

COMMERCIAL EDGE

剑桥

2019年 - 春季



BRUNSWICK
— HOUSE —

RECEPTION

Carter Jonas

摘要

- 剑桥是英国重要的增长枢纽。随着住房和交通开发受到限制，以及商业开发场地有限，城市面临的压力越来越大，城市要适应这种增长也有相当大的挑战性。为了保持增长，该市需要提供短期的解决方案和固定的长期投资。
- 尽管总体经济和政治存在不确定性，在过去三年中，办公室的需求一直很高。市中心的A级办公室供不应求，随着人们越来越重视空间质量，优质和劣质次级空间之间的价格差距正在扩大。
- 工业发展有限，而且由于技术领域所需的中等技术空间不足，一些户主尝试改造传统的轻工业单位，以创造组合办公，研发和生产的空间。
- 办公室和工业部门的租金压力上升，意味着投资者对该区的商业地产需求强劲，保持回报率处于不错的水平。
- 在2018年，剑桥取得了英国零售业最佳城市的地位。就活力，租赁业绩，旅游消费和未来业务扩张而言，剑桥在市中心日益增长的不确定性中表现出了很强的韧性。

增長動力

剑桥是英国最具活力的经济体之一，其顶尖的大学和高技能劳动力为其提供支持。它拥有科技，制药，知识和创意领域的初创企业和成熟企业。

根据益百利（Experian）的资料，在过去五年中该市的经济增长率约为每年3%，而英国为2.2%。伴随着快速的人口增长，据估计与十年前相比，该城市增加了超过17,000居住人口。

这种快速增长正在给该市的住房和交通基础设施带来压力。房价比2017年的峰值低约4%，但下降的影响对居民不大，因为目前剑桥的平均房价为438,911英镑，是全国平均水平的1.9倍，亦是地区平均水平的1.5倍。

改善交通基础设施是保持增长的关键因素，剑桥和彼得堡（Peterborough）市长办公室正在倡导兴建地铁，目前项目融资的讨论已在进行中。他们计划使用高科技的电动车，为市中心提供一个快速的交通系统，避开一些城市最拥挤的道路。

交通问题越来越迫切，然而兴建地铁只是一个中长期解决问题的方法。在短期内更好地使用技术改善现有基础设施，征收交通拥堵费才是潜在的选择。

长远来看，由于“牛津 - 米尔顿凯恩斯 - 剑桥增长走廊（the eastern anchor of the Oxford - Milton Keynes - Cambridge growth corridor）”与新提出的公路和铁路连接，该城市的交通问题将进一步改善，目前正在为制定了五条路线进行公众咨询，以恢复贝德福德（Bedford）和剑桥之间的铁路连接。

剑桥郡和彼得堡独立经济评论（CPIER）的最终报告于2018年9月发布，强调了解决这些限制增长因素的必要性。它的结论是在全球竞争激烈的市场中，如果剑桥无法解决这些问题，就不会有新的投资者加入市场。

当前最大的挑战是如何适应增长。CPIER指出，剑桥的一个主要吸引力在于它能够聚集不同专业领域的人才。它总结未来的增长应分散在剑桥边缘或以外的地方，围绕着主要交通增长的地方。

开放土地是推动发展的关键因素。该市已经意识到这一需求，并支持发展城市边缘。2018年第三季度，专业再生开发商U + I 被任命将剑桥北部一个占地120英亩的

水回收中心改造成一个以住宅为主导的综合用途区域。将在未来15年内重建，并将创造超过5,200个住宅和超过100万平方英尺的办公空间。

新的地方计划（The new Local Plan）在2018年9月通过，引入了对商业住宿损失的推定。再加上黄金地段写字楼的资本价值高于住宅，未来几年我们将看到黄金地段的商业用地会持续发展，而住宅开发将集中在市外。



