



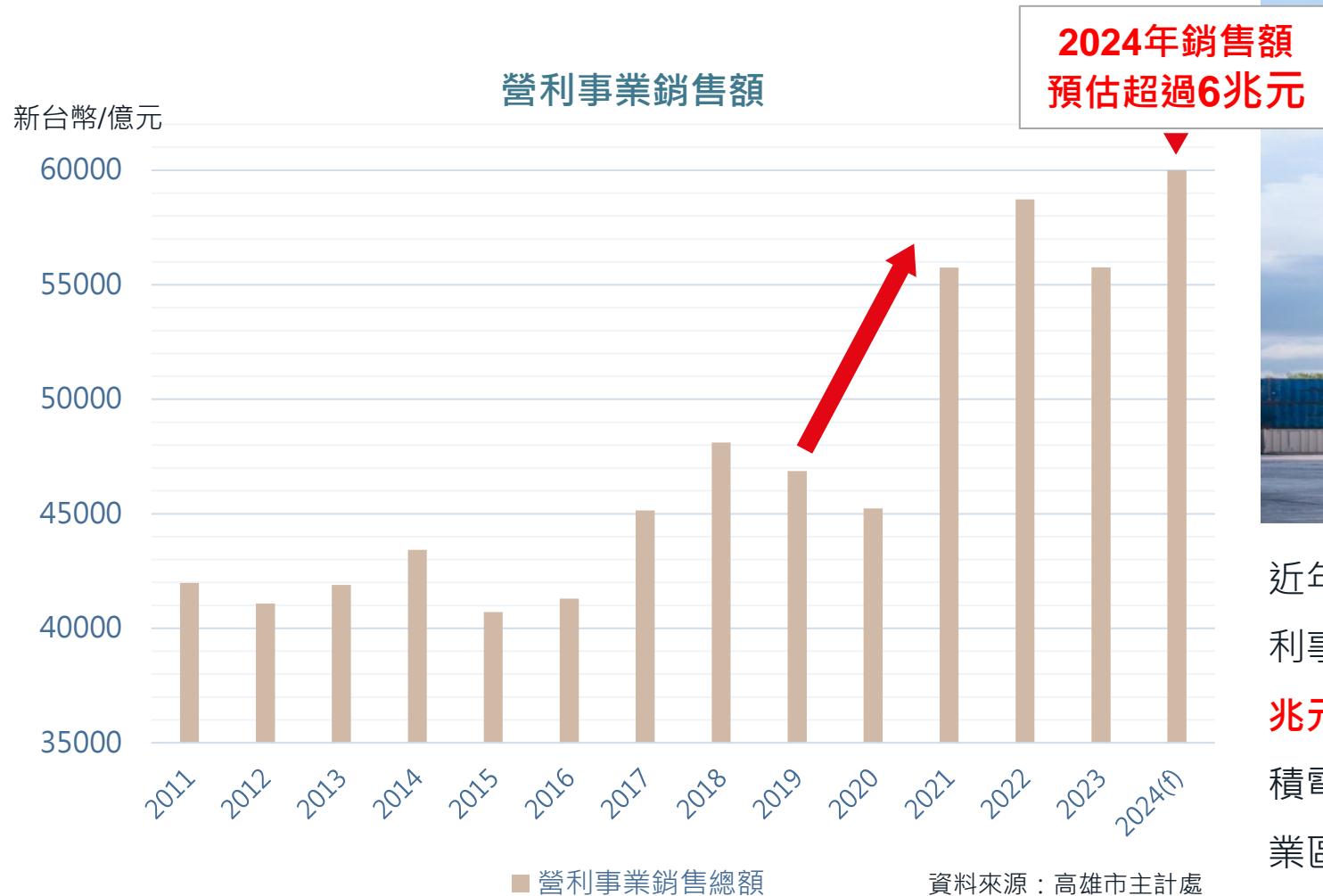
高雄林園工業區  
特種工業區土地

物件介紹

2025

# 區域市場

