

savills

世界各地与伦敦

2015

全球动力站

站在世界高度，深层剖析伦敦房地产的投资价值



This publication

This document was published in July 2015. The data used in the charts and tables is the latest available at the time of going to press. Sources are included for all the charts. We have used a standard set of notes and abbreviations throughout the document.

篇首语 独占鳌头



2016年伦敦市政“第一人”的竞选筹备工作正紧锣密鼓地进行，我们也对伦敦进行综合考察，看看世界“第一城”是怎样炼成的。

本刊深入考察伦敦房地产市场，剖析各类资产深受全球投资者青睐的原因。我们选取并研究了一些助推伦敦房地产自用与投资需求的关键要素：经济、声誉、教育、旅游、市政管理、城市建设环境、零售动向、住宅购买以及可投资性。伦敦的成功因子纷繁多样，堪称城市中的“集大成”者（详见第10页）。

流言终结者

本期占用部分篇幅专门探讨伦敦的密度问题，并分析成就这座与纽约齐名的世界“第一城”的所有因素，令人分外愉悦。之所以感到愉悦，是因为我们不仅有令人意外的发现，甚至还终结了一些有关伦敦的“流言蜚语”。

正文第5至12页详细讨论了伦敦的密度、显赫与成功。经研究我们发现，尽管伦敦不像其他一些世界城市那般在市中心拥有超密集高端住宅区，但其都会区的人口密度要高于世界城市平均水平。

挑战

下一届伦敦市长竞选将于2016年举行，我们特此将伦敦的市政管理情况与其他世界城市进行了横向比较。以市长的形式拥有一位辨识度高的领导人或名义首脑，似乎是世界城市的必要条件。与伦敦一样，大多数世界城市的市长都通过公众选举产生。伦敦新任市长将面临许多挑战，而这些挑战普遍存在于人口众多且近年不断增加的世界城市。

本文考察了伦敦的众多成功因子，并揭示了其国际知名度、可投资度以及巨大成功背后的推动力。了解这一层面的基础上，保护现有的有利资源，同时解决污染、交通、住房供应与房价过高等问题，足以让市长鞠躬尽瘁很多年。■



Yolande Barnes
世界研究部
020 7409 8899
ybarnes@savills.com
@Yolande_Barnes



目录

世界城市排名

伦敦傲居第一 太平戴维斯世界城市排行榜榜首 第4页

都会区

伦敦各项指标表现如何？ 第6页

人口

有关伦敦人口密度的流言与现实 第8页

经济

一座多元化的“集大成”城市 第10页

教育

伦敦教育饱受赞誉、无与伦比 第12页

海外买家

海外置业者的购买趋势 第14页

住宅市场

世界城市主流住宅与高端住宅的比例 第16页

零售

伦敦是全球零售目的地 第18页

投资

巨额资本 第20页

世界城市排名 伦敦的 全球位次与形象

伦敦是全球动力站，傲居第一太平戴维斯世界城市排行榜榜首。

伦

敦是全世界多样化程度最高、国际连通性最强、最具竞争力、综合表现最佳的城市之一。我们从最广泛使用的世界城市卓越

指标中选取四种，分别为全球化及世界城市研究网络（GaWC）的全球连通性评级、科尔尼管理咨询公司（A.T. Kearney）的表现与潜力指数、日本森纪念财团（Mori）的城市实力指

数、经济学人智库（EIU）的国际竞争力指数。以这四项指标为基础加以综合，得出第一太平戴维斯世界城市排名。

伦敦与纽约遥遥领先于其他城市，各项卓越指标都表现突出，充分诠释了全球动力站的真谛。伦敦的城市生活纷繁而璀璨，因而被我们冠以“集大成城市”的头衔（详见第10页）。

然而值得一提的是，尽管伦敦的经济指标排名靠前，其社会、环境等“软性”指标的全球排名都要靠后得多；其他世界城市同样如此。

例如在经济学人智库公布的“全球宜居指数”中，20座顶级世界城市均排在十名开外。再如由全球最大的城市数据库网站Numbeo制作的“2015年城市生活质量指数”，伦敦在150座城市

图表 1
世界城市排名

排名	城市	全球连通性	表现与潜力	城市实力	国际竞争力	世界城市综合得分
		全球化及世界城市研究	科尔尼管理咨询	森纪念财团	经济学人智库	第一太平戴维斯
1	伦敦	A ++	58	1,486	70	85.6
2	纽约	A ++	62	1,363	71	85.5
3	巴黎	A +	52	1,292	69	77.6
4	东京	A +	47	1,276	68	75.0
5	香港	A +	41	1,013	69	69.0
6	新加坡	A +	34	1,139	70	68.3
7	悉尼	A +	32	969	63	63.2
8	北京	A +	35	960	56	62.4
9	洛杉矶	A	38	912	62	61.8
10	芝加哥	A	37	841	66	61.3
11	上海	A +	29	958	55	59.9
12	首尔	A -	33	1,118	61	59.9
13	迪拜	A +	26	--	56	59.3
14	法兰克福	A	27	988	64	59.0
15	马德里	A	32	915	59	58.8
16	布鲁塞尔	A	33	885	57	58.2
17	阿姆斯特丹	A	26	--	62	58.2
18	莫斯科	A	--	760	49	55.0
19	柏林	B +	29	1,055	58	54.6
20	旧金山	A -	27	832	63	54.2

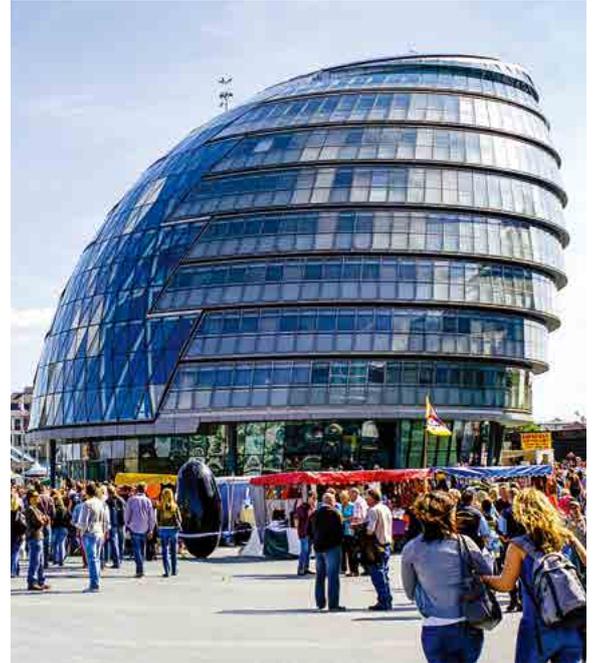
来源：第一太平戴维斯世界研究部、全球化及世界城市研究、科尔尼管理咨询、森纪念财团、经济学人智库

中排名第90位，领先于巴黎、香港、上海、莫斯科与北京，但落后于其他14座世界城市（其中仅法兰克福跻身前20名）。

这似乎说明，成为顶级世界城市需要付出相应的代价。污染问题会更加严重（不过伦敦略低于平均水平），且20座世界城市的房地产成本均显著高于其他国际城市。但出人意料的是，当参照家庭平均收入衡量主流住宅成本时，伦敦住宅价格并不是最高。

“最贵城市”这顶“桂冠”属于香港、北京、上海、莫斯科以及新加坡。交通拥堵、通勤时间较长是经济成功的又一副作用，但与其他世界城市相比，伦敦的情形尚不算太恶劣。如果Numbeo指数可靠，那么伦敦生活质量指数排名靠后的主要原因在于：个人购买力相对于平均收入来说较低，且消费价格较高。■

▼ 市政厅是伦敦市长的办公地



伦敦的城市生活
纷繁而璀璨



65%的顶级世界城市拥有
经公众选举产生的市长

图表 2
世界城市治理



来源：第一太平戴维斯世界研究部

大都会区

伦敦各项指标表现如何？

伦敦都会区拥有1,450万人口

伦敦都会区（即大多数伦敦从业人员生活的功能区域）拥有1,450万人口，在20座世界城市中排名第七，高于20座世界城市人口平均数量（1,240万）。

根据这一指标，伦敦当属欧洲最大的城市，仅次于东京、首尔、上海、北京这几个亚洲现代大城，以及面临城市无序扩张问题的北美大都会——洛杉矶、纽约。

伦敦都会区总面积8,382平方公里，大于上海但远远小于其他世界城市，不及世界城市都会区平均面积（17,521平方公里）的一半。这意味着伦敦都会区的密集程度要高于大多数世界城市，但与人们普遍所持观点相反的是，都会区人口密度仅处于世界城市的平均水平（详见第8页）。

