

东伦敦机遇

2014年东伦敦的重建和开发机会



主要发现

皇家码头和伦敦奥林匹克公园正成为继金丝雀码头之后，伦敦开发和重建机会最多的地区。

目前，东伦敦的规划已经确定，旨在为伦敦市民提供数量可观的新住宅和就业机会。

益百利预计，截至2028年，东伦敦将新增60,000个工作机会。

Crossrail铁路的开通将伦敦主要财富创造和就业中心——金融城、西伦敦和金丝雀码头地区直接相连。

东伦敦开发

皇家码头、伦敦奥林匹克公园正与金丝雀码头一道跻身成熟住宅市场。

这两大新区的规划已确立，前景毋庸置疑。皇家码头和伦敦奥林匹克公园是金丝雀码头之后伦敦金融城最大的新区，并且在地理位置、基础设施和开发规模上紧密相连。

截至2020年，这三个区域将修建新的住宅社区和便利设施，为数以万计的伦敦居民提供新住房及工作机会。

我们认为，皇家码头和伦敦奥林匹克公园正成为购房者和投资者争相购买的热点地区，这对追求回报并有意在伦敦中心豪宅外围置业的买家和投资者极具吸引力。这些地区发展的主要驱动因素概括于此，后文中也将有所提及。

- 金丝雀码头已发展为成熟的商业区和伦敦高端住宅区。
- Crossrail铁路、伦敦奥运会和Westfield购物中心提高了该地区的交通便利性和基础设施建设。
- 拥有大量河流、码头、运河、公园和露天空地，两所大学校园近在咫尺。
- 伦敦中心地区对新住宅的需求强劲
- 价格相对亲民
- 该地区可塑性强，能够打造多元化的现代新城镇
- 通过“欧洲之星”高速列车和伦敦城市机场即可轻松来往于欧洲及其它地区

金丝雀码头，皇家码头和伦敦奥林匹克公园均位于东伦敦，这三地正逐渐成长为开发和重建的核心地区。作为欧洲最大及发展最快的城市，伦敦未来很大一部分的增长将来自这三个重要地区。

2018年Crossrail高速铁路的开通将大大提高该地区往来于伦敦其它地区的便捷性。这条铁路线将大幅缩短横穿伦敦的交通时间，并将该地区与金融城及伦敦西部主要商业及财富中心连成一体。

金丝雀码头是目前欧洲顶尖的金融和商业中心之一。随着木材码头以及金丝雀码头附近大量住宅项目的开发，该地区作为住宅区的知名度必将与日俱增。

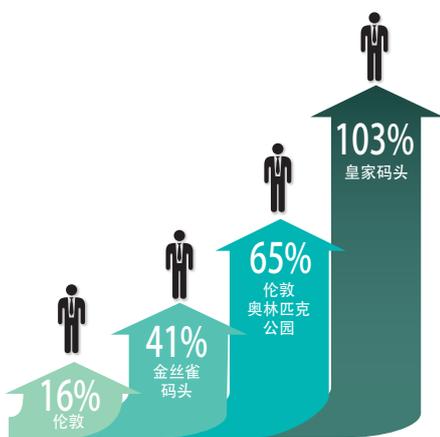
皇家码头是伦敦可供开发土地最多的区域。建成之后，这里将形成一个新城区，包括创意商业区（西弗敦及亚洲商业园）以及被码头、泰晤士河、数座公园和露天空地而环绕的大型住宅项目，从这里乘Crossrail铁路到邦德街只需18分钟，乘码头区轻便铁路到伦敦奥林匹克公园仅需10分钟。

得益于伦敦奥运会，伦敦奥林匹克公园地区大量的新基础设施已经建成。该区交通便利，设施完善，且附近的商业区日益兴旺。随着开发项目趋于成熟，该地区将可媲美金丝雀码头，成为伦敦金融城和金丝雀码头工作者的居所。

