



仲量聯行

中国 | 2022年4月

研究报告

创新策源，顺势而上

上海生命科学物业市场机遇与展望

前言

在2021年，中国“十四五”规划进一步强调了生物产业在全国战略性新兴产业的地位。上海在新一轮的规划中，更是将生物医药产业的发展目标进一步提升：目标到2025年，上海将初步建设成为世界级生物医药产业集群核心承载地。在战略层面的重视和投入以及创新驱动的引领下，上海的生命科学企业百舸争流、千帆竞发。

本报告将聚焦于产业园区中的生命科学物业，生命科学物业作为企业研发办公等经营活动的承载空间，迎来了欣欣向荣的市场机遇，成为物业市场的焦点。基于仲量联行的研究，并结合对61家生命科学企业和19家生命科学物业投资机构的调研结果，我们进一步分析上海生命科学物业园区的市场现状，探讨其投资机遇和发展前景。

在本报告中我们将探讨回答以下备受关注的三个问题：

- 1. 生命科学企业持续蓬勃发展的驱动力为何？**
- 2. 作为研发环节的载体，上海产业园区中的生命科学物业走势能否保持强劲？**
- 3. 上海生命科学物业市场将呈现哪些投资机遇？**

目录

01

蓄势而发：生命科学行业蓬勃发展

4

02

聚势而成：生命科学产业园区市场欣欣向荣

9

03

造势而强：生命科学产业园区未来展望及投资机遇

19

结语

26



01

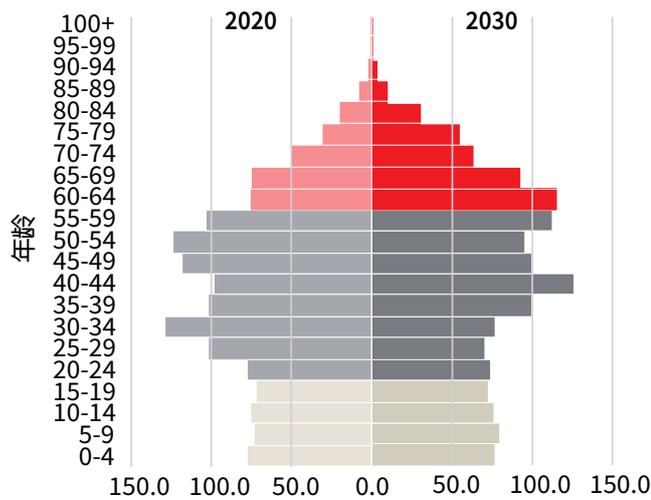
蓄势而发： 生命科学行业蓬勃发展

在创新驱动的引领下，中国医药行业历经多年发展，已成为全球医药领域最重要的参与者之一。长久来看，市场刚需、政策扶持、人才引进、资本加持都使中国的生命科学行业持续蓬勃发展，在全球继续发挥举足轻重的作用。

庞大的市场需求驱动生命科学企业加速发展

根据全国第七次人口普查数据，2020年60岁以上人口占比为18%，根据EIU预测，2030年中国60岁以上人口占比将达到26%。老龄化加剧导致社会对老年人健康需求的关注与日俱增。与此同时，人们的健康需求不断增长，消费升级的带动下，在医疗领域的支出逐年攀升。至2020年，全国医疗支出已占GDP比重的7.1%，但与发达国家平均水平仍有一定差距。未来10年乃至更长久的未来，我国医疗领域的支出将保持增长。据世界卫生组织的预测，2023年中国医疗支出有望突破万亿美元大关；未来五年预计全国医疗支出复合增长率为7.6%，显著高于平均4.8%的全国GDP的复合增长率。生物医药的市场高需求成为行业持续发展的源动力。

图1
未来十年中国人口结构（百万人）



数据来源：EIU

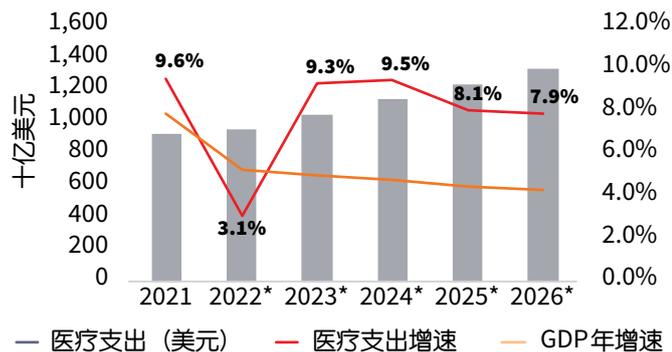
图2
2020年医疗支出与GDP比重

医疗支出占GDP比重 (中国) 医疗支出占GDP比重 (G7国家平均)

7.1% **12.3%**

数据来源：世界银行，OECD，Statista

图3
未来五年中国医疗支出及GDP增速



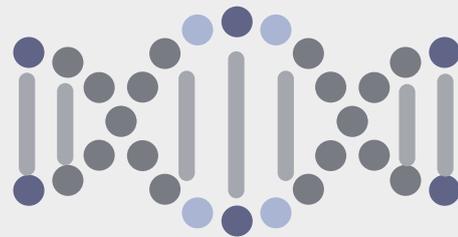
数据来源：世界卫生组织，EIU

创新引领下生命科学六大主要赛道发展提速

制药：创新驱动和审批优化促进制药市场发展，药品审批时间显著缩短。

医疗器械：精密加工和高端制造驱动医疗器械持续革新，预计“十四五”期间我国医疗器械产业将实现约13%的年均复合增长率。

医疗科技及服务：互联网赋能下医疗科技与服务不断优化，5G远程医疗等技术正逐渐普及。



CXO*： 新药研发投入的高增长持续提升CXO行业景气，据统计与CRO合作可节省30%-70%的研发费用。

流通与销售： 协同发展的现代药品流通体系正逐渐建立。

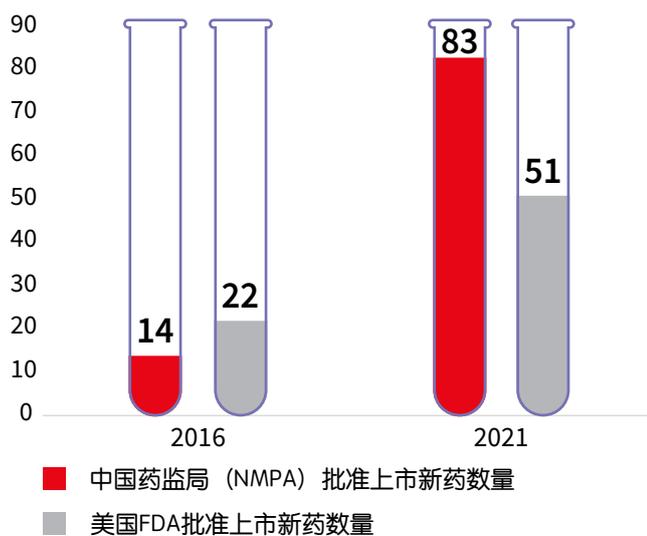
原料： 生物医药试剂和原料的国产化替代已成为行业的大趋势。

CXO*：为医药研发生产外包服务，是CRO/CDMO/CMO/CSO等的统称。

政策支持及制度改革促进生命科学行业发展提速

围绕“改革”和“创新”两大主题，相关政策的密集出台从多维度推进生物医药定位升级，构建生命科学产业发展新格局。“十四五”规划中，生物医药行业的战略性新兴产业的定位被再次强调，相关政策驱动医疗器械、创新药等赛道提速发展。港交所18A章节（2018年）和科创板的推出提升了资本市场对医药行业的包容性和扶持力度。对网售创新药的优先审批政策加速研发成果转化，通过鼓励科技赋能拓宽药品的流通销售。在政策驱动下，药品审批流程优化，药物上市周期进一步缩短，中国食药监局批准上市的新药数量逐渐追平并超越美国。据统计，2021中国批准上市新药数量达83个，接近2016年的六倍（图4）。

图4
2016与2021年上市新药数量比较



数据来源：美国食品药品监督管理局(FDA)，德勤，医药魔方

相关政策密集出台

战略定位 制药 器械 CXO 销售流通 资本市场

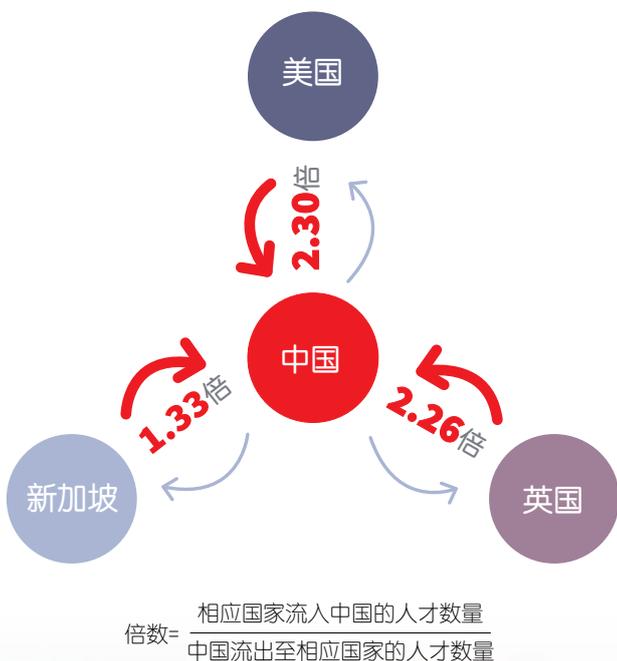
- 2015.10**
高性能医疗器械
 聚焦生物医药及高性能医疗器械，发展针对重大疾病的新产品，提高医疗器械的产业化水平。
 ——《中国制造2025》
- 2016.02**
药品审评审批
 加快具有临床价值的新药和临床急需仿制药的研发上市。
 ——《关于解决药品注册实行优先审评审批的意见》
- 2016.12**
创新驱动战略
 推动生物医药的研发创新，生产制造，医体改革及医药平台建设。
 ——《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 2017.10**
医疗器械创新
 医药医疗类创新审批改革36条，加强医疗器械全生命周期管理。
 ——《关于深化审评审批制度改革鼓励药品医疗器械创新的意见》
- 2017.12**
创新药优先审批
 防治7类疾病且具有明显临床优势的药品注册申请优先。
 ——《关于鼓励药品创新实行优先审评审批的意见》
- 2018.04**
港交所制度改革
 港交所引入同股不同权机制及推出针对生物科技上市公司18A章节。
 ——《“引入同股不同权机制及生物科技上市公司”的改革咨询总结》
- 2019.06**
科创板推出
 设立科创板，重点支持生物医药等高新技术产业，增强市场包容性。
 ——中国证监会和上海市人民政府联合举办了上海证券交易所科创板开板仪式
- 2020.03**
药品注册管理
 定义突破性治疗药物程序、附条件批准程序、优先审评审批程序、特别审批程序四个审批加速通道。
 ——《药品注册管理办法》
- 2021.04**
网售处方药
 允许网络销售除国家实行特殊管理的药品以外的处方药。
 ——《关于服务“六稳”“六保”进一步做好“放管服”改革有关工作的意见》
- 2021.05**
鼓励CXO研发方式
 鼓励通过合同生产组织(CMO)或合同研发生产组织(CDMO)方式，委托开展研发生产活动。
 ——《上海市人民政府办公厅关于促进本市生物医药产业高质量发展的若干意见》
- 2021.10**
药品流通体系
 逐步建立创新引领、科技赋能、协同发展的现代药品流通体系。
 ——《商务部关于“十四五”时期促进药品流通行业高质量发展的指导意见》

