

# 不仅在英国,剑桥郡和牛津郡在全球都被 认为是科技和创新领域的领导者。

在2017年,剑桥郡和牛津郡被授予专利权的总量达对268项,超过了附近北安普敦郡,赫特福德郡,白金汉郡,贝德福德郡,彼得堡和米尔顿凯恩斯郡合共124项的授权专利。

尽管科技和创新领域的快速增长导致空间供应有限,但剑桥郡和牛津郡都能够为科技和创新企业园区提供充足的空间。因此,近年来在距离伦敦不远的剑桥郡和牛津郡范围内,开始开发和营运更多的科学园区项目。创造了现在所谓的"牛津-米尔顿凯恩斯-剑桥发展走廊"。

#### 本报告中使用的郡区域内地方政府和自治郡的分类

<b>贝德福德郡</b> Bedfordshire	贝德福德, 卢顿, 中央贝德福德郡 Bedford, Luton, Central Bedfordshire
白金汉郡 Buckinghamshire	艾尔斯伯里韦尔, 奇尔特恩, 南巴克斯, 威科姆 Aylesbury Vale, Chiltern, South Buckinghamshire, Wycombe
剑桥郡 Cambridgeshire	剑桥, 东剑桥郡, 芬兰区, 亨廷顿郡, 南剑桥郡 Cambridge, East Cambridgeshire, Fenland, Huntingdonshire, South Cambridgeshire
赫特福德郡 Hertfordshire	布罗克斯本,德康、赫特福德郡东、赫特斯米尔、赫特福德郡北,圣奥尔本斯、斯蒂夫尼奇,三河区,沃特福德。韦林哈特菲尔德 Broxbourne, Dacorum, East Hertfordshire, Hertsmere, North Hertfordshire, St Albans, Stevenage, Three Rivers, Watford, Welwyn Haffield
<b>米尔顿凯恩斯</b> Milton Keynes	米尔顿凯恩斯 Milton Keynes
北安普敦郡 Northamptonshire	科比,达文特里,东北安普敦郡,凯特林, 北安普顿,南北安普敦郡,韦灵伯勒 Corby, Daventry, East Northamptonshire, Kettering, Northampton, South Northamptonshire, Wellingborough
<b>牛津郡</b> Oxfordshire	初市尔,牛津,南牛津郡,白马谷,西牛津郡 Chenwell, Oxford, South Oxfordshire, Vale of White Horse, West Oxfordshire
被得伯勒 Peterborough	被得伯勒 Peterborough

51%

3.7%

过去5年内大伦敦 的房价增长 预期在未来5年内 大伦敦的房价增长

# 离多远才可负担?

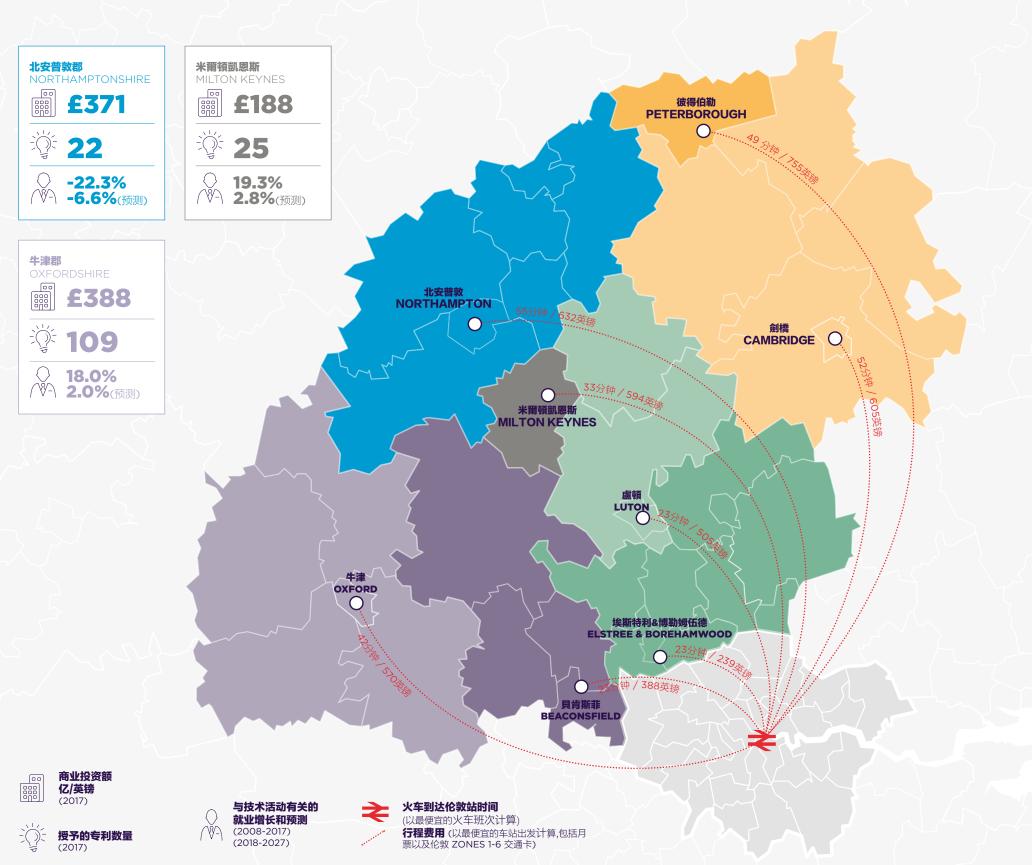
在过去五年内大伦敦的房价上涨了51%,今年平均价格为484,584英镑,预计未来五年的年增长率将放缓至3.7%。相比之下,最靠近伦敦的郡白金汉郡和赫特福德郡分别为399,544英镑和401,599英镑,愈向北移动价格愈便宜(**见图1**)。图表中显示的地方可以在一小时内到达伦敦,能够吸引求职者,因此对想寻找较低入住成本和大空间的企业来说是最理想的选择。

