

宜川路商业项目 资管报告



2023 年第 1 季度

本报告数据截止日期：2023 年 3 月 31 日

一、2023年第一季度上海写字楼市场概况

零售物业市场未录得新项目入市，但春节假期期间、餐饮及电影院等线下消费场景热度不断攀升。截至季末，全市空置率环比下行0.3个百分点至7.7%，净吸纳量录得3.4万平方米。租金方面，核心商圈租金展现较强修复力，引领全市购物中心首层租金在连续三个季度下调后实现止跌，维持平稳走势，报每天每平方米人民币34.0元。未来六个月，上海零售物业市场预计迎来约24万平方米的新增供应，上海春节消费数据超出预期，为全年复苏良好开局。

1. 租赁市场

新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (万平方米)
0	3.4

本季度需求热度持续回升，餐饮业态于疫情后迭代更新，以47%占比位列需求首位，传统中餐、咖啡茶饮、亚洲食肆和烘焙甜品等多个细分品类布点活跃。其中，烘焙甜品品牌积极创新产品、拓宽消费场景，满足多样消费需求。

市场新租需求行业分析



(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	邻里1号
业主方	中环陆家嘴
竣工日期	2020年12月
建筑面积(平方米)	13,000
单层面积(平方米)	3,300
层数(层)	4
净高(米)	4
出租率	60%
物业管理公司	中环陆家嘴
物业管理费 (元/平方米/月)	18.00
租金报价 (元/平方米/天)	2.50-4.50
租金成交价 (元/平方米/天)	2.00-4.00

(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)
融创香溢天地	70%	12	50
邻里1号	60%	6	30
永乐文化广场	80%	6	20

(3) 近期项目周边客户成交情况

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)
普陀	美华商务楼	连锁餐饮品牌	2.5	500

三、 本期报告概述

2023 年 1 季度租赁情况简表	
	商业
总租赁面积 (m ²)	3,384.09
已签约面积 (m ²)	3,205.72
平均签约租金 (元/m ² /天)	6.00
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 213.5 平方米，平均签约租金 1.5 元/平方米/天。
出租率	94.72%

退出进展：

商业的消费力目前还在逐渐恢复，租赁情况比之前有所提升，但市场对商业的投资信心仍有待时间恢复，普遍都在进一步观望中。我们将继续寻找有潜在意向的买家、增进与中介的合作，全力推进相关工作。

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
6.00	3,205.72	178.37	94.72%

(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	94.72%	96%	100%	100%

2023年Q1带看量比2022年Q4上升很多，每周保持在5-7个客户，2022年Q4每周在3-5个客户。从客户业态上来看，餐饮市场最活跃，其次是娱乐行业。

2023年Q2本商场二楼餐饮商户开业，将带动2楼客流。目前招商仍以连锁品牌为主，主要招商业态是餐饮和教培，目的是提高本商场客流，增加在本区域的影响力，保持现有的租金溢价能力。

2、 物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none">1. 楼宇设施设备的日常巡检;2. 对常用设备的每月维护并提供维保记录;3. 对楼宇每日公共区域巡检, 保证项目安全, 保证项目清洁;4. 对易耗件的日常巡查, 有损坏及时更换。
租户关系	与各租户关系基本良好, 配合租户更好更快的恢复经营状态。
人员管理	<ol style="list-style-type: none">1. 按照个人能力定岗定量, 每周项目例会查不足提高工作效率及专业度各岗位工作问题, 周例会及时解决;2. 各岗位工作要求定时培训。
其他	1. 第一季度基本完成全面复工后, 配合楼宇内商户的复工复产工作。

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none">1. 对楼宇渗水点位, 进行及时修补;2. 对楼宇环境(空气)卫生进行检测;3. 楼宇所有设备年检报告进行整理。
------	--

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！