

伦敦 开发热点

2018年住宅开发机会区域



值得关注的地区

莱坊发布的《开发热点》报告列出整个伦敦地区内住宅开发价值可能会超过整体市场的潜力地区。

2018年《开发热点》报告已是第三版，在本版报告中，我们仍然保留了此前报告中的部分热点区域，但同时也列出了其他全新的热点区域。本文第8页详细列出了判断热点区域的方法，包括分析即将开展的交通基础设施升级工程、大规模重建或场所营造，并辨明那些与邻近社区相比存在价差价的地区。

值得注意的是，我们在热点地区调查的房价完全不同于范围更广的市场预测，后者包括所有类型的住房。相反，我们着眼于局部地区，将新建房产的当前的预估价格与其到2021年年底可能达到的价格进行对比。前提是假设每个地点都将会交付最优程度的开发项目。

自莱坊上次发布报告以来，伦敦的开发前景已在两年内发生了变化。这些变化的诱因包括一系列政治、经济和政策事件，其中脱欧公投和附加印花

税新政的影响尤为深远。2016年新市长当选后，其规划政策也有所调整。

根据全英房屋抵押贷款协会(Nationwide)的数据，伦敦市场的年均价格在2017年出现8年来的首次下滑。然而，在这一数据的掩盖之下，伦敦各区域发展速度各异，部分自治市的价格仍有上涨。

如先前的报告所示，运输基础设施升级、重建和公共空间改造都是影响新建和二手房市场定价的因素。

与此前的报告相比，新发现的开发热点地区的地理分布覆盖范围更广。在价格方面，多数都是新建开发项目定价低于800英镑每平方英尺的区域，而且多数都位于一区以外。这凸显出伦敦地产开发格局正向着更加注重购房者负担能力的方向发展。

我们预测的时间跨度为2018年至2021年，这期间伊丽莎白女王线(Crossrail项目)将开通。在许多情况下，高速轨道枢纽及周边地区项目的定价已经考虑到高速轨道线明年年底开通这一因素，不过对于那些大规模开发项目尚在筹划中的点站来说，其优势将在未来的定价中反映出来。

伦敦市场在过去两年的变化动态也对我们2015年预测的一些热点地区的表现产生影响。其中一些地区的房价在预测时段内并未出现增长，但是仍被视为是具有发展潜力的地区。2015年确定的其他一些热点已经从名单中剔除，多数是因为这些地区已经兑现其强于整体市场表现的潜力，今后很可能会与市场保持持平状态。

