

「郵政物流園區營運中心公開招租案」

招商說明會廠商意見及回覆說明彙整表

時間：112 年 7 月 25 日（星期二）PM 2:30

地點：晶華飯店 4 樓第七貴賓室

項次	審查意見	意見回覆說明
1	停車場規劃有 11 個充電樁，請說明是快充電或慢充？充電設備輸出功率是 220kW？380 kW	停車場充電停車位之充電設備須符合 CCS1 及 CCS2 之規格；充電設備輸出功率(快充或慢充)由投標廠商自行規劃決定。
2	現在政府公有停車場充電車位比率有 2%，充電車格有兩年緩衝 7 月 1 日開始實施，這個算不算 2%?算不算公有?要不要租金?還有一個就是交通部有一個 9.7 億的補助，到時補助是歸中華郵政公司所有還是承租廠商所有?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案停車場雖非屬路外公有停車場，充電停車格數量以總停車位數的 2% 計，承租廠商應符合電動車位管理辦法之規定。 2. 停車場委託廠商營運之停車位，其收費項目及費率按租賃契約之規定辦理。 3. 經查交通部公路總局公共充電樁設置補助作業要點，補助對象僅限地方政府或交通部所屬機關。
3	未來中華郵政公司物流車子是否有規劃購置電動車?	郵政物流園區物流車輛多數為長途運輸用之大型貨車，該車型暫無購置電動車之規劃。
4	商場+停車場之招租案除了固定租金外，另外提到變動權利金的抽成比率，想請問能不能停車場是一個%數，商業空間是一個%數，這樣比較有機會在這個場域招進比較知名或比較有水準的餐飲或廠商。	考量本案係將商場與停車場採合併招租模式，且為降低承租廠商之租金負擔，經參考本案估價師市場行情之租金水準，於契約初期之固定租金金額低於市場行情，其餘部分則以變動租金的模式計收，且變動租金僅計收單一比率，並未比照國道服務區按營收級距採階梯式比率計收。
5	變動權利金的抽成比率，本公司也是經營商場和便利商店的業者，現在交通部的案子基本都是變動租金大部分	本案商場+停車場之經營型態與國道服務區多有不同，且本案基地位置位處林口特定區，有多項大型公共建設及開發

項次	審查意見	意見回覆說明
	<p>從 0%開始填還有看過 3%的，像高速公路服務區。基本上，假設租金成本越高相對只能找些不知名品牌，可能一兩年就要再洗牌一次，投資 9,500 萬以 900 多坪可能還沒有服務區坪數多，服務區也是差不多條件但租金應該 3 分之 1 不到，是否可以強化招商空間設計這塊，可以再討論一下這一塊。</p>	<p>案在本基地周邊，商場前景優於國道服務區；且經查，國道服務區之變動權利金採級距式收取，費率介於 5%~10%之間，本案為降低承租廠商之租金負擔，變動租金僅計收單一比率。</p> <p>郵政物流園區營運中心大樓係本公司在北台灣之營運總部，為符合中華郵政公司之企業形像，希望進駐廠商提供之生活服務機能及室內裝修需達一定水準以上，故有最低裝修金額之要求。</p>
6	<p>營運中心之後未來還有工商服務中心的商場案，等於園區中有兩個商場。對本案的承租廠商來說，恐會造成營運上的困境。</p>	<p>本案營運中心之商場以提供園區內生活支援服務為主，希望承租廠商提供精緻、小而美的營運服務模式。</p> <p>未來工商中心的發展定位則暫規劃以提供林口特定區及周邊地區之綜合工商服務，目標在吸引北北基桃的商務客群人士，兩者定位並不相同，且有營運加成效果。</p>
7	<p>固定租金在第 6 年及第 11 年分別加計，且以林口也有其他商場逐漸形成，競爭性逐年提升、租金逐年增加，恐造成業者的經營負擔。</p>	<p>依據本案估價師市場行情之租金水準報告，於契約初期之固定租金金額低於市場行情，在第 6 年及第 11 年分別加計後，固定租金仍略低於目前的市場行情，並未造成承租廠商之負擔。</p>
8	<p>中華郵政進駐園區員工人數？是否有補助餐費？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 進駐本園區中華郵政公司員工及相關廠商員工預計約有 3 千人，並採 3 班制作業。 2. 美食街餐飲收費係由員工自理，本公司未有補助。
9	<p>美食街餐點價格？是否有規定？</p>	<p>美食街餐飲價格由承租廠商投標時，於所提送之營運企劃書中進行說明，未來營運時，餐飲價格需符合營運企劃書之內容。</p>
10	<p>商場可規劃之攤位數量？</p>	<p>依據未來點交後，實際空間為準。</p>
11	<p>請提供餐飲招標內容</p>	<p>待招商文件正式公告後提供。</p>