

打造复原力

# 生命科学房地产—— 新加坡的新兴资产类别

报告

世邦魏理仕新加坡研究部  
2024年5月

CBRE



# 内容摘要



## 新加坡生命科学领域蓄势待发

- 在人口老龄化和慢性病发病率上升等长期结构性驱动因素的支持下，全球生命科学行业正经历着显著增长。
- 由于新加坡是亚太地区少数几个拥有完整“端到端”价值链（制造、研发、销售和物流）的市场之一，并得到政府政策的支持，其生物医药制造业在各制造业中增长最快（2000-2023年的复合年均增长率（CAGR）为8.3%，而整体制造业的复合年均增长率（CAGR）为4.1%）。
- 新加坡的生命科学初创企业生态系统依然充满活力，近年来，近500家生物医药初创企业吸引了超过30亿美元的风险投资。资金支持的增长加快了研发速度，从而带来对实验室需求的增加，并扩大制造生产能力。



## 活跃的产业集群助力租户增长

- 多年来，在政府的大力支持下，新加坡通过一个充满活力、地理位置优越的产业集群网络，促进了生命科学的发展。
- 专注于生命科学的启奥生物医药园（Biopolis）共分为六期，拥有240万平方英尺的优质商务园区空间。启奥生物医药园（Biopolis）以其成熟的生态系统促进了强大的租户协同效应与合作关系。在供应有限的情况下，这实现了持续的高出租率和租金增长。
- 作为历史最悠久的组团，新加坡科学园目前正在进行焕新改造，旨在成为新的生命科学和创新中心。2025年竣工的新楼将为研发和企业需求提供最先进的设施。
- 对于在同一地点寻求生产和研发相结合的空间的租户来说，加冷的高科技空间和大士生物医药园（TBP）的定制设施提供了多种选择。



## 在强烈的投资者兴趣中，可供投资的资产有限

- 在我们的年度投资者意向调查中，生命科学产业在首选另类投资资产中名列前茅。然而，在新加坡，这类可供投资的资产仍然有限。
- 世邦魏理仕研究部认为，投资者可以采取三种主要策略来进入这一增长领域：
  1. 投资者可以收购生命科学产业集群附近具有重建潜力的土地或物业。
  2. 投资者可以直接从机构业主手中收购现有的生命科学物业。
  3. 投资者可以与目前拥有其设施的生命科学企业进行售后回租。

# 目录

- 01 新加坡生命科学市场概览
- 02 主要生命科学产业集群——给租户的建议
- 03 把握增长机遇——给投资者的建议



01

# 新加坡生命科学市场概览

# 新加坡：亚太地区生命科学领域日益增长的力量

- 全球生命科学行业的增长主要受到长期结构性驱动因素的支持，如人口老龄化和慢性病患率上升。因其收入地稳定性，疫情进一步展示了该行业的韧性。因此，近年来亚太地区的生命科学产业集群不断涌现，旨在支持该行业公司的研发、制造和销售运营。
- 新加坡虽然人口少，地理面积小，但被列为“综合市场”，是生命科学产业的主要地点之一，也是亚太地区少数几个拥有完整的“端到端”价值链（包括制造、研发、销售和物流业务）的国家之一。
- 世邦魏理仕研究部估计，新加坡拥有 3,740 万平方英尺的商务园区、高科技和制造空间用于生命科学的产业运营，占新加坡工业总面积的6.6%。

注：

**综合市场：** 在生命科学领域已建立制造工厂、世界一流的研发机构、高可用性冷库和适合药品的专业仓库，并能很好地作为销售前端办公室或区域总部的城市或国家。

**前端办公室/总部：** 生命科学公司建立其销售前端办公室或区域总部的主要地点。

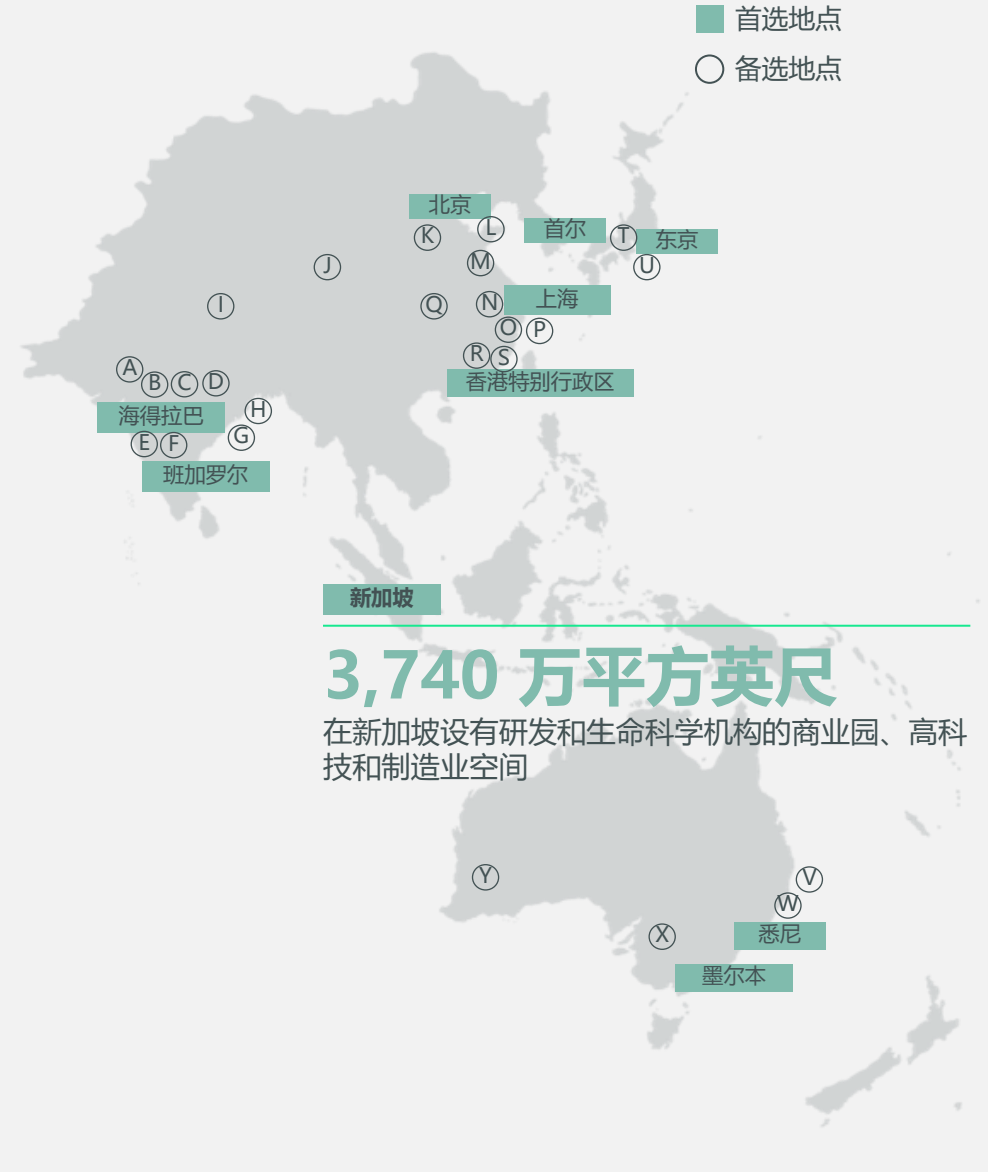
**制造中心：** 领先的生命科学制造中心，拥有完善的工厂网络、强大的配套设施和重要的政府支持。

