

伯明翰 城市指南



Select
Property
Group

全世界投資者 新關注的焦點

位於英格蘭中心腹地，伯明翰是英國最重要的城市樞紐之一。

伯明翰是英國除倫敦以外最大的城市經濟體^[3]，城市的繁榮與豐碩的投資增長備受矚目。

而真正讓這座城市從全世界投資者眼中脫穎而出的是其經濟強勢如破竹的強勁增長。

在不久的將來，像是英國高速鐵路HS2號線等興建計畫都會加速伯明翰的經濟和人口的增長，並對帶動當地房地產行業的發展發揮一定的作用。

成熟優質的投資地點，長期穩定的經濟增長。

入場好時機，把握現在。

快速瞭解： 伯明翰

地理位置：

西米德蘭茲郡，英格蘭

人口：

280萬（伯明翰市中心）^[1]

距離倫敦：

128 英里（206公里）

1小時24分鐘直達

2029年高鐵興建完成後時間將縮短至49分鐘

經濟發展：

319億英鎊—是英國除倫敦以外最大的城市經濟體^[2]

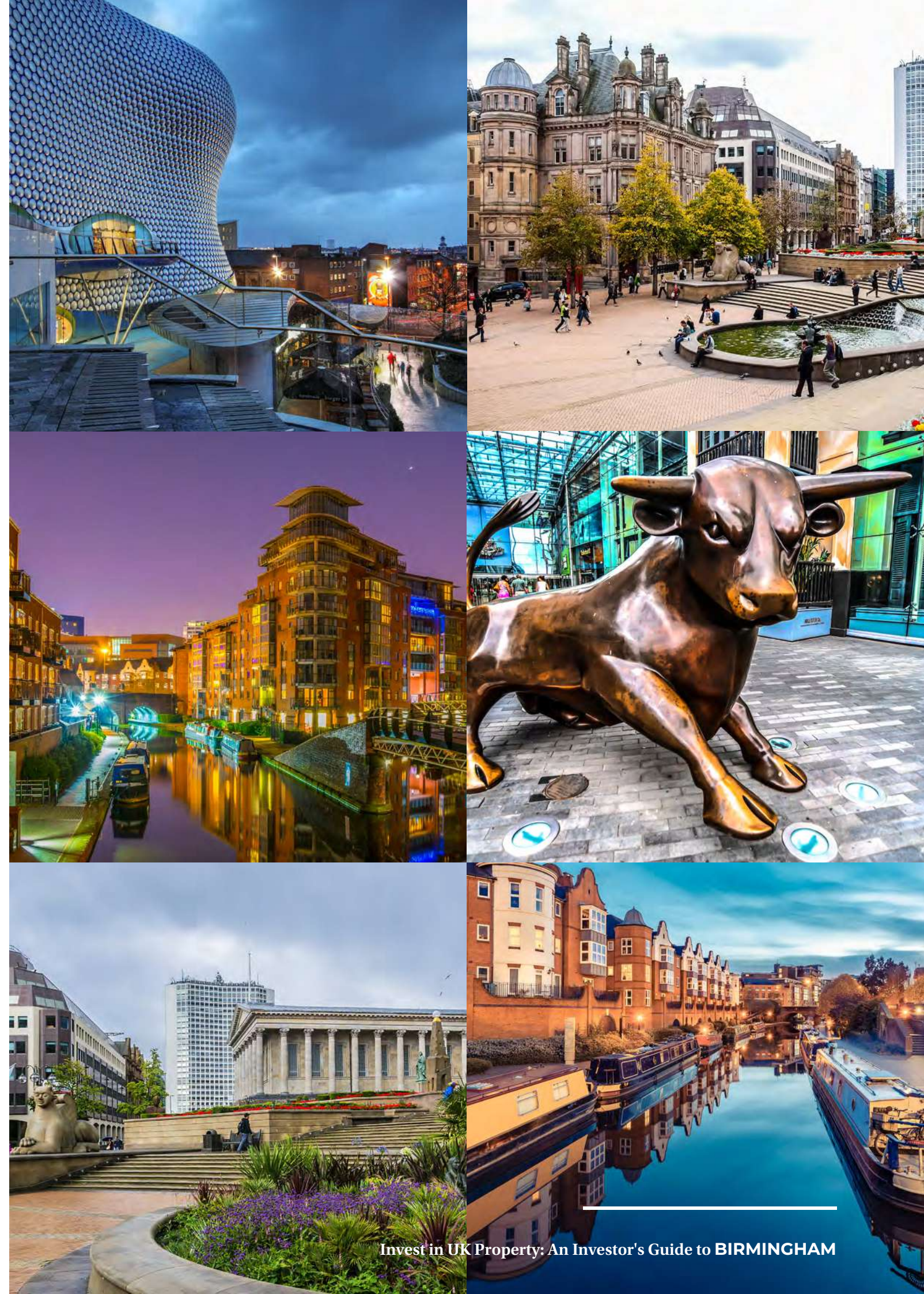
“

坐落於英格蘭地理中心附近，緊鄰國家鐵路與公路樞紐。

伯明翰所在的西米德蘭茲郡是英格蘭重要的商業、政治、文化和娛樂中心。^[4]

大英百科全書

”



英格蘭中部地區的經濟中心

經濟概況

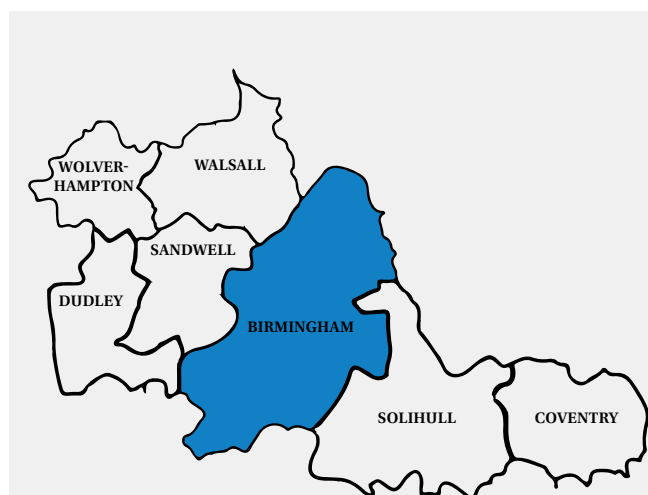
2017年至2018年間，伯明翰GDP總量實際增長約12億英鎊（+4.0%），遠超於全英國（+1.4%）和倫敦（+2.0%）。^[5]

在英國主要城市的經濟增長中排名第二

西米德蘭茲郡地區共有約157個新外商公司在2019/20年直接投資（FDI）項目，位居英國榜首。^[6]