日后，这些地区的人口增长将会超越伦敦平均水平。因此，相较于伦敦其它地区，该地的住宅需求也将持续居高不下。

第八页地图表明了这些地区内拥有500套以上单元的大型住宅项目的受欢迎程度。

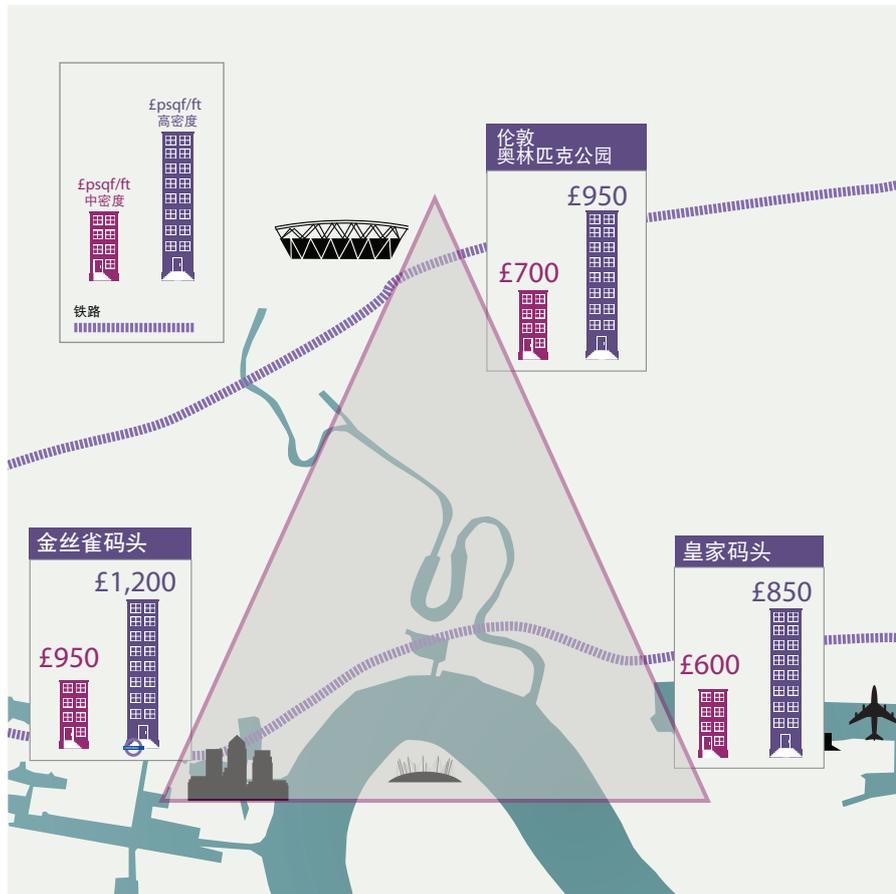
图表 1
2013—2028年间预计人口增长率



来源：莱坊住宅研究部 / 总可出租面积
*金丝雀码头的Millwall和Blackwall & Cubitt Town的数值为估值；伦敦奥林匹克公园的Stratford New Town和Bow East的数值为估值。

图表 2

重建三角区 2014年第二季度新建建筑平均价格



来源：莱坊住宅研究部

皇家码头区

若开发商按当前规划继续建造，再加上各项公共设施的不断完善，未来皇家码头区的升值潜力巨大。

1995年，大不列颠村和ExCel的建设标志着皇家码头区的重建启动。90年代早期，该地区的开发项目如雨后春笋般崛起，但后来因工期漫长和大规模项目失败而势头渐缓。

然而，由于Crossrail铁路即将建成，开发商和购房者愈加活跃。过去九个月，从坎宁镇到皇家码头，各式新住宅项目纷纷开售，一经推出即取得十分可观的销售额。这些项目设计合理，能够有效缩短工期，十分符合市场需求。

从需求上看，伦敦市政府预测，截至2028年皇家码头地区居住人口将增加103%，按

绝对值计算为14,050人。不过我们认为，就目前项目的销售速度来看，该地区人口增长很可能远高于103%，而伦敦同期人口预期增幅仅为16%。

皇家码头靠近伦敦城市机场，这不仅吸引了大量商业和就业投资，也进一步刺激住宅需求增长。该机场开设通往30个英国境内及欧洲城市的航线，每年乘客吞吐量达100万人次。根据现有规划，2030年该机场乘客吞吐量将升至800万人次，以支持伦敦的发展和不断增长的差旅需求。机场将采用小型飞机并禁止红眼航班，以减少对当地居民的噪音影响。