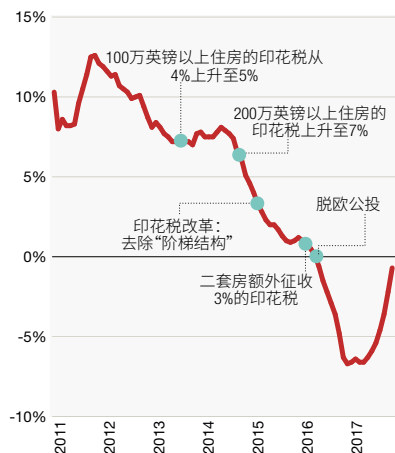
图1

伦敦未来住宅开发“热点”区域



图2

伦敦市中心黄金地段房价年度变动



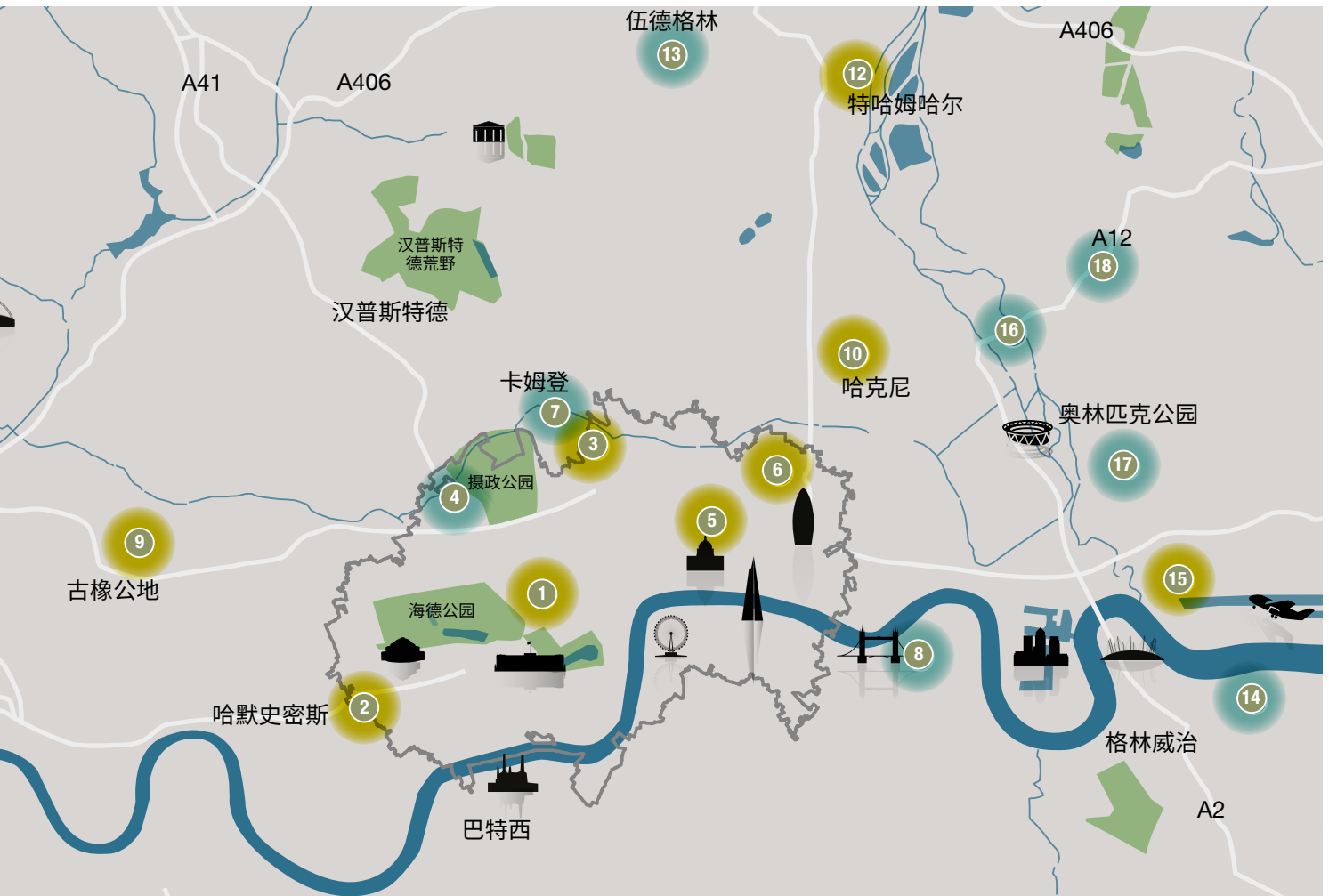
资料来源：莱坊研究部



开展大规模城市翻新项目的资金需求显而易见，各方应认识到政府注资刺激经济势在必行，这不仅是为了确保经济可行性，也是为了通过利润，鼓励开发商致力于开发这些项目。就目前情况来看，这一点需要予以特别关注和强调，以确保最高水平的建筑环境质量。具体而言，我们认为许多方案需要更加善用前期现金流，方可交付高质量示范性的产品。一旦取得圆满的效果，回报就会随之而来。然而，重要的是，这些回报并不只是超高利润，而应从各个方案的长期发展和环境效益角度来考虑。

