



COMMERCIAL EDGE

牛津

2019年 - 春季

Carter Jonas

摘要

- 因为牛津郡专注于推动知识领域和市场活动的发展，近期的经济不确定因素对于牛津郡并没有太大的影响。在需求方面完全没有问题，主要的难题反而是在于供应方面，这对2018年办公室/研发行业的交易产生了不利影响，需要靠科技园区来主导市场。
- 在2018年，牛津郡的工业产业吸纳率创了十年的新高，但由于缺乏发展机会，加上交易越来越多集中在二手市场，一手供应量短缺。全县正在进行一些投机性的开发活动，预期未来还需要更多的项目。
- 假设经济持续增长和解决了英国脱欧的僵局，我们预计办公室，研发，工业和分销行业的租金和资本价值将进一步上升。
- 投资者在零售市场的态度仍然保持谨慎，反映了全国的趋势，尽管有报道指最近Westgate购物中心的翻新进展良好，可是市场活动依然低迷，玉米市场街(Cornmarket)开始向下调整租金，以提高与Westgate购物中心的竞争力。

增長動力

牛津郡仍然是一个开展业务的好地方，知识产业更令该郡避免遭受英国经济庞大不确定性的影响。虽然并非完全免疫，但是米尔顿公园(Milton Park)，哈韦尔(Harwell)和牛津科技园(Oxford Science Park)等主要的科学领域地点都有不少投资者感兴趣，下一阶段的发展备受关注。

在不确定的经济和政治背景下，牛津郡继续吸引大量的外来投资。事实上，牛津郡在2017/2018年度期间有93个直接来自海外投资的项目，远远超过了以往的33个，创造了1,300多个就业岗位，为该郡的就业提供保障。(来源：牛津郡本地企业伙伴关系OxLEP，英国国际贸易部DIT)

牛津郡拥有多元化的经济基础，特别是由两所顶尖大学提供支持而不断增长的知识产业。这些包括数字技术，数据科学，生命科学，航空航天，电子，生物技术和制药等。

科学谷英国企业区(The Science Vale UK Enterprise Zone)拥有众多世界级的研究中心，包括牛津大学的哈威尔校区，其中造价1.03亿英镑的Rosalind Franklin Institute研究所正在建设中。这个国家重点研究中心将利用人工智能和机器人等颠覆性技术来帮助制药业开发新药。Culham科学中心和米尔顿公园是企业区内的重要地点，其中米尔顿公园在过去十年中一直是重点发展的焦点。

汽车行业地位重要，无论是在Cowley区的最大雇主宝马/Mini，还是其他赛车相关公司。而专注于牛津市中心和周边商业地点的还有其他重要的专业和商业行业，其中包括出版印刷等创意部门。牛津郡2017年接待了近3000万游客，支持近37,000个工作岗位(来源：体验牛津郡，OxLEP)，证明了旅游业的重要性。

根据2017年的住房和增长协议，牛津郡是首批英国本地工业战略(LIS)的领域之一。牛津郡本地企业伙伴关系(OxLEP)现已向政府提交LIS草案。为这项以创新为主导的计划制定了一系列的目标，包括在2040年将该县经济规模扩大一倍的计划，并创造至少108,000个私营部门就业岗位，预计政府会在今年夏天正式作出回应。

长远来看，“牛津剑桥增长走廊”很可能利用改善交通联系为基础，在周边大力推动大型的发展活动。我们认为，如果要实现以2030年的为目标计划，现在迫切需要进一步拟议，并全面实施以下的基础设施，包括：

- “牛津-剑桥弧公路”(牛津至剑桥的高速公路)。去年9月宣布了米尔顿凯恩斯(Milton Keynes)至牛津之间的首选路线，而牛津西部的路线仍有待决定。



牛津郡拥有多元化的经济基础，特别是由两所顶尖大学提供支持而不断增长的知识产业。

- 剑桥的“东西铁路”将于未来十年内分阶段开放。连接牛津和比斯特（Bicester）的第一阶段，从牛津到伦敦马里波（Marylebone）的新服务已经开放。第二阶段计划于2023年开放，将延伸至布莱切利园（Bletchley）/米尔顿凯恩斯的西海岸路线。现时已经制定了五条路线作为选择，这是恢复贝德福德（Bedford）至剑桥交通的最后阶段，目前还在公众咨询的阶段。

