

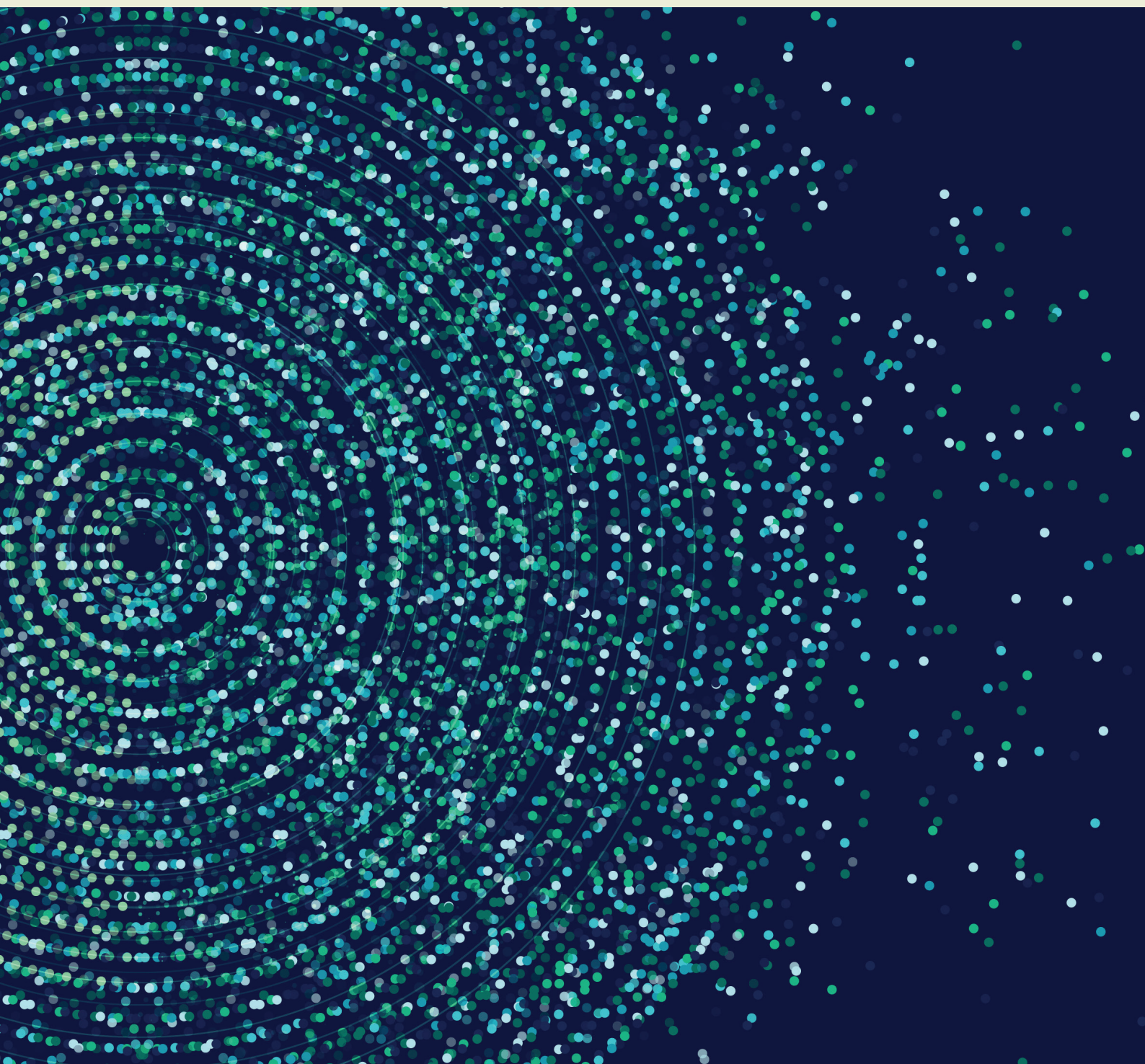
洞察文件3：

生物技术世纪的场地

2025

生物技术的发展正在重塑房地产，从灵活且技术支持的实验室和办公室，到长寿诊所和数据驱动的酒店，以及制造业、临床和研究功能在单一地点的整合。

knightfrank.com/research knightfrank.com/research



生物技术的发展正在重塑房地产，从灵活且技术支持的实验室

生物技术世纪的场地

从办公室到长寿诊所和数据驱动型医院，以及将制造、临床和研发功能整合在单一地点。



作者：詹妮弗·汤森，合伙人，任职洞察



每年有100万人死于癌症

(来源：世卫组织)



全球痴呆症患者预计到2050年将增至三倍，达到1.53亿人

(来源：国际阿尔茨海默病协会)



