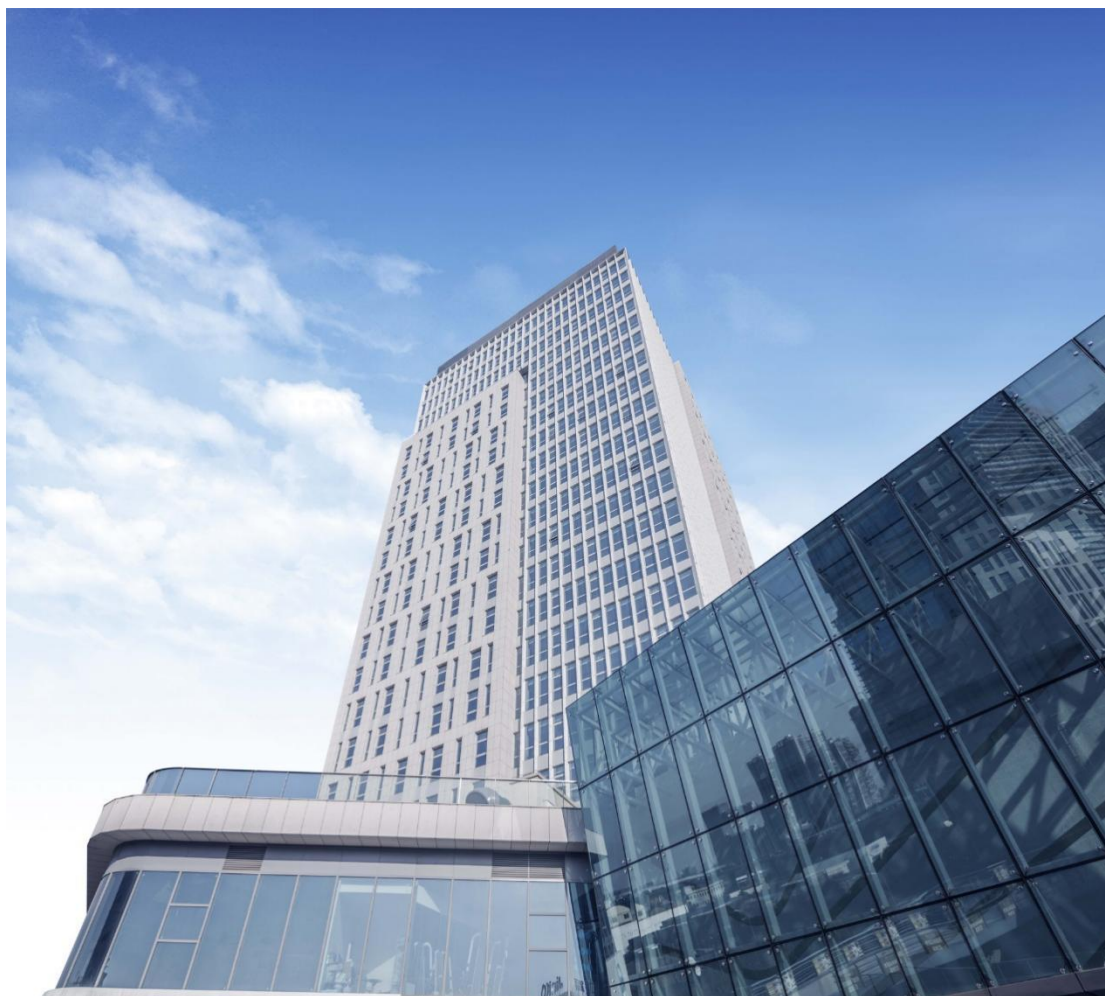


东贤大厦 资管报告



2024 年第 1 季度

本期报告数据截止日期：2024 年 3 月 31 日

一、2024年第一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)
26.7	2.5
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
20%	266

