



全球豪宅和投资展望

财富报告

第19版

2025年

knightfrank.com/research

第19版

编辑

Liam Bailey

执行编辑

Sunny Creative

市场推广

Sally Ingram

公关

Emma Cotton

设计与指导

Winkreative
Quiddity Media

封面

Birch Creative Ltd

印刷

Optichrome

所有莱坊员工的

联系方式如下

firstname.
familyname@
knightfrank.com

定义和数据

HNWI

高净值人士，即资产净值达到或超过100万美元的人士。在莱坊财富规模评估模型（第14页）中，我们将高净值人士定义为资产净值至少达到1,000万美元的人士。

UHNWI

超高净值人士，即资产净值达到或超过3,000万美元的人士。在莱坊财富规模评估模型（第14页）中，我们将超高净值人士定义为资产净值至少达到1亿美元的人士。

豪宅

特定地区位置最理想且售价最昂贵的住宅，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。

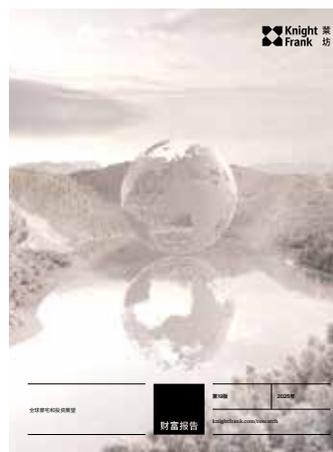
PIRI 100

莱坊“国际豪宅指数”（PIRI 100）现已踏入第十八个年头，主要追踪全球豪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，对全球富裕群体的财富规模进行评估。

封面选取



今年的封面旨在突出全球市场之间的联系，以及投资者把握全球机会的能力。图中的地球模型置于宏大景观中，不仅凸显了莱坊作为房地产顾问为客户提供全球资讯的能力，同时强调了随着新生代财富群体开始创建和管理财富组合，环境因素的重要性正与日俱增。该封面图展现了投资者面临不确定性环境和投资前景。正如本期《财富报告》所述，经济和地缘政治波动加剧或许不可避免，但对于那些敢于以长远眼光看待危机的投资者而言，增长前景依然乐观。

了解更多信息

莱坊研究部全年提供一系列业内前沿的洞见，涵盖各大全球房地产领域与市场。如想接收莱坊发送的洞见，请访问knightfrank.com/ResearchNewsletters



重要声明

© 2025.保留所有权利。

本出版物只提供一般性的信息梗概，并非权威报告，不得以任何方式依赖其中的内容。虽然我们认为，在准备所列之信息、分析结果和观点内容时已严格遵照标准要求，但对于因使用或参考本出版物的内容所造成的任何错误、损失或损害，莱坊概不负责。我们对本报告任何内容的准确性不做任何明示或暗示的保证。本出版物并不一定反映莱坊在任何方面的观点。文中信息可能来源于他人且未经验证。读者不应依据本出版物的信息采取任何作为或不作为。

在编制本出版物时，莱坊并未暗示或建立任何客户委托关系、顾问关系、财务顾问关系或专业顾问关系，莱坊或任何其他人均不会提供任何顾问服务、财务服务或其他服务。应特别注意的是，英国金融行为管理局尚未授权Knight Frank LLP开展规管业务（房地产管理相关有限保险中介业务除外）。

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

Knight Frank LLP是一个由独立公司组成的国际网络的成员之一，这些公司可以使用“Knight Frank”这一名称和/或徽标作为其公司名称的全称或一部分。任何“Knight Frank”实体均不能担任任何其他“Knight Frank”实体的代理人，亦无相应的代表权、约束权或承担任何其他义务的权利。本出版物根据不同来源的信息编撰而成，包括Knight Frank LLP、其英国直属子公司及其提供房地产服务的各个独立海外实体和事务所，统称“莱坊全球网络”。该网络中各实体和事务所均为相互独立的单个法律实体。不论是否以莱坊和旗下公司名义运营，该网络中各实体和事务所的所有权和管理均与任何其他实体或事务所独立。如若适用，任何对莱坊的引述均包括莱坊全球网络。Knight Frank LLP是在英国注册的有限责任公司，注册编号为OC305934，注册办事处位于55 Baker Street, London W1U 8AN，也就是存放股东名册的所在地。

卷首语

今年的《财富报告》显示，私人投资者正在努力扩大在房地产领域的投资布局，认为房地产兼具增长潜力和保值能力

RORY PENN
伦敦住宅销售主管及私人房产管理服务主管



怀着极大的荣幸，谨向各位呈现2025年《财富报告》，这是莱坊精心编撰的第19版专业财富报告。

去年的报告揭示了全球财富创造的增长，其中美国和中东的增速拔得头筹。我们还确认了私人投资者对房地产的需求持续增加，约五分之一的人希望购置住宅物业，另有五分之一则正在探索商业地产相关机遇。

今年，莱坊对家族办公室展开新调查《莱坊150》（The Knight Frank 150），揭示了投资者对房地产需求的演变。调查结果显示，25%已配置住宅投资的家族办公室正在考虑进一步购置住宅房产，而44%的家族办公室则希望在未来18个月内增加对商业房地产的投资。

尽管房地产投资呈现积极态势，但来年该领域仍将面临诸多挑战。债务成本高于大多投资者的预期，而降息步幅仍然无法确定。然而，在美国带动下的经济增长将继续为各行业优质资产需求提供强劲支撑。

为帮助您全面了解私人投资格局，莱坊分析了全球财富创造的现状、财富流动的意愿和局限、商业与住宅房产的投资机会，以及高端房地产市场的前景。同时，我们研究了奢侈品投资市场的发展情况，并考量了年轻投资者及其不断变化的关注重点对市场所造成的影响。

与投资其他资产相比，房地产投资并不总是一帆风顺。在今天的报告中，私人投资者表示，他们目前仍然面临着许多限制其投资或开发房地产的障碍。尽管面临种种挑战，我们将竭诚为您提供所需支持，助您充分把握投资机遇。

莱坊私人房产管理服务网络覆盖伦敦、纽约、迪拜、新加坡和中国香港特别行政区。我们的团队能够提供跨行业和全球性私人资本服务支持，倾力帮助您实现目标。

欢迎与我们联系。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。

“房地产投资并不总是一帆风顺。尽管面临种种挑战，我们将竭诚为您提供所需支持”

《财富报告》提供专属数据、专家见解、深度访谈以及未来观点，助您深入了解影响生活、工作、投资、回报的关键问题

供稿人简介



WILLIAM COULMAN

作为莱坊团队成员兼数据专家，他深入分析全球趋势，并分享了对当前及未来房地产市场的洞见



PATRICK GOWER

身为经验丰富的传媒顾问，他负责为全球品牌提供内容策略、研究及思想领导力服务，并重点关注金融和房地产领域



WILL MATTHEWS

Will是莱坊英国商业研究部主管兼资本市场研究团队合伙人



FAISAL DURRANI

作为莱坊中东地区研究部主管，他负责莱坊在中东和北非地区的市场



FLORA HARLEY

作为莱坊ESG研究部主管，她专注于探索ESG对房地产行业各个方面的影响



ANDREW SHIRLEY

Andrew是AS Editorial创始人，AS Editorial是一家专注于精品内容和设计的公司



KATE EVERETT-ALLEN

作为莱坊欧洲住宅研究部主管，她负责分析并总结住宅市场的主要趋势，为投资者和行业专家提供真知灼见



李敏雯

作为莱坊亚太地区研究部主管，她负责为客户规划及整合商业地产与住宅房产的区域趋势预测工作



BEN WHATTAM

Ben是现代财富峰会（Modern Affluence Summit）的联合创始人，亦是独立咨询公司Zag的投资合伙人。他擅长于协助品牌与新生代财富所有者建立联系

市场观察



- 06 **五年回顾**
全球事件如何推高迪拜和迈阿密房地产价格
- 08 **威胁与机遇**
本期《财富报告》关键点
- 10 **风险格局**
2025年及未来世界经济即将面临的重大威胁

富裕群体

- 14 **全球财富扩张**
莱坊财富规模评估模型揭晓财富增速最快的地区



- 16 **美国领跑**
深入探究莱坊全球财富数据背后的趋势
- 17 **如何成就亿万富翁**
当前和未来成为亿万富翁需要具备哪些条件
- 20 **财富世代**
莱坊《财富新贵调查》聚焦新兴富裕阶层
- 24 **数字游民治理**
限制全球流动的挑战与障碍

投资

- 28 **莱坊150**
莱坊家族办公室调查结果及洞察
- 32 **最后的吼声**
代际转移如何促使家族办公室改变投资策略
- 34 **商业意识**
推动商业地产市场发展的行业与投资者
- 36 **值得关注的领域**
商业地产投资者的五个关键机遇



- 38 **剖析本质**
莱坊专家揭示商业地产的真实情况
- 40 **瓶中来信**
全球葡萄园价值综述
- 44 **ESG的演变**
不断变化的可持续发展格局如何改变投资者的关注重点



- 48 **吸引富裕群体**
创建能够引起共鸣的房地产投资组合方案

奢侈品

- 54 **PIRI 100**
从莱坊豪宅指数看全球及区域豪宅的起伏走势
- 62 **热门住宅市场**
2025年值得关注地区综述
- 66 **透过酒杯看消费万象**
酒单揭示的奢侈品消费趋势
- 68 **游艇旅行胜地**
另类目的地正在重构游艇旅行地图
- 70 **奢侈品市场重大调整**
本年度莱坊奢侈品投资指数研究成果
- 72 **瞩目交易**
去年拍卖盛事中抢占头条的明星拍品
- 74 **线上力量**
数字销售如何使艺术市场大众化



- 78 **藏家一隅**
值得关注的五大收藏品类
- 80 **数据库**
《财富报告》背后的数字
- 84 **更大规模，更大胆识，更进一境**
为何项目规模在房地产领域至关重要？



市场观察

塑造全球财富过去、现在和未来格局的事件与趋势

- 06 **五年回顾**
全球事件如何推高迪拜和迈阿密房地产价格
- 08 **威胁与机遇**
本期《财富报告》关键点
- 10 **风险格局**
2025年及未来世界经济将面临的重大威胁

过去五年，地缘政治和经济波动重塑了全球房地产市场。在新冠疫情期间，由于通货膨胀和利率攀升，办公模式、税务政策与生活方式发生转变，使迈阿密和迪拜等地市场得到蓬勃发展。莱坊国际豪宅指数（PIRI 100）显示，对于在2020年1月价值100万美元的豪宅投资，2025年此类房产在迈阿密和迪拜市场中的价值将分别增至190万美元和270万美元。我们依循时间线概述了近五年的动荡局势

五年回顾



2020年1月30日

世界卫生组织宣布新冠疫情为“国际关注的突发公共卫生事件”。3月，世卫组织宣布疫情状况可定性为“全球大流行”。



2020年12月31日

尽管处于疫情时期，《财富报告》指出，在政府刺激措施的驱动下，全球超高净值人士数量有所增加。其中亚洲地区增幅尤为显著，达到16%。



2021年12月16日

英格兰银行是各大主要央行中首个宣布加息的，结束了两年来接近零利率的局面，并在各央行中引发了一场旨在战胜飙升通胀的竞赛。



2022年2月24日

俄乌冲突爆发，标志着2014年克里米亚入俄事件的升级，致使欧洲地缘政治风险达到战后至高点。



2020年3月15日

为应对新冠疫情造成的经济影响，美联储将基准利率下调至接近零的水平，并持续到2022年初。



2021年3月23日

中国台湾省的集装箱重型船“长赐”号（Ever Given）在苏伊士运河新航道搁浅。此次事件导致供应链中断，突显了全球供应链的脆弱性，并恐将加剧通胀问题。



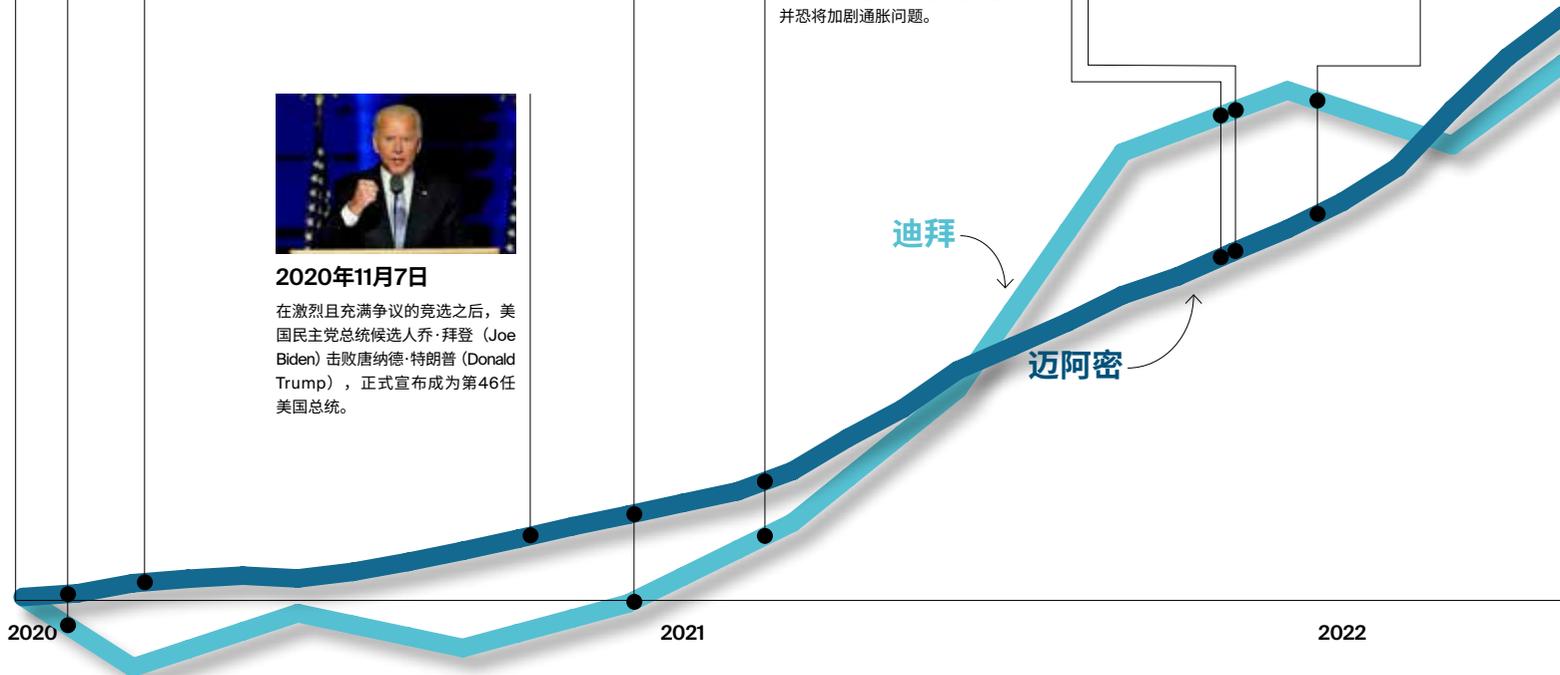
2021年12月31日

随着资产价格飙升，投资者似乎并不在意通胀的早期迹象。《财富报告》显示，超高净值人士数量增长了9.3%，豪宅价格上涨了8.4%。



2020年11月7日

在激烈且充满争议的竞选之后，美国民主党总统候选人乔·拜登（Joe Biden）击败唐纳德·特朗普（Donald Trump），正式宣布成为第46任美国总统。





2022年10月1日

俄乌冲突使地缘政治局势越发紧张，加之新冠疫情引发的混乱，致使能源价格持续攀升，欧元区年通胀率达到了11.5%。



2023年4月

印度超越中国成为世界上人口最多的国家，这将对其经济、社会和全球影响力产生深远影响。



2023年12月31日

《财富报告》显示，随着资产价格反弹，全球超高净值人士数量增长了4.2%，豪宅价格上涨了3.1%。

2020年1月迪拜豪宅市场中投资的100万美元，到2025年1月平均升值到270万美元



2022年12月7日

中国正式宣布优化调整疫情防控措施，在经历了近三年的严格管控后，实施全面变革以重振经济并吸引外资。



2024年9月18日

美联储宣布将联邦基金利率目标区间下调50个基点。这是美联储自2020年3月以来的首次大幅降息，同时也是自2008年以来非疫情时期的最大幅度降息。

2020年1月在迈阿密豪宅市场中投资的100万美元，到2025年1月平均升值至190万美元



2022年12月31日

《财富报告》显示，持续飙升的通胀和不断上涨的利率，导致2022年全球财富投资组合缩水10.1万亿美元。尽管市场波动不断，投资者仍然瞄准有形资产，莱坊奢侈品投资指数（Knight Frank Luxury Investment Index）跃升了16%。



2023年10月7日

中东地区再度爆发严重冲突，导致该地区内外地缘政治风险加剧。



2024年11月5日

美国共和党籍政治家兼第45任总统唐纳德·特朗普再度竞选美国总统，以关键的历史性胜利击败民主党总统候选人卡玛拉·哈里斯（Kamala Harris）。



2024年12月31日

经济和地缘政治动荡并未影响莱坊对豪宅市场前景的看法，预计在2025年，全球十大市场中有九个市场的价格将有所上涨。

2023

2024

威胁与机遇

《财富报告》编辑Liam Bailey概述了他从今年报告中得出的关键内容

纵观过去的18期《财富报告》，每期报告中都会用“空前的波动和风险”来描述当年的投资环境。2025年首两个月的情况依然如此：前景可期的人工智能模型其自身发展亦历经颠覆，地缘政治权力格局似乎正以空前的速度发生转变，投资者正迅速调整配置以应对金融市场泡沫风险。

不过，尽管关税风险削弱了经济扩张并令通胀形势复杂化，但大多数经济学家预测，今年全球GDP仍将保持相对健康的增长态势，增幅甚至可能超越过去两年的水平。发达国家通货膨胀尚未得到有效控制，不过现已达成利率将自此逐渐下降的共识。



利率下调对房地产市场极为有利。债务成本上涨和固定收益回报激增，已导致全球房地产投资总额自2021年的市场峰值以来下降近60%。近期数据显示，此下降速度已显著放缓，去年下半年投资总额同比有所上升。

投资额回升凸显了今年报告的一项重要发现，即私人资本对房地产投资表现出了持续的浓厚兴趣，全球44%的家族办公室表示计划增加该领域的资产配置。同时，针对两大房地产市场的简要评估也证实了此类投资的需求水平。

若企业如今想在伦敦市中心租用新的办公总部，可能需要排队等待了。莱坊统计总结了目前62项活跃需求，其中每位意向租户都在寻找50,000平方英尺（4,645平方米）以上的空间，因此等待长达三年时间才能如愿的情况颇为普遍。在这种情况下，越来越多的租户会在租约到期之前提出租赁需求，以确保租到合适的空间。

就住宅地产而言，莱坊数据证实，在过去五年，二十国集团（G20）的每个成员国都未能实现其年度住房目标。这导致了房价和租金同步上涨，使住房的可负担性变得愈发困难。在居住领域的投资机会巨大且在持续增长——在东京、巴黎和悉尼等城市，长租公寓（专为出租而建造的住房）的市场份额仅占所有出租房源的1%甚至更低水平。

即便全球风险加剧，在我看来，今年报告的要点是投资者依然拥有广泛的投资机遇。从不断增长的豪宅市场，到成熟以及新兴商业地产投资机会，再到下一个热门的收藏品领域，对于那些愿意以长远眼光看待危机的投资者而言，增长前景极具吸引力。

44%

的全球家族办公室表示计划增加房地产领域的资产配置

关键议题

至关重要的国家

毫无疑问，美国仍然是全球财富创造的领导者。莱坊财富规模评估模型显示，全球有近40%的富人居住在美国（第14页）。在创造本土财富或吸引超高净值人士移民方面，任何国家或地区皆不如美国这般成功。就豪宅、私人飞机和超级游艇市场而言，美国无时无刻不在影响着全球市场。

下个财富中心？

虽然非洲在全球财富格局中的影响力仍然有限，但该地区正迅速跃升为财富创造的增长中心，越来越多的人士位列于1,000万美元以上财富俱乐部。尽管北美洲和亚洲仍然是全球富裕群体的活动中心，但非洲年轻的人口构成、丰富的自然资源以及日益完善的基础设施，使该地区有望成为未来财富创造的领导者（第14页）。

流动性影响财富分配

财富的流动性只增不减。这种趋势正在推动部分住宅市场高速发展，美国的迈阿密、棕榈滩和阿斯彭就是典型例子（第54页）。财富流动的便利性既促使各地努力吸引财富，也催生了控制财富流动的各种尝试（第24页）。私人飞机和游艇本应促进流动性，但实际却存在意想不到的限制，我们将对此展开深入探讨（第84页）。

巨额财富转移加速

婴儿潮世代仍然掌控着全球大部分财富，但这些年财富正在稳步向新生代转移。今年的《财富新贵调查》（Next Generation Survey）和面向家族办公室的《莱坊150》调查（Knight Frank 150）均揭示了未来财富与投资的重点。尽管美国政府选择淡化ESG议题，但根据莱坊预测，随着年轻世代开始崭露头角，业界对目标明确的可持续投资的关注度将持续提升（第20页）。

环境问题将重塑财富格局

在可持续发展方面，对气候变化的担忧正在影响富裕群体的决策，这对房地产及奢侈品投资各个领域都产生了影响。变化莫测的气候模式与环境问题正在重塑葡萄园（第40页）、游艇（第68页）以及豪宅市场（第54页）。奢侈品市场及商业地产的未来，必将与可持续发展和气候适应力紧密相关。

房地产需求持续增长

尽管投资总额相较于2021年的峰值大幅下降，然而我们发现，私人资本对房地产的需求依然强劲。虽然在典型家族办公室投资组合中，直接持有房地产资产占比已达到22.5%，但40%以上的家族办公室计划在未来18个月内提高这方面的投资比例。热门领域包括居住、物流仓储和豪宅。除了扩张投资组合，近四分之一目前正在管理私人住宅的家族办公室正在考虑新购房产（第28页）。这些需求将推动2025年主要豪宅市场的价格增长（第61页）。

购买力正在发生变化

市场定价和货币汇率发生变动，改变了豪宅市场的格局。我们的购买力变化分析图表（第56页）显示，对美元买家而言，尽管伦敦市场的定价较2014年已下降43%，但其他市场的相对购买力也出现了同等程度的大幅下降，部分市场的购买力在此期间甚至降低了50%以上。

奢侈品市场进入停滞期

我们的奢侈品收藏市场表现综述（第70页）显示，十类主要资产的价值在2024年间平均下跌了3.3%。艺术市场表现不佳，价值下跌18.3%；葡萄酒和威士忌市场表现也不如人意，导致莱坊奢侈品投资指数呈负增长趋势。尽管2024年出现了市场回调，但我们仍然留意到了收藏品市场存在着关键增长前景（第78页）。

探索更多……

莱坊致力于全面详尽地呈现财富与投资趋势。为此，今年我们还探究了房地产开发商吸引并留住全球工作者和消费者的相关策略，分析了日渐兴起的奢侈品在线销售模式，重点介绍了年度重量级藏品交易，并描绘了未来亿万富翁的群体画像。更多内容，敬请阅读报告。

“财富的流动性只增不减。这种趋势正在推动部分住宅市场高速增长，美国的迈阿密、棕榈滩和阿斯彭就是典型例子”

风险格局

莱坊基于当前的冲突形势、金融动荡以及美国总统特朗普重新掌权的事实，评估了世界经济所面临的重大威胁

世界经济近年来运行良好。全球GDP在2021年年中超过疫情前峰值，此后每年以约3%的速度持续增长。良好增势是否会在2025年迎来终结？

确有可能，甚至可能性颇高。新任美国总统特朗普变化无常，目前已在多个领域发动贸易战。通货膨胀尚未完全得到控制。政府赤字似乎已不可控。股票市场估值过高。多个冲突地区战火持续，并且可能波及其他地区。

凯投宏观（Capital Economics）首席经济学家Neil Shearing表示：“在过去五年里，由于新冠疫情、俄乌冲突、特朗普上任以及政治格局的变化，那些原本可能被认为是看似合理的风险大幅增加了。如果我们在十年前预测说，未来世界会发生全球贸易战和欧洲地区冲突，中美紧张局势将升级，所有这些言论当时看来都不太可能发生。但如今已不再是这样了。”

从经济层面来分析这些风险的影响力是另一个难点。去年，尽管发生了地区冲突和红海航线严重延误的问题，油价涨幅依然相对温和。同样，尽管全球经历了自20世纪80年代以来最急剧的利率上升，美国标准普尔500指数（S&P 500）仍然连续两年上涨超

过20%。鉴于存在上述诸多相互矛盾的不确定性因素，哪些问题最有可能对经济增长构成威胁？

贸易战

牛津经济研究院（Oxford Economics）近期面向商界领袖展开调查，近三分之二的受访者认为，贸易战将在未来两年对全球经济构成严峻风险。

美国总统特朗普上任后首月，就宣布对加拿大和墨西哥加征25%关税，随后又给予两国30天的宽限期。此外，特朗普还对进口自中国的商品加征10%的关税，中国表示采取反制措施维护正当权益。贸易形势仍然难以预测，具体取决于金融市场的表现、美国经济的走势、非法药品流入美国的情况，以及特朗普独特的外交策略。

不过，牛津经济研究院表示，即便特朗普与北美盟友达成关键豁免，美国今年的GDP预计仍将下降0.7%。加拿大和墨西哥的经济前景依然疲软，在撰写本文时，欧洲仍面临着关税威胁。

决定全球经济的关键之处，在于其他国家及地区的反制方式。Neil Shearing指出：

“如果其他国家或地区以更激进的方式反击，那么整个局势将会升级。”

通胀顽固

经济学家普遍认为目前通胀已基本得到控制，但在某些关键行业，尤其是房地产行业，仅仅几个百分点的差距就可能对行业造成巨大影响。

“延期和粉饰”策略——即贷款机构延长贷款期限以避免被迫承认损失——依赖于降息措施，但潜在的通胀冲击无处不在。特朗普的减税政策以及大规模驱逐工人计划可能推高通胀，中东地区冲突也可能产生类似的影响。与此同时，许多政府都在实施扩张性财政政策，在这种情况下，即便经济增长放缓，工资水平仍会持续提高。

Neil Shearing表示：“这些因素都不会让通胀回升至7%、8%或9%，但却会导致通胀停留在3%或4%的水平。这点非常重要，因为如果通胀位于2%或3%的水平，来年就仍有可能降息；但如果位于3%或4%，降息就无望了。”

财政纪律松弛

私营部门历来被视为影响金融稳定的重大风险因素，但在七国集团（G7）经济体中，政府的偿债成本不断增加，许多发达经济体的债务负担已达GDP的100%甚至更高。

英国前首相莉兹·特拉斯（Liz Truss）的短暂任期及其后续影响，印证了市场会“惩罚”财政纪律松弛的政府，而这种风险还在上升。美国的债务前景较别国更加脆弱。今年1月，美国联邦政府债务总额突破36万亿美元，已超过其GDP，创历史新高。美联储2024年10月的调查显示，超半数的受访者认为美国政府债务的可持续性将是突出的金融稳定风险，而六个月前该比例仅为40%。

“通胀目前已基本得到控制，但在某些关键行业，尤其是房地产行业，仅仅几个百分点的差距就可能对行业造成巨大影响”

牛津经济研究院全球宏观经济研究主管本·梅 (Ben May) 表示：“完全可以想象下届美国大选时，双方交接会晤时谈论继续维持巨额赤字的情境。这种情况是否会发生，最终都将由市场决定。”

泡沫破裂

2025年1月，中国开发的人工智能模型DeepSeek（类似于Open AI公司旗下的ChatGPT）正式发布，致使AI相关公司市值蒸发了1万亿美元。芯片制造商英伟达 (Nvidia) 的股价当天内暴跌17%，市值减少5,890亿美元。

DeepSeek的研发成本远低于美国所开发的同类模型，大大削弱了之前支撑该行业天价估值的两大主流说法：少数赢家很可能会

占据大部分市场份额，以及需要极其昂贵的硬件与基础设施来推动行业增长。

随着逢低买入买家回归，英伟达及其同行迅速挽回了部分损失，但接连的事件暴露出了美国股市对单一行业的依赖程度。标普500指数的前十大成分股大多与AI相关，其远期12个月市盈率为29倍。目前购买此类股票的投资者，相当于正在为这些公司未来数十年的利润买单。美国股市已陷入泡沫区域。

泡沫是否会在2025年破裂目前尚不可知。投资者往往能明智判断变革性技术的潜力，但却难以准确预测这些技术实现商业价值所需的时间。20世纪90年代的互联网泡沫正是典型例子。此外，某个行业的泡沫破灭

可能会导致整个市场信心崩塌。标普500指数正面临回调风险。

未知风险

此外还存在其他风险，尤其是武装冲突升级，但经济学家认为这种可能性不大，或者说难以预测，无法纳入预测考量。流行病和自然灾害风险也是如此。

“投资者往往能明智判断变革性技术的潜力，但却难以准确预测这些技术取得商业成功所需的时间”





富裕群体

地理位置、行业和人口结构变化
等因素正在推动全球财富流动

- 14 **全球财富扩张**
莱坊财富规模评估模型揭晓财富增速最快的地区
- 16 **美国领跑**
深入探究莱坊全球财富数据背后的趋势
- 17 **如何成就亿万富翁**
当前和未来成为亿万富翁需要具备哪些条件
- 20 **财富世代**
莱坊《财富新贵调查》聚焦新兴富裕阶层
- 24 **数字游民治理**
限制全球流动的挑战与障碍

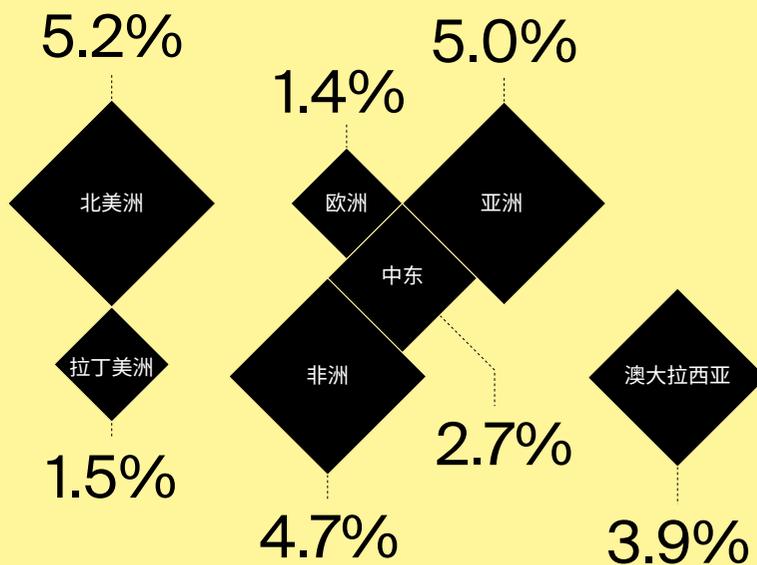
全球财富扩张

莱坊财富规模评估模型

2024年，富裕群体的财富总额有所增长，资产超过1,000万美元的富豪人数增幅达4.4%。所有地区在此方面均呈现增长态势，但北美地区以5.2%的增幅领涨。预计未来的财富创造，尤其是对超高净值人士（资产达1亿美元以上）而言，将面临更加严格的监管与税收政策调整

财富流动变化

2023年至2024年全球各地资产超过1,000万美元人口数量变幅



全球富豪分布

	1,000万美元以上			变幅 (%) 2024-2028*	1亿美元以上 2024
	2023	2024	2028*		
非洲	18,629	19,496	22,964	17.8%	1,464
亚洲	814,133	854,465	928,722	8.7%	33,084
欧洲	338,366	343,176	359,624	4.8%	16,268
拉丁美洲	56,205	57,036	62,571	9.7%	2,413
中东	46,199	47,437	50,813	7.1%	4,696
北美洲	922,247	970,401	1,026,684	5.8%	44,218
澳大拉西亚	47,521	49,367	51,983	5.3%	1,918
全球	2,243,300	2,341,378	2,503,361	6.9%	104,060

资料来源：莱坊研究部 *预测数据

资产超过1,000万美元的人口数量排名 全球前十地区

美国

905,413

占全球资产
超过1,000万
美元的人口
总数比例

38.7%

中国内地

471,634

20.1%

日本

122,119

5.2%

印度

85,698

3.7%

德国

69,798

3%

加拿大

64,988

2.8%

英国

55,667

2.4%

法国

51,254

2.2%

澳大利亚

42,789

1.8%

中国香港特别行政区

42,715

1.8%

数据剖析

财富创造的动力

尽管2024年全球经济增速放缓，但美国经济的韧性有效提振了投资者信心。2023年推动财富创造的种种趋势仍在延续，例如以股市为主导的金融市场增长和比特币行情。此外，尽管地缘政治局势紧张，但全球贸易展现出强大韧性，进而推动了财富增长。

美国主导的世纪

在全球资产超过1,000万美元的高净值人士中，美国占比达到近39%，几乎是中国内地的两倍。而就全球资产超过1亿美元的超高净值人士而言，美国的占比则高达40%以上。尽管我们预测未来四年亚洲的财富创造速度将超越北美，但美国的主导地位并未因实际因素而遭到撼动。除了股市估值外，热议不断的AI热潮尚未到来，若能实现，中美两国或将成为最大受益国。

非洲有望引领未来财富增长

尽管目前财富创造仍由北美和亚洲主导，但莱坊认为，非洲有望成为未来财富创造的领先力量，或许在绝对量上存在差距，但从增量方面来看应是如此。快速增长的年轻人口、储量丰富的自然资源、迅速改善的基础设施以及巨额海外投资，都为非洲发展奠定了坚实的基础；而持续扩大的中产阶级人口所带来的消费增长潜力，正在为制造业和服务业企业家创造宝贵机遇。

税收应对政策

由于多国政府的财政赤字创下新高且债务规模持续攀升，让不断增长的私人财富成为了诱人课税目标。去年，英国政府宣布废除实施了200年的非英国居籍税收制度，法国也同步采取了瞄准富裕群体的相应改革。随着大多数地区的财富增速超越经济增速，这种趋势很有可能会继续下去。财富税的反对者指出，将税收政策瞄准世界上流动性最强的人口并非明智之举。然而，支持者则认为，尽管美国新政府持反对立场，但《联合国国际税务合作框架公约》（UN Convention on International Tax Cooperation）仍有可能对重塑全球财富税产生重大影响。

美国领跑

Patrick Gower深入分析了莱坊财富规模评估数据后发现，尽管亚洲地区活跃企业家持续涌现，美国仍将是全球财富创造的领跑者

投资者在2024年初即断定降息已成必然，具体实施只是时间问题。

各大央行的紧缩政策即将结束已成为市场共识，促使投资者大量押注股票和加密货币等风险资产。投资者争相布局英伟达（Nvidia）等AI领域巨头，推动美国标准普尔500指数（S&P 500）连续两年上涨20%。2024年末，唐纳德·特朗普（Donald Trump）胜选美国总统，其承诺放松相关监管，助推比特币暴涨120%。

这意味着富裕群体将再度迎来财富增长的“丰收年”。莱坊财富规模评估模型（第14页）显示，全球高净值人士数量增长4.4%，总数突破230万人。资产达1亿美元的超高净值人士数量增长4.2%，首次突破10万大关。

汇丰全球经济学家James Pomeroy表示：“利率下行显然支撑了风险资产的价格。去年年初，全球大部分地区的现金类资产收益率可达5%。对于在过去积累了足够财富的人士而言，此类投资是使财富保持增长的重要方式。”

财富中心

美国作为全球首要财富创造中心的地位依然稳定。全球近40%的高净值人士居住在美国，转而观其强劲竞争对手中国，仅有约20%的高净值人士居住在中国内地。除此之外，仅有日本的高净值人士占比同样超过了5%。

