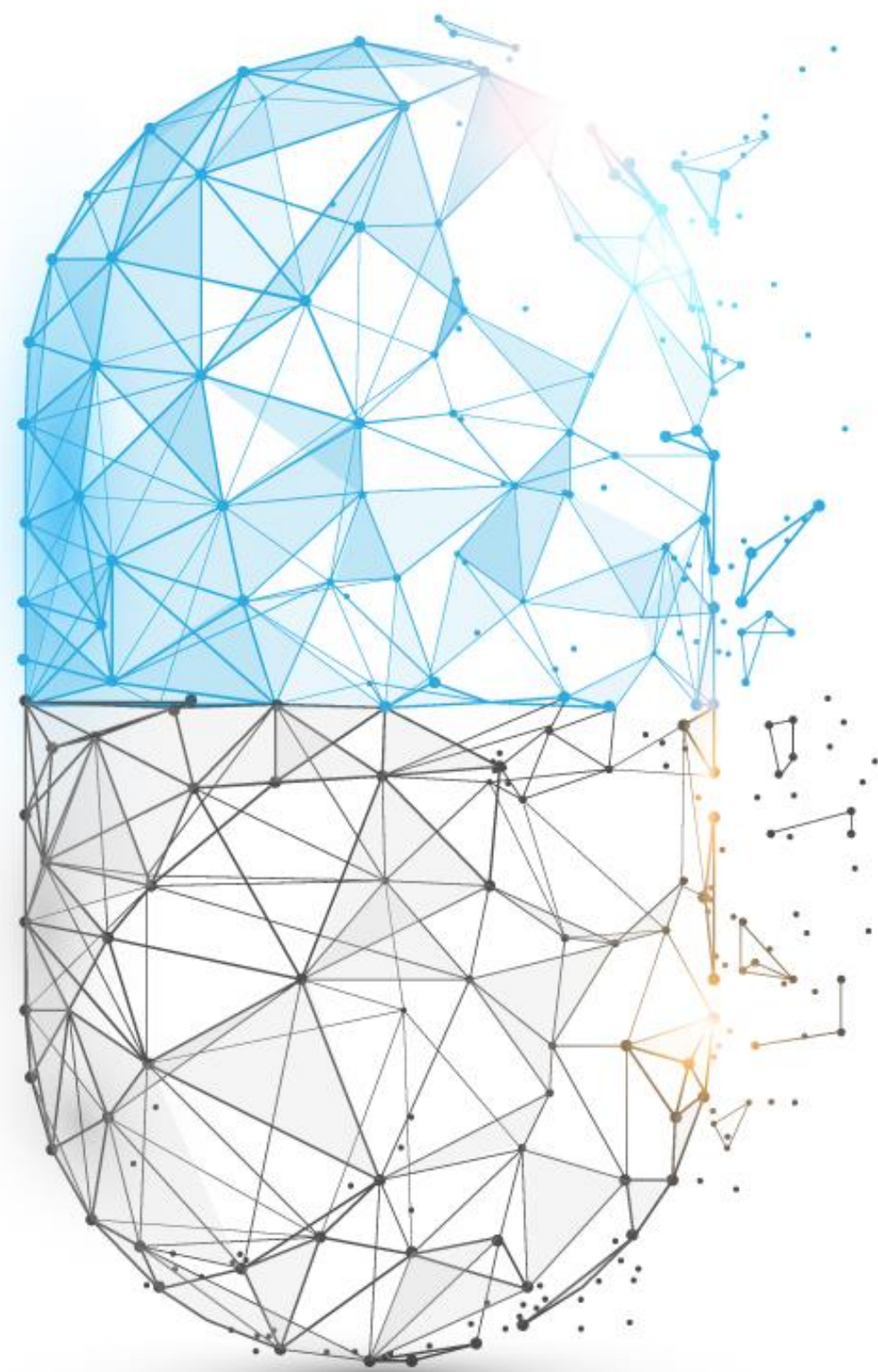


聚焦医药医疗行业全产业链加速崛起下的沪上商业地产生态

PHARMACEUTICALS
& LIFE SCIENCES

2021

上海医药医疗行业报告



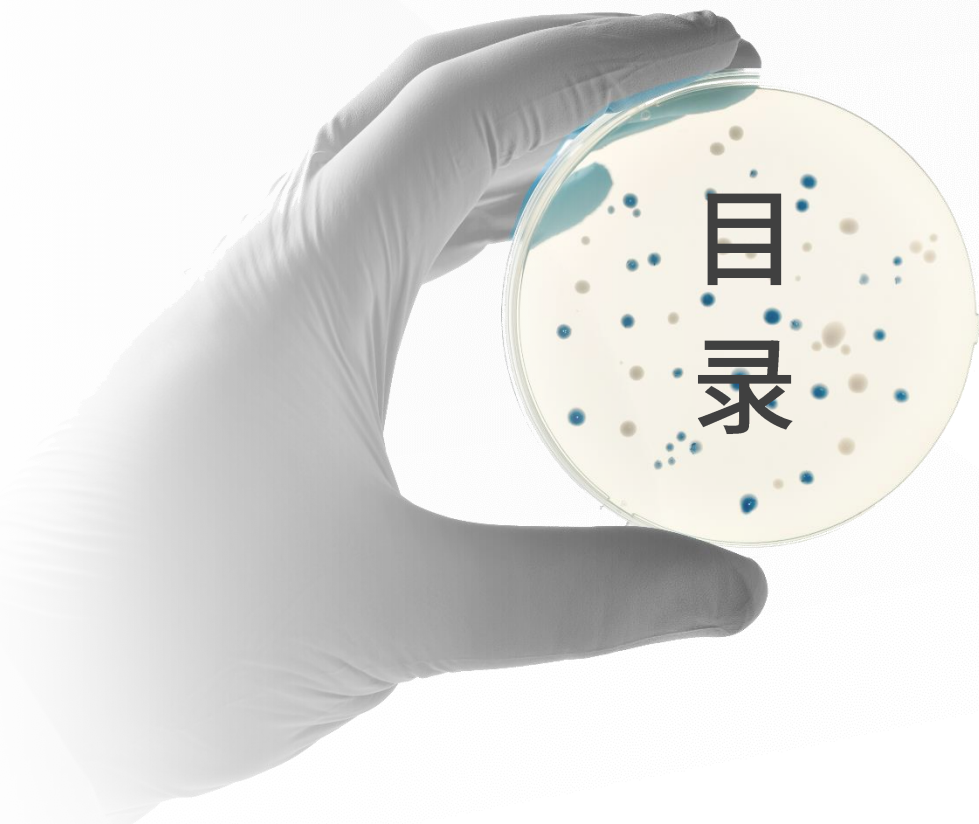
应运而起的沪上医药地产

“ 2020年全球疫情大流行的特殊背景下，医药行业的强抗周期属性优势愈发凸显，全球市场总量稳定保持在高增速区间内。与此同时，生物医药作为我国抢占全球新一轮科技和产业革命制高点的重要战略板块，近年崛起之势卓然。而上海作为我国高速成长中的国际性生物医药创新策源地和产业集聚地，集聚了近十万家医药健康类企业，已逐渐形成亚太地区医药产业高端研发、制造、服务外包中心。

值此冲突与发展同在之际，世邦魏理仕作为专业的市场洞察者，敏锐洞悉医药大健康产业永不落幕的朝阳格局，也为沪上商业地产的产业生态构建注入充足的动能。世邦魏理仕研究部在此交变之际着手撰写本篇行业报告，旨在通过梳理沪上医药医疗产业发展现状，解析上海写字楼、商务园区及工业物流三大物业板块中的产业分布生态与进化特征。并进一步探索在沪商业地产将如何乘生物医药行业崛起之东风，加速行业成长势能转化，推动新兴物业业态发展以最大化挖掘市场潜力。

”

LUKE MOFFAT



目录

5-6页

- 1.1 我国医药健康行业崛起的必然之势
- 1.2 我国的新兴生物医药创新之势

1

行业概述

7-8页

- 2.1 战略性发展下生物医药创新蔚然成势
- 2.2 创新链完善下医药类资本投资涌入

2

上海市场

10-11页

- 3.1 生物医药崛起催生新型商业业态
- 3.2 智慧医疗生态链需求前景可观

3

医药物业

12-16页

- 4.1 升级整合需求驱动药企租赁成交上升
- 4.2 外资药企占据主流市场，外包兴起

4

办公市场

选址策略

案例：默克等

17-23页

- 5.1 沪上医药园区产业空间链已基本成熟
- 5.2 产业加速聚焦下提质扩容是为趋势
- 5.3 综合性研发空间或为典型升级模式

5

商务园区

选址策略

案例：张江药谷

24-29页

- 6.1 因时顺势下医药冷链行业的崛起机会
- 6.2 需求催化下医药冷库建造或迎小高峰

6

医药冷链

选址策略

上海仓储及制药厂、研发机构叠合地图

30-31页

- 7.1 环评资源激活园区研发物业存量价值
- 7.2 医药冷库高回报属性驱动玩家入局

7

物业投资

34-38页

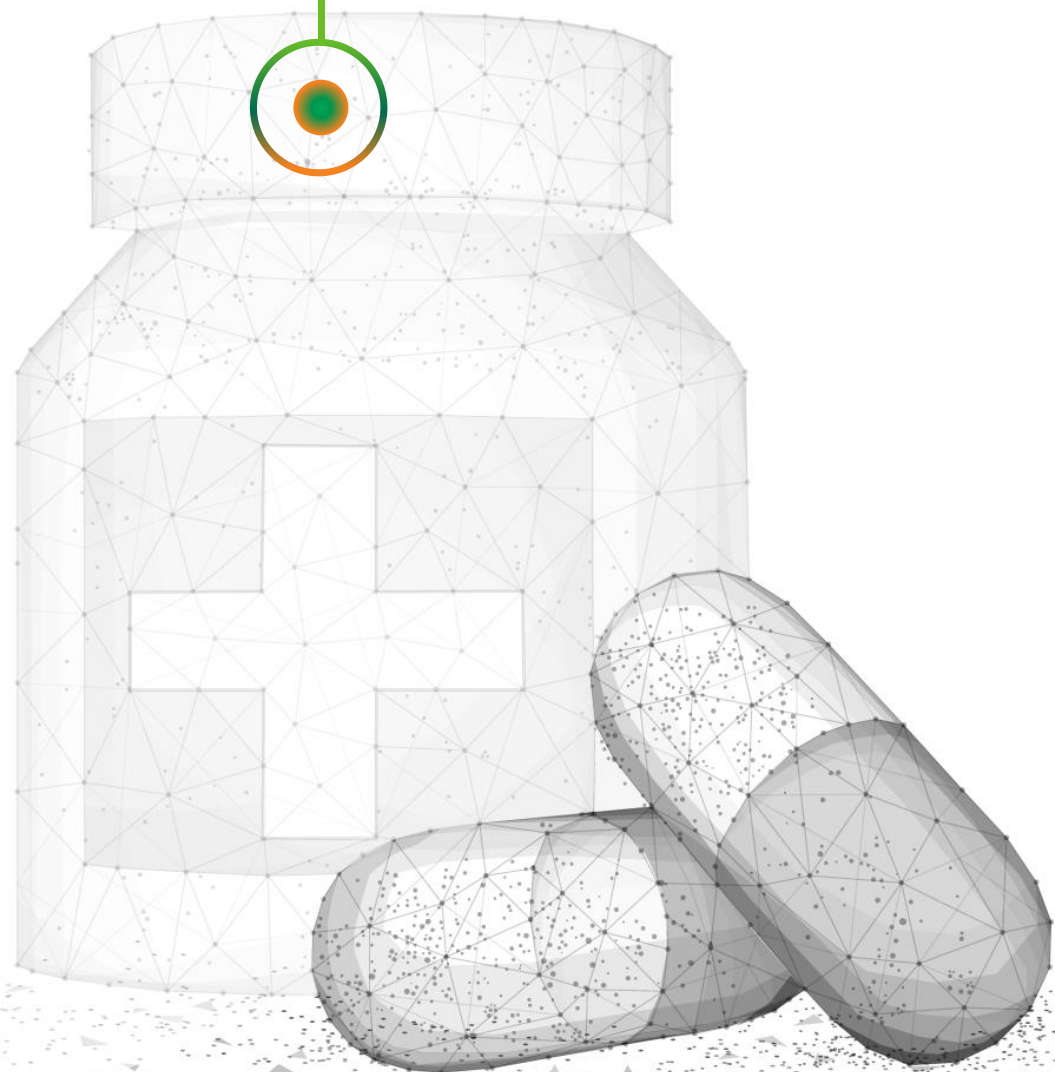
热力地图

上海写字楼医药租户分布
上海商务园区医药租户分布

医药产业链上下游导览图
生物医药外包产业解析图
智慧医疗平台系统解析图

附录图集

聚焦行业



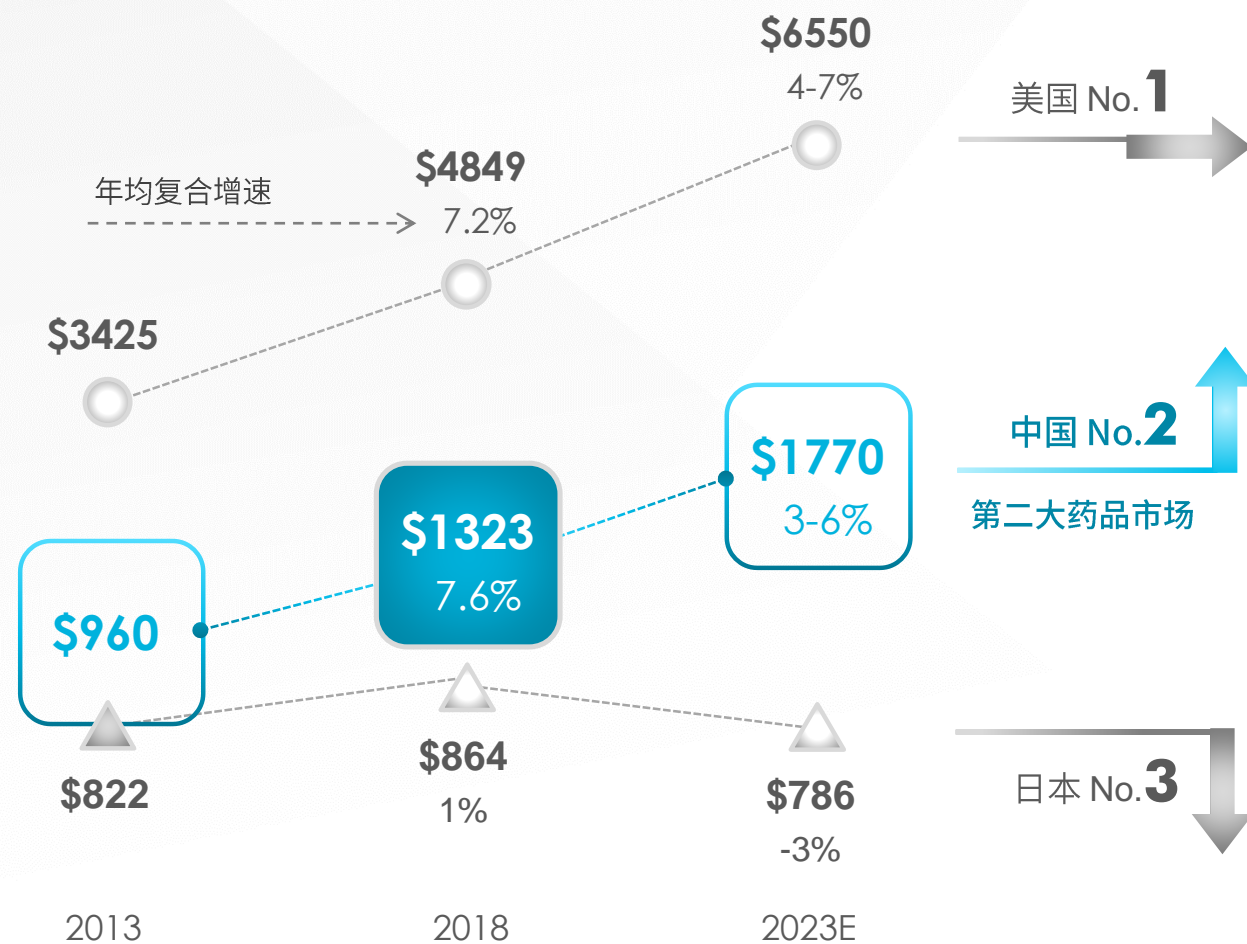
宏观与本地市场分析

1

医药行业概述

我国医药健康行业崛起的必然之势

中国医药市场在过去十余年间迅速崛起，成为新兴医药产业强国的佼佼者之一。2018年我国以1370亿美元的医药支出规模拉开与日本的差距，稳居全球第二大药品市场，及第二大原料药生产国家和最大的出口国家。根据IQVIA测算，2020年我国市场容量接近2200亿美元，高峰期年均增长逾20%，未来几年年均复合增速也将保持在3%-6%左右。



美、日、中药品支出规模及年均复合增速/亿美元

政策红利

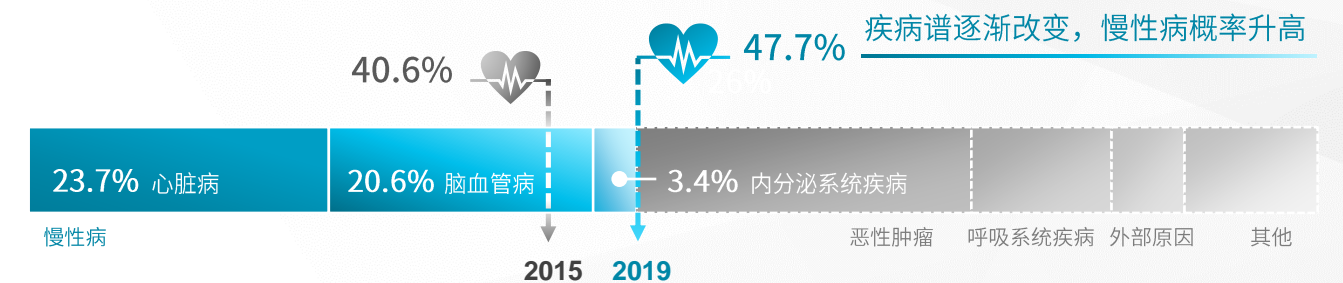
医药体制改革和重磅政策红利的频繁推出保障了产业规模上的持续增长以及创新能力的升级



以生物医药为首的生物产业早被确立为我国七大战略性新兴产业之一，随着“十三五规划”为产业定下了经济支柱基调，目前生物产业已成长为五大10万亿元级的支柱产业之一。在构建“健康中国2030”的大目标下，近年我国频繁在研发生产升级、完善医疗制度等各方面积极部署推动性政策。

人口结构

基于庞大人口基数，代际消费模式变迁、老龄化下疾病谱改变等均催生了大量的产业新需求



近年来我国城镇化加速下社会生产结构变迁，受人民生活方式、态度、价值观等方面开始转变的影响，整体死亡率和生育率逐步递减，老龄化进程日益加速，慢性疾病概率升高。叠加生存环境演变下，疾病谱也发生改变，新型病种陆续出现，催生了一部分新需求。另庞大人口基数下的刚性需求，以及人口结构变迁下的行业消费模式升级，则正是促进产业需求扩张的源动能。新世代接踵而至的挑战是为我国生物医药产业加速崛起的绝好契机。

