

# 財富報告

全球豪宅和投資展望

2016



大中華區財富報告活動合作夥伴



**中國銀行** PRIVATE  
BANK OF CHINA BANKING

中銀國際有限公司  
Bank of China International Limited

中國銀行股份有限公司全資附屬之有限牌照銀行  
A Restricted Licence Bank wholly-owned by Bank of China Limited

第十版

## 2016年 《财富报告》

委任人  
ANDREW HAY

撰写  
莱坊研究部

设计  
WINKREATIVE

印制  
PUREPRINT

### 莱坊

编辑  
ANDREW SHIRLEY

全球研究部主管  
LIAM BAILEY

研究部  
KATE EVERETT-ALLEN,  
GRÁINNE GILMORE,  
TAIMUR KHAN, TOM BILL

业务发展  
SARAH MAY-BROWN

市场推广  
FIONA O'KEEFE

公关  
DAISY ZIEGLER

以上联络电邮均为：  
firstname.familyname@knightfrank.com

### Winkreative

创意总监  
MAURUS FRASER

艺术总监  
MATT LE GALLEZ

设计师  
BRIAN LO

艺术采购  
JULIEN BEAUPRÉ STE-MARIE

副编辑  
WILLIAM OLIVER

客户经理  
JOEL TODD

### 摄影

Andrew Hay和Liam Bailey  
肖像由John Wright于伦敦31  
Chester Terrace拍摄

de Rothschild夫人的照片由  
Daniel Shea拍摄

### 插图

JUN CEN  
BOWLGRAPHICS (TOKUMA)  
SIX&FIVE  
GIULIO MIGLIETTA

### 定义

**UHNWI**  
在本报告中,我们以UHNWI作为  
超高净值人士的缩写。除非另有说  
明,UHNWI定义为资产净值超过  
3,000万美元的人士。

### 优质物业

某一区域最理想且最昂贵的物业,  
从价值上来看,通常定义为每一市  
场中排名前5%的物业。优质物业市  
场的买家有明显的国际偏向。

# 欢迎阅读 第十期 《财富报告》

## Andrew Hay

住宅部全球主管

ANDREW.HAY@KNIGHTFRANK.COM

+44 20 7861 1071

过去十年中,《财富报告》不断记录着豪宅市场的表现及其与财富创造之间的相互影响。

尽管没有几个市场或地区在全球金融危机中幸免波及,我们仍然见证了大量新财富的创造,尤其是在新兴的经济体中。房地产市场的复苏能力也因此得到了保障。我们追踪的100个顶级豪宅所在地区大多数仍保持着强劲的增长势头(第40页)。

《财富报告》针对这些趋势背后的深远意义以及其他主要趋势,为读者作出分析,帮助他们作出更明智的决策。以今年的报告为例,我们不仅对财富的全球流动情况展开分析,同时也对世界各国政府的应对态度进行探究。(第32页)

我们在为客户的成功而倍感欣喜的同时,也清楚地意识到财富分配不均问题仍在不断加剧——这一问题我们早在首期《财富报告》中就曾重点报道过。

今年我们采访到包容性资本主义运动先锋人物 de Rothschild夫人。她在《财富报告》的访谈中跟我们重点解释了任何人都不应忽视财富分配不均问题的理由(第14页)。同时,我们还采访了来自非洲、亚洲和中

东的三位领袖企业家,请他们分享个人对于慈善事业的观点(第26页)。

过去十年中,莱坊也经历了重大变革。如今,我们在58个国家拥有417个办事处,在英国、亚太、中东和非洲的业务覆盖均居于行业翘楚地位。在美国,莱坊在与合作伙伴Douglas Elliman公司共同建立了一个行业领先的住宅服务网络之后,正将注意力转移到拉丁美洲。

除了传统房地产服务,我们还成立了一流的医疗、能源、学生公寓以及保障住房团队。

过去十年间,我们发现客户购置房产用作投资和用于居住的意向越来越强烈。如今,我们的“全球财富团队”已开始为超高净值人士及其财富顾问提供一站式服务,不论他们定居何处,也不论他们的物业需求涉及的是商业还是住宅。

希望您喜欢我们过去十年的《财富报告》,也希望它未来能继续为您提供有价值的信息,因为我相信未来我们都将面临更多的机遇和挑战。



# 2016年 《财富报告》



## 06 ◆ 十年回顾

我们为您回顾过去十年中的相关重大事件，以及历年《财富报告》对这些事件的相关记述。  
→ 第06页

## 08 ◆ 态度调查

**超高净值人士面对的问题**  
态度调查的最新结果为您揭示超高净值人士所担忧的问题、当前投资方向、对慈善事业的态度等丰富的内容  
→ 第10页

**重新定位的资本主义**  
《财富报告》主编 Andrew Shirley 访问 de Rothschild 夫人，她是活跃于伦敦、纽约两地的企业家、慈善家和艺术收藏家，同时也是包容性资本主义联盟的创办人之一  
→ 第14页



## 18 ◆ 全球财富趋势

**回首过去, 展望未来**  
Gráinne Gilmore 对过去十年以及未来十年超高净值人士的人数最新的统计数据进行分析  
→ 第22页

**更有益的给予**  
三位来自亚洲、中东和非洲的领袖慈善家就通过针对性的慈善活动来改善财富分配不均问题而分享各自观点  
→ 第26页



## 28 ◆ 财富流动

**私人飞机**  
我们对全球资本流动的转移进行分析，识别出潜在的威胁，并聚焦超高净值人士的季节性流动和私人飞机前往的热门目的地  
→ 第30至35页

**城市互联**  
我们对超高净值人士认为最重要和交通较便利的城市进行分析，并对居于榜首的城市伦敦和纽约所面临的威胁作出评估  
→ 第36页

◆◆  
**坐视不管中产阶级的未来  
是不明智、不稳妥、不道德或  
有违伦理的, 更何况忽视  
社会中的贫困人群**

◆◆  
de Rothschild 夫人

## 38 ◆ 豪宅物业

**赢家与输家**  
莱坊独家发布的国际豪宅指数100最新的统计结果  
→ 第41页

**热门目的地**  
从各大城市到滑雪胜地, 莱坊精选的顶级地段预期将在今后数年中有着卓越的投资表现  
→ 第44页

## 46 ◆ 商业物业

**十年之变**  
莱坊商业物业研究部主管 Lee Elliott 全面回顾全球商业物业投资在过去十年中的变化历程  
→ 第48页

**全球趋势**  
来自全球各地的莱坊商业物业投资专家针对各自所处市场状况分享真知灼见  
→ 第50页

## 56 ◆ 奢侈品消费趋势

**爱好投资**  
莱坊奢侈品投资指数最新统计结果, 追踪十种最受欢迎的资产类别表现, 包括艺术品和古董车  
→ 第58页

**大豪客**  
Wealth-X 汇编的最新奢侈品消费指数揭示全球超高净值人士消费于哪些心头好之上  
→ 第60页

## 64 ◆ 数据库

由 New World Wealth 提供的100个国家和地区的财富分布数据  
→ 第64页

莱坊与 Wealth-X 共同开展的态度调查详细结果  
→ 第68页

## 72 ◆ 结语

莱坊全球研究部主管 Liam Bailey 解读《财富报告》的最新发现对超高净值人士及其财富顾问的意义。

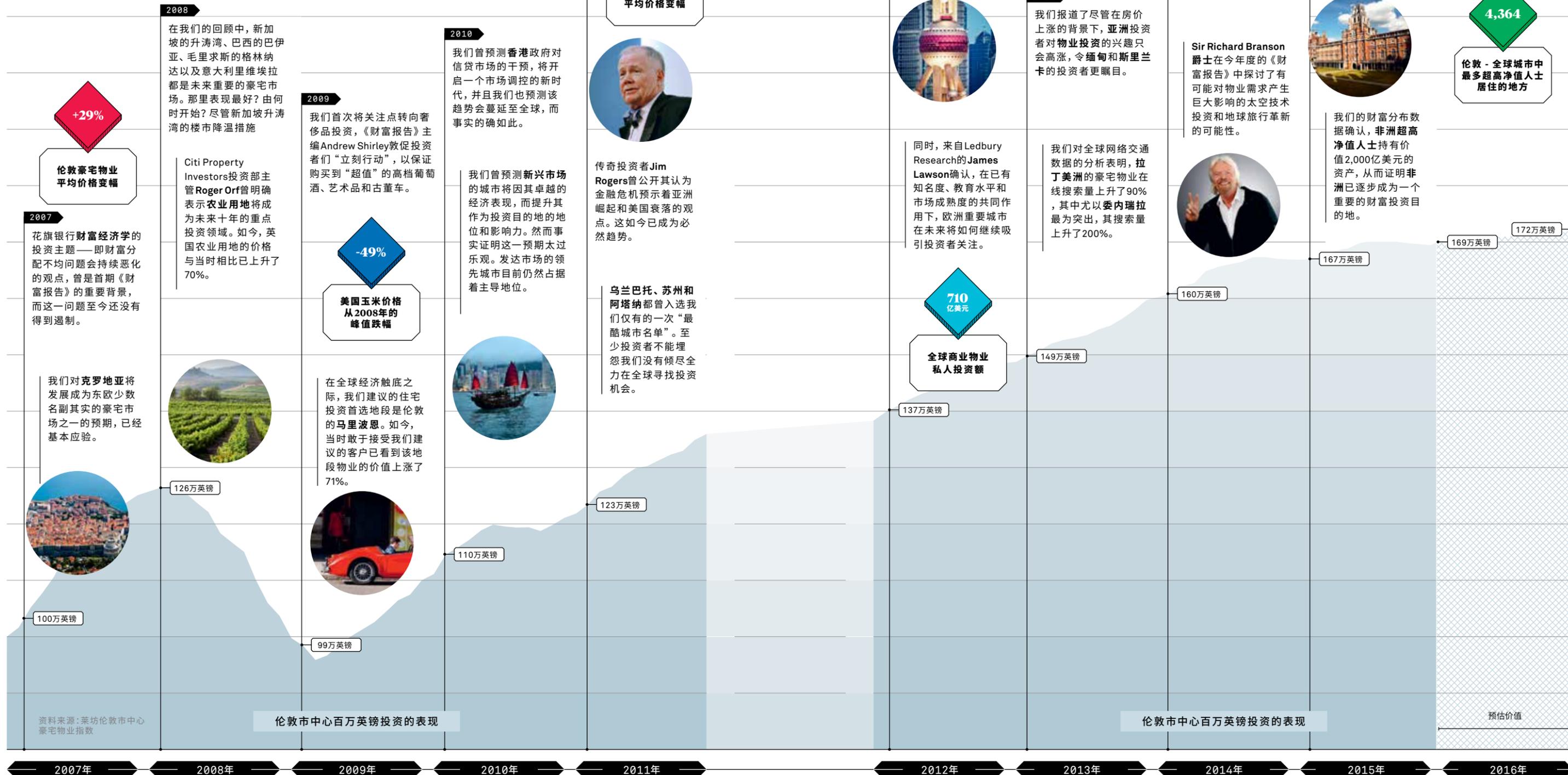


### 供稿人和受访者

LIAM BAILEY 莱坊全球研究部主管	LEE ELLIOTT 莱坊商业物业研究部主管
ANDREW SHIRLEY 莱坊《财富报告》主编	DE ROTHSCHILD 夫人 企业家、投资者、慈善家、活动家
GRÁINNE GILMORE 莱坊英国住宅研究部主管	TONY ELUMELU 尼日利亚商界领袖和慈善家
KATE EVERETT-ALLEN 莱坊国际住宅研究部主管	MADELAINE OLLIVIER WEALTH-X 资深奢侈品分析员
TAIMUR KHAN 莱坊资深研究分析员	JAMES POWELL CANTOR FITZGERALD 公司 环球体育集团欧洲分部主管

# 十年回顾

过去十年中，莱坊《财富报告》一直就财富与全球豪宅物业市场间的相互影响提供视角独到的解读。我们以全球最举足轻重的财富市场之一——伦敦市中心豪宅物业的表现作为背景，挑选出一些在过去十年我们所聚焦及预测的事件。



+29%

伦敦豪宅物业平均价格涨幅

-49%

美国玉米价格从2008年的峰值跌幅

+21%

上海豪宅物业平均价格涨幅

710 亿美元

全球商业物业私人投资额

4,364

伦敦 - 全球城市中最多超高净值人士居住的地方

20 万亿美元

全世界167,000位超高净值人士的资产总额



## 有关超高净值人士的 物业、财富和投资 态度之全球指引

### 主要论题

01

#### 继承者博弈

富有的家族企业很早就让下一代参与企业事务，但是继承问题仍是超高净值人士最担心的问题之一  
→ 第10页

02

#### 不断奉献

近70%的调查受访者表示，超高净值人士参与的慈善活动在过去十年中不断增加  
→ 第12页

## 财富报告 态度调查

为纪念《财富报告》第十期的发布，今年的态度调查我们展开一次“十年回顾”。我们回顾自首期《财富报告》发布以来，超高净值人士对主要问题和投资决策的态度发生了哪些变化，并预测未来十年的前景趋势。

最有趣的一项发现是，在由全球一流财富顾问和私人银行家构成的很大部分受访者都预期，未来十年，客户的财富增速较过去十年将有所放缓。

继承和遗产问题、财富税项和全球经济形势被视为未来增长的主要威胁。

同时，我们也就受访者对待慈善事业和物业的态度展开调查——这两者都是超高净值人士议事日程中的重要主题。多数受访者都表示，其客户将参与慈善活动，

同时也计划增加对物业作为一种资产的投资——这些受访者中30%的客户考虑在2016年购置住宅。

历年的《财富报告》我们都邀请到富有影响力的思想家与读者分享其真知灼见，今年的报告也不例外。在今年报告的第14页，我们采访到一位包容性资本主义运动前线人物——Lynn Forester de Rothschild。

# 放眼十年

《财富报告》态度调查针对超高净值人士变化中的愿景展开研究

ANDREW SHIRLEY  
《财富报告》主编

为纪念《财富报告》第十期发布，我们本年度态度调查的最新结果对全世界富豪的愿景在过去十年中发生的变化进行了说明，并对未来十年的趋势做出展望。

今年，我们与超高财富情报顾问机构Wealth-X共同合作，以全球约400位主要的私人银行家和财富顾问的观点为基础开展调查。这些私人银行家和财富顾问为约45,000位超高净值人士管理资产，管理财富总额超过5,000亿美元。

与以往一样，态度调查涵盖从投资决策到继承规划等方面的广泛论题。下文对其中的重点论题进行了详细分析，我们也在本报告末尾的数据库部分，按照世界区域划分，针对调查反馈做了一份综合摘要。

## 财富问题

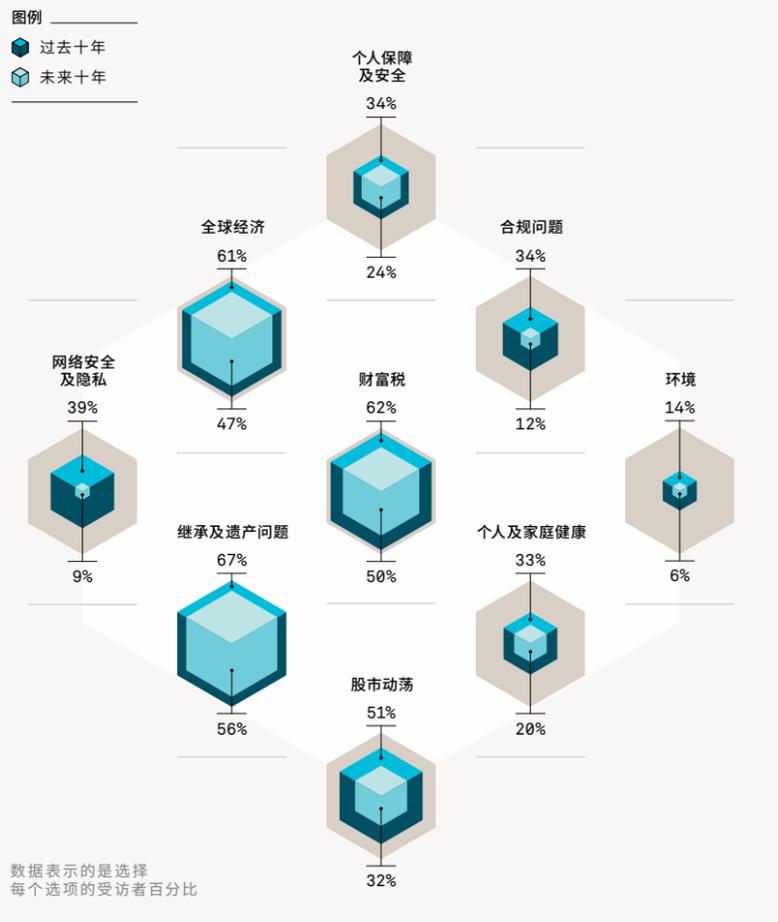
2007年《财富报告》发布之后不久，全球金融危机便接踵而至，颇有些讽刺意味。起初，似乎后续几期的《财富报告》将会主要关注财富缩减状况，而非财富创造；然而，事实并非如此。

如本报告第20页的全球财富分布分析所示，全球范围内超高净值人士的数量大量增加，尤其是在新兴市场更为明显。

但由于预计该增长幅度将显著放缓，所以我们对未来十年的预测也更加谨慎。

## 影响财富创造和保存的风险因素

过去十年最普遍的问题和未来十年最受关注的问题



这一点也得到了态度调查结果的印证。当被问及是否认为其客户的财富在过去十年的增长会比未来十年的增长更快时，有三分之二的受访者都表示同意。

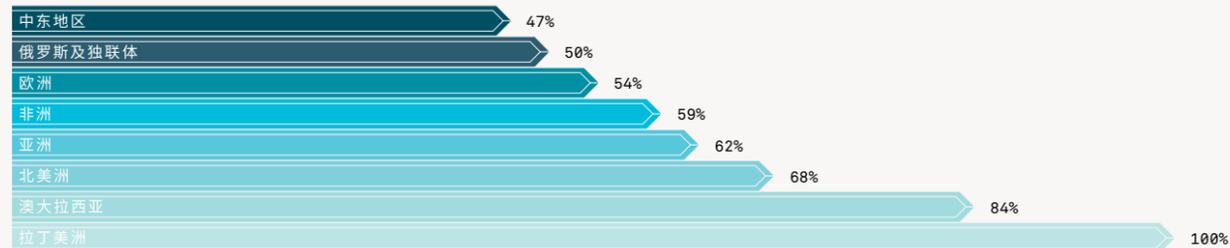
在澳大拉西亚，84%的受访者预计增速将放缓——这样的预期可能并不让人感到意外，因为该地区财富创造的驱动力主要来自中国的经济增长，而中国的经济增长目前正在放缓。

从全球来看，继承和遗产问题、财富税项和世界经济形势被视为是过去及未来十年中威胁财富创造的三大主要因素。

“我们发现我们的客户所处的行政区域分布变得空前多样化，家庭成员常常遍布世界各地。许多客户都非常关心继承问题，以及子孙们将如何处理所继承的财富。” Standard银行非洲与国际财富投资主管Deon de Klerk表示。

认为财富创造在未来十年将趋缓的受访者比例

## 财富创造前景



从区域层面看，个人的人身保障和安全是拉丁美洲关注的重点，63%的受访者表示过去十年中对个人安全的担忧不断加剧。在北美洲，个人和家庭的健康将是超高净值人士第三关注的重点。

调查显示，公众和政府部门对超高净值人士及其事务的监管日趋严苛。近70%的受访者表示其客户对在公共场合显露财富更加谨慎。同时，绝大部分受访者认为超高净值人士已沦为政府无力解决财富分配不均问题的替罪羔羊。

Wealth-X欧洲、中东和非洲区域董事总经理Marc Cohen表示，今年对超级富有人士及其财富顾问而言都是极为重要的一年。“虽然增长放缓，而对富有人士的监管也日趋严苛；然而，对真正懂得如何识别、接触、理解和服务这一群体的人而言，重大机遇仍是存在的。”

虽然增长放缓，而对富有人士的监管也日趋严苛；然而，对真正懂得如何识别、接触、理解和服务这一群体的人而言，重大机遇仍是存在

## 管理问题

就超高净值人士如何管理自身财富，我们发现过去十年间出现了许多值得关注的趋势。87%的受访者认为其客户在自身财富管理方面变得更加积极主动；92%的受访者更赞同财富管理行业从业者必须更加努力才能赢取客户的信任。

财富顾问们可能还需重新关注与客户接触的方式。平均近80%的受访者表示，女性在家庭财富的管理中发挥着越来越重要的作用；64%的受访者表示，其客户让他们的子女更早地参与家族企业的事务。

“曾为其父母服务并不能自动赋予继续为其下一代服务的权利，我们还需要去争取。”花旗私人银行“Next Generation”项目主管Money K表示，“他们更偏爱通过网络获取市场信息和执行交易。”

如前文所述，继承问题是全球超高净值人士的最大担忧。近期研究表明，第二

超高净值人士让他们孩子更早地参与到家族企业事务中



印度 91%



新加坡 75%



英国 60%

表示赞同的受访者比例

## 超高净值人士慈善活动变化



## 超高净值人士拥有的平均住宅数量



资料来源：《财富报告》态度调查



澳大拉西亚财富创造的驱动力主要来自中国的经济增长

代才是最有可能挥霍家庭财富的一代，而非常被提及的第三代。

当被问及为何其客户对将财富交给下一代打理如此担忧时，62%的受访者称他们并不认为客户会鼓励孩子自己去创造财富，而近一半的受访者则表示孩子并不知道该如何处理投资。于是，让孩子较早参与家族企业显然是一个合理的解决方案。

然而，有多达三分之二的孩子并不情愿加入家族企业，而是更倾向于自主创业或从事其他专业，K先生说：“无论从事什么职业，他们常常怀有一颗不安分的心，期待与众不同。”

而在加入家族企业的孩子中，许多人对现状并不满意。“由于全球化和新技术的影响，他们渴望扩充、革新或彻底改造家族企业，使其更符合未来趋势，更具可持续性。”K先生说。

### 慈善活动

尽管对于众多超高净值人士而言，专注保护其财富是理所应当的，但是奉献财富也同样重要。去年，Facebook创始人Mark

Zuckerberg和妻子Priscilla Chan就承诺将捐出两人所持有的这家社交网络巨头公司99%的股份（当前市值高达450亿美元），此消息一出，立即成为各大媒体头条。

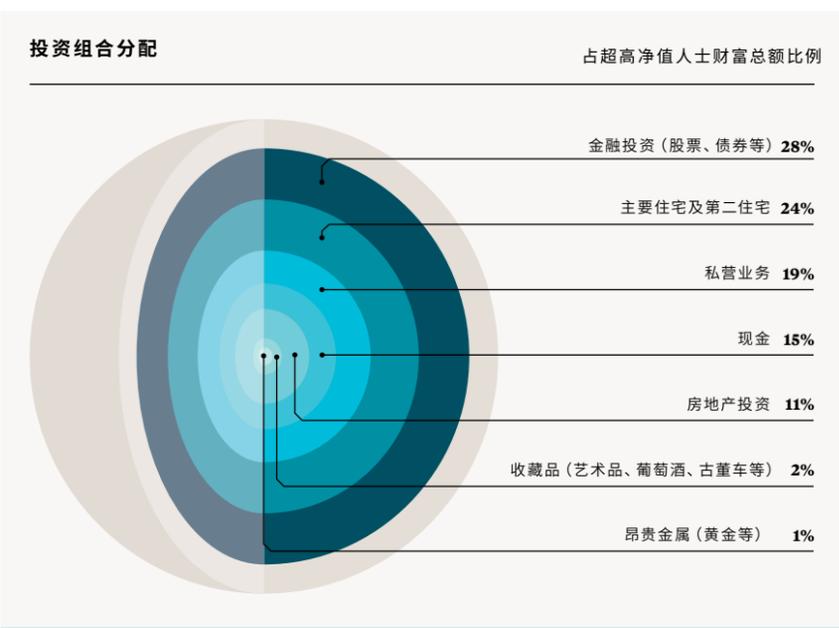
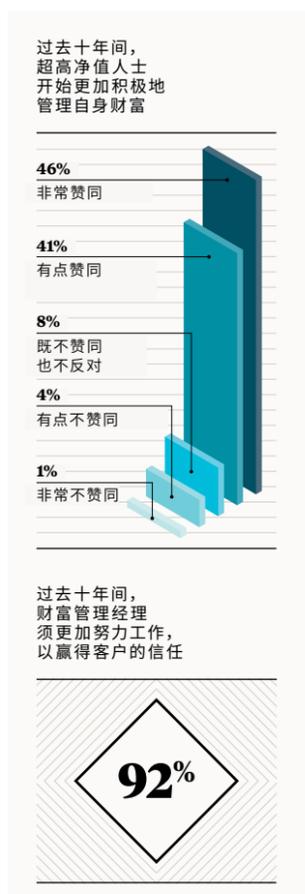
在态度调查中，平均有67%的受访者表示过去十年间其客户参与的慈善活动增加，而80%的受访者预期未来十年内，其客户参与慈善活动的数量将进一步增加。

个人成就感被认为是超高净值人士参与慈善活动的主要动力。不过在中东地区，宗教信仰也被认为有同等重要影响。

然而，捐赠财富的方式正在不断变化。比如，Zuckerbergs夫妇就选择创立一家更加灵活的有限责任公司，而不是通过传统的慈善基金来监管其慈善捐赠。

“这反映出我们的客户群体中存在的普遍趋势，”瑞银集团（英国）慈善服务部主管Tom Hall认为，“除了慈善活动的数量在增多外，客户对通过慈善活动切实有效地解决当今的社会和环境问题的愿望也越发强烈。”

“除了考虑投资风险和回报，社会影响力正成为影响投资决定的第三个关键因素，因此慈善家们对于捐赠配比和投资结构的要求日趋详尽和成熟。”



### 房地产

今年态度调查的一个重要部分，是超高净值人士对购置物业作为居所和作为投资的想法。

根据调查，平均住宅房产占超高净值人士投资财富的四分之一，而商业物业投资则占11%。

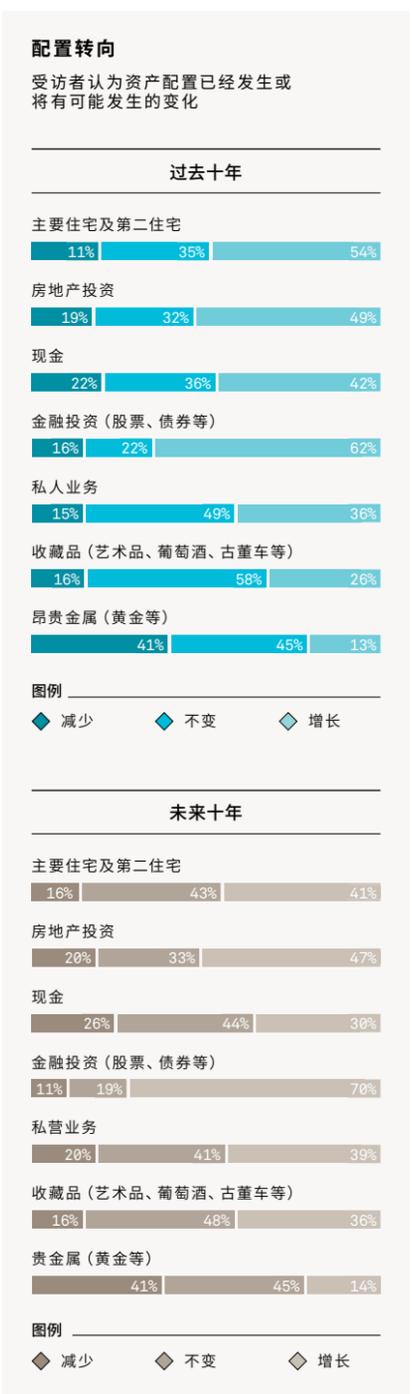
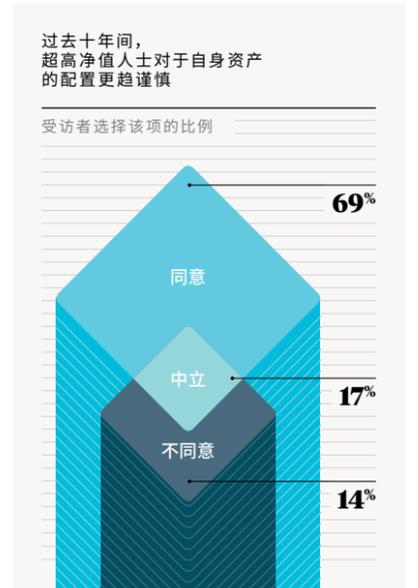
54%的受访者表示，其客户在过去十年间增加了对住宅物业投资。仅逾40%的受访者预期此类投资会在未来十年继续增加，而30%表示其客户可能会考虑在2016年购置住宅物业。

