

# 中国生命科学

房地产需求的上升驱动力

2022年8月



---

**1 驱动引擎**  
产业增长推动力，短期和改变因素值得关注

---

**2 行业动向**  
生物技术与信息技术之融合，重点生物医药产业园发力

---

**3 生命科学房地产 (LSRE)**  
市场供不应求，共享服务充满机会

---

**4 趋势洞察 & 展望**  
行业迎来“新玩家”，长期需求面向好



# 前言

20世纪是生命科学迅猛发展的时代，尤其是最后20-30年发展速度瞩目，行业新发现如雨后春笋。过去十年里，中国生命科学行业稳步发展。新冠疫情的出现，加之疫苗研发和近年来医疗技术进步令生命科学产业成为关注焦点，并加速投资和企业增长。

今年5月，“十四五”国民健康规划出台，旨在完善卫生健康体系，加速卫生健康信息化建设。到2035年，人均预期寿命将达到80岁以上。

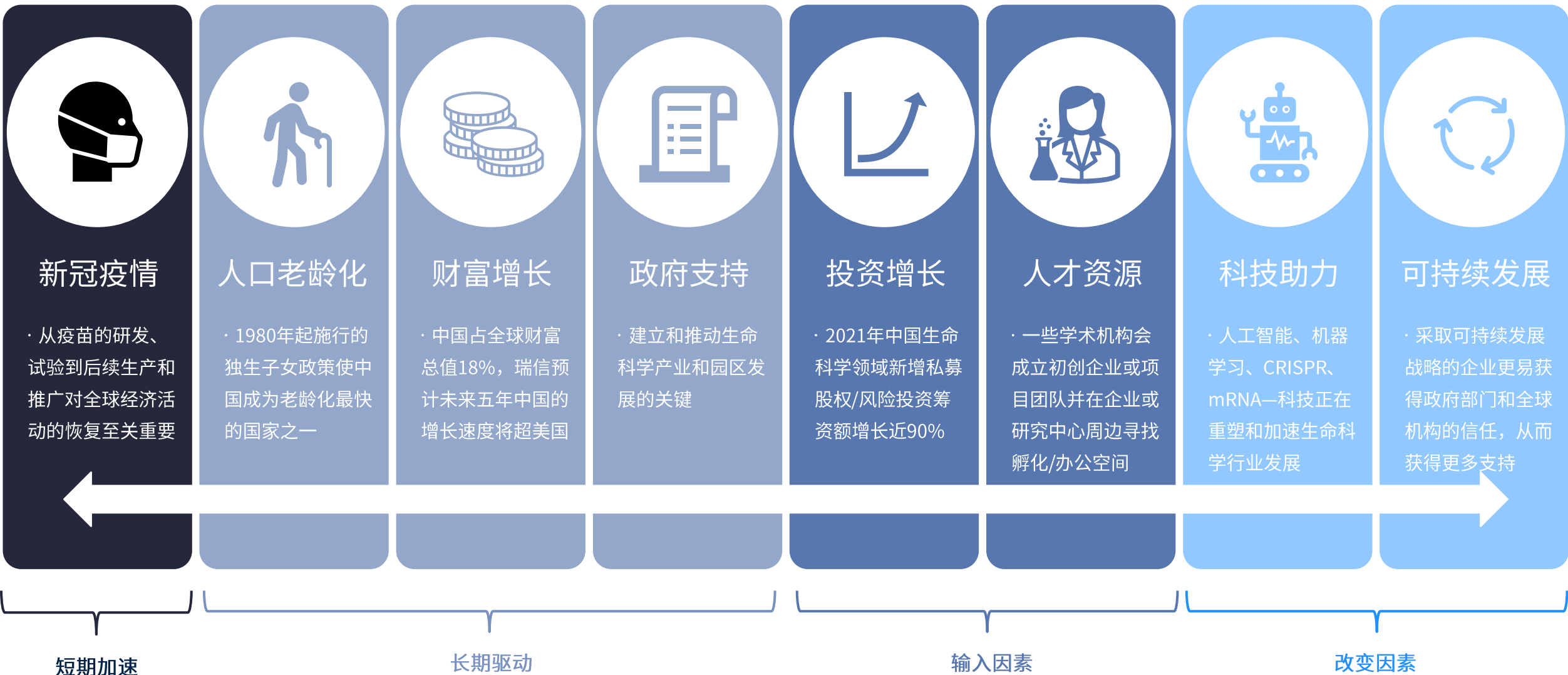
尽管对生命科学的关注度在近年才迅速提升，但实际上几十年来，该行业一直对创新和发现起着重要的推动作用。在企业需求面广及行业发展前景明朗的背景下，房地产投资者对生命科学领域的兴趣尤

