

脫歐免驚 大咖再加碼

倫敦地產搶鏡 逆勢吸金

文·許煌明



從市況來看，脫歐並未對倫敦的房價造成太大壓力

法國總統大選落幕後，歐洲下一個矚目焦點又落在英國。英國首相梅伊日前宣佈，六月八日將提前進行國會改選，一般預料，現在執政的保守黨可望順利取得國會多數席次，進而主導脫歐談判，這也讓市場對英國硬脫歐的不確定性，吃下定心丸。

根據最新一連串經濟數據表現，也直接印證了英國脫歐絕非黑天鵝！去年下半年來，英鎊匯率貶值超過十五%，直接帶動國內消費市場大好、股市創新高，二〇一六年GDP增幅達一·八二五%，勝過美國的一·六五%、歐盟的一·七%；最新公佈的四月份製造業採購經理人指數（PMI），也意外的勁揚到五十七·三，創下三年來新高。在此同時，倫敦的地產市場也一掃陰

霾，根據房地產網站Rightmove所公佈的數據顯示，受到週邊區域的推動，倫敦房價在第一季也反彈至歷史新高，重回多頭牛市。

國際資金湧入 熱情不減

講到倫敦地產，其實對台灣的投資人並不陌生，綜觀近幾年，國人赴海外置產的資金呈現跳躍式增長，其中，國壽、富邦、新光等三大壽險財團，海外獵樓不約而同的出手落點都選在「倫敦」。先探投資週刊社長謝金河對此指出，近期強勢的台幣，讓台灣人的國際購買力也隨之提升，如何擅用這波強勢台幣，佈局全球具競爭力的資產，又是一門當下必修的功課。

謝金河進一步指出，海外投資置產在

象，也搬到了倫敦街頭上演。

此外，不受脫歐衝擊的還有多家重量級科技大廠，Google十一月宣佈在倫敦興建全新商辦，佔地二·八萬坪，可容納員工七千人；Apple九月宣佈，將在倫敦巴特錫區建造一·四萬坪的新英國總部，預計二〇二一年完工後遷入一千四百名員工。此外，Facebook亦將在今年開設新總部，並增聘員工至一千五百人；Amazon在倫敦肯地奇區的辦公室，亦正在興建中。

住宅供不應求 超高樓成主流

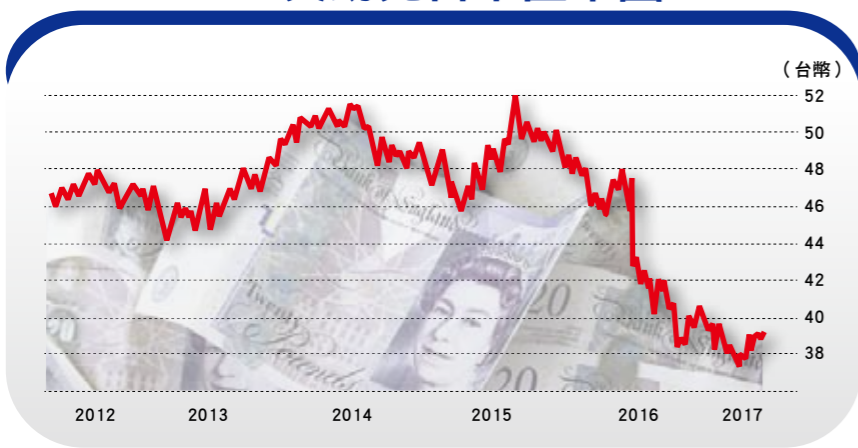
英鎊貶值也讓英國「資產」變得炙手可熱，根據Knight Frank萊坊統計，二〇一六年全球投資人佈局商辦的前十名城市中，「倫敦」以九十三億英鎊（約折合台幣三三二·五億）雄居首位，紐約曼哈頓則以八十億英鎊排名第二。瑞普萊坊副總經理蘇銳強表示，據統計，近三年來，倫敦物業有高達七十三%的買家來自國際，其中來自台灣的買盤不落人後，位居第七，就中，長線來說，倫敦每年住宅市場平均需求暈約二十五萬套，但供給缺口約九萬套、甚至更多，市況仍呈現「供不應求」的榮景。

另外，根據萊坊和國際調查機構Zillow

不同地方會有不同的風險，舉凡像是該國的總經狀況、匯率波動、區域供需、房價化、相關稅法及交易制度是否透明等……，出手前都要清楚知道。此外，跟著壽險財團等大咖走，也不失為一好的指標方向，就以國泰、富邦、新光等三大壽險，有志一同選擇的「倫敦」來說，「供需穩定」、「交易制度透明」、「租金穩健上漲」、「稅法單純」、「投資收益率高」，就是吸引這些壽險大咖的主要原因。

旅居英國超過二十年資歷的英國新財富總裁黃欣嵐表示，相較於脫歐公投前，英鎊兌美元貶值約十五%，最大的改變在此舉吸引了大量亞洲及中東等地的觀光客前來倫敦消費，去年整個夏天，倫敦高級精品、名牌店裡充斥著搶超值品的買家，原本不被看好的七月份零售業營收不跌反漲，比前一年度同期成長了五·九%，其中來自非歐盟國家觀光客的貢獻，成長了四十四%，如同亞洲觀光客大量湧入日本所帶來的「爆買」現

1英鎊兌台幣匯率圖



的統計數據，英國二月份房價信心指數（HIS）及未來預期指數雙雙上升，家庭對未來一年房價預期指數為六十七·五，更創下脫歐公投來新高，可見本地市場對房價持續走升的共識很高。