## 首选地点

上海	综合市场
北京	综合市场
东京	综合市场
新加坡	综合市场
墨尔本	综合市场
悉尼	前端办公室/总部
首尔	前端办公室/总部
香港特别行政区	前端办公室/总部
班加罗尔	制造中心
海得拉巴	制造中心

## 备选地点

印度	大中华区
① 艾哈迈达巴德	① 成都
② 瓦多达拉	② 石家庄
③ 安克莱什瓦尔	③ 天津
④ 瓦尔萨德	④ 济南
⑤ 孟买	⑤ 南京
⑥ 普纳	⑥ 苏州
⑦ 钦奈	⑦ 杭州
⑧ 维萨卡帕特南	⑧ 武汉
⑨ 德里新德里	⑨ 广州
澳大利亚	⑩ 深圳
⑪ 布里斯班	日本
⑫ 黄金海岸	⑪ 大阪
⑬ 阿德莱德	⑫ 横滨
⑭ 珀斯	



资料来源：世邦魏理仕2023年亚太地区生命科学房地产趋势 [\(链接\)](#)

# 为什么是新加坡？

新加坡因其发达的基础设施、稳定的政治局面、友好的商业政策、熟练的劳动力和有利的知识产权法，历来在吸引跨国公司方面表现出色。具体而言，新加坡有志成为全球生物技术中心，并奠定了以下基础以吸引制药和生物技术公司。

- **全面的生态系统：**提供了一个充满活力的生命科学和生物医学环境，其特点是拥有知名的跨国公司（MNCs）、备受尊敬的研究机构、世界一流的基础设施、高技能人才库、协作创新生态系统和支持性的政府政策。
- **一站式目的地：**作为亚洲领先的生命科学和生物医学中心，新加坡的优势覆盖了整个生命科学价值链，从研发到制造和商业化。
- **对行业领导者的吸引力：**辉瑞（Pfizer）、默沙东（MSD）、赛诺菲（Sanofi）、艾伯维（AbbVie）和赛默飞世尔科技（Thermo Fisher Scientific）等国际领先企业已选择新加坡作为其区域制造中心所在地，而葛兰素史克（GSK）、诺华（Novartis）和罗氏（Roche）等行业先锋在此建立百万级生产设施的同时，还开展了广泛的商业活动。

图 1：新加坡生物医药制造业概览



全球排名第5，SEAO\*排名第1  
2023年创新指数



世界前10药品中的4种  
在新加坡生产，按全球收入计算



10大生物制药公司中的9家  
在新加坡设有业务



10大医疗技术公司中的8家  
在新加坡设有业务



拥有超过80家  
制药和医疗器械制造工厂



26,000多名员工  
截至2023年生物医药制造业的增长情况

注：\* 东南亚、东亚和大洋洲  
资料来源：世界知识产权组织（WIPO）、新加坡经济发展局（EDB）、新加坡统计局（Singstat）、世邦魏理仕研究部，2024年第一季度

## 新加坡的生物医学生态系统



### 政府

- 管理公共卫生系统，许可和监管所有医疗机构（例如：卫生部）
- 确定国家研发方向，制定研究、创新和企业政策（例如：国家研究基金会）



### 科研机构

- 包括从事市场研究、产品发布、业务开发等工作的研究和咨询公司。
- 新加坡科技研究局（A\*STAR）率先开展研究、培养人才，并通过连接学术界和产业界发挥发挥牵线搭桥的作用



### 私营企业

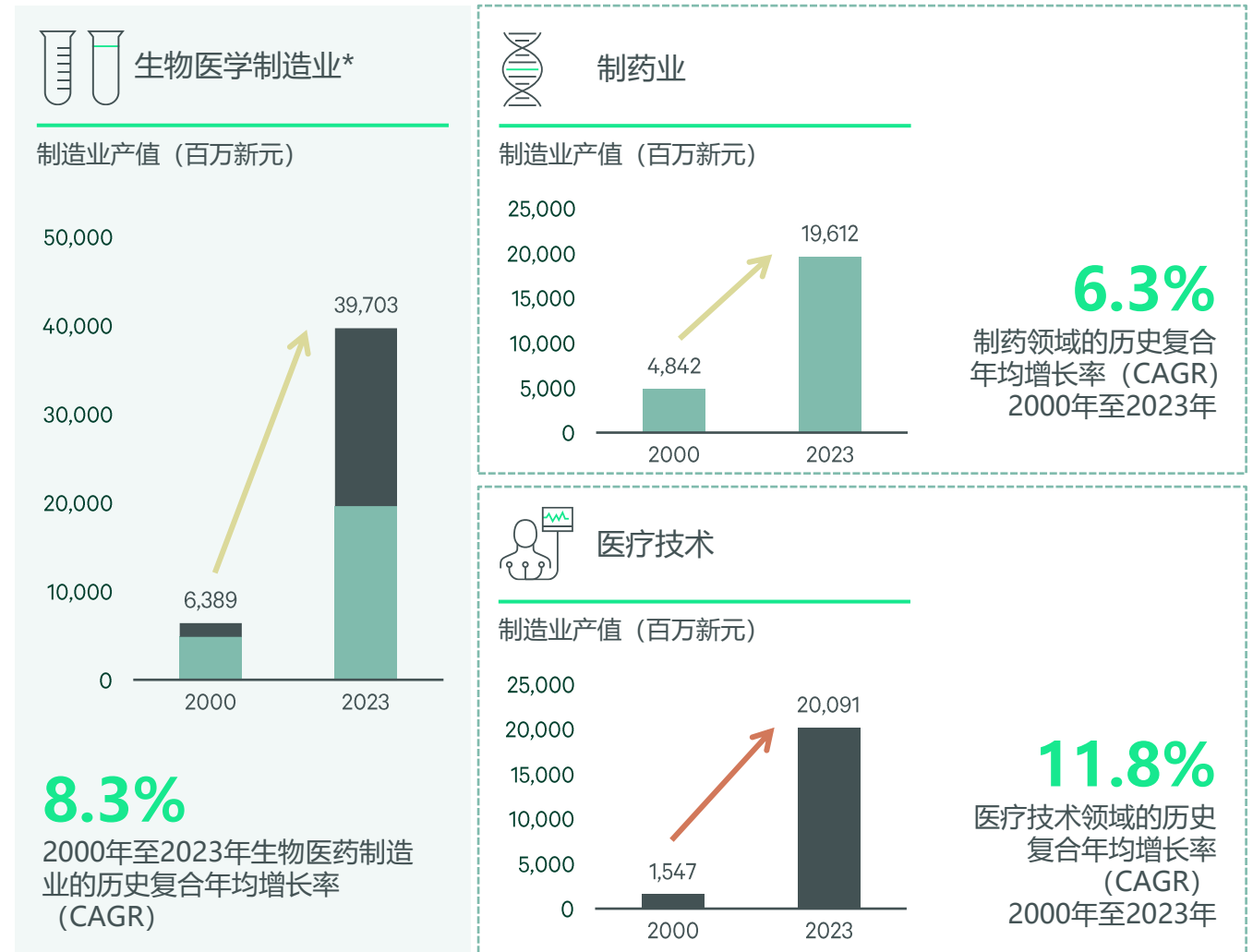
- 包括制药和医疗技术公司，这些公司可以是初创企业、中小企业或跨国公司

资料来源：新加坡的医疗技术研发，Ravenry，2022年1月  
([链接](#))

