

【宜川路商业项目】

资管报告



2024 年第 1 季度

本报告数据截止日期：2024 年 3 月 31 日

一、2024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) |
|-------------|-------------------|
| 0 | 2.2 |
| 空置率 | 租金报价 (人民币元/月/平方米) |
| 7.9% | 33.5 |

一季度上海零售物业市场未录得新项目入市，市场活跃度有所放缓。截至季末，全市空置率环比微降0.2个百分点，同比上升0.2个百分点，报7.9%，高于三年空置率平均水平；单季净吸纳量2.2万平方米，环比下跌84.1%，同比下跌34.1%。租金方面，各级商圈持续分化表现，核心及次级商圈租金稳定，而新兴商圈租金延续下行趋势但跌幅收窄；全市购物中心首层租金环比持平，报每天每平方米人民币33.5元。

需求方面，餐饮品类需求活跃度明显优于其他业态，为市场需求的主要驱动力，占比46%。其中，中餐和烘焙甜品等细分品类需求较为活跃，滇牛云南酸菜牛肉火锅和WenTinG在内的品牌季内连扩多店。咖啡茶饮类品牌扩张步调放缓，新增需求主要集中于酸奶和茶饮品牌，霸王茶姬、酸奶罐罐等品牌持续活跃布点。本季度上海首家喜茶·茶坊亮相环球港，创新产品线以及鲜萃特色为品牌注入全新活力。

娱乐健身业态季度表现亦较为活跃，占比8%，电玩互动、抓娃娃以及运动健身等多样细分品类表现活跃。总体而言，本季度部分品牌的财务状况以及其他负面消息影响着市场情绪，然而，上海首店经济势能持续强劲，依旧受到国际品牌青睐，引得高能级和旗舰品牌门店持续落址，始祖鸟博物馆、Apple静安和

Supreme 中国首店 季内落地上海。



(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 | 50% |
| 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) | 2.00-4.00 |
| 租金成交价 (元/平方米/天) | 1.50-4.00 |

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 | 80% | 5 | 50 |
| 邻里1号 | 50% | 2 | 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 | 融创香溢天地 | 鑫然韩式烤肉 | 3 | 300 |

三、 本期报告概述

| 2024 年 1 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 |
| 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:

| | |
|-----|--------|
| 出租率 | 89.41% |
|-----|--------|

退出进展:

截至 2024 年 1 季度, 投资市场对商业物业的投资仍持谨慎态度。现正与一家金融机构商讨除大宗出售外的退出方案与途径, 目前仍在沟通阶段。如相关的退出工作有重大的明确进展, 管理人将及时向投资人披露。

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 | 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 (预计) | Q3 (预计) | Q4 (预计) |
|-----|------------|------------|------------|------------|
| 出租率 | 89.41% | 95% | 100% | 100% |

1) 剩余 2 套空铺在 2 楼，带看量每周平均有 3 组。其中靠近宜川路有展示面的那套，看中的客户较多，目前有 3 组客户在谈，还需要磨合商务条件。

2) 1 楼巴黎贝甜可能要提前退租，目前已找到品牌无缝衔接。1 楼彬味肉王铺到期解约，目前已找到品牌无缝衔接。2 楼空铺带看量略下降，将会降低租金报价，提高出租率。

2、物业管理情况

| | |
|------|---|
| 日常维护 | <ol style="list-style-type: none">1. 每月对电梯等特种设备进行检查确保运行正常2. 每月对新风机组运行情况进行检查与检测3. 每月对空调系统外机清洗并清洗滤网4. 每月对消防设施进行例行检查5. 每月对油烟机组的运行情况进行检查并及时更换易损部件6. 每日对配电房设施进行例行检查7. 每日对生活用水水箱水泵设备例行检查8. 每日对卫生设施设备进行检查 |
|------|---|

| | |
|-------------|--|
| <p>租户关系</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 积极回复租户疑问，主动解决租户困难。 2. 针对欠费租户的合理催缴与提醒 3. 春节前为租户提供消防设施、空调设施、油烟机组的入户检查 |
| <p>人员管理</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1、每周组织工作人员会议，改进不足、提高效率及积极性、专业性 2、组织工作人员进行消防知识培训 3、春节前安排工作人员值班注意事项并进行会议 |

3、 工程升级及维护情况

| | |
|-------------|---|
| <p>楼宇维护</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1、对楼宇隔油池进行大清洗并疏通，确保管道畅通避免堵塞。 2、对楼宇广场地板进行清洗工作 3、对损坏的水槽及感应器进行及时更换 4、对老化的顶部漏水点位进行及时修补堵漏 |
|-------------|---|

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！