

郵政物流園區工商服務中心公開招租案

招商說明會廠商意見及回覆說明彙整表

時間：107 年 9 月 20 日（星期四） PM 14:10

地點：台北國際會議中心（TICC）101 C 廳

項次	廠商提問意見	意見回覆說明	
園區相關問題	1	目前物流中心規劃而言，較不符合特殊倉儲物流業者之使用，是否可以空地出租或出售方式供物流業者使用？	物流中心規劃以使用彈性最大為考量，並以符合大部分業態之需求規劃，目前園區內土地均已規劃利用，無土地出租或出售計畫。
	2	請問未來本園區至捷運站是否會提供接駁車服務？	本公司刻正與桃園市政府及相關客運業者洽談接駁車、U-bike等園區至鄰近捷運站交通設施設置等事宜，將持續積極提升園區通勤、購物及休憩之交通便利性及舒適性。
	3	請問A2郵政作業中心之相關資訊是否可揭露，以利了解未來園區進駐情形？	本園區A2地塊西側為北臺灣郵件作業中心(下稱作業中心)、東側為資訊中心與訓練中心，分別說明如下： (1) 作業中心：規劃興建地上6層、地下2層，樓地板面積約5萬3仟坪之建築物，建置完成後將處理全區70%郵件量及後方物流中心產出之包裹，除本公司員工外，另有海關、檢驗、檢疫、航警局等單位人員進駐。 (2) 資訊中心：規劃興建地上11層、地下2層，樓地板面積約7仟8佰坪之建築物，並建置符合Tier 3等級認證及金融機構資訊系統安全基準標準之高規格機房，以三明治方式共規劃1,024個機櫃，本公司自用約400個機櫃使用，其餘將出租供相關產業使用。 (3) 訓練中心：訓練中心規劃為地上19層、地下2層，樓地板面積約1萬1仟坪之綜合大樓，其中1至6層為郵政辦公使用，7樓以上為訓練中心，並於1樓規劃展示中心，展覽自清朝至今之郵件處理、運輸之機具，約達300坪空間，可開放供大眾參觀，將引進照明藝術，並與工商服務中心及東側形象公園做連結。
	4	請問訓練中心之展演空間是否有空橋與工商服務中心串聯？另請問未來郵政公司預計將有多少工作人口？	(1) 訓練中心與工商服務中心有規劃空橋串聯，惟展示空間位於1F，未來應以地面為主要出入路徑。 (2) 員工人數預計逾4千位，其中作業中心約有2,000位，物流中心至少約2,000人，物管等保全、清潔人員至少有100~200位，郵政公司將於完工後立即進駐。
	5	因物流中心與作業中心之規模及量體較為龐大，請問未來車流量與車流動線如何規劃？	本公司車輛進出尖峰時段與一般上、下班時段反向，絕大部分為晚上11點至凌晨4點，而物流中心之進貨時間大部分為晨間，且月台數量規劃有三百多個，進場後應可馬上作業，原則上本公司車輛將與大部分車輛之尖離峰時段錯開。

