



仲量聯行

英國倫敦住宅市場 – 250 City Road

世界金融中心，科技產業聚落

March 2015

倫敦住宅市場更新

- 2013年，市中心住宅平均上漲13%，市中心外圍住宅平均上漲11.3%
- 2008-2013，市中心住宅五年上漲56%，市中心外圍住宅上漲32%
- 2014上半年，市中心住宅平均上漲13.5%，市中心外圍平均上漲13.9%
- 市中心City 2014年上漲19%，倫敦住宅供需失衡情況持續
- 英國自有住宅比例60%，倫敦僅50%，平均租金收益率約4.6%
- Crossrail快速鐵路倫敦中央地下段將於2018年中通車，2019東西向全線
- 倫敦持續吸引全球資金顯示其政經匯率穩定確保資金安全又可穩建成長
- 仲量聯行英國研究部預測未來五年倫敦住宅仍可有累計三成的成長幅度

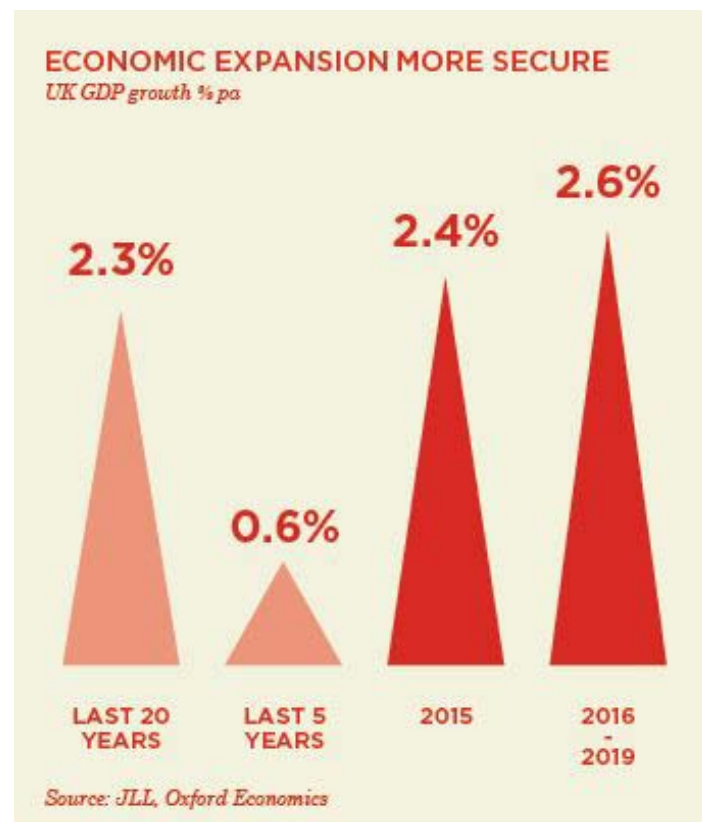
預估漲幅	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
大倫敦區	5.5%	6.0%	6.0%	5.0%	4.0%	29.4%

