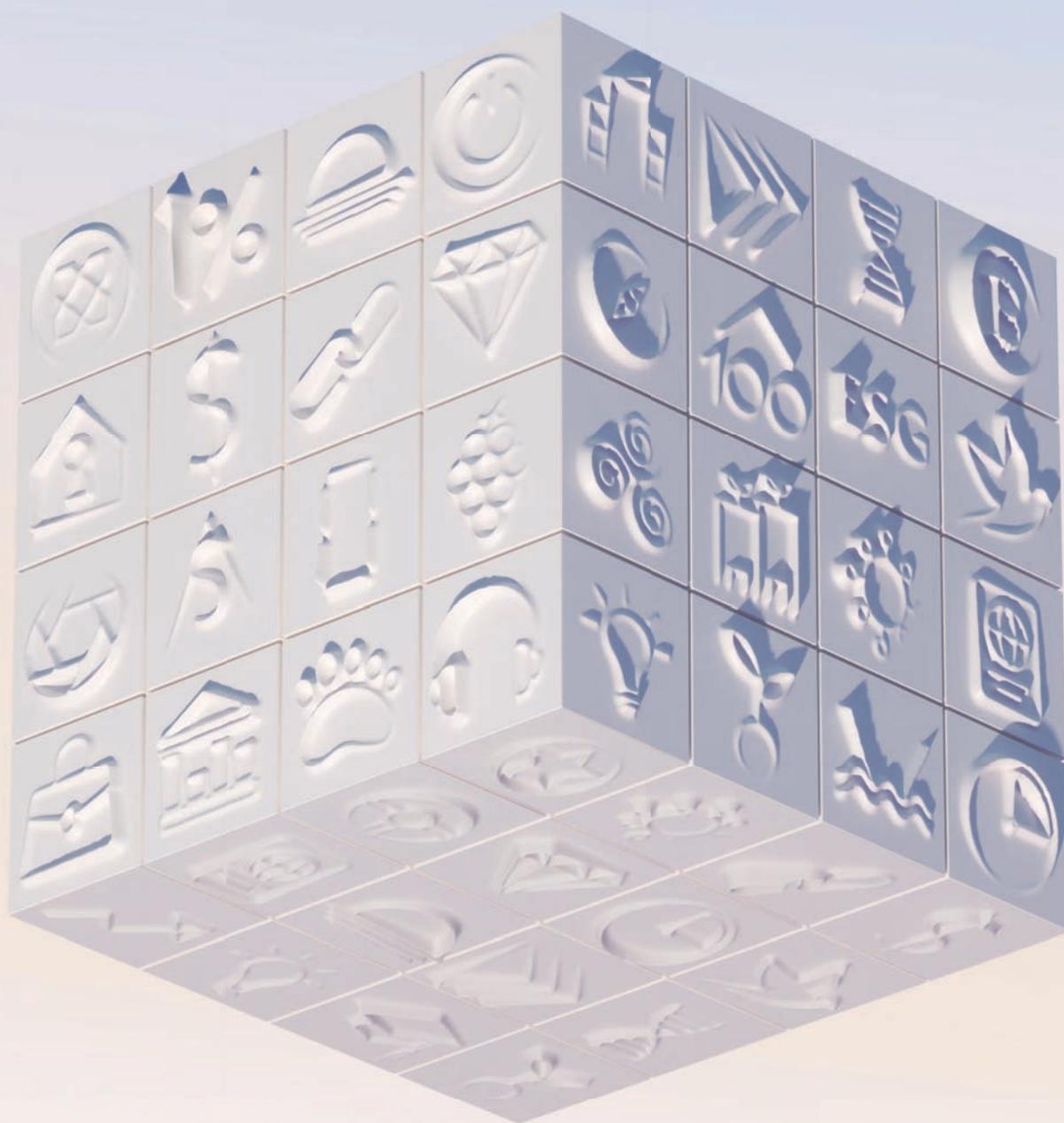


# 财富报告



## 第15版

## 主编

Andrew Shirley

## 副主编

Flora Harley

## 全球研究部主管

Liam Bailey

—

## 撰写

莱坊研究部

Cameron McDonald

James Culley

Kate Everett-Allen

Patrick Gower

Victoria Ormond

## 市场推广

Lauren Haasz

## 公关

Astrid Recaldin

—

## 助理编辑

Sunny Creative

## 设计与指导

Quiddity Media

Adam Evans

## 数据可视化

Supermassive

## 插图

Ben Fearnley

Matt Murphy

## 摄影

Graham Lee

## 印刷

Optichrome

## 定义和数据

## 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的前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。

- **PIRI 100**——莱坊“国际豪宅指数”（PIRI 100）现已踏入第十四个年头，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），以及知名高档滑雪度假村。

- **态度调查**——2021年的态度调查基于600余个私人银行家、财富顾问、中介和家族办公室在2020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3.3万亿美元资产。特别感谢以下机构的参与：阿尔法银行、Ambit金融、澳大利亚澳新银行、新西兰澳新银行、爱尔兰银行、新加坡银行、巴克莱亚洲有限公司、菲律宾中华银行、花旗私人银行、中国信托（菲律宾）商业银行、Dry联合公司、Edelweiss集团、Genghis资本有限公司、新加坡汇丰银行、ICEA Lion、印度工业信贷投资银行、JB Were、瑞士宝盛银行、Kairos资本私人投资有限公司、马来西亚银行菲律宾分行、Motilal Oswal、莱利银行私人财富、肯尼亚NCBA银行、NH投资证券有限公司、加拿大皇家银行财富管理、肯尼亚斯坦比克银行、三井住友信托银行、TOB Partners Co. Ltd、大华银行私人银行和西太平洋银行。

- **莱坊财富规模评估模型**——由莱坊数据工程团队创建的模型对来自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。

所有莱坊员工的联系方式如下：  
名.姓@knightfrank.com



## 封面的选择

本年度的封面始于一个概念——“层展涌现”。过去一年，有太多的经历令人难以想象，我们希望封面的设计，既能体现新冠肺炎疫情对生活方方面面的影响，更能反映出后疫情时代世界摆脱困境的方式。封面设计师Ben Fearnley最初的构思是一堵古墙，上面刻满了象形文字，也就是我们所说的“石雕符号”。古墙最终演变成了一个多面的立方体——它以一种发人深省的方式展示了不同元素的变换和组合，从而展现出更加宏大的画面。砖块上浮现的每一个符号都与我们在《财富报告》中讲述的一部分故事有关，让读者能够跟随着我们的脚步，回顾过去12个月的旅程，乐观地面对未来。

## 图例

以下图标有助于您浏览《2021年财富报告》及其所有内容：



态度调查结果



线上内容



相关文章



更多信息



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](https://knightfrank.com/wealthreport)

## 卷首语

RORY PENN——莱坊私人房产管理服务主管

我非常高兴地向各位介绍《财富报告》第15版。自报告第一版发表以来，我们的世界经历了剧烈变革的时期，而所有这些都在报告中有所反映。唐纳德·特朗普曾“仅”以房地产开发商的身份成为我们最早的受访者之一，而接下来发生了什么想必大家都已经知道。我们还曾遭遇全球金融危机，但我们的世界适应了变化并得以生存。

但坦率地说，在我的房地产职业生涯中，我从未见过如今这般迅速的变化。12个月前，我曾在卷首语中预言，我们正在开启下一个“喧嚣的二十年代”。可现在看来，当时的我对即将发生的一切几乎

一无所知。

去年报告中探讨过的一些长期趋势，如办公室角色的变化，因新冠肺炎疫情而加快了步伐。我们预期将在未来五年甚至十年出现的行为转变，在短短数月内即成为现实。

在本期报告中，我们将基于莱坊全球研究团队提供的数据和观点，对住宅和商业地产市场的未来趋势做出预测，以帮助客户抓住因趋势加速变化而出现的机遇。

今年是莱坊成立125周年。成立以来，我们的企业发生了根本性的变化，从最初立足于伦敦的估值和拍卖业务，发展成为一家真正提供全方位服务的国际房地产咨询机构。但我们始终忠于自己的核心价值观——提供创新建议，为客户创造切实的价值，同时秉持负责任的态度开展合作，不断改善人们的生活和环境。

无论从经济还是个人角度来看，新冠肺炎疫情影响了我们每一个人。去年的《财富报告》恰巧以“健康”为主题。虽然这完全是一个巧合，但事后看来却有着惊人的先见之明——照顾好自己和家人的健康从未像现在这样重要。

希望各位能够平安度过疫情，也祝愿各位在2021年剩下的时间里一切顺利。如果需要私人房产管理服务或其他莱坊服务，欢迎与我们联系。



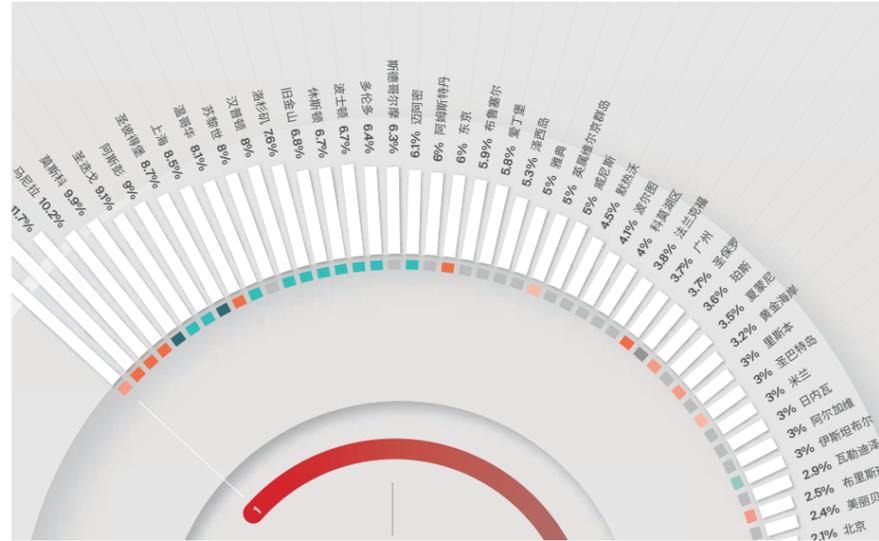
坦率地说，在我的房地产职业生涯中，我从未见过如今这般迅速的变化。

若想了解Rory和莱坊私人房产管理服务团队对全球房地产市场的专业见解，请前往第54页。



# 目录

- 4 重要发现  
观点——年度报告重点摘要
- 6 非洲之龙  
访谈——Vusi Thembekwayo在接受《财富报告》采访时畅所欲言



- 第一部分  
**财富**
- 10 动荡中的应变能力  
研究——探讨新冠肺炎疫情对财富的影响
  - 12 财富峰会  
研究——如何跻身前1%?
  - 13 环境剧变  
分析——对财富创造与保值最大的潜在影响因素
  - 16 财富新贵  
研究——全球富豪的未来?
  - 18 护照无用武之地的一年  
洞见——旅行受限，投资移民何去何从?

- 第二部分  
**城市**
- 20 双城记  
研究——探索富裕人士的居住、投资和休闲生活
  - 22 健康、财富和创新  
研究——我们将幸福感、创新和财富结合起来衡量未来城市的前景
  - 24 城市引领潮流  
访谈——城市专家Saskia Sassen教授谈城市兴盛、衰败和再次崛起的原因
  - 26 超级游艇和超级街区  
洞见——729位超高净值人士的住所选择，探寻巴塞罗那的魅力



- 第三部分  
**家园**
- 32 主要驱动力  
研究——国际豪宅指数100的结果和影响市场的主要趋势
  - 38 避险港  
观点——新冠肺炎如何影响房地产的开发设计
  - 40 未来前景  
研究——2021年豪宅预测
  - 42 未来邻里空间  
洞见——未来全球住宅热点



# 作者简介

本年度《财富报告》的主要供稿人

- 第四部分  
**投资**
- 50 上升趋势  
洞见——推动全球投资格局的五大关键趋势
  - 52 私人房地产  
研究——私人资本的房地产投资趋势
  - 54 家族投资  
洞见——后疫情时代家族办公室的投资选择
  - 56 家族财富  
访谈——来自美佳世界集团的父子企业家吴聪满和吴启明
  - 58 旅行享受  
访谈——法国精品酒店经营者Alice和Jerome Tourbier诠释待客之道
  - 60 数据分类  
分析——地理空间数据如何助力投资决策
  - 62 新旧之交  
洞察——疫情影响下的办公楼和生命科学行业
  - 64 他山之石  
洞察——全球专家推荐的有趣投资机会

- 第五部分  
**兴趣**
- 66 名包集萃  
研究——2020年菜坊奢侈品投资指数的研究结果
  - 66 顶级拍品  
洞见——2020年最值得关注的拍卖交易精选
  - 70 聚焦世界  
访谈——全球拍摄作品最畅销之一的摄影师David Yarrow专访
  - 76 摄影乐趣  
洞察——将摄影作品纳入可收藏资产类别
  - 77 数据库  
《财富报告》背后的数字



**FLORA HARLEY**  
Flora是《财富报告》的副主编，她热爱经济研究，负责“财富”和“城市”栏目



**KATE EVERETT-ALLEN**  
Kate是莱坊的国际住宅研究专家，负责撰写我们专有的国际豪宅指数100



**VICTORIA ORMOND**  
Victoria是莱坊资本市场研究团队的合伙人，负责提出业内前沿的见解并参与撰写《活跃资本》研究



**ANDREW SHIRLEY**  
本期报告是Andrew编辑的第13版《财富报告》。他擅长大型访谈项目并负责“兴趣”栏目的编辑工作

- 82 我们的全球网络
- 84 结语

# 重要发现

莱坊全球研究部主管Liam Bailey在阅读2021年《财富报告》后为大家介绍报告主要观点



**身** 处全球疫情和相关的经济危机之中，我们为什么要关注富人群体？简单而言，想要了解市场和资产的表现，富人是其中的核心部分。

《财富报告》旨在评估超高净值人群的财富变化、关注领域、投资方向和未来打算。无论是政策制定者还是投资者，如果对这“1%”人群的行为和态度缺乏洞察，就有可能严重误读经济趋势。而这正是我们致力于填补的知识空白。



## p10 全球抗疫推高富豪人数

随着利率的下调和更多财政刺激措施的出台，资产价格飙升，在过去12个月里，全球超高净值人士数量增长2.4%，达52万余人。北美和欧洲的富豪人数均有所增长，而亚洲以12%的增幅实现了大幅上升。当然，财富的增长不具有普遍性，由于汇率变化和疫情对当地经济的破坏，拉丁美洲、俄罗斯和中东的超高净值人士数量有所下降。

## p16 亚洲成为财富增长核心

在我们的预测期内，美国仍是全球主要的财富中心，但未来五年，相较于全球平均增幅27%，亚洲将以39%的增幅，成为超高净值人士数量增长最多的地区。到2025年，亚洲超高净值人士在全球的占比将从10年前的17%上升到24%。该地区的亿万富豪数量已经超过世界其他任何地区（占全球总数的36%）。中国内地是这一现象背后的关键所在，预计在截至2025年的10年里，中国内地的超级富豪人数将增长246%。

## p14 不平等现象将加剧财富积累的风险

尽管新冠疫情被视为未来财富创造最大的单一风险，但近一半接受了态度调查的受访者（财富管理师和私人银行家）预计，随着财富不平等现象的加剧，出台旨在抑制贫富失衡的政策（特别是财富税）的呼声不断升高，阿根廷、加拿大和韩国制定或拟议新计划的做法可能会被其他国家效仿。

## p36 全球化进程放缓.....

不出所料，我们的调查证实，出国旅行仍将继续疲软，84%的受访者预计今年将继续减少旅行。我们的调查显示，对出国留学的需求显著下降，而这可能加剧出国游疲软的趋势。然而，由于11%的亚洲超高净值人士仍存在出于教育动机的购房预期，永久性举家迁居至教育强国的情况可能有所增加，其中伦敦是主要目的地。

## p18 .....但是富人仍想要多种选择

尽管旅行意愿下降，但仍有近四分之一的超高净值人士计划申请第二国护照或公民身份，这一数字在一年内增长了50%。正如我们所注意到的那样，一方面，对投资移民计划透明度的关注不断增加，另一方面，通过投资移民计划填补政府财政缺口的需要确实存在，两者之间的紧张关系正日益加剧。

## p24 城市万岁

正如城市大师Saskia Sassen教授所解释的那样，历史表明，城市会历经兴衰，但总会再次崛起。疫情非但没有破坏城市，反而彰显出重生的潜力——期待听到更多关于“15分钟城市”、“绿色城市”、“地方重建”和“即将到来的重建热潮”的消息。因此，开发用地成为今年最受超高净值人士欢迎的第三大房地产投资选择，这一点不足为奇。2021年，在财富、投资、商业影响力和创新方面位列前位的城市是：伦敦和纽约。在幸福感方面，位列前位的城市是：赫尔辛基和马德里。

## p32 疫情成房价上涨推动因素

我们对全球主要豪宅市场的评估证实，过去12个月的平均房价增速加快。奥克兰以18%的涨幅位居榜首，你可以归因为新西兰对新冠肺炎疫情的妥善处理，但即使是在受到疫情严重打击的市场，房价也呈增长态势。较低的抵押贷款利率、对空间和隐私的追求以及不断变化的通勤模式都是推高房价的主要因素。

## p40 疫情引发的住宅热将持续到2021年

态度调查显示，26%的超高净值人士计划在2021年购置新房，改善自住条件是其中最大的驱动因素。我们的调查显示，对乡村和沿海住宅的需求正在增长，开放空间是其最受买家欢迎的特征。疫情使人们对主打健康养生的地区需求激增，比如山区、湖泊和沿海热门地区。今年，需求将推动主要市场的房价上涨7%。

## p52 更多私人投资有望进入房地产市场

尽管2020年房地产投资总额下降，但私人投资者配置的资本仍比10年平均水平高出9%，远高于机构投资者6%的降幅。这一现象将持续到2021年，今年有四分之一的超高净值人士计划投资。除了开发用地外，住宅投资和物流也将成为主导需求。

## p62 疫情正在推动房地产创新

如今，亚马逊和Zoom无处不在，这也证实了科技汇聚财富的能力。然而，态度调查证实，技术颠覆被视为后疫情时代的一个关键投资领域，推动了对仍处于萌芽阶段的数据中心市场和蓬勃发展的生命科学领域的需求。在疫情的刺激下，生命科学、技术和高级数据分析为重新调整主要市场的办公空间创造了新的机遇。与12个月前相比，43%的投资者对以环境、社会和治理（ESG）为重点的投资更感兴趣，预计对绿色和节能高效建筑的需求将迅速增长。

## p66 奢侈品投资反映了富人对回报的持续追求

最后，尽管面临物流方面的挑战，但投资者在过去一年里继续推高主流收藏资产的价值——其中包袋（增值17%）、优质葡萄酒（增值13%）和古董车（增值6%）增幅最大。然而，随着拍卖的暂停，艺术品市场开始转向私人销售，因而陷入停滞，价值下降。由于这些全球性市场的中断可能会持续到2021年上半年，投资者有望在今年下半年看到这些市场投资表现的长期发展方向。



若想浏览更多文章和全年定期更新，请访问我们的全新数字平台

非洲蕴藏着大量的投资机会，但迄今仍难以充分发掘其潜力。有一个人希望利用非洲大陆企业家精神的力量来改变这一现状。南非风险资本家和慈善家 Vusi Thembekwayo在接受《财富报告》采访时畅所欲言

# 非洲之龙

访谈 — ANDREW SHIRLEY



Vusi Thembekwayo喜欢别人称呼他为Vusi，他热衷于演讲。事实上，他依靠演说赚钱无数，甚至就在最近，他还在满世界飞，在企业、智库、非政府组织甚至联合国发表他的励志演讲。

17岁那年，他在美国赢得了一次全球演讲比赛，回国后有幸获得纳尔逊·曼德拉的接见。曼德拉形容他是“我们为之奋斗的南非的缩影”。澳大利亚前总理霍华德则称赞他为“演讲界的摇滚明星”。

幸运的是，当我作为主角参加在坎帕拉举行的2020年《财富报告》发布会时，我坐在他的身边，还对他完全不了解。不然，尽管Vusi并没有打算发表演说，他此行的目的只是在莱坊乌干达分公司赞助的一个活动上发表演讲，但他的名声会让我更加紧张。



## 创业者和早期投资者不过是在融资演讲时使用了独角兽一词，然后这种估值模型就变得好像不必再遵循简单的逻辑法则

然而，在我尽力完成了自己的演讲后，在礼貌的掌声中，他开始分享“他自己的一些”想法。观众对他的每一句话都念念不忘，后来都想和他一起合影。作为南非《龙穴》系列节目中的“巨龙”之一，以及2019年《GQ》杂志南非版的年度商业领袖，事实证明，他在某种程度上是位知名人士。

### 实话实说

在本报告的其他部分，我们会谈到新兴市场正在重回到投资议程。作为一个在非洲开始职业生涯的人，我觉得这令人鼓舞，但如果深入挖掘分析人士的观点，我们就会发现，亚洲和拉丁美洲似乎总是热门话题，而非洲往往只是备选考虑的对象。

考虑到非洲大陆的自然和人力资本，人们是不是目光短浅了呢。在一次Microsoft Teams电话会议上，我问Vusi，投资者会不会被非洲可能产生的负面新闻吓跑？这些头条新闻是否属实？他并没有回避这个问题。

“这并不是一个特别讨喜的评论，但在我看来，这是事实。我认为，普通非洲人的成功并非因为政客和体制的助力，而是克服了政客和体制的不利影响。所以你看到的报道内容确实属实，这些并非凭空想象，这些都真实存在。媒体会报道非洲真实的情况。我们不能编故事。”

“我们确实需要在平衡新闻叙事的真实性方面下功夫，你也看到了这一点。例如，CNN的非洲之声就做得很好。BBC也有一个表现出色的平台。但你会经常发现，虽不尽然，但在通常情况下，普通人的成功并非因为困难，而是因为克服了困难。”

Vusi表示，为了重新平衡这些不利条件，我们需要转变思维方式。“直到现在，我始终在关注一个问题，非洲人民曾在某一历史时刻赢得了解放。也许现在，他们需要从曾经的解放中进一步自我解放。为此，我们需要探索全新的工作方式，采用全新的合作模式，以全新的方式看待非洲和非洲人民在世界舞台所扮演的角色。”

他认为，其中的一部分问题在于，非洲的经济机会往往集中在少数人的权力基础之上。“开拓创新的空间很小。而且资本市场尚不发达，即使年轻人想要闯荡一番，也是有心无力。这些都是我们必须直面的问题。”

为了应对这一情况，他创建了一家名为MyGrowthFund Venture Partners的风险投资公司，致力于挖掘和培养非洲大陆的年轻企业家。他感叹称，尽管我们已经获得了显著成效，但培养正确的思维方式仍大有必要，因为许多初出茅庐的商界人士对风险投资有着错误的认识。

他在领英（LinkedIn）的一篇文章中写道：“创业者和早期投资者不过是在融资演讲时使用了独角兽一词，然后这种估值模型就变得好像不必再遵循简单的逻辑法则。因此，风投总是在投资高风险企业，这些企业往往没有明确的盈利路径（也就是盈利能力），但却在肆无忌惮地追求更多的客户和更高的市场份额。”

“这种‘道德风险’之所以产生，是因为很多风投公司都能从其配置（也就是管理）的资本中得到回报，即使在非洲也不例外，另外他们抱有不愿错过下一个大型独角兽的群体思维，而其中原因，通常是融资经理的个人资产负债表的公开程度有限。而且，我们还必须应对‘庆祝成功加薪’，而不是‘实现年度盈利’的文化。”

### 未来计划

聊天过程中，我忍不住告诉Vusi，在准备这次专访时，我注意到“Vusi竞选总统”（#VusiForPresident）的话题在南非推特（Twitter）上频频出现。我很想知道，他是否有志于此？ ▶

# 财富

10  
财富弹性  
尽管受到疫情的影响，2020年  
全球超高净值人士数量仍实现了  
2.4%的增长

12  
基准测试  
440万美元是成为美国最富有  
1%人群的门槛

13  
新概念  
近50%的态度调查受访者  
认为技术颠覆  
是一种机遇

16  
新兴市场  
非洲富裕家庭五年内增长了  
139%

探寻去年经济动荡之际富豪人数仍保持增长的原因，  
了解超高净值人士的未来



## 资金可以在瞬间于世界范围内流动，影响着全球贸易，也影响着组织结构。

“确实有这个想法”，他的回答直截了当。他又补充道，“现在还不是时候。如有需要，我将深感荣幸，我会顺着大家指引的方向一路向前。但现在还为时尚早，未来五年左右的时间里都不太可能。这不是我眼下关注的重点。老实说，我最大的天赋就是天生的耐心。在这个问题上，我愿意发扬这种美德。我很乐意等待。”

他表示，如果未来参加政治竞选，他希望自己的资历能够有别于传统上非洲大陆众多有名无实的领导人的资历。

“在我看来，非洲面临的一大挑战就是，非洲人民选出的领导人，往往是那些参与人民解放运动并登上权力阶梯的人。但世界变了。世界不再是从前那样。那个二元的世界已经不复存在。”

“新技术层出不穷，全球资本市场体系正在瓦解。资金可以在瞬间于世界范围内流动，影响着全球贸易，也影响着组织结构。”

如今，大型公司的规模甚至超过很多中等规模国家。在解放者的思维模式中，他们从未想过有朝一日需要应对如此复杂的问题。我对他们充满敬意，但实事求是地说，人各有所长。”

Vusi告诉我说，稳步延续过去的表现才是证明自己是合适人选的最佳方式。“我发自内心地认为，我们需要达到这样一种境界，即非洲人民选举领导人时，应该注重候选人过往的表现。候选人做过什么？”

我很好奇，他本人对这个问题将如何做答？“我们有一个致力于培养下一代领导者的专门项目，叫做VUKA基金。

“我们希望在未来十年里，每年都能培养出一百名领导者。”

“我们的风险投资公司正致力于培养下一代的创新者，他们将努力打造非洲大陆的未来，赋予这片土地全球竞争力并融入21世纪。这是我的计划，也是我的使命所在。”

事后想来，我真希望当初访谈时能向Vusi提一提《财富报告》和未来总统的渊源，唐纳德·特朗普是我们最早的受访者之一，时间比他就任总统要早得多。不过，鉴于他在领取《GQ》杂志大奖时的获奖感言，我不确定Vusi会如何看待这个比较。

当被问及他眼中最重要的生活技能时，Vusi回答说：“同理心是一项未来亟需的生活技能。它在当今世界非常缺乏。在我们生活的世界里，批评他人可以获得年轻人的追捧。而同理心却没有回报。”

倾听，与诉说一样重要。



关于Vusi专访的更多信息，请查阅新一期《非洲视野》报告



# 动荡中的 应变能力

文字—FLORA HARLEY  
数据模型—JAMES CULLEY

### 尽管新冠肺炎疫情蔓延，但全球财富仍保持稳定。我们将基于莱坊财富规模评估模型和态度调查的最新结果，深度探讨这一现象背后的原因，看看谁是2020年的赢家和输家

# +10%

2020年澳元兑美元大幅升值

## 新

新冠肺炎疫情首先是一场健康危机，其影响波及全球各地。随之而来的是一场空前的经济危机，对政府财政和企业财务造成了严重冲击。我们对最新财富数据的回顾显示了疫情对全球个人财富的影响，而这反过来又会影响投资配置和业绩。部分国家和地区的高净值人士数量有所减少，但部分国家的数量有所增加。

我们的财富规模评估模型显示，2020年全球超高净值人士数量实现了2.4%的增长。虽然这一增幅仅为2019年增幅的三分之一左右，但考虑到疫情的影响，它仍然超出了我们在2020年上半年的预期。

不过该模型的结果确实反映了受访者（主要私人银行家和财富顾问）在2020年第4季度最新态度调查中的看法。半数受访者表示其客户的财富在过去一年有所增加。

服务北美客户的受访者最为乐观，73%的受访者表示客户财富实现增长，另有23%的受访者表示客户财富保持稳定。该地区当前超高净值人士数量为190,085人，较2019年底增长近4%。疫情防控最到位的两个地区——亚洲和澳大拉西亚——表现最好，分别增长了12%和10%。

在表示其超高净值客户财富有所增加的受访者中，实现增长的关键因素主要有三个：多元化、股票和房地产。

顺应技术崛起等趋势，采用长期投资策略的多元化投资组合，可以使某些领域的亏损与其他领域的增长相互抵消。无论是基于多种资产类别还是多个区域的模式，如果操作得当，都能帮助很多人渡过难关。

态度调查显示，股票在超高净值人士的财富组合中占比近四分之一，因此股票成为某些国家财富增长的主要推动力也就不足为奇。去年3月，随着新冠肺炎疫情的真实情况逐渐显现，多数股市暴跌近30%，但随后又出现了显著反弹，特别是美国股市，标准普尔指数上涨了近70%（见下文图表）。

由于隔离和行动限制迫使富人留在家中，许多人得以在自己的投资策略中发挥更积极的作用。任何能够根据市场走势确定股票买卖时机的投资者都能大幅获益。

态度调查显示，房地产价值和持有量在总财富水平中发挥着重要作用，是超高净值人士的平均投资组合中最大的单一因素，占比达27%。一些受访者认为，其客户所持资产的资本价值有所下降，但总体表现出良好的抗跌性。

房地产的积极影响在来自澳大拉西亚的受访者中尤其明显，他们的乐观程度位列第二，84%的受访者表示其客户的财富有所增加。房地产的强劲表现和澳元兑美元全年10%的涨幅，助力该地区超高净值人士数量增长了10%，其中澳大利亚的整体涨幅排名全球第11位。

货币波动（我们的财富模型以美元为财富衡量单位）也有助于一些投资组合的价值提升。

除上述增长外，在调查中近四分之一的受访者表示，其客户的财富有所减少，而几乎所有受访者都将原因归结于疫情。有三个地区的超高净值人士数量有所下降，其中拉丁美洲下降14%，中东下降10%，俄罗斯和独联体下降21%。货币波动也产生了一定的影响：2020年，俄罗斯卢布兑美元汇率下跌16%。

不出所料，降幅最大的国家正是一些受疫情影响最严重的国家，尤其是意大利、法国和西班牙，三国的超高净值人士数量分别下降了3%、9%和14%。旅游业几乎陷入停滞，西班牙和阿联酋等严重依赖海外游客的经济体所受影响尤为严重。

2021年初，疫苗的问世是一个非常积极的信号，它标志着后疫情时代新经济周期的开始。正如我们在第16页所述，超高净值人士数量有望继续增长。

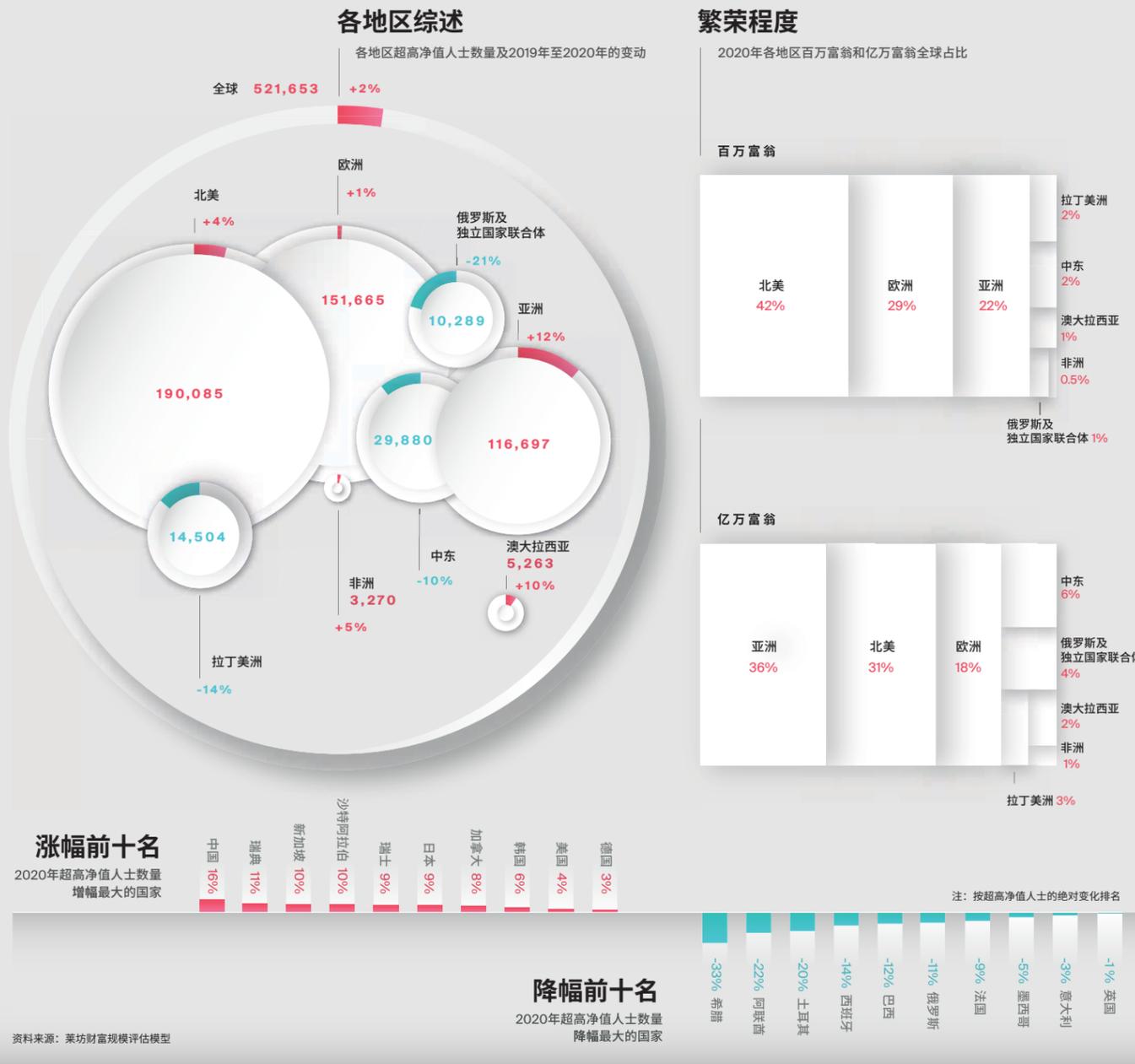
# -16%

2020年卢布兑美元汇率下跌



关于44个国家和地区财富数据的更多信息，请查阅本报告第82页“数据库”

## 全球财富分布



## 股票和货币变动

2020年部分货币兑美元汇率变动和股市表现



## 财富抗跌性

受访者表示其客户总财富.....



