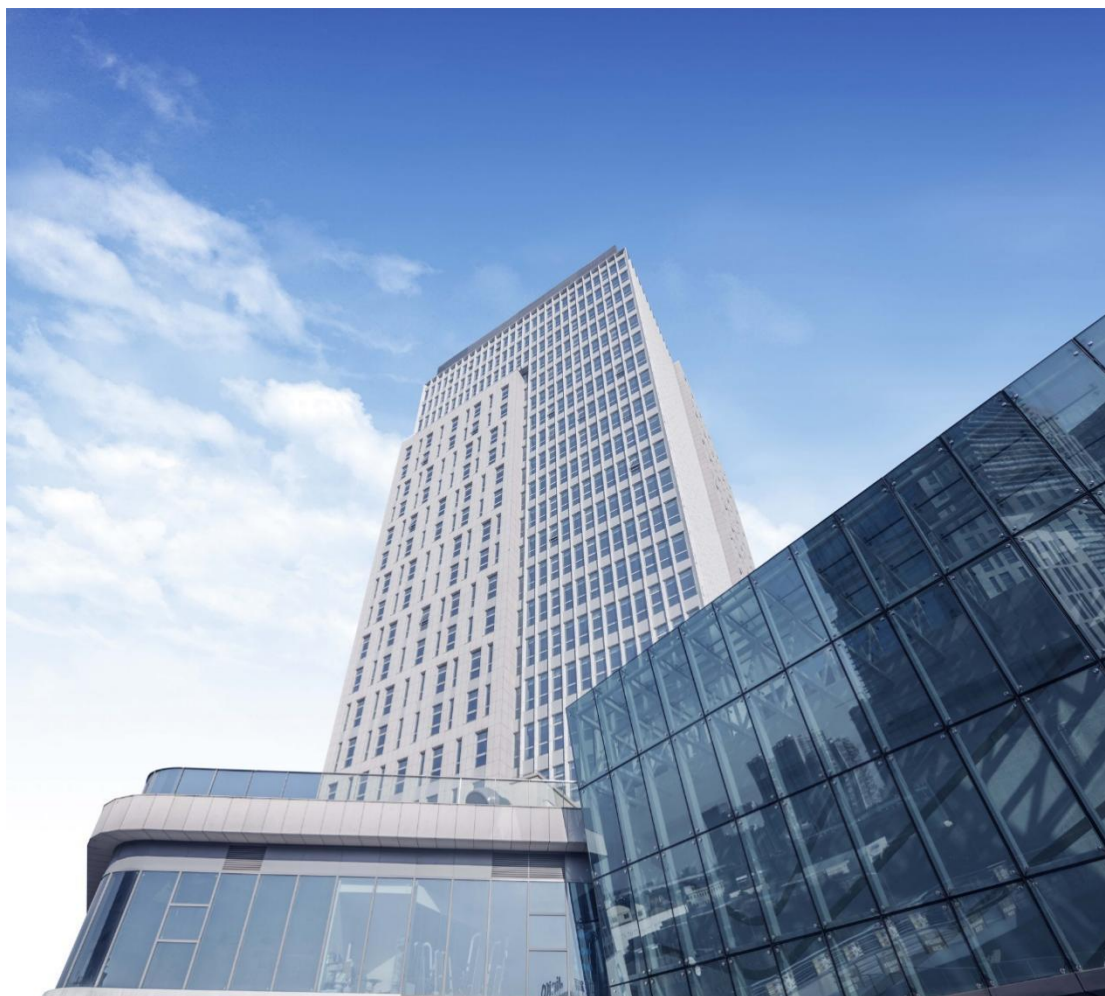


东贤大厦 资管报告



2023 年第 1 季度

本期报告数据截止日期：2023 年 3 月 31 日

一、 2023 年第一季度上海写字楼市场概况

2023 年第一季度上海经济运行开局良好，经济持续稳定复苏，实物量指标回升明显，上海写字楼市场复苏迹象初步显现，租金跌幅有所收窄。

1. 租赁市场

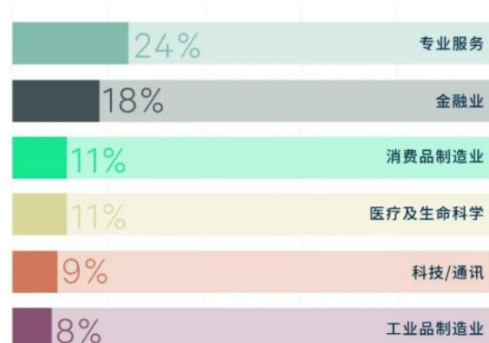
新增供应（万平方米）	净吸纳量（万平方米）
15.6	3.8
空置率	租金报价（人民币元/月/平方米）
18%	275.9

