



倫敦

住宅市場最新動態 | 2018年9月

儘管2018年初英國經濟增速慢於預期，但早期指標顯示經濟在第二季度出現反彈。服務業採購經理人指數從4月的52.8上升至5月的54，表示服務業處於擴張趨勢。此外，根據英國國家統計署(ONS)的數據，4月至5月間零售額增長1.3%，超分析師預計的0.5%。

由於受到英國脫歐影響，且6月份通脹率維持2.3%，低於預期水平，英鎊已回吐部分年初時取得的漲幅，6月底匯率回落到1.32美元。這將提升倫敦房地產市場的國際購買力，從而對需求和價格提供一定程度的上行支撐。

同時，倫敦作為科技中心的地位得到鞏固，金融業也進一步繁榮發展。根據倫敦市政府發起的一項研究表明，自歐盟公投以來，英國科技公司已獲得超過50億英鎊的風投資金（超過法國、德國和瑞典的總和），亞馬遜、Facebook和谷歌等公司都投入更多倫敦的業務。

此外，路透社最近對119家公司開展的調查顯示，由於英國脫歐而預計2019年3月前遷出英國，或在其他國家新增的金融職位數目，與半年前相比已減少一半，降至僅5,000個職位。

經濟指標

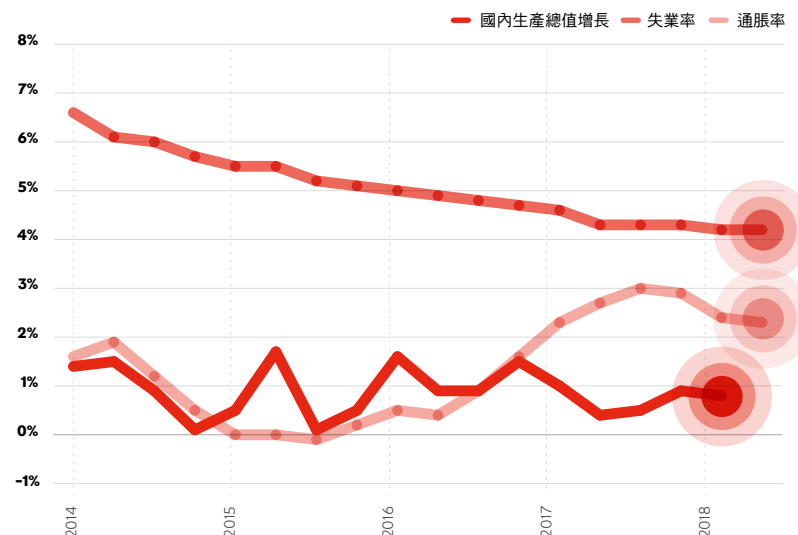
英國名義國內生產總值季度同比增長率、英國全國失業率、通脹率和英國央行基本利率

0.8% 國內生產總值季度同比增長率
2018年第一季度

0.5% 英國央行基本利率
2018年6月

4.2% 失業率
2018年5月

2.3% 通脹率
2018年6月



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、牛津經濟研究院、ONS、英倫銀行

倫敦銷售市場 動態

倫敦銷售市場現狀。

9%

與2015年8月高位相比，倫敦市中心黃金地段樓價的跌幅

1.97%

新舊印花稅費用的平均差額佔2018年首六個月銷售價格的百分比

1/3

2018年6月樓價同比上升的地段佔倫敦市中心黃金地段的比重

今年6月，倫敦市中心黃金地段樓價從2015年8月的高位下跌了9%。外倫敦黃金地段樓價自上次高峰出現一年後下跌6%。

樓價下跌表明，倫敦黃金地段住宅市場已針對2014年12月與2016年4月推行的兩次印花稅大幅上調作出相應的調整。

根據幾百份今年首六個月倫敦市中心黃金地段和外倫敦黃金地段樓價100萬英鎊以上的交易樣本，新舊印花稅費用平均差額為銷售價格的1.97%，加上理論上針對第二套自住房屋和投資房屋的3%附加費則為4.97%。例如，一套售價170萬英鎊的自住房的附加印花稅為83,750英鎊，相當於銷售價格的4.93%。