数据来源：各政府条例文件，仲量联行研究部整理

人才回流引入助力生命科学行业创新突破

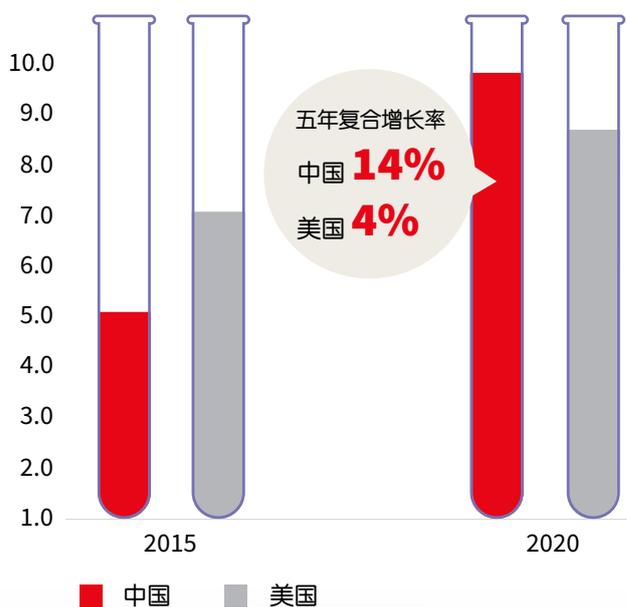
生命科学产业发展需要创新驱动，而高端人才则是创新突破的核心要素。各级政府颁布了多项海外人才引进政策，从签证、落户、补贴等各个方面加强对海外高端人才的吸引力度，企业利用高价值的研究机会以及多种人才激励机制等措施提高其在海外人才市场的竞争力。领英2021年人才报告显示，在生物技术、制药与医疗器械行业中，中国对海外高端人才显示出强劲的吸引力，从生命科学产业领先的美国和英国流入中国的人才是中国流出至该国人数的2.30倍和2.26倍。（图5）在高端人才的带领下，我国生物医药方面的专利创新与日俱增，以生物科技为例，2020年中国申报的专利数量将近1万个，五年的复合增长率达14%。（图6）

图5 中国大健康领域人才流入比率



数据来源：领英

图6 生物科技专利数量（千个）



数据来源：摩根士丹利，世界知识产权组织

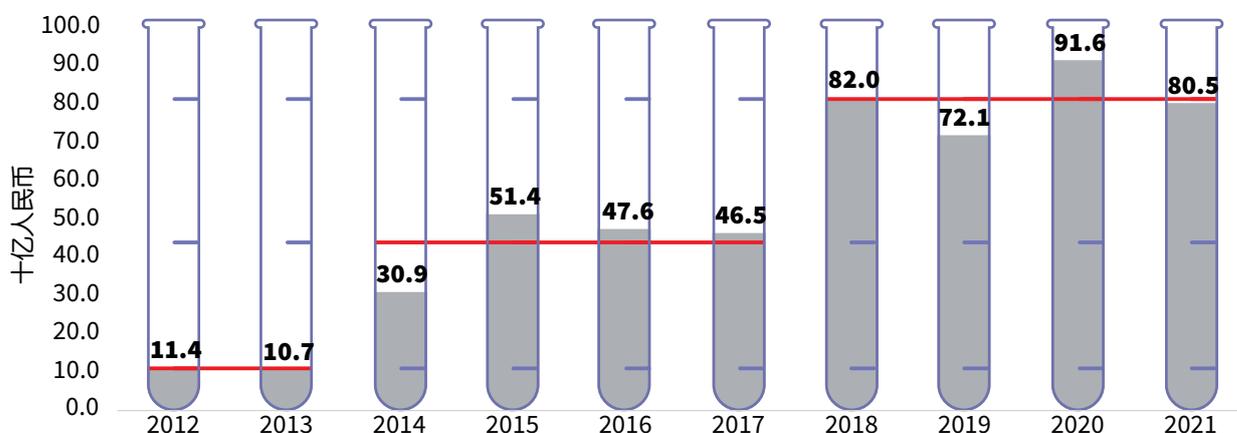


资本持续投入为生命科学发展输血助力

庞大的市场需求和政策加持，加上高端人才带来的全球领先技术，引来资本对生命科学产业的持续投入，为行业发展输血助力。过去十年，PE/VC对国内的生命科学投资量阶梯式增长，2018年港股新增的18A章节以及2019年科创板的推出，使生命科学企业更受投资人青睐，2018-2021年均投资规模再上一个台阶，与之前四年相比几近翻番。（图7）

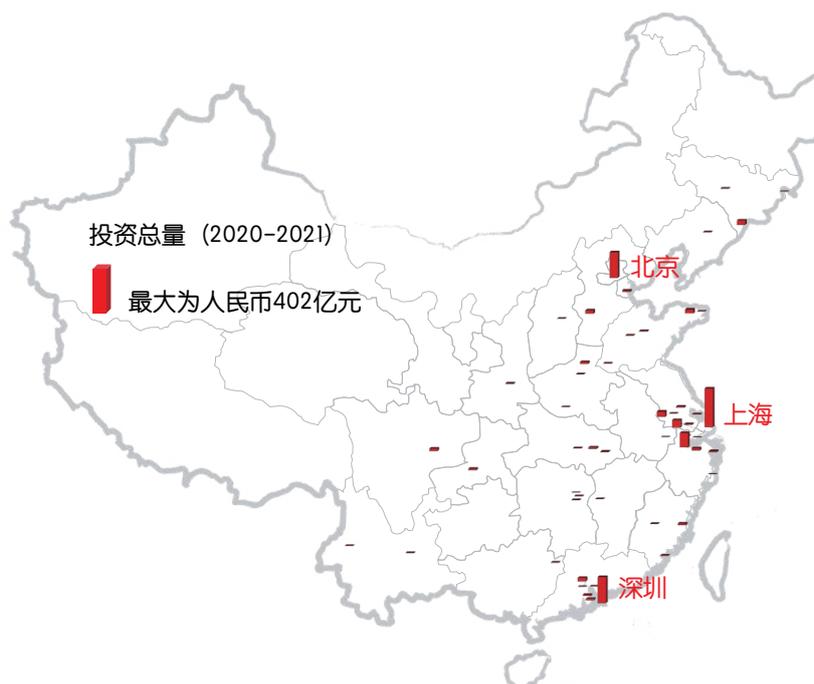
拥有丰厚生物医药产业基础底蕴的地区，更受投资者青睐。而由于医药行业研发周期长，前期投入大的特性，企业也倾向于扎根资本雄厚的地区。其中，以上海代表的长三角地区，生物医药行业上市公司数量和产值占全国总额近三成，位于上海的生命科学企业所获得的投资总额接近全国总额的1/4。（图8）

图7
中国生命科学产业PE/VC投资规模



数据来源：万得（基于可得投资规模所有项目的累计，实际数高于图表显示数据）

图8
2020-2021各城市生命科学产业PE/VC投资规模



数据来源：万得（基于可得投资规模所有项目的累计，实际数高于图表显示数据）



02

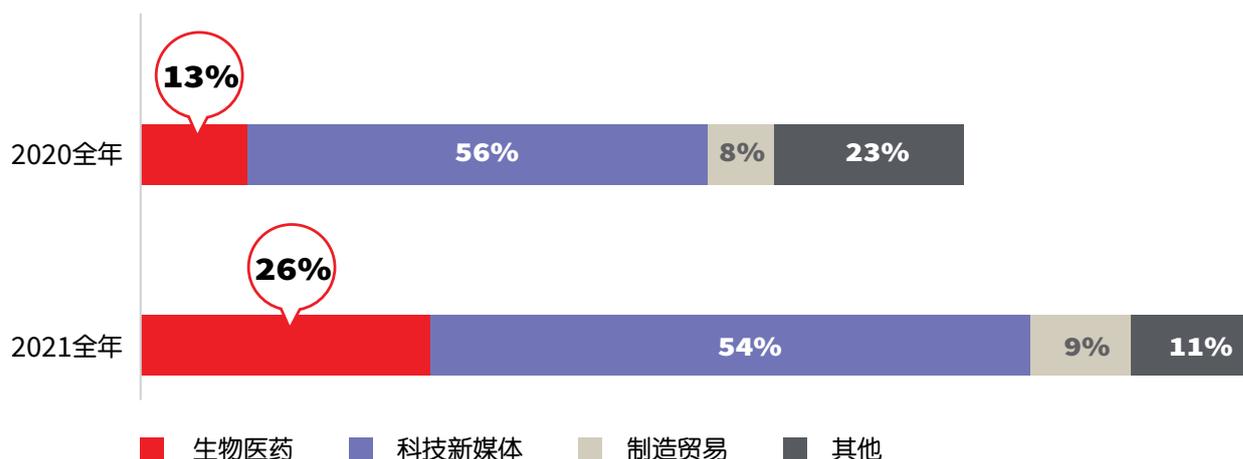
聚势而成： 生命科学产业园区市场欣欣向荣

创新驱动生命科学产业的迭代发展，而创新的根源来自研发实验的技术突破。在生命科学行业高速发展的带动下，研发型办公物业作为生命科学企业研发实验的唯一空间载体，租赁需求增长迅猛，为产业园区的蓬勃发展带来了新机遇。

上海生命科学企业租赁需求持续上升

近期上海生命科学企业的租赁需求持续扩张，据仲量联行所追踪的核心型产业园区行业需求分布统计，生命科学企业的租赁需求在所有行业的占比中，从2020年的13%攀升到2021年的26%，成为最主要的需求来源之一。（图9）

图9
2020-2021年上海核心型产业园区需求行业分布



数据来源：仲量联行研究部

在全市产业园区中，张江核心板块仍然是生命科学企业的租赁需求最活跃的区域，在过去两年里录得众多企业有扩张和新设的需求。除此之外，周康、浦江、临港生命蓝湾等产业园区板块凭借各自产业定位、扶持政策等各类资源，同样受到企业青睐。（图10）

