

东贤大厦 资管报告



2023 年第 2 季度

本期报告数据截止日期：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 |

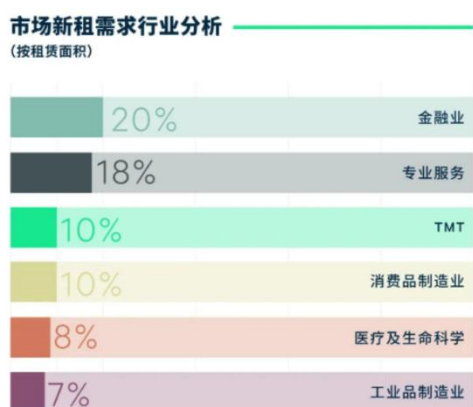
2023年上半年上海写字楼市场共有7个新项目入市，累计供应量达52.9万平方米，同比上升264.9%，其中第二季度录得四个新项目交付，分别是友邦金融中心、前滩四方城(N&S)、国华金融中心与信泰中心T1，共计体量37.3万平方米。从供应区域看，上半年北外滩与前滩供应较多，分别占比36.4%和36.1%。

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。

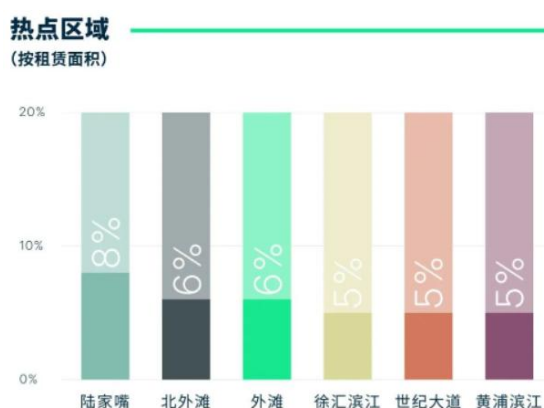
从需求角度看，上半年主力需求首位仍为金融机构（非银金融、证券、基金），以新设和升级需求为主，聚焦陆家嘴区域；专业服务业位居第二，其中咨询及律所占比较多，咨询行业中数据服务的相关需求为上半年新兴的活跃领域；TMT位居第三，以平台互联网、软件系统开发类的新租需求为主。同时，第三方办公上半年交易活跃明显，交运仓储业也呈现扩张势头。企业类型方面，本土企业需求占比进一步提升，外资企业保持审慎。此外，伴随经济的逐渐恢复，上半年成

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)

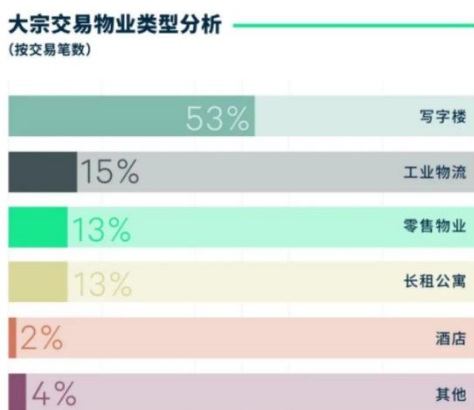
2. 投资市场

| | |
|-----------------|---------------|
| 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 | 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) | 41206 | 25276 |
| 单层面积 (平方米) | 1900 | 1400 |
| 层数 (层) | 23 | 22 |
| 净高 (米) | 2.8 | 3 |
| 出租率 | 30% | 55% |
| 物业管理公司 | Savills | 华发物业 |
| 物业管理费 (元/平方米/月) | 27.00 | 29.00 |
| 租金报价 (元/平方米/天) | 3.50-4.50 | 3.80-50 |
| 租金成交价 (元/平方米/天) | 3.20-4.00 | 3.6-4.20 |

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 | 86% | 2.30-3.40 | 20.60 |
| 金谷中环大厦 | 85% | 3.00-3.50 | 20.00 |
| 壹中心 | 45% | 4.50-5.70 | 28.00 |
| 上勤大厦 | 78% | 3.20-3.60 | 14.00 |
| 哈瑞中心 | 85% | 3.20-4.00 | 24.00 |

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/㎡/天) | 面积 (㎡) |
|----|--------|-------|-----------------|-----------|
| 静安 | 金谷中环大厦 | 贸易 | 2.30 | 400 |
| 静安 | 上勤大厦 | 贸易 | 3.80 (精装) | 620 |
| 静安 | 哈瑞中心 | 电商 | 3.30 | 302 |

三、 本期报告概述

| 东贤大厦 2023 年 1 季度租赁情况简表 | |
|------------------------|-----------|
| 总租赁面积 (平方米) | 39,967.55 |
| 已签约面积 (平方米) | 28,172.42 |
| 平均签约租金 (元/平方米/天) | 3.90 |
| 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 1 家租户，新租面积共计 323.43 平方米，平均签约租金 4.1 元/平方米/天。 |
| 续租情况 | 本季度共续租 3 家租户，续租面积 801.11 平方米，平均签约租金 4.25 元/平方米/天。 |
| 退租情况 | 本季度共退租 1 家租户，退租面积共计 167.58 平方米。 |
| 出租率 | 70.49% |

退出进展：

目前正与 2 家意向买家接洽中，其中一家已进入前期的谈判阶段，目前就具体的交易方案磋商中。另一家已提报初步的交易方案，在进行内、外部评估后再

做进一步的推进。

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 |
|-------------------|---------------|----------------|--------------------|
| 3.9 | 28,172.42 | 11,795.13 | 70.49% (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 | 70.1% | 70.49% | 75% | 80% |

本季度带看 15 组客户，需求面积在 350 平方米以下占 90%，以电商、贸易、设计、咨询类客户为主，并且预算较往年同期偏低。由于去年受到疫情影响，经济复苏不及预期，市场需求依然低迷。项目周边竞品为争夺市场给出了优厚的招租条件，如下调租金、减免物业费、提供定制装修，精装全配交付、放宽装免期等。

下阶段招商主要策略：通过带看奖励鼓励中介积极带看，提高客户的知晓度及中介带看项目的积极性，在有限的客户资源中，争夺优质客源；参照周边项目给出的招租条件，为客户提供定制装修服务，吸引租客，促成租赁成交。

2、 物业管理情况

| | |
|------|--|
| 日常维护 | <ol style="list-style-type: none">1. 配合市北高新统计楼宇安全生产自查表;2. 配合消防部门做好消防双随机检查工作;3. 楼宇内各设施设备的日常维护工作;4. 楼宇公区灭火器更换工作已完成;5. 22-23楼电量扩容工作已完成;6. 楼宇上半年度消防演习已完成。 |
| 租户关系 | <ol style="list-style-type: none">1. 做好租户的拜访工作，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. 上半年度租户满意度调查问卷已完成;4. 做好租户催缴工作，及时跟进;5. 跟进7-8楼平安保险缩减面积事宜。 |
| 人员管理 | <ol style="list-style-type: none">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;3. 上半年度员工绩效考核表已完成。 |
| 其他 | 对辖区各政府职能部门维护良好关系。 |

3、 工程升级及维护情况

| | |
|------|--|
| 楼宇维护 | <ol style="list-style-type: none">1. 17楼、22楼电磁阀故障维修工作已完成;2. 大楼楼顶防水施工已完成;3. 楼宇消防测试工作已完成;4. 27楼顶面漏水修补工作已完成;5. 空调冷却塔加药水工作跟进中。 |
|------|--|

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！