西弗敦、亚洲商业园，以及新加坡豪利控股和英国巴利摩联手在皇家码头打造的几千套住宅单元将是整个规划的重头戏。

主要数据


1,000 英亩
皇家码头物业规模

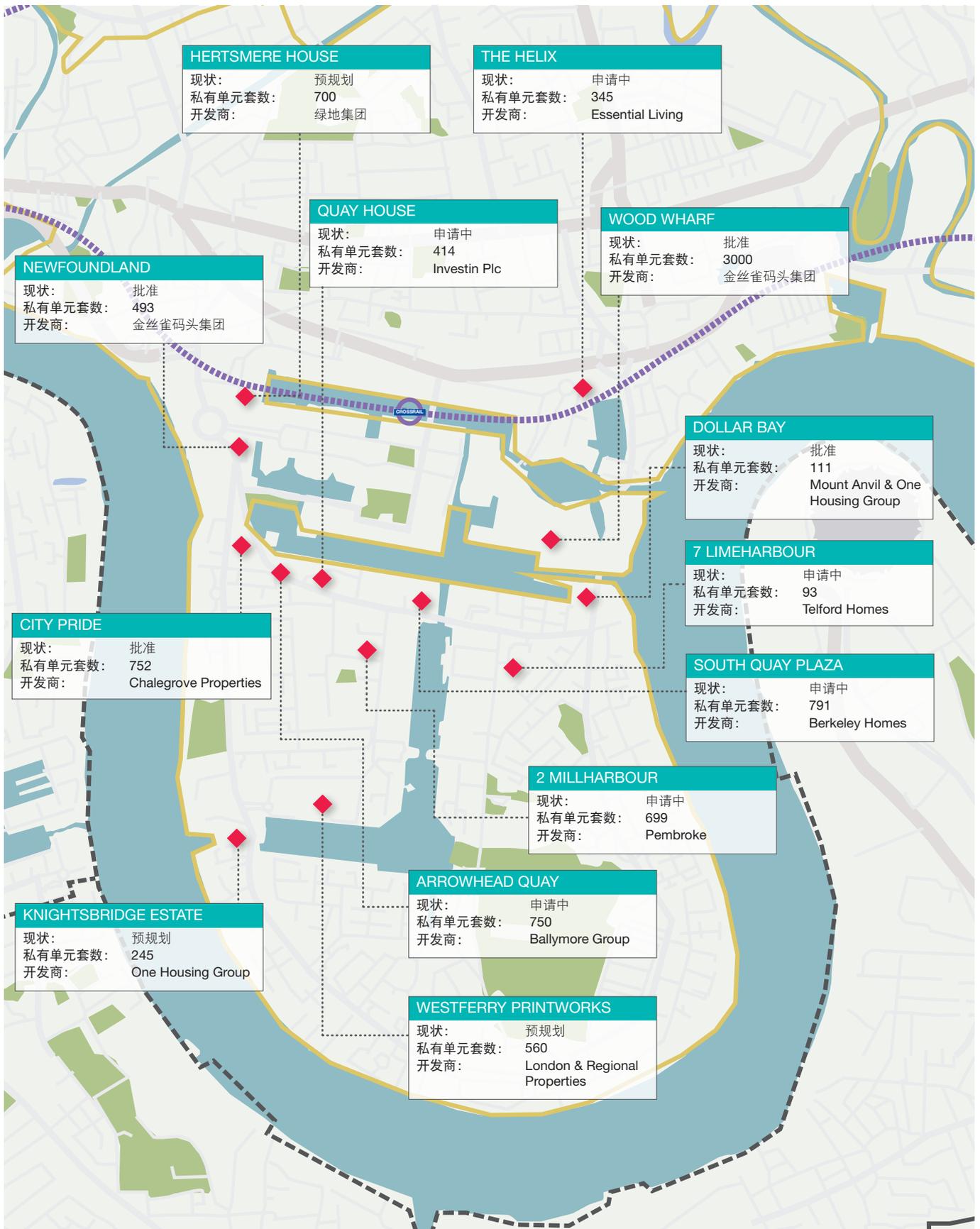

22.93 公里
皇家码头前的河道/码头/运河长度


560 英亩
伦敦奥林匹克公园面积
(与海德公园同等规模)

