

【浦汇大厦】

资管报告



2024 年第 4 季度

本报告数据截止日期：2024 年 12 月 31 日

一、2024年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)
79.4	22.1
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
22.1	255.9

2024年上海办公楼市场共录得12个新增供应，共计79.4万平方米，同比下降28.2%。从供应区域来看，主要布局在淮海中路、徐汇滨江、浦东世博、世纪大道和五角场子市场。虽然供应量有所下降，但由于需求动力不足，全市空置率进一步上升至22.1%，同比上升2.3个百分点。

行业需求方面，金融业以19%的占比位列全年首位，其中投资管理、保险和证券是全年租赁活跃度最高的三大子行业。TMT行业需求同比回升，占比16%，其中软件系统开发、平台互联网及电商的需求占比较高。消费品制造业需求也占16%，主要集中在汽车、新能源汽车和快消品相关企业的租赁需求。专业服务业位列第四，占比12%，其中以内资律所、咨询及广告公关等相关企业的租赁需求最为突出。

从全年行业租户与热点区域的结合来看，陆家嘴集聚了大部分金融业及以国内律所为代表的专业服务业企业。南京西路则持续吸引众多外资消费品制造业和外资私募基金公司。淮海中路板块今年则吸引了生物医药行业和国内律所的入驻。降本增效是2024年几乎所有企业的主旋律，部分企业开始从核心商务区迁移至非传统商务区，或将非核心职能部门转移到性价比更高的区域和楼宇，同时在市中心保留前端部门。金融类租户逐渐回流至自持物业，而部分制造业租户则整合

回到商务区园区。这一趋势反映了存量需求的重构，企业的迁移将重塑办公楼市场的租户结构，并导致城市内部经济活动的重新分布。

在租金方面，2024 年全市租金报价同比下降 6.8%，有效租金同比下降 8.9%，跌幅已超过 2020 年低迷期的水平。总体来看，由于经济增速放缓以及企业对成本控制的需求，续租比例上升，同时缩租现象增多，导致需求动力不足。在一些竞争压力较大的子市场，业主不得不采取更灵活和激进的租赁策略，从而推动租金进一步下行。



2. 投资市场

成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
625.4	96%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
48%	33%

2024 年，上海物业投资市场共录得 119 笔交易，为有史以来最高水平，但交易总额仅 625.4 亿元，同比下降 24.2%。年内买家类型经历重构，市场投资意向

相对稳定，投资型交易金额占比超过六成，但单笔交易规模缩减明显，十亿元以下交易占比达 82.6%。

标的物业类型方面，按交易笔数统计，办公楼交易占比录得连续三年下滑，但仍占据半壁江山。自用型交易累计贡献 64% 的交易金额，其中超过三分之一来自金融机构买家，交易标的主要集中于泛陆家嘴板块及滨江区域；投资导向交易中，区别于以往由传统投资者主导的情况，年内企业买家投资金额占比达 51%，较上年的 24% 录得大幅提升，交易标的多为成熟商务区内稳定运营的优质办公楼。另一方面，零售物业与酒店的比例逐年上升，分别为 18% 和 10%。年内录得多笔地产公司出售优质零售资产的股权交易，带有租约的商铺裙房类法拍项目也受到中小型企业买家的青睐。受益于境外游客免签政策与刺激内需补贴政策的进一步放宽，文旅消费需求不断释放，地处核心板块酒店类资产愈发受到投资者关注。

买家类型方面，企业买家表现最为活跃，占比过半，其多偏好办公楼、综合体与酒店等资产类型，民营企业收购整层办公楼的案例亦屡见不鲜。另一方面，险资、地产基金与地产公司等传统投资者合计占比 25%，运营稳健的区域型购物中心、位于核心板块办公楼资产以及物流厂房资产包为机构投资者当前的首选资产类别，地产基金及以品牌公寓运营方为代表的地产公司则对长租公寓资产依然保持较为积极的投资意愿。



(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%	72%
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	65%	5.00-7.50	35.00
金融广场	80%	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	华盛大厦	金融公司	3.50	500
黄浦	宏伊国际广场	咨询公司	8.5	300
黄浦	世界贸易大厦	贸易公司	5.50	200

三、 本期报告概述

2024 年 4 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)	23,154.42	3,367.71
平均签约租金 (元/平方米/天)	7.15	8.28
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【5】家租户, 新租面积共计【2555.01】平方米, 平均签约租金【6.12】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【6】家租户, 续租面积【1384.29】平方米, 平均签约租金【8.87】元/平方米/天。
退租情况	本季度办公退租【9】家租户, 退租面积共计【2450.74】平方米。
出租率	【63.66】%

退出进展:

投资型买家对市场信心不足, 依然出价过低, 不具备交易可能; 自用型买家因涉及产证分割, 对于复杂交易模式顾虑较多; 仍在找寻对酒店+公寓改造方案感兴趣的合作机构, 共同探索办公以外其他退出方案的可行性。

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
7.45	23,154.42	14,619.46	63.66% (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 (实际)
出租率	66.36%	68.79%	63.38%	63.66%

- 1) 本季度带看【43】组，带看客户比第三季度持平。
- 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9个，面积约2450.74平方米。已对接2025年度第一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	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、对项目空置单元做好日常巡检、保洁及设备维护工作 4.项目进行综合类检查（工程、客服、安保、保洁），对不合格项进行整改及后续跟踪闭环； 5、冬季极寒气候期间，项目设施设备管道防冻保护，空调系统做好预
------	---

	<p>热准备工作，日常铲雪除冰备品备件准备到位，定期进行安全检查工作，做好相关培训工作，确保项目正常运行</p>
租户关系	<p>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</p> <p>2、租金管理费催缴工作，逐一对有诉求的租户上门沟通</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>5、907 和 10 楼华设，因涉及经济纠纷由经侦队介入，事件闹大被业主劝退。</p> <p>6、第四季度有 4 家单元退租，4 家新进租户，其中一家（上海洁恬商务咨询有限公司），是二手房东。</p> <p>7、节日将至，大堂布置圣诞节装饰和举办温馨活动，早上 8:30 在大堂派发平安果，气氛很融洽。</p> <p>8、11 月中旬，物业部举办消防演练，楼里租户积极参加。</p>
人员管理	<p>物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训</p> <p>2、项目外包单位月度 KPI 考核完成</p> <p>3、半个月开次周会、及时解决各部门的问题</p> <p>4、配合市场部做好收楼、退租、交房、二次装修审核及安全监管工作；</p>

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	<p>1. 大楼外墙漏水及内墙渗水起皮脱落，由外包商依次修补，现大部分已完成，待明年再修补一次。</p> <p>2. 1301-08 单元漏水问题最大，经谈判后同意给该司免费安装玻璃气窗。</p> <p>3. 联通、移动、电信机房已更换新的灭火器。</p> <p>4. 2001-05 更换新的风口。</p> <p>5. 1401 门口和 19 楼消防通道增加多个摄像头</p> <p>6. 为了大厦的安全职责，顶楼屋顶安装防盗门。</p> <p>7. 大楼幕墙玻璃清洗、生活水箱清洗、一年一次的防雷检测均已完成。</p>
------	---

	<p>一年一次的消防联动已完成</p> <p>8. 楼层内检查小厨宝，坏的设备已全部更新。</p> <p>9. 电梯年检，其中货梯一部需要更换钢丝绳已完成。</p> <p>10. 1401 进入装修，地面漏水情况严重，导致影响楼下租户。</p> <p>11. 高区多个楼层有反馈，男厕有尿骚味很重，已经把管道疏通清洗，但现仍有一点味道，后续有待跟进。</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！