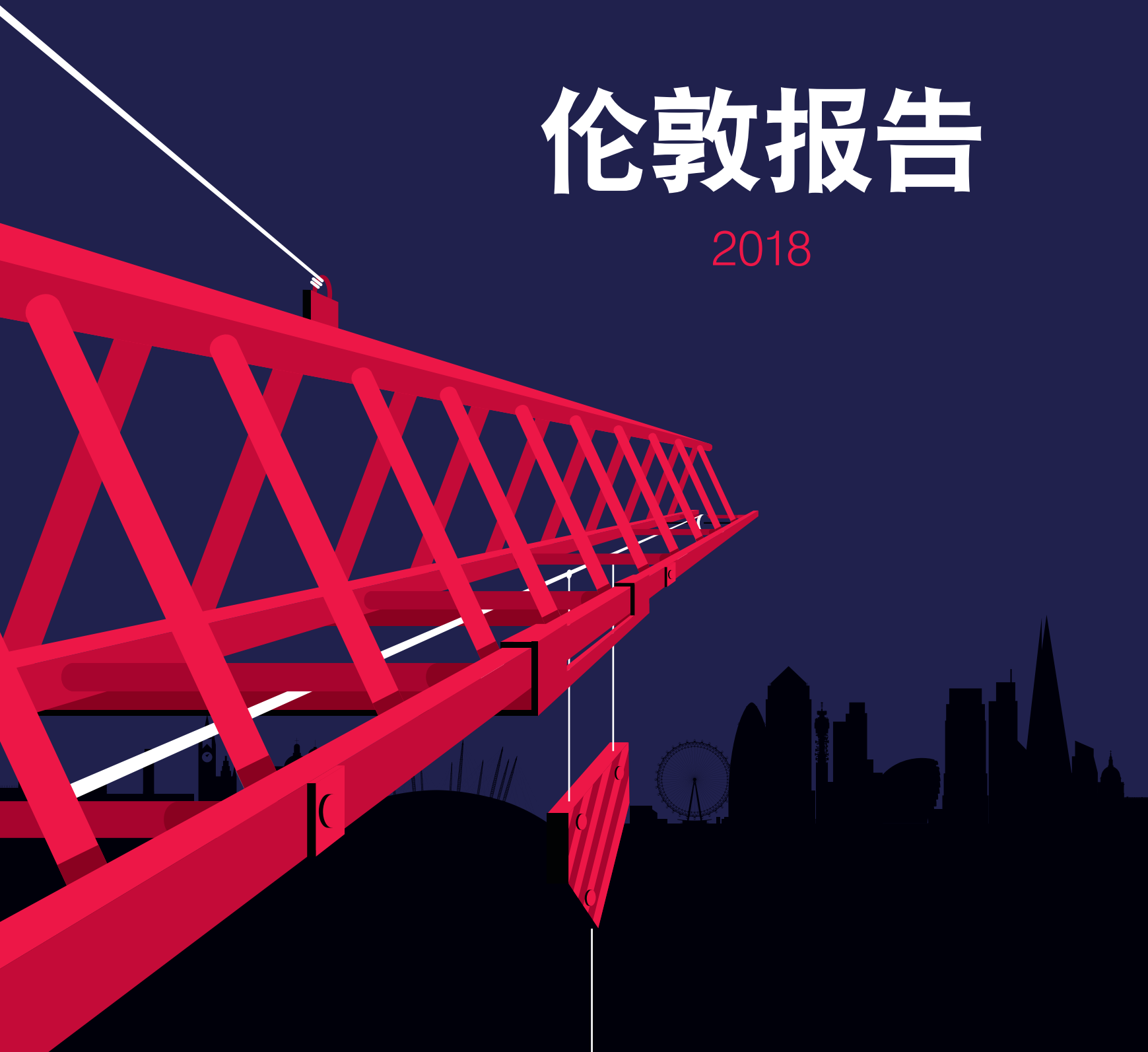


# 伦敦报告

2018



# 04

概述

# 05

伦敦经济：  
富有弹性，面向全球

# 06-09

供应管道：  
周而复始

# 10-13

伦敦最新的建筑：  
奠定基础

# 14-15

租户：  
浅谈一场演变

# 16-17

伦敦的灵活  
办公发展

# 18-19

未来需求

# 20-21

资本市场趋势

# 22-23

为伦敦劳动力  
提供工作场所

# 人 能 造 城

### 联系方式

**in** company/Knight-Frank  
**tw** @KF\_Commercial  
**f** @KnightFrankLLP

### 详情请洽

[KnightFrank.co.uk/TheLondonReport2018](http://KnightFrank.co.uk/TheLondonReport2018)

### 联系人

**Stephen Clifton**  
伦敦市中心写字楼主管  
+44 207 861 1312  
[Stephen.Clifton@KnightFrank.com](mailto:Stephen.Clifton@KnightFrank.com)

**William Beardmore-Gray**  
伦敦城写字楼主管  
+44 207 861 1308  
[William.Beardmore-Gray@KnightFrank.com](mailto:William.Beardmore-Gray@KnightFrank.com)

**Philip Hobley**  
西区写字楼主管  
+44 207 861 1192  
[Philip.Hobley@KnightFrank.com](mailto:Philip.Hobley@KnightFrank.com)

**Richard Proctor**  
伦敦市中心租户代表主管  
+44 207 861 5159  
[Richard.Proctor@KnightFrank.com](mailto:Richard.Proctor@KnightFrank.com)

**Patrick Scanlon**  
伦敦市中心研究部主管  
+44 207 861 1345  
[Patrick.Scanlon@KnightFrank.com](mailto:Patrick.Scanlon@KnightFrank.com)

**Olwen Morris-Jones**  
商业公关经理  
+44 207 861 1744  
[Olwen.Morris-Jones@KnightFrank.com](mailto:Olwen.Morris-Jones@KnightFrank.com)



**Stephen Clifton**  
伦敦市中心写字楼  
主管

## 伦敦：世界上最伟大的城市！

与其他城市不同，伦敦处于持续演变之中，具有超强的变化适应能力。面对脱欧阴霾，伦敦仍能取得不俗成绩，这预示着，随着欧洲政治不确定性的减退，伦敦将加速发展。

2018年将是一个转折年，同时也是一个丰收年。作为促进增长的关键因素，伊丽莎白轨道交通线即将开通，它将改变伦敦

人的出行方式。除此以外，伦敦还汇聚了世界一流的人才，在供应日益紧张的环境下涌现出了大量新的技术和生物科技行业租户，我们也从中发现了创造佳绩的秘诀。

随着市场形势的继续转变，伦敦的从业者可透过《伦敦报告》了解更多背景，获得更多指导。

五大要点：

# 01.

面对脱欧阴霾，伦敦经济表现出极强的弹性。今后两年，创造的新工作机会将抵消英国脱欧造成的失业。

伦敦市中心的居住供应量在2017年达到峰值，现在已开始下滑。这会增加预租需求。

# 02.

生物技术行业已经与技术、媒体和电信 (TMT) 并驾齐驱，吸引到了前所未有的大量投资，还将推高2018年的写字楼需求。

# 03.

租户的决策发生了变化。对租户来说，房地产已经成为一个战略工具。

# 04.

# 05.

伦敦投资市场2017年的交易量增长了33%。新的市场进入者、有利的全球定价形势和风险转换趋势将对2018年的投资者偏好起到推波助澜的作用。

# 概述

## 伦敦经济：

# 富有弹性，面向全球



**James Roberts**  
首席经济学家

伦敦的经济具有极强的适应能力，日益崛起的数字行业使伦敦经受住了脱欧事件带来的不确定性的考验。

## 01.

脱欧公投后，伦敦并未出现大规模离职

多数大型银行和保险公司纷纷发布计划，准备将少量工作（通常为数百个）转移到欧盟的办事处，以便在英国脱欧后继续为欧盟的客户提供服务。转移的工作数量远远低于预期。

路透社对超过120家英国和国际银行及保险公司进行的调查显示，10,000个工作岗位可能因英国脱欧被转移到欧盟。这10,000名员工占用的办公空间等于伦敦市中心存量办公空间总量的0.5%，在市场可以吸纳的范围之内。Experian Economics预测，今后两年，伦敦将创造49,000个在办公楼内工作的岗位，远远超过预测的失业人数。

## 02.

伦敦的经济早就不再以金融为主导

政府数据显示，得益于大型数字企业的快速扩张，2013年，伦敦的技术、媒体和电信 (TMT) 行业的从业人员数量超过了金融和保险业。英国脱欧公投后，伦敦TMT行业继续招聘新人和扩张，因为多数科技企业的业务无国界，受脱欧事件影响较小。2017年，伦敦市中心TMT企业吸纳的办公空间比长期平均水平高25%。

收紧的移民政策将对TMT行业形成挑战。然而，我们预计，在英国脱欧以后，政府将放松对高技术人才和高收入技术工人签证申请的限制。

## 03.

英国利率重拾升势促使我们对前景满怀信心

2017年11月，英格兰银行货币政策委员会 (MPC) 提高了英国的基准利率，因为该委员会坚信，英国经济可以承受加息的影响。与仍在追求量化宽松的欧元区不同，英国目前已经有能力取消全球金融危机期间引入的应急措施。MPC表示，远期利率的上涨步伐将非常缓慢，结果会减小对债务人的影响。

尤其而言，英格兰银行认为，就业市场条件收紧证明，英国经济拥有足够的实力，能从应付更高的利率。

我们认为，伦敦将保持全球领先商业中心的地位，但TMT行业将在增长方面独领风骚。金融业正在适应新的形势，但该行业的失业人数仍处于可控范围。在英国，伦敦最有可能摆脱脱欧带来的不确定性，并从开始好转的全球经济中受益。这预示着，2018年伦敦市中心的办公楼需求将出现增长。●



