

财富报告



第16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

Thusal Bennett

James Culley

Lee Elliott

Kate Everett-Allen

Patrick Gower

Antonia Haralambous

Anna Ward

项目管理

Natasha Mistry

市场推广

Lauren Haasz

公关

Astrid Recaldin

—

助理编辑

Sunny Creative

设计与指导

Quiddity Media

数据可视化

Court Three

品牌与创意顾问

Woven

人物摄影

Graham Lee

插图

Stephen Cheetham

印刷

Optichrome

所有莱坊员工的联系方式如下：名.姓@knightfrank.com

定义和数据

HNWI

高净值人士，即含自住住宅在内，资产净值达到或超过100万美元的人士。

UHNWI

超高净值人士，即含自住住宅在内，资产净值达到或超过3,000万美元的人士。

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）现已踏入第十五个年头，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。

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多个国家和地区的超高净值人士、超高净值人士和亿万富翁人群的财富规模进行评估。此外，我们运用模型评估分析了全球100座城市高净值人士和超高净值人士的数量。



态度调查——2022年的态度调查基于600余位私人银行家、财富顾问、中介和家族办公室于2021年10月-11月期间给出的反馈，他们为超高净值客户管理着价值逾3.5万亿美元的资产。特别鸣谢：肯尼亚Absa银行、阿尔法银行、Ambit金融、澳大利亚澳新银行、新西兰澳新银行、英美贸易组织、Caleo资本、中华保险、瑞士信贷集团、Dry联合公司、Edelweiss集团、新西兰Forsyth Barr、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、Kathrein私人银行、捷克商业银行、麦格理银行、马来亚银行菲律宾分行、梅瑞兹证券有限公司、Motilal Oswal、Nabo资本、澳大利亚国家银行、NCBA集团、NH投资证券有限公司、Ruffer LLP、肯尼亚Sanlam公司、SK证券有限公司、肯尼亚斯坦比克银行、三井住友信托银行、大华银行私人银行、Walsh Bay Partners和西太平洋银行。

封面的选择



如今全球仍深受疫情困扰，因此今年的《财富报告》比往年更需要消除困惑，力求拨开迷雾看清局势。为了体现这一理念，本年度报告的封面设计采用纷乱错落的元素集合。我们从自然中获得灵感，尤其是棕鸟群飞，并结合本年度报告的主题之一“数据与数字世界”，呈现出蔚为壮观的画面图案。此外，佐以精妙的衬托效果，将读者的视线引导至二维码处，提示读者扫码开启在线旅程。

了解更多

读者若有兴趣了解更多，可以扫描二维码，轻松访问《财富报告》全新英文数字平台提供的更多内容与数据。



重要声明

© 2022.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。虽然我们认为是，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所在地。

卷首语

Rory Penn-莱坊私人房产管理服务主管

对于有幸成为房产业主或其他有形资产所有者的人士而言，2021年无疑是收获满满的一年。我们追踪的任何一项指标，无论是豪宅价格、超高净值人士数量，还是私人飞机起降数，均证实了这一点。



怀着极大的荣幸，谨向各位呈现《财富报告》第16版。这是新冠疫情爆发之后，莱坊精心呈现的第二版专业财富报告。

尽管时局不稳，全球创造的财富依然可观：去年，资产净值达到或超过3,000万美元的人数增长了近10%。莱坊致力于立足当前，展望未来，提供专业的趋势与机遇分析，帮助客户深入了解不断变化的房地产市场。

疫情期间，大家清楚地认识到，财富不可能存在于泡沫之中。我们需要看清：不平等程度正在加剧，在许多人看来，应对气候变化的斗争已经到达“转折点”。

本期报告收录了多篇发人深省的文章。每位供稿人均身处前沿，运用专业能力应对当今世界一系列最重大的问题：无论是“为地球奋斗奖”（由威廉王子创设的开创性奖项）倡议的首席执行官、最早的女性技术先驱和慈善家……抑或是本期报告有幸邀请到的其他有识之士。衷心希望大家能和我一样，从这些供稿人的见解中受到启发。

技术的发展越来越快，我们聚焦元宇宙的美丽新世界和大量新兴加密货币投资产生的机会，寄望于跟上技术发展的步伐。

莱坊同样在砥砺前行。令我们欣喜的是，私人房产管理服务网络已扩展至纽约和新加坡，相关团队与原有的伦敦和迪拜私人客户团队合作，于美国建立了新的商业联盟，并设定了宏大的净零目标。

若您希望莱坊助您实现目标或愿景，请随时与我们联系。莱坊品牌拥有私人房产管理服务，以及不断扩张的网络，必将竭诚为您提供帮助。

目录

《财富报告》共分六章，通过指数分析、专家见解、深度访谈、未来观点以及数据，带您踏上一段独特的旅程，助您深入了解影响生活、工作、投资、回报等方面的关键问题

12

第1章 财富

32

第2章 投资

48

第3章 住宅

68

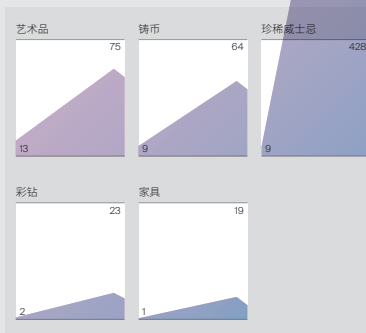
第4章 城市

82

第5章 藏品

96

第6章 数据库



表现

常规数据收集结果——从豪宅到奢侈品投资

14 积累、资产和加速

分析全球财富人口

36 “权力属于人民”

商业地产的私人资本趋势数据图

50 持续升温

国际豪宅指数（PIRI 100）分析

58 豪宅预测

2022年度豪宅市场预测

70 城市万岁

位于年度城市财富指数排名榜首的城市

78 高空翱翔

2021年度私人飞机起降数

84 热情所在

威士忌还是葡萄酒？莱坊奢侈品投资指数的研究成果

96 数据库

《财富报告》背后的数字

意见与见解

专家观点：财富创造者面临的重大问题

18 财富内观

财富行业十位专家给出重要建议，并警示最大风险

26 奢侈品的不可持续性

Liam Bailey质疑奢华的生活方式是否经得起审视

34 制定投资计划

推动投资决策的两大主题：区块链和房地产

40 25个主题环视全球

全球团队分享房地产投资选择

43 面向未来

推动ESG相关房地产投资的要素是哪些？

56 城市趋势

欧洲的二套房趋势

60 住宅热点

莱坊精选的潜力街区

72 狮城绿意

为什么新加坡正在成为财富和可持续发展中心

人物专访

鼓舞人心和发人深省的对话

6 科技巨头

数码先驱Stephanie Shirley女爵和萧逸 (Yat Siu) 分享各自的故事

24 征税时间

Erica Payne以说服百万富翁缴纳更多赋税为己任

44 终极投资

“为地球奋斗奖”倡议组织首席执行官 Hannah Jones讲述保护地球的方式

90 拯救尼莫

Natalia Perry讲述保护印度尼西亚偏远村落的漫长旅程

未来展望

关注未来的特别系列

30 房产终极前沿

探索太空旅游业与房地产的未来

46 开启物质数字化

数字与实体房地产的结合——进入元宇宙

66 未来住宅

100年后的住宅会是什么样子？

80 未来城市

四大全新城市中心：从沙特阿拉伯到火星

94 迈向元宇宙时代

超级游艇的未来



供稿人简介

进一步了解本年度《财富报告》供稿人



Flora Harley
《财富报告》副主编，热爱经济学，日益关注数字世界



Kate Everett-Allen
国际住宅研究部主管，山地爱好者和摄影师，负责策划本报告的住宅章节



Antonia Haralambous
她对地缘政治和足球兴趣浓厚，在投资章节的“权利属于人民”部分提供关于私人资本和房地产的见解



James Culley
数据科学部主管，对芬兰的一切事物均有浓厚兴趣，为财富规模评估模型计算数据



Anna Ward
开发研究团队成员，热爱西班牙文化，戏剧爱好者，提供“未来住宅”部分的预测



Thusal Bennett
GIS团队成员，喜欢将科学应用于空间数据，为“未来预测”一文处理逾3,000万个数据点

重要发现

莱坊全球研究部主管Liam Bailey分享他对于
《财富报告》第16版的重要见解

我

们撰写《财富报告》的目的在于就财富创造对投资市场的影响进行年度评估，同时指出机会和风险。本年度的报告，勾勒出了一幅颇具戏剧性的画面。全球疫情爆发后，经济、财富和房地产市场正在加速改变，为投资者提供了越来越多的选择，也带来了越来越多的系统性风险。



p14

财富激增……

去年的全球经济反弹推动了财富的创造。在全球范围内，超高净值人士的数量较12个月前增加了52,000人，增幅达9.3%。这一增长分布态势均匀，其中北美以12.2%的增幅略高于其他地区。而非洲是唯一一个财富人士数量减少的地区。正如我们所探讨的那样，白手起家的年轻超高净值人士（占总人数的21%）数量的增长，将推动全新的投资主题与创新。

p20

……引发强烈反弹

根据态度调查，83%的受访者预计，今年其客户的财富将进一步增长。我们预计，截至2026年，全球超高净值人士数量将进一步增长28.3%。因此，政府出台了更多致力于解决贫富不均等问题的政策。以资产而非收入为课税标准的财富税将会增加，低税管辖区的数量将会减少。

p23

突破封禁——全球化正在兴起

虽然国际机场的入境人数较疫情前降低了72%，但很多旅客往往赶在边境关闭的前一刻飞抵入境，莱坊的判断是：国际化需求只增不减。约15%的超高净值人士计划申请第二国护照或公民身份，其中36%的超高净值人士希望追求更优的生活品质。随着全球出口创造新高，跨境房地产投资不断增加，全球化趋势正占据主导地位。

p34

技术，变革的加速器

数字先驱Stephanie Shirley女爵见证了变革的速度。在她从业之初，计算机仍然使用原始的穿孔卡片进行编程（参见第6页）；而到了2021年底，全球加密资产市场价值2.4万亿美元，在不到两年的时间里增长了12倍。您不了解加密货币？——别担心，8,000种加密货币，总有一款适

合您。事实上，18%的超高净值人士已拥有某种加密货币，11%的人士投资非同质化代币（NFT），超过60%的态度调查受访者认为区块链技术是一项机遇。还需要更强说服力？我们报道了一款数字古驰手袋，其售价甚至高于实体包。若您仍想深入探索，请准备好来了解一下能够对您的数字资产版权进行保护的元宇宙场景类型吧（参见9页）——您是持开放态度，还是依旧保留意见？

p36

私人资本推动房地产投资

越来越多的私人资本正在涌入房地产市场。2021年，私人投资者对房地产的投资增长了52%，而机构投资额仅增长了29%。如今，私人资本占有所有投资交易的35%。今年，多达23%的超高净值人士计划投资房地产。我们认为，写字楼将是最大的投资目标，而物流将首次取代住宅，成为第二大投资目标。

p40

房地产创新

疫情正在引发商业环境混乱，而地产业正处于震中位置。根据莱坊全球团队评估，宜优先关注的项目包括：绿氢生产（澳大利亚拥有足够的土地，可满足全球预期需求）；非洲的可再生能源（数据中心位于大裂谷地热泉附近）；中东的农业科技和水产养殖；以及儿童保育和教育部门、林业和葡萄园的机会。此外，我们还深入探索了混合办公的最新趋势。要论个中关窍？若您只局限于在家或在办公室工作，那您还没有进一步放开思路。

p43

ESG呈上升趋势，并受到密切关注

“ESG”这三个字母日益主导着投资风向。约80%的富裕投资者希望拥有更多符合ESG标准的资产，主要原因是为确保投资组合能够抵御未来风险——正

如我们报道的，“最环保”办公室的价值溢价高达18%，那么何乐而不为呢？未来投资的最大障碍是“缺乏机会”——对于开发商而言，投资方向是非常明确的。不过，由于私人飞机出行量在一年内增长47%（参见第78页），我们及时就奢侈品行业核心的可持续发展难题展开了探讨（参见第26页），并呈现了有望解决五大环境挑战的一些创新示例（参见第44页）。

p50

豪宅成为投资领域的首选

2021年，豪宅的平均价值增长了8.4%，这是2008年首次推出“国际豪宅指数（PIRI 100）”以来最高的年度增幅。在我们追踪的所有市场中，仅有7个市场的价格在2021年出现下降。综合考量后，我们就表现优异的市场（迪拜，增幅为44%）、最昂贵的市场（摩纳哥高端市场，准入价格为3,400万美元）以及需求量最大的市场（在普罗旺斯拥有房产的业主来自53个国家，普罗旺斯是欧洲最多样化的市场）进行了深入研究。

p58

豪宅预测

豪宅市场的繁荣远未失去动力，而是方兴未艾。根据我们对2022年豪宅价格的预测，迪拜、迈阿密和苏黎世处于领先地位。预计到今年年底，豪宅价格将上涨10%至12%。2022年，预计亚洲城市的房价涨幅将有所放缓，但价格仍将走高。值得关注的主题是：房产代理商将抱怨存量不足，而买家将抱怨税收上涨及调控措施，各城市的需求将有所恢复——不过，需要关注中国房地产市场放缓带来的影响。

p84

精品葡萄酒和名表领跑投资

去年奢侈品收藏市场表现强劲，相关藏品在全球各大拍卖行的成交额创下了历

史新高，相较于豪宅市场毫不逊色。根据莱坊奢侈品投资指数来看，以精品葡萄酒和名表居首，全年涨幅高达16%；艺术品市场实现13%的两位数回报率。在数字化创新的帮助下，收藏家的数量增加，NFT的繁荣吸引了更多年轻收藏家进入市场。

p94

超级游艇、尼莫、火山城市等等……

尽管《财富报告》的版面十分宝贵，但我们仍留出了足够的空间来记录超级游艇的盛况：2021年，在海湾地区买家的引领下，订单增长了6%；我们预计，红海沿岸将成为下一处超级游艇中心。Andrew Shirley独具慧眼，将小丑鱼、侏罗纪公园与一片面积达7.5万公顷的创新自然保护区联系起来，该自然保护区拥有可持续旅游业及水下数据中心（参见第90页）。此外，莱坊对新城市形态进行了充分评估，范围涵盖40个国家与地区的150处全新中心，包括一处由比特币资助、位于萨尔瓦多火山脚下的“比特币城”（参见第80页）。更令人惊喜的是，莱坊再次讨论了地产业的终极前沿——太空地产（参见第30页）。更多内容，敬请阅读文章……

更多文章，请访问
我们的线上英文
数字平台



科技 巨头

科技正不断改变着人们娱乐、工作和投资的方式。

《财富报告》与来自数字时代不同时期的两位创业者会面，畅谈元宇宙、平等和慈善事业

请叫我Steve

软件行业先驱、慈善家Stephanie Shirley女爵应邀，对话《财富报告》编辑Andrew Shirley



1939年，Stephanie Shirley女爵匆匆离开维也纳。那是在希特勒残忍暴虐的大屠杀之前，约1万名犹太儿童跳上了“儿童转移计划”（Kindertransport）

的火车，前往英国开启新的生活。在他们之中，Stephanie女爵带着寥寥数件行李，成为其中的一员。

80多年后，我们在电话里谈起那之后发生的故事。其实，我们本计划在她位于泰晤士河畔利镇的家中见面，但奥密克戎毒株让计划难以成行。事实证明，这算得上是幸运的决定——因为在那几天后，我被检测出新冠病毒阳性。若因我而感染新冠肺炎，对她的传奇人生而言大可不必。

Stephanie Shirley女爵的经历真可谓精彩非凡，而记载她传奇人生的自传《Let it Go》也将被拍成好莱坞电影，由Haifaa Al-Mansour执导。目前，电影拍摄计划因新冠疫情爆发而搁置，不过

Netflix迷你剧仍在酝酿之中，并有望推出。Stephanie女爵（她更喜欢被称为Steve）表示：“他们请了一位新的剧作家，这非常令人兴奋。因此可以说，我们的生活仍充满希望。”

为做好此次采访的准备工作，圣诞节期间，我只分几次就津津有味地读完了《Let it Go》。这本书鼓舞人心，发人深省，但也令人心痛。我给出的封底评语是：“对于任何想成为企业家或慈善家的人而言，这是一本必读书目”。

简而言之，Stephanie女爵的故事，先是与沙文主义搏斗，与个人悲剧抗争，而后创立了具有开创性、突破性的软件公司Freelance Programmers。她的公司以区区6英镑的启动资金，从家庭客厅里起步，最终发展成为市值30亿英镑的企业；而Stephanie女爵自己，也成为英国最富有的女性和最慷慨的慈善家之一。女爵在自传中呈现的人生直白坦诚，让深挖显得多此一举。

不过我很想知道，Stephanie女爵对技术在当今社会的作用有何见解。在职业生涯早期，她曾与计算机专家合作，于二战期间破解了恩尼格玛密码；她所创办的Freelance Programmers公司开发出首款计算机程序，成功助力了协和式飞机“黑匣子”的开发——而这些成果所采用的都是穿孔卡片编程技术。

Stephanie女爵对人工智能机器人称赞有加。在她资助的治疗中心，这些机器人能为自闭症儿童的治疗提供帮助。Stephanie女爵已故的爱子Giles深受自闭症的折磨。迄今为止，她所捐赠的6,800万英镑大部分都用于自己创办的自闭症慈善机构，如Autistica。不过，在最近写给Facebook创始人马克·扎克伯格的公开信上（由她发起的另一项慈善活动，由牛津互联网研究所协调），她认为自己有必要署名。这封公开信呼吁马克·扎克伯格加大力度，研究社交媒体对年轻人的影响。难道她在担心事情的发展会走向极端？

Stephanie女爵答道：“我可能表过态，社交媒体可以造福社会，事实也确实如此——社交媒体对全球财富和医疗健康产生了巨大的影响，但技术本身是中立的。我们必须记住：是用户决定了我们要研究什么、开发什么、部署什么。”

她还表示：“我为牛津互联网研究所感到非常自豪，因为它真正了解网络生活。我们非常努力，致力于让人类成为人工智能的核心。”

令人震惊的是，Stephanie女爵坚持认为，赚大钱从不是她的初衷，哪怕她初入商海时也是如此。不过，Stephanie女爵承诺“裸捐”后，这一表态或许不再让人吃惊。

我为牛津互联网研究所感到非常自豪，因为它真正了解网络生活。我们非常努力，致力于让人类成为人工智能的核心

“在我的事业刚起步时，从未想过募集资金。我当时觉得根本不值得一试，因为那还是1962年。我们凭借自己的努力，每年逐步盈利，然后用于再投资。”

这与当今许多资金雄厚的初创企业形成了鲜明对比，但Stephanie女爵并不嫉妒它们的迅速崛起。“这些公司可能在盈利之前就已成为独角兽。不过，它们的估值之所以极高，是因为它们掌握着一些创新型且盈利潜力很大的资源。这一切都与信息技术有关。”

对她而言，更为重要的使命是打破战后英国的性别歧视态度（性别歧视一直困扰着她的职业生涯早期），让往往因成家而被雇主抛弃的女性有机会回到职场，在更友好的环境中实践灵活工作方式。

令她欣喜的是，许多公司终于不再将股东回报看作是唯一的选择。“如今，公司追求的是财务和社会影响的双重目标，以及财务、社会影响和环境的三重目标。”

她曾因潜在客户未认真对待她的信件，而启用了“Steve”这个笔名。如今，她为性别平等抗争约60年后，我问她是否对现状感到满意。结论喜忧参半。

“我开启事业之旅时，法律为女性设置了众多禁区：女性不能在证券交易所工作；不能签订分期付款协议；没有男性的授权，不能办理抵押贷款……这种情况看似陌生久远，因为在如今的文化中，女性在法律上与男性绝对平等。”

“但事实上，在各大企业的董事会中，男性依然占据主导地位。一些富时100（FTSE100）成分股公司里，甚至连一名女性董事都没有。令人震惊的是，疫情期间，监督性别薪酬差距的立法竟然无需强制执行——因为人们认为：‘好吧，这并没有那么重要。我们不需要这么做。’我认为，这在很大程度上表明，社会仍在用旧眼光看待女性。”

自退休后，捐赠财富成为Stephanie女爵关注的焦点。FI（其前身为Freelance Programmers）在证券交易所上市后，她位列英国最富有女性排行榜的第十一位。

我对她说，其他富人应该以她为榜样，也以财富做更多贡献。而她坚持说：她无权决定别人如何利用财富，尽管她承认做慈善并不是一件坏事。

“我的意思是，这是件好事，但这是个人的决定。无论人们是想从给予中获得快乐，还是想从积聚财富中获得快乐和安全感，这都是个人的决定。”

尽管Stephanie女爵坚信慈善事业并非完全是利他主义，也可以给捐赠者带来极大的愉悦；但她也强调，只有当慈善事业超越慈善目的本身时，才能发挥更大的效用。她表示，利用自己的商业技能，利用自己的人脉与人际关系，令她的捐款价值成倍增加。

与苏格兰企业家Tom Hunter爵士一样，Stephanie女爵也是慈善创投或影响力慈善



事业的先驱之一。她对Hunter爵士的做法深感钦佩。

她对未来慈善家的建议是：“瞄准某一领域，从当地着手；从相对于财富而言较小的数目起步；选择自己了解和关心的事业；一开始可以匿名，因为人总会犯错。”

采访结束前，我们重新谈及那趟影响人生方向的火车之旅。我询问Stephanie女爵，鉴于当前全球难民危机的规模，她是否认为那次火车之旅后的几十年里，这个世界是否对难民问题有所感悟，态度有所改变？

她委婉地表示，她并不了解其他国家的最新情况，但认为“英国的敌对环境绝对令人憎恶。我认为，禁止无证移民获得任何公共服务或医疗保健的决定大错特错、惨无人道。作为一名深爱这个国家的爱国人士，我对我们树立此等榜样感到震惊。”

她暗示这些政策可能目光短浅。“从短期来看，收留孤身一人的儿童难民意味着付出多年的教育和支持。但企业家群体中，很大一部分都是难民出身，他们的动力和干劲看上去就是源于他们糟糕的童年。”

如果没有Stephanie女爵的贡献，英国的情况肯定更糟。她虽已90岁高龄，仍在想方设法帮助他人。“我最大的一笔捐赠是公司四分之一的股份[她对员工共同持股满怀热情]，但我还会有一笔更大的捐赠，那就是向医学研究机构捐赠遗体。”

这真算得上是倾尽所有。

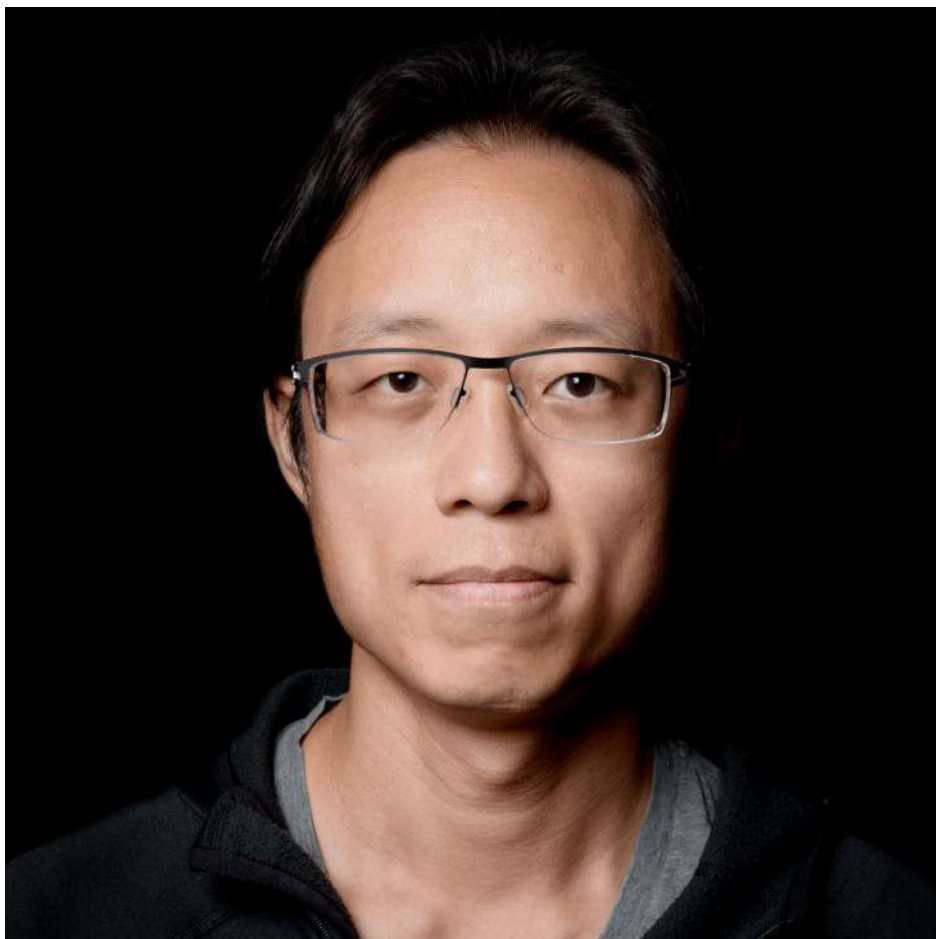
我最大的一笔捐赠是公司四分之一的股份，但我还会有一笔更大的捐赠，那就是向医学研究机构捐赠遗体

Stephanie女爵与早期版本的ERNIE计算机合影。该计算机曾用于遴选英国有奖债券的中奖者。随机性检测是Stephanie女爵在其研究生期间在邮局研究部门负责的主要工作



阅读更多英文
内容，深入了解
STEPHANIE
SHIRLEY女爵的
传奇人生





游戏之王

元宇宙大师、数字产权拥护者萧逸 (Yat Siu) 与《财富报告》副主编 Flora Harley 畅谈科技

萧

逸或许不是一个家喻户晓的名字，但就像本期的另一位科技巨头Stephanie Shirley女爵一样，萧逸将作为这一代人中最具创新性和影响力的科技企业企业家之一。与Stephanie女爵一样，他并非一夜暴富，亦并非以创造财富为初衷。而他的旅程，同样从维也纳的童年开始。

我从来并未意识到，现在居住在中国香港的萧逸其实早在采访以前，已成为我们的关注对象。我作为一个加密货币的爱好者，我记得在《财富报告》2019年版中的一篇文章让我印象深刻，该文章探讨的是艺术与新兴区块链之间的协同作用。

那篇文章幽默风趣地提到了一款名为CryptoKitties的区块链养猫游戏，游戏玩家可以

在购买数字货币以太币后，在游戏中以非同质化代币（NFT）的形式购买、交易虚拟猫。根据我们当时的震撼报道，该款游戏以相当于17万美元的价值售出。

该文章并未提到的是，于2018年幕后收购CryptoKitties发行权的公司，名为Animoca Brands。这家公司一度非常受欢迎，甚至威胁到以太坊区块链的存在。那么，这家公司的联合创始人是谁呢？他就是萧逸。这家公司的净现值是多少呢？现值逾50亿美元。

让我们从维也纳开始，将故事从头道来。萧逸是家中独子，父母都是古典音乐家，于1960年代文化大革命时期离开中国。他们曾试图培养萧逸走上音乐道路（萧逸对父母的评价是：“虎爸虎妈”）；可惜，萧逸在作曲方面遇到困难时，他的解决方式是在雅达利（Atari）电脑上开发开源程序以寻求帮助。

其他Compuserve用户开始为萧逸的软件付费：“人们给我寄来支票，但我当时甚至没有银

行账户，”萧逸如是说。最终，当雅达利公司来上门造访时，萧逸只有13岁。纯属偶然地，他发现了自己未来的职业道路。这是一种不断重复出现的趋势，萧逸表示：“我之所以能够成功，是因为我在不断尝试，而不是因为任何预先设定的策略。”

在萧逸18岁时，他前往美国为雅达利工作。但当雅达利于1990年代初停止生产计算机时，萧逸帮助成立了一家专注虚拟现实标记语言的公司。后来，该公司被SGI收购，于是萧逸前往亚洲。为了在远东试水，他作为当时“公司唯一的亚洲人”去到日本、中国台湾，并最终落脚中国香港。因父亲的身份，萧逸获得了中国香港居留权。▶

虚拟房地产业运作的方式，与实体房地产业非常相似——位置是关键



萧逸的音乐造诣，在道尔顿学习实验室（Dalton Learning Labs）获得了充分发挥。道尔顿学习实验室是他帮助建立的一个教育项目，旨在培养未来的企业家

随后，萧逸陆续建立了一系列具有开拓性的商业项目，包括亚洲第一家免费电子邮件提供商 Hong Kong Cybercity、开发基于网络的通讯和协作服务的Outblaze等。于2002年，萧逸被评为世界经济论坛“明日全球领袖”；于2006年，他获评“全球青年领袖”。但直到2009年，萧逸才首次尝到商业成功的滋味——他以未披露的金额向IBM出售了Outblaze的通讯部门，当时该部门拥有7,500万名用户。

在2011年，手机游戏开发商Animoca横空出世，并于2014年推出了Animoca Brands。在2017年，萧逸来到了Fuel Powered位于温哥华的办公室，当时他是希望收购该公司的。此外，当时在共享办公室的是另一所名为Axiom Zen的开发商，他们正在开发的，恰恰就是上文提到的名为CryptoKitties的新游戏。

正是在这里，萧逸开始尝试重新创造网络空间，并通过被称为Web3的新版本互联网向使用网络空间的人群赋权。萧逸表示：“Animoca Brands的使命，是向世界传递数字产权。有人将我们视为一家游戏公司，因为我们的起步群体是游戏玩家。但其实，我们之所以采取此策略，是因为我们认为游戏玩家在拥有虚拟资产的背景下，对其自身资产拥有最清晰的理解与关系。”

Facebook等公司正在构建一片封闭的元宇宙；而我们的构想，则是建设一个完全开放的生态系统

投资热潮

通过CryptoKitties游戏，萧逸看到了NFT和区块链的潜力。受此启发，Animoca Brands掀起了一股投资热潮。迄今为止，该公司已经“针对NFT相关公司和去中心化项目进行了150多项投资，这些投资有助于构建开放的元宇宙”。

所有投资的关键词都是“开放”。2021年，马克·扎克伯格宣布Facebook将更名为Meta，并创建其特有的数码世界，用户可以在该世界内以虚拟方式闲逛、约会、交流新闻与观点、购物、游戏和投资。但这片数码世界仍具有“封闭性”；平台仍拥有控制权。萧逸对此持否定态度。谈及此话题，我们的对话开始变得非常有趣。

萧逸表示：“Facebook等公司正在构建一片封闭的元宇宙；而我们的构想，则是建设一个完全开放的生态系统。我们的每一款“游

戏”都将成为去中心化自治组织（decentralised autonomous organisation, DAO），这意味着虽然身为创建者的我们是资产的主要持有人，但最终我们将成为参与者，并无控制权。”

我询问：为什么这一点对用户很重要？萧逸回答道：“首先，我们不能被社交媒体封杀。”在我看来，这似乎与“特朗普被踢出推特”性质相同；但萧逸坚信事实要严重得多。“若你无法进入数码世界，你可能会失去社交关系或营商能力；坦率地说，你会因为失去在线服务而变得不再完整。而谁在控制这些在线服务呢？平台。”

萧逸谈及应用程序被任意摘牌、企业被踢出社交媒体网站时，上述说法的合理性就开始显现。“在现实世界中，政府和司法机构可以保护人们免受这种伤害——不会因为其他人喜欢我们的房子，我们就被驱逐。但数码世界缺乏这种治理。不过，区块链基本上解决了这一问题。NFT成为数码产权的典范。”

大数据

世界上最有价值的公司都是科技公司（撰写本文时，苹果的市值刚刚突破3万亿美元大关）。而在很大程度上，这些公司的价值是由数据，也就是用户的数据所驱动。萧逸认为，用户应该因此得到报酬。

“在现实世界中，人们通常以工资或被雇佣的形式获得报酬，那是知识、时间、数据的衍生品。我们今天面临的问题，以及拥有的机会是：这些数据或知识的传播，受限于人们能够在身体和精神上

Animoca帝国

主要子公司、投资及加密货币

OpenSea
Decentraland
Dapper Labs
Sky Mavis
The Sandbox
Sand
Rew Racing
Formula E: High Voltage

进行互动联系的频次。在元宇宙中，传播可以在无限的范围內完成。这就是数字产权如此重要的原因；你将从你拥有的数据产权中获益。”

有些人认为，元宇宙的概念就是反乌托邦的鼓吹者。但萧逸以热门游戏平台罗布乐思 (Roblox) 为例，认为平台利用了我们的努力和个人信息，事实上让用户成为“数码奴隶”，那才是真正的反乌托邦。“如果孩子制作虚拟资产，并在罗布乐思Roblox上出售（罗布乐思Roblox允许此类行为），孩子们仅能获得售价的25%作为报酬。但我认为，这与苦役无异——人们不可能生活在税率高达75%的世界，对吧？

“现在，人们都能够拥有自己的数码身份。如果人们运用天赋和创造力创造了一项数码资产，相比于通过平台销售，或者没有其它获取价值的渠道，那么拥有数码身份的方式最为直接。因为用户能够认知购买者，并且每次在区块链上交易都可以收取费用。在我们看来，这才是真正的进化。”

我问萧逸，他是否自认为既是一名道德活动家，又是一名数码企业家？萧逸答道：“嗯，这是一项使命。随着你和你的数据创造了你的资本，实际上，你就应该开始创造一种普遍的基本权益。作为区块链产品的运营商和投资者，我们

看到了一项机遇。这项机遇远不止是‘关注利益最大化’式的资本主义追求。我们相信，我们有机会制定一份更可持续、更为道德、更为公平的资本主义框架。”

虚拟价值

虚拟资产具有极高价值的观念（更多信息，请参见第46页）可能令人难以理解，但对萧逸虚拟资产是别具意义的。比如说在2018年首批大型NFT游戏收购中，他的“边玩边赚”（play-to-earn）三维游戏元宇宙“The Sandbox”见证了虚拟房地产地块以数十万美元高价售出。

“虚拟房产业运作的方式，与实体房产业非常相似——关键是位置。例如，在‘The Sandbox’中，雅达利或Snoop Dogg周围的房产价值更高。影响力越大的地方价值越高。这与社群概念、嵌入式网络效应等相关。”

萧逸坚称，加密艺术也是如此。Animoca Brands热衷于购买“无聊猿游艇俱乐部 (Bored Ape Yacht Club)”的NFT版、时尚和其他数码资产。“在现实世界中，人们购买设计师手袋时看中的是什么？99%的价值是理念和权力，以及拥有该设计师的网络效应，或许还有稀缺性。这

也是一样的：我们投资时看中的并非实体，而是想法和影响力。”

萧逸正在迅速积累影响力。Animoca Brands每月的虚拟资产交易价值，令其区块链游戏生态系统的价值甚至超过了吉布提、不丹等国的国内生产总值。或许还将有更多企业加入这一行列。今年1月，Animoca Brands的一轮融资吸引了索罗斯基金管理公司 (Soros Fund Management)、文克莱沃斯资本 (Winklevoss capital) 等公司近3.6亿美元的投资。

一瞬间，我与萧逸这位轻声细语的企业家一起度过的畅聊时光似乎也成了一件极具价值的商品。如果您还尚未听说过萧逸，或者对虚拟资产、去中心化自治组织 (DAO)、元宇宙、Web3、去中心化金融、NFT等概念一窍不通，那么，是时候加快步伐追赶了。

