

FX168
财经集团

2017—2018 全球投资市场蓝皮书

中册·海外房产

FX168金融研究院 编

全球 投资市场蓝皮书

中册·海外房产

Global
Investment Markets
Blue Book
Overseas Real Estate

2018

FX168
财经集团

2017—2018 全球投资市场蓝皮书

中册·海外房产

FX168金融研究院 编

全球 投资市场蓝皮书

中册·海外房产

Global
Investment Markets
Blue Book
Overseas Real Estate

2018

图书在版编目(CIP)数据

2017—2018全球投资市场蓝皮书 / FX168金融研究院编.
—上海:上海财经大学出版社,2018.4

ISBN 978-7-5642-2984-9 / F·2984

I. ①2… II. ①F… III. ①金融投资-金融市场-研
究报告-世界-2017—2018 IV. ①F831.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第056341号

□ 责任编辑 李志浩
□ 封面设计 侯南恩

2017—2018 QUANQIU TOUZI SHICHANG LANPISHU
2017—2018全球投资市场蓝皮书
(中册·海外房产)

FX168金融研究院 编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市中山北一路369号 邮编200083)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

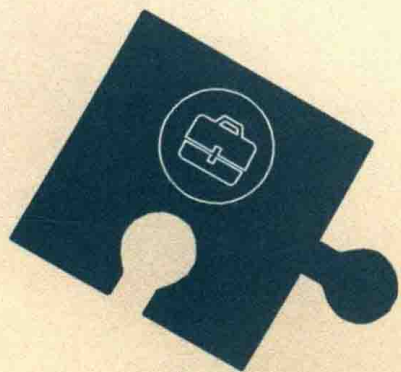
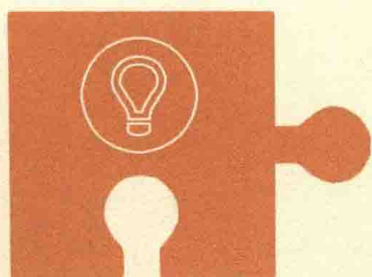
全国新华书店经销

虎彩印艺股份有限公司印装

2018年4月第1版 2018年4月第1次印刷

889mm×1194mm 1/16 12.75印张 301千字
定价: 168.00元(上中下册)

序 言



房地产是企业 and 家庭进行资产配置的重要对象,是被各个国家的历史证明具有相对低风险和较高回报的优质资产。中国经济经过40年的高速发展,已经进入到追求生活品质和财富管理的时代,适当地在海外配置一些房产,无论是消费或投资、分散资产风险还是寻求资产的保值增值,对富裕阶层是有意义的。但是,众所周知,房地产市场是一个区域性极强的市场,影响区域性房地产市场的因素众多且复杂,区域的政治、经济、环境、政策、供求关系、居民消费行为等都会对房地产市场产生向上或向下的影响,作为企业或家庭要掌握海外这些资讯并筛选出有潜力的投资对象,难度大且成本高。

FX168财经集团利用其掌握的强大数据资源库和人脉资源,尤其是发挥其专业的分析能力,出版的《2017—2018全球投资市场蓝皮书》能很好地满足大家海外置业的需要。(1)通过建立包括宜居水平、综合成本、短期潜力、长期稳定的四大维度,对全球热门的31个城市房地产市场进行了全面分析,这31个城市基本囊括了国际上最具吸引力也是我国居民和企业感兴趣的的城市。四大评价维度设计,充分满足了消费者不同的购买动因需求,对于自住型置业,可重点参考宜居水平、综合成本、长期稳定得分;对于短期投资型,可重点参考短期潜力得分,再辅以综合成本得分;对于长期投资型,则重点参考长期潜力得分。而且,报告中

还附上了评价这四大维度的原始数据,也可供大家自己作出评价。(2)对2017年全球房地产热点国家、热点事件的前因后果进行剖析,既能让大家感受到房地产市场的跌宕起伏和多方博弈,特别能学习到驱动房地产市场变化的因素,从中可帮助掌握一定的宏观分析方法。(3)对全球商业房地产市场进行分析。商业房地产投资的难度更大,更需要专业分析,限于篇幅和商业地产的复杂性,只能停留在宏观层面。(4)失败的案例剖析。这部分内容很珍贵,近年来我国企业和居民海外置业数量增多,不少是付出巨大学费的,通过这些案例剖析,让大家树立风险意识,掌握回避风险的技巧。

