



# 天威商仲

For 『南部企業主』  
工業地產 半年報

---

2022. 1. 1 ~ 2022. 6. 30

# 全台今年經濟分析

今年本土疫情快速升溫，加上政府抑制炒房動作頻繁、銀行放貸轉趨保守，全球利息調升等因素影響下，反應在商用不動產市場交易降溫，造成主要投資人評估速度放緩。

但自用型買方對於購置工業地產的需求仍居高不下，天威商仲林治域執行長分析，因南部基期低，位於南部的工業地產交易將持續增加。



# 全台大型土地商辦 市場交易降溫 工業地產支撐

天威商用不動產分析，因受到疫情影響、銀行緊縮銀根、營建造價上漲、全球升息循環等因素，今年上半年大型土地交易、商用不動產交易雙驟減，根據調查上半年全台土地成交約802億，幾近腰斬、年減幅達43%。反觀工業地產則依然強勁，因買方需求持續強勁，許多大型指標個案仍創出高價，工業地產成為支撐土地市場的要角。

## 今年前五月商用不動產、土地交易量

項目	4、5月交易量(億元)	年增率(%)	前五月交易量(億元)	年增率(%)
土地	203	-71	722	-41
商用不動產	99	-63	508	-32
合計	302	-69	1,230	-37

# 三民區 維格餅家『黃金菠蘿城堡』 2.98億售出

**SOLD!**



同協路199號 (黃金菠蘿城堡)

維格餅家所生產的鳳梨酥，曾是陸客來台觀光必買伴手禮，受到陸客禁止來台及疫情接連重創，維格餅家 3/30公告高雄「黃金菠蘿城堡」以2.98億元賣出，弭補虧損。

位於高雄市三民區同協路199號的觀光工廠建物總面積約1794坪，土地約373坪。

天威商用不動產指出，拆算土地每坪成交約43萬、建物每坪約7.7萬。

# 鳳山工業區 輜汽路乙工 知名麵包『方師傅』3億買下

**SOLD!**



輜汽路8號 (買主：方師傅)



鳳山工業區年初創下該區域最高總價成交，知名麵包店『方師傅』以總價3億元買下位於輜汽路8號（地718.4坪）乙工廠房。

方師傅此次在鳳山工業區購買的乙工用地，附近輜汽北一路已有一間工廠，另在武慶路則有辦公室，在該區共有三間工廠，這次購地的目的主要是擴充廠房需求。

天威商用不動產指出，鳳山工業區是難得的市區地段，成交總價創區域新高，也象徵疫情後時代的看漲行情。

# 軟體科學園區 高雄科技產業轉型



高軟園區在過去14年肩負高雄傳統產業轉型升級、高科技及新創產業發展重任。

園區目前已滿租、面臨缺地問題，土地只租不售（地上權）但與擁有土地所有權之商辦價格並駕齊驅，落在14~17萬，租金也落在約550~900元/坪區間，直追中鋼大樓A辦趨勢，滿足 5G AIoT 產業及業者。



天威商仲成功媒合德商蔡司進駐，進行研發測試場域需求。高市府也將推動高軟二期、啟動招商，建立完整產業鏈，打造智慧城市也創造就業機會。

# 前鎮工業區 精華地段 2022年暫無地釋出



前鎮新生路



位居高雄港區、最近市區的前鎮新生路，是企業主心目中最具價值的工業地段之一。該區自五年前登上每坪三十萬後，成交價屢破新高。

自2020年起，前鎮區工業地購買門檻居高雄之冠，近兩年間，眾買主仍等無物件釋出。

天威商用不動產指出，前鎮區工業地是難得的絕佳地段，長期供不應求，廠房平均每年釋出一件，潛銷期即迅速售出。

# 臨海工業區 頂級大案 岡山買方 7.1億南下擴廠

**SOLD!**



高雄臨海工業區，是鋼鐵、石化業重鎮。該區基地規模大、總價高的指標型個案，均成為銷售市場矚目的焦點。

該區今年成交的大型物件，座落在小港茂大街，土地4048坪廠房。買主來自岡山本洲工業區，看好臨海工業區近港口的地利之便，及國道七號未來開通發展性，決定投資小港，創歷史成交新價。



天威商用不動產指出，臨海工業區土地面積大且基期低，已受許多北部大廠注意，近兩年區內大型個案買主多來自外區，未來持續看漲。

# 大發工業區 再創新高 成交單價已達26萬！

**SOLD!**



大發工業區展現令人驚豔的上半年，三月份全球IC基板領導廠『長華科技』斥資4.5億買下光華路20號旗勝科技廠房（甲工1452坪、四層樓建2438坪）拆算土地約23萬，廠房每坪約5萬。

