

# 郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫

(第 2 次修正)

(核定本)

中華郵政股份有限公司

109 年 8 月修正



# 中華郵政股份有限公司

## 公共工程及房屋建築概算表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

壹、工程計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫						
貳、工程計畫性質	<input type="checkbox"/> 新興計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 延續性計畫						
參、先期作業辦理情形 (新興工作免填)	是否曾辦理公共建設、重要社會發展、科技計畫先期作業。 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 是，於 104 年度辦理先期作業。						
肆、工程計畫內容	內 容 要 點	中華郵政公司基於業務轉型發展智慧物流需要及配合政府施政目標，掌握國際趨勢，建置全方位物流園區，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展，並改善臺北郵件處理中心場地、設備與效率，整合商流、物流、金流及資訊流功能，有效連結整合我國都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流。興建計畫為： 1. 郵政物流中心 2. 北臺灣郵件作業中心 3. 郵政資訊中心 4. 郵政訓練中心 5. 工商服務中心					
	工 程 期 程	103 年 1 月至 113 年 12 月 (規劃設計至完工驗收)					
本 年 度 工 作 重 點	公共設施、郵政物流中心及郵政資訊中心新建工程施工、北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程招標及施工。						
各年度已編列之工程預算及預定經費需求 (單位千元)	項目 年度	規劃設計 監造費	工程經費	機械及設備費	土地價款及 補償費	工程管理費	合計
	103 年度	12,780	165,420	0	3,010,593	1,800	3,190,593
	104 年度	10,255	134,638	0	1,990,245	1,612	2,136,750
	105 年度	11,316	511,492	69,479	1,582,892	9,192	2,184,371
	106 年度	52,427	1,747,573	128,020	1,510,982	0	3,439,002
	107 年度	2,424	80,801	110,000	721,888	418	915,531
	108 年度	1,740	58,000	419,749	0	260	479,749
	109 年度	43,946	1,464,863	0	0	4,308	1,513,117
	110 年度	90,210	3,007,000	2,500	0	15,738	3,115,448
	111 年度	75,656	2,466,680	70,000	0	12,333	2,624,669
	112 年度	104,674	3,440,000	550,000	0	17,200	4,111,874
	113 年度	127,666	3,951,256	550,000	0	6,916	4,635,838
	總計	533,094	17,027,723	1,899,748	8,816,600	69,777	28,346,942
規劃設計及監造之 辦理方式	<input checked="" type="checkbox"/> 委託規劃設計 <input type="checkbox"/> 自辦規劃設計 <input checked="" type="checkbox"/> 委託監造 <input type="checkbox"/> 自辦監造 <input type="checkbox"/> 委託營建管理						

環境影響評估	<input checked="" type="checkbox"/> 不需辦理 <input type="checkbox"/> 已通過（請提供審查結論） <input type="checkbox"/> 辦理中，辦理狀況：未來進行開發申請建照時，將依相關規定辦理環境影響評估。
工程用地取得	1. 都市計劃或地目變更 <input type="checkbox"/> 不需辦理 <input checked="" type="checkbox"/> 已完成的 <input type="checkbox"/> 尚未完成，說明：_____ 2. 土地取得情形： <input checked="" type="checkbox"/> 已完成的：內政部 104 年 2 月 9 日與中華郵政公司簽訂本計畫專案讓售契約書，109 年 7 月 6 日產權移轉。 <input type="checkbox"/> 尚未完成
相關附件請依註 3、4 辦理	
伍、工程計畫執行情形	1. 預算執行情形 (1)103 年度編列預算數 3,190,593 千元，配合內政部辦理都市計畫變更時程，土地讓售契約延至 104 年 2 月 9 日始簽訂完妥，103 年度無經費需求，所編預算全數保留至下年度執行。 (2)104 年度編列預算數 2,136,750 千元，加計保留款 3,190,593 千元，可支用數 5,327,343 千元，104 年度經費需求 5,004,742 千元，保留 322,601 千元至下年度執行。 (3)105 年度編列預算數 2,184,371 千元，加計保留款 322,601 千元，可支用數 2,506,972 千元，105 年度經費需求 2,286,383 千元，保留 220,589 千元至下年度執行。 (4)106 年度編列預算數 3,439,002 千元，加計保留款 220,589 千元，可支用數 3,659,591 千元，106 年度經費需求 1,572,944 千元，提列 104,000 千元節餘數不予保留後，保留 1,982,647 千元至下年度執行。 (5)107 年度編列預算數 915,531 千元，加計保留款 1,982,647 千元，可支用數 2,898,178 千元，107 年度經費需求 1,827,880 千元，保留 1,070,298 千元至下年度執行。 (6)108 年編列預算數 3,479,749 千元，加計保留款 1,070,298 千元，可支用數 4,550,047 千元，經立法院減列 3,000,000 千元移至以後年度實際需用編列後，可支用預算修正為 1,550,047 千元，108 年度經費需求 1,542,325 千元，保留 3,722 千元至下年度執行。 (7)109 年編列預算數 1,513,117 千元，加計保留款 3,722 千元，可支用數 1,516,839 千元。 (8)本計畫經費需求 103~113 年總經費數 28,346,942 千元。 2. 執行困難 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有，說明： (1)郵政資訊中心新建工程原預定進度為 107 年 12 月決標、108 年 1 月開工、110 年 7 月完工，惟實際執行情形為 108 年 1 月起共流標 4 次，雖已於 108 年 7 月 4 日決標、10 月 8 日開工，惟依工期 876 天估算，預估須於 111 年 4 月份始能完工，超出計畫核定期程 110 年。 (2)北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心原預定進度為 108 年 3 月完成細部設計、108 年 6 月工程決標、7 月開工、110 年 12 月完工，惟實際執行情形為 108 年 12 月 2 日完成細部設計、109 年 1 月 14 日流標，需辦理修正計畫追加預算，預估須至 113 年 2 月始能完工，連帶影響交通及運輸設備須於 113 年 12 月始能安裝完成，超出計畫核定期程 110 年。 (3)工商服務中心歷經 2 次預招商均流標，致開發延期預估需延至 113 年始得完成。經招商顧問訪談潛在廠商評估結果，因目前機場捷運 A7 站周遭為新興發展區，人口尚未進駐，地方經濟及商業發展未臻成熟，各業者對市場未來發展普遍持保守觀望態度。刻正檢討調整招商條件，預計於 110 年第 1 季辦理第 3 次公開招商，並依預招商結果辦理後續建築規劃及工程興建，以確保建築規劃符合業界使用需求。本中心原規劃之支援性設施，經檢討後整併於郵政訓練中心內建置。
陸、主管機關意見	

柒、 工程會 審查 意見					
	2. 審查意見				
備註	中華郵政公司為國營企業，本案係以自有資金投資之房屋建築計畫，依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」第6點規定免辦理工程基本設計階段審議。				
執行單位	中華郵政股份有限公司	聯絡人	林煥鈞、張若芝	聯絡電話	02-23921310-2754、2512

- 註：1.各機關辦理公共建設、重要社會發展、科技等計畫及非屬前三類之總工程建造經費新臺幣1億元以上公共工程及各類房屋建築(10億元以下之機密性工程及戰備工程不在此限)應填列本表。  
2.新興工程係指總工程建造經費尚未核定之工程(含可行性評估階段)。  
3.新興工程計畫所需提供可行性評估或基本設計之內容，請依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」之規定辦理。  
4.延續性計畫請提供下列資料為附件：  
(1)計畫進度表(屬房屋建築工程者，請提供各標施工網狀圖及各工作項目經費需求)。  
(2)已發包工程項目、發包金額、估驗金額。

## 第 2 次修正計畫項目說明表

項次	項目	說明	頁碼
1	修正計畫總說明	<p>本次修正計畫主要目標:</p> <p>1.延長整體計畫總期程至113年。</p> <p>2.計畫總經費增加25億元,其中北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心經費分別增列15億及4億元(共19億元)、機器及交通運輸設備增列2億元、整體計畫增列工程預備費4億元,將視實際需求支應。</p> <p>3.郵政訓練中心朝物流公用平臺方向進行調整。</p>	1~37
2	修正目標	增列郵政訓練中心朝物流產業公共平臺服務目標調整	67
3	期程及資源需求	增列工程預備費4億元之說明及修正各子計畫建築成本分析與經費需求	100~107
4	預期效果及影響	配合修正整體計畫及各子計畫效益分析資料(表31-54)	108~135
5	財務計畫	配合修正表格內容	148
6	附錄	修正附錄1~2	162-170
7	表目錄	配合經費增加、調整及計畫期程延長等修正相關表格內容	各表

# 目 錄

<b>前言、修正計畫總說明 .....</b>	<b>1</b>
一、 環境變遷檢討 .....	1
二、 需求重新評估 .....	2
三、 計畫及預算執行檢討 .....	2
四、 計畫修正理由說明 .....	6
五、 修正目標 .....	9
六、 修正內容、分年實施計畫及資源需求 .....	9
七、 修正內容對照表 .....	10
<b>壹、計畫緣起 .....</b>	<b>38</b>
一、 依據 .....	38
二、 未來環境預測 .....	40
三、 問題評析 .....	52
四、 小結 .....	55
<b>貳、規劃構想與計畫目標 .....</b>	<b>60</b>
一、 規劃構想 .....	60
二、 目標說明 .....	64
三、 目標達成之限制 .....	68
四、 開發量體 .....	69
五、 績效評估指標、評估基準及預期績效指標 .....	72
<b>參、現行相關政策及方案之檢討 .....</b>	<b>78</b>
一、 發展國際物流策略 .....	78
二、 開發倉儲及物流管理系統 .....	78
三、 建置智慧物流服務平臺 .....	79
四、 協助政府推動智慧物流發展電子商務 .....	79
五、 配合辦理臺北郵件處理中心搬遷作業 .....	80
六、 業務開發及營運管理 .....	81
七、 善用運輸量能，彈性調度人力 .....	81
八、 豐厚專業人力資源 .....	81
九、 發展物流產業優勢 .....	81
十、 都市計畫土地使用法令管制 .....	83

<b>肆、執行策略及方法</b> .....	<b>90</b>
一、主要工作項目 .....	90
二、分期（年）執行策略 .....	93
三、執行步驟(方法)與分工 .....	93
<b>伍、期程與資源需求</b> .....	<b>95</b>
一、計畫期程 .....	95
二、所需資源說明 .....	95
三、經費來源及計算基準 .....	96
四、各子計畫建築成本分析 .....	100
五、經費需求（含分年經費） .....	106
<b>陸、預期效果及影響</b> .....	<b>108</b>
一、量的效益分析 .....	108
二、質的效益分析 .....	138
三、環境影響 .....	145
<b>柒、財務計畫</b> .....	<b>148</b>
一、資金來源 .....	148
二、資金運用 .....	148
三、調整經費金額之必要性與合理性 .....	149
<b>捌、經營管理計畫</b> .....	<b>150</b>
一、施工期間經營管理 .....	150
二、營運期間經營管理 .....	150
<b>玖、附則</b> .....	<b>156</b>
一、替選方案之分析及評估 .....	156
二、有關機關配合事項 .....	160
三、中長程個案計畫自評檢核表 .....	160
四、其他有關事項 .....	161
<b>附錄</b> .....	<b>162</b>
附錄 1 中長程個案計畫性別影響評估檢視表 .....	162
附錄 2 中長程個案計畫自評檢核表 .....	169

# 表 目 錄

表 1	修正計畫內容一覽表 .....	10
表 2	修正計畫預定進度表 .....	10
表 3	各子計畫修正經費、期程、總樓地板面積對照表 .....	11
表 4	各子計畫主要參數修正對照表(1/3) .....	11
表 5	(續)各子計畫主要參數修正對照表(2/3).....	11
表 6	(續)各子計畫主要參數修正對照表(3/3).....	12
表 7	國家發展委員會 109 年 7 月 14 日專案報告彙整辦理情形對照表 .....	13
表 8	交通部 109 年 3 月 20 日交郵字第 1095003271 號函應辦事項對照表 .....	19
表 9	交通部 108 年 12 月 10 日專案報告會議結論辦理情形對照表 .....	30
表 10	交通部 108 年 9 月 18 日專案報告會議結論辦理情形對照表 .....	32
表 11	交通部 108 年 8 月 12 日專案報告會議結論辦理情形對照表 .....	34
表 12	交通部 108 年 3 月 19 日專案報告會議結論辦理情形對照表 .....	36
表 13	99-104 年電子商務績效表 .....	40
表 14	新北市國際物流產業發展規劃 .....	51
表 15	建築開發量體預估表 .....	69
表 16	總開發面積預估需求表 .....	70
表 17	使用產業別用地面積限制表 .....	88
表 18	計畫期程表 .....	95
表 19	郵政物流中心資訊設備購置計畫明細表 .....	97
表 20	郵政物流中心倉儲(機械)設備購置計畫明細表 .....	98
表 21	北臺灣郵件作業中心交通及運輸設備購置計畫明細表 .....	98
表 22	房屋建造成本單價預估表 .....	99
表 23	公共設施及建物工程費總表 .....	99
表 24	公共設施工程費用 .....	100
表 25	郵政物流中心工程費用 .....	102
表 26	北臺灣郵件作業中心工程費用 .....	103
表 27	郵政資訊中心工程費用 .....	104
表 28	郵政訓練中心工程費用 .....	105
表 29	工商服務中心工程費用 .....	106
表 30	郵政物流園區計畫使用坪數及投資金額彙總表 .....	107
表 31	109 年度郵政物流園區計畫個案計畫表 .....	110

表 32	109 年度郵政物流園區計畫計畫摘要及投入產出項目分析 .....	110
表 33	109 年度郵政物流園區計畫現金流入表 .....	112
表 34	109 年度郵政物流園區計畫成本效益分析表 .....	113
表 35	郵政物流中心個案計畫表 .....	114
表 36	郵政物流中心計畫摘要及投入產出項目分析 .....	115
表 37	郵政物流中心現金流入表 .....	116
表 38	郵政物流中心成本效益分析表 .....	117
表 39	北臺灣郵件作業中心個案計畫表 .....	118
表 40	北臺灣郵件作業中心計畫摘要及投入產出項目分析 .....	119
表 41	北臺灣郵件作業中心現金流入表 .....	120
表 42	北臺灣郵件作業中心成本效益分析表 .....	121
表 43	郵政資訊中心個案計畫表 .....	122
表 44	郵政資訊中心計畫摘要及投入產出項目分析 .....	124
表 45	郵政資訊中心現金流入表 .....	125
表 46	郵政資訊中心成本效益分析表 .....	126
表 47	郵政訓練中心個案計畫表 .....	127
表 48	郵政訓練中心計畫摘要及投入產出項目分析 .....	129
表 49	郵政訓練中心現金流入表 .....	130
表 50	郵政訓練中心成本效益分析表 .....	131
表 51	工商服務中心個案計畫表 .....	132
表 52	工商服務中心計畫摘要及投入產出項目分析 .....	133
表 53	工商服務中心現金流入表 .....	134
表 54	工商服務中心成本效益分析表 .....	135
表 55	郵政物流園區計畫各項子計畫成本效益分析彙總表 .....	136

# 圖目錄

圖 1	計畫位置及範圍示意圖 .....	42
圖 2	基地位置圖 .....	43
圖 3	交通運輸系統示意圖 .....	45
圖 4	北部區域空間發展構想示意圖 .....	47
圖 5	桃園市空間發展定位示意圖 .....	47
圖 6	捷運機能軸構想示意圖 .....	48
圖 7	新北市產業空間招商規劃 .....	49
圖 8	郵政物流園區建置計畫基地使用配置圖 .....	77
圖 9	第二種產業專用區分區示意圖 .....	84
圖 10	計畫範圍周邊道路寬度 .....	84

## 前言、修正計畫總說明

### 一、環境變遷檢討

#### (一) 全球電子商務持續快速成長

市場研究調查全球零售電子商務(B2C)銷售額將從 2017 年的 2.29 兆美元，成長到 2021 年底的 4.479 兆美元，意味著未來發展空間仍值得期待。2019 年德國郵政將電子商務自 PeP(郵政-電子商務-包裹)業務部門，分拆獨立出來，因電子商務是一個有吸引力的垂直支援解決方案，不斷增強電子商務能力，滿足中小企業電子商務需求，能帶來利潤快速成長。今後將繼續強化數位轉型來改變商業模式，保持卓越服務之客戶體驗，加強在電子商務的夥伴關係。

#### (二) 國內營建市場環境供需情形改變

近期營建業受前瞻基礎建設投入 4,200 億元、外商回流及物價上漲導致模板、鋼筋、鋼構等工項單價均呈上漲趨勢等因素影響，缺工、待料都會影響投標意願。另中美貿易戰導致臺商回流，興建高科技廠房與大型商辦案量短期內大幅增加等因素，亦造成營建市場人力資源需求提高。在此供需失衡情形，造成本計畫工程多次流標。

#### (三) 機場捷運 A7 站周遭之旅宿商場等商業型態現階段尚無市場需求

本計畫位於「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」範圍，桃園市政府為提高廠商於本地區之投資意願，帶動地方經濟發展，刻正研議擴大獎勵投資政策之可行性。為滿足物流園區支援性服務需求，並配合當地政府政策帶動地方發展，本公司業於 107 年 10 月至 108 年 4 月期間辦理 2 次預招商，期間有多家廠商領標，卻無廠商投標，經檢討因目前機場捷運 A7 站周遭商業發展未臻成熟，潛在廠商對市場現況持保守觀望態度，相關業者尚無進駐意願。

#### (四) 環境變遷對各子計畫影響

- 1.北臺灣郵件作業中心：因應電子商務持續快速成長，國內外電商平臺、物流服務業者(如：倉儲、運送、報關、稅務等)、甚至各國郵政，無不積極強化數位轉型來改變商業模式及服務整合，以期在高度競爭的電子商務市場佔有一席之地。本計畫為達物流公用平臺之政策目標，經評估北臺灣郵件作業中心有增加開發量體之必要性。
- 2.工商服務中心：雖歷經 2 次預招商流標，惟為配合園區整體產業進駐期程，並發揮園區整體綜效，將繼續辦理經核實檢討工作進度，需延長總期程至 113 年。
- 3.郵政訓練中心以提供園區產業所需會議、展示、訓練等功能為主，朝物流公用平臺目標進行調整，郵政訓練所留設於原址，無須進駐郵政物流園區。

## 二、需求重新評估

北臺灣郵件作業中心因全球跨境電商通路已被各國政府視為新興且強勢的拓展外貿手段，且歐、美、日、中等貿易強國更積極推出有利強化國際跨境電商競爭力的政策及投入龐大資源，為配合物流公用平臺政策目標，增加本中心跨境電商及保稅倉使用需求面積。鑑此，為因應全球電子商務帶來的進出口快遞貨物及大量包裹郵件，本公司規劃提供倉儲、保稅、理貨加工、關務、運輸配送及協同整合相關業者等多元服務項目，同時調整本案北臺灣郵件作業中心建築規模，引進現代化設備，打造功能齊全的跨境電商園區。

## 三、計畫及預算執行檢討

### (一) 計畫核定依據

- 1.本計畫奉行政院 103 年 6 月 30 日函原則同意辦理。
- 2.交通部 105 年 5 月 11 日交郵字第 1055005909 號函核定。

- 3.交通部 106 年 12 月 11 日交郵字第 1060037796 號函同意調整 106 年至 109 年分年經費。
- 4.行政院 107 年 12 月 27 日院臺交字第 1070134759 號函核定第 1 次修正計畫。

## (二) 計畫工作進度概述

- 1.本計畫原核定期程為 103 年至 109 年共 7 年，在 103 年度因內政部辦理都市計畫變更之故，致影響土地讓售契約簽訂時程，且該年度預算遭立法院凍結，爰延至 104 年 2 月 9 日土地讓售契約簽訂後，始開始辦理整體規劃設計工作，較原定期程延遲 1 年。
- 2.106 年 5 月 24 日主管機關核備本計畫整體開發計畫，較原定期程延遲逾 2 年，影響公共設施工程完工期程，及各子計畫設計期程。
- 3.本計畫於 107 年 12 月 27 日奉行政院核定第 1 次修正，期程修正為 103 年至 110 年共 8 年，108 年度主要工作里程碑為郵政資訊中心新建工程 1 月份決標、北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程 3 月份決標、工商服務中心預招商 4 月決標、交通及運輸設備 6 月份決標，惟 108 年 1 月至 10 月期間，遭遇郵政資訊中心新建工程流標 4 次(已於 108 年 7 月 4 日決標)、工商服務中心預招商案流標 2 次、北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心細部設計與工程採購期程延遲、交通及運輸設備需配合延後採購等困難，致整體計畫執行進度嚴重落後。
- 4.整體工程執行概況：郵政物流中心新建工程 107 年 8 月 5 日開工、預定 110 年 7 月 25 日完工，郵政資訊中心新建工程 108 年 10 月 8 日開工、預定 111 年 6 月 30 日完工，北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心預定 109 年 12 月開工、113 年 2 月完工，工商服務中心

預定 111 年 3 月開工、113 年 12 月完工，各工程工期均超過 3 年，致整體計畫預估需延至 113 年始能完成建置工作。

### (三) 預算執行檢討

1.103 年度：編列預算新臺幣 31 億 9,059 萬 3 千元(其中工程經費 1 億 8,000 萬元)，預定工作為整體規劃及公共設施設計，惟因內政部變更都市計畫變更且預算遭立法院凍結，本年度無法辦理相關規劃設計工作，預算全數保留。

2.104 年度：編列預算新臺幣 21 億 3,675 萬元(其中工程經費 1 億 4,650 萬 5 千元)，加計 103 年度保留數新臺幣 31 億 9,059 萬 3 千元，可支用數 53 億 2,734 萬 3 千元，實支數 50 億 474 萬 2 千元，保留數 3 億 2,260 萬 1 千元。本年度預定工作為完成整體規劃並進行公共設施工程施工、各子計畫辦理規劃設計，實際工作為委託技術服務廠商辦理整體規劃、編製開發計畫送審及支付土地第 1、2 期款，進度已明顯落後。

3.105 年度：編列預算新臺幣 21 億 8,437 萬 1 千元(其中工程經費 5 億 3,200 萬元)，加計 104 年度保留數新臺幣 3 億 2,260 萬 1 千元，可支用數 25 億 697 萬 2 千元，實支數 22 億 8,638 萬 3 千元，保留數 2 億 2,058 萬 9 千元。本年度預定工作為公共設施完工、各子計畫完成基本設計，實際工作為委託技術服務廠商辦理開發計畫送審及支付土地第 3 期款，無法執行之工程經費，經與內政部協商，將該筆預算先流用支付第 4 期款中之 7 億元因應。

4.106 年度：原編列預算 34 億 3,900 萬 2 千元，受不可抗力因素影響，調整經費為新臺幣 15 億 1,098 萬 2 千元，加計 105 年度保留新臺幣 2 億 2,058 萬 9 千元，本年度可支用數 36 億 5,959 萬 1 千元，實支數 15 億 7,294 萬 4 千元，保留數 19 億 8,264 萬 7 千元。

本年度預定工作為郵政物流中心完成細部設計並開始施工、其他各子計畫完成細部設計並發包，實際工作為開發計畫都市設計審議核備(106年5月24日)、郵政物流中心取得建照(106年10月5日)並辦理工程採購、公共設施工程決標訂約(106年12月29日)及支付土地第4期款餘款，無法執行之工程經費，經與內政部協商，將該筆預算先流用支付第5期款中之7億元因應。

5.107 年度：原編列預算 9 億 1,553 萬 1 千元，加計保留款 19 億 8,264 萬 7 千元，可支用數 28 億 9,817 萬 8 千元，實支數 18 億 2,788 萬元，保留數 10 億 7,029 萬 8 千元。本年度預定工作為公共設施工程完工、各子計畫施工進度約 30%，惟受郵政物流中心興建工程採購案 106 年 11 月 29 日至 107 年 3 月 8 日期間流(廢)標 3 次、郵政資訊中心興建工程採購案延長等標期未如期於年底前決標、北臺灣郵件中心及郵政訓練中心設計與行政審查進度落後、工商服務中心 107 年 10 月 16 日預招商案流標等因素影響，致無法於原計畫期限內完成，爰循序報院辦理中長程個案計畫修正，延長總期程至 110 年。

6.108 年度：原編列預算 34 億 7,974 萬 9 千元，加計保留款 10 億 7,029 萬 8 千元，惟立法院減列 30 億元移至後續年度編列後，可支用數 15 億 5,004 萬 7 千元，受郵政資訊中心興建工程採購案 108 年 1 月 3 日至 7 月 3 日期間流標 4 次、工商服務中心預招商案流標 2 次、北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心細部設計期程延遲、交通及運輸設備需配合延後採購等因素影響，截至年底實支數 15 億 4,632 萬元 5 千元，達成率 99.76%，保留款 372 萬 2 千元。

7.109 年度：原編列預算 15 億 1,311 萬 7 千元，加計保留款 372 萬 2 千元，可支用數 15 億 1,683 萬 9 千元。

#### 四、計畫修正理由說明

##### (一)修正理由

- 1.本次修正計畫依據「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 9 點第 3 款及第 4 款，所述總經費增加、執行進度嚴重落後及計畫總期程變更範疇，又因 108 年各項營建材料價格持續上漲、混凝土及模板價格飆漲、缺工及近期新冠疫情影響，臺商回流搶建廠房致營建工程市場需求活絡，營建量能供不應求，另第 1 次修正計畫時經費係依鋼筋混凝土之構造型式估算，本次修正計畫考量為加速完成工程建設，構造型式改為鋼骨，爰計畫總經費需增加 25 億元，其中北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心經費分別增列 15 億及 4 億元(共 19 億元)、機器及交通運輸設備增列 2 億元、整體計畫增列工程預備費 4 億元，將視實際需求支應。
- 2.本計畫擬展延期程 3 年，主要係受北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程、機器及交通運輸設備採購及安裝等項目之時程調整等影響因素所致，確定無法於第 1 次修正計畫核定期程(110 年)內完成，實有延長總期程之必要性，經核實檢討調整工作進度及分年經費，預估整體計畫總期程需延長至 113 年始完成。
- 3.本計畫為因應環境變遷，經重新評估使用需求後，有必要增加計畫總經費 25 億元及延長計畫總期程至 113 年，以因應未來各項不確定之變數。經調整 108 年以後年度之工作進度及分年經費執行能量，本計畫項下各子計畫之開發規模、經營模式及工程經費等內容說明如下：

##### (1)北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心

本計畫為達物流公用平臺之政策目標，經評估跨境電商及保稅倉庫之市場業務需求，北臺灣郵件作業中心有增加開發量體之

必要性，經考量營建物價指數上漲、臺商回流興建廠房致營建市場偏向供應方等因素，有必要增加北臺灣郵件作業中心開發規模及工程經費，原規劃樓地板面積為 4 萬 5,344 坪，經重新評估使用需求，開發規模增加 6,312 坪，總面積合計為 5 萬 1,656 坪。

因營建物價指數上漲、使用需求增加、相關支援性設施整併於郵政訓練中心內建置，建置公用物流平臺基礎設施等因素，北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心建造單價每坪分別調升為 10 萬 8,510 元及 13 萬 7,000 元，計畫投資總金額約各增加 15 億元及 4 億元。

本計畫 107 年 12 月修正核定期程為 104 年至 110 年，惟因基地位於林口臺地邊緣，周遭道路高程分布自 EL.236M 至 245M，基地特性複雜，且須經各主管機關審查排水計畫、交通影響評估報告、整體開發計畫都市設計審議及用水、用電計畫後始得建築，相關行政審查程序費時等不可抗力因素影響，致整體開發計畫都審程序獲桃園市政府 106 年 5 月 24 日核備時，整體進度已落後逾 2 年，又 108 年間細部設計及工程招標進度延遲近 1 年，本計畫無法於第 1 次修正計畫核定期程(110 年)內完成，確有延長總期程之必要性，經核實檢討調整工作進度及分年經費，預估整體計畫總期程需延長至 113 年始完成。

## (2)郵政資訊中心

因 108 年各項營建材料價格持續上漲、臺商回流搶建廠房致營建工程市場需求活絡，營建量能供不應求情況下，致郵政資訊中心新建工程採購案 108 年 1 月 3 日至 7 月 4 日間流標 4 次，落後約 6 個月，預估無法於第 1 次修正計畫核定期程(110 年)底前

完成建置工作，經調整相關年度之工作進度及分年經費，爰需延長總期程至 111 年。

### (3)工商服務中心

雖歷經 2 次預招商流標，惟為配合園區整體產業進駐期程，並滿足在地需求及民眾殷切期盼，本公司將持續積極辦理市場調查，經核實檢討調整各年度工作進度及分年經費，確有延長期程之必要性，爰需延長期程至 113 年。本中心後續興建方案及招商策略將保留彈性，必要時再另行提報計畫修正。本中心定位將與北臺灣郵件作業中心、郵政物流中心等園區核心建物功能串聯，結合物流產業發展，以發揮園區整體綜效，並帶動當地經濟發展，以滿足郵政物流園區各項需求機能。

## (二)權責

本計畫修正係因環境變遷及不可抗力因素等理由，尚無權責問題。

## (三)因應措施

### 1. 以要徑法管控進度

本計畫截至 109 年 1 月底已落後逾 2 年，本公司目前已督導各子計畫承辦單位及廠商確實掌握要徑，積極研議縮短要徑方法，並同步進行各項作業，全面推展進度。

### 2. 評選優質之專案管理廠商，確保計畫品質如期完成

本公司為確保計畫品質如期完成，於 107 年 3 月 31 日遴選專案管理廠商，辦理各子計畫之規劃設計、招決標、施工督導、招商之諮詢及審查、介面整合工作，本公司將持續積極與專案管理廠商研討以工法優化、採購策略等方式管控工期及品質。

## 五、修正目標

- (一) 整體計畫總期程延長至 113 年。
- (二) 郵政訓練中心朝物流產業公共平臺之目標進行調整。
- (三) 「建置物流園區提供整體物流功能作為產業發展後勤支援」修正為「建置標竿型智能及綠能物流園區，提供整體物流功能作為產業發展後勤支援」。
- (四) 各子計畫目標新增「取得銀級以上綠建築及合格級智慧建築標章」。

## 六、修正內容、分年實施計畫及資源需求

### (一) 計畫修正內容(表 1)

- 1. 土地面積：原計畫為 17.14 公頃，本次未修正。
- 2. 總經費：原計畫為新臺幣 258 億 4,694 萬 2 千元，修正為新臺幣 283 億 4,694 萬 2 千元，增加經費 25 億元，其中北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心經費分別增列 15 億及 4 億元(共 19 億元)、機器及交通運輸設備增列 2 億元、整體計畫增列工程預備費 4 億元，並視實際需求支應。
- 3. 總期程：原計畫為 103 年至 110 年，修正為 103 年至 113 年。

(二) 經費來源及資源需求：本計畫經費來源全數由本公司自有基金支應，本次未修正。

(三) 分年實施計畫：本計畫受都市計畫變更及招標不順等外在環境因素影響，整體進度已明顯落後。考量計畫執行情形，重新調整修正計畫內容。另各工程進度配合延後，預定執行期程如表 2。

表 1 修正計畫內容一覽表

項目	面積/建坪	經費(億元)		期程(年)	修正差異對照		緣由	
					面積(坪)	經費(億元)		
土地面積	17.14 公頃	88.17		103~109	0	0		
公共設施	36,415m <sup>2</sup>	4.8		103~109	0	0		
子計畫	房屋建築經費		工程費	工程預備費		工程費	工程預備費	
	郵政物流中心	67,771	54.5	4	104~110	0	0	物價調整
	北臺灣郵件作業中心	51,656	56.05		104~113	6,312	15	面積增加 物價調整
	郵政資訊中心	7,814	17		105~111	0	0	物價調整
	郵政訓練中心	10,949	14.95		106~113	0	4	支援園區 功能併入
	工商服務中心	18,900	25		106~113	0	0	延長期程
機器及交通運輸設備		19		105~113		2	強化設備 功能	
合計		283.47			6,312	25		

備註: 1. 北臺灣郵件作業中心 107 核定建坪 45,344 坪, 經費 41.05 億元。

2. 郵政訓練中心 107 核定經費 10.95 億元。

3. 機器及交通運輸設備 107 核定經費 17 億元。

表 2 修正計畫預定進度表

項次	計畫項目	期程											備註	
		103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113		
1	郵政物流中心	土地取得	土地取得、規畫	規畫設計	規畫設計	發包施工	施工	施工	完工					延後 1 年
2	北臺灣郵件作業中心	土地取得	土地取得、規畫	規畫設計	規畫設計	規畫設計	規畫設計	發包施工	施工	施工	施工	完工		延後 3 年
3	郵政資訊中心	土地取得	土地取得、規畫	規畫設計	規畫設計	規畫設計	發包施工	施工	施工	完工				延後 1 年
4	郵政訓練中心	土地取得	土地取得、規畫	規畫設計	規畫設計	規畫設計	規畫設計	發包施工	施工	施工	施工	完工		延後 3 年
5	工商服務中心	土地取得	土地取得、規畫	預招商	預招商	規畫設計	規畫設計	規畫設計	規畫設計	發包施工	施工	施工		延後 3 年

## 七、修正內容對照表

(一) 修正計畫之期程、經費、總樓地板面積皆有變動，其中北臺灣郵件作業中心修正幅度最大，主要係配合環境變遷重新評估市場需求後，增加開發規模並提升服務品質。本次各子計畫修正經費、期程、總樓地板面積對照表彙整如表 3。

表 3 各子計畫修正經費、期程、總樓地板面積對照表

項次	計畫項目	經費(億元)			期程(年)			總樓地板面積(坪)		
		107 核定	109 修正	增減	107 核定	109 修正	延後	107 核定	109 修正	增減
1	郵政物流中心	54.50	54.50	0	104~109	104~110	1	67,771	67,771	0
2	北臺灣郵件作業中心	41.05	56.05	15	104~110	104~113	3	45,344	51,656	6,312
3	郵政資訊中心	17.00	17.00	0	105~110	105~111	1	7,814	7,814	0
4	郵政訓練中心	10.95	14.95	4	106~110	106~113	3	10,949	10,949	0
5	工商服務中心	25.00	25.00	0	106~110	106~113	3	18,900	18,900	0
5-1	房屋建築工程預備費	0	4	4						
6	分攤土地改良(公共設施工程)	4.80	4.80	0	103~107	103~109	2			
7	土地	88.17	88.17	0	103~107	103~107	0			
8	機器及交通運輸設備	17.00	19.00	2	105~110	105~113	3			
	整體計畫	258.47	283.47	25	103~110	103~113	3	150,778	157,090	6,312

