

【浦汇大厦】

资管报告



2025 年第 2 季度

本报告数据截止日期：2025 年 6 月 30 日

一、 2025 年二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）
30.2	17.3
空置率	租金报价（人民币元/月/平方米）
22.4%	247.2

↑ 2025 年上半年数据（数据来源：CRBE）

2025 年上半年，上海办公楼市场共有 4 个新项目入市，累计供应量达 30.2 万平方米，环比下降 3.9%。其中第二季度共录得 2 个新项目交付，分别是四川北路的滨港中心，以及位于浦东其他板块的新岸商业中心，共计体量 16.3 万平方米。

尽管面临新增需求不足和空置率整体上行的挑战，上半年市场仍表现出了一定的活跃度，全市净吸纳量环比上升至 126.1%至 17.3 万平方米，整体空置率较去年年底上升 0.3 个百分点，达到 22.4%。

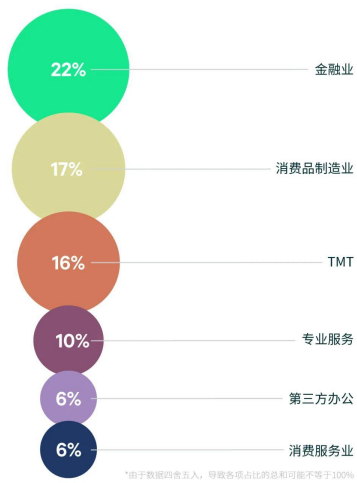
从行业需求来看，上半年金融业以 22%的占比继续领跑市场，主要受到基金和非银金融机构的推动；消费品制造业位居第二，占比 17%，主要来自快消品和家居类企业的扩张需求；TMT 位列第三，占比达 16%，跨境电商和互联网平台公司的扩张成为其主要驱动力；专业服务业排名第四，占比 10%，主要来自法律和传媒类企业的搬迁扩张需求；此外，第三方办公运营回归前五，占比 6%，反映出在市场环境调整背景下，部分业主开始倾向合作运营模式以提升物业吸引力。

从区位表现看，花木活跃度提升至第一位，主要来自陆家嘴等核心地段的外溢需求以及张江等产业园区内企业的升级搬迁需求，并以消费品制造业和金融行

业尤为活跃；虹桥受益于跨境电商行业的扩张，跃升至第二位；真如保持第三，以中小企业的搬迁需求为主；人民广场提升至第四位，受益于部分医美机构和酒店集团的入驻需求；北外滩位列第五，主要来自 TMT 和金融行业的驱动。

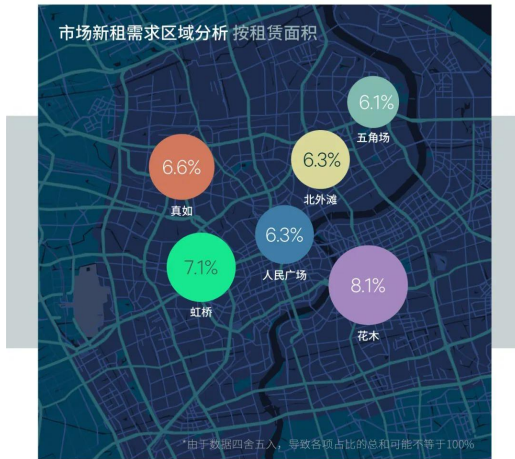
租金方面，上半年全市租金报价较去年下降 3.0%至每月每平方米 247.2 元，有效租金下降 4.3%至每月每平方米 174.4 元。各子市场均呈现出了不同程度的下滑。

市场新租需求行业分析 按租赁面积



(数据来源: CBRE)

市场新租需求区域分析 按租赁面积



(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)
230.1	94%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
25%	9%

↑ 2025 年上半年数据 (数据来源: CRBE)

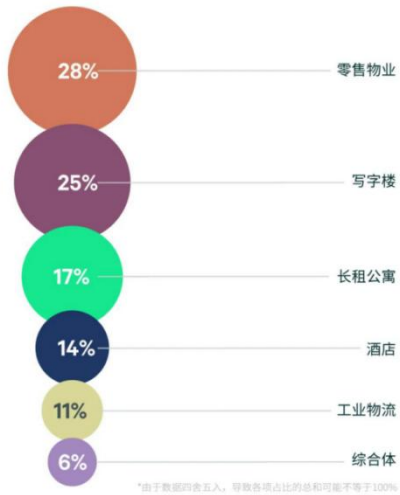
2025 年上半年，上海物业投资市场共录得 36 笔交易，交易金额累计 230.1 亿，较去年同期下降 29.7%。投资者表现普遍更为审慎，交易活跃度承压，但结构性分化显著，核心资产与新兴赛道呈现出逆势增长的韧性，资本正加速向具备