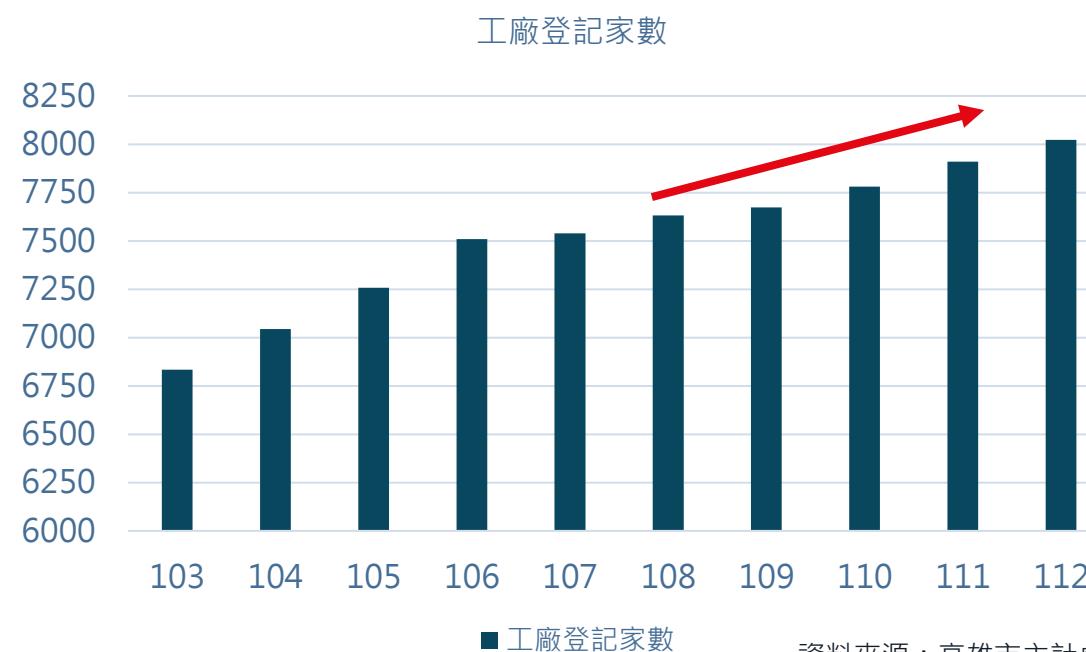
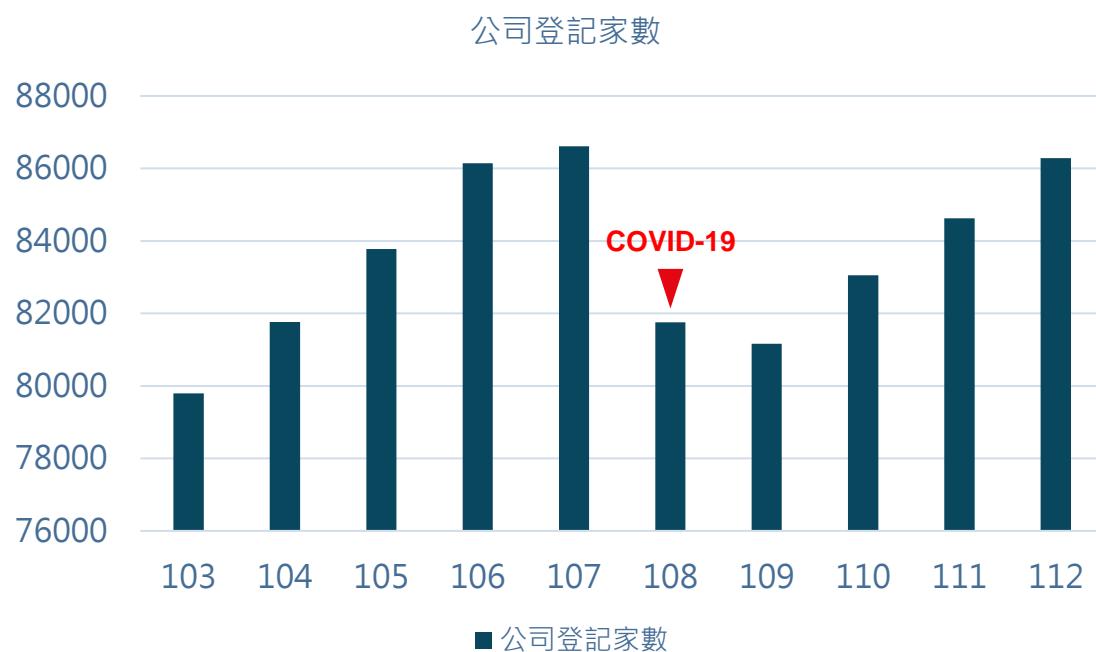
# 高雄經濟發展前景



