

【浦汇大厦】

资管报告



2025 年第 3 季度

本报告数据截止日期：2025 年 9 月 30 日

一、2025 年三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）
11.6	10.0
空置率	租金报价（人民币元/月/平方米）
22.4%	244.9

↑ 2025 年第三季度数据（数据来源：CRBE）

2025 年第三季度，上海办公楼市场录得 1 个新项目交付，分别是世博板块的世博天地 T2，以及前滩板块的前滩尚，共计体量 11.6 万平方米。

本季度市场延续上季度缓步复苏态势，净吸纳量环比微升 6.7%至 10.0 万平方米。前三季度累计吸纳量达 27 万平方米，已超越去年全年水平。整体空置率环比微降 0.1 个百分点至 22.4%。

从行业需求来看，金融业连续三个季度领跑市场，占比达 23%，主要受到保险和基金公司的需求推动；TMT 上升至第二位，占比 22%，增长动力源于人工智能以及数字解决方案类企业的旺盛需求；消费品零售业位列第三，占比 15%，快消及时尚品牌的扩张成为其主要驱动力；专业服务业排名第四，占比 11%，主要受益于法律和咨询公司的搬迁扩张需求；值得关注的是，交运仓储行业本季度跻身前五，占比达 5%，这一变化释放出物流、电商及进出口贸易持续向好的积极信号。

从区位表现来看，本季度五角场跃居首位，主要来自字节跳动集团的扩租以及部分消费品零售企业的搬迁需求；淮海中路位列第二，增长动力来源于保险等金融公司的推动，其中太平洋新天地中心在本季度最为活跃；陆家嘴排名第三，以金融和专业服务类企业的搬迁需求为主，尤其是板块内部流动较为活跃；虹桥板块位居第四，制造业和专业服务类企业的活跃度保持高位；南京西路位列第五，奢侈品零售行业及金融行业构成其核心需求来源。

租金方面，第三季度全市租金报价环比下跌 0.8%至每月每平方米 244.9 元，有效租金下跌 2.3%至每月每平方米 170.4 元，受新项目持续入市的影响，租金

水平短期内仍将承压。

市场新租需求行业分析 按租赁面积



(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)
111.0	100%
写字楼相关物业占比 (按笔数)	投资自用型占比 (按笔数)
60%	25%

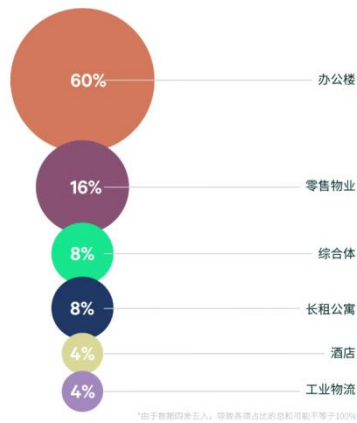
↑ 2025 年第三季度数据 (数据来源: CRBE)

2025 年第三季度,上海物业投资市场共录得 25 笔交易,交易金额共计 111.0 亿,环比上升 40%,同比下滑 44%。市场活跃度较上季度修复好转,投资者对文件现金流的追求已成为驱动交易的核心逻辑。

办公楼交易以 60% 的交易笔数占比重回主导,商务园区物业交易表现活跃,季内成熟板块与新兴区域均实现成交,新能源、科技与消费行业自用买家积极购置独栋物业以满足企业发展需求,国资北京开发商则通过布局商务园区积极推动产业资源导入;本季企业买家收购商办物业的多笔交易顺利落地,有效兼顾了办公自用与资产配置的双重价值。零售物业交易占比 16%,主要以个人买家为主,交易标的多为带有租约的商铺或社区商业。此外,长租公寓与综合体交易各占 8%,投资者仍偏好地处核心区位、稳定运营且现金流充沛的优质资产。

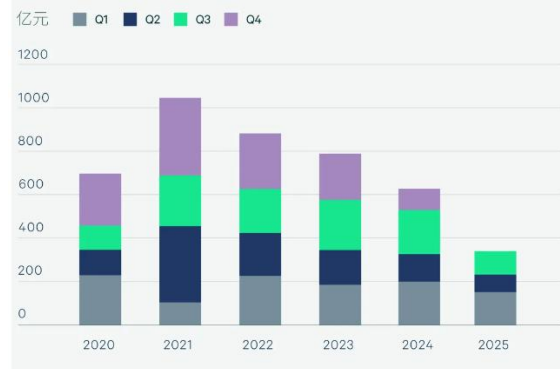
本季度投资型交易金额占比超过八成，显示市场投资属性浓厚。买家方面，地产公司与企业买家成为主力，交易金额分别占比 38%和 25%，均聚焦办公楼资产；个人买家在小体量物业交易中持续发挥活力，季内贡献 11%的交易金额，法拍仍是其较为普遍的交易方式。

