

投资 前沿 风向

房地产投资和策略如何演变？
第一太平戴维斯全球资本市场
主管Simon Hope对话引领前
沿风向的投资者

全球投资者处在变革的最前沿。他们是
新兴领域投资的先行者，更在推广可持
续性、应对气候风险、房地产运营转型等
问题上发挥领导作用。



Simon Hope
第一太平戴维斯全球资本市
场部主管
对话来自Nuveen房地产的

Michael Neal以及加拿大地产开发商
Oxford Properties的Paul Brundage，
分享其应对变革的策略



Michael Neal
Nuveen房地产欧洲及亚太区
首席投资官
Nuveen房地产是全球规模最
大的投资管理公司之一，资产管理规模达
到1,300亿美元。

Simon Hope (SH): 您如何通过差异化
投资策略来吸引全球投资者？

Michael Neal (MN): 其中一种操作是
通过投资韧性城市的房地产来提供全球
解决方案。我们的欧洲城市基金在投资
者中反响良好，在亚太区我们也如法炮
制。两支基金都根据人口结构变化、技术
变革、可持续性、流动性、透明度等指标
来筛选目的地城市。这是面向长期投资
的独特策略，能让我们信心十足地应对
市场的周期性变化。我们在这些城市投
资的资产往往具有较长的生命周期，也
符合我们对收益和回报水平的预期。

SH: 哪些城市表现出众？

MN: 我们在亚太区选择了11个核心投资
城市和6个渐进投资城市。首轮投资在
东京、首尔、悉尼这些高流动性市场，重点
关注物流、写字楼、租赁住宅等领域。

SH: 房地产的运营特征日趋明显，您如
何确保自己拥有在各资产领域运营所需
的专业知识？

MN: 在零售或住宅等资产领域，行情不
断变化，运营会面临不少挑战。投资顾
问无法做到全能，我们也不例外。此时我
们就需要寻求运营合作，来为客户提供
解决方案。我们曾代表一位美国客户与
Milestone达成合作，进行泛欧洲的学生
公寓投资。

SH: 您是怎样将ESG融入投资计划的？

MN: ESG考量已成为我们投资思路的重
要部分，我们所作的每项投资决策都有
可持续发展团队的参与和建议。如未充
分考虑气候变化和节能减排需求，未来
或面临资产搁浅的风险。

我们认为通过项目改造打造核心资产的
投资策略将更为常见。改造会保留建筑
的基础框架，从而实现节能减排。目前我
们有不少类似项目正在进行之中。

SH: 您认为新冠肺炎疫情会对房地产带
来哪些长远影响？

MN: 疫情冲击之下，消费者和服务提供
商的行为方式都发生了变化，或将导致
疫情之前既有的市场结构性变化出现加
速。我认为这是可能性最大的长远影响。
网购越来越多导致物流需求增加，就是
一个鲜明案例。

工业和物流领域可能会出现企业回流。
制造商和供应商逐渐意识到他们不能依
赖单个区域的单个供应商。他们将会开
拓供应网络来缩短供应链。就欧洲而言，
这可能会给东欧、土耳其和北非等低成
本地区创造机会。

写字楼市场方面，联合办公应会迎来整
合。企业对装修品质的要求更高，切实关
注员工福祉和空间灵活性。

我们预计房地产投资将更加关注行业及
企业的抗压力，以及物业资产对于企业
的重要性。房地产投资的本质是确定收
益流的韧性和增长潜力，从而确定合理
的投资回报。疫情的影响促使我们重新
审视这个简单的评估方法。



Paul Brundage
Oxford Properties欧洲及亚
太区执行副总裁兼高级董事
总经理

Oxford Properties是加拿大最大养老金计划
之一OMERS的房地产投资分支

Simon Hope (SH): 房地产方面，新冠
肺炎危机您采取了哪些即时应对措施？

Paul Brundage (PB): 我们得以完成
此前即有计划出售的资产交易，但有些
尚未进行到深度谈判的收购交易未能完
成，进度放缓。此外，我们也在尝试收取
租金，但难度很大。另外，我们一直在与
贷款机构沟通。

“经过此次危机，我
们投资物流、数据
中心和生命科学的
决心更加坚定”

SH: 长远来看，您认为疫情会如何改变
贵公司的投资配置？

PB: 我们对所有资产类别、地域以及长
期资本配置进行了全面审查，部分配置
将保持原样，部分进行了调整。总体而
言，此次危机使我们更坚定了对原有投
资领域及区域市场的判断。

SH: 对贵公司的投资领域和区域市场的
选择有什么影响？

PB: 经过此次危机，我们投资物流、数据
中心和生命科学的决心更加坚定。我们
喜欢投资住宅资产，但我们也需要观察
危机之后住宅市场是否会出现更多政策
干预。写字楼已经面临一些挑战，因此我
们可能会减少投资，零售也是一样。地域
角度而言，我们可能会增加在亚洲的投
资，减少在欧洲的投资。

