



Image Source: Gordon Williams (Unplash)

by Andy Chen / translated by Shelina Hsieh

**根** 據李嘉誠的長和集團所發布2018年財報顯示，截至2018年底，該集團在中國及香港的總資產佔比僅剩一成，而在歐洲的資產佔比已超過五成。近期長和集團以10億英鎊(約400億台幣)的價格購入了英國倫敦的 5Broadgate，該樓為瑞士銀行(UBS)倫敦總部所在地，按出售價格計算，大樓年租金回報率約為4%。李嘉誠創立的亞騰資產管理公司也宣佈正式進軍歐洲，並把總部設立於英國倫敦。

上述事件，研判有幾個大方向主因：一、與長和之前出售的中環中心相比，倫敦瑞銀大樓的呎價是香港中環中心的三分之一，長和用出售中環中心所得的四分之一金額，就買下此棟商業不動產，大樓每年租金收入接近中環中心的一半。以成交價計算，倫敦大樓的租金回報率高出中環中心接近一倍。二、英國脫歐事件影響英鎊匯率下跌，也為投資者提供了一個英國地產的切入時機。三、英國對於私有財產的保護一直以來皆相當明確且穩定，英國大多數的房產皆是長期產權(125年、250年到999年不等的產權)，法律更是明文規定，在使用權快到期的時候有權可繳費予以續約。四、倫敦是英國的政治、經濟及文化中心，產業結構健康，根基牢固，經濟體制的健全與完善為倫敦形成一層保護網。另外，依據融資資料庫 PitchBook 的調查指出，2018年倫敦仍是科技投資的首選目的地，對位於倫敦的科技企業投資額18億英鎊是柏林9億英鎊的兩倍。而2018年英國人均 GDP 在44,177美元，是人均 GDP 排名的前半段。種種原因也都將穩定倫敦房產的發展。

倫敦不管是自整體金融地位、教育文化行業及傳媒、體育等各個方面來說，相較其他國家具相當優勢。此城市高收入的水平，也讓房產的剛性需求更為明顯。英國官方資料預估，倫敦人口將於2020年達到940萬；至2029年將破千萬。此外還預計在今後20年之內，倫敦住房供給不足之數量將達36萬套，研判倫敦房價走勢依然樂觀看待。