## 图 1

#### 平均房价

资料来源: 英國土地註冊局 (2018 四月), 益博睿 (Experian)

		预测年均 房价增长 (2018-2022)
彼得伯勒	£189,285	4.50%
英国	£226,906	3.10%
北安普敦郡	£226,982	3.5%
米尔顿凯恩斯	£273,310	4%
贝德福德郡	£288,416	2.9%
剑桥郡	£292,405	4%
牛津郡	£356,355	3.7%
白金汉郡	£399,544	3.4%
赫特福德郡	£401,599	3.6%
大伦敦	£484,584	3.4%







£218

(学) 1.5%(预测)

貝德福德郡





赫特福德郡

**-2.8%** 4.8%(预测)

白金漢郡 BUCKINGHAMSHIRE







6

£394



UNITED KINGDOM

10.7% 2.5%(预测)

大倫敦 GREATER LONDON



**544** 

22.7%

6.2%(预测)

£65,551



6,311



11.6% /∜-\ **1.2%**(预测)

# 发展走廊

地位,截至2017年底,GVA(毛附加价 值)和就业水平分别在10年期间分别增长 Park),乳制品公司Arla以及乳品加工 了37.1%和27.0%,而未来十年的增长预 厂Woodlands 的基础设施。而白金汉郡 测分别为24.7%和9.3%。在2004年,布 和泰晤士河谷区的地分企业合作伙伴计划 萊切利科学与创新中心(Bletchley Park Science and Innovation Centre ) 落成 启用,该中心进驻了众多技术初创企业, 通过新业务和创造就业机会促进了当地经 济的增长。因此,该地区已被视为一个创 新行业的樞紐。当地市议会还是米尔顿凯 恩斯的智慧项目(MK: Smart)的倡议成 二。通过大剑桥/大彼得堡企业合作伙伴计 员,这项目主要收集和管理米尔顿凯恩斯 划(LEP),已经批出超过1.1亿英镑的 市的数据系统,以令米尔顿凯恩斯市成为 环球"智慧城市"。米尔顿凯恩斯大学校 院内的创新与育成中心是项目里不可或缺 的一部分,为以数据为驱动的业务提供支 福希尔创新中心(Haverhill Innovation

北安普敦郡位于英格兰东部的边沿, 它的地理位置对政府创建剑桥 - 米尔 顿凯恩斯 - 牛津发展走廊计划非常重 要。在技术樞紐方面,该郡以横跨白金 汉郡 (Buckinghamshire) 的银石公园 (Silverstone Park)而闻名。英国中部 地区包括安普敦郡,白金汉郡,牛津郡 和贝德福德郡,而北安普敦郡增长樞紐 ( Northamptonshire Growth Hub ) 是 为链接郡内各个创新中心而设计的,为新 旧企业提供支持。这不仅促进了郡内的经 济增长,也有助于SEMLEP里所有领域的

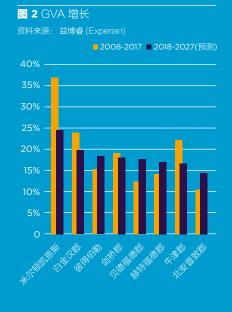
根据**白金汉郡**的数据显示,该郡的经 济表现有大幅的改善,GVA和就业人数分 别增长19.9%和7.2%。 根据官方劳动力 市场统计NOMIS的数据,在2017年,该 郡47.7%的人口接受了国家职业资格4级 及以上的教育(NVQ),这数据说明了理 论上这些受过高等教育的人口可以为科学长。在其经济增长计划中,赫特福德郡地 重大的贡献。英国银石公园是一个科技群 入Enviro-Tech企业区,专注于加强环境 集的科技园区中心,建基于它的成功上, 艾爾斯伯里韋爾企业开发区(Aylesbury

