

伦敦的“黄金邮政编码”

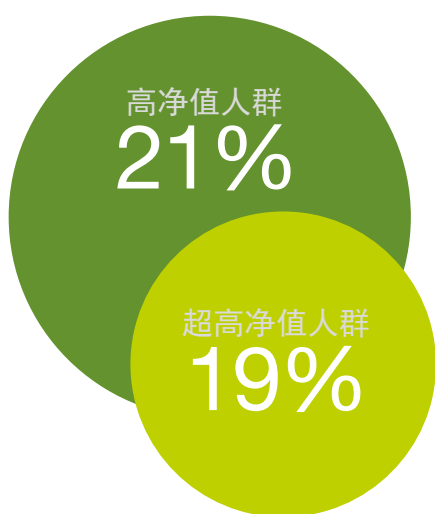
聚焦2015年超高端住宅开发项目



引言

伦敦在金融及商业领域的地位举足轻重，并且是全球最宜居的城市之一，因此这里的超高端住宅物业一直广受青睐。

图1
2014-2024年间伦敦高净值人群（HNW）和超高净值人群（UHNW）数量增涨预测



来源：莱坊2015年财富报告

图2
2015年被超级富豪所看重的国际都市



来源：莱坊2015年财富报告

本报告将重点为您介绍伦敦超高端住宅市场，着力分析价值超过千万英镑的超高端住宅。

尽管这一超高端住宅市场仅占整体房地产市场的一小部分，但其表现充分反映了伦敦长期以来的国际吸引力，并且对广泛市场有着重要影响力。

如莱坊今年早些时候发布的财富报告所示，伦敦对于超高净值人群来说是十分重要的国际都市。这里的超高净值人群指的是投资额超过三千万美元的人士（参见图2）。

所以，伦敦已毫无疑问成为全球超高净值人群最多的城市。从莱坊独家财富分析数据来看，我们预计2024年的情况仍将如此（参见图4）。

早在十年前，多数超高端住宅就集中于梅费尔（Mayfair）、贝尔格拉维亚（Belgravia）、骑士桥（Knightsbridge）、切尔西（Chelsea）和肯辛顿（Kensington）的翻新旧式建筑中的景观公寓或旧式别墅。然而随着近些年新建超高端住宅的涌现，市场布局出现了新变化。

在伦敦中央地带，开发商将周边环境与标志性设计和先进的建造理念相结合。因此，传统的“黄金邮政编码”区域以外的新建住宅也正式跻身超高端住宅，逐渐形成新的繁华地段。

在超高端房产的供给和交易活动方面，“黄金邮政编码”区域竞争愈发激烈，再次彰显了这里是伦敦最受欢迎的居住区域。

这一巨大变化始于骑士桥199号（199 Knightsbridge）项目，紧随其后的是海德公园一号（One Hyde Park），这些项目充分说明市场对紧俏区域具有高建造水平、卓越服务和配套（如住宅礼宾服务和充足的地下停车场）的高端住宅之急切需求。

如第4页的项目开发图所示，“黄金邮政编码”区域已有众多开发项目等待动工，给市场带来前所未有的选择空间，推进了该区域超高端住宅市场的成熟。与伦敦中央地带的整体发展规模相比，超高端住宅的公寓总供应量仍然不算充沛。