JAMES KEEGAN
住宅开发咨询部





2018年热点

以下排序并非热点地区的预测增长长顺序

—— 一区 新热点

	2018	2021		2018	2021		
1. 梅费尔 (MAYFAIR)	£6,000	£7,000		11. 绍索尔 (SOUTHALL)	£600	£750	
2. 伯爵宫 (EARLS COURT)*	£1,650	£2,100		12. 特哈姆哈尔 (TOTTENHAM HALE)	£675	£750	
3. 国王十字 (KING'S CROSS)	£1,600	£1,850		13. 伍德格林 (WOOD GREEN)	£650	£800	
4. 里森树丛 (LISSON GROVE)	£1,400	£1,850		14. 查尔顿河岸 (CHARLTON RIVERSIDE)*	£550	£700	
5. 法灵顿 (FARRINGDON)	£1,450	£1,750		利河谷下游地区 (LOWER LEA VALLEY)			
6. 肖尔迪奇 (SHOREDITCH)	£1,300	£1,500		15. 皇家船坞 (ROYAL DOCKS)	£800	£1,000	
7. 卡姆登 (CAMDEN)	£1,100	£1,500		16. 哈克尼威克 (HACKNEY WICK)	£700	£850	
8. 加拿大塘 (CANADA WATER)*	£900	£1,250		17. 西汉姆 (WEST HAM)*	£700	£950	
9. 古橡公地 (OLD OAK COMMON)*	£750	£1,000		18. 雷敦 (LEYTON)	£675	£800	
10. 哈克尼中央 (HACKNEY CENTRAL)	£875	£1,000					

重建图例

- 重建前
- 重建早期
- 初步“场所”已形成，但有待进一步开发
- 重建非增值因素

* 取决于在预测时段内是否形成群聚效应

热点因素

场所营造

对改善公共空间和升级现有城镇中心的投资有助于推动整个伦敦地区的需求，同时也为此前未充分利用的土地打开住宅和商业开发机会。随着对新住房的需求持续上升，新社区的建设将变得日益重要。



“

在我们的一些热点地区，达到群聚效应是个关键的假设，因为这可以使人们认识到改变，进而又推高价值。这些地区对新住宅的广泛需求是毋庸置疑的，不过宏观经济条件的不确定性、政府的降温措施和限制性规划政策方向对于计划的实现仍然构成切实的威胁。成功的关键在于能以具有创意的、经过深思熟虑的解决方案来应对这些风险，同时满足政策决策者和开发商的需求。

CHARLIE HART
城市和东部开发主管

”

交通

交通设施方面的变化会刺激并开放城市的部分地区、吸引投资、创造额外的住房需求，并为交通枢纽和周边地区的市场带来新的活力。今年伊丽莎白线的开通将缩短横跨伦敦地区的交通时间，这有利于开辟新市场和改善现有市场的交通联系。此外，拟议和未来的交通升级计划，如高铁2号线（HS2）和Crossrail 2线，很可能进一步推动车站枢纽及周边地区的发展。



重建

重建可为一个区域带来翻天覆地的变化。伦敦市长正与各区镇政府和开发商携手，努力为伦敦带来实质性的改善。除了开发住宅房产之外，伦敦的很多规划中或目前正在开发的大规模项目还会建造新商店、餐馆和咖啡馆。在这些地区，我们认为都具有超越整体市场表现的潜力。



价差

2018年的开发热点能够反映出伦敦住宅市场的动态变化。外围地区的需求有所增加，这推动了住宅价格的强劲增长，但外区的平均房价仍低于伦敦的平均水平。随着基础设施和重建项目继续获得投资，这些地区有潜力提供范围更广泛的新住房。



开发

2016/17年度，伦敦新住房净供应量增至39,560套，相比之下，伦敦新住房的年需求量为66,000套。这种供需不平衡状态似乎还将持续下去。目前伦敦有很多地区正在进行大规模的开发项目，其中许多项目在近几年内将无法完全建成。随着住宅供不应求的局面持续，这些新社区有望从中受益，房价表现有望超越整体市场。然而，政策格局的变化可能会对某些地区的新供应形成压力。



聚焦新热点

绍索尔 (SOUTHALL) / 海斯 (HAYES)

当前价格：£600/平方英尺
2021年预测：£750/平方英尺



2019年Crossrail城铁开通之后，往来绍索尔的交通时间将大幅减少。目前为止，该地区的开发活动很少，但有一系列大型项目正在筹备当中，届时将为该区域带来便利设施和新住房。该区域目前有一项开发项目正在施工当中，距离横贯铁路15分钟步行路程内，另有8个正在筹建中的开发项目获批建造4,489套私人单元。车站周围的开发和重建水平表明，绍索尔的房价具有超越当地水平的潜力。

伍德格林 (WOOD GREEN)

