

财富 的选择



文：PAUL TOSTEVIN

企业和高净值人士在选择常驻地点的时候往往会考虑多重因素。除资金激励以外，一个地区本身的特质和生活方式成为愈加重要的考量



迪拜

在 风云变幻的地缘政治与经济格局中，全球财富流动正呈现新态势——高净值人士与企业对区位的选择正在形成更全面的评估体系。

全球企业与个人财富具有高度辨别力且伺机而动，始终追寻最适配的发展土壤。尽管政府政策、税收优惠及资金激励等传统要素仍是关键驱动力，但当下高净值群体与企业决策时将进行更多方面的考量。

地域价值——既包含人才资源，也涵盖生活质量、文化氛围、气候条件等软性特质——与资金激励措施关联密切。当不同候选目的地提供相近的资金优惠条件时，这种综合的地域价值往往就会成为决定性的考量因素。

“财富从更广泛的区域和行业领域涌现，各个区域为争取投资前赴后继，”第一太平戴维斯个人办公室联席主管Alex Christian指出，“虽然财富的来源与流向在不断演变，但不动产始终扮演着双重角色：既是抵御全球波动的避险工具，更是资本沉淀的重要载体。”

高净值人士激励政策调整

各国政府提供多样化激励措施积极吸引高净值人士，包括境外收入税收减免，以及通过投资换取居留权或公民身份的“黄金签证”计划等。目前五大洲逾100个国家已立法实施黄金签证政策。

但政府提供的条件也在变化。预算压力促使部分地区缩减税收优惠，而另一些地区则将财富创造作为高净值人士移民政策的核心。近年来，多国已逐步取消投资购房获身份条款，转向要求资金投入本土投资基金或文化遗产项目。

面对移民政策调整，高净值人士采取不同应对策略：中等财富群体倾

2024年高端住宅、写字楼及仓储物流市场成本最高区域



高端住宅 平均每平方英尺资本价值

香港	\$3,860
纽约	\$2,590
日内瓦	\$2,550
东京	\$2,120
上海	\$2,000
悉尼	\$1,950
伦敦	\$1,920
巴黎	\$1,880
首尔	\$1,860
新加坡	\$1,810
米兰	\$1,520
北京	\$1,490

香港
高端住宅资本价值
每平方英尺
\$3,860



伦敦
高级仓储成本
每平方英尺
\$44

高端仓储
每年每平方英尺成本
(租金+服务费+税费)

伦敦	\$44
悉尼	\$30
香港	\$26
洛杉矶	\$25
迪拜	\$23
新泽西北部	\$23
英国中部	\$22
英国西北部	\$20
东京	\$19
墨尔本	\$19
约克郡, 英国	\$18
新加坡	\$15



