

986.9億
YTD 投資金額 (新台幣)

同比增長

+137%

712.3億
第三季 投資金額 (新台幣)

+242%

49筆
第三季 交易筆數

+81%

經濟指標 2020年二季度

-0.6%
GDP 年增長

同比增長



未來一年
預測



-1.0%
CPI 增長



2.5%
平均基準利率



N/A

資料來源：行政院主計處, Oxford Economics

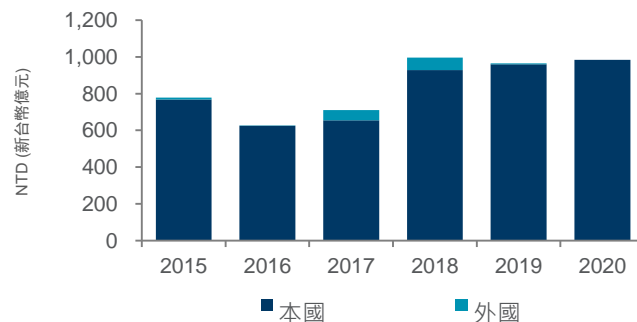
本季交易量遽增 台積電佈局台南科學園區

本季投資市場交易額為新台幣712.3億元，交易額較上季大幅增加406.9%，和去年同期相比亦增加242.4%，累計前三季商用不動產交易額已超越去年全年之交易額。本季交易集中於台北市、桃園市及台南市，三區之交易額合計佔總額之76.6%。本季買盤多為國內資金，金額最高者為富邦人壽以255.2億元，以售後回租方式向仙妮蕾德買下王朝大酒店，為今年以來最大筆之交易案。台積電因應未來擴廠之需求，以93.5億元購入台南科學園區三處廠房，加上前季購入6.6億元之廠房，累積逾百億元。

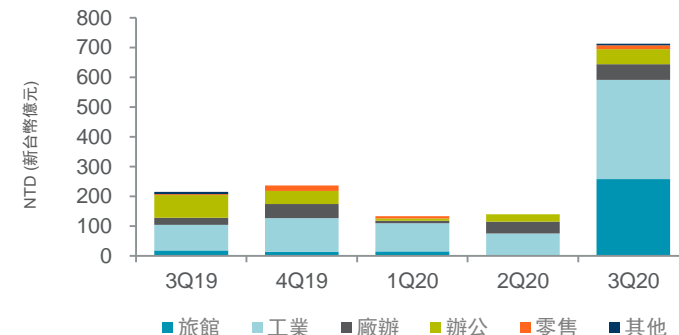
投資型買家青睞廠辦及倉儲物流

自用型買家仍是市場主力買盤，而投資型買家投資類型多元，除富邦人壽以255.2億元取得王朝大酒店外，根億建設以18億元買下聲寶位於桃園市龜山區的物流倉儲，中華郵政及豐興鋼鐵分別以3.9億元及3.3億元取得遠雄U-Town廠辦大樓。

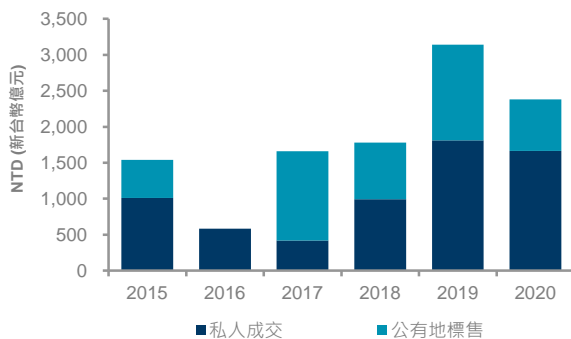
投資額 按資金來源



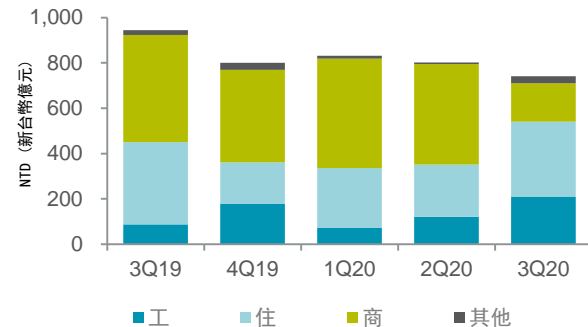
投資額 按資產類別



土地投資額 依供給來源



土地投資額 依使用類別



開發商持續購入土地 政府標售土地吸引各方關注

土地市場本季錄得740.8億元交易額，開發商持續購入土地，長虹建設以61.4億元購入捷運永寧站旁工業用地，興富發建設以32.2億購入台中七期重劃區土地，位於2月標下原達新工業之土地旁，平均單價高達每坪350萬元，未來預計開發為商辦大樓。此外，興富發建設亦以24.9億元購入桃園中路重劃區之住宅區土地。台南市政府本季辦理土地標售吸引各方關注，位於中國城暨運河星鑽區段徵收區之觀光休閒特定專用區土地，以20.1億元標出，南臺南站副都心第一期區段徵收區之兩筆住宅區土地分別以12.8億元與12.5億元標出。

中南部工業地產需求增溫

低利環境及貨幣寬鬆下促使各方仍積極尋求投資標的，開發商購入土地作為推案存糧。預期自用型買方置產將持續穩定，尤以工業地產是支撐市場的主力動能，在北部工業地產價格攀升及大面積土地供給有限情況下，中南部工業地產需求增溫，尤以台南最為顯著，半導體及汽車零組件產業成為當地兩大產業鏈主力。

第三季度主要交易

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (新台幣億元)
王朝大酒店	台北市 松山區	富邦人壽	仙妮蕾德	旅館	255.2
南科台南園區廠房	台南市 新市區	台積電	瀚宇彩晶	工業廠房	48.4
桃園幼獅擴大工業區廠房	桃園市 楊梅區	自然人	勝華科技	工業廠房	44.3
南科台南園區廠房	台南市 善化區	台積電	力特光電科技	工業廠房	36.5

薛惠珍

台灣研究部主管

+886 2 8788 3288 /wendy.hj.hsueh@cushwake.com

賴一毅

台灣資本市場部主管

+886 2 8788 3288 /eagle.yi.lai@cushwake.com

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 2020年