想了解更多？
在线浏览NFT的
快速入门英文指南



The Sandbox—Animoca Brands旗下游戏元宇宙之一



第一章

财富

探求全球各地富豪人数增长的原因以及
超高净值人士未来应考量的因素



积累、资产和加速

14

财富规模评估模型测出的最新超高净值人士数量

财富内观

18

全球财富行业专家展望2022

征税时间

24

以劝说富人增税为己任的女性

不可持续的奢侈品

26

令人神往的奢侈生活是否可持续？

房产终极前沿

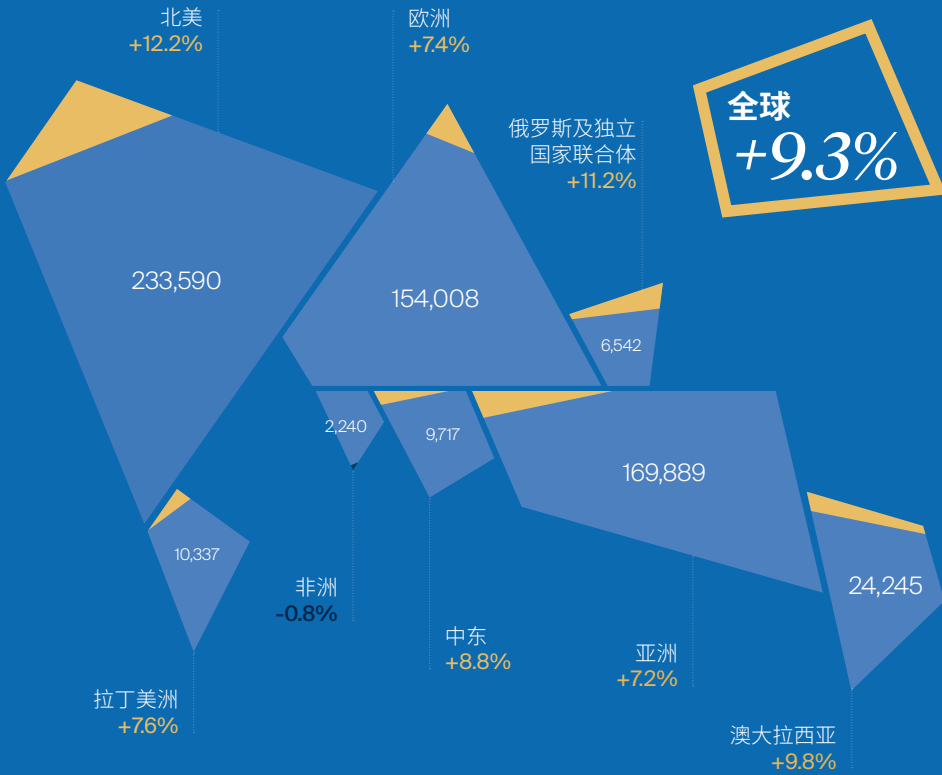
30

放眼宇宙，寻找新视角



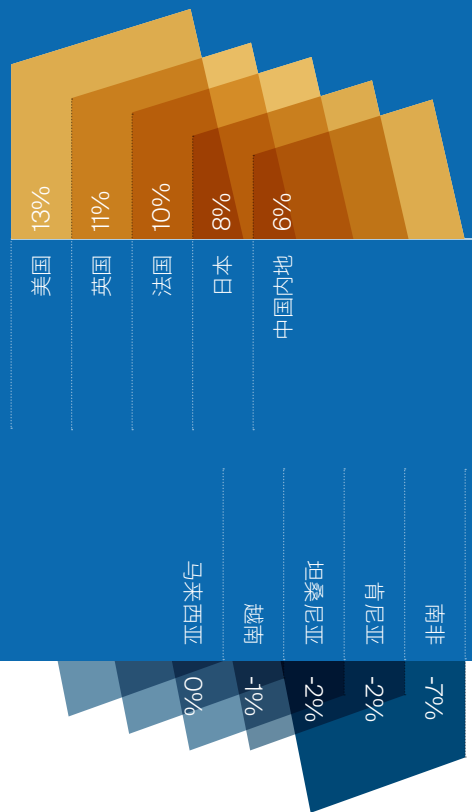
全球财富分布

各地区超高净值人士数量及2020-2021年变幅



增幅与降幅最大的国家及地区

超高净值人士数量增幅前五及降幅前五的国家及地区（按绝对值计算）



资料来源：莱坊财富规模评估模型

积累、资产和加速

如果说2020年富豪的财富开始回弹，那么2021年则是财富累积的一年。Flora Harley从数据科学部主管James Culley编制的莱坊财富规模评估模型中提取最新数据，评估财富增长幅度



今世界仍处于动荡之中。虽然新冠肺炎疫情本质上只是一场健康危机，但它所引起的经济、市场和资产等各方面的连锁反应令人震惊。在全球范围内，与疫情相关的管控和生活方式的改变带来了多年未见的储蓄积累和财富水平提升。

我们的数据分析显示，继2020年2.4%的增幅之后，全球超高净值人士（含自住住宅在内，资产净值达到或超过3,000万美元的人士）数量在2021年迎来了9.3%的增长。态度调查的结果佐证了这一结论：82%的受访者（财富顾问和私人银行家）表示，其客户的财富在过去一年有所增长，其中超过一半的受访者认为增长“显著”（增幅超过10%）。

在过去五年中，上一次的乐观态度出现在2017年，在当时的态度调查中，72%受访者表示其客户的财富有所增加；在该时期，在所谓的“金发女孩”经济条件的影响下，世界超级富豪人数增长了10%。虽然如今的背景大不相同，但财富和资产表现的情况却并无二致。

非洲是全球唯一一个超高净值人士数量下降（-0.8%）的地区。态度调查的结果表明，非洲财富顾问对客户的财富前景也最为悲观。事实上，在超高净值人士数量降幅前五的国家及地区中，有三个位于非洲。

积累和资产

2020年的储蓄积累导致过去12个月的投资大幅上升。科技的普及和投资（含私募股权）的数码民主化，提高了财富创造和增长水平。这一点在未来几年将势头大增，我们将在第18页详细讨论。

从房地产市场到股票市场，再到奢侈品收藏，资产价格的上涨有助于拥有投资组合的富人提振财富。

按绝对值计算，超高净值人士数量增幅最大的5个国家和地区分别为美国、英国、法国、日本与中国内地。股票市场在其中发挥了重要作用：2021年，法国CAC 40指数上涨约30%；美国标准普尔500指数上涨超过25%；英国富时250指数上涨约15%。

态度调查显示：平均而言，在超高净值人士的财富中，只有不到2/3为房地产。总财富中，首套房和二套房的占比不足1/3，其余财富则直接或间接（例如通过房地产投资信托基金（REIT））投入于投资性房产。

在截至2026年的十年内，全球超高净值人士数量的增幅将超过一倍

在第50页的豪宅市场表现分析中，我们强调了全球房价上涨对于财富增长的贡献；而对于投资性房地产，摩根士丹利资本国际全球房地产基金指数的最新数据显示，2021年的总回报率为10%。Macrobond FTSE EPRA/NAREIT全球股票REIT指数今年的回报率为33%。

加速

疫情爆发之初，我们几乎不会想到，世界会经历V型或“耐克钩型”的复苏——2021年底，很多经济体都已恢复到疫情前的水平。或许这可以解释为什么态度调查的受访者如此乐观，83%的受访者预计其客户的财富将在2022年有所增加。

考虑到未来几年财富增长和创造的前景，莱坊财富规模评估模型生成的五年预测已适当上调。我们预计2021-2026年期间，全球超高净值人士数量将进一步增长28%；在截至2026年的

十年内，全球超高净值人士数量将从348,355人增至783,671人，增幅超过一倍。

至2026年，亚洲将超越欧洲，成为世界第二大财富中心。例如：届时我们预测新加坡的超高净值人士数量将增长268%，达到约6,000人。而位于十年增幅排名之首的则是澳大利亚。截至2026年，该地区的超高净值人士数量有望增长两倍以上，其中新西兰的预期增幅最高（从1,249人增至4,618人）。

如前所述，当前投资的便利性和创新的速度有助于全球创造新的财富。正如中国香港数码企业家萧逸在采访中指出的那样（参见第9页），元宇宙为所有连接到互联网的人提供了创造财富的机会，而在几年前这还是无法想象的。

我们的“财富内观”小组成员将在下面的文章中讨论更多的市场机会。不过，或许我们该稍微收敛一下热情。

正如前文提到的非洲财富增长数字所示，超高净值人士之间的财富创造并不平等。但在资产富裕阶层之外，全球不平等水平的差距更为明显，能源和食品价格的上涨加剧了这种差距，甚至在发达国家也是如此。

一些群体发着牢骚倡议革命，一群美国百万富翁甚至呼吁增税（参见第24页），以求纠正这种失衡。在这种背景下，我们应该认识到，财富创造不可能在真空中持续。▶

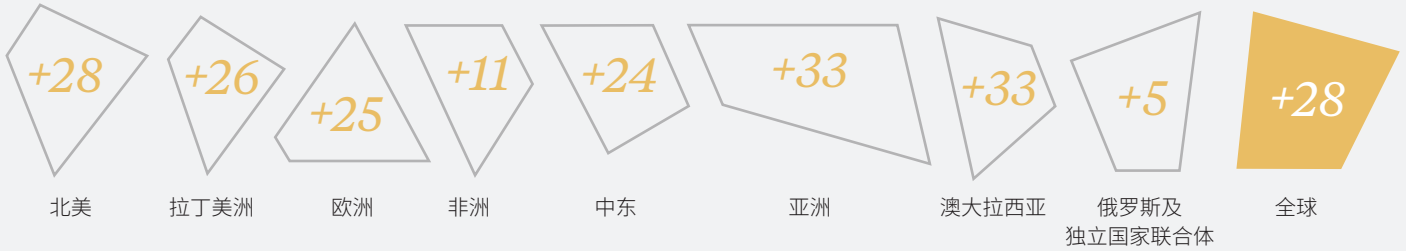
在线浏览国家/地区的完整英文排名





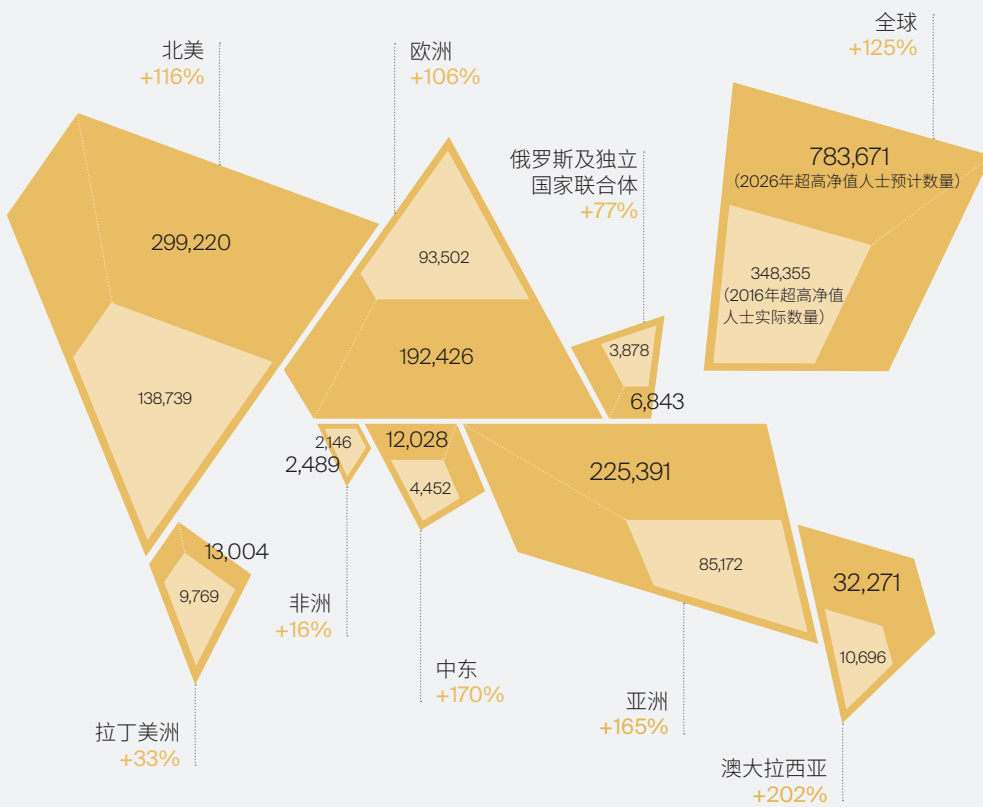
五年预测

2021年-2026年各地区超高净值人士增幅 (%) 预测



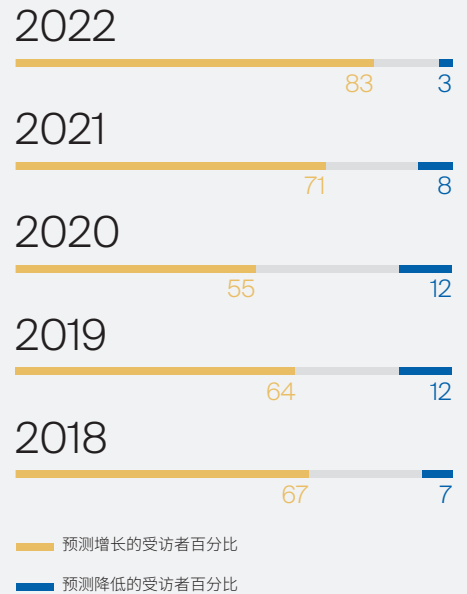
十年预测

2016年-2026年各地区超高净值人士数量增幅 (%) 预测



个人观点

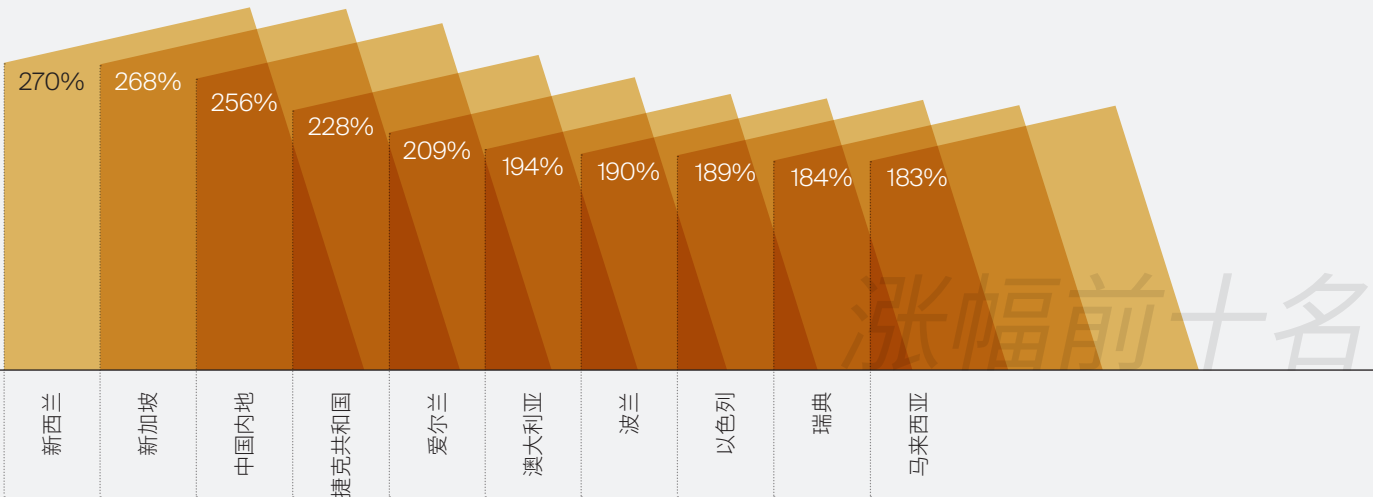
受访者历年对其客户财富规模变化的预计



注：基于五年态度调查的数据

2016-2026年财富中心

超高净值人士数量预计增幅最大的国家及地区



资料来源：莱坊财富规模评估模型

态度
调查

下一代的财富

40岁以下白手起家的
超高净值人士地区 下一代数量
(占超高净值人士总数的百分比)

资料来源：莱坊财富规模评估模型

下一代 新秀

Flora Harley运用财富规模评估模型和态度调查的结果，分析了全球超高净值人士数量中“下一代”的规模，以及该数据对于房地产市场的意义

据

估计，全球范围内40岁以下白手起家的超高净值人士数量为129,557人，几乎占总数的五分之一。

北美该类别的超级富豪的人数最多，为44,751人；亚洲该类别富豪的总数略低，为44,565人，但在该地区超级富豪中所占比例较高，为26%；俄罗斯的下一代财富创造者相对数量最高，45%（2,923人）的超高净收入者属于这一类别。

以上数据意味着什么？对于初学者而言在2021年版的《财富报告》态度调查中，我们的第一大发现是：在房地产投资方面，40岁以下的超高净值人士中，70%的人与其父母持不同看法——这也是我们今年决定统计该群体人数的原因之一。

这一代人更加全球化，更精通科技，也更加重视自身、家庭以及环境的福祉。态度调查的受访者还表明，下一代人认为，无论是住宅还是投资，房地产都更像是一种投资组合，必须在经济方面呈现出充分的价值。

莱坊新加坡私人房产管理服务团队的Nicholas Keong指出，在新加坡，精通科技的年轻超高净值人士不再将目光聚集于传统上备受追捧的“优质洋房”（当地房地产的最高级别），这种“优质洋房”通常被视为排他性的长期财富储备。“该群体人士希望以灵活方式建造自己的房子，以适应自己的生活方式。他们理想中的房子，通常运用智能科技，注重能源效率以及数码和实体方面的互联互通。”

莱坊私人房产管理服务团队主管Rory Penn补充道，年轻的超高净值人士群体，是希望在不同地区持有资产的全球买家。“该群体强调提供服务、开放空间、设施和娱乐空间，并愿意翻新和重新设计空间。”此外，该群体也越来越富有。“在伦敦的超级豪宅（1,000万英镑以上）市场上，买家群体已经从根本上转变为年轻买家。

随着此财富群体的持续增长，房产市场将进行相应调整。关于住宅未来走向的见解，请参见第66页。此外，由于年轻一代更多地运用和理解代币，我们可能会看到更多的代币化和房产数码所有权出现——基于不可替代代币的抵押贷款已经在发行中。更多信息，请参阅下一页的“财富内观”文章。



财富内观

Flora Harley揭示了态度调查发现的超高净值人士财富创造和积累面临的威胁和机遇，并询问了来自世界各地的十位顶尖财富顾问，了解他们对客户面临的重大问题有何看法

小组成员

- AC** **Alexander Chartes**
Ruffer LLP投资总监
- AT** **Alexandre Tavazzi**
Pictet财富管理全球策略师
兼首席信息官办公室主任
- CR** **Caspar Rock**
嘉诚资本首席投资官
- DB** **David Bailin**
花旗全球财富管理投资
首席投资官
- JW** **James Wey**
摩根大通银行新加坡及东南亚
财富管理主管
- JG** **Julie Gauthier**
Stonehage Fleming投资总监
- KL** **Kunal Lakhani**
NAB家族办公室和主要家族集团董事
- PYL** **Pierre-Yves Lombard**
Lombard Odier亚洲（日本除外）
私人客户部副主管
- PM** **Piers Master**
Charles Russell Speechlys合伙人
兼私人财富部主管
- SH** **Sheldon Halcrow**
Caleo Capital执行合伙人

私人财富最大的机会领域是什么？

PYL 中国内地监管改革的持续紧张局势并未改变亚洲科技和创新的吸引力，尤其是在硬件、软件、机器人和电动汽车方面。

DB 人们并未意识到疫情对世界造成的巨大影响。我们正处于从早期复苏到中期复苏的过渡阶段，需要评估哪些公司将在这周期中表现较好。从机会主义的角度来看，我们认为这是不可阻挡的趋势。广义而言，有四大因素：气候；网络安全和数字化；长寿和健康；以及亚洲的崛起。

JG 支持5/6G所需的数字基础设施的密集化，加上我们对技术的依赖，未来几年将需要开展大量投资。此外，我们还在研究加密货币市场中的DeFi（去中心化金融）策略。加密货币的采用率与20世纪90年代初的互联网类似。

KL 一项关键的投资主题是有针对性的社会责任投资，而不仅仅是针对环境、社会和治理（ESG）中的环境（E）进行投资。强有力的证据表明，经过计算和适当校准的ESG领导力能够提高投资者的整体回报。

SH 私募股权领域对于蜂窝技术、可持续农业以及绿色能源有着浓厚的兴趣。

JW 我们依然看好股票市场，尤其是那些遵循广泛的ESG主题、有选择地投资于健康和制药行业的股票。另一个重要领域是对时间敏感的由新冠肺炎疫情引发的科技类股票。▶

人们并未意识到疫情对世界造成的巨大影响

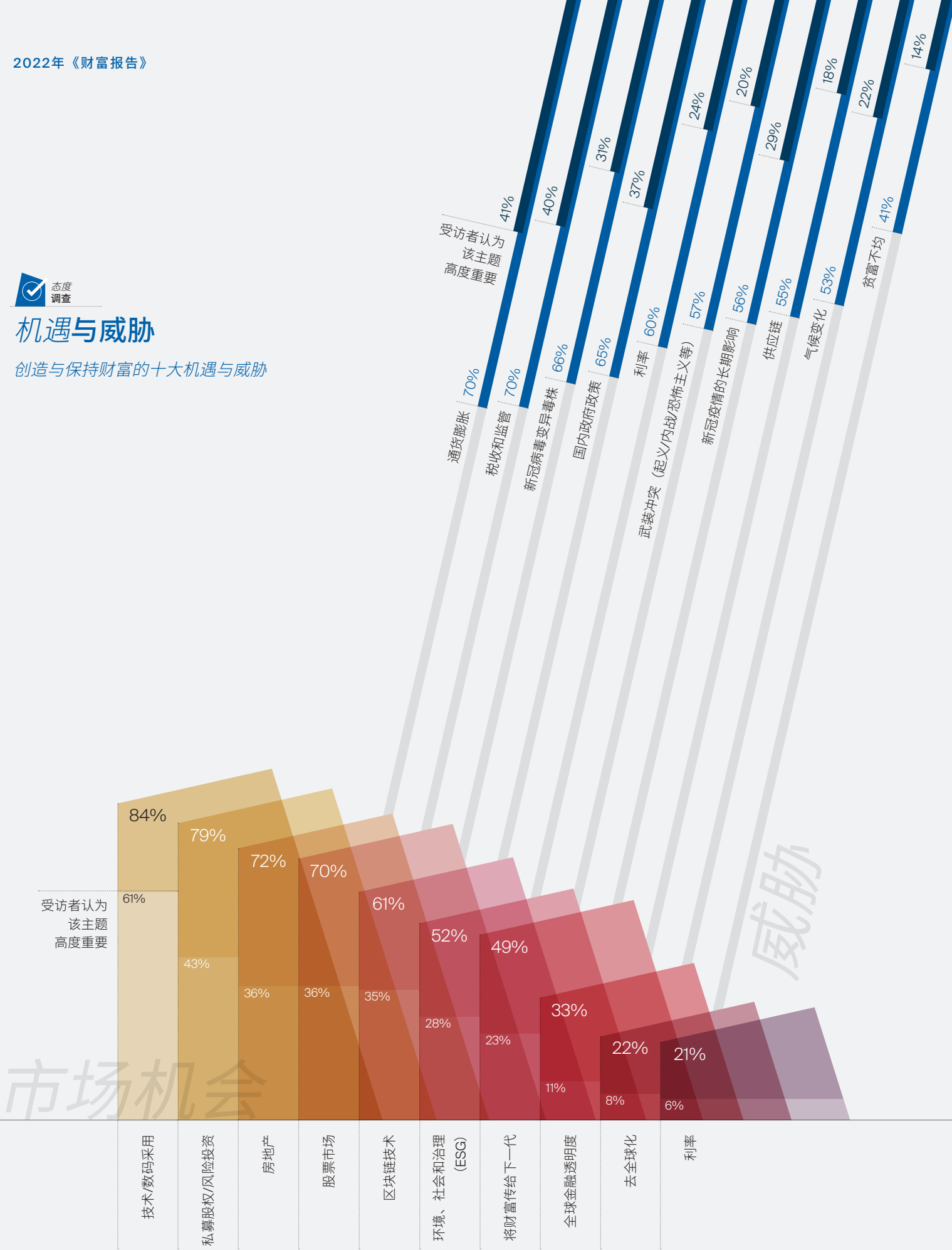
David Bailin



态度调查

机遇与威胁

创造与保持财富的十大机遇与威胁



注：认为该主题为日益增长的威胁或机会的受访者百分比，以及认为该主题高度重要的受访者百分比



未来几年，政治风险将更加严重

Alexander Chartes

我们需要注意哪些风险？

PYL 如果利率大幅提高，可能会拖累长期资产。中国在科技、金融、教育和房地产领域的宏观政策改革，是值得关注的一项重大趋势，我们预计在11月的中国共产党全国代表大会之前，还会有更多进展。

KL 由于不平等的加剧，拥有较高资产的人士将面临更大的增税压力。我们可能会在更多的经合组织国家中看到资产税向所得税的转变。

AT 亚洲国家是否会延续新冠清零政策？经济复苏应从制造业开始。第二步是服务业，随着经济体的重新开放，这将是2022年经济增长的主要来源。如果封锁措施继续下去，经济复苏将面临增长下降和通胀上升的双重打击。

AC 未来几年，政治风险将更加严重。中国试图将增长模式从房地产过度开发转向更多消费和下一代产业，这一点尤其值得关注。

DB 中国经济放缓；美联储收紧过快（这可能是一个错误）；对通货膨胀的错误判断（我们认为这是暂时的）；以及可能破坏稳定的俄乌冲突。

SH 对非洲大陆而言，新冠疫情造成的持续破坏和封锁尤其令人担忧。南非的经济已脆弱到无法承受或容忍再次全面封锁。

CR 从税收的角度来看，提高税赋水平或实现共同繁荣与政治手段没有太大区别，实现方式却有所不同。两者都试图解决不平等问题，但税收政策只是一种工具。疫情导致的赤字需要填补，还可能出现其他缺口。在英国，逐步淘汰汽油和柴油将使国库损失300亿英镑的燃油税收入，该缺口也需要填补。

未来十年，数码房地产将与实物资产一样重要

Julie Gauthier



区块链、比特币和 Betamax

态度调查中，超过60%的受访者认为区块链技术是一项日益重大的机遇。以下是我们关于加密资产和区块链的一些思考

JW 我们有一枚摩根大通币。它被用于清算大型内部交易，利用区块链技术将数十亿美元安全地转移到世界各地。这可能将对更广泛地加强支付系统产生巨大影响。

CR 有趣的潜在应用方式包括：区块链可以让房地产市场更具流动性。在过去，你无法建立房地产追踪基金，因为你无法购买每一处房产的千分之一——但如果它们在区块链中，这将成为可能。

拥有较高资产的人士将面临更大的增税压力

Kunal Lakhani



利率前景

对投资者来说，利率上升的潜在速度是最令人困惑的问题之一。在态度调查的受访者中，60%的人将利率上升视为一种日益严重的威胁，21%的人则将其视为一种机遇。考虑到通胀问题，我们请专家小组成员谈谈对2022年底前美联储利率增幅的看法。他们的预测从25个基点（bps）到225个基点不等，平均值为75个基点。

PM 税收问题一直令人担忧。我们注意到，未来的征税范围可能向传统的免税司法管辖区扩展。以中东为例，该地区正在考虑采用直接税制。隐私问题同样令人担忧。超高净值人士担心与其本人及家人相关的信息被过多收集。

如何看待客户投资组合中的房地产？

PYL 我们注意到，人们对实体房地产的间接投资（例如，借助房地产投资信托基金）和直接投资都兴趣渐浓，尤其是将其作为防范潜在通胀的对冲工具。

JG 未来十年，数字地产将与实物资产一样重要。我们注意到，越来越多的房地产开发商开始关注代币化房地产，并允许投资者投资这些代币。

SH 我们一直确保合理的房地产配置。我们的客户开始接受更多获取房地产的方式，比如上市房地产；也越来越多客户把目光投向海外住宅、备选方案和/或第二国护照（态度调查表明，31%的南非超高净值人士计划申请第二国护照/公民身份）。过去，该类人群倾向于选择英国或马耳他；如今，美国和葡萄牙的热度也在上升。

JW 在通胀背景下，股票和房地产往往是收益最多的两种资产。我们可对此予以关注。对于亚洲的超高净值人士而言，房地产是财富的重要来源和储备渠道，也一直是投资组合中不可分割的一部分。

CR 在英国，我们在超市、老年公寓、医生诊所、仓库、“最后一英里”物流等领域均有涉及。此外，我们还喜欢数字基础设施资产。更多的专业领域，意味着更多的投资机会。▶

SH 越来越多的客户要求投资组合中配置1%-5%的加密货币。这让我想起了VHS和Betamax的录像机制之争，最终的胜者是VHS。那么问题在于，我们要选择的，究竟应该是比特币、以太坊还是其他加密货币？我们越早接受加密货币，及当局对其监管和征税方式研究得越早，效果就会越好。

AT 由于对纸币缺乏信心，许多人正在使用加密货币保护自己的财富。金价对本轮通胀的反应低于历史水平，而加密货币却出现了大幅波动。该市场尚不成熟，也很难做推荐，但我们会密切关注这一领域。

JG 我们看到，银行业正在逐渐接受和管理加密资产，允许加密资产作为抵押并转换为法定资产。这项服务尚未广泛铺开，但银行已经认识到：年轻一代将把加密货币作为一种货币。

PM 从法律和税务的角度来看，加密资产非常棘手，因为该类资产很难定义。很多人对其缺乏足够的了解，因而认为加密资产是个冒险的选择。但我认为，加密资产将继续存在下去，并受到更加严格的监管。

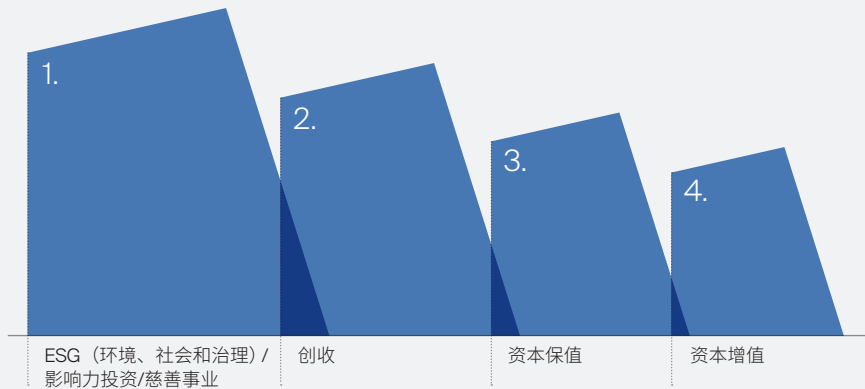
我们越早接受[加密货币]，及当局对其监管和征税方式研究得越早，效果就会越好

Sheldon Halcrow



态度调查

升值第一 超高净值人士最重要的投资战略驱动因素



如果纯粹出于税务原因进行投资，你无法得到真正的快乐

Piers Master

对于高资产净值人士，您认为最重要的投资建议是什么？

PYL 客户配置投资组合时，应考虑到可持续发展。我们认为，这不仅仅是“锦上添花”，更是未来回报最重要的驱动因素之一。

DB 几乎所有的超高净值人士都面临现金过多的问题，现金在其投资组合中的占比通常为20%-30%。过去10年，他们一直持有现金准备“逢低买入”，但最终未果。保持财富的最佳方式是增加财富，反之则大错特错。

JG 慎重考虑自己的财富目标。标杆分析固然可取，但我们需要诚实地面对自己，了解自己真正追求的目标。

AC 谨记多元化。超高净值人士应适时自问，是否真正实现了多元化？例如，60/40的传统平衡投资组合即将成为过去式。许多人寻求私募股权等非流动资产的多元化，但锁定资金只会带来“稳定”的假象。

KL 从容不迫、有耐心地评估投资机会。演示文稿做得再好，也不代表真正的好投资，理解商业机会仍然至关重要。

SH 机器学习、人工智能和大数据将日益成为重要主题。游戏、虚拟现实、流媒体等仍然是相对较新的领域，而且已经在很大程度上获得了发展，我们可以关注其中蕴含的巨大机遇。

AT 花些时间理解决策的后果。资产配置能带来90%的回报；因此投资之前，务必了解潜在的损失和流动性意味着什么。

JW 保持敏捷和警觉。必须时刻关注行业动态。想要在充满挑战和不断变化的环境中前进，有时必须改变旧策略，迅速部署新战略。

CR 思考需求和时间范围。思考您对于资产流动性不足问题的承受程度。在投资组合中，有时甚至需要具有不同流动性特征的资产来构建整体投资组合。

PM 思考自己想要的是什么。超高净值人士身处得天独厚的地位，拥有多种多样的选择，大可充分利用这些选择。如果纯粹出于税务原因进行投资，你无法得到真正的快乐；必须同时考虑其他因素。

客户的投资组合需要考虑到可持续发展

Pierre-Yves Lombard

如需了解专家小组成员的更多见解和建议，请访问在线英文数据库





移民数据

全球财富流动性的增强，正日益影响豪宅市场的表现。通过投资计划获得第二国护照和公民身份有助于推动这一进程。

Flora Harley分享了最新数据和态度调查结果

36%

在希望获得第二国护照或公民身份的态度调查受访者中，选择“安全和更好的生活质量”作为驱动因素的比例。其次是“税收”（30%）和“旅行便利”（27%）。

自2012年葡萄牙“黄金签证”政策推出至2021年10月，已获得该国黄金签证的主要申请人数量；另有17,014名随行家属。该政策已于2021年12月发生重大变化。

10,087

1

瓦努阿图投资移民计划自2015年启动以来被拒绝的申请数量。忧心忡忡的欧盟正在考虑取消来自该岛的免签证旅行。

根据态度调查的结果，计划申请第二国护照或新公民身份的超高净值人士比例。

15%

£200万

获得英国居留权所需的最低英镑投资额度，且需于投资后等待五年。如投资额度为1,000万英镑，则等待时间可缩短至两年。该计划为全球最贵的投资移民计划。

166

根据亨氏护照指数，排名靠前的护照（日本和新加坡，192个）与排名靠后的护照（阿富汗，26个）在免签或落地签目的地数量上的差距，此为该指数17年历史中的最大差距。

这一年，坦桑尼亚桑给巴尔岛实施税收和居留新政，吸引外国人在该岛生活和投资。房地产投资者可以以投资者身份获得居留权，以非公民身份在桑给巴尔岛居住（尽管非公民身份并非必需）。

2021

圣基茨和尼维斯投资移民计划迄今为止提供的护照数量，该计划于1984年启动，是全球首项投资移民计划。

20,000

147,000

四口之家获得安提瓜和巴布达公民身份所需的最低美元投资额度。

10亿

2021年度国际旅客减少人数，较2019年减少了72%。2020年，各个目的地均受到一定程度上的限制，约四分之三的目的地完全禁止国际旅行。

如需了解态度调查的更多结果，请访问在线英文数据库





征税时间

主张富人增税的人群不仅仅是渴望登上新闻头条的政客：一些百万富翁本人也有此意愿。Andrew Shirley采访了一位致力于说服富人增税的女士



与 呼吁富人增税的其他人士不同，Erica Payne并不“仇富”。事实上，她直言不讳地表示自己也想变得更加富有。这位华盛顿特区居民真正在意的是，富人的纳税额并未达到“合理份额”，尤其是在美国社会问题频发的背景下。

她对我说道：“Andrew，目前看来，不平等问题严重程度已经到了前所未有的水平。这种不平等导致了令人难以置信的人力成本：250万人对阿片类药物成瘾，部分人群的预期寿命下降，死于绝望、酗酒、自杀和吸毒的人数达到有史以来的最高点。”

让她感到沮丧的是，她坚信，美国和其他一些国家的税收制度受到操纵，偏向于最富有人群。

他们应该欣然接受，应该感到激动，应该为自己能身处富裕世界的顶层而心潮澎湃

“我为他们能够登上财富的巅峰感到高兴。我们只是希望他们能够尽到和其他人一样的义务。成为社会的一份子，尽自己的一份力量，不要试图逃避责任，也不要花大把的钱用于操纵政治制度。”

在她与贝莱德（BlackRock）前高管、问心无愧的百万富翁Morris Pearl合著的《向富人征税》（*Tax the Rich*）一书中，她运用了一些例子，其中包括对私募股权投资回报进行处理、投资资本利得的税率远低于劳动所得税、以及通过遗产税制度实现免税转移财富等。

很多经济学家反对她提出的增税主张，但她与同样加入我们团队的Pearl均已久经沙场：反对意见一出，他们就能干脆利落地予以回击。

如果税收过高，人们就会迁移至别处：“数百万人在纽约生活、赚钱，尽管纽约的税率几乎已经是全球最高。”富人已经缴纳了最高的税额：“当你拥有2,500亿美元时，为了确保你我的负担相当，就需要你按很高的比例纳税。”财富能产生“涓滴效应”并创造大量就业机会：

“为所有苹果员工创造就业机会的人，就是那些排队购买新款苹果手机的人。”富人为了慈善事业大量捐赠：“筹集数百万美元新建音乐

厅并非难事，但人们还需要污水处理厂、学校等其他设施。”

这本书的标题颇具煽动性，读起来也格外生动。首先，年收入低于100万美元和/或资产价值不超过500万美元的人士并非Payne的关注对象。

她也不介意和百万富翁在一起。因此，当她发现自己对奥巴马总统2010年在“跛脚鸭”国会议会的表现（“很显然，他将作出妥协，同意共和党延长布什税收政策的要求”）感到“愤怒”后，她决定成立名为“爱国百万富翁”的团体，呼吁增税。

我想知道，她是如何说服约200名成员加入这个组织的？这就像“让火鸡投票过圣诞节”，基本没有可能。“这绝对是块难啃的硬骨头，我曾与很多百万富翁交谈，很多人都拒绝加入。当需要他们拿出更多的‘真金白银’时，即使许多‘进步人士’也变得不那么进步。但幸运的是，还是有足够多的人意识到了这个问题的重要性，并参与了进来。”

Pearl是“爱国百万富翁”组织的主席，他说自己的顿悟来自一趟前往希腊的商务旅行。“在这次有很多银行家参与的尽职调查会议上，我走



到了窗前。我以为我看到的是一支游行队伍，结果却变成了一场骚乱。

当下我就决定：比起为子孙后代多挣几百万美元，呼吁改变政府政策对他们更有意义。我认为，

如果不改变方向，子孙后代就很难在我长大成人的国家茁壮成长。”