此外，新舊印花稅稅費差額在銷售價格中的佔比最高可以達到8%。

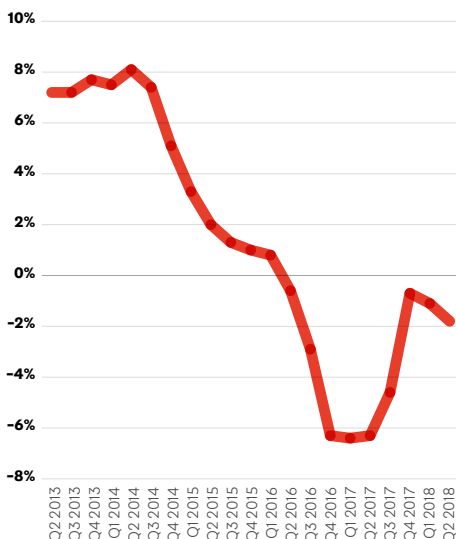
隨著倫敦地產價格的調整，買家情緒成為需求更重要的驅動因素，這意味著房地產市場的表現將更加不可預測。有報告指出，倫敦市中心黃金地段將有近三分之一市場的樓價於6月份呈現出同比增長趨勢，而餘下三分之二則呈現下跌態勢。

6月樓價增長最快的區域是諾丁山(Notting Hill)，為2.1%。該地區活躍交易的一大驅動是剛需型買家，當中包括因學校教育或家庭原因而搬遷的一群。因此，在過去一年中，諾丁山逐漸從樓價增長最慢的地區變成了增長最快的地區。

雖然買家對樓價依然敏感，也依然在審視市場價值，不過倫敦住宅市場的銷售和價格數據在今年第二季度已顯示出觸底態勢。

住宅樓價

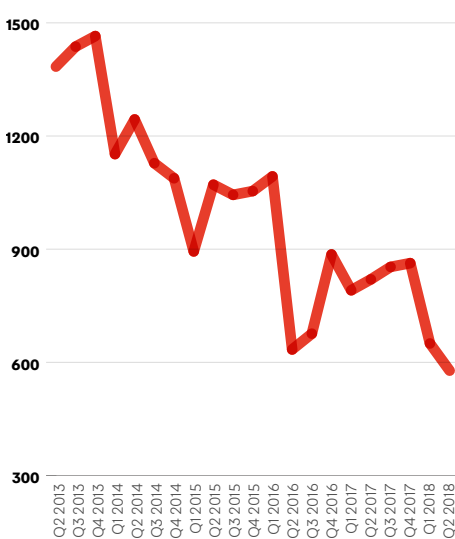
倫敦市中心黃金地段住宅樓價逐年百分率變化



資料來源：萊坊研究部、Macrobond

住宅交易

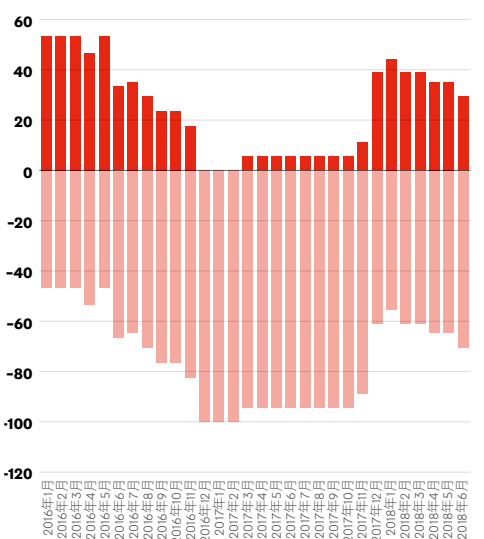
倫敦住宅物業交易宗數



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、LonRes

市場增長

倫敦市中心黃金地段樓價漲跌的市場比重



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、LonRes

倫敦租賃市場 動態

了解倫敦租賃市場的最新情況。

0.8%

2018年第二季度倫敦租金年增長率

16%

截至2018年6月，倫敦中心黃金地段出租單位數量的跌幅（與2017年6月相比）

19%

截至2018年6月超級豪宅（每周租金5,000英鎊以上）市場交易的增幅（與2017年6月相比）

今年6月，倫敦市中心黃金地段年租金自2016年2月以來首次呈現增長態勢。與一年前相比，2018年第二季度租金增長0.8%，結束了連續28個月的下跌趨勢，此增速在2016年11月曾一度跌至最低點的-5.2%。