(二) 有關修正計畫各建築物之建造單價、資金成本率、租金成長率、土地增值率、平均公告地價調幅、現值報酬率、收回年限、淨現值及益本表等各項重要參數，亦配合近期市場行情更新，與 107 年核定計畫之差異彙整如表 4~6。

表 4 各子計畫主要參數修正對照表(1/3)

項次	計畫項目	建造單價(千元/坪)			資金成本率(%)			租金成長率(%)		
		原核定	修正	差異	原核定	修正	差異	原核定	修正	差異
1	郵政物流中心	80.42	83.37	2.95	1.83	1.83	0	0.54	0.54	0
2	北臺灣郵件作業中心	90.53	108.51	17.98	1.83	1.83	0	0.54	0.54	0
3	郵政資訊中心	217.65	243.25	25.60	1.83	1.83	0	0.54	0.54	0
4	郵政訓練中心	100.00	136.53	36.53	1.83	1.83	0	0.54	0.54	0
5	工商服務中心	132.28	132.28	0	1.83	1.83	0	0.54	0.54	0

表 5 (續)各子計畫主要參數修正對照表(2/3)

項次	計畫項目	土地增值率(%)			平均公告地價調幅(%)			現值報酬率(%)		
		原核定	修正	差異	原核定	修正	差異	原核定	修正	差異
1	郵政物流中心	6.93	5.94	-0.99	10.00	10.00	0	5.82	4.90	-0.92
2	北臺灣郵件作業中心	6.93	5.94	-0.99	10.00	10.00	0	5.68	6.05	0.37
3	郵政資訊中心	6.93	5.94	-0.99	10.00	10.00	0	5.78	4.94	-0.84
4	郵政訓練中心	6.93	5.94	-0.99	10.00	10.00	0	5.43	3.99	-1.44
5	工商服務中心	6.93	5.94	-0.99	10.00	10.00	0	5.10	4.44	-0.66
	整體計畫	6.93	5.94	-0.99	10.00	10.00	0	5.69	5.35	-0.34

表 6 (續)各子計畫主要參數修正對照表(3/3)

項次	計畫項目	收回年限(年)			淨現值(千元)			益本比		
		原核定	修正	差異	原核定	修正	差異	原核定	修正	差異
1	郵政物流中心	39.11	39.19	0.08	26,474,133	16,921,010	-9,553,123			
2	北臺灣郵件作業中心	43.09	31.70	-11.39	31,365,918	26,315,878	-5,050,040			
3	郵政資訊中心	29.91	32.95	3.04	5,201,501	3,534,060	-1,667,441			
4	郵政訓練中心	54.01	54.18	0.17	4,664,287	2,588,660	-2,075,627			
5	工商服務中心	54.11	54.19	0.08	11,590,575	7,975,797	-3,614,778			
	整體計畫	39.20	39.24	0.04	79,296,414	58,412,004	-21,961,009	3.52	2.86	-0.66

備註:「北臺灣郵件作業中心」原於 121 年、131 年、141 年及 151 年分別投入交通運輸設備汰換計畫共計 62 億 9,124 萬 6 千元，非屬本計畫預算內容，故予刪除，致回收年限提前 11.39 年。

(三) 修正計畫除配合上開因素調整內容外，並依國家發展委員會 109 年 7 月 14 日電子郵件、交通部 109 年 3 月 20 日交郵字第 1095003271 號函、108 年 12 月 10 日、9 月 18 日、8 月 12 日及 3 月 19 日共 6 次專案報告會議結論酌修部分內容，相關辦理情形對照表如表 7 至 12。

表 7 國家發展委員會 109 年 7 月 14 日專案報告相關部會意見彙整辦理情形對照表

機關/單位	意見摘要	辦理情形
行政院 主計總處	<p>1. 有關工商服務中心擬暫緩興建及經費處理一節：</p> <p>(1) 本總處前於 107 年 11 月 22 日以書函復貴會，就旨揭計畫第 1 次修正草案表示意見略以，該中心興建面積擬增加 1 倍（9,778 坪增加為 1 萬 8,900 坪），經費增加 2 倍（8 億元增加為 25 億元），投入大量資金增建該中心僅為辦理出租業務，建請交通部檢討其妥適性及必要性，避免過度投資造成浪費在案。現交通部檢討後，擬暫緩興建該中心，至規劃興建之土地（面積 5,512.71 坪），未來將配合國家整體經濟發展需求及公司經營政策，另行提報專案計畫可行性報告辦理。為避免再次發生決策變更情事，建請交通部確實督導郵政公司後續提出計畫可行性報告時，應審慎評估，必要時宜委託相關專家協助辦理。</p> <p>(2) 另有關案內說明（第 8 頁）「工商服務中心暫緩興建，相關計畫經費 25 億元將調整勻撥分配至其他各子計畫之工程經費……」一節，計畫修正不予執行部分之經費，應予刪除；至其他各子計畫倘有增加經費需求，仍應評估其妥適性，而非逕以勻撥至其他各子計畫方式辦理，請交通部修正上開內容。</p> <p>2. 有關北臺灣郵件作業中心擬增加興建面積 6,312 坪及經費 15 億元一節：</p> <p>(1) 查 107 年間辦理第 1 次修正計畫時，以因應跨境電商及保稅倉庫之市場需求為由，增建另一子計畫「郵政物流中心」面積 1 萬 2,027 坪，同時減少北臺灣郵件作業中心面積 5,816 坪，惟本次卻以相同事由，擬增加興建面積 6,312 坪，請貴會審慎評估其理由及增加面積之合理性。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 經再綜整本次修正計畫各審議機關意見，工商服務中心維持 107 年 12 月 27 日行政院核定修正計畫內容繼續興建，期程延長至 113 年。</p> <p>(2) 本次修正計畫工商服務中心將維持 107 年 12 月 27 日行政院核定修正計畫內容繼續興建，期程延長至 113 年。各子計畫之工程經費係依實際需求增列預算。</p> <p>2.</p> <p>(1) 107 年間辦理第 1 次修正計畫時，增建子計畫「郵政物流中心」面積 1 萬 2,027 坪，以因應跨境電商及保稅倉庫之市場需求，當時北臺灣郵件作業中心預設全棟為郵政公司自營自用，考量提升使用效率，爰減少北臺灣郵件作業中心面積 5,816 坪；惟郵政公司 108 年度辦理物流中心招商，發現跨境電商及保稅倉庫之市場需求量仍持續增加，為吸引更多業者進駐，本次北臺灣郵件作業中心擬增加興建面積 6,312 坪，並優化空間調整，預估有 12,000 坪空間可辦理招商服務，調整後將可使</p>

機關/單位	意見摘要	辦理情形
	<p>(2)復查 107 年間第 1 次修正計畫將該中心興建面積減少 5,816 坪（總面積修正為 4 萬 5,344 坪）約減少 11%，經費減少 2.95 億元，本次修正擬增加興建面積 6,312 坪（總面積修正為 5 萬 1,656 坪）約增加 14%，經費增加 15 億元，2 次面積變動僅差 496 坪，經費相差 12.05 億元，事涉工程經費合理性，請參酌行政院公共工程委員會意見卓核。</p> <p>3. 有關郵政訓練中心擬增加經費 4 億元一節，據案內說明係因使用需求增加及物價上漲所致，惟本次修正計畫同時另增加整體計畫物價調整費 4 億元，爰郵政訓練中心增加經費所含之物價上漲經費是否重複，請交通部檢討釐清。另上開整體增加 4 億元之物價調整費，是否分列至各子計畫經費項下，以利評估各子計畫效益及經費執行之控管，請貴會再審酌。</p>	<p>園區發揮物流公用平臺最大效益，尚屬合理。</p> <p>(2) 107 年第 1 次修正計畫與本次修正計畫，北臺灣郵件作業中心建造單價差異甚大之主要原因，係近 2 年營造市場受混凝土及模板價格飆漲、缺工及近期新冠疫情影響，另第 1 次修正計畫時經費係依鋼筋混凝土之構造型式估算，本次修正計畫考量為加速完成工程建設，構造型式改為鋼骨，爰經費需增加 15 億元。</p> <p>3. 郵政訓練中心本次修正計畫之直接工程成本係考量目前營造市場混凝土及模板價格飆漲、缺工及近期新冠疫情之影響，增加工程經費 4 億元。另本計畫物流中心及資訊中心分別於 107 年 4 月 2 日及 108 年 7 月 6 日決標，目前均已施工中，考量近 2 年營造市場受混凝土及模板價格飆漲、缺工及近期新冠疫情影響，爰將整體計畫增列之工程預備費 4 億元暫列於該 2 工程，未來整體計畫將統籌運用，以因應各項不確定之變數。綜上，二者並無重複編列。</p>
財政部	無意見。	感謝財政部支持。
行政院工程會	<p>1. 主要工作項目變更部分：</p> <p>(1) 以總經費不變為原則(258 億 4,694 萬 2 千元)，擬將工商服務中心原編列工程經費 25 億元調整至其他子計畫項下，其中北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心經費分別增列 15 億元及 4 億元、機器及交通運輸設備增列 2 億元，並增列物價調整費 4 億元一節，因上開變更係在總經費維持不變下，檢討各子計畫之實際需求所做之變更，爰本會予以尊重，惟請交通部應以本案執行經驗為鑑，於計畫執行時，督促所屬應遵循各機關單位預算執行要點第 16 點第 2 項前段規定：「各機關辦理各項公共工程及房屋建築計畫，應自設定建造標準時，即審酌其工程定位及功能，對應提出妥適之建造標準，並從預算編列、設計、施工、監造到驗收各階段，均依所設定之建造標準落實執行，以有效運用政府預算」。</p>	<p>1.</p> <p>(1) 本部將責成郵政公司確實依各機關單位預算執行要點第 16 點第 2 項前段規定辦理。</p>

機關/單位	意見摘要	辦理情形
	<p>(2)交通部 109 年 6 月 1 日報院函說明三、(二)後段「整體計畫增列物價調整費 4 億元」一節，經檢視與所報修正計畫係於「郵政物流中心」(第 83 頁)及「郵政資訊中心」(第 85 頁)各增列 2 億元，請釐清。另尚未發包之「北台灣郵件作業中心」及「郵政訓練中心」並未編列物價調整費及工程預備費，亦請檢討合理性。</p> <p>(3)另交通部上開函文說明三、(四)之 5，有關郵政資訊中心「總工程費用原核定 17 億元，本次未修正」，亦與修正計畫第 85 頁之工程費用 17 億 73 萬 4 千元(尚不包含本次增列物調費 2 億元)有間，請釐清；另修正計畫「北臺灣郵件作業中心」、「郵政訓練中心」等工程費用均以一式估列，分別增列 15 億元及 4 億元；經本會洽請郵政公司 6 月 15 日提供上開兩項工程之經費明細表，直接成本及大宗資材價格(例如鋼筋及鋼材)編列經費略低於市場行情，建議請主辦機關再予檢討。</p>	<p>(2)有關修正計畫增列工程預備費 4 億元一節，郵政公司補充說明如下：</p> <p>①該工程預備費將於整體計畫統籌運用，原規劃分別於「郵政物流中心」及「郵政資訊中心」各增列 2 億元，係考量本計畫物流中心及資訊中心分別於 107 年 4 月 2 日及 108 年 7 月 6 日決標並施工，受近 2 年營造市場受混凝土及模板價格飆漲、缺工影響及 109 年度新冠疫情之影響尚存在物價上漲變數，爰將整體計畫增列之工程預備費 4 億元暫列於該 2 工程。惟經再詳查，96 年至 108 年度營造工程物價總指數，平均年增率 E(96-108) 約為 2.033%，該 2 工程之工期均約為 2.7 年，假設每年物價總指數均以年增率 2.033% 計算，所需工程預備費為 2 億元(物流中心 1.55 億元、資訊中心 0.45 億元)，爰預估應有 2 億元可預留作為尚未發包之「北臺灣郵件作業中心」及「郵政訓練中心」之工程預備費。</p> <p>②另查本次修正計畫中，「北臺灣郵件作業中心」及「郵政訓練中心」之經費，郵政公司已參考行政院主計總處 109 年度共同性費用編列基準表編列，加計上開工程預算費 2 億元後，預估足以支應工程發包預算及未來履約期間之物價調整，尚屬合理。</p> <p>(3)經查郵政資訊中心總工程經費原核定 17 億 73 萬 4 千元，本部函文說明內容之金額 17 億係為概數。有關本次增列於該中心之工程預備費 2 億元為預估暫列，本計畫所列 4 億元工程預備費，將於整體計畫內統籌運用；另有關於郵政公司 109 年 6 月 15 日提供之經費明細表之直接成本及大宗資料編列經費略低於市場行情一節，經查計畫書所列「北臺灣郵件作業中心」及「郵政訓練中心」直接成本合計為 67 億 8,154 萬 2 千元，經郵政公司 109 年 7 月再查訪大宗資材(鋼筋、鋼材、混凝土、模板等)價格後，酌予調高鋼筋、混凝土及模板單價後，預估合理之直接成本約為 69 億元，所</p>

機關/單位	意見摘要	辦理情形
	<p>2.計畫期程部分:由原110年完工展延至113年部分,係依要徑法推估,目前主要係受北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程、機器及交通運輸設備採購及安裝等項目之時程調整等影響因素所致。鑑於相關展延係交通部依實際執行重新概估期程而所作之調整,爰本會無意見。</p> <p>3.另本會109年3月9日「『北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程』巨額工程流標專案檢討會議」紀錄應辦事項,雖已併入本修正計畫附錄2回復(修正計畫第149頁至157頁),惟部分回復意見尚待持續檢討或辦理,爰上開會議相關結論,仍請交通部督促郵政公司賡續參考辦理。</p>	<p>增加之費用約1.18億將自2億元之工程預備費支用。</p> <p>2.感謝工程會支持,本部將督導郵政公司依核定期程完成計畫。</p> <p>3.有關是否採選擇性招標等採購策略議題,郵政公司將於正式招標前召開採購審查小組會議決定並據以辦理招標,其餘各項工作本部將督促郵政公司持續依工程會109年3月9日會議結論辦理。</p>
金管會	<p>中華郵政108年度淨利93億元,108年底之保留盈餘為660.38億元。109年度第一季淨利3.11億元,較108年度同期淨利35.55億元為低,主要係受匯率波動致外幣兌換利益減少及因疫情影響全球股市、債市與匯市致投資淨利益減少。爰本案建議未來宜考量中華郵政公司之盈餘情形,就儲匯基金與郵務基金支應郵政物流建置計畫之分配進行動態管理。</p>	<p>本部將督導郵政公司就儲匯基金與郵務基金支應郵政物流建置計畫之分配進行動態管理。</p>
內政部	無意見。	感謝內政部支持。
桃園市政府	<p>涉及「機場捷運A7站開發區產業專用區(B區)整體開發計畫」之實際使用需求、經費、期程及建築規模調整,請依規定辦理都市設計審議變更設計。</p>	<p>本部將督導郵政公司於計畫核定後,依實際使用需求、經費、期程及建築規模函報桃園市政府辦理都市設計審議變更設計。</p>
國家發展委員會	<p>&lt;管考處&gt;</p> <p>1.本次修正係因計畫項下「工商服務中心」歷經2次招商均流標,經重新調整評估,擬暫予緩建,以及「北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程」經流標1次,重新檢討細部設計等問題,在總經費不變之原則下(258億4,694萬2千元),將原「工商服務中心」所編列工程經費25億元,擬調整分配至「北臺灣郵件作業中心」及「郵政訓練中心」分別增列15億元及4億元(共19億元);另機器及交通運輸設備增列2億元、整體計畫增列物價調整費4億元,計畫期程則由原核定110年延長至</p>	<p>&lt;管考處&gt;</p> <p>1.感謝支持本次修正計畫內容。</p>

機關/單位	意見摘要	辦理情形
	<p>113年，本處原則尊重。</p> <p>2. 本計畫整體進度已明顯落後，請交通部督促所屬針對已施工中「郵政物流中心新建工程」及「郵政資訊中心新建工程」加速趕辦；另尚未發包「北臺灣郵件作業中心新建工程」及「郵政訓練中心新建工程」加速招標作業，確實掌握要徑，並積極研議縮短要徑方法，全面推展進度，務必如期如質順利完工。</p> <p>&lt;經濟處&gt;</p> <p>1. 本案財務效益評估結果，淨現值為493億元，財務益本比為2.71(計畫書第88頁)，具財務可行性。</p> <p>2. 本案資金成本率訂為1.83%(計畫書第88頁)，經查近3年中央政府標售20年期公債加權平均利率僅0.544%~1.451%，本案資金成本率高於市場利率水準，建議請中華郵政(股)公司說明。</p> <p>3. 本案各子計畫之投資回收年限甚長，均超過30年以上，其中「郵政訓練中心」達54.18年(計畫書第112頁)，且部分子計畫產能利用率偏低，如「郵政資訊中心」預估啟用後15年內產能利用率僅50%(計畫書第104頁)，建請中華郵政(股)公司宜研議提升投資效益之可行措施，以利公司永續經營。</p> <p>&lt;國土區域離島發展處&gt;</p> <p>1. 有關郵政公司擬暫緩興建本園區工商服務中心一節，由於該中心原規劃提供產業進駐，作為園區發展後勤支援，並引進商業投資帶動周邊發展，是配合園區整體開發必要建設，且其租金等收益對於本園區財務具一定之直接經濟效益；爰本園區工商服務中心仍應持續推動興建，請交通部督導郵政公司審慎規劃該中心後續興建方案及招商策略，必要時再另行提報計畫修正。</p>	<p>2. 本計畫整體進度落後部分，於修正計畫核定後將核實修正進度，屆時落後情形將有所改善。本部將督導郵政公司確實依修正計畫期程掌握要徑，爾後若再發生進度落後情形，將請郵政公司及時研議縮短要徑方法，儘速改善，俾各子計畫如期如質完工。</p> <p>&lt;經濟處&gt;</p> <p>1. 感謝支持本次修正計畫內容。</p> <p>2. 郵政公司自有資金投資計畫，係依據該公司經營策略設計委員會92年度第2次會議決議，以本國一般銀行存款加權平均利率最近10年平均數，再加期望利率1%訂之。依中央銀行網站107年3月2日公布存款加權平均利率計算，107年度第2季至108年度第1季止，該公司自有資金投資計畫資金成本率為1.83%。</p> <p>3. 依據「國營事業固定資產投資計畫編製評估要點」第1點規定，投資計畫之效益分析，應以現值報酬率法及淨現值法為主，收回年限法為輔，並作風險與不定性分析。分析時，應揭露預測之假設條件及資料來源。本計畫效益均充分揭露預測之假設條件及資料來源，各子計畫現值報酬率均大於郵政公司自有資金成本率，符合投資效益。本部將督促郵政公司善用招商策略並提前辦理郵政資訊中心之招商作業，以提升產能利用率。</p> <p>&lt;國土區域離島發展處&gt;</p> <p>1. 尊重國家發展委員會意見。本次修正計畫工商服務中心開發型態及規模將維持107年12月27日核定計畫內容，本部將督導郵政公司持續辦理園區及周遭產業需求，並據以辦理招商、規劃設計及興建工作，若未來有需要調整該中心興建方案及招商策略，將適時再另行提報計畫修正。</p>

機關/單位	意見摘要	辦理情形
	<p>2. 本計畫項下北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心經費倘有增加經費需求，仍應周全評估與詳述其經費增加之必要性與妥適性，而非逕以工商服務中心減少之經費勻撥至其他各子計畫方式辦理，請郵政公司修正上開計畫內容與說明。</p> <p>3. 本次擬再展延期程3年部分，主要係受北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程、機器及交通運輸設備採購及安裝等項目之時程調整等影響因素所致，交通部係依實際執行重新概估期程所作之調整，將建議予以支持，惟請提出強化後續計畫管控作為與積極因應措施。</p> <p>4. 本案請交通部依據相關機關審議意見修正後，再行函送本會續辦。</p>	<p>2. 本次修正計畫北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心經費係依實際需求及市場行情重新估算，業經周全評估，具必要性與妥適性。另工商服務中心將維持107年12月27日行政院核定修正計畫內容繼續興建，期程延長至113年，相關內容已配合修正。</p> <p>3. 感謝國發會對本次修正計畫內容予以支持，於修正計畫核定後將請郵政公司核實修正進度，本部並將嚴加督導郵政公司依修正計畫內容及期程積極推動，爾後若再發生有進度落後情形，將請郵政公司及時研議縮短要徑方法，儘速改善，必要時將請郵政公司至本部重大工程督導會報專案報告，確實提出有效改善措施，俾各子計畫如期如質完工。</p> <p>4. 本案已依各相關機關意見修正完妥。</p>

表 8 交通部 109 年 3 月 20 日交郵字第 1095003271 號函說明二應辦事項對照表

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
(一)	<p>貴公司表示，本次修正計畫內容主要係由「工商服務中心」勻撥 15 億元經費至「北臺灣郵件作業中心」項下支應，尚無「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 9 點第 3 款所述主要工作項目變更或總經費增加等應於修正後始得續行辦理之情形，爰於修正計畫期間將繼續辦理各項工作（詳修正計畫書第 105 頁）。惟查「工商服務中心」擬暫予緩建，似有主要工作項目變更之實，爰請釐清所引用之上開法規條款，並為函報修正計畫之法規依據。</p>	<p>經檢討「工商服務中心」擬暫予緩建，為「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 9 點第 3 款所述情形，已修正計畫書。「工商服務中心」歷經 2 次預招商均流標，顯示當地目前尚無明確市場需求，經綜合評估目前機場捷運 A7 站周遭地方經濟及商業發展未臻成熟，相關業者對市場現況持保守觀望態度，尚無進駐意願，擬暫予緩建。相關經費 25 億將調整勻撥分配至其他各子計畫之工程費、機器、交通運輸設備及工程預備費項下，相關支援性設施，整併於郵政訓練中心內建置，以支援及滿足郵政物流園區所需各項機能，以保留最大彈性因應整體園區及當地市場發展。至於已執行預算之土地保留，未來將核實評估機場捷運 A7 站周遭地方經濟商業發展及市場需求，另行提報專案計畫，擬定配合國家整體經濟發展需求及公司經營政策，以有效利用公司資源提高經營效能，且具有良好投資效益之專案計畫可行性報告，以發揮園區整體綜效，並有效助益地區經濟相關產業之商業發展。</p>	
(二)	<p>行政院 107 年 12 月 27 日以院臺交字第 1070134759 號函核定本計畫第 1 次修正案時，並請貴公司就計畫內各工程項目辦理基本設計審議，本部於 107 年 12 月 28 日以交郵字第 1070039838 號函附行政院上開函示請貴公司照辦在案。查貴公司於 109 年 1 月 14 日「北臺灣郵件作業中心」與「郵政訓練中心」二工程標案流標後，始於 109 年 2 月 17 日函報基本設計審議，本部於 109 年 2 月 27 日以交郵字第 1090004681 號函復貴公司似未妥適，請說明本計畫項下各子計畫提報基本設計審議之辦理情形。</p>	<p>依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」第 6 點第 1 項規定，經行政院核定之公共工程計畫，國營事業機構無須辦理基本設計審議。因此，本公司於 106 年 9 月 27 日產字第 1062902626 號函詢行政院公共工程委員會(下稱工程會)本計畫是否須辦理基本設計審議。工程會於 106 年 10 月 5 日工程技字第 10600308090 號函復本計畫經費來源係由本公司自有資金支應，故所提「郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫」無需依作業要點所訂之程序提送基本設計審議。故本公司旋即積極推動計畫項下各工程進度，至行政院 107 年 12 月 27 日院臺交字第 1070134759 號函示就計畫內各工程項目辦理基本設計審議時，郵政物流中心興建工程已決標施工中及郵政資訊中心正辦理工程發包中，先予陳明。</p> <p>本計畫項下各子計畫執行中之建築工程案件，基本設計審議之辦理情形說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 郵政物流中心新建工程             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)本工程於 107 年 4 月 2 日決標、8 月 5 日開工，實際進度 46.61%，目前進行地下一層樓版結構工程、鋼骨製造、吊裝工程及外牆搭架。預定 110 年 7 月 25 日完工。</li> <li>(2)於 109 年 4 月 20 日以代辦部稿函送基本設計</li> </ol> </li> </ol>	

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
		<p>審議檢討要項表及相關圖說予工程會辦理基本設計審議，工程會109年4月29日工程技字第1090009477號函復因本案已發包不予審議。</p> <p>2. 郵政資訊中心新建工程</p> <p>(1)本工程於107年11月3日上網公告招標，歷經5次流(廢)標，108年7月4日決標、10月8日開工，實際進度0.66%，目前施作中間/構台樁打設作業。</p> <p>(2)於109年4月20日以代辦部稿函送基本設計審議檢討要項表及相關圖說予工程會辦理基本設計審議，工程會109年4月29日工程技字第1090009477號函復因本案已發包不予審議。</p> <p>3. 北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程</p> <p>本工程於107年9月都市設計審議核備時，為追趕進度，本公司請設計廠商同時辦理建造執照申請、基本設計及細部設計，12月14日依契約完成基本設計成果審查，原訂於108年3月完成細部設計審查並辦理發包，惟廠商所提預算超出計畫核定經費甚多，經過本公司及專案管理廠商多次審查，於108年12月2日始核定細部設計成果。工程採購案109年1月14日第1次流標、109年2月8日建照逾期、109年4月1日申請建照、109年4月16日都市設計審議報備核准，4月30日核對副本圖，5月5日於桃園市政府完成建造執照副本圖核對，圖面部分已完成審查，書表部分該府建管處刻正審查中。本案預估工期3年，若能於109年11月底前決標、109年12月底前開工，預估將於112年12月底前完工。經檢討流標原因係工程預算不足，爰109年2月21日報部辦理修正計畫，追加本工程經費，交通部於109年3月20日退請本公司補正。目前中長程個案計畫書正辦理修正作業，將依規定於修正計畫奉核後，辦理案關基本設計審議。</p>	
(三)	<p>本計畫因108年1月至10月期間，計畫執行遭遇各項困難致進度落後，總期程擬由110年修正至113年；此外，因應物價指數調整、使用需求增加、強化設備整體功能等因素，擬由「工商服務中心」緩建之經費25億元分別</p>	<p>1. 本計畫項下北臺灣郵件作業中心及訓練中心經費分別增列15億及4億元(共19億元)、交通及運輸設備增列2億元、整體計畫增列工程預備費4億元，總經費不變，原因說明如下：</p> <p>(1)「北臺灣郵件作業中心」及「郵政訓練中心」增列經費共19億元之原因：北臺灣郵件作業中心原規劃樓地板面積為4萬5,344坪，經重</p>	

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
	<p>勻撥分配至各子計畫項目，總經費雖未增加，卻似有變相增加各工程經費之疑慮；另倘以減作降規方式因應，與原需求是否產生衝突。請深入檢討進度落後原因，並說明延長3年期程與各項目經費調增之估算方式，及確定未來各項運作需求，以覈實評估其合理性。</p>	<p>新評估跨境電商及保稅倉使用需求後，開發規模增加，調整為5萬1,656坪，增加6,312坪。另北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程原定108年3月完成細部設計及發包作業，惟設計廠商107年12月14日交付基本設計成果時提報工程預算約需62億元，108年4月更曾提報預算需增加至70及78億元，經本公司及專案管理廠商多次審查檢討細部設計內容之適宜性及預算之合理性，至108年12月2日（耗時1年）始完成細部設計成果及招標文件，並於108年12月10日以57.7億元辦理招標，109年1月14日開標因無廠商投標而致流標，經本公司、專案管理廠商及設計廠商又多次檢討各項材料設備實際市場單價，並查訪數家大型營造廠商，綜整直接工程費合理預算約65億元（含增加使用面積因素）。除委託規劃設計監造、專案管理技術服務等設計階段作業與間接工程成本等必要費用3.4億外，另考量目前適逢新型冠狀病毒疫情期間，本案距工程招標尚有數月之久，物價尚有上漲風險，爰增列工程預備費2.5億元，招標前將再確實查訪市場價格，視實際需求調整招標預算。綜上，2項子計畫經費分別增加15億元及4億元，增加後經費合計約71億元。</p> <p>(2)「機器設備及交通運輸設備」增列經費2億元：本項子計畫原核定經費12億元，原定108年度辦理採購、110年安裝完成，惟為配合北臺灣郵件作業中心建築工程進度，採購及安裝時程延後2-3年，將於113年12月安裝完成。考量現代科技日新月異，實際採購時之設備自動化效能及價格提高之可能性，爰增列工程預備費2億元，將視實際需求支應。</p> <p>(3)整體工程增列工程預備費4億元：本計畫項下直接工程費約132.68億元，郵政物流中心新建工程107年8月5日開工、預定110年7月25日完工，郵政資訊中心新建工程108年10月8日開工、預定111年6月30日完工，北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心預定109年12月開工、113年2月完工，各工程工期均超過3年。經查行政院主計總處「營建工程物價指數(總指數)銜接表」，以105年為基期計算，106年起平均物價指數逐年上漲額度</p>	

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
		<p>分別為 2.4%、3.44%、2.35%，自 105 年至 108 年 3 年期間平均物價指數共上漲 8.19%。本計畫項下工程採購契約均引用工程會訂頒之契約範本，依物價指數調整條款約定，超過總指數 2.5%應辦理物價指數調整工程估驗款，本案以 3 年物價總指數上漲 5.5%為假設條件估計，爰本次修正計畫增列 4 億元為施工期間工程預備費，將視實際需求支應。</p> <p>2. 本計畫期程需延長至 113 年，係依要徑法推估，目前主要徑工作為北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程、機器設備及交通運輸設備採購及安裝等項目，其中北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程之合理工期推估，係參酌工程會頒訂之「公共工程訂定工期參考原則」附表二「施工期間統計資料表」(資料來源為公共工程標案管理系統統計 103 年 1 月 1 日至 108 年 1 月 31 日已完工)，該表所列案例之建築建造工程平均契約金額為 20.94 億元、平均工期為 1,112 日曆天，並經召集設計廠商、專案管理廠商及訪商檢討後，擬訂定為 1,080 天至 1,200 天之間，另機器設備安裝時程預估需 10 個月。承上，依本工程需俟計畫修正後始得辦理招標，依目前進度預估，109 年 10 月辦理北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程發包、109 年 12 月開工、113 年 2 月完工，113 年 3 月至 12 月安裝交通運輸設備，爰總計畫期程經核實檢討確實需延長至 113 年 12 月。</p> <p>3. 另經重新檢討調整，各項子計畫目前規格均與需求相符，並無減作降規情形。</p>	
(四)	<p>「郵政訓練中心」可供園區內貴公司其他部門就近共用場地、設備、資源等，及供員工出差至臺北地區住宿使用(詳修正計畫書第 48 頁)，囿於郵政訓練所將留設於原址(北投)，無須進駐本園區「郵政訓練中心」，及「工商服務中心」緩建後之支援性設施，將規劃整併於「郵政訓練中心」內建置，似改變原空間之使用規劃，是否影響其使用功能。</p>	<p>本次修正計畫「郵政訓練中心」朝提供物流產業公共化服務之計畫方針進行調整，除郵政訓練所不進駐外，並整併原規劃於工商服務中心之支援性設施，將原宿舍樓層(共 3 層，約 2,400 坪)調整為提供園區廠商共用之辦公及會議室，調整後整體計畫目標更符公用化服務政策及需求。另計畫書第 48 頁有關「供員工出差至臺北地區住宿使用」等語配合刪除。</p>	
(五)	<p>「工商服務中心」緩建係因當地無明確市場需求，致 2 次公開招商均流標，惟本次修正計畫除前</p>	<p>「工商服務中心」緩建係因當地目前尚無明確商業市場需求，經檢討已刪除「受總預算限制影響致開發規模受限」等語。</p>	

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
	揭原因外，又陳述受總預算限制影響，致開發規模受限，請檢討該事由之妥適性。		
(六)	本案土地係以區段徵收方式取得，今「工商服務中心」擬予緩建，後續就該緩建部分之土地處理，宜請妥為規劃，避免引起爭端。	「工商服務中心」因現階段尚無明確商業市場需求，目前仍持續進行園區及鄰近地區商業市場調查及分析。已執行預算之土地保留，目前仍持續進行園區及鄰近地區商業市場調查及分析。未來將另行提報具有良好投資效益之專案計畫，擬定配合國家整體經濟發展需求及公司經營政策，以有效利用公司現有資源或提高經營效能，且其功能定位將與北臺灣郵件作業中心、郵政物流中心等園區核心建物功能串聯，以發揮園區整體綜效，並配合當地市場發展招商引進符合園區及當地發展所需業種業態，有效滿足園區未來營運、業務擴張需求及相關產業之發展，進一步帶動當地經濟發展。	
(七)	本次配合實際執行狀況修正各項工程，並下調土地增值率，財務效益由 797 億餘元大幅下修為 492 億餘元、益本比由 3.52%降為 2.71%，又「北臺灣郵件作業中心」回收年限卻提前 11.39 年，請說明緣由。	本案因受營建物價指數上漲，建造單價分別增加 2.95 至 36.53(千元/坪)所致，請詳計畫書(第 2 次修正)表 4。另「北臺灣郵件作業中心」原於 121 年、131 年、141 年及 151 年分別投入交通運輸設備汰換計畫共計 62 億 9,124 萬 6 千元，非屬本計畫預算內容，故予刪除，致回收年限提前 11.39 年，請詳計畫書(第 2 次修正)表 6。	
(八)	本案經貴公司重新評估使用需求並調整各子計畫之經費分配，包括「北臺灣郵件作業中心」增加開發規模、支援性設施整併於「郵政訓練中心」內建置等，爰有關性別影響評估檢視表一節，建請再予確認旨揭計畫修正內容是否係屬「中長程個案計畫性別影響評估作業說明」第二點所列得免重辦性別影響評估之事項者。	本次郵政訓練中心本次修正內容係配合郵政訓練所不進駐 A7，並整併原規劃設置於工商服務中心之部分支援性設施，重新調整建置內容，調整後總樓地板面積、工作人數及性別比例均不變。又「北臺灣郵件作業中心」增加開發規模 6,312 坪，修正後總樓地板面積 51,656 坪，其中約 12,000 坪調整為提供公用化電子商務倉儲空間，調整後之工作人數、性別比例與原計畫相同。綜上，本次修正計畫內容，經查屬「中長程個案計畫性別影響評估作業說明」第二點所列得免重辦性別影響評估之事項。	
(九)	請說明本修正計畫是否將「公共工程生態檢核機制」納入計畫應辦事項，及依該機制辦理檢核作業。	本物流園區各建物工程費用皆超過新臺幣 5,000 萬元，依規定需取得綠建築標章，於委外技術服務契約皆要求取得綠建築標章，且本中心工程經費皆為自有資金，非中央政府補助，爰依「公共工程生態檢核注意事項」第 2 點規定，免辦理生態檢核作業。	
(十)	行政院公共工程委員會 109 年 3 月 16 日以工程企字第 1090100237 號函送 109 年 3 月 9		