从各项指标来看，本季度写字楼呈现出“弱启动”状态，净吸纳量仅为 38,399 平方米。一方面是季节因素，另一方面是全球经济形势的不稳定引发的蝴蝶效应。国内经济重启后，市场信心重塑尚需时日。虽然不确定性仍然存在，但随着春节后租赁垂询与项目带看量明显增加，市场复苏迹象初步显现。

从需求来看，专业服务业（律师事务所、企业咨询和数据服务）、金融业（其他金融服务、证券、基金）与消费品制造业是主要的需求驱动力。从区域来看，前滩和徐汇滨江等滨江商务区净吸纳量居前。至此，全市空置率环比微升 0.5 个百分点至 18.0%。

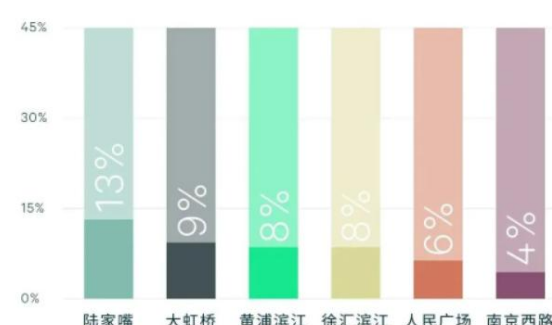
租金方面，全市租金报价基本持平，有效租金继续环比下调 0.5%，当季度跌幅明显的是人民广场与四川北路，主要是由于乙级楼宇竞争力下降，租金持续下滑。此外一些新兴商务区以“以价换量”策略积极争取新租户。

市场新租需求行业分析
(按租赁面积)



(数据来源: CBRE)

热点区域
(按租赁面积)



(数据来源: CBRE)

2. 投资市场

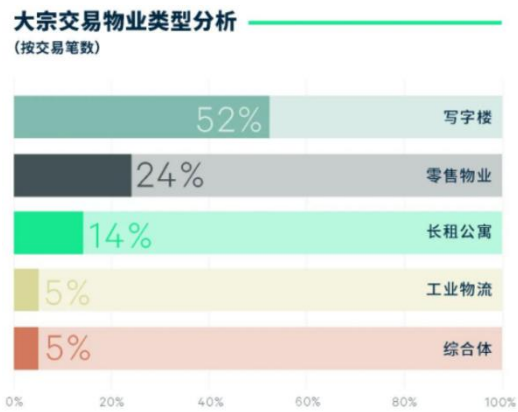
成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
186.9	90%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
52%	53%

2023 年第一季度,上海物业投资市场录得 21 笔大宗交易,交易金额达 186.9 亿元,环比下降 25.4%。市场信心稳步恢复,投资者问询量明显提高,但普遍趋于谨慎,交易活跃度预计将在年中有所体现。

写字楼物业仍为最受欢迎的资产类型,尤以商务园区物业的交易表现最为亮眼,交易金额突破百亿。写字楼自用买家购买力相对稳健,季内北外滩与黄浦滨江等沿江板块吸引国资背景企业进驻,长风、张江与浦江等科创氛围浓厚区域则受到集成电路、软件开发等高科技公司的青睐。此外,零售相关物业交易在本季度有所回暖,位于非核心板块的商业裙房与临街店铺等资产类型均有所成交。

延续去年年底的市场趋势,本季度投资型交易在投资金额方面依然占据主导地位,其中以险资为代表的机构投资者交易金额占比达八成之高,标的的运营现状与收益稳定性是此类投资者关注的重点,带动核心增值型仍为本季度主流投资

策略之一。此外，地产基金位居次席，其更加在意资产的发展前景与增值空间，因此季内亦录得增值型策略的相关交易，上述两类投资者偏好的物业类型均集中在商务园区与长租公寓等新经济资产。另一方面，本季度观察到通过法拍途径完成特殊机会投资的比例略有提升，细究背后买家不乏开发商及地产基金的身影出现，季内成交的资产类型包括产业园区与社区零售等。



(数据来源: CBRE)



(数据来源: CBRE)

二、 周边竞品情况

1. 周边主要竞品楼盘情况

项目简称	五牛控股大厦	静安华发中心
业主方	五牛控股	华发股份
竣工日期	2016 年	2020 年
建筑面积（平方米）	41206	25276
单层面积（平方米）	1900	1400
层数（层）	23	22
净高（米）	2	3
出租率	45%	50%
物业管理公司	Savills	华发物业
物业管理费 （元/平方米/月）	27.00	29.00
租金报价 （元/平方米/天）	3.50-4.50	3.80-50
租金成交价 （元/平方米/天）	3.20-4.00	3.6-4.20

