

【东贤大厦】

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

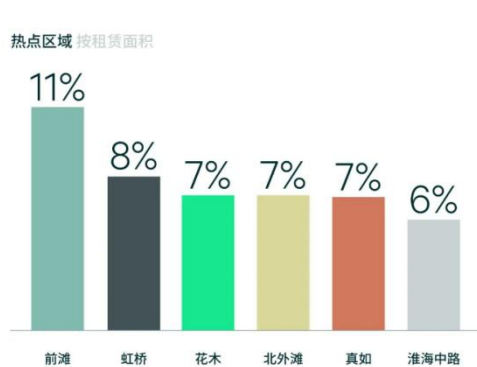
2024 年第三季度，上海办公楼市场共录得 2 个新项目交付，分别是静安区的吉宝静安中心及虹口区北外滩的上海中垠广场（AB 座），共计体量 15.9 万平方米，环比下降 25.8%。

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%

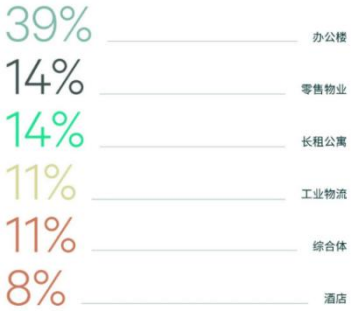
2024 年三季度，上海物业投资市场录得 36 笔交易，交易金额共计 217.4 亿元。

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%。

大宗交易物业类型分析 按交易笔数



(数据来源: CBRE)

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	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 m²	25,276 m²
单层面积(平方米)	1,900 m²	1,400 m²

层数（层）	23 层	22 层
净高（米）	2.8 米	3 米
出租率	30%	50%
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	80%	2.3-3.4	20.6
金谷中环大厦	80%	3-3.5	20
壹中心	45%	4.5-5.7	28
上勤大厦	70%	3.2-3.6	14
哈瑞中心	85%	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	私企	3	281
静安	中铁中环时代广场	私企	2.8	2050

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）	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

退出进展：

本项目自疫情以来，租赁情况下滑严重，平均租金亦有所下滑，项目现金流长期处于紧张状态。管理人多次向贷款银行提出降低贷款利率的请求，银行仅在疫情期间对本项目减免了 400 万元利息，未同意降低利率的诉求，且不再对疫情后调整还本付息计划的方案给予支持。但疫情后市场情况并未出现明显好转，本项目经营现金流仍无法覆盖贷款本息。为此管理人提出了散售方案，但银行要求的赎楼价格明显高于当前市场水平，管理人多次提出降低赎楼价格的要求，均遭到银行拒绝。为避免贷款还款逾期对本项目运营造成不利影响，管理人找寻第三方机构对本项目进行流动性支持，在贷款逾期前，该第三方机构了解到本项目贷款 7 月可能发生逾期的情况，于 6 月 24 日提起诉讼。管理人与贷款银行经过多次沟通仍未就解决方案达成一致，7 月本项目未按时偿付银行贷款，目前银行就本项目逾期情况亦在走诉讼流程，管理人于 9 月 28 日收到了银行的法院诉讼材料。

就上述诉讼情况，管理人仍在努力与第三方机构和贷款银行协商解决方案，

同时积极寻找合适买家，以期在诉讼流程期间实现转让退出。

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	20,333.98	15,016.99	50.88% (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 (实际)	Q4 (预计)
出租率	55.53%	54.88%	50.88%	55%

带看情况：

本季度带看 15 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，且需要带装修的拎包入住，并且预算都在 3 元左右。

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. 配合派出所统计楼宇实有单位登记信息表 2. 配合静安消防支队统计微型消防站救援装备自查表 3. 配合静安消防支队做好双随机检查工作 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. 做好租户催缴工作，及时跟进 4. 跟进 5-6 楼塞咨缩减面积事宜 5. 1003-1 恩派退租手续已完成
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. 国庆节对辖区各政府职能部门进行拜访，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. 公区走道部分维修已完成 4. 外幕墙漏水修补工作跟进中 5. 电梯梯控设备升级已完成
------	--

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！