

# 【华设浦汇大厦】

## 资管报告



2024 年第 1 季度

本报告数据截止日期：2024 年 3 月 31 日

## 一、2024年第一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)
26.7	2.5
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
20%	266

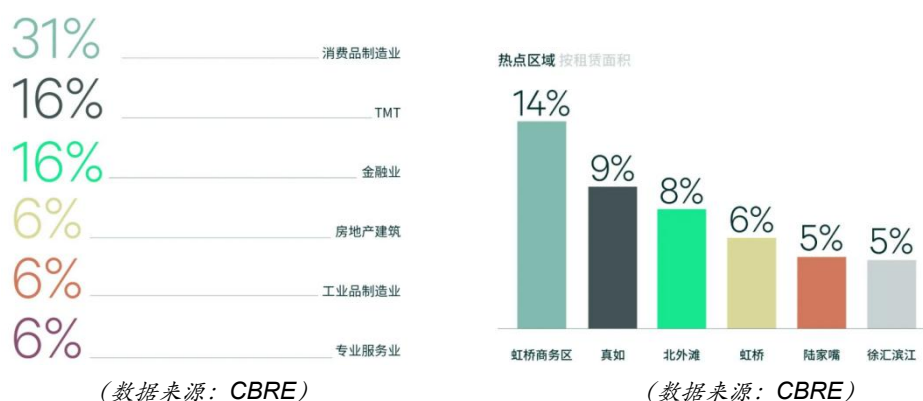
2024年第一季度,上海写字楼市场共录得四个新增供应,共计26.7万平方米,环比上升27.5%。从供应区域来看,主要分布在虹桥、花木、真如和五角场。写字楼市场供过于求态势延续,新项目去化表现仍显不足,加之一季度为传统淡季,需求相对疲软,第一季度全市净吸纳量仅为2.5万平方米,环比下降84.8%。受供应持续增加和需求走弱的影响,全市空置率进一步抬升,环比上升1.1个百分点,同比上升2.9个百分点至20.9%,为近20年来空置率新高。核心商务区空置率环比上升0.6个百分点至12.3%。

行业需求方面,消费品制造业升至首位,占比31.1%,主要受到汽车及其上下游企业的需求带动;第二位为TMT,占比15.9%,其中系统开发和电商企业需求占比较高;金融业需求占比15.7%,位居第三位,资产管理、保险和证券企业的租赁需求较为活跃;房地产行业需求有所上升,主要以开发商及建筑设计的需求为主;工业品制造业需求稳中有升;专业服务业需求小幅下降。

区位表现上,虹桥商务区受到汽车企业搬迁需求影响,较上季度提升明显;北外滩去化表现稳定,第三方办公继续布局;真如租赁需求稳中有升,主要来自电商及消费品制造业企业。世纪大道、黄浦滨江及人民广场的租赁需求仍然相对较为低迷。企业性质及交易类型来看,内资机构仍为需求主力;新租交易的主要

需求类型仍为搬迁，新设立需求持续放缓。

**租金方面，全市写字楼租金延续下滑态势。**第一季度全市租金报价环比下降0.7%至每月每平方米266元，有效租金环比下降1.5%至每月每平方米197元。核心商务区主要受租户搬迁影响，租金降幅有所扩大；新兴商务区和核心拓展区的部分板块新增供应集中，市场竞争激烈，租金进一步下滑。



## 2. 投资市场

成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
144.1	89%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
58%	42%

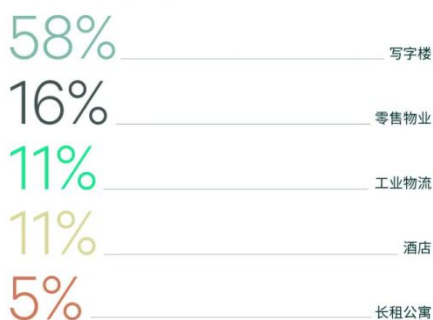
2024年一季度，上海物业投资市场录得19笔交易，交易金额共计144.1亿元，环比下降36.6%。交易规模依旧以小额交易为主，金额在十亿元以上的交易占比21%，与去年同期水平相当。买卖双方资产价格上可谈判空间扩大，交易标的所处地理位置逐步向核心板块转移，超过四成交易资产位于内环范围，相较于近两年录得大幅提升。

