



中资闯荡伦敦金融城

即使面临“脱欧”影响，中资企业大举投资伦敦地产项目的热情却从未减退。

文 | CBN记者 姚芳沁 张莹

“为什么大屏幕的分割线那么粗，画面看起来都分裂了！”绿地（英国）投资有限公司董事总经理钱文颢质问着他的员工。

前一天，也就是9月13日，钱文颢还出现在上海的绿地伦敦之颠全球发布仪式上，此刻他已经回到伦敦，为售楼处的展示厅做着最后的准备——距离开盘只剩下不到一个月的时间。

预计投资8亿英镑（约合69.5亿元人民币）的绿地伦敦之颠（Spire London），是一幢67层的高端综合住宅楼，按照设计稿，大楼241米的高度将刷新欧洲住宅的天际线。这个消息对外公布之后两天，伦敦之颠的Google搜索量一度跃居伦敦房产的首位。

伦敦之颠的所在地，位于伦敦东部的西印度码头，比邻著名的金丝雀码头（Canary Wharf），彼此间只有一个步行桥的距离，而后者正是能与伦敦老金融城（The City of London）平起平坐的伦敦新金融中心。

数年前，绿地集团（以下简称绿地）便相中了这块地，那时它属于英国本土开发商——商用地产集团（Commercial Estate Group），当初的规划是在这里建成一座集办公写字楼、酒店、零售于一体的多功能型摩天楼。由于资金的问题，该项目从未开工，商用地产集团2011年考虑出售这一地块的时候，绿地就积极地打算接手，但谈判的过程颇有些曲折。商用地产集团一度毁约，选择另一买家，后来新买家退出，最终它重新回到了与绿地集团的谈判桌前。

“为了拿下伦敦之颠的地块，我们等了太长的时间，但考虑到这

里所处的地段以及未来发展的潜力，等待还是值得的。”钱文颢对《第一财经周刊》表示，伦敦之颠是绿地在欧洲最重要的项目，而摩天楼的开发也是绿地最擅长做的事情，“全球最高的10栋摩天楼的开发，有4个都属于绿地。”

2014年9月，绿地集团最终以1亿英镑（约合8.69亿元人民币）的价格买下这一地块，并对摩天楼项目重新做了规划。伦敦之颠将会成为一座高端住宅摩天楼，为此，绿地在建筑设计和室内设计上分别聘请了全球顶级的团队HOK和Argent，Argent的创始人Nicola Fontanella曾为众多国际巨星设计过豪宅。目前伦敦之颠的施工已经开始，预计到2020年完工。

根据《太阳报》的报道，伦敦之颠规模最小的一室一厅公寓，售价大约会在60万英镑（约合521万元人民币），拥有3个卧室的复式格局公寓的售价最高将达到300万英镑（约合2606万元人民币）。“人们对位于好地段、高质量、有独特设计感的住宅产品总是有需求的。我认为伦敦之颠满足了所有的标准。”钱文颢表示，尽管投资巨大，但绿地对英国的地产市场很有信心。

事实上，绿地的信心，很大程度上是源于伦敦之颠背靠金丝雀码头。作为全球金融中心，伦敦历来吸引大量海外金融机构在此开设办公室。而今天再提起伦敦金融城，已经不再仅指位于英国老金融城内那1平方英里（约合2.59平方公里）的区域。

一些新来的大银行发现，老金融城90%的房子已经不符合现代办公的需求。老房子里没有空调，它们大多是历史保护建筑，能改造的空间非常有限。金丝雀码头位于老金融城以东大约3英里（约合4.83公里）、横穿伦敦的泰晤士河一个U字形大转弯围起的道格斯岛（Isle of Dogs）上。

金丝雀码头的开发商是加拿大公司Olympia & York，其代表作之一，是纽约的世界金融中心（World Financial Centre）。该公司为开发金丝雀码头项目，在英国成立了金丝雀码头集团。

1986年《金融时报》刊登的一则关于金丝雀码头地区的广告写道：“像在威尼斯一样生活，像在纽约一样工作（Feel like Venice and work like New York）”。那一年，也是金丝雀码头的开局之年。银行家们可以在同一座大楼里办公，不需要像在金融城那样分散在四处，而租金要比金融城便宜1/3。汇丰银行、花旗银行、摩根大通纷纷把它们的欧洲总部设在这里。金丝雀码头的就业人



