

# THE NEXT CHAPTER

全球豪宅和投資展望

財富報告

第18版

2024年

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

## 第18版

### 編輯

Liam Bailey

### 撰寫

萊坊研究部

James Culley

Kate Everett-Allen

Patrick Gower

Antonia Haralambous

Flora Harley

李敏雯

Andrew Shirley

### 市場行銷

Sally Ingram

### 公關

Astrid Recaldin

### 助理編輯

Sunny Creative

### 設計與指導

Quiddity Media

### 封面

Court Three

### 印刷

Optichrome

### 所有萊坊員工的

#### 聯繫方式如下：

名.姓@knightfrank.com

## 定義和數據

**HNWI：**高淨值人士，即資產淨值達到或超過100萬美元的人士。

**UHNWI：**超高淨值人士，即資產淨值達到或超過3,000萬美元的人士。

**豪宅：**特定地區位置最理想且售價最昂貴的住宅，通常為其所屬市場中售價最昂貴的前5%的物業。豪宅市場的買家從來源地來看，呈現出國際化特徵。

**PIRI 100：**萊坊「國際豪宅指數」（PIRI 100）現已踏入第十七個年頭，主要追蹤全球高端住宅市場的豪宅價格走勢。根據萊坊全球研究團隊提供的數據所編製而成的這一指數覆蓋了主要金融中心、門戶城市、第二居所熱點（包含沿海和鄉村），以及知名高檔滑雪度假村。

**萊坊財富規模評估模型：**由萊坊數據工程團隊創建的模型，對來自200多個國家及地區的高淨值人士、超高淨值人士和億萬富翁人群的財富規模進行評估。



態度  
調查

**態度調查：**2024年的態度調查基於600多位私人銀行家、財富顧問、仲介和家族辦公室於2023年12月期間的回饋，他們為超高淨值人士管理著價值逾3兆美元的資產。

## 封面的選擇



今年的封面選用了一張風格鮮明的插圖，以體現私人客戶投資領域的重大變化。2023年利率上調，大幅打破了影響過去二十年發展的超低債務成本模式。雖然2024年利率可能會下調，但仍會顯著高於近期出現的超低水準。這與全球選舉熱潮、日益錯綜複雜的地緣政治網路以及席捲房地產領域的風暴相結合，意味著舊的規則不再適用。投資者理應把握時機，開啟新篇章。

### 獲取我們的研究與洞見



萊坊研究部全年提供一系列業內前沿的洞見，涵蓋各大全球房地產領域與市場。如想接收萊坊發送的洞見，請訪問[knightfrank.com/ResearchNewsletters](https://knightfrank.com/ResearchNewsletters)

### 重要聲明

© 2024.保留所有權利。

本出版物只提供一般性的概要資訊，並非權威報告，不得以任何方式依賴其中的內容。雖然我們認為，在準備所列之資訊、分析結果和觀點內容時已嚴格遵照標準要求，但對於因使用或參考本出版物的內容所造成的任何錯誤、損失或損害，萊坊概不負責。我們對本報告任何內容的準確性不做任何明示或暗示的保證。本出版物並不一定反映萊坊在任何方面的觀點。文中資訊可能來自他人且未經驗證。讀者不應依據本出版物的資訊採取任何作為或不作為。

在編製本出版物時，萊坊並未暗示或建立任何客戶委託關係、顧問關係、財務顧問關係或專業顧問關係，萊坊或任何其他人均不會提供任何顧問服務、財務服務或其他服務。應特別注意的是，英國金融行為管理局尚未授權Knight Frank LLP展開規管業務（房地產管理相關有限保險仲介業務除外）。

事先未經萊坊的書面許可，不得以任何形式或通過任何（電子、機械、複印、記錄或其他）手段複製、在檢索系統中儲存或傳播本文件的任何部分，尤其是未就具體的形式和內容獲得萊坊事先書面批准，嚴禁複製本出版物的任何部分。

Knight Frank LLP是一個由獨立公司組成的國際網路的成員之一，這些公司可以使用「Knight Frank」這一名稱和/或商標作為其公司名稱的全稱或一部分。任何「Knight Frank」實體均不能擔任任何其他「Knight Frank」實體的代理人，亦無相應的代表權、約束權或承擔任何其他義務的權利。本出版物根據不同來源的資訊編撰而成，包括Knight Frank LLP、其英國直屬子公司及其提供房地產服務的各個獨立海外實體和事務所，統稱「萊坊全球網路」。該網路中各實體和事務所均為相互獨立的單個法律實體。不論是否以萊坊和旗下公司名義運營，該網路中各實體和事務所的所有權和管理均與任何其他實體或事務所獨立。如若適用，任何對萊坊的引述均包括萊坊全球網路。Knight Frank LLP是在英國註冊的有限責任合夥企業，註冊編號為OC305934，註冊辦事處位於55 Baker Street, London W1U 8AN，也就是存放股東名冊的所在地。

# 引言

今年的報告明確指出私人資本和房地產之間的密切關係，並且利率下調在望，因此我們預期未來12個月活動將顯著增加

RORY PENN  
倫敦住宅銷售主管及私人房產管理服務主管



懷 著極大的榮幸，謹向各位呈現2024年《財富報告》，這是萊坊精心呈現的第18版專業財富報告。

去年的報告闡述了利率上漲對財富組合的影響，能源、經濟和地緣政治的三重衝擊，導致超高淨值人士持有的總財富縮水10%。雖然壓力重重，但我們堅信投資者應重點關注未來機會。

投資者們獲得了豐厚的回報。正如報告所示，利率展望發生變化，美國經濟表現佳，股市快速復甦，因此財富創造再次回歸。

今年，我們發現全球超高淨值人士數量上升，其中美國和中東的漲速拔得頭籌，這些投資者對房地產的需求持續增加，約五分之一希望在今年購置住宅物業，另有五分之一則正在探索商業機會。

正如我們所述，對房地產的這股信心來得恰逢其時。高昂的債務成本動搖了投資市場，對更環保、更永續的股票的需求，以及工作、購物和生活方式的變化，會導致進一步的結構性變革。此外還有生命科學等新興領域對資本提出的規模可觀的新要求，以及房地產行業吸納資本的需求都已再創新高。資金充足的投資者擁有巨大機會。

我們一如既往地考察了財富的全球流動性，即財富的創造地區及其流動方向。我們深入研究了豪宅市場，分析了全球農地的流轉要求，評估了最新的ESG主題。我們的目標仍是盡可能全面地闡述財富對投資和世界主要房地產市場的影響。

萊坊致力於提供合適的建議，並幫助您充分利用相關機會。我們的私人房產管理服務網路覆蓋全球各地，以倫敦作為總部，並在紐約、杜拜、摩納哥、新加坡和中國香港特別行政區設有辦事處，因此我們已作好充分準備，可以助您實現您的目標。

歡迎與我們聯繫。萊坊品牌擁有私人房產管理服務，以及不斷擴張的網路，必將竭誠為您提供幫助。

「今年，我們發現全球超高淨值人士數量上升，其中美國和中東的漲速拔得頭籌，這些投資者對房地產的需求持續增加」

# 《財富報告》提供專屬數據、專家見解、深度訪談以及未來觀點，助您深入了解影響生活、工作、投資、回報的關鍵問題

## 撰稿人簡介



### LIAM BAILEY

作為《財富報告》的編輯，他概述了房地產投資面臨的重大問題（第6頁），並探究了年輕投資者的影響力（第14頁）



### FLORA HARLEY

作為我們的永續發展專家，她深入探索了不斷變化的ESG領域（第50頁）



### ANDREW SHIRLEY

作為我們的農業地產研究專家，他評估了農地的前景（第58頁），並追蹤了奢侈品資產的波動情況（第62頁）



### KATE EVERETT-ALLEN

Kate分享了對排名前100的國際豪宅市場的洞見（第32頁）



### ANTONIA HARALAMBOUS

Antonia以四頁的篇幅概括了全球重要的商業房地產投資主題（第42頁）



### PATRICK GOWER

Patrick分析了為吸納全球財富而出現的各種具有競爭性的舉措（第18頁）



### JAMES CULLEY

作為萊坊數據科學部主管，他主持了對全球財富創造的分析工作（第10頁）



### 李敬雯

作為萊坊亞太地區研究部主管，她分享了自己對亞太地區面臨的重大問題的看法（第72頁）



### IAN MCGUINNESS

作為我們的研究分析部主管，他討論了人工智慧在創新和顛覆方面的雙重量（第56頁）

## 簡介

### 04 重要發現

《財富報告》編輯Liam Bailey分享了他從我們的2024版報告中總結出的關鍵要點



### 06 世界展望

指引今年房地產投資方向的五個主題

## 財富

### 10 好景常在

雖面臨各種富有挑戰性的狀況，但全球財富仍在增長

### 13 躋身前1%

我們指出了躋身前1%需要滿足的門檻條件

### 14 變革時代

巨額財富轉移對投資者意味著什麼



### 18 權力遊戲

新出現的一批具有競爭力的城市是否會顛覆舊的世界秩序？

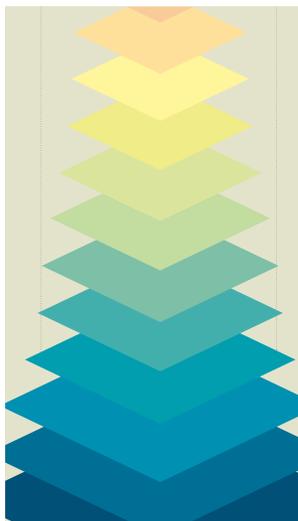
## 住宅

### 32 PIRI 100

國際豪宅指數研究成果

### 34 尋求價值？

100萬美元在一系列城市和二手屋市場的購買力



### 35 追蹤政策

政策變化改變了投資者的目標

### 36 未來一年

身處變幻莫測的世界會給投資者帶來哪些風險與機會

### 38 五大主題

從人工智慧到身心健康，哪些領域將在2024年推動市場發展



### 39 值得關注的房產和地區

我們精心挑選了吸引富裕買家的房產和地區

## 投資

### 42 摸索復甦之路

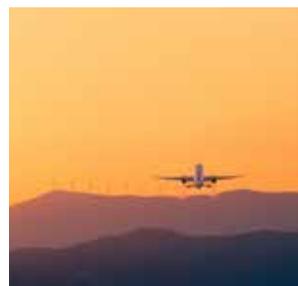
商業房地產投資者、投資對象及投資地區

### 46 內幕消息

萊坊專家團隊分享他們在2024年關注的行業

### 50 ESG是否大勢已去？

ESG為何仍至關重要，以及超高淨值人士如何做出改變



### 53 令房地產行業煥然一新

ESG如何幫助打造更永續的行業

### 56 您是否已為人工智慧做好準備？

知識就是力量，掌握知識才能從人工智慧中獲益

### 58 綠色土地

環保議程如何影響農地市場

### 62 換檔變速

萊坊奢侈品投資指數的研究成果



### 68 數據庫

《財富報告》背後的數字

### 72 結語

來自全新世界財富中心亞太地區的見解

# 重要發現

萊坊全球研究部主管及《財富報告》編輯 Liam Bailey概述了他從今年的報告中總結出的關鍵內容

## 第6頁 新篇章

今年，我們將迎來期待已久的利率下調。雖然降息即將到來，但利率仍將高於以往出現的超低水準。加之日益錯綜複雜的地緣政治、科技和氣候變革，對於房地產投資者而言，意味著舊的規則已經不再適用。通讀今年的報告，把握時機，開啟新篇章。

## 第10頁 財富創造復甦

利率展望發生變化、美國經濟表現佳、股票市場快速復甦，這些因素助推了全球財富的創造。至2023年末，超高淨值人士的數量較去年增加了4.2%，每天有近70位非常富裕的投資者躋身這一行列，致使全球超高淨值人士總數逾626,600。北美（增長7.2%）和中東（增長6.2%）引領漲勢，僅拉丁美洲的富豪人數有所減少。儘管歐洲在新財富創造方面稍顯落後，但仍是1%最富有人士的所在地（第13頁）。

## 第12頁 財富前景

儘管今年全球財富增長的步伐趨緩，但財富創造的復甦趨勢仍將持續。我們預期在接下來的五年時間，即直至2028年，全球富豪人數將增加28.1%。我們的模

型顯示亞洲的表現將更為強勁，印度（50%）和中國（47%）的漲幅尤其顯著。

## 第14頁 財富的世代移轉

隨著不同世代對投資成果的優先考量發生變化，為此我們研究了這對投資行為的影響。Z世代女性對財富創造的態度顯示，即使過去十年女性超高淨值人士已增加38%，但未來這個人數還將持續攀升。

## 第18頁 各大城市一決高下

隨著富裕人士的聯繫更加緊密，遷徙意願空前高漲，各大新興財富中心均出台激勵措施，挑戰傳統全球門戶的統治地位。為此，我們的報告闡述了：巴黎為吸引倫敦金融城的財經名人而採取的措施、倫敦意識形態左移、日內瓦在穩定的基礎上謀求更多出路、米蘭和邁阿密如何感受到成功的壓力、中國香港特別行政區和新加坡爭當亞洲新貴聚集地的計劃、以及紐約和洛杉磯的開發商如何寄希望於品牌化的未來。

## 第32頁 住宅價格上漲

儘管全球利率大幅飆升，但我們發現世界各大領先豪宅市場的資本價值並未受到2023年銷量下滑的影響，仍然呈現3.1%的增長。亞洲市場一馬當先，美洲市場緊隨其後。我們的分析表明了買家可對哪些熱點地區進行深度挖掘（摩納哥和亞斯本），並闡述了哪些豪宅市場目前正在提供良好的價值機會。

## 第36頁 住宅的未來

超過五分之一的全球超高淨值人士計劃在2024年購置房產。為了能夠提供相關幫助，我們預測了前25個熱門市場的房產價格，其中奧克蘭（+10%）和孟買（+5.5%）位居前列。儘管今年的租金漲幅將趨緩，但我們的豪宅租金預測指出了一些值得注意的特例，其中雪梨以12%的租金漲幅名列榜首。我們總結了影響全球市場的五大主題，首先是政治因素取代通貨膨脹成為最大的市場威脅。此外，我們還概述了人工智慧、健康及氣候問題將如何影響豪宅開發領域。

## 第42頁 商用不動產2023年漲幅趨緩.....

2023年，全球商用不動產（CRE）面臨了眾多挑戰，投資者在利率高企和債務成本增加的雙重壓力下，投資量銳減46%。雖然環境艱難，但私人投資者連續第三年蟬聯最活躍全球買家，在總值6,980億美元的市場中創下了高達49%的佔比紀錄，居住、工業、物流及辦公室是他們的首選領域。

## 第44頁 .....為復甦做好準備

近五分之一的超高淨值人士計劃在今年投資商用不動產，我們調查了可能的資金來源（中東和亞洲投資者的投資意願最為強烈）和資金流動方向，其中住宅物業和醫療保健佔主導地位。為協助投資者的決策過程，我們的行業展望涵蓋了英國葡萄園、急需的實驗室空間、位置優越的B級辦公空間以及「住宅、倉儲物流、教育及醫療」等受益於結構性利好因素的領域。最後，隨著利率走低，我們預見債務將再度成為投資策略的組成部分。

## 第50頁 聚焦永續發展趨勢

2024年，全球氣溫較前工業化時代平均上升幅度超過1.5攝氏度的機率為27%，全球前1%最富有人口產生的排放量高於佔比為66%的赤貧人口的總和，令人欣慰的是，近三分之二的超高淨值人士正在試圖減少其碳足跡。我們評估了全球各地的富豪在考量商用不動產投資時所採取的主要永續發展策略。

## 第56頁 人工智慧走進現實

去年，人工智慧投資浪潮推動股市回暖：今年它是否也能為房地產市場注入新的活力？我們的報告闡述了人工智慧驅動型科技的創紀錄投資，將如何精準影響特定用途的地產需求，尤其是在那些精選的熱點區域。除科技發展的直接要求外，我們還思考了人工智慧如何被巧妙運用以大規模發掘市場機會。我們著重介紹了一個人工智慧專案，該專案利用人工智慧技術識別出了此前被忽略的土地資源，這片土地足以建設超過10萬戶住宅。

## 第58頁 農地

農地以其廣袤無垠的50億公頃，佔據了地球陸地逾40%的面積，無疑正逐步成為最具規模的可投資房地產領域。投資者們對這片豐饒之地的期許日益增長，糧食生產不出所料地引導著投資者的目標，但潛在的環境效益日益重要，投資基金已撥出300億美元，以期獲得氣候相關成果。我們的調查發現該領域正在努力為顛覆傳統的新用途賦予價值。

## 第62頁 奢侈品收藏進入停滯期

2023年雖有刷新紀錄的個人銷售額，但金融市場回報率的飆升導致了資產配置的轉變，進而影響了奢侈品資產的價值。去年，由於珍稀威士忌（-9%）、古董車（-6%）、包袋（-4%）和家具（-2%）貶值，萊坊奢侈品投資指數降低了1%。而藝術品（+11%）、珠寶（+8%）和腕錶（+5%）的增值在一定程度上抵消了上述跌幅，我們的評估表明由於次級市場的大幅波動，投資者需要採取比以往更謹慎的投資方式。

# 世界展望

Liam Bailey探索了  
影響今年房地產投資的  
五大主題



## 1. 全球經濟增長將趨緩， 但地緣政治將支持重要領域

過去12個月，全球經濟強勢增長，美國尤其顯著，由此抵禦了衰退的擔憂。儘管發達經濟體明顯穩定，但來年增長將會趨緩。2024年，全球GDP預計增長約2.9%，較去年3.1%的漲幅有所下降。美國經濟展現出人意料的韌性，一定程度上是得益於新冠疫情期間積累的儲蓄推動了消費額的增長。儲蓄見底後，較高的利率將抑制消費，減緩增長速度。大額的政府支出也對世界的經濟穩定起到了支持作用，儘管這種支出是不永續的，並且導致政府債務創歷史新高。不斷攀升的債務成本意味著政府可能會在今年面臨「清算」。

11月，中國國家主席習近平同美國總統拜登舉行了中美元首會晤，中美關係出現了緩和跡象，但兩國的經濟競爭將繼續升級，令地緣政治的前景增加了不確定性。川普政府時期，中美關係開始出現了一些分歧，拜登任期內分歧進一步擴大，這可能導致科技、能源及國防等戰略領域的投資增長。



## 2. 利率將下調，但降幅 低於投資者的預期

儘管通貨膨脹不再進一步加劇並逐漸開始回落，但利率下調的幅度和速度仍舊籠罩在迷霧之中。投資者普遍抱有信念，認為今年利率將持續下調，但其底線仍取決於相互衝突的長期趨勢。

一些因素將對債務成本產生影響，尤其是全球人口老齡化問題。這一人口結構變化預示著儲蓄額的增加，促使銀行降低貸款利率，以期將更多的存款與增長的借貸需求相匹配。與此同時，全球經濟向綠色轉型的邁進，以及西方與中國供應鏈的逐步脫鉤，將對上述趨勢形成制衡。這兩大轉型過程都需要巨額的公共和私人投資。長期而言，全球經濟有望獲得更多的能源和產能，但要實現這些目標，勢必對原物料、基礎設施和勞動力價格帶來上漲壓力。

「由於待投資金的總額高達創紀錄的  
4,830億美元，所以2024年將成為  
投資量的轉折點」

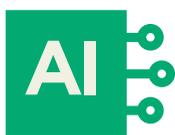


### 3. 2024年流動性將提高

2023年，全球房地產市場經歷了價值調整。雖然大多數住宅市場受到影響相對較輕，但商用不動產市場卻承受了經濟衰退的衝擊。新貸款將以低於2023年末的貸款利率發放，但仍高於現有交易的成交水準。今年，各國央行雖紛紛下調利率，但對於許多人而言，貨幣政策的緊縮感仍舊揮之不去。

這個過程對有些人而言是痛苦的，但它對2024年房地產市場的復甦至關重要。降低價值、下調利率和被迫出售，會帶來備受期待的投資量增長。MSCI指數表明，至2027年，僅美國就有超過2兆美元的貸款將到期，隨著時間的推移，資本充足的投資者將日益頻繁地迎來投資機會。

房地產正在經歷一場顛覆性風暴。混合辦公的興起、綠色議程的推進、零售業重塑以及住宅供應的嚴重不足，這些都是前途漫漫的重大主題。房地產雖重新定價，但由於使用需求的變化、環保政策的要求以及翻新成本的上升，明顯擱淺的資產數量將增加。但由於待投資金的總額高達創紀錄的4,830億美元（Preqin），所以2024年將成為投資量的轉折點。



### 4. 人工智慧投資將推動房地產需求

至2025年，預計約40%的企業IT支出將用於與人工智慧相關的專案。至2027年，IDC計劃用於人工智慧產品的年均投資額將高達驚人的5,000億美元。此巨額投資將對房地產行業產生重大影響，推動對特定物業類型的需求激增。

隨著緊鄰具有成本效益的能源變得日益重要，數據中心的需求將迎來顯著增長。預期對專門訂製的辦公空間的需求也將上升，這些空間將為協作研究和實驗室需求提供理想場所。研究設施對人工智慧相關軟硬體開發至關重要，對此類設施的需求增長將有利於緊鄰大學或成熟科技中心的工業地產。

此外，整合人工智慧驅動型建築管理系統將提高能源效率、氣候控制和安全服務的標準。上述改善將令高端辦公室進一步從市場中脫穎而出，增強其對租戶和投資者的吸引力。



### 5. 氣候變化會影響房產價值，但也會創造新前景

根據英國氣象局的預測，2024年全球氣溫較前工業化時代平均上升幅度超過1.5攝氏度的機率為27%。氣候變暖的直接影響已經顯現，波及房地產市場的多個方面。這些影響包括農業區域農作物產量的變化、旅遊模式的改變、對易損區域建築的物理性損害以及對基礎設施的破壞。

在短期內，預計會有更多房產受到間接影響，比如保險費上漲以及不可投保區域擴大。MSCI的數據表明，美國保險成本較應收款的百分比大幅上漲，至2023年9月的過去五年內，從1.0%翻倍至2.3%。加之監管政策的變化，這表明在今年的投資中，投資者若選擇忽視環境因素，將面臨更高的風險。

與此相反的是，新機會在不斷湧現。租戶和投資者對於位於低風險區域的房地產以及節能建築的需求都在不斷攀升。隨著氣候災害導致的損失在不斷增加，那些能夠協助房產所有者預測、適應以及從氣候相關風險和損害中恢復的技術，將會迎來日益迫切的需求。

# 財富

區域和世代轉移改變財富格局，  
進入財富新世界

- 10 **好景常在**  
繼低迷的2022年後，經濟增長正促進財富創造
- 13 **躋身前1%**  
我們指出了躋身全球前1%需要滿足的門檻條件
- 14 **變革時代**  
世代轉移將令財富的使用方式發生重大變化
- 18 **權力遊戲**  
超高淨值人士的流動性不斷提高，新城市成群興起，挑戰舊的世界秩序

表現最佳的地區——亞洲成為了全球增速最快的財富中心 ▶





# 好景常在

在充滿挑戰性的大環境下，美國經濟的強勁表現、股票市場的復甦以及利率展望的轉變，均推動著過去12個月財富創造的上升趨勢。Liam Bailey表示

## 在

2023年，大多數主要經濟體成功擺脫了經濟下行的漩渦。事實上，全球GDP增長了3.1%，狀況良好。

新興經濟體和亞洲引領了復甦風潮，印度就是一個典型的例子。歐洲試圖努力尋求增長動力，而美國在其政府刺激措施的支持下，在發達經濟體中表現出眾。

2022年的投資環境堪稱災難，股債60/40投資組合失效，超高淨值人士的投資組合損失高達驚人的10兆美元，但之後的2023年卻迎來了回報的戲劇性反轉。

全球超高淨值人士數量增長4.2%，從去年的601,300人增至626,619人，這一增長逆轉了2022年的頹勢。地區層面的財富創造由北美（增長7.2%）和中東（增長6.2%）主導，拉丁美洲是唯一一個富豪人數下降的地區。就關鍵國家的表現而言，土耳其憑藉10%的超高淨值人士增長率高居榜首，美國則以8%的增長率緊隨其後。

財富創造的增長源於全球經濟增長以及關鍵投資領域的財富增加。2023年上半年，儘管利率持續緊縮且債券收益上漲，但人工智慧熱潮令股市飆升。雖然下半年

這股熱潮有所冷卻，但通貨膨脹率下降以及對很快會出現大幅降息的預期，為股市提供了新的動力。2023年，標普全球100指數實現了25.4%的年度增長，儘管這一成績在很大程度上受益於美國科技股「七巨頭」的出色表現。

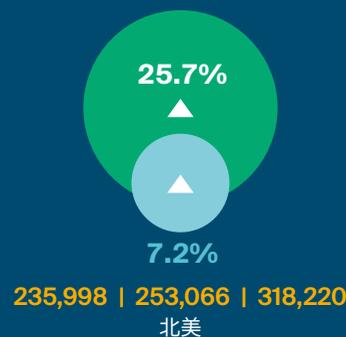
### 價值上漲

由於投資者將可能的降息納入考量，因此債券市場在去年最後一個季度表現有所改善。

雖然部分領域在努力應對債務成本上漲所帶來的持續影響，尤其是商業房地產和私募股權領域，但住宅物業的價值卻意外上漲。

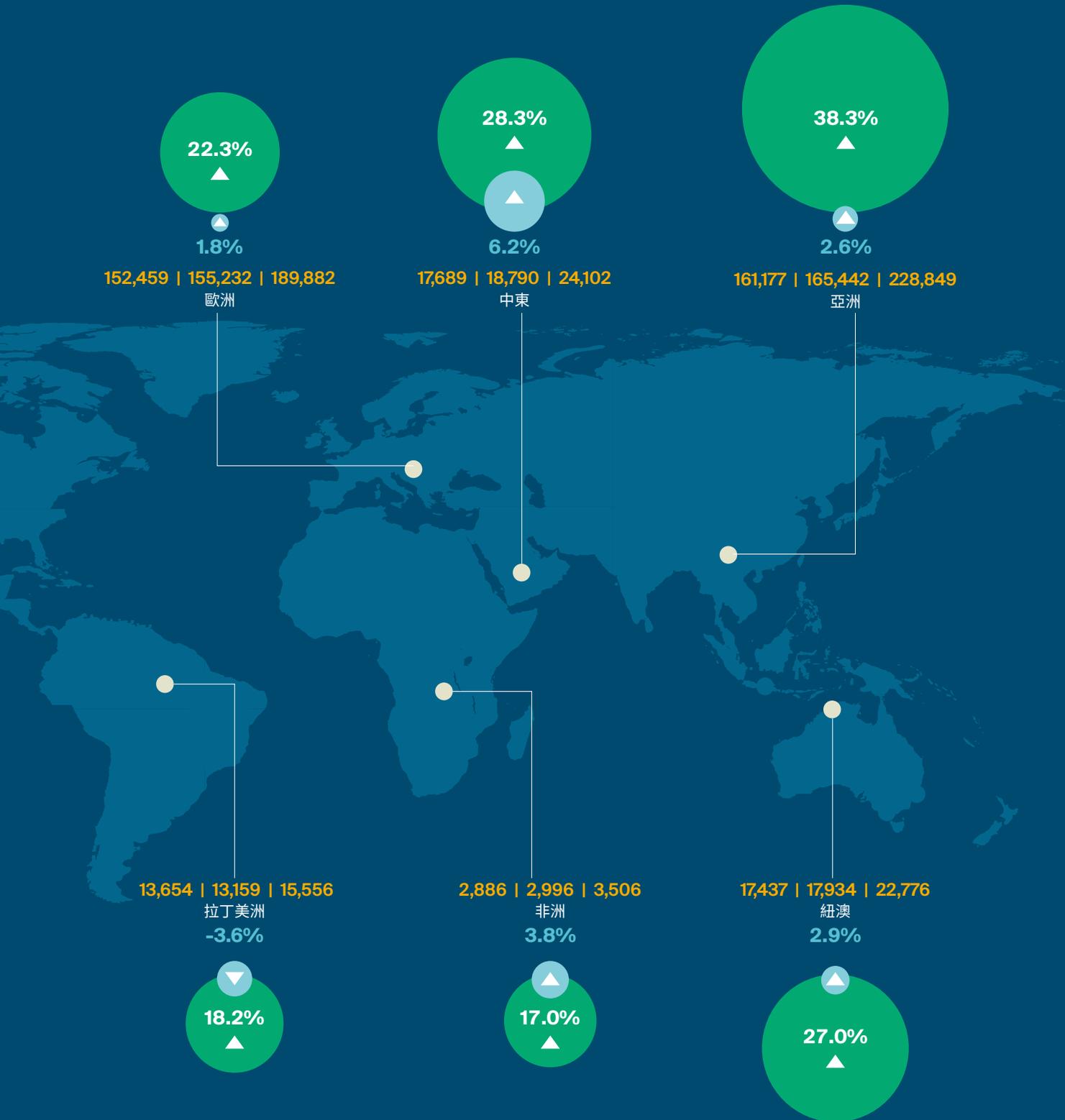
2023年，全球主要豪宅市場資本價值增長了3.1%。對投資者而言，他們獲得的住宅回報得益於全球豪宅租金的上漲，這一增長率是長期平均水準的三倍。

