



# 天威商仲

『2022工業地產』

半年報

---

# 全球景氣放緩、經濟疲弱，唯工業地產相對穩定

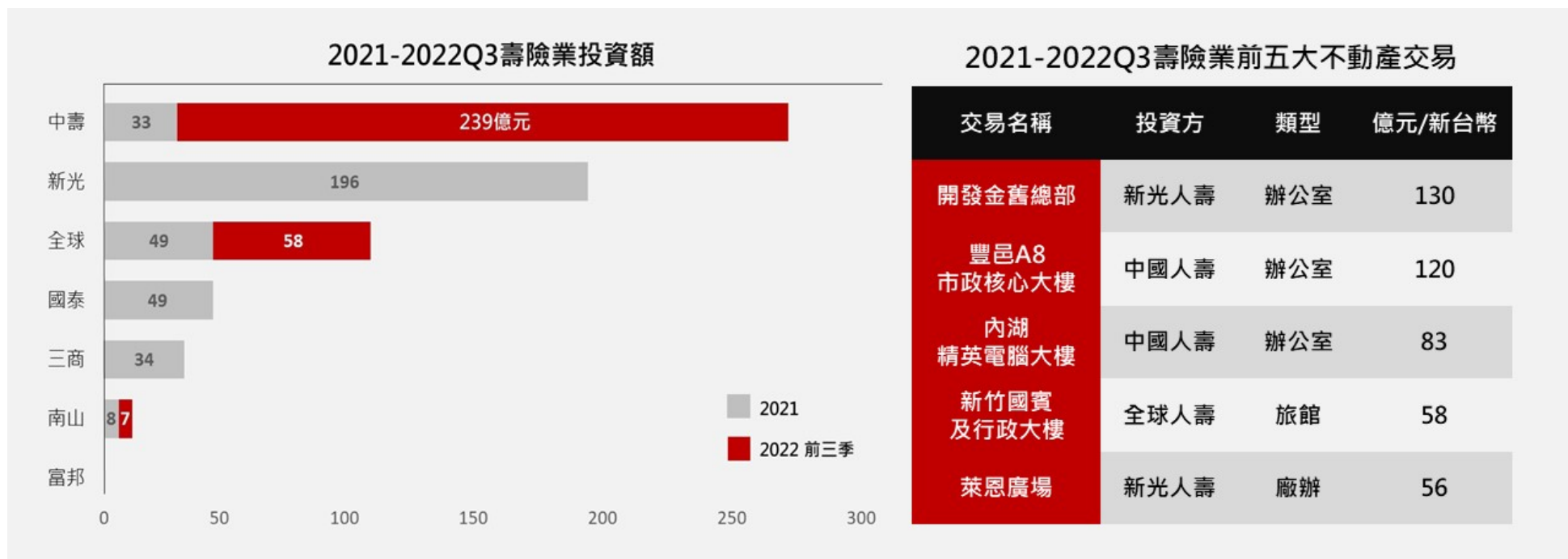
世邦魏理仕台灣研究部統計2022年的台灣大型不動產投資市場數據，由數據中可觀察到：

「**全台大型不動產投資市場已開始降溫，而工業地產市場在自用型買方的支撐下，交易活動相對穩定。**」惟隨著全球景氣放緩，加上升息壓力，短期內台灣廠商可能持續調整資本支出，甚或延後擴廠計畫，預測未來數季工業地產交易將趨於緩和，工業地價上漲力道轉弱。



# 壽險業仍大舉投資，全年商用不動產交易達**1200億元**！

在央行升息浪潮下，雖然多數人對於經濟前景仍感到不確定，但保值抗跌型資產反而成為在這樣市場氛圍不確定性下的投資主力，只見壽險業仍持續搶進好標的。從交易類型來看，除了自用廠房需求仍在之外，『帶租約的商辦與廠辦』也受到投資人青睞。



# 收益型產品獲保險業青睞，部分建商看好工業地產

2022年以來保險業者共投入新台幣逾196億元於工業地產市場，創下歷來單年最高投資金額。以成交案例來看，包含富邦人壽購入新竹工業區土地，中國人壽與台灣人壽分別買下內科與青埔整棟廠辦大樓，以及南山人壽買進台中工業區廠房，這些投資案的共通點便是建物已有知名企業承租，或已取得潛在租戶的承租意向書，因此能以未來長期穩定租金收入獲得保險業者青睞。

土地市場上，2022年以來建商共斥資新台幣219億購買工業土地，年增率達36%，不同於購買住宅土地所抱持的保守態度。著眼於未來工業地產需求，建商購入工業土地主要是計畫在台北及新北兩大成熟市場興建廠辦大樓，此外例如台郡科技持續深耕高雄，斥資新台幣約25億買下兩筆和發產業用地，計畫作研發廠辦，提升5G市場競爭力。

