

【宜川路商业项目】

资管报告



2023 年第 3 季度

本报告数据截止日期：2023 年 9 月 30 日

一、2023年第三季度上海写字楼市场概况

本季度上海零售市场迎来了2023年开年以来的首波开业潮，新项目开业的亮眼表现提振了市场信心。此外，数据显示，文化国潮、创新体验以及赛事经济已成为消费新热点，打造多元融合的消费体验场景有助于提升竞争力。

1. 租赁市场

新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (万平方米)
22.8	15.0
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
8.1%	33.6

2023年第三季度，上海零售物业市场录得4个新项目集中开业，均落位于非核心商圈。其中，龙华会作为上海首座对望千年古刹的街区商业，汇聚众多新潮首店，融合开放空间、设计师品牌以及青年生活方式等多样业态品类，展现消费场景创新力，打造一站式消费目的地。鸿寿坊连结在地文化，打造小而精的里弄商业空间，营造具有精致烟火气的全时段生活消费场景。

需求热度回升，餐饮持续填铺布局，需求占比提升至47%，咖啡茶饮、传统中餐、亚洲食肆以及烘焙甜品等多个品类均录得亮眼需求。其中，咖啡茶饮细分赛道逐步向新中式茶饮以及健康酸奶品牌倾斜，季内茉莉奶白、Blueglass、K22以及gala yogurt均录得多点布店，茶芭蕾上海首店亮相合生汇。

市场新租需求行业分析

(按新店数量)



餐饮

47%



时尚服饰

24%



生活方式

8%



娱乐健身

7%



珠宝配饰

5%



美妆护肤

3%

(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	邻里一号
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	45%
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	65%	8.00	50.00
邻里1号	45%	3.00	18.00
永乐文化广场	60%	3.00	20.00

2. 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)
普陀	融创香溢天地	餐饮	5.00	250.00
普陀	宜川路沿街	餐饮	3.00	800.00

三、 本期报告概述

2023 年 3 季度租赁情况简表	
	商业
总租赁面积 (平方米)	3,384.09
已签约面积 (平方米)	2,848.85
意向签约面积 (平方米)	161.81
平均签约租金 (元/平方米/天)	6.00
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:

续租情况	本季度共续租 1 家租户, 续租面积 20 平方米, 平均签约租金 34.22 元/平方米/天。
出租率	84.18%

退出进展:

受当前的市场情况影响, 项目的主要租户为餐饮业、教育培训等行业, 虽然有所回温可租金的预期有所下降; 投资市场对商业地产的投资仍保持谨慎态度。我们将尽最大努力推进项目的租赁与销售工作, 最大可能的稳定经营数据, 加强与第三方中介的合作, 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 (实际)	Q4 (预计)
出租率	94.72%	84.18%	84.18%	90%

1) 剩余 3 套空铺在 2 楼冷区，带看量正常，每周可以保持在 3-5 组。客户反馈也属于正常：项目位置不错，商场的品质也满意，但空铺区域没有客流动线。餐饮品牌主要考虑到一楼没有门面，所以很少考虑；教培行业考虑到价格比周边要贵 70%-80%，且非毛坯交付，成本压力太大。

2) 主要以教培、休闲行业为主，目前有 3 家品牌对价格略可以接受，等国庆节后会复看。

2、物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none">1. 每月进行电梯设施运行情况检查2. 每月针对新风机组运行情况检查3. 每月针对空调滤网进行清洗工作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5. 每日对配电间系统及运行情况进行检查6. 每日对生活用水系统运行情况进行检查
------	---

	<p>7. 每日对消防设施设备进行检查</p> <p>8. 每日对卫生设施设备进行检查</p>
租户关系	<p>1. 租户的诉求及时反馈及时解决</p> <p>2. 租户的应缴费用及时缴清</p> <p>3. 中秋节，为租户送月饼，建立与租户的良好关系</p> <p>双节前，为租户提供入户消防设施检查</p>
人员管理	<p>1. 每周开展工人人员周例会，解决一周工作难题</p> <p>2. 对在岗工作人员的职业技能进行培训及心理疏导</p> <p>3. 双节休息期间的人员工作安排及注意事项</p>
其他	<p>1. 进行节前的设施设备及消防检查</p>

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	<p>1、对楼宇顶部漏水部位进行勘察，并安排专业人员进行防水补漏工作</p> <p>2、对楼宇外围绿化带灯光，按当季进行重新布置升级</p> <p>3、对外围广场地板进行防滑地贴保护</p> <p>4、对楼宇隔油池进行定时冲洗</p> <p>5、对楼宇电梯进行检查并通知维保公司进行年检工作</p>
------	---

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！