# 新加坡的生物医药增长由医疗技术推动

- 从 2000 年到 2023 年，新加坡生物医药制造业的产值增长了六倍。复合年均增长率 (CAGR) 为 8.3%，是各制造业中增长最快的。相比之下，同期新加坡整体制造业的复合年均增长率 (CAGR) 仅为 4.1%。
- 制药业仍然是新加坡制造业产出的重要贡献者，其复合年均增长率 (CAGR) 为 6.3%，高于平均水平。相比之下，这一增长率与同期的半导体 (7.2%) 和石化 (6.6%) 等其他关键领域接近。
- 医疗技术 (medtech) 的广泛定义是任何可用于医疗环境的技术 (如心脏起搏器、诊断测试、隐形眼镜和人工智能辅助医疗等)。从 2000 年到 2023 年，医疗技术领域的复合年均增长率 (CAGR) 为 11.8%，实现了超常规增长。随着人口老龄化和慢性疾病的早期诊断，医疗成本不断上升。因此，**医疗技术领域有望从医疗设备需求的增长和数字医疗的广泛普及中获益。**

图 2：新加坡生物医药制造业（制药+医疗技术）的增长率



注：\* 生物医药制造业定义为制药和医疗技术领域的综合产出  
资料来源：新加坡统计局，世邦魏理仕研究部，2024年第一季度

# 对新加坡生物医药制造业的大力投资

- 由于对疫苗的旺盛需求，生物医药制造业在**2021年吸引了创纪录的 17.69 亿新元的投资承诺**。虽然这一数字在 2022 - 2023 年间已恢复到 8-9 亿新元，但多年来仍保持上升趋势。
- 2023 年，尽管新加坡制造业收缩了 4.3%，但生物医药行业仍然保持了韧性，投资承诺同比增长了 6.5%。
- 虽然制药行业正在经历一些整合，但医疗技术行业正在经历持续增长，因为医疗设备公司非常重视**新加坡的知识产权法**，该法保护他们的专利，因为他们在研发上投入了大量资金。

图 3：生物医药制造业的投资承诺（固定资产投资）

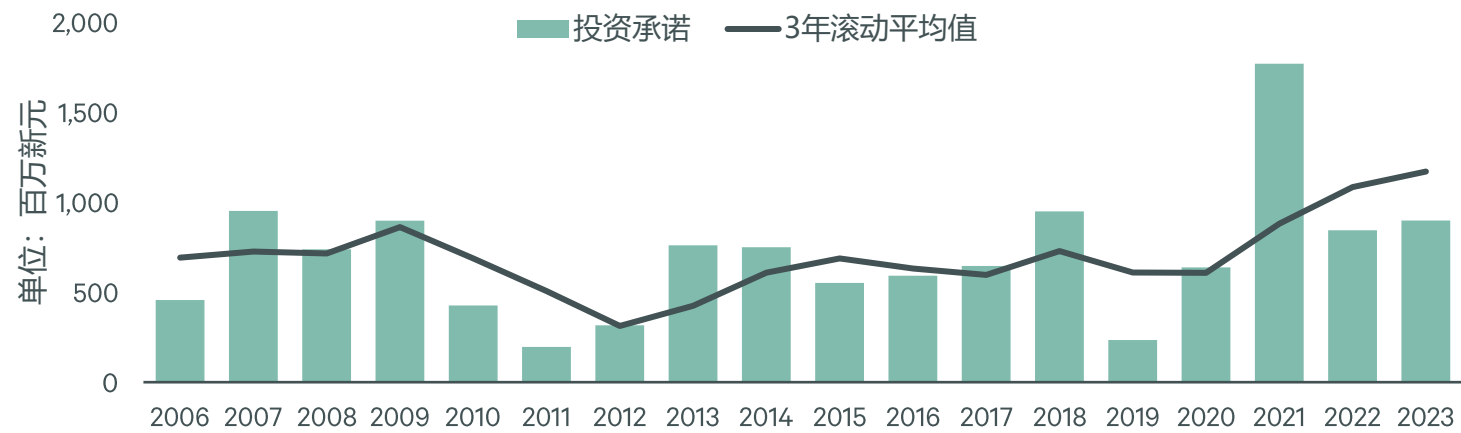
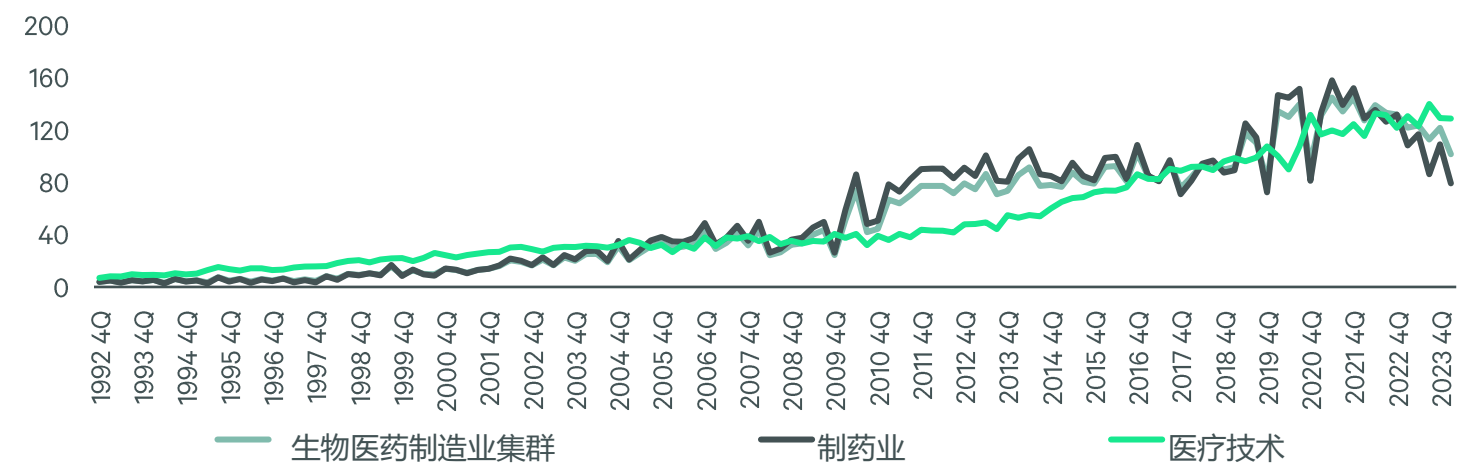


图 4：各产业集群的工业生产指数（2019=100）



资料来源：新加坡统计局，世邦魏理仕研究部，2024年第一季度

# 生物医药初创企业的蓬勃发展将带动更多的研发支出

- 新加坡的生命科学初创企业生态系统依然充满活力，近年来有近 **500 家生物医药初创企业吸引了超过 30 亿美元** 的风险投资。
- 在《2023年全球创新指数》（世界知识产权组织）中，新加坡在 **132 个国家中排名第5**。在政府优惠政策和世界一流研究机构的支持下，新加坡已成为**亚太地区领先的生物技术中心之一**。
- 2023年1月，SGInnovate 启动了Helix沉浸计划，为生命科学研究人员提供在职培训，以满足**对生物技术人才日益增长的需求**。预计这将在未来几年**增强对投资者的吸引力**。