信息来源：联合国《世界人口展望2019》、IQVIA Market Prognosis、《2020中国卫生健康统计年鉴》、国家统计局、世邦魏理仕研究部整理

我国的新兴生物医药创新之势



研发活跃 创新高地

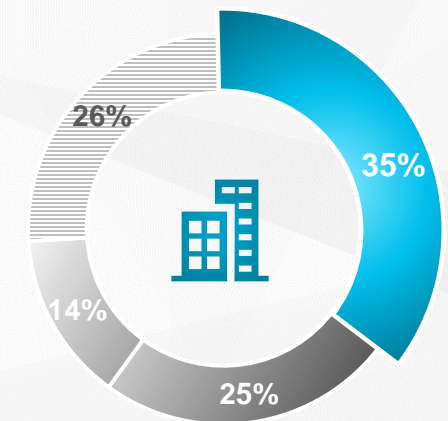
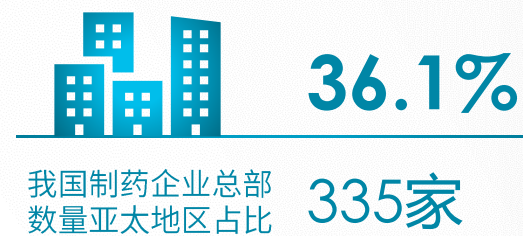
近年我国药品研发活动活跃，硕果累累，以上海、北京等为核心的集群区域的研究力量正逐步成为全国乃至亚太地区的新势力。

当前全球医药巨头与新兴的生物医药市场都愈发注重研发创新，而我国在这场医药变革浪潮的冲击下逐步形成了扎实的研发优势与产业基础。基于Cortellis 2019年Q1的统计，亚太区约有5900种药物正处于积极研发阶段，其中我国约有1600种在研药物，仅次于日本（近2000种），是制药研发活跃的新兴地区代表。目前我国药品研发创新市场主要聚焦在资本市场发达、人才活跃的沿海城市群，如以北京为中心的环渤海、以上海为聚点的长三角以及粤港澳等区域。

创新制药 企业集聚

庞大市场吸引优质药企总部陆续进驻我国。创新产业链完善下催生了大批高速成长的中小型创新研发制药企业设立。

另从制药企业分布来看，基于Cortellis整理的亚太区的929家研发制药企业榜单，中国大陆地区拥有生物制药企业总部数量居亚太各国之首，共计335家，占比近四成。企业规模上，虽然大型制药企业总部主要位于日韩，但研发活动活跃的中小型药企总部则主要位于我国。同时随着外包产业在全球范围的兴起，中小型创新药企逐步成为研发生产的主力，正从侧面印证了我国生物制药产业蓬勃崛起的动能十足。



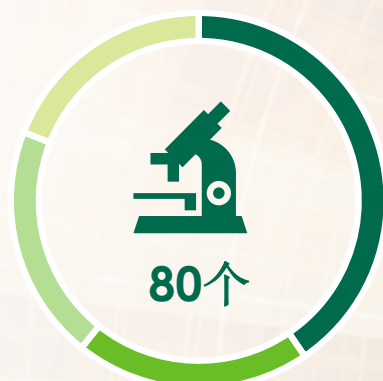
全球TOP100中小药企总部所在亚太国家

- 中国大陆 | 35
- 日本 | 25
- 澳大利亚 | 14
- 其他 | 10

基于Cortellis™1数据库中亚太区域内14个国家/地区的929家在研创新药制药企业分析（国家/地区囊括：中国大陆、韩国、日本、澳大利亚、中国台湾、印度、中国香港、新加坡、新西兰、马来西亚、越南、菲律宾、泰国和印度尼西亚）

2 上海市场前景

战略性侧重下研发创新蔚然成势



- 国家千人计划 | 248位
- 中科院百人计划 | 144位
- 长江学者 | 85位
- 中国科学院及工程院院士 | 84位
- 国家863科学家 | 34位

- 三甲医院临床资源 | 34个
- 国家级生物医药产业孵化器 | 17个
- 高校 | 17个
- 重点实验室 | 16个

- 专利授权数量 | 18261件
- 医疗器械注册数量 | 4602件
- 国产药获批数量 | 3999件
- CDE受理新药数量 | 2055件
- 药物临床试验数量 | 1472件

顶尖科研人才汇聚 → 创新平台资源充足 → 研发创新成果丰硕

创新

医药创新服务链覆盖从药物早期研究、临床前及I/II/III期试验、审批与投产上市等环节，进一步巩固了从人才输入到平台资源再到研发转化的完美闭环。

政策

《促进上海市生物医药产业高质量发展行动方案》（2018—2020）

产业规模达4000亿元。创新能力保持全国领先地位，基本建成**亚太地区生物医药产业高端产品研发中心、制造中心、研发外包与服务中心**和具有全球资源配置能力的现代药品和高端医疗器械流通体系。

基本建成具有国际影响力的生物医药创新策源地和生物医药产业集群。

2020

2025

信息来源：上海市统计局、上海市产业地图、上海市生物医药科技产业促进中心、火石创造、药渡数据库、世邦魏理仕研究部整理



大部分医药巨头均在上海设立**研发中心**，
新药研发成果斐然，助力上海医药产业创新策源。

已在沪设立研发中心的TOP20制药巨头及其在我国新药申报数量排行
(排列顺序依照2020年企业营收)

| | | | | | |
|--------------|----------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| 罗氏 Roche | NO. 9 170种 | 诺华 Novartis | NO. 2 248种 | 默沙东 MSD | NO. 1 259种 |
| 葛兰素史克 GSK | NO. 12 147种 | 辉瑞 Pfizer | NO. 3 237种 | 阿斯利康 AstraZeneca | NO. 5 223种 |
| 拜耳 Bayer | NO. 8 184种 | 安进 Amgen | NO. 6 32种 | 勃林格 殷格翰 BI | NO. 10 165种 |

我国医药产业格局经过一系列“聚合”与“裂变”，以长三角、环渤海为核心，珠三角、东北、川渝等地区快速发展的产业空间格局初步成形。上海基于与身俱来的沿海区位优势及开放性发展战略，是为长三角地区优质人才、高端研发机构等创新资源汇聚，资本辐射的核心城市，为生物医药全产业链加速发展夯实了沃土。

2020年，上海全市生物医药产业规模超过**6000亿元**，创历史新高；其中生物医药制造业工业总产值突破1400亿元，同比增长2.9%，高于全市工业平均水平1.6个百分点。产业保持逆周期上扬的态势，奠定了其在全市产业经济中的支柱地位；并增强了上海对全国各地甚至全球的高端科创人才以及行业领先企业、研发中心的虹吸效应。目前上海生物医药从业人员超过**24万**，院士、长江学者等的高端研发人才占全国的**1/4**。医药健康类企业总数逾**10万家**，全球TOP20药企中已有17家在上海设立中国总部，14家设立研发创新中心，5家设立生产中心。丰富的创新资源协同近沪区域如江浙等地区成熟的医药产业链、供应链，促进研发成果产业化加速，进一步推动上海成为全球领先的医药创新策源地与产业集群。

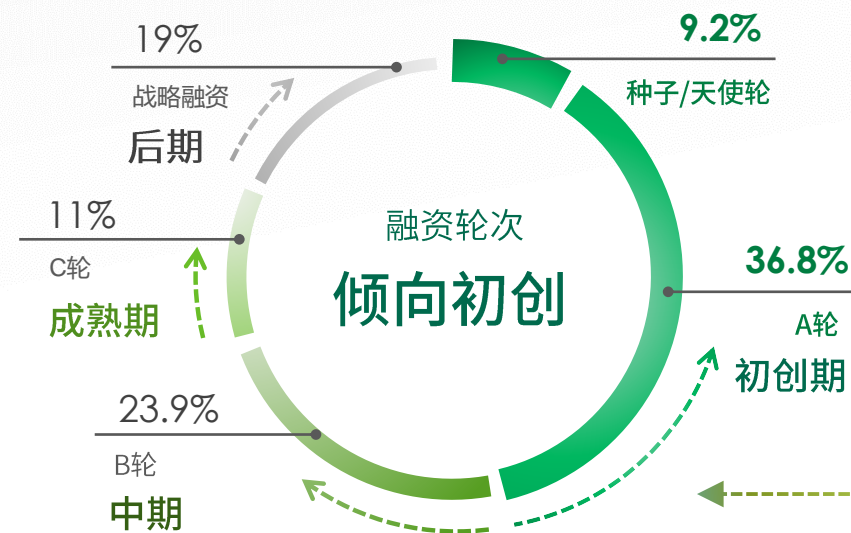
2 创新链日趋完善促使资本持续涌入

沪上为数众多的研发及临床中心，丰富的创新资源，近年持续吸引着国际、国内大型药企或研发中心入驻；与在沪本地新兴生物制药创业公司相辅相成，形成了完整的医药创新产业链条。因此上海在生物科技及药品研发等创新领域的发展水平及活跃度高于全国水平，这也促使上海地区在以创新药驱动的资本投资市场中脱颖而出。上海将不仅仅承接全国创新资本的涌入，未来或成为全球资本的聚焦中心。

近年沪上医药医疗行业一级市场投资备受资本市场瞩目。2019-2020年，行业一级市场总融资规模高达**383亿元**，占比全国总额超过**2/5**，领先全国各城。



