

未来城市

产业崛起之地： 北京生命科学地产指南

专题报告

医药与生命科学行业
在北京的房地产策略

世邦魏理仕研究部
2022年5月



前言

中国医药与生命科学产业近十年迅速崛起，医疗体制改革和战略新兴产业等政策红利的释放，城镇化和老龄化等人口和消费结构的变迁，生物医药研发创新活动的投入、发展和集聚，是其中的重要推动力。后疫情时代，疫苗和特效药的研发、生产投入更是加速产业增长，全国医药制造业2021年增加值同比增长达24.8%，在主要制造业中高居第一。

北京作为全国科技创新中心与行业监管中心，更是医药与生命科学产业集聚高地，发展优势不断巩固。与此同时，医药与生命科学行业对北京商业和产业地产市场的影响也日益显著，其中生命科学地产、医药冷库等日益成为众多投资者关注的新兴地产板块。

藉此报告，世邦魏理仕将对医药与生命科学行业在北京写字楼、商务园区、仓储物流等板块的选址布局和生态进化的现状及趋势进行深度剖析和解读，从而为相关用户企业和投资者提供数据支持和策略建议。



Christina Liu 刘焕丽
CBRE世邦魏理仕华北区
董事总经理



目录

- 04 **产业崛起**
- 08 **商务办公**
 - 需求动能
 - 选址案例
- 11 **研发办公**
 - 选址标准
 - 三大生命科学园区
 - 租赁/自持：企业房地产策略选择
 - 生命科学地产租赁市场
 - 自建
- 21 **冷链物流**
 - 选址标准
 - 选址案例
- 24 **物业投资**



01

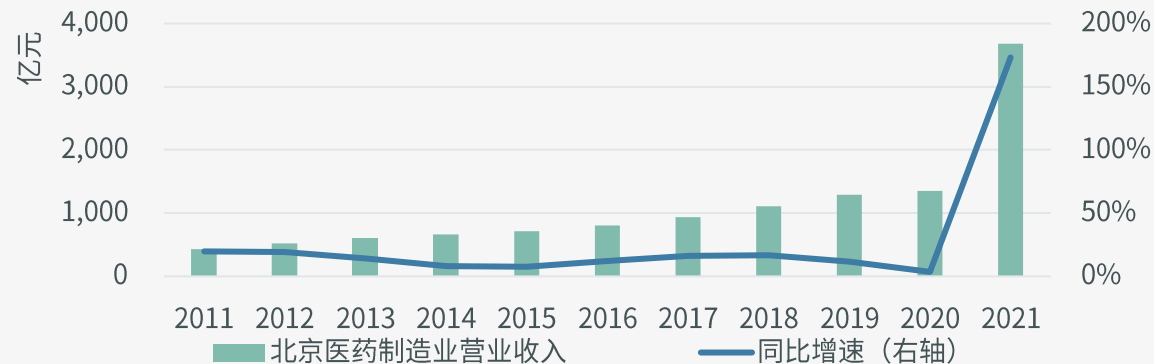
产业崛起

北京医药与生命科学行业基本面

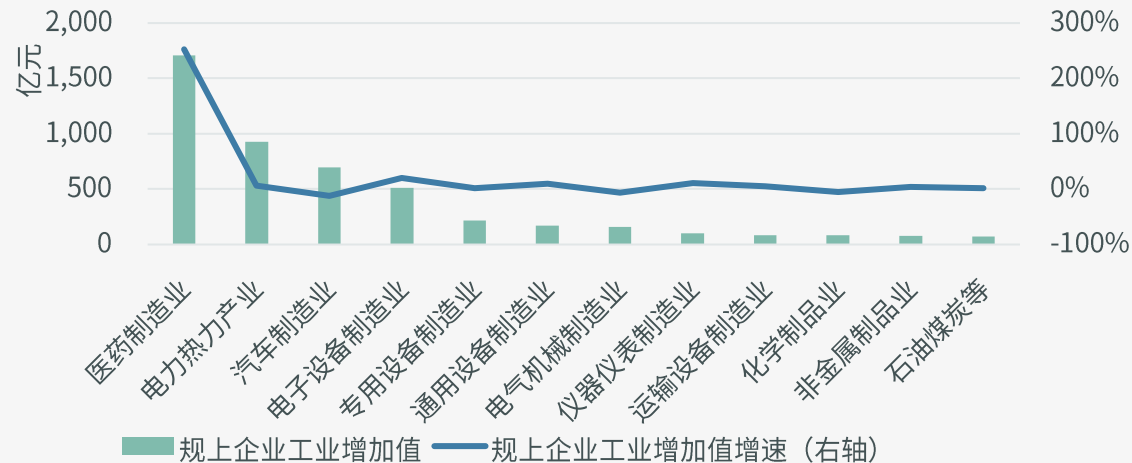
《北京市“十四五”时期国际科技创新中心建设规划》明确指出将全力支持新一代信息技术和医药健康“双发动机”产业领先发展。在新冠疫情国内外爆发的大环境下，北京医药健康逆势增长，2021年在新冠疫苗生产拉动下，北京医药健康产业营业收入同比增长173%（图表1）。2018年至2021年，北京新增27家医药上市企业，累计达到61家；创新成果不断产出，获批上市的创新药7个，获批上市的AI三类医疗器械产品7个，约占全国一半，均居国内领先地位。近期出台的《北京市加快医药健康协同创新行动计划（2021-2023年）》还提出，全市医药健康工业和服务业总营业收入目标2023年突破3000亿元；2021-2023年间为医药产业企业新增可上市工业用地面积不少于3000亩，新增楼宇空间不少于300万平方米；创新药和创新医疗器械提交上市申请达到90个；新增上市企业25家；建设1-2家国际一流水准的研究型医院。

教育和研发资源是北京吸引医药与生命科学企业集聚的最大优势。除了高精尖人才优势，北京拥有70家国家级生物医药领域的科研院所，以及58家全国顶尖三甲医院，为医药与生命科学产业创新提供强有力的支撑。为覆盖全产业链，北京还进行了“北研发南制造”的布局，北部的海淀、昌平发挥在医药健康基础研究和前沿技术方面的科研优势，形成对产业发展的有力支撑；南部的经济技术开发区、大兴在土地规划利用中，引导企业和项目集中布局，提升高端制造业聚集优势。在创新和研发鼓励、产业生态、行业规范、空间资源配置等政策加持下（图表3），产业营商环境将得到进一步完善。