图10
上海生命科学企业租赁活跃度热力图
(基于2020-2021年全市产业园区内生命科学企业租赁面积)



数据来源：仲量联行研究部

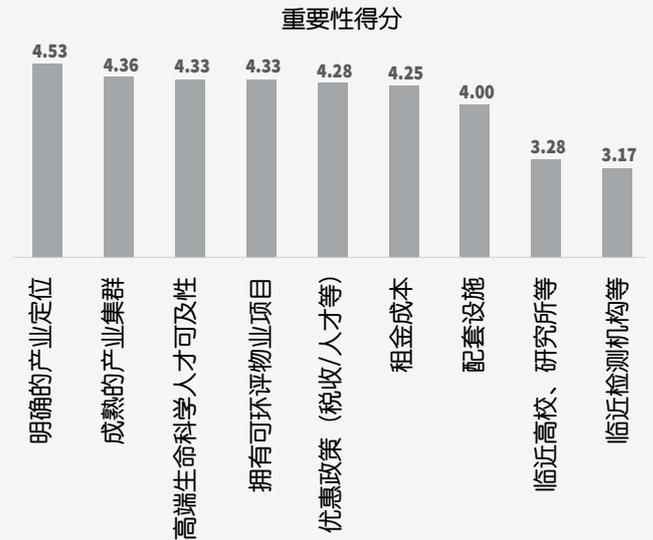
产业园区内三大因素影响生命科学企业选址决定

由租赁热力图可见，生命科学企业选址形成聚集效应，针对企业选址的影响因素、企业需求等问题，仲量联行对上海61家生命科学企业进行问卷调查。结果显示，在选址考虑的各因素中，明确的产业定位、成熟的产业集群、高端人才的可达性和可环评项目分列前四位。

(图11) 结合国内现状及海外成熟市场的发展经验，我们为生命科学企业在产业园区内选址，构建了一个匹配企业创新发展的因素模型。企业往往从产业聚集、人才专家、资本支持三大维度考虑自身发展，结合产业园区内的资源配套及空间载体，制定其选址策略。

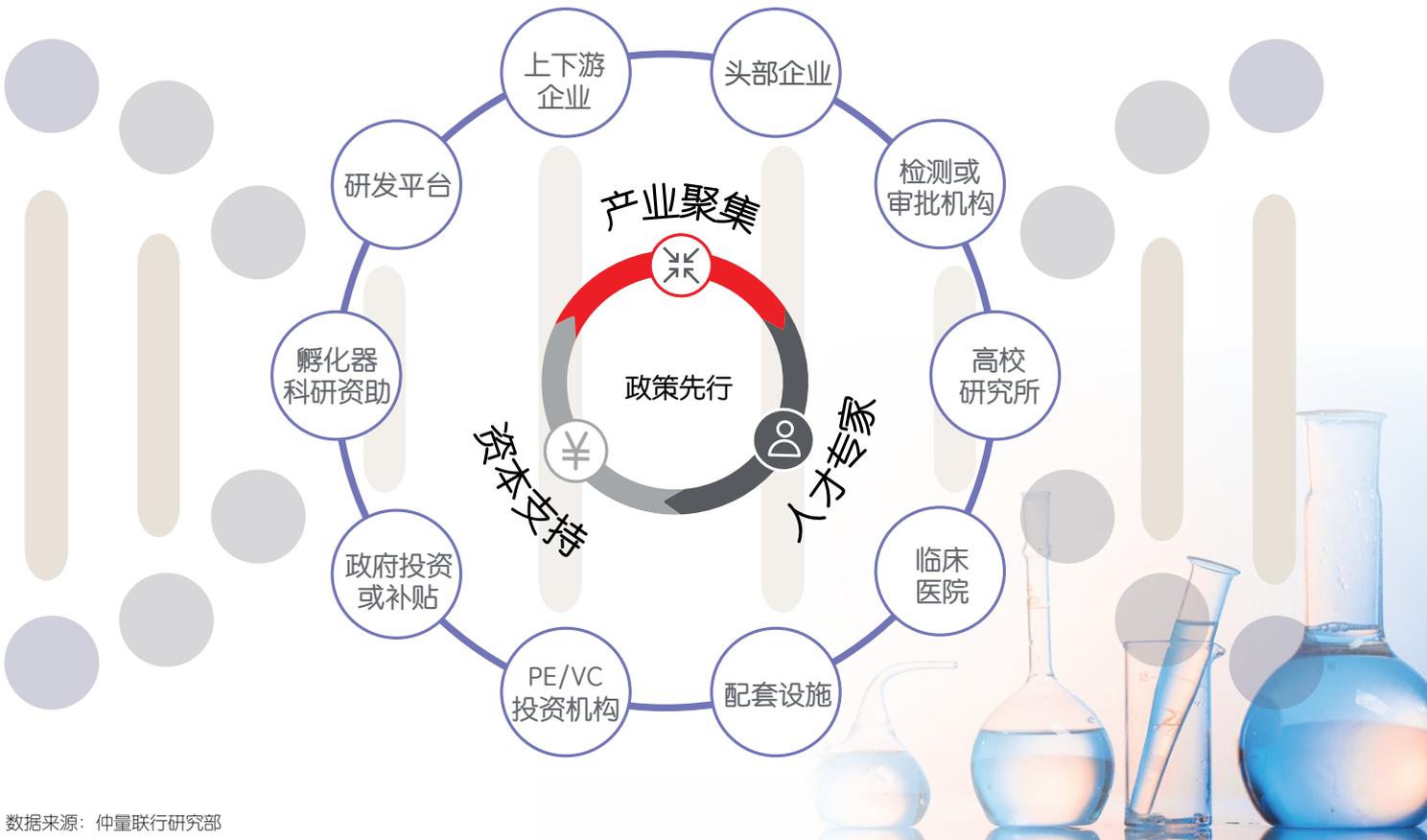
(图12)

图11
仲量联行调查问卷——生命科学企业选址时所考虑的因素及重要性



数据来源：仲量联行研究部

图12
生命科学企业选址因素模型



数据来源：仲量联行研究部

人才专家:

产学研医结合，构建人才雁阵格局

生命科学领域内的高端人才是境内外各公司逐鹿中原的核心资源。截至2021年5月，上海生物医药从业人员超过24万人，院士、长江学者等高端人才和创新药人才占全国的1/4，其中仅张江地区生命科学从业人员达7万人。丰厚的人才基础，形成顶尖专家“头雁引领”、高级研究人员“强雁振翅”、行业基础人员“群雁齐飞”的雁阵格局。梯队显著、储备齐全的区域有望形成生命科学人才高地，吸引生命科学企业在周边选址。如图所示，产业园区内张江核心板块已配备梯队成熟的丰富的人才资源，一些新兴的生命科学产业众多板块，如周康、紫竹，正开始呈现出人才的雁阵格局。（图13）

在雁阵格局下，又以头部高端人才最为重要。租户调查问卷结果显示，中小型及成长型公司对于人才可及性格外重视，尤其是租赁面积在200-500平方米的公司，高端人才可及性的重要程度最高。（图14）

图13
上海生命科学科研人员及从业人员分布

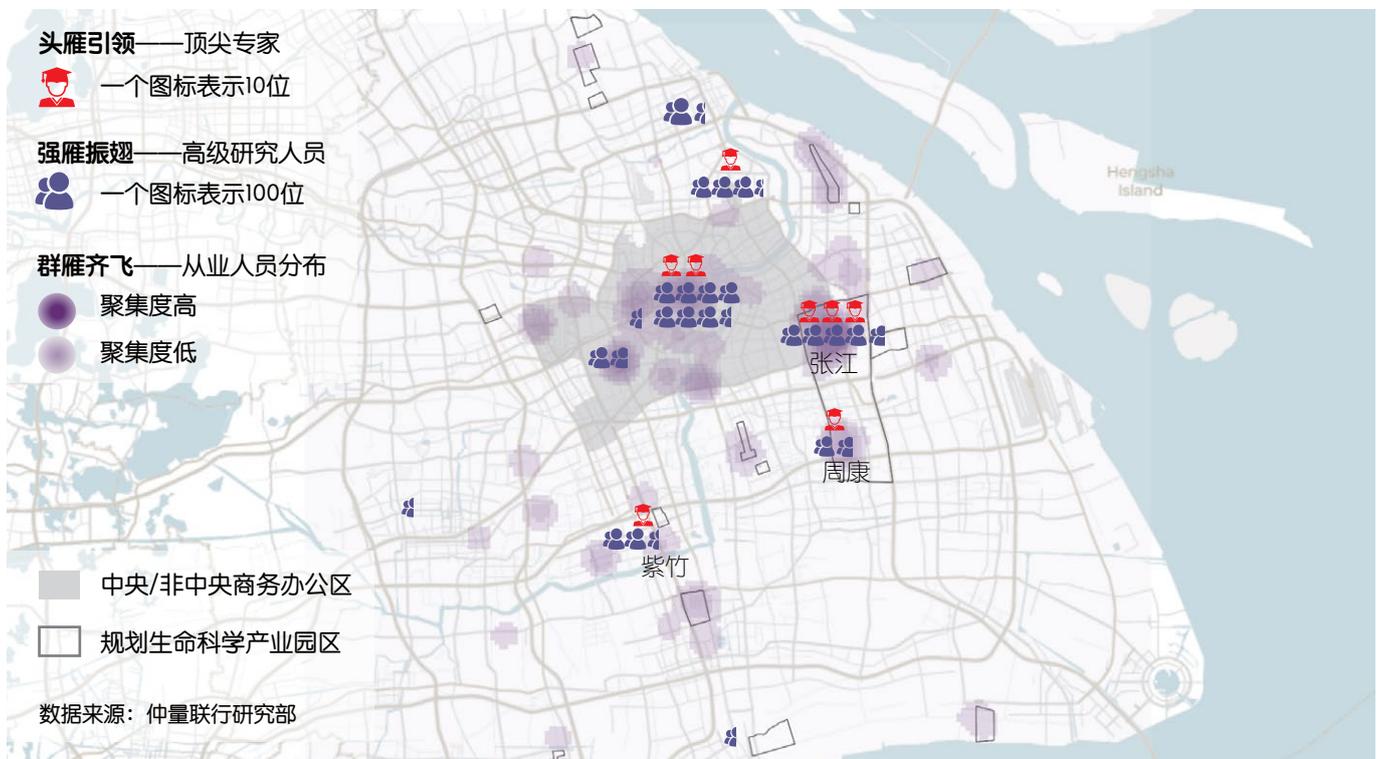
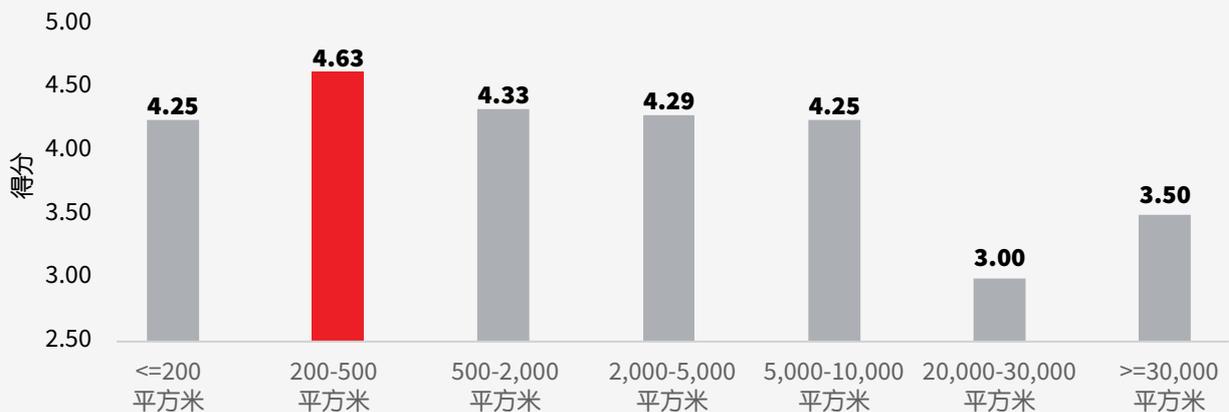


