ULI 报告：亚太地区房地产行业须分享数据以把握生命科学行业机遇

对亚太地区生命科学行业的分析发现，该行业结构性增长强劲，但有着挑战先前假设的鲜明特点，需要行业专业知识和对区域的理解。

如欲了解更多信息，请发送邮件至 media@uli.org.

香港特别行政区（2021 年 12 月 7 日）——城市土地学会（ULI）的一份报告指出，房地产业面临一个绝佳的机会，即参与亚太地区生命科学行业的结构性增长，为投资者带来收益和反周期性的投资多元化。

这份名为《了解亚太地区生命科学行业：投资案例》的报告指出亚太地区的房地产业还没有很好地了解生命科学行业，也没有认识到它是一个独特的投资领域。要像美国那样建立一个更加成熟的整合型生命科学房地产（LSRE）市场，为此，需要提高市场透明度和知识共享。

报告建议亚太地区的房地产行业应：

- 解决缺乏可靠数据的问题。投资研究公司应将生命科学空间纳入投资者和开发商的报告中，而房地产公司应公布医疗保健相关物业、办公室和实验室的租金和所有权或管理信息。
- 创建一个生命科学房地产建筑规范指南。
- 涉及战略视野、位置、工作场所、建筑布局、目标租户和租赁条款处，与国家和地方政府密切合作。
- 在决策中考虑全球大趋势，如住房可负担性、人口老龄化、竞争力和对技术的依赖。
- 与生命科学行业大的租赁方合作，更好地了解他们的需求，开发合适的场所。

该报告评估了最适合投资生命科学房地产的城市和国家及地区。最具创新生态系统的地点是新加坡和香港特别行政区，之后是中国大陆和日本，韩国和澳大利亚排在第五和第六位。公司和员工对地点的选择也取决于是否有生命科学资金投入。就研发的绝对支出而言，中国以一定的优势领先，但新加坡和韩国在人均研发总支出方面位居榜首。

这些因素，在 2015 年第三季度至 2021 年第三季度期间亚太地区生命科学物业投资的前三个目的地中有反映，分别是中国、韩国和日本。亚太地区生命科学物业投资者的主要来源国也同样是中国、韩国和日本。生命科学物业的主要买家是开发商（28%）、基金经理（26%）和运营商（24%）。在此期间，五分之四的交易方只做了一笔交易，表明市场是相当分散的。

通过对亚太地区 ULI 会员的调查，该报告获得了市场参与者的洞见：一半以上（57%）的受访者对生命科学行业感兴趣，因为与其他资产类别相比，风险调整后的回报率具有竞争力，以及资本增长的潜力。投资面临的最大挑战在于缺乏做出有依据的决定所需的数据（43%），缺乏经验（43%）和缺乏合适的房地产（43%）。

在北美和欧洲一些城市，生命科学行业呈现出城市化的趋势，但在亚太地区这一趋势并不明显，亚太地区仍然倾向于在郊区空地建造专有的园区。参与者表现出对规模的明显偏好，最热衷于投资混合用途的生命科学园区（37%）、整个科学园区或类似的大规模开发项目（32%）。受访者认为，从生命科学行业的角度来看，效益最高的选址是有一些科研设施的商业园（43%）、科学园（28%）、城市集群（14%）和大学空间（14%）。

ULI 亚太区总裁 David Faulkner 表示："房地产行业正在全球范围内发挥积极作用，支持对生命科学商业生命周期至关重要的生态系统。从人口分布趋势看，生命科学行业将出现强劲和持续的增长，这对房地产投资者和开发商来说应该是一个极具吸引力的要点。要充分利用这个机会，需要行业知识和房地产专门知识，以及对本地市场的了解。"

"最成功的路径必然提供极大的灵活性和协作能力，同时期待生命科学租户有不断变化的需求。波士顿肯德尔广场或伦敦国王十字路口的城市中心路径行之有效，但亚太地区的房地产业不能假设它能够复制。亚太地区国家的商业创新和跨领域合作的"培养皿"，很可能是更传统的科学园所在地"。

该报告详细介绍了生命科学行业的结构性增长动力、受新冠疫情影响加速增长的情况，以及它们对房地产需求的影响。人口老龄化，人们更健康、寿命更长等因素推动了预防治疗、处方药治疗和创新的持续发展。生活方式相关疾病发病率的增加，与财富的增加和久坐的生活方式有关，也增加了相关需求。数字技术、人工智能和机器学习的应用，加速了向预防医学和基因研发的转向，生命科学行业公司也在雇佣更多的数据科学家。这种转变正在催生新的初创企业和中小企业，后者反过来又推动了对相关专家和合适位置的房地产的需求。

