



福

虎年虎虎生風

牛年工業地產 回顧與展望

TIANWEI

天威商用不動產半年報

回顧2021：全台大型不動產爆歷史天量 成交4459億！

2021年台灣大型不動產交易額衝破4千億大關，其中3034億元來自土地，另1619億元來自商用不動產的買賣。天威商用不動產分析，商用不動產市場以科技廠辦最為熱門，因中美科技戰與中國商業環境改變後，台灣製造利基持續浮現，科技製造業從初期的工廠擴增需求，延續至辦公空間升級擴大，對於商用不動產影響層面，更加廣泛。

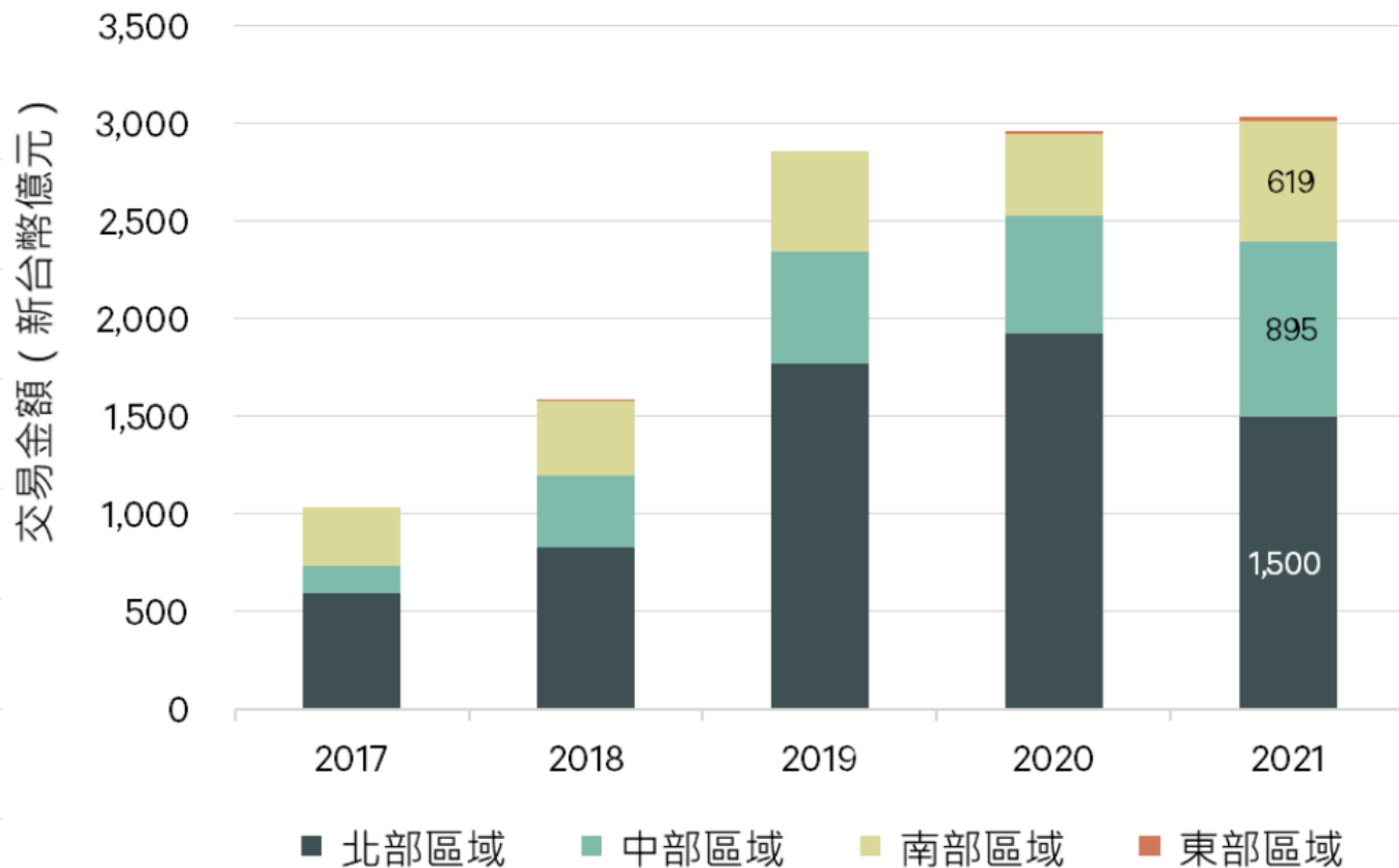
TIANWEI



2020年~2021年商用不動產各類產品交易規模：

產品類別	2020年	2021年
工業	776億元	780億元
旅館	268億元	76億元
商辦	148億元	149億元
零售	74億元	42億元
廠辦	146億元	541億元