其他領域也在2023年實現了積極回報，黃金的價值提高了15%，而比特幣的價值更是飆升了155%，彌補了2022年住宅這一波動性資產導致的損失。▶



Global average benchmark  
601,300 | 626,619 | 802,891





「新冠疫情影響了新成屋住宅的交付，尤其是倫敦等地區的豪宅市場。中短期內，開發商擁有切實的機會窗口」

## 前景光明

我們預計在接下來的五年時間，也就是到2028年，全球富豪人數將增加28.1%。雖然漲幅明顯，但這一增長率將明顯低於前一個五年期（到2023年的五年）44%的漲幅。

正如我們在第6頁所述，就中期而言，全球經濟可能會受到通貨膨脹率上漲的影響，導致增速低於近期的歷史趨勢。

我們的模型表明亞洲的表現更為強勁，其中印度（50%）、中國大陸（47%）、馬來西亞（35%）和印度尼西

亞（34%）的漲幅尤其顯著。隨著財富的流動性不斷提高，關鍵問題在於上述及其他高增長市場未來能否維持增長趨勢，或者人才是否會流向歐洲、紐澳或北美。在亞洲以外的其他地區，強勢增長主要集中於中東、紐澳和北美，歐洲有所滯後，非洲和拉丁美洲可能是增長趨勢最弱的地區。

## 挑戰與機會

雖然未來五年超高淨值人士數量的預期增長速率將趨緩，但其增速仍遠高於未來五年5%左右的潛在人口增長。

這個不斷擴大的富豪群體十分青睞房地產。有近五分之一的超高淨值人士計劃在今年購置商用不動產，並且有超過五分之一的超高淨值人士計劃購置住宅。未來五年將會出現的增長為投資者提供了各種機會，尤其是能夠滿足新晉富豪最新需求的開發商將會迎來更豐富的機會。

在住宅市場，新冠疫情影響了新建住宅的交付，尤其是倫敦等地區的豪宅市場。中短期內，開發商擁有切實的機會窗口。

雖然商用不動產市場面臨的挑戰有所不同，但其蘊藏的機會也相對較大。市場波動不但對辦公空間造成了極大影響，而且也波及了其他領域，再加上需要投入資金來對現有房地產進行「綠色」改造，這兩者均表明商用不動產市場對龐大資金的需求。我們在第42頁闡述了私人資本對房地產的投資，這便是一個應對該挑戰的積極信號。面對未來幾年將創造的巨額財富，那些具備適當技能和洞見的人士將迎來豐富的機會。

「有近五分之一的超高淨值人士計劃在今年購置商用不動產，並且有超過五分之一的超高淨值人士計劃購置住宅」

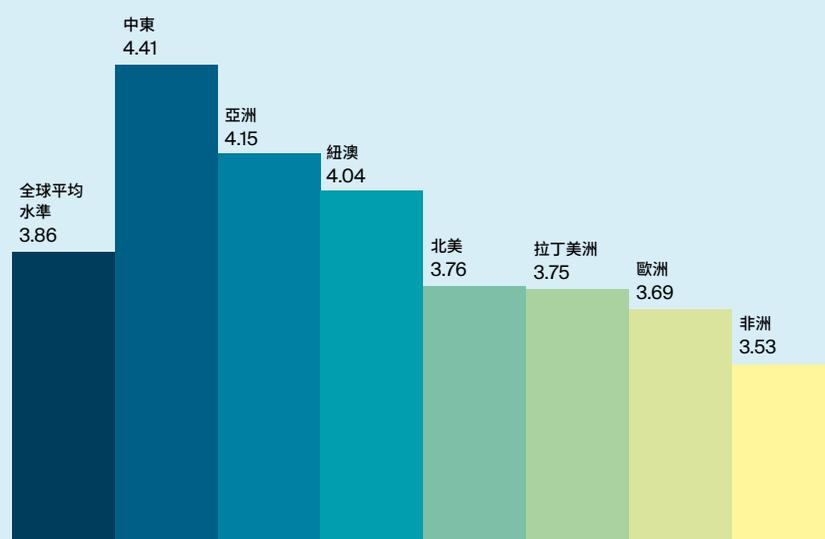
## 2024年預期財富增長



我們的態度調查結果驗證了萊坊財富規模評估模型的主要觀點，即財富創造在短期內將呈正增長態勢。世界各地區的受訪者表示，他們的客戶普遍預期其財富組合將在2024年增長。最有信心的是中東地區的客戶，其次是亞洲和紐澳地區。非洲和歐洲客戶雖仍保持樂觀心態，但他們對來年的預期最為謹慎。

## 您有多確信客戶財富將在2024年增長？

以1至5分為範圍進行評分，5分代表最高（如需查看完整結果，請訪問數據庫，第68頁）



資料來源：《財富報告》態度調查

# 躋身 前1%

《財富報告》闡述了躋身全球前1%需要滿足的門檻條件

**雖**然富豪或許樂於回顧他們取得的財務成就，但很多富豪並沒有足夠的信心來公開表明自己屬於前1%最富有人士。不過我們的數據表明，前1%雖聽似罕有，但成為此特定群體的一員可能比成為超高淨值人士要更容易。

在我們為撰寫今年的報告而評估的所有市場中，成為前1%最富有人士的條件要遠低於成為超高淨值人士需要滿足的3,000萬美元進入門檻。歐洲的各大中心高居榜首，其中摩納哥名列第一，躋身前1%最富有人士的進入門檻為1,290萬美元。盧森堡緊隨其後，進入門檻為1,080萬美元；排名第三的是瑞士，進入門檻為850萬美元。令人詫異的是，雖然美國在財富創造方面遙遙領先，但美國卻以580萬美元的進入門檻排名第四。在亞太地區，新加坡以520萬美元的進入門檻摘得該地區的桂冠。

我們的調查結果表明，不同國家或地區之間的財富分佈存在重大差異，而且小型財富中心往往偏向於更高的進入門檻。由於西方國家正在努力應對政府赤字，同時還需要提高稅收，因此可以預計政策將重點關注財富所在地區、財富在各經濟體之間的分配方式，以及政府如何對財富徵稅並推動財富增長，但要同時實現這些成果絕非易事。

## 1%最富有人士

在部分國家和地區成為前1%所需的個人淨財富，2023年第4季度



資料來源：萊坊研究部

# 變革時代

雖然世界各地區的財富分佈可能會發生變化，但更大的變化是財富的世代轉移。Liam Bailey評估了這對投資產生的影響

## 1. 財富轉移會為現有趨勢提供強大動力

未來20年，隨著年輕世代開始取代沉默世代和嬰兒潮世代，財富與資產也將開始轉移。\*這一轉移會帶來財富使用方式的巨大變化。由於年輕世代和老一代持有不同的觀念，因此想要將產品或服務推銷給新世代富豪，就必須大幅調整行銷策略。

## 2. 更加多元化的財富

一開始的基數或許較小，但趨勢不容質疑。Altrata的近期調查發現，女性在全球超高淨值人士中的佔比約為11%。雖然佔比還不高，但與不到十年前的8%相比，增長迅速。鑒於我們在下文中會闡述的Z世代女性所秉持的態度，這似乎是未來會繼續保持的前進方向。企業如果想要吸引富裕的投資者，就需要調整自己的策略，以確保順應這個廣闊的新市場。

「預計今年將有22%的超高淨值人士投資住宅，但預計只有19%的高淨值人士會做出相同的投資」

## 不斷上升？

預計自己的財富將在2024年增加的受訪者佔比 (%)

全球高淨值人士	嬰兒潮世代	X世代	千禧世代	Z世代
總計 ▲ 65%	▲ 52%	▲ 56%	▲ 69%	▲ 75%
女性 ▲ 63%	▲ 50%	▲ 56%	▲ 64%	▲ 81%
男性 ▲ 68%	▲ 53%	▲ 56%	▲ 75%	▲ 69%

資料來源：萊坊新一代調查

## 3. Z世代對自身的財富創造能力信心十足

正如我們的態度調查（參閱第68頁）指出的，全球71%的超高淨值人士預計今年他們的財富將有所增長。我們的新一代調查表明，高淨值人士的態度則更為保守，只有65%持有相同的預期（參閱上表）。按年齡分析數據，會得出一個明顯的規律：相較於年長的一代，年輕的富豪們會對經濟前景更有信心。在嬰兒潮世代中，僅有52%的高淨值人士預計他們的財富將在未來12個月內增長，而在Z世代中，這一比例為75%，並且其中還有43%的Z世代高淨值人士預計自己的財富將「大幅增長」。

男性高淨值人士表現出了比女性更強的信心。這一點在千禧世代的高淨值男性中尤為明顯，在這類高淨值男性中，有75%預計其財富將會增長，但相比之下女性僅有64%。不過，Z世代的情況則完全相反，有高達81%的Z世代高淨值女性預

期其財富將會增長，有一半預計將會「大幅增長」。



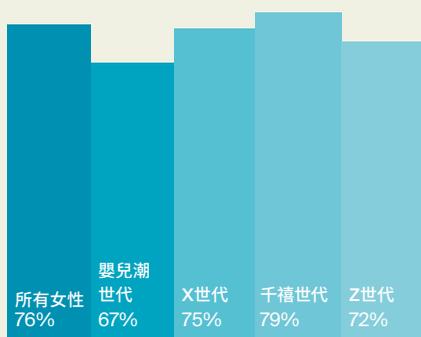
新一代調查

在今年的態度調查中，我們訪問了600位全球高淨值人士（資產超過100萬美元或年收入超過20萬美元）。我們重點關注兩方面：首先是考察高淨值人士與我們在主調查中訪問的超高淨值人士之間的態度差異；其次是基於年齡和性別了解高淨值人士的觀念差異。關注我們以了解完整的調查結果。訂閱**財富報告新聞通訊**，即可查看完整分析。

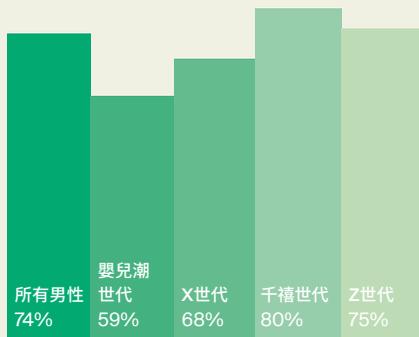
## 減輕影響

表示將努力減少自身碳足跡的受訪者佔比 (%)

女性超高淨值人士



男性超高淨值人士



資料來源：萊坊新一代調查

# 75%

的高淨值人士

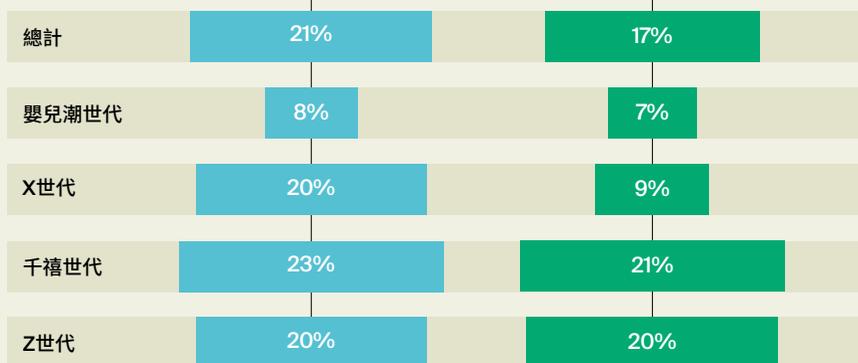
65%的超高淨值人士

## 添置居所

打算在2024年購置住宅的受訪者佔比 (%)

女性超高淨值人士

男性超高淨值人士



資料來源：萊坊新一代調查

# 19%

的高淨值人士

22%的超高淨值人士

### 4. 環境問題將影響投資決策

我們的調查結果表明，不同時代的人們對於氣候變化的優先事項持有不同的觀點。在萊坊的主態度調查（參閱第50頁）中，減少碳足跡是碳排放這一主題下的首要問題，千禧世代似乎已經認識到了他們應該減少碳消耗——80%的男性和79%的女性受訪者表示他們會努力減少自身的碳足跡。嬰兒潮世代的男性則持有不同的觀點，僅59%表示他們會努力減少自身影響，該比例遠低於嬰兒潮世代的女性（67%）。未來實驗室（The Future Laboratory）的近期研究表明，人們對

財富的態度有所轉變，年輕一代將把握財富提供的機會，努力促成變革。

### 5. 房地產對所有富裕群體仍至關重要

預計今年將有22%的超高淨值人士投資住宅，但預計只有19%的高淨值人士會做出相同的投資。嬰兒潮世代最謹慎（男性和女性的佔比分別為8%和7%），千禧世代最活躍，比例與超高淨值人士相近（女性為23%，男性為21%）。

在商用不動產方面，19%的超高淨值人士考慮在今年進行投資。由於需要投入的資金更多，所以有相同意願的高淨值人

士非常少，這也是情理之中的：總共只有7%的高淨值人士有此意願，其中千禧世代的男性意願最強（9%），嬰兒潮世代的男性意願最弱（3%）。

\*2022年1月，Cerulli Associates的一項研究顯示，在未來20年的時間裡，美國將有大約84.4兆美元的資產從老一輩轉移到年輕一代和慈善機構。考慮到截至12月份的資產價格變動，這個數字可能接近90兆美元。

# 《財富報告》邀請兩位專家 談談對財富世代轉移的看法

## MIKE PICKETT

嘉誠資本董事

### 金融業如何為即將到來的財富世代轉移做好準備？

就人們對下一代的想法而言，財富管理行業可能是最後被顛覆的行業之一。我們所討論的下一代，他們希望尋找的是志同道合的財富管理師，如果他們真的想跟人打交道的話。年輕一代客戶有著新的觀念和目標，我認為，正確認識這一形勢將為企業帶來巨大的發展機會。其中，技術的作用至關重要，包括提供數位服務，對人工智慧和區塊鏈技術等新興領域持開放態度等。此外，影響力也不容忽視。

### 為何會發生如此巨大的變化？

下一代財富擁有者在某些關鍵特徵方面十分相似，比如對財富的預期和理念、願望以及願意付出的代價，這些特徵與上一代財富擁有者存在明顯差異。另一方面，未來幾十年，巨額財富將在不同世代之間轉

「此外，有證據表明，如今的年輕一代將自己和地球所面臨的挑戰歸咎於上一代人。這些因素都對未來的財富管理方式產生了影響。」

移，而且，這將遠遠超出現有財富的簡單轉移。我認為，創造財富的機會日益呈現出多樣化的態勢，例如，一些YouTuber的身價已高達數千萬美元。第一代創造的財富正在增加，創造財富的一系列創業路徑也在不斷豐富。此外，有證據表明，如今的年輕一代將自己和地球所面臨的挑戰歸咎於上幾代人。這些因素都對未來的財富管理方式產生了影響。

### 這些變化如何體現在投資策略中？

財富世代轉移不僅會影響提供投資服務的方式，還會影響人們的投資類型，在以下兩個領域我們可以明顯看出這種影響：永續發展投資和影響力投資。這兩類投資的增長並非完全由年輕一代投資者推動，但人們越來越意識到，投資組合實際上可以為人類和地球帶來積極影響，許多年輕客戶都希望我們幫助其實現這一目標。

私募市場也是一個重點領域。私募市場是投資領域的另一個焦點。過去二十年，一些非常出色的企業在保持私有的同時取得了巨大成功，例如臉書（Facebook）、優步（Uber）和愛彼迎（Airbnb）。新一代投資者成長起來，他們認為私募市場可以帶來巨大的財富增長機會。隨著基礎設施逐漸發展成熟，私募投資有望成為更多投資者的選擇，並帶來更高的回報。

我想強調的最後一點是透明度和成本問題。技術帶來的一大好處是降低了比價

的難度，因此，財富管理師將更加關注與投資策略相關的成本問題，並盡可能提高業務運營效率。

### 我們認為下一代會選擇以價值觀為導向的投資，這樣說可否妥當？

毫無疑問，年輕一代的富豪客戶渴望「做正確的事」，Z世代十分希望找到與自身價值觀相契合的投資方式。這一選擇不僅關乎經濟回報，也關乎文化資本的形成，包括品牌和身份，以及一種能夠促進合作、以目標為導向的投資、豐富體驗以及更多其他方面的社區意識。作為金融與文化資本管理者，如何吸引新一代客戶將是未來發展的關鍵所在。

但儘管如此，我們仍需注重實際。這並不是說，永續投資策略無法帶來長期的經濟回報，但從A到B的路徑可能不同於更傳統的投資策略。總而言之，下一代希望親自參與並投入自身的財富管理過程，希望能夠與企業「共同」完成投資，而非「代替」其進行投資。

### 年輕一代客戶在投資計劃中是否將房地產視為重要途徑？

我認為，年輕一代與嬰兒潮世代或X世代不同，他們不太將購買住宅物業視為創造財富的途徑，尤其是，過去15年的低利率環境和房價顯著上漲的現象不太可能在未來15年再次重演。此外，一些證據表明，Z世代可能更願意租房或租賃汽車等資產，並更傾向於選擇以訂閱服務為主的生活方式。

在任何全面的財富管理策略中，多元化至關重要。確保擁有足夠的資產，能夠滿足在「流動性」（例如現金儲備）、「生活方式」（流動性投資組合）以及「遺產/非流動性」（房地產或私募市場）等各個方面的需求，是實現財富管理多元化的良好方式。我認為，財富管理公司或房地產公司如何提供可以滿足這些「生活方式」和「遺產」需求的產品或服務，將成為能否與下一代富豪建立積極關係並保持長期聯繫的關鍵所在。



## BEN WHATTAM

Modern Affluence Exchange  
聯合創始人

### 巨額財富轉移究竟反映著怎樣的巨大變革？

這是一場顛覆性的變革。我們正在迎來巨額私人財富與日益增長的社會環境意識這兩股強大力量的歷史性交匯。其中存在著巨大的對立：全球71%的人口生活在平等現象日益加劇的國家或地區，而越來越多人意識到，他們有責任通過影響力投資或應對氣候變化來對抗不平等現象。

「自第二次世界大戰以來，西方經濟體一直致力於追求經濟繁榮，以犧牲環境利益為代價，也對社會發展造成了負擔。」

下一代掌握著重要的投資權力，可能會將大量資金投入單純追求經濟高速增長以外的其他事業，其消費支出也將受到不同價值觀與觀念的影響。

### 為何需重視財富轉移？

自第二次世界大戰以來，西方經濟體一直致力於追求經濟繁榮，以犧牲環境利益為代價，也對社會發展造成了負擔。

我們委託展開的所有研究均證明，下一代在重視取得經濟回報的同時，重視增進社會與環境發展利益，不太可能延續不惜一切代價追求經濟增長的方式。在面向下一代富豪進行推廣時，單純將經濟發展作為核心內容與基本主張的服務不太能夠引起共鳴。任何希望吸引新一代富豪的企業都需要認真思考如何與他們建立長期聯繫。

「任何希望吸引新一代富豪的企業都需要認真思考如何與他們建立長期聯繫」

### 不同世代之間的態度是否存在如此巨大的差異？

根據歷時五年的Modern Affluence專案，我們可以十分肯定地得出結論：

「是的」。彭博社在2023年峰會開幕式上發表了一項獨特的研究，結果表明，不同世代對財富的態度存在明顯差異。千禧世代中有66%注重有目的的投資，在X世代中，這一比例僅佔49%。Z世代最關注的問題是氣候變化，無論其財富規模如何，他們都把解決上一代遺留的問題視為自己這一代的責任。這一問題正在從根本上改變消費者行為，尤其是對那些富裕人士而言更是如此。

### 房地產企業應如何做好準備，抓住這些趨勢帶來的機會？

未來各行各業的所有企業都需要培養責任意識，並積極擁抱變革。值得注意的是，Z世代和千禧世代十分青睞那些能夠表明已認識到自身業務對世界的影響，並積極展現如何促使這些影響得到積極轉化的品牌。

房地產為與新一代展開有意義的對話提供了重要的相關機會，其中既涵蓋了以社會不平等和環境影響為形式的文化資本，也涵蓋了投資、債務和財富創造等金融資本。尋求釋放當前及未來客戶文化與金融資本的房地產公司或將成為未來的市場領導者，並可能進一步成為市場的塑造者。

# 權力遊戲

一批新興財富中心正在挑戰舊世界秩序。  
Patrick Gower報導

2022年10月，一名記者在推特上發文稱，一家大型國際投資銀行「岌岌可危」，導致許多富豪客戶開始從瑞信撤資。短短五個月過後，總部位於蘇黎世的瑞信最終倒閉了。

在對全球財富中心長期發展前景進行調查的過程中，有兩個特徵反覆出現：相比以往任何時候，當代高淨值人士與財富中心的聯繫更為緊密，流動性也更強。

瑞信的故事正反映了上述兩個特徵。瑞信的富豪客戶所做的主要是資金轉移，但這一現象也同樣適用於財富中心的轉移。

邁阿密、米蘭等相對新興的全球財富中心正在挑戰紐約和倫敦等現有財富中心的霸主地位。越來越多高淨值人士群體樂於接受各種鼓勵移民的激勵措施，無論是稅收、安全還是生活方式方面的改變。

這是一種獎勵與懲罰並存的激勵政

策。在倫敦，稅收政策和政治言論促使某些投資者開始思考自己是否仍受歡迎。同樣，人們認為美國大城市的生活水準不斷下降，尤其是在安全方面，這一觀念提升了其他城市的吸引力。

當然，這些新興財富中心也面臨自身的問題。例如，米蘭的豪宅供應有限，紐約人可能喜歡邁阿密，但會因為學校名額稀缺不願移居，畢竟這裡的學校每學期學費高達50,000美元。新加坡成功打造了一批超級富豪群體，但如今也意識到，如何吸引這些富豪在當地投資是另一項挑戰。

瑞信只是其中一家銀行，但目前瑞士監管機構正在思考，銀行系統依賴缺乏耐心的富豪客戶，在帶來機會的同時是否會帶來相同程度的風險。瑞士銀行系統必須謹慎處理這一問題：對於全球前1%的富豪，財富轉移從來沒有像今天這麼容易。▶





# 巴黎： 奮勇爭先

一系列改革旨在將巴黎建設成為國際銀行業菁英的首選之地

**聖** 誕節前十天，法國財政部長佈魯諾·勒梅爾（Bruno Le Maire）飛往紐約，試圖尋找吸引更多銀行家和對沖基金經理移居巴黎的有效方法。

當時，一名政府官員對Politico網站表示，勒梅爾希望能夠「親自會見」高盛集團、摩根士丹利、貝萊德、全球基礎設施合夥公司等華爾街巨頭的高層領袖。這些會面將為計劃於2024年啟動的一系列最新立法與監管改革提供資訊，旨在推動英國脫歐後的金融中心向巴黎轉移。

自2016年英國公投決定退出歐盟以來，法國政府一直在與愛爾蘭和德國政府展開角逐，力爭取代倫敦成為歐洲主要的金融中心。三個國家均得到了歐洲中央銀行（ECB）的支持，ECB堅持認為，為了妥善管理風險，銀行必須將更多高階管理人員納入其職權範圍內。迄今為止，巴黎、都柏林和法蘭克福均未取得明顯進展，但巴黎佔據最佳優勢。

## 更大優勢

安永會計師事務所金融服務辦公室駐巴黎合夥人Florence Carr表示：「為向監管機構表明對這一問題的重視，全球各金融機構正試圖吸引高階管理層[進入巴黎]。巴黎擁有許多吸引高階管理層的有利設施，例如一流的國際學校，或者搭火車大約五小時內即可到達法國里維埃拉，因此較其他地方更受歡迎。」

從某些方面來看，巴黎似乎佔據優勢地位。根據安永會計師事務所的數據，過去四年，法國展開了一系列有利於商業發展的改革，使其所吸引的外商直接投資超過所有歐洲國家。這一優勢主要由工業與



創新驅動，但也得益於巴黎金融業的蓬勃發展。地區失業率接近15年以來的最低水準。

2023年橄欖球世界盃賽的成功舉辦為法國經濟創造了約10億歐元的收入。巴黎奧運會將於今年7月舉行，巴黎大部分地區正在進行整修，其中包括市中心以北7公里一處52公頃的郊區土地，計劃開發2,800棟新住宅。同時，歐洲最大的城市基礎設施建設計劃「大巴黎計劃」將於2030年竣工，屆時將新建68個車站和4條鐵路線。

金融業正在不斷擴張。根據安永會計師事務所的數據，截至2022年，已有2,800個金融服務職位從倫敦轉移至巴黎，另有1,800個職位和1,200個職位轉移至法蘭克福和都柏林。根據歐洲銀行管理局（European Banking Authority）提供的最新數據，2020年至2021年期間，收入100萬歐元以上的法國銀行家人數激增了63%。

## 蓬勃發展的產業

雖然上述數據的確表明金融業正在蓬勃發展，但金融中心的轉移情況遠未達到

最初預期。例如，普華永道在為遊說團體TheCityUK編寫的2017年報告中警告稱，英國脫歐已致使英國金融業多達75,000個工作職位面臨風險。但英國政府並未安於現狀。去年12月，英國財政大臣傑裡米·亨特（Jeremy Hunt）與瑞士簽署了一項金融服務協議，或將為金融公司和富豪展開業務提供更便捷的途徑。這項協議是英國脫歐後的一大勝利成果。事實上，許多投資者持樂觀態度，認為倫敦不太可能面臨長期風險。考慮到倫敦金融服務生態系統的深度與廣度，離開倫敦可能會得不償失。

總部位於巴黎的Axiom Alternative Investments公司執行合夥人及研究部主管傑羅姆·勒格拉斯（Jérôme Legras）表示：「我們制定了充分的應變措施，可以選擇在倫敦派駐員工，在歐盟展開業務。這種方法更複雜，行政管理難度高，但最終這些影響都得以控制。選擇遷往法蘭克福和巴黎的人有所增多，但終究還是少數。」

如果歐洲央行和法國政府能找到合適的方法，這種情況可能會發生改變。據Politico報導，勒梅爾擬議的一系列改革可能是受到了復興黨議員查爾斯·羅德威爾

(Charles Rodwell) 於12月份提交的一份報告的啟發，這份報告建議應簡化高薪員工解聘流程，並減少應為之支出的成本。彭博社12月份發布的一份報告稱，這些政策可能包括調整勞動法，或為中小企業上市提供便利。任何形式的激勵措施都可能符合勒梅爾的計劃，即吸引對沖基金和主權財富基金等全球銀行以外的機構。

### 主宰者

雖然這一系列改革對投資者有很大的吸引力，但歐洲央行才是真正的「主宰者」。歐洲央行官員於2020年展開的交易平台監管審查發現，英國脫歐以後，金融機構在歐洲其他地區開設的許多金融服務中心實際上都是一個「空殼」，他們仍然依賴倫敦的服務。

Carr表示：「許多業務都是在歐盟註冊登記的，但會通過金融手段轉移到歐盟以外的其他地區，尤其是倫敦。」官員們「一直在進行督促，壓力與日俱增。」

歐洲央行監事會主席安德里亞·恩裡亞 (Andrea Enria) 在2022年表示，在接受初步審查的264家交易平台中，超過五分之一的平台「需要採取有針對性的監管行動」。歐洲央行在12月表示，進一步的審查可能會擴展至初步審查範圍以外的金融服務，包括併購、股票與債券發行。這些審查或將成為吸引更多資本進入歐盟地區的戰略核心，但同時也必須由更多高階管理人員負責監督。

「各家銀行認為歐洲央行提供的報告是在明確表示，‘如果在歐洲展開交易，就需要有資金支持’，」Carr表示，「也就是說，如果想在這裡展開交易，就需要有資金來提供保護，如果想轉移資金，就必須轉移人員。這種情況肯定會發生。」

「根據安永會計事務所的數據，截至2022年，已有2,800個金融服務職位從倫敦轉移至巴黎，另有1,800個職位和1,200個職位轉移至法蘭克福和都柏林」

## 倫敦： 「向左轉」

英國政府的更迭可能對倫敦作為全球財富中心的地位產生深遠影響

## 託

尼·布萊爾 (Tony Blair)

首相上台約一年之後，

貿工大臣彼得·曼德爾森

(Peter Mandelson) 就曾表示，工黨「對資本巨鱷視若平常，毫無所謂。」

當時正是1998年，布萊爾剛剛開啟其長達十年的執政生涯，也正是這段執政時期的經濟自由化政策，深刻地影響了整個時代。在實際收入大幅增加的同時，貧富差距也更加懸殊。自那時起，工黨對於財富的態度愈發多變。前工黨領袖傑裡米·科爾賓 (Jeremy Corbyn) 在2019年指出，在一個公平的社會中，億萬富翁和貧困人口都不應該存在。