当被问及是什么因素驱使越来越多地超高净值人士购置住宅物业，最普遍（占55%的受访者）的回答是作为在投资并在未来出售。同样得分较高的答案还有分散投资（占46%的受访者）和资金避险（47%的受访者）。在为俄罗斯和独联体国家客户提供服务的受访者中，有80%表示避险因素正变得日益重要。

“大部分的非洲高净值客户都在寻求多元化的全球投资，对房地产投资的兴趣也在不断增加，”Standard银行的Deon de Klerk表示。“随着跨境交易日趋复杂，应对客户对追寻真实价值和最合适物业的需求，聘用相关领域的专业人士来切实体现资金避险港的作用是至关重要的。”

客户对商业物业的投资兴趣也在大幅增长，47%的财富顾问预计，在未来十年中他们的客户将提高商业投资的比例。调查表明，虽然对仓储和物流物业的投资将超过对购物中心和商铺的投资，但预计写字楼和酒店仍会是投资的主要选择。

阻碍私人投资进入该领域的一个主要原因是缺乏相关经验。有关信息请见载于本报告第46页至53页的莱坊商业物业专家的最新见解。



伦敦豪宅：过去十年，超高净值人士在住宅市场的投资不断加大

表示赞同的受访者比例

《财富报告》态度调查 今年的态度调查对象为私人银行家和财富顾问，他们完成调查的时间为2015年晚秋。在本报告末尾的数据库部分，有一份按照世界区域划分的完整数据供您查阅。如有需要，我们也可以提供个别国家的数据。

## 让资本主义发挥作用

《财富报告》主编 Andrew Shirley 访问  
Lynn Forester de Rothschild

LYNN FORESTER  
DE ROTHSCHILD

Lynn Forester de Rothschild 是 E.L. Rothschild 公司的首席执行官。她与丈夫 Evelyn de Rothschild 爵士共同创立了这家投资企业。她目前在英国和美国居住。

我极少在采访前感到紧张。过去十期的《财富报告》中，我曾经采访过传奇投资者 Jim Rogers、环保主义者和电影制片人 Trudie Styler，还有标志性人物、时尚家族传人 Massimo Ferragamo。但我必须承认，在去拜访魅力四射、人脉广泛的美国商人 Lynn Forester de Rothschild 的路上，我紧张得胃里直翻腾。（其实我应该更正式称她为 de Rothschild 夫人——她嫁给英国银行家 Evelyn de Rothschild 爵士后的

头衔。）

或许是因为鲜有受访者像 de Rothschild 夫人那样，慷慨地邀请我去了她在伦敦的家，一个适合像她这样著名的艺术收藏家的住所。这里曾经是美国最有影响力的艺术家之一 John Singer Sargeant 在切尔西的工作室。

也可能是因为面对一手创立了一家成就非凡的美国电信企业、如今正领导着一



◆◆  
**这是一种信念，即资本主义应该是一个能够创造普遍繁荣的系统，并且应该在体制和社会中建立起信任**  
◆◆



对图：  
de Rothschild 夫人在纽约家中

此页上图：  
de Rothschild 夫人的投资包括非洲的可再生能源计划

下图：  
克林顿夫妇与 Evelyn 爵士和 de Rothschild 夫人

项重新定义资本主义的宏大计划、同时还是延续400逾年的财富王朝的一员的这样一位人物，我担心无法提出足够睿智的问题，因此而心生了胆怯。

我此次采访的主要目的，是要与 de Rothschild 夫人讨论有关新兴的包容性资本主义运动和包容性资本主义联盟的话题。这个非营利组织由 de Rothschild 夫人创办，正致力于推广包容性资本主义理念。

“这是一种信念，即资本主义应该是一个能够创造普遍繁荣的系统，并且应该在体制和社会中建立起信任。和对未来的乐观态度——这是我的理解。”她言简意赅地解释道。

正是这简短的一句话，打开了我提问的潘多拉魔盒。我首先准备提出的问题是：对资本主义进行修正的需要有多迫切？但 de Rothschild 夫人已经先我一步，借当天早上最新发布的一些调查发现回答说：“非常迫切”。

◆◆  
**只有19%的美国人相信，他们的政府在多数情况下将做正确的事情；而且民众对商界的信任也好不了多少**  
◆◆

她先为访谈时间有限表示歉意，然后亲自确认咖啡很快会送到，还随即开玩笑称我的访谈录音机“过时”了。如此这般，不难理解为何她可以说服众多有影响力的人物，比如 Christine Lagarde、Mark Carney、克林顿、查尔斯王子甚至教皇来支持自己的运动。

尽管有着名人的支持，但包容性资本主义仍然不是一种主流概念，因此我首先请 de Rothschild 夫人为《财富报告》的读者介绍一下。

她感慨地说：“只有19%的美国人相信，他们的政府在多数情况下将做正确的事情；而且民众对商界的信任也好不了多少。社会对商界的信任程度到了这种程度，而且往往不无道理，这种状况不利于资本主义，也是不应该发生的。”

de Rothschild 夫人认为，如果我们不去解决问题，后果可能非常可怕。“一个自我否定的分裂社会是无法持续的，就算你属于社会最上层的1%或0.001%也于事无补。如果你所处的社会摇摇欲坠，那你也



上图：  
de Rothschild夫人在2015年全球包容性资本主义大会发言

下图：  
美国艺术家 John Singer Sargent的自画像，其在伦敦的公寓目前是de Rothschild夫人的家，相片特别鸣谢 Bridgeman Images

对图：  
Bill Viola的 Divine Light 作品，相片特别鸣谢 Bill Viola Studio



不可能安然度日。

“现在，我们可以坐在伦敦和纽约，说社会并没有摇摇欲坠，街上的餐厅装饰精美，我生活得也自由自在。但是，这并不等于可以坐视不理中产阶级的前景。因为这是不明智、不妥当、不道德和有违伦理的，更何况忽视社会中的贫困人群。”

那我们能做什么呢？我问。“坐视不理的后果之一就是‘占领华尔街运动’的发生，另一个则是‘突尼斯蔬菜商贩点火自焚事件’。但我还是相信，最好的结果就是让企业和投资者参与到解决问题的过程中。”她解释说。

“我们有很多工作要做，而我认为我

表的可投资资产高达30万亿美元，占全球管理中的金融资产总额的三分之一）。因此，2015年我们又举办了第二届大会，并计划2016年在纽约再办一次。但是，要带来切实的改变，只靠一年举办一次大会远远不够，因此我们创立了包容性资本主义联盟。”

“我认为我们的切入点就是说服大型资产持有者、主权基金、养老基金、保险公司和自行管理财富的人士，让他们相信长期投资必须同时关注产品、地球、人和利润。”

de Rothschild夫人坚信推行包容性资本主义并不意味着需要牺牲利润。“我

就算你属于社会最上层的1%或0.001%的人  
也于事无补。如果你身处的社会摇摇欲坠，  
那你也不可能安然度日

们不应该把责任只压给政府。包容性资本主义就是要与大型资产所有者、资产管理者和全球企业领袖进行对话沟通，给他们解决问题的提议。”

包容性资本主义联盟就是在这样的理念背景下创立的。2014年，伦敦金融城邀请de Rothschild夫人帮忙举办包容性资本主义大会，随后联盟便诞生了。

“我当时不知道大会能办成什么样，但结果比我们想象的还要成功（与会代

并没有要求大家接受低于预期的利润回报。”

这是一个很有说服力的信息，联盟网站上大量的研究报告也支持该观点。最新的一份研究报告质疑当下流行的一个理论，即对冲基金的激进冲击是否真的能够为目标公司带来长期利益。

她也指出，她与Evelyn爵士共同创立的投资公司——EL Rothschild公司所投资企业的收益情况。其中一些企业，比如非

洲一家可再生能源企业和印度一家农业企业，的确有制造市场影响力的因素在里面，但de Rothschild夫人坚信自己和丈夫都是积极追求出色回报的投资者。

“在印度，我们已经获得了逾一倍的投资收益；而在非洲，我们投资的内部收益率也超过了20%。EL Rothschild公司投资组合的回报率超过30%，因此我们非常清楚有影响力并不意味着我们要牺牲回报。”

然而，de Rothschild夫人也承认，打破政界、商界和消费者行为中普遍存在的只注重短期效益的思维方式并不容易。

我想知道到底是什么促使她挑战如此艰巨的任务。“我之所以关注这个问题，是因为我想为子孙后代创造一个公平竞争的世界，或者至少一个公平竞争的国家——美国，在那里，人们凭借上帝赐予的天赋而不是家庭出身来实现梦想。这就是我的信念。”

包容性资本主义并非没有反对者。一些评论家声称它不过是全球商界精英保护自己、躲避不满群众愤怒的公关行为。另有一些人则称资本主义概念本身就是个问题。

然而de Rothschild夫人毫不迟疑地指出，虽然资本主义不完美，但总的来说它推动了世界的进步。“我相信，这与丘吉尔对民主的评论很相似——‘民主是一种最坏的政府形式，但比我们现在知道的所有其他政府形式都好些’。虽然从1980年起，财富不均问题就在不断加剧，发达国家中1%的人口累积了太多的财富，但我们也不应忘记，与此同时，在世界其他地区有7亿人口脱离了贫困。

“我认为除了极为失误的部分，资本主义无需致歉。权贵资本主义确是大错特错，压榨中产阶级以补贴富人，这种行为极为糟糕，政府不应为保护富人而服务。”

“资本主义应该是竞争、创新和公平的环境。如果这一切都能到位，我认为没有人有理由反对包容性资本主义。

然而，de Rothschild夫人也承认，为2015年包容性资本主义大会作出贡献的劳莱斯董事长Ian Davis提出的一个观点也确实有理有据，即“一个概念要想变得真实、有效，则必须先被民主化”。

我好奇这一概念怎样才能传播到除了参会商界领袖以外的普通人中呢？“这是一个很好的问题，当然也是最困难的问题”，de Rothschild夫人说，“简言之，就是千里之行，始于足下。从一开始，我就说过包容性资本主义不是一种终点，而是一个过程，让我们在投资时打开眼界。”

包容性资本主义也不应与慈善事业和

企业社会责任相混淆，她强调说，即便她和Evelyn爵士向来都支持各种各样的社会活动。有些社会活动是传统行为，比如，为一家伦敦的儿童医院注资；有些则是围绕艺术圈进行的——de Rothschild夫妇二人都是知名的现代艺术支持者，也曾帮助泰特现代美术馆买下备受赞扬的影像艺术家Bill Viola的作品，但还有很多则是围绕小额信贷、教育和鼓励发展经济技能而开展的，而这些领域自然都与包容性资本主义的概念密切契合。

告别时，de Rothschild夫人担心我是不是忘了带件外套抵御英国的恶劣天气。虽然这个季节气候已经相当温和，但我仍感谢她的关怀。

在采访结束时，我认可de Rothschild夫人对企业、财富创造者、政治家，甚至消费者都来共同采取行动的呼吁，否则坐视不管所带来的后果是全世界都无法承受的，尽管包容性资本主义的批评者是否能够认可她的诚意却还有待观察。

[inc-cap.com](http://inc-cap.com)

◆◆  
EL Rothschild公司投资组合的  
回报率超过30%，因此我们非常清楚，  
要实现影响力并不意味着我们要牺牲回报  
◆◆





## 深入分析 全球财富的分布

### 主要论题

01

#### 财富增长放缓

未来十年，超高净值人士将不断增加，但是增速相较过去十年将会明显放缓

→ 第20页

02

#### 富豪经济的崛起

赤贫人口减少，但国家内部财富分配不均问题将加剧

→ 第24页

03

#### 慈善新模式

发展中国家有影响力的慈善家向您描述他们采取鼓励发展技能的慈善方式，以创造财富来减少财富分配不均

→ 第26页

## 全球财富趋势

全球财富分布是自2007年首期《财富报告》发布以来，我们一直在追踪的最关键趋势之一，或精确而言，即超级富豪在哪里生活、人数有何变化。今年《财富报告》的数据由New World Wealth提供，数据覆盖的国家、城市和富豪分类比以往各期报告都多。比如，如果您需要了解生活在阿克拉或者阿塞拜疆的净资产超过1,000万美元的富豪人数，在今年的《财富报告》中都可以找到答案。

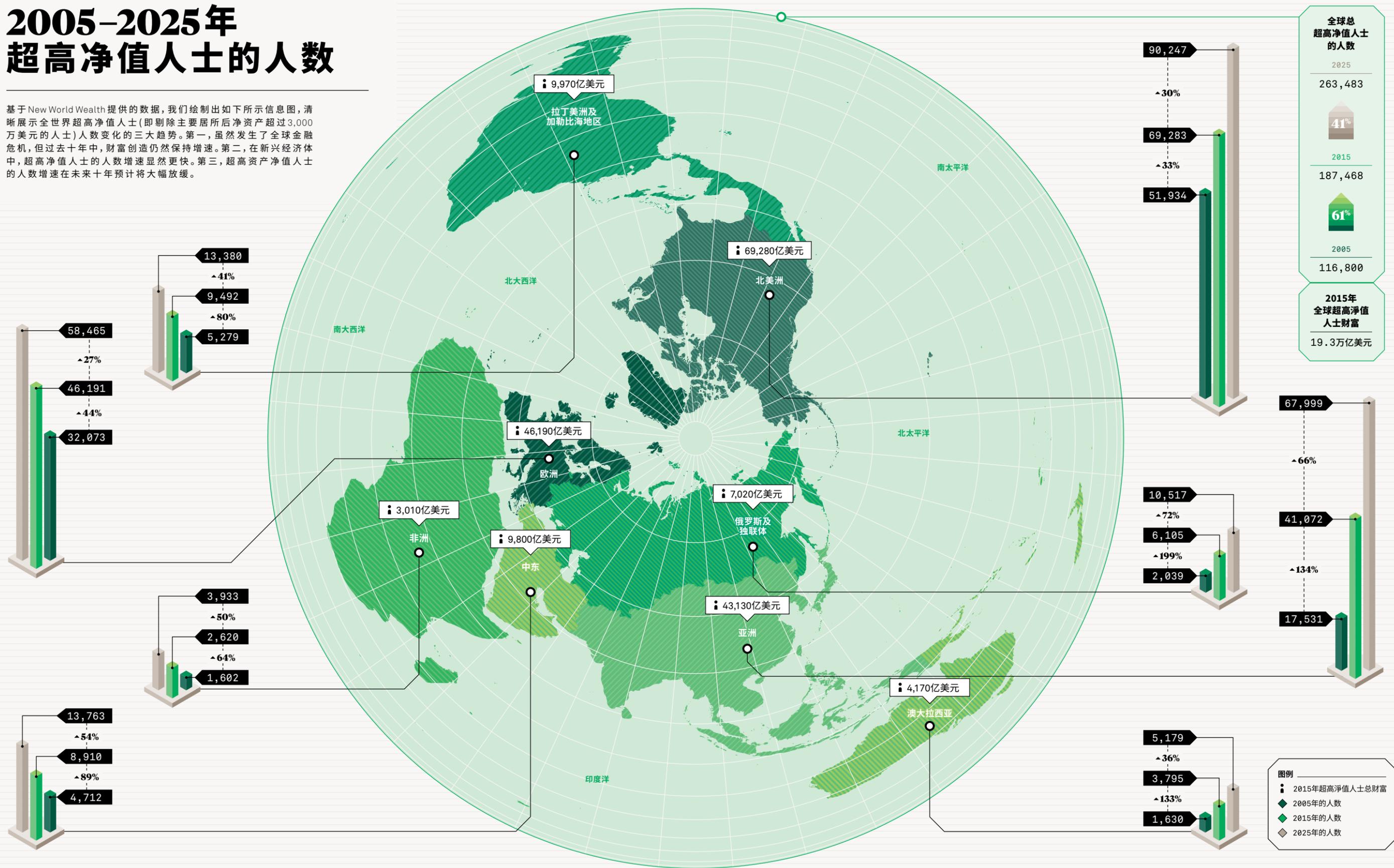
我们对这一综合数据库展开分析，在接下来的几页中主要关注过去十年中不同区域内超高净值人士人数的变化情况、最新的年度迁移情况及未来十年预期会发生的变化。

其中，一个重要的变化是未来十年超高净值人士人数增长相较过去十年预计将大幅放缓。2014至2015年间，全球很多股票和商品市场都出现暴跌，导致全球超高资产净值人士的人数减少。

我们还仔细研究了一项当今热点政治问题：全球财富分配不均问题的加剧。与十年前相比，虽然生活在赤贫中的人口数目已有所减少，但在很多国家，贫富差距却在不断扩大。同时，我们也将分享来自世界不同地域的三位慈善领袖的真知灼见。

# 2005-2025年 超高净值人士的人数

基于New World Wealth提供的数据,我们绘制出如下所示信息图,清晰展示全世界超高净值人士(即剔除主要居所后净资产超过3,000万美元的人士)人数变化的三大趋势。第一,虽然发生了全球金融危机,但过去十年中,财富创造仍然保持增速。第二,在新兴经济体中,超高净值人士的人数增速显然更快。第三,超高资产净值人士的人数增速在未来十年预计将大幅放缓。



来源: New World Wealth

# 超高净值人士人数增长放缓

最新数据显示，未来十年新增超高净值人士将会减少

GRÁINNE GILMORE  
英国住宅研究部主管

自首期《财富报告》发布以来的十年间，全球超高净值人士的人数增长了60%。

根据财富信息公司New World Wealth为2016年《财富报告》准备的数据，全球净资产（不含主要住宅）超过3,000万美元的超高净值人士的人数达187,500位，较2005年的116,800位增长了61%。

这一增长反映出，尤其是在全球金融危机过后的数年中资产价格和投资回报的上升。在此期间，新兴经济体中的超级富豪人数增速最快。

全球超高净值人士的人数仍在继续增加。然而，增速较过去十年将显著减缓。据预测，至2025年，超高净值人士总数将增长41%，达到263,400位。

各区域的预测增长率差异很大，新兴

经济体的增长将仍位居前列。未来十年，亚洲超高净值人士的数量预计将大增66%，而欧洲为27%。

根据New World Wealth的预测，十年后，北美洲仍将是超高净值人士总人数最多的地区，然而增幅（21,000位）却将不敌亚洲。至2025年，亚洲将新增27,000位拥有超过3,000万美元财富的人士。

虽然长期来看呈现增长趋势，但2015年的数据显示自2008年全球金融危机以来，超级富豪人数首次出现了年度下滑。去年，在进行个人数据统计的91个国家中，仅有34个国家的超高净值人士的人数有所上升。

2015年，有近6,000人跌出了超高净值人士群体，使该群体总人数减少了3%。这一下滑反映出经济增长放缓，以及整体金

融环境的波动。2015年，全球经济增长率放缓。同时，股票、商品和其他资产价格的增速也出现了下降。

事实上，以美元计算的绝大多数主要股市指数在2015年均有所下滑。“其中下滑最明显的国家有加拿大（截至年底下滑24%）、新加坡（下滑20%）及南非（下滑23%）。”New World Wealth研究部主管Andrew Amoils解释说。“录得明显增长的仅有日本、丹麦和匈牙利，这三个国家的超高净值人士的人数在该年度都有所上升。市场表现的变化无常伴随着全球部分物业市场的增长放缓。油价急剧下降对许多中东国家和部分非洲国家的超级富豪造成了显著的影响。”

此外，美元持续坚挺，当用美元计算资产净值时，又加剧了超高净值人士以当地



摩纳哥：尽管全球人数在下降，摩纳哥超高净值人士的人数在2015年增长

货币核算的财富减少。2015年，美钞的贸易加权值上升了6%，使得从2014年7月至2015年12月的累计升幅达到了16%。“2015年，仅有两大主要货币相对美元有所升值，即日元和以色列谢克尔。其他主要货币均出现贬值，某些甚至大幅贬值。汇率波动，也使得部分人士在以美元测算时滑入了较低的财富组别。但值得注意的是，许多超级富豪所持有资产中至少有部分为美元资产，这在汇率波动中对他们起到了一定的保护作用。”Amoils解释说。

今年的《财富报告》还包括其他财富组别的数据，例如百万富豪，并首次加入千万富豪组别，即资产超过1,000万美元的

目前全球有超过1,300万位百万富豪，远超2005年的870万位

人士。借助这些数据，我们可以深入洞悉大众财富状况；同时还可能在此基础上发掘出更多潜在的超级富豪。

目前全球有超过1,300万位百万富豪，远超2005年的870万位。这些个人的资产从100万至超过10亿美元不等，总资产净值约达66万亿美元，超过了全球股票的总值。

未来十年，全球三大主要财富枢纽将各新增超过100万位百万富豪，即亚洲（+160万）、北美洲（+140万）和欧洲（+100万）。然而，从国家层面来看，美国依然遥遥领先，预计会新增125万位百万富豪，中国将有490,500位，英国有253,500位，印度有247,800位。到2025年，全球百万富豪总数将超过1,800万位。

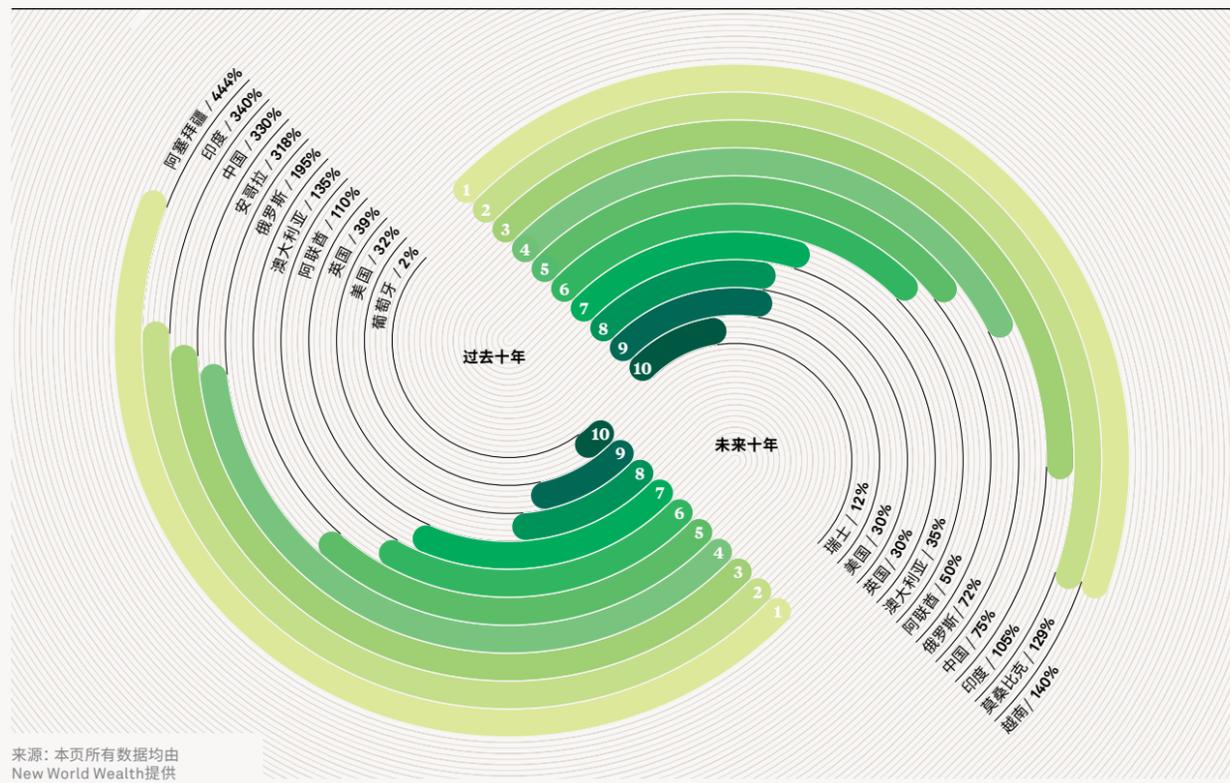
接下来我们来看看稍高一级的千万富豪人数。未来十年，亚太区千万富豪的人数将增长63%，超过欧洲的人数，但仍落后于北美洲。

未来十年，亚洲十亿富豪的人数将增长71%，达到832位，与北美洲的840位旗鼓相当。在2025年，欧洲十亿富豪的人数预计将达到约569位。

欲了解涵盖近100个国家和城市的详细数据，请参阅第64页的数据库。

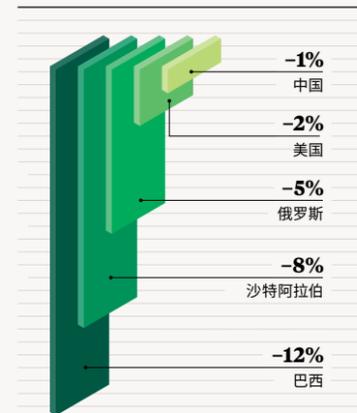
超高净值人士的人数变化

截至2015年特选国家超高净值人士的历史及预测人数增幅



来源：本页所有数据均由New World Wealth提供

2014至2015年特选超高净值人士的人数变化



千万富豪的平均年龄
越南 48
中国 52
美国 56
英国 57
瑞士 62

## 财富分配不均 已成为主流话题

日益强烈的自身权利被剥夺感，  
正在重塑全球政治格局

GRÁINNE GILMORE  
英国住宅研究部主管

在过去的几十年里，许多国家的经济增长都伴随着全球化进程，这不仅印证了前文探讨的某些财富创造的影响，也使全球极度贫困人口数量减少了一半，国与国之间的贫富差距有所缩小。

然而，许多国家内部的贫富差距却在不断扩大，尤其是在发达经济体中。

“百分之一”人口的权力不断增长已并非什么新现象。2007年发布的首期《财富报告》中重点关注了“富豪经济”的崛起。

“富豪经济”是花旗的经济学家们创造的一个概念，用来解释富豪发现自身财富等级提升快于其他人群的过程。

财富分配不均问题不断被提上政治议程，尤其是在政治家们忙于应对社会上感到自身权利被剥夺的人的时候，问题尤其突出。最终，社会、经济和政治不平等的情绪可能会酝酿革命浪潮，比如阿拉伯之春。

