

【宜川路商业项目】

资管报告



2023 年第 4 季度

本报告数据截止日期：2023 年 12 月 31 日

一、2023年第四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)
37.8	34.3
空置率	租金报价 (人民币元/月/平方米)
8.1%	33.5

2023年上海零售物业市场共录得5个新项目入市开业，集中下半年，均落位于次级及新兴商圈，分别为上海金融街购物中心、龙华会、鸿寿坊、上海信泰中心以及环宇城MAX，总计37.8万平方米。

2023年，全市空置率累计上行0.1个百分点，全市购物中心首层租金受到核心和次级商圈租金回升影响，于年初止跌企稳，全年累计上行0.3%，报每天每平方米人民币33.5元。

2023年市场需求复苏势头稳中向好，餐饮品类持续迭代焕新，依旧为主力需求，占比45%，以多样中餐、咖啡茶饮以及亚洲食肆等细分品类布点活跃。其中，咖啡茶饮细分赛道逐步向新中式茶饮以及健康酸奶品牌倾斜，季内茉莉奶白、茉酸奶、霸王茶姬以及Blueglass等品牌多点布局。

时尚服饰类需求占比23%，以女装、运动户外以及设计师品牌需求最为活跃。其中，The Atelier上海首家旗舰店启幕BFC，高阶运动品牌年内持续加码上海市场，lululemon亚太最大门店落地静安嘉里中心，Klattermusen攀山鼠上海首店亮相浦东嘉里城。生活方式类需求占比6%，MUJI全国首家农场概念店年内亮相前滩太古里。值得一提的是，众多新兴的业态赛道加快布局线下商业，其中包括汉服、培育钻石、户外装备、二手奢侈品等品类，持续拓宽零售商业功能及场景。

市场新租需求行业分析



(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)	13,000
单层面积 (平方米)	3,300
层数 (层)	4
净高 (米)	4
出租率	60%
物业管理公司	中环陆家嘴
物业管理费 (元/平方米/月)	18.00
租金报价 (元/平方米/天)	2.50-4.50
租金成交价 (元/平方米/天)	2.00-4.00

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	75%	5	50
邻里1号	60%	2.5	18
永乐文化广场	40%	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	宜川路沿街	美食广场	2	650

三、 本期报告概述

2023 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)	3,025.85
意向签约面积 (平方米)	/
平均签约租金 (元/平方米/天)	3.00
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 177 平方米，平均签约租金 3 元/平方米/天。
出租率	89.41%

退出进展：

市场对商业预期仍未有明显提升，投资机构缺乏信心，目前主要瞄准个人意向买家推介，期望能有所突破。

两方面原因导致本项目出售进展缓慢：一是商业项目供应量巨大，买方选择面更广且更青睐于新入市的项目。二是收到的买家报价远低于预期。为了最大化的争取全体投资人的利益，我们采取以时间换空间的策略：一方面通过各种渠道积极拓展潜在买家，另一方面也在探寻其他可行的项目出售方案。在保障本基金

及全体投资人利益的前提下，推动项目以合理的价格尽快退出。

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
9.33	3,025.85	358.24	89.41% (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 (预计)
出租率	80%	84.18%	84.18%	89.41%

1) 剩余 2 套空铺在 2 楼，带看量每周可以保持在 3-5 组。客户反馈属于正常：项目位置不错，商场的品质也满意，但空铺区域没有客流动线。本项目比周边要贵 80% 左右（宜川路上今年成交价格含物业费，在 2.3-2.5 元之间），且非毛坯交付，需要找到优质客户来承担租金。

2) 主要以休闲、配套行业为主，目前有 1 家按摩类品牌对价格略可以接受，预计中过年前可以签约。且有 2 家商户可能到期不续，下家已找好，在进行商务流程中。

2、物业管理情况

日常维护	1. 每月进行电梯设施运行情况检查 2. 每月针对新风机组运行情况检查
------	--

	<ol style="list-style-type: none"> 3. 每月针对空调滤网进行清洗工作 4. 每月针对油烟机组排放情况及各机组运行情况进行检查 5. 每日对配电间系统及运行情况进行检查 6. 每日对生活用水系统运行情况进行检查 7. 每日对消防设施设备进行检查 8. 每日对卫生设施设备进行检查
租户关系	<ol style="list-style-type: none"> 1. 租户的诉求及时反馈及时解决 2. 租户的应缴费用及时缴清 3. 和租户一起开展电梯演习，普及电梯使用知识 4. 元旦节前，为租户提供入户消防设施检查及安全大检查
人员管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 每周开展工人人员周例会，解决一周工作难题 2. 对在岗工作人员的职业技能进行培训及心理疏导 3. 双节休息期间的人员工作安排及注意事项 4. 对保安保洁人员进行节假日值班注意事项的培训
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 进行节前的设施设备及消防检查

3、工程升级及维护情况

楼宇维护	<ol style="list-style-type: none"> 1、对楼宇顶部漏水部位进行勘察，并安排专业人员进行防水补漏工作 2、对外围广场地板进行防滑地贴保护 3、对楼宇隔油池进行定时冲洗 4、对楼宇电梯进行检查并通知维保公司进行年检工作 5、对楼宇外立面及门窗检查并修复破损部分
------	--

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！