資料來源: 仲量聯行

經濟成長展望佳

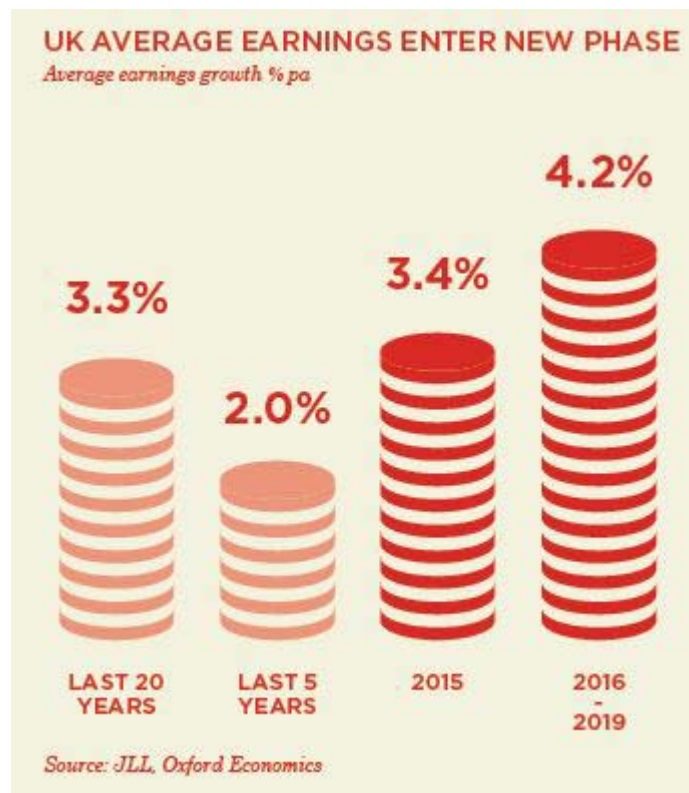
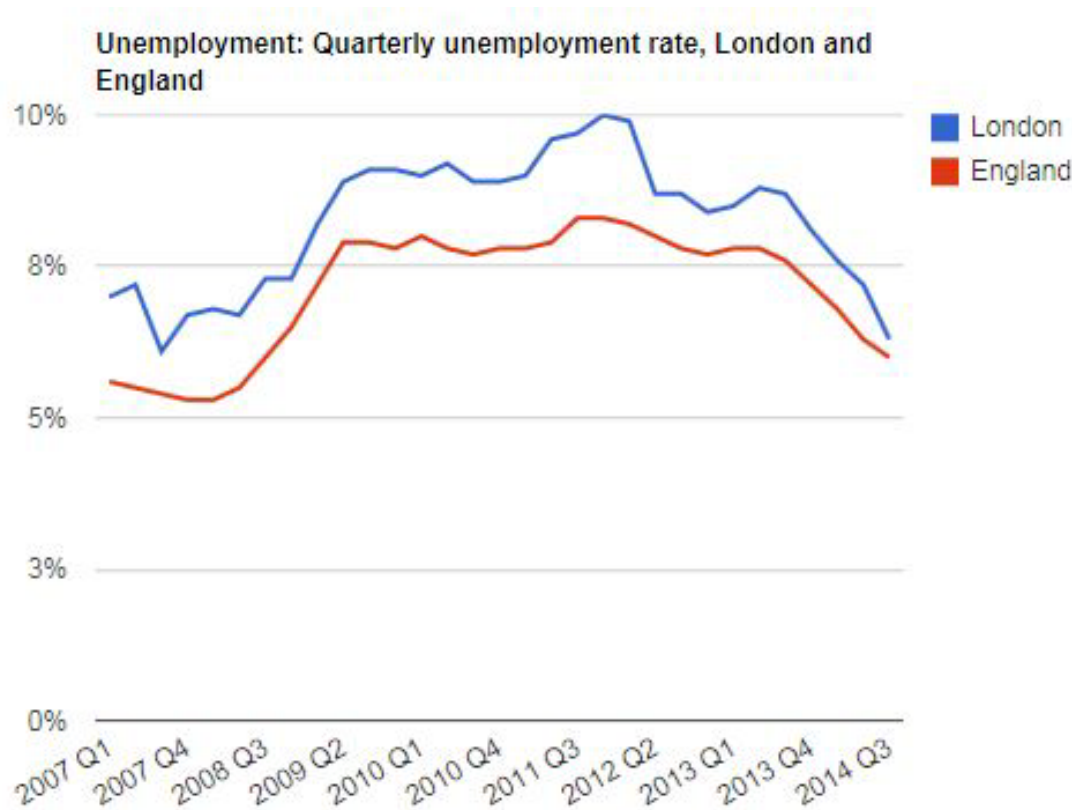
GDP受惠於政府支出增加

- 政府推動大型都市更新計畫(Regeneration)
- 經濟展望樂觀，2015-2019皆比過去20年佳
- 2000-2015英國年均GDP成長率2.3%
- 2010-2015年均GDP成長率為0.6%
- 2015年均GDP成長率2.4%
- 預估未來2016-2019為2.6%



就業市場數據佳 + 實質可支配所得增加

2015年英國人平均收入增加3.4%



新屋供給非常有限

- 大倫敦新屋完工數2014年僅14,997個單位
- 內倫敦(黃色部分)新屋完工數2014年僅7,051個單位



Table 1: ALL London development pipeline 2004-2014 (private units only)

