

# 晶品中心写字楼

## 资管报告

2023 年第 4 季度

本报告数据截止日期：2023 年 12 月 31 日



## 一、2023年第四季度上海写字楼市场概况

### 1. 租赁市场

| 新增供应 (万平方米) | 净吸纳量 (万平方米)       |
|-------------|-------------------|
| 110.6       | 50.1              |
| 空置率         | 租金报价 (人民币元/月/平方米) |
| 19.8%       | 268.5             |

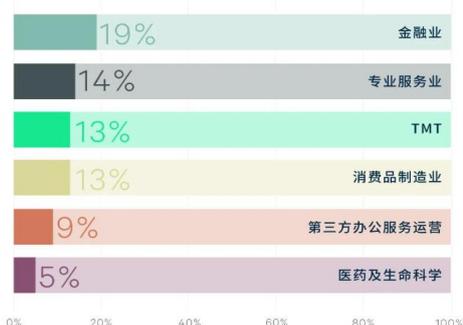
2023年上海写字楼市场共录得18个新增供应，共计110.6万平方米，同比上升31.1%。从供应区域来看，主要布局在北外滩、前滩、真如和花木子市场。新增供应集中入市，推动全市空置率攀升至19.8%，同比上升2.4个百分点。

行业需求方面，金融业以占比19.0%，位列全年首位，其中资产管理类、证券和基金为全年租赁活跃度最高的三大子行业；专业服务业需求小幅回升，占比14.3%，其中咨询、律所及广告的需求占比较高，数据服务类企业租赁需求表现亮眼；TMT行业需求占比13.0%，主要以软件及平台的研发相关企业租赁需求为主，占比相较去年有所下降，主要与互联网企业整合办公场所，转向自用楼宇等原因有关；消费品制造业位于第四位，占比12.7%，其中以服饰珠宝、汽车、快消品相关企业的租赁需求占比较为突出。

全年从行业租户与热点区域结合的维度来看，徐汇滨江着力推动科创金融产业发展，成为金融科技企业选址关注重点区域；北外滩着力扶持金融产业发展，持续吸引保险、证券类企业。专业服务业类企业选择较为分散，陆家嘴区域律所新设及搬迁需求活跃，徐汇滨江凭借产业及政策吸引广告及传媒相关企业入驻；TMT行业需求中，真如板块供应充沛，租金优势突出，相比去年吸引力明显提升；消费品制造业依然青睐于传统商务区如南京西路、徐家汇、淮海中路。

租金方面，2023 年全市租金报价同比下降 2.2%，有效租金同比下降 3.7%，延续下行趋势。总体来看，受制于全球经济增长放缓以及外部环境的复杂性与不确定性上升，企业利润低速修复，市场观望情绪仍浓。部分竞争压力较大的子市场业主只能采取更为灵活和激进的租赁策略，致使租金进一步下行。

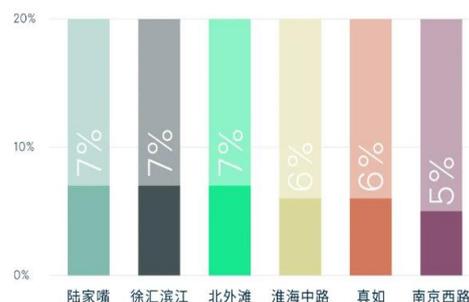
市场新租需求行业分析  
(按租赁面积)



(数据来源: CBRE)

热点区域

(按租赁面积)



(数据来源: CBRE)

## 2. 投资市场

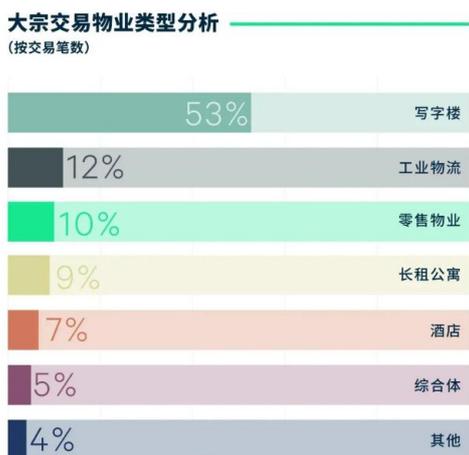
|                 |               |
|-----------------|---------------|
| 成交总量 (亿元)       | 内资买家占比 (按笔数)  |
| 789.8           | 92%           |
| 写字楼相关物业占比 (按笔数) | 投资自用型占比 (按笔数) |
| 53%             | 39%           |

2023 年，上海物业投资市场交易总额累计 789.8 亿元，同比下降 10.2%，全年交易笔数创下历史新高，达 105 笔，金额在十亿元以下的小额交易占据主导。伴随各类投资机会的相继涌现，交易双方对于资产价格认知逐渐趋同，全年市场表现呈先抑后扬态势，投资型交易占比更是达到 2020 年以来峰值水平。

标的物业类型方面，以商务园区、厂房及长租公寓为代表的新经济资产自年初以来投资热度颇高，交易金额占全年投资总额 34.8%，其中长租公寓物业投资表现最为瞩目，交易金额相较上年水平实现翻倍跃升，而鉴于此类资产在运营过程中规模经济效应明显，投资者多以险资及地产基金等传统投资者为主，更有内

