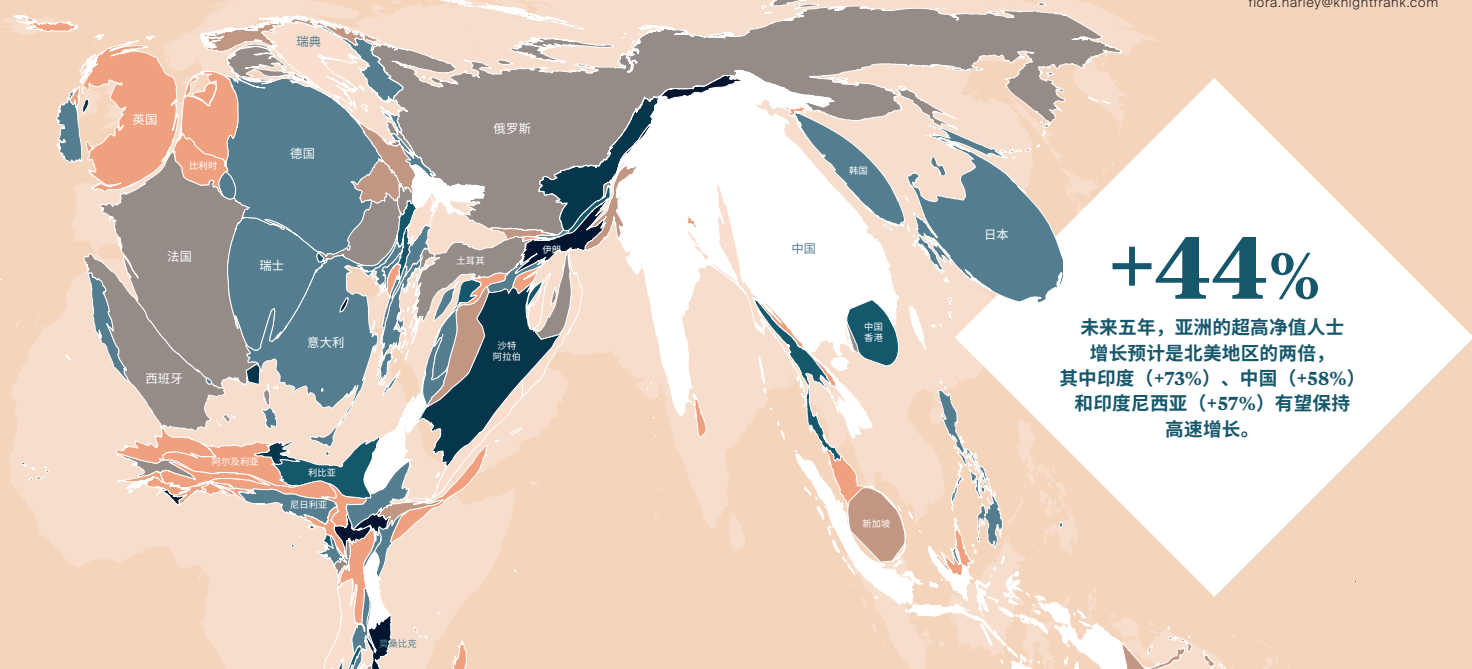
2019年全球超高净值人士总数。未来五年该数字将增长27%，达到649,331人

从经济角度看，2019年似乎是充满动荡的一年，国际货币基金组织将全球GDP增长率预测从2019年1月的3.5%下调至2020年1月的2.9%，这是近10年来的最低水平。

尽管如此，根据我们最新的财富规模评估模型计算，全球净资产达到3,000万美元或以上的超高净值人群增长了6.4%。我们的态度调查也验证了这一点。63%的受访者表示，他们的财富在2019年有所增加，只有11%的人表示财富缩水。

在全球范围内，超高净值人士的数量在2019年增加了3.1万，历年总人数超过51.32万

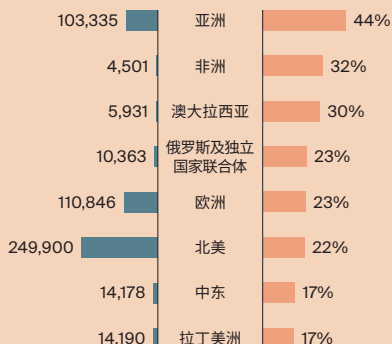
资料来源：莱坊研究部



亚洲引领区域增长

2019年超高净值人士总数

2019年-2024年增长



人。如图所示，北美地区遥遥领先，超高净值人士的数量是欧洲的两倍多。

而亚洲正在迅速缩小与欧洲的差距。我们的数据预测，到2024年，亚洲将成为世界第二大财富中心，预计未来五年的增幅为44%。但是，虽然亚洲的超高净值人士增长迅猛，其数量仍将只有北美的一半，根据预测，北美的同期增长率将达22%。

由于多个资产类别在2019年增长强劲，因此财富规模的扩大也在情理之中。包括美国、德国和澳大利亚证券交易所在内的股票市场均出现了两位数的增长，但英国和日本的回报率

却较低。

态度调查显示，超高净值人士的投资组合中平均有23%属于股票，说明股市极大帮助了他们的财富增长。

此外，住宅地产也占了超高净值人士财富的很大一部分——根据调查，几乎占了三分之一。在第48页，我们列出了2019年全球豪宅价格的最新数据。

随着全球地缘政治不确定性的加剧，不断有资本开始寻找避风港：黄金价格在2019年9月创下6年内新高，截止2019年末，较12个月前上涨了约16%。

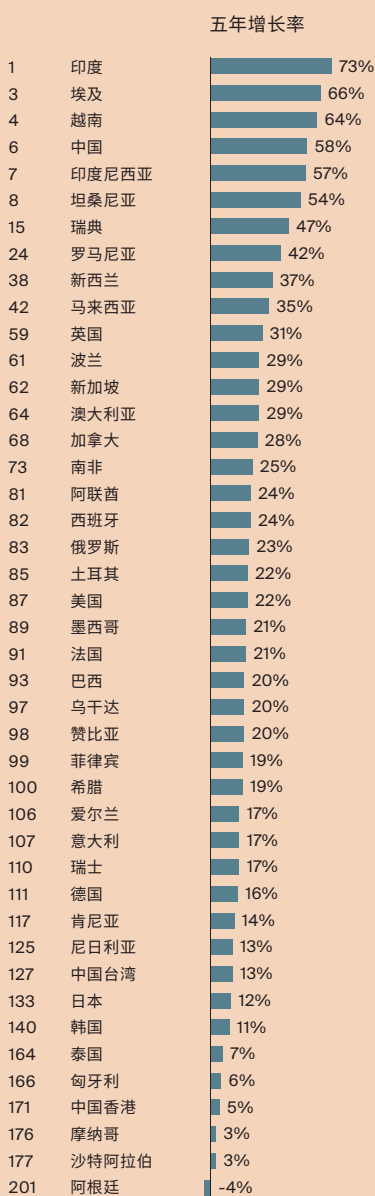
我们预测，全球超高净值人士的数量在未来五年将增长27%。据预测，在增长最快的前20个国家中，有6个位于亚洲（排名第一的是印度，增幅73%），有5个位于欧洲（排名第一的是瑞典，增幅47%），有3个位于非洲（排名第一的是埃及，增幅66%）。

这也反映了我们在态度调查中捕捉到的积极信号，有55%的受访者预计他们客户的财富在2020年会增加。北美的受访者最为乐观——77%的人都表示看好。

在第20页，我们分析了一些可能会影响超高净值人士财富变动的主要经济和政治问题。

展望未来

未来五年超高净值人士数量预计增长最高和最低的国家



资料来源：莱坊研究部

莱坊财富规模评估模型

财富已然成为了一个关键的经济问题，并且清楚地了解谁拥有财富、财富的集中程度、消费方式以及全球财富动向，对于理解未来的全球经济前景至关重要。为此，我们决定投资建立自己的财富规模评估模型。

我们目前可以在任何财富等级内估测全球200多个国家和地区的财富增长情况，并进行情景预测，以帮助我们更好地了解客户面临的风险和机遇，这还是有史以来第一次。

衡量全球财富

我们从已建立的财富评估模型（Davies等，（2017））入手，通过可获知的资产负债表数据，分析家庭金融资产和非金融资产，按地区估算出净财富水平。

如果无法获取数据，我们就用经济计量分析进行测算。接下来，根据预估的基尼系数，我们绘制了每个地区的财富分布曲线，与我们自己的数据以及其他行业标准来源进行校准。

因此，我们可以估算出各地区在下列财富区间中的人数：

- 高净值人士——净资产超过100万美元
- 超高净值人士——净资产超过3,000万美元
- 亿万富翁——净资产超过10亿美元

为预测未来各个财富区间的人数，我们分析了各类数据，包括国内生产总值增长预测、房价、股市行情、利率和个人持有的其他资产类别。

现在，我们把主住房和非投资用的第二住房也算入净财富中，以便更准确地反映总财富。人们通过居住场所传递财富，并抵押房产获取贷款用于投资。此外，当房价上涨时，消费者得益于正财富效应，能够维持更高的消费水平，反之亦然。

我们的调查显示：



源自态度调查的
调研结果

77%
的受访者认为
2020年北美财富
会增加

房产

在超高净值人士的投资组合中占比最高。其次是股票，占23%

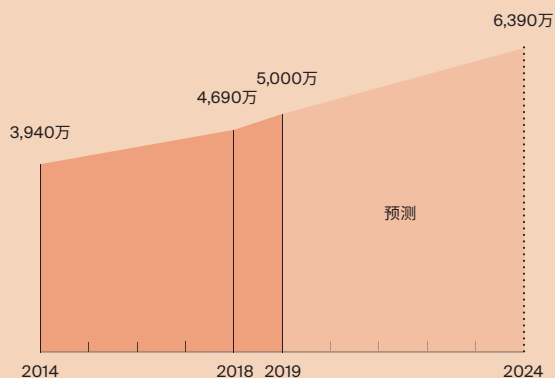
超高净值人士 资产分配

超高净值人士投资组合中每个资产类别的平均比例

27%
房地产投资

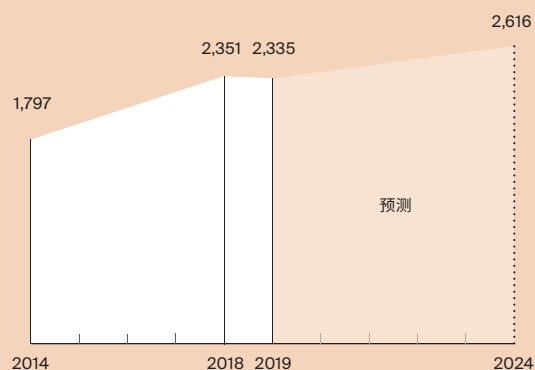
资料来源：财富报告态度调查

全球百万富翁人数持续增长



资料来源：莱坊研究部

全球亿万富翁人数去年下滑后，预计未来会上升

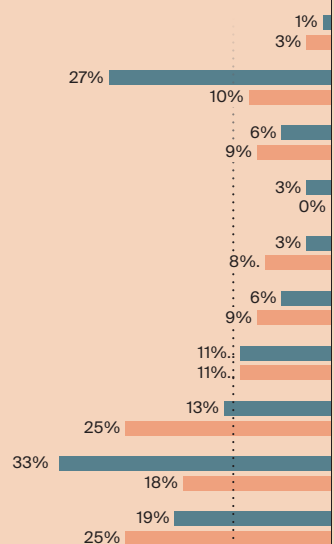


财富在何处增长？

财富顾问对客户财富变化的评估

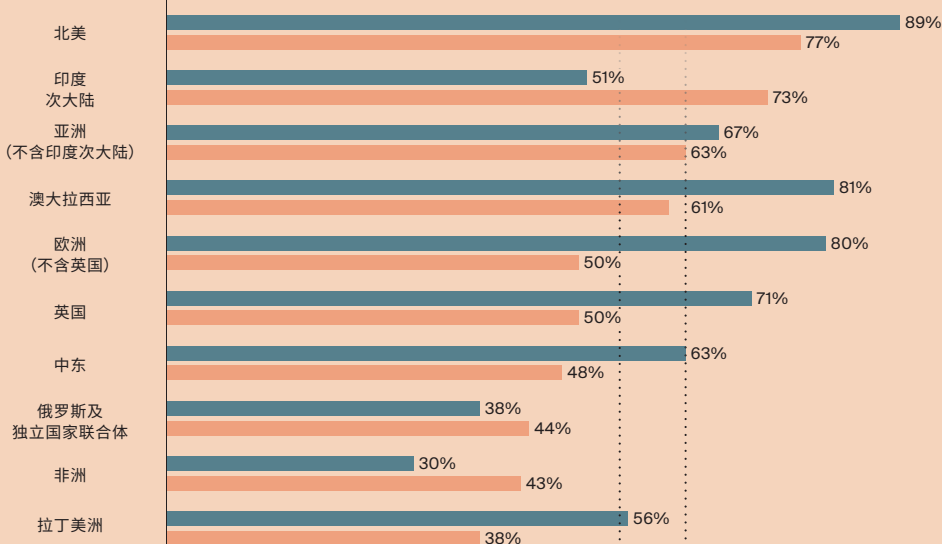
■ 2019 ■ 2020年预测

表示财富已缩水/将缩水的人群百分比



2019年和2020年区域平均
12%表示2019年财富有缩水
12%预计2020年财富将缩水

表示财富已增长/将增长的人群百分比



2020年
全球平均
55%
预计财富
将增长

2019年全球平均
63%表示财富有增长

资料来源：财富报告态度调查

财富规模评估模型和态度调查的完整结果请参阅数据库（第99页）

40%+
受访者表示，
欧洲、中东和英国的
财富将维持现状

23%
股票

17%
债券/固定收入

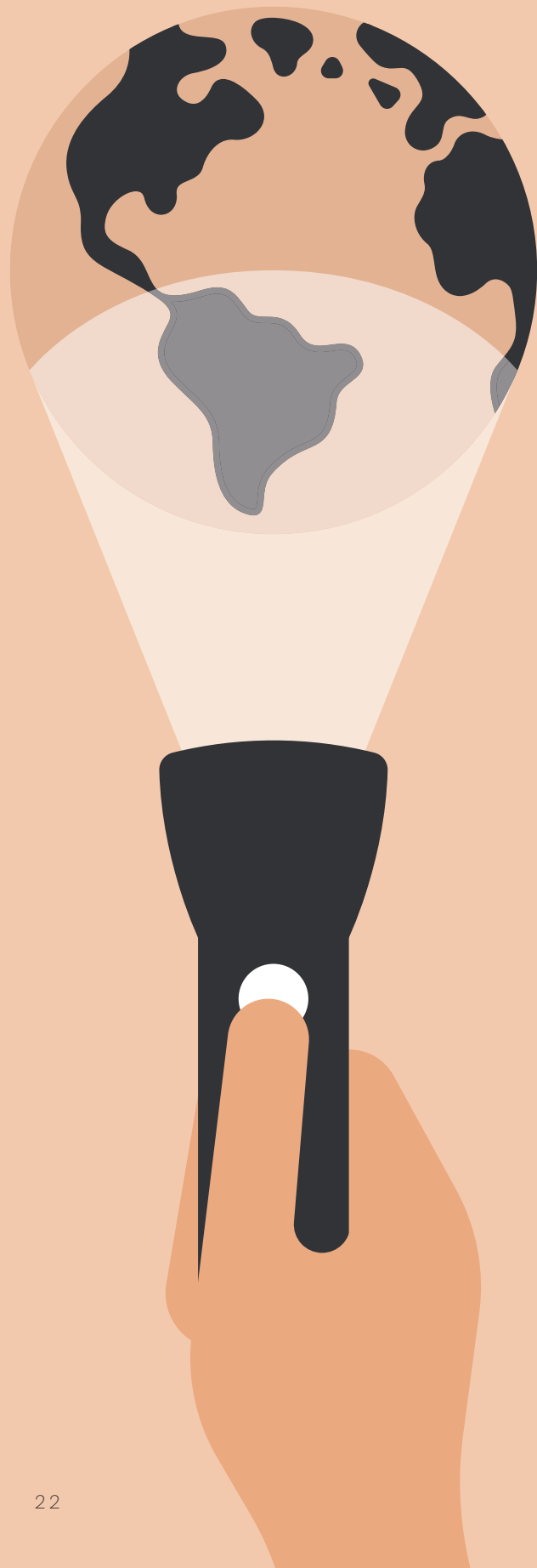
11%
现金/货币

8%
私募股权

5%
收藏品

3%
黄金/
贵金属

1%
加密货币





警惕炒作

军事用语VUCA——易变性、不确定性、复杂性和模糊性——描述了2019年的特点，展望2020年，唯一能确定的是更多的不确定性。

似乎是为了证明这一点，2020年伊始，美国发动空袭，造成伊朗一名最具影响力的军事和政治领导人死亡，让美伊关系再度趋于紧张。

世界不确定性指数从1996年起开始评估143个国家的经济不确定性，该指数在2019年达到了369，创历史新高。

此外，在2020年1月，国际货币基金组织发布的《世界经济展望》(World Economic Outlook)将2019年全球国内生产总值增长预期从上一年度的3.5%下调至2.9%，为10年来的最低增速。

地缘政治紧张局势加剧，并在全球迅速蔓延，这无疑是经济减速的关键因素之一。地缘政治风险分析机构欧亚集团主席兼创始人Ian Bremmer做了进一步阐述，他说，“我们正在陷入地缘政治危机的深渊。”

根据态度调查，半数以上的超高净值人士认为政治和经济局势会出现危机——包括全球经济减速、贸易战和政治关系紧张——这些危机

将影响他们在2020年创造财富。瑞银集团在2019年底的一项调查显示，有三分之二的投资者认为，推动股市的并非基本面因素，而是地缘政治。

但花旗私人银行首席投资官David Bailin指出，人们的担心与数据显示的实际情况之间往往是有差距的。“过去10个月里，富豪有7个月的时间都在谈论即将到来的经济衰退，”

纳德·特朗普的“美国优先”政策，都让世界发生了明显转变，从一体化走向潜在的去全球化和区域化。世界商品与服务贸易出口占全球GDP的比重经常被当作衡量全球化的指标，而自全球金融危机以来，该数字一直停滞在28%到30%之间。根据Bremmer博士的去全球化理论，我们正在见证一个两极世界的出现，一极是中国和美国两个超级大国，另一极是其他

聚焦2020

随着我们进入一个新的十年，世界的变化常让人感到困惑。
《财富》报告拨开迷雾，为超高净值人士及其顾问应该关注的问题提供了指引

文字——FLORA HARLEY

他说。“因此，他们更关心资产保值，而不是进行投资。”

尽管如此，消费者需求和支出增长势头依旧良好，但是制造业的表现不尽如人意。“在2020年，消费者可能依旧会保持乐观，而制造业必须迎头赶上，”他说。“这会让增长好于预期。”



新秩序

过去几年发生的诸多事件，包括英国脱欧和唐

在经济和/或技术实力方面落后的国家。

欧洲的经济可能有很强的竞争性，其监管力度也处于领先水平，但是在技术层面，中国和美国都占据了统治地位。根据Crunchbase公布的独角兽排行榜，美国的私人独角兽企业占世界总数的42%，中国占34%，欧盟（英国除外）仅占7%，而英国占4%。

科技、人工智能、5G和量子计算将成为这两种生态系统的关键战场，也将决定世界其他国家选择跟谁结盟。Bremmer博士预言，因为意识形态的差异，欧洲不太可能与任何一个生态系统保持完全一致，但欧洲是“将标准和规则融为一体”的全球第一大共同体市场，因此它的举动至关重要。



亚洲势不可挡

David Bailin说，亚洲显现出“不可阻挡的趋势”。就人口而言，该地区最适合经济和财富增长，投资市场也有很大的拓宽空间。Bailin指出：“亚洲资本市场的规模只有支撑增长所需规模的五分之一。”

以中国为首，该地区的政治力量也在不断增强。“中国正在通过一系列措施来巩固其权利，包括反腐运动、一带一路倡议、人工智能2030和中国制造2025。这种转变对中国意义重大，而全球对中国的反应也非比寻常，” Ian Bremmer说。

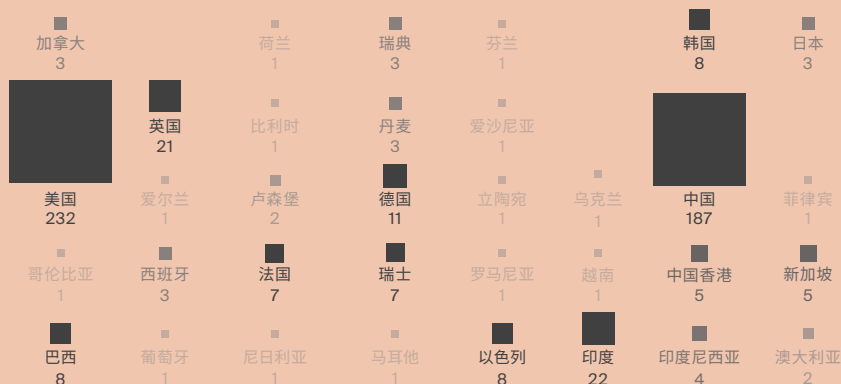
贸易战让中国增添了国际影响力。Bremmer博士说：“[与美国的贸易冲突]提高了中国的世界地位，因为中国与拉丁美洲、非洲和欧洲建立了更紧密的联系——他们在实施一项长远计划。”2019年3月，意大利成为首个加入“一带一路”的七国集团国家。

Bremmer博士认为，随着这种影响力的扩大，企业可能会在战略上更倾向于中国的体制，进而形成某种程度上的“制约”，比如购买更多中国的商品。

兴业银行驻新加坡的Peck Boon Soon指

大部分独角兽企业来自于美国和中国

截至2019年底市值10亿美元的科技公司



资料来源：Crunchbase独角兽排行榜

出，这将为全球增长做出贡献。“中国仍将继续推动经济和财富的增长，因此与中国有联系的国家应该能够搭上下一波增长的便车。”

投资的走向将取决于对中国的态度。“虽然像修建港口或铁路这种项目是普惠大众的，” Bremmer博士指出。“但如果采用的是来自中国的数据和监控系统，那还是表明这个国家更偏向北京。”



金融科技的未来

技术是一种必然趋势。持续创新在不断创造新的次级市场的同时制造威胁因素。超高净值人士投资组合中应受到关注而目前尚未得到重视的两个重点领域是网络安全和金融科技。

据The Business Research Company称，2018年全球金融科技市场的预估价值为1,280亿美元，预计到2022年将翻番，达到3,100亿美元，年增长率25%。

从移动支付应用、加密货币到个人理财，该市场增长涵盖的范围很广。2019年，脸书

(Facebook) 计划推出数字货币Libra的消息引起了轩然大波，但是，这个领域还发生了很多其他的变化。例如，金融科技的支付业务在中国已经取得了快速发展。随着中国正在成为全球首个无现金社会，在中国的前100家金融科技企业中，有34家是支付服务企业。随着电子商务的兴起，这一势头似乎将持续下去。



目标最大化

资本主义和对经济增长的无止境追求目前受到了密切关注。正如Liam Bailey早前所述，驱动企业和个人的不再只是利润最大化和股东回报，还包括了目标最大化。

更广泛的环境、社会和治理 (ESG) 运动现已成为一个独立体系。有些人甚至坚称，根据法律，所有公司都必须有一个不仅仅是为了追求利润而设的目标。

尽管ESG的衡量基准基本不受监管，并可能对投资流动造成意外后果，但有证据表明，着眼于利润之外的公司能够产生更好的回报。

有人开始讨论基于碳排放征收进口关税，使其日渐成为一个全球竞争点。在我们之前提及的两极世界，这一竞争点的情况如何还有待观察。

有人担心，由消费者驱动、远离利润最大化的行为会削弱经济增长，但另一些人辩称，新的理念将会创造出不同类型的消费主义。“循环经济”正在变得越来越有吸引力。

在这种模式下，产品有好几个生命周期，因此资源不会沦为可回收物品。这不仅消除了对低成本、低价值回收的需求，还鼓励与消费者进行直接接触，以此获得更深刻的理解，减少对波动的原材料市场的接触，整体提高了消费者忠诚度和企业弹性。例如，玩具制造商乐高推出了回收旧积木的计划，并考虑试行积木“出租计划”。

这一理念在奢侈品领域也越来越受瞩目。奢侈品研究机构Alti-ant的一份报告发现，在受访的美国、英国和法国富裕消费者中，有21%已经开始租用硬软奢侈品，仅有20%的人对此不感兴趣。



新数据

在这个日益复杂的世界中，寻求更高回报的投资者和企业正在打破传统。新的数据经济正变得越来越重要和复杂，并对市场产生了深远影响。

这些数据大多是基于从网站和社交媒体站点搜集来的消费意欲和倾向。彭博（Bloomberg）在其金融信息终端上加入了一些推特账户，变相解释了社交媒体帖子——如唐纳德·特朗普的日常推特——能对金融市场

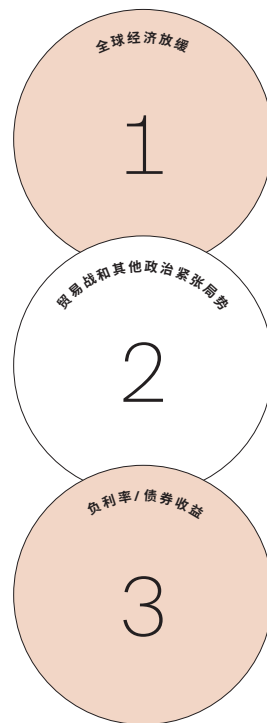
越来越多人开始质疑GDP本身是否可以作为衡量经济成功标准。一些人认为，GDP没有完全捕捉到服务业或技术能力的价值。

产生即时且巨大的影响。

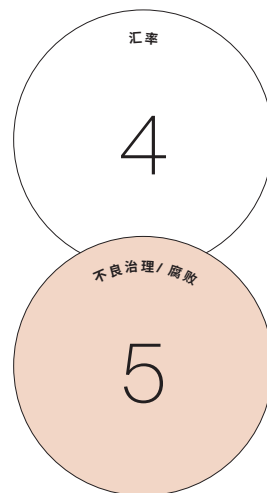
卫星技术也在兴起，这种技术可以测量夜间灯光活动，或收集不同地点石油供应的实时情况。例如，夜间灯光的数据已被证明与经济增长密切相关，这对缺乏可靠数据的发展中经济体尤其有用。它还指出了一些国家的GDP可能有计算错误。

越来越多人开始质疑GDP本身是否可以作为衡量经济成功标准。一些人认为，GDP没有完全捕捉到服务业或技术能力不断增长的价值。衡量经济活动和潜力的其他指标还包括对创业型经济的考察：其中一个指标是一个国家的初创公司和“独角兽”企业的数量。甚至还有人认为，一个国家的幸福指数是衡量国家繁荣度的更好指标。

若想了解城市如何增加幸福感，请参阅第38页



2020年财富创造的几大风险



来源：财富报告生态调查



总结

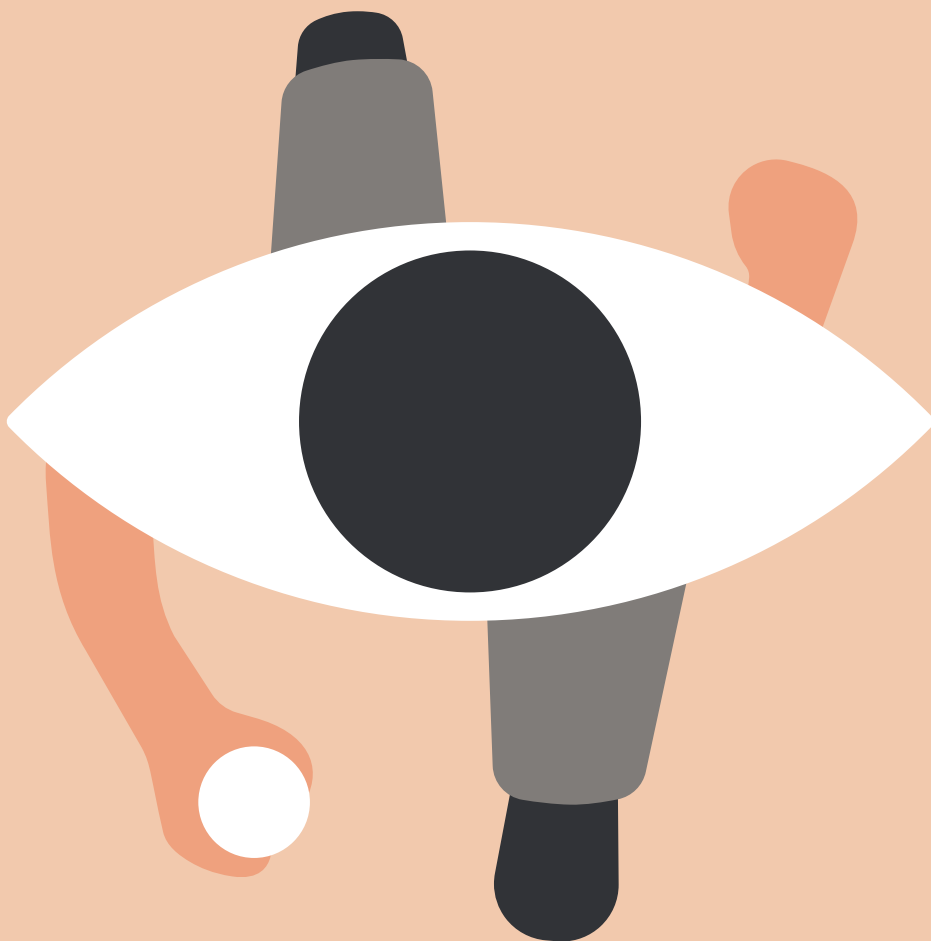
这一切对投资者和企业家有何启示？在如此复杂的背景下，讲故事的能力至关重要。去年，经济学家Robert Shiller对他的叙事经济学理论进行了阐述：增加叙事如何影响和激励经历，而叙事又如何促进弹性和推动成功。考虑长远和牢记基本原则可能也是在变幻莫测的环境中乘风破浪的一种方式。不要低估势不可挡的趋势，永远着眼于大局。同时牢记，数据、现实和公众感受并不总是一致的。寻找其他指标，搜寻更多的数据来源，并学会领悟言外之意。

《财富报告》自2007年发布初版报告以来，便致力于揭开数十年来一直笼罩大部分全球财富的神秘面纱。我们本次的调查分为五部分，探讨了财富去向和出资方式受到的影响，以及该趋势如何促使人们转变思想，采取更长期、更可持续的战略。

特别报道——SAUL ELBEIN

财
富

追踪资金流向



拨开迷雾

2007年6月初，一位前瑞士私人银行家带着一个装满机密文件的公文包离开了日内瓦机场。他的目的地是美国华盛顿特区。

Bradley Birkenfeld正受到美国国家税务局（IRS）的调查，他涉嫌帮助一名客户将2亿美元转移到秘密银行账户，以此逃避700万美元的税款。随着罗网收紧，他想和IRS达成一笔交易。