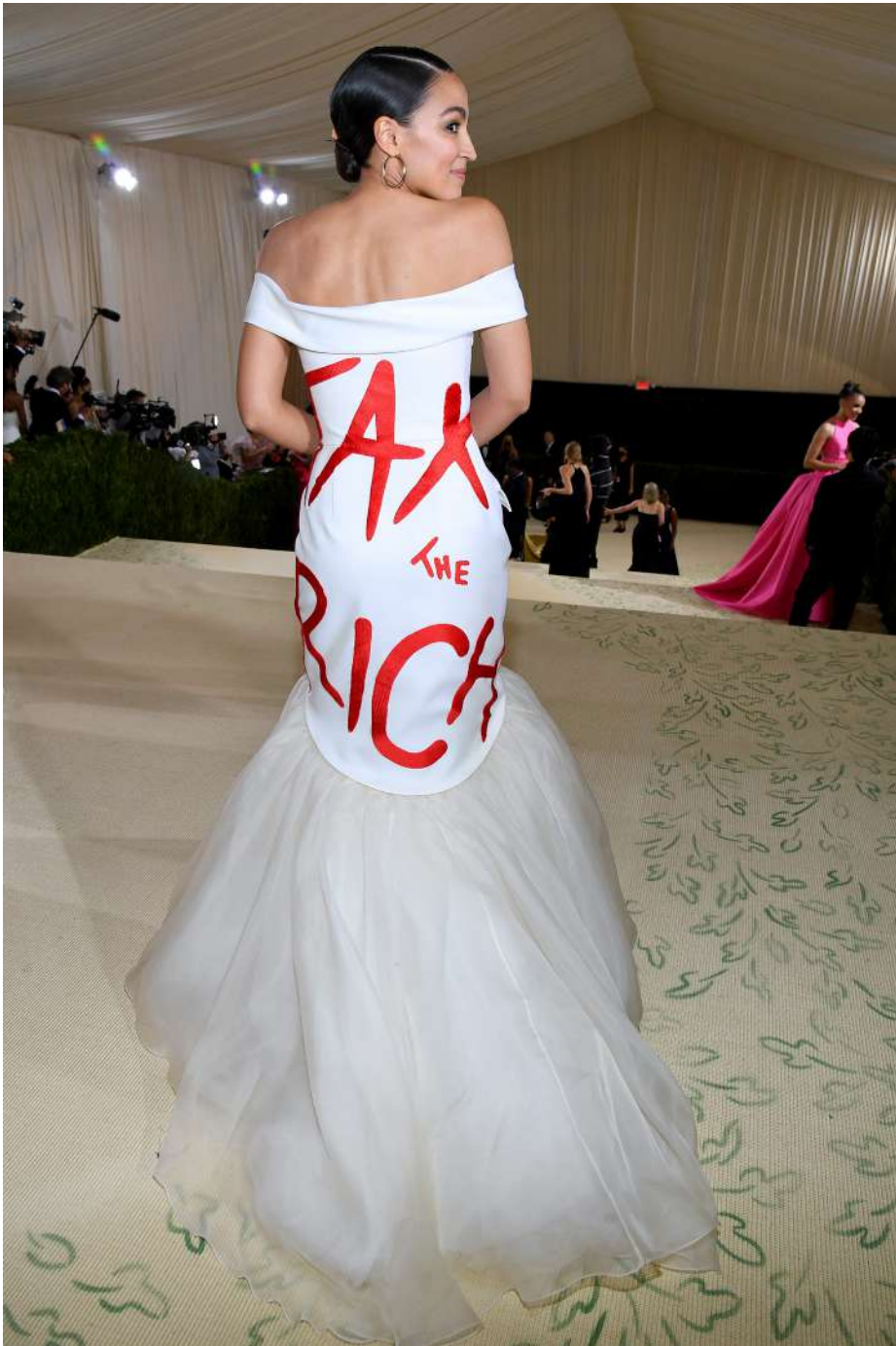
Payne补充道：“Morris常说，他的举动根本不是出于好心。他和其他百万富翁一样自私，不过他的自私在于，打造一个不同的国家；一个需要缴纳更多税款的国家。”

Pearl对此表示赞同，“我认为每个人都应该成为百万富翁。这是件好事，你也应该试试。我只是认为，我们这些有幸成为百万富翁的人，适用的税率应该和那些领着税后周薪的人相同，仅此而已。”

拜登似乎越来越有可能在11月的美国中期选举中失去对国会和参议院的控制，他赢得下一个任期的前景也岌岌可危。因此，“爱国百万富翁”的提案似乎不太可能在短期内获得通过，该提案包括对亿万富翁征收个人所得税，并对超过100万美元的收入施行同等税率。

但Payne坚持认为，政客们应注意提防从政党路线看待这个问题。“民意调查显示，绝大多数美国人认为百万富翁和亿万富翁没有缴纳足够高的税款，71%的人认为经济对他们不利。”就Pearl而言，他对革命发出了不祥的警告。

因为还有会要开，Payne不得不结束这次对话，但她表示可以回答最后一个问题。对于你想要实现的目标，富人应该感到担心吗？她毫不犹豫地回答：“他们应该欣然接受，应该感到兴奋，应该为自己能身处富裕世界的顶层而心潮澎湃。”



美国国会女议员Alexandria Ocasio Cortez在2021年纽约大都会艺术博物馆慈善舞会上呼吁对富人增税



不可持续的奢侈品

Liam Bailey提醒道，奢侈品行业在应对气候挑战方面取得了长足的进步，但日益增长的财富和雄心勃勃的全球排放目标让政府别无选择，只能出手抑制消费



约18个月前，奢华地产开发商Mike Spink与一位富有的欧洲年轻客户进行了一次不同寻常的会面。他在最近的一次电话采访中说：“我们花了两个小时讨论对方项目的机械和电气服务规范，他们逐页读了一遍。他们非常关注细节，从一开始就要求将可持续性作为首要任务，甚至没有提出成本问题。”

这次会议非同寻常，因为在过去的25年里，Spink的客户很少对其住宅项目的可持续性表现出太多兴趣。即使偶尔提及，他们采取可持续性措施的前提也是通过降低能源开支来补偿成本。然而过去两年里，Spink注意到，越来越多的客户开始追求大幅降低住宅对环境的影响。

虽说趣闻轶事与数据无关，但最近几周，在与十几位世界顶级建筑师和开发商的对话中，我听到了类似的故事。越来越多的买家提出了关于能源效率、隐含碳和材料可持续性的问题。

这种趋势值得肯定，但这个时间点也表明，豪宅行业的反应速度有多缓慢。多年来，商业地产开发商一直承受着来自投资者、租户和监管机构的巨大压力，要求他们将环境标准纳入实体产品，作为更广泛的环境、社会和治理（ESG）投资标准的一部分。

住宅领域没有受到同样的压力。在更广泛的住宅市场中，承受能力是重中之重，而对于往往

拥有多处房产的富裕买家来说，位置、设计和细节才是重点。虽然Spink等部分开发商已经创新并安装了热泵和其他绿色基础设施，但迄今为止，买家几乎没有发挥任何推动作用。政府对于如何处理这一问题尚不明确，这意味着监管力度也微乎其微。

然而，如果《巴黎协定》的气候目标得到认真对待，一场“清算”可能即将到来。气候暖化问题研究所（Hot or Cool Institute）2021年的一份报告证实，到2050年，高收入国家必须将生活方式的碳足迹减少93%，即使是中等收入国家也需要减少高达80%的碳足迹才能实现目标。当前的变化速度与这一减碳目标相差甚远，其影响远远超出了房地产，涉及到每一个需要在奢侈品消费中分一杯羹的行业。

奢侈品行业的可持续发展计划

时尚和旅游行业表现积极，它们预测可持续性问题会对其商业模式构成系统性威胁，它们的发展道路为房地产行业的未来走向提供了借鉴。这两个行业仍是排放的重灾区，但压力之下，它们了解了自己爱护地球的方式，也明白只有这么做，才能让行业生存下去。

时装公司已对其业务进行了全面的改革，包括采用航运替代空运，投资虚拟展厅，支持认证以制定环境标准，以及回收和升级利用。为了保护产品

越来越多的买家提出了关于能源效率、隐含碳和材料可持续性的问题

的稀缺性，顶级品牌多年来的做法一直是焚烧未售出的商品，但如今它们正竞相实现碳中和。最终，服装系列更少，使用时间更长将成为这个行业的发展方向。

对于奢华旅游行业的消费者，大家可能会认为飞到遥远的度假目的地是件坏事，但即便如此，该行业也有自己的计划：减少旅行频率，延长停留时间。减少周末假期，在阳光下或雪地里享受两周的假期，让心情更加轻松。

这些行业对房地产行业的参照意义显而易见。有远见的开发商已经在能源效率和材料可持续性的技术方面取得了长足的进步，越来越多的开发商将这些作为其营销策略的核心原则。

尽管这些变化具有挑战性，但与可持续发展这一问题相比，它们就容易得多。就像时尚行业趋向于减少服装系列，或者旅行行业趋向于减少飞行次数一样，奢华地产绿色发展的下一个阶段将集中于如何鼓励减少消费。如果房主为了迎合最新的



设计趋势而拆除已有的室内装饰，那么确保房屋使用可持续材料就显得毫无意义。

指数式增长问题

假设这个行业找到了问题的答案。富有环保意识的新富消费者可以在宽敞、环保的首套房和二套房中大量装饰，同时也明白他们的选择对环境的影响已经降低到最低限度。这是否足够？

如果考虑排放目标，答案就是否定的，因为即使这些改进也不过是对原有模式的调整。毕竟，游客还是要飞到格斯塔德，即使此行停留的时间已经延长。

更重要的是，对奢侈品的需求并非一成不变。目前，能够住上豪宅，四处旅行，大肆购物的人只占少数，但更多的人想要同样的机会。全球经济在将这一愿望变为现实方面有着良好业绩（更多信息，请参阅第14页）。

这些数字清楚地表明了奢侈生活方式的不可持续性，而住宅正是问题的核心。美国国家科学院（NAS）2020年发布的一项研究显示，美国富人家庭的温室气体排放量比低收入家庭高出近25%。美国一些最富裕郊区的碳足迹是邻近不太富裕地区的15倍。

这个问题比住房问题更加严重。世界不平等实验室（World Inequality Lab）发布的《2022年世界不平等报告》表明，世界上最富有的1%人口的二氧化碳排放量要高于世界上最贫穷的50%人口。不幸的是，这条轨迹正朝着错误的方向发展：乐施会（Oxfam）和斯德哥尔摩环境研究所在2020年发布的一份报告中证实，过去25年里，最富有的1%人口的排放量增长速度是最贫穷的50%人口的三倍。

航空业就是一个突出的例子。来自隆德大学的Stefan Gössling指出，全球近90%的人从未坐过飞机；所以搭乘过飞机的人就是全球精英的一员。

目前，能够住上豪宅，四处旅行，大肆购物的人只占少数，但更多的人想要同样的机会。全球经济在将这一愿望变为现实方面有着良好业绩

即使精英阶层听从奢华旅行行业的建议，减少出行频率，延长停留时间，比如将飞行次数减少一半，但如果世界其他地区的人都还在享受这种更加“有限”的飞行自由，航空排放量仍将增加五倍。

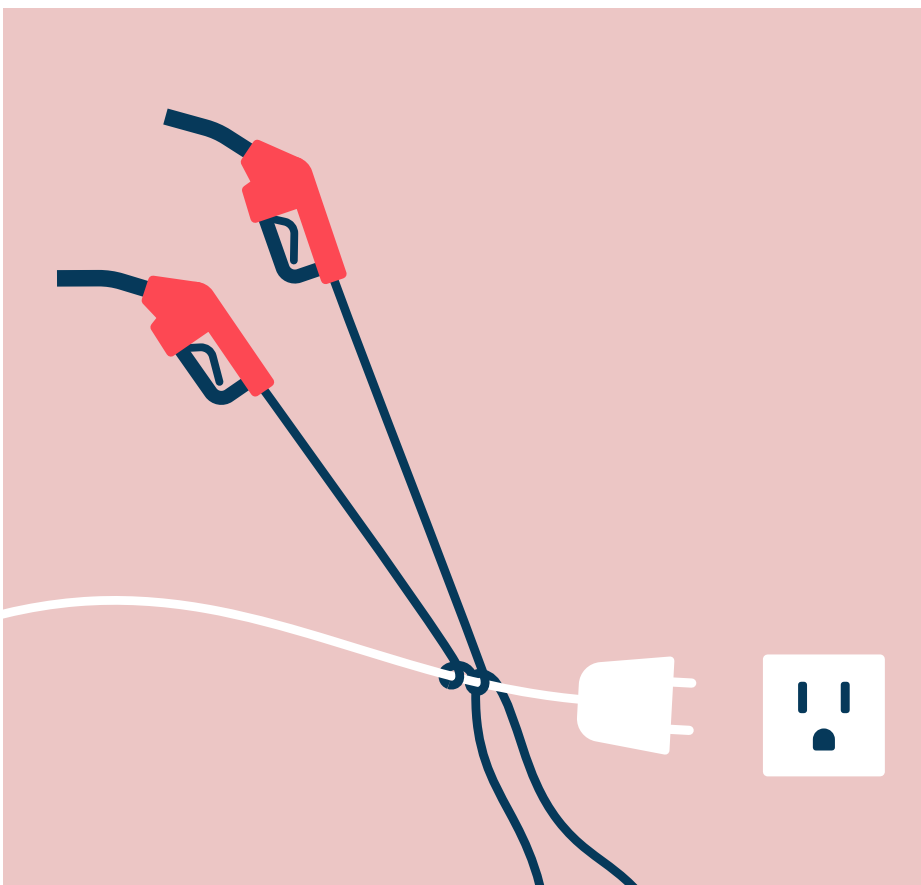
类似的模式已经在汽车市场上演。国际能源机构于一月证实，2021年，运动型多用途汽车（SUV）的销量增长了10%，占全球汽车总销量的45%以上，在销量和市场份额方面均创下纪录。在过去的十年里，SUV的走红成为二氧化碳排放增长的主要原因之一。

如果这些趋势继续任其发展，从实现气候目标的角度来看，奢侈品行业所取得的所有令人印象深刻的进步都将变得无关紧要，政策干预将成为立法者不可避免的途径。

政策回应

政策回应的方式将取决于全球各国政府能否共同努力，形成一个统一的战略。一些最激进的解决方案也是最简单的——如果世界可以排放的二氧化碳是有限的，那么一个人每消耗一吨二氧化碳排放量，就意味着其他人需要控制他们的排放来弥补。基于这种方案，个人碳交易等想法应运而生，政府对个人消费的碳排放设定了上限。

特蕾莎·梅（Theresa May）任期内的大法官、现任MacFarlanes律师事务所公共政策部门主管David Gauke在圣诞节前的一次谈话中说：“我们感觉，在某种程度上，税收体系需要更有效地对





碳消费征税，而直到现在，政客们还没有准备走这条路线。我不认为这种情况会马上改变，但如果舆论继续朝着这个方向发展，那么征收碳税的理由会变得更充分。

碳税的好处在于简洁明了。对于追求可持续发展的购房者来说，它提供了一种机制来回应关键问题，比如是否优先考虑将住宅的年能耗或者建筑本身的隐含碳降至最低。一项设计合理的碳税应该有助于指明努力的最佳方向。

正如Gauke所言：“这是一个基础广泛、一致统一的制度”，但可行与否尚不明确。目前看来，各国还未就统一碳定价达成协议，因此也就缺乏让

这类政策真正有效的必要条件。从第26届联合国气候变化大会上得到的一个重要启示是，中国等主要排放国在短期内签署协议的希望渺茫。

所有这些都指向了更加支离破碎的政策制定。例如，根据美国国家科学院报告中的建议，如果美国要履行其气候义务，就需要在人口密集的居民点迅速推广小型住宅。这对豪宅有着明显的影响。

这条路线是否意味着征收常客税、豪宅税或土地价值税，以鼓励占用“最小”空间，甚至禁止多套住房？英国已经要求购房者在购买“额外房产”时承认现有的房产所有权，那么为什么不直说不准购买二套房呢？

Gauke同意，政府总想通过向高价物品征税来表明一种政治姿态，但他指出，这些措施非但筹集不到太多资金，还可能会将财富赶出征税国。但是，随着绿色经济转型的实际成本开始打压选民的钱包，它们可能作为政治掩护，开始显示出吸引力。

Gauke认为可能性不大，但2021年11月英国政府无意中泄露了有关这一想法的证据，当时一份改变公众行为的蓝图出现在政府的零净战略下。该文件由行为洞察团队（又称“助推小组”）编制，其中强调应对气候危机需要“重大的行为改变”，对高碳食品征税，以及减少飞行频次。几小时后，该文件即被撤回。

和很多其他行业一样，奢侈品行业也是以产品创新为前提开展工作，但具有法律约束力的排放目标表明，更激进的举措可能即将出现。除非在碳税问题上迅速取得进展，否则实施全方位政策的风险正在上升，而这些政策存在片面不公、过于复杂和注定失败的风险。

在缺乏连贯政策的情况下，诸如Spink的客户这类买家将成为变革的主要驱动力，而在这方面，变革似乎已经开始。但这种改变是否太少，太晚？Spink对这种关注焦点的转变表示欢迎，但认为当下更紧迫的任务，是通过降低碳排放，以及建造经得起时间考验的建筑来推动大规模变革。他回忆说，他曾无意中听到富人谈论如何优化财富保值。

“想象一下，如果要用对碳足迹的痴迷来取而代之，我们需要看到这种程度的热情，才能真正起到作用。”

当下更紧迫的任务，是通过降低碳排放，以及建造经得起时间考验的建筑来推动大规模变革

如欲了解LIAM在《财富报告》中的更多见解，请访问在线英文数据库





未来展望：

房产终极 前沿

2021年，理查德·布兰森成为第一个到达太空边缘的亿万富翁；11天后，杰夫·贝佐斯紧随其后，重新点燃了太空竞赛。不过，对这块“终极阵地”重燃的兴趣对房地产行业和我们居住的地球意味着什么？一起来听听Flora Harley的见解



2

021年，太空旅游的概念向现实迈进了一大步。但目前看来，该领域的潜力不仅受制于成本（维珍银河的太空旅游单座起价为45万美元），也受到

承受危险和忍耐高重力的限制。克服这些挑战，将为投资、房地产和地球带来机遇。

只是时间问题

Nikodem Szumilo博士来自巴特莱特房地产研究所，是首批利用数据探索太空经济的学者之一，他表示：“太空是危险的，但越来越多的人会接受这个充满风险又令人兴奋的目的地。一切只是时间问题。毕竟，人类也喜欢与鲨鱼一道潜水。”

“南极首次向公众开放时，人们蜂拥而至。太空也不会例外。2021年，飞往太空的普通公民数量超过了此前整个太空飞行历史的总人数。”来自Space Perspective的Jane Poynter肯定了上述观点。

Space Perspective公司旨在通过气球产生的牵引力，带着密封舱飞往太空，为乘客提供舒适的太空航行体验；同时将价格定在更容易接受的水平，从而让太空旅游更加便利。

全新视角

亿万富翁的太空竞赛招致了一些人的批评，他们认为运用这些资源，或可更好地用于解决地球上的问题。但Poynter相信，大规模的太空探索有助于拯救地球。

她说：“拥有从太空观察世界的机会，能让大家与地球，以及居住在地球上的独特人类大家庭紧密联系在一起。这有助于拓宽视野，对投入社会和环境事业产生坚定不移的意愿。”

这番话必定让亚马逊创始人杰夫·贝佐斯（第二位进入太空的亿万富翁）深有共鸣。去年，在格拉斯哥举行的第26届联合国气候变化大会上，贝佐斯宣布：“从太空回望地球，大气层是如此的稀薄，世界是如此的有限、如此的脆弱。我们必须团结起来，保护我们的世界。”

月球上的房间.....

太空旅游对房地产业究竟有何影响？我们会在太空和月球上看到酒店和其他建筑吗？也许尚需时日。Poynter称：“建造一座轨道空间站和酒店需要花费数十亿美元，而月球酒店的造价更高。房地产业的完全价值仍有待实现，我们还无法想象其中蕴含的巨大机遇。”

Szumilo对此表示赞同，认为人们暂时还不会预订太空房间。“研制一颗卫星平均需要五年时间。一家酒店可能需要十年的开发时间和五年的启动时间。我认为，30年后我们才能在太空中看到酒店，在月球上则至少要50年。”

太空估值

如何针对太空中的空间估值？“这方面已经有一些高额交易，包括1996年完成的一笔6.83亿美元的交易，标的为特定卫星广播位置五年的使用权。但目前，太空房地产业的情况与大家的设想相去甚远，” Szumilo表示，他的研究主要集中在卫星占据的空间，这是一个以往由电视公司主导的行业。

“真正的挑战在于，理解创造价值的领域和需求集中的领域。目前，卫星的密度取决于地球上人口的密度。”展望未来，Szumilo认为人类和地球上的经济活动很可能以同样的方式决定相应的太空足迹。

我们关于未来的看法.....

我们曾在2014年版的《财富报告》中预测，商业化的太空飞行以及小行星价值的衡量都将在2015年实现。当时，我们的预测可能略显超前，但到了2021年，我们正在接近这些可能性。我们的时间线：

- 2025** 商业太空旅游启动
- 2075** 首家月球酒店
- 2117** 阿联酋的火星之城开放——更多信息，请参见第81页

全新视角：Space Perspective公司开发的海王星号宇宙飞船

Space Perspective公司将搭载8名探索者和一名飞行员，乘坐一只美式足球场大小的热气球状太空船飞越99.9%的地球大气层。首飞定于2024年底，目前票价为12.5万美元。



如需了解更多关于空间权以及机会的信息，请访问在线英文数据库

第二章



投资

解读当下和后疫情时代影响决策的多重驱动力和趋势，这些驱动力和趋势将引领全球投资和商业地产市场发展方向

制定投资计划

34

超高净值人士对2022年投资趋势的看法

“权力属于人民”

36

私人资本推动房地产投资，请参见详细数据

在全球范围内

40

全球团队分享房地产投资选择

弹性时间

42

疫情对职场的重塑

终极投资

44

威廉王子创设的“为地球奋斗奖”如何能拯救世界

开启物质数字化

46

商业街和元宇宙零售业的全新结合





制定投资计划

作为《财富报告》投资章节的开篇，Flora Harley深入研究了态度调查的最新结果，以此了解超高净值人士目前对加密货币、私募股权和房地产的看法



18%

的超高净值人士已拥有
某种加密货币

加密狂潮

考虑到层出不穷的媒体头条，我们可以说：2021年是加密货币投资走向主流的一年。

该行业的增长无疑令人眼花缭乱。据《经济学人》杂志的报道，截至2021年底，全球加密资产价值达2.4万亿美元，自2020年初以来增长了12倍。目前可供投资者选择的流通加密货币多达8,000余种，另外还有大量的非同质化代币（NFT）可供购买。

尽管经历了过山车般的一年，但比特币的价值在2021年上升了60%，还成为了萨尔瓦多的法定货币——这是全球首个，也是迄今唯一一个采用比特币的国家。不过，与其他不太为人所知的货币相比，比特币的表现显得微不足道。

例如，年初购入“狗狗币杀手”（Dogecoin Killer）柴犬币的投资者获得了43,000,000%的回报率。这听起来像个玩笑，但12个月后，它已经积累了400亿美元的市值。

这一切似乎与2018年相去甚远——那一年，《财富报告》首次探讨了区块链的潜力，即加密货币和NFT的构建块。当时，超过三分之一的



11%

的超高净值人士投资了NFT

态度调查受访者猜测他们的客户从未听说过区块链，只有14%的人认为区块链将对财富管理方式产生重大影响。

本年度的态度调查结果显示，18%的超高净值人士已拥有某种加密货币或代币，11%的人投资了NFT（更多信息请参见第86页）。这一比例与房地产和股票投资的普遍程度仍相去甚远。主流？也许现在还不是时候。

三分之一的受访者表示，安全问题是他们不愿投资的一大原因，这一点或许并不让人意外，因为根据区块链分析公司Chainalysis的数据，2021年加密货币犯罪的金额达到创纪录的140亿美元。但安全问题还不是最大的障碍，超过60%的受访者认为，最大的障碍在于超高净值人士仍然没有充分了解这个市场，以至于没有足够的信心跳进去。

此外，波动性也是一个重要的问题，尽管对许多交易者来说这是主要的吸引力。然而，如果过分专注于加密货币和NFT的疯狂世界，我们可能会错过数字革命带来的更实质的潜在新兴机会，例如去中心化金融、Web3（基于区块链的全球网络去中心化版本）等。

61%

的受访者认为区块链技术是一个不断增长的机会

事实上，约61%的态度调查受访者认为：区块链技术为其客户提供了越来越多的机会。

私人房地产

私人资本在市场中的作用日益增强，这是另一大投资主题。此趋势可能持续：79%的态度调查受访者将私募股权/风险投资视为财富增长和保值的好机会。

摩根士丹利（Morgan Stanley）的数据显示，到2020年底，私人资本行业的规模达到7.4万亿美元，预计到2025年将达到13万亿美元。根据投资数据分析机构Crunchbase的数据，从早期“种子”融资到更成熟的初创企业，全球风险投资在2021年创下了6,430亿美元的历史新高。这几乎比

79%

的受访者将私募股权/
风险投资视为一个不断
增长的好机会

2020年的投资额高出一倍，比2002年高出20倍。去年，特殊目的收购公司（SPACs）占据头条新闻，尽管备受争议。

态度调查显示，房地产仍是很多超高净值人士投资组合的基石，平均占可投资财富的27%。正如莱坊商业研究部主管William Matthews指出的那样，房地产在债券和股票之间占据着独特的地位。

“在经济扩张时期，它享受着租金和价值上涨的红利；在经济动荡时期，它也有着收入的保障。这种双重属性在中期尤其可取。我们预计，当前的全球经济复苏仍将持续；与此同时，全球各国正以不同的速度实现货币政策正常化，其影响尚未可知。”

Matthews认为，在当前情况下，房地产还有一项特别的优势——可以作为通胀对冲工具，通过

提高租金等方式发挥作用。“尽管这一观点有时被笼统地应用于所有房地产，但现实情况是，只有某些资产能够真正起到通胀对冲的作用。通过适当的研究，我们仍有可能判定足以抵御价格飞涨所造成破坏的房地产市场以及具体楼宇。”

态度调查表明，超高净值房地产投资者倾向于直接投资实体房地产，但这一情况正在发生变化——20%的投资者计划在2022年通过基金和房地产投资信托基金（REIT）等方式进行间接投资。

莱坊投资管理公司首席投资官Ian Whittock表示：“通过基金和/或房地产投资信托基金（REIT）进行投资，可以实现投资的多元化，减少直接管理的需要。”他还补充：“此外，间接投资可以改善流动性，不过取决于基金的规模和时机。

“流动性价格是以资产净值折价或溢价的形式体现。如市场前景向好，股票通常会溢价交易；如市场前景黯淡，股票通常会折价交易。在需要流动性时，折价肯定更加明显。因此，票据资产的定价可能会带来更大的短期波动，尽管从长期来看，直接拥有的房地产和间接投资的回报并无不同。”

在态度调查中，我们或许应该提出这样一个问题，即受访者认为新兴的元宇宙将在客户的投资策略中扮演什么角色。毕竟，正如我们在本章末尾所讨论的那样，在该领域中，私人资本、数字投资和房地产可能发生剧烈的碰撞。

你准备好了吗？

27%

的可投资财富直接投资于
房地产

如需了解全球房地产投资机会，请参见第40页



“权力属于人民”

去年，超高净值人士引领了房地产投资的潮流。莱坊商业地产研究团队的Antonia Haralambous透露了最新数据，并分享了莱坊对2022年跨境资本流动的预测



去年是私人资本投资商业地产创纪录的12个月。尽管新冠疫情尚未结束，经济的不确定性依旧存在，但私人投资者的投资支出接近4,050亿美元，较2020年增长52%，较疫情前五年平均水平高出38%。这一数据远远超过了机构投资者的交易量反弹，机构投资者的总投资增加了29%，仅比疫情前五年的平均水平高出6%。

2021年的表现非常突出，但我们预计，2022年还将有进一步增长。近四分之一的态度调查受访者表示，他们的客户今年计划直接投资商业地产；20%的受访者预计，客户将通过房地产投资信托基金（REIT）或债务基金进行间接投资。莱坊认为，生态投资、通货膨胀和资产轮动将是今年的主要投资驱动因素。

驱动因素

出于解决环境、社会和治理（ESG）中“环境”问题的需要，资本将流向绿色评级的建筑，以及那些经过重新利用和翻新，可能变成“绿色”的资产（如需了解有关这一趋势的更多信息，请参见第43页）。

与此同时，英国、美国和欧元区的通胀率目前均处于十年来的高点。虽然很多人认为，较高的通胀率只是暂时现象，但一些投资者将房产视为通胀对冲工具，这意味着通胀环境可能会提振投资需求。

最后一项因素是资产轮动，即投资者出售房屋并将收益用于配置其他资产，这一因素可能是2022年资产上市交易的重要驱动力。假设典型的资产持有期为五年，2017年购买的房产可能会在今年上市交易。2017年的交易量比长期平均水平高出11%，这意味着2022年的市场交易量可能更高。

由于2016年或更早购买的一些资产或因新冠疫情而无法出售，资产轮动的交易量可能会进一步提高，从而增加潜在供应量。

我们认为，生态投资、通货膨胀和资产轮动将是今年的主要投资驱动因素

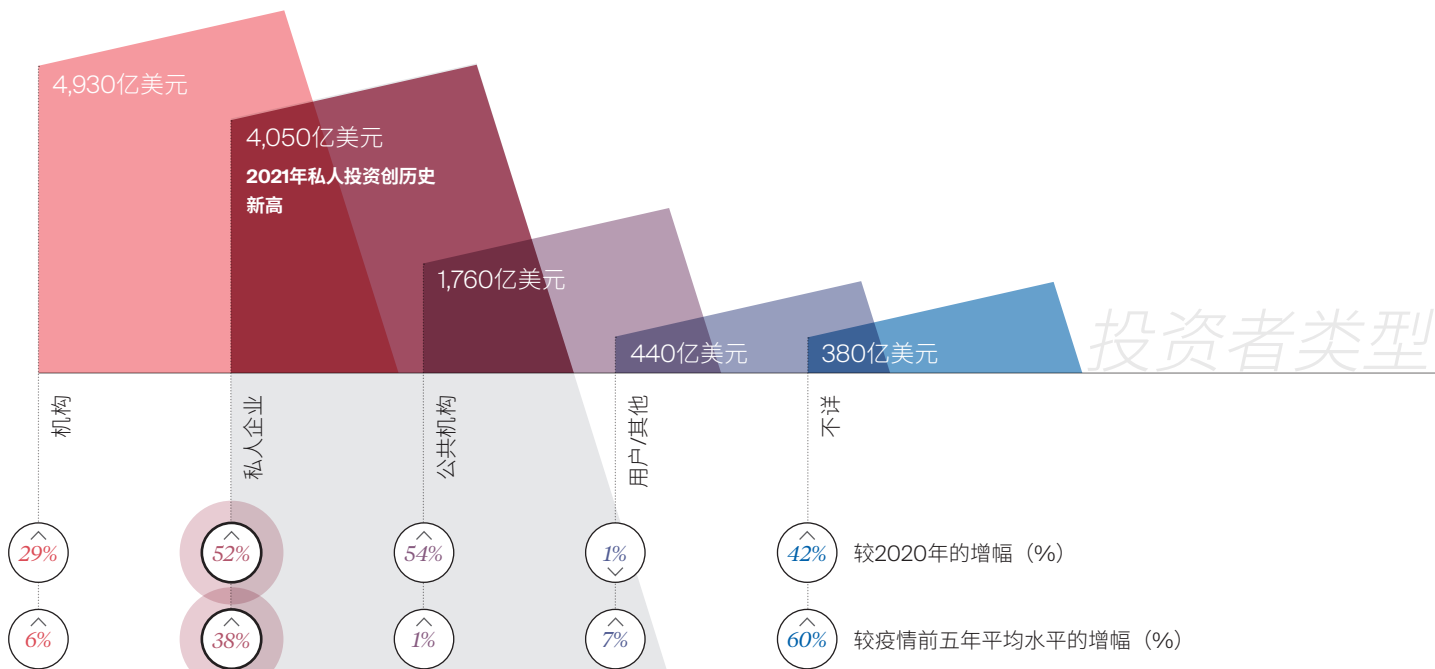
前瞻思维

因此，我们相信，投资者对未来一年的商业地产基本持积极态度。不过，我们也有独立思考能力来研判和预测私人投资者在2022年及以后的投资方向。莱坊资本引力模型从房地产分市场和投资者类型的角度，对全球范围内流入商业地产的境内境外跨境投资进行了预测。▶



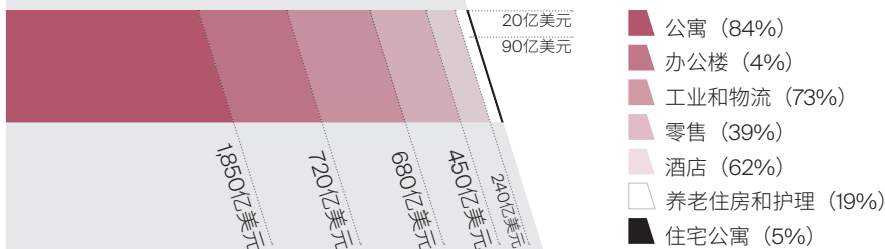
全球投资

2021年度全球房地产投资总额（按投资者类型计算）



私人资本投资（按分市场计算）

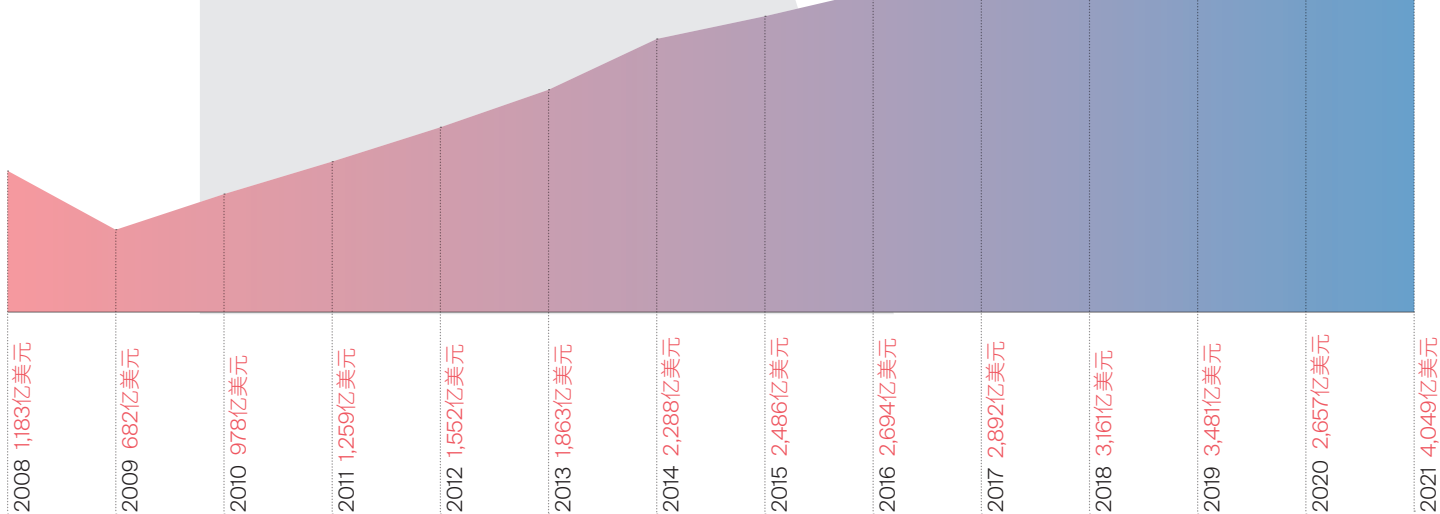
分市场（较2020年的增幅 (%)）



私人投资

2008年以来私人资本投资总额

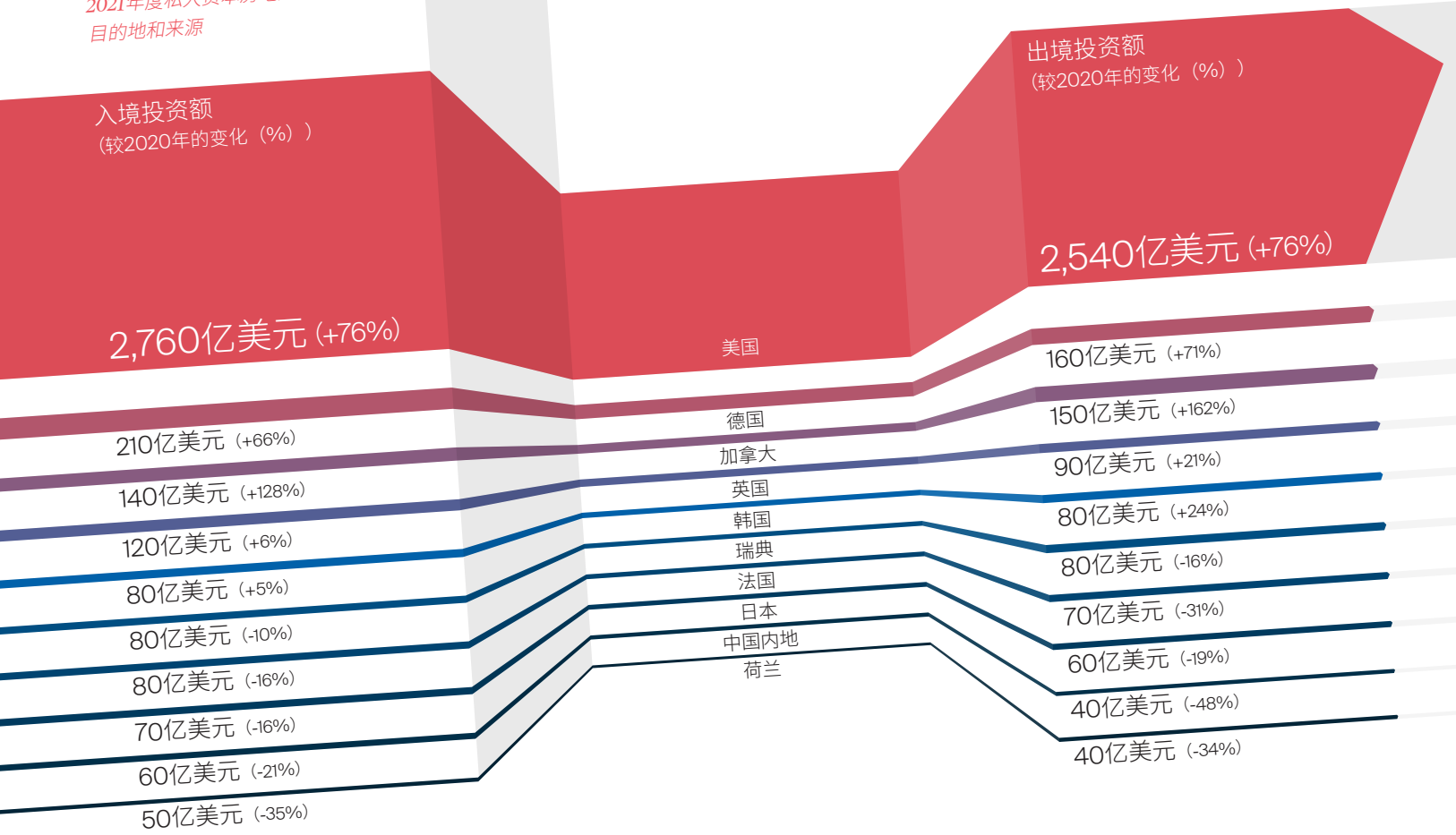
疫情前五年平均水平



资料来源: RCA

前十排名：

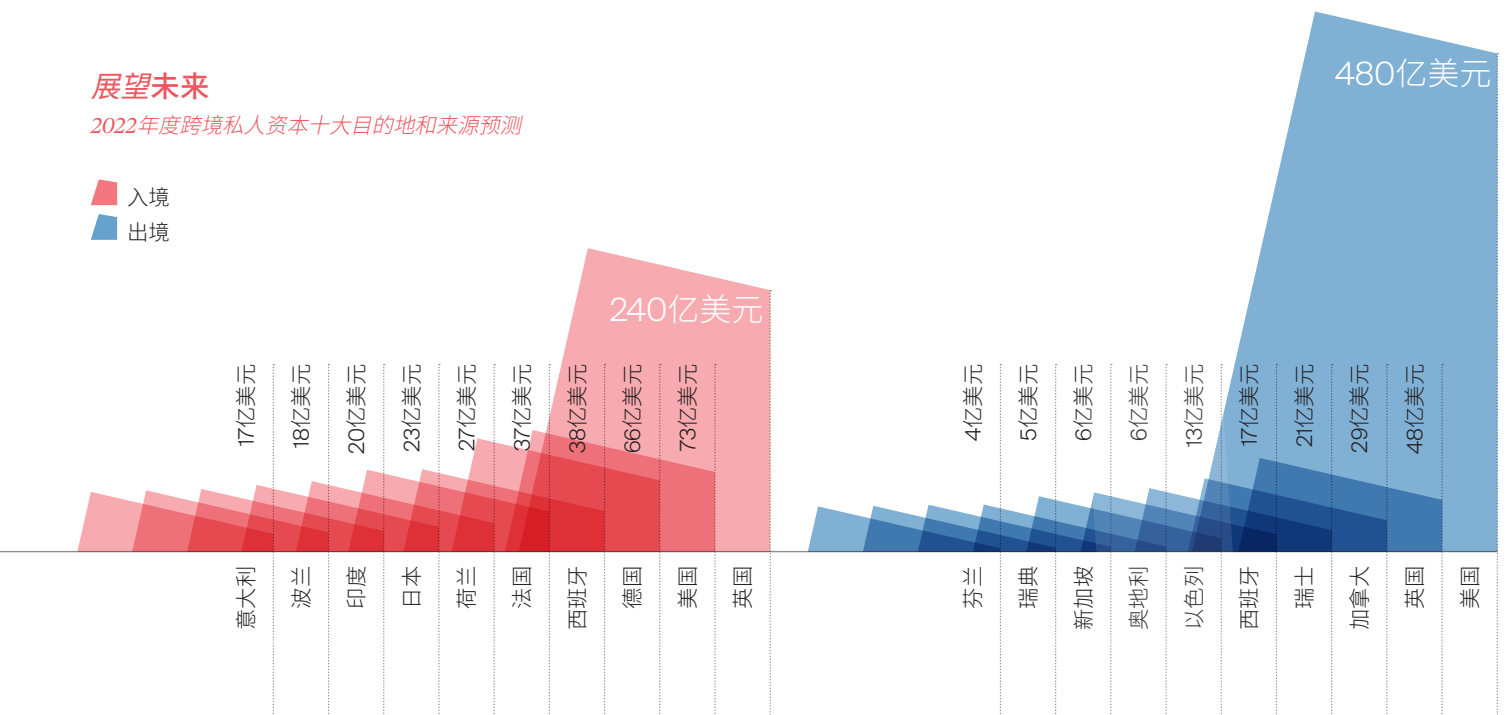
2021年度私人资本房地产投资的
目的地和来源



展望未来

2022年度跨境私人资本十大目的地和来源预测

入境
出境



资料来源：RCA，莱坊研究部 注：仅基于最大交易量，不代表流入或流出每个市场的所有交易量



尚未开发的机会

据投资房地产论坛（Investment property Forum）统计，英国可供投资的商业地产接近1万亿英镑，但其中仅有半数被认为是出于投资目的的交易。即便如此，每年进行交易的商业地产比例仅为12%左右，尽管这一比例在不同的分市场不尽相同。

