

【东贤大厦】

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。



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)

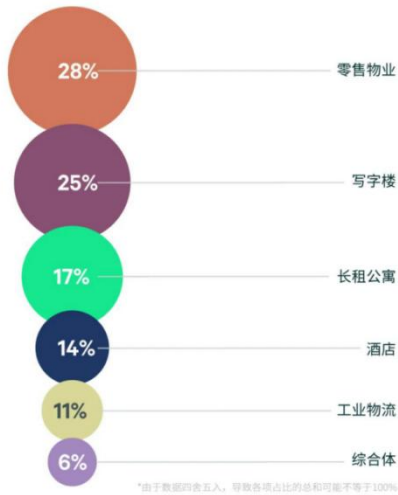
2025 年上半年，上海物业投资市场共录得 36 笔交易，交易金额累计 230.1 亿，较去年同期下降 29.7%。投资者表现普遍更为审慎，交易活跃度承压，但结构性分化显著，核心资产与新兴赛道呈现出逆势增长的韧性，资本正加速向具备

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。

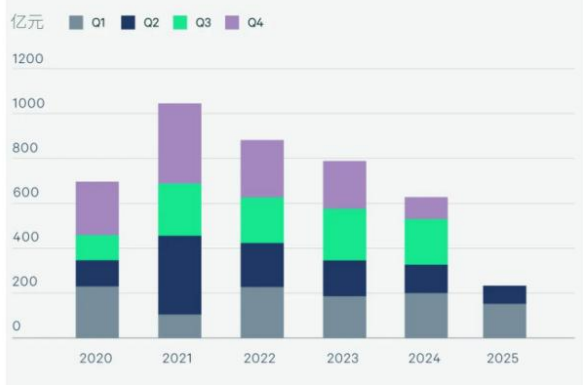
上半年投资类交易金额占比维持高位，达 96%。机构投资者尤为活跃，贡献交易总额的 69%，核心办公楼、长租公寓与消费相关物业是其重点布局方向。另外，企业买家占比 14%，其中逾七成交易额为投资属性，多偏好长租公寓、厂房等新经济板块及酒店资产。

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	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	30%	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	85%	2.2-2.8	20.6
金谷中环大厦	50%	2.5-3.3	20
壹中心	50%	3.5-5	28
上勤大厦	65%	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	星满园空间	私企	2.2	350
静安	中铁中环时代广场	私企	2.5	500

三、 本期报告概述

2025 年第 2 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）	33,382.98
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【/】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【/】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【2】家租户，退租面积共计【343.05】平方米。
出租率	【89.2】%

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。2025 年 6 月 28 日，银行与资管公司在文汇报刊登了债权转让通知暨债务催收联合公告。银行已将其对项目享有的主债权及担保合同项下的全部权利依法转让给资管公司。债权转让后，为避免进入司法拍卖流程，我们将与资管公司进行沟通，争取获得部分债务减免，达成和解或展期协议。

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。

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。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	33,382.98	4,021.99	89.2% (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 (预计)	Q4 (预计)
出租率	90%	89.2%	95%	95%

带看情况:

本季度带看一共 22 组客户，大面积客户的数量有所上升，几乎都是为降低租金成本而出来看房，小面积的创业客户也有，不过预算普遍低于 2 元且要求拎包入住。

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:

部分周边竞品在第二季度给出一年 2 个月的免租期。

2、物业管理情况

日常维护	1. 配合市北高新做好加强房屋安全隐患排查工作 2. 配合市北高新做好防台防汛工作 3. 配合市北高新做好六月份安全生产月宣传和演练等各项工作 4. 配合市北高新做好建筑高度超过 24 米的高层公共建筑外保温情况
------	--

	排摸工作 5. 完成上半年度消防演练 6. 完成大楼玻璃幕墙清洗 7. 楼宇内各设施设备的日常维护工作
租户关系	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. 做好租户催缴工作，及时跟进
人员管理	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	

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	1. 跟进冷空调系统正常运作 2. B2 集水井检查巡视工作 3. 大楼消防通道，楼梯照明灯泡更换已完成 4. 大楼防火门闭门器更换已完成 5. 8 号客梯改造已完成 6. 消防设施设备测试工作已完成 7. 跟进 6 号客梯，9 号货梯改造事宜 8. 跟进大楼强电间装饰门，客梯厅顶面脱落等维修事宜
------	--

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！