英国脱欧仍然是一个关键问题，大量在牛津郡的公司都有来自欧洲资金的背景，汽车行业亦容易受供应中断的影响。考验大学的能力去吸引更多欧洲的学生和员工。

尽管如此，牛津郡在过去五年里有强劲的经济增长，每年约3%，远高于英国的平均水平，而牛津大学的年度增长率为3.8%（资料来源：益博睿Experian）。如果英国脱欧谈判的结果是良性，预计未来几年的增长仍然会低于长期以来的平均水平，但我们预计牛津的经济增长将明显高于英国的平均水平，增长预测至2023年为每年约2.6%，而英国的平均增长预测为每年1.7%。

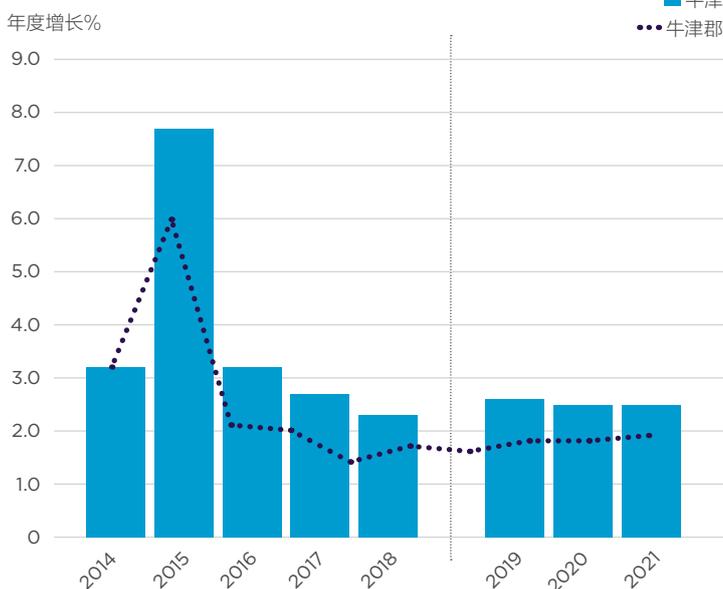
重点经济和商业统计

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

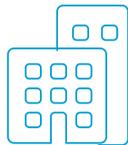
	牛津	英国
经济增长 最近5年	3.0% 每年	2.2% 每年
平均收入	32,475 英镑	26,600 英镑
就业增长 最近5年	1.3%	1.5% 每年
就业增长 最近5年	2.9% pa	4.2%
GCSE 或同等考试成绩 平均每个学生的主科成绩	46.7	44.3*
创业率（每1000人） 2017	5.0	5.7
创业成功率 5年后	48.7%	43.2%
快速宽带覆盖 超过100 MBPS（百分比）	52.0%	56.2%
平均房价	350,955 英镑	230,776 英镑
平均房价增长	-0.6%	2.5%

图1 剑桥经济增长 (GVA)

资料来源: Experian



办公楼市场



主要租金
(科学园区)
32.00 英镑/每平方英尺

2018 租用占地
218,000 平方英尺

可用占地
646,600 平方英尺

可用甲级占地
49,000 平方英尺

牛津郡的办公室/研发部门主要集中在牛津科学园，米尔顿公园和哈威尔这三个主要科技园区，此外还包括牛津市中心和偏远的郊区和商业园区。周边每个镇都有子市场，整个县的市场形象非常多样化。

在2008年经济衰退之后，牛津郡的吸纳量在2011年起开始恢复到正常水平，2017年的总交易量达到586,000平方英尺，几乎是10年平均值310,000平方英尺的两倍（见图2）。