大宗交易物业类型分析 按交易笔数



(数据来源: CBRE)

大宗交易物业类型分析 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	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	95%	85%
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)	7.50-9.80	5.50-7.80
租金成交价 (元/平方米/天)	6.80-8.30	5.00-7.50

(1) 周边主要竞品楼盘相对稳定，基本以维稳楼内大面积租客、保出租率为主要目的。目前市场上 1000 平方米以上面积，价格谈判空间巨大，特别以国企为代表的项目，价格谈判空间远低于市场化运营项目。

(2) 在众多可看江景的项目中，SOHO (C) 近期带看量提升，其项目特征为正对黄浦江，且有多面积段的选择。

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)
外滩 SOHO (C)	85%	6.00-8.00	28.00
外滩中心	88%	5.00-8.00	42.00
远洋商业大厦	70%	6.00-8.00	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	上海书城	游戏公司	2.50	约 1000
黄浦	外滩 SOHO (A)	影视公司	4.50	约 1000
黄浦	来福士	贸易公司	5.00	约 400

三、本期报告概述

2025 年 3 季度租赁情况简表		
	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）	28,183.43	3,395.81
意向签约面积（平方米）	/	/
平均签约租金（元/平方米/天）	5.60	7.21
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	本季度共新增【3】家租户，新租面积共计【1331.87】平方米，平均签约租金【5.75】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【3】家租户，续租面积【331.41】平方米，平均签约租金【7.68】元/平方米/天。
退租情况	本季度办公退租【5】家租户，退租面积共计【2190.79】平方米。
出租率	【75.80】%

退出进展：

正在持续寻找潜在合作方，寻求可行的退出路径。目前市场报价普遍过低，后续管理人将努力通过多种渠道提升项目市场吸引力，提高资产流动性。力争尽快达成符合预期的退出方案，并严守投资人利益，确保在合理估值范围内实现最优退出。

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
-------------------	---------------	----------------	-----

【5.78】	【31,597.24】	【9,562.35】	【75.80%】 (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 (预测)
出租率	71.44%	75.08%	75.80%	75%

1) 本季度带看【21】组客户。本季度大面积租客的竞争格外激烈，较多楼宇针对大面积租客给到极低的价格以吸引租客。例如上海书城以 2.5 元/平米/日的租金争取到一组面积约 1000 平米的租客。

2) 本季度退租租客以中途违约为主，运营团队积极引导租客通过缩小面积搬至地区或楼内联合空间来维稳出租率。

3) 本季度签约续租客户 3 个，面积约 331.43 平方米。已对接 2025 年度第四季度客户，已部分已开始续租洽谈事宜。

4) 积极带看，提供客户多种房源选择。

2、物业管理情况

日常维护	1、楼宇内各设施设备的日常维护工作 2、配合及接待当地政府部门各项安全检查及指导工作 3、每月统计空置单元及内部渗水墙面面积，大面积渗水墙面区域计划安排施工单位进行粉刷修 4. 公区地面、墙面损坏，已采购用品，进行修补。
------	---

租户关系	1、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 2、租金管理费催缴工作，逐一对有诉求的租户上门沟通 3、做好楼内的禁烟宣传工作，配合城管办的工作人员上门指导 4、积极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、反诈骗宣传等） 5、新增租户 1806-08 及 10 楼整层已进入装修尾期。
人员管理	1、物业人员新进员工、岗前培训、实操及作业标准培训 2、一周一次周会、及时解决各部门的问题 3、配合市场部做好收楼、退租、交房、二次装修审核及安全监管工作；

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	1. 煤气管道改造 2. 外墙玻璃清洗。 3. 第三方消防检测。 4. 垃圾房更换卷帘门。 5. 针对大厦男厕总是堵塞并发出异味，租户投诉较严重，故对大楼所有楼层污水管道全部换新。 6. 擦窗机已做保养 7. 电信机房已做保养 8. 三楼漏水较为严重，已安排外包人员做好外墙修补工作。 9. 13 楼和 8 楼玻璃自爆，已走保险并在一个月内安装完毕。
------	--

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！