

晶品中心写字楼 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%。

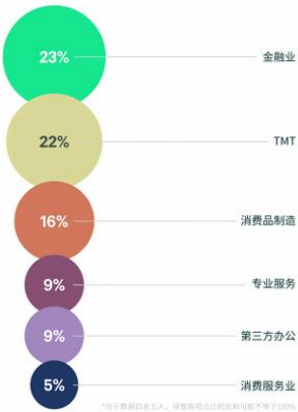
从行业需求来看，金融业依然处于主导地位，占比 23%，主要受到投资管理和银行等领域需求的推动。TMT 行业稳居第二，占比 22%，得益于电商、通信等企业的扩张以及部分软件系统开发和互联网平台公司的租赁需求。第三位是消费品制造业，需求回升显著，占比 16%，尤其是零售快消品和 3C 电子产品等相关企业活跃度较高。第四位是专业服务业，占比 9%。值得一提的是，随着消费升级和服务业的进一步发展，消费服务业受到教育培训和健康护理领域的推动，首次进入需求比前六名。

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

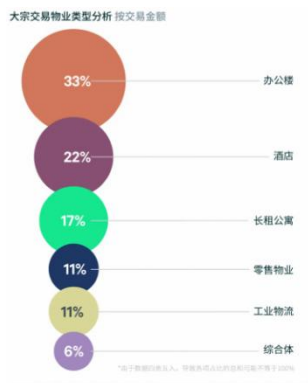
成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
151.7	94%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)

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	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

三、 本期报告概述

2025 年 1 季度租赁情况简表		
	办公	商业
总租赁面积（平方米）	【12,869.45】	【/】
已签约面积（平方米）	【11,243.16】	【/】
意向签约面积（平方米）	【/】	【/】
平均签约租金（元/平方米/天）	【8.99】	【/】
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【0】家租户，新租面积共计【0】平方米，平均签约租金【/】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【1】家租户，续租面积【485.86】平方米，平均签约租金【8.50】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【405】平方米。
出租率	【84.27】%

退出进展：

一外资客户到现场初步对项目考察；一私营企业现场考察后，报价过低，我方再次返回报价后对方未予回复。

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
【8.99】	【11250.17】	【2032.28】	【84.27%】

(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	【84.27】	【86.42】	【88.5】	【92】

2、物业管理情况

日常维护	1、每日检查卫生间设施、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、每周室内鲜花和绿植养护 5、每月虫害控制消杀 6、每月消防巡检 7、每月弱电系统维护 8、每月卫生间及1楼、B1香氛维护 9、每季度空调保养维护 10、每年外墙清洗、顶招维护、电梯和消防年检
租户关系	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，不断提高服务质量 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. 跟进租户装修、入驻及退租流程，做好综合物业管理服务工作 6. 租户满意度调查的统计，针对低分项目制定解决方案、预防措施和跟踪
人员管理	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，提升服务意识和团队精神 4、各部门员工个人绩效考核的制定，按季度评分 5、各部门岗位的抽查，注意仪容仪表、服务用语、专业技能
其他	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、做好楼内租户车位合同的管理与报修 4、撰写各类通知，审批后向全体租户派发 5、完成每月缴费通知单、物业开票等，保证百分百准确率 6、跟进各维保商每月的维保服务及发票，每年的合同签订 7、定期走访租户，分析租户的诉求和建议，协调相关部门进行配合

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	1. 跟进 1602, 805 竣工验收 2. 跟进 8-20 楼 外阳台钢结构修复作业 3. 跟进且已完成第二季度办公楼公区空调滤网清洗 4. 跟进 19, 20 楼贝加艾奇空调漏水及 18 楼总经理办公室雨天渗水 5. 跟进且已完成 1601 控制单元空调内机电源 6. 跟进 2024 年电梯年检 7. 处理和维修单元内或公区问题和设备故障 8. 检查巡视 VRV 空调运行状况记录，天台水箱蓄水情况跟踪
------	---

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！