然而，2018年交易量减少至218,000平方英尺，远低于平均水平。我们认为这并非基本需求下降，而是供应量不足（尽管个别县存在一些差异）。幸运的是，因为知识领域方面仍然有强大的需求，市场大致还是健康的。

2018年最大的交易占地28,600平方英尺，是宽带供应商Gigaclear在阿宾顿商业园（Abingdon Business Park）创造的。位于牛津科学园的Schrodinger大楼共有6笔交易，总面积为53,130平方英尺，占该县总面积近四分之一。分拆投资者OSI公司（17,260平方英尺）创造了该园区最大笔

的交易，但最值得注意的交易之一，不是规模而是外来投资，牛津郡投资市场的新成员是美国机器人制造商Intuitive Surgical，成交了7,750平方英尺。

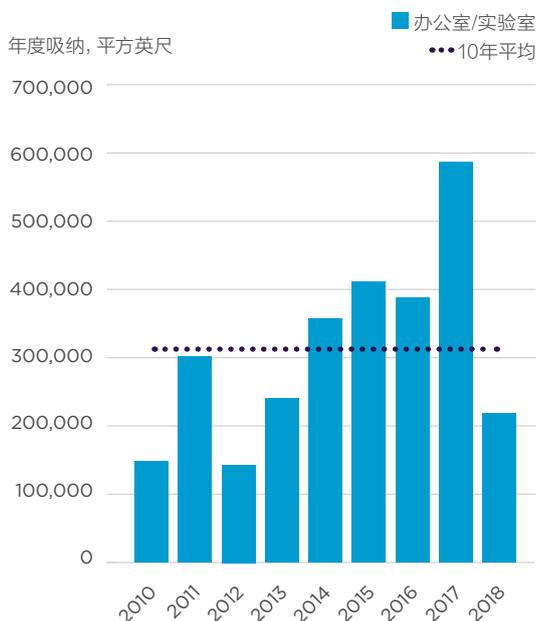
2018年，在哈威尔和米尔顿公园都有活跃的投资活动，其中，初创公司Wave Optics，P2i公司和Oxford Biotrans公司主要投资在米尔顿公园，而威立雅（Veolia）and AMEC公司主要投资在哈威尔。

要注意的是，我们有时候会把研发范畴的交易归类为工业范畴的交易，因为这些研发需要用到实验室的空间，例如牛津商业园的Oxford Biomedica有82,140平方英尺。

牛津郡的总供应量从去年的840,000平方英尺下降到646,600平方英尺。该县的三个主要科技园区尽管都有新的发展计划，但现时几乎全部都缺乏空间供应，最快也要等大约18个月后才会有新的项目完成。在其他地方，二手成交量也多，整体空缺率一直在下降。

图2 牛津办公室/研发活动

资料来源: Carter Jonas





牛津市中心目前没有高质量的办公室可供租用，因此在2018年期间没有显着的交易。鉴于牛津有很多历史名城的固有限制，在这里的发展是很复杂的。

虽然如前所述，短期内不会出现新空间供应，但仍有三个值得注意的中长期发展计划，均位于牛津火车站（Oxpens站，Jam Factory站和牛津站）附近。鉴于这些计划的落成时间不短，在短期到中期内，预计交易活动将继续集中在市中心以外。

在城外的铁路也有长期计划。圣约翰学院（St Johns College）正在寻求牛津北方案（Oxford North scheme）第一阶段的规划许可。这个占地44公顷的土地可以提供近百万平方英尺的商业空间，并有效地在牛津边缘提供一个新的城区。这个城区将包括零售，住宅和酒店，以及大量