印花稅升高抑制了樓價增長，令更多賣家選擇出租自己的房子，導致租賃市場中的供應量增加。Lonres數據顯示，2016年倫敦市中心黃金地段出租單位數量比2015年增長18%。

稅收措施影響著業主，同時也意味著更多業主已嘗試出售；截至2018年6月，倫敦市中心黃金地段出租單位數量較去年同比減少16%。

顯然，政府干預影響了租賃市場的供求關係。

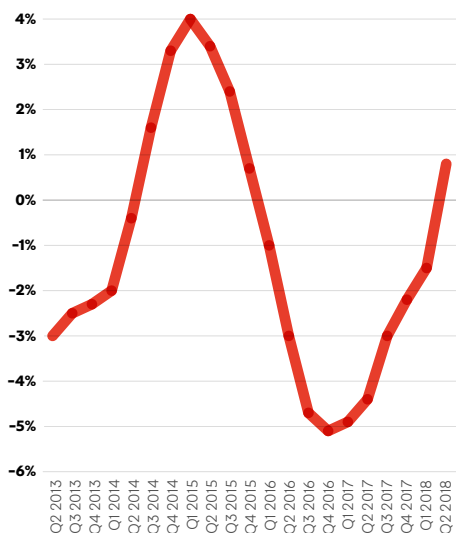
不過，雖然租金重回上漲態勢，但就此斷定供應量下跌將導致租金持續上漲還為時尚早。有時，當銷售價格無法達到業主的期望時，他們會傾向於回歸租賃市場。如果更多業主嘗試出售他們的住宅，這樣的趨勢將進一步加劇，從而提高租賃市場的供應水平。

更多業主同時將房地產登記為租賃與出售用途，顯示了他們的對市場的不確定性。一年前萊坊南肯辛頓(South Kensington)租賃團隊只有10%的市場評估是和銷售團隊共同進行的，而今年這個比例達到了70%。

從價格區間上看，超級豪宅（每周租金5,000英鎊以上）市場的租賃成交數量增長最快。截至2018年6月，交易量較去年增長19%，這很大程度上是因為出售高端住宅的印花稅率提升而引致。