他被卷入的事件体现出了一种财富管理风格，即保密至上。真相逐渐浮出水面，Birkenfeld揭露的信息引发了一系列事件，让世界各地监管部门愤怒无比，并在十多年后的今天到达了顶峰，在全球范围内推动了透明度的提高。

在本文中，《财富报告》征求了学术界、金融界和法律界专家的意见，以便更好地理解加强披露力度的呼声，以及投资转向更长期和更可持续的策略，将如何影响本世纪20年代及未来的财富流动。

贝克·麦坚时律师事务所的前欧洲税务主管Philip Marcovici表示，在某些情况下，出于避税目的，经理们往往会将隐藏资产置于继承和遗产规划等其他财富问题之上。在此过程中，他们建造了错综复杂和冗繁的业务程式，对家族企业很不友好。他说：“很多家族企业都受到了保密问题的困扰。”

讽刺的是，Marcovici认为，正是瑞士银行的保密机制促使监管机构摧毁了它们所依赖的保障。他说：“五年前或更早时候，瑞士私人银行经常对拉丁美洲的客户说，‘瑞士的银行有保密制度，所以不管你在这里存了什么，你们国家的人都不会知道。’”

2007年，Birkenfeld开始向美国国家税务局示好，他通过瑞士的公共

电话提供持有数亿美元秘密存款的美国人员信息。一年前，他发现了一些银行内部文件，他的老板在文件中正式否定了他们曾要求他和他的销售团队做的事，例如承诺在欧洲建立避税天堂，把钻石藏在牙膏管中向欧洲走私。

无论Birkenfeld是否还有其他动机，他都因为提供情报而大赚了一笔。与许多国家不同，美国认为无论公民或其账户在何处，他们的资产至少在理论上应纳税。向美国国家税务局举报秘密账户的检举人最高可以获得追回税额的30%作为奖励。

对Birkenfeld而言，他所参与的逃税活动的严重性产生了矛盾的结果。他在监狱服刑两年多，但从美国国家税务局获得了超过1亿美元的重奖，这也说明他所揭露的灰色收入数额令人震惊。他带到华盛顿的公文包里有一份名单和大量文件，内容涵盖了超过200亿美元的私人、未申报和未征税的美国资产，这让美国国家税务局得以追回50亿美元的税款。

Birkenfeld披露的信息掀起了一系列关于透明度的重大黑客攻击，如卢森堡泄密案和“巴拿马文件”泄密事件，它们共同促成了史上最大的银行劫难，并让全球银行的保密制度慢慢分崩离析。根据他提供的证据，美国联邦调查局和美国司法部启动了对泄露名单中相关人员的诉讼程序。2019年，美国迫使一家银行放弃5.2万名美国人，其中大多数人与美国政府达成了和解。银行本身最终支付了7.8亿美元和解费。

美国政府还获得了比金钱更重要的东西：知识，在这个案件中也可以解读为权力。美国后续对多家瑞士银行的起诉，以及公众对所揭露的逃税规模的愤怒，促使美国在2010年正式通过了《海外账户纳税法案》，该法律要求海外银行根据要求披露其美国客户持有的财产，否则将惩罚性扣缴美国国库券利息。从这以后，过去习以为常的银行保密制度因为泄密、新技术，以及不断增加的政府、民间和国际压力而寿终正寝。仅仅过了20年，过去充满秘密的世界就变得透明，并让位于资本管制。2018年，经合组织80个成员国开始自动交换各自国家公民所持资产的金融数据。经合组织秘书长Angel Gurría说：“税务机构互通有无，让纳税人开始明白他们无处可藏。税收体制的公平性带来了无与伦比的好处。”

批评人士则认为，这些好处代价高昂：政府和超国家机构收集越来越多的数据和共享信息，引发了对公民自由、隐私和数据安全的严重担忧。不过，至少从中期来看，Gurría的说法基本是正确的：虽然信息保密的小岛国依然存在，蓬勃发展的跨境投资将不可避免地面临更大的政治风险和更高的信息披露程度，为财富管理师和服务提供者创造新的机会和责任。

2008年金融危机影响巨大。突然之间，政府发现自己手头拮据，还要面对民众对财富分配不均产生的怒火

第二章

重拳出击

1998年，经合组织决定编撰首份官方“不合作避税天堂”名单，却几乎陷入了僵局。与那时的情况相比，此次变化的规模和范围尤为惊人。2008年美国国会的一份报告分析，根据Bradley Birkenfeld的检举以及同期列支敦士登银行泄露的信息，美国公民利用复杂的手段通过离岸账户隐藏了总额约4万亿美元到7万亿美元的财富，让美国每年蒙受高达1,000亿美元的税收损失。

例如，有一名商人把他的房产卖给一家英属维尔京群岛公司，该公司总部设在香港，由另一家巴哈马公司全资拥有，商人自己则全资拥有这家巴哈马公司。他用自己的空壳公司做自己的贷款担保人，挪用供应商资金并妨碍债权人，东窗事发后，这位汽车大亨被迫支付了1.3亿美元的损害赔偿金。

美国国税局严厉打击了容许蛛网般欺诈行为的海外银行。在发行全球主要储备货币债券的美国财政部的帮助下，美国国税局将外国合作伙伴是否愿意收集和分享美国纳税居民的账户设置为参与美国金融体系的条件。

《经济学人》对此大为不满，说“即使按华盛顿的标准，这也令人震惊，是一个过于严厉、不公平和虚伪的……治外法权”的例子，它也引发了更为广泛的变化。为识别这些分散在世界各地的美国人，就必须收集几乎所有人的数据。一旦这些信息被收集并分享给美国，经合组织的成员国自然也会考虑分享给彼此。

2008年金融危机影响巨大。突然之间，政府发现自己手头拮据，不仅要救助银行和支付社会福利项目，还要面对民众对财富分配不均产生的怒火。在上世纪90年代末的经济繁荣期，富人对避税天堂一直兴趣寥寥，如今却把它们当做创造额外收入和政治资本的完美目标。

在2009年4月G20峰会上，英国首相戈登·布朗宣布了漫长的幕后谈判结果：全球20个最大经济体同意取缔避税天堂。“人们将越来越多地意识到，一个仍想声称自己是避税天堂的国家其实并不安全，”他说。“在那里，资金安全没有保障。”

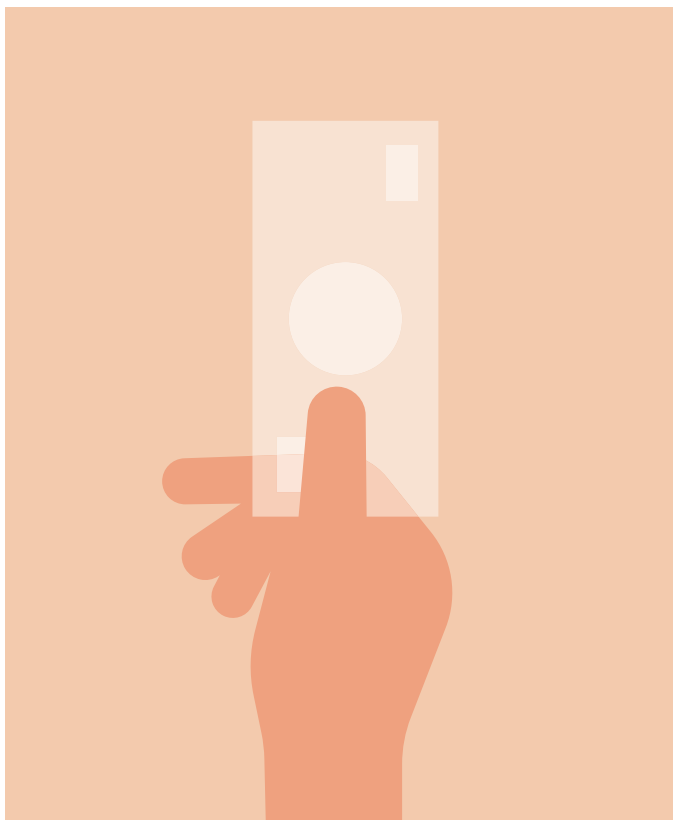
经合组织为此设立了新的税收信息交换制度：不再敷衍请求、不再出现电话“中断”或电子邮件“丢失”的情况。布朗说：“如果能按照国家间的协议，根据要求交换税务信息，那么从这些国家获取的利益就将日渐减少。”

有了20国集团的支持，其它国家——尤其是那些曾经是离岸金融中心和避税天堂的小岛国——也加入了这一行列。但是，随着数字技术的不断进步，曾经需要装满集装箱的文件资料可以被装在公文包里，接着是口袋里，然后只需鼠标轻轻一点即可获取。现在，除了政府外，其他人也能够访问海量的金融数据。

其中最著名的案例发生在2015年，一位匿名泄密者向两名德国记者发送了1,150万份巴拿马Mossack Fonseca律师事务所的文件，揭露了20多万家离岸空壳公司的股东和董事的秘密交易。这些文件涉及以合理手段逃税、洗钱和一般欺诈。

据悉，告密者“无名氏”的动机是对收入不平等的担忧，而他所公布的信息无异于火上浇油。2016年，经合组织正式开始通过所谓的“共同申报准则”共享信息，消除诸多让资本有机可乘的申报不对准性。Birkenfeld载满机密的文件包点燃了全球税制改革的星星之火。

成千上万的人重新被纳入征税范围，先是美国，然后是欧洲，最后是世界其他地区。根据新的透明制度，经合组织成员国政府估计有5万亿美元的秘密账户，除了自愿退回的数千亿美元税额外，还有一些尚未意识到政府已知晓他们财产的逃税者，他们所持有的巨额账户也是潜在的金矿。



■ 第三章

全球焦点

新的申报要求把重点放在正在寻求进入更多资产市场的资本，尤其是房地产市场。在美国，纽约和迈阿密现在都要求披露价值超过300万美元的房产的实益所有权。在欧洲，欧盟在2016年发布了第四项反洗钱指令，要求金融机构、会计师和律师披露客户的最终受益所有人。

这逆转了过去十年间的另一个重要趋势：成千上万的新富阶层在日趋不稳的世界里寻找机会、安全感和“家族王朝”。

移民律师事务所费戈曼的Nadine Goldfoot表示，担心英国脱欧后是否还可进入申根区的英国人和担心税收变化的美国人，都加入了巴西、印度、马来西亚和越南超高净值人士的大军，开始购买欧洲或美国的房产，以进入市场或方便子女教育。

但是在一个信息完全公开的时代，获取这些机会的途径瞬息万变。举例来说，世界上许多曾经广受欢迎的投资定居计划都充满了不确定性，比如美国的EB-5、英国的“黄金签证”，以及希腊、葡萄牙、塞浦路斯和马耳他的类似计划。

这些计划面临着两种错综复杂且相互交织的压力：提高信息透明度和

来自第三方国家的移民风险。2019年底，EB-5计划从美国各州转移到联邦政府层面，虽然没有消亡，但已日渐式微。同样地，在2019年初，欧盟委员会公开批评了塞浦路斯、摩尔多瓦和马耳他过于宽松的投资定居计划，最终摩尔多瓦取消了该计划。

更严格的监管力度是全球许多房地产市场的主要基调。为了避免被视作亿万富翁的避世天堂，新西兰政府在去年采取了一系列措施，严格限制境外人士购买土地或现房的能力。由于市场需求的推动，加拿大温哥华的平均房价超过了平均工资的30倍，近期也通过了税率为1%的投机税和空置税。这一征税措施并没有像预期那样使入住率得以提升，于是市政府决定再次提高税率。

在伦敦大学研究投资移民的Kristin Surak博士认为，一方面政治风险导致了需求上升，另一方面审查力度和申报要求变得更加严格，两者之间冲突不断。她表示，由于文书工作标准不同，正当来源的钱也被驱逐，这对来自新兴市场的超高净值人士来说是一个大问题。

她说：“对于来自全球南方国家的富人而言，会计做账和法律关系可能经常参与了灰色地带交易。欧洲和北美更偏向小心谨慎的程式化

一方面政治风险导致了需求上升，另一方面审查力度和申报要求变得更加严格，两者之间冲突不断。

操作。但这在一些国家行不通。例如，欧洲人很容易说，这里一切清白，他们的做法是腐败的，但事实上并非如此黑白分明。”

她表示，在欧洲有越来越多的人反对投资移民，这意味着那些希望进入申根区的人，尤其是来自约束较少国家的人，需要密切关注布鲁塞尔不断变化的政策。他们可能也在考虑其他目的地：随着欧洲和美国不断提高门槛，泰国、马来西亚和阿联酋等新兴市场国家迎来了越来越多的投资移民。

■ 第四章

影响深远

2019年，斯坦福大学的一个团队开始研究“海外账户纳税法案”对美国在海外的秘密资产有何影响。他们发现，在法案公布后，离岸金融中心在美国的投资减少了500亿至700亿美元——这表明曾经“迂回”避税的美国人正将资产转移到其他地方。

但是目的地在哪里？研究作者之一的Lisa De Simone教授说，就“海外账户纳税法案”而言，其中一些资金可能已经回流；但更多的资产转入了美国国税局无法追踪的地下深处。“海外账户纳税法案”生效后，没有海外买家限制的住房市场飙升12%，这可能表明，企图避税的美国资本对住房市场需求增多。

其次是艺术品市场。在瑞士和新加坡等低税收地区的“自由港”，数百万件无需申报的艺术品在等待运往最终目的地的过程中悄悄升值。斯坦福大学的研究团队发现，有证据表明，在“海外账户纳税法案”发布后，拥有120万件闲置艺术品的日内瓦自由港迎来了更多的艺术品，数量比流入瑞士其他地区的艺术品增长更快。

由于“共同申报准则”的税务信息自动交换机制刚开始运作，尚未生成有关其影响力的数据，但已经引发了争议。有政府担忧主权问题并做出了回应：特立尼达拉岛和多巴哥虽然签署了“共同申报准则”，但基本拒绝与美国共享信息，而美国直接拒绝信息自动交换，这主要是因为世界其他国家被迫参与“共同申报准则”，因此它无需加入其中。

美国主张无论身在何地，都对其公民和永久居民有税收主权，而



近期影响私人财富流动的变化因素

税金

南非——2020年3月1日起，只有前100万兰特可免除外国劳务收入税。

希腊——对一年中在希腊住满至少6个月的人，就其全球所得，新增每年10万欧元统一税率的“非本地居民”税。

透明度

开曼群岛——到2023年，对所有注册的金融实体进行受益所有权的公开登记。

加拿大——不列颠哥伦比亚省降低了标准，产权所有公司必须披露的股东信息从25%下调至10%。

海峡群岛——泽西岛和根西岛计划，在2022年1月欧盟反洗钱审查结束后的12个月内，立法向公众开放最终受益所有权登记册。马恩岛也是如此。

马来西亚——新的指导方针要求所有注册公司提交最终受益所有权信息。

共同申报准则

澳大利亚——已向官方批报超过1,000亿澳元的秘密离岸账户，这些资产分散在160多万个账户中，迄今已确认37万纳税人。

英国——2018年，英国税务海关总署共收到567万个账户相关的“共同申报准则”记录。

公民身份和护照

埃及——开罗当局批准了授予在埃及买房的外国人公民身份的计划。据《今日埃及》报道，将成立一个新的政府部门来审批公民申请，审批最多需要三个月，费用为1万美元。

塞浦路斯——政府宣布将吊销26名投资者通过投资移民计划获得的护照，其中包括9名俄罗斯人、8名柬埔寨人和5名中国人。

“共同申报准则”显然给所谓的“意外美国公民”制造了障碍：这些人很久以前就离开美国在其他国家生活，却发现“共同申报准则”生效后，他们曾经的祖国要求获取他们的资产信息，无论他们是否需要交税。

美国政府在2019年开展的一项审计中发现，由于申报要求复杂繁琐，美国公民将资金转入海外银行账户的难度越来越大。很多时候，银行因为担心新规而将美国人拒之门外，以至于在“海外账户纳税法案”公布后，放弃国籍的美国公民人数增加了近三倍。

尽管美国对全球信息披露制度采取了独特的立场，但这恰好说明了外国人和非本地居民（尤其是来自专制体制和法治较弱国家）对于让政府自动获悉自己资产信息的后果有所担忧。俄罗斯最近通过了法律，禁止拥有外国国籍的人获得与经济命脉息息相关的国家合同。

“共同申报准则”和“海外账户纳税法案”也与数据隐私立法逆向而行，例如，欧洲《一般数据保护条例》要求数据传输必须得到数据主体的“主动同意”。在2016年的一项研究中，欧盟旗下的欧洲数据保护监管机构批评了第四项反洗钱指令的修正案，指出此次修订可能会导致首个大规模的全国最终受益所有权登记。研究认为，数据收集的范围过于广泛，既无必要也容易造成同等程度的威胁。

这种担忧不仅是关于隐私本身，还涉及大规模数据收集连带的责任。Mossack Fonseca律师事务所发现了另一个方面的问题，在一个地方收集大量数据也会让窃取或泄露数据变得更容易。2019年7月，黑客在保加利亚窃取了大量数据，绝大部分数据收集是根据“共同申报准则”的授权而进行的。由于失窃数据过于庞大，一名网络安全研究员声称：“可以断言，几乎整个保加利亚成年人口的私人信息都遭到了盗用。”

作为英国税务监管机构的英国税务海关总署至少面临了一项起诉，一位名叫Jenny的“意外美国人”指责英国根据“海外账户纳税法案”自动向美国传送她的资料，使她面临着不必要的风险。接下诉讼的英国

在一个地方收集大量数据也会让窃取或泄露数据变得更容易

Mishcon de Reya法律事务所也采取了法律措施来挑战“共同申报准则”。律师Filippo Nosedà认为，如果这些案件获得更多关注，将会有更多人进行起诉。

Nosedà认为，透明制度法脱胎于明确的需求，但却和行政部门的其他制定规则殊途同归：走向了另一个极端。他说：“出发点是人们对隐私没有合法预期，并假设所有人都可能不够诚实，”这导致了不受任何限制的“狂热”数据收集。虽然制度的既定目标是打击逃税，但这些制度在没有逃税风险的地区也依然生效；例如，接收信息的国家不对海外持有资产征税，或者完全不征税。Nosedà认为这样的做法缺乏平衡。但De Simone教授表示，就目前而言，趋势明显倾向于披露更多的信息，“至少在未来两三年是这样。”

第五章

未来前景

可以说，信息透明的新世界的发展方向 and 19世纪末路灯安装体系相似：不管情况如何都要照亮一切，灯光反而把更多肮脏行为推向了阴影深处。

税务律师Philip Marcovici说：“这是一条艰难的道路，但我认为，最后的结局会比现在的境况好得多。”他的愿景是一个乌托邦式的世界：政府和企业都受到了约束，需要完全透明并完全负责；简化的记录共享制度促成税制改革；信息的收集也因此变得更加可靠。

WealthQuotient为专门面向超高净值人士的机构和企业提供咨询，其创始人David Friedman认为，未来可能会变得完全安全和完全透明。

“共同申报准则”的合理后果是形成一个分散、安全和自动更新所有记录的体制——他指出，这个体制和区块链的潜力旗鼓相当，后者可被视作一个遍布世界各地且无法入侵的计算机“总账户”。

不过，这样的变革可能需要十年甚至更长的时间。他相信，不断提高的透明度会波及到不稳定的或掠夺性的政权，并且财富的日益公开会让超高净值人士越来越多地暴露在视线中，因此可以预测，未来“世界将变得更加危险”。

Marcovici认为，家族越早接受他们进入到了一个普遍的，有时还会带来危险的信息透明环境中，他们的经济情况就会越好。“首先要弄清楚：人们对我的家族情况知晓多少，还有我能接受这种信息曝光吗？如果不能，我需要做什么才能确保安全？”

许多超高净值人士，
如沃伦·巴菲特和比尔·盖茨，
都认为选择可能只有两种，
成为领路人或是被拖着走

如果政府掌握个人资产信息被视为一种安全威胁，反转或许仍有意义。（目前，“共同申报准则”没有将信托纳入其中，不过经合组织的下一步举措是设立国家信托受益所有权登记制度，以填补这一漏洞。）

对于正在考虑这些选择的人来说，他们的出发点可能与过去不同。超高净值人士想保护资产不受司法管辖区的政治风险影响，因此他们可能会寻找与之签订过双边国际投资协议的其他司法管辖区。这种方式缺乏保密性，但能获得保护：如果资产被征收，他们可能有权获得补偿。

家族也在更加灵活地调整他们的所有权策略。“财富主要创造者希望立足于创造财富的国家。”费戈曼事务所的Nadine Goldfoot说。“他们把子女送到海外接受教育，配偶也会随行，或者帮助在新的国家建立新策略。家族成员分居各地，每个人都在做有益于整个家族的工作。”

Marcovici强调，最重要的是，财富管理师必须牢记这些问题对超高净值人士的重要性：它们触及了家族接班人和规划问题的核心。2016年，他出版了一本关于接班人规划的书，书名相当夺人眼球，叫《家族财富的破坏力》。

他想表达的意思是，财富就像水一样，如果控制得当，就会给予生命，推动事业发展；一旦失控，一切将会分崩离析。大多数文化的观点有所不同，认为财富很少能持久保留：俗语说“富不过三代”，这是一句有实例证明的格言。

Marcovici表示，许多超高净值家庭“四海为家”的思想和国际触角创造了大量的新工具，帮助他们在避开陷阱的同时合乎规范，这是当下很多客户的迫切需求。过去以男女族长或其他最终受益方的名义建立庞大秘密信托的时代正在消亡，如今家族资产越来越多地被子女瓜分。他

解释道，在考虑潜在客户时，“我会对自己说，如果这个家族真的想要为许多代后人保护财富……那么，除了扩大投资范围（包括房地产），还要让所有权更加多元化。”

多名撰稿人指出，这正是庞大的罗斯柴尔德家族采取的策略，19世纪末和20世纪的欧洲混乱且冲突不断，但他们仍旧创造并保持了自己的财富。Marcovici说：“从战略角度看，那些延续了几代人的家族往往把年轻一代派往不同国家，家族资产也是分开持有，所以如果出现意外，他们可以互相帮助。”

提高透明度和某些机构的明显失误（兜售逃税信息和引发2008年金融危机的可疑资产）所产生的一个副作用：家族办公室的投资增长，以及采用“杠铃式”资产配置，其中现金和直接投资取代了基金投资。

然而，大多数家族办公室设立的初衷并非是为了在面临政治风险时，在不同国家和行业寻找机会，开展尽职调查并实施交易。亿万富翁俱乐部Respada的联合创始人John Prince说：“他们想做自己的生意，但他们能得到的生意都质量不高：是那种通过姐夫获得的裙带关系交易。与此同时，由于他们的低调，再加上各个层级的守门人层层把关……他们才没有成为关注目标。”

这为公司和财富管理师创造了有利可图的市场，可以将良好的交易与隐私、可靠度、尽职调查，以及一些更加无形的东西结合起来。经常与家族办公室打交道的Friedman说：“有一些很好的家族企业，他们自己运营自己持有，拒绝私人股本资金。他们说，‘我们的基础是公司成立时所处的社区，而其他人的进驻会解雇该社区里的所有人。’和社区一起开展共同投资占据了他们业务的很大一部分：所关注的不仅仅是盈

亏。我认为这将是一个大趋势。”

Friedman认为，这对财富管理师来说，既是挑战也是机遇。“今天，这种以社区为中心的投资方式很特别、并且没有组织性。它非常的碎片化。但置身于这一趋势中心的个人和企业能够促进和推动它的发展。”

因此，为更好地为客户服务，财富管理行业的最前沿正在适应不断变化的监管和社会环境，将投资转向家族间的社会和合作投资，并转而采取较不隐秘但联系更加紧密的手段。正如Marcovici书中所著，合规已成为客户的一大主要需求——如果能提前解决合规问题，就能大大减少资金和压力方面的成本。

“财富管理行业可以发挥重要作用，帮助世人解决未申报资金的问题，”他在一篇文章中如此写道。“如果继续延续以往被动应对变化的做法，将对行业和拥有财富家庭产生不利影响。”

他指的不仅是透明度问题，还包括另一个相关领域：由财富不平等导致的政治风险，可能会引发民众的怒火，从而使政策（和投资）变得更加反复无常。部分出于这个原因，一些家族投资者或基金正转向更慢和更保守的投资，这些投资将会对一部分人的生活带来影响，他们所营造的社区早在投资人产生兴趣之前就已经颇具投资价值了。

讽刺的是，这正是许多超高净值人士最喜欢的投资方式。“我们的家族都是代际思维，”Prince说。“私募股权必须在7至10年内回笼资金；家族办公室可以按40年或更长的时间来规划。”

这将财富管理行业摆到了一个独特的位置，以适应越来越动荡的未来。未来40年的前景相当严峻，大多数科学家都认为，即使遵循了2016年的巴黎气候协议，世界仍将走上灾难性的全球变暖。

当今世界上，左派已经开始辩称，我们的经济体制与汹涌而至的气候危机密不可分——而诺贝尔经济学奖得主Thomas Piketty提出征收95%的遗产税，以清算家族财富——许多超高净值人士，如沃伦·巴菲特和比尔·盖茨，都认为选择可能只有两种，成为领路人或是被拖着走。

另一种可能是，在长时间的努力下，虽然气候危机和城市不平等伴随着政治风险，也会为有足够耐心解决问题的人带来丰厚回报。这些有利可图的问题正适合追求跨代政策的房地产行业 and 超高净值投资人士帮忙解决。



移民律师Fragomen提供了关于30年间财富迁移的指南

21世纪前10年

全球经济持续增长，在2008年金融危机后戛然而止，这十年间诞生了大量的超高净值家庭，尤其是在俄罗斯、中东和中国。希望移居海外的人最青睐加拿大的投资移民计划和英国的投资签证，前者最受中国人欢迎，后者最吸引俄罗斯人。香港特别行政区的“资本投资者入境计划”也备受关注，尤其受中国出生的高净值人士欢迎。

21世纪10年代

经济危机导致许多国家失业率上升。一些国家更加密切关注移民问题，另一些施行财政紧缩计划的国家则向高净值人士移民敞开了大门。资本投资者入境计划和加拿大投资移民项目均已暂停（魁北克除外），使得人们对美国的EB-5计划兴趣大增。塞浦路斯在2012至2013年间发生金融危机，促成了塞浦路斯投资计划的诞生；马耳他在2013年推出了个人投资者计划。包括葡萄牙和西班牙在内的欧洲国家推行了一系列“黄金签证”计划，意大利和希腊也在近期加入。

21世纪20年代

未来会发生什么？我们预测，尽职调查会在首次申请时加大力度，更加注重申请人的声誉和他们的财富来源。投资基金的实际社会影响也将得到更多关注。最后，资本管制将继续发挥重要作用：限制资本外流的国家也将限制投资移民的外流。



SAUL ELBEIN是专长非虚构叙事的作家。他的作品曾在《纽约时报》和《新共和党》上发表，并在屡获殊荣的广播节目《美国生活》中播出。



城市

重点摘要

纽约和伦敦仍然是超高净值人士的主要聚集地，在我们的最新城市财富指数中，纽约位居榜首。但前方依然挑战重重，灵活的小型城市正在不断加强对幸福感和可持续性的关注，努力吸引和保留优秀人才。我们列举了许多竞争对手

36

纽约再度回归

▶ 研究——莱坊城市财富指数最新结果

38

追求幸福

▶ 研究——全新城市幸福指数调查结果

42

奢华之旅航线图

数据分析——最受欢迎的私人飞机和超级游艇之行

44

绿色天空，绿色出行

观点——如何提高奢华旅游业的可持续性

纽约再度回归

哪些城市最适合超高净值人士居住、投资和开展业务？我们的城市财富指数给出了明确的答案

城市

文字和数据分析——FLORA HARLEY

在2020年版的《财富报告》中，我们考察了全球100个城市，并根据许多不同指标评估了每个城市的全球吸引力，判断各个城市是否适合投资、生活和开展活动。

毫无悬念，每年的榜首都是纽约或伦敦。在全球化与世界城市研究网络的城市分类中，只有这两座城市的评级为“Alpha++”。

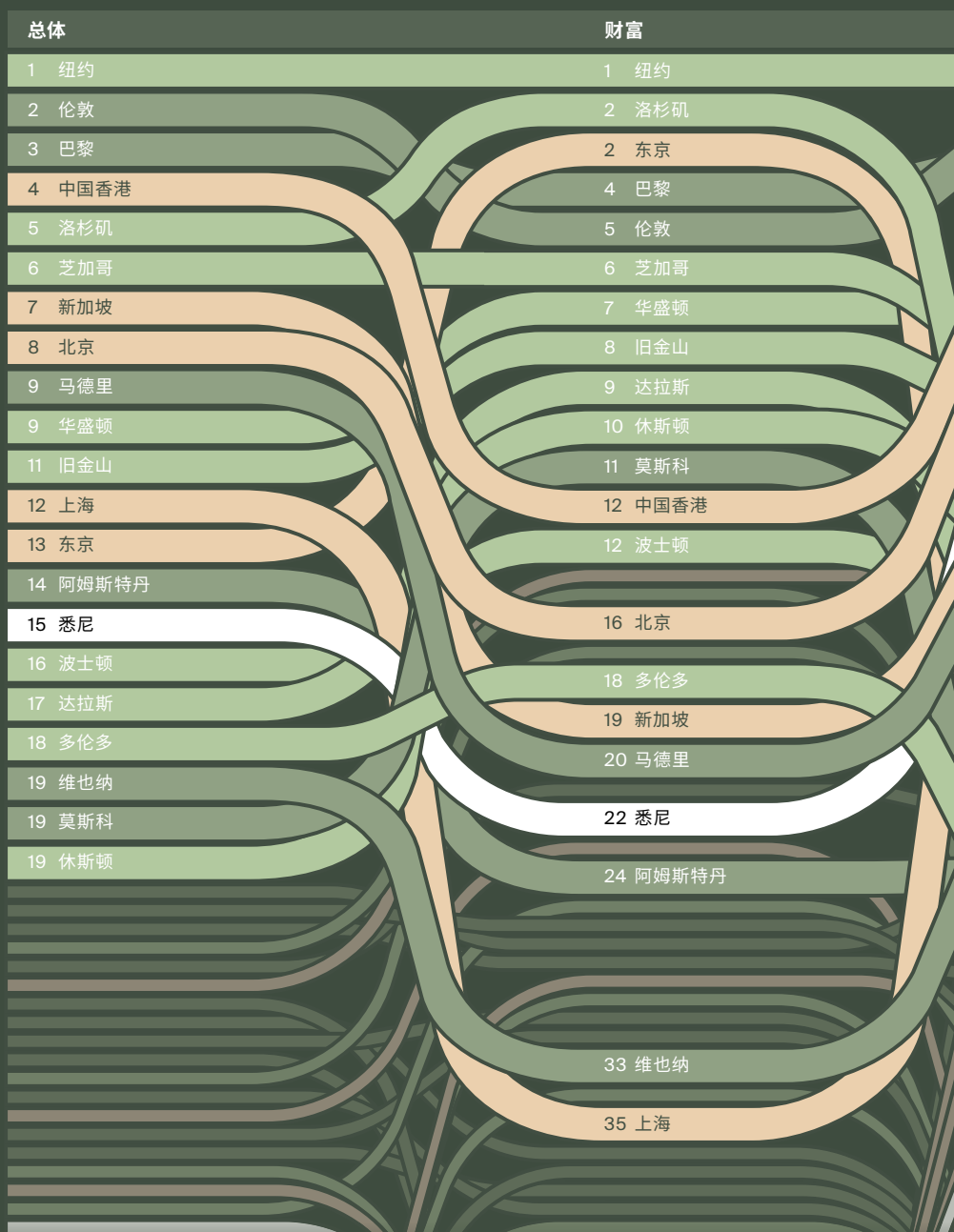
我们的最新结果显示，按照对财富、投资和生活方式这三大主要指标的评估，纽约再次夺回榜首，伦敦落至第二。巴黎、香港和洛杉矶位列前五。