伦敦的通勤人数较为可观。每天有逾100万“上班族”从伦敦外围地区涌入，导致伦敦白天的人口数量增加。

除通勤人口外，外来游客也是伦敦白天及过夜人口显著增加的重要原因。2014年，伦敦共接纳过夜国际游客1,880万人次，多于所有其他世界城市：过夜国际游客总花费达193亿美元。

除国际游客外，伦敦每年还迎来大量英国本土游客。万事达卡数据显示，2014年伦敦接纳英国外地游客1,370万人次，总花费达47亿美元。国内外游客带来的各类收入总计1,390亿美元，为伦敦创造了显著的经济效益。

伦敦过夜旅客包括旅游人士与商旅人士，他们的到来使得本就有限的空间更显紧缺。为了更直观地反映这个问题，我们计算出一年中有床位需求的旅客平均数量，将其看作“临时居住”人口，计算结果接近38.1万。也就是说，伦敦平均每晚要接纳的外来旅客要多于加的夫市全市人口。

伦敦的土地使用

图4所示为伦敦15.9万公顷土地的各类用途，各自治市不尽相同。

大多数自治市的土地资源中，绿地与水域占据最大比例，其次为居民花园与道路。若以此为标准，则伦敦是名副其实的“花园城市”，或许这正是伦敦住宅深受全球各地人士青睐的原因之一。

然而值得注意的是，建筑密集程度最高（私家花园最小）的伦敦中心自治市也不乏最受追捧的住宅区。其魅力源自多方面，包括临近市中心、历史建筑遗产丰富以及城市形态成熟。

必须认识到，合理分配土地资源用于街道建设，这一点更为重要，因为开阔的街景能中和更高、更密集的建筑群带来的压迫感，并可借助停车管理制度设置路面停车空间。中心城区密集程度更高，是许多世界城市都普遍存在的现象。■

图表 3 万事达卡排名前20的旅游目的地城市

排名	城市	过夜国际游客人数 (百万人次)
1	伦敦	18.8
3	巴黎	16.1
4	迪拜	14.3
6	纽约	12.3
7	新加坡	11.9
9	首尔	10.4
10	香港	8.7
11	东京	8.1
13	阿姆斯特丹	7.4
17	上海	5.9
20	洛杉矶	5.2
未排名	马德里	4.7
	柏林	4.5
	悉尼	3.4
	旧金山	3.4
	芝加哥	2.4

来源：万事达卡

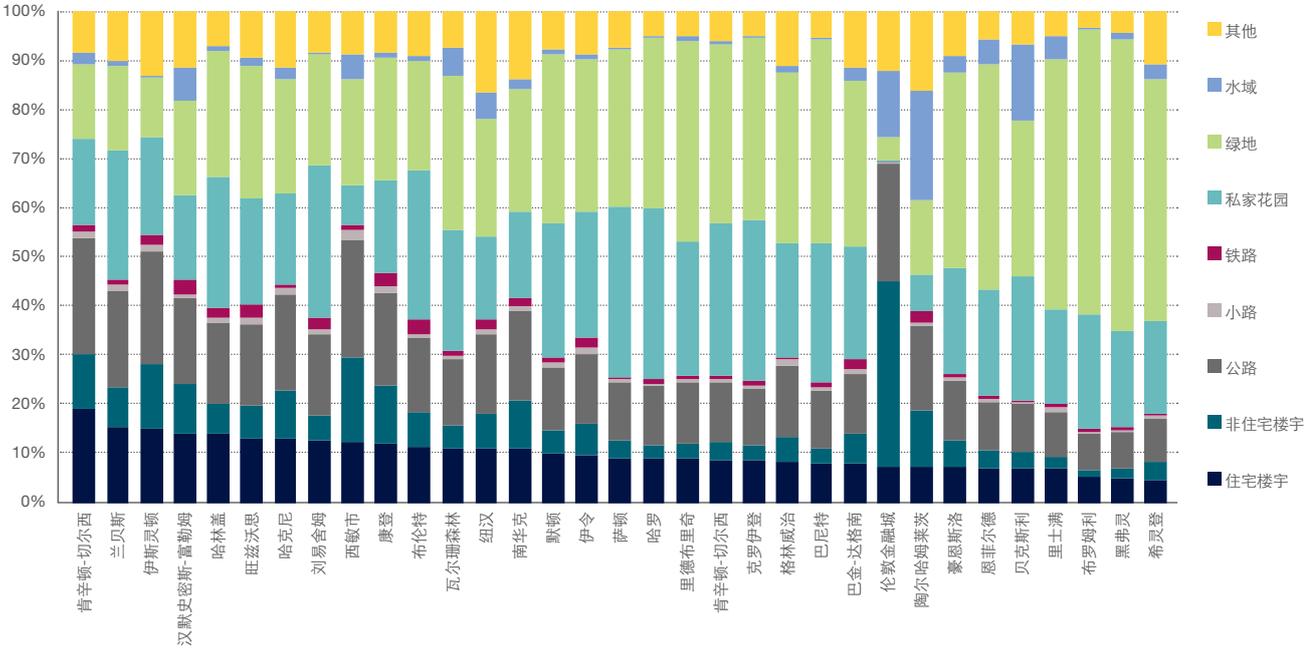


每天有超过100万“上班族”往返于伦敦与外围地区。



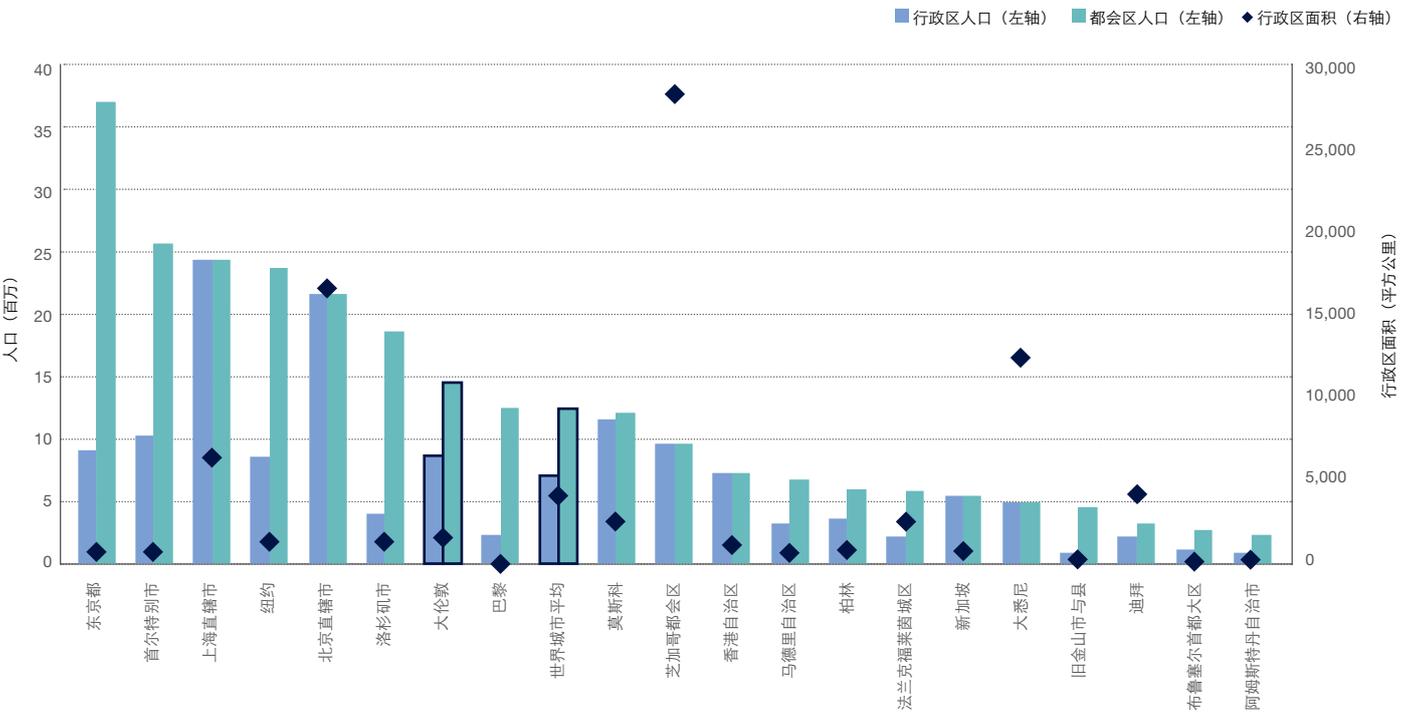
伦敦接纳的过夜国际游客人数最多

图表 4 伦敦各自治市的土地使用情况



来源：国家土地使用情况调查 (National Land Use Survey)

图表 5 世界城市都会区面积与人口



来源：第一太平戴维斯世界研究部

人口密度

实事求是

伦敦的人口密度远远超乎世人想象，并且显著高于世界城市中位数

伦敦人普遍认为，自己所在的城市是世界舞台上的“小矮人，不似曼哈顿、香港那般摩天大楼鳞次栉比，因此人口密度肯定很低。然而，这些观念与事实并不相符。名第七，高于20座世界城市人口平均数量（1,240万）。