图 5：对新加坡生物技术和保健技术公司的部分风险投资

公告日期	企业名称	资金数额	主要投资者	说明
2021年5月	蜂鸟生物医药公司 (Hummingbird Bioscience)	1.25亿美元 (C轮)	诺和诺德控股公司	<ul style="list-style-type: none"> <li>蜂鸟生物医药公司 (Hummingbird Bioscience) 是一家处于临床阶段的生物科技公司，致力于开发针对难以治疗的靶点的精准疗法，以改善治疗效果。</li> <li>2021年9月，该公司在新加坡科学园启用了占地40,000平方英尺的设施，设有10多个实验室，以提升其研发能力。</li> </ul>
2022年4月	Biofourmis	3亿美元 (D轮)	泛大西洋投资	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biofourmis 是一家专注于远程患者监测的数字疗法公司，利用人工智能提供个性化护理。</li> <li>公司最初成立于新加坡，现已将总部迁至波士顿。</li> </ul>
2023年1月	Holmusk	4500万美元 (B轮)	Veradigm Inc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Holmusk 是一家数字健康分析公司，利用数据科学改善心理健康结果。</li> <li>公司总部位于新加坡纬壹科技城 (One-north)和纽约。</li> </ul>
2023年4月	Albatroz Therapeutics	300万美元 (种子基金)	Outram生物公司、SEEDS资本	<ul style="list-style-type: none"> <li>Albatroz Therapeutics 是一家生物科技公司，致力于开发针对细胞外基质的抗体疗法，以治疗实体瘤和关节炎。</li> <li>公司总部设在新加坡，实验室位于启奥生物医药园 (Biopolis)，公司总部位于罗敏申路。</li> </ul>
2023年9月	Automera	1600 万美元 (A轮)	ALSP, ClavystBio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Automera 是一家早期阶段的生物科技研究公司，开创了自噬驱动降解技术。它利用量子化学和人工智能来增强其药物开发项目。</li> <li>公司位于新加坡科学园 ClavystBio 占地13,000平方英尺，名为 Node 1的设施内，以及位于西雅图。</li> </ul>

资料来源：各种新闻稿和新闻，世邦魏理仕研究部，2024年第一季度

# 对生命科学研究和制造空间的需求将增长

- 在癌症、中枢神经系统、内分泌和其他治疗领域的引领下，全球生物制药市场预计将以 6% 的复合年均增长率 (CAGR) 增长，到 2028 年达到 13,850 亿美元。由于这些领域发病率高、需求未得到满足，**制药公司将抓住尚未开发的机遇，预计这些领域的研发将不断增长。**
- 近年来，生命科学公司日益剥离非核心业务，如消费者健康部门。这一战略转移使它们能够重新**专注于医疗技术等核心增长领域，提高研发效率，开发创新的制药和生物制剂 (pharmbio) 解决方案。**
- 资金支持的增加和对研发的更深层关注，将会促进**对研发实验室和扩大制造生产能力的更大需求。**对成熟和新兴生命科学发展空间兴趣将继续增长。

图 6：2022 年至 2028 年全球生物制药市场总体预期增长 (十亿美元)

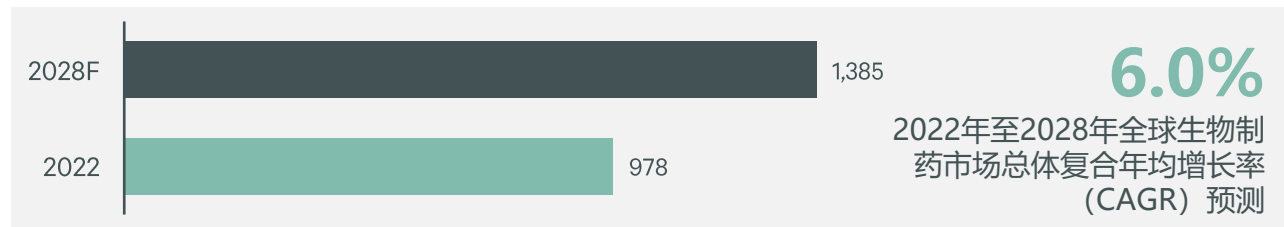
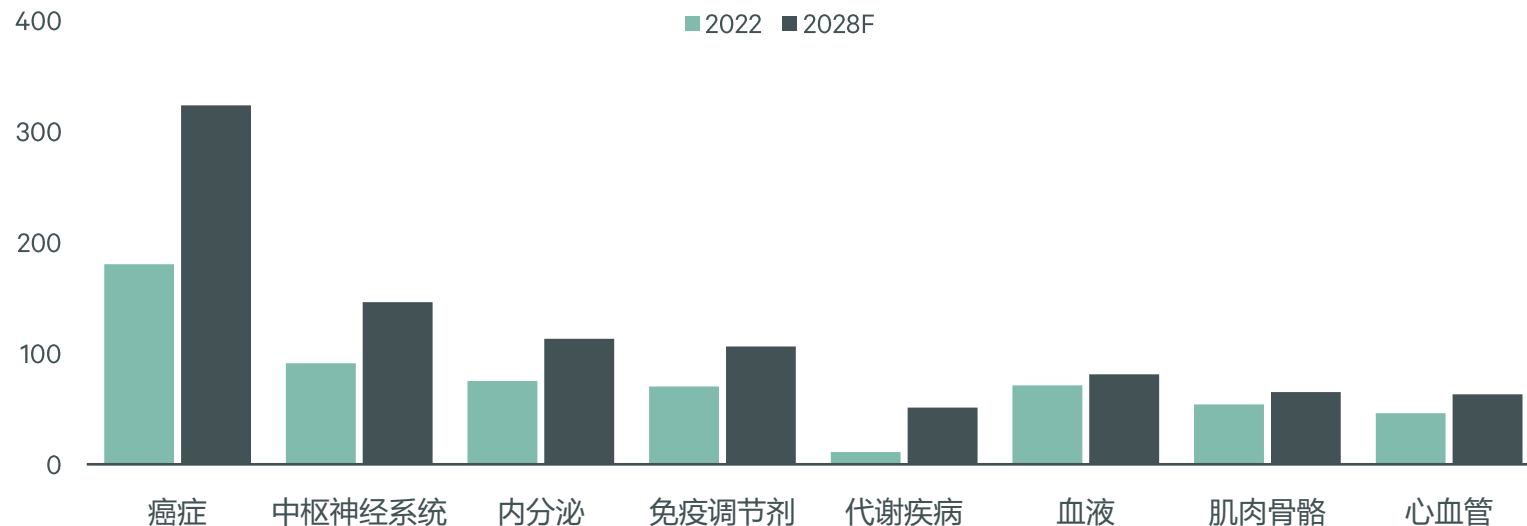


图 7：主要生物制药治疗领域的预期增长 (十亿美元)



资料来源：安永——生命科学如何在变革时代达成正确交易 (2024) [\(链接\)](#)