如何适应快速增长是一个巨大的挑战，而开放土地是推动发展，适应增长的关键因素

剑桥重点经济和商业统计

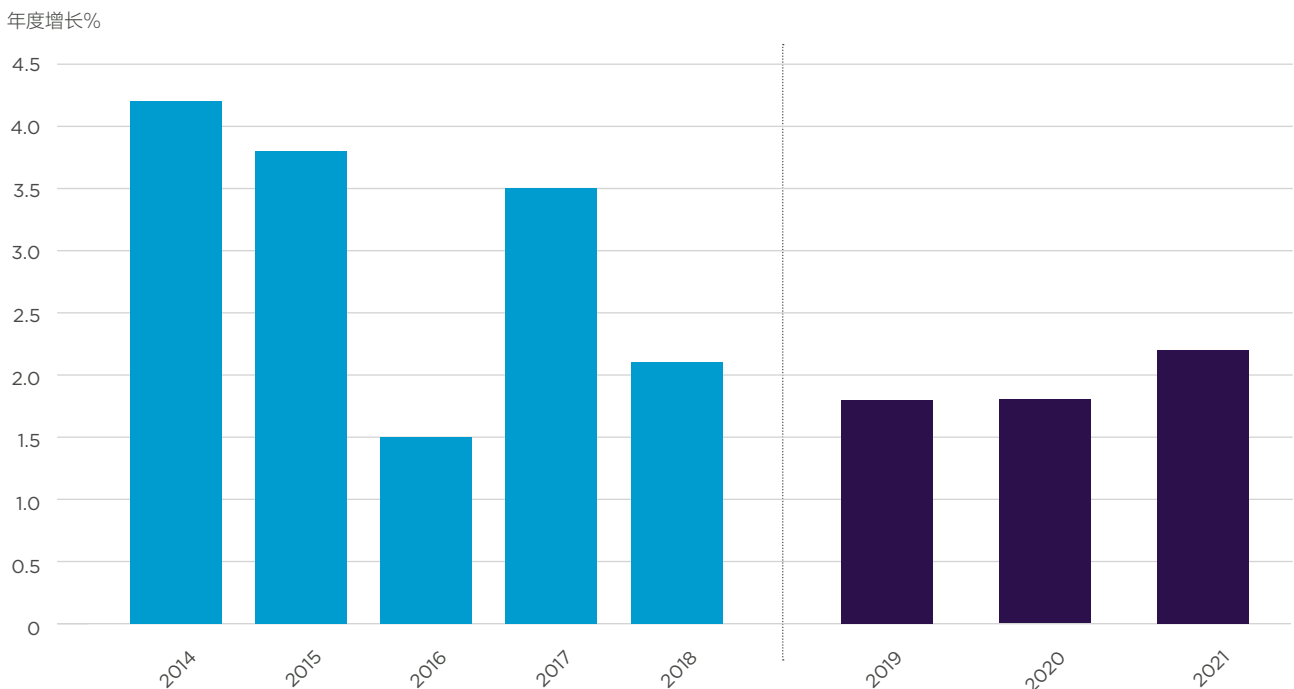
资料来源：
益百利，英国国家统计局，新闻网站 Thinkbroadband，英国土地登记处

	剑桥	英国
经济增长 最近5年	3.0% 每年	2.2% 每年
平均收入	45,000 英镑	26,600 英镑
就业增长 最近5年	1.2% 每年	1.5% 每年
失业率 (ILO)	4.0%	4.2%
GCSE 或同等考试成绩 平均 每个学生的主科成绩	47.9	44.3*
快速宽带覆盖 超过100 MBPS (百分比)	93.6%	56.2%
平均房价	438,911 英镑	230,776 英镑
平均房价增长 2018	1.6%	2.5%
剑桥站人流 2017/18	1150万	排行13 (伦敦以外)

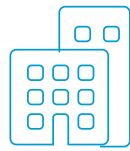
*英国

图1 剑桥经济增长 (GVA)

资料来源: Experian



办公楼市场



主要租金

41.50 英镑/每平方英尺

2018 租用占地

524,000 平方英尺

可用占地

786,000 平方英尺



由于租用者更加重视办公室的质量，优质和劣质的二手办公室之间租金的差距正在扩大。

租用占地

2018年的租用量为524,000平方英尺，低于一直以来700,000平方英尺的平均值，而在110笔交易中，平均交易规模不到5,000平方英尺。与2014年和2015年不同，没有单次租用超过75,000平方英尺的“超级交易”发生。如果第四季度的两笔超过100,000平方英尺的交易没有计算进2019年，那么2018年的平均租用量将会大大增加。

2018年的两笔最大交易是安謀控股公司（Arm Holding）租用東布魯克中心（Eastbrook Centre）50,000平方英尺的用地，以及卡尔蔡司（Carl Zeiss）租用位于Cambourne商业园43,000平方英尺的1030 号楼。还有其他重要的租赁项目，包括联发科技租用位于Cambourne商业园占地28,500平方英尺的办公室，还有，英国剑桥诊断公司Owlstone Medical占用剑桥科学园（Cambridge Science Park）的16,000平方英尺用地。

