

中国生命科学政策导向 及产业园研究报告



2024.6

大中华区研究部

目录

04

摘要

05

报告介绍

06

生命科学相关政策

09

生命科学行业宏观驱动因素

08

生命科学行业动态

21

生命科学行业地产市场及前景展望

35

要点总结

36

业务联系人

38

研究部联系人



摘要

生命科学行业正在不断发展。该行业发展得到了诸多因素支持。其中，较为重要的四个因素包括利好政策、行业发展、人口增长以及创新水平提升。

政策——我国在生命科学领域已经出台了一系列的政策。值得注意的是，“十四五”规划指出，要构建强大的公共卫生体系，建设全民医疗保障规划，以及推动中医药高质量发展等。

生命科学行业发展——现今，在全球范围内进行比较时，中国的生物制药业在基因工程和创新药物研发方面的成熟度，已经达到甚至超过了许多其他成熟市场国家的水平。此外，2021年全国卫生总费用达到7.6万亿元。根据弗若斯特沙利文 (Frost & Sullivan) 预测，2027年全国卫生总费用将稳定增长至13.0万亿元，实现9.5%的复合年增长率。

人口结构——中国的人口结构正朝着有利于生命科学企业的方向发展。随着人们年龄的增长，通常需要提高个人的医疗保健水平。依据瀚亚投资 (中国) 的数据，到2035年，中国的老龄人口 (60岁及以上) 预计将达到4.09亿，占全国总人口的28.5%。据联合国估计，到2050年，中国的老年人口比例将可能超过劳动年龄人口。

生命科学研究和创新——科研创新水平是在一个地区包括生命科学在内的任何行业领域培育新商业机会的关键。大学及其培养的毕业生为科研创新奠定了坚实的基础。此外，用于研发新产品的资金同样重要。在生命科学领域，从创新药到创新医疗器械都可以称之为新产品。如果这些新产品具有开创性，那么它们就能推动产品创新。中国现已成为全球最重要的生物制药市场之一。通过投资相关研发，中国正不断努力在药品和医疗设备质量上取得更大突破。

以上四个方面以及其他因素不仅将推动中国生命科学产业内商机涌现，还将积极影响国内对生命科学相关商业地产的需求，尤其是本报告所提及的五个城市市场。

报告介绍

中国的生命科学市场正在飞速发展。许多相关主题、话题和问题值得企业、投资者和开发商纳入考虑。我们将在本报告中剖析以下四个关键点：

- 中国生命科学相关政策；
- 中国生命科学行业宏观驱动因素；
- 中国生命科学行业动态；
- 中国生命科学行业地产市场及前景展望。

生命科学 相关政策

政策无疑是企业制定商业战略时重点考虑的因素,尤其在中国市场。国内生命科学企业需要时刻关注新颁布的医疗相关政策,以把握新政带来的商机。本章节将探讨:

- 现行的主要政策;
- 过去两至三年颁布的一些政策。

主要政策

我国在生命科学领域已经出台了一系列的政策,其中部分较为重要的政策包括:

“十四五”规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》(简称“十四五”规划)已经推动了以下几个方面的发展:

- 构建强大的公共卫生体系;
- 全民医疗保障规划;
- 推动中医药高质量发展。

为建立起强大的公共卫生体系,“十四五”规划指出,强化重大疾病防控,推动城乡社区医疗卫生服务体系高质量发展。

在扩大医保定点覆盖范围方面,加强医疗保障基金使用常态化监管,健全多层次医疗保障制度体系,建立医疗保障待遇清单制度,完善公平适度的待遇保障机制。

在中医药领域,发挥中医药在治未病、重大疾病治疗、疾病康复中的重要作用;加强中药资源保护与利用、加强道地药材生产管理、提升中药产业发展水平、加强中药安全监管;推动中医药海外本土化发展,促进产业协作和国际贸易。

健康中国2030

《“健康中国2030”规划纲要》提出在2020年至 2030年期间实现的目标包括：

- 优化多元办医格局；
- 发展健康服务新业态；
- 积极发展健身休闲运动产业；
- 促进医药产业发展。

《“健康中国2030”规划纲要》提出,要努力实现从以治病为中心向以健康为中心转变,从以“治已病”为中心向以“治未病”为中心转变,强调：

- 全面推进控烟履约；
- 超重、肥胖人口增长速度明显放缓；
- 广泛开展全民健身运动；
- 实施慢性病综合防控战略(图1)。

图8:健康中国2030十五项行动



资料来源:健康中国行动推进委员会办公室,戴德梁行研究部

近期相关政策

近年,我国发布若干生命科学相关政策。其中,值得注意的是,国家发改委于2022年5月10日发布了《“十四五”生物经济发展规划》。这是中国首部生物经济五年规划,其中涉及的重点内容如下：

1. 前沿生物技术创新

A 高通量基因测序、合成生物、生物检测、细胞治疗、免疫细胞治疗、中医药治疗等方面将成为行业创新增长点。

2. 推动医疗健康产业发展

A 推动基因检测、生物遗传等先进技术与疾病预防深度融合,开展重大疾病早期筛查。

B 大力开发分子诊断、化学发光免疫诊断、即时即地检验等先进诊断技术和产品,发展高端医学影像等诊断装备。

C 推动生物医药发展,拓展智能手术机器人、数字疗法、粒子放疗等先进治疗技术临床应用。

D 推动中医药传承创新发展。

3. 完善市场准入政策

A 进一步健全药品和医疗器械优先审批政策,鼓励新药境内外同步研发申报。

此外,近年我国颁布的其他生物医药领域相关国家级政策见(表1)。

表1:近年生物医药领域相关国家级政策

发布日期	发布部门	文件名称
2021.12.22	工信部、发改委等多部门	《“十四五”医药工业发展规划》
2021.12.30	国际药监局	《“十四五”国家药品安全及促进高质量发展规划》
2022.04.27	国务院	《“十四五”国民健康规划》
2023.03.23	中共中央、国务院	《关于进一步完善医疗卫生服务体系的意见》
2024.02.01	国家卫健委	《2024年国家医疗质量安全改进目标》
2024.04.02	国家药监局	《关于进一步加强医疗器械注册人委托生产监督管理的公告》

资料来源:相关政府网站,戴德梁行研究部

生命科学行业 宏观驱动因素

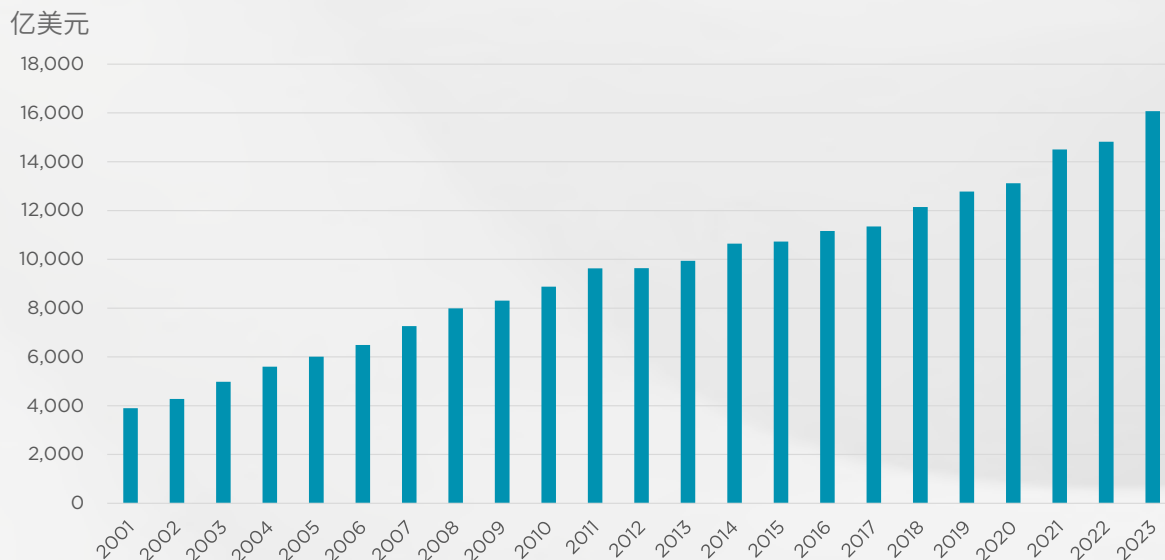
中国的宏观经济在生命科学行业的发展和业务增长中起着至关重要的作用。本章中,报告将主要聚焦以下几点:

- 中国生命科学行业增长;
- 中国人口结构;
- 与生命科学相关的公民消费能力;
- 国家医疗保险覆盖;
- 国内生命科学研究和创新。

生命科学行业增长

纵观全局,近年来全球的药品和医疗器械市场已经大大扩展。最近,这种增长受到了新冠疫情和对相关疫苗、药品和医疗器械及设备的需求刺激。未来,鉴于新冠肺炎引发的民众对生命科学重要性的更多认知,世界各地人均收入的增加,更多的生命科学科学家和专业人员,以及更多的科技参与和整合,我们预计全球制药和医疗器械市场将进一步增长(图2)。

图2:全球医药市场收入(2001-2023年)



资料来源:Statista,戴德梁行研究部

制药业的前五大国家分别是美国、中国、日本、德国和法国。近年来，中国的制药市场规模稳步增长(图3)。

图3:各国生物医药市场规模 (2022年)



资料来源:Statista, 戴德梁行研究部

随着中国生命科学领域的进一步成熟，全球制药和医疗器械市场的持续增长只会对中国的生命科学领域产生积极的连锁反应。现今，在全球范围内进行比较时，中国的生物制药业在基因工程和创新药物研发方面的成熟度，已经达到甚至超过了许多其他成熟市场国家的水平。例如，自2017年，中国国家药品监督管理局(简称NMPA, 前身为中国食品药品监督管理局(CFDA))成为国际人用药品技术要求协调委员会(ICH)的成员之后，越来越多的国内创新药物的商业权利对外许可(License-out)交易达成。据日经亚洲报道，2023年中国

生物医药许可输出交易数量超80笔，创历史新高。其中，近20笔交易的金额超过10亿美元。

此外，2021年全国卫生总费用达到7.6万亿元。根据弗若斯特沙利文(Frost & Sullivan)预测，2027年全国卫生总费用将稳定增长至13.0万亿元，实现9.5%的复合年增长率(图4)

图4:中国卫生总费用 (2021年和2027年)

2021年:7.6万亿元
2027年:13.0万亿元

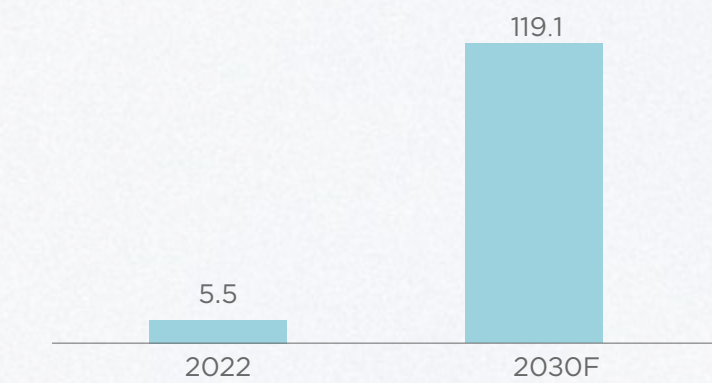
资料来源:中商产业研究院, 戴德梁行研究部

在中国开展业务的国内外大型生命科学企业都认识到了中国经济增长和生物制药行业业务扩展的潜力。过去，中国大多数生命科学企业已经充分认识到相关的商机，确保在中国建立正确的研发、制造、销售、分销和服务平台，以便在任何时候都能为企业及其客户提供最优质的服务。例如疫苗制造商莫德纳公司(Moderna Inc)，据新华社报道，该公司已签署了一项战略合作协议，旨在享有在中国研究和开发mRNA药物的机会。

展望未来，中国将有可能在疾病预防基础设施上投入更多的资金。其他改进将可能集中在以患者为中心的生命科学产品、设备、系统和流程、社区医疗、医疗保险和生命科学技术上。

此外，以患者为中心的医院医疗和家用医疗产品、设备成像和信息技术 (IT) 可能会增加。在不久的将来，随着人工智能 (AI) 在中国医疗体系中越来越重要，这些产品、设备和技术将进一步与AI相结合，以进一步确保在中国实现有效的患者诊断 (图5)。

图5:人工智能在中国医疗健康领域中的市场规模 (亿美元)
(2022年和2030年)
复合年均增长率:46.72%



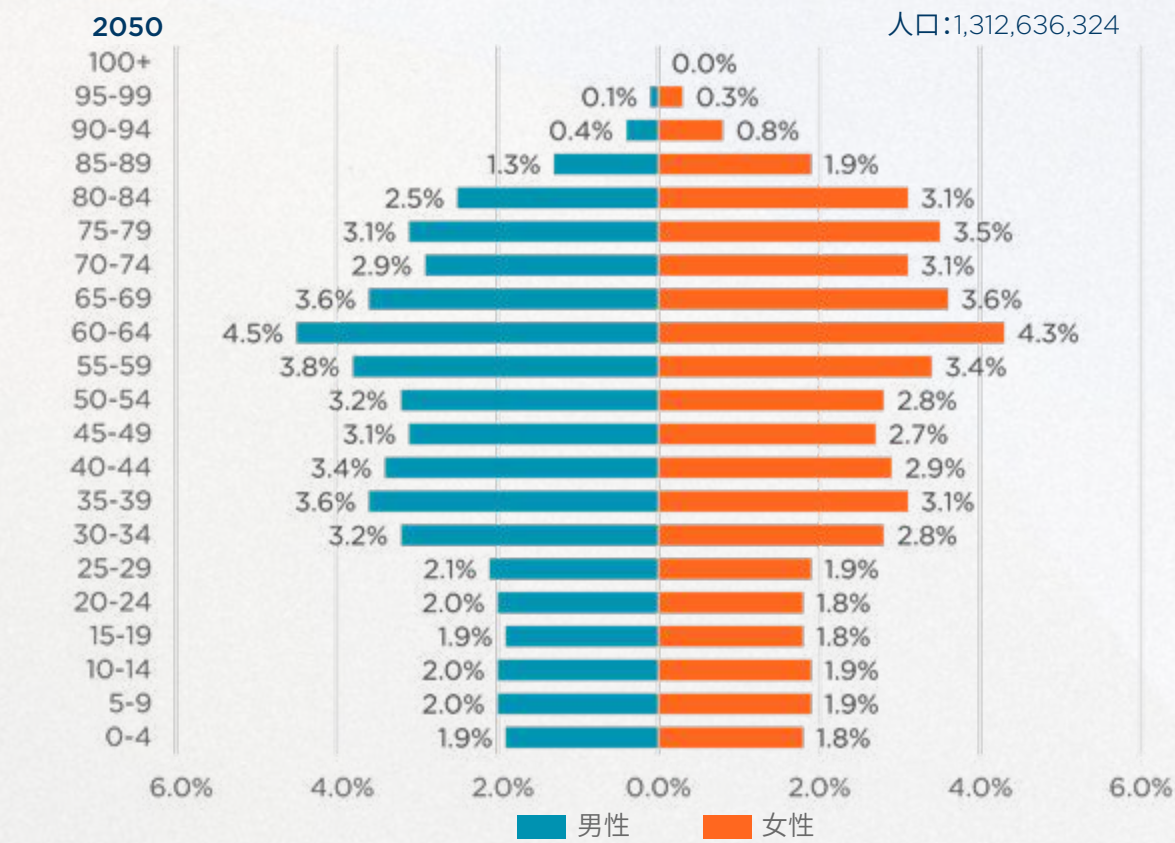
资料来源: insights10, 戴德梁行研究部

长期来看，中国生命科学行业将持续增长，不仅是受益于政策和宏观经济因素，有利的人口结构、日益增长的公民消费能力以及更广泛的医疗保险覆盖范围也逐渐显现正向影响。

人口结构

中国的人口结构正朝着有利于生命科学企业的方向发展。随着人们年龄的增长，通常需要提高个人的医疗保健水平。依据瀚亚投资 (中国) 的数据，到2035年，中国的老龄人口 (60岁及以上) 预计将达到4.09亿，占全国总人口的28.5%。据联合国估计，到2050年，中国的老年人口比例将可能超过劳动年龄人口 (图4)。

图6:中国的年龄金字塔 (2050年)

