

經濟部商業發展署

富邦人壽保險股份有限公司「新竹縣湖口鄉大型物流中心BOO案」

甄審會會議紀錄

一、時間：114年3月17日（星期一）上午10時

二、地點：經濟部C203議室

三、主持人：蘇召集人文玲

紀錄：杜水龍

四、出席者：詳如簽名冊

五、報告事項：富邦人壽保險股份有限公司(下稱富邦人壽)報告「新竹縣湖口鄉大型物流中心BOO案」投資計畫(略)

六、討論事項：「新竹縣湖口鄉大型物流中心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)：

1.本案因屬公共建設計畫，請再強化公益性說明，補強有關公益性措施及作為的具體明確規劃。

2.因應減碳及電動車之發展趨勢，請補充說明本基地未來對綠能使用與電動車相關設施之配置及使用構想。另考量本案物流中心車流與人員通勤安全與碳排放，請採取積極作為，鼓勵員工使用公共運輸工具或提供員工搭乘接駁式交通車或其他協助之可行性，減少私人運具使用，降低員工通勤之交通影響。

3.公共回饋建議：

(1)本案承諾產學合作等事項，請再深化，如產學合作開辦流通相關班次及課程、增加新竹地區院校相關系所實習名額及配合職訓提供在地居民培訓就業技能管道等。

(2)本案擬就鄰近國中、小通過審核之中低收入戶學生，每位每月補助600元，每人每年共計7,200元，相關具體之審核機制規劃及每年度預計投入之最低預算金額為何？請補充說明。

(3)請補充說明本案公共建設可提供中小企業使用之具體優惠條件或方案。

(4)有關社區CSR的部分，除母公司富邦集團基金會的公益活動外，

建議未來物流中心的經營團隊，可以結合員工組成志工團體，提供適合在地需求的社區服務。

(5)建議可考慮提撥一定金額設立專用的基金帳戶，專款專用以協助本案相關公益事項的推動。

(6)簡報提到未來可配合提供緊急避難及救災物資調度，請將以上承諾事項具體納入計畫書中。

(二)計畫可行性評估(第2章)

1.本案啟用後之新增倉儲作業量能，對新竹地區現有物流倉儲業者，將帶來何種程度的影響？並請說明對產業之效益。

2.有關交通影響評估：

(1)本案之基地緊鄰湖口鄉之華興國小和中正國中，為免物流及員工通勤車輛影響學童上下學及通行安全，請說明有哪些安全強化或防範措施。

(2)本案基地距離湖口交流道約300公尺，該處常發生交通擁擠及回堵現象，車輛平均延滯時間較長，新竹縣政府雖已通過本案的交通影響評估，但交通改善措施仍需中央及地方政府協助完成，且目標年拉長至130年度。請對本案施工期之交通衝擊評估、交通維持計畫、交通改善計畫及營運期之交通改善計畫(包括員工通勤及物流車輛進出控管措施等)補充說明；並請持續注意本案興建及營運期間，對基地週遭交通安全的衝擊影響。

(3)計畫書「圖表2-18基地入口車行軌跡圖」中，如有40呎長的貨櫃車進出，其行車動線於入口轉彎處易有重疊問題，可能導致交通意外發生的風險，請評估及補充說明如何改善或管制作為的規劃。

3.請補充說明富邦momo平台過去執行農、漁產品開發之經驗，以利未來落實本案與新竹地區農、漁會合作開發產品之可行性。

(三)興建計畫(第4章)

1.有關建物消防設計：

(1)建議本案建物取得防火標章認證，以落實消防安全之防護，亦可

獲得保險費之減免。

- (2)本案興建期間會有各廠商之施工機具設備、建材物料等進廠作業，且消防設備設施此時尚未建置完備，風險不確定性高。請補充說明在此期間，如何完善施工管理與消防安全的對應措施，以降低因施工不慎產生的工安及火災風險。
- (3)A1棟建物地下室的停車區總長度約200公尺，區域環境類似隧道，消防安全設計上是否應考量設置消防避難緩衝區或避難連通道？以因應人員避難逃生需求，請補充說明。
- (4)本案建築立面圖載明天花板下方80公分的開口面積合計達樓地板面積的2%以上（可採自然排煙法或機械消防排煙設計），請確認本案究係採自然排煙法或機械消防排煙系統，若採機械消防排煙系統，請於計畫書4-54頁補充說明。
- (5)建議本案之建築物消防系統規劃，要針對因應物流中心實際火災風險之安全需求進行規劃（消防法規僅針對建築物基本防火訂定設計基準，與物流中心特性及需求尚有差距），如對火災高風險區應設置主動偵測火源（熱源）之警報消防設施；對新式設備如電動搬運車之蓄電、充電設備，應妥善規劃防範可能發生之蓄電池（器）火災，設置獨立之隔離區、增加防火布（毯）配置及強化隔離區之消防設施等。
- (6)請補充說明冷鏈倉儲地板及隔間之保溫設計及隔熱傳透率數值。
- (7)有關防火區劃之1小時防火輕隔間牆等，應由合格廠商施工及取得防火標章之認證。
- (8)為確保火災及其他災害發生時，能將損害及損失減至最低，建議物流中心的自衛消防編組，要與在地區域的消防隊合作，共同演練消防防護，除可強化人員的防護能量，也可藉此讓消防隊成員熟悉本案的建物設施及場域配置。
- (9)大型物流倉儲具備一定程度的潛在風險對象，需對消防安全設備予以強化，如防火區劃規範可依建築技術規則第79條第2款規定，設置自動滅火設備；另防火區劃建議加以放大，可參考「倉庫自