纽约
高端写字楼成本
每平方英尺
\$207

高端写字楼实际租金
每年每平方英尺

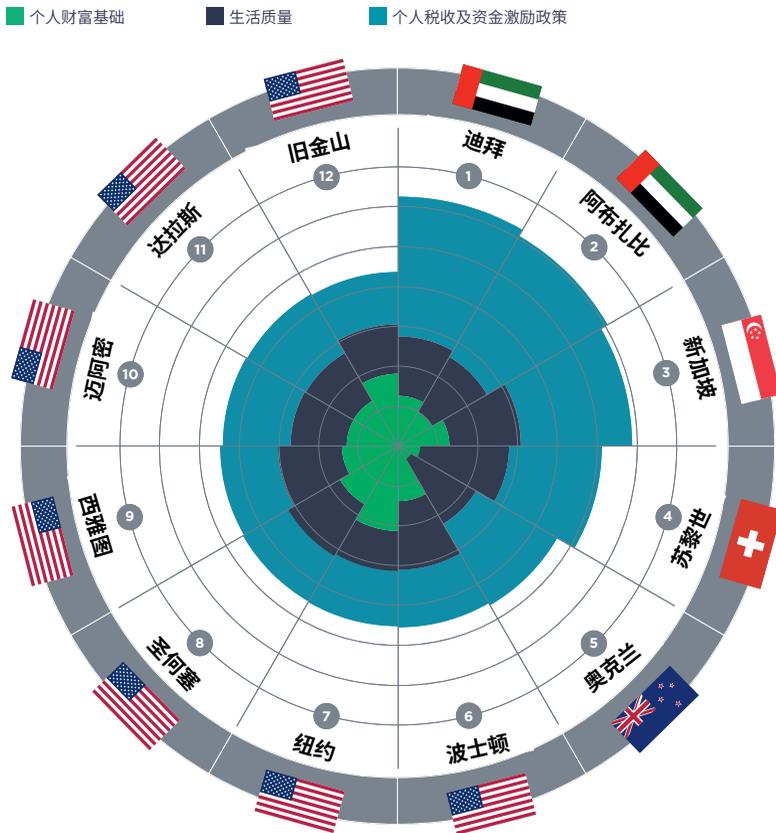
伦敦 (西区)	\$278
香港	\$230
纽约 (市中心)	\$207
伦敦 (金融城)	\$170
东京	\$147
新加坡	\$144
苏黎世	\$143
迪拜	\$142
旧金山	\$130
巴黎	\$116
洛杉矶 (世纪城)	\$111
上海	\$104

来源：第一太平戴维斯研究部

SHUTTERSTOCK, ADOBE STOCK

财富动态指数:个人

吸引和发展个人财富的全球顶尖城市



来源: 第一太平戴维斯研究部引用牛津经济研究院、Numbeo及各国官方数据

统一税。这一政策显著刺激了米兰等城市的高端地产市场—2020年以来米兰豪宅市场价格上涨19.2%。在撒丁岛和翡翠海岸,八成顶级豪宅买家为国际人士。

阿联酋通过财税与生活方式的组合不遗余力地吸引高净值人士。其黄金签证计划要求投资200万迪拉姆(约55万美元),即可获得长达10年享受低税收的居留权。

而对于携带企业迁移的高净值人士,阿联酋尤其具有吸引力。在去石油化并加速发展多元化经济的过程中,企业和主权财富投资持续涌入,房地产业交易和价值水涨船高。2024年迪拜高端住宅资本价值上涨6.8%,而写字楼仅第四季度价值即增长7%。

中东第一太平戴维斯研究与咨询部董事Rachael Kennerley指出,阿布扎比市场也面临相似的状况。“阿布扎比主权财富基金成功吸引了家族办公室及跨国企业入驻,进而带动写字楼需求与豪宅市场。值得注意的是,其他国家财税政策的收紧反而强化了阿联酋的优势—增值税和企业税是要缴纳的,但个人所得税还未开始征收。”

吸引企业投资

在近岸外包、在岸外包及贸易关税的影响下,企业面临更加割裂的全球经济环境,在区位问题上也更难以抉择。

这一分化导致2024年全球外商直接投资(FDI)下降8%,而不同地区之间差异显著。

例如,印度在2024年第三季度宣布了195个外资绿地项目,这是黑石集团等西方投资者的重点目标。黑石计划在亚洲投资至少100亿美元,且主要集中在印度。

向于在优惠缩水时迁往他处,而超高净值人士更倾向于保留原有生活据点,仅新增居住地而非彻底撤离。

纽约、伦敦、巴黎、东京和摩纳哥等国际都市仍受高净值人士青睐,但新兴目的地也在崭露头角。例如,近期意大利部分地区凭借独特的生活方式与资金激励措施显著提升了吸引力。

过去10年中至少9年是非纳税居民的高净值人士,可选择对全球范围内的收入缴纳每年20万欧元的

美国上一届政府推出多项措施吸引外资资金流，自2020年以来已提供544亿美元的激励措施。此外，通过《通胀削减法案》、《芯片与科学法案》及《基础设施投资与就业法案》，2020至2024年间美国还吸引了约1万亿美元的企业投资。各州也竞相提供地方性税收减免和房产税优惠，以增强竞争力。