图14
仲量联行调查问卷——不同面积段企业对于高端人才可及性的需求



数据来源：仲量联行研究部

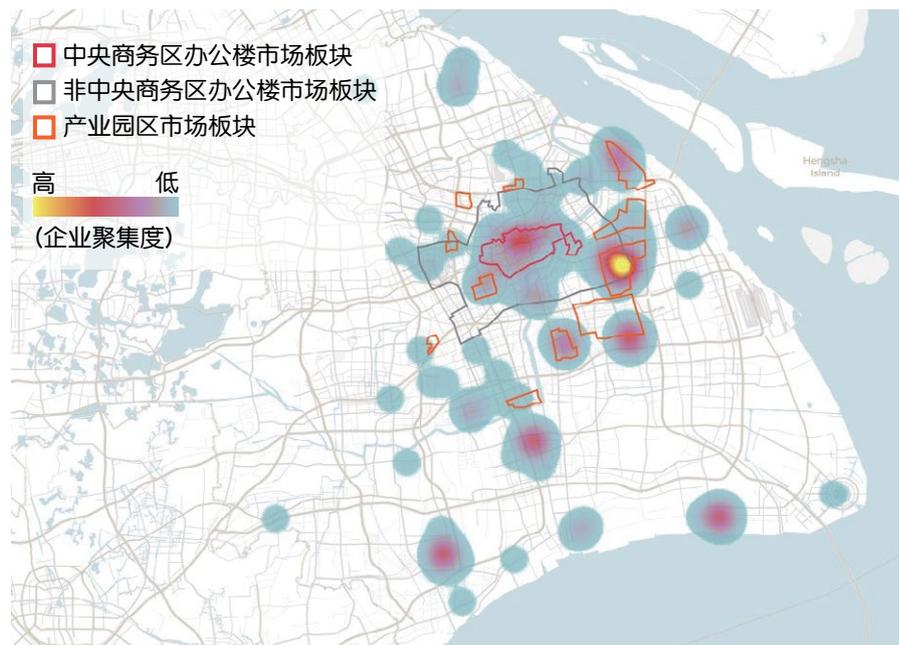
产业聚集:

药企间沟通合作, 实现风险均摊互利双赢

生命科学行业技术含量高、投资回报丰厚, 但同时具有投入大、周期长、风险高的特点。这些特征使生命科学企业在选址时, 倾向于向产业聚集度较高的区域靠拢, 以便于企业沟通交流, 寻求合作或外包的机会。我们看到本土生命科学企业与跨国药企之间, Licenses-in/Licenses-out等行业内特有的研发模式, 逐渐成为屡见不鲜的主流。通过合作研发, 企业间打破技术壁垒, 加快研发周期, 提高新药成功率, 在保证自有专利的同时, 实现风险均摊, 互惠共赢。

图15

上海生命科学行业主要企业选址布局



数据来源: 仲量联行研究部

资本支持:

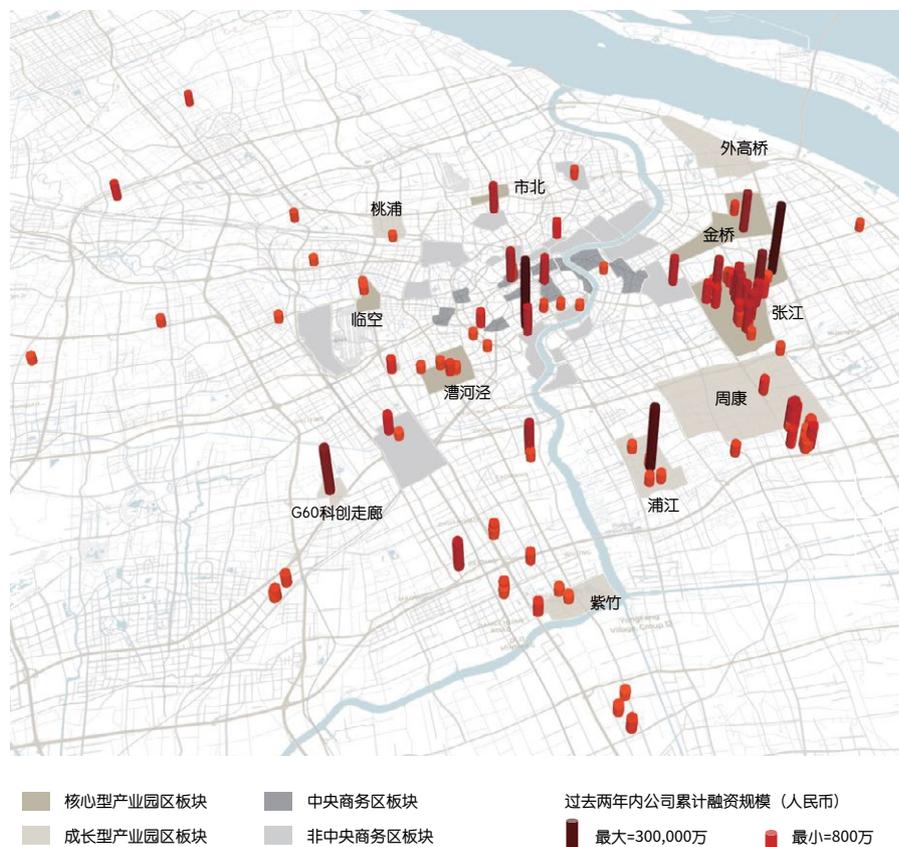
成就First-in-Class生产科学企业的助推器

资本长期稳定的注入, 是生命科学企业创新研发的重要引擎。2021年5月, 上海政府批准目标规模500亿的市级基金, 用于投资生命科学企业。市场层面的投资则更为频繁, 生命科学公司也倾向在资本聚集、扶持力度宽裕的产业高地布局。

(图16) 流动性充裕的领先生物医药公司, 同样寻求投资机会, 有意扶持创新型企业, 以获得很多研发新药的可能。充裕的资本为生命科学企业的创新研发提供了保障, 也让这些企业有更多机会寻求或者自建与其研发要求相匹配的生命科学物业。

图16

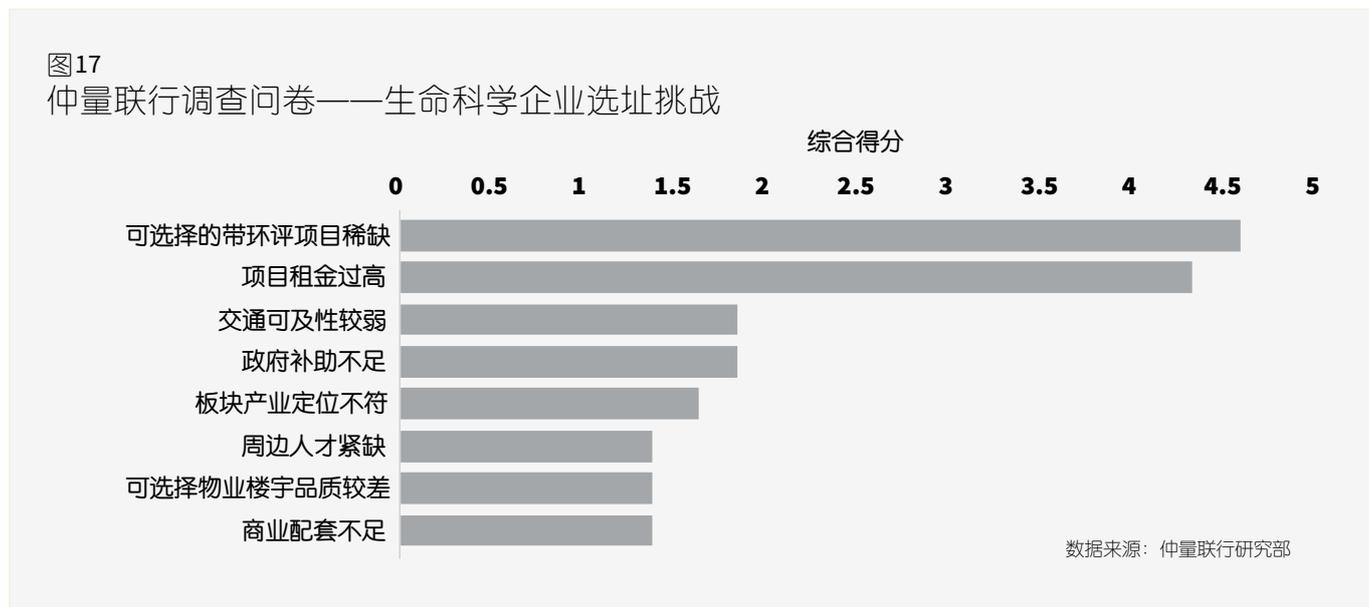
2020-2021生命科学公司累计融资规模及分布



数据来源: 万得, 公开信息, 仲量联行研究部整理

生命科学研发物业**存量有限，供应不足**

根据此次租户调查问卷我们发现，尽管租户根据自身企业发展需要，都有明确的产业园区选址偏好，但由于市场上带环评的研发项目供应有限，租户往往遇上“无房可租”的困境。可选址的带环评项目稀缺是企业租赁上遇到的最大挑战。项目的稀缺性导致市场租金普遍较高，成为生命科学企业租赁时的又一大困境。（图17）



