

华设浦汇大厦 资管报告



2023 年第 3 季度

本报告数据截止日期：2023 年 9 月 30 日

一、2023年第三季度上海写字楼市场概况

前三季度上海经济保持恢复性增长态势，上海写字楼需求复苏步伐环比放缓，写字楼以价换量的态势延续。

1. 租赁市场

新增供应（万平方米）	净吸纳量（万平方米）
36.8	11.7
空置率	租金报价（人民币元/月/平方米）
19.7%	269.6

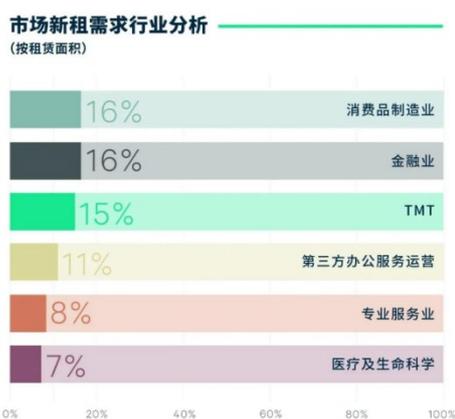
2023年第三季度录得7个新项目入市，分布位于南京西路、真如以及其他子市场。总计体量36.8万平方米。至此，2023年前三季度共累计录得89.7万平方米新增供应。

写字楼市场需求复苏步伐相较上季度有所放缓，第三季度净吸纳量为11.7万平方米，环比下降35.4%，其中新增供应带来的市场去化有近5.4万平方米。供大于求局面愈发明显，全市空置率环比上升1个百分点至19.7%，核心商务区空置率上升0.7个百分点至11.3%。

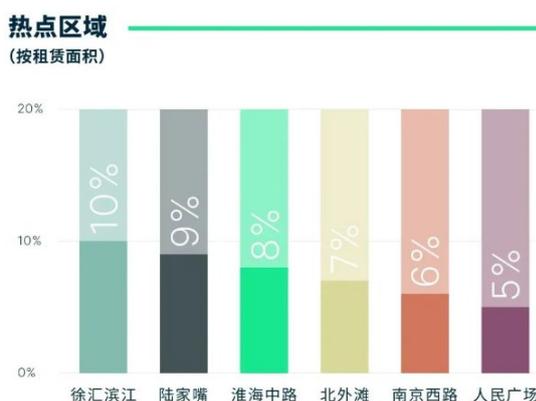
从行业需求来看，消费品制造业需求提速明显，升至首位，占比15.9%，其中以服饰及汽车相关企业的租赁需求占比最为突出；金融行业需求位居第二，其中保险及投资等类别的需求占比较高；TMT行业位居第三，占比15.2%，主要以软件科技企业的租赁需求为主；第三方办公服务进一步布局，租赁需求稳中有升；生物医药行业和专业服务业的需求占比小幅下降。区位表现上，徐汇滨江去化表现优异，陆家嘴区域需求回暖，四川北路及黄浦滨江的租赁需求相对较为低迷。从成交面积段来看，1,000平方米以下的占比超过半数；企业性质及交易类型来

看，内资需求在租赁成交中仍然占据过半比例，外资机构扩张势头相对不足；新设立的租赁需求下降，企业搬迁需求明显增加，同时伴随一部分的缩减面积续租。

租金方面，第三季度全市租金报价环比下降 0.8% 至每月每平方米 269.6 元，有效租金环比下降 1.4%，至每月每平方米 202.2 元。地标性写字楼的租金仍然稳固，甲级写字楼的租金坚韧性高于乙级写字楼。主要原因还是受到经济环境及市场上新增供应持续增多的挑战，以及企业方降本增效等影响，供需关系发生变化，项目去化难度提升，写字楼业主为提升竞争力，多采取更有吸引力的装免期或小幅下调租金等短期措施“以价换量”，以吸引原有租户续租及新租户入住。



(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)
235.9	88%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
58%	66%

2023 年第三季度，上海物业投资市场录得 33 笔大宗交易，交易总额达 235.9 亿元，大体延续上季度市场节奏，十亿元以下的小额交易依旧占据主导，而受太古地产收购陆家嘴地块交易影响，季内交易总额环同比分别上涨 78.4% 与 17.2%。

依据交易笔数统计，写字楼资产交易占比达 58%，且大多为自用型投资。值得关注的是，季内录得多笔异地地方政府下属企业购置物业，多选址于大虹桥或七宝等上海辐射长三角门户板块或浦东科创产业主导区域，以优化两地资源配置效率，为内循环注入强大动能。此外，来自医药、能源及制造业的企业买家持续积极布局沪上写字楼物业，亦有服装品牌购置核心区域零售资产作为自用物业。另一方面，交易标的资产类型多元持续，酒店与长租公寓物业均有若干交易达成，前类资产录得企业买家以投资目的购得，主流投资者对于长租公寓关注度依旧，交易标的普遍位于闵行与宝山等人口密度较大的区域。

