

2017 中国高净值客户 海外置业展望

Overseas Property Needs of the Chinese HNWI



序言

胡润 Rupert Hoogewerf

胡润百富董事长 / 首席调研员

这是胡润百富与万国置地第一次联合发布《2017 中国高净值客户海外置业展望》。无论对胡润百富还是万国置地，这都是一份非常有意义的报告。

过去一年，全球及中国经济均受到多方面的挑战。国内方面，人民币的加速贬值以及中国经济增速放缓面临的转型；国际方面，英国脱欧给资本市场带来了极大的不稳定性，美国总统大选、一带一路的推进等大事件均备受关注。在这一系列大环境背景下，2016 年成为中国高净值人群在海外置业的高峰年。根据胡润研究院的调研数据显示，高净值人群当中投资海外房产的人数较 2015 年相比有了明显的上升。同时，我们发现，高净值人群购买海外物业的主要用途有三，分别是养老、资产配置和子女留学。那些已经在海外购买物业的人，平均每人购买的房产数为 2.3 套，这说明高净值人群在财富管理方面非常积极。秉承“鸡蛋不要放在一个篮子中”的原则，高净值人群海外置业行为呈现积极投资的趋势。

“全球房产投资指数”是这本报告最大的亮点，在接下来几年，我们也会将这个投资指数持续更新，让大家看到其中的趋势及变化。我们选择了目前最受高净值人群青睐的海外置业城市来统计投资回报指数和房价涨幅指数，通过这个投资回报指数，可以看出这一年的投资回报率是多少。比如去年在英国买了房产，但是受到英国汇率下跌的影响，今年的回报率很小甚至有的城市的回报率是负数；而美国则相反，美国的房价及美元都涨了，西雅图今年的回报率涨到 30%，所以使用不同货币购买房产是一个分散风险的投资方式，这一点我个人也非常认同。但是我发现，在中国买房产，一线城市的租金收益率大概是房价的 2% 左右，也就是说 50 年后才能回本，中国的房价回报率很高，但是租金的收益率却很低。美国和英国的租金收益率



相对比较合理，房地产市场会比较成熟一些。我认为租金收益率较高的城市是值得投资房产的。

这是胡润百富第一次与万国置地合作推出这本报告。万国置地 CEO 史锐雪是一位“80 后”企业家，她非常有创新力，并精准地了解市场，满足高净值人群越来越强烈的海外置业需求。她也意识到，目前大多数高净值人群虽然购买了海外房产，但本人仍是在国内生活，因而万国置地不仅提供购置房产物业的前端服务，还配套后端的房产管家及一站式的永久服务。另外值得注意的是，一些国内的房地产开发商已经在美国、英国这些国家自主开发房地产，而他们之前在中国已经有了丰富的经验和完善的管理体系，可以预见，未来十年内，中国房产商将在全球房产市场占据半壁江山。

我们发布这本报告的目的是想给读者一些启发：比如各国房产现状及发展趋势，去哪个国家置业，回报率如何。我们希望您能从中获取最有价值的信息，也欢迎您提出宝贵建议。感谢您的阅读，期待您与我们的互动与交流！

目录

01
序言

04
开篇

05
**第一章 2016 宏观经济形势
对全球投资的影响**

- ◆ 外汇起伏不定 刺激“避险”投资观念
- ◆ 国内房地产市场如履薄冰，中国富豪开始将投资目光转向海外

08
**第二章 中国高净值人群
海外置业特征**

- ◆ 中国高净值人群特征及海外置业总体概况
- ◆ 中国高净值人群海外置业驱动因素及需求分析



近几年来国人送子女出国留学的比例逐年增长，
并越来越呈现低龄化的趋势，
因此子女海外教育也成为高净值人群
进行海外置业的一个重要驱动因素。





◆◆◆
受“脱欧”公投影响，
英国房地产市场7月份的房价
增长率呈短期下降的趋势



第 16 页

12

第三章 2016~2017 主要国家 房地产市场回顾与展望

- ◆ 美国——最具投资潜力且西岸城市活跃加剧
- ◆ 加拿大——热度不减，把握投资时机
- ◆ 英国——“脱欧”波澜不惊，注重新兴投资区域
- ◆ 澳洲——澳大利亚高温渐退，新西兰稳中有升
- ◆ 泰国——度假型、养老型地产逐渐升温
- ◆ 新加坡——下跌空间有限，市场趋于理性

25

附录 海外置业城市投资指数

- ◆ 最受中国高净值人群青睐的海外置业城市投资回报指数
- ◆ 全球主要城市房价涨幅指数
- ◆ 研究方法

27

关于万国置地

28

关于胡润百富



开篇

史锐雪 Serena Shi

万国置地 CEO 总裁兼首席执行官

当前，全球经济增长较为乏力，发展前景不甚乐观。

回顾 2016 年，国际舞台震荡不断——英国公投成功脱欧、美国大选出人意料、韩国总统惨遭弹劾、意大利公投失败——一系列的黑天鹅事件给世界经济复苏带来了诸多挑战，也给未来国际经济走势带来了很大的不确定性。

同时在年底，美联储终于挥动加息大旗，全球低利率，廉价美元和资金推动全球经济增长的时代将会终结，但是低增长的主旋律仍将继续。展望 2017 年，在发达经济体中，虽然英国及欧元区国家经济发展前景较为悲观，但包括美国、日本、加拿大等西方国家在内的发达经济体经济增速预计将有所提升。在新兴经济体中，除印度及部分东盟国家外，大多数国家都将面临经济增速下滑的困境，其中中国经济增速预计将由 6.6% 下滑至 6.2%。经济下行对应的是人民币的快速贬值，因此在国内通胀，国外贬值的基础上，如何保卫自己的财富显得尤为重要。

在此背景下，多元化资产配置必要性正逐渐凸显。事实上，近年来国人已愈发重视海外资产配置并正在采取相应行动。在众多海外资产配置标的物中，不动产最受青睐。根据国际知名房产顾问戴德梁行统计显示，2015 年中国海外房产投资额高达 257 亿美元，约 7 倍于 2010 年的投资额。而该投资额在 2016 年的前 8 个月就已到达 235 亿美元，接近 2015 年的全年水平。之所以有如此之快的增长速度，一方面是由于国内资产收益率不断下降，房地产市场政策愈发收紧，另一方面也在于人民币的持续贬值及较低的海外贷款利率水平。预计未来 10 年中国高净值人群将有约 30% 的海外资产配置需求，投资需求复合年增速预计为 20.6%，投资金额预计将达 3.27 万亿元人民币。

鉴于目前国人对海外房产投资的持续关注，作为国内海外置业领域的“领航者”，万国置地深感有责任编写客观、详实的海外房产投资形势分析，以辅助国人在进行海外房产投资时做出更为理性的选择。其实早在 2016 年 3

月，万国置地就曾推出国内首本全球房产投资白皮书。此《2017 年中国高净值客户海外置业展望》（以下简称“展望”）系该系列的第二期。“展望”主要包含世界宏观经济形势对全球投资的影响、中国高净值人群全球房产投资特征、全球主要国家房地产市场分析等方面的内容，依托海量数据和严谨分析，旨在向中国投资者提供专业的海外投资数据参考。

最后，希望这本“展望”能够为有配置海外资产需求的国人提供些许参考价值，也祝愿国内广大客户能够借助此书对海外房地产市场有更多的了解，进一步优化资产结构，多元化资产配置，为自己和家人带来更好的财富人生。



第一章： 2016 宏观经济 形势对全球投资 的影响



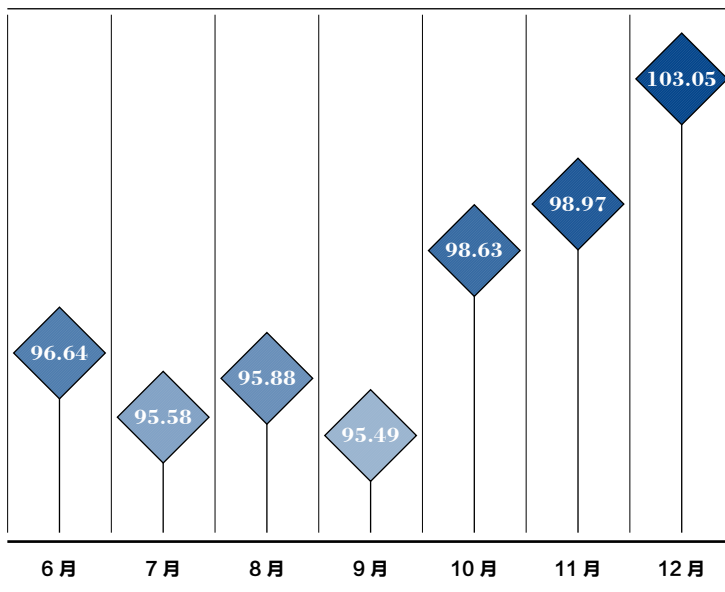
外汇起伏不定， 刺激“避险”投资观念

2016年，联合国总部发布的《世界经济形势与展望》中显示，全球经济增长仍持续缓慢。除中国和印度两国外，几乎所有世界主要经济体在未来两年的经济增长率都将下调。其中，欧洲的一些发达国家受“英国脱欧”等宏观政策的影响，市场剧烈震荡，从而导致国家主权债的价格持续上涨，收益率呈现出进一步下滑的趋势。此外，欧元、英镑等货币汇率出现大幅贬值，全球负收益率国债资产池正不断扩大。

相比之下，美国的经济环境却稳中有升，尤其是美元指数近半年来一路攀升，持续走强。2016年12月，美元指数突破100大关，创8个月新高。美元指数上一次上触100关口的时间为2016年3月12日，为2003年4月以来的首次。随着美联储在2016年12月宣布加息，并且预计在2017年加息3次，我们认为美元指数有望继续保持“看涨”的趋势，这势必会对全球性的资金流向产生较大的影响。

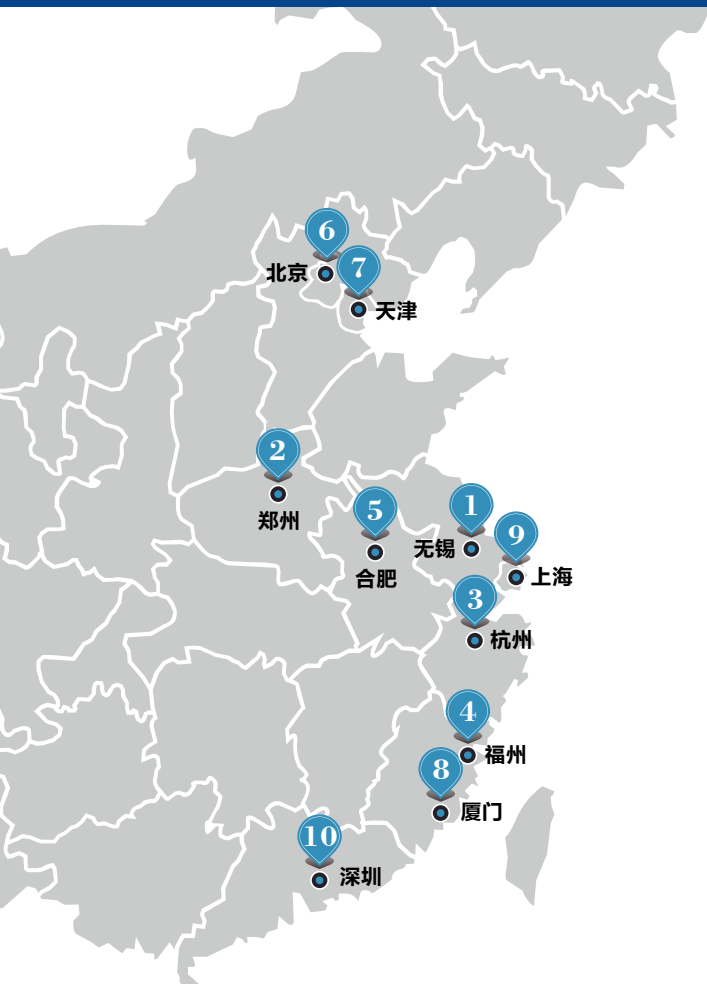
从国内的环境来看，人民币已于2016年10月1日起正式加入SDR (Special

2016年下半年美元指数走势图

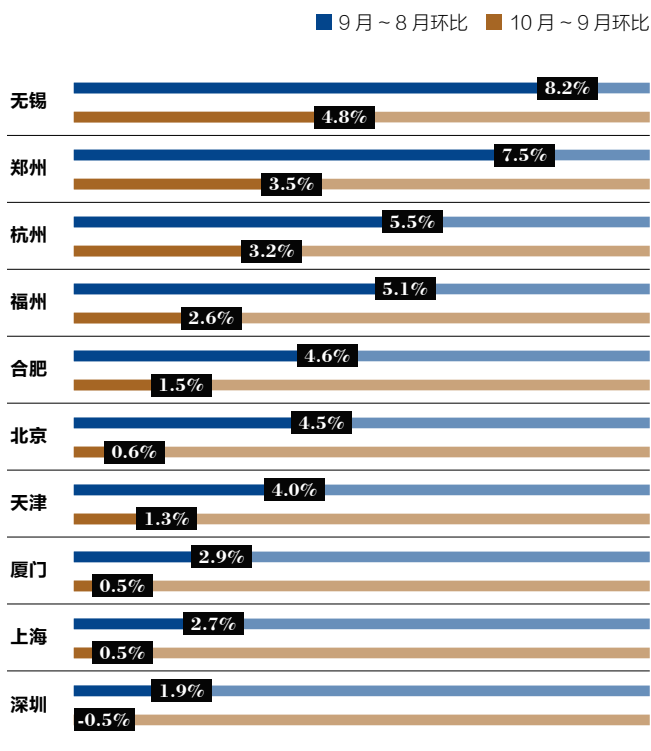


数据来源：The ICE

2016年，联合国总部发布的《世界经济形势与展望》中显示，全球经济增长仍持续缓慢。除中国和印度两国外，几乎所有世界主要经济体在未来两年的经济增长率都将下调。



中国 2016 年 9 月 ~ 10 月
70 个大中城市新建住宅价格指数 Top 10



数据来源：国家统计局

人民币加入 SDR 后，避免了国内投资者因“换汇”带来的经济损失，进一步降低投资成本。

Drawing Rights, 特别提款权), 成为国际官方储备货币。这使人民币的国际货币地位明显上升, 并进一步为其国际化之路进行了铺垫。人民币加入 SDR 后, 不仅避免了国内投资者因“换汇”带来的经济损失, 进一步降低投资成本; 而且还可以大大提高国人配置海外资产的便利性。