据ONS统计，截至2017年10月，伦敦在2017年共创造了128,000个新的工作岗位”

2017年TMT企业吸纳的写字楼空间比长期平均水平高

# 25%





# 周而复始



**Patrick Scanlon**  
伦敦市中心研究部  
主管



**Abby Brown**  
伦敦市中心租赁部  
合伙人

供应量已达峰值，开发管道收窄，租户需求走强。现在，我们已进入房地产行业的下一个周期。

伦敦市中心的办公楼市场具有周期性。三十多年以来，这一论断一直是伦敦办公楼市场评论和预测报告的基石，并且是绝对正确的。

房地产周期是指市场活动的波动情况，以绩效峰值和低谷为衡量指标。在伦敦市中心，房地产周期历来是由重大全球性经济事件触发的。

20世纪90年代的经济萧条、互联网泡沫崩盘和全球金融危机全都导致了租户需求下滑，空置率上升，并使租金承受下行压力。然而，最近的一次供应量增加并非由任何特定经济事件触发；这一趋势在2016年年中欧盟公投前就已开始。

房地产周期的一个关键特点是办公楼供应量波峰波谷与投机性建设活动之间的关系。投机性建设具有反周期性：随着需求回升，供应开始下滑，开发商信心增强，开始实施计划，以填补潜在的供需缺口。

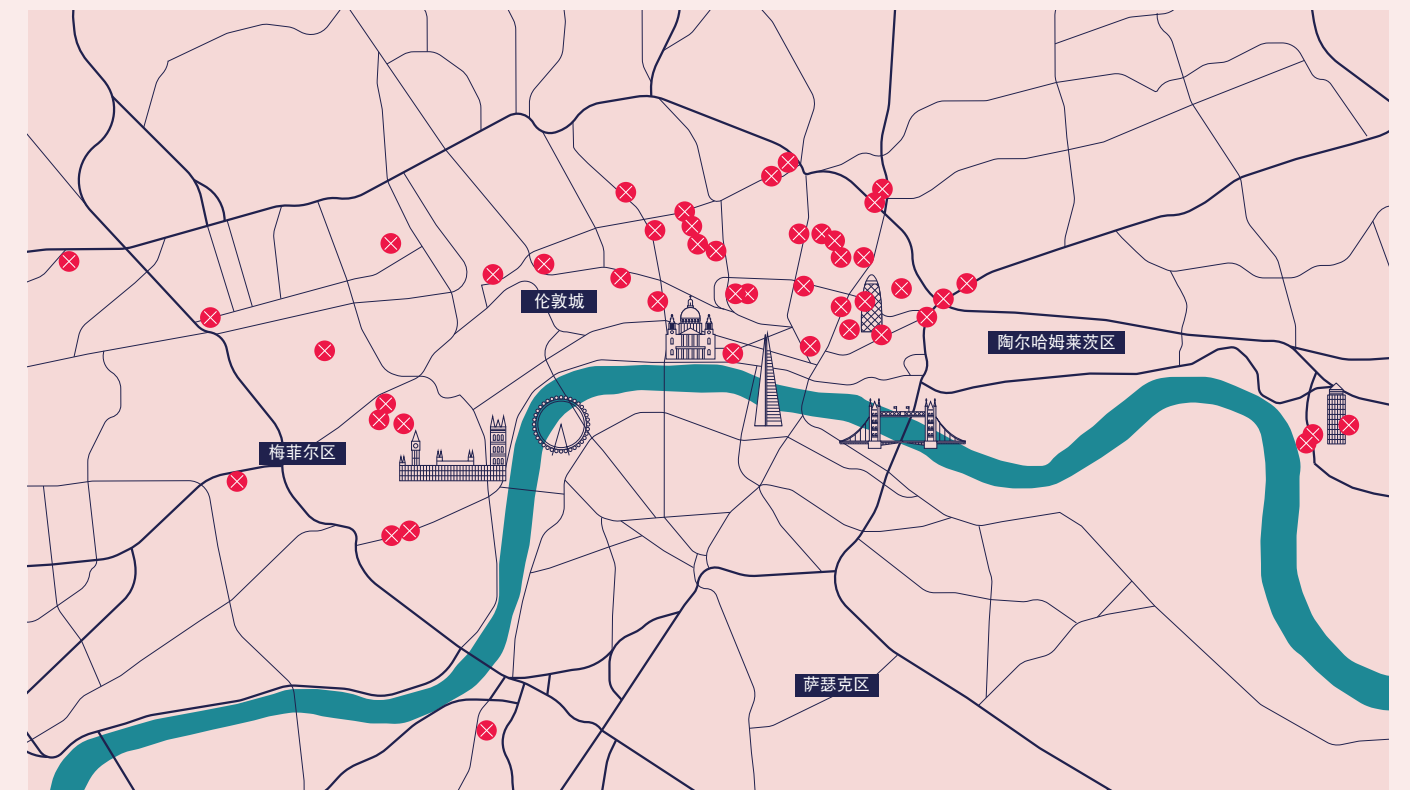
2014年，新建和翻新的办公空间供应量开始快速下滑，引起了开发商的回应。然而，促使供应增加的另一个因素是部分租户搬进了前几年预租的房源，向市场释放了部分二手办公空间。

续



“随着开发管道收窄且就业率保持高位，伦敦的办公楼供应量将开始下滑”

伦敦市中心在建的投机性写字楼项目

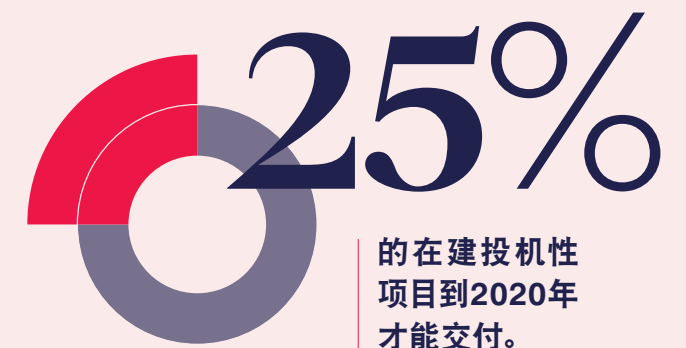


资料来源: 莱坊研究部

尽管整个伦敦有大量正在开发的项目，但商业项目较少，可供租赁的项目更少。

2017年底，在建的投机性项目的总面积为

690  
万平方英尺



的在建投机性项目到2020年才能交付。



续

现在，我们已进入房地产行业的下一个周期

虽然对观察者来说，伦敦似乎到处都是建筑施工用的塔吊，但还有更多项目隐藏不露，任何市场评估都要考虑到这一点。伦敦市中心有259个在建开发项目，但其中有187个为住宅项目；只有72个项目可以提供商业空间，其中仅三分之二可供出租。

尽管如此，2017年底，在建投机性项目总面积超过690万平方英尺，比平均水平高出20%。对伦敦市中心办公楼市场而言，这意味着什么？

正常情况下，这么多的存量进入市场会引发担忧。然而，目前在建的所有写字楼空间中超过四分之一最早要到2020年才能竣工，因而，2018年和2019年新入市的存量空间只有490万平方英尺左右。假设市场对新建和翻新的办公空间的平均吸纳量为900万平方英尺，则这期间的开发管道只能满足略多于一半的租户需求。