图表1：北京医药制造业年营业收入



图表2：2021年北京市工业规上企业分行业产值情况



数据来源：北京统计局，世邦魏理仕研究部，2022年5月

图表3：近两年北京医药与生命科学主要市级政策

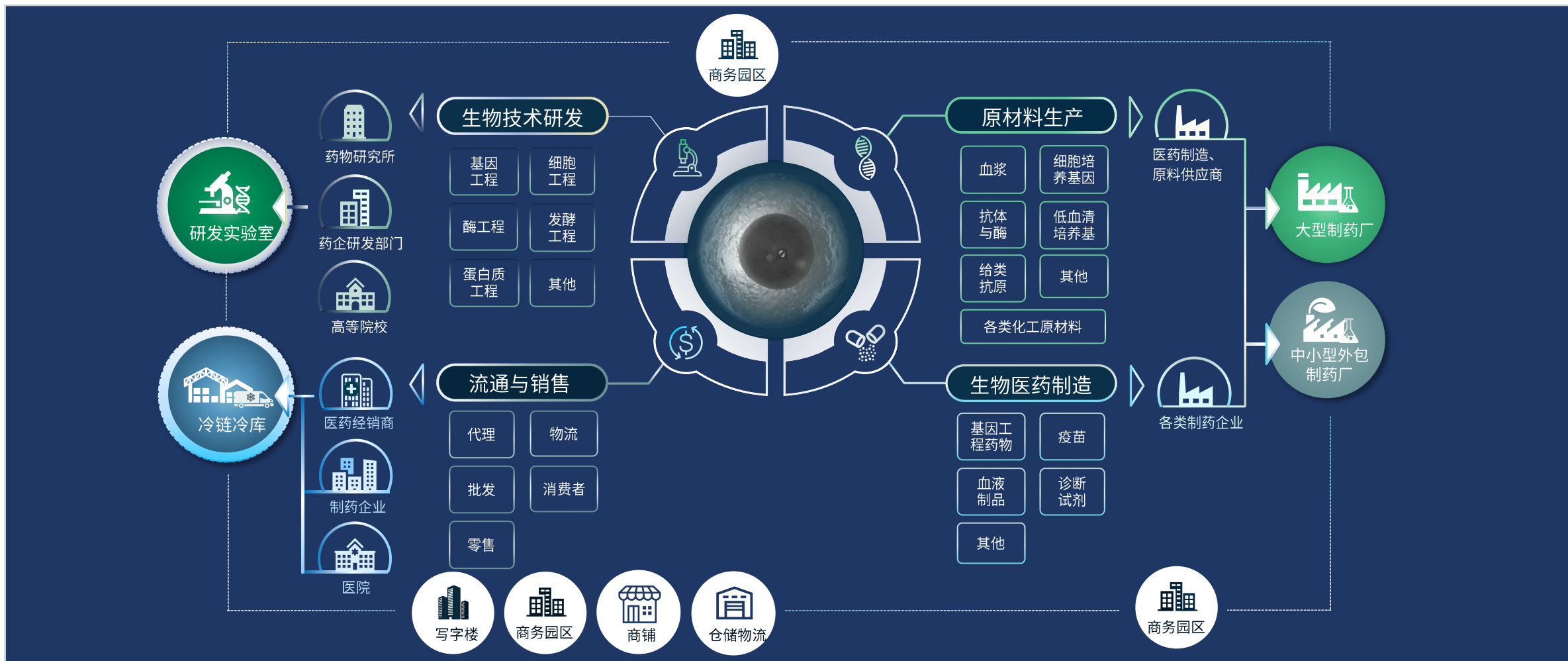
- 2021.7 《北京市加快医药健康协同创新行动计划(2021—2023年)》
- 2021.9 《北京市医疗卫生设施专项规划(2020年-2035年)》
- 2021.12 《北京市培育和激发市场主体活力持续优化营商环境实施方案》
- 2021.12 《关于加快促进北京市研究型病房优质高效发展的若干措施》
- 2021.12 《北京市“十四五”时期生态环境保护规划》
- 2021.12 《“十四五”时期健康北京建设规划》
- 2022.1 《2022年市政府工作报告重点任务清单》

信息来源：政府公告，世邦魏理仕研究部，2022年5月

重点目标	重要内容
基础研究重点领域	<ul style="list-style-type: none"> • 生命科学领域前沿关键技术研究； • 脑科学与类脑研究； • 新发突发传染病； • 缩短治疗性抗体药物研发进程的创新型新技术。
临床研究与试验	<ul style="list-style-type: none"> • 市属医院绩效评价中科技创新相关指标权重增加到20%，建设1-2家具有国际一流水准的研究型医院； • 建成20个左右研究型病房及5-10家医研企协同创新基地，力争产出具有全球影响力的创新成果不少于10项； • 符合要求临床试验项目启动时间缩短至平均2个月； • 对市级研究型病房承接的重点创新药，择优给予不超过研发投入40%、最高1000万元资金支持。
产业生态	<ul style="list-style-type: none"> • 支持知名科学家在京创办具有原创技术的初创企业20家，新增上市企业25家，培育年销售规模50亿元以上企业15家、100亿元以上企业6家； • 加快建成十万升生物药研发与生产代工(CDMO/CMO)平台； • 推动创新药提交上市申请达到15个，推动创新医疗器械提交上市申请达到75个； • 试点建设1-2家智慧医院，培育2-3家数字医疗标杆企业。
行业规范	<ul style="list-style-type: none"> • 对医药企业开展全覆盖、全过程检查巡查，确保生产质量管理持续符合规范要求； • 加大医药领域知识产权保护力度，建立创新药物、新型疫苗、先进医疗装备等专利侵权纠纷快速处理工作机制； • 推动构建绿色产业链，制定产业园区绿色改造计划，促进园区内产业原料互供、资源能源环境基础设施共建共享，推进医药制造等重点行业企业开展强制性清洁生产审核； • 强化医药等重点行业新污染物环境风险管控，加强对研究、生产、进口、加工使用新化学物质的环境风险监管； • 协同考虑建设项目环境影响、碳排放量、碳排放强度，推动将碳排放作为建设项目环评管理的约束指标。
空间资源配置	<ul style="list-style-type: none"> • 全市2021-2023年为医药产业新增不少于3000亩可上市的工业用地供给，探索“先租后让”供地模式； • 优化和盘活产业存量空间，2021-2023年为医药产业企业新增300万平方米楼宇空间保障； • 加快医疗器械、细胞与基因治疗等70万平方米标准厂房建设，规划新建诊断试剂、核酸药物等180万平方米标准厂房。

医药与生命科学企业的 房地产组合

医药与生命科学企业的经营活动主要分商务办公、研发实验、生产制造、流通运输等，因此其房地产组合需要多种物业类型以支持不同活动。随着产业的蓬勃发展，制药企业、药品经销商、研发公司等都已成为写字楼、商务园区、零售物业、仓储物流等地产板块租赁市场的重要需求来源。本报告将聚焦医药与生命科学企业对写字楼、商务园区和仓储物流三大板块的布局和影响。



02

商务办公

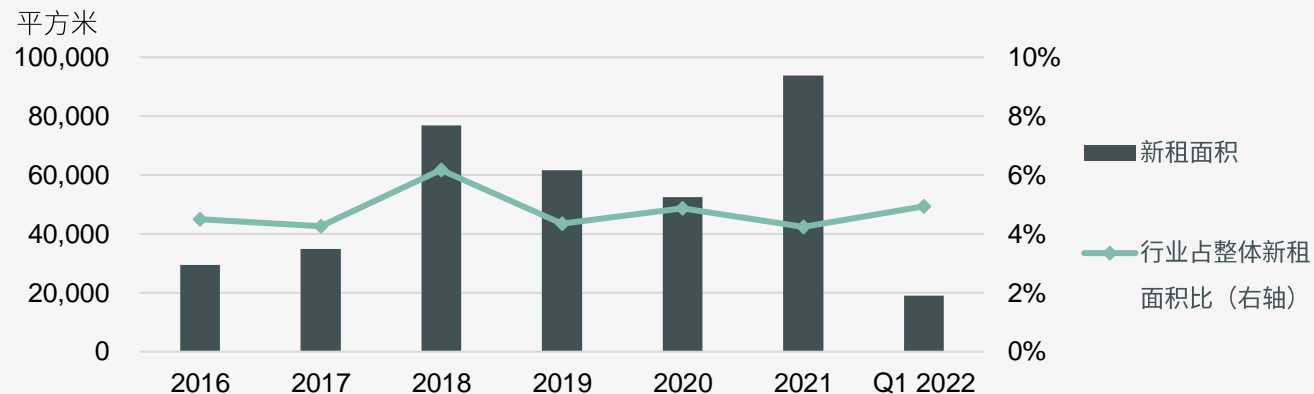
新租需求稳步提升

凭借高承租能力和对办公品质的高要求，医药与生命科学企业的商务办公需求占北京优质写字楼市场新租比近年一直维持在5%左右。2018年以来，随着北京医药市场的不断发展，以及全市优质写字楼供应的不断放量，医药与生命科学企业的商务办公新租需求也不断释放，2021年新租成交面积创历史新高（图表4）。