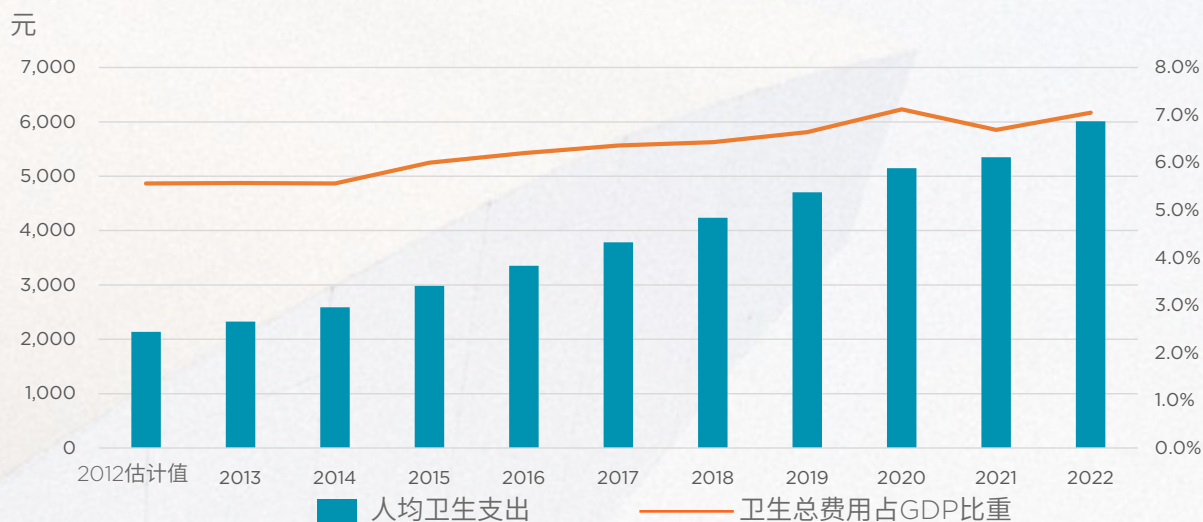


资料来源:联合国人口司, 戴德梁行研究部

与生命科学相关的公民消费能力

随着中国经济增长和人口老龄化,其医疗支出的增长也使中国的生命科学领域企业受益。从2010年开始,此项支出占生产总值的比例在中国连年持续增长。依据中国卫生健康委员会数据,在2022年,全国卫生总费用占GDP的比重是7.05%(图7)。

图7:中国的卫生总费用(2012-2022年)

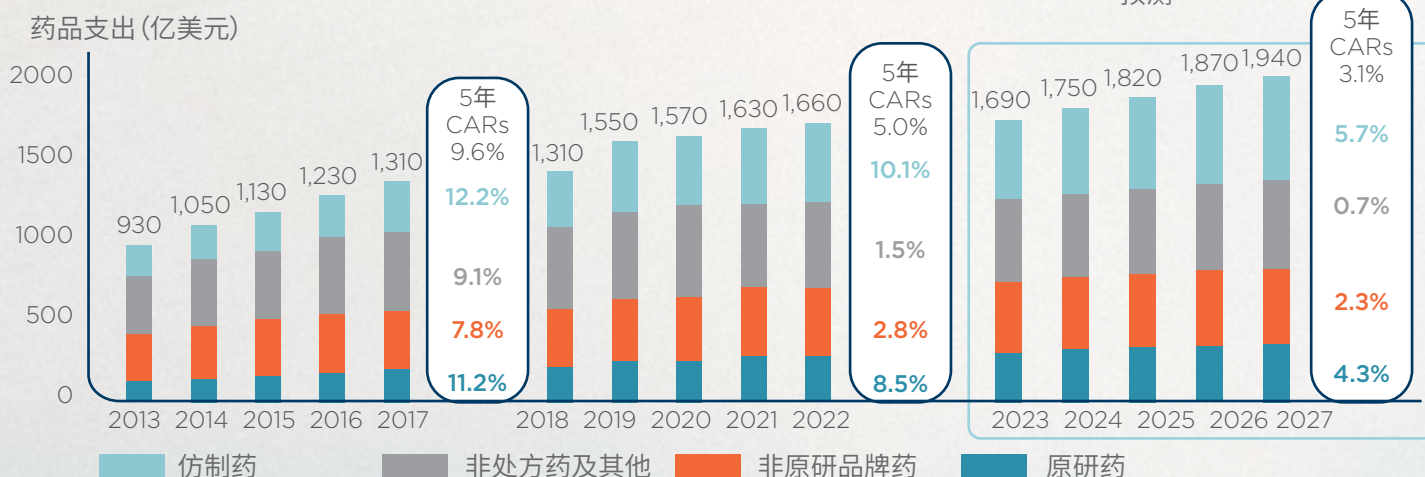


资料来源:中国卫生健康委员会, 戴德梁行研究部

中国居民的可支配收入也在增加。随着可支配收入的增加,公民个人将更愿意花钱在自己及家人的健康支出上。依据中国卫生健康委员会数据,在2022年,人均卫生总费用达6,010元(图7)

根据IQVIA Institute的预测,中国药品支出到2027年将超过1,940亿美元(图8)。

图8:中国药品支出(2013-2027年)

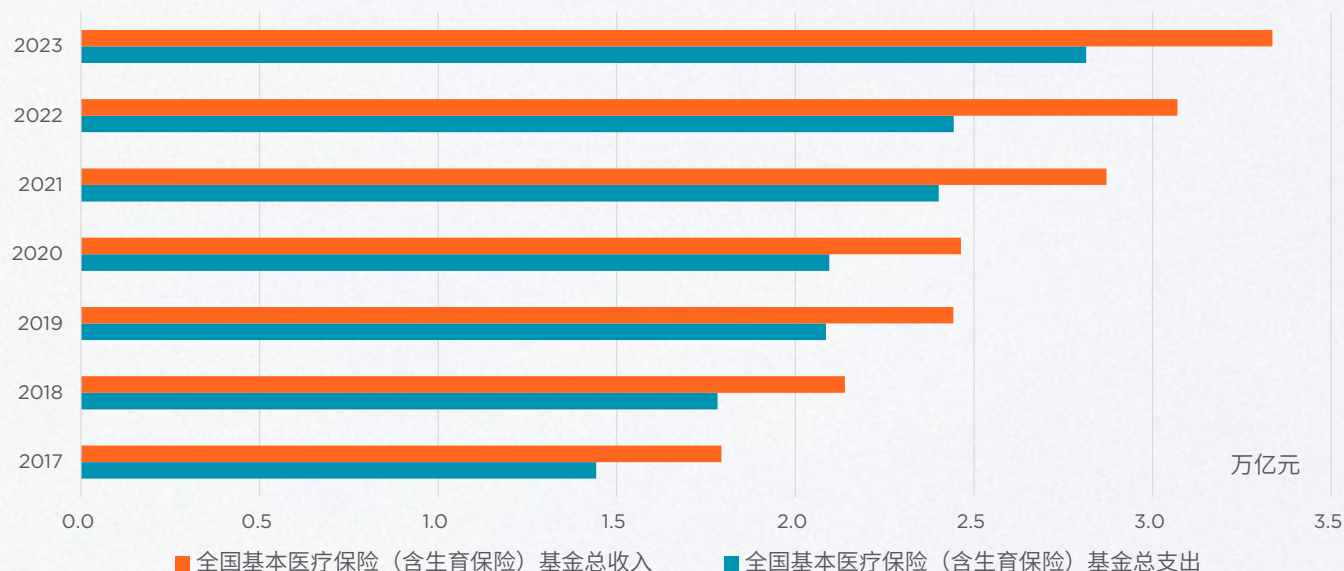


资料来源:IQVIA Institute, 戴德梁行研究部

国家医疗保险覆盖

国家医保覆盖面不断扩大也为生命科学企业带来更多商机。作为“健康中国2030”行动计划的一部分，中国希望到2030年能基本实现健康公平。在过去的10多年里，中国已经开始了重大的医疗改革，其中一个主要目标是将医疗服务扩展到国家的城市中心以外。在本世纪初，中国只有不到三分之一的人口能够获得医疗保险。而现在，几乎100%的人都有了医疗保险(图9)。

图9:全国医疗保险基金收支情况(2017-2023年)



资料来源:国家医疗保障局,戴德梁行研究部

未来,无论是公共支出还是个人支出,医疗保险市场都将继续增长。

生命科学研究与创新

科研创新水平是在一个地区包括生命科学在内的任何行业领域培育新商业机会的关键。大学及其培养的毕业生为科研创新奠定了坚实的基础。此外,用于研发新产品的资金同样重要。在生命科学领域,从创新药到创新医疗器械都可以称之为新产品。如果这些新产品具有开创性,那么它们就能推动产品创新。本章节将涵盖以下内容:

- 中国生命科学相关院校;
- 中国生命科学研究开支。

高等院校

根据Statista的数据,2020年,中国公立学院和大学的总数为2,738所。其中1,270所为高校,1,468所为高职院校。

中国通常将大学分为两种,一种是提供四年制学士、硕士和博士学位课程的大学,另一种是提供三年制实用学位课程的高等职业学院。除了这两种普通高等教育机构,中国的学生还可以在公立成人教育机构、公立机构提供的在线和自学课程以及私立学院和大学中获得学位。

为了创建更多的世界一流大学,进一步实现国家高等教育体系的现代化,中国推出了一系列举措,包括统筹推进“双一流”建设(表2)。

表2:2024年中国内地生命科学领域部分重要高校(顺序不分先后)