由此看来，美国在2024年以5.2%的高净值人士数量增幅领跑全球财富创造实则不足为奇。亚洲以5%的增幅紧随其后；非洲位列第三，尽管其基数偏低，但增幅却高达4.7%。澳大拉西亚高净值人士数量增长了3.9%，这主要得益于其与亚洲和北美市场的紧密联系。

James Pomeroy指出，印度等新兴市场对股票等风险资产的投资需求迅速增长，而欧洲和日本对此类资产的投资态度则相对保守。印度如今已有85,698位高净值人士，位列全球第四，仅次于美国、中国内地和日本。

“经济活力对财富创造至关重要。在莱坊财富规模评估模型中，缺乏经济活力的地区经济体往往排名靠后”

新兴创业者

模型不仅仅体现了富裕群体的财富增长。James Pomeroy阐释道，智能手机在新兴经济体中的普及率暴增，催生了“一批极富创业精神的群体，该群体能够以空前的速度开拓国际业务”。

“创业文化应运而生，这种文化将成为印度和菲律宾等地经济发展的重要动力。”他补充道，“这些创业者未来可能成为超级富豪，由此亚洲以制造业为主导的传统发展模式，将逐渐演变为在高科技企业文化驱动下发展的新模式。”经济活力对财富创造至关重要。在莱坊财富规模评估模型中，缺乏经济活力的地区经济体往往排名靠后。

中东地区资产达1,000万美元的高净值人士数量在去年增长了2.7%，位居全球第五。该地区近10%的高净值人士也在莱坊定义的超高净值人士（资产达1亿美元）之列，此比例远超其他所有地区，反映出传统能源经济所创造的庞大财富规模。

该地区的许多大型经济体，尤其是沙特阿拉伯，正试图通过大力投资旅游酒店、科技创新、生物技术和可再生能源来实现多元化经济发展，降低对石油和天然气的依赖。上述举措能否成功，将在莱坊未来几年的数据中揭晓。

人口逆风

欧洲在莱坊财富规模评估模型中位居末位，增幅仅为1.4%，落后于拉丁美洲。意大利前总理马里奥·德拉吉（Mario Draghi）9月发布的报告指出，欧盟与同类经济体相比缺乏竞争力，部分原因在于该地区复杂臃肿的监管体系。在截至2024年的五年间，欧盟地区共颁布了约13,000项新法规，而同期美国新出台法规数量仅为5,500项。

英国投行Peel Hunt首席经济学家Kallum Pickering解读称：“繁杂的规章制度拖累了欧洲。对比新加坡等地就会发现，除欧洲外的其他地区相当有利于商业发展。投资者内心清楚在哪里可能收获更高的回报。”

人口逆风带来了更加棘手的挑战。与亚洲许多国家劳动适龄人口增长率远超3%的情况不同，欧洲劳动适龄人口数量普遍呈下降趋势，商业情绪持续低迷。

James Pomeroy表示：“考虑到欧洲的人口结构，任何增长都会令人难以置信。相比其他更具活力的经济体，欧洲市场的增长前景较弱，无疑削弱了投资者在此投资和承担风险的意愿。”

如何成就亿万富翁

怎样才能创造巨额财富？莱坊《财富报告》携手福布斯，详细分析了福布斯年度富豪榜上超2,700位亿万富翁。我们简要阐释了如今要使资产突破九位数所需具备的条件，以及未来跻身于亿万富翁之列的要求，并根据分析结果绘制了相关图解（详见背页），

当今巨富

金融与投资行业的亿万富翁人数领先，但就财富总额而言，科技行业才是当今富豪版图中的关键领域。

行业

金融与投资行业领跑榜单，有427位行业领导者登上福布斯富豪榜，其中包括沃伦·巴菲特（Warren Buffett）与迈克尔·布隆伯格（Michael Bloomberg）。但就财富总额而言，科技行业占领主导地位，该行业342位亿万富翁的总资产共计达到2.6万亿美元，其中，有9位科技领域富豪的个人资产超过500亿美元，数量超越其他所有行业。时尚与零售行业紧随其后，共有6位资产超500亿美元的亿万富翁。

5.7万亿美元

美国亿万富翁持有的财富总额

年龄

2024年，全球亿万富翁的平均年龄为65.7岁，较2014年的63.3岁有所增长，并且高于十年间的平均年龄64岁。科技行业亿万富翁相对年轻，平均年龄为57.2岁。仅有四个行业的平均年龄低于65岁。

→ **关键洞察：**无论身处何种行业，财富积累都是一场漫长征程。

性别

男性占亿万富翁总数的87%，持有的财富总额为12.4万亿美元。

女性在富豪榜单中仅占13%，共计持有1.78万亿美元的资产。其中至为富有的女性是欧莱雅继承人弗朗索瓦丝·贝当古·迈耶斯（Françoise Bettencourt Meyers），财富值达到995亿美元（位列总排名第15位）。白手起家的富有女性拉斐拉·阿庞特-迪亚曼特（Rafaela Aponte-Diamant）以331亿美元的资产位列第48位。

→ **关键洞察：**过去十年间女性亿万富翁的占比从10%增至13%，但性别财富差距仍然存在。

地理分布

美国占据主导地位，拥有全球30%的亿万富翁和40%的亿万富翁总财富，创十年新高。其优势较排名第二的中国有所提升，中国共406位亿万富翁财富，占比已降至10%以下。

特征概括

- 主要集中在科技或金融行业
- 大多为男性
- 平均年龄65岁左右
- 主要居住在美国

14位

本期福布斯富豪榜中共有14位亿万富翁的财富值超过1,000亿美元，其所持有的资产共计达到2万亿美元，此资产量占全球亿万富翁财富总值的14%，但人数仅占全球亿万富翁总数的0.5%

未来大亨

新兴行业和地区正在见证新生代亿万富翁的涌现，并推动着全球财富迈向未来。

行业

或许会令人惊讶的是，在过去十年间，制造业新晋亿万富翁的人数多于科技行业。其中半数来自中国，反映出中国强大的工业实力。尽管近期面临各种挑战，中国同期在科技行业新晋亿万富翁人数同样领先全球。

→ **关键洞察：**对于新财富创造，制造业正在超越科技行业。

年龄

新晋亿万富翁与上榜富豪的年龄差距从2014年的2岁增至如今的6岁，在2020年IPO热潮期间更曾达到9岁的峰值。未来的亿万富翁行列或将偏向年轻化。

性别

2024年新晋亿万富翁中男性占比超过82%，较四年前的90%有所下降。在30岁以下的亿万富翁中，女性占比在去年已接近47%，这或许预示着未来亿万富翁性别比例有望趋向平衡。

→ **关键洞察：**新生代亿万富翁在性别构成上较以往更加平衡。

地理分布

地缘政治变化将持续影响财富创造格局。印度亿万富翁数量在2023至2024年间增长了12%，目前拥有191位亿万富翁，其中26位为去年新增，增量较2019年的7位有所提升。法国、巴西和俄罗斯同样增幅显著。

→ **关键洞察：**随着传统强国之外新兴财富中心不断崛起，亿万富翁的分布格局如今正日益全球化。

特征概括

- 更有可能来自制造业或时尚行业
- 女性比例持续上升，在年轻的亿万富翁群体中尤为明显
- 随着财富传承，整体呈现年轻化趋势
- 日益全球化，体现经济的互通互联

26.6%

X世代亿万富翁所持资产总额的占比在2021年达到峰值，此后婴儿潮世代重新占领主导地位

亿万富翁解构分析

《财富报告》和福布斯图表指南

福布斯亿万富翁行业分布 (2024年)

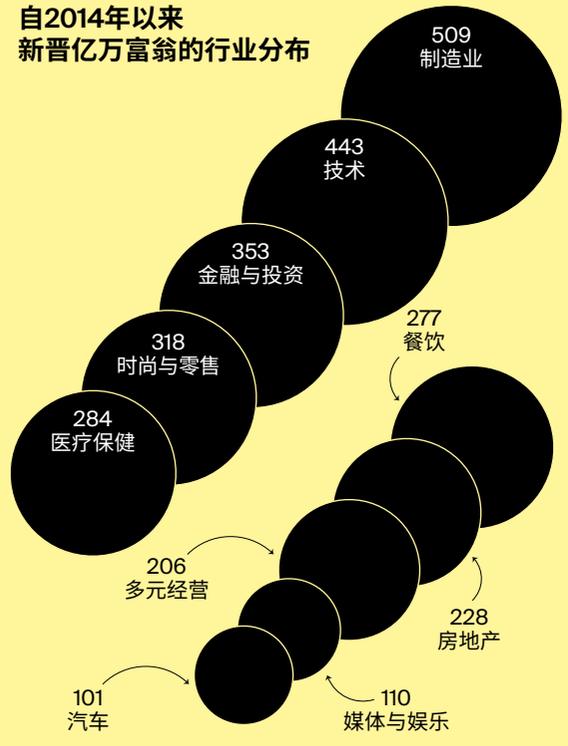


亿万富翁财富的市场分布





自2014年以来 新晋亿万富翁的行业分布

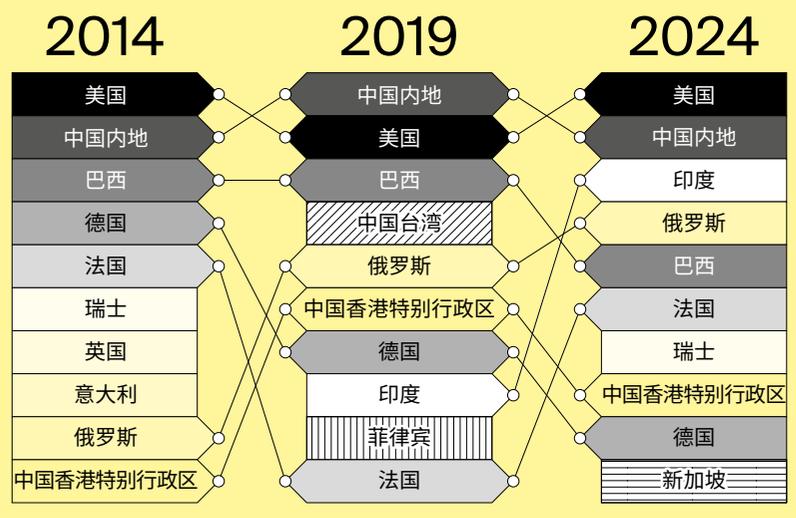


亿万富翁的世代交替

按代际划分的福布斯榜单占比

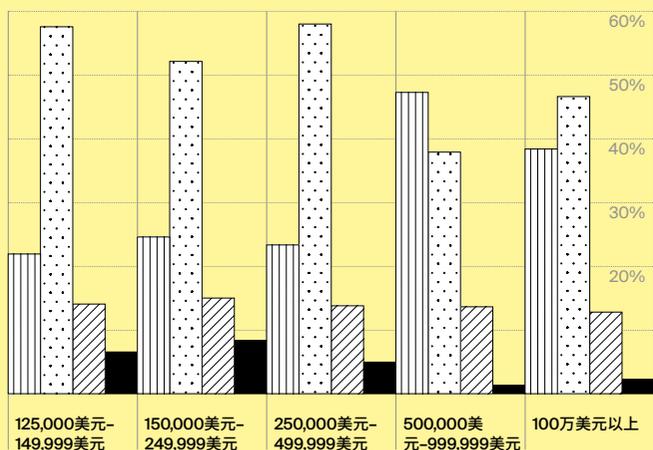
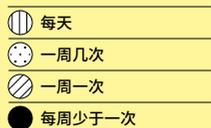


新晋亿万富翁的国家/地区分布



远程办公

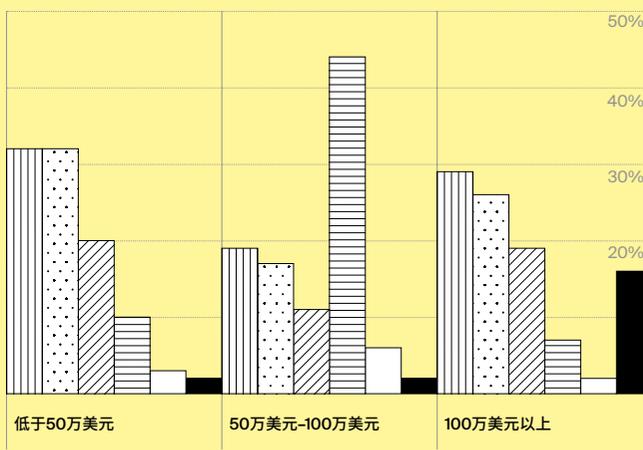
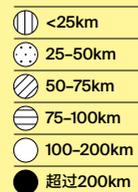
高收入者引领日常居家办公潮流
(各收入等级群体居家办公的比例)



资料来源：莱坊研究部

远程生活

居住地点选择自由度随财富增加而提高
(各收入等级群体家庭与办公室之间的距离)



资料来源：莱坊研究部

财富世代

莱坊《财富新贵调查》是全球首项针对1,788名18至35岁富裕人士的研究，揭示了新一代富豪的优先考量和偏好

工作

在我们的调查中，收入最低的受访者（家庭收入在12.5万美元至15万美元之间）往往居住在离办公室较近的区域，但随着收入增加，这一趋势发生了显著变化。

次高收入受访者（收入在50万至100万美元之间）通常居住在距工作场所75公里以上的地方，而超过15%的最高收入受访者（收入超过100万美元）则居住在距办公地至少200公里的地方。

这些高净值人士并非每天都在长途通勤，而是掌握了灵活的工作方式。80%以上的受访者都可以远程办公，而最高收入受访者远程办公的频率最高。

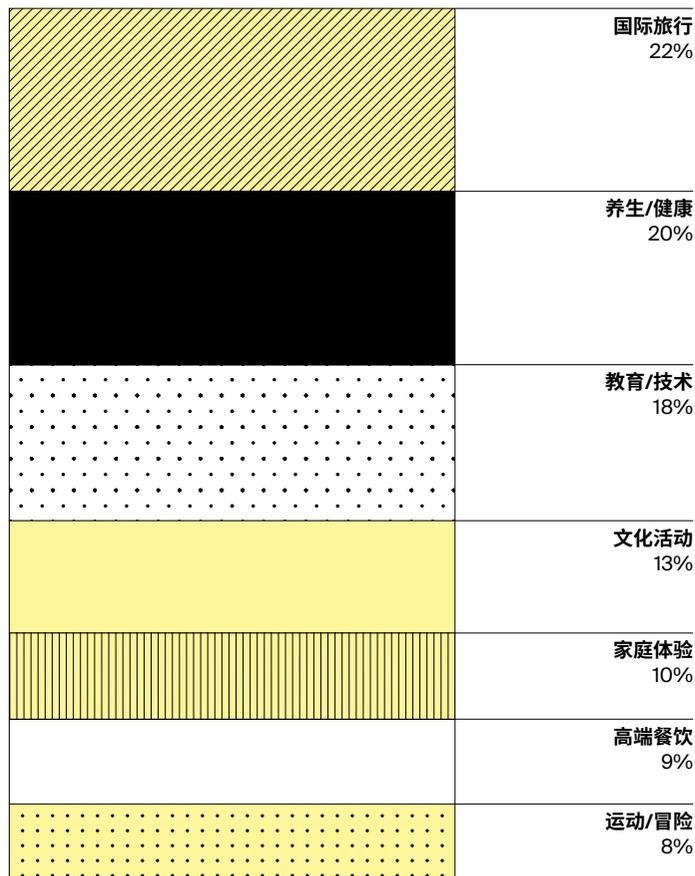
国际工作机会拓展了他们的视野。在收入超过50万美元的受访者中，有很大一部分人积极寻求跨国工作机会。

81%

的受访者表示他们可以远程办公

旅行乃是首要之选

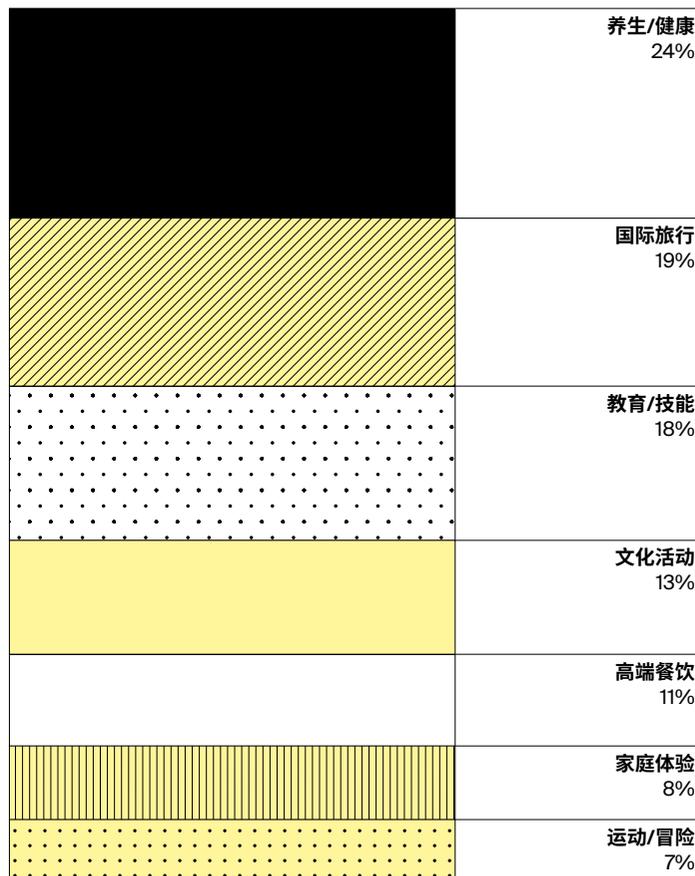
旅行在下一代富豪的愿望清单中位居首位（受访者占比）



资料来源：莱坊研究部

健康为首

不过，最高收入的受访者则更关注健康（年收入100万美元以上的受访者占比）



生活方式

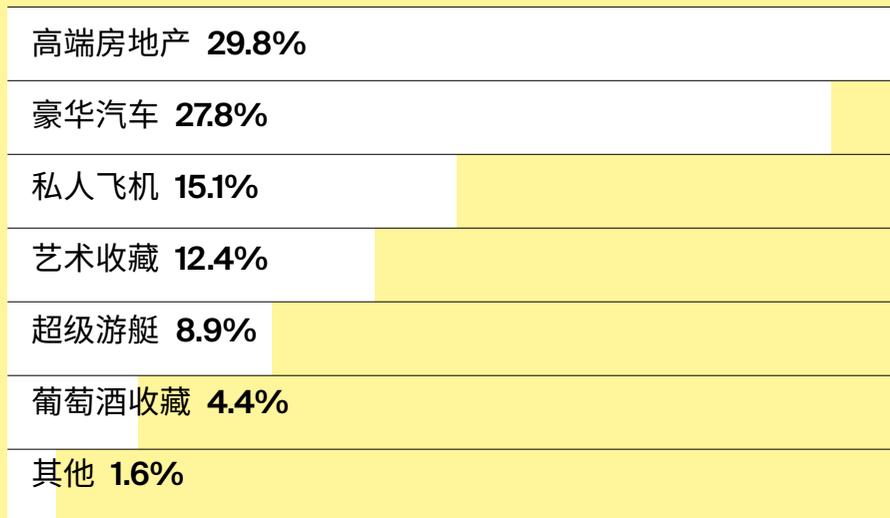
如果得到一大笔意外之财，近一半的受访者表示更愿意将这笔钱花在体验上而非物质财富上。奢侈品行业正在努力迎合这种品味的变化，将购买劳力士腕表或兰博基尼跑车的过程转化为高端购物之旅。古驰（Gucci）开设一系列餐厅，香奈儿（Chanel）举办“生活艺术展”（Art of Living），路易威登（Louis Vuitton）母公司则将业务拓展至高端定制旅行领域。

旅行仍然是富豪们远离琐碎日常的首选体验。不过，最高收入群体的重点逐渐转向延年益寿。收入超过100万美元的富豪最注重与健康 and 养生相关的体验。

当被问及最想拥有的奢侈品资产时，房地产是富豪们的首选。▶

房地产成为首选

房地产权位列下一代富豪奢侈品资产愿望清单首位（受访者占比）



资料来源：莱坊研究部

住房

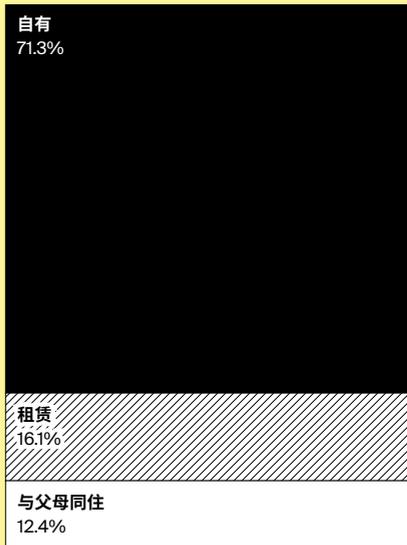
不过，对一些富豪而言，高端房地产仍然是一个难以企及的目标。虽然70%的受访者已经拥有房产，但租房的吸引力也在增加，尤其是对次高收入群体（收入在50万至100万美元之间）而言。该群体很可能在海外工作，流动性强，以至于难以拥有固定房产，而其经济实力又不足以让他们在全球拥有多处房产。

该群体不断寻找机会跻身百万富翁之列，因此最有可能在未来12个月内迁移。租房可以提供灵活性，契合了他们职业和地域的流动性。

对于正在考虑购房的年轻富裕人群，利率已成为决定性因素。许多受访者通过调整购房预算和时间以适应高利率环境。

房产所有权

超七成的《财富新贵调查》受访者拥有个人住房



聚焦所有权

在受访的下一代富豪中，各收入等级群体目前拥有房产、租房或与父母同住的比例

- 自有
- ▨ 租赁
- 与父母同住

125,000美元-149,999美元



150,000美元-249,999美元



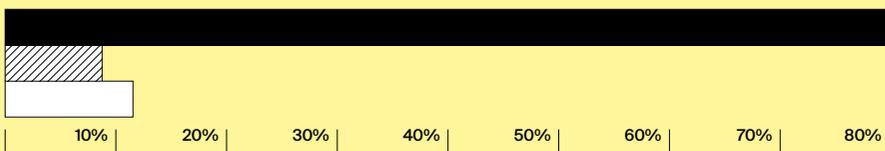
250,000美元-499,999美元



500,000美元-999,999美元



100万美元以上



投资

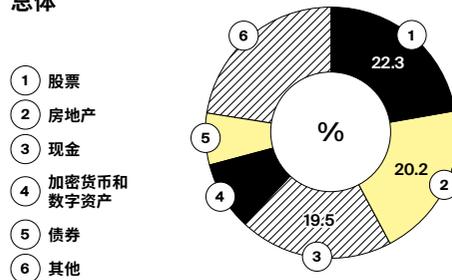
虽然加密货币、风险投资或珍贵艺术品常常占据新闻头条，但年轻一代富豪仍青睐经典的投资三件套：股票、房地产和现金，这三类投资仍是各收入等级富豪的热门投资渠道。

按性别分析的结果揭示了男女投资偏好的细微差别，男性更倾向于投资股票，而女性则更偏好房地产和现金投资。

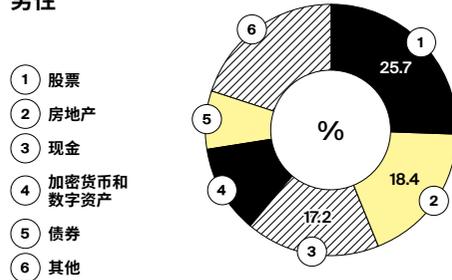
资产管理

将某类资产作为首选投资的受访者占比（按性别划分）

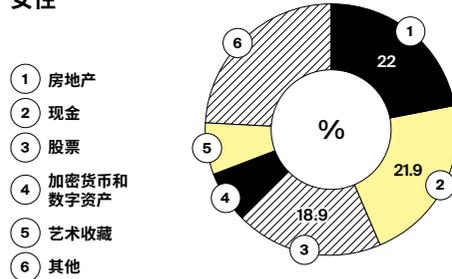
总体



男性

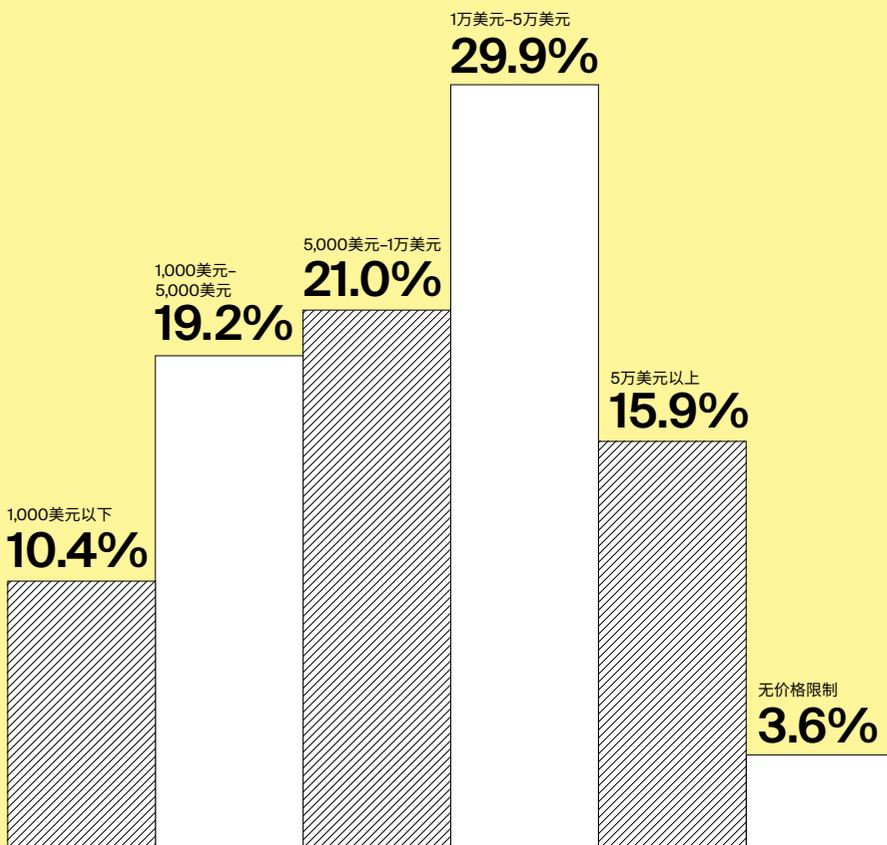


女性



消费习惯

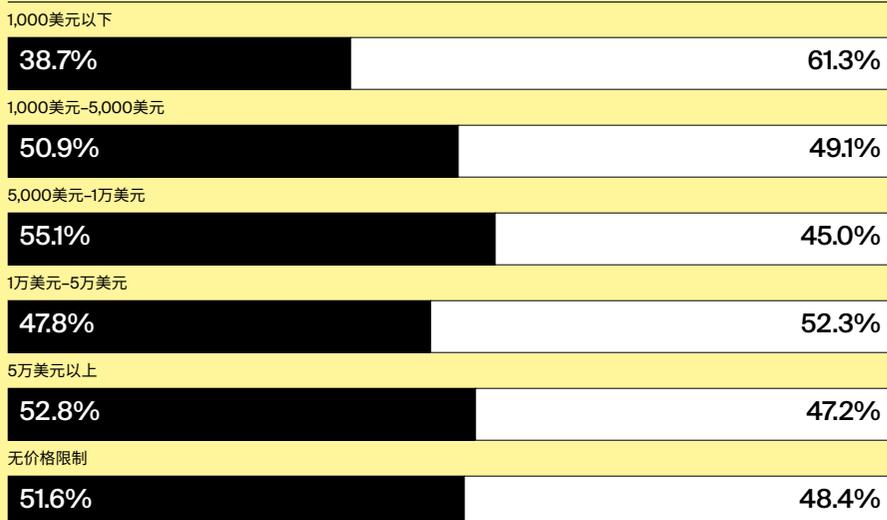
受访的下一代富豪偏向线下购买的价位门槛
(占受访者占比)



聚焦消费

受访的下一代富豪偏向线下购买的价位门槛
(按性别划分)

● 男性
○ 女性



数字流利度

受访者表示，当商品价格介于1万至5万美元区间时，面对面交流变得很有必要。也就是说，即便是购买劳力士或路易威登手袋这类高价值商品，这些消费者也可接受线上购买。而随着收入等级提升，选择“无价格限制”的人数变多，该选项已成为最高收入群体中第三大主流选择。

相比之下，女性最不愿意在线上购买高价值商品。在选择“1,000美元以下”类别的10%的受访者中，女性占比超过60%。

寻求线下购买的主要动机存在细微差异。对大多数人来说，“涉及的金额大小”是他们寻求面对面交流的主要原因。然而，对于最高收入等级受访者（收入超过100万美元）而言，“产品复杂性”是他们线下购买的核心动机，表明此类超高净值人士更注重定制解决方案和个性化服务。

“即便是购买劳力士或路易威登手袋这类高价值商品，这些消费者也可接受线上购买”

数字游民治理

一群带着手提电脑的新一代旅行者正在改变这个世界上的美丽城市。活动人士表示，这对当地居民影响极大，他们呼吁加强监管，并对全球人员流动情况进行重新评估。Patrick Gower报道



热门城市 大量外国居民的涌入使得里斯本的人口十年间增长超过8%

千百年来，巴塞罗那、威尼斯、里斯本等沿海城市的居民见证了无数来来往往的游客。然而，如今有一类现代游客却愈发让他们难以招架。

带着笔记本电脑的数字游民是在全球流动的远程工作者，加剧了全球热门城市本就棘手的旅游过热问题。活动人士团体表示，这些新居民的涌入推高了房价，并且破坏了当地特色。支持者则认为，这些新居民带来了城市亟需的经济活力，而创业型数字游民不仅创办企业，还带来了新的理念。

西北大学凯洛格商学院国际金融教授 Sergio Rebelo 表示：“里斯本当地人常常为这座城市的巨变感到惋惜。他们怀念市中心遍布迷人的本地餐馆的岁月。而如今，那里全是廉价的披萨店和毫无当地特色的菜馆。对于里斯本这样富有吸引力的城市而言，真正的挑战在于如何在欢迎不断增长的潜在居民的同时，保留城市特色，保障当地居民的生活质量。”

在新冠疫情引发的远程办公热潮期间，各地政府加大政策力度，争相抢夺数字游民，

出台了从专门的数字游民签证到税收减免等各种激励措施。然而，随之而来的是房价和房租的失控式增长，促使政府官员开始深刻反思：这些海外新居民究竟能为城市带来多少实际收益？这些收益是否足以抵消其负面影响？

作为葡萄牙人，Rebelo 切身参与了相关调研工作。他与 Joao Guerreiro、Pedro Teles 和 Miguel Godinho de Matos 等同行学者合作，共同探究了海外居民对里斯本造成的影响，以及减轻对当地人负面影响的潜在政策方案。

调研结果触目惊心。从 2011 年到 2022 年，里斯本市政区新增 2 万多名外国居民。同一时期，市中心家庭住宅减少了约 3,000 套。

这种供需失衡的状态导致房租上涨超过 40%，房价攀升 25%。当地人流离失所，怨声载道。这十年间，约有 27,500 名市中心居民被迫搬到周边地区。如今，约 25 万上班族每天在高峰时段通勤，平均通勤时间达 81 分钟。

Rebelo 指出：“如今大量的通勤既浪费时间又消耗精力。从长远来看，理想的解决方案是让人们在同一个地方生活和工作。”

抵消负面影响

各国政府尝试了各种方法来缓解外国居民流入带来的负面影响。大多数增加住房供应的措施都以失败告终。开发商深陷于各种繁文缛节，加上近期利率上调，也对开发新项目迟疑不决。

葡萄牙、西班牙和泰国纷纷收紧与数字游民相关的政策，加拿大、澳大利亚、新西兰、瑞士、丹麦等国也实施了限制外国人购置房地产的法规。还有一些国家和地区试图通过收费调控游客总量，包括出入境税、每日附加税和住宿税等。

Rebelo 表示，这些方法效果甚微。研究团队建议，针对所有人征收房地产销售资本利得税，并将这类税收用于抵消相关负面影响。Rebelo 称之为“外国居民盈余”，该税项可设定在适当的水平，确保所收税额足以弥补本地居民所承担的成本。他建议将税收用于补贴高需求地区的房租。

该解决方案揭示了当今以劳动力全球流动为特征的时代的严峻事实：数字游民主要推动了房地产增值，其他贡献微乎其微。Rebelo表示：“我们认为情况基本如此。旅游业创造了餐厅和酒店的就业机会，外国居民或许可以通过改善产品营销、运用跨地区分销知识带来一些经济活动，确实也有一定效果。但在大多数情况下，外国居民不过是当地房地产所有者创造资本收益。”

规划改革

尽管如此，各国政府不太可能通过大力收紧数字游民政策或加税限制远程工作者前往美丽的城市。即便政府开始大规模征收资本利得税以补贴住房，本地人向郊区迁移的现象在某种程度上仍会持续。

因此，Rebelo及其同行认为，长期的解决方案是重新思考城市规划，让工作地更靠近居民生活区。他们列举了巴黎的例子。在19世纪，拿破仑三世全权委托奥斯曼男爵（Baron Haussmann）改造巴黎。经全面改造后的巴黎有了著名的林荫大道以及一览无遗的埃菲尔铁塔景观。但最重要的是，随着时间的推移，办公楼、生产设施和住宅区均逐渐迁至拉德芳斯（La Défense）及其他周边地区。

Rebelo解释道，“巴黎市中心已然变为一个休闲空间，按照严格的分区精心规划。例如，没有遮挡埃菲尔铁塔美景的摩天大楼。与此同时，该市还斥巨资开发郊区，让人们可以舒适地生活和工作。”

而在没有拿破仑式独裁政权赋予的绝对权力的情况下，欧洲各国政府可以出台相关政策，将办公楼改造为住宅，并鼓励公司将办公地点迁至更靠近员工居住区的地方。短期内征收资本利得税可以暂时缓解相关负面影响，并且也不会因过于严苛而失去远程工作者带来的收益。那么，葡萄牙政府是否听取了这些建议？

Rebelo坦言：“我们确实得到了一些政府官员的关注，但我认为实际上没有产生太大的影响。政府倾向于将对外国购房者征税视为解决方案，但这种做法会损失大量资本利得。我认为这才是容易被忽略的关键点。”

仍想成为数字游民？以下是莱坊汇总的全球政策和刺激措施，予您多样选择.....