前20名中，北美城市最多，共有八座，其次是亚洲和欧洲，各有五座城市。俄罗斯的莫斯科首次上榜，澳大利亚的悉尼也跻身其中。

莱坊城市财富指数

基于几组数据的综合排名

- 美洲
- 欧洲、俄罗斯及独立国家联合体
- 亚洲
- 澳大拉西亚
- 非洲和中东



资料来源：莱坊研究部、牛津经济研究院、RCA、福布斯、米其林指南、泰晤士高等教育、Five Star Alliance、FlightsFrom.com

北美

共有八座城市，为上榜城市最多的地区。欧洲和亚洲并列第二，各有五座城市

420亿美元

在私人房地产方面的投资使北京领衔全球。

东京

是世界上拥有最多福布斯全球2000强企业总部的城市

392

伦敦机场的航线目的地数量为全球最高

投资

- 1 纽约
- 2 伦敦
- 3 巴黎
- 4 上海
- 5 中国香港
- 6 北京
- 7 华盛顿
- 8 悉尼
- 9 芝加哥
- 10 旧金山
- 10 新加坡
- 12 马德里
- 14 休斯顿
- 16 洛杉矶
- 16 波士顿
- 18 达拉斯
- 20 维也纳
- 25 阿姆斯特丹
- 26 多伦多
- 32 莫斯科
- 37 东京

生活方式

- 1 伦敦
- 2 巴黎
- 3 纽约
- 4 中国香港
- 5 新加坡
- 6 上海
- 7 洛杉矶
- 7 阿姆斯特丹
- 11 芝加哥
- 11 马德里
- 14 东京
- 18 北京
- 18 维也纳
- 25 多伦多
- 26 旧金山
- 28 莫斯科
- 29 华盛顿
- 33 悉尼
- 36 波士顿
- 40 达拉斯
- 47 休斯顿

财富

《财富》报告首次使用我们全新的财富规模评估模型，对每座城市的高净值人士和超高净值人士的数量进行了评估。纽约的超高净值人士数量最多，其次是巴黎。东京的高净值人士数量最多，其次是纽约。洛杉矶这两项均排名第三。

投资

总体而言，纽约位居榜首，伦敦紧随其后。我们每年都会评估各个城市的私人房地产投资水平和多样性。单看销售额，北京以超过420亿美元位居榜首。

不过就投资者多样性而言（按投资者国籍数量衡量），伦敦更为领先。

此外，今年我们希望根据全球顶尖公司总部数量来评估城市实力。按照此项标准，东京拥有最多福布斯全球2000强企业，位居榜首。

生活方式

生活方式排名基于能够鼓励人们前来拜访和居住的关键奢华元素指标。这些指标包括奢华酒店和餐厅、顶尖大学的质量和数量，以及首次纳入考量的互联互通水平。

为了衡量互联互通性，我们考察了每个城市主要机场的国内和国际目的地总量。欧洲城市互联互通水平最高，伦敦（392）第一，其次是巴黎（320）和法兰克福（302）。国际交通在各城市交通中占有很大比例。

总体而言，伦敦此项排名第一，第二是巴黎。

追求幸福

为了吸引人才，各城市越来越注重确保市民享受最优质的生活。《财富报告》采用了新的城市幸福指数来衡量城市表现

城市

文字和数据分析 — FLORA HARLEY

《财富报告》态度调查显示，80%的超高净值人士开始投入更多时间和金钱，提高自身幸福感和快乐。

越来越多的人将幸福感视作国家实力的衡量标准，过去人们纯粹从经济角度评估幸福感，通常以GDP为标准。但是，关于衡量幸福感的方法以及幸福感与财富创造的关系，人们的看法并不统一。因此，我们决定自己制作指数，通过八项指标确定哪些城市中心能够提高市民幸福感水平。

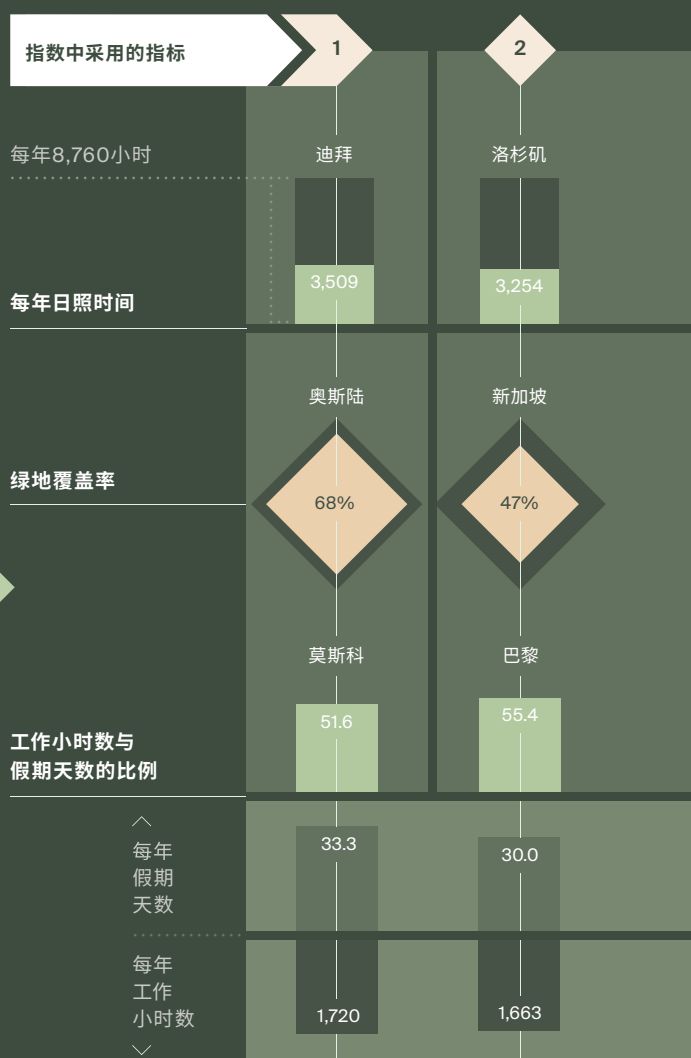
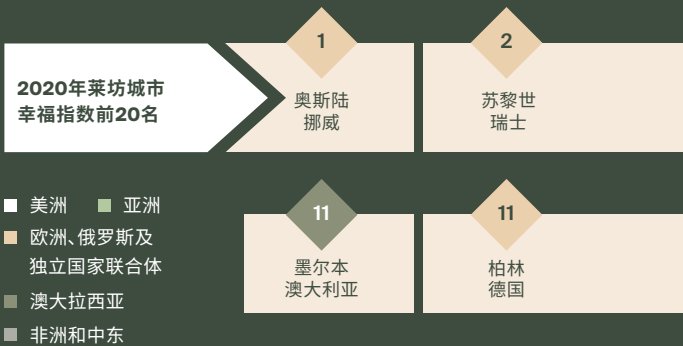
所有的参考指标都是主观的，特别当这些指标成为制作指数的备选项时，但我们仍然选择了一批我们的研究显示能影响超高净值人士投资或购房地点选择的指标。

例如，以往态度调查的结果表明，个人安全、生活方式和医疗保健均十分重要。因此，我们将犯罪活动、工作与生活的平衡、绿地覆盖率等诸多因素都包括在我们的评估指标中。



我们分析了40个全球城市，结果显示欧洲城市的幸福感水平较高。挪威首都奥斯陆位居榜首，苏黎世和赫尔辛基并列第二，维也纳位居第四，考虑到维也纳已经连续十年拿下美世生活质量指数第一名，这个排名并不意外。

马德里进入前五，斯德哥尔摩位居第六。澳大拉西亚城市中排名最高的是悉尼，位列第七。北美排名最高的是蒙特利尔，排名第九，亚洲最高则是新加坡，排名第十，中东的迪拜排名十五。





城市幸福指数使用了以下八项指标：绿地覆盖率、平均光照时间、犯罪活动、交通拥堵状况、幸福感、医疗保健质量、工作与生活的平衡、管理水平

资料来源：莱坊研究部；世界城市论坛；Numbeo最新调查结果；TomTom；联合国数据；瑞银全球财富管理部门；列格坦全球繁荣指数健康分项；经济学人智库

就具体指标而言，奥斯陆的绿地覆盖率排名最高。根据世界城市文化论坛的数据，奥斯陆68%的城市公共空间用于公园和花园，其次是新加坡，为47%。在光照方面，迪拜以平均每年3,509小时排在第一名，其次是洛杉矶，为

3,254小时。

而对于工作与生活的平衡，我们研究了工作时长与假期天数的比例。莫斯科比例最低，平均每工作51.6小时便有一天假期，其次是巴黎，为55.4小时。

奥蓝湾 (Auranga)

新西兰的新兴城市将优先提供
充足的公共空间和社区互动



城
市

如前所述，许多国家和城市越来越注重幸福感。不丹可谓这一领域的先驱，该国从1972年开始衡量全国公民幸福感水平，当时的国王Jigme Singye Wangchuck表示：“国民总体幸福感水平比国民生产总值更重要。”

2019年，自新西兰和冰岛宣布计划衡量并改善人民幸福感水平时，这一概念成为主流。新西兰政府为首个“福祉预算案”提供了38亿新西兰元的运营资金和104亿新西兰元的投资资金，冰岛总理Katrín Jakobsdóttir则敦促政府优先关注环保和家庭友善事项，不要只注重经济增长。

与许多其他政策相似，环境和幸福政策最好从城市中心开始实施。城市能够促进合作、推动思想交流，通常会激发创新和变革。人群聚集在同一区域也便于衡量幸福指标。

越来越多的城市开始实施智慧城市项目。国际数据公司预测，2019年先进公共交通系统、智慧户外照明和智能交通管理等项目将花费960亿美元，比2018年增长18%。

英国皇家特许测量师学会2018年发表了一篇题为《城市、健康和幸福感》(Cities, health and wellbeing)的论文，文中探讨了规划与发展如何改善城市健康和幸福感水平。

新加坡可持续发展设计公司Pomeroy Studio的创始人Jason Pomeroy教授告诉《财富报告》：“过去全球城市建筑大多使用传统钢铁、玻璃和混凝土结构，如今则加入了更多混合解决方案，将空中绿化和空中花园整合为替代性的开放和社交空间。城市通过增加绿色植物、自然光照和通风来改善市民健康和幸福水平。

“大量文献表明，城市绿化与健康和幸福水平息息相关，因为绿化会降低环境温度、吸收水分并且有益身心，能够让市民有更多机会创造健康长寿、充满意义的生活。立法和城市规划开始将这一理念考虑在内，例如新加坡的城市空间和高层建筑景观美化(LUSH)计划，由此可以看出人类和自然福祉对房地产价值的影响。”

为了研究新西兰的未来、了解这个实施了“福祉预算案”的国家，我们采访了MADE集团的Charles Ma，他同意Pomeroy教授对城市设计整合度与重要性的看法。目前，MADE正在推进一个雄心勃勃的项目，即奥克兰南部的奥蓝湾项目，试图开发整个小型城市，为4万人提供住宅。该项目将会重新定义生活方式。

Ma先生表示：“世界各地不断出现社会系统瘫痪、民众崩溃的情况，因此我发现城市并非生活中的积极动力。奥蓝湾愿景的驱动力是健康，以及通过改善我们周边、内部和外部空间，打造真正吸引人的环境。

“我们成为什么样的人取决于我们在哪里以及如何生活。设计思路是定义全新的生活方式，不仅仅关注技术、工具或体育活动，而是将幸福感放在核心位置，围绕它进行建设。”

Ma先生表示，建造奥蓝湾项目共耗时六年，设计和开发时主要注重确保公共空间充足。“这让我们能够静下心来慢慢思考。毕

竟我们的目标是创造休闲空间，而不是焦躁空间。”

这座城市旨在为居民创造与他人和所在社区互动的机会。为此，MADE开发了一个数字应用程序，提供交通、工作、社交活动、体育和艺术的最新公开信息，居民可在程序上进行投票并表达对社区相关问题的看法。这种方式能够利用技术提高公民参与度和幸福感。

有趣的是，走在前列的不仅只有新兴城市。2016年，迪拜政府设立幸福国务部长一职（现为幸福与福祉国务部长）并任命Ohood bint Khalfan Al Roumi女士担任该职位。

部长的主要职责是“协调所有政府计划、方案和政策，提高社会幸福水平”。根据2019年联合国全球幸福指数，阿联酋连续四年在阿拉伯国家排名第一，在全球156个国家中排名第21，高于2016年的第28名。



迪拜医疗城 (DHCC)

迪拜医疗城占地2,800万平方英尺，俯瞰迪拜河（如图）与野生动物保护区

自2002年迪拜医疗城（DHCC）建立后，这座城市也将健康作为总体规划发展的核心。医疗城一期占地900万平方英尺，聚集了大量领先医疗保健和医学教育品牌，以及100多家在保税区设立地区总部的全球跨国公司。

二期尚在开发，占地1,900万平方英尺，俯瞰迪拜河与拉斯阔野生动物保护区。DHCC二期将成为城市健康中心，以房地产资产为主，包括住宅、医疗保健、教育、零售、酒店和休闲设施。

除了上述项目之外，还有很多其他项目，例如巴塞罗那通过“超级街区”改造城市设计，增加街道步行区。排名第七的阿姆斯特丹正在安装新的“蓝绿色”屋顶，这种屋顶比普通绿色屋顶的吸水性更强，能够保护房屋免受洪水、高温和干旱的影响。

但是，尽管幸福和福祉成为重要的政策驱动因素，GDP的作用仍不容忽视。它无法直接衡量城市价值，但确实决定了城市是否能够获取提高生活价值的服务。虽然GDP无法衡量一个国家的经济健康状况，但GDP较高的国家能够负担得起更好的医疗保健服务。

金钱固然不是万能的，但它仍然很重要。尽管如此，健康在不久的将来对于城市发展仍具有举足轻重的影响，新举措也会随之不断涌现。

阿姆斯特丹

智慧“蓝绿色”屋顶有助于保护建筑免受极端天气影响，目前有四个住宅社区正在安装



奢华之旅航线图

游艇和私人飞机活动轨迹图

超级游艇

全球定位系统位置（长度60米以上游艇）
2017年1月至2019年1月

■ 春季 ■ 夏季 ■ 秋季 ■ 冬季

私人飞机

超长航程和重型私人飞机旅行（716,530）
2018年1月至2018年12月

轨迹深浅反映了旅行线路的受欢迎程度

城
市

根据合作伙伴私人飞机分析公司WINGX和超级游艇情报提供的数据，我们追踪了长度60米以上超级游艇和最大私人飞机在全球各地的旅行轨迹

地理空间分析——MIKE DENICOLAI



资料来源：WingX和超级游艇情报



58%

的私人飞机目的地为美国。
飞往加拿大的占4.4%，
飞往法国的占3.7%，位居第三**

最热门航线为洛杉矶往返
拉斯维加斯

77

艘新的60米以上船只
计划于2023年交付，
预估价值为100亿欧元

20%+

的航班飞往纽约市和
洛杉矶或附近机场

435

全球60米以上
超级游艇数量

29周

60米以上过往超级游艇
平均每年在地中海花费的时间

私人飞机和超级游艇在增进乘客福祉方面不遗余力，但人们越来越关注它们对周边环境健康的影响。两位行业专家分享了他们对提高奢华旅行可持续性的看法

那么，更加环保的游艇行业会是什么样子？乍一看，环保主义和游艇活动相互排斥，但实际上将两者结合起来不无可能。建造超级游艇代表了顶尖造船技术，因此“环保”游艇并不等于牺牲性能，相反，它能够提高效率、优化性能，从而降低船只和客户的成本。

制造供应链的各个层面都致力于运用解决方案，优化性能和运营。原始设备制造商（OEM）和生产特定技术的利基行业正在寻找方法降低能源消耗和浪费。

我个人认为这种做法在道德和声誉上都最受欢迎。基于炫耀性消费概念的游艇产品营销逐

渐过时，行业必须继续主动采取措施，在社会意识更强的新客户中巩固品牌地位。

很多投机者试图挖掘这个新兴市场的潜力。与许多行业一样，我们也面临着“漂绿”的问题。但非营利组织和商业企业都做了大量努力，现在更多人开始认可盈利能力与社会责任不一定相互排斥。

获得发展的关键在于发电解决方案，如今游艇不再完全依赖柴油动力。行业已经采用了混合技术和其他替代解决方案，因此值得称赞。但是，关于锂电池等能源在供应链下游的实际足迹，仍然存在争议。不过，这些讨论体

绿色天空，绿色出行



William Mathieson
超级游艇集团情报总监

10年前，环保计划在超级游艇行业遭到许多非议。人们认为这与游艇活动的存在理念产生了直接冲突。

如今情况则有所不同，因为越来越多的人认识到无论是从道德还是商业层面而言，都有必要为新一代客户提供更加环保的服务。

游艇总体数量少于6,000，其中只有约20%的游艇处于随时活动状态，因此即使将制造过程考虑在内，行业碳足迹看起来也很少。

主要问题在于人们的观念。虽然实际足迹与其他行业相比可能微不足道，但游艇本身太过惹眼，因此很容易招来热议。



现出行业遵守环保政策的意愿。

基本而言，尽管主流媒体发布的消息让人产生误解，但从全球整体背景来看，船只本身的足迹微不足道。事实上，它们能够促进制造业技术发展、带动就业。

行业面临的真正挑战在于管理材料损耗。目前仍有过多原材料在游艇的生命周期中被丢弃。超级游艇行业需要探索如何反复利用这些有价值的商品，抓住市场机遇。——WM



Thomas Flohr
维思达公务机创始人兼董事长

保护地球，刻不容缓。

几乎所有人类活动都会对环境产生影响，需要尽快采取措施减轻这种影响。

航空旅游显然是公众关注的焦点。现实并非像新闻标题中一样令人震惊，也没有那么简单明了。国际民用航空组织（ICAO）预估航空运输的二氧化碳排放量仅占全球总量的2%，其中私人航空占2%，为全球总量的0.04%。

然而，随着新兴经济体财富增加、商业全球化和航班价格降低，航空需求不断增长。按照目前的趋势，到2037年，全球航空旅客量可



THOMAS FLOHR

在技术变革和社会期望的共同推动下，商用航空目前正在发生范式转移

能会增加一倍，达到82亿。

在技术变革和社会期望的共同推动下，商用航空目前正在发生范式转移，频繁飞行的旅客逐渐意识到，也更加警惕气候变化。

因此行业正在努力寻找更加环保的解决方案。美国国家公务航空协会宣布，其利益相关方致力于在2020年实现全球排放的碳中和增长，并在2050年前将温室气体排放量减少至2005年的50%。

为了实现这些可持续性目标，各方将采用四大关键战略：改进技术，减少排放；高效运营；改善基础设施，寻找替代燃料，例如环保航空燃料；采用统一的全球市场指标，填补排放差距。

事实上，在交通运输领域，从航空业开始试用环保生物燃料或许最为适合，原因有以下几点。与汽车行业相比，航空行业的运营商数量相对较少，分销网络规模较小，不同于个人购买汽车，飞机通常大量集中，而且由于燃料在固定成本中所占比例较高，采取减排行动的经济动因也相对明显。最重要的是，客户不断

要求更具可持续性的运营模式。

在这个极为传统的行业，维思达公务机正在引领变革。我们通过推出以共享经济原则为核心的商业模式，彻底改变了市场，超过70架低龄节能飞机随时为全球客户提供服务。

但我们不会止步于此，目前公司正在设定整体减排目标，通过投资人工智能来进一步优化飞行方式，并在飞机上使用环保产品。从今年开始，我们将与客户合作，通过认证的碳信用额度抵消全球燃料排放量。此外，空驶私人航班约占我们全部航班的30%，比行业标准低25%。

公司的首要任务是高效快速地减少碳足迹，探索提高可持续性的潜在方法。但仅凭我们的力量远远不够，只有在多方的努力和帮助下，我们才能大范围减轻影响并促进长期转型。

保护地球，刻不容缓；行业发展，同样刻不容缓。

因此现在必须立即采取行动。——TF



家 园

重点摘要

在我们去年追踪的100处豪宅区域中，仅有22%的地区出现房价下跌。有21%的超高净值人士计划在2020年购买新房，值得注意的是，在大城市购买的意愿高于二线地区，其中法兰克福（+10%）位列榜首。了解其他99个地区的表现

48

城市崛起

► 研究——PIRI 100（莱坊独家国际豪宅指数）结果

54

身心并重

洞见——健康趋势如何影响住宅发展

58

未来邻居

预测——全球住宅热点

66

持续低利率

预测——2020年豪宅市场价格增长预测

国际豪宅指数100

城市崛起

我们独具一格的国际豪宅指数PIRI100最新结果显示，全球豪宅市场呈现多样性趋势

文字和数据分析 — KATE EVERETT-ALLEN

78

个被纳入国际豪宅指数100的地区
在2019年价格持平或上涨

2019年充满了各种不确定性。虽然财富继续增长，大多数发达经济体的利率仍保持在历史低位，但全球经济放缓、房产税以及部分待售豪宅数量过剩，对豪宅价格增长构成了压力。

已踏入第13年的国际豪宅指数（PIRI）也反映了这一点。一些豪宅市场有两位数的增长，另一些市场则大幅下滑，自2013年以来的增长放缓趋势出现了一些转变。2019年，国际豪宅指数覆盖的100个地区的平均房价涨幅接近2%，高于2018年的1.3%，但仍低于2013年的2.8%。

都市力量

位列今年国际豪宅指数前十榜单的既有世界不同地区，也有发达市场和新兴市场。相较于二线地区，大城市豪宅市场占据了半壁江山，尽管欧元区经济疲软，但仍有四个欧洲城市榜上有名：法兰克福（+10.3%），里斯本（+9.6%），雅典（+7.0%）以及柏林（+6.5%）。

雅典和塞浦路斯（+4.3%）的表现出人意料地超过了意大利，但它们的房价起点较低，豪宅价格依旧比2008年的最高值低35%左右。意大利的非本地居民税可能会改变整个形势，超高净值人士只需每年支付10万欧元的单一

国际豪宅指数100：第1至第50名

2019年豪宅价格按年变幅百分比*

- 北美
- 拉丁美洲及加勒比地区
- 欧洲、俄罗斯及独立国家联合体
- 亚洲
- 非洲和中东
- 澳大拉西亚

+1.8%

2019年国际豪宅指数100的年增长率，
高于2018年的数字1.3%

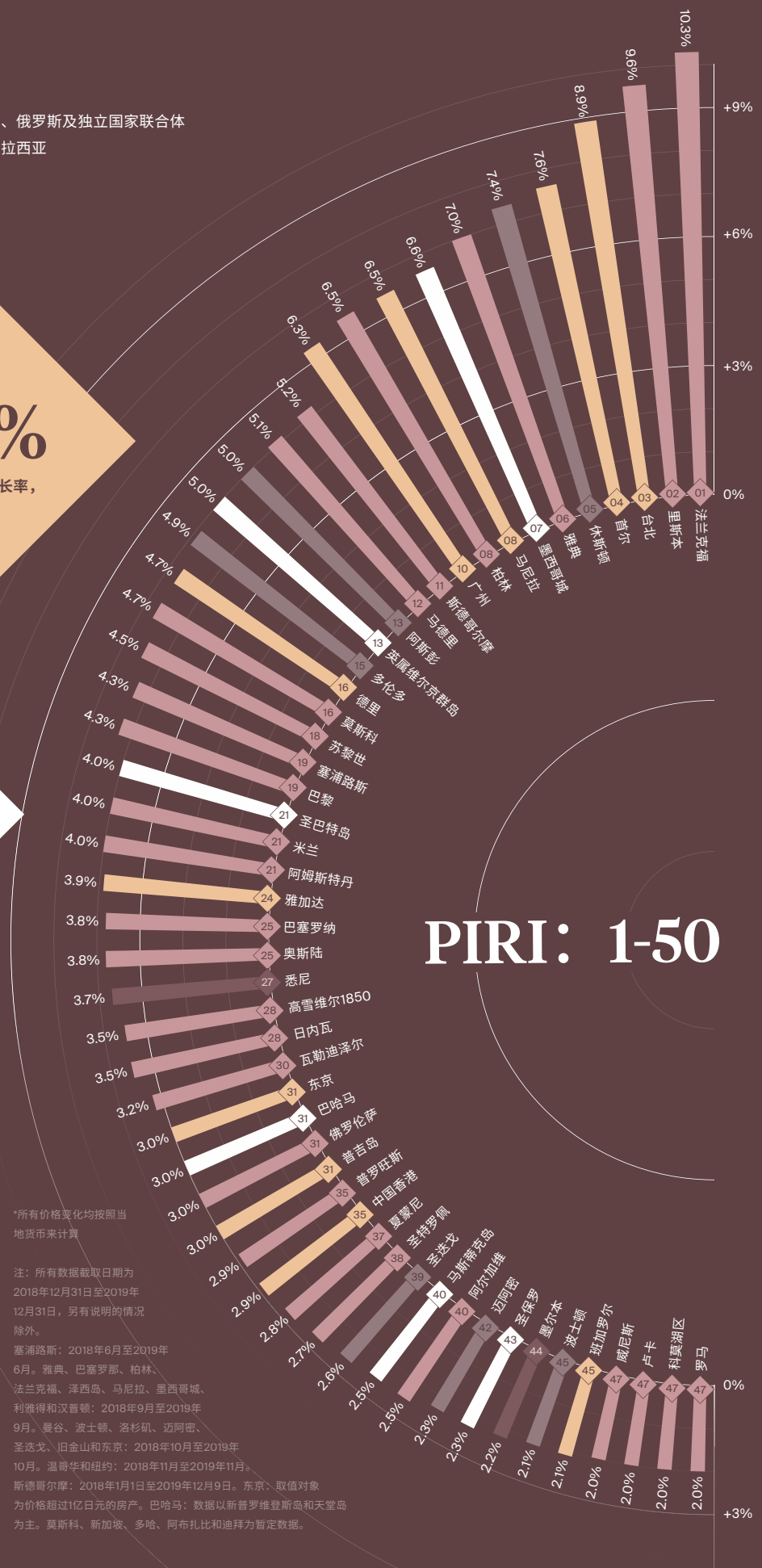
+10.3%

法兰克福的增长率位列
2019年国际豪宅指数
100的榜首

+3.1%

亚洲市场的豪宅价格平均变化，
全球表现最为优异的地区

PIRI: 1-50



税，就能享受到大部分意式生活的福利。不过，希腊紧追其后，于2019年也开始实施这一举措。

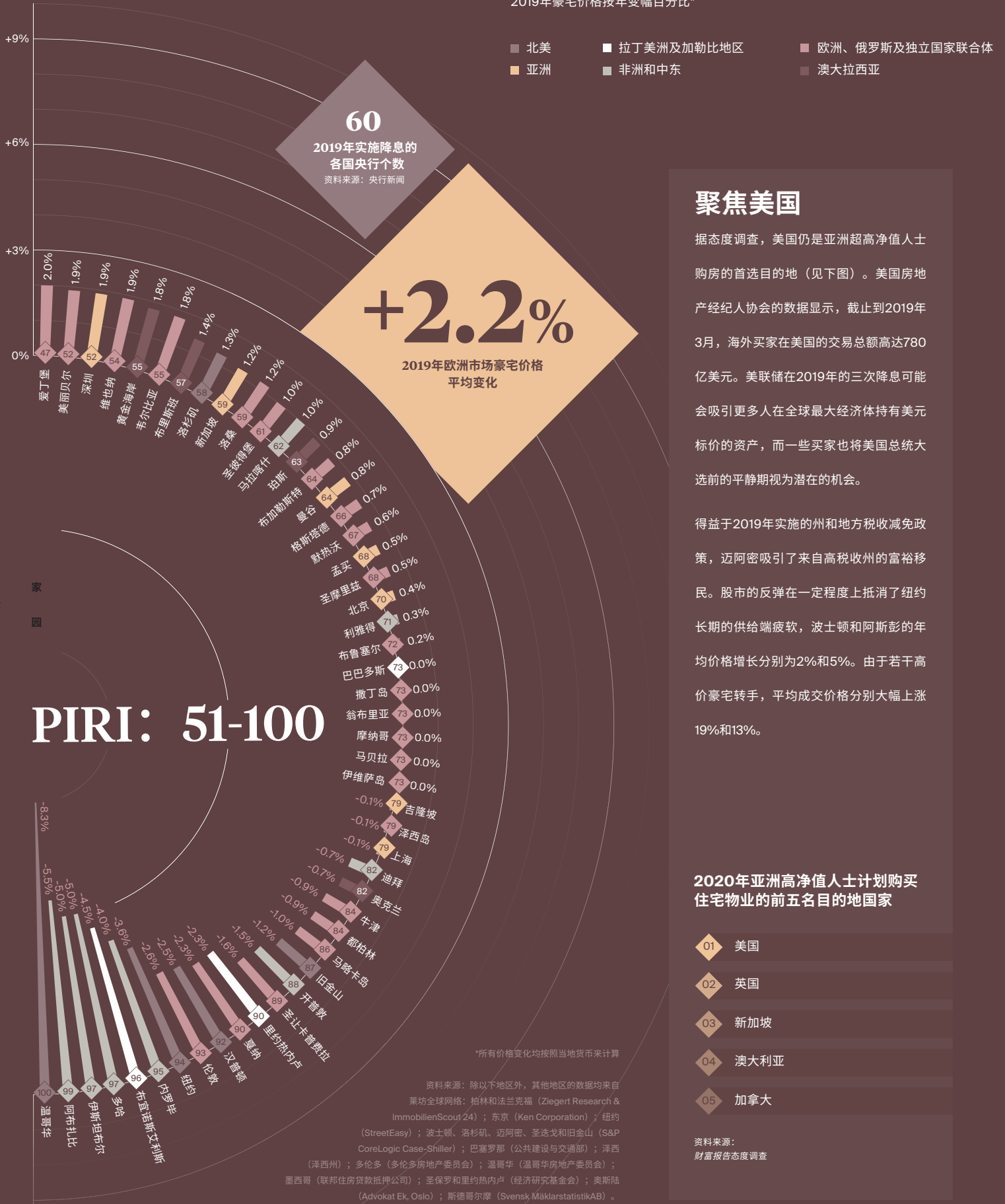
在亚洲，中美贸易战、香港的抗议活动，以及部分市场日渐严厉的房产监管都导致了市场活动的减弱和资本转移。中国大城市30%的年增长率已一去不复返：首尔和台北的年增长率分别接近9%和8%，成为了该地区的领头羊。