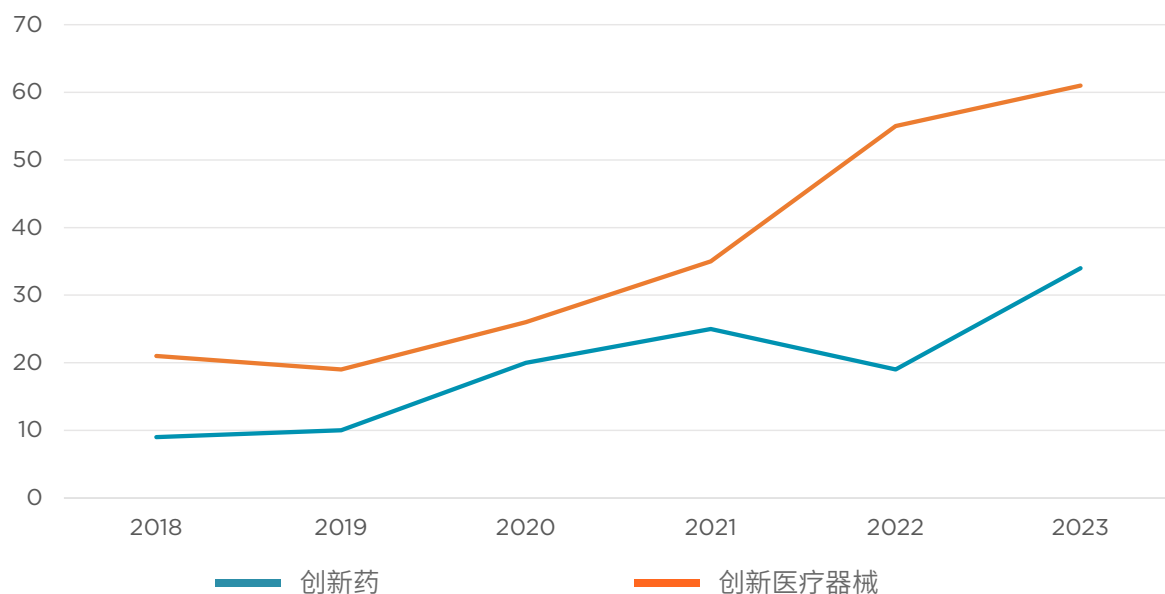
城市	院校名称
北京	北京大学
	清华大学
	中国科学院大学
	北京协和医学院
上海	复旦大学
	上海交通大学
	同济大学
广州	中山大学
深圳	香港中文大学(深圳)
	中国科学院深圳理工大学/中国科学院深圳先进技术研究院
	南方科技大学
南京	南京大学
	中国药科大学
杭州	浙江大学
武汉	武汉大学
	华中科技大学
合肥	中国科学技术大学
成都	四川大学
苏州	新加坡国立大学(苏州)研究院
	南京大学苏州高新技术研究院

资料来源:戴德梁行研究部

研发开支

中国如今已经成为世界上最重要的生物科技市场之一。通过对相关研发的投资,中国近几年已经在药品和医疗设备的创新上取得不少重大突破(图10)。

图10:中国内地创新药和创新医疗器械上市数量(2018-2023年)



资料来源:中国国家药品监督管理局,戴德梁行研究部

展望未来,随着中国在产品和技术上不断取得突破,将开辟新的商业渠道,增加研发支出,进一步推动生命科学创新。

生命科学 行业动态

中国的生命科学产业正在迅速发展,持续变化不断。本章节中,我们将聚焦以下方面最新动态:

- 行业投融资;
- 行业创新;
- 行业并购;
- 行业许可引进/输出交易。

行业投融资

医药魔方数据显示,2023全年中国生命科学/医疗健康行业中,一级市场共发生1,647起投融资个案。2023年融资金额总计829.2亿人民币(图11)。

图11:中国医疗健康领域一级市场投融资概况(2022-2023年)



资料来源:医药魔方,戴德梁行研究部

就国内各地区而言，2023年江苏、广东和上海的融资个案最多，分别为366、257和244起。在总投资额方面，江苏、上海和广东三个区域占大头，分别吸引了173.68、171.70和130.95亿元的投资额(表3)。

表3:国内医疗健康融资个案数和总金额前五的地区(2023年)

国内医疗健康融资个案数TOP5地区			国内医疗健康融资总金额TOP5地区		
排名	地区	2023年	排名	地区	2023年(亿元)
1	江苏	366	1	江苏	173.68
2	广东	257	2	上海	171.70
3	上海	244	3	广东	130.95
4	浙江	236	4	浙江	92.18
5	北京	209	5	北京	82.91

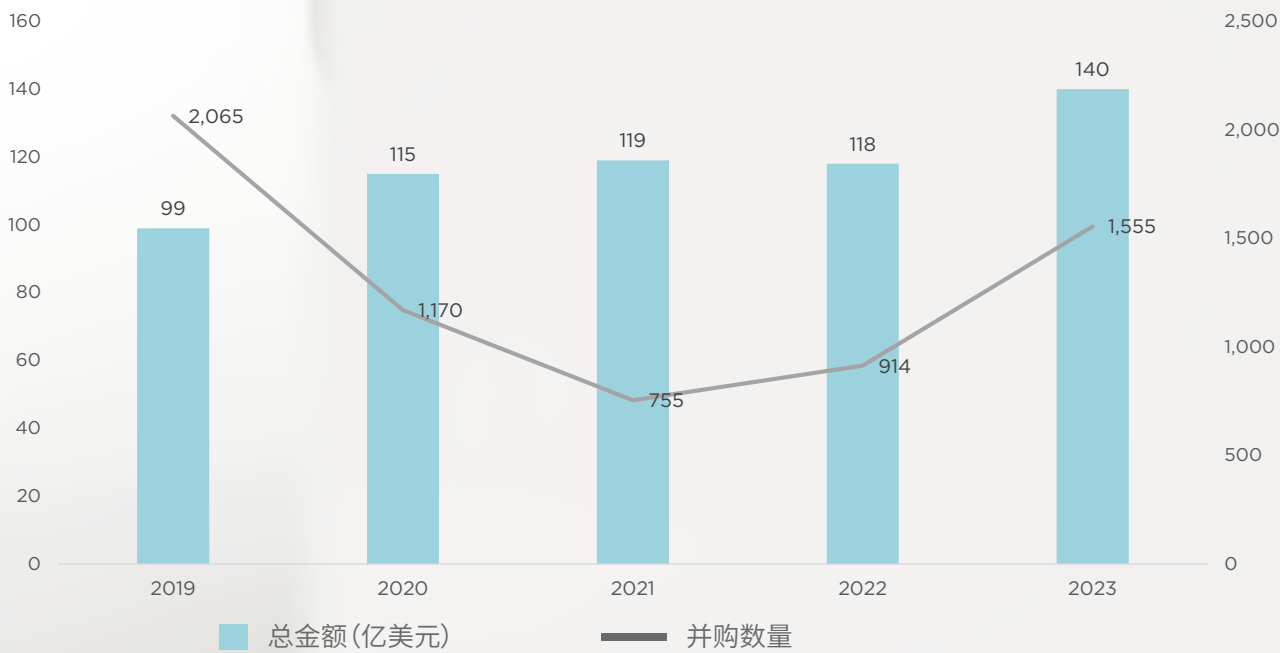
TOP5地区医疗健康融资个案数合计占比80% TOP5地区医疗健康融资总金额合计占比81%