注：临床研究中的治疗领域是指医学研究和调查的一个特定领域，其重点是了解疾病、开发新的治疗方法。

02

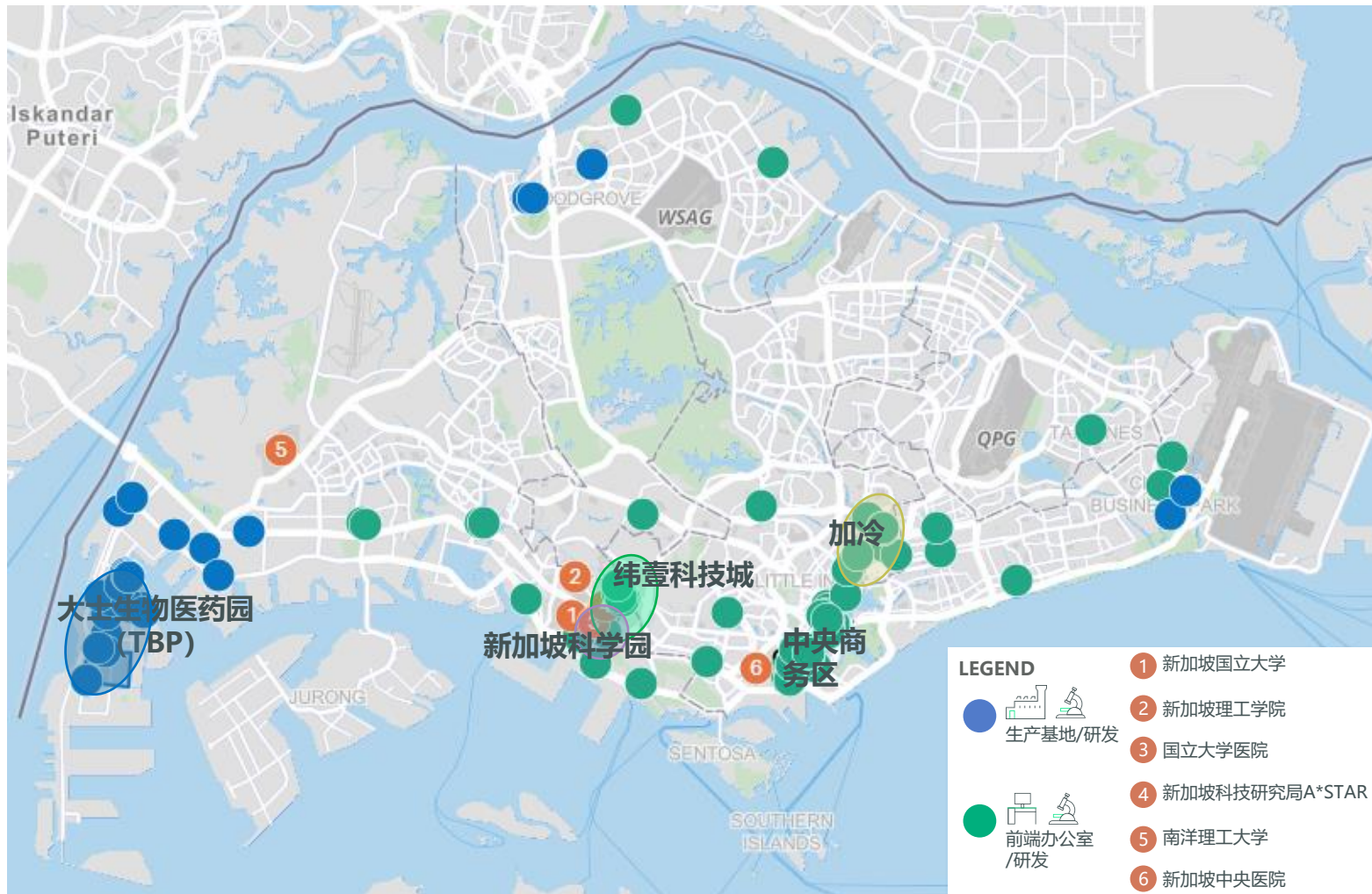
# 主要生命科学产业集群 ——给租户的建议

# 新加坡生命科学集群——概览

新加坡的三大生命科学研发集群是

- **启奥生物医药园 (Biopolis)** - 位于纬壹科技城 (One-north)内, 是生物医药行业的发展核心。
- **新加坡科学园** - 这里是领先的农业科技、生物技术、信息技术、生命科学和特种化学化工领域蓬勃发展的生态系统的所在地。
- **大士生物医药园 (TBP)** - 许多大型生命科学公司都在此建立了自己的生产制造设施。
- 同时, **加冷**是位于城市边缘的一个新兴生命科学子集群。它被视为东部的布纳维斯塔 (Buona Vista), 它提供了一个结合制造和研发空间的中心位置, 拥有高规格的工业建筑。目前, 10X Genomics和 GenScript Biotech等知名生命科学公司均在此落户。

