

# 华设大厦 资管报告



2023 年第 2 季度

本报告数据截止日期：2023 年 6 月 30 日

## 一、2023年第二季度上海写字楼市场概况

上半年上海经济稳步复苏，营商环境有所回暖，写字楼需求温和复苏，但整体经济仍存在需求不足恢复乏力的问题，房地产投资仍在下行通道。

### 1. 租赁市场

新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (万平方米)
52.9	21.9
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
18.7%	272.6

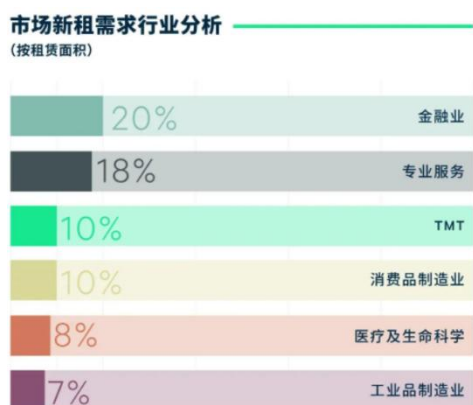
2023年上半年上海写字楼市场共有7个新项目入市，累计供应量达52.9万平方米，同比上升264.9%，其中第二季度录得四个新项目交付，分别是友邦金融中心、前滩四方城(N&S)、国华金融中心与信泰中心T1，共计体量37.3万平方米。从供应区域看，上半年北外滩与前滩供应较多，分别占比36.4%和36.1%。

上半年净吸纳量为21.9万平方米，较去年同期下调31.6%，其中第二季度净吸纳量180,491平方米，相较于第一季度有明显回升，市场需求逐渐展现复苏迹象。从区域来看，火车站及徐汇滨江区域净吸纳量居前。但全市由于新增供应量集中，推升全市空置率至18.7%，较去年年底上升1.2个百分点。

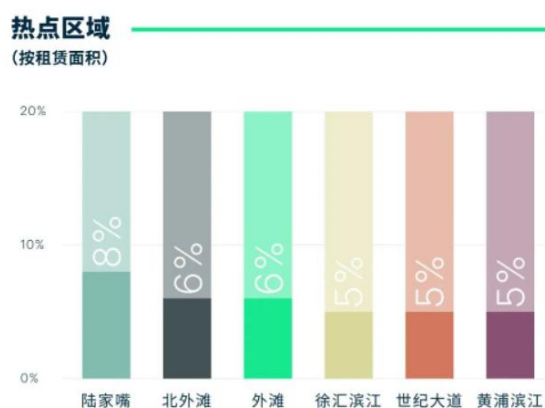
从需求角度看，上半年主力需求首位仍为金融机构（非银金融、证券、基金），以新设和升级需求为主，聚焦陆家嘴区域；专业服务业位居第二，其中咨询及律所占比较多，咨询行业中数据服务的相关需求为上半年新兴的活跃领域；TMT位居第三，以平台互联网、软件系统开发类的新租需求为主。同时，第三方办公上半年交易活跃明显，交运仓储业也呈现扩张势头。企业类型方面，本土企业需求占比进一步提升，外资企业保持审慎。此外，伴随经济的逐渐恢复，上半年成

交面积在 1,000 平方米以上的中大型企业新租、搬迁需求占比接近四成，之前受到压抑的整层租赁需求逐渐得以释放。

租金方面，上半年全市租金报价较去年年底下降 1.1% 至每月每平方米 272.6 元。上半年跌幅较为明显的区域是真如与大宁，租金下跌主要受新增供应持续增加加剧市场竞争以及过往项目去化速度的影响，部分业主对市场预期转弱，主动小幅下调租金，以期占据更多市场。



(数据来源: CBRE)



(数据来源: CBRE)