环评要求及建筑参数造成生命科学研发物业供应稀缺

环评要求普遍严格，据企业研发性质的不同环评等级要求不同

由于生命科学企业行业的特殊性，研发往往有严格的环境标准。考虑到在研发过程中排放的“固”、“液”、“气”等物质对于周边环境造成的不良影响，《中华人民共和国环境影响评价法》对于规划和建设项目皆有相应的管理条例。对于有实验研发需求的生命科学企业而言，其租赁的研发办公空间是否满足环境影响评价（简称“环评”）要求，对企业入驻有决定性影响。

如图18，我们总结出四大要素可初步判定物业项目能否为生命科学企业提供“环评”条件。以园区产业导向为准入标杆，判定是否符合生命科学产业发展，结合用地性质及房屋用途，即可初步筛选出可进行环评的物业项目。与此同时，排水许可证办理以及部分定向事宜皆会影响企业能否顺利入驻。

图18
生命科学企业入驻园区四大因素



建筑参数要求较高， 赛道宽泛导致需求多元

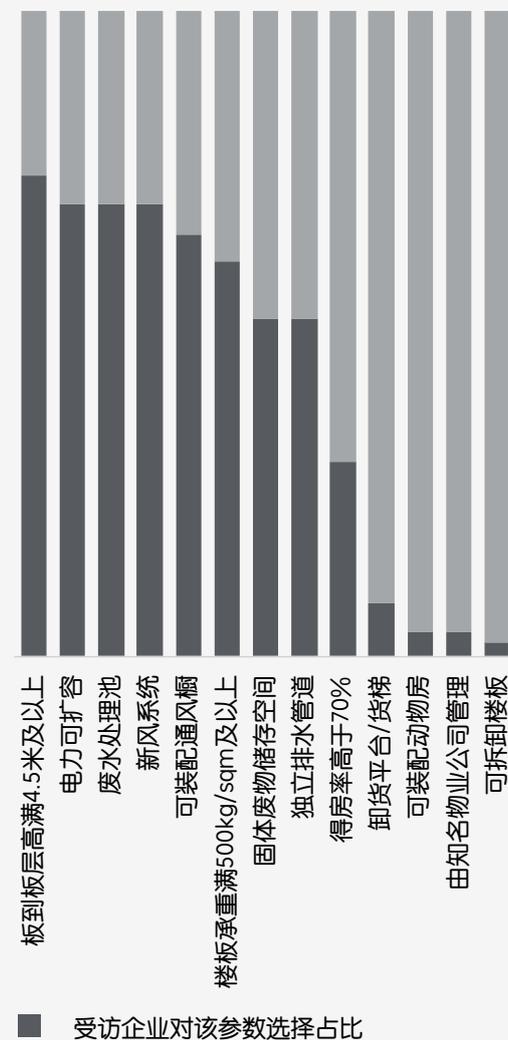
设有研发部门的生命科学企业在租赁选址时需要考虑其研发需求与物业条件的匹配性。相较于传统办公物业，研发办公物业需额外满足更多的建筑参数，生命科学企业通常需要配备废水处理池、新风系统、通风橱等；同时，在层高、供电量及承重等基本建筑参数方面亦有更高的要求（图19）。例如在承重方面，不仅需要强度更高的楼板，根据部分研发办公物业租户及业主反馈，对空调及通风系统的较高要求使得楼顶需安置数量较多的机组，因此对于楼顶的承重要求也相对较高。通过此次租户调查问卷中生命科学企业对建筑参数关注度排名（图20），我们可以发现得分较高的选项皆为满足研发实验需求的建筑参数。同时我们注意到，虽然动物房和可拆卸楼板在此次问卷结果中重要性较弱，但考虑到生命科学产业赛道的宽泛，这两项参数对于涉及动物实验或需装配大型实验设备的企业来说仍十分重要。

图19
生命科学研发物业与传统办公物业建筑参数对比；

指标参数	生命科学研发物业	产业园区办公物业
板到板层高（米）	4.5及以上	4.2
供电（瓦/平方米）	园区电力可扩容	80-120
废水处理池	需预留	无
新风系统	需配备	无
通风橱	可选	无
承重（千克/平方米）	500及以上； 楼顶需考虑机组承重	200
固体废物储存空间	需预留	无
独立排水管道	需预留	可选
卸货平台/货梯	需配备	可选
动物房	可选	无
可拆卸楼板	可选	可选

数据来源：仲量联行研究部

图20
仲量联行调查问卷
——生命科学企业建筑参数关注度



数据来源：仲量联行研究部

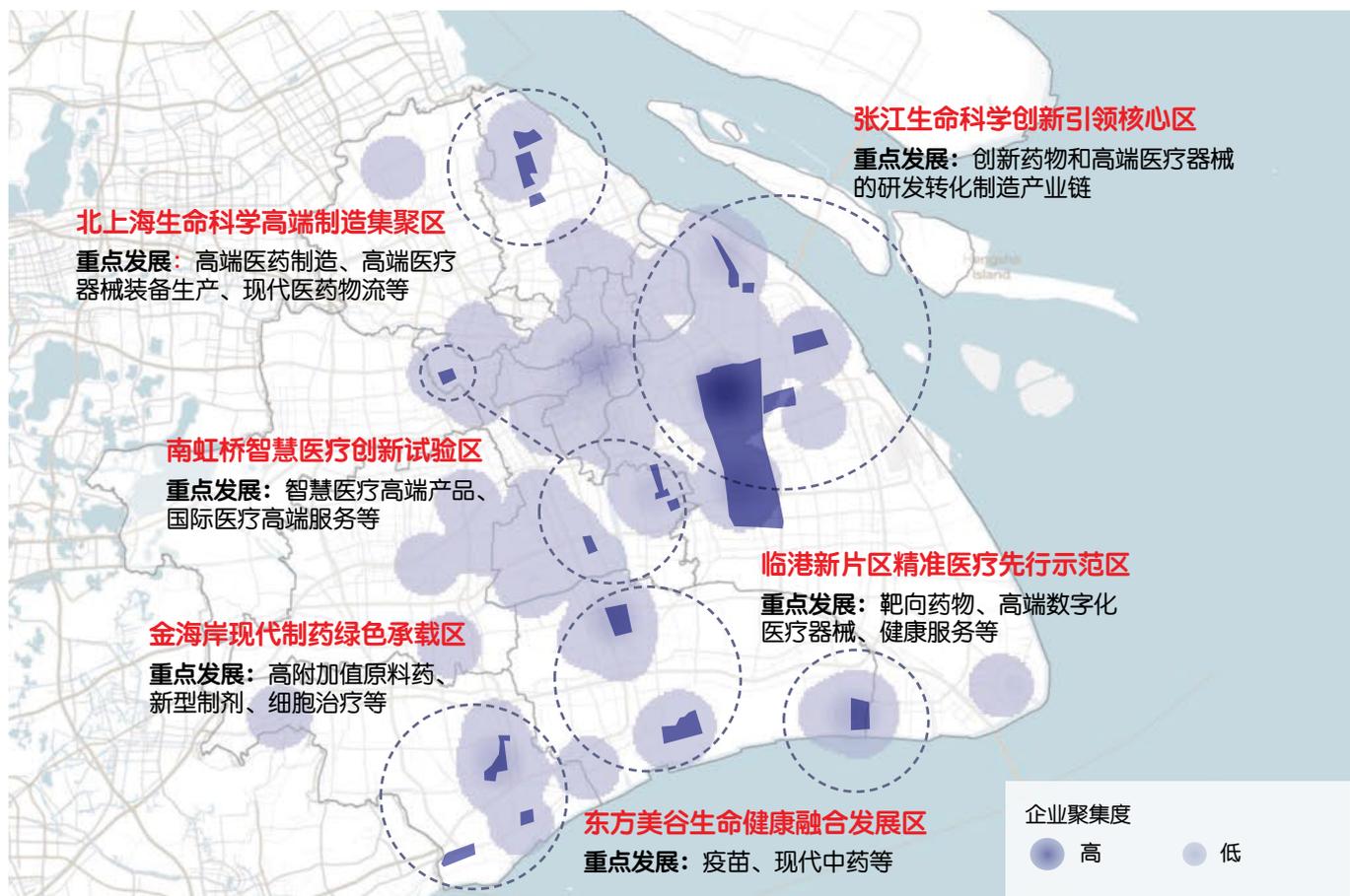
值得一提的是，在此次租户和投资者问卷调查中，针对“企业是否对于楼宇有‘双碳’或ESG相关要求”的打分，租户平均给出4.6分（满分7分），投资者平均给出5.1分（满分7分）。现阶段研发办公物业的紧缺，使得节能低碳等考虑因素的重要性尚未完全凸显。然而，生命科学企业日常经营活动中能耗高、排放量大等问题客观存在。随着绿色可持续发展议题的推进，企业将更加重视对于自身的环境管理，这对于研发办公物业的要求也将越发严格。未来，生命科学物业项目设计时，需前瞻性地将ESG因素考虑在内。

生命科学研究办公物业短期内仍将供不应求

生命科学产业园区规划布局提速

2021年上海提出完善“1+5+X”生物医药产业基地新布局，上海生命科学园区布局提速，各个生命科学园区拥有各自明确的重点发展产业，构建从“研发”到“生产”的全产业链协同发展。承载不同功能的生命科学物业供应也将随之放量。（图21）

图21
上海“1+5+X”生命科学产业园区分布



数据来源：各区政府信息公开，仲量联行研究部整理

2020.03

上海正式发布**60平方公里**产业新空间并推介**26个特色产业园区**，聚焦集成电路、人工智能、**生命科学**、航空航天、新材料、智能制造等六大核心产业领域

