

【浦汇大厦】

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

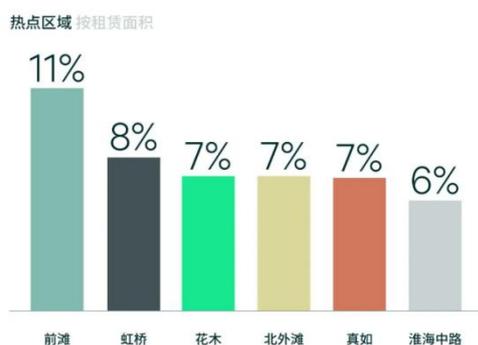
2024年第三季度，上海办公楼市场共录得2个新项目交付，分别是静安区的吉宝静安中心及虹口区北外滩的上海中垠广场（AB座），共计体量15.9万平方米，环比下降25.8%。

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	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	88%	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)	8.00-9.80	5.50-7.80
租金成交价 (元/平方米/天)	7.00-8.50	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	72%	6.00-7.50	35.00
金融广场	82%	6.00-8.00	35.00
远洋商业大厦	70%	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	上海书城德必	艺术文化公司	6.5	480
黄浦	宏伊国际广场	私募基金	8.5	270
静安	会德丰国际广场	证券公司	9.0	1000
静安	静安嘉里中心	律所	12	300

三、 本期报告概述

2024 年 3 季度租赁情况简表 (不含自用面积≈520.23 m ²)		
	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)	22,869.42	3,537.46
平均签约租金 (元/平方米/天)	7.45	8.29
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【8】家租户, 新租办公面积共计【2,488.37】平方米, 新租商业面积【434.2】m ² , 平均签约租金【5.94】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【7】家租户, 续租面积【1,121.67】平方米, 平均签约租金【8.42】元/平方米/天。
退租情况	本季度办公退租【10】家租户, 退租面积共计【4,740.07】平方米。
出租率	【63.38】%

退出进展:

本项目大租户上海华设商务咨询有限公司, 于 2024 年 8 月中旬因自身经营问题已被经侦立案调查, 其在本项目的租赁面积为 2,242.85 平方米(面积占比 5.4%), 现该办公面积亦被经侦查封, 具体解封时间尚不清楚。

该租户的租金付至 7 月份, 后续 8、9 月租金均拖欠未付, 管理人已根据租

赁合同约定解除协议,并在积极与经侦沟通被封面积的解封问题。受该租户影响,三季度本项目出租率大幅下降,且因经侦调查影响,短期内无法进行正常招商。

另,该租户在承租本项目时购买了本项目的冠名权,项目自此更名为华设浦江大厦,有部分涉案投资人误以为本项目为该租户所持有,到项目上进行维权,严重影响了项目的日常经营,管理人已第一时间去办理了物业更名手续,目前项目已更名为浦江大厦。除本项目经营活动受到较大影响外,该事件对本项目后续再融资和出售等工作均将造成不利影响。

退出方面,目前有一家内资买家在看,但仍较为初步,之前沟通的买家出价过低,不具备交易可能;同时,管理人在探讨将物业向酒店+公寓方向改造的可能性。

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
7.77	26,406.88	14,734.71	63.38% (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 (预测)
出租率	66.36%	68.79%	63.38%	65%

- 1) 本季度带看【45】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 1,121.67 平方米。已对接 2024 年度第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

日常维护	<ol style="list-style-type: none">1、楼宇内各设施设备的日常维护工作2、配合及接待当地政府部门各项安全检查及指导工作3、每月统计空置单元及内部渗水墙面面积，大面积渗水墙面区域计划安排施工单位进行粉刷修
租户关系	<ol style="list-style-type: none">1、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2、租金管理费催缴工作，逐一对有诉求的租户上门沟通3、做好楼内的禁烟宣传工作，配合城管办的工作人员上门指导4、积极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）5、203 单元和 102A 商谈退租合约中
人员管理	<ol style="list-style-type: none">1、物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训2、项目外包单位月度 KPI 考核完成3、每二周开周会、及时解决各部门的问题4、假期前物业安保加强对项目安全巡视工作，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

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	<p>1、中秋期间，针对大楼卸货区路面做沥青翻新和收缩门换新都已完成</p> <p>2、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，但 23 楼有处漏水点多次检查补漏还是有漏水</p> <p>3、2001-05 单元更换所有空调风口已完成</p> <p>4、屋顶水泵止回阀门，因年久失修 生锈导致漏水，现已更换完成。</p> <p>5、1401 单元维修挂画，厨房间做防水改造和安装摄像头以及门口更换新地毯已完成</p> <p>6、煤气公司上门检测煤气泄露报警，无问题并更新合格证。</p> <p>7、通知移动 联通 电信 灭火器时间已到期，需更新</p> <p>8、24 楼和 2105 单元玻璃自爆，已做报价给保险公司，等待上门安装</p> <p>9、电梯维保、消防维保每月例行检查夏季期间多家单元空调损坏，更换电机和安装新空调</p>
------	---

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！