为高涨。PitchBook数据显示，美国仍是生命科学产业融资规模的主导者，在2021年全球投资（包含企业并购、上市、私募股权和风险投资）中占到67%，但在过去五年里，中国的市场份额已提升3-5个百分点。而国内生命科学房地产的稀缺性和需求快速上涨使得市场空置率保持在低位，推升租金，回报率承压，并对投资者持续产生吸引力。

本研究旨在介绍中国生命科学行业的基本面，包括产业增长引擎、行业动向，以及最重要的部分——生命科学房地产需求探究、趋势洞察和展望，我们还对两家大型生命科学企业选址策略进行样本分析和归纳。希望能给到业主、自用租户、投资者、政府机构、轻资产运营商和其它行业参与者帮助。



# 产业增长引擎



近年来，国家通过一系列医疗改革和行业推进举措，进一步优化政策环境。关键行业政策包括采用上市许可持有人制度；加快药品审批流程；实行医保目录动态调整，增加对创新药扶持；降低研发风险和交易成本等。尤其值得一提的是，新政策环境进一步驱动了近年来我国原料药、医药器械行业的产能升级、行业集中度提升和产业需求增长。

对企业而言，最关注和直接利好的是财政激励，并且需与地方政府商谈，以争取到最大化扶持力度，或寻求合作机会实现良性和长期的双赢——这也取决于投资性质、企业规模和能够给地方经济带来的潜在利益。

## 国家

- 全国性的税收优惠和免税
- 对特定区域的产业园的特定税收优惠，例如上海自贸区临港新片区对符合条件的生物医药领域核心环节生产与研发的企业五年内减按15%的税率征收企业所得税

## 地方

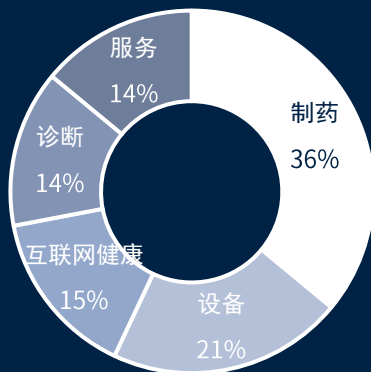
- 财政：通常与鼓励创新与研发/拓展国际市场/规模和质量的提升/平台搭建相关
- 人才：提供住房补贴/落户/医疗保障/子女教育等
- 土地：加大土地定向供给/弹性年期出让方式/提高改造为生物医药产业的工业用地的生产性服务设施比例
- 监管：加快审批流程和简化手续/为符合条件的企业和项目开辟快速通道