因此, 这无疑刺激着投资者的国际化视野, 尤其是增加对“美元投资品”的持有比例; 另一方面, 投资者则需要用更加理性的观念来进行全球资产配置, 从而有效地分散自身投资风险。也就是说, 稳妥且中长期的投资产品正愈发受到更多人的关注, 而房地产投资则更加吸引投资者的目光。

国内房地产市场如履薄冰，中国富豪开始将投资目光转向海外

近年来中国房地产市场异常火爆。特别是, 人民币汇率一直处于升值的预期中, 从而导致大量的海外资金涌入中国房地产市场, 以寻求资产增值的机会。而现如今, 随着美元走强等多方面的影响, 外资开始呈现逐渐撤离的态势, 中国资本市场的流动性资金日趋紧张, 进一步加大了中国房地产行业按揭贷款与开发贷款的难度。加之国家对楼市的干预政策, 导致中国的房地产业如今日趋成为一把“双刃剑”。

据统计, 自 2016 年 10 月以来, 北京、天津等共计 19 个城市相继出台了限购政策,

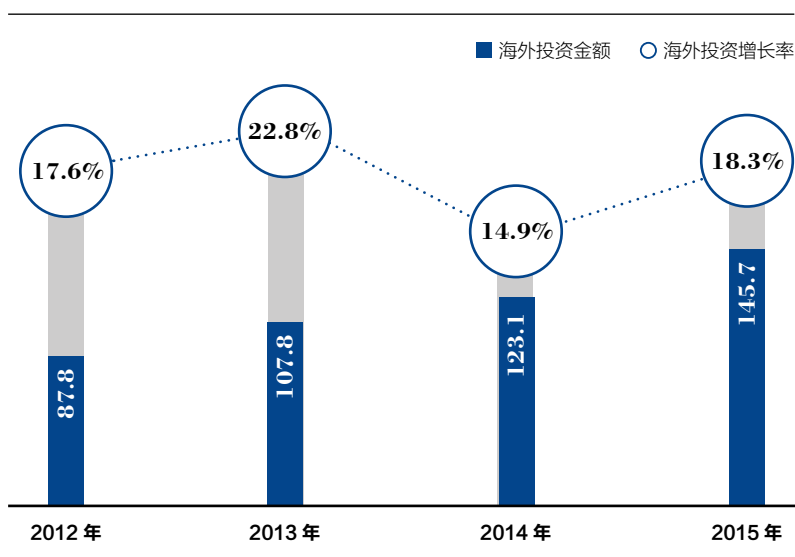
加码国家对楼市的调控力度。从市场数据反映来看，10月份中国一、二线城市房价环比涨幅迅速回落，尤其以深圳房价受调控措施影响最为明显，10月份房价比9月份房价下降了0.5%。由此可见，中国房地产市场受国内房价涨幅以及相关政策等风险的影响，已对其投资收益带来了极强的不确定性。总而言之，中国的房地产行业已不再是投资者最为理想的选择。

近十年来，越来越多的中国人为接受国际教育、拓展海外事业等原因走出国门，成为“全球公民”。而他们当中的绝大部分人是中国高净值人群。据胡润研究院调研发现，存款和不动产（房产）投资是他们最主要的投资理财方式。88%的高净值人群表示对全球金融环境十分关心；并有超过一半的人表示愿意进一步增加海外投资额度。

2015年国家商务部、国家统计局和国家外汇管理局共同发布的《中国对外直接投资统计公报》显示，“中国对外直接投资迈向新的台阶，实现了连续13年的快速增长，创下约1,457亿美元的历史新高。”这也表明，海外各国经济在地产逐步复苏以及就业率、采购经理人指数（PMI）等宏观经济指标逐渐向好的大环境下，越来越多的国人显示出对海外投资的信心。尤其是对投资海外房产领域，中国海外房产投资总额逐年攀升，截止到2016年8月，海外房产的投资总额235亿美元，已接近去年全年水平。

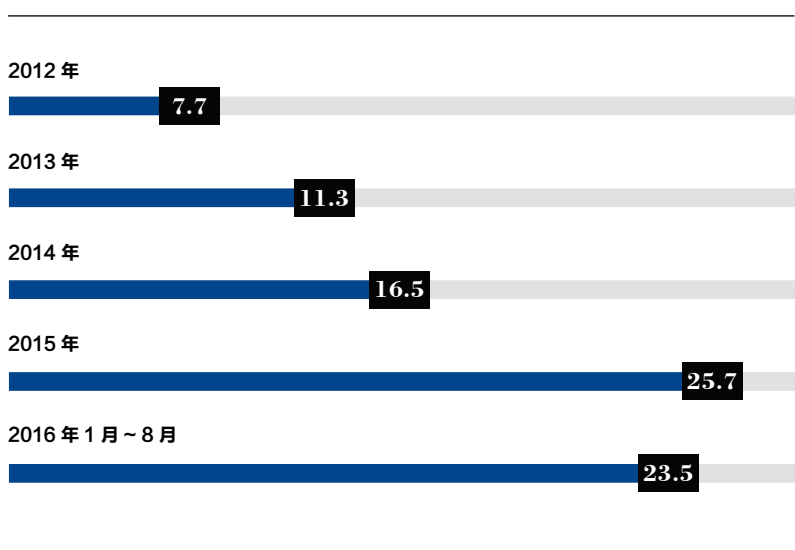
因此，我们预计海外房地产市场的资本流入狂潮才刚刚开始。短期内，美国、加拿大、英国等发达国家仍将是海外房产投资的热门目的地。长期来看，随着中国投资者国际化投资视野的不断开阔，全球资产配置意识的逐渐提升，他们会把目光放在更多的新兴市场中，且投资模式也会变得多元化。总之，在未来几年，中国投资者进行全球房产投资的群体数量将会日益壮大。

中国对外直接投资金额（单位：十亿美元）



数据来源：《中国对外直接投资统计公报》

中国海外房地产对外投资总额（单位：十亿美元）



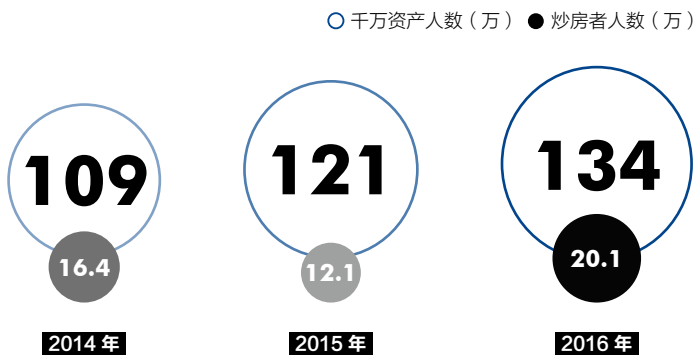
数据来源：DTZ

近十年来，越来越多的中国人为接受国际教育、拓展海外事业等原因走出国门，成为“全球公民”。而他们当中的绝大部分人是中国高净值人群。据胡润研究院调研发现，存款和不动产（房产）投资是他们最主要的投资理财方式。88%的高净值人群表示对全球金融环境十分关心。

第二章： 中国高净值 人群海外 置业特征

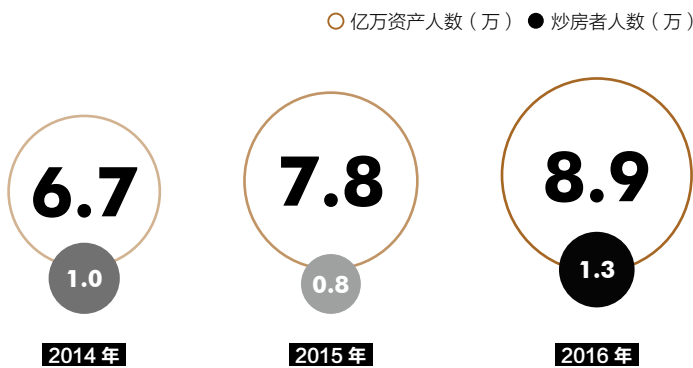


2014~2016 年中国千万资产高净值人群总数 & 炒房人数



数据来源：胡润研究院

2014~2016 年中国亿万资产高净值人群总数 & 炒房人数



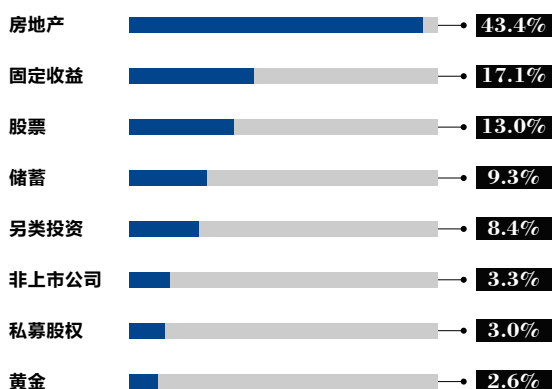
数据来源：胡润研究院

中国高净值人群特征及 海外置业总体概况

根据 2016 胡润百富《千万富豪财富报告》显示，截止 2016 年 5 月，中国大陆地区总资产千万以上的高净值人群数量约 134 万，比 2015 年增加 13 万人，增长率达到 10.7%。总资产亿万以上的超高净值人群人数约 8.9 万，比 2015 年增加 1.1 万人，增长率高达 14.1%。此外，他们当中的“炒房者”人数较 2015 年相比均有了明显的上升。值得一提的是，广东省取代北京成为 2016 年千万总资产人群数量最多且增幅最高的省份，其千万总资产人群数量达到 24 万人，增幅为 17.7%。我们分析其中重要的原因是得益于深圳的房价在近两年涨势迅猛而造成的。

而相比较于国内“如火如荼”的房地产市场，根据胡润百富研究院调查发现，有接近一半的中国高净值人群将海外房地产投资作为最主要标的，他们平均拥有 2.3 套海外房产，且拥有 4 套及以上海外房产的人群占比为 15.6%。此外，从购置房产类型来看，公寓和别墅以明显的优势成为高净值人群购置最多的海外房产类型。而商业型地产因受投资门槛、政策风险、投资回报波动大以及投资者对当地的经济环

海外投资标的



数据来源：胡润研究院

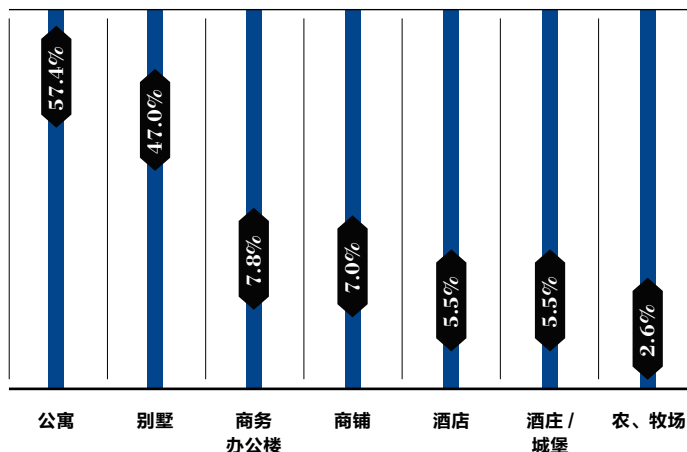
境不熟悉等原因的影响，在海外置业房产类型所占比例较低。可见，住宅型地产以其稳定的投资回报率，更受高净值人群的青睐。

中国高净值人群海外置业驱动因素及需求分析

◆ 分散风险

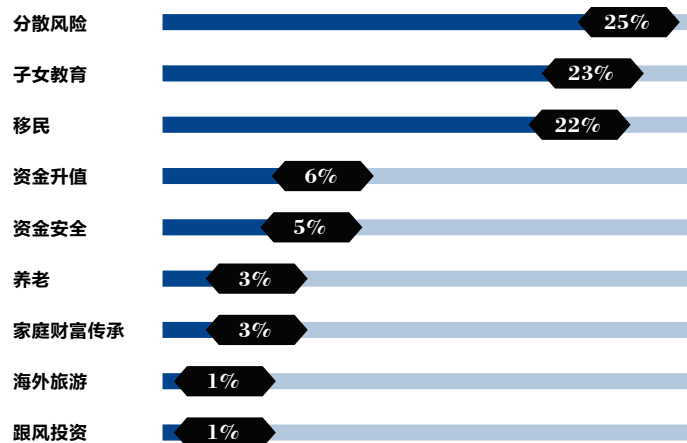
根据胡润研究院的调查发现，“分散风险”是中国高净值人群购置全球房产的最主要原因。2016年第三季度全国GDP增速为6.7%，国内经济陷入增长缓慢期；加之最近人民币汇率的低迷不振，越来越多高净值人群开始放眼于全球，并寄希望于通过海外资产配置的方式来实现自身的资产保值。