图 8: 新加坡生命科学的主要领域

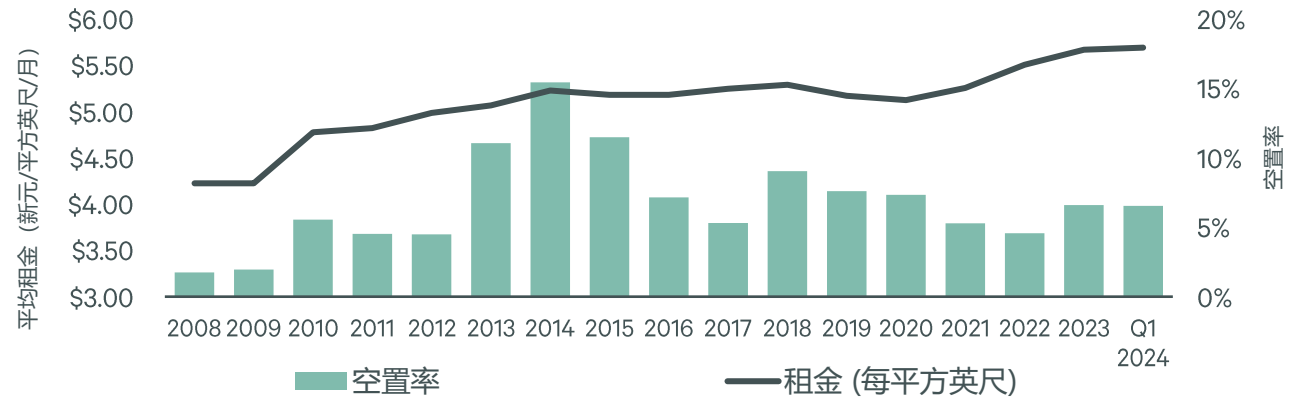


资料来源: 世邦魏理仕研究部

# 启奥生物医药园 (Biopolis) ——纬壹科技城 (One-north) 内的生命科学核心

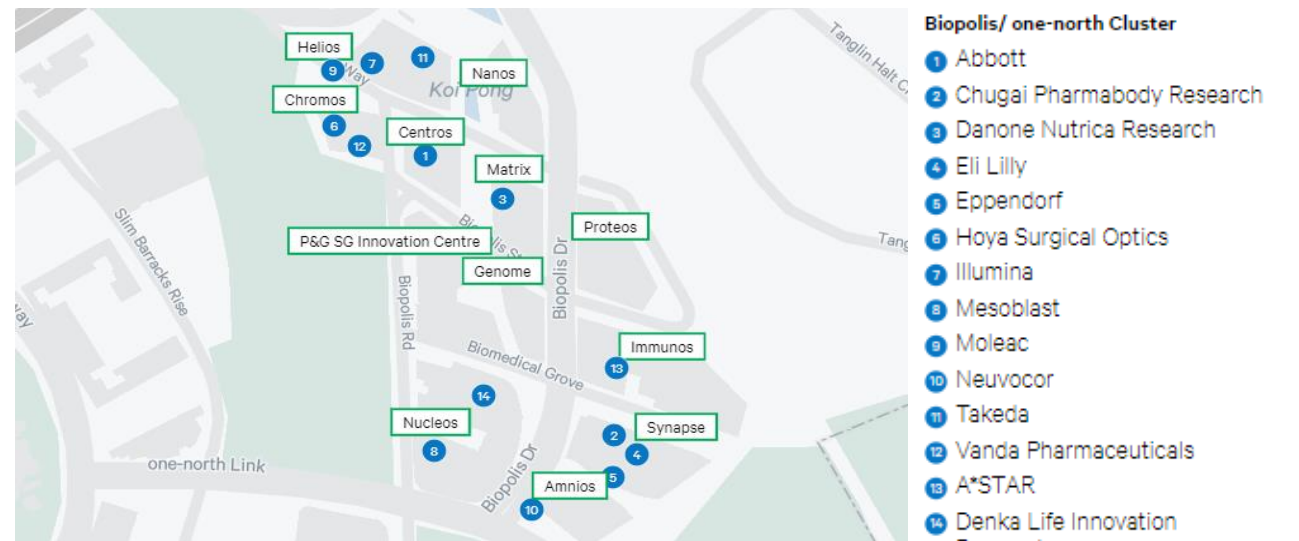
- 启奥生物医药园 (Biopolis) 是裕廊集团 (JTC) 致力于生命科学的重点项目之一。启奥生物医药园 (Biopolis) 位于纬壹科技城 (One-north) 内，纬壹科技城还包括 Fusionopolis (专注于物理科学、工程研发和信息通信技术的技术中心) 和 Mediapolis (专注于信息通信技术和媒体的中心)。
- 启奥生物医药园 (Biopolis) 的增长具有战略性。从 2003 年起，该项目分 1 至 5 期推出，目前已发展到**超过 240 万平方英尺的黄金商业园区**，提供各种实验室、研发和办公空间。启奥生物医药园 (Biopolis) 毗邻大学和研究机构 (如新加坡科技研究局 A\*STAR)，其优越的地理位置促进了学术界、产业界和公共研究人员之间活跃的合作生态系统。因此，多年来，启奥生物医药园 (Biopolis) 的租金和出租率一直保持增长。
- 随着**近期 Elementum (启奥生物医药园 Biopolis 第六期) 的竣工**，园区进一步扩大，又增加了 40 万平方英尺的生物医学研发专用空间。该项目广受好评，在 2023 年第四季度竣工时，预承租率已达 85%，此后不断推进，到 2024 年第一季度，承租率已超过 90%。展望未来，由于未来的生命科学房地产供应将仅限于新加坡科学园，因此纬壹科技城 (One-north) 的供应将十分紧张。

图 9: 纬壹科技城组团的历史入驻情况和平均租金



资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2024 年第一季度

图 10: 在启奥生物医药园 (Biopolis) 和纬壹科技城 (One-north) 设有业务的生命科学公司实例

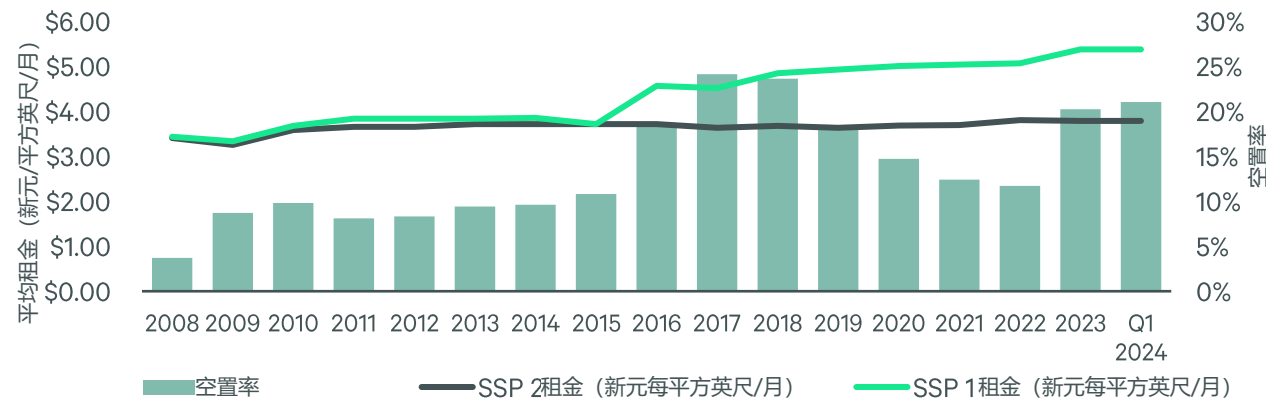


资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2024 年第一季度

# 新加坡科学园——科技与生命科学的生态系统

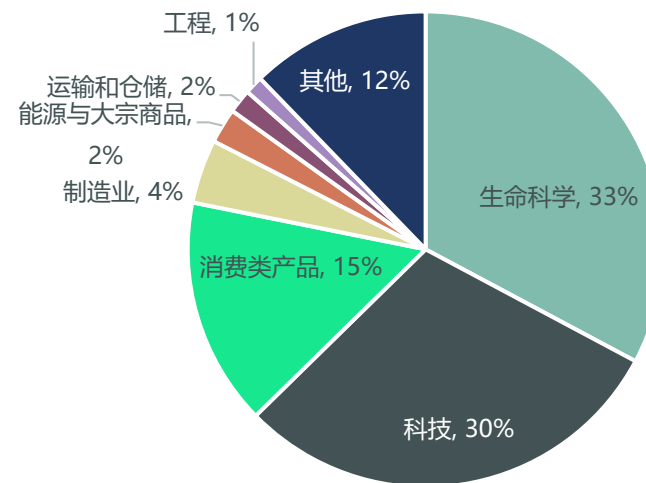
- 新加坡科学园是另一个旨在吸引全球研发公司和科技公司的商务园区。该园区始建于20世纪80年代，**目前正在进行年轻化改造，最新开发的科学园路7号于2023年竣工**。该产业集群还得益于毗邻主要研究机构 and 高等院校。
- 根据世邦魏理仕研究部的估计，尽管该园区仍以科技行业为傲，但**生命科学行业实际上占据了新加坡科学园空间的绝大份额，约为33%**。除了这两大行业外，新加坡科学园还汇聚了农业科技、生物技术、消费品和特种化工领域的跨国公司、本土公司和初创企业，形成了一个蓬勃发展的生态系统。
- 展望未来，新加坡科学园是一个新兴的生命科学和创新集群，以容纳生物医学研究和开发活动。**Geneo是新加坡科学园改造焕新的最新阶段，预计将于2025年竣工**，该项目包含三个房产，将为该地区增加约180,600平方米的总建筑面积，其中包括80,000平方米的专用基础设施，以支持生物医学研发。Geneo还将成为凯德置地在新加坡的首个共享工作实验室空间。