欧洲

葡萄牙

提供“数字游民签证”（Digital Nomad Visa），允许停留一年，最低月收入要求为3,040欧元。

克罗地亚

推出“数字游民居留许可”（Digital Nomad Residence Permit），允许停留一年，面向非欧盟公民。

西班牙

根据《创业法》（Start-up Law）推出“数字游民签证”，允许停留五年并享受税收优惠。

希腊

提供“数字游民签证”，允许停留一年，可延期，最低月收入要求为3,500欧元。

美洲

巴巴多斯

为远程工作者提供“欢迎印章签证”（Welcome Stamp Visa），允许停留一年，可续签，最低年收入要求为50,000美元。

哥斯达黎加

为远程工作者提供“非盈利居留签证”（Rentista Visa），有效期长达两年，最低月收入要求为2,500美元。

墨西哥

为远程工作者提供“临时居民签证”（Temporary Resident Visa），有效期一年，可延期，但需提供足够的收入或储蓄证明。

巴西

推出“数字游民签证”，有效期一年，可续签，最低月收入要求为1,500美元。

亚太

印度尼西亚巴厘岛

计划为远程工作者提供“第二家园签证”（Second Home Visa），允许停留五年，但需提供20亿印尼盾的资产证明。

泰国

为远程工作者提供“长期居住签证”（Long-Term Resident Visa），有效期长达10年，最低年收入要求为80,000美元。

马来西亚

推出“数字游民签证”（DE Rantau Nomad Pass），允许停留一年，可续签，最低月收入要求为2,000美元。

韩国

宣布计划推出“F-1-D工作度假签证”（Workation Visa），以促进远程办公。详情待定。

非洲和中东

迪拜、阿拉伯联合酋长国

推出“远程工作签证”（Virtual Working Program），有效期一年，可续签，最低月收入要求为5,000美元。

毛里求斯

为远程工作者提供“高级签证”（Premium Visa），允许停留一年，需提供足够的收入证明。

纳米比亚

推出“数字游民签证”，有效期六个月，最低月收入要求为2,000美元。

佛得角

提供“远程工作计划”（Remote Working Program），有效期六个月，可延期，需提供收入证明和医疗保险。



投资

当前及未来影响全球投资和商业市场的关键因素和趋势

- 28 **莱坊150**
莱坊家族办公室调查结果及洞察
- 32 **最后的吼声**
代际转移如何促使家族办公室改变投资策略
- 34 **商业意识**
推动商业地产市场发展的行业与投资者
- 36 **值得关注的领域**
商业地产投资者的五个关键机遇
- 38 **剖析本质**
莱坊专家揭示商业地产的真实情况
- 40 **瓶中来信**
全球葡萄园价值综述
- 44 **ESG的演变**
不断变化的可持续发展格局如何改变投资者的关注重点
- 48 **吸引富裕群体**
创建能够引起共鸣的房地产投资组合方案

莱坊150

全球家族办公室投资策略深度剖析。

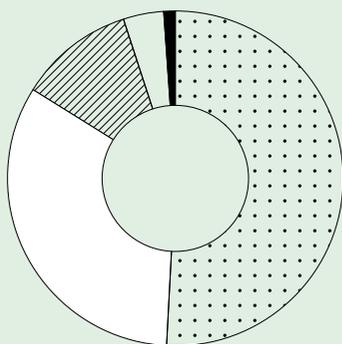
莱坊针对全球150家家族办公室的调查显示，投资者正努力扩大在房地产领域的投资布局，认为房地产兼具增长潜力和保值能力。欢迎阅读首期《莱坊150》调查报告

家族办公室

2024年11月至12月，我们采访了全球150家单一家族办公室和多家族办公室。莱坊家族办公室（FO）小组的调研对象涵盖121家单一家族办公室和18家多家族办公室，以及11位多元结构家族办公室的负责人。这些家族办公室的总部位于亚洲、欧洲、中东和美洲的29个城市，其中伦敦、新加坡、纽约、日内瓦、悉尼和香港特别行政区的家族办公室在调查中占比较大。

按地区划分的家族办公室

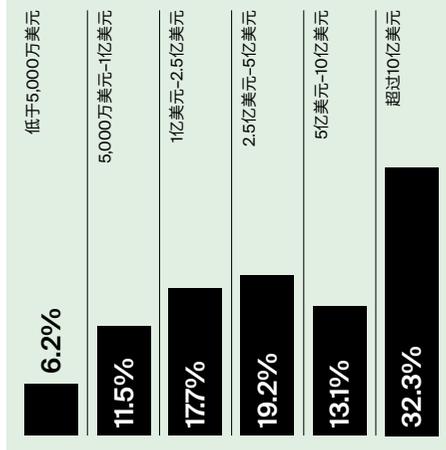
莱坊家族办公室小组的调查对象涵盖来自全球29个城市的单一家族办公室和多家族办公室，提供观察该重要投资群体的全球视角。



这150家家族办公室的平均资产管理规模（AUM）为5.6亿美元，总额超过840亿美元。约40%的受访家族办公室拥有经营性业务，投资组合以房地产为核心。

按资产管理规模划分的家族办公室

近三分之一的家族办公室管理的资产超过10亿美元，另有三分之一的家族办公室管理的资产在2.5亿至10亿美元之间



投资组合

房地产在受访家族办公室的投资组合中占据重要地位：直接房地产投资为第三大配置领域，仅次于股票和现金，间接房地产投资则位列资产配置第七位。

过去18个月，房地产配置比例有所上升，28%的家族办公室增加了房地产配置，选择减少的比例为17%。

目前房地产配置的主要领域包括办公楼（20%）、豪宅（17%）、工业地产（14%）和酒店（12%）。

约70%的房地产投资为本土房地产投资，其中新西兰（93%）、澳大利亚（90%）和美国（86%）的家族办公室更倾向于本土投资。而投资组合地理位置最多样的家族办公室则位于瑞士（本土投资占31%）、中国香港特别行政区（33%）和新加坡（41%）。

70%

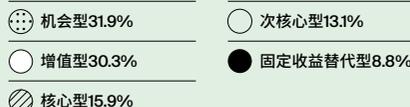
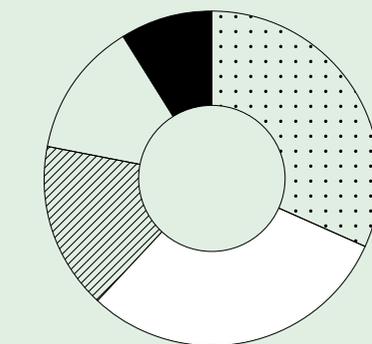
房地产投资组合中本土投资的占比

投资策略

大多数受访者将房地产投资视为广泛投资策略中的一部分，在配置时与上市股票、风险资本或其他私募投资保持平衡。一些家族办公室持有房地产用于核心商业运营，并将其视为支持家族办公室活动的战略资产。而另一些家族办公室则将房地产视为固定收益资产的替代品，通过长期持有来保持购买力并获得稳定回报。

首选房地产投资策略

虽然家族办公室多采用机会型投资策略，但也在其房地产投资组合中运用了多元化的风险策略

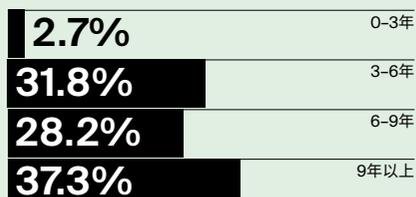


房地产投资以机会型策略（32%的受访家族办公室）、增值型策略（30%）和核心型（16%）策略为主导。

大多数家族办公室将房地产投资视为中长期策略，只有极少数投资的时间跨度在3年以下（3%）。3-6年期投资（32%）和6-9年期投资（28%）占比接近，但9年及以上的长期投资（37%）占比最高。

房地产投资的主要投资期限

家族办公室的房地产投资以中长期为主



最受欢迎的投资途径是“独立”直接投资（34%），其次是基金投资（19%）和合资（13%）。

房地产投资的首选投资途径

在首选投资途径中，直接投资、基金结构和合资占据主导

“独立”直接投资
34.4%

基金
18.6%

合资
12.6%

债务
8.5%

私募市场
7.7%

夹层融资
6.5%

公开市场
6.1%

优先股
5.7%

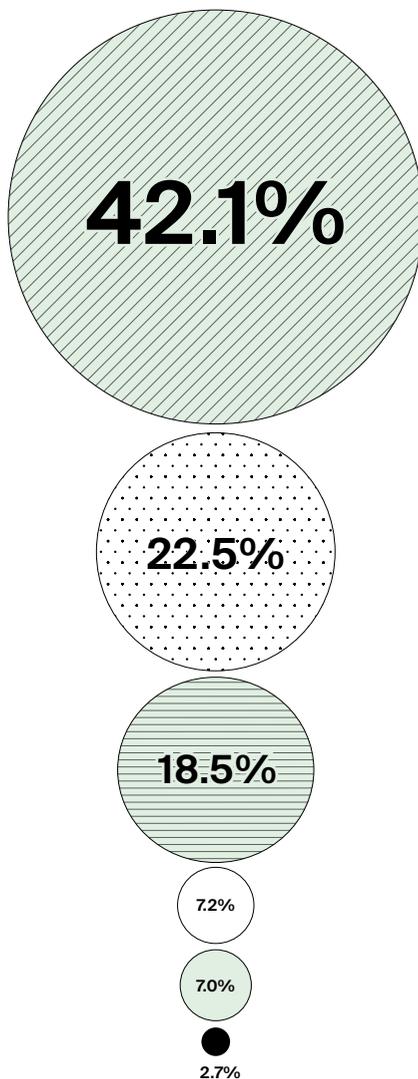
对于衡量房地产投资回报的方式，大多数家族办公室以总体回报率（31%）或内部回报率（31%）为衡量指标。在不同的衡量指标下，家族办公室的平均目标回报率为13.8%（未计杠杆）。

就房地产对整体投资组合的作用而言，资本增值（42%）是最主要的目标，其次是财富保值（23%）和创收（19%）。

房地产投资的主要目标

资本增值、财富保值和创收是房地产投资的主要目标

- 资本增值
- 财富保值
- 创收
- 推动地域或领域多元化
- 对冲通胀
- 节税和遗产规划

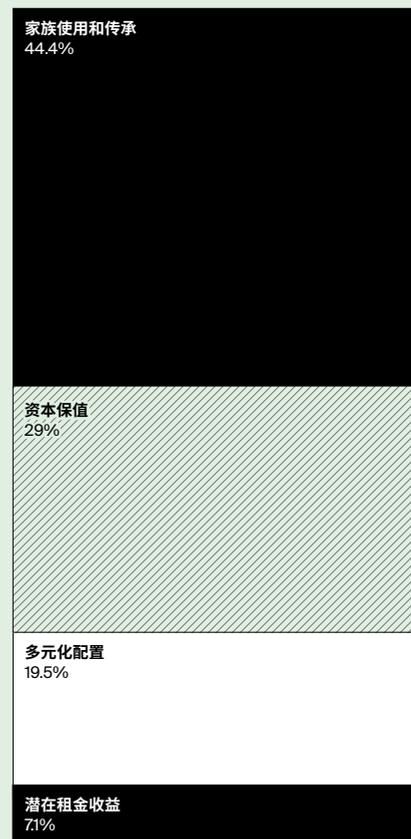


私人住宅房产

近三分之二的家族办公室管理私人家族住宅房产。这类资产管理的主要目标是家族使用和传承（44%）、资本保值（29%）和多元化配置（20%）以及获得潜在租金收益（7%）。

管理私人住宅房产投资组合的驱动因素

管理私人家族住宅房产有四大驱动因素，其中家族使用和传承是重点考量因素



管理私人家族住宅房产的家族办公室平均每家负责4.7处房产，其中拉丁美洲的平均数量为5处，而北美的平均数量为4.2处。

4.7

私人家族住宅房产投资组合的平均房产数量

在拥有活跃家庭住宅房产投资组合的家族办公室中，25%正在考虑未来18个月内购置房产，20%正在考虑出售房产。

未来计划

虽然我们的受访者看到了房地产领域的机遇，且整体倾向于增加该领域的投资，但调查回复中也透露出谨慎的态度。一些家族办公室希望退出某些交易，因为这些交易涉及有问题的贷款或不再符合整体战略的项目。虽然大多数家族办公室认为房地产周期将出现中期回升，但他们对降息速度和高昂的建筑材料成本持谨慎态度。

尽管对宏观环境存在担忧，42%的受访家族办公室预计将在未来18个月增加房地产配置，仅有10%的家族办公室计划减少投资。

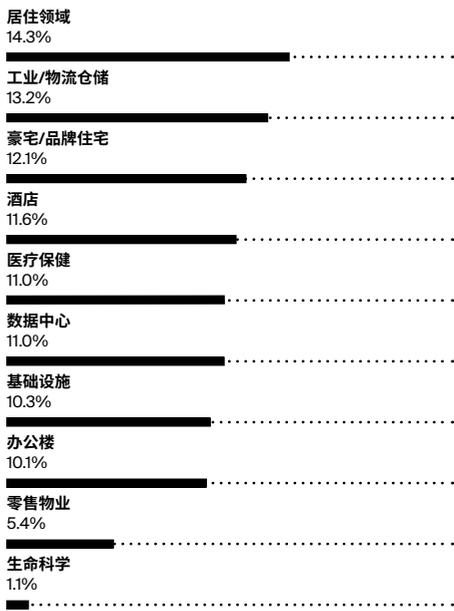
44%

计划在未来18个月内增加直接房地产投资的家族办公室占比

就热门投资领域而言，我们调研的家族办公室的前三大目标投资领域是居住（14%）、工业/物流仓储（13%）以及豪宅（12%）。

房地产热门投资领域

家族办公室有增加房地产投资的意向，其中居住领域、物流仓储、豪宅和酒店最受青睐

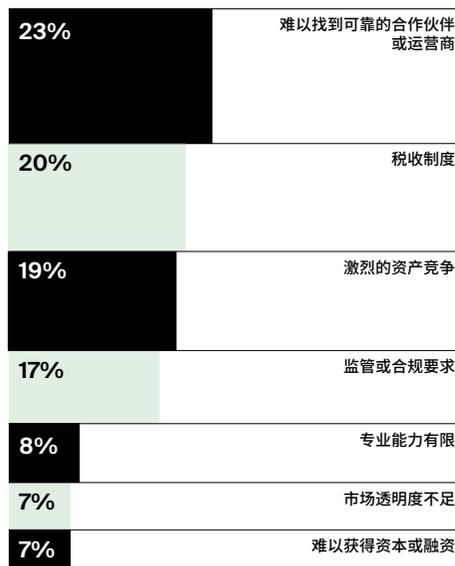


虽然家族办公室普遍倾向于增加而非减少房地产投资，但要达成这些投资目标仍然面临

诸多挑战。增加房地产投资的最大障碍在于难以找到可靠的合作伙伴或运营商（23%），其次是严苛的税收制度（20%）以及在激烈资产竞争下快速把握机会的必要性（19%）。监管和合规要求（17%）也是主要问题之一。

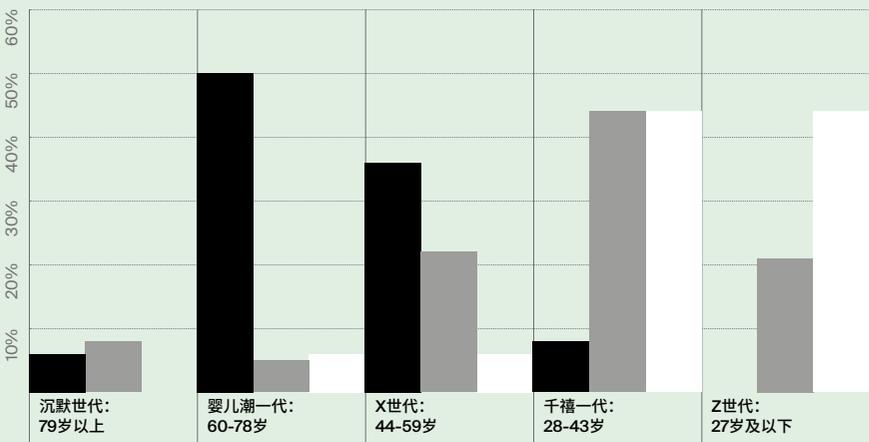
增加房地产投资的障碍

缺少合作伙伴、以及税收、监管等诸多方面的问题有时会抑制投资者增持房地产的热情



掌控局面的代际延续

虽然主要决策权由婴儿潮一代掌握，但X世代和千禧一代的话语权不断提升



下一代领导者

在我们调研的家族办公室中，主要决策者以婴儿潮一代（60至78岁）为主，占比高达50%；其次是X世代（44至59岁），占比36%；其余为逐渐接棒的千禧一代（28至43岁）。

虽然年长一代似乎紧握着主要决策权，但58%的家族办公室都在积极让下一代参与决策。在这些家族办公室中，35%的策略没有变化，47%的策略“有所变化”，18%的策略出现“显著变化”。

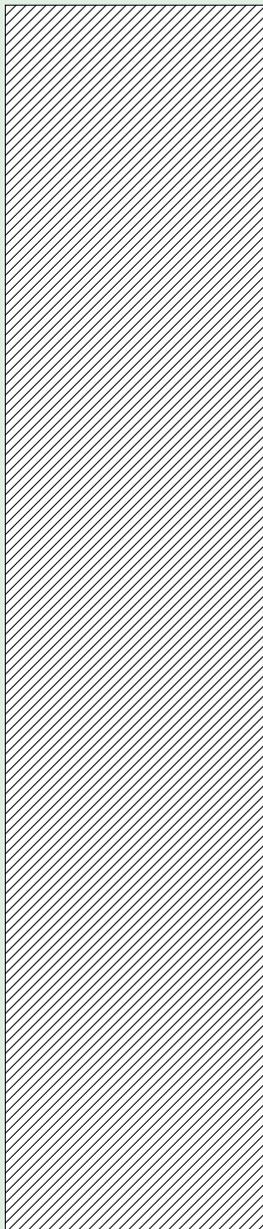
未来的决策者

莱坊提问：下一代是否参与家族办公室的决策过程？

如参与，是否对家族办公室的投资策略产生了影响？

否，下一代目前没有参与决策

27%



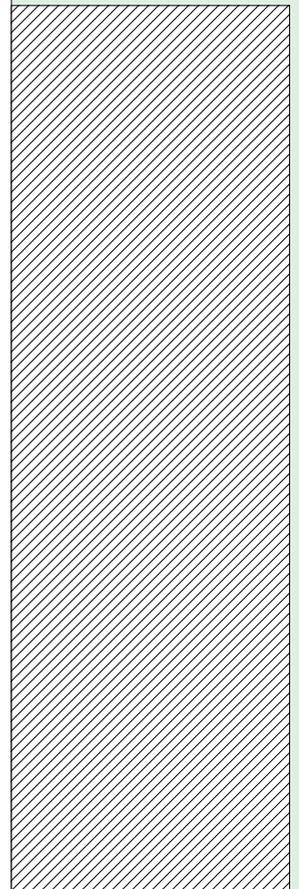
是，他们参与了决策，投资策略有所调整

27%



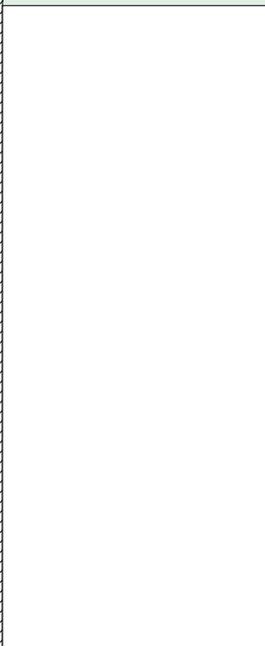
是，他们参与了决策，但投资策略没有明显变化

20%



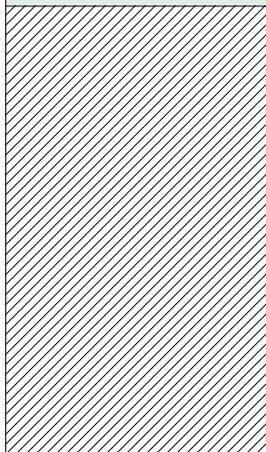
否，他们没有参与决策，但我们计划未来将他们的意见纳入考量

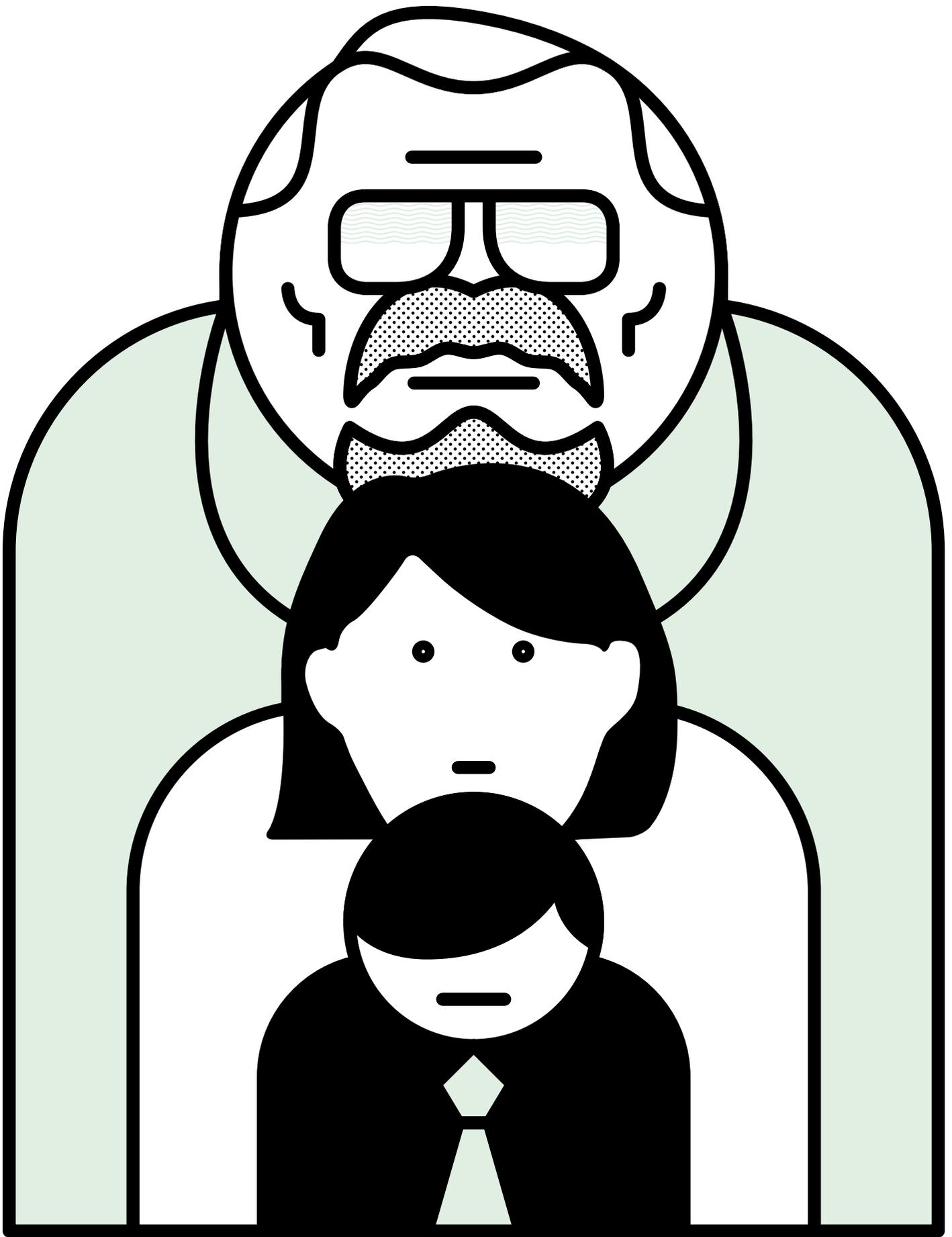
15%



是，他们参与了决策，投资策略发生了重大变化

11%





“恐龙在被小行星灭绝之前向它发出最后的怒吼”

Kendall Roy, 《继承之战》
第一季第四集

HBO电视剧《继承之战》(Succession)在播映期间共斩获81项大奖,相当于平均每集获奖超过两项。观众为何如此着迷于这个新一代争夺家族千亿资产的故事?

也许是因为剧中犀利的对白,或者是角色演绎的“静奢风”,亦或是因为观众可以透过这部剧来窥探那个向来神秘的世界的真实面貌。

事实上,在法律专家看来,剧中探讨的诸多问题都在现实中屡见不鲜,无论是关于委托人遗嘱的困惑,还是离婚后的财产分割。而这些问题的解决方式,将直接决定数万亿美元资产的流向。先锋领航集团(Vanguard)数据显示,未来五年,全球将有18万亿美元资产完成代际转移,这将是史上规模最大的代际财富转移。

Charles Russell Speechlys私人财富纠纷部门合伙人Graeme Kleiner表示:“《继承之战》显然经过戏剧化处理,不过当个人在争夺企业集团控制权时,确实会出现许多剧里的问题。处理这些问题的关键在于组建‘自愿联盟’,让每位家族成员找到自己在家族乃至家族办公室的合适定位。否则,成员之间紧张关系将导致整个结构承受重压。”

家族财富

家族财富的成熟度会影响下一代对投资策略的掌控程度。随着财富的代际传承,家族财富会通过信托架构或家族办公室指定投资专家等方式逐渐形成相应的保障机制。例如,

欧美的一些大型家族办公室与机构投资者几乎没有区别。

对于财富的原始创造者来说,开始财富代际传承的过程会很困难,他们可能会不信任金融机构,或者认为自己的子女经验不足。Charles Russell Speechlys私人办公室负责人Marcus Yorke-Long表示:“第一代财富创造者之所以能取得成功,是因为他们曾自行做出坚定且成功的决策。因此他们需要相当长的时间才会产生委托第三方的意愿。”

不过,财富传承还是在进行中。在莱坊调查的150家家族办公室中,有58%的家族办公室表示下一代已参与投资决策。其中有近40%的家族办公室表示投资策略随后发生了变化。约11%的家族办公室表示,投资策略发生了“重大变化”。

代际转移

亚洲当前的财富传承大多处于向第二代或第三代传承的过程,因而管理继承计划的问题似乎更为迫切。安永会计事务所(EY)的数据显示,在截至2023年的十年间,亚太地区私人资本的年均增长率为13%。这推动了家族办公室行业的迅猛发展。Campden Wealth公司2022年的一份报告显示,亚太地区约80%的家族办公室成立于2000年之后,其中三分之二成立于2010年之后。

许多新晋富裕家族将下一代送入美国或英国的顶尖大学深造。留学归国后,他们往往面临着两种选择:接管家族企业或经营家族办公室。Cazenove Capital可持续发展与影响力投资总监Emily Petersen表示,在《继承之战》中,Roy家族的子女都希望接管父亲创办的全球传媒巨头Waystar Royco,而在现实生活中,千禧一代和Z世代继承人却是对投资角色越来越感兴趣。专家们表示,他

们对投资日益浓厚的兴趣与Robinhood等交易应用程序的普及相一致。

Kleiner补充道(他最近前往亚洲与富裕家族会面),“在亚洲,财富的代际转移不仅关乎创造财富的企业的接班人,还关系到企业现金流的管理。我们坐在30、35岁的年轻人对面,他们管理着数亿美元的可投资资产。”

财富交接

我们的调查显示,富裕家族正在培养千禧一代和Z世代成为主要决策者。近10%的受访家族办公室表示,千禧一代已经成为主要决策者,44%的受访家族办公室表示,千禧一代拥有次级决策权。20%的受访家族办公室表示,Z世代拥有次级决策权。

莱坊专家表示,代际之间的道德和文化差异的确会影响投资策略。举例来说,在千禧一代受访者中,有约63%的人表示他们已投资可持续发展项目,而在婴儿潮一代中,投资此类项目的比例仅为35%。

施罗德集团旗下的Cazenove Capital家族办公室服务全球主管Clare Anderson表示,对于那些希望在一定程度上掌控他们的后代将如何运用或保护资本的富人而言,在初始阶段向后代灌输某种价值观或目标非常重要。“如果没有做到这一点,那么在传承财富给后代的那一刻开始,你就已经开始失去掌控权了。”

无论是对于投资专业人士还是对于家族的后代,家族办公室都有许多建立保护机制的方式,这可能包括将资金投入一系列附带保护条款的信托或基金会。例如,受托人有责任为受益人的利益行事。此外,家族办公室还可以成立由家族成员组成的委员会,赋予其特殊权力,这些权力包括更换受托人、或者向专业投资经理提出建议的权力。

Charles Russell Speechlys合伙人Piers Master表示:“大家族可能会有家族章程或类似的文件,明确规定家族的治理方式和决策成员。根据我的经验,成功的企业家都不愿把资金控制权交给受托人或家族办公室。这违背了他们的天性。”就像《继承之战》中的Logan Roy,老一代人似乎不会轻易放权。

深入研究了面向家族办公室的《莱坊150》调查结果之后,Patrick Gower发现,守护家族财产的老一辈尚未做好交出控制权的准备

最后的吼声

商业意识

Will Matthews表示，在当前经济逐渐改善、地缘政治不断演变、利率缓慢下调的情况下，商业房地产前景谨慎乐观

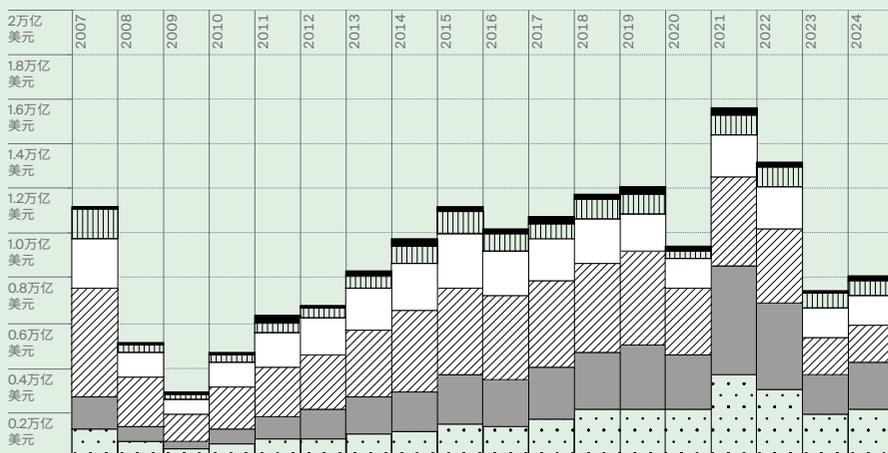
2024年，全球商业房地产（CRE）投资总额增至8,060亿美元，同比增长8%，与2023年43%的大幅缩减相比有明显反弹。

私人投资者连续四年成为商业房地产市场最活跃的买家群体，投资额达3,600亿美元，占全球投资总额的45%，占比略低于2023

年的48%。机构投资者是第二活跃的买家群体，投资额达2,680亿美元，约占投资总额的33%。相比2023年，私人、机构和公共投资均有所增长，仅来自用户/其他群体的投资下降了6%。公共市场买家的增幅最大，2024年同比增长22%。虽然投资者信心依然坚挺，但

投资领域

2024年全球商业房地产投资较2023年增长8%，其中工业领域所获投资最多



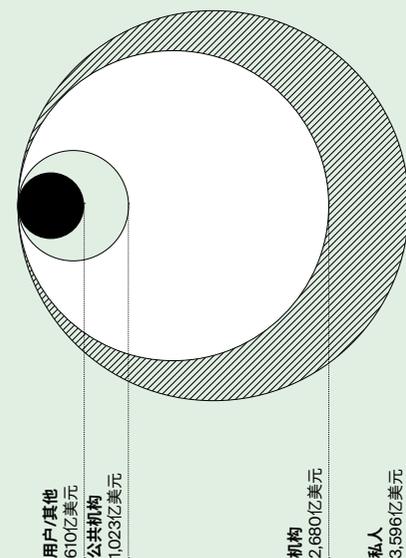
较2023年的变化 (%)



机构投资者却采取了更为谨慎的态度，在投资总额中的占比低于其长期以来40%的平均水平。与此同时，私人资本依然是市场复苏的主要驱动力，这类买家可获得各种融资，使其能够更加适时地在市场中采取行动。

投资者群体

私人投资者连续四年成为商业房地产市场最活跃的买家群体



热门领域

同2023年，工业成为获投资最多的商业房地产领域，占全球投资总额的25%以上，达到2,160亿美元。居住领域紧随其后，投资额达2,050亿美元，办公楼领域投资也达到了1,730亿美元。2024年，工业、办公楼、酒店和居住领域在全球投资总额中的占比均有所增加，而零售物业所占的份额却有所下降，从2023年的18%缩减至16%。同样，康养领域也从3%降至2%。

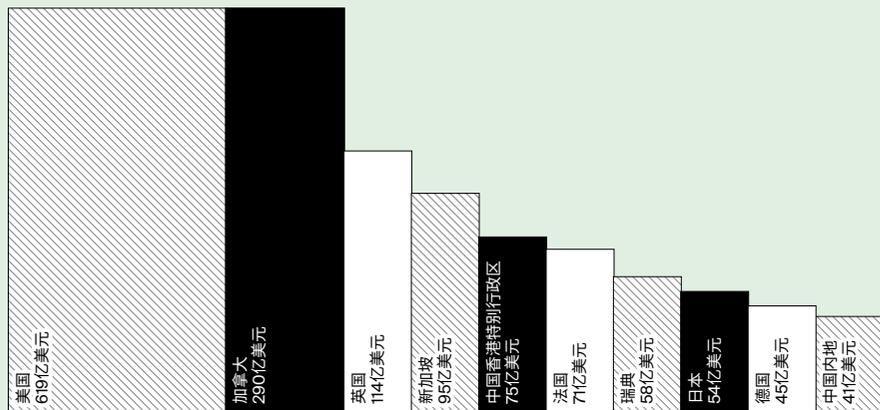
投资者分析

美国、加拿大以及英国投资者是2024年主要的跨境资金来源。在全球十大跨境资金来源中，只有来自瑞典 (+128%)、加拿大 (+73%)、英国 (+70%)、美国 (+61%) 和中国内地 (+41%) 的投资者在2024年增加了投资。

英国是2024年最大的私人跨境资金来源地，投资额同比增长224%，达到33亿美元，

主要投资来源

2024年前十大资本来源中投资额有所增长的五个国家/地区：瑞典、加拿大、英国、美国以及中国内地



这是英国自2008年以来首次登顶榜首。英国私人资本主要瞄准欧洲（法国、西班牙和德国）和美国资产。相比之下，美国2024年私人资本投资额虽同比小幅增长2%，达到16亿美元，但在前十榜单中却下滑到第五位。

伦敦是2024年收获跨境投资最多的城市，收获的投资额达96亿美元。值得注意的是，英国首都伦敦在去年取代纽约，跃升为海外私人资本投资首选，重新夺回了榜首位置。

展望2025

2024年经济情况整体呈现复苏景象。全球对抗通胀的斗争已基本取得胜利，利率正在缓慢下降，许多经济体正在实现“软着陆”。然而，当前局势依然存在较大的下行风险，包括地缘政治的不确定性以及各地经济复苏的不平衡性。

尽管面临诸多挑战，目前市场中仍有大量资本可供部署。预计2025年上半年或将降息，加上掉期利率持续下降，市场当中有望形成更加有利的投资环境。这将增强投资者信心，改善市场情绪，并将有助于释放更多交易量。

房地产抵押借贷已呈现上升趋势，这反映出了投资者兴趣的增长，同时全球商业地产价格也开始趋于稳定。上述所有迹象表明，2025年全球有望迎来更为强劲的复苏，资本流动将会增加，商业房地产亦将重焕活力。

投资者的目标领域

部分领域显现出增长机会。据莱坊《活跃资本》报告资本引力模型预测，在长期稳健的结构性利好因素的推动下，物流仓储和居住领域有望吸引最多投资。就医疗保健和学生公寓等相对专业的领域而言，由于这些领域有着良好的租金增长前景和反周期性，往往也是投资者会优先考虑的投资领域。然而，这些资产运作复杂，且面临诸多合规与流动性限制方面的挑战，因此投资者可能会迟疑不决，倾向于在相对传统的商业房地产领域开展交易。

热门城市

伦敦是2024年收获跨境投资最多的城市，取代纽约重新成为海外私人资本的投资首选



高额交易

2024年规模最大的私人资本商业房地产交易

1 5.6亿美元

地址 纽约麦迪逊大道980号
买家 Michael R Bloomberg

2 5.2亿美元

地址 新加坡哥烈码头21号
买家 Sunrise资本管理有限公司

3 3.62亿美元

地址 意大利ITA物流公司
买家 Ponte Gadea公司

4 3.02亿美元

地址 不列颠哥伦比亚省本拿比市的亚马逊配送中心
买家 Ponte Gadea公司

5 2.27亿美元

地址 Grand Opera (巴黎)
买家 Ponte Gadea公司

首选投资地

英国成为跨境商业房地产投资首选目的地



值得关注的 领域

从零售物业到经营性房地产，莱坊将为您解析多个富有前景的商业房地产投资机会

1

避险地区

2025年，地缘政治风险依旧紧张，尤其是在欧洲、亚洲以及中东地区。投资者将再度瞄准避险地区的商业房地产。门户城市的办公楼仍是典型的波动对冲工具之一。虽然绝对低价标的稀缺，但此类资产流动性强、易于理解且定价透明。以伦敦为例，尽管市场在去年略显疲软，但伦敦仍然成为收获跨境房地产投资最多的城市，印证了该市商业房地产对投资者持久的吸引力。



