

# 晶品中心写字楼

## 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%。

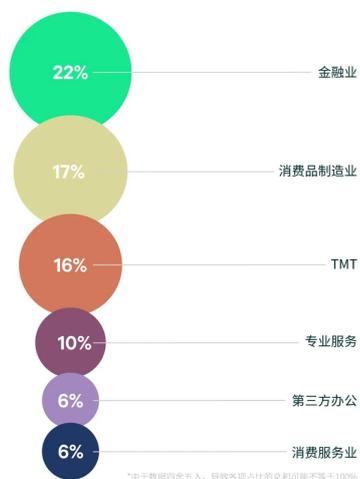
从行业需求来看,上半年金融业以22%的占比继续领跑市场,主要受到基金和非银金融机构的推动;消费品制造业位居第二,占比17%,主要来自快消品和家居类企业的扩张需求;TMT位列第三,占比达16%,跨境电商和互联网平台公司的扩张成为其主要驱动力;专业服务业排名第四,占比10%,主要来自法律和传媒类企业的搬迁扩张需求;此外,第三方办公运营回归前五,占比6%,反映出在市场环境调整背景下,部分业主开始倾向合作运营模式以提升物业吸引力。

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

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，以中小型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)



(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%
25%	9%
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)



(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)	7.50-11.00	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 2 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)	【10230.70】	【/】
意向签约面积 (平方米)	【1358.82】	【/】
平均签约租金 (元/平方米/天)	【8.09】	【/】
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【 / 】家租户，新租面积共计【 / 】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【312.88】平方米，平均签约租金【8.20】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【 1012.46 】平方米。
出租率	【79.5】 %

#### 退出进展：

本季度有 3 个民营企业来现场考察，前期接触及本季度意向方均未给出后续报价，跟进后未有进一步消息。一国企已到现场考察项目，跟进其后续进展。

## 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
【8.09】	【10230.70】	【2638.75】	【79.5%】

#### (2) 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 (实际)	Q2 (实际)	Q3 (预计)	Q4 (预计)
出租率	【84.27】	【79.5】	【88.5】	【92】

### 2、物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none"><li>1、每日检查卫生间设施、设备情况</li><li>2、每日检查4部客梯运行情况</li><li>3、每日检查配电间系统及运行情况</li><li>4、每周室内鲜花和绿植养护</li><li>5、每月虫害控制消杀</li><li>6、每月消防巡检</li><li>7、每月弱电系统维护</li><li>8、每月卫生间及1楼、B1香氛维护</li><li>9、每季度空调保养维护</li></ol>
租户关系	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 及时解决租户报修，跟进后续维修情况</li><li>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</li><li>3. 适时催缴租户欠费，有效提醒与沟通</li><li>4. 对租户档案、信息的收集与整理，保持良好关系</li><li>5. 完成租户满意度调查表，进行跟踪与访问</li></ol>

人员管理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、各部门的排班及工作内容安排</li> <li>2、各部门发现的问题，提出解决方案并有效实施</li> <li>3、各部门按需求开展相关培训，提升服务意识和团队精神</li> </ol>
其他	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、做好楼内访客、二装管理，创造良好办公环境</li> <li>2、做好物业特色服务的推广工作</li> <li>3、做好楼内租户车位合同的管理与报修</li> <li>4、撰写各类通知，审批后向全体租户派发</li> <li>5、完成每月缴费通知单、物业开票等，保证百分百准确率</li> <li>6、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</li> </ol>

### 3、工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 跟进 19 楼空调异响问题</li> <li>2. 跟进 2 号客梯停靠在 18 楼开关门异响问题</li> <li>3. 跟进 20 楼空调不制冷问题</li> <li>4. 处理和维修单元内或公区问题和设备故障</li> </ol>
------	--

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](mailto:ir@worldunioninvestment.com)。

再次感谢您对我们的信任和支持！