

晶品中心写字楼

资管报告

2023 年第 3 季度

本报告数据截止日期：2023 年 9 月 30 日



一、2023年第三季度上海写字楼市场概况

前三季度上海经济保持恢复性增长态势，上海写字楼需求复苏步伐环比放缓，写字楼以价换量的态势延续。

1. 租赁市场

新增供应（万平方米）	净吸纳量（万平方米）
36.8	11.7
空置率	租金报价（人民币元/月/平方米）
19.7%	269.6

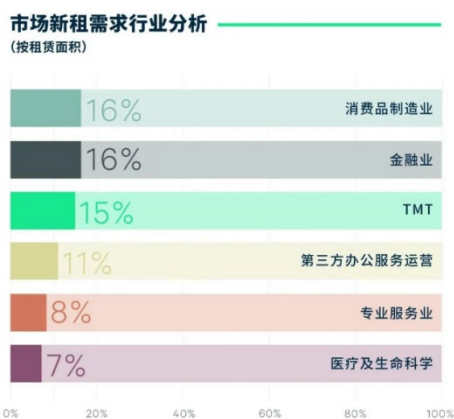
2023年第三季度录得7个新项目入市，分布位于南京西路、真如以及其他子市场。总计体量36.8万平方米。至此，2023年前三季度共累计录得89.7万平方米新增供应。

写字楼市场需求复苏步伐相较上季度有所放缓，第三季度净吸纳量为11.7万平方米，环比下降35.4%，其中新增供应带来的市场去化有近5.4万平方米。供大于求局面愈发明显，全市空置率环比上升1个百分点至19.7%，核心商务区空置率上升0.7个百分点至11.3%。

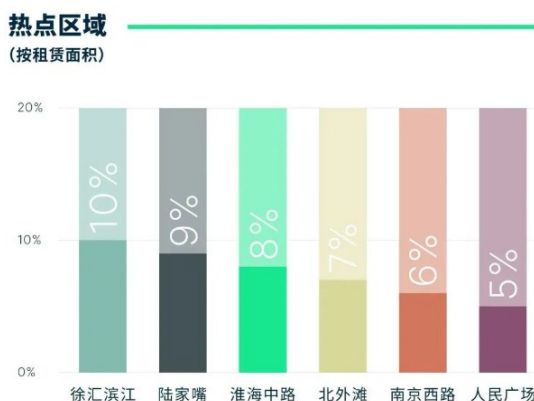
从行业需求来看，消费品制造业需求提速明显，升至首位，占比15.9%，其中以服饰及汽车相关企业的租赁需求占比最为突出；金融行业需求位居第二，其中保险及投资等类别的需求占比较高；TMT行业位居第三，占比15.2%，主要以软件科技企业的租赁需求为主；第三方办公服务进一步布局，租赁需求稳中有升；生物医药行业和专业服务业的需求占比小幅下降。区位表现上，徐汇滨江去化表现优异，陆家嘴区域需求回暖，四川北路及黄浦滨江的租赁需求相对较为低迷。从成交面积段来看，1,000平方米以下的占比超过半数；企业性质及交易类型来

看，内资需求在租赁成交中仍然占据过半比例，外资机构扩张势头相对不足；新设立的租赁需求下降，企业搬迁需求明显增加，同时伴随一部分的缩减面积续租。

租金方面，第三季度全市租金报价环比下降 0.8% 至每月每平方米 269.6 元，有效租金环比下降 1.4%，至每月每平方米 202.2 元。地标性写字楼的租金仍然稳固，甲级写字楼的租金坚韧性高于乙级写字楼。主要原因还是受到经济环境及市场上新增供应持续增多的挑战，以及企业方降本增效等影响，供需关系发生变化，项目去化难度提升，写字楼业主为提升竞争力，多采取更有吸引力的装免期或小幅下调租金等短期措施“以价换量”，以吸引原有租户续租及新租户入住。



(数据来源: CBRE)



(数据来源: CBRE)

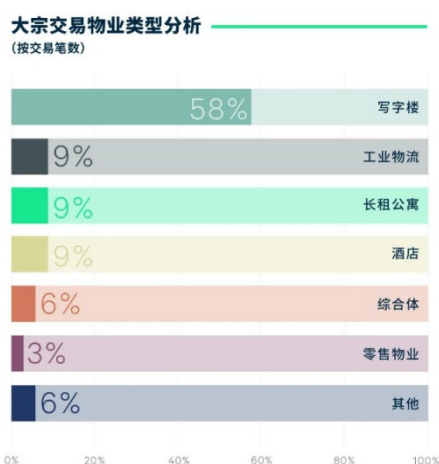
2. 投资市场

成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
235.9	88%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
58%	66%