投资门槛

入门预算在2,000万美元至3,000万美元之间。



主力买家

私人买家近期表现活跃，但各类全球投资者也逐渐表现出对此类投资的需求。



市场流动性

这是商业房地产市场流动性最强的板块之一。

2

欧洲零售物业

全球经济前景仍然喜忧参半，但这丝毫不影响欧洲市场的吸引力。该地区利率目前已低于大多数发达市场，德国、法国、西班牙、意大利和荷兰商业房地产市场流动性相对较好更将促使利率进而下调。莱坊预计，许多投资者将继续瞄准结构性利好的领域，如物流仓储和居住市场（养老住房、学生公寓以及建后租赁型住宅），这些领域长期投资的价值比较容易得到证实。其中值得关注的领域是零售物业，特别是在发达市场。近年来，投资者萌生了对电商兴起、新冠疫情和全球经济增速的担忧，无论这种情绪是否确有依据，零售物业价格确实面临下行压力。以目前的价格来看，此刻或许是入手精选零售资产的理想时机。



投资门槛

零售资产的入门价格可低至300万美元，但质量始终是关键因素。



主力买家

部分大型投资者已经开始试水，但目前为止，小型私人投资者仍是主力买家。



市场流动性

尽管竞争激烈，零售物业相对易于购得，要点在于需制定明确的持有、管理和退出计划。

3

物流仓储

过去十年间，物流仓储行业发生了翻天覆地的变化，针对可用资产的投资规模创下历史纪录。随着价格大幅上涨，投资者面临的问题是还剩下多少投资机会。莱坊认为，物流仓储领域的前景依旧乐观。地缘政治的不确定性正促使企业重新评估最优供应链配置，也在某种程度上增加了对空间的需求。整体而言，供应链将持续完善，进而催生出稳定的租赁需求。不同于其他商业房地产类型，物流仓储资产规模适中，这对于寻求尝试的投资者有所助益。不过，对于那些目光长远的投资者而言，该领域真正的吸引力在于再开发潜力。随着城市发展以及基础设施需求激增，将地理位置优越的物流仓储资产改作其他用途将成为日益重要的投资方案，虽然并非所有场地都具备改造条件。

投资门槛

大型物流仓储设施的入门价格通常在1,000万美元到2,000万美元之间，不过小型资产的起步价要低得多。

主力买家

市场竞争激烈，买家背景多元化。

市场流动性

通常而言，该市场流动性强，但由于行业增长势头强劲，潜在供应商需有足够的刺激因素才会选择出售。

4

经营性房地产

经营性房地产与相关商业模式深度绑定，是近年来商业房地产市场增幅最大的板块之一。从学生公寓、酒店到医疗保健和数据中心，这类投资通常需要买家以企业运营的方式来经营购得资产，或者至少组建团队展开经营。相比其他成熟投资，处于起步阶段的经营性房地产市场似乎透明度较低。显然，该板块可借鉴的数据较少，也没有充足的历史案例可供研究。不过，随着市场逐渐成熟，情况将会发生改变。这类资产与其底层业务密切相关，因而会生成详细准确的绩效信息。

投资门槛

房地产类型丰富繁多，意味着经营性房地产几乎不存在最低收购门槛。不过，鉴于规模经济效应，或许500万美元及上的交易可能更为稳妥。

主力买家

私募股权、机构、私营房地产公司以及个人均有参与。

市场流动性

市场流动性取决于成熟度，但对于迄今已有5到10年发展历史的领域而言，其交易量可媲美相对成熟的板块。

5

ESG资产

莱坊《财富报告》调查显示，受访者长期以来都希望参与慈善事业且/或将硬性财务指标之外的因素纳入投资考量。这促使私人投资者近年来的投资方向发生重大转变，纷纷转向收购符合ESG战略的资产（例如通过改造或翻新等途径，详见第47页）。到目前为止，投资者的关注重点大多集中在“E”（环境）方面，这或许是在意料之中：莱坊研究表明，符合现代可持续发展标准的资产与投资表现之间存在明确的关联。“S”（社会）方面较难衡量，也较少受到关注，但其重要程度丝毫不亚于环境。事实上，莱坊调查的商业房地产机构投资者中，90%的投资者均有设定社会目标。那么，这在实践中有何意义？从基础层面而言，73%的机构投资者以提升工作场所福祉为目标。同时也有更显远大的目标，例如56%的投资者致力改善公共领域，35%的投资者希望为当地社区提供支持。衡量此类投资目标的成效不仅需要直观的财务指标，还要借助各种框架、基准和工具（如全球房地产可持续评估GRESB、可持续发展目标SDG、房地产环境可持续投资价值RESVI、欧盟可持续报告准则ESRS、企业可持续发展报告指令CSRD、社会投资回报率SROI等）来量化并报告社会影响。

投资门槛

该领域投资的关键并非金额，而在于如何部署资本以实现社会目标。

主力买家

机构投资者引领该领域投资，其他投资者如今也紧随其后，着手采取此项经公认适应未来发展的投资策略。

市场流动性

相比其他资产，能够体现一定社会价值的资产具有更广泛的吸引力，且更容易成交。

剖析本质

从线上购物兴起到疫情后居家办公趋势，房地产市场的变化催生出诸多设想，其中部分可能导致投资者错失良机。莱坊将带您去伪存真

① 办公楼时代已逝

疫情过后，越来越多的人士选择居家办公，致使办公楼的占用率持续下降

办公楼非但没有过时，反而仍在持续演变，以满足现代办公和员工不断变化的期望。混合办公模式正促使企业重新考量办公空间，着重提高空间的灵活性和功能性。随着企业的调整，办公楼将演变为充满活力的枢纽，为员工提供富有意义的工作体验，并营造浓厚坚实的组织文化。



未来工作 对于办公楼的再思考

86%

预测到2026年办公模式将转变为纯现场办公、以现场办公为主或混合办公的全球租户比例*



顶级商铺 零售业2024年表现出众

20%

电子商务在零售销售额中的占比

② 实体零售已成历史

线上购物的兴起使零售业失去了投资价值

随着人口数量增长和人均消费提升，零售业仍然是全球经济增长的关键驱动力。在线销售额在全球零售销售总额中的占比仍然较小，多渠道零售模式要优于单纯线上销售模式，以店铺为基础的零售生态系统表现出色。经过先前的调整后，零售物业重新成为英国等市场表现最佳的资产类别，2024年的总回报率达到8.2%，领先于所有房地产5.1%的总回报率。

③ ESG不再重要

各国政府对ESG的重视程度逐渐下降，投资者也应紧随其后采取同样的态度

这种论点存在多处错误。《联合国气候变化框架公约》第29次缔约方大会（COP29）重新将重点投向气候行动，因此低估ESG议题将引发风险。机构投资者是推动绿色建筑发展的关键力量，而这类投资者不太可能因为短期的政治变化放弃可持续发展。此外，可持续投资相关立法和公众需求可能会迅速回升，从而导致那些收购不合规建筑的投资者无计可施，并将面临资产流动性受限的问题。

200

COP29召开之后着手加强气候行动计划的政府数量



智慧未来 数据中心将更加环保

④ 数据中心在可持续投资策略中没有立足之地

高能耗与环保目标相互冲突

数据中心依然是能源和水资源的主要消耗者，但这类物业正在向可再生能源转型，许多数据中心还采用了更可持续的实践，例如使用循环水进行冷却，以及在选址时尽量减少对生态环境的破坏。此外，数据中心还通过部署人工智



机器时代 人工智能正在推动各行各业的创新

能和大数据分析等技术来优化能源与资源管理，从而提升环境效益。云计算基础设施降低了对物理硬件的需求，这不仅能够减少浪费，同时还能为可减少碳足迹的虚拟服务提供支持。

20%

该比例的数据中心在推动全球二氧化碳排放量到2030年减少20%方面发挥了关键作用

⑤ 地缘政治局势紧张对供应链不利

不稳定局势将削弱对物流仓储物业的需求

地缘政治动荡可能会彻底改变贸易路线和采购策略，影响物流仓储方面的需求。不过，这同时也会带来机遇。企业可能会将生产设施迁至离消费者更近的地区，或者增加库存以应对中断情况。这两种策略都将带动对当地工业和物流仓储设施的需求。

6%

该比例的受访者预测，需要增加物流仓储面积以应对更长的交付周期

⑥ 人工智能正在抢夺人类的工作

技术进步将导致办公空间需求骤降

担心人工智能会淘汰工作岗位，实则是将这种技术的影响看得过于简单化了。人工智能正通过增强而非消除工作岗位来重塑工作形态，并有望破解“生产率之谜”。人工智能非但不会减少劳动力，反而能够推动创新，在不断变化的经济环境下创造各种就业机会。

9,700万

人工智能在2020年到2025年所创造出的新工作岗位数量**



稳健之选 传统行业仍具有投资价值

⑦ 再利用是盘活各类困境资产的有效方案

改变用途是提升价值的简单方法

建筑淘汰有多种形式，包括法规性淘汰、功能性淘汰、实体结构淘汰和经济性淘汰。当限制条件达到临界点，“重新规划用途”的呼声将会随之高涨。但没有万能的解决方案。莱坊定义了五种翻新改造类型，从轻度翻新至全面重建。确定合适翻新方案的关键在于其可行性。简而言之，在一个地方经济可行的方案，在另一个地方可能并不适用。

70%

英国面临环境（法规）性淘汰的商业房地产楼面面积占比

⑧ 全力把握下个风口

房地产投资成功的关键在于紧跟最新趋势

对于商业房地产这类可能永续存在的资产而言，该市场对新建项目的执着令人费解。乘势而为确实是获得可观回报的一种方式。但在商业房地产市场，存在一个几乎普遍适用的事实，即从长远来看，收益远比资本增值重要。这意味着，某些看似亮眼的投资表现，实际上可能来自那些毫无新意的房地产行业。

2/3

通常由收益驱动的商业房地产投资回报占比



了解更多信息
关于未来办公场所的
更多洞察，请参阅
莱坊《(你)我空间》
调查报告

瓶中来信

在当前葡萄酒消费低迷和地缘政治局势紧张的情况下，乡村地产评论员Andrew Shirley开启了一场全球葡萄园之旅，以评估各地市场的发展状况

全球葡萄酒消费量相比2007年的峰值已缩减12%，尽管过去二十年间其产量也降低了20%，但全球主要葡萄园几乎都受到了消费量缩减的影响。

作为大型葡萄酒商供应商的葡萄园所受影响尤其严峻。例如，莱坊当地合作伙伴Bayleys公司Kurt Lindsay表示，新西兰马尔伯勒（Marlborough）产区葡萄园地产价格在2023年达到峰值后，于去年下跌了33%。“许多公司仍有2023年的存货，散装葡萄酒的价格从每升7新西兰元跌至每升3新西兰元。”

不过，Lindsay却并不悲观。他表示：“马尔伯勒长相思（Sauvignon）品牌表现强劲，我认为目前行情已经接近低谷。现在是比2019年的价格购置葡萄园地产的好时机。”

智利空加瓜谷（Colchagua Valley）产区的生产商同样遭受重创。Chile Investments公司Matt Ridgway表示：“过去几年，葡萄的价格糟糕透顶。不过，由于有种植樱桃树等替代方案，地价并未下跌。Ridgway指出：“业主不会亏本出售土地，因此投资者仍然无机可乘。”

房产经纪公司Contacto Propiedades的Patrick Kinnersly分析，在拉丁美洲的其他地区，类似的趋势也出现在阿根廷门多萨（Mendoza）产区。“许多葡萄园选择改种蔬菜。大蒜现在是本地主要的出口商品。”

尽管如此，2024年葡萄园地产价格依然坚挺。Kinnersly解释道：“自阿根廷总统哈维尔·米莱（Javier Milei）推行经济改革以来，海外投资纷纷涌入，企业情绪也更加乐观。”

关税影响

美国最大葡萄种植区的葡萄酒商们也感到焦灼不安，迫切想知道唐纳德·特朗普总统的第二任期会对当前已经承受消费下行压力的市场造成何种影响。

专注于纳帕谷（Napa Valley）和索诺马谷（Sonoma Valley）市场的Vintroux房地产公司经纪人David Ashcraft指出，驱逐那些承担着大量葡萄园工作的移民将会推高生产成本，而加征关税则会影响商品出口。他认为，纳帕谷顶级葡萄园的地产价格依旧稳定，而其他次级产区的地价可能在2024年间已经下跌了10%到30%。

澳大利亚葡萄酒市场深受贸易关税的影响。2019年，澳大利亚葡萄酒对华出口总额达14亿澳元，但由于贸易争端问题，中国对澳大利亚葡萄酒征收惩罚性进口关税，导致2023年澳大利亚葡萄酒对华销售额近乎暴跌为零。

莱坊澳大利亚农业综合企业专家兼估价师Jason Oster表示，中国自2024年4月起不再对原产于澳大利亚的进口相关葡萄酒征收惩罚性进口关税，但南澳大利亚河地（Riverland）产区葡萄园的地价在去年可能已暴跌50%之多。

他补充道，巴罗萨谷（Barossa Valley）产区出产的葡萄酒价值较高，该产区葡萄园地价跌幅较小。“买家正在重返这片市场，而且微妙的是中国高净值投资者亦在其列。”

有故事的葡萄园

世界各地如今都在反复讨论，即便是在相对较小的地区范围内，葡萄园地产的价值和表

现仍存在显著差异。小型精品葡萄园、休闲葡萄园以及大型品牌，似乎相较于缺少规模或产地优势的中型企业更能抵御市场动荡。

例如，纽约长岛北福克（North Fork）便是一个小型葡萄酒产区的范例，该产区有着值得诉说的精彩故事，在面对全球压力的情况下展现出了顽强韧性。莱坊美国住宅合作伙伴Douglas Elliman经纪人Melissa Principi表示：“这里紧邻曼哈顿，本地餐饮需求旺盛。这让北福克成为了名副其实的旅游胜地。”

Principi补充道，许多购置葡萄园的投资都是寻求生活方式投资的成功金融人士，会在所购葡萄园中增设时尚的品酒室与餐厅。

同为Douglas Elliman经纪人的Kristy Naddell表示：“十五年前，这里的葡萄酒并不出众，游客可以体验的活动也不多，在非夏季期间更是如此。但在过去五到七年间，许多酒庄均已易主，如今这些酒庄可以提供更高端的体验。”

香槟崛起

法国葡萄酒的价值向来存在巨大差异，在法定产区（AOC）以及普罗旺斯（Provence）等受二套房和生活方式投资者青睐的地区，葡萄园地产的价值明显更高。而且这种差距似乎还在增大。

法国土地登记部门SAFER的数据显示，目前法国法定产区葡萄园地产均价为150,000欧元/公顷，而非法定产区葡萄园地产均价仅为15,000欧元/公顷。

波尔多（Bordeaux）是全球大部分投资级葡萄酒的核心产地，当地葡萄园地价同样存在巨大差异。不过，莱坊Janssens葡萄园交易服务主管Nicolas Parmentier指出，当前只有尤负盛名的葡萄园才能找到买家，而这类葡萄园的地价远远超过100万欧元/公顷，而且很少会流入市场。

SAFER官方数据显示，法国法定产区葡萄园平均地价为109,000欧元/公顷，年度跌幅仅为4%。但由于缺乏充分的市场交易数据，这些官方数据无法准确反映该地区所面临的挑战。Parmentier解释道：“目前只有约5%的葡萄园经营状况良好。而在经营不善的葡萄园中，成千上万公顷的葡萄藤正在被连根拔起。”

此外，勃艮第（Burgundy）尤其代表性的葡萄园地价仍超过100万欧元/公顷，价值丝毫未见下滑迹象。香槟（Champagne）尽

管每年生产大量香槟酒，但似乎也并未受到全球经济衰退的影响，当地葡萄园地价正在逐步上升。

情感资产

专业代理机构Rimontgó的Puri Mancebo表示，同波尔多产区，拉里奥哈（La Rioja）等西班牙葡萄酒主要产区也面临着产量过剩的问题，但酒庄与葡萄园地产市场之间存在明显差异。

他阐释道：“目前有许多酒庄挂牌出售且价格可议，而葡萄园出售则涉及更多情感因素。这些葡萄园往往由家族世代相传。到目前为止，尚未出现因强制出售的案例过多而导致价值下跌的情况。但这种情况或将转变。”

加利西亚（Galicia）等白葡萄酒产区的酒庄需求旺盛。Mancebo指出：“当地及国际投资者均表现出兴趣，其中包括来自拉丁美洲的买家。”

气候变化

持续变化的气候模式开始影响全球葡萄园市场，部分地区可能会因此受益。Parmentier表示：“法国卢瓦尔（Loire）、勃艮第南部以及博若莱（Beaujolais）等地的气候越来越有利于葡萄酒酿造，这些产区将决定法国葡萄酒的未来。”

莱坊葡萄种植研究团队成员Will Banham指出，随着平均气温的上升，英国葡萄种植面积显著扩增，当地出产的葡萄酒品质也持续提升。

“英格兰东南部以生产起泡葡萄酒为主的肯特郡（Kent）等地历来是该行业的核心产区。”Will介绍道，“但如今我们发现，埃塞克斯郡（Essex）等东部郡县的葡萄园地价增速更快，此处的种植者正在尝试采用不同品种的葡萄来酿造无泡桃红葡萄酒和红葡萄酒。”

气候变化减缓措施也在改变葡萄牙传统葡萄种植区的土地利用方式。莱坊Quintela Penalva的私人咨询服务团队成员João Pinto Marques表示：“投资者正在寻找可以将葡萄种植与碳封存项目结合起来的土地。目前在这方面已经达成了数笔高额交易。”

据传Z世代对酒饮兴趣尤低，加之全球气候波动加剧以及白宫未来四年由“关税狂热者”坐镇的现实，全球葡萄酒商与葡萄园或将面临复杂局面。

全球葡萄园趋势概览图表，请参阅末页。▶

对于有意投资葡萄园地产的投资者，莱坊《财富报告》精心挑选了全球优质葡萄园，供不同预算的买家参考



新西兰霍克斯湾象山酒庄

新西兰创新型酒庄象山酒庄（Elephant Hill）占地52公顷，位于北岛东部，气候相较于当地其他产区更加温暖。该酒庄出产了多款屡获殊荣的葡萄酒，包括经典的Airavata Syrah，以及由赤霞珠（Cabernet）与梅洛（Merlot）混酿的Hieronymus。这主要得益于酒庄中三处得天独厚的葡萄种植区：德阿万加（Te Awanga）、吉布利特砾石区（Gimblett Gravels）以及帕桥区（Bridge Pa）。这些种植区均位于该产区葡萄种植条件至为优越之处，拥有与众不同的风土条件。指导价约1,200万美元。



美国北福克斯派利多米尼克酒庄

奥斯派利多米尼克酒庄及葡萄园（Osprey's Dominion）位于美国长岛新兴的北福克产区，占地21公顷，其中14公顷用于种植佳美娜（Carménère）、灰皮诺（Pinot Gris）和长相思（Sauvignon Blanc）葡萄，另有占地5,000平方英尺（约465平方米）的品酒室，适合举办活动或私人品酒会。该酒庄现由Douglas Elliman房产经纪人Kristy Naddell负责管理出售事宜，标价690万美元。



意大利托斯卡纳波吉欧拉诺酒庄

波吉欧拉诺酒庄（Poggio La Noce）出产有机葡萄酒和橄榄油，距意大利佛罗伦萨市中心仅30分钟车程。酒庄占地18公顷，由2座农舍、1间酒窖和4公顷葡萄园（今年将另拓种1公顷）组成。该酒庄的旗舰酒款Gigiò以桑娇维塞（Sangiovese）和少量托斯卡纳特产深红葡萄科里诺（Colorino）混酿而成，层次格外丰富。酒庄标价为1,400万美元。



法国沃吕兹格朗布瓦酒庄

格朗布瓦酒庄（Grambois）占地62公顷，包括16公顷葡萄园、2.5公顷橄榄园和36.5公顷树林。酒庄内有各种附属建筑和农用建筑，另有空间宽敞的主屋。该酒庄现已通过莱坊SNC挂牌出售，标价为340万美元。

欲知更多信息，请联系：

mark.harvey@knightfrank.com

欲知关于Grambois的更多信息，请联系：

knightfrank.snc@fr.knightfrank.com

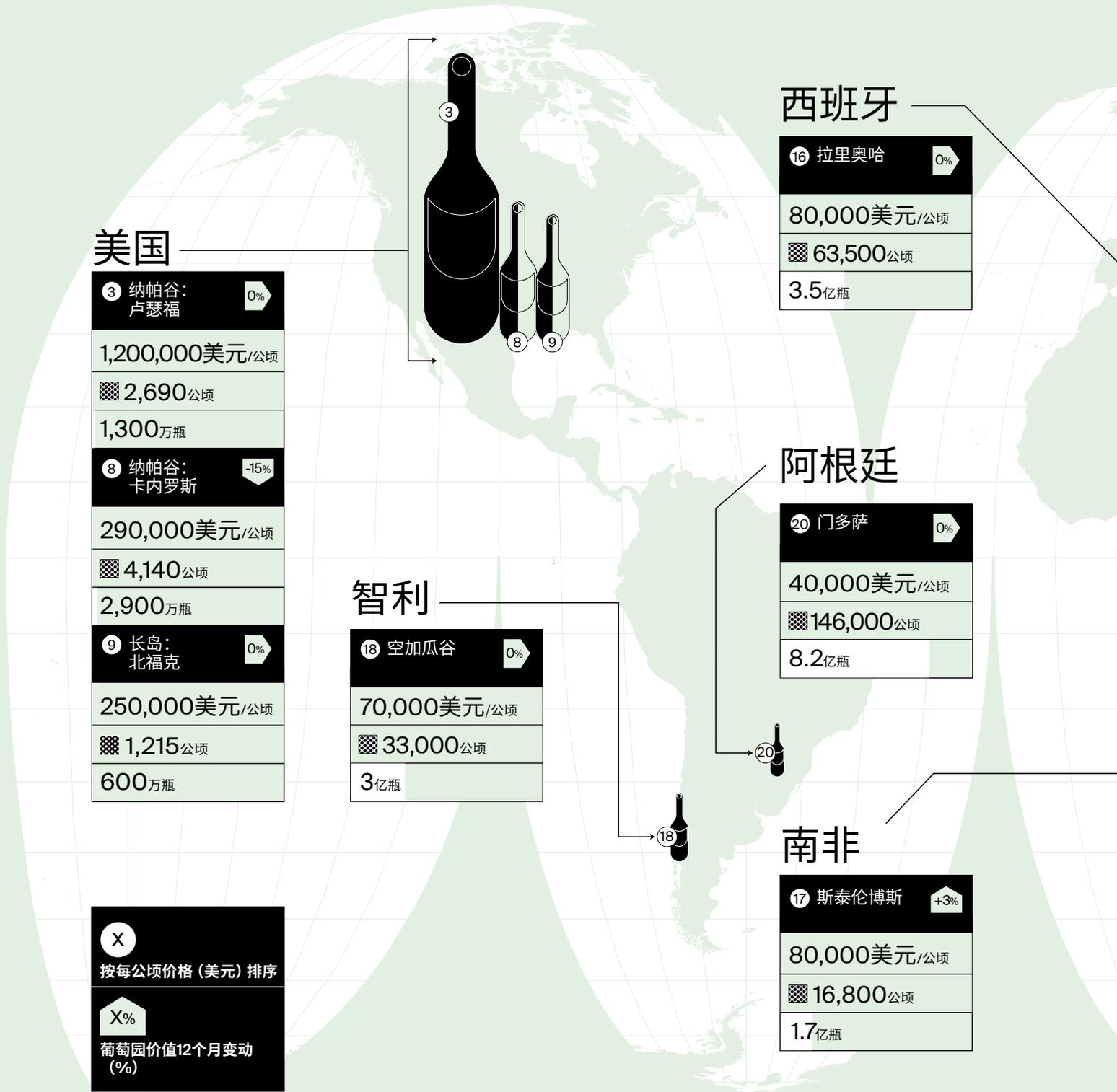
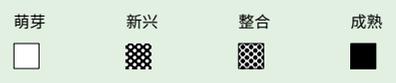
葡萄酒世界版图

莱坊葡萄酒种植地图涵盖了全球标志性葡萄酒产区，展示了各产区出产的葡萄酒品类及产量。此地图不仅突出了全球葡萄园地产价格的巨大差异，同时清晰标注了处于鼎盛时期的产区和新兴的热门产区

主要葡萄酒类型



阶段状态



X
按每公顷价格 (美元) 排序

X%
葡萄园价值12个月变动 (%)

资料来源: 莱坊、Bayleys、Chile Investments、Contacto Propiedades、Douglas Elliman、莱坊Janssens、Rimontgó、Vintroux Real Estate
注: 葡萄园每公顷地产价格仅供参考, 相同地区或产区葡萄园地产价格可能存在巨大差异

英国

11 埃塞克斯郡 +20%
120,000美元/公顷
400公顷
200万瓶
12 肯特郡和萨塞克斯郡 0%
110,000美元/公顷
2,600公顷
1,300万瓶

意大利

1 巴罗洛 +5%	6 蒙塔希诺布鲁奈罗 +5%
2,080,000美元/公顷	910,000美元/公顷
1,254公顷	1,200公顷
1,400万瓶	700万瓶
7 保格利 +3%	10 经典基安帝 +3%
810,000美元/公顷	180,000美元/公顷
1,100公顷	9,800公顷
600万瓶	3,500万瓶

法国

2 波尔多：玛歌 -4%	4 勃艮第：夜丘 0%	5 香槟 +2%
1,250,000美元/公顷	1,090,000美元/公顷	1,040,000美元/公顷
1,530公顷	660公顷	34,200公顷
900万瓶	400万瓶	3亿瓶
14 普罗旺斯丘 0%	15 卢瓦尔 +5%	21 罗纳河谷丘 -10%
100,000美元/公顷	90,000美元/ha	30,000美元/公顷
20,000公顷	57,000公顷	32,000公顷
1.23亿瓶	4亿瓶	4亿瓶

澳大利亚

19 巴罗萨谷 -10%
60,000美元/公顷
11,600公顷
1.5亿瓶

新西兰

13 马尔伯勒 -33%
110,000美元/公顷
23,000公顷
3.5亿瓶

ESG的演变

自莱坊《财富报告》首次发布以来至今的十八年间，可持续发展已成为财富管理和投资策略的基石。Flora Harley基于当今不断变化的全球投资格局，阐释了超高净值人士关注重点的转变



回归自然 位于苏格兰的尔雷利亚 (Far Ralia) 庄园现由莱坊代理出售，占地面积3,600英亩（约14.6平方公里），该庄园提供了英国最大的可量化碳封存机会



电力游戏 电池存储需求高涨

从慈善事业到产生影响

2013年莱坊《财富报告》指出，影响力投资和公益创投等实践型慈善事业日渐兴起。此趋势在过去五年间显著加快，在年轻投资者中尤为明显。《莱坊150》调查（第28页）显示，超过25%的家族办公室已投资于气候及环境可持续发展，42%正在计划对此类投资展开布局。在莱坊《财富新贵调查》（第20页）中，上述两类情况的受访者比例分别为55%和45%，并且有四分之三的受访者表示，即使价格高出20%，他们仍然愿意选择更环保的产品。

虽然这些数据主要体现的是投资者对ESG中“E”（环境）的关注，但实际上“S”（社会）方面的关注度也在上升。莱坊家族办公室相关调查显示，超过五分之一（22%）的受访者正在为艺术、文化和遗产保护提供支持，而医疗保健和医学研究则是未来投资的第二大热门类别（仅次于气候及环境可持续发展）。五分之一（21%）的受访者表示，他们计划重点关注艺术领域。

房地产投资热潮

将ESG因素整合至房地产投资已取得显著进展。在2020年开展的态度调查中，73%的受访者表示，超高净值人士对气候变化的认知度正不断提升，其中45%会关注自身房地产投资对环境的影响。到2023年，76%的受访者将环境因素视为投资决策的关键考量。2024年，已有三分之二的投资者正积极开展碳减排措施。

一是可以租赁给运营商以实现较高的租金收益，二是这类系统所需的占地面积较小。

人才保留

疫情催生出“择优而栖”的趋势，使有利于员工身心健康的设施以及可持续建筑成为吸引和保留人才的关键。2020年，莱坊全球租户研究部主管Lee Elliott指出，房地产在办公场所设计中发挥着重要战略作用。尽管此趋势延续至今，但Elliott目前对建筑是否已达到“配套设施的峰值”存疑。正如莱坊《商业建筑改造挑战》和《英国城市基因》系列研究所探讨的那样，投资者的关注重点正在转向以目标为导向的可持续空间。

重要指标

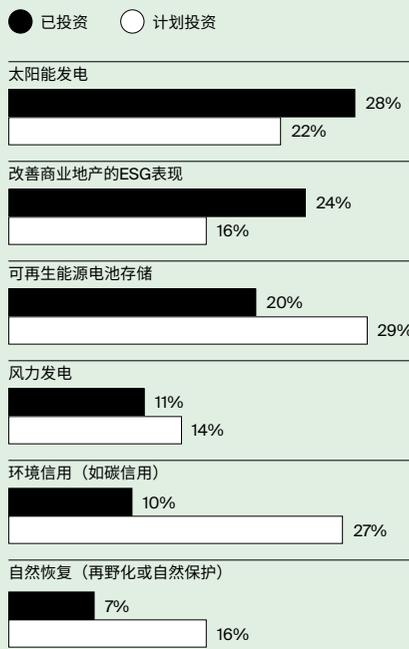
在2024年版《财富报告》中，莱坊探究了超高净值人士如何看待房地产收购中的ESG问题，其中61%的超高净值人士关注能效等级，48%的超高净值人士关注现场可再生能源，比例较往年均有所上升。在莱坊2025年《ESG房地产投资者调查》中，53%的受访者提及了绿色认证。广泛而言，投资者不仅关注绿色认证，同时注重满足未来可持续发展相关法规所需的资本支出（75%），以及衡量建筑性能所需的实际能源数据（47%）。

自然投资

人们对基于自然的解决方案的关注度与日俱增，“再野化”在2019年首次被提及，随后在2021年出现了“碳农业”的概念。莱坊今年的家族办公室调查显示，27%的家族办公室准备投资环境信用，其中10%已有相关投资，而去年，计划投资基于自然的解决方案和投资碳封存项目的比例分别为21%和19%。这种发展仍在继续，下个前沿领域将聚焦“陈年碳”及其估值（见下页），这为财富、可持续发展与自然之间日益紧密的交叉领域增添了深度。▶

可持续发展行动

《莱坊150》家族办公室调查中已投资或计划投资ESG相关领域的受访者比例



资料来源：莱坊研究部

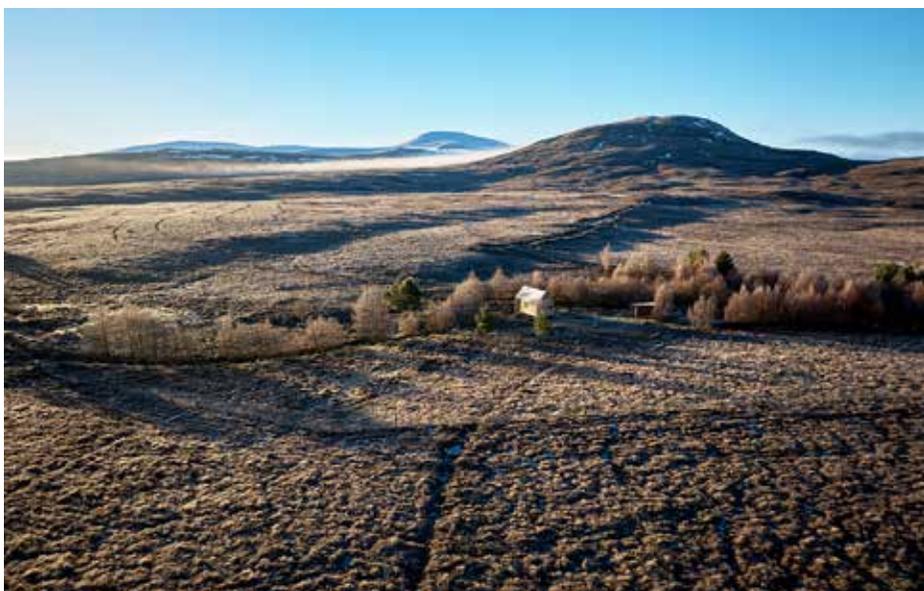
莱坊家族办公室调查还发现，ESG相关房地产投资有所增加。约28%的家族办公室已投资太阳能发电，24%投资于改善商业地产的ESG表现。展望未来，29%的家族办公室计划投资电池存储，22%准备在太阳能发电领域寻求机遇，预计可再生能源供应即将成为热门投资领域。投资者之所以关注电池存储系统，可能是因为此类投资的两大优势：

75%

《财富新贵调查》中表示愿意为环保产品支付高额费用的受访者比例

陈年碳

随着实现净零排放目标的步伐加快，
投资陈年碳能否成为弥补差距的有效途径？
Flora Harley对这一不断发展的市场展开了探究



绿色土地 投资陈年碳有利于支持基于自然的解决方案

在追求净零目标的过程中，允许企业在遵循科学碳目标倡议（SBTi）等“黄金法则”采取所有合理减排措施后，抵消5%至10%的排放量。目前全球已有近4,000家企业根据SBTi做出净零排放承诺，这意味着企业对碳抵消的需求将不断增加，尤其是针对难以削减的碳排放。

机遇

对于涉足陈年碳市场的企业而言，种种机遇正在涌现，主要与创造碳信用的能力有关。经《英国林地减碳守则》（UK Woodland Carbon Code）和国际核证减排标准（Verra's Verified Carbon Standard）等标准认证的高质量碳信用是维持市场诚信的关键。

随着市场逐渐成熟，对接买家与碳信用的能力变得越发重要。氧气保护公司（Oxygen Conservation）致力于“封存碳，守护自然

空间，创造积极的环境与社会效益”，公司创始人Rich Stockdale提出要建立“伙伴关系而非单纯的交易关系”的理念，并将优质的陈年碳比作腕表之类的奢侈品。

他表示：“陈年碳需要历经数年时间积累，最终形成高品质的有限资源，这类资源不仅享有溢价，甚至可能供不应求。”他如此描述氧气保护公司2024年的碳信用：“在英国宝贵的自然景观中精心打造生态修复项目，由此而结出的丰硕成果。这个年份的碳信用堪称我们的‘典藏臻品’。”

正如第28页所述，高净值人士对碳信用的需求持续增长。理解碳信用的价值对生产者和买家而言都至关重要。据彭博社新能源财经（BloombergNEF）预测，到2050年，自愿碳市场规模将从当前的每年20亿美元增至每年340亿美元。据氧气保护公司“斯托克代尔-温特曲线”（Stockdale-Winter

Curve）预测，到2030年，英国碳价将从2024年的每吨50英镑涨至每吨150英镑，到2050年甚至可能突破每吨500英镑。去年，Nattergal的碳信用达到了每吨84英镑的成交价。Stockdale表示：“在日趋严格的减排目标，以及对经验证的可靠碳信用需求激增的双重驱动下，碳信用价格呈强势上涨趋势。”目前“斯托克代尔-温特曲线”正在进行修订，以体现此趋势。

价格波动创造了各种机遇：生产者可以通过锁定远期价格，为基于自然的解决方案和碳封存等项目提供投资保障；而买家则可以借此对冲成本上涨的风险，应对未来的价格波动。

追求平衡

对于企业和投资者而言，碳信用的远期价格既能为当前的减排措施提供依据，也能为投资具有碳信用潜力的永久业权土地作为对冲提供支撑。如果2030年或2050年的碳价更高，那么此刻采取行动或者锁定远期价格即存在令人信服的理由。然而，这也引出了值得思考的问题：当前购买碳信用的行为，是表示有信心实现净零目标，还是暗示如果没有碳抵消措施的情况下目标难以实现？

碳市场曾被认为“缺乏监管”，如今这一印象正在发生转变。在第29届联合国气候变化大会（COP29）上，通过了一项针对全球碳市场标准化的指导框架，该新框架有望增强市场可信度与透明度，使陈年碳成为更具吸引力的选择。不过，正如Stockdale所言，可见可触会令投资者更加放心。