伯明翰計劃在未來10年內將就業率從6%提升至10%。^[7]

大伯明翰地區擁有英國最主要的數位中心之一，6,000餘家科技公司在此發展，並匯聚超過38,300名菁英人才。^[8]



166,272人

每天往返西米德蘭茲郡和伯明翰之間的人數。

作為核心城市，伯明翰同時也是周邊地區重要的就業中心。^[9]

Wolverhampton 伍爾弗漢普頓- 5,842
Dudley 達德利- 14,057
Walsall 沃爾索爾- 16,0347
Sandwell 桑德威爾/桑威爾- 28,008
Solihull 索利赫爾- 29,458
Coventry 考文垂- 4,472

總部位於伯明翰的世界品牌和企業



Deutsche Bank



HSBC



Lloyds Banking Group



RBS



Deloitte



KPMG



HM Revenue & Customs



Cadbury



PwC



Hogan Lovells



Jaguar Land Rover



Barclays



持續增長的年輕人口

伯明翰是英國人口第二多的城市。

2002-2015年間。伯明翰市中心人口增長率達到163%，已快速成為位居全英國第二的城市。^[10]

每年約有10,000名新人口移入伯明翰。也就是說每周就有約200名左右！^[11]

伯明翰的人口增長勢不可擋，到2023年預計城市人口數量將會增長約5萬人。^[12]

2018年，伯明翰成為倫敦人最鍾愛的移居城市，其次是曼徹斯特和利斯/里茲。^[13] 這當中的移居人口以年輕人和家庭單位為主。



40% 人口年齡低於25歲^[14]