2019年，中美贸易战不断升级，再加上政府决心通过一系列降温政策遏制价格上涨，

*所有价格变化均按照当地货币来计算
注：所有数据截止日期为2018年12月31日至2019年12月31日，另有说明的情况除外。
塞浦路斯：2018年6月至2019年6月。雅典、巴塞罗纳、柏林、法兰克福、泽西岛、马尼拉、墨西哥城、利雅得和汉普顿：2018年9月至2019年9月。曼谷、波士顿、洛杉矶、迈阿密、圣迭戈、旧金山和东京：2018年10月至2019年10月。温哥华和纽约：2018年11月至2019年11月。斯德哥尔摩：2018年1月1日至2019年12月9日。东京：取值对象为价格超过1亿日元的房产。巴哈马：数据以新普罗维登斯岛和天堂岛为主。莫斯科、新加坡、多哈、阿布扎比和迪拜为暂定数据。

国际豪宅指数100：第51至第100名

2019年豪宅价格按年变幅百分比*



聚焦美国

据态度调查，美国仍是亚洲超高净值人士购房的首选目的地（见下图）。美国房地产经纪人的数据显示，截止到2019年3月，海外买家在美国的交易总额高达780亿美元。美联储在2019年的三次降息可能会吸引更多人在全球最大经济体持有美元标价的资产，而一些买家也将美国总统大选前的平静期视为潜在的机会。

得益于2019年实施的州和地方税收减免政策，迈阿密吸引了来自高税收州的富裕移民。股市的反弹在一定程度上抵消了纽约长期的供给端疲软，波士顿和阿斯彭的年均价格增长分别为2%和5%。由于若干高价豪宅转手，平均成交价格分别大幅上涨19%和13%。

2020年亚洲高净值人士计划购买住宅物业的前五名目的地国家

- 01 美国
- 02 英国
- 03 新加坡
- 04 澳大利亚
- 05 加拿大

资料来源：
财富报告态度调查



因此中国一线城市在2019年的房价增长放缓。”

香港的复苏

2019年，香港楼价意外上涨（+2.9%），抵押贷款限额下调和三次降息缓解了部分政治动荡带来的影响。

新加坡（+1.2%）重新成为焦点：对海外买家征收额外印花税不再被当做严苛的条件，而被视为在不征收资本利得税或遗产税的城邦国换取政权稳定和货币安全的一种取舍。

为适应2018年颁布的海外买家禁令和经济衰退，曾经表现出色的奥克兰（-0.7%）豪宅价格正处于调整阶段。不过，我们在新西兰的

合作伙伴——贝利房地产公司的研究经理Ian Little表示：“外籍人士的咨询量近期有所上升，再加上利率走低，这些因素都起到了缓和影响的作用。”

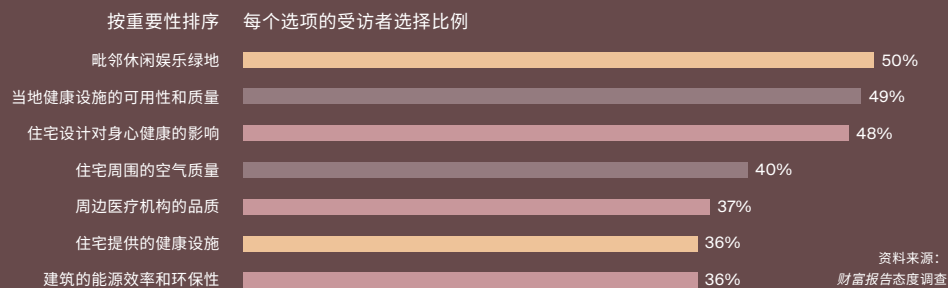
在国际豪宅指数追踪的5个澳大利亚市场中，悉尼凭借土地供应有限和融资成本较低支撑起住宅价格，以3.7%的价格涨幅遥遥领先。

在非洲，越来越多的经济、政治和气候问题限制了豪宅价格增长。由于卖方采取了更加灵活的态度，开普敦的豪宅销售势头良好，但价格有所下降（-1.5%）。

2020年世界博览会的东道主迪拜，是首个举办世博会的海湾合作委员会国家，除此以外，迪拜对投资签证进行了改革，并赋予了

健康与豪宅市场

客户选择新房时，哪些因素变得越来越重要？



态度调查显示，80%的受访者说他们的客户越来越注重对个人健康和健身的投入。当被问及健康因素对新房的选择有多重要时，毗邻绿地成为了最重要的考虑因素，其次是健康设施的可用性和住宅的设计，以及它对身心健康的影响（见上表）。

莱坊私人房产管理服务团队的Alasdair Pritchard认为这是一种新兴趋势：“年轻职业人士比以往更重视健康。这不再是四五十岁疲

惫不堪的高管们的专属领域。越来越多科技界新贵等年轻职业人士开始寻找避风港，以便每年抽出一个月时间关注自己的健康。”

他表示，新西兰、阿尔卑斯山区、马里布、汉普顿、悉尼、日本和南非等地是他客户的首选目标。“无论是庭院、冥想室、阻力池还是绿植墙，设计和功能都很重要，但事实上，地理位置和接近大自然才是决定性因素。”海滨、森林和山区是最受欢迎的地点，”他解释道。

从更宏观角度来说，地球的环境健康会影响人们想住在哪里，或是有能力住在哪里。印尼首都雅加达的情况证明，环境变化会形成严重的威胁。在2012年和2013年，雅加达的价格按年涨幅超过35%，位居国际豪宅指数100的榜首。而现在，由于洪水的威胁和污染的加剧，这座城市的行政职能将向东北方迁移，搬迁至距离雅加达726英里的婆罗洲东加里曼丹省。

房地产监管局（RERA）更大的权力来监管未来所有房地产项目，这些因素都助长了市场的乐观情绪。2019年，迪拜的年跌幅放缓至-0.7%。

伦敦的呼唤

由于英国脱欧引发的局势动荡和旷日持久的政治角力，伦敦的房价在2019年下跌了2.6%。不过，保守党在2019年12月的大选中取得决定性胜利，为市场拨开迷雾，在2020年获得了复苏的动力。

温哥华（-8.3%）过去一直备受中国买家青睐，但自2016年以来，温哥华出台了大量规定，包括上调海外买家税至20%和征收占用税等，成为2019年国际豪宅指数100中的最后一名。然而，我们在当地的合作伙伴，来自Dexter Realty的Kevin Skipworth引用了温哥华房地产委员会的销售数据，表明自2019年第一季度以来，年跌幅的速度已经放缓，2019年12月的销售额同比增长了87%。这预示着市场可能会有些微起色。

家
园

50%

的受访者认为
超高净值人士在选择新房时
越来越看重绿色空间

AS
20

16

在摩纳哥，
100万美元可购买的
豪宅面积（平方米）

相对价值

100万美元可以在不同城市买多少平米豪宅*

■ 北美 ■ 拉丁美洲 ■ 欧洲、俄罗斯及独立国家联合体
■ 亚洲 ■ 非洲和中东 ■ 澳大拉西亚



资料来源：
莱坊研究部、美国DOUGLAS ELLIMAN、
日本KEN CORPORATION

*按2019年12月31日的汇率换算

2020年值得注意的市场

国际豪宅指数100地图：按价格年变幅排名

■ +3%和更高 ■ +0.1%至+2.9% ■ 0%和更低

伦敦

93

Tom Bill, 莱坊英国

目前英国保守党占据了议会多数席位，且英国脱欧前景明晰，伦敦核心市中心的优质住宅销量有望走强。这在多大程度上会转化为价格上涨取决于英国脱欧协议的实施、整体经济变化以及未来的税收改革。切尔西、贝斯沃特和骑士桥等地的价格跌幅超过了15%，而横贯城铁预计在2021年完工，重塑伦敦的交通格局，为市场带来显著的机会。

休斯顿

05

Chris Lollar, 美国Douglas Elliman

除了能源产业，休斯顿还拥有23家财富500强企业，以及正在蓬勃发展的科技创新产业。休斯顿不征收州所得税，同时给予大型企业税收减免，因此该市的外来投资者数量在美国名列前茅。在2019年三次降息的助力下，快速增长的经济支撑了对西大学城和橡树河等高端地区的住宅需求。截至2019年11月，单户住宅销售同比增长了4%，豪宅价格同比增长了8%。

法兰克福

01

Till Brühöfener-McCourt, 莱坊Ziegert

作为德国金融中心和欧洲央行总部所在地，法兰克福一直是重要的商业中心。如今，银行区和美茵河之间的地带正在进行大规模改造，吸引了海内外买家的目光。2013年以来，法兰克福的人口平均每年增长1.1万，而建设速度却落后于需求，这推动了豪宅价格以每年10%左右的速度增长。

新加坡

Lee Nai Jia博士,

莱坊新加坡

一年前，新加坡再次上调了印花税，让非居民和开发商遭受打击，市场出现了放缓的迹象。如今十二个月过去了，该国正逐渐成为区域内的安全避风港，对亚洲买家来说尤为如此。由于外部环境的不稳定性，新加坡重新成为焦点，许多买家愿意忽略较高的购房成本，以换取政治和经济的稳定，并获益于其作为区域商业中心的地位。

悉尼

27

MICHELLE CIESIELSKI, 莱坊澳大利亚

由于2019年三次降息、股市反弹和新住宅供应受限，2019年悉尼的豪宅价格增长了4%。在悉尼的生活方式无以伦比，既可使用一线城市的所有一流设施，又可享受海滨城市的户外活动，虽然没有投资签证的非居民只能购买新建住宅，但对豪宅的需求依旧旺盛。

我们称之为家的地方会对我们的健康产生深远影响，这种认识并非什么新鲜事：早在公元前4000年，中国人就已经开始应用风水的要素。如今，独栋豪宅和公寓楼的开发商越来越关注居住者的身心健康。

豪华地产开发商Troon Pacific的首席执行官Gregory Malin解释说：“在我们的投资中，约有25%的部分隐藏在人们无法看见的建筑成本中。”“这并不包括建筑物的结构框架。”

Malin的最新项目是位于旧金山的950号住宅，占地9,500平方英尺，价值4,000万美元。他话中所指的是对细节的极致追求，确保住宅可以改善居住者的健康，保护他们免受极端气候、噪音、空气和水污染，

身心并重

家
园

住宅地产开发与幸福感的获得不仅仅是增加一个水疗设施那么简单。我们在此探讨让业主受惠的新兴趋势、邻里以及最本质需求。

文字——ANDREW SHIRLEY

甚至是电磁波等环境危害的影响。Malin表示，很难判断这些措施能否增加房产价值：“我想做的是实现质量方面的差异化。”

Ekkist的Olga Turner Baker是一名顾问，负责协助开发商设计可以增进健康的建筑，他认为，市场有充分数据表明多功能住宅开发的重要性。“研究表明溢价一般在10-15%之间，但也可能高达55%。”

政府制定的环境和健康立法，以及租户的需求也将决定开发商以多快的速度，在多大的程度上接纳注重健康这一趋势。但豪华住宅开发商Almacantar主动出击，决定与Ekkist和国际WELL建筑研究所(International WELL Building Institute)合作，为其在伦敦的最新项目The Bryanston注册WELL认证，成为第一家注册的豪华住宅开发商。这表明，健康俨然成为了高端住宅市场一个强劲卖点，重要性与日俱增。

了解更多关于健康趋势的信息，请参见背页。





▲ 位于旧金山的950号住宅将大自然引入居住空



静静地深呼吸

无论是保护居民免受城市烟雾、花粉等天然过敏原的困扰，还是预防建筑物本身所散发出蒸汽的危害，人们都越来越重视让空气变得更加清洁。

现代通风系统每天最多可置换室内空气12次，并提取出越来越多细微的颗粒物。Malin甚至安装了特殊的通风口，从橱柜背面等可能会产生异味的地方抽取空气。

高科技涂料可以吸收和中和污染物，而Malin等开发商都在尽量避免使用含有毒性化学物的材料和涂料，这些化学物质可能会渗透到空气中，即使是少量的释放都会造成健康问题。

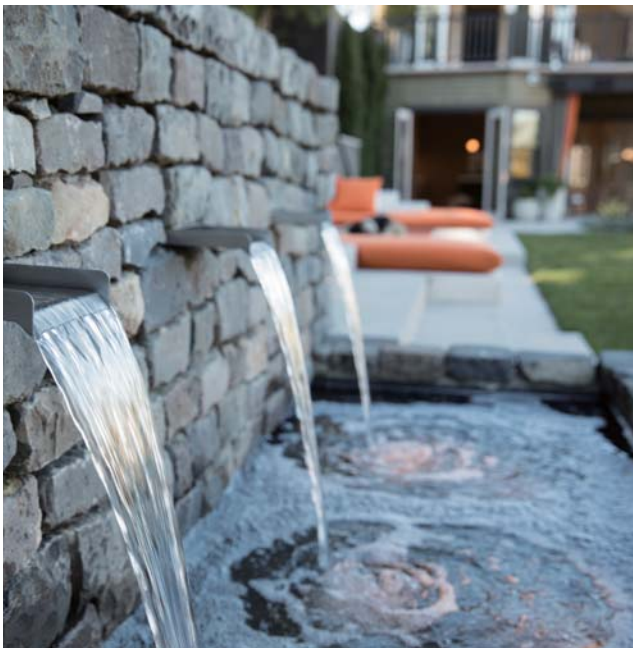
监测空气质量的服务也在增加，尤其是在大型和私人租赁开发项目中。“人们想更加了解他们呼吸的空气，” Olga Turner Baker说。他刚成立了一家名为AirRated的新公司，专门用来测定和评判空气质量。

室内设计公司Elicyon的Charu Gandhi认为，空气质量与家庭氛围密不可分。“我们将空气净化器和加湿器融入到木质装饰中，有时还会连接复杂的空气质量监测系统。我们还打算通过墙壁、隔音材料、高规格玻璃和门的隔绝来减少噪音，达成哪怕针掉在地上都能听见的效果。”



位于海德公园的布莱恩斯顿 (The Bryanston) 内部一览，由Almacantar开发

购房者越来越期待住宅能与
周围环境和社区相协调，
并能提供高水平的室内设计和
服务



在950号住宅，水景设计营造了安宁平静的氛围。



生命之水

为国际客户管理大型豪宅翻新项目的莱坊建筑咨询团队的James Carter-Brown表示，越来越多不喜爱饮用直饮水的客户希望能拥有私家水井。

他说，“随着环保意识的日益增强，人们对使用一次性塑料产生担忧，因此客户经常会打听其他的替代方法。”

与此同时，Gregory Malin表示，他们现在安装的这一先进的水过滤系统不仅能清除杂质，还能添加有益的矿物质和元素。



若想了解健康理念如何影响商业地产市场，
请跳转至第76页



公共区域

莱坊住宅开发咨询团队的Abigail Heyworth表示，购房者越来越期待住宅能与周围环境和社区相协调，并能提供高水平的室内设计和服务。

“如果在结束一天漫长的工作后，你能享受从火车站或公交车站步行回家的那一段路，这将是一件幸事，”她说。“我们的研究显示，人们希望能够通过走街串巷来感受传统的市中心氛围，与此同时，住宅周边的商店和休闲设施也会吸引买家的兴趣。”

作为悉尼One Barangaroo重建计划的一部分，皇冠住宅（Crown Residences）的Todd Nisbet对此表示赞同。这一标志性的港湾建筑四面都被设计为公共空间。他说，“通常来说，大楼的一侧会用于空调安装和送货，但我们把这些功能安排在了地下空间。”

除了让住户可以在休闲放松、健身和工作等不同的日常活动中进行轻松转换外，这样的设计还有助于避免人们将住宅视为专属飞地。

“开发项目的一半以上为开放式空间，” Nisbet说。

“悉尼的居民视海港为己物，因此我们想通过建造新的公园、并建立通往海洋的路以及打造艺术设施的方式来归还部分空间。这些空间无论是通过健身、社交活动还是静思都有助于培养不同的幸福感。”



One Barangaroo将很大一部分空间打造为公共区域



坐落于海德公园的布莱恩斯顿（The Bryanston）的绿色空间，由Almacantar开发



平静的心灵

开发商在创造健康的居住环境方面所做的努力还可以协助解决孤独症等社会问题。孤独症是当下一个重大问题：近期的一份报告发现，8%的伦敦人经常或总是感到孤独，27%的人感到被社会孤立。

Paul King是地产开发商联实集团（Lendlease）可持续发展业务的董事总经理，他表示，更好的设计和城市规划有助于解决这一问题。Lendlease参与创建了“孤独实验室”项目，旨在通过建筑环境来应对孤独症的问题。

“举例来说，许多伦敦人住的公寓没有面朝公共区域的窗户，”他说。“这样就很少有与人互动的机会。”

但是，Olga Turner Baker认为，潜在的解决方案或许不止需要着眼于建筑环境本身。她说，“我们在不断帮助客户创建社交或在线项目，提升他们住宅的社区归属感。”



▲ 莱坊澳大利亚的Erin van Tuil与她的宠物犬Cella和Orla

未来邻里空间

从悉尼到圣迭戈，莱坊的全球住宅地产专家团队分享了他们心目中的2020年豪宅热点

KATE EVERETT-ALLEN整理

在全球经济和政治动荡的背景下，我们的环球研究人和代理人网络精选出了未来五年值得关注的旅游景区、邻里社区或乡村豪宅。在一些城市，翻新重建和交通枢纽有望推动房价上涨；在另一些城市，新的大学和科技中心将会刺激需求；而在其他城市地区，随着价格触底反弹而带来了新的商业机会，市场信心也在逐步恢复。投资者和媒体人都迫切希望了解未来的热点地区，因此我们今年加倍努力，在全球范围内找到了40个拥有巨大潜力的市场（见下表，全文可在网上阅读）。我们的撰稿人熟悉当地风土人情，从咖啡店到温泉，从公园到完美的滑雪圣地，他们也分享了在各地最喜欢的场所。我们希望你能享受这次短暂的旅行。

周边街区	城市/区域	国家/地区
艾米兹米兹之路 p59	马拉喀什	摩洛哥
肯纳尔沃斯堡	开普敦	南非
波洛戴尔布鲁克	哈拉雷	津巴布韦
金湾区 p60	珠海	中国
丰台区 p60	北京	中国
怀特菲尔德	班加罗尔	印度
港区虎门	东京	日本
二世谷	北海道	日本
普吉岛	吉隆坡	马来西亚
圣淘沙岛 p60	新加坡	新加坡
普吉岛	普吉岛	泰国
悉尼海滨 p62	悉尼	澳大利亚
管理区	墨尔本	澳大利亚
霍布森维尔区	奥克兰	新西兰
圣马克斯区	维也纳	奥地利
吉加罗海滩，拉克鲁瓦瓦梅	蓝色海岸	法国
第九区	巴黎	法国
圣马丁贝尔维尔 p62	法国阿尔卑斯山脉	法国
阿尔勒	普罗旺斯	法国
索波区 p63	柏林	德国
波多贝罗，都柏林 8	都柏林	爱尔兰
科尔蒂纳	意大利阿尔卑斯山脉	意大利
伦卡诺亚美利哥韦斯普奇	佛罗伦萨	意大利
万国公园	里斯本	葡萄牙
达尔哥诺玛	巴塞罗纳	西班牙
马奥-卡尔德隆区 p63	马德里	西班牙
北部新城	马德里	西班牙
克莱恩-蒙塔纳	瑞士阿尔卑斯山脉	瑞士
洛桑	瑞士	瑞士
麦达维尔区 p64	伦敦	英国
利斯步道和东部新城	爱丁堡	英国
城市大道中央公园	迪拜	阿联酋
甘比走廊，橡树岭	温哥华	加拿大
桑迪莱恩	巴巴多斯	加勒比地区
圣让湾海滩	圣巴特岛	加勒比地区
栗树山，布鲁克林	波士顿	美国
博物馆区 p64	休斯顿	美国
因皮里尔滩 p65	圣迭戈	美国
威灵顿	佛罗里达	美国
圣彼德斯堡	佛罗里达	美国



摩洛哥马拉喀什，艾米兹米兹之路

生活方式



在马拉喀什的西南方有一条通往艾米兹米兹的道路，由于它也通向拥有一座水电站坝的拉拉塔可库斯特湖，因此也被称为“水坝之路”。那里空气清新、风景秀美、水源充沛，还有供徒步旅行的小径，沙漠以及壮丽的阿特拉斯山脉。

缘何崭露头角？

这个地区引起了具有生态环保意识的开发商的注意。充满波西米亚风情的Beldi乡村俱乐部（Km 3）以玫瑰花园和时髦的工艺品商店而闻名；费尔蒙特皇家棕榈酒店（Km 11）已售出100套法国KO建筑事务所设计的别墅，该酒店坐拥马拉喀什最好的温泉高尔夫球场；还有一个占地32公顷的Epasym农场（Km 49），该农场围绕着尊重自然和社会环境这一独特概念而设计。

我的最爱

先在费尔蒙特皇家棕榈酒店打一轮高尔夫，然后在Kasbah Beldi酒店的百年开心果树下享用午餐，接着去Epasym农场购买时令水果。

买家是谁？

皇家棕榈私人住宅于2013年建成，此后买家数量开始攀升。初期高端住户的口碑传播吸引了大多来自法国、瑞士和比利时的买家，最近，来自英国的买家也加入其中。

房价如何？

起价95万欧元的三居室别墅，另有起价280万欧元的五居室别墅，坐落在高尔夫球场边缘，可以欣赏阿特拉斯山脉的景色。

Stella De Bagneux
莱坊马拉喀什合作伙伴，
Stella画廊CEO



丰台区位于北京市南部，永定河自北向南贯穿全区，坐拥北宫国家森林公园和北京园博园等绿色空间。几处批发市场和老式住宅是该区的特色。



中国北京，丰台区

家
园

基础设施

缘何崭露头角？

丰台区过去聚集了大量批发市场，如今则是丽泽金融商务区（FBD）和大兴国际机场的所在地。此外，市区航站楼可以提供市区登机代办服务，新开设的机场快线只需20分钟就可抵达机场，这将进一步吸引开发者的目光。

我的最爱

我喜欢大型的园林景观区和绿色公园，如青龙湖公园、鹰山森林公园、世界花卉大观园和拥有天然温泉的世界地热公园。

买家是谁？

国内买家仍是市场主力，但新的丽泽金融商务区拥有便捷的机场通道，有望吸引海外投资商，尤其是来自德国、法国、英国和美国的投资商。

房价如何？

丰台区的住宅均价约为每平方米人民币8万元，100平方米的两居室预估价为800万元人民币左右。

杨悦晨

莱坊上海&北京研究及咨询部主管



度假胜地圣淘沙岛位于新加坡南部，进出市区交通非常便利。圣淘沙有丰富的主题景点，茂密的雨林和金色的沙滩，供人们享受多样的生活方式。



新加坡，圣淘沙岛

生活方式

缘何崭露头角？

新加坡政府最近宣布了南部滨水区的发展计划，这将为圣淘沙注入新的活力，增进岛屿与城市的联系。

我的最爱

圣淘沙岛是在结束一周的工作后，与家人一起放松的好地方。我喜欢岛上的自然步道，可以在那里一览新加坡丰富的野生动植物和本土名木。

买家是谁？

圣淘沙岛的房产对新加坡本土买家和外国买家都极具吸引力。海外买家来自中国、印度尼西亚、印度和美国。

房价如何？

平均而言，100至150平方米的两居室和三居室公寓价格在180万美元到210万美元之间。这些数字低于半岛南部滨水区近期项目的单价。

Lee Nai Jia博士

莱坊新加坡研究部主管



► 莱坊西班牙的Carlos Zamora在马德里-卡尔德隆区



悉尼海滨以碧蓝明亮的海水、绿意盎然的海滩和澳大利亚极负盛名的住宅地产而闻名，在悉尼大桥和歌剧院的点缀下，构成了一道完美无缺的海滨风景线。



澳大利亚，悉尼海滨

家
园

城市更新

缘何崭露头角？

许多沿悉尼海滨知名海滩而建的地区在进行改建或计划翻新，包括布朗格鲁、环形码头和标志性的轮渡码头、悉尼歌剧院、黑檀湾的悉尼鱼市场、西部湾、沃尔什湾艺术区以及备受瞩目的“悉尼现代项目”——新南威尔士州美术馆扩建项目。

我的最爱

我喜欢壮阔的悉尼大桥一直出现在日常生活中的感觉，不过我最爱的是在悉尼歌剧院的阳台上来一杯悉尼司令鸡尾酒，或是在布朗格鲁保护区遛狗。

买家是谁？

近期在悉尼海滨沿线开售的豪宅项目数量有限，买家既有本地人，也有海外人士。

房价如何？

一套可欣赏到部分悉尼海滨海景的全新两居室公寓起价为150万澳元，而一套五居室、带花园和海景的二手房起价为500万澳元。

Erin van Tuil
莱坊澳大利亚合伙人



位于世界上最大的滑雪区“三峡谷”内，环境清幽，典型的法式乡村风。距离穆蒂耶仅15分钟车程，距离里昂90分钟车程，对英国和欧洲大部分地区的人来说，这里都是周末度假的好去处。



法国阿尔卑斯山脉，圣马丁贝尔维尔

相对价值

缘何崭露头角？

圣马丁位于塔朗泰斯山谷，是一个经常被忽视的度假胜地，它远离热门度假区美贝尔和莱蒙纽瑞思，吸引了不单单是来滑雪的买家的兴趣。此外，从圣马丁出发还可通往飞拉达铁索栈道和高山农场，进行徒步旅行，并在餐厅享用美食。

我的最爱

La Bouitte是村庄自营的米其林星级餐厅，以优异的地方美食而闻名。其他值得推荐的餐厅包括La Voute、Jerome和Chez Nico，以及著名的Pourquoi Pas? 酒吧——在雪山尽情玩乐一天后，你可以来这里喝杯啤酒放松。

买家是谁？

热衷登山的美食家，以及想寻找幽居之地的法国人和外国人，都会前往圣马丁。

房价如何？

一套三居室公寓起价约为100万欧元，但一套四居室小屋的预算为250万欧元。

Roddy Aris
莱坊巴黎及法国阿尔卑斯山脉
合伙人



索波区位于波茨坦广场以南，是一片处于旧社区和新公园之间的新兴地带。这里既有米特区的优雅品味，也有舍恩贝格区和克罗伊茨贝格的自由不羁，你会在此真正感受到柏林的脉动。



德国柏林，索波区

城市改建

缘何崭露头角？

索波区过去曾是西柏林的尽头，靠近前柏林墙，如今的索波区位于喧闹的波茨坦广场以南，俨然已是柏林的中心地带，尽管如此，它仍保留了其原汁原味的特色。索波区将20世纪20年代都市的辉煌与当代设施完美融合，既有画廊和餐厅，也有格莱斯德赖克公园这样的绿色空间。

我的最爱

如果你想要享用精致的日本料理，可以尝试Sticks'n'Sushi餐厅，但如果你更喜欢能欣赏到美景的创意美食，那就一定要去Golvet，这家米其林星级餐厅位于一座采用艺术装饰风格的建筑的八楼。如果你想品尝完美的迈泰或香槟鸡尾酒，可前往传奇的

维多利亚酒吧。如果你是艺术爱好者，迈克尔·詹森画廊和布雷恩南方画廊都值得一看。

买家是谁？

国内买家占了全部房产销售的90%左右，其中约四分之三是柏林人。国际买家来自美国、英国和亚洲。

房价如何？

目前三卧室公寓的售价在61.5万欧元到72.5万欧元之间，而一套三卧室的顶层公寓售价为140万欧元。

Till Johannes
Brühöfener-McCourt
莱坊德国合作伙伴，
ZIEGERT研究部主管



这个地区紧邻活力盎然的曼萨纳雷斯河沿岸，拥有丰富的历史遗迹以及休闲文化设施。只需步行一小段路就能抵达市中心，除此以外，这个地区还拥有观赏皇宫等热门景点的最佳视角。



西班牙马德里，马奥-卡尔德隆区

城市更新

缘何崭露头角？

这片大型开发区位于马德里最受欢迎的地段之一，这里曾是曼萨纳雷斯河沿岸的工业区，毗邻马德里Rio景观更新工程的绿色走廊。

我的最爱

这里距离马德里著名的埃尔拉斯特洛跳蚤市场仅有几步之遥，周日早晨你可以来此探索隐藏的财宝。La Latina区的露台、酒吧和餐馆也是在阳光明媚的周末消磨时间的好去处。另外，不要错过Juana la Loca餐厅，这里有马德里最好吃的西班牙煎蛋饼，也不要错过圣费尔南多食品街的美味点心。

买家是谁？

马奥-卡尔德隆区位于M30环线内，拥有众多的绿地和休闲设施，这里很可能成为当地买家，特别是中高收入的年轻家庭的目标。

房价如何？

该区平均房价在每平方米6,000到7,000欧元之间。如果你有100万欧元的预算，就能买到一套带露台和景观的两卧室顶层公寓。

Carlos Zamora
莱坊马德里住宅部主管



鳞次栉比的大厦让麦达维尔区显得坚实可靠且管理有方，而星星点点的白色灰泥露台和月牙小路面朝沃里克大街，紧邻小威尼斯和伦敦市中心。



英国伦敦，麦达维尔区

家
园

基础设施

缘何崭露头角？

请保持耐心。横贯城铁将会连通这里。届时，只需乘坐一站横贯城铁就能从麦达维尔区抵达新的帕丁顿站，并轻松前往伦敦市中心、金丝雀码头和希思罗机场，打破现有交通格局。

我的最爱

在帕丁顿游乐场晨跑，在GAIL's Bakery喝一杯咖啡，沿着运河边散步，然后决定是在劳德戴尔路吃寿司还是在福尔摩沙街吃意大利菜。除此以外，沃灵顿新月还是电影《帕丁顿熊》的主要取景地。

买家是谁？

麦达维尔区的购房者在整个伦敦也算得上别具一格：英国、欧洲、美国和日本买家在相互竞争，以求购得最好的公寓。

房价如何？

位于埃尔金大道的一套两卧室公寓售价约为100万英镑，而更为罕见的独户住宅或更大面积的公寓售价超过400万英镑。

Liam Bailey
莱坊全球研究部主管



博物馆区坐拥世界著名的德克萨斯医疗中心和莱斯大学，这里不仅是休斯顿活跃的文化中心，也是全美融合了最多元文化和艺术的地区之一。



美国休斯敦，博物馆区

生活方式

缘何崭露头角？

该地区建筑风格多样，通过地铁可以方便抵达市中心、中城区和德克萨斯医疗中心，因此吸引了不少开发商。居民们只需步行就能到达博物馆、赫曼公园和休斯顿动物园。这里的房地产既包括靠近旧别墅的新建豪华公寓，也有历史遗产、独立花园洋房和联排别墅开发项目。