“黄金邮政编码”区域仍然主导着超高端住宅市场，如本报告中的密度示意图所示的2011年以来千万英镑以上住宅销售情况。

图3
预测2024年超级富豪人数最多的前五个城市



来源：莱坊2015年财富报告

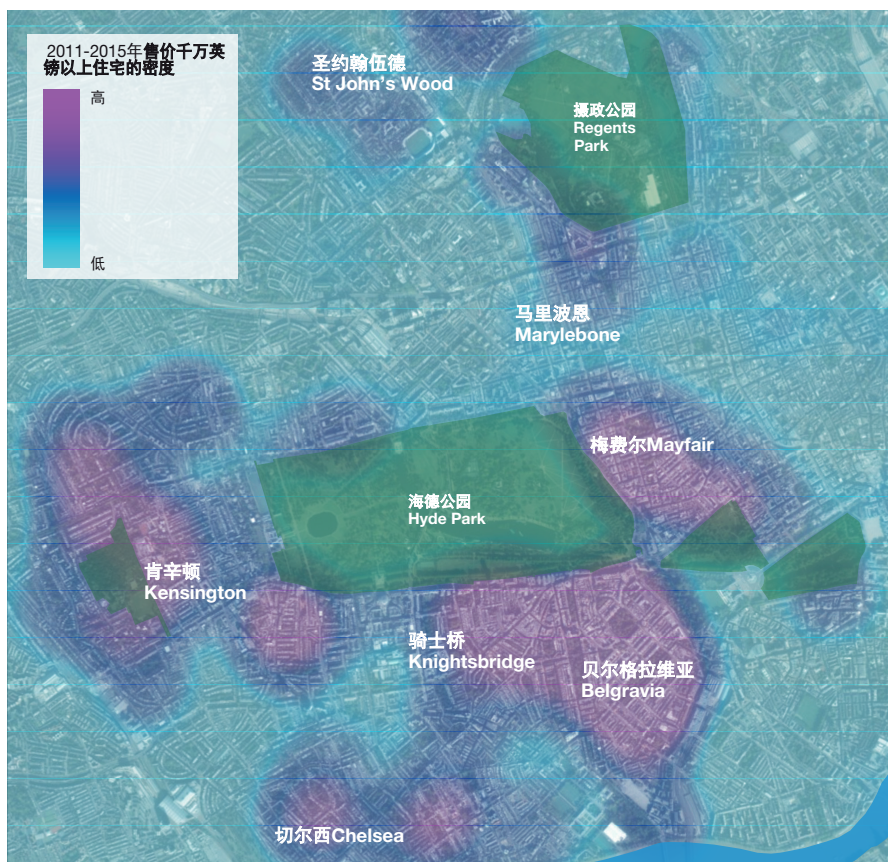
正如广泛预期，贝尔格拉维亚（Belgravia）、梅费尔（Mayfair）、骑士桥（Knightsbridge）、肯辛顿（Kensington）和切尔西（Chelsea）的千万英镑以上住宅数量较多。

但值得注意的是，原本考虑在某地购房的买家可能最终会在另外的地区购买更加符合其需求的住宅。对于原本计划在骑士桥（Knightsbridge）购买超高端住宅但最终另择他处的买家，其最终购买地中肯辛顿（Kensington）、梅费尔（Mayfair）、切尔西（Chelsea）和贝尔格拉维亚（Belgravia）平分秋色。

过去八年以来，超高端住宅的总销售量稳步上涨。去除住宅价格通胀因素后，如今价值千万英镑以上的住宅在2007年价值610万英镑，在2010年价值780万英镑。如果去除2007年以来住宅价格的通胀因素，则2007至2014年间超高端住宅的年交易量增加了63%。

纽约是与伦敦情况相似的国际都市，那里的超高端住宅交易量亦呈上升态势。

图 4 2011-2015年间千万英镑以上住宅的密度



伦敦市场新情态

高端和超高端住宅市场在今年5月的英国大选时，成为保守党多数政府的重点关注之一，反对党曾提议对价值两百万英镑以上的住宅征收年度税收。

超高端住宅市场在2014年全年基本都处于活跃状态，销售量达2012年的近两倍。但临近2014年底时，由于大选带来的不确定性，销售活动逐渐趋冷。

尽管对于“豪宅税”的担忧已经退去，但值得注意的是，伦敦高端住宅市场在某种程度上仍在吸收去年12月印花税上调带来的影响。根据新政规定，在英国购买价值110万英镑以上住宅需要缴更多税。由此导致了一些住宅价格调整，进而使得住宅价格增长放缓。

