

【浦江大厦】

资管报告



2025 年第 4 季度

本报告数据截止日期：2025 年 12 月 31 日

一、2025年第四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）
37.4	11.7
空置率	租金报价（人民币元/平方米/天）
23.3%	7.9

↑ 2025年第四季度数据（数据来源：CRBE）

2025年第四季度，上海办公楼市场共录得五个新项目交付，分别是北外滩金茂中心、前滩源T2&T3、中海中心B座、阿里巴巴徐江滨江二期以及晶耀虹桥，共计体量37.4万平方米，推动全市净吸纳量环比增长16.7%至11.7万平方米，空置率环比上升0.9个百分点至23.3%；

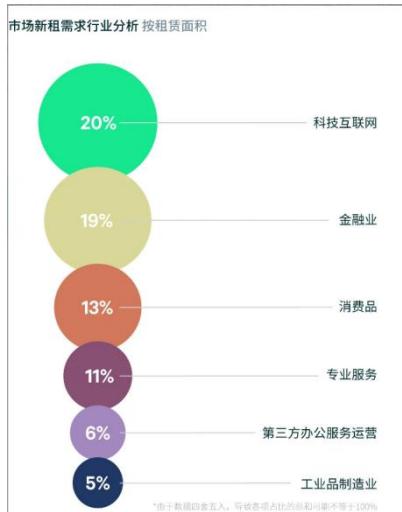
回顾全年，2025年上海办公楼市场共录得11个新项目交付，总体量达到79.2万平方米。在持续高供应与市场压力的背景下，新项目整体平均预租率不足10%，导致全市空置率同比上升1.2个百分点至23.3%。尽管需求复苏步伐放缓，但是呈现逐季递增的良好趋势，较去年明显改善。尤其在下半年，企业搬迁与扩租活动明显增加，全年净吸纳量累计达39万平方米，同比增长76.6%。

从行业需求结构来看，第四季度TMT跃居首位，占比18.6%，其中电商企业贡献超过三分之一，另外数字解决方案及人工智能相关企业需求保持稳定；专业服务业位居第二，占比12.8%，律所搬迁尤为活跃；消费品行业排名第三，占比11.2%，其中快消品企业表现突出，尤其女装与美妆品牌的活跃度较高；金融业本季度活跃度降至第四，占比10.3%，以寻求性价比的搬迁交易为主；酒店餐饮位列第五，占比6.8%；

放眼全年，2025 年 TMT 行业超越金融业位居需求首位，占比达 20%。游戏、电商及人工智能企业成为其主要增量来源，如字节跳动在五角场的新租成为年度规模最大交易之一，提振市场信心的同时也带动了新兴商务区的热度；金融业以 19% 的占比位列第二，保险、基金以及投行企业仍是需求主力；消费品行业位居第三，占比 13%，除传统快销品牌及家居类企业外，户外、宠物等新兴热门消费品类企业也有明显扩张趋势；专业服务业排名第四，占比 11%，以法律及咨询公司的搬迁扩张需求为主；第三方办公排名第五，占比 6%。

从区位表现来看，2025 年陆家嘴以 7.8% 的占比位列全市第一，需求主要来自板块内部搬迁，专业服务业流动性尤为突出，而小部分增量需求则主要由金融及 TMT 企业贡献。在高租金客户外溢的压力下，陆家嘴通过主动降租等优惠措施吸引追求高性价比的租户，板块内部流动活跃度明显提升；五角场以 6.9% 的占比位列第二，以字节跳动为首，TMT 产业集聚效应进一步增强；淮海中路排名第一，占比 6.6%，消费品和金融行业贡献突出；北外滩位列第四，占比 6.3%，以金融和 TMT 企业搬迁需求为主，律所及酒店租赁亦表现活跃；真如板块排名第五，占比 6.1%。

租金方面，第四季度全市租金报价环比下降 1.4 个百分点至每天每平方米 7.9 元，有效租金环比下降 2.8 个百分点至每天每平方米 5.4 元。全年累计租金报价及有效租金跌幅分别为 5.2% 及 9.5%。



(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)
474	99%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
42%	29%

↑ 2025 年全年数据 (数据来源: CRBE)

2025 年，上海物业投资市场共录得 97 笔交易，同步下降 19%，交易总额共计 474 亿元，同比下降 26%。全年单季交易活跃度呈现稳步修复态势，投资型交易占比逾七成。单笔交易规模趋向小型化，十亿元以下交易占比高达 87%。标的物业类型方面，办公楼交易笔数占比持续下滑至 42%，触及近十年低位。标的物业板块分布进一步向核心区域收拢，商办楼宇交易中近三成锚定南京西路、陆家嘴及人民广场等成熟核心板块。办公楼交易中，商务园区有所回暖，贡献约五分之一的成交量，尤其受到自用企业买家与地产公司的青睐，张江、金桥及漕河泾等成熟板块依然是投资型买家关注的重点区域。零售物业交易表现亮眼，占

比连续四年攀升至 23%。专注不良资产的机构投资者、企业及个人买家为成交主力，交易标的集中于小体量商铺与社区商业等资产类型。

买家类型方面，机构投资者以 40% 的交易金额占比领跑市场，除办公楼外，租赁住宅同样是其重点布局的资产类型。企业买家次之，占比 22%，其中逾六成为自用型交易，消费、货运行业与金融机构为需求前三强。

法拍市场年内活跃度显著提升，全年累计录得 35 笔交易，占比约 36%，创下 2021 年以来新高。除零售物业与工业地产外，泰禾大厦与阳光控股大厦的处置受到市场广泛关注。



