

【宜川路商业项目】

资管报告



2025 年第 4 季度

本报告数据截止日期：2025 年 12 月 31 日

一、2025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）
70.8	67.8
空置率	首层平均租金（人民币元/天/平方米）
8.8%	31.1

↑2025年全年数据（数据来源：CRBE）

2025年全年，上海零售市场共录得70.8万平方米新增供应，包含滨港商业中心、鑫耀·光环LIVE、前滩陆家嘴广场、新天地东台里、陆悦天地及虹桥前湾印象城等6个新项目。新项目着重强调“半开放街区与自然景观”的融合，推动商业空间从传统零售加速向社交、休闲及体验中心转型。全年净吸纳量录得67.8万平方米，全市空置率同比上行0.6个百分点，全市购物中心首层租金在不同商圈的波动下，整体保持平稳，报每天每平方米人民币31.1元。

时尚服饰类需求占比43.4%，成为零售增长的主要驱动力。其中，运动户外与潮流品牌热度不减，占服装类29%。成熟品牌开启“升维”模式，如On昂跑、始祖鸟等通过拓店或者开设大型门店提升品牌影响力；今年韩国品牌展现出强劲活力，积极开店，如GRVRGROVE、Musinsa Standard。同时，在情绪经济驱动下，礼品、文创及玩具品类成为年度贯穿始终的增长亮点。品牌策略由“标准店”转向“大面积体验式零售店”，通过规模与体验制造话题。例如，Popmart在世茂广场开设最大旗舰店，得力在大悦城打造1,500平方米综合门店。

全年餐饮品类需求占比达21%，餐饮需求稳健，轻奢简餐与高性价比成为主流。烘焙、咖啡持续活跃，而现制酸奶（如楼下酸奶）迎来快速增长，反映出消费者对“健康补给”的追求。地方特色中餐（如阿元来了、山缓缓）凭借平价特色在各级商圈稳定布点。

服务类需求全年占比 3.5%，呈现出强大的扩张韧性。传统健身房加速转型为攀岩、普拉提等专业工作室，而美容美体品牌则从单一护肤转向身心疗愈，以满足消费者的压力管理需求。



(数据来源：CBRE)

展望 2026 年，预计迎来超 129 万平方米新增供应，涵盖徐家汇、莘庄、徐汇滨江等板块。受“首发经济”与“人工智能+消费”政策驱动，品牌方将继续利用首店及规模优势制造话题。随政策对智慧体验及健康消费的培育，智慧体验与专业运动场景将成为新消费增长点。尽快未来面临去化压力，高品质和稳健运营的项目将在市场波动中展现更强的韧性和引领地位。同时，创新商业模式和多元化零售业态将进一步丰富消费者选择，推动市场持续向前发展。

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	40%
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	75%	5	50
万宜广场	40%	5	20
永乐文化广场	75%	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	阿翘锅贴	8.5	200

三、本期报告概述

2025年四季度租赁情况简表		
	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)	/	3069.07
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【1】家租户，续租面积【117.08】平方米，平均签约租金【12.3】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	【90.6】%

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，一审判决项目公司承担还款责任，我方准备提起上诉。同时，管理人仍在努力与贷款银行协商解决方案，全力寻求可行的债务重组或和解方案，以化解短期流动性压力。

本季度项目退出计划因市场环境承压而暂未取得明显突破。虽然管理团队通过多渠道主动触达意向投资机构，但结合当前消费复苏节奏及商业地产估值水平，

目前并无可同时满足交易效率及投资人利益的洽谈方案。基于对投资人负责的原则，团队暂未推进不具备可行性的谈判，继续将重点放在资产运营提升与持有价值维护上，持续优化项目运营与招商策略，着力提升资产吸引力，为未来市场回暖时争取更优退出条件奠定基础。尽管当前法律和债务环境较为复杂，管理团队将继续以维护投资人权益为核心，审慎推进各项处置与运营工作，在确保资产安全与收益平衡的前提下，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
【2.83】	【3069.07】	【315.02】	【90.6】 (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	95.02%	92.75%	92.75%	90.6%

- 1) 平均每周带看1-2组，客户预算很低，经营方向也难以招募。
- 2) 目前接近年关，大部分客户皆为明年做前瞻。

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
------	---

	<p>每日对消防设施设备进行巡查</p> <p>每日对卫生设备进行巡查</p> <p>每日专员对配电间的设施设备进行检查</p> <p>每日对监控系统进行检查</p>
人员管理	<p>开展物业工作人员工作情况抽查</p> <p>对在岗工作人员的物业职业技能进行对应培训</p>
其他	<p>组织每户人员及物业工作人员进行消防培训及演练</p> <p>组织人员进行电梯故障应急演练</p>

3、 工程升级及维护情况

楼宇维护	<p>进行油烟管道及排油烟机的清洗检测工作</p> <p>空调系统冬季制热试运行</p> <p>污水管道及隔油池清洗疏通</p> <p>绿化带绿植修剪</p> <p>消防水泵及管道测压</p> <p>消防增压泵渗水修复</p>
------	---

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！