我的最爱

在赫曼公园，你可以与朋友野餐，或是在米勒露天剧场欣赏一场音乐会。ZaZa酒店是参加鸡尾酒会和商务会议的优雅场所，此外，我还推荐MF寿司的无菜单料理。

买家是谁？

休斯顿当地人和越来越多的海外买家。位于博物馆区的蒙德里安大楼等公寓开发项目为空巢家庭、在医疗中心工作的医生和艺术爱好者提供了贴近文化中心的奢华生活。

房价如何？

一套带大阳台的两卧室公寓售价不超过150万美元。一套五卧室的新建住房售价在200万至400万美元之间。

Jared Bonasera
莱坊美国合作伙伴，
休斯顿Douglas Elliman



这个坐落在美国最西南角的海滨城市属于圣迭戈县，毗邻太平洋和墨西哥边境。它拥有四英里长的绵延海滩，非常适合冲浪、钓鱼、沙滩排球和骑马。



美国圣迭戈，因皮里尔滩

城市更新

缘何崭露头角？

在圣迭戈，有22%的就业机会与美国海军有关，目前美国海军正在这里建造一个耗资数十亿美元的训练场所，预计将于2022年完工。此外，政府最新批准了一个名为“蓝色波浪”的新开发项目，将在一长期闲置的地块上建造7.3万平方英尺的酒店及公寓综合体。而最新修改的当地规划法也将允许在城市的商业走廊开发更多的住宅项目。

我的最爱

海滨大道聚集了一排精酿啤酒吧和临海餐厅。我们最喜欢的餐厅是City Tacos，它最近搬到了Mike Hess啤酒花园里。

买家是谁？


开发商、投资者、年轻家庭和海军。


房价如何？

三卧室的旧海景套房将花费约55万至60万美元。靠近海岸的全新海景房预计将花费90万至100万美元。

Kristina Quesada

莱坊美国合作伙伴，
圣迭戈Douglas Elliman

 网上查询本年度的其他热点住宅

 若想了解我们所有豪宅市场的表现，
请参阅第48页我们的房地产市场分析

俗语有云：“凡事预则立。”我们精选了全球范围内的主要豪宅，并对它们今年的价格进行了预测，同时也回顾了我们在2019年做出的预测。

文字——LIAM BAILEY

数据——KATE EVERETT-ALLEN

持续低利率

家
园

持续低利率：本文简要总结了全球利率走向和豪宅价格增长前景。

2019年，全球降息超过150次，量化宽松政策已成为了美国和欧元区的常态。正如Kate Everett-Allen在第48页所述，低成本的债务支撑了部分市场对住宅地产的需求，但房屋整体销量和价格增长幅度均有所下滑。那么，2020年又会如何？

根据我们的预测，由于经济稳定、利率较低、新建豪宅供应有限、出租地产和第二套房需求强劲，巴黎的豪宅价格增长可达7%，占据榜首地位。“大巴黎计划”和2024年夏季奥运会也将进一步刺激房价。

排在第二位的是柏林和迈阿密，两地的豪宅价格预计将增长5%。虽然柏林拟推出房租限

价令，但良好的供求比、较低的住房拥有率和大规模的改造等扎实的基本面因素将保证柏林的排名靠前，而迈阿密将会继续受益于州和地方税收减免政策。

由于利率较低和供应渠道有限，日内瓦和悉尼的房价将会复苏，涨幅4%。这两座城市都从大型基建项目中获益，分别为日内瓦的莱蒙快线和悉尼的CBD和东南轻轨。

随着国际咨询增多（马德里）、资本外流重新定向（新加坡）和利率降低（墨尔本），这三座城市的市场需求将会增多，2020年的增长率预计为3%。

我们预测洛杉矶的涨幅为2%，这其中暗藏了一个复杂的情况：市场对低于200万美元的高品质房产需求强劲；对高于1,000万美元的房产需求较弱；而处于这两者之间的房产有适度的价格升值空间。

虽然香港局势动荡，但豪宅市场将基本保持平稳。恒生指数领先一般住宅市场3至6个月，但豪宅价格弹性较大，与GDP和股市关联较

21%

计划在2020年购买新居的超高净值人士比例，数据基于今年接受态度调查的受访者

AS
20

1.1%

入围城市的平均豪宅价格增长预测

弱，2019年太平山顶的一系列高端住宅交易印证了这一点。

孟买（-1%）不断恶化的经济环境将继续影响市场流动性，而印花税上调至6%将会加剧这一状况。

英国大选的结果为保守党实施包括脱欧计划在内的政策提供了强力的支持，市场信心也有所增强，因此我们预测伦敦的价格涨幅为1%。

迪拜（-2%）斥资对基础设施进行改造，以迎接2020年世博会，届时将有约2,500万游客到来，再加上迪拜宣布发放10年期签证，将会刺激当地的豪宅需求。

在纽约（-3%），较低的贷款利率和强劲的就就业指标预计会开始抵消近年来不断增长的未售新库存。

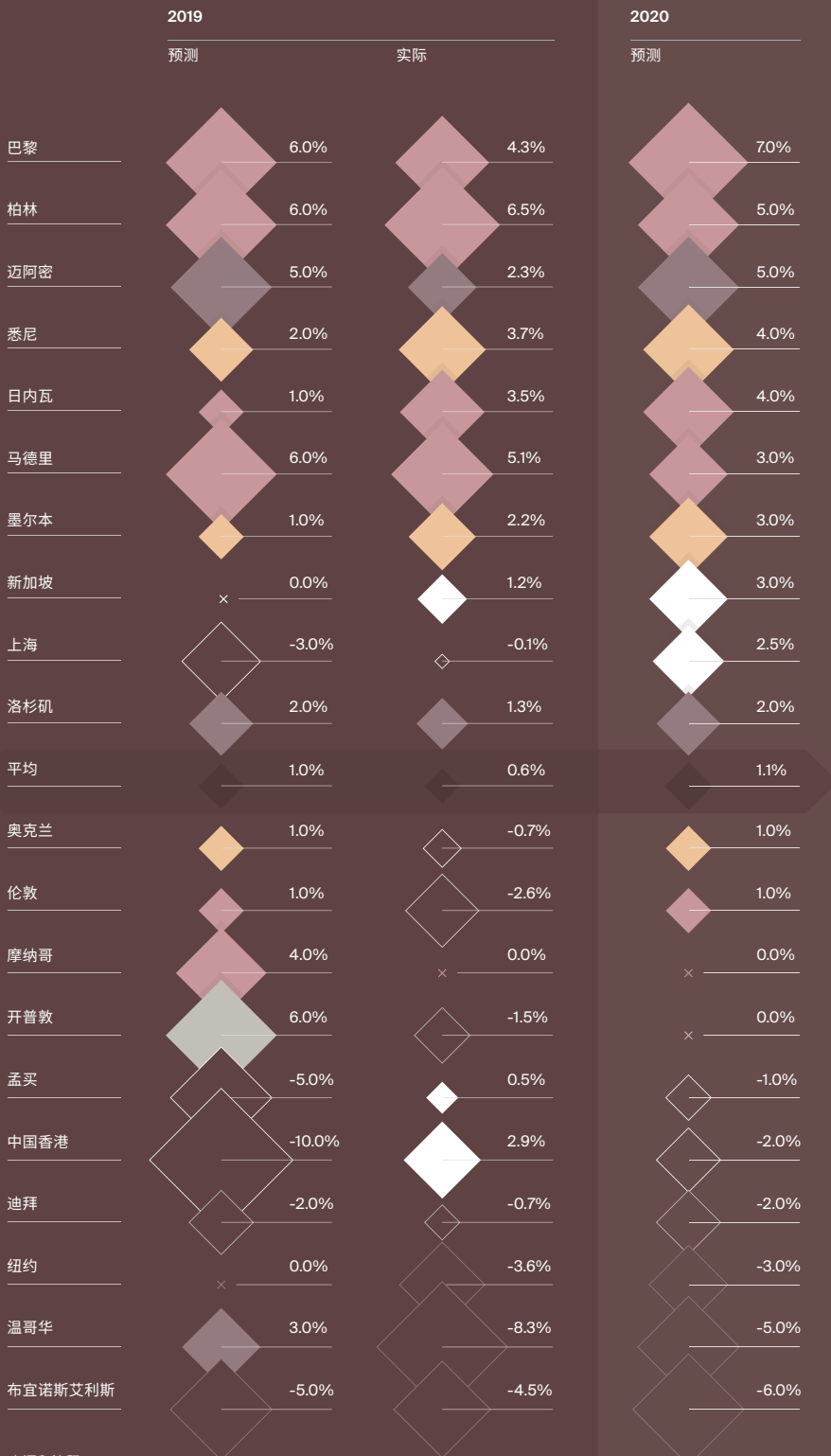
虽然温哥华位列我们2020年排名的末尾，但其5%的下降率显示市场正在好转。不断缩减的库存，以及对房地产市场监管的逐步调整，都有助于慢慢恢复买家的信心。

我们的评估和预测

豪宅市场表现

价格按年变幅（根据2020年预测排名）

- 美洲
- 欧洲、俄罗斯及独立国家联合体
- 亚洲
- 非洲和中东
- 澳大拉西亚



来源和注释：
详见国际豪宅指数100（第48页）

我们去年的预测情况

以下是我们对2019年的预测和实际情况。在我们提供预测的20个地区中，有一半地区的准确率精确到两个百分点以内。

正中红心

我们预测柏林的增长为6%，实际结果为6.5%。这可以说是近乎完全准确。

基本准确

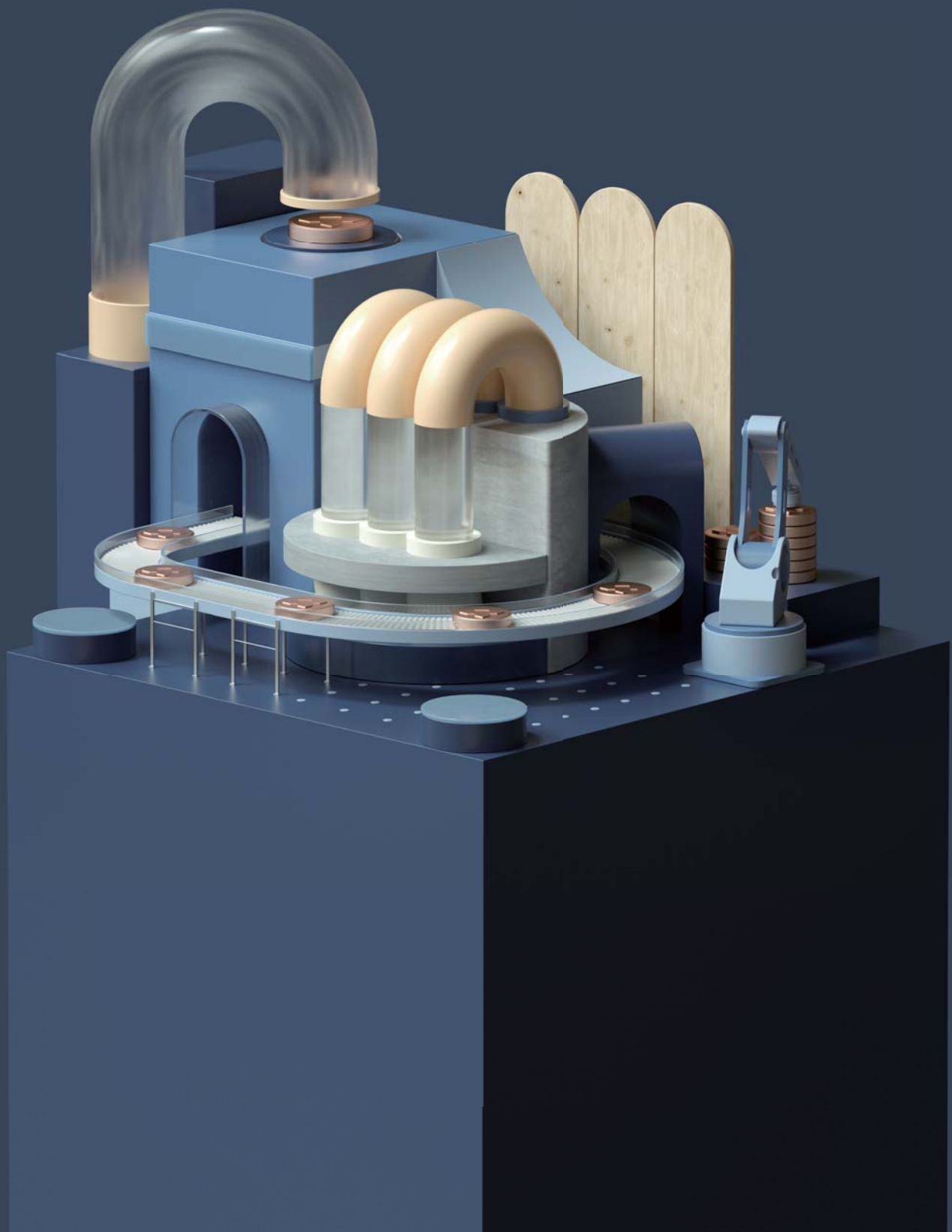
我们对日内瓦和上海的走势判断正确，但对市场前景过于看跌。有四个市场发生了重大事件，让我们乱了阵脚：英国延迟脱欧；美国税制变化；以及欧洲经济减速。这表明我们对伦敦、迈阿密、纽约和摩纳哥的预测过于乐观。

始料不及

在四个市场中，我们的预测偏离了现实，但我们认为情有可原。受2018年的宏观审慎措施和高利率的影响，我们对香港市场态度悲观。但是，酝酿中的空置税并未落实，加上与美元挂钩的市场受到美联储三次降息的影响，借贷成本也随之逆转。与一般住宅市场相比，豪宅市场受政治动荡的影响较小。

在孟买，虽然市场依旧疲软，但政府出台了诸如削减商品劳务税之类的干预措施，加上不良资产基金，阻止了房价的整体下跌。

开普敦和温哥华的表现也令我们惊讶。在开普敦，当地货币兰特疲软和经济减速都影响了房价，一些卖家降低了他们的价格预期；而温哥华则继续受到政府维持房价稳定政策的影响，许多买家和卖家都采取了观望态度。



投资

重点摘要

在全球低回报的大环境下，2019年商业房地产吸引了3,330亿美元的私人资本。投资者不断追求多元化的投资机会，高度注重数据分析，同时更加渴望相互合作以扩大投资规模，并且高度关注所持资产的潜在可持续性。究其原因，请参见下文

70

亲自上阵
分析——私人投资者与商业房地产市场

74

终身投资
洞见——吸引私人投资者的住宅领域

76

房地产再利用
洞见——健康如何推动租户需求

78

制定投资计划
预测——全球商业地产投资热点专家指南

2017年全球私人商业房地产投资首次突破3,000亿美元，开启了超高净值人士投资的新时代。

《财富报告》2018年版称赞了既不太热也不太冷的“温和经济”，认为该种经济状况推动了全球市场发展，使得超高净值人士数量显著增长10%。这一群体不断扩张，将所获财富用于多样化投资，他们希望进军流动性较低的商业房地产，获得非流动性溢价。

尽管当前状况已不像过去一样完美，但需求仍在继续增长。RCA的数据显示，在截至2019年第四季度的12个月中，商业房地产私人投资攀升至3,330亿美元，不过，全球经济放缓、贸易战和各种形式的地缘政治动荡阴影依

莱坊首席战略官及全球资本市场研究部主管Anthony Duggan表示：“投资者认为‘我们能够自己持有和管理财富’，无须花费2亿美元求助私募股权基金机构。私人财富往往需要企业进行投资，而在房地产领域，如果超高净值人士十分擅长选股，则可以通过资产管理和重新定位进行投资。”

不过，投资者并未止步于通过家族办公室进行直接投资。Duggan表示，富裕人士将更多资源直接或间接投入房地产基金，同时为房地产公司提供资金，并增加私人股本基金投资。

《财富报告》态度调查的受访者表示，房地产投资在客户资金投资中所占的比例为28%，超过了股票（23%）或固定收益（17%）。

因此越来越多的超高净值人士正在大力建造家族办公室，规模甚至超过他们的竞争对手——各类机构投资者

亲自上阵

由于私人 and 家族办公室越来越注重房地产投资，莱坊商业房地产全球专家团队详述了精明的投资者应当留意的最新趋势

投

资

文字——PATRICK GOWER

然笼罩着市场。

投资方式变得越来越复杂。因此越来越多的超高净值人士正在大力建造家族办公室，规模甚至超过他们的竞争对手——各类机构投资者，而在这群人中，有很多在全球金融危机期间发现自己无法从固有财产结构和资金中抽身。

在截至2019年第四季度的12个月中，私人资本对定制型住宅更为青睐，共投资1,220亿美元。其次是写字楼，共投资850亿美元。全球工业投资达到420亿美元，接近零售投资（450亿美元），反映出网上购物的广泛变化。

管理资金的群体也发生了变化。接受了态

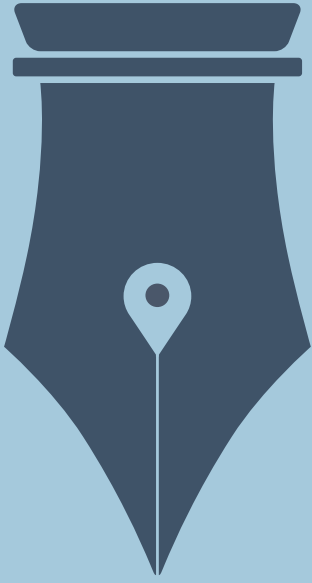
度调查的财富管理师表示，超过十分之一的客户为千禧一代，其中接近白手起家的客户超过60%，完全白手起家的客户超过五分之一。约66%的受访者认为他们的客户在2019年总财富有所增加，其中59%认为2020年还会延续这一趋势。超过20%的受访者计划在不久的将来增加对房地产的投资。

在市场瞬息万变的背景下，《财富报告》选出了未来三到五年商业房地产私人投资领域的四大关键主题。

家族办公室“机构化”

国际机构与阿曼西奥·奥特加的Pontegadea争夺伦敦标志性房地产时，通常都会以失败告终。零售商Inditex的创始人于12月收购了麦肯锡伦敦总部，并曾在一年前购买了Adelphi大楼，该大楼俯瞰泰晤士河，采用艺术装饰风格。





许多市场和行业尚待跨境投资者进行全面探索，为了提高投资回报，私人投资者会搜寻这些市场和行业的数据、了解当地情况

Pontegadea或许是最著名的新型家族办公室，此类办公室与被它们逐步取代的机构越来越相似。过去的12个月里，我们发现“不断有员工开始加入全球领先私人股本投资者的家族办公室，并且这些办公室的竞争力不断提高，”莱坊私人房产管理服务团队私人

客户商业咨询主管Alex James表示，“如果想在¹全球范围内争夺重要房地产资产，就必须拥有关键人才、专业知识、优秀的管理能力以及快速交易能力。”

走向成熟后的市场拓展

许多市场和行业尚待跨境投资者进行全面探索，为了提高投资回报，私人投资者会搜寻这些市场和行业的数据、了解当地情况。

莱坊中东地区董事总经理James Lewis表示：“各种推动力驱动着人们投资当地市场的活力，而不仅仅是进行顶级全国性投资。”对中东投资者而言，“最初仅仅是为了追求收益率，由于伦敦、巴黎和法兰克福等门户城市房地产价格过高，投资者开始关注二线城市，尤其是在英国和德国的二线城市，例如利兹和纽伦堡。”

整个亚太地区的投资者都在积极效仿，不

过就当前市场风险而言，通常具备国外经验的人更愿意将目光投向“避风港”以外的地区。

莱坊亚太区资本市场部主管Neil Brookes表示：“经验丰富的投资者，尤其是新加坡以外的投资者，倾向于投资阿德莱德或曼彻斯特等不同地点的各类资产。我们认为，这些市场未来几年内需求将会增长。”

替代产业引领未来

多元化程度加深也催生了新兴行业。房地产租赁覆盖学生公寓、共居市场、建后出租和老年公寓，因此超高净值人士能够了解整个人类生命周期的人口数据。尽管某些市场上成品房稀缺导致机会有限，但私人财富已经开始发展合作伙伴关系或直接购买收益性资产，争取进入这些市场。

Lewis认为：“机会出现时，一定会有更多投资者进入专业领域。增值型投资者急需合适的交易，一旦发现机会，他们便会有强烈的购买意愿。”

联合投资打破进入壁垒

当商界巨头达成5亿美元的交易、占据新闻头条时，非洲和亚太等地的新一代财富不断聚集、产生直接投资并在商界留下自己的印记。

莱坊肯尼亚代理部主管Anthony Havelock表示：“我们发现大量企业相互联合，组成投资俱乐部。这使得大型资产投标活动增加。”

Lewis认为，想要进入欧洲市场的中东投资者纷纷效仿，特别是在利率很低的情况下。“这些集团在非主要城市投资产业园区，从而获得7%-8%的现金收益。”

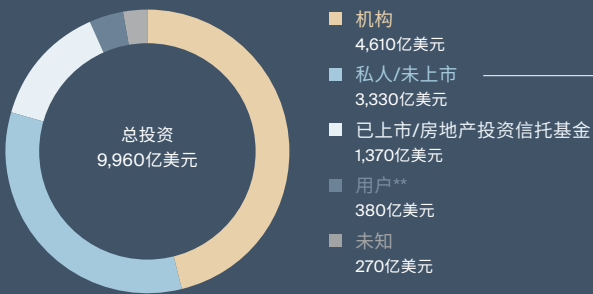
家族办公室多年来一直受到亚洲投资者的欢迎，但如今规模较小的投资者逐渐开始联合。Brookes表示：“这么做主要是为了分散风险并共享专业知识。”

房地产投资趋势

我们的房地产数据图展示出私人资本的最新资金流向趋势，并表明了哪些领域需求较大

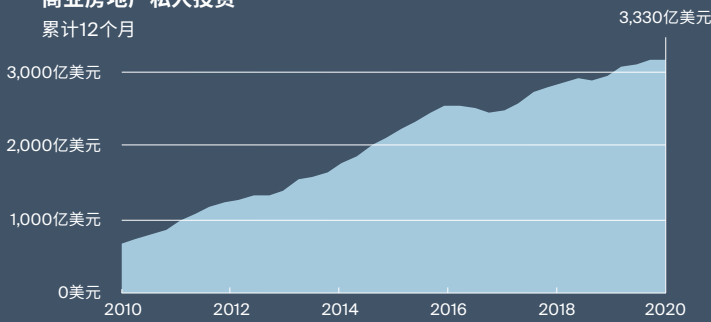
哪些买家购买了商业地产？

以美元计，2019年



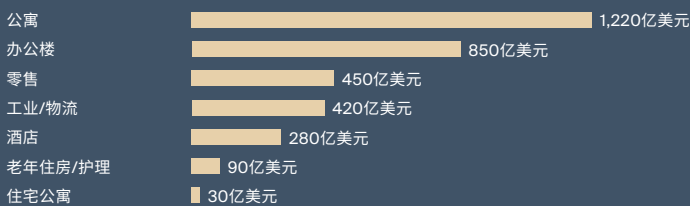
商业地产私人投资

累计12个月

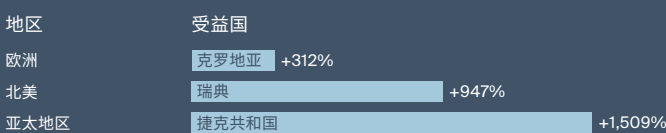


私人资本投资于哪些领域

2019



各区域跨境投资增长最快的国家



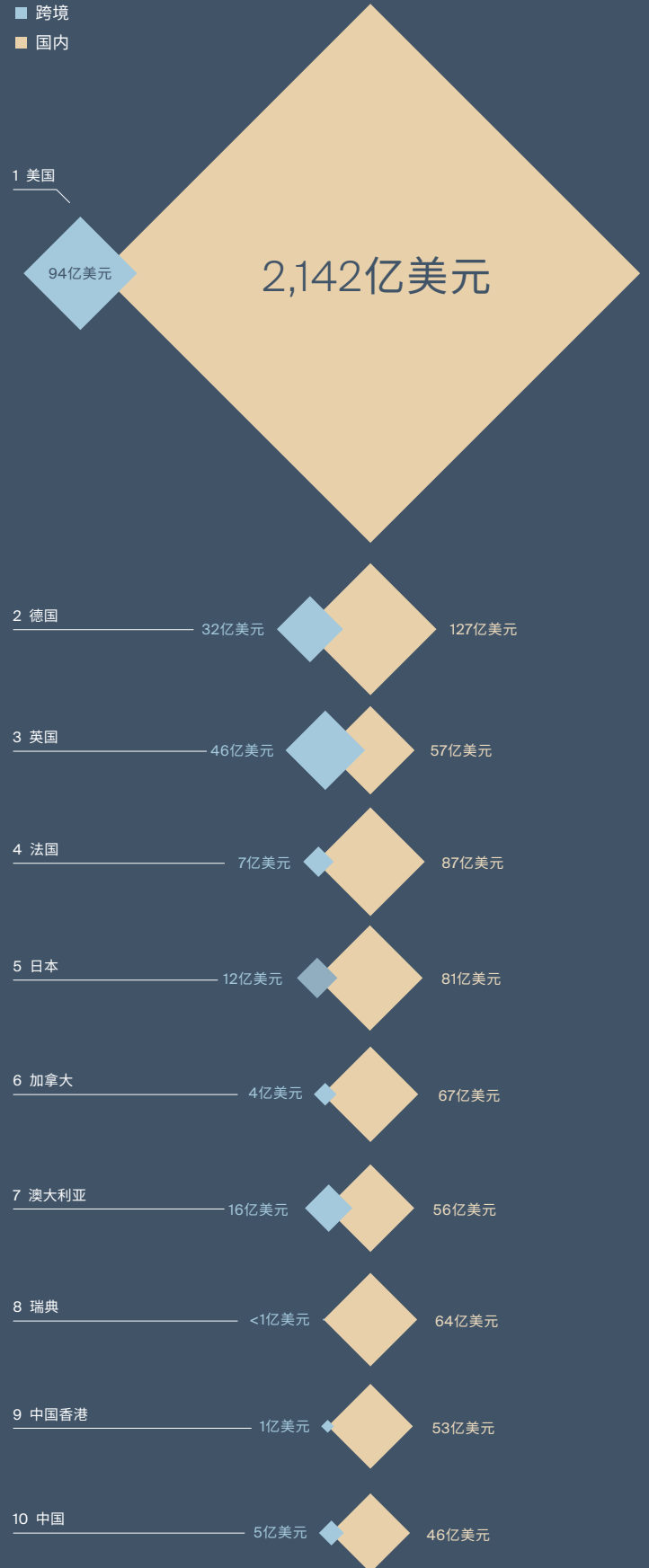
* 数据暂定

** 特定用途的商业房地产用户；拥有自用房地产的商业用户、政府、教育或宗教机构

私人资本十大受益国/地区

2019

■ 跨境
■ 国内



资料来源：RCA

从学生公寓到家庭护理中心，这类居住用房地产吸引了越来越多的资金。我们分析了全球市场，并列举出私人投资者越来越关注的五大机会

比例也为60%。

投资者的这种兴趣又反过来体现在投资水平上：根据RCA的数据，在截至2019年的四年里，私人投资增长了30%，去年全球投资总额达到1,100亿美元。

莱坊住宅投资及开发部主管James Mannix表示：“由于利率和债券收益率较低或为负数，因此投资者正在寻找能够创造收入的资产。该市场的表现与教育、就业增长和人口老

近我们发现新加坡的私人财富开始关注全球多户家庭或PRS资产，而资金正从中东流向英国和美国。”

莱坊全球投资专家认为未来有五大区域将出现重要发展机会。

西班牙马德里

过去十年中，人口增长和高度城市化带动了西班牙首都的住房需求。与此同时，由于金融危

终身投资

龄化等基本因素相关联，因此影响投资的是人口因素而非经济周期。”

根据态度调查，非洲和欧洲超高净值人士对学生和养老地产投资最感兴趣，其次是中东投资者，而拉丁美洲和非洲的超高净值人士最为关注的领域是PRS投资。Mannix表示：“最

机后市场基本发生变化，租赁市场受到刺激迅速扩张，住户比例从2010年的20%上升至23%，使得PRS成为充满机会的领域。

莱坊西班牙董事总经理Humphrey White说道：“投资者可以制定PRS计划，投资市中心、城市东南部和西南部交通便利处的中小型

投
资

文字 GRÁINNE GILMORE

住宅投资开始成为全球性的房地产资产类别。在今年的态度调查中，59%的受访者表示，超高净值人士越来越有兴趣投资定制型学生公寓（PBSA）；60%的受访者表示对私人租赁市场（PRS）更感兴趣；关注老年公寓的受访者



Collegio Mayor El Faro; 马德里学生公寓

公寓，因为我们发现这一领域需求较大、供应不足，是重要的投资机遇。”

PBSA市场更加成熟，约占全市住房数量的31%。不过，某些公寓逐渐老旧，关于新公寓的规划政策也是利好市场。White说道：“国内学生数量激增，留学生数量也持续上升，既为市场注入了活力，也延长了此资产类别的周期。”

美国佛罗里达

美国的老年公寓市场较为成熟，一直是不错的投资选择。与许多国家一样，美国也面临着人口迅速老龄化的状况，65岁及以上人口数量将在未来40年内翻一番。

Newmark Knight Frank估价及咨询部高级董事总经理Norm LeZotte, MAI表示：“老年公寓市场十分复杂并且交易频繁。投资者了解该行业如何运营，因此房地产投资信托基金和机构会持续进行投资。此外海外投资者也越来越多。”

佛罗里达州、得克萨斯州、加利福尼亚州和亚利桑那州等“阳光地带”气候温和，提供最佳机会。佛罗里达州还具备免州税这一额外优势，迈阿密则因为国际社区和舒适性引起了更多的关注。

澳大利亚墨尔本

维多利亚州快速成为澳大利亚的教育之都，截至2019年9月的一年中，就读于高等教育机构的留学生数量增长了12.5%，其中许多学生来自中国和印度。这也是墨尔本PBSA市场投资吸引力逐渐提高的原因之一。

莱坊澳大利亚住宅研究部主管Michelle Ciesielski表示：“作为一个资产类别，PBSA近年来已经成熟，为市场提供了许多优质设施。同时住宅物业国际投资者的附加税和相关

费用也在上涨。因此，想送孩子去澳大利亚学习的父母对住宅市场的投资减少，也是导致PBSA需求量增加的原因之一。”

爱尔兰都柏林

由于经济发展迅猛、就业率高，再加上人口激增和城市化水平提高，爱尔兰首都的住房需求不断增加。

对使用权灵活性的需求以及负担能力有限使

持有和运营这些资产，但其他公司肯定会考虑出售，这将在2020年为投资者创造机遇。”

英国伦敦

虽然新的房产开发项目受到城市规划的制约，但前往首都求学的学生数量不断上升，为PBSA投资者创造了机会。莱坊学生公寓部主管James Pullan表示：“资金持续流向伦敦市场，固定资产需求较大。”



