

國泰人壽保險股份有限公司「桃園市楊梅區多溫層綜合物流中心 B00 案」公聽會會議紀錄

- 一、開會時間：113 年 2 月 23 日（星期五）上午 10 點整
- 二、開會地點：桃園市楊梅區瑞坪活動中心（桃園市楊梅區四維二路 20 號）
- 三、主席：經濟部商業發展署 蘇署長文玲 紀錄：周吉泰
- 四、出席者：詳如簽名冊
- 五、申請人簡報：國泰人壽保險股份有限公司（下稱國泰人壽）報告「桃園市楊梅區多溫層綜合物流中心 B00 案」（略）
- 六、委員與民眾意見紀錄與回復

單位	意見	申請人回复
李秉乾 委員	1. 衛生福利部正全面推行 GDP 西藥優良運銷準則，本案可搭配政策增設倉儲空間，滿足區域部分需保存低溫貨品及 GDP 規格有需求的客戶。	近年政府把關民眾各項用品安全愈來愈用心，因此申請人亦響應政府政策，建置一定等級及規格之倉儲空間，再依客戶實際需求增設。
	2. 未來請依原水土保持計畫進行更新送目的事業主管機關審查。	1. 本案前身為工廠，所設之水保設施本案已保留。後續將建造物流中心，所產生之廢水或其他環境影響程度較低。 2. 就目前進度，業以原來之水保設施搭配本案量體及使用需求，提交予桃園市政府審查中，並將依審查結果辦理相關事項。
	3. 本案在假設取得投資抵減及 5 年地價稅及房屋稅優惠下，政府於開發及經營年期內可獲得相關財政收入總額為 18.10 億元，與	感謝委員指正。總額應為 23.98 億元。

單位	意見	申請人回復
	<p>P.9 可行性評估分項說明總額 23.64 億元不符合，請說明其中差異。</p>	
	<p>4. 本案推估營運期 50 年之經濟產值為 2989.2 億元，其中 P.9 計算公式之 74.73 億元租金如何得出並未說明，請補充說明。</p>	<p>感謝委員提醒。有關 74.73 億元係指營運期內申請人預計之所有倉租及太陽能代收代付收入。</p>
	<p>5. 本案營運後隨業務量增加之物流車數量勢必對當地交通產生影響，宜委請交通專業顧問辦理交通影響評估調查。</p>	<p>感謝委員提醒。本案已委由交通專業顧問公司辦理交評計畫中。</p>
	<p>6. 國內因接連倉儲大火，導致倉儲使用者保費例如商業火險、貨物險等大幅調高，貨物險甚至無法全額保險，如何提升倉儲的消防安全，同時降低產險公司的疑慮，是未來倉儲的重大課題，除投保財產綜合保險外，建議提高消防火警在機電工程中之占比，提升物流中心自身消防火警預防與應變</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提醒。本案除依政府法規設置消防火警系統外，每 1,500m² 即設置防火隔間，以減少蔓延風險。 2. 同時設置園區中控室監控園區動態，依循法規辦理消檢以及辦理全體園區年度消防演練等項，並規定園區禁止明火，設立室外的獨立吸煙區，來共同防範火災，降低未來火災風險。

單位	意見	申請人回復
	能力，以降低未來火災風險。	
	7. 今日未有里長及居民至現場，建議再提供之前的訪問紀錄。	<p>申請人於 113 年 2 月 20 日至里長辦公室拜訪里長，拜訪內容節錄如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已經知道國泰人壽建置本案之規劃，希望一同帶動地方繁榮。 2. 本案是物流倉儲設施，應無工業汙染之情事，惟後續貨櫃車進出，應注意交通安全。 3. 依過去經驗，因本案所在地區地勢較高，雨水會迅速往兩側排往山坡，目前尚無淹水問題。 4. 就本案未來產生的就業人員需求，地方將俟後續發展再予以協助。
	8. 請說明本案建築的亮點	<p>本案更著重於軟性及準則部分，大約可分為四大層面：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以 ESG 標準為目標，打造 ESG 建築。例如：設置太陽能板、設置充電樁，申請綠建築等硬體面，以及現場管理等軟體面。 2. IT 系統導入，提升效率及無紙化。例如：推薦客戶引入 IT 倉儲管理系統 (WMS)，減少紙本使用；若客戶有使用自動化設備，則可導入倉庫執行系統 (WES) 來銜接訂單及自動化設備操作，減少人為介入；以及即時看板等，了解工作進度及效率。 3. 更適合物流貨櫃作業形式。例如：本案設置長坡道(Long ramp)，40 呎以上貨櫃車可直上三樓，更利於物流及倉儲作業。 4. 重新再設計倉儲外觀。為了營造更活潑的風格，本案擬以跨界合作邀請建築師設計本案，並考量新世代，重新

