



2024 Q1~Q2

『高雄工業地產』 天威半年報

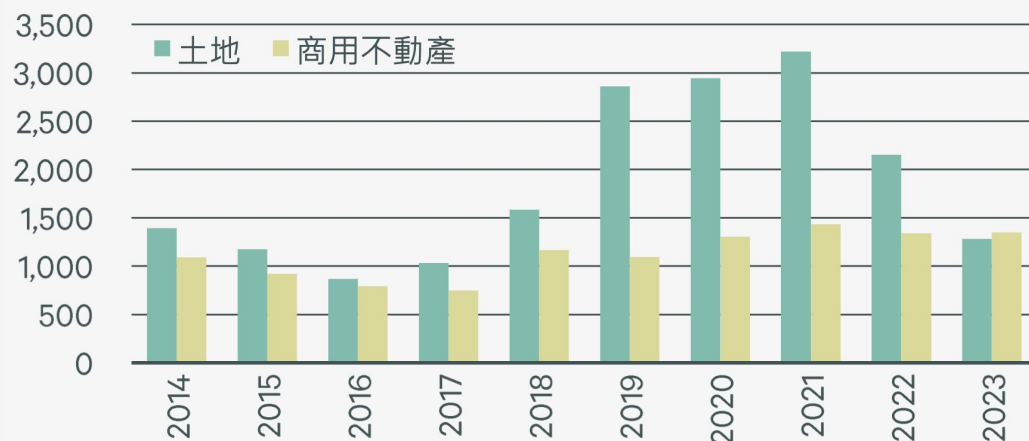
2024年土地市場交易量升溫：全年買賣金額有望成長 25-30%！

2023年台灣土地市場交易金額較上年大減40%，創下2018年以來最低水平，然而隨著房市自去年下半年起增溫，建商於今年上半年的購買金額大增28%。考量房市交易愈趨熱絡，預期今年內央行將持續實施選擇性信用管制，以控管不動產授信風險。另一方面，在房市轉暖及交屋潮挹注現金流的雙重激勵之下，今年將可見到更多建商擴充土地庫存。



圖十：台灣不動產投資市場交易額

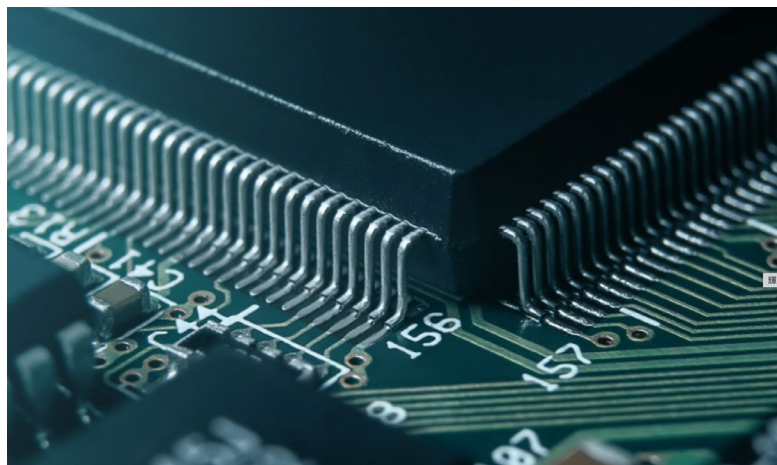
(新台幣億元)



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季

自用型買方撐起工業市場：高科技製造業者的購買動能更為充足！

伴隨著台灣出口訂單逐步復甦，2024年第一季度自用型買方置產需求回升，推動工業地產投資額較去年同期成長。展望今年，國內自用型買家預計仍將在工業地產市場上占有主導地位，其中高科技製造業者的購買動能將更為充足。對於本土機構投資人而言，在部分外國企業轉向輕資產模式之際，市場上可能出現一些可提供較高報酬率的難得投資機會。整體來說，在買方情緒回升之下，預計今年台灣工業地產市場總成交額將溫和成長。此外，賴政府將積極擴大科學園區版圖、扶植區域型產業聚落，有助於未來數年的工業不動產市場發展。



2024年Q1~Q2

高雄大型工業地成交資訊揭露

北高雄工業地產市場在今年依舊維持強勢，單價站穩3字頭

SOLD!



北高雄配合政府各項措施，如捷運路竹延伸線R K 1通車、各大科技產業園區陸續開闢、政府引進高科技產業大廠進駐等等因素，使得北高雄的地價在景氣尚未回升的環境下逆勢成長。

天威商用不動產魏雅宣協理指出，許多岡山區的工業廠房案件在去年開出破行情的價格後，於今年陸續成交。

高捷新里程碑！岡山路竹線RK1站
2024年6月可望通車



位在重要交通路線上的工業地廠房陸續成交，單價站穩3字頭，連帶影響周邊地價，如燕巢區安北路上1022坪的零星工業地廠房，於今年1月成交2.04億元。本案於三年前法拍市場由水美不動產得標，受惠北高雄科技產業效益，增值1億元獲利了結預估後續利多效應會持續發酵，如有擴廠、投資需求的企業主，建議在今年第二波漲幅前儘快入場卡位。

前鎮乙種工業地 2.01億成交 每坪近40萬元

SOLD!