特殊产业（35%，如住宅、酒店或老年公寓）以及工业（22%）在2021年的资产交易中占比较高，而办公楼（7%）和零售物业则远低于平均水平。这不仅仅是英国商业地产的现状。在澳大利亚六个州的首府中，只有5%的办公楼和13%的工业存量物业在去年成交。

商业地产上市的频率相对较低，再加上我们预测的持续高需求，这意味着：超高净值人士通过其业务开展和其他投资方式，可能持有备受追捧且未充分利用的资产。

事实上，在过去几年中，售后回租交易已成为企业越来越受欢迎的选择。2021年，全球售后回租交易额超过370亿美元。在这类交易中，房产所有者将资产出售给投资者，然后投资者又立即将房产出租给卖方。卖方成为承租人，并获得之前因投资于房地产而无法动用的资金。然后，他们可以将资金用于进一步投资、扩张或改善资产负债情况。

通过售后回租交易，卖方可以释放100%的资产价值，而不是通过商业抵押贷款获得约60%的价值。与银行贷款不同的是，由此产生的资本不必偿还。售后回租交易还有助于节税，因为租赁成本通常可作为经营费用扣除项予以全额扣除，而对于传统贷款来说，只有利息支出可以扣除。因此，拥有这些资产的超高净值人士可以通过这种方法释放资金，同时保留房地产以满足业务需求。

总体而言，我们预计2022年将是全球跨境投资创纪录的一年。私人跨境资本也将创造新高，占有所有投资活动的四分之一。虽然我们预计未来几年的投资额将进一步增加，但2022年很可能是投资活动增幅最大的一年。投资者将有机会重新平衡投资组合、执行商业计划和实施战略目标。

来源和目标

根据我们的预测，美国将在2022年成为全球最大的跨境私人资本来源地，占全球资本总额的74%。来自英国、加拿大、瑞士、西班牙、以色列和奥地利的私人投资者在2022年预计也将有活跃的表现。

办公楼很可能成为私人资本最集中的分市场，我们预计，约43%的私人跨境投资将流入办公楼。其次是工业物流以及住宅，分别占17%和16%。

特别是对于超高净值人士，我们预计明年私人资本投资将再次向这些资产类别倾斜；但同时，他们将更加关注专业领域。态度调查显示

，40%的受访者对医疗保健行业兴趣增加，28%的受访者对老年公寓兴趣增加，紧随其后的是数据中心、生命科学和学生公寓，占比分别为26%、23%和23%。

莱坊资本引力模型将英国列为2022年海外私人投资者的首选目的地，吸引了37%的私人跨境投资，其次是美国，占11%。德国、西班牙和法国分列三至五位。

正如我们的“财富内观”专家小组成员（请参见第18页）所强调的那样，越来越多的超高净值人士将房地产视为一种投资机会。2021年的一系列活动清楚地表明了该人群的需求；而我们的预测显示，这种需求在2022年将保持不变。零

售房地产投资信托基金和区块链技术的发展，也将吸引更多的投资人群。然而，数字房地产和实体房地产的融合将是一个值得关注的问题。了解更多信息，请参见第46页。

2022年将是全球私人资本
跨境投资创纪录的一年

如需了解我们对全球
房地产投资的展望，
请参阅《活跃资本》
(ACTIVE CAPITAL)
英文报告





25个主题 环视全球

态度调查的结果表明，23%的超高净值人士计划在2022年直接投资商业地产，《财富报告》邀请莱坊全球专家网络为当地市场的私人资本提供一些选择。他们的建议包罗万象，涵盖鲑鱼养殖场和酒吧等等，建议汇总详见本文

新加坡

莱坊新加坡研究部主管

郑卫铭

在高度城市化的新加坡，房地产市场的很多机会体现为使用强度极高的城市型建筑。正因如此，私人投资者反而会被这座城市内为数不多的低层**保护性建筑店屋**所吸引，惊叹于其中蕴含的历史魅力。这些特有的房地产类型可用于家庭办公空间，或出租给零售和餐饮企业，以便在已经完成升级换代或正在经历升级换代的区域获得持续性收入。

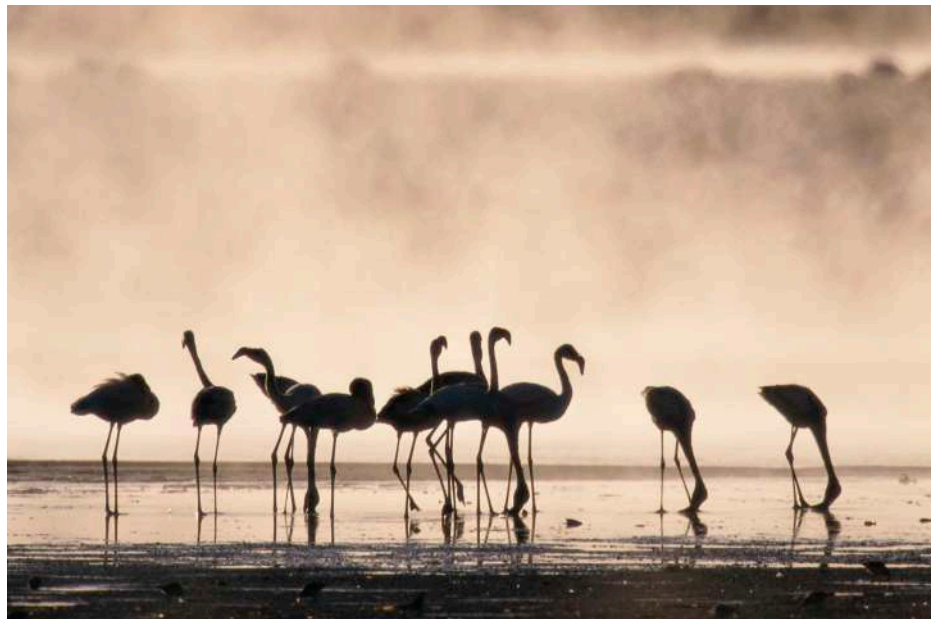
CBD中的**分割办公单元**（建筑内可供购买和持有的单个办公空间）也将受到欢迎。这些单元仅占办公楼总存量的17%左右，可在后疫情时代提供更小、更灵活的办公空间。

澳大利亚

莱坊澳大利亚首席经济学家

BEN BURSTON

在联邦和州政府投资的支持下，“绿氢”生产有可能为清洁能源转型做出重大贡献，同时支撑起一个新的出口产业。澳大利亚已划定26.2万平方



公里的沿海土地用于绿氢生产，足以满足氢能委员会对2050年全球需求的预测。

政府对儿童保育的支持不断增加，包括通过联邦资金降低儿童保育的费用，此举增加了**儿童保育中心**这一资产类别的吸引力。

酒吧可以提供严格的租赁契约条款和可靠稳定的收入来源，由于国内旅游业在出行受限后前景向好，位于度假胜地的酒吧凭借其较高的地价，具有巨大的上行潜力。该市场高度分散，机构参与有限，因此私人资本更容易进入。



阿联酋

莱坊中东及非洲地区董事总经理

JAMES LEWIS

中东的**农业科技**和**水产养殖**行业正在蓬勃发展。由于气候的限制，海湾地区80%的粮食通常依赖进口。阿布扎比正在向四家农业科技公司投资1亿美元，作为2.72亿美元农业科技支持计划的第一阶段。位于迪拜的Fish Farm公司成立于2013年，该公司2020年的鲑鱼产量为600吨，2021年上升至1,000吨，其最终年产量将超过10,000吨。

新冠疫情也推动了该地区网上购物习惯的全面永久性转变，大大增加了**对配送仓库**的需求。预计这种动态不仅会持续，而且会加剧，工业仓库资产从未像现在这样受欢迎。

中国香港特别行政区

莱坊大中华区研究及咨询部主管

王兆麒

根据2021年度《施政报告》显示，“**北部都会区**”的概念已吸引了开发商和私人投资者广泛的投资兴趣。北部都会区紧靠中国内地，计划打造信息科技中心、18.6万套住宅以及连通深圳前海（请参见第61页）经济区的全新铁路。工业资产和商业综合性开发项目的机会尤其值得关注。

法国

莱坊法国首席经济学家及研究部主管

DAVID BOURLA

随着法国葡萄酒市场迎来出口的健康增长，**葡萄园**备受关注。根据法国葡萄酒产业网站Vitisphere公布的数据，2021年上半年，法国葡萄酒出口量达73亿升，较2019年上半年增长了15%。ATREAM等葡萄种植园集团专门从事葡萄园投资。

对于注重可持续发展的投资者来说，**林业**也是一项机遇。该行业准入门槛相对较低，每公顷最低为2,000欧元。

中国内地

莱坊上海及北京研究及咨询部主管

杨悦晨

医疗资产（包括医疗研究和生命科学设施等大型资产，以及医疗中心和药房等小型资产）将受益



于人口老龄化和医疗支出增加等长期结构性有利因素。

StepStone的数据显示，医疗保健正迅速成为中国内地下一个吸引大量私募股权投资行业。2020年，该行业的交易数量约占总数的41%，交易价值约占20%。

新西兰

贝利房地产公司洞察、数据和咨询部主管

CHRIS FARHI

在住宅空间方面，“**建后出租**”**房产**、**滨水房产**和**三合一改建房产**（可建造三处房产）均存在机会。

此外，**自助仓储单元**也在通过所占据的土地体现其价值。此类资产通常具有较高的使用率，具有强劲的收入和资本增长潜力。

休闲和酒店行业也受到了很多投资者的关注，因为该行业将成为后疫情时代经济复苏的第二部分。酒店、旅游设施和高尔夫度假村都有着较大的吸引力。

印度尼西亚

莱坊印度尼西亚高级研究顾问

SYARIFAH SYAUKAT

疫情为提高二线城市周围**可耕种土地**的农业生产率创造了机会，而且还有进一步增长空间。

投资者对**数字基础设施**兴趣浓厚，例如数据中心和大都市地区的微型配送中心和中央配送中

心。随着全球经济数字化进程的深入，该领域的增长潜力相当可观，与机场、港口和收费公路等传统基础设施资产相比，其回报与商业周期的相关性往往较小。

捷克共和国

莱坊捷克共和国研究及咨询部主管

ONDŘEJ VLK

事实证明，基于租户的构成和开放的布局，**购物公园**受疫情的影响较小，即使在封闭期间也能正常开放，这一点似乎深得投资者的欣赏。**物流**是每个人的心头好，由于交易数量很少引致回报率不高，但考虑到租金的增长，该领域仍是有很好的投资机会。

中国台湾

瑞普莱坊市场研究部总监

黄舒卫

我们开始关注位于台北CBD之外的**工业区**。建设**优质写字楼**已成为普遍的趋势，而这些写字楼正在吸引大量投资。**城市更新**愈加流行，尤其是在CBD地区，政府为危楼的翻新提供补贴，将老办公楼改造成豪宅。

肯尼亚

莱坊非洲部主管，莱坊肯尼亚前董事总经理

BEN WOODHAMS

养老院在非洲大部分地区并不常见，但随着这一概念的流行，该领域正在吸引大量投资。我们还预计，大裂谷地热点附近将建成多个**数据中心**，利用该地区火山活动产生的地热能作为耗电设施供电。

如需了解更多市场投资方面的建议和见解，请访问在线英文数据库





弹性时间

随着职场的变化，办公楼租户的愿望和需求也在发生变化。针对希望了解和回应此类需求的私人投资者，Lee Elliott指出了未来的发展机会



新冠疫情爆发以来，人们的工作方式产生了巨大变化。尽管一些临时措施必将随着限制的解除而变化，但员工仍然希望有更大的灵活性。

我们正在见证混合办公模式的日益普及：如工作可以在各种环境下进行，包括（但不限于）办公室和员工家中。事实上，在2021年底针对全球近2,000名高管的一项调查中，毕马威（KPMG）发现73%的受访者预计公司内部会出现混合办公模式；然而，只有三分之一的受访者真正实施了改革。显然，办公模式的改革任重道远，混合办公将是贯穿2022年的一大主题。

正如莱坊澳大利亚首席经济学家Ben Burston所指出的那样：“一些大型企业发现，居家办公或企业总部办公的二元选择并不足够。这些企业转而寻找服务提供商，借助网络会员解决方案或较小的私人套房为员工提供灵活多样的选择。”

根据各地同事的洞见，全球范围内都存在类似的情况。郑卫铭证实，在新加坡，“越来越多的公司正在采用混合办公模式，有时还为员工提供共享办公空间。”

当然，工作风格的改变也会反映在工作场所中。尽管有报道对办公室的存在提出了质疑，但租户并未就此调整其投资组合；相反，他们致力于根据新需求和新规范来打造办公楼。王兆麒指出：“非固定工位在中国香港日趋流行，但这并不会导致传统办公空间需求的下降。”

Ben Woodhams则表示：“疫情首次袭击肯尼亚时，由于短期许可证的存在，服务式办公室行业受到的冲击最大，该领域租户干脆选择居家办公。而如今，随着该行业的复苏，它能够为用户提供所需要的灵活性，因此可以发现服务式办公室的使用率大幅增长。”

市场活动尽管仍低于疫情前的水平，但正处于上升态势。《活跃资本》的研究预计，办公楼将延续2021年的强劲势头，成为2022年度全球投资量最大的房地产资产类别。

然而，这并不意味着情况会一成不变。随着租户开始追求品质，追求对劳动力有吸引力的空间，在工作场所上拥有更大的选择余地，该行业将出现结构性变化。

丰富的配套设施将是一个重点发展方向。办公室将成为合作与创新中心，这将反映在空间的配置和利用上。此类变化已经有了初步的证据，随着疫情范围的缩小以及租户对房地产决策的相应调整，还将出现更多变化。

对私人投资者的五个关键启示：

1. 对品质的追求将产生更加两极分化的市场状况。优质资产将具有竞争力，对于私人投资者来说，将陈旧的非优质资产提升到更高标准是一个机会，可能从更具创新性与前瞻性的做法中受益。
2. 办公楼正日益成为运营型资产的一个类别。这可能有利于对酒店等经营性房地产有经验且有了了解的私人投资者。随着办公楼越来越注重用户体验和环境影响，服务和便利设施方面的投资需求大量存在。
3. 随着租户对服务的重视程度日益增加，许多投资者开始担心，是否有能力在不影响可出租净面积以及可收益空间的情况下，提供配

套设施丰富的环境。投资者正将目光投向资产之外，考虑周围环境的舒适性。有远见的私人投资者有机会发现设施丰富的新兴市场。

4. 随着工作方式的日趋灵活，办公楼和办公楼租赁的灵活性也在增加。在充满不确定性的后疫情时代，对灵活性的需求还将增大，全球协作现象也助推了灵活类产品市场。私人投资者需要了解办公楼内部更多的运营要素，但也必须认识到从整栋办公楼获得长期稳定的收入要比过去困难得多。
5. 私人投资者需要更加注重“以客户为中心”的理念，比以往更重视与客户建立融洽的关系。客户的理解和响应能力将是确保长期收入的关键。



ESG（环境、社会和治理）如何影响私人投资者对房地产的看法？针对这个问题，我们咨询了莱坊全球网络里的专家们。以下是采访要点回顾：

新加坡：银行和贷款机构发放开发贷款时，开始要求在遵守国际和行业公认标准时强制实施ESG合规。

英国：《活跃资本》最新研究发现，与未评级的同等建筑相比，经英国建筑研究院环境评估方法（BREEAM）评定为“优秀”的伦敦市中心高级写字楼在销售价格上会有10.5%的溢价。

澳大利亚：对ESG的关注固然提供了机遇，却也带来了风险——如果私人投资者采取被动方式，推迟进行不断变化的环境标准所要求的必要升级，可能会对资产表现产生影响。

印度尼西亚：投资者对水和能源效率的兴趣日益浓厚，越来越多的人认识到，更加节能的建筑往往使用时间更长，且无需更新。

中国台湾：当地政府一直努力倡导在城区改造或危楼的重建项目中，开发商应将ESG标准置于其重建项目的核心。

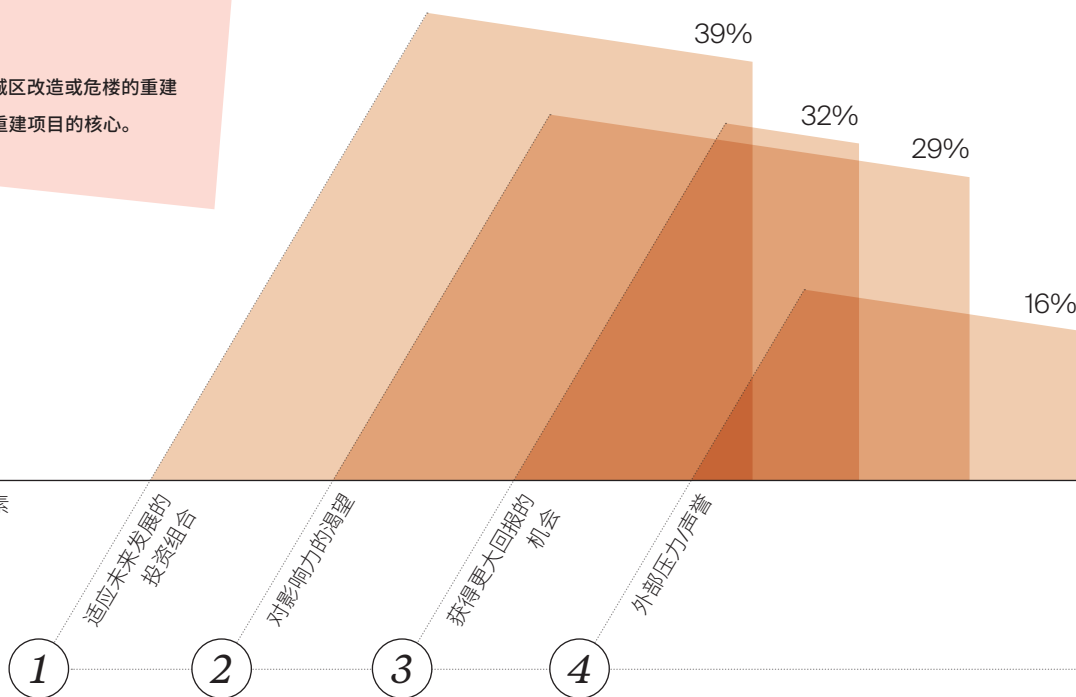
面向未来

《财富报告》一直在关注ESG（环境、社会和治理）对于超高净值人士日益重要的影响，今年的态度调查显示，五分之四的人对ESG相关房地产投资表现出兴趣。Flora Harley分析了其中的激励因素和进入壁垒

ESG态度

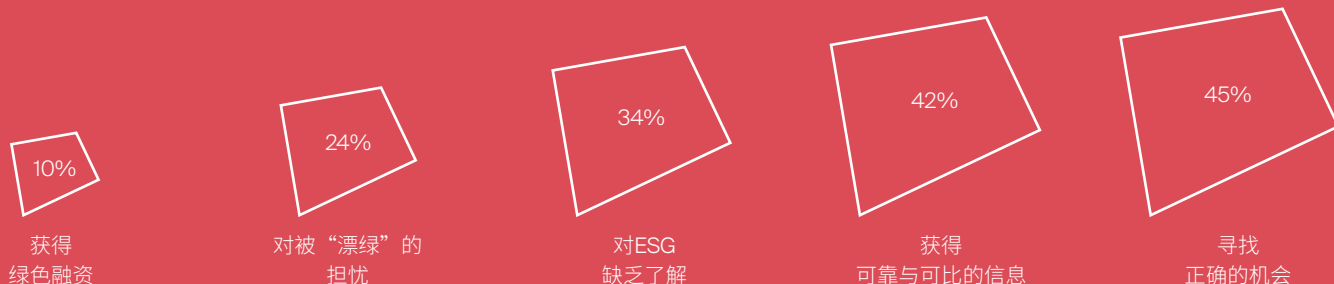
驱动因素

ESG相关房地产投资的关键驱动因素（在受访者中所占的百分比（%），然后按重要性排名加权）



障碍

将以下各项列为“ESG相关房地产投资障碍”的受访者比例





终极投资

“为地球奋斗奖”这一倡议组织的首席执行官Hannah Jones接受Andrew Shirley的采访，谈及为什么威廉王子向全球绿色创新者发出的振臂高呼能帮助我们免于环境灾难

第一轮封城让我有时间思考自己想要如何度过余生

解

决与环境、社会和治理（ESG）相关的问题，对Hannah Jones来说并不是什么新鲜事。早在去年入职“为地球奋斗奖”倡议组织前，她曾于耐克公司工作20余年，担任过这家休闲服装巨头的首任首席可持续发展官。

Jones表示：“耐克是首批进入可持续发展领域的公司之一。随着这一进程的深入，我们清楚地意识到：我们要做的，不仅仅是减少对环境的破坏。”接受采访前，她刚刚结束首届“为地球奋斗奖”颁奖典礼和格拉斯哥第26届联合国气候变化大会气候变化谈判的行程。

“我们需要全新的思维方式和全新的商业模式，还有跨供应链、流程和材料的创新。一切都需要从可持续性的角度重新思考。就在那个时候，我爱上了这一变革的推动因素——创新，”她解释道。

显然，大规模创新是应对气候变化和众多环境问题的关键。但对于英国未来的君主、热心的自然保护主义者威廉王子而言，进展速度仍不理想。于是，他果断创设了“为地球奋斗奖”；Jones的工作经历，使她成为了领导该倡议的不二人选。

当我问及她接受这份工作的原因时，Jones表示：“说实话，这是一个显而易见的问题。第一轮封城让我有时间思考自己想要如何度过余生。我很清楚，我希望尽自己所能，让世界变得更具可持续性。”

我感到很好奇：“为地球奋斗奖”倡议邀请了企业家、非政府组织、公司、城市甚至政府就解决五个环境问题提出想法（请参见专家小组），这一倡议将如何发挥作用？

“我们只有不到十年的时间，对于我们的生活方式、经济运行方式、社区建设和可持续民生做出决定性的改变。我们必须同舟共济，了解如何支持有潜力成为解决方案的创新。”

“为地球奋斗奖”奖项设置

- 保护和恢复自然风貌
- 携手让空气变得更洁净
- 让海洋生机盎然
- 建设无废的世界
- 共同解决气候问题



获奖者简介



Enapter

奖项：共同解决气候问题

Vaitea Cowan出生在一座受气候变化影响的南太平洋岛屿。她是Enapter的联合创始人，该公司目前在德国、泰国和意大利开展经营，致力于扭转气候变化带来的影响。三年后，该公司的绿色氢气技术可能将改变供能方式。Enapter的AEM电解槽技术将可再生电力转化为零排放的氢气。与原先的设想相比，该项技术发展速度更快，成本更低，已成为汽车和飞机、工业生产和家庭供暖的能量来源。



Takachar

奖项：携手让空气变得更洁净

全球每年产生的农业废弃物高达1,200亿美元；农民未能出售的农产品往往以焚烧收场，造成灾难性的后果——在部分地区，空气污染使人的预期寿命缩短了十年。Takachar是印度新德里居民Vidyut Mohan创办的一家社会企业，该企业开发了一种廉价、小型、便携的技术，可以安装在偏远农场的拖拉机上。此种机器可将农作物残渣转化为燃料和化肥等可销售的生物产品，减少高达98%的烟雾排放。



WOTA BOX

提名奖：建立无废的世界

2050年，全球近40%的人口将面临“水资源短缺”。WOTA是一家日本初创企业，旨在通过帮助人们重新利用废水来提高水的安全性。该公司成立于2014年，其首款产品WOTA BOX可将98%以上的废水转化为清洁的淡水。该设备的效率比传统水处理厂高出50倍，而且体积较小，可大规模供货，无需现有基础设施。

Jones说，全球约800个项目报名参加了2021年度的奖项评选，各奖项100万英镑的奖金占据了头条新闻。除此之外，获奖者还能获得商业专家和潜在投资者（如Michael Bloomberg）的支持，这可以说是更大的奖励。“创新者往往面临一项单独的挑战，即如何让自己的想法付诸实践。我们正在为世界各地的生态创新者建立支持网络。”

她也希望该倡议能够为投资者和公司提供帮助，因为他们常常抱怨真正的绿色机会或供应链很难获取。“我们认为，我们真正的作用在于把分散的点连接在一起，创造一处类似于市场的场

所，让数百项生态创新汇集在一起，并成功通过我们的审查程序。”

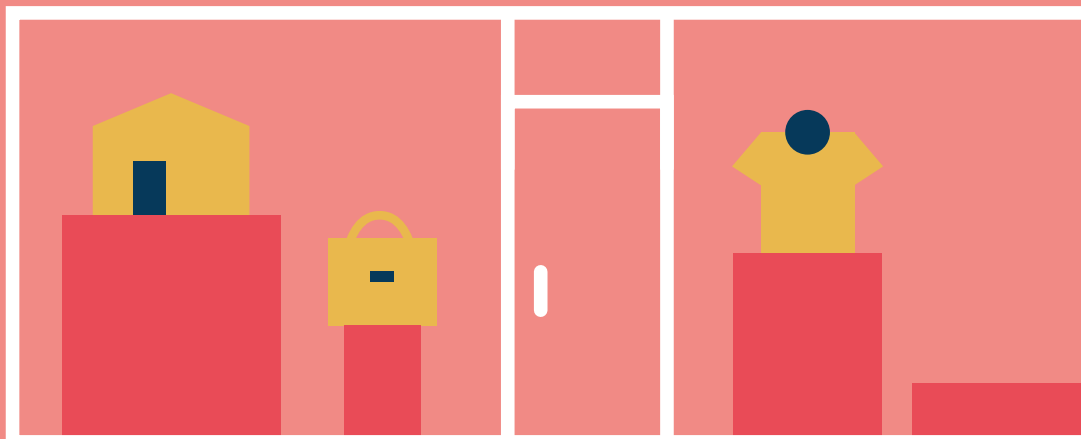
当然，“为地球奋斗奖”长期成功的关键在于英国皇室的热情投入和大力支持；不过，Jones在孵化、加速和扩大创新方面的专业技能将在未来十年发挥至关重要的作用。按她的说法，这十年对地球的未来和地球上的一切都至关重要。

“显然，政策很重要。不过，这些创新的推广将决定着我们会不会在2030年1月1日一觉醒来就面临巨大灾难和危机——抑或是，我们真正走上了变革的道路。”

我们只有不到十年的时间来
对于我们的生活方式做出决
定性的改变

阅读更多英文内容，
认识一下这位拯救
印尼珊瑚礁的女性





未来展望：

开启实体房产数字化

美丽新世界，还是数字反乌托邦？不管您的想法如何，元宇宙已横空出世，并被标榜为价值数万亿美元的投资机会。在本文中，我们将探索实体房地产和数字房地产相结合的零售机会

元

元宇宙概念已存在数年，但直至去年Facebook更名为Meta、马克·扎克伯格宣布将为用户创建新的虚拟世界，人们对元宇宙的关注度才开始飙升。

对这一领域知之较少的读者，不妨翻回第9页，阅读我们对元宇宙企业家萧逸（Yat Siu）的采访，了解相关数字领域的价值所在。它们与实体世界和地产业，尤其是零售领域究竟有何关联？

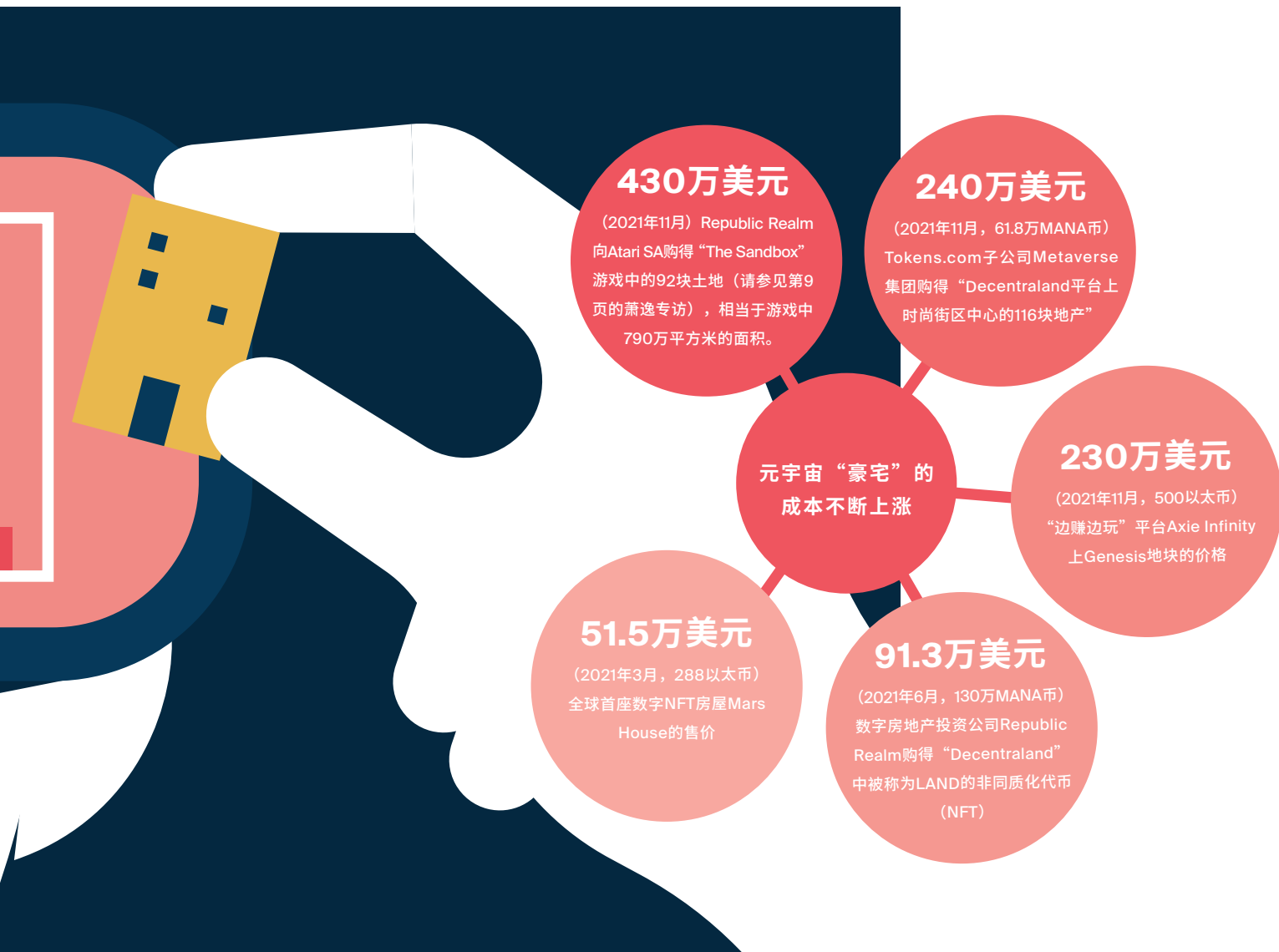
数字创新的价值

潮流情报机构Stylus的零售、品牌传播和媒体总监Katie Baron表示：“从体验式品牌文化的角

度来看，元宇宙将标志着从故事讲述到‘故事社区’的重大转变。

“例如，Drest融合了游戏、社交网络与电子商务。玩家作为造型师，可从200多款奢侈品牌的奢侈品复制件中随心挑选，组成虚拟阵列，每一项都有额外的评分元素。”

通过数字和虚拟的相互作用，玩家在游戏中试用过的任何产品，比如服装和其他品牌商品，都可以在现实生活中购买。Baron表示：“玩什么和买什么之间，具有强烈的相关性。ADA也是如此，这款游戏提供了广泛的定制工具包，玩家可以在游戏中创建居住于个人房间中的角色。玩家可以自己装饰房间，查看并虚拟试用合作品牌的服装和配饰。”



莱坊零售研究部主管Stephen Springham指出：“元宇宙将越来越多地为奢侈品牌提供创新以及尝试新想法或新产品的机会，助力后者触达新的受众群，创造更具多样性及价值的品牌。此外，元宇宙还提供了收集和分析购物者数据的巨大机会，从而增加品牌的价值。”

