

# 豪宅市场 新起之秀

第一太平戴维斯世界研究部董事Sophie Chick点评  
撼动全球豪宅市场格局的影响力

## 世界城市

全球重要城市的豪宅均价(美元每平方英尺)。我们根据2009至2018年价格增幅对豪宅市场进行了分组,以不同颜色表示。分组信息详见第40页左侧专栏。



来源 第一太平戴维斯研究部

在全球经济放缓的背景下,多种颠覆性力量在全球豪宅市场大展拳脚,使得地方市场、区域市场呈现差异走势。从财富的不断增长、豪宅买家需求和偏好的不断演变,到市场调控措施和政治不确定性,这一系列因素正以不同方式影响着不同市场的豪宅价值。

第一太平戴维斯世界城市豪宅指数反映的正是世界主要城市豪宅价格的变动情况。我们选取价格排名在当地市场前5%的别墅及高端公寓,跟踪记录其资本价值、租金以及总收益。

指数所考察的世界城市都拥有活跃且不断增长的豪宅市场,吸引着国际投资者

和租户。从指数整体走势可看出,全球高豪宅价格增长放缓,许多市场进入周期新阶段。2018年所有城市全年增长率为2.3%,其中下半年仅增长0.3%,为2009年中期以来最低水平。2018年下半年,有七个城市的豪宅价格呈减速增长。

价格指数最高的两个城市均位于亚洲。香港以每平方英尺4,670美元的价格排在第一,比排名第二的东京(每平方英尺3,000美元)高出56%。2018年香港豪宅价格涨幅达到7.3%,但单看下半年疲态尽显,增速急剧放缓,接近停滞。除股市萧条以外,当地和中国大陆潜在的经济疲软也是一大原因。虽然年内达成数笔轰动一时

“许多世界城市通过税收机制来调控市场,如今影响开始显现,资本价值增长受抑”

## 全球豪宅市场盘点

回顾过去十年高端住宅市场的走势,亚洲城市的崛起最为抢眼。中国新秀城市的豪宅价格在过去十年中经历惊人增长,累计涨幅达到125%以上。香港豪宅市场的表现正印证了这座城市的世界级地位以及雄厚的经济实力。其他城市如上海和深圳,由于比较基数较低,加之中产阶级财富累积以及买房保值升值观念的推动,豪宅价格上涨态势迅猛。

随后是四个技术颠覆型城市。在技术产业异军突起的作用下,豪宅均价较10年前增长75%以上。洛杉矶豪宅均价相对较低,为每平方英尺1,410美元;旧金山均价为每平方英尺1,630美元。

“全球领军城市”的豪宅价格增幅在40%左右。这几座城市的豪宅市场历史较长,也相当成熟。其中价格最低的是迈

阿密,为每平方英尺1,020美元;最高的是东京,为每平方英尺3,000美元。其余三个城市的涨幅不到10%,属于“慢跑型城市”。马德里豪宅均价为每平方英尺730美元,系全球金融危机后住宅市场行情低迷、供应过剩的影响。莫斯科和迪拜同受政治不确定性和油价下跌的困扰,豪宅均价分别为每平方英尺1,250美元和730美元。

的大宗交易,但联排别墅和高端公寓的价格涨幅已经趋于平缓。

迪拜豪宅价格在2018年同比下跌6.1%至每平方英尺730美元,系有史以来最大跌幅。在油价下挫、存量高位的影响下,住宅市场未能止跌反弹。

### 高净值人士的目标市场

世界顶级城市如伦敦、纽约、香港、新加坡、洛杉矶、悉尼和旧金山,长期以来一直是豪宅买家置业的首选城市。如今,对于寻求优质房产的高净值人士来说,德国城市的吸引力正与日俱增。

先看柏林,豪宅均价每平方英尺880美元,远远低于巴黎的每平方英尺1,520美元。2018年柏林豪宅价格上涨9.1%,成为指数所有城市中增长最快的城市。巴黎和马德里分别录得4.5%和4.3%的涨幅。