《2017—2018全球投资市场蓝皮书》全书内容丰富、资料翔实、分析理性,为在海外置业提供了大致的方向,是一本好的参考书、工具书。当然,值得一提,房地产市场是动态变化的,置业者的需求也是多样的。但可以肯定的是,有了这样一本专业研究报告的引导,可节约大量时间,避免一些低级的投资失误。

虞晓芬教授

浙江工业大学副校长

世界华人不动产2016年会执行主席

2018年3月



序言	1
导言	1
2017年全球房地产市场简述	4

第1部分 房地产市场综合评分

(一) 美国市场	6
1. 纽约	6
2. 华盛顿	11
3. 旧金山	15
4. 洛杉矶	19
5. 西雅图	23
6. 休斯顿	27
7. 夏威夷	31
(二) 加拿大市场	36
1. 多伦多	36
2. 温哥华	41
3. 蒙特利尔	46
4. 卡尔加里	50
(三) 欧洲市场	54
1. 伦敦	54
2. 巴黎	59
3. 柏林	63

4. 维也纳	67
5. 日内瓦	71
6. 巴塞罗那	75
7. 阿姆斯特丹	79
8. 哥本哈根	83
9. 都柏林	87
(四) 亚洲市场	91
1. 新加坡	91
2. 东京	96
3. 首尔	100
4. 吉隆坡	104
5. 曼谷	109
6. 胡志明市	113
7. 迪拜	117
(五) 大洋洲市场	121
1. 悉尼	121
2. 墨尔本	126
3. 奥克兰	130
4. 惠灵顿	134

第2部分 2017年全球房地产市场重点分析

(一) 特朗普执政元年——一位房地产商的总统路	140
(二) 澳洲房产泡沫——破灭还是继续疯狂	143
(三) 风雨飘摇的英国——伦敦地产还保值么?	146
(四) “一带一路”与东南亚房地产——风起云涌	149
(五) 短租平台的全球狂热——日进千金可能么?	151
(六) 加拿大房市过山车——多伦多房产改革的前因后果	154
(七) 火箭人与东北亚——朝鲜半岛与东亚房市	157

第3部分 全球商业地产市场趋势分析

(一) 2017年中资商业地产重大收购	160
---------------------------	-----

导言



“21世纪,是中国人的世纪。”

作为自认为严谨的市场研究人员,我们认为将英国哲学家汤恩比博士上面的这句话作为我们房地产市场蓝皮书的开卷语完全是断章取义。是的,汤恩比博士原意是认为人类会因为自己的贪婪自私、信仰疲乏、心灵空虚而走向空前危机,而中国的孔孟之道和佛教大乘佛法才是世界的救星。但事实上,在中国最近几年经济跃居世界第二、华人投资者遍布全球各地、中国的国际影响力与日俱增的情况下,这种断章取义却意外地吻合眼下的形势。

放眼世界上最高端的房地产市场如纽约、伦敦、巴黎、东京,最热门的市场如悉尼、墨尔本、温哥华、多伦多,最新兴的市场如迪拜、吉隆坡,到处都有华人投资者的身影。我们在一些市场还是新面孔,在另一些城市则成为主导市场走向的中坚力量。这些明显的事实让整个世界都惊叹:21世纪,确实是中国人的世纪。

当然,华人投资者现在还不到骄傲自满的时候。21世纪,并不是中国人独享的世纪。我们对外面世界的了解还远远不够。全球房地产市场瞬息万变,在市场波涛汹涌的浪潮中如何生存,还需要我们随时掌握世界最前沿的市场信息。这,也是我们全球投资市场蓝皮书地产部分将要为读者呈现的核心研究成果。