如今，英國又一次站在了工黨政府上台執政的風口浪尖上，如果民意調查準確可信的話，那麼目前唯一無法確定的只是工黨作為多數黨的領先優勢而已。按照慣例，在選舉期的當前階段，現工黨領袖基爾·斯塔默爵士 (Sir Keir Starmer) 是不願表露過多資訊的，但專家向《財富報告》透露稱，斯塔默可能會執掌數十年來最為激進的工黨政府。

這一執政路線的實際效果對於倫敦來說至關重要。在經歷了一段脫歐後的不確定時期，目前倫敦作為歐洲主要財富和金融中心的地位已變得更加穩固。萊坊豪宅銷售部全球主管Paddy Dring提醒說，如果工黨在提高富人稅收方面過於強硬，就可能破壞這一進展。

他表示：「民眾對政府政策的調整表示擔憂，尤其是那些可能會讓實力雄厚的海外投資者感到不歡迎的政策調整。感受到歡迎非常重要。這是客戶們常說的話。在我看來，新政府必須釋放出英國仍然重視國際投資的信號，這一點至關重要。」



「從北美到紐西蘭，發達經濟體的左翼政黨正在對「稅收加支出」這一傳統經濟模式的缺陷進行深刻反思」

## 與布萊爾派的比較

到目前為止，史塔默及其影子內閣財政大臣瑞秋·里夫斯（Rachel Reeves）更傾向於與商界保持良好關係。對於黨內左派更為激進的政策建議，比如實施租金管制、對高價房產徵收額外稅費、提高資本利得稅以及上調最高個人所得稅稅率等，他們並未採納。里夫斯確實有意改革英國的海外所得免稅制度，該制度允許在海外擁有永久居所的英國居民免於就外國收入繳納英國稅款。但曾參與2016年英國脫歐公投和2017年大選競選活動的工黨政策部門資深官員James McBride指出，任何實質性的改革都可能「為了政治利益而犧牲經濟利益，搬起石頭砸自己的腳」。

儘管言辭溫和，但與布萊爾派的比較顯然有失偏頗。現任政治諮詢機構ForeFront Partners董事總經理的McBride表示：「儘管他們並非科爾賓派，但他們的政策立場相較於《金融時報》或自由派的觀點會更為中偏左。若此觀察成立，那麼我們將面對一個自20世紀70年代以來最為左翼和激進的工黨政府。」

若想探究未來可能的經濟形態，我們不妨把目光投向海外。從北美到紐西蘭，發達經濟體的左翼政黨正在對「稅收加支出」這一傳統經濟模式的缺陷進行深刻反思。在美國總統喬·拜登（Joe Biden）的財政政策中，一個核心概念就是「現代供給側經濟學」，它是對美國前總統羅納德·雷根（Ronald Reagan）及其同時期英國首相瑪格麗特·柴契爾（Margaret Thatcher）所倡導的經濟政策的進一步發展和完善。雷根和柴契爾主張通過減稅和減少監管來刺激經濟增長。

而現代供給側經濟學則更加注重勞動

力參與、研發、基礎設施和減緩氣候變化，同時著眼於不平等長期性、結構性問題。這個概念由美國財政部長珍妮特·葉倫（Janet Yellen）在2022年的一次演講中首次提出，她還就這個說法作出了上述說明。

McBride指出，其他發達經濟體的進步派政府也希望效仿，其中就包括英國的工黨。儘管政府的計劃目前「尚未形成明確的法規」，但現代供給側經濟學的應用可能體現為一系列措施，其中既包括提供全民託兒服務，提高勞動力市場參與度等爭議較小的舉措，也包括與拜登政府《降低通膨法案》類似的宏偉政策。

McBride進一步強調，「這代表著一種極具激進主義和干預主義色彩的產業政策。儘管這種政策體現了歐洲社會主義的基本原則，但它也打破了一直以來的新自由主義共識。」

## 均衡發展水準

當涉及公共財政時，他們的雄心壯志將受到廣泛程度和可行性的限制。解決財富不平等問題仍然是核心任務之一，不過工黨可能更傾向於通過增加住宅供應等方式來遏制資產價格的過快增長，而非單純地提高對富人的稅收。通過提升其他地區的經濟發展水準來削弱倫敦的主導地位，這一策略將得到跨黨派的支持。McBride預測，我們將見證更大程度的權力下放，儘管這是一個需要多人共同努力的任務。

那麼，史塔默和里夫斯是否也「對資本巨鱷視若平常，毫無所謂」？根據McBride的觀察，答案可能是否定的。但這對搭檔是務實主義者，對可行性有著深刻的理解與把握。

他總結道：「在理想情況下，他們當然希望增稅，尤其是針對富人增稅。但他們也清醒地認識到，此舉可能對選舉結果產生不利影響。因此，儘管受到政治本能的驅使，他們也必須認識到現實世界的複雜性。出於種種原因，英國的處境相當艱難，採取增稅措施面臨著政治和經濟層面的多重風險。」

# 日內瓦： 回歸本源

長期以來，瑞士銀行業一直是安全和穩定的代名詞。但如今，該行業必須努力恢復其市場地位和公眾信任

2022年10月1日星期六，美國廣播公司的一名新聞記者在推特上發文稱，一家大型國際投資銀行「瀕臨破產」。

總部位於蘇黎世的瑞士信貸銀行自此走向終結。由於醜聞頻發，該行股價在過去一年內下跌了60%。據《澳大利亞金融評論》報導，截至週一午餐時間，該條推文已被轉發超過6,400次，並獲得2.8萬個點讚。客戶紛紛開始撤資。

六個月後，在將近6,000英里外，由人脈廣泛的風險投資家組成的聊天群中開始流傳一個猜測，即總部位於加利福尼亞州聖塔克拉拉的矽谷銀行可能面臨破產。隨後的連鎖反應迅速傳回蘇黎世，瑞士信貸的儲戶在當年的前三個月內提取了高達670億瑞士法郎的存款。最終，這兩家金融機構在一個月內相繼倒閉。

## 資金流動

「在這兩個案例中，我們都深刻地認識到人們轉移資金的決策速度之快，」貝葉斯商學院金融系資深講師Angela Gallo如此說道。她進一步指出，「瑞士信貸失敗的關鍵因素在於，其大量的存款來自於非常富有的客戶群體，而這類客戶群體往往具有較高的活動性，因此他們選擇撤離的速度也相對較快。」

這一現象對日內瓦和蘇黎世等主要財富中心構成了挑戰，因為這些中心過度依

賴流動性極強的富豪群體。瑞士在全球跨境財富管理領域佔據超過五分之一的份額，是規模上力壓新加坡和中國香港特別行政區的海外財富中心。瑞士擁有豐富的金融人才儲備，與歐洲其他各國距離較近，能夠依靠瑞士法郎展開多樣化經營，這些都是該國長期吸引投資者的重要因素。然而，這些因素與幾個世紀以來形成的保密、安全和穩定的聲譽相比實在是相形見绌。

萊坊瑞士住宅銷售部主管Alex Koch de Gooreynd表示：「全球各地的人們為了尋求在經濟、政治和個人層面上的安全與穩定，紛紛選擇符合條件的地點紮根。如果一個人來自安全性不高，法律對政治領導層影響力較小的地區，那麼瑞士提供的條件具有巨大的吸引力。」

### 增長放緩

瑞士的這一聲譽現已遭到動搖，原因在於其頻發的醜聞事件以及保密規則不斷被削弱，而且美國和歐盟當局也在嚴厲打擊逃稅和洗錢行為。根據波士頓顧問公司

(BCG) 2023年的預測，瑞士財富管理行業的增長速度多年來一直慢於與之競爭的各大亞洲財富中心，而中國香港特別行政區很可能會在2027年超越瑞士，成為跨境財富管理領域的佼佼者。

誠然，這在一定程度上是因為經濟壓力影響了西歐的財富管理行業以及亞洲地區的私人財富在快速增長。但瑞士監管機構深知，想要恢復行業發展趨勢，就必須修復受損的聲譽，防止進一步的銀行擠兌。

Gallo指出，今年三月瑞銀對瑞信的收購「改變了大家對瑞士銀行業的看法」。她認為，對富豪儲戶的依賴一度被認為是其最大的優勢之一，但在監管機構眼裡，這反而是個缺點。

她表示：「我們通常認為銀行的存款基礎由像你我這樣的散戶投資者組成，但事實並非如此。對於許多銀行來說，擁有巨額帳戶的超級富豪或企業扮演著更為重要的角色。財富管理的重要性在不斷增加，這對銀行的穩定性而言有著非常實際的影響。」

### 長期安全

瑞士國家銀行和瑞士財政部目前正在對該國的銀行業規則進行審查，其中也將試圖處理富有投資者反覆無常的問題，這類投資者正是導致瑞信倒閉的原因之一。路透社11月報導稱，正在討論的措施包括選擇在較長時間內分批滿足大比例提款需求，對提款收取費用，或以更高的利率獎勵存款時間更長的客戶。相關報告將於2024年春季發布。

瑞銀首席執行官Ralph Hamers向記者表示，瑞銀支付30億瑞士法郎收購瑞信，並承擔高達54億美元的損失，此舉是在「捍衛瑞士銀行業的聲譽」。Gallo指出，最初，投資者對此次收購反應冷淡，認為收購後形成的是一個「更弱的巨頭」，但如果這筆交易能夠緩解海外投資者對其資金長期安全的擔憂，那算得上是一次重大成功。

Gallo認為：「在瑞士存款的海外客戶所能依靠的是銀行業的歷史以及銀行由大型參與者主導的事實，因為他們所需的聲譽正是來自於這些因素。由於保密會給資金帶來一些不確定性，所以銀行的聲譽就是一切。」



# 米蘭： 填補缺口

新的稅收制度正吸引著超高淨值人士湧入義大利：如今，該國的主要財富中心需要充足的豪宅存量來把富豪們留住

**數**十年來，全球億萬富翁爭先搶購可俯瞰科莫湖區的豪宅和寧靜的托斯卡納農舍，將這些住宅作為度假勝地，讓他們可以暫時脫離倫敦、日內瓦和紐約的喧囂生活。

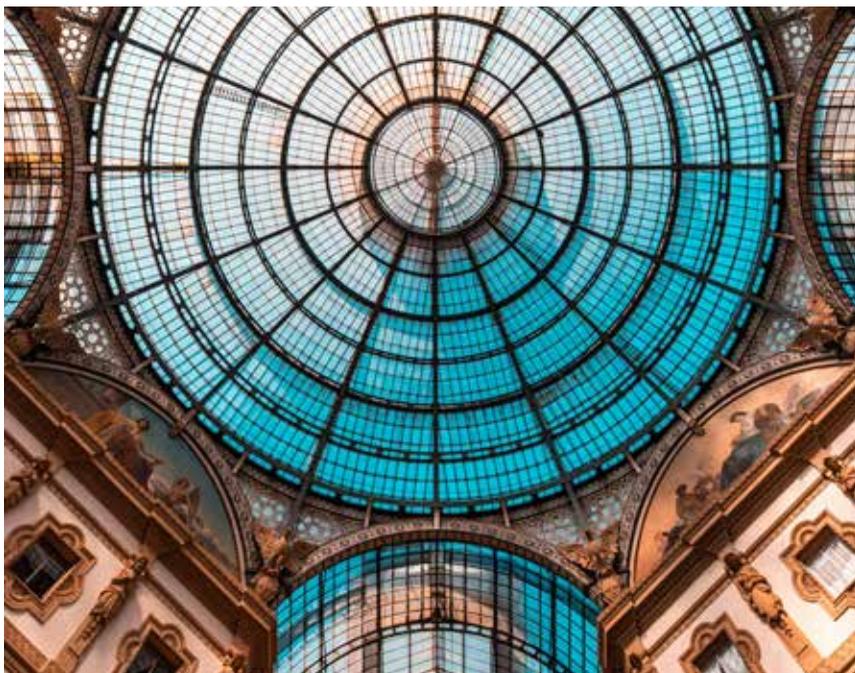
不過，儘管大多數人已經習慣於假日遠行，還是有越來越多的超高淨值人士在優厚稅收優惠政策的吸引下，選擇在米蘭購買豪華頂層公寓作為自己的主要居所。

這項稅收制度規定，非義大利定居居民每年僅需針對自己的國外收入繳納10萬歐元的統一稅，這正是超高淨值人士激增的關鍵原因。此外，家庭成員也可參與這項計劃，每人每年只需額外支付2.5萬歐元的稅即可。《衛報》分析的官方數據顯示，2017年這項計劃推出時，只有98人參加；到2020年，該數字穩步增長至549人；而到了2021年，該數字翻了不止一倍，達到1,339人。

衛達仕律師事務所合夥人及義大利業務主管Roberta Crivellaro表示：「這項計劃大獲成功，並且目前仍處於發展階段。越來越多的客戶開始詢問米蘭的情況，這是因為他們發現這項措施從2017年開始一直保留至今，這讓他們逐漸放下了最初的疑慮。」

## 公眾支持

Crivellaro表示，事實上，這項計劃歷經了五任總理，並且在義大利這個以旅遊業為主的國家得到了公眾的廣泛支持。這與其他地方所謂的「非定居居民計劃」形成了鮮明對比，尤其是倫敦的非定居居民計



劃，該計劃引發了居民的不滿，他們認為這是在毫不掩飾地揭露貧富不均，並對此感到憤怒不已。英國工黨已承諾，如果工黨在今年可能舉行的選舉中獲勝，他們將對該計劃進行改革（參閱第21頁）。

義大利總理Giorgia Meloni將該計劃視為通過減稅促進投資這一整體計劃的一部分。儘管公共財政壓力不斷攀升，但2023年10月，Meloni仍宣佈2024年將斥資240億歐元用於減稅和公共部門加薪。此外，隨著利率上升，義大利利息支出也急劇增加。

長期以來，義大利的文化底蘊和宜人氣候一直吸引著全球富豪。米蘭作為該國的主要財富中心，得益於兩座機場帶來的便捷通達性，加之鄰近阿爾卑斯山、科莫湖區和利古里亞海岸海灘，使其成為一個極具吸引力的目的地。高稅率曾一度被視為海外投資者長期定居此地的主要障礙，而隨著這項稅收計劃日益成熟，新的挑戰又出現了：該市場合適的豪宅供應不足。

Crivellaro表示：「米蘭缺少此類客戶希望購買的房產資源。如果這些客戶能在米蘭找到與倫敦相媲美的豪宅，米蘭就會成為他們的首選，但他們找不到，於是轉而選擇了科莫或佛羅倫斯。」

「對於從事時尚、家具和金融等特定行業的人而言，選擇在米蘭發展的確很合理。但米蘭若想提供其他財富中心那樣的生活方式，仍有很長一段路要走。」

## 住宅壓力

過去十年間，米蘭人口增長了10%，這給「住宅階梯」兩端都帶來了壓力。平均房價已從五年前的每平方公尺3,883歐元攀升至2023年11月的每平方公尺5,345歐元。而在米蘭市中心，房價通常可高達每平方公尺10,466歐元。

萊坊義大利區負責人Bill Thomson表示：「米蘭的房地產市場與世界其他地區不同，由於大多數豪宅位於現有建築之中，所以推動市場的並不是新建建築。房產供應源自現有建築的重建，而當房源出現時，往往會被當地開發商買走。這些開發商會斥資數千萬購買公寓用於租賃。」

缺乏豪宅存量，億萬富翁往往會選擇在米蘭購買公寓，並在鄰近該市、便於通勤的地方購置豪宅用於日常居住。這樣一來，購房者便會把注意力放在更偏遠的地

方，而不是像政府期望的那樣將大筆資金投入米蘭，這將抑制米蘭作為地區財富中心的潛力。

米蘭市長Giuseppe Sala在10月彭博電視採訪時表示：「有時候，這些億萬富翁並不會實踐社區理念。他們在這裡生活得很快樂，住在充滿活力又不那麼大的城市，生活非常便利。但我們希他們能在某種程度上回饋社會。」

一些問題最終會得到解決。Crivellaro表示，雖然米蘭目前的豪宅供應仍然無法與歐洲的重要財富中心相提並論，但供應量在不斷增長。高端餐廳和私人會員俱樂部的數量也在激增。例如，知名餐廳SUSHISAMBA的分店將於2024年開業。這是歷史悠久的維拉斯加塔（Torre Velasca）重建專案的一部分，該專案由Hines負責。

「對於從事時尚、家具和金融等特定行業的人而言，選擇在米蘭發展的確很合理。但米蘭若想提供其他財富中心那樣的生活方式，尤其是義大利其他地區那樣的生活方式，仍有很長一段路要走。」Thomson表示，「人們既想享受生活，又想節省開支，要達到此目的，義大利的其他地區有著無限可能。」

# 中國香港特別行政區和新加坡：充滿機會

從現在到2028年的未來五年中，亞洲超高淨值人士的增速將超過世界其他任何地區

這種相當於每天新增35位超高淨值人士的增長速度，將使亞洲超高淨值人士數量增加至23萬人，比2023年增長近40%。屆時只有北美的超高淨值人士數量會超過亞洲，不過照目前的增速來看，亞洲很快就會摘得桂冠。

吸引亞洲新晉富豪的競爭日益白熱化，其中，中國香港特別行政區和新加坡處於領跑地位。新加坡利用稅收優惠政策和有利營商的監管制度，吸引了1,100家家族辦公室遷入。這些家族辦公室的資產管

理規模超過4兆美元。而在十年前，這裡的家族辦公室數量還不到100家。

## 主導者

長期以來，中國香港特別行政區一直是該地區佔主導地位的財富中心。波士頓諮詢公司（BCG）在2023年的一份報告中指出，截至2022年的五年間，中國香港特別行政區財富管理行業的資產管理規模增速最快，直到「風向改變」，一些富豪開始把資金轉移到新加坡。對此，香港特別行政區政府推出一系列針對家族辦公室的激勵措施，並為在港投資不低於3,000萬港元的人士提供永居權。

Charles Russell Speechlys律師事務所合夥人及新加坡辦事處主管Jeffrey Lee表示：「中國香港特別行政區是一座擅長自我革新的城市，這座城市顯然從新加坡家族辦公室政策的成功中獲得了靈感。」

雖然新加坡家族辦公室的數量有所增加，但這與這些家族辦公室的直接支出和投資之間的聯繫並不明確。去年夏天，新加坡金融管理局（MAS）調整了激勵措施，以鼓勵家族辦公室投資本國股票市場，包括鼓勵家族辦公室投資當地氣候相關專案等激勵措施。▶



「新加坡正不斷吸引來自印度尼西亞、泰國、馬來西亞和越南的新晉富豪，而中國香港特別行政區則將始終作為中國大陸的主要財富創造中心」

新加坡金管局官員表示，家族辦公室的到來對新加坡住宅物業的影響也十分有限。不過該市急需鼓勵這些私人機構深深紮根於此，帶來更廣泛的投資。

儘管面臨諸多挑戰，但新加坡財富管理行業的迅速擴張應是大勢所趨。BCG預計，到2027年，新加坡的金融財富將以每年9%的速度增長。這將使新加坡成為全球第三大財富管理中心，僅次於中國香港特別行政區和瑞士。

中國香港特別行政區目前約有400家家族辦公室。該市設定了宏偉的發展目標，計劃到2025年，再增加200家家族辦公室。去年10月，中國香港特別行政區出台了一項投資移民計劃政策，旨在鼓勵富豪以不低於3,000萬港元的資金投資香港股票或其他資產。這項「資本投資者入境計劃」（Capital Investment Entrant Scheme）預計將從今年年中開始實施，該計劃將在鞏固中國香港特別行政區的財富管理行業地位方面發揮關鍵作用。

專家們普遍看好中國香港特別行政區的前景。Charles Russell Speechlys的Jeffrey Lee認為，事實上，這片區域的財富創造速度非常之快，這讓中國香港特別行政區和新加坡都因彼此的成功而變得更強。新加坡正不斷吸引來自印度尼西亞、泰國、馬來西亞和越南的新晉富豪，而中國香港特別行政區則將始終作為中國大陸的主要財富創造中心。

### 吸引投資

事實上，中國香港特別行政區作為財富管理中心能取得這番成績，更多是取決於香港在中國經濟擴張方面發揮的作用及其吸引中國大陸富豪的能力，而不是受新加坡表現的影響。據世界銀行預測，到2025年，中國經濟增速將從2020年的8.4%放緩至4.5%。而據BCG預測，到2027年，該增長率也足以推動中國香港特別行政區取代瑞士成為世界首要的財富管理中心。

Jeffrey Lee認為，新加坡和中國香港特別行政區面臨的關鍵問題在於：該採取何種程度的監管制度，才能吸引投資者在當地進行實際投資？

他表示：「大多數政府在制定此類制度時都會考慮一個重點問題，即吸引投資。新加坡和中國香港特別行政區能否吸引我們熟知的‘真正的’家族辦公室，即那些需要一定財富基礎設施支持的家族辦公室？這一點目前應該尚無定論。」

## 邁阿密：不斷攀升

南佛羅里達濱海區房產市場持續升溫，億萬富翁也難爭得一席之地

Tom Ford不久前以28億美元的價格將自己的時尚品牌出售給了雅詩蘭黛（Estée Lauder），之後於2022年12月斥資5,100萬美元買下棕櫚灘（Palm Beach）的一處房產，創下該島「非濱海」房產的價格紀錄。

邁阿密Douglas Elliman公司房產經紀人Bill Hernandez表示：「南佛羅里達房產市場在2020年就已呈現上漲趨勢，而新冠疫情更是讓該地區的房產市場熱度飆升。如果人們願意斥巨資購買不靠海的房產，那麼這預示著怎樣的未來走向呢？」

長久以來，富豪們都為佛羅里達宜人的氣候、舒適的生活以及穩定的政治及經濟所吸引。邁阿密被譽為「拉美之都」（Capital of Latin America），儘管該市並不屬於拉美，但卻可以算是該地區最重要的金融中心。美國人口普查局的數據顯示，在邁阿密，有七成的居民是西班牙裔或拉美裔。

### 人口流動

自新冠疫情以來，出現了一種新的動態。越來越多的大型公司和富豪遷到佛羅里達，這些公司和富豪曾與紐約和洛杉磯等美國主要經濟中心緊密捆綁。這其中的原因包括：佛羅里達誘人的稅率，對之前所在地犯罪率上升的共識以及遠程辦公模式的成功。

南佛羅里達2023年前九個月的外州駕照更換量相比2022年同期增加了78%。邁阿密房地產經紀人協會數據顯示，2023年上半年，在到達佛羅里達東南部的外州申請者中，有24%來自紐約，10%來自新澤西，8%來自加利福尼亞。



此外，來自德克薩斯、喬治亞、維吉尼亞、馬里蘭和俄亥俄等州的申請者數量也在不斷攀升。

Citadel、Elliott Management和Point72 Asset Management等金融機構紛紛採取行動，要麼將總部遷到佛羅里達，要麼將業務擴展到佛羅里達。

Citadel創始人Ken Griffin表示，風城芝加哥的犯罪率高，該公司難以為此地的辦事處招募到合適人選，這是促使其遷移的關鍵因素。2023年，亞馬遜創始人Jeff Bezos在號稱「億萬富翁地堡」

(Billionaire Bunker) 的邁阿密印第安溪島 (Indian Creek) 斥資7,900萬美元買下了一戶七臥室豪宅，同時一並買下了附近價值6,800萬美元的土地。

房地產諮詢公司Weitzman的負責人及董事總經理Peter Bazeli表示：「邁阿密作為企業聚集地的優勢已愈發明顯，加上文化日趨成熟，吸引著來自世界各地的決策者。但如果邁阿密要與紐約之類的城市競爭，單看數據而言，仍有很長一段路要走。這裡的就業情況尚未達到理想狀態，不過發展趨勢良好。」

### 認清現實

萊坊國際豪宅指數 (參閱第32頁) 顯示，邁阿密房價年增長率已從2022年5月37.2%的峰值降至12月的6.5%。Douglas Elliman公司的房產經紀人Hernandez表示，隨著買家開始抵制賣家的高價要求，市場趨於冷靜。「部分賣家仍執迷於抬高價格，但買家可以選擇待在紐約或者比佛利山莊。」他表示，「如今，賣家終於逐漸接受現實，2023年市場上出現了一些真正的大型交易。」

但高昂的房價不是唯一的阻礙。和米蘭等新興財富中心一樣，佛羅里達自新冠疫情爆發以來便呈現快速發展趨勢。不過，這些城市的成功為其資源和基礎設施帶來了壓力，這種壓力可能源自可用土地存量不足，也可能源自教育資源欠缺，富裕家庭如果要從倫敦或紐約之類的城市搬遷至此，當地學校無法滿足他們的期望。

邁阿密格列弗預備學校 (Gulliver Preparatory School) 去年向《富比士》



「南佛羅里達2023年前九個月的外州駕照更換量比去年同期增加了78%」

透露，在過去四年間，該校每年的申請人數都創下新高。派斯特中學 (Pine Crest School) 表示，從2020年3月起該校意向申請人數開始激增，他們將這一趨勢歸因於「公司遠程辦公模式的興起，以及南佛羅里達誘人的生活成本和生活質量。」作為紐約菁英學校的愛文世界學校 (Avenues) 計劃於2025年在邁阿密開設分校。預計學費為每學期5萬美元。

Hernandez表示：「一些人對於是否要搬遷至此猶豫不決，畢竟我們這裡的教育水準無法與紐約相提並論。而當他們真的搬到這裡，要想把孩子送進當地僅有的幾所私立學校，則需要面對非常激烈的競爭。」

Bazeli認為，土地競爭也同樣激烈，尤其是濱海區。這會影響新建住宅專案的可行性。「在邁阿密海灘 (Miami Beach) 的所有沿海地區一直到保羅哈博 (Bal

Harbour)，住宅專案的承建價格都高達每平方英尺5,000美元及以上。」他補充道，「具體取決於建築規模和體量。」

### 升級換代

自2022年12月購入房產以來，Tom Ford一直在進行「升級換代」。據《棕櫚灘日報》 (Palm Beach Daily News) 報導，去年，這位設計師購入了私募股權房地產公司Sterling Organization首席執行官Brian Kosoy的住宅，擴大了自己的住宅面積。Ford如今居住於一處佔地17,424平方英尺 (約為1,619平方公尺) 的五臥室豪宅；該豪宅位於棕櫚灘Via Del Mar 195號，步行兩分鐘即可到達海邊。

Hernandez表示，整個市場的需求也許已經降溫，但對於Ford這樣的億萬富翁來說，他們會繼續爭奪最佳位置，因為許多趨勢都已表明，佛羅里達定會在後疫情時代迎來良好的發展。他總結道：「我認為到2025年末和整個2026年，南佛羅里達從棕櫚灘到椰林 (Coconut Grove) 這一片的房地產市場將會成為北美最貴的房地產市場之一。我對此深信不疑。」

# 紐約和 洛杉磯： 發展品牌 住宅

從東海岸到西海岸，一批全新品牌開發專案正衝擊著人們長期以來對奢華的認識

**從**《新鮮王子妙事多》(The Fresh Prince of Bel Air) 到《MTV名人巢》(MTV Cribs) 再到《日落豪宅》(Selling Sunset)，影視行業長久以來一直將

洛杉磯豪宅視為美國財富的全球象徵。

但對於一小部分及後續更多遷到此地尋找加州夢的富豪而言，這些有時面積超過10萬平方英尺（約為9,290平方公尺）的奢華住宅已不再是唯一選擇。事實上，在紐約和邁阿密等美國主要城市，人們對安全性和便利度的關注日益增加，這使得提供全方位服務的建築和品牌住宅備受青睞。洛杉磯市政府正努力推廣高密度、多用途開發專案，以確保落實更永續的發展模式。

Weitzman公司負責人及董事總經理 Peter Bazeli表示：「洛杉磯一直以豪宅著稱，不過該市之所以潛力巨大，正是因為它還處在高密度、多用途房產專案開發的早期階段。從城市規劃角度來看，如果該市真的開始改變方向，從專注於豪宅為主的住宅存量轉而開發更多其他類型的房產專案，那麼應該會出現許多令人欣喜的趨勢。」

由於借貸成本飆升以及2023年實施了所謂的「豪宅稅」，所以該市的豪宅市場一度陷入低迷，但目前已開始逐漸恢復。豪宅稅指的是，對於售價超過500萬美元的房產，須繳納4%的交易稅；對於售價超過1,000萬美元的房產，稅率為5.5%。雖然政府預計近40%的稅收來自獨戶住宅銷售，但這項稅收政策同樣適用於公寓和商業建築。萊坊國際豪宅指數（參閱第32頁）顯示，2023年，洛杉磯豪宅價格上漲了2.5%。萊坊預計，2024年，隨著抵押貸款利率降低，業主可能會傾向於出售房屋，房源供應會不斷增加，進而導致價格增幅降至1%。