自1990年以来，全球成年人体重肥胖率翻了一番多，而青少年肥胖率则翻了四番

(来源：世卫组织)

生物技术定义-利用生物学和生物系统来开发新产品

在健康危机日益交织的时代，从与年龄相关的疾病如痴呆症到慢性病和生活方式驱动型疾病如肥胖日益增多，医疗保健体系正承受着不断增长的压力。为此，世界正转向生物技术，它正带来一股创新浪潮。事实上，麦肯锡估计，45%的世界疾病负担可以通过生物技术来解决。这些进步正在改变医疗保健并重塑房地产，从实验室基础设施到医疗资产的设计和使用。

生物技术正多个战线上推进。在肥胖症方面，注射式GLP-1疗法重新定义了医学上可实现的目标，仅2023年就开辟了240亿美元的全球市场。

生物技术突破

生物技术正在多个领域取得进展。在肥胖症方面，注射用GLP-1疗法重新定义了医学上可以实现的目标，仅在2023年就开辟了一个240亿美元的全球市场。预计到2028年，这可能超过1000亿美元¹。医学进步正在加速抗癌斗争。这包括个性化癌症疫苗、五分钟注射代替更长时间的静脉输注相同药物以及早期诊断。2024年在长寿生物技术领域投资超过80亿美元。² 微生物组科学，曾经是边缘学科，是一个3.5亿美元的市场，预计到2030年将超过20亿美元³。医疗保健正从应对疾病向预防疾病“上游”转变。新的

人工智能辅助的诊断和基因组学数据使临床医生和患者能够及早发现风险并采取预防措施。预防保健是最近发布的英国十年国家医疗服务体系计划的首要任务。⁴ 先进疗法在经历了初期的期望高涨后，进入了一个重新校准的时期。然而，经过数十年的承诺，基因疗法、细胞疗法和mRNA疫苗等疗法目前在真实世界的临床和商业环境中正产生可衡量的影响。

柔性至关重要。随着生物技术的进步，房地产也必须随之发展。设计必须允许重新配置，同时不损害安全性。

结果是快速多样化的生态系统：个性化预防和治疗医学、人工智能辅助诊断、长寿、先进疗法和微生物组工程都在并行发展。

房地产影响

这一切对房地产意味着什么，就其方向而言是明确的，但就其形式而言是复杂的。最直接和最明显的冲击是一个要求 *实验室空间*。

为生物技术公司设计实验室环境远超标准办公规范。

下一波创新

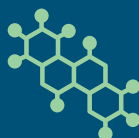


GLP-1

调节血糖和食欲的激素



研究生活在人体内和体表的数百万微生物



先进疗法

在分子或细胞水平上旨在治疗或治愈疾病的治疗方法



长寿

一门通过靶向衰老的生物学过程来延长健康人类寿命的科学



预防与个性化医疗

聚焦于早期发现和检测健康风险，以在疾病发展之前进行预防

¹ <https://www.iqvia.com/locations/emea/blogs/2024/10/2024-the-obesity-markets-inflection-point>

² <https://www.globalwellnessummit.com/blog/longevity-investment-more-than-doubled-to-8-5bn-in-2024/>

³ <https://www.grandviewresearch.com/press-release/global-microbiome-analysis-market>

⁴ <https://www.england.nhs.uk/long-term-plan/>

生物技术的飞速发展不仅重塑了我们治疗疾病的方式，也改变了我们进行治疗的地点。随着疗法变得更加个性化和数据驱动，支持这些疗法的建筑也必须随之改变。

需求包括 generous 的板间高度（4.5 至 5.5 米）、每小时 6 至 20 次的换气率、显著更高的电力和冷却负荷，以及严格的振动控制。结构负荷必须支撑重型设备，并且必须配备用于化学抗性排水和危险废物的专业系统。实验室还可能需要 fume cupboards、autoclaves、备用电源选项、气体储存设施和可适应的布局。

灵活性至关重要。随着生物科技的进步，房地产也必须随之发展。设计必须允许重新配置，同时不损害安全性。地理位置也很重要。并非每个场地都适合生物科技。典型要求包括靠近人才、交通基础设施、学术和研究机构、医院、充足的水电供应以及可负担的住房。

由于大多数生物技术公司是高风险的早期企业，它们也需要除了物理空间之外的灵活租赁和运营支持。越来越多地，实验室开发通过提供丰富的设施、注重健康的 thiết kế 以及包容性、协作性的空间来吸引和留住科学人才。

大面积楼层，理想情况下为 25,000 平方英尺或更大，可促进各区域之间的邻近性。同时，将书写空间与湿或干实验室相邻的集成布局可提高效率。设备室应靠近实验室区域，以便安全转移材料，而植物室应战略性地布置以最小化管道铺设并减少维护期间的干扰。