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
	<p>日「北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程」巨額工程流標專案檢討會議紀錄(正本諒收悉),請併本修正計畫辦理。</p> <p>會議結論:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次會議主要有 2 點目的: <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 積極協助郵政公司解決問題,以順利推動公共建設。</li> <li>(2) 藉由會議討論,根本性瞭解本案流標原因癥結點,提供郵政公司解決對策。</li> </ol> </li> <li>2. 請郵政公司務實釐清本案所欲達成整體計畫預期目標之需求,一次修正到位,另行政院交環處表示,交通部及郵政公司未依 107 年底行政院核定修正計畫之函示,將本案工程發包基本設計成果送工程會審議即辦理招標,請工程會協助釐清計畫修正送審相關程序。本案於流標後又規劃減項發包,實際上已增加經費,變動 107 年核定之修正計畫,請郵政公司務必依規定辦理計畫之再修正,據以辦理招標。</li> <li>3. 設計建築師如對當時設計監造標招標文件所列工程經費認有不足,應於招標階段向郵政公司反映,非待得標進行細部設計後始提出。建築師未在原核定預算額度內協助郵政公司找到最佳之結構建造形式,迫使工程發包時須刪減部分工項(例如訓練中心之宿舍),請評估是否造成建物用途背離原先計畫核定之定位。</li> <li>4. 郵政公司已分析本案因工程規模量體龐大,故水電及空調與建築物間介面整合困難,應為本案真正流標原因,請專案管</li> </ol>	<p>遵示辦理,會議結論及與會單位發言意見逐項回應如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 感謝工程會召開會議協助本公司解決問題,本公司將持續積極檢討並推動本案工程進度。</li> <li>2. 本案欲達成整體計畫之預期目標,除將臺北及桃園 2 郵件處理中心占全國 70%以上郵件業務整合提升效率外,並將提供國內及跨境電商產業倉儲空間與多元化之一條龍服務,本次修正計畫已重新檢討空間需求、使用機能、期程及所需經費,將俟修正計畫奉核後辦理基本設計審議及發包作業。</li> <li>3. 設計建築師未及時反映本案經費不足一節,本公司將持續檢討建築師之相關責任。本案發包時刪減之工項,係訓練教室、公用化辦公室(含園區廠商、桃園市政府聯合服務中心及育成中心)、多功能運動中心等空間之室內裝修與終端設備(例如空調、照明、網路電話等),上述空間僅留設基礎設施管線(路),俟使用或營運單位確定後再辦理採購,較符合需求。另郵政訓練中心之宿舍減作,係因為配合訓練中心公用化政策調整建物用途定位,原擬進駐之北投郵政訓練所留在原址續辦郵政訓練業務,本郵政訓練中心將著重於物流相關產業服務、育成、辦公及訓練,園區之住宿功能將建置於未來之工商服務中心專案計畫。</li> <li>4. 已請專案管理廠商提供拆標或併標之利弊分析,及解決介面整合問題方案。未來不論本案建築、水電、空調採拆標辦理發包或合併招標,甚或採 2 棟建築拆開發包,郵政公司將與專案</li> </ol>	

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
	<p>理廠商協助郵政公司進行拆標或併標之利弊分析，並解決介面整合問題，承擔部分介面整合責任，不能全部轉嫁給施工廠商，以降低工程投標廠商風險，增加其投標誘因。</p> <p>5. 專案管理廠商應協助郵政公司，以整體計畫為考量，審查設計廠商所提之細部設計，如有設計不當之處，應主動提出專業建議供郵政公司參考。</p> <p>6. 為減省廠商備標成本，桃園國際機場股份有限公司辦理桃園國際機場第三航廈新建工程擬採選擇性招標(分段投標、分段開標)之採購策略可供參考，請工程會協助郵政公司瞭解為個案辦理選擇性招標之作業程序(如附件)。</p> <p>7. 各單位發言意見提供交通部及郵政公司參考。</p> <p>發言紀要</p> <p>1. 郵政公司(略)</p> <p>2. 行政院交通環境資源處</p> <p>(1)本案交通部及郵政公司未依107年底行政院核定修正計畫之函示，將本案工程發包基本設計成果送工程會審議即辦理招標，且108年之工程發包內容與107年底行政院所核定修正計畫內容差異大，請郵政公司檢討。下次招標前請依規定辦理計畫修正，請依核定內容辦理工程招標。</p> <p>(2)本案由於郵政公司評估工程發包預算不足，故刪減部分工項，以使工程發包預算降至計畫核定預算之內，請郵政公司核實檢討是否符合整體需求。</p> <p>3. 行政院主計總處：本案如有變更原計畫核定施作主要項目或</p>	<p>管理廠商共同承擔介面整合責任，以降低工程投標廠商風險，增加其投標誘因。詳見專案管理廠商亞新工程顧問股份有限公司109年4月22日亞新20(工管一)字第1090003220號函及附件。</p> <p>5. 本案細部設計自107年12月14日基本設計成果核定之次日起即開始辦理，至108年12月2日核定時歷經多次審查會議，針對設計廠商設計不當之處專案管理廠商有主動提出專業建議供郵政公司參考，本公司將請專案管理廠商以整體計畫為考量，持續提供專業意見，俾盡早完成工程發包作業。</p> <p>6. 本公司與專案管理廠商、設計廠商以一次招標即決標為指導原則持續研議採購策略，若經評估採選擇性招標較為有利，則將參考工程會提供之作業程序辦理。另本次將一併重新詳細檢討廠商資格訂定之適宜性、分標策略等，俟計畫核定後即辦理發包。</p> <p>7. 感謝各單位意見。</p> <p>發言紀要</p> <p>2.</p> <p>(1)郵政公司未依行政院函示將基本設計成果送工程會審議即辦理招標一節，確有未妥之處，郵政公司將深切檢討改進，並確實督導承辦同仁依規定辦理。本案近期因營建業受前瞻基礎建設、外商回流及物價上漲等因素影響，缺工、待料都會影響投標意願，本案將於計畫修正核定後，辦理基本設計審議，再依核定內容辦理招標。</p> <p>(2)本次修正計畫已重新核實檢討本案整體需求項目及所須工程預算，並將一次修正到位，並無刪減計畫需求工項，部分工程未列入發包項目係經詳細檢討後，屬於未來依招商實際需求之項目。</p> <p>3. 本案已於109年2月21日提報修正計畫，爾後若有需辦理修正計畫情形，將於計畫變更項目或</p>	

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
	<p>延長工期，即應依規定提報修正計畫。</p> <p>4. 國家發展委員會：本案如有變更原計畫核定施作主要項目或延長工期，即應依規定提報修正計畫。</p> <p>5. 交通部：本案如有變更原計畫核定施作主要項目或延長工期，即應依規定提報修正計畫。</p> <p>6. 中華民國全國建築師公會：  (1) 本案工期如延長，建議郵政公司檢討續行採用鋼構方式建造之必要性。</p> <p>(2) 有關數據機等特殊儀控設備，非營造廠商之專業，建議郵政公司可分別辦理招標。</p> <p>7. 臺灣區綜合營造業同業公會：  (1) 本案招標公告投標廠商基本資格載明：「(1) 甲等綜合營造業(代碼：E101011)。(2) 甲級電器承裝業(代碼：E601010)。(3) 甲等自來水管承裝商(代碼：E501011)。(4) 甲等冷凍空</p>	<p>延長工期確定後即提報修正計畫。</p> <p>4. 同上 3. 說明。</p> <p>5. 同上 3. 說明。</p> <p>6.  (1) 本案於 108 年 12 月 10 日第 1 次招標時契約金額訂為 57.7 億、工期 900 天，經再檢討確實過短。本公司參酌工程會訂頒之「公共工程訂定工期參考原則」附表二「施工期間統計資料表」(資料來源為公共工程標案管理系統統計 103 年 1 月 1 日至 108 年 1 月 31 日已完工)，建築建造工程平均契約金額為 20.94 億元、平均工期為 1,112 日曆天，經訪商並召集設計廠商及專案管理廠商檢討後，擬訂工期 1,080 天至 1,200 天之間。  本案目前已以鋼構方式設計完成，若要改成 RC 須再耗時重辦結構設計，另查機關洽請代辦工程採購執行要點第 9 點附表一「專業採購機關代辦工程採購之權責劃分及辦理時程表」，以 1987 年至 2003 年已完成 414 件 RC 建築工程標案，採用 Bromilow 模式分析所訂出 RC 建築工程預算(C:千元)與工期(T:日曆天)間之關係參考曲線迴歸公式 <math>T=10.39 * C^{0.35}</math> 推估，本案若採 RC 建築方式興建，推估工期約為 2,518 天(6 年 11 個月)，計畫期程須延長至 117 年始得完成，將比目前規劃期程再延後 4 年，爰經檢討擬仍續採鋼構方式建造，俾利管控計畫期程。</p> <p>(2) 有關數據機等非屬建築必要之附屬設備，均已自本案招標文件內刪除，未來將視作業需求另行分別辦理招標作業。</p> <p>7.  (1) 為使本案投標須知更易閱讀，避免造成投標廠商誤解，將參採臺灣區綜合營造業同業公會建議，投標廠商基本資格文字修正如下：「(1) 甲等綜合營造業(代碼：E101011)；(2) 甲級電器承裝業(代碼：E601010)；(3) 甲等自來水管承裝商(代碼：E501011)；(4) 甲等冷凍空調工程</p>	

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
	<p>調工程業(代碼：E601010)。(5)同時具備有符合以上四種基本資格之廠商得單獨投標，或以上廠商採異業共同投標承攬者，應提出共同投標協議書，並以綜合營造業為代表廠商。」似表示投標廠商僅須符合 1 項基本資格即可單獨投標，易造成投標廠商之誤解，建議郵政公司釐清修正。</p> <p>(2)建議郵政公司檢討本案樓層挑高之必要性。</p> <p>(3)本案重新申請建照時，建議郵政公司將預計於 109 年 7 月施行之建照申請新制度所需成本及申請時間納入考量。</p> <p>8. 工程會技術處：</p> <p>(1)本案原計畫於 103 年核定，並於 107 年將修正計畫提報行政院，依行政院修正計畫決議，應將基本設計審議送本會審定，本會並於每年年初及 7 月發函通知催辦，惟交通部並未送本會審查，即逕行辦理工程招標，應請檢討。</p> <p>(2)請郵政公司釐清本案樓地板面積及建造方式之需求，以確定工程發包預算並據以控管。</p> <p>(3)本案原核定預算約 49 億元，現發包工程預算約 57.7 億元，惟 107 年底行政院核定之</p>	<p>業(代碼：E601010)。以上 4 種業別廠商得採異業共同投標承攬，同時具備有符合以上四種基本資格之廠商得單獨投標。採共同投標承攬者應提出共同投標協議書，並以綜合營造業為代表廠商。」</p> <p>(2)經查北臺灣郵件作業中心主要為郵件處理場所，作業樓層確有挑高必要性。</p> <p>(3)感謝提醒，本案已於 109 年 4 月 1 日重新申請建照。</p> <p>8.</p> <p>(1)郵政公司未依行政院函示辦理本計畫項下工程之基本設計審議，即辦理招標，確有疏漏之處，郵政公司將深切檢討改進，並督導承辦同仁瞭解相關規定並確實遵守，本案於計畫修正核定後，辦理基本設計審議，再依核定內容辦理招標。</p> <p>(2)本案 107 年 12 月 27 日核定修正計畫之需求樓地板面積總數為 56,293 坪，工程經費總數為 52 億元(直接工程預算為 49.24 億元)、工期預估至 110 年完工，經查工程經費係依 RC 建築物估算，惟工期依鋼構建築物推估，二者未能契合，造成難於核定經費與工期完成建設之情形。本次修正計畫需求樓地板面積總數變更為 62,605 坪，經重新衡酌工程預算及工期，並考量北臺灣郵件作業中心完工期尚涉及臺北郵件處理中心搬遷、臺北郵局公辦都更等案件執行進度，有控管儘速完成建設之必要，爰擬採鋼構建築方式加速完工，經核實估算直接工程經費約 65 億元、工期預估至 113 年 2 月完工，修正計畫核定後將據以嚴格控管預算及工期。</p> <p>(3)本案原核定計畫所列直接工程經費預估約 49 億元，設計建築於 106 年 12 月開始履約後均聲稱可於該經費內完成設計，惟 107 年 12 月</p>	

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
	<p>整體計畫修正案並未修正本案預算，爰請郵政公司加強「郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫」之子案建築物工程之預算控管。</p> <p>9. 工程會企劃處：</p> <p>(1) 本案郵政公司係先辦理設計監造標後才辦理專案管理招標，其招標順序與一般常見實務不同，恐因設計監造標招標時尚未有專案管理提供專業協助，導致整體規劃未盡周延及設計監造標之招標需求內容不夠完備，而造成後續工程發包不順利之情形。</p> <p>(2) 本案招標時有廠商針對數據機規格、帷幕牆規格、冷卻水塔等提出釋疑，請郵政公司依政府採購法第 26 條及「政府採購法第 26 條執行注意事項」，檢討技術規格。</p> <p>(3) 投標須知第 18 點載明允許共同投標，建議郵政公司得依政府採購法施行細則第 36 條規定，於招標文件中註明允許投標廠商應符合之資格之一部分，得以分包廠商就其分包部分所具有者代之，以增加廠商之投標彈性。</p>	<p>14 日交付基本設計成果時，方驟然將工程預算提高約 62 億元，至郵政公司未及於 107 年 12 月 27 日核定修正計畫(106 年間即提送)時一併檢討其合理性。郵政公司及專案管理廠商未能及早發現設計建築師設計過程所提預算不足情形，造成預算超過原核定金額且計畫進度延遲，爾後將再加強「郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫」之子案建築物工程之預算控管，及早發現問題，俾及時因應。</p> <p>9. 工程會企劃處：</p> <p>(1) 郵政公司先辦理本案設計監造標(106 年 12 月 16 日訂約)才辦理專案管理招標(107 年 3 月 31 日訂約)，因整體規劃未盡周延及設計監造標之招標需求內容不夠完備，致後續工程發包不順利，惟亦非計畫無法繼續推動之理由。本計畫項下物流中心、郵政資訊中心均在無專案管理廠商協助設計監造標需求擬定之情形下順利推動，目前工程均已決標施工中。且本案基本設計及細部設計過程專案管理廠商均有參與，經多次深入檢討，工程發包不順利，係屬外在環境快速變化之市場因素，惟郵政公司及專案管理廠商未能及時掌握市場狀況適當因應，確有諸多應改進之處，後續招標將確實掌握快速變化之市場因素。</p> <p>(2) 有關本案招標時廠商所提材料設備之規格釋疑，郵政公司已逐項依採購法第 26 條及「政府採購法第 26 條執行注意事項」確實檢討，數據機已不列入本案採購範圍、帷幕牆規格已修正、冷卻水塔部分已由空調技師提供容量計算說明，該等項目處理後廠商均未再提出疑義。本案第 2 次招標前，郵政公司將再全面檢討各項材料設備規格是否符合政府採購法第 26 條及「政府採購法第 26 條執行注意事項」規定，確認無誤後再辦理招標，以降低投標廠商疑慮、提高投標意願。</p> <p>(3) 有關投標須知所列共同投標部分，經再檢討「甲等自來水管承裝商(代碼：E501011)」及「甲等冷凍空調工程業(代碼：E601010)」或可列為得以分包廠商就其分包部分所具有者代替之業種，郵政公司將儘速召開會議，充分討論採購策略、分標原則及廠商資格(含得以分包商代之部分)後再據以辦理第 2 次招標。</p>	

項次	應辦事項	辦理情形回復內容	備註
	<p>(4)會議簡報第 22 頁所詢：「是否同意非世界貿易組織政府採購協定會員國廠商參與投標」，應由郵政公司掌握該等國家廠商是否有參與投標意願，本於權責決定，但建議排除大陸地區廠商參與投標。</p> <p>10. 工程會蘇主任秘書明通：</p> <p>(1)郵政公司表示本案訓練中心大樓擬刪除宿舍樓層，以滿足於預算額度內辦理發包，惟此作法不符整體計畫目標所定需求，請郵政公司檢討此作法之合理性。</p> <p>(2)本案景觀及植栽工程，非營造廠商之專業，且與營造業尚無介面關係，建議郵政公司可分開辦理招標。</p> <p>(3)本案廢棄土方數量達 26 萬立方公尺，棄置之運送成本高，建議郵政公司評估就地再利用之可行性。</p> <p>(4)本案招標文件所列投標廠商特定資格訂有實績限制，請郵政公司於招標前事先調查市場上符合該限制條件廠商之家數，避免資格過於嚴格。</p>	<p>(4)感謝工程會指導。本案後續工程採購郵政公司將排除大陸地區廠商，並再查訪各國廠商是否有投標意願，本於權責決定後辦理招標。</p> <p>10.</p> <p>(1)郵政訓練中心之宿舍樓層刪除係配合北投郵政練所不進駐 A7 之故，非為滿足預算而刪除，先予陳明。本次修正計畫已將原宿舍樓層(共 3 層，約 2,400 坪)已調整為提供園區廠商共用之辦公及會議室，調整後整體計畫目標更符公用化服務政策及需求，並將於工程決標後開始啟動招商計畫。</p> <p>(2)經查本案景觀及植栽工程雖可分開招標，惟該部分係都市設計審議、建造執照及綠建築等建築許可申請項目，若未與建築工程同時完工，將來於申請使用執照及綠建築標章時恐有不便之處，爰後續仍將併入本案由營造業以分包方式辦理。</p> <p>(3)查本計畫全區 17.14 公頃，整體公共設施於規劃階段運棄 5 萬立方公尺泥碳土，設計階段改將泥碳土與公園區域土壤交換以達區內土方平衡，公共設施工程並已於 109 年 3 月 29 日完工。本案屬建築工程，開挖地下 2 層(深度 10.2 公尺)、開挖面積約 3 萬 3,110 平方公尺，已有 7 萬 7,722 平方公尺就地回填利用，本案設施範圍內已無就地再利用之可行性。惟雖未能於區內平衡，但初步規劃與臺北港(需土方)以土方交換方式進行區外平衡。另桃園市政府為建設航空城需土逾 200 萬立方公尺，近期已與該轄區範圍內之公共工程進行媒合中，本工程未來將優先就近以桃園航空城計畫機場園區為土方交換對象，於公共工程內完成土方平衡，不會有運棄情形。</p> <p>(4)本案招標文件所列廠商特定資格有關實績限制部分，經初步查訪結果營造業部分有超過 10 家廠商符合資格。惟為吸引更多廠商參與，第 2 次招標前將再召開會議研商是否再放寬該部分資格限制。</p>	

表 9 交通部 108 年 12 月 10 日專案報告會議結論辦理情形對照表

項次	應辦事項	辦理情形回復內容
一	<p>自 107 年 12 月起，北臺灣郵件作業中心及訓練中心工程進度，因規劃設計廠商多次估算工程預算均超過計畫原核定經費 49.24 億元甚多，且未有合理說明，致有細部設計圖說延遲持續影響進度情形，經專案管理廠商評估近年營建物價指數上漲、臺商回流建廠缺工搶料及使用需求面積增加等因素，預計難於本案原核定經費內完成發包，爰本次擬修正中長程個案計畫，於原核定計畫總經費額度內，由工商服務中心勻撥新臺幣 15 億元予以因應。經查北臺灣郵件作業中心及訓練中心工程設計廠商於 108 年 11 月 14 日所估招標預算金額定為 57.7 億元，且細部設計圖說及工程招標文件已於 108 年 12 月 2 日經專案管理廠商審定，上開經費調整似較為合理。</p>	<p>(一)北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心於 108 年 12 月 10 日以預算新臺幣 57.7 億元辦理第 1 次工程採購招標，109 年 1 月 13 日截標，因無廠商投標而流標，本公司於 109 年 1 月 14 日及 2 月 3 日分別召開流標檢討會議，深究其主因為工程預算 57.7 億元與市場行情差距甚遠，經查訪潛在廠商反映預算應達 65 億元較合理。</p> <p>(二)本公司於 109 年 2 月 21 日以總字第 1090500076 號函報交通部辦理修正計畫書，將北臺灣郵件作業中心及訓練中心之總工程經費分別調整為新臺幣 56 億 496 萬元及 14 億 9,490 萬元，合計工程經費為 70 億 9,986 萬元，理由詳述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本工程流標後，經本公司、專案管理廠商及設計廠商多次檢討各項材料設備實際市場單價，並查訪數家大型營造廠商，綜整直接工程費須調至 65 億元較為合理。</li> <li>2. 考量目前適逢新冠病毒疫情期間，重新辦理招標時尚存各項材料、機具、設備、人工成本增加風險，爰增列 2.5 億元工程預備費，招標前將核實評估預算並據以辦理採購作業。</li> <li>3. 委託規劃設計監造、專案管理技術服務等設計階段作業與間接工程成本等必要費用約 3.4 億。</li> <li>4. 綜上，總工程經費調整為 70 億 9,986 萬元。</li> </ol>
二	<p>有關工商服務中心受營建物價指數上漲及本計畫總預算限制影響，致開發規模受限，且影響整體開發效益、意象及功能；又歷經 2 次公開招商均流標，顯示當地尚無明確市場需求，爰同意暫予緩建，以保留最大彈性因應整體園區及當地市場發展；惟請中華郵政公司積極研擬興辦計畫並辦理招商，其功能定位應與北臺灣郵件作業中心、物流中心等園區核心建物功能串聯，以發揮園區整體綜效，並有效助益該地區及相關產業之發展。</p>	<p>遵示辦理。本公司已於 109 年 5 月 4 日召集預招商顧問公司討論後續因應對策，將重新辦理市場調查及園區周遭產業使用需求調查與分析，未來引進之業種，功能定位將與北臺灣郵件作業中心、郵政物流中心等園區核心建物功能串聯，以發揮園區整體綜效，完成市場分析工作後將積極辦理招商，同時研擬興辦計畫循序報核。</p>
三	<p>前述工商服務中心暫予緩建之經費，考量調整勻撥分配至其他子計畫之可行性，及原預定設置於工商服務中心之支援性設施，請整併於郵政訓練中心內建置，以支援及滿</p>	<p>(一)原設置於工商服務中心之支持性設施，於本次修正計畫已整併於郵政訓練中心之 1 樓及 4~7 樓。</p> <p>(二)郵政訓練中心建置已修正為公用化，以提供園區產業所需會議、展示、訓練等功能為主，公用化空間僅建置基礎設施，未來將辦理招商，屆時進</p>

項次	應辦事項	辦理情形回復內容
	足 A7 產專區、郵政物流園區所需各項機能。郵政訓練中心應公用化，以提供園區產業所需會議、展示、訓練等功能為主，郵政訓練所留設於原址，無須進駐 A7。至於與桃園市政府合作提供有關服務事項，應伺機進行溝通，取得該府支持與認同。	駐廠商再依需求自行辦理細部裝修。 (三)本計畫將與桃園市產業園區聯合服務中心合作，支援性設施留設於郵政訓練中心 1 樓，該空間僅建置基礎設施，將於工程接近完工時，再與桃園市政府溝通合作模式及後續細部裝修費用分攤方式。
四	嗣後園區辦理各項招商亦應審慎規劃，強化公益性與跨境物流服務機制，以符合園區發展定位，並藉由擴大參與及協同產業共榮發展，型塑群聚效應。後續可於適當時機安排部次長現地視察，以實際瞭解目前園區工程興建情形及周圍環境整體規模樣貌。	(一)本公司將審慎規劃園區未來北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心之招商作業，以強化公益性與跨境物流服務機制，俾型塑群聚效應。 (二)園區公共設施已於 109 年 3 月 29 日完工，郵政物流中心及郵政資訊中心均持續推動工程進度，本計畫目前最重要之目標為北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程開工動土，擬規劃屆時邀請交通部長官至園區現場視察。
五	請中華郵政公司配合園區進駐時程，適時就園區與周遭地區之車流量進行評估，俾釐清產專區周遭地區交通瓶頸點，並助於主管機關持續規劃交通建設以紓解交通瓶頸，提升鄰近地區交通品質。	遵示辦理。本公司預估於郵政物流中心正式啟用後 1 年內，辦理園區周遭地區車流量調查及評估作業，俾了解營運階段本計畫車流對區域交通之影響程度，做為擬定改善措施或主管機關規劃交通建設之參考。
六	另有關計畫期程延長一節，既經中華郵政公司核實評估確須由 110 年延長至 113 年，原則予以支持，惟仍應積極推動各項工作，並請於調整修正中長程個案計畫後，循行政程序函報本部辦理。	(一)遵示辦理。影響本計畫總期程之主要徑為北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心新建工程、交通及運輸設備等子計畫，目前已修正計畫期程，嚴加控管各項工程進度，預定 109 年 6 月 30 日前完成細部設計及招標文件審查，俟修正計畫書奉核後，即辦理招標作業。交通及運輸設備亦同步研擬招標文件，俟工程決標後，即辦理招標作業。 (二)各子計畫之期程調整已修正於中長程個案計畫書內，並於 109 年 5 月 12 日報部，將於奉核後配合辦理。

表 10 交通部 108 年 9 月 18 日專案報告會議結論辦理情形對照表

項次	結論編號	會議結論內容	辦理情形	備註
1	柒、一(一)1.	工商服務中心 2 次預招商皆已提供相當之招商優惠誘因，最終結果仍流標，物流園區周邊之人口聚落、產業營運及商業經濟等環境發展條件似未臻成熟。中華郵政公司(以下稱郵政公司)應針對郵政物流園區建置目的、定位及功能等面向進行整體考量，有效整合物流相關產業以發揮綜效。	受近期營建物價指數上漲及本計畫總預算限制，並考量各建物建置順序優先性，已於本次「郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫」公共建設計畫中長程個案計畫書將工商服務中心修正為緩建。未來將綜合考量後另行提報專案計畫辦理。	
2	柒、一(一)2.	請 CBRE 發揮招商顧問專業，再針對進駐物流園區之電商物流業者及周邊產業園區(如華亞科技園區等)產業營運狀況、發展趨勢及潛在空間需求進行市場調查，協助郵政公司確保工商服務中心產品規劃及量體規模符合市場需求及具投資效益。	受近期營建物價指數上漲及本計畫總預算限制，並考量各建物建置順序優先性，已於本次「郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫」公共建設計畫中長程個案計畫書將工商服務中心修正為緩建。未來將綜合考量後另行提報專案計畫辦理。	
3	柒、一(二)	有關「北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心興建工程委託規劃設計監造技術服務案」，大宇建築師事務所(以下稱大宇所)最新提報之營建工程預算 62 億 8 千餘萬元，超出原編列預算 49 億 2,435 萬元甚多，並高於 108 年 8 月 12 日「北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心興建工程建置規劃專案報告」專案管理團隊(亞新工程顧問股份有限公司)核算經費 59 億 5,147 萬 5,819 元，且無法提出相對合理說明。請郵政公司要求建築師事務所增派人力趕辦細部設計相關作業，俾利及早辦理工程發包採購，務必於預算及營運需求間找到平衡點，不超量設計，回歸物流園區功能及核心定位檢討空間、機電及設施需求，積極推動整體建置進程。	本案建物規劃設計圖說、規範及預算書等資料，大宇建築師事務所已於 108 年 11 月 14 日提出最終版，工程招標預算調整為 57.7 億元，亞新工程顧問公司於 108 年 12 月 2 日審定。並於 108 年 12 月 10 日辦理發包，惟 109 年 1 月 14 日因無廠商投標而致流標。經專案管理團隊檢討流標原因，係臺商回流營建市場活絡，許多營造廠案量趨於飽和，且民間工程利潤高，造成大型營造廠商投入公共工程意願較低。本公司已積極研議在不壓縮空間使用需求前題下調整招標方案，確保第 2 次招標可順利決標。	
4	柒、一(三)1.	受近年物價上漲及基本工資調升等因素，「郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫」原編列預算確已無法支應營建工程費用，工商服務中心亦應配合市場需求同步檢視開發量體。請郵政公司儘速檢討並總結相關問題，於原核定總經費 258 億 4,694 萬 2 千元內，核實修正期程儘速依程序報部及行政院辦理中長程個案計畫修正。	經綜合考量後，本計畫擬原核定總經費不變原則，修正中長程個案計畫書，延長總期程至 113 年，工商服務中心擬暫予緩建，已規劃之空間功能併入郵政訓練中心建置，經費勻撥至其他需用之子計畫項下繼續執行。	

項次	結論編號	會議結論內容	辦理情形	備註
5	柒、一 (三)2.	工商服務中心建置原始規劃為 9,778 坪，嗣經配合桃園市政府及園區整體都市設計審議意見，調增至 1 萬 8,900 坪，現因招商情況不如預期，及配合北臺灣郵件作業中心經費朝原始規劃方案縮減開發量體，請郵政公司於提報中長程個案計畫修正時，將其中轉折之緣由完整說明，俾利通過審核。	受近期營建物價指數上漲及本計畫總預算限制，考量各建物建置順序優先性，爰本次工商服務中心修正為緩建，相關說明詳中長程個案計畫書修正計畫總說明。	
6	柒、一 (三)3.	有關中長程個案計畫之修正緣由，請郵政公司就物流園區建置規劃之整體性進行考量，並將執行過程累積之經歷及經驗作整體性檢討與說明，整體期程併請核實檢討調整。另有關園區功能定位、核心業務及營運模式等重點項目請精確論述，俾獲審議機關認同與支持。	整體期程已覈核檢討，擬延長至 113 年。另園區功能定位、核心業務及營運模式等重點項目均已補充，詳見中長程個案計畫書內容。	

表 11 交通部 108 年 8 月 12 日專案報告會議結論辦理情形對照表

項次	結論編號	會議結論內容	辦理情形	備註
1	捌、一	<p>現各標案進度皆有延宕情形，且延宕期程較長，請郵政公司進行完整檢討。另各承商如有未依約完成應辦事項或致遲延工期，請依契約規定辦理。</p>	<p>經檢討本計畫除郵政資訊中心工程流標 4 次，至該子計畫期程須延宕至 111 年外，北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心細部設計持續交付不完全情形，致總期程自 110 年延長至 113 年。另北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心設計廠商將依契約以逾期罰款實際逾期天數計罰違約金。</p>	
2	捌、二	<p>本次會議所報告之北臺灣郵件作業中心、郵政訓練中心等 2 棟建物，請注意以下事項：</p> <p>(一) 檢討空間調整合宜性(含因應物流中心招商所衍生之空間調整與配置策略)。</p> <p>(二) 針對本 2 棟建物原工程預算為 49 億餘元，嗣經設計單位於 108 年 4 月 10 日向郵政公司提出初擬工程預算 78 億餘元，至本次報告，經設計單位細部設計成果，專案管理團隊核算經費為 59 億 5,147 萬 5,819 元，請郵政公司就工程預算金額因物價上漲因素致必須調整部分提出完整分析報告。</p> <p>(三) 建築經費應就空間增加及物價上漲因素再行精算，避免未考量物價調整即行發包，造成一再流標，或為求順利發包壓縮空間使用需求，致建物不符需求使用等情形發生。</p> <p>(四) 北臺灣郵件作業中心、郵政訓練中心等建物之招標策略，亞新公司及大宇建築師事務所皆有提出減項建議與策略，請郵政公司與專業團隊充分討論，如需進行發包策略調整，亦請依程序辦理。</p>	<p>(一) 北臺灣郵件作業中心之空間，已配合相關單位需求適度調整，修正總樓地板面積為 51,656 坪。</p> <p>(二) 北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心興建工程經檢討除物價上漲因素外，樓地板面積增加 6,312 坪，臺商回流導致公共工程成本增加且發包不易，經綜合檢討後由工商服務中心勻撥 15 億元因應。</p> <p>(三) 上開 2 工程招標預算已就空間面積增加及物價上漲等因素調整為 57.7 億元，並於 108 年 12 月 10 日辦理發包，惟 109 年 1 月 14 日因無廠商投標而致流標。經檢討係臺商回流營建市場活絡，且民間工程利潤高，造成大型營造廠商投入公共工程意願較低。</p> <p>(四) 北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心興建工程設計建築師、亞新公司及本公司已多次檢討招標內容，於 108 年 12 月 2 日審定細部設計圖說及預算，並簽准工程預算調整為 57.7 億元。</p>	

項次	結論編號	會議結論內容	辦理情形	備註
		<p>(五) 工商服務中心歷經2次公開招商皆流標，後續建物空間規劃建議配合智慧型物流園區願景重新思考定位，必要時調整招商內容，另亦應事先向桃園市政府溝通及取得共識，早日啟動工程建設、避免延宕。園區若提早完成，郵政即提早有租金收益，並可早日達成政策目標；如計畫持續延宕，將使經濟效益降低，且空間使用如不符合市場期待，亦將大幅減損園區之經濟價值。</p> <p>(六) 以上事項請郵政公司儘速檢討，若涉及計畫修正，請本部郵電司、會計處、政風處等相關單位給予協助與把關。如僅需報部辦理計畫變更或尚需報行政院重新核定者，皆請即依程序辦理，避免再度延宕計畫期程。</p> <p>(七) 請亞新工程顧問公司、大宇建築師事務所，務必秉持專業，如實進行及審查。</p>	<p>(五) 依據交通部 108 年 12 月 10 日中華郵政公司修正「郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫中長程個案計畫書(第2次修正)」專案報告會議紀錄柒、結論二略以，因受營建物價指數上漲及本計畫總預算限制影響，又歷經2次公開招商均流標，工商服務中心興建計畫修正為緩建，相關經費調整勻撥分配至其他子計畫，原預定之支援性設施，規劃整併於郵政訓練中心內建置。</p> <p>(六) 本次修正計畫主要係依據「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第9點第1項第4款辦理延長計畫總期程3年，並調整部分子計畫內容及經費勻撥事宜。</p> <p>(七) 本案建物規劃設計圖說、規範及預算書等資料，大宇建築師事務所已於108年11月14日提出最終版，預算為57.7億元，亞新工程顧問公司於108年12月2日審定。</p>	