在西方国家的选民也表达自己的情绪，

美国、法国和匈牙利的民粹主义右翼政治家开始崛起；而在英国，随着强硬派社会主义者Jeremy Corbyn当选党魁，在野党也开始大幅度偏左。

政治格局进一步断裂将引起经济的不稳定，并会影响总体经济增长。正如de Roth-

◆◆  
**财富分配不均问题不断被提上政治议程，  
尤其是在政治家们忙于应对社会上感到  
自身权利被剥夺的人的时候，问题尤其突出**  
◆◆

schild夫人在第14页的采访中所说，企业家和财富创造者在稳定的社会环境中才能有最佳的发挥。

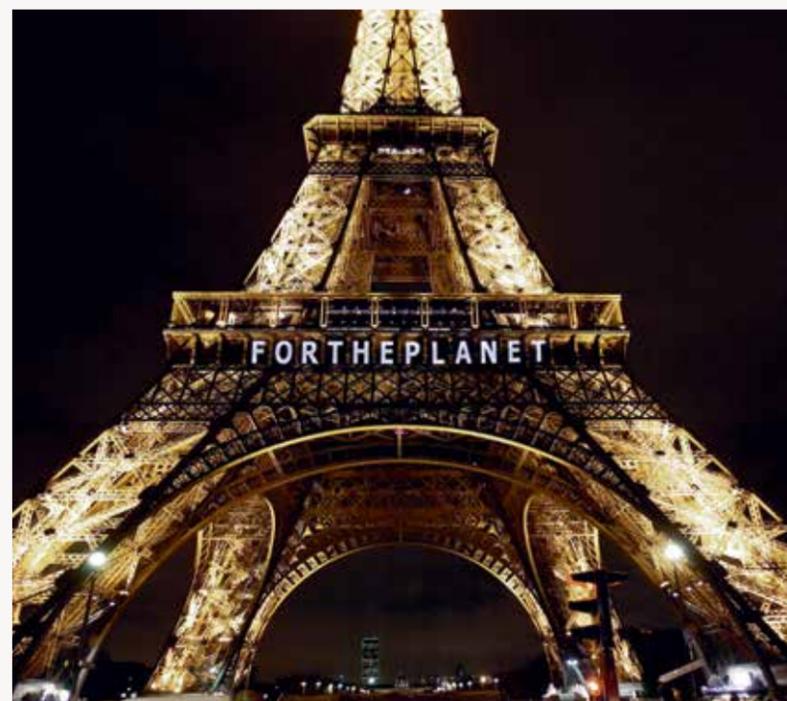
那么，近年财富分配不均加剧的背后到底隐藏着什么？应该如何解决？

2014年，法国经济学家Thomas Piketty提出引起全球瞩目的观点，他认为财富并没有从富有人士流向社会其他人士。他认为解决分配不均的问题应通过向全球财富持有者征税，让这一部分财富中进行再分配。

英国经济学家Anthony Atkinson则更进一步发展此观点，他呼吁向最富有人士大力征税，同时呼吁政府干预市场，确保平等的财富分配，并保障人民就业。

不过，财富创造的全球化让个人和企业更容易选择投资地点和方式，却也令国家税收法规对本国财富约束越困难。

还有一些理论，认为数字革命正在加剧财富集中在“拥有者”（无论是拥有股份、还是公司）而非上班族手中。Carl Benedikt Frey博士、Michael Osborne博士和花旗集团在其名为《Technology at Work》的论文



中就反驳说，创新活动不断变化的本质。

他们指出，工业革命同时造福了消费者与工人（因为需要大量劳动力制造和装配新产品），而技术革命则主要造福了消费者。“在数字化时代，创新者与企业家才是主要受益人，而非工人或投资者。”

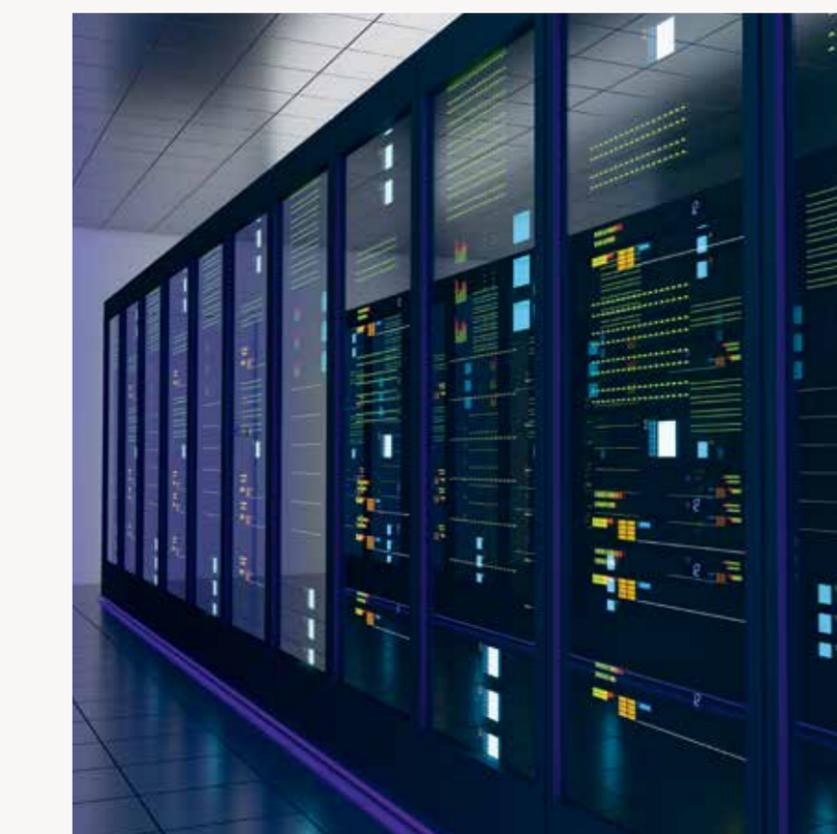
该观点与一些经济学家和评论家的观点不谋而合，他们也认为财富税并非确保人人享有经济机会的最佳方式。美国前任总统经济顾问Pippa Malmgren博士就曾在去年的《财富报告》中说，政府应该关注减税而非加税，从而促进创业。她说：“政策制定者应聚焦经济体的创新和成长，这一点至关重要。”

麻省理工学院研究员Matthew Rognlie却认为解决分配不均问题的办法其实在于物业规划政策，此观点受到多方关注。

Piketty认为资本投资收益会继续无限增长，Rognlie对此并不认同。相反，他认为帮助巩固超级富豪资产净值的其实是物业，尤其是住宅。

他表示，限制性城市规划政策更加令业主获得“超常”规模的收益，在发达经济体里经济活动强劲的城镇及其周边地区尤其是如此。“政策制定者应正确处理阻碍住房建设的城市规划法规和居民（不愿在自己社区看到建设项目）的邻避行为。”

国际货币基金组织的Era Dabla Norris及其他经济学家最近发表了一份论文，强调“更好的接受教育和医疗的机会、有针对性的社会政策……可以帮助提高中低阶层的



收入份额”。乐施会则表示解决分配不均问题不应仅限于纯粹的经济学领域，应对气候变化也应被列为政策制定者的核心目标，因为热浪、洪水等极端天气事件对直接以农耕为生的人群造成最为严重的影响。

但联合国同时也强调，还有许多其他弱

对图：  
去年巴黎气候变化会议期间的艾菲尔铁塔。应对气候变化有助于减少贫富不均

上图：  
部分人认为数字化革命使得企业受益而不是工人

下图：  
具有争议的法国经济学家  
Thomas Piketty

◆◆  
**财富创造的全球化让个人和企业  
更容易选择投资地点和方式，却也令国家税收法规  
对本国财富约束越困难**  
◆◆

### 更多内容

1. 请登录knightfrank.com/wealthreport阅读Grainne撰写的全文
2. 包容性资本主义是否是解决财富分配不均的一个办法？请参阅第14页，在与de Rothschild夫人的访谈中寻找答案
3. 几位新生代慈善家如何解决财富和社会不平等？第26页将为您详细解读

势群体也处于风险之中。联合国在一份2014年的报告中就曾表示：“在社会、经济、文化、政治、体制或其他方面被边缘化的群体，尤其容易受到气候变化的影响。”

去年末，具有里程碑意义的气候变化全球协议在巴黎达成，可能会在一定程度上帮助缓和上述问题；然而，围绕财富分配不均问题的广泛辩论注定还将持续一段时间，并会对超高净值人士及其财富顾问产生长远影响。





## 回馈社会：个人视角

### 亚洲

#### 李棕博士

李棕博士现任新加坡综合开发商  
华联企业有限公司执行主席及力宝集团总裁

我认为，无论年龄、性别、社会经济或种族背景如何，每个人都应享有充分发展其才能与潜力的机会。正是这一信仰促使我于2010年创立了李棕基金会集团。基金会受到我个人哲学理念的直接引导，致力于通过教育、赋权和参与来改善弱势群体的生活。对我而言，教育是改善人民生活和提高社会流动、赋予其做出改变的能力并带动其他人的关键，从而产生更大影响并服务社区。自成立以来，基金会捐助了多项有价值的慈善事业，希望藉此激励后代并向其灌输社会责任感。基金会支持的

核心事业包括教育与技能培养、健康与体育、人道主义与社会发展、环境保护。为了促进人们对自然灾害及气候变化影响的了解与认知，我在南洋理工大学设立了李棕地球科学基金，旨在帮助新加坡地球观测研究所的研究生们对地球科学作更深入的研究。这是我们承诺的一部分，旨在于亚洲形成更加可持续发展的社区，并让世界变得更加安全。

### 中东

#### Muna Easa Al Gurg

Muna Easa Al Gurg现任Easa Saleh Al Gurg集团零售总监、  
阿联酋阿拉伯年轻领袖主席、阿联酋基金会和  
Easa Saleh Al Gurg慈善基金会董事会成员

慈善事业是我们家族基因的一部分。孩提时期我就常常聆听关于家族基金会的故事，包括我们如何在非洲、印度和世界各地建立学校和诊所、设立各类奖学金。长大成人后，随着经验积累和财富增长，我开始思考“我要做些什么？”才能发扬光大基金会的事业并回馈社会。我一直很喜欢与年轻人一同工作，于是我从“阿拉伯年轻领袖”开始——最初只是一名成员，随后加入董事会，并最终担任主席。那时，中东正面临严重的失业和罢工问题，情况十分糟糕。于是，我们推行了一系

列项目，希望通过帮助年轻人实现自身潜力，从而有效解决这些问题。最近，我还在London Business School为阿拉伯女性设立了一个以我名字命名的奖学金。我们知道，国家内部的财富循环对经济的增长和发展至关重要。当我们审视性别不平等问题时，发现确保各机构中的男女性别的平衡非常重要，这也是此项奖学金设立的目的。如果在一生中创造了财富，我相信我们就有责任将这笔财富转化为更多贡献社会的善举。

### 非洲

#### Tony Elumelu

Tony Elumelu，来自尼日利亚，是非洲  
最具影响力的商人之一。他在2010年设立  
Tony Elumelu基金会，旨在促进非洲地区的商业创业活动。

迅速发展的私营行业是当前非洲增长的核心，这部分得益于空前规模的外国投资广泛投入于非洲各行各业，同时非洲人也加快在非洲大陆其它地区的积极投资。非洲的确也面临着挑战；其中最主要的挑战是适龄劳动人口迅速增长，至2050年非洲适龄劳动人口数量将达到世界第一。确保私营行业的持续繁荣是满足这个劳动力大军增长的最佳途径。然而，为了避免许多发达经济体正在面临的收入上和机遇上差距的扩大，非洲的增长应是包容性的增长。为了实现这一目标，企业需要

采取有意识的行动，而公共部门也需要构建具有全球竞争力的环境。这正是我的基金会各项工作的基石，当中包括一个投入共1亿元以创造10,000个非洲企业的十年计划，名为 Tony Elumelu Entrepreneurship。“非洲式资本主义”（Africapitalism）是一种鼓励在战略性行业进行长期投资、以促进广泛经济和社会财富创造的经济哲学。非洲式资本主义将帮助建立能够为所有非洲人创造进步机遇的非洲社会——帮助数百万人摆脱贫困。

## 三位领先的慈善家 分享了他们对解决 财富分配不均问题的独到 见解与创新方式



## 全球资本流动与 季节性财富迁移分析

### 主要论题

01

#### 资本流动

跨境投资在过去十年显著增长。十年间，中国的对外投资增加了近1,500%  
→ 第30页

02

#### 季节性迁移

非永久性财富迁移一瞥，包括私人飞机热点区域和城市超高净值人口的季节性变化  
→ 第34页

03

#### 联系

最新研究结果列出全球哪些城市最能联系超高净值人士。同时公布莱坊最新全球城市指数结果  
→ 第36页

## 财富的流动

富有的投资者的流动性达到空前高度，而投资正流向新的市场。

我们对跨境资本流动的分析证实了投资活动的迅速增长，以及主要国家之间的财富流动规模；中国对外投资的强劲增长，反映着整个亚洲地区的增长。

财富和富豪的流动不仅仅是固定投资的问题。在以下关于季节性流动的章节中，我们通过观察全年富豪人口数量变化最大的城市，对富豪的年度流动进行了分析。全年之中，洛杉矶千万富豪的数量大约在6,000与11,000之间波动。迪拜、开普敦、伦敦和迈阿密的富豪人口数量也出现了明显波动。

我们的全球活动日历透过私人飞机里程数据，分析了全年富豪聚集的地点。如果参与富豪的社交活动，您的行程可能是：1月，达沃斯；4月，奥古斯塔大师赛；5月，摩纳哥一级方程式大奖赛；6月，阿斯彭思想节；年底，迈阿密巴塞尔艺术展。

伦敦和纽约长期稳居对富豪最重要的全球城市排行榜榜首。本年度的态度调查表明，各大城市在富豪倾向并未发生变化。为了了解城市吸引力的驱动因素，我们利用飞行时间和财富密度数据，分析了城市与全球超高净值人士之间的连接性。

## 全球财富流动动向

回顾过去十年资本流动

TAIMUR KHAN  
莱坊资深研究分析员

过去十年间，个人跨境投资出现显著增长，其中物业投资占大部分。

目前尚没有具透明度关于全球住宅物业投资的数据，下页的图表使用了国际货币基金组织（IMF）的最新数据，旨在全面反映资本流动情况。

图表使用各国的“国际投资头寸”，具体而言，即按照国家别划分的资产和负债。其中，‘对内投资流’代表外国居民对本国资产的拥有权。‘对外投资流’代表本国居民对海外资产的拥有权。

对比2005年与2015年主要市场直接投资的走势，我们采用了比住宅物业投资更广泛的数据集，可以清楚看出驱动投资市

场的关键性流动。

不出所料，跨境投资的显著增长成为过去十年的主要趋势。驱动力主要来自中国的对外投资大幅增加（+1,471%）。若按绝对值而非增长率计算的话，驱动力则来自美国。由于国内经济增长和财富创造，加上更宽松的信贷政策，促使印尼、泰国和韩国的对外投资迅速增长。

意大利、希腊等国的经济不稳定导致了这些国家在欧洲相对较多的资本外流。过去十年间，意大利和希腊对外投资分别增长了106%和135%。

在吸引外国投资方面，中国的增长极为显著（500%），而其他新兴经济体同样

增长迅速，例如巴西（294%）。图表中的数据呈现出的增长显示亚洲物业投资者对区内市场兴趣浓厚——其中最显著的地区有新加坡（285%）、香港（222%）和澳大利亚（146%）。

再看希腊，由于经济不稳定的影响，在同一个十年间希腊对内投资下降了18%。

对页在聚焦财富流动面临的风险部分，我们将对影响这些投资的未来表现的各项因素纳入考虑。



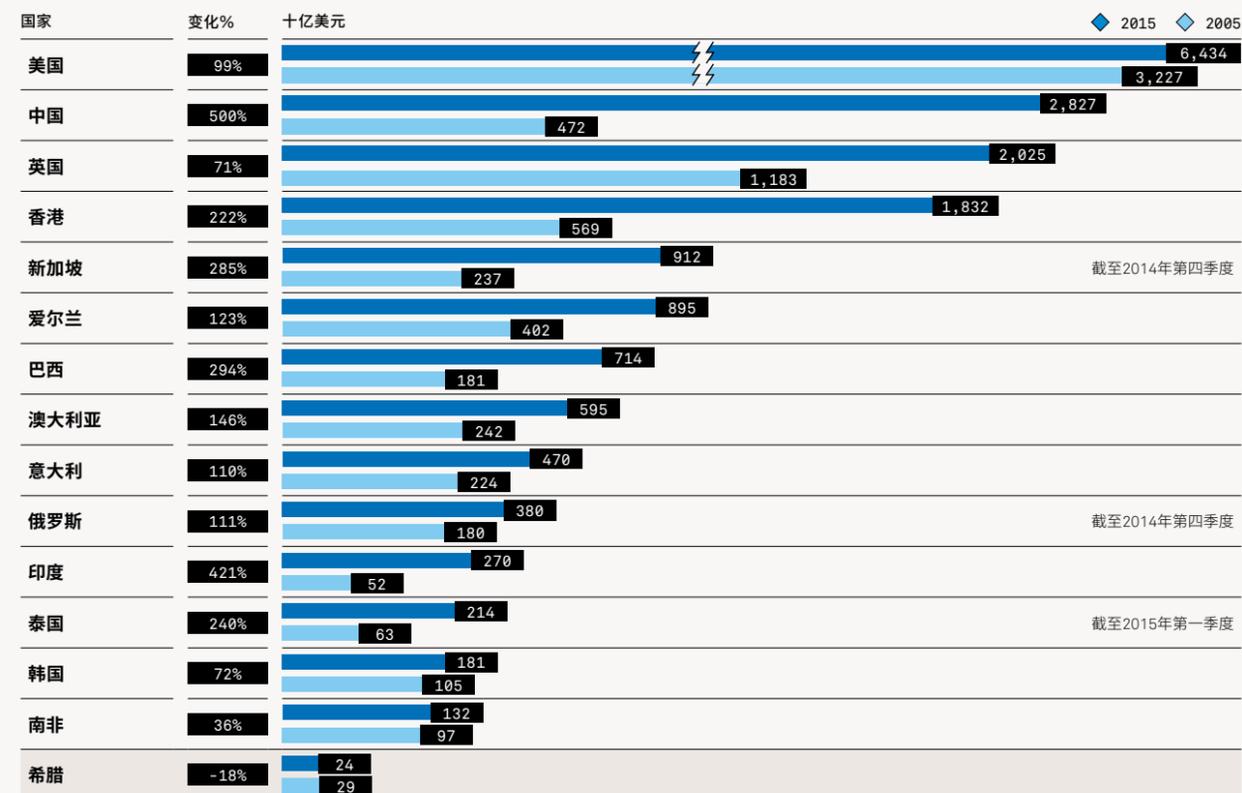
重庆的商务区：从2005年以来，中国的外来投资按年大幅增长

意大利、希腊等国的经济不稳定导致了这些国家在欧洲来说相对较强的对外投资

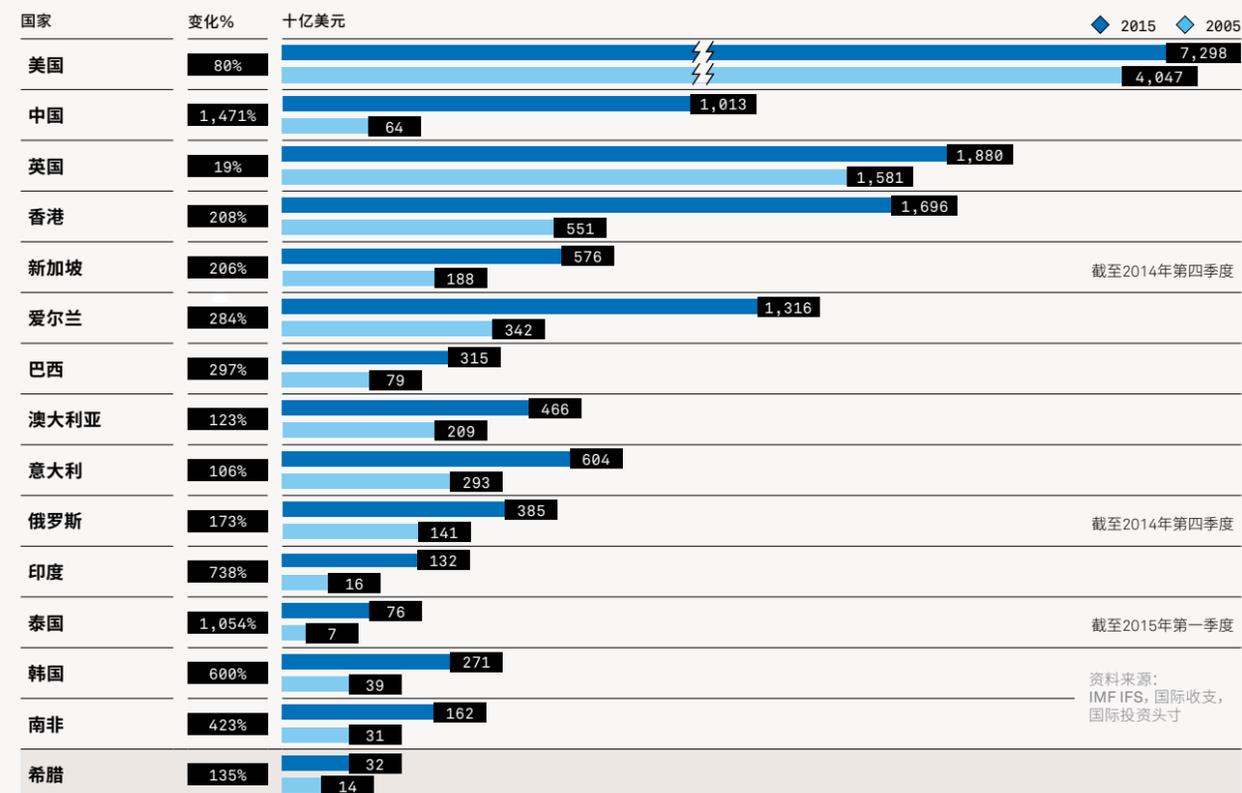
## 全球财富流动的十年变化

除特别注明外，数据截至2015年第二季度的十年增长

### 对内投资



### 对外投资



资料来源：  
IMF IFS, 国际收支,  
国际投资头寸

## 深入分析 财富流动趋势

国际和各个国家的监管体制可能影响全球资本和投资的走势

LIAM BAILEY  
全球研究部主管

过去十年，《财富报告》一直追踪着富豪及其投资愈趋全球化的趋势。随着此趋势的不可避免，各国政府也开始对此加以关注。

根据Tax Justice Network去年发布的两年一次的Financial Secrecy指数，在要求增加税收透明度的呼声下，避税的难度也越来越高。

在过去两年，大多数国家税收体制都变得更加透明——特别是在开曼群岛和卢



卢森堡：税收透明度大大提高

森堡这样的地方透明程度大幅提高。

改善的主要原因是全球税务信息共享的需求提升。首先是因为全球金融危机后，经济疲软和税收收入低迷。随后，经济合作与发展组织(OECD)发布的《共同申报准则》倡议进一步推进并巩固了税务信息的共享。《准则》旨在确保各国能够对本国的纳税人合理征税。

《准则》以美国《外国账户和税务合规法案(FATCA)》为基础，正取得迅速发展。从2017年9月开始，超过50个国家之间将实现信息互换，而在今年1月确定资产拥有者和管理者的尽职调查已经展开。

这些措施和倡议已经引起一些担忧。大规模的数据共享可能导致不同政府得出互相矛盾的报告和消息，以及不当使用敏感数据的风险。有人认为大规模的数据共享可能意味着一些投资者将减少参与跨境投资，以确保自己的资产信息不会被分享给不稳定国家政权。

设于华盛顿的Jones Walker律师事务所的一位律师James Butera表示：“许多拉丁美洲人都害怕如果他们的财务信息被透露，将有被绑架或勒索的风险。”

不过也有人指出，向海外投资和搬迁的需求压力切实存在，尤其来自新兴市场。总部位于纽约的跨富地产公司的Stephen Muller表示：“人们认为这是来自中国的需求浪潮，但事实并非如此，迄今所看到的只是大潮来袭前的浪花而已。”



开曼群岛：亦正在改进

## 财富迁移 的障碍和机遇

我们请来Fragomen Worldwide移民公司评估未来移民的最大障碍，同时指出新机遇

### 五大移民障碍



#### 全球安全威胁对移民的影响

从投资入籍计划中剔除一些做法并不鲜见，比如：伊朗、朝鲜和阿富汗等国家的公民就已经属于被限制的行列。圣基茨和尼维斯宣布暂停，安提瓜和巴布达也正“积极”考虑排除叙利亚国民参加投资入籍计划。解除对伊朗制裁的影响在2016年仍有待观察。

#### 限制和中止广受欢迎的投资移民模式

2014年11月英国将广受欢迎的一级投资者入籍计划的最低门槛翻倍至200万英镑，并引进更多合规性要求。2014年和2015年，两个受欢迎的项目，香港的资本投资者入境计划和加拿大联邦投资计划也先后暂停。

#### 瑞士有关居留权规定的变化

瑞士最近收紧定额税制的有关规定。2014年，瑞士联邦政府更提出完全废除该计划。而法国政府也宣布缴纳定额税的瑞士居民将不再从瑞法双重征税协定中受益。

#### 国内限制影响主要移民输出国

2014年，俄罗斯出台法律规定，要求其公民如果获得其他国家的永久居留权或公民身份，必须通知当局。中国规定了银联银行卡的海外取款限额。该规定实际适用于所有银行卡，因为几乎所有银行卡交易均通过银联完成。

#### 欧盟的申根限制和发展

近几个月，欧盟部分国家重新启动边境管制，以应对难民危机。这实际上意味着一些国家暂时退出申根体系，可能影响到所有居住在某些欧盟国家，并寻求通过申根进入其他欧盟国家的投资移民。

### 五大移民机遇



#### 加勒比海地区机会增加

2015年末，圣卢西亚宣布首个投资入籍项目。年度名额上限初定为500名，申请者需拥有300万美元的净资产加上必须做出合格的投资，才能满足条件。2015年5月，多米尼克和格林纳达签署短期逗留签证豁免协议，允许欧盟公民根据申根条款入境。

#### 马耳他个人投资者计划

投资者对马耳他的个人投资者计划的兴趣依然浓厚。截至2015年6月，该计划的申请者已经超过620人，项目设定的上限为1,800人。马耳他还推出了投资移民计划。

#### 其它投资移民项目提供的鼓励机制和灵活条件

安提瓜提供有时限的投资门槛降低和费用减免优惠，西班牙取消工作限制，而且，从2015年11月1日起，申请塞浦路斯入籍项目的投资者，可在三年评估期间用不动产替换最初投资的债券。

#### 澳大利亚推出高端投资者签证

2015年7月推出的高端投资者签证允许投资者通过快速通道获得澳大利亚永久居住权。申请此签证，投资者需要持有最少1,500万澳元资格的投资满12个月，签证没有任何附加居住要求。

#### 葡萄牙增加黄金居留许可的投资选择

葡萄牙政府已经出台另外四个投资选择，旨在鼓励对于科技、文化遗产和市区复建的投资，并鼓励申请者在低人口密度和国民生产总值低于平均水平的地区投资。

## 季节性财富流动

私人飞机到达的热点和城市变化

LIAM BAILEY  
全球研究部主管

《财富报告》以往几期曾专门详细研究全世界富豪的移民模式。虽然人口的永久迁移对于推动住宅投资十分关键，但季节性和临时性的迁移也有助于增强第二居所的购置需求，使得某处地段比别的地方更有吸引力。

为阐明这些趋势，我们与NetJets公司和WINGX合作，揭示全球体育、艺术和商业活动如何创造私人飞机到达的热点地区。New World Wealth的数据显示富豪在世界各地主要居所和第二居所地点的季节性变化。

能够吸引私人飞机集聚的活动绝大多数在欧洲和美国举行，主要因为欧美私人航空的市场成熟。随着亚洲及其他市场逐步成熟，更多当地的活动很可能会吸引私人飞机的到来。

私人飛機經營者正緩慢地擴大他們的營運規模。NetJets公司（欧洲）的销售部



香港巴塞爾藝術展：私人飛機的重要目的地之一

主管Marine Eugene表示：“诸如香港巴塞爾藝術展這樣的盛事，肯定会吸引特定的客户群选择乘坐私人飞机出席，前来购置艺术品。”

公务航空专业服务公司WINGX Advance董事总经理Richard Koe表示：“至于欧洲的私人飞机目的地增长情况，一

些地中海度假胜地去年增长强劲，尤其是在伊维萨岛的旺季。”

“同时，前往希腊海岛的高端旅游流量回升，土耳其度假地的贵宾旅游也呈现上涨。未来，伊斯坦布尔将成为越来越热门的贵宾活动举办地，比如游艇展和一级方程式大赛等，当然，一切还取决于安

