

【华设浦汇大厦】

资管报告



2024 年第 2 季度

本报告数据截止日期：2024 年 6 月 30 日

一、 2024 年第二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）
48	14.4
空置率	租金报价（人民币元/月/平方米）
21.1%	262.1

2024 年上半年上海写字楼市场共有 8 个新项目入市，累计供应量达 48 万平方米，同比下降 9.4%。其中第二季度共录得 4 个新项目交付，分别是太平洋新天地商业中心 T2、源点大厦、世博天地 T1 及中交滨江广场 A 座，共计体量 21.4 万平方米。

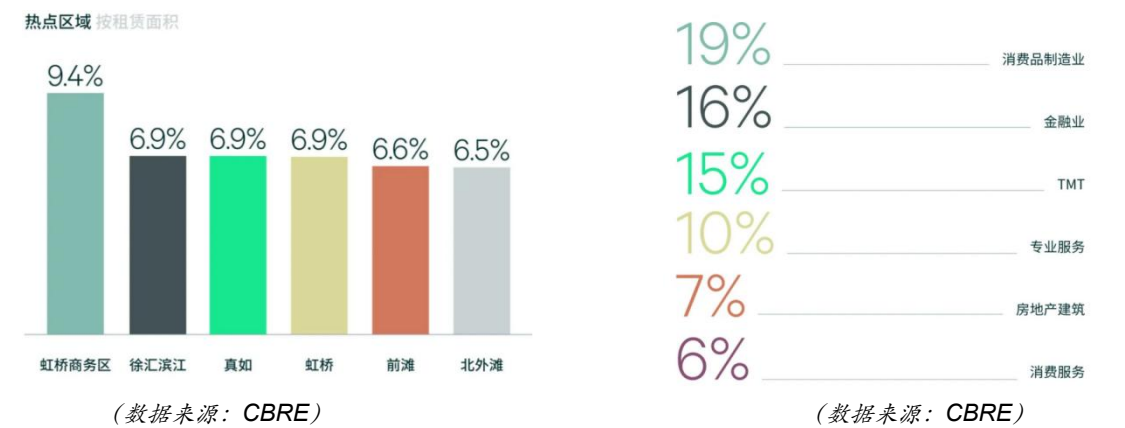
上半年净吸纳量为 14.4 万平方米，同比下降 34.0%。其中第二季度全市净吸纳量为 11.9 万平方米，较一季度有所回升，但仍不及去年同期水平。**全市空置率较去年年底上升 1.3 个百分点至 21.1%。**

行业需求方面，上半年主力需求为消费品制造业，其中主要受汽车及其上下游企业租赁需求带动，其次为快消及 3C 产品；金融业位居第二，主要以非银金融、证券、保险的租赁需求为主；第三位为 TMT，系统开发和电商需求较为积极；专业服务业位居第四，其中律所、广告、和咨询相关企业的租赁需求相对活跃。另外，消费服务业特别是教育类企业的租赁需求提升明显。第三方办公运营、交运仓储需求较往年而言，需求呈现收缩态势。企业性质及交易类型来看，内资机构占比超过六成。

区位表现来看，虹桥商务区受多家汽车企业搬迁需求带动，租赁活跃度较往年明显提升；徐汇滨江子市场中，消费服务业（教育）为需求主力；真如子市场

去化表现稳定，TMT 相对活跃；虹桥子市场需求稳中有升，主要来自消费品制造业及电商；前滩子市场去化则主要来自金融业及工业制造业企业的大面积成交。

上半年全市租金持续下滑，租金报价较去年年底下降 2.1%，有效租金环比更是下降 4.1%。核心商务区的租金跌幅相对较小，但大多数子市场的租金跌幅呈现扩大趋势。



2. 投资市场

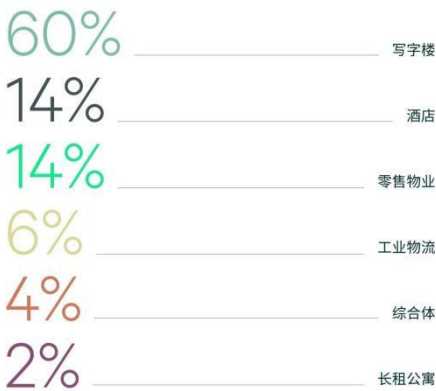
成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
323.3	96%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
60%	45%

2024 年上半年，上海物业投资市场录得 50 笔交易，交易金额共计 323.3 亿元，较去年同期水平微降 6.6%。市场情绪仍在缓慢修复，资产价格步入磨底阶段，物业投资表现逐步分化，核心资产投资吸引力愈发凸显，上半年录得约 12% 的交易位于陆家嘴、南京西路等传统核心商务区。

