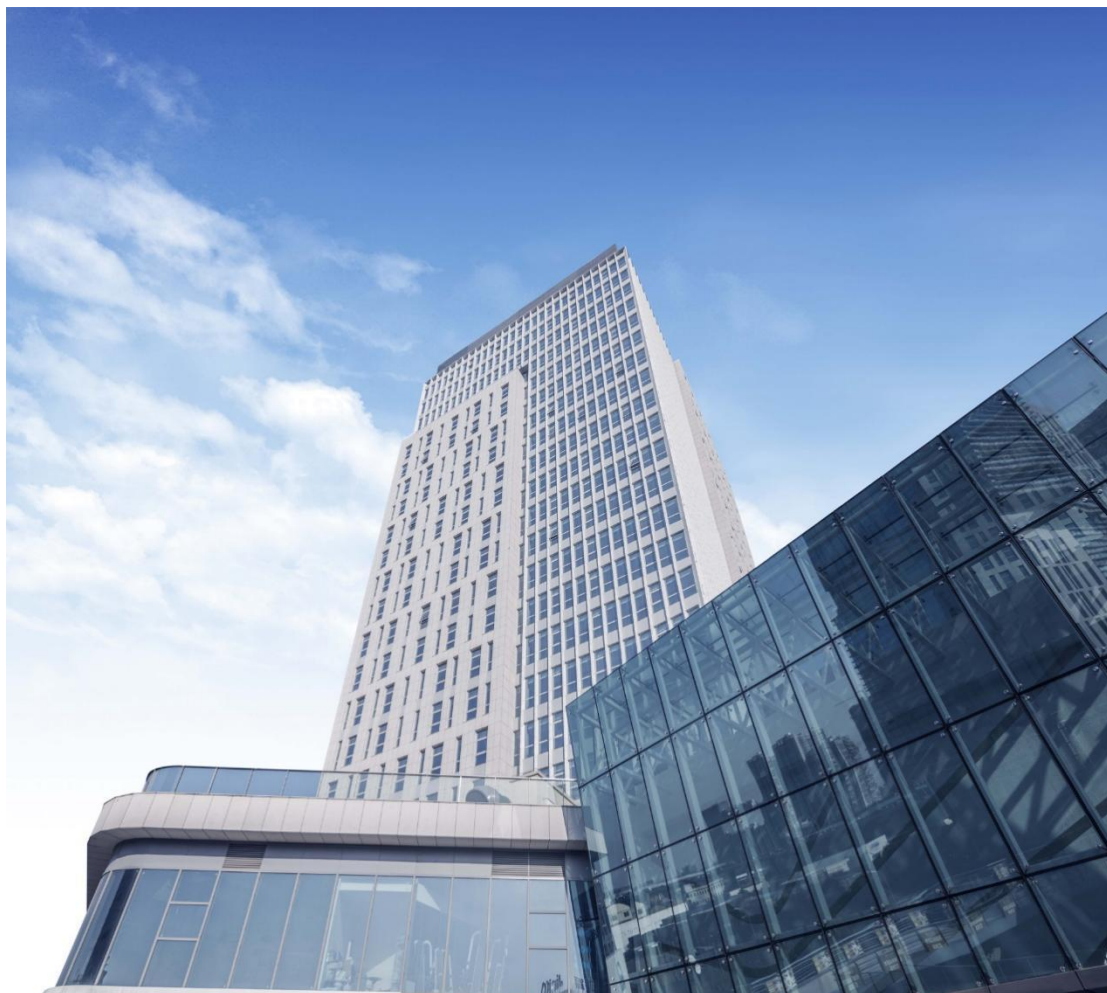


# 【东贤大厦】 资管报告



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、阿里巴巴徐汇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%。

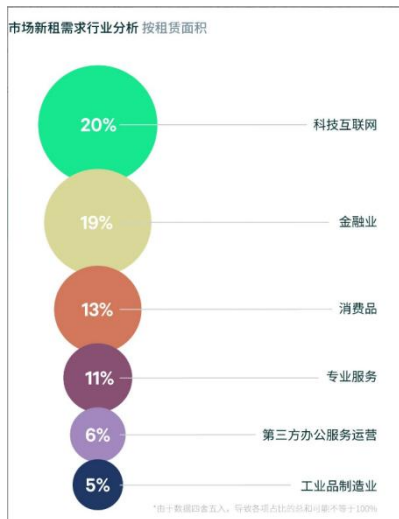
回顾全年,2025年上海办公楼市场共录得 11 个新项目交付,总体量达到 79.2 万平方米。在持续高供应与市场压力的背景下,新项目整体平均预租率不足 10%,导致全市空置率同比上升 1.2 个百分点至 23.3%。尽管需求复苏步伐放缓,但是呈现逐季递增的良好趋势,较去年明显改善。尤其在下半年,企业搬迁与扩租活动明显增加,全年净吸纳量累计达 39 万平方米,同比增长 76.6%。

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；淮海中路排名第三，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)

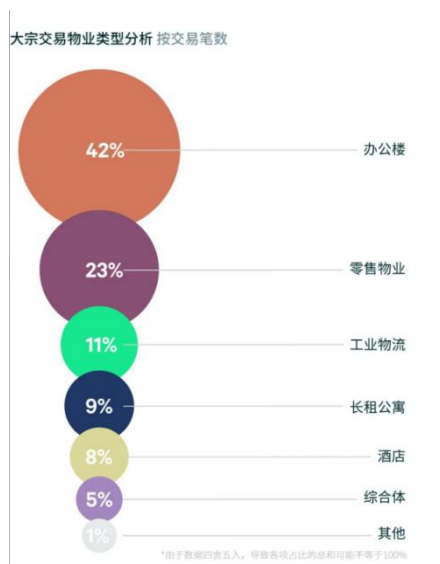
2025 年, 上海物业投资市场共录得 97 笔交易, 同步下降 19%, 交易总额共计 474 亿元, 同比下降 26%。全年单季交易活跃度呈现稳步修复态势, 投资型交易占比逾七成。单笔交易规模趋向小型化, 十亿元以下交易占比高达 87%。