指数来作为房价增长率的分析标的。

在很多网络文章或者房地产开发商的报告中,诸如销售价格涨幅、单个地区涨幅等波动较大,误差可能性较大的数据将可能与我们提供的数据有不小的差异。我们在此强调:来自当地统计机构的房价指数数据追踪的是同类型房产的价值走势。这个数据的涨跌更接近投资当地房地产最终的资本回报率。

长期稳定评分:

在这一部分的评分中,为了让投资者对长期持有某一市场房地产有更清晰的概念,评估的时间范围将会尽量延长。房产是一种可以长期投资,甚至前后经历几代人持有的投资标的,一个房地产市场是否稳定将成为决定长期投资是否成功的关键。

这一部分我们会对房产市场的本质做进一步深度探索。当地政治、经济形势是否稳定,房地产市场是否健康等因素都会被放在这一部分进行考量。我们会选出几个最值得关注的长期房地产市场支撑因素以及几个长期内需要担忧的风险因素,对每一个市场进行分析和比较。

转眼间,我们FX168金融研究院编写的全球投资市场蓝皮书已经连续出版了三年。在上年的蓝皮书中,我们对全球24个热门房地产市场进行了详细的分析。在此基础上,今年我们将热门市场的数量增加到31个。同时,我们在各项数据上对市场的分析流程进行了全面的升级。

蓝皮书对各个市场的分析仍然按照宜居水平、综合成本、短期潜力和长期稳定四个方面进行综合评分。不过在上年的基础上,我们今年引入了更多细节数据分析。比如我们在数据上增加了包括各个城市治安、交通、生活成本、不同种类房屋价格、租金水平等方面的最新数据。同时我们还在每个市场选取了一些具有代表性的真实房源,为读者提供最直观的当地房地产现状信息。

宜居水平评分:

房地产最本质的用途仍然是居住。很多投资者在海外购买房产的主要目的就是到当地居住。所以宜居水平仍然是我们最重视的市场要素之一。

世界上目前有多家机构每年都会评出全球宜居城市排行榜。包括经济学人、美世、英国时尚杂志Monocle等机构对于一座城市是否适宜人类居住均有不同的评比标准。最终的结果在某些方面可能会非常类似,在另外一些方面则会南辕北辙。在今年的蓝皮书中,我们继续从气候、环境、人文、治安、交通、生活成本和对华人移民态度等方面对各个市场进行分析。数据是我们评判市场宜居水平优劣的最直接影响因素,但在人文等方面,我们也做出了客观的解释说明。

综合成本评分:

成本或者说价格作为投资产品来说,是决定投资最直观的量化依据。在比较各城市投资成本的问题上,各个城市之间包括汇率、税收政策、房产管理条例甚至房地产市场产品本身的区别都会成为横向比较的障碍。但通过介绍价格标准、税收政策等方面的基本信息,我们也可以将各个不同的房地产市场放在一起进行简单的对比。

本蓝皮书中,我们将所有国家的最新价格数据按照2017年底的汇率换算成美元,以方便读者理解。但鉴于世界各地房产市场的结果不同,价格仅仅是横向比较的一种相对参照物,我们并不建议投资者将这些价格数据作为实际投资时的参照。这一部分中,既考虑了购房时的一次性成本,又考虑了购房之后的税务等固定开销。

短期潜力评分:

增长潜力方面,我们主要的评估依据仍然有两点。第一点依据是来自价格波动本身。一个市场究竟是处于价格低迷的阶段,还是处在上升趋势,或是峰值已过,缺乏增长动力,这些因素都会成为我们预测房价未来一年增长潜力的重要依据。第二点依据将是该房产在2017年面临的影响因素。房地产市场在未来一年是否面临重大政治、经济事件等情况将帮助我们在价格趋势的基础上,进一步完善对房地产市场短期增长潜力的评估。在数据选择上,我们倾向于选取当地政府提供的房价



第 1 部分

房地产市场综合评分



2017 年全球房地产市场简述

如果说2016年对于全球投资者是充满冲击和意外的一年,那么2017年就是投资者开始适应全新环境的第一年。在中国国内和整个世界范围,房地产市场的发展都开始逐渐转折。