资买家于年内连续完成多笔交易。此外，商务园区依旧为新经济资产中交易最为频繁的物业类型，位于张江、金桥、周康等板块的优质物业持续受到机构投资者的关注，而专注于集成电路、生物医药及新能源等重点发展产业的自用买家亦在各主要园区板块有所布局。传统物业类型交易分布也愈发多元，商业办公楼对于投资者吸引力依旧不减，而伴随消费回暖及旅游复苏的信号出现，下半年录得若干笔零售、综合体及酒店资产相关交易，特别是非核心商圈的零售及综合体物业及滨江板块的酒店资产，年内酒店类资产交易总额更是达到有史以来最高水平。

买家类型方面，境外买家的投资情绪相对谨慎，全年贡献约 20% 的交易金额；另一方面，内资企业买家投资金额年内逐季走高，除自用买家外，以投资为目的的交易也较以往更加活跃，如异地地方政府下属企业依托“飞地经济”布局长三角门户板块或科创产业主导区域的优质办公及研发资产，另外，企业买家对于酒店资产的投资意愿也十分强烈。与此同时，传统机构投资者交易活跃度依旧，且更青睐于相对核心的新经济资产类型。



(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                | 83%         | 85%        |
| 物业管理公司             | CBRE        | 九龙仓集团      |
| 物业管理费<br>(元/平方米/月) | 36.00       | 47.00      |
| 租金报价<br>(元/平方米/天)  | 8.50-11.00  | 9.00-12.00 |
| 租金成交价<br>(元/平方米/天) | 9.00        | 10.00      |

### (2) 周边其他竞品楼盘情况

| 楼盘简称      | 出租率     | 租金价格<br>(元/平方米/天) | 物业管理费<br>(元/平方米/月) |
|-----------|---------|-------------------|--------------------|
| 嘉里中心二期、三期 | 95%/98% | 12.00-15.00       | 42.00              |
| 越洋广场      | 92%     | 12.00-14.00       | 43.00              |
| 会德丰广场     | 85%     | 10.00-12.00       | 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<br>(元/平方米/天) | 面积<br>(平方米) |
|-----|------|-------|-------------------|-------------|
| 静安区 | 1788 | 金叶天成  | 8.5               | 600         |
| 静安区 | 会德丰  | 技术咨询  | 10                | 230         |

### 三、 本期报告概述

| 2023 年 4 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)       | 10,227.35 |
| 意向签约面积 (平方米)      | 800.01    |
| 平均签约租金 (元/平方米/天)  | 9.85      |
| 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【485.29】平方米，平均签约租金【8.8】元/平方米/天。 |
| 出租率  | 79.47%   |

### 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<br>(元/平方米/天) | 已租面积<br>(平方米) | 未出租面积<br>(平方米) | 出租率                |
|-------------------|---------------|----------------|--------------------|
| 9.85              | 10227.35      | 2645.96        | 79.47%<br>(不含自用面积) |

##### (2) 年度租赁计划及实施情况

| 季度  | Q1<br>(实际) | Q2<br>(实际) | Q3<br>(实际) | Q4<br>(实际) |
|-----|------------|------------|------------|------------|
| 出租率 | 72.73%     | 75.88%     | 81.8%      | 79.47%     |

## 2、 物业管理情况

|      |  |
|------|--|
| 日常维护 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1、 每日检查卫生间设施、设备情况</li> <li>2、 每日检查 4 部客梯运行情况</li> <li>3、 每日检查配电间系统及运行情况</li> <li>4、 每周室内鲜花和绿植养护</li> <li>5、 每月虫害控制消杀</li> <li>6、 每月消防巡检</li> <li>7、 每月弱电系统维护</li> <li>8、 每月卫生间及 1 楼、B1 香氛维护</li> <li>9、 每季度空调保养维护</li> <li>10、 每年外墙清洗及顶招维护</li> </ol> |
| 租户关系 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 及时解决租户报修，跟进后续维修情况</li> <li>2. 及时处理租户投诉，跟进反馈处理结果</li> <li>3. 适时催缴租户欠费，有效提醒与沟通</li> <li>4. 对租户档案、信息的收集与整理，保持良好关系</li> <li>5. 跟进租户装修、入驻及退租流程，有效开展宣传活动</li> <li>6. 租户满意度调查的统计，针对低分项目制定解决方案</li> </ol>  |
| 人员管理 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1、 各部门的排班及工作内容安排</li> <li>2、 各部门发现的问题，提出解决方案并有效实施</li> <li>3、 各部门按需求开展相关培训</li> <li>4、 各部门员工个人绩效考核的制定，按季度评分</li> <li>5、 各部门岗位的抽查，注意仪容仪表、服务用语</li> </ol>   |
| 其他   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1、 做好楼内访客、二装管理，创造良好办公环境</li> <li>2、 做好物业特色服务的推广工作</li> <li>3、 做好楼内租户车位合同的管理与报修</li> </ol>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>4、撰写各类通知，审批后向全体租户派发</li> <li>5、跟进各维保商每月的维保服务及发票，每年的合同签订</li> <li>6、定期走访租户，分析租户的诉求和建议，协调相关部门进行配合</li> </ul> |
|--|---|

### 3、工程升级及维护情况

|      |  |
|------|--|
| 楼宇维护 | <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 跟进 1502 单元装修事宜，预计 2024 年 1 月底竣工</li> <li>2. 跟进 10 楼和 17 楼空调故障维修，21 楼天台栏杆维修，21 楼天台顶招 LOGO 维修</li> <li>3. 处理和维修单元内或公区问题和设备故障</li> <li>4. 检查巡视 VRV 空调运行状况记录，天台水箱蓄水情况跟踪</li> </ul> |
|------|--|

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](mailto:ir@worldunioninvestment.com)。

再次感谢您对我们的信任和支持。

