

# 聚焦维多利亚

地区新貌新观







Kings Gate 高档公寓




# 伦敦 维多利亚

过去十年，维多利亚地区（Victoria）经历了一系列重建与开发，现在更加受到大规模投资和重建的青睐，即将建成面积超过三百万平方英尺的新办公、零售和住宅区。

长期以来，维多利亚一直被视作上班族和来往人群的交通枢纽，而现在这里逐渐成为独具自身特色的区域。高端住宅、餐厅、精品商店、以及公共区域设施的升级更新给维多利亚注入全新活力。

维多利亚的办公室租金较低，加之该区域不断升级重建，吸引了大批著名公司入驻。众多公司选择从梅费尔（Mayfair）和市中心等传统繁华地带搬至维多利亚。巴宝莉（Burberry）、阿玛尼（Armani）、汤姆·福特（Tom Ford）和周仰杰（Jimmy Choo）等时尚品牌、惠灵顿对冲基金（Wellington Hedge Fund）和意大利投资银行 Mediobanca 等金融机构、豪华车品牌劳斯莱斯、慈善机构比尔梅琳达·盖茨基金会都在邮编SW1地区设立了店面或办公室。

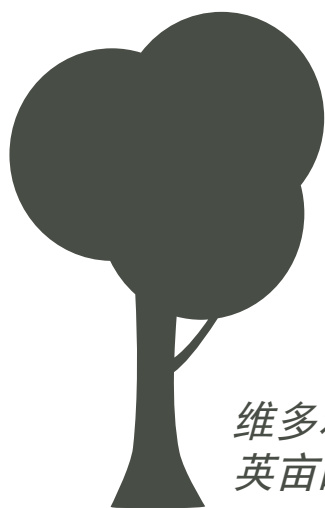
若干高端开发物业近期即将交付，但维多利亚区域的住宅均价仍显著低于周边的黄金区域，如贝尔格拉维亚（Belgravia）和骑士桥（Knightsbridge）。维多利亚——这一伦敦中央地段虽然过去并未获得足够重视，但众多的新建高端住宅将会催生更多优质店铺和休闲场所。拥有该区域地块的商业地产公司Land Securities一直在大力推动这里的地区重建，正在开发的项目面积超过二百万平方英尺，将国际高水准的建造创新和优雅气息与高品质工艺设计充分结合。Land Securities公司计划打造一个可与伦敦最富盛名区域相媲美的街区，而众多新建高档住宅是其中的关键部分。Land Securities不是唯一一家计划将SW1地区打造为繁荣新社区的公司，高端开发商Northacre公司也在Palace大街1号白金汉宫旁建造了豪华公寓。



这一繁忙的伦敦中央交通枢纽  
首次发展壮大为独具特色的新兴区域，加之周边壮观的建筑物和举世闻名的标志性地标，这里会成为伦敦居民休闲娱乐及办公的新选择

圣詹姆斯公园（St James Park）





维多利亚坐拥98  
英亩的皇家公园



4条地铁线路



每天700多班次的地面列车



投资达7亿英镑的维多利亚  
车站升级项目



30分钟即可达盖特威克机场

## 标志性地段

维多利亚坐享伦敦中心绝佳地理位置，一直是十分繁华热闹的街区。这里毗邻白金汉宫、国会大厦、威斯敏斯特大教堂、以及伦敦最后一个家族经营的奢华酒店戈林酒店。维多利亚坐拥多处伦敦最美的公园，并邻近最受欢迎的邮编地区——如位于西北的贝尔格拉维亚（Belgravia）、位于西南的切尔西（Chelsea）和东边的威斯敏斯特（Westminster）。从这里前往繁华的伦敦西区等区域亦非常便利。



戈林酒店（Goring Hotel）



白金汉宫



## 社交场所

维多利亚地区新开设了众多购物、餐饮和休闲场所。Land Securities公司的商住混合开发项目Nova将完成该区域的彻底转变。该项目的五幢建筑环绕着宽阔的景观公共空间，全新的餐饮区也很快将在伦敦美食集结地占据一席之地。

