

MARKETBEATS

13,600

租金
(新台幣 / 坪 / 月)

1.2%

租金成長率
(按季)

4.5%

空置率

WHAT'S
NEXT

市場概要

西門商圈租金持續上揚 忠孝商圈空置趨緩

本季中山南京商圈與站前商圈店面租金水準與空置情形皆無明顯變動，西門商圈租金水準明顯成長，進駐情形熱絡；而忠孝商圈雖空置趨緩，租金水準仍微幅下修。

日本藥妝品牌「松本清」於本季進駐西門商圈，躬逢美/藥妝店於西門商圈擴張之盛況，截至本季統計顯示，西門捷運站6號出口200公尺步行距離內，已有14家美/藥妝店進駐，數量及比例之高；手搖飲料品牌「幸福堂」亦以高額租金搶下漢中街及商圈內多處據點，以滿足遊客飲品需求。

忠孝商圈本季空置情形獲得舒緩，除Adidas與康是美承租原其店面旁之空置單位外，女裝品牌「MOMA」、日系美妝品牌「ORBIS」、日系珠寶訂製店「K.UNO」皆於本季進駐，該商圈空置率為10.1%，較上季下降2.4個百分點。惟商圈租金仍微幅下修，希冀吸引商家回流。

快時尚衰退撤出商圈 大店面成燙手山芋

韓系快時尚品牌「SPAO」於2018年撤出忠孝商圈後，亦於本季撤出西門商圈；無獨有偶，美國快時尚品牌「FOREVER 21」亦於上季末撤出忠孝商圈，前者原先承租之面積達千坪以上，後者則約605坪。根據統計顯示，近2年主要零售商圈店面租賃面積以60坪以內為主，顯示大面積店面之去化面臨挑戰。

實體店面提供體驗外 更需亮點製造話題

展望未來，因電商持續發展，實體店面營業表現有不同程度之影響，除提供實際體驗外，更需亮點形塑話題，提升商圈能見度。如蘋果台灣首間旗艦店「Apple 信義A13」於本季末開幕，即成功吸引大量人潮，提升自身與鄰近消費場域之營業表現。

經濟指標

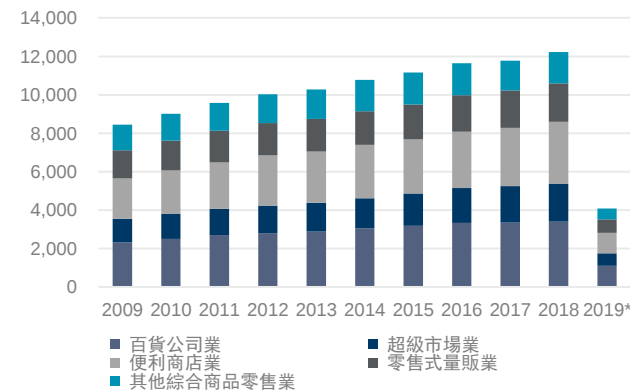
	2018Q4	2019Q1	未來一年預測
GDP 增長	1.8%	1.7%	▼
CPI 增長	0.5%	0.3%	▼

資料來源：行政院主計總處

台灣綜合商品零售業營業額

	2018	2019	較去年同期成長
1-4月累計營業額(億元)	3,960	4,087	▲
4月單月營業額(億元)	982	1,028	▲

(NT\$億元)



*Apr of 2019

資料來源：經濟部統計處

薛惠珍

台北研究部主管
+886 2 8788 3288
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

DATA
INTO
ACTION

主要零售商圈平均租金-2019年第二季度

商圈名稱	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)	租金範圍(美元/平方呎/月)	未來一年走勢
忠孝商圈	10.1%	10,000~17,000	8.9~15.2	▼
站前商圈	2.8%	10,000~12,000	8.9~10.7	■
中山南京商圈	5.3%	8,000~12,000	7.1~10.7	■
西門商圈	1.8%	18,000~22,000	16.1~19.6	▲

註：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有資料都是按照毛面積計算，租金不包括管理費及其他開支。
面積換算：1坪 = 35.58 平方呎 = 3.3 平方米
匯率：2019/5/27 參考匯率：1 美元 = 31.4690 新台幣

2019年第二季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
忠孝商圈	忠孝東路四段	MOMA	41.2
忠孝商圈	忠孝東路四段	ORBIS	26.1
中山南京商圈	南京西路	吉龍糖	53.5
西門商圈	峨眉街	松本清	51.2

未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
遠百信義	台北市信義區	2019 Q4	13,000
宏匯廣場	新北市新莊區	2020 Q2	25,600
Mitsui Shopping Park LaLaport 南港	台北市南港區	2021	61,900

A Cushman & Wakefield
Research Publication

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，遍佈全球70多個國家，擁有48,000名員工，在大中華區設有20家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017我們一舉獲頒《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域名列前茅，獲得殊榮。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達69億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務(C&W Services)、全球企業服務、投資及資產管理(DTZ Investors)、專案管理、租戶代表以及估價及顧問服務。更多詳情，請流覽 www.cushmanwakefield.com.cn 或關注我們的微信（戴德梁行）。
© 戴德梁行 2019年

www.cushmanwakefield.com

免責聲明

本報告刊載的一切資料及資料，雖力求精確，但僅作參考之用，並非對報告中所載市場或物業的全面描述。報告中所引用的來自公告管道的資訊，儘管戴德梁行相信其可靠性，但該等資訊並未經戴德梁行核實，因此戴德梁行不能擔保其準確和全面。對於報告中所載資訊的準確性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的擔保，也不承擔任何責任。戴德梁行報告中所述的任何觀點僅供參考，並不對依賴該觀點而採取的任何措施或行動、以及由此引起的任何風險承擔任何責任。戴德梁行保留一切版權，未經許可，不得轉載。

© 戴德梁行 2019年