

【华设浦汇大厦】

资管报告



2023 年第 4 季度

本报告数据截止日期：2023 年 12 月 31 日

一、2023年第四季度上海写字楼市场概况

1. 租赁市场

新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (万平方米)
110.6	50.1
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
19.8%	268.5

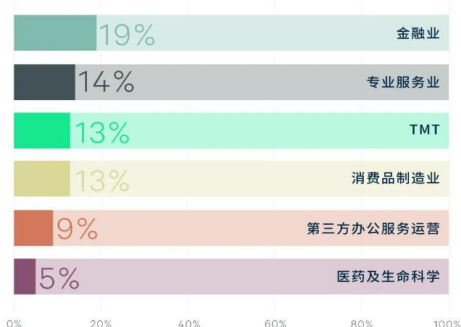
2023年上海写字楼市场共录得18个新增供应，共计110.6万平方米，同比上升31.1%。从供应区域来看，主要布局在北外滩、前滩、真如和花木子市场。新增供应集中入市，推动全市空置率攀升至19.8%，同比上升2.4个百分点。

行业需求方面，金融业以占比19.0%，位列全年首位，其中资产管理类、证券和基金为全年租赁活跃度最高的三大子行业；专业服务业需求小幅回升，占比14.3%，其中咨询、律所及广告的需求占比较高，数据服务类企业租赁需求表现亮眼；TMT行业需求占比13.0%，主要以软件及平台的研发相关企业租赁需求为主，占比相较去年有所下降，主要与互联网企业整合办公场所，转向自用楼宇等原因有关；消费品制造业位于第四位，占比12.7%，其中以服饰珠宝、汽车、快消品相关企业的租赁需求占比较为突出。

全年从行业租户与热点区域结合的维度来看，徐汇滨江着力推动科创金融产业发展，成为金融科技企业选址关注重点区域；北外滩着力扶持金融产业发展，持续吸引保险、证券类企业。专业服务业类企业选择较为分散，陆家嘴区域律所新设及搬迁需求活跃，徐汇滨江凭借产业及政策吸引广告及传媒相关企业入驻；TMT行业需求中，真如板块供应充沛，租金优势突出，相比去年吸引力明显提升；消费品制造业依然青睐于传统商务区如南京西路、徐家汇、淮海中路。

租金方面，2023 年全市租金报价同比下降 2.2%，有效租金同比下降 3.7%，延续下行趋势。总体来看，受制于全球经济增长放缓以及外部环境的复杂性与不确定性上升，企业利润低速修复，市场观望情绪仍浓。部分竞争压力较大的子市场业主只能采取更为灵活和激进的租赁策略，致使租金进一步下行。

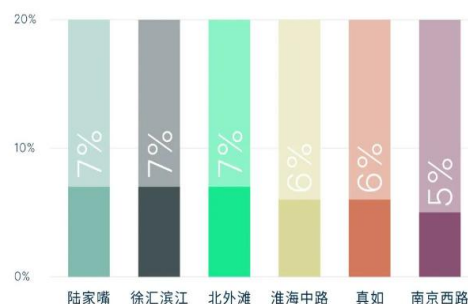
市场新租需求行业分析
(按租赁面积)



(数据来源: CBRE)

热点区域

(按租赁面积)



(数据来源: CBRE)

2. 投资市场

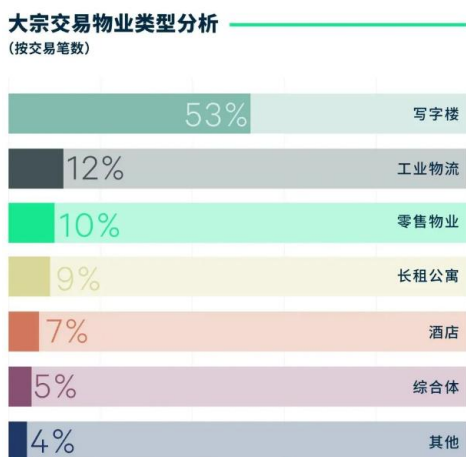
成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
789.8	92%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
53%	39%

2023 年，上海物业投资市场交易总额累计 789.8 亿元，同比下降 10.2%，全年交易笔数创下历史新高，达 105 笔，金额在十亿元以下的小额交易占据主导。伴随各类投资机会的相继涌现，交易双方对于资产价格认知逐渐趋同，全年市场表现呈先抑后扬态势，投资型交易占比更是达到 2020 年以来峰值水平。

标的物业类型方面，以商务园区、厂房及长租公寓为代表的新经济资产自年初以来投资热度颇高，交易金额占全年投资总额 34.8%，其中长租公寓物业投资表现最为瞩目，交易金额相较上年水平实现翻倍跃升，而鉴于此类资产在运营过程中规模经济效应明显，投资者多以险资及地产基金等传统投资者为主，更有内

