

經濟部商業發展署

統一超商股份有限公司「桃園市大園區統一航空城大型物流中心BOO案」

甄審會會議紀錄

一、時間：113年3月19日下午2時

二、地點：經濟部C203會議室

三、主持人：蘇召集人文玲

紀錄：謝芳儀

四、出席者：詳如簽名冊

五、報告事項：統一超商股份有限公司(下稱統一超商)報告「桃園市大園區統一航空城大型物流中心BOO案」投資計畫(略)

六、討論事項：「桃園市大園區統一航空城大型物流中心BOO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)：本案將依促進民間參與公共建設法相關規定申請租稅減免，因此除具備申請之資格外，應配合國家政策產生相關效益，請加強論述本案與國家政策之關聯性與對產業及公眾帶來之公共利益。

(二)興建計畫(第3章)

1. 請補充B棟常溫物流大樓屋頂層太陽能板規劃1,840.52kw，大於本園區預估用電契約義務設置量9,000kw（投資計畫書第26頁）之依據。
2. 本基地範圍未與任何公告之地質敏感區重疊、屬土壤液化低潛勢區、全年平均溼度為89度左右（投資計畫書第23-24頁）。4,500平方米之滯洪池規劃於園區西南角主入口側（投資計畫書第27、34頁），是否有兼顧生態保育及預防水質優氧化設計？
3. 本案環境保護植栽及可耐熱、耐旱、耐瘠、耐鹽、抗風之樹種為何（投資計畫書第33、35、39頁）？未來是否有常設之專業廠商進行維護？
4. 本案建議可評估擴大以5G 專頻專網應用創新計畫，結合5G 企業專網技術與方式，進行低溫倉儲智慧物流、智慧 AI 自動門哨車牌辨識應用，擬定以5G 專頻專網垂直產業之應用發展藍圖，預計能提升車牌辨識效率、降低辨識時間及促進物流作業效率，解決物流中心廠域面積廣闊與滿足穩定的智能系統應用營運需求及降低人力支出成本。
5. 本案建築消防安全計畫，除滿足建築、消防相關法規標準外，是否有

針對倉儲強化防火、救災、逃生輔助、避難平台之具體設計，是否有依據儲放物品之危險程度與風險高低規劃有效之預防及救災之具體措施，請說明；另本案規劃綠建築標章(EEWH)銀級，屋頂設置太陽能板，是否有考量避難平台及綠化之維護及有效性？

6. 有關交通影響評估：

- (1)衝擊區域之決定是否依據桃園市基地開發交通影響評估審查規定？該項規定所用之標準用在大型物流中心是否足夠？請說明。
- (2)本案以旅行速率與速限之比值作為道路路段服務水準評估指標，於晨、昏峰時段調查各路段旅行速率，調查範圍包含行經周邊主要號誌化路口，以反應路口號誌對於車輛續進之影響。惟評估係以現況量測，該基地周邊道路多為未開發及開發密度較低區域，現況道路主要為通過性交通量，本案未來營運時基地周邊路段服務水準是否仍然可維持 C 級以上，不致形成交通負載，請補充說明，建議事先與交通單位研擬可行性及相關配套措施。
- (3)請補充說明施工期間大型車輛之進出。
- (4)大型物流中心應有較多之車輛進出需求，依據土地使用分區管制要點估算本案汽、機車停車需求，是否低估？
- (5)請說明未來物流中心10公噸以上大貨車之交通量為若干？進出物流中心之各型車輛估算比例為何？
- (6)請說明本案如何納入機場附近地區相關建設之累積交通衝擊？本計畫期間長，周邊交通道路供給是否能滿足本案長遠之發展需求？長期是否對於周邊地區居民日常生活造成交通安全上之疑慮？

7. 統一超商應採取積極作為鼓勵員工使用公共運輸工具，並盡量減少私人運具使用，降低員工通勤之交通影響，以善盡企業社會責任。除推廣公共運輸之外，建議考慮提供員工搭乘接駁式交通車或員工於園區周邊租屋或購屋提供資助或其他協助之可行性。

8. 本案有無規劃其他智慧建築計畫(包括：綜合佈線指標、資訊通信指標、系統整合、設施管理、智慧管理等指標)，請說明具體方案。

(三)營運計畫(第4章)

1. 請說明本物流中心是否開放統一集團以外之單位進駐。
2. 本物流中心之進駐客戶是否有專營醫藥物流業者？請補充說明未來物流中心營運對於儲品藥品之流通加工、揀貨貼標、縮收包裝、改包裝

等，及因應 GDP 品質系統與作業人員能力。

3. 本案整合統一集團相關企業物流倉儲運作，請說明對於物流廢棄物(如包材等)符合 ESG 之處理作法。
4. 本案規劃期程至166年，惟無相關長期預測及風險分析，請補充說明。

(四)財務計畫(第5章)

1. 依行政院主計總處統計，101年至110年「消費者物價指數」年增率不超過2%，111年則有較高漲幅(最高2.97%)，故本案通貨膨脹率以每年2.5%計算，對於物價上漲率請作適當調整或說明，另融資利率設定為2%，亦請具體說明，以因應經濟等變化(投資計畫書第71頁)。
2. 財務初期投入很多，請說明對統一集團5個物流園區同時開發之現金流負擔是否可行。

(五)預計效益(第7章)

1. 自動化設備導入效益，以大智通而言，店取包裹日產能增加150%，引進自動化設備預估理貨成本可減少30%(投資計畫書第115頁)之計算依據為何？是否以量能擴充之坪數估算得來數據？
2. 統流開發於本園區人員編制數預計為18人(投資計畫書第74頁)，是否為未來營運後行政管理人員(投資計畫書第120頁)總數？請補充聘雇人員計算方式與說明人員是否為新聘(不是由其他關係單位轉換工作地點而來)，並請說明為當地社區所創造之就業機會。
3. 因應減碳及電動車之發展趨勢，請補充說明本基地對於未來綠能使用與電動車相關設施之配置計畫構想(投資計畫書第121-122頁)。
4. 因物流運輸整合(投資計畫書第122-123頁)，本案物流中心營運後之作業坪數，與先前物流中心分散狀況下之增減情況為何？配送是否因此產生優勢？與南貨北送長距離運送作為對比，似乎並不合宜。
5. 地區公益活動的舉辦(投資計畫書第123-124頁)，請清楚敘明舉辦之頻率、規模與具體實施方式，請加強回饋當地之項目。
6. 統一超商就本案可享有相關融資優惠及稅捐減免，進而提高投資之獲利能力，因此投資經營應有公益性之貢獻，特別是在物流科技與國際化之示範效果，請加強說明。
7. 本案於公共資源整合服務(投資計畫書頁碼124)，遇天然災害或重大事件等，統一超商將結合自動化物流設備與運輸車隊全力配合公部門，請具體明確說明統一超商之承諾內容。

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分以上，准予通過。

（二）請統一超商依甄審委員意見修改投資計畫書，除涉及商業機密外，計畫書內容應具體、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3時40分。