近年來，國內外各大企業大力投資高雄，使得高雄市的營利事業銷售總額突破5.5.兆元大關，**2024甚至預期能突破6兆元**，相較疫情前的2019年成長了**28%**之多。未來隨著台積電擴廠、亞洲新灣區開發、大林蒲園區開發以及林園工業區產業升級，將會為高雄帶來更大的產業動能

# 高雄最新經濟統計指標

- 高雄市公司登記家數自 103 年度 79,793 增加為 112 年度 86,286 家，增加幅度約 **8.1%**
- 高雄市工廠登記家數自 103 年度 6,834 增加為 112 年度 8,023 家，增加幅度約 **17.3%**
- 公司登記家數及工廠登記家數雙雙呈現上漲趨勢，**顯見投資人看好高雄市經濟發展前景**



資料來源：高雄市主計處

# 南部半導體S廊帶

- 臺南南部科學園區及楠梓產業園區的台積電、高雄路竹科學園區的華邦電、橋頭科學園區、楠梓加工區的日月光到仁武產業園區，南部半導體材料的「S」廊帶引領著產業的新未來
- 半導體、新世代通訊、人工智慧、物聯網，這些正在趨勢浪頭上的最尖端科技，將因此在高雄完美合體，甚至可以直接從亞洲新灣區出海，進軍國際



# 小港林園線開發計畫

- 為促進產業園區發展，高雄市政府決議延長捷運紅線之服務範圍，起點從小港站至林園石化園區，未來將串聯高雄各大工業區、機場、加工出口區，建立高雄產業廊帶。目前捷運小港林園線已於**2023年動工**，並預計於**2030年通車**



圖片來源/高雄市捷運工程局

# 高雄石化產業未來發展

- 經歷了高雄氣爆後，高雄市政府計劃搬遷石化基礎設施，目的是將管線設施遷出城市區域
- 主要地點包括前鎮石化儲存區、大林煉油廠以及幾個工業園區。
- 2014年氣爆事故地點被重點提及，像仁武及大社工業區這樣的石化工業區被計劃降編(特種工業區降為甲種工業區)並搬遷至大林埔
- 搬遷計劃旨在降低工業風險，並為未來招商發展騰出空間，包括為台積電等公司提供潛在廠址

高雄石化園區未來發展

楠梓產業園區	大社工業區	大發工業區	仁武工業區	大林蒲循環園區	林園工業區
已降編	預計降編 遷移	缺乏大面積土地	預計降編 遷移	規劃中	石化產業 唯一選擇



資料來源：高雄市政府、天下雜誌

# 林園工業區交易資訊

編號	交易日期	總價 (萬元)	土地面積 (坪)	建物面積 (坪)	土地單價 (萬元/坪)
1	112/01/06	6,242	657.03		9.50
2	110/06/03	59,100	6,952.56		8.50
3	110/03/31	49,090	5,775.31	2,020.46	8.50
4	108/06/25	50,757	6,952.96		7.30