租金

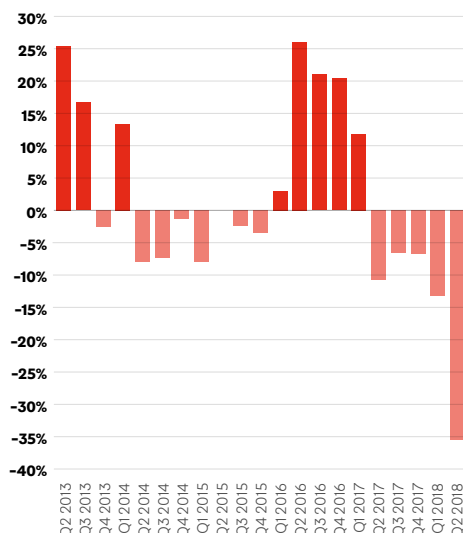
倫敦市中心黃金地段住宅租金每年變化百分比



資料來源：萊坊研究部、Macrobond

新增出租需求

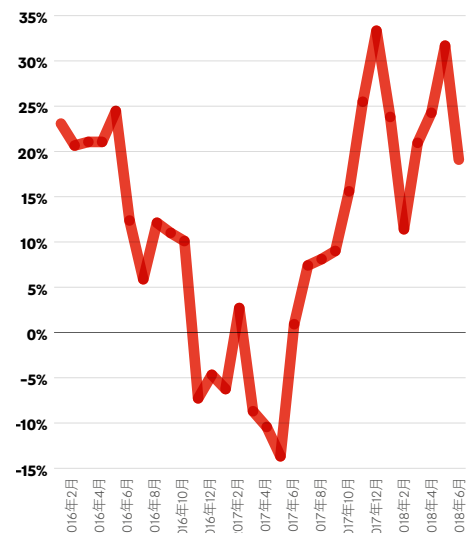
倫敦中心區新增出租需求年度變化百分比



資料來源：萊坊研究部、Macrobond、LonRes

超級豪宅（每周租金5,000英鎊以上）租賃

已成交租賃逐年變化百分比



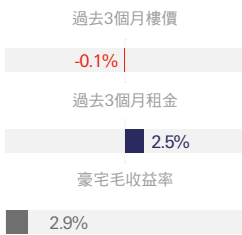
資料來源：萊坊研究部、Macrobond、LonRes

本地表現

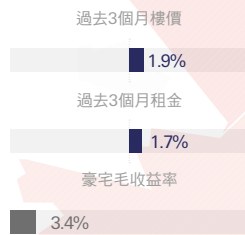
本地住宅市場表現

概覽過去的3個月各社區的樓市表現。

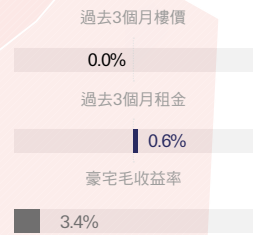
1 漢普斯特德



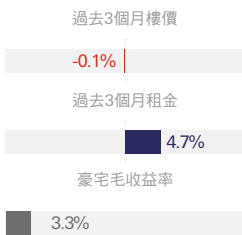
2 昆士柏



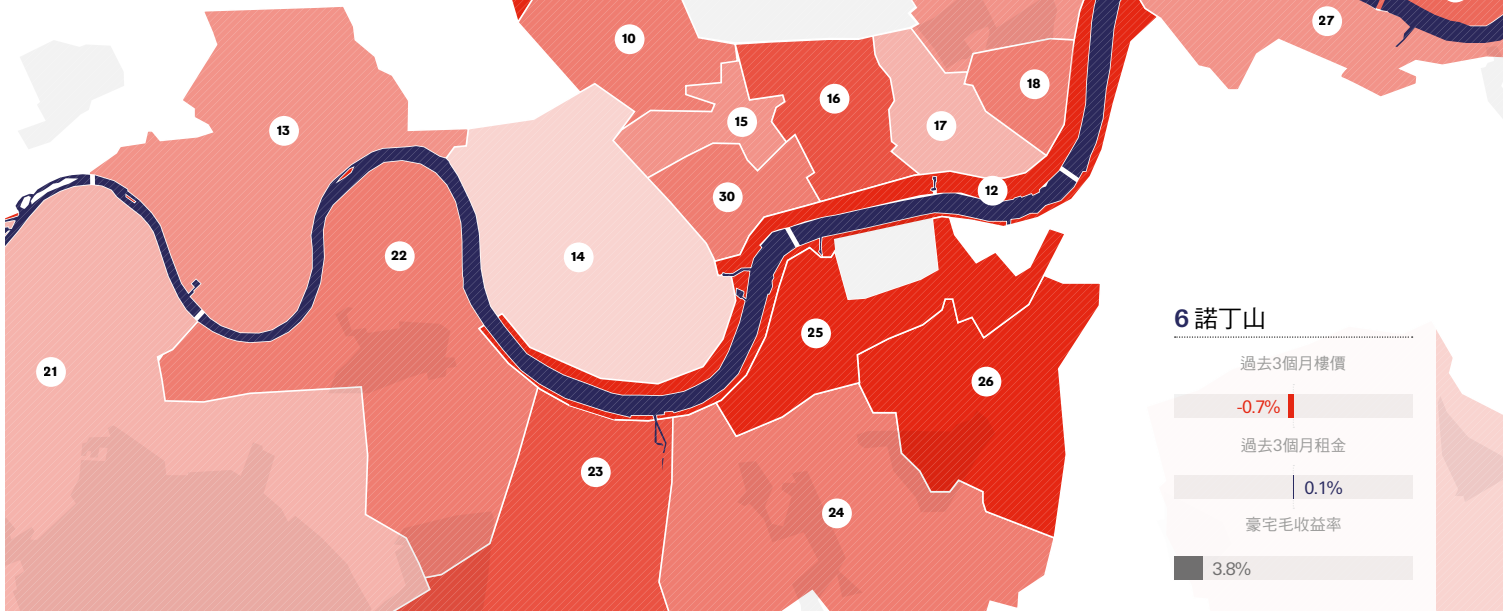
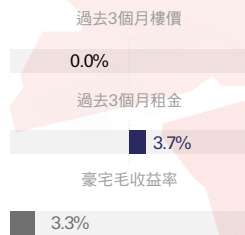
5 伊斯靈頓



