

【东贤大厦】

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。

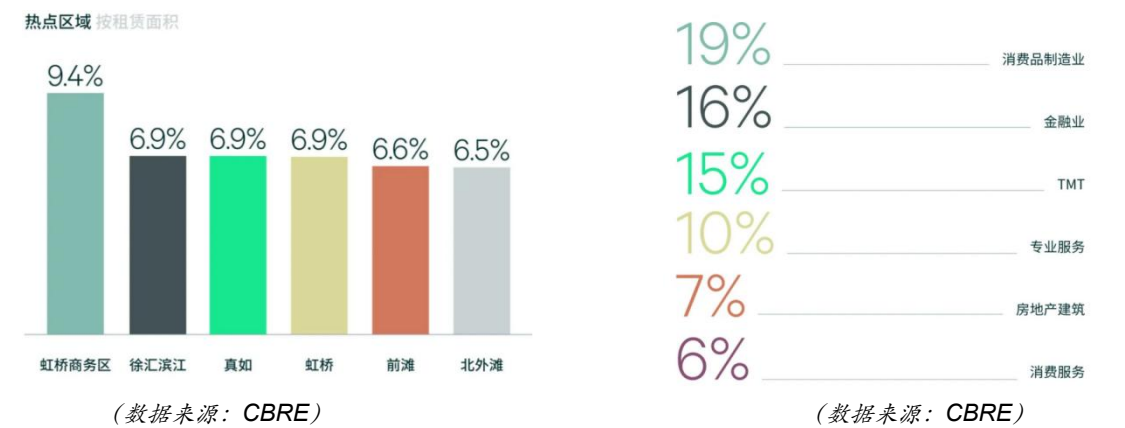
上半年净吸纳量为 14.4 万平方米，同比下降 34.0%。其中第二季度全市净吸纳量为 11.9 万平方米，较一季度有所回升，但仍不及去年同期水平。**全市空置率较去年年底上升 1.3 个百分点至 21.1%。**

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

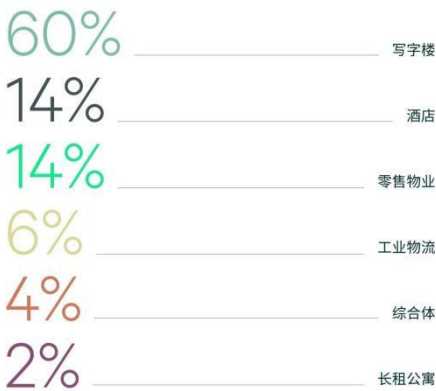
成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
323.3	96%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
60%	45%

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。

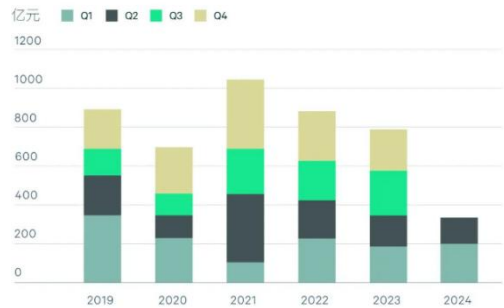
买家类型方面，企业买家占据半壁江山，其中接近四成交易为投资属性。以个人及宗教协会为代表的新兴投资者投资热情持续高涨，如天主教青年会已在一年时间内陆续完成三笔交易。反观诸如地产公司、机构投资者与地产基金等传统投资者，则呈现出较为谨慎的投资情绪，合计占比20%，上半年所布局的投资标的主要集中在长租公寓、酒店及零售物业等与当下消费复苏相关的资产类型。

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	五牛控股大厦	静安华发中心
业主方	五牛控股	华发股份
竣工日期	2016 年	2020 年
建筑面积(平方米)	41,206 m ²	25,276 m ²
单层面积(平方米)	1,900 m ²	1,400 m ²
层数(层)	23 层	22 层
净高(米)	2.8 米	3 米
出租率	30%	45%
物业管理公司	Savills	华发物业
物业管理费 (元/平方米/月)	27	29
租金报价 (元/平方米/天)	3.5-4.5	3.8-5
租金成交价 (元/平方米/天)	3.2-3.5	3.6-4

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)
星满园空间	85%	2.3-3.4	20.6
金谷中环大厦	90%	3-3.5	20
壹中心	45%	4.5-5.7	28
上勤大厦	75%	3.2-3.6	14
哈瑞中心	92%	3.2-4	24

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)
静安	哈瑞中心	央企	3.6	538
静安	哈瑞中心	跨境电商	3.6	184

三、 本期报告概述

2024 年 2 季度租赁情况简表	
	办公
总租赁面积（平方米）	37,412.55
已签约面积（平方米）	20,531.24
平均签约租金（元/平方米/天）	3.9 元/平方米/天

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【50】平方米，平均签约租金【3.9】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【3】家租户，续租面积【1,229.24】平方米，平均签约租金【4.02】元/平方米/天。
退租情况	本季度共退租【3】家租户，退租面积共计【647.39】平方米。
出租率	【54.88】%

销售概况：

本季度成交套数	0 套
---------	-----

退出进展：

本季度暂无成交。有一家整层的意向买家正在跟进中，但因第一轮报价过低、双方暂未能达成合作共识，仍在进一步沟通。

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
3.9	20,531.24	16,881.22	54.88% (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 (预计)	Q4 (预计)
出租率	55.53%	54.88%	67.14%	70.64%

带看情况:

本季度带看 13 组客户,需求面积在 350 平方米以下占 90%,以电商、贸易、设计、咨询类客户为主,并且预算较往年同期偏低。

客户反馈:

租金单价较周边项目偏高,希望提供定制装修,精装全配房源。

市场情况:

由于去年经济复苏不及预期,市场需求依然低迷。

项目周边竞品为争夺市场给出了优厚的招租条件,如下调租金、减免物业费、提供定制装修,精装全配交付、放宽装免期等。

2、物业管理情况

日常维护	1. 配合市北高新发放电动车安全使用告知书 2. 配合市北高新统计楼宇信息调查表 3. 配合派出所统计楼宇实有单位登记信息表
------	--

	4. 配合市北高新统计防台防汛隐患排查情况表 5. 楼宇内各设施设备的日常维护工作
租户关系	1. 做好对租户的拜访工作，了解租户需求更好的收取租金及物业管理费 2. 租户进场和退场的手续办理和做好监管工作 3. 上半年度租户满意度调查问卷已完成 4. 做好租户催缴工作，及时跟进 5. 22-23 楼平安普惠缩减面积已完成
人员管理	1. 积极做好员工岗位培训工作 2. 各部门提出的问题及时跟进并给出解决方案
其他	1.对辖区各政府职能部门维护良好关系

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	1. 跟进冷空调系统锅炉正常运作 2. B2 集水井检查巡视工作 3. 顶楼冷却塔维修已完成 4. 20 楼空调管道更换已完成 5. 2024 年度电梯年检已完成
------	---

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！