> 歐洲人口最年輕的主要城市



75% 為年齡在35歲以下的“城市核心居民”^[15]

> Affinity Living的主要目標市場



41% 畢業生保留率

> 每一年超過67,000 名年輕人選擇留在伯明翰生活和工作



伯明翰大學

“

伯明翰擁有世界首屈一指的大學和創意產業。並擁有來自數位、商業、科技和金融業的各方面人才。同時這裡也有非常強勁向其它產業延伸開拓的潛力。

伯明翰目前吸引英國除倫敦以外最多的全球投資，並且旅遊產業也蒸蒸日上。毋庸置疑，這座城市的發展目標將不止侷限在英國，而是放眼全球。^[16]

PAUL FAULKNER, CEO, GREATER BIRMINGHAM CHAMBERS OF COMMERCE

”

多元化的國際城市



伯明翰唐人街；伯明翰的華人數量位居英國前列

伯明翰中央清真寺外觀和禮拜塔。

阿聯酋航空飛往杜拜的A380客機每天都從伯明翰機場起飛。

連接亞洲

伯明翰和西米德蘭茲郡四個規模最大的足球俱樂部的擁有權都被來自亞洲、中東和北非地區的投資者持有



大陸 - 廣州

2006年與伯明翰建立合作城市關係^[18]



伯明翰大學

在校華人學生數量在全英國大學中排名第四^[19]



阿斯頓維拉足球俱樂部

超級聯賽

超級聯賽由埃及億萬富翁Naseef Onsi Sawiris部分所有。他在2019年被《福布斯》雜誌列為非洲第4大富豪^[20]



狼隊足球俱樂部

超級聯賽

由總部位於上海的複星國際有限公司所有。^[21]



西布朗維奇足球俱樂部

超級聯賽

由大陸億萬富豪賴國傳所有。^[22]



伯明翰城足球俱樂部

歐錦賽

由香港商人孫粗洪和他的Trillion Trophy Asia公司所有。^[23]

連接英國與全世界的樞紐城市



輕鬆開往英國主要公路



縱橫交錯的鐵路樞紐



通往全世界

M40

可抵達倫敦，沿途經過牛津

M6

可到達倫敦（沿途經過M1），曼徹斯特、利物浦和西北英格蘭，一路向北也可達格拉斯哥與蘇格蘭

M5

可到達西南英格蘭、布里斯托、巴斯和埃克塞特等城市



縱橫交錯的公路系統，將伯明翰與英國連結

伯明翰 New Street 車站

英國鐵路中最繁忙的車站之一

London 倫敦- 1小時 25分鐘直達Bristol
布里斯托- 1小時25分鐘直達
Manchester 曼徹斯特- 1小時27分鐘直達
Liverpool 利物浦- 1小時35分鐘直達
Leeds 里茲 / 列斯- 1小時57分鐘直達
Cardiff 卡地夫 / 卡迪夫- 2小時直達
Glasgow 格拉斯哥- 4小時直達
Edinburg 愛丁堡- 4小時直達

伯明翰 Moor Street 車站

城市中第二繁忙的車站，要前往米德蘭茲郡的主要鐵路線路都在此車站。

1小時45分鐘即可抵達倫敦。還能夠從此處前往米德蘭茲郡的其它地區。

伯明翰 Snow Hill 車站

主要的地區性車站。
可以前往米德蘭茲郡的大部分重要城市。

即將建成：

英國高速鐵路2號(HS2)車站
伯明翰 Curzon Street車站將會是英國高速鐵路 2號（HS2）的其中一個停靠車站。2029年完工後，伯明翰到倫敦的時間將縮短至49分鐘。

伯明翰國際機場

伯明翰國際機場是英國最繁忙的機場之一。
年客運量達到1250萬人次，都柏林、阿姆斯特丹和杜拜是機場運作最頻繁的航線。[24]





伯明翰計劃建成的Curzon Street英國高速鐵路2號車站以及周邊地區約9億英鎊的投資規劃，將會帶來繁榮的新社區並提供超過36,000個新就業機會。

伯明翰：前途無限的城市

英國高速鐵路2號(HS2)