上海医药类VC/PE侧重投资于于生物科技及药品研发企业，融资轮次注入则以天使轮与A轮融资为主；为沪上初创期及成长期的创新研发企业提供了富饶的资本沃土。



高创新活跃度驱动医药类创投资本在上海的投资规模及投资案例数量均居全国首位

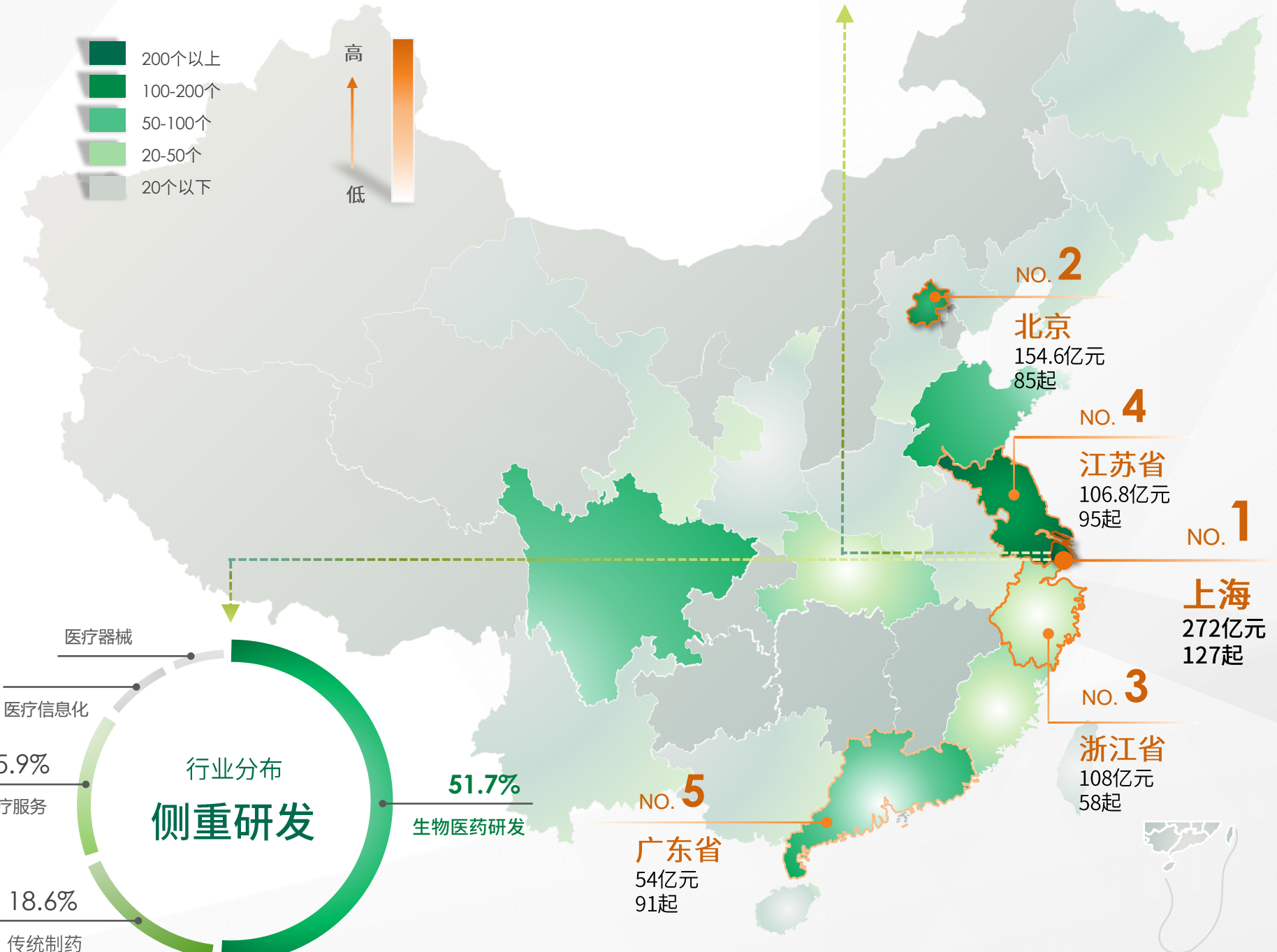
创新活跃度

一类生物药新药临床试验数量区域分布 2014-2020



融资活跃度

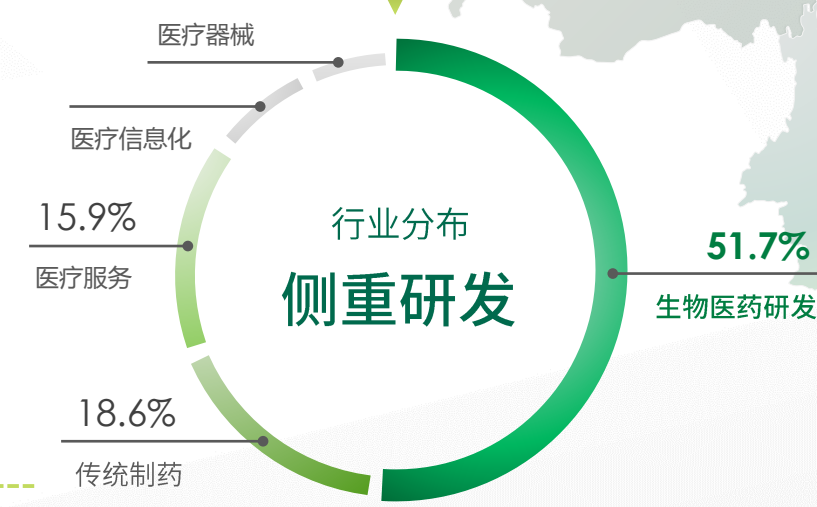
医药健康行业VC/PE融资规模/数量领先区域TOP5 2020



NO. 1 境外资本 15起

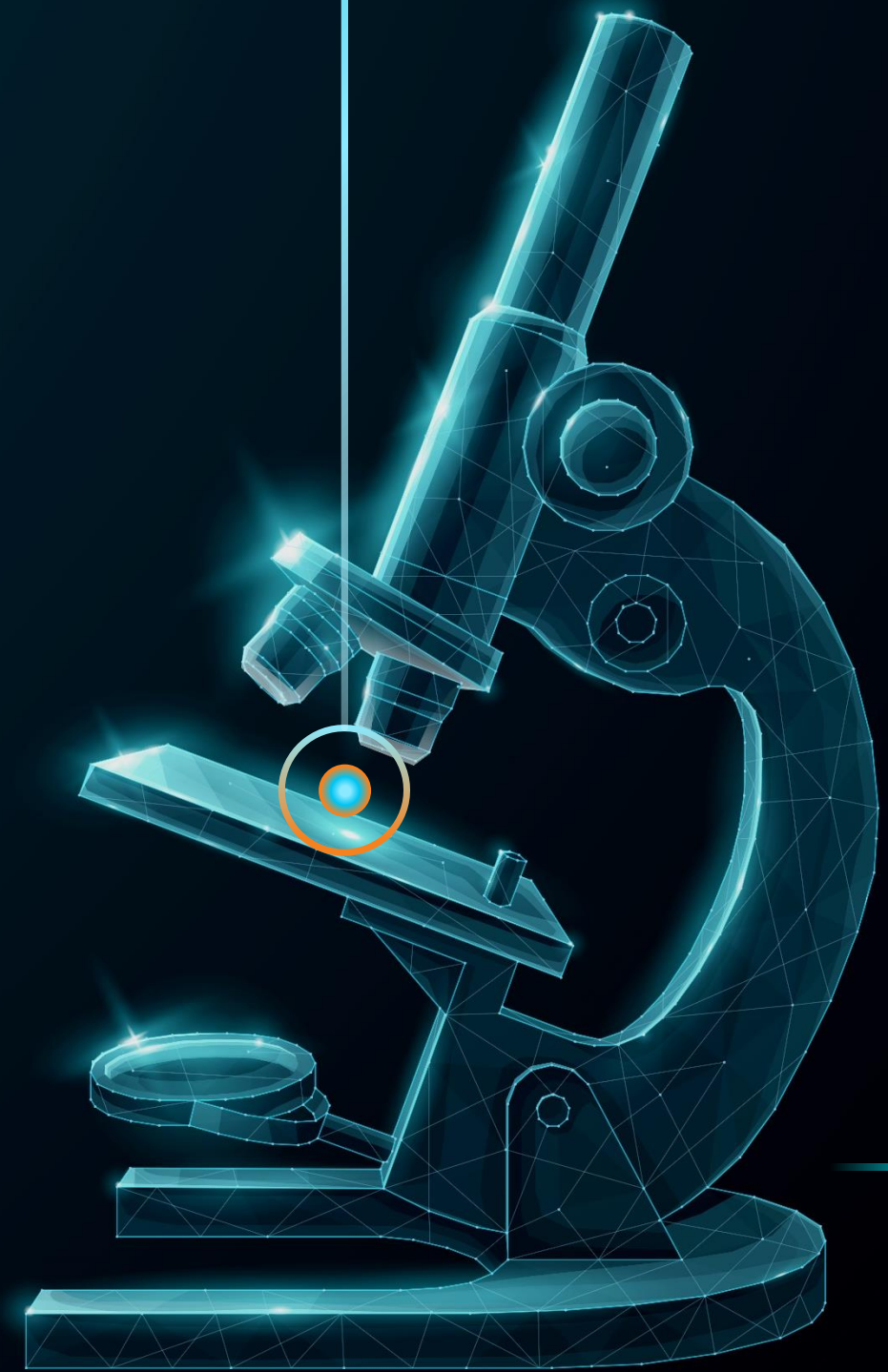
NO. 2 上市药企 29家

行业分布 侧重研发



聚集沪上医药医疗行业
影响下的商业地产生态

商业地产



3 医药健康类物业

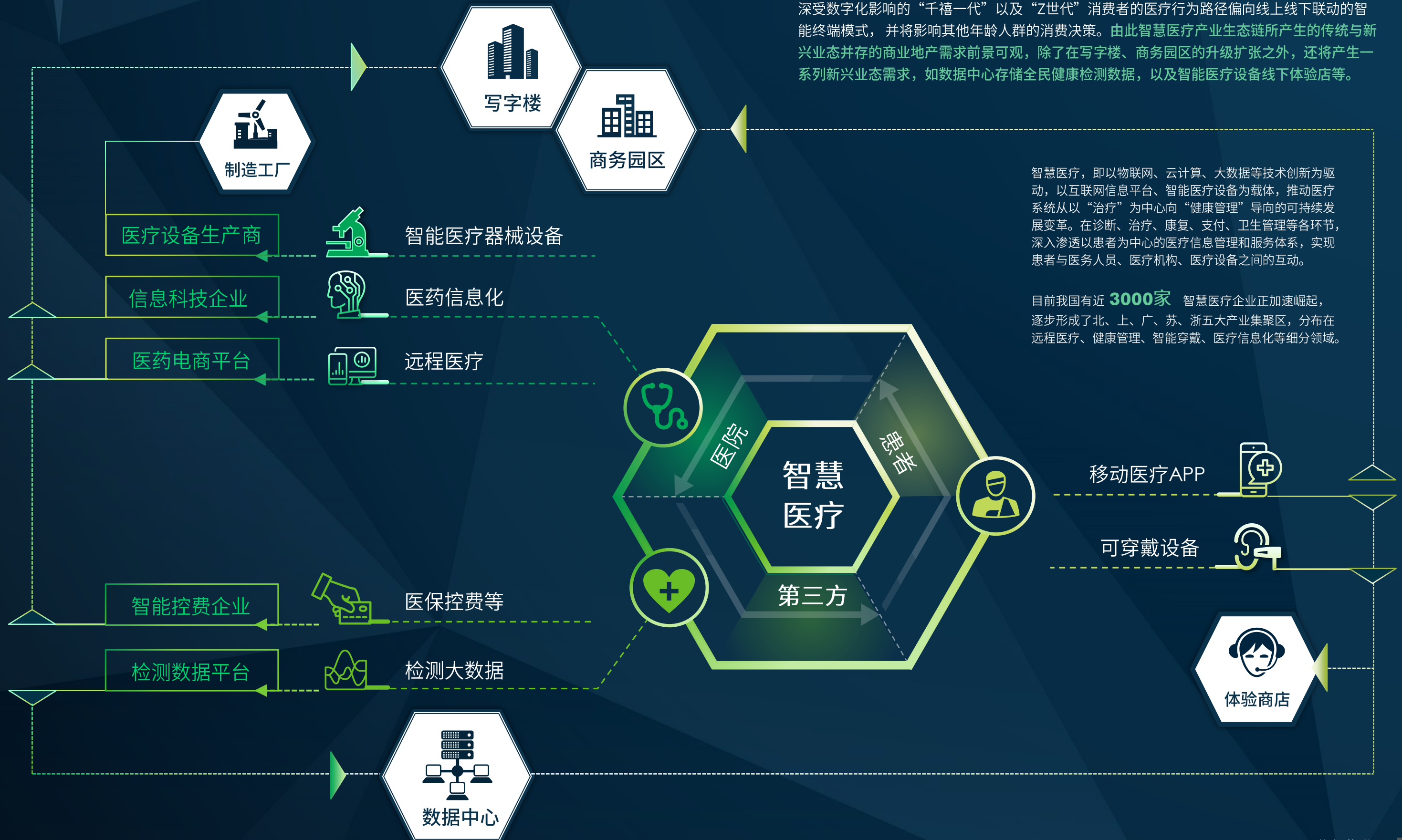
近年，生命科学的飞速发展促使生物技术产与医药领域越发紧密结合，生物医药产业应运而生，是为医药行业的重大变革。同时随着人们健康需求升级，疾病谱改变，生物制药产业或是未来医药产业里增长潜力最大的细分领域之一。生物医药的蓬勃崛起也将进一步带动其关联机构的物业需求扩张，如制药企业、药品经销商、研发公司等都会产生写字楼及商务园区的租赁需求。与此同时，一批新兴的极富潜力的业态也开始活跃在商业地产领域，如满足药企日益升级的研发需求的共享实验室（Co-Lab）以及近年兴起的第三方专业医药冷链冷库等。

生物医药崛起催生新型商业业态



2.3 智慧医疗生态链需求前景可观

随着全球人口老龄化问题日趋严重，医疗资源分配不均，消费升级下医疗健康服务需求和标准提高，供需端的双升级催生了以智慧医疗为核心的大健康产业的蓬勃发展。代际结构变迁下，深受数字化影响的“千禧一代”以及“Z世代”消费者的医疗行为路径偏向线上线下联动的智能终端模式，并将影响其他年龄人群的消费决策。由此智慧医疗生态链所产生的传统与新兴业态并存的商业地产需求前景可观，除了在写字楼、商务园区的升级扩张之外，还将产生一系列新兴业态需求，如数据中心存储全民健康检测数据，以及智能医疗设备线下体验店等。



智慧医疗，即以物联网、云计算、大数据等技术创新为驱动，以互联网信息平台、智能医疗设备为载体，推动医疗系统从以“治疗”为中心向“健康管理”导向的可持续发展变革。在诊断、治疗、康复、支付、卫生管理等各环节，深入渗透以患者为中心的医疗信息管理和服务体系，实现患者与医务人员、医疗机构、医疗设备之间的互动。

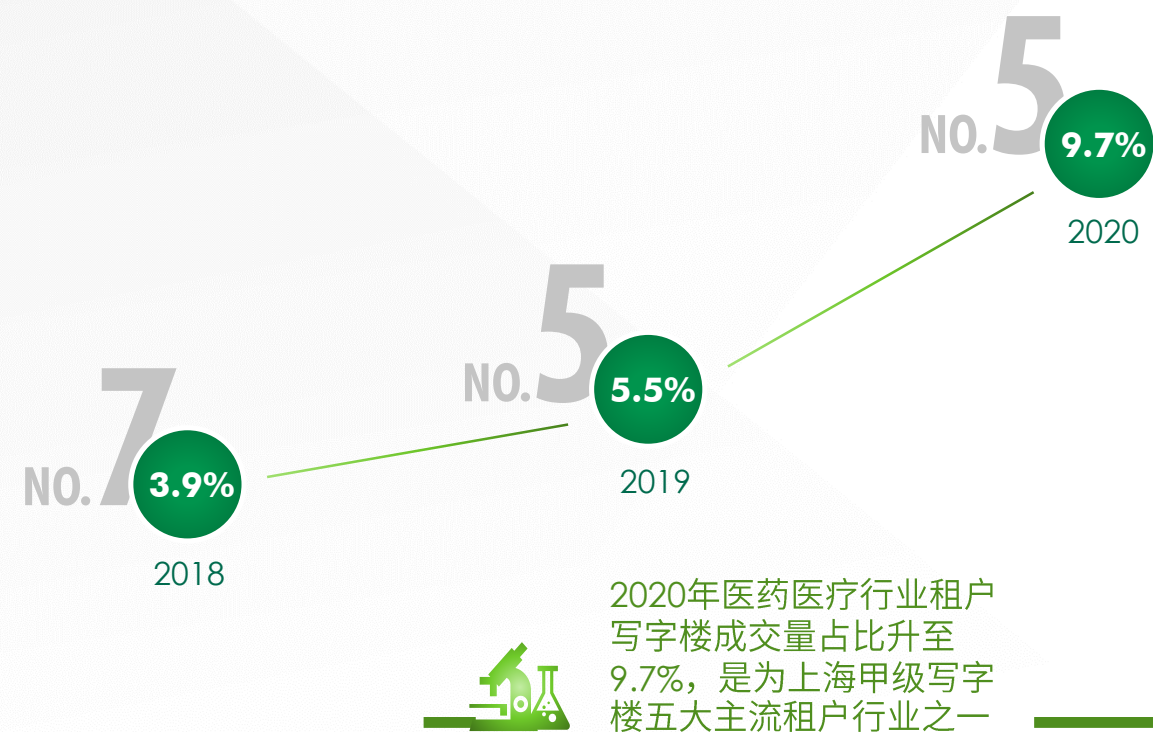
目前我国有近 **3000家** 智慧医疗企业正加速崛起，逐步形成了北、上、广、苏、浙五大产业集聚区，分布在远程医疗、健康管理、智能穿戴、医疗信息化等细分领域。

4 优质写字楼市场

升级整合需求驱动药企新租赁成交上升

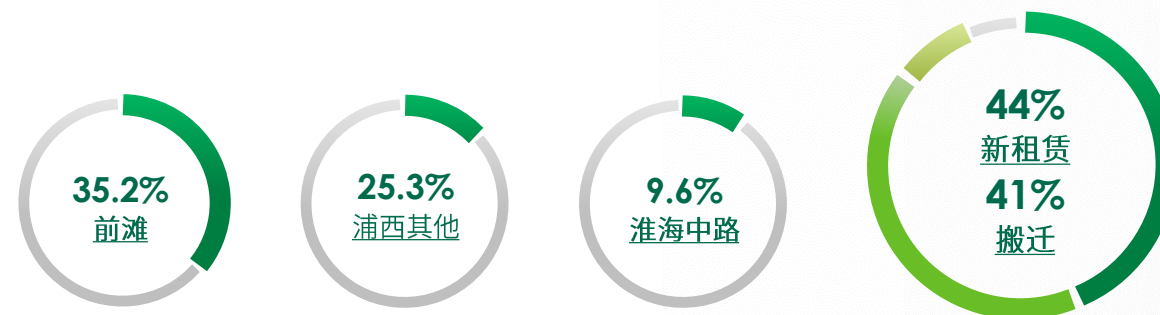
近年上海医药市场潜力快速积蓄下，催化不同规模的医药医疗、健康服务类企业崛起，也进一步吸引了一批国际知名医药医疗企业的进驻，从而推动了医药医疗相关行业在上海优质写字楼租赁市场成交中占比稳步上升，日趋成为优质写字楼高质量高承租能力的主要租户来源。

CBRE所追踪的上海市300幢优质写字楼新租赁成交记录（新租/扩租面积）统计



2020年医药医疗行业租户总新成交量共计11.5万平方米，占比成交总量的9.7%。分区域来看，医药类企业新成交主要聚集在前滩、浦西其他，淮海中路与黄浦滨江等热门板块，成交占比依次为35.2%、25.3%、9.6%、5.2%。此外，医药行业新成交中，近半成租户属于搬迁、升级整合类需求，尤以迁入前滩等新兴商业板块为主。如西门子医疗器械、美国BD医疗等均已于2020年完成办公环境升级整合，迁入前滩核心商务区。可见，未来随着医药大健康产业的进一步扩张，大型药企升级整合推动租赁规模上升将会是上海商办市场最具有潜力的趋势之一。

医药医疗行业租户新租赁成交面积在上海热门商务区分布情况（2020/300幢甲级写字楼）

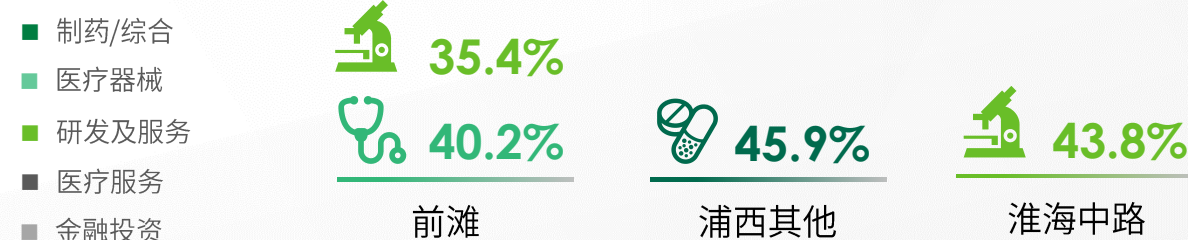
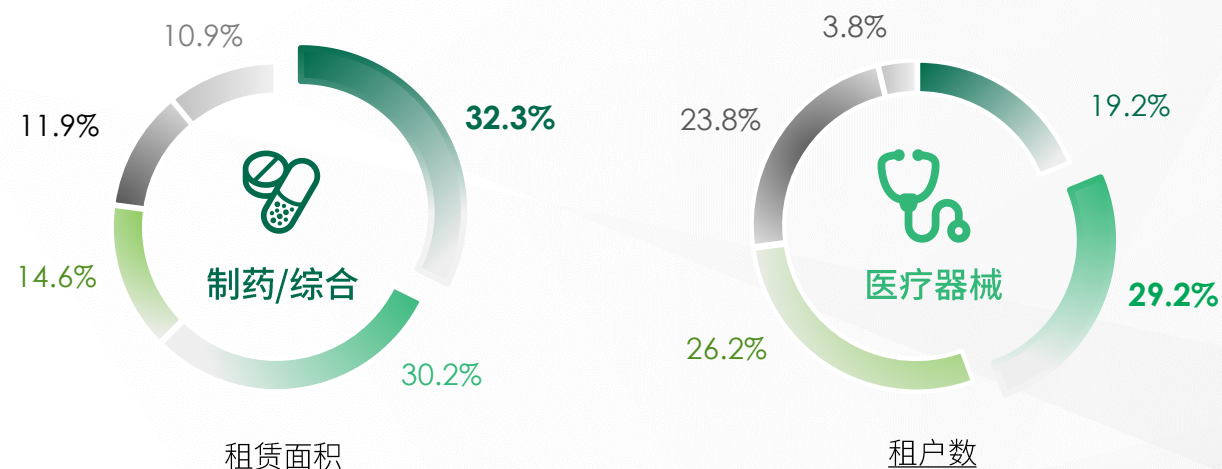


TOP3商务区医药医疗类租户新租赁成交面积占比（2020/300幢甲级写字楼）

■ 新租 ■ 扩租
■ 搬迁 ■ 续租

医药医疗类企业升级整合的搬迁、扩张需求是推动写字楼租赁成交的潜在动能之一

从行业细分来看，世邦魏理仕所追踪的上海优质写字楼中医药相关租户新租赁成交主要分布在制药综合、医疗器械、研发服务、医疗服务以及医药行业金融投资咨询等领域。其中，又以大型综合药企和医疗器械企业两个细分领域为主，租赁面积分别占比32.3%、30.2%。而从租户数分布来看，药品研发、外包服务企业占比也较高达26.2%，仅次于医疗器械。

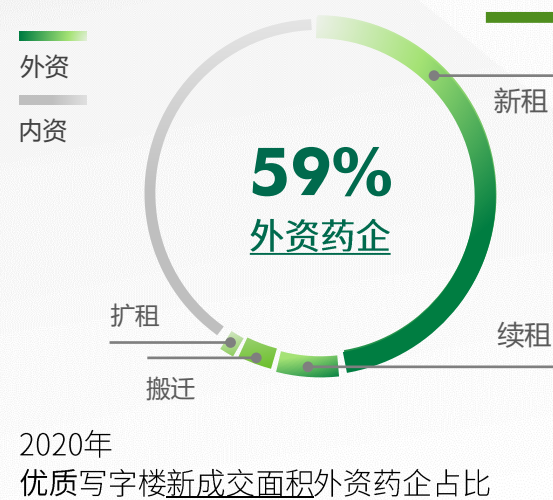
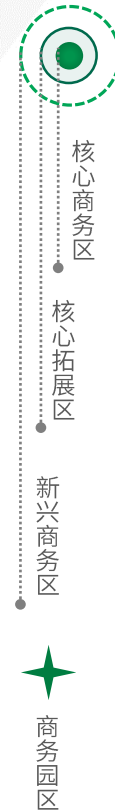
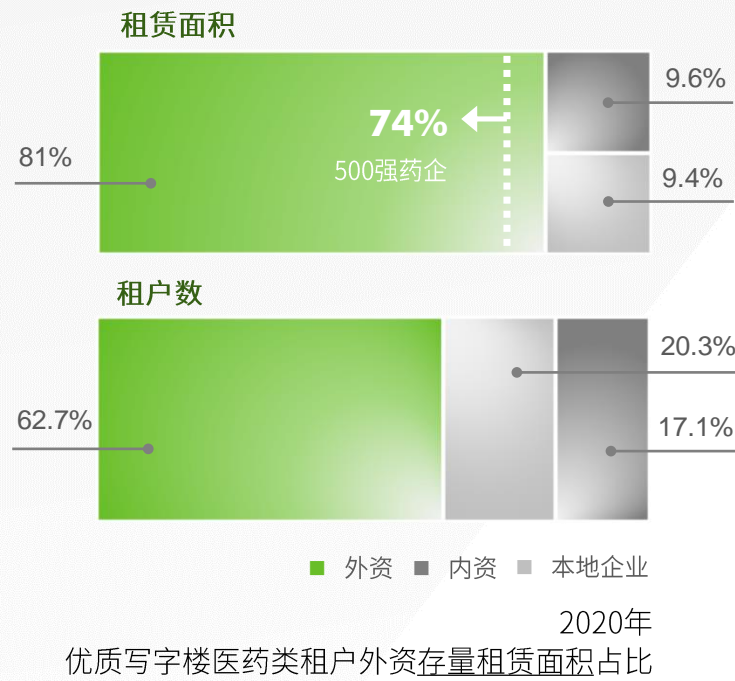


行业细分领域租户主要为综合性药企及医疗器械、研发服务等企业，各商圈租户分布也呈现差异化

2.4 外资药企逐步占据主流市场，外包势力兴起

从上海热门商务区优质写字楼中内外资药企的分布来看，外资企业占据了绝对性比重，租赁面积及租户数分别占比达81%及62.7%。

2020年，上榜世界500强企业排行的33家医药类公司（制药、器械、商业）中大部分已进驻上海，如罗氏、辉瑞、诺华、默沙东、赛诺菲等药企巨头均在沪上各核心、新兴商务区设有中国区总部或代表办事处。世邦魏理仕统计数据 displays，300幢优质写字楼样本中，500强药企租户面积占比医药企业总存量高达74%。

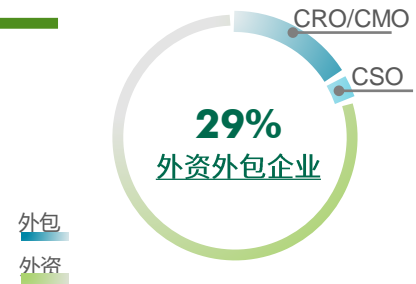


热门商务区现有医药类租户及新成交推动均以外资外主，其中以南京西路及前滩板块聚集量为最

从2020年写字楼新租赁成交来看，高达59%的医药行业新租、扩租需求来源为外资租户；其中近半新成交面积来自500强药企。可见归功于医药行业的强大韧性，即便全球经济受到新冠疫情侵袭的干扰，大部分优质医药、生命科学、大健康类企业不改扩张步伐。

研发/生产/销售外包服务企业的办公需求开始成为外资租户中的新兴势力之一

据世邦魏理仕不完全统计近年全球范围内跃升的TOP10 CRO企业大部分已经进驻上海，如刚刚升级迁至前滩区域的IQVIA等。行业龙头效应带动下与研发、生产、销售服务相关中小医药企业纷至沓来，占比外资医药租户存量的近1/3。



