

【宜川路商业项目】

资管报告



2024 年第 4 季度

本报告数据截止日期：2024 年 12 月 31 日

一、 2024 年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）
35.3	28.3
空置率	租金报价（人民币元/月/平方米）
8.2	32.4

2024 年上海零售物业市场共录得 3 个新项目入市开业,分别为徐汇万科广场,宜家荟聚购物中心和吉宝静安中心,总计 35.3 万平方米。同时,在实体店面临时代挑战的背景下,有 4 个项目暂停营业或将拆除重建,分别为第六百货,中创大厦,818 广场和梅龙镇广场。新老项目的更新换代反映出,随着消费需求增长缓慢和项目竞争加剧,人们愈发青睐于空间品质更高、购物体验更佳的购物中心,逐渐舍弃了传统的百货中心购物模式。2024 年,全市空置率同比上行 1.3 个百分点,全市购物中心首层租金持续向下调整,全年同比下滑 0.9%,报每天每平方米人民币 32.4 元。

2024 年市场消费需求趋于保守,但餐饮品类整体表现坚挺,依旧为主力需求,占比 39%,以中餐、饮品和烘培点心等细分品类布点活跃。其中,以桂满陇为代表,具有高性价比和地方特色的平价中餐更受到消费者青睐。茶饮方面,需求由咖啡转向中式茶饮,例如霸王茶姬和阿嬷手作在全年连开多店。烘培点心的需求活跃,除了各大烘培品牌持续扩张,一些茶饮品牌也在积极拓展自己副线,投入面包和甜点等产品开发,为品牌注入全新活力。

时尚服饰类需求占比 25%,以女装、运动户外以及设计师品牌需求最为活跃。

其中，设计师品牌 American Vintage 内地首店启幕芮欧百货，美国户外品牌 WILDTHINGS 全国首店登录静安嘉里中心，女性运动品牌 MAIA ACTIVE 上海首店入驻港汇恒隆广场。国内外高能时装品牌持续落址，满足着人们对于服装品质的需求。服务类需求占比 13%，特别是以美容，理疗，体育和娱乐为主的悦己经济相关的品牌在全市商场都有扩张。



(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	70%
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	85%	5	50
邻里1号	70%	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	融创精彩天地	藤庄烧鸟	3.5	200

三、 本期报告概述

2024 年 4 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。	

退出进展：

项目租金持续走低，根据目前市场买家对商业项目的价值回报要求，所收到的报价均不具备交易条件，尚待市场回暖价格复苏后寻求退出机会。

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
3.5	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 (实际)
----	------------	------------	------------	------------

出租率	90%	92%	95%	95.02%
-----	-----	-----	-----	--------

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，明年有多家客户需要续租，必须要保证续租的租金水平。

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	对室外消防设施进行保温处理 对室外绿化进行保温处理 对楼顶天沟进行清理 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！