Harbours Edge; 佛罗里达州德拉海滩的老年公寓

得PRS显著增长。都柏林约25%的家庭住宅为私人租赁，35岁以下家庭比例则高达60%。与此同时，税收变化导致购房出租的业主数量急剧下降，为机构级PRS投资创造了机会。

莱坊爱尔兰住宅资本市场董事James Meagher表示：“2019年，都柏林的PRS投资需求达到20亿欧元。由于住宅总量出现结构性赤字，我们预计当前投资需求在未来5至7年内将保持不变。”

都柏林也是重要的全球高等教育城市。Meagher表示：“PBSA投资已经十分成熟，过去三年里，国内和国际投资共同促成了6,000个新床位的交付。虽然某些公司会继续

预计2030年PRS住宅比例将升至40%，税收增加以及购房出租的业主税收减免降低会导致私人住房供应下降，投资者将有更多机会提供机构级的出租地产。

老年公寓市场不断发展，投资者希望缩小规模，选择定制型公寓，这些公寓舒适度较高，会在必要时提供护理服务，并且临近首都的景点。“投资需要获得回报，对许多投资者而言，住宅投资符合他们的长期目标，”James Mannix表示，“我们预计2025年英国该市场的总资产和投资金额将达到1,460亿英镑左右。”



房地产再利用

评论——LEE ELLIOTT博士

租赁福利和社会责任给商业房地产市场带来了新的视角。租户、开发商、投资者和业主应当予以重视

由于商业房地产市场发生重大结构性变化，租赁或投资原因与以往截然不同，传统行为受到挑战。

对租户而言，房地产不再仅仅是一种生产要素、容纳员工的场所或有待降低的开支。相反，它是一种战略工具，能够支持业务转型，并且对业务成败的影响逐渐增加。

对投资者而言，他们正在重新考量房地产这种资产类别。租赁灵活性不断提高，使得商业房地产不再仅仅与长期收入相关。了解了租户的战略意图后，投资者将更多地从租户角度出发来考虑问题，作为业主更积极主动地进行资产管理，不再局限于单纯的空间提供者。

当然，租户和投资者未来的行动也将受到更

广泛的战略和社会因素的影响。未来十年中，两大主要影响因素为幸福感水平和可持续性。随着气候危机日益严重，注重社会责任的投资形式不断出现，再加上企业必须更加积极全面地保障员工福利，因此投资者和租户对一流房地产的衡量标准也发生了变化。



提高幸福感水平，获得最佳表现

为了促进房地产发展，人才管理显然应当纳入战略商业计划项目。由于租户希望吸引和留住员工，全球办公楼市场如今明显更加关注品质问题。在劳动力市场紧张、劳动力替代成本极高的情况下，这或许是必要之举。一流的工作环境是实施企业人才管理战略、维持人才健康和效率的重要工具。

值得注意的是，租户会关注办公楼是否设施完善、能否保障员工福利，包括室内空气质量提高、昼夜节律照明、健康食品和饮料供应、健身房和健身课、自行车存放和维修服务，以及工作结束后所使用的高端水疗中心等设施。

办公环境的不断改善有利于员工身体上的健康，但一流的（因而可投资）办公楼还需要满足心理健康需求。近期的预测结果显示，仅抑郁和焦虑就造成了全球经济每年约1万亿美元的生产力损失。四分之一的人在职业生涯中可能会经历精神疾病，而且由于工作要求越来越苛刻，这个数字还在上升。

这种趋势将对未来的优质办公楼产生深刻影响。工作场所将能够直达绿地；冬季花园和露台可供员工呼吸新鲜空气；冥想室等休息区会让员工暂时脱离外界，关注或者重新审视自己；此外还有许多改善生活和工作方式的教育活动项目。

过去一年中，我向十几个国家的受众展示了我们对这种增长趋势的最新调查结果，各国受众的反应各不相同。澳大利亚和印度等国家最早采取最佳实践。实际上，我在印度的同事正与国际WELL建筑研究院密切合作，开发有助于用户自我提升的建筑。

雇主一旦认识到个人对组织的影响力，就会越来越关心员工福祉并随时准备承担责任。这并非慈善行为，而是一种行之有效的方法，能够减轻因缺勤或人才流失而造成的财务和运

房地产是
一种战略工具，
能够支持业务转型
并决定成败

营负担。办公楼将成为进行此类干预的主要工具。由于租户迫切需要办公楼拥有大量增强福祉的设施，因此满足要求的建筑将吸引许多房地产投资者。



可前往第54页查看幸福感水平对住宅地产的影响

提高能效与可持续性，获得最佳表现

鉴于气候危机日益严重、对环境的关注不断增加，必须谨慎管理与缓解房地产带来的影响。由于相关法律和规则更加严格、公众和企业期望不断提高，公司开始意识到，向低碳经济转型不仅关乎企业社会责任，也符合商业逻辑。

2019年6月，英国成为首个通过净零排放法案的主要经济体，承诺到2050年实现温室气体净零排放。对于业主和管理人员而言，这将意味着必须确保建筑与投资组合在接下来的两个翻新周期中符合法律规定。

建筑环境是英国提高能效的关键，碳排放占总量的45%（27%来自住宅建筑，18%来自非住宅建筑）。此外，到2050年，英国仍将使用80%至90%的现有建筑，因此人们非常重视提高现有建筑的能效。这对投资者而言具有商业价值，为建筑未来的表现奠定了基础。事实上，Radius Data Exchange近期的研究发现，节能效果卓越的伦敦办公楼“溢价”幅度较大，平均租金上涨了14.3%。

David Goatman,

莱坊可持续发展及能源咨询部主管



投资过程中一切都是相对的。《财富报告》曾经探讨过，全球经济周期延长也导致所有投资类别的回报下降。在这种背景下，房地产收益率仍然十分具有吸引力，因为即使收益率跌至最低，也依然高于政府债券收益率，并且波动幅度小于股票。当前进行房地产投资显然十分有利。

但是，一些投资者希望进一步采取策略，追求房地产绝对回报。提升表现的方法很多，但最有效的两个都离不开改造。

由WILLIAM MATTHEWS策划

制定投资计划

制定商业房地产投资组合时，对当地市场的了解至关重要。《财富报告》利用莱坊全球专家网络，为您解析最新投资热点

在单项资产层面，房地产提供了独特的重建、重新定位和优化机会。该市场各领域经历结构性转变后，一些投资者按照当前市场需求改变了资产使用方式，从而创造价值，例如将过时的购物中心改造成住宅或办公楼。

从本质上来说，第二种类型的改造在不同条件无形之中的共同作用下，能够令整个区域呈现全新的面貌。投资者必须驾驭价值增值的浪潮，才能在合适的时间投资相关区域，而这种增值与市场大环境的波动几乎没有任何关联。

如果缺乏当地市场专家的帮助，就很难甚至不可能发现此类机会。因此，从马德里到莫斯科、从坎帕拉到吉隆坡，我们与世界各地的同事合作，制定了一份清单，列出了寻求房地产回报最大化的投资者可进一步研究的细分市场。此处展示了其中一小部分。完整列表可在网上查询。



法国巴黎圣宝莱大街



圣宝莱大街位于中央商务区和巴黎大堂之间，总长近2公里，是主要的区域交通枢纽和热门购物区。皇家街和圣洛克教堂之间的路段已经成为奢侈品聚集地。

缘何崭露头角？

转型始于2011年文华东方酒店开业。仅仅几年内，这条街就成为了主要零售商的目标，新开奢侈品店铺数量占全巴黎的近四分之一。不到800米的范围内，集中了世界各大著名品牌的旗舰店，包括香奈儿、圣罗兰和路易威登。这种繁荣发展的趋势仍在继续：2020年预计巴宝莉和迪奥都将开业，此外还有许多高端酒店，包括时尚潮人钟爱的考斯特酒店。

我的最爱

圣宝莱区也是法国首都的美食中心。除了老牌米其林星级餐厅外，很多备受期待的新餐厅也开始崭露头角。位于d'Alger街的

Balagan是推崇新以色列菜肴的热门餐厅之一，这种菜肴在巴黎顾客中广受欢迎。

买家是谁？

北美基金、欧洲私人基金和投资者、法国私人基金和保险公司。

该地区优质房产收益率（资本化率）是多少？

介于3.5%和2.5%之间，拥有租金回弹潜力的优质资产收益率甚至更低。圣宝莱大街的收益率为市场最低，与蒙田大道或香榭丽舍大街等其他巴黎主要奢侈品和旅游区相差无几。

David Bourla

莱坊法国首席经济学家及研究部主管

西班牙马德里Madrid Nuevo Norte



受到伦敦金融城的启发，马德里建造了Madrid Nuevo Norte这个新金融区，该区域长5.6公里、宽1公里。区域中心地带为新的地下交通枢纽，周围建有绿地、住宅区和零售商店。

缘何崭露头角？

Madrid Nuevo Norte是欧洲最大的城市重建项目，将带来数千个就业机会、创造新的公共空间，并提供许多重要基础设施，包括100万平方米的办公空间。项目将利用北马德里的大片空地，目前这里被通往查马丁车站的铁路专用线占据。该地区距离机场也很近。

我的最爱

该地区将会综合规划住宅、办公楼、商业楼宇、公共设施、绿地和公共交通，确保地区24小时都充满活力。预计绿地占地32万平方米，公共服务设施将占地25万平方米，覆盖6个教育中心、6个体育中心和2个保健中心。马德里交通网络将新增三个地铁站。

该地区优质房产收益率（资本化率）是多少？

预期收益率或与AZCA区和Castellana大街的同类地区相似；即在3.5%到4.5%之间。

Rosa Uriol

莱坊西班牙估价部副主管及研究部主管

投
资



澳大利亚北悉尼



此区域位于世界闻名的悉尼海港大桥北侧，素来是商务中心区办公楼市场的外延。然而，它如今凭借着自身实力成为了一大重要市场。

缘何崭露头角？

北悉尼已经蓄势待发，即将扩张和复兴，未来几年将承接来自于拥挤的中央商务区的外溢需求。澳大利亚最大的公共交通项目悉尼地铁在互联互通性上进行了大范围改进，舒适性提高、新线路增加，吸引了更多租户，尤其是技术、媒体和电信行业的租户，过去两年中，33%的租赁活动都与这些行业相关。

我的最爱

北悉尼拥有中央商务区的所有优势，并且绿地面积更大、空气更加清新、拥挤问题较少。从北悉尼步行即可到达城市标志性景观、各类小公园和保护区，此外附近还有位于Blues Point

Road、乌鸦巢和纽特罗湾等区域
的各类餐厅。

买家是谁？

来自澳大利亚、中国香港、英国、新加坡、美国和加拿大的机构与私人资本。

该地区优质房产收益率（资本化率）是多少？

过去12个月里，收益率略有下降，目前低至5%，悉尼中央商务区和北悉尼之间的收益率之差约为45个基点。事实证明，当前的收益率指标和租金上涨潜力正吸引着大量投资者。

Ben Burston

莱坊澳大利亚首席经济学家





俄罗斯莫斯科哈莫夫尼基区



哈莫夫尼基区靠近莫斯科的主要商业区，但更为宁静祥和。它是莫斯科最负盛名的地区之一，交通极其便利、基础设施完善。

缘何崭露头角？

就交易数量而言，该地区处于领先地位，高端住宅房地产市场上每售出五套住宅，就有一套位于该区。绝大多数买家购置公寓是为了自身长期居住，大部分为有子女的家庭，他们能在此获得所有必要的社会基础设施。尽管每年都有一些新项目落地，但由于需求居高不下，存量在过去几年未发生太大变化。

我的最爱

大型体育场卢日尼基是这里的标志性地点之一，2018年国际足联世界杯的重要比赛就在此举行。Usachevsky市场对美食家而言极具吸引力。骑士桥大厦引人注目，采用了经典英式风格。

买家是谁？

来自当地、德国和法国的投资者。

该地区优质房产收益率（资本化率）是多少？

就价格而言，去年的重大事件是房价上涨了12%，目前每平方米的平均价格为82.5万卢比。

Andrey Solovye

莱坊俄罗斯城市销售部主管



马来西亚吉隆坡敦拉萨国际贸易金融中心



敦拉萨国际贸易金融中心（TRX）占地70英亩，是一个综合城市发展区，也是马来西亚首个专用金融区。TRX 106交易塔位于此处，高达492米，是东南亚最高的建筑。

缘何崭露头角？

TRX坐拥公园景致，出门便是专用地铁线换乘点，交通非常便利。TRX能够帮助本地和国际员工平衡“工作/生活/娱乐”，并有望带动Imbi和Pudu等附近地区的经济复兴。

我的最爱

TRX拥有各式咖啡馆和餐馆，还有多种音乐和表演艺术可供欣赏。TRX中央公园占地10英亩（4万平方米），建有各类特色花园和一条林间小道。日本西武百货将于2021年下半年在The Exchange TRX开业，将覆盖400至500个品牌。The Exchange TRX项目还包括6栋居民住宅楼、一家酒店、

办公楼和屋顶城市公园，预计将从2021年至2025年分阶段开放。

买家是谁？

约70%的地块卖给了国际房地产开发商和建筑公司或全球银行机构。英国保诚保险公司马来西亚分公司是第一位正式承租人，汇丰银行和艾芬银行也即将把马来西亚总部设在TRX。

该地区优质房产收益率（资本化率）是多少？

吉隆坡优质办公楼的收益率约为6.5%。位置优越、规格较高的新办公楼通常租金和收益率更高。

王美珍 (Judy Ong)

莱坊马来西亚研究及咨询部主管

印度孟买瓦塔拉塔卡车终点站



瓦塔拉塔靠近孟买大都市区（MMR）的中心，交通极为便利，主线路可达孟买南部、新孟买和中央郊区，单轨铁路可连通西部和中部铁路网。

缘何崭露头角？

瓦塔拉塔正在移除占地288英亩（116万平方米）的卡车终点站，将这块土地开发成类似孟买中央商务区班德拉库尔拉的黄金地段。如果孟买大都市区域发展局（MMRDA）能在瓦塔拉塔创造同样的奇迹，那么该地区将增加至少5,000万平方英尺（464万平方米）的房地产，并能够通过在建的三个大规模快速运输系统连接孟买大都市区。

我的最爱

发展机遇的前景与班德拉库尔拉相似。

买家是谁？

该地区正在移除卡车终点站。移除完成后，MMRDA将把土地拍卖给开发商和机构。

该地区优质房产收益率（资本化率）是多少？

班德拉库尔拉是印度最热门的商业区之一，资本化率稳定在8%左右。如果MMRDA能在瓦塔拉塔达成同样的成就，预计该地区将实现相似的收益率。

Vivek Rathi
莱坊印度研究部董事

投
资



乌干达坎帕拉科洛洛



科洛洛是许多大使馆和大使官邸的所在地，因此一直以来都被称作坎帕拉的外交区，该地区也是坎帕拉第二大办公楼市场，办公空间至少占全市的20%。

缘何崭露头角？

由于交通拥堵较少、安全性更高，且临近高收入住宅郊区，科洛洛正迅速成为坎帕拉的新办公中心，是中央商务区以外的一个合适之选。通过阿卡西亚大街、Lugogo By-Pass路、Prince Charles大道和Wampewo大街等主干道便能方便地到达该地区。

由于科洛洛能够满足企业对交通线路、步行条件和办公环境舒适性日益增长的需求，因此从企业搬迁革命中获益颇丰。

我的最爱

科洛洛是坎帕拉最繁华、最著名的街区之一，拥有多种设施，包括酒店、银行、医院和现代购物中心（包括乌干达第一家全面配

备空调的购物中心阿卡西亚），并且该区域不像中央商务区那么吵闹拥挤。

买家是谁？

主要是外国人士和跨国公司，他们注重居住/工作/步行环境，希望地区提供多种住房选择、步行连通性良好、具备公共交通和骑行条件。

该地区优质房产收益率（资本化率）是多少？

甲级办公空间和乙级办公空间的平均收益率分别为9.5%和10.5%。

Francis Bbosa
莱坊乌干达研究分析师

请上网查看今年其他热点区域

住宅热点参见第59页



▶ 吉隆坡将很快成为马来西亚首个专用金融区





兴 趣

重点摘要

奢侈品投资指数在2019年略有下降。但狂热的收藏家为最热门资产类别所支付的价格依旧创下新高，例如某些跑步鞋的价格达到43.75万美元。不过慈善可谓纯粹的兴趣投资，超高净值人士对地球健康的关注正日益推动着他们做出行动。阅读下文，获取更多灵感

86

终极投资

访谈——促使慈善家奉献社会的驱动力是什么

90

欲望之物

► 研究——莱坊奢侈品投资指数结果

92

竞拍之星

分析——2019年杰出奢侈品拍卖交易

94

包袋的奥秘

访谈——探索奢侈手袋的世界

98

高级拍卖技巧



终极投资

兴
趣

采访——ANDREW SHIRLEY

《财富报告》采访了三位开拓型慈善家，他们的兴趣投资能够增进福祉，造福个人、社会和我们身处的广阔世界

将资金投入自身感兴趣的领域可谓是终极兴趣投资。在今年的态度调查中，近70%的受访者表示客户开展的慈善活动不断增多。

调查结果（第99页）还显示，人们更加关注与幸福相关的话题。例如，四分之三的受访者表示，他们的客户越来越担心气候变化。

本文介绍的三位贡献者远远走在时代前列。接下来的几页是他们对慈善事业一些重要问题的回答，请查看文章，获取更多灵感。

■ 环保主义投资者

ANDERS HOLCH POVLSSEN

AS 请简要介绍你投资的项目，以及你认为这些项目很重要的原因

AP 我们参与了苏格兰、罗马尼亚和非洲的环保项目。你可以将这些行为称为慈善，但我倾向于把它们视作对自然界的投资，我们只是在增加自然资本、支撑生态系统，并创造能保障未来福祉、生活品质和经济增长的重要机会。人们忘记了自然是地球上一切美好生活的基石，一直低估和忽视最宝贵的资产，我认为这太可惜了。

AS 哪些因素促使你开始修复大片苏格兰高地？

AP 我在农村长大，是个合格的农民。大约15年前，我第一次购买苏格兰的地产时，被这里优美的风景和生物多样性的匮乏所震惊。有些地方就像潮湿的沙漠。我不禁开始思考，世界其他类似地区生物种类丰富，这里的情况为什么不一样呢？保留传统的猎鹿和猎捕松鸡活动是多元化商业模式的要求，但究其根本，我们想要获取的是自然美景和生物多样性。

AS 你现在也是Grumeti基金的合伙人，该基金正致力于保护塞伦盖蒂平原35万英亩（14万公顷）的土地。为什么会关注非洲呢？

AP 我非常敬重合作伙伴保罗·都铎·琼斯和米尔顿集团，他们近年来做了很多工作、投入了大量资金，并在当地取得了丰硕成果。他们致力于保护世界上最后一次真正的大规模陆地野生动物迁徙，

这将成为非洲最重要的项目之一。非洲各方面都很吸引人，但是从环保的角度看，这里的生态系统极为珍贵，我们必须善加保护、造福子孙后代。

AS 这对你而言是慈善事业，还是一种投资呢？

AP 我认为这是一项投资。如果人们开始重视环保，将之视作有价值的资产，那就太好了。这样他们便可能改变自身的行为方式。

AS 你在罗马尼亚购置过地产吗，它是否像非洲的地产一样，是国家公园的一部分？

AP 我们在喀尔巴阡山的土地属于永久业权土地，未来有可能成为国家公园的一部分。它是欧洲少数几个生态系统完好的地区之一。一旦踏上这片土地，就能切身感受到，捕食者、大型食肉动物种类繁多，包括狼和熊。花朵、蝴蝶、昆虫也数不胜数。欧洲不像其他地区那样拥有大型自然保护区，德国的黑森林已经是最大的了。因此罗马尼亚所带来的机会非常吸引人，并且对欧洲十分重要。

AS 罗马尼亚的生态系统中，仍然存在居于食物链顶端的原始捕食者。你希望苏格兰也能如此吗？

AP 我认为还没到讨论这个问题的时候。国家无论在政治上还是情感上都尚未准备好。还需要花费更长时间。

AS 你所做的事情中，哪件最让你自豪？

AP 说“自豪”还有点为时过早。要做的事情还有很多。我们不断自我改善，寻找新的机会、新的项目和新的合作伙伴。

AS 未来会有哪些项目呢？有什么可以和大家分享的吗？

AP 现在还没有。我们目前在进行卢旺达的项目，不久后还会去莫桑比克。我相信欧洲也有很多发展机遇，但暂时还没有什么可以分享的。另外我希望能 在苏格兰有所成就，并在丹麦开展更多工作。

.....

Anders Holch Povlsen是丹麦商人、HEARTLAND A/S的创始人和董事长。他和家人在苏格兰共保管三处房产，总面积近22万英亩。



■ 社会公正活动家

JASON FLOM

AS 请谈一谈你投资的项目

JF 我的目标是结束美国的大规模监禁，这是历史上最严重的失败社会政策灾难之一。

AS 你认为大规模监禁对社区、家庭和个人福祉有什么影响？

JF 这会对社区造成毁灭性的影响，因为大部分被监禁的人都有孩子。父母被监禁的儿童将饱尝艰难困苦，也将成为最有可能入狱的群体。大多数研究甚至说这种措施对减少犯罪有负面影响。

AS 你开展活动也是为那些蒙冤入狱的人平反吗？

JF 在将近25年的时间里，我一直是“昭雪计划”的董事会成员和支持者，该计划致力于释放被误判有罪的人，并倡导更合适的做法，降低悲剧发生的频率。所以，我确实一直在帮助无辜者重获自由，改变警察和检察机关的做法，并让被定罪的人再次振作起来。



Jason Flom

兴
趣

AS 你最初为什么会走上这条道路呢？

JF 我曾经读到一篇新闻报道，描述了一个名叫Steven Lennon的孩子因初犯非暴力罪行被判15年有期徒刑。这让我对公平和正义的认知产生了冲击，我决定试着采取行动。所以我联系了我唯一认识的一位刑事辩护律师，他叫Bob Kalina。当和我共事的摇滚明星被捕时，我们就会去找他！他认为这件事希望渺茫，但为了帮助我，他同意无偿提起上诉。六个月后，我们上了法庭。当法官裁定我方胜诉并下令释放被告时，我握着孩子母亲的手。那时我意识到，像我这样的普通公民一旦下定决心，也能有所作为。这是我第一次感受到这么强烈的成就感。

AS 听起来你的执行力相当高……

JF 我非常乐意做点实事，虽然招人厌烦，但也让我获得了不同的思维模式。我能够与大量优秀的组织进行互动，比如Civil Rights Corps和Worth Rises，他们对社会产生了巨大的影响。Families Against Mandatory Minimums也十分出色，我很荣幸能成为他们董事会的一员。为了讲述这些重要的故事，我还采取了另一种方式，即创建播客*Wrongful Conviction with Jason Flom*，在节目中，我采访了一些曾经蒙冤入狱的人。由于听众都是未来的陪审员和选民，因此我希望通过提高观众素养、增加信息来源，以防止未来错误定罪的发生。

AS 什么事情最令你自豪？你认为自己最大的成就是什么？

JF 协助改变公众舆论，并与思想领袖合作改变政策。我非常自豪能够让很多人免除死刑、能真正拯救到他们的生命，以及帮助别人在几十年监禁后重获自由。

AS 你对未来有什么计划？

JF 筹集更多资金、加大宣传力度，释放更多不应坐牢的人，并改变公众态度和法律。

……

Jason Flom是一名美国音乐界人士，曾执掌大西洋唱片、维京唱片和Capital Music Group，并签约过凯蒂·佩芮、摇滚小子和萝莉等歌手。他目前正在经营自己的唱片和音乐出版公司岩浆唱片，并创建了播客公司Lava for Good Podcasts。他曾获得美国民权同盟颁发的Torch of Liberty等奖项。



▲ Sugianto Kusuma正在帮助有需要的印尼人

■ 社区冠军

SUGIANTO KUSUMA

AS 请简单谈谈你投资的项目

SK 1993年，我开始支持慈济基金会，这家佛教非营利组织于1966年创立，总部设在台湾，开展了大量慈善工作，并参与部分医疗保健活动。我们在印度尼西亚有需要的地区附近设立了临时诊所和回收站。但是，政府建立了社会保险管理机构后，我们听从了慈济创始人释证严法师的建议，决定追求更加宏伟的目标。目前我们以奖学金的形式资助学生，并开始建造医院。

AS 你当初为什么会开始与慈济基金会合作？

SK 我从1993年开始了解慈济的理念，但是直到1998年发生暴动，我才真正与慈济产生共鸣。真正的转折点在2002年，当时我和妻子前往了发生大洪水的雅加达西部Angke地区。我们亲眼目睹人们出于对食物的迫切渴求，几乎是用暴力来哄抢我们提供的紧急食物援助。我认为财富和社会地位极度不平等是这些问题的主要根源。我就如何防止这种暴力行为询问了释证严法师，她建议我建造一批学校和住宿设施，抵御未来可能发生的灾难。不久之后，由1,100栋住宅和一所学校组成的大爱村庄便建成了。我之所以特别支持慈济基金会，是因为它的志愿者、问责制和透明度令人印象深刻。所有的运营成本都由志愿者承担，一切捐赠物资都能用在最有需要的地方，不会被挪用或误用。

AS 你作为慈善家有哪些职责？

SK 大部分时间都用于处理佛教慈济基金会印尼分会的事务，这是我们当地的国家分会。企业的日常业务运营则交给优秀的专业人士处理。我按照释证严法师对于如何教育富人和帮助穷人给出的建议，从战略的角度规划平时和面临灾难时的重要事宜。

AS 什么事情最令你自豪？

SK 有几个具体成就比较突出：比如雅加达北部的慈济基金会大寺庙；雅加达西部和北部的两所慈济学校；慈济在西苏门答腊的巴东协助重建学校；亚齐海啸后基金会建造的2,566所房屋；以及2018年帕鲁谷地震和山体滑坡后，基金会又建造了2,500所房屋。

AS 你对未来有什么计划？

SK 中期计划包括在北雅加达的Pantai Indah Kapuk村建造一所有528张床位的慈济医院。我还计划建立印度尼西亚最大的血液数据库，用于治疗白血病。

.....

Sugianto Kusuma是印度尼西亚的大企业家之一。他开展了许多工作，并于1971年创建了Agung Sedayu集团。此企业目前是该地区最成功的房地产开发公司之一。

 想要了解更多关于受访者的信息？请在线阅读访谈的全部内容

我们的奢侈品投资指数研究结果揭示了2019年最具吸引力的目标，数据合作伙伴则提供了他们对资产类别选择的独到见解

欲望之物

由ANDREW SHIRLEY汇编

珍稀威士忌

在过去10年中价值增幅最大，
达+564%，过去12个月中
增幅则为+5%

古董车

HAGI的Dietrich Hatlapa

继2012年至2016年的强劲表现之后，今年HAGI顶级指数下跌了6.69%，不过长期平均指数仍高于12%。尽管业内收藏家会继续购买高品质车辆，但环境问题和潜在法律变化导致了投资的不确定性。销售额较高的包括Niki

Lauda 1975年参加世界锦标赛所用的法拉利312T，该车于8月在圆石滩出售。在蒙特雷出售的McLaren F1和在巴黎艾德拍卖行出售的1939 Alfa Romeo 8C 2900B价格也较高。但是，同样值得注意的是，大量汽车未能售出。

葡萄酒

Wine Owners的Nick Martin

2019年，政治动荡和经济不确定性导致完美风暴出现，优质葡萄酒市场仅增长1%。波尔多葡萄酒一等等

级酒庄下降了3.6%，而高端勃艮第葡萄酒市场在今年早些时候达到了新的高峰，随后开始下降。但比最热门的勃艮第葡萄酒低一级的市场上，优质葡萄酒需求强劲，香槟和意大利北部葡萄酒上涨了6%-8%。前景总体而言较为乐观，尽管2019年稍显惨淡，但过去十年莱坊葡萄酒标杆指数上涨了120%。

艺术品

艺术品市场研究的

Veronika Lukasova-Duthy

2019年个人艺术家总记录连续第四年下降，但在世艺术家的作品交易金额打破纪录，例如Jeff Koons的不锈钢作品Rabbit，5月以9,100万美元的价格出售。今年市场涨幅约为5%，艺术品市场仍须面临印象派和现代派大师作品供应放缓的状况。当代作品销售状况较好的有城市艺术家Invader，他以马赛克风格拼贴作品TK_119在拍卖会上首次打破了100万美元的记录，此外Banksy画作Devolved

Parliament的价格约为该艺术家在2008年卖出作品的五倍。

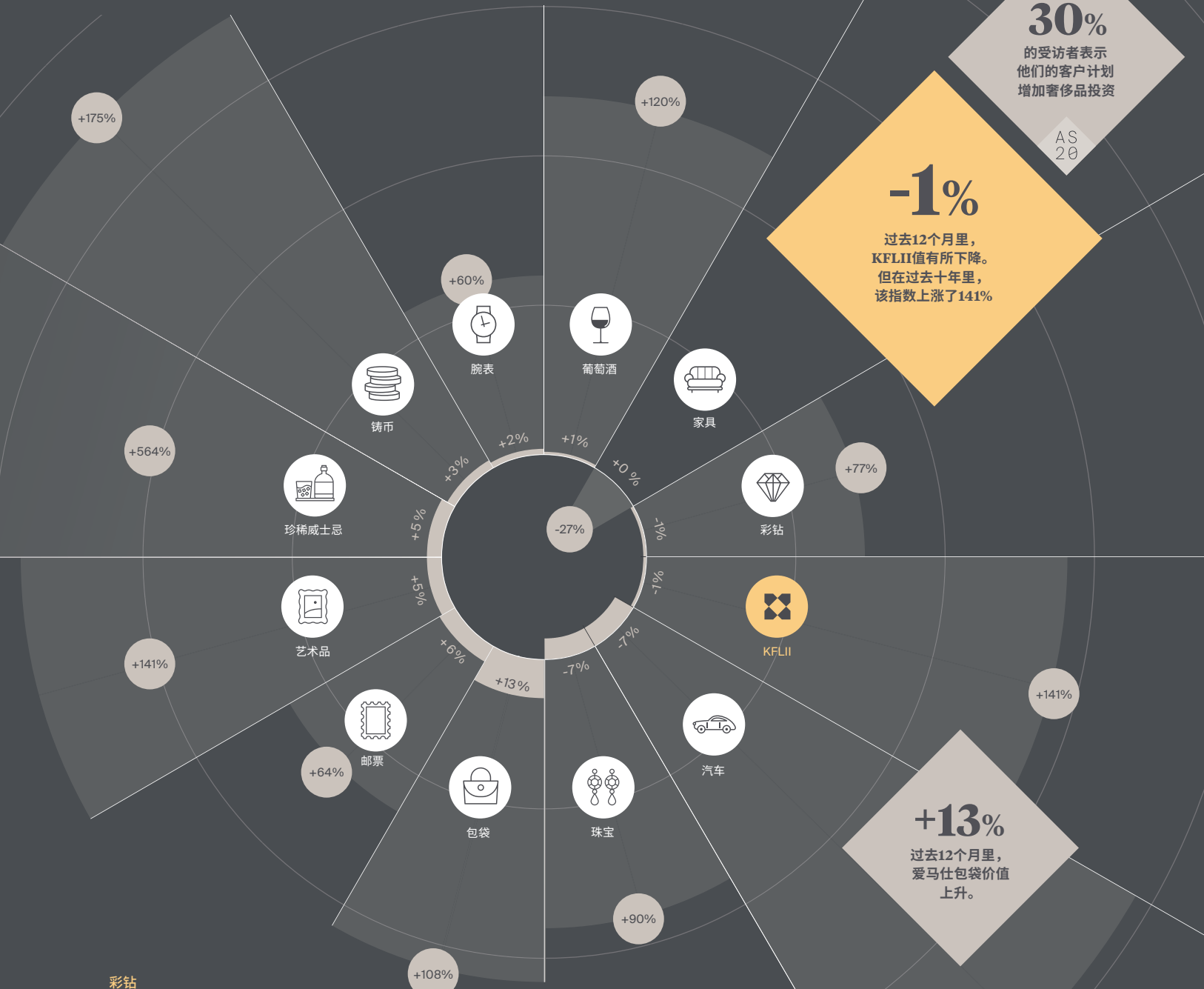
威士忌

Rare Whisky 101的Andy Simpson

由于市场领导者麦卡伦严重供过于求且价值软化，今年上半年挑战重重，莱坊指数半年内下跌2.67%。供应逐渐减少后，2019年下半年的表现大有改善，指数在年底上涨了5%。显著趋势包括竞争品牌出现在二级市场，以及客户日益关注加雪利酒的苏格兰威士忌。收藏家仍旧从Dalmore、Springbank、Ardbeg、Lagavulin、Bowmore和Brora等经典酿酒厂寻找最古老稀有的酒品，此类威士忌依然需求量巨大。但是，与2018年相同，麦卡伦依旧最为引人注目，10月苏富比拍卖了一瓶1926年的Fine & Rare系列威士忌，售价120万英镑。