全球医疗市场对生命科学产品及服务的需求让资本的热钱持续流向这一领域，分布在研发、临床、生产各个阶段。

值得注意的是，医疗外包近年来增长较为显著。2021年我国CRO/CDMO投融资金额同比2020年翻一番，过去五年复合增长率达27%。

外包战略也有望达成更多合作，包括因为现有设施合并、整合、升级而产生新的办公及实验室空间需求的并购。

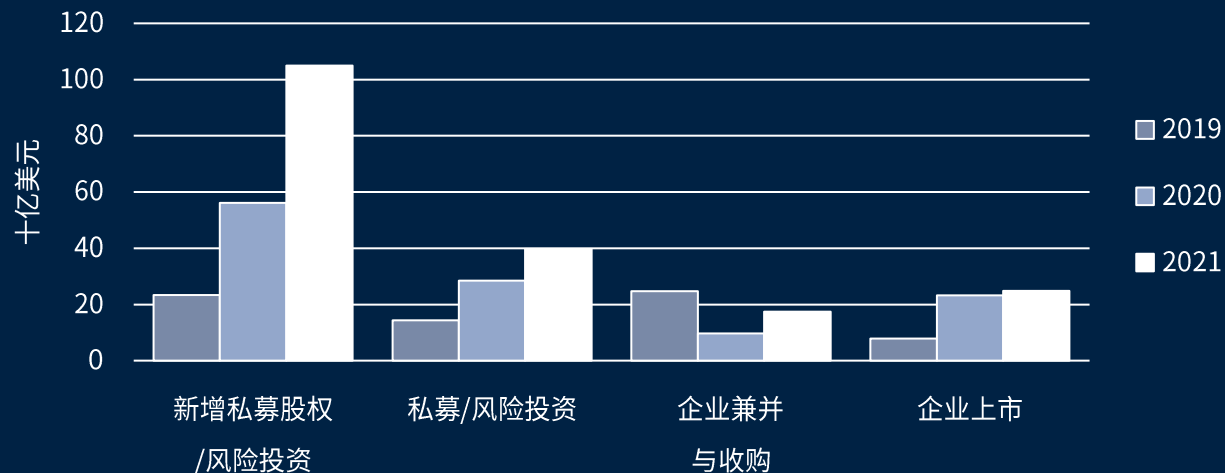
风投细分行业分布，按交易数量



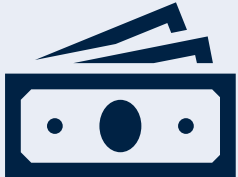
2021年中国生命科学行业投资额增长55%，其中新增私募股权和风险投资筹资额增长近90%



中国生命科学投资活动



来源: ChinaBio, 第一太平戴维斯研究部



### 一家大型风投企业投资图谱 (其它投资参与者未标出)

右图为某大型风投企业参与的融资额超过2,000万美元 (图中未显示其它投资者) 的内资企业及总部所在城市。可以看到这些被投资企业/项目分布在不同业务阶段, 多数集中在产生收入阶段, 助力企业成长与发展。

总部位于长三角城市企业数量占比超一半, 尤其是全国医药产业大市之一的苏州成为了"香饽饽"。

凭借既有的产业资源优势, 一些投资机构正探索生命科学房地产投资机会。

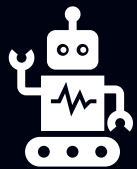


来源: Pitchbook, 第一太平戴维斯研究部

# 生物技术+信息技术

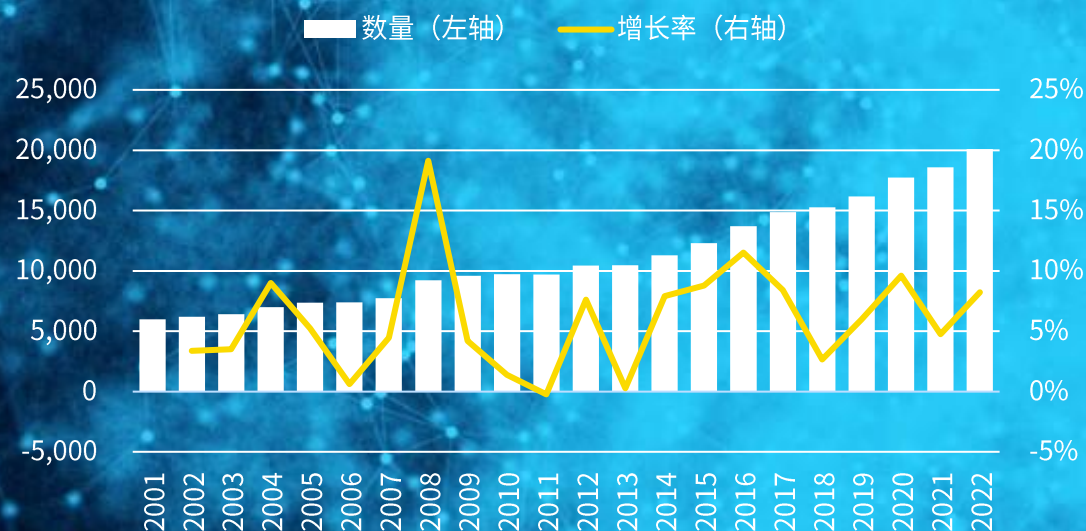


根据Informa Pharma Intelligence, 截至2022年1月, 全球药物研发管线规模已较2021年增长8.2%。仅在2021年, 中国医药研发企业数量增长43%, 在全球医药研发企业中的占比从9%升至12%。处于全球新药研发第二梯队 (20.8%) 的中国, 生物技术也在不断提升与创新。例如以基因工程、细胞工程为代表的新一代生物疗法, 为更加精确的肿瘤治疗提供了潜在发展方向。