2023 年第三季度，上海物业投资市场录得 33 笔大宗交易，交易总额达 235.9 亿元，大体延续上季度市场节奏，十亿元以下的小额交易依旧占据主导，而受太古地产收购陆家嘴地块交易影响，季内交易总额环同比分别上涨 78.4% 与 17.2%。

依据交易笔数统计，写字楼资产交易占比达 58%，且大多为自用型投资。值得关注的是，季内录得多笔异地地方政府下属企业购置物业，多选址于大虹桥或七宝等上海辐射长三角门户板块或浦东科创产业主导区域，以优化两地资源配置效率，为内循环注入强大动能。此外，来自医药、能源及制造业的企业买家持续积极布局沪上写字楼物业，亦有服装品牌购置核心区域零售资产作为自用物业。另一方面，交易标的资产类型多元持续，酒店与长租公寓物业均有若干交易达成，前类资产录得企业买家以投资目的购得，主流投资者对于长租公寓关注度依旧，交易标的普遍位于闵行与宝山等人口密度较大的区域。

买家类型方面，外资买家占比稍有抬升至 11.8%，主要由太古地产收购陆家嘴洋泾及前滩地块贡献。企业购置自用楼宇的交易金额持续走高，占比 54%。机构投资者与地产基金季内投资表现略显谨慎，投资意向集中于具备成长性的长租公寓资产，并期望通过与成熟公寓品牌合作形成优势互补，如外资地产基金联手品牌运营商成立合资公司，于本季完成首笔增值型交易。



(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	1788	会德丰广场
业主方	鼎新集团	上海会德丰公司
竣工日期	2011年	2010年
建筑面积(平方米)	113,200	106,609
单层面积(平方米)	2,290-3,080	2120
层数(层)	29	61
净高(米)	2.8	3.05
出租率	83%	85%
物业管理公司	CBRE	九龙仓集团
物业管理费 (元/平方米/月)	36.00	47.00
租金报价 (元/平方米/天)	8.50-11.00	9.00-12.00
租金成交价 (元/平方米/天)	9.00	10.00

(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)
嘉里中心二期、三期	95%/98%	12.00-15.00	42.00
越洋广场	92%	12.00-14.00	43.00
会德丰广场	85%	10.00-12.00	47.00

(3) 近期项目周边客户成交情况

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)
----	------	-------	-------------------	-------------

静安区	恒隆 2 期	LSC Apatit	15.00	300
静安区	兴业太古汇 2 期	Chanel 实验室	13.00	1,000

三、 本期报告概述

2023 年 3 季度租赁情况简表	
	办公
总租赁面积 (平方米)	12,869.45
已签约面积 (平方米)	10,310.88
意向签约面积 (平方米)	216.33
平均签约租金 (元/平方米/天)	10.27
<p>已签约：双方已正式签订合同。</p> <p>意向签约：已签订《意向书》并已交付一个月租金。</p>	

招商租赁概况：

新租情况	本季度共新增 2 家租户，新租面积共计 833.29 平方米，平均签约租金 9.0 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 287.75 平方米
出租率	80.12%

四、项目运营情况

1、租赁情况

(1) 本期出租情况总结 (不含自用面积)

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
10.27	10,310.88	2,558.57	80.12%

(2) 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 (实际)	Q2 (实际)	Q3 (实际)	Q4 (预计)
出租率	72.73%	75.88%	80.12%	95%

2、物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none">1、每日检查卫生间设施、设备情况2、每日检查 4 部客梯运行情况3、每日检查配电间系统及运行情况4、每周室内鲜花和绿植养护5、每月虫害控制消杀6、每月消防巡检7、每月弱电系统维护8、每月卫生间及 1 楼、B1 香氛维护9、每季度空调保养维护10、每年外墙清洗及顶招维护
租户关系	<ol style="list-style-type: none">1. 及时解决租户报修，跟进后续维修情况

	<ul style="list-style-type: none"> 2. 及时处理租户投诉，跟进反馈处理结果 3. 适时催缴租户欠费，有效提醒与沟通 4. 对租户档案、信息的收集与整理，保持良好关系
人员管理	<ul style="list-style-type: none"> 1、各部门的排班及工作内容安排 2、各部门发现的问题，提出解决方案并有效实施 3、各部门按需求开展相关培训 4、各部门员工个人绩效考核的制定，按季度评分
其他	<ul style="list-style-type: none"> 1、做好楼内访客、二装管理，创造良好办公环境 2、做好物业特色服务的推广工作

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	<ul style="list-style-type: none"> 1. 跟进 19 楼反应阳台雨天积水问题 2. 跟进消防维保清洗 7 楼湿式报警阀，楼层内烟感检测 3. 处理和维修单元内或公区问题和设备故障 4. 检查巡视 VRV 空调运行状况记录，天台水箱蓄水情况跟踪
------	--

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。