### 第一太平戴维斯世界城市豪宅价格指数

截至2018年12月全球主要城市豪宅价格的变化情况

| 城市  | 半年变化    | 1年变化    | 10年变化    |
|-----|---------|---------|----------|
| 柏林  | 3.8% ↑  | 9.1% ↑  | 119.1% ↑ |
| 巴黎  | 3.5% ↑  | 4.5% ↑  | 41.4% ↑  |
| 上海  | 2.4% ↑  | 7.9% ↑  | 133.3% ↑ |
| 旧金山 | 2.2% ↑  | 6.9% ↑  | 80.4% ↑  |
| 东京  | 1.8% ↑  | 5.6% ↑  | 44.6% ↑  |
| 马德里 | 0.9% ↑  | 4.3% ↑  | -12.4% ↓ |
| 洛杉矶 | 0.5% ↑  | 1.9% ↑  | 75.2% ↑  |
| 新加坡 | 0.4% ↑  | 7.7% ↑  | 40.2% ↑  |
| 北京  | 0.0% -  | -1.7% ↓ | 321.7% ↑ |
| 迈阿密 | -0.1% ↓ | 0.5% ↑  | 38.8% ↑  |
| 深圳  | -0.2% ↓ | 4.8% ↑  | 387.5% ↑ |
| 香港  | -0.4% ↓ | 7.3% ↑  | 200.0% ↑ |
| 悉尼  | -0.6% ↓ | -1.7% ↓ | 80.3% ↑  |
| 伦敦  | -0.7% ↓ | -2.6% ↓ | 41.4% ↑  |
| 莫斯科 | -1.6% ↓ | -4.8% ↓ | 5.2% ↑   |
| 纽约  | -3.1% ↓ | -4.3% ↓ | 40.4% ↑  |
| 迪拜  | -3.1% ↓ | -6.1% ↓ | -28.5% ↓ |

来源 第一太平戴维斯研究部

中国买家也在积极寻求资产的多元化配置。除了顶级城市,欧洲大陆市场也开始吸引更多中国买家驻足。欧洲经济持续复苏,主要城市的大型新建住宅项目进一步向境外人士开放,成为中国买家置业需求升温的部分原因。

### 政治和政策

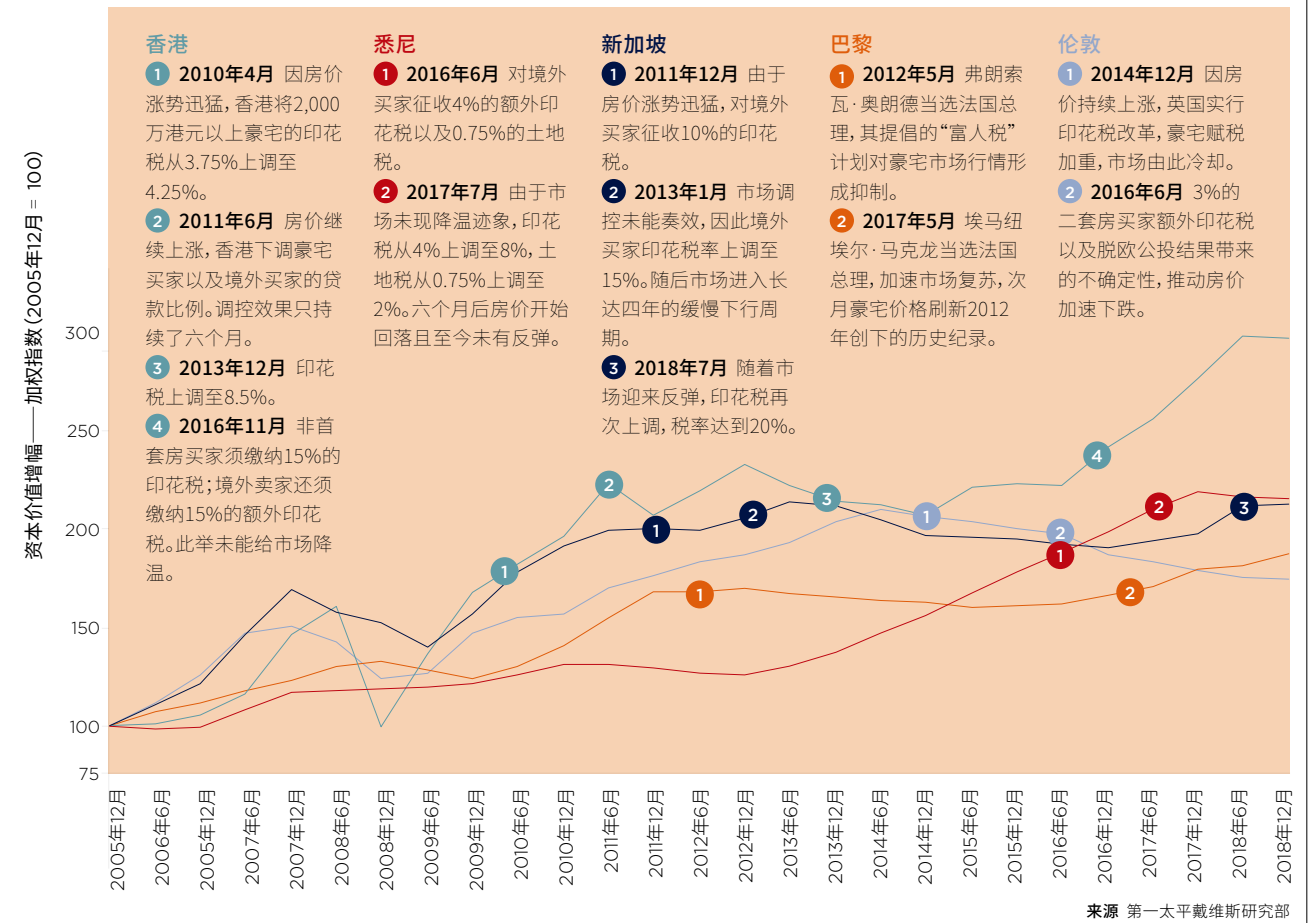
许多世界城市通过税收机制来调控市场,如今影响开始显现,资本价值增长受抑,详见右侧的“税收影响”图表。