稳定现金流与成长潜力的优质标的集中。

零售物业以 28% 的交易笔数占比居于首位，交易标的多以带稳定租约的商业裙房或街铺为主，通过法拍渠道完成的交易比例达七成，吸引众多不良资产机构与企业竞相入场。办公楼交易紧随其后，占比 25%，年初博华广场超百亿级交易推动上半年办公楼投资型交易金额占比提升至 95%，同时，核心区位资产价值受到各类买家认可，近六成交易集中内环内区域。长租公寓占比 17%。值得一提的是，长租公寓在二季度表现亮眼，贡献当季 43% 的交易总额，以险资为代表的机构投资者尤为活跃，产业集聚区依然是各类买家关注的重点板块。

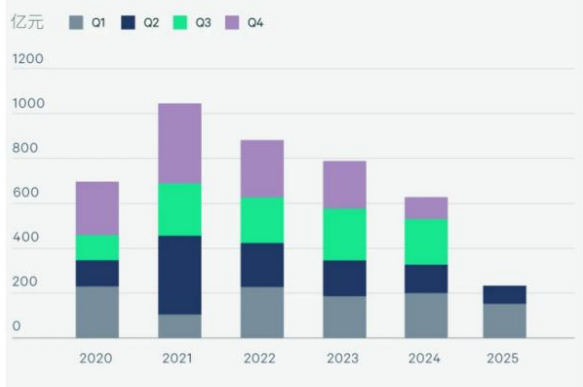
上半年投资类交易金额占比维持高位，达 96%。机构投资者尤为活跃，贡献交易总额的 69%，核心办公楼、长租公寓与消费相关物业是其重点布局方向。另外，企业买家占比 14%，其中逾七成交易额为投资属性，多偏好长租公寓、厂房等新经济板块及酒店资产。

大宗交易物业类型分析 按交易金额



(数据来源: CBRE)

大宗交易物业类型分析 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	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	95%	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	67%	4.50-7.50	35.00
金融广场	85%	5.00-8.00	35.00
远洋商业大厦	70%	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	上海书城	贸易公司	4.20	200
黄浦	宏伊国际广场	玩具公司	7.20	1500
黄浦	东说空间	金融公司	3.80	300

三、 本期报告概述

2025 年 2 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）	27,882.54	3,395.81
意向签约面积（平方米）	/	/
平均签约租金（元/平方米/天）	6.28	7.21
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【3】家租户，新租面积共计【2349.24】平方米，平均签约租金【5.83】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【3】家租户，续租面积【295.43】平方米，平均签约租金【7.00】元/平方米/天。
退租情况	本季度办公退租【7】家租户，退租面积共计【634.34】平方米。
出租率	【75.08】%

退出进展：

正在持续寻找潜在合作方，寻求可行的退出路径。目前市场报价普遍过低，后续管理人将努力通过多种渠道提升项目市场吸引力，提高资产流动性。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
【6.50】	【31,278.35】	【9,863.24】	【75.08%】 (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 (预测)	Q4 (预测)
出租率	71.44%	75.08%	72%	75%

- 1) 本季度带看【45】组，带看客户比第一季度持平。
- 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3个，面积约295.43平方米。已对接2025年度第三季度客户，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、假期前物业安保加强对项目安全巡视工作，对不合格项目进行整改。长假期间现场值班人员排班，安排专项保洁及维修工作； 6、跟进监督出租单元的装修施工工作。7楼整层出租且有1个月装修期，24楼整层出租并小部分面积施工，高区1000平单元出租并小部分面积装修；
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尿臭味，工程部已找施工队准备进行污水管道全部换新。 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. 高压配电间全部更换新绝缘地毯。 4. 多楼层卫生间更换新的排风扇、水龙头、台盆、马桶感应器等。 5. 夏季来临，全大楼空调过滤网清洗。 6. 二次生活水箱清洗，检查发现水泵损坏，已处理完成。 7. 一部货梯配件损坏，因采买有难度，目前做停运处理，待后续维修方案。 8. 第三方消防设施设备检测。 9. 203 单元玻璃自爆，已走保险流程并完成更换安装。 10. 多家单元空调不制冷，经检测问题为电机老旧损坏，已报价走流程，待后续进行维修。 11. 处理客梯经常性故障，多次关人，已恢复正常使用。 12. 燃气地下管道老旧，已做新处理。 13. 停车场入口加装投光灯。
--	---

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！