生物技术与信息技术的融合正为生命科学领域增值。以医疗+AI为例, 人工智能可大幅缩短新药研发时间和替代部分医生工作。去年, 已有研究成果表明利用AI技术可以让新药研发周期缩短至**18个月**, 相比传统新药成本甚至可以降低**90%**。

## 全球在研管线规模, 截至2022年1月



来源: Informa Pharmaprojects, 第一太平戴维斯研究部



# 中国重点生物医药产业园

## 企业实力与创新能力最强的20个产业园区分布

中国生物医药产业虽较国外起步较晚，但在精准配套与政策扶持下，城市间已形成产业集群和协同发展的格局。

在20个重点生物医药产业园中，长三角与珠三角以同等数量(6)成为最大占比地区。

北京中关村生命科技园在科技人才、创新平台数量方面领先；上海张江在新增生物医药研发生产企业、创新产品在研数量上保持第一，稳固我国生物医药创新领头羊的位置；广州科学城获得最多创新器械审批数量。



### 区域评价体系指标说明:

分为企业实力(企业总数量/高新技术企业数量/医药工业百强企业数量/独角兽企业数量/上市企业数量)和创新能力(发明专利申请数量/药物临床试验数量/CDE药品受理总数/上市药品数量/上市二、三类医疗器械数量/高层次人才)多维度指标综合统计得出的园区排名

“

生命科学企业对房地产的需求具有多元特征。从专业实验室到创业孵化器，再到拥有传统办公空间的大型企业总部。与其他一些行业不同的是，生命科学相关工作尚无法在家庭环境中进行，因此受疫情之下办公方式变化的影响不大。

”



# 自用需求扩张

一家生命科学企业若要在科研领域取得里程碑式成果，雇佣最优秀、最睿智的人才至关重要。行业领域的人才集中在大城市，这也是距离行业终端用户更近的地方。这些城市往往拥有顶尖及专业院校集群、科技园区及研究机构，以及对研发至关重要的有实力的医院基础设施，同时聚集国内外的人才资源，且具备风险资本和政府支持的健康的私募环境。

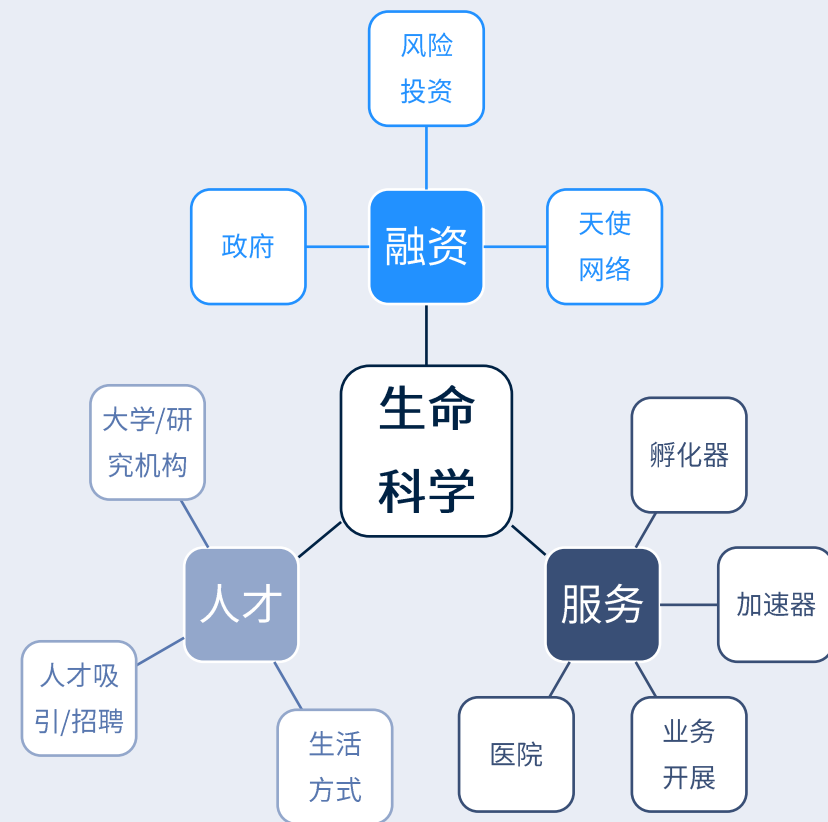
能够募集到资金的生命科学公司都进入了扩大招聘的阶段，加上技术进步、产能扩大推动企业扩张，意味着公司将会对现有办公场所进行扩张，包括在城市核心区位设立前台总部，和后台研发功能的产业园空间进行扩张（由于项目需满足环评等特殊性质，行业租户粘性较高）。