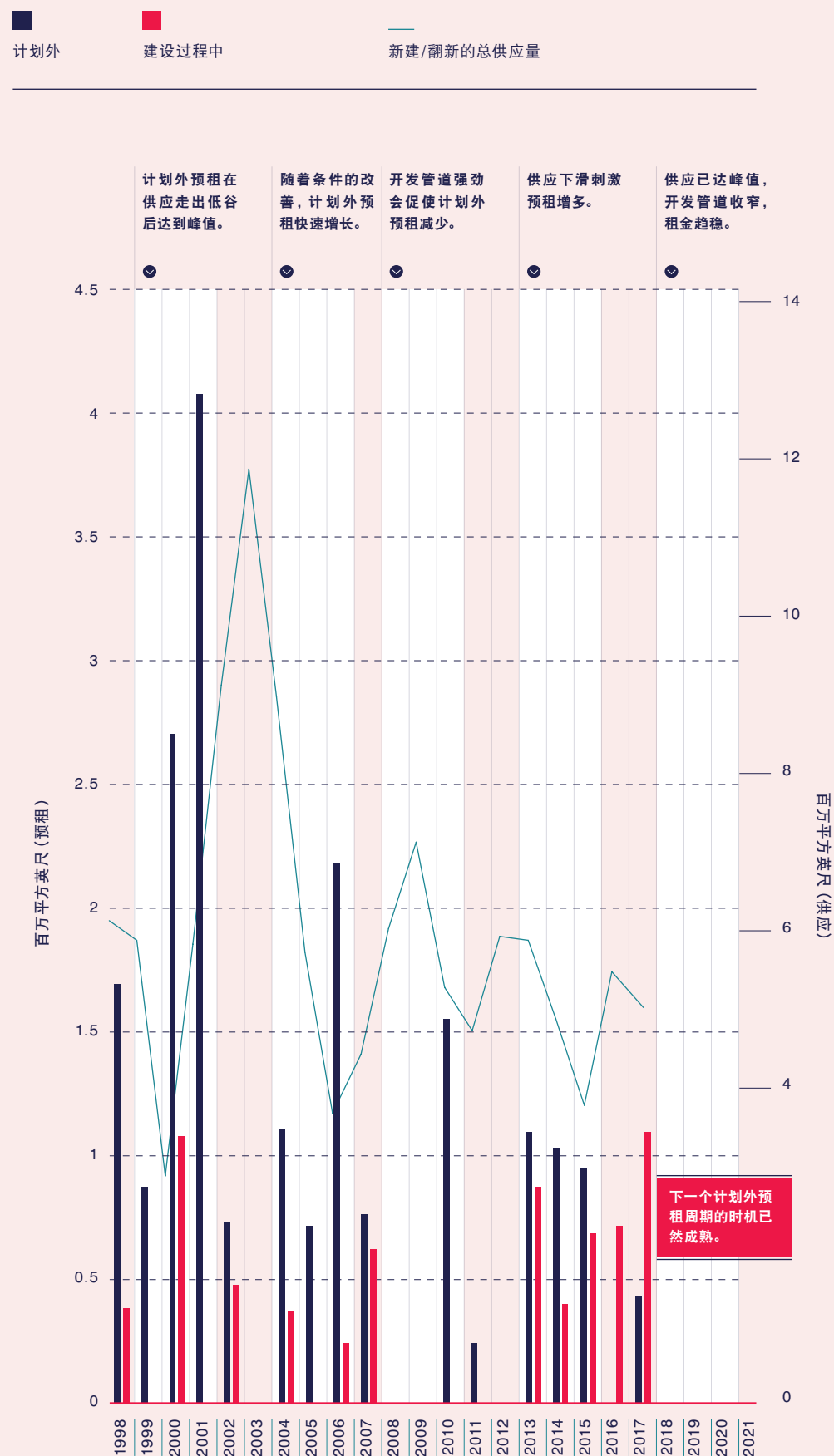
我们相信，优质办公空间供应不足会促使伦敦市中心涌现出下一波大规模预租浪潮。

通过对预租行为进行历史分析，我们发现，在供应下滑、市场形势好转的时候，预租会成为关注的焦点。伦敦市中心供应峰值已过，并且已经促使预租出现增长。供应持续下滑会促使租户继续从开发管道中预支办公空间，确保在实际租赁前就将偏爱的租赁场地收入囊中。大型租户不能想当然地认为，一定有投机性空间可满足其需求。

随着开发管道收窄且就业率保持高位，供应会下滑。

伦敦市中心的预租量（200,000平方英尺）与新建/翻新的供应量

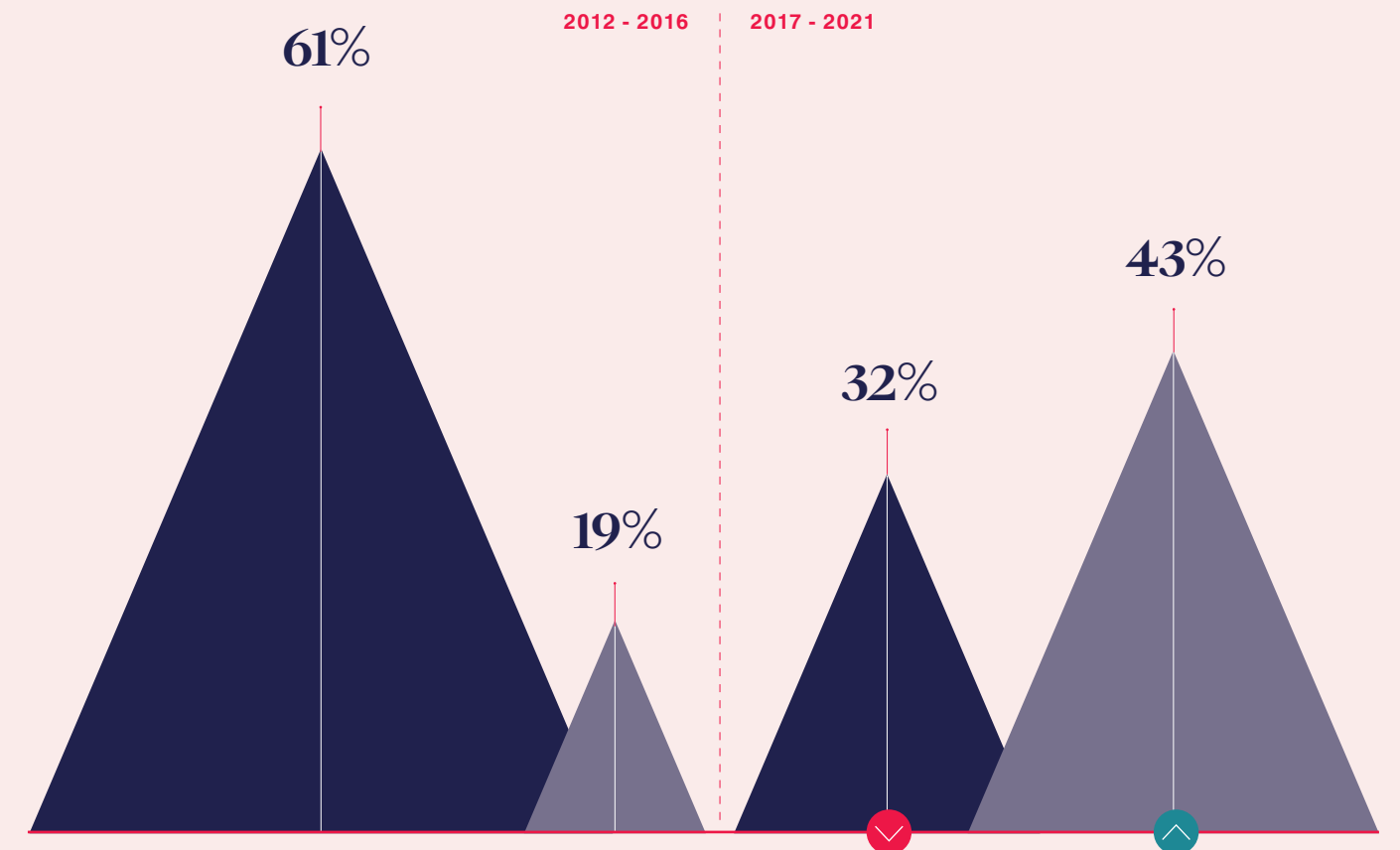
从历史数据来看，计划外预租在周期两端最为盛行。



资料来源：莱坊研究部

伦敦市中心开发资金的来源

▲ 英国 ▲ 北美



资料来源：莱坊研究部

2017-2021年的数据包括已竣工项目和在建项目。

谁在建设伦敦？

伦敦的商业项目历来由英国开发商控制，建设资金来自国内渠道。虽然海外投资者一直是存量投资房源的主体，但他们参与开发的兴趣不大。

然而，全球金融危机以来，投机性开发项目已经很难获得银行贷款，这对保持管道可控起到了一定的作用。结果导致开发项目所用资金的来源发生了重大变化。我们的分析显示，今后五年使用英国资金的开发项目所占比例已经从60%以上降至32%左右，其中，北美开发商控制的办公空间增长明显。其中包括尚未开工的项目。

海外资金增长导致的一个副作用是伦敦开发项目的回报率降低了；随着约10%的无杠杆回报率成为标准，伦敦与其他全球市场的差异进一步缩小。

尽管存在这个因素以及脱欧的影响，伦敦仍然是一个相对安全且有吸引力的市场，尤其是因为外国投资者享有较大的货币优势。

然而，英国财政大臣在去年11月的预算中宣布，从2019年4月开始，多数外国投资者需要对位于英国的房地产支付资本利得税。从2020年4月起，外国投资者还要遵守近日推出的债务利息减免限制和亏损减免限制，这意味着高负债结构将需要支付更多的英国税费。重要的是，对此体会最深切的是试图通过新项目扩大规模而购买了次级股票的投资者。

这对伦敦的开发管道会产生什么影响？

莱坊认为，对不同情况要区别对待。计划建设和销售项目的大型海外开发商应该已经开始缴付公司所得税，基本上不会受到这些变化的影响。

小型开发商或私人投资者可能会在2019年3月之前加快开发，尽可能提升其楼盘的价值，从而缩小“当前”价值与开发后利润之间的差距。

无论哪一种情况，虽然变化可能较大，但因在伦敦拥有和开发商业地产而获得的优势最终很可能会抵消掉不利因素的影响。●

“楼宇不仅是一个场所，同时也是一种生活方式”——  
Frank Lloyd Wright。

# 伦敦最新的建筑： 奠定基础



**Patrick Scanlon**  
伦敦市中心研究部  
主管



**Andrew Tyler**  
伦敦市中心办公楼  
开发部主管

美国建筑师Frank Lloyd Wright相信，所谓建筑，不仅在于兴建大楼，更应关注楼内租户的生活。在当今的伦敦市中心，这种观念比以往任何时候都重要。

从历史上看，企业的重点工作一般都是通过减少资本支出，实现利润最大化；房地产通常是企业认为可以增加利润的一个关键领域。高效的大型楼板加上超高的居住密度，这是20世纪80年代、90年代和21世纪前十年商业地产设计秉承的核心思想。

然而，当前的关注点已经转向生产效率和员工满意度的提升，结果对建筑设计造成了影响。另外，由于技术进步使得将后勤职能转移到低成本地点成为可能，所以，企业的重心转向了为前线职能部门吸引和留住人才。

英国办公楼协会进行的一项研究发现，企业约有55%的基本成本与员工相关，只有15%与房地产直接相关。据此，企业通过营造人性化而非只是高效的工作环境，限制员工流动引起的成本，这种做法是符合商业逻辑的。

“  
对于有关房地产的投资，  
应该减少员工相关支出”