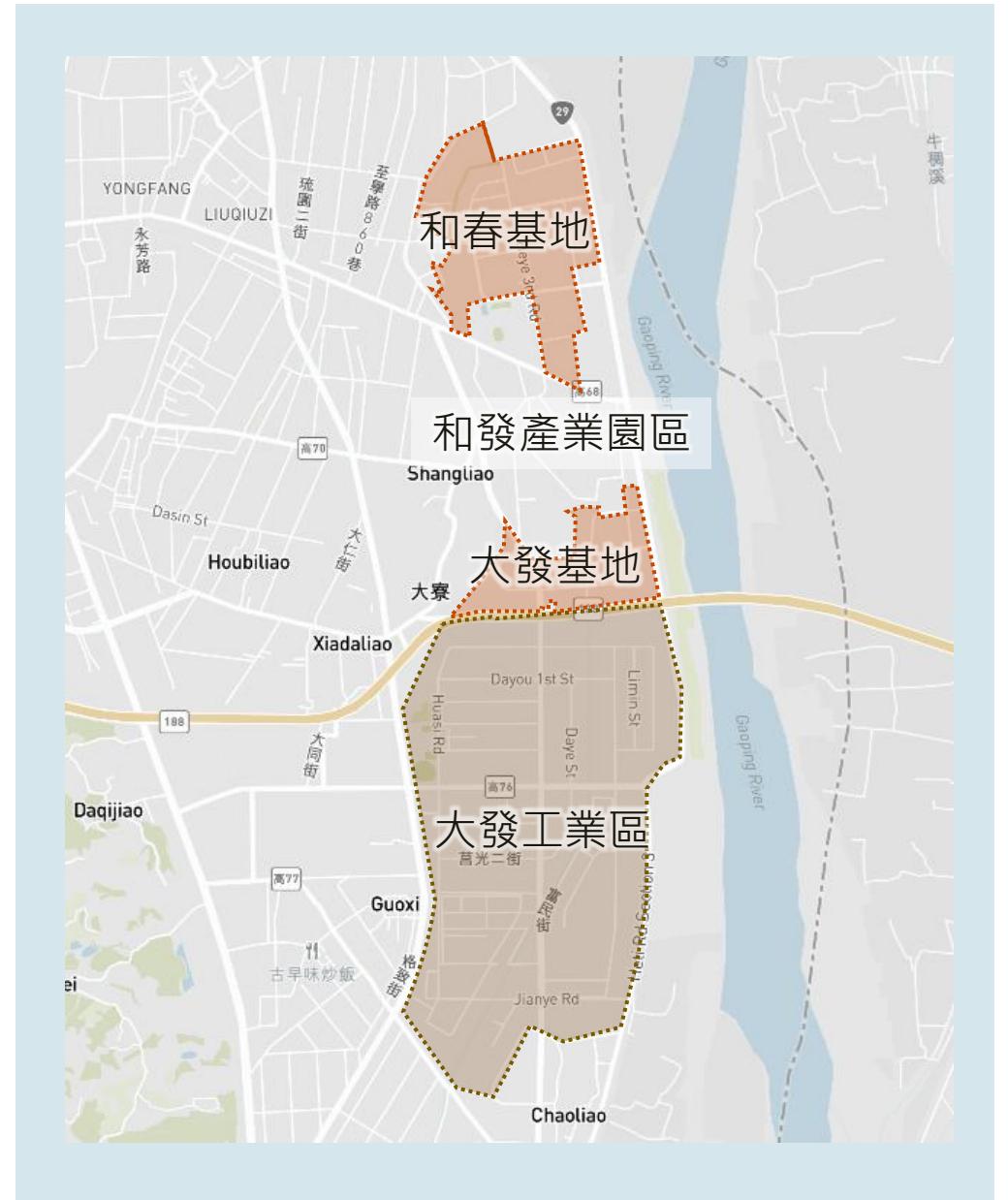
- 最近 5 年內，林園工業區僅有 4 筆交易紀錄，交易價格落在土地每坪新台幣 7.3 萬元至 9.5 萬元之間。



# 大發工業區/和發產業園區市場行情

- 分析近五年市場成交案例  
大發工業區土地價格上漲幅度達44.8%  
和發產業園區土地價格上漲幅度達49.4%(2019~2022)
- 分析近三年市場成交案例，  
大發工業區土地價格約為20萬~24萬/坪；  
和發產業園區則為9萬~10萬/坪。