莱坊奢侈品投资指数 (KFLII) 2019年第四季度

资产价值变动 (%), 按12个月变化排序 ■ 12个月 ■ 10年



30%
的受访者表示
他们的客户计划
增加奢侈品投资

AS
20

-1%

过去12个月里,
KFLII值有所下降。
但在过去十年里,
该指数上涨了141%

+13%

过去12个月里,
爱马仕包袋价值
上升。

彩钻

彩钻研究基金会的Miri Chen

与过去两年的趋势相反, 由于价格下降、终端客户能够负担, 因此黄钻表现良好。虽然高端粉钻和蓝钻在零售方面表现良好, 但拍卖价格较低, 反映出许多以拍卖方式出售的彩钻质量较差。此市场内真正重要的是零售, 店内出售的商品往往质量更好, 因此价格更高。阿盖尔钻石的未来走向令人好奇, 该矿预计于2020年关闭。

资料来源: 由莱坊研究部编纂, 数据源自艺术品市场研究 (艺术品、铸币、家具、包袋、珠宝、邮票和手表)、彩钻研究基金会 (彩钻)、HAGI (古董车)、Rare Whisky 101 和葡萄酒交易平台Wine Owners

注: 除邮票 (2018年第四季度) 外, 所有数据均截至2019年第四季度。彩钻 (暂定)

竞拍之星

从运动鞋到Stratocaster吉他，我们精心整理了2019年最引人注目甚至令人震惊的拍卖结果清单

由ANDREW SHIRLEY汇编

兴
趣



Jeff Koons于1986年创作的不锈钢雕塑**Rabbit**在5月被纽约佳士得拍卖行以略高于9,100万美元的价格售出，打破了在世艺术家作品的拍卖纪录。



10月，苏富比在伦敦以150万英镑的价格拍卖了一瓶60年陈酿麦卡伦Fine & Rare系列威士忌，创下单瓶威士忌售价的**新世界纪录**。



今年8月，**邦瀚斯**在珍稀葡萄酒和威士忌拍卖会上以720万港元的价格售出Hanyu Ichiru Malt Full Card系列，创下新纪录。



哑光白色爱马仕

镶有18克拉白金和钻石的白色哑光尼罗鳄鱼皮30cm喜马拉雅铂金包由佳士得拍卖行以200万港元售出。



在10月举办的邦瀚斯战后和现代作品拍卖会上，Tony Cragg的**Constant Change**创下了近85万英镑的艺术作品纪录。



John James Audubon的画作**The Birds of America**原稿，于1827-1838年出版。去年12月由苏富比拍卖行以640万美元售出。

收藏家Miles Nadal以43.75万美元购买的**1972年Nike Waffle Racing Flat “Moon Shoe”**，创下了运动鞋新的世界纪录，于今年7月在纽约苏富比和Stadium Goods平台出售。



一辆**1994年McLaren F1 LM**规格的超级跑车于2019年8月由RM苏富比在蒙特利拍卖会上以1,980万美元售出，创下该车型的新纪录。



这款独特的百达翡丽**Grandmaster Chime**成为拍卖中最昂贵的手表，在去年11月举行的ONLY WATCH慈善拍卖中，它由日内瓦佳士得拍卖行以3,100万瑞士法郎售出。



11月，日内瓦苏富比拍卖行以610万瑞士法郎的价格出售了一只**1927年由卡地亚设计的蓝宝石钻石手镯**，创下有史以来最高的手镯拍卖价格。



在今年3月的苏富比超凡酿洋酒拍卖会上，一箱**12瓶**的1990年Domaine de la Romanée-Conti以270万港元的价格售出，创下了私人葡萄酒收藏的销售纪录（2.34亿港元）。



Pink Floyd乐队的David Gilmour演奏经典专辑**Dark Side of the Moon**时使用的**“The Black Strat” Fender Stratocaster**吉他在佳士得拍卖行以近400万美元的价格售出，此前较高估价也仅为15万美元。



这款**Thomas Tompion**时钟于1693年为英国国王威廉和王后玛丽制作，6月由邦瀚斯以190万英镑拍卖，打破了这位伦敦制造商的记录。



所有图片均由邦瀚斯拍卖行、佳士得拍卖行、RM苏富比拍卖行和苏富比拍卖行提供



包袋的奥秘

兴
趣

文字——ANDREW SHIRLEY

《财富报告》独家展示首个可收藏包袋新兴市场指数的调查结果，并深入研究了这一新兴资产类别

众所周知，设计师时装品牌的产品十分昂贵。但即使如此，花费六位数的金额购买二手包袋听起来仍有些疯狂。然而，越来越多的专业收藏家在拍卖会上花费此等数额购买“必备”终极包袋，即爱马仕生产的异国情调喜马拉雅铂金包。

2017年，佳士得拍卖了一款镶有白金和钻石的喜马拉雅铂金包，创下了最昂贵包袋的世界拍卖纪录。它在香港售出，价格相当于38.6万美元。自那之后，包袋的二级市场持续增长，定期出售的包袋价格居高不下。事实上，由于需求量巨大，佳士得每年都会在亚洲、美国和英国举办七场现场和在线拍卖。

爱好者可以参观专为他们设计的所有博物馆，韩国的一个博物馆甚至采用了包袋外形的设计。伦敦的维多利亚与艾伯特博物馆于4月推出包袋专展Bags: Inside Out。热情的收藏家在社交媒体上拥有数千名粉丝，例如新加坡的社交名媛和企业家蔡欣颖、巴黎的Julia Kovaljova（见下文的采访）。

与珍稀威士忌（见2019年《财富报告》）等近年来价值大幅上升的其他兴趣投资类似，包袋也逐渐被视作独立的投资类别与热门时尚配饰。

为此，艺术品市场研究（AMR）推出了首个包袋价格表现指数，而AMR一直以来向莱坊奢侈品投资指数（KFLII）提供了大量数据。KFLII则主要关注爱马仕生产的包袋。过去十年里，该指数值翻了一倍多，仅在2019年就上涨了13%（见第90页）。

AMR的Sebastian Duthy表示：“我们所有的古董和收藏品指数都采用一篮子商品的方法，就像消费者价格指数一样。但是，如今必须单独为包袋建立指数，因为许多标志性作品的拍卖频率很高。”

尽管香奈儿和路易威登等其他奢侈品牌生产

的包袋也极具收藏价值，但爱马仕包袋的拍卖价格最高，因此最受欢迎。

伦敦佳士得包袋部销售主管Rachel Koffsky解释道：“爱马仕的历史和精湛工艺都凝结在这些作品中，大大增加了包袋需求，进而影响了包袋价值。爱马仕成立于1837年，以制造马具起家。公司在世纪之交逐渐走向多元化，开始推出更多新产品，满足不断变化的需求，但依然坚守匠心、打造优质产品。汽车发明后，爱马仕设计了首批女士包袋，并且在车间生产

包袋逐渐被视作独立的 投资类别与热门时尚配饰

时，采用了著名马具的制作技术。

“其他品牌从繁荣走向没落，但爱马仕在第一批包袋问世以来的一个世纪里，一直使用

统一的材料和技术，因此旗下大量品牌得以幸存。例如，铂金包需要在工作室中手工制作40个小时，使用的是机器无法应用的双针鞍形针脚。这是包袋中的巅峰之作。

“对于其他现代品牌而言，尽管包袋品质较高，但通常时尚才是主要功能。爱马仕包袋则经久耐用。我们也销售其他品牌的精美包袋，不过数量会少很多。”



Julia Kovaljova为她钟爱的Kelly包袋当模特

兴趣投资者

《财富报告》采访了巴黎的包袋收藏家
JULIA KOVALJOVA

AS 你为什么开始收集包袋？

JK 我一直热衷时尚，而且我认为鞋履和配饰对个人形象至关重要。没有什么配饰比包袋更重要，它不仅是主要形象元素，也是日常必需品。

AS 你最爱的品牌是什么？

JK 当然是爱马仕！它风格独特，引领时尚。偶尔我也会买稀有的香奈儿限量版包袋或手拿包。

AS 你还记得自己买的第一款爱马仕包袋吗？

JK 记得，是一款32cm的Kelly包，颜色是品牌经典橙色。我认为刚开始选择经典颜色和风格比较好，就买了以摩纳哥王妃格蕾丝的名字命名的这一款。现在我依然最喜欢这种风格。

AS 你是否同时收藏了复古包和新款包呢？你更喜欢哪种，为什么？

JK 作为一名经验丰富的收藏家，我对普通的Kelly、Birkin和Constance包袋都不感兴趣。但爱马仕每年都会重新发布并更新这些款式，使用新皮面、全新材料组合、独特颜色或图案、皮革镶嵌、嵌花或主题。这些才是我想要收藏的包款。不过，复古包

是我的最爱，我很享受搜寻的整个过程。这类包袋很久以前就发布了，数量有限，不会再次生产，因此非常有价值。对于真正的收藏家而言，最大的乐趣就是找到这样一款保养得当、价格合理的包袋。我几年前才买的一些复古包现在价值已经翻了一番。

AS 你目前总共收藏了多少包袋？

JK Kelly、Birkin和Constance等经典款式约有100个。

AS 哪一款最珍稀或价值最高？你最喜欢的又是哪款呢？

JK 最稀有的可能是Kelly Picnic和Kelly Teddy，目前最值钱的是喜马拉雅铂金包（见第93页），我最喜欢的则是1992年的简约黑色光面皮Kelly复古包。它是由为爱马仕制造包袋的工匠根据我的设计定制的。这款包独一无二，一个亚洲收藏家花了很长时间想说服我卖掉它，但我不想卖。

AS 有没有你特别想要的包款？

JK 太多了！主要是限量版或复古款，比如Kelly Dalmatian或Jean Paul Gaultier设计的Kelly So Black。说实话，我可以通过自己


的经验和人脉在二级市场高价买到这些包款，但作为一名真正的收藏家，我还是希望做笔更划算的交易！

AS 你认为收藏是为了投资还是为了享受和珍惜藏品呢？

JK 我刚开始购买爱马仕包袋时，纯粹是因为拥有它们很快乐。但是，随着时间的推移，我逐渐意识到这也是一种投资。当然，就像在艺术界一样，并不是每件作品都会升值，作为一名收藏家，必须了解如何打造越来越有价值的收藏品。

AS 你在社交媒体上很活跃。这是你收藏活动中的重要一环吗？

JK 当然。我在Instagram (@julia_kovaljova) 上大约有4万名粉丝，其中许多对爱马仕品牌感兴趣或与之有关联，另外还有很多全球收藏家。我收到了很多求助和建议，包括如何识别假货，不得不说二级市场上确实有很多假货，还有很多人会给出稀有包款报价。

 在线阅读完整采访，了解JULIA的包袋收集秘诀



兴
趣

Julia Kovaljova和她的部分爱马仕包袋藏品

爱马仕包袋 必备指南

不了解Constance和Kelly的区别？没关系，佳士得拍卖行Rachel Koffsky给出的这本爱马仕三大热门收藏品牌指南能让你成为专家

▼ Kelly包款

这款包袋最初被称作Sac à dépêches，由Émile-Maurice Hermès于1935年设计，旨在方便妻子携带。1956年，摩纳哥王妃格蕾丝（即前女演员格蕾丝·凯利）用Hermès Sac来防止传媒狗仔队发现她已怀孕，之后这款包袋便为人熟知，并获得了新名称。

小知识

虽然包袋颜色和材料多种多样，但由柳条制成的Osier Kelly/“Picnic”是最特别的包款，它于2011年首次生产。

最高拍卖价格

带钯金配件的喜马拉雅尼罗鳄鱼皮Retourne 25cm售价为24.1万美元（佳士得2019年）。



▼ Constance包款

此系列以爱马仕设计师Catherine Chaillet的第五个孩子命名，据说第一款Constance在她出生的那天送出工厂。Constance于1959年首次进入市场，可能是三大品牌中知名度最低的一个。不过，收藏家很欣赏它优雅的外形和实用的设计。

小知识

Constance采用挎包设计，是Jackie Onassis的最爱。Elan系列为长窄款式，于2010年推出。

最高拍卖价格

带钯金配件的尼罗鳄鱼皮24cm售价为8.9万美元（佳士得2016年）。



▼ Birkin包款

1983年，Birkin在一趟国际航班上诞生，当时女演员Jane Birkin告诉邻座乘客，大多数包袋对她来说太中规中矩，而这位乘客正是爱马仕创意总监Jean-Louis Dumas。他在晕机袋背面设计了一些较为“波西米亚”的元素。Birkin系列模仿了爱马仕经典Haut à Courroies包袋。

小知识

目前的必备款Birkin是“So Black”（如下图），以精致的黑色PVD涂层为特色。这款包袋由Jean Paul Gaultier于2010年设计，较为珍稀，颇受欢迎。

最高拍卖价格

镶金并带钯金配件的喜马拉雅尼罗鳄鱼皮30cm售价为38.6万美元（佳士得2017年）。



随着奢侈品收藏在投资领域的地位不断上升，越来越多的超高净值人士开始尝试涉足收藏和拍卖领域。著名拍卖行邦瀚斯为潜在竞买者和卖方提供了五点建议



真实性至关重要

无论你喜欢在光滑布纹纸上保留Banksy的作品还是直接切碎，确保真实性都是一项困难的工作。当代作品供应链极为透明，近期的原始销售票据和区块链技术能够提供艺术家证明。较为古老的作品可能需要更多时间来查询，有时消耗的资金也更多。如果作品不在艺术家目录中，那么有相关机构的鉴定也是可以的。对于艺术品和古董，尤其是归档信息很可能被错误放置的古老物品，你需要尽量多收集信息，包括过往拍卖记录和在画廊与展览会的展出信息。



阅读附属细则

艺术界监管越来越严格，艺术品销售相关规则和费率也各不相同。全球买方和卖方应该确保了解华盛顿公约（CITES）现行规定，该公约全面覆盖各类事项，包括犀牛角酒杯的销售和转移、埃里克·克莱普顿的红木吉他制造日期等。即将出台的欧盟出口指令（EU Export Directive）可能会对欧洲进口超过200年历史的艺术品实施严厉制裁，而美国对伊朗的制裁则限制了当代艺术、波斯地毯和伊斯兰艺术品的进口。即将出台的英国象牙禁令（Ivory Act）将管制大量英国艺术收藏品，该法案禁止销售或出口由象牙制成或含有10%以上象牙的大部分物品。



追踪资金流向

由于收藏家和家族办公室逐渐将艺术品视作一种财产，“艺术投机”已经发展成为“艺术投资”。艺术品货币化是一项大工程：银行提供艺术品专用贷款；对冲基金和交易商为客户在拍卖中竞价，出价不可撤销，且拍品价格通常超出客户预期；经纪人建议客户购买艺术品进行投资。资金流动最快的是“供应量”和交易额最高的领域，即现代艺术品、珠宝、汽车、葡萄酒、威士忌和手表。这些专业拍卖市场集中在伦敦、纽约和香港，形成了充满活力的市场，相关价格波动幅度根据销售地点有所不同。应定期对这类藏品进行估价，用于保险购买和税务规划。



时机决定一切

拍卖商策划销售时，应尽可能避免出现过多相似物品，以免供过于求。如果你是卖方，则需要和拍卖商讨论销售时间以及包含哪些其他物品，并确认对方制定的出售物品营销计划。无论是亚洲艺术品、现代艺术品还是印象派艺术品，特定类别的拍品都倾向于在一年中的特定几周，选址某地（伦敦、纽约或香港）进行销售。这对卖家而言意味着要确保拍卖行全力以赴、让自己的藏品脱颖而出，对买家而言则是比较市面上各类藏品的好机会。



出处举足轻重

这是专业收藏家的黄金法则。如果能够弄清楚从创作到当前所有权之间的所有环节，就等同于为艺术品镀了一层金。此外，只需了解一下“知名人士”拍卖会，例如贵族、摇滚明星等，就能发现出处所带来的无形光环切实提高了成交价格。与我们在18世纪首次建立企业时相同，如果资产具有历史意义、所有者为一家大型专业机构，那么便能吸引最多买家，并获得最高的价格。

高级拍卖技巧

兴趣

文字——HARVEY CAMMELL
邦瀚斯拍卖行全球估价、信托和房地产总监

数据库

《财富报告》背后的数字



2020年态度调查受访者为620名私人银行家和财富顾问，他们为超高净值客户管理着超过3.3万亿美元的财富。
调查在2019年10月和11月进行

慈善和环境问题

你的客户是否越来越担心气候变化的影响？

回答“是”的受访者

你的客户是否开展了更多慈善活动？

回答“是”的受访者

非洲	78%	60%
亚洲 (不含印度次大陆)	74%	63%
澳大拉西亚	74%	69%
欧洲 (不含英国)	84%	76%
拉丁美洲	62%	69%
印度次大陆	82%	67%
中东	73%	69%
北美	71%	76%
俄罗斯及独立国家联合体	57%	64%
英国	77%	64%
区域平均值	73%	68%

具体而言，他们是否越来越关注以下领域？

每个选项的受访者选择比例

	就业	气候变化	艺术	教育资源	环保	医疗保健/ 疾病预防	多元化与 社会融合
非洲	70%	77%	58%	89%	85%	76%	76%
亚洲 (不含印度次大陆)	48%	61%	65%	77%	71%	82%	57%
澳大拉西亚	25%	73%	74%	76%	78%	83%	69%
欧洲 (不含英国)	39%	90%	73%	90%	83%	73%	59%
拉丁美洲	75%	63%	90%	89%	63%	86%	100%
印度次大陆	81%	69%	44%	95%	82%	89%	70%
中东	60%	90%	67%	95%	89%	89%	60%
北美	46%	69%	79%	89%	74%	82%	64%
俄罗斯及独立国家联合体	0%	75%	90%	70%	73%	89%	75%
英国	20%	78%	63%	69%	80%	75%	63%
区域平均值	46%	74%	70%	84%	78%	82%	69%

请在以下有关环境的表述中选择适合你的客户的选项

每个选项的受访者选择比例

	总体而言，我的客户希望减少个人碳足迹	拥有私人飞机的客户正在减少使用频率，从而减少碳足迹	我的客户更有可能考虑购买电动/混合动力汽车	从公共关系的角度来看，客户非常重视让人们知晓自己在采取行动应对气候变化
非洲	55%	3%	30%	50%
亚洲 (不含印度次大陆)	36%	3%	38%	47%
澳大拉西亚	62%	3%	65%	38%
欧洲 (不含英国)	53%	11%	64%	49%
拉丁美洲	75%	25%	50%	13%
印度次大陆	40%	4%	53%	51%
中东	53%	6%	35%	59%
北美	55%	7%	67%	38%
俄罗斯及独立国家联合体	29%	14%	29%	43%
英国	60%	2%	72%	57%
区域平均值	52%	8%	50%	44%

房地产投资

就客户的房地产投资决策和健康概念而言，
以下哪项表述合适？

每个选项的受访者选择比例

	对能够从健康趋势中获利的房地产市场越来越感兴趣	客户越来越担心他们投资的建筑对居住者健康状况的影响	客户越来越担心他们投资的建筑对周边环境的影响
非洲	40%	28%	51%
亚洲 (不含印度次大陆)	65%	19%	31%
澳大利亚	41%	28%	61%
欧洲 (不含英国)	50%	25%	52%
拉丁美洲	67%	50%	42%
印度次大陆	52%	30%	37%
中东	58%	16%	47%
北美	53%	24%	53%
俄罗斯及独立国家联合体	69%	0%	31%
英国	45%	29%	49%
区域平均值	54%	25%	45%

2020年，计划在居住国和非居住国投资商业地产
(并非首套或二套住宅) 的客户比例是多少？

	在居住国	在非居住国
非洲	23%	14%
亚洲 (不含印度次大陆)	24%	17%
澳大利亚	21%	8%
欧洲 (不含英国)	28%	21%
拉丁美洲	29%	24%
印度次大陆	26%	15%
中东	20%	32%
北美	24%	13%
俄罗斯及独立国家联合体	20%	11%
英国	24%	10%
区域平均值	24%	17%

你的客户越来越关注以下哪些领域？

	办公楼	酒店和休闲	零售	物流	工业物业	基础设施	教育资源	学生公寓	养老地产	医疗保健	农业用地	住宅私人租赁市场	土地开发	房地产债券
非洲	58%	64%	64%	44%	46%	56%	48%	80%	79%	66%	41%	73%	61%	22%
亚洲 (不含印度次大陆)	72%	62%	50%	50%	37%	50%	65%	40%	75%	73%	27%	52%	59%	27%
澳大利亚	83%	40%	33%	60%	80%	86%	33%	38%	68%	80%	50%	52%	69%	72%
欧洲 (不含英国)	71%	77%	43%	56%	35%	54%	60%	80%	47%	66%	31%	66%	61%	42%
拉丁美洲	90%	71%	50%	83%	60%	50%	57%	67%	50%	67%	50%	67%	67%	50%
印度次大陆	81%	65%	74%	57%	56%	60%	76%	62%	67%	79%	46%	63%	53%	40%
中东	78%	84%	38%	63%	50%	73%	80%	75%	69%	68%	33%	53%	74%	31%
北美	75%	43%	45%	68%	64%	67%	27%	49%	66%	78%	19%	64%	59%	31%
俄罗斯及独立国家联合体	62%	33%	42%	45%	55%	55%	42%	27%	36%	36%	42%	55%	42%	50%
英国	80%	69%	24%	76%	46%	41%	32%	72%	47%	49%	35%	58%	66%	39%
区域平均值	75%	61%	46%	60%	53%	59%	52%	59%	60%	66%	38%	60%	61%	40%

总体而言，他们最有可能在哪些国家投资？

首选前五名国家

	第1	第2	第3	第4	第5
非洲	英国	美国	南非	肯尼亚	澳大利亚
亚洲 (不含印度次大陆)	美国	英国	新加坡	澳大利亚	日本
澳大利亚	美国	澳大利亚	英国	新西兰	阿联酋
欧洲 (不含英国)	英国	美国	德国	西班牙	葡萄牙
拉丁美洲	美国	西班牙	澳大利亚	英国	巴西
印度次大陆	印度	英国	美国	阿联酋	新加坡
中东	英国	美国	德国	法国	阿联酋
北美	美国	英国	加拿大	新加坡	印度
俄罗斯及独立国家联合体	英国	意大利	以色列	西班牙	美国
英国	英国	美国	法国	意大利	德国

54%

的客户对能够从健康趋势中获利的
房地产市场越来越感兴趣

住宅地产

就客户总财富而言，他们和家人居住的首套住宅和两套住宅所占比例是多少？

计划在2020年购买新房的客户比例是多少？

非洲	39%	23%
亚洲 (不含印度次大陆)	40%	21%
澳大利亚	36%	15%
欧洲 (不含英国)	26%	22%
拉丁美洲	21%	21%
印度次大陆	34%	24%
中东	20%	26%
北美	25%	19%
俄罗斯及独立国家联合体	39%	18%
英国	32%	20%
区域平均值	31%	21%

对他们购买住宅的主要原因进行排序 (1 = 最普遍)

	改善家庭主要住宅	移居至新的国家或地区	税收原因	商务或就业原因	新的度假住处 (阳光)	新的度假住处 (滑雪)	儿童教育	裁员或退休
非洲	2	1	7	6	5	8	3	4
亚洲 (不含印度次大陆)	1	5	4	3	7	8	2	6
澳大利亚	1	5	7	4	3	8	6	2
欧洲 (不含英国)	1	2	5	3	6	8	7	4
拉丁美洲	1	3	1	5	4	n/a	n/a	5
印度次大陆	1	3	4	5	7	8	2	6
中东	1	3	4	7	1	4	6	8
北美	2	7	1	5	3	6	8	4
俄罗斯及独立国家联合体	1	3	8	5	4	6	2	6
英国	1	2	5	4	3	8	7	6
区域平均值	1	2	6	5	4	8	3	7

他们计划在哪个国家购买？

首选前五名国家

	第1	第2	第3	第4	第5
非洲	英国	美国	葡萄牙	澳大利亚	南非
亚洲 (不含印度次大陆)	美国	英国	新加坡	澳大利亚	加拿大
澳大利亚	美国	英国	新西兰	澳大利亚	法国
欧洲 (不含英国)	英国	美国	西班牙	葡萄牙	法国
拉丁美洲	美国	西班牙	意大利	印度尼西亚	英国
印度次大陆	英国	印度	美国	澳大利亚	新加坡
中东	英国	美国	瑞士	法国	葡萄牙
北美	美国	英国	巴哈马	法国	加拿大
俄罗斯及独立国家联合体	西班牙	美国	意大利	英国	俄罗斯
英国	英国	法国	西班牙	美国	瑞士



选择新房时，哪些因素对你的客户越来越重要？

每个选项的受访者选择比例

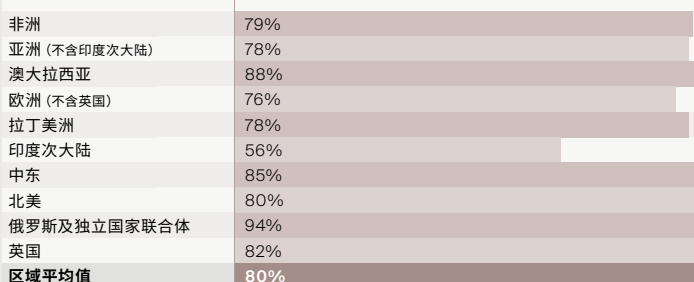
	住宅是否能够促进身心健康	住宅提供的健康设施	周围医疗机构的质量	当地福利设施供应和质量*	房产周围的空气质量	毗邻休闲娱乐绿地	建筑的能源效率和环保性
非洲	51%	51%	51%	57%	29%	47%	57%
亚洲 (不含印度次大陆)	59%	40%	49%	43%	45%	38%	22%
澳大利亚	54%	24%	36%	48%	26%	44%	40%
欧洲 (不含英国)	51%	34%	40%	53%	38%	57%	45%
拉丁美洲	14%	43%	7%	43%	36%	50%	36%
印度次大陆	55%	55%	36%	64%	60%	60%	24%
中东	42%	35%	31%	31%	15%	38%	27%
北美	56%	32%	44%	54%	35%	49%	32%
俄罗斯及独立国家联合体	50%	21%	29%	57%	71%	57%	29%
英国	48%	23%	45%	40%	45%	60%	47%
区域平均值	48%	36%	37%	49%	40%	50%	36%