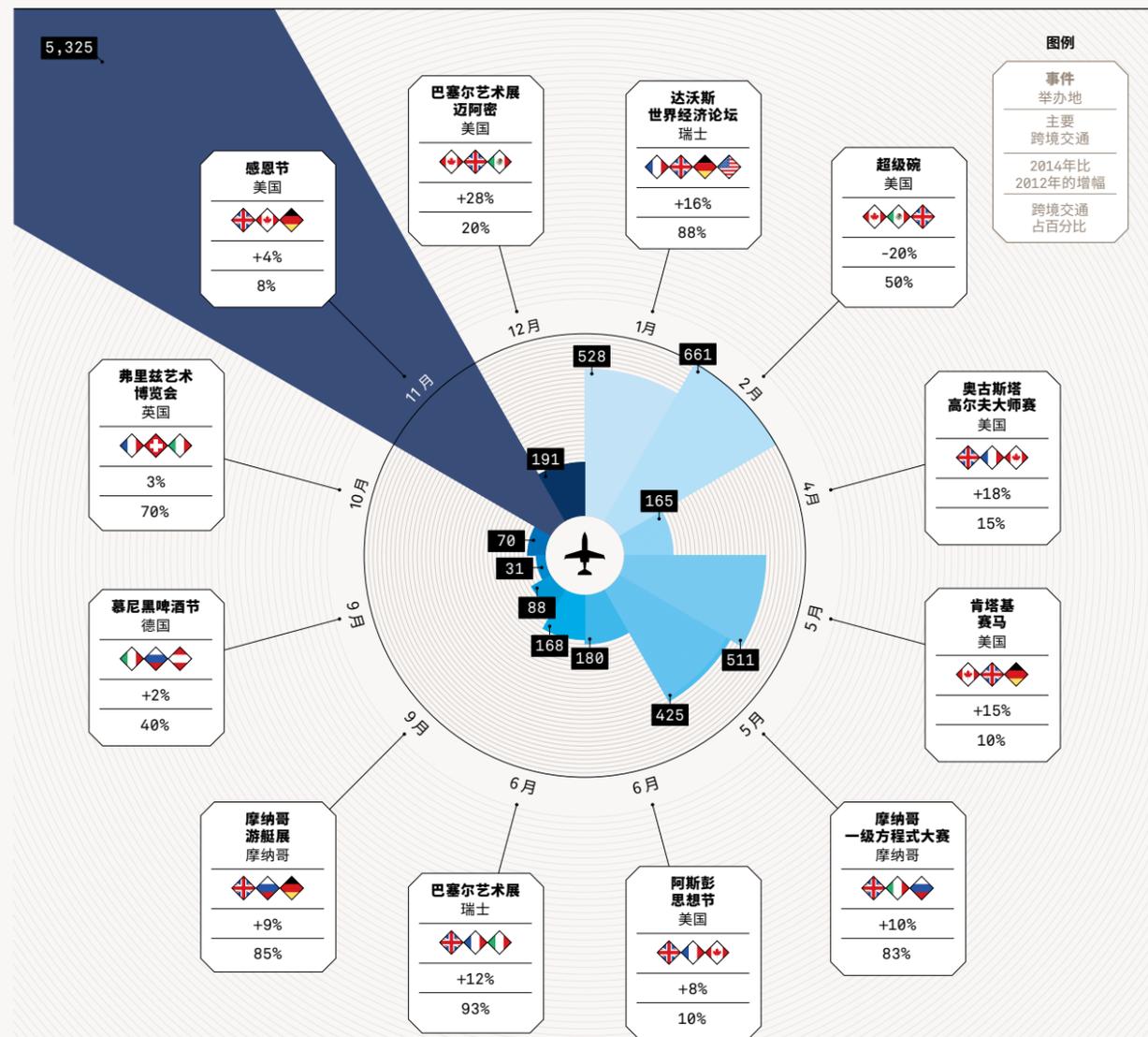
### 全球千万富翁（高于1,000万美元净资产）人数季节性变动

数据仅包括居住在长期或临时第二居所的超级富豪，不包括居住在酒店的富豪

\*包括马里布和比弗利山  
资料来源：New World Wealth

国家	地点	高峰期人数	低谷期人数	高峰期	低谷期	百分比差异
美国	伦敦	34,230	10,450	7月	1月	228%
美国	纽约	32,500	11,870	6月	2月	174%
中国	香港	24,450	8,680	6月	1月	182%
瑞士	苏黎世	11,820	4,050	8月	2月	192%
美国	洛杉矶*	11,170	5,630	6月	2月	98%
阿联酋	迪拜	10,470	1,560	11月	7月	571%
法国	巴黎	9,480	2,860	5月	2月	231%
美国	汉普顿	9,300	1,060	8月	1月	777%
巴西	里约	6,510	1,980	12月	7月	229%
美国	迈阿密	5,410	1,170	12月	6月	362%
摩纳哥	摩纳哥	5,400	1,480	7月	2月	265%
澳大利亚	悉尼	5,050	2,210	12月	7月	129%
美国	棕榈滩	4,700	1,080	12月	6月	335%
南非	开普敦	2,690	380	12月	7月	608%
法国	戛纳	2,220	460	8月	2月	383%

### 乘坐私人飞机参加全球主要活动的行程



资料来源：NetJets & WINGX Advance

全形势的变化。”他补充道。

“在其他地方，受今年稍后举办的里约奥运会推动，巴西会在私人飞机需求方面将有显著的长期增长。问题是，这能否带来可持续增长。在北京和索契奥运会期间，私人飞机活动激增，但随后中国和俄罗斯公务机市场出现下滑。”

Koe先生表示：“在中东，我们预期阿联酋的私人飞机活动会增加，特别是迪拜、沙迦和阿布扎比，而2022年卡塔尔世界杯也将提升私人飞机的出行需求。”

利用New World Wealth的数据，我们还深入研究各城市的财富情况，从而充分了解全

年12个月的每月变化，从而了解全球各地主要市场富豪数量的高峰和低谷。

虽然在美国汉普顿和南非开普敦这样的传统第二居所市场高净值人士的人数在一年内经历大幅波动，并不让人意外，但在全球一些主要的枢纽城市也出现了大幅波动。

比如，在伦敦和巴黎，净资产超过1,000万美元的人口在高峰期的人数超过低谷期时的两倍。根据我们的数据，洛杉矶是最“稳定”的市场。

**前往希腊海岛的高端旅游回升，土耳其度假地的贵宾旅游也呈现上涨**

## 举足轻重的城市

《财富报告》分析了全球超高净值人士最重要的枢纽城市

LIAM BAILEY  
全球研究部主管

过去十年，《财富报告》每期都刊载全球富豪最关注的城市排行榜，排名基于富豪选择在哪座城市居住、投资、教育子女、拓展业务、人际网络以及娱乐休闲。

从各方面考量，年复一年，伦敦和纽约始终难分伯仲，就其吸引力的广度和深度而言，也没有其他城市可以跟它们相比。

根据态度调查财富顾问的结果，今年伦敦连续两年超越纽约被选为超高净值人士心目中最重要城市。新加坡，香港，上海和迪拜维持竞争力，再次排名第三至第六位。

尽管，今年伦敦和纽约不大可能被其他

**亚洲受访者对前景较为乐观，只有30%受访者认为当前状况不会改变**

城市超越。然而，我们亦向态度调查的撰写人辨认出一些会影响这两个城市的风险因素。

对于伦敦，首当其冲的风险因素是税收，特别是英国近五年快速发展的税制改革。第二大风险因素是由于欧盟和国内活跃分子对伦敦金融业施压，导致金融监管体制发生变化。

在纽约，风险因素则分别是税收、金融监管风险以及恐怖主义威胁，其中恐怖主义风险因素排名只比伦敦略高。

超高净值人士首选的重要城市	
<b>2015</b>	
1	伦敦
2	纽约
3	香港
4	新加坡
5	上海
6	迈阿密
7	巴黎
8	迪拜
9	北京
10	苏黎世
<b>2016</b>	
1	伦敦
2	纽约
3	新加坡
4	香港
5	迪拜
6	上海
7	巴黎
8	悉尼
9	北京
10	日内瓦

资料来源：《财富报告》的态度调查



伦敦仍是超高净值人士的首选

放眼未来，我们问：如果有的话，哪些城市在未来十年可切实挑战伦敦和纽约的地位。相信有这种可能的受访者中，选择新加坡和上海的各占一半。就重要性而言，受访者均预期，上海在此期间的吸引力将超越香港。

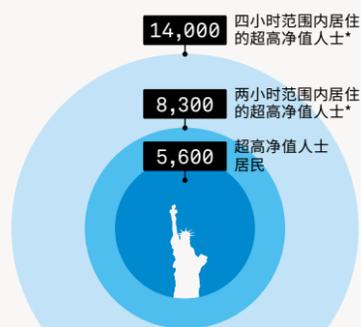
有趣的是，虽然68%的欧洲受访者和近50%的北美洲受访者认为没有哪个城市能超越伦敦和纽约，亚洲受访者对前景较为乐观，只有30%受访者认为当前状况不会改变。

### 交通网络

富豪居住的城市和财富顾问认为对富豪而言最重要的城市之间并无直接关联。这反映出很多超高净值人士流动性的本质：他们越来越倾向让子女接受海外教育，自己则在世界多个城市工作和生活。

我们与数据合作伙伴Sabre Airline Solutions公司合作，旨在了解哪些城市实际上最吸引世界上的富豪来往其间。我们

#### 纽约市的对外交通连接



态度调查的美国受访者中认为没有城市能超越伦敦和纽约的占比



分析的基础是将全球近100个重点城市到达彼此之间所需要的时间进行配对。

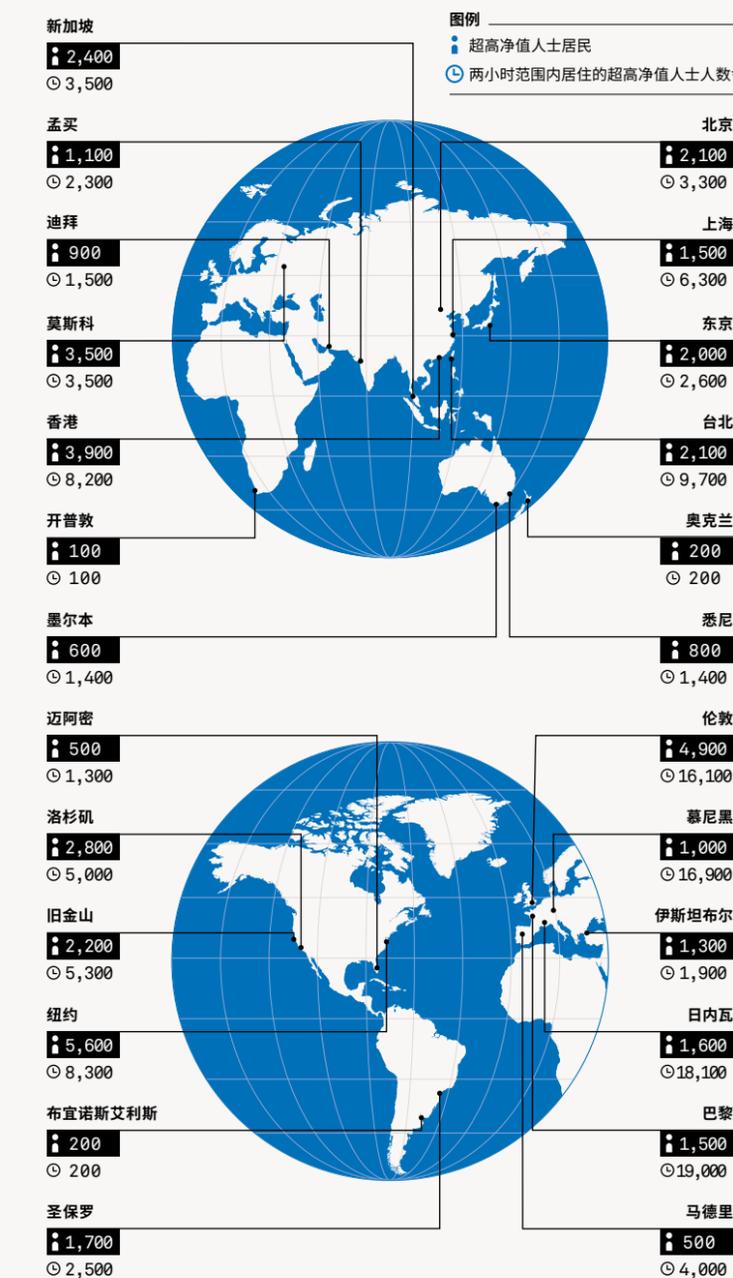
在本页的图表上，我们展现每个城市居住的超高净值人士的人数，以及能够在两个小时飞行圈内从其他重点枢纽城市到达该城市的超高净值人士的人数。

纽约居住的超高净值人士的人数

(5,600位)略胜伦敦(4,900位)。但伦敦的地理位置能让超过16,000位超高净值人士通过两小时飞行就到达，而纽约则只有8,300位。这说明了为什么全球超高净值人群更关注英国首都这一现象。

欧洲的财富集中促使该地区的城市在“财富可接触性”排行榜上高居前列，而美国和中国的城市也有相似水平的财富可接触性。

#### 对外交通连接度最佳的城市



\*参考平均直航飞行时间。包括超高净值人士居民。

来源：Sabre Airlines Solutions, New World Wealth



## 全球最重要 豪宅市场的表现

### 主要论题

#### 01

##### 赢家和输家

温哥华领跑我们的国际豪宅指数，2015年价格上涨近25%，拉各斯下滑20%  
→ 第40页

#### 02

##### 未来前景

随着美国加息和供需失衡加剧，豪宅市场前景并不明朗  
→ 第42页

#### 03

##### 全球热点

从滑雪度假胜地到城市社区，我们精挑细选的优质地段将为寻求资本增值的住宅投资者提供最佳机遇  
→ 第44页

## 豪宅物业

对于全球最重要的豪宅市场，去年是喜忧参半的一年。在好的一方面，我们看到温哥华的楼价上涨近25%，同时，其他九个城市，包括摩纳哥、上海、悉尼、旧金山和伊斯坦布尔也呈现两位数的增长。另一方面，拉各斯的价格惨跌20%，考虑到尼日利亚对石油工业的依赖，这并不足为奇。

我们的国际豪宅指数覆盖100个城市，各个城市的表现差异表明世界上诸多因素影响了豪宅市场。在一些市场，比如意大利和法国的第二住宅地，仍在逐步从全球金融危机的影响中恢复，而其他市场如伦敦楼价已经续创新高。但从积极方面来说，相比2014年，房价下跌的城市数量在减少。

政府仍然在制衡日益增长的全球财富流动性，试图增加税收和透明度，而第42页的详细分析着眼于这些问题长远的发展趋势。

考虑到目前市场的复杂程度日益增加和市场间细微差别，决定未来在哪里投资并不容易。报告第44页的住宅投资热点篇可能会对读者有所帮助，该章节把热点从国家到度假胜地等分为五个类别，每个类别各列举三个地点，我们认为它们至少在短期内有潜力超越平均市场表现。

### 温哥华 强势领先

豪宅市场表现年度 总结中的赢家与输家

KATE EVERETT-ALLEN 国际住宅研究部主管



2015年温哥华的豪宅价值表现突出

根据莱坊独家国际豪宅指数的最新统计结果，2015年全球主要豪宅市场的房价平均上升了1.8%。

这与前年2%的增长水平大体持平。然而，在2015年国际豪宅指数所覆盖的100个城市中，有超过66%的城市的豪宅价格持平或正增长，而2014年的这一数字仅为62%。

在本次国际豪宅指数100中，表现最强和最弱的豪宅市场之间的差距已显著缩小，从2009年动荡时期的97个百分点，下降到了2015年的45个百分点。

虽然差距缩小，但今年的指数仍显示2015年出现了一些表现尤为突出的城市。温哥华就以较大的涨幅领先各大城市，其2015年的豪宅价格上涨了25%。供应不足以及加元贬值激发的海外需求，是温哥华豪宅表现强势的原因。

澳大利亚和新西兰的豪宅市场同样表现强势。悉尼、墨尔本和奥克兰均录得两

位数的年度价格增长，分别为15%、12%和10%。

2015年，有34个城市的豪宅价格出现下滑，其中22个为欧洲城市。然而，欧洲最受欢迎的第二住宅目的地，尤其是西班牙、意大利、阿尔加维以及蔚蓝海岸部分地区的豪宅价格则有望触底回升。

在欧洲地区，慕尼黑、阿姆斯特丹、摩纳哥和柏林的表现最为突出，2015年的豪宅价格涨幅分别为12%、10%、10%和9%。就连全球金融危机都几乎未对德国各大城市的豪宅价格上涨之势造成影响。相反，从峰谷比值周期看，阿姆斯特丹的豪宅价格则刚摆脱了18%的下滑，出现了反弹。

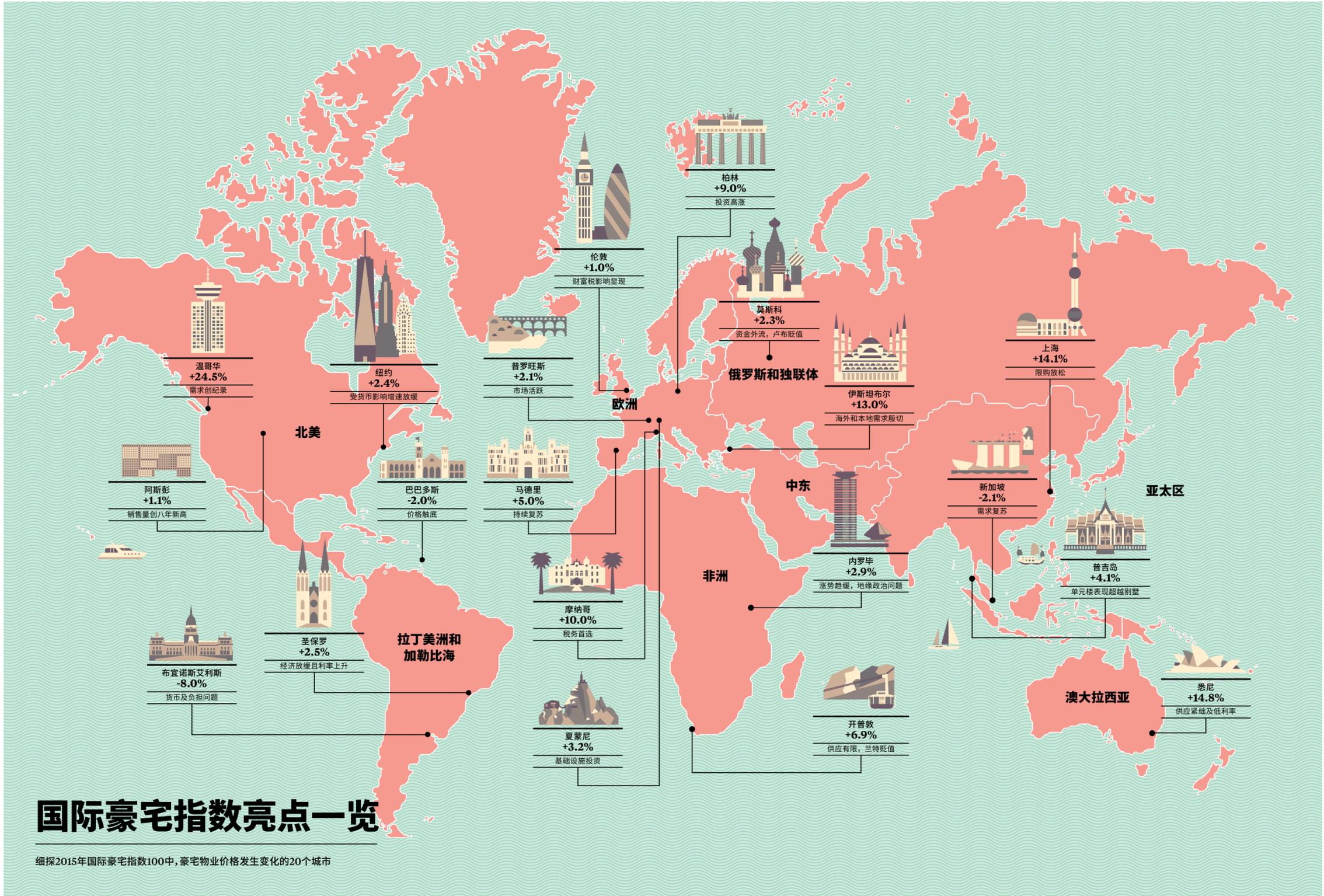
伦敦虽然引入一系列新的房产税（其中大多针对国外买家），但2015年伦敦市中心的豪宅市场仍然保持正增长（+1%）。

中国部分城市放松对楼市的降温措施立即影响了豪宅价格表现。截至2015年底，上海的豪宅房价上涨了14%。鉴于香港跟新加坡的房价已开始下降，当地的决策者或许会跟进效仿，放松楼市降温措施。

全球新兴市场虽然一些地区房价仍在增长，但已不再像两三年前那样引人注目。美国联邦储备局近期的加息以及随之而来的美元升值，加之商品价格的崩盘使得布宜诺斯艾利斯（下降8%）和拉各斯（下降20%）在2015年的国际豪宅指数中处于榜末。



摩纳哥仍是欧洲物业投资热点之一



## 国际豪宅指数亮点一览

细探2015年国际豪宅指数100中，豪宅物业价格发生变化的20个城市

## 国际豪宅指数 100

年度价格变化(截至2015年12月)\*  
\*所有价格变化均以当地货币计算,反映的是名义价格变化

排名	城市	地区	年增长率	排名	城市	地区	年增长率
1	温哥华	北美洲	24.5%	51	孟买	亚洲	1.3%
2	悉尼	澳大拉西亚	14.8%	52	奥斯陆	欧洲	1.2%
3	上海	亚洲	14.1%	53	阿斯彭	北美洲	1.1%
4	伊斯坦布尔	中东	13.0%	54 =	马斯蒂克岛	加勒比海	1.0%
5	慕尼黑	欧洲	12.0%	54 =	琼比湾(安提瓜)	加勒比海	1.0%
6	墨尔本	澳大拉西亚	11.9%	54 =	伦敦	欧洲	1.0%
7	旧金山	北美洲	10.9%	54 =	阿尔加维西部	欧洲	1.0%
8	奥克兰	澳大拉西亚	10.2%	54 =	格斯塔德	欧洲	1.0%
9 =	阿姆斯特丹	欧洲	10.0%	59 =	加斯科尼	欧洲	0.8%
9 =	摩纳哥	欧洲	10.0%	59 =	东京	亚洲	0.8%
11	柏林	欧洲	9.0%	61	都柏林	欧洲	0.6%
12	多伦多	北美洲	8.0%	62	罗马	欧洲	0.3%
13	开普敦	非洲	6.9%	63	科莫湖	欧洲	0.2%
14	迈阿密	北美洲	6.4%	64 =	巴厘岛	亚洲	0.0%
15	曼谷	亚洲	6.3%	64 =	芝加哥	北美洲	0.0%
16	首尔	亚洲	6.1%	64 =	利雅得	中东	0.0%
17	瓦勒迪泽尔	欧洲	5.8%	67	吉隆坡	亚洲	-0.9%
18 =	雅加达	亚洲	5.1%	68 =	托斯卡纳	欧洲	-1.0%
18 =	班加罗尔	亚洲	5.1%	68 =	克洛斯特斯	欧洲	-1.0%
20 =	马德里	欧洲	5.0%	70	维也纳	欧洲	-1.1%
20 =	伊比沙岛	欧洲	5.0%	71	埃维昂	欧洲	-1.2%
22	洛杉矶	北美洲	4.7%	72	沃德州	欧洲	-1.4%
23	梅里贝尔	欧洲	4.5%	73	韦尔比亚	欧洲	-1.8%
24	北京	亚洲	4.3%	74	米兰	欧洲	-1.9%
25	普吉岛	亚洲	4.1%	75 =	洛桑	欧洲	-2.0%
26	约翰内斯堡	非洲	4.0%	75 =	巴巴多斯	加勒比海	-2.0%
27	波士顿	北美洲	3.8%	75 =	达沃斯	欧洲	-2.0%
28	特拉维夫	中东	3.7%	75 =	库尔舍维勒 1850	欧洲	-2.0%
29	巴塞罗纳	欧洲	3.3%	75 =	翁布里亚	欧洲	-2.0%
30 =	汉普顿	北美洲	3.2%	75 =	阿布扎比	中东	-2.0%
30 =	夏蒙尼	欧洲	3.2%	81 =	巴黎	欧洲	-2.1%
32	苏黎世	欧洲	3.0%	81 =	新加坡	亚洲	-2.1%
33 =	内罗毕	非洲	2.9%	83 =	塞浦路斯	欧洲	-2.4%
33 =	华盛顿特区	北美洲	2.9%	83 =	费拉角	欧洲	-2.4%
35	马贝拉	欧洲	2.8%	85	多哈	中东	-2.6%
36 =	广州	亚洲	2.6%	86	戛纳	欧洲	-2.7%
36 =	科尔蒂纳	欧洲	2.6%	87	圣热尔韦	欧洲	-2.8%
38	圣保罗	拉丁美洲	2.5%	88 =	圣摩里兹	欧洲	-3.0%
39	纽约	北美洲	2.4%	88 =	撒丁岛	欧洲	-3.0%
40	莫斯科	俄罗斯/独联体	2.3%	90	圣特罗佩	欧洲	-3.4%
41 =	库尔舍维勒 1550	欧洲	2.1%	91	香港	亚洲	-3.6%
41 =	威尼斯	欧洲	2.1%	92	日内瓦	欧洲	-3.7%
41 =	普罗旺斯	欧洲	2.1%	93	台北	亚洲	-4.7%
44 =	圣巴特岛	加勒比海	2.0%	94 =	巴哈马	加勒比海	-5.0%
44 =	佛罗伦萨	欧洲	2.0%	94 =	英属维京群岛	加勒比海	-5.0%
44 =	德里	亚洲	2.0%	96	迪拜	中东	-5.5%
47	马略卡	欧洲	1.8%	97	克莱恩-蒙塔纳	欧洲	-6.0%
48 =	爱丁堡	欧洲	1.5%	98	默热沃	欧洲	-6.7%
48 =	意属里维埃拉	欧洲	1.5%	99	布宜诺斯艾利斯	拉丁美洲	-8.0%
48 =	布鲁塞尔	欧洲	1.5%	100	拉各斯	非洲	-20.0%

旧金山、纽约、迈阿密、洛杉矶、波士顿、芝加哥和塞浦路斯为2014年11月1日至2015年10月31日数据。汉普顿、阿斯彭、圣保罗为2014年12月1日至2015年11月30日数据。东京价格变化涵盖所有1亿日元以上的物业

资料来源:除以下城市的数据外,所有数据均来自莱坊全球网络:东京-Ken Corporation;华盛顿特区-Metropolitan Regional Information Systems有限公司,于2016年1月6日统计,2016年版权所有;圣保罗-FIPE(Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas);奥斯陆-Torbjörn EK;旧金山、迈阿密、洛杉矶、波士顿、纽约、芝加哥-S&P Case Shiller

## 豪宅市场表现的驱动因素

影响全球豪宅市场的经济、税收和政治因素

LIAM BAILEY  
全球研究部主管

今年的《财富报告》付印之际,笼罩全球主要住宅市场的一大阴影是美国即将加息的影响。

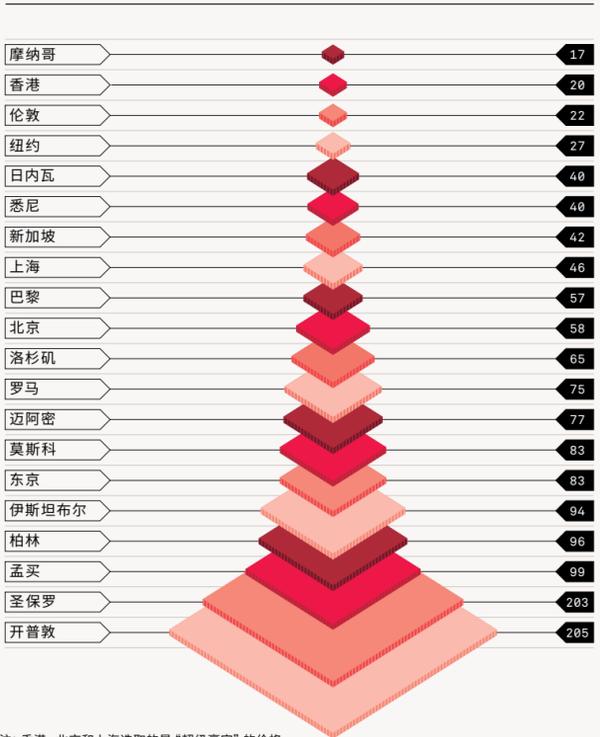
在亚洲市场,这无疑将对买家的情绪造成影响,导致住宅成交下滑,大中华区研究部主管纪言迅表示尽管美联储的初步行动可能仍将保持谨慎,且加息对还贷的影响非常小,但上述情况仍将会发生。

