

經濟部商業發展署
新光人壽保險股份有限公司「桃園市觀音區大型物流中心BOO案」
甄審會會議紀錄

一、時間：115年5月15日(星期五)下午2時

二、地點：經濟部第二會議室

三、主持人：蘇召集人文玲

紀錄：方彥筑

四、出席者：詳如簽名冊

五、報告事項：新光人壽保險股份有限公司(下稱申請人)報告「桃園市觀音區大型物流中心BOO案」投資計畫(略)

六、投資計畫審查意見：

(一) 興建規劃：

1. 請補充說明本案最大作業人員數的設計？就業人員停車位置設計基礎？是否可擴增？上下班尖峰疏導計畫？地震、火災人員疏散計畫？全體人員休息規劃(包含廁所、用餐)？
2. 投資計畫書所示建築主體各樓層倉儲區樓高為12公尺，建議申請人向2個營運第三人了解是否有規劃高密度自動化棧板 ASRS 的需求，考慮挑高樓層設計，以充分發揮高儲存效率。
3. 投資計畫書4-28頁的充電車位配置空間示意圖(圖4-14)中，看不出未來規劃充電樁與停車位的比例，建議初期可先設置15%充電車位，並保留管線與電力容量，以便未來擴充。另外可規劃採用智慧充電管理系統 (Load Management)，可動態分配功率，降低尖峰負載。
4. 請補充說明本案物流中心租金價格訂定的原則？如何協助當地經濟發展？

(二) 營運管理：

1. 本案規劃營運期將2棟物流中心分別出租委託2個第三人營運，應成立物流中心營運或管理小組之類似管委會的組織，並擬訂相關管理規範，協商並明確申請人與第三人之間的權利義務與連帶責任，以避免發生違反環保、勞安規範或合約等糾紛；並設置物流中心作業規範及管理辦法，就貨物管理建立資訊流與物流運作 SOP，以及可能涉及人員安全、貨物安全、車輛安全等進出及保安全管理機制。
2. 請補充說明與2個營運第三人合作(如低碳運輸)之具體規劃內容，以及第三人營運風險控管與接管機制。

3. 投資計畫書中僅提供與2個營運第三人的合作意向書(MOU)，若未來租約談不攏或國際業者撤資，申請人如何確保本案建築物不會變成閒置資產或非法分租倉庫？
4. 本案計畫倉儲物品以進口品項為主，建議依類別儘速申請海關要求的AEO(安全認證優質企業)認證，否則國際大廠不會進駐非供應鏈安全夥伴。此外，未來物流中心若有規劃保稅倉庫，亦必須符合財政部關務署的申請規範。
5. 本案將透過「國際品牌」與「高科技產品」的進口導向定位，與...區隔，請補充說明未來經營目標「進、出口」貨物比例的規劃基準？
6. 國際一線物流中心強調的是坪效與流速，而非單純的儲存空間。請補充說明本案是否將導入自動倉儲系統、高頻轉運設計？是否會取得國際通用之 TAPA FSR(倉儲設施安全標準)認證，或其他水準(例如包含24小時監控、門禁與防護)之認證？
7. 本案規劃2棟物流中心完工後分別由2個營運第三人承租，將分別導入自動化系統設備，包括 SRS、Sorter、AMR、自動化輸送機等等，對於每日營運重要的自動化設備維護及安全防護，建議增加具體的規劃。
8. 鑑於未來 WMS、BIM、智慧倉儲/碼頭及各項自動化載具(AGV、AMR、ASRS 等)與智慧系統(RFID 辨識、大數據分析)需要高度軟硬體串接與資訊交換，請補充增加「資訊安全」章節內容，並於既有緊急事故類別之外，增加「資訊安全事故」(如駭客入侵、系統當機導致無法運作)之緊急通報與處理措施，以確保客戶資料、訂單與運送資料之資訊安全。
9. 有關物流技術引進的規劃，2個營運第三人是否引進國際先進的「數位化物流管理系統」，並承諾與臺灣本土物流供應鏈進行技術對接？