(2020) 写字楼租赁面积外资外包企业占比

部分世界500强药企上海办公地点分布统计 (2020)

| 企业 | 国家 | 行业细分 | 位置 | 区位类型 | 排名 |
|-------------------|-----|------|------|-------|-----|
| 嘉德诺 CARDINAL | 美国 | 医疗保健 | 火车站 | 核心商务区 | 37 |
| 沃博联 WALGREENS | 美国 | 医药零售 | 世博滨江 | 核心商务区 | 41 |
| 西门子医疗 SIEMENS | 美国 | 医疗器械 | 前滩 | 核心商务区 | 74 |
| 强生 J&J | 美国 | 制药综合 | 漕河泾 | 核心商务区 | 104 |
| 罗氏制药 ROCHE | 瑞士 | 制药综合 | 张江 | 核心商务区 | 171 |
| 拜耳集团 BAYER | 德国 | 制药综合 | 前滩 | 核心商务区 | 214 |
| 辉瑞制药 PFIZER | 德国 | 制药综合 | 南京西路 | 核心商务区 | 215 |
| 诺华制药 NOVARTIS | 瑞士 | 制药综合 | 张江 | 核心商务区 | 225 |
| 默沙东 MSD | 美国 | 制药综合 | 漕河泾 | 核心商务区 | 256 |
| 葛兰素史克 GSK | 英国 | 制药综合 | 人民广场 | 核心商务区 | 282 |
| 赛诺菲 SANOFI | 法国 | 制药综合 | 南京西路 | 核心商务区 | 289 |
| 费森尤斯 FRESENIUS | 德国 | 医疗保健 | 徐家汇 | 核心商务区 | 313 |
| 艾伯维 ABBVIE | 美国 | 制药综合 | 南京西路 | 核心商务区 | 378 |
| 雅培 ABBOTT | 美国 | 医疗器械 | 南京西路 | 核心商务区 | 393 |
| 惠氏 WYETH | 美国 | 制药综合 | 南京西路 | 核心商务区 | 401 |
| 美敦力 MEDTRONIC | 爱尔兰 | 医疗器械 | 前滩 | 核心商务区 | 408 |
| 武田制药 TAKEDA | 日本 | 制药综合 | 前滩 | 核心商务区 | 414 |
| 礼来公司 ELI LILLY | 美国 | 制药综合 | 南京西路 | 核心商务区 | 454 |
| 百时美施宝贵 BMS | 美国 | 制药综合 | 南京西路 | 核心商务区 | 487 |

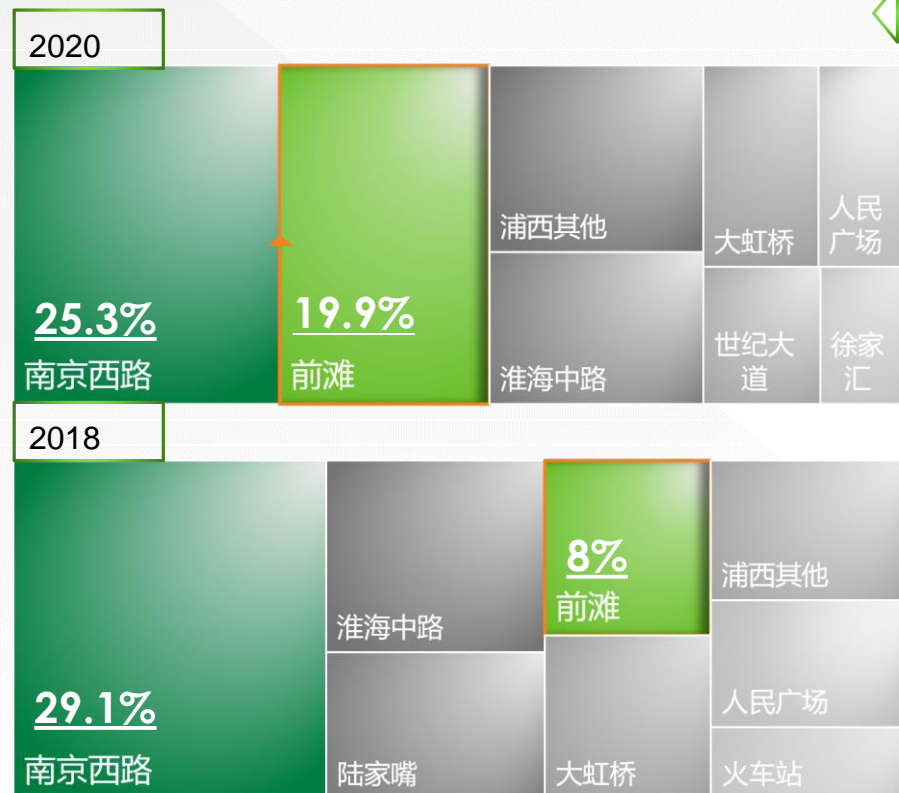
注：以上列入药企仅为写字楼租赁情况统计，不涵盖各企业商务园区研发分布以及500强药企自建楼宇分布。如联合健康、GE、中国华润、中国医药、3M、上海医药、赛默飞世尔等未列入表格。

跨国药企本土化整合扩张战略路径

至2020年，全球前十制药巨头在华营销收入约占比总额高达16%。可窥近年，医药医疗体系的大举革新叠加政策性利好不断加磅（带量采购、医保目录谈判等），我国医药健康市场终端销售规模逐年攀升下，各大跨国药企纷纷加速中国地区的本土化发展战略。目前，我国医药市场已基本形成了海内外药企协同发展的良好生态格局。

而世邦魏理仕2020年上海市写字楼市场租户普查结果也呈现了如上数据的相同趋势。跨国医药集团在上海地区的产业布局升级进一步推动了其在商办租赁市场的战略扩张路径。其中，外资药企新租、扩租主要聚集在南京西路、前滩等板块。南京西路作为上海市最为核心的商务区域，长久以来积蓄的品牌聚集优势对全球顶尖外资企业入驻有较强吸引力。而前滩则作为近年上海市重点发展的新兴区块，为企业提供优越的办公生态环境，周边配套齐全，是最具潜力的高性价比商务板块，未来成长速度可期。因而近期吸引了一批顶尖跨国药企的迁入，产业集聚趋势愈发显著。

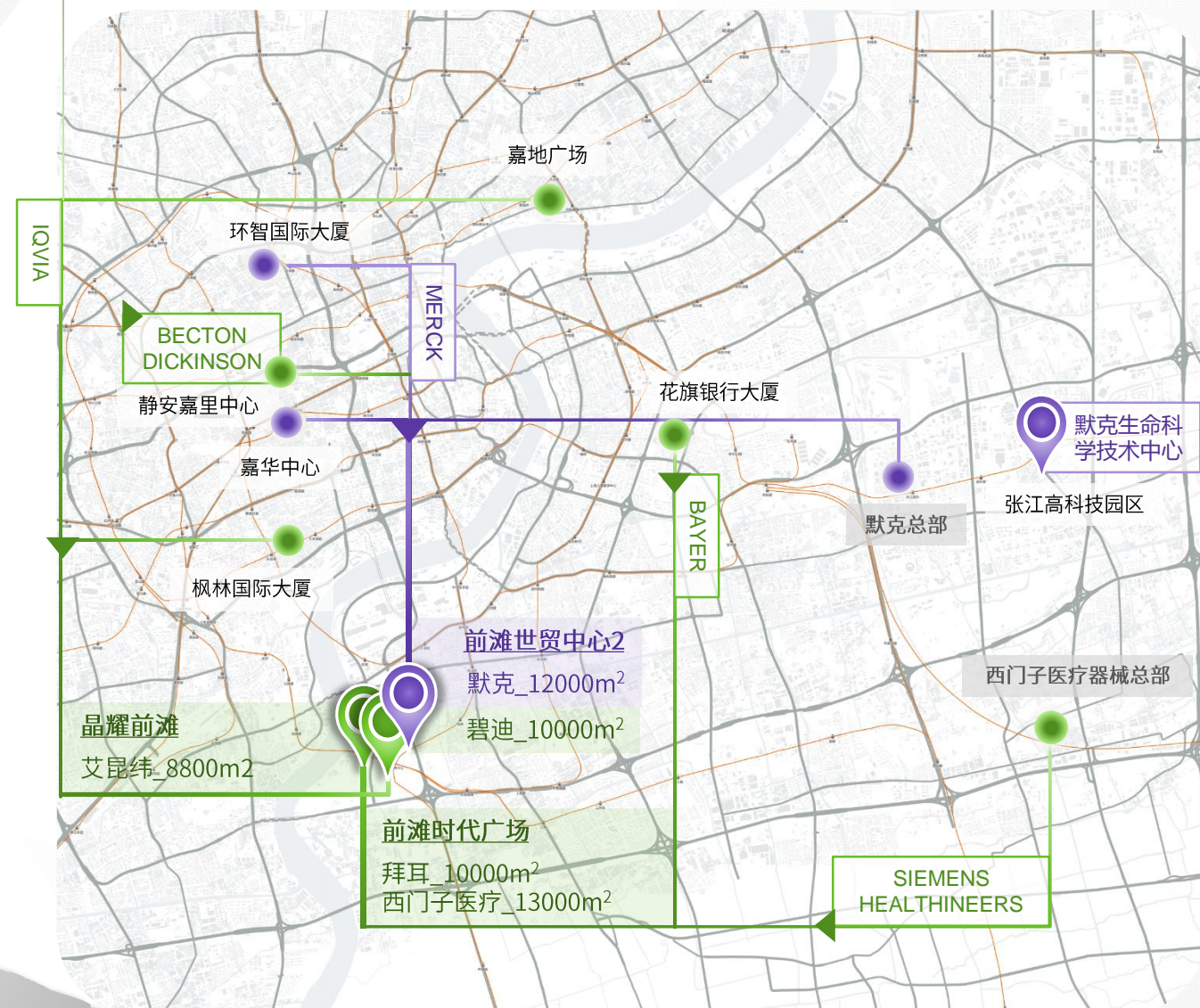
主要商务区外资药企租赁面积分布 (2018&2020)



至2020年末，前滩外资药企存量面积高达**19.9%**，成为上海区域跨国药企分布最集中的两大商务区之一。且较2018年租户普查统计结果，前滩板块占比上升近**12个百分点**。

世邦魏理仕所追踪样本显示，去年至今知名跨国医药集团整合升级搬迁至前滩板块的趋势凸显，如制药企业拜耳、默克，医疗集团西门子、碧迪以及大型外包研发企业艾昆纬等均将分散在上海各个商务区的办公点整合迁至前滩板块，且呈现明显扩租趋势。

上海市热门商区跨国医药集团整合搬迁案例 (2019-2020)



德国默克制药从进驻到研发生产的全产业链战略布局，也进一步推动了其从写字楼办公到园区研发再到设立工厂的一系列空间布局的加速扩张。可以视为各跨国药企在上海整合升级路径的缩影。

医药医疗行业择优选址策略

外资药企聚集度高

许多跨国药企在部署总部或办公场所时会参考同行业公司的选址和布局。世邦魏理仕《2020年上海甲级写字楼租户普查》的结果显示，目前浦西**南京西路板块**与浦东**前滩板块**已成为诸多跨国药企进驻集聚的“天然”首选。

优质楼宇供应规模

- ✓ 倾向于甲级或超甲级高品质写字楼供应集中的商业区域；
- ✓ 新兴商务板块通常可以满足总部型药企升级整合策略下的大面积需求；

政府扶持的战略产业

一方面上海各区大力推动产业升级并针对重点优势行业有多项扶持政策，另一方面静安与浦东区政府在招商引资方面可提供更高效更人性化的服务，譬如2019年《静安区“全球服务商计划”实施方案》。

人才吸引力

- ✓ 城市核心的成熟商务圈内通常“知识型”劳动力资源丰富；
- ✓ 区域人才补贴政策及完善的生活配套往往是吸引高端人才流入的关键；

行业聚集效应

- ✓ 将同行或对标公司的办公或总部选址决策纳入考量；
- ✓ 行业上下游集中区域有助于提高企业运营效率；

承租能力强

上海“最贵商圈”南京西路发展至今拥有纳税过亿的商业楼宇超90栋，是全市甲级/超甲写字楼最集中区域；而近年崛起的新兴商务区代表--前滩则拥有大量全新高品质楼宇，可极大满足医药行业租户整层/跨层或整幢的定制办公空间租赁需求。

营商环境

- ✓ 关注进驻区域医药产业相关的扶持政策及税收优惠；
- ✓ 政府招商机制健全、服务高效；
- ✓ 不断优化的投资环境；

高级人才需求大

企业选址不仅要考虑公司层面的影响因素，还需注重人才资源，现今企业竞争的焦点无疑转向科技与知识的竞争，因此人才对企业的发展至关重要。相对而言，在成熟商务区内劳动力资源很丰厚且能够吸引优质人才。

医药租户

一般性选址要素



- ✓ 区域行业集聚度
- ✓ 公共交通可达性(轨交/火车站/飞机场)
- ✓ 营商环境
- ✓ 政府办事效率

区位
择优



- ✓ 开发品牌信誉
- ✓ 物业管理
- ✓ 租户构成
- ✓ 建筑格局及视野
- ✓ 空间适用性

楼宇
品质



- ✓ 车位供应
- ✓ 生态景观规划
- ✓ 商务配套(酒店、会展中心)
- ✓ 商业配套(商业、餐饮、健身)
- ✓ 周边环境

配套
设施



- ✓ 租金水平
- ✓ 装免期
- ✓ 空间扩展度
- ✓ 交付节点
- ✓ 维护费
- ✓ 其他

商务
条款



- ✓ 得房率
- ✓ 标准层净高
- ✓ 架空地板高度
- ✓ 空调系统
- ✓ 不间断/应急电源

技术
指标

对企业来说，办公选址是一项极具挑战且重要的决策。其不仅决定了员工的工作空间、氛围，也影响着公司的对外形象和市场运营，关系到企业的未来发展。医药企业在进行办公地点选择时既需要考虑一般性办公选址需求，也需要结合行业自身特点出发进行综合考量。

驱动

随着本土医药企业加速壮大以及外资进沪战略布局的扩张，**整合升级需求驱动**下大型医药企业或跨国医药集团的新租、扩租行为或成为推动写字楼市场租赁成交上升的主要动能之一。

板块

未来能为企业提供交通畅达、人性化的生态环保办公环境，商务配套完善，同时**高性价比的成长型新兴商务板块**或为医药企业设立地区总部或进行大体量整合入驻的首选。上海如高速发展中的前滩、大虹桥以及其他核心商务区的辐射区域成长潜力可期。

写字楼市场 展望



5 医药园区格局

聚焦张江
一核多点
上海制造

沪上生物医药园区产业空间链已基本成熟

上海已基本形成“聚焦张江、一核多点”的医药产业空间链，以及各区间产业定位错位互补的协同格局，覆盖生物制药、高端医疗器械、研发外包等重点领域。如当前政府正积极推动张江与临港、奉贤等片区特色园区联动发展的“1+5+x”格局，使其成为张江研发成果产业化的重要空间载体等。

- 生物医药高工业产值区
- 生物医药主要分布区
- 新兴特色生物医药园区

1 传统重要园区

- 创新功能聚集区
- 主要产业基地

嘉定区

高性能医疗设备
精准医疗

青浦区

生物制药
现代中药

徐汇区

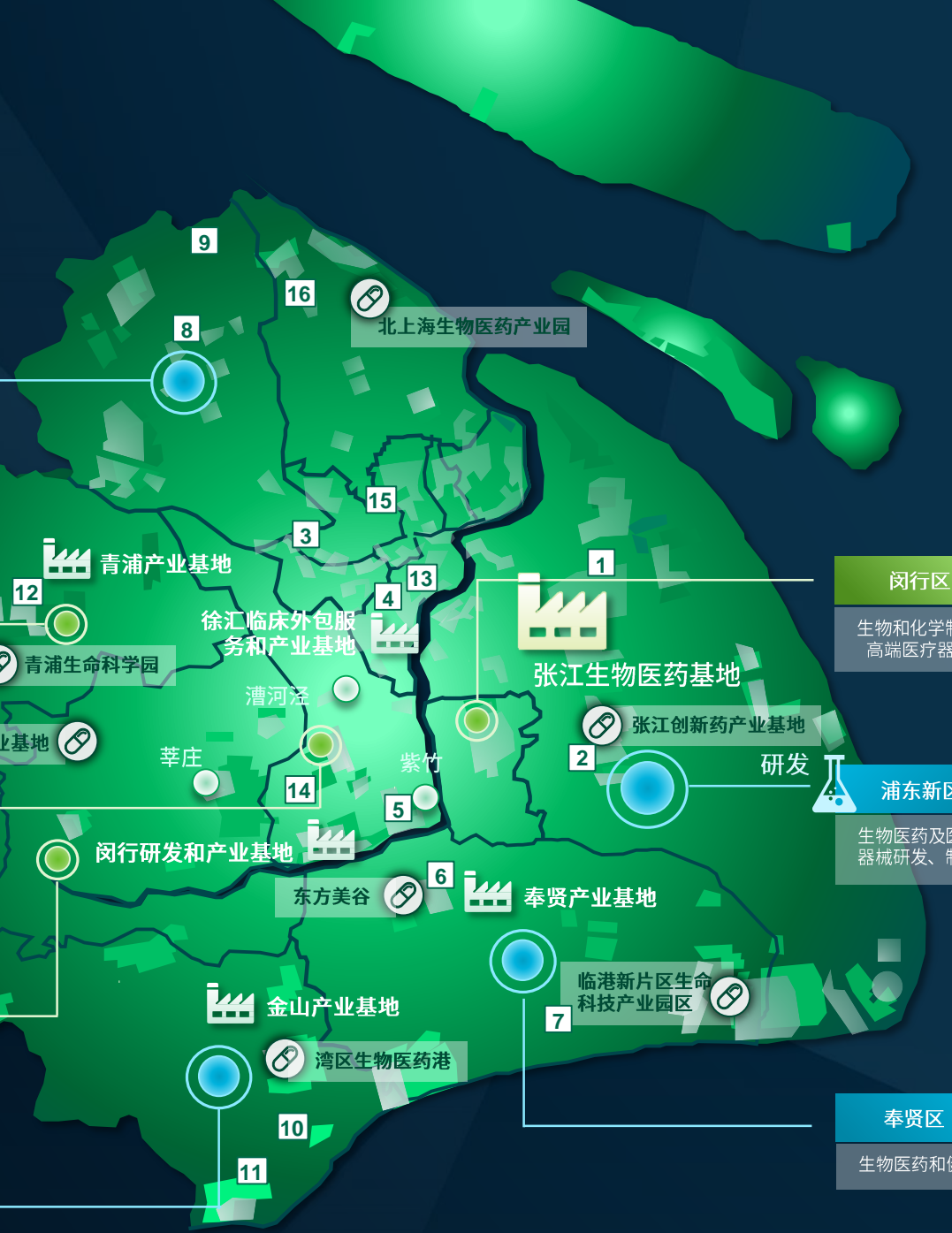
创新药物研发
临床医学研究
高端医疗服务

松江区

生物和化学制药
高端医疗器械

金山区

生物和化学制药



六大生物医药产业基地

- **张江生物医药基地**
打造亚太地区一流的研发中心和创新产品制造集聚区
- **闵行研发和产业基地**
成为生物医药高端产品制造基地和全国最大的动物疫苗研发与生产基地
- **徐汇临床外包服务基地**
建成符合国际新药临床标准的示范区和创新产品制造基地，跻身中国生命科学研究水平最高的地区之一
- **奉贤产业基地**
成为上海高端化学原料药和现代中药的重要生产基地
- **金山产业基地**
建立上海高端化学原料药与医疗器械重要生产基地
- **青浦产业基地**
成为现代中药和保健品的重要生产基地