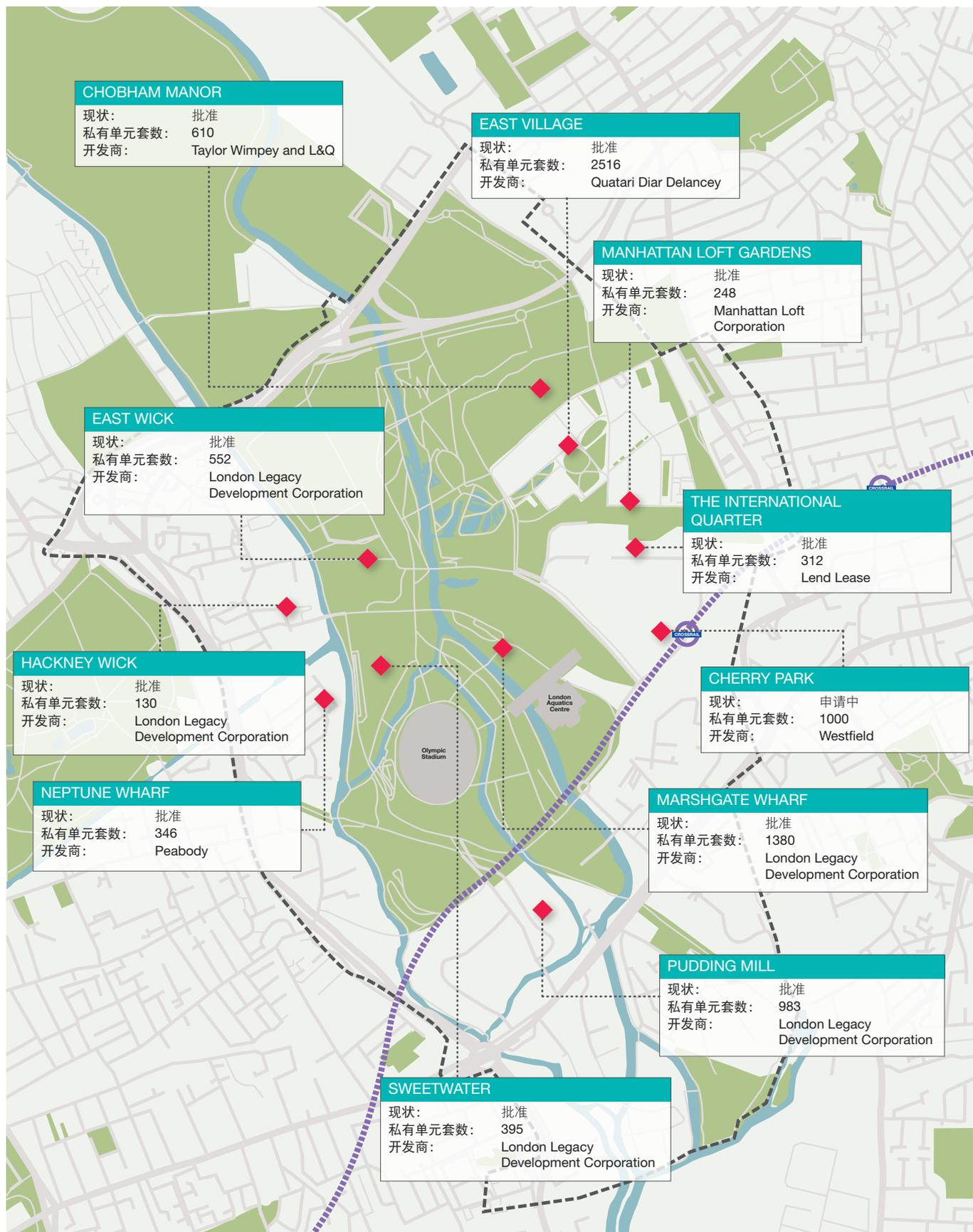

24%
2028年哈姆列茨塔地区预计就业增长率


3
周边大学数量

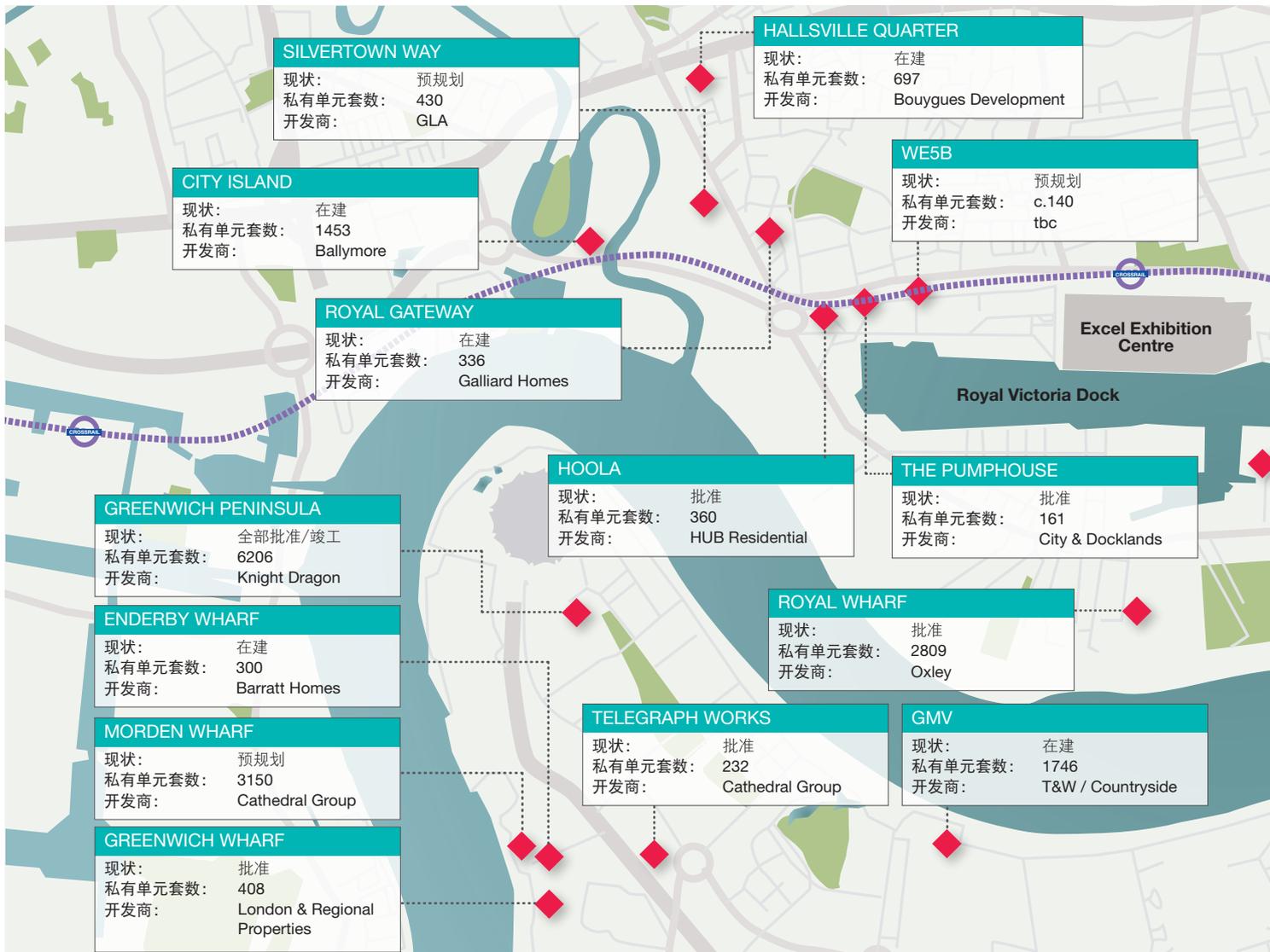
图表 3 金丝雀码头 未来主要项目



图表 4 伦敦奥林匹克公园 未来主要项目



图表 5 皇家码头 未来主要项目



伦敦奥林匹克公园

2012年伦敦奥运会的重大改造项目之一是奥林匹克公园的重建。该公园位于李谷地区，毗邻一直保持原生态的斯特拉特福德地区。

西田斯特拉特福德城项目是欧洲最大的城市购物中心。该项目计划在65公里河畔和111英亩森林沿线的五个社区新建11,000个住宅单位，这里的灌木树篱和野生动物栖息地在未来几年将会给该地区带来巨大改变。