表 12 交通部 108 年 3 月 19 日專案報告會議結論辦理情形對照表

項次	結論編號	會議結論內容	辦理情形	備註
1	四、(一)	本計畫北臺灣郵件作業中心、郵政訓練中心、工商服務中心等 3 棟建物預計於 110 年底完工，現在積極辦理申報建造執照及預招商等相關作業。如後續標案不如預期，恐影響計畫期程。水區啟用對於郵務作業影響深遠，建議可再覈實計畫期程與預算，並納入啟用後相關規劃，適時調整計畫內容。	因北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心興建工程建物興建面積增加與細部設計延遲等因素，致計畫已無法於原核定期程 110 年內完成。經覈實評估建物興建、設備安裝、營運準備等因素，擬在總經費維持不變原則，調整各子計畫經費分配，並修正計畫延長總期程至 113 年。	
2	四、(二)	推動智慧物流預期對於作業流程將大幅優化、精進，惟設備與建物之介面整合事涉複雜，應一併檢討及完整規劃。	本公司已委託專案管理單位協助規劃園區智能系統架構，並整合設備與建物介面，建置過程將持續進行滾動式檢討，不斷精進作業流程效能及效率，達成智慧物流園區之目標。	
3	四、(三)	持續提供創新服務為組織邁進之重要關鍵，簡報 P.23 雖已表達郵政於園區發展智慧物流之創新內容，惟有關創新服務之相關規劃及空間使用等，亦須即早因應。	本計畫以發展物流公用平臺及規劃建置育成中心為創新服務之起點，將持續研發擴展各種創新服務之可行性，期能促進物流產業升級，並提升整體服務品質。	
4	四、(四)	郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心與郵政核心事業高度相關，務必優先營運，以提早支撐郵政轉型；工商服務中心具有提供園區支援服務、帶動產業及週邊商業活動等重要機能，亦即極具重要性。建議可評估調整建置面積及各棟建物建置順序之可行性，俾於啟用之際即充分發揮功能。	郵政物流中心於預定期程 110 年營運，北臺灣郵件作業中心因建物興建面積增加、細部設計及工程採購進度落後影響，將較預定期程延後營運，本公司將持續積極趕辦。工商服務中心因考量週邊商業市場尚未成熟，將興建計畫修正為緩建。	
5	四、(五)	園區啟用對於郵務作業影響深遠，亦將連帶影響臺北、桃園等郵件處理中心之搬遷及後續使用，甚至間接涉及北門郵局都更案，建議郵政公司應整體妥善規劃。	本公司除依計畫期程推動工程及機器設備等硬體建設外，亦已啟動相關單位之搬遷計畫研擬作業，將依規劃期程積極推動，俾公司資產發揮最大化營運效益。	
6	五、(一)	本計畫迄今已邁入第 5 年，各項工程於近期始陸續動工，惟仍應適時檢視建置目標，避免與計畫目標產生偏差。	已配合工程進度及實際需求調整建置目標。	
7	五、(二)	簡報中雖有報告導入自動化設備及多項發展智慧物流之相關措施，惟因逐項說明似較為碎片化，建議可逐一盤點作業流程並以整體架構呈現，俾澈底檢視精進措施及整體規劃內容。	自動化設備及智慧物流整體規劃架構已納入「郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫」公共建設計畫中長程個案計畫書。	

項次	結論編號	會議結論內容	辦理情形	備註
8	五、(三)	發展物流公用平臺為園區主要之營運目標，因具有公共性、公開性，故參與者相當重要，應努力擴大參與，共同帶動產業成長。	本計畫係以發展物流公用平臺為基礎，秉持公共性、公開性及擴大參與原則辦理預招商，營造互利共榮之生態圈，共同帶動產業成長。	
9	六、(一)	園區地理位置優越且屬重大公共建設，預期園區啟用後將產生磁吸效應，帶動產業及當地商業活動發展。又園區建置及跨境業務事涉繁雜，本部應全力支持、投入郵政公司，達築巢引鳳效益，於啟用後澈底發揮效益。	感謝交通部全力支持郵政公司之「郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫」，將全力配合政策推動園區建置工作。	
10	六、(二)	園區定位為建置「物流公用平臺」，將引入眾多合作夥伴，相關業務合作內容、營運模式、引資招商與自用之比例等應妥善規劃，俾帶動產業發展並產生多種創新服務應用，共榮互利。	本計畫係以發展物流公用平臺為基礎，秉持公共性、公開性及擴大參與之原則辦理招商，營造互利共榮之生態圈，共同帶動產業成長。	
11	六、(三)	公共工程易受標案辦理情形影響期程，又園區已有 2 項工程案發生招標不如預期，請郵政公司提早因應外，另就期程、經費等再覈實評估。	本計畫經覈實評估後，擬於總經費不變之原則，總期程自 110 年延長至 113 年。	
12	六、(四)	園區對於周遭發展影響甚鉅，交通影響評估雖已獲地方主管機關審查通過，惟仍應適時再檢視，以降低交通衝擊。	本公司將適時就園區與周遭地區之車流量進行評估，協助主管機關持續規劃交通建設以紓解交通瓶頸，提升鄰近地區交通品質。	
13	六、(五)	園區建置及啟用係郵政轉型重大里程碑，應提早進行整體規劃及擘劃長期發展計畫，再逐項進行盤點檢視，以確立園區及業務之經營方向。	本計畫係以發展物流公用平臺為基礎，秉持公共性、公開性及擴大參與之原則，營造互利共榮之生態圈，共同帶動產業成長。	
14	六、(六)	郵政公司有遍布全國的郵路及通路，具有配合政策發展長照之優勢，可積極研議增值服務及發想不可替代性，深耕自身優勢。另亦期許郵政公司以「以人為本、創新服務」思維，持續推出細緻化服務，助益業務發展。	本公司將以「以人為本、創新服務」思維，持續推出細緻化服務，助益各項業務發展。	
15	六、(七)	本案請成立工作小組作整體性檢討，由王政次督導，另請郵電司作相關政策之分析與建議。	已依示成立「郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫」工作小組作整體檢討。	

## 壹、計畫緣起

中華郵政公司基於業務轉型發展智慧物流需要及配合政府施政目標，掌握智慧物流國際化趨勢，擬建置郵政物流中心，並考量臺北郵件處理中心每日處理郵件約 700 餘萬件，關係每日逾 1,000 萬人次之用郵權益，為改善臺北郵件處理中心場地不足情形，並利整合北部地區郵件處理中心、郵政物流中心、電子郵件列封中心，提升郵件處理自動化效率，因應郵件處理業務發展需求規劃興建「北臺灣郵件作業中心」，提升臺北郵件處理中心場地設備與效率，整合商流、物流、金流及資訊流功能，有效連結整合我國都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，並設置郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心，建置全方位物流園區。

本計畫用地經行政院各有關部會、地方政府多次協同覓地及審慎研議評估，以機場捷運 A7 站之產業專用區 B 標土地地形完整、地點及面積為最適方案，中華郵政公司於用地取得後，將依產業發展動態趨勢分期分區進行開發，以逐步完備整體物流園區功能，提供相關業者參與使用，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展。

### 一、依據

#### (一)配合政策建置大型智慧物流園區以因應物流產業未來發展趨勢

- 1.依交通部 101 年度施政目標所示，「建構物流運籌發展體系」與「擴建物流營運效能」為提升郵政服務水準之項目；另依「中華民國 102 年度國營事業計畫總綱」所示，「強化電子商務物流服務」為本公司事業經營管理之重要項目之一。因此，基於業務轉型發展智慧物流需要及配合施政目標，掌握智慧物流國際化趨勢，規劃以郵政物流中心為核心，結合郵件處理中心作業機能及商流、物流、金流及資訊流功能發揮整合綜效，規劃建置全方位物流園區，有效連結整合消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，並依其配置規定擬設

置郵政訓練中心、郵政資訊中心及工商服務中心，完備物流園區功能，提供相關業者參與使用，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展。

2. 行政院規劃推動智慧物流，掌握電子商務快速交易、應用網路無國界特性，期將臺灣商品與服務銷售海外，開創市場商機。電子商務在集貨與配送皆有普及化特色，與各國郵政設立宗旨「提供普及化服務」相符。
3. 本公司於國內擁有收件通路、倉儲理貨加工、快遞包裹，搭配金流、資訊流等服務，有利於發展整合型物流業務，提供客戶安全可靠、價格合理的服務。
4. 本公司擁有與各國郵政合作基礎之獨特優勢，對於跨境物流可擬定策略截長補短、發揮優勢爭取機會，並善用政府機構的協同能力，聯合相關業者以最短時間、最有效率、最低成本提供顧客從集貨、倉儲、通關、運輸、配送到府的整合物流服務。

## (二)興建「北臺灣郵件作業中心」供搬遷臺北郵件處理中心業務需要

1. 本公司所有之臺北市金華段三小段 148、149 地號土地，現有臺北郵件處理中心、愛國大樓(前後棟)等建物，為大臺北地區及基隆、宜蘭、花蓮等縣、市之郵件主要集散作業區及全國儲匯劃撥作業中心，臺北郵件處理中心受限於場地面積，無法因應業務成長及有效提升郵件處理效率。
2. 改善「臺北郵件處理中心」場地不足情形，並以郵件處理中心作業、運輸為樞紐，結合物流倉儲、電子郵件列封中心、郵件收、投等系列產業之發展。整合桃園郵局、桃園郵件處理中心，提升北部地區自動化郵件處理效率及配合郵政轉型就近處理、轉運近鄰郵政物流中心倉儲作業完成之郵件，發揮集中處理之綜效。另為強化郵用車輛修護作業能量，加強郵運車輛安全維護及使用效益，並提升臺北郵件處理中心現址之使用效益，遷建該中心確有必要。

## 二、未來環境預測

### (一)電子商務商機無限

參考資策會資料，95 年臺灣網購市場規模 1,340 億元，97 年約 2,430 億元，99 年推動智慧物流，電子商務產值提昇到 4,619 億元，就業人數增加約 1 萬 1 千人；100 年產值 5,600 億元，101 年產值達 6,600 億元，104 年臺灣電子商務市場產值約 1 兆零 69 億元，主要成長驅動力來自「傳統企業佈局電子商務、多元化擴張電子商務、跨國網購商機、網路市場兩極化」等因素，發展趨勢明顯成長(請參閱表 13)。

電子商務除了資訊科技外，及時可靠的物流作業是主要成功因素。經濟部 108 年公布產業經濟統計指出，臺灣電子購物業 108 年上半年營業額為臺幣 970 億元，創下歷年同期新高紀錄；預期在業者優化行動購物介面、提供多元支付工具、以及跨業合作之下，可望持續推升網購熱潮，108 全年營收預估突破 2,000 億元大關。

表 13 99-104 年電子商務績效表

類別	年度 績效指標	99	100	101	102	103	104
		整體 績效	B2C 與 C2C 營業額 (新臺幣億元)	4,520	5,489	6,680	7,730
	累計創造就業機會(人)	10,000	25,000	35,000	48,000	67,000	82,000
產業 輔導	具臺灣特色之業者國 際行銷(家)	100	200	300	400	450	550
	橋接國內平臺業者與 國外平臺業者合作(項)	1	1	2	2	2	2
	年營業額超過 100 億 電子商務平臺或業者 (個)	—	1	1	1	2	2
	培育創新應用服務(個)	66+20	20	20	20	20	20
	促進產業投入與創投 投資(新臺幣億元)	2	2	2	2	2	2

資料來源：經濟部

## (二)交通環境改善

1.本物流園區計畫位於桃園市龜山區境內，都市計畫為「變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫)案」，此都市計畫案位於桃園市龜山區境內之機場捷運 A7 站區周邊地區。本物流園區計畫面積為 17.14 公頃，使用分區屬於第二種產業專用區，土地完整，地點及面積適中，基地位處樞紐地利優勢，適合作為物流園區使用，鄰近國道、省道、桃園航空城及臺北港，交通便利，符合大型郵件處理中心及建置國內與國際郵政物流中心及其作業專區需求，可提昇郵件及物流運作效能，有效發揮土地最佳使用效益，請參閱圖 1。

機場捷運 A7 站產業專用區 B 標土地距離臺北郵件處理中心現址約 19 公里，至板橋、新莊、五股、桃園郵局均在 12 公里路程內，至臺北郵局約 16 公里，至新店、永和郵局約 22 公里。主要對外聯絡道路為文化 1 路，離國道 1 號中山高速公路林口交流道約 4 公里，另沿山谷之青山路及壽山路可通聯至省道台 1 線，現況道路迂迴曲折且路幅不寬；往桃園地區則經由振興路，道路較少曲折。壽山路計畫拓寬為 40 米，青山路拓寬為 20 米。另距離機場捷運 A7 站約 1.5 公里，預測未來整體交通環境將有所改善。基地位置請參閱圖 2。





圖 2 基地位置圖

## 2.都市計畫規劃之道路系統

### (1)園道

本物流園區計畫面臨龜山區文桃路計畫道路(外-8 道路)劃設為園道東西連接林口及泰山，並分隔第二種產業專用區、中心商業區及住宅區，路幅寬達 40 公尺，道路中心並留設 10 公尺綠帶，人行步道及自行車道以綠帶隔離汽車、機車。

### (2)聯外道路

本物流園區計畫中心以龜山區文化一路(外-5 道路)為聯外道路，文化一路及文桃路計畫道路為本計畫核心，兩者成 T 字形貫通串連本計畫，東西分別連接林口及新莊、泰山，往南則可接振興路通往桃園，文化一路為貫穿本計畫區之主要聯外道路，道路寬度 40 公尺，為雙向六車道。文化一路往西北可

經龜山林口交流道接國道一號，南可連桃7線(振興路)連接台1線及台1甲，往東延伸未來可連至新北市新莊區壽山路通往新莊丹鳳地區。位於計畫區北側，為計畫區東西向之主要道路，計寬度40公尺，現況約12公尺，雙向二車道，向東南延伸可通往新北市新莊區中山路，北可達泰山區、南可達新莊迴龍地區及樹林區。另於本計畫東南側聯外道路青山路(外-14道路)往東南可連接新莊，位於計畫區南側，寬度20公尺，現況約12公尺，雙向二車道，往東南延伸至新莊區中山路三段，經台1省道及其支線。交通運輸系統請參閱圖3。

### 3.鄰近交通時間分析

#### (1)A7基地至臺北港

經由文化一路及105縣道，約14.9公里，需時38分鐘。或經國道1號及台64線，約22.7公里，需時43分鐘。

#### (2)A7基地至桃園機場

經國道1號及機場支線(國道2號)，約28.9公里，需時44分鐘。

#### (3)A7基地至林口交流道

經文化一路約3.1公里，需時10分鐘。

#### (4)A7基地至桃園交流道

經龜山區壽山路計畫道路及國道1號，約11.8公里，需時21分鐘。

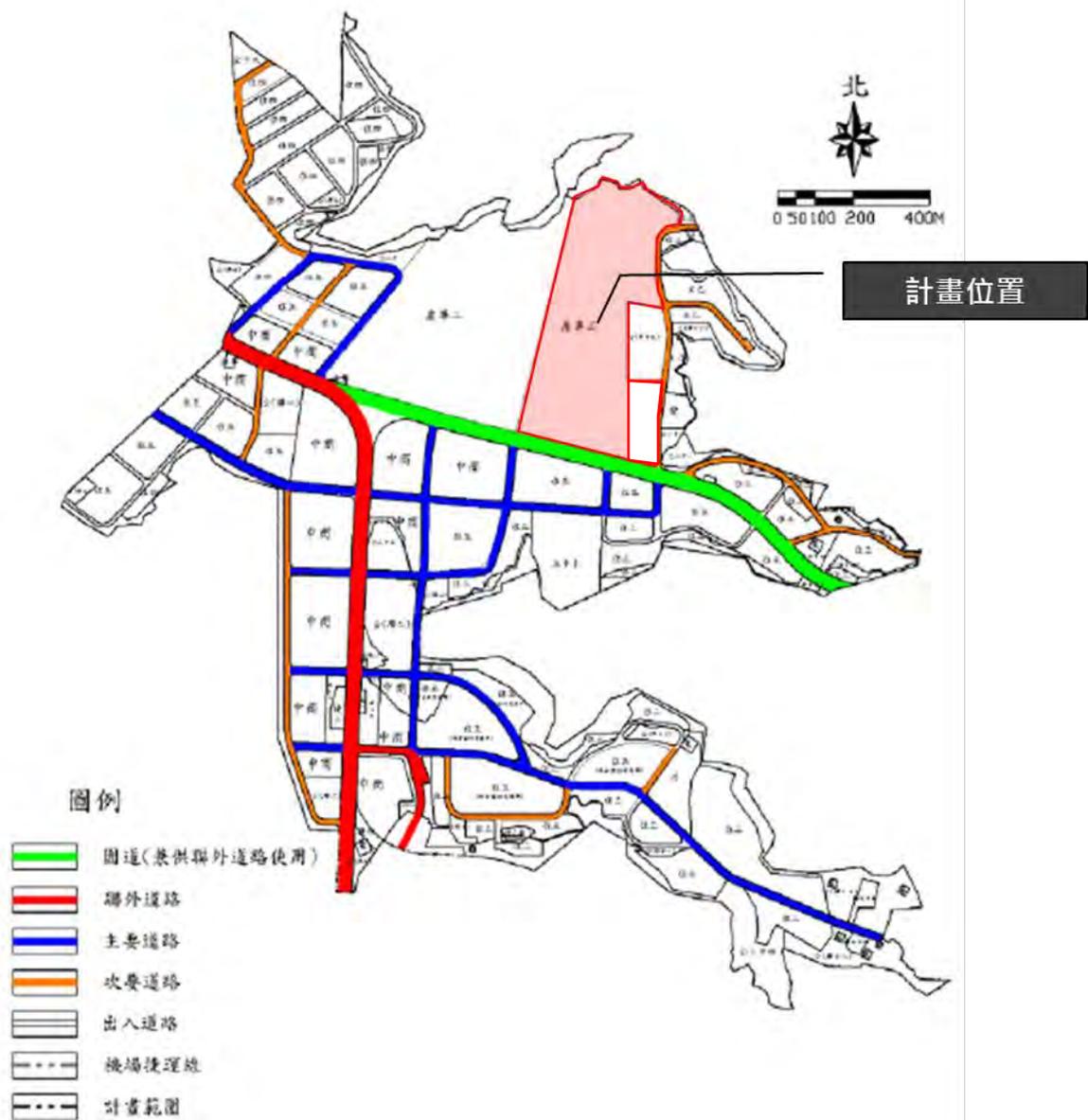


圖 3 交通運輸系統示意圖

#### 4.桃園國際機場聯外捷運系統

本物流園區計畫位處機場捷運沿線，機場捷運的興建串連高鐵臺北站、桃園站及桃園機場等三大交通節點，並帶動沿線發展，有效紓解臺北盆地人口壓力，並由大眾運輸系統串連，藉集約化發展(compact development)提高公共建設的投資及使用效率，引領人口移入本物流園區。

鑑於林口特定區之機場捷運沿線站區都市計畫將透過大眾運輸系統(機場捷運)周邊開發新社區紓解大臺北地區房市需求，並藉

由劃設產業專用區引入相關產業，帶動地方發展，落實前項發展策略。另 A7 車站周邊地區初步定位為國際村社區，朝引進國際產業，外語文教機構進駐培育國際專業人才，型塑國際村社區，以配合上位計畫發展。

又桃園國際機場聯外捷運計畫路線以臺灣桃園國際機場二期航站大廈為分界點，往東至臺北車站，往南經高鐵桃園車站至中壢市中豐路與環北路口，全長約 51.47 公里，共設 22 座車站及 2 處機廠。路線主要行經臺北市(大同區、中正區)、新北市(三重區、新莊區、泰山區、林口區)、桃園市(龜山區、蘆竹區、大園區、中壢區)等地區。桃園國際機場聯外捷運計畫，已於 106 年 3 月正式通車。

本物流園區計畫位處 A7 捷運車站附近，配合捷運運輸服務落實 TOD 觀念，紓解臺北及桃園兩大會區之發展壓力。本計畫所在 A7(體育大學站)場站位於龜山區文化一路，南側距體育園區約 800 公尺。A7 站定位屬都會通勤，主要滿足居住、工作者在目的地之間的運輸功能，因此未來園區工作人員之交通在接駁運具上是以大眾運輸和私人運輸工具(如小汽車、機車、自行車等)為主。

### (三)政府未來產業發展規劃

- 1.參考未來北部區域空間發展架構，可概分為區域西部地區之「西部成長管理軸」、區域東部地區之「蘭陽產業觀光軸」、以中央山脈為主之「山脈保育軸」、離島地區之「離島生態觀光區」與「海洋環帶」等五大空間發展軸帶與地區。

林口特定區在北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)中位於「西部成長管理軸」，屬於臺北都會區產業發展策略地區，其主要發展策略為「發展連接科技發展地區及居住生活區間之大眾運輸系統」。

北部區域空間發展構想示意圖請參閱圖 4，桃園市空間發展定位請參閱圖 5。



圖 4 北部區域空間發展構想示意圖

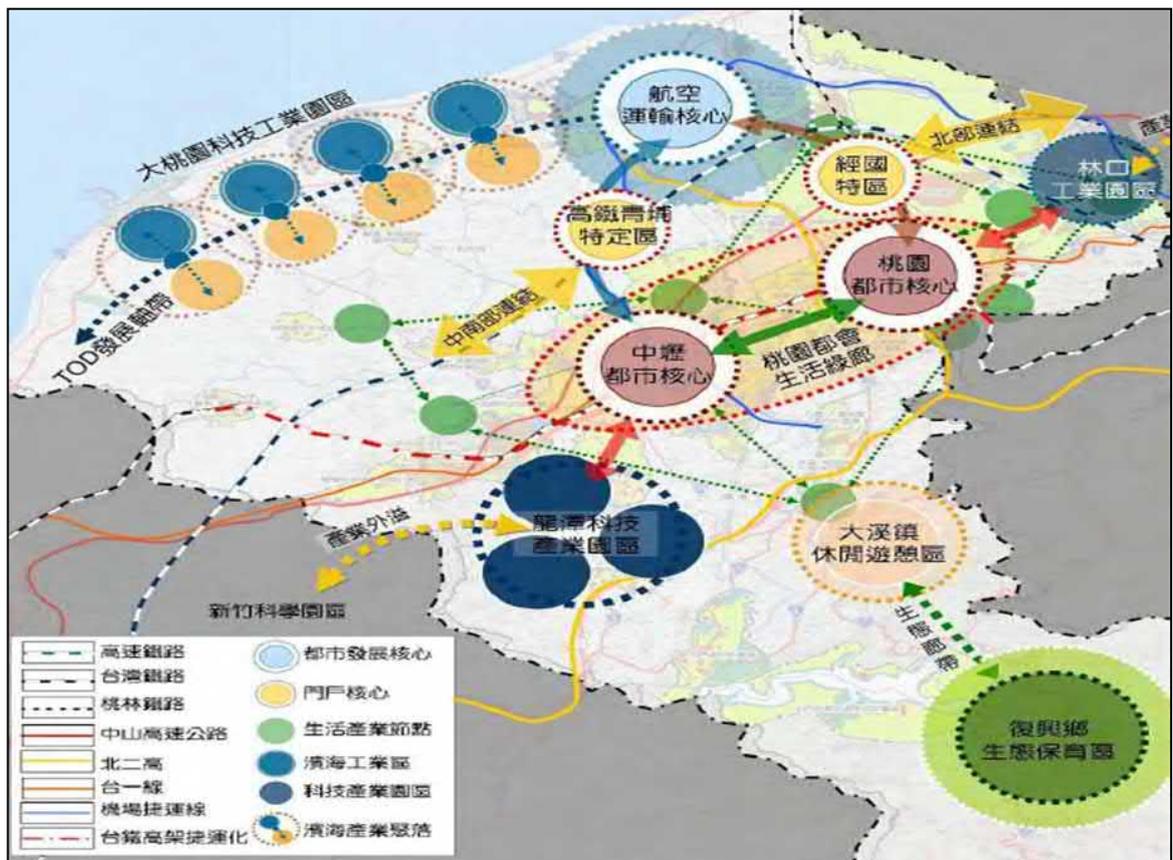


圖 5 桃園市空間發展定位示意圖

2.參考桃園市都市發展綱要計畫，桃園市府有鑑於人口發展已突破 200 萬人，擬對市推展及重大投資建設進行資源整合與計畫管控，委託中華民國地區發展學會進行桃園市都市發展綱要計畫，其重點包括：(1)桃園市都市整體發展課題與策略(2)研擬重點發展地區及特色發展地區之策略與方案(3)研擬機場捷運及臺鐵高架捷運化周邊地區之發展構想。

其中有關機場捷運之機能軸構想，係結合 TOD(Transit Oriented Development，公共運輸導向)理念引入捷運場站主題機能，請參閱圖 6，並對於待訂定土地使用計畫之場站，提出初步建議之發展定位，其中 A7 產業專用區初步定位為國際村社區。

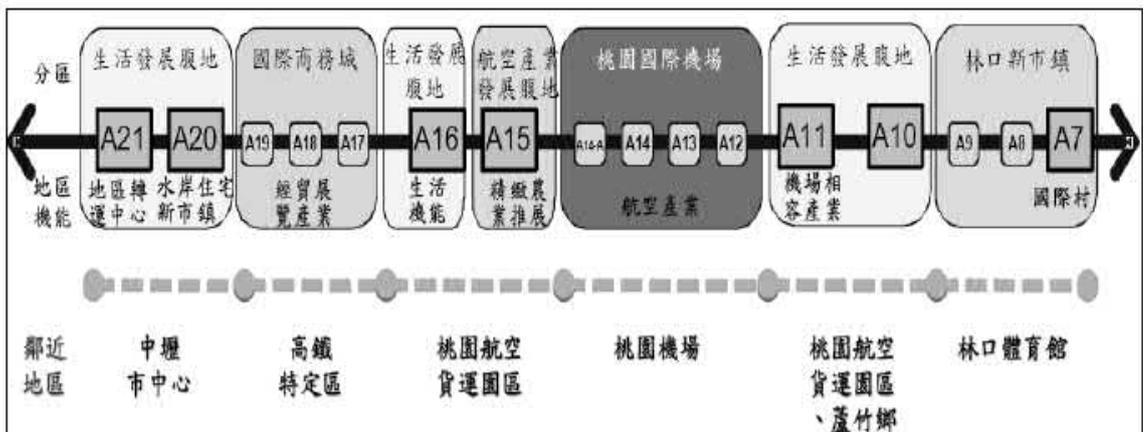


圖 6 捷運機能軸構想示意圖

### 3. 周邊產業

龜山區高科技研發產業成熟，且人口規模達 10 萬人以上，乃桃園市區域計畫中具明顯產業發展特性之地區。配合行政院六大新興產業(生技、觀光、醫療、農業、文創與綠色能源)之制定，在產業發展策略目標方面，龜山區係朝向醫療生技相關產業發展，定位為醫療、照護與生技產業；連結區內醫院、生技與學校設施，整合產學研空間，提升技術、品質，並建立區域網路系統，提升資訊

流通時效性。同時結合華亞科技園區、林口工業區、銘傳大學等資源，發展高科技產業，並透過產學合作，提升研發能力，進一步與臺北科技產業群聚串連，並透過機場捷運成為臺北與桃園通勤廊帶之中繼點，請參閱圖 7。

此外，新北市「林口產業專用區」中，位於林口區文化一路二段及信義路的「影視城」已由民視租用，占地 1.5 公頃可供媒體充分利用。隨著電子媒體進駐，可帶動文化創意產業者遷入林口地區，預計將新增 800 到 3 萬個就業機會，以就業帶動居住人口，補足過去產業不足的問題。

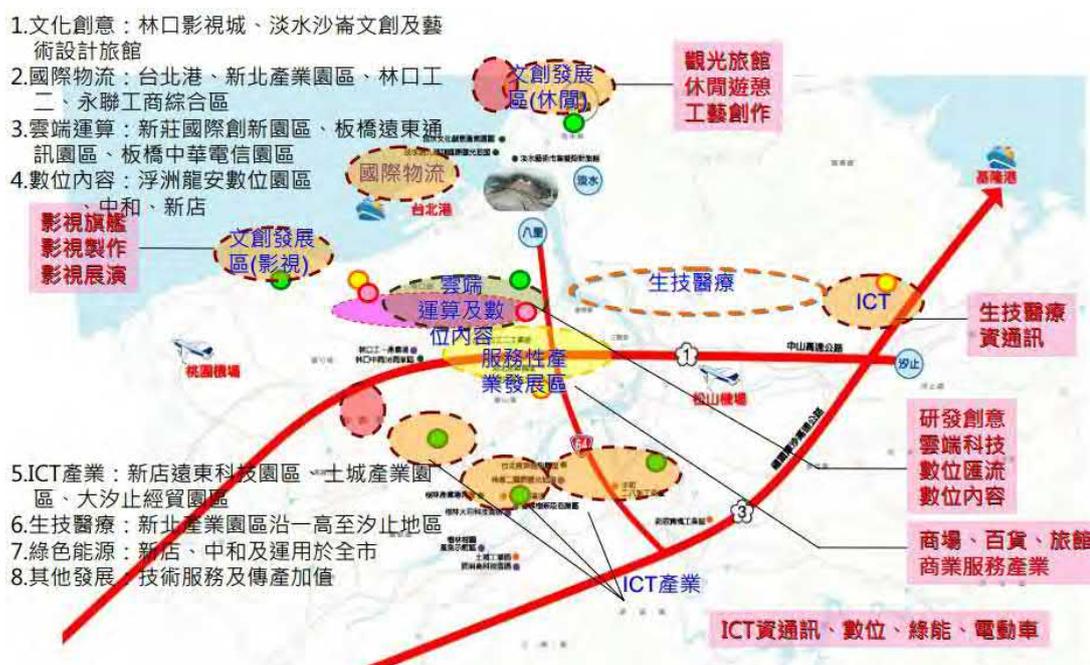


圖 7 新北市產業空間招商規劃

本計畫所在地桃園市位居臺灣北部交通及產業發展樞紐，具有無可取代的物流產業優勢，包括最大的國際機場，可與外界頻繁且快速的聯繫，為減低企業營運成本，增加臺灣產業競爭力之必要途徑；北鄰大臺北都會區，提供廣大發展腹地；南接臺灣科技產業發展重鎮—新竹科學園區，以便捷交通網路，供給科學園區無可或缺之後援。當地物流業發展優勢，請參閱表 14，概述如下：

### (1) 區位優勢與國際接軌

鄰近北臺消費生活圈，另有桃園國際機場便捷國際物流群聚，同時往北往南分別串聯臺北金融政經中心及新竹科技園區，具有產業群聚效應。港口設施基礎完善，並位於東亞地區和各航線中心的位置，地理位置具優勢。

### (2) 地理條件佳

桃園國際機場及臺北港位居亞太地區中心，臺北港與亞太主要港口間平均航程最短，僅需 53 小時；桃園國際機場與西太平洋七大城市平均飛行時間最短，只需 2 小時 55 分鐘。

### (3) 陸空交通網路便捷

桃園機場、臺灣高鐵及桃園國際機場聯外捷運等交通系統規劃完善。

### (4) 工業區分布綿密

當地擁有多個工業區，高科技園區林立，較其他縣市具產業競爭力。

### (5) 緊鄰北臺灣都會生活區

物流的服務客戶主要是流通的零售店，大部分是分布在人口密集的都會區域城市地區，郵政物流中心為提高服務水準及降低配送成本，應在附近。桃園市北臺灣人口密集區之一環，為五大都會生活圈之一，屬適合郵政物流中心、產業發展。

### (6) 物流群聚優勢成形

臺灣的物流中心在桃園，無論是國際型物流、國內型物流均具有產業群聚效應。

### (7)人力資源質量兼備

配合機場捷運設置，未來將擁有大量移入人口，供給人力將大幅提升。桃園有全臺灣規模最完整的物流產業，包括製造商型物流中心，如統一捷盟物流中心、臺灣聯合物流等；零售商型物流中心，如誠品物流等；進口商型物流中心，如安麗物流中心；專業商型物流中心，如大榮汽車貨運中心等；快遞型態物流，如 UPS、Fedex 等。上下游物流供應鏈完整，物流產業產值極高。此外桃園市政府推動物流產業發展不遺餘力，該縣已設置之物流專區，計有桃園科技園區深層加值物流專區 11.75 公頃、遠雄自由貿易港區 45 公頃及桃園航空貨運園區暨客運園區 200 公頃，共規劃 255 餘公頃物流產業用地，物流腹地廣大，發展潛力雄厚。

表 14 新北市國際物流產業發展規劃

短期	<ol style="list-style-type: none"><li>1.於臺北港、基隆港、桃園機場臨近轄區內劃設自由貿易港區。</li><li>2.於汐止、五股、土城設置貨運轉運中心或國際物流中心。</li><li>3.加速臺北港特定區之開發及招商(EX：永聯物流專區)，並結合淡江大橋渡輪與淡水老街、漁人碼頭及文化創意產業園區等，發展地區觀光，將淡水河口發展成為國際級觀光遊憩重鎮。</li></ol>
長期	<ol style="list-style-type: none"><li>1.發展大汐止經貿園區(EX：保長坑)為物流產業核心。</li><li>2.改善國際物流動線之交通，強化海陸及海空之聯運分工互補。</li><li>3.發展國際物流服務業全球運籌樞紐。</li></ol>