位于50/60 Station Road的甲级办公室与亚马逊（Amazon），科斯特洛医疗（Costello Medical）和三星（Samsung）等多家公司合作。因此，该物业现在90%的办公室已预租或已有叫价，并于今年年末完成交易。

剑桥有服务式办公室和共同工作空间，雷格斯（Regus）和中央工作室（Central Working）现在在该市运营。虽然该行业的增长与2018年的英国增长不相符，但服务式办公室供应商今年仍能提供50,000平方英尺的办公室用地给市场。

可用性

剑桥市场的可用办公空间总数已从2017年底的110万平方英尺下降至2018年底的78.6万平方英尺。目前的供应量仅够供应一年，展望未来部分供应重返市场后将满足更多需求者。

不少需求者对CBD区（邮编 CB1和 Station Road地区）有兴趣，因为发展商 Brookgate位于50/60 Station Road的156,000平方英尺计划现已基本完成，并且大部分已经预售了。因此，他们和英傑華集團（Aviva）将在下一阶段继续重建 30 Station Road 车站区域。这将提供七层楼高，总共79,000平方英尺的甲级办公室。一旦开始施工并且预租，我们相信这座建筑将带领该区写字楼的租金增长，并且稳定该

区甲级办公室的租金水平。

由于租用者更加重视办公室的质量，优质和劣质的二手办公室之间租金的差距正在扩大。二级办公室空间越来越多，特别是在5-15,000平方英尺的范围内。建议房东投资他们的房产，以提升办公室的质量，这对租用者更具吸引力，最大限度地减少昂贵的空置期并增加收入。

去年有很多在该城市科学和商业园区的投资，例如寄宿学校 Trinity College 和启迪科技园（TusPark）投资重建了剑桥科学园区内的一些现有建筑，总面积达360,000平方英尺，英国游戏公司 Frontier Developments Plc 是其中一个预租的公司。圣约翰学院（St John's College）也为圣约翰创新园区（St John's Innovation Park）的莫里斯威尔克斯大厦（Maurice Wilkes Building）在落成前实现了93%的预租率。生物科技公司 Illumina 还在阿宾顿（Great Abington）的格兰塔公园（Granta Park）开发了一个全新155,000平方英尺的设施。

随着2017年剑桥北站的开通，混合用途的CB4计划正在加速发展。诺富特（Novotel）已经签约发展一家新的四星级酒店，我们预计办公室开发将在今年年底的时候开始。

租金

亚马逊在CBD区的50/60 Station Road增加了21,388平方英尺的占地面积，使亚马逊在剑桥的总占地面积达到近100,000平方英尺。因此截至2018年底，亚马逊令CBD区的租金从2017年底的每平方英尺38.00英镑升至每平方英尺41.50英镑，等于12个月内上涨了9%。

在CBD区之外，北方边缘（剑桥科学园，剑桥商业园和圣约翰创新园区 St John's Innovation Park）也经历了大幅的租金增长，比去年增加了7.5%，从每平方英尺32.50英镑增加到每平方英尺35英镑。莫里斯威尔克斯大厦（Maurice Wilkes Building）是北部边缘区近期最新的建筑物，以每平方英尺35英镑的价格获得15年的使用期租约，剑桥科学园的最新价格也在这个水平。

CBD区和北部边缘地区仍然受业主欢迎，在过去的一年中，以签定十年使用期租约的成交为例，免租期从2017年的12个月减少到2018年的9个月，这代表A级空间的租户比较少会议价。