*健身房；运动俱乐部；水疗；健康餐饮

财富趋势

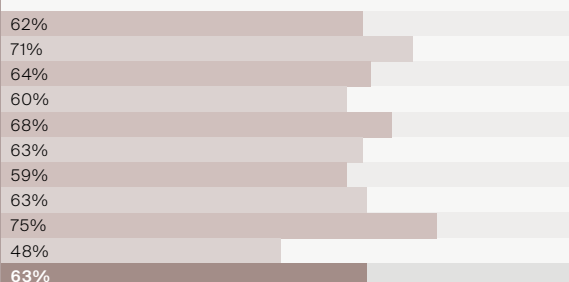
总体而言，你的客户会为了个人健康而花费更多时间和金钱吗？

回答“是”的受访者



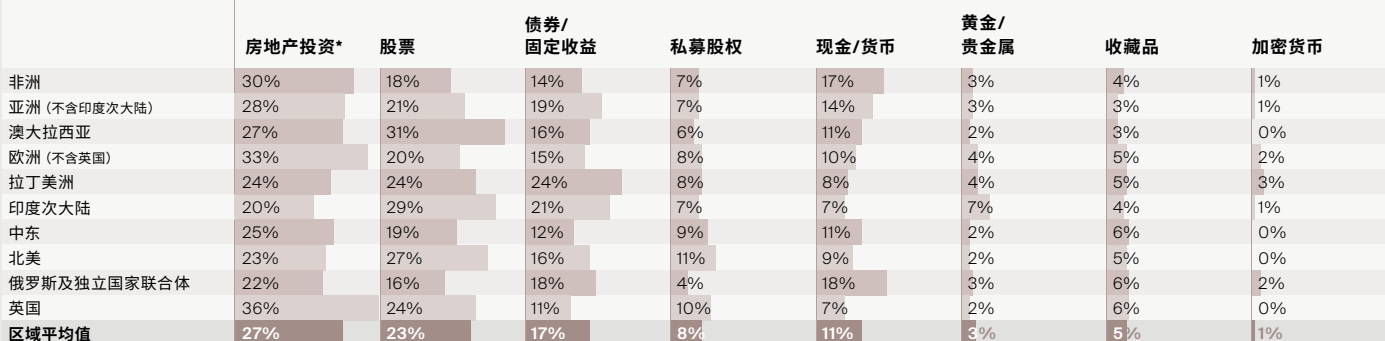
作为财富顾问，客户的健康问题是否成为你们之间关系的重要部分？

回答“是”的受访者



平均而言，客户的投资组合中以下资产类别比例是多少？

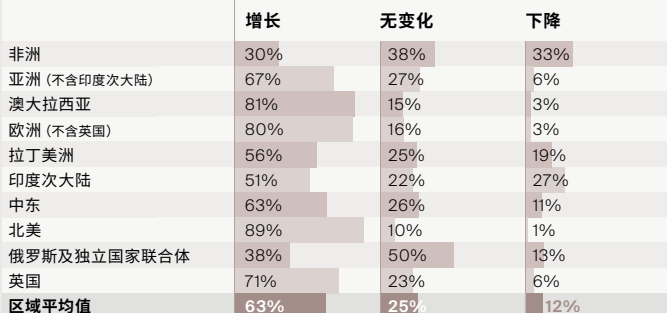
分配百分比



*不包括首套和二套住宅

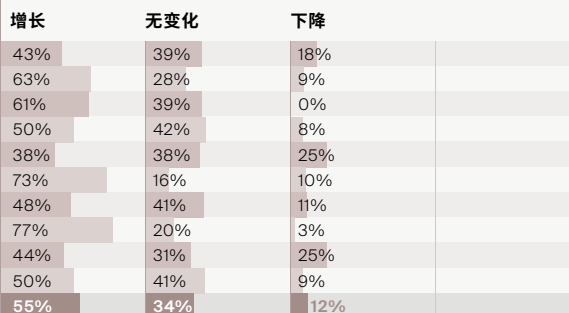
平均而言，2019年客户的总财富发生了怎样的变化？

每个选项的受访者选择比例



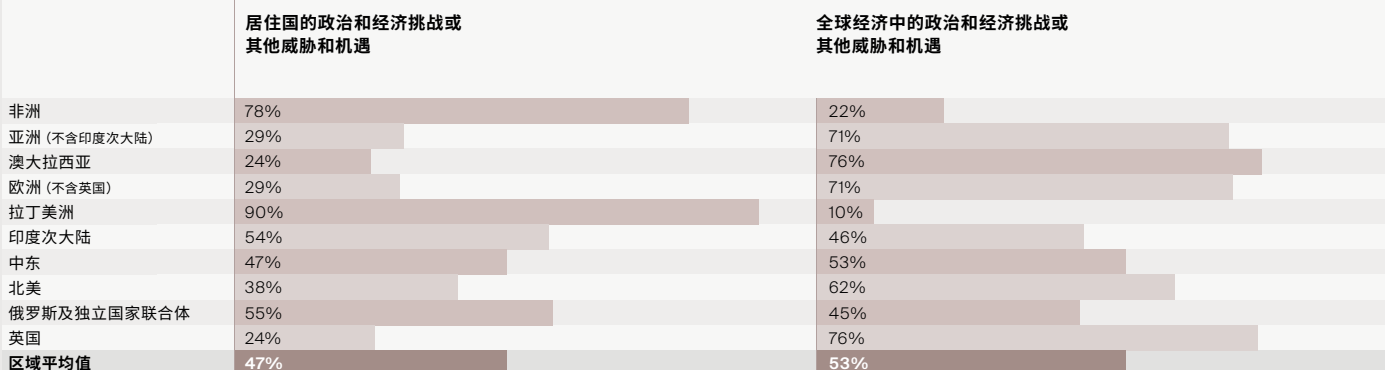
平均而言，2020年客户的总财富预计会有何变化？

每个选项的受访者选择比例



2020年发生变化的主要驱动力是什么？

每种表述的受访者选择比例



在你看来，以下哪些问题对客户在2020年创造和保有财富的能力影响最大？
(1 = 影响最大)

	全球经济 放缓	贸易战和 其他政治 紧张局势	英国脱欧	汇率	区域武装 冲突	负利率/ 债券回报	气候变化	管理不善/ 腐败
非洲	1	3	6	5	7	4	8	2
亚洲 (不含印度次大陆)	1	2	6	3	7	4	8	5
澳大利亚	1	3	5	4	8	2	7	6
欧洲 (不含英国)	1	2	4	5	8	3	7	6
拉丁美洲	1	4	7	3	6	5	n/a	2
印度次大陆	1	2	6	5	7	4	8	3
中东	1	2	7	5	3	6	8	4
北美	1	2	5	4	7	3	8	6
俄罗斯及独立国家联合体	1	2	7	3	6	4	8	5
英国	1	3	2	5	8	4	6	7
区域平均值	1	2	6	4	7	3	8	5

根据你对前一个问题的回答，你是否会为了保护客户财富而主动建议改变客户的投资策略？

回答“是”的受访者

非洲	88%
亚洲 (不含印度次大陆)	72%
澳大利亚	91%
欧洲 (不含英国)	81%
拉丁美洲	63%
印度次大陆	94%
中东	85%
北美	75%
俄罗斯及独立国家联合体	81%
英国	62%
区域平均值	79%

他们的以下资产类别占比发生了怎样的变化，或者在不久的将来可能如何变化？

图例 ▲ 增长
* 无变化
▼ 下降

	房地产 投资			股票			债券/ 固定收益			私募股权			加密货币			现金/货币			黄金/ 贵金属			收藏品		
	▲	*	▼	▲	*	▼	▲	*	▼	▲	*	▼	▲	*	▼	▲	*	▼	▲	*	▼	▲	*	▼
非洲	43%	20%	38%	33%	27%	40%	50%	32%	18%	42%	35%	23%	20%	45%	35%	57%	24%	20%	30%	49%	21%	24%	53%	22%
亚洲 (不含印度次大陆)	41%	37%	21%	31%	28%	41%	54%	26%	20%	32%	43%	24%	14%	53%	33%	56%	24%	19%	47%	43%	10%	31%	59%	10%
澳大利亚	38%	51%	11%	28%	52%	20%	43%	33%	24%	63%	33%	4%	0%	81%	19%	38%	19%	42%	35%	63%	2%	4%	93%	2%
欧洲 (不含英国)	62%	28%	10%	25%	34%	41%	22%	33%	45%	50%	35%	15%	28%	48%	25%	43%	32%	25%	60%	31%	8%	47%	47%	6%
拉丁美洲	40%	47%	13%	7%	20%	73%	40%	13%	47%	50%	21%	29%	33%	44%	22%	33%	58%	8%	55%	27%	18%	33%	42%	25%
印度次大陆	20%	30%	50%	70%	13%	16%	50%	28%	22%	43%	43%	15%	6%	54%	40%	38%	42%	20%	40%	43%	17%	24%	56%	20%
中东	50%	38%	12%	24%	48%	28%	36%	24%	40%	48%	52%	0%	5%	80%	15%	44%	16%	40%	60%	24%	16%	48%	39%	13%
北美	51%	34%	15%	22%	45%	33%	33%	35%	32%	54%	34%	12%	15%	64%	21%	41%	48%	11%	33%	60%	7%	14%	78%	8%
俄罗斯及独立国家联合体	53%	20%	27%	33%	13%	53%	50%	14%	36%	38%	31%	31%	8%	33%	58%	40%	27%	33%	36%	64%	0%	36%	50%	14%
英国	35%	46%	18%	20%	48%	33%	13%	50%	37%	50%	43%	7%	7%	74%	19%	54%	29%	18%	43%	57%	0%	36%	62%	2%
区域平均值	43%	35%	22%	29%	33%	38%	39%	29%	32%	47%	37%	16%	14%	58%	29%	45%	32%	24%	44%	46%	10%	30%	58%	12%

就房地产投资决策和健康概念而言，以下哪项表述适合你的客户？

每种表述的受访者选择比例

我的客户越来越注重投资于能够
健康趋势中获利的公司

我的客户越来越担心所投资的公司对
员工、社会和环境健康的态度

非洲	38%	52%
亚洲 (不含印度次大陆)	53%	38%
澳大利亚	32%	62%
欧洲 (不含英国)	43%	47%
拉丁美洲	50%	29%
印度次大陆	49%	44%
中东	48%	52%
北美	39%	53%
俄罗斯及独立国家联合体	54%	46%
英国	31%	51%
区域平均值	44%	47%

富裕人士居住地

财富分布

	高净值人士 (超过100万美元)							超高净值人士 (超过3,000万美元)						
	2014	2018	2019	2024	变幅			2014	2018	2019	2024	变幅		
					2014-2019	2018-2019	2019-2024					2014-2019	2018-2019	2019-2024
全球	39,404,042	46,903,189	49,951,390	63,850,414	27%	6%	28%	396,368	482,176	513,244	649,331	29%	6%	27%
非洲	242,765	290,396	302,360	400,612	25%	4%	32%	4,070	4,428	4,501	5,934	11%	2%	32%
亚洲	8,896,337	12,424,494	13,766,435	19,118,434	55%	11%	39%	69,528	91,547	103,335	148,758	49%	13%	44%
澳大利亚	1,267,597	1,662,208	1,776,379	2,377,618	40%	7%	34%	4,510	5,726	5,931	7,724	32%	4%	30%
欧洲	11,020,004	13,129,452	13,449,998	17,882,760	22%	2%	33%	97,031	106,164	110,846	135,966	14%	4%	23%
拉丁美洲	1,044,941	1,049,214	1,060,600	1,232,445	1%	1%	16%	15,981	14,148	14,190	16,536	-11%	0%	17%
中东	801,878	1,095,018	1,138,544	1,357,098	42%	4%	19%	10,043	14,169	14,178	16,581	41%	0%	17%
北美	15,525,673	16,631,344	17,809,103	20,688,860	15%	7%	16%	183,236	235,989	249,900	305,064	36%	6%	22%
俄罗斯及独立国家联合体	604,847	621,063	647,971	792,587	7%	4%	22%	11,969	10,005	10,363	12,768	-13%	4%	23%
阿根廷	90,861	99,523	89,384	85,954	-2%	-10%	-4%	971	880	831	799	-14%	-6%	-4%
澳大利亚	1,087,620	1,440,070	1,546,203	2,068,583	42%	7%	34%	2,820	3,610	3,796	4,881	35%	5%	29%
巴西	355,138	328,930	332,556	400,405	-6%	1%	20%	5,800	4,776	4,812	5,794	-17%	1%	20%
加拿大	1,113,383	1,252,778	1,352,560	2,168,570	21%	8%	60%	7,705	8,857	9,325	11,928	21%	5%	28%
中国	4,814,145	6,770,632	7,351,168	11,587,891	53%	9%	58%	41,167	53,695	61,587	97,082	50%	15%	58%
埃及	44,827	47,030	57,686	95,819	29%	23%	66%	740	670	764	1,269	3%	14%	66%
法国	1,795,652	2,106,033	2,120,079	2,805,689	18%	1%	32%	17,524	17,399	18,776	22,728	7%	8%	21%
德国	1,679,363	2,220,557	2,208,163	2,675,328	31%	-1%	21%	18,490	22,884	23,078	26,819	25%	1%	16%
希腊	127,508	125,587	124,770	148,360	-2%	-1%	19%	1,000	1,018	1,040	1,237	4%	2%	19%
中国香港	273,744	556,173	609,938	728,323	123%	10%	19%	2,482	2,990	2,737	2,883	10%	-8%	5%
匈牙利	21,451	26,951	25,772	27,321	20%	-4%	6%	173	218	186	197	8%	-15%	6%
印度	108,712	276,320	291,274	503,762	168%	5%	73%	3,061	5,974	5,986	10,354	96%	0%	73%
印度尼西亚	13,884	20,737	21,049	33,057	52%	2%	57%	495	686	675	1,060	36%	-2%	57%
爱尔兰	67,559	95,584	100,446	134,413	49%	5%	34%	1,033	1,324	1,343	1,572	30%	1%	17%
意大利	1,484,981	1,399,179	1,455,492	1,972,163	-2%	4%	35%	10,637	8,862	10,701	12,508	1%	21%	17%
日本	2,279,834	3,037,058	3,652,774	4,103,207	60%	20%	12%	11,705	14,537	17,013	19,110	45%	17%	12%
肯尼亚	800	3,399	2,900	3,369	263%	-15%	16%	16	48	42	48	163%	-13%	14%
马来西亚	15,594	19,183	20,452	37,900	31%	7%	85%	547	661	675	913	23%	2%	35%
墨西哥	297,567	303,719	315,505	382,630	6%	4%	21%	3,964	3,874	3,790	4,596	-4%	-2%	21%
摩纳哥	18,772	19,573	19,723	20,257	5%	1%	3%	304	329	335	344	10%	2%	3%
新西兰	164,830	197,685	204,991	281,412	24%	4%	37%	1,413	1,796	1,812	2,485	28%	1%	37%
尼日利亚	36,290	34,911	40,142	45,405	11%	15%	13%	613	630	724	819	18%	15%	13%
菲律宾	10,214	15,054	16,974	20,195	66%	13%	19%	406	523	569	677	40%	9%	19%
波兰	43,101	46,094	53,465	68,898	24%	16%	29%	518	604	649	836	25%	7%	29%
罗马尼亚	34,708	55,313	55,889	79,215	61%	1%	42%	230	294	276	392	20%	-6%	42%
俄罗斯	489,305	484,393	504,551	623,002	3%	4%	23%	10,517	8,593	8,924	11,019	-15%	4%	23%
沙特阿拉伯	149,269	270,863	272,417	279,334	83%	1%	3%	2,033	5,099	5,100	5,230	151%	0%	3%
新加坡	197,643	256,569	269,027	362,802	36%	5%	35%	2,462	3,019	3,306	4,258	34%	10%	29%
南非	70,436	88,040	87,421	109,368	24%	-1%	25%	1,014	1,060	1,033	1,293	2%	-3%	25%
韩国	693,793	904,089	920,090	1,021,631	33%	2%	11%	3,752	4,809	5,847	6,482	56%	22%	11%
西班牙	917,789	1,039,615	1,043,772	1,290,977	14%	0%	24%	6,693	6,546	6,475	8,008	-3%	-1%	24%
瑞典	348,783	427,113	450,302	618,222	29%	5%	37%	4,636	5,159	5,174	7,606	12%	0%	47%
瑞士	810,780	905,753	932,962	1,046,380	15%	3%	12%	6,712	8,149	8,395	9,790	25%	3%	17%
中国台湾	401,112	412,681	464,385	523,824	16%	13%	13%	1,782	1,910	2,172	2,450	22%	14%	13%
坦桑尼亚	3,000	5,118	5,553	8,532	85%	8%	54%	61	109	114	175	87%	5%	54%
泰国	15,823	24,182	26,344	28,264	66%	9%	7%	489	840	912	979	87%	9%	7%
土耳其	163,704	161,564	164,938	183,162	1%	2%	11%	2,025	1,827	1,913	2,336	-6%	5%	22%
乌干达	126	146	137	170	9%	-6%	24%	4	5	5	6	25%	0%	20%
阿联酋	145,433	182,768	197,565	238,834	36%	8%	21%	1,471	1,604	1,681	2,079	14%	5%	24%
英国	1,886,849	2,168,557	2,240,146	3,734,949	19%	3%	67%	13,763	13,870	14,367	18,818	4%	4%	31%
美国	14,412,290	15,378,566	16,456,543	18,520,290	14%	7%	13%	175,531	227,132	240,575	293,136	37%	6%	22%
越南	11,337	23,014	25,727	42,324	127%	12%	65%	142	427	458	753	223%	7%	64%
赞比亚	200	300	200	226	0%	-33%	13%	6	8	5	6	-17%	-38%	20%

莱坊财富评估模型

	十亿富豪				变幅		
	2014	2018	2019	2024	2014-2019	2018-2019	2019-2024
全球	1,797	2,351	2,335	2,616	30%	-1%	12%
非洲	30	23	22	20	-27%	-2%	-9%
亚洲	420	730	721	817	72%	-1%	13%
澳大拉西亚	33	42	39	42	18%	-6%	8%
欧洲	397	480	485	573	22%	1%	18%
拉丁美洲	103	92	85	81	-17%	-7%	-5%
中东	135	195	195	210	44%	0%	8%
北美	550	678	673	758	22%	-1%	13%
俄罗斯及独立国家联合体	129	113	115	115	-11%	1%	0%
阿根廷	8	7	7	3	-13%	0%	-57%
澳大利亚	31	40	37	41	19%	-6%	11%
巴西	51	46	42	43	-18%	-9%	2%
加拿大	32	45	42	47	31%	-7%	12%
中国	154	327	316	357	105%	-3%	13%
埃及	8	6	6	6	-25%	0%	0%
法国	48	45	50	58	4%	10%	16%
德国	96	128	129	147	34%	1%	14%
希腊	3	4	4	4	33%	0%	0%
中国香港	48	74	71	89	48%	-4%	25%
匈牙利	-	2	1	1	-	-33%	0%
印度	56	102	104	113	86%	2%	9%
印度尼西亚	19	21	19	19	0%	-7%	0%
爱尔兰	5	9	9	12	80%	0%	33%
意大利	44	42	44	50	0%	6%	14%
日本	28	34	39	44	39%	16%	13%
肯尼亚	-	-	-	-	-	-	-
马来西亚	14	14	14	16	0%	4%	14%
墨西哥	17	17	16	16	-6%	-3%	0%
摩纳哥	6	8	8	12	33%	0%	50%
新西兰	2	2	2	1	0%	0%	-50%
尼日利亚	4	4	3	3	-25%	-14%	0%
菲律宾	9	15	15	17	67%	3%	13%
波兰	5	7	6	6	20%	-8%	0%
罗马尼亚	1	1	1	1	0%	0%	0%
俄罗斯	114	100	103	103	-10%	3%	0%
沙特阿拉伯	43	75	75	85	74%	0%	13%
新加坡	23	28	30	38	30%	9%	27%
南非	10	6	6	5	-40%	0%	-17%
韩国	28	42	37	38	32%	-12%	3%
西班牙	26	29	28	30	8%	-3%	7%
瑞典	19	33	28	32	47%	-14%	14%
瑞士	23	35	36	43	57%	4%	19%
中国台湾	26	38	38	44	46%	1%	16%
坦桑尼亚	1	1	1	1	0%	0%	0%
泰国	11	31	31	34	182%	2%	10%
土耳其	26	27	27	27	4%	0%	0%
乌干达	-	-	-	-	-	-	-
阿联酋	35	62	62	67	77%	0%	8%
英国	68	68	71	96	4%	4%	35%
美国	518	632	631	711	22%	0%	13%
越南	1	5	5	6	400%	11%	20%
赞比亚	-	-	-	-	-	-	-



研究方法

我们首先选用了成熟的财富估算模型 (Davies et al. (2017))，并使用资产负债表数据 (如有) 对每个地区的家庭住房金融和非金融资产净值进行了估算。

当缺乏数据时，我们使用经济计量技术进行估算。我们利用估算出的基尼系数绘制了各国财富分配曲线，并根据自有数据和福布斯世界亿万富豪名单等其他来源的数据对该曲线进行了调整。据此，我们估算出了以下水平的富裕人士数量：

- 高净值人士——净资产达到或超过100万美元
- 超高净值人士——净资产达到或超过3,000万美元
- 亿万富豪——净资产达到或超过10亿美元。

为了预测未来不同财富水平的人群数量，我们运用了GDP预计增长、房价、股票表现、利率和个人持有的其他资产类别等数据。计算净财富时，我们将不作投资用的主住房和第二住房也纳入在内，因为这样能更准确地反映总财富水平。

资料来源：
莱坊研究部

如需获得更多国家、城市和年份的数据，请发送电子邮件至 siobhan.leahy@knightfrank.com

兼具国际视野和本地经验

ALISTAIR ELLIOTT, 高级合伙人兼集团主席

莱坊在60个国家/地区拥有超过500个办事处，现有员工19,000余名

莱坊力求建立长期合作关系，为所有重要市场的所有房地产领域提供清晰、个性化、经过深思熟虑的观点。我们相信，只有通过个性化的互动，才可确保为每一位客户找到最符合其需求的商业或住宅地产。

我们始终站在客户需要我们的地方，提供兼具国际视野和本地经验的全球化服务。作为合作伙伴，我们独立、无债务、不受制于外部股东。

我们相信，充满灵感的团队始终能为客户提供卓越、专业的服务。我们努力营造一个尊重他人观点的工作环境，鼓励每个人为业务的成功作出贡献，每个人也能够因为卓越的表现而得到认可。因此，我们的团队更加具有活力，能够始终为您提供最佳的协作体验。

美洲和加勒比海

13个国家

阿根廷、巴西、加拿大、智利、哥伦比亚、哥斯达黎加、墨西哥、秘鲁、波多黎各、各加勒比（3）、美国



住宅

我们的主要销售网络覆盖全球负有盛名的住宅地产。通过完善的全球网络，我们能够发现独特的投资机会、及时采取行动，为3,000多名净资产超过1亿美元的人士和600多名亿万富翁提供服务。

项目推广和国际项目推广：我们为中高端项目

开发商提供研究、咨询、推广和销售支持等项目推广相关服务。目标项目单价超过35万美元，项目选址合适，能够保障长期价值。

资本市场

我们从事高端的物业交易，在全球享誉盛名，并为机构投资者、私募股权投资者、家族办公室、主权财富基金和房地产公司提供

跨境购置和变卖国际物业的服务。我们的服务涵盖办公楼、住宅、零售业、工业、休闲和酒店行业，以及学生物业和医疗保健等领域。成功的关键在于获取优质物业、合适的客户群与协作式网络。

租户服务与商业代理

我们为全球办公楼市场的租户和业主提供专家

英国

3个国家

英格兰、苏格兰、威尔士

欧洲大陆

17个国家

奥地利、比利时、塞浦路斯、捷克共和国、法国、德国、匈牙利、爱尔兰、意大利、摩纳哥、荷兰、波兰、葡萄牙、罗马尼亚、俄罗斯、西班牙、瑞士

84

家办事处

2,200

名员工

67

家办事处

1,270

名员工

中东

2个国家

阿拉伯联合酋长国、沙特阿拉伯

3

家办事处

80

名员工

154

家办事处

8,265

名员工

21

家办事处

630

名员工

非洲

10个国家

博茨瓦纳、肯尼亚、马拉维、尼日利亚、卢旺达、南非、坦桑尼亚、乌干达、赞比亚、津巴布韦

亚太地区

15个国家及地区

澳大利亚、柬埔寨、中国大陆、斐济、中国香港、印度、印度尼西亚、日本、马来西亚、新西兰、菲律宾、新加坡、韩国、中国台湾、泰国

意见，并为业主、跨国公司和当地租户精心制定投资策略、采取稳健的谈判风格，从而实现企业价值。

企业服务：全球企业服务部（GCS）为全球的多市场企业客户提供一整套投资组合管理、咨询与交易服务。伦敦、纽约和香港的客户团队运用当地办事处遍布所有业务线的专业技能，

对服务流程实施管理。

估价与咨询

我们为商业地产和住宅领域提供全面的单项和组合资产估价、市场评估与咨询服务，技能组合覆盖零售到学生物业等各个领域，能够为金融机构、个人、基金、房地产公司和公共部门进行估价。

我们的服务

商业地产

行业

汽车
能源
医疗保健
酒店
休闲

办公楼
工业和物流
零售
零售仓库
学生

商业地产

服务

资产管理
建筑咨询
商业税率
投资优惠
资本市场
债务咨询
开发咨询
能源与可持续发展
咨询
投资管理
设施管理

租赁咨询
租赁业务
投资规划
项目管理
物业管理
研究
重组和复苏
销售
租户代表
估价
办公场所咨询

住宅

交易服务

开发项目推广
国际住宅推广
投资与租赁管理
租赁
销售

私人客户
收购
私人租赁市场
物业管理
住宅资本市场

专业服务

建筑咨询
强制购买
咨询
企业服务
室内设计
诉讼
研究

住宅资产管理
养老/老年公寓
住宅抵押贷款
经纪业务
农村咨询
估价



私人资本和 房地产

莱坊私人房产管理服务主管Rory Penn挑选出能代表2019年房地产市场表现的五笔交易

正如这期2019年《财富报告》所述，2019年又是全球房地产表现强劲的一年。虽然全球政治经济不确定性上升，投资者依然对房地产投资充满信心。

其中一个显著的趋势是私人资本影响力的不断扩大。当然，私人投资者一直是全球房地产市场的主力军，但超高净值人士出于分散风险的目的，对房地产的配置也有所增加。

事实上，根据我们对财富管理师和私人银行家

的最新调查，有28%的超高净值人士在安排投资组合时，对房地产的投资占比超过了股票和固定收益。

为便于说明，我们制作了本期特刊来重点介绍莱坊去年参与的五笔全球交易。这些交易（详见背页）体现了推动私人投资进入房地产的主要趋势，也有助于确定未来的机会。

例如，得益于人口寿命的延长，英国的老年公寓市场前景良好，最近在某个家族办公室支持下完成的一笔10亿英镑交易，更印证了这点。

人们也越来越注重社会责任投资，在地缘政治存在很大不确定性的时代，“避风港”地区的最佳资产重获青睐。

此外，投资者正将目光转向新兴的边缘地区，通过改造和重建有可能获得更高回报，因此前景诱人。

财富保值

美国西雅图



买家资料：
超高净值欧洲家族
交易规模：
4.15亿美元

“脸书（Facebook）在这座顶级办公楼有12年租约，加上每年增加的固定租金，让买家可获得投资级别契约，净营业收入也逐年增长。总而言之，这是一个长期的安全保障核心投资机会。”



ALEX FOSHAY
国际资本市场部主管兼副主席

人口变化

英国伦敦市中心



买家资料：
单一欧洲家族
交易规模：
13亿美元

“未来10年内，伦敦肯辛顿及切尔西的75岁以上人口将增长40%，这意味着‘赡养院’式住宅不再是针对专业投资者的小众产品，而是成为了一个独立的重要资产类别。”



TOM SCAIFE
老年公寓合伙人

五大城市

莱坊精选了展现2019年私人投资市场的
几大交易

城市化和再利用

中国香港亚士厘道



买家资料：

**中国香港
私人投资者**

交易规模：

2.252亿美元

“在尖沙咀商业区中心的亚士厘道，收购三栋翻新楼宇，并将其改造成一个新的豪华医疗护理综合体，这个前所未有的机遇是多元化策略的上佳选择。”



林伟汉

中国香港投资部主管

投资组合多样化

澳大利亚



买家资料：

**阿根廷和越南的
私人投资者**

交易规模：

55,000平方公里

“全球各地的私人投资者都有意购买世界最大私人牛肉生产商的个人土地，这展现出接近亚洲消费者市场的农业用地对投资者的吸引力。食品安全和投资组合多样化是其中的主要推动力。”



CLIVE HOPKINS

农场和地产部主管

新兴地段

澳大利亚北悉尼



买家资料：

亚洲私人投资者

交易规模：

2.071亿美元

“北点大厦是北悉尼的标志性建筑，包括一栋42层的甲级办公楼、零售综合体和一家拥有187间客房的酒店，一位来自香港的高净值投资者以超过3亿美元的价格买入其50%的股份。”



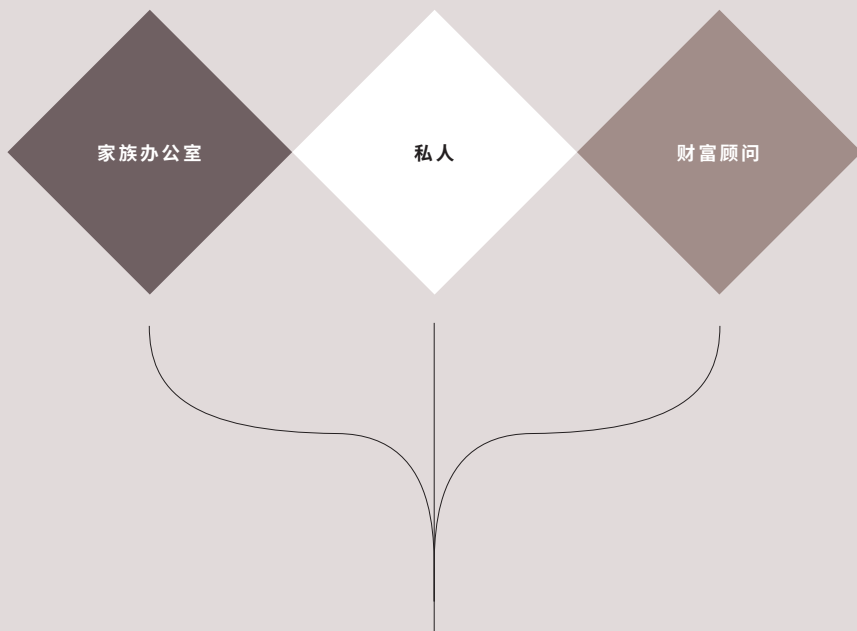
NEIL BROOKS

亚太地区资本市场部主管

3

4

5



私人房产管理服务

审慎 连通 全球

莱坊多年来一直指导私人客户及其家族，提供住宅和商业地产市场的咨询和交易服务。作为一家全球性企业，我们以思想领导和研究为核心，为客户提供长期的策略指导。

我们十分愿意与您共同探讨房地产的未来。如果您对自己当下和将来的房地产策略可能带来的影响和机会有任何问题或看法，欢迎联系我们。

RORY PENN
RORY.PENN@KNIGHTFRANK.COM
+44 20 7861 1150

结语



当我提议将福祉作为本期《财富报告》的主题时，很多人感到惊讶。这很容易理解，因为我们通常不会沉迷于水疗或最新饮食与运动时尚，而这些往往与健康和幸福相关联。

但是，正如整篇报告中清晰所述，对健康长寿的渴望不仅仅关乎这些活动，从住宅设计和选址到希望投资的公司，它影响着读者生活的方方面面。

每位供稿人都从不同角度诠释了这一增长趋势，他们一如既往地带来了许多启迪，但我认为投资者Jim Mellon和经济学家Andrew Scott（见第10页和第15页）的采访格外引人深思。

两人都对延长寿命（目前英国出生的孩子可能会活到100岁以上）和返老还童（变得更

年轻）的想法很感兴趣。投资机会巨大，但会对个人和社会造成深远的影响。

与福祉相关的常见主题之一是环境、社会和治理（ESG），这目前是企业战略的驱动力，至少在公共领域如此，同时它在全球投资活动中占比也日益增长。

借用目标大于利润这句话，它是一个值得赞赏的口号，但在第6页，我的同事Liam Bailey以敏锐的眼光审视了ESG，并探讨了无监管行业中国有意外后果所带来的风险。

我们十分自豪能够提供独特洞察与分析，但新的十年即将到来，我相信本期是迄今为止最发人深省的《财富报告》，字字珠玑、句句箴言。我希望能够了解您的看法。

联系人

如需咨询地产服务，
请联系

Rory Penn

+44 20 7861 1150

rory.penn@knightfrank.com

如需咨询研究服务，
请联系

Liam Bailey

+44 20 7861 5133

liam.bailey@knightfrank.com

如需咨询研究服务，请联系

《财富报告》只是莱坊全年发布的一系列出版物和报告之一。请在以下网址订阅我们的出版物，并通过电子邮件或邮寄方式接收：

knightfrank.com/publications



重要声明

© 2020.保留所有权利。

本《财富报告》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。事先未经Knight Frank LLP的书面许可，不得以任何形式或通过任何（电子、机械、复印、记录或其他）手段复制、在检索系统中存储或传播本文件的任何部分，尤其是未就具体的形式和内容获得Knight Frank LLP事先书面批准，严禁复制本出版物的任何部分。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写而成，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。