海外置业房产类型



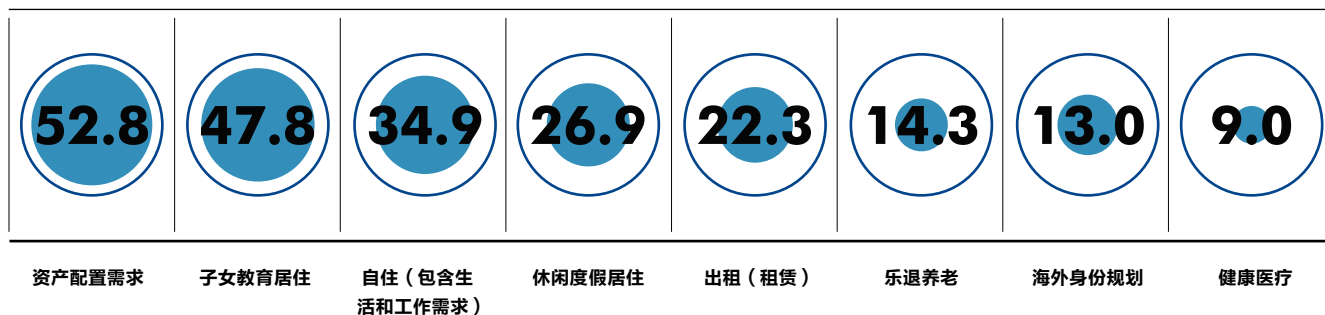
数据来源：胡润研究院

海外投资的主要原因



数据来源：《中国高净值人群出国需求白皮书》

海外置业用途



数据来源：《中国高净值人群出国需求白皮书》

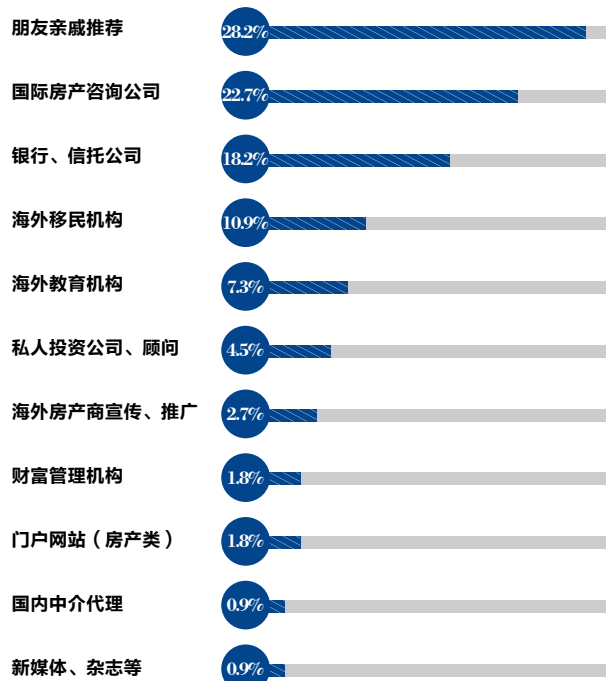
父母对子女出国留学的担忧

近几年来，国人送子女出国留学的比例逐年增长，并越来越呈现低龄化的趋势，因此子女海外教育也成为高净值人群进行海外置业的一个重要驱动因素。



数据来源：胡润研究院

获取海外置业信息最信任渠道



数据来源：胡润研究院

◆ 子女教育

近几年来，国人送子女出国留学的比例逐年增长，并越来越呈现低龄化的趋势，因此子女海外教育也成为高净值人群进行海外置业的一个重要驱动因素。我们发现，家长因担心子女年龄小、独立性较弱等问题，他们愈发重视对于“学区房”的投资。这样不仅可以方便家长“陪读”，并为子女解决一般生活性的问题。与国内情况相似，一些拥有知名学府国家的学区房，还同样存在着非常迫切的购租需求以及可观的投资回报。据我们调查发现，高净值人群在海外置业的区域选择上，“学区房”置业以 52% 高居首位。由此可见，为其子女出国留学而购置海外房产，正在成为中国高净值人群进行海外置业新的潮流。

◆ 渠道与趋势

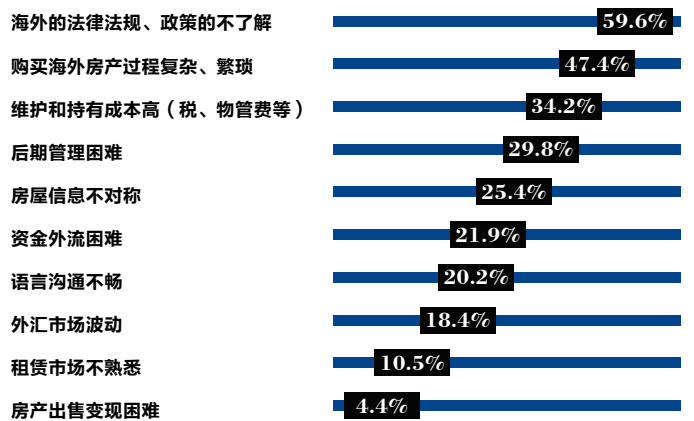
在获取海外房产投资信息方面，“朋友亲戚推荐”是他们最信任的渠道，占比 28.2%。但是，“投资地相关的法律法规、政策”等同样也是朋友亲戚的盲点，所以在被问及“购置海外房产遇到的困难”时，高净值人群普遍认为“对海外当地的经济与法律环境不了解”是进行海外房产投资的最主要挑战，该部分人群占比高

达六成。同时相比投资国内房产来说，购买海外房产时复杂和繁琐的过程以及较高的维护与持有成本，也给他们带来了一定的困扰。因此，一些可以提供海外投资房产“一站式”服务的渠道，将成为高净值人群进行海外置业的一大需求。

早期中国高净值人群对于海外置业投资知之甚少，主要依靠一些个人的渠道来搜集信息或直接与房地产开发商打交道。随着海外置业市场的不断发展，高净值人群的需求以及购买习惯也在发生着变化。数据显示，越来越多的高净值人群将中介机构作为他们海外置业的主要渠道。高净值人群选择进行海外置业交易渠道的 Top 3，均属于“中介”类型的机构。可见，当前中介机构的作用及其专业性，正受到更多高净值人群的认可。此外，未来高净值人群最期望获得房产投资咨询和海外房产市场制度、定价规则、租赁市场、交易流程等信息提供。这也表明他们逐步意识到房产中介提供的服务内容与质量，并不是国外当地房地产开发商所能够比拟的。

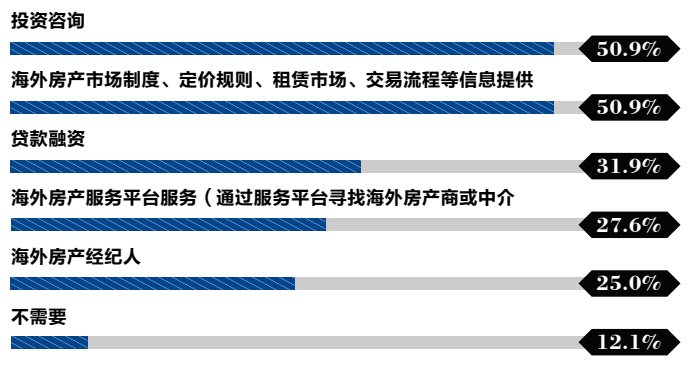
在未来海外置业趋势上，有 46% 的高净值人群表示在未来会尝试在海外进行置业。并且，资产等级越高，对于海外投资房产的需求越高。在置业国家方面，中国高净值人群未来海外房产投资的首选国家仍然是美国，有 55.5% 的人群表示在未来三年会考虑在美国置业房产；其他考虑置业的国家依次为英国、澳大利亚、新加坡和新西兰。

海外置业时遇到的挑战



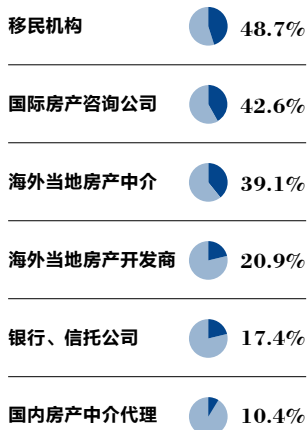
数据来源：胡润研究院

未来期望得到的海外置业服务



数据来源：胡润研究院

海外置业渠道



数据来源：《中国高净值人群出国需求白皮书》

未来三年考虑置业的国家



数据来源：胡润研究院

第三章：

2016~2017 主要国家

房地产市场回顾与展望

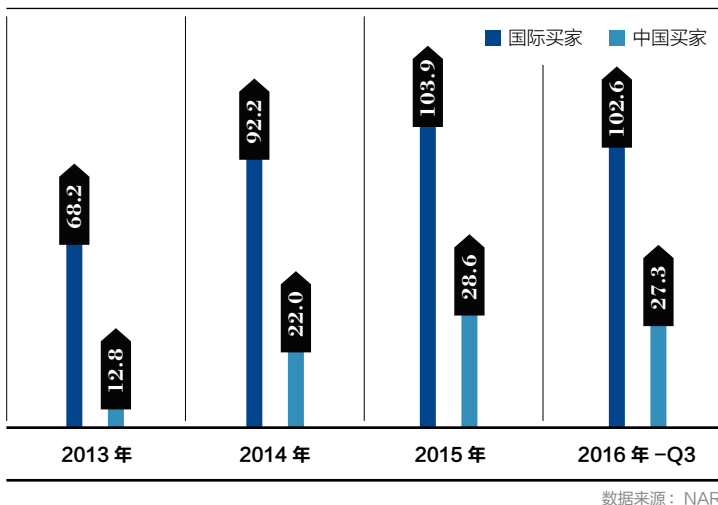
美国——最具投资价值且西部城市潜力最大

美国以其强大的经济地位及近年来美元强劲的增长势头，一直是受海外投资者青睐的房地产投资目的地。尤其是 2016 年下半年以来，美国经济增长开始提速，就业市场进一步增强，失业率已下降至 2007 年金融危机以来的最低水平。特别是 2016 年 12 月，美联储宣布将基准利率上调 0.25 个百分点。这是继 2015 年 12 月份后，近十年来美联储第二次加息。美联储官员还预计 2017 年将会加息 3 次。总之，美国的经济正处于强力复苏的同时，政府正在逐步实行相对稳健的货币政策。根据 Corelogic 预测，2017 年美国经济增长仍将会增长 2%~3%。这对于美国的房地产市场无疑是个利好消息。不仅如此，此次美元加息及汇率指数的一路攀升，既刺激全球投资者的资金回流美国，从而进一步拉动美国的市场需求，而且当前稳健的货币政策也尽可能地降低了美国房地产市场“价格泡沫”的可能性。因此，我们认为目前投资美国房产仍是一个好时机。

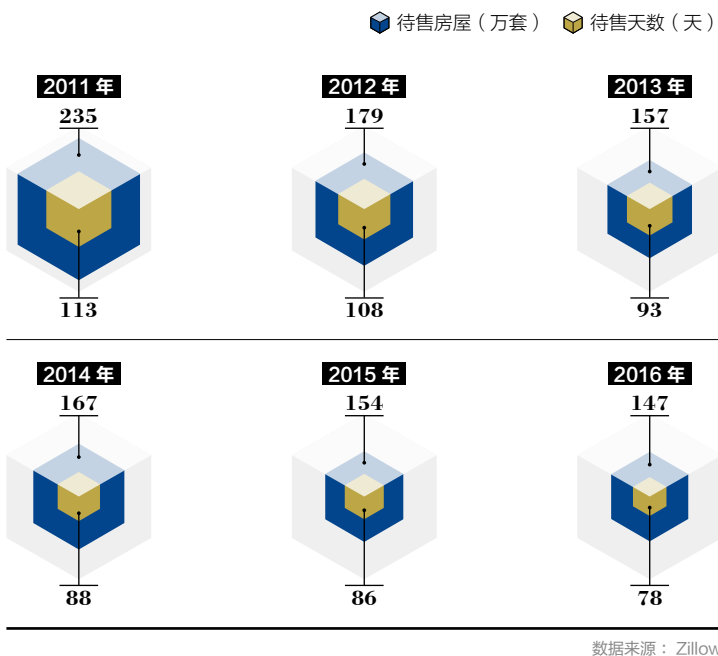
此外，从数据层面上看，2013 年至 2016 年第三季度，海外买家到美国购置住宅的总交易额呈逐年增长趋势。相比 2013 年全年，该交易额涨幅已超过 50%。而在这些海外买家中，来自中国的投资者占比最高，且在美国投资住宅的交易额也同样一路看涨。据胡润百富 2014~2016 连续三年的调研发现，美国在近三年来一直是中国高净值人群进行投资移民与海外置业的首选国家。由此可见，以中国买家为代表的全球投资者对于美国房地产的投资需求正在持续上涨。