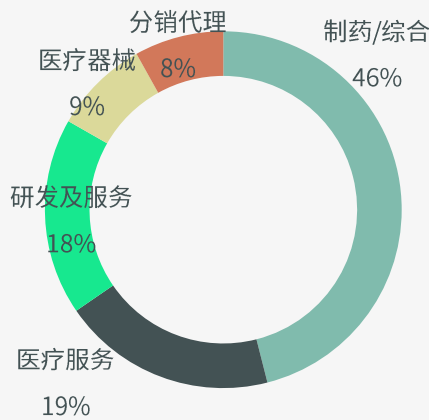
从细分行业看（图表5），优质写字楼的新租成交中，医疗服务和研发及服务比例较高，而制药/综合、医疗器械等生产类企业也会把总部办公、市场销售等商务职能布局在优质写字楼，对区位的交通便利性要求较高，更倾向于商务氛围较成熟的核心商务区或核心拓展区。其中CBD凭借优越的地理位置和庞大的写字楼存量成为首选，占近两年行业总新租面积近一半（图表6）。

中资企业近年快速崛起，其新租需求近期呈爆发式增长，2021年与2022年第一季度新租占比分别达70%和89%（图表7）。随着多家国内企业在海内外相继上市，其人员和办公面积规模也在加速扩张。截至2022年4月底，在近期成立的北京证券交易所上市的89家企业中，有10家来自医疗保健行业。北京针对科技创新型企业不断完善的金融环境和服务体系，将带动中资医药与生命科学企业进一步落位商务办公需求。

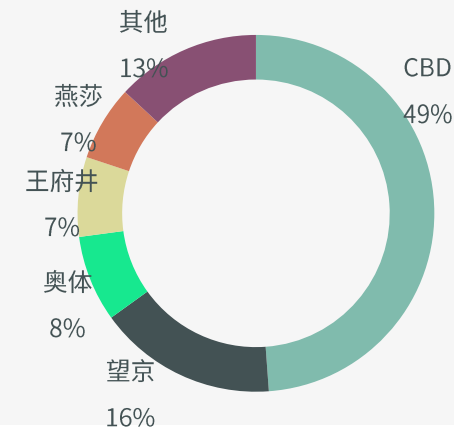
图表4：北京全市写字楼医药及生命科学行业新租面积*变化



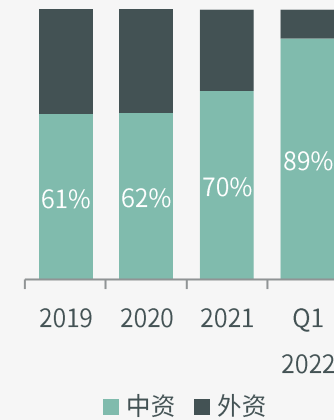
图表5：新租面积占比，按细分行业（2020-2021）



图表6：新租面积占比，按商务区（2020-2021）



图表7：中资企业新租面积占比



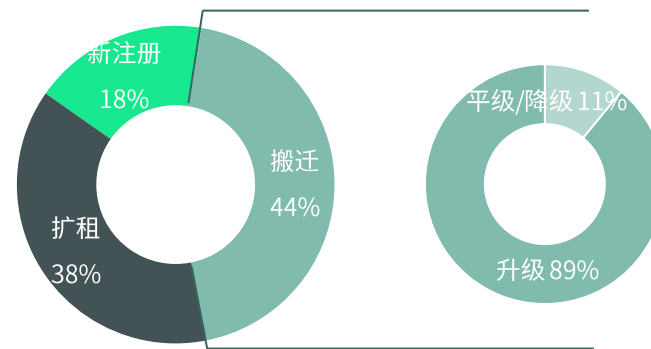
注：*新租面积含新注册、搬迁和扩租等交易，不含续租
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

商务办公选址案例

从租赁活动类型看（图表8），近两年医药与生命科学新租需求较其他行业更为多元和均衡，持续为市场增量需求输送新生力量。而在搬迁类的新租面积中，升级类搬迁的占比高达89%，人才密集型特点推动其不断提升对高品质办公场所的追求和投入。

世邦魏理仕近期完成的数宗医药与生命科学商务办公租赁成交，正反映不同发展阶段企业多元化的办公场所需求，及其创新有效的解决方案。

图表8：新租面积占比，按活动类型（2020-2021）



	成长型企业	上市前企业	大型成熟企业	医疗服务企业
代表案例	CBRE代表某医药公司，将其北京总部及销售市场部升级搬迁至金地中心，租赁2,592平方米。	CBRE代表某医药公司将其销售业务办公室搬迁选址至启皓中心，租赁1,200平方米。	CBRE代表某大型生物医药企业将其总部搬迁整合至CBD某甲级写字楼，租赁10,429平方米。	CBRE代表某医疗企业为其诊疗旗舰店选址某商改办甲级楼宇，租赁2,936平方米。
需求痛点	<ul style="list-style-type: none"> 原址区位、业主专业度和软硬件品质欠缺，有较强烈的升级意愿； 选址和管理流程需要外部专业机构协助梳理，以跟上企业发展、扩租速度。 	<ul style="list-style-type: none"> 选址核心地段、高品质、高辨识度楼宇，提升企业形象。 	<ul style="list-style-type: none"> 在搬入原址后进行过多次扩租，因面积零散分布而存在使用不便，需要新址有集中大面积作办公整合； 由于和原址业主间租约到期时间不一致，增加整合和搬迁难度； 因需求面积大，对单位租金议价空间有较高要求； 希望新址提升和展示企业形象。 	<ul style="list-style-type: none"> 业务模式更接近消费服务，希望选址靠近目标高端商务人群的成熟商务区； 根据卫计委规定，该类经营场所必须要有独立出入口，且立项为商业用途； 客户预算低于一般商业租户，但技术指标要求与商业一致，比普通办公更高。
解决方案	<ul style="list-style-type: none"> 选址标的位于CBD，交通和配套完善，楼内有同行业租户； 标的项目硬件设施标准较原址大幅提升； CBRE为客户梳理选址流程，采用灵活租约条款，如优先扩租权、续租权等，并协同项目管理部帮助客户提升办公空间形象和灵活性。 	<ul style="list-style-type: none"> 全面市场调研，多区位多备选方案比较论证； 将客户对高品质楼宇的需求，与业主对优质品牌和信用租户的需求匹配，取得双方互利的结果。 	<ul style="list-style-type: none"> 选择紧邻原址的标的物业，搬迁对业务和员工几乎没有影响； 与业主谈判达成租赁面积分期交付，无缝对接客户原租约不同的到期时间，优化客户成本； CBRE借助本项目租期长、租赁面积大、客户资质好等特点，帮助客户争取到最有竞争力的租金条件，也帮助业主达到短期去化大面积空置和引入优质租户的目标，实现双赢； 协助客户争取到公司形象和品牌展示的条件。 	<ul style="list-style-type: none"> 同时满足卫计委规定和客户需求的物业稀缺，CBRE突破传统办公选址范围，广泛深入挖掘项目，发现并锁定这一商业和办公混合空间； 由于疫情后商业新租需求有限，CBRE积极与业主沟通，成功说服业主接受客户商务条件要求，同时也解决了业主面积闲置的难题。

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

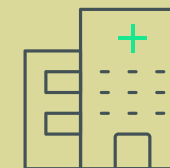
03

研发办公

医药与生命科学研究办公选址标准

相比商务办公，医药与生命科学企业对于研发办公选址有特定的复合型要求，且标准往往较其他行业更高。企业在选址时更倾向对高端人才工作和生活吸引力大，产业内企业沟通、协作和融资便利的区域。另一方面，其使用的研发办公空间是否满足国家规定的环境影响评价（简称“环评”）要求有决定性影响。因此，企业的选址策略也面临较高门槛和较大限制，倾向集聚于商务园区中的生命科学地产。