2021年 中南部土地交易破歷史紀錄 囊括全台投資額一半



工業地產實質需求旺盛，中南部土地去年賣出1514億元，佔全台土地投資額之一半，預計南部房地市場持續發燙。

展望2022年，天威商仲指出，自用型買方支撐力道充足，加上開發商嗅到企業的擴編及空間升級需求，亦催生土地及工業廠辦需求，對國內市場有十足的信心。

全民努力，2021台灣經濟表現創十年最佳 6.09%！

台灣近10年經濟表現



民間投資超乎想像強勁，成為拉抬全年經濟成長率突破6%的關鍵。

主計總處指出，民間投資方面，隨著全球景氣復甦，主要半導體領導廠商持續推動資本支出計畫，供應鏈深化在地投資的群聚效應也逐漸顯現。

台灣財信傳媒董事長謝金河分析，從2021年經濟表現來看，現在是台灣最好的契機；從很多角度看，台灣是經濟上的大國。

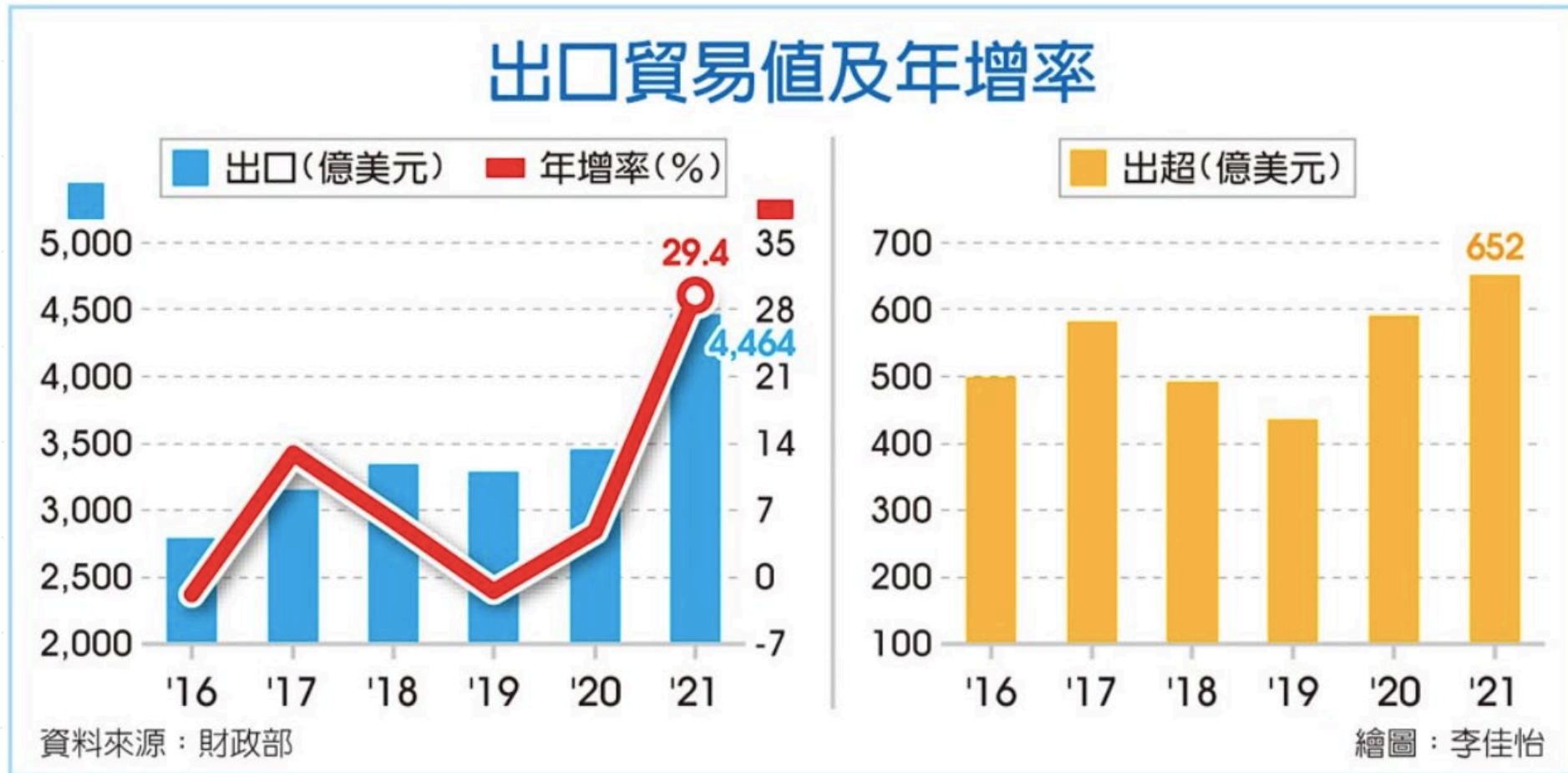
註：2021、2022年為預估值

資料來源：主計總處



2021年 台灣外銷出口破紀錄 4500億 企業荷包賺滿滿

全年出口暢旺主要可歸功於五大因素，包括全球疫情共存模式下的需求回升、數位轉型潮流與新興科技應用持續推展、科技及傳產貨品價格調漲、年終節慶購物旺季效應，還有我國廠商積極回流投資。



正向經濟因素 - 帶動高雄工業地產成交價 **大漲30%**

在外銷暢旺、產業南移、資金充沛、借貸成本低及企業自用需求高等因素助益之下，去年高雄工業地產市場投資活動呈現大幅度增長。自用型買方的置產需求保持穩定，位於主要工業區的工業地及廠房倍受青睞，全年價格漲幅高達30%-35%。

