

文：STEVEN LANG, 董事, 英国第一太平戴维斯商业研究部

# 空间新竞赛

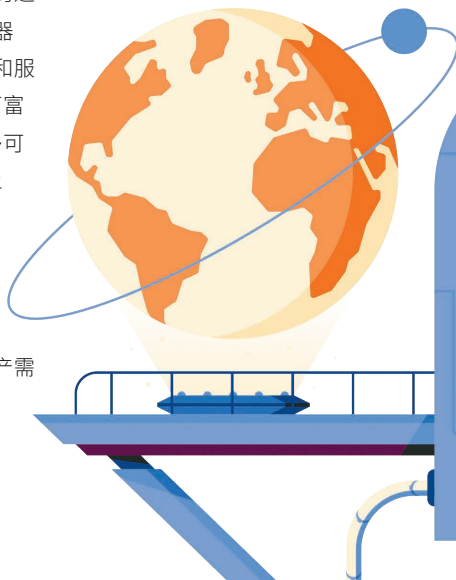
旅游、卫星、挖矿、制造及公共或个人投资驱动空间科技的增长,且各有其独特的地产开发需求及集群发展模式

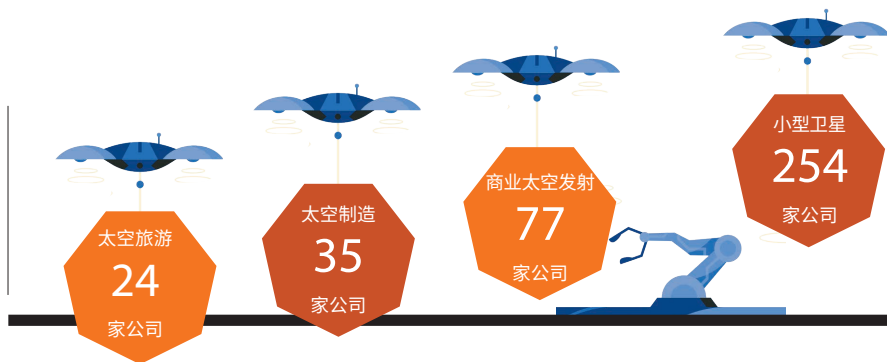
## 浩瀚征途

太空距离地球表面100公里——这个大概就是一个小时的车程。但想要达到这个高度往往是个多次突破阻碍再进入的过程。然而,能够以更低的成本发射航空器进入太空意味着公司有机会传送商品和服务。登上头条的新闻似乎总离不开亿万富翁的投资,但实际上太空市场还有很多可投资的细分领域,每一个都包含成千上万的人力及特殊的地产需求。近年来,不少国家已发布官方文件阐述其在该领域的愿景。从总部办公室、研发生产到高端设备制造,政府的追求也驱动了空间生态系统及相关房地产需求生成。

## 投资水平

如何衡量太空领域的增长?资本投资就是个好的开始。我们回顾了航空、卫星及太空探索等三个比较广泛的太空科技领域的投资,并注意这些领域风投(VC)的显著增长。截至2021年的五年内,太空科技领域公司共筹集210亿美元的风投资金。相比较之下,医药及生物科技在过去五年风投资金达到2,270亿美元,但在过去三年中,太空领域风投年均增长67%。





## 工业领域及其应用

私有领域的融资也很有前景。太空市场仍有很多分支，如小型卫星、太空制造、太空旅游等（详见以上图表）。

科幻小说里的小行星挖矿似乎更有可能成为现实。高盛有评论，为小行星项目募集资金的心理障碍还比技术障碍高。或许在太空领域，地球观测和定位等商业服务更容易让人接受。2021年，《麻省理工科技评论》杂志评选的十大科技突破涵盖了高精度定位、无人机配送、物流、网约车及

