

未來一年趨勢

12,100

租金(新台幣/坪/月)



-5.1%

租金成長率(按季)



N/A

空置率



資料來源：戴德梁行

台灣經濟指標

2021年第一季度

同期變化

未來一年趨勢

+8.9%

GDP成長



+0.8%

CPI成長



+7.3%

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；穆迪分析

五月中旬疫情警戒升級 零售業面臨嚴峻考驗

台灣於五月中旬進入第三級疫情警戒，受限疫情管制措施，外出購物驟減，嚴重衝擊零售業營收表現。2021年5月與去年同月相比，綜合商品零售業營業額年增0.4% 受疫情影響，百貨公司營業額年減28.3%；超級市場因民生物資需求提高，營業額年增35.7%，便利商店及量販店因部分門市暫時歇業及美食街來客數下滑，抵銷民生用品營收，營業額分別年增4.3%及3.6%。

面對疫情緊繃，商圈人流大幅減少，重創實體店面，業者不堪負荷租金而暫時歇業或退租，部分房東因而願意於短期調降租金，協助零售業度過難關。西門商圈為疫情重災區，商圈店面湧現退租潮，租金持續下探。

診所及便利商店挺進商圈核心

疫情三級警戒前，忠孝商圈黃金地段由過往的連鎖服飾品牌替換為診所及連鎖便利商店，「大學眼科」宣布租下「全美大廈」2層共約245坪，月租金為168萬元；連鎖便利超商「7-ELEVEN」及「FamilyMart」也先後從巷弄挺進忠孝東路四段黃金地段。中山南京商圈因店面供給少，空租店面去化快速，電商女鞋品牌「D+AF」租下整棟約110坪的透天店面，月租金約85萬元。

疫情持續延燒 零售電商競爭加劇

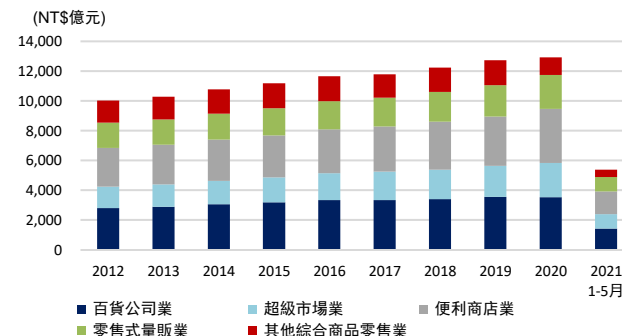
在此波疫情重創零售業之下，商圈店面租賃將呈現停滯狀態。百貨公司及購物中心藉由縮短營業時間，並延續去年疫情當下積極部署數位轉型，開創新版圖，試圖搶進各據勢力的現有電商平台，將使零售電商銷售競爭更形激烈。

西門商圈租金 / 空置率



註：本季受疫情警戒影響，商圈店家歇業，空置率無法估算，暫沿用2021 Q1數據

台灣綜合商品零售營業額



主要零售商圈平均租金-2021年第二季度

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	N/A	8,000~14,500	8.1~14.7	▼
中山南京商圈	N/A	6,500~11,500	6.6~11.7	▼
西門商圈	N/A	14,500~17,500	14.7~17.8	▼

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：2021/6/8參考匯率：1 美元 = 27.6760 新台幣

2021年第二季度主要新店開幕

商圈名稱	路段	租戶	面積(坪)
中山南京商圈	南京西路	D+AF	110
忠孝商圈	忠孝東路四段	FamilyMart 全家便利商店	105*
忠孝商圈	忠孝東路四段	7-ELEVEN 統一超商	55

*面積與平囍心烘焙坊合租

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	2022	61,900
裕隆城	新北市新店區	2022	-
Diamond Towers	台北市大安區	2022	4,300

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50,000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。2020年公司營業收入達78億美元, 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。