大發工業區、和發產業園區目前已無大面積土地可供擴展



# 標的介紹

# 交通區位



車行上  
88快速道路



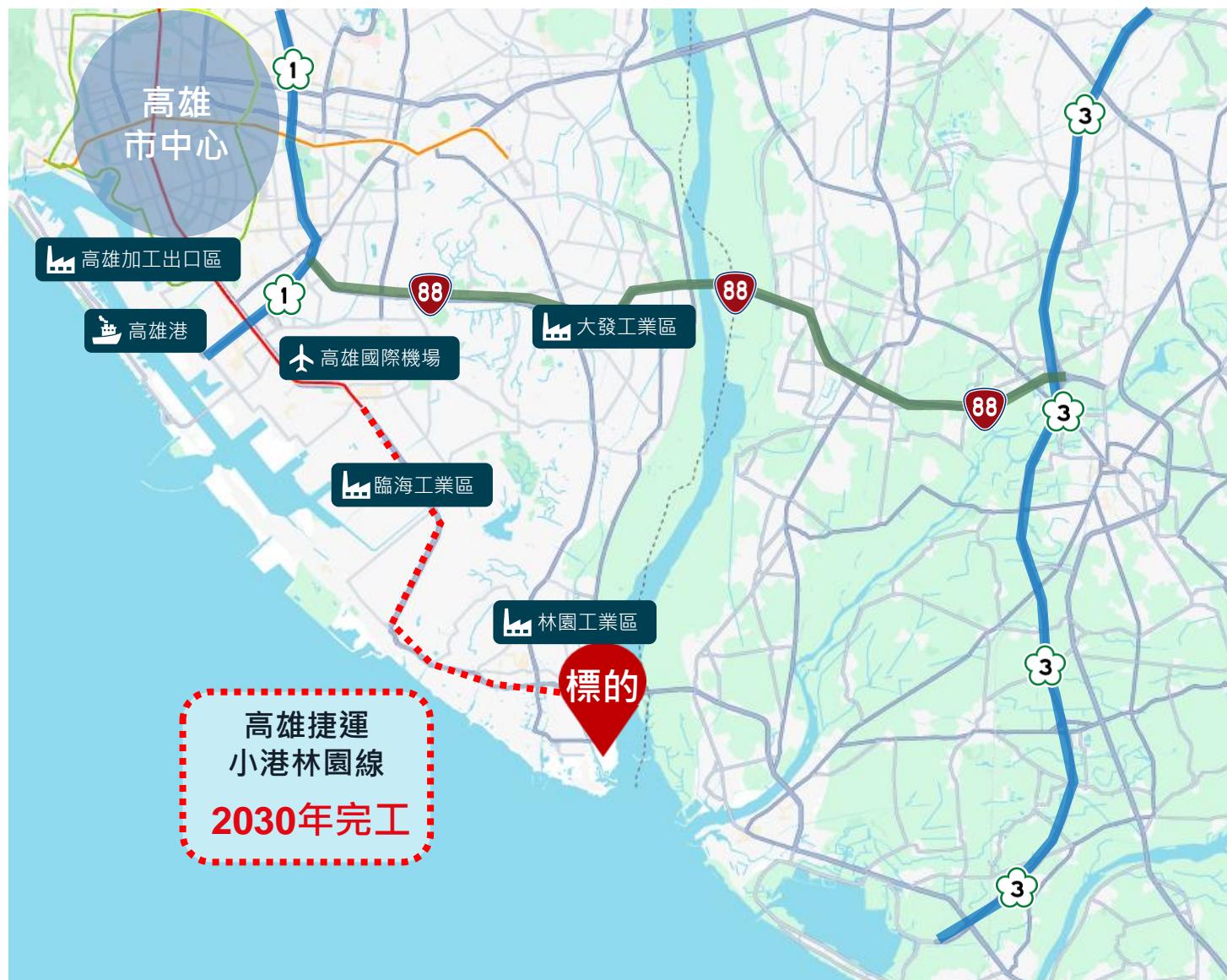
車行上  
國道一號  
(經88快速道路)