項次	廠商提問摘要	意見回覆摘要
1	本案包含三種業態，並分別招租，若未來廠商投標零售商場，但辦公及旅宿標的並未招租成功，請問本案工商服務中心是否仍會按原計畫進行？若仍按原計畫進行，各業種如何區分？	原則上若零售商場招租成功，後續辦公及旅宿標的將會按原計畫進行，將依招標文件內權責區分表規定由本公司與未來承租廠商各自辦理後續工程及介面相關事宜。
2	工商服務中心東側基地可否提供停車空間供工商服務中心商業設施使用？	工商服務中心地下室共規劃363個停車位，並將於東側基地及北側北臺灣郵件作業中心地下室(將規劃連通道)預留500個平面停車位供工商服務中心民眾使用，並設有智慧化管理系統導引車輛，滿足工商服務中心停車需求。
3	本案屬第二種產業專用區是否可供影城使用？因機場捷運A8、A9站附近百貨競爭激烈，若本案商場定位為power center，則目前規劃之停車位略顯不足，且作業中心支援之停車位使用恐有不便，預期營業額難高於10億元，想請教租金計算基礎為何？	<p>(1) 第二種產業專用區之容許使用項目包含零售商業、運動休閒設施、旅館業等項目，而根據現今消費模式，影城已成為多數商場的必要性設施；本案是否得開發營運影城，經洽桃園市政府表示本基地土地使用分區管制中第二種產業區之核心產業有一項目為文化創意產業，可視為影城等相關業種，廠商得直接設立，免再報經影城產業目的事業主管機關(文化局)同意，將再函請桃園市政府釋疑。</p> <p>(2) 停車位部分，如同前項停車位廠商提問說明。</p> <p>(3) 租金部分，目前零售商業定額租金底價為668元/坪/月，為起租日起第4年之租金價格，且除起租日起前3年享有之租金優惠外，後續亦每三年依物價指數調整與檢討，租金調幅穩定且合理，請各廠商可放心評估。</p>
4	作業中心應屬管制區域，未來支援工商服務中心之停車空間如何控管？工商服務中心承租廠商除可針對室裝、隔間部分修改外，是否亦可針對外觀造型進行調整？	<p>(1) 作業中心將透過人臉辨識系統管制，因此一般顧客無法上至高樓層；車輛則採智慧化管理導引，支援工商中心假日停車使用需求，因此車輛可進入郵件作業中心地下室，但顧客僅可從工商中心進出。</p> <p>(2) 建築物外觀因都審會要求全區建築物應有一致性，本案將以物流中心之輕、淡色調為設計主軸，未來將俟營運廠商及本案建築師進場後進一步討論。</p>
5	工商服務中心總量體約2萬多坪，請問可否全數空間改為零售商場使用？停車位部分，作業中心支援之停車位對商場經營及消費者而言未盡便利，建議商業使用之停車位應達500至600個，以符合商場使用需求。另，如此大量體之開發案，請問是否有衛生下水道之基礎建設？	<p>(1) 工商服務中心現行規劃係考量物流中心未來倉儲、運輸業者進駐後將有辦公空間需求，目前未排除整棟規劃為商場的可能性，但需俟後續招商情況進一步研議。</p> <p>(2) 停車場部分，如同本頁第2項說明將再增加500個，作業中心地下室將設有通道與工商服務中心連通，支援之停車位步行至工商中心之距離應不會超過50公尺，應可符合消費者停車需求。</p> <p>(3) 衛生下水道部分，本園區A1、A2、A3基地均設置各自之污水處理設施，市政府亦刻正規劃是否設置公共污水處理系統，若未來確定設置，亦已預留管路與其連結。</p>

零售商業設施

項次		廠商提問摘要	意見回覆摘要
	6	請問如何購買招商文件？	可持郵政劃撥收據正本，親自至郵政公司資產營運處購買；或可透過郵購方式，將劃撥收據正本與回郵信封郵寄至郵政公司資產營運處購買，詳盡資訊可上中華郵政全球資訊網查詢。
	7	請問何謂評選項目中之「外部效益及其他承諾」？	因工商服務中心為建構完整綜合服務型物流園區所必需之支援性設施，若營運廠商可與郵政業務做連結，包括但不限於郵政商城、物流配送或i郵箱等服務項目，將可與本公司共創商機，爰廠商於評選項目中之「外部效益及其他承諾」有提及與前述郵政業務連結有關之項目者，將有助廠商於綜合評選時之得分。
項次		廠商提問摘要	意見回覆摘要
辦公商業設施	1	請問辦公部分的管理費約為多少？	物業管理費用主要分拆成工商服務中心以及整體物流園區兩部分，惟因目前工商服務中心建築規劃尚未定案，爰物業管理確切費用尚處研議階段，但將參考周遭華亞科、林口工業區等市場行情訂定。