未来，购物者与品牌的虚拟互动将大幅增加。无论消费者身处何地，都可以参观数字旗舰店，打造个性化风格，甚至让品牌意识到新的趋势。

然而，对于企业家和投资者而言，最具潜力的元宇宙机会未必是增加实体商品的销售渠道，而是数字资产的巨大价值（正如我们之前与萧逸探讨的那样）。虽然此方面将取决于消费者对数字身份的重视程度，但Baron强调了一个例

子：即在时尚品牌Gucci Garden与Roblox合作举办的百年纪念展览中，一款数字Gucci包包的售价比其“实体包”的价格高出162%。

“品牌可以创造完全虚构的空间，作为第二收入来源，”Baron补充表示。

无缝体验融合

长期以来，数字领域的零售活动一直是我们生活的一部分。不过，在疫情期间，网上购物日渐标准化和品牌化，最终迎来了全渠道零售（虽然可能姗姗来迟）。Springham强调：“线上渠道、元宇宙和实体商店需要无缝衔接，相互补充。它们并非二元对立，而是整体性思维的一部分，都能够为品牌带来益处。”

Baron表示认同：“我们已经进入实体数字化（实体、数字与社交媒体领域）时代，仅从实体的角度思考问题，是站不住脚的。”

那些担心元宇宙可能导致实体零售资产终结的投资者，似乎可以松一口气：正如Springham所指出的那样，即使Meta公司也不会完全遁入数字世界。

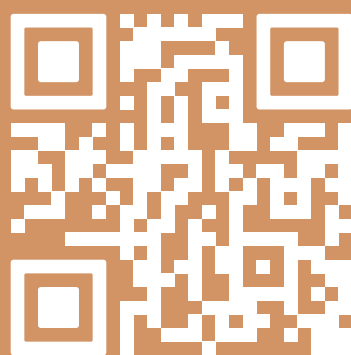
他认为：“Facebook宣布有意通过实体店展示其虚拟现实技术。新冠疫情过后，人们喜欢走出家门，不再宅在家中，但体验式零售的确是大势所趋。也许我们将看到大型商店同时展现这两种元素——或者更多更好的体验。”

第三章



住宅

最新全球豪宅表现洞察分析和未来趋势预测



持续升温

50

全球豪宅价格创新高，
迪拜房价涨幅居前

住宅热点

60

未来五年内预计将表现出色的部分
街区

豪宅预测

58

我们思考全球豪宅市场的未来走向

未来住宅

66

功能性、可持续性.....与模糊边界
的结合



持续升温

2021年，全球豪宅市场炙手可热。Kate Everett Allen为我们带来莱坊专研的国际豪宅指数，该指数提供全球100座主要城市、阳光度假地和滑雪胜地的价格表现



年的情况如何？简而言之，豪宅已成为超高净值人士的首选资产类别。2020年，住宅市场一度停止交易数月，就像“被车灯直射的小鹿”

那样不知所措。但到了2021年，随着新冠疫苗的日渐普及、全球经济形势不确定性的逐步消退，市场重新活跃起来。

2021年，莱坊国际豪宅指数（PIRI 100）上升8.4%，较2020年不到2%的增幅有明显上涨，是2008年该指数问世以来的最高年增幅。

2021年，在该指数追踪的100个豪宅市场中，只有7个市场的房价出现下降，而35%的市场都迎来了10%或以上的惊人涨幅，证明了疫情期间卖方市场的强劲实力。

热力四射

“热力四射”形容的不仅仅是迪拜去年的高温——在这个夏季温度高达40摄氏度的酋长国，豪宅价格上涨44.4%，令其一举跃升PIRI排名首位。如需了解其中原因，请参见第52页的深入研究。

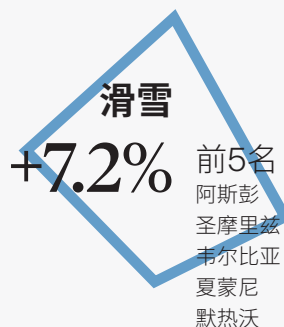
莫斯科以42.4%的涨幅紧随其后，俄罗斯的抵押贷款补贴计划和供应紧张情势推动了价格的上涨，尽管这只是暂时性的。前五名中还有圣迭戈（+28.3%）、迈阿密（+28.2%）和汉普顿（+21.3%）。

总体而言，美洲地区表现最佳，在前十名中占据六席，平均增长率接近13%。虽然亚太地区（+7.5%）的涨幅超过欧洲、中东和非洲地区（+7.2%），但该涨幅主要由澳大利亚（+12.3%）拉动。亚洲地区的增长相对温和，涨幅为5.5%。▶

推动需求的因素有哪些？

- 低利率和低成本融资
- 豪宅存量不足
- 疫情封锁期间上涨的工资和累积的储蓄
- 强劲的股市表现和丰厚红利
- 对住房需求和生活方式的重新评估
- 更灵活的工作模式
- 财富创造——2021年全球新增500万名百万富翁
- 房地产作为通胀对冲工具的吸引力

年度变化（按市场类型划分）



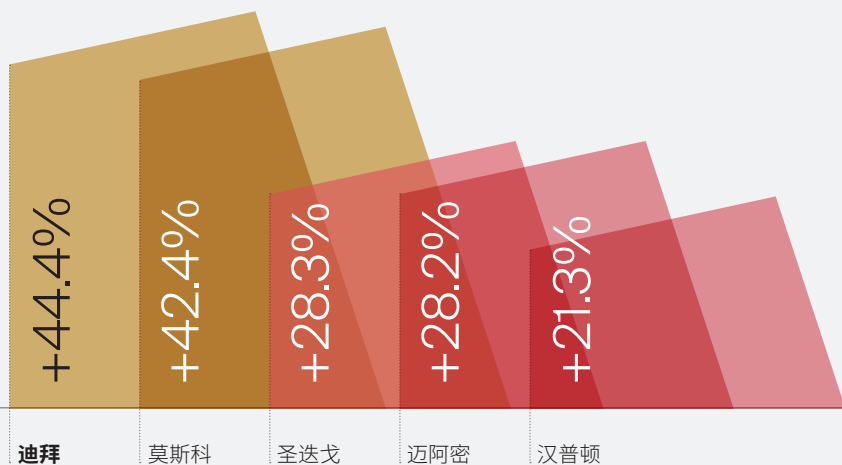
资料来源：参见右下



国际豪宅指数 (PIRI 100)

2021年豪宅价格年度变化

前5名



年度变化 (按地区划分)

美洲

+12.7%

前5名
圣迭戈
迈阿密
汉普顿
多伦多
旧金山

欧洲、中东和非洲

+7.2%

前5名
迪拜
莫斯科
泽西岛
圣摩里兹
阿姆斯特丹

亚太地区

+7.5%

前5名
首尔
台北
黄金海岸
上海
悉尼

1-20	21-40	41-60	61-80	81-100
44.4 迪拜	15.0 马斯蒂克岛	8.9 北京	4.9 里约热内卢	2.0 巴塞罗纳
42.4 莫斯科	15.0 圣巴特岛	8.8 休斯顿	4.7 柏林	2.0 布鲁塞尔
28.3 圣迭戈	13.8 利雅得	8.6 爱丁堡	4.7 默热沃	1.7 里斯本
28.2 迈阿密	12.0 威灵顿	8.0 夏蒙尼	4.5 法兰克福	1.6 都柏林
21.3 汉普顿	12.0 阿尔加维	8.0 普罗旺斯	4.3 深圳	1.3 高雪维尔
21.0 首尔	12.0 马略卡岛	7.2 中国香港特别行政区	4.1 戛纳	1.3 伦敦
20.3 多伦多	11.7 温哥华	7.2 波尔图	4.0 科莫湖区	1.2 布加勒斯特
18.9 台北	11.4 广州	6.5 吉达	4.0 米兰	1.0 美丽贝尔
18.6 旧金山	11.2 布里斯班	6.3 巴黎	3.8 格斯塔德	1.0 撒丁岛
18.5 洛杉矶	10.8 斯德哥尔摩	6.3 东京	3.5 新加坡	1.0 普吉岛
18.0 泽西岛	10.5 珀斯	6.2 圣特罗佩	3.3 维也纳	0.3 班加罗尔
17.1 黄金海岸	10.2 韦尔比亚	6.0 卢卡	3.0 佛罗伦萨	0.3 孟买
17.0 开曼群岛	10.0 伊维萨岛	6.0 洛桑	3.0 马德里	0.0 德里
16.7 阿斯彭	10.0 摩纳哥	5.8 圣彼得堡	3.0 罗马	-0.2 开普敦
16.5 圣摩里兹	10.0 苏黎世	5.6 圣让卡普费拉	3.0 瓦勒迪泽尔	-0.4 雅加达
16.5 上海	9.8 雅典	5.5 圣保罗	3.0 墨西哥城	-0.9 吉隆坡
16.2 悉尼	9.8 奥克兰	5.0 巴巴多斯	2.6 纽约	-1.5 马尼拉
15.5 波士顿	9.5 奥斯陆	5.0 英属维尔京群岛	2.6 牛津	-3.6 曼谷
15.2 阿姆斯特丹	9.4 墨尔本	5.0 马贝拉	2.4 内罗毕	-8.0 马拉喀什
15.0 巴哈马	9.0 日内瓦	5.0 威尼斯	2.1 塞浦路斯	-8.2 布宜诺斯艾利斯

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 (Ziegert 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 (多伦多房地产委员会); 温哥华 (温哥华房地产委员会); 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); 斯德哥尔摩 (Svensk MäklarstatistikAB) 注: 价格变化均按照当地货币来计算, 截止日期为2020年12月31日至2021年12月31日, 另有说明的情况除外。阿斯彭、奥克兰、柏林、塞浦路斯、法兰克福、香港、休斯顿、泽西、墨西哥城、利雅得、台北、汉普顿、东京和惠灵顿的数据截至2021年第三季度。波士顿、洛杉矶、迈阿密、波尔图、圣迭戈和旧金山的数据截至2021年10月。纽约、里约热内卢和圣保罗的数据截至2021年11月。东京-取值对象为价格超过1亿日元的房产。都柏林、莫斯科、新加坡和圣彼得堡为暂定数据



2021年主要趋势

- **跨境流动改变方向：**美国对欧洲的兴趣有所增加，中东地区在美欧的需求有所回升，但来自亚洲流出的资金依然疲软。
- **现金买家激增：**由于边境大多关闭，股市表现强劲，现金充裕的买家将资金投入国内房地产市场，作为在不确定性加剧时期财富保值的一种手段。
- **有限供应：**疫情加剧了伦敦、新加坡、悉尼、洛杉矶、棕榈滩、日内瓦、多伦多、苏黎世甚至迪拜等主要城市本已有限的豪宅供应水平。
- **对二套房的关注：**欧洲、美国和澳大拉西亚的乡村、高山和海滨度假区需求依然旺盛，房价涨幅达到金融危机前以来的最高水平。
- **多套自住住宅的趋势：**二套房的使用时段延长（首次发现于2020年）在2021年成为趋势：由于弹性工作制日渐盛行，房主们希望用几周的时间来弥补与家人和朋友错过的时光。
- **数字游民的转化：**巴巴多斯、迪拜、开曼群岛等地于2020年推出短期“欢迎”签证，2021年部分租房者转变为房地产买家。
- **中小城市受到欢迎：**威尼斯、爱丁堡、佛罗伦萨等交通便利、文化资源丰富的城市大受欢迎。
- **外籍人士重新评估：**随着企业搬迁开始复苏，资金继续从发展中经济体回流到发达市场，伦敦和纽约的高档住宅租赁量有所上升。

台或户外空间的公寓是交易主力。

令人担忧的是，对于开放空间的这种追求出现在新建住宅市场萎缩之际。美国人口普查局的新数据显示，2021年，公寓的建筑面积中值降至不到1,000平方英尺，这是自1999年有记录以来的最低水平。由于建设明显滞后，大户型住宅可能在未来一段时间内产生溢价。

降温

随着房价的加速上涨以及疫情引发的巨额赤字，2021年，政府采取了更多的干预措施来抑制价格通胀。

新西兰、韩国和英国是首批加息的国家之一，不过这些举措对房价影响甚微。目前，所有人的目光都集中在美联储2022年计划进行的四次加息上。尽管该举措可能会打击全球买家的信心，但美元的走强也可能推动美国资金外流。

除了中央银行的干预外，2021年采取的降温措施并未触及核心，只能算得上是2022年重大举措的预告。

城市崛起

2021年从迈阿密到黄金海岸的阳光度假胜地大放异彩，房价平均上涨了10.2%；虽则如此，真正触底反弹的却是城市房价。

2020年，郊区和度假村吸引了大批在疫情期间寻找栖身之地的买家，城市房地产反而受到忽视；到了2021年，城市房价大幅反弹，平均涨幅达8.4%。新冠疫情似乎并未像有些人预测的那样，导致人们不断撤离繁华的城市中心。不过，我们将在下文中提到，疫情仍然影响着人们的购买决定。

即使是近年来业绩相当惨淡的滑雪胜地，2021年的平均增长率也攀升至7.2%，其中阿斯彭、圣摩里兹和韦尔比亚表现最好。

从法国南部的别墅到伦敦的联排别墅，从新加坡的优质洋房到悉尼的大型滨水地块，对于这类住宅的需求竞争在2021年仍然激烈。2021年，伦敦市中心黄金地段的平均房价上涨了3.2%，公寓价格则上涨了0.5%。然而，受价值驱动，公寓销售于去年最后一个季度开始复苏；带有屋顶露

世界从未如此富裕，房地产作为财富储备的作用也从未如此巨大

正如疫情加剧了全球不平等一样，随之而来的房地产市场反弹节奏也并不一致。2021年，发达经济体（+8.9%）的表现优于发展中国家（+7.3%），但其中不包括迪拜和莫斯科，后者的增幅略低于5%。

发达市场的疫情封锁不仅更为严格，而且随着更多专业人士开始居家办公，该市场相关群体能够积累更多的储蓄，其中一些资金被重新投资到房地产市场。

牛津经济研究院的数据显示，疫情期间美国家庭累积的财富共计28万亿美元。

迪拜排名上升

经历了7年的房价下跌后，迪拜的整体房价比2014年的峰值低30%。迪拜的相对价值房价成为人们2021年关注的焦点。

阿联酋对于疫情的有效应对、疫苗接种的广泛普及、高端“拎包入住”项目的交付，以及创新的新签证举措和经济改革，所有这些都提高了迪拜在国际买家眼中的形象。

高端市场尤其活跃：金额在1,000万美元以上的销售，历来仅占所有交易数量的2%；而2021年，这一数字上升至7%。

FAISAL DURRANI,
莱坊中东地区



豪宅的价格走向为何至关重要？

尽管经济数字化、无形化的程度加剧，但作为最古老的资产类别，房地产仍然占据主导地位。世界从未如此富裕，房地产作为财富储备的作用也未如此巨大。态度调查的结果显示，在超高净值人士拥有的财富中，近三分之一体现为首套和二套住宅。此类资产的升值或贬值不仅影响个人财富水平，还影响进入或退出市场的决定，对全球财富流动产生影响。

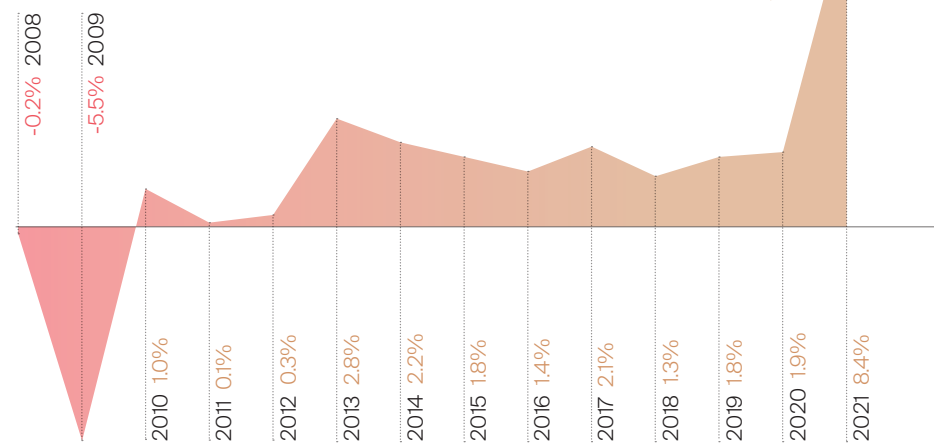
新加坡是唯一采取实质性举措的国家。尽管该国对购买二套房的人士征收更高的印花税，但并不征收资本利得税或任何财富税，因此仍将对于买家具具有吸引力。

由于房地产导致的经济衰退，预计中国将推迟征收全国性的房产税。作为习近平主席推动的

“共同富裕”政策的一部分，房产税在上海、重庆等几座城市进行了试点，但在打击高风险贷款行为之后，占该国经济总量约五分之一的房地产行业目前正承受巨大压力。▶

疫情对豪宅价格的影响

年度平均变化 (%)



资料来源：莱坊研究部

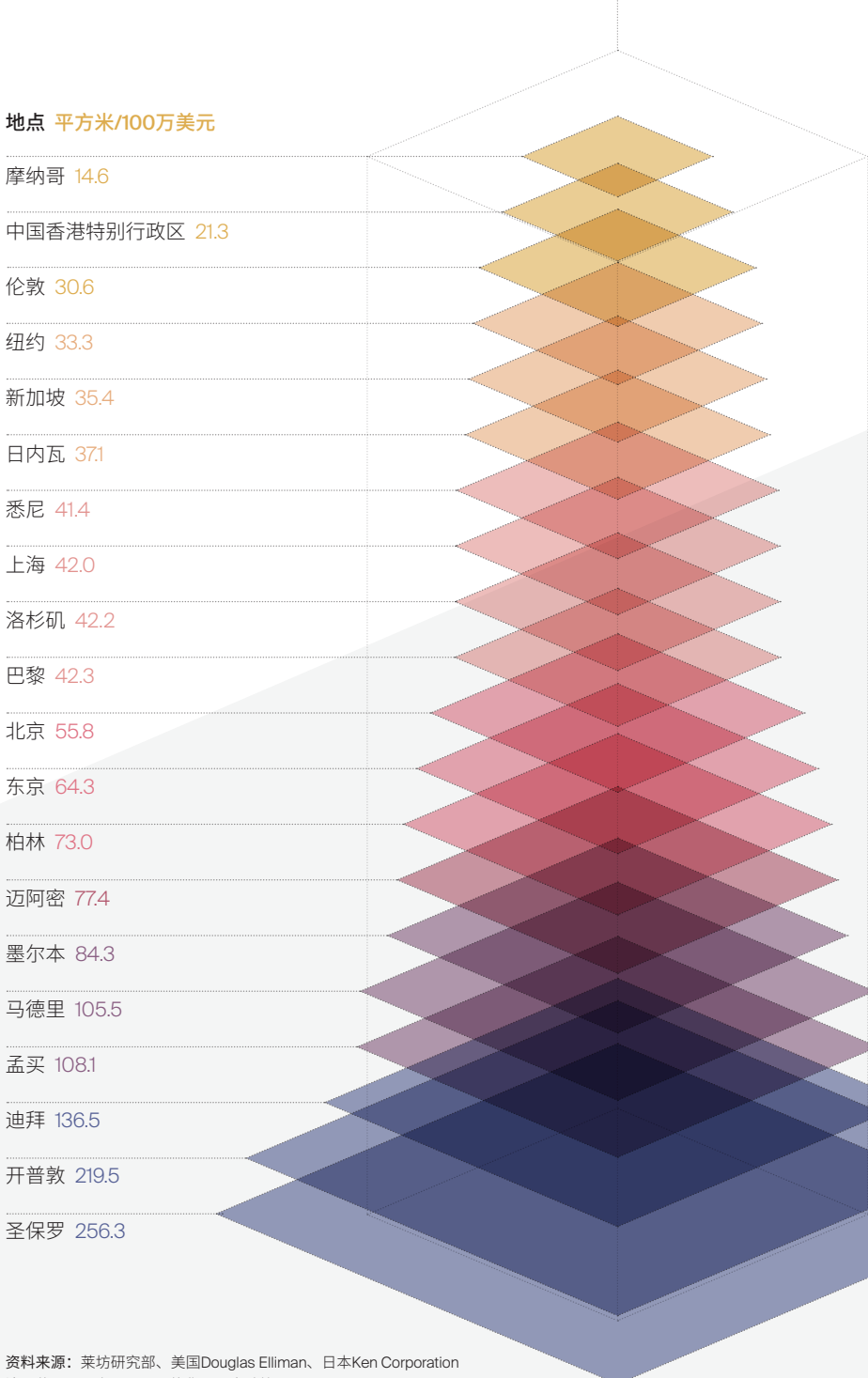
博尼约，普罗旺斯





相对价值

100万美元可以在主要城市购买多少面积的豪宅



100平方米

住宅排名



然，价格上涨并非故事的全部。我们的PIRI Pagoda指数提供年度指南，介绍同金额款项可以在全球各地购得的豪宅平方米数。今年，我们在相对承

付能力的分析中增加了新的视角。Flora Harley对相关数据进行分析，一探入选全球豪宅市场中排名前1%的豪宅所需的门槛价格。

相对价值

摩纳哥仍然是世界上最昂贵的飞地：100万美元仅能购得15平方米。

新加坡房价（35平方米）的强劲上涨，意味着该国房价与纽约的差距正在缩小；而在欧洲，柏林（73平方米）与马德里（106平方米）的市场门槛价格仍低于巴黎（42平方米）。

对寻求实际价值的买家而言，新兴市场目的地是首选。花100万美元在迪拜（137平方米）购买的空间是新加坡的三倍，在开普敦（220平方米）购买的空间是中国香港的十倍。

资料来源：莱坊研究部、美国Douglas Elliman、日本Ken Corporation
注：截至2021年12月31日的货币汇率计算

如需探索互动PIRI数据工具，请访问在线英文数据库





0万美元 1,000万美元 2,000万美元 3,000万美元

摩纳哥 3,400万美元

前1%

摩纳哥大获全胜，在前1%排名中同样名列榜首。购房者需要花费3,400万美元，才能进入该国前1%的稀缺地段。

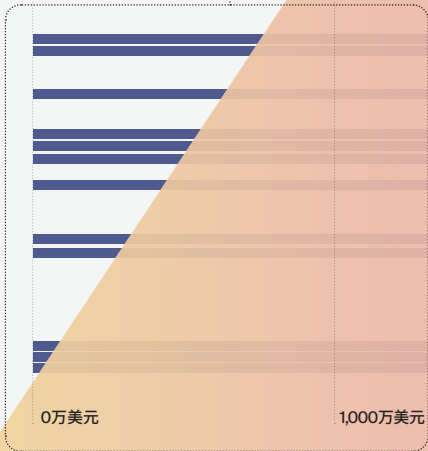
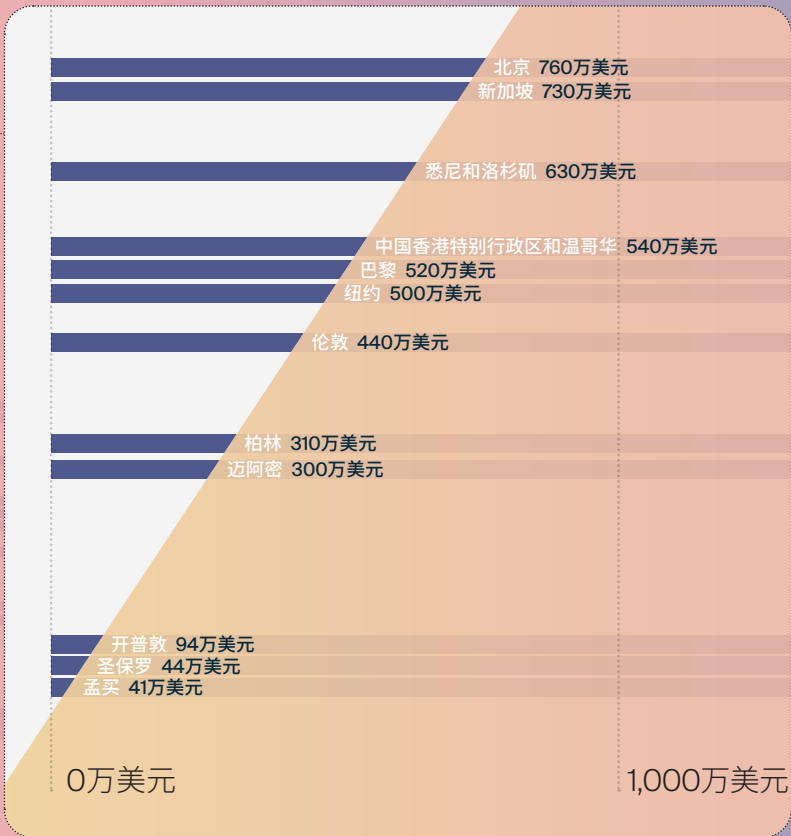
北京的豪宅价格于2021年上涨近9%（请参见第51页），以760万美元位列第二；紧随其后的是新加坡，达730万美元。洛杉矶和悉尼均以630万美元的价格进入前五名。

孟买和圣保罗排名垫底，分别为41万美元和44万美元；这两个数字恰好约为摩纳哥的1%。

上述价格不仅反映了市场定价，还反映了整个市场的活动。随着销量的增加，我们可以预见到门槛价格的降低，甚至纽约（500万美元）等市场中曼哈顿黄金地段的销售额也创下了纪录。

前1%黄金地段

15个市场中售价前1%住宅的门槛价格



0万美元

1,000万美元

0万美元

1,000万美元



热门 区域

虽然居住在一个国家或城市的超高净值人士数量可能表明了当地豪宅资源的潜在深度，但我们知道，富人在全球拥有多套住房。在莱坊分析团队Thusal Bennett的帮助下，我们利用地理空间技术，确定了欧洲豪宅热点地区以及业主群体

态度调查的结果显示，富人平均拥有三套住房。但购买人群是谁？购买地点又在哪？通过分析来自在线度假租赁平台的3,000多万数据点，我们不仅能够确定豪宅的密集地段，还能确定占比最高的买家国籍。本文中，我们重点介绍了PIRI 100（莱坊国际豪宅指数——详见第50页）中的十个欧洲目的地，并展示了其中五个目的地排名前列的海外买家。

豪宅热点

PIRI中拥有最多海外业主的十个欧洲目的地



* 海外业主国籍总数 (显示排名前五的国籍)



豪宅预测

面对史上最大的黑天鹅事件之一，莱坊全球研究团队不受影响，发布了2022年豪宅市场预测，而Kate Everett-Allen回顾了去年的情况



年，豪宅市场繁荣依旧。纵观对2022年28个豪宅市场的预测，我们预计房价将上涨5.7%。在正常时期，这一展望可被视为稳健增长；但在2021年的大背景下，这一涨幅最多只能称得上低迷。2021年是不平凡的一年。

2022年可能会经历一段时间的调整，因为房地产市场恢复了惯有的季节性，边境重新开放，新冠疫情得到抑制，不过并非消除。跨境交易得以缓慢恢复；这也是疫情爆发以来豪宅市场所缺少的关键需求。

迪拜、迈阿密和苏黎世的房价涨幅居前，预计到2022年年底，豪宅价格将上涨10%-12%。虽然处于健康增长状态，但与2021年相比，这些城市以及首尔(+9%)、悉尼(+9%)、洛杉矶(+8%)、奥克兰(+7%)等表现较好的城市增速放缓。

伦敦(+7%)和莫斯科(+7%)几年来首次进入榜单前列；而纽约房价上涨5%的预期，标志着该市房价在连续四年下跌之后出现显著好转。

欧洲的领跑城市看似处于中间位置，但若以历史标准衡量，4%-10%的增幅实属强劲。该地区债务将保持低息水平，欧洲央行可能是最后一批收紧货币政策的主体之一。

预计亚洲城市在2022年的表现将略微落后，但随着新加坡(+2%)等城市宣布提高印花税率，一些投资者可能受到鼓舞，因为未来也许不再会有更多降温方面的重大举措。

我们对2021年的市场预测结果如何？

为充分披露、确保透明，我们先回顾一下2021年的市场预测结果，验证准确度。

12个月前，我们预测全球高端住宅市场将于2021年迎来“稳定和可持续增长”的一年。事实上，该市场表现比预期更为出色。

随着疫苗接种的普及、旅行的逐步正常化、在线会议的减少，我们曾预计市场活跃度将进一步提升，只是规模还未达目前的实际水平。在我们预测的28个市场中，曾预计表现最好的市场将实现7%的惊人增长；但实际数字是44%，高达先前预测增幅的六倍多。

资金情况

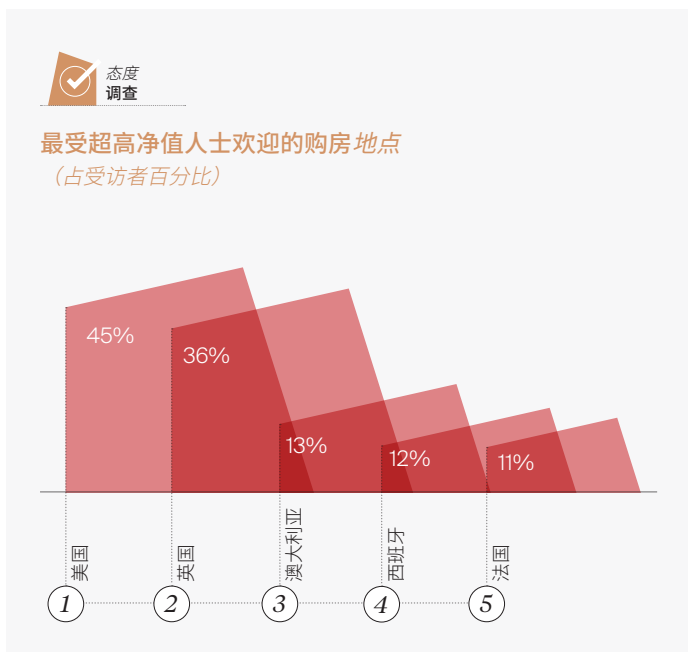
毫不夸大地说，我们基本上确定了增长相对强劲的城市——2021年，首尔、上海和迈阿密均有突出表现，尽管实际增幅较先前的预测值高出了10%-20%。

有13座城市的实际增幅与预测值差距在5%以内。其中，我们对欧洲的预测最为准确：对玛迪利和巴塞罗那的预测增幅准确无误，对柏林、维也纳、伦敦和都柏林的误差也都在2%以内。

改进余地

事实证明，我们在15个市场上过于保守，尤其是在美国、澳大利亚，以及如前所述的首尔，该市场在一定程度上超过了亚洲其他市场。

我们预测误差最大的是迪拜，该市场的表现大出我们意料。该市场凭借生活方式、相对价值和疫情期间的恢复能力，令国际买家刮目相看。

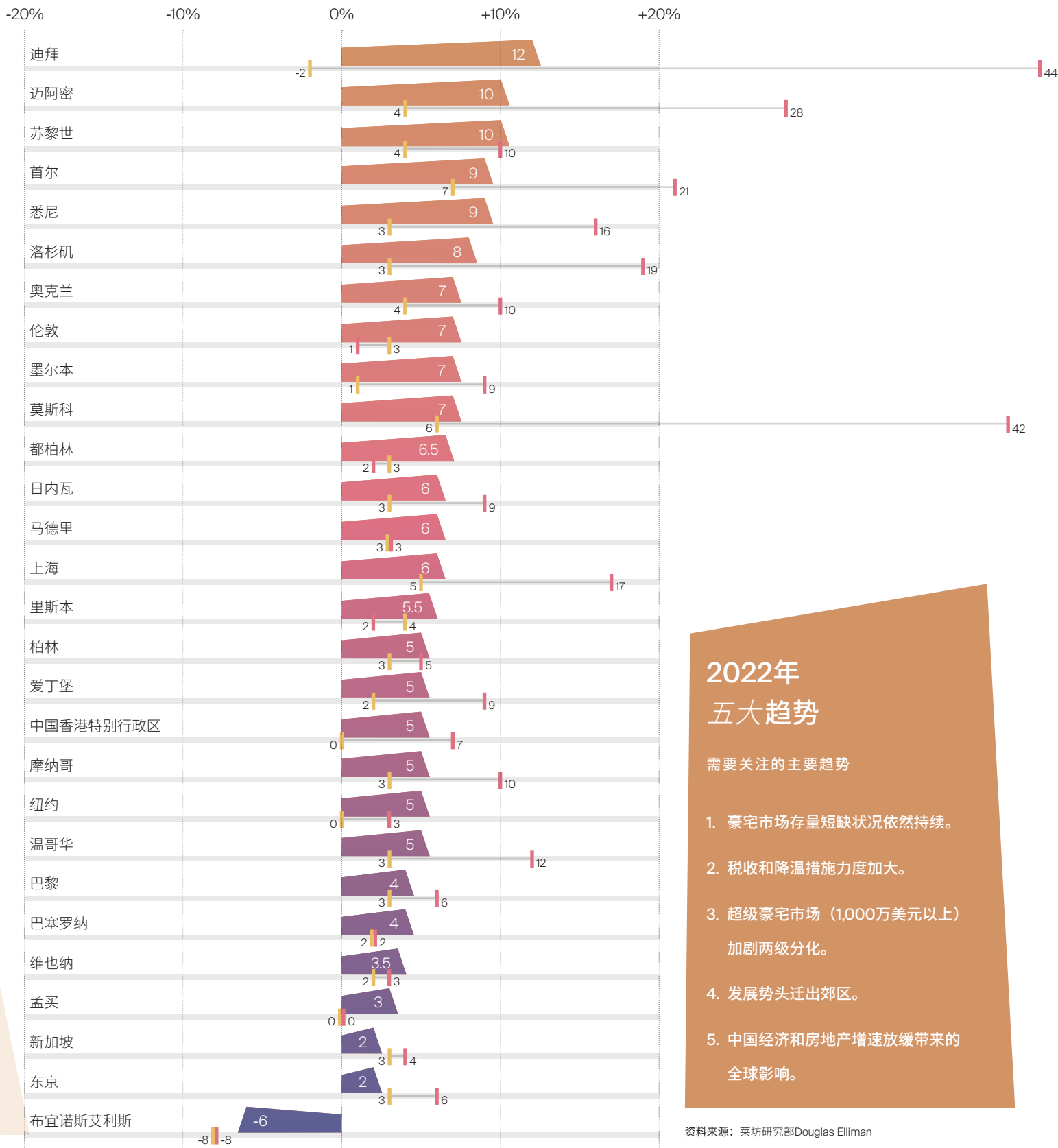




豪宅前景预测

豪宅价格预测与表现

2022年预测 (%)
 2021年预测 (%)
 2021年实际 (%)



2022年五大趋势

需要关注的主要趋势

1. 豪宅市场存量短缺状况依然持续。
2. 税收和降温措施力度加大。
3. 超级豪宅市场 (1,000万美元以上) 加剧两级分化。
4. 发展势头迁出郊区。
5. 中国经济和房地产增速放缓带来的全球影响。

资料来源：莱坊研究部Douglas Elliman



住宅热点

《财富报告》国际房地产专Kate Everett-Allen精心挑选了一些街区，根据莱坊全球住宅专家团队的预测，这些街区的房价将在未来几年有突出表现



充

分利用莱坊全球专家团队对其所在市场的了解、对专业的精通，慧眼识别可能成为全球最新住宅热点的街区，并确定《财富报告》重点关注的街区，这是《财富报告》每年年底的保留性栏目。

虽然疫情或许对住宅市场具有重大影响，但即使疫情尚未结束，机会仍比比皆是。

本期《财富报告》将介绍40多个街区。莱坊团队相信，未来五年内，这些街区的资产价值增长将超过平均水平。本文将对其中12个街区进行

重点介绍，如需了解其他30余个街区的情况，请访问在线数据库。

我们对今年入选的街区进行了分类，并认为这些类别将成为全球疫情持续之下最大的房地产驱动因素。相关类别包括康养地区、大型重建项目盛行的城市，具备很大收入增长潜力的市场以及提供相对价值的市场等。

列表中还包括长期被邻近明星街区掩盖光芒的街区，以及或许曾因拥有小户型公寓而被忽视的街区。

敬请欣赏今年的热门住宅精选。

如欲了解所有入选街区，请访问在线英文数据库





收入增长潜力

前海，中国深圳

 **3%-5%**

前海深港合作区位于珠江东岸，南头半岛以西，将为大湾区提供一个全新的城市中心。此处亦将是粤港澳深入合作的一个展示平台，助力该区域打造全球性的影响力。

为何具有增长潜力？

根据当地政府发布的新计划，前海将从目前的15平方公里扩大到120多平方公里。借助快速推进的城市开发和有利的政策，这片以改革创新为重点的地区，已吸引了来自中国内地、中国香港和中国澳门的企业。未来，前海有望吸引更多高素质人才、资金和项目。

当地人爱去哪儿？

风景秀丽的前海海滨公园是该地区最美丽的景点之一。在碧海沙滩上尽情享受，在宽阔草坪上无限放空，欣赏深圳高达128米的“湾区之光”摩天轮。

房价如何？

一套面朝大海的两居室公寓目前售价人民币630万元，一套三居室公寓的售价为人民币890万元，步行至5号线地铁站仅需几分钟。

朱磊，莱坊中国

都柏林8区，爱尔兰

 **15%-20%**

都柏林8区的历史可以追溯到该市建城之初，其近代历史以纺织、制革、蒸馏和酿造为特色，最值得注意的是，这里是吉尼斯（Guinness）黑啤的故乡。如今，该地区是一处创意中心，拥有