当前价格：£650/平方英尺
2021年预测：£800/平方英尺



哈林盖区 (Haringey) 当地政府已经拨款30多亿英镑用于开发伍德格林地区，这其中包括60,000平方英尺的新办公区域，有望创造4,000个就业机会。开发项目还将包括7,700套新住房和一个囊括商店、餐馆和咖啡馆的新城镇中心。当地政府指出，2016年6月在车站路 (Station Road) 开设了绿色房屋 (Green Rooms)，这是个为从事艺术工作的人士提供经济型住宿的社会企业，旨在促进该地区的重建。从伍德格林乘坐皮卡迪利线 (Piccadilly line)，只需15分钟即可抵达国王十字。这里也被列为Crossrail 2线的一个潜在站点——这对该地区的规划十分重要，但是无论这条线路最终是否获批，重建工作都将会继续。

卡姆登镇 (CAMDEN TOWN)

当前价格：£1,100/平方英尺
2021年预测：£1,500/平方英尺



卡姆登镇将获得市长重建基金 (Mayor's Regeneration Fund) 数百万英镑的投资，另外还将从卡姆登镇议会、Camden Town Unlimited和伦敦交通局获得100万英镑资金，以改善公共空间和投资本地商业。卡姆登镇的集市、商店、餐馆和音乐场所每周都会吸引超过15万名参观者。卡姆登洛克村 (Camden Lock Village) 开发项目是重建工作的一部分，其中将包括8栋建筑、一个新的河畔集市、数间咖啡馆和餐馆、一座电影院、195个住宅单元、一个美食区和商业空间。附近的Euston车站也将进行修缮，包括新建六个高铁站台，以迎接2026年高铁2号线首个支线的开通。另外还为高铁2号二期的开通规划了5个高铁站台，二期将从伦敦延伸至利兹和曼彻斯特。科技巨头谷歌公司计划在国王十字车站所在街道上开设一间新总部，这将巩固该大区作为商务及居住中心的地位。另外，在尤斯顿车站 (Euston) 建造Crossrail 2线和高铁2号线换乘中心的计划如果获批，将会进一步提升这一地位。

里森树丛 (LISSON GROVE)

当前价格：£1,400/平方英尺
2021年预测：£1,850/平方英尺



过去10年间，Lisson Grove在资本价值方面落后于毗邻的摄政公园 (Regents Park)、圣约翰林 (St John's Wood) 和马里波恩 (Marylebone) 等区。随着买家扩大其搜索范围，相比伦敦市中心黄金地段房价较低的里森树丛便可从中受益。威斯敏斯特区议会在今年早些时

38%

2012-2037年伦敦内区户数预计增长值 (英国社区与地方政府部)

候为教堂街 (Church Street) 分区推出一项为期20年、耗资12亿英镑的重建计划，而里森树丛正坐落于该分区。作为计划的一部分，当地政府承诺，在商铺出租时，将优先考虑艺术品和古董租户，目的是将其变成一个可与波多贝罗路 (Portobello Road) 竞争的市场。这个综合性重建和改善本地存量住房的计划将会提升房价。

加拿大塘 (CANADA WATER)

当前价格：£900/平方英尺
2021年预测：£1,350/平方英尺



由英国土地开发公司主导的加拿大塘总体规划是个耗资20亿英镑的项目，将在萨瑟克区内建立一个主要的新城镇中心。其中将包括3,500套新建住房，以及办公室、商店、餐馆和公共空间；这些公共空间将包含一座占地3英亩的公园、一座文化休闲中心和伦敦国王学院新校区。在加拿大塘核心区域的一块8英亩土地上，诺丁山房屋协会 (Notting Hill Housing) 和开发商Sellar的一个以住宅为主的混合用途开发项目已经在建设中。该地区的交通已经达到很高的水准，通过朱比利线 (Jubilee line) 前往金丝雀码头和西区的的时间分别为2分钟和12分钟。这里也是地面交通网络的一个关键换乘中心。新的总体规划加上现有的交通网络，将促使该地区的发展速度超过整体区域。

利河谷下游地区 (LOWER LEA VALLEY)

2015年，我们将利河谷下游地区的皇家船坞(Royal Docks)确认为开发热点。今天，这里和里莫斯半岛(Leamouth)的其他三个区域仍然拥有开发机遇：

西汉姆 (WEST HAM)

