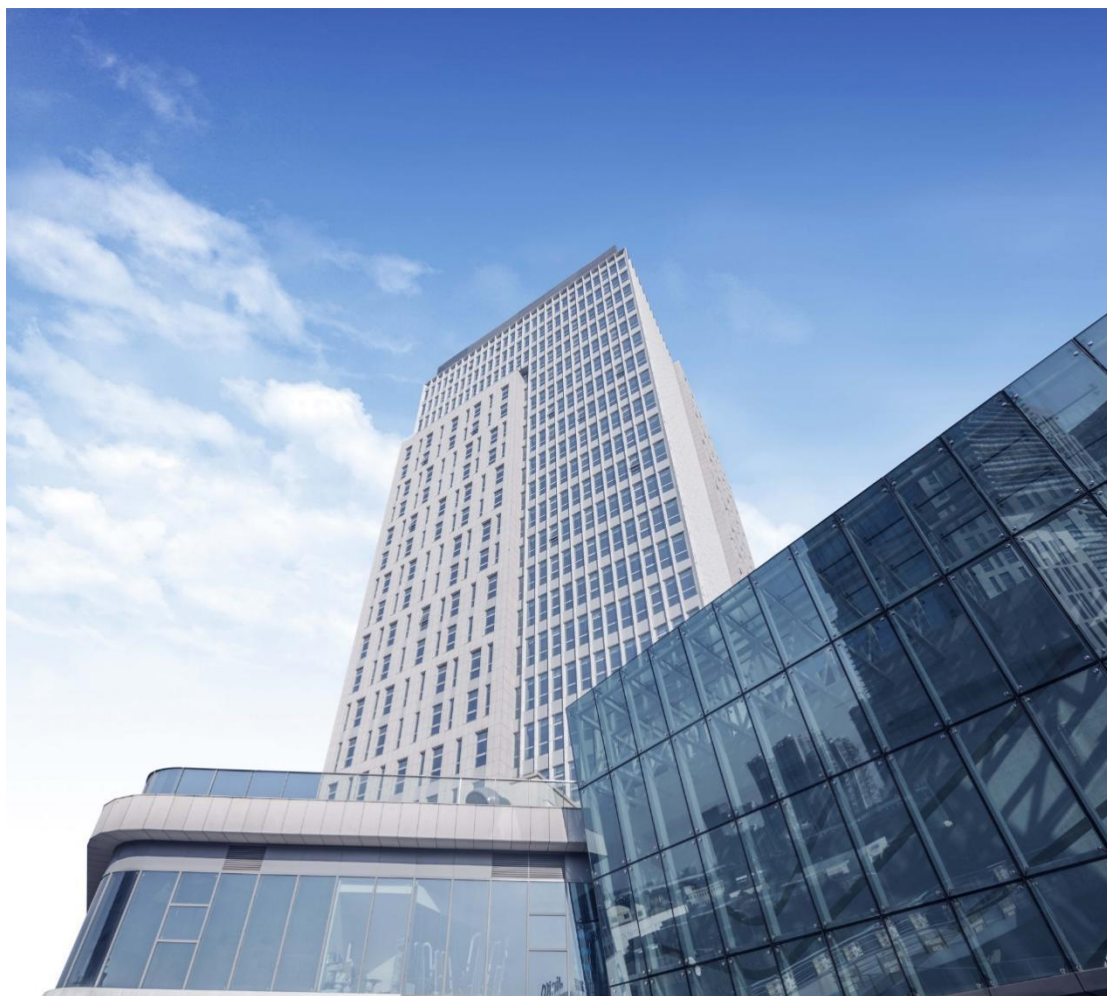


东贤大厦 资管报告



2023 年第 4 季度

本期报告数据截止日期：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

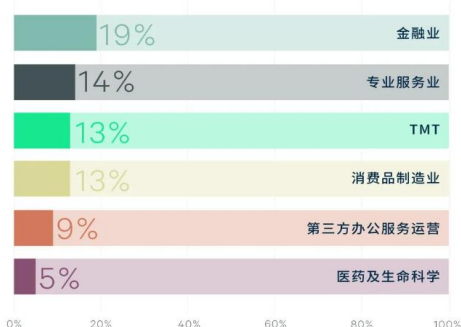
2023年上海写字楼市场共录得18个新增供应，共计110.6万平方米，同比上升31.1%。从供应区域来看，主要布局在北外滩、前滩、真如和花木子市场。新增供应集中入市，推动全市空置率攀升至19.8%，同比上升2.4个百分点。

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。

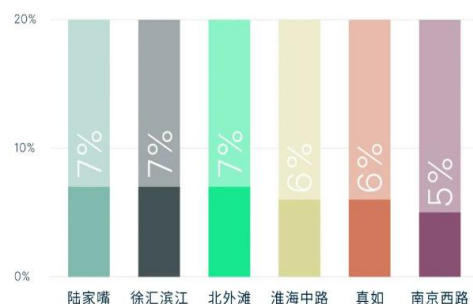
市场新租需求行业分析
(按租赁面积)