著名餐厅Pollen Street Social和Berners Tavern的米其林星级主厨贾森·阿瑟顿（Jason Atherton）将在这里开设一家意大利餐厅。因骨头老爸（Bone Daddies）餐厅一举成名的罗斯·松翰（Ross Shonhan）也选择将其日式拉面与喜好烧餐厅开设在此。并且，Riding House Café 和 The Garrison餐厅都会在这里开门迎客。

维多利亚大街还迎来了伦敦最新建成的寇松超级旗舰电影院，该影院拥有五个先进的超大电影荧幕和新潮休闲吧。



Royal Quarter Café 餐厅



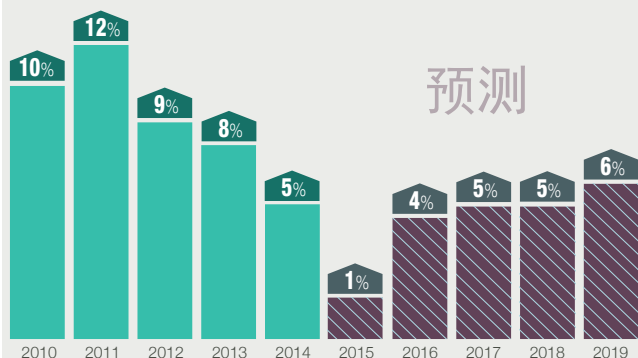
寇松旗舰电影院（Curzon）



图片为电脑生成示意图，仅供参考

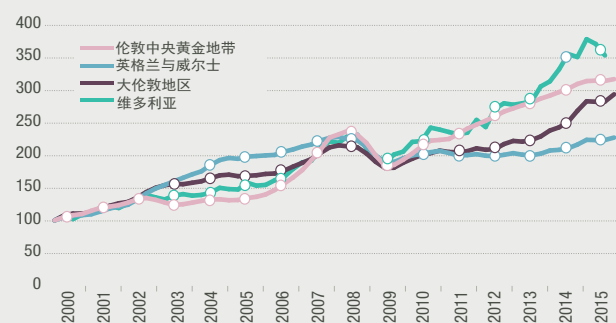
## 住宅研究

伦敦中央黄金地带房价年度涨幅  
(2015-2019年预测)



自2009年初的房市低谷以来，伦敦中央黄金地带的住宅价格累计上涨了76%。过去五年的平均年涨幅近9%。由于近几个月市场环境已趋于正常，住宅价格增速也逐渐平缓。市场正在吸收2014年12月颁布的对价值110万英镑以上房产征收印花税带来的变化。莱坊预计2015年至2019年底的住宅价格累计涨幅将达25.8%。

维多利亚地区与其他地区的住宅价格对比  
价格涨幅，以2000年1月数据作为基准100



自2000年以来，以维多利亚车站为中心，半径一公里范围内的住宅均价涨幅高于伦敦中央黄金地带和大伦敦地区。与2009年的市场低谷相比，维多利亚区域2015年第一季度的住宅均价已上涨了88%，而大伦敦地区的平均涨幅则为56%。交易量方面，价格因通胀因素而调整后，维多利亚地区在过去12个月的百万英镑以上住宅交易量增幅居伦敦市场之首，突显出这里作为黄金住宅区的重要地位。

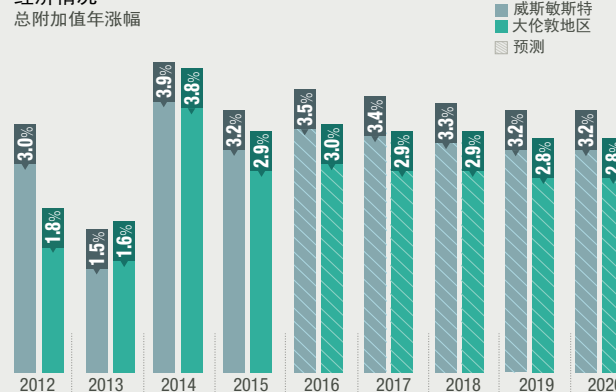
2015年被超级富豪所看重的国际都市



伦敦黄金地带住宅市场受伦敦经济发展带动和内需驱动，尤其是其国际重要城市的地位一直以来吸引着众多国际关注。在《莱坊2015年财富报告》中，伦敦被评为世界超级富豪首选城市之一，仅次于纽约、香港和新加坡。