岡山本洲

+ **35%**

臨海工業區

+ **30%**

大發工業區

+ **33%**

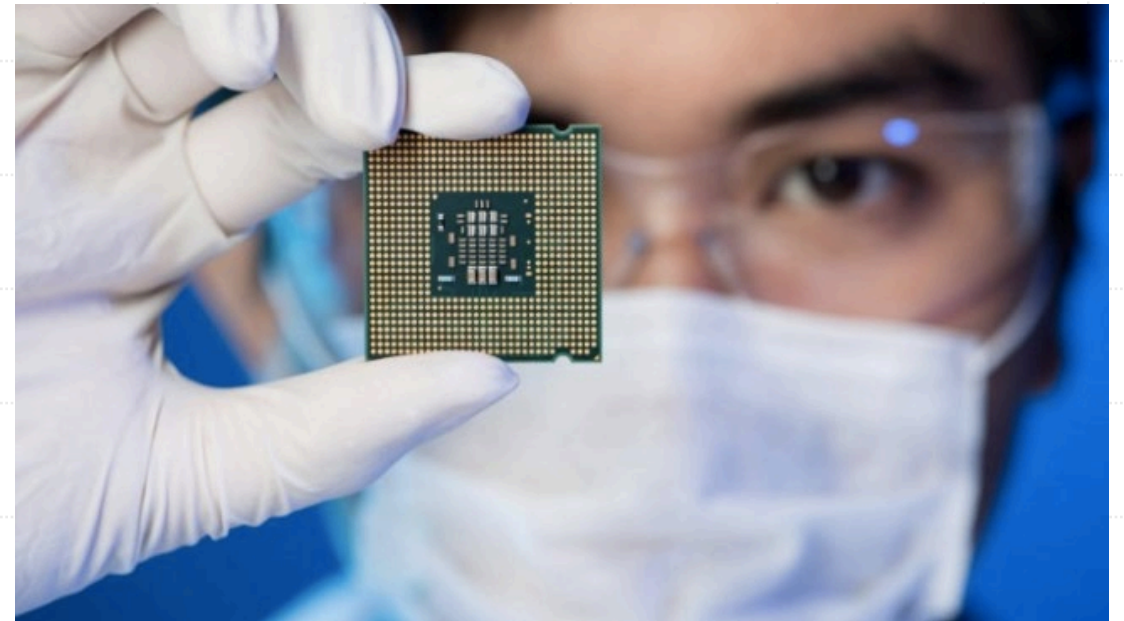
2021年度高雄大型工業不動產成交紀錄

	交易標的	面積(坪)	總價(億元)	單價(萬元)	買方
北 高	岡山本洲工業區本工一路8號	1251	2.18	17.4	津緯企業(廢五金業)
	岡山本洲工業區本工南一路8號	2257	4.35	19.27	台灣金井(扣件製造)
	岡山本洲工業區本工西一路1號	2475	3.8	15.35	昌論營造(營造業者)
	岡山本洲工業區環保園區	10008	13.8	13.8	全聯(倉儲物流)
	岡山本洲工業區本工五路3號	2623	6	22.87	宣德科技(電子業)
	仁武區鳳仁路334號	9857	12.2	12.37	成大雄(金屬加工)
	大社區保社段633地號	6283	10.59	16.85	日月光(半導體業)
南 高	大寮區利民街18號	472	1.13	23.8	源晟科技(表面處理)
	大寮區鳳屏二路108號	1481	2.5	16.87	宏義興業(淨水器業者)
	小港區大業南路21號	1325	2.05	15.47	盛源精密(科技業者)
	小港區大業南路20號(法拍)	2760	3.68	13.3	壹東鋼鐵(金屬製造)
	小港區大業南路32號(法拍)	5532	8.72	15.8	東南水泥(預拌混凝土)
	小港區沿海三路44號	2159	3.45	16	德運交通(運輸業)
	小港區中智街10號	1816	2.72	15	晉瑜水泥(預拌混凝土)