的办公室元素。虽然该计划存在争议因素，但预计在未来几个月内会做出决定。牛津理事会最近原则上同意向基础设施投入近1,900万英镑。

有计划建议重新开通从牛津到考利（Cowley）的铁路线（目前的铁路线只用作货运），这将是一个巨大的发展机会。它将改善牛津到考利东部的交通，包括牛津科学商业园和Mini车厂（The Mini Plant），并可能成为加强发展的催化剂。但是目前尚没有所需用来升级基础设施的资金或实施的最终时间表的定案。

较小的套房每平方英尺可以超过40英镑，科学园区的租金目前为每平方英尺32.00英镑。但是，根据类型，库存质量和子市场，整个县的租金水平存在显著差异。尽管供应短缺，但我们预计今年的吸纳量将略有增加。我们还预计未来12个月将进一步增加租金。

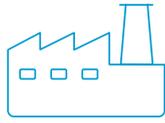


牛津市中心目前没有高质量的办公室可供租用，因此在2018年期间没有显着的交易。





工业市场



主要租金
11.50 英镑/每平方英尺

2018 租用占地
170万平方英尺

可用占地
170万平方英尺

今年，整个县的发展重点几乎没有变化，较大的分销活动集中在班伯里（Banbury）和比斯特，而该县的其他发展项目主要是在规模较小的地区。然而，即将在比斯特接受预售申请的Howes Lane项目和在威特尼（Witney）的Downs Road项目都提供了中档的空间。

今年，整个县的发展重点几乎没有变化，较大的分销活动集中在班伯里（Banbury）和比斯特，而该县的其他发展项目主要是在规模较小的地区。然而，即将在比斯特接受预售申请的Howes Lane项目和在威特尼（Witney）的Downs Road项目都提供了中档的空间。

2018年是十年以来工业吸纳量最高的一年，49笔交易量总和高达170万平方英尺，比前七年的平均水平高出41%。鉴于新供应短缺，投资者越来越多关注二手市场。

2018年最大的交易是开发商Rebellion收购前每日邮报（Daily Mail）在迪德科特

（Didcot）243,695平方英尺的土地作为电影制片厂。2018年的其他大宗交易包括：

- 私营医疗保健商Medline公司购买了在比斯特的Sytricity Park，A2号（110,000平方英尺）
- 自用业主购买了在迪德科特的前Asda超市的配送仓库（223,200平方英尺）
- 高级工程公司TVS Supply Chain租了班伯里的Central M40，7号（95,000平方英尺）
- 生命科学公司Oxford Biomedica租了OxBox，牛津商业园（82,140平方英尺）

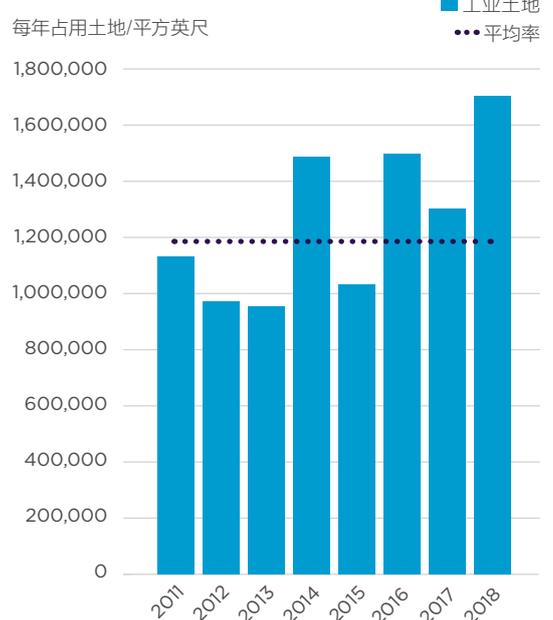
目前还有两项主要交易在商议当中，我们预计2019年会有持续的高承租水平。

展望未来，关键问题是缺乏发展机会。虽然班伯里，比斯特和迪德科特都有少量空间供应，但它们主要针对较大的市场，并且在未来18个月内有不少的新项目。目前在比斯特进行的开发项目有发展商DB Symmetry约163,000平方英尺和发展商Albion Land的Link 9约320,000平方英尺的项目。另外，DB Symmetry还有在班伯里Central M40建造约330,000平方英尺的项目。