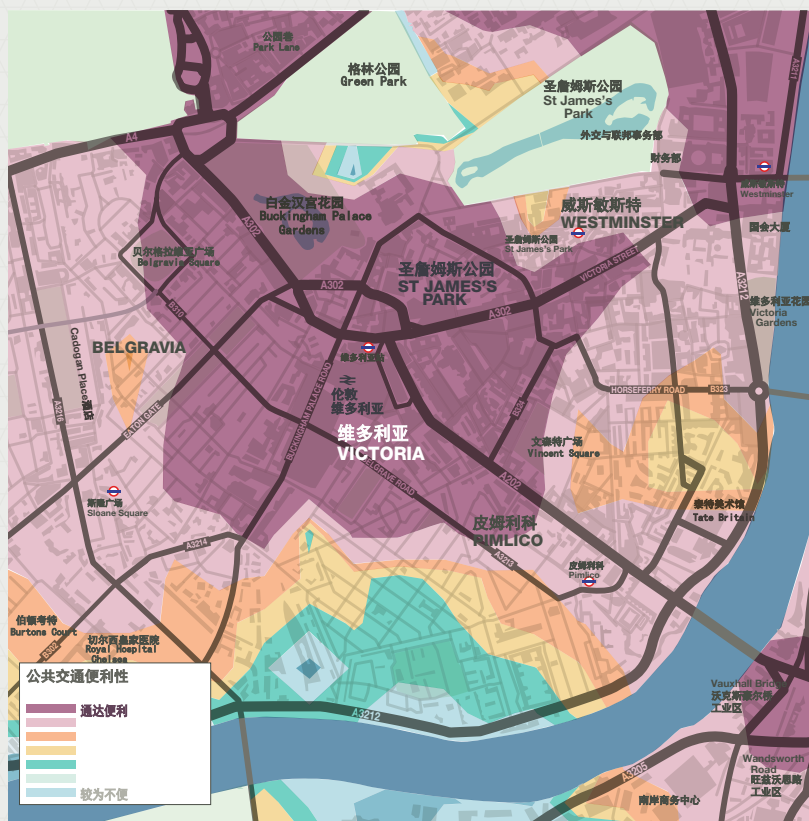
经济情况

总附加值年涨幅



细观维多利亚地区，这里地处伦敦最繁华的地段之一。据普遍预期，未来五年威斯敏斯特地区在创造就业机会和经济产出方面的表现将胜过整个伦敦的普遍表现。



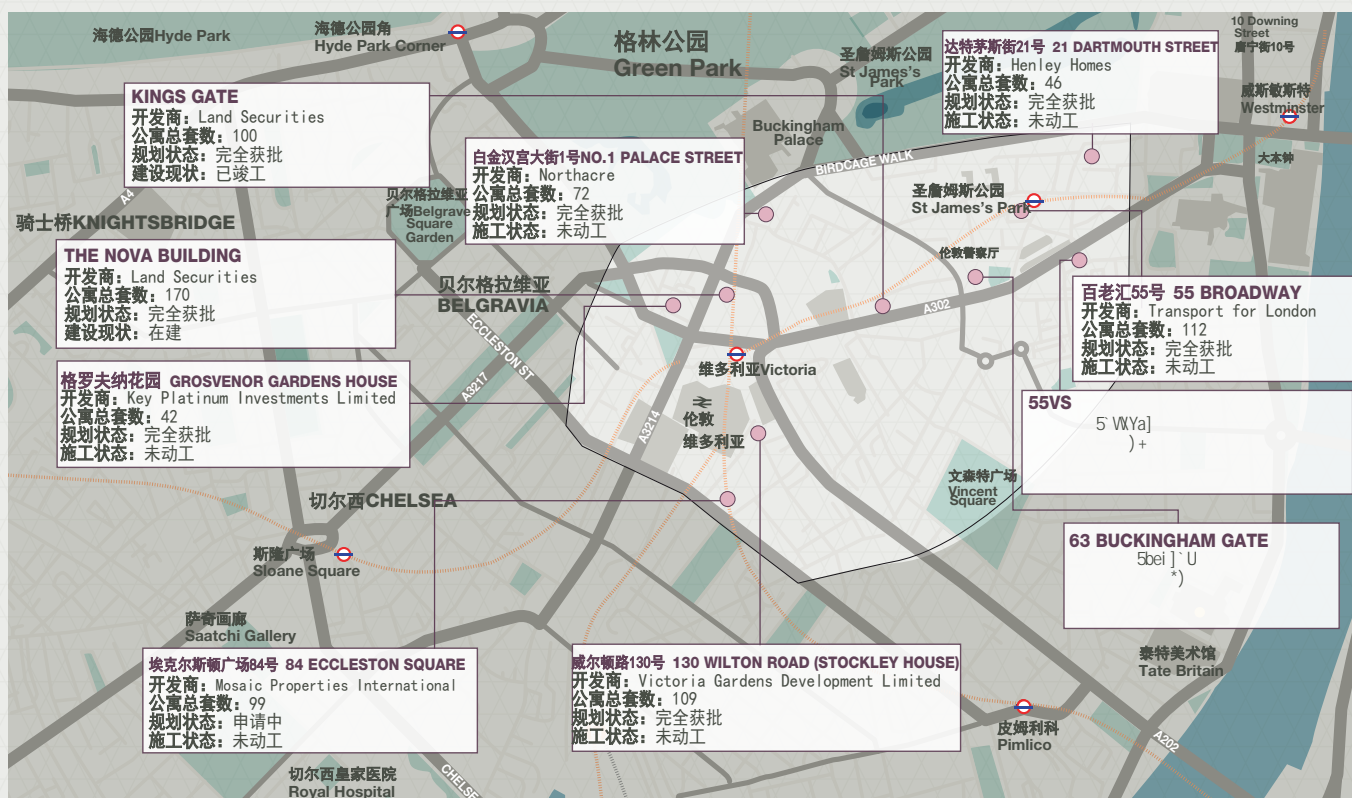


#### 交通便利性：

事实表明，交通基础建设和交通枢纽周边公共环境的提升，都会带动住宅价格上涨。维多利亚车站的升级改建工程已经开工，并将于2018年竣工。这一区域的交通本已十分便利，在伦敦公共交通便利性（PTAL）评估中得到6b的最高分。

