

【宜川路商业项目】

资管报告



2024 年第 3 季度

本报告数据截止日期：2024 年 9 月 30 日

一、2024年第三季度上海零售物业市场概况

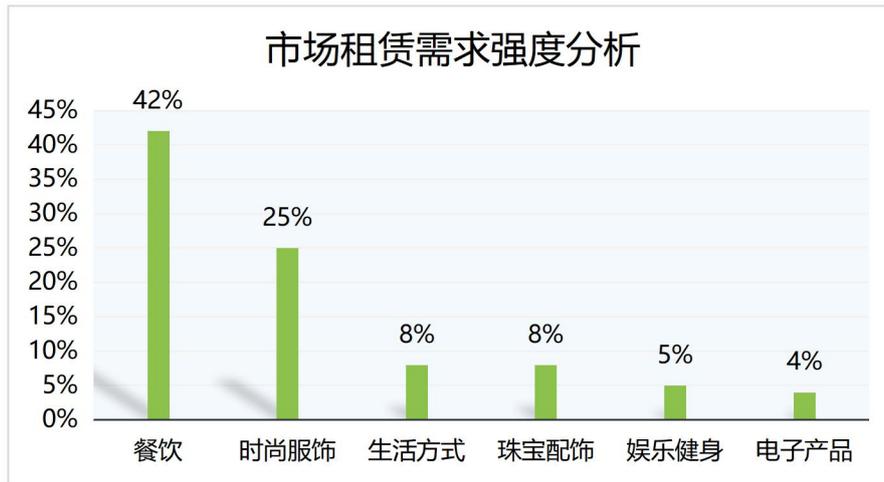
1. 租赁市场

新增供应 (万平方米)	净吸纳量 (万平方米)
21	15.3
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
8.2%	32.8

2024年第三季度，上海零售物业市场迎来一个新项目开业，位于浦西新兴商圈的上海荟聚，体量约21.0万平方米。项目通过集合购物、美食、娱乐潮流、文化艺术、健康养生、儿童及户外休闲空间打造全年龄段友好生活聚会目的地，以满足消费者对线下消费空间的多元需求。

受大体量新增供应入市影响，全市净吸纳量录得15.3万平方米，空置率环比上升0.3个百分点至8.2%。存量市场中，核心板块多个项目品牌调整进程有所放缓，次级与新兴商圈个别项目去化压力尚存，各层级商圈租金走势呈不同幅度下跌，整体来看，全市购物中心首层租金环比下行0.2%，为每天每平方米32.8元。

需求方面，来自中餐、咖啡茶饮以及烘焙甜品等餐饮品类依旧为市场需求主力，占比42%。其中，以地方特色中餐品牌需求活跃度持续，诸如湘辣辣、费大厨、巡湘记等湘菜品牌季内实现多点布局，主打潮汕菜系的会仙楼进驻恒隆广场，云贵川bistro山野板扎在K11开出上海首店。咖啡茶饮品类中，于上季度首进上海的广西南宁奶茶品牌煲珠公本季在多个次级商圈落位，主打健康的创意果汁品牌混果汁Hunjuice选址兴业太古汇开出上海首店，并在季内连开多家门店。



(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)	13000
单层面积 (平方米)	3300
层数 (层)	4
净高 (米)	4
出租率	65%
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	80%	5	50
邻里1号	65%	2	18
永乐文化广场	65%	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	宜川路	必胜客	6	200

三、 本期报告概述

2024 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)	3,215.48
意向签约面积 (平方米)	/
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【300.01】平方米，平均签约租金【1.5】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【168.61】平方米。
出租率	【95.02】%

退出进展：

宜川路项目之前收到的报价过低不具备交易可能，目前无在谈买家。

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
4.00	3,215.48	168.61	95.02% (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 (实际)	Q4 (预计)
出租率	90%	92%	95%	100%

剩余 1 套空铺：207 室，商铺位置不太好，正在寻找客户通过补贴免租期的方式尽快出租。

市场的租金水平持续向下，宜川路 1 楼沿街的黄金位置在 2020 年来首次低于 10 元，所以需要保证续约商户的租金水平，并保持商场的出租率和客流。

2、 物业管理情况

日常维护	每月专员对电梯设施进行检查维护 每月对空调系统滤网进行清洗消毒 每月定期对排油烟机组运行情况进行检查 每月对新风机组运行及设备情况进行检查 每日对生活用水系统进行运行情况检查 每日对消防设施设备进行巡查 每日对卫生设备进行巡查 每日专员对配电间的设施设备进行检查
租户关系	及时解决租户问题，及时办理租户报修 及时处理对租户应缴费用的缴付工作 及时处理租户提出的要求，尽力予以解决
人员管理	每周开展物业工作人员的工作例会 对在岗工作人员的物业职业技能进行对应培训
其他	组织每户人员及物业工作人员进行消防培训及演练 组织租户人员及物业工作人员对电梯应急处理方案的培训及演练

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	及时处理台风造成的设施设备问题 对楼顶天沟进行清理，应对台风天雨量大、雨水管下水顺畅 对已损坏卫生设备进行及时更换 对油烟机及管道进行清洗检测工作 对生活水箱进行清洗检测工作
------	---

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！