

【宜川路商业项目】

资管报告



2024 年第 2 季度

本报告数据截止日期：2024 年 6 月 30 日

一、2024年二季度上海零售物业市场概况

1. 租赁市场

新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (万平方米)
10.0	9.3
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
7.9%	33.2

2024年上半年，上海零售物业市场迎来一个新项目开业，位于浦西次级商圈的徐汇万科广场，体量约10万平方米。作为POD（TOD+PARK）复合功能综合体，项目在开业之际便携手众多新潮品牌打造文创集市、宠物集市、骑趣生活节、滑板表演等创意活动，带领消费者对都市生活品质与健康生活方式进行探索实践的同时，也使得徐汇商业格局得到升级完善。

截至季末，全市空置率环比持平，较去年年末下行0.2个百分点至7.9%，上半年净吸纳量受新项目开业拉动，录得9.3万平方米。租金方面，核心与次级商圈保持稳健，但部分新兴商圈项目业态调整仍面临调整压力，租金水平尚未完全恢复。总体来看，全市购物中心首层租金上半年保持平稳，维持在每天每平方米33.2元。

需求方面，来自中餐、亚洲菜系以及咖啡茶饮为主要的餐饮品类依旧为市场需求主力，占比40%。其中，各类地方特色中餐品牌需求活跃度显著，滇牛云南酸菜牛肉火锅连扩多店，此外诸如打川川蜀毛肚王、沙胆彪炭炉牛杂煲等带有强烈地域特色的餐饮品牌均在上半年进入上海市场。咖啡茶饮品类中，中式茶饮品牌霸王茶姬持续积极布点，来自广西南宁的奶茶品牌煲珠公于太阳宫开出上海首店，咖啡业态迎来新机遇，CP CAFE在华润时代广场开出华东首店，借由咖

啡与拼图的创新融合打造特色消费体验。

零售业态新租占比有所提升，其中服饰类需求占比21%，以户外运动类品牌的活跃布局为引领，潮流女装品牌与潮流设计师品牌线下布点亦较为活跃。此外，生活方式以及珠宝配饰品类需求亦较为显著，分别占比8%和7%，配饰市集品牌 amywrong 阿米望全国首店在环球港开业。



(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	50%
物业管理公司	中环陆家嘴
物业管理费 (元/平方米/月)	18
租金报价 (元/平方米/天)	2.00-4.00
租金成交价 (元/平方米/天)	1.00-3.00

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	75%	5	50
邻里 1 号	50%	2	18
永乐文化广场	40%	2	20

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)
普陀	中山北路交通西路	福记打边炉	5	250

三、 本期报告概述

2024 年 2 季度租赁情况简表	
	商业
	商业
总租赁面积 (平方米)	3,384.09
已签约面积 (平方米)	3,084.08
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【2】家租户，新租面积共计【216.03】平方米，平均签约租金【19.3】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【1,38.27】平方米。
出租率	【91.13】%

退出进展：

有一家外地国企的意向客户，近期已完成项目的现场考察，但初次报价远低于预期，目前仍在沟通跟进中。

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
4.2	3,084.08	300.01	91.13% (不含自用面积)

(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	90%	92%	100%	100%

1) 剩余 2 套空铺，是 207 室和新退租的 308 室蓝鲸π，带看量每周平均有 5 组。目前有 1 组客户在谈，还需要磨合商务条件。

2) 2 楼朝宜川路的空铺已出租，剩余 207 室的空铺因落位在 2 楼角落，租金价格还需要调整。1 楼彬味肉王铺 2024 年 7 月 14 日到期解约，瑞幸已签租赁协议，该品牌会对商场客流有一定帮助。后续将在外广场做些市集活动，帮助招商。

2、物业管理情况

日常维护	<ol style="list-style-type: none">1. 每月专员对电梯设施进行检查维护2. 每月对空调系统滤网进行清洗消毒3. 每月定期对排油烟机组运行情况进行检查4. 每月对新风机组运行及设备情况进行检查5. 每日对生活用水系统进行运行情况检查6. 每日对消防设施设备进行巡查7. 每日对卫生设备进行巡查8. 每日专员对配电间的设施设备进行检查
租户关系	<ol style="list-style-type: none">1. 及时处理租户对楼内设施设备情况、环境情况的宝贵意见2. 及时对租户应缴费用情况的督办

	3. 对装修期的租户，提供所需的专业建议
人员管理	1. 每周开展物业工作人员的工作例会 2. 对在岗工作人员的物业职业技能进行对应培训
其他	1. 组织每户人员及物业工作人员进行消防培训及演练

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	1. 夏季来临前，对空调系统进行维护并修复 2. 夏季前，对污水隔油池及管道进行大清洗 3. 对楼顶天沟进行清理，以防止台风季节大雨造成管道堵塞 4. 对已损坏卫生设备进行及时更换
------	---

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！