与美国房地产市场需求火热的情况相比，美国供方市场的待售房屋数量却在减少。截止 2016 年 7 月，美国整体平均挂牌出售的房屋数量为 147 万套，较一年前下降了 4.9%，较 2011 年的水平更是下降了近四成。与此同时，近五年美国房屋的平均挂牌销售时间也在持续缩短，2016 年 7 月的平均挂牌销售时间仅为 78 天，比 2015 年缩短了 8 天，与 2011 年相比缩短了 35 天的时间。可见，

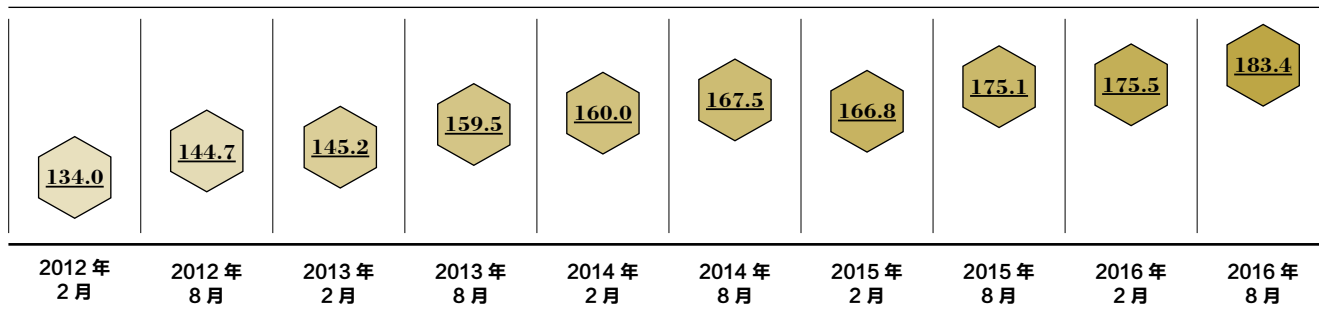
全球买家在美投资住宅交易额（单位：十亿美元）



美国 2011~2016 年（7 月同比）待售房屋数量 & 待售天数

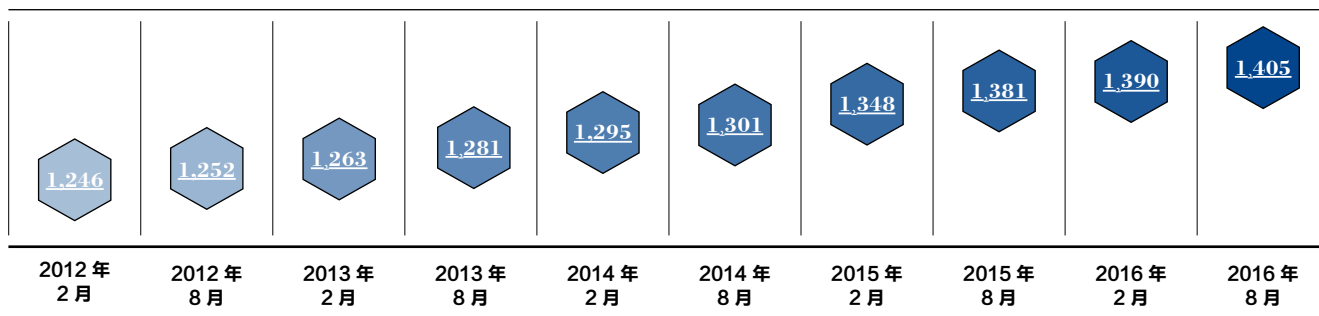


美国 20 个大中城市房价指数



数据来源：Corelogic

美国租金指数



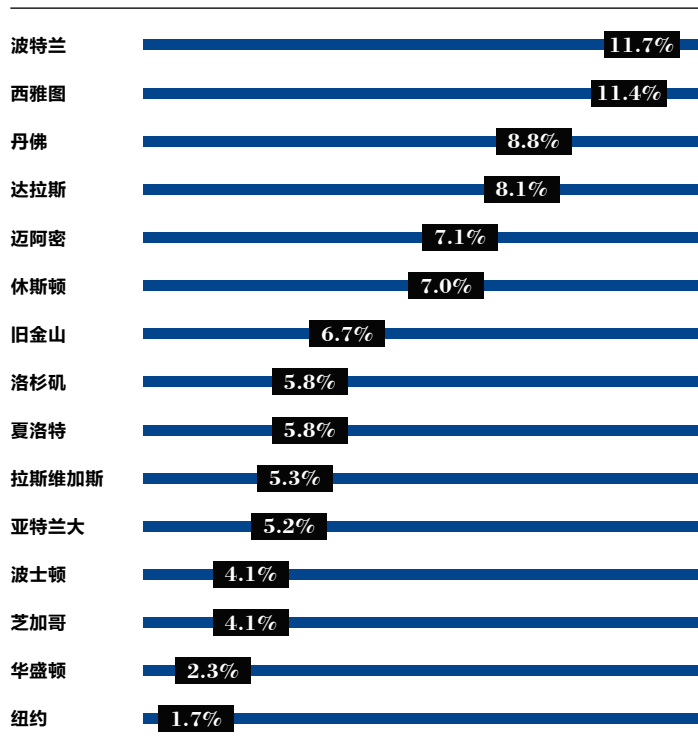
数据来源：Zillow

待售房屋数量和待售天数的下降，这使得美国房地产市场火热程度仍将持续不减。

因此，随着需求的上升与供应的日益短缺，致使美国房地产市场的房价及租金指数不断攀升。截止 2016 年 8 月，美国 20 个大中城市的房地产价格同比增长 5.3%，较 7 月份环比增长 0.7%。美国西部城市以经济发达的产业等因素使得房价增速领先于全国平均水平，其中波特兰涨幅第一（11.7%），其次是西雅图（11.4%）。而一些令人所熟悉的纽约、华盛顿、波士顿这些城市的房价涨幅在近年来都处于较低水平，其原因一方面由于这些城市的房价本身就十分高昂，涨幅空间有限；另一方面其超高的生活成本也使得人们不得不将投资目光转向其他城市。

此外，别墅仍然是最受海外买家青睐的房产类型。据美国住宅市场近一年来的投资数据显示，前五名国家均无一例外的选择独栋别墅为主要的投资房屋类型。其中，有 74% 的中国买家在美国投资别墅类型。

2016 年 8 月美国主要城市房价同比涨幅

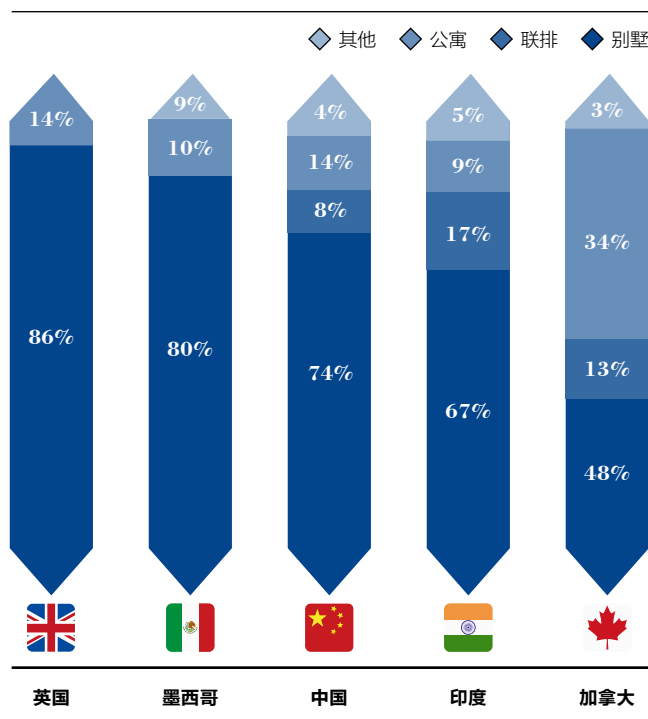


数据来源：Corelogic and Zillow

2017年，美国仍然是投资房产最热门的国家。从2016年的经济指标来看，美元指数、GDP涨幅、失业率等指标的复苏，均对美国整体经济以及房地产市场起到非常积极的作用。此外，政策上，一方面政府2016年签订减缓对外国投资者房地产的税收法案，另一方面，美国新颁发的建筑许可证数量、新建工程数量均有增加，这些对美国的房地产市场健康良好的供需关系以及本国房产市场的稳定，起到着至关重要的作用。与此同时，这也就对投资美国房产收益率的稳定性提供了保障。

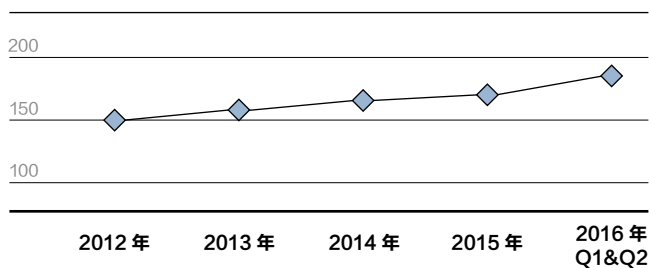
从美国城市房价涨幅情况来看，我们众所周知的美国知名城市，如纽约、华盛顿、芝加哥等美国东部城市的房价涨幅，均低于全国平均水平。与此同时，位于西部的多个城市位列前茅，并持续呈现着两位数的房价增长率。例如，美国西部城市的高科技中心丹佛、西雅图，休斯敦等，因其不断增长的就业率，正逐步引领美国的经济复苏，并带动了当地房价迅猛上涨。因此，在美国投资房产选择正确城市非常重要，并不是所有著名城市均有较高的投资回报率，我们预计在2017年西部这些城市也将是全美最活跃的房地产市场区域。

海外买家购置房屋类型比例



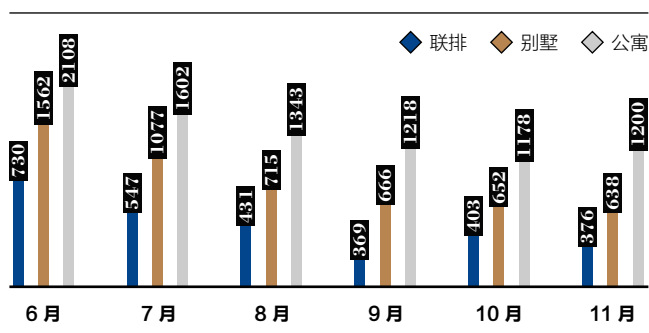
数据来源：NAR

加拿大 2012~2016Q2 房价指数走势



数据来源：Global property guide

2016年6月~11月温哥华房屋类型销量（单位：单元）



数据来源：REBGV

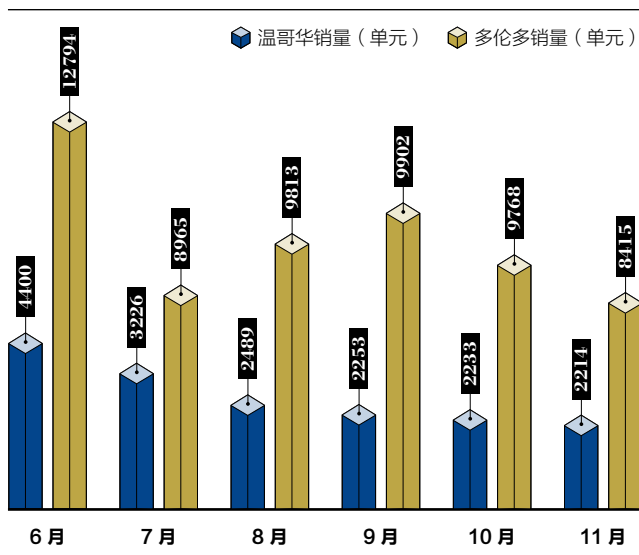
加拿大——热度不减，把握投资时机

加拿大是原油输出大国，其经济与原油价格息息相关。2016年，受原油价格下跌影响，加拿大汇率一直处于较低水平。2016年12月，OPEC宣布达成原油减产协议，此协议将会带来原油价格的上涨。因此，预计2017年加拿大汇率有望回升，并进一步提升加拿大的本土经济与投资吸引力。

随着近几年海外投资者地不断涌入，自2009年金融危机后，加拿大的房价指数持续上升，直到2016年上半年房价指数不断创历史新高。为此，温哥华所在的BC省出台加收附加税的限制政策来遏制温哥华房价不断上涨的势头。大温哥华地区以及大多伦多地区受到这些政策的影响，当地的房地产市场发生着不尽相同的变化。

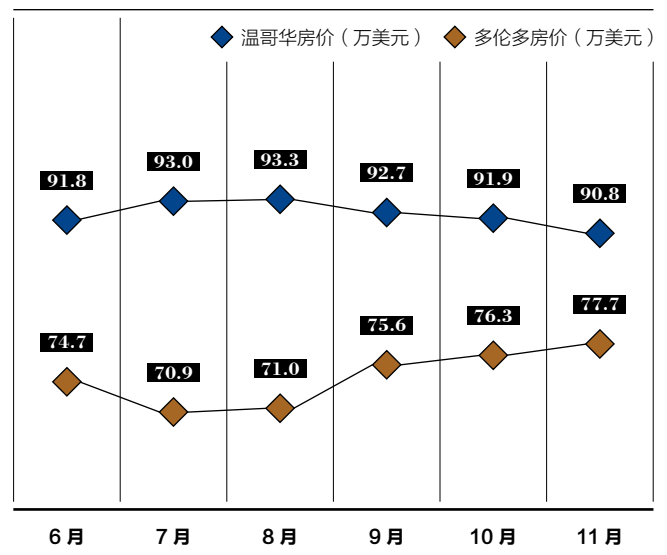
大温哥华地区，近年来一直受大批外国购房者的热捧，并一举成为加拿大房地产最贵的城市。2016年8月，大温哥华地区所在的BC省政府为了控制疯狂上涨的房价，推出了对外国购房者征收15%物业转让税的政策，许多潜在购房者在