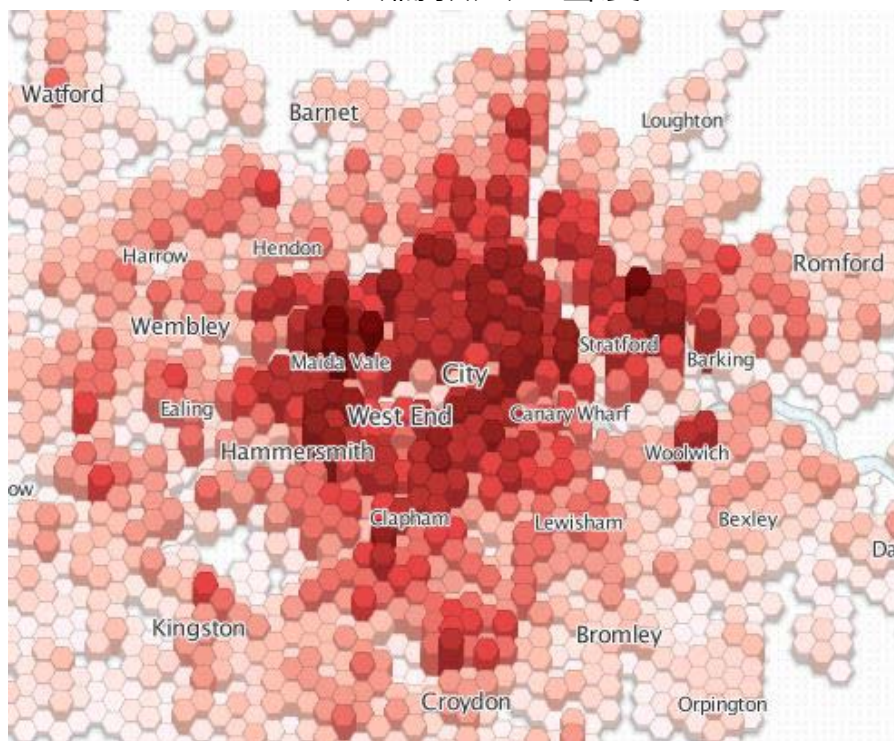
Year	送件數量 Applications	開工許可 Permissions	興建中 Under construction	完工單位數 Completions	開工單位數 Starts
2004	55,289	56,575	23,035	13,181	15,694
2005	57,716	65,929	19,038	16,059	12,193
2006	39,367	83,106	20,046	14,101	14,633
2007	26,504	84,893	24,833	12,691	17,241
2008	35,274	102,246	18,561	16,095	9,821
2009	29,738	115,886	12,628	11,957	5,863
2010	27,598	118,907	14,055	8,940	10,237
2011	42,056	122,859	17,594	9,896	13,447
2012	30,406	153,165	18,634	12,992	13,783
2013	20,288	166,738	25,749	14,399	19,831
2014	29,669	173,717	35,891	14,997	24,806

倫敦人口持續成長

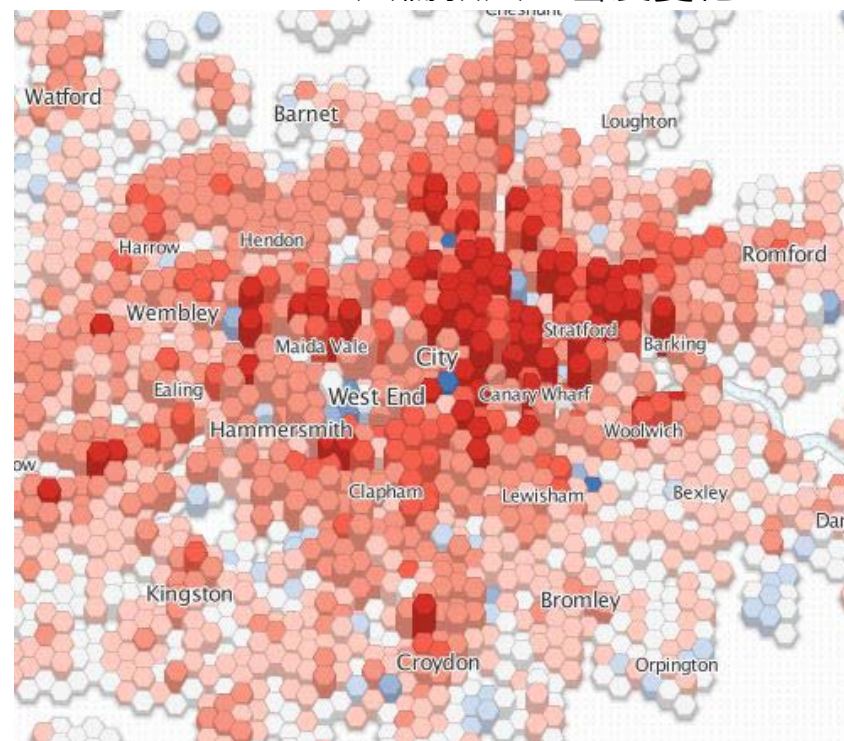
- 內倫敦人口約350萬人，外倫敦人口約500萬人
- 人口密度以City周圍最高，10年則是City以東成長最多
- 預計2036年大倫敦居住人口數破千萬



