

研究报告称，上海和北京成为 亚太区最具竞争力医药产业中心



北京

上海



全球性商业地产服务和投资公司世邦魏理仕23日发布的《亚太区医药医疗行业发展趋势报告：租户策略与地产投资机遇》显示，随着生命科学行业进入新一轮快速扩张期，亚太区内针对医药医疗地产的租赁及投资需求呈现显著上升趋势。上海和北京以其生产和研发能力以及庞大的国内消费市场，成为亚太区最具竞争力的医药产业中心。

报告指出，医疗健康消费支出增加、人口趋势变化及政府扶持政策为亚太区生命科学行业带来发展机遇。就相关类型地产而言，生物医药企业的资产类型主要由企业办公物业，物流仓储(涵盖冷库)，研发实验室、及生产制造设施构成。

世邦魏理仕数据显示，2020年，在亚太区整体写字楼市场租赁成交同比下跌25%的情况下，生

命科学行业的有机增长和租户升级搬迁需求推升该行业写字楼租赁成交同比上升17.4%。其中，上海和北京两地引领增长，日本东京、印度班加罗尔、海得拉巴紧随其后。

物流仓储方面，部分源自新冠病毒疫苗(尤其是mRNA疫苗)的特定仓储要求，为冷库等高标物流仓储设施带来机遇，但需求总量仍较为有限。

研发实验室方面，包括上海张江、北京中关村和苏州工业园在内的众多亚太区工业园区均通过提供利好政策支持新型研发设施的建设，由此推动特定研发设施需求持续增长。

世邦魏理仕中国区研究部负责人谢晨表示：“中国内地为全球第二大医药市场，日益扩大的中产阶级群体与城市老龄人口对优质医疗保健需求的增长，将进一

步推动生命科学领域的长期发展。中国内地的国家级与省级政府均在一线及二线城市投资建设了生命科学产业中心，以促进产业发展。未来几年，政府将持续引导并支持产业专项技术的发展，提供包括搬迁成本，启动资金和税收补贴等财政激励措施，提升国内市场药品生产制造能力。”

针对上海市场，世邦魏理仕研究显示，本土和跨国医药

企业保持扩张和升级搬迁的租赁需求，但大部分跨国企业当前仍采用全球的远程办公模式。办公室集中分布在核心区，如南京西路、人民广场及淮海中路。而受益于企业的扩张或新设总部需求，张江和漕河泾的商务园区亦备受欢迎。此外，对研发及生物科技孵化器的关注度增强，使得实验室空间的租赁需求持续增长。

而在北京市场，

世邦魏理仕发现，生命科学行业活跃的投资带来了企业租户升级办公空间的需求，本地医药企业的扩张则首选商务园区。跨国医药企业仍采取成本控制策略，部分租户整合现有办公布点。此外，鉴于冷库供应有限，部分医药企业将标准库改造升级为高标冷库，作为医药分拨中心。

上海6月23日电
(记者 李佳佳)

中新网