“伦敦在2014年12月上调印花税税率,(2016年4月起)第二套房须缴纳3%的额外印花税,此外资本利得税、遗产税的税率也有所调整,”第一太平戴维斯英国住宅研究部主管Lucian Cook说。

“相比房产税的变化,2014年以来房价逐步下降的原因更多在于政治不确定性,例如2015年的大选和2016年的脱欧公投。”

## 税收与政治对资本价值的影响

税收政策与政治事件的影响



2016年年中,悉尼向外国买家开征4%的附加税,由于市场未现任何减速迹象,一年后税率上调至8%。2017年底开始,豪宅价格开始下降。这与普通住宅市场走势一致,后者由于买家难以负担、贷款政策趋严的影响而有所放缓。

新加坡政府力求控制房价上涨,早在2011年底即推出面向境外买家的印花税,税率高达10%。由于没有达到价格调控的预期效果,税率在2013年上调至15%。此

后近四年时间内市场价格逐步下跌,但到2016年底价格有所回升。到2018年初价格加速上涨,因此买家额外印花税再次上调,达到20%。

### 未来展望

尽管有预测称全球经济增长将适度放缓,但鉴于高净值人群越来越多,预计豪宅需求将继续受到支撑。被视为财富储存安全港、可提供稳定收益的市场预计将成为买家首选的置业城市;其中,欧洲大陆城市

由于进入门槛较低、增值潜力更大,应会尤受关注。

美国豪宅市场在经历八年的持续增长后期或将继续放缓;多轮加息操作影响购房意愿,而纽约、迈阿密等主要市场还在勉力消化高位的新增供应。一些受国际投资者热捧的城市已针对境外买家出台一系列限制措施,但从豪宅价格增长放缓的趋势来看,短期内对境外买家进一步征税的可能性较小。■

### 旧金山

与其他美国城市一样，住宅的持有和销售成本较高，但购买成本较低。以持有期为五年计算，所交房产税接近买入价的6%，销售成本则略高于6%。

### 纽约

纽约的购买成本较低，但销售成本则是所列城市最高，约相当于买入价格的8%。这主要源于高昂的代理佣金，这是美国城市的普遍情况。如果境外个人出售其在美国的房产，需预先缴纳房款的10%作为预扣税。

### 伦敦

暂不考虑英国脱欧，伦敦是投资限制最低的城市之一。虽然购买成本接近房价的10%，但持有成本低至0.7%，销售成本也仅为2.3%，总成本排名第12名。购买第二套房须缴纳3%的额外印花税，此项规定适用于本国买家以及境外买家。