2011 大倫敦人口密度



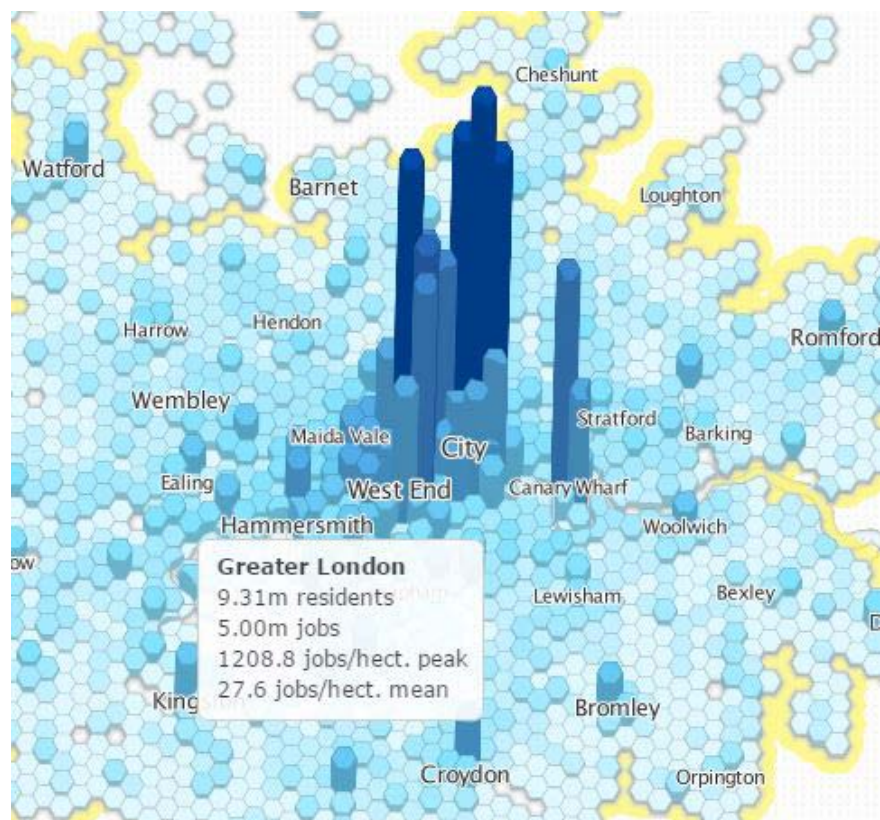
2001-2011 大倫敦人口密度變化



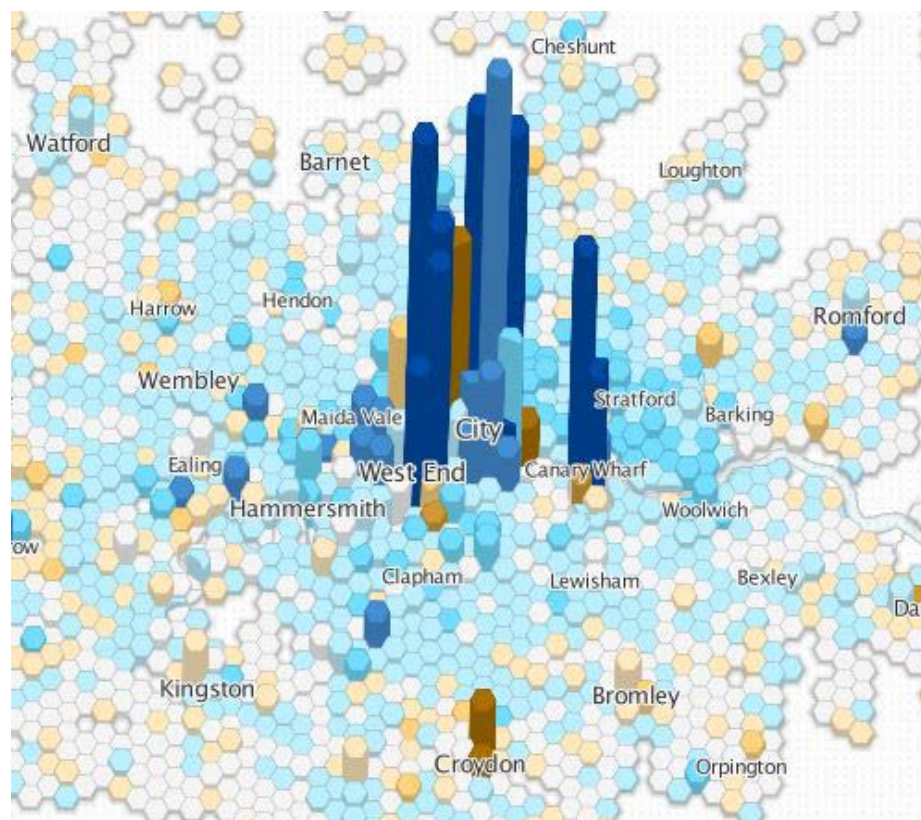
倫敦工作人口

- 金融業(約70萬人) ，其中約40萬人在市中心(City)工作 ，