我们已在上一章节指出，伦敦都会区人口高于世界城市平均水平，但面积尚不及世界城市平均面积的一半。

我们以每公顷人口数量表示都会区人口密度，发现伦敦显著高于世界城市中位数，仅次于新加坡、香港、上海、东京、首尔这几个亚洲城市。

伦敦都会区的人口密度高于世界城市排行榜上所有的欧美及澳洲城市。既然如此，为何伦敦“低密度城市”的说法仍在流传？

这一方面与人口密度研究所选的区域面积有关，另一方面源于一个错误的认知，即与拥有中等高度建筑与传统街道格局的城市相比，高楼林立的城市人口密度更高。

大多数城市核心城区的人口密度要远远高于郊区。不同城市对行政区域的定义不同，区域划定也不同——有的仅指中心城区，有的则覆盖整个都市区。如果将大伦敦与巴黎城区相比，前者的人口密度要低得多，但两者根本不具可

图表 6 世界城市都会区人口密度 伦敦都会区人口密度排名靠前

都会区人口密度		
排名	都会区	人口密度 (人/公顷)
1	新加坡	75
2	香港	65
3	上海	38
4	东京	27
5	首尔	22
6	伦敦	17
7	马德里	14
8	北京	13
9	旧金山	13
10	阿姆斯特丹	9
	世界城市中位数	9
11	布鲁塞尔	8
12	巴黎	7
13	纽约	7
14	迪拜	5
15	法兰克福	4
16	悉尼	4
17	芝加哥	3
18	莫斯科	3
19	洛杉矶	2
20	柏林	2

行政区人口密度		
排名	行政区	人口密度 (人/公顷)
1	巴黎省	213
2	首尔特别市	169
3	东京都	145
4	新加坡	76
5	布鲁塞尔首都大区	71
6	纽约市	70
7	香港特别行政区	66
8	大伦敦	55
9	马德里自治区	52
10	莫斯科	46
	世界城市中位数	43
11	柏林市	40
12	上海直辖市	38
13	阿姆斯特丹自治市	37
14	旧金山市与县	37
15	洛杉矶市	30
16	北京直辖市	13
17	法兰克福莱美两河地区	9
18	迪拜	5
19	大悉尼	4
20	芝加哥都会区	3

来源：第一太平戴维斯世界研究部

比性。就行政区而言，大伦敦的人口密度仍然高于12座世界城市。

我们对于城市人口密度的认识通常来自以中心城区或住宅区为对象的小型研究，而不是针对全市的整体研究。为了更好地说明这一点，我们从20座世界城市中各选一个市中心住宅区，面积各不相同，人口密度数据已知。伦敦中心自治市——肯辛顿与切尔西的人口密度与世界城市中位数几乎处于同一水平，在20座城市中排在第11位。但这些住宅区本身的面积差异非常大。

分析表明，住宅区人口密度确实可以达到极高水平，中心城区人口密度很可能高出外围区域。例如在纽约市曼哈顿区，平均每公顷（相当于一个棒球场大小）居住188人，但全市人口密度为每公顷70人。若再将区域放大至整个纽约都会区，人口密度仅为市区的十分之一。

人口密度与城市整体建筑高度之间并不存在正相关的关系。旧金山唐人街以及马德里中心区均处于核心地段，且面积非常小，人口密度分别为每公顷287人、每公顷286人。这两个地区都以没有摩天大楼而闻名，区内只有7至8层的中等高度建筑以及2到4层的连排别墅，或许还零星分布着一些小塔楼。公共开放空间以街道的形式存在，部分街道绿树成荫，环境优美宜人。两地人口密度均高于高楼林立的香港市区，尽管区域面积要比后者小得多。

伦敦的核心特质与上述两地非常相似，但难能可贵的是，各自治市的密集程度较为平均，并以大量花园、广场与公园等开放空间装点着城区格局。伦敦眼下正推进旧城改造计划，开发方式与曼哈顿更为接近。无论是伦敦旧改区还是亚洲城市中心区，都无法复制伦敦高人口密度、大比例公共空间的“高大”模式。■

6

伦敦都会区人口密度在世界城市中的排名

▼ 伦敦都会区的人口密度高于世界城市平均水平



市中心住宅区人口密度		
排名	中心区	人口密度 (人/公顷)
1	旧金山唐人街	287
2	马德里中心区	286
3	香港市区	263
4	北京老城区（东城、西城）	248
5	上海浦西	241
6	东京丰岛区	226
7	纽约市曼哈顿区	188
8	巴黎第一至七区	183
9	首尔江南区	134
10	柏林菲特烈斯海因—克罗伊茨贝格区	133
	世界城市中位数	132
11	肯辛顿与切尔西皇家自治市	131
12	莫斯科中央行政区	106
13	阿姆斯特丹中心区	106
14	悉尼市（CBD与中心区）	68
15	布鲁塞尔市中心	51
16	芝加哥市	44
17	洛杉矶下城区	35
18	法兰克福市	29
	新加坡（未获得相关数据）	
	迪拜（未获得相关数据）	

经济

运转正常

作为英国首都，伦敦的经济成就令人瞩目，在诸多领域实力显著

伦敦是经济动力站。伦敦作为英国政府与众多行政及公共管理部门的所在地，也是英国的金融、教育、娱乐以及艺术中心。凭借全球领先的金融服务业、科技与媒体业，伦敦拥有大批跨国公司的全球总部，同时也吸引着无数的国际游客。

伦敦是一座“集大成城市”，在诸多领域见长，并因此显著区别于除纽约以外的其他城市。

伦敦在国际舞台上的竞争优势，要归功于其经济、社会与文化的多样性。伦敦丰富的教育资源化身技术公司的人才库，研究型高等院校更为私营领域的创新注入一道催化剂。无与伦比的娱乐体验令全球各地游客心驰神往，更有许多技能达人希望在伦敦

安居乐业。当今世界各行业间的人才竞争非常激烈，坐拥国际名城的企业往往可以把握商业先机。

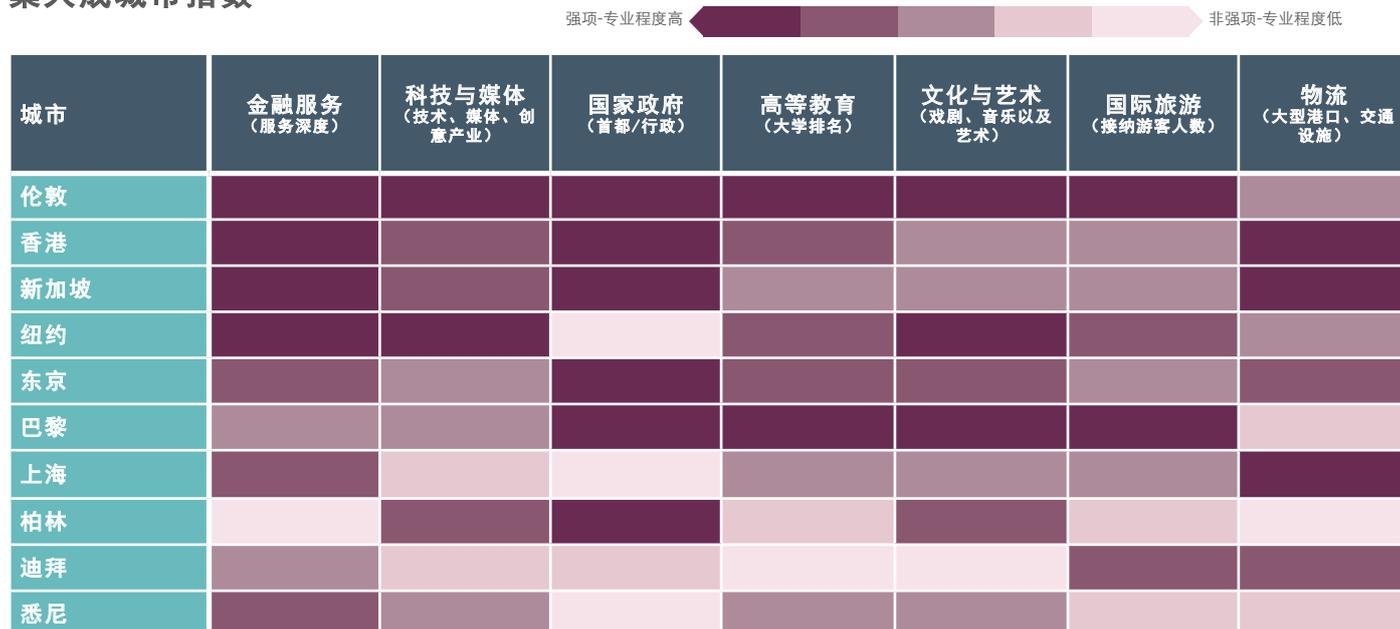
伦敦的经济多样性说明这座城市对英国GDP有着重要贡献。图8所示为各座顶级世界城市（都会区）占全国GDP的比重。伦敦都会区（包括附近通勤镇在内的大伦敦）的GDP占全国的33.6%，而其人口仅为全国的22.7%。