#### 40套公寓以上的重点开发项目

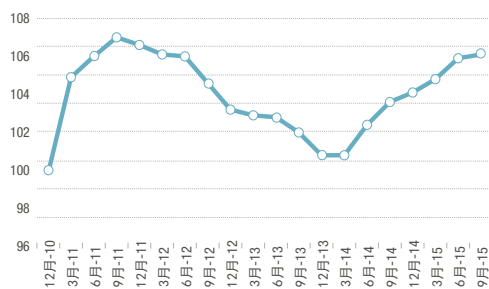
图中所示包括规划中项目、已获得规划许可项目、以及在建和已竣工项目



## 住宅研究

今年9月伦敦中央黄金地带的年租金涨幅为2.4%。伦敦中央黄金地带的住宅租金继一段时期持续下滑后，已保持连续14个月上涨。由于近几个月金融市场的紧张情绪和对全球经济的担忧，租金增长速度已逐渐放缓。大环境变化的反映之一即企业招聘出现不确定性，并且对高层员工调动的经费预算更为保守。然而，在相对较低和较高的租金价格区间，这一趋势并不明显。年轻上班族的租房需求仍然强劲，而周租金£5,000以上的超高端租赁市场则更加活跃。因去年12月颁布的印花税上调使得租户从购房市场转移至租赁市场。