# 财富峰会

我们使用莱坊财富规模评估模型，揭示了在部分国家和地区成为最富有1%人群所需达到的门槛

文字——FLORA HARLEY  
数据模型——JAMES CULLEY

## 790万美元 | 290万美元

摩纳哥最富有1%人群的门槛

新加坡最富有1%人群的门槛——亚洲最高标准



“最富有1%人群”是一个经常被引用，有时甚至被恶意中伤，但又从未被真正定义的概念。在不同的国家和地区，进入这个精英群体所需的净财富水平差别很大。

不过有趣的是，即使是在全球超级富豪人口最为密集的摩纳哥，这一数字也远低于我们对超高净值人士的定义，即净资产超过3,000万美元。想要跻身最富有1%人群的行列，摩纳哥公国的门槛是790万美元，也是全球最高的标准。

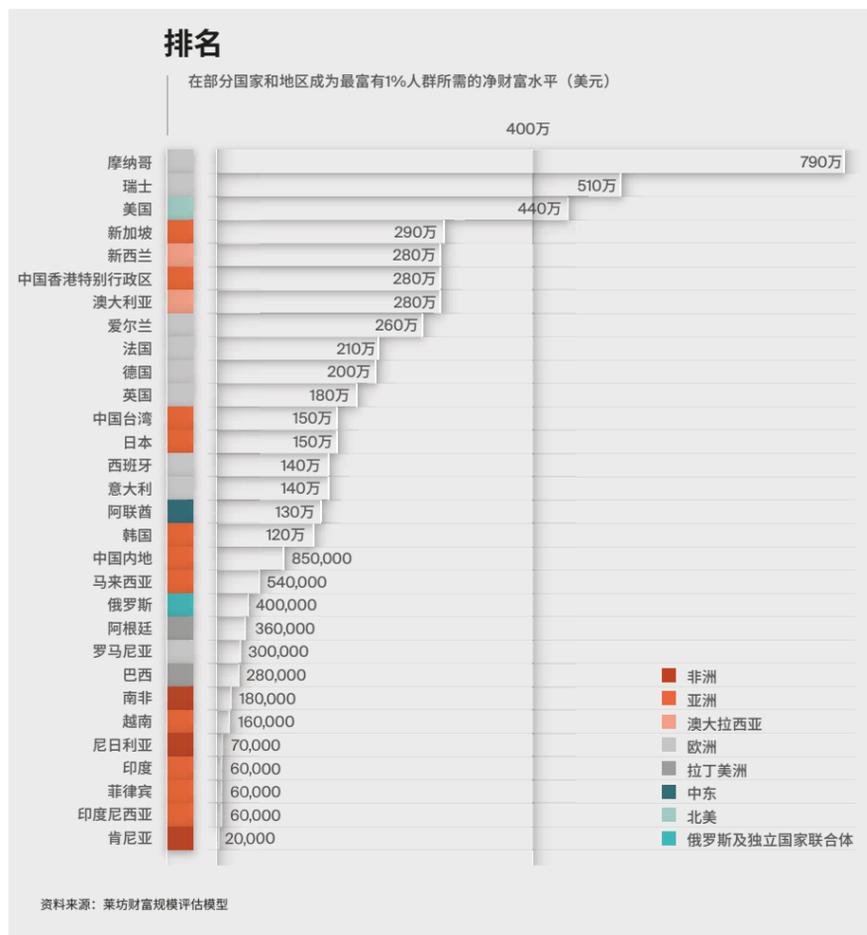
排在第二的是私人银行林立的瑞士，需要510万美元，紧随其后的是超高净值人士数量最多的美国。其最富有1%人群的准入门槛为440万美元。

新加坡位列第四，在亚洲排在首位，略高于中国香港特别行政区，两地的门槛分别为290万美元和280万美元。新西兰的门槛为280万美元，较邻国澳大利亚高出8万美元。

阿根廷以36万美元的门槛位居拉丁美洲国家之首，高于非洲榜首南非的18万美元。

发展中经济体印度尼西亚和肯尼亚的门槛分别为6万美元和2万美元，不到摩纳哥门槛的1%。印度最富有1%人群的门槛也是6万美元，但其超高净值人士数量是印尼的10倍，菲律宾的14倍。财富增长预测显示，印度的门槛将在未来五年内几乎翻番。

据预测，中国内地最富有1%人群的门槛也将较2020年的85万美元增长近70%。这反映了财



富的增长，但和其他领域一样，财富增长并不统一。财富分配不均的现象在各国和全球范围内趋于严重，随着新冠肺炎疫情的蔓延，这一情况更加突出，可能成为一个日益激烈的争论焦点——我们将在下文中对此进行更加详细的讨论。



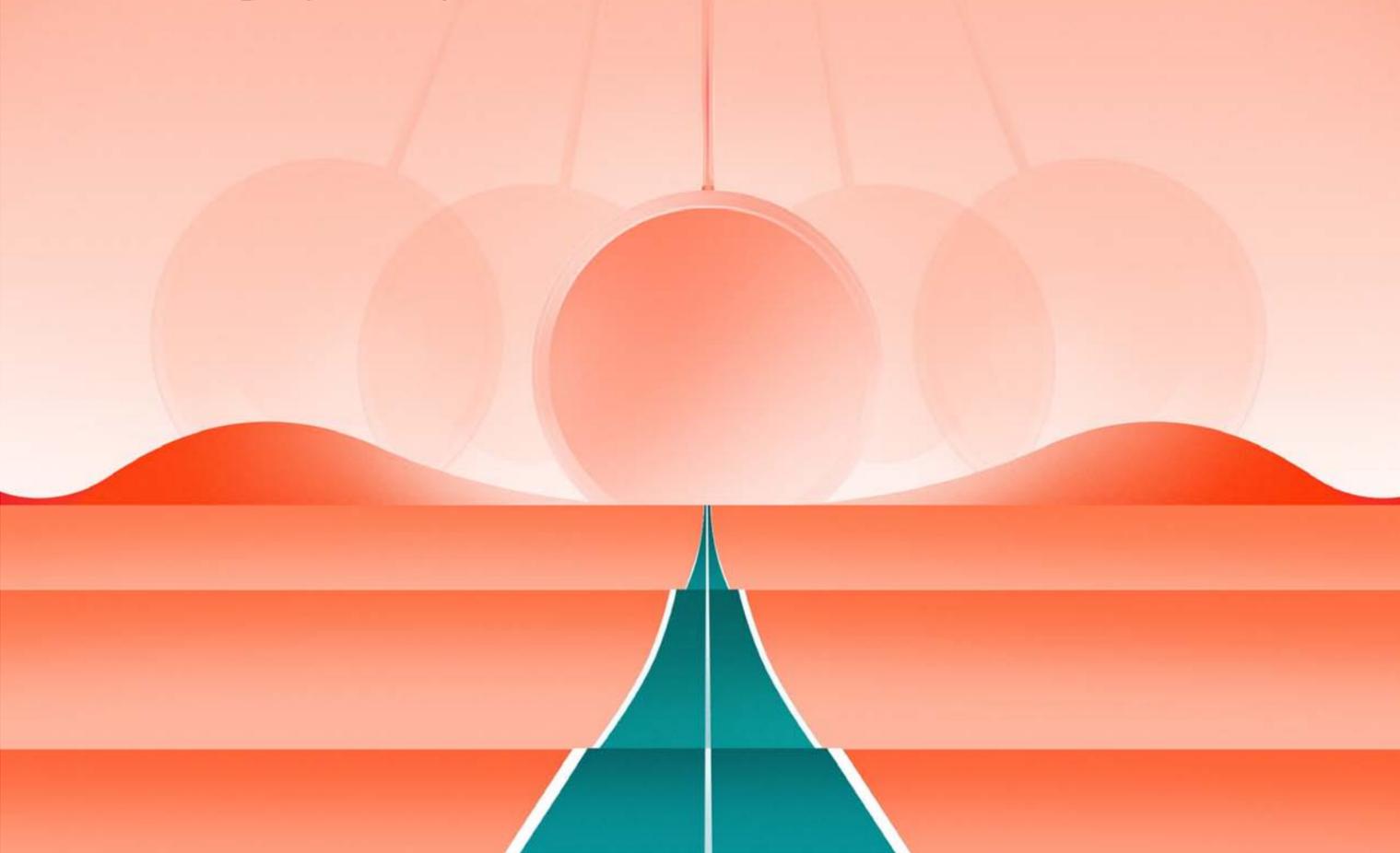
想要了解最富有1%人群的门槛有多高？  
欢迎在线查阅

# 环境

文字和分析——FLORA HARLEY

# 剧变

我们展望未来，评估《财富报告》读者在2021年及以后应考虑的对财富创造和保值最大的潜在影响



许多词典会在一年结束时，提名一个年度词汇。但是，2020年的剧变导致了大量的语言调整，以至于牛津英语词典的出版商牛津语言公司（Oxford Languages）认为有必要发布一份完整的报告，阐述这一年里语言的惊人变化和发展速度。

这反映了我们所经历的快速变化。为了评估其持续的影响力，我们采访了地缘政治分析师、财富顾问和财富管理师，并结合《财富报告》态

度调查的结果，确定了在财富创造、增长和保值方面的几大风险和机遇。以下为排名前五的风险和机遇。

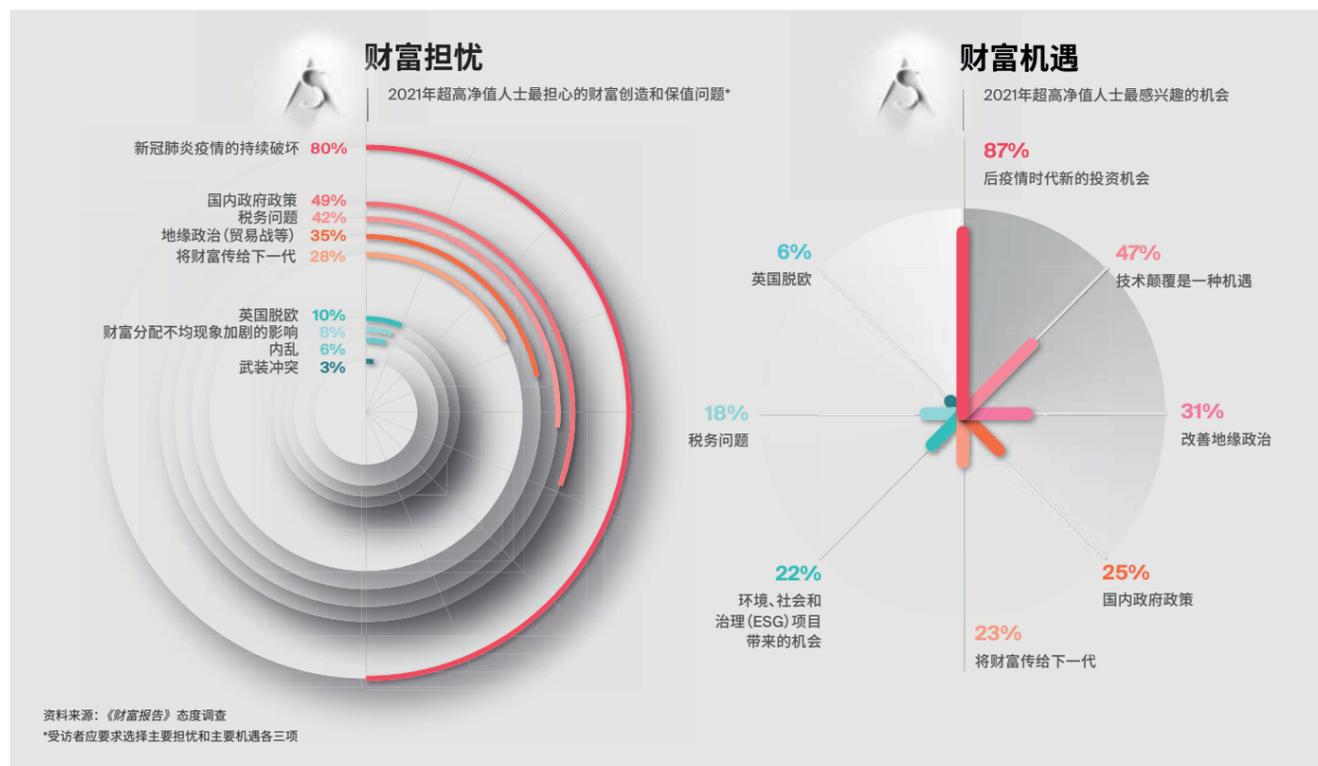
### 需要重新评估和研究



当态度调查的受访者被问及他们的客户最担心什

么问题时，新冠肺炎不出所料地排在首位，比例高达80%。但是，近90%的受访者认为后疫情时代会出现新的投资机会。

随着我们有更多的时间来重新评估生活的方方面面，包括企业和投资，新设公司的数量呈上升态势（见第15页的图表）。花旗私人银行（Citi Private Bank）首席投资官David Bailin表示：“我们正在进入一个新的经济周期，财富创造和增长前景广阔。”



新技术的出现和普及将有助于这一点，调查中将近半数的受访者认为技术是一个颠覆性的因素。Bailin补充道：“收集和分析财务数据的能力只会不断提高。投资界将会发生革命性的变化，投资者的数量将会飙升。规模较小的投资者对市场愈发了解，进而在全球范围内创造更多财富。”

例如，今年一月，Reddit的散户投资者推动GameStop和其他被做空公司的股价飙升，使卖空对冲基金遭受了10亿美元的惨重损失。

### 新的社会秩序



疫情导致全球不平等加剧。我们正在经历“K型复苏”，工业和人口正在以不同的速度恢复。

哈佛大学的一个研究小组发现，在2020年2月至10月期间，美国收入最低的四分之一员工（年收入不超过2.7万美元）就业机会减少了近20%，而年收入超过6万美元的员工就业机会却增加了1%。

虽然只有8%的受访者将财富分配不均视为影响客户财富的直接因素，但有49%和42%的受访者对此表示担忧，认为财富分配不均会对国内政府政策和税收问题产生影响。

Mishcon de Reya律师事务所的私人客户律师Filippo Nosed表示：“随着各国政府忙于负担起疫情造成的巨额成本，财富税可能上调，而以富人为征税对象往往不会引起选民的争议。”

去年12月，阿根廷议会批准了一项提案，对资产超过250万美元的个人一次性征税2%。加拿大总统贾斯廷·特鲁多则宣布计划，投入数十亿用于儿童保育、住房和医疗保健，其中部分资金来自对“极端财富分配不均”的征税。英国提议通过征收一次性财富税来支付抗疫费用。

机会在于认识和弥合差距。来自Lombard Odier集团的Vincent Magnenat表示，在最近一项关于亚洲超高净值人士的研究中，“超过80%的人认识到，对技术的获取和掌握已经造成并将继续加剧财富分配不均现象。然而，他们同时也认为，可以通过技术缩小差距，例如提供广泛的教育渠道。但我们需要对合适的基础设施进行投资，并向每个人推广。再加上私人资本的作用，技术会产生变革性的影响，我们相信超高净值人士将发挥关键的作用。”

### 代际关系



不出所料，近60%的受访者表示，鉴于新冠肺炎疫情的影响，他们或其客户重新评估了自己对继任计划的态度。对于代际财富转移，有人感到不安，也有人欣然接受。我们的调查显示，前者略为普遍，28%的受访者将其列入担忧事项的前三位，相比之下，23%的受访者将其视为利好机会。

来自Lombard Odier集团的Pierre - yves Lombard指出：“这是我们第一次看到以下趋势的融合：多代同堂的家庭成员一起工作，超高净值人士及其家族的观点趋于国际化。我们还发现，年轻一代在回到亚洲，进入家族企业工作之前，会有在英美留学的经历。他们往往会带回全新的观点和思维方式，让家族议事方向出现重大变化。他们会鼓励家人重新思考一切。”

地缘政治咨询公司NRCI的创始人兼董事Arne Elias Corneliussen也认为，“一方面是尊重老一代建立起来的财富和业务，另一方面是适应和发展的需要，两者之间充满矛盾。”

关注未来的财富保障和增长成为当务之急，其中一个主要矛盾来自环境的可持续性，正如Lombard指出的那样，“新一代正在对老一代构成挑战，要求他们更进一步。”关于代际关系对家族办公室影响的更多信息，请查阅第54页。

### 让地球恢复绿色生机



正如前几期《财富报告》所载，环境和气候变化正越来越多地影响着投资和生活方式的决策以及慈善活动，而且，这又是一个在疫情之下加速上升的趋势。与12个月前相比，在超高净值人士中，超过40%的人对以环境、社会和治理(ESG)为重点的投资更感兴趣，22%的人对环境、社会和治理(ESG)项目带来的机会感到兴奋，其中英国、澳大拉西亚和北美的超高净值人士关注度最高。

在前几次经济衰退中，环保计划退居次要地位，但这一次它却占据了中心地位。欧盟在绿色债券方面一直处于领头羊地位，新一届拜登政府上台后，美国也将更加注重可持续发展。David Bailin预测称：“气候变化支出、电力开发和储存的未来以及我们应对全球变暖的方式，这些方面的发展会像互联网的发展一样，对我们的生活产生根本性的影响”。

创造财富的机会与风险并存。超过61%的受访者认为，他们的客户并不掌握评估ESG相关投资所需的所有信息，尽管气候相关财务披露工作组和其他机构正在采取措施，但依然任重道远。在本报告的第60页，我们介绍了一种利用地理空间分析评估机会和缺陷的方法，但也不过是冰山一角。

### 企业家精神



### 在前几次经济衰退中，环保计划退居次要地位，但这一次它却占据了中心地位

### 地缘政治摇摆不定



全球地缘政治的主线将始终在财富创造中发挥巨大的作用。在去年的态度调查中，政治局势紧张和贸易战是第二大令人担忧的因素，而今年这一因素的排名下滑至第四位。

拜登入主白宫后，有望在国际关系问题上采取更为冷静的态度。2020年底，英国和欧盟达成了脱欧协议，15个亚太国家签署了有史以来规模最大的区域性贸易协定，即《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP)。另外欧盟和中国于2020年初达成了新的贸易协定，这些措施都带来了增长的机会，但同时也引发了争论。

在迈向合作的过程中，紧张局势依然存在。澳大利亚和中国之间的争端趋于激化，拜登政府也不太可能偏离目前在中国问题上的强硬路线。我们还注意到美国政府在加强投资控制方面的行动，特朗普禁止美国对那些被特朗普政府认为由中国军方拥有或控制的中国公司进行投资。

长期执政的德国总理默克尔将于今年离任，欧洲政局可能出现转变。在各国内部，政治两极分化正在加剧。如果目前的“K型复苏”持续进行，这一状况可能进一步恶化，而互联网也是不利局面的推手，网飞纪录片《监视资本主义：智能陷阱》(The Social Dilemma)强调的就是这一点。

此外，随着民主进程受到时任美国总统特朗普的质疑，民粹主义再次浮出水面。

关于技术、隐私权、可持续性和环保计划等问题的文章铺天盖地，《财富报告》在前几期中也有所涉及。这些问题日益融合，与政府议程的相互影响也日益增强，成为值得关注的新现象。认识到敏感点并确定压力可能形成之处，对于风险的最小化和机会的最大化至关重要。

### 另外五点.....



### 隐私问题迫在眉睫

政府对透明度的渴望将与个人隐私权产生冲突，至少在将隐私和数据保护作为基本权利的欧盟，情况就是如此。Filippo Nosed预计这一冲突将在2021年达到顶峰，地缘政治和个人权利都是其中的因素。全球事务分析公司GZERO Media在提及主要风险时指出，“尽管数据驱动的5G和人工智能革命势头渐强，但政府对访问公民数据的主体及方式的担忧，将侵蚀开放的全球互联网的基础。”如果矛盾加剧，这种侵蚀是否会影响到司法管辖区之间共享银行账户和税收数据的意愿？

### 股市泡沫

在疫情爆发初期大幅下挫后，股市探至新高，过度膨胀导致泡沫破裂的风险依然存在。

### 非洲势不可挡

非洲大陆的人口因素和基础设施发展将创造出前所未有的重大机会。

### 亚洲继续前进

新达成的贸易协定(见左侧)、不断扩大的投资版图和迅速壮大的中产阶级，使得我们不可能忽视该地区财富创造和增长的潜力。

### 体验一切

仅仅注意到新事物还远远不够。超高净值人士正在越来越多地寻求更多的体验，这不仅会转化为他们的生活方式，还会转化为他们对投资目的地和投资方式的选择。关于这一因素与旅游业和旅行的联系，请参阅第58页。



关于超高净值人士2021年投资计划的更多信息，请在线查阅态度调查的完整结果

# 财富新贵

文字—FLORA HARLEY  
数据模型—JAMES CULLEY

我们利用莱坊财富规模评估模型，了解世界财富人口的未来



## 根据该模型的预测结果，未来五年全球超高净值人士的数量将增长27%，而高净值人士（或百万富翁）的数量预计将增长41%。

这一结果扭转了2020年的趋势，当时净资产达到或超过3,000万美元的超高净值人士数量增长缓慢，而高净值人士数量实际减少。这一结果强调了财富的弹性，符合我们在2020年《财富报告》中的预测。

态度调查的受访者也持乐观态度，93%的受访者预计其客户的财富在2021年将保持不变或有所增加。其中超过五分之一的人有望实现超过10%的大幅增长。北美、澳大拉西亚和亚洲的结果最为乐观，分别有86%、82%和81%的受访者预测客户财富将有所增长或大幅增长。

亚洲以39%的增幅在未来五年超高净值人士增长预测中位列榜首，其中印度尼西亚和印度分别以67%和63%名列前茅。届时，亚洲在全球超高净值人士中的比例将从22%升至24%。欧洲将继续保持其作为第二大财富中心的地位，预计涨幅为23%，超高净值人士总数将达185,860人。其中波兰和瑞典的预计增幅最大，分别为61%和59%。

在赞比亚和南非的带领下，非洲未来五年超高净值人士的数量增幅预计将达33%，这是该地区历史上第二大增幅。但牛津经济研究院的数据显示，年收入超过10万美元的家庭前景更为乐观，预计同期增长率将高达139%。

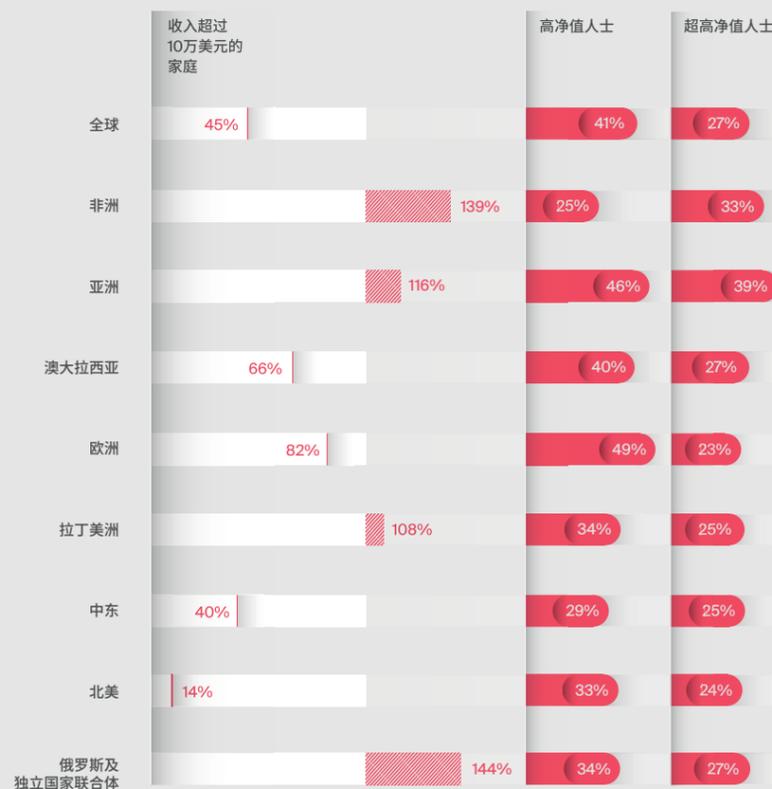
我们强调这一群体的扩大，是为了突显非洲和亚洲广大富裕人口不断增长的潜力。在企业家精神和技术机会的推动下，低收入财富阶层的加速增长将在一定程度上扭转2020年不断扩大的不平等状况。

尽管在《财富报告》付印之际，全球许多地区的新冠肺炎疫情仍未得到控制，但今年的预测结果代表了对新经济周期出现的乐观态度，并为后疫情时代的全球发展设定了新的预期。

高成就者：印尼引领亚洲和世界增长

## 大众富裕阶层的崛起

不同财富区间五年（2020年至2025年）增长率预测



资料来源：莱坊财富规模评估模型、牛津经济研究院

## 财富中心

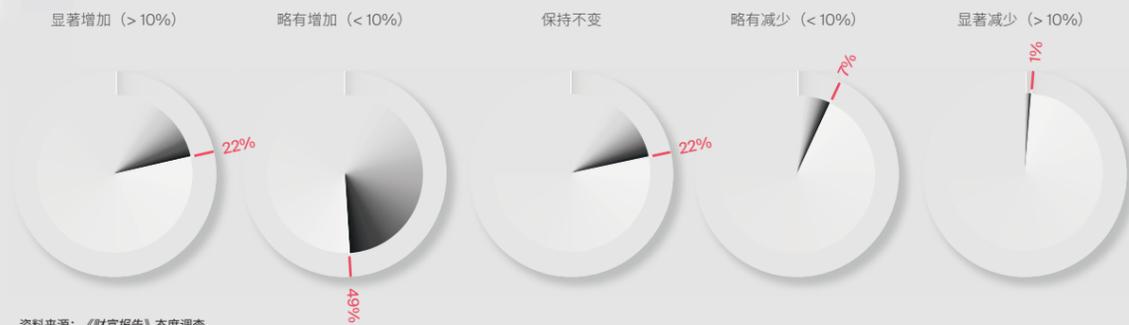
2025年地区超高净值人士数量以及五年增长率最高的国家预测\*



资料来源：莱坊财富规模评估模型  
\*模型涵盖的国家

## 未来期望

受访者表示2021年其客户总财富将.....



资料来源：《财富报告》态度调查

# 663,483

2025年全球超高净值人士数量预测

# 27%

2020年至2025年超高净值人士数量增长预测



关于莱坊财富规模评估模型的创建过程，  
请在线查阅

# 护照无用武之地的一年

文字和数据分析——FLORA HARLEY

面对无法出行这样的状况时，护照的真正作用更得到显现。随着新冠肺炎疫情的全面爆发，很多人发现自己在2020年的计划受到了前所未有的限制。《财富报告》着眼于未来

2020年初，美国护照持有者可向171个国家和地区申请免签或落地签。12个月后，由于疫情导致的封锁措施和相关旅行限制，这一数字减至103。年初，阿联酋护照是世界上含金量最高的护照。如今，该国的排名已下滑至第十四位。

如果这两个国家的公民拥有另一个国家的居住权或公民身份，他们的自由度将大大增加。彭博社报道称，很多超高净值人士此前可能从未考虑过这种做法，但如今却转而寻找第二居住权或公民身份的新选择。

态度调查显示，全球近四分之一的超高净值人士计划申请第二国护照或公民身份。费戈曼事务所的移民律师Katie Good证实：“我们注意到，2020年后期，咨询数量大幅增加，已经回归疫情之前的水平。”去年11月，国际金融咨询

公司deVere Group发布报告称，申请第二国护照、公民身份和海外居住权的人数同比增长了50%以上。

然而，目的地的选择范围可能正在缩小。半岛电视台新闻社的一项调查就曾指出，塞浦路斯投资移民项目中的高级别政府官员存在腐败问题，该项目现已叫停，正等待欧盟委员会的进一步审查。

另一个广受欢迎的欧洲项目马耳他于去年夏季达到上限，并停止接受申请，不过该项目随后重启，要求较此前稍严。随着这些项目的发展，更加注重就业或提出更高的居住要求可能成为更普遍的趋势。

对于因疫情影响而在债务水平上创新高的经济体来说，推出此类项目的动机显而易见。事实上，正如Kate Everett-Allen在第42页所述，很多国家都在积极争取富有的“数字游民”群体。据说安提瓜和巴布达、多米尼加、格林纳达、圣卢西亚以及圣基茨和尼维斯这五个加勒比国家的收益高达每年250亿美元。

随着疫情的爆发，工作模式趋于灵活、流动，相关需求可能进一步增加。后疫情时代，是否具有流动性已经成为人们关注的焦点，不愿参与其中的情况并不多见。

## 排名变动

2020年不同时期部分护照排名



|           | 1月20日 | 3月20日 | 12月20日 |
|-----------|-------|-------|--------|
| 阿联酋       | 1     | 13    | 14     |
| 德国        | 2     | 2     | 1      |
| 日本        | 3     | 19    | 6      |
| 美国        | 3     | 18    | 19     |
| 马耳他       | 4     | 3     | 7      |
| 英国        | 5     | 1     | 4      |
| 新西兰       | 5     | 18    | 3      |
| 新加坡       | 5     | 20    | 13     |
| 澳大利亚      | 6     | 19    | 7      |
| 中国香港特别行政区 | 13    | 25    | 25     |
| 巴巴多斯      | 17    | 26    | 23     |
| 中国内地      | 63    | 39    | 52     |

资料来源：护照指数之全球护照实力排名  
注：排名基于各个护照提供免签、落地签或入境签地点的数量

**24%**  
的超高净值人士计划在2021年申请第二国护照或公民身份

## 是什么推动了投资移民？

伦敦政经学院投资移民问题专家Kristin Surak教授表示：“无论是从当前来看还是出于套期保值的考虑，流动性都是催生投资移民项目需求的强劲驱动因素，其次是商业优势。通常来说，人们追求的是第三国的特权，而不是授予公民身份的地方。新冠肺炎疫情之下，人们正在重新思考自己的中期目的地，也更加注重完善的医疗条件。”

## 关注澳新

自2012年以来，澳大利亚重大投资者签证已为其带来了近120亿澳元的投资，共有2,349人申请成功。根据美驰澳大利亚分行资产管理Andrew Martin的预测，澳大利亚经济还将进一步增长。“澳大利亚对投资移民的吸引力越来越大，其在经济和健康方面对新冠肺炎疫情的应对是部分原因所在。长期以来，中国内地居民一直是最大的申请者来源，尽管这一群体的占比已从2012年至2015年的90%左右下降到最近的84%。然而我们注意到，全球范围内对澳大利亚的兴趣呈增长态势，其中中国香港特别行政区居民的申请数量占比从3%上升至5%，而此前需求量不大的南非、美国和部分欧洲国家居民也表现出了兴趣。”

# 城市

20  
齐头并进  
伦敦和纽约在全球城市财富  
指数中并列第一

22  
顶尖城市  
全新Trifecta（健康、财富和  
创新）三重指数衡量在健康和  
创新方面排名靠前的城市

24  
颓而不败  
城市专家Saskia Sassen教授  
表示，不要轻易放弃城市

26  
引领未来  
巴塞罗那在可持续发展和  
海滨城市生活方面  
走在世界前列

了解为什么在疫情肆虐的情况下城市仍将繁荣，为什么城市将继续吸引超高净值人士、企业和财富创造者



# 双城记

城市财富指数首次出现并列第一的情况，反映了目前笼罩全球的不可预测性和动荡。评估覆盖了从超高净值人士数量到高端零售的广泛范围，探索富裕人士的居住、投资和休闲地点

文字和数据分析 — FLORA HARLEY

2020年，在疫情导致的首轮封锁期间，我们可能会看到一些人暂时逃离了城市，但正如我们在第32页所述，这只是暂时现象。

从财富、投资和生活方式来看，在城市财富指数所分析的100个城市中，超高净值人士仍然选择在城市生活的原因有很多。

伦敦和纽约第一次不分上下，在城市财富指数排行中并列榜首。东京（第四名）和中国香港特别行政区（第五）高居亚洲城市排行前两名。2020年欧洲城市排名总体靠前，在前20名中占据8席，这在很大程度上取决于投资和生活方式方面的突出表现。另外北美城市占据7席，亚洲城市占据5席。

在衡量超高净值和高净值城市居民数量的财

富类别中，美国显然占据主导地位。就超高净值人士数量而言，纽约位居首位，共有7,743人的净资产超过3,000万美元。然而在高净值人士数量方面，伦敦以874,354名百万富翁的数量更胜一筹，两个城市并列第一。

由于总部设在纽约的全球顶尖公司数量众多，加之国内投资强劲，纽约在投资领域处于领先地位。不过，在截至2020年9月的12个月里，就投资于房地产的跨境资本而言，伦敦是水平最高、国别范围最广的城市。巴黎、阿姆斯特丹、慕尼黑和马德里均跻身前十。阿姆斯特丹在投资者多样性方面并列第二，在跨境投资方面位列第七。

在生活方式方面，伦敦仍位居榜首时，巴黎紧随其后。今年，除了知名学府、米其林星级餐

厅、五星级酒店和航空互通等常规指标外，我们还利用市场营销机构ClaraVista提供的数据，增加了部分品牌高端零售网点数量这一指标。就这一新增指标而言，巴黎排名第二，仅次于中国香港特别行政区。悉尼在知名学府排名中位列第三，是澳大拉西亚表现最好的城市，但由于航班目的地较少，在互联网互通方面得分较低。



城市财富指数的完整结果和制定方法，请在线查阅



# 40亿美元

截至2020年9月的12个月内伦敦跨境私人投资额

# 7,743名

常住纽约的超高净值人士

## 豪宅存量

各个城市中被认为是“豪宅”的住宅数量\*



资料来源：莱坊研究部  
\*豪宅门槛：伦敦200万英镑以上；迪拜360万迪拉姆以上；中国香港特别行政区500万美元以上；悉尼300万澳元以上；新加坡有地住宅500万新元以上，非有地住宅达到或超过2,500新元/平方英尺

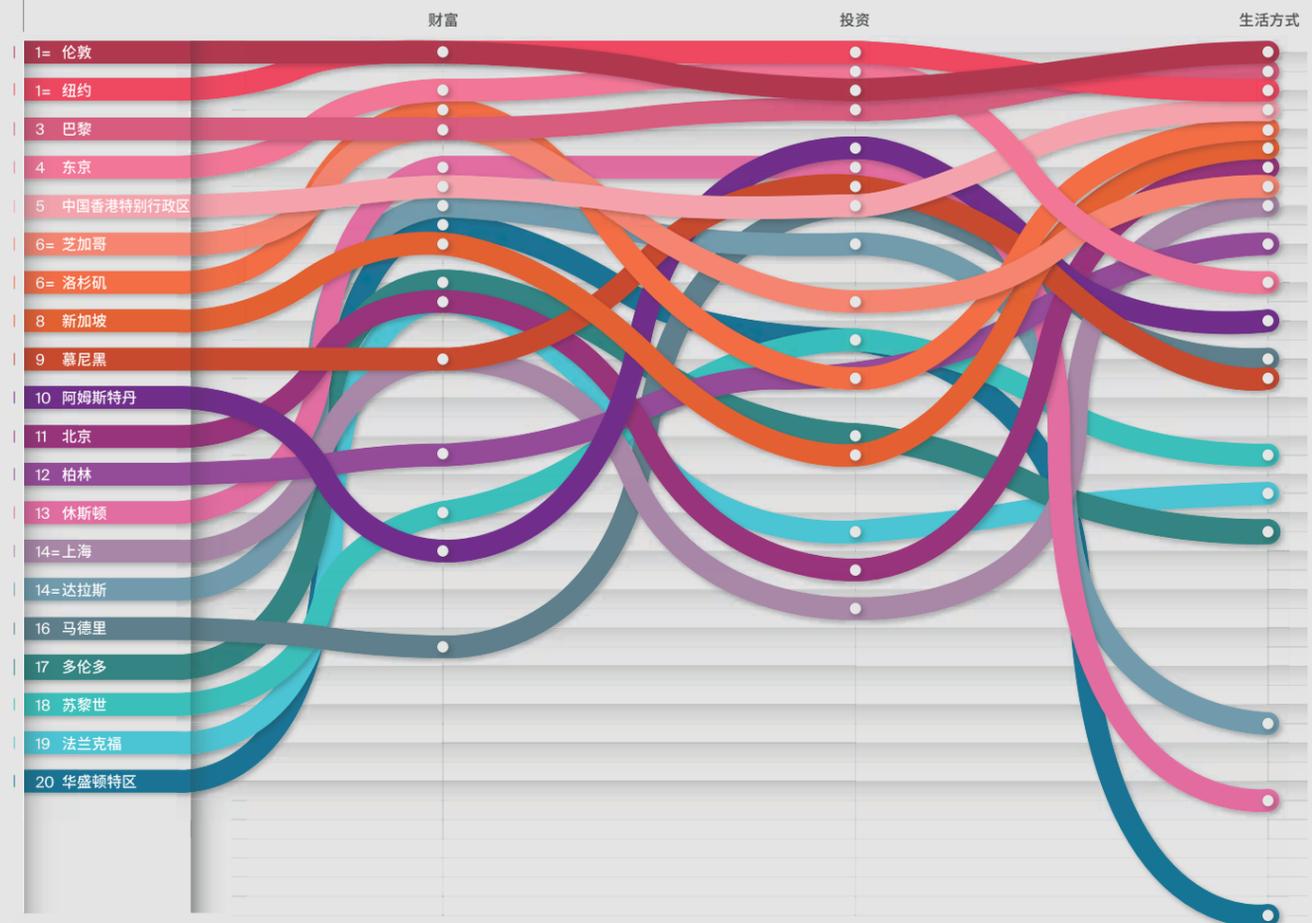
## 豪宅数量



豪宅的定义因地而异，但通常为市场的前5%。左侧图表罗列了全球五个城市的豪宅存量水平，且均有可靠数据支持。伦敦的豪宅存量居于首位，拥有536名超高净值人士的迪拜在五个城市中排名第二。正如Kate Everett-Allen在第40页所述，新加坡正面临供应紧张的问题，对于高净值人士购房者来说，新加坡的可选择面最小。

## 城市排名

2021年莱坊城市财富指数



资料来源：莱坊研究部、RCA、财富世界500强、米其林、Five Star Alliance、《泰晤士高等教育》、FlightsFrom.com、ClaraVista



# 健康、财富和创新

对于追求自我提升的城市来说，注重创新和幸福可能是吸引或留住自由消费居民的关键。为了确定未来竞争中的领跑者，我们将这两个因素与我们目前对高净值人士的财富衡量标准相结合，创建了全新的城市三重指数

文字和数据分析——FLORA HARLEY



健康展望  
多伦多在城市幸福指数中排名第四

**创**新是经济增长和财富背后的驱动力。这一点已广为人知。但人们对幸福感的重视程度却不断上升，并因疫情而成为热点。

除了根据城市财富指数对当前的富裕程度进行排名外，城市三重指数还将这两个因素纳入考量范围，从而有助于确定未来的城市热点。

例如，慕尼黑在城市财富指数中排名第九，但把城市创新和幸福感排名纳入考量后，慕尼黑一举跃升至三重指数的榜首。东京则从第四位上升至第二位。爱丁堡的排名上升最多，提高了28位。墨尔本、斯德哥尔摩和波士顿在创新方面得分较高，排名均上升了20多位，波士顿则凭借在健康方面的突出表现跻身前十。

在我们另一本报告《活跃资本》中，我们对全球房地产资本市场的动态进行了深入分析，并罗列了全球创新驱动型城市，这些城市将吸引并留住人才和财富，创造未来的机遇。创新得分包括四个要素：创新要素的品质；创新的基础设施，比如一个城市的研究机构数量；资金；以及创新的动力。