牛津郡工业市场的租金为每平方英尺11.00英镑，比我们一年前报道的每平方英尺10.50英镑增加了5%。然而，与写字楼市场一样，牛津以外的租金普遍为每平方英尺6.75英镑。随着租金上涨和投资者需求增大，资本价值面临压力，近期交易价格约为每平方英尺120-130英镑。

图3 牛津工业趋势

资料来源: Carter Jonas



零售市场

优质房产零售租金
280 英镑/每平方英尺



在未来的计划可能会将一些现有的零售铺位用作重建目前的市场需求更大的小型单位。

投资者对市场的态度仍然谨慎，反映出英国零售业整体面临挑战。2018年整体的商业活动相对较为缓和，牛津市中心只有少数的交易。其中最值得注意的是今年上半年，首都银行（Metro Bank）在皇后街（Queen Street）和玉米市场街新建了一个项目，作为其全国扩张计划的一部分。除此以外，玉米市场街没有其他交易活动，仍然有一些铺位空缺。

据报道，Westgate购物中心交易情况良好，并受益于市场流行的食品和休闲的商品。事实上，有一家零售商报告说他们在Westgate购物中心的商店是他们在英国众多商店里表现最好的。然而，空的铺位仍然存在，现在Westgate购物中心开始提供一些免租金的优惠吸引租户。

虽然现在牛津并没有重大项目筹备，但我们意识到市中心有三个可能即将要重建的项目，这些项目将在混合用途的计划里担当零售的角色。但是，预期未来24个月内不会有新的空间出现。未来的计划可能会将一些现有的零售铺位用作重建目前的市场需求更大的小型单位。

我们认为，玉米市场街的主要租赁价格从现开始由每平方英尺300英镑（甲区）下调到平方英尺280英镑（甲区），下调的主要原因是吸引租户并提高与Westgate购物中心的竞争力。其他中心地区的租金价值也开始下调。Westgate购物中心的交易价格与皇后街（甲区）的租金（约每平方英尺210英镑）大致相同。与此同时，零售街的主要租金现在约为每平方英尺180英镑（甲区）。

在市中心以外，许多地方的交易额良好，例如牛津北部的Walton Street和城镇Summertown。在Summertown的客流量一直很高，空置单位很少，租金达到每平方英尺90英镑（甲区）。





Pedestrian
Zone
ENDS

LLOYDS BANK

LLOYDS BANK

LLOYDS BANK

LLOYDS BANK



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
与工业回报率
4.5%

牛津郡的商业地产投资交易在2018为3.06亿英镑，低于2017年的3.88亿英镑，但仍然是一个健康的水平。主要交易包括：

- Cherwell区议会以5800万英镑收购班伯里镇中心的Castle Quay购物中心，收益率为6.89%
- Tesco养老基金以2800万英镑收购班伯里的Beaumont工业区，收益率为6%
- 瑞士人寿保险公司（Swiss Life）/ Mayfair CIM以约3500万英镑的价格收购牛津商业园Parkway Court，收益率为4.9%
- 英国保险公司NFU Mutual以约2750万英镑收购班伯里贸易园区3号，收益率约为5%

整体而言，市场仍然极具吸引力，我们认为交易量受阻的原因是因为投资者缺乏买入的机会。这导致办公室和工业部门今年的主要收益率急

剧下降50个基点至5.0%。然而，零售市场一向作风谨慎，主要收益率已经上升至4.5%，符合国家投资者对该行业的预期（见图4）。街（St Andrews Street）也被金融机构M&G Real Estate的剑桥大学伊曼纽尔学院（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。



牛津租金和收益汇总

	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	£32.00	↑	↑	5.0%
工业房产	£11.00	↑	↔	5.0%
零售 优质房产	£280	↓	↓	4.5%