该报告扼要介绍了一些生命科学房地产项目以支持其对行业趋势的描述：

- 启奥生物医药园（Biopolis）位于新加坡，是一个定制化的研发中心，入驻公司的多样性促进了交叉和合作。Biopolis 面向知识经济，目标广泛，容纳了主要的高增长行业，如生物医学科学、信息通信技术和媒体。
- 澳大利亚悉尼的创新区 Westmead 希望发展成为南半球领先的商业、健康研究和教育区：这是一个鼓励商业、健康和研究之间合作的多学科研究空间，目标是创造一个实现知识和资源共享的"活力实验室"。
- 神奈川科学园是日本第一个城市科学园，有研究室、实验室、办公室、一家酒店、便利店和邮局，这些设施密集分布在一个面积仅为 5.5 公顷的区域。值得一提的是，它为处于不同成长阶段的公司提供包括联合办公空间在内的各种类型的办公空间，为新企业提供的私人办公室面积约 15 至 30 平方米，而为已经取得一定业务、需要扩张的公司提供 36 至 75 平方米的办公、实验室空间。
- Pangyo's Techno Valley（PTV）位于韩国首尔附近，是包括生物科技公司在内的科技公司集群。它已经吸引了一大批软件、游戏、娱乐和生物技术企业入驻。
- 上海张江科学城的多样化入驻企业主要来自生命科学和技术领域，为促进研究和创新的转型提供了良机。这个大型园区吸引了大量高层次的人才：在 37 万名员工中，有 6200 人拥有博士学位。

本报告由 ULI 会员组成的领导小组提供赞助和支持。迪多比是本报告的研究合作伙伴，得到了安盛投资管理公司、贝克•麦坚时律所（Baker McKenzie）、Charter Hall、IGIS 资产管理、Nuveen 和第一太平戴维斯（Savills）的赞助。

“随着全球生物技术和制药公司不断提升其研发、制造和分销能力，预计未来几年生命科学产业将成为该地区一个主要的增长产业。我们的开发项目 Innovation Quarter Westmead 是一个典型的多学科融合、为特定目的建造的空间，该项目以其灵活性和协作性将为我们的生命科学租客提供诸多便利。行业研究显示，未来几年，澳大利亚的生命科学市场预计将增长到 200 多亿美元，Charter Hall 在多个核心子市场积极开发新设施并收购现有投资资产。我们看到了新的、巨大的增长潜力，也可以通过我们 530 亿美元的多元化平台充分利用现有的机会。”Charter Hall 首席投资官 Sean McMahon 解释道。

“在过去的十年里，韩国的生命科学产业比以往任何时候都发展得更快。包括三星生物、SK 生物科学以及其他制药公司在内的龙头企业正在扩张。然而，生命科学房地产行业尚处于起步阶段。我们目前正试图建立一个数据库，并制作我们自己的市场报告来对这一领域展开研究。我们相信，由于该行业潜力巨大、扩张快速，其对甲级写字楼和研究中心建筑的需求将迅速增长，”IGIS 资产管理公司投资部总经理 Junho Pok 评论说。

我们很荣幸能够作为赞助商参与这份报告的编制。生命科学是一个不断发展的行业，也是一个颇受投资者青睐的市场。Nuveen 房地产公司全球生命科学和医疗保健房地产投资组合的规模已远远超过 10 亿美元，我们的目标是将其进一步扩大。" Nuveen 香港有限公司战略观察部亚太研究主管 Harry Tan 表示。

AXA IM Alts 亚太区负责人 Laurent Jacquemin 评论道：“越来越多的资本聚集在亚太地区寻找新的投资机会，生命科学这个新领域可以提供巨大的增长潜力，对于那些能够克服障碍进入该市场的经理人而言，该领域有着难以抗拒的诱惑，充满机会。去年，AXA IM Alts 收购了 Kadans Science Partner 平台，后者是欧洲一家顶级开发商、业主和运营商，主要聚焦科学园区和实验室办公室项目。AXA IM Alts 打算利用其在欧洲生命科学领域积累的丰富知识，在亚太地区继续支持这一新兴[而令人兴奋的]行业的发展。”

“在生命科学领域，我们客户的业务正在强劲增长。作为见证者，我们确实感觉到房地产投资经理可以助力他们的业务增长，特别是那些希望将其增长资本和管理聚焦于核心竞争力上的生命科学企业，”贝克•麦坚时生命科学和医疗保健集团负责人 Isabella Liu 博士表示。贝克•麦坚时房地产部特别顾问 Mandy Lan 补充说：“我们正在操作一些交易，事实上我们的房地产投资客户正在采取各种投资和产品策略，以抓住这个行业的新兴机会。”

《了解亚太地区的生命科学行业：投资案例》可在网上查阅
https://knowledge.uli.org/en/reports/research-reports/2021/understanding-the-life-sciences-sector-in-asia-pacific

给记者和编辑的说明：

关于本次调查

本报告展示了从市场参与者处获得的洞见，来源包括对 75 名 ULI 亚太会员的调研、两次圆桌讨论、以及对 19 位行业专家的一系列电话采访，均是在 2021 年 8 月和 9 月进行。知识库汇集了广泛的文献纵览，包括来自政府、学术界、房地产顾问、专业服务企业、媒体和网站的报告。对 2015 年至 2021 年的 130 多宗交易的分析，揭开资本来源和去向相关的模式。

关于城市土地学会

城市土地学会是一个会员制非营利性教育和研究学会，致力于推动学会宗旨：为全球社区塑造与时并进的建设环境。学会成立于 1936 年，目前在全球拥有会员四万五千余名，他们都是来自土地利用和开发学科不同领域的代表。如欲了解更多有关 ULI 的信息，敬请访问 uli.org 或在 Twitter、 Facebook、 LinkedIn 及 Instagram 关注我们。ULI 在亚太地区拥有会员两千六百余位。如欲了解更多有关 ULI 亚太区的信息，敬请访问 asia.uli.org 或在 Facebook, Instagram, LinkedIn 及 Twitter 关注我们。