HS2是英國政府雄心勃勃斥資1060億英鎊，建造長達345英里的高速鐵路。它將連接倫敦，米德蘭茲郡和北英格蘭。

英國政府預估，新高鐵的建成將為英國帶來超過1030億英鎊的收益。^[25]

只有相當少數的城市能從HS2高鐵計畫中獲得和伯明翰一樣的豐碩收益。

第一階段已經動工，並預計在2029年完工。到那時，歐洲大陸上最快的列車將會從伯明翰煥然一新的Curzon Street車站出發，前往倫敦的時間也會大幅縮短，使得通行更加便捷。



HS2完工後的新通行時間

倫敦
49分鐘
(目前需要1小時24分鐘)

曼徹斯特
41分鐘
(目前需要1小時25分鐘)

利斯 / 里茲
57分鐘
(目前需要1小時58分鐘)

HS2的興建將為伯明翰帶來發展的新動力

助力經濟增長

每位工作者的平均 GVA 將增加680英鎊 [26]

每年的經濟總產出將增加40億英鎊

伯明翰和倫敦之間來往的列車數量將在建成後未來20年增加一倍 [27]

創造就業機會

HS2預計為米德蘭茲郡創造50,000個新的就業機會（其中約26,000個崗位將新增於伯明翰和索利哈爾） [28]

新人口的移入將能為當地企業提供充足的人力資源，並對提高生產效率和降低企業成本有所幫助。 [29]

這同時也為原先的社區居民提供更廣泛的就業機會。

“

在HS2高鐵計畫落成後，那些擁有能輕鬆到達伯明翰新Curzon Street高鐵路站或是機場附近的房地產業主，應該會興奮的看到所持物業的價格上漲。 [32]

THE GUARDIAN

”

“

自從HS2計畫動工以來，伯明翰市中心的住房需求大幅增加。而這些人主要為年輕群體。 [33]

JLL

”

促進當地房價

自2019年起，伯明翰的平均房價已上漲約11%。並仍保持強勁的增長趨勢 [30]

“全世界買家接踵而來”

先前增值案例—倫敦的Crossrail鐵路建設計劃一經宣佈後，使得沿線周圍的房價快速增長約一倍。 [31]

與倫敦更加緊密的聯繫，讓伯明翰一夜之間發展成為英格蘭重要的交通樞紐。

其它正在進行的重要計畫

米德蘭茲郡「世界門戶」計畫

以增加伯明翰機場人流量為整體規劃目標 [34]



- 2033年，機場年旅客輸送量將增加至1800萬人
- 創造34,000個新就業機會
- 機場將為米德蘭茲郡新增42%的經濟增值長

The Big City計畫

為新生代居民打造的現代都市中心 [35]



- 65,000平方米的全新公共空間
- 150萬平方米新建建築
- 50,000個新就業機會

2022年英聯邦運動會

2022年7月27日-8月7日



- 在運動會期間，預計將會有50萬至100萬旅客造訪伯明翰。 [36]
- 保守預估運動會將會為西米德蘭茲郡帶來約15億英鎊的長期收益。 [37]

供不應求的房地產市場

伯明翰是廣受全世界投資者青睞的物業之地。

與大多數優質的房地產市場一樣，伯明翰的房地產在各個區域都呈現出供不應求的情況。 尤其是以「為租而建」這類型的住宅在市中心更為短缺。

伯明翰房地產市場突顯出所有優秀特質，都足以應證專業機構對這座城市的房價將會強勁上漲的預測。



伯明翰和西米德蘭茲郡房價將在未來5年強勢增長

2021-2025年平均房價增長預測^[39]

23.90%

伯明翰

21.50%

英國平均

“

在仲量聯行預測的所有房地產市場中，未來五年伯明翰的房價增長將一騎絕塵。而這座城市現在面臨著大規模的住房短缺。^[41]

仲量聯行

”

