

# 华设大厦 资管报告



2023 年第 1 季度

本报告数据截止日期：2023 年 3 月 31 日

## 一、2023年第一季度上海写字楼市场概况

2023年第一季度上海经济运行开局良好，经济持续稳定复苏，实物量指标回升明显，上海写字楼市场复苏迹象初步显现，租金跌幅有所收窄。

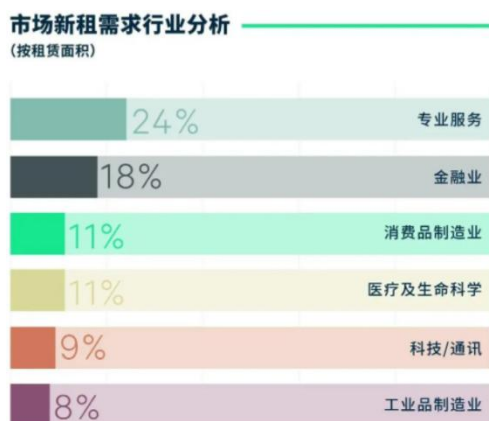
### 1. 租赁市场

新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (万平方米)
15.6	3.8
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
18%	275.9

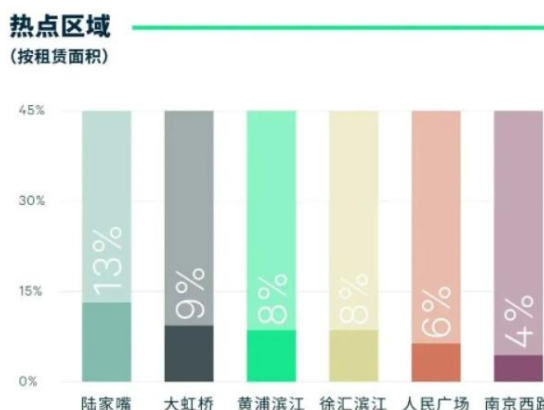
从各项指标来看，本季度写字楼呈现出“弱启动”状态，净吸纳量仅为38,399平方米。一方面是季节因素，另一方面是全球经济形势的不稳定引发的蝴蝶效应。国内经济重启后，市场信心重塑尚需时日。虽然不确定性仍然存在，但随着春节后租赁垂询与项目带看量明显增加，市场复苏迹象初步显现。

从需求来看，专业服务业（律师事务所、企业咨询和数据服务）、金融业（其他金融服务、证券、基金）与消费品制造业是主要的需求驱动力。从区域来看，前滩和徐汇滨江等滨江商务区净吸纳量居前。至此，全市空置率环比微升0.5个百分点至18.0%。

租金方面，全市租金报价基本持平，有效租金继续环比下调0.5%，当季度跌幅明显的是人民广场与四川北路，主要是由于乙级楼宇竞争力下降，租金持续下滑。此外一些新兴商务区以“以价换量”策略积极争取新租户。



(数据来源: CBRE)



(数据来源: CBRE)

## 2. 投资市场

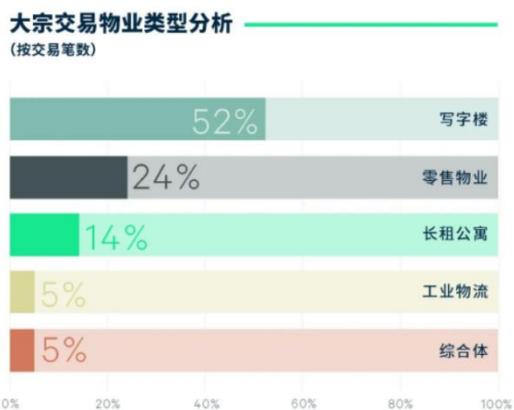
成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
186.9	90%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
52%	53%

2023 年第一季度, 上海物业投资市场录得 21 笔大宗交易, 交易金额达 186.9 亿元, 环比下降 25.4%。市场信心稳步恢复, 投资者问询量明显提高, 但普遍趋于谨慎, 交易活跃度预计将在年中有所体现。

写字楼物业仍为最受欢迎的资产类型, 尤以商务园区物业的交易表现最为亮眼, 交易金额突破百亿。写字楼自用买家购买力相对稳健, 季内北外滩与黄浦滨江等沿江板块吸引国资背景企业进驻, 长风、张江与浦江等科创氛围浓厚区域则受到集成电路、软件开发等高科技公司的青睐。此外, 零售相关物业交易在本季度有所回暖, 位于非核心板块的商业裙房与临街店铺等资产类型均有所成交。

延续去年年底的市场趋势, 本季度投资型交易在投资金额方面依然占据主导地位, 其中以险资为代表的机构投资者交易金额占比达八成之高, 标的的运营现状与收益稳定性是此类投资者关注的重点, 带动核心增值型仍为本季度主流投资

策略之一。此外，地产基金位居次席，其更加在意资产的发展前景与增值空间，因此季内亦录得增值型策略的相关交易，上述两类投资者偏好的物业类型均集中在商务园区与长租公寓等新经济资产。另一方面，本季度观察到通过法拍途径完成特殊机会投资的比例略有提升，细究背后买家不乏开发商及地产基金的身影出现，季内成交的资产类型包括产业园区与社区零售等。



(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	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 (办公 32,000)	58,897
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	90%	70%
物业管理公司	宏伊物业	Coillers
物业管理费 (元/平方米/月)	40	32.50
租金报价 (元/平方米/天)	8.00-10.50	8.00-8.80
租金成交价 (元/平方米/天)	7.00-10.00	7.00-8.50

