



2023

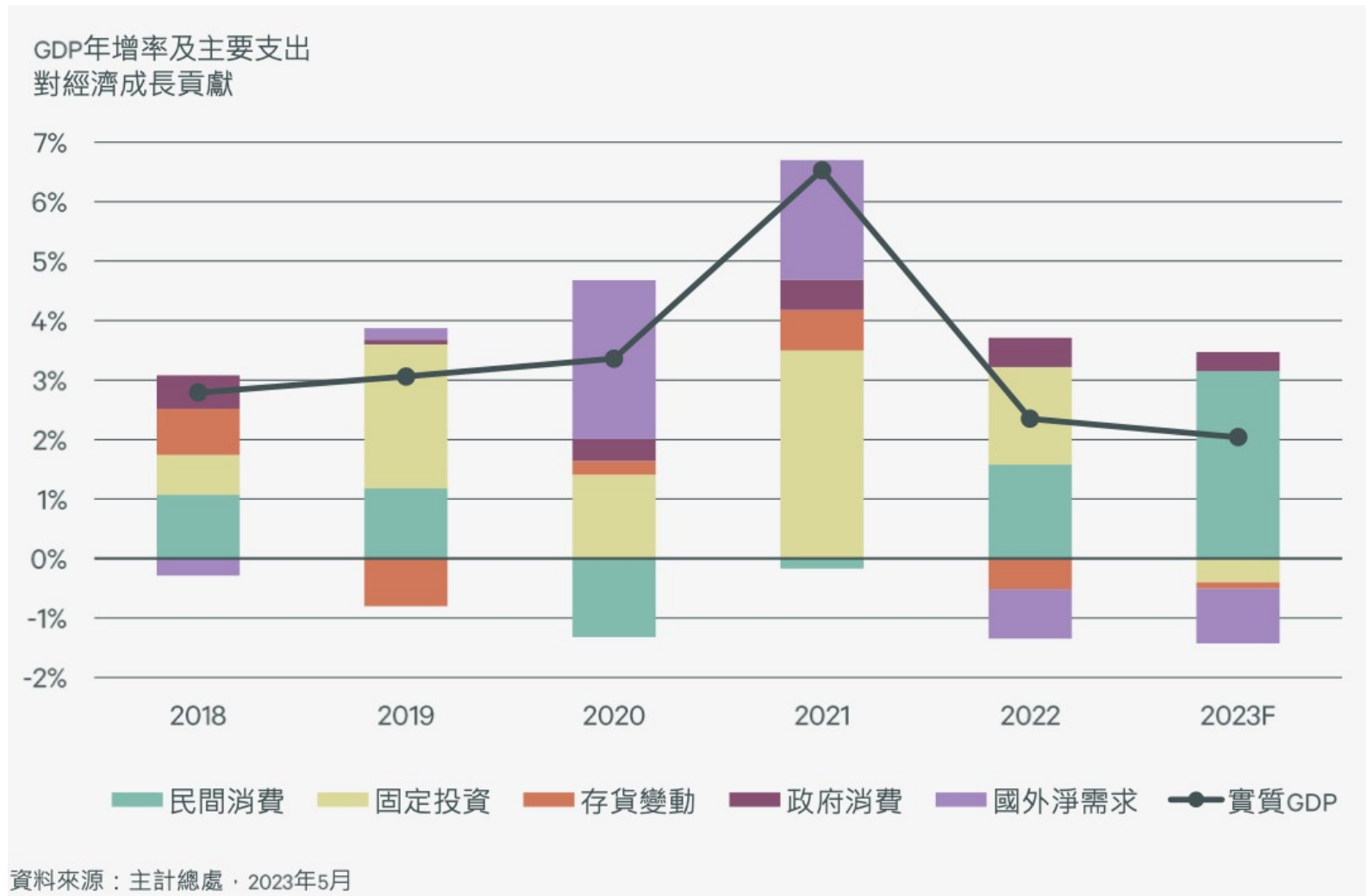
『高雄工業地產』
天威半年報

經濟成長走緩，GDP寫下-2.87%紀錄

台灣經濟時隔七年，再度陷入技術性衰退。出口積弱不振為經濟成長低迷的主因。

尤其終端消費性電子需求疲軟，導致台灣出口已連續多月呈現負成長。

以半導體為首的國內製造業者正著手進行資本支出縮減以彌補獲利減少的損失。



央行第五波信用管制，重創全台地產交易量能約四成

經濟成長放緩，央行祭出第五波選擇性信用管制，顯示抑制房市投機行為的決心，第2季大型土地交易市場持續冷清，單季交易量僅276億元，年減約四成，建商購地大減，第二季僅購地189億元，年減42%，一反前三年交易熱絡盛況。

土地市場去年起快速降溫，已連六季負成長，由於央行信用管制發威，房市買氣下滑，多數建商土地開發改採保守策略。

在潛在買方觀望下

今年全台大型土地及商用不動產投資額將較去年衰退25%至35%

部分企業終止擴張，不動產購買動能減弱

近幾個月來，部分企業已終止先前積極的擴張策略，不動產購買動能逐漸轉弱，致使可供立即進駐、使用的廠房和倉庫交易量衰減。2023年大多數自用型買方對於不動產投資 將抱持謹慎觀望態度，預期工業地產市場連續三年的強勁表現將於今年溫和趨緩。



2023年Q1~Q2 高雄大型工業地成交資訊揭露

小港臨海工業區 三地集團重磅標下5,500坪工業地

SOLD!