### 三、問題評析

#### (一)缺乏現代化郵政物流中心，無法滿足客群需求

近年來由於網際網路發達及行動科技之影響，傳統信函已被取代，而透過網際網路、電視購物等多元管道完成採購貨品與服務的交易模式為宅配業務帶來無限商機。本公司為順應市場消費型態改變，自 91 年起即轉型發展物流業務，惟受限於現有場地多屬於辦公大樓、承作量未達經濟規模、配置現代化物流資訊系統及揀貨設備不符效益，致無法滿足客群大量業務作業需求。

郵政物流園區之規劃可以提供完整的物流服務，目前臺灣電子商務市場產值逾兆元，相關物流市場營業額約達 503 億元。未來在郵政物流園區更可結合倉儲、流通加工、報關、清關、三檢、資訊、商務、展售等物流功能，提供從供應鏈完整之一條龍服務。對銷售業者而言可以節省交易成本，對於購買者付費的網購買家也可以降低購置成本，提高整體產值。

#### (二)亟需覓購土地，遷建臺北郵件處理中心

臺北郵件處理中心為國內、國際郵件處理重心，每日處理郵件量約 700 萬件，佔全臺每日郵件處理量 65% 以上，影響收、寄件人權益逾 1,000 萬人次，為臺灣北部地區郵件集散中心。另該中心並肩負與他國郵政進出口互換之國際郵件處理作業，其郵務作業及所在地位置之重要性均非一般郵局所可比擬。

#### (三)改善臺北郵件處理中心場地不足困境，整合物流及郵件列封作業

1. 臺北郵件處理中心每日處理國內郵件約 700 萬件；國際郵件現行作業場地已不敷使用，致作業時郵件迂迴上、下樓層，進出郵件動線交織，影響作業效率，且舊建物場地高度過低，較難發揮郵件處理自動化效能。

- 2.另本公司郵件列封中心、物流倉儲等單位，因產生需經處理中心處理、封轉之郵件，目前均設置車程約 15 至 30 分鐘之臺北郵件處理中心周邊，亦須同時考量一併搬遷，因應業務成長及物流業務發展。
- 3.臺北郵件處理中心搬遷至機場捷運站附近，將能同時解決上述問題，因該地區距離收寄郵件量最多之臺北市較遠，由臺北市區收攬之郵件運回中心之行車里程雖增加 16 公里，惟臺北地區收寄之郵件 70%為大宗郵件，多由寄件人直接自大臺北地區自行交運至郵件處理中心，未來將自行運往北臺灣郵件作業中心處理。其中本收本投郵件佔約 20%，將運回臺北市區投遞，該部分郵件平均將增加 16 公里路程(桃園龜山至臺北)；另約 80%本收他投郵件處理後繼續發運中南部地區，平均可減少 16 公里路程(臺北至桃園龜山)。另臺北地區收寄郵件由郵局自行收攬運回中心處理者約佔全部收寄郵件量 30%，其中本收本投郵件佔 20%，該部分郵件平均將增加 32 公里路程(臺北至桃園龜山往返)；另約 80%本收他投郵件運輸路程沒有變動(臺北至桃園龜山及桃園龜山至中南部地區)。以郵件量比重計算里程增減權數如下：

A.臺北地區本收本投大宗郵件： $20\% \times 70\% \times 16 = 2.24$

B.臺北地區本收他投大宗郵件： $80\% \times 70\% \times (-16) = -8.96$

C.臺北地區自行收攬本收本投郵件： $20\% \times 30\% \times 32 = 1.92$

D.臺北地區自行收攬本收他投郵件： $80\% \times 30\% \times 0 = 0$

E.以上加總合計： $-4.8$

綜合上述因素，臺北地區郵件移至北臺灣郵件作業中心處理，預期可減少郵件運輸成本。

再者，臺北地區郵件集中於北臺灣郵件作業中心處理，可減少長途幹線運郵大貨車在臺北市區之運行，對改善臺北都會區之交

通環境，具一定程度之社會效益。且於臺北市另行覓購足以供停 70 餘輛郵務車輛之大面積土地之困難度高，成本支出增加；另每日待處理之郵件進口時間將略為延後，為改善郵局營業結束後之末班運輸，將以加強疏運營業中收寄之郵件，提前進入中心作業，及調整處理作業人手方式，以避免郵件集中末班運輸造成處理作業之瓶頸。

#### (四)遷置資訊設備，以符合「金融機構資訊系統安全基準」

本公司資訊主機房位處於愛國大樓 7 樓，該大樓於民國 70 年代建造，原設計目的為一般辦公大樓使用，並非為資訊機房專用，因建築物老舊(已使用逾 30 年)，且建置當時資訊系統安全規範、制度未完備，而無專屬纜線槽設計，歷經多次資訊設備的汰換與擴充後，內部管線錯綜複雜，暗藏危機。

另防火區劃、防煙效能及電力供應設備均無法符合中華民國銀行商業同業公會全國聯合會制定之「金融機構資訊系統安全基準」，致整體資訊運作環境處於不確定風險中。故亟需於幾年內興建獨棟之資訊大樓供電腦機房搬遷，本公司目前無符合需求之建地可供遷設。

#### (五)郵政訓練所場地不足設施老舊，影響教育訓練成效

郵政訓練所建於 60 年代，規模小、房舍老舊，缺乏電梯及無障礙設施；基地分散而不完整、高低落差大，教學場地、設備及學員生活中心均無法擴充規模，另欠缺現代化教學場地、大型會議室、演講廳、學員活動場所等，教學設施陳舊落後。

## (六)建置綜合服務型物流園區，促進業務發展及當地就業

本計畫旨在建構完整之綜合服務型物流園區，以物流業、製造業、商業貿易業等為服務對象，且為建立完整之供應鏈，亦必須吸引相關產業如報關、貨運承攬、商貿展售等廠商進駐周邊地區使用；因此，如缺乏相關完善之訓練、資訊、商業服務及生活機能，將無法吸引優質廠商進駐，不利物流園區發展，連帶影響促進就業及帶動地方發展成果，本計畫爰規劃提供完善之工商服務與生活機能，以發揮物流園區最大綜效。

## 四、小結

本計畫係基於正當性、合理性、必要性而為之規劃。

### (一)正當性

基於憲法第 107 條第 5 款明定「郵政」應由中央立法並執行之，且為符合郵政法第 1 條「為健全郵政發展，提供普遍、公平、合理之郵政服務，增進公共利益。」宜予強化郵政服務基礎建設。按本公司遷移興建後之臺北郵件處理中心未來負責處理新竹以北地區各類郵件之集中、分揀、封發作業，郵件處理量將提高至佔全國總郵件量 70%。該中心因具地利之便，勢將大幅提升郵件處理效率，加速國內及國際郵件進出口轉運時效，具體有效提升郵遞服務品質，並且確切嘉惠及保障全民用郵之權益。另鑑於後 ECFA 時代兩岸雙邊商貿往來持續加溫，兩岸跨境物流需求殷切，為滿足民眾及市場郵遞需求，並大力支援企業開發大陸商機；亦即中華郵政公司秉於國營事業之地位與使命，將於本基地規劃結合郵件處理中心功能，建置綜合性及多元性的兩岸物流作業基地，並與國內業者策略聯盟，深化兩岸郵政業務合作，垂直及水平整合優勢資源，妥適分工境內、外作業環節，建構包括郵件收封運投、貨件進出口

運籌及物流相關加工處理之兩岸全方位物流服務平臺，以提供民眾及企業安心、安全、安穩的跨境物流服務。

又臺北郵件處理中心所在土地，位處臺北市區精華地段，每日處理郵件量數約 700 萬件，每日大量郵運車輛進出頻繁，佔全臺每日郵件處理量 65%以上，影響收、寄件人權益約 1,000 萬人次。機場捷運 A7 站第二產業專用區 B 標土地，接近國內南北交通幹線—國道中山高速公路林口交流道、臺北港及桃園國際機場—桃園航空城，以其作為遷建基地，將大幅提升郵件處理效率，加速國內及國際郵件進出口轉運時效，並可具體有效提升郵遞服務品質。

本公司結合市場需求並運用新科技建置功能完善之物流園區，提供物流核心作業、增值作業及服務支援作業，可充分發揮物流後勤角色、支援各類產業發展，符合國家政策需求之正當性共創多贏。

## (二)合理性

郵政物流園區之用地配置規劃符合「擬定林口特定區(配合『改善庶民行動方案—機場捷運沿線站區週邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫』)細部計畫書」之土地使用分區管制要點相關規定，核心產業、次核心產業、支援性產業或設施等面積合計應不低於該產業專用區總面積之 60%。

郵政物流中心屬於次核心產業之國際物流配銷產業，文件、電子商務、貨物之保管及流通加工，屬於支援性產業或設施之日常用品零售業、倉儲業，郵件及貨物轉運中心，屬於支援性產業或設施之運輸服務業，郵局屬於支援性產業或設施之公共事業設施及金融保險業，訓練、報關、清關、三檢、資訊、商務、展售、餐飲等屬於支援性產業或設施之日常用品零售業、一般服務業及事務所。

本基地位於大臺北都會區及桃園、中壢之間，鄰近臺北港、桃園航空城，緊臨國道、省道；核心道路為桃園市龜山區文化一路及壽山路(計畫道路為 40 米)，交通便利，動線流暢，有利郵件南北運輸，適合作為大臺北都會區至桃園航空城，緊鄰與桃園都會區間之貨運倉儲集散及轉運中心。且位於機場捷運線上，土地地形完整，地點及面積適中，配合政府建構物流運籌發展體系施政目標，適合興建大型郵政物流中心及郵件處理中心，提供產業整體性支援服務，協助廠商拓展國際市場，可發揮土地最佳使用效益。

依交通部 101 年度施政目標所示，建構物流運籌發展體系與擴建物流營運效能為提升郵政服務水準之項目；依中華民國 102 年度國營事業計畫總綱所示，強化電子商務物流服務為中華郵政公司事業經營管理之重要項目之一。郵政物流園區包括郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心(含臺北郵件處理中心、電子列印封裝中心等)、郵政訓練中心、郵政資訊中心及工商服務中心等建置，提供從原物料至製成品間，有關倉儲保管、流通加工、運輸配送、資訊管理及展覽銷售等物流功能，建置整體與連貫性之供應鏈服務作業，有效整合上下游交運界面，完整提供商流、物流、金流及資訊流之快速便利服務，降低廠商成本及大幅提升作業效率。服務層面自出口業者前端集貨以至進口業者末端物流配送，提供各級產業最廣度之物流配銷服務，由都市消費物流、區域運轉物流以至國際運籌物流，加值效益及於全區整體產業，可提升周邊相關產業市場競爭力，繁榮地方經濟，增進地方就業機會，助益國家經濟發展。故本基地建置大規模整合型物流園區係配合政策，以應經濟及產業未來發展需要。

### (三)必要性

在網際網路及行動科技的發達下，改變了企業及民眾傳統的交易與消費習慣，使得電子商務產值上看兆元，本公司為滿足企業及民眾需求，已積極轉型發展物流業務。惟受限於場地空間及設備，無法滿足客戶大量業務需求；此外，臺北郵件處理中心每日處理郵件量約 700 萬件，影響收、寄件人權益逾 1,000 萬人次，現有之作業場地及設備亦已不敷使用。

本公司在政策面需配合國家政策，業務面更需配合工商社會的變遷，朝多元化方向發展，協助業者拓展商機；因此擬結合市場需求並運用新科技建置功能完善之物流園區，提供物流核心作業、增值作業及服務支援作業，協助同業前端集貨、後端配送，支援各類產業發展，共創多贏。

本公司基於業務轉型發展智慧物流需要興建「北臺灣郵件作業中心」供遷移位於臺北市金華段三小段 148、149 之臺北郵件處理中心及整合相關系列產業等單位。惟經多處訪查迄今均無符合需求之建地可供該中心遷設，亟需覓購土地及時規劃，以利業務轉型並確保郵件處理作業順利進行，維護用郵民眾權益。

鑑於郵件作業在物流分類中屬於公共物流範圍，兼具國際物流及區域物流特性，國際間郵件作業，遵循聯合國萬國郵盟訂定萬國郵政公約之約定及作業規範，國與國間郵政事業就如同策略聯盟般，互相負有代運、代投郵件的責任與義務。中華郵政擁有與各國郵政合作基礎之獨特優勢，利用長達 120 萬 1,551 公里之航空郵路與 59 萬 3,400 公里之輪船(水陸)郵路，服務延伸至世界 117 個國家。機場捷運 A7 站第二產業專用區 B 標土地臨近臺北港及規劃中的桃園航空城，位處陸運、海空港地利之便，對於國際航空進

出口郵件及物流的處理及運輸，將可發揮樞紐作用。又擁有與各國郵政合作基礎之獨特優勢，對於跨境物流可擬定策略截長補短、發揮優勢爭取機會，並善用政府機關的協同能力，聯合相關業者以最短時間、最有效率、最低成本提供顧客從集貨、倉儲、通關、運輸、配送到府的整合物流服務。

## 貳、規劃構想與計畫目標

### 一、規劃構想

跨境電子商務蓬勃發展，需要更完整服務平臺提供快速便捷、低成本、資訊通透的點對點物流服務。中華郵政因此規劃發展兩岸物流業務，期能在轉型發展物流業務後，利用郵政物流優勢滿足前端集貨、末端配送需求，成為出口業者前端物流集貨首選及進口業者末端物流配送最佳合作伙伴。

#### (一)經營理念

郵件作業在物流分類中屬於公共物流範圍，兼具國際物流及區域物流特性。本公司於國內擁有收件通路，全國 368 個鄉鎮無論離島偏鄉均設有郵局，結合公路、鐵路、水路、航空等長達 12 萬 5,210 公里的郵路，成為遍佈臺、澎、金、馬的綿密郵運網路，提供客戶迅速、安全、普遍、準確、低廉的郵運服務。

國際間郵件作業，遵循聯合國萬國郵盟訂定萬國郵政公約之約定及作業規範，國與國間郵政事業就如同策略聯盟般，互相負有代運、代投郵件的責任與義務。本公司擁有與各國郵政合作基礎之獨特優勢，利用長達 120 萬 1,551 公里之航空郵路與 59 萬 3,400 公里之輪船(水陸)郵路，服務延伸至世界 117 個國家。

本公司基於國營事業普及服務經營理念，針對網路購物發展趨勢，訂定「建構全國最方便貨物配送郵政物流中心」目標，規劃以郵政物流中心為核心，整合商流、物流、金流及資訊流功能，有效連結整合我國都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，發展包括倉儲保管、流通加工、運輸配送的物流業務，提供滿足顧客需求、整合供應鏈上下游業務的全方位物流解決方案。

## (二)開發構想

本計畫標的「機場捷運 A7 站開發案－產業專用區 B 標土地」之使用配置規定為核心產業、次核心產業及支援性產業或設施。郵政物流園區係屬於綜合服務型之物流園區，配合城市配送、生產製造業、商貿流通業等多元對象規劃，除城市配送及區域運輸外，並提供綜合物流功能服務，其規劃符合次核心產業之國際物流配銷產業，及支援性產業設施之公共事業設施、一般服務業、金融保險業、倉儲業及運輸服務業規定。

### 1.依物流功能模式，規劃設置適當分區

物流功能包括庫存保管、流通行銷、包裝、資訊提供、安全運輸及配送，配合客戶需求及物流作業模式，規劃建置文件保管、電子商務及貨件倉儲，保稅郵政物流中心、郵件及貨物集散轉運中心、郵政資訊中心，提供多元服務功能及整合物流解決方案，達到作為產業發展後勤支援目標。

### 2.規劃建置郵政訓練中心

本計畫區內規劃建置郵政訓練中心，提供相關業務人才培訓服務，有效滿足電子商務服務多元需求。

### 3.滿足優質居住及工作環境需求，規劃公共設施

公共設施係指於社會群聚生活中，大眾所共同必需的設施或設備。為考量產業專區內之產業、生活之適當調配，在郵政物流園區中規劃環境美化之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及永續發展的生態設施等公共設施，提供園區工作人員及附近居民一個適於居住、工作、遊憩的安全愉悅生活環境。

### (三)友善空間設計構想

本計畫依都市計畫及土地使用分區管制規則規定，應留設至少百分之十土地作公園、廣場、綠地、遊戲場等，並開放大眾使用。因此，除依建築法令及規範規定，檢討建築物無障礙設施外，戶外及室內空間亦將參考國外通用設計(universal design)及「高齡友善城市指南」(Global Age-friendly Cities: A Guide, WHO,2007)原則設計，內容概述如下：

#### 1. 我國建築法令及規範規定有關無障礙設施規定

依建築技術規則建築設計施工編第十章 167 條至 177 條及建築物無障礙設施設計規範。

#### 2. 通用設計原則

- (1)通用性：設計對任何使用者都不會造成傷害或使用障礙。
- (2)包容性：設計涵蓋大多數人的喜好及能力。
- (3)簡易性：不論使用者的經驗、知識、語言能力或集中力如何，這種設計的使用都很容易了解。
- (4)傳達性：不論周圍狀況或使用者感官能力如何，這種設計有效地對使用者傳達了必要的資訊。
- (5)舒適性：這種設計可以有效、舒適及不費力地使用。
- (6)適當性：不論使用者體型、姿勢或移動性如何，這種設計提供適當的大小及空間供操作及使用。

#### 3. 高齡者友善措施

- (1)無障礙與安全的公共空間(Outdoor spaces and buildings)：
  - A.舒適及乾淨的公共環境。
  - B.有綠地空間及足夠的戶外座椅且安全維護良好。
  - C.人行道狀態維持良好、無障礙物且有行人優先通道。

- D. 人行道鋪面應防滑並有足夠寬度，必要時應設置無障礙坡道供輪椅使用。
- E. 建築物空間內外應配置足夠且舒適的座椅休息區、廁所、無障礙電梯、坡道、樓梯、足夠的指示牌及防滑地板。
- F. 廁所均應配置充足且位於高齡者容易抵達的地方，並保持衛生與整潔。

#### (2) 大眾運輸(Transportation)

- A. 為行動不便、高齡者提供靠近建築物旁的優先停車區域，並設置監視設備。
- B. 接近建築物旁，為高齡者及行動不便者提供上下車及接送服務。

#### (3) 通訊與資訊(Communication and information)

- A. 廣播或其他語音服務能緩慢而清晰地提供說明。
- B. 銀行、郵局或其他服務性機器(例如 ATM)的螢幕顯示亮度夠，且能讓高度不同的人輕鬆使用。

#### (四) 整體空間規劃原則

- (1) 建築空間充分利用：建築物屋頂層除設置綠能及必要機電設備外，應規劃綠化及休憩空間；牆面亦已儘量綠化。
- (2) 園區開放空間應將睦鄰措施納入規劃，將綠地與週邊滯洪池(公滯 19)整體設計，提供民眾優質休閒空間。

## 二、目標說明

基於公司轉型發展物流業務長期需要，並配合行政院推動智慧物流計畫，計畫建置郵政物流園區，以郵政物流中心為核心，並遷建臺北郵件處理中心，整合商流、物流、金流及資訊流功能，有效連結整合我國都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，發展整合型物流產業，期能帶動國家整體經濟發展。本計畫主要目標如下：

目標一：建置標竿型智能與綠能物流園區，提供整體物流功能作為產業發展後勤支援

本公司擬於 103 年至 113 年預計投資約 258 億 4,694 萬 2,000 元，建置郵政物流園區，另為完備園區整體服務功能，提供產業發展後勤支援之物流核心作業、增值作業及服務支援作業，規劃興建郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心、郵政資訊中心、郵政訓練中心，以符合「經濟動能推升方案」(五)之 1.促進公股及國營事業擴大投資要項。並配合我國綠建築及智慧建築政策理念，打造智能與綠能之物流園區。

目標二：興建「北臺灣郵件作業中心」，遷移臺北郵件處理中心及系列產業等單位，發揮物流集散轉運功能及效率

臺北郵件處理中心負責大臺北地區及基隆、宜蘭、花蓮等縣、市各類郵件集中分散作業，具備分揀、封發、轉運等最後一哩物流機能。在郵政物流園區中規劃建置貨件及郵件轉運中心，郵政物流中心揀貨作業完成之貨件或郵件可快速送至轉運中心，加速作業時效；並以區域運輸連結桃園國際機場空運及臺北港海運，可充分發揮地利之便、節省處理及運送時間。

目標三：整合供需流程提供多元服務功能滿足電子商務服務需求

建置郵政物流園區可以提供倉儲、流通加工、運輸、配送、報關、清關、資訊等物流服務，結合郵政商城之商流、郵政儲金及代收貨價之金流等從供應端至需求端一體化服務，可滿足臺灣電子商務產業本土及跨境發展之需求。

目標四：建立性別平等空間，營造健全兩性平權工作環境

規劃設計階段考量女性從業者需求，營造性別友善環境，提升女性參與工作意願，並於各建物打造性別友善空間；計畫執行期間進行從業者性別統計，以了解本計畫是否有助於女性參與；計畫完成後鼓勵進駐單位考量女性從業者需求，營造性別友善工作環境提升其參與意願，改善郵件處理中心及郵政物流中心員工以男性為主情形；計畫執行後每年年底依照相關規定列入考核評估，未來將考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向檢討考核方式。

綜上，本計畫建築設計以取得我國綠建築標章【銀級以上】、智慧建築標章【合格級以上】為目標，興建設置郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心、郵政資訊中心、郵政訓練中心、工商服務中心及公共設施。配置圖請參閱圖 8，上述各項子計畫及公共設施之次目標依序說明如下：

#### (一)郵政物流中心

##### 1.積極推動開源業務

本公司推動各局發展倉儲業務，主要係利用既有之資源、提供郵件前端之倉儲及流通加工服務，在開放的宅配市場中以一條龍作業爭取郵政包裹及快捷業務。

截至目前為止本公司均使用節餘局屋發展倉儲業務，其作業受到場地限制無法發揮經濟效益。如能利用相當規模之作業場地，佐以最佳化作業動線設計、自動化揀貨設備、完整倉儲管理系統及彈性人力資源調配，充分發揮物流作業的效率效能，其所創造之收益非能以等比例估算。

## 2.提供更有效率及便捷之服務

由於中華郵政係國營公司，具有公信力、深得用郵公眾信賴；且近年來郵務業務有許多創新及改善措施，便利箱袋、第三地取件、上門收寄及代收貨價等，均能為客戶提供便利安全的用郵服務。

而倉儲及流通加工因為服務品質良好、收費公道，更是網購業者的最佳選擇。目前除知名網購業者已經進駐南港倉及中壢倉，並積極與中華郵政公司洽接更多樣業務合作計畫外，尚有多家大型購物網站也在評估與中華郵政公司合作之效益。

另本物流園區內除本案郵政物流中心外，尚規劃北臺灣郵件作業中心。往後經郵政物流中心理貨加工作業後之小包、包裹、快捷郵件，皆輸送至北臺灣郵件作業中心，直接進行郵件分揀作業或等待最近運輸車次轉運至臺灣中部、南部、東部等地區，較現行多地接收方式可有效節省作業間等待時間，並提升整體作業效率。

### (二)北臺灣郵件作業中心

- 1.購置機場捷運 A7 站產業專區 B 標土地，供興建「北臺灣郵件作業中心」作為遷移臺北郵件處理中心及系列產業等單位之新址。寬敞的作業空間，有助於提升產能，改善作業環境及提升工作效率。
- 2.購置郵件處理自動化機器，汰換臺北郵件處理中心已屆壽年之自動化機器，降低機件故障機率及維修費用，並加速郵件處理時效。

### (三)郵政資訊中心

- 1.建置符合中華民國銀行商業同業公會全國聯合會所制定「金融機構資訊系統安全基準」、資訊安全管理 ISO27001 A9，並取得我國綠建築標章【銀級以上】、智慧建築標章【銀級以上】、耐震建築標章(耐震強度 7 級以上)與防火標章之郵政資訊中心大樓，提供民眾安全、穩定、便捷資訊服務。
- 2.確保機房資訊設備之實體安全、資訊系統正常運作及各項業務順利推動，避免因天然災害、人為因素造成機器設備故障，導致資訊系統作業中斷事故發生。
- 3.提供物流園區內相關企業租借使用其完善之資訊機房設施。

### (四)郵政訓練中心

- 1.配合郵政物流園區之開發，培育物流及郵政相關業務人才，有效滿足電子商務服務多元需求。
- 2.提供物流產業公用平臺服務，並整併原規劃於工商服務中心之支援性設施，以符合郵政訓練中心公共化政策目標，將使公共服務功能更臻完善。
- 3.設置於物流園區內，提供園區物流業者之各類物流相關人才培訓服務。教學兼具理論與實務，成為國內物流人才之重要培育機構。

### (五)工商服務中心

歷經 2 次預招商均流標，經招商顧問訪談潛在廠商評估結果，因目前機場捷運 A7 站周遭為新興發展區，人口尚未進駐，地方經濟及商業發展未臻成熟，各業者對市場未來發展普遍持保守觀望態度，刻正檢討調整招商條件，預計於 110 年第 1 季辦理第 3 次公開招

商，並配合預招商結果辦理後續建築規劃及工程興建，以確保建築規劃符合業界使用需求。

#### (六)公共設施

- 1.依變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫土地使用分區管制要點規定，本計畫區內應建置土地面積 34,280 平方公尺(計畫區面積 20%)之公共設施，其中公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等設施面積不得少於 17,140 平方公尺，並應自行設置污水及垃圾處理設施等環保設施、滯洪沈砂池等水土保持設施及備援蓄水池、臺電配電場。
- 2.公共設施之建置除支援本計畫區外，亦可服務周邊社區，以增進周邊地區整體居住品質。
- 3.公共設施之建置費用擬編列 4 億 8,000 萬元，分 2 階段完成，第 1 階段委託規劃設計並申請開發計畫許可，第 2 階段完成整地、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、備援蓄水池、臺電配電場。
- 4.施工期間之管理維護由監造單位督導施工單位執行，中華郵政公司工程主管單位負責監督及溝通協調。

### 三、目標達成之限制

#### (一)土地取得

行政院 102 年 8 月 23 日函內政部，中華郵政公司擬價購內政部辦理之機場捷運 A7 站地區區段徵收範圍內產業專用區土地一案，照行政院經濟建設委員會綜提意見(建議原則予以支持)辦理。

#### (二)預算配合

預算須配合建置期程覈實編列，俾能如期支應開發所需各項費用。

### (三)人力配合

本計畫涉及內容廣泛，需相關專業人力之投入規劃及執行。

### (四)通過整體開發計畫都市設計審議、取得執照

本計畫除依都市計畫法令規定，需提報整體開發計畫(內容包括都市設計準則)外，尚需依其他法令提報交通影響評估報告、排水計畫送桃園市政府相關主管單位審查，完成各項審查作業，始得續辦各子計畫都審及建照申請案。交通影響評估、都市設計審查作業皆屬委員制，審查程序繁瑣，為本計畫執行時程控管之重要關鍵。

## 四、開發量體

### (一)計畫範圍之建築開發量體基本預估：

表 15 建築開發量體預估表

整體建築開發量估算				
1	都市計畫	變更林口特定區計畫配合改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫計畫第一階段案		
2	面前道路	40 米計畫道路 文桃路		
3	使用分區	第二種產業專用區		
4	基地面積	171,445.79 m <sup>2</sup>	51,862.35 坪	
5	建蔽率	70%		
6	容積率	420%		
7	最大建築面積	119,980 m <sup>2</sup>	36,294 坪	建蔽率 70%
8	基準容積樓地板面積	719,880 m <sup>2</sup>	217,764 坪	容積率 420%
9	最大開挖面積	137,120 m <sup>2</sup>	41,479 坪	開挖率 80%

(二)各子計畫建築分配之土地面積，總開發面積預估需求：

表 16 總開發面積預估需求表

計畫項目	使用土地面積 (坪)	建物樓層數	建物總樓地板面積 (坪)	停車位 (輛)
郵政物流中心	24,407.56	8F/B1	67,771	626
北臺灣郵件作業中心	18,681.80	6F/B2	51,656	604
郵政資訊中心	1,445.89	11F/B2	7,814	61
郵政訓練中心	1,814.39	12F/B2	10,949	59
工商服務中心	5,512.71	12F/B2	18,900	372
合計	51,862.35		157,090	1,722

(三)各子計畫開發強度說明

本中心將以全區 17.14 公頃為一宗土地檢討申請建築執照，全區設計建蔽率預定約為 45%，設計容積率預定約為 230%。本計畫以郵政物流中心及北臺灣郵件處理中心為主要開發重點，因二者作業模式皆以單一樓層大面積為主，爰整體規劃係以善用平面工作效率率並預留未來持續擴建為原則，各中心建築物皆分別打造性別友善空間，各子計畫開發強度說明如下：

1.郵政物流中心：

本中心使用之土地面積(含公共設施分配)為 24,407.56 坪，擬建造 1 棟地上 8 層地下 1 層(含夾層)之鋼構挑高倉庫，總樓地板面積約 67,771 坪，規劃汽車停車位 626 個。本郵政物流中心之使用特性為倉儲作業便利性及空間最適度規劃，並配合購置倉儲(機械)設備及物流倉儲作業所需之相關資訊軟、硬體設備。

## 2.北臺灣郵件作業中心

本中心使用之土地面積(含公共設施分配)為 18,681.8 坪，預計規劃興建 1 棟地上 6 層地下 2 層(含夾層)建築物，總計興建樓地板面積 51,656 坪，提供 604 個汽車位。本作業中心之使用特性為郵件處理，配合未來興建北臺灣郵件作業中心，購置函件分揀機、包裹分揀機及郵件輸送等各式郵件處理設備。

## 3.郵政資訊中心

本中心使用之土地面積(含公共設施分配)為 1,445.89 坪，預計規劃興建地上 11 層地下 2 層建築物，總計興建樓地板面積 7,814 坪，提供 61 個汽車位。

## 4.郵政訓練中心

本中心使用之土地面積(含公共設施分配)為 1,814.39 坪，預計規劃興建地上 12 層地下 2 層建築物，總計興建樓地板面積 10,949 坪，提供 59 個汽車位。

## 5.工商服務中心

本中心使用之土地面積(含公共設施分配)為 5,512.71 坪，預計規劃興建地上 12 層地下 2 層建築物，總計興建樓地板面積 18,900 坪，提供 372 個汽車位。

## 五、績效評估指標、評估基準及預期績效指標

### (一)績效評估指標

#### 1.現值報酬率

又稱內部報酬率，謂基於貨幣時間價值觀念，就投資計畫之現金流量化成現值後之報酬率。當直接效益評估之內部報酬率大於資金成本率時，則表示本計畫投資報酬將超過投入之資金成本，具有投資價值；反之則表示投入成本將無法獲得回收。

#### 2.收回年限

謂就計畫之投資總額，計算其全部收回所需之年數。其計算係以各年現金流入現值，逐次累積至接近基年投資實值總額為止。其累積完畢之年次，即為投資收回之年數。比較各別計畫之收回年限時，應考慮各別之預計使用壽年。

#### 3.淨現值

謂基於貨幣時間價值觀念，以資金成本率為折現率，求出投資計畫之現金流量淨現值。假設投資的淨現值為正數，代表該投資的結果可以增加企業的價值；反之，如果投資評估的淨現值為負數，代表此投資會減少企業的價值，不應該接受。

#### 4.益本比

益本比之計算係將評估期內各年成本及效益，以折現率折現到基期年後各別加總比較。若  $B/C(\text{效益除以成本}) \geq 1$  時，表示實質效益大於投資額，具投資價值；反之，就財務效益層面而言，不具自償性。

## (二)評估基準

### 1.基本假設條件

#### (1)資金成本率

本公司自有資金投資計畫資金成本率，係以本國銀行存款加權利率最近 10 年平均數，再加期望利潤 1%之風險貼水訂之，本計畫資金成本率為 1.83%，應屬合理。

#### (2)租金成長率

依行政院主計總處統計資料顯示，消費者物價指數(房租類)銜接表租金成長率近 10 年(97-106 年)均值 0.54%。本計畫租金成長率以 0.54%計算。

#### (3)土地增值率

依內政部地政司統計資料，桃園市歷年公告土地現值及公告地價調幅近 20 年(87-107 年)均值 5.94%，各子計畫預計使用壽年屆滿時之現金流入，已包含購配土地處分價值(扣除土地增值稅)。本計畫土地增值率以 5.94%計算。

#### (4)地價稅及房屋稅：

A.地價稅，依「公告地價約為市價 20%，及簡化地價稅=申報地價(公告地價×80%)×面積(平方公尺)×5%」原則推估，地價稅每 3 年調整一次，惟行政院修正平均地權第 14 條及第 17 條，106 年 5 月 10 日總統公布實施，案關地價稅修正為每期 2 年調整一次(108 年、110 年、112 年以此類推)，經換算桃園市平均每期 2 年公告地價調幅為 10.00%，估算至基年應繳地價稅。本計畫地價稅，依最近 15 年平均每次公告地價調幅 10.00%推估，按基年應繳地價稅每 2 年調整一次，估算至終年應繳地價稅。

B.房屋稅，依據房屋稅課稅現值=房屋標準單價×面積×(1-折舊率)<sup>n</sup>×折舊經歷年數×地段率×適用稅率，計算至基年應繳房屋稅。本計畫房屋稅，依據基年應繳房屋稅按每年折舊率 1%推估至終年應繳房屋稅。

C.北臺灣郵件作業中心依郵政法第 9 條供郵務使用免納一切稅捐。

(5)每坪每月租金

參考本基地鄰近 1 樓廠房每坪月租金約為 500 元，停車位以 106 年桃園市路邊停車場及公有路外公共停車場收費戊類月租金每車位 2,400 元估算。

計畫項目	每坪月租金預估值(元)
郵政物流中心	500
北臺灣郵件作業中心	600
郵政資訊中心	780
郵政訓練中心	1,200
工商服務中心	620

2.兩性平等執行效果評估面向及基準：

計畫執行後每年年底依照相關規定列入考核評估。未來將考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向。

(1)訂定執行率評分：(共 100 分)以 60 分及格，分數未及格需檢討改進。

評分項目 1：性別意識培養課程 (30 分)

課程科目符合 (10 分)

學員出席人數 (10 分)

上課 5 小時 (10 分)

評分項目 2：文宣海報 (30 分)

每季更換海報 (10 分)