精准农业等无不依赖精准定位。而激烈竞争也促使卫星科技将几米的误差降低到几厘米以内。

## 传统选手

近年来，美国、中国、日本、英国的公司都走在该项科技的前沿。意料之中的是，美国仍占绝对优势，但在中国设立总部的公司份额也不断增长，吸引风投资金。

中国已设立未来五年太空探索的宏伟目标，月球及火星探测计划也正在进行中、

或已完成。过去几年总部在中国的公司获得的风投资金急剧增长。

中国国内已建设数个航天城，如在宁波建立总面积67平方公里、产业配套区32平方公里的国际商业航天发射中心，与世界其他同等城市竞争。项目包括研发、生产、卫星数据应用等中心，当然也包含相当体量的住宅。卫星研发和发射都有遥感、通讯、导航等技术加持，展现了重新连接太空的广阔蓝图。

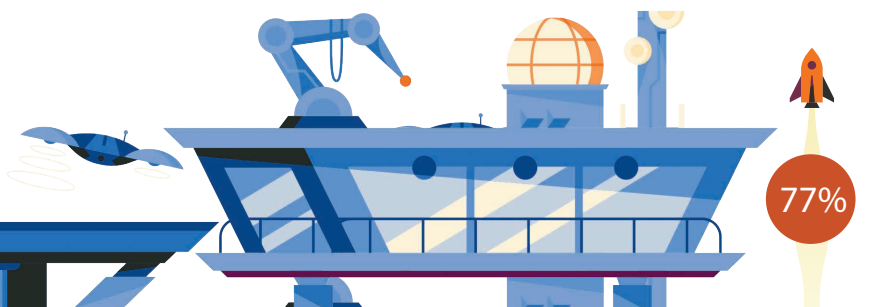
中国或将计划搭建一个宇宙空间用以开发新型房地产，第一太平戴维斯或在2030年（或之后）在本刊上进一步讨论。

## 发射完成时：新兴太空城市

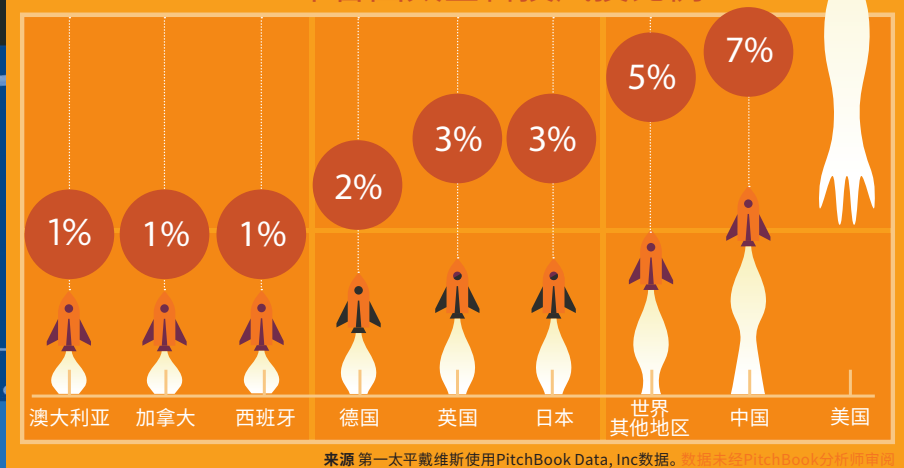
太空领域新时代见证了各个太空城市的兴起，这对全球房地产市场来说是个较大的刺激。就发射地而言，房产需求高度专业化，但基础设施资金或能参与投资。但随着产业生态系统发展，研发、学术与公司相关的空间也将扩大，这一点与生命科学领域相类似。

在芬兰，微型卫星制造商ICEYE在2022年二月已募集1.36亿美元。该公司提供雷达卫星成像服务，可获取太空近实时图像。2015年公司仅有11名员工，发展到2022年员工规模已达400名，办公室分布在波兰华沙、美国加利福尼亚尔湾、英国牛津郡及西班牙穆尔西亚。

同时，阿联酋也在马斯达尔市建立第一个支持太空科技初创企业发展的经济特区。和生命科学领域相仿，初创公司资金有限，获取顶级基础设施困难，而经济区则能够帮助公司组建。加速器、工作空间、政府支持及空间实验室则作为“四大支柱”支撑新经济区及区内企业发展。



## 2021年各国太空科技风投比例



来源 第一太平戴维斯使用PitchBook Data, Inc数据。数据未经PitchBook分析师审阅