我们根据得分将城市分为不同的梯队，下页图表罗列了排在前四个梯队的城市。伦敦是第一梯队中唯一的城市，第二梯队包括东京和纽约。

首尔和苏黎世分属第三梯队和第四梯队，使它们在城市财富指数中的整体排名上升了10位。

## 新晋竞争城市

在2020年的《财富报告》中，我们引入了城市幸福指数。今年我们对该指数进行了调整，根据影响居住地和投资的决策因素，将其分为四个类别：医疗、安全、空气质量和可持续性。

赫尔辛基从去年的第三位升至榜首，紧随其后的是马德里和温哥华。欧洲仍然处于领跑地位，在前10名中占据4席，澳大拉西亚和北美各占3席。台北排在第13位，是亚洲排名最高的城市，它在医疗方面高居榜首。

在可持续性方面，我们再次借鉴了《活跃资本》对绿色评级建筑数量的研究。伦敦、纽约和洛杉矶在可持续性方面排名靠前，但在空气质量等其他方面却处于劣势。

随着各国政府不断陷入安抚两极分化以及敌对选民的泥潭，高瞻远瞩的市长和领导者正借此机会推动并实现有意义的变革。新晋竞争城市因此脱颖而出，与城市三重指数排行中的老牌城市一较高下。

## 排名靠前的城市

城市三重指数前20名

|     |           |
|-----|-----------|
| 1   | 慕尼黑       |
| 2   | 东京        |
| 3=  | 巴黎        |
| 3=  | 纽约        |
| 5   | 波士顿       |
| 6   | 多伦多       |
| 7   | 伦敦        |
| 8   | 苏黎世       |
| 9   | 中国香港特别行政区 |
| 10  | 柏林        |
| 11  | 新加坡       |
| 12= | 悉尼        |
| 12= | 马德里       |
| 14  | 旧金山       |
| 15= | 阿姆斯特丹     |
| 15= | 斯德哥尔摩     |
| 15= | 华盛顿特区     |
| 18  | 西雅图       |
| 19= | 首尔        |
| 19= | 洛杉矶       |

资料来源：莱坊城市财富指数、莱坊活跃资本、Numbeo、IQAir

## 上升最多

较城市财富指数排名上升最多的城市



资料来源：莱坊城市财富指数、莱坊活跃资本、Numbeo、IQAir

## 健康状况良好

莱坊城市健康指数



资料来源：莱坊研究部、Numbeo、IQAir

## 创新思考

创新驱动型城市排名中前四个梯队的城市

|   |           |       |
|---|-----------|-------|
| 1 | 伦敦        |       |
| 2 | 纽约        | 东京    |
| 3 | 波士顿       | 巴黎    |
|   | 旧金山       | 首尔    |
| 4 | 北京        | 柏林    |
|   | 中国香港特别行政区 | 洛杉矶   |
|   | 墨尔本       | 莫斯科   |
|   | 慕尼黑       | 斯德哥尔摩 |
|   | 多伦多       | 苏黎世   |

资料来源：莱坊《活跃资本》报告



关于环保和创新驱动型城市的更多信息，请访问[knightfrank.com/active-capital](https://knightfrank.com/active-capital)

# 城市引领

在有些人看来，新冠肺炎疫情过后，城市能否继续存在将是个问号。《财富报告》为城市的存续提供了充分的理由

文字和访谈—FLORA HARLEY

# 潮流

**空**荡的街道、紧闭的大门和封死的窗户。2020年4月疫情最严重的时期，很多人口众多的大城市让人不禁想到鬼城。工作者被困家中，有些人逃离到青青牧场，于是有人预测，这可能意味着城市的终结。

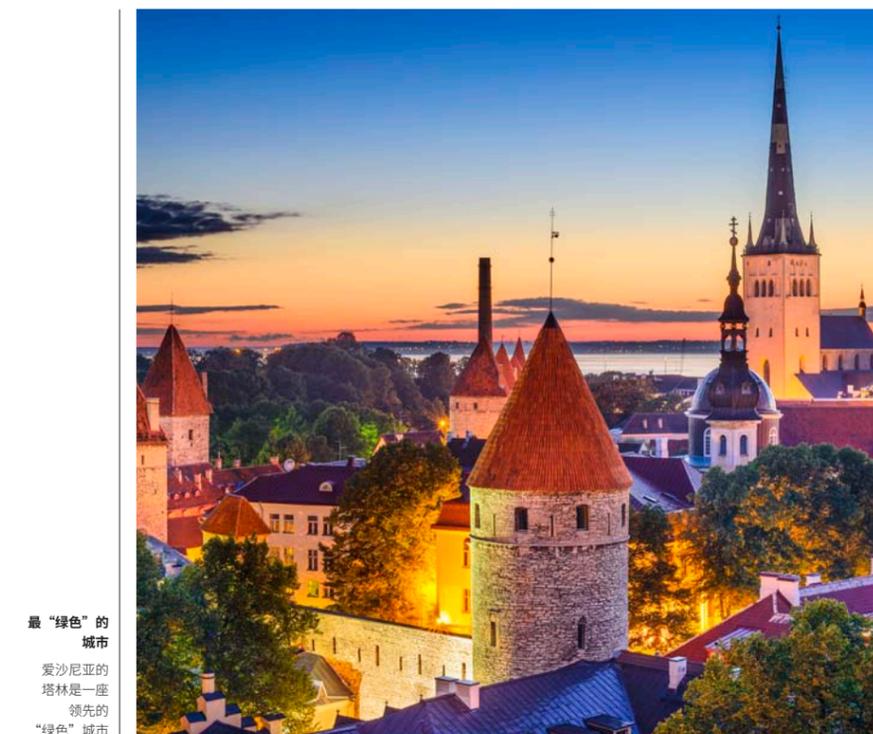
作家、喜剧俱乐部老板和前对冲基金经理James Altucher对此持悲观态度，他写了一篇题为《2020，纽约已死》(NYC is dead forever—here's why)的文章。尽管疫情对生活在世界城市中心的人们造成了巨大的影响，这一点毋庸置疑，但我并不赞同城市已经穷途末路的想法。为了寻找证据，我联系了哥伦比亚大学社会学Robert S. Lynd教授和《全球城市》(The Global City)一书的作者Saskia Sassen。

Sassen指出，“很多城市都拥有悠久的历史，甚至比民族国家的历史更加久远，但我们常常会忘记这一点。悠久的历史清楚地表明，城市几经转变——有衰就有兴，有退就有进。”

她举例指出，上世纪六七十年代的美国城市比现在贫困得多，“美国城市之王纽约曾正式宣告破产。当时很多人认为，这代表着城市的终结……但这只是一个错误的看法，此后，我们见证了城市的繁荣以及全球城市的崛起。”

这是一次真正的繁荣。截至2020年，世界人口的半数以上(联合国估计2019年的数字为56%)生活在城市地区。全球GDP的80%以上来自城市，目前全球已有约35个“特大城市”(人口超过1,000万)，而到了2030年，还将有10个城市加入这一行列。

Sassen告诉我，“越来越年轻的高级金



最“绿色”的城市  
爱沙尼亚的塔林是一座领先的“绿色”城市

融从业者和律师需要城市”。为什么？她解释说：“原因就是，正如我在《全球城市》中所述，随着全球化的兴起，我们需要掌握一套全新的知识技能，学习如何在全球多国开展业务。”

然后出现了暂时的停顿：新冠肺炎疫情。在技术的推动下，大量劳动力似乎可以在更加宽敞的地点顺利地开展远程运作，那么什么能让城市重新焕发活力，它又将如何适应呢？

“这是一个重要的问题，”Sassen说，“在我看来，这种转变的核心在于两个主要因素。”

她指出，第一个因素是可能导致地域差异的挑战。

“城市所能掌控的资源差别很大。例如，欧洲和中国城市得到的政府支持远多于美国城市。我惊讶地发现，美国奉行的逻辑是无效的。”

“它为富裕的城市社区提供特权，却忽视了很多低收入地区。让我们回顾一下臭名昭著的严重污染水源的案例。在一张流传甚广的照片中有一对兄弟，他们一个住在纽约，一个住在新泽西，其中一个比另一个矮得多。为什么？因为新

## 城市的节奏



新冠肺炎疫情过后，大城市当局和城市规划者都在寻求以安全和可持续的方式恢复城市生活，而“15分钟城市”这一概念让他们深受吸引。这虽然不是一个新概念，但正如我们在2020年《财富报告》中所述，它代表了又一个因疫情而加速的趋势以及对幸福的持续关注。

哥伦比亚大学社会学Robert S. Lynd教授Saskia Sassen(见正文)在被问及对这个概念的看法时表示：“这样一个直截了当、易于实施、充满智慧的想法已经在全球范围内爆红。”

该理论由巴黎索邦大学教授Carlos Moreno提出，共有四大支柱：邻近性、多样性、密度和普遍性。其理念是，城市居民应该能够在离家步行或骑车15分钟的范围内找到他们需要的一切(工作、零售和休闲)。城市的节奏应该追随人类，而不是汽车，每个地区都应该服

**>80%**  
的全球GDP来自城市

泽西的水已被化学物质严重污染。”

第二个因素是很多人最关心的问题：气候变化。“这对城市来说显然是一个挑战，”Sassen说，“想想那些混凝土吧。”据估计，大城市的交通、交通运输基础设施和建筑占全球碳排放总量的70%以上。

但她继续说道：“越来越多的城市已经在努力落实大大小小的创新措施(见右侧‘城市的节奏’)。这既是一个挑战，也是一个重大机遇，特别是在更换老旧的基础设施方面，这些基础设施通常对气候和空气具有相当大的破坏性，所需的成本也会随着其腐烂和损坏而日益增加。”

总体而言，2020年既是城市的一个转折点，也是一个重大机遇。Sassen表示：“城市的重大机遇最终还是要依靠人才：城市劳动力中的多种类型、知识和教育将使创新项目成为可能。”

在与Sassen教授交谈之后，我比以往任何时候都更加确信，现在正是城市和可持续发展的重要时刻。城市是创新的中心，可以引领更具可持续性的未来。正如联合国秘书长安东尼奥·古特雷斯所说，城市将“决定应对气候危机之战的成败”。



**城市几经转变——有衰就有兴，有退就有进**

务于多种目的。

减少汽车的使用有助于降低排放，改善空气质量，提升人口健康，实现环境效益和社会效益的统一。

从巴黎到休斯顿，从成都到墨尔本，世界各地的城市都开始实施一些原则。其中最引人注目的是巴塞罗那，大约五年前，巴塞罗那率先推出了“超级街区”，即通过重新规划交通路线而形成的无车区域。更多信息，请参阅下文。



**关于15分钟城市的更多信息，请参阅第38页我们与开发商联实集团的对话；如需了解更多支持这一概念的城市，请访问我们的网站。**

## 环保并非易事



鉴于有452个城市、22个地区、1,101家企业、45家全球最大的投资者和549所大学都加入了联合国的“奔向零碳”运动，城市显然有机会引领方向。一些国家已经开始实施气候行动计划，以展示其如何在2050年前实现净零排放。我们将在接下来的数页中对巴塞罗那进行详细的讨论，但在此处，我们将重点介绍另外三个例子。

### 兰卡斯特，加利福尼亚州

兰卡斯特位于洛杉矶北部，人口约15.8万，它与特斯拉公司的子公司SolarCity建立了公私合作关系，旨在将自己打造成为清洁能源之都。该方案简化了居民和企业使用太阳能的流程，使他们能够以较低的成本安装太阳能系统并以较快的速度完成审批程序。此外，2014年以后建成的任何独立住宅都必须配备至少1千瓦时的太阳能光伏收集器。

### 塔林，爱沙尼亚

为了节约能源，爱沙尼亚首都正在为100座城市建筑安装太阳能电池板，并引入智能技术来远程控制城市灯光。它还与私人公寓协会合作，将建筑能效提高到至少C级。塔林两座发电厂的可再生能源使用率达90%，发电量足以满足13万套公寓的需求。

### 深圳，中国

深圳曾被麦肯锡公司评为2016年度中国可持续发展水平最高的城市，它在减排方面采取了强有力的措施。2017年，该市成为首个部署全电动公交车队的主要城市，到2019年，99%的出租车都效仿了这一做法。目前，该市正向1,300万居民提供价值2万元人民币的全新纯电动汽车购车补贴，并提供首小时免费停车等其他激励措施。

合作伙伴

# 超级游艇和超级街区

文字和访谈 — PATRICK GOWER

在本专题中，我们将探讨巴塞罗那跻身城市可持续发展领域佼佼者的过程，了解这座城市凭借米其林星级餐厅、超级游艇码头和豪华开发项目成为世界上最受欢迎的超高净值人士热点地区的原因



## 决

定一代人命运的时刻总会引发关于城市社会作用的重大探讨。

2001年9月11日纽约遭受恐怖袭击后，人们对安全问题的担忧引发了关于高层住宅大楼是否已经过时的猜测——但20年来德克萨斯州到东京的摩天大楼的相继落成使这场争论最后不了了之。

如今，新冠肺炎疫情和气候变化引发的恐慌正在提出新的质疑，即我们是否可以重新思考城市，以减少其对公众和地球健康的影响，同时它也对市长在应对国家危机中的作用提出了质疑，这些危机对城市地区往往有着不成比例的影响。

在这些问题的应对上，巴塞罗那拥有得天独厚的地理优势。加泰罗尼亚首府巴塞罗那坐落在地中海、科尔瑟罗拉山脉、贝斯河和略布雷加河之间，是欧洲人口最密集的城市区域所在地。为了更加妥善、更可持续地使用城市空间，城市官员采取了一系列城市规划创新，这也成为这座城市近期历史的标志。

### “变革属于城市”

2015年，Ada Colau当选市长，这名激进派领导人在巴塞罗那的Guinardó街区区长，为该市的城市规划革命注入了新的动力。

自上任以来，Colau一直在系统地推行林荫大道汽车限行规定，大幅增加绿地面积，并将社会和环境标准纳入公共采购。

12月，Colau对媒体表示：“改变可以从城市中心开始，城市可以在转变能源使用方式，远离化石燃料方面发挥关键作用。城市可以采用无污染的交通方式，打造吸收二氧化碳、释放氧气的绿色公共空间。”

远离化石燃料也许是Colau方案中最重要的部分。2016年，该市掀起了新一轮“超级街区”

的浪潮，约40英亩的街区实现了无车化。除居民车辆、运送车辆或急救车辆外，所有车辆均禁驶入周边较大的道路，以期减少21%的私家车和轻便摩托车使用。

超级街区并不是一个新概念，早在1993年，老城区中的波恩区就曾引入首个此类街区。当时破败不堪的老城区顿时走上了贵族化的道路。然而，Colau目前的计划规模更加宏大。

去年12月，在宣布耗资3,800万欧元对扩展区的21条街道进行步行街改造后，她表示，未来十年里，超级街区“将把整个城市的中心区域改造成一个更绿色环保、更便于步行且几乎没有汽车的区域”。

巴塞罗那全球健康交通研究所开展的一项研究显示，他们的最终目标是建成500多个超级街区，每年可防止667人过早死亡。

超级街区并不是对疫情的回应，但它们反映了很多市政府重新利用公共空间的决策，这些需要改造的公共空间无助于拉近社交距离，或者纯属浪费。将公众的快乐和幸福放在首位的政策

决定自然广受欢迎，临时重新分配空间的做法正趋于正式化——参见纽约市长Bill de Blasio将“人行道餐饮”永久保留的决策。

城市封锁让巴塞罗那居民体验到了未来的可能性，至少是在空气质量方面。西班牙环境评估和水资源研究所的一项研究显示，在最严格的出行限制下，排放量减少了一半，其中最主要的原因是城市道路上车辆数量的减少。

巴塞罗那《2018-2030年气候行动计划》是上述所有措施的基础，该纲要致力于在2030年实现碳排放量减少45%，在2050年实现碳中和。为此，市政厅于2020年1月宣布气候紧急状态，并承诺到2025年投入超过5亿欧元，以确保实现在2030年排放量减少一半的目标。

巴塞罗那政府在其公告中指出：“我们需要对这座城市的各个方面进行巨大变革：生产体系、城市居民、我们的工作方式和行动方式等……不做任何变动会带来很大风险。”“一场城市革命势在必行。” ▶



城市风景

主图：  
位于巴塞罗那  
核心区的MB92  
船坞和贝尔港  
码头

# 108,726

居住在巴塞罗那的高净值人士数量

## 不出国门的环球之旅

如果你在2020年的某个清晨漫步至巴塞罗那港口，就会望见世上现有的最贵私人游艇之一。

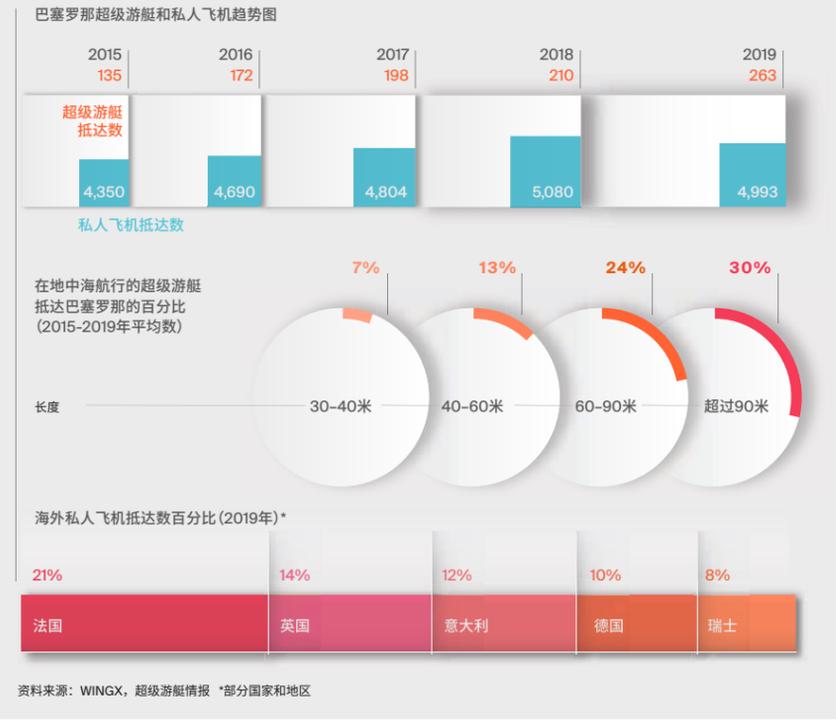
“阿扎姆”（Azzam）号游艇全长180米，是世界上最长的私人游艇之一。据《国际船舶》（Boat International）杂志介绍，它可承载36名乘客和80名船员，共有4,000名专业人士参与建造，耗时六年完成。阿扎姆号上有一个高尔夫球练习室，室内的吊灯经过特别设计，不会在游艇高速航行时咯咯作响。

去年，阿扎姆号在巴塞罗那的MB92停泊了一段时间，这里可为“超级游艇”提供世界一流的改装和维修服务。MB92公司每年为100多艘超级游艇提供服务，一般来说，超过40米长的游艇才能被称为超级游艇。而阿扎姆号的长度是该标准的四倍，是目前世界上最长的私人游艇。

MB92首席执行官Pepe García-Aubert表示：“20世纪90年代初，我开始进入业界工作，当时50米长的游艇就被认为是巨型游艇了。当时最大的游艇长度可达75米，而现在这已经成为了标准长度。如今，越来越多的游艇长度超过了100米。”

巴塞罗那凭借独特的地理位置，从全球不断扩张的超级游艇行业中获益匪浅。作为连接地中海和加勒比海的门户城市，同时也是冬夏游艇旺季的枢纽，巴塞罗那显然是改装和维修游艇的最佳地点。豪华的贝尔港是地中海地区的主要码头之一，提供各种设施，因此成为了60米以上超级游艇的天然母港。

## 乘风破浪



根据“超级游艇情报”（Superyacht Intelligence）所提供的数据，在2015年1月至2020年6月期间，约有574艘超级游艇至少进入过巴塞罗那地区一次。超过60米长的游艇的进入数量从2015年的44艘增加到2019年的78艘，并且自2019年以来，约有20艘长度超过90米的游艇造访这里。

该趋势与西班牙对海运业的日益依赖相吻合。2019年，巴塞罗那港处理了超过670亿欧元的对外贸易，为37,000人提供了就业机会，占西班牙海运外贸总额的四分之一。随着全球对电子商务的依赖与日俱增，这一比例可能还会增加。

巴塞罗那港总裁Mercè Conesa表示：“光是数据本身就已经证明了这座港口的重要性。但我们

对巴塞罗那、加泰罗尼亚、西班牙、安道尔以及法国南部经济的主要贡献是为它们提供基础设施和服务，增强进出口商在全球市场的竞争力——我认为我们做得非常成功。”

巴塞罗那以营商环境良好而著称，这是其成为富人聚集地的一个主要原因。大约有108,726名资产至少达到100万美元的高净值人士住在该市。其中包括729名超高净值人士，他们的资产价值至少为3,000万美元。

与此同时，航空分析媒体WingX的数据显示，每年有大约5,000架来自85个不同国家和地区的私人飞机降落在巴塞罗那，而五年前只有不到4,500架。

贝尔港总经理Ignacio Erroz表示，通过该港口抵达巴塞罗那的超级游艇通常载有皇室成员、全球大型公司的首席执行官和知名企业家。而贝尔港码头毗邻MB92，正在迅速成为创智中心。

他谈到：“注重家庭生活的人认为乘坐游艇是一项有益身心的活动。人们能在一个私人人和可控的环境中自由选择目的地，不受任何限制。关键是，人们不出国门就能享受到最舒适奢华的环球旅行体验。”

这一切自然吸引了各路投资，2019年，欧洲另类投资公司Squirle Capital收购了MB92的控股股权。

García-Aubert表示，虽然超级游艇数量将继续增长，但可持续发展是目前的大趋势。他说，“从垃圾收集到改进推进系统和照明，人们对游艇可持续性有巨大需求。我见到的每一艘新游艇都有全新改进，氢推进系统的改良尤其令人振奋。”

随着可持续发展成为超级游艇行业的主流趋势，世界各地的公司都希望成为该领域的领头人。Ignacio Erroz说，“贝尔港将是实施可持续发展计划的关键。我们致力于成为新一代船主和船长的首选地。”

## 流传七世纪的加泰罗尼亚美食

加泰罗尼亚烹饪的精髓浓缩在一本有着700年历史的食谱中。《El llibre del Sent Soví》据信于1324年出版，现收藏于瓦伦西亚大学博物馆，是现存最古老的加泰罗尼亚语烹饪书籍。这本书有许多不同寻常之处，它使用了阿拉伯和犹太烹饪中的食材，以及来自古希腊和古罗马的食谱。

巴塞罗那Dos Pallilos餐厅的米其林星级



大厨Alberto Raurich说，这段历史让我们得以一睹加泰罗尼亚美食的独到风采。他谈到：“我们一直拥有丰富多彩的饮食文化，食物种类繁多，文化内涵丰富。”

也许还有其他原因让Raurich钦佩编写《El llibre del Sent Soví》的无名作者。不同风格和文化的巧妙融合正是让这本书声名鹊起的原因。

Dos Pallilos在西班牙语中意为“两根筷子”，这家令人激动的餐厅位于世界上最令人憧憬的美食圣地之一，这里有24家米其林星级餐厅，共拥有34颗星。2012年，Dos Pallilos首次被授予米其林星级，Raurich制作西班牙和日本融合菜，包括川式海蜇和伊比利亚广式猪颈肉。El Bulli餐厅前总厨Ferran Adrià表示，它是“亚洲以外最好的亚洲餐厅”。

当然，日本和西班牙融合菜听起来或许是一种奇特的搭配，但不同的饮食文化经常有着令人惊叹的交集。这两个国家的人们都认为，“在餐馆吃饭十分重要，” Raurich说道，“在Dos Pallilos，我们将这点展现得淋漓尽致——餐台围绕厨房而设，厨师在开放式厨房里烹饪，人们可以在这里吃饭、喝酒和社交。”

他能够成功将两种不同的文化传统加以融合，在一定程度上要归功于他的日本妻子Tamae Imachi。两人在Adrià，也就是如今的传奇餐厅El Bulli工作时相识，这家餐厅曾五次被巴塞罗那机构评选为世界最佳餐厅，创下了世界纪录。Raurich曾在那里担任主厨十多年，Imachi则是餐厅前侍酒师，现在两人共同经营Dos Pallilos。Raurich表示，正是由于Imachi对她自己国家食物的“渊博知识”，才使两种文化的融合成为可能。

他说，“我认为，如果你对事物一无所知，就无法进行创新或创造。如果一个非日本人想做日本料理，除了需要了解食材准备和料理技巧，还需要知道料理的基石——仪式、空间、菜品、动作、概念和哲理。”

# 729

居住在巴塞罗那的超高净值人士数量



豪华玩家  
停泊在贝尔港的  
超级游艇  
迎面页：  
正在烹饪的主厨  
Alberto Raurich

### 新一代现代主义大师杰作

13至15世纪的哥特式建筑杰作和由安东尼·高迪开创的现代主义运动是巴塞罗那悠久建筑历史的缩影。

如今，当你漫步在这座城市的林荫道上时，会发现一种新的建筑趋势。不过，你并不会看到任何像圣家族大教堂这样高耸入云的建筑。相反，你会看见类似Francesc Macià 10的时尚现代主义办公楼，或是将于两月底竣工，拥有夺人眼球的几何线条和色彩的Antares大楼。

“我们在全世界搜寻最优秀的建筑师和设计师，把他们带到巴塞罗那，利用这座城市的多元文化，竭力去推动令人振奋的新元素，” Squircle Capital (Francesc Macià 10的投资方) 投资主管John Nery表示，“Marcio Kogan就是在那时候来到了这里，将一座别人眼中的普通保险大楼变成了独一无二的超级豪宅，并创下了西班牙每平方米的最高价格。”

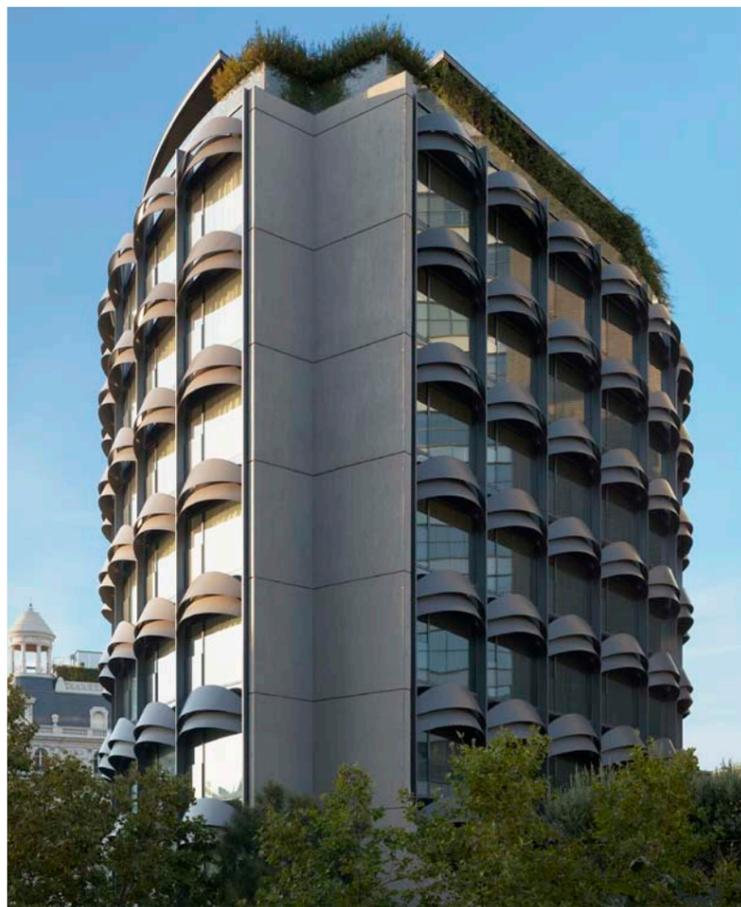
Kogan是巴西著名建筑师，他所在的MK27工作室成立于20世纪70年代末，以极简奢华风格闻名于世。在他的团队成员Diana Radomysler和Suzana Glogowski的帮助下，Kogan将这座20世纪60年代的办公楼改造成了8个拥有绝佳城市景观的大型侧向服务式公寓。

该项目是巴塞罗那的首个超级豪宅开发项目，令人惊艳的是，它使用了美国胡桃木、黄铜、大理石以及100米带落地窗的曲面墙。它是西班牙首个获得英国建筑研究院环境评估方法(BREEAM)认证的住宅建筑，并荣获2018年INSIDE世界室内设计节的创意改造大奖。

Kogan说，“我们尊重所有现代主义美学，同时也加入了与我们文化息息相关的精致细节。因为我们的工业文化尚未成型，所以我们从巴西引入质量很高的手工制品。”

Squircle的开发主管Gonzalo Álvarez表示，受惠于大量的超高净值人士的涌入、巴塞罗那创意商业环境的发展以及其享誉全球的美食，超级豪宅的价格在整个疫情期间相比一般住宅市场的价格更为稳定。

他补充道，对于“风险偏好较低，倾向于采取增值策略”的公司和个人来说，投资Francesc Macià 10等超级豪宅开发项目是一个很有吸引力的选择。“由于此类项目的租赁需求也在不断上升，这些投资也会得到较好的收益回报。”



现代建筑杰作  
Francesc  
Macià 10

Antares位于Francesc Macià 10以东6公里，可步行至巴塞罗那Port Fòrum码头和MarBella海滩，是一个由法国建筑师Odile Decq主导设计的超级豪宅开发项目。它鲜红色的外饰，流畅的曲线和宽敞的阳台极具识别性。和Francesc Macià 10一样，Antares也拥有较长的横向空间，并模糊了内部和外部之间的界限。

投资方Shaftesbury基金管理公司的首席执行官Philippe Camus谈到，“我们想打造一个从未在巴塞罗那出现过的迈阿密风格建筑。我们尝试打造一栋独具特色的大楼。”

Francesc Macià 10和Antares的出现标志着巴塞罗那跻身于超级豪宅汇聚之地，比肩巴黎和洛杉矶等城市。来往巴塞罗那的超级游艇和私人飞机数量不断增加，再加上无与伦比的便利设施和美食，巴塞罗那对短暂停留的富人越来越具有吸引力。然而，这些想要媲美最知名地产开发项目的超级豪宅也揭示了一些特别信息：超高净值人士正在这里落地生根，进行当地投资，并在这座城市开展新事业。

Nery认为，这座城市的崛起恰好表明巴塞罗那从一个消磨时间的度假胜地转变为全球性的商业城市，而这些新超级豪宅开发项目正是这种变化的缩影。

“如果你闭上眼睛来到Francesc Macià 10，然后到达公寓里再睁开眼睛，就会有恍若置身于纽约或是海德公园一号顶层豪宅的错觉。然后你会想到，这栋公寓价格是每平方米2万欧元，而类似房产的价格要比它高数倍，”他谈到，“可想而知，这座城市对住宅房产买家和有意来此做生意的投资者具有多大的吸引力。巨大的增长潜力正是市场的根本。”



欢迎在线阅读更多供稿人的深度访谈

# 家园

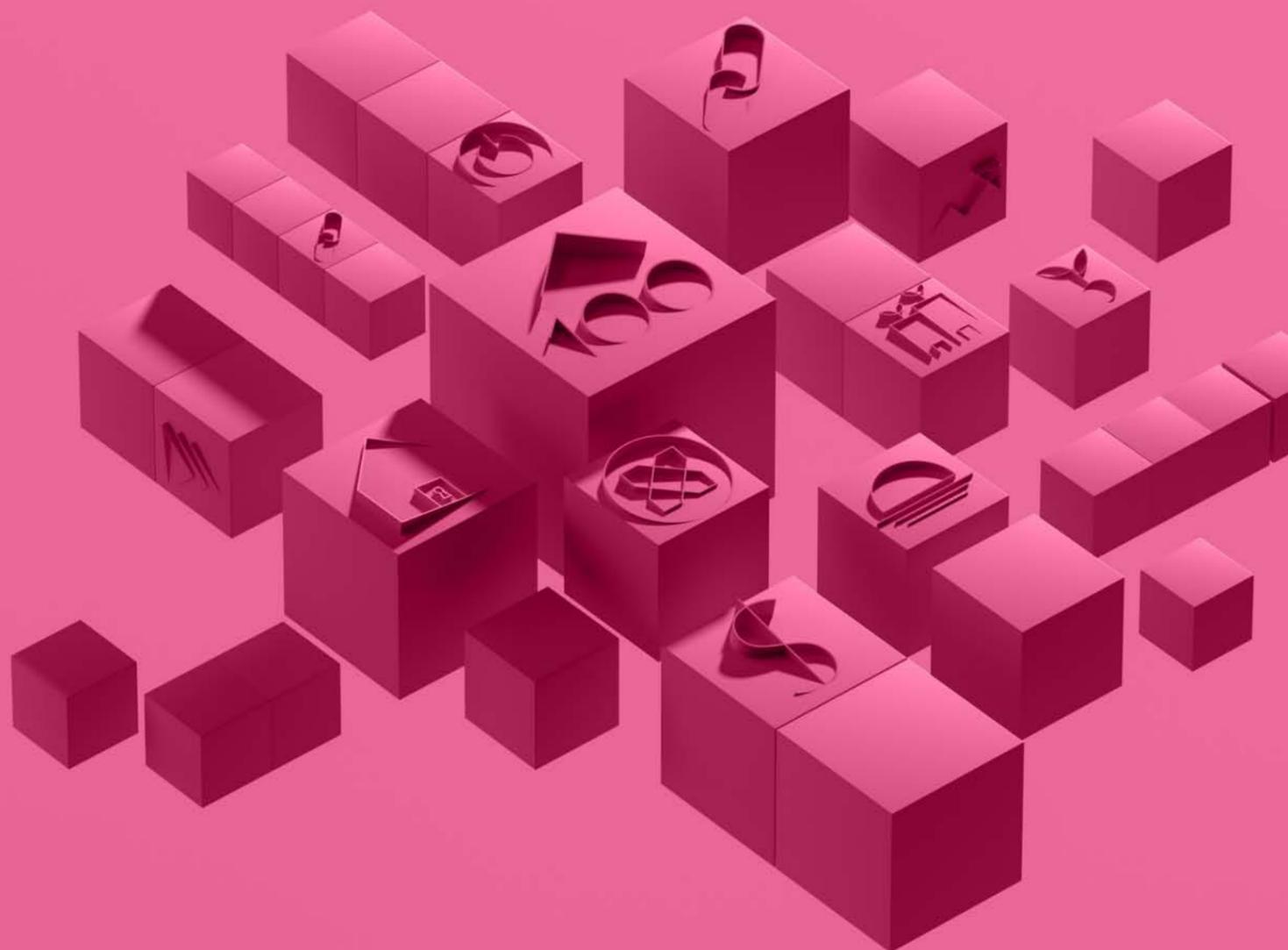
32  
高歌猛进  
奥克兰在我们的年度豪宅市场排名中名列前茅

38  
喘息空间  
从总体规划到室内设计——新冠肺炎疫情如何对设计产生影响

40  
亚洲崛起  
亚洲市场将在2021年迎来房价最高速增长

42  
购房者指南  
全球最热门住宅社区精选

## 最新全球豪宅表现洞察分析和未来趋势预测



# 主要

我们专有的2020年国际豪宅指数100结果出炉  
同时揭晓全球豪宅市场主要发展趋势调查结果

# 驱动力

文字和数据分析——  
KATE EVERETT-ALLEN



## 地区洞察

对健康和幸福的追求使悉尼海滨住宅吸引力大增，2020年溢价明显

Michelle Ciesielski, 莱坊澳大利亚

2020年的豪宅价格表现好于预期。不但国际豪宅指数100（我们对全球100个地区高端住宅价格的年度评估）实现了增长，且涨幅（1.9%）超过了2019年的表现（1.8%）。

这一振奋人心的消息掩盖了涌动的暗流。在2020年，有29%的地区价格同比下降，高于2019年21%的降幅。与此相反的是，有5个市场实现了两位数的价格上涨，而前一年只有两个市场实现两位数增长。