标的物业类型方面，按交易笔数统计，58%的交易集中在商办写字楼物业。

观察季内写字楼投资偏好，滨江板块依然受到自用买家的青睐，金融机构展现强劲购买力收购大体量独栋物业的同时，来自外地的制造及交通行业相关企业持续看好上海的营商环境以择机布局优质资产。此外，企业买家购置投资属性物业的交易仍时有发生，季内录得多笔写字楼整层交易。另一方面，零售物业投资活跃度依旧，如领展完成七宝万科广场的余下股权收购，裙房及商铺型物业亦录得成交。酒店及公寓类资产吸引力持续，工业物流资产则集中为法拍交易。

买家类型方面，企业买家占据主导地位，且多为自用属性。其次，地产基金的投资意愿小幅提升，青睐物业类型多聚焦于具备改造空间的公寓资产，机构投资者及地产公司的投资热度在本季度有所回落，分别录得零售物业及酒店相关交易。近九成交易由内资买家完成，境外买家的投资活跃度仍处于低位。

大宗交易物业类型分析 按交易笔数



(数据来源: CBRE)

近年大宗交易总交易额按交易金额



(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	89%	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)	7.00-9.50	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%	6.00-7.50	35.00
金融广场	80%	6.00-8.00	35.00
远洋商业大厦	75%	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	货代公司	6.50	240
黄浦	K11	留学公司	10.00	180
黄浦	海洋大厦	贸易公司	7.00	500
静安	恒汇国际大厦	设计公司	5.00	188

### 三、 本期报告概述

2024 年 1 季度租赁情况简表 (不含自用面积≈520.23 m <sup>2</sup> )		
	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)	24,544.74	3,103.26
意向签约面积 (平方米)	540.33	/
平均签约租金 (元/平方米/天)	8.48	9.67
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	本季度共新增 1 家租户, 新租面积共计 228.82 平方米, 平均签约租金 7.2 元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租 7 家租户, 续租面积 2,660.00 平方米, 平均签约租金 7.87 元/平方米/天。
退租情况	本季度办公退租 4 家租户, 退租面积共计 707.05 平方米。
出租率	66.36%

#### 退出进展:

目前仍有一家内资的意向买家尚在跟进中, 双方处于初期接洽阶段。同时, 管理人正同步评估产证分割方案。如相关工作有重大的明确进展, 将及时向投资人披露。

## 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
8.71	27,648.00	13,493.59	66.36% (不含自用面积)

#### (2) 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 (实际)	Q2 (预测)	Q3 (预测)	Q4 (预测)
出租率	66.36%	68%	70%	72%

- 1) 本季度带看 48 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) 充分利用汇客室，与现有租户互动，为客户提供活动场地，有助于续租新租。
- 4) 本季度签约续租客户 7 个，面积约 2,660.00 平方米。已对接 2024 年度第二、三季度客户已部分已开始续租洽谈事宜。
- 5) 积极带看，提供客户多种房源选择。

### 2、物业管理情况

日常维护	<ul style="list-style-type: none"><li>- 完成项目属地政府机关各项安全及环境检查接待工作</li><li>- 项目空调日常保养工作完成，对漏液缺液及时进行添补</li><li>- 项目外围绿化带枝叶修剪养护，绿植防冻保护拆除完成，花坛草花更换完成</li><li>- 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</li></ul>
------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 公区定期对大堂及楼层地面石材除尘及晶面保养工作</li> <li>- 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</li> <li>- 项目 18 楼楼层配电间总开关年久老化损坏造成楼层跳电，现已更换维修完成</li> <li>- 项目上半年度玻璃幕墙清洗施工完成</li> <li>- 项目煤气总管外接管道老化，存在漏气隐患，联系煤气公司进行管道更换完成</li> <li>- 项目外围国旗旗杆内钢丝绳年久断裂，进行高工作业进行接驳修复完成</li> <li>- 项目消防电器火灾预防及初期灭火等相关培训宣传工作完成</li> <li>- 项目根据政府相关安全部门内要求进行反恐演练培训，加强对楼宇安全秩序的维护及管控</li> <li>- 项目年度消防联动第三方检测工作完成，根据检测报告不合格各项进行整改</li> <li>- 项目物业 ISO 质量体系年审工作完成</li> <li>- 项目地库 B1 及 B3 三处消防喷淋管道及阀门年久烂穿渗水，现场临时抱箍补漏</li> <li>- 项目 8 台客梯及 2 台货梯年检工作完成</li> <li>- 项目楼顶消防管道年久锈烂漏水，造成系统管压不足,稳压泵报警后不能起动增压，采取临时堵漏，后续跟进更换维修</li> <li>- 市场监督管理局特种设备要求月底前对电梯设备增加一次反绳轮、导轨、限速器、安全钳的维护保养以及限速器联动测试，要求电梯维保单位计划进行，相关维保记录及测试报告上传平台</li> <li>- 对项目电梯基坑内垃圾污水进行清洁完成</li> <li>- 冬季项目设施设备、管道及外围绿化进行防冻保护措施，防滑防冻、除雪等应急物资检查，要求维保及相关养护单位配合物业进行防冻保护预防工作，实时关注现场情况，建立巡检机制</li> <li>- 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、</li> </ul>
--	---