美国第一太平戴维斯执行董事长Ken Biberaj指出，虽然政策激励非常重要，但取得商业成功仍是企业选址的首要驱动力。“先进制造企业首要考虑的是人才、能源与区位。企业设址的时候需要合适的人才、充足的能源——AI和数据中心的需求激增使得稳定电力供应愈发关键。其次，企业渴求合适的产业生态，并倾向于选择能优化供应链、战略合作伙伴及供应商网络的区位。

良性聚集

人才和区位在企业选址决策中的重要性日渐增长，催生了围绕选址形成的高校、私营企业和资金、政府“三重螺旋”新型产业聚集。

产业集群可跨越城市、区域乃至国界，其核心特征在于企业、供应商与机构形成紧密网络，共享人才资源。这种协同效应能形成投资与人才聚集的良性循环，进而重塑房地产投资格局与需求导向。

美国硅谷在区域内整合了顶尖研究机构和伯克利、斯坦福等高等学府，协同企业、风投资金和高技术劳动力推动快速创新和科技发展。

同样地，英国的剑桥、牛津、伦敦金三角也汇集了区域内的顶尖高校研究中心及伦敦的企业及资本生态，形成了领先的生命科学产业集群。

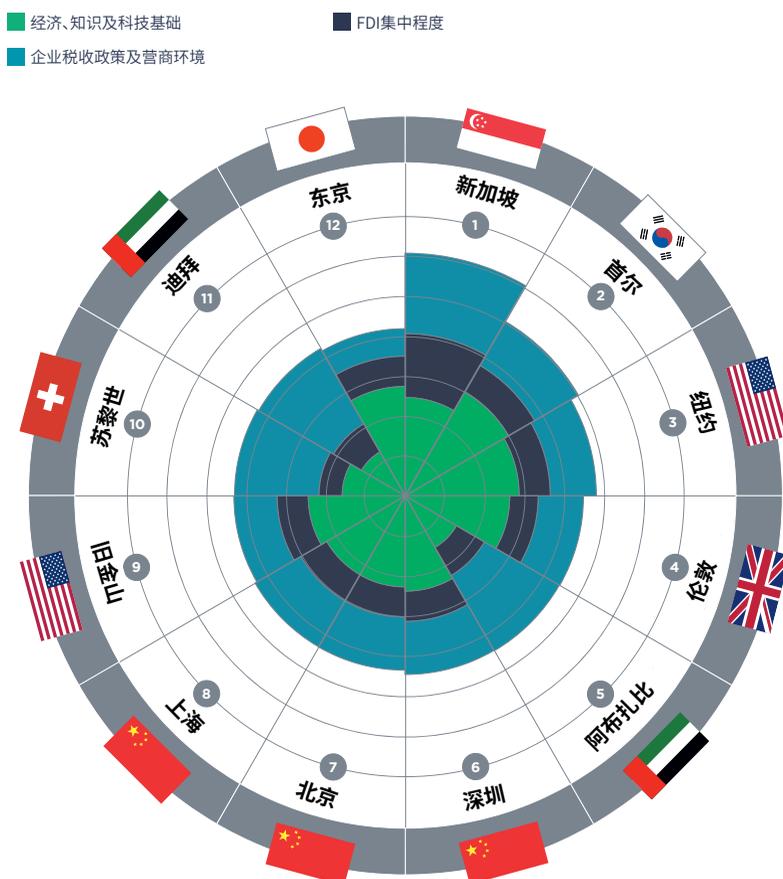
产业集群的辐射范围可突破地域与行业界限，中国的粤港澳大湾

区便是典型范例。区域涵盖广州、深圳、东莞等9座内地城市，以及香港、澳门两个特别行政区，形成多元产业生态圈。

中国第一太平戴维斯研究部主管James Macdonald分析指出：“区域内的经济活力源自互补产业的战略整合—香港作为国际金融中心、深圳担当科技创新引擎、广州发挥制造基地优势。在完善的基础设施建设和政策协同支持下，这种产业协同效应创造了显著的规模经济效益。”