2. 周边其他竞品楼盘情况

楼盘简称	出租率	租金价格 （元/平方米/天）	物业管理费 （元/平方米/月）
星满园空间	88%	2.30-3.40	20.60
金谷中环大厦	85%	3.00-3.50	20.00
江苏悦达中心	83%	2.30-4.00	24.00
壹中心	45%	4.50-5.70	28.00
上勤大厦	75%	3.20-3.60	14.00
哈瑞中心	93%	3.20-4.00	24.00

3. 近期项目周边大客户成交情况

区域	楼盘简称	承租方类型	租金价格 (元/㎡/天)	面积 (㎡)
静安	星满园空间	服装贸易	2.30	577
静安	星满园空间	服务	3.80 (精装)	350
静安	金谷中环大厦	贸易	3.30	115

三、 本期报告概述

东贤大厦 2023 年 1 季度租赁情况简表	
总租赁面积 (平方米)	39,967.55
已签约面积 (平方米)	28,016.57
平均签约租金 (元/平方米/天)	4.00
已签约：双方已正式签订合同。	

招商租赁概况：

新租情况	本季度共新增 1 家租户，新租面积共计 353.79 平方米，平均签约租金 4 元/平方米/天。
退租情况	本季度共退租 1 家租户，退租面积共计 323.43 平方米。
出租率	70.1%

退出进展：

目前正与 2 家意向买家接洽中，其中 1 家意向买家在内部沟通交易方案。

上海 2023 年第一季度整体经济虽然正在稳步复苏中，但大宗市场的交易情况仍旧偏于谨慎，普遍都在进一步观望中。我们将会继续跟进有意向的企业、增进与中介的合作，全力推进相关工作。

四、项目运营情况

1、租赁情况

(1) 本期出租情况总结

平均租金 (元/平方米/天)	已租面积 (平方米)	未出租面积 (平方米)	出租率
4.00	28,016.57	11,950.98	70.1% (不含自用面积)

(2) 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 (实际)	Q2 (预计)	Q3 (预计)	Q4 (预计)
出租率	70.1%	76.5%	81%	85%

带看情况：本季度带看 23 组客户，需求面积在 350 平方米以下占 70%，以电商、贸易、设计、咨询类客户为主，并且预算较往年同期偏低。

客户反馈：租金单价较周边项目偏高，希望提供定制装修，精装全配房源。

市场情况：由于去年经济下行压力较大，租户企业受到冲击较为严重，不少企业倒闭，存活下来的企业大部分暂停扩租办公室面积，缩减预算。今年一季度市场较往年同期并没有出现，开年需求旺盛的景象，同时出租率还有一定程度下滑。

项目周边竞品为争夺市场给出了优厚的招租条件，如下调租金、减免物业费、提供定制装修，精装全配交付、放宽装免期等。

下阶段招商主要策略：通过带看奖励鼓励中介积极带看，提高客户的知晓度。成交后快速支付中介佣金，以提高中介带看项目的积极性，在有限的客户资源中，争夺客源。参照周边项目给出的招租条件：为客户提供定制装修服务，吸引租客。相应下调租金，适当放宽装免期，让租客得到实惠，促成租赁成交。

2、 物业管理情况

日常维护	1. 配合市北高新发放 2023 年度安全生产承诺书； 2. 配合派出所统计楼宇实有单位登记信息表； 3. 配合消防部门做好双随机检查工作； 4. 楼宇内各设施设备的日常维护工作； 5. 楼宇公区灭火器采购及更换工作。
租户关系	1. 做好对租户的拜访工作，了解租户需求更好的收取租金及物业管理费； 2. 租户进场和退场的手续办理和做好监管工作。
人员管理	1. 积极做好员工岗位培训工作； 2. 做好 2023 年员工绩效考核表。
其他	1. 春节对辖区各政府职能部门进行拜访，维护良好关系。

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	1. 楼层电磁阀安装控制调试工程已完成； 2. 大楼楼顶防水施工跟进中； 3. 电梯、空调维保交接工作已完成； 4. 电梯使用证过户办理已完成； 5. 27 楼顶面漏水修补工作跟进中。
------	--

本报告仅向特定的使用者发送，所包含的任何信息均属保密信息，未经我方事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式复制、传播或引用。

本报告仅供参考。报告中包含来源于第三方的资料或信息并不构成对任何投资行为的邀约或建议，使用者不得将本报告作为任何投资决策的依据。

如果您对本项目有任何疑问，请拨打投资者专线 021-3212 5991，或发邮件至 ir@worldunioninvestment.com。

再次感谢您对我们的信任和支持！