在过去的一年里,中国政府对海外非金融类投资进行了更严格的管控。新政下海外房地产投资的要求大大提高。这直接影响到2017年中国对海外房地产投资的总量。但在此同时,国内投资者选择海外资产的机敏程度也随着市场变化迅速升级。在很多海外市场中,我们不再是“人傻钱多”的暴发户,中国投资者,在全球房地产投资市场的地位正在发生从量变到质变的惊人转折。

中国政府提出的“一带一路”政策在2017年继续顺利推进,并开始在东南亚、西亚甚至欧洲地区产生影响。这是让我们看到中国在全世界经济领域影响力今非昔比的最直接证据。尤其是在东南亚市场,我们的经济发展计划决定了很多城市未来10年、50年甚至更长时间的发展方向。这在过去一两百年间都是从未出现过的。

但世界的发展,并不仅仅是中国在改变。我们举两个眼下最热门的例子:

2017年末,美国国会以多出一票的优势终于通过了特朗普野心勃勃的税制改革计划。对于整个美国来说,这将是未来很长一段时期内最大的经济增长利好消息。特朗普这位靠地产发家的亿万富翁总统,在他上任的第一年确实给房地产行业带来了实惠。美国各大主要城市的房价在原本已经上涨动能贫乏的情况下再创新高。而这些成绩,还都是在税改政策尚未出炉的时候创造的。

2018年将成为检验特朗普税改实际影响的一年。同时,如果税改真的如计划那样为企业提供巨大发展空间,大大促进居民投资热情,那么这项新政将不仅仅影响美国,而是让全世界各国争相效仿。毕竟,在竞争的国际市场中,不进则退,美国的投资吸引力增加,其他国家不能坐视不管。

说到吸引力,英国眼下算是流年不利的状态,不过在2017年,情况也不像大家想象的那么简单。英国脱欧一定程度上仍然是当地房地产市场的潜在负面因素。但从结果上,我们看到市场参与者们表现出了韧性。威胁要逃离伦敦的金融大企业,在2017年并没有太大动作。尽管一些企业已经“秘密”在欧洲的其他地区购置房产、设立新的分支,但实际上,兑现当初“英国脱欧我就搬走”承诺的,没有几个。

除了英、美两国之外,欧盟地区、澳洲、加拿大、东亚、东南亚各国房地产市场都在2017年为我们提供了不少研究海外房地产的素材。一部分市场为了适应新环境而阵痛着,另一些市场则正在紧张等待着新环境的产生。这就是海外主要房地产市场在2017年的表现,而在2018年,各大市场又会迎来互不相同的全新挑战。

年平均值仅为30左右,极端情况也刚刚超出60。主要的空气污染排放来自纽约都会区上千万的人口。单从环境上来讲,纽约在全球大都会范围内算是中游,温和的气候适合大部分来自温带中国地区的投资者居住。