### 名列前茅

奥克兰在国际豪宅指数排名中位列榜首，其年末的平均房价上涨了18%。新西兰应对新冠肺炎疫情的良好表现、经济的快速复苏、超低的贷款利

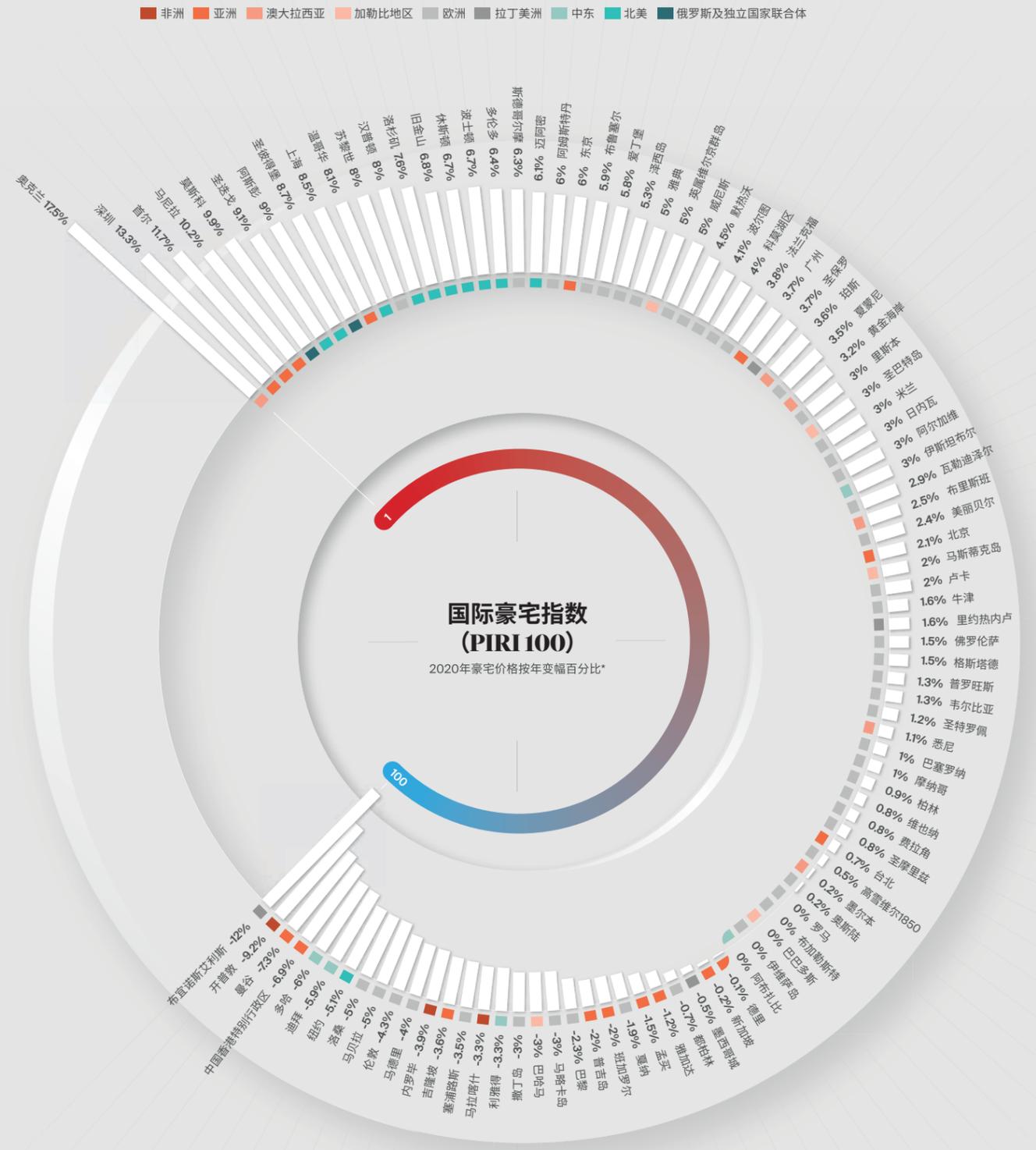
率和有限的优质房源都是促成房价飙升的原因。据预计，2021年政府将会采取部分干预措施，通过收紧贷款政策或提高税费来抑制房价上涨。

奥克兰之后的三个城市均来自亚洲：深圳（+13%）、首尔（+12%）以及马尼拉（+10%）。2020年，部分亚洲城市（尤其是中国内地市场）的房价反弹速度令人惊讶。凯投宏观（CapitalEconomics）的数据显示，截至3月26日，中国30个主要城市的房产销售量已恢复至2019年的日均水平。

虽然亚洲市场占据了国际豪宅指数100上多个较高名次，但澳大拉西亚和北美依然是2020年表现最佳的地区，年平均增长率分别为4.9%和6.3%。随着封锁措施的放宽和业主对生活方式的重新评估，这两个地区被压抑的需求得到了极大释放。

## 重要发现

- 奥克兰在国际豪宅指数位列榜首，豪宅价格上升18%。
- 部分中国内地城市的房产销售和价格迅速恢复
- 旅行禁令导致需求皆停留在国内
- 对于山区、郊外和海滨生活的需求很大
- 不断变化的签证和税收政策是驱动因素

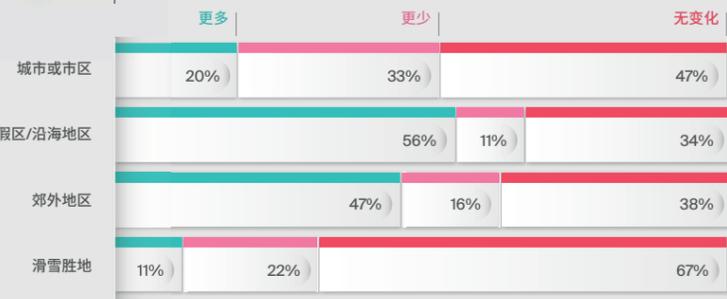


资料来源：除以下地区外，其他地区的数据均来自莱坊全球网络：柏林和法兰克福（Ziegler Research & ImmobilienScout 24）；东京（Ken Corporation）；纽约（StreetEasy）；波士顿、洛杉矶、迈阿密、圣迭戈和旧金山（S&P CoreLogic Case-Shiller）；泽西（泽西州）；多伦多（多伦多地产委员会）；温哥华（温哥华地产委员会）；墨西哥（联邦住房贷款抵押公司）；圣保罗和里约热内卢（经济研究基金会）；奥斯陆（Advokat Ek, Oslo）；斯德哥尔摩（Svensk MaklarstatistikAB）。

\*注：价格变化均按照当地货币来计算，截止日期为2019年12月31日至2020年12月31日，另有说明的情况除外。柏林、布鲁塞尔、法兰克福、休斯顿、吉隆坡、马尼拉、墨西哥城和台北的数据截至2020年9月。波士顿、洛杉矶、迈阿密、圣地亚哥和旧金山的数据截至2020年10月。纽约截至2020年11月。东京-取值对象为价格超过1亿日元的房产。新加坡和圣彼得堡为暂定数据。

## 空间猎人

新冠肺炎疫情如何改变超高净值人士对于房产类型的偏好\*



\*每个选项的受访者比例  
资料来源：《财富报告》态度调查

珀斯(+4%)是澳大利亚的领头羊,而悉尼(+1%)在2020年第三季度创下了有史以来的最高豪宅销量。由于旅行禁令的影响,澳大利亚的豪宅买家开始关注在本国打造自己的房地产投资组合,这在一定程度上是受该国股市上扬的刺激。

**寻找空间**

在北美,从汉普顿到佛罗里达和阿斯彭,人们极其青睐郊区空间、海岸度假屋和山区空气。根据国际豪宅指数100的数据,11个北美地区中有10个进入了前20名,圣地亚哥排名最高。棕榈滩是2020年的一个主要超级豪宅热点地区,有20笔超过2,000万美元的销售记录,远超2019年的10笔。

由于疫情的蔓延,纽约(-5%)在2020年上半年走势艰难,但到了12月,曼哈顿的豪宅签约数量与上年同期相比增长14%,房源数量下降31%,表现较为乐观。在建工程量保持低位缓解了价格的大幅下跌。纽约市房地产委员会预测,纽约2020年的总施工量为近十年来最低值。



**地区洞察**

2020年,欧洲二套豪宅的表现强劲,普罗旺斯、蔚蓝海岸、托斯卡纳北部和日内瓦湖的房价都有所上扬。

**Mark Harvey, 莱坊国际**

国境以北的温哥华(+8%)在2020年面临分水岭。在价格连续下跌三年后(部分原因与高额税费有关),该国的豪宅市场重焕生机。随着海外买家的缺席,当地居民更渴望在广阔的土地上拥有更大的房产。多伦多(+6%)也出现了类似趋势,但没有如此剧烈的转变。

欧洲的发展趋势时断时续。虽然苏黎世(+8%)、斯德哥尔摩(+6%)和阿姆斯特丹(+6%)表现出色,但从6月起,交易活动始终集中在海滨、郊外或高山度假区,与美国的规律毫无二致。在普罗旺斯、托斯卡纳和法国南部等二套房热点地区,每当封城措施放宽,就会出现持续爆发增长。西班牙市场增长更为缓慢,巴塞

罗那豪宅市场表现最佳(+1%)。

加勒比地区领跑榜单的是英属维尔京群岛(+5%),但由于2017年飓风厄玛的肆虐,该地房价本身基数较低。圣巴特岛(+3%)高端住宅销量可观,而马斯蒂克岛(+2%)销售额创下新高,想逃离疫情的超高净值人士想在远离喧嚣之地寻找一片安全私密的净土,而这座岛屿恰好满足了人们的想象。

英国在其传统销售旺季经历了八周的春季停工,这意味着伦敦(-4%)在夏季仍需继续追赶,同时还要应对不断变化的旅行禁令和



**地区洞察**

在亚洲,人们仍旧渴望在都市生活。如果你住在东京、上海或香港这样的大都市,想要更多的空间,就会购置一套更大的公寓,而不是搬回乡村。

**Justin Eng, 莱坊亚太地区**

“无协议脱欧”造成的潜在影响。

在房地产市场被允许重启,被压抑的需求得到释放,加上万众期待的印花税假期的推动,市场开始走出困境。乡村度假小屋获益颇多,由于买家希望寻求更多的空间,牛津(+2%)和伦敦周边各郡销售势头强劲。但爱丁堡(+6%)和泽西岛(+5%)是最大赢家,这两地对大户型家庭住宅的需求激增。

回到亚洲,新加坡出台了可变资本公司制度,这是一种新型公司结构,旨在吸引对冲基金和家族办公室,助新加坡成为亚洲领跑的金融中

心,因此新加坡的豪宅价值(-0.2%)表现好于中国香港特别行政区(-7%)。虽然中国香港特别行政区太平山顶出现了几笔大额交易,但房价高昂的城区、疲软的劳动力市场、新冠肺炎疫情的反复和紧张的中美关系均抑制了需求的增长。

布宜诺斯艾利斯(-12%)在今年排名末尾。虽然房产以美元定价,但贷款只能以比索支付,再加上资本管制,在阿根廷购买房产没有那么容易。



**地区洞察**

2020年的纽约上演了一场双城记。虽然郊区房产在第二和第三季度表现引人注目,但到了年底,市场活动回温,布鲁克林和曼哈顿尤为突出。海外投资商将目光放到了纽约——更大的可流通性意味着价值,租房需求也在升温。

**Steven James, Douglas Elliman, 纽约**



新西兰塔卡普纳区贝尔蒙特Seacliffe Avenue 12A, 通过我们的合作伙伴Bayleys出售

海滨度假屋  
奥克兰领跑国际  
豪宅指数100

# 市场力量

## 影响2020年豪宅价格的关键趋势

### 1 国内需求为主导

旅行禁令在极大程度上阻止了跨境流动，摩纳哥和迪拜等依赖大量国际需求流入的市场的豪宅销量下降，而在温哥华和迈阿密，国内买家填补了这一缺口。

### 2 不断变化的税务结构

各国政府正专注于填补被新冠肺炎疫情掏空的公共财政。政策制定者正在对房产税和财富税进行修订，希望通过此举创造收入并控制房产价格。阿根廷在2020年推出了新的财富税，韩国则对拥有多套住房的业主提高了税率。加拿大、西班牙、英国和美国也正在酝酿改革。

### 3 2020年不同于2008年

豪宅市场对疫情的反应与全球金融危机期间的反应有着显著不同。各地的二套房市场并没有出现大量廉价急售，仅有少量避险资本流向一线城市。

### 4 购房者寻求绿地空间……但亚洲却逆势而行

态度调查的受访者中约有56%的人表示，由于新冠肺炎疫情的影响，他们的客户更有可能在沿海地区或度假胜地购买房产，47%的人更有可能在郊区购买房产。当人们的活动空间不再被办公楼和学校束缚后，更大的空间和更低廉的价格自然会吸引更多人的兴趣。但亚洲则不同，只有27%的受访者更倾向于在沿海地区或度假胜地购买房产。在亚洲，度假村模式尚处于萌芽阶段，都市生活依旧是人们的焦点。

### 5 健康与幸福变得越来越重要

早在新冠肺炎疫情爆发前，人们就越来越重视住

房所在地是否能带来健康与幸福，随着疫情的发展，超高净值人士更是将这一需求摆在了首位。加勒比海、阿尔卑斯山、意大利湖泊和阿斯彭等地区在2020年掀起了新一轮的购买热情。未来，我们认为高质量的医疗服务将是投资者和二套房购房者的主要考虑因素。

### 6 签证仍然是有用的工具

全球金融危机爆发后，债台高筑的南欧经济体纷纷将“黄金签证”作为复苏脆弱经济的手段，并取得了一定的成功——据葡萄牙移民和边境服务局称，自2012年以来，葡萄牙的“黄金签证”项目已吸引了56亿欧元的资金。随着欧盟和经合组织不断提高透明度，受疫情重创的旅游经济体开始使用短期签证。巴巴多斯针对新生代“数字游民”推出了12个月欢迎签证，并在2020年7月至11月期间收到了近2,000份申请，多个加勒比市场和迪拜也效仿了这一做法。

### 7 教育是推动豪宅需求的主要因素

态度调查显示，亚洲和非洲的超高净值人士中约有10%是为了教育目的而购买房产。生活方式和教育的关系日益紧密。例如，超高净值人士开始瞄准瑞士的滑雪胜地，尤其是拥有知名国际学校，能在疫情期间提供短期课程的地方。瑞士的雷曼尼亚国际学校就是其中一个例子，维拉尔地区和克莱恩·蒙塔纳也有类似学校。

### 8 四处奔波的外籍人士

疫情迫使许多外籍人士重新评估他们的优先事项和计划，尤其是那些父母年迈或子女就读寄宿学校，需要长途飞行才能和家人团聚的外籍人士。约64%的莱坊经纪人发现，由于疫情影响，外籍人士的咨询量有所增加，但预计只有三分之一的人计划永久迁居；他们中的大多数都在考虑二套房。

### 9 共同主要住宅的诞生

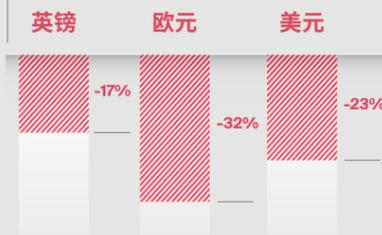
人们对二套房的期望值在不断升高。由于远程办公的灵活性更大，房产所有者在家呆的时间更长，许多人已开始把二套房视作“共同主要住宅”。从高速宽带到电影放映室，从健身房到一流科技，人们对二套房的要求越来越高。

### 10 汇率变化导致价格折扣

去年的货币市场充满波折。由于投资者在寻求避险地，美元、瑞士法郎和日元等传统避险货币在疫情爆发之初有所回升，但美元对一篮子货币的汇率在年底下跌了7%。这种变化，再加上伦敦和纽约等地的房价下跌，形成了相当大幅度的折扣。

## 货币影响至关重要

在综合考虑房价和货币变化的情况下，伦敦市中心豪宅的五年折扣率



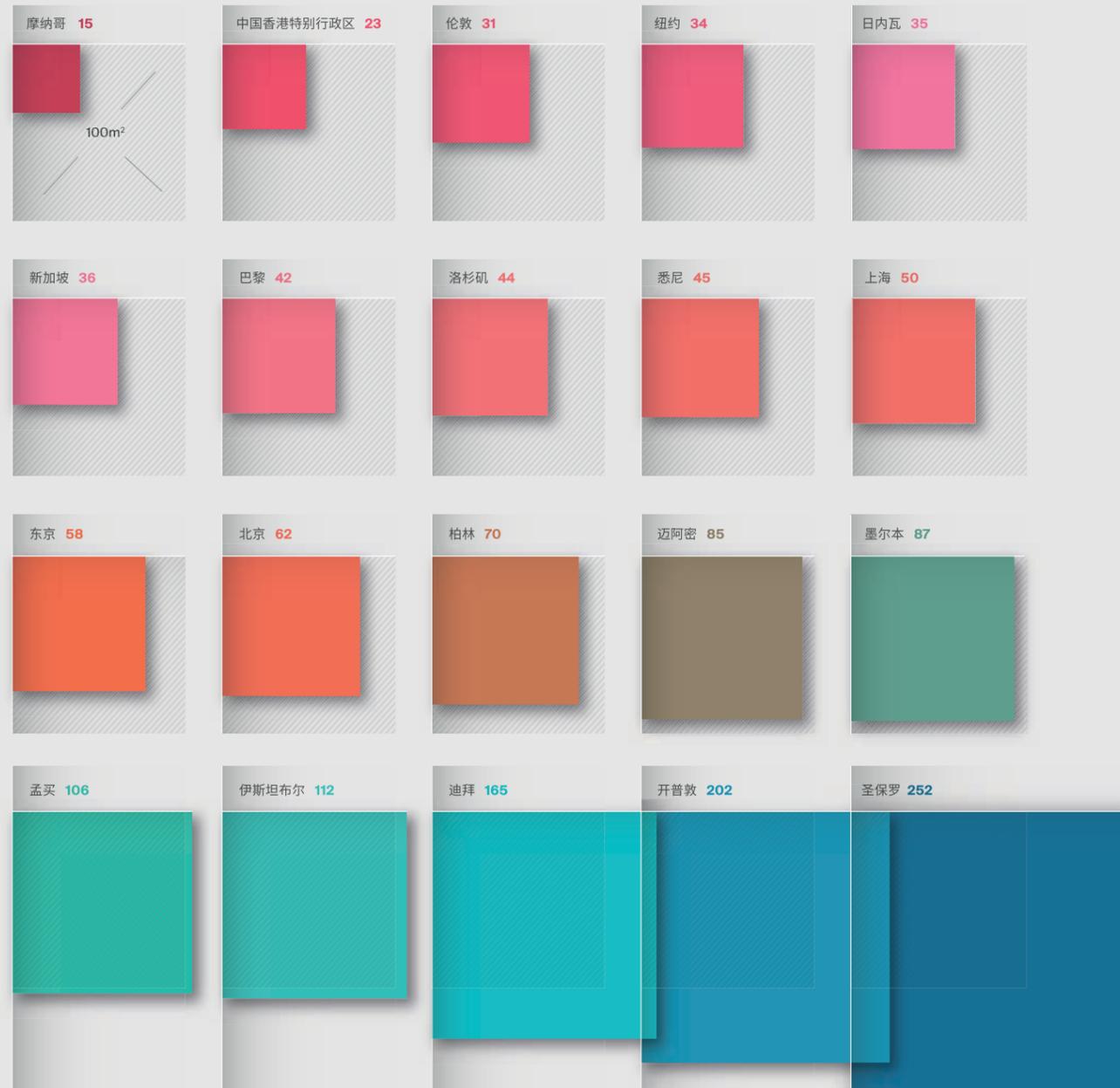
资料来源：莱坊研究部



欢迎在线了解更多关于豪宅市场最新趋势的信息

## 相对价值

100万美元可以在不同城市购买豪宅的平米数



资料来源：莱坊研究部、美国DOUGLAS ELLIMAN、日本KEN CORPORATION按2020年12月31日的汇率换算

每年，我们都会选择20个豪宅市场，根据典型的豪宅价值和2020年底的汇率计算100万美元能购买多少平方米的豪宅。

摩纳哥和中国香港特别行政区仍然是世界上最昂贵的住宅市场——过去十年它们一直位列前茅。伦敦保持第三的位置，纽约排名第四。日内

瓦今年的排名有所上升，由于房价趋于温和，以及美元的汇率出现变动，开普敦和圣保罗等新兴市场与去年相比，可以购买更大面积的住宅。

# 避险港

从社区的总体规划到室内设计，新冠肺炎疫情正在重塑开发商、建筑师和设计师看待我们的家园和周围环境的方式。《财富报告》采访了知名业内人士，以揭示最新的流行趋势

文字——ANDREW SHIRLEY

## 场所营造

“地段、地段、还是地段”是世界各地房地产经纪人和开发商的战斗口号，但作为全球最大开发商之一，联实集团Lendlease驻新加坡的房地产开发董事总经理David Hutton认为，新冠肺炎疫情可能改变了人们的观念。

“在许多方面，旧观念已经有所改变，开始转向三个新的元素——连通性、配套设施和场所。人们工作、休闲以及度过家庭生活的场所变得日益重要。我认为疫情会加强人们对优质场所的渴望。”

过去12个月间，有一个现象日益突出，即“15分钟城市”的概念。Hutton认为，至少在某种程度上，会有更多的人开始关注这种理念。

“15分钟城市，或15分钟生活圈，本质是关于便利的配套设施和连通性。但我不认为疫情意味着我们只想在距家15分钟的范围内活动。”

“我认为，一旦出行变得安全，人们依然会渴望旅行和交际。不过我确实认为，疫情增加了人们对更便利设施的渴望，将来会出现更多综合性开发项目。地区中心的数量会增加，场所和平面布局的质量也将得到更多关注。”

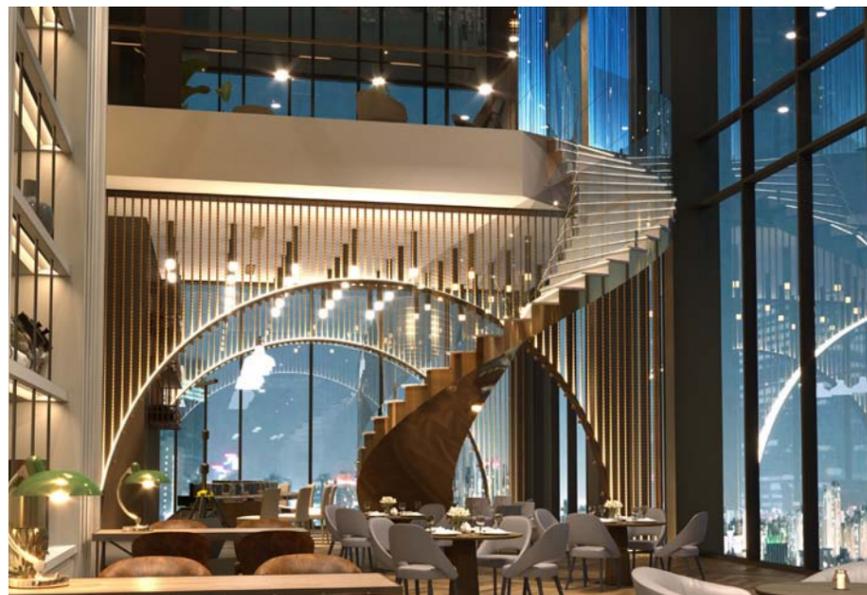
疫情封城期间，空间可能是城市居民最怀念的事物之一，因此许多人会去乡下寻找新的落地地，但Hutton并不认为人们会因疫情而大量迁出城市。

“从可持续性、交通和气候变化方面来看，我们无法让人们全部迁回乡村，而且从经济层面来说，世界已经证明这种办法也行不通。就我个人而言，我认为城市的作用将会变得更加重要。”

“不过我确实认为，自然环境将会更多地融入城市，我相信积极行动的政府和开发商会设法让城市变得更加绿色，以确保有足够的开放空间。”

“举一个简单的例子，今天我们大多数城市有25%的部分是由道路组成的。考虑到世界在科技和自动驾驶方面的发展，目前我们有绝佳的机会用更多赏心悦目的景观区和绿色空间替代大量的人造景观、沥青和恶劣环境。”

“很少有人仅仅因为建筑本身就购买或租赁空间。环境、平面布局、公共区域以及配套便利设施都至关重要。举例来说，伦敦的象堡区有一座新的大型公园正在施工收尾阶段，它将成为这个社区的中心。我认为在后疫情时代，这将比以往任何时候都更有价值。即使你居住在人口密度



在线阅读联实集团LendLease的David Hutton访谈全文，包括他对工作场所变化的看法

较高的社区，也将有机会接触到绿色空间。”

## 庇护所

WONYANG建筑与工程的副总裁Noeey Hyun Park目前正负责首尔江南区备受期待的Gallery832综合开发项目，新冠肺炎疫情对他的设计方式产生了深远影响。“建筑的最根本目的是丰富人类的生活，保护人类免受外界的潜在危险。”

Park指出，从最基本的层面上来看，疫情凸显了卫生和安全性的重要性。“随着感染的可能性增加，人们愈加渴望避免接触技术。Gallery832的面部识别技术就体现了这一点，这正是受到了新冠疫情的启发而设计的。”

技术含量较低的解决方案也有用武之地。室内设计工作室Elycon创始人Charu Gandhi谈到，“新冠肺炎的确让人们更加注重家中平时会被忽略的地方。”

“伦敦的家庭往往对于服务通道或者次要出入口不是特别重视，但现在客户们希望有一个与房子其他部分分开的区域，以便他们存放物品、洗手或换衣服。他们还开始使用更多被认为具有抗病毒特性的材料，如铜和黄铜。”

封城也给家庭带来了新的挑战。Park说，“疫情清楚地告诉我们，在住宅设计伊始，我们就应该更多地考虑隐私和住户交流的需求。”

Gandhi表示，对许多客户来说，隔音是最重要的需求。“我的很多客户平时奔波不断，因此没有意识到，当所有人都长时间在家后，家庭生活会有多吵闹。”

“新冠肺炎疫情使大家认识到，家是个人生

活与工作相融合的空间，”Park补充道，“现在，一个位于市中心的豪宅不仅要满足下班后呆在客厅沙发上的人，还要满足在家度过大部分时间并使用整个房子的人。”

“距离产生美。”精品室内设计Accouter的Mia Kitsinis如此说道，她发现客户对亲生命性设计的需求越来越大，“去年，我们很长时间都呆在室内，2021年可能也会这样。客户想念在户外的时间，所以室内装修的重点变为将室外环境带入我们的生活空间，确保我们能呼吸到充满氧气的新鲜空气。”

对城市绿洲的渴望以及与外部世界建立更紧密联系的渴望也激发了Park的灵感。“我们给每个单元都加入了露台设计，成功创造出更多的开放空间，同时也让位于江南中心地带的住宅保留了私密性，这在首尔属于史无前例的开创之举。”

以奢华酒店和水疗闻名的安缇度假村负责人表示，空间和隐私是安缇客户已经习以为常的两件事。安缇目前正在曼哈顿标志性的皇冠大厦打造首个品牌城市住宅项目。“我们可以大谈设计和设施，但信任也是一个非常重要的概念。纽约Aman Residences的大多数购买者来自我们自己的客户网络，因此他们已经十分熟悉我们品牌的价值观。”

B通过在一座城市的中心复制出度假村的感受，安缇以此创造出一个连接房产所有者与自然的绿洲，鼓励人们继续对城市怀有信心。“大楼将在春末开业，我们希望纽约也能在此时开启新的篇章，从疫情中恢复活力。”



欲知更多信息，请联系stacey.watson@knightfrank.com

## 都市绿洲

迎面页。  
上图：由联实集团Lendlease开发的新加坡巴耶利峇中心（Paya Lebar Quarter）

下图：Gallery832，首尔江南区

本页：  
安缇公寓  
纽约

# 未来前景

我们公布了对2021年全球25个主要地点豪宅价格的预测

文字和分析——KATE EVERETT-ALLEN

豪宅市场在2020年的表现好于预期，在国际豪宅指数的100个市场中，有66个市场出现了增长，平均价格涨幅接近2%。

展望未来，2021年的情况与去年相近，预计房价平均涨幅依然为2%，但正如我们精选的25个豪宅地段所示，预计不同地方表现差异很大（见对页）。

首尔以7%的增长率一路领跑。虽然采取了20轮房产降温措施，但这个人口超过伦敦和纽约的城市依然存在供不应求的现象。

上海和开普敦以5%的涨幅排在第二位，不过原因截然不同。作为中国内地的商业中心，上海的经济正在稳步复苏，而且预计2021年中国的GDP增长将超过8%。而开普敦由于经济疲软、货币波动和2018年的旱灾影响，房价是跌至较低基数才开始上涨。

迈阿密、里斯本和奥克兰以4%的价格增长同列第四位。我们预估，被抑制的需求、良好的税收政策和低利率将是这些城市各自的驱动因素。

伦敦将是2021年价格涨幅将达到3%的众多地区之一。印花税假期、英国脱欧引发的政治不

确定性结束以及可能放宽的国际旅行禁令将抵消对外国买家征收新附加费和英镑的潜在升值带来的影响。

## 尽在掌握

在因为疫情封城后，奥克兰和温哥华等市场的需求被压抑许久，销量和价格增长将出现温和上涨。这两个市场的政策制定者都具备通过干预来抑制价格上涨的成功经验。

悉尼、新加坡和洛杉矶处于榜单中后位置，价格增长预计为3%。所有地区都因为疫情出现了豪宅供应紧张的状况。

美国城市则有望在2021年给人带来惊喜。如果美元疲软到某些分析师预测的程度，可能会刺激更多海外买家。州和地方税收减免（SALT）也有可能被重新考虑，将注意力重新转移到纽约和加利福尼亚等州。

在欧洲，柏林、巴黎和马德里的市场预计可维持稳定持续的增长（3%），相对价值、新房存量有限和高档项目的交付是这三座城市各自的驱动力。这三座城市在未来十年都有重建项目的计

划，这将提升存量并提升城市的便捷程度。

迪拜（-2%）和布宜诺斯艾利斯（-8%）是唯一两座豪宅价值预计会下降的城市。拉丁美洲由于疫苗接种进度缓慢，复苏速度将慢于其他地区。随着旅行禁令放宽和被推迟的2020年世界博览会（有望）举行，迪拜的价格下降速度将会放缓。

当然，对动荡时期进行预测充满了风险。请阅读对页，了解可能影响2021年全球豪宅市场的几大因素。

## 我们对2020年的市场预测结果如何？

虽然新冠肺炎疫情肆虐全球，并出现了自大萧条以来最严重的经济衰退，但在我们跟踪的25个市场中，对11个市场的预测准确率仅有不到3%的偏差，对维也纳和孟买的预测准确率仅有0.5%的偏差。

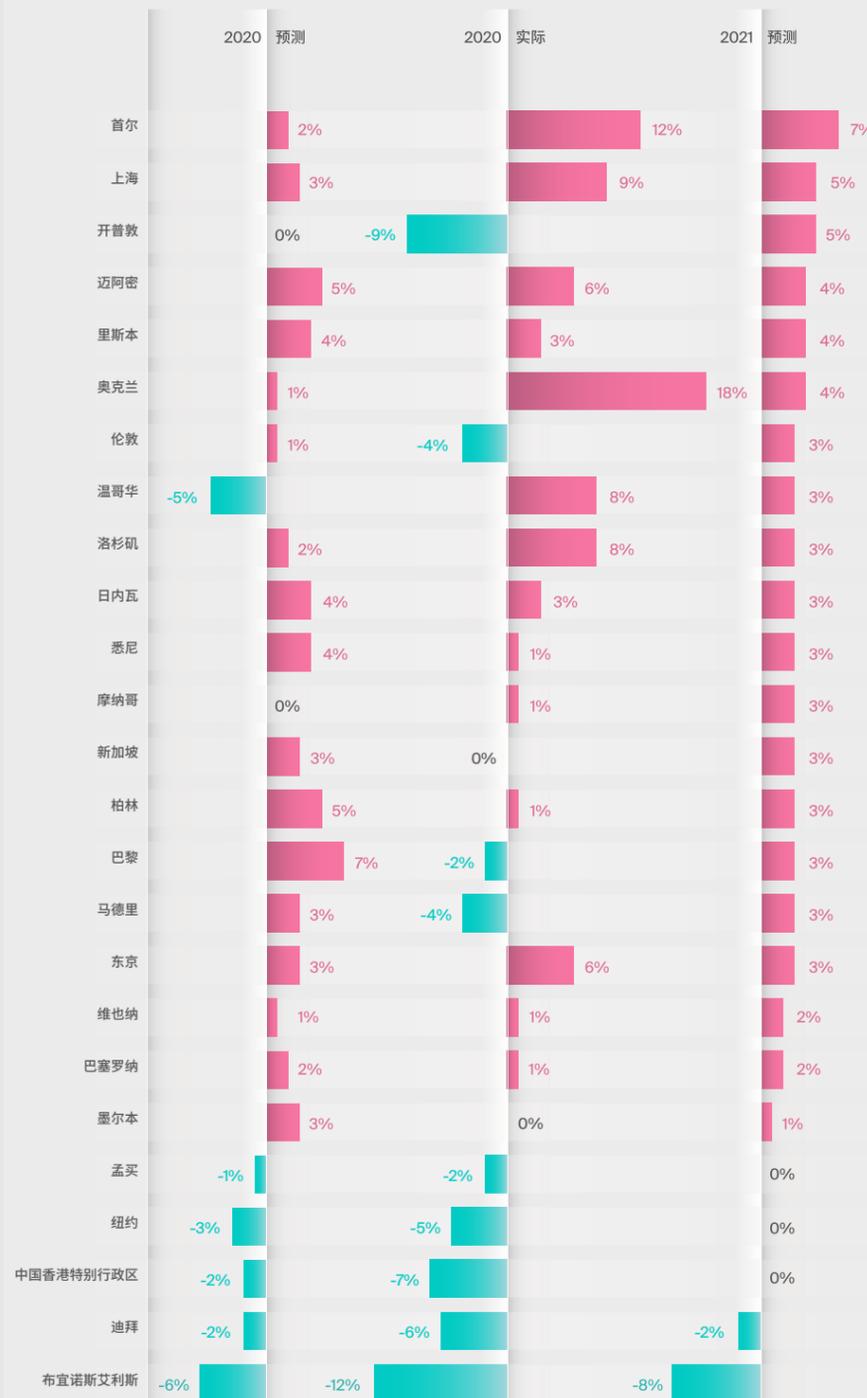
奥克兰和温哥华与我们的预测相悖，但我们认为，在2019年年底确实难以预料会发生一场由疫情引起的锁国大潮。

我们对欧洲城市的预测有好有坏。我们对里斯本、日内瓦和摩纳哥的预测准确率偏差仅有1%，但对巴黎、马德里和柏林的预测准确率较低。由于国际旅行禁令限制了投资者和豪宅买家的行动，所有的价格增长都比我们预想的要低。

受四波新冠肺炎疫情和政治紧张局势的冲击，中国香港特别行政区的豪宅价格下滑幅度高于我们预期。我们对伦敦的乐观预测已经往后延了一年：即使是印花税假期也无法抵消春季市场关闭和旅行禁令的冲击。纽约和我们的预测相差2%。我们已经预料到去年会是坎坷不平的一年……只是没想到会如此崎岖。

## 豪宅前景预测

豪宅价格年度百分比变化



资料来源：莱坊研究部

## 2021年我们将关注：



### 旅游复苏

商业航空旅行的恢复速度和爱彼迎模式的恢复速度

### 租客回归

海外留学生和机构租客需要多久时间回归门户城市

### 离家近

超高净值人士是否更看重主住房和第二套住宅之间的可达性

### 推动和收回

“黄金”签证与“欢迎”签证的推出和收回，以及通过投资计划获得公民身份

### 项目遭受冲击？

疫情对巴黎奥运会以及中国“一带一路”倡议等未来基础设施项目规模的影响

### 对速度的需求

二套房买家在多大程度上为了居家办公优先选择有高速宽带的目的地

# 26%

今年的态度调查受访者中，有26%的超高净值人士计划在2021年购买新房



关于超高净值人士2021年投资计划的更多信息，请在线查阅态度调查的完整结果



市场恢复  
克利夫顿露台  
(Clifton Terraces),  
开普敦

今年的评选出现了更多呈上升态势的地点，并对不同的城市热点和乡村度假胜地作了介绍。想知道理由吗？我们的全球住宅房产专家团队解释了他们是如何甄选的

# 未来

# 邻里空间

编纂——KATE EVERETT-ALLEN

2020年的一系列事件不仅让我们关注到与住宅的交互方式，也开始重视住宅周边的社区。无论是从技术还是社区层面而言，自然环境、连通性以及隐私比以往任何时候都更加重要。

莱坊的全球团队根据自己对当地的了解，精心挑选了那些在后疫情时代有增长潜力的市场。我们接下来将重点介绍其中十个市场，您可以在线查看40多个热点地区的完整列表。

虽然局势动荡，但随着我们的生活、工作、运动和互动方式的改变，新的机会也应运而生。旅行禁令或许限制了豪宅买家的活动，但由于越来越少的人必须在办公室办公，情况可能会发生变化，给全球二套房市场和投资者带来连锁反应。