	<p>保洁) , 对不合格项进行整改及后续跟踪闭环</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 雨季期间, 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</li> <li>- 项目冬季防冻、防滑、除雪、除冰应急处置培训工作</li> <li>- 做好日常与当地政府各安全部门协调沟通事宜</li> <li>- 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</li> <li>- 对项目空置单元做好日常巡检、保洁及设备维护工作</li> <li>- 项目工程类设施设备日常保养维护工作完成</li> </ul>
<p style="text-align: center;">租户关系</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 相关安全提示、温馨提示、政府公告、节假日公告、相关安全提醒等信息及时向租户公布、告知、沟通及协调工作</li> <li>- 租金管理费催缴工作, 逐一对有诉求的租户上门沟通</li> <li>- 项目大堂举办品牌推广活动、“护眼日”公益免费检测活动、珠宝首饰包具免费维护保养等, 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、反诈骗宣传等)</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 统计项目租户单元及空置单元内渗水墙面面积, 大面积渗水墙面区域计划安排施工单位进行粉刷修补, 现场测量统计修补面积, 待报价上报公司审核, 小面积墙面粉刷安排物业工程人员进行修补</li> <li>- 根据政府相关安全部门要求, 配合协助以色列领事馆做好安全秩序防范工作, 发现问题及时上报有关部门</li> </ul>
<p style="text-align: center;">人员管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 项目外包单位月度 KPI 考核完成</li> <li>- 春节前期物业安保加强对项目安全巡视工作，预防盗窃事件发生，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</li> </ul>
其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 配合及接待当地政府部门各项安全检查及指导工作</li> <li>- 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</li> <li>- 参与黄浦区节能办碳达峰节能响应，尖峰时刻关闭项目 2 台空调主机 1 小时</li> <li>- 项目年度节能减排补贴（电梯改造）申请提交黄浦区发改委，获得黄浦区节能办节能奖励 1200 元</li> <li>- 项目各类应急预案演习培训（紧急疏散、电梯困人、反恐防爆等）完成，相关记录存档</li> <li>- 项目根据反恐部门要求项目监控中心及相关重点楼层安全通道加装高清摄像头，重点区域摄像头维修完善工作完成，监控中心录像机硬盘维修完成，增加反恐装备，物业加强应急处置相关培训和演练工作</li> <li>- 申报馆煤气管道故障导致煤气泄漏，配合警署及煤气公司处置现场相关安全措施及人员疏散工作，未发生人伤事故</li> <li>- 项目新租户 15F 上药集团装修报建需提供楼层抗震检测报告，安排检测单位加急进行检测</li> </ul>

### 3、工程升级及维护情况

楼宇维护	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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，客梯梯控新设备已安装完成，与道闸系统对接运行测试完成，新增道</li> </ul>
------	---

	<p>闸设备正常开启使用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 项目高配间控制柜开关老化损坏, 存在安全隐患, 开关维修更换完成</li> <li>- 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</li> <li>- 德领馆文化处外墙渗水防水堵漏施工于清明节期间进行, 届时国旗通道进行临时封闭, 施工前对施工现场进行警示围挡, 租户温馨提示</li> <li>- 项目 B3 二台生活水泵因运行年限长, 运行过程中有明显的异响. 为确保大楼正常供水. 泵体及电机需要更换轴承和连接螺栓</li> <li>- 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</li> <li>- 项目 1 楼德国文化处国旗通道位置玻璃幕墙区域依旧有渗水现象, 防水维修单位现场勘查后出具维修方案, 后续补漏防水施工跟进</li> <li>- 项目多个楼层卫生间污水总管堵塞, 多次临时疏通处理效果不佳, 计划长假期间对管道阶段分层更换, 安排维修单位现场进行查勘, 出具维修方案及报价上报公司审核, - 项目楼层男卫小便斗总管年久堵塞, 计划 5.1 劳动节期间开始实施总管更换, 施工周期为 20 天左右, 影响面为楼层男卫小便斗区域, 女卫、男卫马桶间洗手台及茶水间不影响使用, 相关施工注意事项提前一周公告租户知晓, 施工现场相关警示围挡, 施工暂停使用标识提前准备到位</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！