图 11: 新加坡科学园集群的历史入住率和平均租金



资料来源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季度

图 12: 新加坡科学园主要建筑的租户概况



资料来源：世邦魏理仕研究部  
注：重点楼宇指按净可租赁面积计算的前十大楼宇

# 大士生物医药园 (TBP) ——提升研发和制造能力

- 大士生物医药园 (TBP) 自1997年启动以来，在生物医药制造业集群的发展中发挥了至关重要的作用。该园区占地280公顷，**提供按需建造的生产设施**，并配有电力、电信、供水、供气和污水处理等必要的基础设施。企业**可以通过支付土地租金占用土地**，租金因地块容积率不同而有所差异 (见图14)。
- 大士生物医药园 (TBP) 的“**即插即用**”设计为大型生命科学公司在新加坡建立自己的生产设施创造了有利环境，吸引了如雅培、诺华、辉瑞和葛兰素史克等公司。在**不断扩大的研发能力**的推动下，新的和即将建成的制造工厂正在**利用数字化、工业4.0技术**和其他创新。随着新生物医药生产厂的投资即将到位，这将有助于巩固新加坡作为**疫苗和生物制剂生产重要基地的地位**。

图 13: 大士生物医药园 (TBP) 即将建成的制造工厂

公告日期	公司 (发源地)	产品	总结
2021年4月	赛诺菲 (法国)	疫苗生产	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evoluteive Vaccine Facility (EVF) 将是赛诺菲在新加坡的首个疫苗生产设施，预计将于2026年建成投入运营并创造200个新的就业机会</li> <li>五年内投资4亿欧元 (6.38亿新元)</li> </ul>
2022年10月	默沙东 (美国)	吸入装置	<ul style="list-style-type: none"> <li>开设新的疫苗和生物制剂二级包装设施</li> <li>建设新的吸入装置生产设施，预计将于2026年完工</li> <li>2020年开始实施的五年期5亿美元投资计划的一部分</li> </ul>
2023年7月	葛兰素史克 (英国)	疫苗生产	<ul style="list-style-type: none"> <li>耗资3.43亿新元的疫苗扩建设施在大士破土动工，用于生产葛兰素史克乙型肝炎疫苗的药物原料</li> <li>目标于2025年完工，并于2027年开始商业生产</li> </ul>
2024年1月	艾伯维 (美国)	生物制剂生产	<ul style="list-style-type: none"> <li>宣布在大士区新建一座耗资2.23亿美元 (3.01亿新元) 的扩建设施，该设施预计于2026年投入运营，并将增加100多个工作岗位</li> <li>该设施将增加艾伯维全球网络的生物制剂产能</li> </ul>
2024年3月	诺华 (瑞士)	抗体治疗药物	<ul style="list-style-type: none"> <li>耗资2.56亿美元 (3.46亿新元) 在大士破土动工建设新的扩建设施，将于2026年投入运营，并将采用数字化和自动化解决方案</li> <li>该设施将使诺华在新加坡的生产能力增加一倍以上</li> </ul>
2024年3月	药明生物 (中国)	生物制剂，研发、开发与制造	<ul style="list-style-type: none"> <li>占地13.5公顷的新CRDMO<sup>1</sup>中心在大士生物医药园 (TBP) 破土动工</li> <li>药明康德于2022年宣布在新加坡投资14亿美元 (20亿新元)</li> <li>该设施将为药明生物的全球网络增加120,000升的生产能力，预计将雇用1,500名员工</li> </ul>

注 1: CRDMO - 合同研究、开发和制造组织  
资料来源: 各种新闻稿和新闻, 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

# 总结——主要生命科学集群和潜在供应

图 14: 现有供应的主要统计数据

	启奥生物医药园 (Biopolis)	新加坡科学园 I & II	大士生物医药园 (TBP)	加冷
净可租赁面积	第一至第五期: 370 万平方英尺 第六期: 40万平方英尺	约530万平方英尺	占地面积约3010万平方英尺	约140万平方英尺的部分重点建筑
租金	4.5-5.5新元/平方英尺/月, 较新项目6-7新元/平方英尺/月	4 - 6新元/平方英尺/月	地租: 1.18 - 1.53新元/平方英尺/年, 取决于容积率	3.50 - 6.20新元/平方英尺/月
主要的生命科学租户	雅培、达能营养品、万达医药、新加坡科技研究局 (A*STAR)	强生、默克、德尔格、罗氏	默沙东、诺华、辉瑞、葛兰素史克、雅培、惠氏、龙沙、赛诺菲、GE医疗、赛默飞世尔科技公司	百多力、10x Genomics、GenScript生物技术公司、罗氏
设施类型	办公室、研发实验室	办公室、研发实验室	冷藏、制造、研发实验室	办公室、研发实验室、制造业
所有权	裕廊集团、凯德置地 (Ascendas) 房地产信托基金、Crescendas集团、宝洁 (定制建造)、和美置地	凯德置地发展、凯德置地 (Ascendas) 房地产信托基金	裕廊集团	Soilbuild、丰树产业信托、凯德置地 (Ascendas) 房地产信托基金
入驻类型	多户租赁	多户租赁	土地分配	多户租赁