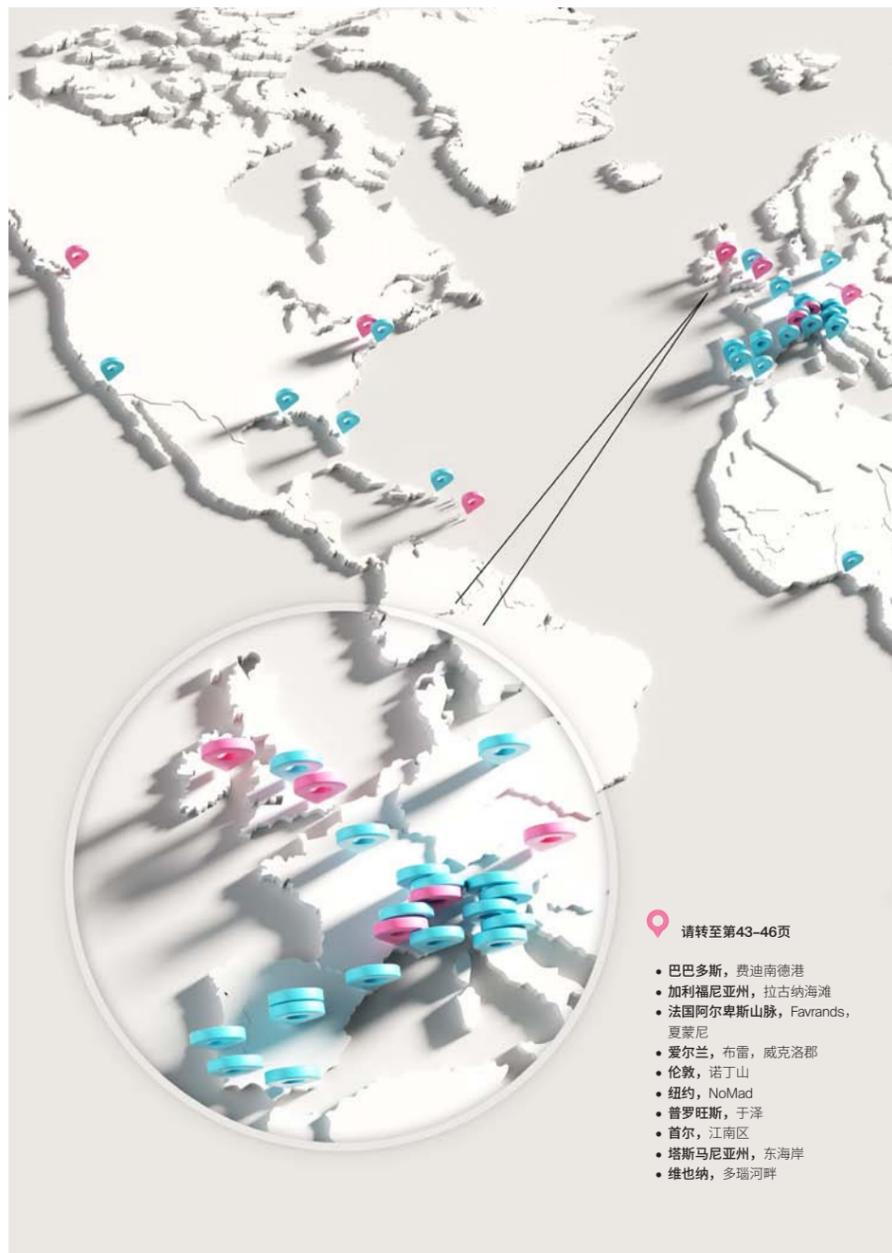
推动客户做出购买决定的因素分为四大类别，而我们所选的每个地点都属于其中类别之一：

**数字游民**  
虽然有些独辟蹊径，但对于从办公室解脱的疫情一代来说，是心有所属的选择。

**价值投资机会**  
人人都爱物美价廉的东西。虽被忽视，但仍然具有价格增长的潜力。

**空间寻找者**  
我们比以往更珍爱大自然。给自己一点闲庭漫步的空间。

**弹性市场**  
“世上无新事”，市场已经证明了自己，但仍有更多机会。



请转至第43-46页

- 巴巴多斯，费迪南德港
- 加利福尼亚州，拉古纳海滩
- 法国阿尔卑斯山脉，Favrands，夏蒙尼
- 爱尔兰，布雷，威克洛郡
- 伦敦，诺丁山
- 纽约，NoMad
- 普罗旺斯，于泽
- 首尔，江南区
- 塔斯马尼亚州，东海岸
- 维也纳，多瑙河畔



虽然局势动荡，但随着我们的生活、工作、运动和互动方式的改变，新的机会也应运而生。



请在线了解更多关于这些地区的信息

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>非洲和中东</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 开普敦，德沃特坎特</li> <li>• 迪拜，第一区</li> <li>• 肯尼亚，Tigoni，利穆鲁</li> <li>• 拉各斯，莱基 Scheme 1</li> <li>• 卢萨卡，Bonanza Estate</li> <li>• 内罗毕，Miltoni</li> <li>• 乌干达，恩德培</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新西兰，帕帕莫阿，陶朗加</li> <li>• 新西兰，奥克兰，Beachlands</li> <li>• 新加坡，21区</li> <li>• 悉尼，下北岸</li> <li>• 东京，涉谷区</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日内瓦湖，阿温尔</li> <li>• 卢卡，卢卡周边</li> <li>• 马德里，阿尔甘苏埃拉区</li> <li>• 马德里，卡斯蒂利亚大道</li> <li>• 马尔贝拉，La Zagaleta</li> <li>• 米兰，Scalo Porta Romana</li> <li>• 巴黎，第16区</li> <li>• 葡萄牙，鲁兹海滩</li> <li>• 葡萄牙，Quinta da Marinha</li> <li>• 瑞士阿尔卑斯山脉，尚佩里</li> <li>• 托斯卡纳，保格利</li> <li>• 威尼斯，多尔泰杜罗</li> </ul> | <b>北美</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 英属维尔京群岛，北湾，维尔京戈达岛</li> <li>• 佛罗里达州，庞帕诺海滩</li> <li>• 休斯顿，纪念公园</li> <li>• 马萨诸塞州，玛莎葡萄园</li> <li>• 温哥华，桑那斯</li> </ul> |
|---|---|---|--|



想了解更多豪宅热点？50个处于上升态势的全球热点完整列表可在网上查询

## 亚太

### 塔斯马尼亚东海岸，澳大利亚



Michelle Ciesielski, 莱坊澳大利亚

塔斯马尼亚州风光秀丽，有着风景如画的湖泊和瀑布、白色的沙滩、壮丽的山脉和茂密的森林，整座岛屿可谓是野生动物的乐园。悠闲的生活方式和保存完好的小镇，就像点缀海岸线的宏伟住宅一样迷人。

#### 为何具有增长潜力？

过去20年间，这里的经济结构发生了重大变革，不再以伐木和矿业为生。虽然房价已经大幅上涨，但活跃的退休人员和州际迁移上班族的强烈需求已经证明地域不是问题，因此房价有望在未来几年进一步增长。

#### 我的最爱：

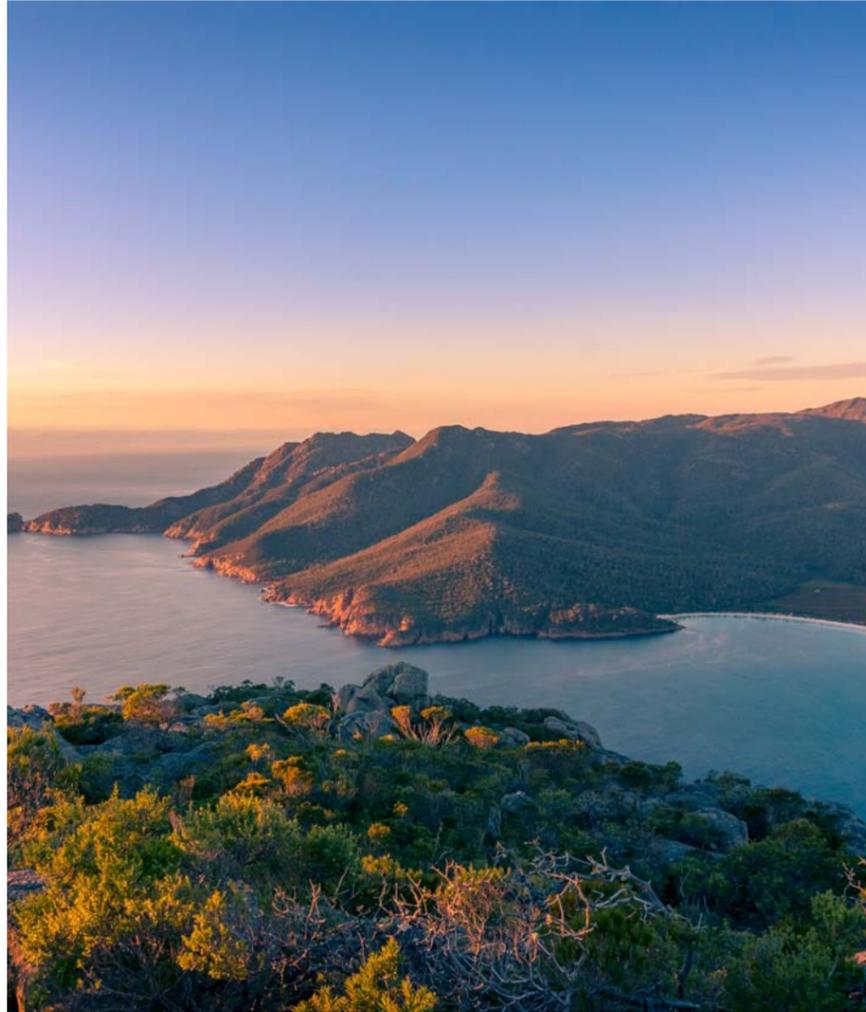
徒步攀登Kunanyi的巨大山峰（惠灵顿山），环绕菲辛那国家公园酒杯湾的碧蓝海岸漫步，或在火焰湾浮潜，感受无与伦比的宁静。停下脚步欣赏壮丽的景色，品尝清晨从当地熟食店或农庄新鲜采摘的塔斯马尼亚农产品。

#### 房价如何？

在霍巴特，一套可欣赏到部分海景的新三房公寓起价为80万澳元。一套五居室，带花园和海景的二手房起价为120万澳元。

#### 当地人希望独享的小秘密：

当地人喜欢在萨拉曼卡广场和农场之门（Farm Gate）的每周市场上挑选新鲜的苹果醋、浆果、奶酪、葡萄酒、威士忌以及来自布鲁尼岛的新鲜牡蛎和小龙虾。



### 江南区，韩国首尔

Joon Choi, 莱坊韩国

2012年大流行的网红歌曲《江南Style》让江南区闻名全球。江南区是首尔25个区中的第三大区。江南区的字面意思是“江的南边”，位于江北中央商务区盆唐和韩国硅谷板桥的卫星城之间。

#### 为何具有增长潜力？

该地区的财富高度集中。公寓价格在过去18年上涨了86%，使江南成为首尔每平方米豪宅价格最高的地区。其优越的地理位置和交通每天都吸引了百万名通勤者。目前，该区正在进行大规模的重建项目，LG和乐天等企业在重新开发整个街区，以将总部搬迁至此。江南区的学校升入首尔国立大学等一流大学的比率较高。

#### 我的最爱：

江南不仅被认为是韩国最繁华的地区，还拥有亚洲最大的地下商场——Starfield COEX购物中心。商场内有诸多奢侈品牌商店、电影院、水族馆、赌场、免税店、五星级酒店和百货公司。

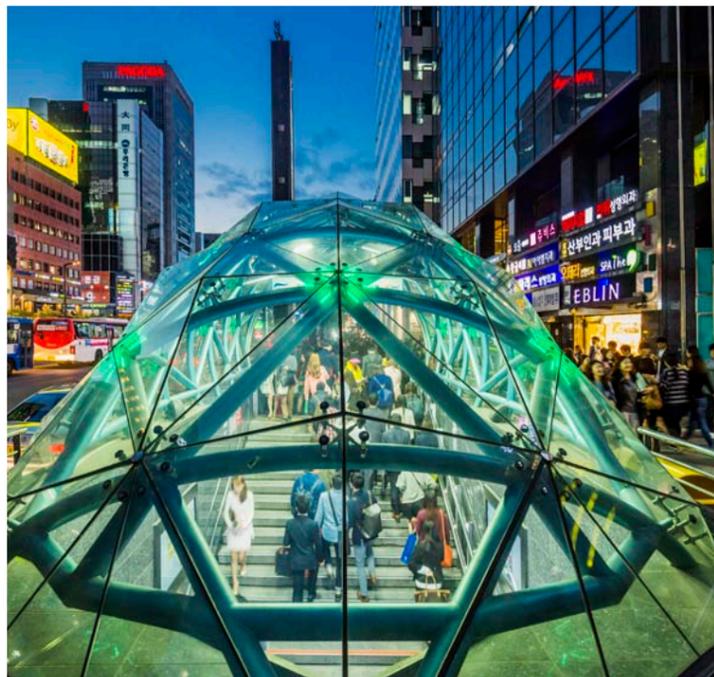
#### 房价如何？

成为独家会员，迈入由少数富裕精英人士组成的圈子。全新的高端江南会员制住宅Gallery832的价格从280万美元到460万美元不等。多数房屋面积相近，但价格因景观而异。

#### 当地人希望独享的小秘密：

首尔33家米其林星级餐厅中有19家都在这里——从超人气俱乐部、酒吧和餐厅到整形外科诊所和超级跑车经销店，江南是许多韩国超级富豪和他们财富精英朋友的游乐场。当地的最大秘密就是一条普遍真理：“到了江南，就按江南人的风格行事。”

上图：  
东海岸，塔斯马尼亚  
左下：  
江南区地铁站  
右下：  
草药广场，于泽



## 欧洲

### 诺丁山，伦敦

Chris Druce, 莱坊研究部

诺丁山位于伦敦西部，是一个风格多元、充满活力的地方。在这里，“波西米亚风与超级酷炫相碰撞”，拥有一系列奇异的文化和便利设施，紧邻荷兰公园和肯辛顿花园的绿地。

#### 为何具有增长潜力？

这里有16个美妙的公共花园，W11的许多房产为城市带来了一丝乡村味道，目前是炙手可热的地区。

#### 我的最爱：

我十分喜爱通向公共花园的新月型开阔空间和隐藏在暗处的珍宝。维斯特波恩路是贯穿诺丁山中心地带的东西向主干道，这里的咖啡馆文化浓厚，充满各色新奇商店，包括新近开业的Sally Clarke's，提供农场加工或牛奶配送服务的纯天然食物厨房和烘焙店The Good Plot，以及被称为“厨师超市”的诺丁山Fish & Meat Shop。

#### 房价如何？

公寓起价约50万英镑，但若想购买一套高级家庭住宅，Ladbroke Square（指导价745万英镑）

或Elgin Crescent（指导价1,250万英镑）是不二之选，您还可以从这里进入知名电影《诺丁山》中的取景花园。

#### 当地人希望独享的小秘密：

许多向我们寻求帮助和建议的人都和我们说了一件我们早有耳闻的事，即一旦你在这个特别的地方扎根，W11区就会成为你DNA的一部分。

### 于泽，法国普罗旺斯

Laetitia Hodson, 莱坊国际

这座优雅的中世纪小镇位于朗格多克-鲁西永的阿维尼翁以西，尼姆以北。于泽拥有法国首个公爵领地，被法国文化部列为艺术和历史之城，拥有一个保存完好的历史中心。

#### 为何具有增长潜力？

于泽刚进入外国买家视线不久，过去他们往往会将目光投向普罗旺斯的传统地区——阿维尼翁和普罗旺斯地区艾克斯之间。于泽地理位置优越，距离阿维尼翁西面的TGV火车站和尼姆机场仅有半小时车程。该地区距离西班牙也很近。

#### 我的最爱：

沿小步行街漫步，一路欣赏古老的建筑外墙、

中世纪花园、公爵城堡和公园、大教堂、树荫遮蔽的小广场和各式喷泉。然后来到人气旺盛的草药广场，找一家咖啡馆在树荫下乘凉，或许还可以品尝一下当地的特色奶油烙鳕鱼千层面。

#### 房价如何？

花100万欧元到150万欧元可以买到一个传统的普罗旺斯农舍。花150万欧元到300万欧元可以买到一些独特且保存完好的文艺复兴时期城堡。在历史中心地区，您可以用50万欧元左右的价格购买一套翻新的公寓。

#### 当地人希望独享的小秘密：

如果您喜欢千层面，可以前往甘贝塔大道的Maison de la Brandade品尝正宗的自制奶油烙鳕鱼。这种奶油鳕鱼泥用橄榄油和牛奶制成，辅以大蒜和松露调味，真的是人间美味。

### 布雷，爱尔兰威克洛郡

Ray Palmer-Smith, 莱坊爱尔兰

布雷在历史上曾是一个海滨度假胜地，但现在也是一个繁忙的通勤小镇和深受家庭欢迎的住宅区。布雷坐落在都柏林市南部，位于都柏林郡和威克洛郡的边界。

#### 为何具有增长潜力？

邻近的格雷斯通市人气不断上升，布雷的交通改善计划也在酝酿之中，包括建立一个新的火车站和设置更多开往都柏林的火车，Ballymore、Glenveagh和Linco等开发商已在此获得了大规模的住宅开发项目用地。小型独立咖啡馆和餐饮店的数量也在逐渐上升。

#### 我的最爱：

布雷拥有东海岸最好的海滩之一。在Copper & Straw喝一杯咖啡，然后徒步登上布雷角，远眺爱尔兰海的壮丽景色。

#### 房价如何？

花费35万欧元至60万欧元可购买一套新开发的高档海滨公寓。在距离海岸更远的地方，新的家庭住宅起价约为40万欧元。

#### 当地人希望独享的小秘密：

在远离主海岸的酒吧和餐馆（例如Catalyst和The Harbour Bar），和好友小聚。附近的鲍尔斯考特高尔夫俱乐部被公认为世界上风景最美的高尔夫球场之一。



## 多瑙河畔，奥地利维也纳

Oliver Banks, 莱坊国际

德布林，又称第19区，坐落在多瑙河畔，被葡萄园环绕。滨水区将充满活力的城市生活与轻松惬意的度假氛围融为一体。驱车15分钟就能够抵达维也纳市中心，换个方向驾车5分钟就能来到历史悠久的克洛斯特新堡，那里有知名的巴洛克式修道院和优秀的国际学校。

### 为何具有增长潜力？

德布林位于Kuchelau港区，依水而建，地理位置得天独厚，因为在城市其他地区无法自由享受滨水生活。平价奢华的生活，可快捷抵达维也纳中心以及克洛斯特新堡的学校、文化和其他便利设施，是这个悠闲地带发展的主要动力。

### 我的最爱：

德布林的私人海滩和浴场码头、船舶停泊处、运动和健身设施，包括穿过松树林和葡萄园的绝妙远足路线都是我的最爱。锦上添花的是，所有这些都可以在距离维也纳市中心仅15分钟车程的地方享受到。

### 房价如何？

花费150万欧元可以购买一套带有两个露台和一个阳台的豪华三居室顶层公寓，尽享优美的水岸风光。93万欧元的预算可以购买一套带有巨大花园、露台和凉廊的三居室公寓。

### 当地人希望独享的小秘密：

在迷人的卡伦堡村，蜿蜒小巷环绕风景如画的教区教堂，还有专门售卖鱼、炸鸡和葡萄酒的美味餐馆。从Heurigen Hirt（当地常见的酒馆）出发，在葡萄园闲庭信步，欣赏村庄、多瑙河以及维也纳最美丽的景色。



## Les Favrand, 夏蒙尼, 法国阿尔卑斯山脉

Roddy Aris, 莱坊国际

Les Favrand位于夏蒙尼镇中心的西南方，一直属于夏蒙尼山谷的住宅区，但由于其靠近城镇、生活便捷和高性价比的房价，该地区越来越受到投资业主的欢迎。

### 为何具有增长潜力？

城镇东北部较为成熟的地区，房价已经达到一个顶点，将许多难以负担四到五居室小屋的买家排除在外。镇政府希望提高山谷中的常住人口，并鼓励Les Favrand进行高质量开发。当地有两所学校和一条受保护的自行车道，可直接通向小



镇。在这里还可以观赏到南针峰、博松冰川和勃朗峰的壮丽景色。

### 我的最爱：

数量众多的小径和步道从不同村庄蜿蜒连接莱苏什小度假村，再向上延伸至山谷两侧的群峰。

### 房价如何？

150万欧元能够买下离小镇不远（步行范围内）的宽敞家庭小屋，而在东北部的类似别墅则需花费230万欧元。

### 当地人希望独享的小秘密：

以上所有一切！山谷常住人口的四分之一居住在这里，形成了一个真正的社区，许多人喜欢镇上的各色便利设施和社交场所。

## 北美

### NoMad, 美国纽约

Tracie Hamersley, Douglas Elliman公司

NoMad从字面理解就是麦迪逊广场公园北区，由大约6.2英亩的美丽景观绿地构成。该地区横跨上世纪20年代中后期的多个街区，汇集了包括帝国大厦在内的二战前和现代商住楼，以及多个顶级餐厅。

### 为何具有增长潜力？

多个令人振奋的新公寓正在酝酿中，包括麦迪逊公寓和The NOMA，以及纽约的首家维珍酒店（预计在2021年开业）。还有亚马逊的第二块地，即杰夫·贝佐斯价值百万美元的顶层公寓和其他单元，它们位于第五大道212号，是NoMad最著名的新公寓开发项目之一。

### 我的最爱：

建于1904年的Ace酒店是该地区首家精品酒店和同类酒吧的开创者，而230 Fifth是一个巨大的复式屋顶酒吧，棕榈树下的餐桌和长椅让人联想到迈阿密海滩，同时还能饱览帝国大厦的绝美景观（但请避免在周末前往！）。

### 房价如何？

只需34.5万美元即可在NoMad购买一套合作公寓中的单人公寓，一居室公寓售价从60万美元到250万美元不等，两居室公寓售价从130万美元到800万美元不等。高端公寓顶层公寓的售价为每平方英尺3,000美元，总价从1,400万美元到2,500万美元或更高。

### 当地人希望独享的小秘密：

我想分享三点：Sid Gold钢琴酒吧；地下酒吧Bespoke（隐藏在一家咖啡店后面）；以及奥斯卡王尔德酒吧，这也是纽约最长的酒吧（118.5英尺）。



欢迎在线查看我们的当地专家认为2021年及未来在美国还有哪些地区具有增长潜力。



前页上图：  
多瑙河河畔，维也纳  
前页下图：  
夏蒙尼  
右图：  
从麦迪逊广场公园大厦眺望窗外，  
NoMad，纽约

### 拉古纳海滩， 美国加利福尼亚州

Pegi DiRienzo, Douglas Elliman公司



拉古纳海滩位于洛杉矶和圣迭戈之间，以艺术氛围和小镇风情而闻名。这里地形独特，拥有海湾、海滩、海蚀洞、崎岖的悬崖和2万亩受保护的天然区域，是观赏鸕鹚、海豹和鲸鱼的绝佳场所，也是天堂般的人类家园。

#### 为何具有增长潜力？

拉古纳海滩制定了一项行动计划，旨在支持商业发展，促进经济增长，并且格外重视为居民和游客带来积极体验。当地以聚居在此的艺术家为核心，实施了一项文化艺术方案，成功开设了一系列画廊剧院并举办了多个节庆活动。这座古朴的小镇也有许多蓬勃发展的产业，包括精品酒店、酒庄、小酒馆和美食餐厅。

#### 我的最爱：

展出橘郡500多位优秀艺术家作品的艺术节（The Festival of the Arts）。真人入画表演（Pageant of the Masters）更是一绝，人们盛装打扮，真人演绎各种艺术名作中的动作。这场独特的表演还配有管弦乐队、旁白和复杂的布景，精彩不容错过！

#### 房价如何？

目前有60万左右的公寓在售，另有三处带壮丽海景的房产在售，价格从3,100万美元到4,150万美元不等，有五到六间居室和最多八个浴室。

#### 当地人希望独享的小秘密：

在涨潮时间体验当地最奇特的景观，穿越隧道状的海洞前往幽静的岩湾。从千步海滩开始你的洞穴之旅。沿着崎岖的悬崖拾级而上，幸运的是你无需千步，只需走233级台阶就能下到海岸线，再往南走便能抵达目的地。

### 费迪南德港， 巴巴多斯，加勒比海

Andrew Blandford-Newson, 莱坊国际



费迪南德港在斯佩茨敦镇以北，拥有自己的码头，是圣彼得教区内的一个新度假胜地，为希望使用12个月欢迎签证的游客提供最先进的科技体验。该地区特别适合热爱游艇生活的家庭，他们可以在岛上享受新潮的海滩俱乐部和餐厅。

#### 为何具有增长潜力？

我们预测，沿海岛西岸往北的区域将越来越受关注，豪宅买家们既能够即刻入住，又能够时刻感受到白金海岸的浮华魅力。

#### 我的最爱：

乘坐免费渡轮前往圣彼得湾的姐妹度假区，体验那里的海滩设施，参加各类活动并与海龟同泳大海。

#### 房价如何？

花费300万美元可购买一套宽敞豪华、装饰优雅并能俯瞰港口的三居室公寓。预算800万美元可购买一套五居室顶层公寓，带有海景、泳池和吧台。

#### 当地人希望独享的小秘密：

在海滩上度过温暖悠闲的一天后，前往Sea Shed，在落日余晖下享用美味的晚餐。



数字游民还可以关注哪些地方？在线了解更多推荐地点



右图：巴巴多斯的海洋生物

# 投资

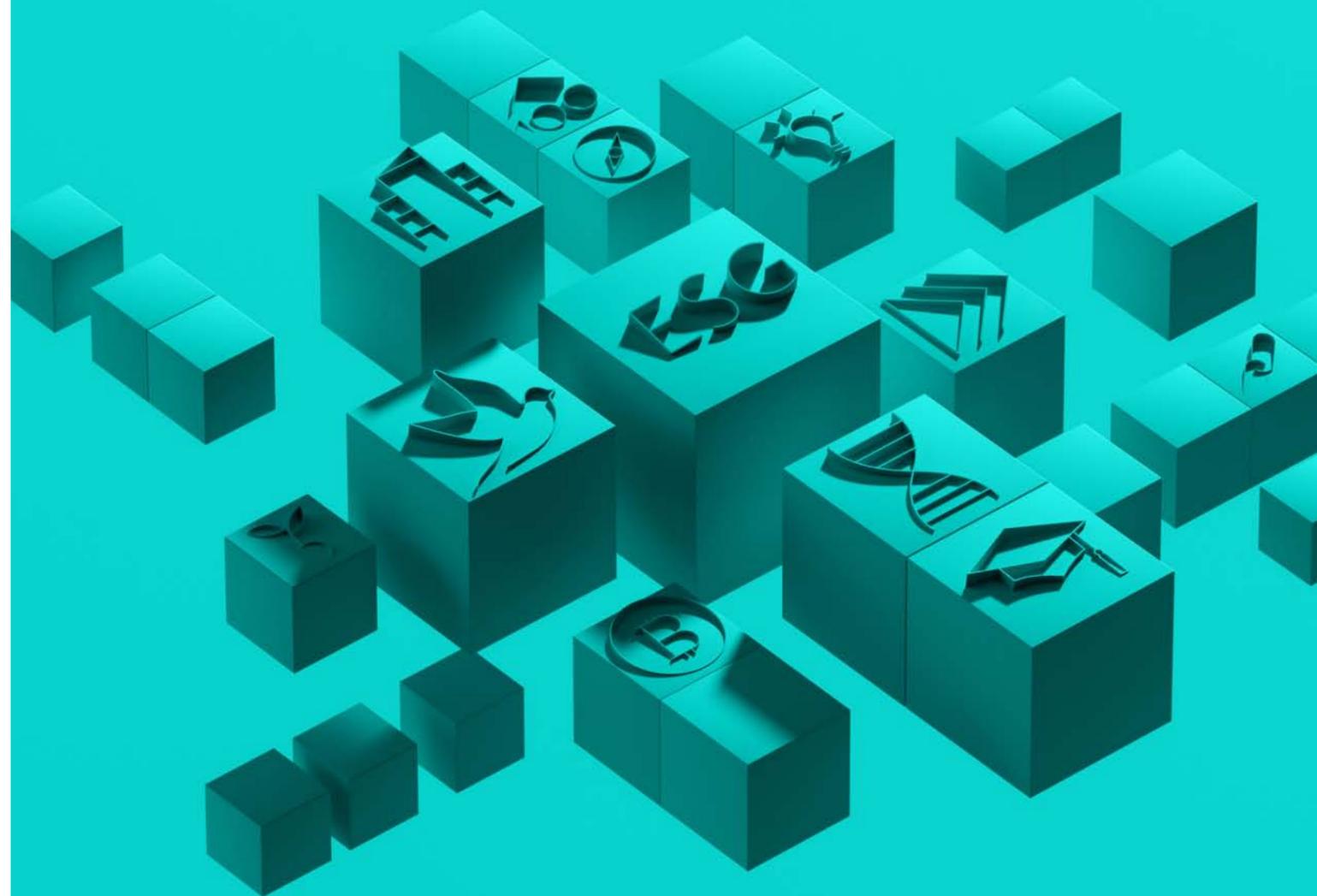
52  
商业意识  
2020年的私人房地产投资金额  
达2,320亿美元

54  
家族事务  
最新的家族办公室投资和继承趋势

56  
父与子  
一对充满活力的菲律宾商业搭档  
分享他们的成功秘诀

60  
天气图  
到2050年，将有2,000万平方  
公里区域进入新的气候带

解读引领全球投资和商业地产市场发展方向，  
影响当下和疫情后世界决策的多重驱动力和趋势。



我们将目光投向占据头条新闻的主要投资趋势，以理解它们对私人投资者的意义以及在2021年将发挥何种作用

# 上升趋势

文字——FLORA HARLEY



## 奔腾的公牛

价格畸高、泡沫太大、通货膨胀——这些是当前最流行的对股市的描述，尤其是美国，虽然疫情肆虐，但美国股市去年仍创下了历史新高。自2009年初以来，标准普尔指数已上涨近500%，在2020年3月见底后迅速恢复。

然而，分析机构凯投宏观指出（除其他因素外），虽然在历史比较时，部分股票市场的估值似乎很高，但利率却低于平均水平。

瑞银集团认为，目前市场上所有暗示投机性投资的现象（快速上涨的比特币便是其中之一）都助长了股市泡沫。但瑞银集团同样认为，超低利率和政府持续性的刺激方案说明股票和证券仍然具有吸引力。

一个世纪前，1918年西班牙大流感后便是“兴旺的二十年代”。如今，一些评论家开始重新审视这种说法，想知道繁荣是否可以被复制，并且不留后遗症。

## 新兴市场

美元疲软，对美国股票估值的担忧，大宗商品价格反弹和疫情后企业效益强劲增长的可能性（瑞银集团报告认为会增长28%），这些因素让新兴市场重新成为人们的关注焦点。

花旗私人银行首席投资官David Bailin指出，花旗的两大投资主旨是“往高增长的亚洲市场转移，以及往拉丁美洲市场的战术转移”。

很多人都对此表示赞同。截至撰写本文时（1月21日），主要得益于亚洲科技和电子商务业务的推动，MSCI新兴市场基准指数在2021年已上涨9%。当地股市也创下了历史新高。

并非所有人都冲了进去，部分投资者出于有关企业和政治治理的风险而犹豫不决。彭博社的“恐惧-贪婪指数”用于衡量MSCI指数的卖出力量与买入力量，该指数已升至2011年10月以来的最高水平。

## “新常态”机遇

科技和医疗保健是疫情期间引起关注并获得机遇的两大行业。像Zoom这样过去被认为是“颠覆性”的企业目前已经成为主流。

但随着疫情带来的后遗症持续，无接触式技术能否继续占据主导地位？教育科技和数字医疗能否弥补发达经济体和发展中经济体之间的不平等？当我们可以重新进行线下的面对面会议时，还会使用线上的视频群聊吗？

发现“当下趋势”并正确判断将构成“新常态”的趋势，这将帮助找到价值所在。

乔·拜登当选美国总统也带来了另一种新常态。我们在第52页上讨论了ESG（环境、社会 and 治理）投资。拜登上任后立刻撤消了前任总统退出《巴黎气候协定》的决定，而他在气候变化方面这一少有预兆但举足轻重的举动也将极大地鼓舞环境方面的投资者。

## 房地产的吸引力

在股票市场动荡和债券市场收益较低的大环境下，投资合适的房产仍然有它的价值。

除了有助于实现投资多元化和通胀保值外，对资产、地理位置和市场弹性善加利用的房地产还可能从本地增长动力、结构变化的益处以及疫情复苏中受益。

不同的市场可从不同的趋势中获利。住宅资产利用了人口变化的优势，而数据中心和生命科学则抓住了在非常时期涌现大量创新的机会。

随着电子商务在全球的蓬勃发展，结构性变化在疫情之前便已发生，部分零售业如今要面临变化加速的影响。但是许多工业部门却从这种变化中受益，并可以预见需求的相对坚挺。

投资何种类型的房地产将取决于资产组合平衡策略。一些人愿意利用这些趋势，但在市场弹性良好，最具流动性的全球中心，仍有资金将目标放在核心、避险、可带来收益的不动产，如办公楼等地。

## 新一代黄金

2014年以来，加密货币——尤其是风头最盛的比特币——被其信徒们吹捧为黄金的安全替代品。

在2020年，比特币的价值增长超过300%，1月初更是首次突破4万美元大关。但几天之后，比特币就下跌了1万美元，凸显其不稳定性。

维持价值的一个因素是相对稀缺。尽管黄金的供应量每年增长约1.25%，但比特币的总量仅有2,100万枚，据估算已有1,850万枚比特币被“挖掘”，400万枚被“丢失”。

虽然监管机构对加密货币持怀疑态度，但基金和投资银行已经入局，增加了加密货币的信誉度。

去年对比特币押重注的人收益颇丰，《福布斯》指出，这一波大涨甚至诞生了数个新的亿万富翁。但这最终会是泡沫吗？

偏好较高风险的人可能获得了巨大的回报。摩根大通认为比特币的长期价格可能在14.6万美元，而泰勒·文克萊沃斯更为乐观，认为其价格甚至可能升至50万美元。不过，鉴于比特币的价格极不稳定，短期内不可能取代黄金的避险地位。



请阅读52页，获取更多房地产趋势信息

# 私人 房地产

我们的房地产投资图显示出私人资本在2020年的投资流向趋势，此外我们还会重点介绍超高净值人士投资者在2021年需要遵循的五大关键主题

文字和分析—VICTORIA ORMOND

**私**人资本并没有因新冠肺炎疫情而停止活动，并在2020年继续投资商业地产。虽然私人资本金额比2019年有所减少，但临时投资达到了2,320亿美元——比十年平均值增加9%。我们预计，当所有交易都清点后，该数字将进一步上升。

我们的态度调查显示，四分之一的超高净值人士计划在2021年投资商业地产。以下是投资的五个主要驱动因素，对此我们在《活跃资本》报告中进行了详细讨论，我们认为这些因素将对今年的市场产生重要影响。

## 避险港

有良好法律制度且流动性较好的大型的透明度高的市场将继续吸引全球私人资本。在2020年，欧洲仍是相对安全的避风港，我们预测德国和英国等国家将在2021年成为房地产投资的主要地点。在其他地方，韩国等地受益于去年股市的两位数上涨，以及工作场所流动性重回疫情之前的水平，私人投资者对房地产的投资有所增加。我们预计今年将继续保持增长态势。

## 近邻投资

全球旅行中断让私人投资者有机会进入更多本地市场。其中包括正常情况下可能被更多国际投资者、机构和资本视作目标，资产竞争更激烈的地区。对这些国家的加深了解和增进联系可能会让私人投资者受益。我们预测，这种区域内的近邻投资将成为欧洲的最重要投资，包括从北欧到东欧范围内物流贸易路线不断发展的地区。

## 环境可持续性

根据气候相关财务披露工作组制定的框架，全球由金融公司管理的138万亿美元资产现已签署自愿披露气候变化相关的财务信息，因此私人投资者无法忽视对绿色资产（包括绿色房地

产）日益严格的要求。随着企业越来越多地将环境、社会和治理（ESG）原则加入企业价值观，并希望入驻能体现这一原则的建筑反内，可持续性建筑有望吸引和留住更多租客。此外，投资可持续发展或具有可持续发展潜力的房地产有助于让私人投资者更方便获得这些资产的融资。

## 对良好治理的需求

虽然对环境因素的需求激增，但环境、社会和治理中的“治理”对私人投资者也同样重要。治理包括通过适当的制衡来制定决策，以及决策多样性等因素。在全球遭受疫情重创的时期，做出良好决策的能力至关重要。在《活跃资本》研究中，我们比较了全球上市零售商的治理得分，并发现更高的得分与更高的平均盈利能力和净资产收益率有关。这表明，在考虑租户契约时，可将治理能力作为补充考虑因素，这在当下变得越来越重要。

## 数据中心的崛起

几乎所有人都越来越多地将数据融入了自己的生活，新冠肺炎疫情更是加速了这一趋势。视频会议、远程文件访问、数字内容和社交媒体平台、在线购物、人工智能和企业大数据的发展都在推动对数据中心的需求，并在全球范围内提供了投资机会。虽然该领域还相对较新，并且面临着一系列独特挑战，例如供电和安全，以及如何遵循环境、社会和治理原则，但无论是开发阶段还是运营平台，都蕴含着巨大的机遇。