买家类型方面，外资买家占比稍有抬升至 11.8%，主要由太古地产收购陆家嘴洋泾及前滩地块贡献。企业购置自用楼宇的交易金额持续走高，占比 54%。机构投资者与地产基金季内投资表现略显谨慎，投资意向集中于具备成长性的长租公寓资产，并期望通过与成熟公寓品牌合作形成优势互补，如外资地产基金联手品牌运营商成立合资公司，于本季完成首笔增值型交易。



(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	宏伊国际广场	海洋大厦
业主方	上海宏伊置业有限公司	基汇资本
竣工日期	2007年	2001年
建筑面积(平方米)	65,000平方米 (办公32,000平方米)	58,897平方米
单层面积(平方米)	1,500	2,000
层数(层)	31	25
净高(米)	2.7	2.7
出租率	92%	78%
物业管理公司	宏伊物业	Coillers
物业管理费 (元/平方米/月)	40.00	32.50
租金报价 (元/平方米/天)	8.00-10.50	6.20-8.00
租金成交价 (元/平方米/天)	7.00-10.00	7.00-8.50

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)
世界贸易大厦	75%	6.00-8.00	35.00
金融广场	75%	6.00-8.00	35.00
远洋商业大厦	70%	6.50-9.00	31.00

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/平方米/天)	面积 (平方米)
黄浦	金融广场	银行	7.20	400
黄浦	书城德必	广告公司	6.50	580
黄浦	世界贸易大厦	物联网公司	6.50	1,000
黄浦	来福士广场	咨询公司	9.50	400

三、 本期报告概述

2023 年 3 季度租赁情况简表 (不含自用面积≈520.23 m ²)		
	办公	商业
总租赁面积 (平方米)	38,028.54	3,633.28
已签约面积 (平方米)	24,289.67	3,537.46
意向签约面积 (平方米)	1,079.60	/
平均签约租金 (元/平方米/天)	8.32	9.19
已签约: 双方已正式签订合同。		
意向签约: 已签订《意向书》并已交付一个月租金。		

招商租赁概况:

新租情况	<p>本季度共新增【2】家租户, 新租面积共计【2,375.06】平方米, 平均签约租金【6.70】元/平方米/天。</p> <p>本季度共新增【1】家扩租租户, 新租面积共计【558.27】平方米, 平均签约租金【7.70】元/平方米/天。</p>
续租情况	<p>本季度共续租【2】家租户, 续租面积【437.92】平方米, 平均签约租金【9.10】元/平方米/天。</p>
退租情况	<p>本季度共退租【3】家租户, 退租面积共计【2,275.51】平方米。</p>
出租率	【66.79】%

退出进展:

目前与意向买家就交易方案和价格尚未达成一致, 仍在沟通阶段。

我们将继续保持与当前意向买家的沟通, 并进一步探讨其他可行的项目出售方案, 持续推进项目的销售工作, 在保障本基金及投资人利益的前提下, 推动项

目以合理的价格尽快退出。

四、项目运营情况

1、租赁情况

(1) 本期出租情况总结 (不含自用面积)

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
8.56	27,827.13	13,834.69	66.79%

(2) 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 (实际)	Q2 (实际)	Q3 (实际)	Q4 (预计)
出租率	66.31%	65.21%	66.79%	74%

- 1) 本季度带看【45】组，带看客户比季度略低。
- 2) 积极与中介公司线上线下沟通，邀请中介团队至17楼汇客室参观。
- 3) 与客户互动，推出特卖会及大堂供现有租户推广用。
- 4) 充分利用汇客室，与现有租户互动，客户多次举办场地活动，为客户提供场地开展活动，增加汇客室收入。
- 5) 推出更多个性化租赁选择，与装修公司洽谈定制装修等。

本季度签约续租客户2个，面积约437.92平方米。已对接2024年度第一季度客户已部分已开始续租洽谈事宜。

2、物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none">1、完成项目属地政府机关各项安全及环境检查接待工作2、项目空调换季保养,单元滤网及风口清洗工作完成,提前与租户预约上门清洗工作3、项目消防灭火器材检查,检验合格有效期均于本年度11月份到期,计划10月份进行更换4、项目外围绿化带枝叶修剪养护,花坛草花更换完成5、项目虫害消杀工作完成,根据季节变化调整药剂配比,对现场公区、下水管井、设施设备间进行全覆盖防控6、公区定期对大堂及楼层地面石材除尘及晶面保养工作7、项目多个楼层消防喷淋管道年久锈蚀出现沙眼漏水,及时进行封堵补漏8、项目停车场库年度备案证更新完成,黄埔交通委对项目现场检查完成7、水务局对项目水质抽样检查工作完成8、项目年度燃气检测完成,检测报告合格9、项目建设安全许可证已换证更新完成10、黄浦区卫建委对项目进行空调新风管道空气质量双随机抽检,对不合格项进行整改11、项目2308单元外发现马蜂窝,进行清除完成12、对项目电梯基坑内垃圾污水进行清洁完成13、项目下半年度外立面玻璃幕墙清洗施工完成,验收合格
------	--