因此，对于有关房地产的投资，应减少员工相关支出。

以下选择的部分项目突显了这种新的思路——不仅体现在楼宇的设计当中，同时也体现在配套设施和公共设施的设计当中——这彰显了伦敦商业地产的下一波发展趋势。

## 白城广场， W12

白城广场 (White City Place) 是之前的BBC西伦敦园区的一部分，在经过重新设计的公共空间中，提供了近800,000平方英尺的办公空间。

WestWorks是一个面积达290,000平方英尺的翻新综合体，以互动式设计和独有服务为特点，营造出一种有利于协作和创新的氛围。除了一个可容纳100人的录音棚以外，大楼还设有休闲式

会客区，既可为大楼带来些许休闲感，又可缓解会议室给人的紧张感，为进入楼内的人员营造一种充满活力的体验。

此外，租户还可以使用一个12,000平方英尺的公共平台和一个亭子，二者可供租赁，用于举办私人活动。

# The WestWorks



## 彭博社

### 维多利亚女王街 3号, EC4



可持续性和群体归属感是彭博社新的欧洲总部定制大楼采用的核心设计思想，这栋大楼位于银行站和景隆街站 (Cannon Street) 之间，建筑面积达760,000平方英尺，占地面积为3.2英亩。

大楼取得了世界上大型办公楼项目有史以来最高的设计阶段BREEAM评分，采用自然通风、智能气流系统和组合式供热及发电系统。

在内部，大楼的设计有利于促进人员之间的合作。进入大楼后，员工和访客将被带到六楼的“美食”区，这里免费提供咖啡和食物，是社交的绝佳去处，位于中央“三螺旋”楼梯的周围，通过这部楼梯可通达各个楼层。

底楼的零售设施全部经过精挑细选，可让大楼里的员工在此一边享用午餐和晚餐，一边聊天交往。

续



续

# International Quarter London



## 斯特拉特福, E20

International Quarter London是伊丽莎白女王奥林匹克公园再开发项目的一部分,这是欧洲最大的城市开发项目。

这是一个混合用途项目,可提供400万平方英尺的工作场所和住宅、零售及休闲设施。

健康安乐是该项目设计的重要组成部分;员工可以使用公园的体育设施和各种开放空间,建筑本身也能轻松适应各种不同需求,可营造更灵活的工作方式。

连通性也将成为该项目未来设计中要考虑的一个重要因素。该区目前有多条干线交通设施,包括1号高速铁路、码头区轻轨、TfL地上铁、朱必利线和中央线,从2019年开始,伊丽莎白线也将开通。

## 巴特西 电站



## 巴特西电站, SW11

重建后的标志性二级保护建筑\*及周围区域将提供至少125万平方英尺的办公空间和大量住宅、零售、休闲及公共空间。

竣工后,这个占地面积达42英亩的项目将包括: 电站内一个可容纳2,000人的活动场地; 40家咖啡馆和餐厅; 250个商店和餐饮店; 18英亩的公共空间; 一个新的一区地铁站。另外,项目还将提供4,364套住宅。

苹果公司已经承诺在电站中租用500,000平方英尺的空间; 苹果伦敦新园区将于2021年投入使用,初期将有约1,400名苹果公司员工从伦敦各地的现有办公室搬到这里; 这里还为将来的增量员工预留了足够的空间。

由福斯特建筑事务所设计的三期北部区域已被预租给艺术酒店(The Art Hotel); 该酒店将提供163间客房和一个屋顶游泳池。●



# 租户： 浅谈一场 演变：



**Lee Elliott博士**  
商业研究部  
主管



**Richard Proctor**  
伦敦市中心租户  
代表主管

最近在对“望未来”这个项目进行研究时，我被比尔·盖茨说过的一句话中蕴涵的智慧所折服。微软的这位联合创始人认为，“我们总是高估今后两年会发生的变化，对今后十年会发生的变化却估计不足。”在评估伦敦办公楼市场最近的演变时，这一点体现得尤其明显。

## 十年间的巨变

不妨回想一下过去十年：这十年始于全球金融危机 (GFC)，市场上甚至出现了更大的恐慌。当时，我经常问这样一个问题：“市场何时能回归正常？”当时，我满怀希望地认为，全球金融危机给市场造成的巨大破坏并不是短期的。可结果是全球金融危机造成的破坏并不是短期的。在这十年的剩余几年里，原本所谓“正常”的状况逐步发生转变，有时是细微的调整。如今，伦敦市场的规模和形势，伦敦的实体空间的体量和性质，租户的构成和使用条件都已经被彻底改变。市场并未回归原状，而是发生了适应性的变化。

市场要适应变化，因为市场中最基本的要素“租户”本身也需要针对各种压力作出调整。全球金

## 伦敦——科技行业主导新的房地产模式。

融危机后，经营环境的特点主要表现为经济增长率低、技术带来革命性影响、数字革命永久性地改变了入市路径、企业的人才需求发生转变，因此，房地产的作用随之被重新定义。

这一时期，引领房地产重新定义的是微软、谷歌、苹果、亚马逊、脸书等新兴科技巨头。从盖茨的话所体现的精神来看，这是一种增量性但重要的变革。巨头们纷纷移向城市，尤其是伦敦；他们利用技术改变了工作风格和工作实践；为了适应这些工作风格，提高工作场所的满意度，他们改变了工作场所的布局和装修风格；重要的是，在此过程中，他们对其他行业的租户的房地产战略产生了影响，给予了启发。

### 当今租户市场的四大主题

切不可估这种影响。科技行业租户带来的观念转变，不仅是目前伦敦市场租用需求升高的主要原因，同时也得到了律师事务所、会计师事务所、传媒公司和银行的积极践行，事实上，其中包括深受技术革命影响的所有企业。从这个意义上来说，目前有四大主题贯穿伦敦租户市场。

## 01. 房地产是战略的基础

目前，人们坚信，房地产是一种战略手段。合适的办公楼并非一种简单的生产要素，它可为企业的经营和文化转型提供支持。它有利于人才管理战略的实施，有助于实现员工人数增长和留住员工。它有利于营造和推动建立新型工作文化。它越来越多地融合了品牌价值并对品牌价值起到推广作用。然而，房地产的这种战略性作用并非没有问题。鉴于房地产内在的不确定性及经营环境的大规模剧烈变化，企业的规划周期变得越来越短了。对许多企业来说，预测两三年后的情况几乎是不可能的。这会带来一些问题，因为在房地产市场上，伦敦市中心的平均租期虽然在缩短，但也超过7年。因此，无怪乎如今的租户要求租约提供更大的灵活性和更多的选择性。过去，对租约灵活性收取的溢价是租户无法承受的巨大成本。如今，对企业来说，因不具备这种灵活性而付出的真正代价可能是致命性的。另外，随着实用主义成为业主行为的主导因素，伦敦市中心市场的平衡性意味着，租户可以用较低的代价获得灵活性。

## 02. 创新势在必行

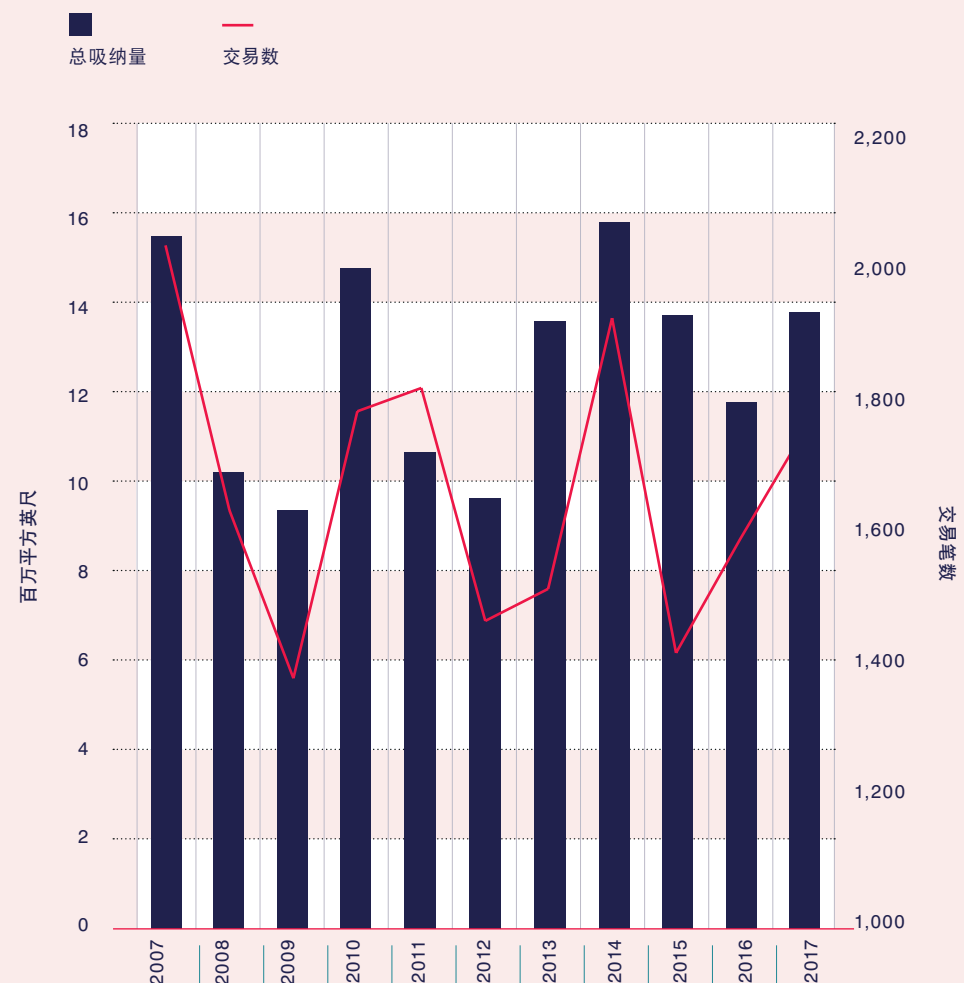
目前，企业的成功，如果不关乎企业的生死存亡，完全取决于采用和实施新技术，提高效率、生产能力、拓展新市场或打造新的产品类别。为此，创新成为必然，并将直接影响到办公空间的功能、使用、设计甚至位置。一个值得注意的重要趋势是，多个行业都涌现了各种创新中心。这些创新中心可能完全局限于企业内部，但越来越多的创新中心采用开放、协作式的工作环境设计思路，试图在企业租户与创新型的初创企业或供应商之间建立协作关系。办公室不再只是为一排又一排收发电子邮件的员工提供工作场所。相反，办公室要营造有利于创新的协作式工作环境。