资料来源:医药魔方,戴德梁行研究部

行业并购

2023年,全球药企并购个案数量同比大幅提升。值得注意的是,被收购方主要位于美国,个案数量和金额占比分别为63%和90%(图12)。

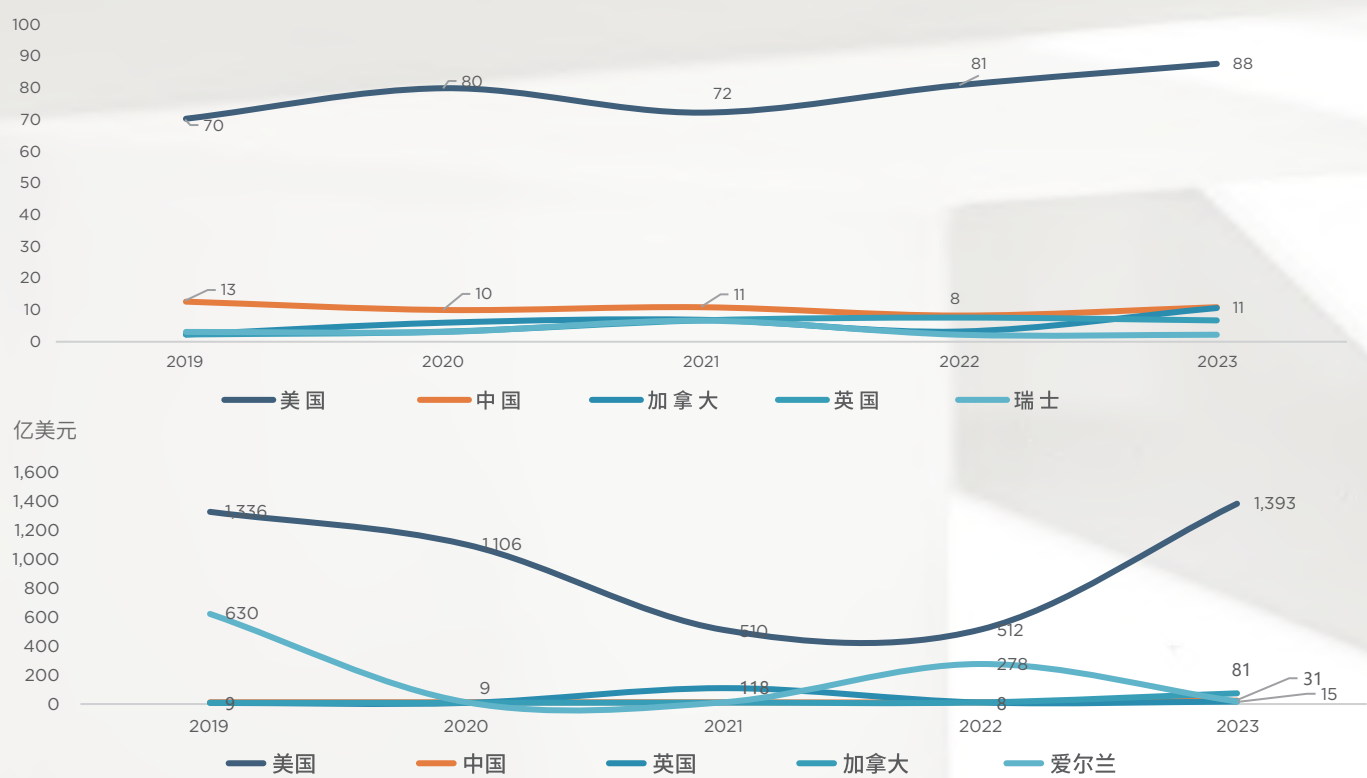
图12:全球药企并购数量及总金额(2019-2023年)



资料来源:MedAlpha数据库,戴德梁行研究部

2023年,美国录得88笔交易,总价值1,393亿美元;中国在交易数量上排名第二;总投资额排名第二的为爱尔兰(图13)。

图13:主要国家药企并购数量及总金额(2019-2023年)



资料来源:MedAlpha数据库,戴德梁行研究部

行业创新

在本章节中,报告将简要概述以下两方面的近期概况:

- 药品类创新;
- 医疗器械创新。

药品类创新

2023年,根据国家药品监督管理局统计显示,药品注册申请申报量持续增长,全年审结各类注册申请15,713件,同比增加28.80%。全年批准上市1类创新药 40个品种、罕见病用药45个品种、儿童用药产品92个品种(表4)。

表4:2023年国家药监局批准的创新药(部分)

序号	药品名称	上市许可持有人	药品类型	适应症
1	阿基仑赛注射液	复星凯特生物科技有限公司	治疗用生物制品	新增适应症为一线免疫化疗无效或在一线免疫化疗后12个月内复发的成人B细胞淋巴瘤。
2	伊基奥仑赛注射液	南京驯鹿生物医药有限公司	治疗用生物制品	用于治疗复发或难治性多发性骨髓瘤成人患者
3	纳基奥仑赛注射液	合源生物科技(天津)有限公司	治疗用生物制品	适用于成人复发或难治性 B细胞急性淋巴白血病。细胞急性淋巴白血病。
4	谷美替尼片	上海海和药物研究开发股份有限公司	化学药品	用于治疗具有间质-上皮转化因子(MET)外显子14跳变的局部晚期或转移性非小细胞肺癌。
5	索卡佐利单抗注射液	兆科(广州)肿瘤药物有限公司	治疗用生物制品	适用于既往接受含铂化疗治疗失败的复发或转移性宫颈癌患者的治疗。

资料来源:国家药品监督管理局发布的《2023年度药品审评报告》和《2023年度医疗器械注册工作报告》,戴德梁行研究部

医疗器械类创新

2023年，国家药监局共批准创新医疗器械61个，比2022年增加6个。其中，在全球率先批准通过破坏交感神经治疗肺动脉高压的一次性使用环形肺动脉射频消融导管上市，单光子发射及X射线计算机断层成像系统、腹腔内窥镜单孔手术系统、颅内取栓支架等产品技术达到国际领先水平(表5)。

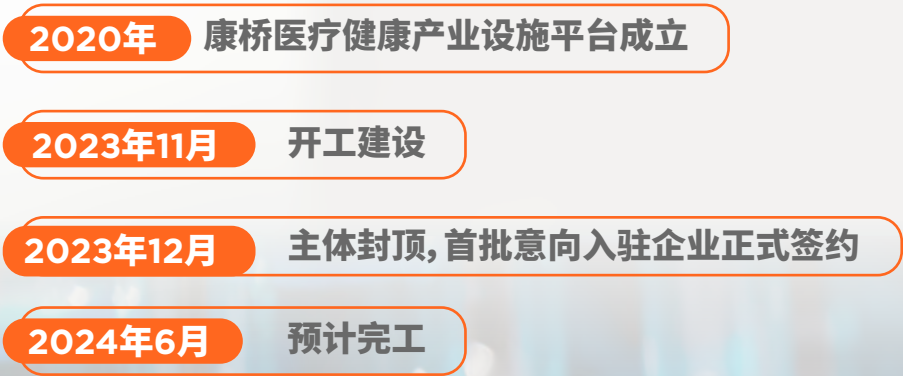
表5:2023年中国获批创新医疗器械产品名单(部分)

序号	产品名称	注册人	注册证号
1	单光子发射及X射线计算机断层成像系统	北京永新医疗设备有限公司	国械注准20233061628
2	冠状动脉CT血流储备分数计算软件	上海博动医疗科技股份有限公司	国械注准20233210450
3	一次性使用环形肺动脉射频消融导管	无锡帕母医疗技术有限公司	国械注准20233012011
4	腹腔内窥镜单孔手术系统	深圳市精锋医疗科技股份有限公司	国械注准20233011753
5	髋关节置换手术导航定位系统	杭州柳叶刀机器人有限公司	国械注准20233011155