口规模,已经等同于剑桥市。

早在2014年,中国人寿就以地产投资机构的身分来到金丝雀码头。当时它联合卡塔尔国家主权基金以7.95亿英镑(约合84亿元人民币)购得金丝雀码头的10 Upper Bank Street大楼,并持有70%的股权。该大楼目前的主要租户是法律公司Clifford Chance,年租金为4435万英镑(约合3.85亿元人民币)。这是中国人寿在欧洲的第一个地产投资项目。这座大楼也是全英国最大的写字楼之一,拥有超过9.3万平方米的空间,这样规模的写字楼在全英国只有5座,并且全都位于金丝雀码头。

在当时,这也是金丝雀码头集团10年以来第一次出售大型资产,在那之后,类似的出售变得越来越多。除了中国人寿,海航国际投资集团有限公司也是主力买家。

2015年8月,海航收购了位于金丝雀码头的英国路透社总部大楼(30 South Colonnade)。今年4月,海航再次出手,以1.31亿英镑(约合11.38亿元人民币)收购大型商用物业17 Columbus Courtyard的100%业权,该大楼目前的主要租户是瑞士信贷。

“新一代的职场人士,不像老一代英国人那样习惯于住在郊区,每天坐火车通勤,他们更喜爱城市生活,办公地与住宅的距离越近越好,而在最初的规划中,金丝雀码头的建筑几乎全部都是写字楼。”金丝雀码头的执行董事John Garwood对《第一财经周刊》说,目前正在开发的大约112万平方英尺(约合10.4万平方米)的新项目中,有2/3将作为住宅,户型设计上考虑到当下年轻人分享和互动的需要,客厅设计得相对较小,大楼>>

>> 不像老一代英国人习惯于住在郊区,新一代的职场人士更喜欢城市生活,办公室与住宅的距离越近越好。

内则设置了大量的公共空间。已经正式开盘的一栋住宅大厦10 Park Drive, 目前已经售出了270套公寓, 在开盘的前一晚, 甚至出现有150人连夜排队的热闹景象。

伦敦市市政厅预计, 伦敦需要每年新建5万套住宅才能满足市场需求, 但目前每年实际新增市场供给, 只能达到这个数字的一半。2005到2015年间, 伦敦住宅房租价格上涨了88%。

由此看来, 绿地的住宅项目的确是个不错的选择。绿地在针对伦敦之巅的广告中这样写道: “建成后的伦敦之巅, 将成为金丝雀码头核心区区内唯一的住宅产品。” 不过这句话, 让正在这里头同时开发多个住宅项目的金丝雀码头集团有些不太高兴。

绿地在金丝雀码头开发住宅楼, 并非仅仅是吸引中国的购房者, 在品牌印象上它其实在刻意弱化自己的中国身份, 好让伦敦之巅成为伦敦新兴人士的居住选择。这一想法在其一些室内设计的细节上便有所体现, 比如只在有限的户型中安排了浴缸, 因为多数英国本地人更喜欢淋浴。

写字楼市场同样处于供不应求的状态。仲量联行的数据显示, 伦敦市中心的商业地产从2013年到2015年连续3年市场成交量超过180亿英镑(约合1564亿元人民币), 该数字大约是2008年金融危机时的3倍。

目前伦敦市中心的写字楼供应量, 位于近15年来的最低点, 与之对应的市场吸纳量却位于近15年来的最高点, 写字楼整体空置率低于3%, 其中金融城新建写字楼的空置率低于0.6%, 也就是说, 实际处于满租的状态。

来自中国的投资者中, 从投资规模和项目数量看, 国资金融机构都占据了显著位置。

“对以中国和亚太区保险资金为代表的新钱(new money)而言, 目前仍仅有约1%的资产配置是地产项目, 美国、欧洲同行则保持在5%到15%的水平。” 仲量联行驻英国中国业务部负责人庞树东对《第一财经周刊》分析指出, 未来中资金融机构对包括伦敦在内的全球金融中心的地产投资, 将持续增长。