排名	大学	城市
1	清华大学	北京
2	北京大学	北京
3	复旦大学	上海
4	浙江大学	杭州
5	中国科技大学	合肥
6	南京大学	南京
7	华东师范大学	上海
8	上海交通大学	上海
9	南开大学	天津
10	南方科技大学	深圳
11	北京师范大学	北京
12	中国农业大学	北京
13	武汉大学	武汉
14	北京航空航天大学	北京
15	北京工业大学	北京
16	华中科技大学	武汉
17	湖南大学	长沙
18	中南大学	长沙
19	福州大学	福州
20	华中农业大学	武汉

泰晤士高等教育国内生命科学学科排名前20所大学

## 生命科学生态关系图谱



# 企业选址策略



医疗健康企业预算通常相对充足，因而更青睐核心/热点区域的高品质项目作为其前台/主要办公地点

产业园区以其产业集聚、更大空间等优势成为企业建立实验室、研发中心及后勤部门的优选之地。

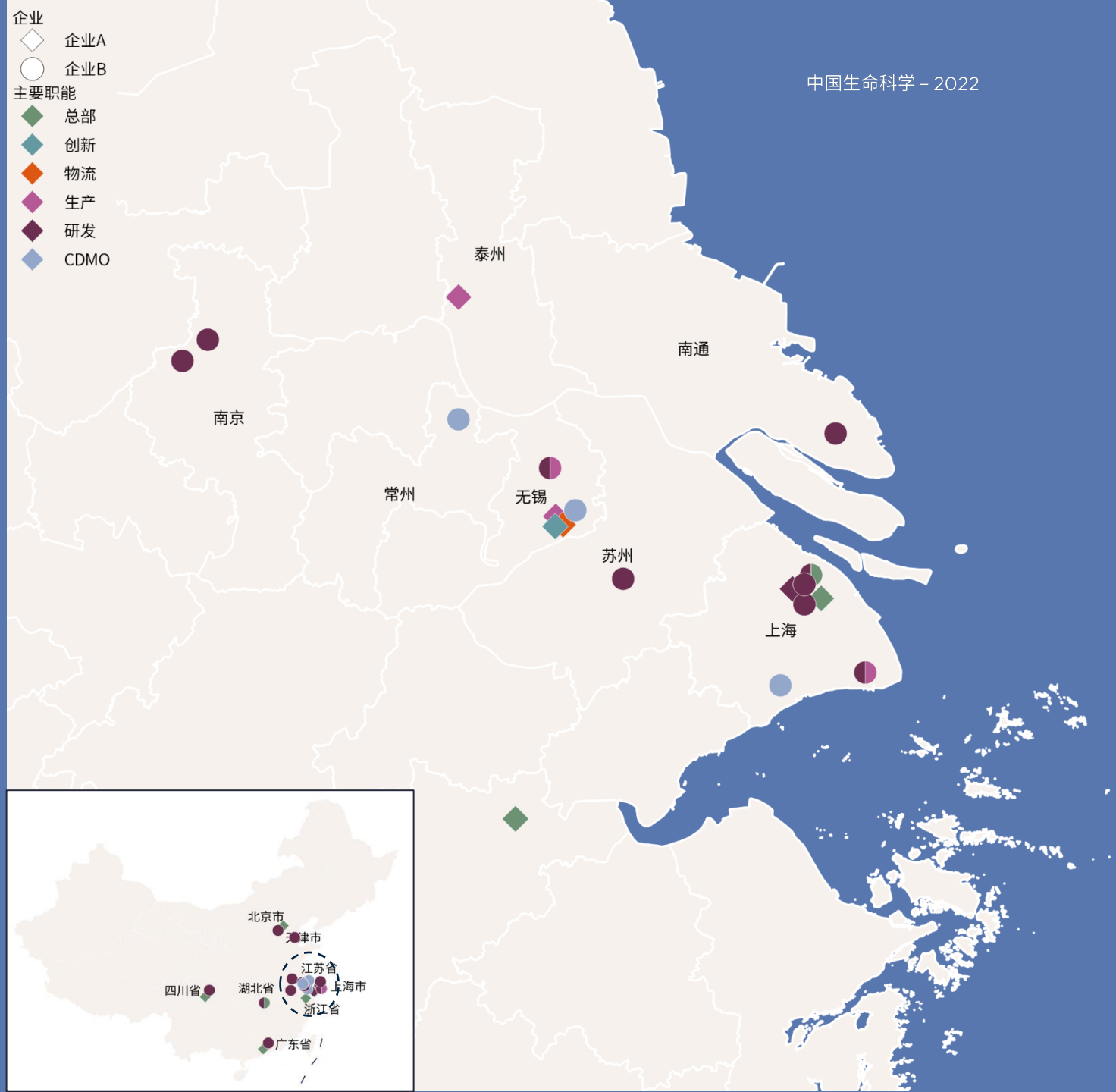
近年来医疗健康类企业的办公需求呈增长势头，在整体需求里的占比尽管不大，但较五年前已有至少3-5个百分点的提升。