**SOLD!**



六月份，『三洋藥品』因積極擴廠需求，買下位於大有二街廠房。成交價達26萬，半年漲幅達13%！

天威商用不動產指出，大發工業區已成國際大廠爭相進駐的局面，日後隨著產業轉型，工業生態勢必會朝『高科技化』發展，屆時成交單價將再上漲。

# 林園區甲工 上半年成交暢旺、稱霸南高工業地



林園區位於清水岩路工業地基地期低及國道7號等未來交通發展性，創歷史成交價：每坪8~10萬。

林園重工業長期推動台灣基礎工業的發展，隨著即將完工第7貨櫃碼頭，未來國道7號與林園捷運紅線開闢等利多，加上工業土地基地期低，成為大型工廠進駐的誘因。



天威商用不動產指出，因南部已缺少大面積甲工土地，林園區今年成為舞台上的要角，總銷金額已逼近二十億。未來將有更多企業進駐！

# 燕巢區 橋科招商效應 南隆鋼廠部分成交



今年成交的燕巢區物件，座落在高雄燕巢區安招路『輝泰鋼鐵』8.3億、以及燕巢區中安路『南隆鋼農地廠房』5.3億兩筆。

天威商用不動產指出，燕巢區位在岡山、及橋頭中間，為附屬型工業區。近年因橋頭科技園區成形，加上岡山工業地廠房供不應求的雙重刺激下，許多業者紛紛轉向燕巢購地設廠。



燕巢的工業地區域較為零散，由於近交流道且基期較低，投資型買方可留意主要幹道、安招路周邊尋找投資案件。

# 岡山工業地 再創新高 成交單價已逾20萬

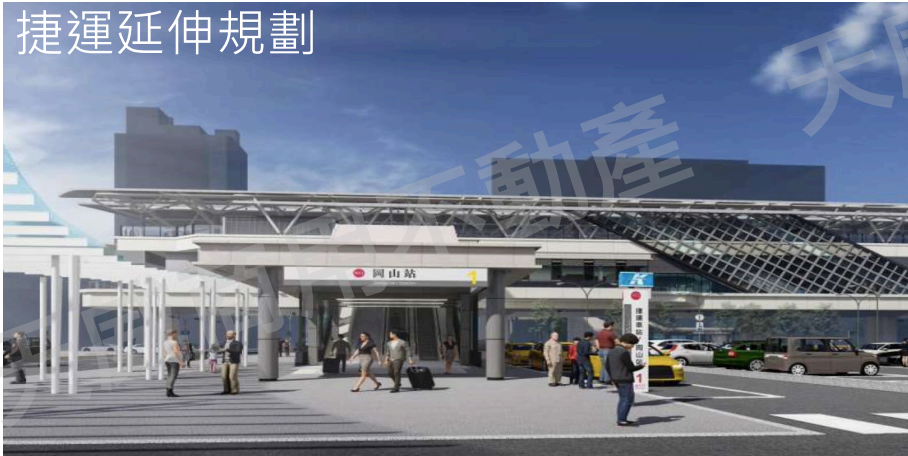
岡山達麗商城



今年成交的岡山工業區物件較少，僅兩筆達億元交易，座落在高雄市岡山區省道附近。看好捷運路竹延伸線、以及 S 型科技廊道未來發展性，創造歷史成交新價每坪逾20萬。

天威商用不動產指出，自109年中美貿易戰和疫情爆發開始，隨著大陸訂單轉移回台，螺絲業者營業額陸續創新高，加上美國基礎建設帶動大量需求，讓岡山在地業者紛紛儲備未來擴廠用地。

捷運延伸規劃



隨著政府推動的 S 型科技廊道、和岡山道路拓寬計畫，未來的岡山勢必成為高科技產業及物流業之重鎮，因此推薦可投資省道周邊、未來岡山第二交流道附近！

# 仁武工業地 正義油品 成交單價近17萬

**SOLD!**



位於仁武區仁林路上的『正義油品』是今年初該區最受矚目的成交個案。該案土地面積廣達9483坪，成交總額約16億，換算每坪單價近17萬。

天威商用不動產指出，因仁武產業園區招商已供不應求，在附近大型企業紛紛進駐下，相關配套廠商勢必得就近找尋工業地，此區鄰近國10交流道，未來若分割出售，會成為投資仁武最佳選擇。



原正義油品土地未來分割後，將成為仁武產業園區配套廠商的產業聚落，屆時行情預估達25萬以上。

# 南部工業地交易將 大者恆大，交易總價挑戰新高



受惠於半導體產業大舉南遷，南部工業地產實質需求仍旺盛，呈現M型化態勢，市面上待售物件朝大型化、高總價發展。

左圖為燁輝路竹廠，基地面積達23,429坪，現有廠房約11,192坪，依公開標售底價約41.12億元，換算每坪土地含廠房，標售底價17.55萬元。

天威商用不動產指出，南部工業地行情已朝均價二十萬邁進，燁輝案售價符合期待。

# 疫情終會散去，看好下半年地產市場



天威商用不動產執行長林治域認為，台灣下半年商用不動產交易將回到疫情前水準，有剛性需求的科技業、製造業及物流業，在南部設廠需求會繼續增溫，預期南部工業地產將表現亮眼。