

經濟部

國泰人壽保險股份有限公司「桃園市大溪區冷鏈大型物流中心B00案」

甄審會會議紀錄

一、時間：112年5月23日下午2時

二、地點：經濟部C203會議室

三、主持人：經濟部商業司 蘇司長文玲

紀錄：許綺芳

四、出席者：(詳如簽名冊)

五、報告事項：國泰人壽保險股份有限公司(下稱國泰人壽)報告「桃園市大溪區冷鏈大型物流中心B00案」投資計畫(略)。

六、討論事項：「桃園市大溪區冷鏈大型物流中心B00案」投資計畫審查意見：

(一)公共建設目的及民間興辦項目、方式(第1章)

1. 公益回饋事項：

(1)每年提供500坪常溫倉、9折優惠價格承租予中小企業，以本案常溫倉使用費率(每月每坪500元)估算，每月僅回饋2萬5,000元，尚有不足，請以投資報酬率概念，來評估本案社會報酬率。

(2)目前所提公益回饋與政府提供租稅優惠不成比例，建議提撥部分抵減金額回饋當地(如改善當地交通、美化周邊路段)，或研發冷鏈物流技術、培養人才。

2. 請補充已營運B00案(新北市瑞芳區、桃園市楊梅區)之公共利益、公益回饋實績。

3. 請補充說明112年1月11日排水改善方案說明會，除會議紀錄所記載外，里民是否有其他要求及附加條件。

(二)計畫可行性評估(第2章)

1. (投資計畫書頁碼2-1)冷鏈倉庫多位於北部，請分別就北、中、南三區，估算每人平均使用冷鏈倉儲面積，並據以評估北部是否仍有冷鏈倉庫之需求。

2. (投資計畫書頁碼2-13)法律可行性評估僅說明本案可能適用之法律條文，請補充符合要件，以作為本案審查之基礎。

3. (投資計畫書頁碼2-32)請說明本案物流運輸旅次及員工旅次之估計，以及參採楊梅物流專區數據之合理性，並提供楊梅物流專區數據以利對照。

4. (投資計畫書頁碼2-33)請說明表2-4晨峰、昏峰時段進入及離開車輛差異達兩倍以上之原因。

5. (投資計畫書頁碼2-37、39)請補充永聯物流共和國於新北、桃園、臺中物流倉儲之車輛配比，另大貨車停車供需比為1，請重新評估大貨車停車供需比，以避免發生大貨車停車空間不足之情形。
6. (投資計畫書頁碼2-46)請補充園區管制區與非管制區「人、車、貨」之安全性與流通性管制規劃，建議可參考AEO規範，近期臺中捷運事故及桃園市業者倉儲火災皆可作為借鏡，並補充基地最近消防單位距離及能量。

(三)土地使用計畫(第3章)

1. (投資計畫書頁碼3-2)請補充本案基地及其鄰近土地使用分區圖及使用類別圖，以落實土地使用分區管制藍圖。
2. (投資計畫書頁碼3-3)基地位置應置放於圖面中央，並納入新竹、臺北及北部區域，以完整說明服務範圍。
3. (投資計畫書頁碼3-4)依「非都市土地使用管制規則」附表一規定，倉儲設施為丁種建築用地使用地類別中免經申請許可細目，惟依內政部台內地字第1110263837號令「非都市土地容許使用執行要點」附件一，一般物流中心性質接近運輸倉儲設施，需依「非都市土地使用管制規則」申請容許使用。請補充本案土地使用管制規定及建築計畫是否合法，並補充本案徵詢桃園市政府都市發展局及經濟發展局之意見。
4. (投資計畫書頁碼3-22)請提供下列評估結果之佐證文件：
 - (1) 已營運B00案污水排放監測文件，以證明此類物流中心排放之污水合於標準規定，且非屬「自來水法」第11條第1項第5款之污染性工廠。
 - (2) 本案基地未落入鳶山堰水庫蓄水範圍及桃園市劃定之特定水土保持區範圍內。

(四)興建計畫(第4章)

1. 請說明本案於興建、營運期間，基地主要連外道路(大鶯路)可能面臨之問題：
 - (1) 路邊違停車輛致大貨車行經路段時，造成道路寬度縮減之可能性。
 - (2) 營運期間物流車輛進出尖峰時段對於周邊地區交通運輸可能產生的影響，大鶯路之交通容量是否能負荷，及未來道路有無拓寬之可能性。
2. 請說明本案興建期間之交通維持計畫及運輸安全管理。
3. 本案為冷鏈物流園區屬高耗能場域，但在節能減碳設計僅提到太陽能

