

# COMMERCIAL EDGE

伦敦  
2018

Carter Jonas

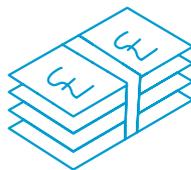
## 政治动荡无疑是2017年市场低谷的主要原因。抛开内阁变化和内部斗争不提，英国脱欧谈判的波折对伦敦市场确实产生了一定的影响。

许多企业在前瞻性规划和未来规划方面都感觉困难重重，这促使金融行业向其他欧洲地区迁移，并在合并的背景下停止扩张计划。与此同时，伦敦也将遭受欧洲药品管理局向阿姆斯特丹迁移，以及欧洲银行管理局向巴黎迁移等等的损失。虽然这些消息对首都确实是一连串的攻击，不过就目前看来，虽然对租用者市场的需求有影响，但损失相对微小。

伦敦仍然是全球最重要的商业城市之一，也是一个富有吸引力的商业市场。伦敦各大高校继续吸引高技能人才前来求学，形成了宝贵的人才池，人口也不断增加，为许多行业提供了重大的帮助。2017年伦敦的租用者和投资者在需求方面表现都超出预期。因此，包括德意志银行 (Deutsche Bank) 和亚马逊 (Amazon) 在内的很多大型公司仍坚守在英国，前者达成了2017年最大的租赁交易之一。

在进行脱欧谈判期间，其他欧洲地区将继续受益于海外工作人员的流动。伦敦将继续发挥它的优势，受益于拥有众多的人才、文化环境、基础建设及优质的房地产，这是很多竞争地区所缺少的。

## 关注投资



**82,430 英镑**  
每名职工的总增值额 (GVA)  
(英国, 61,444 英镑)

**增长最快城市**  
**排名第 17**  
(英国, 2018年)

**96.8%**  
超高速宽带覆盖率  
(英格兰, 95.2%)



**41.7%**  
企业存活率  
(5年后存活百分比)  
(英格兰, 44%)

2017年，伦敦市中心的投资总额接近200亿英镑，比2016年增长了25%，比十年平均水平高出了21%。尽管英国脱欧谈判可能导致一些交易延期而非重新定价，但面向海外投资者，例如以11.5亿英镑交易的利德贺大楼（Leadenhall Building），炫耀性的资产销售有助于支撑整体投资量。办公楼交易占有所有交易的75%，市内办公楼尤其具有吸引力，占有所有投资的37%。

英镑价值持续走弱引发海外资金需求增加。2017年共有20笔超过2亿英镑的交易，使海外投资市场份额达60%。尽管竞争加剧，投资者大多审慎行事，使成交量长期保持在平均水平以下。2017年投资总额高达14亿英镑，比2016年增长59%，增强了对英国机构的信心。

就定价而言，西区(West End)和本市的优质办公楼收益率分别缩小至3.50%和4.25%之间，预计2018年的变动不大。邦德街(Bond Street)和牛津街(Oxford Street)这两个黄金地段的零售收益率保持在2.25%的稳定水平。



