台北零售市場 十月 2019

MARKETBEAT

13,400	-1.5%	4.8%
租金（新台幣／坪／月）	租金成長率（按季）	空置率

CUSHMAN & WAKEFIELD 戴德梁行

市場概要

美藥妝店於西門商圈持續展店　忠孝商圈空置上升

本季西門商圈與站前商圈店面空置減少，忠孝商圈及中山南京商圈則微幅上升，各商圈租金水準除忠孝商圈仍有微幅下修外，其餘呈現持平。

「寶雅」於本季進駐西門商圈，「屈臣氏」同時於商圈內新增據點，顯示美藥妝店仍持續於西門商圈展店，除漢中街外，成都路共有7家美藥妝店進駐，儼然成為該業種於商圈內之新興角力戰場。「快食尚」美食廣場於本季退出中山南京商圈，原大面積空置單位待租時間及租金表現，成該路段之發展風向球；「GUCCI」同「PRADA」與「COACH」等知名精品，於近年紛紛撤出中山南京商圈，顯示精品業佈局改變，中山北路精品街風光不再。

忠孝商圈熱門與非熱門路段之空置兩樣情，本季熱門路段有「PUMA」擴張承租既有店面旁之空置單位，但非熱門路段有「ICE MONSTER」、「Boost Juice Bars」等餐飲品牌相繼撤出，加上原空置店面仍待租中，空置率較上季上升1.4個百分點，來到11.5%。

因應體驗潮流　金融保險發展新型複合空間

因應消費型態改變，金融保險業於近年紛紛發展新型複合店，自國泰人壽結合星巴克開出保險概念店、元大金控於華山文創園區對面開設「金融文創分行」，到近期凱基銀行於中山南京商圈，結合地區文創品牌與新銳藝術家，開設結合銀行及藝廊之複合空間，提供民眾全新之服務體驗。

自由行禁令影響有限　西門商圈仍呈正向發展

受到中國大陸旅客自由行來台禁令影響，大陸旅客數預期於年末將明顯下滑，衝擊台灣觀光市場。惟2019年初至今，來台外籍旅客數較去年同期間仍有約12%之成長，其中日本、韓國及泰國旅客數均呈顯著成長，西門商圈挾多元外籍旅客簇擁之優勢，商圈租金表現仍呈正向成長之態勢，預期受到大陸自由行旅客減少之影響有限。

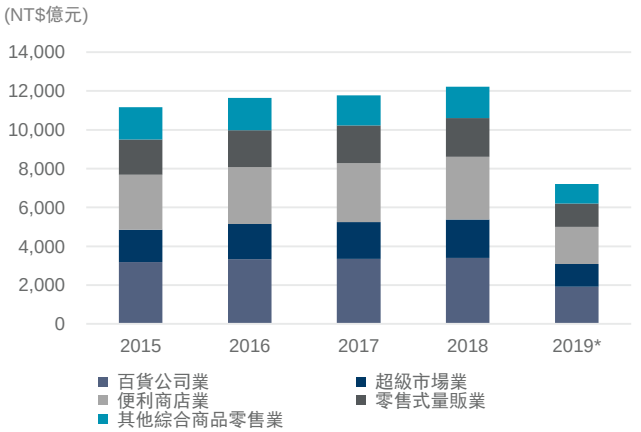
經濟指標

	2019Q1	2019Q2	未來一年預測
GDP 增長	1.8%	2.4%	▼
CPI 增長	0.3%	0.8%	▲

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
1~7月累計營業額(億元)	6,910	7,209	▲
	2018	2019	
7月單月營業額(億元)	992	1,053	▲



*Jul of 2019

資料來源：經濟部統計處

A Cushman & Wakefield Research Publication

www.cushmanwakefield.com

台北零售市場
MARKETBEAT 十月 2019

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

主要零售商圈平均租金-2019年第三季度

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	11.5%	9,000~16,000	8.1~14.3	▼
站前商圈	2.6%	10,000~12,000	9.0~10.7	▬
中山南京商圈	5.8%	7,000~12,000	6.3~10.7	▬
西門商圈	1.5%	18,000~22,000	16.1~19.7	▲

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：2019/8/23參考匯率： 1美元 = 31.3742新台幣

2019年第三季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
忠孝商圈	忠孝東路四段	PUMA	66.1
中山南京商圈	南京西路	CHARLES & KEITH	39.9
中山南京商圈	中山北路一段	凱基商業銀行	91.0
西門商圈	成都路	屈臣氏	76.7 (1~3F)
西門商圈	昆明街	寶雅	358.3 (1~3F)

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我們一舉攬獲《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。戴德梁行在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