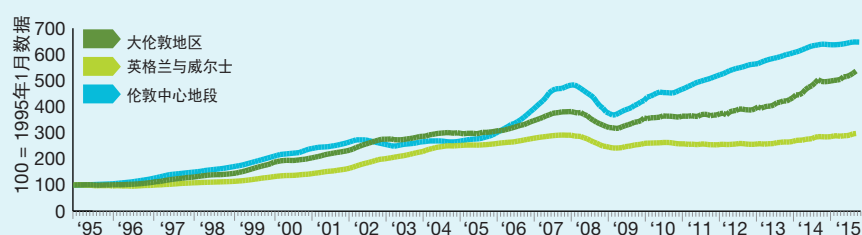
在今年的夏季预算案中，总理宣布对公司

房产的遗产税（IHT）做出调整，使市场对本国和外国购房者的税收待遇更加一致。

过去的税收变化，如公司形式房产年度税（Annual Tax on Enveloped Dwellings，简称ATED）和印花税上调等带来的影响，经过若干年已被市场逐渐吸收。一段时间后，当前的住宅市场也必将适应近期的一系列调整。

尽管超高端住宅的价格自2009年已上涨43%，过去十年的累计涨幅达126%；但是过去四年中住宅交易活动仍稳步增加，近几年超高端住宅市场价格涨幅越来越大。

图 5 物业价格的变化 长期价格涨幅



来源：莱坊住宅研究/土地注册部

本报告中，我们将为您详述几个“黄金邮政编码”区域的超高端住宅市场，并列若干未来可能成为超高端住宅区的值得关注的区域。

关注地区： 贝尔格拉维亚 (Belgravia)

毫无疑问，贝尔格拉维亚 (Belgravia) 凭借其优质住宅——花园广场周边的大户型联排别墅，成为伦敦最早的超高端住宅市场。尽管这里地处城市中央，距离骑士桥 (Knightsbridge)、斯隆广场 (Sloane Square)、海德公园 (Hyde Park) 和格林公园 (Green Park) 仅数分钟之遥，但这里可谓是伦敦城市中的绿洲。

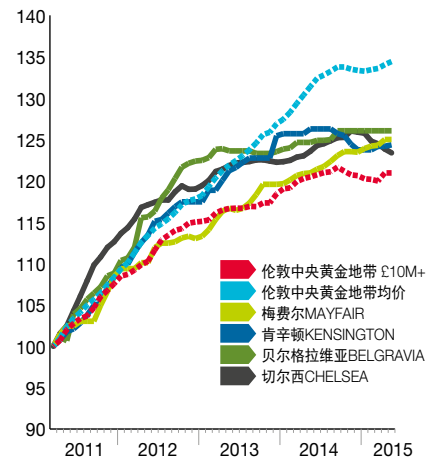
这里地理位置优越，临近伦敦的众多公园。传统的核心伦敦中央黄金地带都在海德公园 (Hyde Park)、格林公园

(Green Park) 和荷兰公园 (Holland Park) 附近，这绝非偶然。莱坊近期研究表明，贝尔格拉维亚 (Belgravia) 和其他超高端住宅区的住宅如果能看到花园广场 (Garden Squares)，其价格会显著增高。平均来讲，公园景观住宅的价格比普通住宅高10%。

近几年随着开发商 Grosvenor Estate 公司对伊丽莎白大街和 Motcomb 大街的改造，贝尔格拉维亚 (Belgravia) 的店铺数量显著增加。这里迎来了众多手工艺品商店和高端食品店、餐厅等。贝尔格拉维亚 (Belgravia) 被福布斯杂志评为伦敦最佳购物胜地之一。

自2009年经济危机后的市场低谷以来，贝尔格拉维亚 (Belgravia) 高端住宅均价已上涨56%，这里的超高端住宅交易量也处于高位。

图6
价格增长对比
2011 - 2015年伦敦中央黄金地带住宅价格
图中100的基准为2011年价格



来源：莱坊研究部

图7
“黄金邮政编码”区域规划中及在建的超高端住宅项目



来源：莱坊研究部

关注地区： 梅费尔 (Mayfair)