### 英镑价值持续走弱引发海外资金需求增加。

图1 伦敦商业部门就业率和预测（占就业总人数百分比）

来源：GLA Economics

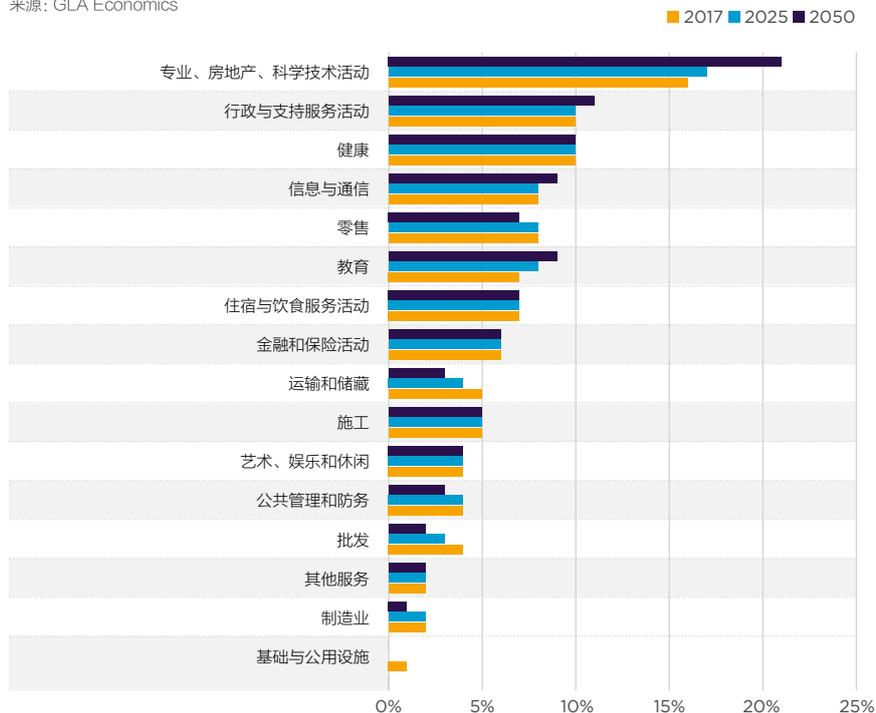
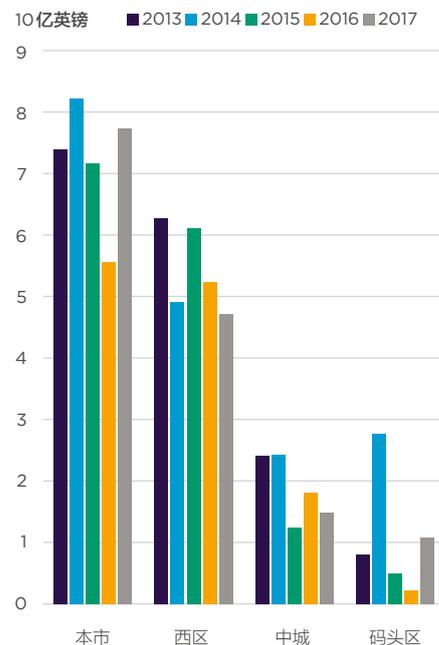


图2 伦敦市中心各子市场投资

来源：Carter Jonas/房产数据



## 均衡统计数据

下面是“均衡城市”的三个维度。通过比较伦敦与全国的平均水平,我们可以评判出城市的富裕程度。

经济

### 2017年GVA增长率



**1.7%**  
伦敦

**1.7%**  
全国

### 2017年就业增长率



**1.7%**  
伦敦

**1.3%**  
全国

### 企业存活率(5年后存活率%)



**41.7%**  
伦敦

**44.0%**  
全国

### 人均收入



**24,062**  
英镑  
伦敦

**18,793**  
英镑  
全国

### 教育GVA产出(经济占比%)



**1.3%**  
伦敦

**0.6%**  
全国

### 房屋负担能力比率



**14.0**  
伦敦

**11.9**  
全国

### 办公楼供/需比(年供应量)



**2.3**  
伦敦

**5.2**  
全国

### 工业供/需比(年供应量)



**2.6**  
伦敦

**13.9**  
全国

### 零售每平方米支出



**11,221**  
英镑  
伦敦

**10,739**  
英镑  
全国

### 获得的5+ A\*-C GCSE



**61.3%**  
伦敦

**57.8%**  
全国

### 长期失业率(2016年至今,1年以上)



**4.1%**  
伦敦

**3.7%**  
全国

### 平均寿命(年)



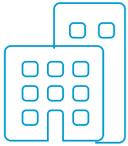
**82.3**  
伦敦

**81.3**  
全国

繁荣

房地产

## 办公楼市场



**110.00英镑**

2017年第4季度  
梅费尔办公楼  
(每平方英尺)租金

**65.00英镑**

2017年第4季度  
办公楼(每平方英尺)租金



**2017**  
**办公楼租用率**

**+1.7%**

2017年就业增长率

**+1.7%**

2017年经济变化

**尽管英国脱欧的不确定性，但伦敦办公楼市场在2017年仍展现出显著的复原能力。需求的主要驱动因素是商业和金融服务、科技、创意和媒体行业。共享工作空间和服务式办公楼供应商在整个交易中担当着重要的贡献者。所有伦敦子市场的空置率水平仍处于历史低位，这刺激了预租活动，因为大型空间租用者试图在选择有限的情况下满足其营运的需求。**