SH: 您认为投资配置调整的过程中会遇
到哪些挑战？

PB: 向这些领域及区域市场转移投资重
心的远不止我们一家。因此，如何实现回
报目标将是一大挑战。长远来看，我们
能否达到疫情之前期望的回报目标，也
是我们需要坦然应对的问题。现阶段我
们仍在整理信息、消化信息，想弄清是否
真的出现我们预期的高风险投资机会。
因此，我们将放慢节奏，缓慢部署新的
投资配置策略。

SH: 您认为还有哪些宏观因素会影响
投资？

PB: 我认为政府在全球危机中扮演的角
色将会影响未来投资。在许多国家，政
府已成为就业、公共服务和贷款的最终
“接盘方”。此刻也比以往任何时候都需
要政府的介入。但这种操作需要付出代
价，以后看到经济增长数据就知道是怎
么回事了。等到后疫情时代，随着政府
干预放松，房地产也应发挥作用。我们
需要在员工、税收、规划、借贷、融
资、未来投资机

会，以及如何利用资金来支持投资等方
面与政府进行合作。

SH: Oxford Properties是如何践行
ESG理念的？

PB: 我们的ESG团队正在全球范围内进
行各类项目的投资。这是一种全面布局
的商业策略，我们目标成为这一策略的
领头羊。我们也希望在气候变化应对方
面发挥更多领导作用。

SH: 您是否认为气候变化将给房地产带
来转折点？

PB: 我们已经过了转折点。转折正在发
生，我们必须积极应对。我们应以同样
的方式来部署资金，发挥领头羊作用。

生命科学 与 房地产

过去五年中，全球生命科学产业的融资总额达到2.5万亿美元。这类投资将引发对房地产的旺盛需求，而疫情之后这一需求将会只增不减

文 Steven Lang
第一太平戴维斯英国商业物业研究部董事

我们在旧金山、波士顿、剑桥等美国城市以及英国剑桥都看到了创新产业的集聚效应。如今，当高技术产业环境遇上医疗保健领域的技术升级需求，生命科学领域真正迎来了转折点。

生命科学涵盖广泛的医学领域，例如生物技术、医药、生物医学技术、生命系统技术、营养制品、环境和生物医学设备等。这一领域的融资规模同样非常可观。过去五年中，全球生命科学产业的融资总额达到2.5万亿美元，较此前五年增长了111%。

技术是生命科学产业投资的主要影响因素之一。2019年全球数字医疗产业融资达到220亿美元，过去十年中平均每两年翻一番。无论是人工智能、机器学习，还是数据驱动的健康解决方案，软件和硬件技术的潜力都为改善人类健康提供了新途径。

传统技术公司也捕捉到了这一增长势头。五年前，谷歌通过收购DeepMind进军健康市场，探索人工智能技术在新药开发方面的应用。

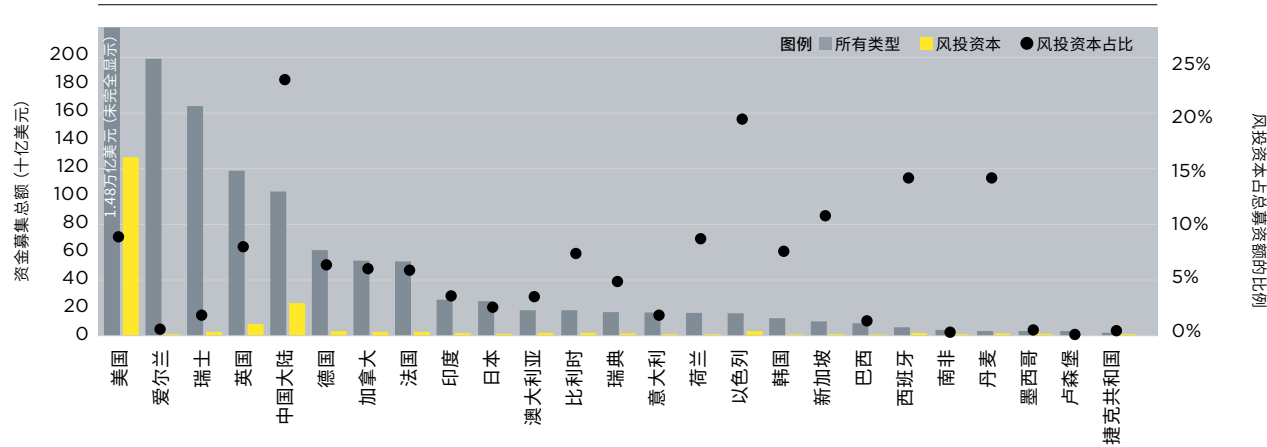
新冠肺炎疫情之后，疫苗行业也将持续增长。过去五年(2015-2019)中，全球范围内约有50亿美元风头资本进入疫苗研发领域，比上一个五年高出150%。

生命科学业中的房地产元素

生命科学业的兴起对房地产发展有所启示，而生命科学本身也将成为一个特殊的房地产领域。生命科学为投资组合多元化提供了新的选择。这一领域的投资将受益于创新产业的集聚效应以及政府、高校和产业的三重螺旋合作，服务于包括应对冠状病毒等全球性问题在内的特定目标。从创业孵化器、研发设施到大型总部，生命科学领域内部亦可实现投资多元化。