## 安全第一

位於比佛利山莊的多戶安縵品牌住宅 (Aman Branded Residence) 計劃於2026年揭幕，這讓我們能夠大致了解這片市場的競爭態勢。安縵品牌住宅鄰近安縵酒店及俱樂部，坐落於佔地8英畝（約為3.2公頃）的植物園內，為佔地17.5英畝（約為7公頃）的One Beverly Hills開發專案的一部分，距羅迪歐大道 (Rodeo Drive) 不到一英里（約為1.6公里）。

安縵品牌住宅是迅速擴張的全球品牌住宅市場的重要組成部分，此類品牌住宅迎合了尋求產權優勢，同時又希望享受五星級或六星級酒店服務的富裕人士的需求。萊坊研究部數據顯示，目前全球共有186個品牌住宅運營專案，另外還有138個在建專案。北美的運營專案佔比近40%，在建專案佔比為60%。

有經紀人表示，雖然米其林星級主廚烹飪的美食極富吸引力，但目前人們更



「洛杉磯一直以豪宅著稱，不過該市之所以潛力巨大，正是因為它還處在高密度、多用途房產專案開發的早期階段」



「在建專案的開發商所面臨的挑戰在於：如何確保其專案符合當地人對奢華的定義，如何構建品牌與實際空間之間的緊密聯繫，從而證明價格的合理性」

看重的還是安全性。雖然官方統計數據顯示，紐約市和洛杉磯的暴力犯罪率均已降至歷史低點，但人們的看法與現實情況並不總是一致。例如，昆尼皮亞克大學（Quinnipiac University）二月份的一項民意調查顯示，有四分之三的紐約人認為紐約市的犯罪問題「非常嚴重」，這是自1999年研究人員首次提出這個問題以來出現的最高比例。

專家們將公眾對犯罪率感知與實際情況不一致歸咎於社交媒體以及政治領導者對犯罪問題的大肆渲染。而包括海外買家在內的富裕買家都有著廣泛人脈，能夠幫助他們了解問題。

萊坊美國私人房產管理服務業務負責人Hugh Dixon表示：「買家往往會首先提出關於安全性和房產稅的問題，但這兩個問題都不及他們搬到此地、在此經商和享受紐約各種優越條件的渴望重要。」

#### 成長之痛

儘管如此，但似乎有越來越多的富裕買家，尤其是新晉的年輕富豪，希望居住在市中心區域的同時也享受理想的服務和安全保障。

Douglas Elliman洛杉磯辦事處經紀人Cory Weiss表示：「洛杉磯目前在大力發展提供全方位服務的建築。我發現一些之前主要是老年人居住的建築，現在也有許多年輕人為了安全和便利搬了進去。去年我有兩位客戶在這裡購買了二手屋，他們出於安全考慮選擇了提供全方位服務的建築。我發現越來越多的人開始考慮此類建築，而這些人過去通常是不會這樣做的。」

一些專家表示，可以肯定的是，豪華多戶住宅和品牌住宅幾乎不會對豪宅的主

導地位產生什麼影響，無論是在洛杉磯還是其他地方都是如此。相比之下，品牌住宅市場的規模很小，而且在不斷擴大的富豪群體中，總是有很大一部分人偏好市郊獨戶房產所提供的私人空間和隱蔽性。

事實上，品牌住宅市場也經歷了成長之痛。Bazeli的公司每年要為約80個品牌住宅開發專案提供諮詢服務。他表示，溢價對開發商而言極具吸引力，這導致他們推出了許多設計不當的專案，最終收獲慘淡的銷量。在建專案的開發商所面臨的挑戰在於：如何確保其專案符合當地人對奢華的定義，如何構建品牌與實際空間之間的緊密聯繫，從而證明價格的合理性。

他總結道：「隨著這塊市場的不斷發展，買家的要求會越來越高，對市場的理解也會日益深刻，他們會要求開發商明確闡述每一個開發專案提供了哪些與其高定價相符的功能與服務。」

# 住宅

## 最新全球豪宅表現洞察分析和未來趨勢預測

- 32 **PIRI 100**  
馬尼拉位居2023年國際豪宅指數排行榜榜首，豪宅市場全面超越預期
- 34 **尋求價值？**  
100萬美元在全球各大城市和二手屋市場的購買力
- 35 **追蹤政策**  
世界各地選舉將至，做好準備迎接新一年的政策和法規變動
- 36 **未來一年**  
儘管經濟前景可能更加明朗，但對於投資者而言，整個態勢仍是變幻莫測
- 38 **五大主題**  
從人工智慧到身心健康，各大重要主題均影響著豪宅市場的未來
- 39 **值得關注的房產和地區**  
萊坊全球專家預測2024年值得關注的房產和地點

雲端生活——Greenwich專案由Rafael Viñoly操刀設計。該建築的每一層都享有良好的採光和通風，並且採用玻璃外牆和圓角設計，可飽覽曼哈頓市中心全景 ▶





# PIRI 100

面對2023年的利率連續上調，豪宅市場展現出良好的韌性。Kate Everett-Allen為我們帶來萊坊專研的國際豪宅指數，該指數提供全球100座城市、陽光度假地和滑雪勝地的豪宅表現

1	▲ 26.3%	馬尼拉
2	▲ 15.9%	杜拜
3	▲ 15.0%	巴哈馬
=4	▲ 12.3%	阿爾加維
=4	▲ 12.3%	開普敦
=6	▲ 12.0%	雅典
=6	▲ 12.0%	伊維薩島
8	▲ 10.0%	孟買
9	▲ 8.6%	上海
=10	▲ 8.0%	馬斯蒂克島
=10	▲ 8.0%	聖巴特島
12	▲ 7.4%	賽普勒斯
13	▲ 7.2%	馬貝拉
14	▲ 7.0%	馬略卡島
15	▲ 6.7%	溫哥華
16	▲ 6.5%	邁阿密
17	▲ 6.4%	馬德里
=18	▲ 6.2%	科莫湖區
=18	▲ 6.2%	首爾
=20	▲ 6.0%	墨西哥城
=20	▲ 6.0%	瓦勒迪澤爾
=22	▲ 5.6%	波士頓
=22	▲ 5.6%	澤西島
=24	▲ 5.5%	奧克蘭
=24	▲ 5.5%	庫爾舍瓦勒
=24	▲ 5.5%	佛羅倫斯
27	▲ 5.4%	深圳
28	▲ 5.2%	珀斯
=29	▲ 5.0%	開曼群島
=29	▲ 5.0%	霞慕尼
=29	▲ 5.0%	奧蘭治郡
=29	▲ 5.0%	波多
=29	▲ 5.0%	普羅旺斯
=29	▲ 5.0%	聖莫里茲
35	▲ 4.7%	聖保羅

36	▲ 4.5%	羅馬
37	▲ 4.2%	德里
=38	▲ 4.1%	黃金海岸
=38	▲ 4.1%	斯德哥爾摩
=40	▲ 4.0%	夏威夷
=40	▲ 4.0%	奧斯陸
42	▲ 3.5%	米蘭
43	▲ 3.4%	休士頓
44	▲ 3.3%	北京
=45	▲ 3.0%	巴貝多
=45	▲ 3.0%	英屬維京群島
47	▲ 2.9%	新加坡
48	▲ 2.8%	利雅德
=49	▲ 2.7%	巴塞羅納
=49	▲ 2.7%	雪梨
51	▲ 2.6%	台北
=52	▲ 2.5%	洛杉磯
=52	▲ 2.5%	默熱沃
=52	▲ 2.5%	美麗貝爾
=52	▲ 2.5%	奈洛比
=52	▲ 2.5%	巴黎
=52	▲ 2.5%	威尼斯
58	▲ 2.3%	布里斯本
59	▲ 2.2%	邦加羅爾
60	▲ 2.2%	里斯本
61	▲ 2.0%	盧卡
62	▲ 1.6%	廣州
=63	▲ 1.4%	墨爾本
=63	▲ 1.4%	里約熱內盧
65	▲ 1.3%	奧爾比亞
66	▲ 1.2%	布魯塞爾
=67	▲ 1.1%	亞斯本
=67	▲ 1.1%	普吉島
=67	▲ 1.1%	聖特羅佩
=67	▲ 1.1%	惠靈頓

71	▲ 1.0%	格施塔德
72	▲ 0.8%	洛桑
=73	▲ 0.6%	布加勒斯特
=73	▲ 0.6%	都柏林
=73	▲ 0.6%	雅加達
=73	▲ 0.6%	摩納哥
77	▲ 0.5%	舊金山
78	▲ 0.2%	吉隆坡
=79	■ 0.0%	薩丁尼亞
=79	■ 0.0%	維也納
81	▼ -0.2%	馬拉喀什
82	▼ -0.5%	東京
=83	▼ -1.0%	柏林
=83	▼ -1.0%	多倫多
85	▼ -1.3%	日內瓦
85	▼ -1.3%	吉隆
87	▼ -1.8%	曼谷
88	▼ -2.0%	紐約
=89	▼ -2.1%	中國香港特別行政區
=89	▼ -2.1%	倫敦
91	▼ -2.4%	蘇黎世
92	▼ -2.7%	漢普頓
93	▼ -3.2%	愛丁堡
=94	▼ -3.9%	布宜諾斯艾利斯
=94	▼ -3.9%	法蘭克福
96	▼ -5.0%	聖讓卡普費拉
97	▼ -5.3%	布拉格
98	▼ -5.6%	阿姆斯特丹
99	▼ -7.0%	坎城
100	▼ -8.4%	牛津

資料來源：除以下地區外，其他地區的數據均來自萊坊全球網路：波士頓、邁阿密和舊金山（S&P CoreLogic Case-Shiller）；法蘭克福（Ziegert Research & ImmobilienScout 24）；澤西島（澤西州）；墨西哥（聯邦住宅貸款抵押公司）；奧斯陸（Advokat Ek, Oslo）；聖保羅和里約熱內盧（經濟研究基金會）；斯德哥爾摩（Svensk MäklarstatistikAB）；多倫多（多倫多房地產委員會）；溫哥華（溫哥華房地產委員會）；東京（Ken Corporation）

註：價格變化均按照當地貨幣來計算，截止日期為2022年12月31日至2023年12月31日，另有說明的情況除外。阿姆斯特丹、巴塞羅那、布魯塞爾、布宜諾斯艾利斯、賽普勒斯、杜拜、愛丁堡、日內瓦、吉隆、澤西島、馬拉喀什、墨西哥城、利雅德、漢普頓和蘇黎世的數據截至2023年第三季度。波士頓、邁阿密和舊金山的數據截至2023年10月。亞斯本和溫哥華的數據截至2023年11月。東京-取值對象為價格超過1億日元的房產

## 研究結果

2023年的國際豪宅指數 (PIRI 100) 意外上漲。在萊坊追蹤的100個市場中，有80個市場的豪宅價格與上一年持平或呈正增長。

而經濟學家在2023年初預測的結果要比這糟糕得多。他們認為，股市將經歷更多陣痛，通膨將逐漸失控，而隨著部分市場借貸成本達到15年來的新高，疫情推動下的房地產繁榮局面將以淚水告終。真被他們說中了嗎？並沒有。

「軟著陸」這一口號不僅適用於貨幣政策，也適用於豪宅市場，萊坊國際豪宅指數顯示，2023年豪宅整體指數穩健增長了3.1%。其中，馬尼拉以26%的漲幅領先，而去年的領先城市杜拜漲幅為16%，僅下滑一位。亞太地區的漲幅為3.8%，超過漲幅為3.6%的美洲，成為全球表現最強勁的地區，而歐洲、中東和非洲地區則以2.6%的漲幅排在末尾。

正如去年預測的那樣，陽光度假地表現依舊出色，平均增幅為4.7%；滑雪勝地緊隨其後，增幅為3.3%；而城市增幅則為2.7%。

### 年度回顧

隨著市場逐漸適應上升的債務成本，銷量遭受了比價格更大的衝擊。倫敦、紐約、杜拜、新加坡、香港和雪梨的豪宅銷量平均較去年同期下降37%。

一些市場因利率快速上調房價大幅下跌後出現回調，如奧克蘭和首爾；而另一些市場則因供應短缺而排名上升，如雪梨和新加坡。也有一些市場受政策和稅收變化的影響，如香港政策放寬，洛杉磯政策收緊；還有一些市場得益於大量財富的流入，如杜拜和邁阿密。

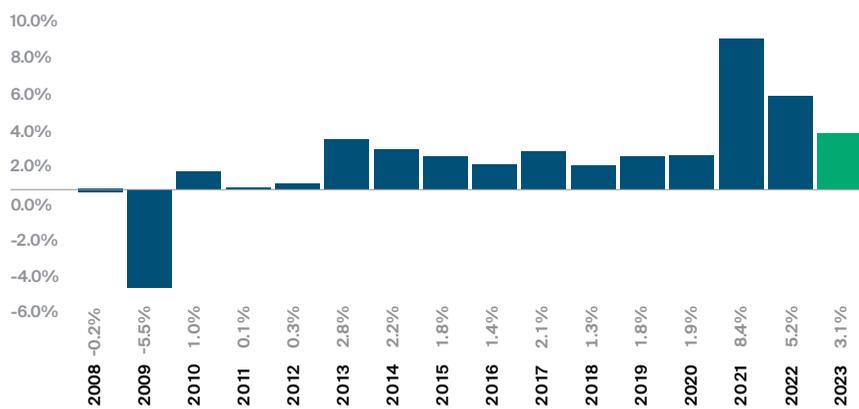
2023年，紐約和倫敦的房價均下跌2%左右，相比兩市近期市場峰值，分別下跌8%和17%，為潛在買家提供了強有力的入手機會。事實證明，伊比利亞是熱門之地，在前20名中佔據了5個席位，其中，阿爾加維和伊維薩島以12%的漲幅領跑其他城市。

### 重要發現

1. 2023年，豪宅價格平均上漲3.1%。
2. 利率上升影響最大的是銷量，而非價格。
3. 馬尼拉居於榜首，杜拜位列第二。
4. 亞太地區全球表現最佳。
5. 倫敦和紐約仍然緊密相關。

## 2023年數字對比

PIRI 100整體市場年度平均變化百分比



### 年度變化 (按地區劃分)

美洲 ▲ 3.6%

前5名  
巴哈馬  
馬斯蒂克島  
聖巴特島  
溫哥華  
邁阿密

歐洲、中東和非洲 ▲ 2.6%

前5名  
阿爾加維  
開普敦  
雅典  
伊維薩島  
賽普勒斯

亞太 ▲ 3.8%

前5名  
馬尼拉  
孟買  
上海  
首爾  
奧克蘭

### 年度變化 (按經濟體劃分)

發達經濟體 ▲ 2.9% | 新興經濟體 ▲ 3.2%

## 預測結果評析

為了完整揭露資訊，我們回顧了萊坊2023年的預測結果，將我們對25座城市的預測與2023年PIRI 100顯示的這些城市的實際結果進行對比。

### 精準預測

在我們追蹤的這25座城市中，有18座城市的實際結果表明，萊坊研究團隊的預測結果非常準確，誤差僅在2%以內。在2023年動蕩的經濟和地緣政治環境下，這一結果還算不錯。

### 有待改進

首爾、溫哥華、雪梨和馬德里的結果與我們的預測相反，表現超出我們的預期。這些地方的國內買家發揮了主導作用，並且大多時候存貨短缺，進一步推高了當地房價。

下述三座城市的增幅低於我們的預期：都柏林、愛丁堡和洛杉磯。抵押貸款成本增加導致銷量下降，此外，洛杉磯豪宅稅對買家情緒的影響也超出了我們的預期。

# 尋求價值？

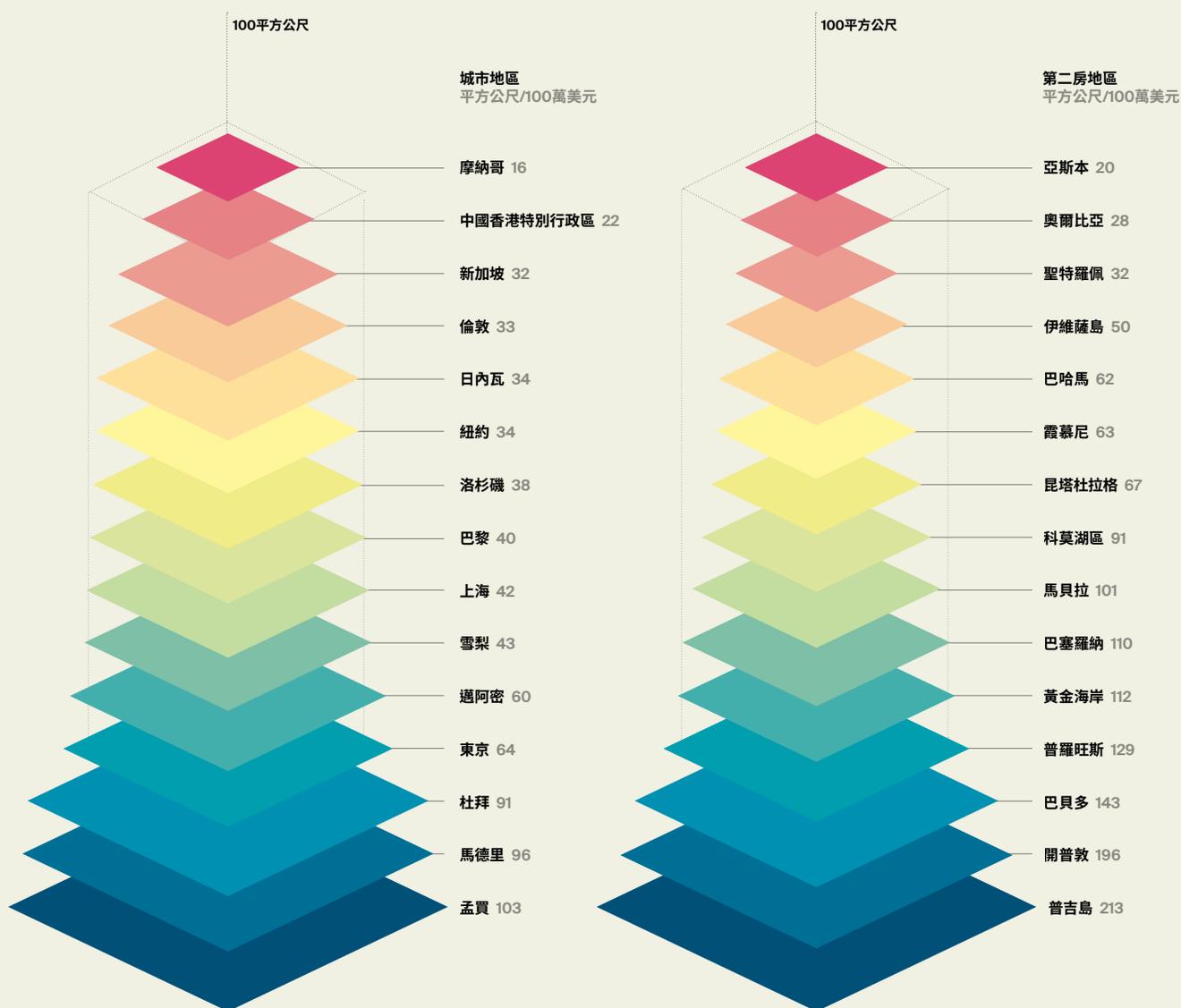
作為一份年度指南，萊坊PIRI定價圖顯示了您所擁有的資金在不同豪宅市場中的購買力

各豪宅市場豪宅價格差異之大，往往會令買家驚詫不已。杜拜的豪宅價格較疫情初期增長了134%，但仍明顯低於更成熟的市場。在杜拜，100萬美元可購買91平方公尺的空間，是香港的四倍。

正如萊坊重點研究鄉村、海濱和高山地區市場的新圖表所示，二手屋的情況也大同小異。例如，在巴貝多，100萬美元可購買143平方公尺的豪宅空間，是聖特羅佩的四倍多。

資料來源：萊坊研究部、美國Douglas Elliman、日本Ken Corporation  
註：按照截至2023年12月29日的匯率計算

## 100萬美元可以在特定市場購買多少面積的豪宅



# 追蹤政策

做好準備，迎接政策法規變動的一年。2024年，有近70個國家或地區將舉行選舉活動，這將極大地影響財富流動和豪宅市場。以下是萊坊對近期變化的總結

## 加拿大

為期兩年的外國買家禁購令原定於2025年1月1日結束，現已延長至2027年。該禁令不適用於永久居民和部分臨時工，也不適用於部分鄉村和「休閒性」物業。

## 紐約

2023年9月，短租禁令正式生效。但仍允許提供部分房屋30天以內的出租服務，前提是該房產已在市政辦公室登記，並且房東在租期內應始終在場。

## 英國

如果工黨在英國大選中獲勝，就可能終止非定居居民計劃，提高海外買家的印花稅，並可能推動改革遺產稅。

## 法國

從2025年起，能效評級為「G」的房產將不能再用於租賃。從2022年8月起，能效評級「F」和「G」的房產不得上調租金。這些規定不適用於配備家具的度假出租房。

## 中國香港特別行政區

2024年2月28日，非永久居民支付的印花稅與居民買家相同，最高可達4.25%。賣家可以隨時處置其資產，而無需額外支付10%的印花稅。

## 葡萄牙

為非居民提供較低稅率的非常住稅務居民計劃（Non-Habitual Residency initiative）原定於2023年結束，但已針對能夠證明其移居計劃早於2023年12月的申請者延期。

## 阿聯酋

阿聯酋重新推出為期三個月（90天）的訪問簽證，只需支付額外費用即可在該國境內延長簽證有效期。

## 中國大陸

一線城市推出住宅新政，其中包括：降低首次購房和二手房買家的首付比例，以及將最長房貸期限延長至30年。

## 澳大利亞

外國人購買現房，各項費用將增加兩倍，並且對外國人空置房屋徵收的稅費將增加一倍。此外，該國1月取消了「黃金簽證」計劃。

## 紐西蘭

業主又重新可以從租金收入中扣除抵押貸款利息，以減免稅款；投資者如今持有房產2年而非10年即可免繳資本利得稅。

# 未來一年

雖然市場已經回暖，但地緣政治的不確定性注定讓投資者的前路依舊崎嶇不平

如今的市場環境比一年前好了許多。通貨膨脹似乎很大程度上得到了控制，現在的問題在於：何時降息？勞動力市場穩固，幾乎沒有迫不得已出售的資產，受限的住宅建設為房價變化提供了緩衝，一些發達經濟體在疫情期間積累的儲蓄也尚未耗盡。

但地緣政治格局卻岌岌可危。用英國外交大臣的話來說，目前的局面「絕對是紅燈閃爍」。由於衝突升級，能源價格很可能會飆升。此外，相比2023年，GDP增長可能會放緩。

再加上2024年是史上規模最大的選舉年，中國經濟增長的步伐較為審慎，貿易碎片化加劇，人們對氣候變化引發的自然災害存在擔憂，種種因素促使投資者需

要付出極大的努力，才能高效地做出明智決策。

## 熱門地區和小眾地區

奧克蘭在萊坊豪宅價格預測中位列榜首，而雪梨則是2024年萊坊租金預測中的領跑者。根據當前預測，萊坊追蹤的25座城市的豪宅價格平均漲幅將從2023年的1.7%攀升至2.5%，其中孟買、杜拜、馬德里、雪梨和奧克蘭位列前五。豪宅租金從疫情後的高點逐漸回落，但由於主要城市房源存量不足，大多數發達經濟體的租金年增長率仍將保持正數。

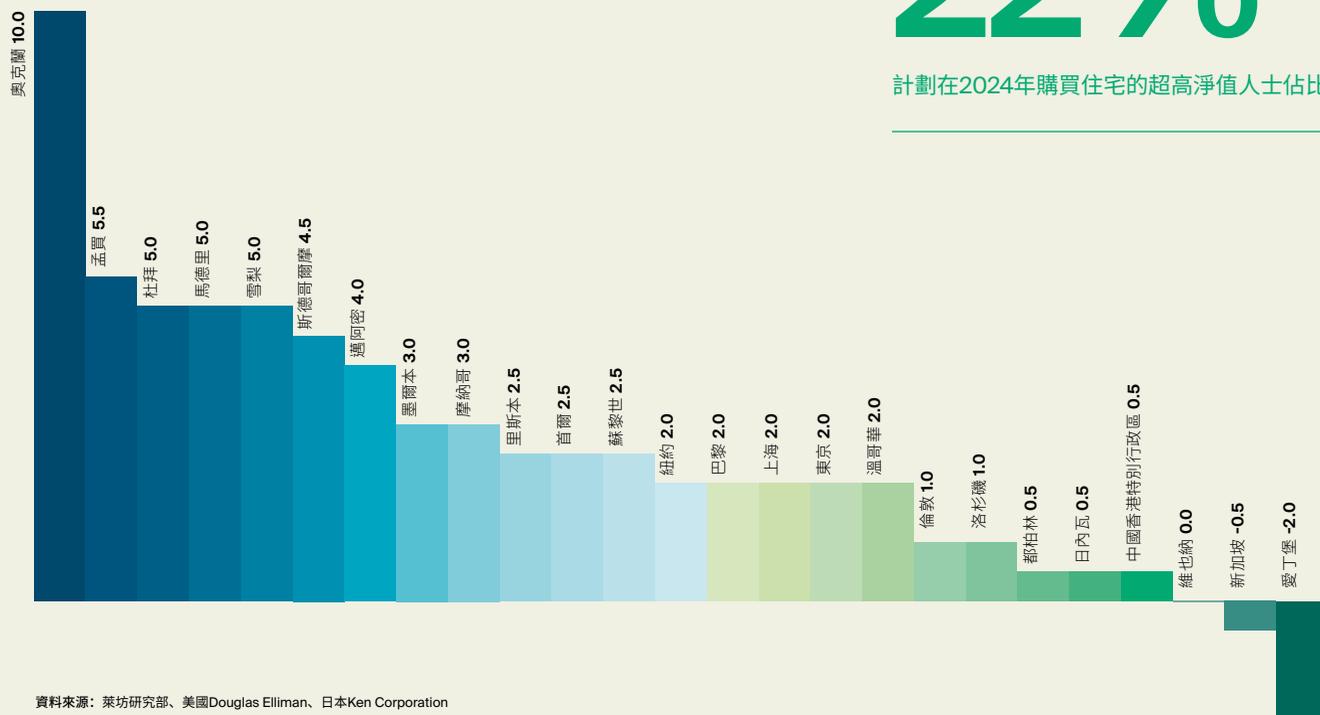
加拿大和紐西蘭針對外國買家的限制將促使需求轉向租賃市場，而高昂的抵押貸款成本、業主稅收和繁瑣的手續將抑制房源供應。

## 2024年展望

1. 政治將取代經濟，成為2024年房地產市場下行的主要風險。
2. 奧克蘭在萊坊豪宅價格預測中位列榜首，雪梨則是租金預測中的領跑者。
3. 房源存量將成為決定房價和租金的關鍵因素，而降息、稅收和各種手續也將產生一定影響。

## 豪宅價格預測

2024年年度百分比變化



# 22%

計劃在2024年購買住宅的超高淨值人士佔比

資料來源：萊坊研究部、美國Douglas Elliman、日本Ken Corporation



### 三大風險

萊坊全球研究團隊分享了他們對豪宅市場面臨的主要風險和機會的看法

- 1 選舉活動導致政策變動/稅率提高
- 2 氣候風險
- 3 豪宅供給不足

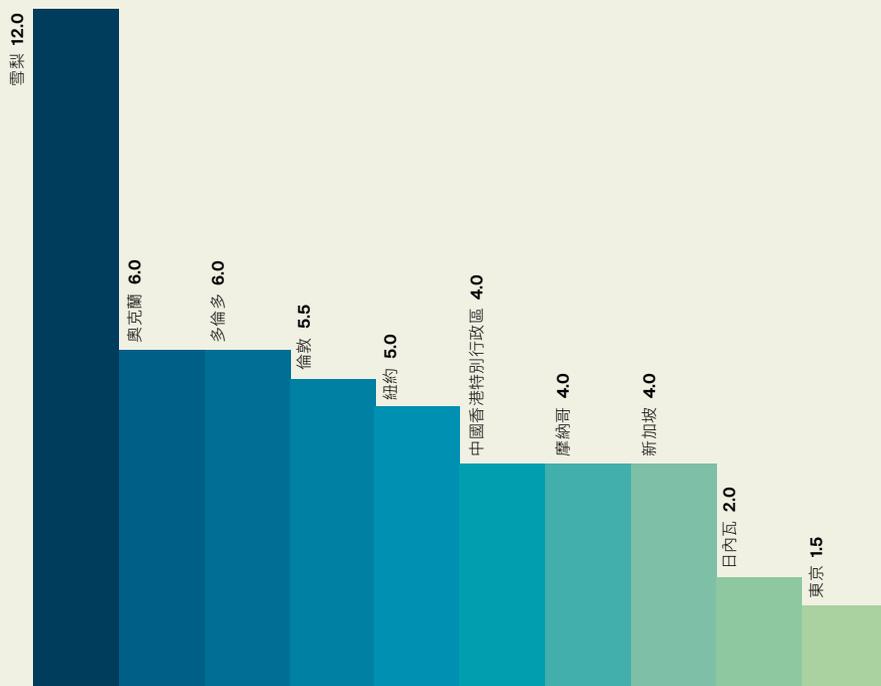
### 三大機會

- 1 稅收和房地產監管放寬
- 2 房產可以用於分散風險，這賦予了房產一定的吸引力
- 3 避險資本外流

資料來源：萊坊研究部

## 豪宅租金預測

2024年年度百分比變化



資料來源：萊坊研究部、美國Douglas Elliman、日本Ken Corporation



態度調查

如果計劃購買新成屋住宅，您最有可能選擇哪個地點？

%

- 1. 英國 17.7%
- 2. 美國 9.8%
- 3. 法國 7.2%
- 4. 澳大利亞 5.6%
- 5. 阿聯酋 5.4%
- 6. 瑞士 5.4%
- 7. 西班牙 4.5%
- 8. 義大利 4.0%
- 9. 葡萄牙 3.8%
- 10. 印度 3.5%