资料来源:国家药品监督管理局发布的《2023年度药品审评报告》和《2023年度医疗器械注册工作报告》，戴德梁行研究部

国内大部分行业创新在已建立的生命科学园中或计划在即将完工的生命科学园区中进行。上海康桥青浦生命科学园就是这样一个园区(图14)。

图14:上海康桥青浦生命科学园重要事件时间表

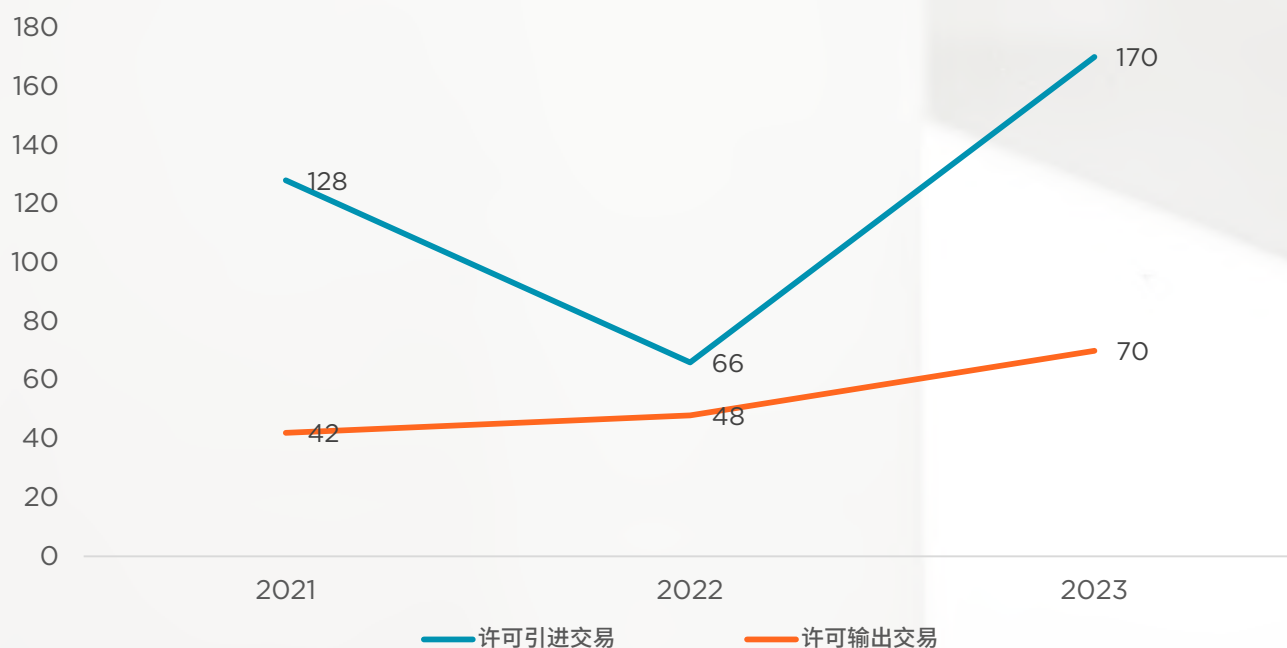


资料来源:戴德梁行研究部

行业许可引进/输出交易

据医药魔方报道,2023年,中国生命科学许可引进/输出 (License-in/out) 交易共240笔,较2021年增长50%。其中,中国许可输出交易 (License-out) 交易 (中国企业进行药物早期研发,然后将项目授权给海外药企做后期临床研发和上市销售) 共70笔,总交易价值超过350亿美元。而中国许可引进 (License-in) 交易 (包括国外许可引进和国内企业引进药物或技术) 共170笔,比2021年增长32%,比2022年增长58% (图15)。

图15: 中国生命科学行业许可引进/输出交易



资料来源:医药魔方,戴德梁行研究部

中国许可引进/输出模式热度升高。过去三年,中国研发投入保持高速增长,增速超过了全球平均水平。中国企业在一些药物项目上,进度处于全球领先地位,前景尤为可观。不少海外企业愈发关注中国企业产品,对该方面交易充满信心。

生命科学行业 地产市场及前景展望

报告最后一章中,我们将概述中国近期主要企业设立/规模拓展动态,并深入剖析中国内地核心城市市场的生命科学相关写字楼市场,包括以下五个城市:

- 北京;
- 上海;
- 深圳;
- 广州;
- 苏州。

相关企业设立/规模拓展

北京

2022年8月——北京诺诚健华医药科技有限公司(以下简称“诺诚健华”)举行创新药基地开工仪式。诺诚健华创新药基地总占地面积105亩,总建筑面积超过10万平方米,将用于建设公司总部大楼、创新药研发中心和分子生产基地,以支持公司不断增长的业务需求。

2024年3月——恒瑞医药北方运营总部和产业化基地项目开工仪式在北京经济技术开发区(北京亦庄)举行。这是今年的北京市重点项目之一,占地面积近10万平方米,总建筑面积约28万平方米。该项目建成后,恒瑞医药在心血管疾病等领域还将有更多创新药在北京基地研发申报以及产业化,并致力于将北京亦庄项目打造成恒瑞又一个国际化的创新和产业化基地。

2021年1月——上药生物医药产业基地项目位于张江科学城核心区域张江路92号,占地面积约15万平米,地上总建筑面积约30万平米,总投资金额高达80亿元,预计于2027年建设完成。其中,一期项目已于2021年1月开工。项目聚焦抗体与疫苗、细胞治疗、基因治疗三大方向,将以最先进的科学技术打造全国领先的生物医药创新产业集群。

2023年6月——先声药业(中国)研发中心举行开工仪式,该项目位于虹桥国际中央商务区(闵行部分)。项目由研发总部、区域营销总部、部分职能总部和生活配套等四大功能组成,预计将于2026年初建成投入使用。

2023年11月——全球制药巨头企业之一美国莫德纳公司在中国首个药厂——美德纳中国研发生产总部项目在沪开工建设。该项目落地莘庄工业区,工业用地面积269.58亩,总投资约人民币36亿元,是截止目前全国生物医药领域最大投资额的标杆性外资项目。

2023年12月——长春高新金赛药业全球科创总部及研发中心在张江科学城上海国际医学园区举行开工及奠基仪式。项目总投资约18亿元,将聚焦儿童健康、抗衰老、抗肿瘤和女性健康四大管线方向,未来将布局涵盖制剂、特医食品、医疗器械和体外诊断试剂(IVD)等多种产品类型。

北京、上海、深圳、广州和苏州市市场

北京——生命科学类产业园市场分析(2024年第一季度)

地图1:北京主要生命科学产业聚集区



资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

北京——市场简介

根据《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》，北部地区重点布局昌平区、海淀区，南部地区重点布局大兴区、北京经济技术开发区。北部的海淀、昌平发挥中关村科学城和未来科学城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。

整体上，北部昌平、海淀依托顶尖院校及科研机构资源，在生命科学的创新研发领域具备显著优势，吸引众多国内外头部企业聚集。南部大兴和亦庄兼顾研发与生产功能，建立了较为完整的生命科学产业链条。

表6：北京市场存量、空置率和租金

产业集聚区名称	生命科学产业园存量 (万平方米)	平均空置率 (%)	租金报价范围 (元/平方米/天)
昌平中关村生命科学园	34.9	3.17%	3.5-8.0
经济技术开发区	62.34	9.37%	2.5-3.5
大兴生物医药基地	69.28	8.52%	2.0-2.8

注：仅统计进入运营稳定期的成熟项目。
资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部, 戴德梁行研究部

表7：北京近年入市的部分重点项目

项目名称	所属产业组团	建筑面积 (平方米)	竣工时间
国际精准医学加速中心	昌平中关村生命科学园	10,000	2021年
华润生命科学园(二期)	大兴生物医药基地	56,700	2023年第三季度
药谷一号	大兴生物医药基地	118,543	2023年第二季度(改造完成)
首药控股新药研发与产业化基地	经济技术开发区	37,400	2023年第四季度
联东U谷·高端生物技术创新产业园	经济技术开发区	30,658	2023年第二季度

资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部, 戴德梁行研究部

表8：北京近期代表性租赁活动

企业名称	细分领域	进驻项目	承租面积 (平方米)
诺诚健华	CXO (医药外包)	北大医疗产业园	9,200
保诺科技(北京)有限公司	化药及原材料	创新大厦	8,800
映急医药技术(北京)有限公司	医疗器械及耗材	联东U谷大兴生物医药科技产业园	8,000
北京泛生子基因科技有限公司	医疗器械及耗材	北大医疗创新谷	7,000
百济神州	CXO (医药外包)	生命科学园医药科技中心	5,000

资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部, 戴德梁行研究部

北京——市场发展趋势展望

根据《北京市促进未来产业创新发展实施方案》，北京面向未来生命健康和医疗需求，在海淀、石景山、通州、昌平、大兴、平谷、密云、经开区等区域，重点发展基因技术、细胞治疗与再生医学、脑科学与脑机接口、合成生物等细分产业。

表9：北京市场未来供应项目

组团名称	未来供应重点项目
昌平中关村生命科学园	生命谷国际精准医学产业园
经济技术开发区	亦庄生命健康产业区生物医药标准厂房
大兴生物医药基地	联东U谷大兴生物医药企业港2号园

资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部, 戴德梁行研究部

上海——生命科学类产业园市场分析(2024年第一季度)

地图2：上海主要生命科学产业聚集区



资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部, 戴德梁行研究部

上海——市场简介

上海重点发展生物医药产业已有30年时间，正全力构建“研发+临床+制造+应用”全产业链。为实现世界级生物医药产业集群核心承载地的发展目标，上海制定了“1+5+X”生物医药产业园区规划布局，各个板块均有各自专注的细分领域，联动并错位发展，形成合力。根据戴德梁行持续市场追踪，全市以生物医药为目标产业的园区数量已经超过90个，总体量达到782.5万平方米。当前，上海已聚集1,400余家生物医药企业、100多个专业服务平台，企业数量在全国处于领先水平。

表10：上海市场存量、空置率和租金

产业集聚区名称	生命科学产业园存量 (万平方米)	平均空置率 (%)	租金报价范围 (元/平方米/天)
张江生物医药创新引领核心区	91.7 (张江药谷核心区)	5%	4.5-7.5
临港新片区精准医疗先行示范区	58.87	6%	1.6-1.7
东方美谷生命健康融合发展区	20.85	27%	1.2-1.8
金海岸现代制药绿色承载区	34.08	10%	0.8-1.1
南虹桥智慧医疗创新试验区	34.07 (闵行经济技术开发区)	18%	1.6-2.4
北上海生物医药高端制造集聚区	43.79	12%	0.9-1.7