温哥华和多伦多房屋销量对比



数据来源：REBGV, Serving great Toronto realtors

温哥华和多伦多房屋价格对比



数据来源：REBGV, Serving great Toronto realtors

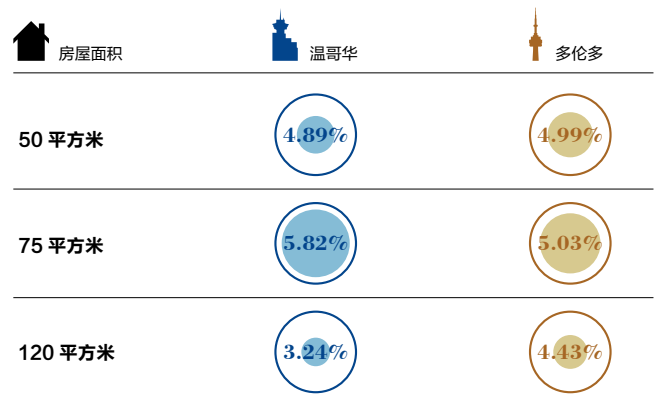
局势不明朗的情况下保持观望，导致2016年8~11月大温哥华地区的房地产销量猛跌至政策出台前的一半水平。与此同时，大温哥华地区的基准房价出现了首次下降，从93.3万美元跌至90.8万美元。而在房屋类型销量上，别墅的销量在半年内有明显下降，而公寓销量在11月份有所回升，别墅是受政策影响最大的房屋类型，但对普通住宅的影响并非十分明显。

随着大温哥华地区房价的“疯狂模式”终于有所控制，大多伦多地区的房地产市场行情却趋势上扬。大多伦多地区的房屋均价却在同一时期从71万美元迅速飙升到11月份的77.7万美元，涨幅约为9.4%，并且销量在8~9月有明显上涨的趋势。

相比于高端住宅的上涨放缓情况，温哥华与多伦多两地的普通住宅（面积低于120平米）的房屋、租金收益率均维持在一个较高的水平。多伦多房产租金收益率游走于5%左右，温哥华房产收益率与多伦多基本持平。因此，在温哥华和多伦多两地购买普通型住宅，将会是一个相对高性价比的投资方式。

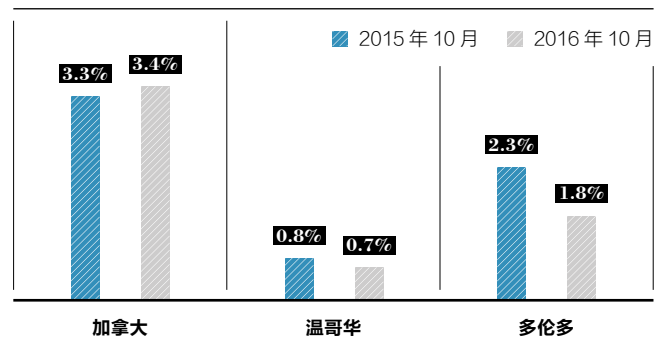
2016年加拿大总体的房屋空置率为3.4%，较2015年上升了0.1%。由于温哥华稳定的就业率和不断增长的人口，大温地区的空置率从2015年0.8%下降到了2016年的0.7%。温哥华不断增长的购房价格门槛也是造成租房需求不断上升的原因

温哥华和多伦多普通住宅租金收益率对比



数据来源：Global property guide, Zillow, Corelogic

加拿大及主要城市房屋空置率



数据来源：CMHC, Rental Market Survey

之一。多伦多公寓的空置率从去年 2.3% 下降到了今年的 1.8%。因为房屋价格的居高不下，迫使越来越多的人不得不在租赁市场，使得温哥华和多伦多保持较低的房屋空置率，两个地区的房地产市场仍有非常强劲的居住需求。

加拿大 2017 年房地产市场的热度会逐渐放缓，但我们预测，加拿大房地产市场不会出现剧烈的波动。加拿大房地产联合会 (CREA) 预计 2017 年温哥华年平均房价会涨 2%，多伦多则是 8%。虽然，加拿大联邦政府收紧按揭政策以及新的抵押贷款利率正在不断打击加拿大的房价，希望在一定程度上能够进一步抑制房地产购买过热的现象。但在持续温和的经济复苏及就业增长的推动下，加拿大失业率有望保持稳定，从而这也必将会催生大量的住房需求。

对温哥华所在的 BC 省来说，新推出的针对国外买家的 15% 的税收新政使得高端住宅市场开始冷却。而相比之下，多伦多地区的房地产却乘势上涨，且 2017 年房价不会出现明显的回调。前提是该地区政府不会出台类似于大温地区的“抑制房价”的相关政策，否则大多伦多地区的房价也将步入温哥华房价下跌的后尘。因此，这对于购买时机的选择将会十分重要。

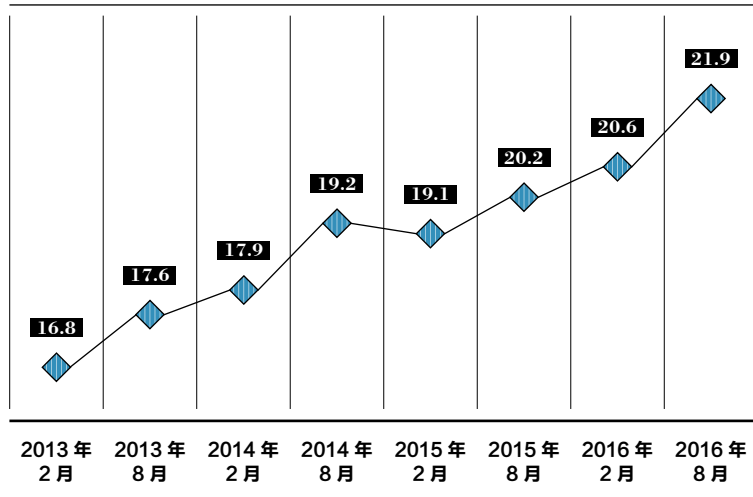
英国——“脱欧”波澜不惊，注重新兴投资区域

2016 年，英国总体房地产市场依旧呈现出稳健上升的态势。虽受“脱欧”公投影响，英国房地产市场 7 月份的房价增长率呈短期下降的趋势，但随后房价迅速恢复稳定的增长，这很大程度上是因为英国的房屋短缺造成英国房地产市场长期处于供不应求的局面。另一方面，因受“脱欧”、宏观经济增长缓慢等因素的影响，英镑兑换美元的汇率已跌至 31 年来的最低点，并且英镑汇率预计还会继续下跌，这却刺激了海外投资者对于“抄底”英国房产的兴趣。同时，英国央行在 2016 年 8 月宣布实行近 7 年来的首次降息。此次降息不仅进一步增强了投资者的信心，而且也在很大程度上缓解了“脱欧”对房地产的冲击力。

英格兰的房价依然保持强劲的增长状态。从英国的房价收入比（指住房价格与城市居民家庭年收入之比）来看，在 2013 年至 2016 年有明显上升趋势，此现象也表明，英国的房价涨幅速度越来越快，已与当地购买力愈发不成比例。2016 年 8 月，英格兰平均房价上涨 9.2%，英格兰东部的房价上涨 13.3% 领跑英格兰房价。这一方面源自于伦敦高昂的房价使得购房者不得不放眼于周边的城市。另一方面，英国的东部和东南部也

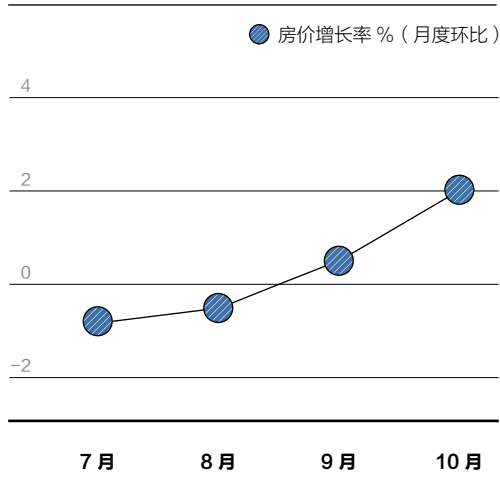
虽受“脱欧”公投影响，英国房地产市场 7 月份的房价增长率呈短期下降的趋势，但随后房价迅速恢复稳定的增长，这很大程度上是因为英国的房屋短缺造成英国房地产市场长期处于供不应求的局面。

2013 年 ~2016 年英国整体房价（单位：万英镑）



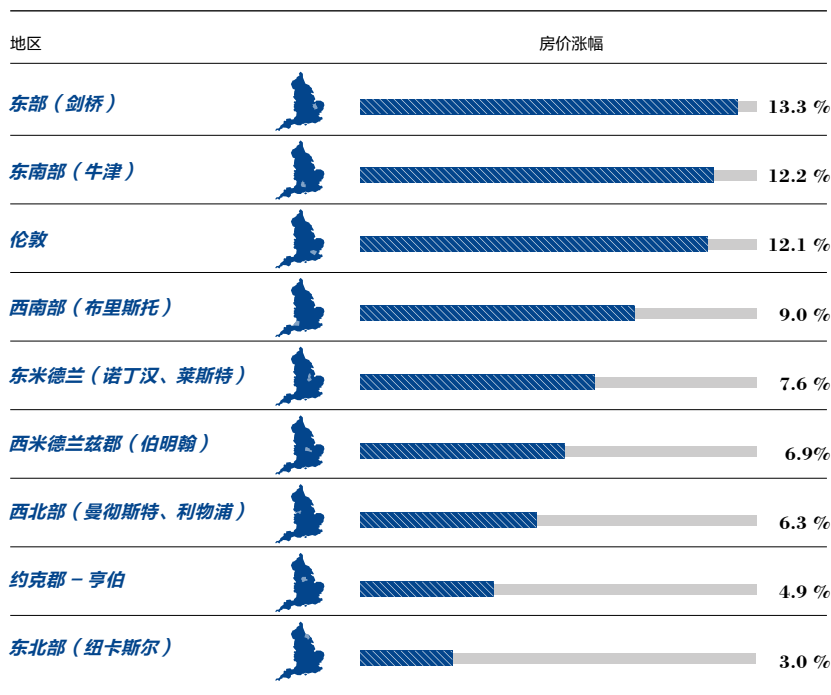
数据来源：Office for National Statistics

“脱欧”后英国房价增长率走势



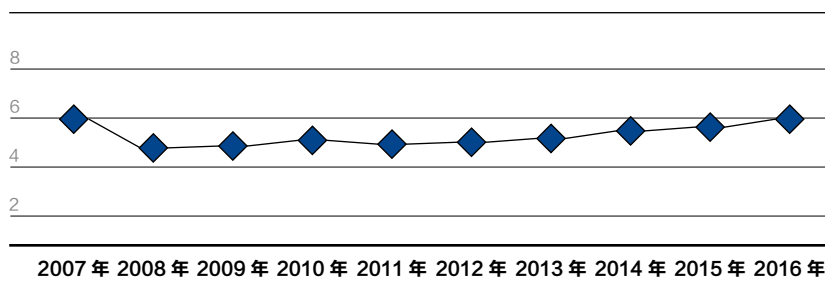
数据来源：Halifax, Mark it

2016年8月英格兰各地区（主要城市）房价涨幅年度同比



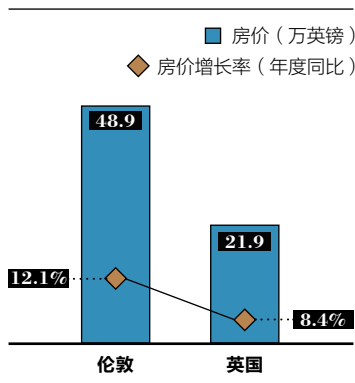
数据来源：Land Registry and Office for National Statistics

2007年~2016年英国房价收入比走势



数据来源：Halifax, Mark it

2016年8月伦敦与英国房价和增长率对比



数据来源：Office for National Statistics

2016年第三季度伦敦主要地区租金指数

伦敦地区	指数	季度涨幅	年度涨幅	平均周租金 (单位: 英镑)
伦敦市中心主要地段	110.8	-6.7%	-5.8%	942
伦敦主要地段	119.7	-3.8%	-1.3%	719
伦敦郊区	121.3	-4.0%	-3.4%	586

数据来源：LonRes

因学府居多而吸引了为子女教育从而投资房产的海外投资者，从而推动当地房价上涨。

伦敦仍然是英国房价最高的城市。截止到2016年8月，伦敦的房屋单套均价高达48.9万英镑，是全英国的平均水平的2.2倍。租金方面，伦敦主要地区租金指数与2015年同期相比出现了显著下跌，伦敦市中心主要地段同比下跌5.8%，跌幅最为明显，其次是伦敦郊区下跌3.4%，伦敦主要地段下跌1.3%。而除伦敦外的全英国平均租金水平，则年同比上涨5.2%。分析认为，造成伦敦租金下降的主要原因在于2016年4月英国政府颁布的“加税”购房政策。众多投资者赶在政策颁布之前购买了房产，短时间内刺激了英国房产交易量的上升。政策颁布之后，大部分房东不得不暂时将出售改为出租，导致英国可供出租的房屋库存比2015年同期增加了23%，其中伦敦更是增加了33%，但租客的数量却仅增长了7.3%。悬殊的供需关系成为了伦敦租金下降的一个重要因素。