梅费尔 (Mayfair) 长久以来一直是奢华住宅的聚集地。18世纪末和19世纪，这里无疑是伦敦最受欢迎的地段，20世纪初，这里成为重要商业区。

然而过去几十年来，开发商Grosvenor Estate公司的大规模开发，包括蒙特大街 (Mount Street) 重建，促生了众多高端商店和餐厅，使梅费尔 (Mayfair) 重回伦敦中央黄金地带的首位。这里拥有多个高端场所，包括历史悠久的会员俱乐部和最新潮的新俱乐部 (如图8所示)，因此各年龄层人群均对该区域青睐有加。

近年来，梅费尔 (Mayfair) 的“黄金邮政编码”美誉逐渐向南延伸至圣詹姆斯 (St James' s)。圣詹姆斯毗邻梅费尔 (Mayfair)，且若干高端住宅项目使区域增值不少。

威斯敏斯特区正在逐渐将规划政策向住宅开发倾斜，将不会特别倾向于商业房产开发。这一动向将会影响未来的住宅供给。

自经济危机后的市场低谷后，梅费尔 (Mayfair) 的高端住宅均价已上涨55%。在截至2015年7月的过去半年中，高端住宅租金上涨了2.3%。这一涨幅为伦敦黄金地带的最高涨幅之一。

自今年3月以来，梅费尔 (Mayfair) 的房产价值年增幅超过了贝尔格拉维亚 (Belgravia) 和骑士桥 (Knightsbridge)。我们预计这一趋势还将继续。

关注地区： 肯辛顿 (Kensington)

过去几年中，肯辛顿 (Kensington) 的超高端住宅市场活动活跃度日益增加。购房者追

随着新建奢华住宅而来，这里被推崇为新的“超高端”住宅市场。肯辛顿 (Kensington) 在伦敦住宅市场上的吸引力一直强劲，自2009年以来，其高端住宅价格上涨了72%。该区域的主要吸引力来自教育资源，肯辛顿 (Kensington) 及其周边坐享多所顶级中学和小学。

伦敦的教育水平在全球享有盛誉。莱坊财富报告数据显示，约50%的俄罗斯超高净值人群和42%的中国超高净值人群希望将子女送到海外接受中学教育。相比之下，英国仅有13%的超高净值人群持此观点。