其他：33%

資料來源：態度調查

# 五大主題

Kate Everett-Allen指出了將影響未來幾年豪宅市場的關鍵主題



## 政策

萊坊研究團隊認為，不斷變化的政策可決定市場形勢，這是超高淨值人士今年面臨的最大風險，也是最佳機會。從規劃政策到稅收，從度假租賃和外國買家限制到新型簽證和提高透明度的要求，當前全球形勢不斷變化，影響著財富流動，並最終會影響市場表現。

隨著公共債務增加，發達經濟體中住宅負擔能力下降，政策制定者決定對財富和房產展開更嚴格的審查，這讓超高淨值人士在進行戰略考量時需要考慮更多因素。



## 人工智慧

圍繞房地產領域人工智慧（AI）的熱議現已超越基礎的聊天機器人，似乎將進入結構變革的轉型時代。目前，人們關注的焦點是提高知識中心型角色的效率。例如，簡化抵押貸款評估流程，確定開發用地。

但就豪宅市場而言，由於對個性化體驗的需求增加，AI有望提供先進高效的訂製服務，針對客戶行為、首選位置、偏好的建築商和開發商以及生活方式提供相關建議。



## 貨幣

美元巔峰是否已過？美元作為世界儲備貨幣，在2022年末創下二十年來兌其他主要貨幣的新高，此後一路走低，削弱了近年來買家在購買海外房產時因使用美元和與美元掛勾的貨幣而享有的部分貨幣優勢。

目前的共識是，由於暫時缺乏可行的全球替代貨幣，美元仍將被高估，但可能會走弱。高水準的政府債務，以及隨著各地央行開始轉向而出現的利率差可能會給那些考慮在美國或在貨幣與美元掛勾的經濟體中佔有一席之地的投資者帶來一線曙光，這類經濟體包括杜拜、中國香港特別行政區、巴貝多和巴哈馬等。



## 氣候

不斷上升的海平面以及熱浪、乾旱、野火等極端天氣事件促使一些超高淨值人士開始仔細考量他們的購房地點。儘管環境日益脆弱，但豪宅市場在大規模採用永續生活方式和整合綠色科技方面進展緩慢。

然而，發達經濟體即將出台的各项能源合規性法規有望促進變革。面對評級不佳的房產，業主若不進行大幅改造，將面臨禁租或房租限價的處罰，這將導致租賃房屋存量下降、銷售房屋存量上升，除非機構投資者從收購舊房中發現商機。



## 健康養生

健康養生這門生意正在逐漸壯大。在新冠疫情的推動下，該行業目前估值達到了5.65兆美元。這一趨勢引起了豪宅開發商的關注。舉例來說，邁阿密全新豪宅專案「The Well」不僅配備了健身及養生中心，而且還有為住戶服務的整體健康專家團隊。

此外，如今知名滑雪勝地普遍設有瑜伽和冥想靜修中心，而加勒比海、北歐和亞洲的偏遠度假地也越來越受歡迎。

各大開發商都競相提供富有吸引力的便利設施，以滿足富豪們的身心需求。

# 值得關注的房產和地區



訪問 [knightfrank.com/wealthreport](https://knightfrank.com/wealthreport) 可查看12個市場的英文版完整資訊

我們請來自全球各地的萊坊專家們選出了他們認為，有望在2024年吸引富裕買家的房產類型及地點

## 佛羅倫斯高端公寓



越來越多的全球富豪希望搬遷至此，以享受義大利統一稅政策的福利，這帶動了這片市場豪宅需求的上漲。由於優質房源存量不足，我們建議開發商和投資者將目標鎖定在北部韋斯普奇堤岸（Lungarno Vespucci）或西部聖弗雷迪亞諾等阿諾河（River Arno）沿岸地區。

BILL THOMSON, 萊坊義大利區負責人

## 巴黎第七區和第八區的經典公寓



2024年，對於巴黎而言，具有建築美感、配備訂製家具、風格經典且可觀賞塞納河或艾菲爾鐵塔景致的住宅將備受追捧。隨著巴黎成為2024年奧運會主辦城市，中國和美國客戶將成為拉動此類需求的主要力量。

ALISON ASHBY, JUNOT FINE PROPERTIES 董事

## 斯德哥爾摩厄斯特馬爾姆臨水公寓



別具一格的厄斯特馬爾姆區（Östermalm district）在大多數生活質量排行榜中都是處於領跑地位的佼佼者，而該區房價自2022年2月到達峰值後已經下跌11%。隨著即將到來的降息以及瑞典克朗相對疲軟的事實，外海買家有望享受更多折扣。與此同時，瑞典不徵收財富稅和遺產稅的政策，進一步增強了該地區的吸引力。

JASON MANSFIELD, 萊坊國際

## 紐約市綜合素質出色的住宅



在一座走在奢華生活前沿的城市中，全球買家致力於追求這裡所能提供的一切。只有能滿足他們嚴苛標準的專案才會脫穎而出，但位置不是唯一標準。除位置外，他們還有長長的標準清單，例如：明星建築師設計住宅；全球知名品牌；完善的配套設施；名廚餐廳；以及永續發展承諾，一切齊全的即住型住宅。

HUGH DIXON, 萊坊私人房產管理服務團隊

## 杜拜內陸社區



隨著杜拜全長65公里的海岸線基本建成，加上全球超高淨值人士對鄰近綠地空間的私密住宅關注度提升，這為內陸社區的建設發展鋪平了道路。巴拉瑞社區（Al Barari）、Tilal Al Ghaf、朱美拉群島（Jumeirah Islands）和朱美拉高爾夫莊園（Jumeirah Golf Estates）等地已經成為萊坊的重點關注對象，有望升級成為優質地段。

FAISAL DURRANI, 中東和北非地區研究部主管

## 澳大利亞塔斯馬尼亞的原野度假勝地



過去十年，霍巴特德文特河（Derwent River）沿岸的豪宅價格上漲了142%，但該市仍有投資價值，一些知名住宅的起售價為120萬澳元。對於那些希望更好地平衡工作與生活、遠離氣候風險的買家而言，永續的現代住宅極具吸引力。

MICHELLE CIESIELSKI, 澳大利亞住宅研究部主管

# 投資

了解全球投資和房地產市場的多重驅動力及趨勢

- 42 **摸索復甦之路**  
隨著商業房地產回暖，私人投資者仍牢牢佔據主導地位
- 46 **內幕消息**  
該把資金投向何處？萊坊專家為您解答
- 50 **ESG是否大勢已去？**  
隨著人們越來越關注富裕人士的碳足跡，是時候重提ESG問題了
- 53 **令房地產行業煥然一新**  
萊坊的五個「RE」為打造更永續的房地產行業提供了框架
- 56 **您是否已為人工智慧做好準備？**  
對於見多識廣的投資者而言，新技術為財富創造提供了強有力的機會
- 58 **綠色土地**  
投資農地是否有助於解決包括氣候變化在內的一系列全球棘手問題？
- 62 **換檔變速**  
萊坊的研究指數顯示，奢侈品資產類別投資市場出現波動

**Crowning glory**——這枚屬於說唱傳奇人物圖帕克·夏庫爾 (Tupac Shakur) 的黃金和鑽石冠冕戒指，在2023年7月蘇富比嘻哈拍賣會中以100萬美元的價格售出，比估價高出兩倍。圖片由蘇富比提供 ▶



# 摸索復甦之路

Antonia Haralambous認為，在全球經濟和地緣政治局勢緊張的情況下，2023年商業房地產投資交易環境相對疲軟，但投資者們正在為市場復甦做好準備

2023年，受上漲的利率和債務成本的影響，投資者減少投資，致使全球商業房地產（CRE）投資下降了46%，降至6,980億美元。而投資縮減的主要原因是美國投資者投資緊縮。2023年，美國對外投資較去年同期下降52%，這是因為投資者試圖調節國內債務高企的問題，並試圖引導人們認為美國的商業房地產態勢可反映全球房地產趨勢。

雖然全球投資相對疲軟，但私人投資者依舊連續三年成為全球商業房地產領域最活躍的買家群體。2023年，私人資本全球投資總額達3,380億美元，佔總投資的49%，略高於2022年的48%，為有紀錄以來最高佔比。

雖然2023年的私人投資總額比2022年減少了近一半，但其縮減幅度比機構投資和公共投資要小，機構和公共投資均減少了53%。此外，高淨值人士在全球商業房地產方面的投資下降19%，是有紀錄以來較去年同期降幅最小的。

2023年，包括高淨值人士在內的私人買家是最為活躍的投資者，這似乎並不令人意外。私人資本對債務的依賴通常比其

他投資者要小，因此在高利率環境下，該群體在交易方面相對較有優勢。

## 熱門領域

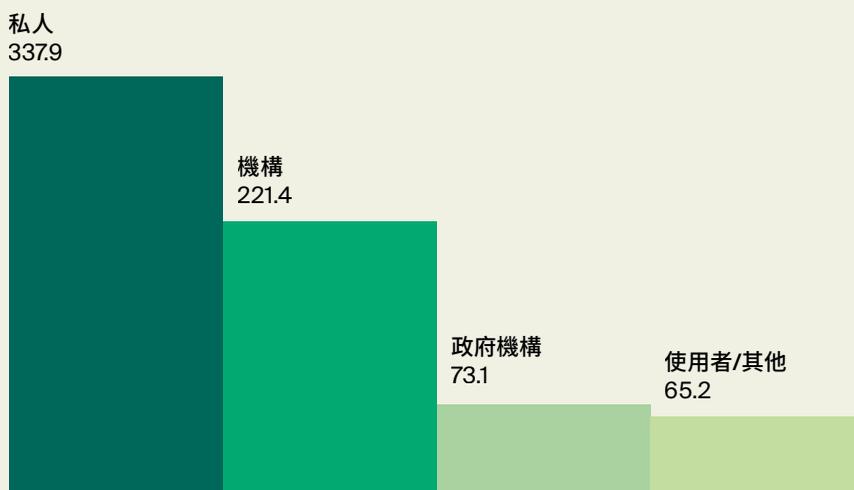
就商業房地產投資而言，工業和物流首次成為獲得最多投資的領域，佔全球投資總額的四分之一，達到1,740億美元。2023年，工業和物流、零售、酒店以及銀髮住宅在全球投資總額中的佔比均有所增加，而辦公室市場所佔的份額則從2022年的25%下降到22%，住宅市場從30%縮減

到24%。各個領域2023年獲得的投資總額都有所下降，其中，銀髮安養市場的降幅最小（-28%）。

不過，私人買家在2023年的投資情況卻略有不同。私人資本最青睞住宅市場，其次是工業和物流領域以及辦公室。對高淨值人士而言，在2022年落後於住宅市場的辦公室市場重新成為他們的首選投資領域。其中的原因可能是高淨值人士利用了競爭減弱的機會，在運營模式耗時較少的領域尋求有利資產。

## 投資者群體.....

2023年全球商業房地產投資總額（單位：十億美元）



較2022年的變化 (%)

▼-48%      ▼-53%      ▼-53%      ▼-2%

較十年長期平均水準的變化 (%)

▼-24%      ▼-52%      ▼-63%      ▲18%

資料來源：RCA、萊坊研究部

### 名詞解釋

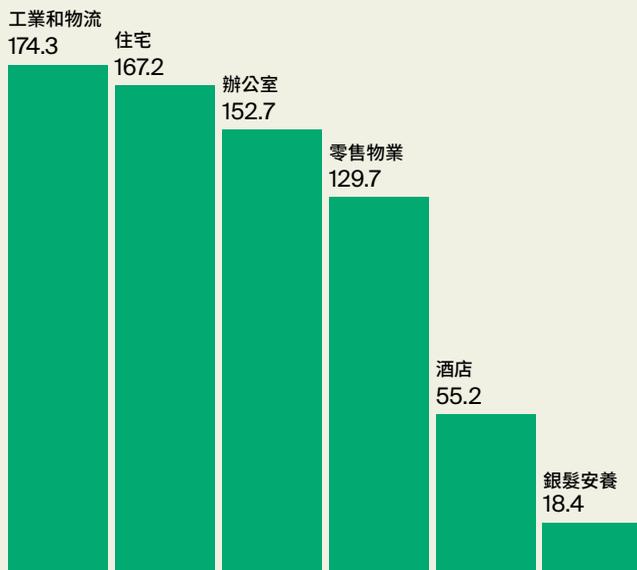
**私人**：私人控制的公司，其業務主要是商業房地產經營、開發或投資。

**高淨值 (HNW)**：直接投資商業房地產的私人家庭財富。

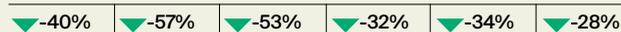
## 投資領域.....

2023年按領域劃分的商業房地產投資（單位：十億美元）

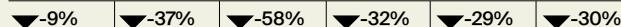
### 所有投資者



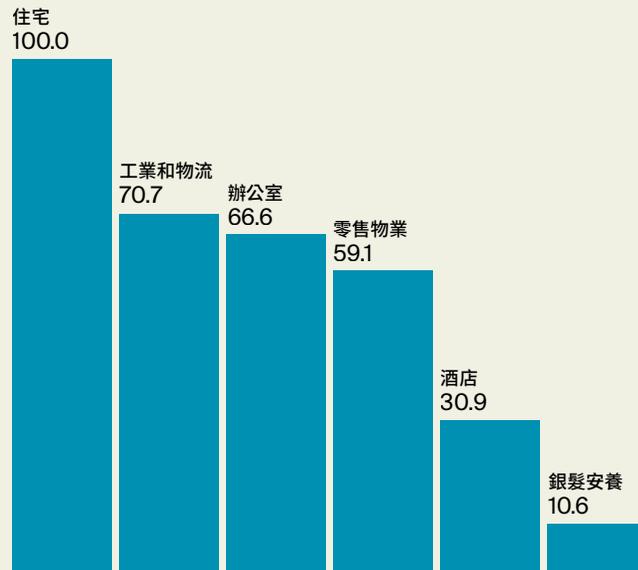
較2022年的變化 (%)



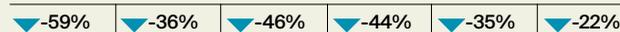
較十年長期平均水準的變化 (%)



### 私人投資者



較2022年的變化 (%)



較十年長期平均水準的變化 (%)



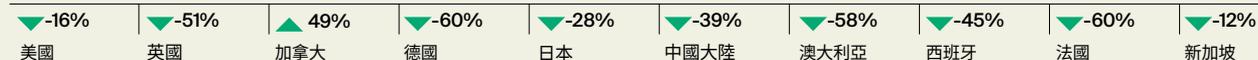
## 資本流向.....

跨境商業房地產投資的主要流向（單位：十億美元）

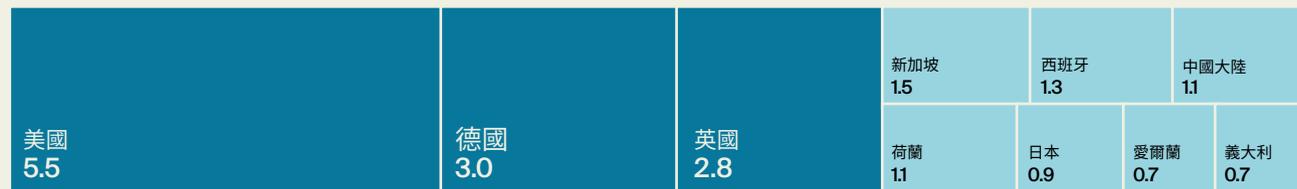
### 所有投資者



較2022年的變化 (%)



### 私人投資者



較2022年的變化 (%)

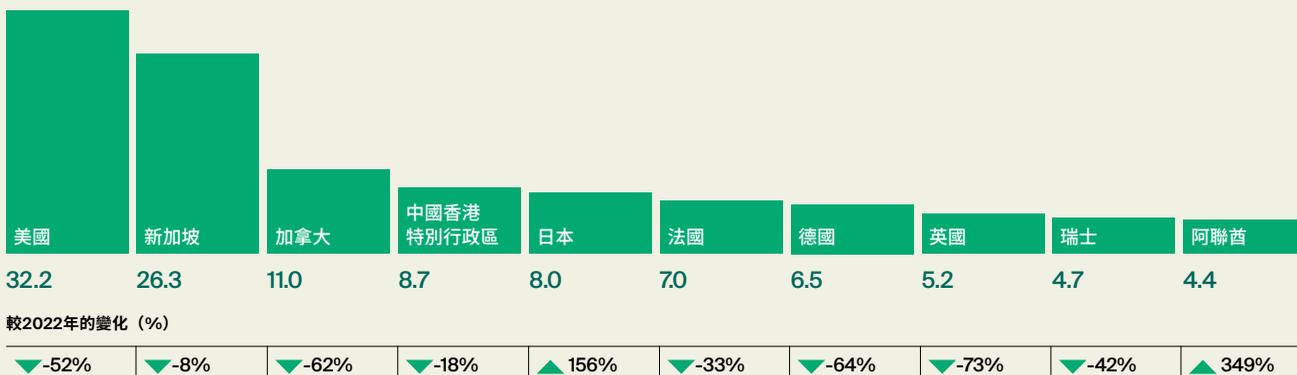


資料來源：RCA、萊坊研究部

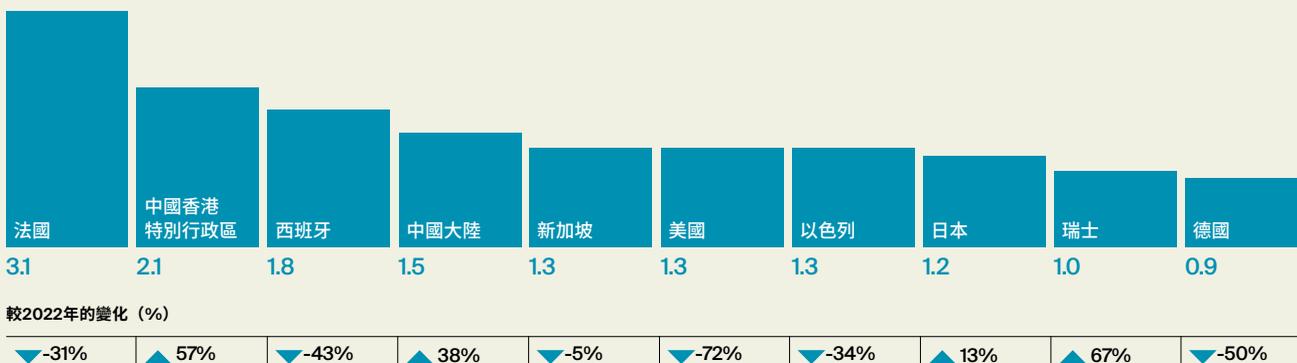
## 資本來源.....

跨境商業房地產投資的主要來源（單位：十億美元）

所有投資者



私人投資者



資料來源：RCA、萊坊研究部

「四年來，首次有一個新領域成為投資者的首選。住宅市場躍升成為2024年最熱門的領域，14%的態度調查受訪者表示他們計劃瞄準這一資產類別」

### 誰是活躍的投資者？

2023年，在跨境全球商業房地產投資總額中，美國、加拿大和新加坡的投資者所貢獻的投資額還不到一半。另一方面，在全球十大跨境資本來源中，只有來自阿聯酋（+349%）和日本（+156%）的投資者在2023年增加了投資。就日本的投資而言，2023年日本跨境投資創下歷史新高，達到80億美元。國內債務成本大幅降低、交易

速度放緩和全球競爭形勢減弱為該國買家創造了機會。事實上，日本投資者是2023年第五大跨境資本來源，這也是他們首次進入前十榜單。

法國投資者是2023年最大的私人跨境資本來源，投資額高達31億美元。2024年，法國私人資本主要瞄準歐洲資產，尤其是德國、西班牙、義大利和英國的資產。在2023年前十大私人跨境資本來源中，美國從2022年的第一位下滑到第六位，投資額較去年同期下降72%，降至13億美元。與此同時，2023年，西班牙的高淨值人士跨境投資位列第一，這些投資主要流向美國、愛爾蘭、荷蘭和英國的商業房地產。

倫敦是2023年收獲跨境投資最多的城市，收獲的投資額達76億美元。然而，自

2016年以來，紐約一直都力壓倫敦，成為海外私人資本投資的首選。2023年，高淨值人士似乎轉換了目標，開始將新加坡、柏林和都柏林作為投資重點。

### 展望未來

預計到2024年下半年，全球利率仍將保持高點，因此我們認為，屆時私人資本仍將保持活躍。事實上，在之前的非常時期，私人資本基本上都重新回流到了商業房地產領域。全球金融危機後，私人買家在全球商業房地產投資中的佔比從30%增加到了38%；而且在2021年，即新冠疫情爆發的第一年，其佔比從疫情前的39%增加到了45%。預計今年將繼續保持這種增長態勢：萊坊態度調查顯示，19%的受訪者計劃在2024年直接投資商業房地產，其中來自中東（23%）和亞洲（21%）的

投資者最為活躍。

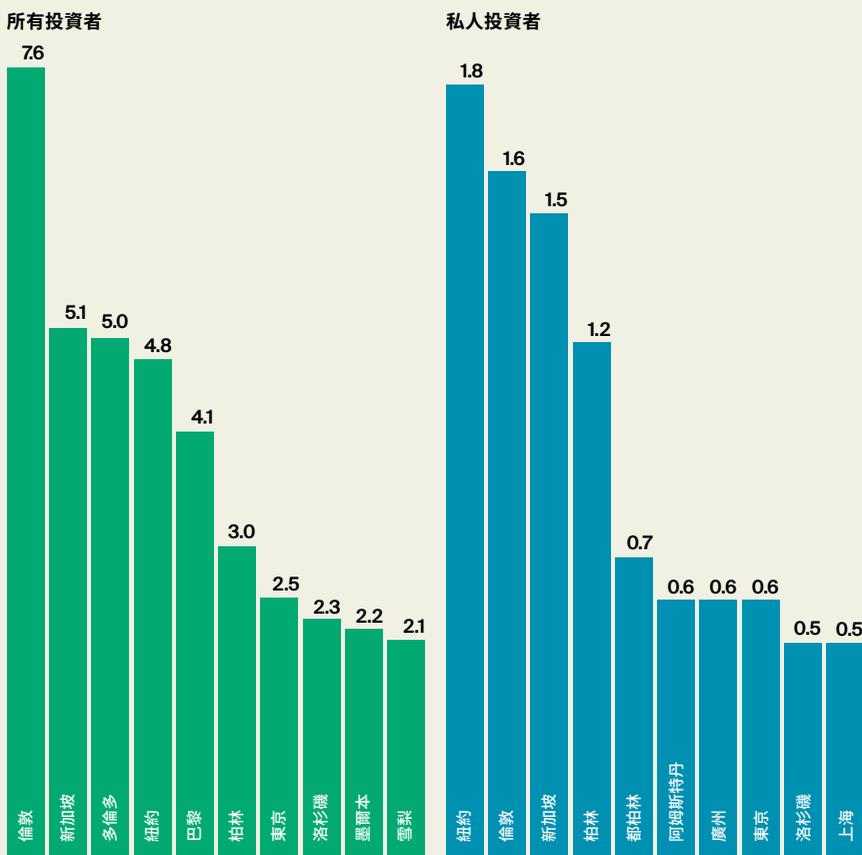
### 投資者的目標領域

四年來，首次有一個新領域成為投資者的首選。住宅領域躍升成為2024年最熱門的領域，14%的態度調查受訪者表示他們計劃瞄準這一資產類別。歐洲、中東、北美和亞洲地區的投資意願最強。醫療保健領域緊隨其後，13%的受訪者表現出了對該資產類別的投資意向。

不過，受庫存、市場規模和競爭等各種因素的影響，意向不一定能與交易劃等號。過去十年，辦公室、零售物業和酒店等傳統領域最受高淨值人士青睞。就醫療保健和學生公寓等相對專業的領域而言，由於這些領域有著良好的租金增長前景和反週期性，往往也是投資者會優先考慮的投資領域。但在實際操作中，由於這些資產需要專業的管理和經營知識，並且監管嚴格，會面臨許多合規方面的問題，因此一些投資者可能會遲疑不決。

### 熱門城市

2023年跨境商業房地產投資主要流向的中心城市（單位：十億美元）

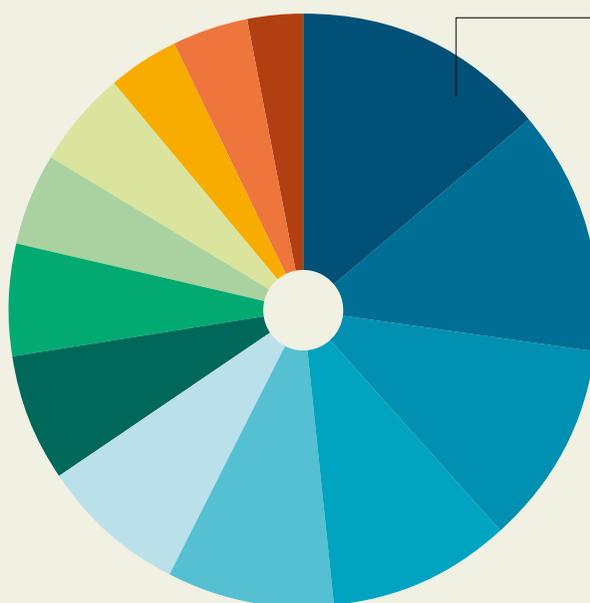


資料來源：RCA、萊坊研究部

### 熱門領域

如果客戶計劃在2024年投資商業房地產，他們會瞄準哪些領域？  
(按領域劃分各類回覆佔比)

住宅領域	14%
醫療保健	13%
教育	11%
土地開發	10%
數據中心	9%
工業和物流	8%
酒店和休閒	7%
農地	6%
生命科學	5%
辦公室	5%
林業	4%
房地產債務	4%
零售物業	3%



資料來源：《財富報告》態度調查

# 內幕消息

## 萊坊專家2024年投資動向， 《財富報告》為您解析

### JAMES FARRELL

農業地產顧問部主管

如今，通過做好事來創佳績的機會是如此顯而易見。

關於氣候變化、棲息地破壞和極端天氣事件的新聞報導幾乎每天都在提醒我們，周遭世界在發生著怎樣的變化。普華永道和世界經濟論壇2023年的一項研究表明，約55%的全球GDP（約為58兆美元）都中度或高度依賴大自然。

有鑑於此，投資大自然、生態系統及其所支撐的經濟發展是任何人在2024年都可以做出的理想投資選擇。

### ED MANSEL LEWIS

葡萄酒莊園部主管

八年間，英格蘭東南部適合種植葡萄的素地價格從每英畝11,000英鎊上漲到每英畝20,000英鎊。這與法國香檳（Champagne）產區的地價仍有一定差距，那裡的地價通常可達到每英畝400,000歐元以上。也許正因為如此，泰亭哲酒莊（Taittinger）和伯瑞香檳酒莊（Pommery）等法國葡萄酒生產商才會在英國購買土地，期望地價繼續上漲。我對此十分認同。

「投資大自然、生態系統及其所支撐的經濟發展是任何人在2024年可以做出的理想投資選擇」

### KATE EVERETT-ALLEN

國際及國家研究部主管

2024年，我會選擇在對業主實行能效新規的市場收購私人租賃房屋，例如巴黎和阿姆斯特丹。受負擔能力限制和人口結構的影響，大多數發達市場的租賃需求量仍將超過供應量。

而要滿足能效新規，需要對住宅進行改造升級，但升級多戶住宅的成本非常高昂，這會迫使一些擁有多戶住宅的業主出讓他們的資產。未經改造升級的房產可能面臨禁租限制，不過在大多數情況下，這些規定並不適用於帶家具的度假租房。亞太地區和美國可能也會開始實施類似的政策，這取決於下一屆政府對ESG問題的重視程度。

### ANNA WARD

住宅研究部顧問

我會投資新建倫敦實驗室空間。倫敦房地產市場正努力為生物技術和生命科學企業家提供展開研究所需的空間。萊坊數據顯示，倫敦對實驗室空間的需求為974,500平方英尺（約為90,534平方公尺），而當地可用面積卻僅為179,295平方英尺（約為16,657平方公尺），還不及當前需求的四分之一。