——上海市重大产业项目集中签约暨特色产业园区推介

2021.01

发挥集成电路、**生命科学**、人工智能三大产业引领作用；

提升**生命科学产业链协同水平**

——《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

重点建设定位清晰、特色鲜明、配套完备、绿色生态的**“1+5+X”生命科学产业园区**

——《关于推动生命科学产业园区特色化发展的实施方案》

2020.11

建立“研发+临床+制造+应用”全产业链政策支持体系；

完善**“1+5+X”生命科学产业基地新布局**

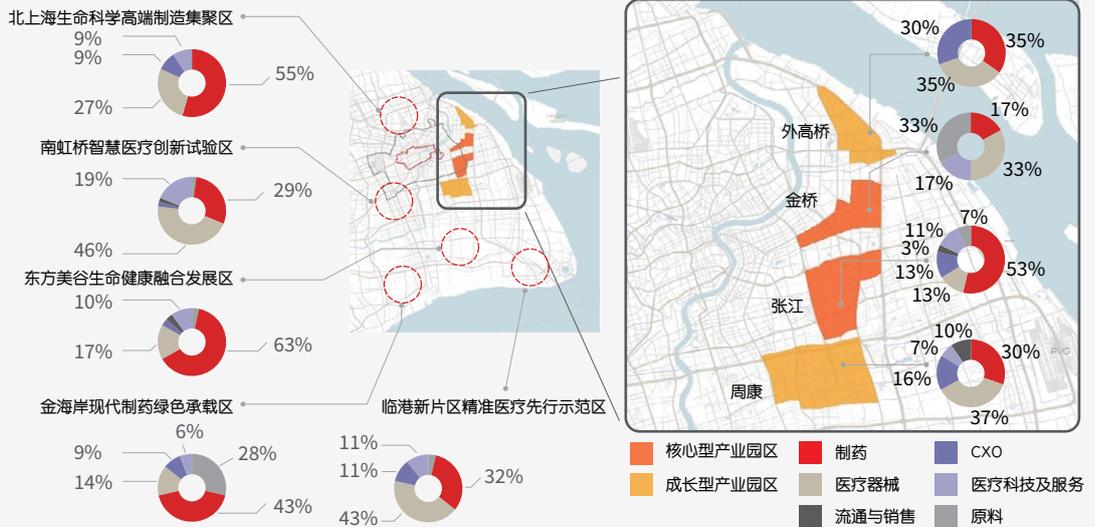
——《关于促进本市生命科学产业高质量发展的若干意见》

2021.06

数据来源：各区政府信息公开，仲量联行研究部整理

各产业园区生命科学细分赛道格局业已呈现

各产业园区生命科学细分赛道企业占比

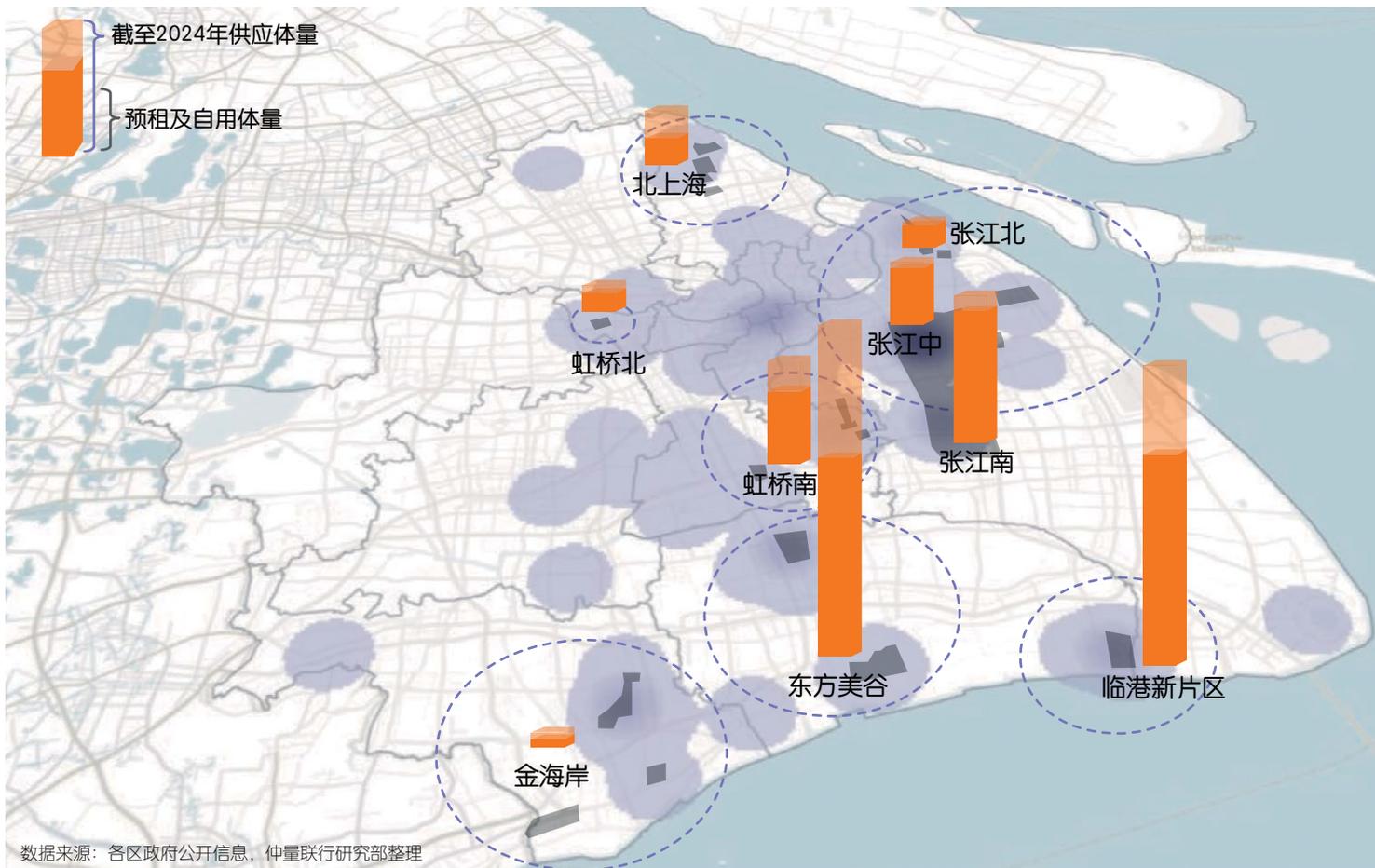


数据来源：仲量联行研究部整理

现有供应稀缺，推高未来新增项目的预租活动

基于各行政区控制性详细规划及各园区开发进度等信息，仲量联行统计了未来上海各产业园区内的生命科学研发办公物业的供应量。（图22）未来三年，全市预计将推出160万平方米生物医药物业新增供应。然而尽管供应放量，这些项目中大部分已被生命科学企业预租或定制，整体市场上，在建项目70%的面积已被预租或自用。短期内，研发办公物业仍将保持供不应求的趋势，可租赁面积仍非常有限。

图22 产业园区研发办公物业未来供应分布及预租和自用情况（2022-2024年）

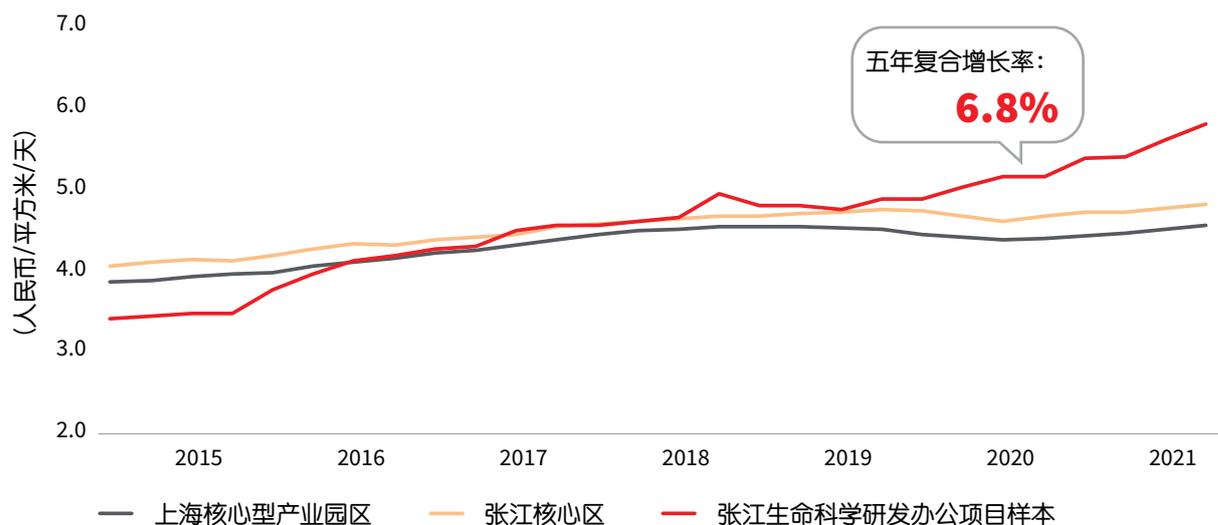


数据来源：各区政府公开信息，仲量联行研究部整理

强势租金增长趋势仍将持续

生命科学企业租赁需求强劲，市场上能匹配的供应稀缺，导致生命科学研发办公类型物业租金稳步上涨。以张江核心区为例，板块内生命科学物业租金逐年递增，样本项目的租金从2015年低于全市产业园区平均租金，到目前远超张江板块平均水平，2016-2021年五年复合增长率达6.8%，截至2021年四季度，样本项目与周边传统项目比，溢价接近20%。（图23）

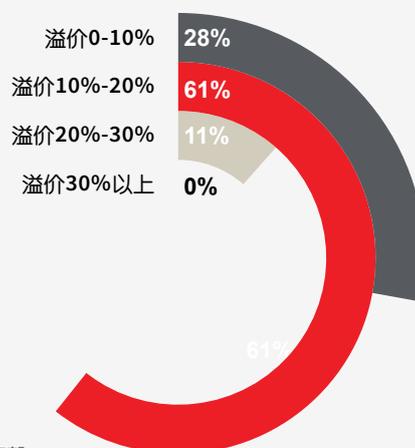
图23
上海产业园区租金走势



数据来源：仲量联行研究部

尽管租金高企是生命科学企业普遍面临的租赁挑战，然而，受访租户中仍有超过60%的租户愿意支付10%-20%的租金溢价（基于项目周边传统办公项目），来租赁可进行生命科学实验研发的办公物业（图24）。结合未来三年有限的新增可租赁面积及现有预租活动，仲量联行预测，未来3年全市生命科学物业空置率将保持在低于5%的水平，研发物业的租金仍将稳步上涨。

