

【宜川路商业项目】

资管报告



2025 年第【1】季度

本报告数据截止日期：2025 年【3】月【31】日

一、 2025 年第一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）
10.5	5.6
空置率	租金报价（人民币元/月/平方米）
8.5%	32.3

2025 年第一季度，上海零售物业市场迎来了滨港商业中心项目的入市，为市场新增了 10.5 万平方米的零售面积。全市零售物业空置率环比微升 0.3 个百分点至 8.5%。

从各个商场租户调改来看，零售品牌的细分赛道表现活跃，品牌正通过精准定位、场景创新和数字化运营构建零售生态。当季需求结构方面，餐饮业态以 60% 的占比持续领先。其中以 Bistro 为主题的新中式餐饮品牌最为活跃，这种餐饮形式兼具性价比和空间氛围感，注重社交平台的流量宣传，深受消费者欢迎。例如「捕获 Bistro」、「越稽」、「皖荟山野徽菜」布局市内各大购物中心。

零售业态方面，整体占比为 30%。其中时装品类需求最高，国外设计师品牌入驻，典型案例包括意大利 ZONA20 MILANO 在陆家嘴中心 L+MALL 开设了全国首店，以及 Lesportsac 登陆前滩太古里，此外还有一批滑雪、露营与攀岩等细分领域品牌持续拓址。生活方式类品牌表现活跃，占零售需求的 18%，其中潮玩品牌突出社交和情绪价值，定位年轻消费者发展迅速。KKV、名创优品等零售品牌积极拓店。

此外，服务类业态占比 10%，“购物+”场景加速融合，消费者对瑜伽、SPA 等配套服务的需求逐步成为引流核心要素。季末，全市购物中心首层租金环比下

跌 0.9%，报每天每平方米 32.3 元。

市场新租需求行业分析 按新店数量



(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	万宜广场
业主方	上海万辉城商业管理有限公司
竣工日期	2025 年 6 月
建筑面积 (平方米)	13000
单层面积 (平方米)	2500
层数 (层)	4
净高 (米)	3.7
出租率	20%
物业管理公司	自营
物业管理费 (元/平方米/月)	20

租金报价 (元/平方米/天)	3.5-15
租金成交价 (元/平方米/天)	1.5-10

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
万宜广场	20%	5	20
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	万宜广场	麦当劳	6	200

三、 本期报告概述

2025 年【1】季度租赁情况简表		
	办公	商业
	办公	商业
总租赁面积（平方米）	/	3384.09
已签约面积（平方米）	/	3215.48
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【/】家租户，新租面积共计【/】平方米，平均签约租金【/】元/平方米/天。
续租情况	本季度共续租【/】家租户，续租面积【/】平方米，平均签约租金【/】元/平方米/天。
退租情况	本季度共退租【/】家租户，退租面积共计【/】平方米。
出租率	【95.02】%

销售概况：（如涉及）

成交套数	【/】套；共计【/】m²
------	--------------

退出进展：

因租赁市场持续下行，租金收益无法覆盖银行贷款还本付息导致逾期，目前

银行在走诉讼流程，管理人就诉讼情况已委托专业律师团队应诉，目前开庭时间尚未明确。同时，管理人仍在努力与贷款银行协商解决方案，积极寻求债务化解方案。

受市场环境影响，项目租金收益持续承压，当前买方报价普遍低于资产合理估值水平，暂未达成符合预期的交易条件。管理人将持续关注市场动态，待商业地产价值回报预期企稳回升后，择机推动项目退出。

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
【3.15】	【3215.48】	【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 (预计)	Q3 (预计)	Q4 (预计)
出租率	95.02%	100%	100%	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，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去除保温及检查工作情况 对室外绿化进行修剪 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 对高压配电间防护用品进行及时更换 对楼宇防水进行渗水点位检查 对地下室进行保洁工作
------	--

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！