# 資金南移！南部工業地產受惠企業自用及投資

天威商用不動產表示，因應中美貿易戰、俄烏戰爭等供應鏈重組需求，工業不動產成為商用市場的當紅炸子雞。舉例來說，今年前三季廠辦交易556億元，已較去年增加90%，而且佔全體商用不動產的51%，加計廠房則高達81%。

工業地產投資需求強，從自用角度來看，半導體產業聚落擴大投資南部科技S廊道以及政府三大投資方案推動下，加上近期能源、限電、兩岸關係等不確定因素，將『增加北部資金往南部投資的機會』。



# 2022年 Q3~Q4 高雄工業地成交資訊揭露

# 小港區萬坪鋼廠 『源鋼』 法拍24億創新高 每坪逾20萬



國內電爐大廠『東和鋼鐵』於今年8月底以24.3億元第一拍取得高雄源鋼企業土地、廠房及設備。本案佔地約1.1萬餘坪，位於小港區大業南路，過往每坪13至16萬的成交紀錄被改寫！證明稀有的大型工業地產仍被看好。



天威商用不動產認為，東和鋼打破過往成規，第一拍即以高價出手得標，代表勢在必得的決心。也象徵了大業南路一帶的成交紀錄，正式在今年突破20萬元大關。未來國道七號的重大交通建設帶動，將會在本區展現更多元的新風貌。

# 和發產業園區 台郡斥資25億申購近2萬坪

**SOLD!**



(和發產業園區)

蘋果供應鏈之一、國際軟板大廠的『台郡科技』宣布砸下百億元，在高雄和發園區擴建新廠。

看好5G科技前景，身為台商回流代表的台郡科技持續深耕高雄，積極在高市府開發的和發產業園區購入近兩萬坪產二用地。不只是因應國際情勢，也是印刷電路板廠高階製程，開始回流台灣的重要指標。

天威商用不動產認為，和發產業園區因應政府售地政策價格低於市價，估計未來該區的成交行情將媲美大發工業區。

# 小港臨海工業區 永觀投資5.3億鄰地擴廠

**SOLD!**



臨海工業區的『永觀工業』大筆投資，以5.3億元買下位於小港大業南路地坪3,032坪的相鄰廠房。

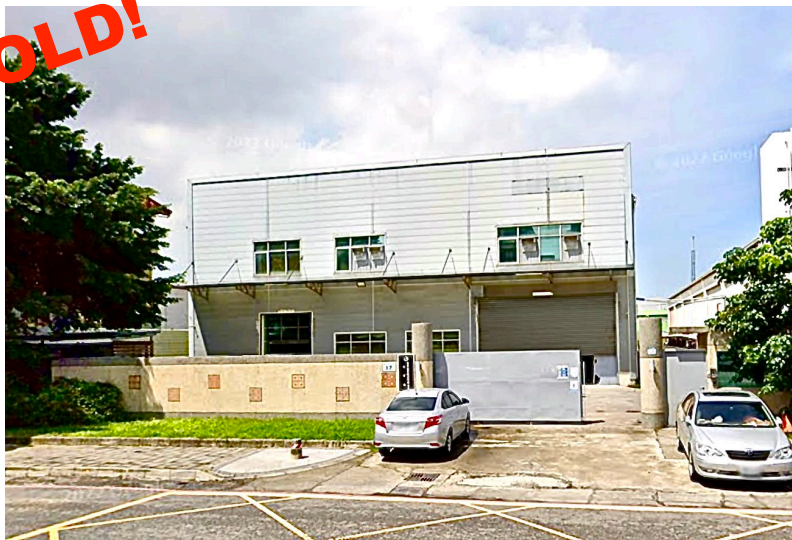
本案為今年該區鄰地擴充廠房最大筆投資，買家看準相鄰土地擴充優勢，砸大筆資金購地。目前該區銷售的工業廠房開價多已站上每坪20萬，預期未來國道七號的交通發展性，本區交易量能將持續上漲。

天威商用不動產指出，該案廠房將近40年，因土地相連價值性高，買家是以土地價格購入，仍創歷史新高價。



# 小港臨海工業區 台機路成交單價飆破30萬！

**SOLD!**



2022年初位於大業北路的雙層工業廠房連同租約以每坪23萬售出，此案地理位置近機場及小港市區，且臨30米路上。投資型買方看中逾2.5%的投報率，及未來增值潛力購入。

