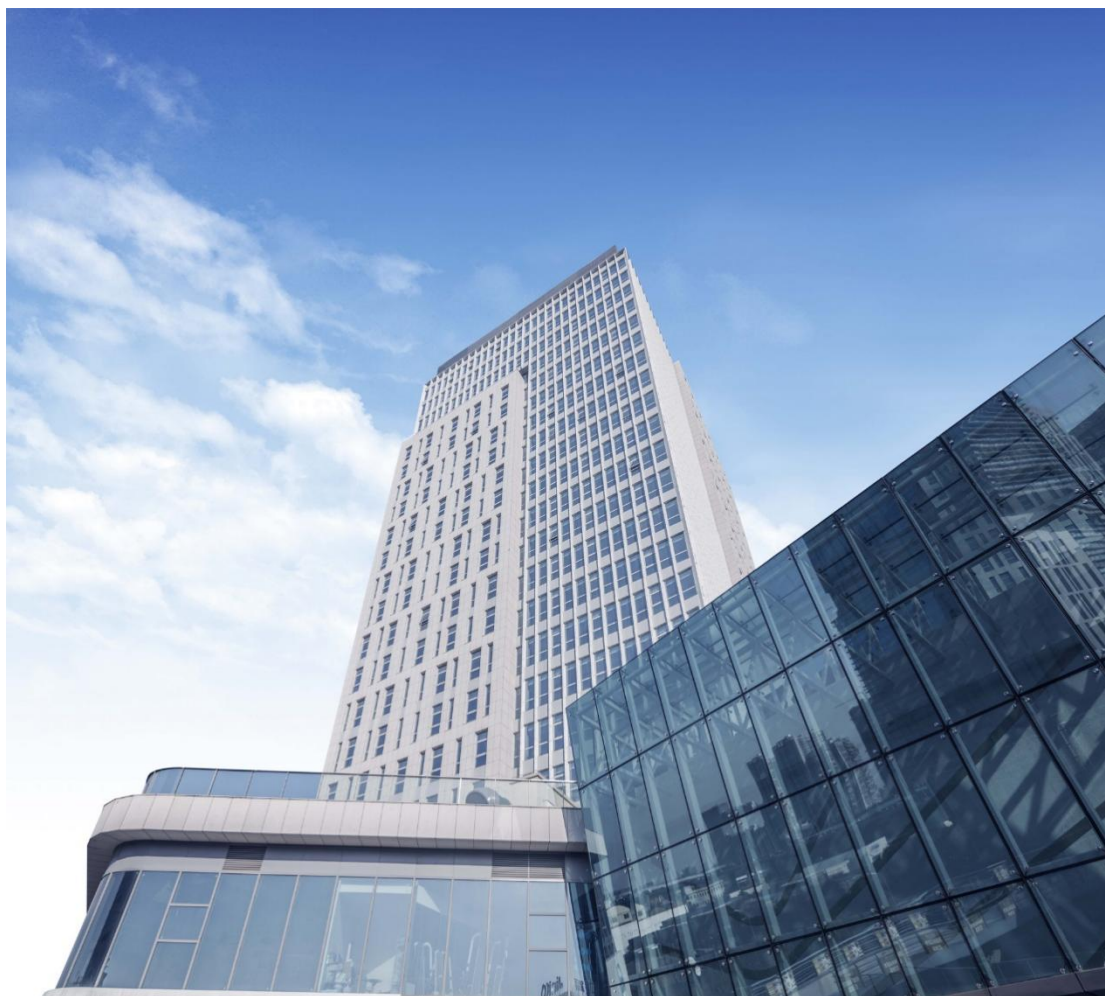


# 东贤大厦 资管报告



2023 年第 3 季度

本期报告数据截止日期：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

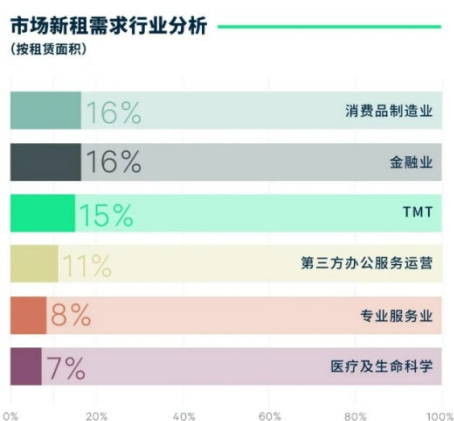
2023 年第三季度录得 7 个新项目入市，分布位于南京西路、真如以及其他子市场。总计体量 36.8 万平方米。至此，2023 年前三季度共累计录得 89.7 万平方米新增供应。