注：仅统计进入运营稳定期的成熟项目。
资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部, 戴德梁行研究部

表11：上海近年入市的部分重点项目

项目名称	所属产业组团	建筑面积 (平方米)	竣工时间
临港生命科技园 2期	临港新片区精准医疗先行示范区	308,700	2019年第四季度
闵虹·智造源Bio Camp	南虹桥智慧医疗创新试验区	133,000	2022年第四季度
上海金工生物医药产业园b区	金海岸现代制药绿色承载区	30,750	2023年第一季度
东方美谷国际医疗器械产业园	东方美谷生命健康融合发展区	44,757	2023年第二季度
国盛产投·宝山药谷	北上海生物医药高端制造集聚区	146,000	2023年第二季度
居里路一号	张江生物医药创新引领核心区	94,109	2024年第一季度

资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部, 戴德梁行研究部

表12:上海近期代表性租赁活动

企业名称	细分领域	进驻项目	承租面积 (平方米)
徕博科医药研发中心	CXO (医药外包)	亚兰德商务研发总部	15,000
上海药明生基医药科技有限公司	CXO (医药外包)	临港生命科技园 1期	15,400
迈科康	创新疫苗和新型佐剂研发	临港生命科技园 2期	12,700
优卡迪	细胞及基因治疗	国盛产投·宝山药谷	10,000
再鼎医药	生物制药	金创大厦	6,100
晶泰科技	AI药物研发	自贸壹号 1期	3,800

资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

上海——市场发展趋势展望

在“十四五”规划中,上海计划扩大高质量生命科学产业发展的多样性。2021年,上海发布了《关于促进本市生物医药产业高质量发展的若干意见》和《上海市中医药发展“十四五”规划》,以进一步推动该行业的全面发展。此外,鉴于上海成熟的产业集聚以及生命科学业务进一步扩展的潜力,在不久的将来,我们将继续看到更多与生命科学相关的房地产项目在上海及其周边地区进入市场。

最后,医学创新研发、高端医疗设备、智能医疗、数字医疗以及人工智能的融合与应用已成为行业发展热点,上海致力于在未来几年内成为这些生命科学产业发展的中心市场。

表13:上海市场未来供应项目

组团名称	未来供应重点项目
张江生物医药创新引领核心区	哈雷路899号项目
临港新片区精准医疗先行示范区	临港生命科技园 3期
东方美谷生命健康融合发展区	保集e药谷
南虹桥智慧医疗创新试验区	大零号湾·国盛健康云城
北上海生物医药高端制造集聚区	国泰生命科技园 联东U谷·海隆生命健康谷
青浦生命科学园	康桥青浦生命科学园

资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

深圳——生命科学类产业园市场分析(2024年第一季度)

地图3:深圳主要生命科学产业聚集区



资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

深圳——市场简介

截至2023年底,坪山全区汇聚了生物医药企业1,143家,生物医药规上企业105家,生物医药生产企业数量占全市四分之一。2023年底,复星国际表示将在深圳坪山落地复星医药大湾区总部。

光明区已落地全国首个合成生物重大科技基础设施、全国首个定量合成生物学全国重点实验室、全国最大合成生物学创新研究院、全国首个合成生物学院、全国首个国家生物制造产业创新中心、全国最大合成生物产业大会、全国首个合成生物产业专项政策,建设国际合成生物战略发展高地。近三年深圳市新成立的合成生物企业80%落户在光明区,现已集聚合成生物企业94家,总估值约270亿元。

大鹏新区正逐步落实数十家医疗器械企业迁址大鹏,将助力深圳坝光国际生物谷在医疗器械产业发展方面发挥集聚效应。大鹏新区还将联动引进7家国家高新技术企业,推进约90个医疗器械注册证注册落地新区,深圳国际生物谷对生物医药企业的“虹吸”效应有望进一步增强。

表14:深圳市场存量、空置率和租金

组团名称	生命科学产业园存量 (万平方米)	平均空置率(%)	租金范围 (元/平方米/天)
坪山国家生物产业基地	57	26%	1.3-1.8
光明生物医学工程创新示范区	16.68	10%	2.3-3.7
坝光国际生物谷	82.7	20%	1.0-1.3

注:仅统计进入运营稳定期的成熟项目。
资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

表15:深圳近年入市的部分重点项目

项目名称	所属产业组团	建筑面积 (平方米)	竣工时间
深圳国际生物谷大鹏新区海洋生物产业园	坝光国际生物谷	433,000	2009年
深圳国际生物谷大鹏新区生命科学产业园	坝光国际生物谷	255,000	2016年
大鹏新区坝光国际生物家园	坝光国际生物谷	139,000	2022年
中城生物医药产业园	坪山国家生物产业基地	120,000	2022年
深圳市生物医药创新产业园	坪山国家生物产业基地	300,000	2023年
银星坪山生命健康产业园	坪山国家生物产业基地	150,000	2023年
卫光生命科学园一、二期	光明生物医学工程创新示范区	166,800	2023年

资料来源:各区政府网站公开信息,戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

表16:深圳近期代表性租赁活动

企业名称	细分领域	进驻项目	承租面积 (平方米)
华先医药	CRO&CDMO (合同研究组织和定制研发生产机构)	深圳市生物医药创新产业园	1,800
科睿驰医疗	肿瘤血管介入	深圳市生物医药创新产业园	/
深圳普瑞金生物药业股份有限公司	细胞与基因治疗	深圳市生物医药创新产业园	2,900
深圳泽医细胞治疗集团	细胞与基因	大鹏新区坝光国际生物家园	/
深信生物	mRNA技术	卫光生命科学园	/

资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

深圳——市场发展趋势展望

位于坪山国家级生物产业基地的深港生物医药产业园及生物医药企业加速器二期工程计划将在2024年投入使用。三座大型以孵化、加速生物医药产业聚集发展的专业型产业园的入市,为片区提供充足的集基础研究、成果转化、临床应用、高端制造为一体的现代国际化产业空间,助力深圳在生物医药各专业领域的创新及竞争力提升。

位于光明生物医学工程创新示范区的卫光生命科技园三期将提供约12万平方米的产业空间,项目所在片区内高校、科研院所和大科学装置高度集聚,集合了一批合成生物、生物医药、建设基因、大分子和细胞核心技术平台等方向的实力企业,为产学研的紧密结合提供空间载体及现实基础。

此外,深圳近期还有两个重点生命科学相关项目。一个是位于宝龙生物药创新发展先导区核心启动区的深圳湾生物生态谷一期,另一个是位于河套地区的深港生物医药创新政策探索区的国际生物医药产业园。这两个项目的竣工也将助力深圳生命科学产业蓬勃发展。

表17: 深圳市场未来供应项目

组团名称	未来供应重点项目
坪山国家生物产业基地	深港生物医药产业园
坪山国家生物产业基地	生物医药企业加速器二期
光明生物医学工程创新示范区	卫光生命科技园三期
宝龙生物药创新发展先导区	深圳湾生物生态谷一期工程
深港生物医药创新政策探索区	国际生物医药产业园

资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

广州——生命科学类产业园市场分析(2024年第一季度)

地图4:广州主要生命科学产业聚集区



资料来源:戴德梁行研究部

广州——市场简介

生命科学产业是广州市目前重点发展的战略性新兴产业之一。2017年以来,广州市政府及各区政府陆续出台专项政策支持产业发展,包括2017年发布的《广州市生物医药产业发展五年行动计划(2017-2021年)》、2020年发布的《广州市加快生物医药产业发展若干规定(修订)》、2022年出台的《广州市黄埔区 广州开发区加快生物医药产业发展实施意见细则(修订)》。

目前广州开发区的广州国际生物岛、广州科学城、中新广州知识城已形成了一定的产业集群,聚集生物医药领域各类企业近5,000家,其中世界500强企业10家,重点企业包括蔡司、费森尤斯、思拓凡、赛默飞、GE、百济神州、诺诚健华、默克等。

表18:广州市场存量、空置率和租金

产业集聚区名称	生命科学产业园存量 (万平方米)	平均空置率(%)	租金报价范围 (元/平方米/天)
广州国际生物岛	45.9	7%	3.7-5.0
广州科学城	25.5	15%	1.6-2.5
中新广州知识城	36.7	50%	1.3-2.0

注:仅统计进入运营稳定期的成熟项目。
资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

表19:广州近年入市的部分重点项目

项目名称	所属产业组团	建筑面积(平方米)	竣工时间
标准产业单元四期	广州国际生物岛	122,302	2021年
迈普医学大厦	广州科学城	54,000	2022年
国际生物医药价值创新中心	中新广州知识城	83,261	2022年第三季度
粤港澳大湾区生物安全创新港	广州科学城	117,109	2023年第二季度
知识城创新型疫苗生产基地	中新广州知识城	105,816	2023年第三季度
IHM粤港澳大湾区高性能医疗器械创新中心	广州国际生物岛	55,000	2023年第三季度