请在线阅读态度调查的完整结果，了解更多关于超高净值人士在2021年如何投资的信息



我们的态度调查显示，四分之一的超高净值人士计划在2021年投资商业地产

## 私人资本房地产投资

### 买家分析



资料来源：RCA \*暂定数据

### 所投资领域



资料来源：RCA \*暂定数据

### 投资地点



资料来源：RCA \*暂定数据

### 2020年的低谷

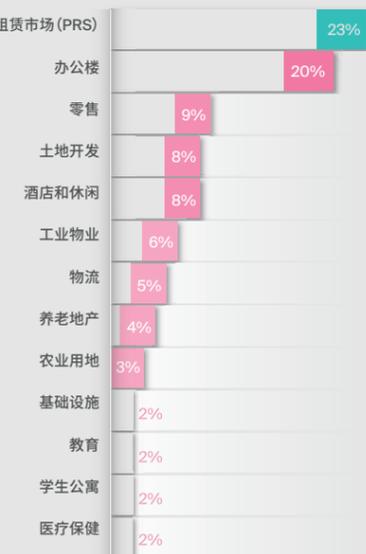


资料来源：RCA \*暂定数据



### 态度调查结果

超高净值人士房地产投资组合中的平均资产配置



资料来源：《财富报告》态度调查  
注：其余为“其他”类型房地产资产

### 未来趋势

虽然我们的2020年私人房地产投资暂定数据较准确地显示了趋势走向，但也可能会向上修正。例如，去年《财富报告》发布时，2019年的暂定数字为3,330亿美元。该数字之后上调了4%，达到3,470亿美元。鉴于2020年前三季度对英国的私人资本投资水平比2019年同期高了4%，我们预计2020年的暂定数字——目前略低于2019年的数字——将显著提高。

# 家族投资

文字和分析——FLORA HARLEY

全球50多个家族办公室参与了今年的态度调查。从继任计划到房产投资，我们根据受访者对这些问题的回答以及全球私人房产管理服务团队的见解，在此分享几个重要发现

作为态度调查的一部分，我们询问了受访者是否因为新冠肺炎疫情而重新审视了他们的继任计划。毕竟，要战胜一场严重影响老年人口的全全球性疫情非常困难，因此需要将这个问题提上日程。

乍看之下有些奇怪，家族办公室似乎对这个问题的态度并不积极——只有48%的家族重新审视了他们的继任计划，而超高净值人士中有60%进行了审视。但普华永道私人房产管理服务的Nic Arnold指出，“设立家族办公室的全部目的是实现高度个性化的财富管理。许多人会首先明确家族的主要价值观和目标，以便制定计划，实现想要达成的目标并评估目标是否达成。无论顺境还是逆境，这种处理方式都可以对继任计划进行持续管理。”

## 48%

的家族办公室在新冠肺炎疫情期间重新评估了他们对继任计划的态度

48%的家族也表示年轻一代对房产持有不同的态度

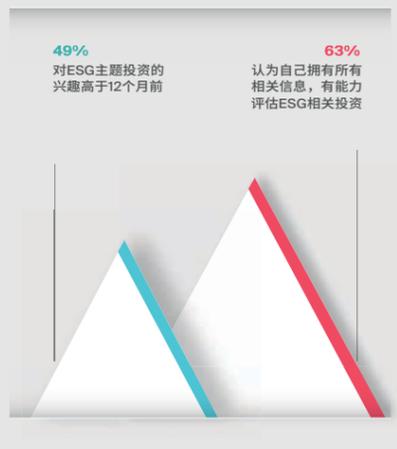
## 继承游戏

态度调查和我们私人房产管理服务团队的见解（见表格）显示，年轻一代对房产投资持有不同态度。但是，房产不是唯一出现观念分歧的领域。多家族办公室Stonehage Fleming的董事Julie Gauthier说，“下一代对技术、人工智能和数字化更感兴趣。无论是加密货币、房地产或艺术品等代币化资产，还是使用区块链技术进行存储和数据保护，这些方面将更多引起关注。”

“他们对环境、社会与治理（ESG）议程和慈善也有极大的兴趣。许多下一代希望在运作资产时对环境和社会更加负责，他们没有将财务收益放在首位，而是更重视所产生的影响和可持续性。在慈善方面，他们更愿意从事和投资新兴国家的项目，以及健康、饥饿和卫生等领域。”

Arnold对此表示赞同，“年轻一代往往特别关注气候变化和环境，他们的目的不是为了获得名声，而是因为这就是他们的想法和希望推动的领域。而实现这一点的最佳方法是从‘这对我们有何意义，怎样才能让它符合家族章程’的角度来考虑投资和投资组合，而不是亦步亦趋照搬别人的做法。”

## 您对ESG投资是否有兴趣？



这一点得到了态度调查结果的证实。有一半的家族办公室对ESG主题投资的兴趣高于12个月前，54%的家族办公室参与的慈善活动有所增多。瑞银的一项调查发现，62%的家族办公室认为影响力投资对其家族的传承至关重要。

这也许是他们对此类投资信心增强的原因。我们调查发现，63%的家族办公室认为自己拥有所有相关信息，有能力评估ESG相关投资，而在整个超高净值人士群体中，这一比例仅为39%。

## 莱坊私人房产管理服务团队的洞见



### 趋势加速、生活方式与影响

Rory Penn——莱坊私人房产管理服务主管

趋势和变革的加速构成了2020年的主题。受新冠肺炎疫情影响，投资资金加速从办公楼和零售市场转入工业及另类资产市场。

年轻一代带来了新的理念和想法，也影响到了家族办公室的投资方式。例如，即使在疫情之前，年轻人在网上购物的比例也高达60%，因此，仓储地产显然是一个不错的投资标的。房地产作为一种多元化投资标的和家族办公室青睐的行业，不会像股票市场那样波动。

在任何房地产投资组合中，无论是位于乡村、伦敦还是海外的住宅，生活方式都是一个重要组成部分。受新冠肺炎疫情的影响，家族办公室和超高净值人士变得更加果断，更愿意享受购物，不只考虑投资价值。

### 长期投资，着眼国内

Henry Faun, 中东

2020年，我有许多客户都专注本国资产，管理他们中东业务的流动性，而非投资国外。

手握大量现金的客户努力在自己熟悉的房地产各资产类别中寻找长期投资机会。投资也可能涉及情感因素，例如，如果一家人以前住过某个酒店，他们可能会投资这家酒店。

许多人通过重组、再融资释放现金流，或者把暂时不会去住的住宅房产出租出去，以提高现有投资组合的收益。

### 住宅和感性投资

Yohann Floc'h, 巴黎

我的客户开始进行重要调整，加大房地产在其投资组合中的比重。他们在新冠肺炎疫情之前就决定未来三到五年内使房地产投资比重平均增加25%至30%。新冠肺炎疫情加快了这一步伐，现在只需两到三年就会达到这一比重。

我们发现，客户非常关注住宅市场的投资机会，包括学生公寓、老年公寓和私人租赁市场等多个资产类别。

现在，年轻人希望使投资变得有意义，不仅衡量经济效益，还要看社会效益。

### 耐心满满，期待货币走强

Sarah Harding和Kymbal Dunne, 澳大利亚

家族办公室很有耐心，计划等到疫情结束及疫情对房地产的影响变得明朗之后再打打算。许多人将投资变现以增加流动性，但他们非常重视优质的长期租赁合同。

今年澳元走强，在海外创造了价值机会，拓宽了家族办公室的投资视野。

长期受到独栋别墅压制的豪华公寓终于引起了澳大利亚人的兴趣。这些公寓条件便利，配有公共设施，最重要的是实行了新的豪宅国际设计标准。

### 保护与收入

Alex James, 商业客户顾问

收入保护至关重要。客户通过资产管理计划和租约重组，保护其国内业务和房地产收入。

他们对优质收入趋之若鹜。我发现，对有“可靠租户”（如政府大楼、大型跨国蓝筹公司、制药和住宅等）的房产的需求显著增强。

我们另外发现，客户对封城期间表现良好的市场（如超市、住宅和物流）表现出极大的兴趣。



有关莱坊私人房产管理服务的更多信息，请参阅第82页

# 家族

父子企业家吴聪满和吴启明阐述了这一理念，注重可持续发展和接班人计划，把美佳世界集团Alliance Global打造成菲律宾最成功的企业集团之一

# 财富

访谈——桑托斯莱坊菲律宾董事长兼首席执行官RICK SANTOS

## 吴聪满博士

我认为，如果现任领导和下一届领导在工作目标、工作热情和工作能力三个方面能保持一致，这个公司的接班人计划就是成功的。虽然不同的领导会带来自己的优势和工作方式，但如果他们能在这三个方面代代相传，企业就更有可能继续发展壮大。

对我们来说，这个过程总是自然发生的，我们没有设定时间表。作为父亲，我相信我有责任让自己的孩子对各种业务产生兴趣。话虽如此，我并没有强迫孩子为我工作，我觉得，如果他们愿意的话，他们会在对的时候这样做。吴启明先是选择在美佳世界集团旗下的房地产公司美嘉地产Megaworld为我工作。他在证明自己有能力、有决心使集团稳步前行之后，被升任美佳世界集团的首席执行官。

虽然个人经历对我们本人和我们的管理风格产生了不同的影响，但吴启明和我在公司经营上通常是不谋而合。吴启明非常勤奋，积极探索各种创新机会，尤其是数字技术领域的机会。疫情期间，我们通过数字化转型计划进行创新，快速适应了新的营商环境。

我发现，商业的各个方面都很有趣，有很多东西要学！说到最令我自豪的事，可谓不胜枚举。美嘉地产在菲律宾率先提出了“生活-工作-娱乐”一体化城镇的构想。从1996年的一个城镇（怡东城）开始，美嘉地产现已在全菲律宾50个城市内建有26个城镇以及一体式生活社区和地产项目。

历经41年，皇胜Emperador成为菲律宾最大的酒类公司。就在几年前，我们决定进行全球扩张。2014年，我们收购了世界第五大苏格兰威士忌公司Whyte & Mackay。两年后，我们收购了西班牙历史最悠久及规模最大的白兰地公司Fundador。

我只要看到有增长空间或是进一步发展的新机会，我就会去抓住它。可以肯定的是，我只会从事自己热衷的事业，这意味着我的投资激情永远存在。

可持续发展意味着长盛不衰，不仅关乎生意，也关乎生活的各个方面。我们每个人都有责任，都要尽一份力量，建立一个可持续发展的世界。唯有我们的世界可持续发展，方可保障子孙后代的繁荣昌盛。我相信，任何一家成功的企业都应努力回馈社会。我觉得，我们可以从帮助当地社区开始。

## 更好的生活

就个人而言，我想通过教育回馈社会。给人提供接受教育的机会，就是为他们开启通向更好生活的大门。我们美嘉地产基金会的首要任务是设立大学奖学金，帮助优秀的贫困生。我出身贫寒，可以说是教育帮我实现了成为企业家的梦想。

说到做生意，我想分享的是了解如何为客户提供最好的服务。我们集团旗下的不同公司都遵循一个共同的原则，我们存在的价值在于为客户提供产品或服务并使他们满意。每个晚上大约有500万菲律宾人要喝我们的白兰地，每天有近100万人要在麦当劳享用美食，这就是对我最大的回报。

就个人而言，一个家族企业一定要秉承坚定的职业道德和刚正不阿的诚信意识。对任何家族企业来说，坚定的价值观是一切事业的基础。

## 吴启明

我确实认为在家族企业中工作不是与生俱来的权利。家庭成员或接班人的身份并不表示他一定就非常适合从事特定工作或经营公司。我觉得，尽早接受和意识到这一点有助于摆正自己的位置，维持良好家庭关系。

小时候，总是有人教导我们说，学习成绩、技能和工作经验是任何领导者的必备条件。但我父亲总会强调，最重要的是，一个真正的领导必须满怀激情，为人正直，有爱心。

我亲眼看到，父母辛苦一辈子，建立了集团和各个子公司。我的梦想一直都是帮助他们延续传承，但我始终铭记在心，传承并非理所应当。无论是在家里，还是在公司里，我们都实施了任人唯贤的用人制度。在过去的20年中，我要努力工作，证明自己的能力，赢得当前岗位的就任权利。

我从父亲那里学到了很多。在成长过程中，他教给我们艰苦奋斗、追求卓越、为人正直、谦虚谨慎、同情弱者的价值观。另外，他不喜欢指挥别人，相反，他会通过自己的能力说服你，让你相信他的目标和愿景。

## 数字化创新

我们业务的各个方面都很重要，也很有趣，但就我个人而言，在过去20年中，我一直喜欢打造能吸引年轻人的场所，包括休闲购物中心、博物馆、酒店、度假村以及各种别具一格的主题城镇。

目前，我也很喜欢推动各公司开展数字化创新工作。我们在美嘉地产旗下成立了一家名为AGILE Digital Ventures的公司，其宗旨是创立和投资于科技类初创公司及解决方案，将美佳世界集团带入新的数字领域。

我还相信，私营部门还有很多机会与政府合作，通过开发和投资重要基础设施，帮助菲律宾繁荣发展下去。为了实现这种合作，我们专门成立了Infracorp公司。看到菲律宾国旗在我们所有的海外物业中升起，这是最让我自豪的事。

可持续发展是美佳世界集团的头等大事。2020年我们最显著的一项成就是提出了集团层面的“SustainAGility”倡议。这项倡议呼吁美佳世界集团旗下公司采取行动，制定短期、中期和长期战略，大幅减排，在10至15年内完全实现碳中和。

我们也很重视我们的企业社会责任（CSR）计划。2007年以来，我们Megaworld Foundation基金会发放了7,000笔奖学金。但是此次疫情期间，我们的企业社会责任工作得到了拓展，美佳世界集团旗下公司出资41亿菲律宾比索（约合8,500万美元）支持多项活动，比如为贫困社区提供食物，建立新冠肺炎检测设施，提升检测能力等。



现在，我们还与一些大型企业集团合作，为我们的同胞引进疫苗，在进入抗疫最后阶段之际，为国家经济复苏尽一份力。

说到对其他家族企业的建议，最重要的是要承认虽然每个家族企业各有特点，但也有一些普遍性的有益原则。这些原则包括：摆正心态，尊重老人和等级体系，避免利益冲突，始终保持诚信，建立治理准则，制定更高目标等。

## 吴氏商业帝国

美佳世界集团是菲律宾最大的企业集团之一，旗下吴氏企业涉及众多行业：从事房地产业务的美嘉地产；生产蒸馏酒的皇胜酿酒公司；从事快餐业务的金拱门或菲律宾麦当劳，后者是美佳世界集团与George Yang Group建立的合作企业；从事一条龙旅游业务的达富来国际酒店集团；以及从事基础设施建设行业的Infracorp Development Inc.。

左图：美佳世界集团  
董事长吴聪满博士  
右图：美佳世界集团  
首席执行官吴启明



欢迎上网阅读  
完整版的吴聪满  
和吴启明访谈录



我历来都很  
重视教育



# 旅行享受

法国精品酒店业者Alice和Jerome Tourbier向莱坊巴黎家族办公室主任介绍他们的待客之道，解释为何新冠疫情会使人关注可持续旅行和健康

访谈——YOHANN FLOCH

**幸福和健康似乎是贵家族企业的核心，尤其是在Les Sources酒店中。是什么激发了您的灵感，您认为人们现在普遍关注健康吗？**

我们非常幸运，西方世界有一部分人不再为基本需求而生活，而是为自己的生活而生活。这种生活是根据个人的受教育程度、梦想和能力而定制的。

当然，购买奢侈品的行为在全球各地都有大幅增长。但我们也注意到，旅游和幸福正成为最富人群重点考虑的事项之一，我们称其为情感奢侈。精心呵护自己的身体和灵魂，正在成为越来越多人的选择。我们可以称之为健康养生。

但即使是旅游业也发生了变化，我们看到越来越多的散客希望获得定制的原汁原味的本地特色体验。此外，他们想与家人分享这些体验，回忆很可能是一种新的奢侈追求。这种趋势成就了一些新的目的地，对成熟的顶级旅游胜地构成了挑战。

以我们为例，这种趋势使我们能够推广法国的生活艺术和一个著名的悖论，即法国人平均寿命长是因为他们经常喝红酒。Les Sources de Caudalie酒店就坐落在波尔多葡萄园里。长期以来，葡萄园的主人一直通过葡萄酒商人把优质葡萄酒销往国外，但酒店对这个地区而言是比较新的事物。

我们发现，该地区风景如画，于是我们20年前建造了这个“葡萄藤宫殿”。幸福感有多个方面。当然，一定要试试奇妙的葡萄理疗法（将取自地下540米的天然温泉水与葡萄

和藤蔓提取物相结合的一种疗法）。不过，在葡萄园里漫步，参加专业品酒会，这种体验也能带来幸福感。

**您是否认为在生意上，在个人生活中，我们都需要关注可持续发展问题？**

我们的酒店Les Sources de Caudalie在波尔多，Les Sources de Cheverny在卢瓦尔河谷，坐落于葡萄园和乡村中间。20年来，我们始终都在践行可持续发展理念。当然，酒店需要对当地产生积极影响。

例如，我们会在酒店种些蔬菜，但我们也会从当地农民和种植者那里购买最好的产品。我们是在合作，共同发展，而不是传统的商贸关系。我们不还价，他们不谈质量，但我们能为愿意出价的宾客提供最好的餐食。

这种合作增添了地区的活力，使人们的生活更加丰富多彩。只要避免大规模旅游，把游客吸引到一个地区是可持续发展的。这就是我们必须采用的高端经营模式，尤其是在法国。

**新冠肺炎疫情对业务有何影响？一方面，疫情使我们更加关注幸福感，但另一方面，势必给酒店业带来困难……**

这次危机史无前例。所有目的地、所有市场都受到了影响，其中一些受到的影响更大。旅游和酒店业确实遭到了重创，但这种“重置”证实了一件事，大规模旅游给地球造成了无法承受的负担，不值得推广。



**精心呵护自己的身体和灵魂，正在成为越来越多人的选择。我们可以称之为健康养生**



**这种“重置”证实了一件事，大规模旅游给地球造成了无法承受的负担，不值得推广**

一方面，我们认为如果条件允许，个人休闲旅游会快速复苏，但另一方面，商务旅行可能会受到重大影响。大规模旅游业也可能面临价格上涨的问题，因为航空公司的航班会减少，但价格会更高。在这种冲击之下，注重幸福感的体验式旅游可能会脱颖而出。

**您的孩子还都很小。家人给您的商业决策带来过启发吗？您没想过孩子们是否希望有一天能继承家族事业？**

根据我们的观察，健康成长起来的孩子希望自己做选择。我们在抚养两个孩子的时候，特别注意方式和方法，希望他们将来能做出最适合自己的选择。在家族事业方面，我们认为，既不能强迫孩子接管家业，也要为他们敞开大门，要在这两者之间找到平衡点。

这也是时机的问题。太早不好，太晚也不好。就我们个人而言，我们在发展公司的时候不会考虑家族方面，能引起下一代的兴趣，是对我们的奖赏，但绝不能强求。

**您对未来有什么计划？有可能去法国以外的地区建酒店或企业吗？**

我们的策略不会变，仍然会选择在葡萄园里建酒店。我们已经有了波尔多和卢瓦尔河谷。我们要去香槟、勃艮第、阿尔萨斯和普罗旺斯。我们希望能意大利托斯卡纳和美国加利福尼亚州开发项目，但我们目前的重点是法国。

# 数据分类

现在，在评估投资决策时，房地产投资者有了更多的数据可以利用，但要理解这些数据并非易事。地理空间分析可以带来些许启示。这里，莱坊的专家将研究不断变化的全球气候模式

文字——FLORA HARLEY；地理空间分析——CAMERON MCDONALD

**有**许多方法可以用来评估与投资组合有关的潜在风险和机会，而气候变化的影响正逐渐成为这些方法的一部分。在本文中，莱坊地理空间研究团队将通过与气候相关的特定视角审视世界，以说明投资者可以考虑哪些因素。

我们把地球大陆分割成9万多个50平方公里的区块，并根据联合国政府间气候变化专门委员会《排放情况特别报告》列举的气候变化仿真结果，确定了到2050年有可能发生局部气候变化的区域（根据柯本气候分类系统）。我们还重点指出了那些严重依赖农业的国家（农业GDP占比30%以上），气候变化可能给这些国家造成更大的正面或负面影响。

约有2,000万平方公里（相当于地球陆地面积的13%以上）的区域会发生一些变化，5%的区域在主要气候分类方面会发生“重大”变化。右图列出了五大变化。

这些变化可能产生巨大影响。举例来说，第二大变化是从“极地气候”变为“雪地气候”。过去一年所有月份平均温度低于10°C的地方，现在在有1至3个月的平均气温高于该值，使这些以前的寒冷地带一年有四分之一的时间为温和气候。



如果您对地理空间分析有任何疑问，请联系  
cameron.mcdonald@knightfrank.com

## 天气预报

2050年全球重大气候变化预测

- 暖温带气候变赤道气候
- 极地气候变雪地气候
- 雪地气候变暖温带气候
- 暖温带气候变干旱气候
- 赤道气候变干旱气候
- 其他变化类型

2020年农业占GDP总量30%以上的国家或地区



## 城市变化

我们在城市财富指数中分析了100个城市，其中不到四分之一（23个城市）的气候分类会发生变化。巴塞罗那、广州、约翰内斯堡、基辅、摩纳哥和蒙特利尔受到的影响最大，丹佛、多伦多、布达佩斯、奥斯陆、德里等城市受到的影响有限。最大的变化将发生在基辅，其分类将从雪地气候变为暖温带气候，也就是说在最冷的月份里，气温将升至0°C以上，而非低于零度。基辅居民可能为此而欢欣鼓舞，但也会带来许多恶性变化。

莱坊研究部来自美国环境系统研究所公司、HERE科技公司、佳明、联合国粮农组织、美国国家海洋和大气管理局、美国地震信息中心等机构和© OpenStreetMap供稿人和GIS用户社群的数据制作

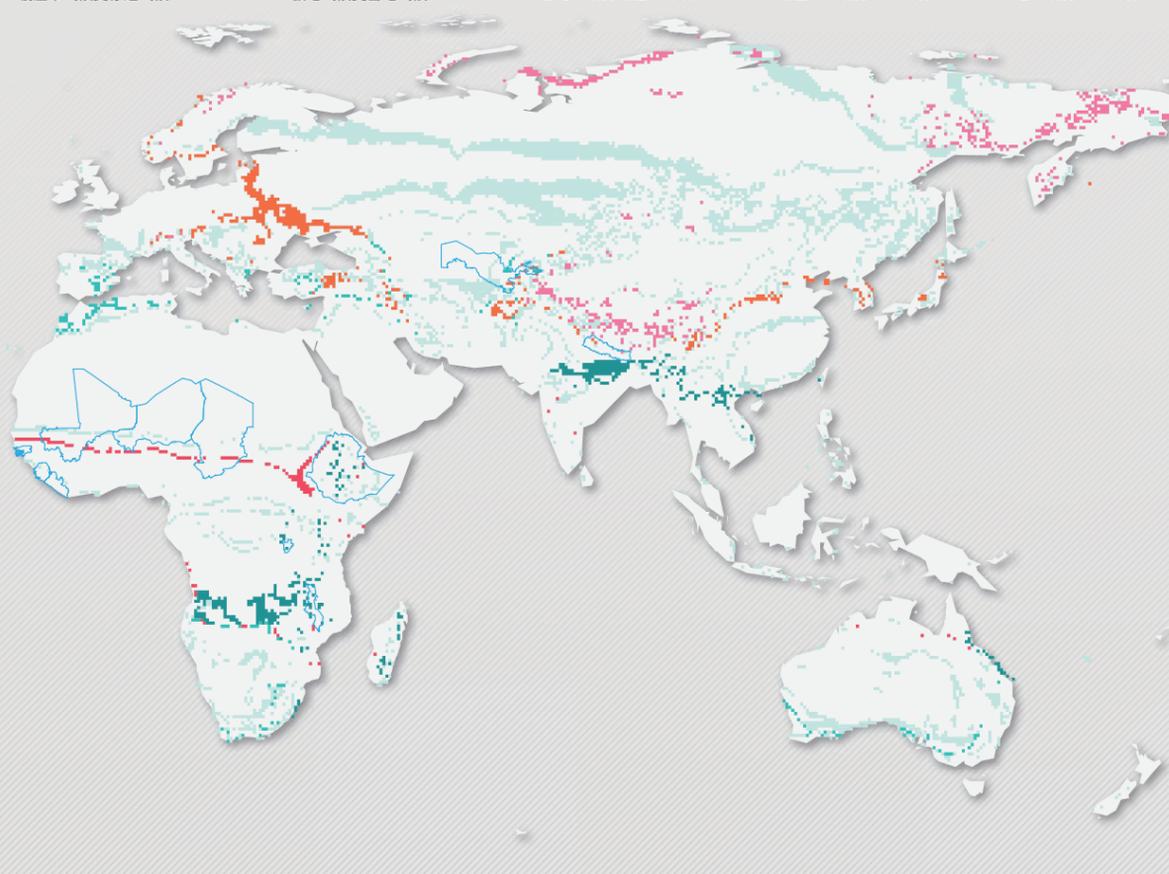
## 雪地气候展望

虽然不是陆地区域出现最大变化，但值得注意的是有几种气候分类变化较大，如从雪地气候变为干旱气候。哈萨克斯坦和蒙古大部分地区、加拿大南部大平原和美国北部较大地区将经历这种变化。这表明降雪量可能会减少，并且昼夜温差大，达20°C或更多。

## 对农业的影响

预计非洲大部分地区的气候分类将从赤道气候变为干旱气候。在严重依赖农业的国家，这可能对农业产量产生重大的负面影响。埃塞俄比亚部分地区将从暖温带气候变为赤道气候，这表示降雨量可能会增加，但也意味着会有更多极端天气，包括严重旱季。

受五大气候变化影响的全球陆地面积



# 新旧之交

文字—VICTORIA ORMOND

我们将考察两个房地产行业，其中一个历史悠久，一个正在快速发展，旨在探讨全球新冠疫情对房地产行业的影响，看看私人投资者怎样看待这个问题



目前办公楼市场仍然是一个热门的投资选项

## 旧市场.....

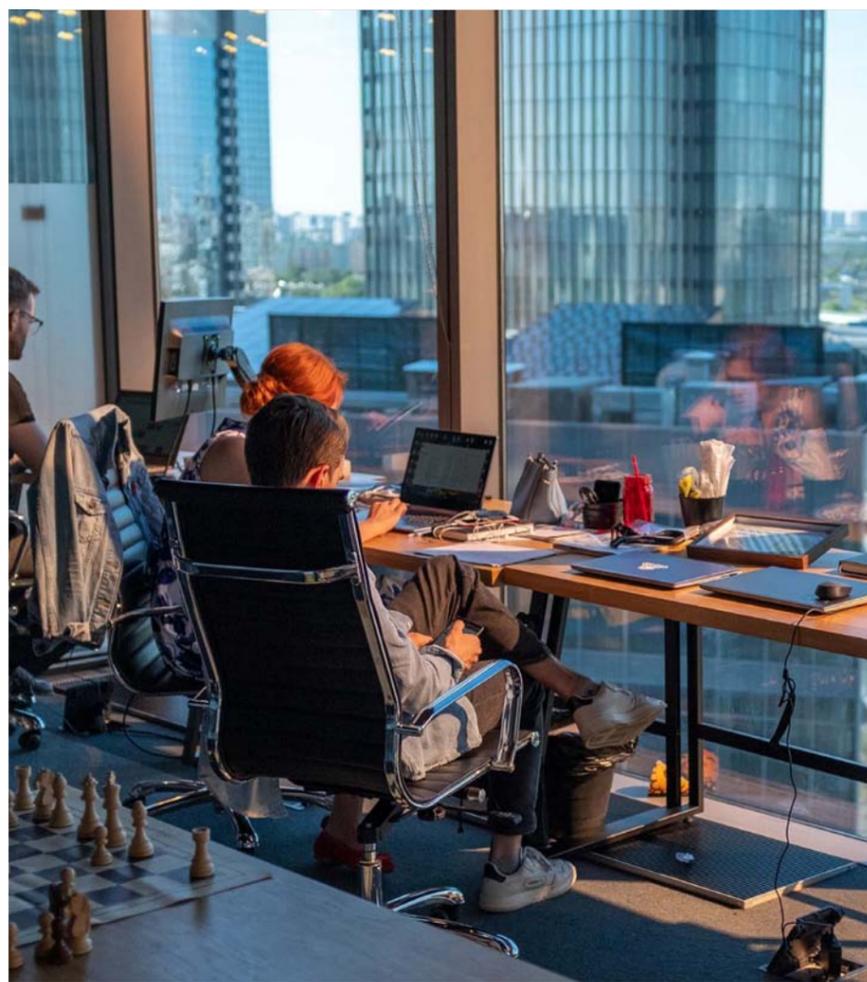
### 办公楼

传统上，办公楼市场一直是全球房地产投资的坚实后盾。确实，在去年肆虐一整年的新冠疫情中，全球房地产投资总额中约有35%流入了办公楼市场。

尽管居家办公模式的激增导致部分人不看好办公楼市场，但莱坊认为，该市场将继续在全球房地产投资组合配置中占据重要地位。在新冠肺炎疫情之前，办公楼租赁市场已经开始出现结构性的变化，新冠疫情只是加快了变化步伐，改变着未来办公楼的形式和功能与投资模式。

根据RCA的初步数据，尽管受疫情影响，但办公楼市场仍然是目前最受欢迎的投资选择之一，2020年办公楼市场仍占全球房地产投资总额的35%。

为了解办公楼市场的全球配置将来会发生哪些变化，作为“活跃资本”研究项目的一部分，我们用增强型Black Litterman模型来预测私募



股权基金在办公楼市场配置方面可能会有哪些变化（这是预测未来市场趋势的一项主要指标）。

我们的研究表明，随着物流和私人租赁等非传统行业的逐步复苏，到2020年代后几年，办公楼市场在私募股权基金全球持仓中的占比可能从39%再平衡至21%左右。

虽然私募股权基金对办公楼市场的配置比例可能会减少，意味着其他投资者的配置比例也有

可能下滑，但我们的分析同时表明，私募股权基金的总体规模可能会增加，因而会起到一定的缓解作用。

即使在再平衡之后，办公楼市场仍将是私人投资者的一个重要配置资产类别，特别在那些通过创新创造财富及吸引人才来支撑房地产市场发展的地区。如果投资者希望找到投资机会，并获得收入，办公楼市场尤其值得关注。



随着生命科学的不断发展，我们预计，该行业的集群化趋势将进一步加深



供图：迎面瓜@scienceinhd；本页@nozeisky

## 新市场.....

### 生命科学

在我们以创新为主导的城市研究中，一项重要指标是分配给城市的生物医药资金占比。除了因疫情而引发关注以外，产业集聚也是不断发展的生命科学产业的要素之一，它是一个与技术和高级数据分析息息相关的新兴生态系统。

产业集聚的例子有英国的牛津-剑桥-伦敦“金三角”、美国的硅谷和波士顿以及亚洲的东京等。在高校科研实力雄厚，产学研联系紧密，便于科研成果兑现和转化的城市，产业集聚尤其流行。

生命科学领域发展迅速。我们看到，该领域

继续向基于计算的研发方向发展，技术与生命科学广泛融合。我们在该领域看到了新旧市场相结合潜力，科学、数据、计算创新和技术的融合会推高城市中心区域传统办公空间的入驻率，带来新的投资机会，尤其是在高度互联互通及灵活创新的工作场所方面。

随着生命科学的不断发展，我们预计，该行业的产业集群化趋势将进一步加深，使那些以创新来驱动的城市大受裨益，有利于协作式生态系统的生命科学项目脱颖而出，现有的生命科学站点开始把交通、场所营造、社区与宗旨、幸福、生活实验室概念及可持续发展融合到未来的发展计划当中。对于私人投资者而言，这提供了许多新的机会。



有关更多见解，请参阅我们新发布的生命科学地产报告

# 他山

莱坊专家重点介绍私人投资者可能会感兴趣的  
另类房地产投资机会

# 之石

文字——ANDREW SHIRLEY

房地产投资市场最令人兴奋的就是多样性。有些私人投资者的选择很简单，直接选择带租约的甲级办公楼，其他投资者则更倾向于选择参与度高的项目或符合自己兴趣的项目。我们围绕第二种选择，向世界各地的团队征求了看法。

## 农业碳排放

如前所述，环境、社会与治理（ESG）现已成为房地产投资业的驱动力，但不熟悉该行业的投资者往往忽略了农业用地在应对气候变化中的作用。农田曾经被视为生产粮食的地方，但现已具备多种功能，从减轻洪灾到改善心理健康，具有巨大的公共价值。

但最大的价值是有机会参与气候变化之战，遏制碳排放。这并不意味着完全停止耕种或是大量种树（尽管这种做法本身就是一个良机），而是要采用不同的耕种方式。例如，莱坊英国农业咨询服务主管Tom Heathcote先生，经常在客户谈话时论及再生农业的好处。

采用可持续的耕作方式，可以把碳锁在土壤中。越来越多的计划开始衡量和褒扬这种做法。Tom表示，这仍然是一个新生市场，但随着投资资金的介入，大量机会很快就会在世界各地涌现（非洲已成为重点）。



## 再生农业仍然是一个新生市场，但大量机会很快就会在世界各地涌现

市，甲级办公楼的租金在疫情期间仍屡创新高。正如莱坊伦敦商业地产研究团队负责人Faisal Durrani所解释的那样，造成这种现象的原因是甲级办公空间短缺和开发项目少。

伦敦有64%的办公用房是2000年之前建成的（不包括过去20年翻新的项目），因此，仅有小部分物业能满足租户对质量的要求。他预计这个细分市场的竞争将会加剧。

问题是，甲级办公空间供应量有限的问题能否得到缓解？Faisal称，答案是“很可能不。”实际上，只有大约12%的投机性开发项目可以按期交付。

Faisal认为，鉴于企业对办公楼质量一丝不苟的要求，伦敦市场上私人投资者最大（也是更实惠）的机会是2000年之前建成的、占比64%的存量房源，尤其是老旧建筑。

尽管他说这似乎不符合直觉，但在将这些资产翻新或重新定位，使其达到新的现代可持续标准之后，有可能重新激发市场对以前被忽视的存量房源的需求，同时还能避免这些房源提前被淘汰，甚至改变用途。

实际上，英国政府提出了新的最低能效标准，要求英格兰和威尔士的所有商业建筑在2030年之前达此标准，凸显了建筑物保质期的重要性。

## 房车营地

在疫情之前，莱坊亚太网络负责人Kevin Coppel对其祖国澳大利亚（及美国和英国）的兴趣已经日渐浓烈，他认为，新冠肺炎疫情只会增强（越来越高端化的）房车营地的吸引力，因为越来越多的人开始在国内寻找负担得起的栖身之处。

在疫情发生之前的2月，英国《金融时报》刊登了一篇标题为“为什么实力雄厚的投资者要买美国房车营地”的文章。作为一项投资，房车营地具有强大的现金产生能力，收入稳定（通常是现金），资本支出不多，运营成本低。

对租户有吸引力的房车营地能提供稳定的收入流，因为租户多为长期客户，假期还能相对提高租金。此外，营地通常位于区域城镇的边缘，也可以为未来的发展机会提供“土地储备”。

## 大众传媒

最后，引用莱坊租户研究部主管Lee Elliott博士的话，他说随着奈飞、亚马逊Prime等所谓科技娱乐巨头的崛起（这些公司不仅提供别人的视频，自己也会生产大量视频内容），单人公寓的投资价值可能会凸显出来。正如他指出的那样，这种趋势有可能影响办公楼或工业资产。