由此可见，高昂的房价、租金及租金收益率的下降，致使伦敦不再是英国海外房产投资者唯一的投资对象。

并且据英国土地注册署 (Land Registry) 的数据表明, 曼彻斯特和利物浦是过去五年内英国房产租金收益率排名前两位的地区, 吸引了更多的海外投资者投资当地的房产。

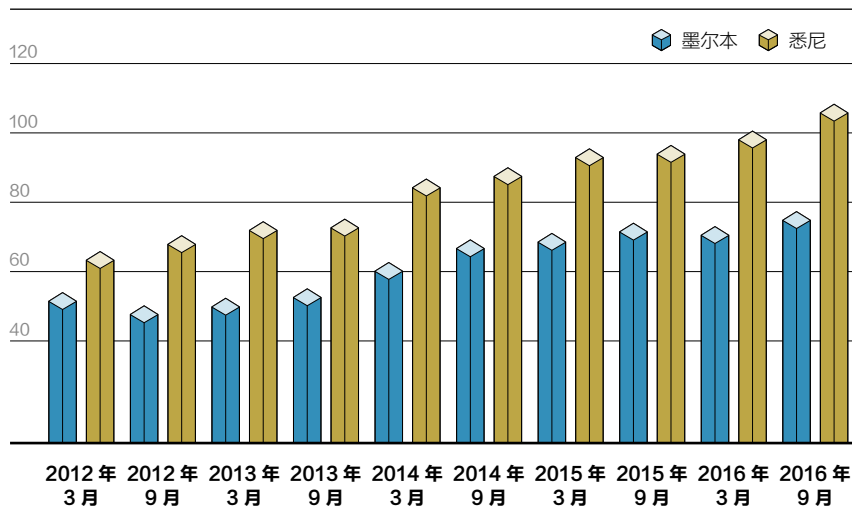
我们分析, 近些年随着“资产避险”以及“子女留学”意识的加强, 我们认为投资英国房产应不仅仅局限在单一区域。例如, 曼彻斯特、利物浦近两年房价上涨显著, 高回报的租金收益率, 以及当地的丰富的教育资源, 正在吸引着更多投资者的关注。因此, 结合英国房产的稳步上升的特点, 国内投资者对英国房产的投资目的地做好理性且稳妥的资产配置规划, 应成为非常重要的工作。

过去五年英国房产租金平均收益率排名

排名	地区	年平均收益率	排名	地区	年平均收益率
1	曼彻斯特	6.02%	6	桑德兰	4.97%
2	利物浦	5.16%	7	卢顿	4.91%
3	加的夫	5.10%	8	外伦敦	4.86%
4	考文垂	5.02%	9	罗彻斯特	4.79%
5	奥尔德姆	4.98%			

数据来源: Land Registry

房屋中位数价格 (单位: 万澳元)



数据来源: REIV

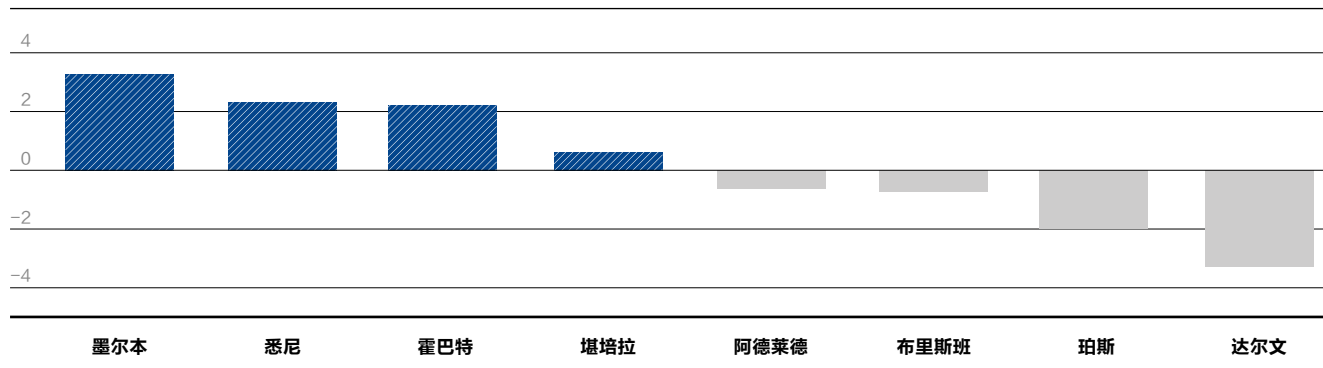
澳洲——澳大利亚高温渐退, 新西兰稳中有升

◆ 澳大利亚

2016年上半年, 中国对澳大利亚的对外投资上涨了188%, 涨幅仅次于美国。2015年中国对澳大利亚直接对外投资(不含金融性投资)额度高达466亿澳元, 其中地产行业投资就超过240亿澳元。可见, 海外房产投资成为了他们重要的投资方式之一。澳洲房产更是因其自身优势成为众多中国首次置业者和投资者的选择。

此外, 随着2016年8月澳联储政府实行的降息政策等近年来一系列的“经济高杠杆”政策, 加之澳元汇率在近一

2016年澳大利亚主要城市房价涨幅



数据来源: Corelogic

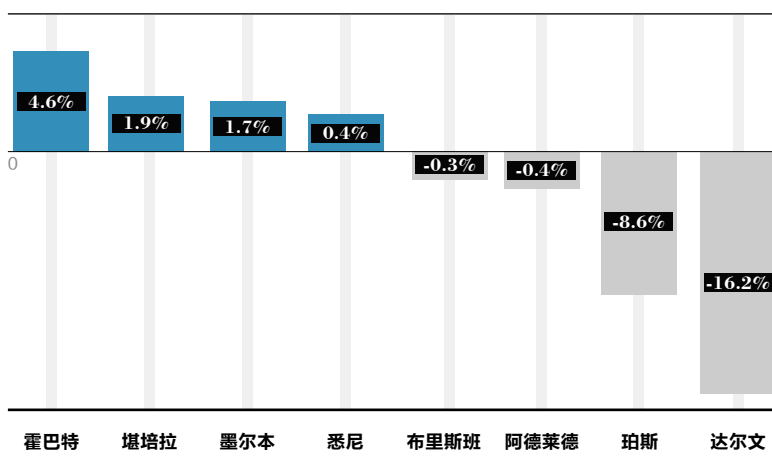
年保持强势的增长，这导致以墨尔本、悉尼为代表的投资热门城市房价一路看涨。悉尼和墨尔本房价第三季度上涨至新高，澳大利亚最大城市悉尼的房屋中位数（指所有销售的房屋将价格按照大小顺序排列，居于中间位置的价格，用以反映当地房价的一般价格水平）价格于第三季度上涨 2.7% 至 106.8 万澳元。墨尔本的房价中位数跳涨 3.1% 至 77.4 万澳元的纪录高点。为此，我们认为澳大利亚房地产市场已逼近“峰值”，具有一定潜在的价格风险。

从宏观数据上看，据澳洲数据统计局最新数据显示，“2016 年 9 月季度的经济投资比之前预期下滑了接近两倍，非资源方面的支出也呈现进一步下滑的趋势，这也预示着 2017 年的澳大利亚的经济水平将会走弱。”

此外，从市场数据来看，过高的房价直接刺激着澳大利亚房地产呈现“供过于求”的态势，尤其是公寓类型的房产，受其影响最为明显。近些年来，澳洲各地都新建了许多公寓，供应量大增，存在供过于求的现象。到 2016 年第二季度，澳大利亚共有 21.2 万套房屋在建，其中公寓占比超过七成，处于历史高位水平。值得一提的是，截止 2016 年 6 月底，仍旧有创历史记录住宅建设数量被批准，但尚未开始建设。于是，澳大利亚房屋租金的回落，便成为了被“供应过量”导致的直接结果。

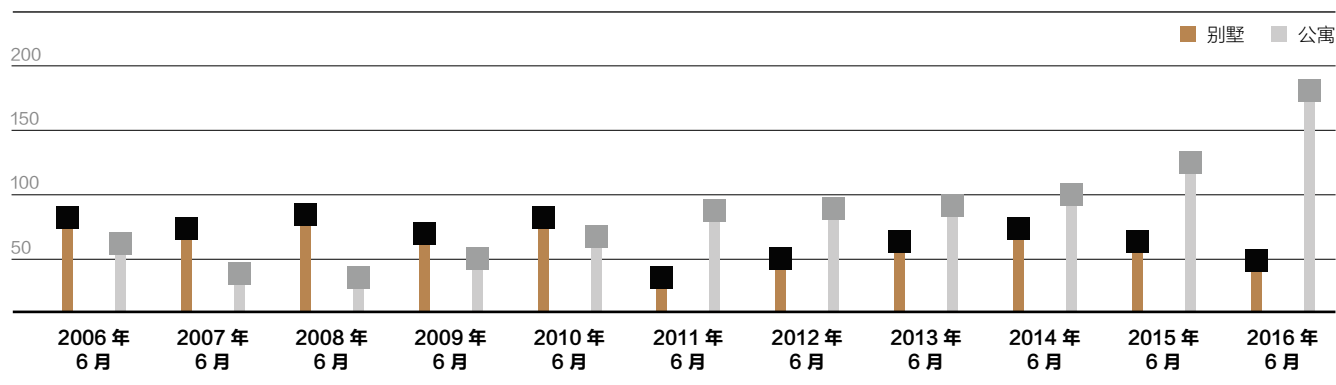


2016 年 6 月澳大利亚主要城市租金涨幅



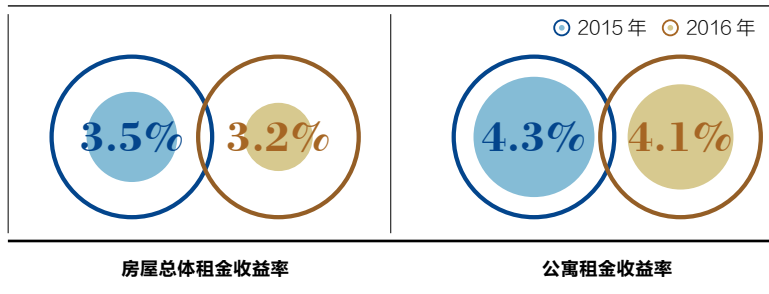
数据来源：Corelogic

澳大利亚房屋类型建设数量（单位：千套）



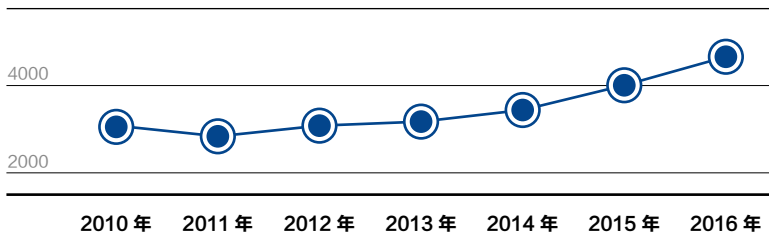
数据来源：Corelogic

澳大利亚住宅租金收益率



数据来源：Corelogic

2010年~2016年新西兰房价指数走势



数据来源：REINZ Statistics

虽然对比上一年，一半的澳大利亚主要城市的租金都呈略涨态势（其中包括悉尼0.4%、墨尔本1.7%、霍巴特4.6%、堪培拉1.9%），但从房屋租金收益率来讲，2016年房屋与公寓租金收益率仅为3.2%及4.1%，均创历史最低记录。

◆ 新西兰

2016年新西兰经济在多个方面都表现良好，全球低利率是导致纽元升值的重要原因之一。这也导致，2016年新西兰房价稳中有升。根据QV数据显示，2016年上半年新西兰房价上涨了5.8%。新西兰土地信息局最新数据显示：新西兰第二季度（4~6月）转手的物业共5.8万套，比第一季度激增1.2万套；特别是奥克兰，共有约1.6万套房产被交易。也就是说，新西兰近三成房屋交易都发生



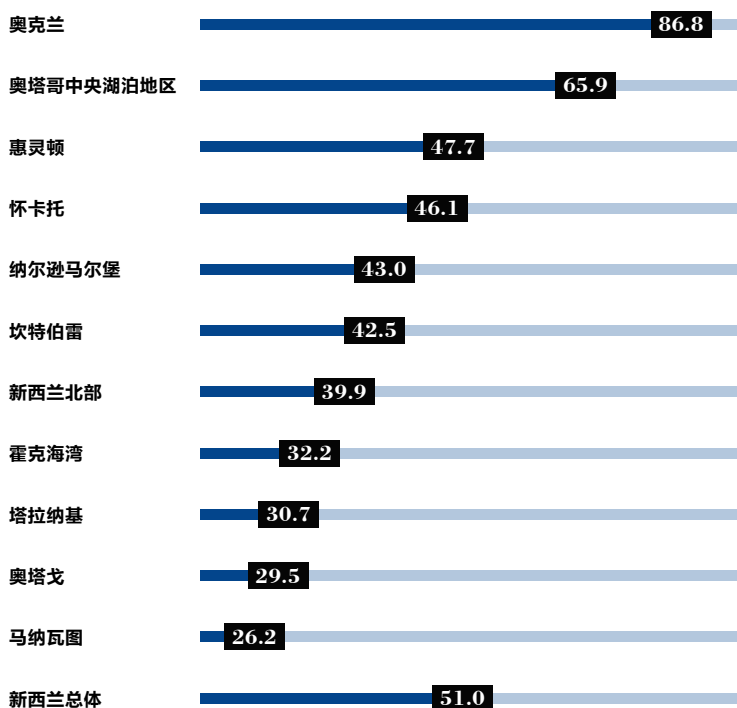
图片 Getty Images 提供

在奥克兰房地产市场，可见其市场活跃程度。新西兰正在成为全球热门的新兴房地产投资市场。

新西兰第一大城市，也是集中新西兰三分之一人口和最多资源的城市——奥克兰依旧是海外净移民迁入第一站，其海外净移民数量占新西兰海外总移民数量的50%，尽管目前奥克兰每年兴建住宅量已达9,600套，但是住宅供应还是未能满足自然人口及移民增长带来的强大购房需求。因此，日益增多的人口，强劲的刚性居住需求，2017年奥克兰房价预计仍将会稳中有升，再创新高。