若從整體市況來看，根據倫敦金融時報報導，儘管脫歐讓經濟前景不定，但倫敦營造商卻絲毫不受影響，去年平均每每周就有



英國最大地產集團Berkeley Group六月九、十日，將再次跨海來台，銷售東倫敦泰晤士河畔指標建築案South Quay Plaza

國內三大壽險投資倫敦不動產一覽表

	投資時間	標的	買價	年投報率
國泰人壽	2014年08月	Woolgate Exchange	3.2億	5.3%
	2015年05月	Walbrook	5.75億	4.8%
富邦人壽	2014年11月	1 Carter Lane and Two Old Change Court	1.388億	4.6%
	2014年12月	Bow Bells House	1.97億	4.5%
	2015年05月	杜莎夫人蠟像館	3.48億	4.5%
新光人壽	2015年11月	天恩寺街大樓	1.36億	4.1%

註：年投報率係以成交當時之總價與總收入租金計算買價

單位：英鎊

一棟高樓建築案開工，在去年完工的二十層樓以上摩天大樓，共有二十六棟，其中二十四棟都是住宅，由此反映出倫敦人的居住習慣，已逐漸從郊區獨棟及一般公寓，走向了高樓住宅。

英國新財富總裁黃欣嵐指出，英鎊這一波段貶值，的確「激」出了不少本地和外來的買盤，以本地客來說，過去英鎊強勢，部分人會赴房價相對低廉的西班牙置產投資，但是英鎊一貶，反倒是將這些資金買盤留在國內。至於海外買盤方面，較具代表性的大筆交易，包括：中國民生投資旗下上置集團，去年九月份以八四五〇萬英鎊及三三五〇萬英鎊，收購倫敦金融城房產；另外，萬科則以一·一五億英鎊收購倫敦市中心梅費爾商辦。而五月初市場最新消息，則是中渝地產以十一·三五億英鎊（折合人民幣一〇一億）現金，買下倫敦金融城最高樓利德賀大樓的全部股權，創二〇一四年來，英國地產市場最大的單一筆交易。

制度透明單純 首富相繼出手

值得一提的是，華人首富

也都愛到英國置產，繼

前首富李嘉誠橫跨

水力、電力、天然

氣、電信等……鋪

天蓋地狂買英國後，

現任首富萬達集團董

事長王健林，則是豪擲

八千萬英鎊（約台幣三十二億），買下了倫

敦最有名的富人區肯辛頓宮花園大街十五



的住宅大樓。

至於現在想跟著市場大咖錢進倫敦地產，地段、物件該怎麼挑呢？英國新財富總裁黃欣嵐表示，因應長遠發展和逐年遞增的進住人口，倫敦市政府持續在進行城市擴大計畫，中間透過綿密的地鐵網絡串聯，近期新建的伊麗莎白線（Elizabeth Line）鐵路，預計在二〇一八年十二月開通，屆時將串聯東倫敦至希斯洛機場，全長二一八公里，停靠四十個車站，橫貫東、西倫敦，有效縮短之間距離與時間，其周邊房產就是接下來地產投資的新亮點。

新金融城看好 建商跨海行銷

有鑑於台灣投資人赴倫敦投資地產興趣的升高，英國最大地產集團Berkeley Group六月九、十日，將再次跨海來台，推出旗下位於新金融城區金絲雀碼頭的鉅作South Quay Plaza，據悉，該案位居泰晤士河畔，東倫敦潛力燙金地帶，預計二〇二二年完工後，將是河岸摩天新地標。

黃欣嵐指出，South Quay Plaza建築步行一分鐘即可達South Quay 港區輕軌站，搭乘輕軌十分鐘即可達舊金融城區，二十分鐘到城市機場。另外，距Canary Wharf地鐵站也

A號二二五年土地租賃產權，跟英國王室當鄰居。

王健林對外表示，英國是世界的金融中心，無全球課稅，是大陸富豪進行全球資產配置的首選國，更吸引人的是，英國准許多重國籍，採非永久移民監，取得永久居留證後，並不像其他國家會無限期以維持綠卡為由，設定嚴苛的住居條件。此外，他也認為英國房價並沒有北京貴，從二〇一二年開始跨步海外佈局後，隔年萬達就大舉斥資一〇·二億英鎊插旗英國，二〇一五年底，王健林除了買豪宅，還在倫敦泰晤士河南岸開發「九榆一號」專案，預計將興建倫敦最高

僅六〇〇米，搭乘地鐵七分鐘直達著名的倫敦橋（London Bridge），十五分鐘可達知名的Westfield購物中心。同時，將於二〇一八年投入營運的東西跨城快軌Crossrail（伊莉莎白線），總投入一四八億英鎊，預計每年承載量超過兩千萬人次，Canary Wharf為其中一站，距離此建築步行僅八分鐘，交通動線十分便捷。該區目前已有匯豐銀行、巴克萊、花旗、摩根士丹利、摩根大通、瑞士信貸、路透社等……國際大型金融機構進駐，現行工作人口約十一萬人，預計到二〇二二年會進一步跳增至二十萬人，在周邊生活機能日漸齊全下，購屋及租屋的剛性需求，也將快速遞增。

值得一提的是，South Quay Plaza建築案是由英國著名建築事務所Foster + Partners打造，其過去設計實蹟包括：大英博物館、倫敦市政廳、香港國際機場……等。黃欣嵐表示，Berkeley Group在去年來台銷售北倫敦推案寫下佳績後，今年在展銷會場，將祭出保證兩年八%租金投報率的行銷策略，但僅限額十名。有興趣利用這波英鎊貶值危機入市的買家，六月九、十日不妨親赴台北W Hotel飯店South Quay Plaza個案展銷會場，透過具專業口碑、穩健可靠的仲介商，作好新一輪中、長線的資產佈局。

◀英國新財富集團總裁黃欣嵐表示，英鎊這一波段貶值，的確為倫敦地產「激」出了不少本地和外來的買盤。