图2 剑桥办公室/研发活动

资料来源: Carter Jonas

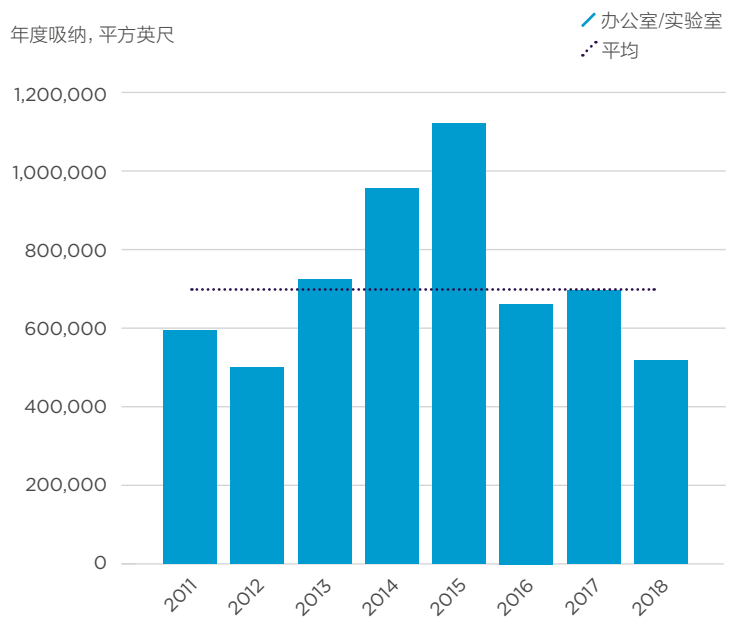
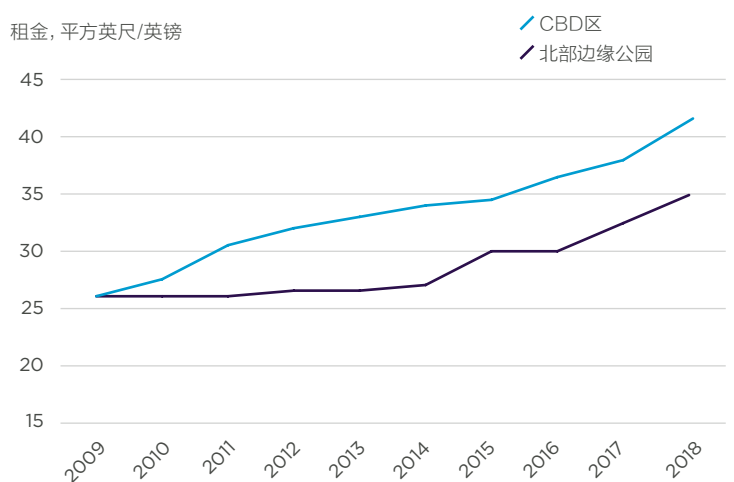


图3 剑桥办公室租赁趋势

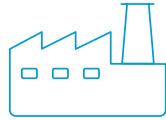
资料来源: Carter Jonas







工业市场



主要租金
16.50 英镑/每平方英尺

2018 租用占地
495,000 平方英尺

可用占地
670,000 平方英尺

剑桥工业市场规模相对较小，主要为当地的企业，国际贸易运营商和不断发展的技术部门提供服务，这些部门需要中等技术空间来作为办公室，实验室和生产线。

供应量在过去一年中有所增加，从2017年底约530,000平方英尺增加到2018年底的670,000平方英尺。随着Salmon Harvester Properties 2019年1月份在剑桥南部沙士顿（Sawston）的工程完工，此工程共提供67,931平方英尺用地，2019年市场将有更多空间可供使用。以过去两年的平均每年用地需求450,000平方英尺为标准，在2019年将增加至少有1年半的土地供应量。

因为高土地价值非常昂贵，有设计的建筑不是一个受欢迎的选择，它更适合大型的分销项目，而不适合典型的剑桥市场。过去几年内，有超过30,000平方英尺的用地进入市场，但



在市中心外的中型技术领域公司将引领未来12个月的租金小幅上涨。

是尚未能满足市场的需求。可喜的是今年有更多的土地库存和更大的建筑物建成，足够满足这些要求。

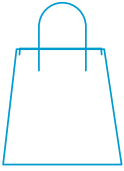
中型科技行业空间的租金上涨，剑桥研究园的Enterprise 5000项目现在的空置单位报价每平方英尺12.50英镑。在2018年的时候每平方英尺成交11.00英镑，如果2019年的成交达到报价的水平，这意味着在短短12个月内租金增长13.5%。

Coldhams Lane跟Ridgeons订立15年期的租赁协议，租金为每平方英尺16.50英镑，这是贸易占领市场的典型特征。在克利夫顿路（Clifton Road）25号的租金从一年前每平方英尺12.50英镑，增加到2018年底的每平方英尺13.50英镑，反映市中心的主要工业市场租金上升。假设目前的需求水平保持不变，我们认为未来12个月仍然会小幅增长。剑桥市议会已经收回了位于Newmarket路附近Mercers Row屋苑的控制权。因此，我们期待看到更全面的规划。

展望未来，租金将在未来12个月内适度增长，而市外的中型科技行业则领先。目前市中心土地需求水平也将导致总体租金上涨。



零售市场



优质房产零售租金
220 英镑/每平方英尺

空置率
4%

剑桥去年有超过700万游客，支持当地零售市场继续面对行业面临的不利因素。该市还有一个大型的集水区，鼓励更多交易在该市进行。2017年，市场上占地44,000平方英尺以上的空置单位占总存量的2.7%。而去年此类型的空置单位提升至占总存量的4%，数量略有增加，有25个单位。