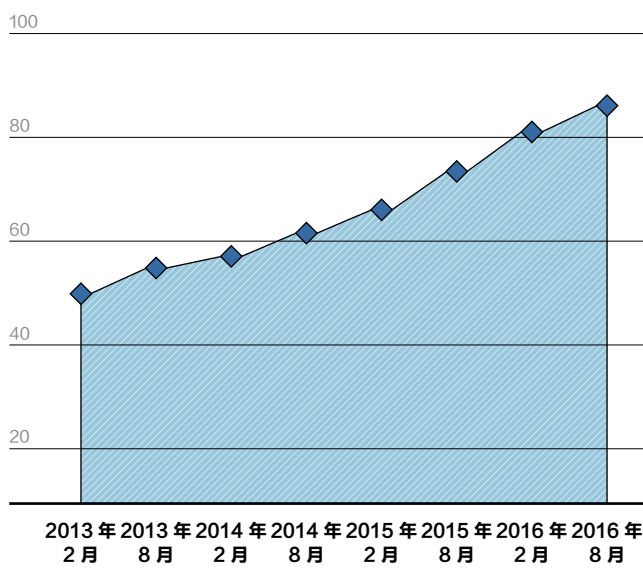
而澳大利亚，我们预计2017年的澳房地产市场增速将放缓。澳洲时间最长、规模最大的新房建造热潮已经接近尾声。澳大利亚房地产行业协会早前已经预测交易活动将在未来数年显著回落。澳大利亚政府为了冷却悉尼和墨尔本过热的房产市场，澳洲三大银行开始收紧贷款，

新西兰主要城市房价中位数（单位：万美元）



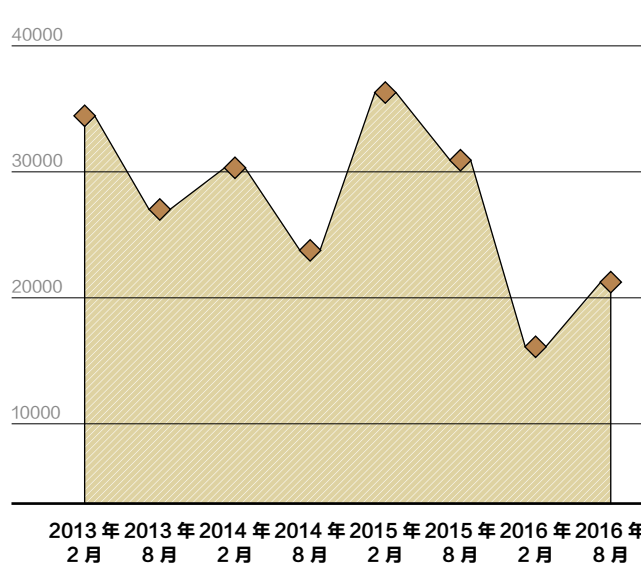
数据来源：REINZ Statistics

奥克兰房价中位数走势（单位：万美元）



数据来源：REINZ Statistics

奥克兰房屋销售数量走势（单位：套）



数据来源：REINZ Statistics

虽然澳洲主要城市房价上涨有缓和的趋势。但是墨尔本与悉尼一样经历了人口的增长及收入的大幅提高。因此，结合当前新建住宅市场的建设量与当地澳大利亚过热的投资“余温”，我们预测悉尼与墨尔本的别墅类型的房价，依旧会有一定程度上涨的趋势，而公寓型住宅应具有很强的不确定性。澳洲建筑行业分析预测机构 BIS Shrapnel 也同样认为，“2017 年澳大利亚别墅市场价格将呈现整体保持小幅增长态势，悉尼与墨尔本

结合当前新建住宅市场的建设量与当地澳大利亚过热的投资“余温”，我们预测悉尼与墨尔本的别墅类型的房价，依旧会有一定程度上涨的趋势。

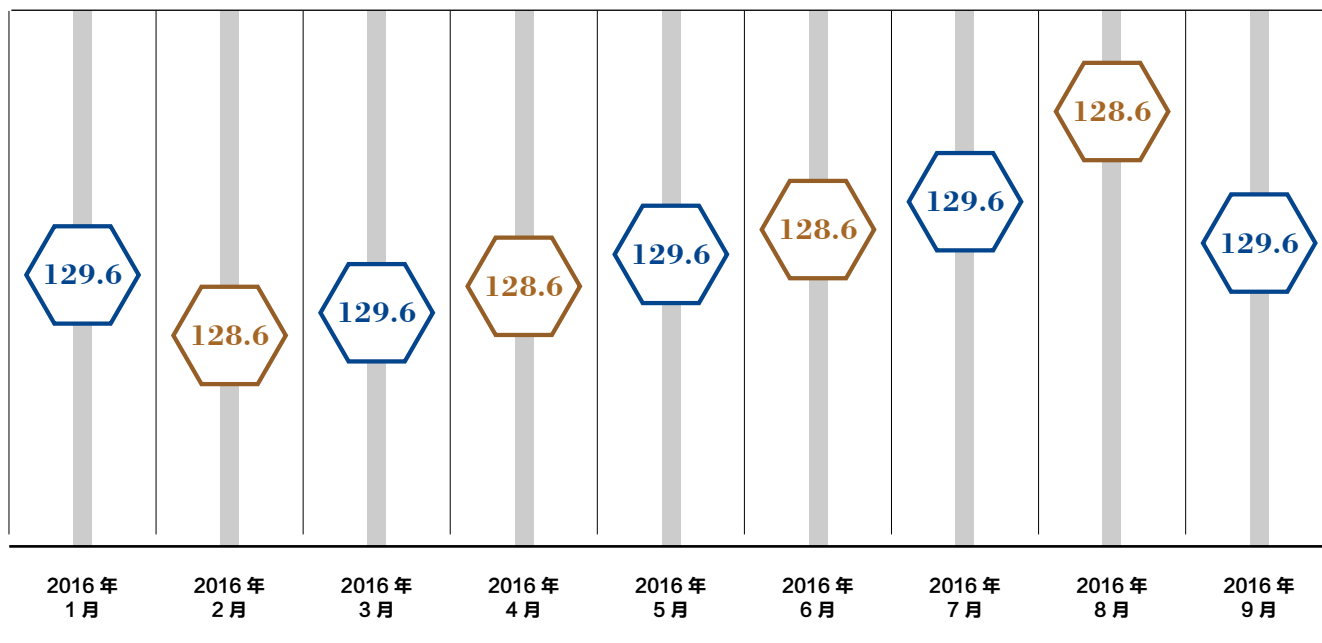
的售价将涨 4%，而多地的公寓价格很有可能出现小额跌幅。”

泰国——度假型、养老型地产逐渐升温

泰国凭借着旅游业的繁荣，当地的房地产市场正在逐渐受到全球投资者的热捧。那些既能增值又能为业主带来丰厚租金回报的“度假型地产”，尤其受到海外投资者的欢迎。包括曼谷在内的多个知名旅游城市，凭借优越的配套设施和宜居的



2016 年泰国房价指数



数据来源：Global Property Guide

环境，吸引了众多投资者。

曼谷是泰国人口最多的城市并集中着泰国 80% 以上的富裕阶层，居住需求大，房价也一路看涨。到 2016 年第三季度，曼谷的公寓均价为 2 万元人民币 / 平方米。尤其在市中心区域，每平米的房价已经接近中国一线城市的水平，平均年租金的回报率在房价的 5~8% 左右，收益率十分可观。

泰国政府在近几年致力于将泰国打造成退休生活的理想之地，并对外籍人士出台了“退休签证”政策。根据泰国政府统计，目前有 200 多万外国退休人士办理“退休签证”等政府一系列的开放型政策，使得泰国成为世界上接待外国人购房养老最多的国家之一。

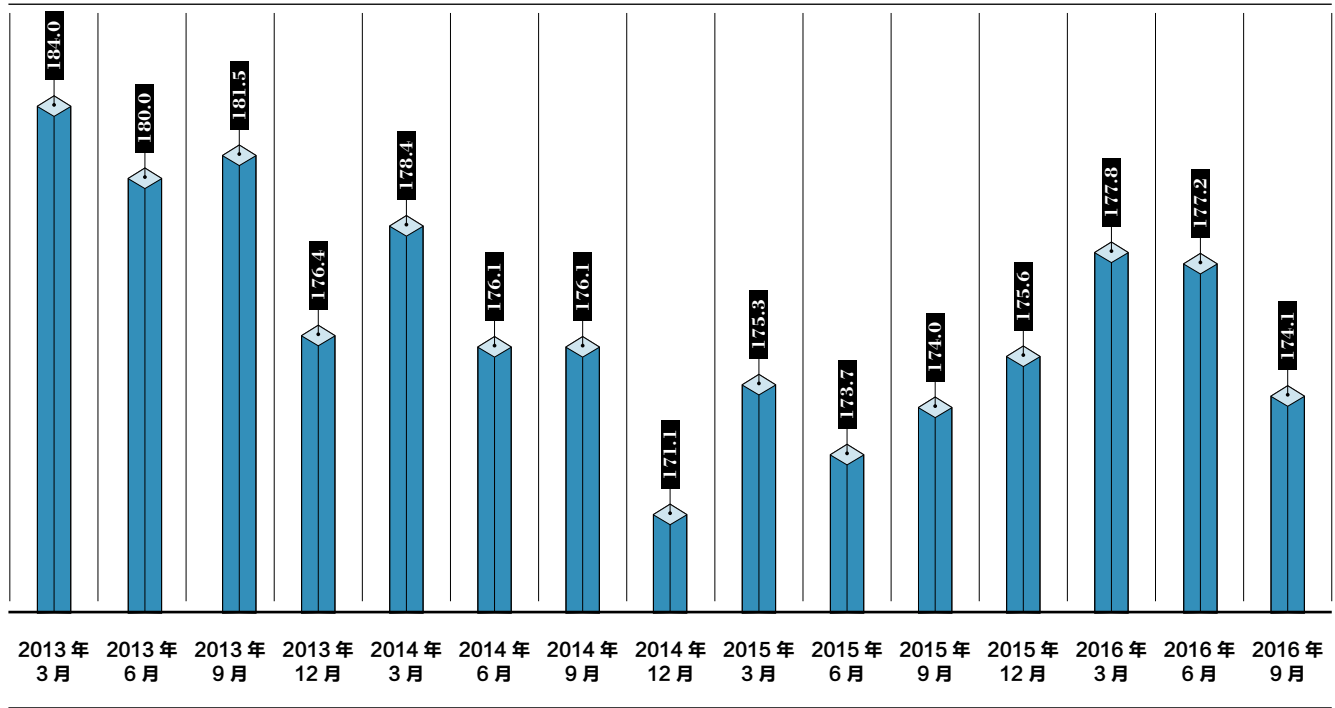
随着旅游、医疗、机场等诸多优势的叠加，普吉岛、芭提雅等知名旅游城市已经成

随着旅游、医疗、机场等诸多优势的叠加，普吉岛、芭提雅等知名旅游城市已经成为国内投资泰国的首选地。

为国内投资泰国的首选地。同时，度假型地产正在催生全球的投资者在泰国买房置业，近 3 年来，泰国的公寓投资回报率年均达 11.4%，尤以普吉岛、芭提雅、曼谷等世界知名旅游城市的公寓型住宅最为受青睐。