沪上生物医药产业依托张江药谷，旨在进一步释放其品牌、政策及资源优势，带动其他区域各有侧重的发展，形成全市医药产业基地的协同格局。

上海生物医药产业集聚基地及重点园区分布图

信息来源：
上海市产业地图、公开资料整理、世邦魏理仕研究部整理

沪上医药创新焦点：张江药谷

研发优势

始建于1994年的张江药谷，作为“聚焦张江”战略最早开发的科技园区之一，位于上海科创中心浦东张江高新技术开发区的核心区块。得益于区位、平台、创新、资本等多重资源优势，产业规模迅速扩张，目前已成长为国内生物医药领域研发机构最集中、创新实力最强、新药创制成果最突出的国家级核心生物医药产业基地之一。

历经26年的发展积累，至2020年张江生物医药工业总产值约1100亿元，占比全沪医药产值的78%，是上海医药产业动能输出的最主要来源。作为张江医药产业核心基地的药谷创新研发动能活跃，园区内聚集了约600多家优质医药类企业，其中包括一批全球顶尖药企。并拥有7家全球Top10药企的研发中心，国家级研发机构近150家，以及超过1000多项研发成果获得专利授权，丰富的研发平台资源推动下诞生了全国**15%的原创新药**。作为名副其实的“中国药谷”，其无论是在现有研发体量、制造产能，还是可发展容量均为我国同类型园区中的佼佼者，未来在配套设施更新升级，产业创新资源进一步聚集下，有望成为引领医药创新的世界级产业集群。

从全球集聚到引领创新，世界级医药产业创新集群逐步成形



600余家
生命健康企业

1000多项
专利授权

150余家
国家级研发机构

1000万份
生物样品存储能力



全国综合实力最强的龙头医药园区之一，其中**新药研发体量、制造产能**尤为突出

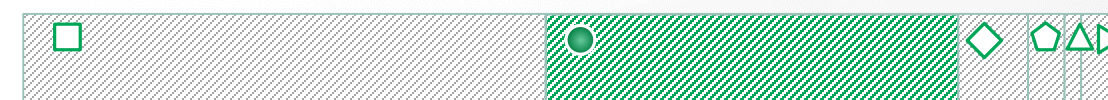
右图排名来自中国生物技术发展中心发布的《2019中国生物医药园区竞争力评价及分析报告》



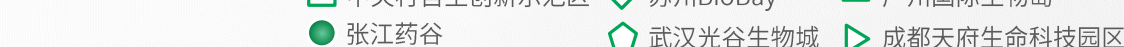
张江药谷创新成果在全国重点产业园中占比领先，尤以新药研发优势突出

张江高新技术园区新药创制成果突出，1类新药数量达64个，占比全国十强医药园区的1/5，另有超过400个在研药物品种，超过130个项目进入临床研究阶段。

新药申请数



综合创新数



□ 中关村自主创新示范区 ◇ 苏州BioBay ▲ 广州国际生物岛
● 张江药谷 ◊ 武汉光谷生物城 ▽ 成都天府生命科技园

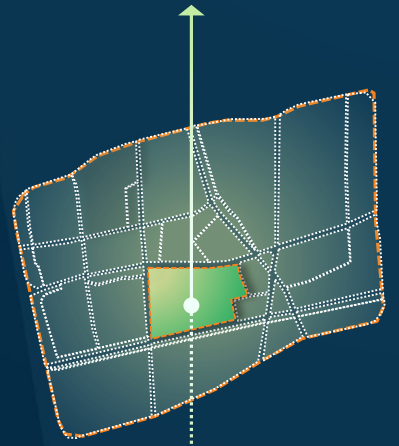
2.5 产业加速聚焦下医药园区提质扩容是为趋势

位于张江高科技园区的张江药谷，依托沪上医药产业创新研发优势，近年吸引了一批海内外顶尖药企及研发中心纷纷入驻，叠加国家级孵化平台的成立，药谷新药创制成果突出，逐步成为了专业化外包服务活跃的标志性生物医药创新高地，是上海最重要规模最大的典型园区之一。药谷园区所具备的完整产业链，叠加医药行业本身的聚集属性，进一步吸引了一大批中小企业入驻。聚变效应下，药谷现有的配套空间开始呈现供不应求的态势，急需提质扩容，盘活存量，以满足当下过剩需求。

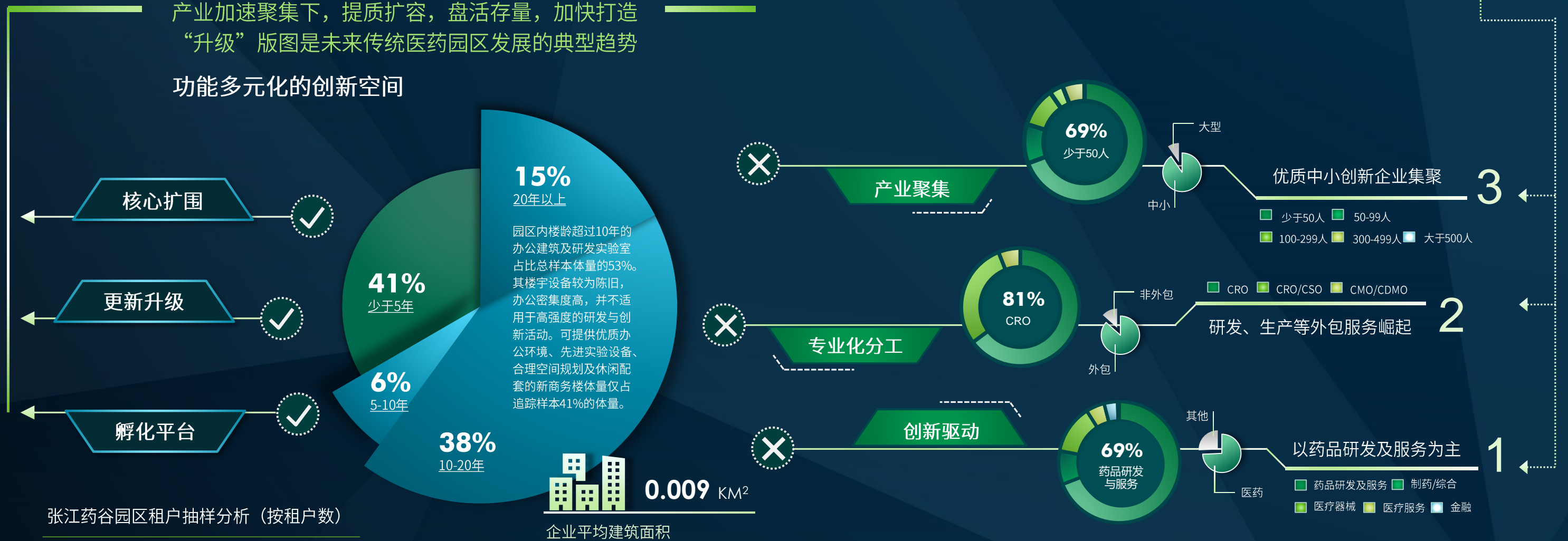
世邦魏理仕以张江药谷作为上海医药园区代表，通过分析追踪样本中300余家入驻药谷核心区域的企业数据，发现其呈现三个主要特质。其一，进驻药企的行业细分领域以药品研发及服务为主，占比69%。其二，园区内研发、生产类的外包企业群体规模日渐扩大，占比样本总量的近8成，约有200余家企业可以提供外包服务；亦可归因于多数综合研发制药企业均可提供第三方合同服务，灵活组合以期最大化发挥产业链动能。其三，园区内中小企业聚集效应显著，占比90%，其中尤以成长期创新研发企业为主。

随着药谷虹吸效应增强，供需矛盾开始显现。根据追踪样本的总体量分析，园区内楼龄在10年甚至20年以上的建筑占比总样本体量的53%，而楼龄小于5年的新兴商务楼及实验室仅占41%。换言之，园区内能与进驻的主流行业医药、医疗创新研发相匹配，并具备环评资格，现代化的建筑空间供应呈现短缺，未来药谷核心区域进行建筑空间的创新，楼宇多功能化转型将是必然趋势。另药谷样本区域企业平均面积仅为0.009平方公里，相较我国其他龙头医药基地约3平方公里左右的企业平均面积，核心区域扩容潜力较小。故药谷目前已呈现由核心板块向辐射区域扩围的趋势；如浦东针对医药行业，在张江现有园区的基础上规划了四个新增产业基地，即张江总部园、张江创新药产业基地、张江医疗器械产业基地、迪赛诺老港基地。预计将来以张江为核心的辐射扩容态势还将进一步增强，打造“升级版”的张江生物医药产业地图。

CBRE追踪样本取样区域：
药谷二期地块



产业加速聚集下，提质扩容，盘活存量，加快打造“升级”版图是未来传统医药园区发展的典型趋势
功能多元化的创新空间

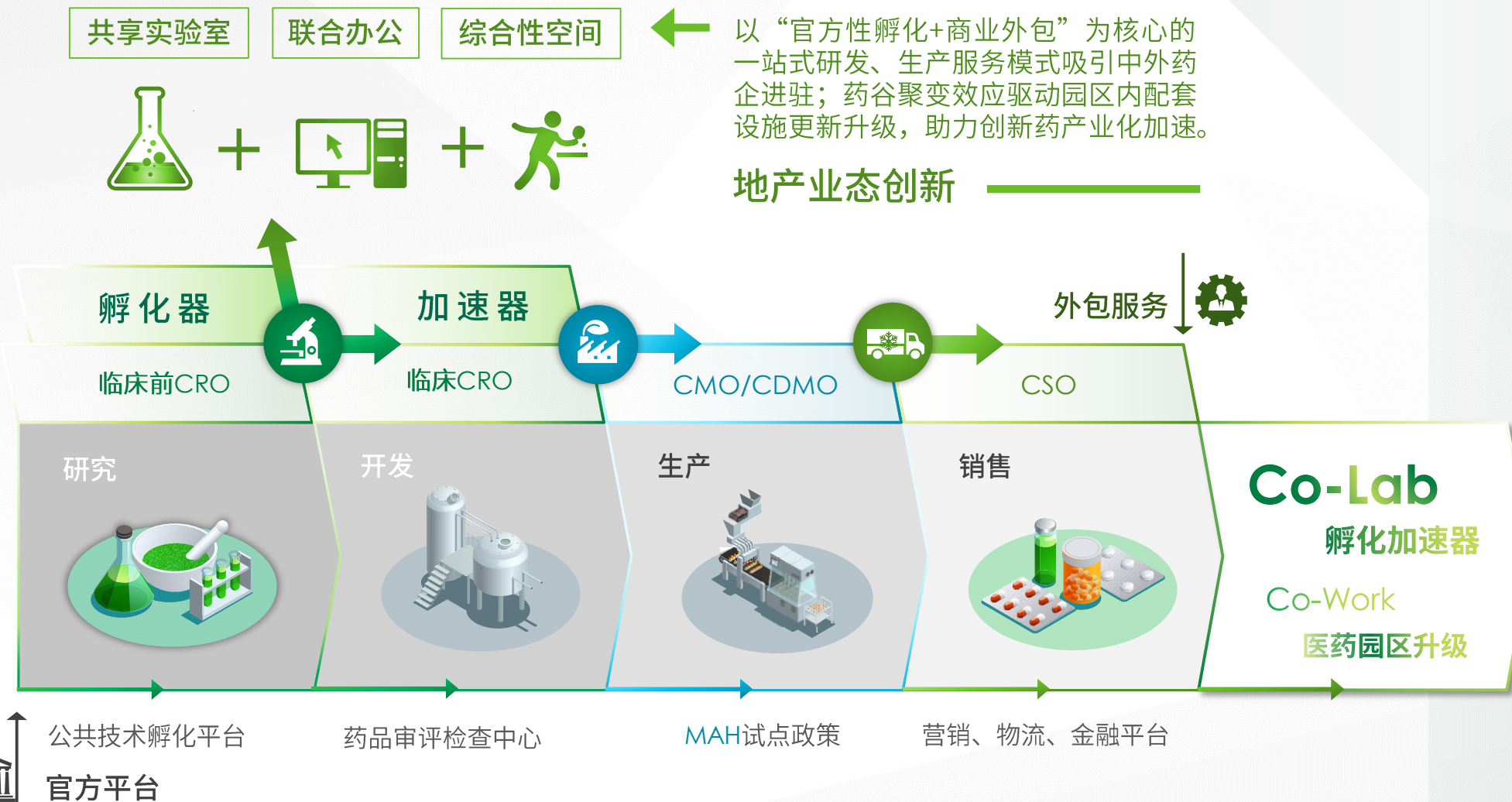


信息来源：
《2021年上海商务园区租户普查报告》、世邦魏理仕研究部整理分析

3.5 共享式研发空间或为医药园区典型升级模式

综合张江药谷产业发展轨迹和现有租户需求类型不难发现作为我国生物医药创新策源地的药谷乃至泛药谷区域对于承载日益集聚的海内外医药企业已渐显疲态。由一斑可知全貌，我国诸如张江药谷这类早期发展起来的龙头园区内的办公空间生态已无法匹配其主流研发企业群体的升级需求，如优质的办公、实验室、集会休闲等多元功能空间的供应；以及针对新兴主力，即初创型、成长中的生物医药研发企业所诉求的专业孵化、成本优化、平台运营等服务。

近年来，全球范围内的医药产业兴起了一场研发孵化一体式的办公空间创新革命，力图在生命科学领域打造媲美科技行业的创新氛围和产业活力，为行业先行者提供优质的工作空间以及投资、技术等顾问服务。而沪上各个医药基地也迅速加入了这一新趋势，各类孵化器、联合实验室有蔚然成风之势。如以新药研发为发展核心的张江迅速建立了涵盖全产业链的孵化加速平台，并联动外包服务推动创新药加速产业化。由强生创建的亚太地区首家JLABS于2019年进驻张江科学城，将研发试验与艺术空间融合，致力构建繁茂品牌生态丛林。与此同时，本地化的医药创新空间也随之涌现，如致力于打造多功能共享生物实验室的ATLANT于2017年入驻药谷二期核心区域。



“研发孵化器+共享实验室”类空间或称未来创新企业聚集首选

研发孵化器 VS 传统实验室



未来实验室：ATLATL创新研发中心

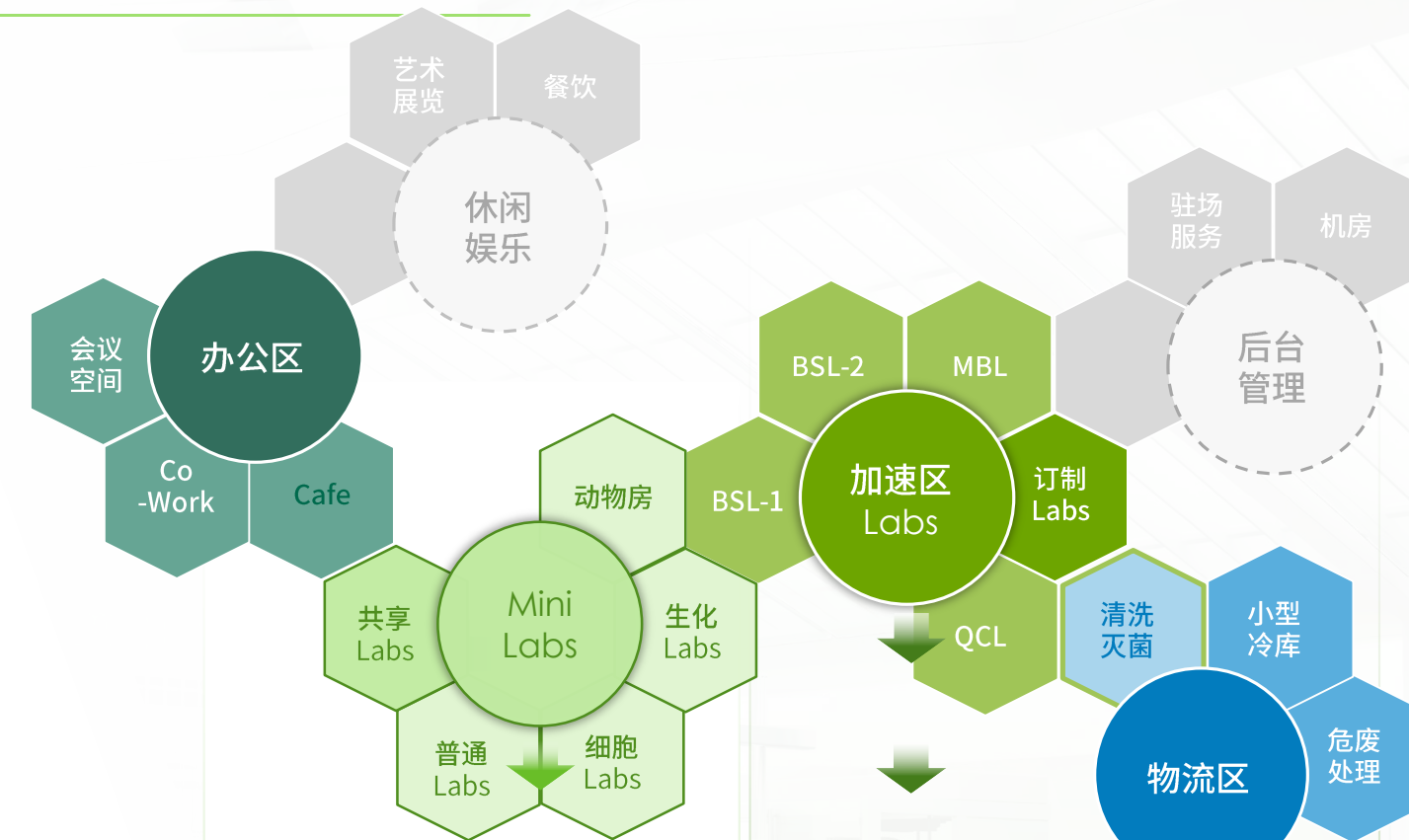
“未来实验室将呈现共享化、灵活化、精细化三大特征，为处于不同生命周期的研发企业提供解决方案，是生命科学创新成果转化的重要孵化器。”

朱鹏程博士

ATLATL 创始人

高投入
高风险
长周期

前期实验场地资金投入高且缺乏专业管理经验



BSL-1 P1实验室，生物安全等级一级，不具有对健康成人、动植物致病的因子。
BSL-2 P2实验室，生物安全等级二级，适用于对人体、动植物或环境具有中等危害或潜在危险的致病因子。
MBL 分子生物学实验室，适用于遗传学、免疫学等研究。
QCL 质控实验室，用于保障药品研发检验质量、降低样品交叉污染概率及提高环境质量。
动物房 适宜于饲养、繁育实验动物的空间。