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

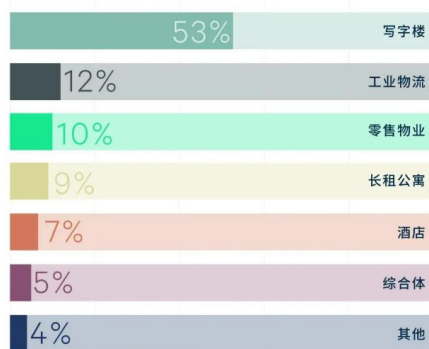
2023 年，上海物业投资市场交易总额累计 789.8 亿元，同比下降 10.2%，全年交易笔数创下历史新高，达 105 笔，金额在十亿元以下的小额交易占据主导。伴随各类投资机会的相继涌现，交易双方对于资产价格认知逐渐趋同，全年市场表现呈先抑后扬态势，投资型交易占比更是达到 2020 年以来峰值水平。

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。

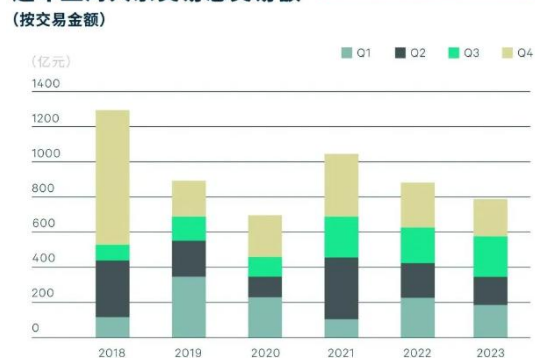
买家类型方面，境外买家的投资情绪相对谨慎，全年贡献约 20% 的交易金额；另一方面，内资企业买家投资金额年内逐季走高，除自用买家外，以投资为目的的交易也较以往更加活跃，如异地地方政府下属企业依托“飞地经济”布局长三角门户板块或科创产业主导区域的优质办公及研发资产，另外，企业买家对于酒店资产的投资意愿也十分强烈。与此同时，传统机构投资者交易活跃度依旧，且更青睐于相对核心的新经济资产类型。

大宗交易物业类型分析
(按交易笔数)



(数据来源: CBRE)

近年上海大宗交易总交易额



(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)	41,206 m ²	25,276 m ²
单层面积 (平方米)	1,900 m ²	1,400 m ²
层数 (层)	23层	22层
净高 (米)	2.8米	3米
出租率	37%	45%
物业管理公司	JLL	华发物业
物业管理费 (元/平方米/月)	27	29
租金报价 (元/平方米/天)	3.5-4.2	3.8-4.5
租金成交价 (元/平方米/天)	3.2-3.8	3.6-4.2

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	76%	2.3-3.4	20.6
金谷中环大厦	83%	3-3.5	20
壹中心	45%	4.5-5.7	28
上勤大厦	65%	3.2-3.6	14
五牛控股大厦	37%	3.2-3.8	27

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	信息技术	3.1	1,000
静安	金谷中环大厦	科技公司	3.2	1,000
静安	金谷中环大厦	食品加工	3	476
静安	哈瑞中心	互联网	3.1	118
静安	哈瑞中心	物流	3.2	243
静安	哈瑞中心	传媒	3	184

三、 本期报告概述

东贤大厦 2023 年 4 季度租赁情况简表	
总租赁面积 (平方米)	37,429.54
已签约面积 (平方米)	20,263.58
已签约：双方已正式签订合同。	

招商租赁概况：

续租情况	本季度共续租【1】家租户，续租面积【150.56】平方米，平均签约租金【4】元/平方米/天。
出租率	54.14%

销售概况：

成交套数	3 套；共计 1,538.01 ㎡
------	-------------------

四、 退出进展：

目前东贤项目于2023年下半年启动散售流程，截至本报告期末已完成了3套单元的股权投资，另有2套已签署意向收购并支付了保证金，该意向收购预计于2024年1月完成交易。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。

五、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	20263.58	17656.62	54.14% (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	70.1%	70.49%	53.44%	54.14%

带看情况:

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。

客户反馈:

租金单价较周边项目偏高，希望提供定制装修，精装全配房源。

市场情况:

后疫情时期的经济复苏不及预期，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，部分竞品物业推出了带精装的现房，租户可直接拎包入住，配套减免物业费、提供定制装修，精装全配交付、放宽装免期等条件吸引客户提升带看与成交量。针对上述情况，管理团队已积极调整招商策略，在成本可控的前提下尽可能满足市场需求，提升竞争力。

2、 物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合派出所更新楼宇实有单位登记信息表 2. 配合派出所对租户进行反诈宣传工作 3. 配合消防部门更新消防隐患自查表 4. 楼宇下半年度消防演习已完成 5. 楼宇内各设施设备的日常维护工作 6. B2 集水井检查巡视工作
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. 下半年度租户满意度调查问卷已完成 4. 22-23 楼平安普惠缩减面积已完成 5. 做好租户催缴工作，及时跟进
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. 下半年度员工绩效考核表已完成
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1.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. 配合电梯维保对电梯限速器检查工作 2. 楼层阀更换工作已完成 3. 顶面设备冷却塔保温检查工作 4. 公区走道墙面修复工作已完成
------	--

	5. 跟进热空调系统锅炉正常运作
--	------------------

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！