	<p>14、项目进行日常综合类检查，节假日前安全检查（工程、客服、安保、保洁），对不合格项进行整改及后续跟踪闭环</p> <p>15、夏季梅雨汛期期间，项目物业各部门做好防台防汛，应急事件处置培训，对地沟、地漏、窨井、下水口进行巡检，对项目外围窨井内堆积的泥沙进行掏除，保证排水通畅，做好防台防汛物资检查确保随拿随用，对项目外围树木、标牌等进行加固处理</p> <p>16、项目高温季节防暑降温工作，人员中暑及相关应急事件处置培训</p> <p>17、做好日常与当地政府各安全部门协调沟通事宜</p> <p>18、配合市场部做好收楼、退租、交房、二次装修审核及安全监管工作</p> <p>19、对项目空置单元做好日常巡检、保洁及设备维护工作</p> <p>20、项目工程类设施设备日常保养维护工作完成</p>
<p>租户关系</p>	<p>1、相关安全提示、温馨提示、政府公告、节假日公告、防台防汛提醒等信息及时向租户公布、告知、沟通及协调工作</p> <p>2、租金管理费催缴工作，逐一对有诉求的租户上门沟通</p> <p>3、项目大堂举办品牌推广活动、“护眼日”公益免费检测活动、乐高玩具特卖活动等，协助楼宇商户进行开业活动，配合租户开展公司产品宣传互动活动（证券公司、银行、律师事务所法律援助公益活动、健身房等）</p>

	<p>4、配合属地警署宣传张贴安全警示，反诈骗宣导，共建平安外滩大楼</p> <p>5、与 24F 酒吧 M1NT 关于二次装修及日常运营工作界定协调会，做好相关会议纪要，主要为安全秩序、环境维护问题进行工作责任界定，同时要求签署现场营业相关安全责任承诺书</p> <p>6、与租户宣导室内公区禁止吸烟提醒，提供并指引室外临时吸烟点，加装烟感报警装置，保证良好的工作环境及确保消防安全</p>
<p>人员管理</p>	<p>1、物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训</p> <p>2、定期召开物业管理服务工作例会，对客户服务、设施设备维修、安全秩序及环境保洁提出要求及标准，确保楼宇整体服务品质</p> <p>3、项目外包单位月度 KPI 考核完成</p> <p>4、假期前项目现场安全检查，对不合格项进行整改。长假期间现场值班人员排班，安排专项保洁及维修工作</p>
<p>其他</p>	<p>1、配合及接待当地政府部门各项安全检查及指导工作</p> <p>2、根据属地派出所要求，开展楼宇治安、反诈骗、反恐、消防大检查，做好楼宇客户说明、解释、协调工作</p> <p>3、项目年度节能减排补贴（电梯改造）申请提交黄浦区发改委，后续跟进</p> <p>4、项目各类应急预案演习培训（紧急疏散、电梯困人、反恐</p>

	<p>防爆等) 完成, 相关记录存档</p> <p>5、项目公司名称及账户变更, 所涉及的业务同时进行变更</p>
--	---

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none"> 1、项目多个楼层卫生间、茶水间进排水管道严重堵塞, 进行管道更换维修改造施工, 目前已完成并进行验收 2、项目大堂高低区电梯厅加设门禁道闸系统, 目前设备已安装完成, 待系统连接及相关测试, 后续跟进 3、项目空调新风管道清洁维护施工完成, 待出具检测报告 4、项目 B1 高低配间进行电试保养维护工作完成, 并对故障开关进行更换 5、项目多个单元内空调冷凝水管及阀门年久腐朽烂穿漏水, 对管道进行更换修复, 顶面修补施工 6、消防支队对项目进行双随机消防安全检查, 不合格项进行整改, 针对配电间完善灭火装置年底进行复检 7、项目消防湿式报警阀机房泄水, 事故原因为管道密封垫圈破裂所致, 垫圈更换维修完成, 事件报告存档 8、项目玻璃幕墙维保工作完成, 对窗框进行打胶堵漏, 针对单元内墙面渗水进行墙面粉刷修复 10、项目建筑垃圾房卷帘门年久破损, 进行更换修复完成
------	---

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！