

【宜川路商业项目】

资管报告



2025 年第 2 季度

本报告数据截止日期：2025 年 6 月 30 日

一、 2025 年第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）
19.4	13.4
空置率	首层平均租金（人民币元/天/平方米）
8.6%	31.9

↑ 2025 年上半年（数据来源：CRBE）

2025 年上半年，上海零售物业市场迎来三个新项目开业，分别是位于浦西次级商圈的滨港商业中心、鑫耀·光环 LIVE 和位于新兴商业圈的前滩陆家嘴广场，体量总计 19.4 万平方米。新项目集合购物美食、创意运动、户外休闲空间打造夏日活力新场域。

受新增供应入市及大体量项目良好的商户入驻影响，全市净吸纳量录得 13.4 万平方米，空置率环比上升 0.7 个百分点至 8.6%。存量市场中，核心商圈多个项目中的品牌调整进程已趋于稳定，至此上半年租金小幅下降至每天每平方米 31.9 元。

需求方面，餐饮品类需求位居第一，占比 45%，成为上半年市场需求主力。其中以云贵川菜系为主的中餐品牌持续活跃，诸如野果 yeego 在上海港汇恒隆广场开设首店，酸奶、中式茶饮品类热度有所提升，牧场奶仓的上海首店落址日月光中心，春田熟成茶行在季内接连在新天地时尚 II 和港汇恒隆广场开设门店。

零售业态需求占比提升至 41%，其中服饰品类需求占比 23%，潮流服饰及户外运动品牌布局活跃。一线户外背包品牌 Gregory 的中国首店落址港汇恒隆广场，体育用品零售品牌迪卡侬则于 6 月 28 日在新天地开业。更有 MLB、maia active、

蕉下等分别在不同层级商圈开业。此外，玩具礼品与珠宝饰品品类延续热度，西班牙珍珠饰品品牌 GIO 挚澳则聚焦核心商圈，连开两家新店。卡游进驻宏伊国际广场开拓谷子新玩法，POPmart、MINISO LAND 等潮玩礼品零售品牌于南京西路等核心商圈开设大型门店，打造沉浸 IP 探索空间，渲染愉悦氛围。

市场新租需求行业分析 按新店数量



*由于数据四舍五入，导致各项占比的总和可能不等于100%

(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 9 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	30%
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	30%	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 年二季度租赁情况简表		
	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）	/	3138.84
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【1】家租户，新租面积共计【161.81】平方米，平均签约租金【1.16】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【1】家租户，退租面积共计【242.25】平方米。
出租率	【92.75】%

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，已完成开庭，尚未判决。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
【2.80】	【3138.84】	【245.25】	【92.75】 (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 (预计)	Q4 (预计)
出租率	95.02%	92.75%	100%	100%

- 1) 平均每周带看 2-3 组，但客户品牌及租金质量都不高。
- 2) 老大难空铺 207 室已出租，虽然租金较低，但与宜川路周边租金持平。目前宜川路商圈整体租金一直在下跌，客户预算也不高，餐饮以预制菜品牌为主，教培以收店为主；
- 3) 后期招商策略将以多补贴装修期为主，以期尽快将项目出租率回升至 100%。

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
------	--

	每日对监控系统进行检查
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	开展物业工作人员工作情况抽查 对在岗工作人员的物业职业技能进行对应培训
其他	组织租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	进行油烟管道及排油烟机的清洗检测工作 部分空调外机进行保护性移机 生活水箱的清洗及检测 4号电梯关闭故障修复 污水管道及隔油池清洗疏通 绿化带绿植修剪 2F 监控断线修复 消防水泵及管道测压
------	--

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！