

晶品中心写字楼

资管报告

2024 年第 3 季度

本报告数据截止日期：2024 年 9 月 30 日



一、2024年第三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)
15.9	7.1
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
21.5%	259.2

2024年第三季度，上海办公楼市场共录得2个新项目交付，分别是静安区的吉宝静安中心及虹口区北外滩的上海中垠广场（AB座），共计体量15.9万平方米，环比下降25.8%。

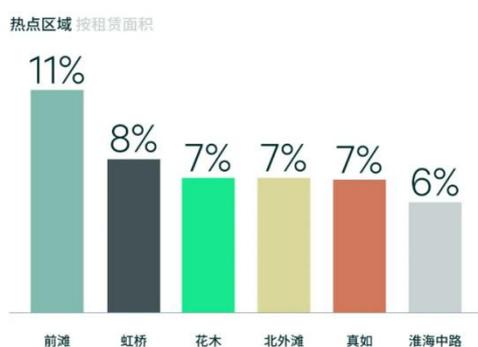
本季度全市去化相对放缓，净吸纳量录得7.1万平方米，较上一季度下降40.3%，同比下降38.9%。同时，全市空置率环比上升0.4个百分点，至21.5%。

行业需求方面，金融行业的需求继续占据领先地位，且占比有所提升，主要由保险、基金行业的需求推动；TMT需求稳居第二位，主力细分需求为系统开发；消费品制造业升至第三位，需求小幅提升，主要为来自汽车和快消企业的租赁需求；专业服务业需求位居第四，主要来自广告、律所和咨询类企业；第三方办公在本季度扩张速度加快；房地产行业需求仍相对稳定。

在区位表现方面，前滩子市场需求占比仍位居榜首，租赁活动相对活跃；虹桥子市场的需求保持稳定，主要驱动力来自专业服务业；花木子市场的租赁需求较上一季度有显著增长，主要由消费品制造业企业的搬迁需求推动；北外滩子市场的需求量占比有所上升，主要为金融业相关企业的搬迁需求所带动；真如子市场需求稳步增长，主力需求源于TMT行业。在企业性质及面积需求方面，内资

企业占比接近70%，且多集中在中小面积的需求。

租金方面，第三季度市场租金延续下降趋势。总体租金报价环比下降1.7%，至每月每平方米259.2元，有效租金环比下降3.5%，至每月每平方米185.8元。核心商务区尤其是超甲级项目，受到部分租户外迁和空置率提升的影响，租金下跌幅度相对更为显著。



(数据来源: CBRE)



(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)
217.4	91%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
39%	25%

2024年三季度，上海物业投资市场录得36笔交易，交易金额共计217.4亿元。

标的物业类型方面，按交易笔数统计，办公楼物业交易依旧为主流投资类型，占比下降至39%，交易标的多为商办甲级办公楼。除来自汽车、服饰等消费品制造业自用买家外，外地政府平台投资意愿依然强劲，如河南投资集团收购真如板块的星光耀广场整栋物业，同时本地宗教协会对于上海的优质资产也展现出一定

的投资热情。此外，零售物业与长租公寓交易并列第二，占比14%。社区配套商业与位于非核心板块的购物中心为目前投资者的主要偏好类型；观察季内完成的长租公寓资产交易发现，地理位置靠近产业集聚区域的物业仍为当下投资者的关注重点。

买家类型方面，企业买家表现仍旧活跃，占比过半。值得关注的是，以个人为代表的新兴投资者投资热情持续高涨，占比达16%，受限于资产规模与运营能力，此类买家多关注社区配套零售与小体量复合业态物业等资产类型。以长租公寓运营商为代表的地产公司及机构投资者在本季投资势头渐长，均占比11%，主要交易包括外资主权基金收购印力集团位于南翔与松江零售物业项目的48%股权，也得益于此，本季度境外买家交易金额占比回升至37%。



(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 (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)	8.5	9

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%	11.00-14.00	42.00
越洋广场	92%	10.00-12.00	43.00
会德丰广场	85%	9.00-11.00	47.00

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)
静安	嘉地中心	老佛爷百货	8	800

三、 本期报告概述

2024 年 3 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)	【11,363.73】
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。	
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：

出租率	88.37%
-----	--------

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	11,363.73	1,505.72	88.37% (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 (实际)	Q4 (预计)
出租率	86.69%	88.37%	88.37%	90%

2、 物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none"> 1、 每日检查卫生间设施、公区设备情况 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、 每月虫害控制消杀 5、 每月消防巡检 6、 每月弱电系统维护 7、 每月卫生间及 1 楼、B1 香氛维护 8、 每季度空调保养维护 9、 每周室内绿植和鲜花养护
租户关系	<ol style="list-style-type: none"> 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 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、 完成租户满意度调查表，进行跟踪与访问
人员管理	<ol style="list-style-type: none"> 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
其他	<ol style="list-style-type: none"> 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、 工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none"> 1、 跟进 17 楼总经理办公室下雨天漏水问题 2、 跟进 20 楼楼顶防水老化漏水问题 3、 跟进 15 楼消防通道门故障问题 4、 处理和维修单元内或公区问题和设备故障
------	---

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！