伦敦办公楼的各个子市场各有不同的租金和免租期，反映了每个地点的不同供求状态。伦敦正在重新定型，以减少对银行、保险和金融服务行业的依赖。创意、媒体和科技行业在过去的12个月里对租用的需求日益增加，因此开发商通过兴建办公室来响应需求。

尽管来自市内的竞争日益激烈，但伦敦北部仍然保留着对科技和创意领域的吸引力。尽管如此，该地区因房产成本的因素而正在失去竞争优势。另一边厢，东部地区没有像北部那样经历同样规模的商业地产重建。然而，伊丽莎白线 (Elizabeth Line) 在2018年底开通服务，可能会增加对该地区商业房产的外来投资，见证在阿尔德盖特 (Aldgate) 东部 320,000 平方英尺的写字楼开发项目 One Braham。

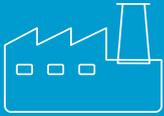
2017年租用者对西区、帕丁顿 (Paddington)、Soho区以及邻近的中城区、布卢姆茨伯里 (Bloomsbury) 表示了强烈的兴趣，租金涨幅高于2016年的水平。这归因于供应方面的限制、公共领域的改进、新的甲级空间的创建以及伊丽莎白线所带来的便捷。

中城区和南岸的空置率特别低，这为国王十字 (King's Cross) 和伦敦桥等地区的租金提供了支撑。因正在进行的投机开发，投资者对这些地方的信心特别高，尤其是国王十字中心

斯特拉福德 (Stratford) 和码头区 (Docklands) 两地都提供了一些最具竞争力的甲级办公楼，因此吸引了几家大型的租户，其中政府机构租用超过100,000平方英尺的地方。



## 工业房地产市场



**17.00 英镑**

2017 年第 4 季度  
皇家公园 (Park Royal)  
工业房产(每平方英尺)租金:



2017 年  
工业房产租用率



2017 年底  
牛津工业房产供应

**+1.7%**

2017 年就业增长

**+1.7%**

2017 年经济变化

2017 年伦敦和东南部的工业房产需求保持强劲，尤其是伦敦边缘地区的中小型单位。然而，来自新的网上零售商需求以及英国电子商务市场的进一步增长，资料显示在年初之前出租单位严重短缺，年度交易量总计为 380 万平方英尺。

由于缺乏合适房源，租用大型单位受到较多的限制。虽然零售需求占多数，但制造业的需求也显著增加。尽管人们担心英国脱欧存在的不确定性，但英镑疲软，大量制造商纷纷通过转向更现代化的设施来提高生产率和效率，使该行业获益匪浅。

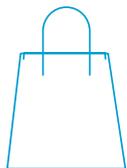
以增加新房产供应来满足需求这设想至今仍未能实现，现今只有六个项目可提供超过 200,000 平方英尺的场地。庞大的需求和有限的供应在 2017 年为伦敦西部地区的优质房产租金带来了 8% 的增长，在 10,000 平方英尺的新项目上实现每平方英尺 17 英镑的租金。无章可循的土地开发迫使发商寻求长远方案以应对供应有限的问题。在不久的将来，因为土地竞争激烈，再加上伦敦周边地区高价值的住宅开发要求高，发展商会选择开发多层，地下或多用途项目。



虽然零售需求占多数，但制造业的需求显著增加。

由于资本价值和收入增长的稳定，工业和物流房产投资更加具有吸引力。物流资产收益率稳定保持在 4.25%，工业房产继续为其他行业带来高额回报，这一趋势预计将在 2018 年持续。

## 零售市场



**2,200 英镑**

2017年第4季度  
新邦德街办公楼租金：  
(英镑/平方英尺A区)

**86%**

西区独立零售商



**11,221 英镑**

潜在零售支出  
(英镑/平方英尺)