流入生命科学领域的资本可以从一个侧面反映未来房地产需求的走势。美国在生命科学风险投资、并购活动和私募股权投资等方面占主导地位。美国过去五年的融资总额占同期融资10亿美元以上

全球生命科学领域
前25个国家的融资总额, 2015-2019

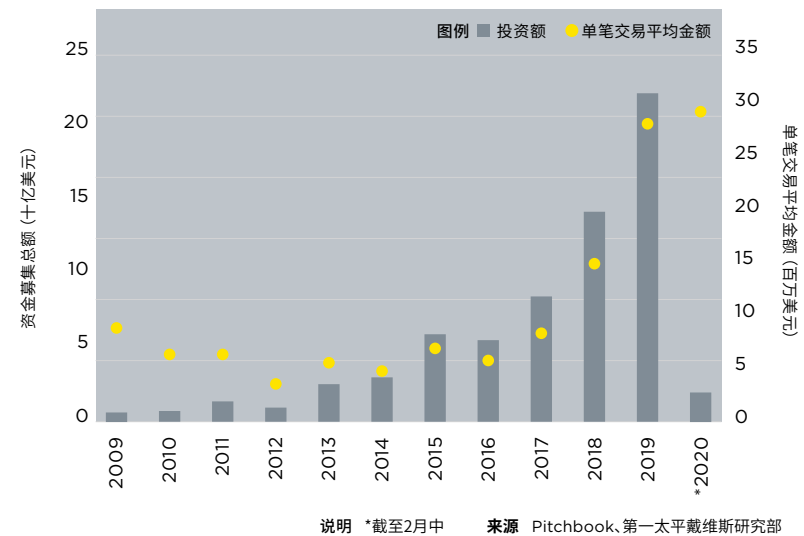


来源 Pitchbook、第一太平戴维斯研究部

61%

美国占主导地位，在过去五年总募资额前25个国家中占61%的份额

全球数字健康产业募资额
资本流动能够辅助预测未来房地产需求



说明 *截至2月中 来源 Pitchbook、第一太平戴维斯研究部

国家融资总额的比例高达61%。这强大的资金引力要归功于旧金山、圣地亚哥和波士顿-剑桥在全球生命科学产业界的显赫声誉。

早期入场的风投资本是创新领域不断增长的一个有效指标。美国在该指标上依然领先，占过去五年(2015-2019)全球生命科学风投总额的68%。

同期，中国生命科学风投占比达到12%，较此前五年(2010-2014)的3%有显著提升。

风投市场的增长“暴露”了一些值得关注但尚未被投资者雷达捕捉到的市场。印度、西班牙、澳大利亚和奥地利不仅位列融资总额全球前25名，风投活动也在2019年录得强劲增长，值得投资者关注。

BIOMED REALTY



Biomed Realty总裁兼首席执行官Tim Schoen就生命科学领域的房地产投资展开讨论

第一太平戴维斯全球资本市场主管Simon Hope (SH): 贵公司的投资组合是如何建立的?

Tim Schoen (TS): 我们专注于拥有成熟生命科学产业的核心市场，包括旧金山、波士顿-剑桥、圣地亚哥、西雅图、纽约，以及英国剑桥。我们所投资产的总面积约1,100万平方英尺，此外还有250万平方英尺正在开发之中。

SH: 您会在现有市场继续扩张吗?

TS: 深耕现有市场是我们一直以来的策略，同时我们也希望在英国剑桥、牛津、伦敦“金三角”有所扩张。此外我们也在考虑瑞士、德国等西欧市场。

SH: 您认为成功的产业生态系统包括那些重要元素?

TS: 每个产业生态系统都要具备三大群体：研究人员、风投资本家和企业家，缺一不可。他们术业各有专攻，聚集到一起时能创建出非常强大的产业生态。

SH: 高校以外的机构扮演什么角色?

TS: 医疗系统与高校同样重要。高校和医院的融合便于高端医学研究成果向实际临床应用的转化，这对创新尤为重要。

SH: 房地产界可以做些什么来支持生命科学企业?

TS: 房地产日益成为企业吸引并留住人才的重要筹码。他们需要能让研究人员产生社区归属感的空间和环境。我们在剑桥市肯德尔广场的Canal District综合体项目就是一个很成功的案例，能为研究人员的会面提供便利。

SH: 您认为可持续性有多重要?

TS: 我们立志成为优秀的资本管理者。我们的投资组合中有四分之一为LEED认证建筑，此外我们也在全面落实建筑节能减排方案。

SH: 您认为新冠肺炎疫情会给房地产带来长远影响吗?

TS: 疫情对房地产的长期影响如何，将取决于具体行业及领域，也与大规模检测和研发有效治疗药物/疫苗的能力相关。这是租户和消费者需求恢复的重要保障。

生命科学领域的科研人员正进一步通力合作，加快解决方案的研发。这种趋势可能会在核心创新板块有所加强。此外，生物技术公司和研究机构或许会主动寻找经验丰富、资金雄厚、能够提供全方位服务一体化平台的业主，为关键设施的正常运行保驾护航。