物业条件和建筑指标



- 层高：4.5米以上以满足生物医药研发设备的安装；
- 电力：150VA-350VA/平方米；
- 地面承重：需达到或具备加固条件400公斤-1000公斤/平方米；
以满足实验设备设置；
- 屋顶承重：达到可以设置空调机组的条件；
- 有独立空间可以设置危废处理装置；
- 拥有洁净室的单层厂房；
- 私密性高（独立的围栏或道闸），防止研发成果外泄。

区位



- 行业聚集度高；
- 区域内优质临床资源及重点实验室。

环境影响评价



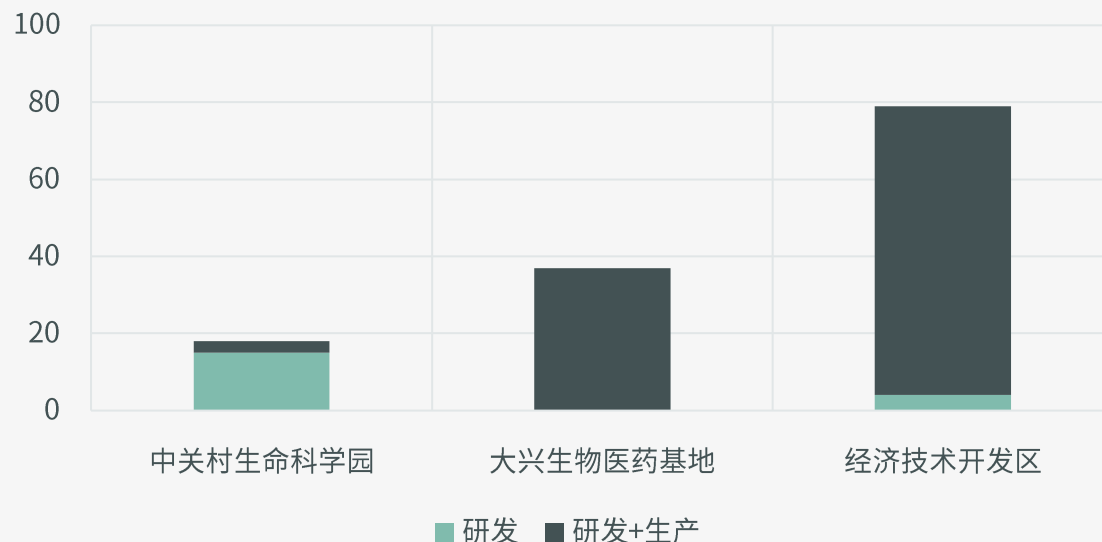
- 具备生物医药环评的研发楼宇；
- 具备生物医药中试环评的工业楼宇；
- 符合实验室生物安全《通用要求》和《建筑技术规范》。

北京三大生命科学园区

在过去20年的规划和布局下，北京已经形成昌平中关村生命科学园、亦庄经济技术开发区和大兴生物医药基地三大医药与生命科学产业集群。在“北研发南制造”的布局下，北部的中关村生命科学园在功能上以研发为主导，而南部的经开区和生物医药基地则更为综合（图表9）。近期发布的《北京市国土空间规划》中明确支持高精尖产业进一步在大兴、亦庄、昌平等“平原新城”区域集聚，这意味着三大生命科学园区在人才吸引和产业空间配给上具备综合优势，将迎来医药与生命科学产业的加速布局和发展。



图表9：已建成生命科学地产项目数量，按功能



注：统计园区内体量一万平方米以上的物业项目，含自用型和租赁型物业
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

区域定位与政策

三大区域的政策制定也体现其功能布局的差异，中关村生命科学园政策侧重对研发活动的财政补贴和人才吸引，生物医药基地强调对成果转化和供应链打造的支持，而经开区则较为综合。

图表10：三大生命科学园区功能定位及主要政策支持

区域	中关村生命科学园	大兴生物医药基地	经济技术开发区
行政区划	昌平	大兴	亦庄
企业数量	500+	3,000+	1,100+
区划面积	2.5平方公里	13.8平方公里	225平方公里
功能布局	<ul style="list-style-type: none"> 侧重前沿技术研发和创新项目孵化。 	<ul style="list-style-type: none"> 承载制造产能，加上毗邻大兴国际机场及自贸区等地理优势，有充裕的空间供产业内部链条整合和生态打造。 	<ul style="list-style-type: none"> 具有雄厚制造业基础的综合性开发区，高精尖产业的主阵地； 生物技术和大健康与新一代信息技术、高端汽车和新能源智能汽车、机器人和智能制造并列其聚焦的四大主导产业。
细分领域定位	<ul style="list-style-type: none"> 集生命科学研究、企业孵化、中试与生产、成果评价鉴定、项目展示发布、风险投资、国际交流、人员培训于一体； 重点支持创新医药、高端医疗器械、细胞与基因治疗、AI+医疗、精准医疗服务。 	<ul style="list-style-type: none"> 医药研发及检验机构板块为核心； 涵盖疫苗、蛋白药物、抗体药物等产业门类的生物制药板块、现代中药板块、创新化药板块、医疗器械板块为四大主体； 保健品、化妆品两大拓展板块。 	<ul style="list-style-type: none"> 小分子原创药、抗体新药、新型疫苗、细胞治疗、创新制剂、基因诊疗、高端医疗器械、现代中药等领域； 支持疫苗研发等中试平台建设，推进新药评价、检测检验、化学药和生物药高端制剂平台、医疗器械工程化平台、共性载体技术平台等服务平台建设； 加强生物医药与其他产业联动，推进健康诊疗、医(药)联网、智能医疗设备、医疗用3D打印、基因检测大数据等跨领域成果转化。
政策支持	<ul style="list-style-type: none"> 补贴和现金奖励：支持新引进企业 and 新增重点项目，支持全球药品、医疗器械领军企业建设区域总部和研发中心，支持引进特定医药健康领域企业的投资机构，支持已落地企业加大研发投入和开拓国际市场； 人才吸引：对于经评审认定企业，优先推荐享受北京市和昌平区人才服务、住房保障、总部企业、上市奖励、场景应用、政府采购等政策支持。 	<ul style="list-style-type: none"> 供应链：支持委托生产试点，允许医疗器械和疫苗生产企业因产能不足进行委托生产； 成果转化：支持设立国际研究型医院或研发病床，支持开展跨境远程医疗等临床医学研究，支持设立医疗器械创新北京服务站，加速急需医疗器械和研发用材料试剂、设备通关，对临床急需且我国尚无同品种产品获准注册的医疗器械加快审批； 物流：支持发展生物医药冷链物流等专业物流，以及智慧化仓储、无人仓储等智慧物流业务。 	<ul style="list-style-type: none"> 创新研发：对企业承担特定领域的国家和市级科技计划及项目启动临床研究项目的，最高给予2000万元资金支持； 成果转化：支持区内企业承接“三城”及全国优质项目转化，在开发区实现转化应用并获得生产批准的创新产品，每项最高给予5000万元的资金支持。通过风险补偿、贷款贴息、知识产权质押融资保险补贴等方式，支持金融机构为生物医药企业提供信贷融资服务； 服务平台：对疫苗研发等中试平台建设，推进新药评价、检测检验、化学药和生物药高端制剂平台、医疗器械工程化平台、共性载体技术平台等服务平台建设给予资金支持； 国际化：对开展生物医药产品国际多中心临床研究给予资金支持；协调海关部门搭建企业科研生产所需试剂、仪器设备、生物样品等进出口绿色通道。

信息来源：政府公告，世邦魏理仕研究部，2022年5月

周边基础设施及配套

在基础设施和配套上，区内配有相关专业领域的大学、研究机构和可进行临床研究试验的医院是吸引企业落位研发活动的重要资源；而具有完善的路网交通和高标仓储物流配套则是支持医药生产活动的重要基础设施；员工通勤方便、周边有完善的商业配套以及邻近药检审批机构，无论对研发还是生产活动来说都是重要的加分项。

