



2024 Q3~Q4

『高雄工業地產』 天威半年報

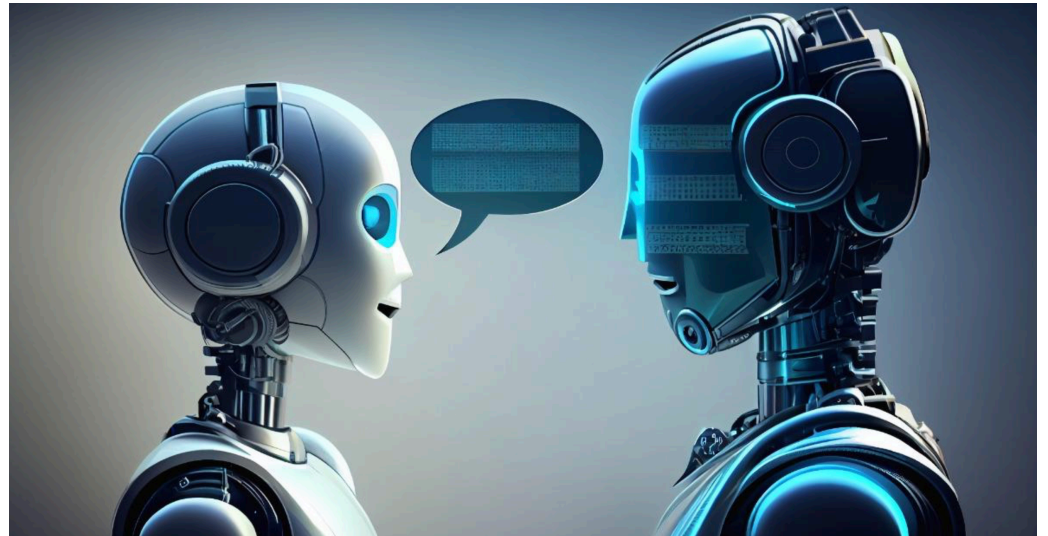
專家警告：2025年住宅房市將出現「量縮價跌」

今年全台交易量可能創7年新低，跌破29萬棟。炒作區域房價恐跌15%，剛性需求區也難逃7~10%跌幅，在房貸緊縮與信用管制影響下，民眾對房價上漲預期翻轉，目前房價也有由漲轉跌跡象，住宅委賣量已經大增兩成。相較之下，商用不動產則依舊火熱，特別是AI相關產業帶來的商辦需求暢旺，光是台北市去年就有97件億級商辦交易，打破去年紀錄。專家預測2025年將是「住宅弱、商用穩」，尤其看好廠辦、廠房和倉儲物流三大類型。



2025 工業地產正夯 領跑商用 住宅退燒

受惠AI及半導體產業的需求帶動，2024全年及第三季商用不動產成交金額已分別創下「年度最高」及「單季最高」的雙高紀錄。2025年全球最大經濟變數，就是美國新總統川普的全球貿易政策、關稅政策，**預期2025年台灣商用不動產市場將由工業地產領銜；至於住宅市場，在「金龍海嘯」衝擊下，將回歸冷靜期。**



史上最嚴打房：房仲業面臨一場生存淘汰賽

央行第7波信用管制，重擊房市買氣，其中以房仲業受挫最深。據內政部統計，房仲業店數約9千間、從業人員數突破7萬人，都來到史上最多，業界評估又遇到史上最嚴打房，將開啟一波生存淘汰賽。住商機構企研室執行總監徐佳馨對此持相同看法，她認為，面對海嘯，縱使是規模大的房仲也會很辛苦，未來一年將非常艱困。



2024年Q3~Q4

高雄大型工業地成交資訊揭露

岡山省道工業地 成交逼近每坪40萬



岡山工業地產價格依舊攀升，而漲幅最為明顯的便是省道周邊標的，成交單價已來到最高40萬的金額。

位在捷運紅線Rk3站對面的基地在今年底陸續出售，因看好岡山近幾年的重大建設，以及政府積極佈局引進科技產業鏈，知名車商『馬自達』及『聯邦銀行』在今年正式插旗進駐。



天威商仲千萬經紀人魏雅宣表示，各家知名企業看好岡山發展逐漸成形，未來短期內各項利多勢必快速發酵，因此決心在低靡的景氣中危機入市，搶先取得未來科技S廊道的中心黃金地段。

仁武區 科技業帶動 土地價值跳躍式成長

SOLD!