(数据来源：CBRE)

(数据来源：CBRE)

2025 年上海物业投资市场在波动中展现韧性。尽管单笔规模收缩导致交易总额有所回落，但逐季修复的活跃度传递出市场筑底企稳的信号。在资产估值重塑的背景下，投资型交易继续引领市场，核心板块的确定性价值愈发凸显。随着商业不动产 REITs 的扩募，优质办公楼与酒店资产的流动性正被逐步打通，在强化底层资产配置吸引力的同时，也标志着上海商业地产投资市场步入更加注重资产运营品质的精细化时代。

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	85-90%	75-80%
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)	6.00-8.30	5.00-7.50

(1) 周边主要竞品楼盘出租率基本维稳或者有小幅下降。本季度金融类及专业服务业、消费类租户需求活跃，对整层及 1000 平米以上的空置面积问询增加。

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)
外滩 SOHO (C)	85%	6.00-8.00	28.00
外滩中心	85%	5.00-8.00	42.00
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	太平洋新天地	服务类	7.00	约 2800
黄浦	中环广场	消费类	7.80	约 1500
黄浦	外滩中心	服务类	5.50	约 1500

三、本期报告概述

2025 年四季度租赁情况简表		
	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)	28,894.38	3,395.81
意向签约面积 (平方米)	/	/
平均签约租金 (元/平方米/天)	5.48	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【1】家租户，新租面积共计【539.27】平方米，平均签约租金【5.52】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【5】家租户，续租面积【1049.33】平方米，平均签约租金【7.58】元/平方米/天。
退租情况	本季度办公退租【3】家租户，退租面积共计【625.77】平方米。
出租率	【77.50】%

退出进展：

2025年第四季度，该项目退出工作仍持续面临市场深度调整带来的挑战，而未能取得实质性进展。除持续寻找潜在买方外，管理团队也在积极探寻其他多元化退出路径。然而受市场情绪低迷影响，当前意向报价普遍显著低于资产内在价值与投资成本，无法满足退出要求；而其他可行路径多涉及额外资金投资或复杂架构调整，在现阶段市场环境下推进难度较大。基于维护全体投资人利益的考虑，管理团队未贸然推进任何可能损害价值的方案，面对当前市场，等待外部实际是我们的策略：一方面，继续坚守资产价值底线，同步努力提升项目运营表现与市场吸引力，加强成本管控，为资产价值提供基本面支撑，为后续择机退出创造更有利条件；另一方面，将持续关注对接产业资本与长期持有型基金，识别可能出现的市场窗口，在市场回暖或出现匹配买方时，审慎推动项目退出相关工作。

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
【5.67】	【32,290.19】	【8,851.4】	【77.50%】 (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 (实际)	Q4 (实际)
出租率	71.44%	75.08%	75.80%	77.50%

- 1) 本季度带看 35 组客户。本季度大面积租客的竞争仍格外激烈，受新增供应影响，较多新增超甲级写字楼针对大面积租客给到较低的价格。小面积租客仍对精装修有强烈需求，本季度 12 月新签 4 个单元和联合办公运营商合作，通过精装产品吸引小面积段租客，目前已有 2 个意向租客。
- 2) 本季度退租租客以中途违约为主，均为经营受到压力以及关闭上海办公室为主。对于经营受到压力租户，我们已积极协助其缩小面积搬至楼内联合办公空间。
- 3) 本季度签约续租客户 5 个，面积约 1049.33 平方米。已对接 2026 年度第一季度客户，已部分已开始续租洽谈事宜。
- 4) 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	<p>1、楼宇内各设施设备的日常维护工作</p> <p>2、配合及接待当地政府部门各项安全检查及指导工作</p> <p>3、冬季极寒气候期间，项目设施设备管道防冻保护，空调系统做好预热准备工作，日常铲雪除冰备品备件准备到位，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；</p> <p>4、对项目空置单元做好日常巡检、保洁及设备维护工作</p>
------	--

租户关系	<p>1、相关安全提示、温馨提示、政府公告、节假日公告、相关安全提醒等信息及时向租户公布、告知、沟通及协调工作</p> <p>2、租金管理费催缴工作，逐一对有诉求的租户上门沟通</p> <p>3、做好楼内的禁烟宣传工作，配合城管办的工作人员上门指导</p> <p>4、积极配合租户开展公司产品宣传互动活动（证券公司、银行、律师事务所法律援助公益活动、反诈骗宣传等）</p> <p>5、配合完成租户退租、续租、换租、扩租等相关工作。</p> <p>6、节日将至，大堂布置圣诞节装饰和举办温馨活动，早上 8:30 在大堂派发平安果，气氛很融洽。</p> <p>7、11 月中旬，物业部举办消防演练，楼里租户积极参加。</p>
人员管理	<p>1.物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训</p> <p>2、一周一次周会、及时解决各部门的问题</p> <p>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</p>
其他	

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	<p>1、外墙防水修补。</p> <p>2、1301 和 801 玻璃自爆现已安装完成。</p> <p>3、消防双随机检查整改问题并修复。</p>
------	---

	<p>4、广发银行增加用电容量。</p> <p>5、室外消防管道漏水并修复。</p> <p>6、高压配电间照明改造。</p> <p>7、擦窗机已做保养(每月都保养)</p> <p>8、生活水箱清洗。</p> <p>9、空调过滤网清洗。</p> <p>10、煤气检测已完成。</p> <p>11、抽烟问题严重，在卫生间安装烟雾报警器</p> <p>12、外墙玻璃清洗已完成。</p>
--	--

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！