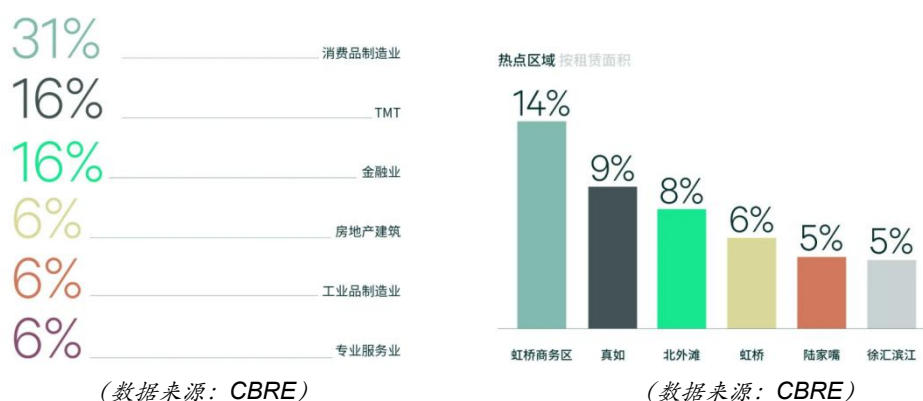
2024年第一季度,上海写字楼市场共录得四个新增供应,共计26.7万平方米,环比上升27.5%。从供应区域来看,主要分布在虹桥、花木、真如和五角场。写字楼市场供过于求态势延续,新项目去化表现仍显不足,加之一季度为传统淡季,需求相对疲软,第一季度全市净吸纳量仅为2.5万平方米,环比下降84.8%。受供应持续增加和需求走弱的影响,全市空置率进一步抬升,环比上升1.1个百分点,同比上升2.9个百分点至20.9%,为近20年来空置率新高。核心商务区空置率环比上升0.6个百分点至12.3%。

行业需求方面,消费品制造业升至首位,占比31.1%,主要受到汽车及其上下游企业的需求带动;第二位为TMT,占比15.9%,其中系统开发和电商企业需求占比较高;金融业需求占比15.7%,位居第三位,资产管理、保险和证券企业的租赁需求较为活跃;房地产行业需求有所上升,主要以开发商及建筑设计的需求为主;工业品制造业需求稳中有升;专业服务业需求小幅下降。

区位表现上,虹桥商务区受到汽车企业搬迁需求影响,较上季度提升明显;北外滩去化表现稳定,第三方办公继续布局;真如租赁需求稳中有升,主要来自电商及消费品制造业企业。世纪大道、黄浦滨江及人民广场的租赁需求仍然相对较为低迷。企业性质及交易类型来看,内资机构仍为需求主力;新租交易的主要

需求类型仍为搬迁，新设立需求持续放缓。

租金方面，全市写字楼租金延续下滑态势。第一季度全市租金报价环比下降0.7%至每月每平方米266元，有效租金环比下降1.5%至每月每平方米197元。核心商务区主要受租户搬迁影响，租金降幅有所扩大；新兴商务区和核心拓展区的部分板块新增供应集中，市场竞争激烈，租金进一步下滑。



2. 投资市场

成交总量 (亿元)	内资买家占比 (按笔数)
144.1	89%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
58%	42%

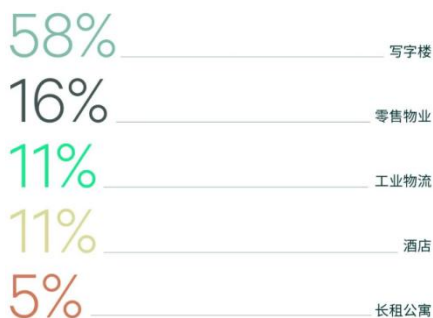
2024年一季度，上海物业投资市场录得19笔交易，交易金额共计144.1亿元，环比下降36.6%。交易规模依旧以小额交易为主，金额在十亿元以上的交易占比21%，与去年同期水平相当。买卖双方资产价格上可谈判空间扩大，交易标的所处地理位置逐步向核心板块转移，超过四成交易资产位于内环范围，相较近两年录得大幅提升。