实验室建设需符合2008《实验室生物安全通用要求》以及2011《生物安全实验室建筑技术规范》

拥有独立的实验区及细胞房，实验基本配置，共享仪器以及专业运营服务

共享空间+客户化定制的研发实验室，完善的基础设施配备及运营咨询团队

药物发现研究阶段
需要进行高通量筛选
...
核心实验人员少
资金投入规模小

初创类 研发药企

系统的临床前研究阶段
确立一种/多种候选新药
...
人员等规模扩张迅速
引入风投/私募等资金方

成长中 研发药企

具备独立运营能力

进入临床研究
新药审批上市

获大型药企收并购
吸引资本基金进一步注资
与其他企业合资/合作

成熟的 独立药企

药物研发萌芽期

发展早期
2-3年

快速发展期
2-4年

成熟上市
6-12年

4.5 药企园区研发选址策略

创新研发（中小）药企集聚

随着生物医药产业近年迅速崛起，国内研发创新蔚然成势。随着海内外龙头制药企业纷纷迁至能够满足“办公”及“研发”双重需求的医药商务园区，中小创新研发企业也开始进一步在产业定位清晰，上下游研发资源丰厚的龙头园区聚集。譬如张江生物医药基地，作为国内最大生物医药产业集群之一，拥有覆盖研发、临床、量产上市的完整产业链孵化平台，并日益成为具有世界影响力的生物医药创新研发中心。



科研资源

- ✓ 所在区域高校尤其是医药专科类研究院所资源丰富；
- ✓ 拥有各类实验临床配套设施，如国家重点实验室、三甲医院等；
- ✓ 产业基地研发人才相关激励政策；

龙头园区效应

- ✓ 环评合格地块资源较充足，可同时满足药企“办公+研发”需求；
- ✓ 集聚行业上下游完整产业链，便于细化分工并发挥龙头企业的联动协同效应；
- ✓ 产业基地提供官方孵化器资源，并聚集了各类CRO/CMO等外包服务平台；
- ✓ 园区本身获产业扶持政策及税收优惠；

人才“强磁场”引力

张江科学城依托于上海丰富的优质高校资源、开放的文化氛围，以及自身长期累积的产业优势，对高端研发人才的“磁力”效应显著。2021年“居转户”新政将落户年限大幅缩短则进一步扩大了科学城的人才辐射范围。

医药园区优势
研发办公选址

— 区位



- ✓ 行业聚集度高，周边上下游产业分布密集
- ✓ 区域内具备优质临床资源及重点实验室

— 政策



- ✓ 行业扶持政策：税收优惠等
- ✓ 人才激励政策：落户、住房补贴等

— 通用



- ✓ 企业形象展示需求，如冠名权/标识权/广告位
- ✓ 至地铁站的距离 / 班车 / 停车位数量
- ✓ 周边环境 / 商业配套 / 绿化率

— 药企需求



- ✓ 核心：办公+研发实验室
- ✓ 其他：展示/会议/休闲空间

— 物业性质



- ✓ 可以做生物医药环评的研发楼宇
- ✓ 可以做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》&《建筑技术规范》

— 物业性质



- ✓ 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

— 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
- ✓ 研发需求对电力、承重要求较高，**电力**：250W-500W/平方米；**地面承重**：需达到（或具备加固条件）500公斤-1000公斤每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

医药企业对于研发办公选址有特定的复合型要求，且往往较一般行业的园区需求指标更加具体及严苛。对于办公空间的要求不仅限于配备智能设备或是制定有害物质处理计划，还会延展到协作空间或如何创造一个使员工能够对复杂问题快速响应的办公场所。

趋势

沪上医药产业迈入成熟阶段，逐步呈现集群化、融合化、长尾化趋势。园区产业聚变效应加速下，上海现有的早期大型医药园区如张江药谷等的研发空间及办公配套开始呈现供不应求的态势。未来龙头医药园区**提质扩容，盘活存量**，推动辐射区域扩围，与市域内各个产业基地联动互补或成为主流趋势。

业态

孵化研发一体式的医药创新空间将日益成为园区业态改造升级的热门选项。集合**企业孵化、联合办公、共享实验室（CO-LAB）、集会休闲**等多元功能的一站式空间的兴起对创新研发活跃的优质中小企业意义非凡，或是其最佳加速器载体。

医药产业园区 前景

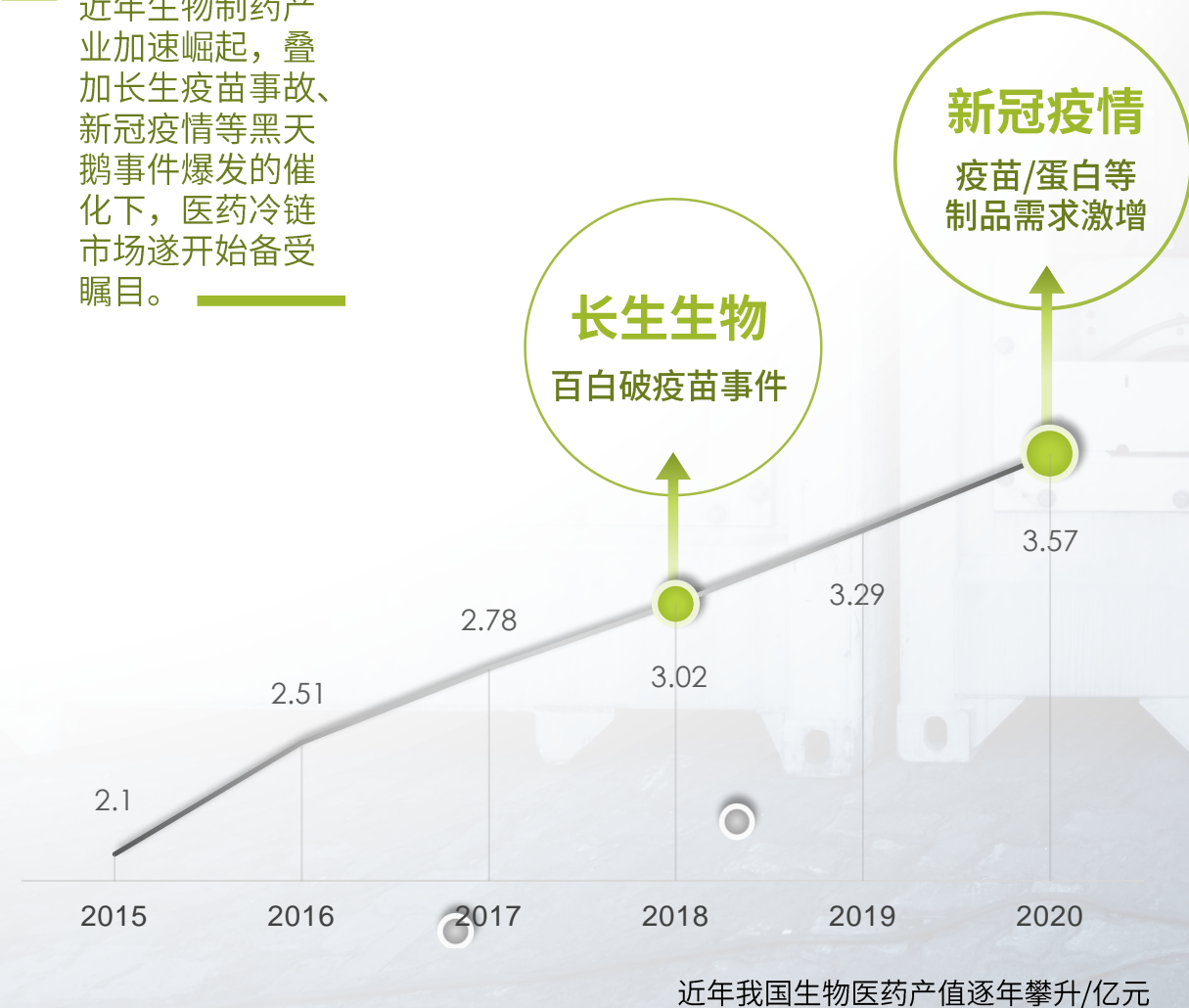


6 冷链物流契机

因时顺势下医药冷链行业的崛起机会

随着全球生命科学技术迅猛发展，生物制药市场不断壮大，近年低温贮藏医药品需求激增，复杂的冷藏药品运输系统工程成为药品流通产业中的一顶桂冠。叠加新冠疫情爆发的催化作用，使疫苗、血清、蛋白制品等医药冷藏品备受市场关注。而我国现有的专业化医药冷链运输及冷藏仓储设施覆盖不足，医药冷链有望成为冷链物流未来发展中成长潜力最为强劲的细分品类之一。此外，相关政策红利倾斜，如医改深入推进、“两票制”等加速推行，以及物流行业各项促进政策的相继出台，进一步为医药冷链物流市场规模扩大奠定了良好基础。

近年生物制药产业加速崛起，叠加长生疫苗事故、新冠疫情等黑天鹅事件爆发的催化下，医药冷链市场遂开始备受瞩目。



信息来源：国家统计局、中物联冷链委、世邦魏理仕研究部整理



我国药品流通市场销售规模的持续增长推动传统物流运输模式转型创新，医药冷链迎来新机遇下呈现四大发展趋势。

我国医药冷链运营分为三大模式：**自营管理 / 自营+外包 / 外包第三方**。其中**第三方物流**近年加速布局冷链，以其智能化的设备及科学的管理经验在冷藏药品供应链中扮演双重角色，既是物流批发交易服务商，又是医药成品冷藏储存库，一体化下流通效率提高。

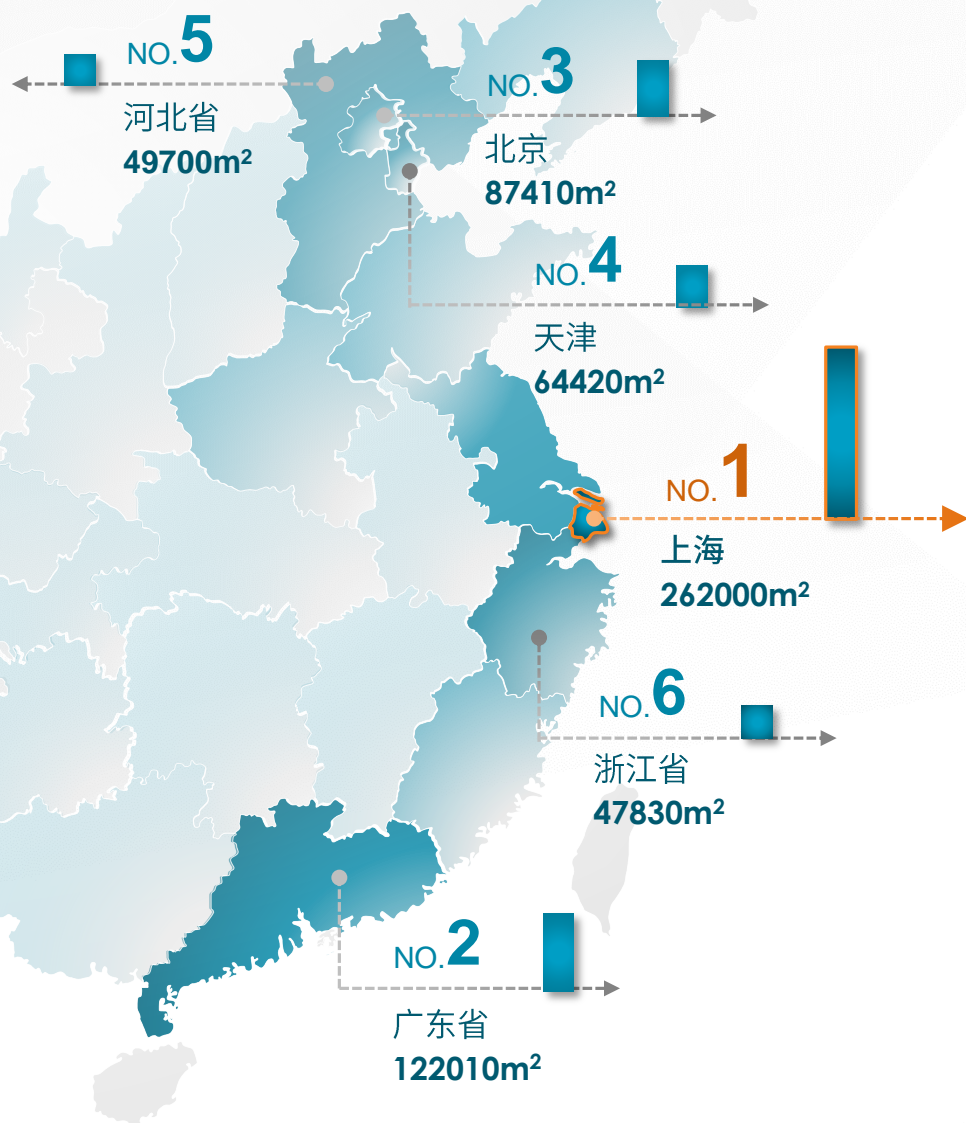


《中国医药冷链运输企业20强排名》之TOP5 榜单由中国物流与采购联合会-医药物流分会编制

2.6 舆情与疫情共同催化下医药冷库建造或迎小高峰

如果说“冷链”是药品流通产业中的桂冠，那么“冷库”则是冷链桂冠上至关重要的明珠，是冷链物流运营最重要的基础设施之一。近年疫苗事件频发，医药制品安全问题日益为民众所关注；叠加近期新冠疫情下用于防疫抗疫的疫苗、血液、蛋白等制品需求在未来一段时间内或呈井喷式增长，进一步从消费终端刺激了医药冷库和冷链的建设需求。

生物医药市场的加速成长催生医药冷链需求，专业化与精细化为医药专用冷库带来了更高的租金溢价



根据中物流冷链委统计，2020年上半年，全国冷库总需求超过61.22万平方米。需求类型中，冷冻库需求占比最大，达55.7%；分区域来看，需求集中在经济发达的华东区域占比51%，其中上海市的冷库需求面积最大，达26.2万平方米；另需求的企业类型中，冷链物流企业作为主流需求最高，占比达53.3%。

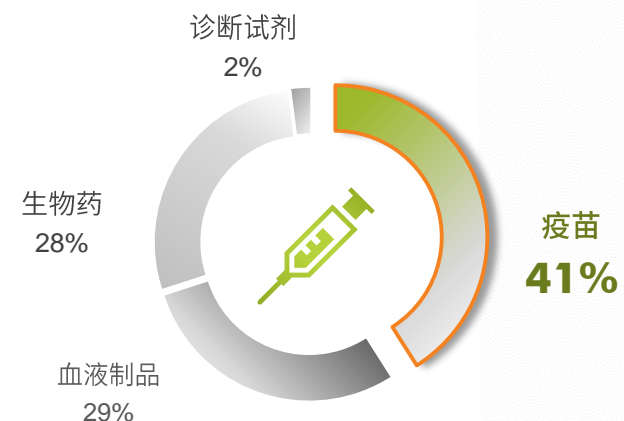
冷库需求面积居全国之首

冷库平均租金位列全国第二

另根据物联云仓统计数据，上海冷库平均租金为3.78元/m²·天，高于全国的3元/m²·天；在追踪的全国16个代表性城市中仅次于北京。并且空置率保持在4.17%的相对低位，远低于全国10.87%的平均空置率。

平均租金
3.78 元/m²/天

空置率
4.17%



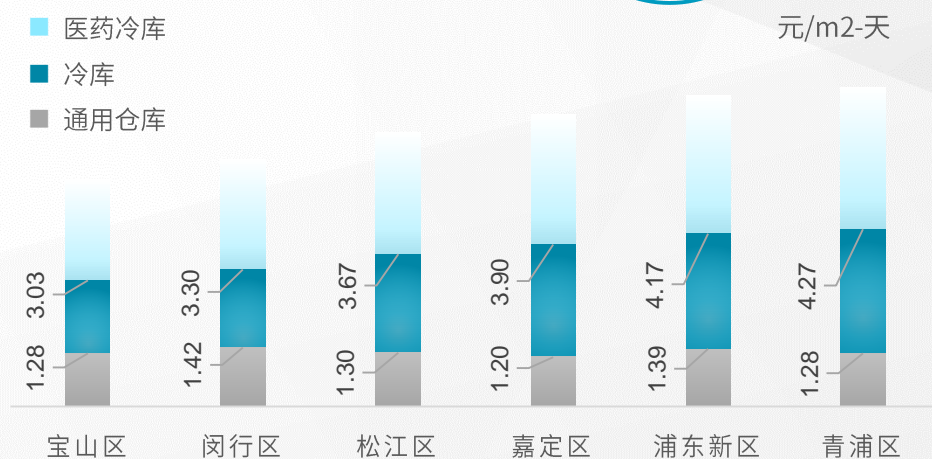
我国医药冷链运输需求主要来源于生物医药，其中以疫苗和血液制品为主



专业的第三方冷链物流企业作为全国冷库需求的主要来源，占比超过一半

上海市冷库平均租金大约为通用仓库的青浦区、浦东新区的租金位居相对高位

2.8x

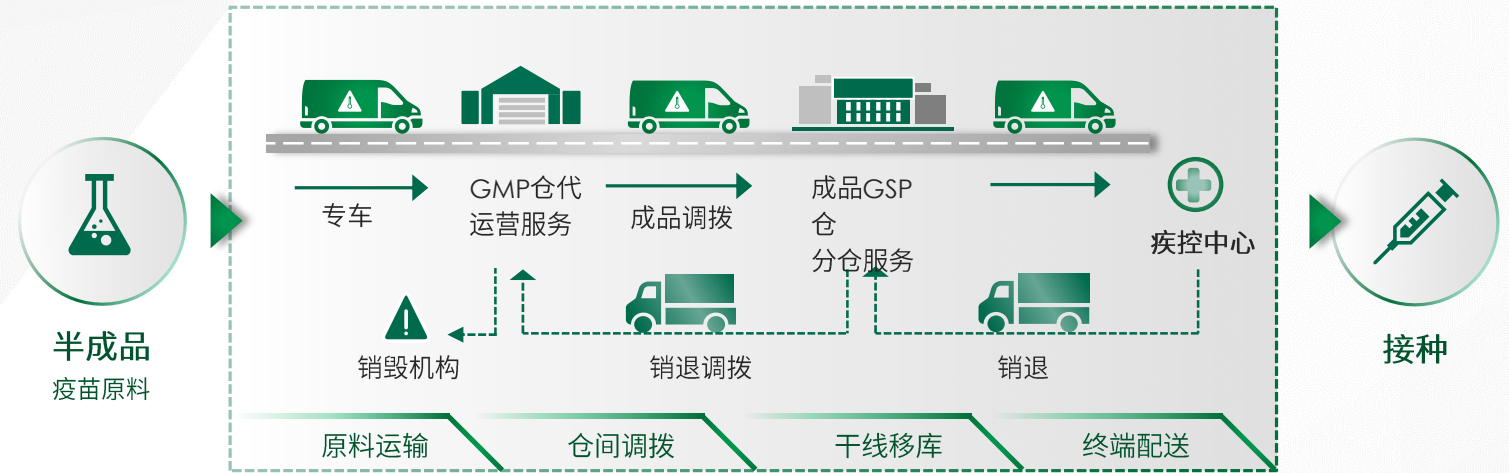


医药冷链流通体系精准控温是核心，分工专业化

药品冷链流通的核心在于“恒温”，即易变质、易腐药品在生产、加工、储藏、运输、配送、销售一直到医疗机构或消费者的各个流通环节中始终保持在特定温度范围，以保障用药安全。如疫苗、血液制品、诊断试剂、口服或外用药品以及其他生物药等都需要在低温恒温环境下储运。以占比医药冷链运输近四成的疫苗制品为例，其运输严格要求全程冷链，一旦出现温度异常，就会产生不可逆的后果。