充满活力的科技和新媒体公司，以及艺术、医疗与教育中心。

为何具有增长潜力？

对该地区未来就业前景持乐观态度的国际开发商们建造了一系列住宅，吸引学生与年轻的专业人士来到此地。正在新建的国家儿童医院估计将聘用8,000余名员工。与此同时，Ballymore和Diageo正在为吉尼斯街区制定总体规划。初步提案包括63,000平方米的办公空间、5,000平方米的零售空间以及22,000平方米的酒店和休闲空间；而实际数字可能还要大得多。这些项目将与其他众多项目一起为改变当地经济做出贡献。

当地人爱去哪儿？

Hen's Teeth集咖啡馆、画廊和工作室于一身，常年举办研讨会、讲座、快闪晚餐、私人演出和展览。周六清晨，你可以来到位于Fumbally Stables的Scéal Bakery烘焙店，加入排队的行列，品尝堪称传奇的面包和维也纳风味美食。

房价如何？


在都柏林8区的黄金地段，一套房龄较久的一居室公寓目前起售价约35万欧元，而较大户型的维多利亚式住宅售价则从75万欧元至150万欧元不等。对于最热门地段的新建公寓，预计起售价将在40万欧元左右，顶层公寓的起价将高达100万欧元以上。

Ray Palmer-Smith，莱坊爱尔兰

在线了解具有收入增长潜力的街区，包括：

- 第一区，巴黎
- 斯托克斯克罗夫特，布里斯托尔
- 蒙特港瑟德，马德里

图例

 **5年价格预测**

康养地区

拜伦湾，澳大利亚新南威尔士州

 **30%-35%**

拜伦湾位于新南威尔士州北部，靠近昆士兰州边界，以静谧的海湾和原始海滩而闻名。在这里，你可以观赏鲸鱼和海豚在温暖的海水中嬉戏，也可以前往内陆野餐，那里有着历史悠久的城镇和村庄、绵延起伏的青山、郁郁葱葱的雨林和壮观的瀑布。

为何具有增长潜力？

拜伦湾地方议会极具环保意识。过去几十年里，该地新建住宅的数量一直受到限制，这意味着与其他旅游城镇相比，拜伦湾的开发步伐更为慎重。随着该地区的住房供应短缺开始对当地居民产生影响，这种情况正在慢慢发生变化；近期涌入的城市居民转向混合工作方式，进一步加剧了这一变化。

当地人爱去哪儿？

随着温暖日子的到来，当地许多人充分享受着澳大利亚东海岸的冲浪胜地，包括Pass、Wategos和贝隆吉尔海滩。

房价如何？

Harvest是一处规划完善、可持续发展的沿海社区，其新建节能住宅的起价为250万澳元。一些住宅占地900平方米，拥有多达六间卧室和一片游泳池，非常适合全年的娱乐和亲友团聚。

Michelle Ciesielski，莱坊澳大利亚

科莫，意大利伦巴第

5%-10%

长期以来，科莫都被认为是位于米兰的街区。但事实上，科莫本身就是一座富丽堂皇、漂亮雅致、适合家庭居住的城市。这座城市能够提供贴近自然的高质量生活、著名的学校和餐厅、优质的服务，以及通往主要国际机场和瑞士的便利交通。

为何具有增长潜力？

科莫拥有经修复的古建筑、带有湖边花园的历史别墅以及大型全景公寓，兼顾隐私与幸福感，吸引了热衷于生活在自然和历史环境中的专业人士和家庭。

当地人爱去哪儿？

开启漫长的工作日之前或忙碌一整天之后，在MOV高端精品健身房进行一对一训练，恢复满满活力。到了周末，在“诗人之路”（一条连接科莫和邻近布鲁纳特的宁静林荫小径）上悠闲漫步，或者前往湖边参加众多的乡村节日，尽情享受美食。

房价如何？

一套位于历史建筑内，可以俯瞰湖泊和城市全景的大户型三居室公寓售价约215万欧元；一套位于市中心、带有私人入口的两居室公寓售价约89.5万欧元；一套位于著名街区，拥有大露台，可以俯瞰城市和周围群山的四居室顶层公寓售价99万欧元。

Victoria Siddons，莱坊国际

在线了解康养方面潜力巨大的更多地区，包括：

- 皇后镇，新西兰
- 卢尼贾纳，利古里亚
- 康斯坦提亚，开普敦
- 孔波塔，葡萄牙
- 纳泰海滩，普吉岛
- 那不勒斯，佛罗里达
- 利奥波德城，维也纳
- Mbuya，坎帕拉



科莫湖区，意大利

教育

后湾，美国波士顿

15%-20%

历史悠久的后湾拥有标志性建筑和开放空间，包括波士顿公共绿地和查尔斯河滨海广场，步行即可到达市中心和金融区。纽伯里街和科普利广场是香奈儿、卡地亚和古驰等奢侈品零售商的聚集地，而Zuma、Nusr-Et、Eataly等餐厅以及新晋的Contessa餐厅则将其餐饮业提升到了新的水平。这座城市也是全球教育中心，在整个大都市区拥有50多所学院和大学。

为何具有增长潜力？

后湾拥有独一无二的全天候生活、工作、娱乐方式，毗邻世界知名的医疗机构以及哈佛、麻省理工、波士顿大学等全球知名院校。此处也

是生命科学和生物技术领域的中心：后湾北部向西扩展至肯德尔广场，向南扩展至肯莫尔广场和朗伍德医疗中心，当地的实验室空间市场正在蓬勃发展。靠近商业区的大量中高层公寓允许开发商建造比受保护的历史中心更高的楼盘，只是为保留原有的独特风味，该区域采取了一些限制措施。

当地人爱去哪儿？

壮观的Quin House位于联邦大道217号，堪称波士顿的苏荷馆（Soho House）。此处为整座城市添上了浓墨重彩的一笔，对后湾街区尤其是如此。

房价如何？

300平方英尺公寓的价格为40万美元，联排别墅的价格从2,500万美元至3,000万美元不等。

Kevin Ahearn, Douglas Elliman



韦尔比亚，瑞士阿尔卑斯地区

 **10%-20%**

韦尔比亚地处瓦莱州中心地带一片朝南高原上，拥有412公里的滑雪道，其中大部分朝北，海拔在2,200米以上，是一处名副其实的冰雪胜地。该地区提供世界一流的滑雪和单板滑雪运动，为徒步旅行者和滑雪旅游爱好者提供无数条雪道，还坐拥众多商店和餐厅，以生动的滑雪场景而闻名。

为何具有增长潜力？

受疫情影响，人们纷纷逃离城市，引发阿尔卑斯山区需求的大幅飙升。凭借便捷的机场交通、优越的湖畔区位和优秀的学校资源，韦尔比亚深受当地买家和国际买家的欢迎。该地两所国际学校允许学生只读一个学期，为只想在滑雪季节住在这里的人群提供了极大的灵活性。根据预计，仅允许购买首套房的限制将被取消——不过请注意，外国买家不能在五年内转售。

当地人爱去哪儿？

新年前夕，远离喧嚣的人群，前往卡巴内蒙特堡或卡巴内布鲁内特欣赏小镇一年一度的烟火表演。

房价如何？

一间靠近山坡的大型豪华四居室小屋，市场售价约为800万至1,000万瑞士法郎；位于黄金地段的顶层三居室公寓，售价约为250万至450万瑞士法郎。

Alex Koch de Gooreynd，莱坊国际

在线查看更多具备教育资源的街区，包括：

- 圣多梅尼科/菲耶索莱，佛罗伦萨
- 梳邦再也，吉隆坡

税收

朱美拉棕榈岛，阿联酋迪拜

 **15%-20%**

朱美拉棕榈岛被认为是迪拜最高档的海滨社区之一。它是这座城市的第一个土地复垦项目，也是世界上相当具有标志性的土地复垦项目，它以枣椰树的形状建造，占地约5平方公里，位于阿拉伯湾。

为何具有增长潜力？

朱美拉棕榈岛的社区基础设施方面已经达到了临界规模。此处拥有两个购物中心、世界上最大的舞蹈喷泉以及迪拜最集中的豪华度假村。2021年，该地的超级豪宅交易数量占迪拜全境的近半数，买家来自摩纳哥、瑞士和中国内地，他们被阿联酋国际化的生活方式、全年的日照和避风港的地位所吸引，但更重要的是，阿联酋有效遏制

了新冠疫情的传播。优惠的税收制度也是一项极具吸引力的因素，迪拜对在酋长国产生的收入不征收所得税。

当地人爱去哪儿？

岛上唯一的公园位于主干位置，两侧是黄金地段的公寓。位于新月西端的朱美拉Zabeel Saray酒店曾在电影《碟中谍4：幽灵协议》中亮相，也是Rib Room餐厅的所在地，作为迪拜最精致的牛排餐厅之一，该餐厅在伦敦骑士桥的朱美拉卡尔顿酒店设有分店。

房价如何？

在朱美拉棕榈岛全新开发的Balqis楼盘中，一栋五居室别墅的价格为2,100万迪拉姆，可将海景和迪拜码头一览无遗，业主还可前往私人海滩；位于朱美拉棕榈岛西侧主干五棕榈（Five Palm）的三居室豪华精装公寓，售价550万迪拉姆。

Faisal Durrani，莱坊中东地区

朱美拉棕榈岛，迪拜





78704街区，德克萨斯州奥斯汀

 20%-30%

78704街区拥有奥斯汀市中心最兼收并蓄、最充满温情也最令人向往的位置。该地区毗邻伯德夫人湖对岸的市中心，是南国会大道、巴特勒徒步和自行车道、齐克公园、标志性的巴顿泉泳池和巴顿溪绿地的所在地。

为何具有增长潜力？

奥斯汀通常提供较低的生活成本和对商业有利的税收和监管环境。最重要的是，78704街区到处都是时髦的娱乐场所和屡获殊荣的餐厅，街道两旁绿树成荫，既有经典的优质洋房，也有现代的建筑杰作。该地区为每个群体提供的平衡生活方式难以匹敌，和平的自然环境和充满活力的城市环境可以在短短几分钟内实现交互。

当地人爱去哪儿？

当地民众热情友好，乐意分享能够享用到queso（一种奶酪酱）或牛胸肉的好去处。在前往Uchi享受欢乐时光之前，不妨喝杯冰啤酒或香槟，在Peter Pan迷你高尔夫球场打上一圈——期间至少能结识三位新朋友。也可在圣塞西莉亚酒店订一间套房，探索那里的“音乐街”，然后在欧洲大陆俱乐部整晚跳舞。

房价如何？

一套4,000多平方英尺的全新四居室住宅目前售价为330万美元，而一套1,600平方英尺的两居室临水中高层公寓售价为110万美元。

Matthew Ditlow,
Douglas Elliman

在线查看更多提供优惠税收政策的街区，包括：

- Conches, 瑞士
- 临港, 上海
- Versilia Hills, 托斯卡纳

相对价值

骑士桥，伦敦

 25%-30%

哈罗德百货位于海德公园以南，包括数家伦敦最高档的商店、酒店、博物馆和米其林星级餐厅。275栋建筑中既有维多利亚时代的宏伟排屋，也有现代公寓。该地区在伦敦规划中被确定为首都的两个“国际中心”之一。

为何具有增长潜力？

尽管骑士桥拥有一些豪宅开发项目，但近年来，骑士桥的时髦程度略低于梅菲尔区。由于公寓比例高，该地区在疫情期间受到忽视。而如今，该区域的房产再次显得物有所值。

当地人爱去哪儿？

由Cadogan Estates重新开发的Pavilion Road从斯隆广场穿过骑士桥，有多家手工食品、美容产品和时尚零售商可供选择。这里也是KXU的所在地，KXU是一家时尚的健身房，设有理疗室和小吃吧，是当地人喜欢闲逛的去处。学校质量是这一地区最大的优势之一。

皇家阿尔伯特音乐厅，伦敦骑士桥



房价如何？

一套两居室公寓的价格约为200万英镑，而一套位于花园广场的热销房产价格达350万英镑。家庭别墅的价格在500万英镑到700万英镑之间；不过位置最佳的别墅，其价格上涨至1,000万英镑到1,500万英镑之间。在高端开发项目中，一居室公寓的售价在250万英镑至700万英镑之间，大户型公寓售价超过2,000万英镑。

Tom Bill, 莱坊研究部

昂蒂布半岛，法国

 15%-25%

昂蒂布半岛拥有包括加利斯港在内的港口，从法国里维埃拉海岸线延伸到邻近的Juan les Pins和昂蒂布镇之间。昂蒂布半岛以其未受破坏的自然环境而闻名，拥有包括La Garoupe在内的美丽沙滩，以及众多具备建筑特色的历史保护住宅。

在线查看更多具有相对价值的街区，包括：

- 默热沃，法国阿尔卑斯地区

为何具有增长潜力？

随着戛纳等地对别墅的需求日益旺盛，国际买家正将目光投向昂蒂布半岛，这里拥有独一无二、令人神往的优势，既绿意盎然，又靠近地中海，是家庭生活的理想之地。再往东沿里维埃拉向摩纳哥方向，Saint-Jean-Cap-Ferrat等开发的房地产价格要高得多，预示着这里未来的增长潜力。

当地人爱去哪儿？

从加洛佩海滩的海滨餐厅中任选一家，沿着5公里长的海岸环路前往埃朗罗克别墅。再往前走，就是伊甸海角酒店，它坐落于雄伟的公园内，此处开设多家餐厅和酒吧，包括米其林星级餐厅Louroc。来到此处，是消磨地中海边夜晚时光的理想之所。

房价如何？

有出租潜力的两居室公寓起价约为110万欧元。一栋带有私人游泳池的四居室别墅起价约为300万欧元，海景别墅价格不菲。

Jack Harris，莱坊国际

基础设施

乌节路，新加坡

 10%-15%

该地区与新加坡著名的乌节路商业带位于同一区域，不仅是当地人的生活地标，也是整个东南亚的生活地标。

为何具有增长潜力？

一旦疫情后旅游通道重新开放，预计该地区周边的私人财富将把目光投向该区中心地带的豪宅，尤其是在以绿化和活动空间为主的乌节路重振计划助推之下。随着两座公共交通车站的落成，该地区的交通也将更加便利。

当地人爱去哪儿？

这条大道虽以其零售业闻名，却绿树成荫，绿色开放空间密布。世界遗产新加坡植物园就坐落于该地区的边界处。



乌节路，新加坡

房价如何？

对于寻求立足点的投资者而言，一套位于斯科特广场的一居室公寓面积635平方英尺，距离标志性的ION Orchard购物中心不远，售价仅略高于210万新元。

郑卫铭，莱坊新加坡

阿维尼翁，法国

 10%-15%

该街区以其丰富的文化底蕴和令人印象深刻的教皇宫殿而闻名，这座城市的瑰宝将历史与生动、现代的氛围结合在一起。这里酒店、餐厅和咖啡馆种类繁多，与英国和欧洲其他地区之间有着便利的交通。

为何具有增长潜力？

新建的5公里有轨电车为城市内外的出行提供了便利。当地的建筑令人惊叹，而拥有700公顷绿地的巴瑟拉塞岛，距离市中心只有几分钟的步行路程。

当地人爱去哪儿？

前往拥有200年历史的霍洛格广场歌剧院，或在著名的Le Marmiton餐厅体验烹饪课程。乐迷们可以在初秋的蓝调音乐节上放松一下。

房价如何？

一栋令人惊叹的14世纪联排别墅售价215万欧元，而一套精美的三层公寓要价119万欧元。一栋由建筑师设计，带有游泳池和车库的别墅目前以72万欧元的价格在市场上挂牌出售。

Nicola Christinger，莱坊国际

在线查看更多受益于新建基础设施的街区，包括：

- 白石角，中国香港特别行政区
- Centro，马德里
- Treptow-Köpenick，柏林
- Diani，肯尼亚海岸
- 大西洋生态城，拉各斯



未来展望：

未来住宅

印度孟买金达尔庄园：HBA Residential主理这座百年老宅的设计

未来几十年，住宅设计和建造方式将发生根本性的变化。所以，2122年的房子会是什么样的呢？Anna Ward对此进行了研究

建

建筑师黄文森 (Mun Summ Wong) 最近制作了一段视频，讲述了2100年新加坡的样子。他的初衷是什么？——是为了诠释未来几十年以后在高密度的亚洲城市，15分钟城市是怎样的理念。

他的愿景无疑极为大胆。绿色人行道铺有光伏板，可以产生太阳能，而按需无人驾驶汽车可以在地上、地下甚至水下接送乘客。

建筑的用途比今天广泛得多，从多个层面将绿色公共空间与办公和零售空间、食品和能源生产以及住宅结合在一起。

这是从未来的视角，对日益流行的“15分钟城市”理念进行的诠释：在一片城市社区里，人们需要的一切——杂货店、休闲、工作——都在离家15分钟的步行范围内。

“我们需要改变我们对街道的看法，”黄先生说。他是新加坡建筑事务所WOHA的联合创始人，该事务所以其建筑布满绿植而闻名。“在欧洲，‘15分钟城市’的理念在一个建筑平面上行得通，但在高密度环境中，我们必须创造更多层面。我们想创造天空之城。”

WOHA最近的项目包括为新加坡Punggol数字区设计总体规划，该项目旨在为居民提供更绿



色、更智能的住宅，毗邻即将新建的产业园区，从而使当地居民更方便地获得就业机会。

在世界各地，像黄先生这样的建筑环境专家正在考虑我们未来的生活方式。而这些观点将影响房屋的建造和设计。

我们将如何建造住宅？

黄先生认为，房地产市场正在为机器人技术的闪亮登场做着准备。“未来，城市建筑将由机器人和无人机建造，对人类的依赖将会减少。我认为，到2100年，我们也将实现由机器人清洁建筑大楼的目标。”

我们已经在朝着这个方向前进。英国最大的住宅建筑商Barratt Developments在大曼彻斯特的索尔福德建造了一座零碳概念住宅，地面使用的是场外预制的砖墙板，减少了现场砌砖工人的需求，并将施工时间缩短了一半。Barratt技术与创新总监Oliver Novakovic表示：“不同之处在于，我们仍有现场砌砖这项工作，但我们没有砌砖工人。”

随着对可持续建筑需求的上升，房地产行业正在寻求新的方法来满足这些不断变化的偏好。

以德国法兰克福为例，开发商Groß & Partner成功地将被拆除建筑中90%的材料进行了再利用，这些建筑之所以会被拆除，是为了给大型综合用途摩天大楼项目FOUR让路。

董事总经理Jose Martinez说：“我们不仅重新利用了旧材料，而且还尽量减少了运输。”

新型建筑材料也将在商业上得到更广泛的应用，包括碳足迹低得多的材料。

在日本，木结构建筑专家住友林业(Sumitomo Forestry)正计划在东京建造一座350米高的木质和钢结构大厦，将新住宅、酒店、办公室和零售空间结合在一起。

住友林业管理执行官Atsushi Kawamura表示：“我们计划在未来完成W350项目，但我们有必要考虑建设该项目所面临的经济挑战，以及严格的法规。”

我们将建造什么样的住宅？

“模糊边界”是一位设计师对未来住宅的描述。室内设计咨询公司HBA住宅的负责人Charlie



新加坡Punggol数字街区：WOHA建筑事务所为其总体规划提供建议

Caswell认为：“随着人们的喜好从固定的轮廓转向更柔和、更舒适的体验，这些华而不实的外观将发生变化。”HBA住宅为世界各地的高端开发商和富有的私人客户提供咨询。“边界将变得较为模糊。”

该公司近期项目包括印度孟买的金达尔别墅。HBA在建筑和室内设计元素方面处于领跑地位，其目标是打造一座能持续100年的多代同堂的家庭住宅。该建筑采用钢筋混凝土结构，外部多采用石灰华石。Caswell解释道：“（石灰华石）是一种美观的石材，因具有多孔结构，会随着时间的推移会形成一种光泽。它拥有独特质感，具有永恒魅力。”

在纽约，总部位于中国的大家保险集团美国公司正在升级和修复拥有90年历史的华尔道夫酒店，并首次在酒店上方增加待售的私人住宅。

大家保险的首席执行官Andrew Miller表示：“我们希望华尔道夫酒店在未来的90年里更加具有实用价值。例如，我们正在彻底更换5,300扇窗户。新窗户的设计将与1931年的窗户完全相同，只是声学 and 热性能为2020年代的水平。”

住宅内部的情况同样会发生巨大变化。Charu Gandhi是伦敦室内设计和建筑公司Elicyon的创始人兼总监，他解释道：“未来的

家居材料可实现自我修复和自我消毒。我们的材料看似集成，实则是模块化的，所以在材料上涂抹后，表面涂层会进行分解并分离。我们还将内置指纹技术。”

世界各地的国家因气候、政府和文化差异而面临着不同的挑战。但正如我们在亚洲、美国和欧洲看到的那样，气候变化和技术的飞速发展是推动住宅房地产变化的两个共同主题，因此，未来几十年，发达经济体的住宅可能出现天翻地覆的变化。

如需阅读全文，
请访问在线英文
数据库



第四章

城市

随着城市重新焕发生机，了解哪些城市正在吸引超高净值人士，哪些城市即将吸引超高净值人士





城市万岁

70

了解哪些城市在2022年城市财富指数中位居前列

狮城绿意

72

新加坡——从财富中心向可持续发展领军者的转变

高空翱翔

78

私人飞机旅行业务在2021年迎来腾飞，哪些城市最为活跃？

未来城市

80

我们探索了四座新城市——有人想去火星吗？



城市 万岁

正如我们去年预测的那样，城市在2021年重焕生机，但仍有进一步发展的空间。Flora Harley分析了城市财富指数的最新结果，该指数是《财富报告》中的一项主要内容，评估的是富人更喜欢居住、休闲和投资的地方



对新冠疫情的汹汹来袭，城市的复原力令人震惊。在2020年关于大规模“逃离城市”的讨论依稀在耳，如今的主题却成了“回巢居民”，因为很多离开城市的人意识到：离开了喧嚣的城市生活，草地并不一定显得更绿。

作为经济、文化和社会中心，城市有着不可动摇的吸引力。正因如此，我们每年都会根据一系列指标对全球100座城市进行评估，这些指标包括富裕人口数量、全球连通性以及今年新增的房地产可持续性指标。

总体而言，继去年并列第一后，伦敦领先于纽约和巴黎，后两座城市并列第二。前五名还包括洛杉矶和亚洲排名最高的城市东京。虽然纽约的排名略降，但北美城市在今年的排名中仍占据主导地位。共有7个北美城市跻身前20名，其次是欧洲（6个城市）和亚洲（5个城市）。悉尼是澳大利亚排名最为靠前的城市，位居第14名。

在2021年，伦敦吸引的房地产市场跨境私人资本投资（30亿美元）金额最高，投资者群体也最多样化。但如果把本土私人资本也算在内，洛杉矶去年的私人房地产投资高达178亿美元。

纽约仍然是世界财富之都，居住于此的超高净值人士数量位居全球城市之首。东京和巴黎位居第二，在2021年，这三个城市的富裕人口分别增加了11%、9%和8.5%。

鉴于人们对气候问题的担忧日益加剧，以及缺乏环境、社会和治理（ESG）相关的衡量标准（见第43页）已被视为投资障碍，今年我们将绿色环保和气候得也纳入到指数中。借助姊妹刊物《活跃资本》在可持续城市研究中得到的数据，我们重点介绍了拥有成熟的可投资绿色房地产资产市场的城市，以及支持ESG房地产基准的城市。伦敦、纽约和上海分列前三。

我们还纳入了气候恢复力评分，该评分显示，没有一个城市能免受气温上升带来的影响。恢复能力最强的城市是伊斯坦布尔、迪拜和莫斯科。

那么，城市的未来在哪里？2022年，随着疫情进一步好转，城市将更具活力。如需了解未来走向，请参见第80页，了解未来几十年可能出现的全新高科技城市中心，更有一处地球之外的城市中心。

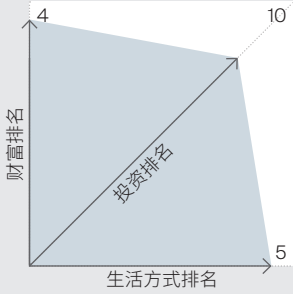
如需完整了解我们的研究方法以及更多城市财富数据，请访问在线英文数据库



城市形态

2022年莱坊城市财富指数

整体排名 城市名称



财富前5名

纽约
东京
巴黎
伦敦
洛杉矶

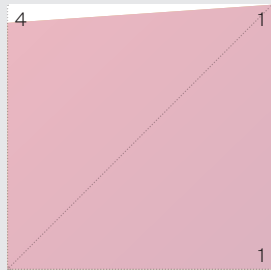
投资前5名

伦敦
柏林
华盛顿特区
巴黎
纽约

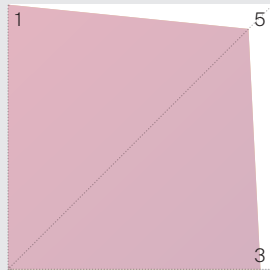
生活方式前5名

伦敦
巴黎
纽约
中国香港特别行政区
洛杉矶

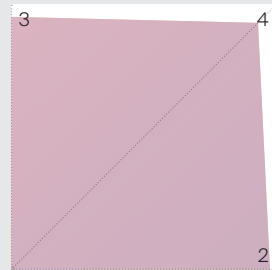
1 伦敦



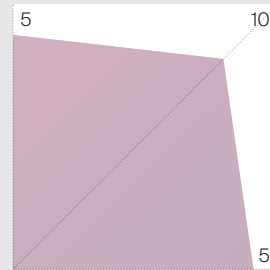
2= 纽约



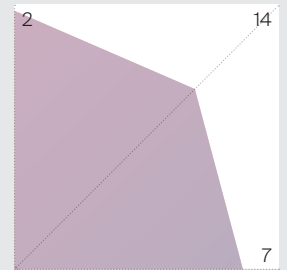
2= 巴黎



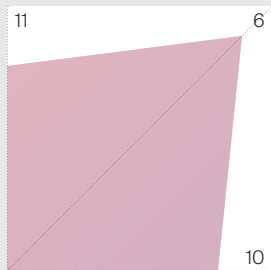
4 洛杉矶



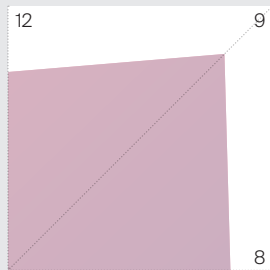
5 东京



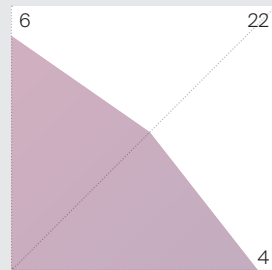
6 芝加哥



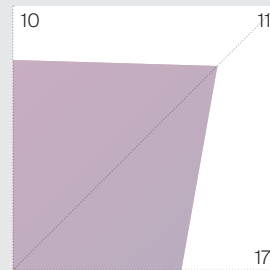
7 新加坡



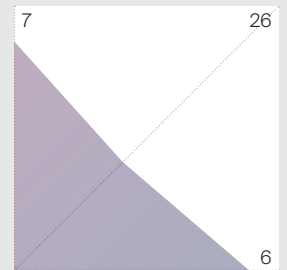
8 中国香港特别行政区



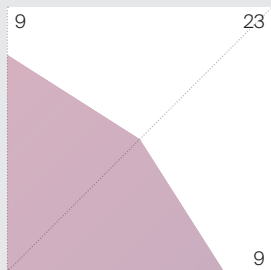
9 多伦多



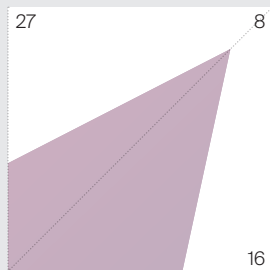
10 北京



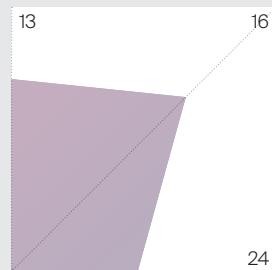
11 上海



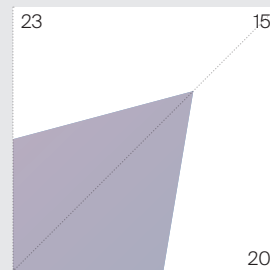
12 阿姆斯特丹



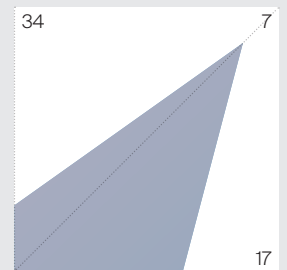
13 旧金山



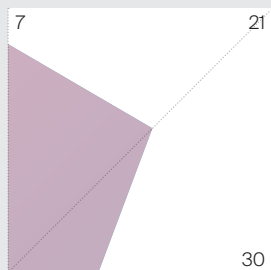
14= 马德里



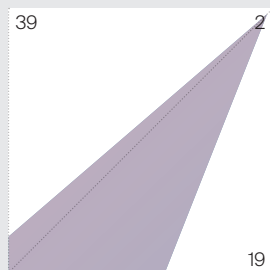
14= 慕尼黑



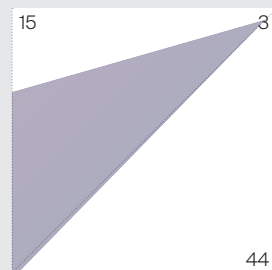
14= 悉尼



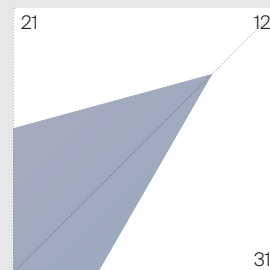
17 柏林



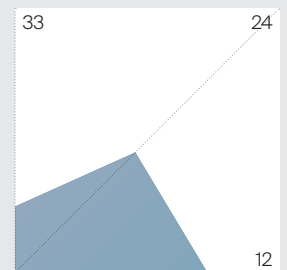
18 华盛顿特区



19 波士顿



20 莫斯科



资料来源：莱坊研究部



狮城 绿意

在本期城市特辑中，Patrick Gower讨论了税收优惠、金融创新、政治稳定、可持续发展举措和生活方式优势，正是这些因素令新加坡成为亚洲及其他地区创业型超高净值人士和家族理财办公室的理想目的地

位

于乌节路268号的花旗集团财富中心新近落成，宽敞的玻璃中庭下，点缀着精心设计的灌木和树丛。在这一大楼设计师打造的“银行温室”中，一座座花园小屋坐落在树木之间。

这片空间是“亲生物设计”的典型案例，此类设计模糊了城市与自然之间的界限，在新加坡获得了日益普遍的应用。这一领域也处于全球银行业巨头最新战役的前沿阵地，争夺由迅速壮大的超高净值人士创造的最大一块业务。

花旗私人银行全球客户服务部全球负责人 Money K表示：“作为财富中心，新加坡的吸引力在于，能够为财富管理提供商，尤其是资产管理公司和家族办公室提供有利的增长环境。监管机构的激励计划也提升了新加坡的吸引力。”

作为其财富增长的一部分，花旗计划在新加坡招聘1,500名员工。今年8月，汇丰银行收购了法国保险公司安盛位于新加坡的资产，这是其扩大财富管理业务计划的一个部分。去年11月，瑞银在滨城路9号开设了一处40万平方英尺的黄金优质办公空间，目前，这也是该地区最大的办公场所。

下面这组数字，有助于大家了解其中的原因。根据莱坊财富规模评估模型的数据，2016年至2021年，拥有100万美元以上净资产的个人（高净值人士）数量激增126%，达到526,370人，到2026年将再增加13%。超高净值人群的规模正在以更快的速度扩大。同期，资产至少为3,000万美元的个人数量增加了158%，达4,206人。到2026年，这一群体将再扩大43%。

新加坡交易所（SGX，新交所）高级副总裁 Matthew Song表示：“新加坡拥有公司治理的先进做法，拥有AAA信用评级，拥有健全的法律体系，但我认为最重要的是，将钱存入银行系统的安全感。”这些特点“通过税收优惠和经济发展委员会的拨款得以加强。新加坡现在是亚洲第一大财富管理中心”。

疫情应对

2019年，新加坡推出了对大量投资给予免税的13R和13X税收计划，加大了针对富人的税收优惠力度。2020年1月，监管机构推出了一个名为“可变资本公司（Variable Capital Company）”的法律架构，旨在吸引来自竞争对手低税收管辖区的基金经理和家族办公室。这种结构既适用于传统投资基金，也适用于另类投资基金；既可以



图片来源：花旗银行



图片来源：樟宜机场集团

从星耀樟宜机场（上图）到花旗银行新落成的客户中心（左下图），新加坡正在走向绿色

作为一个独立基金，也可以作为多个基金组成的伞型基金。

自疫情爆发以来，新加坡一直是稳定的标志。该国的疫情应对措施得到了国际货币基金组织的赞扬，因为其“强有力的经济政策框架使当局能够采取协调、全面和大规模的政策应对措施，而财政政策充当了第一道防线”。财富管理研究所的最新可用数据显示，在截至2020年12月的12个月中，新加坡持续吸引财富流入，家族办公室的数量翻了一番，达到400家。

Franklin Medici多家族办公室由Augustus Xu于2019年底创立，目前已与100家新加坡家族办公室合作。Xu认为：“新加坡拥有完整的财富和

资产管理系统，家族办公室可以充分利用其金融平台，确立定制的投资策略，通过创造主动而非被动投资，将个人投资者制度化。”

莱坊新加坡私人房产管理服务团队的Nicholas Keong指出：“家族办公室之所以在新加坡蓬勃发展，是因为其结构有助于简化操作，尤其是随着家族规模越来越大，需要供养的人口越来越多，它促进了关于继任规划、继承和风险管理的讨论，同时帮助年轻一代了解投资。但要建立一个生态系统，我们必须提供基础设施、人力资本、连通性和税收效率，以使其发挥作用，新加坡正是做到了这一点。”

这些激励措施吸引了科技和金融领域的知名人士。过去两年，两位亿万富翁在新加坡设

立了家族办公室，他们分别是全球最大火锅连锁企业海底捞国际控股公司的幕后老板，以及桥水基金的创始人Ray Dalio。▶

新加坡作为财富中心的吸引力在于能够为财富管理提供商，尤其是资产管理公司和家族办公室提供有利的增长环境

Money K



123亿 美元

2021年度新加坡REIT的外资 并购

去年，谷歌联合创始人Sergey Brin表示，他的家族办公室Bayshore Global Management将在新加坡设立分支机构。

建立社区

新加坡财富管理学院（WMI）首席执行官Foo Mee Har指出：“新加坡的家族办公室行业发展

迅速，近年来势头有所增强。我们看到，越来越多的企业家希望将管理家族财富的方式正式化，并支持他们在慈善等领域的举措。”

WMI成立了“全球亚洲家族办公室圈（GFO圈）”倡议，旨在支持家族办公室行业的发展。Foo表示，在一个可信任的环境中建立社区是该平台的核心，此外，还包括针对家庭成员及其顾问的教育项目和研究论坛。

随着家族办公室生态系统的日益复杂，参与者寻求创新的新产品和可持续的投资。新交所的Song说，新交所一直在“与多家族和单一家族办公室接触，力争打造符合其需求的资本市场产品”。

他补充说，一个典型的家族办公室会将约50%到60%的资金配置于固定收益资产，20%配置于股票市场，另外20%配置于房地产。通过房地产投资信托基金（REIT）进行的房地产投资大受欢迎，态度调查的结果显示，对房地产的间接投资平均占新加坡超高净值人士可投资财富的16%——股息收益率通常

在4%至8%之间。彭博社汇编的数据显示，新加坡REIT去年的海外收购创下历史新高，达到61笔，总价值123亿美元，较前一年增长一倍以上。

进入SPACTACULAR时代

特殊目的收购公司（SPAC）是新加坡富人中最热门的投资新趋势。这些公司通过公开募股筹集资金，将其放在信托基金中，然后力争与一家私人公司合并，推动其上市。新交所去年开始提供一种与美国类似的监管框架，在要求保荐商参与的同时也允许散户投资者参与。

今年1月，祥峰科技收购企业有限公司（Vertex Technology Acquisition Corporation）成为新加坡第二家特殊目的收购公司，保荐商包括路威酩轩集团董事长兼首席执行官Bernard Arnault的控股公司Financiaère Agache。撰写本文时，第三家SPAC公司Novo Tellus Alpha Acquisition已经提交了招股说明书。

“显然，私人银行和家族办公领域存在需求，尤其是考虑到美国已经出现的情况，”Song补充道。“我们确实看到了这个领域的大量增长。”

新交所不久后将推出全球碳交易平台Climate Impact X，提供碳信用抵销和可再生能源证书交易。该交易所主要面向跨国公司和机构投资者，同时也会利用更广泛的需求，将资金投入促进绿色或社会问题的事业。