# 企业选址策略-案例

我们选取了两家大型生命科学企业（一家跨国企业和一家国内企业）作为研究样本，右图为其所有分支\*的国内分布及主要职能，归纳得到以下结论：

- 2009年泰州成立全国首个国家医药类高新区。如今长三角地区已成为国内生物医药产业发展的引领区，是众多国际国内企业的研发和生产基地
- 全国和区域总部往往设在一二线城市/起家城市，其中上海尤其是跨国企业的总部所在地；而研发测试、生产则通常下沉到卫星城市/其它线城市
- 大型/成熟型企业倾向于将部分服务外包，以将资源和业务重点聚焦到研发
- 除政策、自然环境、成本等首要因素外，人才和当地基础研究的氛围是吸引企业落地和决定未来创新精神的重要因素；此外因地制宜地设置与当地资源优势相匹配的职能极为重要，例如：北京-行政总部、杭州-数字医疗等

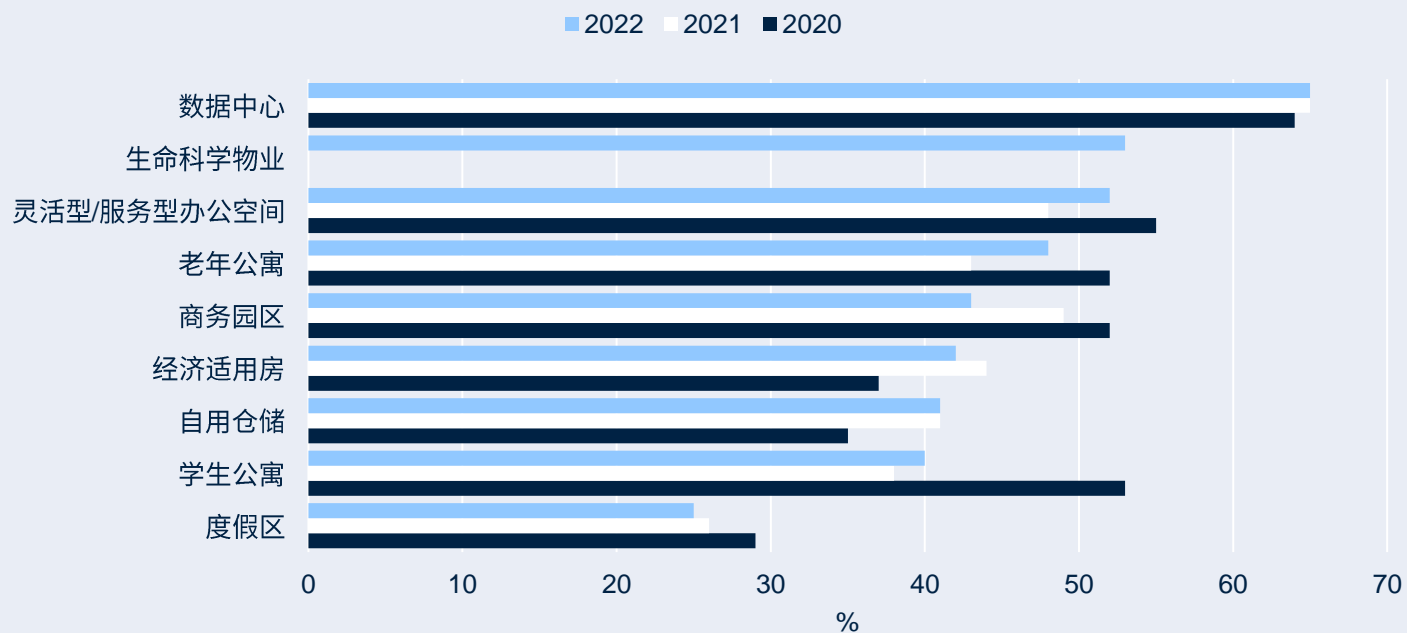


# 投资关注度上升

过去产业园因非核心区位、楼龄较老而受到投资者忽略，但随着产业园氛围的日趋成熟、城市更新进程加快，大量科学技术企业聚集于此且租户粘性高、租金和价格增长可观，如今正越来越受到自用和投资者关注。

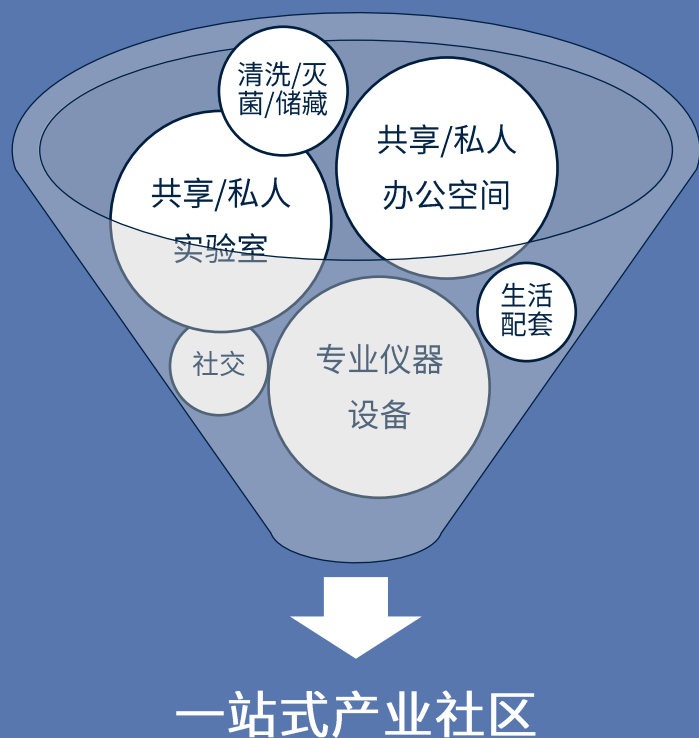
而生命科学产业方向的园区、厂房类型物业凭借客户品质高、承租能力强、租期稳定等优势，2022年市场投资活跃及兴趣度跃升至各利基行业第二位，仅次于数据中心，且未来潜力巨大。