	小港區台機路8號	1128	2.25	20	高仁企業(塑膠製品)
	小港區台機路4號	986	2.8	28.4	南鎮天然氣(氣體分裝)

台積電來高雄設廠，投下市場震撼彈，南部產業升級！

全球供應鏈重組趨勢、國際貿易隨經濟復甦而明顯回升，以及近來出現的全球半導體晶片缺貨潮，都有利於今年台灣經濟發展，並促使許多製造業廠商維持穩定的擴張步調。

其中尤以半導體及電子業廠商最為積極。展望2022年，南部工業土地、廠房及廠辦將繼續獲得科技業上下游產業青睞。

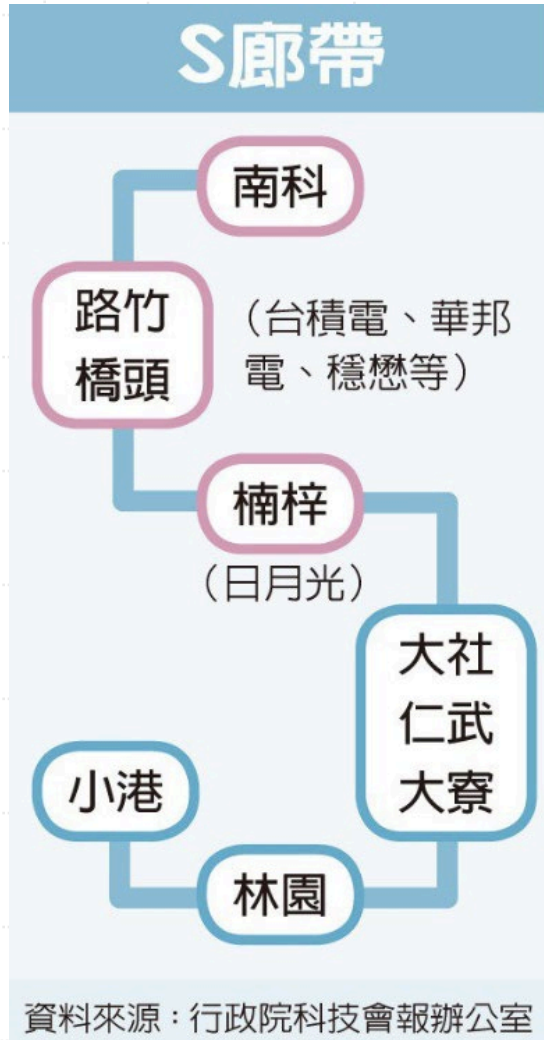


蛻變的虎年：高雄將扛起國家高科技產業未來十年重任

長期研究南部大型工業不動產交易的天威商仲執行長
林治域分析：

高雄為國家工業發展重鎮，工業不動產價格長期被低估，基期低，卻具備得天獨厚的陸海空地理交通優勢。

台積電等半導體產業的到來，如同喚醒了沈睡中的巨人，重要工業區周邊土地資產價值的起漲，還只是剛剛開始而已！



天威

TIANWEI

商用不動產

關於天威商仲

服務企業包括上市櫃企業、私人企業以及跨國性企業，服務產業跨足傳統產業、金融業、電子科技業、金屬加工、物流零售...等。與中北部商仲同業串聯，為南台灣最佳大型工業不動產顧問公司。

我們永續發展的願景

透過開發各式工業空間、商業建築到城市發展，我們將創造出眾多能讓人們生活更為繁榮之處。這願景將讓天威商仲成為南台灣領先、專業且永續的企業。

我們的座右銘為「天天學習，威猛精進」

我們亦致力實現此目標。



住商

不動產

高雄五福加盟店

TIAN WEI COMMERCIAL REAL ESTATE AGENCY