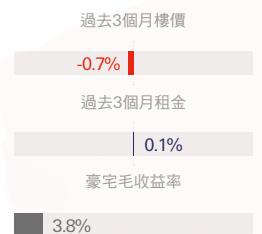
3 聖約翰伍德



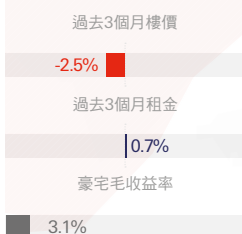
4 貝爾塞斯公園



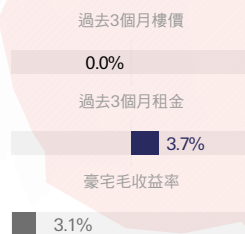
6 諾丁山



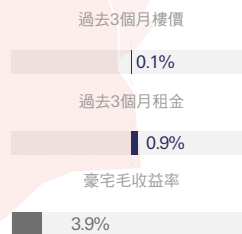
7 海德公園



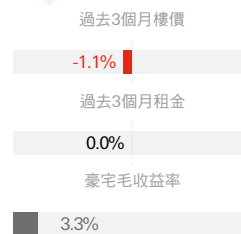
8 瑪莉邦



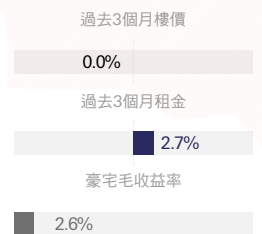
9 英皇十字



10 肯辛頓

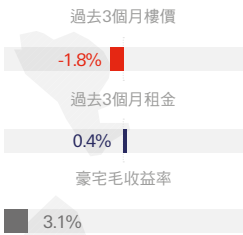


11 梅菲爾

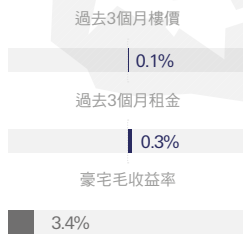


過去3個月樓價 | 截至2018年6月三個月平均樓價的變化
過去3個月租金 | 截至2018年6月三個月平均租金的變化
豪宅毛收益率 | 2018年6月基於平均樓價與租金的總收益率