对于目光长远的投资者和企业而言，年份碳既提供了管控长期成本的方法，也是投资高质量碳抵消的途径，同时还是通过支持基于自然与技术的解决方案来应对环境挑战的方式。随着全球净零竞争日益激烈，年份碳或将成为决定性因素，对于碳信用的生产者和投资者而言都是如此。

碳信用的“年份”指信用额发放或产生的年份，也就是说，所涉及的碳排放已经或将消除、减少或封存，并由认证机构核实和签发的年份。年份本身不是碳信用质量的衡量标准。而且并不存在“由于早期市场监管可能相对宽松，年份越早的碳信用价值越低”的说法。与其他投资同理，尽职调查是关键所在。决定碳信用价值的是减排项目的质量与严谨性，而非标签上所记录的日期。

具有可持续发展意识的投资者在2025年应关注哪些领域？
莱坊专家就整体市场趋势分享了自身见解

ESG首选领域



办公楼改造翻新项目， 伦敦及其他地区

Nick Braybrook
伦敦资本市场部主管

2024年，伦敦增值资产投资达到约28亿，其中近30%来自私人投资者。通过投资ESG信誉欠佳的资产并进行升级改造，投资者能够获得经济与环境方面的回报。目前，英格兰和威尔士有75%的办公空间能效评级为C级或以下，到2030年这类办公空间恐将面临法规性淘汰。2024年，伦敦新建和/或翻新办公空间吸纳量约占整个市场交易量的三分之二。在甲级办公楼需求旺盛而新办公空间供应缩减的情况下，改造办公空间以提升建筑的可持续水平既能确保建筑合规，亦能释放资产价值。随着全球建筑脱碳进程的加速推进，改造翻新浪潮已成为跨越国界的热门趋势。

投资额
2,000万美元-2,500万美元

持有期
5年

目标回报率
10%-15 %



绿色认证物流仓储， 马来西亚

Amy Wong
马来西亚研究及咨询部执行董事

马来西亚的绿色物流仓储行业发展迅速。马来西亚资产提升计划 (Asset Enhancement Initiatives) 通常涵盖多种旨在提高能效、可持续性和资产质量的实质性升级措施，多年来其数量持续增加，而且随着2025年1月《能源效率和节能法案》(Energy Efficiency and Conservation Act) 的生效，其数量很可能会进一步增长。然而，当前市场仍然存在明显的供需失衡，这为投资者创造了相当有利的机遇窗口。随着市场趋于稳定、且回报率趋于正常水平，绿色物流仓储投资有望带来经济与环境的双重回报，这对目光长远的投资者而言颇具吸引力。

投资额
1,000万美元-1亿美元

持有期
3年以上

目标回报率
绿色认证房地产净收益率为4.1%



可再生能源， 澳大利亚和英国

David Goatman
能源与可持续发展部全球主管

去年的莱坊《财富报告》显示，27%的超高净值人士有意投资可再生能源项目。今年的莱坊家族办公室调查显示，28%的家族办公室已投资太阳能项目，11%已投资风能项目，而考虑投资这两类项目者的比例分别为22%和14%。澳大利亚日照充足，英国风力强劲，两者市场条件虽差异明显，却都在向投资者展示可再生能源项目的投资途径。澳大利亚的发展路径已经明确，当地目前超过三分之一的电力来自可再生能源，其目标是到2030年将该比例提升至82%。英国新政府提出到2030年实现电网脱碳的计划，为可再生能源项目的大范围增长奠定基础。实现目标需要投资，因而为投资者创造了巨大机遇。

投资额*
50万英镑-2,000万英镑

持有期
25-40年

目标回报率
永久业权回报率为5%-7%



可持续住宅， 新西兰和巴巴多斯

Andrew Blandford-Newson
国际住宅部分析员

去年的莱坊《财富报告》显示，三分之二的超高净值人士着眼于减少个人碳排放，因此开发商期望把握此趋势。过去12个月涌现出了多个示范性开发项目，其中包括新西兰弗兰克顿五英里别墅 (Five Mile Villas)，该项目共有226套新建住宅，融入了诸多显著的可持续发展特色；以及巴巴多斯圣迈克尔区的布莱顿海滩项目 (Brighton Beach)，其建筑采用了覆有特殊涂层的太阳能E玻璃，以最大限度地减少热量和眩光。这种对细节的关注甚至延伸至海岸景观设计方面，采用了对海龟无害的照明设施，以保护在海滩上筑巢的濒危玳瑁龟。

投资额
88.4万新西兰元起

持有期
至少12个月

目标回报率
短期出租为0%，长期出租为4.3%
(新西兰市场)

*所示数据仅适用于永久业权投资，基于典型/平均投资区间及历史表现数据

吸引富裕群体

Ben Whattam是现代富裕阶层峰会（Modern Affluence Summit）的联合创始人兼独立咨询公司Zag的投资合伙人，他探讨了如何打造可吸引全球高价值受众的房地产方案

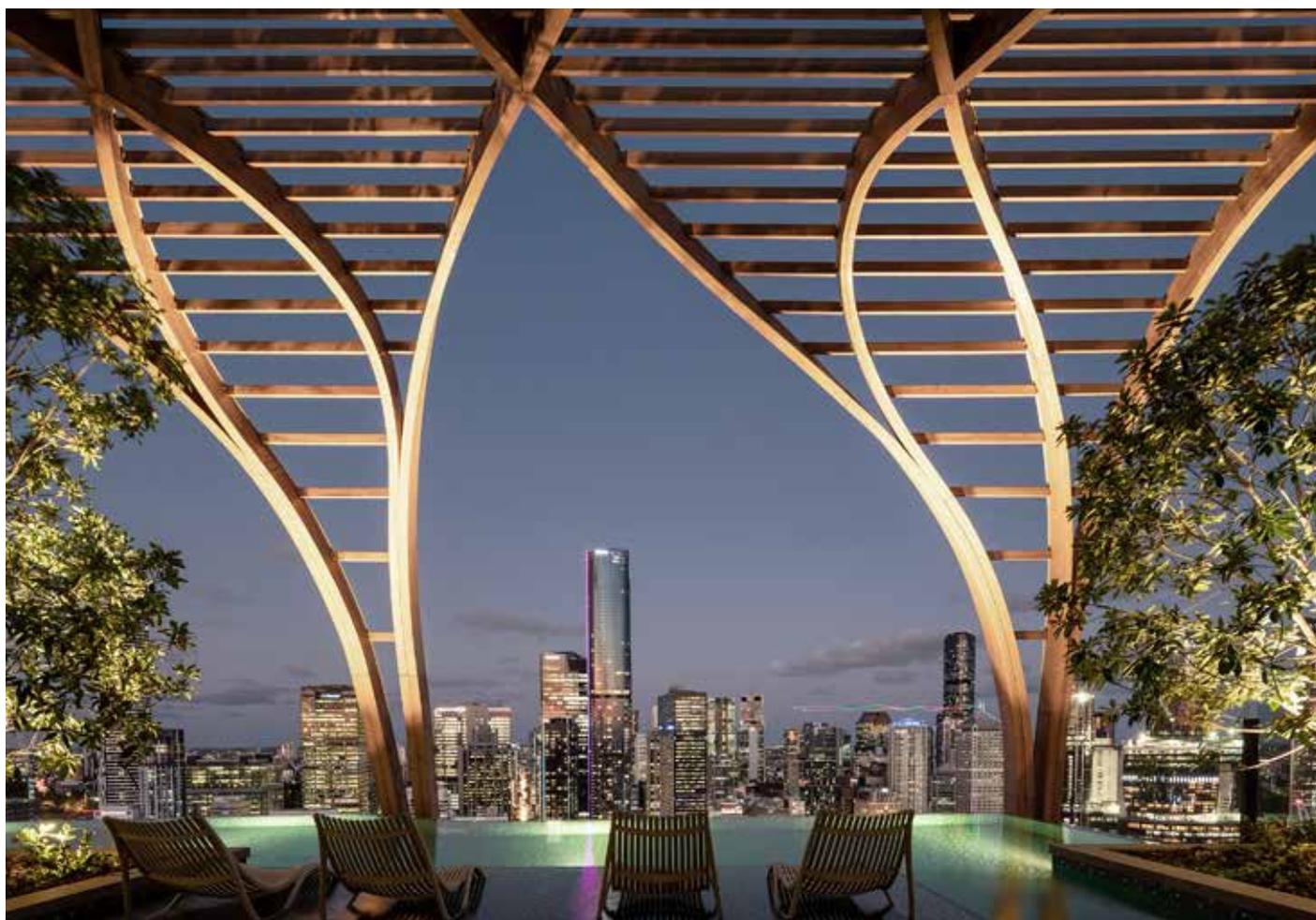
如何实现更高出租率、提升投资回报并达成资本增值？如果房地产行业有“成功之道”，那么很可能会涉及吸引现代富裕群体。这类人士的影响力正与日俱增，他们在全全球范围内流动，拥有丰厚的可支配收入，并且渴望在真正现代化的环境中生活。那么，如何打造、开发和发展可吸引并留住该群体的房地产方案？

代际思维

在我们陷入各种刻板印象和毫无助益的参照标准的泥沼之前，我们首先需要认识下面这个简单的事实。诚然，Z世代将成为史上最富有且最具影响力的一代，但在未来二十年里，婴儿潮世代、X世代和千禧世代仍将是经济发展的主导力量（见右上图表）。

未来财富

因此，如果投资战略仅聚焦于Z世代，则可能难以在短期或中期内实现股东所要求的业



社区氛围 澳大利亚布里斯班市由高田浩一于打造的Upper House住宅综合体

绩。相反，我们可以运用心理剖析的方法，研究将不同群体凝聚在一起的共同价值与态度，从而明确我们所说的现代富裕群体的理念究竟是什么。

在寻找“成功之道”的过程中，我们采访了多位全球专家。这些专家活跃于房地产行业且颇具影响力，同时深谙品牌、文化和社区相关知识。他们致力于探究当前日益增长的私人资本与富裕消费者可为投资者、开发商和运营商创造的机遇。

结合专家洞察和历时五年对该群体的研究成果，我们提炼出四种共同的价值观，这些价值观为前沿现代高端房地产方案提供支撑，正在利用并发挥跨代际财富的优势。

1. 特立独行

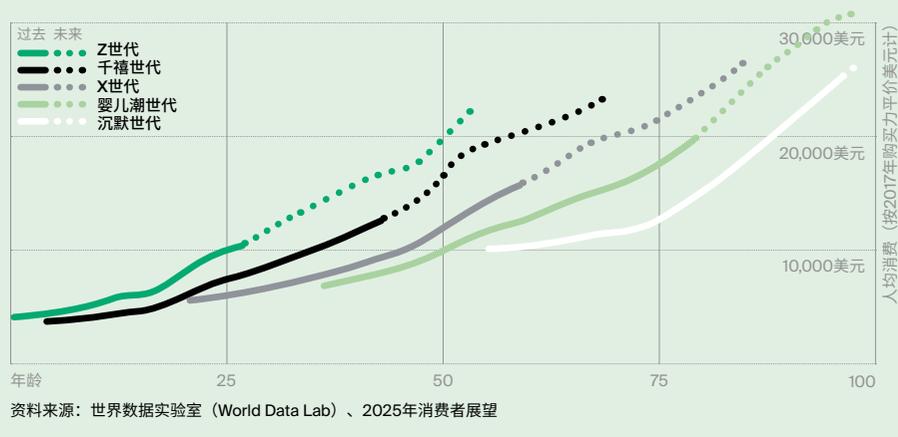
企业家精神定义了过去五十年来财富创造，而这份精神、魄力与心态依然是当今各代财富群体的基础态度。求新者敢于挑战现状，以自身独到的思维方式为豪，同时积极推动变革，相信变革是获得超额回报的关键所在。

至于特立独行的实例与成效，东京房地产开发商森大厦株式会社（Mori Building Co）正是经典案例。该公司曾在2003年主导开发六本木新城（Roppongi Hills）大型综合体，近期又在麻布台之丘（Azabudai Hills）启动了创新型城市综合体再开发项目。咨询公司安可兴（Anchorstar）高级董事Andreas Seidler表示：“其核心理念是打造垂直城市，通过与当地居民协作，打造融合自然、社区与文化的变革性空间。”成效如何？该项目创下了东京每平方英尺最高的租金。

在其他地方，莱坊私人房产管理服务团队成员Hugh Dixon援引曼哈顿中城范德比尔大街22号（22 Vanderbilt）改造项目，指出该项目不仅在设计和空间规划上具有新意，同时还借助“空间换股权”模式为入驻的初创企业提供机会，并将优越的健身设施、酒店服务和社区整合至会员制度。他表示：“提升配套设施是长期趋势，但如今综合性配套设施的概念正以可喜势头历经颠覆，这将带来租金上涨和出租率提高的双重回报。”

未来财富

各时代人群不同年龄段的消费能力



2. 韧性原则

家族内部围绕长期投资展开集体决策的趋势引出了第二个价值观：韧性，以及永续传承的概念。虽然财富未必会发生实质性的转移，但也在从“族长所有”转向更广泛的共享模式。来自莱坊香港私募资产管理部的董荷斌对此表示认同：“如今财富传承更多涉及家族商议和共同利益，而非仅凭委托人的个人看法决定。”

深入来看，随着开发商转型为长期运营商，“建后出租”趋势将推高对韧性的需求。Yasmin Jones-Henry是《金融时报》特约撰稿人，也是“E20实验室”的策展人。

“E20实验室”是由“宜居公司”（Get Living）和“雷本”（RÆBURN）合作的项目，位于伦敦东部斯特拉特福的奥林匹克公园内。Yasmin Jones-Henry评论道：“关键在于优先考虑一种文化和并培育社区。如果没人愿意在此工作或生活，房地产就会失去真正的价值。塑造社会价值是一项长期承诺。”通过引入社交应用场景、创建契合居民生活愿景和业主商业目标的文化地标，可以重塑城市区域，提高租金收益并提升资产的基础价值。

就小规模案例而言，获奖建筑师高田浩一于澳大利亚布里斯班打造了Upper House住宅综合体，将再利用和韧性原则均提升至新的实践与情感层面。该项目将社区空间安排在原本最为昂贵的屋顶位置，在度假式的居住环境中建立牢固的社交纽带。项目设计融合了天然材料、生物多样性景观和可持续设计，既能应对环境挑战，同时承载着澳大利亚的文化历史。

此外，项目公寓充分考虑到了未来发展需要，布局灵活、适应性强，以满足不断变化的需求。高田浩一介绍道：“Upper House能够促进互动交流，随时间的洗礼而历久弥新；而主动为空间焕新做好准备，则是我们需要面临的新挑战。”由此，他成功在商业与文化层面为建筑赋予韧性。

3. 友好关系

当今文明中，人类的持续专注时长已下降到仅8.5秒，每天有超50亿人访问社交媒体平台。但令人欣慰的是，友好关系与人际联结正逐渐成为现代富裕群体的价值驱动力。旅行服务平台Trippin团队成员Sam Blenkinsopp直指核心本质：“如今，人们在寻找住宿、办公场所或度假目的地时，实际是在寻求归属感，而不仅仅是物理空间。”

小众群体因共同的兴趣或动机相聚而产生的吸引效应，正在为时尚、技术以及新兴体育产业持续创造股东价值。在房地产行业，Orascom开发公司是先驱者之一。自1989年成立以来，该公司始终以“建设社区”为规划和开发的目标。根据最近一项针对，

“如果没人愿意在此工作或生活，房地产就会失去真正的价值。塑造社会价值是一项长期承诺”

—Yasmin Jones-Henry

欧洲、中东和北美地区3,600余人进行的调查，该公司企业传讯与ESG部门主管Erica Pettit指出了一些强化这个战略的调查结果，“70%的受访者表示，他们希望组建更多可定期与其他居民社交的社群。”

独立艺术团体黑胶工场 (The Vinyl Factory) 开发的河岸街180号 (180 The Strand) 项目虽然并非住宅开发项目，但却体现了类似的理念。此处多用途空间整合了办公、餐饮、零售、健身以及近期新增的住宿等功能，旨在为苏豪会员俱乐部 (Soho House)、抖音 (TikTok)、创始人论坛 (Founders Forum)、《眩晕》杂志 (Dazed) 等驻扎伦敦的创意群体提供服务。该空间的亮点在于通过规模化设计和精细的空间规划，将社群汇集凝聚，助力催生全新联结。

4. 契合度

如果要用一个词语来概括文化资本对现代富裕消费者与日俱增的重要性，那这个词语就是“契合度”。不过，“契合度”看似简单，实践起来却并非易事。正如金钱并不代表品味，营造“契合度”的能力与每平方英尺的投资额也并无必然联系。Nobu酒店集团前任执行合伙人及顾问Richie Notar表示：

“人人都想在合适的时机出现在合适的场所。而我们的工作就是创造这样的场所与时机，哪怕是在一月某个周一的雨夜。”

在许多方面，“契合度”是“特立独行”、“韧性原则”与“友好关系”的衍生品。正如某位行业专家兼投资者所说：“这是我们成功的秘诀。”“契合度”是深刻理解文化的结果，同时也是创新热情的产物，毕竟，打破常规并非易事。

位于伦敦梅菲尔区的奢侈皮具品牌Tanner Krolle正在开发位于芒特街127号 (127 Mount Street) 的全新零售与酒店概念项目。该项目将再现人们怀念已久的“高档小餐馆”欧特玛 (Automat)，而项目的幕后推动者、一号奢华集团 (One Luxury Group) 集团的Damian Mould表示：“人们会愿意在此社交，这里有轻松的氛围、亲民的菜单和卓越的标准。”

自上市以来，苏豪会员俱乐部 (Soho House) 越发受到关注，但由于其价值观与现代富裕群体高度契合与紧跟行业形势的承

诺，该集团仍然保持着行业领先地位，依旧值得期待。与此同时，许多其他私人会员俱乐部为争夺富裕群体的青睐也纷纷采取行动。例如，奈德酒店 (The Ned) 的足迹已遍及多哈和纽约，不久后其业务还将拓展至华盛顿特区；艺术俱乐部 (Arts Club) 在迪拜增设新址；二十二俱乐部 (The Twenty Two) 于纽约开设第二家会所。

“人人都想在合适的时机出现在合适的场所。而我们的工作就是创造这样的场所与时机，哪怕是在一月某个周一的雨夜”

—Richie Notar

5. 领导魄力

身处以习惯性行为和风险规避策略为主导的行业中，胆识至关重要。领导魄力与私人资本相结合，是打造吸引全球富裕群体的房地产方案之关键。也许，随着资产负债表多元化和长期回报率提高，这些先锋策略终将为主流所采纳。正如Yasmin Jones-Henry所说：“部分特立独行者正在破旧立新，而我们需要更多这样的人士。”

现代富裕群体的价值观正在迅速演变，超越了传统理念。这些消费者摆脱了传统束缚，寻求与自身现代世界观相符的体验和投资。那些特立独行、具有韧性并能促进人际联结的方案，将越来越能吸引并留住富裕群体及其资本。我们相信此趋势必将日益显著，并有望塑造全球房地产行业的未来。

塑造房地产未来的五个开发项目

1

E20实验室 (The Lab E20)，伦敦
宜居公司 (Get Living) / 雷本 (RÆBURN)

2

麻布台之丘，东京
森大厦株式会社

3

Upper House，布里斯班
高田浩一建筑事务所

4

河岸街180号 (180 The Strand)，伦敦
黑胶工场

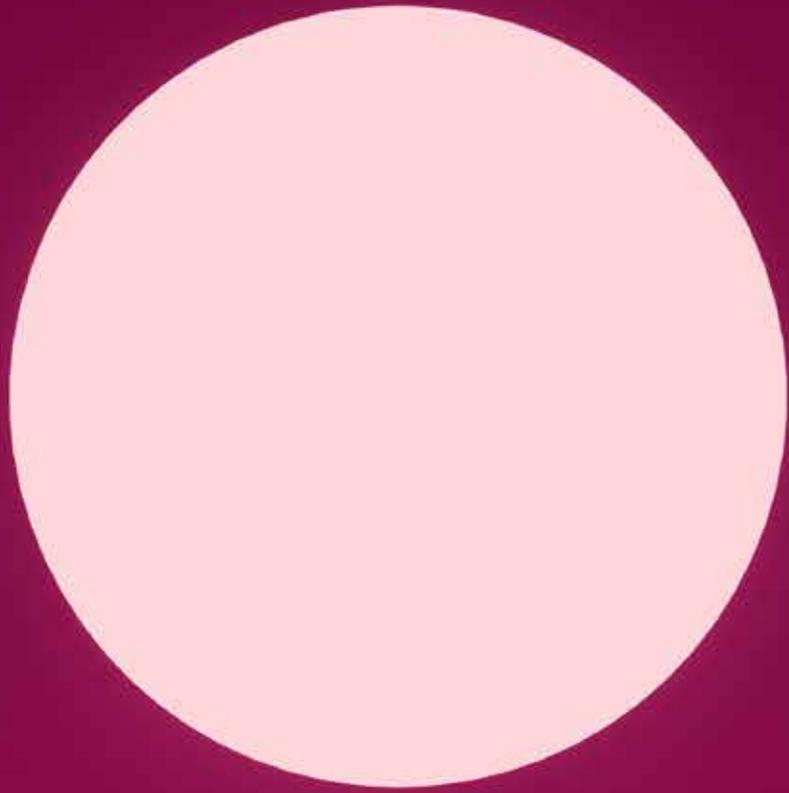
5

芒特街127号 (127 Mount Street)，伦敦
一号奢华集团 (One Luxury Group)

如望深入了解私人会员俱乐部为何会成为房地产行业中最发展最为迅猛的子领域之一，欢迎下载莱坊《私人会员俱乐部指南》







高端资产

同时满足富裕投资者理性追求和感性需求的资产与收藏品

- 54 **PIRI 100**
从莱坊豪宅指数看全球及区域豪宅的起伏走势
- 62 **热门住宅市场**
2025年值得关注的地区综述
- 66 **透过酒杯看消费万象**
酒单揭示的奢侈品消费趋势
- 68 **游艇旅行胜地**
另类目的地正在重构游艇旅行地图
- 70 **奢侈品市场重大调整**
本年度莱坊奢侈品投资指数研究成果
- 72 **瞩目交易**
去年拍卖盛事中抢头条的明星拍品
- 74 **线上力量**
数字销售如何使艺术市场大众化
- 78 **藏家一隅**
值得关注的五大收藏品类

本年度莱坊国际豪宅指数 (PIRI 100) 趋势

焦点要闻

全球豪宅价格在2024年上涨3.6%，涨幅略高于2023年的3.3%，但仍落后于过去二十年间4.5%的长期平均水平。在莱坊追踪的100个市场中，有77个市场在2024年实现价格增长，3个市场价格保持不变，20个市场价格出现下跌。

中东（7.2%）、拉丁美洲及加勒比地区（6.3%）的强劲表现推高了年增长率。欧洲年增长率滞后，增幅仅为2.5%，利率高企、经济放缓、加之消费者信心疲软削弱了部分关键市场的活动。不过仍有亮点领域，尤其是在二套房市场。北美地区增长受限（2.4%），这主要是受加拿大豪宅市场以及部分美国市场（如迈阿密）在经历近期高速增长后增速放缓的影响。

阳光度假地的平均涨幅为3.7%，领先城市市场（3.5%）和滑雪胜地（2.6%）的平均水平。今年度假胜地市场表现强劲，延续了自疫情以来的趋势，价值增长近30%；而滑雪胜地市场则增长了25%，城市市场仅增长19%，稍显滞后。

详情剖析

排名前六的城市均来自亚洲和中东市场，其中首尔（18.4%）、马尼拉（17.9%）和迪拜（16.9%）领跑榜单。沙特阿拉伯市场今年表现强劲，利雅得和吉达均进入前六名。

相比之下，排在末位的是纽约（-0.3%）、伦敦（-1%）和中国香港特别行政区（-2.2%）



潜力无限 棕榈滩的房价在过去五年上涨了117%

等疫情后难以重获吸引力的全球枢纽市场，以及部分近年来增势强劲但在2024年明显失速的市场，包括奥斯汀（-4.3%）和墨尔本（-1.9%）。

市场驱动力

利率依然是关键因素，即便对于豪宅市场也是如此。相比2022年的水平，大多数发达市场的利率仍然高企。但在过去12个月里，各大央行果断迈入新周期，三年来首次出现降息次数反超加息的情况。

利率下行的趋势虽然对房价有利，并助推了超四分之三的市场房价增长，但债务成本的降幅尚不足以在多数市场支撑房价持续上涨的趋势。要想恢复增长趋势，需要在2025年采取更多降息措施。

在供应方面，众多市场仍然受新建房产存量不足的影响。供应链中断、建筑成本膨胀及工资大幅上涨，这些因素共同导致了新建豪宅项目交付量降低。以伦敦市中心为例，该地区目前的新建项目较十年平均水平低25%。

除了新建项目数量，现房存量低也对价格起到了支撑作用。2023年至2024年初美国豪

宅市场挂牌房源数量暴跌的情况在近期有所缓解，但纽约等地的挂牌量仍比五年平均水平低10%至20%。

在需求方面，虽然买家对价格敏感，尤其是在债务成本相对较高的情况下，但富裕买家对住宅房产的需求依旧旺盛。莱坊家族办公室调查（第28页）显示，25%拥有活跃家族住宅房产投资组合的家族办公室正考虑在未来18个月内购置新房产。

长期视角

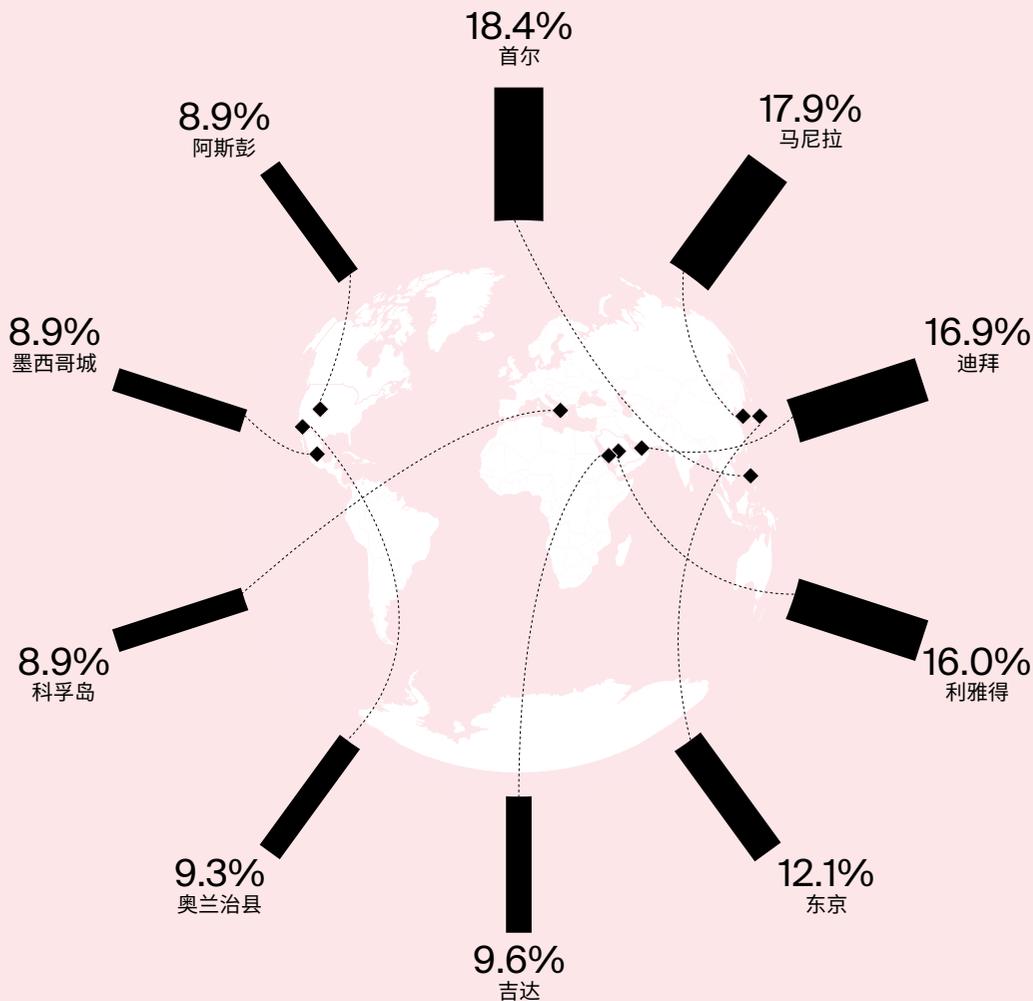
过去五年，许多市场资产价格大幅上涨，其中迪拜以147%的涨幅领跑全球。今年涨幅第二的马尼拉保持强劲增势，在经济扩张和菲律宾侨民回流投资的推动下，资产价格同期增长87%。

不过，美国才是在此期间增长城市至为集中的市场。其中，棕榈滩（117%）、迈阿密（84%）和阿斯彭（73%）表现尤为突出，美国经济和投资市场的强劲表现带动了这些市场房价大幅上涨。▶

随着过去12个月全球利率逐步走低，2024年豪宅价格开始小幅上涨。莱坊专研的国际豪宅指数揭示了全球100个领先城市、阳光度假地和滑雪胜地的豪宅核心趋势

增长型市场

2024年豪宅价格年度涨幅前十的市场

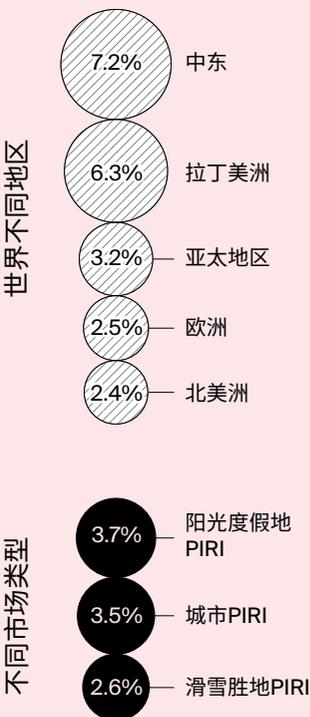


聚焦增长

各地区及各市场类型豪宅价格变化

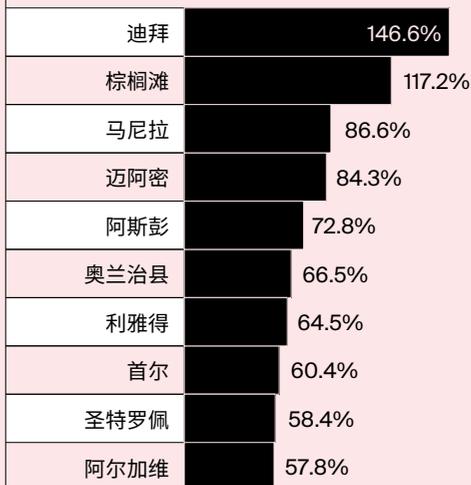
3.6%

PIRI 100



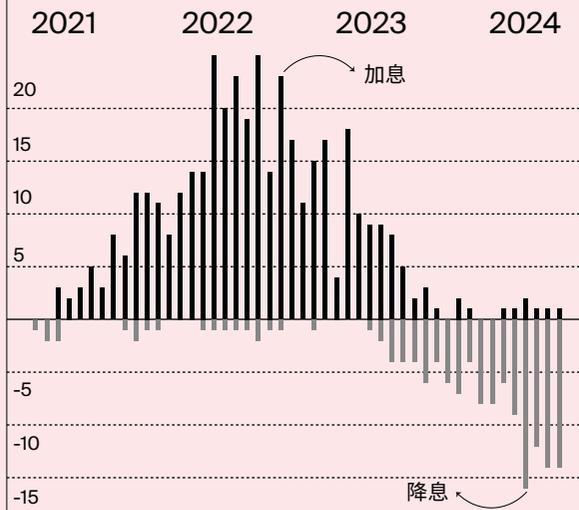
长远视角

截至2024年第四季度五年增长率排名前十的市场



起伏未定

全球央行每月利率变化

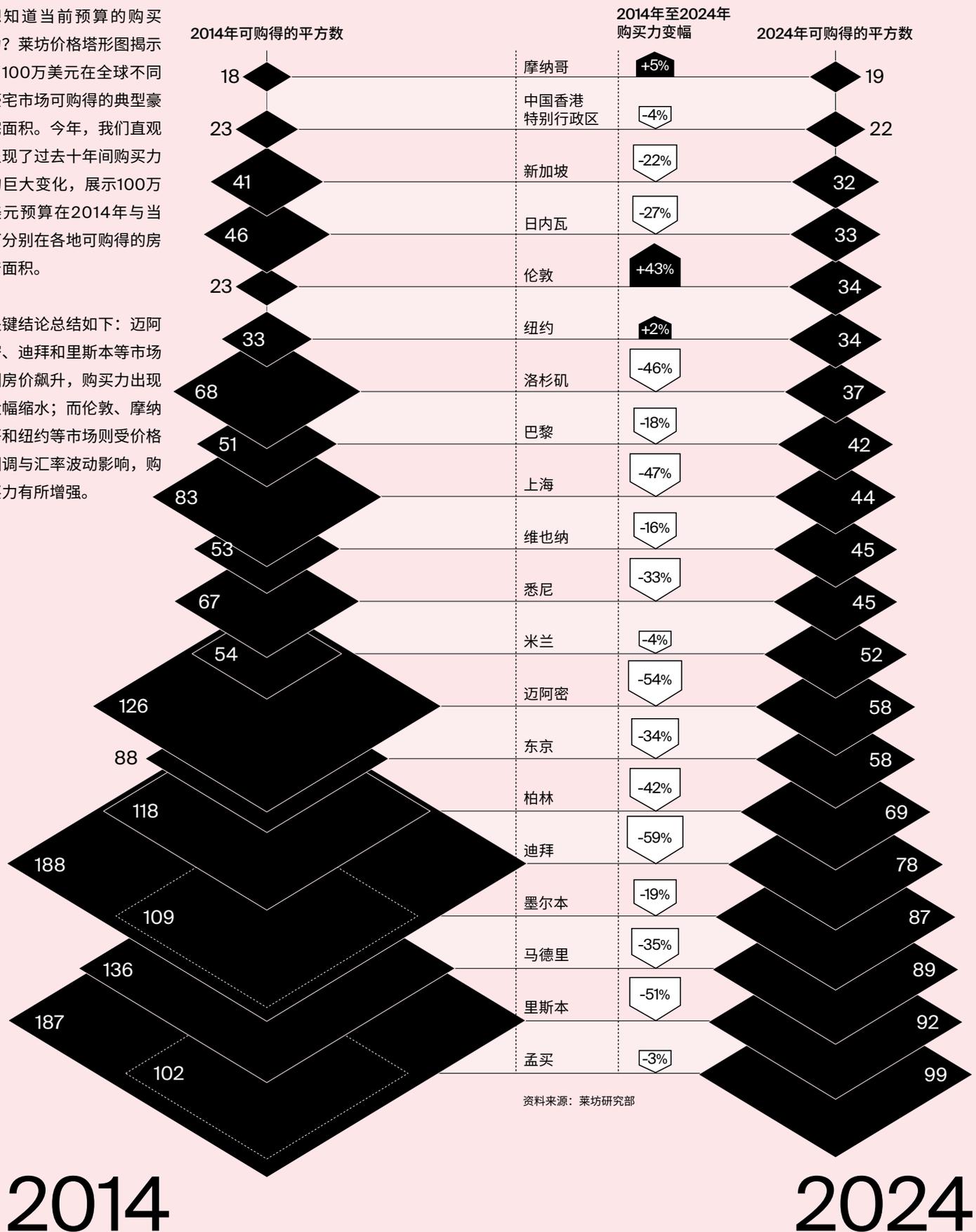


资料来源：莱坊研究部、Macrobond

100万美元可以在特定市场购买多少面积的豪宅

想知道当前预算的购买力？莱坊价格塔形图揭示了100万美元在全球不同豪宅市场可购得的典型豪宅面积。今年，我们直观呈现了过去十年间购买力的巨大变化，展示100万美元预算在2014年与当下分别在各地可购得的房产面积。