伦敦中央黄金地段租金指数



来源：莱坊研究部

租金涨幅  
2015年1-9月

2.10%

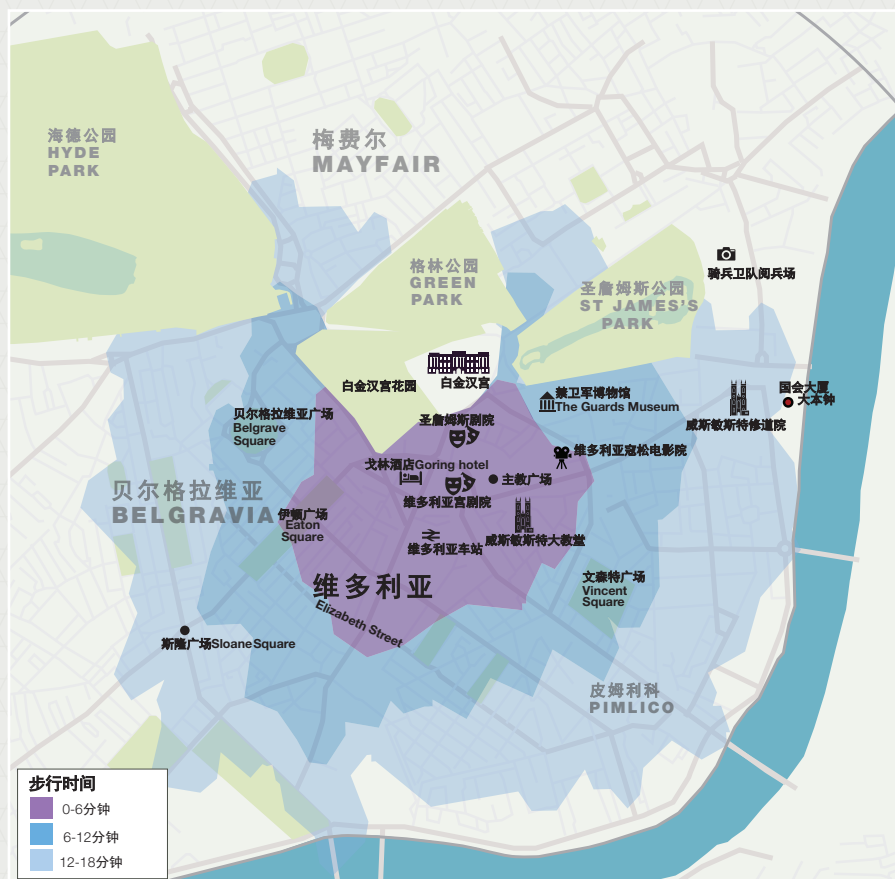
别墅

1.30%

公寓

步行距离示意图

维多利亚：交通十分便利。从维多利亚车站出发的步行距离

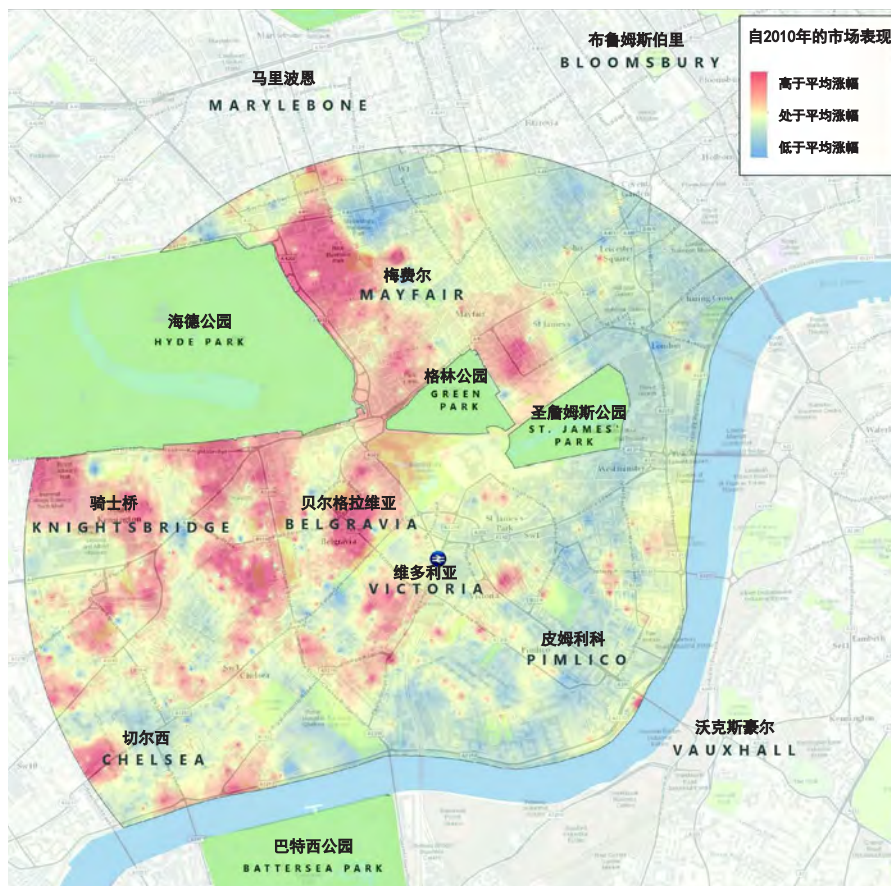


维多利亚地区与伦敦中心地段、威斯敏斯特、哈罗德 (Harrods) 和泰晤士河之间的交通便利，步行20分钟内即可到达。



## 价格涨幅图

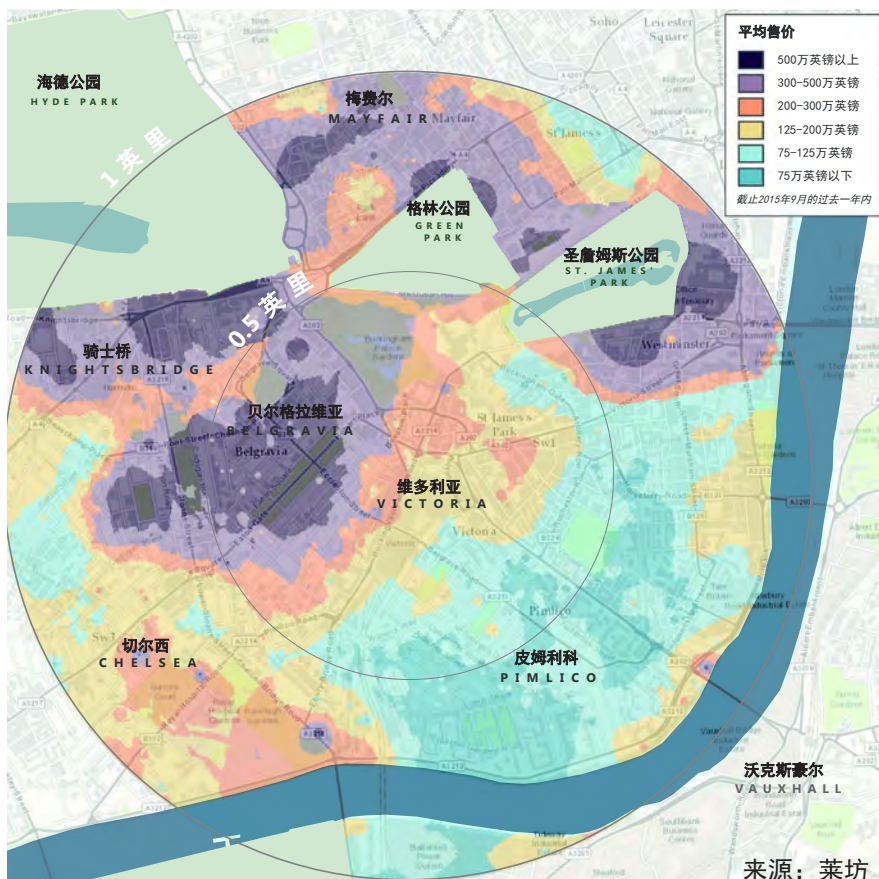
在半径1.5英里的区域内，各地区价格涨幅与平均涨幅相比较的示意图。  
价格自2010年1月开始统计。



此示意图显示自2010年以来，维多利亚区域及周边的住宅价格增长情况。平均涨幅来自该区域所有在售住宅的平均值，红色区域表示价格涨幅高于平均，蓝色区域表示涨幅低于平均。

## 销价地图

截止2015年9月的过去一年内，所有住宅（包括新建房和二手房）的平均售价



此图显示包括新建住宅和存量房在内的所有住宅的平均价格，显示出伦敦中央地段市场的区域性分化。



## 联系人



Richard Klein  
+44 20 7861 5105  
richard.klein@knightfrank.com



James Cohen  
+44 20 7861 5377  
james.cohen@knightfrank.com



Seb Warner  
+44 20 7861 5426  
seb.warner@knightfrank.com



Gráinne Gilmore  
+44 20 7861 5102  
grainne.gilmore@knightfrank.com



#### 重要声明

© Knight Frank LLP 2015 – 此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。此为普通报告文档，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。