三大生命科学园区在宜居宜业和产城融合上则平分秋色，分别毗邻人口密集的居住社区，商业配套均日趋完善，也均已接驳地铁。中关村生命科学园凭借区内众多国家重点研究机构和邻近众多国内顶尖高校等优势，在吸引企业研发活动上有得天独厚的优势。生物医药基地的研究机构资源偏向兽医药、动物实验等，在运输上除了能得到京南物流基地的支持，邻近大兴国际机场也是一大优势。经开区的研究创新资源则显得较为多元和分散，而物流上也有马驹桥物流基地和经开区内部高标仓储的雄厚基础。

图表11：中关村生命科学园主要基础设施及配套



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

周边基础设施及配套

图表12: 大兴生物医药基地主要基础设施及配套



图表13: 经济技术开发区主要基础设施及配套



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

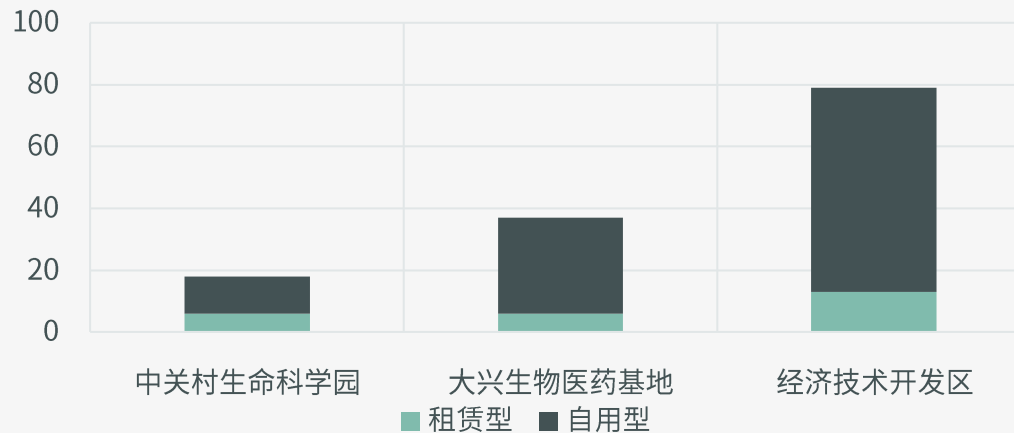
租赁/自持： 企业房地产策略选择

医药与生命科学企业房地产策略通常因其所在的发展阶段而异，孵化器、联合实验室等共享空间是初创企业最经济的选择，中小型的成长企业更倾向租赁专业的生命科学地产，而大型成熟企业则对有利于企业形象和私密性的独栋建筑有较大需求，更倾向自持物业。

因自身规划定位和发展阶段不同，三大生命科学园区对于不同房地产策略的选择度各有差异。园区发展早期通常会通过充裕的土地供给，吸引大型龙头企业入驻并自建物业；随着区域产业生态日趋完善，如便利的供应链上下游企业协同、良好的投资环境和便捷的相关专业性外部服务等，吸引中小型企业聚集，租赁市场渐成规模和品质。中关村生命科学园是其中发展时间最长的区域，其人才和研发资源优势最突出，在国家运营和扶持的孵化器和租赁型生命科学地产上有较大的选择度，而土地资源相对稀缺；大兴生物医药基地专注打造生物医药的完整生态，土地资源较充裕，对企业租赁、自持等房地产策略都有丰富的空间选择；经济技术开发区产业和功能定位最综合和多元化，这意味着医药与生命科学企业一方面要和其他主导产业共用和竞争产业空间，另一方面也可得到产业升级带来的老旧厂房更新改造机会，适合中型、成熟企业租赁或自持。

初创企业	成长企业	中型企业	成熟企业
较少融资，规模小，而极为重视产业集聚、政策和人才环境，常使用共享空间，如孵化器、联合实验室等。	A轮融资，需要更多空间用于临床前研究，面积需求200-1,500平方米，逐步向租赁物业过渡。	B轮融资，需要进行1-3期临床实验，面积需求1,500-5,000平方米，开始有生产需求，倾向租赁专业的生命科学地产。	C轮融资、上市企业或大型国企，要求实验/办公/生产综合空间，面积需求5,000平方米以上，部分倾向自持物业。

图表14：已建成生命科学地产项目数量：租赁型VS 自用型



注：统计园区内体量一万平方米以上的物业项目，含研发和生产物业

图表15：三大生命科学园区自用与租赁企业概况

	中关村生命科学园	大兴生物医药基地	经济技术开发区
代表自用企业	碧水源、先正达、扬子江药业	同仁堂、科兴、国药	拜耳、赛诺菲、GE医疗
医药与生命科学企业近十年购地面积占全市比	1%	51%	24%
代表租赁企业	诺和诺德、百世诺、贝瑞基因	热景生物、百奥赛图、沃森生物	珐博进、强生、康宁
医药与生命科学企业总租赁面积占全市商务园区比	33%	35%	31%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

生命科学地产租赁市场



目前北京商务园区市场优质生命科学地产租赁总存量达99.2万平方米，占全市优质商务园区可租物业的10.7%，项目全部位于三大生命科学园区。其中近四分之一的体量于2020年入市，当年三个区域均有新项目交付使用，迎来生命科学地产新增供应历史高峰。新项目快速去化，整体生命科学地产当前空置率11.2%，明显低于整体商务园区18.9%的水平，有更优的入驻表现。

发展最为成熟的中关村生命科学园常年受到新增供应短缺的限制，除个别项目受政府产业布局规划影响，区域内可租赁的优质项目基本保持满租状态。平均租金位居三大区域之首，近两年上涨幅度高达22.0%，租金相比同商务园区子市场其他产业地产高出12.7%。区域短期内无新增物业，长期内随着中关村生命科学园三期规划落地，区域供不应求的局面有望得到缓解。

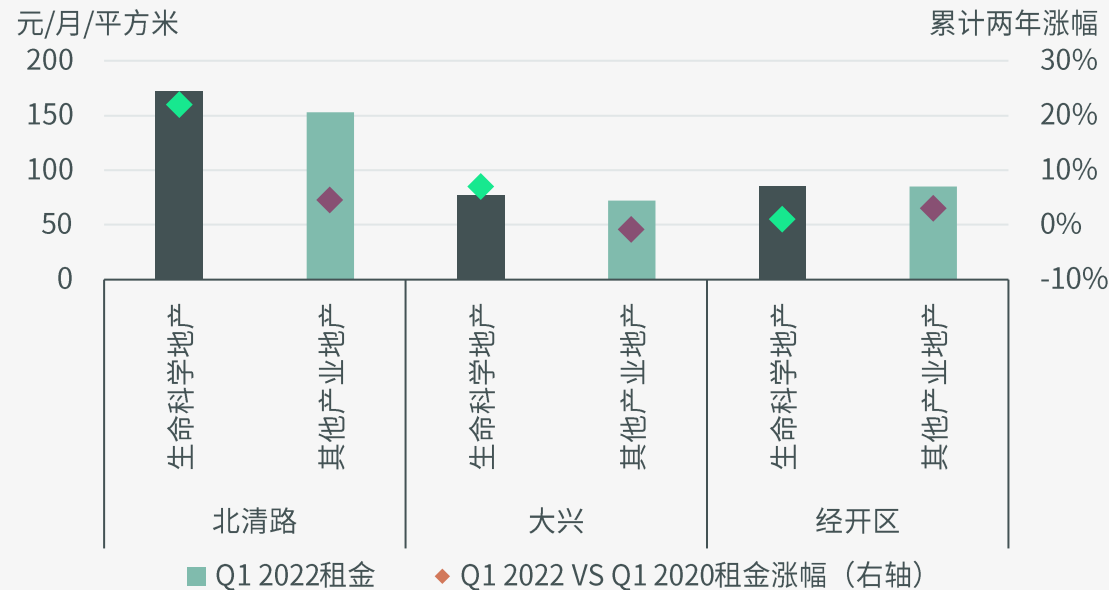
受核酸药物和疫苗板块的带动，大兴生物医药基地龙头企业上下游产业链不断释放新租需求，近两年可租面积快速去化，空置率下降至2.2%的低位，平均租金尽管近两年已上涨6.9%，但仍低于其它两区，有较大的潜在溢价空间。未来三年内区域预计将迎来约80万平方米的新增供应，随着区域的产业生态日趋成熟，预计未来的去化速度保持上升态势。