然而2022年底價格再創新高，鄰近台機路上廠房成交突破每坪30萬元門檻，短短一年漲幅達30%。

**SALE!**



天威商用不動產指出，臨海工業區剛性需求顯著，位於中鋼南邊的某立體廠房銷售案，其土地單價25萬，建物約5萬，符合目前市場價格，建議買家把握時機出手。

# 運通企業大樓 遠東ABC 前鎮稀有廠辦聚落

**SOLD!**



位於高雄市前鎮區的二棟廠辦聚落，坪數落在100至300坪，容易吸引企業進駐，因其優勢為坪數大小適中，投資型或自用型買方入手較無負擔。今年總交易量約1.65億元，幾乎每年都有4到5個案件的穩定成交量。

**SOLD!**



天威商用不動產指出，近亞灣區的二棟廠辦在高雄十分稀有，因地理環境優勢及交通的便捷性，使眾多企業選擇在此投資，因此一旦釋出，去化速度相當快。

# 岡山區 工業地需求不減 成交單價站穩20萬



例如今今年成交的三筆億元案，座落在岡山區新樂街、及永樂街。其中，新樂街乙工730坪，含300坪廠房成交1.57億，單價約21.5萬。而近國1交流道成交兩筆乙工案件，地坪分別為731坪及639坪，實價登錄顯示該區土地單價已穩站20萬。



天威商用不動產指出，今年受到景氣下滑，業者訂單減少影響，投資型買方轉為保守。不過仍有剛性需求買方，以高於市場價格購入、持續擴廠。建議無論是自用型或是投資型買方，可針對適合的案件積極出價，把握難得釋出的機會。

# 永安區 稀有丁建廠房 成交單價穩站15.4萬

**SOLD!**



今年成交的永安區物件，座落在高雄市永安區永安路的『超美總業』以1.48億成交，換算單坪價格為15.4萬。

天威商用不動產指出，本案坐落在指標大廠成毅紙器對面，臨20米路、連接台17線，交通地點極為便利。土地包含部分農地及甲種建築用地，廠房為GMP廠，適合生技、醫藥、食品等相關產業，買方為華陀養生殿，可沿用現有廠房。

以目前永安周邊工業地成交現況來看，本案條件稀有且價格合理，對適用原廠房的買家來說，非常值得！

# 仁武區 仁武產業園區 原地主陸續進駐



仁武產業園區產業用地（產1）於今年八月起，陸續由原民間地主以換購及擴充增購方式過戶。其中兩筆1500多坪各以總價2億、2.15億購入。

天威商用不動產指出，原地主雖享有購地優惠，但要進駐園區須符合用地規範，有相當的門檻。

如：須遵守園區土地利用、設廠條件、建築景觀等規範並符合環評要求，以達到低污染、高值化的建廠標準。

# 仁武區 仁武產業園區 鄰近土地價值水漲船高



而緊鄰在側的丁種建築用地分割案以 250坪 ~ 1000坪 熱銷中，每坪開價約28萬。不僅享有仁武產業聚落效應，在使用強度上，更優於產業園區。

此案建蔽率70%容積率300%，交通優勢近國道1號，10號。未來更有國道7號、高屏二快、台39線高鐵橋下串聯南部各科學園區，地理位置絕佳。

天威商用不動產執行長林治域表示，園區週邊工業地稀缺取得不易，此案會是服務園區的衛星廠商最佳的投資選項。

# 三民區 義聯集團創乙工地天價 每坪飆破56萬



義聯集團旗下燁茂實業，以總價8.58億元，購入三民區民族一路510號乙工，創今年高雄土地成交價新高，此案土地面積達1,533坪，換算每坪地價逾56萬元！

天威商用不動產執行長林治域指出，義聯集團在此區段已布局多年，目前有百貨、飯店、影城、商場、醫院等大型建設，乙工用地雖無法興建住宅，但容許一般商業設施如規劃大型展示中心或商務中心等，此次義聯集團高價購地應會持續加碼投資高雄。

# 展望2023年

天威商用不動產認為：明年各方經濟預測都開始示警，再加上升息循環下，將加重資金成本、拉高收益率要求、且拉長決策期，預期不動產交易量勢必萎縮，但商用不動產的部分，則保持樂觀看法。

2022年起在全球通膨浪潮下，置產族的資金應做更有效利用，相較股市高風險及債市低收益，持有收益型不動產仍相對穩健。另市區精華土地、商辦及廠辦等核心資產仍為首選，外縣市帶租約且收益率高的廠辦、廠房或物流中心，以及適合興建物流倉儲的工業土地也會是較佳的選項之一。