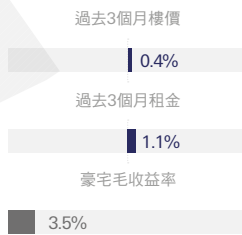
12 河畔區



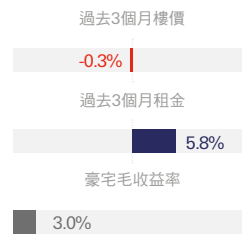
13 奇西克



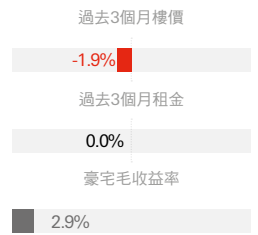
14 富咸



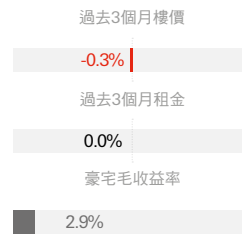
15 南肯辛頓



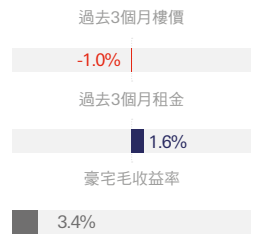
16 騎士橋



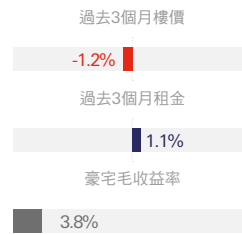
17 貝格拉維亞



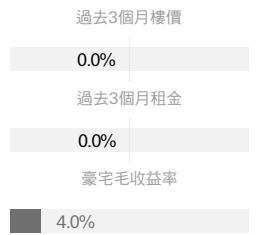
18 維多利亞



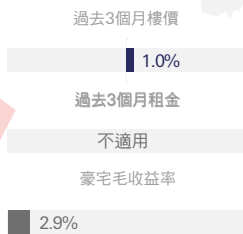
19 倫敦城與阿爾德門



20 金絲雀碼頭



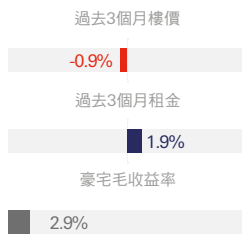
21 列治文



22 巴恩斯



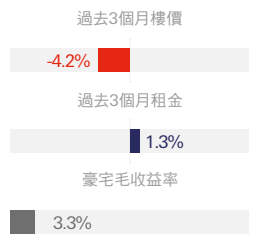
23 溫布頓



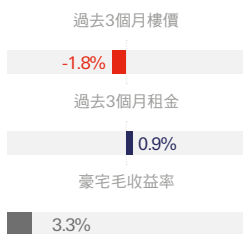
24 灣斯禾夫



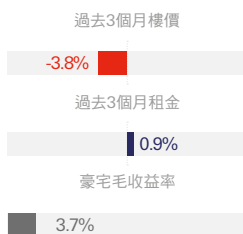
25 巴特施



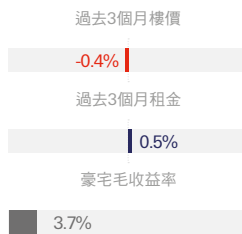
26 基立頻



27 倫敦塔橋



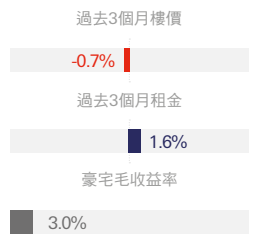
28 沃平

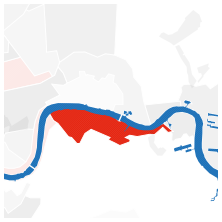


29 杜威治



30 車路士





倫敦塔橋

該區域的地標是著名的倫敦塔橋，擁有深厚的歷史底蘊，並與現代城市生活交相融匯。塔橋區域購物網點眾多，休閒設施齊全，是理想的安居樂業場所，也是購置房產的寶地。萊坊將帶您縱覽塔橋區域在生活、工作和休閒方面的魅力所在。



您可以在以下價位買到：

50萬英鎊
位於Elephant & Castle的一房公寓

100萬英鎊
位於Shad Thames的一房改建公寓

500萬英鎊
某高端物業中一套帶濱河景觀的三房公寓

塔橋區域歷史悠久，舉世聞名的塔橋於1894年就已建成。它的未來發展更是潛力巨大，充滿了現代氣息和活力。吸引著大批專業人士、創意先鋒和遊客紛至沓來。

該區域位於泰晤士河南岸，居住在此，可以盡享河畔美景，高層則可眺望摘星塔和其他主要地標；縱覽壯美的倫敦天際線。

與倫敦其他地區類似，該區域樓價經歷近年來指數式增長後逐漸開始穩步下降，目前有止跌企穩的趨勢，眼光獨到的買家在塔橋將尋得難得一遇的投資價值。

該區域的物業類型豐富，從傳統的喬治亞風格聯排別墅到新建住宅再到改建倉庫應有盡有，適合各種需求（和預算）。即將完工的One Blackfriars就是這樣一個世界級的新建住宅項目，該項目為50層高的酒店式公寓，並配備高檔的附屬設施。

一般來說，新建的住宅價格在200萬英鎊以上，不過在Elephant & Castle區域外圍的重建項目中還是可以找到少於50萬英鎊的住宅項目。

塔橋區域的地理位置也不可多得。該區域位於倫敦1區，有地下鐵（銀禧線和北線）以及最近擴建的倫敦橋站的地上鐵。倫敦西區，格林公園和蘇豪區等熱門區域均可在30分鐘內抵達，而距離金絲雀碼頭的金融中心則不到10分鐘。

塔橋區域的休閒和購物設施也非常豐富，同樣能滿足各種需求和期望。這一區域除了擁有一系列工廠及倉庫改造的商業中心以外，還有世界知名的博羅市場（Borough Market）、莎士比亞環球劇院（Shakespeare's Globe Theatre）和二級保護建築海斯畫廊（Hay's Galleria）。

塔橋區域對基礎設施進行升級，並引入了The Tate Modern藝術館和Tom Sellers的米芝蓮餐廳“Restaurant Story”，進一步提升了該區域的生活舒適度。今年年初，《星期日泰晤士報》將塔橋區域所在的Bermondsey評為2018年倫敦最適宜居住的區域。

無論您是想在擁有幾百年歷史的酒吧與朋友小酌，享受難忘的美食體驗，還是徜徉於手工藝品市場，抑或是駐足欣賞世界著名的地標，在塔橋區域都可以找到您想要的。

房地產簡介*

在本節中，萊坊將重點介紹優質房產所具備的一些特點。根據萊坊過去12個月的銷售額和在售房產資料，歸納當地地產市場的特點與模式，讓讀者更了解當地房產市場。

行業資料顯示，2018年第一季度，大倫敦地區(Greater London)在開發的**二十多個項目**中總共售出**6,853套全新自住房**。英國住房、社區及地方政府部門稱，同一時期還完成了**3,670套全新自住房**，另有**5,290套**開始施工。