经济技术开发区产业定位更加综合，且具有雄厚的先进制造业发展基础和产业服务经验，空置率从两年前的高位下降18.3个百分点至18.4%，租金稳中有升。未来随着一批重点项目的推进建设，经开区在生物医药产业领域将加快形成“园区孵化器+提供中试放大服务的基地+定制厂房”的科技成果转化闭环服务链，大大提升区域创新力。

图表16：生命科学地产关键租赁指标

	总存量 (万平方米)	平均租金报价 (元/平方米/月)	空置率	未来三年新增供应 (万平方米)
中关村生命科学园	28.2	172.2	10.5%	-
大兴生物医药基地	30.5	77.0	2.2%	76.0
经济技术开发区	40.5	85.8	18.4%	52.0
	99.2	107.7	11.2%	128.0

图表17：平均租金与累计两年涨幅，生命科学地产VS其他产业地产



注：中关村生命科学园属于北清路子市场，生物医药基地属于大兴子市场
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

三大生命科学园区标杆租赁项目



生物技术研发中心



中关村医疗器械园



亦庄生物医药园

区域	中关村生命科学园	大兴生物医药基地	北京经济技术开发区
开发商	中关村发展集团	中关村发展集团	北京亦庄国际生物医药投资管理有限公司
建成时间	2013年	2016年	2011年
建筑面积	68,000平方米	40,000平方米	178,000平方米
物业类型	研发	研发+生产	研发+生产
楼面承重	400公斤	1层：1,000公斤 / 其他楼层：400公斤	480公斤
标准层面积	1,000平方米	500 - 2,500平方米	800 - 1,000平方米
层高	4.8米	1层：5.8米 / 其他楼层：4.2米	1层：5.5米 / 其他楼层：4.5米
供电情况	200VA / 平方米	150VA / 平方米	150VA / 平方米
污水处理	楼外进行集中处理	园区内自设处理设施、公共区域增设大型设备可协商	自设处理设施
项目特色	标志性的桥形时尚设计，绿化比例高	集研发、孵化、生产为一体，西侧标准化生产厂房适用于龙头企业或大型企业；东侧孵化器配置超级前台，公共物业等设施，适用于中小型企业；产业服务中心提供公共实验室、公共检测中心、展示中心以及国际研发中心等产业服务功能。	公共仪器测试平台、中试服务平台、CRO服务平台及信息平台等共享研发设施；为入园企业整合多家试剂耗材和实验仪器的供应商，组织筹建亦庄生物试剂物流中心；科技创新服务中心提供企业注册、人力资源、专利事务、法律咨询、财务代理、企业贷款融资、医药申报与注册、政策咨询等成果转化服务。
配套	会议中心、餐厅	餐厅、咖啡厅、便利店、健身房、员工配套公寓	仓库、会议中心、餐厅等
主力租户	华润医药、诺和诺德、贝瑞基因	华熙生物、百奥赛图、华科精准、九芝堂美科、阿迈特	北京罗诺强施、珐博进、富龙康泰、五加和、北进缘

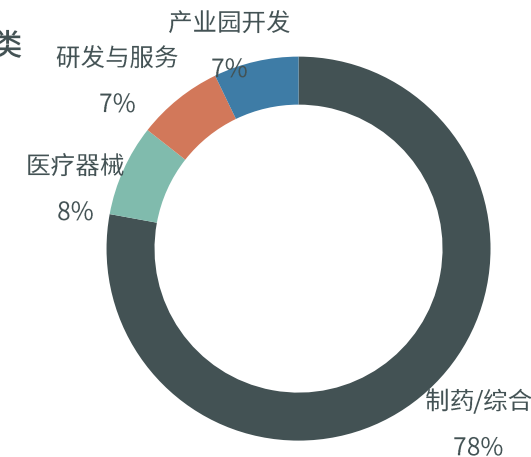
数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

自建

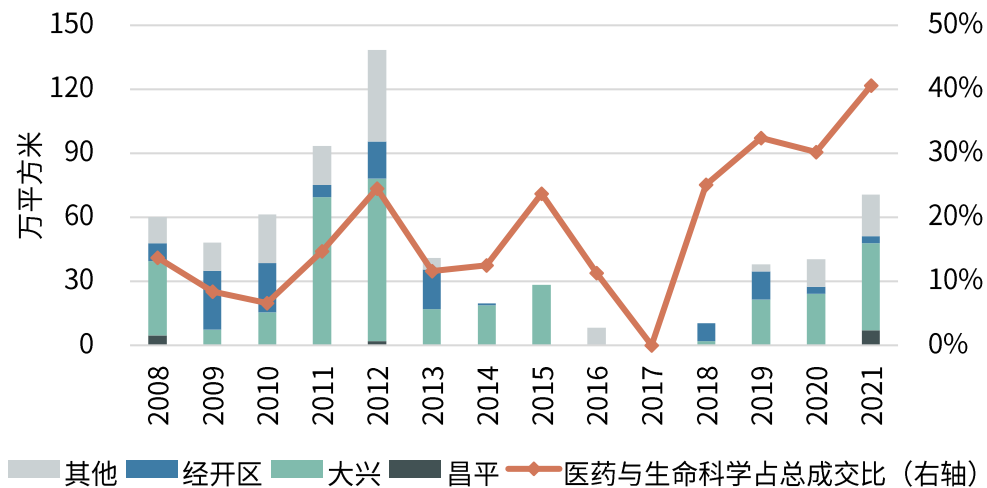
自建一直是大型医药与生命科学企业在北京布局研发和生产空间的主要方式。在工业用地市场沉寂多年之后，医药与生命科学行业近两年重新获得更多买地自建的机会。自2014年《北京新增产业禁止和限制目录》颁布以来，北京市政府一直坚持“集约供地，严控增量”的土地政策，工业用地供应较此前骤减，且一直维持在较低水平。随着2018年发布的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见》和“十四五”规划产业升级战略的实施，以及经开区、大兴等区土地收储能力的提升和低端产业疏解的推进，作为北京两大高精尖支柱产业之一的医疗健康获得了更多的产业空间支持，其中大兴生物医药基地尤其活跃，而经开区也显著回暖（图表19）。

2019年开始，北京各区域相继对新推工业用地采取了20年（原为50年）产权，这对使用企业来说意味着更灵活的用地方式选择权和更低的用地成本，可通过长期租赁、租让结合、先租后让、弹性年期等公开方式取得工业用地使用权。供求关系传导至价格变化，凭借对先进制造业强大的集聚能力，北京工业用地价格长期增长可观，但在土地交易受严格控制期间，价格增长也随之停滞。2019年经开区先于大兴生物医药基地采用20年产权工业用地，使得当年两区域土地价格形成倒挂。而2020年20年产权推广至全市后，两大区域的土地价值也重归理性（图表20）。