2009年, 中国银行以8600万英镑(约合7.47亿元人民币)的价格买下与英国央行一街之隔的10层大楼。一年后, 中国工商银行出价1650万英镑(约合1.43亿元人民币)买下俄罗斯外贸银行伦敦总部的6层大楼。

中国平安也是早期进入伦敦金融城地产市场的中国投资者之一。2013年, 中国平安以2.6亿英镑买下全球最大保险市场劳合社大楼。这栋拥有“内里外翻”独特

中资机构、房地产商对伦敦的投资项目

2 0 0 9
2 0 1 0

2009年, 中国银行以**8600**万英镑的价格, 买下与英国央行一街之隔的10层大楼。

2010年, 中国工商银行出价**1650**万英镑, 买下俄罗斯外贸银行伦敦总部的6层大楼。

2 0 1 1
2 0 1 2

7月, 平安集团以**2.6**亿英镑购入伦敦金融城地标劳合社大楼。

8月, 万达集团在伦敦西部旺兹沃思区(Wandsworth)斥资**7**亿英镑修建豪华酒店九榆一号(One Nine Elms)

2 0 1 3

1月, 绿地集团就英国伦敦两个住宅项目签署合作协议, 预计总投资达**12**亿英镑。

6月, 中国人寿联合卡塔尔控股以**7.95**亿英镑购入金丝雀码头10 Upper Bank Street大楼90%的股权, 中国人寿持有其中70%。

2 0 1 4

8月, 海航国际投资集团公司收购位于金丝雀码头金融城的英国路透社总部大楼(30 South Colonnade)。

10月, 万科以**3000**万英镑投资住宅项目“The Stage”, 持有该项目20%股权。

2 0 1 5

1月, 保利地产以约**1.45**亿英镑的总价购入伦敦办公楼项目5 Fleet Place。

4月21日, 海航国际投资集团公司以**1.31**亿英镑的价格购买位于伦敦金丝雀码头金融城的大型商用物业17 Columbus Courtyard的100%业权。

2 0 1 6

9月, 中国民生投资股份有限公司以**8450**万英镑的价格收购了位于英国伦敦金融城的法兴银行总部大楼。

9月19日, 中国民生投资股份有限公司又以总价**3250**万英镑收购英国伦敦金融城的Cazenove总部大楼。

数据来源: 根据公开资料整理

66

来自中国的投资者中，从投资规模和项目数量来看，国资金融机构都占据了显著位置。

99

设计的大楼一直以来都是金融城内的地标建筑。

而老金融城的另一个地标建筑——104米高的99 Bishopsgate，也在2015年获得中国人寿的投资。该写字楼资产总价值约3.4亿英镑（约合29.53亿元人民币），是老金融城为数不多的高型建筑，距离金融城中心的英格兰银行（英国央行）只需要两分钟的步行时间。1970年代，这里曾是汇丰银行的总部，直到它后来搬去了金丝雀码头。

“英国的精品写字楼为中国人寿提供了一个极好的投资机会，以及持续稳定的回报，同时也提升了中国人寿在海外的品牌形象。”中国人寿在一份声明中说。

自今年6月英国脱欧公投的结果公布以来，人们开始怀疑伦敦金融城的地位是否会受到动摇。不过，作为金融城的市长，茅杰飞（Jeffrey Mountevans）在公开场合一直否认这样的质疑。与此同时，一些海外金融机构，包括高盛、花旗银行和摩根大通等在内，也都表达了留在英国的信心。

“没有哪个城市能因拥有伦敦这样的基础设施、人才和服务而称得上是全球金融中心，伦敦金融城是全球金融中心中全球化程度最高的，金融城本身对于外部环境变化具有很强的适应性。”茅杰飞对《第一财经周刊》说。

9月初，作为老金融城这一行政区划的最高政府官员，他刚率领金融城商务代表团访问中国，探讨脱欧后的商贸机会。

脱欧的结果似乎并没有吓退中国投资者对英国地产投资的热情。9月2日，中国民生投资股份有限公司旗下的上置集团以8450万英镑（约合7.34亿元人民币）的价格收购了法兴银行位于老金融城的伦敦总部大楼。这也是英国脱欧之后，中国资本在英国的第一笔写字楼收购。两周以后，上置集团再次出手，以3250万英镑（约合2.8亿元人民币）收购金融城Cazenove总部大楼。