美国政策即将改变的影响在2015年的最后三个月已初见端倪,许多全球市场的交易状况都疲软。其他表现强劲的经济体,包括英国、澳大利亚和加拿大,可能也会效仿美国的做法,向更高利率过渡,但目前来看,加息的时间表一再被推迟。

对加息的预期支撑着美元在2015年走强,也影响了流入美国的外来投资。“需求放缓不可避免,但美国仍将是一个极具吸引力的全球市场。”莱坊美国住宅物业合作伙伴Douglas Elliman的研究部主管Sofia Song表示。

### 100万美元可购买的面积(平方米)

基于2015年12月的豪宅价格



注:香港、北京和上海选取的是“超级豪宅”的价格范围。悉尼、香港、纽约、洛杉矶和迈阿密的价格仅基于公寓计算。所有货币换算均采用2015年12月31日的实时汇率。

资料来源:莱坊研究部/Douglas Elliman



迈阿密Avalon酒店: 高端物业的需求仍然强劲

张。新加坡同样如此,但程度会稍轻。”

温哥华也出现了类似情况,住宅存量水平达到25年以来的最低点。莱坊合作伙伴Dexter Associates的Kevin Skipworth表示:“主要交通线路沿线的多户家庭住宅供应虽在不断增加,但仍不足以弥补豪宅市场的供应不足。”

### 卓越表现

一些欧洲市场机遇尚存。自2008年的市场崩溃八年后,许多市场仍处于复苏之中。

法国南部交通便利的地区(尤其是临近新欧洲之星来往普罗旺斯的乡村地区),以及距离任何来往阿尔卑斯山地区机场一小时车程以内的滑雪胜地区域,未来的增长前景良好。2015年,多数意大利豪宅市场出现了价格持平或轻微价格增长。虽然2016年豪宅价格不会大幅上涨,但部分海外买家则会受惠于货币优势及多样的物业选择。

霍尼克表示虽然亚太区的许多市场已接近或达到周期顶点,但越南、菲律宾,还可能包括日本,均有望在2016年有出色表现。在迎接2020年奥运会的进程中,东京的投资势头强劲,中国买家已开始显示购买兴趣。

美国方面,洛杉矶将会引领市场增势,迈阿密则紧跟其后。较低的基价以及相对较少的供应为洛杉矶提供了价格增长的空间。同时,迈阿密的需求仍然旺盛。

总体而言,全球投资者仍需保持谨慎。

总体而言,全球投资者仍需保持谨慎。许多市场在经历强劲的价格上涨后,增速开始放缓,而利率和海外投资者的持有成本却在上升

许多市场在经历强劲的价格上涨后,增速开始放缓,伦敦和纽约就是明显的例子。同时,利率和海外投资者的持有成本却在上升。某些市场,例如加拿大,甚至在讨论对非居民采取限制措施。

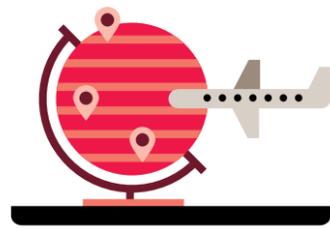
从长远来看,注重主要城市市中心的投资者应能获利。投资主要城市的豪宅市场会比较安全,因为在低迷时期,这些市场一般反弹最快,并在整个市场周期中表现出相对较强的流动性。



伊斯坦布尔: 100万美元可购买94平方米的高端住宅物业

## 住宅热点 我们从五大类别中各选择 三个地点, 指出重要投资机遇。

在利率走高、增长走低的环境中, 正确选择住宅物业投资的地点已变得更加重要。由于经济和就业增长、新建基础设施、城市重建、教育质量、环境和生活方式, 对卓越表现市场的需求正急速增长, 我们亦基于以上因素选取以下入围地点。



### 国家

#### 越南

越南是呈上升之势的国家之一。当届政府发起的体制改革已使越南领先其他新兴市场。越南已于2015年引入新规, 对海外投资者开放物业市场, 这对投资者十分重要。受胡志明市在兴建新地铁线路的积极影响, 第二区和第九区的市场表现值得看好。

#### 德国

德国是欧盟最大的经济体。过去五年, 德国的住宅价格上涨了23%, 工资也紧随增长步伐, 因此住宅负担能力保持在良好水平。比如柏林和慕尼黑等城市均有卓越表现, 与此同时, 虽然住宅建设速度较快, 但供需差距仍会扩大。

#### 美国

自全球金融危机以来, 美国一直引领着发达国家的经济复苏, 并展现出将创新转化为实业的强大能力。这一过程为美国的核心城市注入了力量, 就业和财富创造保持着较高增长水平。来自国际投资者的巨大外来投资需求应该能帮助缓和2016年利率提高和美元升值所带来的影响。

美国引领  
发达国家的  
经济复苏,  
并展现出  
将创新转化  
为实业的  
能力



### 城市

#### 洛杉矶

洛杉矶市场复苏刚刚三年。住宅价格正在上升, 新增房源供应有限, 与此同时, 亚洲买家巩固了房源的需求。城市中心和零售设施的改善以及更多的生活享受选择都为投资者开辟了许多新的区域。

#### 马德里

过去一年, 马德里豪宅市场进一步复苏, 豪宅销量同比增长25%, 豪宅价格表现胜过许多欧洲邻国城市。萨拉曼卡、热罗尼姆斯和恰贝里等顶级城区由于仍受到供应有限的影响, 2016年有望延续稳定的价格增长。

#### 上海

过去六个月, 上海和深圳(中国内地的另一大金融枢纽) 在经济和市场方面出现转变。在持续的城市化进程、多样而蓬勃的服务业发展以及强大国际社会的支持下, 上海住宅价格出现了正增长。



### 城区

#### 伦敦皮姆利科

这是伦敦极少数仍被忽视的住宅市场之一。由于高质量的住宅库存、位居河畔的地理位置、邻近成熟豪宅市场等多重因素, 该区域将可受惠于相邻维多利亚区的主要重建工程。

#### 纽约下东区

新建基础设施、便利设施和餐厅驱动着该区域的价格上涨, 由Ian Schrager等开发商和Herzog & deMeuron等建筑事务所开发的豪宅项目在该区域快速兴起。该区与诺利塔、苏荷区和东村毗邻的优势, 也有助于向投资者销售物业。

#### 东京千代田区

自安倍经济开始运作以来, 千代田区、港区 and 中央区(东京另外两大核心区) 的豪宅市场一直表现良好。日本人口总量在下降, 而东京的人口数量却仍在膨胀。千代田区的住宅市场预计将从2020年的奥运会中受益, 其基础设施将会因此得到改善, 从而吸引外国投资。



### 第二住宅

#### 黄金海岸

该地区是极受欢迎的第二住宅目的地, 随着2018年英联邦运动会将在此举行, 也开启了该地区的投资浪潮, 全新的轻轨系统及价值2亿澳元的机场扩建项目都正在规划之中。相对于澳大利亚顶级城市而言, 黄金海岸拥有极具竞争力的物业价格, 再加上由当地人口增长和旅游业拓展构成的稳健基础, 进一步巩固了此拥有长达57公里海岸线地区的住宅需求。

#### 蔚蓝海岸

该区域是超级富豪的常年最爱, 法国南部的经济正处于复苏初期。去年, 住宅市场的销售活动好转, 穆然小镇和尊贵罕有的安提贝海角的住宅物业需求强劲。

#### 伊比沙岛

伊比沙岛的豪宅市场表现继续超越西班牙大陆地区, 圣何塞等地区、码头及伊比沙岛老城区的物业都吸引着买家的强烈兴趣。连接欧洲最主要城市的航班全年通航、良好的国际学校, 以及强大的4G网络成功吸引了大量来自北欧的富有青年才俊来此定居或远距离往返通勤。



### 滑雪胜地

#### 梅里贝尔

梅里贝尔位于“三大山谷”中心, 已日益成为人们前往阿尔卑斯山区的理想选择。从这里可以便捷前往世界最大的滑雪场, 享受完备的设施和充满活力的小镇氛围。

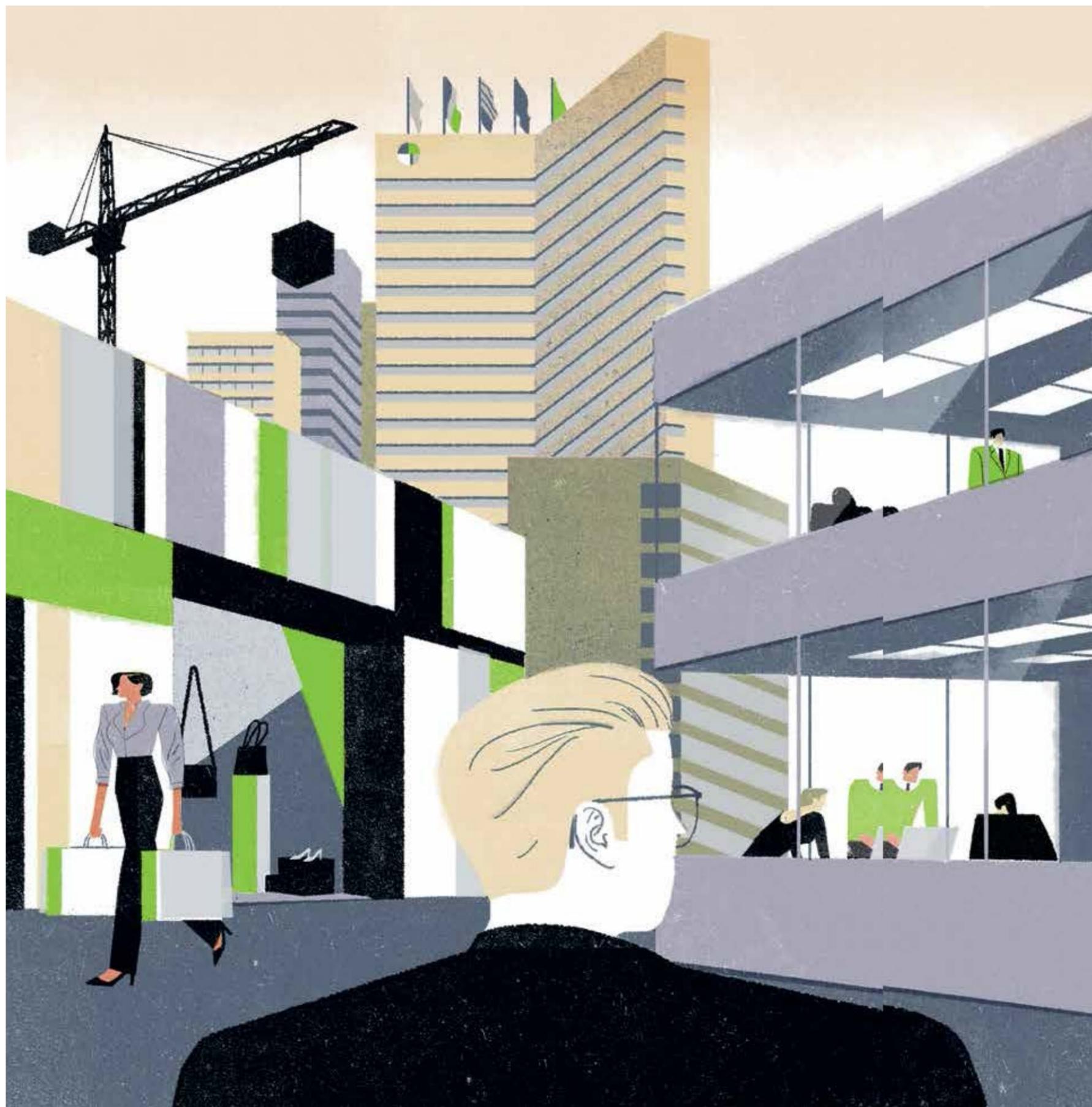
#### 阿斯彭

国际需求的上升对住宅销量形成强劲支持, 2015年的销量创下了八年新高。作为美国首个服务于超级富豪的滑雪胜地, 阿斯彭不仅进行了设施扩建, 还借助丰富的活动与各种节日将自身重新打造为四季皆宜的度假胜地。

#### 夏蒙尼

夏蒙尼邻近日内瓦机场, 便利设施丰富, 但仍保持着与其他阿尔卑斯滑雪胜地相比更有竞争力的价格。Compagnie du Mont Blanc公司近期承诺将对当地的索道系统进行升级, 这将进一步强化住宅市场的需求。

过去六个月,  
上海和深圳  
在经济和市场  
方面出现转变



## 为超高净值投资者而设的全球趋势与市场指南

### 主要论题

01

#### 十年回顾

商业物业市场波动如同坐过山车，而私人投资者也为市场的启动推波助澜。

→ 第48页

02

#### 区域分析

十位来自世界各地的莱坊商业物业专家分享各自所在地市场的真知灼见。

→ 第50页

03

#### 未来趋势

我们审视将会影响私人商业物业投资市场的五大宏观趋势，包括城市化、印度和体验式房地产。

→ 第54页

## 商业物业趋势

从十年前《财富报告》发布第一期至今，商业房地产一直是富豪投资组合中不可或缺的组成部分。根据Real Capital Analytics，自2009年以来，私人投资者在该资产类别已投入达1万亿美元，即在此期间，每4美元投资中就有1美元流向了商业房地产。

商业房地产是一种潜在价值超越创收能力的有形资产，因此不断吸引着私人财富的投资。作为多元化投资战略的一部分，与受每日市场定价影响的资产相比，实体房产的波动性更低。此外，该资产类别也可以和其他上市投资进行对冲保值及免受通胀率上升影响，虽然目前通胀对全球经济来说并非严重问题。

尽管过去十年市场经历各种转变，但阻碍私人投资者入市的多种因素仍然存在。莱坊态度调查的结果显示52%的受访者认为主要障碍是私人投资圈内缺乏深度经验。对于这个高度复杂且需要密集管理的投资领域，具备经验至关重要。此障碍亦会引发第二个最大的已知障碍——流动性。如果私人投资者期待对商业市场作更深层次的拓展延伸，那么更高的市场透明度、更佳的实践交流，以及更多专业建议都必不可少。

## 从危机重重到群聚效应

商业物业投资十年历程

LEE ELLIOT  
商业物业研究部主管

过去十年，商业房地产格局已经发生转变，简而言之就是全球化。此资产类别的本质就在于其固有的地域性特征，而全球化的影响对于此类资产而言无疑十分巨大。

全球化必然对市场造成了周期性和结构性的改变。任何一项十年回顾都不应该忽视自大萧条以来最严峻的经济灾难——全球金融危机。

复杂却不完善的金融工具与住宅房地产资产间彼此关联，而在这种有缺陷的关联急剧瓦解时便引发了金融危机。

随着资产价格下跌，同时高杠杆投资者陷入困境，商业房地产市场几乎随即滑坡。对商业房地产资产的需求变得低迷，投资量也随之减少。

讽刺的是金融危机却制造出一个有利于大量资金持续流入商业房地产的宏观经济环境。

或许  
商业房地产  
市场中最重大  
的转变是  
大量潜在  
投资者的  
涌现

在低增长、低通胀和低利率的共同作用下，因量化宽松和其他主流资产类别表现不佳带来的流动资金注入，促使投资者转向商业房地产。

Real Capital Analytics的数据显示在2009年的周期最低谷，全球写字楼、零售、工业和酒店物业的投资量达到2,160亿美元。一年后上述资产类别的全球投资上升了67%，达到3,620亿美元。四年后总投资量已超过7,000亿美元。

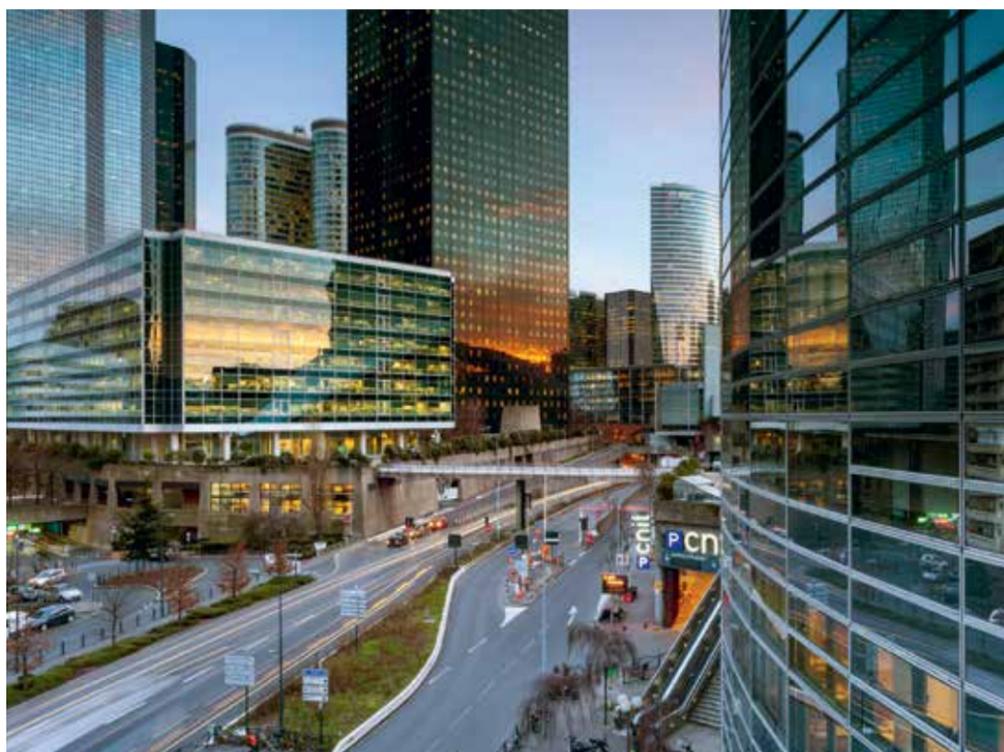
从私人财富的角度看，虽然投资总量变化显著，但私人投资占总投资量的比重从2009年至2015年却保持着高度的一致，为23.4%到26.6%。

这或许能说明商业房地产市场在过去十年中最重大的转变：大量潜在投资者的涌现。众多新资金来源也随之出现，其中不仅有主权财富基金、亚洲养老基金和

全球按资产类别  
划分商业房地产  
年度投资量  
2009 VS 2015



资料来源: RCA  
2016年1月11日的初步数据



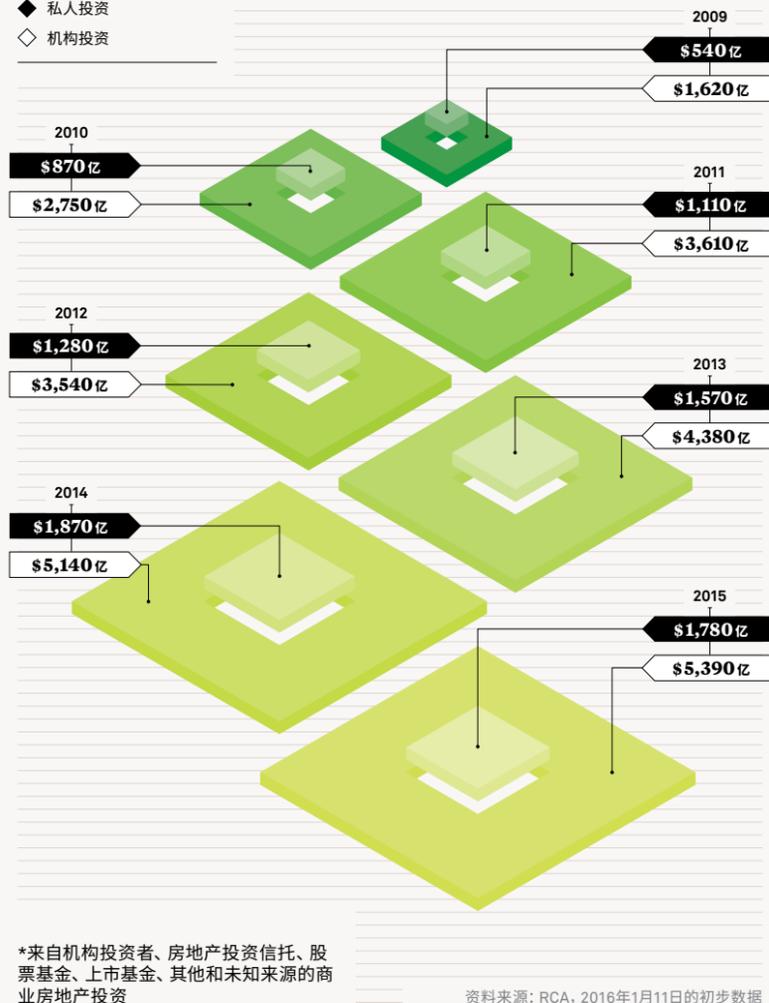
巴黎:商业物业投资的门户城市

### 2009-2015年各年度商业房地产投资总量(美元)

商业房地产的私人投资与机构投资\*对比

图例

- ◆ 私人投资
- ◇ 机构投资



产油国等，更有超高净值人士和其他私人机构。

这些私人机构的作用不应被低估。他们明显具有实力、愿意投资以及支持机会主义，可以填补金融危机之后债务金融腾出的空间，并且能接受高风险发展定位，这对于市场发展势头极为关键。

在此意义上，私人财富已担负起维持市场可持续发展的重要角色，甚至在某些情况下，已有效促成了全球商业房地产市场的起步。

随着潜在投资者数量的增多，投资的地理范围也将呈现扩大趋势，而需求则将呈现全球化趋势。随着对其国内市场的知

识和理解增加，亚洲和中东的投资者们都已开始增加全球房地产的跨境投资，以期实现投资组合的多元化，以降低风险，并从汇率差额中获益。

Real Capital Analytics的数据显示在上一轮商业物业投资周期的最高峰，来自亚洲和中东的跨境投资资金仅相当于全球总量的18%。但随着海外投资的结构转变，这一数字已经超过了35%，而这些投资往往集中于全球主要门户城市，如伦敦、巴黎、纽约和悉尼。

鉴于目前全球石油价格波动，这样的高位很难持续，但是回望过去十年，这些真正的全球性投资者的出现已经成为商业房地产市场的一个关键特征。

2015年私人商业物业投资  
占投资总量百分比

26.4%

2009-2015年商业房地产投资量  
(按区域划分)

北美洲 1.39万亿美元

欧洲 1.3万亿美元

亚太区 8,020亿美元

其他 620亿美元

来源: RCA, 2016年1月11日的初步数据

其他的关键发展还包括新型房地产投资产品的出现。随着房地产成为一种成熟的资产类别，越来越多的国家通过了《房地产投资信托基金法》。日益复杂的房地产产品，如单位信托基金，甚至衍生工具(这的确最终导致了全球金融危机)，已使更广泛的投资者接触物业投资。

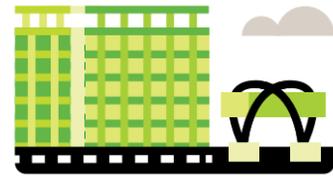
然而，基于砖头的实体特质，房地产直接投资仍继续受到富有的私人投资者欢迎。

最后，过去十年，市场透明度已得到明显改善。现在人们可以获取更多市场的更多数据、信息以及专业知识。这将让私人投资者们得以弥补相关知识的不足，以制定投资策略。

过去十年见证了商业房地产的日益成熟，成为一个复杂且真正具有全球性，并向更多、更多样的投资者开放的资产类别。可以肯定，未来十年商业房地产将会迎来更多变革。我非常期待私人投资者能再度成为变革的先锋。

## 聚焦全球市场 莱坊资本市场专家 为您分析过去十年 的关键趋势、私人投资者 未来的机遇及他们所在市场 的重大交易

迪拜机场的  
国际旅客数量  
已经超越  
希思罗机场，  
成为全球  
最繁忙的机场，  
同时迪拜每年  
的过夜游客人  
数也已超过  
纽约



### 伦敦

DEBORAH WATT

#### 十年大趋势

十年前，超高净值投资者主要的焦点落在可靠的伦敦市中心写字楼地段，尤其是梅菲尔、肯辛顿高街和伦敦金融城，而更具有冒险精神的投资者则流向了苏荷区或是考文特花园。投资对象往往是有十年以上租约，而租户不超过两家的永久产权物业。如今，更受青睐的则是租期时间长度合适并且有租金调整体制的多租户物业。新涌现的投资区域包括金融城外围、法灵顿、克勒肯维尔、布鲁姆斯伯里（均将受惠于伦敦横贯铁路项目）和帕丁顿。投资也开始分流进入英国各区域城市和不同的物业如物流和学生公寓。

#### 未来机遇

我建议重点关注英国主要城市位于中央商务区优秀地段的写字楼，比如伯明翰、曼彻斯特和爱丁堡。另外还可以关注伦敦的布鲁姆斯伯里、法灵顿和伦敦旧街/穆尔盖特的多租户写字楼，这些区域的部分写字楼可能会进行翻新和重新布局，以提高租金水平；以及未来受惠于伦敦横贯铁路的小型商务区。

#### 重大交易

英杰华大厦是三宗国际超高净值人士收购摩天大厦交易中的第一宗，莱坊将其售予一位亚洲的私人投资者，其出价高于机构投资者。



### 德国

OLE SAUER

#### 十年大趋势

柏林如今是全球投资者的重要目标，投资者尤其受其年轻及创新的企业环境所吸引。除了德国本土和其他欧洲国家的地产开发商，包括汉斯和铁狮门在内的国际开发商目前都十分活跃。2012年以前，仅有少量写字楼物业建成，但一些潜在的黄金地段如柏林的欧罗巴城和施普雷媒体区，在近期信息科技行业快速扩展的推动下，已经于过去的36个月里发展得颇具规模。

#### 未来机遇

随着新兴创新区域的建成，柏林不断壮大的初创社区将继续推动写字楼市场。在未来三到六年内，投资者将有多种投资机会，包括夏洛滕堡、克罗伊茨贝格和蒂尔加藤公园在内的一些地段将因此出现大量写字楼投资良机。虽然目前尚未成为黄金地段，但这些地段在租金和收益方面都有着增长潜力。该市新机场的最终启用将带来更大的动力。

#### 重大交易

选帝侯大街212-214号是罕有的优质商业街投资良机。我们代表一个来自柏林的家族购置了该价值达8,400万欧元的物业。



### 中东

JOSEPH MORRIS

#### 十年大趋势

迪拜已发展成为重要的全球金融服务、物流、酒店和贸易枢纽。迪拜机场的国际旅客数量已经超越伦敦希思罗机场，成为全球最繁忙的机场，同时迪拜国际金融中心

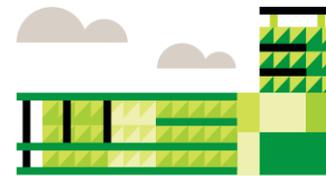
也成为了区内领先的金融枢纽。这些因素有助驱动新兴主要社区及中心商务区的发展，同时也吸引来自邻近的海湾合作委员会国家及更远国家的投资，比如印度及中国。

#### 未来机遇

由于分散风险仍然是最重要的投资策略，我们看到海湾地区的资金持续投资到其他主要国际市场。随着越来越多国际公司在迪拜设立区域总部及扩张和整合现有写字楼空间，物业素质将成为更重要的焦点。我们预料位置优越及全资拥有的甲级写字楼和连接迪拜新机场的物流仓库将有不错的机遇。

