

1,267.0億

YTD 投資金額 (新台幣)

同比增長

+32%

310.8億

第四季 投資金額 (新台幣)

+28%

48筆

第四季 交易筆數

+30%

## 經濟指標

## 2020年三季度

+3.9%

GDP 年增長

同期  
增長未來一年  
預測

-0.5%

CPI 增長



2.4%

平均基準利率



N/A

資料來源：行政院主計處，Oxford Economics

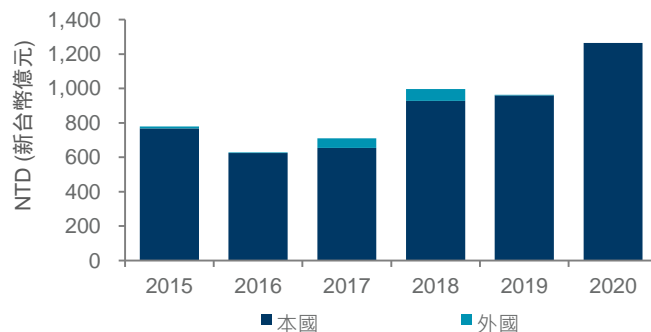
## 投資市場紅盤收關1,267億元

2020年投資市場為自2013年以來首度突破千億大關，全年交易額紅盤收關1,267億元，較去年成長31.6%，其中第三季交易金額居全年之冠，達681.6億元，占全年交易額53.8%，全年買盤幾乎全為國內資金，自用型及投資型需求均有，佔比為53.7%與46.3%。自用型動能來自科技製造業購置自用廠房，投資型則來自金融壽險業。第四季度投資金額為310.8億元，因前期基期較高，較上季減少54.4%，較去年同期增加28.2%。

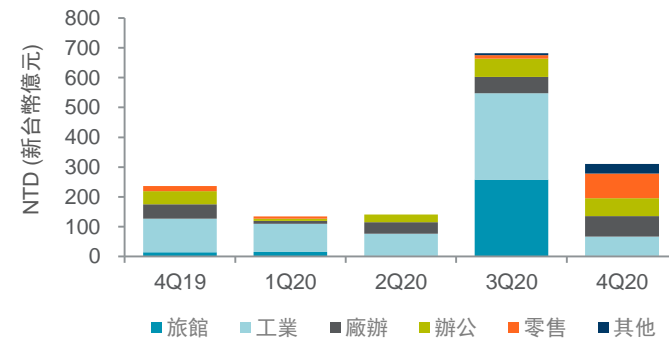
## 本季買家投資類型多元

第四季度自用型買家與投資型買家投資類型多元，自用型買家如瀚宇彩晶以27.7億元買下台南科學園區廠房，京站實業以24億元向其母公司日勝生購入京站時尚廣場小碧潭店等；本季金融壽險業購入多樣化不動產，類型涵蓋購物中心、店面、辦公室、廠辦等。本季成交金額最大者為國泰人壽以46.8億元買下桃園廣豐新天地購物中心，尚有台灣人壽與台銀人壽分別以36.9億元與7.8億元購入台北時代廣場辦公室及店面，南山人壽以21億買下台南科學園區旁帶租約之四棟廠辦。

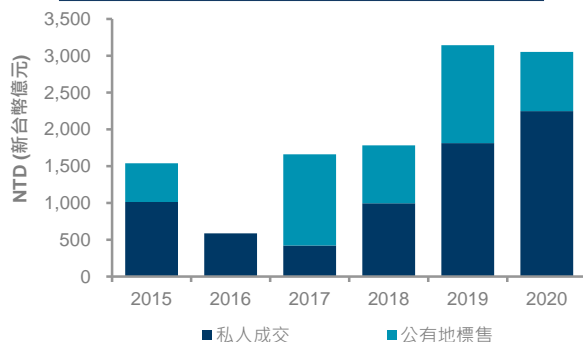
## 投資額 按資金來源



## 投資額 按資產類別



土地投資額 依供給來源



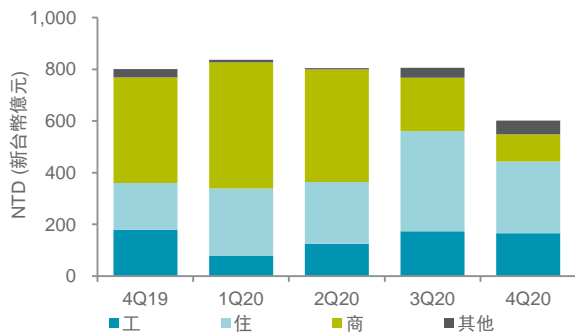
土地買賣動能持續 為過去十年次高交易量

2020年土地市場交易金額達3,049億元，較去年交易額減少2.9%，但仍為過去十年次高交易量，主要動能來自壽險業與建商。第四季土地市場交易金額為401.9億元，以住宅區土地為主，占46.1%，主要成交個案為皇普建設以23.5億買下桃園市大竹重劃區上興路2,766.4坪商業區土地，達麗建設與海悅國際以21.8億元買下台中市北區住宅區土地，國揚則斥資21.1億元取得台北市內湖區舊宗段土地，預計興建廠辦大樓。

央行貸款限縮可望抑制開發商囤房 金融壽險業持續物色投資型不動產

中央銀行於12月初無預警祭出房市貸款限縮措施，限縮購地貸款與餘屋貸款成數，對於財務槓桿過大之建商可動用資金減少，未來將更精準評估投資標的並減少囤屋。然對於資金充沛之金融壽險業仍將持續投入商用不動產、地上權及BOT案，預期2021年房地產投資市場仍是穩健局面。

土地投資額 依使用類別



第四季度主要交易

物業	地點	買方	賣方	資產類別	價格 (新台幣億元)
廣豐新天地購物中心	桃園市 八德區	國泰人壽	寶豐資產管理	零售	46.8
台北時代廣場	台北市 中山區	台灣人壽	興富發建設、齊裕營造、潤隆建設	辦公	36.7
南科台南園區廠房	台南市 善化區	瀚宇彩晶	和鑫光電	工業廠房	27.7
京站時尚廣場小碧潭店	新北市 新店區	京站實業	日勝生	零售	24.0

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 2021年