庞树东认为，在脱欧条件下，伦敦金融市场在短期内会出现波动。但从长期来看，支持伦敦商业地产发展的基本动力仍然存在——包括成熟的法律体系、社会

创新活力、对海外投资的开放程度、金融服务行业的综合水平、职业经理人的素质等等环节。

中国人寿在今年4月联合加拿大国际大型资产管理公司Brookfield，以3.46亿英镑（约合30亿元人民币）收购了伦敦金融城内的大型办公楼Aldgate Tower。这座2015年完工、17层高的建筑，被视为金融城转型的一个案例——它成了众多新技术公司的聚集地，其中包括Uber英国总部、联合办公空间WeWork等等。

新金融中心金丝雀码头同样在朝着多元化的方向发展。

大约10年前，银行业态占到金丝雀码头集团办公租赁收入的80%，现在这个比例已经降至55%，且还在继续下跌。造成这个现象的主要原因，是银行自身的规模缩减，目前花旗银行和瑞士信贷已将多余的办公空间二次转租，巴克莱也在推进类似的谈判。

明年摩根士丹利不再续租其拥有的一座大楼的一半空间，而美林美银到2017年将完全搬出金丝雀码头。汇丰银行为了降低成本将把1000个工作岗位搬到英国第二大城市伯明翰。

早在2012年，金丝雀码头曾推出欧洲最大的金融技术加速器Level39，目前已吸纳200家创业公司，其开放式办公空间和活泼的室内设计，营造的工作环境和氛围，与环绕在其周围的大公司截然不同，进驻这里的公司已经从金融技术拓展到了互联网安全、智能城市等新领域。银行业衰落之后，这些新领域正在成为金丝雀码头发展的新方向。

金丝雀码头始建之初完全是为了服务于大银行，而大银行往往不喜欢有零售店面出现在它们的办公楼下，这让它们显得不够庄重。但金丝雀码头的执行董事John Garwood表示，金丝雀码头未来的新租户更多的会是小型的技术和创意公司，因此在新项目的开发设计上，会满足它们的需求。

比如，未来新建的零售空间都位于地上，不过零售业态仍很少出现伦敦其他零售街区集中的品牌大型旗舰店，因为小规模零售店面更适合上班族在工作之余逛上一圈，或是在网上购物之后来店自提。

Garwood告诉《第一财经周刊》，金丝雀码头接下来10年内的商铺都已经全部售罄，该区域正在从服务金融业的租户朝多样化的方向转移，金融创新、教育、创意产业将会是其接下来的增长点。

“所以我们对英国脱欧的影响并不特别担心。现在的问题是，我们如何让它持久地保持吸引力，真正 >>

12月，中国投资有限责任公司以约8亿英镑购入伦敦西部的Chiswick Park商业园区。

6月25日，建设银行通过非公开交易，从比利时联合银行（KBC Group）手中以约为1.11亿英镑购得伦敦金融城111 Old Broad Street写字楼的永久产权。

11月27日，中国人寿完成对位于英国伦敦金融城核心区域的标志性甲级写字楼99 Bishopsgate的投资。

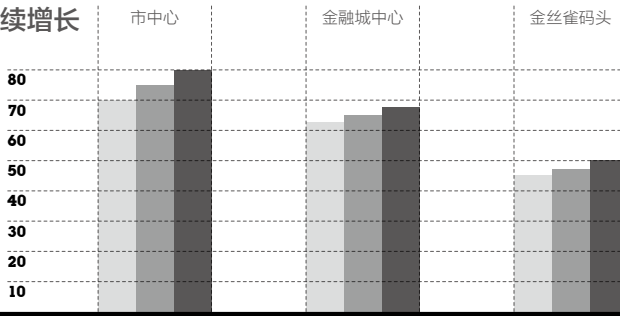
4月27日，中国人寿联合加拿大国际大型资产管理公司Brookfield，以3.46亿英镑收购伦敦金融城一栋大型办公楼Aldgate Tower。

9月，万科以1.15亿英镑的价格收购了位于英国伦敦市中心的写字楼Ryder Court。

伦敦办公租金持续增长

(单位: 英镑/平方英尺)