- 金融業衍生之相關周邊工作如: 專業服務律師 ，會計等 ，金融工程科技

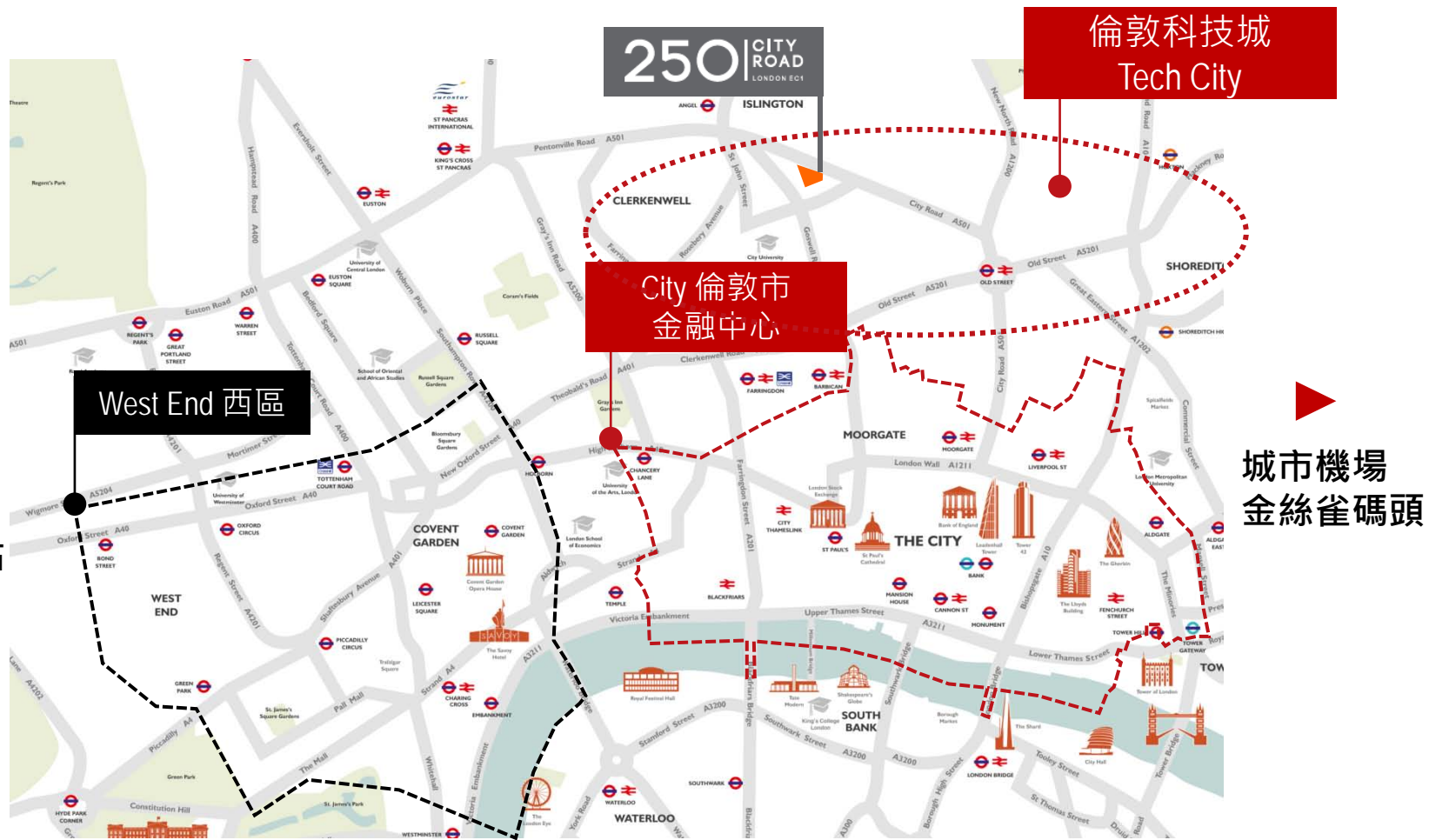
2011 大倫敦工作人口密度



2001-2011 大倫敦工作人口密度變化

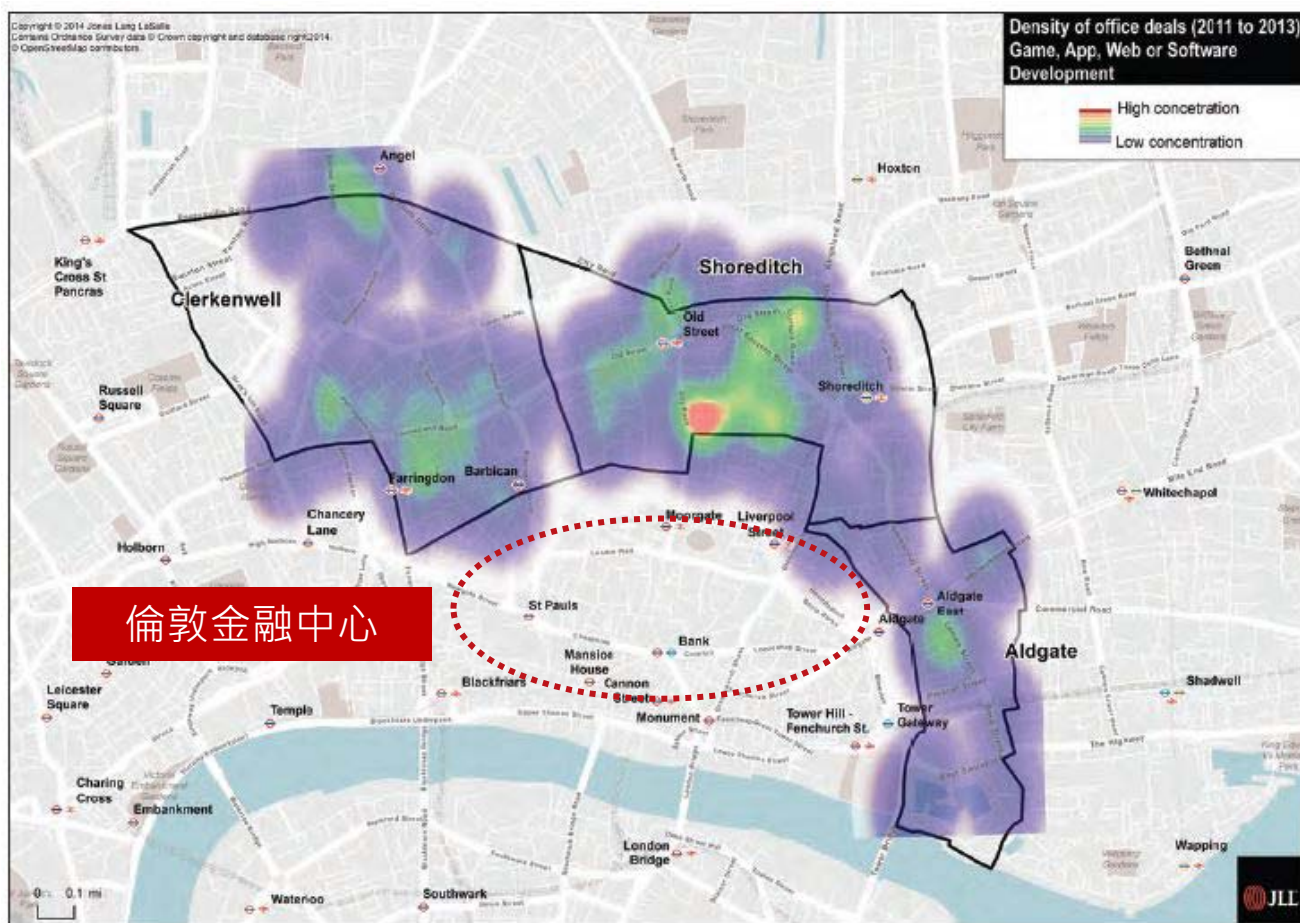


一區黃金地點鄰近倫敦金融中心及科技產業聚落



倫敦2.0 – 金融中心+科技聚落

- 倫敦科技及媒體業工作人口約有60萬人，預計科技城Tech City形成的群聚效應未來會有更多人搬入Islington伊斯靈頓行政區



倫敦一區黃金地段緊鄰倫敦金融中心及新興科技聚落



Foster + Partners 大師級作品 – 瑞士再保大樓(小黃瓜)