### 科技巨头对其他行业的租户的房地产战略产生了影响，给予了启发”

Bill Gates

伦敦市中心办公楼吸纳量



资料来源：莱坊研究部

## 03. 租户对移动便利性的重视有增无减

为了实现战略转型、促进创新，伦敦市场上的租户对移动便利性的重视有增无减。我们过去两年非常关注这一趋势，其并未出现消退的迹象。这背后有多个因素在发生作用。关键是租户需要利用能支持企业转型的人才。不足为奇的是，我们发现，因交通基础设施改善而受益的地段受到越来越多的关注，这些地段的人才蓄水池作用将因此得到增强。2007年以来，5个表现最好的子市场中有3个位于Crossrail快线各站周围。类似地，我们现在发现，租户开始主动寻找有创新型学术科研基础设施配套支持的地点。虽然伦敦市场新供应量的减少影响了这种移动性，但对员工通勤便利性的重视无疑是主要推动因素。

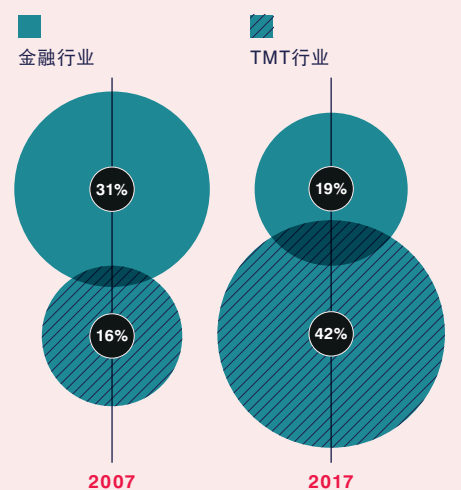
## 04. 联合办公的范围持续扩大和演化

一个不可否认的趋势是新型租用模式日益受到重视。在市场上，联合办公现象急剧增多，这是一个快速发展的市场领域。联合办公曾经是小型初创企业的专属领地，现在已成为满足大型租户（也就是大企业）需求的一种解决方案。然而，我们认为，在对联合办公现象进行的评估中被忽略的因素往往是最重要的。联合办公将房地产供应从基于产品的模式转变成了基于服务的模式。空间即服务 (Space as a service) 现已成为伦敦市场的一个重要理念。更重要的是，该模式完全符合现代租户的需求，在服务完善的空间中营造出一种积极的体验和归属感，服务水平 and 关注度得到统一，不因占用空间大小而异。联合办公服务经营方把租户当作客户，为他们提供优质服务。

### 这对未来的市场意味着什么？

显然，伦敦办公楼市场会继续演变。在接下来的24个月中会涉及更具革命性的变化。英国脱欧将继续主导新闻头条，最终会对经营环境产生实实在在的变化。租赁会计准则也会变化，促使租户将重心放在所租用空间产生的财务影响上。重要的是，下一波科技浪潮将对企业形成冲击。机器人技术、人工智能和物联网都会对商业流程和架构带来挑战。同样，这些因素在短期内不大可能带来革命性的影响，但长期来看，其影响将是巨大的。随着其影响的显现，租户的决策基础将发生永久性的改变。这对租户和投资者的主要影响可从盖茨的这句话中看出：“不要被骗得无所作为。”

### 金融行业与TMT行业在伦敦市中心 2007/2017年的吸纳量



资料来源：莱坊研究部

# 伦敦的 灵活办公 趋势

## 联合办公的成功及其 对伦敦市场的影响



**Victoria Shreeves**  
伦敦市中心研究部  
分析员



**Amanda Lim**  
灵活办公解决方案部  
分析员

近年来，伦敦在提供灵活工作空间、探索联合办公方面经历了快速变化。2014年以来，伦敦市中心的灵活办公空间平均吸纳量急剧增长，目前已经超过十年均值的两倍。我们将研究其成功背后的推动因素，以及其会对伦敦市中心办公楼市场造成什么样的影响。

### 灵活解决方案的兴起

对灵活办公空间、服务式办公空间和联合办公空间的需求出现了前所未有的增长，其背后的原因不只一个。近些年出现了多种颇具影响的趋势，使得一个拥有30年历史的老行业重整旗鼓、重塑品牌，向新的数字时代看齐。

主要推动因素有：

- 2010年以来，伦敦的中小企业 (SME) 数量增长了41%，主要是因为来自风险资本的资金显著增多。
- 零工经济的增长导致自由职业和合同工增多。
- 多变的经济形势使得企业倾向于回避长期租约。
- 工作模式经过演变，协作、共享和群体归属感成为其中的一部分。

技术提供了可靠、高效的平台，使人们能以前所未有的方式开展工作。云计算、超快宽带、无线互联网和4G智能手机设备使数字工作模式成为标准。技术进步是灵活办公和联合办公模式取得成功的关键。

### 传统办公与灵活办公

灵活解决方案可以免除租户布置常规租赁办公室而产生的不菲资本支出，比如装修、会议室、餐饮、IT服务等支出，这些都包含在服务套餐以内。这样，企业就可以灵活地根据需求增加或减少办公空间；对快速发展、从事短期承包业务或者根本不确定12个月内到底有多少员工的新企业来说，这种解决方案非常方便。

另外，租户也能从同一办公空间内的其他企业受益，获得财务、法律、数字等方面的服务。Almacantar首席执行官Mike Hussey解释道，“作为先行者，WeWork意识到，如果能使房地产成本固定下来，就能通过向不断增长的用户群体提供服务来获取丰厚的回报。”

### 这对伦敦办公楼市场有何影响？

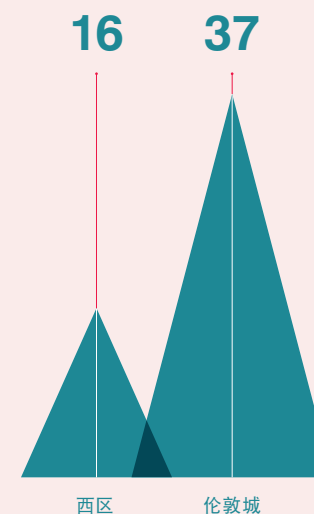
灵活办公空间对传统办公楼市场的长期影响尚不明朗。有人认为，小规模的传统办公楼会受到威胁，因为它们与灵活办公空间市场存在直接竞争。过去三年，在伦敦市中心，对5,000平方英尺以下的传统租赁空间的需求出现了下滑，其中至少有一部分原因是灵活办公中心数量的快速增长。

然而，对数据进行深入研究后发现，西区5,000平方英尺以下的办公楼租赁市场过去两年的表现实际上高于平均水平，尤其是0-1,000平方英尺这个区间的办公楼租赁市场，其目前的绩效水平为长期平均水平的5倍。伦敦城的情况完全相反，5,000平方英尺以下市场的吸纳率2014年以来就低于平均水平。

其主要原因是，相比伦敦城，灵活办公空间提供商在西区的收购量较少——2017年，伦敦城有37起灵活办公楼交易，西区只有16起。

要考虑的一点是，通过联合办公模式租给小型租户的空间处于中间位置，因为虽然联合办公空间提供商交付的是大单元，但后者服务的则是小单元市场。

### 2017年灵活办公楼交易总量



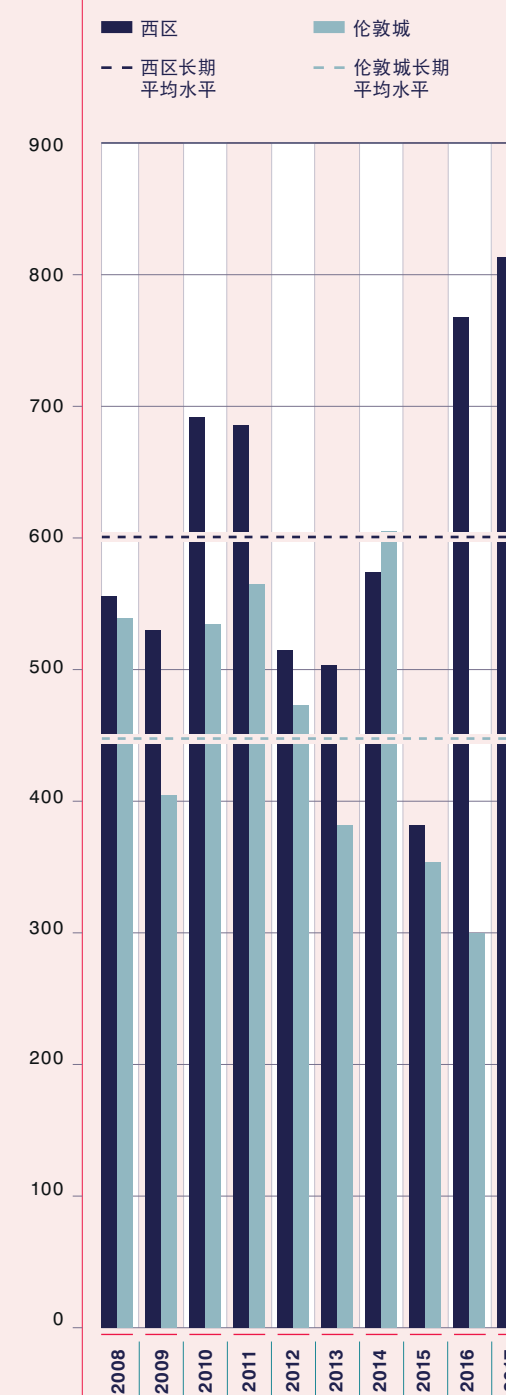
资料来源：莱坊研究部



联合办公空间提供商的‘惊人’崛起以及关于其快速发展的各种说法彰显的并非是一场革命，而是对现有业主未能满足未来租户的需求这个普遍问题的一种反应。WeWork取得的惊人成就和发展速度只不过体现了市场对其他企业无力发现需求的失望。即使WeWork在伦敦拥有200万平方英尺的租赁办公空间，也只能满足伦敦不到1%的工作人群的需求，相当于两家投资银行的规模。所以还有很大的发展空间。”