#### 重大交易

位于伦敦骑士桥海德公园一号的超级豪宅劳力士单位的收购，突显投资者对全球主要城市顶级资产的需求持续。莱坊助一名中东投资者促成这宗交易。



### 非洲

PETER WELBORN

#### 十年大趋势

过去十年，投资者对撒哈拉以南非洲的态度已发生巨大转变，越来越多的投资者认为该区域将有长远增长和投资机会。虽然除了南非，大多数非洲市场按照国际标准来看仍然规模不大，但是该区域的现代物业开发步伐正在加快，投资级别的商业物业资产存量也在不断增加。非洲超高净值人士在区内的私人投资正在增加，正如更多来自海湾国家的投资者投资于伊斯兰国家，比如塞内加尔。此外，南非基金和来自英国的新兴市场发展专家英联公司也非常活跃。

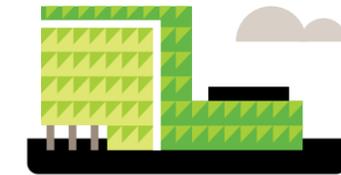
#### 未来机遇

快速增长的大型城市，如内罗毕、拉各斯、达累斯萨拉姆和罗安达将继续为投资者提供最清晰的投资机会。非洲消费阶层的增长将为零售业的进一步发展创造机会，无论是在当前的热点城市还是二线城市，开

发商都有可能获得快人一步的优势。物流业也必将变得越来越重要，特别是在主要门户国家如卢萨卡和赞比亚。

#### 重大交易

由英联公司开发、位于内罗毕的花园城购物中心一期项目于2015年开业，占地33,000平方米，是东非最大的购物中心。



### 亚太区

NEIL BROOKES

#### 十年大趋势

作为世界经济过去十年的增长引擎，亚太区出现了大量重大发展趋势。其中最显著的可能就是不断扩大的富有士群体对商业物业投资兴趣的加深。我们看到不断有来自香港、新加坡、印度、马来西亚，以及最值得注意的中国的私人资金，在英国、澳大利亚和美国等主要西方市场购置物业。在亚太区我们注意到，受该区域住宅市场的降温措施刺激，本土商业物业市场吸引了大量不同类别的私人资金。

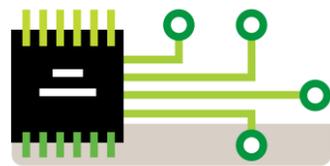
#### 未来机遇

西方主要市场中的物业资产将继续成为亚洲私人投资的目标，与此同时，该区域的本土市场将缓慢成熟，投资途径也将不断增加：既有印度和中国的房地产信托基金，也有企业联合或俱乐部交易，使得超高净值人士获得更多接触商业房地产市场的机会。位于能够提供透明度、财富保值、市场流动性和安全性地区内，且具有良好增长前景的资产类别需求最大。该市新机场的最终启用将带来更大的动力。

#### 重大交易

伦敦金丝雀码头银行街50号以1.535亿英镑被一个香港著名家族买入，显示亚洲私人资金撤离低收益的本地市场后的走向。

过去十年，  
投资者对  
撒哈拉以  
南非洲的态度  
已发生巨大  
转变，越来越  
多的投资者认为  
该区域将有  
长远增长和  
投资机会



## 印度

RAJEEV BAIRATHI

### 十年大趋势

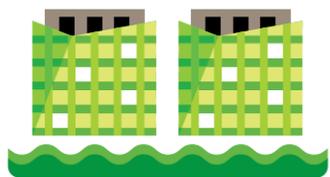
从全球角度来看，科技行业作为一个值得信赖的投资类别，一直是推动商业房地产在领先城市兴起的最重要力量。除了有着多样化租户基础的孟买，印度的其他城市如德里和班加罗尔，都是这股高科技热潮的主要受益者。印度正吸引全球投资者如黑石集团，印度投资者则分散投资到全球门户城市的开发项目及核心资产，比如伦敦。“莫迪效应”对资本输入和输出一直起着关键作用。

### 未来机遇

对于所有行业的众多企业而言，科技目前是最核心的差异之一。完美结合技术人才、可负担房地产、优越基础设施和充满生机的城市，将从这样的动态环境中获益，比如班加罗尔就将从变革中获益。2013年至2015年，在该市2,600万平方英尺的写字楼总需求中，科技行业就占据了58%。

### 重大交易

2015年，一位科技大亨签署了印度最大一笔写字楼交易，在孟买周边的商业区买下了约200万平方英尺的写字楼面积。



## 香港/中国内地

夏博安

### 十年大趋势

一直以来，中国的机构投资者都在市场中占据主导地位，包括中国人寿保险

旧金山湾区  
聚集了世界  
上超过半数的  
“独角兽”企业-  
即估值  
超过10亿美元的  
初创公司

(海外)公司以7.55亿美元购买位于香港红磡的One HarbourGate西座写字楼。现在，我们开始看到一轮新的中国海外投资浪潮。超高净值人士(尤其来自开发商和制造企业)正在市场中引起不小的轰动。与中国机构的早期投资主要集中于地标性资产不同，新私人投资者关注主要地区和次级地区的中小型项目，并以美国和西欧为主要目标。

### 未来机遇

美国仍然是超高净值人士的优先投资地，但毗邻的香港的非核心区商业物业也极具吸引力。伦敦收益率下降，英国的省级城市将更具吸引力。在澳大利亚，悉尼和墨尔本仍然存在高收益的投资机会，但我们预期在Echo Entertainment集团完成近期的赌场交易后，布里斯班将出现更多的投资机会。

### 重大交易

由中国私募基金支持、总部位于纽约的开发商跨富地产公司在进入市场一年后，已经斥资超过5亿美元收购了四个美国物业。



## 澳大利亚

JAMES PARRY

### 十年大趋势

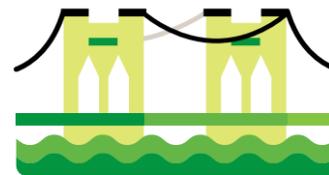
十年前，澳大利亚投资市场还是由本地买家主导。但自那时起，该国对境外投资者的吸引力便与日剧增，其中就包括该市场中最活跃的买家之一——超高净值人士。大约五年前，境外投资者主要关注悉尼和墨尔本，然而，现在我们看到这些买家也在澳大利亚的其他主要城市投资，包括珀斯、布里斯班、堪培拉和阿德莱德。境外买家来自世界各地，然而，近年来亚洲投资者却一直最为活跃，投资者来自新加坡、吉隆坡、香港和中国内地。

### 未来机遇

从地点的角度来看，我们继续看好如珀斯和堪培拉这样的反周期市场，将会出现最佳的买入机会。悉尼中央商务区和大都市市场的二手物业有着极佳的基础条件。阿德莱德的高收益和稳定市场正不断吸引着投资者，而受资源和商品市场不景气影响的布里斯班，则被普遍认为已经触底或接近触底，买家活动亦有所增加。

### 重大交易

2015年下半年，位于悉尼中央商务区边缘的澳大利亚科技园以2.63亿澳元的价格出售，为非中央商务区地段的核心收益设定了新基准(5.75%)。



## 纽约

ALEX FOSHAY

### 十年大趋势

过去三年，纽约市的国际资本投资明显增加，目前占美国所有国际交易活动的16%以上。过去12个月里，曼哈顿所有的房地产投资中，有38%来自国际投资者。超高净值人士在纽约市的投资是其中重要组成部分。他们主要来自中国、新加坡、巴西、加拿大和中东地区。两位超高净值人士，张欣和巴西萨夫拉家族(Moise Safra)的一家公司联手完成了一项重大投资，收购了位于第五大道的通用汽车大厦/767物业的少数股权，总花费近14亿美元。

### 未来机遇

布鲁克林作为纽约市市区的一个市场，其物业供应和需求均急剧上涨，继续在未来十年为超高净值投资者提供投资机会。布鲁克林仍然是创意产业的必选市场之一，因为这里有蓬勃发展的社区以及靠近曼哈顿的地理优势。各大开发商(如波士顿地产、Rudin公司、Jamestown公司和RFR公司)都正在兴建和重建面积达数百万平方英尺的物业，物业存量也因此不断增长。新税制使物业投资更便利，将带来正面影响。

### 重大交易

2015年，中国银行斥资6亿美元，收购了位于曼哈顿中城区中心位置的Seven Bryant Park写字楼，并将自用其中近60%的办公空间。



## 美国西岸

DANIEL CRESSMAN

### 十年大趋势

海外超高净值人士在旧金山的商业房地产市场一直有竞争力，特别是来自亚太和中东地区的投资者。虽然不少投资者都进行直接投资，但是我们也看到他们大多选择资本合作的方式，与不断成长的本土和区域经营者联手进入市场。超高净值人士在资金和时间方面给予上述群体高度的灵活性，他们往往不计较前期回报，相较本地投资基金更愿意长时间持有物业。

### 未来机遇

旧金山湾区聚集了世界上超过半数的“独角兽”企业-即估值超过10亿美元的初创公司。高科技公司开始延伸扩展至整个地区，例如Uber公司最近也已迁到奥克兰。快速增长和强劲的租赁需求创造了大量增值机会，尤其是那些尚未达到市场租金水平的物业。

### 重大交易

61层高的Salesforce Tower将成为旧金山最高的写字楼。该写字楼的大部分面积都已租出，反映近年来科技行业的市场主导地位。

十年前，  
澳大利亚  
投资市场  
还是由本地  
买家主导。  
但自那时起，  
该国对境外  
投资者包括  
超高净值人士  
的吸引力便  
与日剧增

## 未来趋势

随着私人投资者进一步进入商业房地产市场，新的投资策略和市场行为将会出现。莱坊商业物业研究部主管为您解读五大未来具影响力的宏观趋势

LEE ELLIOT  
商业物业研究部主管

### 不断发展的城市化进程

毫无疑问，城市是未来商业房地产投资的焦点。支撑城市创造的动力无处不在，势不可挡。这将从三个方面为投资者创造出大量的机遇。首先，城市格局的改变和通过旧区改造创造出的新城区域，将带来投资机会。其次，随着商业模式不断适应城市消费者的需求，新型的房地产产品将会出现。最值得一提的，是随着电子商务的增长，都市物流行业的崛起已成必然。第三，城市格局的改变将带来大量增值机会——被荒弃的写字楼将被转化为酒店、住宅、作专业用途或进行升级改造。城市基础设施项目也提供了巨大的市场机遇。

### 印度从阴影中走出

自2001年Jim O'Neil首次创出金砖四国一词，这四个国家就一直是投资者们的关注的市场。虽然近年这四个经济体备受冲击，投资者也一直对其透明度顾虑不断，但是，我们认为未来十年这四国将有大量的投资机会，尤其是印度。莫迪政府当选后，引入了支持商业、支持技术的发展计

划，并开始房地产市场产生影响。印度科技行业取得了难以置信的巨大进步，成为诸如孟买、德里和班加罗尔等印度领先城市高端商业房地产兴起的催化剂，与此同时，从全球的角度来看，这些市场也都是值得信赖的投资目的地。

### 体验式房地产

成功的投资者必须灵活变通，以配合用户在租赁或购买房地产后的使用需求。这是创收的关键。然而，用户的想法和需求以及房地产的战略意义都在发生改变。写字楼绝不再能被简单视为员工的办公空间。同样，如今的零售商铺也不再仅关心营业额的多少。房地产业越来越关心用户体验。表现最佳的零售资产将间接支持零售商提高销量，成为其全方位销售渠道中重要的组成部分。写字楼则将成为提升用户

效率、生产力和帮助其留住人才的核心。了解这些不断变化的动态，对于物业选择和投资回报提升都至关重要。

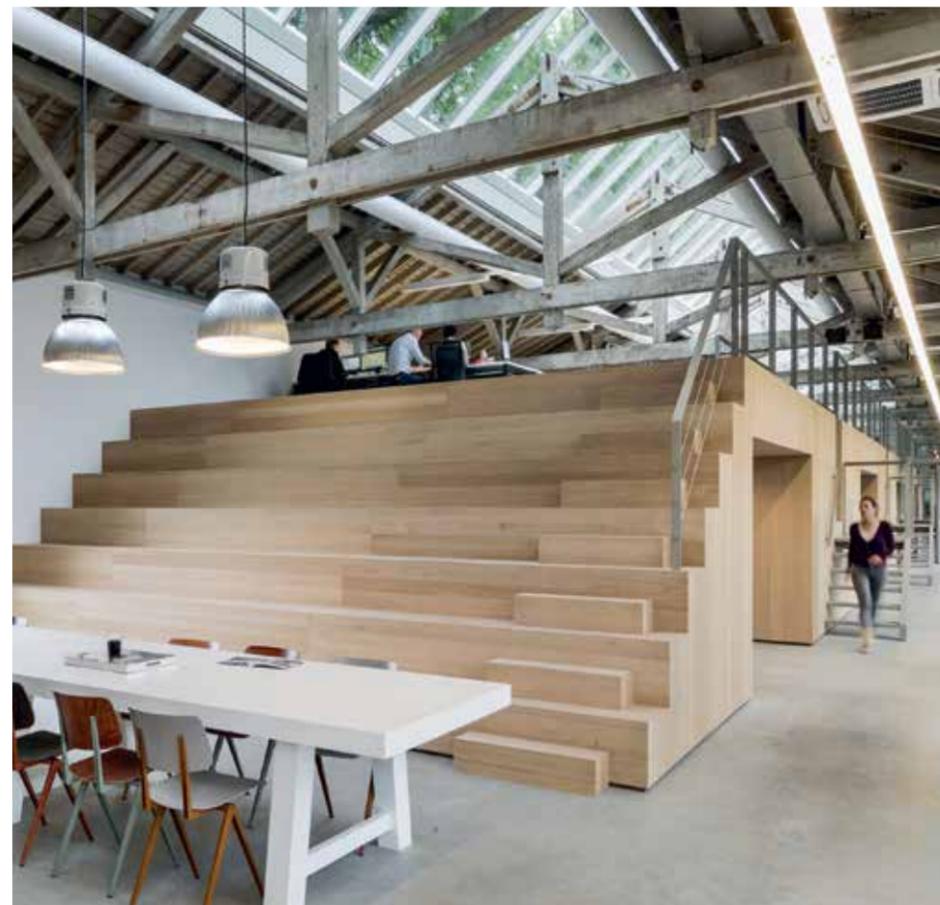
### 购买房地产产品新途径

虽然全球金融危机之后，创新金融工具浪潮消退，例如房地产衍生品的没落，但新的创新产品将会在中短期内出现，让私人投资者能够借此购置商业房地产。我们生活在一个众包众筹的时代，而这些合作模式将在商业房地产市场中发展。预期更多私人财富将与房地产专业机构合资，并通过分层地权的方式购置写字楼。这将使得富人能够投资原本难以购置的大面积物业。间接购入的房地产产品也将继续不断涌现，特别是在新兴市场，如印度和中国，房地产信托基金将成为成熟的投资工具。



### 专业用途房地产受到青睐

专业用途商业房地产，如学生住宅、汽车、医疗健康和酒店，在过去十年中已成为超高净值投资者的最爱。但是更广泛的社会经济和人口动态状况却显示开发机会并未得到充分发掘。比如，人口老龄化导致的人口结构剧变将为医疗保健行业创造未来的市场机遇。虽然此类机会目前主要还只集中在西方市场，但国家福利制度的缺乏、对私人服务的支付能力不断提升以及庞大的人口总量终将打开这些新兴市场。



写字楼  
绝不再能被  
简单视为员工  
的办公空间。  
同样，如今的  
零售商铺也  
不再仅关心  
营业额的  
多少

左页图：  
新加坡：重要的中心城市

本页上图：  
莱坊悉尼总部

左图：  
极具想象力的办公空间是留住人才和  
提升效率的关键



## 爱好投资表现和 全球奢侈品消费趋势

### 主要论题

01

#### 奢侈品投资

凭借近17%的年销售增长率，古董车再次登上莱坊奢侈品投资指数榜首

→ 第58页

02

#### 物归谁主

Wealth-X为我们编制的最新指数透析全球奢侈品资产所有权的变化

→ 第60页

03

#### 未来趋势

英超联赛中60%的俱乐部由海外超高净值人士所有。此类投资是否有利可图？

→ 第62页

## 奢侈品消费研究

去年，现代艺术品市场刷新更多纪录。保罗·高更以两位塔希提女孩为主题的画作“你什么时候出嫁”以3亿美元的价格由卡塔尔的一家博物馆购得，成为史上最昂贵的艺术作品。毕加索的“阿尔及尔女人”以1.79亿美元在拍卖会上成交，创下名画拍卖的新纪录。莫迪利亚尼的“侧卧的裸女”紧随其后，由来自上海的买家以1.7亿美元拍下。

不过，由于其他类别表现稍逊，莱坊总体艺术指数年内仅轻微上升4%。与此同时，古董车凭借近17%的年度销售增长率再次登上爱好投资的榜首。莱坊奢侈品投资指数追踪十项爱好投资的表现，细细读来，一如既往乐趣无穷。

随着一位香港商人以史上最高价格拍下一枚珠宝——蓝月亮钻石，去年超高净值人士对收集全球最受青睐的奢侈品表现出空前热情。Wealth-X为我们编制的最新奢侈品消费指数揭示全球各地的奢侈品消费趋势变化。

足球俱乐部也一直被视为一种爱好投资，但偏重爱好而非投资。不过一位业内专家表示，电视播放权买卖的大量涌现，对希望分散资产组合的超高净值人士而言，足球俱乐部也开始看起来像一种另类投资。请参阅第62页内容，看看您是否同意文中观点。

# 奢侈品拍卖会 上熠熠生辉

莱坊奢侈品投资指数结果

ANDREW SHIRLEY  
《财富报告》主编

2015年，莱坊奢侈品投资指数升幅达7%。同期，富时100指数下跌5%，伦敦住宅市场顶级豪宅升幅仅为1%。

然而，总体数据掩盖了莱坊奢侈品投资指数所涵盖的十大资产类别表现参差不齐的情况。其中，古董车（上升17%）继续领头，家具则再次垫底（下跌6%）。

2015年全年，一系列拍卖会成绩斐然，令奢侈品投资一直受媒体关注。4月，随着Marc Newson设计的一款Lockheed Lounge躺椅在菲利普斯拍卖行以240万英镑（370万美元）的价格成交，使得家具类奢侈品也创下了目前在世设计者作品的价格新高。

去年，宝龙拍卖行以3,800万美元的价格拍出一辆1962年的法拉利250 GTO Berlinetta，虽然还没有任何古董车能打破此项纪录，不过在史上成交的拍卖价超过1,000万美元的25辆古董车中，仅在2015年成交的就有八辆，其中不仅包括历来价格表现强劲的捷豹（1,320万美元）和保时捷（1,010万美元），名单还包括历史较短的迈凯轮（1,375万美元）。

尽管如此，HAGI分析师Dietrich Hatlapa

仍表示奢侈品消费增速正在放缓，与2014年9月前的12个月相比明显降低，此前HAGI顶级古董车指数涨幅达到了25%。Hatlapa先生说这是收藏品市场对全球流动资金减少和潜在利率上升做出的反应。

11月，一位来自香港的亿万富豪以宝石或珠宝类历来最高拍卖价格4,840万美元，在日内瓦苏富比拍卖行拍下一颗名为“蓝月亮”的罕见绚丽深湖蓝色钻石。而就在此前一天，他还以2,850万美元在佳士得拍卖行拍下一枚亮粉色钻石。

当代和现代艺术家作品在去年的表现尤其卓越。5月，毕加索的“阿尔及尔女人”以1.79亿美元的价格在佳士得拍卖行成交，创下拍卖价格历史新高。还有其他许多艺术家，如莫迪利亚尼（1.7亿美元）和汤姆布雷（7,050万美元）的作品也创下了个人拍卖价格新纪录。

葡萄酒去年的表现也不错，莱坊高档葡萄酒指数上升了5%。编制指数的Wine Owners的Nick Martin表示，许多投资级别的波尔多葡萄酒已开始从中国需求急剧下滑引发的低迷中复苏过来。

**一系列拍卖会成绩斐然，令奢侈品投资一直受媒体关注。一款沙发以240万英镑的价格成交，使得家具类奢侈品也创下了新高**

最常收藏且价值超过100万美元的豪华车辆



8.5%

梅赛德斯·奔驰 300SL



4.1%

法拉利 275 GTB/4



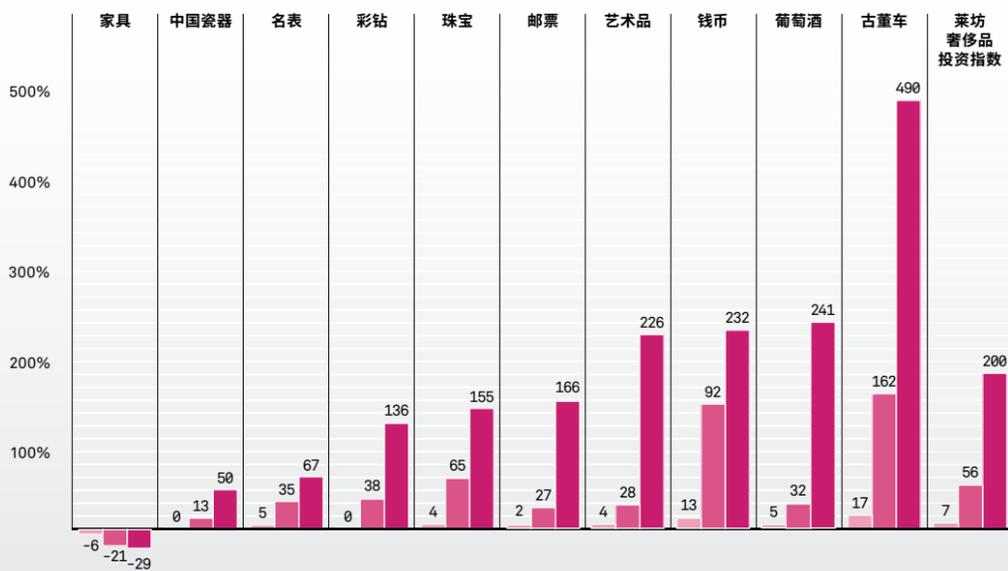
2.6%

Shelby Cobra

资料来源：Hagerty

% = 收藏车辆价值超过500万美元，其中包括该系列至少一个车款

莱坊奢侈品投资指数各资产类别表现



除彩钻外（2015年第三季度），所有数据均截止至2015年第四季度

资料来源：AMRD-家具、中国瓷器、珠宝、名表、艺术品  
Stanley Gibbons-邮票、钱币  
HAG I-古董车  
Wine Owners-葡萄酒  
Fancy Color Research Foundation-彩钻

图例  
◆ 12个月变化  
◆ 5年变化  
◆ 10年变化

右页：百达翡丽图片特别致谢Christopher Beccan

# 瞩目拍卖成交

2015年刷新拍卖纪录或荣登年度榜首的奢侈收藏品精选



<p>1 - 毕加索： 阿尔及尔女人</p> <p>佳士得拍卖行 2015年5月 <b>\$179,300,000</b> 美元</p>	<p>2 - Marc Newson： Lockheed Lounge 躺椅</p> <p>菲利普斯拍卖行 2015年4月 <b>\$3,700,400</b> 美元</p>	<p>3 - 捷豹 C-Type Works Lightweight</p> <p>苏富比拍卖行 2015年8月 <b>\$13,200,000</b> 美元</p>	<p>4 - 百达翡丽 Doctor's Chronograph</p> <p>菲利普斯拍卖行 2015年5月 <b>\$4,987,383</b> 美元</p>	<p>5 - 12克拉 约瑟芬的蓝月亮</p> <p>苏富比拍卖行 2015年11月 <b>\$48,400,000</b> 美元</p>
--	---	---	---	---

## 全球奢侈品消费模式

Wealth-X发布全新奢侈品消费指数，专为莱坊《财富报告》独家定制

MADELAINE OLLIVIER  
BEN KINNARD  
WEALTH-X

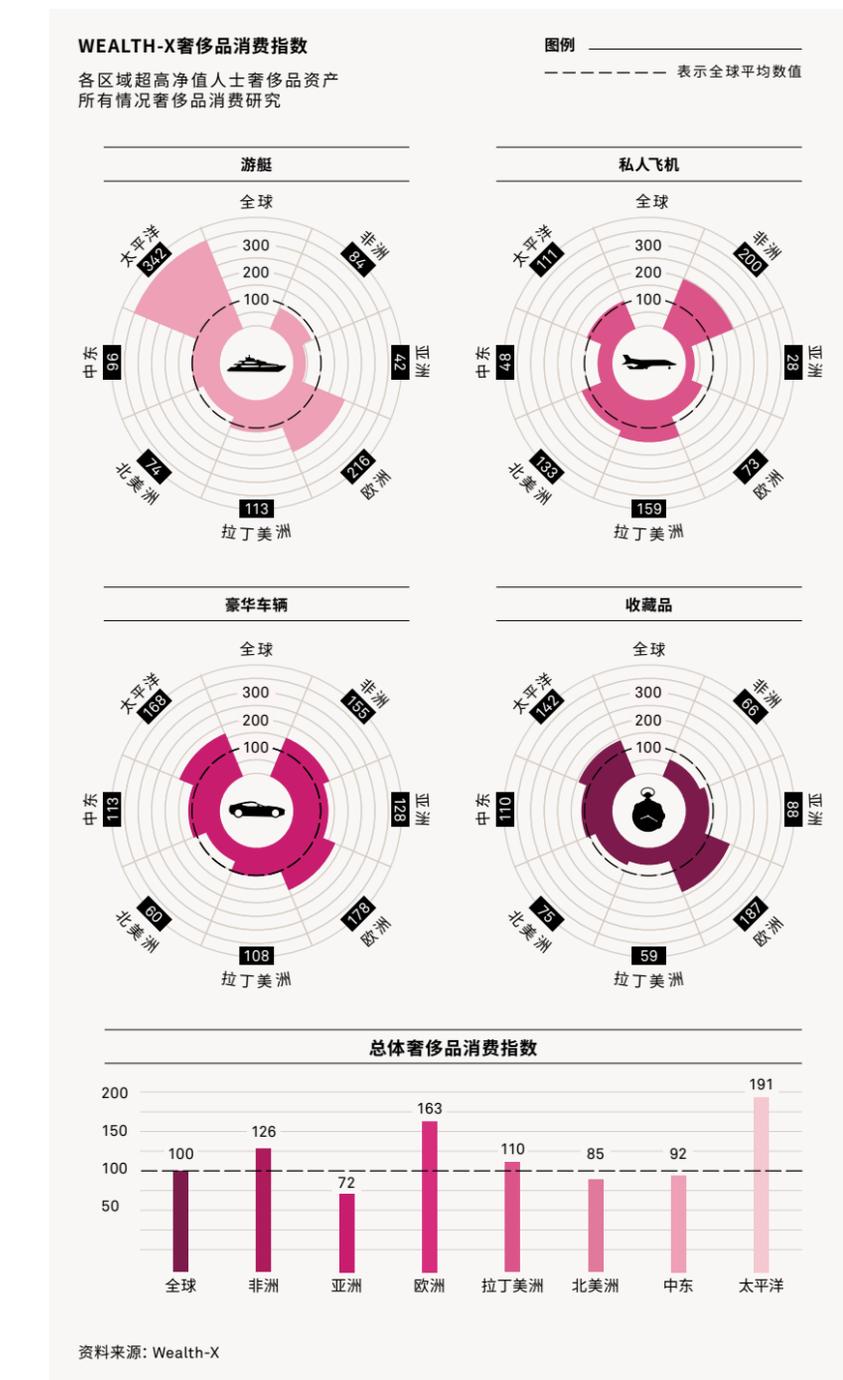
今年的全球奢侈品消费指数以各主要地区超高净值人士拥有至少一项下述奢侈品的占比为基础——游艇、私人飞机、收藏品（定义为高档葡萄酒、古董、艺术品、珠宝和名表），以及一辆价值超过10万美元的豪华车辆。