單位	意見	申請人回復
	<p>9. 因本案為共用型倉儲，需要明確之指標型客戶，不知申請人是否已有相關業者名單。</p> <p>10. 交通車輛試算如何得知?推估方法為何?</p>	<p>打造建物外觀。</p> <p>5. 更人性化及區隔碼頭區與倉內營運空間的空間設計。例如：設置司機休息區。</p> <p>1. 本案招商規劃如可行性報告所述，將以鄰近產業、GDP 需求者、零售業者為主。</p> <p>2. 目前申請人鎖定對象包括鄰近的泛德集團、韓國電商集團、周邊的醫藥業服務商及上市櫃公司；以及在地零售業者等，包括調味料業者、日用品業者等。其中部分企業已是申請人團隊現有的客戶，這些客戶正在進行拓展計畫的評估。</p> <p>3. 感謝委員提醒，本案目標客群相對明確，日後會對客戶組成再做進一步的調配，已找出最適合本案的客戶。</p> <p>1. 本案推估交通流量係以申請人目前經營的楊梅園區及大園園區來做比例的試算及折減。</p> <p>2. 楊梅園區之客戶組成為零售業及電商為主，大園區區則是大型的零售業為主，再依樓地板面積及類似業態來進行推估。</p> <p>3. 目前本案交通影響評估已送至桃園市政府進行專業審查，未來將依市府審查結果辦理後續作業。</p>
程東和委員	1. 市場分析、客戶取得未能充分評估分析，只大略說明產業狀況，本案是開放型物流，不是封閉型物流，未來的營運績效取決於市	<p>1. 感謝委員提醒。本案設計為 B1 至 3 樓等 4 個樓層，其中 2 樓為冷鏈倉儲區域。1~3 樓均可供 40 呎貨車移動及裝卸貨，每層均可獨立運作，每層亦可再分為小客戶，以增加使用彈性。</p> <p>2. 申請人在楊梅地區目前僅有約 3,000</p>

單位	意見	申請人回復
	<p>場與客戶，而國泰人壽也強調長期不動產投資最大風險來自市場和客戶需求與變化，過多或過少將導致營運困擾和風險，建設物流園區，在資金充足的情形下，並不困難，但如何發揮效益、效率極大化創造雙贏？</p>	<p>坪左右之冷鏈倉儲，目前已滿倉，迭有客戶詢問冷鏈倉儲空間與服務。</p> <p>3. 在潛在客戶方面，就目前本案洽談的潛在客戶來源包括：</p> <p>(1) 食品業者、零售日用品業者</p> <p>(2) 調味料業者、冷凍食品業者、冰淇淋業者</p> <p>(3) GDP 藥品業者</p> <p>(4) 現有的客戶拓展</p> <p>4. 未來申請人亦將透過集團體系的租戶去推廣及行銷本案，發揮上下游客戶以及周邊供應鏈所產生的綜效，以期能提升本案營運績效。</p>
	<p>2. 在報告中提到冷鏈的功能和需求，但未詳細說明冷藏(+7°C)冷凍(-18°C)鮮食(+18°C)的規劃配置和坪數。溫層不同、建構不同，其投資冷凍設備工程2億元如何評估？又未來市場、客戶不確定性，要如何因應需求？</p>	<p>1. 感謝委員提醒。本案2樓為冷鏈倉儲區域，為了保持彈性，設計為雙溫庫型式，預留冷凍及冷藏機組，以供不同潛在客戶需求使用。</p> <p>2. 同時在空間使用上，也搭配消防法規要求，切分為數個不同單位，以利不同溫層之使用。</p> <p>3. 2億元將用於2樓冷凍設備工程之金額，係依申請人過去興建經驗推估而得。</p>
	<p>3. 在報告中提到讓物流更簡單、聰明、永續，但市場客戶變化不確定性，未來複雜性高。貴公司是開放型物流，不是企業物流、製造物流，而是供應鏈物流，更應著重</p>	<p>1. 感謝委員提醒。本案設計為B1至3樓等4個樓層，其中2樓為冷鏈倉儲區域。1~3樓均可供40呎貨車移動及裝卸貨，每層均可獨立運作，每層亦再可分為小隔間，以增加使用彈性。</p> <p>2. 2樓之冷鏈倉設計為雙溫庫型式，預留冷凍及冷藏機組，以供不同潛在客戶需求來使用。</p>