药品在生产储藏、流通经营的过程中必须严格符合GSP《药品经营质量管理规范》及GMP《药品生产质量管理规范》规范，涵盖冷链运输注意事项、冷库设施标准等。

疫苗冷链与回收供应链



GSP

《药品经营质量管理规范》(Good Supply Practice), 指针对药品采购、验收、储存、销售及售后等环节而制定的保障药品质量的管理制度。

GMP

《药品生产质量管理规范》(Good Manufacturing Practices), 指要求制药、食品等生产企业应建立完善的生产链, 确保产品质量符合法规标准。

医药流通过程：产销地长距离运输，存储中心转运，城市内配送中心冷藏，市内C端配送、冷微快递等重要环节形成冷链物流闭环



专用医药冷库物业设施精度、智能度要求高于普通冷库

1 GSP/GMP所规定的各类药品冷库储藏温区及条件

精准恒温控湿

| 类别 | 温度区间 | 药品举例 | 冷库模式 |
|------|------------------------|---------------|-------------------------|
| 化学药 | 20°C以下 (阴凉、暗凉处) | 七氟烷 乙酰螺旋霉素 | 保温为主, 根据外界温度 适时决定 |
| | 2°C~10°C (冷处) | 门冬酰胺酶 | 制冷和保温 结合 |
| | 特殊 | 乌司他丁 | 制冷、冷冻 |
| 中药 | 20°C以下 (阴凉处) | 中药材 中药饮片 | 保温为主 |
| 生物制品 | 0°C~8°C | 伤寒疫苗 | 疫苗库 |
| | 2°C~8°C | 抗生素 | 药品库 |
| | 1°C~5°C | 血液 | 血液储存库 |
| | -20°C~-30°C | 血浆、试剂 | 低温保温库 |
| | -30°C~-80°C (避光\干燥) | 干细胞、骨髓 | 超低温保存库 |

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。根据我国医药监督局要求，为药企打造的冷库温度一般性要求在+2°C~+8°C，相对湿度保持在45%-75%之间，有双电路控制。并且可分为深冷、冷冻、冷藏、恒温、常温等不同温区，如疫苗库属于0°C~8°C的低温区间；血浆、生物材料则保存在-20°C~-30°C的冷冻温区；而胎盘、干细胞等需要-30°C~-80°C的深冷空间。此外，不同药品需要独立储藏在不同温区的专用库中，如疫苗、体外诊断试剂需要有独立冷冻库或冷冻柜，麻醉药品、精神药品等则有特殊管理专柜，以及蛋白制剂、钛类激素、中药饮片专库等等。

2 药品储存质量色标管理分区

质量控制严格

| 绿 | 黄 | 红 |
|-----------------------------|-------------------|---------------|
| 合格药品区 | 质量状态不明确药品区 | 不合格药品区 |
| 合格药品库 中药饮片零货称取库 待发药品库 | 待验药品库 退货药品库 | 不合格药品库 |

3 配套设施规范

相比于生鲜电商等普通冷库需求，药品冷库专业壁垒更高，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。其区别于其他同质化冷库产品的精细运营特性使其在价格区间上更具竞争优势，需要通过GSP/GMP认证规范后方可投入正常运行。

以小型医药冷库为例，涉及设备系统有：保温制冷、电器控制、温湿度自动监测系统



上海高标干仓储向医药冷库转化的可改造潜力较大

上海部分高标仓储及主要制药厂、研发机构叠合地图

由世邦魏理仕追踪的约70个市域内物流高标干仓分布叠合上海大型制药厂、顶级内外资研发机构位置，不难发现仓储、药厂、研发机构三者不约而同地聚集在张江高新区、嘉定工业区、奉贤经济开发区、临港产业园区四大板块。产业集聚属性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库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。

产业发展上的聚集属性为药企与专业冷库互相匹配提供了双向便利性

医药冷库选址因素



普通干仓

- 1 距离** ✓ 距商业铁路线、公路、机场、陆港、海港、河港的距离
✓ 距主要居民点、分销网络距离，提供市场和潜在劳动力
- 2 地块** ✓ 土地指标和扩展可能性、产权明晰、拿地时间等
✓ 地块大小形状、地形土壤情况、现场及地下水资源等
- 3 载体** ✓ 租赁面积、层高、承重以及物业机构和卸货平台配备配点量、消防要求
- 4 环境** ✓ 符合环境、健康和安全（EHS）要求。污染物排放、环境监测、工艺安全性、社区、职业健康与安全监测（事故率、死亡率等）

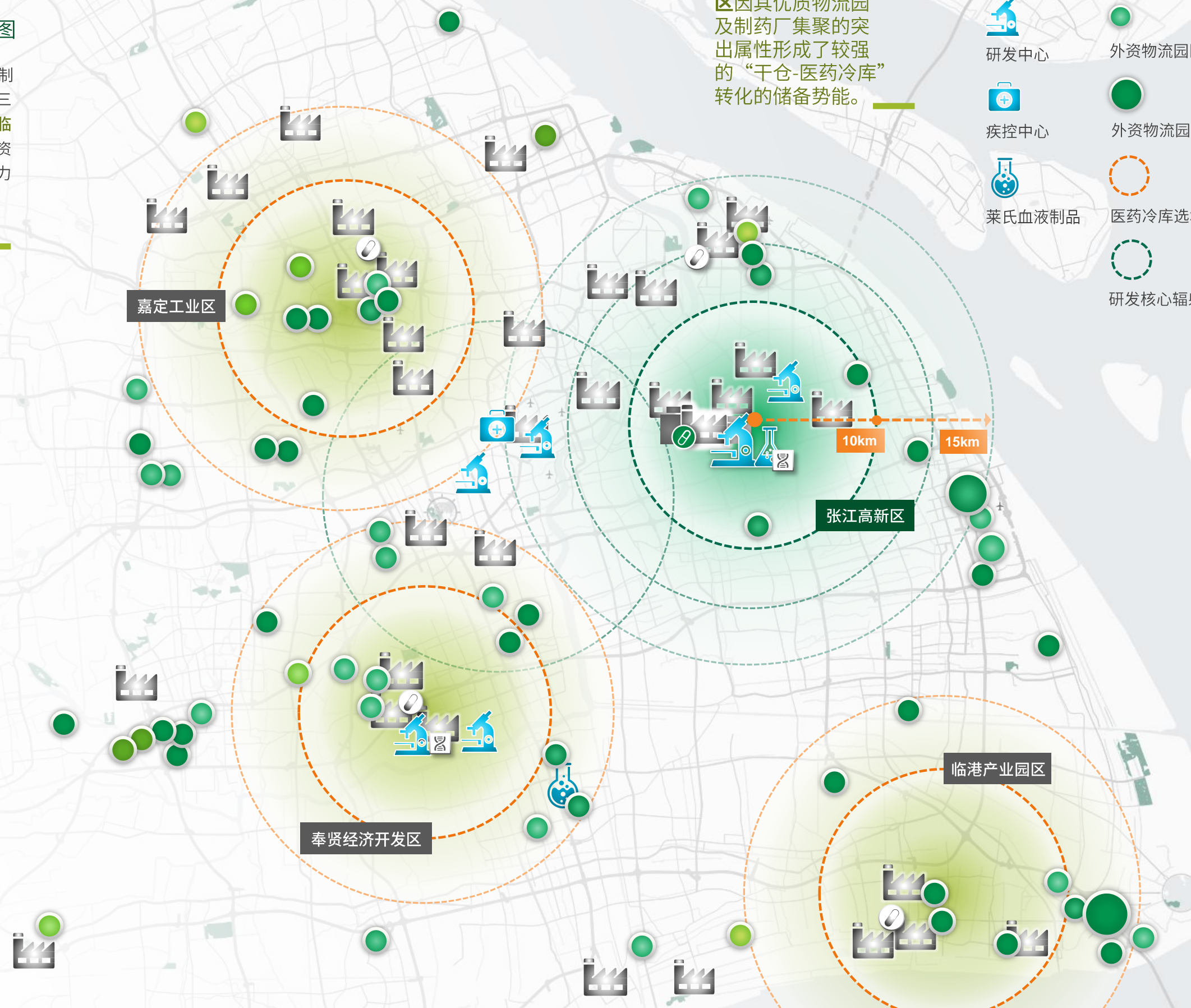
医药冷库特殊条件



- 1 最小距离原则** ✓ 距离服务对象如药厂、研发、检疫机构等较近
- 2 最大辐射原则** ✓ 具备辐射生产厂商以及终端消费端的位置潜力
- 3 环境条件** ✓ 必须保持卫生条件良好，远离有害气体，选址在河流上游和风向上风带为佳
- 4 水电供应条件** ✓ 冷库耗水量大需保障供水充足。同时需要保障电压电源设备运行稳定

嘉定工业区、奉贤经开区、临港产业园区因其优质物流园及制药厂集聚的突出属性形成了较强的“干仓-医药冷库”转化的储备势能。

- 制药厂
- 研发中心
- 疾控中心
- 莱氏血液制品
- 内资物流园区
- 外资物流园区
- 外资物流园区集群
- 医药冷库选址潜区
- 研发核心辐射区



趋势

因时顺势下冷藏药品运输系统日益成为药品流通体系中的一项桂冠。产业壮大、医改红利、药品质控问题、疫情冲击等多重需求因素推动下，医药冷链或成为物流市场成长潜力最强劲的细分领域之一。未来我国医药冷链将呈现**一体化、电商化、标准化、智能化**的趋势。

业态

医药冷库精细化运营的专业属性使其租金价格月是普通冷库的2-3倍，是为冷链桂冠上的明珠。**高利润叠加疫情、健康需求升级**等供需端因素的共同催化下，生物制品需求扩大，推动医药冷库或在未来一段时间内迎来**建造或升级改造的小高峰**。

冷链物流/医药冷库 潜力



7 医药物业投资

近年园区产业集聚效应优势的凸显使其日益受到物业投资者的青睐，2020上海园区投资成交总额达**百亿级**。而医药健康产业作为备受瞩目的明星产业，其底层园区物业的投资也开始加速趋向高收益、多元化。以龙头园区张江药谷为例，由于具备环评属性的地块及园区楼宇有限，在进一步优化物业配套及实验设施后，租赁价格可达张江普通园区物业的**1.5-1.8倍**，其投资溢价可见一般。尤其是受到疫情等突发节点事件的推动，医药产业园物业愈发受到各类投资者追捧，如药企、产业开发商、运营商以及外资基金等。增量资源有限下，**存量更新联合专业运营管理**是龙头医药园区目前最为主流的投资模式，同时REITs等资产证券化的房地产金融创新退出模式也开始被引入医药园区产业。

投资策略上，建议核心型偏好投资者可多关注**售后返租**或是核心区域的成熟医药园区，增值型偏好投资者则可多关注上海新兴生物医药产业集聚区域内土地性质及环评资格合规的潜在更新改造机会。此外，生物医药产业作为上海重点发展的战略新兴产业之一，相关政策更迭频繁，因此建议投资者在进行医药园区类项目收购投资前应多关注产业、环评资质、土地税收等政策性变化，并与专业运营机构及政府产业平台保持沟通，避免造成风险及损失。

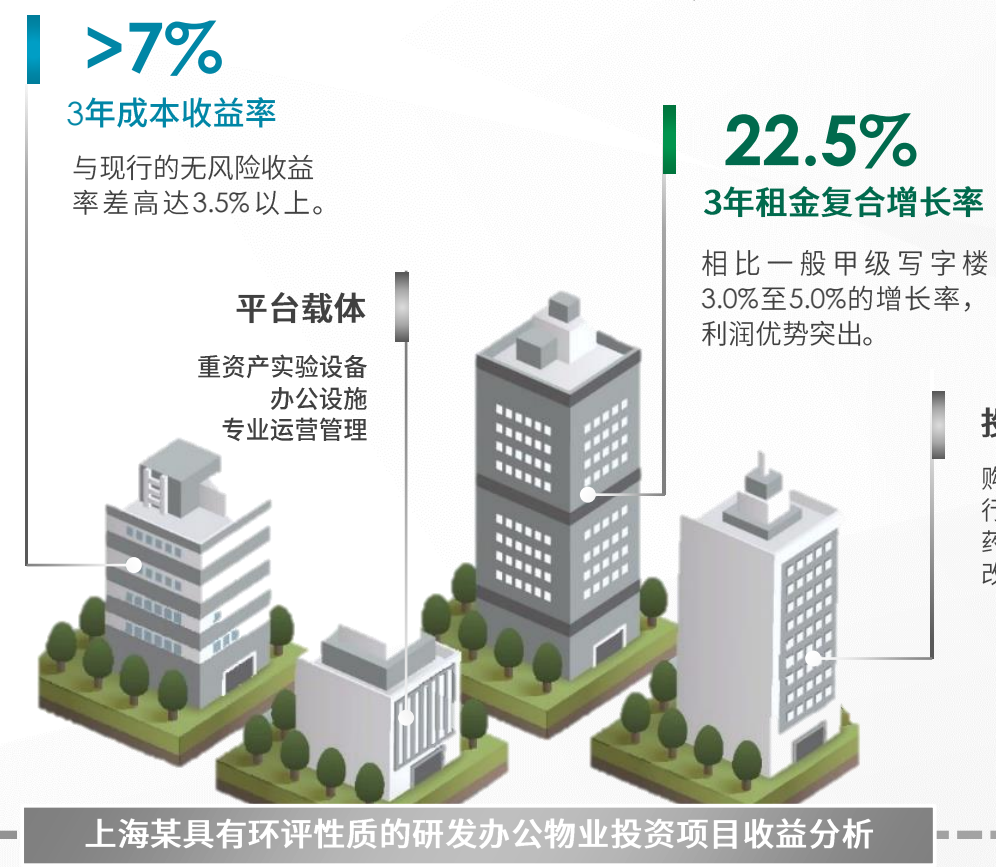
近年上海具备环评属性出售项目案例

| 项目名称 | 位置 | 交易日期 | 买方 | 交易总价 (亿元) | 交易结构 |
|-----------|------|------|------|-----------|------|
| 张江药谷大厦 | 浦东张江 | 2018 | 地产基金 | 7.30 | 境内股权 |
| 张江美恩药业 | 浦东张江 | 2020 | 知名投行 | 4.37 | 境外股权 |
| 张江法拉第路项目 | 浦东张江 | 2020 | 药企 | 1.20 | 境内股权 |
| 紫萍路735号项目 | 浦东南汇 | 2020 | 药企 | 3.92 | 资产交易 |
| 张江创想园2号楼 | 浦东张江 | 2021 | 药企 | 2.90 | 资产交易 |
| 浦江科技广场9号楼 | 闵行浦江 | 2021 | 药企 | 4.60 | 资产交易 |

投资策略



项目收益



环评资源有限下激活园区研发类物业存量价值

投资方



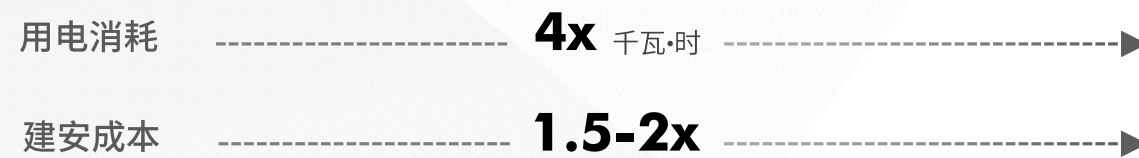
医药冷库高投资回报属性驱动玩家入局

虽然医药冷库需求的精细化管理模式使其资本开支和运营支出较普通冷库和干仓要高，但其专有的设备设施、专业运营经验及定向租户的高承租能力，都决定了医药冷库的租金溢价及利润空间远高于一般仓储。世邦魏理仕追踪的部分上海定制库、干仓改建个案显示专用医药冷库的租金溢价是普通冷库1.5-2倍左右，是干仓的2-3倍左右。医药冷库的高投资回报属性在未来将持续吸引包括药企、第三方物流、专业开发商及投资机构等各类投资者的积极参与，形成了以定制库和普通仓改建、售后回租以及与专业药企、运营商、产业基金合资经营等策略为主的投资市场。

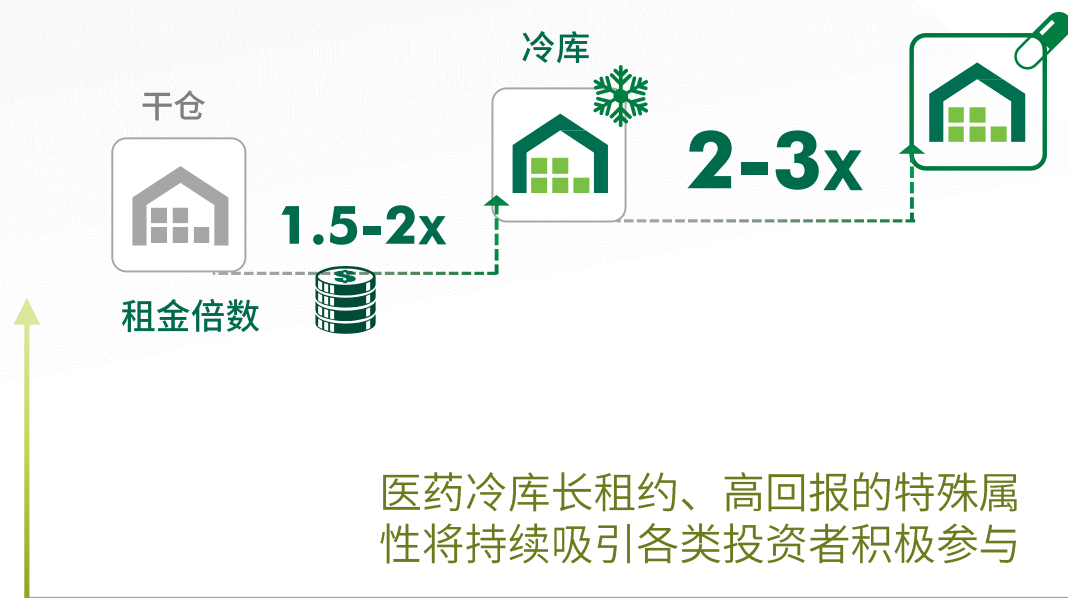
1 医用冷库平均租约较普通仓库更长更稳定



2 医用冷库造价及运营成本高于普通干仓



3 药企承租能力强，医用冷库的溢价空间远高于干仓或普通冷库



信息来源：
链库网、世邦魏理仕研究部整理分析

投资回报

投资策略



医药冷库主要参与者

| 场地租赁 | 投资方式 | 租赁+服务 |
|---|--------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 资产所有者 为安装冷库提供建筑物及兼容的内部结构 | 投资者角色 | <ul style="list-style-type: none"> 物流服务供应商 提供建筑物、机械设备和物流服务 |
| <ul style="list-style-type: none"> 承租人/运营者 租金（仅来自场地） | 设备所有 收入来源 | <ul style="list-style-type: none"> 业主 租金（场地和设备）及供应链服务费 |
| <ul style="list-style-type: none"> 无（三重净租赁） 建设/维护物业 | 运营支出 | <ul style="list-style-type: none"> 综合设施管理、安保、销售和市场营销 |
| | 资本开支 | <ul style="list-style-type: none"> 建设/维护物业和设备 |

主要投资策略



RESEARCH CONTACT

研究部

谢晨

中国区研究部
负责人

Sam.xie@cbre.com

陆燕

华东区研究部
负责人

Ivy.lu@cbre.com

符灿

华东区研究部
助理经理

Can.fu@cbre.com

乔梦洋

华东区研究部
助理经理

Mengyang.qiao@cbre.com

童俊颖

华东区研究部
助理经理

Jeremy.tong@cbre.com

张棋杭

华东区研究部
助理经理

Qihang.zhang@cbre.com

业务线

莫非

华东区
董事总经理

Luke.moffat@cbre.com

CBRE RESEARCH LEADERSHIP

RICHARD BARKHAM, PH.D., MRICS

GLOBAL HEAD OF RESEARCH
Richard.barkham@cbre.com

JOS TROMP

HEAD OF CONTINENTAL EUROPE RESEARCH
HEAD OF DATA MANAGEMENT AND INTELLIGENCE, EMEA
Jos.tromp@cbre.com

HENRY CHIN, PH.D.