### 巴黎

巴黎的购房相关税收相对更加均衡。购买成本相当于房价的7%，出售成本接近5%。巴黎房产持有五年的税收成本相当于买入价的4.2%（在欧洲城市中仅次于马德里的5.5%），整体排名第七位。

### 柏林

柏林是第二套房购买成本第三高的城市，买家需要承担6%的物业转让税和7%的代理费。但优势体现在房产出售之时。卖家没有任何成本，因为代理费完全由买方承担。

### 莫斯科

报告调查的所有城市中，莫斯科是第二套房购买成本最低的城市。无印花税，仅需缴纳65美元的登记费。出售房产时，卖家须支付3.5%的代理费。

### 迪拜

国际买家在迪拜买卖房产的总体成本较低，分别相当于房价的5%和1%。此外持有成本为零（亦如北京和深圳），因此迪拜的总成本排在第14位。

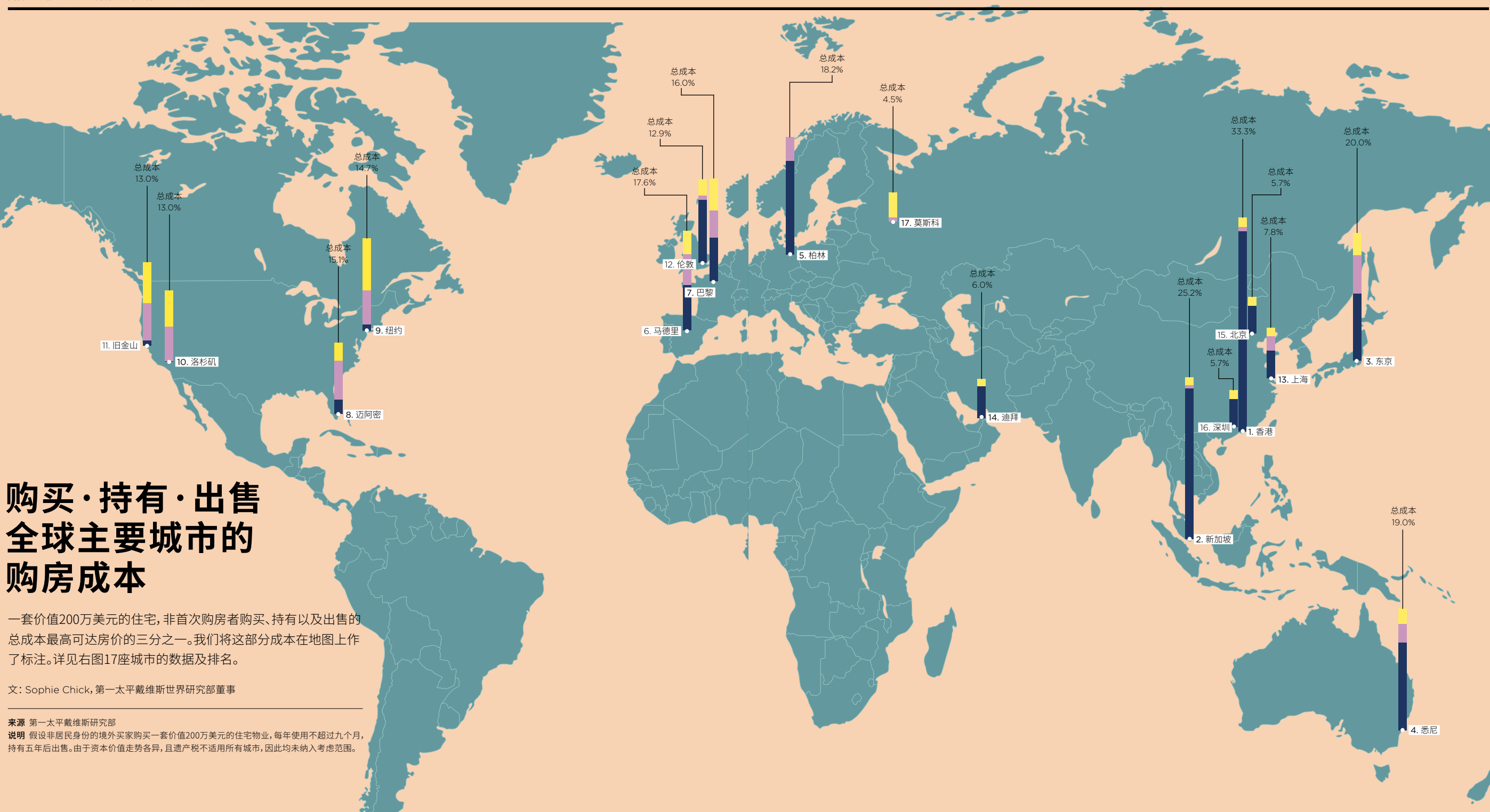
### 香港

香港是境外买家置业最昂贵的城市，因为境外买家须缴纳30%的额外印花税。如在购买后三年内转售房产，需再缴纳10%至20%的印花稅。

### 悉尼

2017年，新南威尔士州将境外买家适用的印花税率从4%上调至8%，以期为悉尼房市降温。悉尼是置业成本第四高的城市，总成本同样排在第四位。

图例 ■ 购买成本 ■ 持有成本(五年) ■ 出售成本



## 购买·持有·出售 全球主要城市的 购房成本

一套价值200万美元的住宅，非首次购房者购买、持有以及出售的总成本最高可达房价的三分之一。我们将这部分成本在地图上作了标注。详见右图17座城市的数据及排名。

文：Sophie Chick，第一太平戴维斯世界研究部董事

来源 第一太平戴维斯研究部

说明 假设非居民身份的境外买家购买一套价值200万美元的住宅物业，每年使用不超过九个月，持有五年后出售。由于资本价值走势各异，且遗产税不适用所有城市，因此均未纳入考虑范围。

# 私人财富·全球之旅

全球流动的高净值群体继续影响豪宅市场格局

文：Paul Tostevin, 第一太平戴维斯世界研究部董事