及使用LED燈具，請說明冷凍庫規劃、環保節能與安全設計等，另因基地地下水位很高，冷凍庫是否具防凍凸設計。

4. (投資計畫書頁碼4-17)本案基地及周圍土地使用分區為特定農業區，基地除留設法定空地與景觀植樹外，請留設適當隔離綠帶，以維護鄰近特定農業區之友善環境。
5. 請補充下列系統、設備之設計、建置、配置：
 - (1)碼頭區設計圖、除濕功能，及緩衝區、冷凍庫門之設計，如何確保冷凍庫內不會產生雪花、失溫之可能，並阻止熱氣進入冷凍倉庫。
 - (2)除自動倉儲外，其他智能技術及系統之建置。
 - (3)各樓層AS/RS及冷凍冷藏區域之區隔。
 - (4)AGV、電子標籤系統、各樓層充電區之配置，另AGV是否可於-25℃的環境下使用。
 - (5)(投資計畫書頁碼4-20)本案無空調設計之區域是否包含辦公室。
6. 本案預計服務對象包含醫藥品代理商，請說明電梯、碼頭、藥品揀理貨作業流程等是否符合GDP規範，另作業人員是否具備相關能力。
7. 本案建物地下室開挖7.5公尺，惟地下水位為地下3公尺，卵礫石層則為地下2.7公尺，請說明在結構安全上，是否將基礎防水、地下水浮力負荷及耐震程度納入考量。
8. 請說明滯洪池及雨水貯留池之設置位置、面積，以及其對基地之空間使用、交通動線的影響。
9. 為避免停車空間鋪設大面積柏油，產生熱吸收問題，請提出相關綠化規劃。
10. 綠建築及減碳效益：
 - (1)請補充說明本案取得綠建築標章之時程規劃。
 - (2)為減少建築外牆玻璃帷幕對環境光害影響，請採用反射率小於16%之玻璃。
 - (3)本案投資計畫書有說明每年減碳目標，後續請於每年營運績效評估時，提供相關執行成果資料。

(五)營運計畫(第5章)

1. 本案由國泰人壽取得土地及出資興建，由永聯物流開發股份有限公司(下稱永聯物流)出資投資自動化倉儲及營運期間之經營管理，並雙方共同承擔營運風險，請補充雙方的權責機制(如內稽、內控作業)。
2. 國泰人壽與永聯物流已經合作過5案與本案類似案件，請說明未來此類開發案整體規劃布局，及是否設定總量上限。

3. 有關電力資源：

- (1) 請說明太陽能板之電力替代率、最佳發電效能。
 - (2) 本案雖有購電方案及太陽能發電自給自足計畫，惟建議需有斷電電力備援計畫，以免冷鏈倉儲物品在斷電時損害。
 - (3) 是否有具體再生能源購電計畫，以滿足未來供應鏈客戶對再生能源之各種需求。
4. (投資計畫書頁碼5-14) 本案未來組織人力編制僅4人，請說明如何支撐未來50年的營運規模。
5. 基地位置較僻遠，招商相對困難，建議國泰人壽、永聯物流可先行辦理招商業務，以利進行冷凍、冷藏庫客製化調整，另請補充本案招商計畫。
6. 請說明物流廢棄物處理方式，另是否有訂定廢棄物減量計畫。
7. 請補充2030、2040及2050淨零碳排相關目標、期程及規劃。
8. 請補充發生異常時，對內、對外通報之流程及聯繫單位窗口。

(六) 財務計畫(第6章)

1. (投資計畫書頁碼6-1) 物價成長率估算時，請納入近三年疫情影響及地緣政治風險，且不宜太樂觀，物價成長率亦連帶影響6.5章節各項租金收入、成本及費用之敏感性分析。
2. 請說明本案投資期間長達50年，且申請人擁有豐富債券和股票投資經驗，在估算股東權益必要報酬率時，為何未考量機會成本。
3. (投資計畫書頁碼6-4) 房屋設備折舊計算時間(50年)過長，請說明營運期間是否有維修費用之估列。
4. (投資計畫書頁碼6-14) 本案以坪數面積來估算修繕維修費用，在坪數面積不變下，第一年的修繕維修費用為1,600多萬元，第二年為2,500多萬元，請說明修繕維修費之計算基礎。
5. 請補充太陽能板設置後，每年可節省多少電費支出。

七、其他應記載事項：無。

八、審核結果：

- (一) 經甄審委員評定本案總平均得分達70分，准予通過。
- (二) 請國泰人壽依甄審委員意見修正投資計畫書，除涉及商業機密外，計畫書應具體、詳實，修正後計畫書需經甄審會委員書面審查通過後，方得辦理議約及簽約。

九、臨時動議：無。

十、散會(下午4時)。