三地集團10.84億標下小港大業南路廠房，並以旗下子公司『高雄客運』之名義向東南水泥購入。本案土地面積5,532坪，建物面積4947坪，是難得釋出的坪數。

買家企業擴大佈局，旗下產業有食品製造及化學工廠，隨著未來轉型需求和業務升級，近年來積極佈局綠能，因此需要新廠房和土地。

天威商用不動產指出，本區大筆土地釋出有限，本案成交單價每坪19.6萬，合乎區域行情。也因剛性需求增加建議買家積極出價，把握難得釋出的機會。

小港臨海工業區 富民運輸投資10.52億搬遷新廠址

SOLD!



『富民運輸』大筆投資，以10.52億元買下位於小港沿海三路地坪7,000坪的工業地。

本案為今年該區成交總價大筆投資之一，買家向關係企業『東聯化學』申購中林子段二筆土地。因應洲際碼頭強勁需求，企業紛紛在臨海工業區佈局，並預期未來國道七號的交通發展性，本區交易量能將持續增加。

天威商用不動產指出，本區地理位置條件佳，買家因周邊環境需求大增積極擴點佈局，建議本區工業地可順勢推出銷售，有望突破新高。

小港臨海工業區 北部企業南下投資2.2億擴廠

SOLD!



北部企業『超棒生技』南下投資，買下位於小港興業街建坪2,000坪的立體廠房。

據了解，買家於全台找尋合適廠房，因本案廠房合法並且產線規劃適合生技廠需求，因此南下高雄擴廠。本案廠房條件佳，其土地成交單價18.6萬，建物成交4.1萬，符合當區行情。



天威商用不動產指出，本區成交量持續上升，未來下季預計會有多間廠房釋出，買家可持續向天威商仲追蹤最新消息。

大發工業區 『輝創電子』 2.52億成交 每坪18.51萬

SOLD!



國內汽車電裝配備大廠『輝創電子』在高雄和發園區設新廠，並於112年3月3日公告處份大發工業區興業路廠區。

本案佔地約1361坪，位於大寮區興業路16號，於112年6月9日2.52億成交，每坪18.51萬。買方為大發工業區利民街『欣冠食品』。買家看準鄰近土地有利於擴廠優勢，砸下大筆資購地。



天威商用不動產認為，有剛性需求買方，下半年仍會在本區持續擴廠。建議自用型買方可針對適合的案件積極出價，把握難得釋出的機會。

大發工業區『淡水河谷』5.38億成交 每坪13.8萬



巴西跨國礦業商『淡水河谷』於111年12月底以 5.38億元將在台的資產快速處分。

本案佔地約3888坪，位於大寮區興業路40號，過往大發工業區每坪23至26萬的成交行情，此筆低於區域內行情！此物件雖有特殊交易條件，但區內買方強勢承接，大型業地產持續看好。

天威商用不動產認為，區內買方看好後勢承接，且此案為區內稀有釋出大面積土地。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。



大發工業區『豐亞塑膠』1.46億成交 每坪26萬創新高



大發工業區『豐亞塑膠』於111年6月以1.466億元售出位於大寮區大有二街32號，地坪約563坪的廠房。

本案買方為三洋維士比，買家配合政府推行GMP之政策，砸下鉅資在大發工業區興建GMP廠。目前該區的工業廠房已成交站上每坪26萬，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，因土地價值性高，買家是以土地價格購入，仍創歷史新高價。

岡山、仁武區 工業地需求今年量減價平



北高雄工業不動產在經歷了2020~2022兩年精彩的市場交易表現後，今年已趨向平穩。

天威商用不動產魏雅宣指出，2023年岡山的扣件產業鏈訂單大幅萎縮，連帶影響周邊工業不動產需求。而因政策大舉回流的台商投資擴廠、倉儲等剛性需求已在去年去化完畢。

雖有增設岡山第二交流道（預計2028年完工）、北高雄產業園區（規劃為全國最大金屬扣件聚落，串聯高雄高科技與傳統產業的廊帶）、橋頭科學園區（引進半導體、航太、智慧機械、精準健康及AI軟體服務等五大創新產業）、高鐵路下



圖片來源：交通局

北高雄 工業地需求今年量減價平

橋頭科學園區



道路台39延線優先段等週邊利多建設之撐，但開發期程長，投資型買方也因兩岸政治關係緊張，央行升息、預期市場價格下跌心理，在今年也傾向觀望保守的態度。

天威商用不動產魏雅宜建議有現金流需求的賣方，趁價平時及早將資產變現至安全水位，從容應對短期經濟趨緩現象。



圖片來源：高雄市政府交通局

展望2023下半年

天威商用不動產執行長林治域認為：台灣經濟成長趨緩，影響投資人出手態度更加謹慎，若短期內買賣雙方對於成交價格認知落差難以拉近，將阻礙下半年大型物件交易順利進行。與去年相比，國內投資人購買不動產意願已明顯降低，但出售資產意願則持續上升。由此可知，在當前需求相對不振的環境中，促成不動產交易將耗費更長的時間。