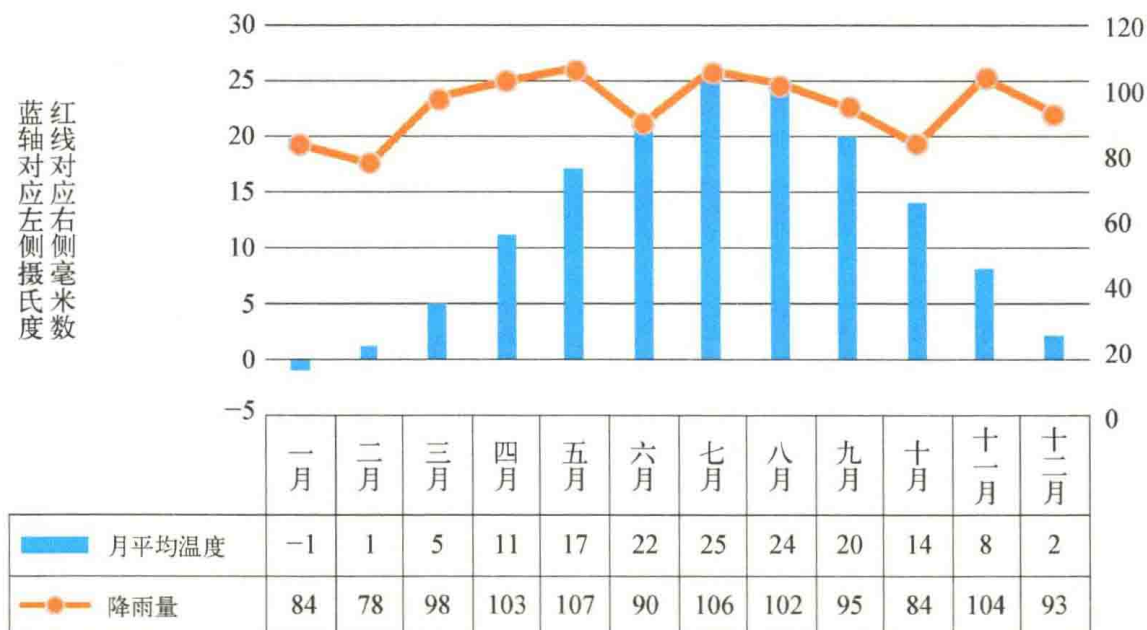


图 1.1 纽约气候概况

作为世界最大都市,纽约在社会和人文方面优势和劣势并存,这让当地的人文宜居水平处于全球房产市场中游的位置。作为市区拥有800万人口的城市,纽约的市区拥堵程度其实还算不错。虽然当地交通日均吞吐量排在世界前列,但是,在一些杂志评出的“最拥堵城市”排行榜中,纽约上榜并不频繁,偶尔出现几次也排不到最前面,这主要归功于历史悠久的城建工作以及纽约州充足的政府资金。

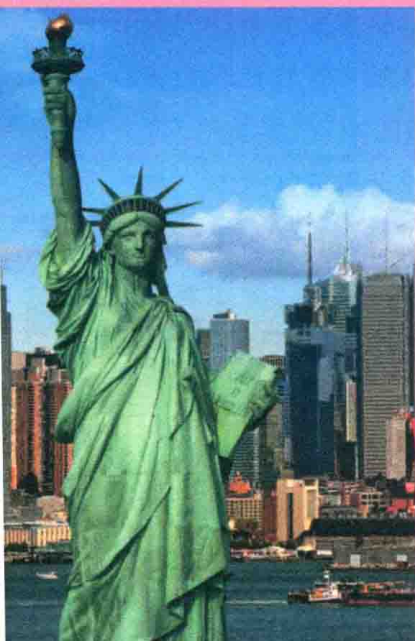
纽约的城市治安虽然在20世纪有一些不太光彩的历史,但近些年随着政府大力整治,情况已经相比过去几十年有明显好转。尽管黑帮等问题仍然不能根除,但抢劫、盗窃等财产犯罪数量连年下降。同为人口众多的美国东部传统大城市,纽约目前的犯罪率已经远远低于芝加哥、费城等地区。

纽约地区约有60多万华人人口,占总人口数接近7%。整体亚裔人群大约占城市总人口的13%。当地华人超市、餐厅数量众多,而且质量很高。纽约华人移民社区历史悠久,尽管在美国一直存在一些种族歧视问题,但近年来华人的社区族群意识越来越强。整体来说,尽管华人仍然不是纽约社会的主要族群,且歧视也会偶尔发生,但这种情况并不足以影响到华人在纽约的整体生活质量。

纽约的城市整体教育水平处于美国中上游,但整个都会区的教育质量参差不齐。这里既有全美排名前十的学校,也有全美排名倒数的学校。高质量的学校均分布在富裕的社区,入住这些社区本身的价格已经不菲。不过美国大量常青藤名校分部在纽约附近的美国东北部地区,从这一点上来看,当地整体的教育吸引力算是我们本次研究的几个美国城市中较高的。



(一) 美国市场



纽约城市概况:

GDP: 1.5万亿美元

人均收入: 70 000美元/年

房价中位数: 140万美元

宜居水平: ★★☆☆☆

综合成本: ★★☆☆☆

短期潜力: ★★☆☆☆

长期稳定: ★★☆☆☆

1. 纽约

纽约是世界最繁华的现代化都市之一,从政治、经济、文化等多方面都可以算是大都会最典型的范例。纽约市区人口达到800万以上,加上周边城市整个都会区的人口接近2 000万,是美国人口最密集的都会区之一。当地是美国金融工商业中心,居民平均收入在全美国排在前列。如果拿纽约当做一个国家,其GDP在全球可以排到第十位,相当于加拿大一国的经济总水平。作为世界很多大型企业总部所在地,纽约市同时也是全世界高净值人士最集中的地区。包括美国现任总统特朗普在内,世界上最富有的一部分人都在纽约拥有房产。上述情况让纽约房地产市场拥有了自己独特的属性。整体来说,纽约独特的魅力吸引了全世界的房产投资者,但同时,由于纽约在世界城市中的特殊地位,想要驾驭当地房产,对于投资者的资本实力等各方面要求也都会较高。

宜居评分: ★★☆☆☆

美世生活质量调查排名: 第44名

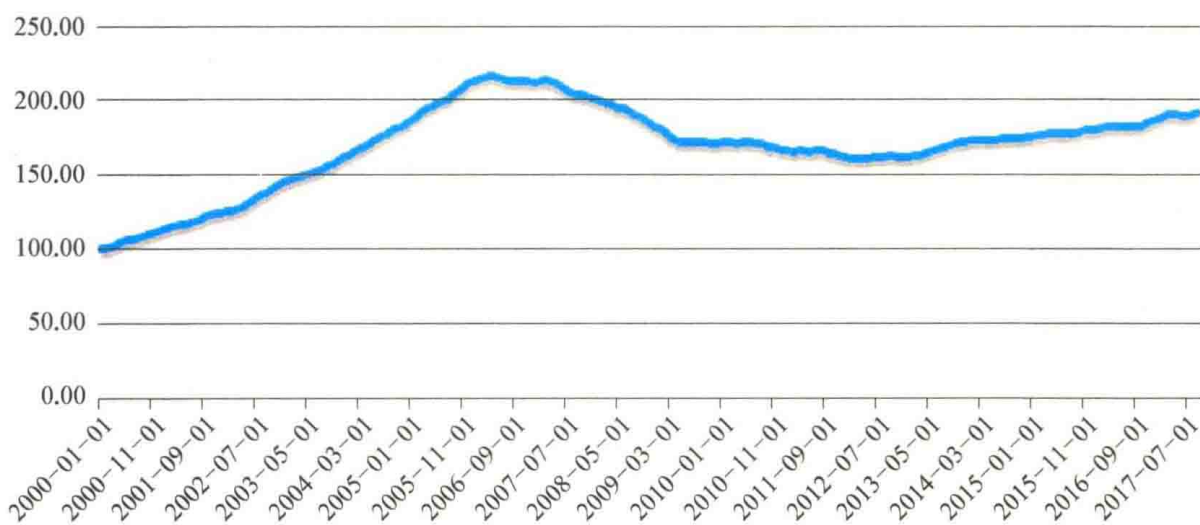
纽约地处美国东北部,位于哈德逊河入海口,北面是一望无际的美东大平原,而东南面则是大西洋。整体来说,纽约的气候偏向中性,尽管年降雨量达到1 144毫米,但湿气难以保存,空气相对干燥。一月的平均气温为零下1摄氏度,七月的平均气温为25摄氏度。尽管夏季会偶尔出现暴雨天气,但当地全年大部分时间都是晴天。

作为美国东北部传统重工业中心之一,纽约的空气质量相比北美西部城市要差一些。但在市政府将大型工业企业搬离市区多年之后,当地的空气质量已经保持在良好的范围内。PM2.5含量全

纽约地税在全美算中等偏上，每年地税接近房价的1.6%。公寓管理费的价格也比较昂贵。如果加上维护开销和公寓管理费，每年大约需要房价的2%到3%之间。从固定开销角度看，纽约在全球各大城市中绝对算是投资成本比较大的市场之一。很多人认为纽约的房子“买得起，养不起”。事实上拥有纽约房地产的压力确实相当大。