# 兴趣

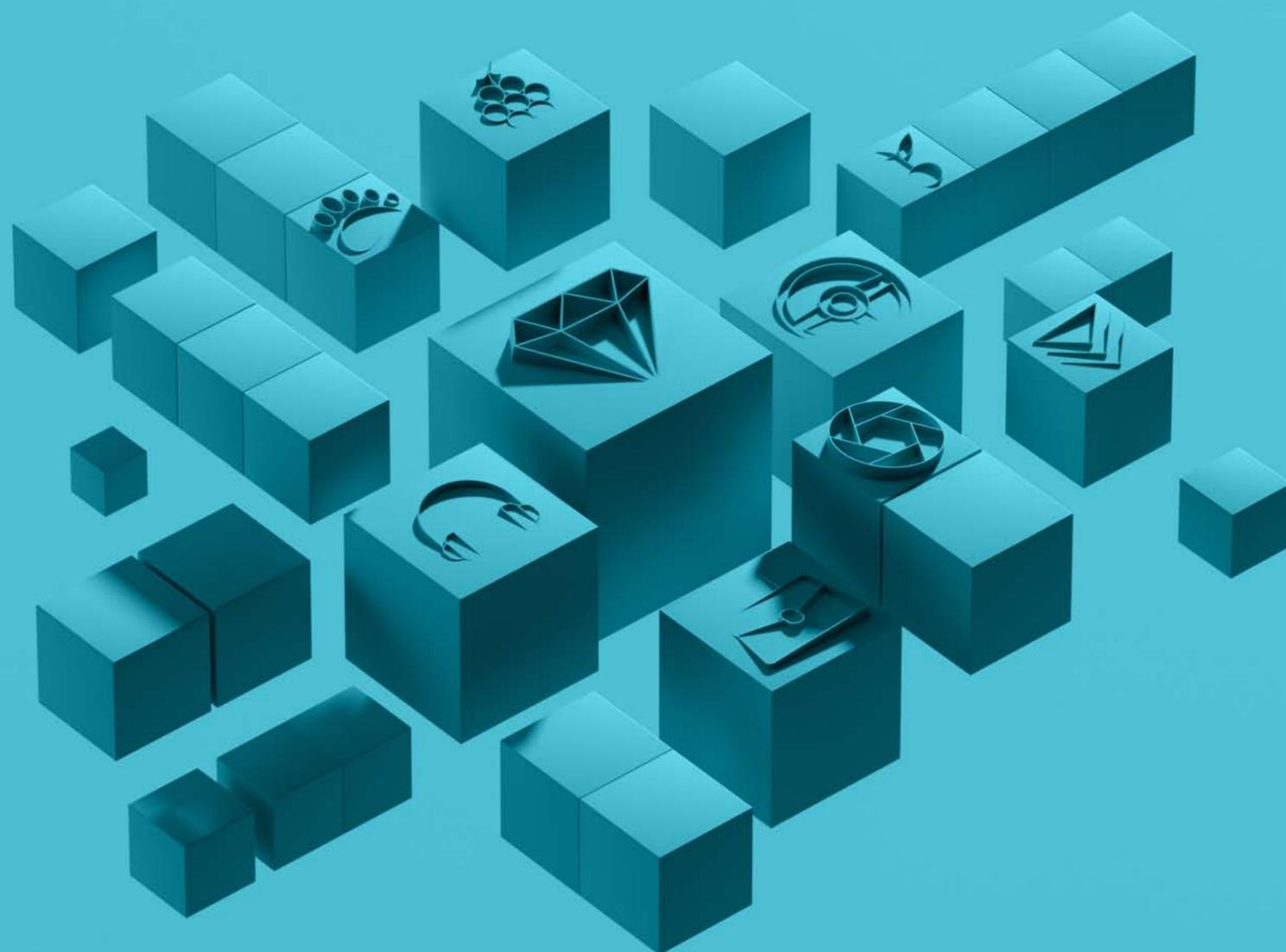
66  
奢侈品包袋  
手袋连续第二年位居  
指数榜首

68  
畅销榜  
2020年最佳拍卖品——  
听说过霸王龙骨架吗？

70  
透过镜头看生活  
摄影师David Yarrow  
向我们敞开心扉

76  
点击收集  
三位专家讨论摄影市场

《财富报告》刊载令人叹为观止的  
精美图片和物件，目不暇接



## 老办公楼

尽管新冠肺炎疫情使社会进入近乎停摆的状态，迫使企业纷纷重新评估场地租赁策略，使办公楼租赁成交创下历史新低。但在伦敦这类顶级城



# 名包集萃

文字—ANDREW SHIRLEY

## 2020年，新冠疫情对全球奢侈品投资市场产生了巨大的物流影响。我们将介绍奢侈品价格是如何度过难关的

**据**莱坊指数编制方AMR的说法，爱马仕手袋再次登顶莱坊奢侈品投资指数（KFLII），价格涨幅达17%。新冠疫情期间，网络拍卖明显增多，对相对实惠的轻奢奢侈品的需求高涨，尤其是拥有众多手袋收藏爱好者的亚洲市场，这些因素促使这个资产类别继续保持领先地位。

### 艺术品

然而，艺术品市场表现不佳，追踪拍卖的AMR全艺术指数在2020年下跌了11%。来自AMR的Sebastian Duthy表示，由于影响市场的因素有很多，平均价值下滑并非单一因素的原因。

“原因很明显，一个最大的变化是各大主要拍卖行转向了私人销售。去年在苏富比和佳士得公开拍卖的所有作品的数量分别比2019年下降了26%和46%。优质作品供应减缓，因为愿意等待的委托人宁愿在家静候佳音，这使情况变得更加复杂。”

但Duthy指出，买家仍然充满热情。“在家办公再次受到重视，收藏家纷纷着手装扮家居，使得需求激增。为满足这种需求，2020年下半年出现了一种新的拍卖销售形式，那就是融合艺术品、古董和收藏品于一体的电子展示柜。”

他补充说，尽管传统收藏家重视的是艺术品的历史，但新一代收藏家很可能被社交媒体上的潮流所吸引，这种转变在疫情封城期间仍在继续发展。“虽然去年个人艺术家作品的拍卖量比

2019年减少了一半，但大多数胜出者都是年轻艺术家，越来越多的人把他们称为‘红筹股’。”

东京出生的Ayako Rokkaku擅长描绘色彩绚烂的画作，年轻的美国新超现实主义画家Emily Mae Smith，作品拍卖价为其最高估价的三倍或四倍。2019年英年早逝、之前鲜为人知的Matthew Wong，有三幅作品突破百万美元大关。

“许多‘红筹’艺术家深受中国香港收藏家欢迎，促使拍卖行围绕这个方向组织拍卖活动。”

### 彩钻

疫情也对彩钻市场造成了困扰。Fancy Color Research Foundation的Miri Chen说：“物流封锁后，根本不可能及时完成交易。卖方将钻石运到海外，买方转账并最终通过定制珠宝收货，都需要更长的时间。”

因此去年彩钻的价格保持平稳，但今年可能会反弹。Chen估计称，“高净值人士似乎迫不及待想补偿2020年的遗憾，举办和购买新冠疫情期间无法买到的珠宝。”

### 精品葡萄酒

负责编制莱坊葡萄酒标杆指数的Wine Owners的Miles Davis称，经过一年的整合后，葡萄酒市场在莱坊葡萄酒标杆指数（KFLII）中排名

第二，2020年实现强劲增长。

“在资本市场，时机很重要，今年尤其如此，如果弄错了，很可能会付出惨痛的代价。但葡萄酒不是这样的。与全球金融危机之后不同，葡萄酒市场镇定自若，酒商没有降价，市场表现稳定。投资者随时准备入场，波尔多葡萄酒的价格甚至有上涨的迹象。”

2020年，我们的葡萄栽培标志指数上升了13%，超过了波尔多一级酒庄（上涨5.8%）等市场标杆的表现，但不如仍在上涨的超级托斯卡纳陈年葡萄酒，其涨幅达18%。品质优秀年份的香槟也表现强劲（上涨14%）。勃艮第葡萄酒上涨了11.5%。

Davis说，虽然新冠肺炎疫情短期内扰乱了奢侈品市场，但气候变化对葡萄酒行业的影响更大。“全球变暖正在对传统葡萄酒产区产生影响，尤其是勃艮第，因为黑比诺葡萄对过热特别敏感。一位酒商谈到，2019年是重要的一年，也是“新勃艮第”的起始年份——色泽温暖，酒体更丰满。也许现在应该进些更实惠的2014和2016年产酒，将来可能很难见到这样的酒了。”

### 珍稀威士忌

与葡萄酒标杆指数不同，珍稀威士忌101编制的莱坊威士忌指数（KFWI）在2020年下降了3.5%。Andy Simpson总监指出：“与许多其他投资相比，这不算灾难，但与2018年约40%的涨幅相比，作为投资品种，超级珍稀高端威士忌波动明显。”

但整个市场在这场疫情中的表现可圈可点，珍稀威士忌101 Apex1000指数在2020年上涨了

## 欲望之物

莱坊奢侈品投资指数2020年第四季度\*

12个月 — 10年



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、珠宝和手表）、彩钻研究基金会（彩钻）、HAGI（古董车）、珍稀威士忌101和葡萄酒交易平台。注：“除家具类别（2020年第二季度）外，所有数据均截至2020年第四季度。我们从指数中删除了邮票。AMR手表指数经过更新，已纳入收藏款“运动”手表。现在，AMR家具指数以从新艺术运动风格到20世纪中叶的家具为主。KFLII是给定期间每个资产类别的价值变化的加权平均值。

近8%。Simpson解释说，“在纳入KFWI指数的100款单一麦芽威士忌中，多数都是超稀有的奢侈酒品，这个细分市场在2020年承受了更大的压力。与其他细分市场相比，对英国拍卖价超过5,000英镑的酒品的需求量普遍下滑，价格保持稳定，未见上涨。”

他补充道，市场领导品牌麦卡伦（The Macallan）占英国二级威士忌市场总销量的15%，其价格下降也是原因之一。“与市场份额相呼应，KFWI指数中有15款麦卡伦威士忌，其价格2020年平均下跌了12%。剩下的85款非麦卡伦威士忌上涨了近5%。”

Simpson认为，通过KFWI指数的表现，可以洞见珍稀威士忌市场的状况。“在经济形势严峻时期，该指数跑输了整个资产类别；但在全球经济形势良好的2018年，则跑赢了整个资产类别。这些超高端威士忌似乎通常放大了市场的整

体形势，这一发现非常有用。考虑到这一点，现在或许是买入良机。”

### 古董车

在低迷的2019年，HAGI顶级指数（用来追踪古董车价值）下跌了7%；2020年，古董车却以6%的增长率重回KFLII指数季军位置。法拉利的表现尤其强劲，HAGI F指数上涨了14%。

然而，对于收藏家和拍卖爱好者来说，去年几乎一无所获，因为疫情导致大量活动被取消，销售推迟或转到网上。HAGI的Dietrich Hatlapa谈到：“在首次封城期间，市场波澜不惊，早期有一些被迫出售，但也有人抄底。”

他补充道：“随后的整个夏天，个人和经销

商都异常活跃，拍卖市场开始转向网络平台，以弥补现场拍卖不足带来的损失。疫情可能使车主更加珍视他们的爱车，因为这些车代表着个人自由，也是未来潜在的通胀对冲资产。”

Hatlapa预测，2021年，随着新冠危机因疫苗而减退，古董车活动和现场拍卖会回归正常，从而推动销量回到正常水平。“好车的价格应该会再次上涨。”



若要了解2020年的顶级拍品，请参阅背页

# 顶级拍品

2020年，尽管没有艺术品能突破1亿美元大关，但拍卖行纷纷推出新型在线平台和新的销售模式，迅速适应新冠疫情，仍然取得了一些引人瞩目的成就。我们从去年最畅销和最值得关注的拍卖品中精心挑选了一些，以供参考

编辑—ANDREW SHIRLEY



6月，弗朗西斯·培根 (Francis Bacon) 1981年创作的三联画“*Aesthychias of Aeschylus*”在纽约苏富比拍得8,460万美元，成为2020年价值最高的艺术品拍品。



作为有史以来最完整的霸王龙骨架之一，Stan在佳士得“20世纪艺术10月晚间拍卖会”上创下3,180万美元的记录。

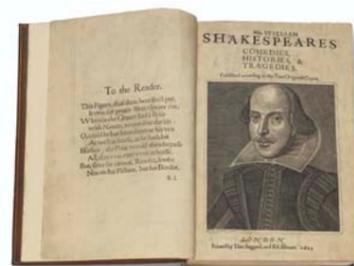
这枚14.83克拉的Spirit of the Rose钻石是现身拍卖会的最大粉钻，11月在日内瓦苏富比以2,440万瑞士法郎 (2,660万美元) 拍出。



阿尔贝托·贾科梅蒂 (Alberto Giacometti) 1958年创作的72厘米青铜雕塑“*Femme Debout*”在苏富比拍卖行的手机端程序上获买家出价1,200万美元，最终于7月份在伦敦以1,370万美元的价格拍出。



7月，苏富比拍卖行以8,070万港元 (1,040万美元) 出售一条以帝王绿翡翠珠、红宝石和钻石制成的项链。



10月，威廉·莎士比亚1623年创作的喜剧、历史剧和悲剧 (通常被称为“第一对开本”) 在纽约佳士得拍卖行以1,000万美元成交，创下文学作品拍卖纪录。

11月，一只爱马仕喜马拉雅尼罗鳄Retourné Kelly 25手袋在纽约佳士得拍卖行拍出340万港元 (437,330美元) 的手袋拍卖纪录。



在3月阿米利亚岛拍卖会上，一辆1932年布加迪Type 55超级跑车在邦瀚斯拍卖行以710万美元拍出，是2020年拍卖价最高的古董车之一。



12月，男演员保罗·纽曼 (Paul Newman) 的劳力士迪通拿 (Rolex Daytona) 6263腕表在富艺斯“心跳加速” (Racing Pulse) 拍卖会上以550万美元落槌成交。



5月，一只中国雍正时期 (1722-1735年) 的花瓶以690万新加坡元 (490万美元) 成交，创下新加坡拍卖行HotLotz以及在线市场thesaleroom.com的拍卖记录。

8月，一瓶山崎55年日本威士忌在邦瀚斯拍卖行的精品葡萄酒与威士忌拍卖会上创下记录，以620万港元 (79.5万美元) 成交。



5月，篮球运动员迈克尔·乔丹 1985年一双旧的签名球鞋Air Jordan 1s以560,000美元的天价在苏富比拍出。

供图：邦瀚斯、苏富比、佳士得、富艺斯和thesaleroom.com Francis Bacon © The Estate of Francis Bacon. 保留所有权利。DACS 2021。除非另有说明，所有价格均包含买家佣金。

# 聚焦

全球最受欢迎的摄影师之一，David Yarrow就其职业、超模、足球、政治、环境保护等话题与《财富报告》进行了坦诚的交流

# 世界

访谈—ANDREW SHIRLEY  
供图—DAVID YARROW



我在工作中经常遇到的挑战是  
如何在传递场所感觉的同时捕捉主体的灵魂





就在躁动不安的美国总统大选结束后的一周，我通过Zoom与以令人惊叹的黑白野生动物照片著称的摄影师David Yarrow进行了一场跨大西洋的通话，开始时不太顺利，我们俩只见动嘴，却听不见对方的声音，就像给政客发推特一样，感觉时间过得好慢。

最终，技术问题得以解决。刚开始，他表示抱歉，担心自己的声音会显得疲倦；他说，昨晚很晚才睡觉，因为他的最新摄影作品展近日于达拉斯开幕，参观者超过了200人。他解释说：“这是我卖出照片最多的城市之一。”

我顿时感到很抱歉，这么早把他叫起来，达拉斯才8点钟，但这种想法很快就被打消了。毕竟，英国当时第二次因疫情封城，参加聚会的想法成了遥不可及的奢望，更不用说这种持续到另一个国家凌晨的聚会了。

但是他的声音听起来还不错，尤其是考虑到他刚从新冠病毒感染中康复。作为一个自豪的苏格兰人，也许是因为苏格兰国家足球队在头天下午紧张比赛中，通过点球大战战胜了塞尔维亚队，获得了被推迟的2020年欧洲杯的决赛资格，那种振奋人心的感觉仍未退去。

他说：“我们在酒吧看的比赛，塞尔维亚在比赛快结束时扳平了比分，我们压力很大。我对足球充满热情，所以如果我们输了，可能会砸几个酒瓶。”

可以说，足球在Yarrow的职业生涯中起着举足轻重的作用。在为《泰晤士报》工作时，在阿根廷赢得1986年墨西哥世界杯后，他拍下了迭戈·马拉多纳高举国际足联世界杯奖杯、被一群欢腾的球迷包围着的照片，这张照片至今仍然是世界杯最重要的标志之一。在马拉多纳离世后，这张照片又多承载了一份沉痛之情，同时也巩固了Yarrow作为摄影师的声誉。



他很快就语气低调地说：“我很幸运，这是我在那场比赛中拍摄的几张最为满意的照片之一。真的，我从来不是一个出色的体育摄影师。”实际上，在那不久之后，他就放弃了新闻摄影——“摄影师太多，照片同质化严重，挣钱少，榜样也少”——开始在英国和美国担任银行家和基金经理。

他经历了第一次科技繁荣的后期和9/11恐怖袭击，但他的基金没有遭受任何损失，因为他在第一架飞机撞上双子塔时就平仓了。但看到婚姻破裂，他的幻想破灭了，又被吸引回

了摄影界，这次他的重点是通过画廊出售的精美版画。虽然没能立刻得到认可，但他在最后一刻决定飞往当时处于内战的南苏丹，而不是在没有两个孩子陪伴的情况下独自在家过圣诞。事实证明，这是他的一个转折点。在棕榈滩（Palm Beach）的一位颇有影响力画廊老板曾五次拒绝Yarrow，但这次他决定拿下Yarrow这趟旅行中为丁卡部落成员及其牲畜拍下的、令人共鸣的特色照片。后来，我问他最喜欢哪张照片时，他说：“我为那些照片感到骄傲。”

在Yarrow摄影生涯的第二阶段，非洲、非洲人民、尤其是非洲的野生动物是他取之不尽的灵感源泉。他在那里度过了2020年的大部分时间，穿越东非边界。他说：“我觉得自己至少要隔离12次。”

我问他，考虑到不断有消息称非洲野生动物保护工作不力，是否会觉得自己是在记录非洲大陆最重要物种的最后时刻。尽管他昨晚很累，但他的声音听起来很生气，这是我们漫长的交谈中他唯一一次生气。

他说：“是的，我确实受够了。我不是说您的问题——您只是在如实讲出您看到或读到的东西——让我感到气愤的是那些非政府保护组织，他们就不会说一些积极的事情。举例来说，如果支持癌症研究慈善机构，您想听到他们的成功故事。动植物保护工作也是如此，有很多成功的例子可以宣传。”

他列举了一些例子：肯尼亚察沃国家公园和安博塞利国家公园的大象种群数量强劲反弹，而该国的犀牛偷猎活动得到了很大的遏制；卢旺达在培育山地大猩猩种群方面做得非常成功，仅去年就有24只猩猩出生。

随后我大胆提及，为这些工作提供资助的资金大部分来自旅游业，疫情导致国际旅游减少，结果有可能对保护项目造成重创，他表示同意并再次瞄准了其他目标。“外面的人都在说整个新冠肺炎疫情的事，说什么坐飞机的人减少对环境是好事，他们根本不知道自己在说什么。”

实际上，在整个采访中，他直言不讳地谈到了他提出的觉醒文化。我问他在记忆中最丑陋的总统大选期间生活在美国有什么感觉，在选举期间，从蒙大拿州的牛仔到西海岸的超级名模，通过捕捉广泛的选民画像，是否领悟到了是什么原因使得美国如此两极化，他没有立即指责特朗普。

“选举那天，我在蒙大拿州拍超模Cara Delevingne，加州等地传来的这种超级觉醒在那里根本没有引起共鸣。后来，人们得知民主党显然丢失了佛罗里达州，开始认为特朗普会再次胜出，我心中有一种感觉，期待看到结果会使这些人失望（这就是‘觉醒’）。”

他认为，特朗普的一大失误实际上是在大选后，拒绝承认选举结果。“我在奥古斯塔给我的好朋友，高尔夫球手Gary Player拍些照片。如果美国有地方会成为共和党的天下，一定是高尔夫俱乐部，但那里的每个人都说他做错了。”

尽管Yarrow的工作广受好评，他为自然保护和儿童事业筹集了数百万美元——他去年年初飞往澳大利亚，记录丛林大火，为受影响的野生动物筹集资金——但Yarrow本人却不得不面对有人对其风格和方法的批评。就在我们开始聊天前不久，社交媒体上爆发了一场小风暴，他在安博塞利拍摄了一张照片，里面有一个迷人的模特站在Craig的面前，Craig是肯尼亚仅存的约20头长象牙之一（这些大象的象牙很长，行走时会搅动非洲红土）。▶



我很幸运，这是我在那场比赛中拍摄的几张最为满意的照片之一



## 虽然艺术品可以赚钱，但我仍然认为应该出于喜欢才买

尽管他在面对批评时非常大度，会与批评者沟通，但他表示，要更加谨慎地考虑别人会怎样看他的照片，尤其是会不会使人觉得他可能在物化女模特。

“我们生活在一个不同的时代，Helmut Newton等人当时可以拍躺在床上的裸女。现在，这是不可接受的，也许事后看来，我本应该预料到安博塞利那张照片会引起什么反应，但我仍然相信，女性想要照片拍得好看。Cara、Cindy [Crawford] (著名超模)，她们都喜欢我们合作的项目。”

野生动物摄影师也指责他，说他在最著名的照片中把动物作为道具，如“华尔街之狼” (the Wolf of Wall Street)。但他很快作出回应，说他们没有抓住重点；他是艺术家，对于照片中的每一个元素，都会竭尽全力地精心策划，通常要花很多钱，野生动物摄影师就不同了，他们“通过长镜头盯着远处的东西”。

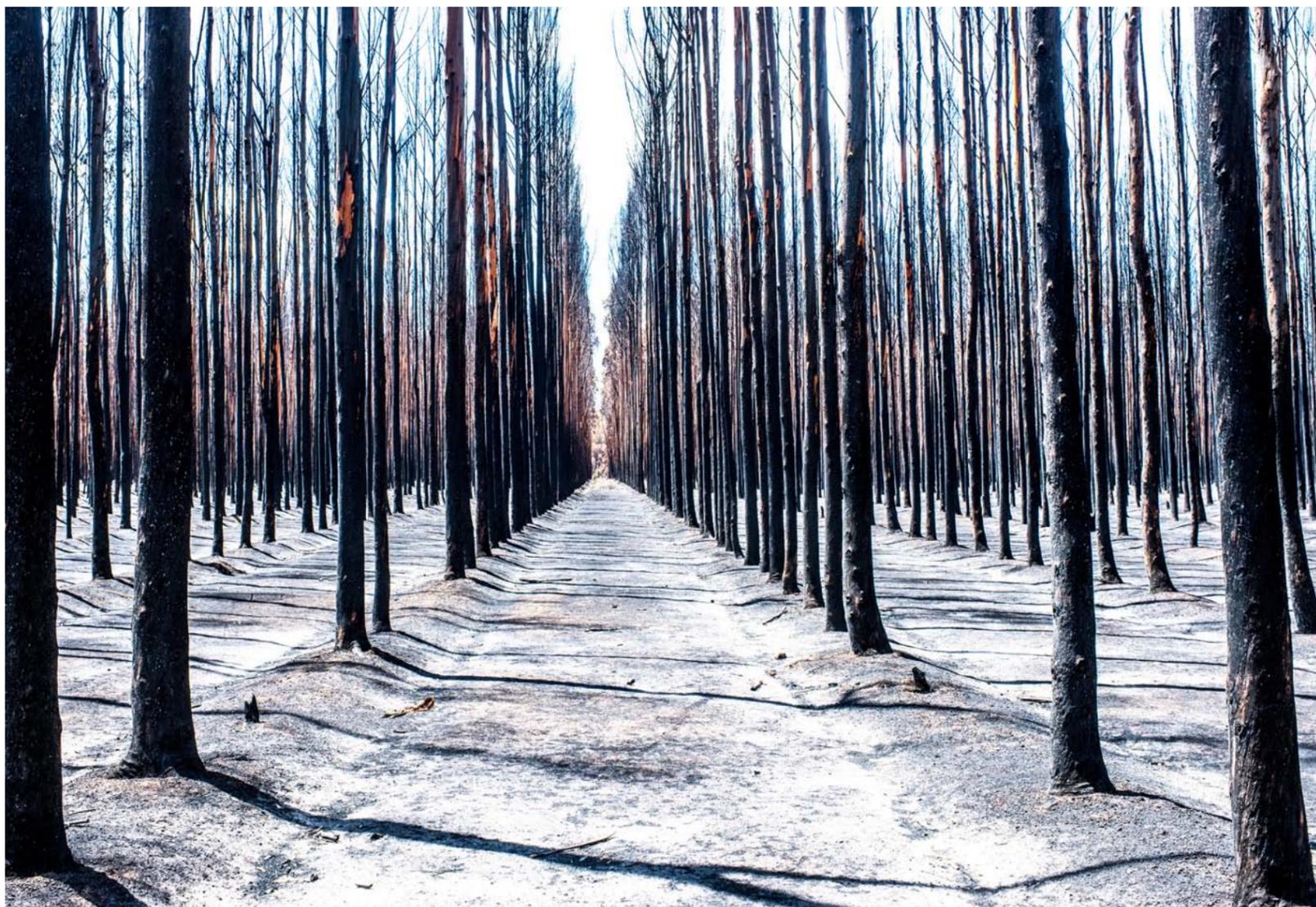
“如果这些摄影师中有人读过我的日记，发现我星期一拍动物，星期三拍人，他们可能会说，‘哦，你显然不是野生动物摄影师，我只能拍动物，拍不了人。’我就是不明白。为什么不能同时做两件事呢，为什么要限制自己？”

并不是说他不同情他拍的野生动物。拍特写，使用他偏爱的广角镜头，这意味着Yarrow的照片通常为了解主体的存在及其与环境的关系提供了一个窗口。

“我在工作中经常遇到的挑战是如何在传递场所感觉的同时捕捉主体的灵魂。这是一种很复杂的‘炼金术’，但我的两个偶像斯皮尔伯格和斯科塞斯天生有这种能力。我还想做的是，创作出人们愿意驻足欣赏的作品。如果你去看伦勃朗的‘Night Watch’，你会不知不觉地看半个小时。这就是我想实现的目标。”

有意思的是，他将商业上很成功的电影制片人称为英雄。我就是否还有其他因素在起作用的问题与Yarrow进行了辩论。依托成功的银行从业经验或教训，他一直在努力打造品牌，提出可盈利的版画营销模式——他甚至写了一篇文章，《优质摄影作品变现方法》。我问，是否有人坚持认为艺术家应该很穷，认为这种自我推销不“正统”？

他笑了。“我不确定在银行工作时自己有多成功，可能只是运气，但你可能是对的。我妈妈是位艺术家，她就是这样做的。不赚钱几乎是值得骄傲的事。”



左上：  
火车上的女孩2—  
Cara Delevingne,  
2020年  
右上：  
只是时间问题—  
芝加哥，2017年  
下：  
森林大火后果—  
袋鼠岛，2020年

说到钱，摄影在一定程度上是艺术界不受青睐的事物。Yarrow的版画售价可观，在二级市场上，它们在拍卖会上取得了不俗的成绩，三幅作品卖出了100,000美元以上，但鉴于他可能是这类摄影的主要代表人物，这类作品的售价略低于知名度相当的画家的作品。

我大胆地提到，Ansel Adams是最有影响力的摄影师之一，有作品即将在苏富比拍卖，其指导价并不高。而且，除非你是Andreas Gursky，否则普通摄影师陈列在大型美术馆中的作品很少。我想知道，他是否觉得人们低估了摄影的价值，甚至不把摄影当艺术？

他说：“由于我们的作品是按版数出的，因此总会让人觉得它们可能不像画作那样独特。在这个问题上，有的摄影师没能做到始终透明，结果造成了人们的信任问题。”

“如果有人花大价钱买一幅霍克尼的画作，他们知道这是唯一的一幅。”他继续说道，“而我觉得自己的作品售价是合理的。”这是一项投资吗？他略带防备地说：“大多数人买我的作品，没有打算再卖出去。虽然买艺术品可以赚钱，但我仍然认为应该出于喜欢才买。”

谈到摄影作为艺术的问题时，他没有盲目地辩护。“这个问题很有意思。安妮·莱博维茨 (Annie Leibovitz) 的名人肖像是艺术吗？有人用远镜头给网球运动员拍的照片是艺术吗？安德烈·古斯基 (Andreas Gursky) 的所有照片都真的是艺术吗？我觉得不一定。”

但在我们结束采访时，他确实承认自己仍然在学习。“我知道，有些动物可以拍得更好，但新冠肺炎疫情意味着，我有更多的时间来思考自己的拍摄方法。我觉得今年拍的一些照片可以归入我最好的作品之列。作为一名摄影师，我当然比五年前好了。”他有什么秘诀？“严格要求自己——密切沟通。”

同样很明显，虽然经常与超模一起前往全球各地旅行，但总有一些新东西值得期待。“威利·纳尔逊 (Willie Nelson) 邀请我到他家拍照，这非常令人兴奋——我想多拍男性，我发现他们和女性一样有趣——我希望很快能再次回到南极。”

采访结束时，Zoom像开始时一样，出了故障。尽管点了“结束会议”，但摄像头在继续工作，我看到Yarrow的同事发了一条很意思的评论，他显然在等采访结束。听起来达拉斯开幕之夜确实是一场非常不错的聚会。

若想了解David Yarrow摄影名作背后的故事，请访问他的新播客 *“In Focus”*





# 摄影乐趣

采访——ANDREW SHIRLEY

受之前David Yarrow采访的启发，《财富报告》邀请了三位艺术专家讨论摄影及其在收藏界和奢侈品投资领域的地位。要点如下

## 专家名单

Gilles Dyan  
Opera Gallery画廊主席

Laura Paterson  
邦瀚斯拍卖行摄影部  
主管

Veronika Lukasova博士  
Art Market Research  
摄影师、讲师兼总监

### 我们应把摄影师视为艺术家吗？

**GD** 我绝对相信，我们应该把以摄影为媒介表达创意的人视为艺术家，就像画家、制图师或雕塑家一样。

**LP** 从一开始，将摄影称为纪实媒介的人与称之为艺术的人就进行了一场激战。摄影涵盖了构图、道具、主题选择等，与任何其他艺术形式一样，当然是，绝对是艺术家。

**VL** 但不是每位摄影师都是艺术家，并不是每位使用摄影技术的视觉艺术家都会自称摄影师。

### 照片在什么情况下会成为艺术品？

**GD** 当照片是创作者心灵的延伸时。艺术不在手段，在眼里。

**LP** 艺术会在观众中引起情感共鸣，对不同的人可能有不同的意义。20世纪70年代，Ansel Adams参加了一场著名的辩论，他辩称纽约现代艺术博物馆不应展出William Eggleston的作品，因为这些作品是彩色的。

**VL** 当创作者的意图是创造艺术时。Richard Avedon和Robert Mapplethorpe的摄影作品展现了美、欲望和完美的理念。毫不奇怪，这些成了拍卖会上最受追捧的作品。

### 照片需要被视为艺术品才具有收藏价值吗？

**GD** 摄影有很多种类，如新闻摄影、商业摄影和从一开始就是艺术的摄影。如今，各类摄影作品都值得收藏。

**LP** 人们收藏新闻摄影和历史照片，我们不能以欣赏画作的方式去欣赏它们。例如，南极航行照片在拍卖会上拍出了天价。

**VL** 11月拍出了大量NASA和其他机构进行太空探索的照片。许多照片是由身份不明的摄影师或探测器拍摄的；赋予它们价值的是它们所描绘的标志性事件和人类历史。

### 就需求和价格而言，摄影市场表现如何？

**GD** 自Opera于1994年成立以来，我们注意到，需求有显著增长，不仅我们所代表的全球知名摄影师如此，年轻的新锐艺术家也是如此。至于价格，一些照片的售价大约为六位数甚至七位数。

**LP** 我认为，除了非常优秀的作品外，价格比较平稳。去年12月有一场Ansel Adams摄影作品拍卖会，业绩不俗。

**VL** AMR的“当代摄影50指数”比2019年下跌了21%，但这并不是说整个市场都表现欠佳。Richard Avedon有一张照片创下纪录，拍得120万美元，概念艺术家和摄影师Bill Viola也度过了一个丰收年。

### 当前收藏家最感兴趣的是什么样的摄影作品？

**LP** 像Adams这样的摄影师是不折不扣的蓝筹股。另外，随着当代艺术市场的发展，人们希望照片大一点，很多都希望照片有装饰作用。

**VL** 艺术市场反映了更广泛的文化变化。例如，去年，南非视觉艺术家Zanele Muholi有一张照片创下纪录，以2.8万英镑拍出。目前，她的作品正在伦敦的泰特现代美术馆展出。目前不知名的艺术家将继续崛起，受到广泛认可。

### 在您看来，摄影作品收藏家的类型有变化吗？

**GD** 多年以来，我们注意到收藏家对摄影作品的整体兴趣在不断增加，还有许多来自其他媒介的跨界买家。这可能与博物馆、美术馆和集市举办的各种精彩摄影展有关。

**LP** 收藏家的类型在变，越来越多的传统收藏家开始改变买入方式。过去，在正统收藏家眼里，在线拍卖只是个笑话。而新客户、年轻客户很乐意在线买入大量作品。因此，我认为市场在扩大。



线上观看专家  
小组成员分享  
的详细见解

# 数据库

《财富报告》背后的数字



## 《财富报告》态度调查

### 财富趋势

平均而言，您的客户中有多大比例从以下来源获得大部分财富？

|      | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及<br>独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-----------------|-----|-------|
| 自己创业 | 47% | 56% | 44%   | 47%       | 63%  | 59% | 34% | 51%             | 44% | 49%   |
| 投资组合 | 19% | 17% | 27%   | 24%       | 23%  | 16% | 31% | 15%             | 16% | 21%   |
| 带薪工作 | 15% | 14% | 13%   | 13%       | 5%   | 11% | 18% | 25%             | 16% | 14%   |
| 混合模式 | 15% | 10% | 10%   | 9%        | 8%   | 7%  | 13% | 5%              | 16% | 10%   |
| 其他   | 4%  | 4%  | 6%    | 6%        | 1%   | 7%  | 5%  | 4%              | 9%  | 5%    |

平均而言，2020年客户的总财富发生了怎样的变化？占受访者百分比

|              | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及<br>独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|--------------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-----------------|-----|-------|
| 大幅增加 (超过10%) | 3%  | 23% | 16%   | 11%       | 0%   | 15% | 36% | 7%              | 11% | 14%   |
| 略有增加 (低于10%) | 26% | 30% | 47%   | 38%       | 29%  | 29% | 36% | 39%             | 40% | 35%   |
| 保持不变         | 16% | 25% | 25%   | 31%       | 43%  | 23% | 23% | 29%             | 33% | 27%   |
| 略有下降 (低于10%) | 33% | 16% | 11%   | 16%       | 21%  | 25% | 0%  | 11%             | 10% | 16%   |
| 大幅下降 (超过10%) | 22% | 6%  | 2%    | 3%        | 7%   | 8%  | 5%  | 14%             | 6%  | 8%    |

平均而言，2021年客户的总财富预计会有何变化？占受访者百分比

|              | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及<br>独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|--------------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-----------------|-----|-------|
| 大幅增加 (超过10%) | 15% | 34% | 21%   | 16%       | 14%  | 31% | 32% | 18%             | 14% | 22%   |
| 略有增加 (低于10%) | 49% | 46% | 60%   | 52%       | 43%  | 38% | 55% | 46%             | 51% | 49%   |
| 保持不变         | 15% | 12% | 16%   | 29%       | 43%  | 29% | 9%  | 21%             | 22% | 22%   |
| 略有下降 (低于10%) | 17% | 6%  | 2%    | 3%        | 0%   | 2%  | 5%  | 14%             | 11% | 7%    |
| 大幅下降 (超过10%) | 3%  | 1%  | 2%    | 0%        | 0%   | 0%  | 0%  | 0%              | 2%  | 1%    |

2021年，客户最担心的且对其财富影响最大的三个问题是什么？占受访者百分比

|               | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及<br>独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|---------------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-----------------|-----|-------|
| 新冠肺炎疫情的持续破坏   | 88% | 82% | 89%   | 74%       | 64%  | 79% | 82% | 86%             | 76% | 80%   |
| 国内政府政策        | 55% | 46% | 51%   | 45%       | 64%  | 40% | 50% | 46%             | 39% | 49%   |
| 税务问题          | 31% | 35% | 26%   | 58%       | 57%  | 25% | 50% | 43%             | 52% | 42%   |
| 地缘政治 (贸易战等)   | 22% | 44% | 46%   | 18%       | 21%  | 46% | 27% | 68%             | 18% | 35%   |
| 将财富传给下一代      | 19% | 35% | 47%   | 30%       | 36%  | 25% | 18% | 11%             | 29% | 28%   |
| 英国脱欧          | 4%  | 3%  | 0%    | 23%       | 0%   | 6%  | 5%  | 4%              | 45% | 10%   |
| 财富分配不均现象加剧的影响 | 7%  | 4%  | 5%    | 8%        | 14%  | 10% | 18% | 0%              | 6%  | 8%    |
| 内乱            | 11% | 4%  | 0%    | 8%        | 14%  | 2%  | 9%  | 0%              | 4%  | 6%    |
| 武装冲突          | 1%  | 1%  | 0%    | 6%        | 7%   | 4%  | 0%  | 4%              | 0%  | 3%    |

2021年，客户最期待的且对其财富影响最大的三个问题是什么？占受访者百分比

|                        | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|------------------------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 后疫情时代的新投资机会            | 86% | 89% | 89%   | 80%       | 100% | 79% | 95% | 89%         | 79% | 87%   |
| 技术颠覆是一种机遇              | 50% | 44% | 61%   | 47%       | 14%  | 52% | 64% | 43%         | 44% | 47%   |
| 改善地缘政治                 | 23% | 23% | 25%   | 24%       | 50%  | 35% | 14% | 61%         | 20% | 31%   |
| 国内政府政策                 | 33% | 31% | 26%   | 29%       | 36%  | 33% | 9%  | 11%         | 19% | 25%   |
| 将财富传给下一代               | 15% | 29% | 28%   | 26%       | 50%  | 8%  | 18% | 11%         | 25% | 23%   |
| 环境、社会和治理 (ESG) 项目带来的机会 | 17% | 20% | 40%   | 21%       | 14%  | 13% | 32% | 11%         | 25% | 22%   |
| 税务问题                   | 12% | 18% | 7%    | 33%       | 29%  | 10% | 14% | 21%         | 14% | 18%   |
| 英国脱欧                   | 3%  | 3%  | 0%    | 5%        | 0%   | 8%  | 5%  | 11%         | 23% | 6%    |