关键结论总结如下：迈阿密、迪拜和里斯本等市场因房价飙升，购买力出现大幅缩水；而伦敦、摩纳哥和纽约等市场则受价格回调与汇率波动影响，购买力有所增强。



资料来源：莱坊研究部

2014

2024

地区聚焦

莱坊全球研究团队深入分析了全球主要豪宅市场，并分享了其对于来年市场前景的看法

欧洲

Kate Everett-Allen

2024年，欧洲豪宅市场价格温和上涨。疫情后的余波消退，市场存量恢复至2019年的水平，房地产市场逐渐趋于正常。在这12个月间，豪宅价格平均增长了2.5%。

买家占据主导地位

自2022年末以来，利率上调的影响逐渐显现，主导地位渐渐从卖家转向买家。过去12个月，随着需求减弱，买家的议价能力进而增强。部分原因在于债务成本上升，而待售房源数量不断增加。2024年，多个市场房源存量水平均稳步上升。

南部领先

南欧表现尤为亮眼，其中科孚岛（8.9%）、波尔图（6.8%）和卢卡（6.2%）市场表现最佳。在欧洲房价涨幅前十强中，西班牙、葡萄牙、意大利和希腊的城市占据八席。

城市复苏

从全球范围来看，城市表现不及度假胜地市场，而欧洲的情况则截然不同。去年，欧洲城市豪宅价格上涨2.7%，实现自疫情以来首次超过阳光度假地（-0.1%）和滑雪胜地（2.2%）的出彩表现。

顶级优质市场情绪谨慎

与全球众多顶级优质住宅（1,000万美元以上）市场一样，2024年欧洲的豪宅销售有所

放缓。在法国、瑞士等热点地区，部分潜在买家选择先租赁观望，导致此价位的成交量普遍回落，这反映出了高端市场买家的谨慎情绪。而日内瓦例外，在截至2024年9月的统计年度



资本增值 位于梅菲尔区的Clarges公寓是伦敦顶级优质住宅市场的典范项目，现由莱坊代理出售

内，当地此价位的顶级优质住宅成交量为57笔，较上年同期的54笔有所增加。

未来展望

尽管相比全球其他地区，欧洲顶级优质住宅价格增长相对温和，涨幅仅为1.7%，但该地区在市场透明度、文化魅力、安全性和生活方式方面均有明显优势，因为对顶级优质住宅买家具有持久的吸引力。除上述驱动因素外，税收优惠也是吸引意大利、摩洛哥和瑞士房产意向买家的因素之一。▶

21.6%

欧洲五年增长率*

2024年顶级优质住宅热点地区**
伦敦，208笔交易

亚太地区

李敏雯

亚太地区的主要顶级优质住宅市场价格平均上涨3.2%。虽然增幅低于十年来4.6%的平均水平，但仅略低于去年数据，这表明该地区正在适应利率上升带来的挑战。

榜首城市

2024年，首尔年度房价增幅位列该地区及全球榜首，达到18.4%。如此出众表现主要得益于本地财富的显著增加，以及这座首都城市内可投资顶级优质住宅开发项目的增多。

汇率波动

东京住宅价格同样涨势强劲，增幅高达12.1%。这主要受宽松货币政策和股市收益率飙升的驱动，增强了投资者信心。日元贬值也激发了人们的投资兴趣，推动海外投资涌入房地产领域，有数据显示，东京市中心约20%的高端公寓由海外买家购入。

利率影响

尽管出现连续加息，澳大利亚城市豪宅价格仍普遍呈上涨趋势。由于现金买家对融资依赖程度较低，加之供应量减少，珀斯和布里斯班等市场的房价涨幅超过了PIRI 100的平均水平。中国内地和香港特别行政区的房价在2024年有所回落，但在近期取消限购和利率走软的推动下，预计2025年有望出现转机。

中国内地买家

中国内地房地产市场的困境促使部分买家转向其他市场，这种趋势重塑了亚太地区的住宅房产投资格局。2024年，中国内地买家活跃于泰国、澳大利亚和前文提及的东京市场，在国际需求的推动下，这些地区市中心地段新建公寓的价格持续走高。

投资机遇

多种因素在影响着该地区投资者的决策，并且可能为2025年的房价提供支撑。马来

西亚市场正逐渐成为与新加坡和澳大利亚齐名的生活方式目的地。东京市场吸引着全球资本，日益成为投资热点；而越南正迅速发展为新兴豪宅市场，其主要市场的上升潜力巨大。

21.9%

亚太地区五年增长率

2024年顶级优质住宅热点地区
中国香港特别行政区，166笔交易



明朗前景 中国香港特别行政区的豪宅价格有望在2025年迎来转机

美国

Liam Bailey

近年来，美国豪宅市场出现了重大转变。虽然大多数市场仍呈增长趋势，但利率粘性仍然是阻碍市场流动性和活跃度的关键因素。如果2025年利率下调，市场有望迎来快速发展。

基本面

通胀和利率主导着美国豪宅市场的前景。2024年底，美国抵押贷款利率徘徊在6.9%左右，现有业主的交易意愿受限。这种僵局影响了库存水平，美国全国库存水平较五年平均水平低20%，纽约等部分市场的库存量甚至降低了40%以上。

承付能力是关键

由于可售存量紧缩，房价在经历了2022年末至2023年的下跌后有所回升。随着房价屡创新高，大多数主流市场的承付能力普遍紧张。不过，随着经济持续扩张，就业和薪资增长均高于趋势水平，房价似乎还有继续上涨的空间。

表现强劲

近年来，美国豪宅市场整体表现出色。佛罗里达州豪宅热点地区的房价涨幅超过全美平均水平两倍有余，以棕榈滩为例，该地房价自2019年第四季度以来累计上涨了117%。此番重新定价已从棕榈滩和迈阿密延伸至德克萨斯州的主要枢纽市场（如达拉斯和奥斯汀）以及科罗拉多州的阿斯彭，近年来这些地区因需求激增房价大幅上涨。

阿斯彭房价攀升

2024年，阿斯彭豪宅价格涨幅高达8.9%。在莱坊PIRI 100所跟踪的美国豪宅市场中，阿斯彭涨幅仅次于奥兰治县（9.3%）。近期阿斯彭房价飙升反映了近年来当地市场的结构性变化，其驱动力源自美国本土及海外激增的购房需求。办公模式的变化使远程办公成为可能，促使买家开始寻觅理想空间和健康的生活方式。这促使当地房价在过去五年间累计猛增72.8%。

纽约市场复苏

过去五年间，纽约豪宅价格逆势下跌3.1%，这主要是受2020年至2021年库存过剩的影响，以及该城市错过了2022年二套房市场繁荣期。不过，纽约挂牌房源数量在过去12个月增加了5%，且房价相比美国其他热门市场更具优势，因此当地豪宅正再度显现投资价值。

46.7%

北美地区五年增长率

2024年顶级优质住宅热点地区
纽约，230笔交易

中东地区——迪拜

Faisal Durrani

2024年，迪拜豪宅市场再度呈现强劲增势。截至2024年第三季度末，迪拜房价已上涨16.9%，全年涨幅有望突破20%。过去五年间，迪拜豪宅市场经历了惊人的转变，当前房价较2019年底已累计增长147%。

流动性增加

在价格上涨的同时，交易量也在持续攀升。2024年1月至9月期间，迪拜全市销售总额接近319亿美元，较2023年同期增长36%。

顶级优质住宅领跑市场

随着迪拜市场定价的转变，顶级优质住宅（1,000万美元以上）交易量也急剧上升。在截至2024年9月的12个月内，迪拜以388笔交易蝉联莱坊顶级优质住宅市场交易量榜首，远超排名第二的纽约（230笔交易）。

供应紧张

虽然迪拜的交易量整体攀升，但新增供应却在收紧。2024年，当地可售房源减少了30%，其中顶级优质住宅市场的供应尤为紧张。过去一年，顶级优质住宅的投资热潮促使千万美元级以上房产存量锐减65%。

现金为王

2024年，现金交易量占迪拜房产交易总额的89%，凸显了国际资本在迪拜酋长国有资产市场的深度布局的旺盛需求。与此同时，随着利率下调，购房者的负担能力有所提升，抵押贷款交易开始增长，在二级市场尤其明显。

新兴顶级优质住宅目的地

作为迪拜第二座棕榈树形岛屿，杰贝阿里棕榈岛（Palm Jebel Ali）已悄然成为迪拜的新兴豪宅市场。根据莱坊分析，2024年第三季度，该地共达成9笔1,000万美元以上的交易，成交额达9,700万美元，这使其在2024年1月至9月期间的总销售额达到11亿美元，占同期迪拜所有豪宅销售总额的24.4%。

63.9%

中东地区五年增长率

2024年顶级优质住宅热点地区
迪拜，388笔交易



强势领涨 迪拜位居莱坊PIRI 100五年增长率排行榜首

聚焦利雅得

五年前，经哈利德国王国际机场 (King Khalid International Airport) 前往利雅得，需要驱车45分钟穿越荒芜的沙漠才能抵达城市。

而现在，这座机场正在进行改造，预计到2030年，年旅客吞吐量将达到1.2亿人次。从机场驾车10分钟即可抵达ROSHN Front购物中心，其占地面积达80,000平方米，是汇集休闲与餐饮的零售综合体。若加上与之相邻的ROSHN商务区，总面积可达160,000平方米。继续前行15分钟，即可穿梭于阿卜杜拉国王金融区 (King Abdullah Financial District) 的摩天大楼之间，如今此处已成为高盛、德勤、埃森哲和埃克森美孚等75家跨国公司的区域总部所在地。

这样的变革速度和规模前所未有，而上述两个区域仅是沙特政府近年在首都巨额投资的冰山一角。自2016年以来，沙特主权财富基金公共投资基金 (Public Investment Fund, PIF) 已宣布投入3,140亿美元用于城市房地产和基础设施建设项目。这相当于伦敦横贯铁路 (Crossrail) 项目投资额的近14倍，或相当于纽约哈德逊城市广场 (Hudson Yards) 开发价值的近13倍。截至目前，公共投资基金 (PIF) 已划拨约600亿美元用于建筑项目。

推动增长

这场转型是沙特阿拉伯摆脱对化石燃料经济依赖计划的组成部分。该国在“2030愿景” (Vision 2030) 框架中公布了基础设施现代化，以及促进旅游、科技和娱乐业发展的全面提案。此外，2021年启动的区域总部计划 (Regional Headquarters Program) 同样推动了经济增长。该计划规定，跨国公司若想收获利润丰厚的政府合同，必须将区域总部设在沙特阿拉伯。截至2025年1月，已有超过400家跨国公司将区域总部迁至利雅得。

随着海外居民大量涌入，沙特房价即将突破新高。自2019年以来，当地公寓价格上涨了75%，别墅价格上涨了40%。随着房价逼近买家的承受极限，近期增速有所缓和。不过，2024年迪拜的住宅交易量仍攀升了44%，实现63,006笔交易，成交总额增长30%，达到202亿美元。

豪宅销售得到房地产所有权相关签证的强力支持。例如，2024年高级居留签证 (Premium Residency Visa) 计划提出，在沙特持有价值不低于100万美元房地产的个人可获得居留签证。

高端居住环境

PIF正在大力推动符合富裕买家期望的住宅开发项目。位于利雅得北部的德拉伊耶门 (Diriyah

莱坊沙特阿拉伯总经理Susan Amawi表示，尽管这场转型进展迅速，但仍处于初期阶段。她指出，沙特政府作出的新承诺，以及沙特获得2030年世博会和2034年世界杯主办权，这些因素都表明，未来几年转型步伐必将不断加快。

Amawi表示：“我们能够切实感受到这只是开始。高级居留签证于去年推出，人们刚开始申请。这将对房地产行业产生重大影响。



Gate) 项目是这座首都城市炙手可热的豪宅区，该项目耗资630亿美元，共有20,000套住宅。丽思卡尔顿、科林西亚和莱佛士等酒店集团推出的品牌住宅首发定价已达到该市其他地区非品牌住宅价格的10倍。

除了建筑方面，利雅得市皇家委员会 (Royal Commission for Riyadh City) 还力求提高该市的宜居性，同时确保新建项目与城市文化遗产和谐并存。该机构计划种植750万棵树木，将该市绿地面积占比从原来的1.5%提高到9%。2023年9月启动的地铁系统最终将包含六条线路，连接全市85个车站，为利雅得注入别样的欧洲风情。

响，但只要亲自到访，各位就能感受到这股转型势头。过去每隔三到四年才会有明显变化，而如今，每四到五个月就会萌生类似规模的革新。”

“过去每隔三到四年才会有明显变化，而如今，每四到五个月就会萌生类似规模的革新”

2025年展望

鉴于利率或将下调，莱坊预测显示，2025年全球大多数豪宅市场价格将呈增长趋势，尽管涨幅可能相对较为温和。我们对来年全球主要城市的市场预测如下

迪拜 +5%

由于豪宅供应量有限，加之人口快速增长，迪拜高端房地产市场将在2025年实现增长。过去12个月，豪宅区挂牌房源数量急剧缩减，千万美元级以上房源的供应更为紧张，可售房源数量锐减65%。

纽约 +3%

经过五年的低增长后，纽约豪宅市场已重拾信心，预计2025年将来自2019年以来再未出现的真正意义上的市场扩张。目前库存水平仍比过去五年平均水平低50%以上，这将在春季销售旺季开启时为房价提供支撑。

日内瓦 +3%

日内瓦3%的增长预测反映了该地作为全球精英避险港的稳固地位。凭借强势的货币、低税率和优越的生活质量，日内瓦仍然备受超高净值人士的青睐。日内瓦州计划于2025年降低个人所得税，此举有望进一步提升该地的吸引力。

巴黎 +2.5%

尽管政局不稳，但在欧元疲软的推动下，英美买家对巴黎的投资兴趣与日俱增。随着2024年奥运会和法国大选的落幕，那些原本在观望的买家迫切希望继续推进购房计划。

伦敦 +2%

由于英国取消了非本国居民税务身份优惠，加之第二套房产印花税的上调，预计短期内市场恢复步伐将有所放缓。不过，相较于上个峰值的相对价值、更为稳定的政治环境、

活跃的现金买家以及全球财富水平的持续上升，种种迹象均表明，未来五年当地房价将保持强劲的增长势头。

悉尼 +1%

受联邦大选、地缘政治持续不稳定和下半年才可能出现降息的影响，2025年悉尼房价增长可能会进一步放缓。尽管如此，当地股市表现依旧强劲、房地产市场仍捂盘惜售，而且仍有大量现金买家在寻求小型住宅。

84%

迈阿密过去五年房价涨幅

迈阿密 0%

过去五年，迈阿密豪宅价格增长84%，在经历了这样的大幅增长后，预计2025年市场形势将趋于平缓。2024年底，当地房价年增长率已放缓至3.8%，预计此趋势将持续到明年。过去12个月的挂牌房源数量增加了36%，市场主导地位正从卖方转向买方。尽管如此，即便是几年前购入、如今出售的买家，也依然有望获得可观的回报。

中国香港特别行政区 0%

随着“新资本投资者入境计划”（New Capital Investment Entrant Scheme）放宽到住宅领域，预计600万美元以上的住宅市场将变得更加活跃。虽然按揭利率相对于租金收益率仍然较高，但紧张的供应状况和具有竞争力的价格将吸引潜在投资者重新进入这片市场。

新加坡 0%

随着利率下降，2025年买家信心将逐步增强。然而，针对本地及海外住宅买家的现行额外买方印花税将抑制投资者的购房热情，尤其会影响不以自住为目的的投资者。因此，预计2025年该地房价将保持平稳。

莱坊2024年的预测准确度如何？

在去年的报告中，莱坊预测了全球25座城市2024年的房价走势。我们当时重点看好奥克兰（+10%），尤其看低爱丁堡（-2%）。本着清晰透明的原则，以下是莱坊预测与实际结果的对比。

预测准确（误差在1%以内）

我们对6个市场（占比24%）的预测基本准确，其中最为接近的是迈阿密，其预测增幅是4%，而实际增幅为3.8%。马德里和温哥华的预测与实际增幅差值均在0.5%以内。

相差无几（误差1%-3%）

有10个市场（占比42%）的预测值与实际值的偏差在3%以内。我们对伦敦（预期值+1%，实际值-1%）和纽约（预期值+2%，实际值-0.3%）的预测略微乐观。

有待增强（误差3%-5%）

对5个市场（占比20%）的预测偏差稍大。其中包括新加坡，我们当时预测其房价会因严格的海外投资限制而下跌0.5%，但该市场的房价却呈现出3.6%的健康增长态势。

相去悬殊（误差10%以上）

我们对4个市场的预测明显偏离了实际情况。我们低估了东京（预期值2%，实际值12.1%）和首尔（预期值2.5%，实际值18.4%）等市场的增长潜力，而对奥克兰（预期值+10%，实际值-3.2%）的看法则过于乐观。

热门 住宅市场

莱坊全球团队向您呈献有出色表现的市场

阿联酋迪拜市中心和商业湾

Faisal Durrani,
莱坊中东地区

迪拜市中心以地标哈利法塔（Burj Khalifa）为核心，汇集迪拜购物中心（Dubai Mall）、迪拜歌剧院（Dubai Opera）、迪拜音乐喷泉（Dubai Fountain）等知名景点，意在缔造高端生活方式。在人口大幅增长和城市豪宅供应短缺的推动下，去年该地房价飙升13.7%，达到每平方英尺765美元。近日，一套凯宾斯基公寓创下2,180万美元的成交纪录，凸显了该区域的魅力。此地毗邻商业湾（Business Bay），以迪拜运河（Dubai Canal）为界，正跃升成为高端品牌公寓中心，提供优质的滨水生活。

买家分析

此处吸引着期望能便捷前往迪拜国际金融中心（Dubai International Financial Centre）的企业高管以及投资者们，慕名而来的游客需求更是不计其数。

房价水平

1,240万美元可购得面积6,295平方英尺（约585平方米）、坐拥哈利法塔壮美景致的Vela Dorchester Collection三居室公寓。

独到特质

迪拜运河上川流不息的豪华游艇，跨年夜哈利法塔上壮观的烟花盛典，以及从街边餐馆到高级餐厅提供的各地美食。



永远的普罗旺斯 法国吕贝隆

西班牙马德里热罗尼姆

Kate Everett-Allen,
莱坊研究部

马德里凭借其安全性、文化底蕴、宜居气候、绿地空间、国际学校及亲商环境吸引着豪宅买家。开发商正积极打造品牌住宅和精品项目等豪宅。这座城市令人向往的生活方式和温暖舒适的气候，吸引着北欧以及越来越多的北美及拉丁美洲买家。许多人将马德里视为通往欧洲的门户，为其语言文字和文化纽带所吸引。当地尤其值得关注的区域是热罗尼姆，该地临近丽池公园（El Retiro Park），拥有大量绿地空间和众多历史建筑。

买家分析

此处吸引着北欧年轻家庭，他们渴望寻找日照充足、环境安全、底蕴深远且配备知名国际院校的城市。

房价水平

700万美元可购得俯瞰丽池公园的三居室顶层公寓。

独到特质

西班牙享受慢生活，惬意的露天餐饮和悠闲的深夜社交是生活常态。

法国普罗旺斯吕贝隆

Kate Everett-Allen,
莱坊研究部

随着全球交通便捷性的提升和财富流动性的增强，位于普罗旺斯中心地带的吕贝隆依然备受欧洲及其他地区富裕买家的青睐。知名国际院校为寻找主要居所的买家提供了决策动力，而享誉全球的文化、气候与活动则吸引着二套房买家纷至沓来。摩纳哥、意大利和瑞士买家争相来到吕贝隆，希望在其主要居所附近购置度假或周末住宅。

买家分析

此处吸引着想要在地中海周边购置交通便利的度假房产或永久居所的富裕欧洲买家。

房价水平

150万美元可在吕贝隆购得四居室农舍，价格约为戛纳后方山丘地区同等面积房产的一半。

独到特质

此处生活节奏轻松惬意，距伦敦、巴黎或柏林仅需两小时航程。

美国科罗拉多斯诺马斯

Riley Warwick,
Douglas Elliman

长期以来，斯诺马斯的光芒都被毗邻的阿斯彭所掩盖，但在过去五年间，斯诺马斯的表现尤为亮眼。自2020年初以来，斯诺马斯豪宅价格累计增长超过100%，而声名远播的阿斯彭房价涨幅仅为70%。当地零售、餐饮和生活配套设施亦得到显著提升，推荐餐厅包括Heather's、Rock Island Oyster Bar以及Kenichi。尽管近期涨势强劲，但斯诺马斯顶级房产的价格仍比阿斯彭同类房产低近40%。

买家分析

此处曾是二套房买家的理想之选，而如今在此寻求永久居所的买家数量正迅速增加。

房价水平

1,130万美元可购得4,236平方英尺（约394平方米）的四居室山景牧场住宅。

独到特质

斯诺马斯的生活充满活力。雪季后山地活动仍将持续，届时徒步旅行、山地骑行和牛仔竞技将成为主要活动。

澳大利亚昆士兰阳光海岸

Michelle Ciesielski,
McGrath

阳光海岸凭借壮丽的海滩、连绵的丘陵以及现代化的医疗和教育设施，吸引着众多寻求小规模住宅的买家与家庭。从努萨海滨房产价格即可看出，此地豪宅供应紧俏，且新建豪宅主要集中于少数几个项目。随着马鲁奇多跃升成为该地区的新兴城市中心，新建公寓开发机会或将增加。此外，阳光海岸将成为2032年布里斯班奥运会及残奥会的主办城市。

买家分析

此处吸引着追求海滨休闲生活方式的活跃退休人士，以及享受社区活动的富足家庭。

房价水平

200万美元可在黑斯廷斯街（Hastings Street）乡村附近购得可欣赏壮阔水景的三居室豪华公寓。

独到特质

此处全年日照充足，居民可尽情在海中畅游或享受户外活动。

菲律宾马尼拉的马尼拉湾

李敏雯，
莱坊亚太地区

马尼拉豪宅价格全球增速最快，自2023年以来长期位居莱坊全球豪宅指数前列。马尼拉湾及周边地区豪宅房产人气急剧上升，高昂的预售价格使该地房产估值大幅上升。本地财富创造促使可投资的豪华住宅开发项目迅速扩张，尤其是在该地的核心商务区，吸引了众多来自亚太地区的海外投资者。投资者对休闲型住宅房产的兴趣尤为浓厚。

买家分析

此处吸引着寻求高性价比豪宅的亚太地区买家。

房价水平

1,400万美元可购得面积10,000平方英尺（约929平方米）、俯瞰马尼拉湾的酒店服务式顶层公寓。

独到特质

马尼拉湾两侧坐落着地标性度假综合体，令此处演变成为全球知名的休闲生活目的地。▶



壮阔山脉 科罗拉多斯诺马斯

中国香港特别行政区启德

莱坊香港特别行政区

维多利亚港畔的启德机场旧址已改造为充满活力的新城市中心，汇集各类住宅和商业开发项目，以旅游、文化、娱乐、体育和社区配套设施为开发重点。连接启德与东九龙的公共交通系统也正在规划中。此处有多个热门住宅项目，包括天玺·天（Cullinan Sky）、柏蔚森（Pavillia Forest）、The Henley以及Monaco。

买家分析

此处吸引着追求国际化生活方式、注重体育和休闲设施的家庭。

房价水平

1,040万美元可购得1,870平方英尺（约174平方米）的运璟（Pano Harbour）公寓，该项目约90%的住宅均能欣赏到维多利亚港的美景。

独到特质

既可感受都市繁华，亦可轻松抵达山间，为户外运动爱好者提供丰富多样的徒步路线。



湾畔雄心 中国香港特别行政区启德

泰国普吉岛

李敏雯，
莱坊亚太地区

普吉岛享有“安达曼明珠”的美誉，此处有举世闻名的海滩、碧绿海水以及壮观的石灰岩悬崖。当地拥有丰富多彩的夜生活，堪称理想的度假胜地；与此同时，宁静如画的自然环境也让这座海岛成为投资者购置二套房的理想目的地。近年来，随着普吉岛迎来住宅开发热潮，国际买家对岛上的高品质住宅需求高企，公寓销量随之激增。

买家分析

此处吸引着想要在高端目的地购置奢华度假房产的国际买家。

房价水平

不到400万美元即可购得7,000平方英尺（约650平方米）且配备私人泳池的海滨顶层公寓。

独到特质

普吉岛的生活并非与世隔绝，此处正在转型为配备国际院校和康养设施的全球奢华目的地。



海滩生活 泰国普吉岛



历史魅力 伦敦伊斯灵顿

英国伦敦伊斯灵顿

Tom Bill,
英国住宅研究部主管

伊斯灵顿位于伦敦北部，此处吸引了众多职业人士，他们偏好其邻近金融城和伦敦市中心的优越地理位置，而创意人士青睐此处则是因为其靠近肖尔迪奇和霍克斯顿等区域。该地配备优质的公立学校资源，因而备受家庭住户的欢迎。伊斯灵顿的住宅类型多样，既有由仓库改建的住宅，也有新建住宅，与此处原有的历史建筑相映成趣。

买家分析

此处吸引着寻求带私家花园的优质旧式建筑风格住宅的买家。该地区以拥有大量乔治亚式联排别墅和维多利亚式别墅而闻名。

房价水平

275万美元可购得带花园的经典乔治亚式联排别墅。该地邻近诺丁山，而每平方英尺房价却不足诺丁山的一半。

独到特质

伊斯灵顿的都市生活别具特色。尽管其地理位置靠近伦敦市中心，伊斯灵顿仍具有强烈的社区氛围，保留了浓厚的当地风情。

英国肯特郡七橡树

Tom Bill,
英国住宅研究部主管

七橡树风景如画，拥有高品质的配套设施，距伦敦市中心火车车程不到30分钟，因此吸引了众多家庭住户。此地距希思罗机场和盖特威克机场不到1小时车程。肯特郡的公立文法学校声名远播，尤其在近期对私立学校税率上调导致学费上涨后，公立文法学校因而更具吸引力。

买家分析

此处吸引着计划搬离伦敦，但又希望仍能方便往返于伦敦和住处的买家。该地区较萨里和伯克郡等地具有相对价格优势。

房价水平

七橡树的四居室独户住宅起步价为150万美元。预计热门地段的五居室房产售价为250万美元起，而私家道路上的房产售价则在375万美元至500万美元之间。

独到特质

当地豪华配套设施将不断增加。目前，七橡树及其周边地区已计划新建多家高端酒店。

“尽管其地理位置靠近伦敦市中心，伊斯灵顿仍具有强烈的社区氛围，保留了浓厚的当地风情”

透过酒杯 看消费万象

过去数年，全球各大城市新开业豪华酒店与餐厅数量激增。预计截止到2028年的五年间，仅伦敦就会新增20家五星级酒店，创下全球记录。为评估在奢华服务水平方面处于领先地位的城市，《财富报告》携手数据分析公司Wine Services，考察了全球30座城市高级餐厅优质葡萄酒供应的多样性、品质和种类

就葡萄酒供应的丰富程度而言，伦敦领先于其他受访城市，当地共有519家餐厅供应产自全球排名前250的葡萄酒及香槟酒庄的优质葡萄酒。纽约和巴黎紧随其后，分别有480家和414家餐厅供应此类葡萄酒。

若希望品鉴昂贵珍酿，建议选择纽约、伦敦和迪拜。这些城市排名前二十的餐厅单瓶酒中位数价格均在740美元以上。迪拜的高端葡萄酒供应占比最高，当地餐厅近68%的葡萄酒价格超过200美元。相反，如果品酒预算稍低，不妨选择法兰克福，该地餐厅酒单上三分之二的葡萄酒价格都远低于上述水平。

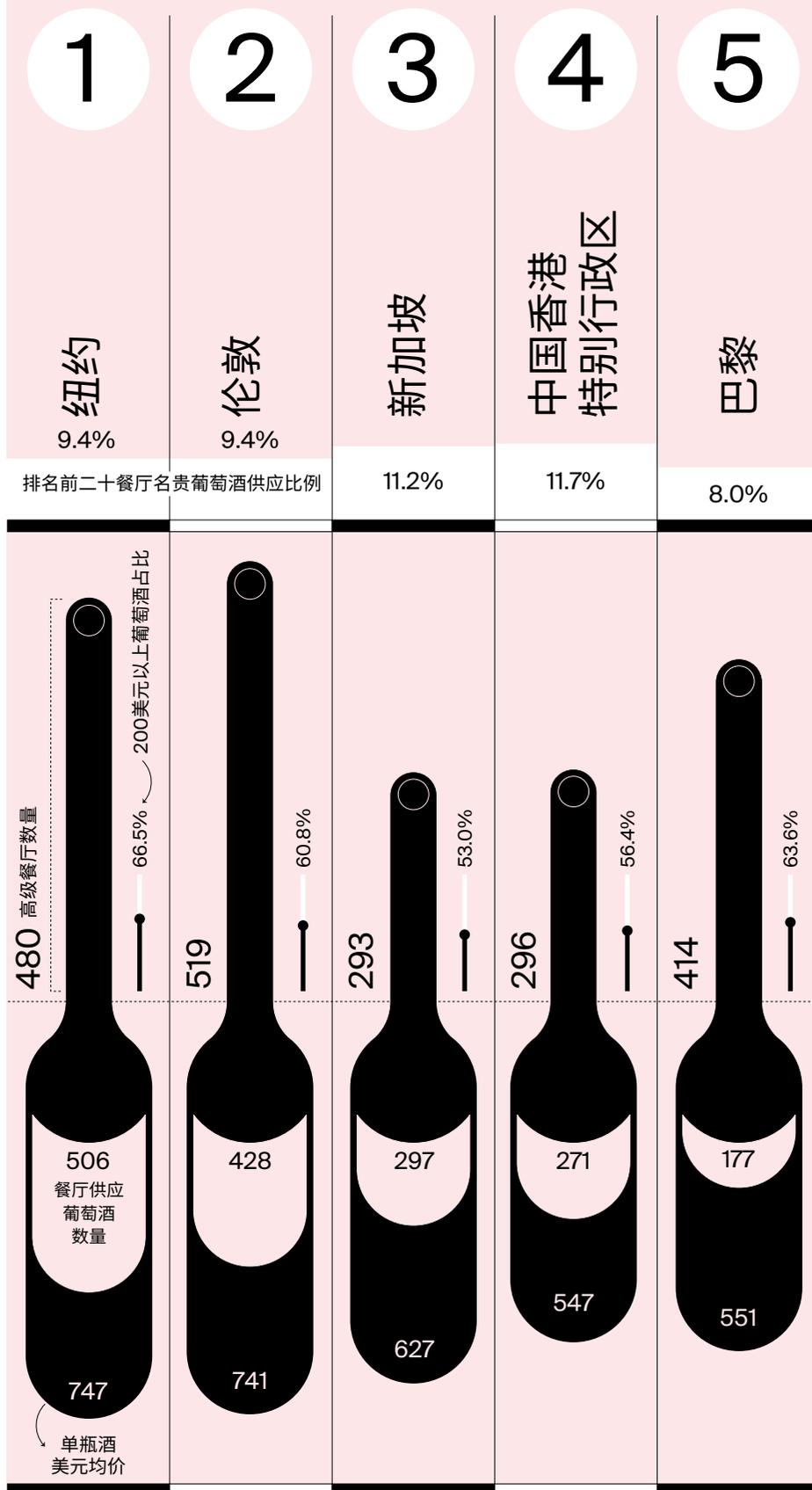
但如果注重选择的多样性，那么纽约就是葡萄酒爱好者的理想目的地。此处高级餐厅平均每家供应506款葡萄酒，宾客可能都已品到第二杯杜松子马提尼，却还没看完餐厅酒单。若从纽约前往迈阿密，则面临着截然不同的情况：迈阿密餐厅中的葡萄酒选择还不到纽约的50%。

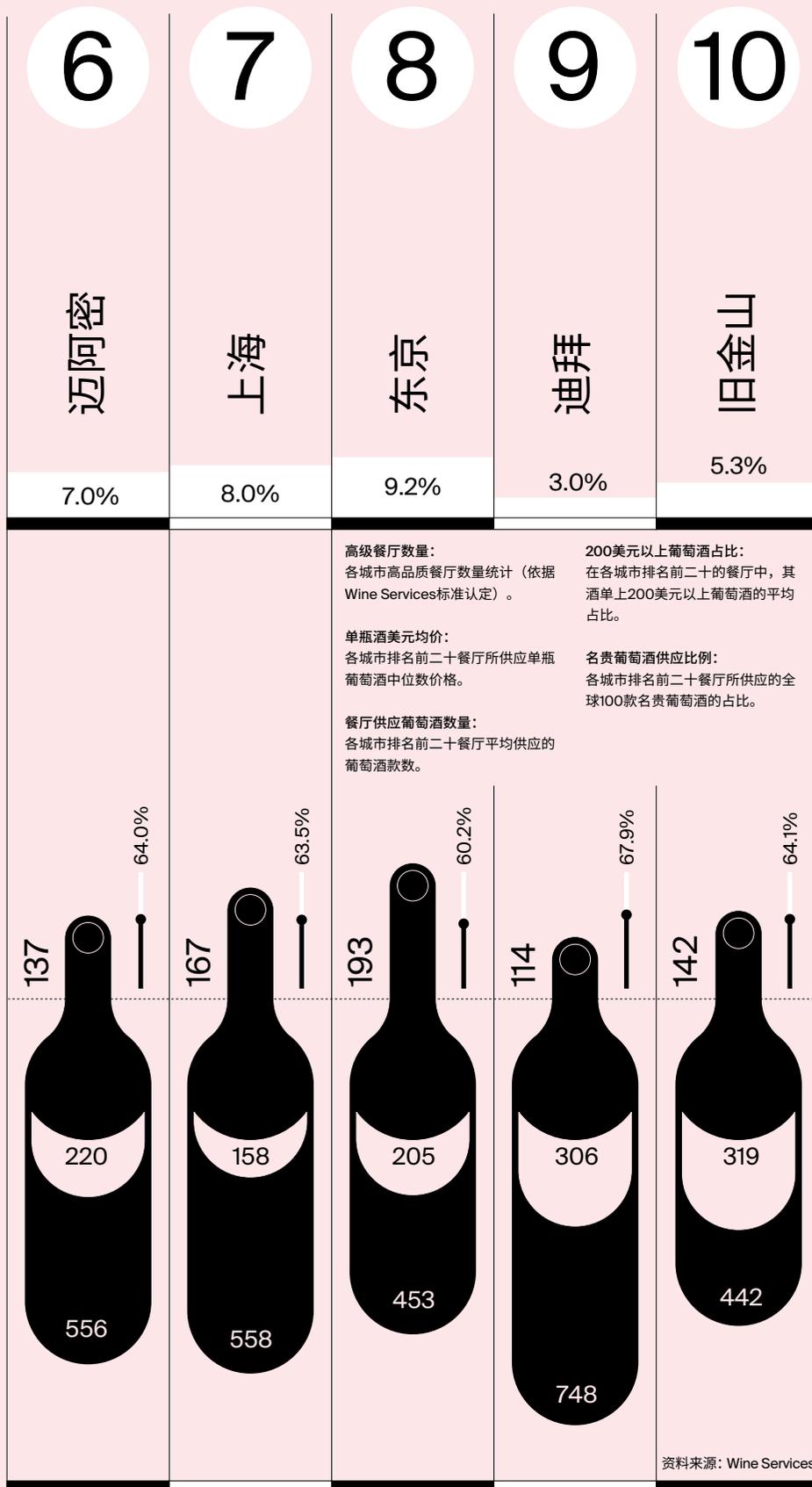
如果只是想借知名葡萄酒给客人留下深刻印象，那不妨前往中国香港特别行政区。在当地排名前二十餐厅供应的葡萄酒中，全球名贵酒款的占比接近12%。

