

【东贤大厦】 资管报告



2025 年第 1 季度

本报告数据截止日期：2025 年 3 月 31 日

一、2025年一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)
13.9	7.9
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
22.3%	249.3

2025年第一季度，上海办公楼市场共录得两个新项目交付，分别是静安区的静投中心以及徐汇区的徐汇万科中心三期（T2），共计体量13.9万平方米。淡季不淡，尽管受到假期因素的影响，一季度的数据表现却显示出回暖的潜在趋势。全市净吸纳量环比和同环比均有提升，达到了7.9万平方米，整体空置率环比微升0.2个百分点，达到22.3%。

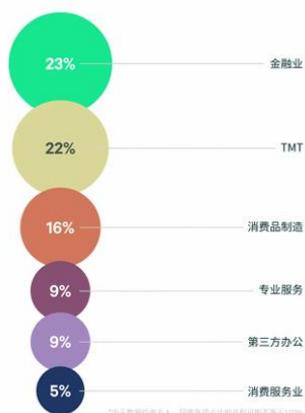
从行业需求来看，金融业依然处于主导地位，占比23%，主要受到投资管理和银行等领域需求的推动。TMT行业稳居第二，占比22%，得益于电商、通信等企业的扩张以及部分软件系统开发和互联网平台公司的租赁需求。第三位是消费品制造业，需求回升显著，占比16%，尤其是零售快消品和3C电子产品等相关企业活跃度较高。第四位是专业服务业，占比9%。值得一提的是，随着消费升级和服务业的进一步发展，消费服务业受到教育培训和健康护理领域的推动，首次进入需求比前六名。

从租户流动的角度来看，滨江板块吸引了市场近三分之一的需求，这主要得益于一江一河的规划，标志着上海滨江区域正在从工业仓储转型为生活综合功能区，同时激活了滨江商务区的发展。此外，北外滩、世博、前滩和徐汇滨江的崛起也促进了租户的升级搬迁。在单个子市场方面，本季度五角场、虹桥、真如、

北外滩和外滩板块位居前五，合计占据全市去化的一半。其中，五角场主要受益于第三方办公和消费服务业的推动；虹桥受到 TMT 和消费品制造业的支撑；真如则由金融业、TMT、零售贸易及专业服务业等多元化需求推动。北外滩和外滩则显著受到金融业的影响，一季度子市场的去化情况均表现稳定，为今年的市场发展开了个好头。

租金方面，第一季度全市租金报价环比下降 1.9 个百分点至每月每平方米 249.3 元，有效租金环比下降 2.0 个百分点至每月每平方米 179.4 元。租金下行压力仍然存在，业主通过降租提高出租率，同时积极探索其他策略，如灵活的租赁条款、共享设施投资、改善物业环境及提供数字化服务。这些举措不仅提升了租户的满意度和留存率，也帮助业主在竞争中脱颖而出。在当前市场环境下，灵活应变与创新将成为推动租赁市场回暖的关键因素。

市场新租需求行业分析 按租赁面积



(数据来源: CBRE)



(数据来源: CBRE)

2. 投资市场

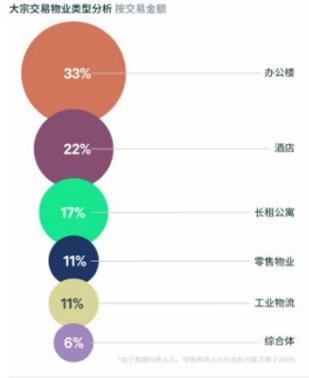
成交总量 (亿元)	151.7	内资买家占比 (按笔数)	94%
写字楼相关物业占比 (按笔数)		投资自用型占比 (按笔数)	

33%	7%
-----	----

2025 年第一季度，上海物业投资市场共录得 18 笔交易，交易总额约 151.7 亿元，环比上涨 36.3%。尽管市场交易金额有所上升，但整体观望氛围仍然浓厚。值得一提的是，博华广场交易作为近三年来唯一的超百亿级单体项目成交，有望为市场注入积极信号。

按交易笔数统计，办公楼交易占比约 33%，核心区位办公物业吸引多元买家，除险资收购博华广场外，代表交易还包括宗教机构再度入手徐汇滨江办公物业，个人投资者收购人民广场办公物业等。投资者结构转变令各类物业交易活跃度逐渐均衡，酒店投资活跃度提升至第二位，占比 22%，所录得交易均为个人或企业买家通过司法拍卖购得小型平价酒店。此外，租赁住宅交易占比 17%，上海西南板块产业集聚区域长租公寓交易尤为活跃。零售物业与产业地产分别占比 11%，城隍庙广场以及闵行全方位科技园均通过司法拍卖完成交易。

内资买家依然占据主导地位，博华广场交易推升机构投资者交易金额占比高达 72%，企业与个人的投资热情持续，特别对小体量办公楼、酒店与租赁住宅等物业类型尤为青睐。相比之下，外资买家依然相对谨慎。投资类交易重回主导，其中法拍交易笔数占比过半。同时，季内交易的办公楼及零售物业均位于中环内区域，整体市场风险偏好两极化愈发显著。



(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	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	20%	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)	3-4	3.5-4.5
租金成交价 (元/平方米/天)	2.5-3.5	3.2-3.6

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	90%	2.5-3	20.6
金谷中环大厦	70%	2.5-3.3	20
壹中心	45%	4.5-5.5	28
上勤大厦	60%	3-3.5	14
哈瑞中心	90%	3-3.6	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

2025 年 1 季度租赁情况简表	
	办公
总租赁面积 (平方米)	37,404.97
已签约面积 (平方米)	33,726.03
平均签约租金 (元/平方米/天)	3 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【11208.4】平方米，平均签约租金【3.3】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【/】家租户，续租面积【/】平方米，平均签约租金【/】元/平方米/天。
退租情况	本季度共退租【1】家租户，退租面积共计【202.96】平方米。
出租率	【90】%

销售概况:

本季度成交套数	0 套
---------	-----

退出进展:

目前，由于项目银行贷款已到期，银行已启动诉讼程序，目前尚在一审阶段。为避免进入司法拍卖流程，我们正通过以下方式积极应对：与银行保持高频沟通，争取获得部分债务减免，达成和解或展期协议。同时我们正在积极推进资产处置，寻找意向收购方，以最大化回收资金，从而化解危机。

另外，此前为偿还银行贷款，本项目曾向上海臻仪企业管理合伙企业（有限

合伙) (下称“臻仪公司”) 借款, 臻仪公司启动诉讼程序后, 在法院的调解下对利息进行了减免, 目前已调解结案。我们拟通过资产出售方式偿还臻仪公司借款。目前臻仪公司暂未申请强制执行, 我方将与其保持定期沟通。

我们将持续以维护投资人利益为首要目标, 通过多路径并行推进退出工作。感谢理解与支持!

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	33,726.03	3,678.94	90% (不含自用面积)

(2) 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 (实际)	Q2 (预计)	Q3 (预计)	Q4 (预计)
出租率	90%	95%	95%	95%

带看情况:

本季度带看近 25 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 2 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	<ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">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！