

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。这个课程临近结尾，**我们来讨论一个前瞻性的问题，就是未来世界的房价会有多高，以及为什么会这么高。**

为了回答这个问题，**我们分两步走：第一步，我们来盘点一下，当今世界的房价，已经多高了？第二步，未来还会涨多少？**

01

## 世界房价地标：摩纳哥和香港

我们先来回答第一个问题，现在的高房价已经有多高了。根据NUMBEO网站、房地产咨询公司Knight Frank的统计，**世界上房价最高的城市并不是纽约、伦敦这些地方，更不是我们抱怨很多的北京上海，而是一个叫做摩纳哥的小国。**摩纳哥住宅均价均价6.25万美元/平米，约为北京房价的4倍。

为什么摩纳哥房价这么贵呢？我们来仔细看一看这个小国家。其实，摩纳哥可以说是名副其实的弹丸小国，国土面积只有2平方公里，仅仅相当于2/3个颐和园。在这2/3个颐和园的面积上，住着3.87万人（2018年数字，其中摩纳哥籍8378人，其余人口来自世界各地，主要以法国人、意大利人为主）。**因为面积很小，人口密度很大，高达1.9万人/平方公里。**作为比较，这个密度是香港岛的人口密度差不多（2018年香港人口密度为0.68万人/平方公里，港岛和九龙很密，达到4.7和1.6万人每平方公里，但是新界密度很低，只有4000人每平方公里。总体上，摩纳哥的人口密度和港岛差不多）。

摩纳哥这么小，房价为什么这么高，高居世界首位呢？原来，摩纳哥是世界著名的“富豪乐园”，人均收入很高，气候非常好，还免征个人所得税，是个名副其实的避税天堂。**收入高，气候好，避税天堂这三个因素，是摩纳哥高房价的三大原因。**

**首先，我们来看看收入。**摩纳哥人均GDP高达17万美元（2017年），大约是美国的3倍。摩纳哥的收入为什么这么高？因为是个小国，找到一两个经济支柱就可以支撑很高的收入。摩纳哥经济主要以博彩、旅游、和银行业为主，世界上著名的银行大多在这里有分支机构，这三个行业就足以支撑这个微型的经济体了。这个很高的收入，是摩纳哥高房价的经济基础。

**其次，来看避税天堂。**摩纳哥是世界上少数没有个人所得税的国家，被称为“避税天堂”，所以也就成为富豪们喜爱的地方。财富追踪公司Wealth-X的报告显示，每56个摩纳哥人就有一个至少拥有3000万美元资产，摩纳哥富人之多，由此可见。这个避税天堂的特点，为博彩，旅游，银行业提供了很好的基础。不然，世界上气候好的地方很多，这些行业不一定能发展起来的。

为什么摩纳哥可以不征个人所得税呢？我们知道，任何一个国家的政府都需要税收的，摩纳哥不征个人所得税有多方面的原因。首先，摩纳哥没有军队，省了很多支出。摩纳哥是个国中之国，地处法国南部，东面、西面和北面都被法国包围，南面面向地中海。历史上，摩纳哥受到法国的保护，没有军队，安全防卫由法国负责。到了近代，摩纳哥和法国签订了一系列的特殊友好关系协定，因为摩纳哥三面都是法国，第四面又临海，国家又小，确实没有建立军队的必要，建立了也没啥用。

其次，不征个人所得税，不意味着摩纳哥没有财政收入。摩纳哥的税收有企业所得税，增值税，遗产税等等。此外，摩纳哥政府在许多工业部门保持垄断地位，包括烟草、邮政、电话、电信等等。总体上，摩纳哥政府的财政收入是盈余的。

**最后，是摩纳哥的气候宜人。**摩纳哥属亚热带地中海气候，夏季干燥凉爽，冬季潮湿温暖，年均气温为16℃，气候非常舒适，是全世界富豪的旅游度假胜地。摩纳哥有著名的大赌场和豪华酒店，热带植物园和海洋博物馆等等，还有中世纪风格的街道和皇宫，非常适合旅游度假。

总结起来看，摩纳哥因为收入高，气候好，可以避税三个原因，成为世界富豪的天堂。因此，超高的房价也就不奇怪了。

**世界房价第二高的城市，是我国的香港，城区平均房价约为3万美元/平米，是摩纳哥的一半，房价收入比高达50倍。**以前的课程里，也就是第28讲里面，我们讲过，香港高房价是多年来持续上涨的结果（除了1997年到2003年这段时间）。从1980年到2018年，香港房价持续上涨，总共涨了22倍，年均上涨8.5%。