兩房公寓

在過去的一年中，兩房公寓已經成為最受歡迎的房屋類別，尤其是在金絲雀碼頭(Canary Wharf)、富勒姆和伍利奇。這類住宅中，有三分之一配備了休閒設施，這也是大眾購買這類房產作為主要住所的最重要原因。與右圖中顯示位於富勒姆的公寓類似的房產的平均在售時間為79天，遠遠少於其他類型房產的在售時間，這充分說明了這種房產的受歡迎程度。



金絲雀碼頭

在過去的一年裡，金絲雀碼頭的房產市場非常活躍，一房公寓和兩房公寓尤其受歡迎。這裡靠近倫敦的金融中心和倫敦城，因此更具吸引力。例如，與右圖中顯示的公寓類似的房產的平均在售時間為76天，遠遠少於其他地區房產的在售時間。



倫敦城和梅費爾

截至2018年6月的12個月內，在上市交易的房產中，交易量最高的為倫敦城和阿爾德蓋特(City & Aldgate)及梅費爾區。右側為這些地區最新開發的兩個項目，竣工時間分別為2018年第三季度和2019年第一季度。



*本節中列出的房產僅供參考。滙豐銀行對該房產不持任何觀點，也不會招攬、建議或推薦任何讀者買賣該房產。參與任何房產交易之前，讀者都應該瞭解房產價格變化並進行相關盡職調查。

聯絡我們

請聯繫您的滙豐卓越理財客戶經理或致電我們的
滙豐卓越理財熱線：

香港
+852-2233-3322
www.hsbc.com.hk

物業諮詢：

Matt Goldsworthy
國際投資部研究員+44 20 7861 5440
matt.goldsworthy@knightfrank.com

張馨心
項目主任+44 7976 657812
celine.zhang@knightfrank.com

重要提示

本報告由香港上海滙豐銀行有限公司（簡稱「滙豐」）刊發。本報告所載內容（包括當中列明的資訊及/或表達的意見）均由Knight Frank LLP獨家編制及提供。本報告旨在提供個別房地產市場的概況，並僅供一般資訊參考目的。滙豐沒有參與有關資訊及意見的準備工作，滙豐對本報告內的資訊及/或意見之準確性及/或完整性不作任何擔保、申述或保證，亦不承擔任何責任，任何情況下，滙豐或滙豐集團均不對任何與您使用本報告或依賴或使用或無法使用本報告內資訊相關的任何損害、損失或法律責任承擔任何責任，包括但不限於直接或間接、特殊、附帶、相應而生的損害、損失或法律責任。本報告並非（亦不應詮釋為）向讀者就房地產買賣作出招攬、提供投資意見或提供建議，也並非（亦不應詮釋為）投資調查或提供稅務或法律意見，滙豐並無建議或招攬讀者基於本報告作出任何行動。本報告內資訊均為過往市況而非未來市況的可靠指標。在考慮作出任何投資時，請務必考慮諮詢專業意見。本報告在香港分發，也可在其他可合法分發本文件的司法管轄區進行分發（但不會在分發本報告屬非法行為的司法管轄區內分發）。本報告僅供收件人使用。本報告內容不得複製或進一步分發（不論是部分或整體）予任何人士或實體作任何用途。未經授權複製或使用本文件的一切後果由使用者負責，並可能導致法律行動。本報告乃中文譯本，如與英文版有任何歧異，概以英文版為準。

重要提示

© Knight Frank LLP 2018年——本報告只提供一般性資料，不得以任何方式依賴其中的內容。雖然在準備本報告所列之資料、分析結果、觀點和預測內容時已嚴格遵照標準要求，但對於因使用、依賴或參考本文件內容所造成的損失或損害，Knight Frank LLP概不負責。作為一般報告，本文件未必代表Knight Frank LLP對特定物業或項目的觀點。在Knight Frank LLP事先未批准複製形式和內容的情況下，不得複製本報告全部或部分內容。Knight Frank LLP是在英國註冊的有限責任合夥企業，註冊編號為OC305934，註冊辦事處位於55 Baker Street, London W1U 8AN，也就是存放股東名冊的地方。