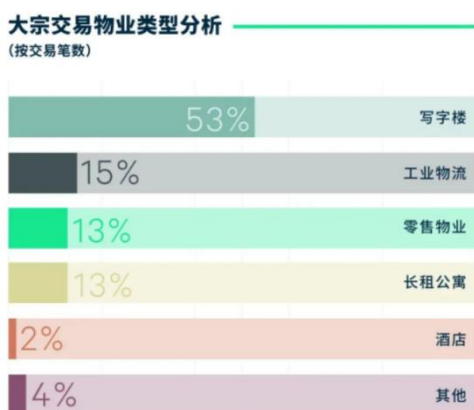
## 2. 投资市场

成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
327.2	94%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
53%	32%

2023 年上半年，上海物业投资市场录得 47 笔大宗交易，交易总额达 327.2 亿元，较去年同期水平下降 23.5%，其中二季度交易金额为 140.3 亿元，环比下降 24.9%。买卖双方价格预期调整加剧，大宗交易谈判进程相对延长，叠加新经济地产投资吸引力不断提升，导致近期市场上交易金额在十亿元以下的小额交易更为多见。上半年，投资型交易依旧占据主导地位，且季内交易金额及笔数占比均较上季度呈上升趋势，市场投资意向稳步增强。

交易标的资产类型愈发多元，以商务园区及长租公寓为代表的新经济地产投资吸引力不断提升，相关交易贡献上半年总交易金额逾半。延续上季度活跃态势，商务园区物业投资热度持续，内外资保险机构积极收购商务园区核心资产的同时，地产基金连续两个季度布局生物医药园区，推升上半年商务园区交易金额已超上年全年相关物业交易总额。与此同时，各类投资者对于长租公寓资产关注度不断攀升，标的物业多位于产业集聚程度较高的新兴板块，而随着首单市场化机构运营的保障性租赁住房公募 REIT 的顺利落地，投资者对于资产的“保障”性质更为看重，提早为将来的退出通道预留空间。另一方面，工业厂房及零售物业的交易笔数较去年同期录得不同幅度提升，近期观察到投资者通过特殊机会投资布局上述资产类型的趋势愈发显著，法拍或将成为地产公司低价入手并盘活资产的新投资途径。

买家类型方面，企业仍为上半年市场交易金额占比最大的买家，除近期专业服务业、能源与科技公司相继购置自用办公物业外，企业以投资为目的布局地产板块的情况屡见不鲜。此外，以保险公司为代表的机构投资者亦展现出强劲购买力，连续录得大额交易落地；地产基金投资活跃度依旧，完成多笔长租公寓相关交易，二者联合地产公司占据上半年交易总额的半壁江山。



(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 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	90%	70%
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)	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	75%	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	恒基名人	IT	9.00	400
黄浦	SOHO 外滩	互联网金融	9.00	1,500
静安	苏河湾中心	贸易公司	9.50	1,225
静安	星荟中心	金融服务公司	7.20	700

### 三、 本期报告概述

2023 年 2 季度租赁情况简表		
	办公	商业
总租赁面积 (平方米) (含自用面积≈520.23 m <sup>2</sup> )	38,028.54	3,633.28
已签约面积 (平方米)	23,631.85	3,537.46
意向签约面积 (平方米)	2,275.53	/
平均签约租金 (元/平方米/天)	8.77	9.46
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【4】家租户，新租面积共计【345.87】平方米，平均签约租金【9.22】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【8】家租户，续租面积【1,698.38】平方米，平均签约租金【9.57】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【161.06】平方米。
出租率	【65.21】%

#### 退出进展：

目前正与 2 家意向买家接洽中，双方提出的交易方案及诉求仍在探讨中。

管理人将继续保持与当前意向买家的沟通，并进一步探讨其他可行的项目出售方案，持续推进项目的销售工作，在保障本基金及投资人利益的前提下，推动

项目以合理的价格尽快退出。

#### 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
8.77	27,169.31	13,972.28	65.21% (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	66.31%	65.21%	70%	74%

- 1) 本季度带看 54 组，带看客户与上季度持平。
- 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) 与客户互动，推出特卖会及大堂供现有租户推广用。
- 4) 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。
- 5) 本季度签约续租客户 8 个，面积约 1700 平方米。已对接 2023 年度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

