

图表1-2 2017年上半年全球最活跃房地产市场销售额

2016年排名	2017年上半年	市场	销售额 (百万美元)	同比变化
1	1	纽约大都会	20,180	-40%
2	2	洛杉矶大都会	15,112	-7%
4	3	伦敦大都会	14,759	0%
3	4	旧金山大都会	11,866	0%
12	5	香港	8,269	5%
14	6	波士顿大都会	8,064	1%
8	7	达拉斯	8,010	27%
7	8	华盛顿特区大都会	7,783	-3%
10	9	亚特兰大	6,515	27%
6	10	东京	6,207	-33%
13	11	上海	5,854	43%
22	12	新加坡	5,801	50%
11	13	迈阿密/南佛罗里达州	5,699	-33%
16	14	阿姆斯特丹/兰斯塔德	5,262	6%
20	15	柏林/勃兰登堡	5,041	11%
28	16	法兰克福/莱茵-美因	4,954	58%
23	17	莱茵-鲁尔	4,928	78%
25	18	休斯顿	4,918	41%
9	19	芝加哥	4,683	-38%
5	20	巴黎	4,568	-56%
15	21	西雅图	4,289	-26%
27	22	马德里	4,190	59%
24	23	奥斯汀	3,818	3%
21	24	凤凰城	3,678	-16%
19	25	首尔	3,631	16%
18	26	丹佛	3,469	-42%
40	27	夏洛特	3,390	48%
17	28	悉尼	3,279	-30%
39	29	奥兰多	3,260	45%
108	30	横滨	2,998	566%

资料来源：美国不动产资本分析公司

备注：包括写字楼、工业、零售、公寓以及酒店地产

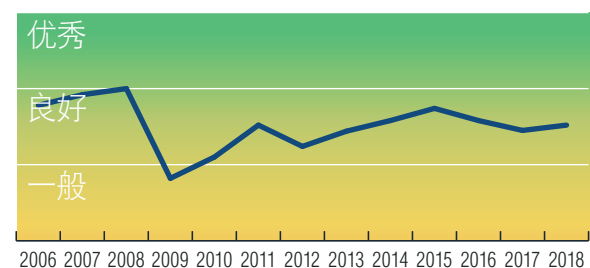
时，期待长期股权投资届时会产生回报。目前，关于资金流入，他们是这样说的：‘我宁可今天多付一点钱，投资某种让我感觉在未来20年都值得拥有的东西，而不是陷入持有大量现金的困境，而错过某种可以在将来很长一段时间里可以向保单持有人提供保障的资产。’这并非完全没有道理。”

开发也不是提升回报的唯一途径，许多核心投资者现在也选择核心+或增值投资，作为产生额外收益的方式。

核心资金的另一个新趋势是重回过去避开的市场，既是多样化，也是把钱投入市场的一种方式。例如，多年来香港一直被大多数国际投资者边缘化，因为中央商务区的存量资产很少进入市场交易；而一旦进行交易时，一般是由中国大陆的买家

买进，他们准备支付更高的价格来购买旗舰资产。但2017年香港的交易一直很活跃，而据说很多核心投资基金正在积极布局，重点放在具有长期增长潜力的非中央商务区资产上。基本

图表1-3 房地产公司盈利趋势



资料来源：《2018年亚太区房地产市场新兴趋势》调查