伦敦在英国的经济主导地位与日本的东京（GDP占比为33.7%）、法国的巴黎（30.8%）相当。相较之下，纽约、柏林与上海仅是所在国家的主要经济中心之一，全市GDP占全国的比例均不到10%。

伦敦作为英国经济与政治中心，所承受的巨大压力与其有限的资源配置（住宅、实体及社会基础设施）不成比例。区域交通的改善、跨国商业合作的加强，以及与英国供应商联系的巩固，将有助于发挥伦敦的全球经济枢纽作用，使之成为全英国发展的催化剂。

得益于伦敦的多元化经济，其就业市场在经历全球经济衰退后迅速反

图表 7
集大成城市指数



来源：第一太平戴维斯世界研究部

弹，并迎来快速增长。2004年至2014年间，伦敦都会区新增逾100万个就业岗位。

就业增长势头会在未来十年有所放缓，但伦敦的就业岗位增速仍将超越主要国际竞争对手（见图9）。预计到2024年，伦敦的就业人数将在2014年基础上增加10%，同期巴黎增加3.1%，香港则会出现0.8%的负增长。

对房地产的影响

由于就业人数迅速增加，伦敦写字楼市场迎来新一轮扩张。伦敦写字楼租赁市场于2014年刷新历史纪录，伦敦金融城租赁成交面积达820万平方英尺。租赁需求自伦敦西区向东区大幅转移，再次印证了伦敦作为全球顶级创意、媒体、娱乐与技术产业中心之一的重要地位。

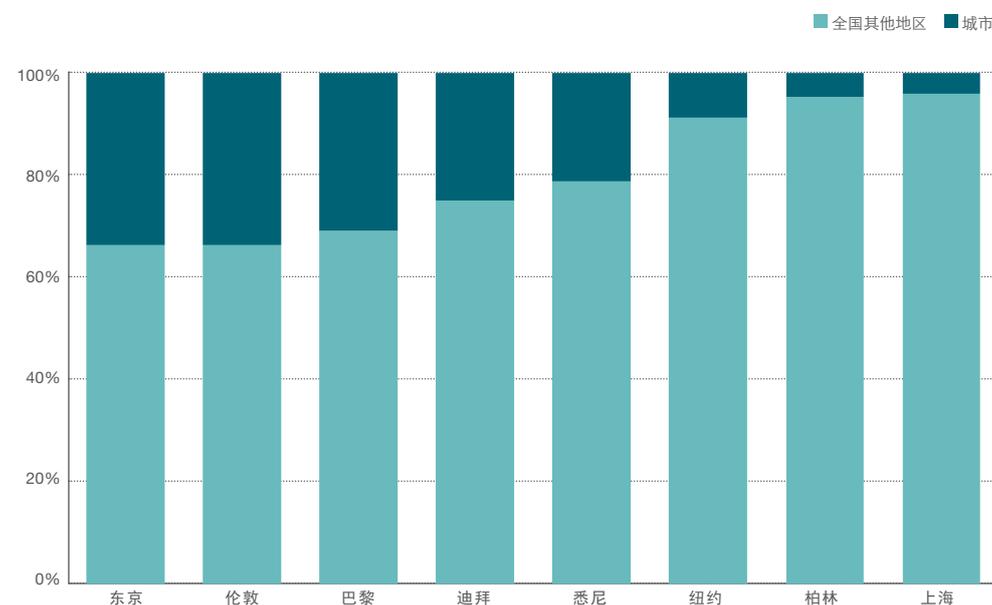
这一点在写字楼租金的迅速上涨中也有所体现。2014年7月至2015年6月，伦敦金融城创意与技术公司的写字楼吸纳量占金融城总吸纳量的17%，保险与金融服务公司的吸纳量同样占17%。

值得一提的是，银行业已于今年开始复苏，银行与金融公司的写字楼需求占伦敦中心区总需求的38%。租赁市场的繁荣助力投资市场刷新纪录——伦敦是全球跨境写字楼投资的首选城市。

就业的迅速增长使得伦敦住房市场进一步承压。新房供应无法满足需求，居住成本的上升压力继续升级。英国国家统计局数据显示，过去五年中伦敦房价增幅达43%，私房租金增幅达19%。通过投资改善公共交通设施，对开放新的住房开发板块至关重要。短期来看，跨城铁路作为泰晤士连线（Thameslink）的升级以及北线（Northern Line）的延伸，将可为伦敦释放新的开发潜力。

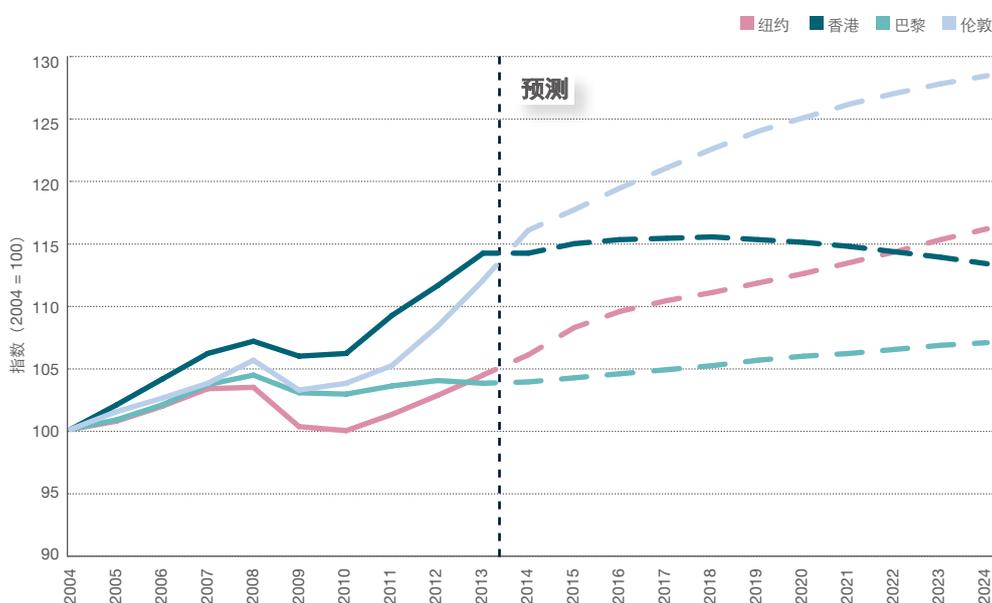
确保提供足够的经济住房来满足伦敦不断增长的人口居住需求，是伦敦政府当前的工作重心。但是，高昂的地价、较低的产能加上长久以来的

图表 8
城市都会区占全国GDP的比重



来源：牛津经济研究院（Oxford Economics）

图表 9
伦敦就业人数将赶超国际主要竞争对手



来源：牛津经济研究院

供不应求，或将继续使政府的努力显得力不从心。

倘若如此，伦敦就业人口可能会选择更偏远的地区居住，进而扩大伦敦的通勤区域。

这样一来，交通系统将面临更大压力。若交通问题未能得到妥善解决，或导致人才资源流向英国其他城镇甚或其他国家，尤其是那些“说走就走”一族。■

教育

登峰造极

伦敦作为全球教育中心，独享盛誉

伦

敦作为全球最重要的教育中心之一，拥有的世界顶级大学数量全球第一，高等教育学生人数超过36万。

该市小学与中学教育也属世界一流水平，除优秀公立学校与私立机构外，还设有国际学校。

小学与中学教育

伦敦的私立小学与预备学校备受认可，被看作全国最好私立学校的“生源库”。其中一些学校已接到来自全球各地的入学需求。应广大海外学子家长的需求，《优秀学校指南（Good Schools Guide）》创刊

28年来，于近期首次发布伦敦学校专辑。

英国独立中学协会（Independent Schools Council）数据显示，大伦敦的私立学校学生人数在2007年基础上增加了7%。全国范围来看，外籍学生占私立学校学生的8.5%（其中三分之一学生的父母居于英国）。外籍学生中有26%来自中国大陆与香港。

高等教育

除中小学外，伦敦还拥有一些享誉全球的大学（见图10）、医学院、商学院、艺术与表演艺术学院，以及音乐学院。留学生约占伦敦高等教育学生人数的27%。伦敦学生占全国学生人数的17%，但留学生占全国留学生人数的23%。