图24
仲量联行调查问卷——生命科学企业所接受的溢价空间（企业数量占比）



数据来源：仲量联行研究部

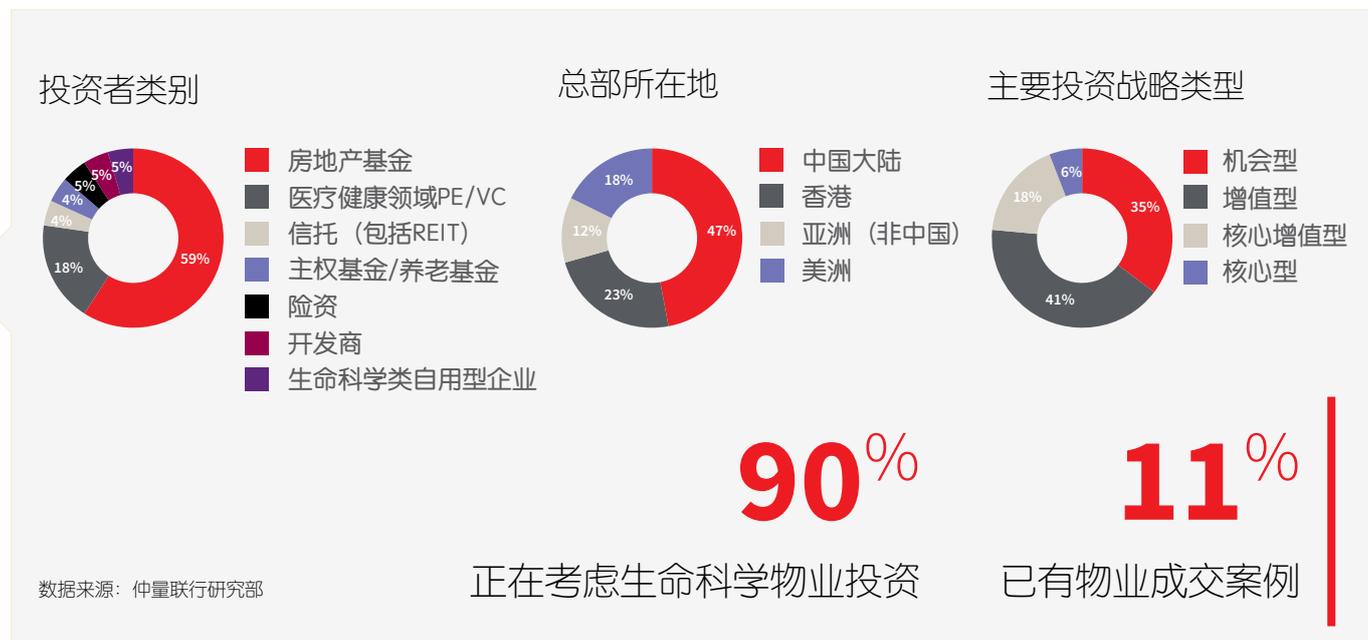


03

造势而强：生命科学产业园区未来展望及投资机遇

受益于生命科学产业可持续的发展前景，以及生命科学物业租赁市场强势的未来预期，越来越多商业地产投资者开始关注这一另类资产。

仲量联行对19家地产投资者进行了问卷调查，90%的受访投资者表示正在考虑生命科学物业投资，其中11%已有物业成交案例。投资者背景如下：



投资者问卷结果显示，租赁需求强劲是投资者考虑投资生命科学研发物业的主要原因，租金稳定增长及行业政策红利同样成为关键因素之一（图25）。在资本化率方面，投资者对于生命科学研发物业的租赁市场以及流动性显示出乐观的展望。59%的投资者预期未来五年内生命科学研发物业资本化率将收窄超25个百分点以上；其中，70%的投资者预期将收窄50及50以上个基点。（图26）

图25 仲量联行调查问卷 —— 投资生命科学研发物业的主要原因

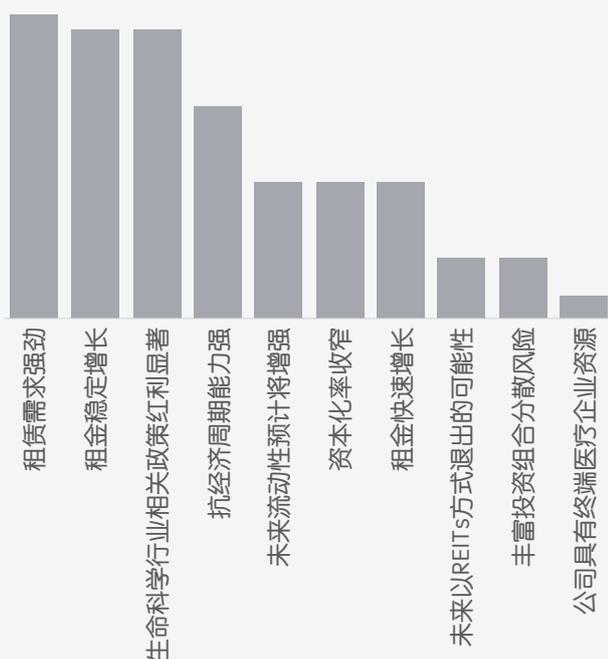
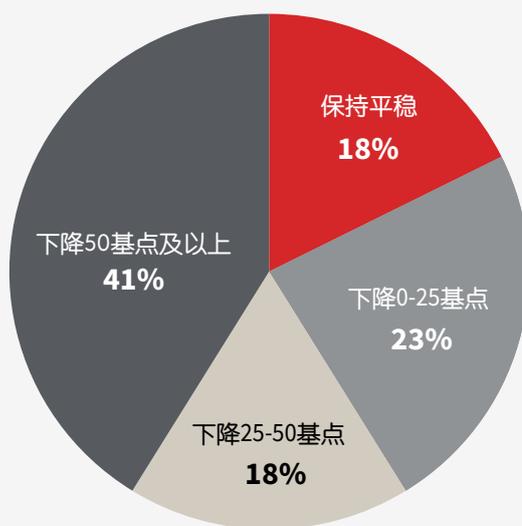


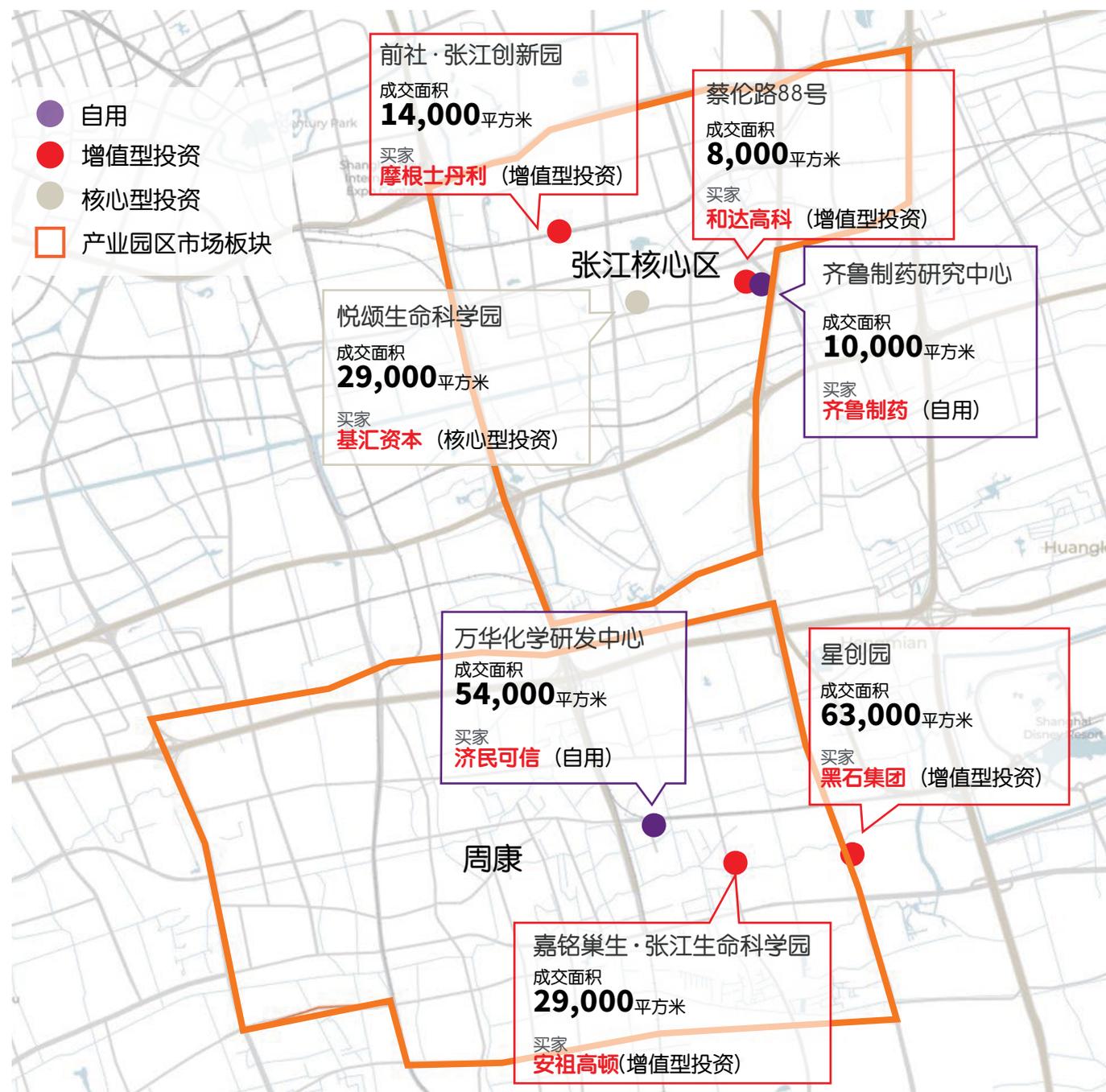
图26 仲量联行调查问卷 —— 投资者对生命科学研发物业未来五年资本化率的走势预期



短期内，机会型及增值型的投资最受关注

从近期的大宗成交（图27）来看，机会型及改造增值型的机会受到买家的青睐。投资者聚焦于租赁市场的强劲需求及投资市场流动性预期提升带来的市场机会。同时，我们也注意到自用型的医药研发机构也在积极关注并购买该类物业。投资者问卷中，带环评项目的翻新改建机会最受投资者的关注。（图28）