去年，倫敦的生命科學公司獲得了18億英鎊的風險投資，隨之而來的是此類空間需求急劇增長，並且促使新公司註冊量較去年同期增長60%。

「從股票到藝術品，資產價值前景愈發明朗。萊坊預計投資者信心將不斷增強，確信自己能夠獲得負擔所有抵押貸款成本的回報」

### WILLIAM MATTHEWS

商業研究部主管

當前推薦投資辦公室似乎有些奇怪，但有關入住率和企業需求的常見主張並非一成不變，至少會因地理位置和當地的一系列因素而存在細微差異。

萊坊近期為《（你）我空間》研究報告做的一項調查顯示，56%的全球企業認為混合辦公模式乃大勢所趨，只有一小部分企業採用「遠程優先」的辦公模式。此外，高品質辦公室租金不斷上漲，一部分是因為建築成本上漲嚴重抑制了新增供應，而且人們草率地搬離辦公室，也使得投資者一直以來都非常渴望獲得租金收益。如今，辦公室市場已成為一塊寶地，因為投資者們可以在此尋求錯誤定價的資產，尤其是那些位於優質地段、相對罕見的低品質辦公室，此類建築可以按照現代標準有效重建。

### 李敏雯

亞太地區研究部主管

未來十年，亞洲地區預計將有數兆美元流入下一代人手中，這將重塑投資和財富管理格局。《歐洲貨幣》人智部（Euromoney People Intelligence）數據顯示，未來十年，約70,000名高淨值人士將把價值約2.5兆美元的財富傳給下一代，這比韓國和台灣的GDP總和還要多。

隨著人們日益重視永續投資和各種



ESG因素，這種轉變已經開始改變投資格局。藝術品、葡萄酒或珠寶等傳統投資可能會讓位於那些能對社會產生積極影響的投資，比如可促進食品安全、降低氣候風險以及有利於醫療保健發展的投資。

---

**FLORA HARLEY**  
ESG研究部主管

2024年，我會選擇投資倫敦、巴黎、紐約和新加坡等全球中心城市的辦公室翻新專案。人們對有利租戶健康的淨零排放建築的需求日益增加，但這類建築目前供不應求。在全球最大的2,000家上市公司中，有一半的公司已設定到2050年實現淨零排放的目標。此外，小城鎮和城市的辦公室也急需改造。這為緩解與住宅危機相關的一些嚴峻問題提供了良好機會，儘管幫助有限。

---

**WILL MCKINTOSH**  
中東和北非地區住宅部主管

杜拜是不錯的投資選擇。杜拜人口增長迅速，而這裡的土地供應和新專案數量非常有限。再加上杜拜如今已成為名副其實的全球目的地，投資者在2024年及以後應該會得到大量機會。雖然市場會經歷正常的週期變化，但最近的這次「繁榮和蕭條」週期並沒有造成太大的風險。我會選擇投資住宅市場。不過，這裡的辦公空間和投資級資產也供不應求，例如，酒店入住率也很高。

---

**ANDREW SHIRLEY**  
農業地產研究部主管

我同意James Farrell的看法，我會非常謹慎地尋找農地或林業投資機會。此類投資

專案能提供高度誠信、基於自然的解決方案，能夠通過最為嚴格的「漂綠」檢測。在理想情況下，此類投資專案除了能創造碳信用或生物多樣性信用之外，還能創造商業收益。

---

**SIMON GAMMON**  
萊坊金融部管理合夥人

通貨膨脹已經出現轉機，債務成本將在今年逐漸下降。屆時，債務將再次成為任何投資戰略的可行組成部分。從股票到藝術品，資產價值前景愈發明朗。萊坊預計投資者信心將不斷增強，確信自己能夠獲得負擔所有抵押貸款成本的回報。2024年，我將利用融資手段釋放流動資金，以便及時抓住新出現的機會。

「儘管存在諸多不利因素，但預計2024年歐洲仍將成為最大的全球跨境資本投資目的地，而且工業和住宅將成為最大的投資領域」

## BEN BURSTON

澳大利亞首席經濟學家

投資者不斷尋求多元化的投資機會，而住宅市場則是他們的首選目標。機構投資者的力量主要集中在對建後出租專案的大規模投資上，而私人投資者則可以借助開發共居資產進入住宅市場投資領域。這樣一來，私人投資者就可以有效利用不斷增長的潛在租賃需求，同時鎖定25-34歲年齡段的人群。全國空置率接近1%，主要城市的年輕租戶正在尋找除成熟學生公寓和建後出租市場之外的其他選擇，而這兩類住宅的目標對象分別是年輕群體和老年群體。

## STEPHEN SPRINGHAM

合夥人及英國市場主管

2024年我會選擇投資超市，但只會選擇那些營業額、銷售密度、當地人口密度和相較其他運營商的競爭水準達到一定標準的超市。

明智的超市投資會帶來穩定、低風險的長期收入，可輕鬆超過所有商業房地產的平均投資回報。年總回報率可達7%以上，年收益回報率可達5%以上。超市是投資者的熱門專案，但若能不隨波逐流，做出與主流投資標準不同的選擇，那就可能收穫更大的投資價值。

## JUDITH FISCHER

歐洲研究部顧問

儘管存在諸多不利因素，但預計2024年歐洲仍將成為最大的全球跨境資本投資目的地，而且工業和住宅將成為最大的投

資領域。可能會出現一些展現出非凡韌性的領域。例如，在西班牙，在高於平均水準的經濟增長的推動下，預計該國酒店業將吸引外來投資。而在辦公室領域，歐洲各地收益率的變動帶來了越來越多的定價機會。慕尼黑、都柏林、柏林和法蘭克福等城市的優質辦公室收益率已從近期的低點反彈，增加了100多個基點。

## HUGH DIXON

合夥人及紐約私人房產管理服務部主管

我建議將投資分散到不同類型的房產和地理位置，以最大限度地降低風險。既要探索具有增長和發展潛力的新興市場，又要在那些成熟穩定、過去一直穩步升值的市場中佔有一席之地。

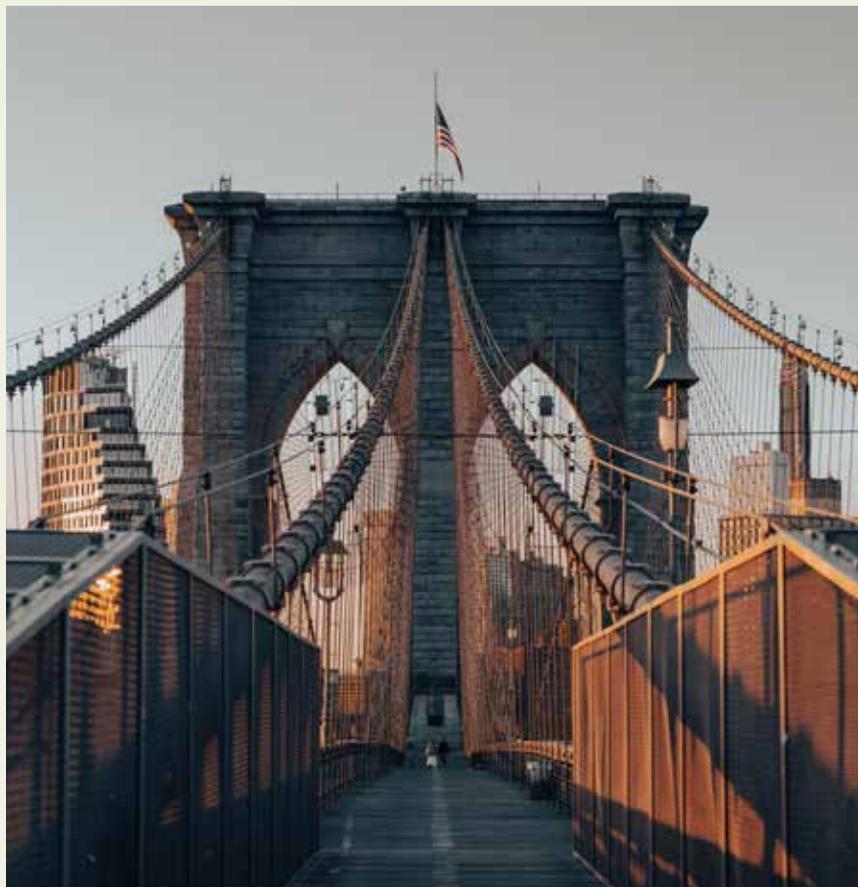
我們在多個地區的商業市場中看到了實際價值，尤其是紐約和倫敦。公寓和獨戶住宅等住宅物業可通過租賃帶來穩定的收入流。我們的超高淨值客戶正在這一領域尋找難以複製的獨特資產。

我會傾向於投資科技行業不斷發展的地區，這些地區的房地產需求往往都會增加。邁阿密就是一個例子，亞馬遜和其他大型科技公司目前都將目光投向了佛羅里達州。此外，目前中東也在推動投資與科技相關的大型專案，如沙烏地阿拉伯的NEOM專案。

## ERIN VAN TUIL

合夥人及澳大利亞住宅部主管

位於One Barangaroo的Crown Residences是澳大利亞的首批一體化酒店品牌住宅專案。該專案的成功，充分說明了配套服務仍是澳大利亞開發商在開發公寓時未能充分利用的一項特色。我認為對於有遠見的開發商和豪華酒店業主而言，可以利用這個寶貴的機會來將業務擴展到這一領域，打造更多酒店品牌住宅。



位於One Barangaroo的Crown Residences是迄今為止雪梨乃至澳大利亞唯一一個真正意義上的超級豪宅建築。另一方面，未來幾年澳大利亞的超高淨值人士可能會出現大幅增長，我認為在這種情況下，設計上乘、地段優越和服務出色的超級豪宅開發專案會成為表現強勁的領域，哪怕這些專案與酒店品牌毫無關聯。

## VICTORIA ORMOND

資本市場研究部合夥人

競爭態勢減弱，為投資者創造了風險程度不同的各類機會，尤其是不依賴債務的投資者。此類機會可能出現在「住宅、倉儲物流、教育及醫療」等受益於結構性利好因素的領域。也可能出現在一些過度拋售的領域。例如，不論是位置還是建築品質都非常不錯的辦公室。這為逆向投資者創造了機會。由於部分投資者會考慮融資，因此市場上可能會出現流動性強的有利資產。相比之下，結構良好、位置合適但價格正在大幅調整的二級和三級資產將具備良好的翻新和再利用潛力。

## DAVID GOATMAN

能源與永續發展部全球主管

隨著日常生活中，電氣化程度的不斷提升，電網連接充足（包括輸入和輸出）的房地產專案和土地將越來越有價值。我會尋求投資具有共享可再生能源電網連接以及車隊和卡車超級充電站的輕工業和物流領域。未來幾年，人們對共享電網連接的需求將大幅提升。

## JOSEPHINE JONES

萊坊投資顧問部合夥人

預計利率將迅速下降，目前三年期和五年期債務的遠期定價曲線相較前幾個月下跌了100多個基點。然而，由於通膨依然居高不下，並且預計同期年複合增長



率將超過4%，因此將再次出現實際負利率的狹窄機會窗口。

這將為那些足夠靈活的投資者創造強有力的機會，他們能夠找到合適的資產，從通膨引發的租金上漲中直接獲益。被迫出售資產的賣家會繼續提供錯誤定價的機會，這樣的市場需要高度確信的評估，那些可以找到具有良好供需基本面的投資機會，並且能將適應未來發展的必要ESG因素納入考量的投資者，將獲得超額收益。

## ALASDAIR PRITCHARD

私人房產管理服務部合夥人

我們發現，越來越多的人選擇在歐洲門戶城市購置另一戶房產。而由於缺乏合適

的產品，多個市場的交易活動都受到了影響，不過開發商隨即做出回應，現在選擇越來越多。

對於任何考慮購買公寓用於出租或是家庭出行的投資者而言，義大利都是不錯的選擇，因為這裡讓投資者們可以從大幅的資本增值中獲益。義大利的統一稅制度大受歡迎，即非義大利定居居民每年僅需針對自己的國外收入繳納10萬歐元的統一稅。此外，米蘭設有國際機場；科莫湖區四通八達，生活舒適；從商業和文化的角度來看，佛羅倫斯算是全年皆宜的城市；還有威尼斯，除了提供豐富的濱海生活，該市還可快速到達科爾蒂納（Cortina），方便您暢享山間的新鮮空氣。

# ESG是否大勢已去？

ESG曾是企業熱門話題，近來卻漸漸淡出人們的視野。Flora Harley闡述了讓ESG重回視野的理由，並制定了全新行動框架

「*Everything Everywhere All at Once*」（《媽的多重宇宙》）既是2023年奧斯卡最佳影片得獎電影的名字，也是對ESG現狀的精準概括。Liam Bailey在去年的《財富報告》中引用了美國證券交易委員會專員Hester Peirce早在2020年的一次演講中對ESG的描述：「ESG的含義過於寬泛，不同的人士往往有不同的理解」。

ESG起初由聯合國在2005年提出，一開始的目的是將其作為衡量流程和產出的框架，推進透明度和問責製，從而確保實現公平的永續發展。但不知從何時起，這個目標似乎被忽視了。

在這一年的，我們進入了一份研究報告稱之為的「未知的氣候領域」（uncharted climate territory）<sup>1</sup>，氣候變化的影響尤為明顯，而人們對這一問題缺乏關注，使得這種影響變得格外突出。在政治化程度不斷加劇和負面報導日益增多的情況下，我們如何讓ESG重回正軌，如何說服行為對環境有著嚴重影響並且應接受嚴格審查的超高淨值人士，讓他們相信，他們能夠在追求財富目標的同時，為社會產生積極影響？

確定一些廣泛的重點領域，例如，重塑（REImagine）ESG的五大「RE」領域，這些領域有助於明確思路，借助一系列具體行動來消除質疑。我們可以從以下五個領域入手：降低（REduce）能耗、創造更多可再生（REnewable）能源、重複利用（REuse）現有資源、恢復（REstore）自然風貌以

「樂施會（Oxfam）和斯德哥爾摩環境研究所的一份報告顯示，全球1%最富有人口產生的碳排放，超過了全球66%赤貧人口產生的碳排放」

及讓利益相關者重新參與進來（REengage）。如需詳細了解具體措施，請參閱第53頁的內容。此外，也要記住，這並不代表力求一次性解決所有領域的所有問題。正如伏爾泰所說，「追求完美是把事情做好的大敵」。循序漸進地展開行動，總比不行動要好；隨著行動逐漸累積，就會產生實實在在的影響。

## 關注差距

減少排放是貫穿ESG五個「RE」領域的主線。隨著氣候變化影響的加劇，人們越來越關注富裕人群與貧困人群之間的碳足跡差距，即較富裕的國家及個人是碳排放的主要責任者，而發展中國家卻是氣候變化的主要受害者。

樂施會（Oxfam）和斯德哥爾摩環境研究所的一份報告顯示，全球1%最富有人口產生的碳排放，超過了全球66%赤貧人口產生的碳排放。一部分人群製造了巨大的碳排放，但卻可以利用自身的移動和支付能力來躲避氣候變化的嚴重影響，這使得這一差距進一步加劇。

# 65%

積極降低個人碳足跡的超高淨值人士佔比

<sup>1</sup> <https://academic.oup.com/bioscience/article/73/12/841/7319571>

# 1/5

試圖衡量碳排放量的超高淨值人士佔比

除了慈善事業之外，有沒有其他證據表明，富豪們在努力改變自身行為，縮小這種差距？簡單來說，有。萊坊態度調查顯示，近三分之二的超高淨值人士正試圖減少自己的碳足跡，約五分之一的超高淨值人士正試圖衡量自己的碳足跡。

「如今富豪家族和超高淨值人士越來越重視環境責任。」Wingspan的Maryann Bell指出。Wingspan是一家專門致力於提高家族團結、商業成功和社會影響力的公司。她指出，超高淨值人士「正在改變生活方式」，但同時也指出，這種改變需要「有意識地採取行動」。歐洲超高淨值人士最積極，他們中約四分之三的人正力求降低碳排放，而中東超高淨值人士參與度最低，只有58%的人在想辦法降低碳排放。

「據國際能源署（IEA）預測，電動汽車的年增長率將達到36%。電動汽車的迅速普及使得充電設施在住宅、辦公室和零售地點的重要性日益提升，這將影響房地產所有者和投資者」

## 不斷變化的生活方式

那麼超高淨值人士究竟採取了哪些行動？首先是交通，約40%的超高淨值人士開始改用電動汽車（EV）。據國際能源署（IEA）預測，電動汽車的年增長率將達到36%。電動汽車的迅速普及使得充電設施在住宅、辦公室和零售地點的重要性日益提升，這將影響房地產所有者和投資者。

但並非所有交通方式都發生了同樣程度的改變：僅10%的超高淨值人士計劃減少航空出行，僅14%的超高淨值人士計劃減少私人飛機的使用頻率。Bell指出：「此類出行方式最難改變，因為這涉及到效率和時間問題。不過人們就抵消此類出行方式產生的環境影響展開了越來越多的對話。」行業層面的變革也在取得進展。據報導，2023年11月，首個使用永續航空燃料的跨大西洋商業航班順利完成飛行。

越來越多的超高淨值人士將投資決策和商業運營視為減排的重要工具，他們中約四分之一的人會根據ESG標準來篩選潛在投資目標。ESG篩查的廣泛應用，意味著會有更多資金流入永續發展活動，



## 積極推進

採取以下措施降低個人碳排放的超高淨值人士佔比



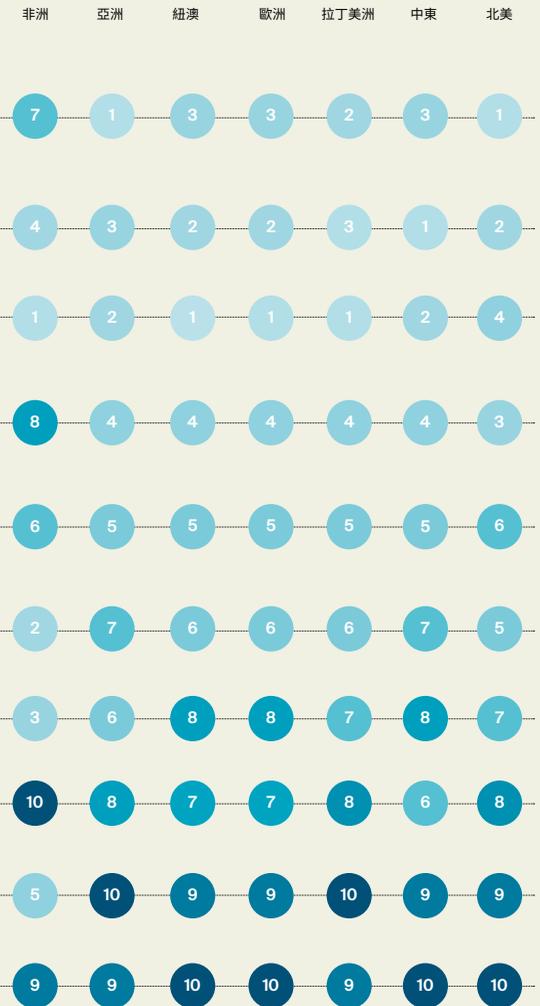
資料來源：《財富報告》態度調查

也意味著人們將更加嚴格地審視業務活動對環境的影響。例如，30%的超高淨值人士正在努力減少其業務經營活動產生的碳足跡。雖然家族企業通常不需要外部資本，需要承擔的硬性責任有限，但ESG仍是影響其業務的關鍵要素。「家族企業體現並傳達了家族價值觀。」Bell表示，「倘若環境和社會責任是這個家族最關心的問題，那麼就會得到家族的重視，在其價值觀中得到體現。」

在排名前三的減排措施中，有兩項措施是提高住宅能效和提高投資房產能效。展望未來，預計生活方式外部性和碳財富差異會得到越來越多的關注。Bell

## 重點轉移

最受歡迎的減排措施  
(按採取相應措施的超高淨值人士佔比排序)



指出，在更透明的數位化世界裡「沒有藏身之地」。有沒有採取行動，會變得顯而易見，責任分佈也會變得更加廣泛。政府也採取了一些行動。一月，瑞士青年社會黨（Young Socialists）發起了一項簽名徵集活動，他們希望在全國範圍內舉行投票，以此決定是否要向富豪徵收新稅來覆蓋氣候變化造成的損失。

富豪需要明確自己的永續發展目標，尤其是在年輕一代推動下的目標（詳見第14頁），並調整其生活的方方面面，以實現這些目標。正如Bell所說：「這方面的問題在如今的對話中屢被提及，也許富豪們還沒做到盡善盡美，但至少他們在努力嘗試，並在做出積極選擇。」

# 革新成屋地產行業

房地產對於實踐五大「RE」領域，重塑ESG而言至關重要。Flora Harley探討了超高淨值人士對ESG的看法，以及未來的主要考慮因素

**房**地產是超高淨值人士實現永續發展目標的重要手段。全球約40%的碳排放來自建築環境，因此，該行業要實現淨零排放，需要付出巨大的努力。雖然房地產與我們的ESG五大「RE」領域都有關聯，但這裡重點討論其中三個，從而了解超高淨值人士會如何把握這些領域中的機會。

## RE 1: 減少能耗

### 背景介紹

降低消耗、提高效率的措施有助於降低能源成本和碳排放。此外，需求量的降低也是推進供暖電氣化、普及電動汽車以及為未來基礎設施提供支持的關鍵。而且這些措施還可能為投資者帶來額外回報。我們之前的研究發現，綠色評級建築的銷售溢價可達18%，租金溢價可達12%。這是因為投資者堅定尋求「一流」資產，而目前此類資產仍供不應求，具體取決於所處的地理位置。

### 超高淨值人士的參與度

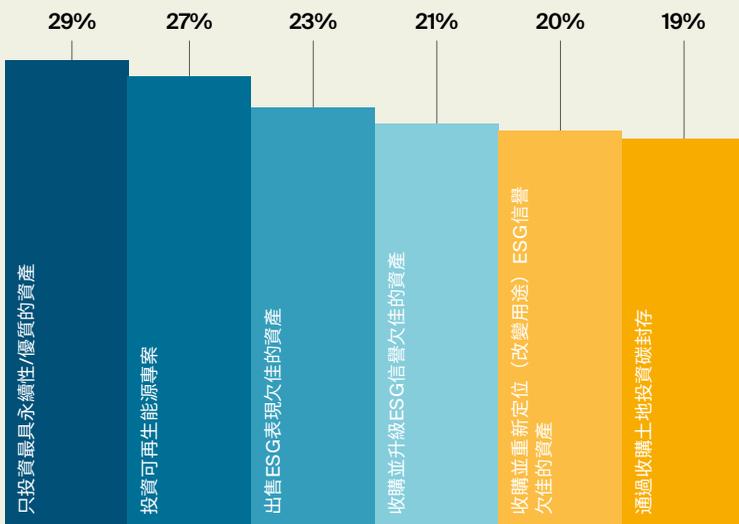
雖然提高住宅和投資房產能效乃當務之急，但相比其他投資者，超高淨值人士可能沒有那麼緊迫。萊坊2023年針對45位泛歐房地產投資者的調查顯示，超過四分之三的投資者計劃改造現有資產，而有此計劃的超高淨值人士的比例僅略高於三分之一。不過，更加嚴格的最低能效要求以及租戶的相關需求，將迫使超高淨值人士在不久後對建築進行改造。

改造和翻新是大勢所趨。略多於五分之一的超高淨值人士希望收購ESG信譽欠佳的資產來進行升級或重新定位；而近60%的受訪泛歐房地產投資者正積極尋找表現不佳的資產來進行改造/升級。不過，改造升級並不適合所有人。超高淨值人士的主流ESG投資策略往往具有較低的投資風險，29%的超高淨值人士選擇投資最具永續性/優質的資產。



## 重塑ESG策略

在投資商業房地產時遵循各項ESG策略的超高淨值人士佔比



資料來源：《財富報告》態度調查  
註：受訪者可以選擇多個選項

## 關注重點

對超高淨值人士而言，能效評級（如能源績效證書或EPC）是最明確的信號。60%的超高淨值人士會據此評估房產收購價值。而在更廣泛的房地產投資市場，約四分之三的投資者在收購新投資房產時會有最低認證要求。

越來越多的投資者希望自己所收購的資產擁有BREEAM、LEED、NABERS和Green Mark等綠色/永續性認證。46%的投資者將此類認證作為一項考慮因素，這一比例高於去年的25%。在實施改造時，投資者必須將租戶和未來投資者的要求納入考慮，包括提供顯示建築實際使用情況的數據。

在電動汽車迅速發展的影響下，如今39%的投資者在評估收購建築時，會考慮電動汽車充電的問題，這一比例高於去年的25%。此外，四分之一的投資者還會評估配套設施的供應情況，而在我們2023年的報告中，尋找自行車配套設施的投資者只有9%。隨著越來越多的投資者開始關注環境，社會和福祉方面的問題將變得日益重要。事實上，富有遠見的投資者已經將這方面的問題視為首要因素了。

「越來越多的投資者希望自己所收購的資產擁有綠色/永續性認證，46%的投資者將此類認證作為一項考慮因素，這一比例高於去年的25%」

## RE 2: 可再生能源產能

### 背景介紹

全球政府都在刺激投資和減免稅收。國際能源署數據顯示，約3,100億美元已用於低碳電力，而所有能源支出則超過2.2兆美元。就租賃投資房產而言，提供穩定的零碳電力可以成為一大亮點，這有助於使能源成本更易預測，也為租戶提供了一種實現個人淨零目標的途徑。

### 超高淨值人士的參與度

超過四分之一的超高淨值人士計劃投資可再生能源專案。其中，歐洲超高淨值人士最積極，佔比達28%，其次是亞洲超高淨值人士，佔比略高於27%。其他地區的超高淨值人士也緊隨其後，採用這項戰略的北美超高淨值人士佔比為26%。

### 關注重點

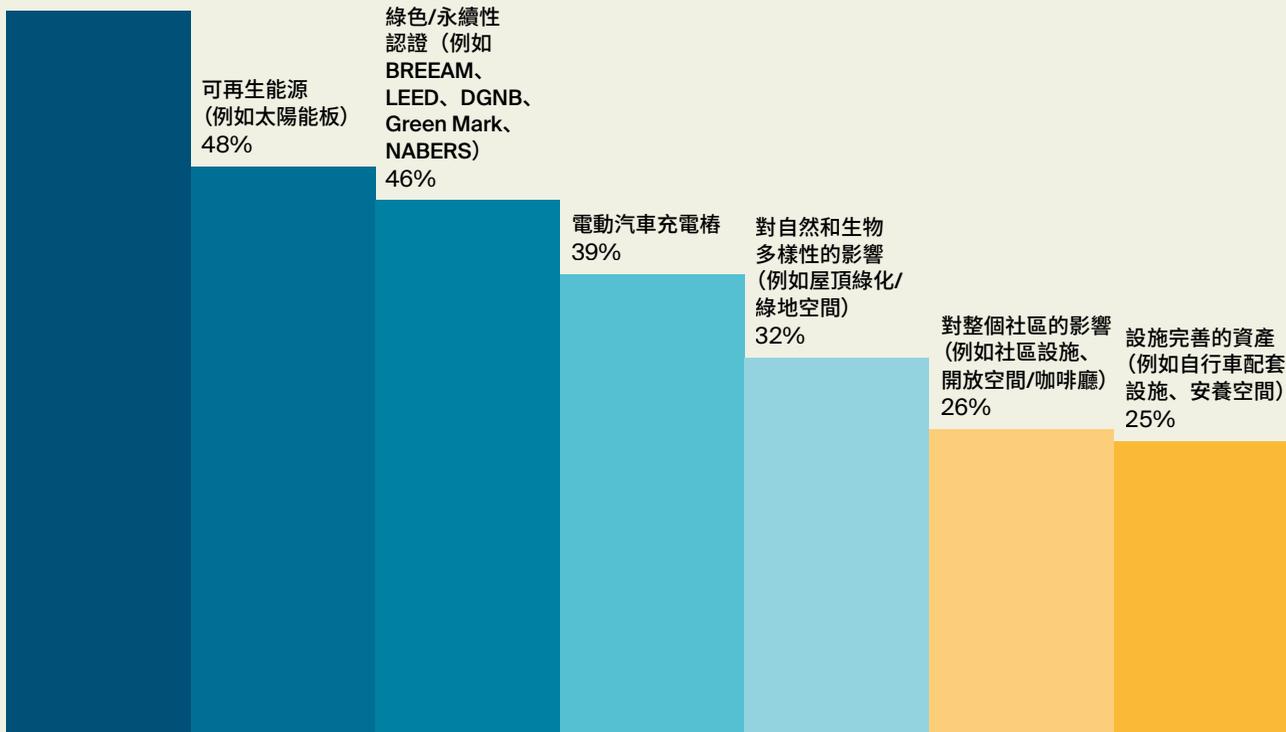
屋頂太陽能解決方案可降低或消除能源成本，減少排放，創造潛在輔助收入，還可以增加資本價值，對投資房產而言尤其如此。全球電網需要升級；現場發電和儲能可提供供電保障。對土地所有者而言，地面太

