世联行投资

【宜川路商业项目】

资管报告

2025 年第 3 季度

本报告数据截止日期：2025 年 9 月 30 日

一、 2025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）
8.8	5.1
空置率	**首层平均租金（人民币元/天/平方米）**
8.8%	31.7

↑2025年第三季度（数据来源：CRBE）

2025年第三季度，新天地东台里8.8万平方米商业体正式开业，以街区式空间设计重新定义商业体验。新项目通过融合品质餐饮、运动品牌全新形象店以及沉浸式夜经济业态，实现公共空间利用率提升，重新定义了零售空间的社交与体验价值，推动商业地产从封闭空间走向城市融合的新趋势。

新项目入市推动全市净吸纳量达5.1万平方米，但空置率环比微升0.2个百分点至8.8%。核心商圈存量项目延续品牌调整趋势，租金水平小幅回调至每天每平方米31.7元，市场呈现结构性调整特征。。

当季，零售品类以68%的占比主导市场需求，其中运动户外类表现尤为突出，在服饰细分领域（占零售需求38%），品牌升级趋势显著。成熟品牌如The North Face在港汇恒隆广场升级形象，并于新天地东台里开设高级全品类店，显示其多层级市场策略。新晋品牌如Popbasic于世纪汇广场开设中国首店，Oneup中国首店则随着新天地东台里一起亮相。

在情绪经济驱动下，玩具礼品与珠宝饰品成为亮点。毛绒玩具（如MCHUGS）、黄金饰品（如老铺黄金）及香氛品牌（Aesop、Sabon）积极在核心与非核心商圈开设首店或快闪店，显示此类提供情感价值与个性表达的品类，正通过首店经济+场景化体验的组合策略，在主要商务塑造品牌势能，同时借助快闪店模式精准、形成差异化竞争壁垒。

餐饮需求位居第二，占比28%。地方特色菜系，尤其是云贵川风味的中餐品牌持续扩张。同时，夏季催热了冰淇淋消费，意大利Gelato品牌Stecco Nature等新店开业。此外，中式茶饮与酸奶品牌（如楼下酸奶、隐入茶山）延续拓店势

头，遍布各层级商圈。

（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	20

（元/平方米/月）	
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	黄金店	8	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【/】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	【92.75】%

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	Q2	Q3	Q4

	（实际）	（实际）	（实际）	（预计）
出租率	95.02%	92.75%	92.75%	100%

1）平均每周带看 1-2 组，但客户品牌及租金质量都不高，客户预算很低。

2）目前 2-3 楼商铺在宜川路周边市场行情价在 2.5 元（含物业费），如扣费物业费，租金净价在 1 元左右，客户还会要求每 100 平方米 1-1.5 个月的免租期；如果租金提高，寻找租户难度也会同步提高。

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
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 每周开展物业工作人员工作例会 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！