**Mike Hussey**  
Almacantar首席执行官

### 5,000平方英尺以下市场的吸纳量 (交易数)



### 5,000平方英尺以下市场吸纳量与长期平均水平 (2017年)



资料来源：莱坊研究部

据《2017年全球联合办公市场调查》，目前租用联合办公空间的会员中，有45%的人在成为会员之前是在家上班，26%的人以前在传统办公场所上班，低于2016年的37%。这意味着，联合办公的增长不会对传统吸纳量产生直接的对等影响。

将对传统办公模式产生更大影响的是向企业租户大规模推广灵活办公空间的做法。据报道，IBM签下了纽约市WeWork一个面积达100,000平方英尺的联合办公中心的全部工位；在伦敦市中心，这类合作关系很可能与传统办公空间租赁模式形成直接竞争。

### 伦敦市中心灵活办公空间解决方案的未来

灵活办公空间提供商已经开始以前所未有的步伐收购新的房源，这将成为伦敦未来办公市场的一个关键特点。随着工作模式的持续演变，许多雇主、承包商和自由职业者对办公场所灵活性的需求将出现增长。另外，技术突破将增加对短期灵活项目空间的需求；对企业来说，灵活办公选项将带来便利的解决方案。

同时也会有许多企业更适合选择传统办公空间。对增长更稳定且可预测的租户来说，传统租赁模式虽然需要一次性投入较多的资本支出，但可以节省大量的成本。对大型企业来说，尤其如此。

租户需求不断发展，对灵活性提出了更高的要求。如果传统业主可以适应变化，提供这种灵活性，则我们认为，现有业主可以与灵活办公解决方案提供商共享繁荣，而不会被取代。●





**Patrick Scanlon**  
伦敦市中心研究部  
主管



**Julian Woolgar**  
西区租户代表  
主管

尽管英国脱欧会带来不确定性，但整个行业在今后五年将实现增长。

# 未来需求

# 70%

脱欧公投以来，伦敦市中心的办公空间需求一直出乎意料的强劲。2017年，租赁活动大幅超过上一年，收购的总面积达410万平方英尺，比平均水平高31%。

经济和劳动人口的增长将推动企业对外扩张，增加对办公空间的需求。莱坊通过深入研究，就各个相关行业的发展趋势提出以下建议：

### 科技行业将推动伦敦的办公空间需求……

过去五年，伦敦TMT企业占用的办公空间量达到前所未有的水平。在此期间，被收购的办公空间超过1700万平方英尺，相当于克勒肯维尔 (Clerkenwell) 和肖迪奇 (Shoreditch) 的整个办公楼市场。

鉴于伦敦最大的一些科技企业全部签订了新的总部长期租约，科技行业的需求是否已经达到峰值？

或许回答这个问题的最佳方式是问我们自己，我们是否相信新技术的演变和发展已经终止。答案无疑是否定的：我们可以肯定的是，科技企业的增长势头将继续保持下去。事实上，有人指出，今后十年对科技类商品和服务的需求有可能会增加两倍。那么，增长源于何处？

过去几年，人们的关注点停留在科技巨头身上。伦敦房地产行业一直在尝试预测科技行业的发展趋势，试图发现能签下大规模租约的又一个谷歌或脸书。然而，TMT企业的办公需求不仅仅来自全球办事处；过去五年，从数量来看，与TMT企业达成的所有交易中有70%都涉及到5,000平方英尺以下的房源。

现实情况是，小型企业也对科技行业起着巨大的推动作用，这些企业取得的技术突破在科技行业以外难觅踪影。无线技术创新和物联网一定会在我们的日常生活中发挥更大的作用，无论是在工作场所还是在家中，均是如此，这将为小型企业提供大量的创新机会。事实上，据来自UKTN的数据，脱欧公投以来，伦敦企业加快了技术资金的融资，几乎未见减缓的迹象。

与此同时，随着产品和服务的进一步改进，大型租户也实现了增长。脸书近日宣布，计划将从事安全业务的员工人数增至20,000人。安全将越来越受到科技企业的重视，随着越来越多的员工被招来应对网络威胁，这会带来增长机会。

另外，我们预测，今后五年，来自生物技术、人工智能 (AI) 和生命科学领域的新进入者会促使TMT需求增长，因为他们要吸引伦敦的人才，通过办公桌和电脑而非实验室开发产品。

过去五年，与TMT企业达成的所有交易中有70%都涉及到5,000平方英尺以下的房源。

### ……但还不能忽视伦敦的传统租户

正如我们在本报告其他部分论述的那样，未来，来自灵活办公服务提供商的需求将在伦敦市中心市场中发挥重要作用。目前，WeWork和Knotel都已经开始向传统联合办公模式以外的企业提供托管办公空间。然而，我们必须小心，不能忽视过去30多年来一直在伦敦办公楼市场发挥积极作用的各个行业。

不可避免的是，变革会创造机会。虽然有些企业会在英国脱欧之后遭遇困难，但长期来看，有望放松的监管制度会在金融行业和专业服务行业产生新的需求。中短期来看，专业服务行业很有可能成为焦点。

专业服务行业会面临英国脱欧带来的挑战，但这反过来也可能成为新的需求来源。由于企业在准备应对脱欧的过程中要寻求指导和帮助，所以对法律服务的需求一定会增长。事实上，由于企业需要就脱欧后的环境展开谈判，因此这会产生可观且持续的法律服务需求。会计和管理咨询服务行业也是如此，市场将需要他们的预见能力和专业知识。

“除非我们相信，新技术的演变和发展已经终止，否则，我们可以肯定的是，科技企业的增长势头将继续保持下去”

然而，这个行业也可能会面临一些潜在的问题。脱欧会增加律师事务所在欧盟开展业务的难度，就如金融公司一样，结果会导致部分律师事务所减小在英业务规模，把一些律师调往欧盟司

法管辖区。有些英国律师反应迅速，已经加入爱尔兰律师名册，以便在欧盟案件中维持法律特权。据爱尔兰律师协会称，过去两年有约1,250名英国律师提出了申请。公投前，每年申请总数在50至100人之间。

金融行业的未来存在着不确定性。不同机构对英国脱欧后流失的岗位数量的预测结果大相径庭。多数预测都非常吸引眼球，因为它们预测了各种最差的情况，即脱欧会给英国带来巨大困难并且不存在过渡期，但出现这种情况的可能性不大。我们相信，银行不大可能把大量员工转移到欧盟去。另外，银行会一边积极利用背靠背交易这类漏洞，以继续在英国开展业务，一边寻求更具持续性的解决方案。

在考虑金融行业的未来时，脱欧无疑给金融科

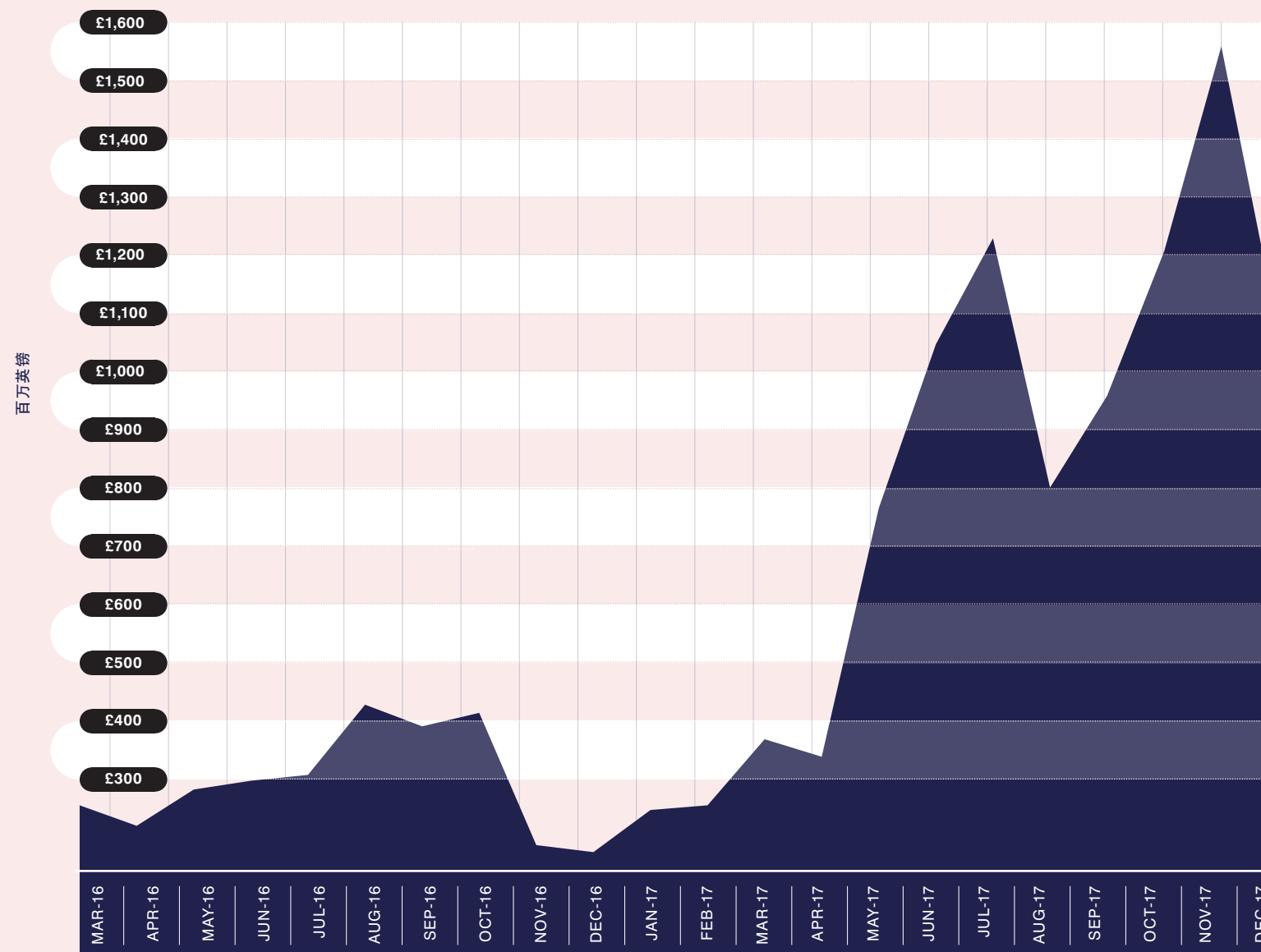
技等其他发展机会蒙上一层阴影。据London & Partners进行的调查，尽管市场担忧脱欧会伤及整个行业，但伦敦仍然是欧洲金融科技初创企业最大的汇聚地。