單位	意見	申請人回復
	<p>於彈性機制。如：</p> <p>(1)若有冷鏈需求時，如何因應？</p> <p>(2)冷藏（+7°C） 冷凍（-18°C）鮮食（+18°C）不足時如何因應？</p> <p>(3)複合型倉儲，其配置和動線如何因應？</p>	<p>3. 同時在空間使用上，也搭配消防法規要求，切分為數個不同單位，以利不同溫層之使用。</p> <p>4. 若未來各樓層間需要垂直動線，除了已規劃的室內貨梯外，未來亦可考量加裝棧板升降機或其他設備來增加彈性與效率。</p>
	<p>4. 貴公司雖提列七種不同風險，但重點仍在市場風險和管理風險（如倉庫失火、系統中毒、設備故障當機、作業癱瘓、車輛出入流量管制和噪音影響社區…）等諸如此類不可不慎和太樂觀。</p>	<p>1. 感謝委員提醒。申請人秉持集團規範，在適度的控制市場風險遴選合作夥伴永聯公司，同時亦將督促協力廠商特別著重於日常營運管理及鄰里關係維護等，以預防風險發生。</p> <p>2. 協力廠商亦將維持現有水準進行相關營運及招商，並協助有需要的進駐客戶處理物流相關服務及運輸業務等項，提升客戶黏著度，以降低營運及管理風險。</p> <p>3. 目前設有警衛做為進出管制及對外的第一線，具多年管理物流倉儲經驗的物業管理同事做為園區現場管理各項事務的總指揮；每年定期辦理各項消防檢查及防災演練等，並持續依各倉庫實際營運狀況進行調整；未來亦將依本案周邊實際情況進行現場管理，以減低營運風險。</p>
	<p>5. 流通型客戶進駐是否會造成噪音及塞車問題？</p>	<p>1. 感謝委員提醒。本案目前預定進駐客戶以品牌零售業為主，流通型或B2C業者為輔。</p> <p>2. 在噪音部分，在兼顧安全及減少音量狀態下，將宣導企業在行經蘋果路路</p>

單位	意見	申請人回復
		<p>段時，放慢車速；另將於夜間於園區內關閉警示音。</p> <p>3. 另外，園區入口略為退縮，並於屋頂設置貨車暫停區，將停車問題內部化，減少園區內塞車課題。</p>
	<p>6. AI及智慧化要去思考。不見得市場需求需全自動化倉儲，建議可用半自動化方案。</p>	<p>1. 感謝委員提醒。AI是近年來最值得思考的課題。如何由人機協作開始，累積數據去規劃，提高物流效率，打造企業需要的物流設施，是申請團隊近來努力思考的課題。未來亦將朝此方向努力研究及思考。</p> <p>2. 本案定位為楊梅區域輔助倉，自動化方面會以軟體的創新為主，例如永聯自行開發之ALPOS系統，方便客戶在手機app上即可管理即時的進出貨資訊。若本案客戶願意使用，營運團隊樂意提供客戶使用。</p>
	<p>7. 冷鏈的類型需詳細規劃，例如是否需要10度/7度的設施？</p>	<p>1. 本案目前設計在土建設施，以較高規格，可供冷凍保溫為主。而在冷凍機組方面，是以冷凍庫及雙溫庫為主，係為保留彈性。另外，本案招商團隊目前客戶以冷凍為大宗。</p> <p>2. 未來會再視情況及實際需求，再導入相關冷鏈設施。</p>
	<p>8. 周邊是否有溪流？是否會造成淹水？建議再分析調查。</p>	<p>1. 感謝委員提醒。依本案水土保持計畫內容，由1/5000像片基本圖及現場調查，基地高點位於南側蘋果路上，低點則位於北側圍牆外（北側邊界為緩坡），整體地勢南高北低，基地排水由南側邊界依漫地流（長度33m）收集後，經由溝渠段（長度202m、渠底高差1.25m）排放至北側之滯洪沉砂池，再抽排至圍牆外溢流溝，最後以漫地流排放至北側下游邊坡，最終匯</p>