伦敦高等学校的学生必须在伦敦求学机会与高昂生活费之间取得平衡。伦敦学生的生活与住宿费与纽约、悉尼（每月2,000美元左右）相当，约为阿姆斯特丹、柏林与米兰的

▼ 伦敦学生占全英国学生人数的17%



两倍。令人欣喜的是，当计入学费之后，伦敦的留学成本要低于美国与澳大利亚（见图12）。

伦敦的专建学生公寓拥有70,000张床位（40,000张归大学管理，另30,000张为私人管理），但伦敦拥有36.7万名全日制学生，供应率勉强够到20%。不少近期的学生公寓开发项目租金定位较高，接近公开市场中单间与一居室公寓的价格。

伦敦作为全球高等教育中心独享盛誉。凭借无可比拟的国际声望，伦敦将继续吸引全球各地的留学生。但是，为了避免成为“富人保留地”，伦敦需要进一步放开学生公寓市场，向低租金项目倾斜，与资源告急的合租领域相竞争。■

7%

大伦敦私立学校学生人数在2007年基础上增加的比例

36.7万

伦敦全日制学生人数

7万

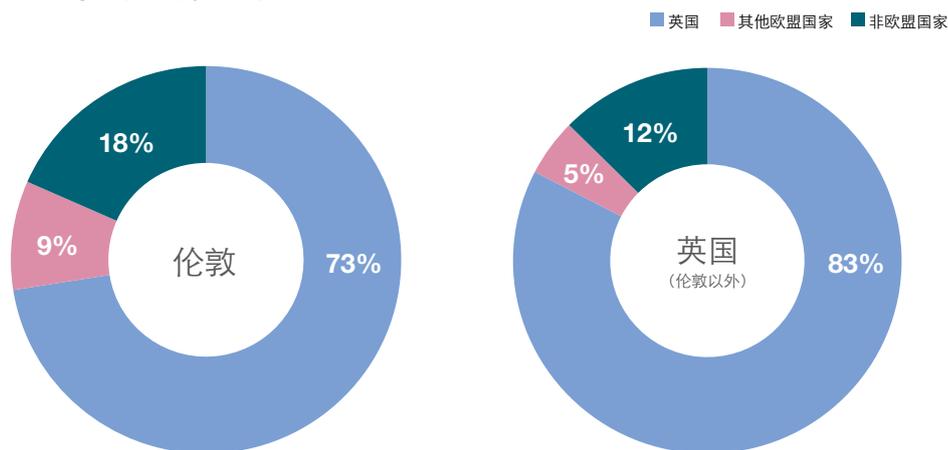
伦敦专建学生公寓的床位数量

图表 10 《泰晤士报》世界大学排名 前50强

城市	前50强院校的数量	前50强院校总评分	前50强院校
伦敦, 英国	4	307	帝国理工学院、伦敦大学学院 伦敦经济学院、伦敦国王学院
波士顿, 美国	2	185	哈佛、麻省理工
旧金山(湾), 美国	2	182	斯坦福大学、伯克利大学
洛杉矶, 美国	2	180	加州理工学院、加利福尼亚大学洛杉矶分校
芝加哥, 美国	2	166	芝加哥大学, 美国西北大学
纽约, 美国	2	154	哥伦比亚大学, 纽约大学
杜罕, 美国	2	146	美国杜克大学、北卡罗来纳大学教堂山分校
北京, 中国	2	130	北京大学、清华大学
牛津, 英国	1	93	牛津大学
剑桥, 英国	1	92	剑桥大学

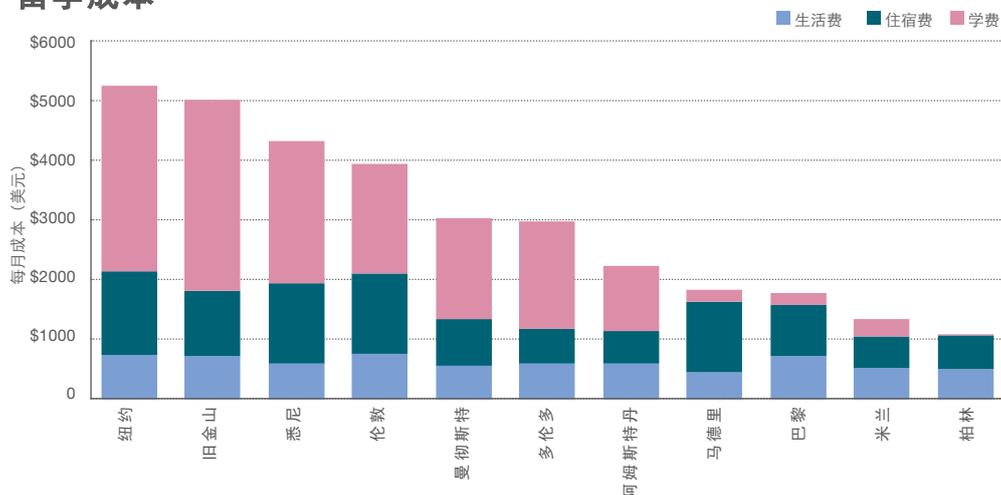
来源：《泰晤士报》世界大学排名

图表 11 伦敦大学的生源组成



来源：英国高等教育统计局 (HESA)

图表 12 留学成本



来源：第一太平戴维斯世界研究部

*假设留学生在专建学生公寓居住

海外买家 魅力至上

海外买家正改变着伦敦高端住宅市场，本节为您详述三大重要趋势

伦敦是一个国际大都市，移民与国际贸易是其成功的两大基石。约有37%的伦敦人出生在海外。只要伦敦作为理想生活、工作、投资与求学地的魅力不减，它就会继续从全球各地积聚人气。

图表 13
2014年伦敦住宅市场交易，按二手房买家来源国分类

主流住宅 (所有买家)	92.0%
高端住宅 (英国买家)	4.8%
高端住宅 (西欧与北欧国家)	1.3%
高端住宅 (北美)	0.4%
高端住宅 (东欧与独联体)	0.3%
高端住宅 (北非与中东)	0.3%
高端住宅 (中国)	0.3%
高端住宅 (亚太)	0.3%
高端住宅 (南亚次大陆)	0.2%
高端住宅 (非洲)	0.1%
高端住宅 (拉丁美洲)	0.02%

来源：第一太平戴维斯研究部

因此，海外买家正改变着伦敦住宅市场，这点毫不让人感到意外；尤其是伦敦的高端住宅市场。这个市场可见度高（但规模相对较小），购房预算较高，购买习惯由需求与品味共同决定。

然而一些报纸标题可能会让你误认为，伦敦住宅的购买者中有很多是只买不住的外国买家。

这些报道引用的是伦敦住宅市场最高端板块的数据，仅为冰山一角。它们没有考虑到伦敦作为国际大都市的影响力，也忽略了来自全球各地并选择在伦敦定居的外籍人士。

2014年伦敦高端二手住宅的买家中，非英国买家占40%，但伦敦高端住宅板块仅占整体市场的8%。因此，非英国买家完成的高端住宅交易仅占2014年伦敦住宅交易总量的3.2%。就成交的高端住宅而言，84%的非英国买家将所购房产作为主要居所；英国买家同样活跃于高端住宅市场，且购买主要居所的比例高达91%。

伦敦高端住宅市场：三大趋势

我们对伦敦高端住宅的买家数据进行了分析，并得出三大重要趋势。

分析表明，外国买家的生活方式偏好及其国内住宅市场的特征共同影响着其在伦敦的购房选择。

例如，新建高层公寓在亚洲市场颇受青睐，这就意味着亚洲买家在伦敦也会倾向于选择同类户型。而中东地区家庭规模较大，室内空间开阔，因而偏好的户型会大不相同。

有趣的是，拥有在伦敦置业传统的外国购房者，尤其是北美与欧洲人，其置业偏好与伦敦人最为类似。

考虑买家的不同购房偏好，在房产转售时具有重要的策略价值。与为海外买家量身定制的房产相比，具有鲜明“伦敦”特色的房产更容易在二手市场找到销路。■

1. 英国买家主导伦敦各大住宅板块

纵观伦敦各个高端住宅板块，占据主导地位的都是英国买家。2014年，非英国买家完成的高端住宅交易仅占伦敦整体住宅交易的3.2%。各国买家“扎堆”置业的原因多种多样。法国买家偏爱伦敦西南部，尤其是肯辛顿与富勒姆等上流社区。富有的俄罗斯买家优先考虑地段，因而尤为青睐伦敦中心区的核心地段。

图表 14
伦敦各区高端二手住宅买家比例排名 (2007-2015)

排名	核心中心区	核心东区	核心北区	核心西北区	核心西南区
1	英国	英国	英国	英国	英国
2	俄罗斯	中国	爱尔兰	印度	法国
3	美国	新加坡	意大利	俄罗斯	美国
4	法国	俄罗斯	美国	南非	爱尔兰
5	印度	法国	澳大利亚	法国	意大利

