

未來一年趨勢

12,900

租金(新台幣/坪/月)



-*

租金成長率(按季)



9.1%

空置率



資料來源：戴德梁行
*商圍範圍更動，租金成長率暫不計算。

台灣經濟指標
2020年第三季度

同期變化

未來一年趨勢

+3.9%

GDP成長



-0.5%

CPI成長



1.5%

台灣綜合商品零售營業額



N/A

資料來源：行政院主計處及經濟部統計處

周年慶及雙11購物節輪番開打 人潮湧現

適逢年度優惠季，從百貨公司周年慶至網路購物節，促銷活動接力賽使得消費力道明顯攀升。累計1至11月，綜合商品零售業營業額年增1.5%。百貨公司受惠於因疫情而無法出國消費的需求，拉升精品及化妝品消費，營業額與去年同期相比僅微幅下降0.8%；超級市場及便利商店主要表現於展店及促銷活動上，使營業額年增率分別上升10.9%及8.9%；量販店則受惠於線上購物及獨家商品而使營業額年增9.1%；其他綜合商品零售業則仍因疫情影響，使得旅客大幅漸少，致營業額年減29.3%。

中山南京商圈一枝獨秀 文青消費凝聚年輕客層

本季中山南京商圈表現依舊穩健。除零星裝修中店面及餐飲業入駐外，並無顯著變動，空置率微幅下降0.6個百分點，來到2.6%。西門商圈因旅客的減少，消費支撐明顯下滑，使部份美藥妝店及運動品牌等店家局部撤出，空置率推升至10.3%，與上季相比上升1.3個百分點。忠孝商圈除知名金飾及鐘錶品牌收起部分櫃點外，多為特賣會入駐及零星店家更迭遞補，商圈表現持平，本季空置率來到11.8%，下降2個百分點。中山南京商圈自線形公園完成後，開放式的休閒空間結合假日市集，與不定期的藝文活動，吸引不少年輕客層，帶動周圍商家發展，不用疫情困境表現亮眼。

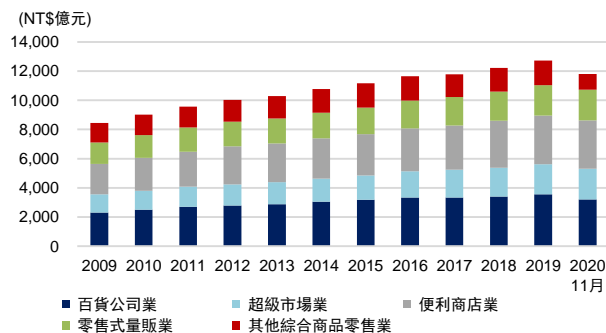
商圈結構重組 回歸本地消費基本盤

受疫情影響，商圈店家發生結構性的轉變，以觀光客為主要消費客群的西門商圈，原本多以伴手禮店及美藥妝店為主，如今隨著旅客減少、消費力道減弱而逐漸撤離，使商圈商品必須重新調整，將目標客群轉向內需市場，希冀以本地消費基本盤撐過疫情陰霾。

西門商圈租金 / 空置率



台灣綜合商品零售營業額



主要零售商圈平均租金-2020年第四季度

商圈	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	11.8%	8,000~15,000	7.9~14.8	▼
中山南京商圈	2.6%	7,000~12,000	6.9~11.8	▼
西門商圈	10.3%	16,000~19,000	15.8~18.8	▼

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：2020/11/25參考匯率：1美元 = 28.4780新台幣

2020年第四季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
西門商圈	成都路	小南門	30*
中山南京商圈	南京西路	新濟州韓式豆腐鍋	107
中山南京商圈	中山北路一段	森高砂咖啡館	123
忠孝商圈	忠孝東路四段	Gontran Cherrier Bakery	62
忠孝商圈	忠孝東路四段	Bonage Paris	30

*面積與布田花生糖合租

未來主要新供給

項目名稱	區域	開幕時間	營業面積(坪)
Mitsui Shopping Park LaLaport 南港	台北市南港區	2021	61,900
裕隆城	新北市新店區	2022	-

薛惠珍

台北研究部主管

台北市信義區110松仁路101號2號交易廣場6樓

電話: +886 2 8788 3288 /

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行 (紐約證券交易所股票代碼: CWK) 是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司, 通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球60多個國家, 設有400多個辦公室, 擁有53000名專業員工。在大中華區, 我們的22家分公司合力引領市場發展, 並於2017、2018、2020年榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。2019年公司營業收入達88億美元, 核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。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 2021年

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資訊的資訊, 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。