據第一太平戴維斯預測^[40]，到2025年，西米德蘭茲郡5年平均房地產價格漲幅將達到23.9%，而英國僅為21.5%。

	2021	2022	2023	2024	2025	5年至2025*
西北英格蘭	10.5%	4.5%	4.0%	3.5%	3.0%	28.0%
約克郡	10.5%	4.5%	4.0%	3.5%	3.0%	28.0%
威爾斯	10.0%	4.0%	4.0%	3.5%	3.0%	26.8%
蘇格蘭	9.5%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	24.4%
東北英格蘭	8.0%	4.0%	3.5%	3.5%	3.0%	23.9%
東米德蘭茲郡	9.0%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	23.9%
西米德蘭茲郡	9.0%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	23.9%
西南英格蘭	8.5%	3.5%	3.0%	2.5%	2.0%	20.9%
東南英格蘭	9.0%	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	19.1%
東英格蘭	8.0%	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	18.0%
倫敦*	7.0%	2.0%	1.5%	1.0%	0.5%	12.4%
英國	9.0%	3.5%	3.0%	2.5%	2.0%	21.5%

房價漲幅	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2021-2025*
伯明翰	4.5%	0%	4.0%	5.5%	5.0%	5.0%	19.5%
英國	3.5%	-1.5%	2.5%	4.0%	5.0%	4.5%	14.5%

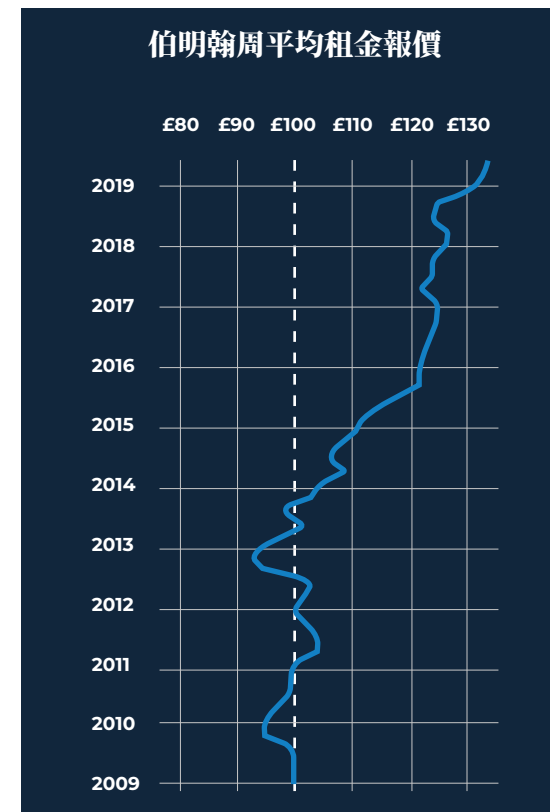
*累計增長

超過英國平均水準5%

蓬勃發展的住宅租賃市場

- 伯明翰的租金增長率穩定上升且超過西米德蘭茲郡地區的平均水準
- 自2009年底，該城市的平均租金報價上漲28%^[42]
- 市中心可供租賃的住宅數量嚴重不足導致租金上漲。兩房一廳的數量自2018年起增加2.7%^[43]
- 高端住宅租賃市場呈現更加供不應求的情形。兩房一廳的租金價值因此增加了7.1%

12% 2021-2025年平均租金增長率 – 仲量聯行^[44]



求過於供的市場現狀 讓投資者絡繹不絕

- 2011-2031年，伯明翰至少需要89,000處住宅，每年則為4,450處^[46]
- 然而數據表明，伯明翰每年仍需增加2,500處新住宅才能滿足長久以來供需失衡的市場^[47]
- 伯明翰可用於開發的土地稀少且價格昂貴，平均開發用地價格已從2013年的每單位12,000-16,000鎊上漲至2018年的35,000鎊^[48]
- 隨著當地建案逐年減少，將會造成市中心對住宅租賃供不應求的情況更為明顯^[49]

“
根據 Knight Frank 的分析指出，大部分居住在市中心的家庭單位都選擇私人住宅租賃。

而其中年齡在35歲以下的人口佔比約60%，這進一步應證這座城市所創造的就業前景正有力的吸引著年輕有為的精英群體居住在此^[45]

KNIGHT FRANK

”



Sources

[1]

World Atlas: Largest Cities in England - [Read More](#)

[2]

Birmingham Q4 2019 Update - [Read More](#)

[3]

Birmingham Government Update Q4 2019 - [Read More](#)

[4]

Britannica on Birmingham - [Read More](#)