资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

表20:广州近期代表性租赁活动

企业名称	细分领域	进驻项目	承租面积 (平方米)
阿斯利康	生物制药	标准产业单元四期	17,000
赛默飞	N/A	国际生物医药价值创新中心	17,000
威斯克生物	创新疫苗	知识城创新型疫苗生产基地	50,000
燃石医学	体外诊断、基因检测	标准产业单元四期	19,000
金域医学	检验检测	标准产业单元三期	28,000

资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

广州——市场发展趋势展望

《广州市战略性新兴产业发展“十四五”规划》中广州将构建“3+5+X”战略性新兴产业体系，生物医药产业作为三大新兴支柱产业之一，到2025年目标将实现2,100亿元产值，重点发展生物药、现代中药、化学创新药、高端医疗器械、干细胞与再生医学、精准医疗、基因检测、高端医疗、高端康养等领域。

表21:广州市场未来供应项目

组团名称	未来供应重点项目
广州国际生物岛	大湾区协同创新中心
广州科学城	粤港澳大湾区生物安全创新港二期
中新广州知识城	生命科技港

资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部, 戴德梁行研究部

苏州——生命科学类产业园市场分析(2024年第一季度)

地图5:苏州主要生命科学产业聚集区



资料来源：戴德梁行估价及顾问服务部, 戴德梁行研究部

苏州——市场简介

苏州市生命科学产业从2006年缓慢起步后,在2010-2015年间得到快速发展,目前已经完成了“1+N”的生物医药布局:初步形成了以苏州工业园区为核心的区域差异化集聚区,其中苏州工业园区已与北京中关村、上海张江共同列入国家生物医药行业的“第一梯队”。

苏州生命科学产业主要包括医疗器械、化学制药、生物制药、现代中药四大制造业领域,其中主要是医疗器械和化学制药,生产总值约占全市产业总量50%左右。苏州市在生命科学领域集聚了一批优质企业,生物药领域集聚了信达生物、基石药业、康宁杰瑞等高成长企业。

表22:苏州市场存量、空置率和租金

产业集聚区名称	生命科学产业园存量 (万平方米)	平均空置率(%)	租金报价范围 (元/平方米/天)
苏州工业园区	193.85	0%	1.2-2.3
苏州高新区	145.2	2%	1.2-1.5
吴中区	30.2	0%	1.2-1.5

注:仅统计进入运营稳定期的成熟项目。
资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

表23:苏州近年入市的部分重点项目

项目名称	所属产业组团	建筑面积(平方米)	竣工时间
阳山工业园1期一标段	苏州高新区	56,300	2022年第一季度
吴中生物医药产业园一期	吴中区	110,000	2022年第三季度
苏州维力医疗科创园一期	苏州工业园区	45,000	2022年第三季度
江苏医疗器械科技产业园创新基地(四期)	苏州高新区	375,000	2023年第四季度
苏州生物医药产业园四期B区	苏州工业园区	182,000	2024年第一季度

资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

表24:苏州近期代表性租赁活动

企业名称	细分领域	进驻项目	承租面积 (平方米)
博瑞生物医药(苏州)股份有限公司	医药原材料	苏州生物医药产业园一期	20,777
乐明药业	化学制药	吴中生物医药产业园一期	15,250
再鼎医药	生物制药	苏州生物医药产业园二期	13,200
思道医药科技(苏州)有限公司	化学制药	苏州生物医药产业园二期	13,000
苏州迈得诺致医疗技术	医疗器械	江苏省医疗器械产业园3期	12,542

资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

苏州——市场发展趋势展望

展望未来,考虑到苏州工业园区的发展成熟度,预计未来将继续吸引生命科学相关企业入驻。同时,苏州高新区也有望进一步发展其生命科学商业基础设施,而吴中区总体上将持续提供丰富的土地资源,为希望建设和运营自身的生命科学商业地产设施的企业提供办公、实验室或生产空间。

表25:苏州市场未来供应项目

组团名称	未来供应重点项目
苏州工业园区	苏州生物医药产业园五期E区 苏州生物医药产业园六期
苏州高新区	易商国际生命科学产业园 创园壹号产业园
吴中区	吴中生物医药产业园二期 康梧生命健康产业研发生产基地

资料来源:戴德梁行估价及顾问服务部,戴德梁行研究部

要点总结

中国生命科学行业将持续增长，不仅是受益于政策和宏观经济因素，有利的人口结构、日益增长的公民消费能力以及更广泛的医疗保险覆盖范围也逐渐显现正向影响。

以上四个方面以及其他因素不仅将推动中国生命科学产业内商机涌现，还将积极影响国内对生命科学相关商业地产的需求，尤其是本报告所提及的五个城市市场。

北京——北京面向未来生命健康和医疗需求，在海淀、石景山、通州、昌平、大兴、平谷、密云、经开区等区域，重点发展基因技术、细胞治疗与再生医学、脑科学与脑机接口、合成生物等细分产业。

上海——医学创新研发、高端医疗设备、智能医疗、数字医疗以及人工智能的融合与应用已成为行业发展热点，上海致力于在未来几年内成为这些生命科学产业发展的中心市场。

深圳——专业型产业园的入市为片区提供充足的集基础研究、成果转化、临床应用、高端制造为一体的现代国际化产业空间，助力深圳在生物医药各专业领域的创新及竞争力提升。

广州——生物医药产业作为三大新兴支柱产业之一，到2025年目标将实现2,100亿元产值。

苏州——展望未来，考虑到其发展的成熟度，苏州将继续吸引与生命科学相关的企业。

业务联系人



陈家辉

董事总经理
大中华区估价及顾问服务部主管
andrew.kf.chan@cushwake.com



顾悦如

高级董事
华东区估价及顾问服务部主管
hans.yr.gu@cushwake.com



徐彬

华东区估价及顾问服务部董事
jampion.b.xu@cushwake.com



俞文佳

华东区估价及顾问服务部董事
rainy.wj.yu@cushwake.com



张喆文

华东区估价及顾问服务部助理董事
vanessa.zhang@cushwake.com



陶汝鸿
大中华区副总裁
大中华区策略发展顾问部主管
alva.yh.to@cushwake.com



李志荣
环球董事
大中华区副总裁
大中华区资本市场部主管
francis.cw.li@cushwake.com



魏超英
总裁
中国区项目及企业服务部
jonathan.cy.wei@cushwake.com



苏智渊
董事总经理
中国区产业地产部主管
tony.zy.su@cushwake.com



侍大卫
董事总经理
大中华区可持续发展服务平台联席主管
中国区项目管理服务部主管
david.dw.shi@cushwake.com

大中华区研究团队联系人



魏东

北区
研究部主管

sabrina.d.wei@cushwake.com



张晓端

华南及华中区
研究部主管

xiaoduan.zhang@cushwake.com



贾萱

华西区
研究部主管

ivy.jia@cushwake.com



邓淑贤

香港
研究部主管

rosanna.tang@cushwake.com



李易璇

台湾
研究部助理董事

eason.i.h.lee@cushwake.com

这篇报告是由戴德梁行华东区研究部主管及大中华区内容主管 Shaun Brodie 撰写，沈虹腾设计，姜艳分析整理，冀杨、蔡智英和管超校对。

为了更好地服务客户，戴德梁行研究部在各个领域建立了“卓越中心”，如资本市场、工业物流、零售商业等，Shaun 主要负责大中华区租户研究板块。如对大中华区租户研究有任何疑问，请联系：



Shaun Brodie

大中华区
研究内容主管
华东区
研究部主管

shaun.fv.brodie@cushwake.com

关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家，设有400多个办公室，拥有52,000名专业员工。在大中华区，23家分公司合力引领市场发展。2023年公司全球营业收入达95亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行拥有多元化、平等和包容性的企业文化，在可持续发展等领域表现卓越，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

免责声明

本报告中所包含的信息从多个被认为是可靠的来源收集，包括由戴德梁行委托完成的报告。本报告仅供信息参考之用，其中可能包含错误或遗漏；本报告不对其准确性作出任何保证或声明。

本报告中的任何内容均不得被视为CWK证券未来表现的指标。您不应基于此处的观点，购买或出售CWK或任何其他公司的证券。CWK对于基于本报告所包含的信息所购买或出售的证券，概不负责。您在浏览本报告时，即放弃因报告中信息的准确性、完整性、充分性或您使用报告中包含的信息而对CWK以及CWK的关联公司、高级职员、董事、雇员、代理人、顾问和代表提出任何索赔。