Foster + Partners 大師級作品 – 倫敦市政府



Foster + Partners 大師級作品 – 香港及倫敦匯豐總部



Foster + Partners 大師級作品 – 倫敦政經學院圖書館



Foster + Partners 大師級作品 – 大英博物館展廳



Foster + Partners 大師級作品 – 美國聯合國大樓

北京首都機場



2015 Foster+Partners – 250 City Road 倫敦新地標



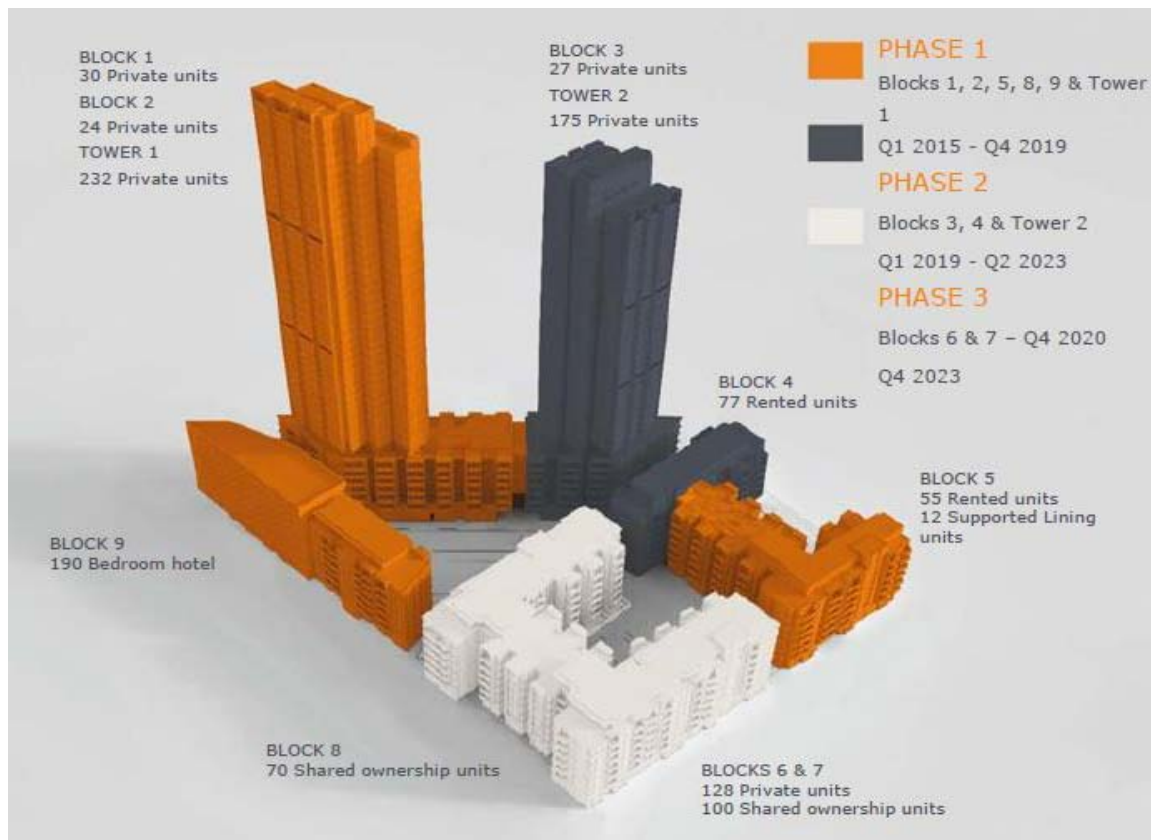
250 City Road 第一期

- 倫敦市中心一區(Zone 1) , 黃金地段
- 緊鄰倫敦市中心金融區及倫敦科技產業聚落 (Tech City 科技城)
- 由建築大師Foster + Partners設計之精品住宅
- 緊鄰地鐵Northern線Old Street/Angel站 , 至Kings Cross St. Pancreas站(僅一站距離)可轉乘地鐵Victoria、Circle、Hammersmith & City、Metropolitan和Northern線 , 國家鐵路及Eurostar(歐洲之星)。
- 一樓約1,125坪規劃為20間商用空間預計有餐廳 , 咖啡廳等高端店面進駐
- 近2,500坪花園及庭園 , 24小時物業管理