動撒水設備設計指引」規劃建置。

(10)本案之消防設備配置及規劃，包括防火區劃、停車空間已依「各類場所消防安全設備設置標準」，採用自動撒水等系統，作為室內停車空間的防護措施，以因應電動車成長趨勢和順應國際規範趨勢。惟請本案負責之電機技師考量因未來電力負載增加，相對需增加配電纜線之耐電流量，及「用戶用電設備裝置規則」，妥適進行各項電力配置規劃與設計。

2.建議各棟建物天花板採用耐震天花板設計，並應增加斜撐吊桿，以避免因地震造成管線受損而引發的安全問題。

3.A2棟1~4樓 (-20度)冷凍庫面積約達8,000坪，是否有估算(-20度或-5度)貨品存倉量比值及使用週轉率?請補充說明上開配置的規劃設計依據及合理性。

4.計畫書提到本案將創造區域冷鏈倉儲供給量能，降低冷鏈斷鏈風險，並納入協助新竹縣內各鄉(鎮)農會、新竹區漁會與富邦 momo 洽談開發當地特色商品，建議可行合作方案及配套措施應作好完善的前期規劃，以利在設計及建廠過程中(如冷凍倉與加工場域等)加以落實。

5.本案建物量體甚大，且緊沿高速公路建築，呈長條形且高度約在50公尺以上，建築應注意牆面景觀(如反光)及夜間燈光的設計，避免對高速公路駕駛人的視線及行車安全造成影響。

6.本案以取得「綠建築黃金級標章」為目標，規劃有綠化量指標、日常節能指標...等，計畫書頁4-39~50中各項規劃項目，請增加相對之具體目標。另請說明太陽能發電在本案物流中心設定之電力使用占比。

7.本案除綠建築外，建議未來的營建工程儘量採用綠色工法。

8.本案各棟建物之結構體成本有相當差異，請說明原因。(單價：A1棟6.5萬/m²；A2棟5萬/m²；B棟7.5萬/m²)

(四)營運計畫(第5章)

1.營運計畫說明較簡略，未來擬委託富邦 momo 經營，規劃多少倉儲空間供富邦 momo 使用？又有多少空間可提供外部或鄰近之中小企業使

用?請補充說明。

- 2.將來營運期間，請落實施工場所消防防護計畫與計畫書頁5-32因應緊急災害之自衛消防編組規劃，以明揚公司發生的災害為鑑。

(五)財務計畫(第6章)：

- 1.本案興建的財務假設(計畫書頁6-1)，假設通膨率(物價成長率)為2%、營造工程物價總指數年增率為1.66%的合理性為何？另對興建成本變動風險，本案預估可透過有效率施工監督及工期進度管理，避免完工延遲風險，有效控制成本或轉嫁相關成本漲價的風險，計畫書頁6-42~43亦列出通膨變動敏感性分析，惟目前國內各業面臨人力需求壓力大及各項成本都上升，是否可能導致未來興建、營運成本大幅提高及完工期延遲?請補充說明。
- 2.計畫書6.1.3營業收入假設，說明本案之倉儲物流空間主要係為A1 棟-常溫倉儲、A2棟-低溫倉儲和B棟物流中心-常溫倉儲提供進駐廠商使用。請補充說明免租期規劃第一年6個月、第二年3個月、第三年3個月之理由。
- 3.計畫書頁6-6，營運成本中房屋機電工程重置期設定為10年，機器設備的重置期為15年，但在計算工程成本中皆以15年推算重置投入金額，如此設定是否會導致營業成本推估有所差異？請補充說明。
- 4.請補充說明本案各項回饋方案及租稅優惠(如計畫書頁6-11、6-12、6-21、8-1、8-2)所設定各項金額及比例為何？
- 5.計畫書頁6-7，表6-4「營業收入及成本計算表」，倉儲使用費等費用為何設定於營運第6年起(122年)連續上調？請補充說明。
- 6.倘若未來因缺工(料)而導致興建成本上升，申請人資金水位雖無虞，惟仍否能確保履行本案公共建設之興建？又是否會轉嫁調整使用費率？請補充說明。

七、其他應記載事項：無。

八、會議決議：

- (一) 不同委員之評審結果有明顯差異(其中1位委員評分未達甄審標準)。
- (二) 經提交甄審會確認，因本案預計投資抵減金額逾10億元以上，請富邦

人壽於1週內補強說明本案公益性之具體規劃內容(詳如附件)，續請委員就此部分進行複審。

九、臨時動議：無。

十、散會：上午12時10分。