在2018年，有几家高档餐厅于剑桥开业，包括Trinity, The Ivy Brasserie和Parker's Tavern。这些高档餐厅补充了现有的独立商户，例如品脱啤酒屋（The Pint Shop），Varsity酒店和Tabanco 西班牙菜餐厅。高消费能力的海外学生，游客和日益增长的科技行业有助于这些高端商户的成功，不再需要靠正在被慢慢挤出市场的全国连锁餐厅带人流。

就零售业而言，正如之前的报道，嘉富顿中心（Grafton Centre）正在通过一项大型的翻新计划，而PureGym连锁健身房现已开业。目前已有两家餐厅进驻美食广场，还有更多可用空间出租。在Mothercare婴童用品连锁店关闭的同



时，H&M和River Island进驻购物中心，表达了它们对嘉富顿购物中心的信心。

剑桥的优质房产零售租金（ITZA）自2015年每磅290英镑的高峰下降至现在的220英镑，这数据是取自2018年6月Franco Manca披萨外卖连锁店租用市场街（Market Street）的铺位。

獅園購物中心（The Lion Yard）将进行重建，由安本标准投资管理公司（Aberdeen Standard Investments）领导。有不少的空置单位会暂时以快闪店形式出租，以填补这些空置单位。业主可以透过短期契约以观察租户能力，并可同时维持租金收入，筹备以及发展计划。

经过房地產開發商Melford Capital六年时间的翻新，阿姆斯特大学德维尔酒店（University Arms Hotel）终于开业，令当地酒店业充满了信心，因为有统计显示它令过夜住宿的数字增加，人均旅游支出也有提升。我们知道，许多房间都已由不同大大公司预定保留，以满足其客户和到访的员工。Melford Capital还收购了菲利克斯酒店（Hotel Felix），这是他们在收购阿姆斯特大学德维尔酒店之后，在该市的第二次收购。

阿姆斯特大学德维尔酒店与两家在2017年开业的四星级酒店，帖木兒大帝酒店（The Tamburlaine）和瓦西堤酒店（Varsity Hotel）相连。展望未来，诺富特（Novotel）也将在几年后在剑桥北站开业。这将会提供大家给目前位于剑桥中心车站的宜必思酒店（Ibis Hotel）以外更多的选择。



商业地产的趋势 和价值观

2018年投资
3.15亿英镑

主要办公室
回报率
4.5%

主要工业
回报率
5.5%



**投资者的对投资项目的
兴趣是维持高回报
率的主要因素。**

2018年的投资总额为3.15亿英镑，比去年的1.2亿英镑有显著增加。英国的基金在2018年非常活跃，大学和地方当局对此非常感兴趣。

2018年最大的交易是房地产投资管理公司Rockspring向皇家伦敦资产管理公司以7800万英镑出售剑桥研究园，净初始收益率为4.9%。该园区包括8个办公楼和9个中型科技单元，以及13.5英亩的开发用地，并拥有办公室，研发用地，中型科技空间以及酒店的规划许可。

2018年7月，剑桥郡议会以3800万英镑的价格从物业投资公司Apache Capital手中收购了学生公寓 Brunswick House，反映出净初始收益率（NIY）为4.76%。此收益率是英国M25地区以外学生公寓的记录。

还有一些值得注意的零售投资交易。OLIM 物业投资公司以4650万英镑的价格从安本标准投资管理公司购买位于市中心以东Coldhams Lane路段的Sainsbury超市，初始收益率为4.65%。59安德鲁斯街（St Andrews Street）也被金融機構M&G Real Estate的劍橋大學伊曼紐爾學院（Emmanuel College）收购超过3200万英镑，净初始收益率为4.8%。

租金表现强劲，由工业部门带领，过去五年平均所有物业租金价格均上涨约5%（资料来源：士丹利资本国际MSCI / 英国研究卓越框架

剑桥租金和收益汇总

	优质租金 (每平方英尺)	2018 年变化	未来12个月 的预测	收益率
办公楼	£41.50	↑	↑	4.5%
工业房产	£16.50	↑	↑	5.5%
零售 优质房产	£220	↓	↔	5.0%

架REF / Carter Jonas)，年增长率超过7%。这与过去五年租金价格平均每年仅上涨1%的高街零售业形成鲜明对比，高街零售业过去两年的跌幅为-2.5%（MSCI / REF / Carter Jonas）。