图8 奢华伦敦
重要机构和高端场所密度

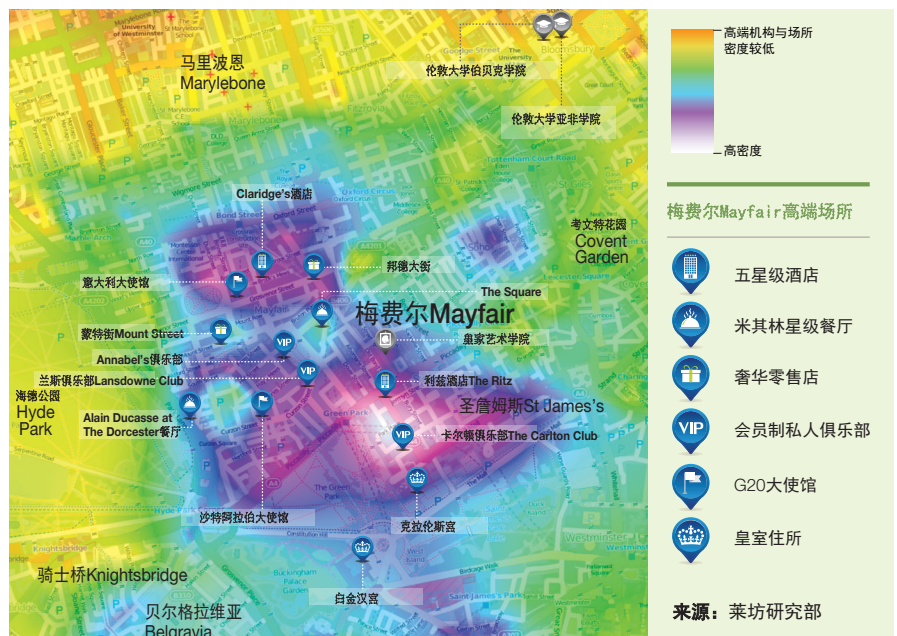
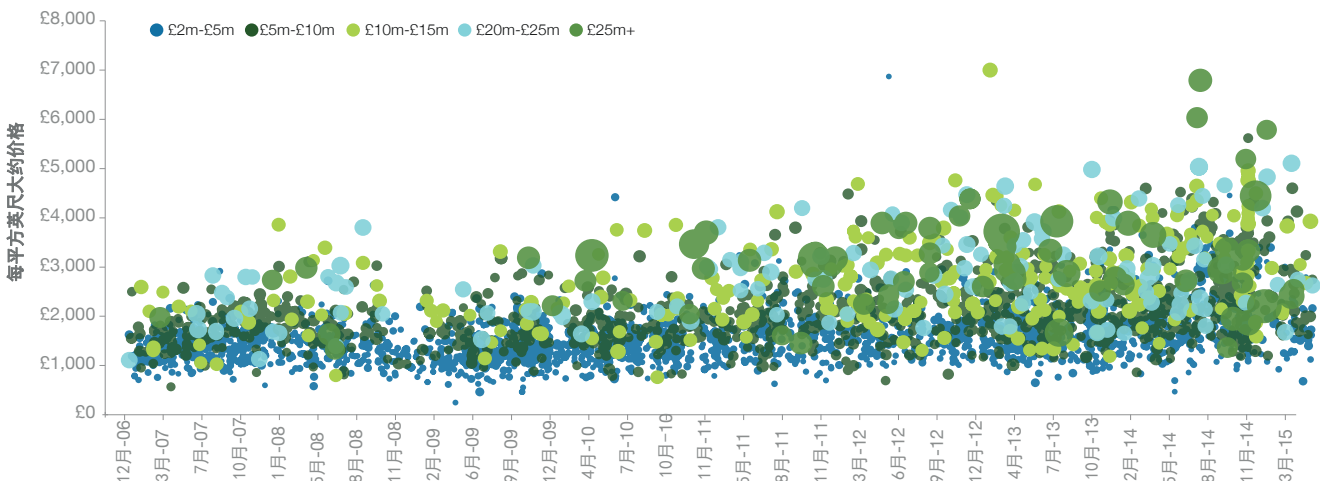


图9
伦敦高端住宅交易价格 通过房产价值和每平方米大约价格计算得出



来源：莱坊研究部

其他“超高端”住宅市场已享有高端商铺等成熟配套设施，而肯辛顿（Kensington）还有可开发潜力，尤其是其西边的High Street大街。进一步的开发势必将给这里带来更多高端住宅，给未来坚挺的住宅价格奠定基础。

自2009年以来，肯辛顿（Kensington）的高端住宅价格上涨了72%，是伦敦中央黄金地带市场上表现最出色的地区之一。

关注地区： 切尔西（Chelsea）

切尔西（Chelsea）位于贝尔格拉维亚（Belgravia）西侧，骑士桥（Knightsbridge）和肯辛顿（Kensington）南边。这里是黄金邮政编码地区的最后一处。与其他地区相同，这里拥有超大

的旧式历史住宅，加之优越的地理位置，数十年来切尔西（Chelsea）的住宅均价高于伦敦多数其他地区。

切尔西（Chelsea）的多数房产为Cadogan Estate公司拥有并管理，这家开发商不仅精心维护公园和广场，并且在近几年翻修重装了斯隆街（Sloane Street）上的零售店铺。这里已成为可与肯辛顿（Kensington）一争高下的高端奢华购物场所。

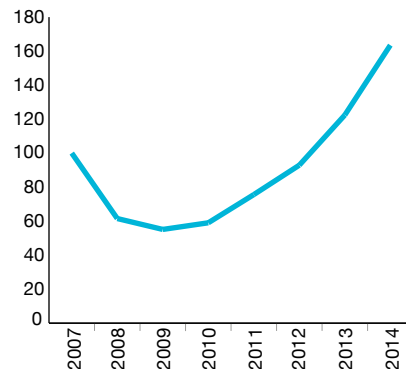
切尔西（Chelsea）拥有众多绿地，包括切尔西皇家医院的花园和切尔西药用植物园。

