

# 宜川路商业项目 资管报告



2023 年第 2 季度

本报告数据截止日期：2023 年 6 月 30 日

## 一、2023年第二季度上海写字楼市场概况

上半年上海零售物业市场未录得新项目入市，存量升级项目新天地时尚II焕新回归，引入众多新潮首店，打造年轻潮流社交主场。上半年市场净吸纳量录得5.3万平方米，其中二季度单季录得1.9万平方米，全市空置率环比下降0.1个百分点，较去年年末下降0.4个百分点至7.6%。租金方面，得益于核心与次级商圈租金的陆续回暖，全市购物中心首层租金于年初止跌，二季度维持平稳走势，报每天每平方米人民币34.0元。

上海第四届“五五购物节”启动，以“潮起上海 乐享消费”为主题，助力消费加速回补。期间推出包括上海全球新品首发季、上海夜生活节以及上海环球美食节在内的12个标杆活动，覆盖全面消费场景，激发多元消费需求，支撑消费实现“稳增长”。此外，假日经济推动消费市场不断升温，五一及端午假期期间，上海多项消费数据已超越2019年同期水平。

2023年下半年，上海零售物业市场预计迎来约49万平方米的新增供应，其中包括真如、前滩和苏河湾在内的非核心商圈。年初至今，假日经济与文旅消费的热潮巩固了消费复苏的势头，也印证了线下客流和消费意愿的不断回归。上海发力“五五购物节”，“政策+活动”双轮驱动，为消费“稳增长”夯实基础。随着消费需求的不断转变，品牌方将通过培育打造新产品、新场景等方式，探索消费新增量；购物中心则将抓准假日经济，联动文旅、艺术等多领域，通过举办新活动、引入新业态等方式，增强消费体验，助力实体商业加速回暖。

## 1. 租赁市场

新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (万平方米)
0	5.3

上半年需求热度持续回升，品牌的快速迭代为市场注入新的活力。餐饮业态依旧是市场需求的主要驱动力，占比 45%，传统中餐、咖啡茶饮、亚洲食肆以及烘焙甜品等多个细分品类布点积极。其中，新中式饮品品牌热度较高，包括霸王茶姬和茉莉奶白在内的品牌持续布局市场。此外，品牌积极拓宽消费场景，满足多元消费需求。例如，网红烘焙品牌 B&C 推出上海首家高奢烘焙 TRUFFE BOULANGERIE BY B&C，亮相港汇恒隆广场；西塔老太太泥炉烤肉推出新品牌西塔老太太拌饭，上海首店亮相久光百货。

时尚服饰类需求占比 20%，以潮流女装、设计师品牌以及运动户外类需求活跃。其中，lululemon 亚太最大门店落地静安嘉里中心，UNITED ARROWS 国内首家快闪店登陆港汇恒隆广场。珠宝配饰类需求占比 7%，周大福荟馆 JEWELRIA 以及六福珠宝等品牌多点布局，日本珠宝品牌 STAR JEWELRY 中国首店亮相港汇恒隆广场。此外，德国连锁超市品牌 ALDI 奥乐齐加速上海布局，上半年连扩多家门店。

## 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	40%
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	物业管理费
------	-----	------	-------

		(元/平方米/天)	(元/平方米/月)
融创香溢天地	65%	9.00	50.00
邻里1号	40%	4.00	30.00
永乐文化广场	85%	4.50	20.00

(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	永乐文化广场	餐饮	3.00	200

### 三、 本期报告概述

2023 年 2 季度租赁情况简表	
	商业
总租赁面积 (m <sup>2</sup> )	3,384.09
已签约面积 (m <sup>2</sup> )	2,848.85
平均签约租金 (元/m <sup>2</sup> /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 2 家租户，新租面积共计 636.56 平方米，平均签约租金 4.75 元/平方米/天。
退租情况	本季度共退租 1 家租户，退租面积共计 993.43 平方米。
出租率	84.18%

#### 退出进展：

当前的市场情况下大部分租户选址较为谨慎，决策周期较长，租金议价力强，意向租户带看量与上季度持平但有效需求不足。住宿餐饮业、批发零售业等行业虽然有所回温，但市场对商业的投资仍保持谨慎态度。我们将继续寻找意向买家，并进一步探讨其他可行的项目出售方案，持续推进项目的销售工作。

## 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	2,848.85	535.24	84.18%

#### (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	94.72%	84.18%	90%	90%

因上季度疫情反弹，Q2带看量与Q1持平。目前空铺都在商场冷区，带看后客户的反馈不是很积极。2023年Q2客户的活跃度比Q1要高，近80%主要是餐饮客户。计划寻找能带动客流的品牌，带动冷区客流。

### 2、物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 每月进行电梯设施运行情况检查；</li><li>2. 每月针对新风机组运行情况检查；</li><li>3. 每月针对空调滤网进行清洗工作；</li><li>4. 每月针对油烟机组排放情况及各机组运行情况进行检查；</li><li>5. 每日对配电间系统及运行情况进行检查；</li><li>6. 每日对生活用水系统运行情况进行检查；</li><li>7. 每日对消防设施设备进行检查；</li><li>8. 每日对卫生设施设备进行检查。</li></ol>
租户关系	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 租户的诉求及时反馈及时解决；</li><li>2. 租户的应缴费用及时缴清。</li></ol>
人员管理	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 每周开展工人人员周例会，解决一周工作难题；</li></ol>

	2. 对在岗工作人员的职业技能进行培训及心理疏导。
其他	组织人员完成消防应急演练工作。

### 3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、夏日来临前对各污水管道进行疏通清洗及隔油池的彻底清理清洗；</li> <li>2、对雨水管道进行清理应对雨季，确保排水正常；</li> <li>3、对损坏的卫生设施进行及时更换，并加装滤网已防治异物堵塞台盆下水；</li> <li>4、对雨水井盖等易损件，及时进行更换，避免发生安全事故。</li> </ol>
------	--

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](mailto:ir@worldunioninvestment.com)。

再次感谢您对我们的信任和支持！