GLOBAL HEAD OF INVESTOR THOUGHT LEADERSHIP
HEAD OF RESEARCH, APAC
Henry.chin@cbre.com.hk

SPENCER G. LEVY

CHAIRMAN, AMERICAS RESEARCH
& SENIOR ECONOMIC ADVISOR
Spencer.levy@cbre.com

世邦魏理仕研究部

本报告由世邦魏理仕中国区研究部撰写。中国区研究部是世邦魏理仕全球研究部的成员。世邦魏理仕研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力提供房地产市场研究和经济预测方案。

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at www.cbre.com/research-and-reports

热力地图
&
附录图集



写字楼医药租户分布热力图

- 跨国药企
- 本土药企
- 自持自用
- 中国总部

- 强生 J&J
- 华润医药
- 百时美施贵宝 BMS
- 武田 TAKEDA
- 百济神州
- 赛诺菲 SANOFI
- 惠氏 WYETH
- 辉瑞 PFIZER
- 礼来 ELI LILLY
- 雅培 ABBOTT
- 艾伯维 ABBVIE

- 葛兰素史克 GSK
- 扬子江药业
- 中国医药
- 哈药集团
- 上海医药
- 安进 AMGEN

- 罗氏 ROCHE

- 费森尤斯 FRESENIUS

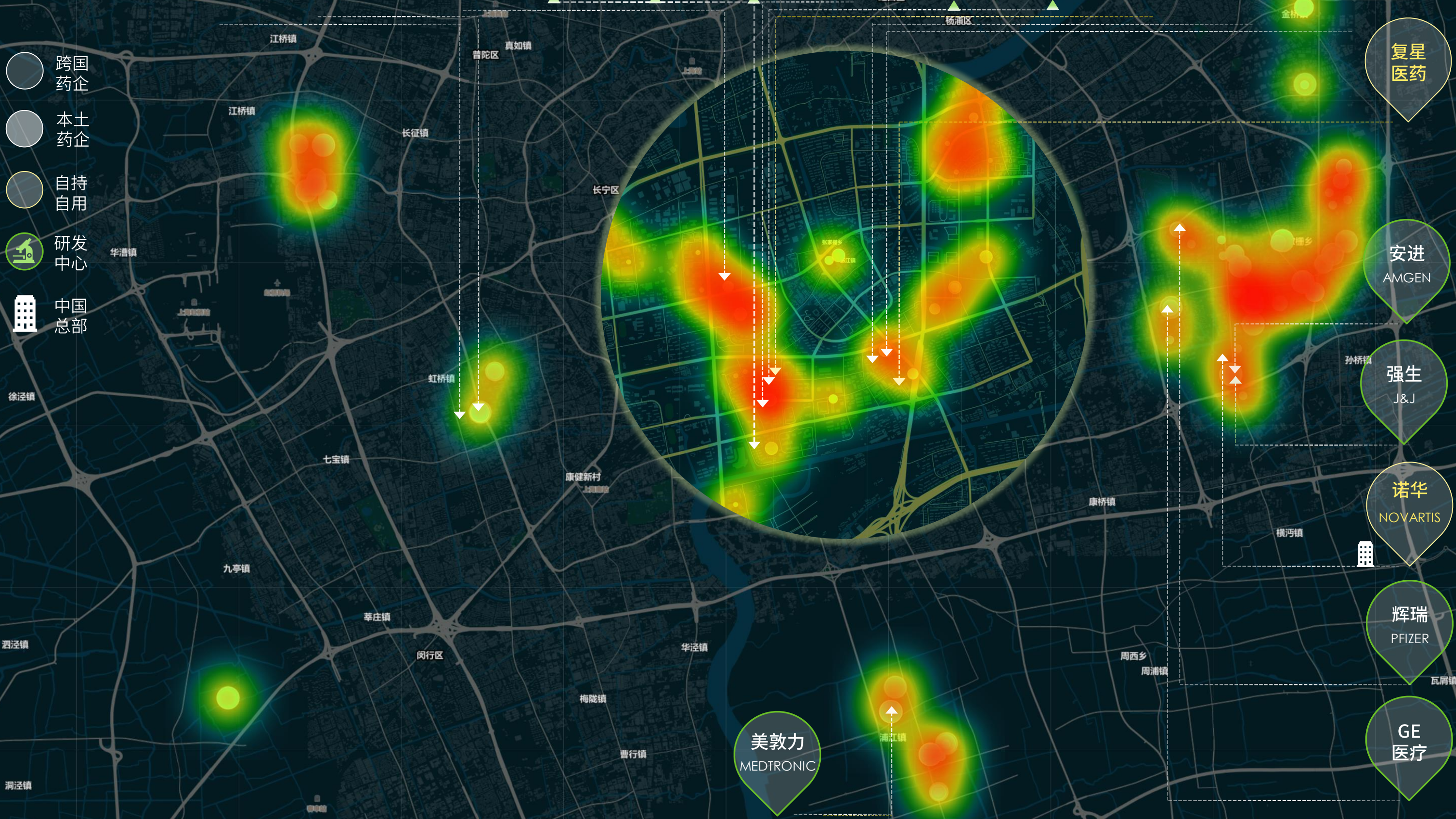
- 西门子 SIEMENS

- 拜耳 BAYER

商务园区医药租户分布热力图

-  跨国药企
-  本土药企
-  自持自用
-  研发中心
-  中国总部

费森尤斯 FRESENIUS 默沙东 MSD 阿斯利康 ASTRAZENECA 葛兰素史克 GSK 扬子江药业 和记黄埔 江苏恒瑞 罗氏 ROCHE 安利 AMWAY 勃林格殷格翰 BI 齐鲁制药 赛默飞世尔 TFS



复星医药

安进 AMGEN

强生 J&J

诺华 NOVARTIS

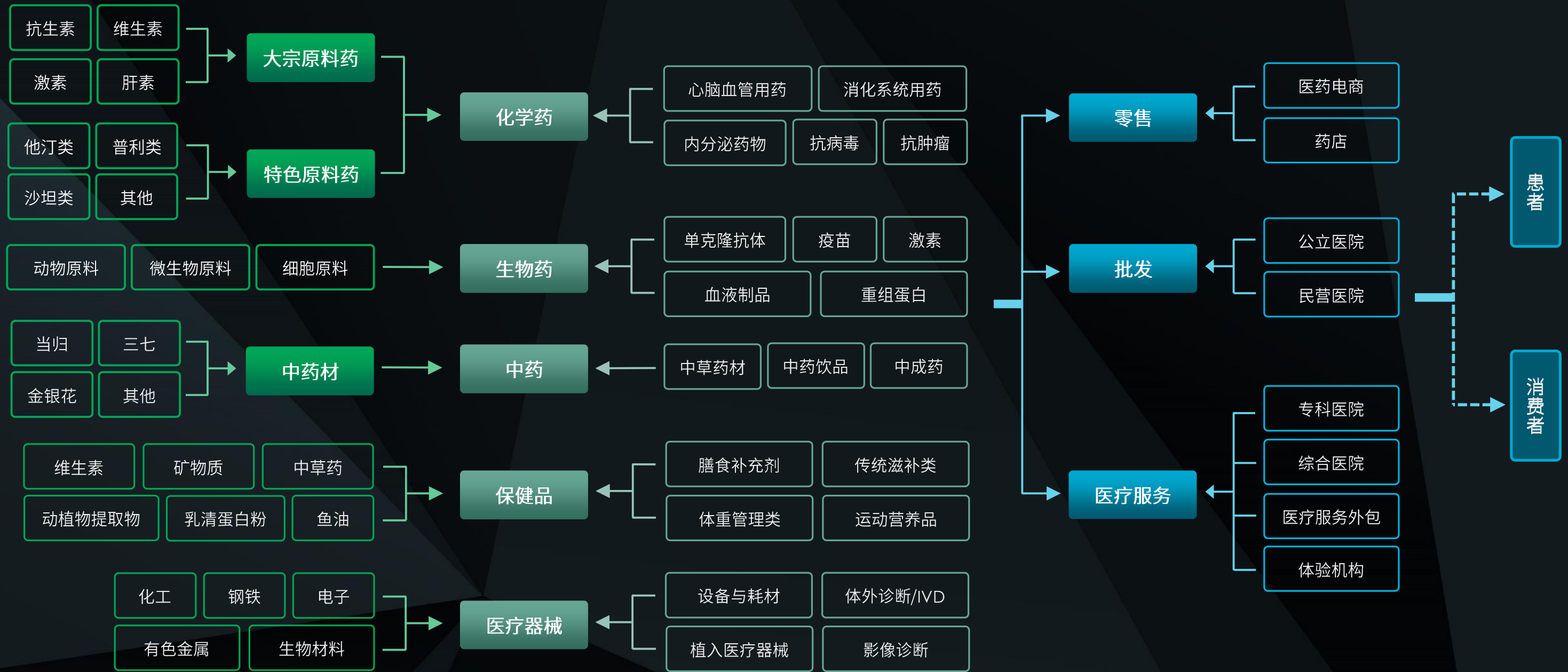
辉瑞 PFIZER

GE 医疗

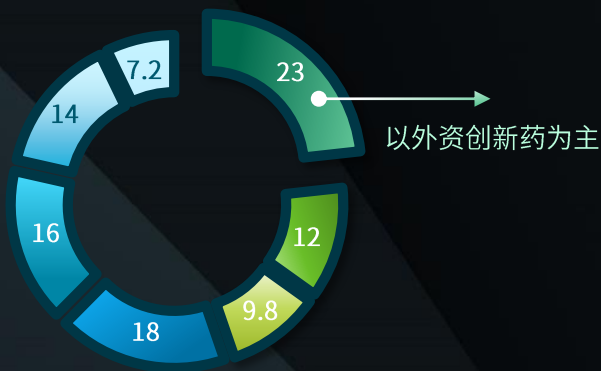
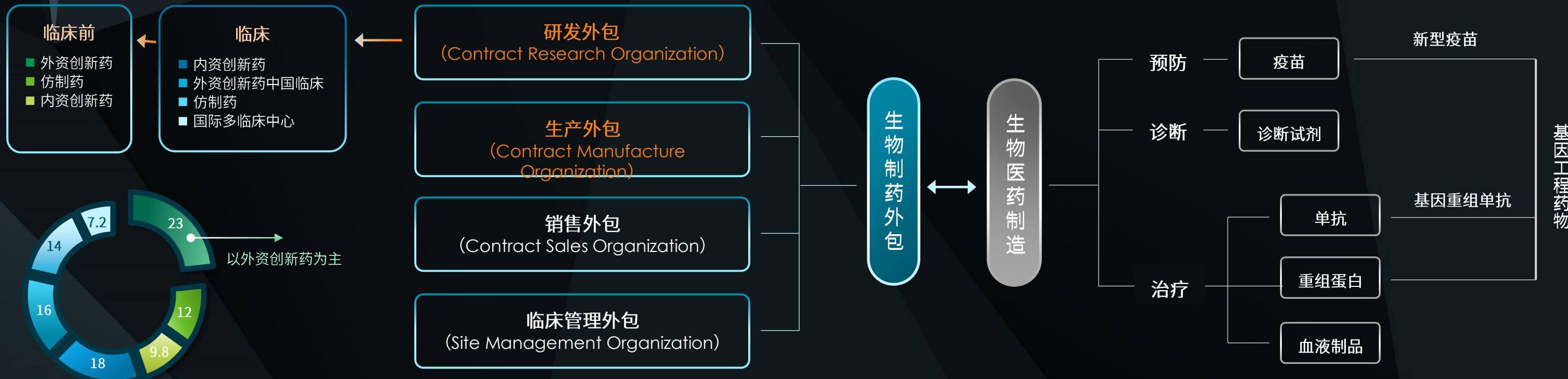
美敦力 MEDTRONIC

医药产业链

随着生命科学技术的飞速发展以及人们对于健康生活的需求日益升级，促使医药行业从上游：原材料供应加工，到中游：医药产品研发生产以及下游：产品流通的全产业链覆盖分工趋向精细化、专业化。此外，作为我国医药行业重点创新领域的生物制药产业逐渐发展成熟，与化学药、中药、医疗保健产品等共同组成了医药制造业的主流市场。



生物制药外包产业链

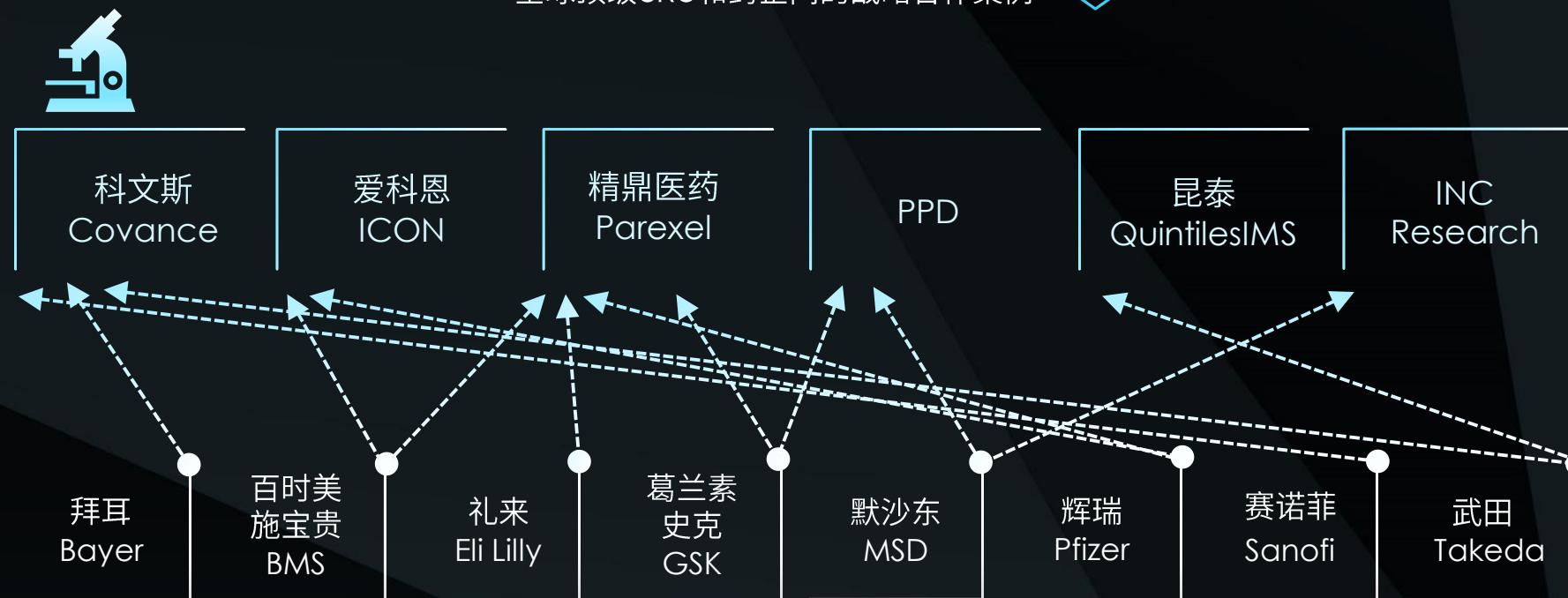


生物制药产业推动外包行业加速崛起

外包行业乘生物药创新之风应运崛起，第三方专业企业通过契约的形式与药企绑定，分别在研发（CRO）、生产（CMO）/定制生产（CDMO）、销售（CSO）、临床管理等对应环节提供服务，有效降低药企研发资源成本的同时可通过更专业高效的方式获得成功结果。

以服务周期相对较长CRO为例，我国庞大的人口基数、丰富的疾病谱、较低的研发成本、快速成长的医药市场消费需求等均为外包服务行业发展提供了膏腴资源。多重利好共振下，国内CRO行业市场规模由2011年的百亿级别快速增长，至2020年已逾千亿级。未来随着全球医药外包业务向以中印为代表的新兴地区加速转移，叠加创新药研发、仿制药等产业逐步成熟下，我国承接全球业务能力不断提升，以CRO、CMO为核心的外包市场有望呈爆发增长，进一步成为全球大型制药公司的重要战略布局地。未来我国外包行业将有越来越多如药明康德、药明生物、康龙化成、泰格医药、凯莱英、博腾股份等提供一站式外包服务的本土龙头企业崛起。

全球顶级CRO和药企间的战略合作案例



智慧医疗平台体系

医疗服务领域



- **DTP²药房**
即Direct to Patient, 药店获得制药企业产品经销权, 患者在医院获得处方后从药店直接购买药品并获得专业指导与服务的模式。
- **互联网药品交易A证**
第三方交易服务平台, 即为药品生产企业、药品经营企业和医疗机构之间的平台服务商, 不面向个人。
- **互联网药品交易C证**
只能销售自营非处方药品。向个人消费者提供药品。
- **O2O**
即Online To Offline, 指线上营销线上购买带动线下经营和线下消费。

互联网医疗平台或成为未来大健康产业的价值核心所在

在中国新医改的大背景下, 医疗信息化建设不断推进, 产业整体呈高速增长, 近10年年均复合增速约20%左右。根据IDC判断2020年其市场规模或突破600亿元, 未来互联网医疗生态链可发展潜力达千亿级。

智慧医疗应用作为十四五规划期重点推广的健康服务产业, 其中尤以构建移动医疗、远程医疗等新模式为重点。旨在通过医疗信息化, 全面创新未来的健康理念和诊疗体系。



药品流通领域



我国医疗信息化市场规模或可达千亿级别