單位	意見	申請人回復
		<p>入老街溪水系之大坑崁溪。</p> <p>2. 另依規劃，基地開發後整地將略高於周圍邊界，亦有局部逕自外排，如基地南側車道入口及 4m 退縮綠帶、北側圍牆外範圍等集水區。</p>
	<p>9. 消防課題日益重要，應成立工安 Team，無論是現有或未來倉儲中心，都應去做檢查。</p>	<p>感謝委員建議。目前內部已成立小組討論，未來將研究工安 Team，因應本課題通盤檢討。</p>
	<p>10. 需特別重視敦親睦鄰課題。</p>	<p>感謝委員建議。申請團隊各園區均會配置物業管理人員做為敦親睦鄰之窗口。申請人於 113 年 2 月 20 日拜訪本案里長，已提供聯繫方式，並已開始進行初步接洽。</p>
	<p>11. 目前冷鏈設施似乎在南部是較缺乏的，建議團隊未來可考慮往南部興建冷鏈倉。</p>	<p>南部因土地使用習慣與北部較為不同，且客戶屬性亦有不同，目前仍在進行市場分析。未來若有機會將立即服務南部客戶。</p>
	<p>12. 本案建議需有敦親睦鄰及回饋社會方案。</p>	<p>感謝委員建議。申請團隊已初步研擬數項方案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 產官學界交流合作 2. 物流相關活動 3. 倉儲優惠規劃 4. 桃園地區居民優先聘僱規劃 <p>未來亦將視情形辦理各項回饋社會計畫。</p>
<p>馬嘉應 委員</p>	<p>1. 第 9 頁宜說明所得稅總額之推估</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關所得稅總額推估，基本上係將申請人於營運期內之淨利潤乘與所得稅率而得。 2. 同時，有關 B O O 之投資抵減獎勵，本案假設為總興建投資額 8%，分別於前五年平均扣除。

單位	意見	申請人回復
	2. CPI 宜以 5 或 10 之累進估算	感謝委員建議。將於修正後可行性評估報告之財務可行性及財務計畫章節中補充說明。
	3. 第 65 頁宜說明是如何決定折現率 2%	折現率係依無風險利率(即不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率) 加至 2%計算。
蘇文玲署長	1. 建議強化營運期間出租方之角色，請說明如何聘任當地居民以達到公共效益?	就團隊過去經驗，除了中高階主管，員工大多屬當地民眾。本案亦會由人資部門邀請進駐企業共同參與桃園召募活動，營運期間管理團隊亦會協助媒合適合人選。
	2. 請補充防火的建築規劃。	1. 本案除依政府法規設置消防火警系統外，每 1,500m ² 即設置防火隔間，以減少蔓延風險。 2. 同時設置園區中控室監控園區動態，依循法規辦理消檢以及辦理全體園區年度消防演練等項，同時規定園區禁止明火，設立室外的獨立吸煙區，來共同防範火災，降低未來火災風險。
	3. 請依委員建議分別估算 CPI 5%或 10%之結果	將於修正後可行性評估報告之財務可行性及財務計畫章節中補充說明計算結果。
	4. 請補充本案之公益性，如 ESG、建設公益性解決什麼需求、對周邊鄰里的影響。	1. 團隊歷年來皆有執行敦親睦鄰之相關作業，例如大溪案也協助做排水設施。 2. 本案有使用太陽能之規劃，也將佈設充電樁供電動車使用，未來也將發展物流中心自發自用的綠電；在倉內，將鼓勵使用電力堆高機，園區內部客戶並自發辦理資源回收管理及委託廢棄物廠商處理垃圾。
商業發展署服務發展組	1. 請補充本案之自動化設備設施及工作類型。	1. 本案主要工作職缺為倉庫管理職、理貨人員、堆高機操作人員、系統操作人員、軟體工程師、設備維護工程師及園區工安及物管人員等，另包含清潔保全人員、以及臨時人力派遣工、運輸司

單位	意見	申請人回復
		<p>機等。</p> <p>2. 有關本案因地區位置較為不同，設定為輔助型態。自動化硬體設備方面由進駐客戶依自己需求自行投資，非由本案申請人及營運團隊投入，本案可依客戶需求，除提供場域外，另可提供IT方面之支援，例如營運團隊自行開發之ALPOS系統。</p>
	2. 請補充財務計算相關細節。	財務計算參數及過程，將於修正後可行性評估報告之財務可行性及財務計畫章節中詳細說明。
	3. 請提供居民訪談紀要。	<p>申請人於113年2月20日至里長辦公室拜訪里長，拜訪內容節錄如下：</p> <p>1. 已經知道國泰人壽建置本案之規劃，希望一同帶動地方繁榮。</p> <p>2. 本案是物流倉儲設施，應無工業汙染之情事，惟後續貨櫃車進出，應注意交通安全。</p> <p>3. 依過去經驗，因本案所在地區地勢較高，雨水會迅速往兩側排往山坡，目前尚無淹水問題。</p> <p>4. 就本案未來產生的就業人員需求，地方將俟後續發展再予以協助。</p>
	4. 請說明如何確保營運期客戶雇用當地民眾？	就團隊過去經驗，除了中高階主管，員工大多屬當地民眾。本案亦會由人資部門邀請進駐企業共同參與桃園招募活動，營運期間管理團隊亦會協助媒合適合人選。

七、結論：

請申請人於2週內依本次公聽會相關意見修改可行性評估報告，俾利後續程序進行。

八、散會。(中午12時)