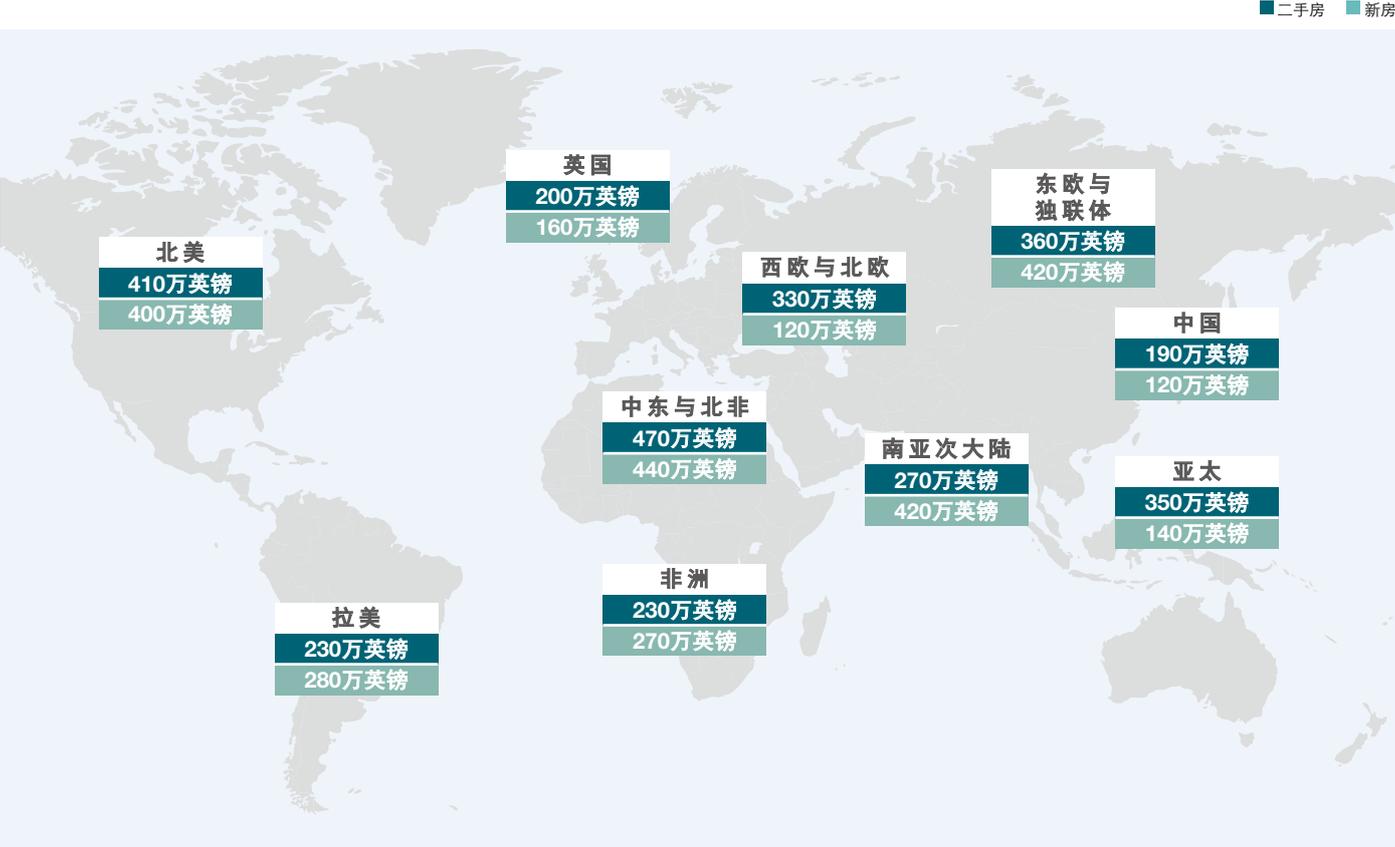
来源：第一太平戴维斯研究部

2. 各地买家购买力不同

2014至2015年，中东与北非买家购买的伦敦高端住宅均价最高，二手房平均售价470万英镑每套，新房平均售价440万英镑每套。

伦敦高端住宅市场由英国买家主导。2014至2015年度，英国买家在伦敦购入的高端房产中，平均每套二手房价值200万英镑，平均每套新房价值160万英镑。

图表 15 伦敦高端住宅成交均价，按买家来源，2014/15



来源：第一太平戴维斯研究部

3. 中东北非喜“大”，亚太买家爱“小”

在本国习惯大户型的买家往往会在伦敦选购大户型。中东与美洲买家购买的住房平均面积最大。

亚太与中国买家选购的房产平均面积较小。在其本国市场，城市居民一般居住在高层公寓楼里。

图表 16 伦敦高端住宅成交平均面积，按买家来源，2014/15



来源：第一太平戴维斯研究部

住宅市场 房价高原

私人跨境投资影响的是高端住宅市场，而不是主流住宅市场

由

于全球城镇化的推进以及人们对城市生活的重视，投资活动同样围绕城市主题展开。全球范围内，城市

市高端住宅已实现显著增值，增速大大超越主流住宅。伦敦如此，其他国际城市亦如此。

私人海外投资对世界城市的影响似乎在于，投资活动推高了高端住宅市场富人区的价格，对二级市场主流住宅的影响较小。

伦敦的高端住宅价格是主流住宅的七倍，纽约高端住宅价格仅为主流的四倍。由于涌入伦敦的海外买家更多，伦敦高端住宅市场已演变为国际房地产市场，而其主流住宅与纽约主流住宅的价位大致相当。

从全球来看，伦敦的主流住宅价格与新加坡、纽约持平，低于香港（上述所有城市均面临人口不断上

升、土地供应有限的局面）。这并不妨碍伦敦成为全球置业成本最高的城市之一，但价格上涨的根本原因在于需求维持高位而供应近乎停滞，并非巨额资本的流入。

新开发项目过多集中在高端市场，导致供应紧缺问题加剧。伦敦的高端住宅存量有所增加，但主流住宅供应却无明显起色。伦敦或可采取以下措施应对高房价问题：

■ 增加建筑密度，提高土地利用效率，尤其是在中心地段以及交通便利的住宅区

■ 通过新建交通基础设施开放新区域

■ 对低等级、低密度的土地进行改造，包括公有土地与私有土地

■ 加强混合用途项目的开发，将住宅融入低开发强度的商铺或写字楼项目

■ 跨越行政分区界限，目前伦敦就业人员中已有较大比例居住在大伦敦以外的地区

除非上述措施开始切实改变伦敦住房供应情况，否则伦敦将继续跻身全球最贵城市的行列。■

图表 17
主流与高端的比例

世界城市	主流与高端的比例
香港	10
巴黎	8
迪拜	7
上海	7
伦敦	7
新加坡	5
东京	4
纽约	4
悉尼	3
旧金山	3
洛杉矶	3
芝加哥	2
迈阿密	2

来源：第一太平戴维斯世界研究部



高端住宅市场增速超越
主流住宅市场

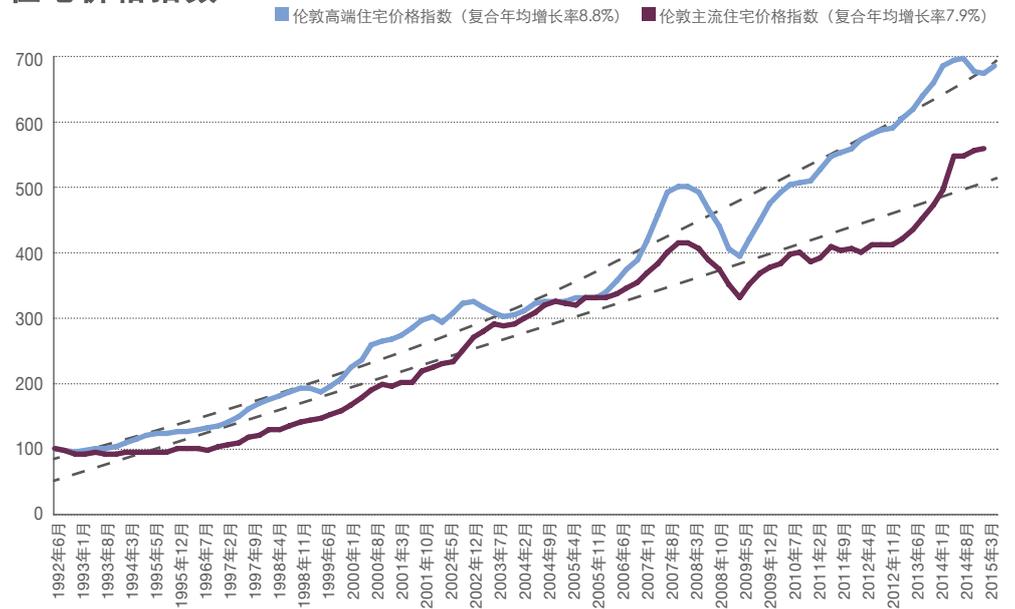
“伦敦的高端住宅存量有所增加，但其主流住宅供应却无明显起色。”