关于香港房价的详细情况，请参见第28讲的内容。在这里，我们想把香港和摩纳哥做一个简单的比较。刚才讲了，摩纳哥是世界富人的避税天堂，房价是香港的2倍左右。香港是中国富人的避税天堂，房价只有摩纳哥的一半。所以，香港房价虽然很高，比较之下也不是很离谱。要知道，中国的富人，华人中的富人，以及全世界的富人，都可以到香港来避税的。香港还是全球主要的金融中心，而且是不收资本所得税的。从避税天堂的角度，香港并不比摩纳哥差很多。以前我们讲过，香港房价虽然高，是北京上海的2倍以上，但是依然很难说有泡沫。

02

## 第二梯队：纽约、伦敦、新加坡

摩纳哥、香港以外，**纽约、伦敦、新加坡等国际大都市的房价水平也排名前列，这三个城市分别是北美、欧洲、亚洲的金融中心和贸易中心**，城区房价都在1.5万美元甚至更高，豪宅均价更是超过3万美元/平米。新加坡稍微低一点，也有2.8万美元/平米。

**中国的一线城市，北京、上海、深圳，城区的平均房价也已经位居世界前列。**根据房地产咨询公司Knight Frank的统计，已经分别位列世界第5、第6、第7位。但在豪宅价格方面，上海、北京的排名相对较低，分别位列第10、第11位。这种排名的不一致，和统计方法有关。世界其他城市，豪宅和普通住宅的价格差异很大。比如纽约豪宅均价3.2万美元，而住宅均价只有1.4万美元，相差两倍多。而北京、上海，豪宅和普通住宅价格差异很小（上海豪宅均价1.75万美元，普通住宅的均价也有1.5万美元，北京就更离谱，豪宅1.5万，城区均价却有1.6万），这里面固然有数据来源，统计时间点的差异，也说明统计的时候，把北京、上海稍微贵一点的住宅都算成了豪宅了，这样的差异我们不深究。

**其他的国际大都市，比如东京，首尔，巴黎，日内瓦，慕尼黑等等，房价也很贵，但是只能算第三梯队了**，城区房价在10000到15000美元之间。

图1和图2，分别给了世界最贵的城市的住宅均价和豪宅均价。可以看到，世界大城市城区的房价，都挺贵的，大多在10000美金以上，豪宅的价格就更贵，动不动就是15000美金甚至20000美金以上，相当于人民币10万甚至15万以上。

相比之下，北京上海的房价，虽然很高，并不离谱。虽然国内人均收入低，但是大城市的房价，特别是豪宅的价格，从来都不是按平均收入定价的，而是按照高收入人口的收入定价的。**在考虑到中国人的收入增速快，以及人口基数大，数据上没有明显理由认为北京上海的房价已经过高了。**