通过考察葡萄酒供应来评估奢华服务水平，我们认为，纽约排名榜首，后续依次是伦敦、新加坡、中国香港特别行政区和巴黎。

2025年《财富报告》全球葡萄酒城市排名

此处仅展示排名前十的城市。如欲查看完整排名，请访问knightfrank.com/wealthreport





资料来源：Wine Services

优质葡萄酒的新前沿领域

Wine Services负责人兼首席执行官Caroline Meesemaeker探讨当今影响葡萄酒行业格局的城市与趋势

值得关注的城市

摩纳哥餐饮业发展依旧迅速，既有如 Yannick Alléno 主理的蒙特卡洛深海餐厅 (L'Abyssé Monte-Carlo) 等踌躇满志的后起之秀，亦有像吉 (Yoshi) 和阿兰·杜卡斯 (Alain Ducasse) 等老牌餐厅。迪拜正逐渐发展为全球中心，当地橄榄树餐厅 (Ristorante L'Olivo)、赫斯顿·布卢门撒尔餐厅 (Dinner by Heston Blumenthal) 等高级场所供应价格高昂且种类丰富的葡萄酒款。首尔对优质葡萄酒的需求也在增长，品味独到的葡萄酒爱好者可以前往伊维特餐厅 (Evelt) 和赛斯特餐厅 (Cesta) 等高端场所。

两极市场发展势头强劲

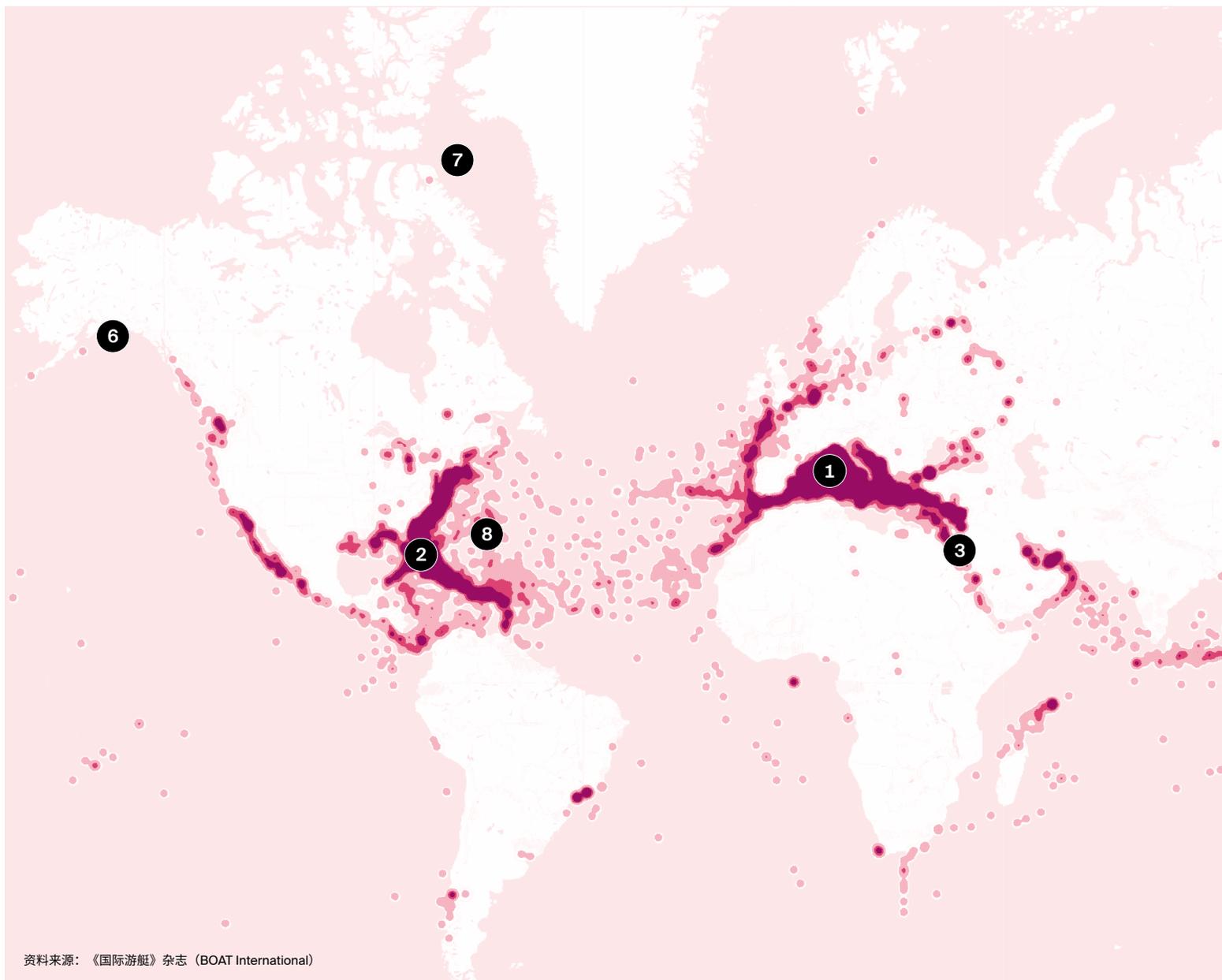
注重体验的消费者往往会选择价位在200到400美元之间的葡萄酒，尤其千禧世代会选择天娜 (Tignanello)、靛茨伯 (Lynch-Bages) 等品牌的优质葡萄酒。收藏家与投资者则追捧拉塔希 (La Tâche)、柏图斯 (Pétrus)、罗曼尼康帝 (Domaine de la Romanée-Conti)、哈兰酒庄 (Harlan Estate) 等名庄出产的顶级珍酿，促使1,000美元以上葡萄酒市场需求急剧增长。这种两极分化的现象表明，轻奢酒款和超稀有投资酒款正在塑造市场未来，而中端市场则仍然停滞。

精品浅酌

在后疫情时代，优质葡萄酒消费呈现“重质不重量”的趋势，见闻广博的年轻消费者追求传统、地道且难忘的用餐体验。在这种情况下，餐厅葡萄酒销量趋于稳定，而单瓶酒消费金额却有所增加，这标志着葡萄酒消费开始迈入精选奢华时代。

当下流行什么？

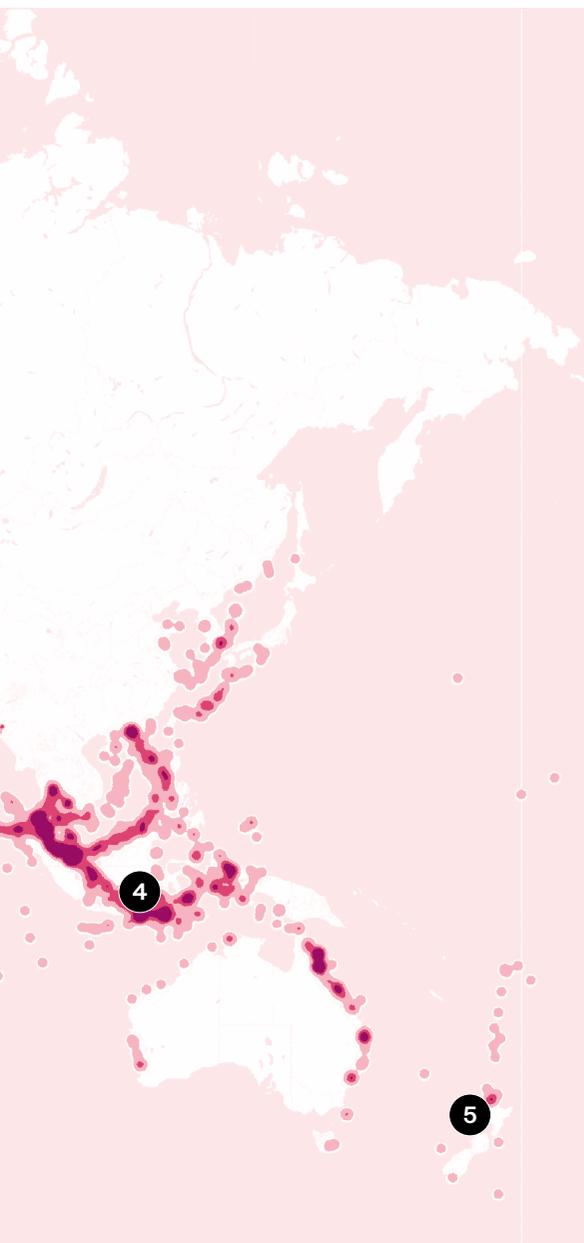
就香槟而言，我会选择唐培里依年份香槟 (Dom Pérignon Vintage)，这款香槟巧妙平衡了奢华与传统。就无泡葡萄酒而言，我会选择西施佳雅 (Sassicaia)。作为“超级托斯卡纳”之鼻祖，西施佳雅长期稳居全球顶级餐厅酒单，这款葡萄酒既有波尔多的优雅格调，亦有鲜明的意式特质。



资料来源：《国际游艇》杂志（BOAT International）

虽然那些经典的超级游艇热点区域地位稳固，
但另类目的地正吸引着那些想要探索传统巡航
海域之外新址的船主们

游艇热点区域



此热点图基于《国际游艇》杂志 (BOAT International) 的数据, 记录了过去12个月全球超级游艇船队的航行轨迹, 既明确了成熟的豪华游艇热点区域, 也标明了新兴的游艇中心区域。

经典目的地

1

毋庸置疑, 地中海仍然是超级游艇船主的避暑天堂。正如《国际游艇》(BOAT International) 主编Stewart Campbell所说, 在5月至9月的游艇季, 地中海地区几乎“无可匹敌”。从摩纳哥到热那亚之间的迷人海域是游艇的活动中心, 而希腊和土耳其附近海域的吸引力与日俱增, 卡普里的恒久魅力则持续引得游艇精英纷至沓来。Campbell指出, 人们往往认为, 淡季会有大批游艇涌向加勒比海, 但事实并非如此, 仅有约10%的地中海船队会横跨大西洋, 许多船主会利用冬季来保养和整修游艇。

2

佛罗里达南部是第二大经典游艇目的地, 尤其是对美国船主而言。在这片阳光充足的活动中心, 游艇的迁移模式很有规律。夏季, 游艇会在佛罗里达南部和新英格兰之间巡游; 到了冬季, 许多游艇则会前往波光粼粼的加勒比海水域。

其他热点区域

3

红海拥有未经开发的水域和原始珊瑚礁资源, 是前景大好的豪华游艇新兴目的地。沙特阿拉伯的沿海开发项目雄心勃勃, 旨在利用该区域毗邻地中海、连接塞舌尔和马尔代夫等印度洋瑰宝的位置优势, 将此处打造为除加勒比海之外的冬季游艇热点区域。然而, 基础设施欠缺和亚丁湾周边安全问题带来了诸多挑战, 加上高昂的保险费用, 导致越来越多的船主选择绕道好望角的更远航线。

4

印度尼西亚的18,000座岛屿为游艇探索之旅提供了无限可能。Campbell重点指出, 瓦亚格岛 (Wayag Island) 是该区域壮美景致的淋漓体现, 对热衷冒险的船主而言尤其具吸引力。

5

新西兰是太平洋地区赫赫有名的游艇胜地。Campbell认为, 澳大利亚的巡航海域“无法与新西兰媲美”。新西兰地理位置优越, 可以轻松抵达法属波利尼西亚和斐济, 不过对于地中海的船主而言则相对困难。要将游艇调运至那里需要巨额燃油费, 此外还需要长途飞行, 因而正如Campbell所说, 许多船主“更愿意留在地中海”。

6

由于太平洋沿岸港口数量有限, 鲜有游艇前往阿拉斯加和加拿大西部, 不过若抵达不列颠哥伦比亚省, 勇敢无畏的船员就能欣赏到令人叹为观止的美景。此地尤其吸引那些向往孤寂之境与壮阔自然的船主。

7

探险游艇船队如今日益壮大, 由更具冒险精神的年轻船主组成, 对他们而言, 西北航道与北极航道代表着终极挑战。这些游艇可以自主航行两到三个月, 对追求独特体验的人士而言极富吸引力。迄今为止仅有数百艘船舶成功穿越西北航道, 完成此类航程是跻身探险家精英俱乐部的“入场券”。

8

对于热衷海上运动的船主而言, 百慕大和巴哈马无疑是海钓胜地。两地将优越垂钓体验与奢华配套设施相结合, 尤受美国和中东船主的青睐。

-  享乐主义者
-  传统主义者
-  潜水爱好者
-  探险爱好者
-  垂钓爱好者
-  竞速爱好者

莱坊奢侈品投资指数 (KFLII)

2024年第四季度

	12个月变幅 (%)	5年变幅 (%)	10年变幅 (%)
KFLII	-3.3	21.4	72.6
包袋	2.8	34.0	85.5
珠宝	2.3	20.2	33.5
铸币	2.1	23.6	47.5
手表	1.7	52.7	125.1
汽车	1.2	29.5	58.9
彩钻	-2.2	4.8	3.8
家具	-2.8	60.5	140.9
威士忌	-9.0	-9.9	191.7
葡萄酒	-9.1	8.3	37.4
艺术品	-18.3	1.9	54.0

资料来源：由莱坊研究部整理，数据源自艺术品市场研究 (Art Market Research)、彩钻研究基金会 (Fancy Color Research Foundation)、豪车投资指数 (HAGI)、珍稀威士忌101 (Rare Whisky 101) 和伦敦国际葡萄酒交易所 (Liv-ex)

注：除彩钻 (2024年第三季度) 外，所有数据均截至2024年第四季度。KFLII是单个资产表现的加权平均值。如需了解完整的研究方法，请发送电子邮件至：liam.bailey@knightfrank.com

2024年金融市场大幅上扬，而莱坊奢侈品投资指数 (KFLII) 却下跌了3.3%，在这种情况下，收藏家和投资者不得不面对日新月异行业格局，认清稀缺性已不再是收益保障的事实

奢侈品市场深度调整

年度回顾

在KFLII所追踪的10个收藏领域中，有5个领域在2024年实现增长，但即使是表现最好的领域，涨幅也相对平缓。手袋表现尤佳，但其价值仅增长2.8%。最令人意想不到的是古董车领域，在经历了2023年和2024年上半年的熊市暴跌行情后，去年全年涨幅仅为1.2%。

与我们追踪的其他多个收藏领域类似，手袋价值的低增长掩盖了市场的真实潜力。艺术品市场研究 (Art Market Research) 成员Sebastian Duthy表示：“经典手袋爱马仕Togo小牛皮黑色Birkin包袋，如今在二级市场的价格已达到历史新高。”

表现尤其疲软的领域是艺术品、葡萄酒和威士忌。艺术品价值跌幅达到18.3%，相较2023年两位数的增长境况完全逆转，表现甚

至比新冠疫情期间 (-17%) 还要糟糕。其次是葡萄酒，受消费模式快速变化的影响，该领域价值下滑了9.1% (第44页)。

全球优质葡萄酒交易平台伦敦国际葡萄酒交易所 (Liv-ex) 的Tom Burchfield指出：

“疫情期间，低利率使优质葡萄酒市场迎来牛市。此趋势导致投机行为激增，葡萄酒价格普遍上涨，其中香槟和勃艮第葡萄酒的价格涨幅尤其明显。”

除了利率上升外，Burchfield还指出了目前导致价格回调的其他因素。“首先，牛市期间价格的确存在虚高现象，回调实属必然。其次，葡萄酒库存积压严重。中国市场尚未全面复苏，传统优质葡萄酒收藏家的酒窖库存已趋于饱和，而新生代收藏家尚未成熟。第三，发行定价问题。最近几季的期酒发行遭遇困境，定价与市场脱节，导致库存积压。”

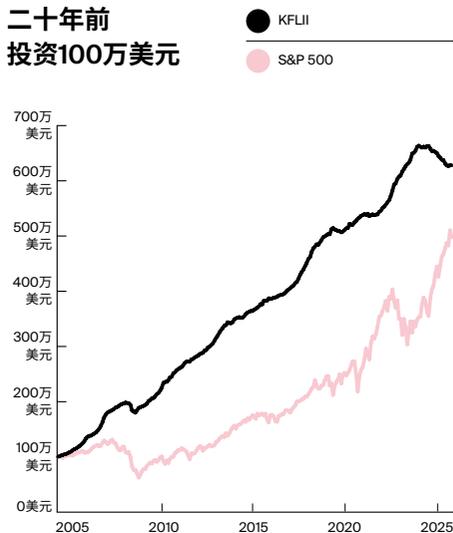
珍稀威士忌市场在经历了十年的强劲增长后，大量库存回流至二级市场，导致2024年价值下降9%，至此该领域市场已连续两年表现不佳，较2022年夏季峰值累计下降19.3%。

投资回报

从长远来看，奢侈品收藏为投资者带来了丰厚回报。如果收藏家在2005年投资100万美元并持续追踪KFLII，那么如今这笔投资的价值将增至540万美元。若以同等金额投资标准普尔500指数 (S&P 500)，那么到2024年底价值可达500万美元。

奢侈品收藏家所面临的问题在于，该领域投资的价值增长主要集中在前期。不出所料，相比金融投资，奢侈品投资能更好地经受住全球金融危机的考验，而且凭借融资杠

二十年前 投资100万美元



资料来源：莱坊研究部、Macrobond

杆的加持，奢侈品收藏市场自2008年起持续繁荣了十余年。股票投资多年来逐渐发力，在过去十年，尤其是近五年，金融投资回报已稳定反超奢侈品投资回报。

当前，股票投资表现亮眼，现金收益率相对诱人，黄金等传统避风资产表现强劲，投资者需要有充分理由才会涉足奢侈品投资领域。而在多数情况下，这些理由归根结底在于投资带来的乐趣。正如去年莱坊《财富报告》态度调查所显示，奢侈品收藏的关键驱动因素在于“享受拥有的乐趣”，在全球所有地区（亚洲除外），这是优先于“投资”的驱动因素。

数字颠覆

正如第78页所示，在线市场的兴起显著改变了奢侈品市场的格局。对于艺术品等成熟的奢侈品投资领域，在线市场提高了交易的透明度，增强了新进买家踏入市场的信心。与此同时，网络也拓展了奢侈品收藏的定义。过去十年，非同质化代币（NFT）、稀有球鞋、宝可梦卡牌等新兴品类也加入了原本以包袋等传统品类为主的藏品行列。社交媒体迅速传播并强化新兴收藏趋势，其所带来的爆发式增长壮大了投资者群体，但也引发了投资配置方面的激烈竞争。

艺术品市场剖析

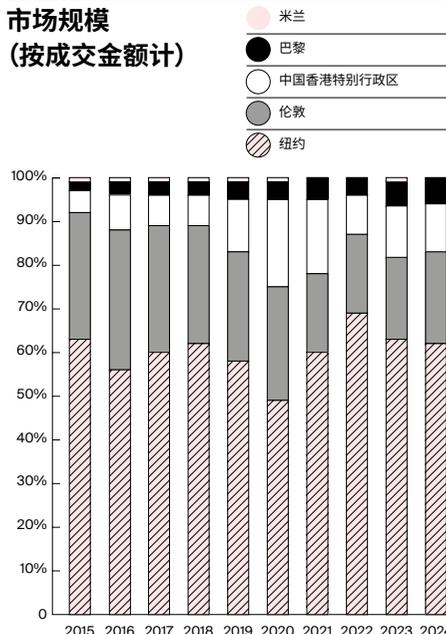
艺术品市场正在经历结构性变革，这不仅体现在艺术品的营销和购买方式上，还体现于不断变化的需求。莱坊携手与艺术策略公司

(ArtTactic)，评估了艺术市场正在经历的变化。

仅从苏富比、佳士得和富艺斯三大拍卖行的交易情况来看，全球艺术品成交额从疫情谷底恢复两年后，于2022年达到78亿美元的峰值，但到2024年成交额已暴跌48%，降至41亿美元。市场低迷影响了艺术品的成交价，2024年，艺术品成交价仅达到其最高估价的70%，较2021年的87%有所降低。

在市场整体规模缩小的情况下，当代艺术品成交额占比持续增长，从2021年的31%增至去年的38%。在此期间，新锐当代艺术的占比从10%增至13%。

市场规模 (按成交金额计)



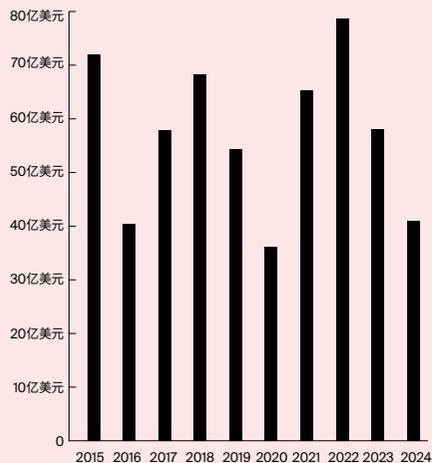
资料来源：艺术策略公司 (ArtTactic)

女性艺术家也备受瞩目，其作品成交额占战后艺术成交额的33%，占有新锐当代艺术成交额的56%。

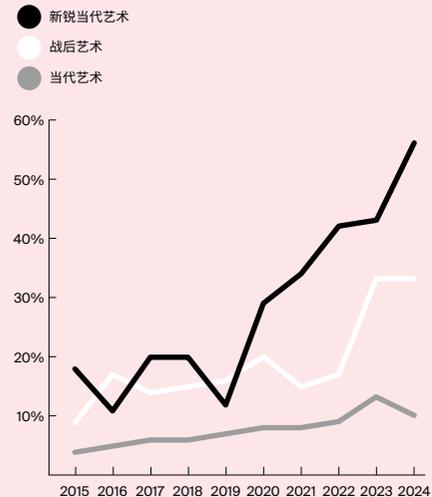
就世界艺术市场的重心而言，纽约仍占主导地位，2024年当地艺术品成交额占市场份额的62%，而伦敦则创下四年来新高，占比达到21%。

尽管艺术品成交额整体下行，但有个市场板块却展现出了真正的实力。5万美元以下拍品成交量从2019年的6,500件增至2024年的11,000多件，增幅高达69%。相比之下，同期100万美元以上拍品成交量则下降了28%。

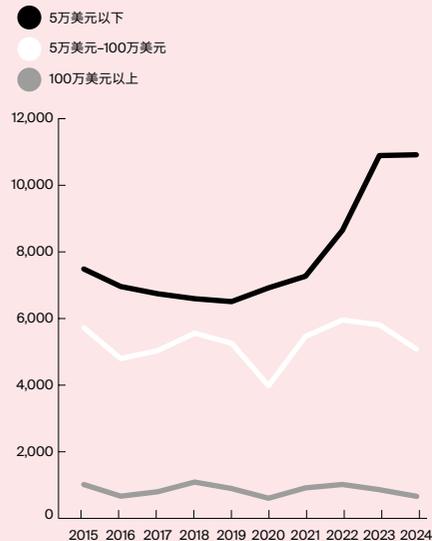
全球艺术品拍卖情况



女性艺术家作品拍卖成交额占比



成交拍品数量 (按金额划分) *



资料来源：艺术策略公司 (ArtTactic)

*包括佳士得、苏富比和富艺斯拍卖行的成交拍品



王朝系列 (Dynasty Collection) 汇集了篮球传奇人物迈克尔·乔丹 (Michael Jordan) 在NBA总决赛夺冠时穿着的六双Air Jordan球鞋。去年2月, 这套藏品在苏富比拍卖行以800万美元的价格成交。



朱迪·加兰 (Judy Garland) 在影片《绿野仙踪》(The Wizard of Oz) 中曾穿着的红宝石鞋, 于去年12月在海瑞得拍卖行以2,800万美元的价格成交, 成为史上价值最高的电影领域纪念品。

托马斯·泰勒 (Thomas Taylor) 为J.K.罗琳 (JK Rowling) 著作《哈利·波特与魔法石》(Harry Potter and the Philosopher's Stone) 创作的初版封面画于去年6月在苏富比拍卖会上吸引了众多买家竞相抢拍, 最终拍出190万美元的高价, 创下哈利·波特收藏品价格的新纪录。



这款由斯卡列蒂 (Scaglietti) 打造的1960年款法拉利250 GT SWB加利福尼亚敞篷跑车, 是仅限量生产的56辆中所交付的第一辆它在去年8月RM苏富比拍出1,700万美元, 此为这辆车的首次公开拍卖。



去年11月, 这条与法国王后玛丽·安托瓦内特 (Marie Antoinette) 丑闻相关的钻石项链在苏富比以480万美元的价格成交。

在大型拍卖行整体表现低迷的2024年, 仍有部分明星拍品逆势拍出天价, 其中包括璀璨夺目的红宝石鞋和史上最贵的“香蕉”

瞩目交易



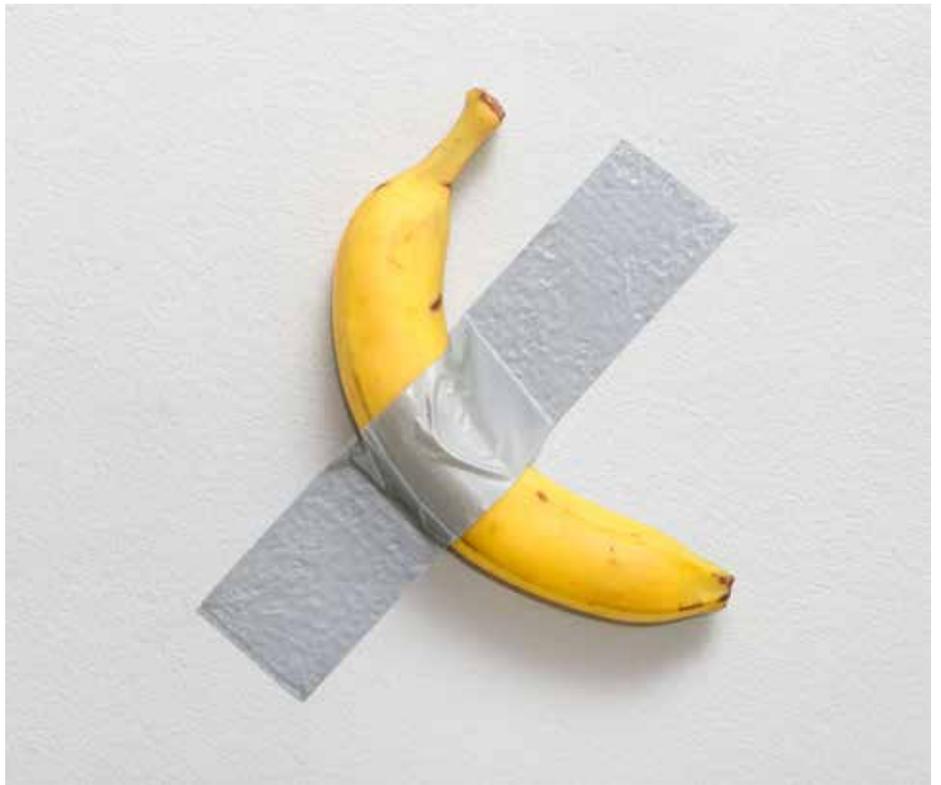
贝比·鲁斯 (Babe Ruth) 在1932年世界职业棒球大赛击出决胜全垒打时所穿的棒球服，于去年8月在海瑞得拍卖行以2,400万美元的价格成交，成为世界上最昂贵的体育领域纪念品。



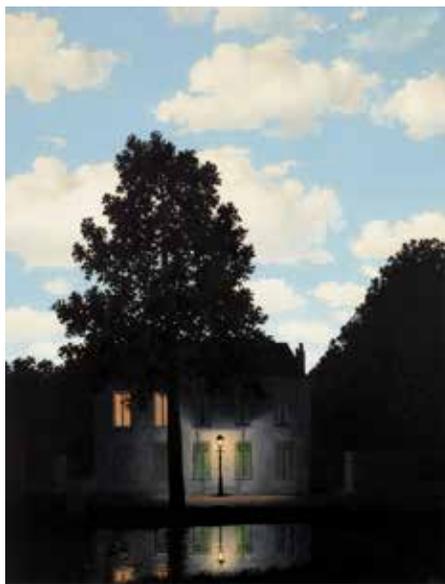
这具名为“Apex”、拥有1.5亿年历史的剑龙化石，于去年7月在苏富比拍出4,460万美元的价格，创下化石拍卖价格的新记录。



约翰·列侬 (John Lennon) 曾参与专辑《救命!》(Help!) 录制的弗拉姆斯 (Framus) 乡村民谣吉他在消失近五十年后在阁楼中被发现。这把吉他在去年由朱利安拍卖行在时代广场以285万美元的价格拍出，跻身史上最贵吉他拍品第五位。



莫瑞吉奥·卡特兰 (Maurizio Cattelan) 的作品《喜剧演员》吸引了众多媒体与竞拍者，于去年11月在苏富比拍出超600万美元的高价。



图片来源：佳士得影像有限公司2024年 (CHRISTIE'S IMAGES LTD 2024)

雷尼·马格利特 (René Magritte) 作品《光之帝国》(L'empire des lumières) 于去年11月在纽约佳士得拍卖行拍出1.21亿美元的价格，打破了这位超现实主义大师此前的作品拍卖纪录。



去年6月，腕表巅峰之作百达翡丽Ref. 6300大师弦音腕表在苏富比以540万美元的价格拍出，这枚腕表曾是好莱坞传奇影星西尔维斯特·史泰龙 (Sylvester Stallone) 的珍藏。



图片来源：佳士得影像有限公司2024年 (CHRISTIE'S IMAGES LTD 2024)

这颗曾属于阿迦汗 (Aga Khan) 珍藏的37克拉方形祖母绿，于去年11月在佳士得拍出900万美元的高价，刷新拍卖史上绿色宝石最高成交价纪录。欲了解值得关注的彩色宝石及其他藏品的更多资讯，请参阅第78页。

线上力量

在疫情的推动下，线上交易持续重塑艺术品、奢侈品及其他收藏品的市场格局，使其更加全球化且大众化，吸引了越来越多的新进买家

在艺术品销售整体低迷的一年里，线上市场成为了难得的一抹亮色。据艺术策略公司ArtTactic估计，2024年上半年线上艺术品销售额同比增长6.3%，到年底则有望达到116亿美元，创下自2021年疫情峰值以来的最高总额。

在各大拍卖行，所有品类的线上销售在充满挑战的2024年中均展现出了惊人的韧性。2024年，佳士得、苏富比和富艺斯三大拍卖行的总成交额下跌25.9%至82.7亿美元，是自2016年以来的第二低水平，仅优于受疫情影响的2020年，而在线拍卖成交额仅下跌4.5%至7.363亿美元。与此同时，在线拍卖的平均成交价上升了12.7%，这反映出拍卖行的战略调整，以及买家对线上竞拍艺术品及其他收藏品的信心日益增强。

线上竞拍对传统拍卖产生了影响。举例来说，在纽约苏富比11月的日间拍卖会（包括现代艺术、当代艺术及西德尔·米勒收藏）上，有超过三分之一的买家通过线上渠道竞得拍品。苏富比并非孤例。富艺斯线上销售主管兼助理专家Olivia Van Horn表示：“在所有拍卖会上，线上参与和竞拍的比例均在持续上升。2024年上半年，我们以现场和在线拍卖形式售出的拍品中，有70%通过线上竞拍成交。”

加速变革

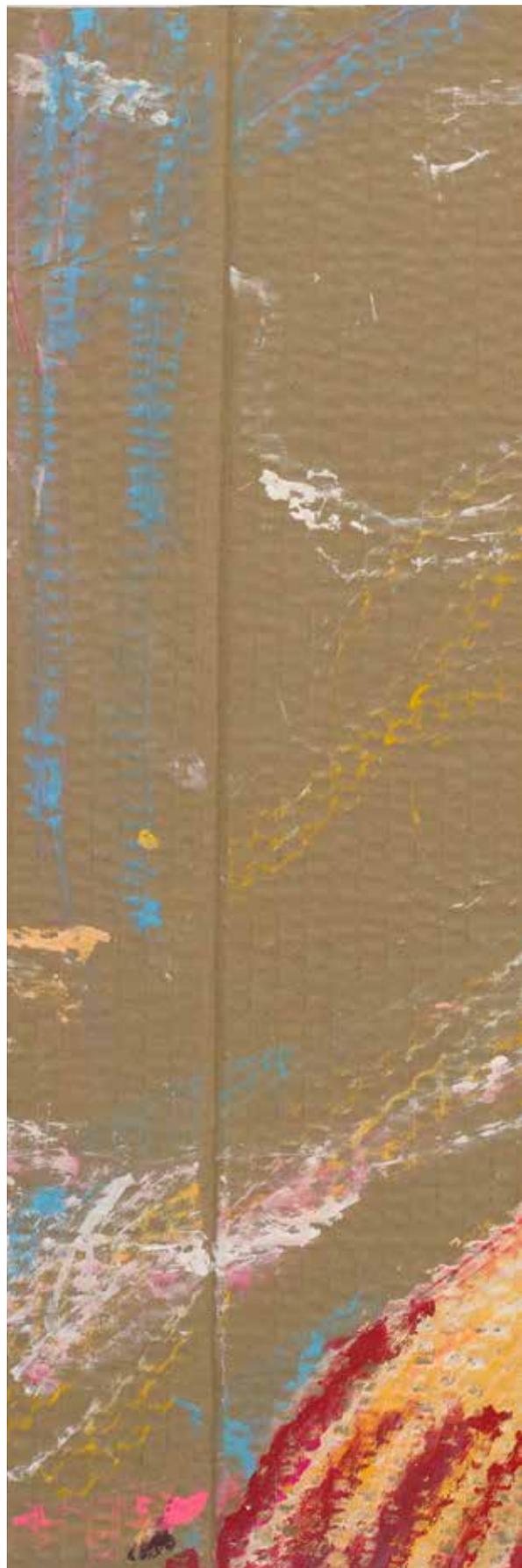
疫情为这场转变带来了至关重要的影响。在新冠疫情前，各大拍卖行以及整个艺术界已经在发展线上业务，不过进展缓慢。随后疫

情猛然袭来。“这对我们的线上业务起到了推动作用。”佳士得欧洲、中东及非洲区总裁Anthea Peers表示，“疫情引发的各种事件迫使我们在几乎一夜之间将所业务移至线上。出乎意料的是，我们业务的适应能力如此之强，客户对线上竞拍的反应也很积极。”