资买家于年内连续完成多笔交易。此外，商务园区依旧为新经济资产中交易最为频繁的物业类型，位于张江、金桥、周康等板块的优质物业持续受到机构投资者的关注，而专注于集成电路、生物医药及新能源等重点发展产业的自用买家亦在各主要园区板块有所布局。传统物业类型交易分布也愈发多元，商业办公楼对于投资者吸引力依旧不减，而伴随消费回暖及旅游复苏的信号出现，下半年录得若干笔零售、综合体及酒店资产相关交易，特别是非核心商圈的零售及综合体物业及滨江板块的酒店资产，年内酒店类资产交易总额更是达到有史以来最高水平。

买家类型方面，境外买家的投资情绪相对谨慎，全年贡献约 20% 的交易金额；另一方面，内资企业买家投资金额年内逐季走高，除自用买家外，以投资为目的的交易也较以往更加活跃，如异地地方政府下属企业依托“飞地经济”布局长三角门户板块或科创产业主导区域的优质办公及研发资产，另外，企业买家对于酒店资产的投资意愿也十分强烈。与此同时，传统机构投资者交易活跃度依旧，且更青睐于相对核心的新经济资产类型。



(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	88%	75%
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	6.20-8.00
租金成交价 (元/平方米/天)	7.00-9.50	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%	6.00-7.50	35.00
金融广场	82%	6.00-8.00	35.00
远洋商业大厦	75%	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	远洋商业广场	金融公司	7.50	300

黄浦	金融广场	咨询公司	7.30	700
黄浦	海洋大厦	贸易公司	7.50	1000
黄浦	仙乐斯广场	科创投资	7.30	314

三、 本期报告概述

2023 年 4 季度租赁情况简表 (不含自用面积≈520.23 m ²)		
	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)	25,022.97	3,103.26
意向签约面积 (平方米)	/	/
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	<p>本季度共新增【17】家租户，新租面积共计【3,550.67】平方米，平均签约租金【7.61】元/平方米/天。</p> <p>本季度共新增【1】家扩租租户，新租面积共计【783.30】平方米，平均签约租金【6.00】元/平方米/天。</p> <p>本季度【3】家换租租户，面积共计【405.41】平方米，增加了 67.50 平方米，平均签约租金【7.80】元/平方米/天。</p>
续租情况	<p>本季度共续租【4】家租户，续租面积【2,743.20】平方米，平均签约租金【7.73】元/平方米/天。</p>
退租情况	<p>本季度办公退租【6】家租户，退租面积共计【3,668.17】平方米，商业退租 1 家，退租面积 434.2 平米。</p>
出租率	【67.51】%

退出进展：

2023年4季度，因巴以冲突持续加剧，项目所在的外滩街道已将安防级别提
升至最高，一定程度上制约了意向买家（及租户）的实地考察与决策，对相关工
作造成了不可控的影响。目前在跟进意向买家有一家外资机构及一家内资投行，
仍处于内部筛选阶段，内资投行初步意向价格过低，仍在与其沟通。

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
8.83	28,126.23	13,015.36	67.51% (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 (实际)	Q4 (实际)
出租率	66.31%	65.21%	66.79%	67.51%

- 1) 本季度带看【55】组，带看客户比季度增长。
- 2) 积极与中介公司线上线下沟通，邀请中介团队至17楼汇客室参观。
- 3) 充分利用汇客室，与现有租户互动，客户多次举办场地活动，为客户提供场地开展活动。
- 4) 推出更多个性化租赁选择，与装修公司洽谈定制装修等。
- 5) 本季度签约续租客户4个，面积约2743.20平方米。已对接2024年度第一、二季度客户已部分已开始续租洽谈事宜。
- 6) 19楼办伴违约退租，分割单元12间，承接办伴遗留租户和新租客户共计11间，相对于办伴，客户租金及管理费均有所提升。

2、物业管理情况

日常维护	<ul style="list-style-type: none">- 完成项目属地政府机关各项安全及环境检查接待工作- 项目空调换季保养工作完成，单元滤网及风口清洗工作完成，提前与租户预约上门清洗工作
------	--

- 项目消防灭火器材检查，检验合格有效期均于本年度月底到期，计划 2024 年初进行更换
- 项目外围绿化带枝叶修剪养护，绿植防冻保护完成，花坛草花更换完成
- 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
- 公区定期对大堂及楼层地面石材除尘及晶面保养工作
- 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
- 项目新老停车场库运营公司更换交接工作完成
- 项目下半年度消防演习及相关培训工作完成
- 项目根据时令调整外围泛光照明开关时间
- 项目年度消防联动第三方检测工作完成，根据检测报告不合格各项进行整改
- 项目 16 层区域上下水管接口处垫圈老化断裂漏水，临时关闭水阀更换管道进行修复
- 项目 24 楼水箱增压泵控制设备触点压力表及变频器老化故障，现场修复完成，设备年久老化接触不良，后期建议进行更换
- 项目 610 单元内部分区域空调水管锈蚀烂穿，需进行管道更换
- 项目下半年度生活水箱清洗工作完成，出具相关水质检测