(三) 公共安全：

1. 申請人已承諾本案物流中心以儲放民生消費品及消費性電子產品、高科技產品為主，不會儲放鋰電池等相關危險物品。請申請人補充說明未來營運期如何確保落實？
2. 本案採用大量 AMR/AGV 鋰電池設備，營運第三人亦可能引進自動化機器人(AMR)，針對充電區(熱失控高風險潛勢區域)應以高標準審慎設計，強化此區域之監測系統與防火設施，包含防火區劃(設置自動關閉防火門與倉儲/作業區實體隔離)、通風強制排風設計(換氣率建議6~12次/小時，且排氣口避免回流)、溫度監控系統(超過 60°C 預警)與自動斷電機制等，以確保火災風險控管能力。

3. 請提供本案 AMR/AGV 鋰電池充電區之平面配置圖、防火區劃圖、通風排氣設計圖、溫度監控與自動斷電機制說明，以及消防防護計畫、消防防火設施設計與緊急應變流程，以確認本案火災風險控管能力與安全防護之完整性。
4. 近年桃園物流中心火災多為高架倉儲引發，請問本案噴淋系統是否具備「貨架內自動灑水」功能？消防水源補給能支撐連續滅火多久？
5. 投資計畫書5-39頁已定義安排緊急應變演練及測試，建議每年至少2次，降低災害風險。

(四) 財務計畫：

1. 本案房屋建築以50年為折舊期間計算，機電工程及太陽能發電設備以20年的折舊期間計算，請補充說明屆時機電工程及太陽能發電設備是否需再投資建置？若每20年需執行1次設備重置，財務預算應明確納入：設備更新建置費用、舊設備拆除回收處理費、停機期間發電收入損失、物價工資上漲，以及材料及廢棄物處理成本上漲風險，並重新進行適用躉購費率之財務敏感度分析，避免高估售電收益或低估後續支出。
2. 本案售電收入以每度台電收購價5.1元/kWh 估算，惟115年度屋頂型太陽光電費率約落在每度3.50元至5.63元區間，請提供明確的計算依據及台電躉購契約條件作為佐證。
3. 本案長達50年營運期，長期受到通膨影響巨大，且因營建成本上漲與調度壓力，若通膨高於假設的1.5%或長期使用率不如預期，可能使計畫內部報酬率(IRR 2.83%)低於股東必要報酬率(2.72%)。敏感性分析中認為不會導致現金流不足以致影響申請人的週轉能力，請具體說明因應之道或另有其他轉嫁方法。
4. 本案預估可貢獻營所稅、地價稅、房屋稅、營業稅等稅收合計 914.3億元(1-8頁)，但政府提供免徵地價稅五年計947.1萬元、房屋稅減徵一半/五期計2.18億元(6-13頁)、營所稅(營運前五年)扣減虧損，及所得稅基本條例規定後投資抵減1.15億元(6-23頁)，合計4.43億元，請在投資計畫書(1-8頁)中一併揭露。
5. 本案預計115年7月開工，請說明目前的開發許可作業進度，以及若投資報酬率不如預期，本案是否會持續進行？此外，申請人與台新人壽合併過程中，是否會因資本適足率(RBC)調整而暫緩計畫，或影響133.4億元投資款的撥付時程？

(五) 交通影響：

1. 請補充說明本案基地周邊現有及規劃中的開發案(如嘉里大榮、三商家購物流中心、台灣棧板租賃、金盛世紙廠、好事多物流、中興電工、磊東精密、泰豐輪胎...等)未來可能產生的運輸需求預測，並應納入投資計畫書中，避免低估對周邊路口交通流量可能產生的累積衝擊。
2. 本案以「桃園市全市平均機動車輛成長率(2.27%)」推估交通量並不合適，因觀音區近年已轉型為具備「高頻次、重車比例高」特性的大型物流聚落，以此推估恐低估該區交通成長風險。物流車流成長又因電商效應呈「跳躍式」而非線性，並具有日夜多時段配送等特點，建議採用交通量預測模型進行多情境預測(基準2.27%、中度5%~8%、高成長10%以上)，並重新評估修正道路服務水準(LOS、V/C 容量比、尖離峰差異，以及早晚尖峰是否惡化至 LOS D/E/F)。
3. 請補充說明本案對於桃科二路/大潭南路口、桃科二路/環南路口、環西路段之交通動線影響及因應方式。特別是離場物流車輛規劃行經的環西路(路寬10米/單向1車道)，是否足以滿足未來需求。
4. 請確保本案物流中心內有足夠緩衝停車空間，嚴禁大貨車在路邊排隊進場，造成交通阻塞。亦請補充說明，如發生進場車輛排隊溢出到周邊道路時之排除機制？
5. 請確保本案基地內員工停車位數量足夠，不能外溢到周邊道路停車。此外，因周邊大眾運輸服務不足，建議於晨峰與昏峰兩時段安排通勤接駁交通車供員工搭乘。
6. 請補充說明桃園市政府交通局的交通影響評估報告審查結果，並參考委員及民眾意見調整交通改善計畫與施工交通維持計畫。
7. 請確保本案開工前，保障行人通行安全的交通改善規劃措施(號誌增設及行人穿越道等)，皆已完成設置。