7倍
伦敦高端住宅的价格
是主流住宅的7倍



伦敦的主流住宅价格
与纽约相当

图表 18
住宅价格指数



来源：英国土地登记局，第一太平戴维斯研究部



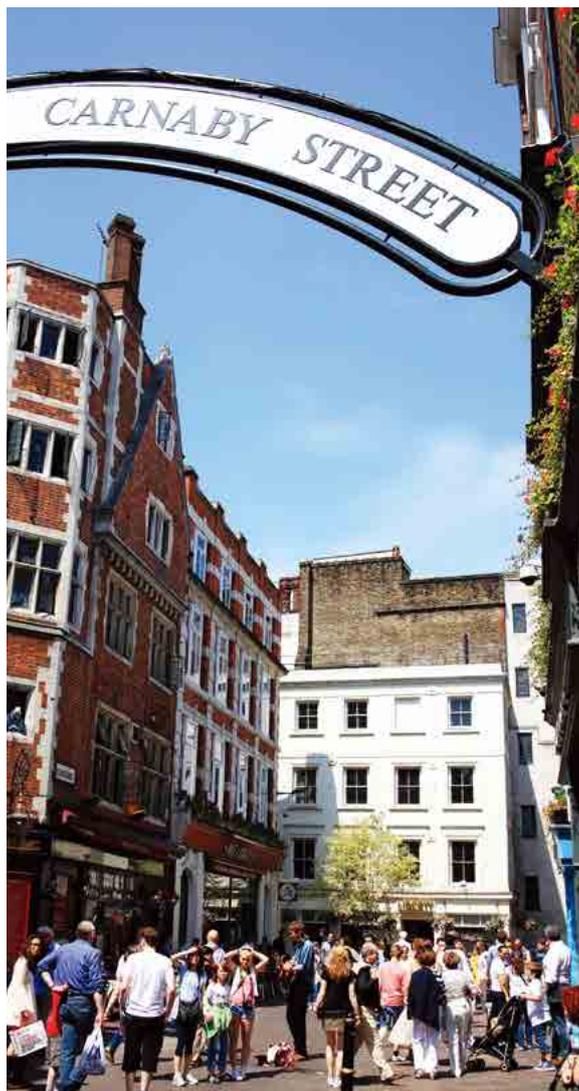
零售

城市消费

伦敦吸引高消费游客的能力成功将其打造成为全球零售目的地城市

文: Marie Hickey

▼ 伦敦的购物街全球闻名



与 往届奥运会东道主不同的是，伦敦在奥运会次年实现了游客数量与旅游消费双增长，并将增势延续至今。预计2015年伦敦的过夜国际游客将达到1,880万人次。万事达卡国际旅游目的地指数显示，伦敦在近五年中有四年问鼎指数榜榜首，仅在2013年让位于曼谷。伦敦的游客支出也居全球之首，为202亿美元，其中很大一部分来自于购物消费。

伦敦的购物街举世闻名，国际品牌琳琅满目，更有巴宝莉等“嫡系”品牌，共同推动了国际旅游消费。但真正奠定伦敦全球零售目的地之地位的是其吸引高消费游客的能力。

消费能力最强的要属阿联酋与中国游客，平均每笔消费金额在900英镑（1,400美元）以上。中国是全球最大的奢侈品消费国，且海外消费所占比例不断增加，这意味着中国游客是理想的目标消费者群，尤其是对奢侈品而言。

目前英国的海外游客消费中，中国游客消费仅占很小的比例。根据英国国家统计局官方数据，2014年英国

共接纳中国大陆游客23.3万人次，消费额达5.59亿英镑，占英国海外游客总消费的2.6%。

2014年法国接纳中国游客逾100万人次。签证难向来是游客数量较少的原因。2014年落实的签证便利政策预计会推动游客数量增加。

英国旅游局希望在签证新政的激励下，到2020年中国游客人数将增加至65万人次，消费额接近11亿英镑（17亿美元）。

伦敦不仅是最大的国际旅游城市之一，还有望吸引更多中国游客，因此慕名而来的国际零售品牌与日俱增。

2012年至今，已有98个国际零售品牌落户伦敦，作为进军英国市场的第一站。预计到2015年末还将有11个品牌加入。

新增品牌

大多数新品牌源自欧洲（64%），另有25%源自北美，此格局与伦敦主要购物街当前国际零售品牌的组成大致相同。

亚太与南美零售商也成功在伦敦布局，充分反映伦敦零售市场及游客的全球化特征不断增强。新零售品牌的进驻以及传统购物区场地的限制，催生了新的零售热区。

图19所示为2012年以来新进品牌在伦敦的落脚点。传统而言，新品牌进驻伦敦零售市场时，地点选择相对有限。而如今新进品牌数量之多、现



2012年至今，有98个国际零售品牌在伦敦开设英国首家门店

1,880万

2015年伦敦预计将接纳的过夜国际游客数量

有需求呼声之高，加上伦敦中心区若干新旧板块的建设与改造，为零售商与消费者提供了更多地段选择。

2012年后进驻的海外零售品牌一般首选韦斯特菲尔德、考文特花园以及邦德街。

国际支出的增加不仅限于消费者与零售品牌。国际投资者也加大了对伦敦中心区零售物业的投资力度。

2014年海外投资者在伦敦收购的物业总值为15亿英镑，约占全市总投资成交额的59.2%。在此类投资活动的推动下，伦敦一些高端购物街的业主格局正发生变化。此外，加大零售资产购置力度的不仅是国际投资者，国际零售品牌也呈现出“购物狂”倾向。

海外所有权

邦德街上近半数（45.2%）的商铺单元为海外实体持有，海外持有比例较2013年1月增加了10个百分点。但海外业主中约有三分之一为国际零售商，而非投资者。邦德街零售品牌自持店铺已不是新闻，焦点在于零售品牌的资产收购愈发活跃，且不一定以自用为目的。

自2013年初，零售品牌持有资产的比例增加了28%，但其中仅一半为自用型资产。

购买动机包括业内竞争以及规避租金增值的风险。过去三年中商铺租金强势上涨（新邦德街A核心区的租金年均增幅达20.8%）。此趋势具有伦敦特色，与伦敦房地产市场的透明、公开也大有关系。

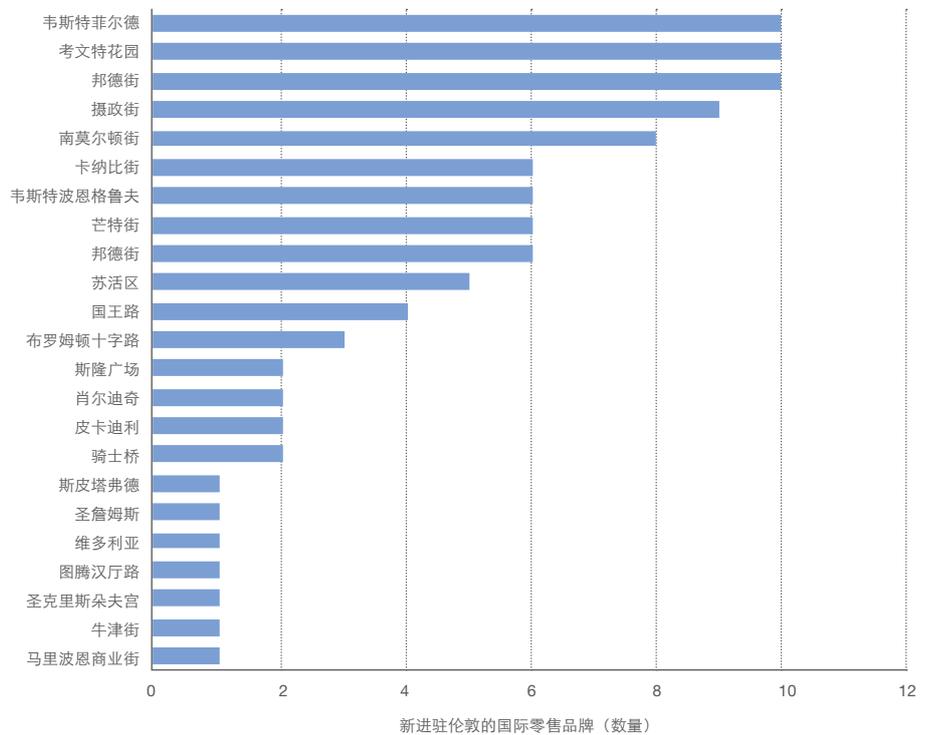
另一方面，零售品牌的投资热大大加剧了投资竞争，收益率不断压缩。同时出现这样一个有趣的现象：零售品牌不仅是竞争对手，同时也存在业主与租客的关系。