**+2.5%**

2017年消费支出

**+1.7%**

2017年经济变化

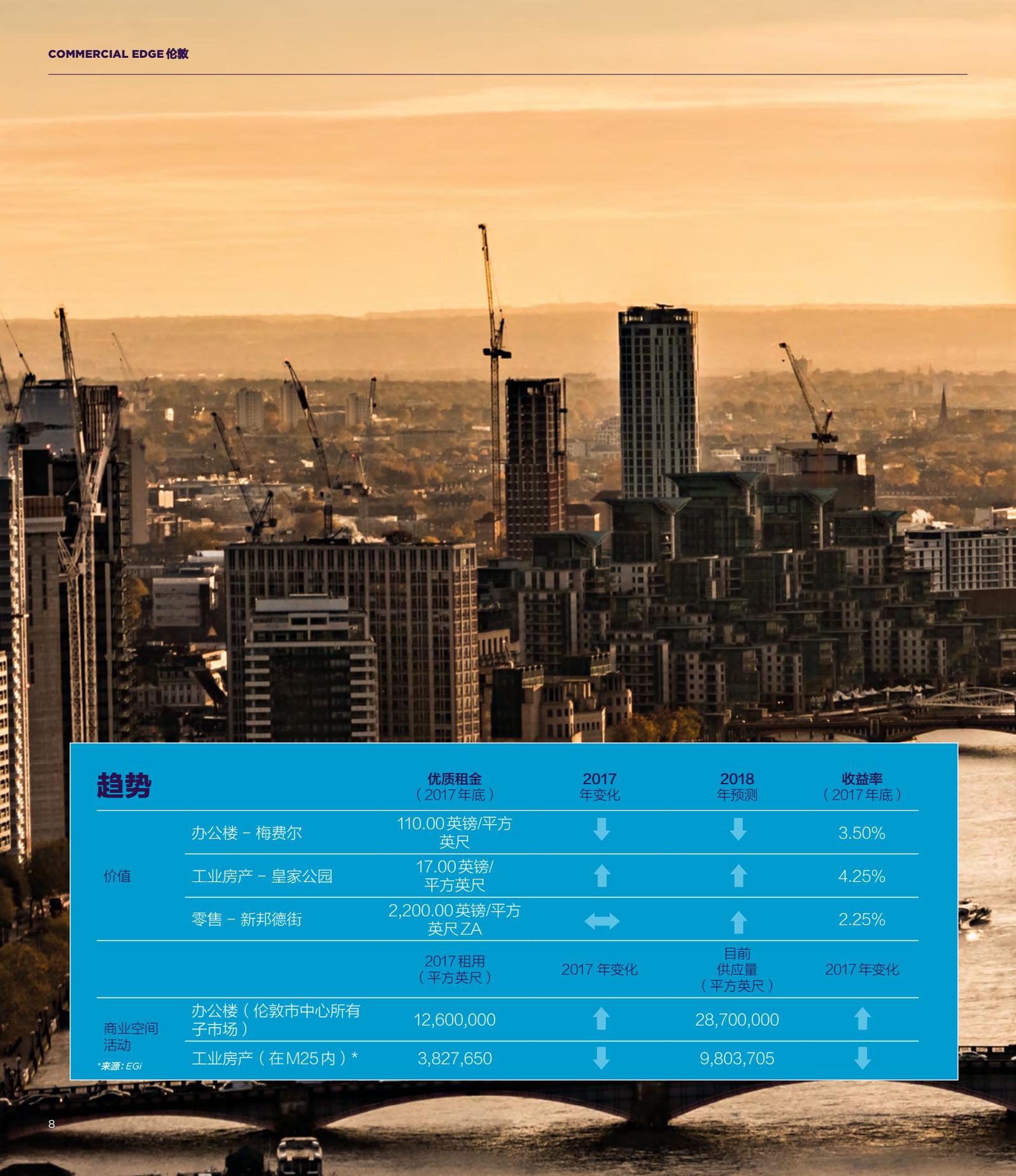


**尽管经历企业倒闭和成本日益上涨的问题，伦敦市中心零售市场弹性较强。由于2017年4月实施的2017年商业税务重估导致财政年度下半年的租赁需求疲软，今年早期的租赁交易支撑了整体数字。由于英镑下跌，推动了旅游业，商业街亦因而受益不少。**

在伦敦最抢手的街道上，可用单位的供应依然受到限制，并导致A区在新邦德街 (New Bond Street) 的租金持续稳定在每年每平方英尺2200英镑。

网店和实体店持续增长，网上零售持续增长将影响房地产零售商的定位，促使其进行结构性的改变。

新类型的零售租户要靠提供品牌体验和活动来吸引顾客，以推动热门地点的人流量。展望未来，首都的人口增长和旅游业将继续成为房产定价的主要因素，鼓励国际品牌进驻，或在伦敦高端商业街开设旗舰店。