随着生物技术公司需求的改变，在英国对科技盒或中端房地产的需求正在增长。这些灵活的设施提供了实验室、轻工业和办公空间独一无二的综合体。

随着治疗进展到商业化阶段，生物技术公司也需要获得符合 GMP 标准的制造空间。

与人工智能药物发现公司一样，未来是混合的：生物学遇到数据。这推动了对既能支持生物又能支持数据的实验室/办公室空间的需求。

但在实验室之外，新的子部门正在重塑房地产格局。

关注长寿。提供高端诊断、生物标志物筛查和再生治疗诊所正在激增。目前美国有 800 多家长寿诊所，瑞士有 40 多家，英国有 25 家。⁵ 一些收取五位数每年的费用。另一些则整合到国家医疗保健体系中，例如新加坡。2023 年，新加坡国立大学医疗系统和亚历山大医院启动了一家长寿诊所，旨在未来十年内将新加坡人的健康寿命延长三年。如果长寿进入主流，它可能会推迟人们需要护理设施的时间，并减少长期依赖。人们可能活到 80 岁或 90 岁，但处于相当于 60 岁或 70 岁的健康状态。

丹麦，医疗保健的提供已被有意地从大型医院转移到基于社区的地方卫生中心和诊所，尤其是在慢性病管理、预防和康复方面。与此同时，家庭诊断、可穿戴设备和远程监测可以实现一种新的环境医疗保健形式。它们也在收集有价值的医疗保健数据，这些数据可用于更早地识别医疗保健需求。反过来，医院将更多地关注急性和复杂护理，结合多功能健康空间、生活方式指导的教育室以及支持临床医生与人工智能和大型数据集合作的科技赋能环境。

然而，最具变革性的转变之一是诊所、实验室和制造在同一空间内的融合。像 CAR-T、mRNA 疫苗和基因治疗等先进行法通常是定制的、脆弱的、且时间敏感的。有些必须在患者附近生产。监管机构注意到了这一点。英国药品和健康产品管理局（MHRA）最近发布了新的指南，以促进医院中细胞治疗的去中心化生产。像伦敦盖伊和圣托马斯医院以及剑桥生物医学园区等地点已经将临床和制造空间集中在一起。使用先进行法的医院可能需要改造或与小规模 GMP 洁净室和受控访问实验室共同定位，并配备安全的交接区域以满足链路责任合规要求。

结论

生物技术的快速发展不仅重塑了我们对疾病的治疗方式，也改变了治疗地点。随着疗法变得越来越个性化、预防性和数据驱动，支持这些疗法的建筑也必须随之改变。

预防保健是另一条前沿。随着系统将重点从干预转向早期发现，房地产业也紧随其后，医疗保健服务正变得更加分散化，并远离医院校区。

⁵ <https://longevitymedsummit.com/web-wellness-real-estate-clinics-meeting/>

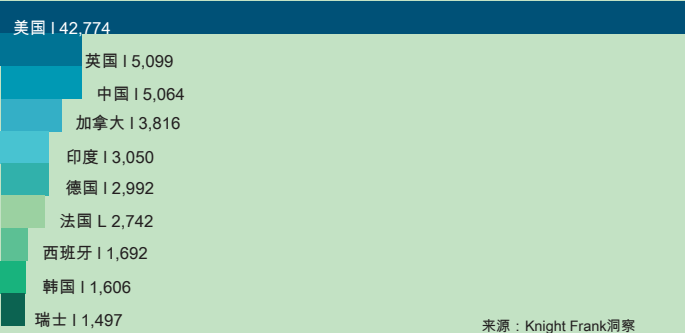
比较全球领先生物技术产业集群

世界领先的生物技术产业集群得益于研究实力、资金获取、专业人才、商业能力和产业密度的强大相互作用而形成。追踪这些维度的指标能够识别并比较驱动全球生物技术领导力的生态系统。关键在于，在研究卓越和商业化能力两方面表现强劲的产业集群表明存在更先进、更整合的创新生态系统。