当前价格：£700/平方英尺
2021年预测：£950/平方英尺



西汉姆站最近被伦敦交通局重新分区，从3区调整至2/3区，此举为前往伦敦市中心的通勤者每年节省几百英镑的车费。该地区的交通选择还包括朱比利线 (Jubilee)、区域线 (District)、汉默史密斯和城市线 (Hammersmith & City)、地上铁和轻轨，以及从2019年起连接斯特拉特福 (Stratford) 的横贯铁路，使之成为伦敦东部最便捷的交通枢纽之一。尽管过去3年该地区房价增

长强劲，但与邻近地区相比，其平均价格仍相对较低。就朱比利沿线而言，西汉姆的平均转售价与1区和2区的所有其他站点相比是最低的。

雷敦 (LEYTON)

当前价格：£675/平方英尺
2021年预测：£800/平方英尺



雷敦坐落在一个历经巨大变化的地区边缘，Westfield开发项目、Stratford国际车站以及伊丽莎白女王奥林匹克公园都在附近。当地议会已经确定雷敦为沃尔瑟姆福雷斯特 (Waltham Forest) 的优先发展地区，并计划在市镇中心的西部和南部建立一个新社区。根据该计划，该地将建造全新的住房、小学、医疗和公共设施，并改善公路和铁路设施，从而加强与女王伊丽莎白奥林匹克公园的交通连接。该计划当前预计的完工时间为2022年。

哈克尼威克 (HACKNEY WICK)

当前价格：£700/平方英尺
2021年预测：£850/平方英尺



哈克尼威克位于奥林匹克公园边缘，距离伦敦金融城仅四英里。该地区当前正受益于由公共部门主导、伦敦遗产开发公司 (London Legacy Development Corporation) 监督的重建工程。相关计划已开始落实，包括建立一个新社区，内含数千套新住房、生活/工作住所、工作坊及小型商业场所，这将为这个运河畔地区涌现的创意产业提供更多配套服务。此外，连接该地区与金丝雀码头和西区的地上火车站正在进行耗资2,500万英镑的翻新工程，以帮助改善无障碍环境。我们预计，这项持续的重建工作将对未来几年的房价产生积极影响。

当前热点和值得关注的地区

24,201

于2016年开始建造
的新私人住房(20+单元)



正如报告前面提到的，我们的一些热点地区已经是第二次，甚至第三次入选，原因是市场仍然预期这些地区未来会有强于整体市场的表现。鉴于市场不断变化，其中一些地区在上次预测期 (2015年至2018年) 期间并没有实现全部的增长潜力，但是现在可能会在更长时间内看到这种增长。

以伯爵宫 (Earl's Court) 为例，预测上升的幅度取决于开发工程是否启动。近年来，伯爵宫最优质的开发项目的平均估算价值已经升至1,650英镑/平方英尺，但是只要伯爵宫总体规划方案中的全方位开发项目启动，到2021年还将升至2,100英镑。

其他先前的热点地区并没有进入2017

年的名单，因为这些地区已经取得一定的增长，现在预计将与总体市场基本同步。

然而，仍然会存在一些表现强于整体市场的机会，比如在阿克顿 (Acton)，随着Crossrail的开通，以及金丝雀码头区确立为新住宅区，都将对这里产生积极影响。其他值得关注的地区有白教堂 (Whitechapel) 和奥林匹克公园。这两个地区在过去两年的增长水平落后于2015年的预测，但是其房价未来可能还会出现一些额外的强劲表现。尤斯顿是另一个值得关注的地区。该地区的开发计划已被推迟多次，但是一旦达成一致，车站区域将会得到彻底改造，周边地区也将受到影响。

市场最新动态

伦敦的地产开发市场不仅受到税收和政策变化的影响，这些变化已经对整个住房市场产生影响，而且还受到一些具体因素的影响，比如不断上涨的开发成本、地价变化以及特别针对小型开发商的开发基金投入。

伦敦市中心黄金地段的住宅开发用地价格比两年前降低了13%，不过今年的价格跌幅已经基本减缓。

根据伦敦各处少量采样地点的相关数据，伦敦整体市场今年平均土地价格基本持平。

更加注重负担能力以及推动提供更多经济适用房的举措受到欢迎，并已促成规划方面的新政：伦敦市长承诺，对于那些在提交方案时提供至少35%经济适用房开发商，将加快审批流程。这种变化导