截至2028年，伦敦奥林匹克公园地区的人口预计将增加65%。政府致力于将该地区发展成商业和住宅区，因此良好的交通

基础设施建设至关重要。现有交通设施包括伦敦地铁、码头区轻便铁路、巴士和伦敦唯一的跨河缆车“阿联酋航空空中缆车”。

除此之外，新建办公楼亦非常抢手，近期成交包括250,000 平方英尺预租给伦敦交通局，500,000平方英尺预租给英国金融市场行为监管局。未来，该区域将发展为既适合工作又适合生活的理想之地。

金丝雀码头

金丝雀码头是伦敦市中心的成熟商业住宅区，其重建工作也正如火如荼地开展。尽管该地区已相对成熟，但仍存在增长空间。

益百利预测，到2028年金丝雀码头所属的Tower Hamlets 将增加60,000个就业机会，同期Tower Hamlets 的常住人口有望增加41%。

金丝雀码头的长期增长得益于Crossrail铁路的建设及木材码头的开发。

尽管在金丝雀码头工作的人倾向于居住在附近地区，但2018年之后，随着通往西伦敦的交通愈加便利，以及金丝雀码头筹建中的新项目 and 基础设施项目的上马，该地区将会吸引更多家庭，不论他们是否在附近工作。

木材码头是金丝雀码头东部的一个多用途综合体项目，计划新建3,000个住宅单位。



这是金融危机后该地区第一个大规模扩建项目。

格林威治半岛和伍尔威治阿森纳

在上述地区的东南部，格林威治半岛和伍尔威治阿森纳地区将是未来住宅和就业增长的重要之地。该地区现通有轻轨和地铁朱必利线，Crossrail铁路开通后将会更加便利。这里正成为东伦敦大范围重建规划中越来越重要的一部分。

2018年伍尔威治地区的Crossrail 站开通之后，每小时将会有十几班地铁从这个伦敦东南角通向金丝雀码头、伦敦西部和希

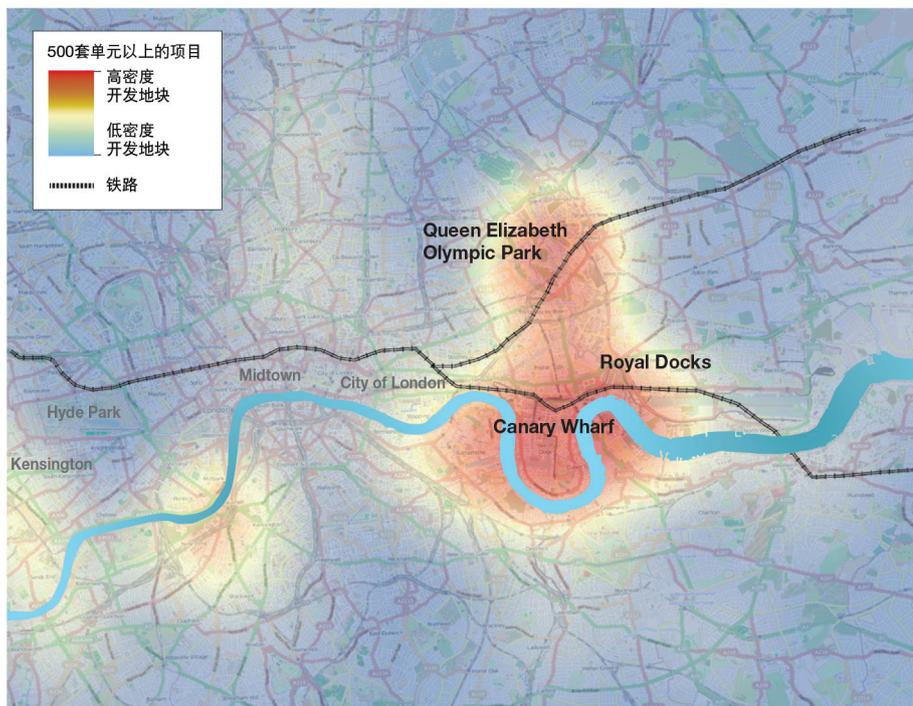
思罗机场。这里还新增通向金丝雀码头和伦敦金融城的快线，使伍尔威治地区的上班族通勤时间大大缩短。不仅如此，新站附近的物业需求也将持续增加。伍尔威治与达特福德及格雷夫森德通过Crossrail、码头区轻便铁路和郊区铁路主线连接在一起，或许将使伍尔威治成为伦敦东南部中心。