标的物业类型方面，按交易笔数统计，写字楼物业交易依旧为主流，占比60%。受到产业用地企业股权变更监管收紧的影响，商务园区相关资产的交易规模在上半年较为有限；另一方面，企业买家购置整层商办写字楼用以投资的趋势仍在持续。同时，来自金融、半导体、交通运输及传统制造业等行业的优质企业购置整栋物业作为自用。

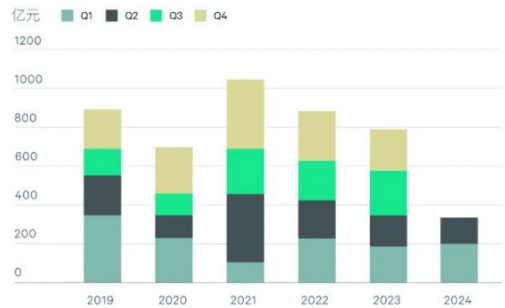
买家类型方面，企业买家占据半壁江山，其中接近四成交易为投资属性。以个人及宗教协会为代表的新兴投资者投资热情持续高涨，如天主教青年会已在一年时间内陆续完成三笔交易。反观诸如地产公司、机构投资者与地产基金等传统投资者，则呈现出较为谨慎的投资情绪，合计占比20%，上半年所布局的投资标的主要集中在长租公寓、酒店及零售物业等与当下消费复苏相关的资产类型。

大宗交易物业类型分析 按交易笔数



(数据来源: CBRE)

大宗交易物业类型分析 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%	75%
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	5.50-7.80
租金成交价 (元/平方米/天)	7.00-9.50	5.00-7.50

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	85%	6.00-8.00	35.00
远洋商业大厦	73%	6.50-8.00	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	中汇大厦	摄影工作室	4.20	140
黄浦	金融广场	律所	6.50	500
浦东	陆家嘴世纪金融	保险公司	7.20	800

三、 本期报告概述

2024 年 2 季度租赁情况简表		
(不含自用面积≈520.23 m²)		
	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)	25,555.32	3,103.26
平均签约租金 (元/平方米/天)	7.83	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【9】家租户，新租面积共计【1,780.25】平方米，平均签约租金【6.35】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【2】家租户，续租面积【243.21】平方米，平均签约租金【6.2】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【769.87】平方米。
出租率	【68.79】%

退出进展：

目前仍有一家外资的自用意向买家尚在跟进中，意向计划购买 3-4 个楼层，目前双方正在探讨分割销售方案。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
8.18	28,658.58	12,483.01	68.79% (不含自用面积)

(2) 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 (实际)	Q2 (实际)	Q3 (预测)	Q4 (预测)
出租率	66.36%	68.79%	70%	72%

- 1) 本季度带看【57】组，带看客户比季度略高。
- 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 2 个，面积约 243 平方米。已对接 2024 年度第三，四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

租户关系	- 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 - 租金管理费催缴工作，逐一对有诉求的租户上门沟通 - 项目大堂举办品牌推广活动、“乐高”玩具特卖活动、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) - 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 - 黄浦区灯光办要求楼宇有店招的商户须进行年度户外广告年检工作，配合做好租户沟通解释工作 - 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 - 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 - 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 - 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
人员管理	- 物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训 - 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 - 项目外包单位月度 KPI 考核完成 - 假期前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
其他	- 配合及接待当地政府部门各项安全检查及指导工作 - 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 - 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 - 项目外围非机动车库区域增设电动自行车换电柜，收取场地租赁费 - 项目各类应急预案演习培训（紧急疏散、防台防汛、电梯困人、反恐防爆等）完成，相关记录存档

	- 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 - 项目 20F 客梯厅地面地砖起翘松动断裂，安排施工单位进行更换施工完成
--	--

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	-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 -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，新增道闸设备正常开启使用 - 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 - 项目 5F、14F、18F、22F 茶水间台盆下方柜子年久腐烂渗水，安排供应商现场查勘出具维修方案及报价，上报公司审核 - 项目大堂前台电子屏维修更换完成 - 项目年度燃气报警设备年检工作跟进 -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 - 按照《上海市建筑玻璃幕墙管理办法》规定，25 年以上玻璃幕墙楼宇须进行玻璃幕墙第三方检测鉴定，出具报告后上传平台 - 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 - 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 - 项目轿厢管道井顶面开洞加装抽风机排风，高区电梯轿厢异味问题基本解决 - 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
--	--

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！