纽约是美国房租水平最高的城市之一，房屋的售租比达到19.52。市中心的一室公寓租金高达3 000美元。尽管如此，每年租金收入有一半以上要支付地税和管理维护费用。如果投资者是贷款购买房产，那么可供操作的空间更小。投资回报主要来源于房屋本身的升值。

短期潜力评分：★★★☆☆



资料来源：圣路易斯联储数据库。

图1.2 纽约房价指数 (2000年按100计算)

从短期价格走势的角度，纽约的新屋供给在未来两年内仍然会继续攀升。特朗普政府的减税计划将在未来很长时间内刺激美国整体投资热情。如果税改计划顺利推进，那么纽约市区的公寓建设仍然会保持火热。这对保持房价稳定增长，避免供不应求导致短期市场大幅波动也有一定的缓解作用。在美国市场整体投资热情高涨的情况下，纽约的房地产交易活动也会相应地更加活跃。但考虑到当地居高不下的房价与工资比例，投资形式的房地产交易以及高端房地产交易仍然会成为市场增长的主要力量。曼哈顿岛内的高档公寓将继续扮演市场中最重要的角色。即使税改新政能够对当地经济产生正面影响，这种影响渗透到纽约普通居民收入水平上可能也需要花费一到两年时间。所以短期内，纽约房地产市场的成本过高问题仍然不会得到解决，本地人购房的刚需也不太可能发生巨大改变。

纽约房价在2017年的累积涨幅大约在5.2%，比我们2016年的预测高出2%。产生误差的主要原因在于市场对于特朗普上台以及美国税改的期望超出大选之前的水平。2017年末特朗普承诺的大幅税务改革正式开始走上台面，按照目前的情况来看，如果税改的进程顺利，预计纽约房价仍然可以有3%~5%的稳定提升。

2018年纽约房地产市场将会继续受到税改政策的影响。考虑到税改对整体投资市场的广泛影响力，房地产在这种氛围中扮演的角色并不会是舞台的焦点，而更多会被当做投资的风险对冲产

纽约市场关键数据

通勤平均距离	18公里
通勤平均时间	45分钟
四口之家月平均消费(不含房租)	4 300美元/月
单人平均消费(不含房租)	1 150美元/月
一室公寓租金(市区)	3 090美元/月
一室公寓租金(郊区)	1 850美元/月
三室公寓租金(市区)	5 920美元/月
三室公寓租金(郊区)	3 210美元/月
公寓均价(市中心)	12 850美元/平方米
公寓均价(郊区)	6 340美元/平方米

综合成本评分:★★☆☆☆

纽约寸土寸金的曼哈顿市区主要的房产基本是公寓。而外部市郊地区则更多是独立屋和联排别墅。其中最为抢手的曼哈顿公寓价格按照位置不同,平均单元价格可以达到100万~200万美元不等。而纽约郊区尽管也有价格相对便宜的独立屋,但便宜的地区通常也是治安较差的区域。当地买房除了房款之外,交易时还需要缴纳产权保险费约0.4%、房屋转让税1%~1.425%(按照房价高低税率不同)、律师费0.16%左右以及包括房屋检查费在内的其他杂费。在纽约购房,总计需要缴纳房价2%左右的额外费用。

“50万、100万、500万、1 000万美元在纽约能买什么样的房产?”

价 位	50万美元	100万美元	500万美元	1 000万美元
				
位 置	纽约法拉盛	曼哈顿时代广场	曼哈顿中城东区	曼哈顿 Tribeca
面 积	46平方米	62平方米	164平方米	386平方米
格 局	一卧一卫	一卧一卫	三卧三卫	三卧三卫浴
类 型	公寓	公寓	豪华公寓	豪华公寓
简 介	纽约最大华人聚居地之一,近大型公交系统中转站,楼层10层	曼哈顿岛高级住宅区,距离时代广场两条街,公寓位于16层	曼哈顿中城东区,近中央公园、金融区,楼层18层	曼哈顿最豪华地段,距华尔街三个街区,社区主要居民是华尔街精英