113年 第三季，仁武後庄巷成交總價3.2億，基地面積1321坪，每坪23.1萬。地上建物為未保存登記，由營造商投資購入。

仁武區土地供應逐漸稀缺，而市場需求不斷增長，未來地價將持續攀升。



天威商仲副經理鍾紘恩指出，仁武區具備卓越的交通條件、鄰近的楠梓科技產業園區集聚了高科技企業，為仁武區提供了穩定的上下游需求，其工業不動產市場未來發展潛力巨大。無論是企業擴張或投資布局，仁武區都是極具吸引力的選擇。

大社區 甲種工業地倉儲 每坪成交逾33萬



位在大社區旗楠路上佔地251.85坪的『甲種工業地倉儲』，於113年7月以單坪價趨近33萬售出，創下該區行情新高。

本案原為台灣線板建材知名廠商所持有，因二代轉型而決定出售。買方則為南科的科技產業，因承接台積電配管業務，看上大社地區距離台積電基地近，且周邊有國1楠梓大社交流道，交通便捷，是適合做倉儲及辦公室好地點。

天威商用不動產楊珮青指出，台積電的進駐加上產業板塊更迭，會有更多的科技產業選擇在高雄設據點，推升高雄工業用地及商用不動產的需求。



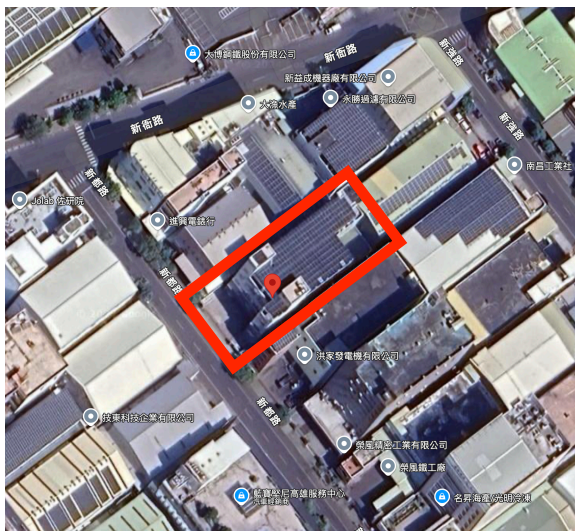
前鎮仁愛區『新都路』成交立體廠房 2.8億

SOLD!



全盛工程於113年5月售出位於前鎮區新都路36號，地
坪440坪、建1150坪的立體科技廠房予新竹半導體科
技廠『宏屹』科技。

本案買方原為隔壁廠辦大樓租客，因半導體產業南移、
國外訂單等利多，決定長期佈局投資高雄。本標的為前
鎮區難得一見的立體廠房，投資自用皆宜，故買主快速
以行情價購入。



天威商仲張浩人協理指出：前鎮仁愛區每一年僅釋出一
戶乙工廠房，僧多粥少，廠房多半低調出售旋即創歷史
新天價，建議買主大膽出手。價高者得是這區的特色。

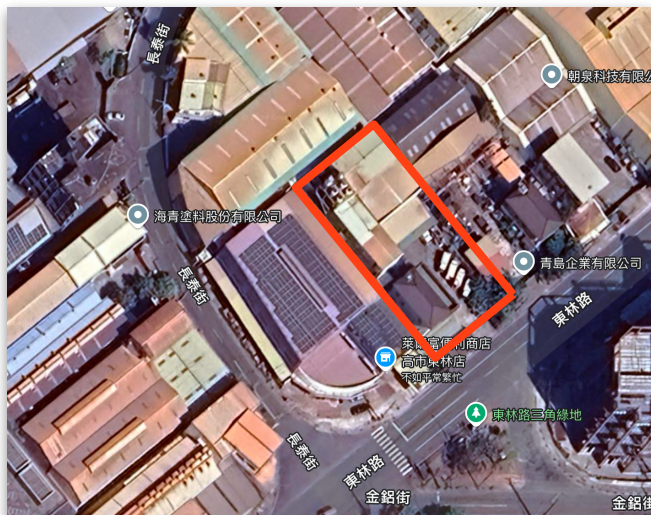
小港臨海工業區『東林路』成交每坪22.2萬

SOLD!



臨海工業區東林路製冰廠於113年08月以9650萬元售出，地坪約435坪，成交每坪22.2萬元，符合當區成交行情。

本案為自用型買方置產，未來規劃拆除重建，東林路、長泰街及金鋁街因鄰近未來興建之國道七號交流道口，這二年買氣非常熱絡，開價若貼近市場行情，投資及自用型買方皆會持續入手。



天威商仲王俊琪協理指出：臨海工業區未來重大發展逐漸成熟，工業地產交易不受打房影響，本區域為這二年的交易熱區，建議有閒置廠房把握機會出售，並且有興趣進駐這區的買主也可以放心購置。

小港臨海工業區 『金鋁街』 成交 每坪22萬

SOLD!