报告存档

- 市场监管局特种设备要求月底前对电梯设备增加一次反绳轮、导轨、限速器、安全钳的维护保养以及限速器联动测试，要求电梯维保单位计划进行，相关维保记录及测试报告上传平台

- 黄浦区卫建委对项目进行空调新风管道空气质量双随机抽检，对不合格项进行整改，复查工作完成

- 对项目电梯基坑内垃圾污水进行清洁完成

- 冬季项目设施设备、管道及外围绿化进行防冻保护措施，防滑防冻、除雪等应急物资检查，要求维保及相关养护单位配合物业进行防冻保护预防工作，实时关注现场情况，建立巡检机制

- 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

- 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，对项目外围窨井内堆积的泥沙进行掏除，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

- 项目冬季防冻、防滑、除雪、除冰应急处置培训工作

- 做好日常与当地各安全部门协调沟通事宜

- 配合市场部做好收楼、退租、交房、二次装修审核及安全

	<p>监管工作</p> <ul style="list-style-type: none"> - 对项目空置单元做好日常巡检、保洁及设备维护工作 - 项目工程类设施设备日常保养维护工作完成
<p>租户关系</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 相关安全提示、温馨提示、政府公告、节假日公告、相关安全提醒等信息及时向租户公布、告知、沟通及协调工作 - 租金管理费催缴工作，逐一对有诉求的租户上门沟通 - 项目大堂举办品牌推广活动、“护眼日”公益免费检测活动、乐高玩具特卖活动等，协助楼宇商户进行开业活动，配合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、鱼子酱品鉴活动等） - 配合属地警署宣传张贴安全警示，反诈骗宣导，共建平安外滩大楼 - 项目现场节日布置（圣诞节）工作完成 - 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 - 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，加装烟感报警装置，保证良好的工作环境及确保消防安全 - 统计项目租户单元及空置单元内渗水墙面面积，大面积渗水墙面区域计划安排施工单位进行粉刷修补，现场测量统计

	<p>修补面积，待报价上报公司审核，小面积墙面粉刷安排物业工程人员进行修补</p> <p>- 根据政府相关安全部门要求，配合协助以色列领事馆做好安全秩序防范工作，发现问题及时上报有关部门</p>
<p>人员管理</p>	<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>- 项目外包单位月度 KPI 考核完成</p> <p>- 假期前项目现场安全检查，对不合格项进行整改。长假期间现场值班人员排班，安排专项保洁及维修工作</p>
<p>其他</p>	<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，后续跟进</p> <p>- 项目各类应急预案演习培训（紧急疏散、电梯困人、反恐防爆等）完成，相关记录存档</p> <p>- 项目根据反恐部门要求项目监控中心及相关重点楼层安全通道加装高清摄像头，重点区域摄像头维修完善工作完成，监控中心录像机硬盘维修完成，增加反恐装备，物业加强应急处置相关培训和演练工作</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - “进博会”项目现场安全检查工作，根据警署要求配合做好期间安全秩序工作，天台进出管控，门禁锁闭- - “进博会”项目现场安全检查工作，根据警署要求配合做好期间安全秩序工作，天台进出管控，门禁锁闭
--	---

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 项目大堂高低区电梯厅增设门禁道闸系统，目前设备已安装完成，待系统连接及相关测试，后续跟进 - 项目空调新风管道清洁维护施工完成，待出具检测报告 -项目 B1 高低配间进行电试保养维护工作完成，并对故障开关进行更换 - 项目多个单元内空调冷凝水管及阀门年久腐朽烂穿漏水，对管道进行更换修复，顶面修补施工 - 消防支队对项目进行双随机消防安全检查，不合格项进行整改，针对配电间完善灭火装置年底进行复检工作完成 - 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 - 项目玻璃幕墙维保工作完成，对窗框进行打胶堵漏，针对单元内墙面渗水进行墙面粉刷修复 - 项目地面污水管疏通总管时发现由于地面沉降有一段排污管子已断裂消失，导致污水回流，地面开挖填充排管维修完
------	--

	<p>成</p> <ul style="list-style-type: none">- 项目 1 楼德国文化处国旗通道位置玻璃幕墙区域依旧有渗水现象，防水维修单位现场勘查后出具维修方案，后续补漏防水施工跟进- 项目多个楼层卫生间污水总管堵塞，多次临时疏通处理效果不佳，计划长假期间对管道阶段分层更换，安排维修单位现场进行查勘，出具维修方案及报价上报公司审核，后续跟进- 项目高压配电房进行周期性电试维护保养工作完成，对发现的隐患及时进行整改
--	---

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！