世联行投资

【浦汇大厦】

资管报告

2025 年第 1 季度

本报告数据截止日期：2025 年 03 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

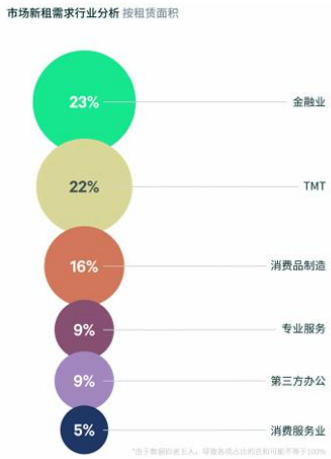
2025 年第一季度，上海办公楼市场共录得两个新项目交付，分别是静安区的静投中心以及徐汇区的徐汇万科中心三期（T2），共计体量 13.9 万平方米。淡季不淡，尽管受到假期因素的影响，一季度的数据表现却显示出回暖的潜在趋势。**全市净吸纳量环比和同环比均有提升，达到了 7.9 万平方米，整体空置率环比微升 0.2 个百分点，达到 22.3%。**

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。



（数据来源：CBRE）

（数据来源：CBRE）

2. 投资市场

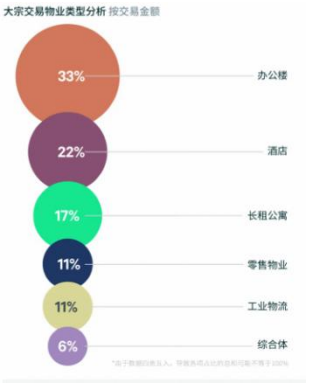
成交总量（亿元）	内资买家占比（按笔数）
151.7	94%
写字楼相关物业占比（按笔数）	**投资自用型占比（按笔数）**

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	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	92%	70%
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）	7.50-9.80	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%	4.50-7.50	35.00
金融广场	82%	5.00-8.00	35.00
远洋商业大厦	73%	6.00-8.00	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	世界贸易大厦	金融公司	4.50	400
黄浦	宏伊国际广场	外资公司	7.50	700
黄浦	华盛大厦	咨询公司	3.50	300

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）	38,028.54	3,633.28
已签约面积（平方米）	26,393.44	3,367.71
意向签约面积（平方米）	/	/
平均签约租金（元/平方米/天）	6.35	7.36
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【6】家租户，新租面积共计【4945.31 】平方米，平均签约租金【5.86】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【1】家租户，续租面积【119.79】平方米，平均签约租金【8.00】元/平方米/天。
退租情况	本季度办公退租【6】家租户，退租面积共计【1081.54 】平方米。
出租率	【71.44】%

退出进展：

管理人正探索创新退出方案探索，持续对接潜在合作方，寻求办公业态外的可行退出路径。同步研究其他资产处置创新模式，提升项目市场吸引力。

下阶段工作重点：拓展多渠道退出可能，提高资产流动性。

管理人将持续高效推进，力争尽快达成符合预期的退出方案，并严守投资人利益，确保在合理估值范围内实现最优退出。

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
【6.59】	【29,761.15 】	【11,380.44 】	【71.44%】 （不含自用面积）

（2） 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 （实际）	Q2 （预测）	Q3 （预测）	Q4 （预测）
出租率	71.44%	70%	72%	75%

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 1 个，面积约 119.79 平方米。已对接 2025 年度第二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	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、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、春季气温回暖，空调系统要做好制冷准备工作，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；
人员管理	1、物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训 2、半个月开次周会、及时解决各部门的问题 3、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；
其他	

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	1. 大楼多处楼层反映厕所严的尿臭味，工程部准备依次拆除并更换新管道。 2. 大厦里有租户投诉有烟味，现准备在 3 楼 16 楼 17 楼 19 楼

	20 楼安装烟雾报警器。 3. 楼顶擦窗机做好保养。 4. 大堂旋转门保养并更换传感器、变频器。 5. 1401 单元内因严重漏水情况，导致影响楼下租户，重新做装修并加装摄像监控。 6. 楼顶更换排风扇。 7. 垃圾房门口下水道经常堵塞，已重新疏通。 8. 楼顶更换 24 楼厨房间的排风机。 9. 电梯年检，目前 9 台电梯得到合格证，还有一部货梯配件坏了，采买有难度。已做停运处理，待上级领导做换新通知。 10. 高配间物品已过期，已做采购，等待新物品替代。 11. 消防房，水泵坏了 2 台，采买合同做通过，等待换新。

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！