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%。

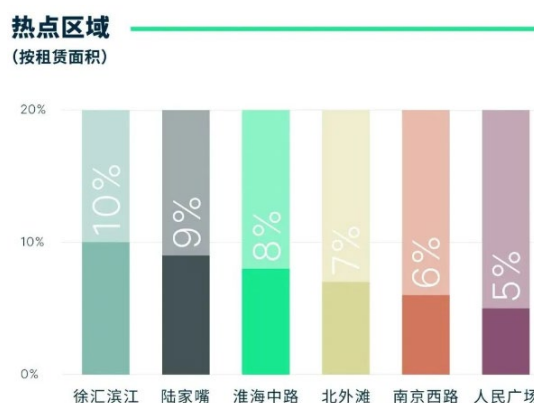
从行业需求来看，消费品制造业需求提速明显，升至首位，占比 15.9%，其中以服饰及汽车相关企业的租赁需求占比最为突出；金融行业需求位居第二，其中保险及投资等类别的需求占比较高；TMT 行业位居第三，占比 15.2%，主要以软件科技企业的租赁需求为主；第三方办公服务进一步布局，租赁需求稳中有升；生物医药行业和专业服务业的需求占比小幅下降。区位表现上，徐汇滨江去化表现优异，陆家嘴区域需求回暖，四川北路及黄浦滨江的租赁需求相对较为低迷。从成交面积段来看，1,000 平方米以下的占比超过半数；企业性质及交易类型来

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)

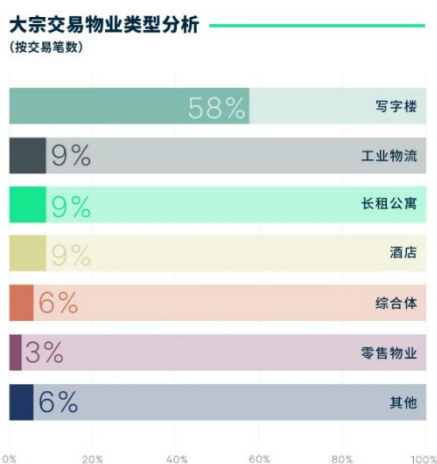
## 2. 投资市场

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	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	40%	65%
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	3.80-5.00
租金成交价 (元/平方米/天)	3.10-3.80	3.30-4.00

### 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)
星满园空间	85%	2.70-3.30	20.60
金谷中环大厦	85%	3.00-3.30	20.00
壹中心	65%	4.20-5.30	28.00
上勤大厦	78%	3.20-3.60	14.00

哈瑞中心	85%	3.10-3.60	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	哈瑞中心	金属	3.60 (定制装修)	118
静安	圆满星空间	建筑	3.60 (精装)	370
静安	协信星光广场3号楼	地产销售	2.80	800

## 三、本期报告概述

东贤大厦 2023 年 3 季度租赁情况简表	
总租赁面积 (平方米)	38,967.55
已签约面积 (平方米)	25,958.97
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：

退租情况	本季度共退租 4 家租户，退租面积共计 2214.16 ㎡。
出租率	66.62%

### 销售概况：

成交套数	2 套；共计约 1,000 ㎡。
------	------------------

## 退出进展：

由于上海写字楼整售市场低迷，整售买家无任何合适的报价。目前东贤项目已启动散售流程，截至本报告期末已完成了2套单元的股权投资，另有1套已签署意向收购并支付了保证金。同时，现还有多个散售买家在商谈中，我们将积极推进散售交易的进程。

## 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
3.9	25,958.97	13,008.58	66.62%

#### (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	70.1%	70.49%	66.62%	80%

本季度带看27组客户，需求面积在200-300平方米区间占80%，以专业服务业、贸易、电商类客户为主，预算较往年同期偏低且均需要承租精装修办公室或提供定制装修。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：持续提供带看奖励，引进外部代理机构协助开展招商推广工作，增加客户带看数量；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、销售概况

本季度带看 13 组销售客户，需求面积在 500 平方米区间占 90%以上，行业分布涉及电商、律所、贸易、IT 等。由于受经济下行的影响，目前买家普遍持保守态度，对于价格下行空间抱有期望，所以均处于观望状态。

截止 2023 年第 3 季度，项目一共已经完成 2 套单元的销售工作，共计约 1,000 平方米左右，另有 1 套单元目前客户已经支付了保证金，正在推进合约签署工作。

## 3、物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 配合派出所更新楼宇实有单位登记信息表</li><li>2. 配合派出所对租户进行反诈宣传工作</li><li>3. 配合消防部门参加微型消防站比武竞赛</li><li>4. 配合市北高新经济普查工作已完成</li><li>5. 楼宇内各设施设备的日常维护工作</li><li>6. B2 集水井检查巡视工作</li></ol>
租户关系	<ol style="list-style-type: none"><li>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</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. 跟进 7-8 楼平安保险缩减面积事宜</li><li>4. 跟进 22-23 楼平安普惠缩减面积事宜</li><li>5. 做好租户催缴工作，及时跟进</li><li>6. 跟进 20 楼利多星退租事宜</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></ol>



	2. 各部门提出的问题及时跟进并给出解决方案
其他	1. 国庆节对辖区各政府职能部门进行拜访，维护良好关系

#### 4、工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 6号客梯钢丝绳断股更换工作已完成</li> <li>2. 跟进楼层阀更换事宜</li> <li>3. 电梯投影安装工程已完成</li> <li>4. 空调冷却塔加药水工作已完成</li> <li>5. 大堂显示屏修复工作已完成</li> <li>6. 防台防汛巡视 B2 集水井检查工作</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！