



2023

『高雄工業地產』  
天威半年報

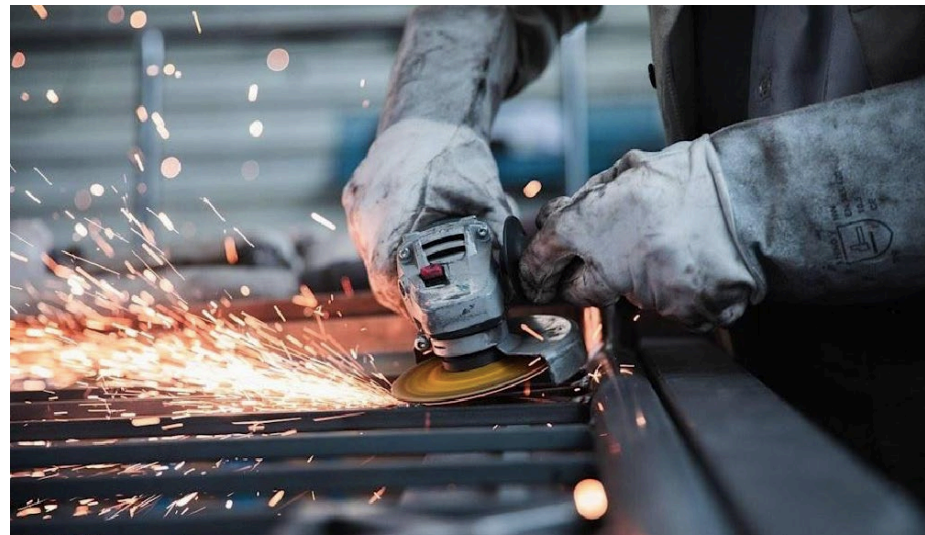
---

2024.01.01製作



# 2023年經濟分析：亞洲衰退40% 台灣商用不動產成交1391億元！

台灣商用不動產市場可望避開全球高利率、貨幣緊縮，造成的價格下跌與交易量縮窘況！根據亞太區數據顯示，2023年整體成交量約下滑40%，反觀台灣，大型商用不動產交易金額，僅比去年小幅減少4%。



# 商用不動產打破年初不樂觀 交易額僅小減4%

今年隨著第二季總額307億元的「新光一號REITs」成功標售下，第2季起率先打破升息陰霾，第4季更明顯回溫，包括鴻海集團斥資75億元購入土城「AI雲智慧」廠辦，崇越科技以53.5億元購置內科預售廠辦大樓等，推升全年成交金額達到1391億元。

觀察主力買方則發現，「保險業者今年完全不見了！」全年投入在商用不動產與土地市場金額分別為18億元與53億元，寫下歷年新低水準。天威商用不動產表示，主因是升息來得太快，壽險業者來不及跟上腳步的，今年就過得比較辛苦。

另一方面在5G、AI應用的帶動下，台灣產業優勢推升科技業需求，全年購置金額達到430億元，規模比去年成長170%，尤其是辦公與研發空間的升級所帶動的廠辦買氣最旺盛。

# 2023年 Q3~Q4 高雄大型工業地成交資訊揭露



# 小港臨海工業區 親家建設 投資二筆共2,360坪工業地



親家建設5.63億買下小港東林路953坪及長泰街1,409坪廠房，並以旗下子公司『鼎祐電能』之名義購入，本案計畫把建物拆除後規劃儲能管理系統設備供台電使用。

買家企業擴大佈局，於2020年轉投資能源產業，隨著未來轉型需求和業務升級，近年來積極佈局綠能，因此有工業地需求。



天威商仲王俊琪經理指出：本案因鄰近台電變電所，買家勢在必得，故成交單價突破每坪25萬元，創下當區行情，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 中租迪和 以235萬租下6,160坪工業地

RENT!



中租迪和旗下子公司『雲永股份』南下投資，租下位於小港大業南路上地坪6,160坪的工業地。

中租能源早先已於2017年跨足儲能市場，因應臨海工業區規模龐大，許多企業用電量極大，未來建置完成後將能夠配合台電電網穩定。據了解，中租能源南下大規模投資本案，預計投資總額約50億元。

天威商仲鍾紘恩副總指出：近年來許多企業轉投資綠能產業是未來的全球趨勢，預計會有許多廠房及工業地釋出，可向天威商仲追蹤最新消息。

# 大寮區 『統冠精密鑄造』 2.54億成交 每坪15.48萬



國內傳產高爾夫球桿頭製造廠『統冠精密鑄造』處分資產，於112年2月以2.54億元售出位於大寮區江山路87號，地坪約1640坪的廠房。

本案買方為本土自用置產資金，買方買下該廠規劃佈局擴廠，未來國道七號的交通發展性，本區交易量能將持續上漲。

天威商仲黃啓堂經理指出：自用買盤強勁，有剛性需求買方，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。