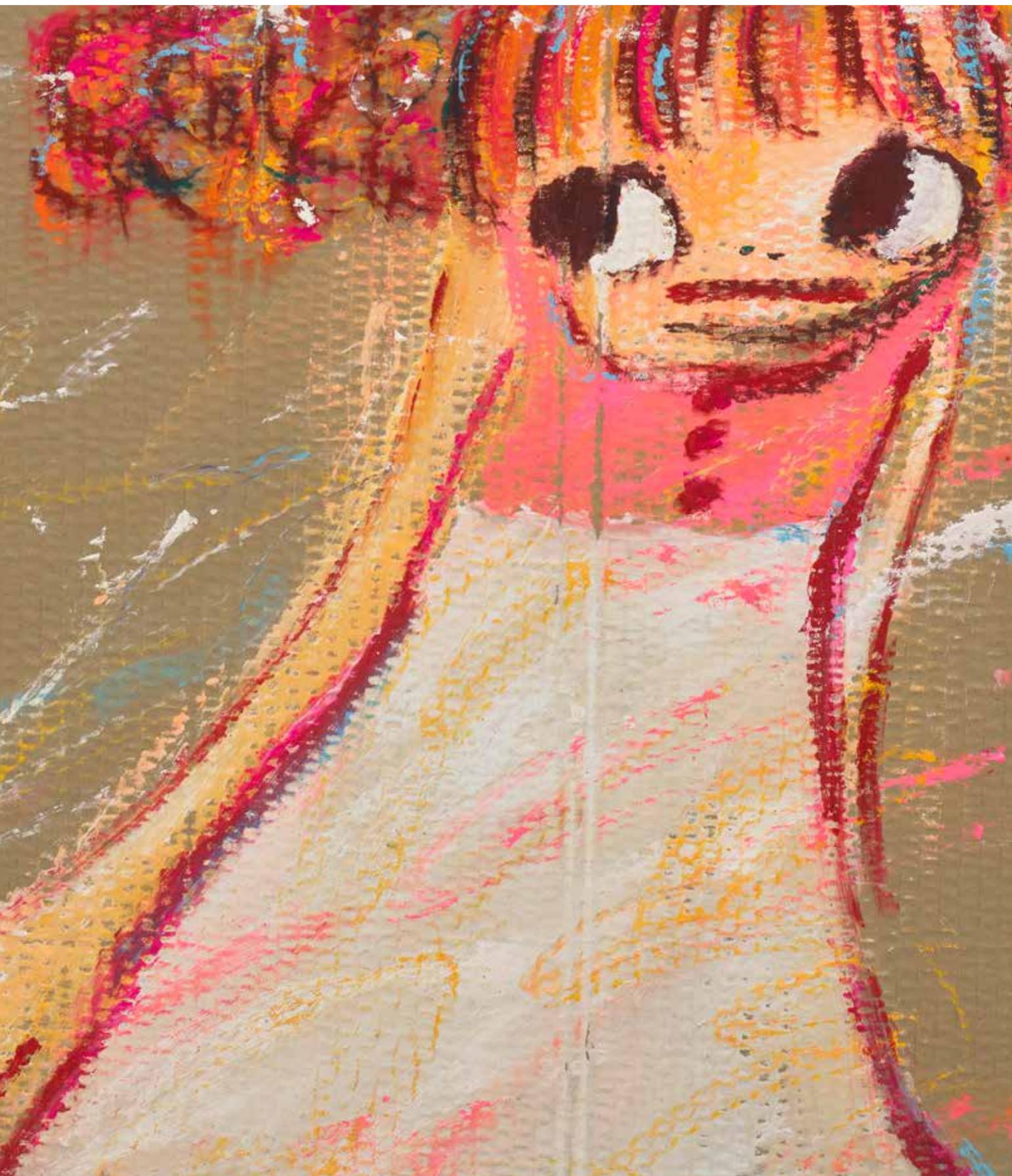
ArtTactic首席运营官兼分析主管Lindsay Dewar表示：“买家很快就适应了线上竞拍形式，短短数月内，就开始竞拍价值数十万至数千万美元的拍品。”苏富比环球艺术品部董事总经理Sebastian Fahey指出，有人认为线上竞拍无法达到现场竞拍的效果，或者认为买家不会在未见实物的情况下参拍，但事实证明这些担忧都是多虑。

当然，选择有限也是其中的原因，买家若不愿参加线上竞拍，就无法参加任何拍卖会。封控结束后，实体渠道重新开放，线上销售不可避免地出现了下滑。不过，疫情后向线上转型的整体趋势仍在持续，这主要是由于对数字平台的持续投资、更精细的策展专场、更低的价格位设置以及更好的用户体验（照片质量提升、相关信息详尽、页面导航明晰且竞拍工具稳定）。

Van Horn表示：“在线拍卖成交额增长清晰反映了买家偏好的变化。”她指出，ArtTactic《2024年秋季在线艺术品市场报告》(Online Art Market Report Autumn 2024) 数据显示，过去12个月，42%的艺术品买家通过拍卖行的线上渠道购得拍品。“这种趋势在新进买家和年轻收藏家中尤为明显，他们青睐在线平台的便捷性和可及性。”



新锐力量 《无题》(Untitled)，六角彩子



图片由佳士得拍卖行、雷芝士拍卖行和苏富比拍卖行提供

2024年 在线拍卖亮点

SEBASTIAN FAHEY, 苏富比

“去年10月，皮埃尔·贝尔热书阁珍藏 (Bibliothèque de Pierre Bergé) 专场总成交额达230万美元 (预估总成交额为110万至160万美元)，每件拍品的平均竞投人数为7人，共有来自35个国家或地区的近460位买家参与了竞拍。全场70%的拍品以高于最高估价的价格成交。去年8月，篮坛传奇人物科比·布莱恩特 (Kobe Bryant) 的更衣室储物柜在20分钟的竞拍中经过19次竞价，以290万美元 (预估价100万至150万美元) 的价格成交，成为科比纪念品拍卖史价值最高的拍品之一。”

OLIVIA VAN HORN, 富艺斯

“值得关注的在线拍卖包括九场现代及当代艺术拍卖、成交率达100%的赫尔穆特·牛顿 (Helmut Newton) 摄影作品独立专场拍卖，以及成交额达到拍卖前估价两倍的达明安·赫斯特 (Damien Hirst) 专场拍卖。路易斯·弗雷蒂诺 (Louis Fratino)、拉法·马卡龙 (Rafa Macarrón)、六角彩子 (Ayako Rokkaku)、卡洛林·沃克 (Caroline Walker) 等艺术家的作品持续取得亮眼佳绩。”

ANTHEA PEERS, 佳士得

“6月在伦敦举行的薇薇安·魏斯伍德 (Vivienne Westwood) 私人珍藏慈善拍卖给我留下了深刻的印象。现场拍卖和线上竞拍渠道协同发力，总成交额最终达到754,488英镑。竞拍者积极参与各项活动，整个拍卖中心洋溢着热闹的氛围。而在线拍卖则让每个人都有机会参与其中。”

JEFFREY YIN, 国际线上艺术品交易平台ARTSY

“波普艺术家和街头艺术家的作品整体表现强劲。买家的兴趣开始从毕加索 (Picasso)、达利 (Dali) 或巴斯奎特 (Basquiat) 等20世纪现代艺术家转向当代艺术家。伊内斯·隆格维拉尔 (Inès Longevial)、丹尼尔·阿尔沙姆 (Daniel Arsham)、草间弥生 (Yayoi Kusama) 等当代艺术家市场热度稳中有升，同时阿尔菲·凯恩 (Alfie Caine)、路易斯·弗拉蒂诺 (Louis Fratino) 等新兴艺术家的知名度和关注度也有所上升。”

Fahey表示：“今年参与我们线上竞拍的千禧世代买家较2019年数量已增长超过两倍，而Z世代买家更是增加了超七倍之多。”部分买家不仅是接受线上渠道，更是偏好线上渠道。在接受ArtTactic调查的艺术品买家中，约有半数表示倾向于从实体空间 (画廊展览、艺术博览会或艺术家工作室) 购买艺术



落锤定音 科比·布莱恩特的储物柜

品，有五分之一表示其如今偏好在线购买艺术品，而在年轻买家中该比例达到四分之一。

新晋藏家

Olivia Van Horn强调，线上渠道并非年轻买家的专属。她表示：“虽然人们普遍认为，在线买家大多是精通技术、敢于在线上进行高价值交易的年轻买家，但我们有必要打破这种刻板印象。我们的在线拍卖会吸引了从20岁到超过90岁的收藏家，竞拍者平均年龄为51岁。他们包括来自科技、金融及其他创新领域的专业人士与企业家群体，其中不乏初入艺术市场的新晋收藏家。”

不可否认，“新鲜血液”至关重要。Anthea Peers表示：“佳士得在线拍卖一直是我们吸引新客户的主要渠道。” Sebastian Fahey表

示赞同：“我们发现，在线拍卖是获取新客户和触达新受众的理想途径。2024年苏富比在线拍卖会中，有超过三分之一的竞拍者和买家为新客户。”

部分原因在于在线拍卖会的触达范围。传统的现场交易存在地域限制，主要集中在伦敦、纽约和中国香港特别行政区，而在线拍卖则没有这种限制。Fahey表示：“如今买家来自世界各地。”他补充道，线上渠道对触达新兴市场的新受众尤为关键。Lindsay Dewar还提出了逆向机会：“以南非为例，当地的艺术市场在持续增长，但由于兰特兑美元汇率疲软，从表面上看市场似乎正在萎缩。在这种情况下，投资者可选择从当地知名拍卖行Strauss购买艺术品并运输至收货地，这比在纽约购买同类作品划算得多。”

线上渠道也改变了拍卖行的业务范围。Van Horn介绍道：“线上和实体渠道相辅相成。我们往往会根据现场拍卖日程策划与之同步的在线拍卖。对于藏品拍卖而言，此举能够突破拍卖场地的限制，提升拍卖成交量。”

打破壁垒

另一个关键因素是市场大众化。Van Horn表示：“虽然在线平台尚未在高端艺术品市场取得重大进展，2023年95%的线上交易作品价格低于5万美元，但其在吸引多元、广泛受众进入中端市场方面表现出色。这种演变正在重塑收藏家群体结构，并在培养长期看来有潜力进入更高价值收藏市场的新生代买家。”

值得注意的是，2024年中端艺术品市场表现稳定，5万美元以下的艺术品拍卖成交额仅略微下降2.1%。鉴于艺术品市场总成交额较2023年和2022年分别下滑29.3%和47.9%，如此表现可谓韧性十足。

Fahey指出：“线上渠道正在打破壁垒。以往人们可能认为，我们大部分的拍品都在百万美元以上。事实上，绝大多数拍品的价格都低于1万美元。通过网站和应用程序查看拍卖情况的功能，为我们带来了更广泛的受众，尤其是那些刚踏上收藏之旅的新藏家。”

如今，苏富比全球数字受众数量庞大，作为拍卖行业社交媒体应用的领跑者，其全



成功着装 佳士得薇薇安·魏斯伍德专场拍卖

图片来源：佳士得影像有限公司2024年

平台粉丝数量达670万，官网月访问量达200万次，其中100万为独立访客。Fahey表示：“过去五年间，我们的流量每年都以两位数强劲增长。”

在线艺术平台为买家提供了除拍卖行之外的更多选择和更广的触达范围，并已成为深受欢迎的线上艺术交易渠道，超半数买家都曾在此类在线平台购买过艺术品。Artsy是目前全球最大的在线艺术品交易平台，汇集了来自逾100个国家及地区的超4,000家画廊、拍卖行、艺博会和艺术机构，可与全球收藏家直接对接。2024年7月就任Artsy首席执行官的Jeffrey Yin表示：“目前有120万件艺术品在Artsy上挂售。其中超50万件支持电商直接结算。”即便经济低迷，Artsy依然表现亮眼。据Yin介绍，5月和6月Artsy电子商务月

销量分列第二和第三。他补充道：“此外，对比2023年第一季度，2024年同期入驻Artsy的新合作伙伴数量增长了50%。”

艺术市场向来不算透明，但数字技术改变了这种状况。Yin表示：“我们运用算法生成大量数据驱动型洞察。由此不仅能够获取其他从业者所掌握的二级市场数据，还能监控自身平台的活动数据，这或许让我们拥有了全球最大的初级市场数据库。所有这些信息都有助于我们优化个性化推荐，提供更完善的策展服务。”

Yin注意到整体艺术市场买家行为模式发生了变化，认为目前市场“相比过去活跃度略有降低。收藏活动仍在继续，人们对艺术的热爱丝毫未减，但交易周期却在延长。部分收藏家未必会在艺博会现场

或走进画廊的那刻就决定买下艺术品。相反，他们会先与画廊或艺术家建立联系。”实际成交会相对稍晚，而且可能会通过线上渠道完成。

Fahey也察觉到了这种行为的变化。他指出：“通过密切跟踪竞拍者的收藏生命周期，我们发现线上买家会转而参与现场交易，并且会涉足多个品类。尤其是年轻竞拍者，他们会购买多个品类的艺术品，而不会专注深耕单个品类的收藏。他们会购买自己喜爱的作品，而不会特意搭建特定时期或流派的系统收藏。我认为在线平台的部分意义就在于此，它能让人们轻松浏览不同拍卖交易与拍品品类。”

“发掘新锐艺术家不应是艺术圈内人士的特权，而应成为人人都可参与的活动”

增长潜力

展望未来，业界普遍认为，线上市场的强劲表现将持续下去。Van Horn预测：“随着我们步入2025年，线上艺术品销售有望保持强劲势头。主要趋势包括对中端市场关注度持续提升，以及继续强调用户体验和个性化服务。技术进步将进而提升买家的信心和参与度。”同行机构同样看到了持续的上升空间：“我们清楚知晓全球潜在客户的庞大规模，因此相信在线销售仍有巨大的增长潜力。”

Fahey表示：“哪怕只是回顾过去五年的变化，也令人难以相信技术现已发展到如此程度，如今买家对在线平台的信任已成为常态。我们尚未发现不适合线上交易的品类。这种趋势将继续下去，并且随着买家信心的增强，交易作品的价值也将持续攀升。”

Yin表示：“我们将继续扩大艺术家和画廊与那些原本难以触及的收藏家之间的联系。就收藏家而言，我希望能让他们轻松接触到艺术世界。发掘与自身有所共鸣的新锐艺术家不应是艺术圈内人士的特权，而应成为人人都可参与的活动。”

藏家一隅

奢侈品收藏市场锋芒稍敛，但机会仍然存在。Andrew Shirley 盘点了值得关注的领域，并重点介绍了近期的重要交易

评级标准

对我们选出的五大领域感兴趣？为帮助您执行投资决策，我们基于下列因素对每项资产进行了五分制评级：

资金投入

- 1 = 超级富豪专享
- 5 = 投资门槛稍低

风险等级

- 1 = 谨慎投资
- 5 = 随心入手

维护成本

- 1 = 需要悉心维护
- 5 = 妥善收纳即可

趣味指数

- 1 = 适合安静独赏
- 5 = 适合广而告之

1

20世纪80年代跑车

实际上，当前古董车市场并未“加足马力”，该品类今年的HAGI顶级指数有所下降。捷豹E-type等20世纪60年代的古董车，正逐渐为80年代和90年代初期更加张扬的汽车所取代。新晋年轻买家正在追求其儿时卧室海报中的梦想跑车，争相购入超跑，例如曾在《迈阿密风云》(Miami Vice)等影视作品中出现的兰博基尼Countach LP5000 QV。过去五年间，这款标志性超跑的价值上涨了约60%。HAGI研究人员Dietrich Hatlapa表示，表现亮眼的不仅是那个年代的超级跑车。数据显示，如今梅赛德斯-奔驰190E 2.5-16 Evo II的价格可达40万英镑，是五年前的两倍。宝马E30 Sport Evo的估价约为15万英镑，同期上涨50%。



宝马M3 EVOLUTION 1988
于RM苏富比以16.24万美元成交

资金投入	2
风险等级	1
维护成本	1
趣味指数	5

2

女性超现实主义艺术家作品

新冠疫情封控结束后，艺术市场一路高歌猛进。艺术品市场研究(Art Market Research)数据显示，2022年艺术市场全球增长率达29%。而自那之后，整体行情渐趋平淡。不过，女性超现实主义艺术家的作品却逆势而上。旅居南美的英国画家利奥诺拉·卡林顿(Leonora Carrington)在2024年创下新纪录，其作品《达戈贝尔特的消遣》(Les Distractions de Dagobert)由苏富比以2,850万美元的价格拍出，竞得者为阿根廷亿万富翁、布宜诺斯艾利斯拉丁美洲艺术博物馆(Latin American Art Museum of Buenos Aires)创始人Eduardo Costantini。相较卖家1995年47.55万美元的购入价，回报堪称丰厚。艺术市场研究机构ArtTactic团队成员Anders Petterson认为，如今艺术市场形势“如火如荼”，这主要得益于艺术机构和博物馆调整藏品结构，以全面体现女性艺术家的贡献，以及世界各地超现实主义展览的持续升温。



利奥诺拉·卡林顿作品《达戈贝尔特的消遣》
于苏富比以2,850万美元成交

资金投入	1
风险等级	3
维护成本	3
趣味指数	2

3

珍稀地图

在数字时代，移动应用程序可以在毫秒之内规划出A地到B地的路线，古老的纸质地图和图册似乎已经过时。然而，在地缘政治格局不断变化和数据可视化的世界里，这类物件承载着比以往更甚的现实意义与收藏价值。伦敦珍稀书籍经销商兼领域专家Daniel Crouch表示，该市场虽具有全球性，但主要买家往往是硅谷“科技兄弟”（即收藏者多为男性），这类买家欣赏地图融合艺术与科学的特质。在这种情况下，珍稀地图价格持续上涨。Crouch分享道，17世纪初，耶稣会传教士利玛窦（Matteo Ricci）为中国明朝皇帝绘制了一幅地图，Crouch曾在2010年以150万英镑的价格将其售出，而如今这幅地图的估值为当时的“五倍”。他指出，尽管价格上涨，但构建世界知名地图收藏体系的成本，仍比收集稀有度及历史价值与之相当的艺术品的成本低得多。



美国陆军军官乔治·帕克（GEORGE PARKER）绘制的美国独立战争地图册（1776年）
由Daniel Crouch以100万美元售出

资金投入	3
风险等级	3
维护成本	3
趣味指数	2

4

宝可梦卡牌

您能分清皮卡丘（Pikachu）和水箭龟（Blastoise）吗？倘若不能，不妨立即了解这场宝可梦卡牌收集热潮。收集宝可梦集换式卡牌游戏的角色卡牌，早已不再是孩童的游戏。巴黎奥古特拍卖行卡牌收藏专家François Thierry也认为“情况恰恰相反”。Thierry指出，越来越多的投资者在寻找比股市或房地产投资回报更高的类目。他认为，优秀的卡牌收藏家年收益率可达50%。虽然Thierry近期以14.8万欧元售出一张稀有皮卡丘卡牌，而单张卡牌的最高成交价也达到了530万美元，但投资级卡牌的入门门槛仅需几十到数百美元。Thierry指出，宝可梦×梵高博物馆联动卡牌和爱德华·蒙克《呐喊》主题卡牌近期表现抢眼。正如其他收藏品，卡牌赝品同样泛滥成灾，因此收藏家在入手时需谨慎甄别。



“皮卡丘插画家”卡牌
于奥古特以14.8万欧元成交

资金投入	5
风险等级	4
维护成本	5
趣味指数	3

5

彩色宝石

伦敦珠宝商Hancocks董事总经理Guy Burton指出，珠宝作为“可随身佩戴的财富”已有千百年的历史，而彩色宝石正为眼光独到的鉴赏家创造了宝贵机遇。缅甸鸽血红宝石、哥伦比亚祖母绿以及喀什米尔天鹅绒质感蓝宝石都是备受追捧的彩色宝石，而尖晶石价值目前仍被市场低估。去年12月纽约苏富比“瑰丽珠宝”拍卖会上，一枚重达10.33克拉的缅甸红宝石戒指以550万美元的高价成交，成交价几乎是估价的两倍。这笔交易佐证了Burton的观点。Burton透露，美国和亚洲高净值人士是尤为懂行的买家群体。尽管部分买家纯粹为了投资而收藏，但大多数买家乐于佩戴自己的藏品。珠宝历史学家Vivienne Becker提醒道，彩宝市场的规范程度不及彩钻市场，买家务必谨慎投资。收藏级宝石的等级和原产地都应上乘，最好是产自哥伦比亚木佐等经典矿区的老矿宝石。



INCHIQUIN祖母绿
由Hancocks以62.5万英镑售出

资金投入	3
风险等级	2
维护成本	4
趣味指数	2

数据库

《财富报告》背后的数字

莱坊150 2025年莱坊家族办公室调查

本调查基于莱坊与全球150家家族办公室于2024年11月到12月期间的访谈反馈

1. 家族办公室

以下哪种类型的家族办公室最符合你们的架构？

单一家族办公室	81%
联合家族办公室	12%
其他架构	7%

您家族办公室的总部位于何处？

亚太	51%
欧洲	33%
北美洲	11%
拉丁美洲	4%
中东	1%

资产管理规模（AUM）价值为多少？

5,000万美元以下	6%
5,000万美元-1亿美元	12%
1亿美元-2.5亿美元	18%
2.5亿美元-5亿美元	19%
5亿美元-10亿美元	13%
10亿美元以上	32%

贵司的投资组合中是否配置了经营性资产？

是	69%
否	31%

如果是，房地产业务是否为该经营性资产的核心板块？

是	58%
否	42%

2. 投资组合

按投资组合占比降序排列主要投资标的

1	股票
2	现金
3	房地产直接投资
3	私募股权
5	固定收益
6	私人债务
7	房地产间接投资
8	对冲基金
9	艺术品/收藏品
10	黄金/贵金属
11	大宗商品
12	加密货币/数字资产

在贵司的投资组合中，房地产间接投资的占比情况如何？

全部	8%
按资产管理规模划分	
5,000万美元以下	6%
5,000万美元-1亿美元	6%
1亿美元-10亿美元	8%
10亿美元以上	10%

在贵司的投资组合中，房地产直接投资的占比情况如何？

全部	23%
按资产管理规模划分	
5,000万美元以下	25%
5,000万美元-1亿美元	24%
1亿美元-10亿美元	23%
10亿美元以上	22%

3. 房地产投资组合

就房地产投资而言，贵司所偏好的投资期限是多久？

0-3年	3%
3-6年	32%
6-9年	28%
9年以上	37%

贵司倾向于以何种方式进行房地产投资？

“独立”直接投资	34%
基金	19%
合资	13%
债务	9%
私募市场	8%
夹层融资	7%
公开市场	6%
优先股	6%

贵司衡量房地产投资回报率的首选标准是什么？

总回报率	31%
内部收益率	31%
收益回报率	11%
现金回报率	10%
权益乘数	6%
资本化率	6%
净现值	5%

贵司投资于哪些房地产领域？

办公楼	20%
豪宅/品牌住宅	17%
工业/物流仓储	14%
酒店	12%
居住领域	10%
零售物业	9%
基础设施	7%
数据中心	5%
医疗保健	4%
生命科学	1%
居住领域包括：	
私人租赁/建后出租	4%
学生公寓	3%
经济适用房	2%
养老住房	1%

贵司希望在未来18个月内增加哪些房地产领域的投资？		
居住领域	14%	
工业/物流仓储	13%	
豪宅/品牌住宅	12%	
酒店	12%	
医疗保健	11%	
数据中心	11%	
基础设施	10%	
办公楼	10%	
零售物业	5%	
生命科学	1%	
居住领域包括：		
学生公寓	4%	
经济适用房	4%	
私人租赁/长租公寓	4%	
养老住房	3%	
房地产投资主要存在哪些挑战？		
难以找到可靠的合作伙伴或运营商	23%	
税收制度	20%	
激烈的资产竞争	19%	
监管或合规要求	17%	
专业能力有限	8%	
市场透明度不足	7%	
难以获得资本或融资	7%	
贵司已投资或计划投资以下哪些ESG相关房地产投资项目？		
	已投资	计划投资
改善商业地产的ESG表现	24%	16%
太阳能发电	28%	22%
风力发电	11%	14%
可再生能源电池存储	20%	29%
环境信用（如碳信用）	10%	27%
自然恢复（如再野化或自然保护）	7%	16%
贵司考虑过以下哪些影响力投资策略？		
	已投资	计划投资
气候和环境可持续性	26%	42%
教育和技能培养	16%	17%
医疗保健和医学研究	17%	27%
社会公平和包容	11%	12%
社区发展和经济赋权	9%	17%
艺术、文化和遗产保护	22%	21%

4. 私人住宅房产投资组合	
您家族办公室是否持有私人住宅房产投资组合？	
是	64%
否	37%
您家族办公室持有私人住宅房产投资组合的主要目的是什么？	
家族使用和传承	44%
资本保值	29%
多元化配置	20%
潜在租金收益	7%
在您家族办公室持有的私人住宅房产投资组合中，各地的平均房产数量是多少？	
所有地区	4.7
亚太	4.7
欧洲	4.8
拉丁美洲	5.0
北美洲	4.2
贵司是否考虑在未来18个月内改变投资组合？	
没有改变计划	62%
不确定	9%
是，正在考虑购买和出售房产	16%
是，正在考虑增加房产配置	9%
是，正在考虑出售房产	4%

5. 游艇投资组合	
您家族办公室目前是否拥有或租用大型游艇（24米及以上）？	
否	74%
否，但正在考虑	7%
是，目前拥有游艇	18%
是，目前租用游艇	1%
您认为您家族办公室未来的游艇所有权模式将发生何种变化？	
租用更具吸引力	23%
拥有更具吸引力	46%
我们将探索其他模式	31%
若您家族办公室拥有游艇，是否曾将其用于慈善活动（如海洋保护项目或举办慈善活动）？	
否	89%
是	11%

6. 家族办公室架构			
下一代成员是否已参与您家族办公室的投资决策？如果是，这对贵司的投资决策有何影响？			
否，他们目前没有参与决策			27%
否，他们没有参与决策，但我们计划未来将他们的意见纳入考量			15%
是，他们参与了决策，投资策略发生了重大变化			11%
是，他们参与了决策，但投资策略没有明显变化			20%
是，他们参与了决策，投资策略有所调整			27%
您的家族办公室中，哪些家族世代拥有主要决策权？			
	主要决策权	次要决策权	第三决策权
沉默世代：79岁以上	6%	8%	0%
婴儿潮世代：60-78岁	51%	5%	6%
X世代：44-59岁	36%	22%	6%
千禧世代：28-43岁	8%	44%	44%
Z世代：27岁及以下	0%	21%	44%
您家族办公室的领导层主要由男性还是女性构成？			
男女均衡			31%
以女性为主			9%
以男性为主			60%

莱坊国际顶级优质住宅指数 PIRI 100

2024年豪宅价格年度变幅

排名	市场	%
1	首尔	18.4
2	马尼拉	17.9
3	迪拜	16.9
4	利雅得	16.0
5	东京	12.1
6	吉达	9.6
7	奥兰治县	9.3
8	科孚岛	8.9
9	墨西哥城	8.9
10	阿斯彭	8.9
11	马斯蒂克岛	8.8
12	内罗毕	8.3
13	开曼群岛	8.0
13	马拉喀什	8.0
15	布宜诺斯艾利斯	7.3
16	波托菲诺	7.1
17	波尔图	6.8
18	德里	6.7
19	圣保罗	6.6
20	卢卡	6.2
21	孟买	6.1
22	瓦勒迪泽尔	6.0
23	布拉格	5.8
24	棕榈滩	5.8
25	阿尔加维	5.6
26	马德里	5.5
27	珀斯	5.3
28	里斯本	5.3
29	波士顿	5.2
30	佛罗伦萨	5.2
31	巴哈马	5.1
32	开普敦	5.1
33	英属维尔京群岛	5.0
34	马贝拉	4.8
35	圣莫里茨	4.5
36	苏黎世	4.4
37	巴塞罗那	4.4
38	布里斯班	4.1
39	奥斯陆	4.1
40	班加罗尔	4.1
41	圣巴特岛	4.0
42	马略卡岛	4.0
43	都柏林	3.9
44	美丽贝尔	3.8
45	迈阿密	3.8
46	华盛顿特区	3.7
47	新加坡	3.6
48	黄金海岸	3.6
49	汉普顿	3.5
50	米兰	3.5

排名	市场	%
51	洛杉矶	3.4
52	里约热内卢	3.1
53	布加勒斯特	2.3
54	日内瓦	2.0
55	高雪维尔1850	2.0
56	洛桑	2.0
57	格斯塔德	2.0
58	科莫湖区	1.8
59	牛津	1.6
60	温哥华	1.5
61	威尼斯	1.5
62	曼谷	1.4
63	韦尔比耶	1.1
64	达拉斯	1.1
65	台北	1.1
66	柏林	1.1
67	悉尼	1.1
68	上海	1.0
69	罗马	0.9
70	巴黎	0.8
71	广州	0.7
72	伊维萨岛	0.7
73	斯德哥尔摩	0.6
74	雅加达	0.5
75	摩纳哥	0.4
76	爱丁堡	0.4
77	吉隆坡	0.1
78	夏蒙尼	—
78	泽西岛	—
78	撒丁岛	—
81	法兰克福	-0.1
82	纽约	-0.3
83	伦敦	-1.0
84	克赖斯特彻奇	-1.5
85	深圳	-1.6
86	墨尔本	-1.9
87	默热沃	-2.0
88	圣特罗佩	-2.0
89	中国香港特别行政区	-2.2
90	维也纳	-2.6
91	多伦多	-2.6
92	奥克兰	-3.2
93	巴巴多斯	-3.3
94	普罗旺斯	-3.6
95	北京	-4.2
96	奥斯汀	-4.3
97	惠灵顿	-4.9
98	圣让卡普费拉	-5.0
99	夏纳	-6.0
100	多哈	-9.6

莱坊 财富规模评估模型

全球财富人口

地区分析

财富人口						
	净资产超过1,000万美元			净资产超过1亿美元		
	2023	2024	2028	2023	2024	2028
非洲	18,629	19,496	22,964	1,391	1,464	1,746
亚洲	814,133	854,465	928,722	31,472	33,084	35,895
欧洲	338,366	343,176	359,624	16,071	16,268	17,041
拉丁美洲	56,205	57,036	62,571	2,379	2,413	2,648
中东	46,199	47,437	50,813	4,659	4,696	5,085
北美洲	922,247	970,401	1,026,684	42,005	44,218	46,518
澳大拉西亚	47,521	49,367	51,983	1,846	1,918	2,010
全球	2,243,300	2,341,378	2,503,361	99,825	104,060	110,942

私人财富总额（单位：十亿美元）			
	1,000万美元-3,000万美元	3,000万美元-1亿美元	1亿美元以上
	2024	2024	2024
非洲	167	86	156
亚洲	9,362	2,711	4,053
欧洲	2,571	1,658	1,544
拉丁美洲	403	415	241
中东	248	230	296
北美洲	11,336	4,496	6,184
澳大拉西亚	339	168	156
全球	24,426	9,764	12,631

市场分析

	千万美元以上人口	占全球资产超过1,000万美元的人口总数比例
美国	905,413	38.7%
中国内地	471,634	20.1%
日本	122,119	5.2%
印度	85,698	3.7%
德国	69,798	3.0%
加拿大	64,988	2.8%
英国	55,667	2.4%
法国	51,254	2.2%
澳大利亚	42,789	1.8%
中国香港特别行政区	42,715	1.8%
意大利	41,080	1.8%
韩国	39,210	1.7%
中国台湾	28,391	1.2%
巴西	21,974	0.9%
西班牙	21,275	0.9%

市场分析

	千万美元以上人口	占全球资产超过1,000万美元的人口总数比例
墨西哥	18,184	0.8%
瑞士	14,307	0.6%
比利时	13,973	0.6%
新加坡	9,674	0.4%
泰国	9,192	0.4%
印度尼西亚	8,120	0.3%
马来西亚	7,490	0.3%
荷兰	7,315	0.3%
瑞典	7,133	0.3%
土耳其	6,138	0.3%
菲律宾	5,748	0.2%
新西兰	5,512	0.2%
越南	5,459	0.2%
南非	5,212	0.2%
奥地利	5,168	0.2%

更大规模，更大胆识，更进一境

全球超级富豪正在考虑“更大”的资产布局。私人飞机屡创飞行高度纪录，游艇尺寸不断刷新标准，汽车收藏持续扩张。不过，奢侈品资产规模的扩大，对房地产而言意味着什么？

挑战日益严峻

私人飞机市场格局正在发生变化，明显朝着航程更远的大型飞机转变：美国目前37.5%的私人飞机都属于此类机型。然而，体型更大的私人飞机也带来了物流仓储方面的问题。

大型飞机所需的跑道长度至少为1,500米至2,500米，并且在燃料补充、海关通关和机库空间等方面也存在相应要求。莱坊私人房产管理服务团队合伙人Alasdair Pritchard指出：“客户在购买第三、第四甚至第五套住宅时需要考虑的主要问题是，他们的私人飞机能否就近降落。”

举例来说，拉莫勒圣特罗佩机场（Saint-Tropez's La Môle）跑道较短，大型飞机起降会因此受限；而威尼斯以及加勒比海或希腊等岛屿目的地则普遍缺少必要的基础设施。Pritchard补充道：“这可能会影响房产决策，因此我们会帮助客户寻找替代方案，要么是可转乘直升机的邻近机场，要么是大型庄园内的私人飞机跑道。”

驾驭超级游艇的兴起浪潮

同样的逻辑也适用于豪华游艇市场。根据BOATPro的数据，自21世纪初以来，全球共

建造了73艘长度达到100米及以上的游艇，其中近半数在过去十年间建造。

这种转变由超高净值人士日益增长的财富驱动，他们追求更大气的船体设计、更宽敞的活动空间以及更精致的配套设施。《国际游艇》（BOAT International）数据显示，50至100米游艇市场也在快速增长，这反映出富豪对兼具奢华格调与实用功能的“浮动顶级住宅”的旺盛需求。

然而，许多世界顶级游艇目的地已难以容纳更大的游艇。Pritchard表示：“这的确会对买家的愿景造成冲击，尤其是马贝拉黄金海岸（Golden Mile）这类热门游艇目的地。因此，投资滨海房产的买家开始优先考虑泊位设施的配套情况，其在许多情况下已成为与房产本身同样重要的考虑因素。”

为日益增长的收藏创造空间

投资者对收藏级汽车的兴趣空前高涨。2024年，RM苏富比拍卖行该品类实现里程碑式的交易表现，全球总交易额超过8.87亿美元。超过126辆汽车的成交价达到100万美元以上，打破50项拍卖记录，成交率高达96%，凸显出投资者对珍稀古董车的旺盛需求。

随着收藏品价值和数量不断增长，存储和安保的可行性变得日益重要。许多高端房地产片区，尤其是在佛罗伦萨这类欧洲历史名城，在设计之初就从未考虑过容纳大量汽车收藏。

狭窄的街道、有限的私人停车位以及严格的保护法规，所有这些因素都迫使买家考虑定制解决方案，如打造地下车库和专用异地仓储空间等。

Pritchard表示：“我近期接待了一位欧洲客户，他耗费毕生精力打造了惊人的专业汽车收藏。但与此同时，他希望改变生活方式，搬离繁忙的城市，并且有心仪的中世纪小镇。但那里的房产根本无法容纳他的收藏。对于类似这位客户的资深收藏家，寻找合适的房产时不仅要考虑位置问题，还必须考虑他们的生活方式、藏品情况和长期愿景。”

随着奢侈品资产规模持续增长，房地产市场也在随之演变。无论是私人飞机的跑道准入、超级游艇的深水泊位，还是汽车收藏的定制存储空间，买家对房屋空间、基础设施和便利性的需求，正在重塑豪宅房产的甄选标准。

高端资产交易概览

莱坊《财富报告》对过去12个月内的巨额投资（1,000万美元以上）进行了独家分析。

艺术品：12亿美元

2024年，拍卖市场上1,000万美元以上艺术品的总成交额达到12亿美元，较2023年的22亿有所下滑，较2022年39亿美元的近期峰值大幅下降。虽然1,000万美元以上艺术品的成交情况与艺术市场整体放缓趋势相契，但价格超过1亿美元的高端艺术品市场表现相对较好，2024年同比仅下降13%。

超级游艇：36亿美元

2024年，全球共售出131艘价值1,000万美元以上的游艇，总成交额达到36亿美元，平均价格为2,700万美元。此成交情况较2023年有所下降，2023年共成交133艘新的大型游艇，总成交额达50亿美元，平均价格为3,730万美元。

私人飞机：227亿美元

2023年至2024年间，私人飞机市场的销售数量和总销售额均有所增长。2024年全年私人飞机销售最新预估数据显示，2024年共售出874架私人飞机，总成交额达227亿美元，较2023年的212亿美元增长了7%，当年共售出854架私人飞机，平均价格为2,600万美元。

住宅：326亿美元

2024年，全球前沿的12个顶级优质住宅市场1,000万美元以上豪宅的总成交额达326亿美元。虽然该数字较2023年的342亿美元略有回落，但仍显著超越2019年疫情之前188亿美元的水平。去年仅迪拜一地的成交额就达到了65亿美元。

资料来源：艺术策略公司、国际游艇、空气动力学咨询、莱坊《全球顶级优质住宅市场资讯报告》

莱坊，助力发掘全球机遇。

欢迎联系莱坊团队，我们将与您共同探讨
来年的投资目标与投资策略。

联系人

地产咨询

Paddy Dring

私人房产管理服务部联合主管

+44 20 7861 1061

paddy.dring@knightfrank.com

研究咨询

Liam Bailey

全球研究部主管

+44 20 7861 5133

liam.bailey@knightfrank.com

私人房产管理服务网络

伦敦 · 纽约 · 迪拜 · 新加坡 · 中国香港 · 摩纳哥