### 未来一片光明？

随着脱欧的日益临近，人们会继续臆测伦敦企业将受到什么样的影响。虽然我们不可能预测未来，但我们很清楚目前正在发生的事：公投以来，伦敦市中心的办公空间吸纳量远远好于预期，并且没有出现任何大幅减缓的迹象。

对任何市场来说，短期不确定性都是有害无益的，但伦敦的租户认为，伦敦是长远未来的最佳选择。多数租户都会继续留在伦敦。●

伦敦科技公司的三个月滚动投资情况



资料来源: UKTN, 2018年1月





Anthony Duggan  
资本市场研究部  
主管

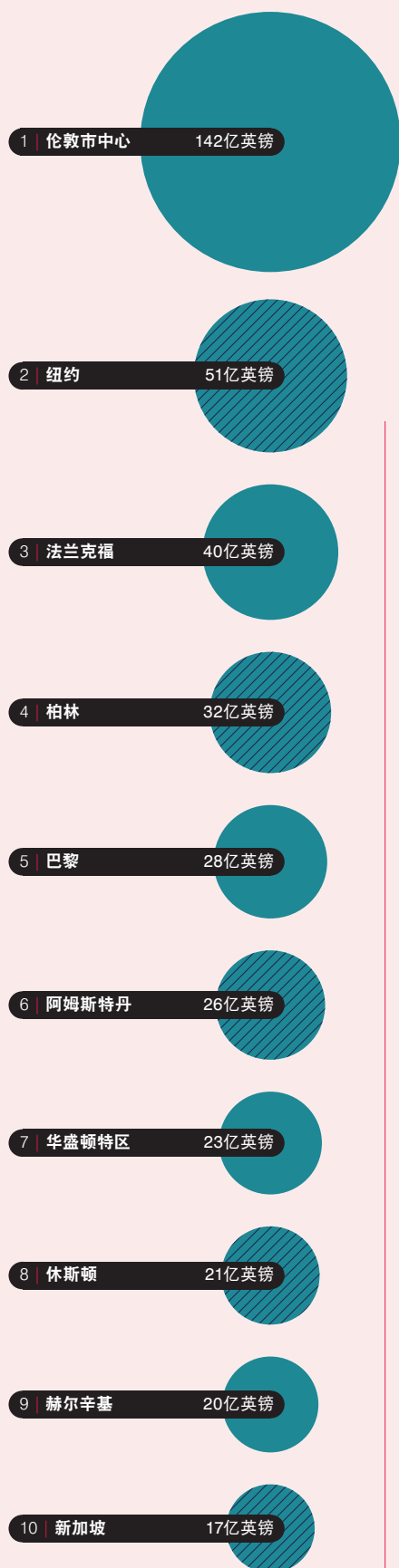


Nick Braybrook  
伦敦城资本市场部  
主管

# 资本市场趋势

尽管存在多种潜在不利因素，但伦敦投资市场在2017年却逆市上扬，交易量增长达33%。

## 2017年办公楼跨境投资排名靠前的城市



资料来源: RCA / 莱坊

来自全球各地投资者的强劲需求意味着，伦敦在2017年重新获得了世界最活跃房地产投资市场的桂冠。显然，在英国脱欧公投后，由于伦敦市场的流动性、透明性、优质的大型房源、业主友好租赁条件等，伦敦的吸引力并未减退。

### 全球市场的最终选择

我们的全球交易数据显示，就交易量和跨境交易占比而言，伦敦仍然是许多全球投资者的最终选择。去年，伦敦全部交易中有83%来自海外投资者，总金额达140亿英镑。

伦敦吸引了来自超过15个不同国家或地区的资本，但是，主要买家群体仍然来自大中华地区。虽然正如预期的那样，受收紧的资本限制制度的影响，来自中国大陆的投资有所减少，但在去年对伦敦办公楼市场的所有投资中，来自香港的投资者占比高达39%。

“我们目前掌握的情况显示，活跃需求为461亿英镑，比去年同期的415亿英镑增长了11%”。

### 全球资本追踪工具

进入2018年，我们认为，对伦敦的投资需求不会减少。虽然脱欧会在一定时期内带来不确定性，但我们相信，伦敦房地产的全球买家会继续交易。运用全球资本追踪工具，我们目前监控到461亿英镑的活动资本，较去年同期的415亿英镑增长了11%。这些资金主要代表了大中华地区的需求，尤其是来自香港的需求，但来自日本、韩国和新加坡的需求也有显著增长。



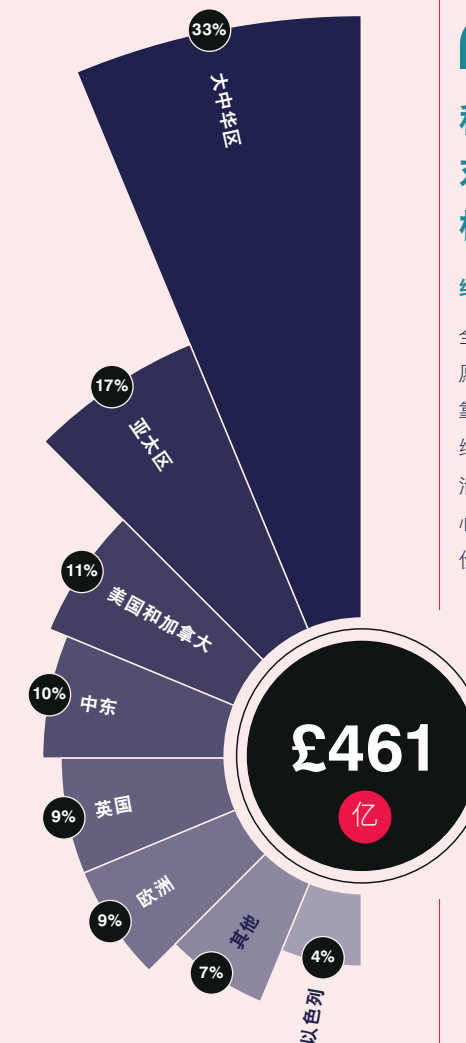
## 伦敦仍然是很多全球投资者的最终选择”

由于去年有39%的交易来自同一地区，所以部分评论者担忧，当前定价过度依赖于来自中国的需求。我们的全球资本追踪工具显示，2018年初，中国买家群体对伦敦办公楼投入的资金并未减少，反而增加了近一倍。然而，数据同时显示，来自多个其他地区的需求也有显著增长。我们相信，来自中国的需求如果减少，虽然会产生重要影响，但很快就会被来自其他地区的需求所取代。此外，我们目前追踪到一股强大的“潜在”需求，目前正在伺机观望，等待市场出现疲弱迹象。我们相信，这种情况会阻止价格大幅下跌，事实上，我们预计，随着2018年布局压力的增大，其中一部分资金很快就会挺身而出。

### 新的市场进入者

重要的是，我们对2017年交易的分析显示，一大部分交易源于新买家，在去年所有金额超过1亿英镑的交易中，有三分之一的交易来自新买家。对于首次在海外寻找机会的投资者来说，伦敦仍然是首选目的地，因为伦敦在市场透明性、流动性、语言、法律、顾问、货币等方面的优势对这些开启新征程的投资者而言具有巨大的吸引力。

### 莱坊全球资本追踪工具



资料来源: 莱坊研究部

### 有利的全球定价

促使全球对伦敦办公楼的需求保持增长的一个关键因素是伦敦地区的相对定价具有吸引力。从全球来看，伦敦资产具有良好的价值，伦敦城优质写字楼的收益率为4.25%，西区为3.5%。这使伦敦不但领先于主要亚洲市场，也领先于多数主要欧洲市场。

### 风险转换趋势

2017年的强劲需求和创下历史新高的购买价格促使一些业主考虑出售资产，下半年，存量机会大幅增长，尤其是伦敦城市场。在前几年经历供应相对不足之后，这是一个可喜的变化，促使交易量创下纪录。