(六) 環境永續：

1. 請補充說明本案如何推動大型物流中心碳排控管與減排？是否建置儲能設備？廠區內部物流車輛(堆高機、短程接駁車)的電動化規劃？是否取得「綠建築標章(銀級以上)」及「建築能效標示(1級)」？
2. 關於氣候風險評估與管理已經進展到 TNFD，請補充說明本案的氣候風險管理規劃、對當地生態的衝擊，如何維繫當地的物種及生態保護？
3. 請補充說明具體的車隊汰舊換新與轉型低碳排車輛之規劃，並說明是否會強制要求2個營運第三人的物流車隊達到一定比例之電動貨車或低碳運具。

4. 本案應妥善規劃施工前中後期及營運階段的廢棄物分類處理。投資計畫書第四章節4-67、68頁已有提及施工期間的廢棄物處理，例如結構形式採獨立基腳形式，可減少開挖並降低外運土。雖然在5-41、42頁有提及未來營運階段的廢棄物處理，建議仍要注意涉及合規、安全、環保與成本管理。另因一般廢棄物、回收再利用，及有害廢棄物之處理方式有所不同，請補充說明營運期間物流包裝及廢棄物之處理，以及逐年減量措施，以符合 ESG 的永續環境規範及報告要求。

(七) 公益回饋：

1. 請就各項公益回饋承諾事項提供量化說明，並依實際執行單位(申請人或2個營運第三人)分類，以利未來年度績效評定時，於查核報告呈現成果。
2. 本案公益回饋承諾事項(如在地聘用、產學合作...等)由第三人執行部分，請補充說明如何確保第三人落實承諾事項，以及未落實之責任歸屬。
3. 有關災難防救支援，申請人已承諾提供案址2棟物流中心之地面層及地下室作為民眾緊急避難場所使用，在物流旺季貨物堆滿時，如何確保24小時內完成清空並收容民眾？如政府機關有緊急物資調度及配送需求，亦請申請人及2個營運第三人於投資計畫書中承諾配合支援。
4. 有關在地人才聘用，請承諾並提供具體的「在地人才培訓與聘僱計畫」，針對在地居民提供職前培訓配套規劃，提升物流專業能力，增加營運第三人聘僱在地居民之比例，及提供適當的勞動條件與福利，以避免在地居民因不具物流專業而無法聘用之情事發生。
5. 申請人承諾由2個營運第三人聘用身心障礙者人數至少10名，屬於實際聘用之雇主應遵守《身心障礙者權益保障法》之法定義務，不應與公益回饋混為一談。
6. 有關重型料架棧板租金之折扣優惠，建議將租金定額(每天1元)折扣優惠調整為租金比例折扣優惠，避免因未來通膨影響而逐漸喪失意義。
7. 每座棧板租金每天減免1元之折扣優惠，對整體租金來說占比很小。建議申請人以本案享有租稅減免之一定比例金額設立基金，專款專用推動相關公益回饋事項(例如補助鄰近地區中低收入戶學生就學)。
8. 有關10億元中小企業融資優惠，請補充說明本項融資優惠方案之詳細內容(如具體的利差補貼比例、信用審核標準、預計優惠對象等)、與申請人既有企業融資方案之區別等，以供本項優惠是因本案而生的「額外」公益回饋之佐證。
9. 觀音區大型車輛交通事故頻繁，建議投資計畫增加對「外部道路認養與維護」的預算投入。

七、會議決議：

本案因其中1位委員評分未達甄審標準，與其他委員評分具明顯差異，主係「公共利益及優惠條件」項目評分明顯低分。經甄審會討論決議，請申請人依審查意見提供書面回復，並補強本案公益回饋之具體規劃內容，續請委員就「公共利益及優惠條件」項目進行書面審查及提供意見。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午4時。