有多大比例的客户计划申请第二本护照或新的公民身份？占受访者百分比

|  | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|--|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
|  | 25% | 24% | 8%    | 24%       | 41%  | 28% | 14% | 32%         | 18% | 24%   |

您觉得客户会因新冠肺炎疫情而减少国际旅行吗？回答“是”的受访者所占百分比

|    | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|----|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 出差 | 80% | 89% | 86%   | 89%       | 79%  | 81% | 90% | 75%         | 91% | 84%   |
| 休闲 | 88% | 91% | 84%   | 83%       | 71%  | 78% | 90% | 89%         | 80% | 84%   |

您觉得客户因新冠肺炎疫情使用私人航空服务的可能性会增大还是减小？占受访者百分比

|     | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|-----|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 增大  | 45% | 32% | 42%   | 51%       | 46%  | 52% | 50% | 71%         | 33% | 47%   |
| 减小  | 16% | 29% | 9%    | 14%       | 15%  | 13% | 9%  | 11%         | 14% | 15%   |
| 无变化 | 38% | 38% | 49%   | 35%       | 38%  | 35% | 41% | 18%         | 53% | 38%   |

您的客户把子女送到国外上大学的可能性是增大还是减小了？占受访者百分比

|     | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|-----|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 增大  | 30% | 8%  | 2%    | 14%       | 29%  | 13% | 18% | 11%         | 2%  | 14%   |
| 减小  | 26% | 41% | 64%   | 45%       | 14%  | 19% | 32% | 29%         | 23% | 33%   |
| 无变化 | 44% | 51% | 34%   | 42%       | 57%  | 67% | 50% | 61%         | 74% | 53%   |

您的客户把子女送到国外上中学的可能性是增大还是减小了？占受访者百分比

|     | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|-----|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 增大  | 12% | 6%  | 2%    | 3%        | 7%   | 12% | 9%  | 7%          | 0%  | 6%    |
| 减小  | 36% | 52% | 63%   | 58%       | 36%  | 37% | 41% | 50%         | 30% | 45%   |
| 无变化 | 52% | 42% | 35%   | 38%       | 57%  | 51% | 50% | 43%         | 70% | 49%   |

说到下一代，您同意以下说法吗？回答“是”的受访者所占百分比

|                           | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|---------------------------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 我的客户在疫情期重新评估了对继任计划的态度     | 67% | 65% | 54%   | 42%       | 64%  | 62% | 75% | 36%         | 51% | 57%   |
| 我的年轻客户（40岁以下）对房地产投资有不同的态度 | 76% | 75% | 65%   | 57%       | 86%  | 77% | 73% | 68%         | 57% | 70%   |

奢侈品投资

称客户因疫情参加的慈善活动有所增加的受访者

|  | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|--|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
|  | 56% | 45% | 26%   | 45%       | 29%  | 63% | 67% | 26%         | 50% | 45%   |

称客户对以下事业越来越感兴趣的受访者.....

|           | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|-----------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 医疗保健/疾病预防 | 91% | 92% | 77%   | 81%       | 85%  | 81% | 95% | 79%         | 66% | 83%   |
| 环保        | 75% | 78% | 72%   | 66%       | 46%  | 71% | 85% | 32%         | 75% | 67%   |
| 教育        | 71% | 70% | 41%   | 50%       | 64%  | 70% | 67% | 43%         | 46% | 58%   |

称客户在疫情期间增加了对有形奢侈品投资的支出（如艺术品、古董车等）的受访者

|  | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|--|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
|  | 10% | 21% | 35%   | 21%       | 29%  | 18% | 29% | 17%         | 28% | 23%   |

客户中最流行的奢侈品投资 1 = 最流行

|       | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东 | 北美 | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国 | 区域平均值 |
|-------|----|----|-------|-----------|------|----|----|-------------|----|-------|
| 艺术品   | 2  | 2  | 1     | 1         | 1    | 1  | 1  | 1           | 1  | 1     |
| 古董车   | 4  | 5  | 2     | 2         | 2    | 3  | 2  | 6           | 2  | 2     |
| 手表    | 1  | 1  | 4     | 3         | 3    | 2  | 4  | 3           | 4  | 3     |
| 葡萄酒   | 5  | 4  | 3     | 3         | 3    | 6  | 3  | 4           | 3  | 4     |
| 珠宝    | 3  | 3  | 5     | 5         | 7    | 4  | 5  | 2           | 5  | 5     |
| 珍稀威士忌 | 6  | 6  | 9     | 6         | 7    | 7  | 6  | 8           | 7  | 6     |
| 家具    | 7  | 8  | 6     | 8         | 5    | 8  | 7  | 9           | 6  | 7     |
| 彩钻    | 8  | 9  | 7     | 9         | 7    | 5  | 10 | 6           | 10 | 8     |
| 铸币    | 10 | 10 | 8     | 9         | 5    | 10 | 8  | 5           | 8  | 9     |
| 包袋    | 9  | 7  | 10    | 7         | 7    | 9  | 8  | 10          | 8  | 10    |

住宅房产

平均而言，您客户的财富中有多大比例直接分配给了.....

|          | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|----------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 首套房和二套房？ | 20% | 17% | 22%   | 14%       | 13%  | 17% | 24% | 19%         | 20% | 18%   |
| 房地产投资组合？ | 23% | 18% | 24%   | 26%       | 22%  | 23% | 20% | 16%         | 16% | 21%   |

有多大比例的客户.....

|             | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|-------------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 2020年买了新房？  | 15% | 18% | 17%   | 20%       | 23%  | 24% | 27% | 18%         | 21% | 20%   |
| 打算2021年买新房？ | 26% | 24% | 16%   | 31%       | 32%  | 31% | 29% | 20%         | 25% | 26%   |

受新冠肺炎疫情影响，您的客户是否更可能在以下区域买房.....占受访者百分比

|            | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|------------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 度假胜地/沿海地区？ | 35% | 27% | 73%   | 57%       | 77%  | 48% | 77% | 50%         | 55% | 56%   |
| 农村地区？      | 41% | 16% | 55%   | 52%       | 46%  | 40% | 52% | 42%         | 75% | 47%   |
| 城市或市区？     | 36% | 32% | 23%   | 10%       | 7%   | 12% | 27% | 23%         | 6%  | 20%   |
| 滑雪胜地？      | 9%  | 5%  | 9%    | 26%       | 0%   | 10% | 19% | 8%          | 10% | 11%   |

买新房的主要原因是.....占受访者百分比

|            | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|------------|-----|-----|-------|-----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 改善家庭主要住宅   | 20% | 28% | 47%   | 30%       | 25%  | 17% | 40% | 24%         | 30% | 29%   |
| 新的度假住处     | 15% | 21% | 32%   | 21%       | 17%  | 38% | 20% | 20%         | 23% | 23%   |
| 移居至新的国家或地区 | 23% | 19% | 4%    | 13%       | 50%  | 17% | 10% | 32%         | 13% | 20%   |
| 税收原因       | 3%  | 7%  | 4%    | 20%       | 0%   | 4%  | 10% | 8%          | 16% | 8%    |
| 裁员或退休      | 14% | 5%  | 8%    | 8%        | 0%   | 0%  | 15% | 4%          | 3%  | 6%    |
| 教育         | 10% | 11% | 0%    | 2%        | 0%   | 6%  | 0%  | 4%          | 3%  | 4%    |

选择新房时，您的客户最看重哪些因素？ 1 = 最流行

|                  | 非洲 | 亚洲 | 澳大拉西亚 | 欧洲 (不含英国) | 拉丁美洲 | 中东 | 北美 | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国 | 区域平均值 |
|------------------|----|----|-------|-----------|------|----|----|-------------|----|-------|
| 户外空间/附近配套        | 5  | 4  | 2     | 1         | 1    | 1  | 1  | 1           | 1  | 1     |
| 住所/开发项目中或附近的办公空间 | 1  | 1  | 1     | 3         | 2    | 6  | 2  | 7           | 4  | 2     |
| 交通               | 2  | 2  | 6     | 3         | 3    | 4  | 3  | 4           | 2  | 3     |
| 住所/开发项目中或附近的休闲设施 | 6  | 7  | 3     | 2         | 5    | 2  | 4  | 3           | 7  | 4     |
| 优质医疗保健服务的可达性     | 3  | 3  | 4     | 7         | 7    | 3  | 5  | 2           | 5  | 5     |
| 互联网连接/技术         | 4  | 5  | 5     | 6         | 6    | 5  | 6  | 6           | 3  | 6     |
| 空气质量             | 7  | 6  | 7     | 5         | 3    | 7  | 7  | 5           | 6  | 7     |

## 投资房产

## 针对您客户的房地产投资组合，请说明分配给每类房产的比例

|               | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲（不含英国） | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|---------------|-----|-----|-------|----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 住宅私人租赁市场（PRS） | 26% | 20% | 27%   | 31%      | 16%  | 18% | 18% | 16%         | 34% | 23%   |
| 办公楼           | 19% | 23% | 17%   | 24%      | 16%  | 24% | 13% | 25%         | 17% | 20%   |
| 零售            | 12% | 7%  | 11%   | 8%       | 12%  | 8%  | 6%  | 12%         | 8%  | 9%    |
| 土地开发          | 6%  | 7%  | 7%    | 6%       | 15%  | 11% | 8%  | 12%         | 3%  | 8%    |
| 酒店和休闲         | 7%  | 7%  | 3%    | 9%       | 6%   | 12% | 12% | 9%          | 6%  | 8%    |
| 工业物业          | 5%  | 5%  | 14%   | 2%       | 6%   | 7%  | 8%  | 4%          | 5%  | 6%    |
| 物流            | 3%  | 4%  | 3%    | 7%       | 11%  | 5%  | 6%  | 7%          | 3%  | 5%    |
| 养老地产          | 7%  | 9%  | 1%    | 4%       | 0%   | 2%  | 6%  | 4%          | 1%  | 4%    |
| 农业用地          | 4%  | 2%  | 5%    | 1%       | 6%   | 1%  | 2%  | 1%          | 5%  | 3%    |
| 基础设施          | 2%  | 2%  | 4%    | 1%       | 2%   | 0%  | 6%  | 1%          | 1%  | 2%    |
| 教育            | 3%  | 5%  | 1%    | 0%       | 2%   | 3%  | 2%  | 1%          | 3%  | 2%    |
| 学生公寓          | 3%  | 2%  | 0%    | 1%       | 0%   | 3%  | 4%  | 3%          | 4%  | 2%    |
| 医疗保健          | 2%  | 4%  | 1%    | 1%       | 0%   | 3%  | 3%  | 3%          | 2%  | 2%    |

## 多大比例的客户计划2021年投资商业地产？

|  | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲（不含英国） | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|--|-----|-----|-------|----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
|  | 25% | 22% | 25%   | 29%      | 23%  | 23% | 30% | 21%         | 27% | 25%   |

## 您的客户越来越关注以下哪些行业？受访者百分比（最多选择三个行业）

|          | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲（不含英国） | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|----------|-----|-----|-------|----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 住宅私人租赁市场 | 29% | 21% | 26%   | 48%      | 43%  | 33% | 36% | 18%         | 37% | 32%   |
| 物流       | 10% | 23% | 19%   | 39%      | 43%  | 33% | 27% | 36%         | 20% | 28%   |
| 土地开发     | 26% | 16% | 23%   | 20%      | 43%  | 23% | 18% | 21%         | 27% | 24%   |
| 办公楼      | 19% | 32% | 9%    | 15%      | 21%  | 13% | 18% | 14%         | 17% | 18%   |
| 工业物业     | 15% | 11% | 51%   | 5%       | 21%  | 19% | 18% | 4%          | 13% | 17%   |
| 医疗保健     | 24% | 30% | 19%   | 15%      | 0%   | 25% | 23% | 7%          | 13% | 17%   |
| 养老地产     | 21% | 26% | 11%   | 14%      | 0%   | 15% | 18% | 7%          | 15% | 14%   |
| 酒店和休闲    | 11% | 11% | 4%    | 23%      | 21%  | 13% | 14% | 11%         | 13% | 13%   |
| 农业用地     | 18% | 3%  | 26%   | 3%       | 7%   | 15% | 18% | 4%          | 13% | 12%   |
| 基础设施     | 12% | 9%  | 18%   | 9%       | 14%  | 8%  | 18% | 7%          | 7%  | 11%   |
| 数据中心     | 13% | 13% | 11%   | 11%      | 7%   | 23% | 0%  | 14%         | 7%  | 11%   |
| 零售       | 20% | 10% | 9%    | 2%       | 14%  | 4%  | 9%  | 25%         | 4%  | 11%   |
| 学生公寓     | 17% | 6%  | 0%    | 9%       | 7%   | 6%  | 9%  | 11%         | 12% | 9%    |
| 教育       | 6%  | 14% | 4%    | 2%       | 7%   | 8%  | 5%  | 7%          | 2%  | 6%    |

## 关于ESG主题的房地产投资 回答“是”的受访者所占百分比

|                                | 非洲  | 亚洲  | 澳大拉西亚 | 欧洲（不含英国） | 拉丁美洲 | 中东  | 北美  | 俄罗斯及独立国家联合体 | 英国  | 区域平均值 |
|--------------------------------|-----|-----|-------|----------|------|-----|-----|-------------|-----|-------|
| 您的客户对ESG主题投资的兴趣是否高于12个月前？      | 42% | 46% | 60%   | 46%      | 38%  | 33% | 65% | 9%          | 51% | 43%   |
| 您的客户是否认为自己拥有所有相关信息，能评估ESG相关投资？ | 30% | 20% | 36%   | 53%      | 36%  | 27% | 70% | 35%         | 43% | 39%   |

“态度调查”结果基于600多位私人银行家、财富顾问和家族办公室的回复，这些人的财富合计超过3.3万亿美元。调查于2020年10月/11月进行。如需要有关特定国家/地区的数据，请发送电子邮件至siobhan.leahy@knightfrank.com

如果您希望参与来年的调查，也请与我们联系。所有受访者都将收到完整的国家/地区数据集。



请前往我们的网站，了解我们的调查方法、统计的亿万富翁人口和城市级数据

## 莱坊财富规模评估模型

| 国家/地区       | 高净值人口（超过100万美元） |            |            |            | 变幅      |         |         | 超高净值人口（超过3,000万美元） |         |         |         | 变幅      |         |         |
|-------------|-----------------|------------|------------|------------|---------|---------|---------|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|             | 2015            | 2019       | 2020       | 2025       | 2019-20 | 2015-20 | 2020-25 | 2015               | 2019    | 2020    | 2025    | 2019-20 | 2015-20 | 2020-25 |
| 全球          | 42,631,231      | 52,946,429 | 48,505,781 | 68,185,442 | -8%     | 14%     | 41%     | 392,038            | 509,252 | 521,653 | 663,483 | 2%      | 33%     | 27%     |
| 非洲          | 248,908         | 251,511    | 231,309    | 290,079    | -8%     | -7%     | 25%     | 3,330              | 3,127   | 3,270   | 4,361   | 5%      | -2%     | 33%     |
| 亚洲          | 7,885,560       | 12,073,601 | 10,421,021 | 15,221,529 | -14%    | 32%     | 46%     | 65,350             | 104,570 | 116,697 | 161,878 | 12%     | 79%     | 39%     |
| 澳大拉西亚       | 541,129         | 699,644    | 663,986    | 928,071    | -5%     | 23%     | 40%     | 3,476              | 4,790   | 5,263   | 6,689   | 10%     | 51%     | 27%     |
| 欧洲          | 11,726,729      | 15,334,637 | 14,222,839 | 21,257,622 | -7%     | 21%     | 49%     | 109,118            | 150,541 | 151,665 | 185,860 | 1%      | 39%     | 23%     |
| 拉丁美洲        | 1,320,373       | 1,341,985  | 1,105,343  | 1,481,842  | -18%    | -16%    | 34%     | 14,288             | 16,770  | 14,504  | 18,060  | -14%    | 2%      | 25%     |
| 中东          | 812,349         | 1,259,070  | 1,117,232  | 1,445,362  | -11%    | 38%     | 29%     | 22,872             | 33,236  | 29,880  | 37,241  | -10%    | 31%     | 25%     |
| 北美          | 19,601,000      | 21,288,941 | 20,173,329 | 26,794,070 | -5%     | 3%      | 33%     | 163,727            | 183,239 | 190,085 | 236,297 | 4%      | 16%     | 24%     |
| 俄罗斯及独立国家联合体 | 495,183         | 697,040    | 570,722    | 766,867    | -18%    | 15%     | 34%     | 9,877              | 12,979  | 10,289  | 13,097  | -21%    | 4%      | 27%     |
| 阿根廷         | 127,855         | 95,229     | 85,583     | 106,255    | -10%    | -33%    | 24%     | 1,147              | 861     | 881     | 1,045   | 2%      | -23%    | 19%     |
| 澳大利亚        | 134,050         | 167,064    | 176,862    | 215,075    | 6%      | 32%     | 22%     | 1,995              | 2,818   | 3,124   | 3,760   | 11%     | 57%     | 20%     |
| 巴西          | 447,933         | 466,032    | 373,433    | 481,158    | -20%    | -17%    | 29%     | 5,653              | 5,845   | 5,140   | 6,316   | -12%    | -9%     | 23%     |
| 加拿大         | 952,632         | 1,116,925  | 1,102,765  | 1,404,006  | -1%     | 16%     | 27%     | 7,890              | 9,259   | 10,025  | 12,342  | 8%      | 27%     | 23%     |
| 中国内地        | 3,735,100       | 7,195,011  | 5,843,228  | 9,105,036  | -19%    | 56%     | 56%     | 29,771             | 60,832  | 70,426  | 103,042 | 16%     | 137%    | 46%     |
| 埃及          | 30,009          | 27,586     | 30,355     | 38,630     | 10%     | 1%      | 27%     | 608                | 504     | 583     | 711     | 16%     | -4%     | 22%     |
| 法国          | 1,474,054       | 2,555,336  | 2,554,936  | 3,608,769  | 0%      | 73%     | 41%     | 12,752             | 17,119  | 15,503  | 23,692  | -9%     | 22%     | 53%     |
| 德国          | 1,837,596       | 2,971,934  | 2,840,102  | 4,121,842  | -4%     | 55%     | 45%     | 19,889             | 27,607  | 28,396  | 37,554  | 3%      | 43%     | 32%     |
| 希腊          | 107,235         | 119,002    | 95,917     | 151,363    | -19%    | -11%    | 58%     | 865                | 1,013   | 678     | 958     | -33%    | -22%    | 41%     |
| 中国香港特别行政区   | 205,144         | 272,287    | 279,090    | 375,632    | 2%      | 36%     | 35%     | 3,408              | 4,447   | 5,042   | 6,341   | 13%     | 48%     | 26%     |
| 匈牙利         | 27,770          | 31,674     | 29,710     | 39,842     | -6%     | 7%      | 34%     | 175                | 226     | 242     | 313     | 7%      | 38%     | 30%     |
| 印度          | 280,378         | 378,898    | 350,050    | 611,503    | -8%     | 25%     | 75%     | 5,428              | 6,993   | 6,884   | 11,198  | -2%     | 27%     | 63%     |
| 印度尼西亚       | 14,730          | 23,594     | 21,430     | 45,063     | -9%     | 45%     | 110%    | 516                | 730     | 673     | 1,125   | -8%     | 30%     | 67%     |
| 爱尔兰         | 195,554         | 233,836    | 239,466    | 326,430    | 2%      | 22%     | 36%     | 2,035              | 2,253   | 2,560   | 3,230   | 14%     | 26%     | 26%     |
| 意大利         | 1,367,740       | 1,451,979  | 1,214,736  | 1,979,311  | -16%    | -11%    | 63%     | 10,886             | 10,747  | 10,441  | 14,721  | -3%     | -4%     | 41%     |
| 日本          | 2,184,691       | 2,463,205  | 2,228,305  | 2,682,897  | -10%    | 2%      | 20%     | 10,840             | 13,557  | 14,755  | 17,004  | 9%      | 36%     | 15%     |
| 肯尼亚         | 3,321           | 4,235      | 3,323      | 4,840      | -22%    | 0%      | 46%     | 89                 | 106     | 90      | 110     | -15%    | 1%      | 22%     |
| 马来西亚        | 15,226          | 17,936     | 16,442     | 22,354     | -8%     | 8%      | 36%     | 515                | 628     | 606     | 801     | -3%     | 18%     | 32%     |
| 墨西哥         | 252,282         | 271,676    | 241,152    | 318,011    | -11%    | -4%     | 32%     | 3,426              | 3,470   | 3,287   | 4,140   | -5%     | -4%     | 26%     |
| 摩纳哥         | 6,331           | 7,571      | 8,096      | 10,474     | 7%      | 28%     | 29%     | 145                | 179     | 184     | 222     | 3%      | 27%     | 21%     |
| 新西兰         | 158,782         | 226,134    | 208,384    | 359,251    | -8%     | 31%     | 72%     | 1,450              | 1,936   | 1,904   | 2,886   | -2%     | 31%     | 52%     |
| 尼日利亚        | 56,444          | 53,021     | 43,571     | 52,029     | -18%    | -23%    | 19%     | 821                | 855     | 867     | 992     | 1%      | 6%      | 14%     |
| 菲律宾         | 14,423          | 14,570     | 13,936     | 18,989     | -4%     | -3%     | 36%     | 542                | 524     | 489     | 658     | -7%     | -10%    | 35%     |
| 波兰          | 48,922          | 64,573     | 68,146     | 130,461    | 6%      | 39%     | 91%     | 608                | 720     | 878     | 1,418   | 22%     | 44%     | 61%     |
| 葡萄牙         | 104,035         | 126,104    | 104,374    | 130,052    | -17%    | 0%      | 25%     | 891                | 1,106   | 841     | 983     | -24%    | -6%     | 17%     |
| 罗马尼亚        | 24,836          | 33,459     | 25,848     | 34,486     | -23%    | 4%      | 33%     | 215                | 212     | 290     | 379     | 36%     | 35%     | 31%     |
| 俄罗斯         | 361,899         | 513,189    | 404,882    | 557,988    | -21%    | 12%     | 38%     | 6,721              | 9,015   | 8,015   | 10,346  | -11%    | 19%     | 29%     |
| 沙特阿拉伯       | 178,023         | 281,003    | 239,198    | 287,115    | -15%    | 34%     | 20%     | 2,146              | 6,402   | 7,020   | 8,416   | 10%     | 227%    | 20%     |
| 新加坡         | 201,157         | 275,903    | 244,700    | 387,836    | -11%    | 22%     | 58%     | 2,731              | 3,387   | 3,732   | 4,888   | 10%     | 37%     | 31%     |
| 南非          | 50,823          | 52,109     | 44,605     | 63,404     | -14%    | -12%    | 42%     | 910                | 768     | 742     | 977     | -3%     | -18%    | 32%     |
| 韩国          | 947,423         | 1,082,684  | 1,086,328  | 1,620,536  | 0%      | 15%     | 49%     | 6,349              | 6,918   | 7,354   | 9,985   | 6%      | 16%     | 36%     |
| 西班牙         | 695,667         | 1,157,662  | 886,014    | 1,399,670  | -23%    | 27%     | 58%     | 5,428              | 6,861   | 5,938   | 8,233   | -13%    | 9%      | 39%     |
| 瑞典          | 420,388         | 598,488    | 590,539    | 864,502    | -1%     | 40%     | 46%     | 4,132              | 4,712   | 5,243   | 8,350   | 11%     | 27%     | 59%     |
| 瑞士          | 714,531         | 760,930    | 773,076    | 874,540    | 2%      | 8%      | 13%     | 6,756              | 6,907   | 7,553   | 8,301   | 9%      | 12%     | 10%     |
| 中国台湾        | 103,031         | 108,144    | 110,369    | 124,056    | 2%      | 7%      | 12%     | 1,888              | 1,951   | 1,996   | 2,248   | 2%      | 6%      | 13%     |
| 坦桑尼亚        | 3,106           | 4,002      | 3,700      | 4,192      | -8%     | 19%     | 13%     | 75                 | 95      | 84      | 92      | -12%    | 11%     | 10%     |
| 泰国          | 23,932          | 32,303     | 31,357     | 36,330     | -3%     | 31%     | 16%     | 687                | 1,028   | 990     | 1,140   | -4%     | 44%     | 15%     |
| 土耳其         | 172,239         | 145,810    | 114,821    | 187,095    | -21%    | -33%    | 63%     | 1,957              | 1,789   | 1,429   | 2,045   | -20%    | -27%    | 43%     |
| 乌干达         | 798             | 1,098      | 1,138      | 1,633      | 4%      | 43%     | 43%     | 10                 | 15      | 16      | 20      | 7%      | 60%     | 25%     |
| 阿联酋         | 171,015         | 193,641    | 155,929    | 205,664    | -19%    | -9%     | 32%     | 1,818              | 1,663   | 1,305   | 1,592   | -22%    | -28%    | 22%     |
| 英国          | 2,515,426       | 2,427,847  | 2,165,040  | 3,809,638  | -11%    | -14%    | 76%     | 17,877             | 16,491  | 16,370  | 22,741  | -1%     | -8%     | 39%     |
| 美国          | 18,648,368      | 20,172,016 | 19,070,564 | 25,390,064 | -5%     | 2%      | 33%     | 155,838            | 173,980 | 180,060 | 223,955 | 3%      | 16%     | 24%     |
| 越南          | 15,453          | 20,645     | 19,491     | 25,812     | -6%     | 26%     | 32%     | 18                 |         |         |         |         |         |         |

# 我们的全球网络

莱坊在全球57个国家及地区设有488个办事处，拥有一支由2万多名房地产专业人士组成的团队（包括专门的私人房产管理服务部门），提供兼具国际视野和本地经验的全球化服务。您可以在这些页面上找到相关信息，了解我们能为您提供哪些帮助

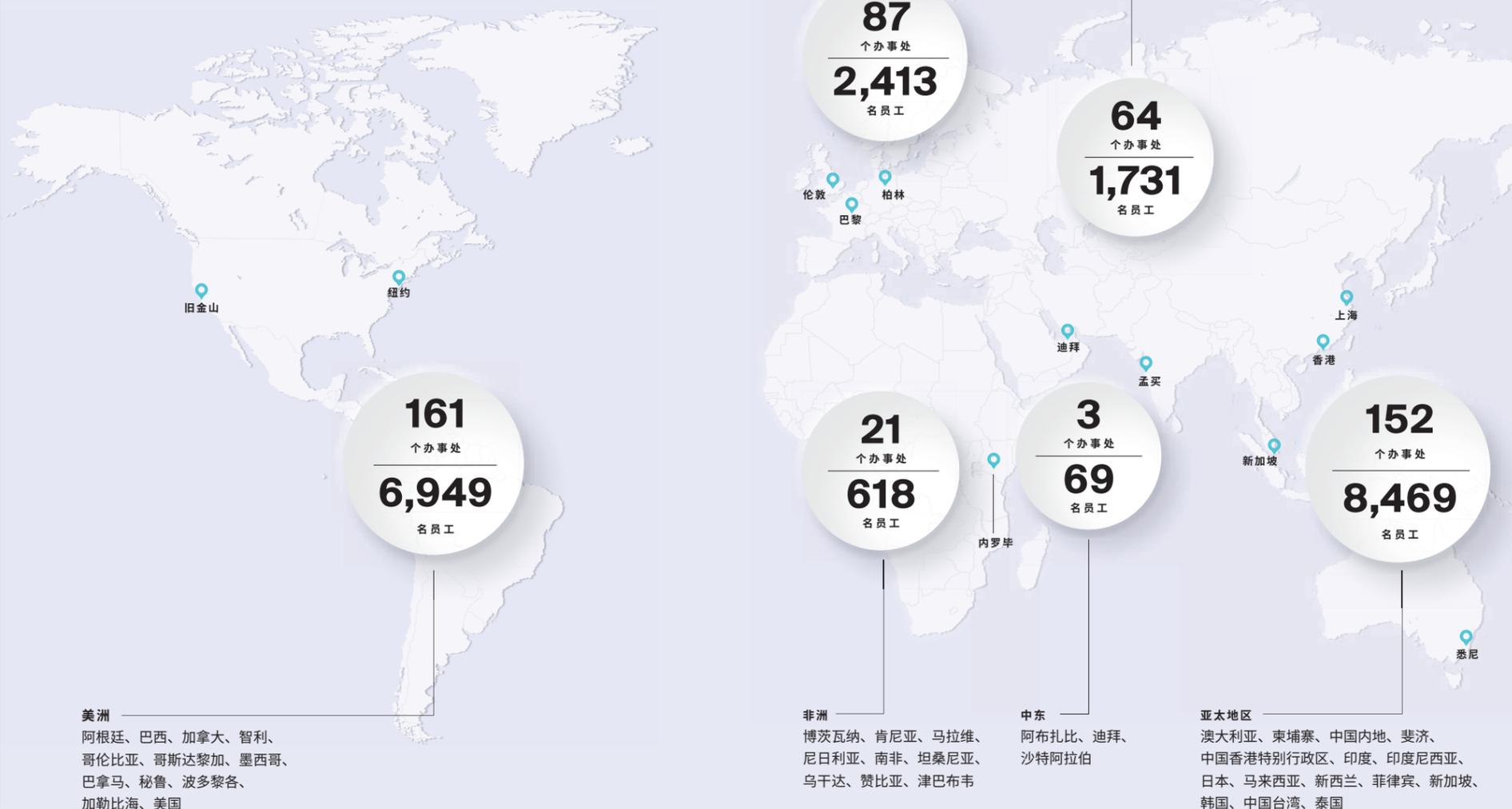
**在** 房地产业，人为因素很容易被忽视。在莱坊，我们的宗旨是与您合作，共谋房地产投资事业。我们相信，只有通过个性化的互动，才可确保为每一位客户找到最符合其需求的商业或住宅地产。

作为一家拥有125年历史的合伙制企业，我们既不归银行所有，也不对股东负有义务。这对于我们确保建议的质量和公正性至关重要。而这种伙伴关系原则也适用于我们的客户。我们历来重视与全球各地的伙伴建立长远合作关系，有些关系长达数十年之久，我们为此深感自豪。

## 门户城市

即使在如今即时互联的世界，我们也相信门户城市依然存在。而在这些城市，我们拥有得天独厚的优势，能为客户提供一流的服务，达成最佳服务效果。

在57个国家及地区设有488个办事处



# 认识我们的全球私人房产管理服务团队

莱坊私人房产管理服务团队为全球的高净值客户、家族办公室及其顾问提供有关住宅和商业地产的咨询服务。通过四支专门的私人房产管理服务团队与我们的大使网络，我们有效地管理着全球的私人客户关系，包括9,000名超高净值人士，确保客户享有单线联系、优质服务和长期合作关系，代代相传。

## 全球



## 海峡群岛



## 法国



## 中东



## 澳大利亚



## 我们的服务

### 商业地产

#### 行业

- |            |       |
|------------|-------|
| 汽车         | 物流和工业 |
| 数据中心       | 办公楼   |
| 能源与可持续发展咨询 | 公共部门  |
| 花园中心       | 零售与休闲 |
| 医疗保健       | 专业地产  |
| 酒店         | 学生宿舍  |

#### 服务

- |             |          |
|-------------|----------|
| 建筑咨询        | 规划       |
| 商业税率        | 私人房产管理服务 |
| 债务咨询        | 房地产资产管理  |
| 开发          | 研究       |
| 能源          | 重组和复苏    |
| 灵活办公解决方案    | 售后返租     |
| 全球资本市场      | 战略咨询     |
| 国际租户服务      | 英国资本市场   |
| 租赁咨询        | 估价       |
| 租户服务与商业地产代理 |          |

### 住宅

#### 行业

- |        |          |
|--------|----------|
| 拍卖     | 农村房产与管理  |
| 乡村别墅   | 老年生活     |
| 马术房产   | 体育房产     |
| 农场与庄园  | 学生租赁     |
| 金融     | 城镇房产     |
| 室内设计   | 英国住宅资本市场 |
| 新房     | 滨水区与河滨   |
| 私人租赁市场 |          |

#### 专业的服务

- |          |              |
|----------|--------------|
| 经济适用房    | 诉讼           |
| 农业咨询     | 制图           |
| 小区管理     | 海事咨询         |
| 建后出租     | 按揭与保险(莱坊金融部) |
| 建筑咨询     | 搬家服务         |
| 买卖       | 海外房产         |
| 中国及南亚服务部 | 规划           |
| 强制购买     | 私人房产管理服务     |
| 企业搬迁服务   | 私人住宅咨询       |
| 客户服务     | 物业管理         |
| 开发咨询     | 公共部门         |
| 农场管理     | 研究           |
| 林业       | 农村资产管理       |
| 机构房产     | 农村房产         |
| 室内设计     | 俄罗斯服务部       |
| 投资       | 销售           |
| 投资租赁管理   | 老年生活         |
| 日本服务部    | 短租           |
| 土地服务代理   | 体育服务部        |
| 业主服务     | 学生租赁         |
| 续租       | 优质客户         |
| 租借产权改革   | 有租约房产投资      |
| 租赁       | 英国住宅资本市场     |
| 租赁管理     |              |

# 结语

ANDREW SHIRLEY, 编辑



这是我编辑的第十三期《财富报告》。这次的编撰经历不能算是不幸运，但至少有些特别。

在英国，由于新冠肺炎疫情封城和活动限制，很少有人会登门拜访。这是我第一次无法面对面进行采访，也没有与非常优秀的编辑和设计团队当面开会，而整个报告的付诸出版离不开他们的努力。

在此过程中，我感到与同事隔绝了吗？当然有，我很想见他们，但在微软协作软件Microsoft Teams的帮助下，我们说的话可能比以往任何时候都要多，在某种意义上说，我们之间的关系变得更加紧密了。可以说，我们的效率提高了。

报告本身受到影响了吗？在我看来，没有受到影响，我希望身为读者的您也会这样想。我为此感觉骄傲，为我们的团队自豪。您可能说，这像一则广告，完美地展现了很多人过去12个月在家办公取得的伟大成果。

类似的成功案例使一些人认为办公室和商务

旅行已死。但我不这样认为。虽然技术可以复制过程，但不能替代一切。例如，技术无法与人们产生偶然的互动，无法激发您的灵感，无法带来新的想法和思维方式。

举例来说，如果我去年没有参加坎帕拉的《财富报告》发布会，我就不会坐在Vusi Thembekwayo旁边，也不会看到观众在他应邀即兴演讲时表现出来的兴奋之情。于是，我肯定不会联系他，也不会为今年的报告采访通过Teams采访他。

从整个人生来看，这也许只是一件小事，但我的采访有可能给另一个人带来意外的投资机会或是未曾预料到的职业转折点。正如我这一期也采访过的摄影师David Yarrow所说的那样，他就有过这样的经历。

我希望，随着疫情的结束，生活恢复常态，我们不会丧失旅行的冲动；希望在编写下期《财富报告》的时候，我们又可以真正地面对面见面了。



扫描二维码，获取有关《财富报告》的定期更新

## 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

## 出版物

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

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



## 重要声明

© 2021.保留所有权利。

本出版物只提供一般性的信息梗概，并非权威报告，不得以任何方式依赖其中的内容。虽然我们认为，在准备所列之信息、分析结果和观点内容时已严格遵照标准要求，但对于因使用或参考本出版物的内容所造成的任何错误、损失或损害，莱坊概不负责。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。本出版物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。读者不应依据本出版物的信息采取任何作为或不作为。

在编制本出版物时，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，英国金融行为管理局尚未授权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）。

事先未经莱坊的书面许可，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莱坊事先书面批准，严禁复制本出版物的任何部分。

Knight Frank LLP是一个由独立公司组成的国际网络的成员之一，这些公司可以使用“Knight Frank”这一名称和或徽标作为其公司名称的全称或一部分。任何“Knight Frank”实体均不能担任任何其他“Knight Frank”实体的代理人，亦无相应的代表权、约束权或承担任何其他义务的权利。本出版物根据不同来源的信息编撰而成，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。如若适用，任何对莱坊的引述均包括莱坊全球网络。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。

《财富报告》载有多篇文章，信息丰富，内容从财富人口到房地产价格变化、慈善活动等，十分广泛。绝大多数这些文章都是独立策划的结果。但有时候，我们会与合作伙伴合作撰写文章，并把这类文章称为“合作内容”。对于合作撰写的任何内容，如果合作伙伴为我们提供了补偿或者为文章编写工作提供了资助，我们会将其清楚地标为“合作内容”。对于由合作伙伴提供全部或部分资助的文章，莱坊保留对此类内容的编辑权和控制权，所有合作内容均由我们内部的编辑团队撰写。

125

与您并肩同行125载的地产伙伴