我们预计，销售活动居高不下的时期已经过去，2018年资产入市的步伐会减缓。市场稳定后，投资者能继续获利并回收资本。我们预计，越来越多的卖家将从流动性欠佳的优质资产转入投资机会更强的资产，因为市场日益形成共识认为，租金水平将趋稳定，开发管道将逐渐收紧。



## 租户市场不断提升的信心会对优质资产和越来越多的投机性资产的定价形成支撑”

### 结果

全球许多投资者表示，在做出买入决策时，他们愿意避开短期干扰因素，考虑伦敦房地产的可靠基本面和相对价值。我们预计全球投资者会继续这样做。事实上，随着脱欧的影响和当前政治不确定性逐渐明朗，租户市场不断提升的信心会对优质资产和越来越多的投机性资产的定价形成支撑。



**Diana Babacic**博士  
PRS研究分析员

# 为伦敦劳动力提供场所

通过综合考虑必要性与可选择性，伦敦的年轻工作者倾向于住在工作单位附近，这一趋势为开发商和投资者提供了良好的机会。

在一个厌倦了远距离通勤的城市里，年轻工作者似乎要独闯一条不同的道路。25岁以下的工作者有三分之一住在离工作单位不到5公里的地方，这一比例要大大高于其前辈们。

年轻工作者不但住在离工作单位更近的地方，而且Eric Klinenberg在其著作《独闯天下》(Going Solo) 中确认，就如我们许多人猜想的那样，当今的年轻工作者把越来越多的自由时间花在工作上。

这种敬业精神可以部分归因于现代职场的快速变化。Klinenberg认为，快速的发展和加剧的竞争意味着，职业发展在一定程度上取决于个人在工作中投入的多少。

### 快速变化将与我们为伴

如果看看伦敦就业规模最大的行业（即金融和商业服务），你会发现，过去十年，即使这个行业已经发展成熟，但就业人数仍每年增长达2.6%，高于伦敦1.6%的平均水平。据Oxford Economics预测，在伦敦今后十年预计会创造

的近900,000个工作岗位中，金融和商业服务行业将占40%。

这一变化的影响已经体现在员工行上。如今，千禧一代迈入职场时优先考虑的事项与他们的父母辈截然不同。据Klinenberg研究，年轻工作者认同学习的必要性并且愿意学习多种新技能。这些年轻工作者还希望在生活方式上维持一定的灵活性，将来有工作机会时能轻松迁移，这一点得到了莱坊租户调查报告的支持。

年轻人对灵活性和经济性的要求为伦敦及英国多个城市中心的私人租房需求增长提供了支撑。

苹果公司计划把位于伦敦的全部办事处整合到巴特西电站中，该电站是一个占地超过42英亩的多用途重建项目。此举源于多个商业相关因素，包括大楼的标志性地位和空间、1区的位置和交通便利性。大楼离周边的住宅项目（包括巴特西电站小区和更大的Nine Elms重建区）非常近，可以为当地工作者提供住宿，这也是一个拉动因素。

谷歌也计划把所有办公空间集中到国王十字车站。这里同样也是一个重建区，新建住宅项目有可能为将在此工作的员工提供住宿。

租户对灵活性和靠近就业中心的要求推动了需求上涨。这显然为开发商创造了一个机会。

然而，对于正在考虑开发大型私人租赁项目的开发商来讲，风险在于不了解租户的具体需求。

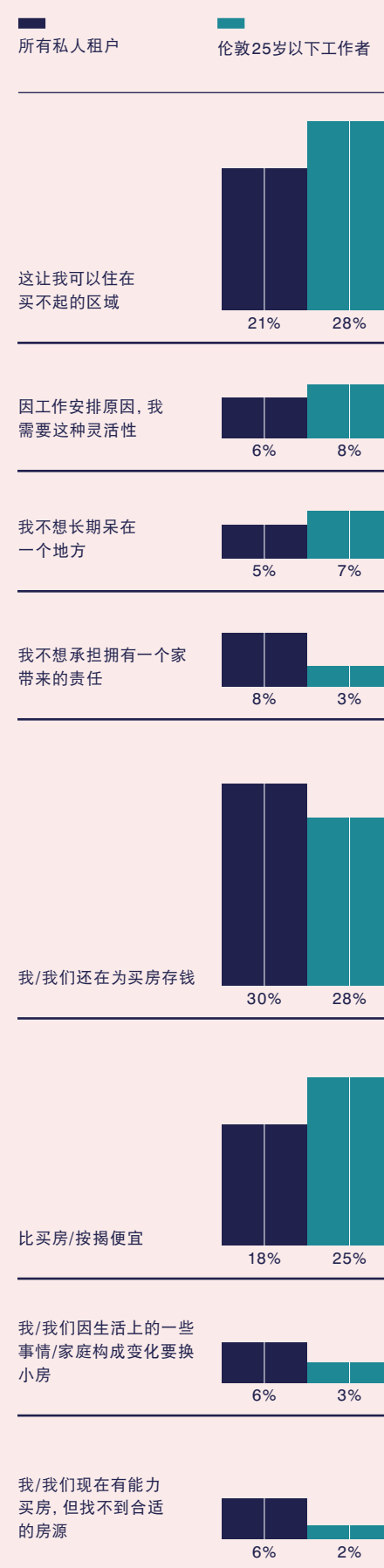
“对开发商来讲，机会在于了解这个增长市场的需求”

今后十年创造的新工作岗位总量将近

# 900,000

资料来源：莱坊租户调查，2016/17

### 为什么要租房？



资料来源：莱坊租户调查，2016/17

基于莱坊租户调查的结果，我们着重研究了这个问题。结果显示，租户愿意为健身房、套内浴室、每周清洁等配套设施或服务支付额外的租金。

相比于买房者，私人租户倾向于选择更小的房源。他们希望距离工作单位近，无论是工作时还是社交时都希望提高时间效率，这意味着在租私人租户更看重地段而非房屋大小。

莱坊租户调查中发现的趋势已经存在于纽约等城市。纽约市当局在2013年举办了一场比赛，要求参赛者提出一种新的住房设计，帮助解决纽约不断增多的“小家”需求。

优胜者提出的方案目前被称为Carmel Place，位于东村（East Village）与曼哈顿中城区（Midtown Manhattan）之间。该项目由55套微型公寓构成，面积从250平方英尺到370平方英尺不等，天花板高9-10英尺，设有阳台。项目采用完全租赁模式，彰显了市场对微型公寓的强劲需求。

目前，曼哈顿超过一半的住宅都是单人公寓。基于2011年的人口普查结果，伦敦市中心的这一比例约为38%（即单人公寓和一居室公寓）。在私人租赁市场，单人公寓的密度略高一些，为45%。

年轻工作者的要求显而易见，一是住在城市中心区域以保持工作的灵活性，二是有能真正负担得起的租赁房源。

对开发商来讲，机会在于了解这个增长市场的需求。

对城市当局来说，吸引高层次人才，促进城市经济，造福所有人，这也同样重要。

### 伦敦年轻工作者——配套设施偏好\*



资料来源：莱坊租户调查，2016/17

\* 信息图所示为前九大偏好



# 专注为您 提供优质 房地产业务。

## 重要声明:

使用本报告须严格遵循以下规定: 您不得依赖报告的内容; 对于与报告内容相关的准确性、可靠性、实时性、完整性或其他方面, 对报告中做出的任何假设, 对报告中的任何错误, 或者对于因使用或引述报告内容而导致的任何损失或损坏, Knight Frank LLP (以及我们的附属机构、会员和员工) 不承担任何责任。在每一种情况下, 您都必须征求具体的独立建议。

本报告仅供参考, 其中的信息均经过筛选。本报告不保证确定性或完整性。报告内容不一定在Knight Frank LLP的知识范围以内, 也不代表莱坊的观点。Knight Frank LLP是受英国皇家特许测量师学会监管的一家房地产咨询机构, 只提供与房地产相关的服务, 不提供金融服务。

本报告于2017年11月与2018年1月中旬之间调研并编写, 编写基础为Knight Frank LLP于编写期间获得的证据和数据。报告采用了当时

掌握的某些数据, 反映了当时的市场情绪观点。报告中的细节或期望细节可能具有临时性, 或者是估算的结果或由他人提供且未经经验证, 在您阅读这些细节时, 相关信息可能已经过时。电脑生成的示例图片或其他示例图片或图纸描述的只是大概情况, 其主题可能发生变化。图片和照片可能只展示了房产的某些部分, 体现的是拍摄或投影时的情况。有关未来绩效的任何预测或推测都具有内在的不确定性, 可能受到政治、经济、社会、房地产市场等情况导致的不同后果或变化的影响。

以任何货币表示的价格通常基于我们收到的当地数据和/或选定日的汇率报价, 可能经过四舍五入处理。不得依赖报告中指示的任何价格, 因为数据来源或任何相关汇率可能不准确或已经过时。据适用法律, 在任何价格以外, 可能需要支付与任何房地产相关的增值税和其他税费。

© Knight Frank LLP 2018。保留所有权利。事先未就具体的形式和内容获得Knight Frank LLP的书面许可, 不得以任何形式或通过任何(电子或其他)手段复制、披露或传播本出版物的任何部分。

本声明里规定的每个条款仅在适用法律允许的范围内实施。Knight Frank LLP是在英国注册的有限责任公司, 注册编号为OC305934, 商号为莱坊(Knight Frank)。注册办事处位于55 Baker Street, London W1U 8AN, 也就是存放股东名册的地方。文中被称为合伙人的任何人均均为Knight Frank LLP的会员、咨询师或员工, 而不是合作企业的合伙人。