牛津街的租金增势较为温和，海外零售商持有资产的比例也较低，约为10.0%。

与此同时，其他国际投资者的投资活动显著增加。由于邦德街的投资机会有限，一些海外投资者转向其他购物街另寻目标。2013年初至今，牛津街商铺的海外所有权增加了24.4%。

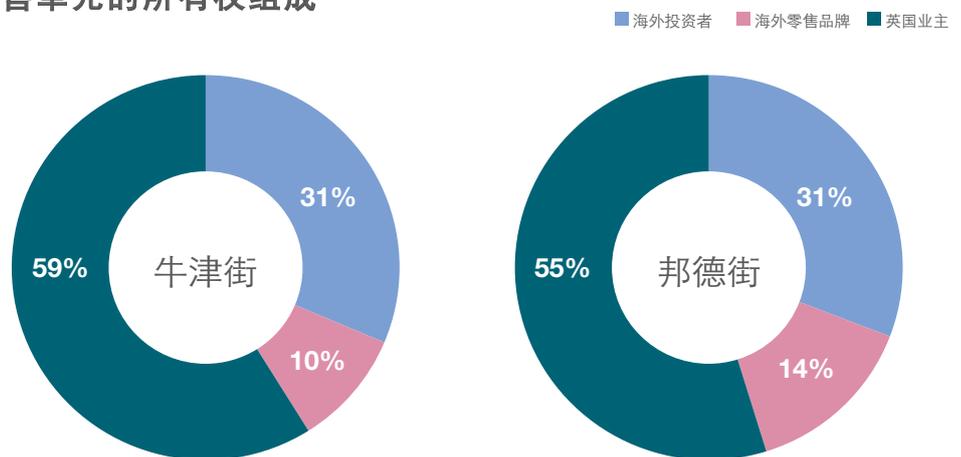
展望后市，海外人士将继续在伦敦投资零售物业，其重心或放在海外业主比重偏低、有机可寻的高端购物区。■

图表 19 新进国际零售品牌所在地段（2012年起）



来源：第一太平戴维斯零售研究部

图表 20 零售单元的所有权组成



来源：第一太平戴维斯零售研究部

投资

巨额资本

大型投资机构与私人投资者纷纷涌入房地产市场，他们是否在伦敦投入了过多“金”力？

巨 额资本流入世界城市房地产市场，此现象已被广泛报道。据 Real Capital Analytics 的大型投资者数据显示，伦敦是世界第二大房地产市场，仅次于纽约。

将房地产作为重点投资领域的并不仅仅是投资机构与大型企业。自2008年起，随着主权财富基金以及私人投资者的大力加盟，投资者军团得到显著扩充。

第一太平戴维斯与Wealth近期对全球财富顾问的一份调查显示，私人财富在房地产市场表现非常活跃，45%的私人投资者将20%的财富用于直接

持有资产的投资，37%的投资者除直接投资外，还将10%以上的财富用于间接持有资产（如房地产公司或房地产投资信托）的投资。受调查的财富顾问中仅9%称其客户计划减少直接投资，13%称客户计划减少间接投资。

房地产市场近期的投资交易多围绕世界城市的高端房地产进行，且主要集中在伦敦与美国顶级城市。我们对2014年私人财富持有资产的情况作了调查，发现投资活动鲜有减退迹象。调查发现，富豪客户中有67%希望在北美购买更多房产，63%希望在英国购买更多房产；在其他国家与地区的投资倾向偏低，如中国大陆与香港仅为37%。

私人投资者在房地产市场的投资重心有别于机构型投资者。最受私人投资者青睐的三大类型依次为住宅物业、开发地块以及农业用地（72%的受访顾问称其客户关注上述领域）。写字楼的青睐度也较高，约有50%的客户计划投资写字楼。

调查结果说明，投资者或将继续在伦敦房地产市场投入大量“金”力。

图表 21 投资最为活跃的市场（单笔1,000万美元以上的交易），2014年7月-2015年6月

排名	市场	总交易额（十亿）
1	纽约都会区	\$89.70
2	伦敦都会区	\$58.67
3	东京	\$38.78
4	洛杉矶都会区	\$35.79
5	上海	\$32.34
6	旧金山都会区	\$32.16
7	北京	\$28.07
8	巴黎	\$24.58
9	香港	\$20.08
10	达拉斯	\$19.95
11	芝加哥	\$18.93
12	华盛顿特区都会区	\$17.64
13	波士顿	\$16.63
14	南佛罗里达	\$16.57
15	首尔	\$16.54
16	悉尼	\$16.34
17	南京	\$16.27
18	休斯敦	\$15.73
19	重庆	\$15.63
20	亚特兰大	\$15.40

来源：RCA



对于那些以最佳投资回报为初衷的投资者，巨额投资造成的收益率压缩以及资产增值，正向他们传达这样的信息：伦敦已“招惹”了太多资本。

因此，我们期望头脑灵活的收益型投资者离开伦敦中心区高端市场，转向收益率更高的边缘市场，甚至伦敦以外地区。一些投资者已完成华丽转身，在牛津、剑桥、爱丁堡等优质市场的房地产市场掀起投资热潮。

建议增值型投资者关注租金增长的基本面以及维持增势的前景，因为投资收益率进一步压缩的空间已极为有限，难以支撑价格继续上涨。

同时，“炫耀性资产”如宅邸、农场与体育地产的投资也开始升温，预期这个领域将继续增长。即便是在偏远的“世外桃源”，与伦敦的连接仍有重要价值，因此与希思罗机场及外围交通便利的伦敦西区走廊（覆盖伦敦西区及泰晤士河谷）或将继续受到投资者的青睐。■

图表 22
超极富豪最钟爱的住宅置业城市

排名	来自欧洲的超极富豪	来自亚洲的超极富豪	来自中东的超极富豪
1	伦敦	香港	迪拜
2	纽约	新加坡	阿布扎比
3	莫斯科	雅加达	多哈
4	摩纳哥	孟买	利雅得
5	日内瓦	新德里	特拉维夫
6	巴黎	伦敦	伦敦
7	洛杉矶	洛杉矶	贝鲁特
8	新加坡	上海	洛杉矶
9	维也纳	纽约	吉达
10	慕尼黑	吉隆坡	马斯喀特

来源：第一太平戴维斯世界研究部、Wealth X



截至2015年6月的一年内，伦敦是大型投资者的第二大房地产投资市场



房地产市场近期投资活动多围绕世界城市的高端房地产进行

▼ 伦敦是备受全球富豪钟爱的置业地，也是投资机构青睐的投资地



展望 未来模样

伦敦的城市增长与多样性将继续成为其区别于其他世界城市的标志



伦敦是一座显赫的国际都市，这点毫无争议，但宜居性与居住成本可能降低其显赫指数。未来十年伦敦可能会面临来自国内外小城市的竞争，尤其是那些基于创意与数字经济而实现超常发展的城市。



即便是人口密集的中等高度城市，伦敦的密集程度还有提升空间，将能容纳更多人口。伦敦中心区域就有很多典型的真实案例，虽然人口密度较高但仍可保证优质生活。



伦敦的城市增长与多样性将继续成为其区别于其他世界城市的标志，尤其是人口出现负增长的西方城市。伦敦“集大成城市”的魅力将继续吸引精英人才，为其打造技术时代的核心竞争力。



作为一座世界城市，伦敦对国际投资者的吸引力将有助于增强发展动力以及适应增长的能力。■

Savills team

World Research



Yolande Barnes
World Research
+44 (0) 207 409 8899
ybarnes@savills.com



Paul Tostevin
World Research
+44 (0) 207 016 3883
ptostevin@savills.com

● **Savills plc**
● Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.
●
● This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.
●

London



Stephen Down
Central London Investment
+44 (0) 207 409 8001
sdown@savills.com



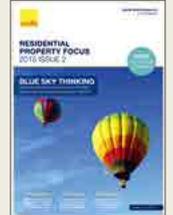
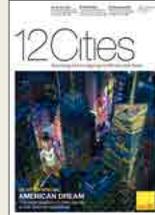
Jonathan Hewlett
London Residential
+44 (0) 207 824 9018
jhewlett@savills.com



Dominic Grace
London Residential Development
+44 (0) 207 409 9996
dgrace@savills.com

Research Publications

- 12 Cities | US Special
- Tech Cities
- Residential Property Focus



For more publications, visit savills.com/research
Follow us on Twitter [@Savills](https://twitter.com/Savills)

33 Margaret Street
London W1G 0JD
+44 (0) 20 7499 8644

savills.com