图27
近期成交例举：



数据来源：仲量联行研究部

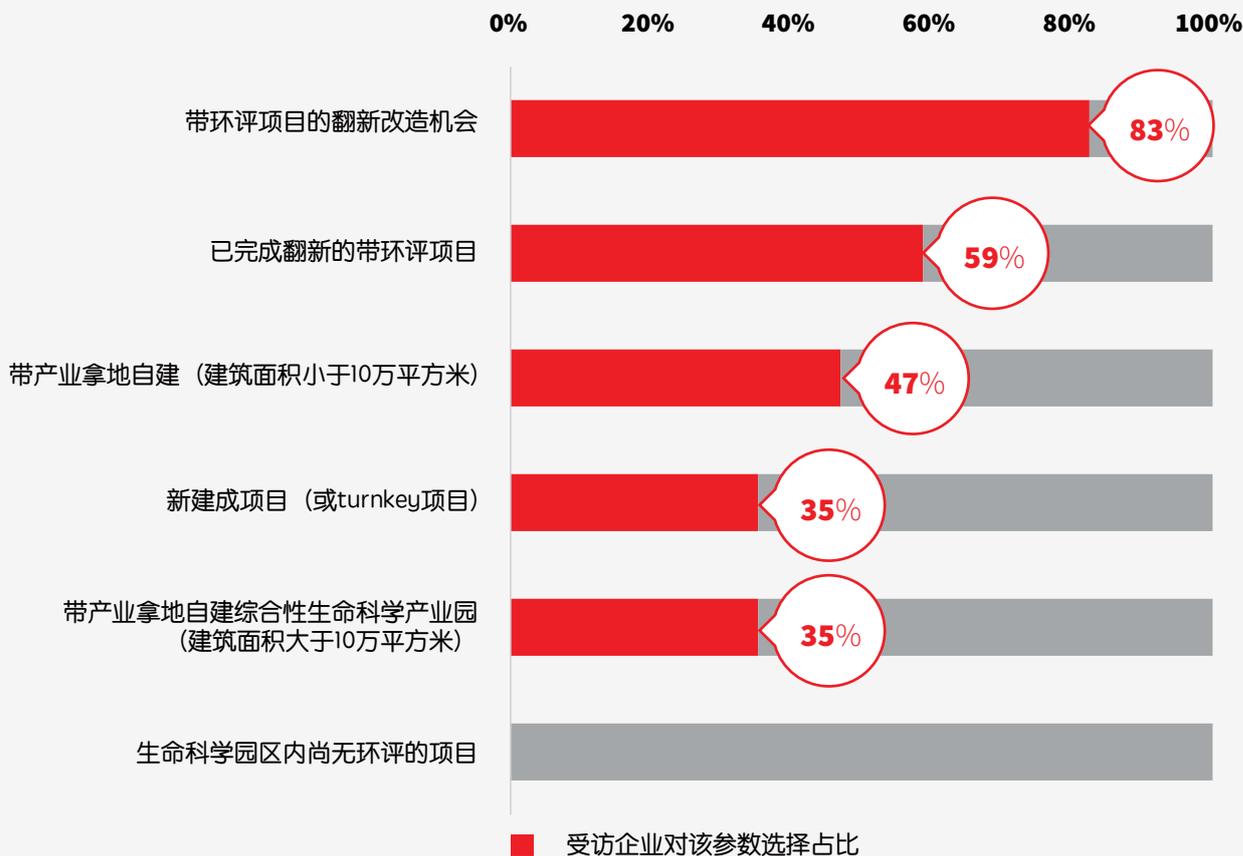
产业生态视角下，生命科学园区物业的长期投资机遇

在上海加速建设全球顶尖生命科学创新策源地的过程中，相比于体量小、功能单一、相对独立的物业，更大体量、功能复合的生命科学物业将为行业快速发展承担起超越物理载体的更多作用。来自于美国等成熟市场的经验表明，**以服务产业发展为核心要素，生命科学物业通过不同的形态构建起产业生态的社群型发展模式。**从共享实验室、产业孵化器或单一物业项目，到业态多元的综合性产业园区，再到调配多方资源的产业集群，以房地产这一物理载体推动生命科学企业研发创新，为生命科学产业注入引擎般源源不断的动力。

本文中，我们使用以下来自美国的案例提出两个模式，包括**模式一：生命科学产业社区**，以及更大体量规模、更多平台汇聚，更多利益相关方各自投入资源的**模式二：生命科学产业社群**。在投资者调研及部分的深度访谈中，部分投资者已开始考虑此类型物业长期投资的机会，包括融入社群概念的综合性生命科学产业园，以及通过多方合作扩宽投资渠道。在投资者考虑的生命科学物业类型中，带产业拿地建设超过十万平方米的综合生命科学产业园的占比为35%。

图28

仲量联行调查问卷——投资者考虑的生命科学物业类型



数据来源：仲量联行研究部

模式一：构建多元化、综合性的生命科学产业社区

借鉴成熟市场的发展经验，一个全球领先的生命科学社区，既可以提供优质生命科学企业入驻的独栋研发型办公物业，同时为中小型或初创型企业提供研发办公场所或孵化空间，引入共享实验室，并且配备各类配套设施。以位于美国Raleigh-Durham的HUB RTP（Research Triangle Park）为例（图29），研发办公楼、公寓、酒店以及零售这四类业态构成了一个完整的新型综合性生命科学社区。优质的配套设施有助于企业吸引更多专业人才，项目设计除实验室研发办公外，还配有住宅、酒店、会议中心以及餐饮零售等配套设施，打造一个充满活力并具包容性的混合用途产业社区，为研发人员提供办公场所以外的服务，从而提高所在企业的租户粘性。

在投资者调研及部分的深度访谈中，部分投资者已开始考虑此类型物业长期投资的机会，包括融入社群概念的综合性命科学产业园，以及通过多方合作扩宽投资渠道。在投资者考虑的生命科学物业类型中，带产业拿地建设超过十万平方米的综合生命科学产业园的占比为35%。

图29
位于美国北卡罗莱纳州Raleigh-Durham的HUB RTP项目



该项目总建筑面积约9.3万平方米，是一个集办公楼、定制化生命科学实验室、生活配套、零售及酒店的综合性产业社区。

约**4.7**万平方米的办公面积

约**2.1**万平方米的定制化实验室

1,200套公寓

约**7,000**平方米商业配套

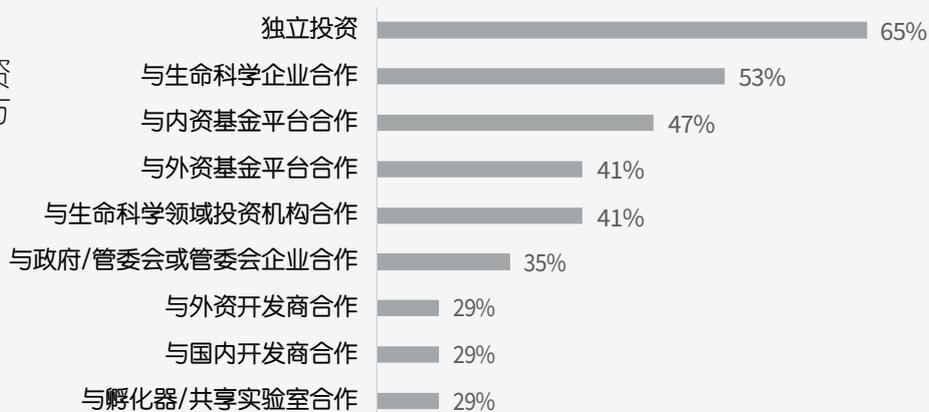
约**6.5**万平方米的预留绿地，配有步道和自行车道

数据来源：Research Triangle Park(RTP)官网，仲量联行研究部

模式二：构建多平台合力投入的生命科学产业社群

除通过独立投资引入多方资源外，投资者也正在考虑更多的合作投资方式，包括与生命科学企业、医药领域PE/VC、政府管委会企业、内外资基金平台等。房地产基金通过与生命科学企业合作，使地产基金有进入产业园区投资开发的机会。诚然，该模式下需要业主具备更为复杂、多元的资管能力，但通过与生命科学领域PE/VC的合作，可以帮助投资者/开发商深入了解企业需求，建设前沿的、与生命科学企业需求所匹配的物业。通过与海外公司合作，有望引进更多海外生命科学企业，提高自身研发创新能力，将license-in合作模式发展至生命科学地产领域。（图30）

图30
仲量联行调查问卷——投资者考虑或已经采取的投资方式的偏好度



数据来源：仲量联行研究部



如图所示的Kendall Square生命科学产业集群，历经多年发展，在多方合作下，众多产业社区通过区域性基础设施包括功能平台、临床医院及交通配套等，得以有机连结，放大创新动能，形成一个完整的产业集群。产业集群囊括生命生态圈所应具备的所有要素：依据政策规划，优质开发商打造的空间载体（包括研发办公、生产厂房等更多元物业组合）承载多方机构，通过各类基础设施连结赋能，形成一个完整的产业生态圈。（图31）

图31
Kendall Square生命科学产业集群



数据来源：City of Cambridge官网，仲量联行研究部整理

长久来看，生命科学物业同样拥有平台投资机会。尤其是核心型投资者，合作搭建基金平台，打造全球领先的产业园区，将生命科学物业单个标的发展成全市或全国范围内的资产组合投资。同时，在产业地产的基金平台框架下，以生命科学产业园区为底层资产，将来c-REITs的方式或将成为有效的退出途径。

结语

受益于市场、政策、人才及资本的四大驱动因素，中国生命科学产业预计将呈现长周期、可持续的蓬勃发展。上海作为中国生命科学研发创新的高地，对于生命科学园区物业的整体需求将保持旺盛态势。其中，“1+5+X”规划中的核心板块预计将成为不同细分领域的生命科学企业选址的重心。在供给方面，由于研发物业的诸多特殊要求，加之短期内的新增供应稀缺，生命科学产业园区的租金增长势头将持续。

上海在加速建设全球顶尖生命科学创新策源地的过程中，市场将亟需体量更大、功能更加丰富、更加聚焦于产业生态的生命科学物业模式。其中包括**多元化、综合性的生命科学产业社区模式**以及**多平台合力投入的生命科学产业社群模式**。我们预计该类物业将会吸引到更多处于不同发展阶段的生命科学生态圈的企业租户关注，而且对于企业租户的粘性将大幅度提升。这也为机构投资者在目前聚焦于单个物业、机会型或增值型的投资方向以外，为长期属性的投资资本提供新的视角。



撰稿人

姚耀

研究部总监
中国区, 仲量联行
daniel.yao@ap.jll.com

丁婷

研究部董事
华东区, 仲量联行
susant.ding@ap.jll.com

冯文翰

研究部高级分析师
华东区, 仲量联行
finn.feng@ap.jll.com

联系人

张静

董事总经理
华东区, 仲量联行
anny.zhang@ap.jll.com

俞则人

商业地产部产业园区总监
上海, 仲量联行
stephen.yu@ap.jll.com

孙翎

资本市场部总监
华东区, 仲量联行
ling.sun@ap.jll.com

Achieve Ambitions
成就愿景



仲量聯行

仲量聯行大中华区分公司

北京

北京市
建国门外大街1号
国贸大厦A座11层
邮政编码 100004
电话 +86 10 5922 1300
传真 +86 10 5922 1330

成都

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮编 610021
电话 +86 28 6680 5000
传真 +86 28 6680 5096

重庆

重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010
电话 +86 23 6370 8588
传真 +86 23 6370 8598

广州

广东省广州市天河区
珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018
电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8579 5800
传真 +86 532 8579 5801

上海

上海市静安区
石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座1762室
邮政编码 110013
电话 +86 24 3105 4699

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 8826 6608
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
电话 +86 22 5901 1999

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 59592100
传真 +86 27 59592155

西安

陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800
传真 +86 29 8932 9801

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

joneslanglasalle.com.cn

仲量聯行

©仲量聯行2022年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量聯行微信号



仲量聯行小程序