海報符合宣傳主題 (10 分)

海報文宣放置顯眼位置 (10 分)

- 評分項目 3：空間改善計畫（40 分）
  - 改善經費符合（10 分）
  - 符合兩性平等原則（10 分）
  - 工程如期完成（10 分）
  - 重視婦女安全（10 分）

(2)訂定完成度評分：共 100 分以 60 分及格，分數未及格需檢討改進。

- 評分項目 1：訂定目標（20 分）
  - 分年計畫是否如期完成（7 分）
  - 目標是否符合（7 分）
  - 執行率可行性（6 分）

- 評分項目 2：各綱要計畫逐一檢討（20 分）
  - 訂定檢核點（7 分）
  - 訂定目標大項（7 分）
  - 執行細項經費工期困難度（6 分）

- 評分項目 3：中長程計畫（20 分）
  - 成本效益分析（7 分）
  - 執行目標明確（7 分）
  - 規劃合理性（6 分）

- 評分項目 4：法務面檢討（20 分）
  - 符合性別平等法（7 分）
  - 不歧視公約（CEDAW）（7 分）
  - 符合性騷擾防治法（6 分）

- 評分項目 5：人性面考量（20 分）
  - 考慮年齡層需要（7 分）
  - 考慮身體健康狀況（7 分）
  - 考慮女性體力狀況（6 分）

(3)訂定使用滿意度評分：(共 100 分)以 60 分及格，分數未及格需檢討改進。

評分項目 1：執行成果問卷調查 (30 分)

年終辦理網路問卷 (10 分)

問卷結果統計分析 (10 分)

訂定問卷改善措施 (10 分)

評分項目 2：年終檢討 (30 分)

經費是否執行妥當 (10 分)

是否如期完工 (10 分)

是否符合員工需要 (10 分)

評分項目 3：缺失改善 (40 分)

空間是否定期維護改善 (10 分)

上課缺席員工是否補上課 (10 分)

是否依問卷改善 (10 分)

逐年累計檢討是否重複犯缺失 (10 分)

### 3.其他評估基準

本計畫係依據「國營事業固定資產投資計畫編製要點」，進行相關財務分析。

### (三)預期績效指標

計畫項目	現值報酬率(%)	淨現值(千元)	投資收回年限(年)
整體郵政物流園區	5.35	58,412,004	39.24
郵政物流中心	4.90	16,921,010	39.19
北臺灣郵件作業中心	6.05	26,315,878	31.70
郵政資訊中心	4.94	3,534,060	32.95
郵政訓練中心	3.99	2,588,660	54.18
工商服務中心	4.44	7,975,797	54.19

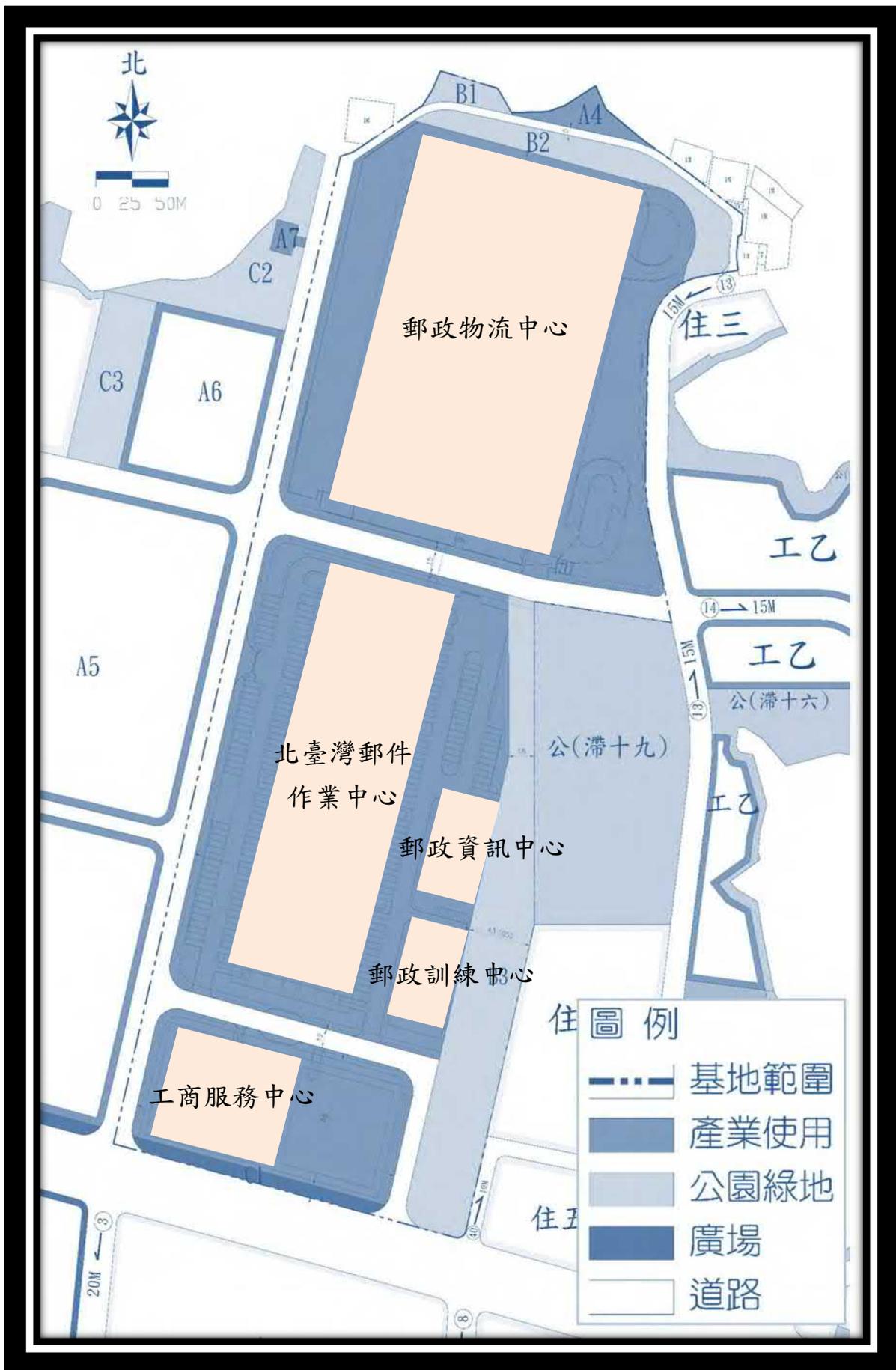


圖 8 郵政物流園區建置計畫基地使用配置圖

## 參、現行相關政策及方案之檢討

### 一、發展國際物流策略

為結合「桃園縣改制直轄市計畫書」國際物流發展策略，擴大產業規模，繁榮地方經濟，本公司尋覓物流作業用地，前後勘查多處位於桃園及中壢地區之廠房及土地。本計畫之郵政物流園區地點，鄰近北部產業集中區，配合高速公路及快速道路，可服務桃竹苗地區及大臺北地區之物流需求。桃園市政府全力推動發展工業及服務業，提出智慧車輛、雲端運算與國際物流等三項未來產業發展策略，本計畫可結合其國際物流發展策略，擴大產業規模，以直接、間接繁榮地方經濟，並且提供就業機會、改善民生經濟並增加政府稅收。

### 二、開發倉儲及物流管理系統

物流業務發展最重要的是資訊系統，本公司自 92 年起即開辦倉儲、理貨加工服務，且已為各倉開發倉儲管理系統(WMS)，作業經驗豐富、運作順暢，並了解有關倉儲、理貨加工等各項作業流程及資訊系統需求。

電子商務近年來蓬勃發展，量體逐年急遽增加，競爭激烈，相關坪效及人效高低係倉儲競爭力關鍵因素，有關派工、作業流程至遞送(含出錯率之控制)等層面勢必須由系統進行管控。

本計畫郵政物流中心鄰近桃園機場、臺北港、大臺北都會區與桃園都會區等地，及中華郵政公司辦理倉儲業務經驗豐富與公司形象佳，具發展電子商務倉儲、第三方物流、保稅倉儲、文件倉儲等業態之優勢。為滿足各業態之不同業務需求及提升競爭力，後續資訊系統須升級優化，以爭取多元商機。

### 三、建置智慧物流服務平臺

順應電子商務及智慧物流發展，在園區整體環境中整合關務署、農委會、桃園市政府、警政署等公務單位及報關行、貨運承攬公司、金融保險公司等服務供應者，共同營造完整跨境物流生態圈，以推動本公司成為亞太電子商務物流營運中心。

- (一) 建構一站式進出口通關、倉儲物流、金融保險等多元增值服務，提供安全穩定的資訊環境，幫助其訂單涉及的園區客戶及服務供應商建立鏈結，並在此基礎上提供多樣化智慧物流服務，達成互通、互享、互利之雲端服務平臺。
- (二) 建立以顧客需求為導向，以智慧人性化互動式管理，透過優化業務流程及相關資訊蒐集，產製視覺化統計分析展開資訊研究，提高園區客戶及服務供應商忠誠滿意度，提升效率及精準掌握服務需求，透過業務流程再造降低營運成本。
- (三) 經營保稅貨物倉儲、轉運及配送業務之保稅場所。進儲物流中心貨物，得進行因物流必需之重整及簡單加工，應設置電腦及相關連線設備，以電腦連線或電子資料傳輸方式處理貨物通關、帳務處理及貨物控管等有關作業。

### 四、協助政府推動智慧物流發展電子商務

郵務業務有諸多創新及改善措施，如：便利箱(袋)、第三地取件、上門收寄及代收貨款等，均能為客戶提供便利安全的用郵服務。而倉儲及流通加工因服務品質良好、收費公道，具公信力、深得用郵公眾信賴。目前多家大型網購平臺之倉儲與配送服務多已由本公司承作。如能利用相當規模之作業場地，佐以最佳化作業動線設計、自動化揀貨設備、完整倉儲管理系統及彈性人力資源調配，充分發揮物流作業的效能，可為網購業者提供更有效率及更便捷之服務。

電子商務近年來一直是全球各國經濟發展重點項目，行政院目前積極推動智慧物流，本公司擁有廣大實體通路、車隊、倉儲設備，與金流及資訊流結合，具有發展整合型物流業務之優勢，有助於智慧物流之發展。同時為支援整合本區物流及相關產業進駐廠商之需要，規劃建置郵政訓練中心及郵政資訊中心，以引入及整合相關產業，建構國際級之物流園區，並進而帶動地方發展，增加工作機會。

## 五、配合辦理臺北郵件處理中心搬遷作業

本公司所有之臺北市金華段三小段 148、149 地號土地，現有臺北郵件處理中心、愛國大樓(前後棟)等建物，為大臺北地區及基隆、宜蘭、花蓮等縣市之郵件主要集中分散作業區及全國儲匯劃撥作業中心，臺北郵件處理中心受限於場地面積，無法因應業務成長及物流業務發展需要。目前尚無符合需求之建地可供該中心遷設，亟需購置本計畫機場捷運 A7 站開發案產業專用區 B 標土地。遷建後新址後，因應其地理位置改變，將重新檢討服務轄區郵局之範圍，並局部調整郵件處理政策，包括郵局營業郵件收攬之運輸班次及郵件處理中心之人手配置及封發運輸截郵時間等，以解決搬遷新址後，臺北地區營業郵件延後進口處理中心，壓縮作業時間之問題。

目前桃園郵局轄屬之桃園郵件處理中心位於桃園市平鎮區，地理位置與本計畫未來遷建之北臺灣郵件作業中心相距不遠，已研議將該桃園郵件處理中心之業務與未來之北臺灣郵件作業中心整併，以簡化郵件處理作業，降低作業成本並發揮興建北臺灣郵件作業中心之最大綜效。

## 六、業務開發及營運管理

本計畫中首要營運業務事項為郵政物流中心及北臺灣郵件作業中心，郵政物流中心部分，因中華郵政公司對物流事業目前已有經營雛型，並持續辦理相關訓練建立自己人才及 Know-How，核心業務之主要作業項目將由正式員工擔任，另以外包人力彈性因應如揀貨、流通加工及包裝等重複性工作之業務需求。北臺灣郵件作業中心主要之郵件處理作業，係將臺北郵件處理中心遷入，業務營運成熟，各項作業流程機制完整，未來營運重點在於配合所在地理區位，重新檢討改善作業流程及調整郵運路徑系統，並配合園區空間條件，配置現代化郵件自動分揀設備，完善整體郵件處理作業，提升服務品質及效率。

## 七、善用運輸量能，彈性調度人力

在運輸配送方面，本公司原已具有相當的運輸能力及其他委外配合車隊，未來規劃以現行郵政運輸體系運能運量的充分利用為首要目標，以減少重複投資。至於配送乃物流作業重要環節，貨件特性適用於郵件時可以利用郵政既有的投遞能力，對於車輛調度、送貨準時率及服務品質均應充分掌控。

## 八、豐厚專業人力資源

有關本計畫興建工程部分，本公司資產營運處具有相當豐厚之人力資源可以提供協助，有關營繕部分之設計、請照等作業之執行所涉專業知識甚廣，且時程極短，擬辦理委託技術服務(委外設計監造)。

## 九、發展物流產業優勢

本計畫所在地桃園市位居臺灣北部交通及產業發展樞紐，具有無可取代的物流產業優勢，包括最大的國際機場，可與外界頻繁且快速的聯繫，為減低企業營運成本，增加臺灣產業競爭力之必要途徑；北鄰大臺北都會區，提供廣大發展腹地；南接臺灣科技產業發展重鎮—新

竹科學園區，以便捷交通網路，供給科學園區無可或缺之後援。當地物流業發展優勢，概述如下：

#### (一)區位優勢與國際接軌

鄰近北臺消費生活圈，另有桃園國際機場便捷國際物流群聚，同時往北往南分別串聯臺北金融政經中心及新竹科技園區，具有產業群聚效應。港口設施基礎完善，並位於東亞地區和各航線中心的位置，地理位置具優勢。

#### (二)地理條件佳

桃園國際機場及臺北港位居亞太地區中心，臺北港與亞太主要港口間平均航程最短，僅需 53 小時；桃園國際機場與西太平洋七大城市平均飛行時間最短，只需 2 小時 55 分鐘。

#### (三)陸空交通網路便捷

桃園機場、臺灣高鐵及桃園國際機場聯外捷運等交通系統規劃完善。

#### (四)工業區分布綿密

當地擁有多個工業區，高科技園區林立，較其他縣市具產業競爭力。

#### (五)緊鄰北臺灣消費、生活都會區

物流的服務客戶主要是流通的零售店，大部分是分布在人口密集的都會區域城市地區，郵政物流中心為提高服務水準及降低配送成本，應設於附近。桃園市為北臺人口密集區之一環，為五大都會生活圈之一，甚屬適合郵政物流中心、產業發展。

#### (六)物流群聚優勢成形

臺灣的物流在北臺，北臺的中心在桃園，無論是國際型物流、國內型物流均具有產業群聚效應。

## 十、都市計畫土地使用法令管制

### (一)都市計畫

本計畫範圍係屬「變更林口特定區計畫配合改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫第一階段案」內，其發展目標有：

- 1.將 A7 車站及周邊地區規劃建設為臺灣大眾運輸導向發展之優質典範計畫。
- 2.以生態城市理念為本，興建 A7 車站周邊合宜住宅及產業專用區，發展新興策略產業，帶動臺商鮭魚返鄉，提高捷運運量，減輕捷運壓力，並紓緩大臺北都會區房價課題。

本計畫範圍使用分區屬於第二種產業專用區，其都市計畫對於第二種產業專用區之規定如下：

#### 1.基本定義：

第二種產業專用區為供廠商進駐提供就業增加計畫可行性及促進捷運站周邊發展，考量整體性創造規模經濟並為利後續管理產專區集中劃設於都市計畫區之北側，係供核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目等使用，為配合後續區段徵收標售作業，第二種產業專用區再劃分之一、之二兩區，面積分別為 22.23 公頃、17.14 公頃(本計畫範圍屬第二種產業專用區之二)，如圖 9 所示，合計計畫面積為 39.37 公頃。

本產業專用區由得標廠商依照投標契約、投資計畫及相關土地使用分區管制要點等規定，整體取得用地、整體規劃設計(含區內之各項建築物、公共設施、公共工程、生態城市環境及人本運輸系統)、分期分區開發完成。



圖 9 第二種產業專用區分區示意圖

## 2. 道路交通運輸系統

本計畫範圍南側臨 40 米計畫道路，東側臨 15 米計畫道路，西側依土管要點規定各需退縮 10 米，故面臨 20 米道路，如圖 10 所示。

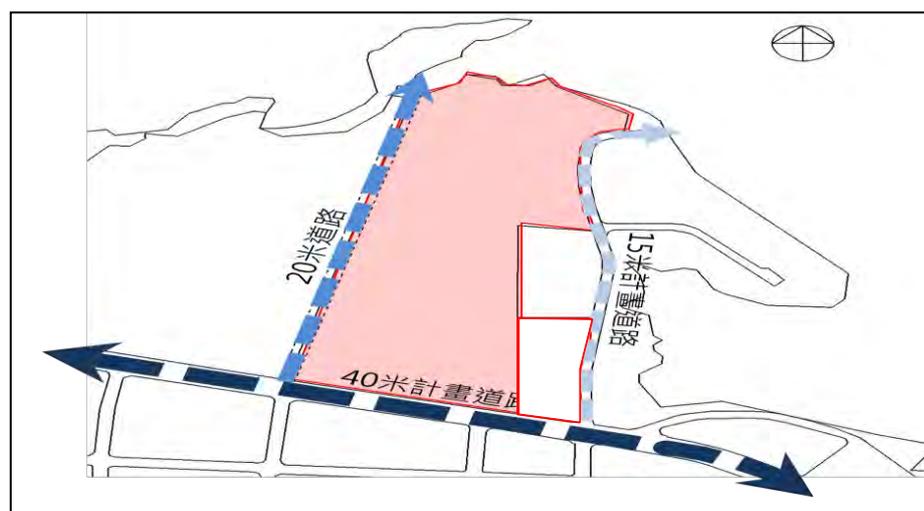


圖 10 計畫範圍周邊道路寬度

本計畫範圍南側之文桃路(外-8 道路)劃設為園道東西連接林口及泰山，並分隔第二種產業專用區、中心商業區及住宅區，路幅寬達 40 公尺，道路中心並留設 10 公尺綠帶，人行步道及自行車道以綠帶隔離汽車、機車。

西側 20 米道路用以紓解車潮，並與聯外道路形成計畫區主要道路網，共同負擔聯繫本計畫區之交通運輸功能。

### 3.都市設計管制內容

第二種產業專用區為依照土地使用管制規定，引進特定行業或功能之產業，如廠辦大樓、企業總部、科技研發中心、員工宿舍(或員工住宅)、一般零售業或批發業等使用，再配合建築退縮指定、圍牆形式限制、汽車出入動線限制，調和產專區與商業區之空間調性。

### 4.建築物退縮指定空間

依各分區訂定不同之管制規則，以創造各分區之獨特個性，如產專區圍牆應儘量透空、退縮空間應綠化處理。另面臨 20 公尺以上(含)計畫道路之各宗建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘各宗建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作人行步道使用，剩餘退縮部分之綠覆面積。

### 5.景觀計畫

為融和當地都市景觀，規劃需考量植栽、鋪面、公共設施及街道傢俱、環境色彩、照明及公共指標系統，以建構兼具優質與安全之適居環境。

## (二)土地使用管制

本計畫各使用分區之土地及建築物之使用，應依「變更林口特定區(配合『改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫』)計畫土地使用分區管制要點」規定辦理。與本計畫範圍相關規定如下：

### 1.需辦理都市設計審議

本都市計畫範圍內之建築開發行為，應經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。

### 2.允許使用產業項目

第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列使用：

#### (1)核心產業：

生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。

#### (2)次核心產業：

國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。

#### (3)支援性產業或設施：

公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

(4)前開各款相關設施

前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(5)住宅。

(6)其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。

3.設置各產業之用地面積限制

第二種產業專用區用地原則上依照「產業創新條例」相關規定精神配置如下，如表 14：

(1)核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及前開相關設施等用地面積合計應不低於各該專用區總面積之 60%。

(2)各區內應設置不得低於該專用區總面積 20%之公共設施，並計入法定空地，由開發者自行興建管理維護，開放供公眾使用，並應留設道路供周邊土地使用。上開設置設施中，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積不得低於該專用區總面積 10%，優先設置於主要計畫道路周邊。開發者應自行留設興建汙水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。但開發基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其汙水處理能力達三級處理以上，且建築之汙水管接通公共衛生下水道者，得免設汙水處理設施。開發者應研擬整體開發計畫，且經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。並應留設滯洪沉砂等水土保持設施及應自行留設備援蓄水池，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。

(3)區內住宅用地面積合計不得超過各該專用區總面積之 10%，並不得為容積移轉之接受基地。

(4)各該專用區總面積 10%土地得由開發者依照實際需要報經產業目的事業主管機關同意，自行規劃配置相關產業、住宅或設施，並不得為容積移轉之接受基地。

表 17 使用產業別用地面積限制表

項次	各使用產業別	用地面積限制
1	核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及前開相關設施	60%
2	公共設施用地	20%
3	住宅用地	10%
4	經產業目的事業主管機關同意使用之項目	10%

#### 4.使用強度規定

第二種產業專用區內建築物建蔽率及容積率不得超過下列規定：

產業專用區類別	建蔽率	容積率
第二種產業專用區	70%	420%

#### 5.環境影響評估

開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱認定標準)及行政院環境保護署依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定認定。

依行政院環境保護署 106 年 1 月 3 日環署綜字第 1050103237 號函示略以：「認定標準第 4 條規定之園區，認定標準第 3 條第 2 項已規定其定義，指工業區、加工出口區、科學工業園區、環保科技園區、生物科技園區或其他供業者進駐從事生產、製造、技術服務等相關業務之園區。另認定標準第 31 條第 1 項第 1 款規定之工商綜合區，指開發單位依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」向主管機關申請許可之開發行為。

本案之開發行為主要為郵務分揀作業、商場與辦公室使用，皆非屬前開標準所述從事生產、製造、技術服務等相關業務之園區。另第 31 條第 1 項第 1 款本案基地土地使用分區為「第二種產業專用區」，非屬依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」向主管機關申請許可之開發行為，業經桃園市政府 106 年 1 月 26 日府環綜字第 1060022411 號函示免實施環境影響評估在案。

## 肆、執行策略及方法

### 一、主要工作項目

建置郵政物流中心為核心，並興建北臺灣郵件作業中心，以改善臺北郵件處理中心場地、設備與效率，整合商流、物流、金流及資訊流功能，有效連結整合我國都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，並設置郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心，建置全方位物流園區，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展。

考量女性就業環境的安全性，依不同性別設有專屬空間，男性設有男性盥洗室及休息室，女性設有哺乳室、女性盥洗室、女性員工專屬休息室。另女性夜間安全考量，設置候車等候空間。又因女性體力受限，調整機械設備使其容易操作。

#### (一)土地購置

建置物流園區必須結合運輸配送作業及考慮交通便利性。本計畫擬購置機場捷運 A7 站產業專用區 B 標土地，係由於該地適合鄰近國道、省道，交通便利，並具有完整且廣大地基，符合本區物流及相關產業進駐廠商之需要，除興建郵政物流中心及遷設臺北郵件處理中心外，並整體規劃建置郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心，以引進及整合相關產業，並進而增加工作機會、改善民生經濟並繁榮地方發展。

本案土地完整，地點及面積適中，基地位處樞紐地利優勢，適合作為物流園區使用，鄰近國道、省道、桃園航空城及臺北港，交通便利，符合大型郵件處理中心及建置國內、兩岸與國際郵政物流中心及其作業專區需求，可提昇郵件及物流運作效能，有效發揮土地最佳使用效益。

機場捷運 A7 站產業專用區 B 標土地距離臺北郵件處理中心現址約 19 公里，至板橋、新莊、五股、桃園郵局均在 12 公里路程內，至臺北郵局約 16 公里，至新店、永和郵局約 22 公里。主要對外聯絡道路為文化 1 路，離國道 1 號中山高速公路林口交流道約 4 公里，另沿山谷之青山路及壽山路可通聯至省道台 1 線，現況道路迂迴曲折且路幅不寬；往桃園地區則經由振興路，道路較少曲折。壽山路計畫拓寬為 40 米，青山路拓寬為 20 米。另距離機場捷運 A7 站約 1.5 公里，預測未來整體交通環境將有所改善。

## (二)購建各子計畫房屋及設備

### 1.郵政物流中心

因應中華郵政公司物流業務發展規劃，並顧及倉儲作業便利性與空間最適度規劃，擬建置 1 棟鋼構建築之挑高倉庫，並購置倉儲(機械)設備及配合物流倉儲作業所需之相關資訊軟、硬體設備。

預估樓地板總需求面積約 67,771 坪，規劃 5 個區域：

- (1)公共碼頭區：約 525 坪，供貨車、貨櫃車、連結車及曳引車停靠。
- (2)倉庫/揀貨區(含夾層)：約 46,287 坪，做為物流業儲存區、揀貨區、流通加工區、包裝區、貨物進出貨暫存區。
- (3)管理/辦公區：約 771 坪，作為資訊室及行政辦公室。
- (4)附屬停車空間：約 12,505 坪，規劃 626 個汽車停車位及 759 個機車停車位。
- (5)其他：7,683 坪，連接 1、3、5、7 樓月臺之迴旋車道。

### 2.北臺灣郵件作業中心

- (1)依臺北郵件處理中心、電子列封中心、遠端監控中心、三重、桃園郵局包裹投遞單位及車輛修護等系列產業業務需要及未來發展，規劃興建鋼構建築物 1 棟，樓地板面積共約 51,656 坪。
- (2)目前臺北郵件處理中心之郵件處理自動化機器均已屆壽年應予汰換，配合未來興建「北臺灣郵件作業中心」，購置函件分揀機、包裹分揀機及郵件輸送等各式郵件處理設備。

### 3.郵政資訊中心

將符合中華民國銀行商業同業公會全國聯合會「金融機構資訊系統安全基準」規定，興建鋼構建築物 1 棟之新郵政資訊中心大樓，除建置廠商設備交(備)貨暫存區、辦公作業區、資訊設備、中央監控作業中心之外，將安裝電力高低壓設備、不斷電設備、發電機設備、空調冰水機設備。

### 4.郵政訓練中心

配合郵政物流園區之開發，本中心以提供園區物流業者之各類物流相關人才培訓服務，教學兼具理論與實務，成為國內物流人才之重要培育機構，有效滿足電子商務服務多元需求。並提供物流產業公共化服務，及本公司其他部門就近共用場地、設備及資源。郵政訓練所將留設於原址(北投)，無須進駐本園區「郵政訓練中心」，且整併原規劃於工商服務中心之支援性設施，以符合物流園區公共化政策目標，將使公共服務功能更臻完善。

### 5.工商服務中心

歷經 2 次預招商均流標，經招商顧問訪談潛在廠商評估結果，因目前機場捷運 A7 站周遭為新興發展區，人口尚未進駐，地方經濟及商業發展未臻成熟，各業者對市場未來發展普遍持保守觀望態度，刻正檢討調整招商條件，預計於 110 年第 1 季辦理第 3 次公開招商，並配合預招商結果辦理後續建築規劃及工程興建，以確保建築規劃符合業界使用需求。

### (三)公共設施

考量產業專區內之產業、生活之適當調配，將於郵政物流園區中，規劃環境美化之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及永續發展的生態

設施等公共設施，提供一個適於工作、遊憩的安全愉悅生活環境。另本案基地係依「變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案興辦事業計畫」)案」劃定為第二種產業專用區，未來開發計畫亦於都市計畫規定用途內申請，所需環境影響評估作業不涉及分區變更，僅需配合於辦理整體開發計畫審核時，一併提送相關單位審議。

## 二、分期（年）執行策略

(一)前置作業：自 102 年 1 月至 102 年 12 月

(二)土地購置作業：自 103 年 1 月至 109 年 6 月。

(三)公共設施建置作業：

1.104 年 5 月至 106 年 12 月委託規劃設計。

2.107 年 1 月至 109 年 3 月，陸續完成整地、道路系統、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、基地排水、備援蓄水池、臺電配電場等公共設施。

(四)建購房屋及設備：

計畫項目	建置期間
郵政物流中心	104 年至 110 年
北臺灣郵件作業中心	104 年至 113 年
郵政資訊中心	105 年至 111 年
郵政訓練中心	106 年至 113 年
工商服務中心	111 年至 113 年
機器及交通運輸設備	105 年至 113 年

## 三、執行步驟(方法)與分工

(一)執行步驟

1.前置準備作業：本計畫於 102 年 12 月底前完成計畫報核，配合擬編列 103 年度之預算，辦理執行作業。

2.遴選專案管理(PCM):本計畫工程規模龐大，且涉及各領域之專業，

計畫奉准後，將優先公開徵選 PCM，協助中華郵政公司辦理國際競圖、發包及至完工驗收過程之文件、圖說審查，進度、品質控管，並協調中華郵政公司參與對外協調會議及供中華郵政公司諮詢。

3.工程發包施工：根據設計成果，由 PCM 協助辦理工程招標。

## (二)計畫分工

1.工程主辦單位：本計畫專案管理顧問公司 PCM 徵選、工程委託設計監造、發包施工及施工督導驗收等作業，由中華郵政公司工程單位依相關規定辦理。所需工程管理人力，依中華郵政公司現有組織人力適當調配。工程完工後，中華郵政公司投資興建範圍之設施，將由中華郵政公司財產管理單位依規定負責維護管理。

2.工程設計及監造：本計畫將以勞務委託方式，委請專業工程顧問機構或事務所，辦理基地調查及工程設計監造等業務。

3.工程發包施工：本計畫依政府採購法相關規定，辦理各項工程招標作業，並依公共工程施工品管理規定落實執行，確保施工成果符合設計及規範之品質要求。



## (二)財力資源

本計畫購置土地及建置建物與設備之價款，擬由中華郵政公司自有資金，分年編列預算支應。

## 三、經費來源及計算基準

### (一)經費來源

由中華郵政公司自有資金分年編列預算支應。

### (二)計算基準

本計畫經費，依據行政院主計總處訂定之「共同項目編列作業規範」編列。

#### 1.土地成本

擬價購桃園龜山機場捷運 A7 站地區區段徵收範圍內產業專用區土地，業經內政部 102 年 10 月 9 日函示上開土地讓售金額，為 51,425 元/ m<sup>2</sup>。

#### 2.機械及設備成本

配合郵政物流中心及北臺灣郵件作業中心作業需要，購置交通及運輸設備、機械設備、資訊設備等，共計編列新臺幣 18 億 9,974 萬 8,000 元，詳如表 19 郵政物流中心資訊設備購置計畫明細表、表 20 郵政物流中心倉儲(機械)設備購置計畫明細表及表 21 北臺灣郵件作業中心機械設備購置計畫明細表。

表 19 郵政物流中心資訊設備購置計畫明細表

項目	規格	單位	數量	單價(元)	金額(千元)
掌上型收集器		臺	95	60,000	5,700
4Slot 電池充電座		個	38	20,000	760
1700 mAh 備用鋰電池		個	95	2,000	190
無線基地臺		組	95	22,000	2,090
Poe 電源模組		個	96	2,500	240
WMS 系統		套	1	35,000,000	35,000
WMS 安裝測試費用		式	1	2,000,000	2,000
電子儲位設備		組	2,500	5,000	12,500
電子儲位設備安裝測試費用		式	1	390,000	390
RF 作業系統		套	1	3,500,000	3,500
RF 安裝測試費用(含網路工程)		式	1	600,000	600
WEB/FTP 伺服主機		套	2	336,000	672
WMS/DPS/RF 應用軟體伺服主機		套	2	147,000	294
WMS 資料庫伺服主機		套	2	336,000	672
WMS 備援伺服主機		套	2	147,000	294
物流作業電腦		臺	58	32,000	1,856
伺服器作業系統		套	9	26,000	234
伺服器作業系統使用者授權		個	45	1,000	45
資料庫系統軟體		套	9	70,000	630
資料庫系統軟體_用戶端存取使用權		套	45	3,000	135
高速行列印表機		臺	16	280,000	4,480
雷射印表機		臺	16	45,000	720
高速條碼印製機		臺	16	100,000	1,600
41u 鋁合金機櫃		臺	16	35,000	560
19"液晶螢幕		臺	16	5,000	80
電子式螢幕切換器(8ports)		臺	16	7,000	112
手持式條碼掃瞄器		支	95	6,000	570
10KVA On-Line 不斷電系統 UPS		臺	6	100,000	600
1.5KVA On-Line 不斷電系統 UPS		臺	6	13,000	78
500VA Off-Line 不斷電系統 UPS		臺	14	2,000	28
24 ports 網路交換器(10/100/1000)		臺	2	103,500	207
主機、網路及 UPS 軟、硬體設備安裝設定費		式	2	300,000	600
行政人員電腦設備	主機及螢幕	組	75	45,000	3,375
合計					80,812

表 20 郵政物流中心倉儲(機械)設備購置計畫明細表

項目	規格	單位	數量	單價(元)	金額(千元)
01.棧板	1.2m×1.0m	片	60,000	800	48,000
02.籃車		臺	2,300	8,000	18,400
03.手推車		臺	78	2,000	156
04.油壓式升降平臺		臺	40	180,000	7,200
05.電動拖板車	1T 油壓式	臺	42	250,000	10,500
06.伸縮式堆高機		臺	48	1,000,000	48,000
07.棧板式貨架	2.6m×2.5m×8m	儲位	55,000	1,500	82,500
08.流動型料架	1.8m×2m×2.4m	組	400	30,000	12,000
09.輕型料架	1.8m×0.6m×2m	組	2,500	5,000	12,500
10.積層式料架	1.8m×0.6m×2m	座	24,032	4,931	118,500
11.輸送機分揀線		式	2	10,000,000	20,000
12.包裝工作站		組	12	15,000	180
13.兩用型垂直輸送機		臺	6	3,500,000	21,000
14.緊急發電機		臺	4	5,000,000	20,000
合計					418,936