标的物业类型方面，按交易笔数统计，58%的交易集中在商办写字楼物业。

观察季内写字楼投资偏好，滨江板块依然受到自用买家的青睐，金融机构展现强劲购买力收购大体量独栋物业的同时，来自外地的制造及交通行业相关企业持续看好上海的营商环境以择机布局优质资产。此外，企业买家购置投资属性物业的交易仍时有发生，季内录得多笔写字楼整层交易。另一方面，零售物业投资活跃度依旧，如领展完成七宝万科广场的余下股权收购，裙房及商铺型物业亦录得成交。酒店及公寓类资产吸引力持续，工业物流资产则集中为法拍交易。

买家类型方面，企业买家占据主导地位，且多为自用属性。其次，地产基金的投资意愿小幅提升，青睐物业类型多聚焦于具备改造空间的公寓资产，机构投资者及地产公司的投资热度在本季度有所回落，分别录得零售物业及酒店相关交易。近九成交易由内资买家完成，境外买家的投资活跃度仍处于低位。

大宗交易物业类型分析 按交易笔数



(数据来源: CBRE)

近年大宗交易总交易额按交易金额



(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	30%	45%
物业管理公司	Savills	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)	3.5-4.5	3.8-5
租金成交价 (元/平方米/天)	3.2-3.5	3.6-4

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	80%	2.3-3.4	20.6
金谷中环大厦	90%	3-3.5	20
壹中心	45%	4.5-5.7	28
上勤大厦	75%	3.2-3.6	14

哈瑞中心	90%	3.2-4	24
------	-----	-------	----

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	3.4	115
静安	哈瑞中心	贸易	3.7	223
静安	哈瑞中心	电商	3.8	237
静安	哈瑞中心	传媒	3.5	118
静安	哈瑞中心	贸易	3.1	960

三、 本期报告概述

东贤大厦 2024 年 1 季度租赁情况简表	
总租赁面积 (平方米)	37,412.55
已签约面积 (平方米)	20,776.55
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 512.97 平方米，平均签约租金 3.7 元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租 5 家租户，续租面积 2486.84 平方米，平均签约租金 3.92 元/平方米/天。
出租率	55.53%

销售概况：

本季度成交套数	1 套；共计 508.73 m ²
---------	------------------------------

四、 退出进展：

截至 2024 年 1 季度，东贤项目已累计完成了 5 套单元的股权投资，另有 1 套意向买家正在商谈交易，该意向收购预计于 2024 年 4 月完成交易，最终结果以实际为准。

同时，管理人正与一家销售企业商谈合作方案。该企业近期完成了东贤写字楼的对标写字楼项目的散售，拥有良好的写字楼散售的买家资源。为加快东贤项目的散售进度，管理人正与对方商谈可行的合作方案。如相关工作有重大的明确进展，将及时向投资人披露。

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	20776.55	16635.91	55.53 (不含自用面积)

(2) 年度租赁计划及实施情况

季度	Q1 (实际)	Q2 (预计)	Q3 (预计)	Q4 (预计)
出租率	55.53%	63.64%	67.14%	70.64%

带看情况:

本季度带看 17 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、游戏类客户为主，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:

由于去年经济复苏不及预期，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。

2、 物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none">1. 配合市北高新发放 2024 年度安全生产承诺书2. 配合市北高新统计 2024 年防汛演练和隐患排查情况表3. 配合派出所统计楼宇实有单位登记信息表4. 配合市场监管所做好第三方宽带接入情况表5. 楼宇内各设施设备的日常维护工作6. 2024 年度幕墙玻璃清洗已完成
租户关系	<ol style="list-style-type: none">1. 做好对租户的拜访工作，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. 跟进 22-23 楼平安普惠缩减面积事宜4. 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. 2024 年第一季度员工绩效考核表已完成
其他	<ol style="list-style-type: none">1. 春节对辖区各政府职能部门进行拜访，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. 跟进热空调系统锅炉正常运作2. 跟进道闸安装使用情况3. B2 集水井检查巡视工作4. 跟进 10 楼减压阀及进出水阀门管路更换工作5. 跟进顶楼生活水箱变频器更换工作
------	---

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！