借此，我们可以将特定区域内超高净值人士拥有奢侈品资产的可能性与全球平均水平进行对比。四大资产类别在总体指数中所占权重均等。

全球许多超高净值人士都处于“有钱没时间”的状态，游艇仍是享受私密空间的终极庇护所，同时也创造与家人和朋友分享美好时光的机会。

目前，北美洲超高净值人士在游艇拥有量方面低于全球平均水平。不过由于美国财富创造速度迅猛，我们预计游艇拥有量将会上升。亚洲与太平洋地区和欧洲相比，与大海亲近的感觉并不多见。我们认为这是亚洲超高净值人士拥有游艇比例较低的原因之一。

与全球平均水平相比，非洲和拉丁美洲的超高净值人士表现出对拥有私人飞机的强烈倾向（分别高出全球平均水平2倍和1.59倍）。



区域内商业旅行基础设施的落后以及商业枢纽间路途遥远，造成了这种高需求。

我们的全球奢侈品消费指数显示非洲拥有豪华车辆的超高净值人士数量为全球平均水平的1.55倍。虽然非洲的财富极度集中于某些国家，但我们仍能看出奢侈品品牌(如高端汽车)在该区域的增长潜力。

虽然许多新兴市场经济状况持续出现困境，但富有的收藏家对于奢侈品的胃口

却未曾减弱。如果说经济不明朗时期有什么变化的话，那就是许多新兴市场的富豪更偏爱有升值空间的有形投资，如名画（尤其是当代、现代和印象派作品），而非奢侈时装和皮革配饰。

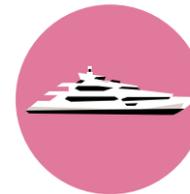
我们的奢侈品消费指数显示欧洲超高净值人士拥有收藏品的可能性是全球平均水平的近两倍。而在亚洲和拉丁美洲的超高净值人士中此项数字则低于全球平均水平。

## 奢侈品聚焦

驱动超高净值人士消费模式的最新趋势及全球奢侈品市场

### 游艇

根据Boat International Media的数据，超级游艇（长度超过24米的游艇）销量呈现持续增长势头，与2014年相比，2015年销量增长了40%。随着人们更加追求与驾乘游艇相关的生活享受体验，我们发现出海目的地的选择已从传统的地中海和加勒比海的港口转向了更具探险精神的目的地，如南极和亚洲。



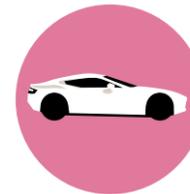
### 私人飞机

虽然亚洲近年经济增长强劲，但私人飞机的拥有水平仍非常低。中国等重要市场的基础设施落后、合格的专业人员不足以及严格的民航法规都是影响因素。然而，私人飞机行业仍将继续关注该区域，以从快速的财富增长中获利。与当地共享产权的运营商进入中国有可能会刺激需求。



### 豪华车辆

为了能在非洲等错综复杂的新兴市场做生意，品牌将须重新调节自身产品的供应。我们发现宾利等高端品牌推出了更适合崎岖道路的越野车型。营销的关键是要吸引正在迅速增长，并深受本土网络群体影响的年轻人群。



### 收藏品

随着新兴市场中的个人变得更加富有，我们预计收藏者的数量将会增长。收藏品不仅是一种安全的资产投资，也是展示身份地位、体现“成就感”的一种方式。根据Art News，去年全球排名前200位的收藏家分别来自36个国家，而1990年只有17个，其中有很多都来自新兴市场，如中国和巴西。



The Vava II: 英国有史以来制造最大的游艇在普利茅斯的海岸航行

## 投资的 上下半场

成为足球队老板并非  
只是一个出于爱好的选择

JAMES POWELL  
CANTOR FITZGERALD公司环球体育集团主管

超级富豪的投资活动场所正在发生着变化。新一代极为富有的年轻企业家和商人正在寻求新的投资方式。

我们看到投资者对体育项目(尤其是足球)的投资兴趣大幅跃升。此类投资中最著名的案例当属2003年,俄罗斯十亿富豪Roman Abramovich斥资买下切尔西足球俱乐部。随后,越来越多的投资者纷纷显示出对足球俱乐部的投资兴趣,包括曼彻斯特城队的老板Sheikh Mansour和彩票大奖得主、纽波特郡足球俱乐部现任老板Les Scadding。

这些足球俱乐部老板究竟在追寻什么?并非所有购买足球俱乐部的投资者都是球迷,而他们成为足球俱乐部老板也并非为了追求某种身份象征,甚至也没有利用拥有足球俱乐部为其他业务做宣传。但这其中必然有利可图。

根据德勤会计师事务所的《年度足球财务回顾》,去年英格兰足球超级联赛的收益从25亿英镑增至33亿英镑,上升了29%。而薪资水平仅上升6%,远远低于预期。

2015年2月,英格兰足球超级联赛的电视转播权以50亿英镑的创记录价格售出,

比前一次交易高出了71%。预计自2016年-2017年赛季起,即使联赛中排名垫底的俱乐部每个赛季也将有望从中央奖金基金获得约1亿英镑(当前赛季为6,200万英镑),而奖金最多的俱乐部则有望获得约1.56亿英镑(当前赛季为9,750万英镑)。

许多人认为这种增长不会以倍数持续;但另有观点认为电视转播收益的增长与足球运动的全球化有关,而从这一层面看,足球运动还能够吸引更多观众,还有大量利润空间可以发掘。

中国和印度“非常、非常关心足球”的人占人口比例不足10%。根据商业网站Sportingintelligence.com的数据,英超联赛的电视转播权在中国的收益只相当于人均2便士,而在新加坡此项收益则超过人均超过35英镑。

当然,还有许多其他收益来源,例如门票收入。不过,拜仁慕尼黑俱乐部队的赛季票大约花104英镑就可以买到,巴塞罗那队的门票相当于74英镑,比英格兰和苏格兰前四级联赛的门票最低价格还低。

那么,比赛季票价格(相对)低,巴塞罗那和拜仁慕尼黑又是如何成为世界第二和第四富有俱乐部的呢?其实这些球队除转

### 成为投资赢家—— 五大联赛机遇

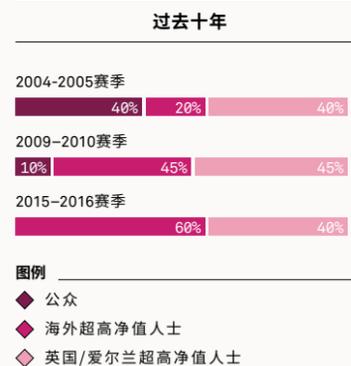
1. 葡萄牙足球超级联赛:角逐欧冠杯的高性价比机会,带来丰富的额外收入和物色人才的机会
2. 澳大利亚足球超级联赛:参予电视转播收视率极高的亚洲冠军联赛的潜在机会,不到1,000万英镑
3. 美国职业足球大联盟:未来10-15年,足球运动在美国将迅速升温,美国职业足球大联盟将处于这一上升趋势的核心位置
4. 英格兰足球冠军联赛:电视转播费与英超联赛差距很大,因而提供了低投资门槛的投资机遇。球队晋级价值可达2亿英镑
5. 英格兰足球超级联赛:一项耗资不菲的投资,但其所带来的电视转播费收入和全球商业机遇在未来十年势必继续增长

北美财富顾问表示  
其客户对体育俱乐部投  
资兴趣增加所占比重



资料来源:态度调查

### 英格兰足球超级联赛持有者类型



播收益和门票收入外,还有一大收益来源:商业收入,包括球衣广告、球场冠名权以及来自地区和全球的大量赞助。

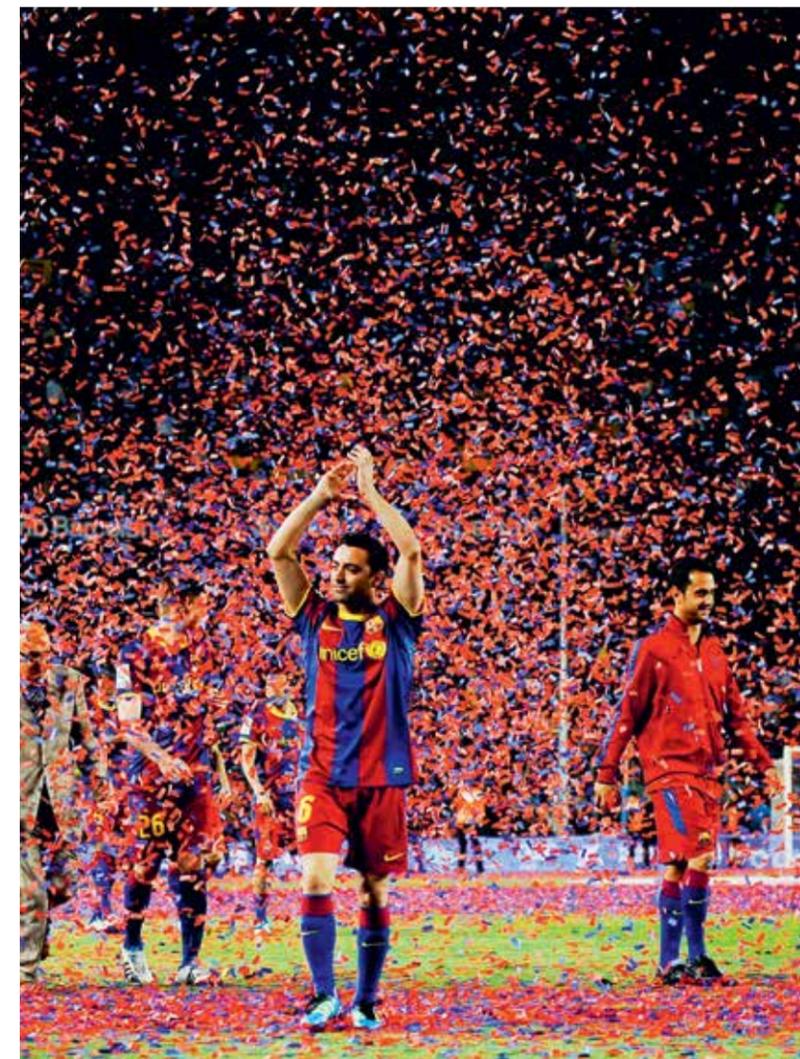
拜仁拥有全世界第二大规模的球衣交易,此德国队与阿迪达斯公司签订了长达15年、每年价值4,250万英镑的球衣合同。然而,与曼彻斯特联队的新交易相比,拜仁也黯然失色:曼联同样与阿迪达斯公司签订了球衣合同,每年价值高达7,500万英镑。

足球俱乐部还有其他资产可以出售:球场冠名权、训练服交易、休闲服合作伙伴;曼彻斯特联队甚至还有一个官方“全球面条合作伙伴”项目等等。这份清单,及其潜力和因此产生的收入几乎是无穷无尽的。

美国私募股权公司对英超联赛的兴趣日渐浓厚,就是这种迅速增长的收入和巨大的财务回报的最好体现。芝加哥私人财团PEAK6拥有伯恩茅斯俱乐部25%的股份,而私募股权高管Josh Harris则收购了水晶宫俱乐部的股份。

但是,如果你并非曼彻斯特联队这样的国际品牌,没有愿意掷金千万的公司欲与你合作,你也不如英超俱乐部般可以在巨额转播权交易中分一杯羹,那么,你如何从购买足球俱乐部的投资中获利呢?

**今年,  
曼彻斯特联队  
在纽约证交所  
上市的股票上  
涨了近20%,  
而同期标准  
普尔500指数  
只是平稳。  
公开市场正  
在向私人  
持有者传递  
十分明确  
的信息**



巴塞罗那:全球第二富有的俱乐部

请回到最基本的经济学信条:低买高卖。过去十年,葡萄牙俱乐部波尔图队已从球员交易中赚得了近5亿欧元。该俱乐部在过去十个赛季中八次夺冠,还赢得了欧洲冠军联赛和欧联杯的冠军。自2012年7月以来,皇家社会俱乐部从卖出球场新人所得的转会费中赚到了6,200万欧元;而由商人Michel Seydoux担任主席的里尔俱乐部自2012年7月以来则从中赚到了7,600万欧元。

然而,许多进入足球领域的投资者并没有成熟的球探网络,那么是否可以在将来得到可观的回报?

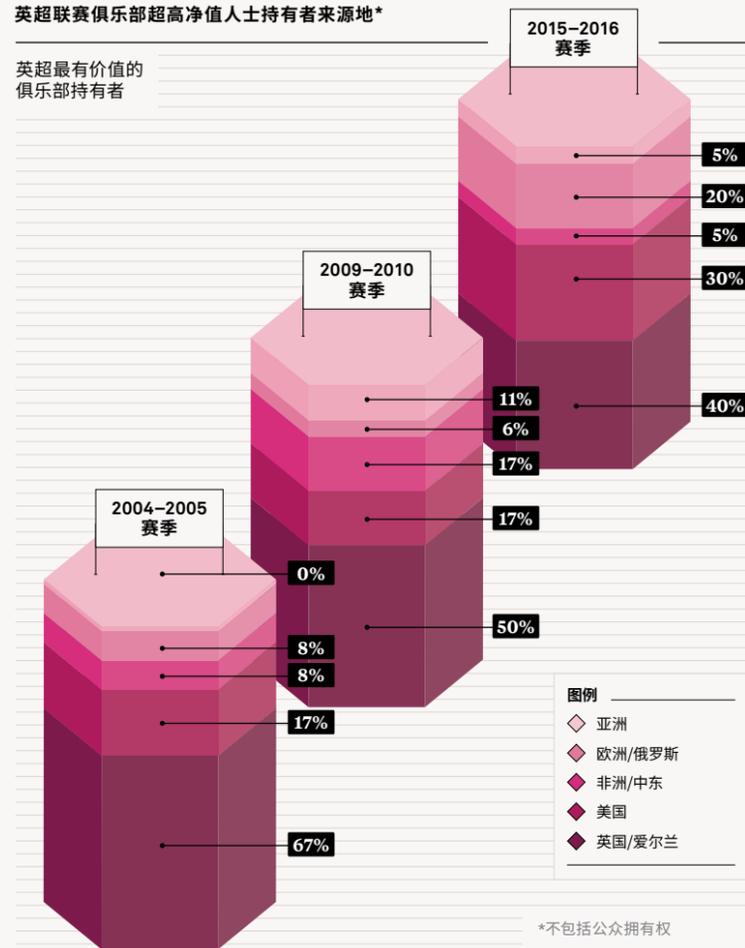
一种方式是钻研数字——大量的数字。通过成千上万个数据点,创建足球经济学已成为可能。Cantor Fitzgerald的球员估值模型(与Soccernomics合作)可以显示一位球员的‘内在’价值,甚至可以针对其于球场的选择对增加球队得分机会给出具体数值。

该模型也可以显示是否应为一流球队掷下重金,力争上游,还是将目标转向较低级别的俱乐部,以求在球队晋级中获利。

足球通常被视为一项充满意外的运动,但其对球迷的恒久吸引力却是毋庸置疑的。因此,足球赚钱的能力将不会改变。

### 英超联赛俱乐部超高净值人士持有者来源地\*

英超最有价值的  
俱乐部持有者



## 地区财富分布

	百万富豪 (100万美元以上) 人数				变化率		
	2005	2014	2015	2025	2005-2015	2014-2015	2015-2025
北美洲	3,342,600	4,582,700	4,472,000	5,828,200	34%	-2%	30%
欧洲	2,762,600	4,021,800	3,925,400	4,958,100	42%	-2%	26%
亚洲	1,731,300	3,147,300	3,096,300	4,687,100	79%	-2%	51%
中东	252,100	495,200	479,400	739,300	90%	-3%	54%
澳大拉西亚	163,000	385,800	379,000	517,900	133%	-2%	37%
拉丁美洲和加勒比海	336,500	649,500	591,500	841,100	76%	-9%	42%
非洲	92,000	170,900	165,100	254,100	79%	-3%	54%
俄罗斯和独联体	48,300	152,900	146,500	252,400	203%	-4%	72%
<b>总计</b>	<b>8,728,400</b>	<b>13,606,100</b>	<b>13,255,200</b>	<b>18,078,200</b>	<b>52%</b>	<b>-3%</b>	<b>36%</b>

	千万富豪 (1,000万美元以上) 人数				变化率		
	2005	2014	2015	2025	2005-2015	2014-2015	2015-2025
北美洲	144,920	197,890	193,300	251,780	33%	-2%	30%
欧洲	87,770	129,940	127,130	160,780	45%	-2%	26%
亚洲	47,240	108,140	105,060	171,480	122%	-3%	63%
中东	13,320	25,860	25,130	38,740	89%	-3%	54%
澳大拉西亚	4,720	11,180	10,980	15,000	133%	-2%	37%
拉丁美洲和加勒比海	14,940	29,370	26,690	37,710	79%	-9%	41%
非洲	4,200	7,800	7,480	11,430	78%	-4%	53%
俄罗斯和独联体	4,470	14,030	13,400	23,080	200%	-4%	72%
<b>总计</b>	<b>321,580</b>	<b>524,210</b>	<b>509,170</b>	<b>710,000</b>	<b>58%</b>	<b>-3%</b>	<b>39%</b>

	超高净值人士 (3,000万美元以上) 人数				变化率		
	2005	2014	2015	2025	2005-2015	2014-2015	2015-2025
北美洲	51,934	70,934	69,283	90,247	33%	-2%	30%
欧洲	32,073	47,250	46,191	58,465	44%	-2%	27%
亚洲	17,531	42,345	41,072	67,999	134%	-3%	66%
中东	4,712	9,146	8,910	13,763	89%	-3%	54%
澳大拉西亚	1,630	3,864	3,795	5,179	133%	-2%	36%
拉丁美洲和加勒比海	5,279	10,455	9,492	13,380	80%	-9%	41%
非洲	1,602	2,731	2,620	3,933	64%	-4%	50%
俄罗斯和独联体	2,039	6,390	6,105	10,517	199%	-4%	72%
<b>总计</b>	<b>116,800</b>	<b>193,115</b>	<b>187,468</b>	<b>263,483</b>	<b>61%</b>	<b>-3%</b>	<b>41%</b>

	亿元富豪 (1亿美元以上) 人数				变化率		
	2005	2014	2015	2025	2005-2015	2014-2015	2015-2025
北美洲	6,039	8,251	8,058	10,496	33%	-2%	30%
欧洲	3,779	5,552	5,423	6,866	44%	-2%	27%
亚洲	2,088	5,225	5,062	8,454	142%	-3%	67%
中东	556	1,084	1,052	1,623	89%	-3%	54%
澳大拉西亚	185	438	430	587	132%	-2%	37%
拉丁美洲和加勒比海	608	1,211	1,098	1,547	81%	-9%	41%
非洲	215	369	351	524	63%	-5%	49%
俄罗斯和独联体	274	859	820	1,413	199%	-5%	72%
<b>总计</b>	<b>13,744</b>	<b>22,989</b>	<b>22,294</b>	<b>31,510</b>	<b>62%</b>	<b>-3%</b>	<b>41%</b>

	十亿富豪 (10亿美元以上) 人数				变化率		
	2005	2014	2015	2025	2005-2015	2014-2015	2015-2025
北美洲	483	660	645	840	34%	-2%	30%
欧洲	316	461	448	569	42%	-3%	27%
亚洲	182	504	487	832	168%	-3%	71%
中东	50	92	90	140	80%	-2%	56%
澳大拉西亚	13	32	31	42	138%	-3%	35%
拉丁美洲和加勒比海	47	96	86	120	83%	-10%	40%
非洲	21	36	35	51	67%	-3%	46%
俄罗斯和独联体	33	101	97	166	194%	-4%	71%
<b>总计</b>	<b>1,145</b>	<b>1,982</b>	<b>1,919</b>	<b>2,760</b>	<b>68%</b>	<b>-3%</b>	<b>44%</b>

每个财富组别均包含其后组别的人数，即百万富豪人数中包括千万富豪、超高净值人士等。2015年为初步数据。



由于不稳定因素，以下国家不包括在内：突尼斯、利比亚、津巴布韦、苏丹、乌克兰、希腊、伊拉克和叙利亚。

## 趋势背后的数字

综合财富分布数据与地区态度调查的结果

由New World Wealth提供的财富分布数

据包含近100个国家和城市富有人口的历史数据、当前数据和未来十年预测数据。

莱坊今年的态度调查与Wealth-X联合开

展，我们已将大部分调查结果按地区划分纳入本报告。如欲深入了解，我们亦可提供特选国家的受访者细分回应及其他数据。

如欲参与下一年度的调查，请联系：

sarah.may-brown@knightfrank.com

## 按国家划分的财富分布

国家	地区	百万富豪 (100万美元以上)				千万富豪 (1,000万美元以上)				超高净值人士 (3,000万美元以上)				亿元富豪 (1亿美元以上)				十亿富豪 (10亿美元以上)				超高净值人士变化率		
		2005	2014	2015	2025	2005	2014	2015	2025	2005	2014	2015	2025	2005	2014	2015	2025	2005	2014	2015	2025	2005-2015	2014-2015	2015-2025
阿尔及利亚	非洲	4,100	4,900	4,700	5,700	170	200	190	230	67	81	77	94	9	11	10	12	1	1	1	1	15%	-5%	22%
安哥拉	非洲	1,600	6,500	6,400	9,800	80	340	330	510	17	72	71	109	4	17	17	26	-	1	1	2	318%	-1%	54%
阿根廷	拉丁美洲	21,200	31,900	33,500	42,200	920	1,380	1,450	1,830	316	475	499	629	35	53	56	71	3	4	4	5	58%	5%	26%
澳大利亚	澳大拉西亚	123,400	295,900	290,000	391,500	3,570	8,570	8,400	11,340	1,281	3,071	3,010	4,054	149	357	350	473	12	29	28	38	135%	-2%	35%
奥地利	欧洲	68,100	114,100	113,000	140,100	1,390	2,320	2,300	2,850	487	816	808	1,002	56	94	93	115	4	7	7	9	66%	-1%	24%
阿塞拜疆	俄罗斯/独联体	1,000	5,500	5,600	9,500	40	240	240	410	16	86	87	148	2	10	10	17	-	-	-	-	444%	1%	70%
孟加拉	亚洲	4,500	9,800	10,600	20,700	140	310	340	660	61	134	145	283	6	14	15	29	-	-	-	-	138%	8%	95%
比利时	欧洲	74,200	116,200	115,000	139,200	1,460	2,290	2,270	2,750	467	731	724	876	50	78	77	93	3	4	4	5	55%	-1%	21%
博茨瓦纳	非洲	1,100	2,500	2,600	4,000	40	90	90	140	11	24	25	38	1	2	2	3	-	-	-	-	127%	4%	52%
巴西	拉丁美洲	101,500	225,000	198,000	267,300	5,280	11,700	10,300	13,910	2,004	4,441	3,908	5,276	243	538	473	639	22	49	43	58	95%	-12%	35%
保加利亚	欧洲	2,000	4,600	4,600	7,100	90	200	200	310	31	73	72	112	3	8	8	12	-	-	-	-	132%	-1%	56%
柬埔寨	亚洲	600	1,400	1,500	3,400	30	60	70	160	9	22	24	54	1	3	3	7	-	-	-	-	167%	9%	125%
加拿大	北美洲	175,900	317,400	292,000	394,200	5,900	10,650	9,800	13,230	2,151	3,880	3,570	4,820	253	457	420	567	21	38	35	47	66%	-8%	35%
智利	拉丁美洲	9,100	23,000	21,200	28,600	490	1,250	1,150	1,550	177	448	412	556	21	52	48	65	3	7	6	8	133%	-8%	35%
中国	亚洲	152,100	660,600	654,000	1,144,500	7,090	30,810	30,500	53,380	3,026	13,144	13,013	22,773	393	1,705	1,688	2,954	43	187	185	324	330%	-1%	75%
哥伦比亚	拉丁美洲	25,000	56,700	48,200	62,700	940	2,130	1,810	2,350	297	674	573	745	31	71	60	78	2	4	3	4	93%	-15%	30%
科特迪瓦	非洲	1,000	2,200	2,300	4,800	40	90	90	190	11	24	25	53	1	2	2	4	-	-	-	-	127%	4%	112%
克罗地亚	欧洲	5,600	11,500	11,400	19,600	220	450	450	770	60	125	124	213	5	11	11	19	-	-	-	-	107%	-1%	72%
塞浦路斯	欧洲	8,000	11,900	12,400	17,400	470	700	730	1,020	162	241	251	351	18	27	28	39	1	2	2	3	55%	4%	40%
捷克共和国	欧洲	10,100	17,300	17,000	23,800	450	770	750	1,050	159	272	267	374	18	32	31	43	3	5	5	7	68%	-2%	40%
丹麦	欧洲	49,200	71,200	74,800	101,700	1,320	1,910	2,010	2,730	446	646	678	922	49	71	75	102	3	5	5	7	52%	5%	36%
埃及	非洲	18,800	21,900	19,700	23,600	980	1,140	1,030	1,240	460	537	483	580	63	73	66	79	8	9	8	10	5%	-10%	20%
爱沙尼亚	欧洲	800	1,700	1,800	2,900	40	80	80	130	13	27	28	45	1	3	3	5	-	-	-	-	115%	4%	61%
埃塞俄比亚	非洲	1,000	2,600	2,800	5,700	50	130	140	290	14	36	39	80	1	4	4	8	-	-	-	-	179%	8%	105%
芬兰	欧洲	32,600	50,200	49,200	63,500	750	1,160	1,140	1,470	384	592	580	748	43	66	65	84	3	5	5	6	51%	-2%	29%
法国	欧洲	273,700	336,500	323,000	371,500	6,930	8,520	8,180	9,410	2,818	3,464	3,325	3,824	356	438	420	483	36	45	43	49	18%	-4%	15%
德国	欧洲	508,600	849,500	824,000	1,087,700	15,680	26,190	25,400	33,530	9,310	12,289	9,598	9,310	679	1,134	1,100	1,452	57	96	93	123	62%	-3%	32%
加纳	非洲	700	2,700	2,700	5,000	30																		

## 按城市划分的变化 (按国家排序)

城市	国家	地区	富有人口			超高净值人士人数变化率	
			百万富豪 (100万美元以上)	千万富豪 (1,000万美元以上)	超高净值人士 (3,000万美元以上)	2005-2015	2015-2025
阿尔及尔	阿尔及利亚	非洲	2,000	80	32	16%	20%
罗安达	安哥拉	非洲	4,900	250	54	316%	50%
布宜诺斯艾利斯	阿根廷	拉丁美洲	14,000	690	237	60%	28%
悉尼	澳大利亚	澳大拉西亚	95,400	2,350	842	140%	36%
墨尔本	澳大利亚	澳大拉西亚	66,800	1,640	588	135%	38%
珀斯	澳大利亚	澳大拉西亚	28,000	810	290	175%	34%
布里斯班	澳大利亚	澳大拉西亚	23,000	580	208	150%	41%
维也纳	奥地利	欧洲	29,300	950	334	67%	26%
布鲁塞尔	比利时	欧洲	38,600	660	211	55%	22%
哈博罗内	博茨瓦纳	非洲	1,200	40	11	140%	53%
圣保罗	巴西	拉丁美洲	84,700	4,420	1,677	99%	34%
里约	巴西	拉丁美洲	42,300	2,210	839	96%	41%
多伦多	加拿大	北美洲	95,000	2,730	995	68%	36%
温哥华	加拿大	北美洲	25,300	720	262	68%	36%
蒙特利尔	加拿大	北美洲	14,600	450	164	70%	38%
圣地亚哥	智利	拉丁美洲	10,200	630	226	135%	35%
北京	中国	亚洲	111,000	4,860	2,073	320%	72%
上海	中国	亚洲	81,600	3,560	1,519	320%	75%
杭州	中国	亚洲	44,500	1,940	828	370%	85%
深圳	中国	亚洲	28,000	1,220	521	320%	73%
广州	中国	亚洲	23,100	1,000	427	325%	74%
波哥大	哥伦比亚	拉丁美洲	14,200	530	168	95%	35%
阿比让	科特迪瓦	非洲	1,100	40	11	125%	112%
哥本哈根	丹麦	欧洲	28,000	940	317	52%	36%
开罗	埃及	非洲	10,200	520	244	5%	21%
亚历山大	埃及	非洲	2,000	100	47	4%	20%
亚的斯亚贝巴	埃塞俄比亚	非洲	700	40	11	195%	110%
巴黎	法国	欧洲	126,000	3,180	1,510	20%	14%
戛纳	法国	欧洲	9,000	520	211	22%	20%
法兰克福	德国	欧洲	142,900	4,420	1,650	70%	34%
慕尼黑	德国	欧洲	85,800	2,650	971	63%	32%
汉堡	德国	欧洲	64,300	1,980	726	62%	32%
杜塞尔多夫	德国	欧洲	42,900	1,320	484	64%	35%
柏林	德国	欧洲	35,700	1,100	403	60%	32%
阿克拉	加纳	非洲	2,300	90	25	282%	88%
布达佩斯	匈牙利	欧洲	5,400	220	79	56%	55%
孟买	印度	亚洲	41,200	2,690	1,094	357%	105%
德里	印度	亚洲	20,600	1,340	545	335%	107%
加尔各答	印度	亚洲	8,700	560	228	320%	98%
海德拉巴	印度	亚洲	7,800	510	207	360%	120%
雅加达	印度尼西亚	亚洲	26,600	1,380	598	380%	112%
德黑兰	伊朗	亚洲	13,000	620	193	84%	75%
都柏林	爱尔兰	欧洲	26,600	1,090	352	20%	29%
特拉维夫	以色列	中东	29,000	1,640	628	71%	57%
耶路撒冷	以色列	中东	8,000	480	184	68%	50%
罗马	意大利	欧洲	73,100	3,070	1,242	7%	18%
米兰	意大利	欧洲	17,000	670	271	4%	14%
佛罗伦萨	意大利	欧洲	9,700	380	154	10%	25%
东京	日本	亚洲	264,000	6,430	2,035	23%	26%