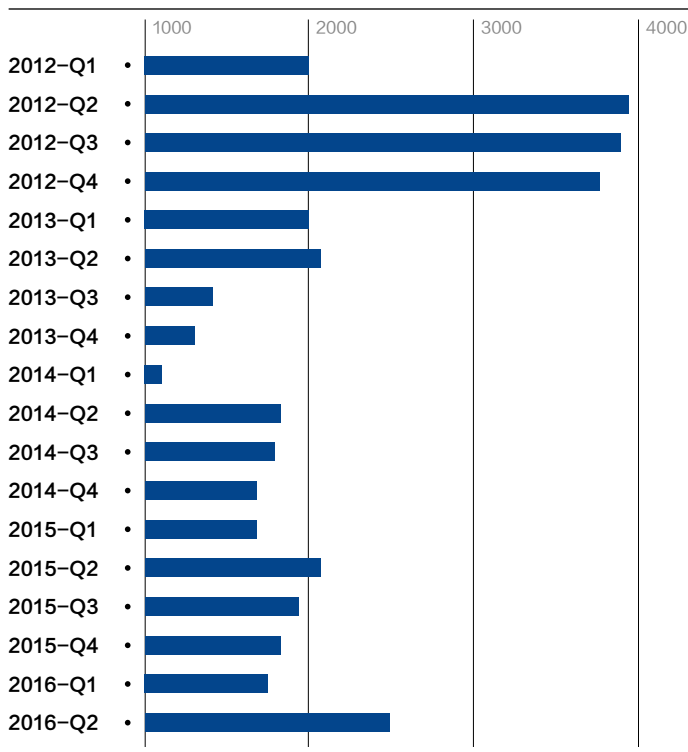
根据泰国旅游部和体育部日前公布的数据显示，泰国 2016 年第三季度旅游业收益为 6,270 亿泰铢（约合 1,217 亿人民币），共接待 800 万人次外国游客，与去年同期相比增长 12.2%，其中，中国大陆游客占 30%，比去年同期增长 15.7%，创收 1,236 亿泰铢（约合 35 亿美元），位居全球各地区榜首。而普吉岛正成为东南亚最受欢迎的岛屿，航班起落次数远远超过其他受欢迎的度假地。我们预计 2017 年，度假型地产的概念与模式将会拥有更大的市场，知名的旅游岛屿，也同样会有非常好的投资前景。

新加坡非有地住宅房价指数



数据来源：SRX

新加坡转售房屋数量 (单位：套)



数据来源：Global Property Guide

新加坡——下跌空间有限，市场趋于理性

近几年，新加坡的房地产市场一直处于较低迷的状态。新加坡政府在2011年和2013年，先后两次通过额外买方印花税抑制投资性买房，规定外国买家和非个人购买私宅时，须缴付高达15%的额外买方印花税。政策实施后，新加坡房价指数自2013年3月份下降了5.4%。且新加坡转售房屋的数量也自从2013年有了断崖式下降，并至今一直保持较低的水平。

新加坡的地产商都是以很高的价格来买地建房，所以不会通过大幅降低房价来出售楼盘，楼价相对稳定。新加坡政府针对外籍人士出台的“额外买方印花税”政策，也同样是在营造一个健康的房地产市场，并且现在各大政策已经出台一段时间，各方供求关系已经趋于平衡，但是据新加坡目前经济处于下行趋势，外加新加坡土地价值本身很高，未来新加坡房地产市场仍有待观望之中。

附录：海外置业城市投资指数

最受中国高净值人群青睐的海外置业城市投资回报指数

排名	城市	国家	房价年涨幅	投资回报指数	排名	城市	国家	房价年涨幅	投资回报指数
1	温哥华	 加拿大	25.5%	36.8%	26	汉诺威	 德国	10.0%	19.4%
2	奥克兰	 新西兰	16.6%	32.5%	27	洛杉矶	 美国	5.4%	19.2%
3	惠灵顿	 新西兰	11.1%	31.1%	28	圣地亚哥	 美国	5.1%	18.9%
4	悉尼	 澳大利亚	10.6%	30.1%	29	旧金山	 美国	5.7%	18.5%
5	维多利亚	 加拿大	17.6%	29.2%	30	斯图加特	 德国	9.0%	18.4%
6	波特兰	 美国	14.6%	28.8%	31	波士顿	 美国	5.6%	17.8%
6	大阪	 日本	3.1%	28.8%	32	巴塞罗那	 西班牙	6.8%	17.7%
8	北海道	 日本	2.8%	28.4%	32	华盛顿	 美国	2.5%	17.7%
8	墨尔本	 澳大利亚	9.1%	28.4%	34	圣何塞	 美国	4.7%	17.2%
10	东京	 日本	4.4%	28.3%	35	纽约	 美国	3.3%	16.1%
11	堪培拉	 澳大利亚	7.6%	28.1%	35	马德里	 西班牙	5.4%	16.1%
12	奥兰多	 美国	8.3%	26.5%	37	大邱	 韩国	8.7%	15.4%
13	迈阿密	 美国	8.6%	26.4%	38	曼谷	 泰国	5.4%	12.4%
14	多伦多	 加拿大	14.8%	26.3%	38	巴黎	 法国	2.7%	12.4%
15	休斯顿	 美国	7.0%	25.2%	40	普吉岛	 泰国	4.1%	11.6%
15	纳什维尔	 美国	11.0%	25.2%	41	首尔	 韩国	3.3%	10.0%
17	布里斯班	 澳大利亚	4.3%	25.0%	42	布里斯托	 英国	17.2%	9.3%
18	西雅图	 美国	11.4%	24.7%	43	苏黎世	 瑞士	4.6%	9.2%
19	汉密尔顿	 加拿大	13.0%	24.6%	44	香港	 中国	-3.5%	7.7%
20	沃特福德	 爱尔兰	16.4%	24.5%	45	吉隆坡	 马来西亚	6.9%	6.8%
21	阿姆斯特丹	 荷兰	14.7%	24.4%	46	剑桥	 英国	8.0%	6.1%
22	亚特兰大	 美国	7.6%	21.7%	47	新加坡	 新加坡	-1.2%	5.9%
23	萨克拉门托	 美国	7.3%	21.4%	48	澳门	 中国	4.9%	5.8%
24	芝加哥	 美国	4.7%	20.8%	49	伦敦	 英国	10.9%	2.0%
25	慕尼黑	 德国	10.5%	19.8%	50	曼彻斯特	 英国	7.5%	1.6%

全球主要城市房价涨幅指数

排名	城市	国家	年度涨幅	排名	城市	国家	年度涨幅
1	合肥	中国	48.4%	26	开普敦	南非	15.7%
2	厦门	中国	45.5%	27	南昌	中国	15.6%
3	南京	中国	42.0%	28	多伦多	加拿大	14.8%
4	无锡	中国	34.3%	29	阿姆斯特丹	荷兰	14.7%
5	深圳	中国	31.7%	30	波特兰	美国	14.6%
6	杭州	中国	31.3%	31	青岛	中国	13.2%
7	上海	中国	31.1%	32	布达佩斯	匈牙利	13.1%
8	福州	中国	28.8%	32	芭提雅	泰国	13.1%
9	郑州	中国	28.1%	34	汉密尔顿	加拿大	13.0%
10	北京	中国	27.5%	35	宁波	中国	12.4%
11	温哥华	加拿大	25.5%	36	斯德哥尔摩	瑞典	12.0%
12	天津	中国	25.3%	37	达拉斯	美国	11.9%
13	武汉	中国	24.4%	38	西雅图	美国	11.4%
14	广州	中国	23.6%	39	纳什维尔	美国	11.0%
15	怀卡托	新西兰	20.1%	40	伦敦	英国	10.9%
16	济南	中国	19.0%	41	悉尼	澳大利亚	10.6%
17	石家庄	中国	18.1%	42	慕尼黑	德国	10.5%
18	奥斯陆	挪威	17.9%	43	丹佛	美国	10.4%
19	伊斯坦布尔	土耳其	17.7%	44	汉诺威	德国	10.0%
20	维多利亚	加拿大	17.6%	45	奥塔哥	新西兰	9.7%
21	布里斯托	英国	17.2%	46	墨尔本	澳大利亚	9.1%
22	奥克兰	新西兰	16.6%	47	斯图加特	德国	9.0%
23	新德里	印度	16.5%	48	大邱	韩国	8.7%
23	长沙	中国	16.5%	49	迈阿密	美国	8.6%
25	沃特福德	爱尔兰	16.4%	50	剑桥	英国	8.0%

研究方法：

- ◆ 上述榜单数据均来自当地政府以及国际知名房地产数据公司所提供的公开信息编制而成。所有房价数据均已剔除当地“通货膨胀率”，为最终校准基本价。
- ◆ 《最受中国高净值人群青睐的海外置业城市投资回报指数》中，“投资回报指数”系“当地房价年度增长率”、“当地年平均租金收益率”以及“当地货币与人民币的年度汇率增长率”，三项相加而成。

◆ 《最受中国高净值人群青睐的海外置业城市投资回报指数》中，上榜国家的采样取自胡润研究院对于“中国高净值人群进行海外置业的国家”以及“中国高净值人群未来期望海外置业的国家”两项调研数据结果取交集以及结合最终计算结果而定。

- ◆ 上述数据中，中国内地、韩国的房价数据取自 2016 年 10 月；美国、澳大利亚、英国、香港、澳门的房价数据取自 2016 年 9 月；加拿大的房价数据取自 2016 年 8 月；日本、荷兰、德国、法国、西班牙、泰国、新加坡、马来西亚的房价数据取自 2016 年 6 月。

万国置地简介



万国置地是中国首屈一指的海外房产交易平台，是国内唯一拥有横跨 15 国、25 个地区、38000 多套优质房源的一级代理机构，版图已遍布北美、欧洲、亚洲、大洋洲和南美洲，是“全球 100 强开发商首选的合作伙伴”，被誉为“中国财富 500 强高净值人群所信赖的海外置业专家”，“国人海外置业领航者”！

通过多年海外房产投资咨询经验积累了丰富详实的市场数据，对置业者真正的投资需求了如指掌。不仅在产品和服务上超越了客户预期，还为客户提供了一种生活方式的改变。

万国置地正在转型成为开发商，亦与美国著名项目管理公司 AMA 达成战略合作，拟在美国开发 7 个地产项目，成为中国海外房产投资咨询行业第一个涉足海外开发的企业。其中美国加州洛杉矶棕榈泉地区五星级豪华酒店，由知名酒店运营商进行运营。项目一开盘即成

**万国置地正在转型
成为开发商，
亦与美国著名项目
管理公司 AMA
达成战略合作，
拟在美国开发 7
个地产项目，
成为中国海外房产
投资咨询行业
第一个涉足海外
开发的企业。**



万国置地公众号

为中国投资者在美投资最为关注的项目，一期二期现已全部售罄。加州圣胡安双拼别墅项目本身品质和性价比极高，投资和自住兼顾。现已全部售罄。10月16日，休斯敦金橡树豪华别墅社区在北京盛大开盘。项目有多种方案供客户选择，真正做到别墅也可以私人订制。

万国置地在纽约、伦敦、马德里、悉尼、温哥华、济洲岛、洛杉矶和休斯敦等城市设立了分支机构。

至始至终，万国置地坚守“百年视野、打造行业制高点品牌”的理念，希望在未来可以给客户提供更多定制化服务，所以涉足海外地产开发，以此为客户打造集产品定制、财富管理、出国移民、房屋建造以及物业管理等多元化一站式服务体系，因此被誉为“中国财富 500 强高净值人群所信赖的海外置业专家”和“全球 100 强开发商首选合作伙伴”。

胡润百富 向上向善 · 引领由富及贵的格调

总部位于上海的胡润百富，是一个拥有中国高净值人群垂直类大数据，充分利用移动互联网优势为高端品牌提供调研与顾问咨询服务的新媒体集团。旗下拥有媒体、公关与活动、调研与顾问咨询、金融投资四大板块；媒体平台拥有胡润百富、胡润国际名校、胡润马道、擎四大品牌。



更多信息，请浏览胡润百富网站
www.hurun.net，关注胡润百富
新浪微博 @胡润百富，胡润百富
官方微信 HurunReport

胡润百富旗下微信号：
胡润地产和胡润国际名校，期待
您的关注

权威榜单

1999年，胡润在中国打造第一张《胡润百富榜》，已连续18年发布，2016年上榜人数2,056人，财富门槛20亿元。2012年，创制《胡润全球富豪榜》，已连续5年发布，2016年上榜人数2,188人，财富门槛10亿美金。除《胡润百富榜》和《胡润全球富豪榜》外，还首创了数个权威性榜单，比如：《胡润慈善榜》《胡润艺术榜》《胡润品牌榜》《胡润少壮派富豪榜》《胡润女富豪榜》等。

市场调研

胡润百富还长期追踪记录高端人群的变化。携手泰康人寿发布《中国高净值人群医养白皮书》，携手民生银行发布《中国超高净值人群需求调研报告》，携手兴业银行发布《中国高净值人群心灵投资白皮书》《另类投资白皮书》《消费需求白皮书》，携手汇加移民发布《中国投资移民白皮书》，在亚洲国际豪华旅游博览会发布《中国奢华旅游白皮书》，与星河湾发布《第一居所趋势白皮书》，与中信银行发布《海外教育特别报告》，与民生金融租赁发布《中国公务机行业特别报告》。此外还有《至尚优品——中国千万富豪品牌倾向报告》《中国豪华车品牌特性研究白皮书》《中国高净值人群养生白皮书》等等。

高端活动

胡润百富每年定向举办上百场高端活动，圈子创造价值，精准强势影响有影响力的圈层。除北京、上海、深圳、三亚等国内城市之外，还带领中国企业家先后走访英国、美国、新加坡、澳大利亚、印度等国家，为领袖级企业家在国际舞台赢得话语权，共同成就中国原创企业家走向世界的梦想。

财经脱口秀

2015年10月，胡润百富与约珥传媒倾力打造的年度创新财经脱口秀节目——《马上胡》正式在第一财经电视、爱奇艺和宁夏卫视上线，于每周六晚17:45首播。开播以来，平均每期获得了40多万的点击量。

胡润国际

2012年，胡润百富走向印度。如今，胡润百富在当地已知名于《胡润印度富豪榜》《胡润印度慈善榜》以及一系列为印度最受尊敬的企业家打造的高端活动。

金融投资

2015年下半年，胡润百富与80后领军企业家王麒诚夫妇成立胡润创富基金，支持年轻创业者实现创富梦想。