普通住宅市场主要由国内买家推动，豪宅市场的动力则主要来源于全球流动的高净值人士，他们出于商务或是休闲旅行的目的购买海外房产。伦敦、纽约、香港和新加坡仍然是全球投资最为热门的城市，与此同时买家需求也日趋多元。下文将介绍三个主要趋势：

## 1. 西班牙：再次走俏

房地产市场的复苏使西班牙重新进入国际买家的视野。北欧市场一度由英国占据主导，如今其他国家也日渐活跃，尤其是德国和斯堪的纳维亚半岛国家。马德里和巴塞罗那彰显国际魅力，买家主要来自俄罗斯、中东，此外来自南美西班牙语系国家的置业兴趣也在升温。葡萄牙的里斯本凭借深厚的历史底蕴吸引着国际买家，房地产市场也因此转变。葡萄牙的黄金签证计划为国际买家提供了诸多便利，特别是来自巴西、南非、俄罗斯和土耳其的买家。其他欧盟国家尤其是法国的买家，则被葡萄牙的非惯常居住计划所吸引。

## 2. 美国：国际买家成交降温

截至2018年3月的一年内，境外买家占美国住宅销售总额的8%，

成交额较2017年高位下降6%。中国连续第六年成为美国住宅市场的最大境外买家，2018年共成交304亿美元。尽管中国进一步严控资本出境，其占境外买家成交总额的比例依然达到15%。加利福尼亚是中国买家最为青睐的市场，同时也受到韩国、新加坡买家的追捧，尤其是洛杉矶。纽约住宅市场的国际买家来源更为多元，除中国以外，还有来自欧洲、俄罗斯、中东和南美洲的买家。

## 3. 中国富豪：扩大海外置业版图

中国住宅投资群体正在迅速成熟，他们的投资活动比以往任何时候都更加多元。投资升值固然是主要驱动因素，但同时教育也在决策过程中扮演着关键角色。因此，拥有全球一流学府的英国和美国成为中国买家的首选置业目的地。具体到城市层面，则有伦敦、纽约、香港、新加坡、洛杉矶和旧金山等具有国际影响力的世界级城市。澳大利亚和加拿大的城市也曾受到境外买家热捧，但由于这些市场陆续出台限购政策，需求已经减弱。随着需求群体日趋多元、成熟，柏林和法兰克福也进入投资者视野。这两个城市投资门槛较低，收益有保障，成功吸引了一些投资者。■

