

晶品中心写字楼

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

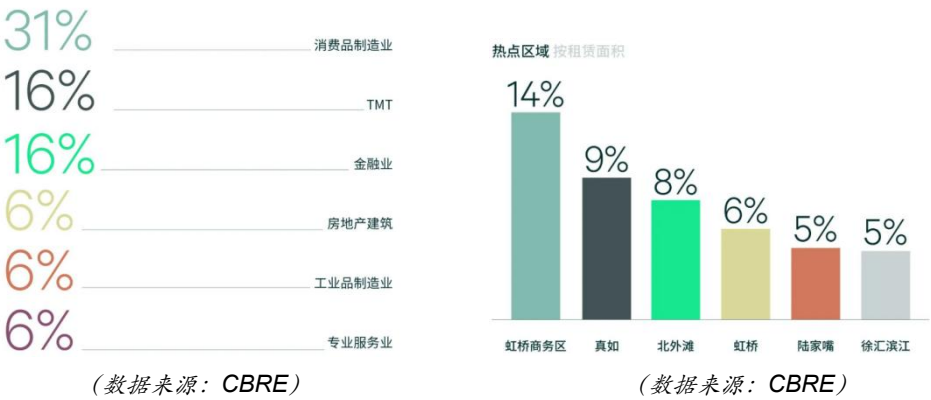
2024 年第一季度,上海写字楼市场共录得四个新增供应,共计 26.7 万平方米,环比上升 27.5%。从供应区域来看,主要分布在虹桥、花木、真如和五角场。写字楼市场供过于求态势延续,新项目去化表现仍显不足,加之一季度为传统淡季,需求相对疲软,第一季度全市净吸纳量仅为 2.5 万平方米,环比下降 84.8%。受供应持续增加和需求走弱的影响,全市空置率进一步抬升,环比上升 1.1 个百分点,同比上升 2.9 个百分点至 20.9%,为近 20 年来空置率新高。核心商务区空置率环比上升 0.6 个百分点至 12.3%。

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%

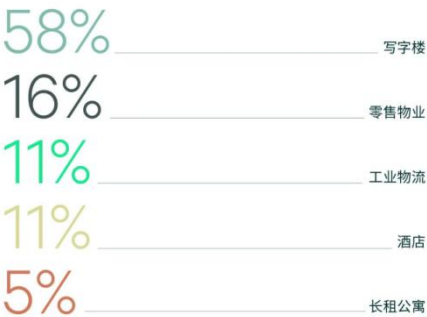
2024 年一季度，上海物业投资市场录得 19 笔交易，交易金额共计 144.1 亿元，环比下降 36.6%。交易规模依旧以小额交易为主，金额在十亿元以上的交易占比 21%，与去年同期水平相当。买卖双方资产价格上可谈判空间扩大，交易标的所处地理位置逐步向核心板块转移，超过四成交易资产位于内环范围，相较于近两年录得大幅提升。

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。

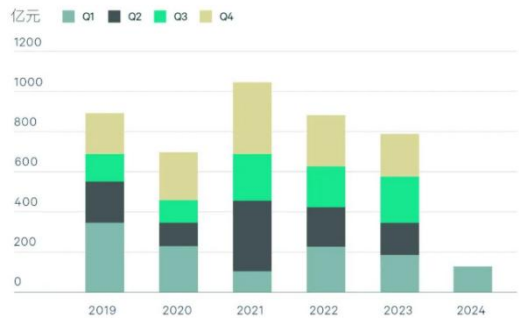
买家类型方面，企业买家占据主导地位，且多为自用属性。其次，地产基金的投资意愿小幅提升，青睐物业类型多聚焦于具备改造空间的公寓资产，机构投资者及地产公司的投资热度在本季度有所回落，分别录得零售物业及酒店相关交易。近九成交易由内资买家完成，境外买家的投资活跃度仍处于低位。

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	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 (元/平方米/月)	36.00	47.00
租金报价 (元/平方米/天)	8.50-11.00	9.00-12.00
租金成交价 (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 (元/平方米/天)	物业管理费 (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 (元/平方米/天)	面积 (平方米)
静安	久光中心西塔	骏源设计	5.1	2,100

三、 本期报告概述

2024 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）	【11,146.24】
意向签约面积（平方米）	【/】
平均签约租金（元/平方米/天）	【9.69】
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【 2 】家租户，新租面积共计【929】平方米，平均签约租金【8.75】元/平方米/天。
出租率	【86.68】 %

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
9.69	11,146.24	1,723.21	86.68% (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	86.68%	90%	95%	100%

2、物业管理情况

日常维护	1、每日检查卫生间设施、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、每周室内鲜花和绿植养护 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 9、每季度空调保养维护 10、每年外墙清洗、顶招维护、电梯和消防年检
租户关系	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，不断提高服务质量 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. 跟进租户装修、入驻及退租流程，做好综合物业管理服务工作

	6、租户满意度调查的统计，针对低分项目制定解决方案、预防措施和跟踪
人员管理	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，提升服务意识和团队精神 4、各部门员工个人绩效考核的制定，按季度评分 5、各部门岗位的抽查，注意仪容仪表、服务用语、专业技能
其他	1、做好楼内访客、二装管理，创造良好办公环境 2、做好物业特色服务的推广工作 3、做好楼内租户车位合同的管理与报修 4、撰写各类通知，审批后向全体租户派发 5、完成每月缴费通知单、物业开票等，保证百分百准确率 6、跟进各维保商每月的维保服务及发票，每年的合同签订 7、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

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	1. 跟进 902-1 单元装修、16 楼整层复原 2. 跟进且已完成 2024 年晶品办公楼消防年检相关事宜 3. 跟进且已完成 1203 单元、17 楼及 18 楼单元内空调维修 4. 跟进且已完成 20 楼仓库位置通气管道维修 5. 跟进且已完成愚园路方向顶招 LOGO 维修 6. 跟进 20 楼烟感故障，导致 18-20 楼货梯厅火灾显示盘频繁报警 7. 处理和维修单元内或公区问题和设备故障 8. 检查巡视 VRV 空调运行状况记录，天台水箱蓄水情况跟踪
------	--

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。