## 效率為王

使用各項ESG標準評估房產收購價值的超高淨值人士佔比



能效評級  
(例如EPC)  
61%



資料來源：《財富報告》態度調查



陽能支架和電池專案有著廣泛的機會。萊坊能源與永續發展部全球主管David Goatman表示：「許多超高淨值人士都在想方設法利用自己的土地創造可再生能源，以實現收入多元化和永續發展目標。此外，近年來，市場租金顯著提升，年增長率達到10%-20%。」

### RE 3：恢復自然風貌

#### 背景介紹

2022年12月，《昆明-蒙特利爾全球生物多樣性框架》（Kunming-Montreal Global Biodiversity Framework）協議達成；2023年9月，自然相關財務表露工作組（TNFD）框架發布；自此之後，自然成為人們關注的焦點。全球GDP的一半都在某種程度上依賴於自然。而自然的好處並不局限於經濟方面，還能延伸到健康、糧食生產和減排（例如通過碳捕獲實現）等方面。

#### 超高淨值人士的參與度

富豪們正在尋找各種方法，在減少排放的同時確保回報。其中21%的人投資基於自然的解決方案，19%的人通過收購土地投資碳封存。前幾版的《財富報告》研究了超高淨值人士為實現再野化或保護海洋棲息地所採取的措施。隨著自然市場的發展，無論是生物多樣性信用還是碳信用，投資者對此類專案的興趣似乎在不斷增加。

#### 關注重點

「近年來，（可再生能源專案）市場租金顯著提升，年增長率達到10%-20%」

近三分之一的超高淨值人士在收購建築前，會評估建築對自然和生物多樣性的影響。這種趨勢可能會不斷增強：以英國為例，如今，該國的新開發專案必須產生至少10%的生物多樣性淨收益。蓬勃發展的「自然信用」市場為私人投資者提供了機會。儘管如此，為了避免任何「漂綠」風險，必須審慎驗證專案可帶來的好處。

### 科技邂逅房地產

Fifth Wall合夥人及歐洲主管Miguel Nigorra介紹迅速發展的房地產科技（protech）領域的新興趨勢

力求提高輔助收入、提供解決方案以降低運營支出，以及青睞面向未來的資產，這些是我們觀察到的能為建築界帶來機會的三大宏觀趨勢。據此，我們將能源改造領域分為五個垂直板塊，即：數據收集、改造評估、融資、安裝和報告。

上述五個板塊的活動都非常頻繁，但目前影響最大的板塊是第二個和第三個。在這兩個板塊，資本支出（capex）變得日益重要，在創造額外收益方面發揮著關鍵作用。儘管相關人員收集了大量能耗數據，但人們並未針對數據結果採取相應行動。不過在利用此類數據，評估投資組合和交付改造計劃方面出現了真正的創新。軟件解決方案可針對不同的干預措施提供準確的投資回收期 and 投資回報率。缺乏資本支出改造所需的勞動力，這種情況在美國已經非常明顯，在歐洲也越來越普遍。這就引出了勞動力優化、再培訓和技能升級，以及開發相關便利平台的需求。

綠色改造融資，存在巨大缺口，也蘊藏著良機。許多企業都制定了解決方案，將資金專門用於改造以獲得更好回報，但具體效果取決於投資階段和參與方。舉例來說，熱泵安裝商不一定需要風險投資資金，但一定需要通過債務融資來提前購置設備。普通家庭可能沒有足夠的現金，或者需要一些推動才能做出決定，尤其是在激勵措施取消後。於是，便出現了從零前期資本支出解決方案到租賃或儲蓄協議等多種模式，來解決散戶投資者在這一領域中的資產轉型融資問題。

#### Fifth Wall

Fifth Wall是全球最大的資產管理公司之一，資產管理規模達30億美元。該公司專注於面向未來的建築世界和建築去碳化。

# 您是否已為 人工智慧 做好準備？

萊坊研究分析部主管Ian McGuinness認為，人工智慧帶來的機會可能超出預期。那麼投資者該如何佔據有利地位並從中獲益呢？

**從** 上一代房地產開發商中任選一個成功的樣本，試著尋找他們成功的秘訣。

不難發現，他們的成功往往都與其人際關係網路密切相關，而這一點也直接決定了他們尋找最佳開發用地以及獲得建設所需資金的能力。

在這個行業中，掌握內部資訊是成功的關鍵。正因如此，身處人工智慧革命的萌芽時期令人無比振奮，因為我們有機會解讀大量的資訊，而短短幾年前，這還是個可望而不可及的目標。

Google的數據顯示，隨著人工智慧驅動的數據處理能力不斷擴展，我們將迎來自網際網路誕生以來最大的生產力提升，預計每年可為普通工人節省超過100小時的工作時間。Google公司估計，到2030年，人工智慧驅動的創新僅在英國就將創造超過4,000億英鎊的經濟價值。普華永

## 4,000億英鎊

到2030年，人工智慧驅動的創新將預計為英國創造超過4,000億英鎊的經濟價值

道預測，人工智慧的發展有望將同期國內生產總值（GDP）推高10%以上。

### 早期參與者

早期進入人工智慧領域的投資者有望獲得可觀的收益份額。特別是在房地產領域，技術的突飛猛進為投資者創造了積極的盈利機會。

但在此之前，我們需要對一些基本概念有所了解。大型語言模型（例如Open AI的ChatGPT）的爆紅可能會讓人誤以為人工智慧僅在2023年才開始嶄露頭角，但實際上，支持聊天機器人的自然語言處理（NLP）技術已存在多年。ChatGPT的優勢在於，通過簡單的界面，數以億計的使用者就能首次體驗到人工智慧的魅力。

借助NLP技術，使用者可以從大量非結構化文本中提取有用資訊。《財富報告》的不少讀者可能都體會過，想要手動將PDF文檔中的數據移動到電子表格中，以便進行數據處理和分析，但卻屢試屢敗。而人工智慧在很大程度上實現了這一過程的自動化。人工智慧模型可以將單字放入上下文中並得出推論，但對於這個過程的實現方式，我們尚處於初步探索階段。

「早期進入人工智慧領域的投資者有望獲得可觀的收益份額。在房地產領域，技術的突飛猛進為投資者創造了積極的盈利機會。」

### 未來展望

四年前，我們著手探索NLP技術在規劃數據庫中的應用。初期實驗表明，規劃師添加的豐富註釋中蘊藏著大量寶貴的資訊，這些資訊若僅依賴人工整理，將是一項不可能完成的任務。例如，我們利用NLP技術追蹤了全國各地企業為應對新冠疫情而調整物業用途的情況。

顯然，NLP技術在尋找地點方面優勢明顯，在與其他技術相互結合時更是表現突出。萊坊研究分析團隊在數據的處理、分析和可視化方面擁有深厚的專業知識。我們將人工智慧視為一個流程鏈，其中不僅包含語言處理，還涉及機器視覺、分類和學習技術，這些流程有助於我們解決數據缺口並做出清晰的預測。

舉個例子，若此刻我們一起探訪倫敦市中心優質地段，我將向您展示所有在售的開發土地，並說明它們的週邊都有哪些知名教育資源、高端餐飲和私人會員俱樂部等生活要素。此外，我還將說明附近區域富裕人口的分佈、他們的購房偏好以及他們要付出的投資額。而有了人工智慧，只需一杯咖啡的時間，這項工作就能在萊坊總部輕鬆完成。

### 本地智能

在解決更加複雜的問題時，特別是在借貸成本上升的時期，這些技術尤為引人注目。改造商用建築以實現更高BREEAM或EPC評級的財務可行性取決於這些建築的潛在價值或租金。只需向模型中輸入相關數據，我們就可以生成精確的大面積等



高線圖，準確指示具有投資回報潛力的地區。

銀髮住宅的開發可行性也同樣取決於多種因素。60歲以上的老年人更傾向於在距其居住地三英里（約4,828米）的範圍內購置房產，因此任何潛在的開發土地都必須確保附近具備足夠的市場深度。我們的模型考慮了在這一人口群體中，大部分購屋者希望採用的20%價值釋放（20% equity release）這一貸款類型。開發商會為了尋求高度本地化的解決方案而與我們展開合作，旨在確定可行的開發土地，我們只需通過一鍵操作，就能夠將評估標準應用於全國範圍，有時可提供數百個適宜的土地。

關於可擴展性，其中的一個例子就是我們為英國住宅和社區升級部的官員展開了一項關於停車場用地的研究，因為該部門希望了解公共部門擁有的停車場是否還有其他更有價值的用途，如零售或住宅。在對30,000多個停車場進行研究後我們

發現，儘管這些停車場的交通便利，搭乘公共交通即可抵達，但近七成並不適宜作為零售中心。綜合考慮土地價值和重建潛力後，我們確定了可容納100,000戶新成屋住宅的土地，同時保留了對商業街至關重要的停車服務。

### 全新高度

在數據激增的情況下，如何有效管理這些數據已成為房地產投資者面臨的一大挑戰。人工智慧可以幫助房地產投資者得到幸運之神的眷顧，因為只有憑藉人工智慧強大的計算能力才能全面解析和評估取得成功需要具備的各種物理、社會、經濟和環境因素。

雖然NLP、計算機視覺和機器學習技術將發揮著越來越重要的作用，但它們仍需要與開發商數十年來積累的人際關係網路和前瞻性思維相結合。

如果新一代房地產投資者學會運用全新的視角並能夠在干擾資訊中識別出關鍵

「我們將人工智慧視為一個流程鏈，其中不僅包含語言處理，還涉及機器視覺、分類和學習技術，這些流程有助於我們解決數據缺口並做出清晰的預測。」

信號，那麼豐富的資訊會將他們推向新的高度。最終，投資者的回報將與其所獲取的數據質量和解讀能力密切相關。雖然「內幕消息」仍然是成功的關鍵，但這一術語的內涵已與過去大相逕庭。

# 綠色土地

隨著基於自然的解決方案日益受到關注，全球農地市場將受到那些影響？在全球各地的萊坊農業專家的幫助下，農業地產研究部主管Andrew Shirley對此進行了深入研究

**本** 年度的態度調查顯示，投資農地的首要原因仍然是保障全球糧食供應。另一方面，環境保護是第二大驅動因素。

近半數的受訪者認為糧食生產是購買農業房產的重要理由，而只有略多於40%的受訪者認為農地投資對於環境保護具有積極意義，應在投資組合中佔據一席之地。

不過有趣的是，調查結果也表明，對於如何實現這些環境效益，受訪者的看法存在分歧。雖然各國政府和非政府組織目前高度關注林地和森林在緩解氣候變化方面的能力，但令人驚訝的是，只有四分之一的受訪者將植樹作為投資的原因。而對於當前備受關注的碳信用額度收入，也僅有30%的受訪者表現出了興趣。

上述結果或許並未超出預期範圍。即使在傳統食品生產方面，農地仍被大多數基金經理（包括專門從事房地產的基金經理）視為另類投資，儘管全球農業用地的面積高達近50億公頃，佔陸地總面積的40%左右。

然而，隨著投資基金日益關注ESG和淨零排放等問題，人們開始更重視農地，原因在於農地能夠為包括氣候變化在內的一些世界熱點問題提供基於自然的解決方案。

這是很有可能成為現實的。根據國際氣候變化專門委員會的數據，農業、林業和土地用途變化佔人類溫室氣體排放量的25%。其中農業是甲烷和一氧化二氮排放的主要來源之一。

Craigmore Sustainables投資經理Nick Tapp專門從事紐西蘭農場和林業領域的投資，他表示：

「我們發現了一個新的投資者群體，他們此前從未涉足農地投資領域，但在業內人士的指引下，開始將目光投向自然資本。」

「人們開始更重視農地，原因在於農地能夠為包括氣候變化在內的一些世界熱點問題提供基於自然的解決方案」



Agri Investor的分析顯示，2023年上半年，直接針對農業食品和林業領域的融資活動額降至14億美元，這是自2011年以來該領域六個月內的最低融資額。與此相反的是，氣候經濟追蹤機構CTVC的數據顯示，截至第三季度，與氣候相關的投資基金總額已突破300億美元。

其中很大一部分可能會投向基於農地的各類專案，如植樹造林、再生農業和碳信用計劃等。然而，Nick Tapp也指出，大型基金會優先考慮規模、結構簡化和多元化等因素，而這可能很難通過農地和自然資本等相對複雜的資產來實現。他表示：「坦率地說，有些提議明顯缺乏合理性，除非投資者發明新的市場來交易他們所創造的碳資產或自然資本，否則這些提議極有可能以失敗告終。這將使得這一本應成為傳統資產類別重要組成部分的領域蒙受損失。」

正如去年一家碳信用巨頭所發現的那樣，所謂的「漂綠」指控也是一個需要警惕的陷阱。有媒體調查指出，高達90%的「避免雨林砍伐」碳信用實際上並無價值，儘管這一說法遭到行業的強烈反駁。



污染企業可以通過購買由樹木或土壤碳封存產生的碳信用來抵消自身的碳排放，但這一新興的自願市場仍處於初級階段。首先，這個市場缺乏監管和透明度，人們對衡量樹木和土壤固碳的不同方法提出了疑問。其次，抵消這個概念，甚至其合乎道德的程度正受到越來越多的審視。

以歐盟出台的新法規為例，該法規指出，若企業依賴於排放抵消措施來平衡其碳排放，將嚴格禁止其在產品上使用「氣候中和」或「碳中和」標籤。對此，歐盟消費者權益保護機構BEUC副主管Ursula Pahl明確指出：「碳中和聲明實質上就是一種漂綠行為。」

Lombard Odier Investment Managers的再生農業投資專家James Cairns也認同這一觀點，並強調農田和林業基金必須審慎考察投資背後的合理性。他建議：「相較於依賴不穩定的碳信用來實現回報，我們更傾向於直接對現有的價值鏈進行創新，並將自然和氣候服務的價值直接融入所種植作物的評估中。」

無論是非自願市場，例如紐西蘭排放交易計劃，英國新出台的房地產開發商生物多樣性淨收益規則，

▲**稀缺地產**——位於諾森伯蘭郡的羅斯伯裡莊園 (Rothbury Estate) 佔地 3,800 公頃，是英國少數進入市場的大型自然資本投資機會之一。該地產售價 3,500 萬英鎊，受到注重環境的買家的廣泛關注

還是受政府監管，能為投資者提供更多確定性的自願市場，例如英國林地碳和泥炭地法規，都仍可能缺乏大型基金所追求的投資規模和管理便捷性。

### 自然資本估值

在生態大熱的背景，農地市場表現如何？估值中是否考慮了自然資本？

萊坊南非地區董事總經理及農業地產估值專家 Susan Turner 表示：「雖然目前仍有大量資金關注非洲農地，但關於開發自然資本市場的討論尚未成為主流議題。一些基金和自然保護地產的業主正在探索碳信用和相關實踐在減少農業環境影響方面的潛力。在我當前的評估中，我並未將其納入考量，因為自然資本本質上並無直接市場價值，且衡量其影響頗為複雜。但未來我們必將對此給予更多關注。」

然而，這並不意味著永續農業在南非不是重要議題。Turner 補充道：「為了滿足大型零售商和加工商的需求，要求農戶採取永續農業實踐的呼聲越來越高。」▶

英國的情況相對複雜。萊坊農場和地產銷售部主管Will Matthews對此予以認同，他表示：「受各種環境因素驅動的機構和私人投資者不在少數。但他們並未大量購入農地。2023年，英格蘭土地的平均價值上漲了7%，但自然資本肯定不是最大的影響因素。」

他解釋道：「雖然我們在掛牌出售房產時肯定会強調自然資本帶來的機會，比如植樹造林或自然恢復等，但這種機會目前還無法轉化為溢價，因為估值仍是當下的一大難題。」

但農場專家Tom Stewart-Moore表示，在蘇格蘭北部，有證據表明碳市場推高了某些土地類型的價值。

「投資者購買了很多位於高地、質量較差的放牧地，他們計劃在這些土地上植樹，並根據《林地碳法》申請碳信用。」

萊坊蘇格蘭農地指數顯示，過去二十年來，這類土地的價格漲幅最大，價值增長超過900%，相比之下，優質農地的價值漲幅約為300%。但Stewart Moore同時表示，近期土地價格已開始呈現回調趨勢。「受土地成本上升、規劃問題突出、借貸成本增加、木材價值下降以及《林地碳法》調整等多重因素的共同影響，價值持續增長的難度在不斷加大。」

農地供應的稀缺性以及農地所有權的稅收優惠為英國農地市場提供了一定程度的經濟隔離，減輕了商品價格下跌、成本通膨和利率上升等經濟基本面可能給價值施加的壓力。然而在全球範圍內，農地價值已出現下滑或持平態勢。

萊坊紐西蘭合作夥伴Bayleys Realty Group的農業地產部主管Nick Hawken表示：「在過去的12個月裡，市場活動明顯放緩。這可能是自全球金融危機以

來最為低迷的時期。」他認為，利率的大幅上升和大宗商品價格的下跌是導致這種情況的主要原因。「雖然這段時間農民仍在為實現收支平衡而努力，但在各個農業領域中，仍然存在著良好的投資機會。」

以蘇格蘭為例，在排放交易計劃的推動下，大規模植樹造林活動一直在推高牧草地的價值，但這一做法遭到了氣候變化委員會的質疑，委員會指責政府過於依賴植樹造林來實現淨零排放目標，而不是切實減排。

Hawken指出，儘管有聲音呼籲紐西蘭在近期的選舉後放寬嚴格的海外投資規則，向更多關注環境的投資者開放市場，但聯合政府當前的政治環境使得這一議題並未成為優先事項。他認為：「但對於僑居海外，希望回到故鄉從事農業生產的紐西蘭人，或者為了追求生活品質而有意移居紐西蘭的農民而言，現在正是購買的好時機。」

### 轉折點

在塔斯曼海另一邊的澳大利亞，農地價值在經歷了一段時間的強勁增長後也到達了轉折點。農村銀行發布的《澳大利亞農地價值報告》顯示，2023年上半年，該國農地平均價值僅較去年同期增長0.1%。

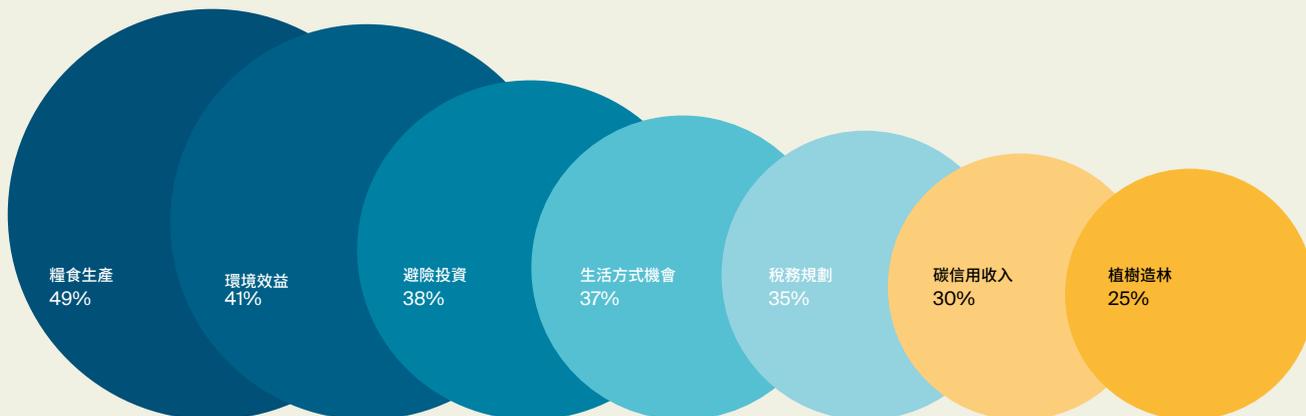
萊坊澳大利亞的Rob Dixon表示：「在過去的幾個月裡，塔斯馬尼亞房地產專案的諮詢量較12個月前有所下降。但房產價值在當前市場上繼續保持穩定。」

Dixon補充道：「儘管市場可能已趨於平穩，但投資者對塔斯馬尼亞農村房地產關鍵要素（水資源、氣候條件和價格承受力）的重視依然不減。近期，

「我們在掛牌出售房產時肯定会強調自然資本帶來的機會」

## 鼎盛時期

投資農地的原因（全球平均值\*）



資料來源：《財富報告》態度調查

\*受訪者應選擇最符合其農地投資態度的選項



萊坊農業專案部門主持的大型交易表明，高淨值個人和企業依然在我們的市場中保持活躍。」同時，他也指出，雖然可再生能源和碳交易機會正在吸引投資者進入該領域（如ActivAcre等永續林業專案），但目前尚無確鑿證據表明這一因素推高了農地價值。

美國農業部的數據顯示，2023年主要農作物生產區的農地平均價值急劇上升，但分析人士預測，隨著現金租金壓力的增大，這一增長趨勢可能在2024年趨緩。此外，鑒於尋求避險的本地和海外投資者搶購了數百萬英畝的農地，部分政客呼籲對農地購買資格實

▲**澳大利亞投資良機**——位於塔斯馬尼亞亞東北部穆斯爾羅灣（Musselroe Bay）附近的「Big Run」是待售的三處地產之一，總面積達2,700公頃，涵蓋農業、自然資本、可再生能源及農業旅遊等多重投資機會。該地產的指導價約為2,450萬澳元

施限制。

可以肯定的是，現有大量資金可投向農地和林業等房地產，這些資產可能提供基於自然的解決方案，如固碳與提升生物多樣性。

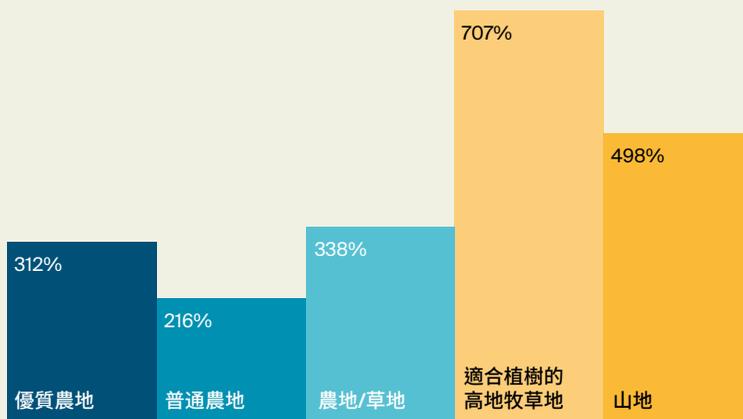
然而，將充滿變化且無法預測的自然環境轉化為具有經濟價值的投資產品，實現解決方案的規模化，並在確保投資者獲得穩定回報的同時避免「漂綠」的質疑，這項任務的難度和投資實體房地產定期收取租金不可同日而語。

這意味著世界上絕大多數的農地仍在依據其相對傳統的屬性確定價值，例如糧食生產能力。但與此同時，客戶希望農民以更加永續、更加環保的方式生產糧食。這往往會產生額外的經濟成本，而這些成本無法完全通過產品溢價得以覆蓋。

因此，如何從糧食供應鏈中提取更多的價值來支持農民為保護環境貢獻力量，這成了當前農民和土地所有者面臨的最大挑戰。對於投資者而言，能夠認識到這一點，並專注於基於自然的解決方案，就有望從中獲益。

## 深度洞察

二十年來蘇格蘭農地價格變化



資料來源：2023年第四季度萊坊蘇格蘭農地指數

萊坊的全球農地專案由Andrew Shirley負責協調。如您在全世界各地的農地購買、出售或估值方面需要幫助，請與我們聯繫。



# 換檔變速

Andrew Shirley調查發現：一系列刷新紀錄的銷售活動無法掩蓋2023年奢侈品投資市場出現疲軟的事實

## 最

貴的蘇格蘭威士忌。最貴的法拉利250 GTO。最貴的藍色鑽石。甚至最貴的劍。2023年，各大拍賣行完成了一系列刷新紀錄的銷售。

這一年看似是奢侈品投資的豐收年，但萊坊奢侈品投資指數（KFLII）的最新結果顯示，情況並不樂觀。KFLII追蹤了十項最受歡迎的收藏品的投資表

現。而且這還是多年來該指數第二次在年末進入負值區間，儘管幅度只有百分之一，因為指數的若干核心成員表現疲軟，甚至出現虧損或微利狀態。

不過根據為KFLII提供數據的專家分析，熱點新聞的背後並非全然悲觀無望，部分損失只不過是市場泡沫消退的結果。

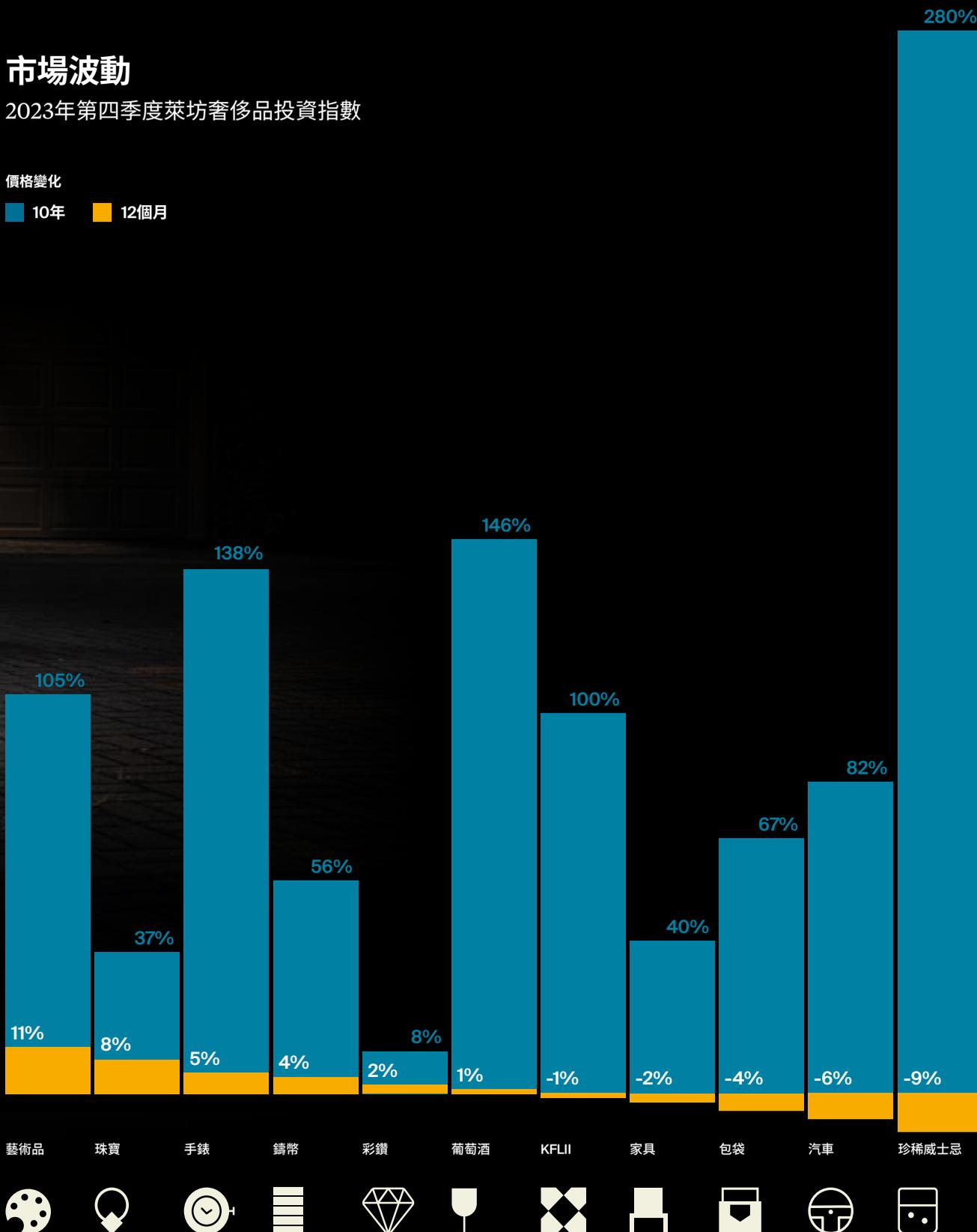
▲  
首發位置——這輛法拉利250 GTO是2023年拍賣會上成交價最高的汽車。圖片由RM蘇富比拍賣行提供

# 市場波動

## 2023年第四季度萊坊奢侈品投資指數

價格變化

10年 12個月



藝術品

珠寶

手錶

鑄幣

彩鑽

葡萄酒

KFLII

家具

包袋

汽車

珍稀威士忌



資料來源：由萊坊研究部編纂，數據源自藝術品市場研究（藝術品、鑄幣、家具、包袋、珠寶和手錶）、彩鑽研究基金會（彩鑽）、HAGI（古董車）、珍稀威士忌101和葡萄酒交易平台  
 註：所有數據更新至2023年第四季度。KFLII是單個資產表現的加權平均值。如需了解完整的研究方法，請發送電子郵件至：[andrew.shirley@knightfrank.com](mailto:andrew.shirley@knightfrank.com)