● 2015
● 2016
● 2017预测



数据来源: 英国房地产研究机构Carter Jonas

的威胁不在于公司立马打包走人,而是它们看不到在这里的发展机会,当你停止增长的时候,你也就开始衰退了。”Garwood说。

定于2018年完工的跨城高铁项目伊丽莎白线,也让一些原本不被看好的地段,有可能成为新的金融中心。

2016年1月,保利地产完成了对英国物业的首次收购——以约1.45亿英镑(约合12.6亿元人民币)的总价购入伦敦的办公楼项目5 Fleet Place。这幢位于老金融城外围的大楼自去年7月宣布出售便迎来多家机构的竞购,原因是它临近Farringdon地铁站,这里将成为2018年伦敦跨城高铁建成后的一站。保利应该也是看中这里地价的升值空间。

同样受益于跨城高铁的,还有位于伦敦更东部的皇家阿尔伯特码头(Royal Albert Dock),未来跨城高铁能使这里到达伦敦市中心的通勤时间缩短至15分钟。这片地方目前看起来还是一片荒地,一家名为“总部基地”的中国房地产开发商正打算将其改造成伦敦的第三个金融中心,整个项目占地44万平方米,分6期完成,预计创造3万个就业岗位。

总部基地这个名字即使在国内也并不为人熟知。公开资料显示,它目前唯一建成的项目是位于北京丰台区的同名写字楼楼盘,皇家阿尔伯特码头的重建和开发是其海外拓展的第一个项目,总部基地对外宣称,预计投资额会高达17亿英镑(约合147.7亿元人民币)。

按照总部基地的设想,皇家阿尔伯特码头能成为伦敦新的商务心脏,并且是亚洲企业进军欧洲的通道。小户型办公楼的设计也是为来自中国的中小企业主特别定制的,园区内还有亚洲商业街的开发规

划。此外,伦敦城市机场就位于该码头对面,这是伦敦距离市区最近的机场,从该机场出发可直飞48个全球主要城市,最远可达美国纽约,并为商务人士开通了两个小时快速通关。周边还拥有欧洲最大的会展中心ExCeL以及东伦敦大学,现在就连附近的学校也把普通话设为了必修课程。

2015年,中信建设确认成为该项目第一阶段의总承包商,在政府的同意下,目前已正式在工地上开展前期备置工程,预计今年稍后将全面动工。

“总部基地在中国已经有开发企业园的经验,而脱欧之后,英国和亚洲的贸易往来会更加重要,这对我们来说是个好机会。”总部基地英国传讯总监Neil Robinson对《第一财经周刊》说,皇家阿尔伯特码头的租金要比金融城低50%,比金丝雀码头低40%。作为伦敦唯一的企业区,入驻企业可享受简化规划流程,税收减免和更优资本免税额等优惠。

在每一笔有中国企业参与的伦敦地产投资中,几乎都能发现仲量联行和庞树东的身影。在庞树东看来,中国企业在英国的投资市场中总体上还是一个新来者,所以通常会选择保守的投资,但这一特点也在发生变化。

“现在我们已经看到越来越多的中国企业变得更加主动,投资更加活跃,并能够参与到具体的开发运营和管理中来。”庞树东说。

基于在伦敦不断扩大的地产开发项目,中国人寿也打算在这里开展自己的主业。据了解,它正在与金丝雀码头集团谈判,希望参与到新开发项目的保险业务中。

跳出金融城概念,眼下伦敦市区最热门的几大商业地产项目的开发者也几乎都来自于中国。2015年10月,万科以3000万英镑投资地标性住宅——莎士比亚剧场遗址改造项目“The Stage”,持有该项目20%股权。今年9月,万科又以1.15亿英镑(约合9.99亿元人民币)的价格收购了位于英国伦敦市中心的写字楼Ryder Court。

万达集团在海外的第一个项目——预计2019年完工的九榆一号(One Nine Elms)五星级酒店和高档公寓住宅,位于伦敦西部,以203米的设计高度,在伦敦之巅项目出现之前,一度成为“伦敦最高住宅楼”。

想象一下,两处目前都在加紧施工,都想争做“伦敦最高建筑”的楼盘,皆属于中国开发商,它们在这座繁华大都市一东一西遥相呼应,这场面还真是很有趣。□

联系编辑: wangshanshan@yicai.com