

晶品中心写字楼

资管报告

2023 年第 1 季度

本报告数据截止日期：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。

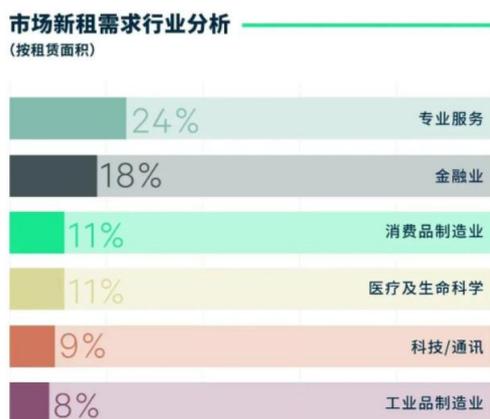
1. 租赁市场

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

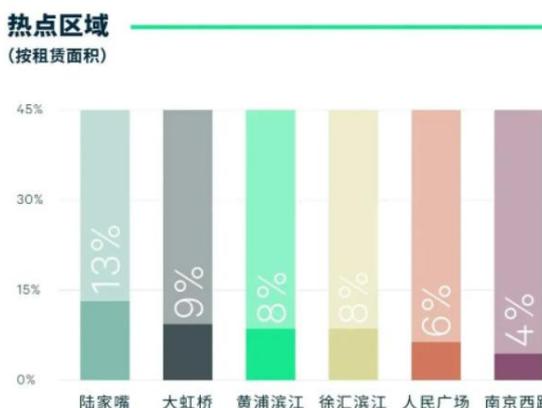
从各项指标来看，本季度写字楼呈现出“弱启动”状态，净吸纳量仅为38,399平方米。一方面是季节因素，另一方面是全球经济形势的不稳定引发的蝴蝶效应。国内经济重启后，市场信心重塑尚需时日。虽然不确定性仍然存在，但随着春节后租赁垂询与项目带看量明显增加，市场复苏迹象初步显现。

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。



(数据来源: CBRE)



(数据来源: CBRE)

2. 投资市场

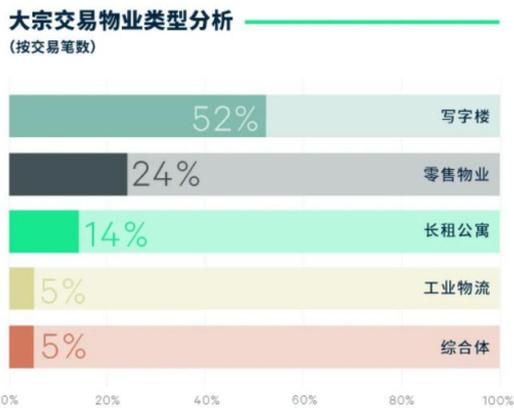
成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
186.9	90%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
52%	53%

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	1788	会德丰广场
业主方	鼎新集团	上海会德丰公司
竣工日期	2011 年	2010 年
建筑面积 (平方米)	113,200	106,609
单层面积 (平方米)	2,290-3,080	2120
层数 (层)	29	61
净高 (米)	2.8	3.05
出租率	95%	98%
物业管理公司	CBRE	九龙仓集团
物业管理费 (元/平方米/月)	36.00	47.00
租金报价 (元/平方米/天)	10.00-12.00	11.00-14.00
租金成交价 (元/平方米/天)	9.00	12.00

(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)
嘉里中心二期、三期	97%/100%	12.00-15.00	42.00
越洋广场	98%	13.00-15.00	43.00
会德丰广场	96%	11.00-14.00	47.00

(3) 近期项目周边客户成交情况

区域	楼盘简称	承租方类型	租金价格 (元/平方米/天)	面积 (平方米)
静安区	静安国际中心 B 栋	优傲机器人	7.65	1,381
静安区	会德丰	YSL	11.5	2,100

三、 本期报告概述

2023 年 1 季度租赁情况简表	
	办公
总租赁面积 (平方米)	12,869.45
已签约面积 (平方米)	9,359.95
平均签约租金 (元/平方米/天)	10.27
已签约：双方已正式签订合同。	

招商租赁概况：

退租情况	本季度共退租 2 家租户，退租面积共计 1,639.21 平方米。
出租率	72.73%

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
10.27	9,359.95	3,509.5	72.73% (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	72.73%	85%	90%	95%

2、 物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none"> 1. 每日检查卫生间设施、公区设备情况; 2. 每日检查 4 部客梯运行情况; 3. 每日检查配电间系统及运行情况; 4. 每周室内绿植和鲜花养护; 5. 每月虫害控制消杀; 6. 每月消防巡检; 7. 每月弱电系统维护; 8. 每月卫生间及 1 楼、B1 香氛维护。
租户关系	<ol style="list-style-type: none"> 1. 及时解决租户报修, 跟进后续维修情况; 2. 及时处理租户投诉, 跟进反馈处理结果; 3. 适时催缴租户欠费, 有效提醒与沟通; 4. 对租户档案、信息的收集与整理, 保持良好关系; 5. 完成租户满意度调查表, 进行跟踪与访问。
人员管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各部门的排班及工作内容安排; 2. 各部门发现的问题, 提出解决方案并有效实施; 3. 各部门按需求开展相关培训; 4. 完成 2023 年员工绩效考核表。
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 做做好楼内送餐机器人保障和消毒工作, 确保正常投入使用。

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none"> 1. 处理和维修单元内或公区问题和设备故障; 2. 检查巡视 VRV 空调运行状况记录; 3. 办公楼幕墙清洗已完成; 4. 3、4 号客梯更换抱闸已完成。
------	---

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。