亚太区房地产市场新兴趋势调查：2022年投资活跃或计划加大投资力度的利基行业？



来源：城市土地学会，普华永道，第一太平戴维斯研究部

# 共享服务让企业“轻装上阵”



面对生命科学房地产需求见涨，市场一大挑战仍是供应短缺，甚至是在一线城市——这也导致生命科学研发办公类物业的租金稳步增长，带环评的项目租金较同区位无环评项目溢价明显，且根据环评等级不同溢价幅度也不尽相同。尽管国家鼓励盘活存量资产，但在真正改造过程中仍有较多困难和限制。从企业角度而言，一次实验或检测，就意味着自建实验室、购买设施设备或寻求第三方检测机构，这对于早期资金实力有限的初创型企业而言是道难题。

共享时代背景下，让企业“轻装上阵”，以社区概念打造包含办公、实验室、专业设备和配套设施等产品组合的共享生命科学产业社区成为一大机会。以轻资产运营模式，通过共享实验室和基础仪器设施、专业化运营管理，帮助初创企业、小规模企业、中型企业及成熟型企业快速成长；同时也提供独立实验室和办公空间，以确保知识产权受到保护。此外还能与高校、企业、医院、研究所和政府“联姻”，汇聚资源创造新项目，将科技成果实现有效转化。

# 洞察



## 新“玩家”

地产商进入生命科学领域已不再是新鲜事，投资、自建、并购、合作皆为其进入市场的方式，随着行业需求见长，如今风投企业亦开始涉足生命科学产业市场。

相比于地产商，风投企业拥有“现成的”客户资源，凭借这一优势，对投资的上下游企业进行整合，建立生态系统以长效发展。除多样化投资组合外，未来在退出时也有获取更高受益的可能性。



## 区域差异化发展

市场规模不断扩大后的良性发展布局应是“多点开花”而非“一枝独秀”，每个区域的吸引力和发展侧重点各异，也是与终端需求形成匹配的关键因素。

生命科学拥有众多分支领域，在不同片区差异化发展是最高效的发展模式，也可避免资源错配和区域之间的摩擦与竞争。



## 企业流入与迁出

产业集群与综合配套完善是吸引和留住企业的牢固根基。生命科学企业在研发、临床、生产等各个阶段都需要专业化设备和环境，加上符合相应环评条件的供应有限，使得行业企业对LSRE的粘性较高。

反之，一座城市或区域如无法补齐产业短板，在环保要求从严和竞争日益激烈的市场下，将不得不面临企业流失。



## 国内药企“出海”

随着国内药企研发能力逐步成熟，加上政策红利和国际市场的吸引力，国内生物医药企业正通过自主出海、License out、专利授权、联合开发等方式积极布局海外市场。

据统计，2022年上半年就有50+家企业正在推进出海计划，包括江苏恒瑞医药成立全资子公司进军海外创新药市场。在寻求利益最大化的同时，企业也应根据环境和变化及时调整策略。



# 展望

中国生命科学 - 2022

## 短期



供应短缺，需求旺盛，带环评的生命科学物业租金坚挺或稳步上涨



内资企业继续主导市场的同时，中国持续吸引着跨国公司落地设立区域总部、创新及研发中心



投资市场更加活跃，寻求高回报率，并通过项目翻新来满足不断增长的需求

## 长期



风投资本的增长和顶尖人才的涌入将持续促进行业长期稳健增长；提供专业改造建议/运营服务的地产商与企业之间的合作更为密切



行业监管、药品集中采购改革等因素带动行业整合，更多企业/项目之间的并购/合作也意味着因整合、升级而衍生出更多办公/实验室需求



重点区位的产业、人才和资本集聚效应将愈加凸显和稳固



## 研究部

James MacDonald  
主管、高级董事  
中国  
[james.macdonald@savills.com.cn](mailto:james.macdonald@savills.com.cn)

徐梦璐  
高级经理  
中国  
[elle.xu@savills.com.cn](mailto:elle.xu@savills.com.cn)

## 产业及物流地产部

罗瑾  
主管、高级董事  
中国  
[louisa.luo@savills.com.cn](mailto:louisa.luo@savills.com.cn)

## 交易及顾问业务

招启怡  
主管、高级董事  
中国  
[joey.chio@savills.com.cn](mailto:joey.chio@savills.com.cn)

## 投资部

关伟  
主管、高级董事  
上海  
[nick.guan@savills.com.cn](mailto:nick.guan@savills.com.cn)