## 按城市划分的变化 (按国家排序)

城市	国家	地区	富有人口			超高净值人士人数变化率	
			百万富豪 (100万美元以上)	千万富豪 (1,000万美元以上)	超高净值人士 (3,000万美元以上)	2005-2015	2015-2025
大阪	日本	亚洲	110,000	1,840	568	21%	24%
安曼	约旦	中东	4,000	170	62	102%	75%
内罗毕	肯尼亚	非洲	6,200	250	77	122%	81%
蒙巴萨	肯尼亚	非洲	900	40	12	114%	77%
贝鲁特	黎巴嫩	中东	9,000	550	141	56%	40%
吉隆坡	马来西亚	亚洲	22,100	1,330	524	112%	65%
路易港	毛里求斯	非洲	1,300	60	17	230%	130%
墨西哥城	墨西哥	拉丁美洲	101,000	4,580	1,533	48%	56%
卡萨布兰卡	摩洛哥	非洲	2,400	110	68	36%	32%
马普托	莫桑比克	非洲	700	40	11	155%	135%
温特和克	纳米比亚	非洲	1,300	50	14	155%	56%
阿姆斯特丹	荷兰	欧洲	43,500	1,210	457	55%	23%
奥克兰	新西兰	澳大拉西亚	23,100	790	240	128%	43%
拉各斯	尼日利亚	非洲	9,100	450	122	182%	38%
阿布贾	尼日利亚	非洲	1,000	50	14	185%	42%
奥斯陆	挪威	欧洲	32,000	1,050	384	90%	31%
马尼拉	菲律宾	亚洲	9,600	570	348	150%	90%
华沙	波兰	欧洲	16,500	750	256	135%	64%
多哈	卡塔尔	中东	23,000	1,050	333	192%	47%
莫斯科	俄罗斯联邦	俄罗斯/独联体	76,100	7,570	3,457	198%	73%
圣彼得堡	俄罗斯联邦	俄罗斯/独联体	14,300	960	438	205%	80%
利雅得	沙特阿拉伯	中东	18,000	900	284	81%	44%
新加坡	新加坡	亚洲	224,000	6,580	2,360	95%	48%
约翰内斯堡	南非	非洲	23,400	1,030	320	83%	55%
开普敦	南非	非洲	8,900	390	121	80%	52%
首尔	韩国	亚洲	102,000	4,410	1,740	92%	56%
马德里	西班牙	欧洲	33,000	1,130	467	3%	15%
巴塞罗纳	西班牙	欧洲	16,000	550	227	4%	16%
斯德哥尔摩	瑞典	欧洲	34,000	1,160	509	74%	30%
苏黎世	瑞士	欧洲	106,000	5,620	1,754	54%	11%
日内瓦	瑞士	欧洲	97,500	5,150	1,607	57%	13%
台北	台湾	亚洲	112,000	4,810	2,062	50%	47%
达累斯萨拉姆	坦桑尼亚	非洲	1,200	40	36	105%	92%
曼谷	泰国	亚洲	13,300	810	368	136%	82%
伊斯坦布尔	土耳其	中东	48,000	3,120	1,272	93%	62%
安卡拉	土耳其	中东	6,000	310	126	85%	58%
坎帕拉	乌干达	非洲	700	30	23	110%	78%
迪拜	阿联酋	中东	42,000	2,070	913	111%	50%
阿布扎比	阿联酋	中东	15,000	680	300	128%	55%
伦敦	英国	欧洲	376,000	12,730	4,905	41%	31%
爱丁堡	英国	欧洲	29,000	920	343	42%	33%
纽约	美国	北美洲	320,000	14,300	5,600	32%	29%
洛杉矶	美国	北美洲	165,000	7,370	2,820	31%	28%
芝加哥	美国	北美洲	134,000	5,990	2,030	32%	30%
休斯顿	美国	北美洲	82,500	3,680	1,318	63%	35%
迈阿密	美国	北美洲	29,500	1,310	469	34%	32%
胡志明市	越南	亚洲	5,000	190	61	380%	145%
卢萨卡	赞比亚	非洲	600	20	8	255%	120%

资料来源: New World Wealth

# 莱坊与Wealth-X联合开展的态度调查结果



## 投资趋势

### 超高净值人士财富分配情况细分

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
投资（股票及债券等）	33%	25%	21%	30%	36%	21%	37%	19%	28%
要住宅与第二住宅	22%	26%	30%	22%	17%	24%	22%	28%	24%
个人业务	22%	16%	11%	16%	21%	20%	23%	20%	19%
现金	9%	20%	19%	11%	14%	16%	7%	21%	15%
房地产投资	9%	9%	16%	16%	10%	14%	9%	8%	11%
收藏品（艺术品、葡萄酒及古董车等）	4%	2%	2%	3%	1%	2%	2%	1%	2%
贵金属（黄金等）	0%	2%	1%	1%	1%	2%	1%	2%	1%

### 过去十年各资产类别受欢迎程度的变化

认为该资产类别配置增加的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
投资（股票及债券等）	76%	58%	79%	49%	50%	62%	63%	60%	62%
主要住宅与第二住宅	71%	52%	58%	59%	38%	59%	47%	50%	54%
房地产投资	59%	37%	42%	64%	38%	53%	37%	60%	49%
现金	24%	51%	63%	41%	13%	38%	42%	60%	42%
个人业务	35%	36%	21%	29%	38%	53%	42%	30%	36%
收藏品（艺术品、葡萄酒及古董车等）	29%	17%	5%	39%	13%	18%	37%	50%	26%
贵金属（黄金等）	6%	12%	21%	9%	13%	12%	21%	10%	13%

### 未来十年各资产类别受欢迎程度的潜在变化

认为该资产类别配置可能会增加的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
投资（股票及债券等）	71%	68%	100%	61%	50%	65%	68%	80%	70%
房地产投资	47%	38%	32%	55%	63%	65%	26%	50%	47%
主要住宅与第二住宅	53%	34%	37%	45%	25%	59%	32%	40%	41%
个人业务	18%	47%	16%	41%	63%	41%	37%	50%	39%
收藏品（艺术品、葡萄酒及古董车等）	41%	28%	21%	43%	38%	38%	42%	40%	36%
现金	29%	50%	37%	16%	0%	21%	47%	40%	30%
贵金属（黄金等）	18%	17%	21%	10%	0%	18%	16%	10%	14%

### 超高净值人士进行奢侈品投资的原因

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
作为地位象征	71%	55%	37%	34%	75%	35%	42%	50%	50%
爱好投资	65%	34%	68%	54%	13%	32%	37%	40%	43%
多样化投资	59%	38%	32%	38%	25%	56%	58%	30%	42%
有形资产	24%	16%	26%	29%	13%	21%	26%	20%	22%
获得更好回报	0%	15%	11%	29%	25%	15%	11%	10%	15%
税收优惠	0%	8%	0%	14%	13%	12%	16%	20%	10%
贵金属（黄金等）	18%	17%	21%	10%	0%	18%	16%	10%	14%

### 超高净值人士最常收藏的投资藏品

表示其客户收藏了该类资产的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
艺术品和古董	82%	62%	79%	75%	75%	47%	95%	80%	74%
古董车和自行车	65%	28%	42%	44%	63%	38%	37%	50%	46%
名表	24%	43%	21%	30%	63%	53%	21%	30%	36%
葡萄酒	47%	31%	32%	30%	38%	15%	21%	50%	33%
珠宝和贵金属	24%	49%	32%	30%	13%	47%	16%	30%	30%
贵金属（非珠宝或钱币）	6%	12%	32%	8%	0%	3%	16%	20%	12%
邮票和钱币	6%	5%	0%	5%	13%	3%	5%	0%	5%

### 未来十年将更受超高净值人士欢迎的投资藏品

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
艺术品和古董	65%	62%	79%	61%	50%	59%	89%	80%	68%
葡萄酒	47%	38%	21%	31%	50%	21%	21%	30%	32%
古董车和自行车	24%	26%	16%	45%	50%	32%	11%	30%	29%
珠宝和贵金属	6%	34%	47%	28%	25%	35%	32%	20%	28%
名表	18%	29%	16%	25%	13%	53%	21%	20%	24%
贵金属（非珠宝或钱币）	6%	12%	53%	8%	0%	6%	11%	20%	15%
邮票和钱币	6%	3%	0%	4%	13%	0%	5%	0%	4%

## 财富管理、后代继承和慈善活动趋势

赞同该项表述的受访者比例

### 十年财富管理和消费趋势

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
财富经理要加倍努力才能赢得超高净值客户的信任	82%	91%	100%	90%	88%	88%	100%	100%	92%
超高净值人士开始更积极地参与其自身财富管理	88%	84%	89%	78%	88%	88%	89%	90%	87%
女性在管理家庭财富方面担任更重要的角色	82%	82%	84%	66%	100%	71%	63%	80%	79%
政府越来越频繁地将超高净值人士作为其不能解决财富分配不均问题的替罪羊	71%	57%	53%	78%	100%	62%	74%	70%	71%
超高净值人士对于显露财富越发谨慎	59%	76%	37%	76%	63%	71%	79%	90%	69%
慈善活动对于我的客户而言越来越重要	65%	65%	89%	66%	75%	65%	84%	30%	67%
未来十年我的客户的财富增长会放缓	59%	62%	84%	54%	100%	47%	68%	50%	66%
超高净值人士让其子女更早地参与家族企业的事务	65%	73%	63%	59%	75%	76%	47%	50%	64%
在海外接受教育的子女的新思维有利于客户的生意运作和财富创造	53%	76%	53%	53%	75%	76%	58%	60%	63%
越来越多的超高净值人士投资体育俱乐部，并进行其他体育投资（如足球队及赛马）	24%	59%	53%	56%	50%	56%	63%	50%	51%
持有权问题已使得超高净值人士开始减少他们在全球拥有的住宅数量	41%	58%	21%	45%	63%	41%	47%	60%	47%
我的客户越来越关切世界不断加剧的财富分配不均问题	12%	53%	32%	50%	75%	38%	53%	30%	43%

### 过去十年日益影响超高净值人士财富创造和保值能力的问题

认为该问题值得担忧的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
接班/继承问题	76%	54%	74%	61%	63%	56%	74%	80%	67%
对富豪征税	59%	53%	63%	69%	63%	65%	63%	60%	62%
全球经济	76%	56%	63%	44%	88%	41%	58%	60%	61%
直接影响富豪的法例	53%	35%	68%	56%	50%	47%	47%	80%	55%
股市波动	53%	55%	58%	49%	50%	56%	47%	40%	51%
网络安全和隐私问题	41%	30%	63%	38%	13%	32%	53%	40%	39%
个人保障和安全问题	35%	26%	21%	35%	63%	18%	26%	50%	34%
合规问题	24%	25%	26%	35%	13%	41%	37%	70%	34%
个人和家庭健康	29%	38%	53%	25%	0%	38%	53%	30%	33%
反洗钱措施	6%	19%	16%	19%	13%	38%	21%	50%	23%
“了解客户”措施	12%	23%	11%	18%	0%	35%	21%	30%	19%

### 未来十年超高净值人士对财富创造和财富保值的最大考量

认为该问题值得担忧的受访者比例（要求选择三项）

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
接班/继承问题	59%	46%	53%	54%	50%	53%	63%	70%	56%
对富豪征税	59%	41%	37%	68%	63%	38%	53%	40%	50%
全球经济	59%	59%	53%	35%	63%	38%	26%	40%	47%
直接影响富豪的法例	35%	29%	42%	43%	25%	50%	26%	40%	36%
股市波动	35%	37%	58%	25%	25%	21%	32%	20%	32%
个人保障和安全问题	18%	14%	16%	20%	50%	18%	26%	30%	24%
个人和家庭健康	12%	26%	21%	19%	0%	21%	47%	10%	20%
合规问题	12%	10%	0%	11%	13%	21%	5%	20%	12%
网络安全和隐私问题	0%	9%	11%	15%	0%	9%	5%	20%	9%
环境问题	6%	14%	0%	4%	13%	6%	5%	0%	6%
“了解客户”措施	0%	6%	5%	1%	0%	6%	5%	10%	4%
反洗钱措施	0%	6%	0%	6%	0%	12%	5%	0%	4%

### 超高净值人士财富来源十年变化

同意与不同意受访者的净差值

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
科技	82%	68%	95%	80%	75%	76%	61%	80%	77%
保健及医药	75%	72%	89%	42%	88%	56%	61%	50%	67%
物业	71%	29%	68%	80%	63%	63%	37%	50%	58%
休闲及接待	31%	56%	28%	42%	57%	48%	50%	40%	44%
商业服务	35%	52%	28%	42%	63%	22%	29%	10%	35%
金融	69%	45%	42%	4%	0%	26%	26%	30%	30%
消费品	29%	48%	-6%	28%	25%	32%	0%	30%	23%
零售	31%	20%	-50%	-3%	50%	26%	-26%	44%	12%
建筑工程	-23%	-7%	0%	4%	43%	6%	6%	-10%	2%
公共事业	-6%	7%	0%	-19%	25%	-13%	-6%	-22%	-4%
工业产品/制造	-13%	-22%	-39%	-25%	-25%	-21%	-5%	-20%	-21%
采矿/商品	-63%	-53%	-44%	-49%	-14%	-28%	-50%	-30%	-41%

## 财富管理、后代继承和慈善活动趋势 (接前页)

### 超高净值人士参与慈善活动十年变化

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
大幅下降	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
小幅下降	6%	3%	0%	3%	0%	6%	0%	0%	2%
保持不变	18%	28%	26%	25%	25%	24%	21%	50%	27%
小幅上升	59%	53%	47%	53%	63%	44%	58%	40%	52%
大幅上升	18%	9%	26%	13%	0%	18%	21%	10%	14%

### 预计未来十年超高净值人士参与慈善活动变化

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
大幅下降	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
小幅下降	6%	3%	0%	1%	0%	0%	5%	0%	2%
保持不变	18%	21%	5%	16%	25%	24%	5%	20%	17%
小幅上升	53%	54%	68%	63%	38%	47%	63%	50%	55%
大幅上升	24%	18%	26%	15%	38%	21%	26%	30%	25%

### 超高净值人士投入时间和金钱支持慈善事业的主要动机

选择各选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
自我实现	41%	42%	68%	54%	38%	44%	58%	70%	52%
为生命赋予意义和目标	53%	41%	79%	39%	75%	24%	47%	50%	51%
义务感/责任感	53%	46%	53%	60%	38%	44%	68%	20%	48%
影响他人	24%	31%	47%	48%	38%	26%	47%	30%	36%
名垂青史/精神传承	35%	27%	63%	33%	25%	35%	32%	40%	36%
税收减免	24%	28%	37%	26%	13%	26%	26%	30%	26%
享受因此获得的认同	24%	24%	21%	24%	25%	35%	11%	30%	24%
其社交活动的组成部分	12%	24%	11%	24%	38%	15%	42%	20%	23%
符合其宗教信仰	24%	27%	21%	10%	25%	41%	11%	20%	22%
社会和舆论压力	18%	11%	0%	13%	25%	15%	5%	20%	13%
获得更多进行慈善活动的有效建议	18%	13%	11%	10%	25%	3%	16%	10%	13%
与家庭成员互动的机会	6%	8%	37%	13%	0%	0%	16%	10%	11%
保证子女的财务独立	6%	8%	11%	4%	0%	3%	11%	10%	7%

### 将财富移交后代的考量

选择各选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
无法激励子女创造自己的财富	71%	50%	79%	58%	63%	53%	58%	60%	62%
子女不了解如何投资	35%	49%	79%	38%	25%	50%	53%	60%	49%
子女对待金钱没有负责任的态度	71%	41%	58%	34%	50%	50%	42%	40%	48%
遗产税使财富减少	12%	29%	0%	41%	38%	41%	53%	40%	38%
金钱会为子女带来不良影响	35%	35%	53%	34%	25%	15%	26%	10%	29%
不确定应该留给子女多少财富	24%	27%	26%	20%	13%	15%	26%	30%	23%

### 过去十年超高净值人士将子女送往海外求学的可能性

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
不太可能	0%	0%	0%	1%	0%	0%	5%	0%	1%
较不可能	0%	2%	11%	3%	0%	0%	0%	0%	2%
保持不变	12%	13%	42%	31%	0%	18%	37%	10%	20%
更加可能	29%	33%	37%	26%	38%	21%	42%	40%	33%
极为可能	59%	51%	11%	33%	63%	59%	16%	50%	43%

### 超高净值人士将子女送往海外求学的主要原因

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
开拓眼界	65%	75%	89%	65%	63%	76%	79%	50%	70%
获得更好的教育	88%	75%	58%	53%	88%	74%	53%	60%	68%
获得更好的前景	53%	50%	47%	28%	38%	32%	26%	60%	42%
获得更好的生活方式	0%	27%	5%	5%	13%	12%	16%	60%	17%
免受国内问题困扰	41%	19%	0%	19%	0%	15%	5%	60%	20%
效法父母	0%	9%	11%	4%	13%	12%	21%	0%	9%

### 未来十年超高净值人士将子女送往海外求学的可能性变化

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
大幅下降	0%	0%	0%	1%	0%	0%	5%	0%	1%
小幅下降	0%	3%	5%	1%	0%	3%	0%	10%	3%
保持不变	6%	11%	32%	30%	0%	12%	21%	0%	14%
小幅上升	35%	33%	42%	31%	50%	38%	47%	40%	40%
大幅上升	59%	52%	21%	26%	50%	44%	21%	50%	40%
不太清楚	0%	0%	0%	10%	0%	3%	5%	0%	2%

## 物业

### 超高净值人士平均拥有的住宅物业数量

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
	3.50	3.92	3.97	3.45	3.25	4.33	3.65	3.50	3.7

### 超高净值人士考虑在未来12个月购入另一处住宅物业的比例

选择该选项的客户比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
	31%	27%	30%	31%	13%	41%	25%	33%	29%

### 过去十年明显影响超高净值人士购买住宅物业的因素

选择该理由的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
作为投资以待未来出售	29%	60%	74%	54%	38%	65%	53%	70%	55%
资金避险	41%	33%	42%	56%	50%	41%	32%	80%	47%
使投资多元化	47%	49%	42%	48%	38%	44%	47%	50%	46%
作为新住宅	29%	22%	37%	41%	25%	24%	68%	50%	37%
获得额外租金收入	41%	38%	42%	31%	50%	29%	26%	10%	33%
便于子女教育	18%	25%	11%	15%	0%	24%	16%	40%	19%
为获得更好的医疗条件和更健康的生活方式	0%	13%	11%	4%	13%	12%	26%	30%	14%
作为创业基地(如酿酒)	6%	6%	11%	9%	0%	9%	5%	0%	6%

### 正考虑于未来十年永久搬离所居住国家的超高净值人士比例

表示其客户有搬迁考虑的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
平均值	24%	18%	6%	19%	12%	19%	6%	21%	16%

### 促使超高净值人士考虑搬迁的主要原因

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
生活质素/健康因素	24%	62%	42%	46%	38%	35%	53%	60%	45%
税务因素	6%	20%	58%	70%	25%	24%	42%	50%	37%
政治问题	53%	31%	5%	28%	38%	53%	47%	40%	37%
个人安全	65%	18%	5%	14%	75%	38%	11%	50%	35%
生意机会	6%	24%	63%	31%	13%	26%	37%	20%	28%
子女教育	29%	52%	5%	20%	13%	29%	16%	50%	27%
国内缺少公民自由	6%	9%	0%	9%	13%	9%	11%	10%	8%

### 超高净值人士投资商业物业的主要障碍

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
缺乏经验	53%	46%	63%	58%	38%	59%	68%	70%	57%
流动性问题	18%	33%	53%	43%	25%	32%	42%	40%	36%
过于复杂	18%	27%	26%	31%	25%	35%	21%	30%	27%
管理成本	18%	33%	26%	20%	25%	21%	26%	30%	25%
对市场研究尚不充分	29%	34%	11%	11%	25%	26%	11%	50%	25%
交易成本	6%	27%	42%	23%	0%	24%	0%	10%	17%

### 过去十年最受超高净值投资者欢迎的商业物业类别

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
投资用途的住宅	59%	65%	84%	59%	63%	82%	63%	80%	69%
写字楼	29%	43%	42%	44%	63%	41%	32%	60%	44%
购物中心	24%	15%	47%	25%	50%	15%	26%	40%	30%
酒店	6%	20%	26%	31%	0%	47%	16%	50%	25%
市中心/优质街铺	9%	24%	32%	19%	13%	9%	32%	20%	20%
仓储/物流	24%	10%	21%	14%	13%	15%	26%	20%	18%
农业	6%	8%	21%	19%	13%	6%	26%	10%	14%
工业	6%	13%	26%	10%	13%	12%	11%	10%	13%
基础设施	0%	5%	16%	5%	13%	6%	16%	10%	9%

### 未来十年将最受超高净值投资者欢迎的商业物业类

选择该选项的受访者比例

	非洲	亚洲	澳大拉西亚	欧洲	拉丁美洲	中东	北美洲	俄罗斯和独联体	全球平均值
投资用途的住宅	41%	41%	42%	49%	38%	53%	58%	50%	47%
写字楼	47%	42%	37%	44%	25%	53%	26%	50%	41%
酒店	0%	23%	16%	29%	38%	38%	37%	50%	29%
仓储/物流	41%	19%	16%	24%	25%	32%	21%	20%	25%
购物中心	12%	24%	32%	14%	13%	21%	11%	30%	20%
市中心/优质街铺	6%	21%	16%	20%	0%	18%	26%	30%	17%
基础设施	18%	13%	26%	19%	38%	15%	21%	40%	24%
农业	6%	8%	42%	20%	25%	21%	21%	40%	23%
工业	24%	7%	37%	15%	0%	12%	0%	30%	16%

### 未来十年纽约和伦敦对超高净值人士吸引力减弱的最大风险因素

选择该项风险的受访者比例

	恐怖主义威胁	金融监管的变化	签证获批的变化	物业市场对国际投资者开放度的变化	社会中对富豪的敌意	政府换届
纽约	49%	36%	31%		28%	22%
伦敦	36%	44%	28%		40%	23%

## 投资趋势日益 被税收与政策所带动

### Liam Bailey

全球研究部主管

LIAM.BAILEY@KNIGHTFRANK.COM

+44 20 7861 5133

早在2007年发布的第一期《财富报告》中，我们就强调富豪和普通大众之间日益扩大的财富差距。

这一现象，即富人越来越富有，被花旗银行冠以“富豪经济学”的名称。根据富豪经济投资理论，针对富人偏爱的商品和服务进行投资将带来优胜的收益表现。

至少在物业领域，该策略已被证明大致成功。过去十年，豪宅价格被低利率推高。但是，主要原因是由于富有的投资者在世界主要经济枢纽中投入大量资金购置避险资产，才将市场推至高位。

美国、欧洲和日本对此出台的政策各有不同，如果断言低利率时代已经结束尚且为时过早。然而，至少在2016年，我们有可能看到低成本债务的影响力开始减弱。

无论2016年利率走势如何，豪宅市场都将继续受到政策压力。正如本报告第32页中所述，投资者对于住宅物业的需求不断增加，可能影响主要城市物业的可负担性，政府对此也越来越关注。

提高征税、抑制外来投资和限制贷款额度等政策都将继续在全球蔓延。与此同时，投资者对于豪宅资产的需求将持续。虽然不是不管价格如何，但随着经济环境日益多变，对于避险投资的需求只会增加。而当不断增长的需求遭遇政策壁垒时，投资者考虑的投资目的地选择将持续增加。

在本报告第44页，我们指出了投资者在近期有望看到优胜表现的市场。面对利率走高，投资者希望获得更高的收入回报。伴随这种压力，投资关注点将更集中在地区性住宅市场、另类物业如养老和学生住宅以及邻近现有豪宅市场的新兴区域。

政策压力将日益影响投资活动。



---

**住宅物业咨询**

Paddy Dring  
+44 20 7861 1061  
Paddy.Dring@KnightFrank.com

**商业物业咨询**

Deborah Watt  
+44 20 7861 1678  
Deborah.Watt@KnightFrank.com

---

**免责声明**

本《财富报告》(©Knight Frank LLP 2016) 仅供一般之用;既非结论性报告,亦非旨在提供建议,因此不得以任何方式依赖本报

告。尽管在编制本《财富报告》中所陈述的信息、分析和观点时已经执行了高标准,但莱坊对本报告之内容并不承担任何形式的职责或责任。我们对本报告任何内容的准确性不作任何明示或暗示保证。在相关法律许可范围内,我们对任何错误、不准确性或疏漏,或者可能因依据或采用本报告内容而直接或间接导致的任何损失或损害,均不承担任何责任。本《财富报告》并不一定反映莱坊在任何方面的观点。读者不应依据本《财富报告》之信息采取任何作为或不作为。

未经Knight Frank LLP事先书面批准,严禁全部或部分复制本报告。在编制本《财

富报告》时,莱坊并未暗示或建立任何客户委托关系、顾问关系、财务顾问或专业顾问关系。莱坊或任何其他人均不会通过本《财富报告》提供任何顾问、财务或其它服务。应特别注意的是,英国金融服务管理局尚未授权 Knight Frank LLP 开展规管业务(物业管理相关有限保险中介业务除外)。

Knight Frank LLP 也称莱坊 (Knight Frank)。Knight Frank LLP 是一家在英格兰注册的有限合伙公司,注册编号为 OC305934。公司注册办公地址位于 55 Baker Street, London, W1U 8AN, 您可以在公司注册办公地址处查看股东名单。

本《财富报告》根据不同来源信息编撰

而成,包括 Knight Frank LLP、其英国直属子公司及其提供物业服务的各独立海外实体或事务所,统称“莱坊全球网络”。不论是否以莱坊或旗下公司名义运营,该网络中各实体或事务所均是相互独立的单个法律实体,其所有权和管理均有别于其它实体或事务所。以莱坊或旗下公司名义运营的实体或事务(包括Knight Frank LLP)在任何情况下均不对其它实体或事务所的作为或不作为承担责任。同时,各实体或事务所也非任何其它采用莱坊名称(包括 Knight Frank LLP)的实体或事务所的代理人,也无权代表、约束或使后者承担义务。如若适用,所称莱坊包括莱坊全球网络。

[knightfrank.com/wealthreport](http://knightfrank.com/wealthreport)