300英亩的格林威治半岛地块将建成商住两用物业，充分利用该地区四通八达的交通和开发潜能。该项目的中心位置将建造公共绿地和公园，人们还可以俯瞰泰晤士河、金丝雀码头和泰晤士河水利工程。住宅区、零售商铺、学校和社区设施将围绕绿地和公园而建。

在伦敦中心以外打造大型多用途综合体的雄心壮志，加上连接金融商业中心的公共交通枢纽，定将刺激该地区物业未来价格上涨。



图表 6
新开发项目将建在何处?



来源：莱坊住宅研究部

贯通伦敦的CROSSRAIL铁路

Crossrail铁路是伦敦近20年来最重要的基建项目，2018年正式投入运营之后，有望将伦敦铁路运输能力提高10%。这将是二战之后伦敦铁路最大的一次扩容。

Crossrail铁路的客流量预计每年将达到2亿人次。大幅提速将方便更多上班族往来于伦敦中心，同时也提高了Crossrail沿线的交通枢纽对居民的吸引力，便于他们轻松地来往于伦敦各地。

Crossrail将在金丝雀码头、皇家码头和伦敦奥林匹克公园各设一个站点。该铁路项目将成为首个直通伦敦三个主要商业及财富中心的公共交通服务。政府对于该类基建项目的投资与支持进一步激发了该地区潜能，并且该地区已经确定会进行大规模开发。

从长远来看，该地区将成为区域就业和财富中心，并刺激周围地段住宅物业需求和热度上升。

Crossrail铁路将推高附近住宅价格上涨。

莱坊预测表明，到2018年Crossrail正式投入使用时，站点附近步行十分钟之内的住宅物业的价格上涨将比其它地区高出1%。

我们预测，2014年伦敦住宅物业价格将上涨8.4%，2015年将上涨6%，而Crossrail站点附近步行十分钟之内的住宅物业的价格同期上涨9.4%和7%。

莱坊住宅研究部为全球各类开发商、投资者、融资机构、企业和公共部门客户提供战略咨询和顾问服务。

住宅研究

Oliver Knight
住宅研究部
+44 20 7861 5134
oliver.knight@knightfrank.com

伦敦住宅

Raul Cimesa
金融城和东伦敦新住宅部
+44 20 7718 5227
raul.cimesa@knightfrank.com

Charlie Hart
金融城和东伦敦主管
+44 20 7718 5222
charlie.hart@knightfrank.com

Nick Parr
金融城和东伦敦开发咨询部
+44 20 7718 5224
nick.parr@knightfrank.com

Victoria Seal
金融城和东伦敦估值部
+44 20 7718 5204
victoria.seal@knightfrank.com

国际投资部

Sherry Wang 王小影
副董事，国际投资部主管，上海
+86 21 6032 1750
sherry.wang@cn.knightfrank.com

Maureen Yeo 杨杏妮
董事，国际投资部主管，北京
+86 10 6113 8038
maureen.yeo@cn.knightfrank.com

莱坊研究团队向众多商业和住宅物业客户，包括发展商、投资者、金融机构和企业机构提供策略性建议、市场预测和顾问服务。客户均认为我们按其特定需要提供的专业和独立意见能切合他们的需要。



© Knight Frank 莱坊 2014

本文件及其内容只提供一般资料，可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此资料而直接或间接引致的损失或损毁，莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有，使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有，并受版权保护。除了对上述文件作出评估外，若非已与莱坊达成协议，任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供给使用者，除参与评估此文件的人员外，恕不得向任何人透露。