前鎮區仁愛段乙種工業地，每坪成交近40萬元，於112年11月售出二筆工業地，其一為1.92億元售出，地坪約502坪，其二為道路持分約107坪，以892萬售出。

本案為鄰居購買，因緊鄰原本廠區，買下該土地規劃未來自建使用，而近市區的工業空地能夠突破成交行情，是因為鄰近國道一號交流道口及高雄港，得天獨厚的條件非常稀有。



天威商仲王俊琪經理指出：前鎮區工業地一直以來量少釋出，每一案都會突破當區行情，買主特別需要掌握洽談時機，好好把握釋出機會。

小港臨海工業區 『三葉造漆』 1.42億元成交 每坪21.5萬

SOLD!



桃園造漆廠『三葉造漆』處分位於小港區大業南路閒置廠房於112年11月以1.42億元售出，地坪約662坪，現已擴大規模搬遷至和發產業園區。

本案為在地自用型買方購買，買下該廠規劃拆除重建，加上重建成本約一坪27~28萬元，臨海工業區鄰近洲際碼頭，因此一旦有廠房釋出，很快就銷售一空。



天威商仲王俊琪經理指出：臨海工業區未來二大利多，其一為即將興建之國道七號的交通發展性，其二為捷運小港林園 延伸線，本區交易量能將持續上漲，若有閒置廠房可把握機會出售。

小港臨海工業區『朝陽木業』18.46億成交 每坪22.2萬

SOLD!



國內合板業大廠『朝陽木業』處分資產，於112年7月以18.46億元售出位於小港區光陽街6之1號，地坪約8315坪的大坪數廠房。

本案買方『協勝發鋼鐵廠』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『田單六街』成交 每坪25.5萬

SOLD!



大發工業區「商越金屬」以每坪約25.5萬元，買下位於田單六街廠房。該案佔地626.16坪，廠房長期出租，因地主年邁而選擇處分資產。

買方商越金屬因需求廠地堆放回收物，剛好出售地點於田單六街位於廠區正對面，使用性便利性。

天威商仲林靜茹經理表示，田單是廢五金回收專用區，這裡交易單價落後於大發各區，這次因自用型買方持續擴廠增產的剛性需求，帶動工業地產交易的主力，也再創大發金屬混合區的高價。

大發工業區 莒光街廠房2.7億成交 每坪23萬

SOLD!



大發工業區今年不受景氣下滑影響，買賣交易依舊頻繁。區內位在莒光街知名廠商，於今年3月處分其1200坪廠房資產，成交金額2.78億。

近年區內成交行情單價落在25-29萬不等，本案地上建物現況良好，不過因土地坪數較大、總價高，且業主有較長搬遷期需求，故成交單價23萬符合市場行情。

近年因應整府推動產業轉型，許多中北部業者陸續南下擴廠，帶動高雄工業地產地價上揚，而大發工業區又屬全台極少數政府編定的甲種工業區，區內有完善的汙水處理廠，適合各產業有汙水排放需求的業者，因此買氣不減、價格難以動搖。

天威商仲魏雅宣協理指出：在地企業有擴大經營的長期計劃，建議盡早評估，以免錯過目前的市場行情，未來只怕更難取得擴廠用地。

大寮區『乙工鋼構廠房』成交 每坪24萬創新高

SOLD!



大寮區外圍乙工廠房【緯宸機械】處分資產，於113年4月以4,770萬售出位於大寮區內坑路9-23號、9-24號，地坪約198坪 廠房。

本案買方為大發工業區內回收業廠商，因本物件緊鄰88快速道路且未來國7交流道等利多，故買方欲提前佈局以利日後快速擴充產能，且與大發工業區有絕佳地緣關係更有利經營管理。

天威商用不動產李宜榛指出，有剛性需求買方，仍會積極在大發工業週邊獵地擴廠，建議自用型買方可針對適合的案件積極出價，把握難得釋出機會。

大寮區『甲工鋼構廠房』成交 每坪30萬破紀錄

SOLD!



大寮區88交流道旁甲工廠房【璀璨國際】處分資產，於113年4月以單坪30萬售出位於大寮區鳳林二路686巷52號，地坪約91坪廠房。

本案買方為食品製造業，因第三代接班規劃佈局擴廠，目前大寮區甲種工業地廠房已站上**每坪30萬**，買方評估該廠房緊鄰88交流道，地段絕佳，具有交通便利性，優於事業發展。

天威商用不動產指出，本物件廠況已規劃為多功能無塵室，符合買方需求，外觀新穎且土地價值性高，故買方創歷史新高價承接。

展望2024年Q3-Q4

天威商用不動產認為，隨著半導體產業、人工智能產業落地深耕高雄帶來的預期心理，已經大幅加快供應鏈擴廠佈局的腳步。過往買賣雙方的價格認知差異，也於今年上半年快速收斂，預期下半年，市場將維持同樣動能，為南部帶來一片工業地產的交易榮景。