自2009年市场低谷以来，切尔西（Chelsea）的高端住宅价格上涨了63%，目前住宅价格相较于2008年初的市场峰值高出20%。

图 10

伦敦市场(£10m+)超高端住宅销售量

图中100的基准对应2007年1月数据



来源：莱坊研究部
注：数字已去除通货膨胀因素

值得关注的区域

摄政公园Regent's Park 马里波恩Marylebone

尽管摄政公园（Regent's Park）并非传统的“黄金邮政编码”区域，但很多人认为这里应列入黄金区域。

摄政公园（Regent's Park）街道数量不多，但一直是一处格外抢手的超高端住宅区。事实上，410英亩的皇家公园周围的那些白色联排别墅和独栋别墅可跻身伦敦最昂贵的住宅之列。

该地区住宅价格之高，部分是由于Crown Estate公司拥有并管理这里的很多物业。因此开发规划严格，并设立相关规定，保护摄政公园（Regent's Park）房屋的和谐统一性。

但这里未来仍有开发计划，尤其是公园南部区域。因此超高端住宅供应量可能提升，巩固这里作为豪华住宅区的地位。

周边区域零售店面充足，位于马里波恩（Marylebone）的High Street大街和摄政大街（Regent's Street）上的众多商店、酒吧和餐厅仅短暂行步行即可到达。

过去十年以来，马里波恩（Marylebone）已发展成为公认的高端住宅区。这一转变由两家当地主要开发商——Howard de Walden公司和Portman Estates公司主导推动。这两家开发商一直致力于升级店铺和餐厅品质、提高办公和住宅质量、并且改善公共环境。

因此，马里波恩（Marylebone）的住宅需求一直在上升——使这里的住宅价格涨势强劲。在截至2015年8月的过去24个月中，马里波恩（Marylebone）的住宅价格涨幅达14%，而伦敦中央黄金地带的平均涨幅为10%，梅费尔（Mayfair）、骑士桥（Knightsbridge）的涨幅则分别为8%和4%。

此外，这里未来优质住宅开发计划将助力价格上涨。莱坊对马里波恩

（Marylebone）的住宅销售市场分析表明，在过去6年内，售价前10%的住宅均价从210万英镑提高到610万英镑。

随着2018年横贯铁路的开通，借着帕丁顿（Paddington）和邦德街（Bond Street）的车站，马里波恩（Marylebone）的购房需求必将进一步增强。马里波恩

（Marylebone）在建的超高端开发项目实力不可忽视。未来，这里和摄政公园（Regent's Park）有可能成为超高端住宅的公认“黄金邮政编码”区域。



全球要闻

了解全球高端房产的最新资讯、观点和分析报告，欢迎点击

KnightFrankblog.com/global-briefing

住宅研究部

Gráinne Gilmore

英国住宅研究部主管

+44 20 7861 5102

grainne.gilmore@knightfrank.com

住宅开发部

Ian Pidgeon

住宅开发部合伙人

+44 20 7861 1302

ian.pidgeon@knightfrank.com

Meriam Makiya

住宅开发部合伙人

+44 20 7861 5487

meriam.makiya@knightfrank.com



声明

© Knight Frank LLP 2015 – 本报告旨在提供一般资讯，请勿以任何形式依赖本报告。尽管报告所述资讯、分析、观点和预测皆为经过高标准审慎得出，但莱坊不为使用、依赖或参考此报告中任何内容而导致的损失或伤害承担任何责任。此为一般性综述，并不代表莱坊对某些地产或项目的观点。未经莱坊书面批准，不可全部或部分复制此报告。莱坊是在英国注册的有限责任合伙人公司，注册号0C305934。注册办公室位于伦敦Baker街55号，W1U 8AN，您可以在公司注册办公地址处查看合伙人名单。