趋势		优质租金 (2017年底)	2017 年变化	2018 年预测	收益率 (2017年底)
价值	办公楼 - 梅费尔	110.00 英镑/平方英尺	↓	↓	3.50%
	工业房产 - 皇家公园	17.00 英镑/平方英尺	↑	↑	4.25%
	零售 - 新邦德街	2,200.00 英镑/平方英尺 ZA	↔	↑	2.25%
商业空间 活动		2017 租用 (平方英尺)	2017 年变化	目前 供应量 (平方英尺)	2017 年变化
	办公楼 (伦敦市中心所有子市场)	12,600,000	↑	28,700,000	↑
	工业房产 (在 M25 内) *	3,827,650	↓	9,803,705	↓

\*来源: EGI



## 预测

伦敦大部分地区的办公楼租金在未来12个月内可能会下降至2.00英镑-3.00英镑/平方英尺/年，反映出英国经济在2019年3月退出欧盟的不确定性。然而，租房空置率低以及即将启动的伊丽莎白线横贯铁路反映了包括帕丁顿、马里波恩（Marylebone）、菲茨罗维亚（Fitzrovia）、Soho和布卢茨伯里在内的地区预计将能够承受这种压力，保持租金不变。

尽管面临诸多阻力，但预计零售业的租金将在2018年仍然保持不变。由于各大商业街的一些非高峰地点因其长期的抗压性而有良好的潜在价值，对来自住宅行业的私人投资者可能变得越来越有吸引力。

近年来，伦敦大部分地区工业房产租金的强劲增长可能已接近的最高点。然而，如果在2018年集中在一些较小单位的开发，那么其价值可能会小幅上扬。



## 全国有37个办事处， 其中13个在伦敦市中心

班戈 Bangor	马尔堡乡村部门 Marlborough Rural
巴斯 Bath	纽伯里 Newbury
巴斯商业部 Bath Commercial	北安普顿 Northampton
巴勒布里奇 Boroughbridge	牛津 Oxford
伯明翰 Birmingham	彼得堡 Peterborough
剑桥中部 Cambridge Central	什鲁斯伯里 Shrewsbury
剑桥北部 Cambridge North	圣奥尔本斯 St Albans
剑桥南部 Cambridge South	萨福克郡 Suffolk
哈罗盖特 Harrogate	汤顿 Taunton
肯德尔 Kendal	特鲁罗 Truro
利兹 Leeds	温切斯特 Winchester
马尔堡 Marlborough	约克 York
巴恩斯 Barnes	海德公园&贝斯沃特 Hyde Park & Bayswater
巴恩斯村庄部门 Barnes Village	骑士桥&切尔西 Knightsbridge & Chelsea
总部 Chapel Place	马里波恩&摄政公园 Marylebone & Regent' s Park
伯爵阁&南肯辛顿 Earls Court & South Kensington	梅费尔& 圣詹姆斯公园 Mayfair & St James' s
富勒姆主教公园 Fulham Bishops Park	旺兹沃思 Wandsworth
富勒姆帕森斯格林 Fulham Parsons Green	滑铁卢 Waterloo
荷兰公园&诺丁山 Holland Park & Notting Hill	

## 美孚 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](http://carterjonas.co.uk/commercial)

### 我们的服务：

代理	投资
建筑	测绘
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](mailto:catherine.penman@carterjonas.co.uk)

**Scott Harkness** 商业部主管  
020 7518 3236 | [scott.harkness@carterjonas.co.uk](mailto:scott.harkness@carterjonas.co.uk)

**020 7518 3200**  
**One Chapel Place, London W1G 0BG**  
**[chapelplace@carterjonas.co.uk](mailto:chapelplace@carterjonas.co.uk)**

要查看 Commercial Edge 研究系列的数据来源，请访问 [carterjonas.co.uk/CommercialEdge](http://carterjonas.co.uk/CommercialEdge)  
© 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。

在 Twitter、LinkedIn 和 Instagram 上关注我们



# Carter Jonas