日常维护	<ul style="list-style-type: none"><li>- 完成项目属地政府机关各项安全及环境检查接待工作</li><li>- 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>- 项目消防灭火器材检查，检验合格有效期均于本年度 11 月份到期，计划 10 月份进行充装及调整</li><li>- 项目外围绿化带枝叶修剪养护，花坛草花更换完成</li></ul>
------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 项目虫害消杀工作完成，根据季节变化调整药剂配比，对现场公区、下水管井、设施设备间进行全覆盖防控</li> <li>- 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>- 项目多个楼层消防喷淋管道年久锈蚀出现沙眼漏水，及时进行封堵补漏</li> <li>- 项目煤气总管接口处密封圈老化存在漏气隐患，对阀门及线圈进行更换，完成年度燃气年检工作</li> <li>- 项目上本年度外立面玻璃幕墙清洗施工完成，验收合格</li> <li>- 项目进行日常综合类检查，节假日前安全检查（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>- 夏季梅雨汛期期间，项目物业各部门做好防台防汛，应急事件处置培训，对地沟、地漏、窨井、下水口进行巡检，保证排水通畅，做好防台防汛物资检查确保随拿随用，对项目外围树木、标牌等进行加固处理</li> <li>- 项目高温季节防暑降温工作，人员中暑及相关应急事件处置培训</li> <li>- 做好日常与当地政府各安全部门协调沟通事宜</li> <li>- 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>- 对项目空置单元做好日常巡检、保洁及设备维护工作</li> <li>- 项目工程类设施设备日常保养维护工作完成</li> </ul>
<p style="text-align: center;">租户关系</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 相关安全提示、温馨提示、政府公告、节假日公告、防台防汛提醒等信息及时向租户公布、告知、沟通及协调工作</li> <li>- 租金管理费催缴工作，逐一对有诉求的租户上门沟通</li> <li>- 项目大堂举办河马生鲜推广活动、“护眼日”公益免费检测活动、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、律师事务所法律援助公益活动、健身房等）</li> <li>- 项目 13 层以色列领馆公区过道墙面粉刷修补施工完成</li> <li>- 项目 8 楼极客补发租户单元内进排水管道爆裂漏水，现场清理完成，事件责任认定，租户对公区漏水所造成损失进行赔付</li> <li>- 与 24F 酒吧 M1NT 关于二次装修及日常运营工作界定协调会，做好</li> </ul>



	<p>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，同时要求签署现场营业相关安全责任承诺书</p> <p>- 与租户宣导室内公区禁止吸烟提醒，提供并指引室外临时吸烟点，保证良好的工作环境及确保消防安全</p>
人员管理	<p>- 物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训</p> <p>- 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</p> <p>- 项目物业员工上半年度 KPI 考核完成</p> <p>- 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</p>
其他	<p>- 配合及接待当地政府部门各项安全检查及指导工作</p> <p>- 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</p> <p>- 项目年度节能减排补贴（电梯改造）申请提交黄浦区发改委</p> <p>- 项目上半年度消防演练及反恐演习培训完成，相关记录存档</p> <p>- 项目公司名称及账户变更，所涉及的业务同时进行变更</p>

### 3、工程升级及维护情况

楼宇维护	<p>- 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，目前已完成并进行验收</p> <p>- 项目高区 4 台客梯更新升级改造完成，通过验收检验合格正常运行，轿厢内加设空调完成，梯控改造升级完成，调试跟进中</p> <p>- 项目天然气报警主机及联动机构，电子安全阀信号不稳定，维修更换已完成，相关检测报告出具</p> <p>- 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</p> <p>- 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除锈跟进中</p>
------	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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，现已安装调试完成</li><li>- 项目消防湿式报警阀机房泄水，事故原因为管道密封垫圈破裂所致，垫圈更换维修完成，事件报告存档</li><li>- 项目玻璃幕墙维保工作完成，对窗框进行打胶堵漏</li><li>- 项目地下层 B2 污水管道年久锈腐，进行更换疏通施工</li></ul>
--	--

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！