車行至  
高雄國際機場



車行至  
高雄港





# 基本資料

基地位置	高雄市林園區石化三路1號
地段地號	高雄市林園區汕尾段二小段 2002-1地號
土地面積	19,638坪 (64,920平方公尺)
建物面積	1,294.68坪 (4,279.94平方公尺)
使用分區	特種工業區
法定建蔽率	40%*
法定容積率	160%*
現況	工廠已於 2023/8/15 關廠，並完成土壤及地下水污染整治法第 9 條規定之調查及檢測
土汙檢測	依土壤及地下水污染整治法第 8 條規定之調查及檢測已在進行中
公開標售底價	新台幣 14.5 億元

\*依「都市計畫法高雄市施行細則」規定



# 建物資料

建號	建物門牌	主要用途	主要建材	層數	建築完成日期	面積 (平方公尺)	面積 (坪)
308	石化三路1號	工業用	鋼造	一層	1977/8/30	417.00	126.14
309		住家用	鋼筋混凝土造	地下層、一層、二層	1977/8/30	1,158.54	350.46
323		工業用	鋼筋混凝土造	地下層、一層	1979/7/12	96.00	29.04
324		工業用	鐵造	一層	1979/8/20	117.00	35.39
325		工業用	鐵造	一層	1979/8/20	26.00	7.87
326		工業用	鐵造	一層	1979/8/20	390.00	117.98
327		工業用	鋼筋混凝土造	一層	1979/8/20	520.00	157.30
328		工業用	鐵造	一層	1979/8/20	91.00	27.53
329		工業用	鐵造	一層	1979/8/20	252.00	76.23
330		工業用	鋼筋混凝土造	一層	1979/8/20	321.24	97.18
331		工業用	鋼筋混凝土造	一層	1979/8/20	500.00	151.25
332		工業用	鐵造	一層	1979/8/20	20.00	6.05
333		工業用	鋼筋混凝土造	一層	1979/8/20	144.00	43.56
334		工業用	鋼筋混凝土造	一層	1979/8/20	11.40	3.45
509			工業用	鋼造	一層	1985/3/30	215.76
小計						<b>4,279.94</b>	<b>1,294.68</b>

# 廠區現況照片



# 投資亮點

## 工廠進駐絕佳選擇

工業區設備完善，管線完好，發展成熟，具備石化工業一切所需



## 暢通便利的區位優勢

鄰近林園煉油廠、大林煉油廠及高雄港，相較其他現存石化工業區有更好的區位優勢



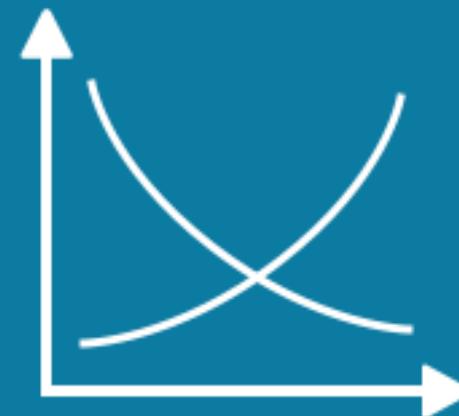
## 未來十年區域發展

配合市府政策、捷運通車，將會增加招工效率，是高雄石化最佳選擇



## 特種工業區土地稀缺

多數石化園區面臨降編、遷移等問題，石化產用地供給大幅減少，此案為碩果僅存之良地



# Thank you

**李建興 Jason Li**  
**Director, Capital Markets**  
協理 投資部  
**T: +886 2 8758 9821**  
**M:+886 920 397 911**  
**jason.li@jll.com**

**詹家和 Clay Chan**  
**Director, Capital Markets**  
協理 投資部  
**T: +886 2 8758 9858**  
**M:+886 978 815 225**  
**clay.chan@jll.com**

本公司提供之物件及市場等資訊，為本公司之營業財產，台端或貴公司接受本公司提供之物件及市場資訊，應負保密責任；  
若台端或貴公司有意進行買賣交易，應委託本公司為之，如自行交易，亦應給付本公司仲介服務費。