250 City Road – 第一期

- 三期開發案616個住宅單位 (預計2018第四季至2020第三季陸續交屋)
- 第一期286個單位(橘色)
- 套房: 25 (4.06%)
- 一房: 263 (42.61%)
- 二房: 259 (42%)
- 三房: 69 (11.2%)
- 190房四星級飯店確定進駐
- 約3,900坪商用空間



鄰近倫敦知名學府

- 各知名學府如倫敦城市大學，倫敦大學學院和倫敦政經學院等皆可方便到達



250 City Road – 第一期

倫敦一區建築大師作品精品住宅

- 在台銷售43個單位 (均價約243.39萬/坪)
- 23間一房 (16.19-19.84坪，約244.94萬/坪)
- 13間二房(22.31-27.32坪，均價約233.55萬/坪)
- 7間三房 (37.66-53.79坪，均價約255.17萬/坪)
- 陽台露台(不計入面積)
- 預計2018第四季至2020第三季/第四季陸續交屋



柏克利Berkeley集團介紹

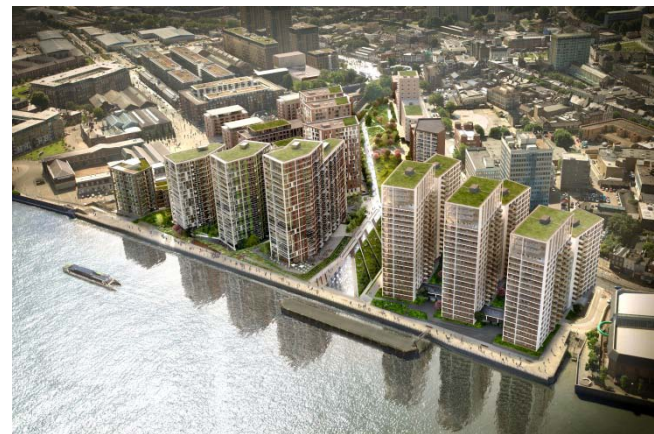
2014 – 柏克利Berkeley新建案佔整個倫敦新案量24%



- 成立於1976年，1985年倫敦交易所掛牌，FTSE 250成分股之一
- 市值約30.3億英鎊 (約新台幣1,450億)
- 旗下有五個品牌
 - Berkeley Homes、St. George、St. James 及 St. William
 - St. Edward 與 Prudential 合資
- 2008~2012 貢獻英國GDP 10億英鎊
- 透過地標建築及綠地增加城市價值
- 2014年柏克利集團提供21,000個工作，平均每個住宅單位提供6個工作機會

柏克利Berkeley集團介紹

2014 – 柏克利Berkeley新建案佔整個倫敦新案量24%



投資倫敦住宅首選仲量聯行



Real value in a changing world



- ✓ 不動產買賣，租賃管理
- ✓ 1783年英國成立，紐約證交所上市公司 (JLL)
- ✓ 英國18個直營據點，其中7個在大倫敦地區
- ✓ 2013年英國住宅總交易金額超過2,000億新台幣

250 City Road – 一房平面圖

精裝潢交屋



Berkeley
Group



250 City Road – 二房平面圖



250 City Road – 三房平面圖



為什麼投資倫敦？

- 國際資本流入最多
- 倫敦政治經濟展望數據佳
- 失業率降低，平均所得增加
- 倫敦人口持續增加，新屋供給數量非常低，供給不足
- 利率匯率穩定，英鎊強勢，資金成本低
- 英國第一大上市發展商伯克利集團為FTSE250權值股之一
- 英國直營品牌仲量聯行1783年至今超過230年
- 第一期開發案，成本優勢
- 國際建築大師福斯特地標型作品，與瑞士再保大樓及倫敦市政府相輝映
- 緊鄰倫敦金融中心，科技聚落，2018年Crossrail快速鐵路通車利多



仲量聯行

謝謝

敬請指教

吳瑤華

副總經理, 投資部

tel +886 2 8758 9828

fax +886 2 8758 9899

mobile +886 936 137 610

sherry.wu@ap.jll.com

李政憲

副理, 投資部

tel +886 2 8758 9892

fax +886 2 8758 9899

mobile +886 956 722 111

jeffrey.lee@ap.jll.com