图表18：北京医药与生命科学类工业用地交易面积（2008-2021，分买家类型）

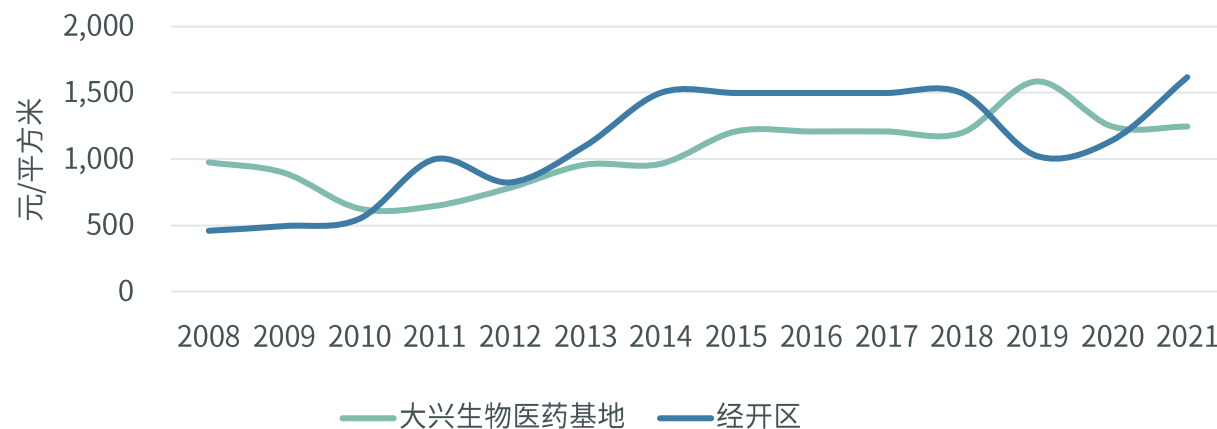


图表19：北京医药与生命科学类工业用地交易面积（2008-2021，分区域）



注：大兴除2009年一宗用地位于西红门和2021年一宗用地位于大兴国际机场外，其他全部位于生物医药基地

图表20：大兴生物医药基地及经开区医药与生命科学类工业用地交易价格（2008-2021）



注：经开区自2019年开始，大兴生物医药基地自2020年开始，所有交易土地均为20年产权，此前均为50年产权，20年产权地价已调整为50年产权可比价格

数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

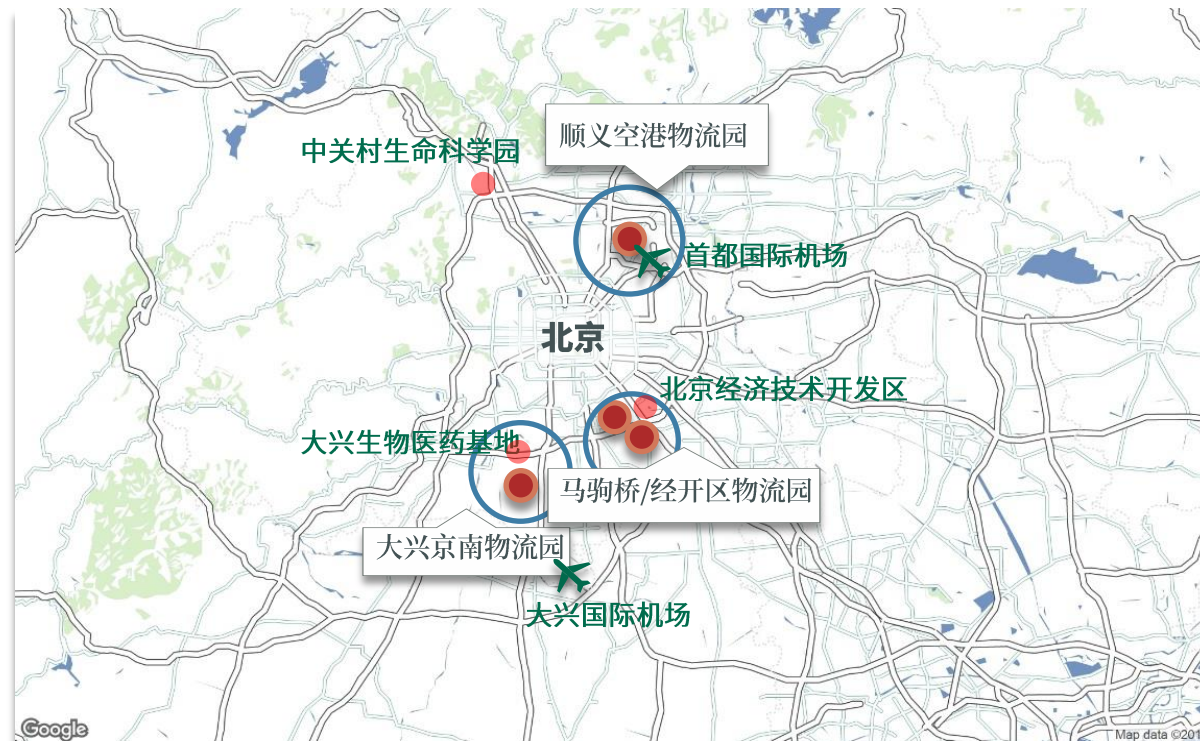
04

冷链物流

医药冷库选址标准

医药冷库针对各类低温贮藏药品提供特定温度冷藏空间，保障药品不变质失效，否则将产生不可逆的危险后果。相比于生鲜电商等普通冷库需求，医药冷库专业壁垒更高，因对温湿度、见光度等都有特定的要求，从而呈现更强的全程智能化倾向以达到精准控制。随着安全监管的加强，对医药低温冷库工程等配套冷链设施的质量要求也随之上升。故以传统药品及医药电商销售规模扩大为契机，以第三方物流纷纷入局冷链为资源，医药专用型冷库近年兴起。

产业聚集和空运便利是医药冷库区位选择的两大核心属性，具有该属性的区位既便于药企就近寻找冷链仓储资源，降低药品流通成本；又利于第三方专业冷链绑定稳定且承租能力高的制药及研发企业客户源，甚至为其提供定制冷库服务。因此，北京医药冷库主要集中在靠近生产地的马驹桥/经开区和大兴京南两大物流片区，以及靠近首都机场的顺义空港物流园。此外，新通航的大兴国际机场也在重点对医药冷库进行规划和开发布局，在最新发布的《打造“双枢纽”国际消费桥头堡实施方案（2021—2025年）》中，明确了配套建设大型冷库、保税货库等，优化药品、器械、疫苗通关服务，畅通国际医药供应链等目标。



图表21：仓储物流和医药冷库关键租赁指标

	高标仓总存量 (万平方米)	高标仓 平均租金报价* (元/平方米/月)	高标仓空置率	代表性医药 冷库项目
顺义空港	66.4	63.6	1.5%	默克-普洛斯项目 裕利-宝供项目
马驹桥	66.6	53.2	0.3%	-
经开区	18.0	59.6	0.0%	国药-东百项目
大兴京南	54.4	49.8	2.5%	国药-万纬项目

注：*高标仓平均租金报价含物业费，不含增值税与免租期
 **医药冷库平均租金报价含物业费、电费与增值税，不含免租期
 数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

医药冷库选址案例

世邦魏理仕受全球知名医药企业委托，于2020年为其华北运营中心项目提供选址咨询顾问服务，并在2021年成功落户北京顺义空港区域——普洛斯北京空港物流园。



医药冷库特殊需求

区位及配套：相比干仓更靠近市中心，便于配送；远离污染源；全天24小时运作，保障电力充沛。

体量规模：与所属区域及城市的特征、潜在客户群的需求相匹配；客户将该冷库作为华北运营中心使用，其体量规模需求较大。

建造品质：符合可持续性、环保性、安全性要求。

建造成本：

- 建安成本：冷库为干仓的1.2倍左右；
- 制冷成本：与冷库建造成本基本接近；
- 同等面积及构造下，冷库总成本是干仓的2-2.5倍。

建造周期：中等体量的冷库建造周期为1-1.5年，较干仓多3-6个月。

产品设计：封闭式设计，需进行防尘保温；分为存储区、操作区和办公区，穿堂可用于分拣操作；
功能设计：以低温存储区域为基础，设有分拣、加工等功能区；具备一定的通用性和扩展性。

设施设备：专业医药库改造、自动化、医疗特种设备采购、库内物流设备及办公室装修等。

租金成本：同等情况下，冷库租金可达干仓的2-2.5倍左右；
租期：由于前期建造成本高，建造周期长，冷库租期一般长于干仓。

解决方案

项目所处的顺义空港区域具有**邻近交通节点和服务终端**的双重优势，适用于对**卫生安全和时效要求**都很高的医药物流；由于该园区规划为奥运物流园区，所以**电力充足，无增容困扰**。