### 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	78%	6.00-8.00	35.00
外滩中心	90%	7.00-10.00	42.00
远洋商业大厦	70%	6.50-9.00	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	海洋大厦	IT 公司	6.50	400
徐汇	港汇恒隆广场	律师事务所	9.80	800
黄浦	金融广场	贸易公司	6.00	120
黄浦	仙乐斯广场	商务服务	6.50	3,100

### 三、 本期报告概述

2023 年 1 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)	23,709.23	3,395.81
平均签约租金 (元/平方米/天)	8.38	9.42
已签约：双方已正式签订合同。		

#### 招商租赁概况：

新租情况	本季度共新增 6 家租户，新租面积共计 317.58 平方米，平均签约租金 7.41 元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租 1 家租户，续租面积 80.53 平方米，平均签约租金 12.23 元/平方米/天。
退租情况	本季度共退租 8 家租户，退租面积共计 1692.93 平方米。
出租率	66.31%

#### 退出进展：

目前正与 2 家意向买家接洽中，意向买家仍在内部沟通交易方案。

上海 2023 年第一季度整体经济虽然正在稳步复苏中，但大宗市场的交易情况仍旧偏于谨慎，普遍都在进一步观望中。我们将会继续跟进有意向的企业、增进与中介的合作，全力推进相关工作。

#### 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
8.51	27,105.04	14,036.55	66.31%

###### (2) 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 (实际)	Q2 (预计)	Q3 (预计)	Q4 (预计)
出租率	66.31%	70%	72%	74%

- 1) 本季度带看 57 组，带看客户较上季度有所增加。
- 2) 积极与中介公司线上线下沟通，邀请中介团队至样板层 15 楼参观。
- 3) 与装修公司合作推出 VR 定制看房，可在标准交付基础上直接看到装修成品效果，方便带看或线上推广。并准备推进装修样板房，尝试带精装修出租。
- 4) 与客户互动，推出特卖会。
- 5) 充分利用汇客室，与现有租户互动，客户多次举办场地活动，为客户提供场地补开年会，增加汇客室收入。
- 6) 本季度签约续租客户 1 个，面积约 80 平方米。已对接 2023 年度上半年及下半年到期客户已部分已开始续租洽谈事宜。

## 2、 物业管理情况

<p>日常维护</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、完成属地政府机关各项安全及环境检查接待工作；</li> <li>2、项目空调换季保养，单元滤网及风口清洗工作计划准备，提前与租户预约上门清洗工作；</li> <li>3、项目消防双随机检查，现场不合格项(楼层喷淋末端增设压力表具)整改完成，复检合格；</li> <li>4、项目外围绿化带枝叶修剪养护，花坛草花更换完成；</li> <li>5、公区定期对大堂及楼层地面石材除尘及晶面保养工作；</li> <li>6、对项目楼层消防喷淋管道年久锈蚀出现沙眼，进行封堵补漏；</li> <li>7、项目煤气总管接口处密封圈老化存在漏气隐患，现场进行密封加固处理，后期可向煤气公司申请更换管道；</li> <li>8、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；</li> <li>9、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，外围绿植（乔木灌木）防寒保护，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；</li> <li>10、做好日常与当地政府各安全部门协调沟通事宜；</li> <li>11、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；</li> <li>12、对项目空置单元做好日常巡检、保洁及设备维护工作；</li> <li>13、项目工程类设施设备日常保养维护工作完成。</li> </ol>
<p>租户关系</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、相关安全提示、温馨提示、政府公告等信息及时向租户公布、告知、沟通及协调工作；</li> <li>2、租金管理费催缴工作，逐一对有诉求的租户上门沟通；</li> <li>3、项目大堂举办进博会参展商品特卖活动、服装品牌特卖活动等，配合楼宇租户开展公司产品宣传互动活动(证券公司、银行、健身房等)；</li> <li>4、与24F酒吧关于日常运营工作界定协调会，做好相关会议纪要，主要为安全秩序、环境维护问题进行工作责任界定，同时要求签署现场</li> </ol>



	营业相关安全责任承诺书。
人员管理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训；</li> <li>2、定期召开物业管理服务工作例会，对客户服务、设施设备维修、安全秩序及环境保洁提出要求及标准，确保楼宇整体服务品质；</li> <li>3、配合第三方体系认证公司完成物业质量管理体系认证工作；</li> <li>4、春节假期前项目现场安全检查，假期期间现场值班人员排班，安排专项保洁及维修工作。</li> </ol>
其他	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、配合及接待当地政府部门各项安全检查及指导工作；</li> <li>2、根据属地派出所要求，开展楼宇治安、反诈骗、反恐、消防大检查，做好楼宇客户说明、解释、协调工作；</li> <li>3、项目电梯年检工作完成。</li> </ol>

### 3、工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、项目多个楼层卫生间、茶水间进排水管道严重堵塞，进行管道更换维修改造施工，目前基本已完成；</li> <li>2、项目高区4台客梯更新升级改造，其中2台客梯已改造完成并验收正常运行中，剩余2台已完成改造，待申请检验合格后运行；</li> <li>3、项目天然气报警主机及联动机构，电子安全阀信号不稳定，安排维保单位出具维修方案，后续跟进；</li> <li>4、项目B1高配间直流屏电池氧化严重，存在安全隐患，现已更换维修完成，运行正常；</li> <li>5、项目楼顶平台空调机组6台机组的压力表及连接管、循环泵基座锈烂、供电桥架支架锈蚀、24小时冷却塔电源线管及支架锈蚀，已上报公司后续维修跟进中；</li> <li>6、项目消防物联网报警系统要求接入消防总队，需加装消防排烟监测装置，安排维保单位出具方案及报价，上报公司审核，合同流程后续跟进中；</li> <li>7、对459.8 m<sup>2</sup>的空间进行了升级改造，本季度已用于对外租赁，在其升级改造期间作为自用面积计算。</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！