

【东贤大厦】

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。

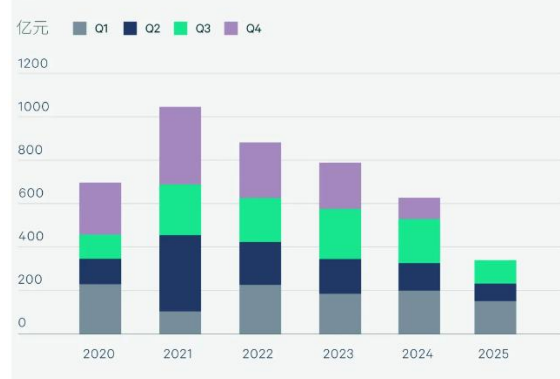
本季度投资型交易金额占比超过八成，显示市场投资属性浓厚。买家方面，地产公司与企业买家成为主力，交易金额分别占比 38%和 25%，均聚焦办公楼资产；个人买家在小体量物业交易中持续发挥活力，季内贡献 11%的交易金额，法拍仍是其较为普遍的交易方式。

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	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 m²	25, 276 m²
单层面积(平方米)	1, 900 m²	1, 400 m²
层数(层)	23 层	22 层
净高(米)	2.8 米	3 米
出租率	30%	50%
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)	3-4	3.5-4.5
租金成交价 (元/平方米/天)	2.5-3.5	3.2-3.6

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%	2.2-2.8	20.6
金谷中环大厦	50%	2.5-3.3	20
壹中心	50%	3.5-5	28
上勤大厦	65%	3-3.5	14
哈瑞中心	90%	3-3.6	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/平方米/天)	面积 (平方米)
静安	星满园空间	私企	2.2	350
静安	中铁中环时代广场	私企	2.5	500

三、 本期报告概述

2025 年第 3 季度租赁情况简表	
	办公
总租赁面积 (平方米)	37,404.97
已签约面积 (平方米)	33,382.98
平均签约租金 (元/平方米/天)	3 元/平方米/天

招商租赁概况：

新租情况	本季度共新增【/】家租户，新租面积共计【/】平方米，平均签约租金【/】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【/】家租户，续租面积【/】平方米，平均签约租金【/】元/平方米/天。
退租情况	本季度共退租【/】家租户，退租面积共计【/】平方米。
出租率	【89.2】%

销售概况：

本季度成交套数	0 套
---------	-----

退出进展：

目前，由于项目银行贷款已到期，银行已启动诉讼程序。2025 年 6 月 28 日，银行与资管公司在文汇报刊登了债权转让通知暨债务催收联合公告。银行已将其对项目享有的主债权及担保合同项下的全部权利依法转让给资管公司。目前一审已宣判，我们已提起上诉。在二审阶段我们将继续与资管公司进行沟通，争取避免进入司法拍卖流程，并获得部分债务减免，达成和解或展期协议。

另外，此前为偿还银行贷款，本项目曾向上海臻仪企业管理合伙企业（有限合伙）（下称“臻仪公司”）借款，臻仪公司启动诉讼程序后，在法院的调解下对利息进行了减免，目前已调解结案。我们拟通过资产出售方式偿还臻仪公司借款。目前臻仪公司暂未申请强制执行，我方将与其保持定期沟通。

同时我们正在积极推进资产处置，寻找意向收购方，以最大化回收资金，从而化解危机。我们将持续以维护投资人利益为首要目标，通过多路径并行推进退出工作，感谢理解与支持！

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
3	33,382.98	4,021.99	89.2% (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 (预计)	Q4 (预计)
出租率	90%	89.2%	89.2%	95%

带看情况：

本季度带看有效客户共 15 组，带看总量与上季度相比虽有所下降，但项目曝光度与吸引力持续存在；客户普遍预算承受能力偏低，且其租赁需求多源于内部整合与成本控制，即“计划缩小办公面积”成为其寻租的核心驱动因素。

市场情况：

市场租赁竞争态势进一步加剧，周边竞品降价力度很大，客户在多方比选过程中，获得了更强的议价能力与更多的低成本选择，增加了项目成交难度。

2、物业管理情况

日常维护	1. 配合市北高新做好防台防汛工作 2. 配合市北高新参加政府开放月活动 3. 配合消防部门参加消防安全管理人培训 4. 配合街道参加季度物业管理大会 5. 配合街道宣传《上海市公共场所控制吸烟条例》 6. 楼宇内各设施设备的日常维护工作
租户关系	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. 做好租户催缴工作,及时跟进 4. 2503 单元换租到 904-3 单元已完成

人员管理	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
其他	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	1. 跟进冷空调系统正常运作 2. B2 集水井检查巡视工作 3. 大堂楼旋转门地毯已更换完成 4. 各楼层客梯厅顶面及装饰板维修工程正进行中 5. 月度消防设施设备测试工作已完成 6. 8 号客梯维修工程已完成 7. 大楼幕墙漏水修复工程已完成 8. 大楼幕墙检测工作跟进中 9. 8F 和 11F 幕墙玻璃碎裂，玻璃更换工程跟进中
------	---

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！