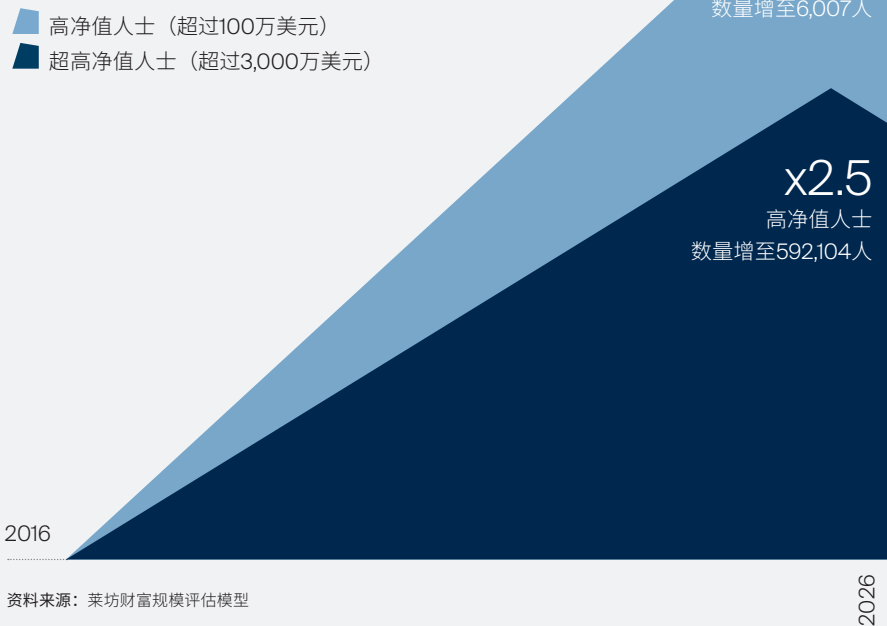
WMI的GFO圈与盖茨基金会和其他地方基金会合作，指导新加坡的家族办公室发挥最大影响力。Foo称，许多家族办公室由下一代管理，他们愈发希望将目标与回报列为优先事项，例如通过影响力投资实现。

“家族办公室是一项充满耐心的长期资金来源，可以填补市场的空白。它们可以灵活地承担对常规机构资本而言可能更困难的投资和风险，”她补充道。“这是一项越来越重要的资金来源，对整个国家都具有积极意义，有助于激发该地区的创业精神、可持续发展和慈善事业。”

创造新高

新加坡不断扩大的财富人口

- 高净值人士（超过100万美元）
- 超高净值人士（超过3,000万美元）



绿色种植

新加坡力争到2030年实现该国粮食产量至少占粮食总量的30%，这是该国漫长创新历史中最新的一项举措，旨在消除地理限制，让新加坡成为一处更可持续、更适宜居住、工作和投资的所在地

在

新加坡北部边境附近的一片工业区，一栋不起眼的白色办公大楼深处，一排排整齐的托斯卡纳羽衣甘蓝从地板到天花板摆放在货架上，沐浴在清凉的紫色光芒中。

这些羽衣甘蓝属于Sustenir公司，一家总部位于新加坡的城市垂直农业先驱。紫光是蓝色与红色LED的混合光线，可以促进光合作用，这是Sustenir配方中不可或缺的一部分。每个月，Sustenir都能在仅580平方英尺（相当于一个标准房间的大小）的空间里生产一吨羽衣甘蓝。该公司占地9万平方英尺，在新加坡、中国香港和马来西亚开展经营。

Sustenir创始人Benjamin Swan表示：“我们与来自国外或长途运输的产品竞争，这就是我们取胜的方式。”

羽衣甘蓝是一种冷季作物，在15-20°C的温度下生长旺盛；而这一温度，比新加坡寒冷冬季的最低温度还要低。直到2015年Sustenir开始运营之前，我们很难在新加坡听到本土羽衣甘蓝清脆的折断声。Swan说，这种农产品更新鲜、更便宜、完全可追溯、能够在当地创造就业机会，而且与进口食品相比，碳足迹很小。

“我们的模式造福于人类、地球和繁荣，”他补充说明，“这是一项集三重效益于一身的业务。”



Sustenir公司的羽衣甘蓝生产基地之一

小规模农业

新加坡大约90%的食品消费依赖进口，而像Sustenir这样的城市农业技术企业可能是这个城市国家实现更自给自足的关键。政府希望到2030年，通过本地生产的食品满足全国30%的营养需求——这对于一个拥有570万人口，面积近729平方公里，占地面积比纽约市还小的国家来说，是一个很高的要求。

小规模农业正在最不可能的地方出现——例如，到新加坡中心来福士城购物中心的屋顶上，你会发现一座由1,600多种有机香草和植物组成的花园，这些植物可用于食品和护肤品的制作。

在国内种植更多粮食，是新加坡人为克服地理限制而进行长期创新的最新举措。自19世纪初

以来，新加坡一直通过填海造地进行扩张，并且早在世界其他地区开始认真对待气候变化之前，该国就与气温上升和人口密度迅速增加的影响展开了长期斗争。因此，新加坡堪称可持续创新理念的培养皿，而该国政府正在通过吸引企业家寻求解决最棘手气候问题的答案，为新加坡的声誉增光添彩。▶

30%

到2030年政府致力于实现的本地自产食物占比



图片来源: Daniel Welsh, Unsplash



海湾花园中的“擎天大树林”

“新加坡真正拥抱了数字和知识经济。它开设了外国教育机构，由衷希望被视为新想法和创新的试验场，” 可持续城市化专家、咨询公司Pomeroy Studio创始负责人Jason Pomeroy表示。“这意味着新加坡正努力吸引科技公司、年轻企业家和初创企业，同时要推动政府的经济发展委员会和其他机构出台合理的激励措施。”

政府投资

2019年，新加坡食品局设立了一个1.44亿新元的基金，以提高该国在可持续城市粮食生产、未来食品和食品安全科学方面的能力。对于像Swan这样的企业家来说，政府投资至关重要。2018年，Sustenir公司曾与世界各地的公司合作生产其系统，Swan认为该模式效率太低。

“这个行业非常分散，”他说。“组件均各自开发，因此它们不能有效地协同工作。使用现成的产品，我们无法获得生存所需的结果，尤其是在成本非常高昂的新加坡。”

Swan向新加坡政府提出了这个问题，并告诉他们，他相信自己可以创造出比目前更好的技术。“政府对我们表示支持，”他补充道。“研发费用高昂，作为一家初创企业，我们不能冒险在没有支持的情况下尝试开发。如果没有政府的支持，Sustenir可能不会取得今天的成功。”

新加坡推动可持续发展的各项分支计划，在2021年2月发布的《2030年绿色计划》中均有所体现。该计划将新加坡定位为“自然之城”，这不禁让人想起上世纪60年代时任新加坡总理

100万

截至2030年新种植的树木



建筑师们正在豪宅中安装各类科技系统。人工智能在优化家庭能源使用方面正日益发挥作用

Chris Godfrey

李光耀的一篇演讲，他希望建设一座“有花有树，没有垃圾，尽可能整洁有序的花园城市”。

城市化与自然的这种融合理念获得了立法的支持。1971年颁布的《树木和植物法案》旨在保护现有树木和新种植的树木，在确保成熟树木与现代建筑相融合方面起到了不可或缺的作用。城市重

建局制定的《1991年概念规划》试图将城市发展与自然和水体相结合，这一原则是新加坡一些最著名特色项目的基础，包括海湾花园中的“擎天大树林”；一座50米高的果园，由太阳能供电，采用树状结构，为异国情调的蕨类植物、藤蔓植物和兰花提供了栖息之地。

绿色计划

《2030年绿色计划》旨在进一步实现这一目标，将自然公园的占地面积扩大50%，即约200公顷。到2030年，新增的100万棵树木将再吸收7.8万吨二氧化碳。

莱坊新加坡咨询部主管陈娒滢（Alice Tan）表示：“从花园城市转向自然城市的转变无疑是一次飞跃。“我们已经有了一个巨大的绿肺，改善森林和成熟的树木保护等关键政策都是我们为提高绿色密度所做的努力。这对提供阴凉至关重要，对子孙后代也极其重要。”

新加坡正在努力寻找应对气候危机的高科技解决方案，但利用树荫和其他自然解决方案是减少因气温上升间接导致的排放这一计划的核心，尤其是在建筑环境中。

建筑能耗占该国总能耗的三分之一以上，其中制冷占比最高。新加坡政府希望到2030年，建筑面积的80%能够实现“绿色”，同时确保80%的新建筑符合新的超低能耗（SLE）证书要求。与2005年建筑规范相比，节能60%的建筑将获得证书。

到目前为止，大约有50栋建筑获得了SLE认证，其中最成功的是将新技术与自然冷却相结合。设计与环境学院被世界绿色建筑委员会誉为“热带地区新的零能耗建筑典范”，该建筑拥有巨大的悬垂植被绿荫，其墙壁可以根据用户的需求而移动。

这座由Serie Architects设计的“多孔”建筑于2019年完工，大板条优化了横向通风和自然光线。混合制冷系统通过吊扇进行空气循环，屋顶安装了1,225块太阳能电池板，使建筑在能源剩余约30%的情况下运行。剩余部分则被输入校园电网。

豪宅

建筑师们正在豪宅中安装各类科技系统。HBA住宅的全球负责人Chris Godfrey表示，人工智能在代表业主优化住宅能源使用方面正发挥着日益重要的作用，能够在业主使用房屋时了解他们的习惯。他说，半被动技术，包括增强阴影、优化光线和空气流动的智能设计也至关重要的。

他补充说：“我们一直在开发一个利用水景进行制冷的项目，集美丽、宁静的水景和自然制冷设备于一身，而不再是空调。“这些技术的延伸将确保项目与环境的融合，例如，它们的朝向与太阳相对应，或者它们对景观进行了有益的利用。”

Pomeroy表示，豪华住宅和政府大楼的净排放量为零固然很好，但如果新加坡要真正减少排放，技术需要普及。官方数据显示，新加坡约86%的人口居住在社会保障房中，约80%的家庭拥有空调机组。这些建筑最终需要重新设计，以便更多地利用自然光和通风。“只有这样，我们才能开始考虑太阳能和雨水收集等积极措施，”他补充道。

对Swan来说，如果世界要将食物浪费减少到可管理的水平，那么新加坡率先推行的城市农业技术的普及将至关重要。例如，在英国的供应链中，每年约有480万吨食物被浪费，新鲜农产品在到达消费者手中时通常已经接近几乎无法食用的程度。Swan称，相比之下，susenir的羽衣甘蓝在冷藏条件下至少可以保存两周。

他补充道：“可以通过在城市中心建立Sustenir这样的农场，种植当地无法种植或淡季种植的作物，从而完全分散食品价值链，并开始考虑再次在社区内建设农场。全球变暖已对我们产生影响，我们应该及早作出改变。如果十年后的粮食生产方式仍一成不变，我们将面临巨大危机。”



高空翱翔

去年，全球私人飞机旅行业务迎来腾飞，甚至超过了新冠疫情之前的水平。莱坊航空数据合作伙伴WINGX的Richard Koe深度追踪全球主要区域城市枢纽的航班情况



2021年，商业航空活动创下历史新高，随着美国和欧洲放松对疫情的限制，下半年的公务机需求大幅反弹。

从全球来看，2021年公务机航班起降数较2019年增长7%，较2020年增长

50%。这与定期客运航班业务形成了鲜明对比，去年的定期客运航班业务较2019年降低35%。

美国是公务机活动的主要市场，其包机和部分机队已满负荷飞行。为了满足不断增长的客户群的巨大需求，主要运营商进行了一系列机队收购。

由于私人飞行的便利性和卫生与安全性吸引

旅客远离大量减少的航空网络，商务航空行业迎来了很多新客户。

休闲旅游的需求尤其明显，在周末、公共假日以及热门体育赛事和日常休闲活动这些时段的需求激增。阳光明媚、碧海金沙和幽静偏远的度假胜地最受关注。



2021年出发时间牌

私人航空

区域枢纽	航班数 全球排名	航班总数			变幅 (%)		航线数	最热门航线
		2021	2020	2019	2020年至 2021年	2019年至 2021年		
纽约	1	1 356 48	8 974 4	1 831 39	51%	-26%	1 878 87	纽约 - 迈阿密
伦敦	13	3 668 2	2 900 5	4 385 8	26%	-16%	6 266 4	伦敦 - 巴黎
巴黎	30	2 255 2	1 461 0	2 386 4	54%	-5%	3 630 5	巴黎 - 伦敦
莫斯科	37	1 938 2	1 409 4	1 571 5	38%	23%	2 432 4	莫斯科 - 伦敦
圣保罗	70	1 135 8	781 4	777 8	45%	46%	664 8	圣保罗 - 贝洛
迪拜	110	904 8	465 0	358 9	95%	152%	990 3	迪拜 - 莫斯科
悉尼	260	248 1	205 7	235 4	21%	5%	213 0	悉尼 - 墨尔本
阿布贾	302	307 3	171 6	106 5	79%	189%	121 4	阿布贾 - 拉各斯
新德里	321	254 8	151 4	143 4	68%	78%	226 7	新德里 - 迪拜
全球		330万	230万	310万	47%	7%	530万	旧金山 - 洛杉矶



主要城市枢纽出现了较为温和的复苏，由于2021年初冬季期间重新实施了严格的疫情旅行限制，疫情前的大部分活动均被叫停。

位于疫情风暴中心的伦敦和纽约受影响最大，像泰特伯勒和法恩伯勒等主要商务航空机场直到2021年第四季度才得以恢复。

与2019年疫情前相比，这两个枢纽机场的全年公务机起降数分别下降了26%和16%。

欧洲第二繁忙的中心城市巴黎涨幅更大，到2021年年底，巴黎经济活动的水平与2019年的差距不足5%。与地中海度假村（尤其是尼斯）的联系加快了布尔歇酒店业的复苏。

莫斯科城市枢纽在2021年异常繁忙，伏努科沃商务航站楼在欧洲五个出发机场中排名前五。

公务机的离港率与疫情前水平相比大幅上升，比2019年高出23%。

另外，南美商务航空飞机使用率显著增加，按需服务填补了航空网络的缺口。圣保罗是该地区的关键枢纽，2019年公务机航班增长近50%。

2021年，迪拜的公务机业务出现了惊人的增长，与2019年相比增加了一倍多。迪拜世界中心是主要的交通枢纽。2021年，尼日利亚首都阿布贾在也实现了非常强劲的增长。

2020年，亚洲城市的公务机客流量更具弹性，但随着2021年重新实施封锁政策，这一复苏再次停滞。悉尼今年的排名比2019年略有上升，而中国北京、新加坡和中国香港等城市则落后。然而，新德里的公务机起降非常活跃。

在线飞行体验新的 WINGX/财富报告 英文数据小工具

增长最快的航线*	定期航班			变幅 (%)	
	航班总数 2021	2020	2019	2020年至 2021年	2019年至 2021年
纽约 - 波士顿	3 862 000	2 888 883	6 508 13	34%	-41%
伦敦 - 马略卡岛	1 938 27	2 192 83	5 839 31	-12%	-67%
巴黎 - 尼斯	1 947 71	1 588 52	3 768 69	23%	-48%
莫斯科 - 迪拜	2 391 61	1 836 73	3 336 04	30%	-28%
圣保罗 - 里约热内卢	1 681 73	1 324 17	2 321 07	27%	-28%
迪拜 - 马累	1 370 09	1 038 40	2 243 40	32%	-39%
悉尼 - 纽卡斯尔	674 19	649 94	1 655 45	4%	-59%
阿布贾 - 卡诺	856 9	412 6	654 6	108%	31%
新德里 - 斋浦尔	1 347 10	1 032 40	1 943 37	30%	-31%
洛杉矶 - 拉斯维加斯	2, 210 万	1, 780 万	3, 410 万	25%	-35%

*不包括“最受欢迎”的航线

资料来源：所有数据均由WINGX提供

为了展示区域航空模式，我们请WINGX抓取了全球各主要地区主要旅行枢纽2021年的航班数（如下所示）。数据包括喷气式飞机的所有航班和起降。

地区	主要枢纽
非洲	阿布贾-尼日利亚
亚洲	新德里-印度
澳大拉西亚	悉尼-澳大利亚
欧洲	巴黎-法国
拉丁美洲	圣保罗-巴西
中东	迪拜-阿联酋
北美	纽约-美国
俄罗斯/独立国家联合体	莫斯科
英国	伦敦





未来展望：

未来城市

以下四座新城将在不久后或未来迎来自己的首批居民，我们来了解一下它们各自的雄心壮志的新城计划

创

造一座新城无疑充满吸引力。对于富有远见卓识的人来说，新城好比是空白的画布，提供着诱人的前景，涉及经济复兴、投资机会、社交工程、技术进步、低碳总体规划、历史建筑，甚至是政治或意识形态抱负的实现。来自加拿大麦吉尔大学新城市实验室的Sarah Moser 博士估计，40个国家的150处新兴城市中心（尽管部分的建设难度很高）正在筹划过程中，最新加入这一行列的就是位于萨尔瓦多火山脚下的比特币城，

由比特币债券提供资金。我们挑选的这四座新城照亮了美丽新城市的蓝图.....

MOOIKLOOF MEGA住宅城，南非

MOOIKLOOF MEGA住宅城坐落于比勒陀利亚东部豪登省的茨瓦内，由Balwin Properties公司总体规划，这一耗资860亿兰特（50亿美元）的公私合营开发项目，有望在多个方面改变住宅业的格局。这座城市于2020年由Cyril Ramaphosa总统揭幕，将成为世界上最大的部分所有权住宅地产开发项目。该项目还被指定为南非国家主导的战略综合性发展项目之一，旨在确保所有人有房可住，并拥有强大的绿色资质。

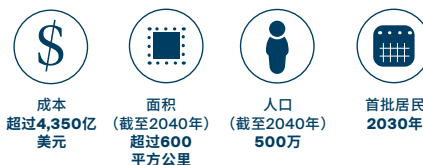
该项目占地200多公顷，包括5万多个住宅单元以及教育和医疗设施、零售和商业房地产。Mooikloof预计将创造约4.1万个工作岗位，并提供户外健身房和体育设施等生活服务，供原本没有机会享受这些设施的低收入群体使用，这在南非尚为首次。



TELOSA，美国某地

Telosa由丹麦建筑工作室BIG设计，是亿万富翁、前沃尔玛高管Marc Lore的未来愿景，他希望在改革版资本主义（他称之为平等主义）的基础上创建一个全新的社区所有制城市。他将这一概念描述为“一种以公平方式创造财富的社会新模式。它不会给富人增加负担；它不意味着增税。它只是将公民和人民协助创造的财富回报给他们”。

到目前为止，Telosa的位置尚未确定，但可能的地点包括内华达州、犹他州、爱达荷州、亚利桑那州、德克萨斯州或阿巴拉契亚山脉的廉价沙漠地区。最终，这座城市将以社区和可持续发展为中心，禁用矿物燃料汽车，崇尚循环使用，有望成为500万人口的家园。





浮动物流中心Oxagon是沙特阿拉伯NEOM项目的一部分

阅读更多英文内容，了解 SARAH MOSER博士关于如何造就未来成功城市的看法



图片来源: Neom

NEOM，沙特阿拉伯

这座位于沙特阿拉伯西北部、总规划价值5,000亿美元的特大绿地城市被誉为世界上最具创新性、技术先进性和可持续性的城市之一，它是政府致力于实现沙特经济多元化，告别石油依赖的一项重大方针。作为2016年国家转型计划的一部分，《2030年愿景》迄今已投入近1万亿美元用于房地产和基础设施项目。

NEOM旨在为城市的发展和规划树立一个新的标杆。该项目覆盖近3万平方公里的未开垦土地，包括20多万套住宅单元、100万至200万平方米的办公空间、红海上一个名为Oxagon的巨型浮动全自动港口和物流中心，以及多达8万间酒店客房。NEOM预计于2030年完工，正好作为沙特百年诞辰的献礼。

迪拜3.0，火星

虽然阿联酋计划在建造的火星城市尚未确定其官方名称，但以迪拜来命名另一个星球上的第一个人类定居点似乎有其合理性，要知道迪拜在50年前还是一座名不见经传的城市，如今却已成为全球门户城市。

火星定居计划预计将于2117年实现，此后不久，阿联酋就将迎来自己的150周岁生日。阿联酋雄心勃勃地将目标对准离地球最近的宜居星球，其根源在于一场广泛的变革。随着经济对人力资本的依赖度提高，对矿物燃料的依赖度降低，航空航天已成为政府的一个关注焦点。事实上，在2021年2月，阿联酋成为第一个成功在火星周围部署探测器（希望号）的阿拉伯国家，也是继中国和美国之后全球第三个国家。

为了让未来的火星移民做好准备，迪拜学术城地区正在建造一个耗资1.4亿美元、类似火星的栖息地。



成本
超过5,000亿
美元



面积
26,500
平方公里



住宅单元
超过20万



办公空间
100-200万
平方米



零售空间
100-200万
平方米



酒店客房
4-8万间



完工日期
2030年



人口
60万



完工日期
2117年

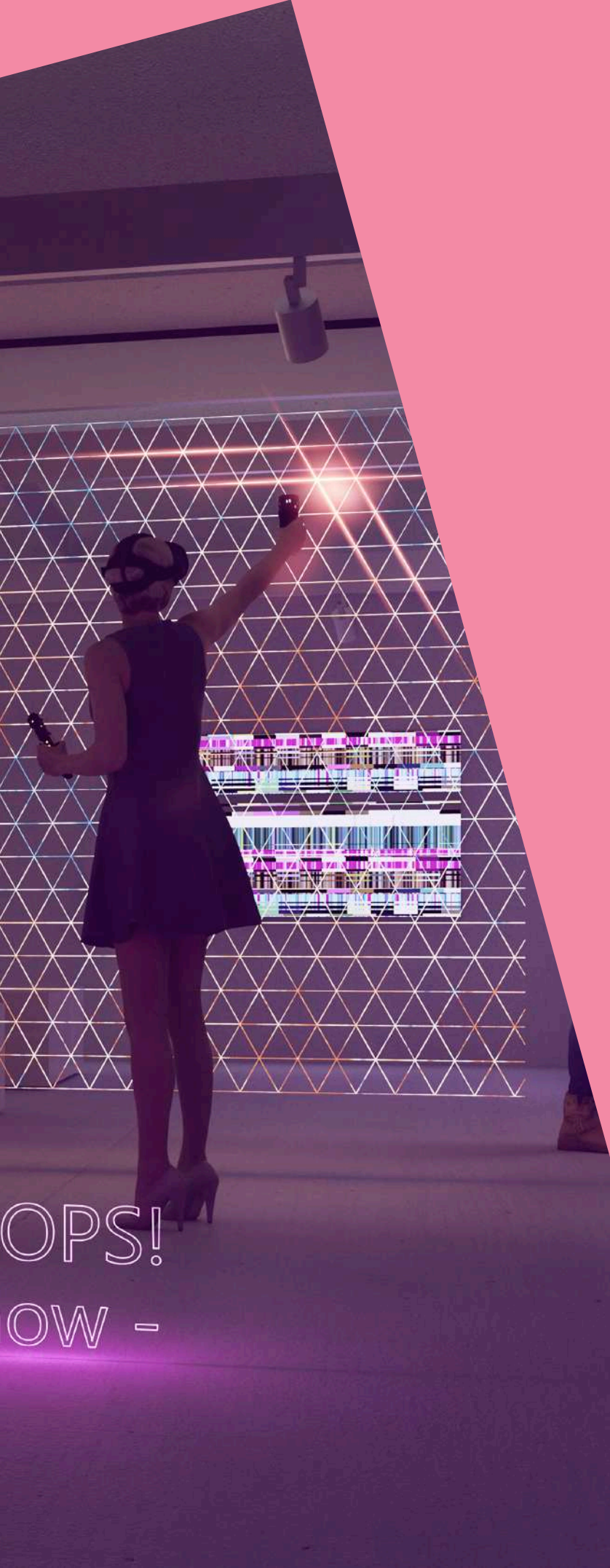


第五章

* 藏品

走近全球最狂热的收藏家

NEW NFT DR
- download n



OPS!
OW -

热情所在

84

2021年最热门的奢侈品投资领域

畅销榜

88

去年古怪而精彩的拍卖行赢家

拯救尼莫

90

一位女性保护独特珊瑚群岛的故事

迈向元宇宙时代

94

未来展望：超级游艇的未来



热情所在

专家们基于莱坊奢侈品投资指数，表达了他们对其所属领域的想法。

此外，我们还将深入了解艺术世界的最新发展：NFT



艺术品

Veronika Lukasova,
AMR

您所在的市场2021年表现如何？

2021年，苏富比拍卖行创下73亿美元的销售额纪录，而佳士得拍卖行则创下71亿美元的五年新高。全艺术 (All Art) 指数显示，自2020年以来，平均销售额增长了13%，其中大部分新领域由少数几件高价作品构成。由于Harry和Linda Macklowe离婚，这对夫妇的艺术藏品以6.76亿美元的价格在苏富比拍卖行成交，其中不乏顶级拍品。几位“蓝筹”艺术家的作品也拍出历史高价，其中Jackson Pollock的《Number 17》以6,120万美元的价格成交，Cy Twombly的《Untitled》则以5,890万美元的价格成交。

谁是买家？

去年，与数字艺术品相关的非同质化代币 (NFT) 销售通过主要拍卖行的门户网站吸引了新一波买家。根据佳士得拍卖行的数据，在该类别的投资中，75%是新收藏家，平均年龄为42岁。在3月最受关注的是亚洲地区，NFT投资基金MetaKovan的新加坡创始人Vignesh Sundaresan (又名MetaKovan) 斥资6,900万美元购得艺术家Beeple创作NFT作品《Everydays: The First 5000 Days》(见下图)。去年11月，Justin Sun 以7,800万美元的价格在Macklowe的拍卖中拍得Alberto Giacometti的《Le Nez》，他将此次收购称为其推动加密社区金融、文化和艺术融合的一部分。

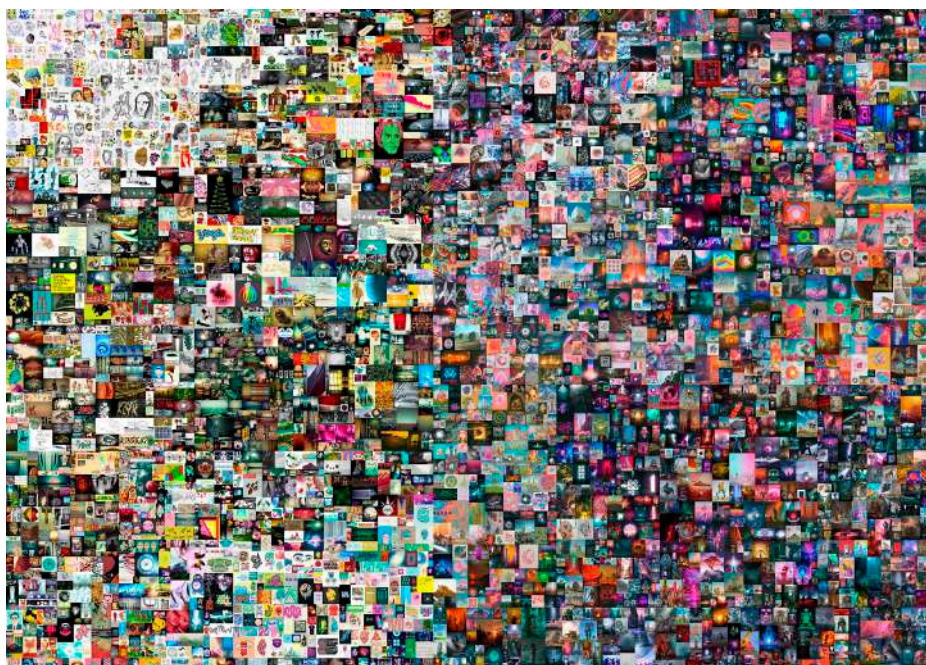
哪些交易引人注目？

艺术界为Frida Kahlo的《Diego and I》成功交易感到高兴。这幅创作于1949年的自画像还描绘了Kahlo不忠的丈夫——墨西哥民族英雄Diego Rivera。这幅画上一次出现在拍卖会上是在30年前，当时以3,490万美元的价格成交，成为拉丁美洲有史以来拍卖价值最高的艺术品。这个数字也使Kahlo作品的价值首次超过Rivera的作品。

2022年的趋势如何？

去年，我们预测“蓝筹”市场的价值将有所上升——超当代艺术家利用社交媒体建立自己的声誉——我们预计这一趋势将持续下去。富艺斯拍卖行将继续与亚洲最大的拍卖商北京保利保持成功的合作关系，而苏富比拍卖行则将扩大其在线平台，旨在提高亚洲在全球的参与度。未来两年，佳士得拍卖行计划在中国香港、中国上海两地开设新所，从而满足需求。随着亚洲收藏者进入NFT领域，2022年与艺术品销售竞争的NFT收藏品将继续增加。

图片由佳士得提供



Everydays: The First 5000 Days, 加密艺术家Beeple创作



苏格兰威士忌

Andy Simpson,
Rare Whisky 101

您所在的市场2021年表现如何？

高价威士忌 (超过5,000英镑) 市场继续表现不佳，尽管这一领域存在复苏迹象。从数量/价值和投资增长的角度来看，整片市场已经超过2019年和2020年，投资也有所增加，因此即使2021年存在波动，苏格兰威士忌依然保持弹性。



谁是买家?

我们看到，很多人把购买威士忌作为一种投资。然而，有趣的是，典型威士忌收藏家的平均年龄似乎越来越低。

哪些交易引人注目?

从价值和稀有性的角度来看，今年最引人注目的是12月初由英国蒸馏酒同业公会（Worshipful Company of Distillers）为慈善事业举办的“Distillers’ One of One”拍卖会上的拍品。在这些独一无二的拍品中，最昂贵的是Glenfiddich的上世纪50年代系列四瓶50年代蒸馏的稀有烈酒，售价仅略高于100万英镑。

2022年的趋势如何?

在整个2021年期间，我们看到许多品牌所有者开始尝试使用NFT以吸引更多的客户。我们预计这将在2022年及以后成为一种趋势。在麦卡伦最近

的投资价值有所下降之后，我们预计到2022年，年份久远且已经停产的威士忌将扭转这一趋势，大量推出的“限量”酒款则难当此任。



您所在的市场2021年表现如何?

在2021年，主要指数HAGI顶级指数上涨3%，远低于长期平均水平。也就是说，一些行业的表现相对更好：经典兰博基尼的HAGI LPS指数今年上涨近15%，紧随其后的是保时捷的8%（HAGIP）和法拉利的6%（HAGIF）。

谁是买家?

疫情之后，见多识广的爱好者们更愿意将资产配置于古董车。在股市或科技领域获利后，全球各地（但主要是美国和欧洲）的富有玩家也开始对

未来不断上升的通胀有所担忧。因此他们纷纷将目光投向收藏品市场。

哪些交易引人注目?

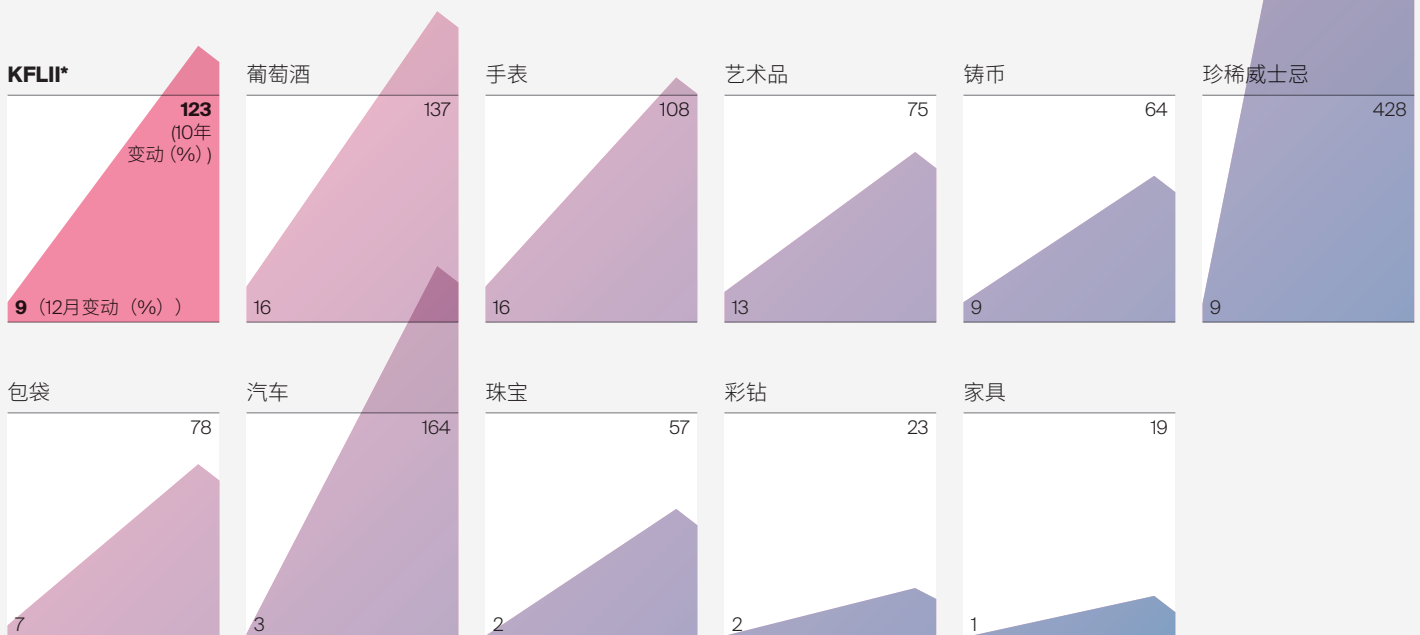
1995年的迈凯轮F1三座跑车底盘029在Gooding & Company的蒙特雷拍卖会上拍出了近2,050万美元。这辆车的里程数仅为390公里。8月份蒙特雷的拍卖总体上表现出色。

2022年的趋势如何?

我个人认为，早期超级跑车或赛车的认证公路版本，如梅赛德斯-奔驰190 Evo II、兰博基尼Countach、布加迪EB 110、保时捷959、法拉利288 GTO和宝马E30 M33将会有出色的表现。我们注意到，年轻一代的新收藏家在市场上越来越重要。但车辆需要保持最佳状态和较低的里程数。▶

欲望之物

莱坊奢侈品投资指数2021年第四季度*



*KFLII是单个资产表现的加权平均值。更多信息请联系andrew.shirley@knightfrank.com

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



彩钻

Miri Chen, 彩钻研究基金会

您所在的市场2021年表现如何?

在2021年,市场上所有类别的天然彩钻都出现了整体增长。由于1至3克拉的粉钻严重短缺,故价格出现上涨,尤其是“浓彩粉”这一类别。各种类别的黄钻也出现了价格上涨,主要集中在5至10克拉的范围内。在较小的钻石中,一克拉“艳彩黄”尤为突出。

谁是买家?

疫情之前,中国买家是全球彩钻消费的主力军。由于中国的旅行限制和西方可用资金的增加,这种情况发生了变化。目前,来自美国和欧盟的买家推动了对彩钻的最大需求。

哪些交易引人注目?

通常而言,在拍卖会上出售的彩钻往往因品质不够上乘而无法在市场中出售。因此,这些钻石的价格并不能反映真实的市场价格。然而,在最近的拍卖会上,我们看到黄钻的价格有所上涨。例如,在12月7日于纽约举行的苏富比最新一次华丽珠宝拍卖会上,一颗12.24克拉、净度为VS1的“艳彩黄”钻石以20,424美元/克拉的价格起拍,最终落锤32,941美元/克拉。

2022年的趋势如何?

在钻石买卖过程中使用区块链跟踪钻石是一种可能持续的新趋势。例如,当钻石交易商将钻石放在区块链上时,它会用自己的私钥签署交易。任何人都可以使用匹配的公钥来验证签名。这意味着交易者之后不能否认其来源。



葡萄酒

Miles Davis, Wine Owners

您所在的市场2021年表现如何?

整体市场表现良好,平均每月上涨约1%。香槟(+31%)和勃艮第(+25%)表现尤其出色。得益于巨大的消费和投资需求以及对供应链的担忧,2008年份的香槟脱颖而出。而波尔多(+10%)略微落后。

谁是买家?

获奖勃艮第深受亚洲买家欢迎,香槟则受到英国和美国买家的青睐。新一波投资资金涌入葡萄酒市场,其中一些由宏观因素导致,比如通胀担忧——葡萄酒被视为对冲工具——但也有更多的地方性因素,比如天气条件(尤其是霜冻)导致的供应短缺以及供应链问题。

加密狂潮

对NFT艺术感到困惑?

AMR的Sebastian Duthy为您答疑解惑

我为什么要对NFT感兴趣?

由于其过于简单或漫画般的视觉效果,NFT似乎是年轻人为了疏远老年人的刻意之举。一年前还不为世人所知的Beeple如今跻身在世艺术家价值第三,令人更感困惑。然而,能够驾驭这种超新型艺术的艺术家的屈指可数,他们建立声誉的艰苦方式效仿了许多传统艺术家的做法。事实上,由于围绕加密货币的争议如此之多,对于NFT艺术家而言,他们若想得到认真的对待,脚踏实地的亲身实践尤为重要。

为什么拍卖行对NFT感兴趣?

顶级拍卖行是首批探索电子商务的企业之一。苏富比与eBay的首次合作要追溯到2002年,而佳士得则在2006年推出了自己的平台Christie's LIVE。很快,其他拍卖行也纷纷效仿,顶级拍卖行一段时间以来一直在适应新的购物习惯。随着疫情阻断了线下销售,对千禧一代(和年轻一代)收藏家的争夺很快转移到了网上。如今,通过定期拍卖出售的艺术品和收藏品数量经常突破百万美元大关,NFT只是吸引客户的最新内容。

NFT是否适合所有人?

在过去的十年里,收藏界发生了翻天覆地的变化,随着价格的不断上涨,这片激动人心又变化莫测的市场吸引的不仅仅是艺术爱好者。由于NFT市场具有虚拟性,它们几乎无法追踪,这使得NFT在希望保持低调的买家中大受欢迎。然而,已经习惯在网上分享生活的年轻一代,也正在接受收集NFT所能提供的影响力和知名度。苏富比新推出的元宇宙借鉴了其他NFT市场的做法,鼓励收藏者创建公开档案,列出收藏者购买的物品,并详细说明其收藏习惯。

这是艺术吗?