表 21 北臺灣郵件作業中心交通及運輸設備購置計畫明細表

項目	交通及運輸設備名稱	數量	單價(千元)	金額(千元)
1	光學閱讀信函分揀機(平常函件)	4	72,800	291,200
2	光學閱讀信函分揀機(掛號函件)	2	91,000	182,000
3	大型及捆束函件分揀機	1	150,000	150,000
4	包裹分揀機	2	150,000	300,000
5	管理資訊系統	1	10,000	10,000
6	箱筐儲存及分揀機	1	180,000	180,000
7	箱筐升降機	5	1,800	9,000
8	箱筐輸送機	5	3,000	15,000
9	箱筐溜管	4	700	2,800
10	箱筐自動裝載機	4	10,000	40,000
11	郵袋及其他郵件輸送設備	1	20,000	20,000
12	工程預備費	1	200,000	200,000
合計		30		1,400,000

### 3.房屋建造成本

各建物建造成本單價，因特性不同有差異，依市場調查結果列於表 22 建造成本總價之估算。

表 22 房屋建造成本單價預估表

計畫項目	建造成本單價(千元/坪)
郵政物流中心	83.37
北臺灣郵件作業中心	108.51
郵政資訊中心	243.25
郵政訓練中心	136.53
工商服務中心	132.28

整體計畫房屋建築及公共設施之開發費用詳如表 23，公共設施工程費用詳如表 24。

表 23 公共設施及建物工程費總表

項次	項目及說明	單位	數量	工程費(千元)	工程預備費	小計
1	公共設施開發(含整地、道路、公園廣場)	式	1	480,000		480,000
2	興建房屋工程費					
(1)	郵政物流中心	棟	1	5,450,000	400,000	
(2)	北臺灣郵件作業中心	棟	1	5,604,960		
(3)	郵政資訊中心	棟	1	1,700,734		
(4)	郵政訓練中心	棟	1	1,494,900		
(5)	工商服務中心	棟	1	2,500,000		
	小計					17,150,594
	本計畫工程費總計					17,630,594

表 24 公共設施工程費用

單位：新臺幣千元

項次	項目及說明	單位	數量	單價	小計	備註
壹	工程建造費(直接工程費)					
一	公共設施開發(含整地、道路、公園廣場等)	式	1	390,500		
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1	2,343		
三	工程品管費(0.5%)	式	1	1,964		
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1	987		
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1	39,579		
六	稅金(5%)	式	1	21,769		
七	公共藝術費用	式	1	4,571		
	小計				461,713	
貳	間接工程費					
一	委託技術服務費用	式	1	16,000		
二	工程管理費用	式	1	2,287		
	小計				18,287	
	總計				480,000	

#### 四、各子計畫建築成本分析

直接工程費除各主要工程項目之材料與施工費用外，包括勞安費、品管費、承商管利、營業稅、公共藝術等費用；間接工程費參考「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」標準，包括規劃設計費及工程管理費；工程管理費，依據「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列。

本計畫項下直接工程費包括郵政物流中心新建工程 107 年 8 月 5 日開工、預定 110 年 7 月 25 日完工，郵政資訊中心新建工程 108 年 10 月 8 日開工、預定 111 年 6 月 30 日完工，北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心預定 109 年 12 月開工、113 年 2 月完工，工商服務中心預定 111 年 3 月開工、預定 113 年 12 月完工，各工程工期均超過 3 年。經查行政院主計總處「營建工程物價指數(總指數)銜接表」，

以 105 年為基期計算，106 年起平均物價指數逐年上漲額度分別為 2.4%、3.44%、2.35%，自 105 年至 108 年 3 年期間平均物價指數共上漲 8.19%。本計畫項下工程採購契約均引用工程會訂頒之契約範本，依物價指數調整條款約定，超過總指數 2.5%應辦理物價指數調整工程估驗款，本案以 3 年物價總指數上漲 5.5%為假設條件估計，爰本次修正計畫增列 4 億元為施工期間之工程預備費，屆時視實際需求支應。

(一)郵政物流中心－總工程費用新臺幣 54 億 5,000 萬元，工程預備費 2 億元，合計 56 億 5,000 萬元，詳如表 25：

- 1.直接工程費為 54 億 6,192 萬 5,000 元。
- 2.間接工程費編列新臺幣 1 億 6,223 萬 5,000 元；工程管理費編列新臺幣 2,584 萬元。

表 25 郵政物流中心工程費用

項次	項目及說明	單位	數量	單價	備註
壹	工程建造費(直接工程費)				
一	建築工程				
1	假設工程	式	1	175,541	
2	基礎工程	式	1	161,682	
3	結構工程	式	1	1,616,821	
4	帷幕牆工程	式	1	461,949	
5	門窗、室內隔間等建築裝修工程	式	1	600,534	
6	水電、照明、電信工程	式	1	461,949	
7	電梯工程	式	1	92,390	
8	消防工程	式	1	115,487	
9	空調工程	式	1	286,408	
10	自動化及智慧化系統工程	式	1	138,585	
11	雜項工程	式	1	508,143	
	小計			4,619,489	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1	27,717	
三	工程品管費(0.5%)	式	1	23,236	
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1	11,676	
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1	468,212	
六	稅金(5%)	式	1	257,517	
	一至六小計			5,407,847	
七	公共藝術費用	式	1	54,078	
	壹小計			5,461,925	
貳	間接工程費				
一	委託技術服務費用	式	1	162,235	
二	工程管理費用	式	1	25,840	
	總計			5,650,000	

(二)北臺灣郵件作業中心—總工程費用新臺幣56億496萬元,詳如表26:

1.直接工程費:為新臺幣54億453萬8,000元。

2.間接工程費:編列新臺幣1億8,436萬9,000元;工程管理費編列新臺幣1,605萬3,000元。

表 26 北臺灣郵件作業中心工程費用

項次	項目及說明	單位	數量	單價	備註
壹	工程建造費(直接工程費)				
一	建築工程				
1	假設工程	式	1	173,696	
2	基礎工程	式	1	159,983	
3	結構工程	式	1	1,599,834	
4	帷幕牆工程	式	1	457,095	
5	門窗、室內隔間等建築裝修工程	式	1	594,224	
6	水電、照明、電信工程	式	1	457,095	
7	電梯工程	式	1	91,419	
8	消防工程	式	1	114,274	
9	空調工程	式	1	283,399	
10	自動化及智慧化系統工程	式	1	137,129	
11	雜項工程	式	1	502,806	
	小計			4,570,954	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1	27,426	
三	工程品管費(0.5%)	式	1	22,992	
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1	11,553	
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1	463,292	
六	稅金(5%)	式	1	254,811	
	一至六總計			5,351,028	
七	公共藝術費用	式	1	53,510	
	壹合計			5,404,538	
貳	間接工程費				
一	委託技術服務費用	式	1	184,369	
二	工程管理費用	式	1	16,053	
	總計			5,604,960	

(三)郵政資訊中心—總工程費用新臺幣 17 億 73 萬 4,000 元，工程預備費 2 億元，合計 19 億 73 萬 4,000 元，詳如表 27：

- 1.直接工程費為新臺幣 18 億 3,679 萬 1,000 元。
- 2.間接工程費編列新臺幣 5,455 萬 8,000 元；工程管理費編列新臺幣 938 萬 5,000 元。

表 27 郵政資訊中心工程費用

項次	項目及說明	單位	數量	單價	備註
壹	工程建造費(直接工程費)				
一	建築工程				
1	假設工程	式	1	59,033	
2	基礎工程	式	1	54,372	
3	結構工程	式	1	543,721	
4	帷幕牆工程	式	1	155,349	
5	門窗、室內隔間等建築裝修工程	式	1	201,953	
6	水電、照明、電信工程	式	1	155,349	
7	電梯工程	式	1	31,070	
8	消防工程	式	1	38,837	
9	空調工程	式	1	96,316	
10	自動化及智慧化系統工程	式	1	46,605	
11	雜項工程	式	1	170,883	
	小計			1,553,488	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1	9,321	
三	工程品管費(0.5%)	式	1	7,814	
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1	3,927	
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1	157,455	
六	稅金(5%)	式	1	86,600	
	一至六總計			1,818,605	
七	公共藝術費用	式	1	18,186	
	壹合計			1,836,791	
貳	間接工程費				
一	委託技術服務費用	式	1	54,558	
二	工程管理費用	式	1	9,385	
	總計			1,900,734	

(四)郵政訓練中心－總工程費用新臺幣 14 億 9,490 萬元，詳如表 28：

1.直接工程費：為新臺幣 14 億 4,481 萬 9,000 元。

2.間接工程費：編列新臺幣 4,291 萬 5,000 元；工程管理費，編列新臺幣 716 萬 6,000 元。

表 28 郵政訓練中心工程費用

項次	項目及說明	單位	數量	單價	備註
壹	工程建造費(直接工程費)				
一	建築工程				
1	假設工程	式	1	46,435	
2	基礎工程	式	1	42,769	
3	結構工程	式	1	427,691	
4	帷幕牆工程	式	1	122,197	
5	門窗、室內隔間等建築裝修工程	式	1	158,856	
6	水電、照明、電信工程	式	1	122,197	
7	電梯工程	式	1	24,439	
8	消防工程	式	1	30,549	
9	空調工程	式	1	75,762	
10	自動化及智慧化系統工程	式	1	36,659	
11	雜項工程	式	1	134,419	
	小計			1,221,973	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1	7,332	
三	工程品管費(0.5%)	式	1	6,146	
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1	3,089	
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1	123,854	
六	稅金(5%)	式	1	68,120	
	一至六總計			1,430,514	
七	公共藝術費用	式	1	14,305	
	壹合計			1,444,819	
貳	間接工程費				
一	委託技術服務費用	式	1	42,915	
二	工程管理費用	式	1	7,166	
	總計			1,494,900	

(四)工商服務中心—總工程費用新臺幣 25 億元，詳如表 29：

- 1.直接工程費：新臺幣 24 億 1,793 萬 7,000 元。
- 2.間接工程費：新臺幣 7,301 萬 7,000 元；工程管理費，編列新臺幣 904 萬 6,000 元。

表 29 工商服務中心工程費用

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
壹	工程建造費(直接工程費)					
一	建築工程					
1	假設工程	式	1.0	77,710	77,710	
2	基礎工程	式	1.0	71,575	71,575	
3	結構工程	式	1.0	715,750	715,750	
4	帷幕牆工程	式	1.0	204,500	204,500	
5	門窗、室內隔間等建築裝修工程	式	1.0	265,850	265,850	
6	水電、照明、電信工程	式	1.0	204,500	204,500	
7	電梯工程	式	1.0	40,900	40,900	
8	消防工程	式	1.0	51,125	51,125	
9	空調工程	式	1.0	126,790	126,790	
10	自動化及智慧化系統工程	式	1.0	61,350	61,350	
11	雜項工程	式	1.0	224,950	224,950	
			小計	2,045,000	2,045,000	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1.0	12,270	12,270	一項合計
三	工程品管費(0.5%)	式	1.0	10,286	10,286	一至二項合計
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1.0	5,169	5,169	一至三項合計
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1.0	207,273	207,273	一至四項合計
六	稅金(5%)	式	1.0	113,999	113,999	一至五項合計
	一~六總計			2,393,997	2,393,997	
七	公共藝術費用	式	1	23,940	23,940	
	壹合計				2,417,937	
貳	間接工程費					
一	委託技術服務費用	式	1	73,017	73,017	
二	工程管理費用	式	1	9,046	9,046	
				總計	2,500,000	

## 五、經費需求(含分年經費)

本計畫總投資金額新臺幣 283 億 4,694 萬 2000 元，分 11 年編列預算，各子計畫及公共設施，各年度購地、興建及主要設備之經費需求，如下表 30。

表 30 郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫(修正)  
使用坪數及投資金額彙總表

單位：新臺幣千元

計畫名稱	坪數	投資總額	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	111年度	112年	113年
一、郵政物流中心													
1.購置土地	24,407.56	4,149,285	1,408,825	930,676	904,892	904,892	0						
2.興建房屋	67,771	5,650,000		43,505	100,000	1,220,430	50,000	10,000	1,113,117	3,112,948			
3.分攤土地改良		227,967	78,168	36,044	113,755	0	0	0					
4.資訊及機器設備		499,748			49,979	120,020	10,000	317,249	0	2500			
小計		10,527,000	1,486,993	1,010,225	1,168,626	2,245,342	60,000	327,249	1,113,117	3,115,448			
二、北臺灣郵件作業中心													
1.購置土地	18,681.80	3,175,907	1,239,321	818,802	464,399	464,399	188,986						
2.興建房屋	51,656	5,604,960		20,000	145,000	320,000	0	30,000	100,000	0	730,000	1,974,122	2,285,838
3.分攤土地改良		181,931	70,052	32,302	79,577	0	0	0					
4.交通及運輸設備		1,400,000			19,500	8,000	100,000	102,500	0	0	70,000	550,000	550,000
小計		10,362,798	1,309,373	871,104	708,476	792,399	288,986	132,500	100,000	0	800,000	2,524,122	2,835,838
三、郵政資訊中心													
1.購置土地	1,445.89	245,801	66,485	43,953	77,273	40,000	18,090						
2.興建房屋	7,814	1,900,734			70,000	182,852	33,643	10,000	200,000	0	1,404,239		
3.分攤土地改良		13,315	3,975	1,833	7,507	0	0	0					
小計		2,159,850	70,460	45,786	154,780	222,852	51,733	10,000	200,000	0	1,404,239		
四、郵政訓練中心													
1.購置土地	1,814.39	308,447	88,698	58,638	64,418	64,418	32,275						
2.興建房屋	10,949	1,494,900				76,718	0	10,000	100,000	0	320,430	587,752	400,000
3.分攤土地改良		15,370	5,303	2,445	7,622	0	0	0					
小計		1,818,717	94,001	61,083	72,040	141,136	32,275	10,000	100,000	0	320,430	587,752	400,000
五、工商服務中心													
1.購置土地	5,512.71	937,160	207,264	138,176	71,910	37,273	482,537						
2.興建房屋	18,900	2,500,000				0	0	0	0	0	100,000	1,000,000	1,400,000
3.分攤土地改良		41,417	22,502	10,376	8,539	0	0	0					
小計		3,478,577	229,766	148,552	80,449	37,273	482,537	0	0	0	100,000	1,000,000	1,400,000
合計	51,862.35	28,346,942	3,190,593	2,136,750	2,184,371	3,439,002	915,531	479,749	1,513,117	3,115,448	2,624,669	4,111,874	4,635,838
1.土地小計	51,862.35	8,816,600	3,010,593	1,990,245	1,582,892	1,510,982	721,888	0	0				
2.興建房屋	157,090	17,150,594	0	63,505	315,000	1,800,000	83,643	60,000	1,513,117	3,112,948	2,554,669	3,561,874	4,085,838
3.土地改良物小計		480,000	180,000	83,000	217,000	0	0	0	0	0			
4.設備小計		1,899,748	0	0	69,479	128,020	110,000	419,749	0	2,500	70,000	550,000	550,000
合計		28,346,942	3,190,593	2,136,750	2,184,371	3,439,002	915,531	479,749	1,513,117	3,115,448	2,624,669	4,111,874	4,635,838

## 陸、預期效果及影響

### 一、量的效益分析

#### (一)財務效益分析

##### 1.財務結構規劃

本建置計畫預計以自有資金投入新臺幣 283 億 4,694 萬 2,000 元，期間自 103 年至 113 年，包括土地價款、興建房屋、機械設備及土地改良工程款等。

##### 2.效益評估結果

本建置計畫效益分析依據「國營事業固定資產投資計畫編製要點」，經評估符合投資效益，相關計畫效益評估結果請參閱附表 31 至附表 54：

(1)現值報酬率 5.35%，大於本公司資金成本率 1.83%。

(2)淨現值新臺幣 584 億 1,200 萬 4 千元。

(3)益本比 2.86。計算公式為：累積現金流入現值/基年投資實質  
 $=89,752,875 \text{ 千元} / 31,340,871 \text{ 千元} = 2.86$ 。

依據「國營事業固定資產投資計畫編製評估要點」第 13 點第 5 款規定辦理，估計最後一年現金流入之淨額，包括投資計畫所使用土地之處分價值。

### 3.土地處分價值參數設定及計算方式

#### (1)參數設定

採用內政部公告桃園市歷年土地現值及地價調幅近 20 年(87-107 年)均值 5.94%計算，較 10 年或 15 年均值均低。另參考行政院主計總處訂定房屋建築及設備分類明細表，依據中華郵政公司本計畫之各項子計畫房屋建築主要材質最低使用年限為計算基礎。

#### (2)計算方式

依據「國營事業固定資產投資計畫編製評估要點」第 13 點第 5 款規定辦理，估計最後一年現金流入之淨額，包括投資計畫所使用土地之處分價值。

表 31 109 年度郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫(修正)  
個案計畫表

計畫名稱		郵政物流園區(機場捷運A7站)建置(修正)										建 檔 編 號		地-05-102資產00	
計畫修正緣由		<p>本公司基於業務轉型發展物流需要及配合政府施政目標，掌握貿易市場國際化趨勢，擬以建置現代化郵政物流中心為核心，並考量臺北郵件處理中心每日處理郵件約700餘萬件，關係每日逾1,000萬人次之用郵權益，為改善臺北郵件處理中心場地不足情形，並利整合北部地區郵件處理中心、郵政物流中心、電子郵件封封中心，提升郵件處理自動化效率，因應郵件處理業務發展需求，將遷建改善臺北郵件處理中心場地設備與效率，整合商流、物流、金流及資訊流功能，有效連結整合我國都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，並設置郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心，建置全方位物流園區。</p> <p>各子計畫修正緣由簡述：計畫興建期程展延係因各子計畫尚需向地方主管機關(桃園市政府)申請都市設計審議、各項建物執照、開工審查等，致期程難以掌握，故需延長興建期程。</p> <p>1.郵政物流中心興建預算及每坪單價：(1)設置立體車道及地下室等致樓板面積增加；(2)各樓層高度及載重皆較原規劃增加。</p> <p>2.北臺灣郵件作業中心興建預算調整及每坪單價增加：(1)因配合桃園市政府都市審議意見，建築量體縮減；(2)各樓層高度及載重皆較原規劃增加。</p> <p>3.郵政資訊中心：(1)興建預算增加；樓板面積較原規劃增加；(2)每坪單價增加；資訊機房等級及防震等級較原先規劃增加。</p> <p>4.郵政訓練中心興建預算增加；配合業務發展需要納入其他單位進駐使用，致增加建物量體。</p> <p>5.工商服務中心：興建期程延長。</p>													
投 資 總 計 及 各 項 子 計 畫 明 細	基地總面積	51,862.35坪		基 地		地 點		桃園機場捷運A7站-第二產業專區B標土地(桃園市龜山區樂捷段207地號)							
						權 屬		內政部(102.9.6內投中辦地字第1026038382號函同意讓售本公司)							
	計畫內容	<p>1.本郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫，除投資4.8億元，於基地面積之20%規劃含公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及永續發展的生態設施等公共設施外，本計畫分5項子計畫，包括郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心、郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心。</p> <p>2.詳情請參閱郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫之土地、建築、公共設施及機器設備費用一覽表，及5項子計畫「郵政物流中心」、「北臺灣郵件作業中心」、「郵政訓練中心」、「郵政資訊中心」、「工商服務中心」之個案計畫表。</p>													
	預算情形 (千元)	預算金額	分年預算 編列情形	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	113年度	
		28,346,942		3,190,593	2,136,750	2,184,371	3,439,002	915,531	479,749	1,513,117	3,115,448	2,624,669	4,111,874	4,635,838	
	計畫內容	一、郵政物流中心：規劃配置土地24,407.56坪													
		樓層數	每 層 坪 數						總建坪	興建經費	預估最高單價				
		地上8層、地下1層	地下1樓12,505坪，1-4樓共47,058坪(含4夾層) 車道7,683坪，公共碼頭525坪，共67,771坪						67,771坪	5,650,000	83.37千元/坪				
	預算情形 (千元)	預算金額	分年預算 編列情形	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度				
		10,527,000		1,486,993	1,010,225	1,168,626	2,245,342	60,000	327,249	1,113,117	3,115,448				
計畫內容	二、北臺灣郵件作業中心：規劃配置土地18,681.8坪														
	樓層數	每 層 坪 數						總建坪	興建經費	預估最高單價					
	地上6層、地下2層	地下室約13,615坪，地上1層約7,578坪，室內空橋及2樓(含夾層)約2,843坪，地上3層6,963坪，4層-5層約6,647坪/層，地上6層約6,628坪，屋突約735坪，共計51,656坪。						51,656坪	5,604,960	108.51千元/坪					
預算情形 (千元)	預算金額	分年預算 編列情形	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	113年度		
	10,362,798		1,309,373	871,104	708,476	792,399	288,986	132,500	100,000	0	800,000	2,524,122	2,835,838		
計畫內容	三、郵政資訊中心：規劃配置土地1,445.89坪														
	樓層數	每 層 坪 數						總建坪	興建經費	預估最高單價					
	地上11層、地下2層	地下2樓：2,077平方公尺(約628.3坪) 地下1樓：2,170平方公尺(約656.4坪) 地上1、2、4、5、7、8、10樓：2,001平方公尺(約605.3坪) 地上3、6、9樓：2,093平方公尺(約633坪) 地上11樓：1,300平方公尺(約393.2坪)						7,814坪	1,900,734	243.25千元/坪					
預算情形 (千元)	預算金額	分年預算 編列情形	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	113年度		
	2,159,850		70,460	45,786	154,780	222,852	51,733	10,000	200,000	0	1,404,239				
計畫內容	四、郵政訓練中心：規劃配置土地1,814.39坪														
	樓層數	每 層 坪 數						總建坪	興建經費	預估最高單價					
	地上12層、地下2層	地下2樓-地下1樓約828坪，1-2樓約1,378坪，3-10樓每層約828坪，11-12樓每層約553坪，屋凸約185坪						10,949坪	1,494,900	136.53千元/坪					
預算情形 (千元)	預算金額	分年預算 編列情形	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	113年度		
	1,818,717		94,001	61,083	72,040	141,136	32,275	10,000	100,000	0	320,430	587,752	400,000		
計畫內容	五、工商服務中心：規劃配置土地5,512.71坪														
	樓層數	每 層 坪 數						總建坪	興建經費	預估最高單價					
	地上12層、地下2層	1-3單層面積約為1,800坪，4-12樓單層面積約為1,000坪，地下室B1-B2單層面積約為2,250坪						18,900坪	2,500,000	132.28千元/坪					
預算情形 (千元)	預算金額	分年預算 編列情形	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	113年度		
	3,478,577		229,766	148,552	80,449	37,273	482,537	0	0	0	100,000	1,000,000	1,400,000		
計畫內容	六、公共設施：占土地20%，本項之土地改良費用於103年至105年預算合計編列4.8億元，由各子計畫依配置之土地坪數分攤。														
效 益 說 明	量的 效益	資金成本率：1.83%	現 值 報 酬 率：5.35%				淨 現 值：58,412,004千元				投資收回年限：39.24年				
	質的 效益	<p>1. 建置全方位物流中心有效連結整合消費物流、區域轉運及國際運籌物流，協助相關產業快速發展，促進國家經濟成長，並結合郵件處理中心作業機能，發揮整合綜效。</p> <p>2. 北臺灣郵件作業中心興建計畫，改善作業場地、添購自動化機器設備，加速郵件處理，每日達700餘萬件，維護逾1千萬人次用郵權益。</p> <p>3. 提供產業專用區作為協力廠商後勤支援，整合多元相關產業提供上下游產業辦公環境需求，促進地方發展。</p> <p>4. 建置郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心，促進物流相關產業交流。</p>													

表 32 109 年度郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫(修正)  
計畫摘要及投入產出項目分析

一、計畫摘要

(一)	計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫(修正)	建檔編號：	總-05-102資產00
(二)	計畫目的	本公司基於業務轉型發展物流需要及配合政府施政目標，掌握貿易市場國際化趨勢，擬以建置現代化郵政物流中心為核心，並透過改善臺北郵件處理中心及系列產業等單位場地設備與效率，整合商流、物流、金流及資訊功能，有效連結整合我國都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，並設置郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心，建置全方位物流園區，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展。		
(三)	計畫內容	1. 本郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫，除投資4.8億元，於基地面積之20%規劃含公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及永續發展的生態設施等公共設施外，本計畫分5項子建置計畫，包括郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心、郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心。 2. 詳情請參閱郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫之土地、建築、公共設施及機器設備費用一覽表，及5子項計畫—「郵政物流中心」、「北臺灣郵件作業中心」、「郵政訓練中心」、「郵政資訊中心」及「工商服務中心」之個案計畫表。		
(四)	計畫期間	自民國103年1月起至113年12月止		
(五)	投資總額	新臺幣283億4,694萬2千元		
(六)	成本效益分析	1. 資金成本率：1.83%	2. 現值報酬率：5.35%	
		3. 投資回收期：39.24年	4. 淨現值：58,412,004千元	
(七)	質的效益	1. 建置全方位物流中心有效連結整合消費物流、區域轉運及國際運籌物流，協助相關產業快速發展，促進國家經濟成長，並結合郵件處理中心作業機能，發揮整合綜效。 2. 北臺灣郵件作業中心興建計畫，改善作業場地、添購自動化機器設備，加速郵件處理，每日達700餘萬件，維護逾1千萬人次用郵。 3. 提供產業專用區作為協力廠商後勤支援，整合多元相關產業提供上下游產業辦公環境需求，促進地方發展。 4. 建置郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心，促進物流相關產業交流。		
(八)	分年預算	103年度3,190,593千元；104年度2,136,750千元；105年度2,184,871千元；106年度3,439,002千元；107年度915,531千元；108年度479,749千元；109年度1,513,117千元；110年度3,115,448千元；111年度2,624,669千元；112年度4,111,874千元；113年度4,635,838千元。		

二、計畫投入項目分析【請參閱郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫—使用坪數及投資總額(含分年預算)彙總表】

單位：新臺幣千元

年度	分年預算編列					投資金額 $S=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)$	計算公式： $V_t=S \times (1+i)^n$ $V_p=S \times (1+i)^0$ 資金成本率=1.83%	基年投資 實值 $V_t^t+V_p$
	基地購置 (1)	房屋興建 (2)	交通 及運輸設備 (3)	資訊及 機器設備 (4)	公共設施 土地改良物 (5)			
	51,862.35坪	157,090坪						
103	3,010,593				180,000	3,190,593	$3,190,593 \times (1+1.83\%)^{11}$	3,894,974
104	1,990,245	63,505			83,000	2,136,750	$2,136,750 \times (1+1.83\%)^{10}$	2,561,599
105	1,582,892	315,000	19,500	49,979	217,000	2,184,371	$2,184,371 \times (1+1.83\%)^9$	2,571,628
106	1,510,982	1,800,000	8,000	120,020		3,439,002	$3,439,002 \times (1+1.83\%)^8$	3,975,927
107	721,888	83,643	100,000	10,000		915,531	$915,531 \times (1+1.83\%)^7$	1,039,449
108		60,000	102,500	317,249		479,749	$479,749 \times (1+1.83\%)^6$	534,895
109		1,513,117	0	0		1,513,117	$1,513,117 \times (1+1.83\%)^5$	1,656,728
110		3,112,948	0	2,500		3,115,448	$3,115,448 \times (1+1.83\%)^4$	3,349,836
111		2,554,669	70,000			2,624,669	$2,624,669 \times (1+1.83\%)^3$	2,771,416
112		3,561,874	550,000			4,111,874	$4,111,874 \times (1+1.83\%)^2$	4,263,746
113		4,085,838	550,000			4,635,838	$4,635,838 \times (1+1.83\%)^1$	4,720,674
合計	8,816,600	17,150,594	1,400,000	499,748	480,000	28,346,942		31,340,871

註：基年為民國114年度。

三、計畫產出項目分析

- 本郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫(修正計畫)預計購置桃園機場捷運A7站-第二產業專區B標土地(桃園市龜山區樂捷段207地號)共17,144.79公頃，每平方公尺51,425元，土地投資總額88億1,660萬元，規劃興建5項子計畫，原執行期間為103年至110年，總投資金額為258億4,694萬2千元(行政院107年12月4日核定)。因市場訪查、分析與預招商結果與原核定計畫預估值已有差異，配合調整各子計畫開發規模，調整總期程為103年~113年，103至107年度均採實際決算數，修正後總投資金額為283億4,694萬2千元，較原投資金額增加25億元，經估算整體現值報酬率為5.35%(原5.69%)，高於資金成本率1.83%，投資回收期為39.24年(原39.20年)，淨現值達584億1,200萬4千元(原797億8,089萬2千元)。
- 本專案計畫採用資料來源：本公司自有資金投資計畫資金成本率為1.83%；租金成長率，依行政院主計總處統計資料顯示，消費者物價指數(房租類)銜接表租金成長率近10年(97-106年)均值0.54%；土地增值率：依內政部地政司統計資料，以全國歷年公告土地現值及公告地價調幅近10年(97-107年)均值5.94%。各子計畫預計使用壽年屆滿時現金流入，已包含土地處分淨值(扣除土地增值稅)。每坪每月租金：本案所採年租金係依香港世邦魏理仕有限公司台灣分公司(CBRE)106年3月10日所提供「工商服務及郵政訓練中心預招商暨物業管理規劃委託服務」招商前期規劃期中報告書，「就近5年基地周邊租金變化趨勢進行分析，平均租金在600元~650元間」略以，本案採保守穩健原則進行估算，平均租金定為600元/坪；再依消費者物價指數(房租類)銜接表租金成長率10年均值0.54%計算，估算至基年每坪年租金。另停車位租金則以106年桃園市政府公有停車場成坪月租金每車位2,400元及消費者物價指數(房租類)銜接表租金成長率10年均值0.54%估算至基年(114年)租金。
- 郵政物流中心，預計興建地上8樓(含夾層)、地下1樓鋼骨建築，總樓地板面積約67,771坪；北臺灣郵件作業中心，預計興建地上6樓、地下2樓鋼骨建築，總樓地板面積約51,656坪；郵政資訊中心，預計興建地上11樓、地下2樓鋼骨建築，總樓地板面積約7,814坪；郵政訓練中心，預計興建地上12樓、地下2樓鋼骨建築，總樓地板面積約10,949坪；工商服務中心，預計興建地上12樓、地下2樓鋼骨建築，總樓地板面積約18,900坪；另20%為公共設施，規劃含公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及永續發展的生態設施等。
- 依據「簡化地價稅=申報地價(公告地價×80%)×面積(平方公尺)×5%」原則推估，原依內政部地政司公布之「歷年公告土地現值及公告地價調幅總表」92-106年之15年5期(每期3年調整一次)計算，惟行政院修正平均地權第14條及第17條，106年5月10日總統公布實施，案關地價稅修正為每2年調整一次(109年、111年、113年、...以此類推)，最近16年8期(每期2年調整一次)平均每次公告地價調幅為10%，估算至基年應繳地價稅；房屋稅依據房屋稅課稅現值=房屋標準單價×面積×(1-折舊率)折舊經歷年數×地段率×適用稅率計算至基年應繳房屋稅，爰郵政物流中心、郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心依法應繳納地價稅及房屋稅，另郵件處理中心供郵務使用免納一切稅捐。
- 各子計畫預計使用壽年屆滿時之現金流入，已包含購置土地處分價值(扣除預估土地增值稅)。

表 33 109 年度郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫(修正)  
現金流入表

單位：新臺幣千元

年 度	郵政物流中心 建置計畫 現金流入淨額	北臺灣郵件作業 中心興建計畫 現金流入淨額	郵政資訊中心 興建計畫 現金流入淨額	郵政訓練中心 興建計畫 現金流入淨額	工商服務中心 建置計畫 現金流入淨額	郵政物流園區 現金流入淨額 合 計
111	128,920					128,920
112	166,691		74,643			241,335
113	208,897		74,826			283,723
114	263,636	409,852	74,987	35,160	25,499	809,134
115	318,413	412,211	75,411	35,209	48,377	889,622
116	319,799	414,584	75,550	35,576	55,742	901,251
117	316,332	416,970	75,978	35,595	62,222	907,097
118	317,724	427,816	76,092	35,962	62,746	920,340
119	313,778	437,536	76,524	43,529	65,732	937,099
120	315,177	440,059	76,611	43,938	66,282	942,067
121	310,703	456,379	77,047	43,926	65,656	953,712
122	312,109	459,022	77,103	44,336	66,211	958,781
123	307,055	461,681	77,543	44,283	65,472	956,034
124	308,468	441,514	77,565	44,695	66,032	938,273
125	302,775	444,054	78,009	44,597	65,168	934,602
126	304,195	446,608	77,993	45,010	65,732	939,538
127	297,798	449,178	102,323	44,862	64,731	958,892
128	299,226	460,780	102,394	45,276	65,300	972,976
129	292,054	470,742	102,976	44,907	67,900	978,580
130	293,490	473,455	103,002	45,321	68,497	983,765
131	285,466	490,900	103,590	45,058	67,199	992,214
132	286,910	493,742	103,565	45,475	67,801	997,493
133	277,948	496,601	104,159	45,145	66,319	990,172
134	279,400	475,087	104,079	45,563	48,564	952,692
135	269,406	477,818	104,679	45,161	65,240	962,304
136	270,866	480,566	104,536	45,581	65,853	967,401
137	259,735	483,329	105,142	45,098	63,942	957,246
138	261,204	495,738	104,931	45,519	64,560	971,953
139	248,823	513,827	105,543	44,487	66,388	979,068
140	250,301	516,785	105,256	44,908	67,035	984,284
141	236,543	535,473	105,874	44,237	64,628	986,756
142	238,030	538,569	122,810	44,660	65,281	1,009,349
143	222,758	541,682	123,527	41,650	62,575	992,192
144	224,254	518,772	123,157	42,123	63,233	971,540
145	207,315	521,750	123,882	40,945	60,196	954,089
146	208,821	524,746	123,410	41,420	60,860	959,259
147	172,730	527,760	124,143	40,079	57,460	922,170
148	174,625	541,073	123,558	40,556	58,130	937,942
149	148,635	564,328	124,298	38,305	50,102	925,668
150	42,166,907	567,571	123,589	38,781	50,754	42,947,601
151		587,611	124,336	37,058	46,486	795,491
152		591,002	123,489	37,535	47,143	799,170
153		594,413	124,244	35,595	42,389	796,641
154		570,036	123,245	36,075	22,600	751,956
155		573,303	124,008	33,895	37,762	768,968
156		576,590	122,841	34,377	38,431	772,238
157		579,895	133,048	31,933	32,551	777,428
158		50,599,221	131,747	32,417	33,226	50,796,611
159			132,577	29,683	22,221	184,481
160			131,071	30,170	22,877	184,118
161			131,909	27,116	15,608	174,634
162			130,178	27,606	16,269	174,054
163			131,025	24,201	-877	154,348
164			129,046	24,693	-210	153,529
165			129,901	20,901	-9,132	141,670
166			6,133,891	21,396	-8,458	6,146,829
167				17,177	-18,333	-1,156
168				8,403,220	26,228,986	34,632,207
合計	52,387,916	72,500,629	11,876,864	10,481,983	28,852,958	176,100,350