致一些开发商不得不重新评估其开发项目的资金规划，并且在某些情况下，放缓了开发进度。

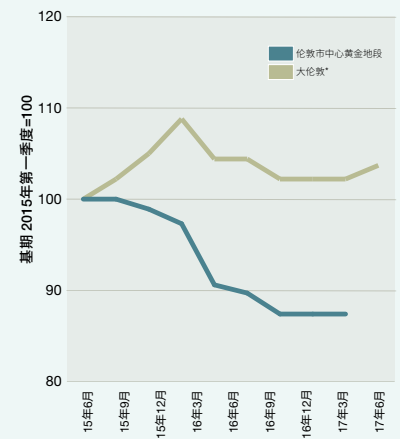
当然，自2015年以来，整个首都的地产开发水平都有所下降。根据住宅研究机构Molior的数据显示，2016年20套以上单元项目新开工私人住房24,201套，较2015年的近34,000套有所下降。

这其中的另一个因素是融资，因为原材料成本上升，而且对于一些开发商来说融资成本也有所增加。在其他案例中，获取资金变得更具挑战性。然而，英镑疲软却证明对于海外开发商具有吸引力。

随着就业率持续上升，伦敦的住房需求依然强劲。不过在这种环境下，要实现预期的市场优胜表现，所有基本面需要保持一致。本报告重点介绍

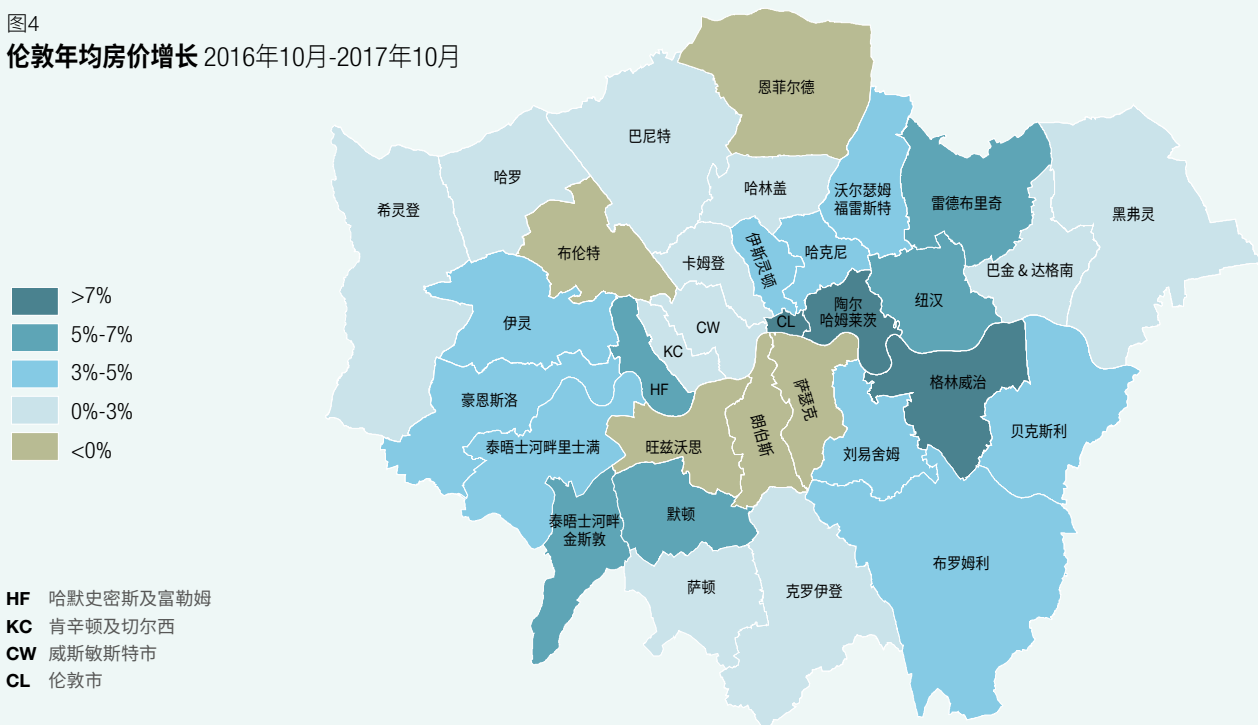
的一些地区，都因一系列这些因素而具备实现强于整体表现的潜力，但这些都的假定前提是该区有最优质的开发项目。