现有生态系统

按总部生物技术公司数量排名的前10个国家

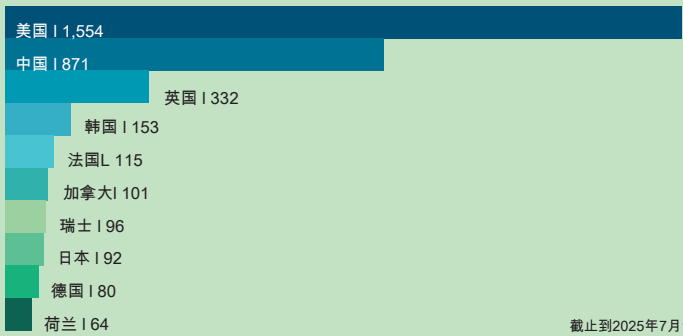


来源：Knight Frank洞察



资助环境

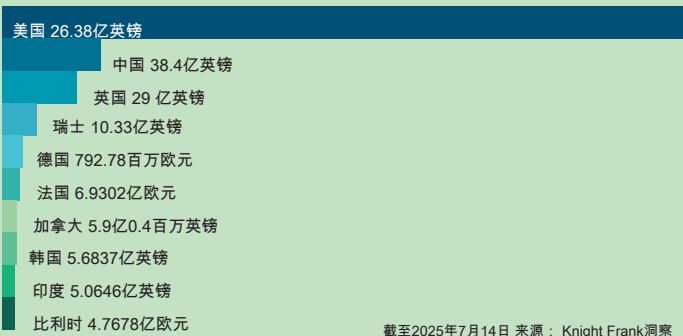
2024年生物科技风险投资按交易数量排名前10个国家



截止到2025年7月14日

来源：Knight Frank洞察力和PitchBook。

2024年生物技术风险投资按投入资本排名的前十名国家

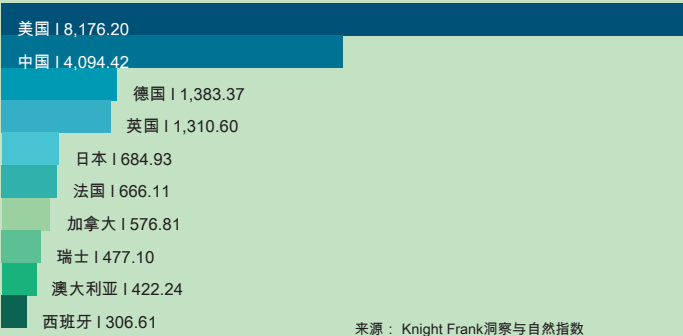


截至2025年7月14日 来源：Knight Frank洞察力和PitchBook



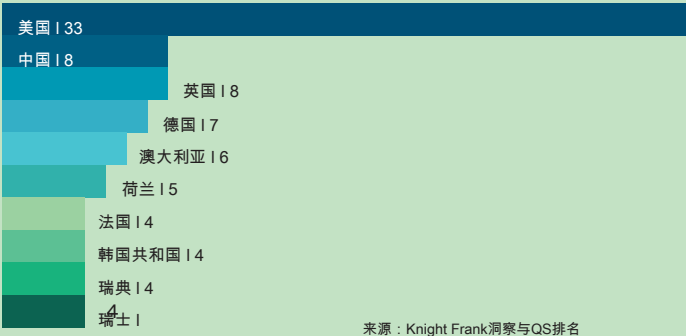
研究实力

研究产出排名前十的国家——生物学按份额



来源：Knight Frank洞察与自然指数

QS世界大学排名前100名中大学数量最多的10个国家——生物学



来源：Knight Frank洞察与QS排名

自然指数通过统计精选顶尖自然科学期刊中的文章发表，来追踪高质量研究产出，根据作者所属机构，将分数和整数计数分配给机构和国家。

近期研究



医疗资本市场2025



量化房地产技术 2025年春季



2025年医疗保健发展机遇报告

我们喜欢问题。如果你对我们研究有任何疑问，或者想要一些财产建议，我们喜欢问题。如果你对我们研究有任何疑问，或者想要一些财产建议，我们喜欢问题。如果你对我们研究有任何疑问，或者想获得一些产品建议，我们非常乐意收到你的消息。我们很乐意收到您的来信。我们很乐意收到您的来信。



朱利安·埃文斯, FRICS 朱利安·埃文斯, FRICS合伙人, 全球医疗保健负责人 合作伙伴, 全球医疗保健负责人
julian.evans@knightfrank.com julian.evans@knightfrank.com



瑞安·理查兹 瑞安·理查兹 医疗保健洞察 分析师 合伙人, 医疗保健洞察 ryan.richards@knightfrank.com ryan.richards@knightfrank.com



马克斯·比尔德 麦克斯·比尔德 as sociat, 创新架构师 合伙人, 创新架构师 max.beard@knightfrank.com max.beard@knightfrank.com



阮莉莉 宁莉 佐理, 数据与分析洞察 合作伙伴, 数据与分析洞察 lily.nguyen@knightfrank.com lily.nguyen@knightfrank.com



尼古拉斯·布莱文斯 尼古拉斯·布莱文斯 合伙人, 科学与创新 伙伴, 科学与创新 nick.blevins@knightfrank.com nick.blevins@knightfrank.com



詹妮弗·汤森 詹妮弗·汤森 伙伴, 占用洞察 伙伴, 租户洞察 jennifer.townsend@knightfrank.com jennifer.townsend@knightfrank.com