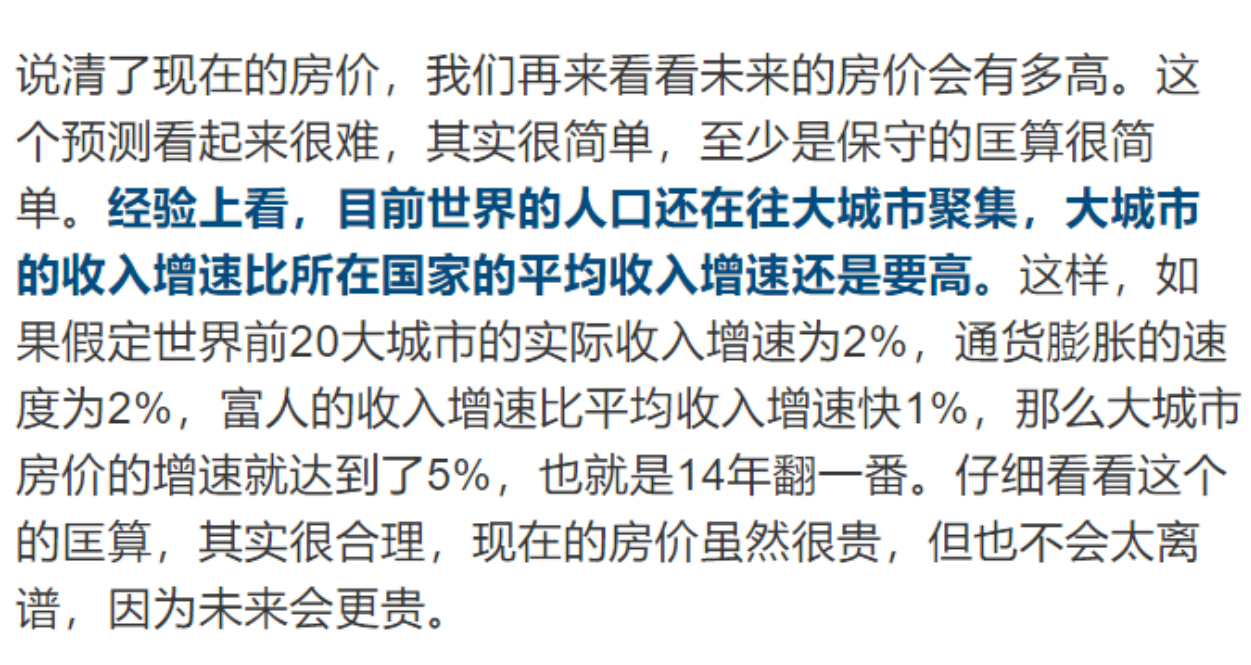


图1:世界高房价城市比较（美元/平米，2018年底），房价收入比=城区房价和城郊房价的平均值\*90/家庭年收入。数据来源：NUMBEO网站。

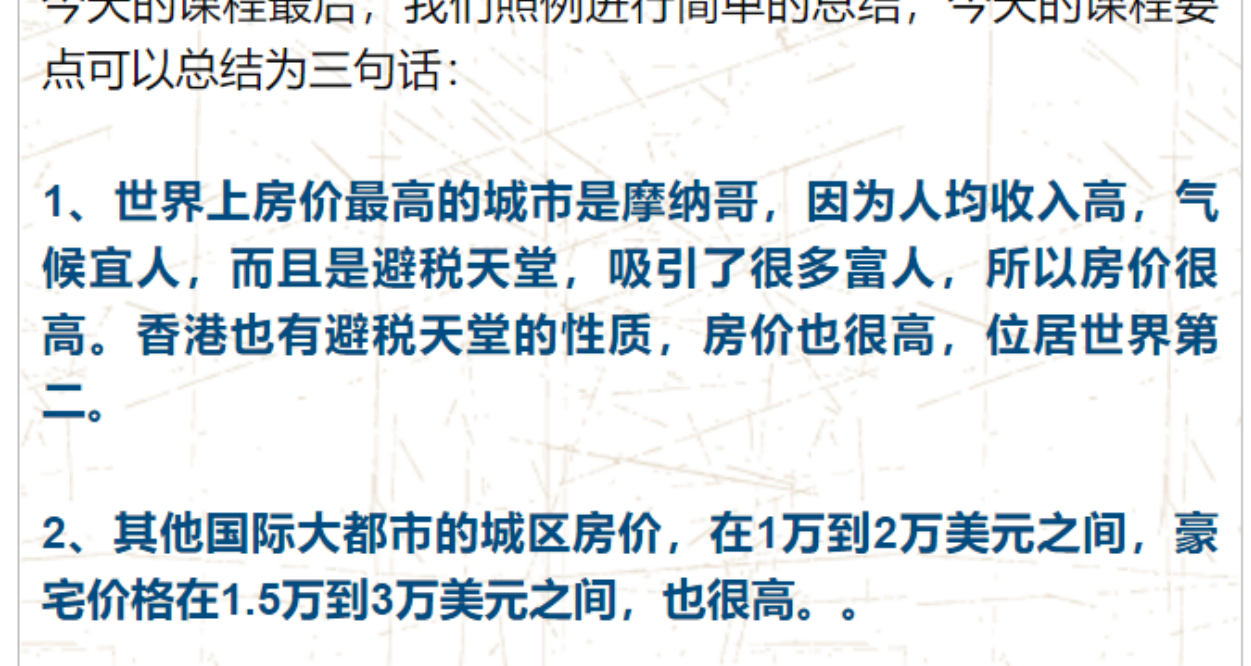


图2:世界城市豪宅均价（万美元/平米，2018年数据）。数据来源：《The Wealth Report 2019》，Knight Frank。

03

## 未来房价第有多高

说清了现在的房价，我们再来看看未来的房价会有多高。这个预测看起来很难，其实很简单，至少是保守的匡算很简单。**经验上看，目前世界的人口还在往大城市聚集，大城市的收入增速比所在国家的平均收入增速还是要高。**这样，如果假定世界前20大城市的实际收入增速为2%，通货膨胀的速度为2%，富人的收入增速比平均收入增速快1%，那么大城市房价的增速就达到了5%，也就是14年翻一番。仔细看看这个的匡算，其实很合理，现在的房价虽然很贵，但也不会太离谱，因为未来会更贵。

**简单总结一下：**

今天的课程最后，我们照例进行简单的总结，今天的课程要点可以总结为三句话：

**1、世界上房价最高的城市是摩纳哥，因为人均收入高，气候宜人，而且是避税天堂，吸引了很多富人，所以房价很高。香港也有避税天堂的性质，房价也很高，位居世界第二。**

**2、其他国际大都市的城区房价，在1万到2万美元之间，豪宅价格在1.5万到3万美元之间，也很高。。**

**3、估计未来世界大城市房价平年均增速5%左右，每14年翻一番。**

今天的课程就讲到这里，感谢你的收听，我是北京大学徐远，我们下堂课再见。

更新微信：1561277539