财富动态指数：企业

吸引和发展企业财富和投资的全球顶尖城市



来源：第一太平戴维斯研究部引用牛津经济研究院、世界银行、IMD及各国官方数据

新加坡



选址的多维考量

企业与高净值人士的选址决策从未由单一因素决定。尤其对高净值人群而言，财税优惠必须与软性配套形成组合优势。

第一太平戴维斯全球住宅业务(除英国外)主管Victoria Garrett指出：“高净值人士正在扩充备选目的地清单。虽然税务与财务激励仍是跨地区迁移的关键因素，但文化氛围、社区品质、生活方式、医疗教育资源配置等软性条件也愈发受到重视。”

个人偏好同样影响决策。导致高净值人群择址的或许是顶级高尔夫球场，或许是顶尖学府或冲浪胜地，也可能是对特色餐饮或成熟国际社区的青睐。

技术人才同样追求高回报、高品质生活的双重目标。这种人才集聚效应进而形成良性循环，成为企业扩张选址时考量的重要要素。

第一太平戴维斯财富动态指数展示了在吸引个人和企业投资方面表现突出的城市，并突出了影响选址决策的一些因素。

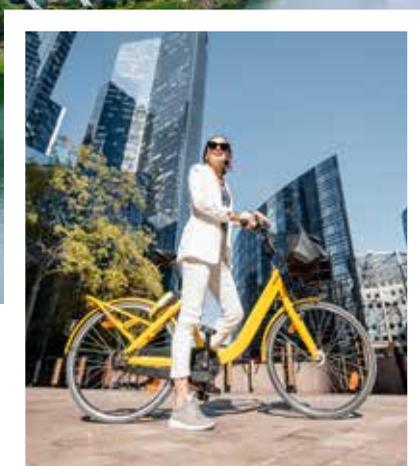
迪拜以其良好的气候环境和生活质量、财务激励而居于榜单首位。其次是阿布扎比和新加坡。

新加坡对企业的吸引力更强。高度友好的营商环境、稳健的经济基础和外资的高度利用使其在企业指数上排名第一。首尔、深圳和旧金山等科技和高等教育实力过硬的城市在当前知识经济发展中表现出众，在企业指数中也排名前列，和纽约、伦敦、东京等“传统”超大城市共分秋色。



阿布扎比

SHUTTERSTOCK



前12名中有六座城市同时录入个人和企业榜单，表明个人和企业的优先考虑事项高度重叠。高技能人才更看重生活质量，而能够支持人才安居乐业的城市也是企业想要驻扎的城市。

生活方式因素对个人的影响更为显著，但创造条件使人才聚集或高净值人才连带其企业一同迁入，也将成为吸引企业资金的磁石。

资金激励仍旧是企业选址决策的核心因素，但区位因素在全球财富配置中的影响力也不容小觑。 ■



**GUNLAUGUR
ERLENDSSON**
ENSO创始人&CEO



ENSO是一家总部位于伦敦的轮胎科技公司，专注于研发电动汽车专用轮胎。我们致力于解决轮胎磨损导致的空气污染问题，通过创新设计减少污染排放，延长电动汽车续航里程以达到帮助车主节省开支，践行环保的目的。

我们即将采用100%可再生资源中和建材，在美国建设新型轮胎生产基地。

市场机遇是我们决定在美国拓展业务的关键。美国市场拥有庞大的电动汽车消费者基础，而国内产能相对不足。政策环境也是一个重要因素，《通胀削减法案》等举措使美国环保署能够制定更严格的排放标准，为轮胎行业的技术进步铺平了道路。

运营初期，工厂可以创造600个岗位。当产能拉满达到年产2000万个轮胎的时候——相当于美国轮胎市场8%的产量——就业岗位将达到2,400个。考虑到交通网络及供应链等因素，我们把科罗拉多、内华达、德克萨斯及乔治亚州列入备选设厂目的地。