北京近年仓储物流设施和土地都极为紧俏，2022年第一季度全市空置率仅3.0%，而位于顺义空港这样的核心区位又符合冷库改造标准的物业更是稀缺；CBRE凭借对**市场可租信息**的精准把握，以及对**租户和业主双方诉求**的深入了解，帮助客户快速锁定机会。

普洛斯物流园区屋顶资源已大规模部署分布式光伏发电，实现**节能减碳**效果，体现企业社会责任。

该项目是客户首次布局华北。对于谨慎的外资客户，CBRE在选址过程中准确细致地对接客户需求，避免潜在风险，协同业主为客户提供了**定制化服务**。

业主本身具有高标准高规格的优势，且为**未来功能扩展做充分预留，适配性强**，经过改造后满足了客户在产品和功能设计上的特殊要求；业主为客户**配备充足电量**，满足多温冷库改造需求。

经过多次协商，确定双方的工作分割界面，其中，业主负责完成**分拣、传输等流程的自动化改造**，实现**客户拎包入住**的要求是此次交付的亮点。

历经多次深入谈判，CBRE借助本项目租期长、客户资质信用佳等特点，代表客户在租金上向业主争取到了相当的优惠；与此同时，为服务高品质客户，该成交在业主内部也是第一个多部门联动协同的创新项目典范。

信息来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

05

物业投资

投资策略

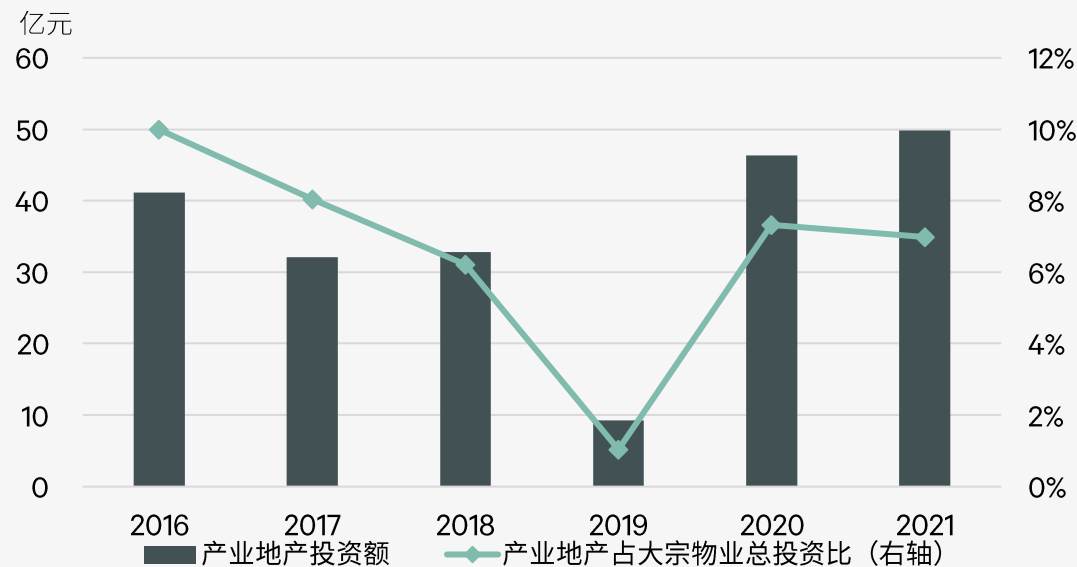
随着全球生命科学地产和冷链物流热度的提升和该类大宗交易在国内一线城市的落地，北京生命科学地产和医药冷库可投标的也吸引了大量境内外投资者的关注，主要受以下四大因素的驱动：

1. 作为战略新兴产业发展的承载，生命科学地产和医药冷库未来的租赁需求和租金都有长期稳定性；
2. 普通产业地产在经过环评审批和专业设施提升为生命科学使用后，将产生租金溢价和物业增值；
3. 公募REITs开闸将为生命科学地产和医药冷库提供具有吸引力的退出通道；
4. 北京对工业和物流用地供应开发日趋严格的准入限制，使投资者关注点转向存量物业投资更新。

近年产业地产一直是北京大宗物业投资的重要标的，尽管其中未见生命科学地产的身影，但其他类型产业地产大宗交易的投资策略和交易方式对未来生命科学地产投资同样有参考性：

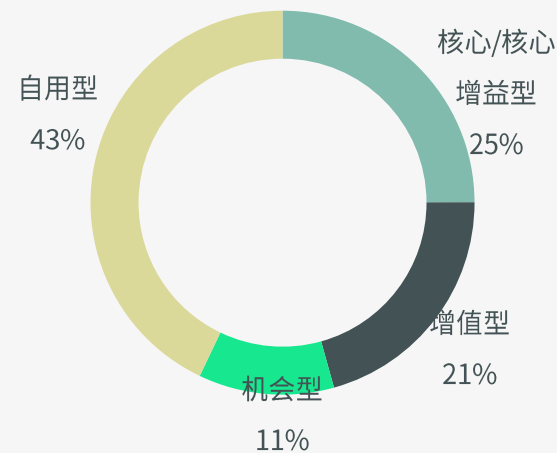
1. 自用型买卖仍为产业地产交易的主流类型，而对于专业门槛更高的生命科学地产来说，尽管自用企业在购置物业时有较大机会享受当地政府的财税补贴和土地价格优惠，但标的物业与自身使用需求的适配性、交易流程和时间、改造难度、产业政策等有诸多不确定性，终端用户有和投资者通过优势互补联合获取物业的潜在需求；
2. 由于政府普遍对产权类交易的买家实体有较严格的限制，一般要求物业买家与使用方之间严格绑定，并有注册落税等相关要求，投资者可以尝试售后返租或股权合作方式，和终端用户强强联合购置物业；
3. 具有专业管理经验和产业生态资源的投资者或运营商，可考虑与当地城投公司或现有物业业主进行股权合作，并操盘进行存量改造更新。2021年发布的《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》明确提出鼓励和引导市场主体参与老旧厂房改造等城市更新，并对办理用地手续的审批标准和流程有所提及，未来对该类型投资或将提供更清晰的合规性指引；
4. 投资者在境外股权交易、资产包交易、法拍交易中或能挖掘优质的可投资资产，因此应在投资标的的选择和交易模式上保持最大程度的多样性和灵活性；
5. 针对医药冷库投资，在成熟设施匮乏的情况下，投资者需要拓宽选址范围和标准，寻求老旧厂房、农民仓改造等创新的物业标的，同时需要提高决策和交易流程效率，快速完成交易。

图表22：2016-2021年北京产业地产*大宗物业投资额



注：*此处产业地产指建于产业用地之上，供研发/生产/办公用途的物业，不含仓储物流、数据中心等，仅包括成交额1000万美元以上大宗交易

图表23：2016-2021年北京产业地产大宗物业投资额占比，按投资策略



数据来源：世邦魏理仕研究部，2022年5月

联系我们

研究部

谢晨

中国区研究部
负责人

sam.xie@cbre.com

苏丹

华北区研究部
副董事

dancy.su@cbre.com

潘欣蕊

华北区研究部
助理经理

katie.pan@cbre.com

孙祖天

华北区研究部
负责人

tin.sun@cbre.com

陆佳莹

华北区研究部
助理经理

kelland.lu@cbre.com

业务线

刘焕丽

华北区
董事总经理

christina.liu@cbre.com

李虹

华北区产业地产部
负责人

rosemary.li@cbre.com

张冀苏

中国区交易服务 | 办公楼
负责人

rayman.zhang@cbre.com

纪刚

中国区投资及资本市场部
执行董事

grant.ji@cbre.com