这一新领域的先行者们明白,他们有必要帮助艺术家们使用NFT创作艺术品。市场的建立不仅是为了简化创作艺术品的过程,也是为了将艺术品挂牌出售。模仿eBay帮助客户找到目标受众的



2.35亿美元
拍卖会销售额*

250亿美元

总销售额**

2021年NFT销售额

Beeple 4,920万美元

方式，NFT创作者可以选择增强其产品，包括单个或多个NFT。今年3月，首席执行官Jack Dorsey以290万美元的价格出售了他发布的第一条推文，而去年6月，万维网创始人Tim Berners-Lee爵士以540万美元的价格出售了带有NFT的原始源代码。另一方面，许多人选择创建版本，比如Larva Labs的10,000个CryptoPunks，它们现在以数百万美元的价格易手。这些版本被称为收藏品，似乎是迄今为止最受欢迎的两种格式之一。

NFT是投资吗？

去年11月，一个推特机器人报告了CryptoPunk NFT有史以来最大的一笔交易，交易金额为5.32亿美元。经过进一步调查，发现神秘买家实际上是从自己手中购买了NFT。虽然其目的尚不明确，但怀疑论者认为，正是这种不守规矩的行为将终结这一新的收藏类别。其他加密货币爱好者对这项业务的态度似乎要严肃得多。投资者兼收藏家Pablo Rodriguez Fraile和加密货币亿万富翁Justin Sun正试图填补元宇宙和艺术界之间的鸿沟。据报道，Pablo Rodriguez Fraile通过出售Beeple的一件作品获得了百倍的利润（660万美元）。通过将他们收藏的实体艺术和数字作品结合在一起进行展览，他们都相信，这种对话可能会在未来赋予NFT只有蓝筹艺术家才能享受的文化资本。

Yuga Labs 460万美元

Dmitri Cherniak 270万美元

Mad Dog Jones 220万美元

Larva Labs 210万美元

Kevin McCoy 150万美元

Mitchell F. Chan 150万美元

Rare Pepe 130万美元

Don Diablo 93万美元

Refik Anadol 63万美元

* 2021年拍卖会上售出的数字艺术品平均价值

哪些交易引人注目？

各种各样的新纪录层出不穷，尤其是稀有的勃艮第葡萄酒。另一方面，拍卖行也出现了伪造获奖葡萄酒的问题，尤其是在美国。

2022年的趋势如何？

通货膨胀和供应链问题将继续刺激需求。由于新冠疫情的限制，人们开始在家享用更贵的葡萄酒。澳大利亚奔富是第一家（我认为这是迄今为止唯一一家）发布NFT公告的葡萄酒商；毫无疑问，以后还会有更多。



手表

Sebastian Duthy, AMR

您所在的市场2021年表现如何？

对于佳士得、苏富比和富艺斯等大型拍卖行而言，手表等奢侈品类别一度仅仅是作为其主要艺术品销售业务的门户。去年，世界各地的手表拍卖总销售额超过4.2亿英镑，证明了这种情况已经不复存在。这一数字比前一年增加了54%，也证明了自疫情限制大量解除以来，公开销售出现了大幅反弹。

谁是买家？

中国香港的手表销量以微弱优势继续领先于竞争对手日内瓦和纽约。亚洲市场受到早些时候放宽限制的提振，但也受益于年轻一代亚洲收藏家寻求优质藏品的意愿。

哪些交易引人注目？

在顶级手表拍卖行富艺斯的秋季日内瓦拍卖会上，拍卖总额比此前增加了近一倍。在11月的拍卖会上，共有400名爱好者到场参与，另有2,300名爱好者在线参与，总成交额为2,400万瑞士法郎。在打破百万瑞士法郎大关的12件拍品中，有一款已有64年历史的欧米茄超霸系列腕表，绰号“热带阔箭”。作为一款专为在争夺新兴市场而原创的“工具”腕表，这一罕见的表款以略高于300万瑞士法郎的价格打破了此前所有的纪录。

2022年的趋势如何？

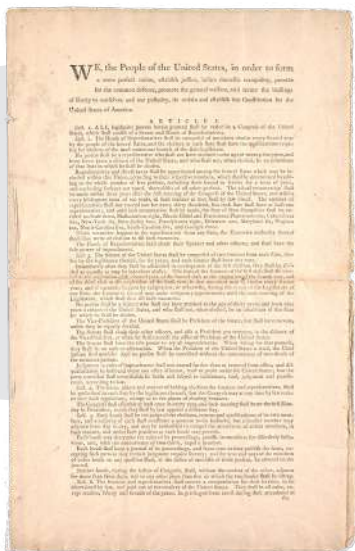
2021年，George Daniels、Roger Smith、Christian Klings和Philippe Dufour等独立制表商的手表纷纷刷新纪录，频频登上各大媒体的头条。然而，AMR的劳力士运动手表指数却迎来了最大增幅，即便如此，人们对名表的需求仍然难以满足。根据最新的劳力士手表报告，劳力士迪通拿系列的涨幅位列第一，探险家和水鬼系列紧随其后。



畅销榜

随着NFT的兴起，2021年，来自越来越多类别的一些恒星级——甚至是星际级——奢侈品投资在世界领先的拍卖行落锤。《财富报告》整理了今年最昂贵、最吸引人的销售案例

苏富比拍卖行以4,320万美元的价格出售了**《美国宪法》**最终文本的首次印刷版，创下了书籍、手稿、历史文件或印刷文本的世界拍卖纪录。



巴勃罗·毕加索的**《坐在窗边的女子（玛丽·特雷斯）》**于2021年5月的佳士得20世纪晚拍会上以1.034亿美元的价格成交，成为2021年最昂贵的画作。



一辆保存完好，且里程数仅为390公里的**1995迈凯伦F1**以2,050万美元的价格在Gooding & Company蒙特雷拍卖会上成交，创下了2021年拍卖会上汽车的最高价格。



照片：Mike Maetz

今年5月，在佳士得香港瑰丽珠宝拍卖会上，一颗**艳彩紫粉钻**以2.26亿港元（2,930万美元）的价格拍出，创下拍卖纪录，这颗钻石内部完美无瑕，重15.81克拉。



6月，苏富比以创纪录的1,890万美元售出**1933年双鹰金币**一枚，这枚独一无二的金币是美国造币厂发行的最后一枚可由私人合法拥有的金币。





Pat Garrett用于杀死比利小子的柯尔特单动左轮手枪在邦瀚斯拍卖行的洛杉矶早期西部拍卖会上以600万美元的价格成交，创下了枪支拍卖的世界纪录。



11月，Philippe Dufour制作的一枚双齿轮大小自鸣腕表以470万瑞士法郎（520万美元）的价格成交，创下了独立手表制造商的销售纪录。

富艺斯在6月的伦敦设计拍卖会上以120万英镑的天价拍出了一款1993年由Ron Arad设计的不锈钢“D-沙发”，这款沙发是三款沙发原型中的第一款，此前的最高估价仅为12万英镑。



迈克尔·乔丹的一双耐克Air Ship在苏富比拍卖行以150万美元的价格拍出，创下了新的世界拍卖纪录，这是迈克尔·乔丹最早的一双运动鞋，是他第五次参加NBA比赛时所穿。



佳士得拍卖行以52.5万英镑的价格拍出2000年于中国新疆发现的具有45亿年历史的阜康陨石，创造了陨石拍卖记录。



富艺斯拍卖行以810万港元（合100万美元）的价格拍出一条项链，创造了赞比亚祖母绿拍卖的新世界纪录，这条项链上镶有一颗八角形分段切割的56.87克拉祖母绿和120颗钻石，总重量达65.75克拉。



在邦瀚斯拍卖行7月的设计师手袋和时装拍卖会上，一款深受喜爱的爱马仕Black Togo Birkin 35以11.9万英镑的价格售出，远远超过了其指导价，该手包由标志性人物简·柏金本人拥有。





拯救尼莫

世界上最脆弱的生态系统正受到威胁。Andrew Shirley采访了一位立志保护印度尼西亚偏远角落独特海洋栖息地的女性

谈

论儿童动画故事片，通常并非《财富报告》专访的开场白，但通过Zoom与来自巴厘岛的Natália Perry沟通几分钟后，我们的话题变成了尼莫，一条在一系列疯狂冒险中环游世界海洋的勇敢小丑鱼。

事实证明，尼莫故事背后的想法实际上并不那么牵强。正如Perry所解释的那样，物种丰富的水底高速公路确实在地球表面蜿蜒而行，汹涌的洋流推动各种形状和大小海洋生物从世界的一边到另一边，进行着漫长的航行。当它们最终失去动力时，那些还在搭便车的“乘客”会被排放到物种极其丰富的海洋绿洲中。

Perry恰好是这些绿洲之一的管理者，她的旅程与尼莫一样充满挑战。她帮助建立的维迪保护区

位于印度尼西亚东部马鲁古群岛，面积达31.5万公顷。

“这是地球上的一处非常独特的所在，”她解释道。“我们有蓝鲸、抹香鲸、座头鲸、小须鲸和领航鲸。事实上，到目前为止，我们已经记录了大约16种不同的鲸鱼、14种海豚，还有大约15种鲨鱼。此处的鲨鱼生物多样性和生物量都高于印尼其他任何地方。”

但是水面上的情况让维迪保护区变得更加特别，并与马尔代夫等其他热带天堂有所不同。该群岛大约有100个珊瑚岛，它们是两座死火山边缘的遗迹，从海底向上延伸出半公里。它们之间是1,650公顷原始雨林的家园，树冠高达70米。▶



威迪保护区的许多岛屿同时拥有原始珊瑚礁、海滩、红树林和雨林

“来到这里，仿佛置身《阿凡达》和《侏罗纪公园》的混合空间，”Perry说。“我们的一些树木宽2.5米，树龄约300年，在地球上任何其他珊瑚环礁上都没有记录。到目前为止，我们已经记录了600个物种，其中很多是海洋物种——但所有造访过的博物学家都同意，毫无疑问，这些森林中有许多新物种等待被发现；主要是昆虫，但也有许多新的鸟类亚种。”

Perry对维迪保护区非同寻常的守护来自她继续追求的另一项变革性举措。作为安全儿童

基金会的创始人和主席，她反对一切有组织的针对儿童的犯罪，包括性交易、色情旅游和网络性犯罪。

在印尼工作时，她在2014年偶然发现了这个群岛——据大陆渔民称，她成为他们记忆中第二个访问该群岛的非当地人。她意识到了这座岛屿的生态意义——坦率地说，她还需要一段时间远离这个丑陋且危险，又让她沉浸了20年的世界——她开始保护岛屿免受非法捕鱼、砍伐森林和大规模旅游业日益增加的威胁。

Perry强调，制定一项可持续的保护计划，满足当地政府创造就业和促进当地经济的愿望并不容易，正如一些环保主义者所敦促的那样，简单“隔离”岛屿并不是一种选择，作为以结果为导向的女商人，她说她厌倦了认为解决人类或生态问题是做慈善的说法。

“我花了3.5万个小时，我的团队总共花了15万个小时，开了150多次政府会议，通过180多名技术专家、环保人士和政府官员的共同努力，才获得了我们现在拥有的32个牌照和许可证。”



2018年，经过多次游说，印尼政府首次颁发了许可证，授予Perry的公司Leadership Islands Indonesia管理维迪保护区岛屿的独家权利。这包括对群岛1%面积的开发许可，尽管只有1%，但考虑到它覆盖了1万公顷的珊瑚礁，因此仍然足够开发350个礁岛和周围7.5万公顷的海洋。

原封不动

部分岛屿将保持原貌，但迄今为止，已有17个岛屿被认定为可以建成能自给自足的离岛旅游度假胜地。“这比一个大型开发项目的影响要小得多。我们的计划将减少对生态系统的影响，展示前沿的可持续设计和工程系统，”Perry说。设计大师Bill Bensley曾打造了一些亚洲最时尚的酒店，他渴望参与该项目。

为了进一步减少开发对于环境的影响，待建小屋将被安排在早期商人建立的非本土椰子种植园区域。“椰子林对珊瑚环礁来说是灾难性的，”佩里解释道。“它们会使土壤变干，吸收淡水，破坏小气候，破坏土地的稳定。”

但该计划超出了旅游业的范畴。Oliver Nicoll是Balnagowan Capital的可持续发展和影响力投资专家，他正在帮助Perry寻找其他创新机会。他说：“超豪华独立酒店有其局限性，而像新冠肺炎疫情这样的危机凸显了旅游业以外补充收入流的必要性。”

Perry认为，该保护区有可能成为经济特区。当我感到惊讶时，她迅速澄清：“通常情况下，经济特区都是重工业区，污染严重，对环境和当地人来说代价高昂。但有趣的是，现在绿色经济特区正在崛起。”

我提议建立世界上第一个蓝色经济特区

她说：“我提议建立世界上第一个蓝色经济特区：也就是说，一片被蓝色海洋围绕的圆形经济区。我们可以从事生物制药养殖、农业和可持续渔业；但真正令人兴奋的是，还有其他可能性，比如由海洋热能转换技术提供动力的水下数据中心，通过循环水从海底冰冷的深水中获取存储在表层的太阳能。”

Perry已经得到了各种合作伙伴的支持，但她仍然欢迎与她拥有相同使命感的新合作伙伴，以保护和守护这座位于海洋超级高速公路尽头的海洋天堂，并将其延续数代人。



阅读更多英文内容，
认识其他为拯救自然世界而奋斗的梦想家





未来展望：

迈向元宇宙时代

新冠疫情导致的“空间竞赛”已经扩展到公海，2021年的新超级游艇订单增加了6%，而2020年本已是丰收之年。但是，对于一个可持续性经常受到质疑的行业来说，未来几十年会发生什么？来自超级游艇情报（Superyacht Intelligence）的Max Stott分享了他的观点



级游艇行业目前正处于疯狂的发展阶段。过去几年，全球造船商的订单都已排满，而改装和修理行业几乎因大量工作的涌入而超负荷运转。虽然市场目前状况良

好，但只有当行业继续成熟并吸引下一代潜在客户时，这种势头才能得以保持。

乍一看，可以很容易地得出结论，30米以上的私人船只的船队正在日益庞大，甚至日益招摇。但这并不仅仅指在地中海拥有一艘白色的游艇。

超级游艇行业的巨头，如Lürssen、Feadship和Oceanco，在过去的两年中已经大幅提高了投入力度。他们正在建造和设计超级游艇，这些游艇不仅是造船结构的奇迹，而且从实用性和工程角度也有上佳表现。如今最大胆的超级游艇设计将在十年后用于加拉帕戈斯群岛的巡航和北极圈的观光。

并不是只有偏远地区的海岸上出现了更多的超级游艇。2015年至2018年期间，太平洋西北部的游艇数量增加了近50%。同样，到2050年，中东和北非地区（即红海和海湾地区）将成为世界上下一个

大型超级游艇枢纽，这一点似乎非常明显。自2015/16年冬季以来，该地区超级游艇的迁徙率上升了47%。此外，自2008年以来交付的30米以上新建船舶中，约60%为阿联酋国籍。

然而，更讽刺的是，该行业直到最近才意识到混合动力和未来燃料的好处。您或许可以满怀信心地说，在超级游艇在现实世界中使用核能和氢能之前，它们将先会在元宇宙航行。

尽管有些冷嘲热讽，但最近在海军工程领域出现了很多创新，可以为任何未来思想家提供一些思



爱丽丝（Alice）图示，造船商Lürssen的新超级游艇概念

路和灵感。德国造船商Lürssen去年发布了可以说是最令人印象深刻的超级游艇概念“爱丽丝”。如果你想了解一下该行业在未来八年的发展目标，这艘98米长的甲醇动力游艇是一个很好的起点，可以开始任何雄心勃勃但概念性的预测。

我不想听起来太像厄运的预言家，从人类的角度来看，如果过去几年的情况有什么可以借鉴的，那么未来看起来相对黯淡。但正如我们所看到的，外部世界发生的不幸事件并不一定与超级游艇行业的糟糕业务有关。能够逃离现实，从很少有人能体

验到的角度，冒险进入新的地区，这种吸引力一直是而且将永远是超级游艇最强大的独特卖点。

也就是说，2050年的超级游艇肯定需要完全的碳中和。理想情况下，它将完全不需要船员，而且可能永远不需要进行改装或维修。它将能够飞越群山，潜入深海。超级游艇行业目前的发展速度意味着，未来30年，潜在船主的需求很可能只能在虚拟世界中实现。这就是为什么在2050年，看似无法避免的元宇宙生活几乎肯定会对超级游艇行业有利。

如需了解更多豪华旅游趋势，请参阅英文《高空翱翔》(FLYING HIGH)一文





第六章

数据库

《财富报告》背后的数字

《财富报告》态度调查

请参阅如下本年度的主要调查结果。如需了解态度调查的完整结果，请访问在线数据库。

财富趋势

平均而言，2021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	俄罗斯及独立国家联合体	英国	区域平均值
增长	74%	77%	97%	94%	80%	64%	90%	75%	90%	82%
保持不变	9%	10%	2%	5%	20%	14%	5%	6%	6%	9%
下降	17%	13%	1%	1%	0%	21%	5%	19%	4%	9%

平均而言，2022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	俄罗斯及独立国家联合体	英国	区域平均值
增长	85%	85%	91%	85%	80%	86%	95%	60%	80%	83%
保持不变	11%	13%	8%	14%	10%	14%	5%	33%	18%	14%
下降	4%	1%	1%	1%	10%	0%	0%	7%	2%	3%

你的客户认为以下问题将如何影响其创造和保存财富的能力？前5项机会（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
技术/数字化	89%	85%	93%	77%	90%	71%	90%	81%	76%	84%
私募股权/风险投资	87%	73%	74%	84%	90%	86%	80%	69%	72%	79%
房地产	64%	64%	67%	54%	90%	86%	90%	63%	70%	72%
股票市场	79%	72%	65%	57%	70%	71%	70%	81%	61%	70%
区块链技术	61%	64%	41%	53%	90%	64%	70%	63%	40%	61%

你的客户认为以下问题将如何影响其创造和保存财富的能力？前5项威胁（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
通货膨胀	82%	53%	72%	80%	80%	43%	85%	56%	81%	70%
税收和监管	79%	68%	62%	81%	60%	71%	75%	56%	78%	70%
新冠病毒变异毒株	80%	67%	71%	66%	60%	57%	65%	75%	52%	66%
国内政府政策	74%	53%	71%	61%	60%	50%	75%	75%	69%	65%
利率	58%	51%	64%	58%	60%	64%	75%	50%	61%	60%

有多大比例的客户计划申请第二本护照或新的公民身份？

	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
	30%	17%	4%	8%	30%	13%	12%	11%	11%	15%

有多大比例的客户目前投资于以下加密资产？

	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
加密货币/代币/虚拟货币	15%	18%	19%	15%	15%	25%	20%	22%	11%	18%
非同质化代币 (NFT)	9%	13%	13%	8%	11%	11%	12%	9%	9%	11%

平均而言，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
配置于自住首套房和二套房的总财富？	37%	32%	39%	27%	23%	16%	27%	32%	31%	29%
可投资的财富分配在……										
直接投资于商业物业（包括租赁物业、办公室等）？	39%	27%	29%	24%	18%	32%	28%	29%	20%	27%
间接投资于商业地产（包括房地产投资信托基金、基金等）？	24%	23%	17%	17%	19%	15%	22%	21%	17%	19%



住宅房产

平均而言，客户拥有的住宅数量？

	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
	3.3	3.3	2.4	2.6	3.4	3.2	2.4	2.7	2.6	2.9

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
拥有可出租的二套房？	32%	41%	32%	31%	31%	46%	21%	27%	27%	32%
2021年买了住宅？	18%	24%	23%	16%	18%	19%	20%	15%	19%	19%
打算2022年买住宅？	22%	23%	21%	17%	21%	28%	20%	16%	18%	21%

如果购买新房，最有可能的地点？ (1=最有可能，按所选次数加权)

	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
1	英国	新加坡	澳大利亚	法国	美国	英国	美国	俄罗斯	英国	美国
2	肯尼亚	英国	美国	英国	西班牙	阿联酋	英国	其他	法国	英国
3	美国	美国	新西兰	瑞士	英国	美国	加拿大	意大利	西班牙	澳大利亚
4	南非	加拿大	英国	捷克共和国	智利	法国	其他	西班牙	葡萄牙	法国
5	澳大利亚	澳大利亚	法国	西班牙	其他	新加坡	瑞士	英国	瑞士	西班牙

客户购买住宅时，下列哪项因素越来越重要？ (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
宽带速度	45%	30%	49%	44%	40%	57%	35%	38%	58%	44%
能源 (太阳能、化石燃料、空气源热泵等)	59%	38%	22%	48%	10%	36%	25%	38%	42%	35%
洪水风险	28%	23%	29%	23%	0%	21%	25%	31%	24%	23%
海平面上升	12%	24%	34%	16%	0%	7%	25%	25%	16%	18%
火灾风险	8%	12%	23%	11%	0%	14%	25%	31%	9%	15%
是否有电动车充电桩	8%	32%	13%	24%	10%	14%	10%	0%	21%	15%

有多大比例的客户考虑在未来12个月内进行再融资以充分利用低利率？

	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
	27%	27%	31%	21%	35%	39%	22%	19%	29%	28%

收藏品投资

受访者表示其客户.....

	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
2021年慈善活动增加	38%	41%	43%	32%	38%	29%	50%	25%	36%	37%
2021年收藏品投资支出增加	11%	30%	39%	15%	38%	29%	21%	17%	25%	25%

他们为什么投资收藏品？ (1=最重要的原因)

	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
享受拥有的乐趣	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
为资产寻找避风港	3	3	2	2	2	2	2=	2	2	2
投资回报	2	1	3	3	3	3	2=	3	3	3

客户最喜欢的收藏品投资* (1=最受欢迎)

	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	1	1	1	1	2	1	2	1	1
古董车	1	4	2	2	3	1	2	3	2	2
珠宝	3	3	4	5	4	4	3	1	5	3
葡萄酒	5	5	3	3=	2	5	4	5	3	4
手表	4	2	5	3=	5	3	5	4	4	5
珍稀威士忌	6	6	6	6	7	8	6	8	6	6
彩钻	7	7	7	7	8	6	7	6=	7	7
铸币	8	9	9	8	9=	7	8=	6=	8	8
家具	9	10	8	9	6	10	8=	9	9	9
包袋	10	8	10	10	9=	9	10	10	10	10

*列入莱坊奢侈品投资指数的收藏品类 (参见第85页)



投资房地产

客户房地产投资组合中海外持有资产的占比?

	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
	26%	29%	23%	29%	46%	46%	28%	32%	28%	32%

客户计划投资类型占比.....

	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
2022年直接投资商业地产?	23%	23%	30%	21%	16%	36%	23%	14%	23%	23%
2022年间接 (如通过REIT或债务融资) 投资商业地产?	17%	25%	25%	14%	20%	22%	25%	13%	21%	20%

客户目前投资于哪些房地产领域? 前五名 (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
办公楼	37%	49%	52%	52%	40%	86%	45%	38%	45%	49%
酒店和休闲	34%	30%	32%	33%	50%	71%	35%	25%	34%	38%
零售门店	38%	24%	42%	32%	30%	86%	30%	31%	30%	38%
物流	25%	25%	48%	48%	30%	29%	50%	19%	37%	35%
工业物业	25%	22%	66%	24%	0%	29%	50%	38%	24%	31%

客户是否对以下行业越来越感兴趣? 前五名 (净差额百分比: 认为增加的受访者减去认为减少的受访者)

	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
物流	28%	20%	55%	43%	40%	71%	45%	38%	37%	42%
医疗保健	49%	36%	51%	28%	40%	43%	40%	19%	28%	37%
工业物业	20%	12%	54%	13%	30%	36%	25%	31%	27%	27%
农业用地	39%	0%	36%	11%	30%	29%	5%	19%	18%	21%
土地开发	28%	2%	29%	5%	40%	14%	35%	13%	19%	21%

哪些因素 (如有) 驱使客户专注于ESG相关的房地产投资? (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
适应未来发展的投资组合	34%	40%	39%	49%	50%	36%	30%	31%	40%	39%
获得更大回报的机会	39%	41%	38%	38%	50%	21%	20%	13%	24%	32%
对影响力的渴望	39%	24%	36%	42%	10%	21%	35%	6%	43%	29%
他们对ESG相关房地产不感兴趣	16%	10%	18%	18%	10%	43%	20%	25%	19%	20%
外部压力/声誉	24%	16%	23%	25%	10%	7%	5%	6%	25%	16%

你的客户认为ESG相关投资最具挑战性的障碍是什么? (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
寻找正确的机会	57%	45%	48%	44%	50%	57%	45%	25%	37%	45%
获得可靠与可比的信息	37%	48%	51%	48%	40%	43%	40%	25%	43%	42%
对ESG缺乏了解	37%	35%	33%	29%	30%	43%	30%	31%	40%	34%
对被“漂绿”的担忧	22%	18%	32%	47%	0%	21%	25%	19%	28%	24%
获得绿色融资	24%	10%	8%	14%	10%	14%	0%	0%	12%	10%



如需了解态度调查的完整英文结果

- 请访问在线数据库
- 研究方法
- 亿万富翁人数
- 城市级数据

“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，代表了总计超过3.5万亿美元的财富。调查于2021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

若您希望参与来年的调查，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。

莱坊财富规模评估模型

区域/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 (%)		
	2016	2020	2021	2026	2020-21	2016-21	2021-26	2016	2020	2021	2026	2020-21	2016-21	2021-26
全球	43,137,511	64,703,169	69,750,472	106,263,114	7.8%	61.7%	52.3%	348,355	558,828	610,569	783,671	9.3%	75.3%	28.4%
非洲	113,412	124,811	135,068	165,485	8.2%	19.1%	22.5%	2,146	2,257	2,240	2,489	-0.8%	4.4%	11.1%
亚洲	10,547,192	16,074,153	17,545,940	28,233,662	9.2%	66.4%	60.9%	85,172	158,455	169,889	225,391	7.2%	99.5%	32.7%
澳大利亚	1,525,594	2,839,034	3,033,213	4,643,820	6.8%	98.8%	53.1%	10,696	22,077	24,245	32,271	9.8%	126.7%	33.1%
欧洲	11,785,873	18,066,763	19,935,567	29,088,397	10.3%	69.1%	45.9%	93,502	143,437	154,008	192,426	7.4%	64.7%	24.9%
拉丁美洲	804,568	679,504	743,205	1,078,287	9.4%	-7.6%	45.1%	9,769	9,611	10,337	13,004	7.6%	5.8%	25.8%
中东	574,973	980,897	1,068,538	1,594,805	8.9%	85.8%	49.3%	4,452	8,927	9,717	12,028	8.8%	118.2%	23.8%
北美	17,568,294	25,623,401	26,955,051	41,070,555	5.2%	53.4%	52.4%	138,739	208,177	233,590	299,220	12.2%	68.4%	28.1%
俄罗斯及独立国家联合体	217,604	314,607	333,890	388,101	6.1%	53.4%	16.2%	3,878	5,885	6,542	6,843	11.2%	68.7%	4.6%
阿根廷	107,643	52,773	56,481	90,161	7%	-48%	60%	1,329	778	829	1,143	7%	-38%	38%
澳大利亚	1,327,701	2,438,709	2,612,249	3,933,489	7%	97%	51%	9,306	18,958	20,874	27,330	10%	124%	31%
巴西	331,363	294,010	324,236	420,521	10%	-2%	30%	4,092	4,334	4,759	5,333	10%	16%	12%
加拿大	1,538,914	2,619,301	2,681,511	4,192,285	2%	74%	56%	12,153	21,281	23,238	30,543	9%	91%	31%
中国内地	4,499,709	8,200,731	9,256,622	17,138,050	13%	106%	85%	37,527	88,358	93,854	133,471	6%	150%	42%
捷克共和国	35,273	69,905	78,450	139,302	12%	122%	78%	276	546	597	906	9%	116%	52%
丹麦	201,461	349,319	384,092	538,740	10%	91%	40%	1,578	2,730	2,921	3,505	7%	85%	20%
埃及	12,808	14,437	15,740	18,278	9%	23%	16%	235	240	253	264	5%	8%	4%
芬兰	99,324	145,894	153,665	201,052	5%	55%	31%	778	1,140	1,168	1,308	2%	50%	12%
法国	2,066,703	3,577,080	4,040,555	5,501,048	13%	96%	36%	16,191	27,958	30,724	35,790	10%	90%	16%
德国	2,126,500	3,513,730	3,728,349	5,309,808	6%	75%	42%	16,660	27,463	28,350	34,545	3%	70%	22%
希腊	48,647	57,988	63,637	94,780	10%	31%	49%	381	453	484	617	7%	27%	27%
中国香港特别行政区	459,407	701,780	757,086	940,866	8%	65%	24%	3,220	5,455	6,050	7,593	11%	88%	26%
匈牙利	16,754	27,469	30,948	47,741	13%	85%	54%	131	215	235	311	10%	79%	32%
印度	486,519	765,929	796,961	1,407,287	4%	64%	77%	7,401	12,287	13,637	19,006	11%	84%	39%
印度尼西亚	54,719	86,651	82,012	134,015	-5%	50%	63%	832	1,390	1,403	1,810	1%	69%	29%
爱尔兰	146,505	284,733	326,050	545,474	15%	123%	67%	1,148	2,225	2,479	3,549	11%	116%	43%
以色列	97,085	183,620	197,542	283,041	8%	103%	43%	680	1,427	1,579	1,967	11%	132%	25%
意大利	1,709,171	2,179,960	2,282,937	3,032,538	5%	34%	33%	13,390	17,038	17,359	19,730	2%	30%	14%
日本	3,577,670	3,740,562	3,944,073	4,651,963	5%	10%	18%	25,075	29,078	31,516	32,322	8%	26%	3%
肯尼亚	2,605	3,323	3,362	4,274	1%	29%	27%	78	90	88	100	-2%	13%	14%
马来西亚	43,091	66,350	70,238	130,750	6%	63%	86%	359	715	712	1,018	0%	98%	43%
墨西哥	164,110	157,935	161,354	250,932	2%	-2%	56%	2,027	2,328	2,368	3,182	2%	17%	34%
摩纳哥	19,269	25,405	27,303	39,168	7%	42%	43%	151	199	208	255	5%	38%	23%
新西兰	178,194	371,172	390,258	664,722	5%	119%	70%	1,249	2,885	3,118	4,618	8%	150%	48%
尼日利亚	21,312	27,928	28,996	34,895	4%	36%	20%	391	465	467	505	0%	19%	8%
挪威	132,040	139,024	164,569	290,719	18%	25%	77%	1,034	1,087	1,251	1,891	15%	21%	51%
菲律宾	10,826	19,154	18,273	32,685	-5%	69%	79%	165	307	313	441	2%	90%	41%
波兰	77,991	125,589	140,275	272,116	12%	80%	94%	611	982	1,067	1,770	9%	75%	66%
葡萄牙	74,259	101,794	106,486	160,061	5%	43%	50%	582	796	810	1,041	2%	39%	29%
卡塔尔	62,378	104,597	104,491	168,219	0%	68%	61%	437	813	835	1,169	3%	91%	40%
罗马尼亚	49,643	92,918	91,426	136,514	-2%	84%	49%	904	1,772	1,828	2,501	3%	102%	37%
俄罗斯	203,735	293,155	311,904	353,490	6%	53%	13%	3,712	5,591	6,238	6,477	12%	68%	4%
沙特阿拉伯	76,525	135,865	133,003	163,843	-2%	74%	23%	536	1,056	1,063	1,138	1%	98%	7%
新加坡	232,846	498,396	526,370	592,104	6%	126%	12%	1,632	3,874	4,206	6,007	9%	158%	43%
南非	26,649	28,043	31,852	34,064	14%	20%	7%	541	603	561	559	-7%	4%	0%
韩国	481,030	812,064	830,284	1,353,197	2%	73%	63%	3,371	6,313	6,635	9,402	5%	97%	42%
西班牙	896,165	1,337,307	1,536,785	2,864,336	15%	71%	86%	7,021	10,452	11,685	18,635	12%	66%	59%
瑞典	287,780	495,219	573,210	983,457	16%	99%	72%	2,255	3,871	4,359	6,398	13%	93%	47%
瑞士	151,655	226,302	234,716	278,501	4%	55%	19%	1,188	1,769	1,785	1,812	1%	50%	2%
中国台湾	544,442	911,620	983,325	1,429,828	8%	81%	45%	3,816	7,087	7,857	9,934	11%	106%	26%
坦桑尼亚	2,049	2,554	2,599	3,770	2%	27%	45%	38	43	42	55	-2%	11%	30%
泰国	57,717	115,284	125,406	162,497	9%	117%	30%	481	1,242	1,272	1,266	2%	164%	0%
土耳其	103,293	112,329	135,350	203,776	20%	31%	51%	861	1,210	1,372	1,587	13%	59%	16%
乌干达	1,291	1,571	1,704	1,947	9%	32%	14%	24	26	27	28	5%	16%	3%
阿联酋	118,972	146,986	163,837	228,369	11%	38%	39%	834	1,143	1,309	1,587	15%	57%	21%
英国	2,197,264	2,962,458	3,389,253	4,939,827	14%	54%	46%	17,214	23,154	25,771	32,138	11%	50%	25%
美国	16,029,380	23,004,100	24,273,540	36,878,270	6%	51%	52%	126,586	186,897	210,353	268,678	13%	66%	28%
越南	38,703	77,738	72,135	114,807	-7%	86%	59%	589	1,247	1,234	1,551	-1%	110%	26%
赞比亚	346	266	285	260	7%	-18%	-9%	6	4	5	4	4%	-28%	-18%

注：此模型为动态模型，数据可能发生变化，书面版报告或此前版本中的数据仅供参考

结语

Andrew Shirley-编辑



去

年3月，就在《财富报告》发布后不久，有人花了相当于7,000万美元的加密货币以太币，购买了各位在第84页看到的数字艺术品，全世界为之

震惊。

它作为非同质化代币或，（NFT）出售的，并非挂在墙上的传统艺术品，而是区块链上的一大块数字数据。该次交易绝非唯一。到2021年底，已有数十亿美元的加密艺术售出。柯林斯英语词典甚至将NFT列为年度词汇。

一开始我对此持怀疑态度，但后来我渐渐接受了一个事实：不同世代的人可以像重视有形

事物一样重视虚拟事物。数以百万计的年轻企业家——我的儿子才十几岁，就有自己的NFT艺术系列——正在标记任何可以移动的东西，并创造虚拟产品，如衣服、枪支、汽车和手袋，供买家在线穿戴或使用，以期快速获利。

愤世嫉俗者认为，他们中很少有人能赚大钱；大部分现金，或者我应该说加密货币，将通过佣金和费用流向托管这些数字市场的平台。

这或许就是为什么大型科技公司如此热衷于说服我们，试图让我们不顾一切地生活在元宇宙中。有时元宇宙被描述为互联网的假想迭代，是一个单一的、通用的虚拟世界。在我看来，这听起来像是反乌托邦，尽管我们的一位受访者（第9页）确实对数字世界抱有希望，在数字世界中，用户分享数据或玩游戏会得到奖励。

正如我们在第46页讨论的那样，人们为在这个尚处于萌芽阶段的数字生态系统中建造地块而支付的金额——在许多情况下是几十万美元——并非虚拟。

虚拟房产听起来可能有点矛盾，但除了NFT和元宇宙外，我相信未来的《财富报告》中将有更多关于虚拟房产的内容。

如需了解更多内容，
欢迎在线查阅英文
详情



我们的全球网络

在51个国家及地区设有384个办事处，拥有超过1.6万名房地产专业人士

70家办事处
1,767名员工

美洲
加拿大、加勒比地区、美国

旧金山

纽约

门户城市

英国
英格兰、苏格兰、威尔士

77家办事处
2,630名员工

伦敦 柏林 巴黎

欧洲
奥地利、比利时、保加利亚、塞浦路斯、捷克共和国、法国、德国、希腊、匈牙利、爱尔兰、意大利、荷兰、波兰、罗马尼亚、俄罗斯、塞尔维亚、西班牙、瑞士

67家办事处
1,355名员工

21家办事处
655名员工

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

3家办事处
72名员工

中东
阿布扎比、迪拜、沙特阿拉伯

146家办事处
9,625名员工

亚太地区
澳大利亚、柬埔寨、中国内地、斐济、中国香港特别行政区、印度、印度尼西亚、日本、马来西亚、新西兰、菲律宾、新加坡、韩国、中国台湾、泰国

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私人、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。

伦敦



Rory Penn



Thomas van Straubenzeel



Sarah May-Brown



Hugh Dixon

纽约

新加坡



Nicholas Keong



邓汉珊 (Wendy Tang)

中东



Karishma Baghel



Henry Faun

其他服务

商业地产领域

汽车
数据中心
能源与可持续发展咨询
医疗保健

酒店
物流和工业
办公楼
零售与休闲

商业地产服务

建筑咨询
投资咨询
资本市场
债务咨询

开发
能源
租户服务
销售与租赁咨询

住宅领域

乡村别墅
马术房产
农场与庄园
金融

新房
私人租赁市场
老年生活
滨水区与河滨

住宅服务

经济适用房
农业咨询
建筑咨询
开发咨询

莱坊金融部
投资规划
物业管理
销售与租赁咨询

联系人

地产咨询
请联系：
Rory Penn
+44 20 7861 1150
rory.penn@knightfrank.com

研究咨询
请联系：
Liam Bailey
+44 20 7861 5133
liam.bailey@knightfrank.com

与您并肩同行125载的地产伙伴