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

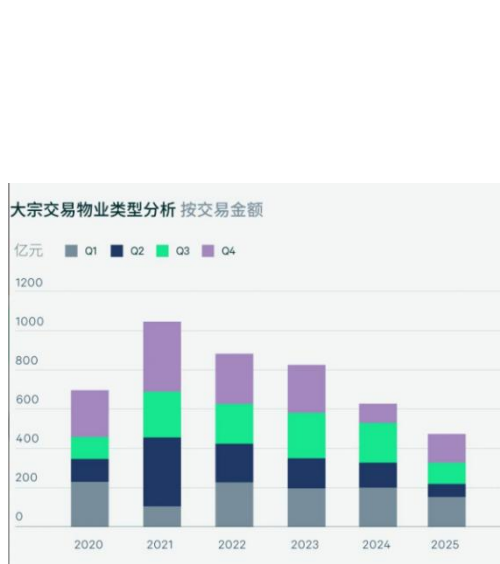
易表现亮眼，占比连续四年攀升至 23%。专注不良资产的机构投资者、企业及个人买家为成交主力，交易标的集中于小体量商铺与社区商业等资产类型。

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，也标志着上海商业不动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	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 <sup>2</sup>	25,276 m <sup>2</sup>
单层面积 (平方米)	1,900 m <sup>2</sup>	1,400 m <sup>2</sup>
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)	2.5-3.0	3.5-4.5
租金成交价 (元/平方米/天)	2.0-3.0	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	85%	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	哈瑞中心	私企	2.7	800
静安	余坤大厦	私企	2.5	400

### 三、 本期报告概述

2025 年第 4 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)	33,306.78
平均签约租金 (元/平方米/天)	2.83 元/平方米/天

#### 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【512.97】平方米，平均签约租金【3.3】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 589.17/】平方米。
出租率	【89.04】%

#### 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，银行目前在走诉讼流程。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。目前一审已宣判，判决项目公司承担还款责任，我方提起上诉，目前二审阶段尚未宣判。同时我们也在持续与资管公司进行沟通，争取避免进入司法拍卖流程，并获得部分债务减免，达成和解或展期协议。

在资产处置方面，受市场持续下行及宏观经济环境影响，该项目处置工作在四季度并未取得实质性进展。尽管管理团队积极通过各方资源持续寻找潜在收购方，拓展渠道以推动资产退出，但目前市场报价与资产价值及投资人预期仍存在较大差距。为维护投资人利益，管理团队未对不符合条件的意向方开展深入洽谈，以避免低位仓促处置导致价值折损。下一步，团队将持续优化资产运营表现，密切关注市场窗口，在条件具备时审慎推进退出程序，力争实现资产价值的合理兑现。

## 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
2.83	33,306.78	4,098.19	89.04% (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 (实际)
出租率	90%	89.2%	89.2%	89.04%



### 带看情况:

本季度带看有效客户共 10 组，带看总量与上季度相比有所下降，目前租客普遍预算承受能力偏低，同时本项目周边项目报价均有所下降。更多的租赁客户以降低成本同时获取更好的办公环境为搬迁核心驱动力。

### 市场情况:

市场租赁竞争态势进一步加剧，周边竞品由于出租率降低，降价力度依然很大，客户在多方比选过程中，获得了更强的议价能力与更多的低成本选择，增加了项目成交难度。

## 2、 物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 配合市北高新做好第八届进博会期间消防安全防范工作</li><li>2. 配合市北高新参加消防宣传月主题活动</li><li>3. 配合市北高新做好今冬明春火灾防控工作</li><li>4. 配合街道参加季度物业管理大会</li><li>5. 配合消防部门准备好消防暗访工作</li><li>6. 配合消防部门开展高层建筑日常监管火灾风险隐患排查</li><li>7. 楼宇内各设施设备的日常维护工作</li></ol>
租户关系	<ol style="list-style-type: none"><li>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</li><li>2. 租户进场和退场的手续办理和做好监管工作</li><li>3. 做好租户催缴工作，及时跟进</li><li>4. 下半年度租户满意度调查已完成</li><li>5. 跟进租户扩租、退租等相关事宜</li></ol>
人员管理	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 积极做好员工岗位培训工作</li><li>2. 各部门提出的问题及时跟进并给出解决方案</li></ol>
其他	<ol style="list-style-type: none"><li>1.对辖区各政府职能部门维护良好关系</li></ol>

### 3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 强弱电间，电梯机房，水泵房每日巡检签到工作</li><li>2. 跟进热空调系统正常运作</li><li>3. B2 集水井检查巡视工作</li><li>4. 各楼层客梯厅顶面及装饰板维修工程已完成</li><li>5. 月度消防设施设备测试工作已完成</li><li>6. 跟进客梯日常运行异常等事宜</li><li>7. 8F、11F、17F 幕墙玻璃更换工程已完成</li><li>8. 楼梯灯灯罩更换工作进行中</li><li>9. 楼层消火栓门维修工程进行中</li><li>10. 楼道防火门检修工作已完成</li><li>11. 楼顶排水沟，管道井杂物清理工作已完成</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！