# 奢華生活

2023年頂級奢侈品收藏的銷售額\*可以買到多少  
平方公尺的倫敦優質地段住宅



家具

**280萬美元**

路易十六為瑪麗·安東妮亞  
訂製的鍍金胡桃木梳妝椅

蘇富比拍賣行

91平方公尺



汽車

**5,170萬美元**

1962年產法拉利330 LM/250 GTO

RM蘇富比拍賣行

1,692平方公尺



手錶

**850萬美元**

百達翡麗2523J  
黃金雙錶冠世界時間腕錶

佳士得拍賣行

278平方公尺

威士忌

**270萬  
美元**

麥卡倫阿達米  
1926年

蘇富比拍賣行

**88**

平方公尺



鑄幣

**270萬美元**

1795年鑄造的10美元  
戴帽頭像鷹揚九葉金幣

GreatCollections拍賣行

89平方公尺



鳴謝：

圖片由蘇富比拍賣行、佳士得拍賣行和GreatCollections拍賣行提供

註：\*在可確定的範圍內，銷售額代表的是萊坊奢侈品投資指數中各個資產類別在拍賣會上成交價格最高的藏品。若未以美元出售，價格按拍賣當天中間市場匯率換算。\*不包括Bleu Royal

彩鑽\*\*  
**3,480萬美元**



「永恆之粉」  
(10.57克拉豔彩紫粉鑽)

蘇富比拍賣行

**1,139平方公尺**



包袋

**36萬美元**

喜馬拉雅尼羅鱧魚皮  
25公分鑽石柏金包附  
18K白金及鑽石配件

佳士得拍賣行

**12平方公尺**



藝術品  
**1.394億美元**

畢加索《戴手錶的女人》

蘇富比拍賣行

**4,561平方公尺**



珠寶

**4,380萬美元**

Bleu Royal  
(17.61克拉豔彩藍鑽戒指)

佳士得拍賣行

**1,433平方公尺**



葡萄酒

**28萬美元**

五瓶羅曼尼康帝葡萄酒  
1999年

蘇富比拍賣行

**9平方公尺**

## 專業知識至關重要

Andy Simpson認為，年度表現墊底的威士忌品類就是一個很好的例子。他解釋道：「在某種程度上，2023年仍然是充滿挑戰的一年，萊坊奢侈品威士忌指數下滑了近9%。但值得注意的是，雖然表現靠後的50瓶威士忌總價值下滑了26%，但其餘50瓶威士忌的價值卻上漲了5%，其中表現最好的20瓶威士忌價值漲幅高達20%。」

Andy指出，這一數據進一步表明，在選擇威士忌和酒廠時，專業知識至關重要。「在我看來，2023年價值大幅下滑的部分威士忌會在未來兩年內恢復價值，因為它們極為稀缺，至少目前估值過低。」

古董車專家Dietrich Hatlapa也持樂觀態度。他表示：「2022年，HAGI頂級指數的價值上漲了22%，因此6%的回調並沒那麼糟糕。」他指出，股票等其他投資類別的強勁表現可能抑制了收藏者的投資慾望。「這個市場規模很小，所以只需對投資組合配置進行微調，就能產生明顯的效果，而且可能也有一定程度的獲利回吐。」

但與此同時，逆勢而上的情況同樣存在。寶馬(+9%)和藍寶堅尼(+18%)等受到年輕收藏家青睞的品牌就在2023年實現了增長。

## 經典持續

幾年前曾在KFLII上名列前茅的經典包袋品牌也出現了明顯下滑。AMR的Sebastian Duthy為我們跟蹤的許多資產類別提供數據，他表示，包袋是受零售市場影響相對較大的收藏品投資之一。

「相較於其他收藏品，包袋的二級市場與零售市場關係更為緊密。去年秋天，頂級奢侈品牌的價格下滑似乎對尋求頂級包袋的收藏家產生了影響。」

「去年秋天，以低於5萬英鎊的價格就能購買到狀況良好的白色愛馬仕喜馬拉雅尼羅鱷魚皮手包。而在18個月前，一隻狀況稍好但經過翻新的同款手包在香港拍出了超過13萬英鎊的價格，這兩者形成了鮮明的對比。近期市場走勢表明，高端市場正經歷一段普遍調整期，而非對珍稀皮革製品收藏態度的轉變。收藏家們願意為剛從愛馬仕工坊出品的手包支付溢價，因此價格還取決於每年的產量。」

「在價格相對較低的區間，Togo皮經典配色（金色和黑色）仍受到市場的熱烈追捧。這些多功能包袋的價格在過去一年中略有上漲，其中一款幾乎全新的包袋售價已達15,000英鎊。在經濟壓力較大的情況下，消費者傾向於選擇可靠的時尚標竿。當前的生活成本危機似乎也在推動這一趨勢。」

「愛馬仕鱷魚皮Kelly手袋也迎來了價格的上漲，這是自上世紀60年代以來愛馬仕一直生產的一款標誌

「這個市場規模很小，所以只需對投資組合配置進行微調，就能產生明顯的效果」



## 興趣愛好

超高淨值人士投資收藏品的原因

1. 享受擁有的樂趣
2. 投資
3. 提高社會地位
4. 融入社區
5. 學術興趣

## 有形資產

# 20%

奢侈品收藏在超高淨值人士投資組合中的佔比

資料來源：《財富報告》態度調查

性產品。11月，1962年生產的稀有款古董手袋以相當於1.45萬英鎊的價格在蘇富比拍出。」

葡萄酒交易平台Wine Owners的研究人員Nick Martin認為，精品葡萄酒市場目前正在處於價格調整階段，萊坊精品葡萄酒標竿指數（KFFWII）表明，該市場的漲幅僅為1%。「市場經歷了一段長期的上漲週期，因此當前的價格調整並不令人意外。」他指出，一些小型葡萄酒生產商出品的葡萄酒在經歷了前期的迅速增長後，目前正面臨較大的價格跌幅。「原本50英鎊一瓶的葡萄酒，價格突然飆升至200英鎊或300英鎊，漲幅實在離譜。」他進一步強調，儘管KFFWII指數顯示市場整體漲幅有限，但這仍凸顯了擁有多元化窖藏的價值。「自秋季以來，勃根地葡萄酒市場整體下跌了12%。」

令許多市場觀察人士感到驚訝的是，根據KFLII的追蹤數據，手錶的價格上漲了5%，在奢侈品排名中位列第三。對此，AMR的Duthy給出了他的解釋：「2023年，三大拍賣行的手錶銷售額總計4.88億英鎊，相較於前一年略有增長。成交的拍品既包括千禧年後生產的手錶，也包括真正的古董手錶，這兩類手錶的目標買家通常是不同的收藏家群體。我們的指數主要追蹤古董手錶的價格走勢，而近期價值下降最為明顯的則是生產年份較近的手錶。」

「在日益金融化的環境下，收藏家們競相追逐最具標誌性且真正稀有的手錶並不令人意外。5月，一枚勞力士約翰·普萊爾特別版腕錶（Rolex John Player Special）以200萬英鎊的價格在蘇富比拍賣行成交，打破了該型號的歷史紀錄，價格比2021年在菲利普斯拍賣行成交的類似錶款高出一倍。卡地亞經典款手錶的價格繼續上漲，其中多個不對稱設計的錶款進入市場。」

「在去年的拍賣會上，價格排在前十的手錶中再次出現了大量獨立製錶商的作品，如Philippe Dufour、Roger Smith和Richard Mille等，另外還包括百達翡麗的稀有錶款。這些手錶的總價值高達4,200萬英鎊，較上一年增長了40%。」

同時，珠寶市場也表現出強勁的增長趨勢，年度增長率達到了8%。Duthy指出：「2023年，市場上對高品質彩色寶石、標誌性簽名年代珠寶、單一所有者收藏品以及具有歷史淵源的珠寶需求尤為突出。」

經常有人問我，與父輩相比，年輕一代的收藏家是否有著不同的態度。Duthy認為，嘻哈文化對珠寶市場的影響就能很好地說明問題，這種影響不容低估，尤其值得注意的是，男明星配戴珠寶的風潮還在不斷持續。

「在7月舉行的蘇富比嘻哈拍賣會上，數件屬於音樂傳奇人物圖帕克·夏庫爾（Tupac Shakur）的物品亮相，其中最為私密的物品是一枚鑲嵌著紅寶石和鑽石的金色皇冠戒指。不久之後，買家身份揭曉，他就是另一位備受矚目的嘻哈巨星德瑞克（Drake）。德瑞克通過購得的這枚戒指，在Instagram上宣傳自己的新專輯。德瑞克以100萬美元購得這枚戒指，是此前估價的三倍。」

彩鑽研究基金會的首席執行官Miri Chen表示，在談及璀璨奪目的寶石時，彩色鑽石的表現依舊穩健。

「2023年，我們發現，彩色鑽石市場更加青睞尺寸更小、色彩飽和度更高的珠寶，同時粉鑽和藍鑽的價格略有下降。但總體趨勢表明，整個細分市場的價格呈穩步上升態勢。相較於無色鑽石等其他市場，我們對彩色鑽石市場所展現出的持續穩健表現感到欣慰。」

### 重要交易

在KFLII中排在首位的藝術品是10個指數要素中唯一一個在2023年實現兩位數增長的類別，但AMR全藝術指數顯示，這一顯著增長主要集中在上半年，隨後其價值出現了明顯的下滑。

Duthy評價道：「傳統的拍賣季通常以大師級作品的銷售為開端，比如上一個拍賣季正是以一些引人注目的交易拉開了序幕，其中布龍齊諾（Bronzino）的一幅作品還刷新了銷售紀錄」。但他也指出，其他關鍵領域的情況並非如此。

「2023年仍然是充滿挑戰的一年，萊坊奢侈品威士忌指數下滑了近9%」

「據悉，5月，蘇富比拍賣行在一場20世紀現代藝術品的晚間拍賣中，放入了一件頂級的早期繪畫大師作品，即一幅魯本斯的肖像畫。顯然，賣家們因去年破紀錄的拍賣業績而樹立起來的信心正在逐漸消退。同月，已故金融家Gerald Fineberg的現當代藏品以遠低於拍賣前預估價的金額成交。除了五個拍品外，其他拍品全部成交，買方市場的傾向顯而易見。」

此外，投資者對超現代或「紅籌」市場的需求更是顯著減少，該類別在2023年經歷了最嚴重的收縮。「近年來，八零後藝術家群體的作品受到了大型畫廊和拍賣行的大力推廣。2022年，價格超過10萬英鎊的新繪作品數量幾乎翻了一番，因此該領域在去年遭遇重大打擊並不令人意外。新畫家層出不窮，但並無一人可以真正脫穎而出，這就是風險所在。」



關於KFLII洞察的更多資訊，請訪問  
[knightfrank.com/wealthreport](https://knightfrank.com/wealthreport)

### 其他類別的重要交易

高淨值人士的收藏活動並不局限於KFLII所追蹤的資產類別。事實上，他們的收藏範圍愈發廣泛和多元。以下是2023年部分備受矚目的頂級收藏品



麥可·喬丹在1998年NBA總決賽第二場比賽中穿著的Air Jordan 13籃球鞋。這雙鞋來自於著名的「最後一舞」賽季，是喬丹輝煌職業生涯以及在芝加哥公牛隊告別賽季中最重要的物品之一。這雙鞋在蘇富比拍賣行以220萬美元的價格成交，刷新了拍賣會上運動鞋的最高成交紀錄。



在邦瀚斯拍賣行的伊斯蘭和印度藝術品拍賣會上，一把屬於蒂普蘇丹的18世紀金鞘鋼臥室寶劍以1,400萬英鎊的價格成交，這一價格創下了劍類及伊斯蘭文物拍賣的新紀錄。這位印度統治者的寶劍估價在150萬至200萬英鎊之間。



一部超過千年的古老希伯來聖經，被譽為「人類歷史上最具有重要性和獨特性的文獻之一」，在拍賣會上創下了史上最昂貴手稿的紀錄。這部源自9世紀末或10世紀初的《塞鬆法典》（Codex Sassoon），5月在紐約蘇富比拍賣行以3,810萬美元成交。



說唱歌手波茲·馬龍（Post Malone）以200萬美元的價格購買了一張獨特的魔戒「至尊一戒」卡片，這張卡片源於廣受歡迎的桌面遊戲和交易卡遊戲《萬智牌》（Magic the Gathering, MTG）。值得注意的是，這張卡片並非在拍賣會上競得，而是以Willy Wonka那樣的方式，作為MTG標準零售卡包的一部分進行銷售。

# 數據庫

## 請參閱2024年度《財富報告》態度調查的主要調查結果

態度調查基於600多位私人銀行家、財富顧問、仲介和家族辦公室於2023年12月期間給出的反饋，他們為超高淨值客戶管理著價值逾3兆美元的資產。



### 財富

平均而言，2024年客戶的總財富預計會有何變化？

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
大幅下降 (超過10%)	0.0%	1.1%	0.5%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	<b>0.4%</b>
略有下降 (低於10%)	1.7%	6.0%	1.1%	6.7%	16.4%	0.0%	4.7%	<b>5.6%</b>
保持不變	43.6%	11.9%	16.1%	29.1%	10.9%	6.3%	26.6%	<b>22.5%</b>
略有增加 (低於10%)	54.7%	38.7%	58.1%	50.9%	54.5%	46.3%	56.8%	<b>50.3%</b>
大幅增加 (超過10%)	0.0%	42.3%	24.2%	13.0%	18.2%	47.4%	11.8%	<b>21.1%</b>

平均而言，2024年客戶的總財富預計會有何變化？（總體評分，5分=最高分）

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
	3.53	4.15	4.04	3.69	3.75	4.41	3.76	<b>3.86</b>

有多少比例的客戶計劃在2024年申請第二本護照或獲得新的公民身份？

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
	38%	13%	4%	13%	43%	5%	26%	<b>19%</b>

客戶在減少碳排放方面的投入

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
嘗試減少個人的碳足跡？	59%	62%	65%	72%	68%	58%	62%	<b>65%</b>
嘗試測量碳使用量？	18%	20%	20%	26%	25%	16%	15%	<b>20%</b>
ESG投資篩選？	25%	24%	27%	29%	16%	25%	22%	<b>24%</b>
提高家庭能源效率？	35%	30%	38%	42%	44%	30%	30%	<b>34%</b>
提高所投房產的能源效率？	29%	27%	33%	40%	17%	30%	37%	<b>34%</b>
投資基於自然的解決方案？	32%	21%	17%	19%	15%	13%	24%	<b>21%</b>
減少住宅擁有量？	30%	24%	12%	13%	6%	7%	9%	<b>14%</b>
減少航空旅行？	26%	13%	9%	12%	1%	5%	8%	<b>10%</b>
減少個人車輛所有權？	21%	17%	7%	11%	1%	4%	6%	<b>10%</b>
減少業務運營的碳足跡？	23%	26%	27%	32%	16%	26%	32%	<b>30%</b>
減少私人飛機旅行（如適用）？	19%	19%	16%	17%	6%	14%	9%	<b>14%</b>
改用電動汽車？	24%	35%	29%	37%	40%	29%	47%	<b>40%</b>

## 投資

多少比例的客戶在2023年直接投資商用不動產？

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
	11%	19%	21%	18%	17%	24%	21%	<b>20%</b>

多少比例的客戶計劃在2024年投資商用不動產？

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
	13%	21%	17%	17%	15%	23%	19%	<b>19%</b>

您認為下列哪些是投資農地的合理理由？（選擇所有合適的選項）

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
糧食生產	46%	53%	53%	50%	51%	53%	45%	<b>49%</b>
避險投資	37%	35%	31%	39%	40%	39%	41%	<b>38%</b>
碳信用收入	43%	29%	33%	28%	29%	23%	31%	<b>30%</b>
環境效益	35%	41%	36%	40%	37%	42%	44%	<b>41%</b>
植樹造林	30%	24%	18%	25%	26%	32%	26%	<b>25%</b>
生活方式機會	33%	38%	48%	38%	37%	33%	35%	<b>37%</b>
稅務規劃	32%	35%	36%	37%	36%	33%	35%	<b>35%</b>

多少比例的客戶在投資商用不動產時遵循ESG策略？

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
只投資最永續/最優質的資產	28%	29%	29%	28%	28%	29%	29%	<b>29%</b>
收購並升級ESG信譽欠佳的資產	23%	22%	23%	22%	21%	19%	20%	<b>21%</b>
收購並重新定位（改變用途）ESG信譽欠佳的資產	19%	20%	22%	21%	22%	17%	19%	<b>20%</b>
出售ESG表現欠佳的資產	24%	22%	22%	20%	21%	23%	26%	<b>23%</b>
投資可再生能源專案	26%	27%	26%	28%	26%	24%	26%	<b>27%</b>
通過收購土地投資碳封存	21%	21%	18%	19%	21%	17%	16%	<b>19%</b>

客戶在評估房地產投資時會考慮哪些ESG相關標準？（選擇所有合適的選項）

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
能效評級（例如EPC）	43%	55%	57%	63%	62%	78%	62%	<b>61%</b>
綠色/永續性認證（例如BREEAM, LEED, DGNB, 綠色建築標誌, NABERS）	48%	48%	55%	45%	37%	51%	45%	<b>46%</b>
可再生能源（例如太陽能板）	31%	49%	48%	51%	39%	47%	45%	<b>48%</b>
對自然和生物多樣性的影響（例如屋頂綠化/綠地空間）	42%	29%	25%	28%	39%	20%	37%	<b>32%</b>
電動汽車充電樁	35%	42%	34%	36%	26%	34%	41%	<b>39%</b>
設施完善的資產（例如自行車配套設施、康養空間）	39%	26%	30%	26%	38%	24%	23%	<b>25%</b>
對整個社區的影響（例如社區設施、開放空間/咖啡廳）	39%	27%	29%	28%	37%	25%	24%	<b>26%</b>

客戶對哪類收藏品的投資興趣更高？（選擇所有合適的選項）

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
藝術品	38%	58%	59%	53%	34%	58%	37%	<b>48%</b>
古董車	28%	29%	45%	39%	30%	38%	43%	<b>38%</b>
葡萄酒	32%	38%	45%	39%	26%	36%	30%	<b>35%</b>
珍稀威士忌	23%	24%	15%	23%	28%	13%	27%	<b>26%</b>
珠寶	31%	32%	22%	25%	27%	25%	28%	<b>28%</b>
手錶	41%	47%	51%	40%	43%	67%	39%	<b>42%</b>
彩鑽	15%	8%	10%	10%	21%	3%	21%	<b>14%</b>
鑄幣	23%	10%	6%	18%	27%	4%	17%	<b>15%</b>
奢侈包袋	24%	24%	19%	19%	28%	23%	22%	<b>22%</b>
家具	23%	10%	7%	13%	13%	13%	15%	<b>13%</b>

客戶投資收藏品的主要原因是什麼？（1 = 最高優先級）

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
投資	2	1	2	2	2	2	2	<b>2</b>
享受擁有的樂趣	1	2	1	1	1	1	1	<b>1</b>
融入社區	4	4	5	5	4	4	4	<b>4</b>
提高社會地位	3	3	4	3	3	3	3	<b>3</b>
學術興趣	5	5	3	4	5	5	5	<b>5</b>

奢侈品投資在客戶的投資組合中佔多大比例？

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
	17%	21%	18%	18%	23%	23%	20%	<b>20%</b>

## 住宅

### 住宅物業

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
客戶總財富配置於首戶住宅和第二戶住宅的比例？	26%	30%	37%	31%	30%	16%	26%	<b>29%</b>
在非居住國持有的住宅物業在客戶住宅投資組合中佔多大比例？	26%	23%	10%	28%	25%	41%	24%	<b>27%</b>
客戶擁有的住宅數量？	4.49	3.02	3.04	3.70	4.34	3.73	4.21	<b>3.72</b>
2023年購買住宅的客戶比例是多少？	30%	16%	17%	22%	22%	16%	31%	<b>24%</b>
計劃在2024年購買住宅的客戶比例是多少？	32%	18%	21%	23%	21%	23%	25%	<b>22%</b>
客戶是否出租第二戶住宅？	49%	35%	32%	37%	40%	28%	30%	<b>33%</b>

客戶未來購房的主要動機是什麼？（1 = 最大動機）

	非洲	亞洲	紐澳	歐洲	拉丁美洲	中東	北美	全球平均水準
教育	2	2	3	4	4	4	5	<b>3</b>
投資	3	1	1	1	1	1	1	<b>1</b>
調職	5	4	5	6	3	6	6	<b>6</b>
生活方式	1	3	2	2	2	3	1	<b>2</b>
避風港	4	5	6	5	5	2	4	<b>5</b>
稅金	6	6	4	3	5	5	3	<b>4</b>

## 萊坊財富規模評估模型

區域/國家/地區	超高淨值人士數量 (資產淨值達到或超過3,000萬美元)			變化百分比	
	2022年	2023年	2028年	2023年 VS 2022年	2028年 VS 2023年
全球	601,300	626,619	802,891	4.2%	28.1%
非洲	2,886	2,996	3,506	3.8%	17.0%
亞洲	161,177	165,442	228,849	2.6%	38.3%
紐澳	17,437	17,934	22,776	2.9%	27.0%
歐洲	152,459	155,232	189,882	1.8%	22.3%
拉丁美洲	13,654	13,159	15,556	-3.6%	18.2%
中東	17,689	18,790	24,102	6.2%	28.3%
北美	235,998	253,066	318,220	7.2%	25.7%
澳大利亞	14,922	15,347	19,491	2.9%	27.0%
奧地利	2,160	2,167	2,500	0.3%	15.4%
加拿大	27,378	27,928	35,516	2.0%	27.2%
中國大陸	95,435	98,551	144,897	3.3%	47.0%
芬蘭	1,220	1,269	1,403	4.1%	10.5%
法國	24,879	24,941	31,221	0.2%	25.2%
德國	28,711	29,021	35,134	1.1%	21.1%
中國香港特別行政區	5,812	5,957	7,290	2.5%	22.4%
印度	12,495	13,263	19,908	6.1%	50.1%
印度尼西亞	1,420	1,479	1,984	4.2%	34.1%
愛爾蘭	1,882	1,890	2,346	0.4%	24.1%
義大利	15,364	15,952	18,929	3.8%	18.7%
日本	21,646	21,710	24,502	0.3%	12.9%
馬來西亞	723	754	1,015	4.3%	34.6%
荷蘭	8,372	8,390	10,428	0.2%	24.3%
紐西蘭	2,515	2,587	3,285	2.9%	27.0%
挪威	2,251	2,276	2,837	1.1%	24.6%
葡萄牙	777	800	1,000	3.0%	25.0%
新加坡	4,601	4,783	5,535	4.0%	15.7%
南非	846	835	998	-1.3%	19.5%
韓國	6,921	7,310	9,470	5.6%	29.5%
西班牙	9,975	10,149	11,914	1.7%	17.4%
瑞典	4,024	4,125	5,128	2.5%	24.3%
瑞士	14,003	14,734	16,703	5.2%	13.4%
台灣	7,666	7,640	9,174	-0.3%	20.1%
泰國	882	889	1,020	0.8%	14.7%
土耳其	1,761	1,932	2,760	9.7%	42.9%
英國	22,379	23,072	28,734	3.1%	24.5%
美國	208,560	225,077	282,626	7.9%	25.6%
越南	734	752	978	2.4%	30.0%

註：由於模型具有動態性，以上數據可能有所變動並與報告紙質版或先前版本中的數據存在差異。

# 結語

到2028年，亞太地區創造的財富將超越其他所有地區。萊坊亞太地區研究部主管李敏雯對亞太地區投資領域的兩個關鍵要素進行了前景評估，即中國的投資者和日本的房地產市場

## 想

要深刻洞察亞太地區私人投資領域的未來走向，我們必須首先了解中國。長期以來，房地產一直是中國人積累財富的首選資產類別，許多投資者將高達70%的儲蓄投入國內外房地產市場。

例如在2010年代末，東南亞地區的小戶型公寓和共有公寓就憑藉價格適中、地理位置鄰近等優勢，成為了中國中產階級的熱門選擇。而對於更加富裕的人群，澳大利亞、英國和美國等地都是他們理想的購房地。

然而，隨著國內房地產市場的長期低迷和經濟增長的放緩，很多中國人開始採取更為保守的購房策略，國內購房和海外投資的力度不斷減弱。

2023年，由於房地產公司面臨流動性危機，中國百強開發商的總銷售額較去年同期下降17.3%。發展減緩對消費者和投資者信心造成了影響。為了重振市場，政府採取了降低利率和下調首付比例等一系列措施。

受當前狀況的影響，中國買家變得更加挑剔。東南亞地區，尤其是泰國和馬來西亞，已經淡出了投資者的視線。相比之下，中國在日本和阿聯酋的房地產投資有所增加，而澳大利亞仍是海外購房的首選地。

雖然整個市場的實質性復甦有賴於信貸危機的解決，但我們仍然認為各個風險投資領域都將湧現出新的機會，尤其是在私人信貸以及物流和數據中心等政府批准的行業。鑒於中國政府近期採取了更加寬鬆的立場，並推出了旨在刺激經濟增長的政策措施，經濟動能的恢復可能非常迅速。

### 日本：旭日東升

日本市場無疑是區域投資者關注的焦點，其房地產投資高於長期平均水準。在世界主要央行中，日本是唯一一個維持著低利率政策的國家。該國的經濟復甦跡象表明，首相安倍的經濟戰略已初見成效。日本市場

「日本市場無疑是區域投資者關注的焦點，其房地產投資高於長期平均水準」

2023年的總交易額超過5兆日元（340億美元），雖然較上一年度下降約9%，但仍高於疫情前的水準。

投資者普遍預期，貨幣政策將在2024年逐步回歸正常。此外，日本正通過結構性改革，著重提升治理水準和股東價值，推動股市達到30年來的新高。

不過，在經歷了三十年的通縮壓力之後，我們預計政府當局將保持審慎態度。政策利率的上調將遵循漸進的原則，確保對融資成本的影響處於可控範圍內。東京的豪宅資本化率在3%至4.4%之間，利差依舊具有吸引力。大量的資本正在尋求投資機會，這將有助於控制收益率的擴張。

租賃市場的穩健基礎對於維護現金流和保護資產價值至關重要。在製造業供應鏈的持續強化下，儘管新的物流空間供應持續增長，但對物流空間的需求依然保持了與之相應的增長趨勢。多單元住宅也在繼續吸引投資者的注意，在租金有望隨工資上漲而一並走高的情況下更是如此。

亞洲買家，尤其是來自台灣、中國香港特別行政區和新加坡的買家主導了日本市場，彌補了西方投資者活動減少的影響。私人投資的增長趨勢顯著，尤其是在其他地區不確定性加劇的背景下，家族辦公室正逐漸將資本轉向日本。

憑藉穩定的投資環境和深厚的房地產市場，日本仍將是眾多區域投資策略的中心。由於日元可能升值，投資者也有機會在當前匯率下鎖定價值。



李敏雯  
萊坊亞太地區  
研究部主管

# 我們的全球網路

遍佈58個國家及地區設有604個辦事處，  
擁有超過25,000名專業人士



## 認識我們的全球私人房產管理服務團隊

萊坊私人房產管理服務團隊為全球的私人客戶、家族辦公室及其顧問提供有關住宅和商用不動產的諮詢服務。

作為擁有良好業績紀錄的專家，我們通過六支專門的私人房產管理服務團隊與我們的大使網路，有效地管理著全球超高淨值人士的私人客戶關係，確保客戶享有單一聯繫、優質服務和長期合作關係，代代相傳。

### 倫敦



PADDY DRING

### 中國香港 特別行政區



董荷斌



THOMAS VAN STRAUBENZEE

### 新加坡



龔順偉



SARAH MAY-BROWN

### 摩納哥



EDWARD DE MALLET MORGAN

### 紐約



HUGH DIXON

### 中東



HENRY FAUN

## 住宅領域

鄉村別墅  
馬術房產  
農場與莊園  
金融

新成屋  
私人租賃市場  
銀髮住宅  
濱海區與河濱

## 住宅服務

社會住宅  
農業諮詢  
建築諮詢  
開發諮詢

萊坊金融部  
投資規劃  
物業管理  
銷售與租賃諮詢

## 商用不動產領域

汽車  
數據中心  
能源與永續發展諮詢  
醫療保健

酒店  
物流和工業  
辦公室  
零售與休閒

## 商用不動產服務

建築諮詢  
投資諮詢  
資本市場  
債務諮詢

開發  
能源  
租戶服務  
銷售與租賃諮詢

## 聯繫人

### 地產諮詢

請聯繫：  
Paddy Dring  
+44 20 7861 1061  
paddy.dring@knightfrank.com

### 研究諮詢

請聯繫：  
Liam Bailey  
+44 20 7861 5133  
liam.bailey@knightfrank.com