图3 住房开发用地价格



资料来源：莱坊研究部 *指示性

图4 伦敦年均房价增长 2016年10月-2017年10月



资料来源：莱坊研究部/地政局

研究方法:

分析中, 我们考虑到人口和经济预测, 但是评估中的关键因素则是可能导致某一特定市场区域的动态随时间产生实质性变化的因素。我们仔细研究了新建和拟议中的交通设施、中产阶级扩散程度以及当前和潜在的价格水平。十分关键的是, 我们还将重点放在那些具有真正机会的地区, 让住宅开发商通过翻新或重新开发

方式进入市场, 并在未来5年实施重大计划。在与我们伦敦住宅开发部的土地和新住房团队的合作下, 我们已确定伦敦“热点”最终名单, 我们相信这些地区 (1) 存在开发活动的空间, (2) 由于基础设施投资或社会人口变化而使得相关市场获得改善, 且 (3) 未来几年在房价方面具有强于整体市场表现的潜力。

我们并没有低估整体经济和地缘政治局势给房地产市场带来的风险。我们在季度预测和风险监测中考虑到这些因素, 而且我们意识到, 当前市场状况的任何重大变化都可能会对定价产生影响。然而, 我们的分析表明, 在这个时间点上, 报告中所列出的地区有机会提供超越整体市场的表现。价格为新建住宅均价, 在一些尚不成熟的市场, 则是理论价格。

莱坊住宅研究部为世界各地的广泛客户提供策略性建议、顾问服务以及预测, 其中包括开发商、投资者、基金组织、企业机构以及公共部门。我们的所有客户都认识到他们需要获得专为其独特需求而定制的独立专家建议。

最近出版的市场领先调研刊物



伦敦市中心黄金地段销售指数 - 2017年11月



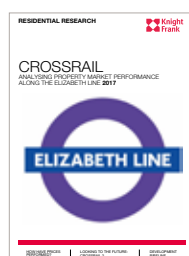
伦敦市中心黄金地段租赁指数 - 2017年11月



英国住房市场预测 - 2017年12月



东部评论 - 2017/18



Crossrail - 2017年



伦敦开发设计 - 2017年



伦敦评论 - 2017年秋



英国住宅开发用地指数 - 2017年第3季度

访问KnightFrank.com/Research, 查看莱坊研究报告

住宅研究部

Gráinne Gilmore

英国住宅研究部主管
+44 20 7861 5102
grainne.gilmore@knightfrank.com

Oliver Knight

研究员
+44 20 7861 5134
oliver.knight@knightfrank.com

住宅开发部

Justin Gaze

住宅开发部联合主管
+44 20 7861 5407
justin.gaze@knightfrank.com

Ian Marris

住宅开发部联合主管
+44 20 7861 5404
ian.marris@knightfrank.com

Rupert Dawes

新建住房销售部主管
+44 20 7861 5445
rupert.dawes@knightfrank.com

James Mannix

住宅资产市场部主管
+44 20 7861 5412
james.mannix@knightfrank.com

Charlie Hart

城市和东部开发部主管
+44 20 7718 5222
charlie.hart@knightfrank.com

Abigail Heyworth

住宅开发部合伙人
+44 20 7861 5414
abigail.heyworth@knightfrank.com

James Keegan

住宅开发部合伙人
+44 20 7861 5481
james.keegan@knightfrank.com



重要提示

© Knight Frank LLP 2018 - 本报告仅提供一般性信息, 请勿以任何方式依赖此报告。尽管报告中的信息、分析、观点和预测都以高标准进行编写, 但Knight Frank LLP对使用、依赖或提及本文件内容所引起的任何损失或损害均不承担任何法律责任。作为一份一般性报告, 本材料并不一定代表Knight Frank LLP对具体物业或项目的观点。未经Knight Frank LLP事先书面批准, 严禁全部或部分复制本报告中的内容和形式。Knight Frank LLP是一家成立于英格兰的有限责任公司, 公司注册号为OC305934。公司注册地址位于 55 Baker Street, London, W1U 8AN。您可以在公司注册办公地址处查看股东名单。