[5]

Birmingham Government Update Q4 2019 - [Read More](#)

[6]

Business Live: West Midlands Sees Bumper Crop - [Read More](#)

[7]

Knight Frank: The Birmingham Report 2018 - [Read More](#)

[8]

Silicon Canal - [Read More](#)

[9]

Greater Birmingham Chambers 2018 - [Read More](#)

[10]

BBC: The UK’s rapid return to city centre living - [Read More](#)

[11]

Birmingham 2020 - [Read More](#)

[12]

International Residential: West Midlands Residential Forecasts - [Read More](#)

[13]

Knight Frank: Birmingham Market Update 2020 - [Read More](#)

[14]

The Birmingham Economic Review 2018 - [Read More](#)

[15]

JIL: West Midlands Residential Forecasts - [Read More](#)

[16]

Greater Birmingham Chambers 2018 - [Read More](#)

[17]

Nomisweb: Census 2011 - [Read More](#)

[18]

Distinctly Birmingham: Guangzhou - [Read More](#)

[19]

The Times: University of Birmingham Opens Door to More Chinese Students - [Read More](#)

[20]

Forbes: African Billionaire Fortunes - [Read More](#)

[21]

Wolves Club Ownership - [Read More](#)

[22]

Lai Guochuan - [Read More](#)

[23]

SCMP: Hong Kong Takes Over Birmingham City - [Read More](#)

[24]

Birmingham Airport Experiences Another Strong Year - [Read More](#)

[25]

Greater Birmingham Chambers 2018 - [Read More](#)

[26]

Birmingham Transport HS2 - [Read More](#)

[27]

Birmingham Transport HS2 - [Read More](#)

[28]

Birmingham Transport HS2 - [Read More](#)

[29]

How HS2 Will Transform the West Midlands - [Read More](#)

[30]

HS2 Route UK Cities Development - [Read More](#)

[31]

House Prices Crossrail Map - [Read More](#)

[32]

The Guardian: HS2 Property Prices Midlands - [Read More](#)

[33]

JIL: West Midlands Residential Forecasts - [Read More](#)

[34]

Birmingham Airport Unveils Master Plan - [Read More](#)

[35]

Birmingham Gov: Big City Plan - [Read More](#)

[36]

Greater Birmingham Chambers: Commonwealth Games 2022 - [Read More](#)

[37]

Mace Group: Commonwealth Games 2022 - [Read More](#)

[38]

Zoopla UK House Price Index September 2020 - [Read More](#)

[39]

JIL: West Midlands Residential Forecasts - [Read More](#)

[40]

Savills: Our Mainstream Residential Market Forecasts - [Read More](#)

[41]

JIL: West Midlands Residential Forecast - [Read More](#)

[42]

Knight Frank: Birmingham Market Update 2020 - [Read More](#)

[43]

JIL: West Midlands Residential Forecast - [Read More](#)

[44]

JIL: West Midlands Residential Forecast - [Read More](#)

[45]

Knight Frank: Birmingham Market Update 2020 - [Read More](#)

[46]

Savills: The Impact of HS2 on Development - [Read More](#)

[47]

Propety Investor Today: Boom for Birmingham - [Read More](#)

[48]

Knight Frank: The Birmingham Report 2018 - [Read More](#)

[49]

JIL: West Midlands Residential Forecast - [Read More](#)

* 本檔案僅供集團內部參考使用，非行銷傳播之用途



Please note that this article is being sent to you for discussion purposes and contains a number of reasonably held opinions about very general investment themes. No reliance may be placed on the information set out in this article and no liability is assumed by Select Property Group Limited (including and any parent companies or subsidiaries, staff or representatives) in connection with any of the contents of this publication.

We recommend that you seek independent advice before following any of the recommendations made in this publication, which are only intended as a brief introduction to the particular subject. This information is believed to be correct and well-researched on the date of publication but is subject to change. We cannot be responsible for links to external websites that may become broken in the future. None of (i) Select Property Group Limited, (ii) its group of companies, (iii) its staff and representatives are authorised to give you investment advice and accordingly none of them accept any liability as a result of any use or action you take or do not take in reliance upon any information provided, whether as a general guide or otherwise.