臨海工業區『耀鄉工業』處分資產，於113年7月售出位於小港區金鋁街20號，地坪267.11坪的廠房，每坪22萬。

本案買方為臨海工業區內自用置產資金，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 買氣持續熱絡 每坪成交近23萬

SOLD!



大發工業區下半年依舊維持成交量能。大有二街、及利民街，土地坪數分別為563、472及291坪，每坪成交價約21.5到23萬元，案件的共同特性為業主皆有歇業退休動機，出售動機強烈。



天威商仲林靜茹經理表示，這些案子成交的關鍵點在精準判斷出賣方的出售需求及心態，因此在市場低迷的氛圍下，仍然能夠幫助雙方取得共識達成雙贏！

因買方產業在景氣低迷的市場中，仍舊保持平穩，所以看準這波低點，危機入市。建議在2025年後有擴充產能需求的業主，可以把握時機積極出手！

大寮區『乙工廠房』成交 每坪26.5萬再創新高



大發工業區外圍乙工廠房【亮宇實業】處分資產於113年11月以單價26.5萬售出位於大寮區鳳林二路293-63號，地坪81.66坪 廠房。

本案買方因承包政府單位工程標案，需有合法廠登之廠房，市場工業廠房釋出量少，業主眼光準確積極出手，創下當區乙工廠房高單價紀錄。



天威商用不動產李宜榛指出，產業逐漸趨於合法化，許多本在農地廠房業主秉持永續經營理念，紛紛轉向合法廠房，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『民華街』成交 每坪32.3萬 創大寮新高

SOLD!



位於大寮與鳳山交界，鄰近鳳屏一路，『中富印刷』於113年以7388萬元售出位於大寮區民華街3號，地坪228.3坪、建坪362.9坪的立體廠房。

本案買方為萬加雲聯網，再生能源儲能業主，評估預期未來國道七號的交通發展性，具有得天獨厚的優勢。

創下大寮新高每坪32.3萬售出

天威商用不動產指出，該案廠房外觀新穎且因土地價值及國七發展潛力性高，買家創歷史新高價承接。



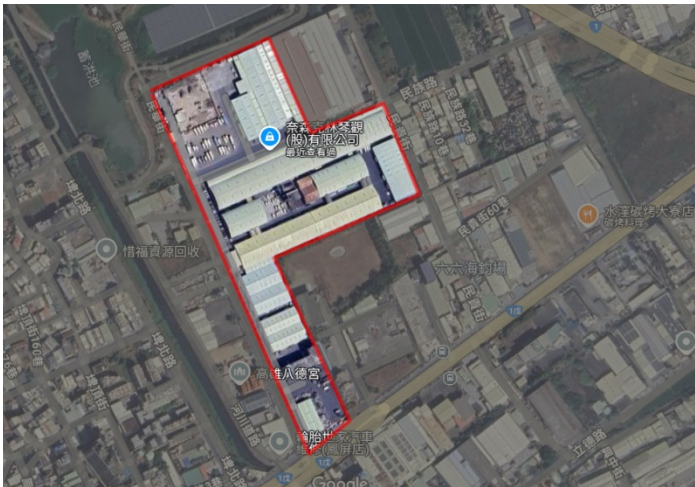
愛山林董攜友購入『三裕木業』 近2萬坪甲工 36億成交

SOLD!



位於高雄大寮區的鳳屏一路5號『三裕木業』處分資產，佔地面積達1.94萬坪，以總價約36億元，換算每坪取得土地價格，約18.51萬元。

看好半導體、AI大廠及供應鏈紛紛進駐，帶動高雄房市愛山林大手筆獵地，其中愛山林占3分之1，出資為12億元至於另外3分之2的合資方則是好朋友，愛山林董事長祝文字表示買下來後先養地。



天威商用不動產指出，該案位於大寮與鳳山交界，未來國道七號的發展，具有絕佳增值潛力，買方獨具眼光搶先購入大寮稀有大型物件。

展望2025年Q1-Q2

展望未來，全球都聚焦在AI的浪潮上，而台灣堅強完整的半導體及AI實力，正引領產業擴張，因此2025年廠辦、廠房等自用型需求可望依舊穩定，更帶來相關電子產品對於倉儲物流的需求，預期工業不動產將穩居市場交易主力的地位。