随着工业增长减慢，我们预计未来五年的房产租金增长率将略低于4.25%，但在全国仍然展望乐观。

投资者的期望是将收益率维持在稳定的水平，优质写字楼收益率为4.5%，工业房产收益率为5.5%。优质零售收益率从4.5%上升至5.0%，反映业主对零售高街缺乏信心。

图4 剑桥平均物业租金增长预测

资料来源：士丹利资本国际 MSCI, 英国研究卓越框架 REF, Carter Jonas

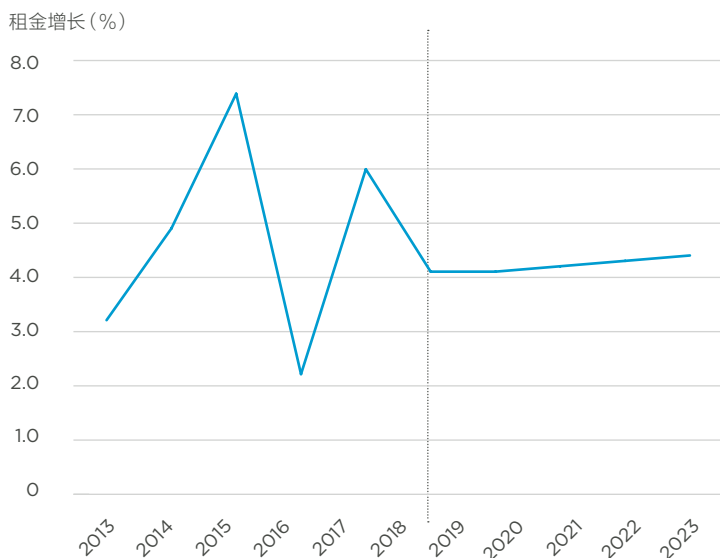
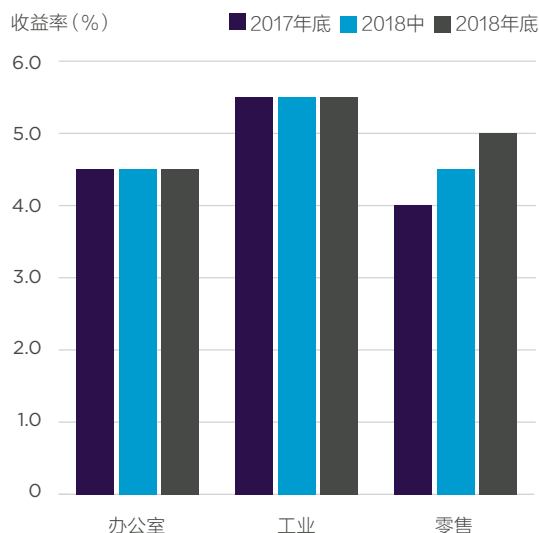


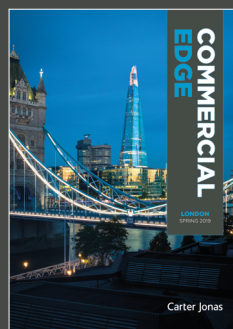
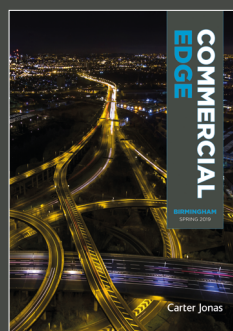
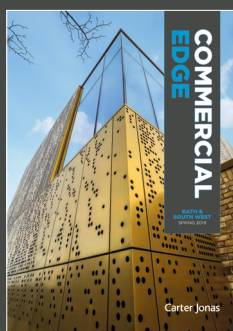
图5 剑桥收益率

资料来源：Carter Jonas



本出版物 是2019年 COMMERCIAL EDGE 报告研究 系列之一。

请前往一下网站下载完整的报告：
carterjonas.co.uk/commercialedge



关于 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

01223 315716

One Station Square, Cambridge CB1 2GA

cambridge@carterjonas.co.uk

要查看 Commercial Edge 研究系列的数据来源, 请访问 carterjonas.co.uk/CommercialEdge
©Carter Jonas 2019. 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。

联络人:

Will Mooney 东部商业部主管

01223 558032 | will.mooney@carterjonas.co.uk

Scott Harkness 商业部主管

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

Daniel Francis 研究部主管

020 7518 3301 | daniel.francis@carterjonas.co.uk

请在 Twitter、LinkedIn
和 Instagram 上关注我们



Carter Jonas