# 大發工業區 『映瑞工業』 9456萬成交 每坪20萬

**SOLD!**



台灣密練膠專業廠『映瑞工業』於今年5月處理閒置資產，本案佔地約472.8坪，位於大寮區大發工業區利民街8號，過往大發工業區每坪23至26萬的成交行情，此筆低於近期區域內行情！價格具有競爭優勢，自用買方強勢快速承接，大型工業地產持續看好。



天威商仲林靜茹經理指出：『映瑞工業』遷廠至屏東科技產業園區，此廠閒置出租，業主釋出出售後快速成交，自用買方看好大發工業區地區優勢。且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『三石礦棉』4.1億成交 每坪約20萬



大發工業區『三石礦棉』處理資產，於112年12月售出位於大寮區華東路35-1號，地坪約2088坪的廠房。

本案買方為台積電氣體供應商，買家原本即為大發工業區內廠商，配合台積電南部設廠，欲提前佈局以利日後快速擴充產能，大發工業區為甲種工業地，符合該買主需求，且地緣關係有利經營管理，故在此時大手筆出手購地。



天威商用不動產指出，本案因地形呈現狹長狀，面寬較為侷限，故成交價略低於市場行情。

# 大發工業區『玉山輪胎』1.69億成交 每坪29萬創新

**SOLD!**



大發工業區『玉山輪胎』處理資產，於112年11月以1.69億元售出位於大寮區華東路64號，地坪約583坪的廠房。

本案買方為萬巒電子回收液商，買家評估大發工業區內有污水處理廠，具有得天獨厚的優勢。目前該區的工業廠房已成交站上每坪29萬，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104年有進行翻修，外觀新穎且因土地價值性高，買家創歷史新高價承接。

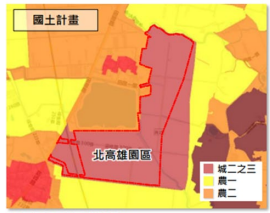


# 北高雄產業專區開闢，科技S廊道漸趨成形

## 北高雄產業園區

### 基本資料

- 位置：岡山區九屬農場範圍。
- 計畫範圍：北臨老公堀排水、東接造林地、南以現況道路為界、西至臺19甲線
- 面積：含岡山區嘉旺段、挖子段二小段等51筆土地，面積42.96公頃。
- 國土計畫：城鄉發展區第二類之三。



資料來源：國土規劃地理資訊圖台。



## 白埔產業園區

### 交通

聯外道路	台1線、市道186線
國道交流道	國道1號 岡山交流道 2.4km
火車站	橋頭站 2.4 km
高鐵站	左營站 10.2 km
港口	高雄港 18.1 km
機場	高雄機場 23.2 km

### 周邊產業

- 鄰近橋頭科學園區(約4.2km)、楠梓科技產業園區(約5.6km)。

### 產業定位

- 以橋頭科園為核心，引進產業以**配合作為鏈結周邊之高科技、金屬加工、材料創新**等相關產業為主。
  - ✓ 電子零組件製造業
  - ✓ 化學材料及肥料製造業
  - ✓ 金屬製品製造業



以岡山為中心的北高雄工業區，在今年產業訂單大幅縮減的影響下，剛性需求買方大幅縮減，以致今年北高雄工業不動產的市場交易急速冷卻。不過今年政府在北高雄的各大重要建設持續推動，例如岡山路竹延伸線、岡山第二交流道、北高雄產業專區、橋頭科學園區以及白埔產業專區的開闢。

天威商仲魏雅宣經理指出：

預計明年第二季過後，景氣回升、訂單回流，北高雄市場將再創高峰，在此之前若有投資計劃或預備擴廠的業主，建議積極進入市場評估出價，尤其可以留意交通建設以及產業專區周邊，便可在這次的危機中搶先佈局、取得先機！

# 永安工業區 逾三年未有案件釋出 今賣壓重



沉寂已逾三年以上未有案件釋出的永安工業區，在2023年上半年出現了幾個大型案件釋出的消息，物件規格平均佔地2000坪的廠房，釋出價格大約落在20萬/坪左右。

天威商仲楊珮青經理指出：

尚未成交的原因有，業主對市場期待值偏高，北高雄工業區的廠房大多是大面積廠房，開發需要較高資金，景氣會是買家考慮的因素。業者表示：沒有看到春燕來臨之前，實在不敢做大規模的動作，以靜制動是最好的策略！另一方面在鼓勵扶持產業園區的政策下，舊工業區的產業轉型也是值得關注的課題。

# 展望2024年

天威商用不動產認為，隨著台灣出口在年底轉正、明年下半年美國可望啟動降息以及經濟軟著陸等正向訊息之下，各界預估明年台灣經濟表現將優於今年，商用不動產市場買氣也在今年第四季顯現回溫跡象。明年商用不動產將維持「量穩定、價緩漲」格局。

天威商仲執行長林治域指出，若明年下半年台灣央行有機會跟進降息，保險業壓抑的投資買氣有機會復甦，成為明年下半年的市場助力。