资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

图 15: 未来为生命科学企业提供的商务园区供应

2025 年将提供高达 100 万平方英尺的高品质商务园区空间



**1 Science Park Drive**  
类型: 商务园区  
净可租赁面积: 483,700 平方英尺  
预计完工时间: Q2 2025



**1A Science Park Drive**  
类型: 商务园区  
净可租赁面积: 261,300 平方英尺  
预计完工时间: Q2 2025



**1B Science Park Drive**  
类型: 商务园区  
净可租赁面积: 261,500 平方英尺  
预计完工时间: Q2 2025

**新加坡建设管理局 (BCA) 绿色建筑标志铂金认证**  
新加坡建设管理局 (BCA) 认证

资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

注: 净可租赁面积为预估数字

图片来源于网络

03

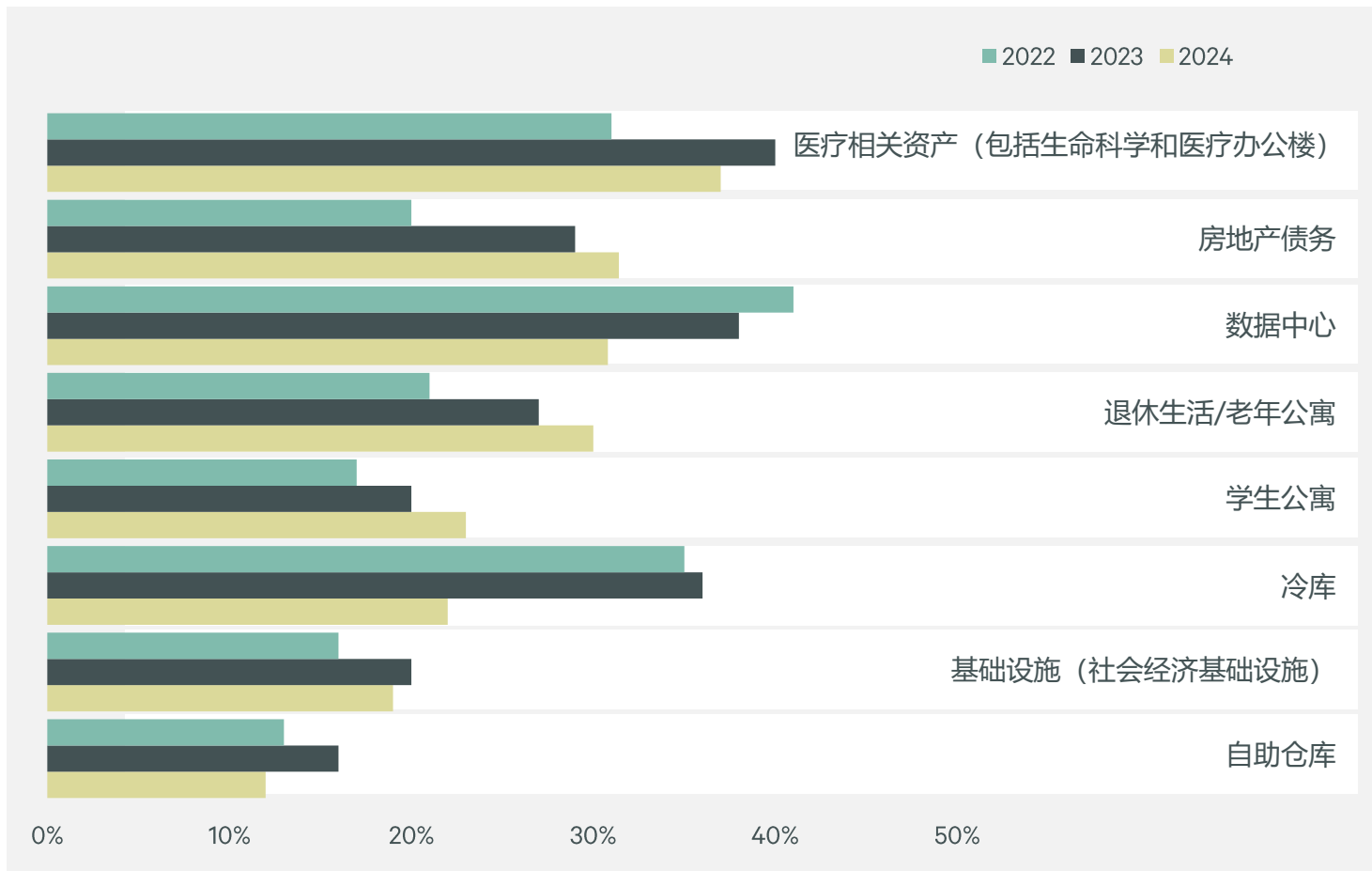
把握增长机遇

——给投资者的建议

# 投资兴趣强烈 但机会有限

- 世邦魏理仕《2024年投资者意向调查》的受访者将**医疗相关资产**列为最受欢迎的另类投资领域，其中包括生命科学地产和医疗办公楼。
- 尽管投资者兴趣浓厚，但2023年亚太地区生命科学房地产投资额仅为3.96亿美元，占当年商业房地产投资总额的1%不到。
- 该地区生命科学房地产投资不足的原因在于**大多数此类设施都是为特定用途而建造的**，并由大学和政府机构作为终端用户或业主**自行拥有**。
- 投资者对小型生命科学公司偿债能力的担忧也阻碍了交易的进行。

图 16: 2024年投资者首选的另类投资资产



资料来源：2024年亚太地区投资者意向调查，世邦魏理仕研究部，2024年1月

# 投资者转向直接资产收购和重建机会

- 多年来，已有几起商务园区交易，但专门针对生命科学房地产的交易活动较少。在新加坡，商务园区大多由房地产投资信托基金 (REITs) 或政府关联公司持有，很少在公开市场上进行交易。
- 投资者可以选择收购有重建机会的地块或物业。位置是关键，因为靠近生命科学产业集群可以帮助业主在未来获得更多的生命科学租户。
- 另外，投资者还可以在二级市场寻求机会。一种方法是直接从机构业主手里收购现有的生命科学房产。另一种方法是与目前拥有自身设施的生命科学公司进行结构化售后回租协议，这样租户可以释放资金，同时确保其现有设施的长期租赁。交易可能需要经过监管部门的批准。

图 17: 生命科学产业集群附近重要的商业园区交易

公告日期	房地产项目	类型	总价(百万新元)	面积(平方英尺)	单价(新元/平方英尺)	剩余土地年限	投资目标	买方	卖方
Q3 2019	丰树商业城二期	商务园区	1,550.0	1.18 (净可租赁面积)	1,312/平方英尺 (按净可租赁面积)	77年	收益增长	丰树商业信托	丰树投资公司
Q4 2020	The Sandcrawler	商务园区	175.8	0.16 (净可租赁面积)	1,106/平方英尺 (按净可租赁面积)	50年	核心增值	黑石集团	Lucas 房地产
Q2 2023	The Shugart	商务园区	218.2	0.44 (建筑面积)	496/平方英尺 (按建筑面积)	20年	售后回租	凯德置地 (Ascendas) 房地产信托基金	希捷新加坡

图 18: 为重新开发而进行的重要土地招标或收购

公告日期	房地产项目	类型	总价(百万新元)	面积(平方英尺)	单价(新元/平方英尺)	剩余土地年限	投资目标	买方	卖方
Q1 2020	启奥生物医药园 (Biopolis) 六期	商务园区	223.6	0.45 (建筑面积)	502/平方英尺 (按建筑面积)	60年	土地开发	和美置地有限公司	裕廊集团
Q4 2020	鹏瑞利商务城 (原名 Big Box)	仓库	118.0	1.10 (净可租赁面积)	107/平方英尺 (按净可租赁面积)	17年	重建为商务园区	鹏瑞利集团	Big Box
Q4 2021	1 Science Park Drive (原名 TUV SUD PSB Building) (66% 股权)	商务园区	103.2	0.83 (建筑面积)	125/平方英尺 (按净可租赁面积)	59年	重建(扩大容积率)	凯德置地	腾飞房产投资信托

资料来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

# 新加坡联系人

## 研究部

Tricia Song  
东南亚研究部负责人  
tricia.song@cbre.com

Goh Jia Ling  
副主任  
办公与商务园区研究  
jialing.goh@cbre.com

Leonard Lim  
高级经理  
工业研究部  
leonard.lim@cbre.com

## 咨询与交易服务部

Rimon Ambarchi  
工业与物流部主管, 新加坡  
rimon.ambarchi@cbre.com.sg

Graeme Bolin  
入驻与租赁部主管  
工业与物流服务部  
graeme.bolin@cbre.com.sg

David McKellar  
办公室服务与租户服务部联席主管  
david.mckellar@cbre.com.sg

Luke Moffat  
亚太区 A&T 负责人  
luke.moffat@cbre.com

Michael Bowens  
亚太区工业与物流服务主管  
michael.bowens@cbre.com

Evvanna Chua  
交易管理负责人, 东南亚  
evvanna.chua@cbre.com

Paul Peeters  
生命科学部门负责人, 交易管理  
paul.peeters2@cbre.com