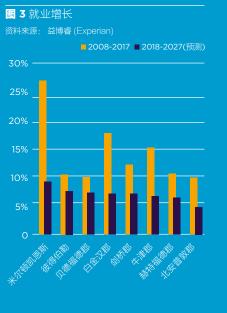
**米尔顿凯恩斯**在经济增长方面处于领先 Vale Enterprise Zone ) 已计划加强 韦斯科特创业园 (Westcott Venture (LEP) 将专注于开发高威科姆(High Wycombe)附近的工程科技园。

位于剑桥郡北部的彼得堡被认为是商 业初创企业的基地。在2016年,彼得堡 有大约1,290家企业,只占剑桥郡的十分 资金给予资助一系列促进经济的项目,包 括剑桥生物医学创新中心(Cambridge Biomedical Innovation Centre)和哈 Centre),以及东部农业技术发展计划和 各种基础设施相关项目的开发。

贝德福德郡自2016年以来创建了 10,000多家企业,再加上相对较低的房价 。 令更多人想在贝德福德郡生活和工作。目 前科尔沃斯科技园 (Colworth Science Park)和克兰菲尔德技术学院(Cranfield 3 就业增长 东北地区企业合作伙伴计划(SEMLEP) University Technology Park)都提供 了大量的优质用地。此外,最近宣布会 以500万英镑在贝德福德学院(Bedford College)兴建先进工程和建筑中心,为工 程培训提供新的场地,进一步提高全郡的

> **赫特福德郡**与大伦敦接壤,以两个与 医疗相关的科学园区而闻名,第一间是在 赫特福德大學内的生物园 BioPark,它 的设施支援生物医学,生物制药和医疗技 术服务供应商。另一间是斯蒂夫尼奇生 物科学催化园 (Stevenage Bioscience Catalyst ),它研发了英国首个创新生物 医学催化剂,可以帮助该行业的经济增 技术和扩大该地区目前的业务。







# 全国有37个办事处, 其中13个在伦敦市中心

班戈 Bangor
巴斯 Bath
巴斯商业部 Bath Commercial
巴勒布里奇 Boroughbridge
伯明翰 Birmingham
剑桥中部 Cambridge Central
剑桥北部 Cambridge North
剑桥南部 Cambridge South
哈罗盖特 Harrogate
肯德尔 Kendal
利兹 Leeds
马尔堡 Marlborough

巴恩斯 Barnes
巴恩斯村庄部门 Barnes Village
总部 Chapel Place
伯爵阁&南肯辛顿
Earls Court & South Kensington
富勒姆主教公园 Fulham Bishops Park
富勒姆帕森斯格林 Fulham Parsons Green
荷兰公园&诺丁山
Holland Park & Notting Hill

马尔堡乡村部门 Marlborough Rural 纽伯里 Newbury 北安普顿 Northampton 牛津 Oxford 彼得堡 Peterborough 什鲁斯伯里 Shrewsbury 圣奥尔本斯 St Albans 萨福克郡 Suffolk 汤顿 Taunton 特鲁罗 Truro 温切斯特 Winchester

海德公园&贝斯沃特
Hyde Park & Bayswater
骑士桥&切尔西 Knightsbridge & Chelsea
马里波恩&摄政公园
Marylebone & Regent's Park
梅费尔& 圣詹姆斯公园
Mayfair & St James's
旺兹沃思 Wandsworth
滑铁卢 Waterloo

约克 York

# **鈴野CARTER JONAS**

Carter Jonas LLP是英国一家领先的房地产咨询公司,致力于商业地产、住宅销售和出租、乡村、规划、开发和国家基础设施。我们的商业团队有37个办事处和700名房地产专业人士,组成了一个全国性网络,以服务水准、专业知识及**更优质的客户咨询服务**而著称。

若想了解更多情况请访问 carterjonas.co.uk/commercial

# 我们的服务:

代理	 投资
建筑	
资产管理	城市规划和设计
建筑咨询	规划
强制购买	房产管理
咨询与战略	 研究
开发咨询	 估值

# 联络人:

## Catherine Penman 研究部主管

01604 608203 | catherine.penman@carterjonas.co.uk

#### Heena Kerai 研究员

020 7518 3270 | heena.kerai@carterjonas.co.uk

#### Scott Harkness 商业部主管

020 7518 3236 | scott.harkness@carterjonas.co.uk

# 01865 511444

Mayfield House, 256 Banbury Road, Oxford OX2 7DE oxford@carterjonas.co.uk

# 01223 315716

One Station Square, Cambridge CB1 2GA cambridge@carterjonas.co.uk

© Carter Jonas 2018. 本出版物中所载信息于付印之际准确无误。然而,我们不对依照本出版物所作任何决定负责。建议寻求专业咨询。