图5 牛津收益率

资料来源: Carter Jonas

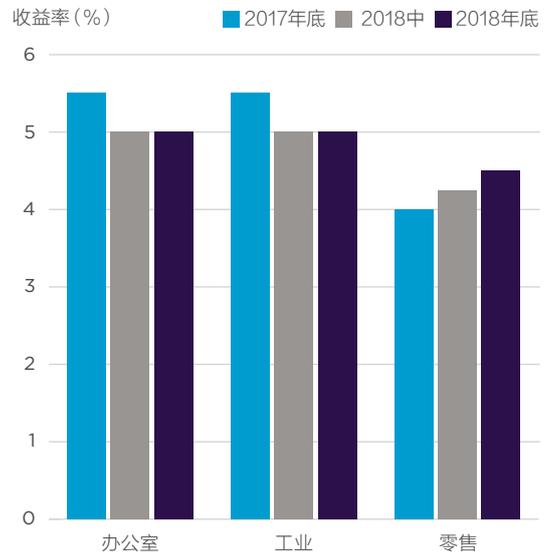


图5 牛津平均物业租金增长预测

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

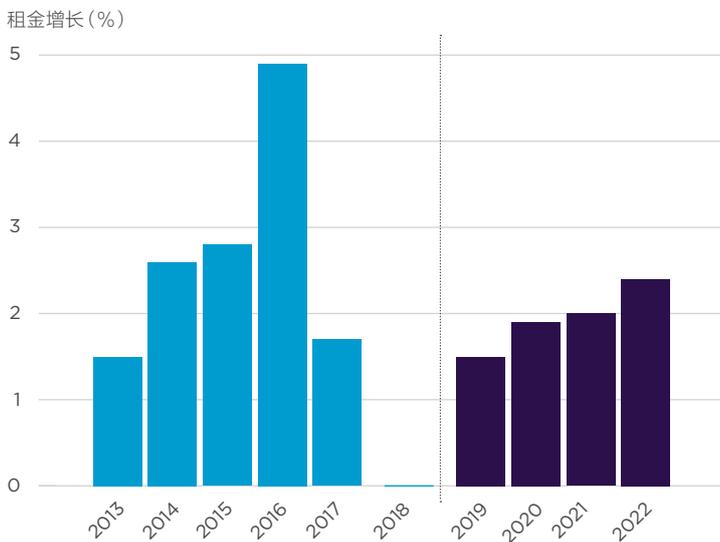
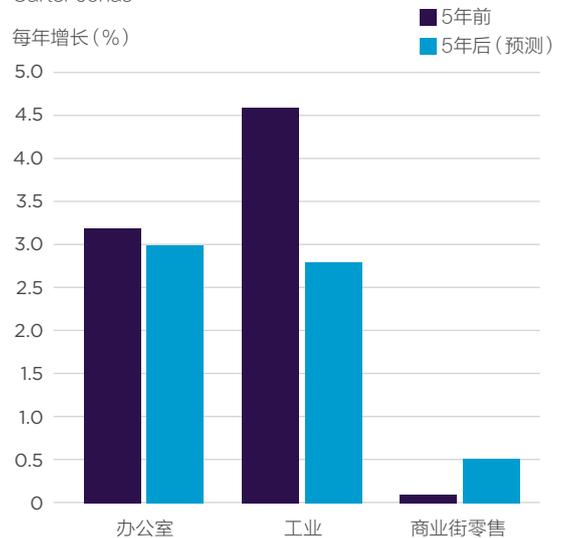


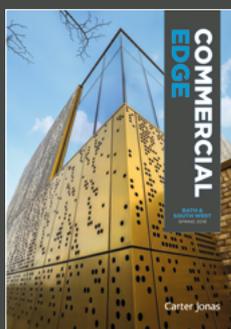
图6 牛津不同行业平均年度租金增长预测

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



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

01865 511444

Mayfield House, 256 Banbury Road, Oxford OX2 7DE

oxford@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:

Jon Silversides 牛津分行主管

01865 404458 | jon.silversides@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