表 34 109 年度郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫(修正)  
成本效益分析表

單位：新臺幣千元

年度	基年投資實值 $V_r+V_p$	現金流入淨額 $F_i$	第一次估計 ( $r_1$ )	5.34%	第二次估計 ( $r_2$ )	5.36%	1.83%	現金流入現值 $PV=F_i * F$	現金流入累計數 $P_a$
			現值因子 $F_1$	現金流入現值 $PV_1=F_i * F_1$	現值因子 $F_2$	現金流入現值 $PV_2=F_i * F_2$	資金成本率 現值因子 $F$		
111		128,920	1.1690	150,706	1.1697	150,792	1.0559	136,128	136,128
112		241,335	1.1097	267,811	1.1101	267,912	1.0369	250,248	386,376
113		283,723	1.0534	298,881	1.0536	298,938	1.0183	288,915	675,291
114	<b>31,340,871</b>	809,134	1.0000	809,134	1.0000	809,134	1.0000	809,134	1,484,426
115		889,622	0.9493	844,504	0.9491	844,344	0.9820	873,635	2,358,060
116		901,251	0.9011	812,153	0.9008	811,845	0.9644	869,149	3,227,209
117		907,097	0.8554	775,964	0.8550	775,523	0.9470	859,066	4,086,275
118		920,340	0.8121	747,365	0.8114	746,797	0.9300	855,944	4,942,220
119		937,099	0.7709	722,380	0.7701	721,695	0.9133	855,868	5,798,088
120		942,067	0.7318	689,379	0.7309	688,594	0.8969	844,942	6,643,030
121		953,712	0.6947	662,505	0.6937	661,625	0.8808	840,015	7,483,045
122		958,781	0.6594	632,248	0.6584	631,289	0.8650	829,304	8,312,348
123		956,034	0.6260	598,464	0.6249	597,442	0.8494	812,067	9,124,415
124		938,273	0.5942	557,557	0.5931	556,500	0.8341	782,658	9,907,073
125		934,602	0.5641	527,209	0.5629	526,110	0.8192	765,586	10,672,658
126		939,538	0.5355	503,114	0.5343	501,969	0.8044	755,797	11,428,455
127		958,892	0.5083	487,436	0.5071	486,235	0.7900	757,504	12,185,959
128		972,976	0.4826	469,512	0.4813	468,266	0.7758	754,817	12,940,777
129		978,580	0.4581	448,267	0.4568	446,992	0.7618	745,521	13,686,298
130		983,765	0.4348	427,787	0.4335	426,490	0.7481	736,003	14,422,301
131		992,214	0.4128	409,579	0.4115	408,260	0.7347	728,984	15,151,285
132		997,493	0.3919	390,876	0.3905	389,542	0.7215	719,692	15,870,977
133		990,172	0.3720	368,328	0.3706	367,002	0.7085	701,571	16,572,548
134		952,692	0.3531	336,413	0.3518	335,138	0.6958	662,884	17,235,432
135		962,304	0.3352	322,573	0.3339	321,290	0.6833	657,539	17,892,971
136		967,401	0.3182	307,836	0.3169	306,553	0.6710	649,143	18,542,113
137		957,246	0.3021	289,156	0.3008	287,896	0.6590	630,785	19,172,899
138		971,953	0.2868	278,708	0.2854	277,441	0.6471	628,966	19,801,865
139		979,068	0.2722	266,510	0.2709	265,248	0.6355	622,184	20,424,049
140		984,284	0.2584	254,341	0.2571	253,089	0.6241	614,258	21,038,308
141		986,756	0.2453	242,049	0.2440	240,811	0.6129	604,734	21,643,042
142		1,009,349	0.2329	235,034	0.2316	233,788	0.6018	607,464	22,250,506
143		992,192	0.2210	219,321	0.2198	218,117	0.5910	586,407	22,836,913
144		971,540	0.2098	203,864	0.2086	202,707	0.5804	563,882	23,400,795
145		954,089	0.1992	190,049	0.1980	188,934	0.5700	543,802	23,944,597
146		959,259	0.1891	181,388	0.1879	180,290	0.5597	536,923	24,481,520
147		922,170	0.1795	165,531	0.1784	164,498	0.5497	506,888	24,988,408
148		937,942	0.1704	159,824	0.1693	158,795	0.5398	506,291	25,494,699
149		925,668	0.1618	149,733	0.1607	148,741	0.5301	490,687	25,985,386
150		42,947,601	0.1536	6,594,714	0.1525	6,549,798	0.5206	22,356,928	48,342,314
151		795,491	0.1458	115,955	0.1447	115,143	0.5112	406,661	48,748,976
152		799,170	0.1384	110,583	0.1374	109,788	0.5020	401,200	49,150,176
153		796,641	0.1314	104,642	0.1304	103,870	0.4930	392,743	49,542,919
154		751,956	0.1247	93,763	0.1237	93,054	0.4841	364,051	49,906,970
155		768,968	0.1184	91,022	0.1175	90,316	0.4754	365,597	50,272,567
156		772,238	0.1124	86,773	0.1115	86,084	0.4669	360,554	50,633,121
157		777,428	0.1067	82,926	0.1058	82,252	0.4585	356,454	50,989,574
158		50,796,611	0.1013	5,143,515	0.1004	5,100,730	0.4503	22,871,888	73,861,462
159		184,481	0.0961	17,733	0.0953	17,582	0.4422	81,572	73,943,035
160		184,118	0.0912	16,800	0.0905	16,654	0.4342	79,949	74,022,984
161		174,634	0.0866	15,127	0.0858	14,992	0.4264	74,468	74,097,451
162		174,054	0.0822	14,312	0.0815	14,182	0.4188	72,887	74,170,338
163		154,348	0.0781	12,048	0.0773	11,936	0.4112	63,473	74,233,811
164		153,529	0.0741	11,376	0.0734	11,269	0.4038	62,001	74,295,813
165		141,670	0.0703	9,965	0.0697	9,869	0.3966	56,184	74,351,997
166		6,146,829	0.0668	410,435	0.0661	406,403	0.3895	2,393,935	76,745,932
167		-1,156	0.0634	-73	0.0628	-73	0.3825	-442	76,745,490
168		34,632,207	0.0602	2,083,846	0.0596	2,062,593	0.3756	13,007,385	89,752,875
合計	<b>31,340,871</b>	176,100,350		<b>31,418,952</b>		<b>31,263,075</b>		<b>89,752,875</b>	

基年投資實值	31,340,871千元	39	現值報酬率	5.35%
投資收回年限	39.24年		淨現值	58,412,004千元

表 35 郵政物流中心個案計畫表

計畫名稱		郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫-郵政物流中心建置計畫(修正)				建 檔 編 號		總-05-102郵務01				
計畫緣由		1.配合政府政策規劃以物流為核心,整合商流、物流、金流及資訊流功能,連結都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流,帶動國家整體經濟發展。 2.配合經濟環境及商業模式改變,以運輸配送網路及核心資源,結合各項跨境物流功能,提供電子商務客戶一條龍式的商業物流服務。 3.目前提供之倉儲服務受限於場地係辦公大樓,承作量未達經濟規模,配置現代化物流資訊系統及揀貨設備不符效益,致無法滿足客戶大量業務量的需求。										
基地購置及物流中心工程興建	用途 (請勾選)	( <input checked="" type="checkbox"/> ) 新建	( )	營業局屋	預定開工日期	106年6月		使用分區	第二種產業專用區			
		( ) 改建	( )	訓練工作場所	預定完工日期	110年12月		管 制	建蔽率70%	容積率420%		
	配購基地面積	24,407.56 坪		房屋結構	鋼骨(SC)或鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造	基地地點	桃園機場捷運A7站-第二產業專區B標土地		基地投資金額	4,149,285千元		
						權屬	內政部(102.9.6內授中辦地字第1026038382號函同意讓售本公司)		基地每坪單價	170千元		
	工程興建計畫內容	樓 層 數		每 層 坪 數				總 建 坪	興建投資金額	5,650,000千元		
	地上8層、地下1層		地下1樓12,505坪,1-4樓(含4夾層)共47,058坪 車道7,683坪,公共碼頭525坪				67,771 坪	每坪最高興建單價	83.37千元			
預算編列情形(千元)	預算金額		分年預算編列情形	103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	
	10,527,000			1,486,993	1,010,225	1,168,626	2,245,342	60,000	327,249	1,113,117	3,115,448	
原 建	現有物流中心概況說明	局 址	分設於：內湖、南港、古亭、深坑、林口、中和、中壢、臺中英才、臺中工業區、臺南、高雄等郵局及高雄郵件處理中心部分樓層									
		樓 層 數	內湖5-8樓、南港5-6樓、古亭3-6樓、深坑1樓、林口2-3樓、中和3樓、中壢1樓、臺中英才7樓、臺中工業區2樓、臺南2-6樓、高雄8樓、高雄郵件處理中心7樓						總建坪	約8千坪		
		產 權	( <input checked="" type="checkbox"/> ) 局屋局產	年 租 金		房 屋 結 構	鋼筋混凝土造		完 工 日 期		核 定 壽 年	
			( ) 部分土地租用									
	核員定額					合 計	0					
郵 政 物 流 中 心												
各樓層使用分配情形	項 目	啟用時及未來1年需求	未來2年需求	未來3年需求	未來4年需求	未來5年需求	未來6年至未來40年需求					
	B1F	停車場	12,505	12,505	12,505	12,505	12,505	12,505				
		公共碼頭	525	525	525	525	525	525				
	1F	倉庫	8,602	8,602	8,602	8,602	8,602	8,602				
		夾層	3,433	3,433	3,433	3,433	3,433	3,433				
		管理室	258	258	258	258	258	258				
		管理室夾層	513	513	513	513	513	513				
	2F	倉庫	9,609	9,609	9,609	9,609	9,609	9,609				
		夾層	1,808	1,808	1,808	1,808	1,808	1,808				
		車道	2,561	2,561	2,561	2,561	2,561	2,561				
3F	倉庫	9,609	9,609	9,609	9,609	9,609	9,609					
	夾層	1,808	1,808	1,808	1,808	1,808	1,808					
	車道	2,561	2,561	2,561	2,561	2,561	2,561					
4F	倉庫	9,609	9,609	9,609	9,609	9,609	9,609					
	夾層	1,808	1,808	1,808	1,808	1,808	1,808					
	車道	2,561	2,561	2,561	2,561	2,561	2,561					
需求面積小計(坪)		67,771	67,771	67,771	67,771	67,771	67,771					
產能利用率(%)		45%	54%	65%	78%	92%	92%					
車 位 數		626	626	626	626	626	626					
投資計畫投入產出項目分析	投 入 之 金 額	預算金額(千元)	10,527,000									
		分年預算編列情形	103年度	1,486,993								
			104年度	1,010,225								
			105年度	1,168,626								
			106年度	2,245,342								
			107年度	60,000								
			108年度	327,249								
			109年度	1,113,117								
			110年度	3,115,448								
	產出之預測假設條件	預估倉庫租金(每坪每月)(元)	500元				500元					
		預估郵資收入(每坪每月)(元)	672元				672元					
		預估支出(年)	40年				40年					
		預估使用壽年(年)	40年				40年					
		土地平均年調幅	土地增值率(%)		5.94%							
		預估使用壽年		40年								
效 益 說 明	量的效益	資金成本率	1.83%	現值報酬率	4.90%	淨現值	16,921,010千元	投資收回年限	39.19年			
	質的效益	1.積極發展物流業務,提供更有效率及便捷服務。 2.價格合宜運遞服務,降低電子商務業者之成本。 3.整合物流服務機能,創造周邊地區之經濟效益。										
備註	1.本項計畫103年至106年預算包含分配之土地價款。 2.本項計畫103年至105年預算包含分配之公共設施土地改良分攤款。											

表 36 郵政物流中心計畫摘要及投入產出項目分析

一、計畫內容摘要：

1	計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫-郵政物流中心建置計畫(修正)	建檔編號	總-05-102郵務01
2	計畫目的	建置物流園區提供整體物流功能，作為產業發展後動支持。		
3	計畫內容	購置機場捷運A7站區土地，興建倉庫面積約67,771坪。		
4	計畫期間	自民國103年元月起至110年12月止。		
5	投資總額	新臺幣：10,527,000千元		
6	成本效益分析	(1) 資金成本率：1.83%	(2) 現值報酬率：4.90%	
		(3) 投資收回年限：39.19年	(4) 淨現值：16,921,010千元	
7	分年預算	103年度1,486,993千元、104年度1,010,225千元、105年度1,168,626千元、106年度2,245,342千元、107年度60,000千元、108年度327,249千元、109年度1,113,117千元、110年度3,115,448千元。		

二、計畫投入項目分析：

單位：新臺幣千元

年 度	分年預算編列				土地基年投資價值			基年投資價值		
	基地購置 (1) 24,407.56坪	倉庫興建 (2) 67,771坪	土地改良分攤 (3)	資訊及機器設備 (4)	投資金額 S=(1)	土地增值率 5.94%	土地基年 投資價值	投資金額 S=(1)+(2)+(3)+(4)	資金成本率 1.83%	基年投資價值 $Vf=S(1+i)^n$ $Vp=S(1+i)^{-n}$
103	1,408,825		78,168		1,408,825	1,408,825×(1+5.94%) <sup>8</sup>	2,235,305	1,486,993	1,486,993×(1+1.83%) <sup>8</sup>	1,719,154
104	930,676	43,505	36,044		930,676	930,676×(1+5.94%) <sup>7</sup>	1,393,857	1,010,225	1,010,225×(1+1.83%) <sup>7</sup>	1,146,960
105	904,892	100,000	113,755	49,979	904,892	904,892×(1+5.94%) <sup>6</sup>	1,279,253	1,168,626	1,168,626×(1+1.83%) <sup>6</sup>	1,302,957
106	904,892	1,220,430		120,020	904,892	904,892×(1+5.94%) <sup>5</sup>	1,207,526	2,245,342	2,245,342×(1+1.83%) <sup>5</sup>	2,458,449
107		50,000		10,000				60,000	60,000×(1+1.83%) <sup>4</sup>	64,514
108		10,000		317,249				327,249	327,249×(1+1.83%) <sup>3</sup>	345,546
109		1,113,117		0				1,113,117	1,113,117×(1+1.83%) <sup>2</sup>	1,154,230
110		3,112,948		2,500				3,115,448	3,115,448×(1+1.83%) <sup>1</sup>	3,172,461
合計	4,149,285.0	5,650,000	227,967	499,748	4,149,285		6,115,942	10,527,000		11,364,271

註：基年為民國111年。

三、計畫產出項目分析：

(一) 本案預估需要倉儲場地計67,771坪。

場地概略規劃如下：

- (1) 公共碼頭面積525坪，供貨車、貨櫃車、連結車及交引車停靠。
  - (2) 地下室面積12,505坪，規劃626個汽車停車位及759個機車停車位；
  - (3) 倉庫/夾層面積46,287坪，做為物流集儲存區、揀貨區、流通加工區、包裝區、貨物進出貨暫存區；
  - (4) 管理室面積771坪，作為資訊室及行政辦公室。
  - (5) 上下迴旋車道面積7,683坪。
- 依使用單位未來業務需求表估計，營業第1年產能利用率約為45%，第2年54%、第3年65%、第4年78%、第5年92%。  
由於物流倉儲業務特性預估未來產能利用率均不超過92%。

(二) 依本公司南港倉101年度郵資收入每坪每月的672元估算，預估物流中心產出包裹50%以郵件投遞，郵資收入每坪每月約336元，倉租另參考外埠市場價格，預估基年111年租金收入每坪每月500元。

(三) 各年度之現金流量請參閱現金流入表。

(四) 依據「簡化地價稅-申報地價(公告地價×80%)×面積(平方公尺)×5%」原則估估，該基地106年需繳納地價稅為37,690千元((11,678千元×80%)×24,407.56×3.3025×5%)，並依內政部地政司公布之「歷年公告土地現值及公告地價調整表」92-106年之15年5期(每期3年調整一次)計算，推行政院修正平均地權第14條及第17條，106年5月10日總統公布實施，案關地價稅修正為每期2年調整一次(107年、109年、111年、...以此類推)，經換算該國市平均每期2年公告地價調幅為10.00%，估算至基年111年應繳地價稅為50,165千元(37,690千元×(1+10.00%)<sup>3</sup>)。

(五) 依據房屋稅現值=房屋標準單價×面積×(1-折舊率)<sup>n</sup>折舊經歷年數×地段率×適用稅率。  
依「該國市房屋標準單價表(1-30樓)-104.7.1以後建完竣」，「鋼骨造-鋼骨混凝土造-鋼骨鋼筋混凝土造」第4類，  
總樓層8層單價分別為5.02千元/m<sup>2</sup>、4.62千元/m<sup>2</sup>、4.22千元/m<sup>2</sup>、3.98千元/m<sup>2</sup>、3.82千元/m<sup>2</sup>、3.66千元/m<sup>2</sup>、3.5千元/m<sup>2</sup>、3.34千元/m<sup>2</sup>，  
另地下室單價依首層2類計80%計算，分別為5.5千元/m<sup>2</sup>×0.8=4.4千元/m<sup>2</sup>。地段率暫定為100%。  
房屋稅=房屋現值×房屋稅率(3%)  
房屋現值=核定單價(元)×面積(m<sup>2</sup>)×(1-折舊率×折舊經歷年數)×地段調整率  
並以行政院主管地處營造工程物價指數年增率10年均值計算，估算基年111年房屋稅應為36,664千元。  
房屋稅計算請參閱房屋稅計算表。

表 37 郵政物流中心現金流入表

年度	每坪年租金(1)	租金成長率(2)	物流中心使用坪數(3)	物流中心產能利用率(4)	預計倉儲租金流入數(S <sub>1</sub> )	物流中心使用坪數(5)	預計郵資年收入(6)	預計郵寄量流入數(S <sub>2</sub> )	現金流入合計 S=(S <sub>1</sub> )+應稅比率	房屋稅	地價稅	備	保險費 火險(保險金額30萬)(9)	現金流出合計 T=(7)+(8)+(9)	△稅後現金流入 (R)=(S-T)×80%+ (S <sub>2</sub> )×(1-營業當 求應稅比率)-S <sub>2</sub>	折舊省稅(D)=△ 折舊費用×全局應 稅比率×20% (折舊年數)	現金流入淨額 F=R+D	年序
										-1.00% 房屋稅額(7)	每2年10.00% 地價稅額(8)	備						
111	5.71	0.54%	47,583	45%	122,356	47,583	4,032	86,335	122,356	36,664	50,165	3,000	89,829	112,357	16,563	128,920	1	
112				54%	147,620			103,602	147,620	36,297	50,165	3,000	89,462	150,128	16,563	166,691	2	
113				65%	178,651			124,706	178,651	35,934	55,182	3,000	94,116	192,334	16,563	208,897	3	
114				78%	215,539			149,647	215,539	35,575	55,182	3,000	93,756	247,073	16,563	263,636	4	
115				92%	255,598			176,506	255,598	35,219	60,700	3,000	98,919	301,850	16,563	318,413	5	
116				92%	256,978			176,506	256,978	34,867	60,700	3,000	98,566	303,236	16,563	319,799	6	
117				92%	258,366			176,506	258,366	34,518	66,770	3,000	104,288	299,769	16,563	316,332	7	
118				92%	259,761			176,506	259,761	34,173	66,770	3,000	103,943	301,161	16,563	317,724	8	
119				92%	261,164			176,506	261,164	33,831	73,447	3,000	110,278	297,215	16,563	313,778	9	
120				92%	262,574			176,506	262,574	33,493	73,447	3,000	109,939	298,614	16,563	315,177	10	
121				92%	263,992			176,506	263,992	33,158	80,791	3,000	116,949	294,140	16,563	310,703	11	
122				92%	265,417			176,506	265,417	32,826	80,791	3,000	116,618	295,546	16,563	312,109	12	
123				92%	266,851			176,506	266,851	32,498	88,870	3,000	124,368	290,492	16,563	307,055	13	
124				92%	268,292			176,506	268,292	32,173	88,870	3,000	124,043	291,905	16,563	308,468	14	
125				92%	269,740			176,506	269,740	31,851	97,757	3,000	132,609	286,212	16,563	302,775	15	
126				92%	271,197			176,506	271,197	31,533	97,757	3,000	132,290	287,632	16,563	304,195	16	
127				92%	272,661			176,506	272,661	31,218	107,533	3,000	141,751	281,235	16,563	297,798	17	
128				92%	274,134			176,506	274,134	30,905	107,533	3,000	141,439	282,663	16,563	299,226	18	
129				92%	275,614			176,506	275,614	30,596	118,286	3,000	151,883	275,491	16,563	292,054	19	
130				92%	277,102			176,506	277,102	30,290	118,286	3,000	151,577	276,927	16,563	293,490	20	
131				92%	278,599			176,506	278,599	29,987	130,115	3,000	163,103	268,903	16,563	285,466	21	
132				92%	280,103			176,506	280,103	29,688	130,115	3,000	162,803	270,347	16,563	286,910	22	
133				92%	281,616			176,506	281,616	29,391	143,127	3,000	175,517	261,385	16,563	277,948	23	
134				92%	283,136			176,506	283,136	29,097	143,127	3,000	175,223	262,837	16,563	279,400	24	
135				92%	284,665			176,506	284,665	28,806	157,439	3,000	189,245	252,843	16,563	269,406	25	
136				92%	286,203			176,506	286,203	28,518	157,439	3,000	188,957	254,303	16,563	270,866	26	
137				92%	287,748			176,506	287,748	28,233	173,183	3,000	204,416	243,172	16,563	259,735	27	
138				92%	289,302			176,506	289,302	27,950	173,183	3,000	204,133	244,641	16,563	261,204	28	
139				92%	290,864			176,506	290,864	27,671	190,502	3,000	221,172	232,260	16,563	248,823	29	
140				92%	292,435			176,506	292,435	27,394	190,502	3,000	220,896	233,738	16,563	250,301	30	
141				92%	294,014			176,506	294,014	27,120	209,552	3,000	239,672	219,980	16,563	236,543	31	
142				92%	295,602			176,506	295,602	26,849	209,552	3,000	239,401	221,467	16,563	238,030	32	
143				92%	297,198			176,506	297,198	26,580	230,507	3,000	260,087	206,195	16,563	222,758	33	
144				92%	298,803			176,506	298,803	26,315	230,507	3,000	259,821	207,691	16,563	224,254	34	
145				92%	300,416			176,506	300,416	26,051	253,558	3,000	282,609	190,752	16,563	207,315	35	
146				92%	302,039			176,506	302,039	25,791	253,558	3,000	282,348	192,258	16,563	208,821	36	
147				92%	303,670			176,506	303,670	25,533	278,913	3,000	307,446	172,730	0	172,730	37	
148				92%	305,309			176,506	305,309	25,278	278,913	3,000	307,191	174,625	0	174,625	38	
149				92%	306,958			176,506	306,958	25,025	306,805	3,000	334,830	148,635	0	148,635	39	
150				92%	308,616			176,506	308,616	24,775	306,805	3,000	334,579	150,543	0	42,166,907	40	

表 38 郵政物流中心成本效益分析表

單位：新臺幣千元

年序	年度	基年投資實值	現金流入 Ft	產能 利用 率%	第一次估計		第二次估計		基年投資成本率 之現值因子 F	現金流入現值	現金流入累計數
					現值因子 F1	現金流入現值 P1V1=F1xF1	現值因子 F2	現金流入現值 P2V2=F2xF2			
1	111	11,364,271	128,920	45%	1.0000	128,920	1.0000	128,920	1.0000	128,920	128,920
2	112		166,691	54%	0.9533	158,913	0.9532	158,882	0.9820	163,696	292,615
3	113		208,897	65%	0.9088	189,855	0.9085	189,783	0.9644	201,456	494,072
4	114		263,636	78%	0.8664	228,423	0.8659	228,292	0.9470	249,676	743,748
5	115		318,413	92%	0.8260	263,009	0.8254	262,809	0.9300	296,133	1,039,881
6	116		319,799	92%	0.7875	251,827	0.7867	251,587	0.9133	292,077	1,331,958
7	117		316,332	92%	0.7507	237,473	0.7499	237,202	0.8969	283,719	1,615,677
8	118		317,724	92%	0.7157	227,388	0.7147	227,084	0.8808	279,847	1,895,524
9	119		313,778	92%	0.6823	214,084	0.6812	213,758	0.8650	271,404	2,166,928
10	120		315,177	92%	0.6504	205,004	0.6493	204,652	0.8494	267,715	2,434,643
11	121		310,703	92%	0.6201	192,663	0.6189	192,296	0.8341	259,172	2,693,815
12	122		312,109	92%	0.5912	184,503	0.5899	184,117	0.8192	255,666	2,949,482
13	123		307,055	92%	0.5636	173,045	0.5623	172,650	0.8044	247,006	3,196,487
14	124		308,468	92%	0.5373	165,729	0.5359	165,319	0.7900	243,683	3,440,170
15	125		302,775	92%	0.5122	155,079	0.5108	154,666	0.7758	234,887	3,675,058
16	126		304,195	92%	0.4883	148,536	0.4869	148,111	0.7618	231,748	3,906,805
17	127		297,798	92%	0.4655	138,626	0.4641	138,204	0.7481	222,797	4,129,602
18	128		299,226	92%	0.4438	132,791	0.4423	132,361	0.7347	219,842	4,349,445
19	129		292,054	92%	0.4231	123,560	0.4216	123,137	0.7215	210,717	4,560,162
20	130		293,490	92%	0.4033	118,373	0.4019	117,945	0.7085	207,948	4,768,110
21	131		285,466	92%	0.3845	109,764	0.3830	109,346	0.6958	198,628	4,966,738
22	132		286,910	92%	0.3666	105,171	0.3651	104,751	0.6833	196,045	5,162,782
23	133		277,948	92%	0.3495	97,131	0.3480	96,725	0.6710	186,508	5,349,290
24	134		279,400	92%	0.3332	93,082	0.3317	92,675	0.6590	184,113	5,533,403
25	135		269,406	92%	0.3176	85,564	0.3162	85,174	0.6471	174,337	5,707,740
26	136		270,866	92%	0.3028	82,014	0.3013	81,624	0.6355	172,132	5,879,871
27	137		259,735	92%	0.2887	74,973	0.2872	74,603	0.6241	162,092	6,041,963
28	138		261,204	92%	0.2752	71,879	0.2738	71,510	0.6129	160,079	6,202,043
29	139		248,823	92%	0.2623	65,277	0.2609	64,929	0.6018	149,751	6,351,793
30	140		250,301	92%	0.2501	62,600	0.2487	62,255	0.5910	147,933	6,499,727
31	141		236,543	92%	0.2384	56,399	0.2371	56,077	0.5804	137,290	6,637,016
32	142		238,030	92%	0.2273	54,105	0.2260	53,786	0.5700	135,670	6,772,686
33	143		222,758	92%	0.2167	48,270	0.2154	47,977	0.5597	124,684	6,897,370
34	144		224,254	92%	0.2066	46,327	0.2053	46,036	0.5497	123,265	7,020,636
35	145		207,315	92%	0.1969	40,829	0.1957	40,565	0.5398	111,907	7,132,542
36	146		208,821	92%	0.1878	39,207	0.1865	38,946	0.5301	110,694	7,243,236
37	147		172,730	92%	0.1790	30,917	0.1778	30,705	0.5206	89,917	7,333,153
38	148		174,625	92%	0.1706	29,797	0.1694	29,588	0.5112	89,270	7,422,422
39	149		148,635	92%	0.1627	24,179	0.1615	24,005	0.5020	74,618	7,497,040
40	150		42,166,907	92%	0.1551	6,539,376	0.1539	6,490,934	0.4930	20,788,241	28,285,281
共計		11,364,271	52,387,916			11,394,662		11,333,984		28,285,281	
基年投資實值		11,364,271									
投資報酬率		4.90%									
投資收回年限		39.19年									
淨現值		16,921,010									

表 39 北臺灣郵件作業中心個案計畫表

109年度郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫--北臺灣郵件作業中心興建計畫(修正) 個案計畫表

計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫 --北臺灣郵件作業中心興建計畫(修正)		建 檔 編 號	總-05-102郵務02											
計畫目的	(一) 改善「臺北郵件處理中心」場地不足情形，並以郵件處理中心作業、運輸為樞紐，結合物流倉儲、電子郵件封封中心、郵件收、投等系列產業之發展。 (二) 整合桃園郵局桃園郵件處理中心，提升北部地區自動化郵件處理效率及配合郵政轉型就近處理、轉運近郵政物流中心倉儲作業完成之郵件，發揮集中處理之綜效。														
基地購置及局屋興建	用途 (請勾選)	(√) 新建 ( ) 改建	( ) 營業局屋 ( ) 郵件工作場所	預定開工日期	108.1			使用分區	第2種產業專區						
	配購 基地面積	18,681.8坪	房屋 結構	鋼骨(S/C)或 鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造	預定完工日期	113.12			管 制	建築率 70%	容 積	率	420	%	
	計畫內容	樓層數	每層坪數			總建坪			預估最高單價(千元/坪)						
	預算 編列情形 (千元)	預算金額	分年預算 編列情形			103年度 (1期)	104年度 (2期)	105年度 (3期)	106年度 (4期)	107年度 (5期)	108年度 (6期)	109年度 (7期)	110年度 (8期)	111年度 (9期)	112年度 (10期)
現 有 局 屋 概 況 說 明	局 址	臺北市大安區金山南路2段86號			距離近郵局			臺北金山南郵局			約 20 公 尺				
興 建 局 屋 概 況 說 明	樓層數	1、臺北中心大樓B1F-8F。 2、限時大樓1樓月台及2-9F。 3、三重郵局投遞單位。			每層 坪數	1、台北中心大樓1,532.35坪、限時大樓411 坪。 2、三重郵局投遞單位：470坪。			總建坪	台北中心大樓14,572.93坪、 限時大樓1,680.22坪、 三重郵局投遞單位：470坪。					
	產 權 (請勾填)	(√) 局產 ( ) 租用	年 租 金	房屋 結構	鋼筋混凝土造			完工 日期	1-4樓66年核發使用執 照、5-8樓71年核發使用 執照、屋頂突出物 88.3.19增建完成			核 定 年 限	40年		
	使用面積 分配坪數	營 業 部 門			行政部門	自助郵局 及信箱間	郵 件 部 門	郵 務 車 庫	其 他						
	郵 務 窗 口 數	儲 匯 窗 口 數			郵 件 收 投 段 數			20							
核 定 員 額	郵 務 窗 口			郵 件 投 遞			其 他			合 計					
預 估 未 來 業 務 需 求 及 產 能 利 用 率	項 目	啟用時及 未來5年需求	未來15年需求	未來25年需求	未來35年需求	未來45年需求									
	各 樓 層 使 用 分 配 情 形	B2	倉儲作業區	3,256	3,332.97	3,410	3,563	3,754							
		1樓	籃車、箱籠儲存區	6,441	6,593	6,744	7,048	7,426							
			國內包裹作業區												
			郵件進出口運輸作業區 大宗郵件收寄及作業區												
		2樓	作業單位辦公室	2,417	2,473	2,530	2,644	2,786							
			廊道												
		3樓	兩岸小包作業區	5,919	6,058	6,197	6,476	6,824							
			國際出口包裹、水陸郵件作業區												
			國際進口函件、包裹(含快捷)作業區												
		4樓	電子郵件封封作業區	5,650	5,783	5,916	6,182	6,514							
			國內掛號函件作業區												
			國內平常函件作業區(標準型、扁平型、大型) 作業單位辦公室												
		5樓	物流自用區	5,650	5,783	5,916	6,182	6,514							
		6樓	物流自用區	5,634	5,766	5,899	6,164	6,495							
其他	屋突、空橋、地下連通道	625	639	654	684	720									
	需求面積小計	35,591	36,429	37,266	38,941	41,035									
	扣除單位面積共計(坪)	41,872	41,872	41,872	41,872	41,872									
	閒置面積	6,281	5,443	4,606	2,931	837									
	產能利用率(%)	85%	87%	89%	93%	98%									
	出租單位數	459	481	491	507	529									
	閒置單位數(位)	75	53	43	27	5									
	地下層總計單位數(位)	604	604	604	604	604									
	單位產能利用率(%)	76%	80%	81%	84%	88%									
投 資 計 畫 投 入 產 出 項 目 分 析	投 入 之 金 額	預算金額(千元)	10,362,798												
		基地列帳金額(千元)	3,175,907												
		分年 預算 編列 情形	103年度(1期)	1,309,373											
			104年度(2期)	871,104											
			105年度(3期)	708,476											
			106年度(4期)	792,399											
			107年度(5期)	288,986											
			108年度(6期)	132,500											
			109年度(8期)	100,000											
			110年度(8期)	0											
111年度(9期)	800,000														
112年度(10期)	2,524,122														
113年度(11期)	2,835,838														
產 出 之 預 測 假 設 條 件	替代節省租金	廠房每月租金(元)	600												
	停車位每月租金(元)	2,400													
預 估 使 用 壽 年(年)	租金成長率(%)	0.54%													
	房屋壽命屆滿 土地處分價值淨額	土地價值(千元)	50,005,022												
	土地增值率(%)	5.94%													
效 益 說 明	量的 效益	資金成本率： 1.83%	現值報酬率： 6.05%	淨現值： 26,315,878千元	投資收回年限： 31.70年										
	質的 效益	1、改善目前臺北郵件處理中心、臺北責任中心局電子郵件科與三重、桃園責任中心局投遞股作業場所不足之困境。 2、平面化的場地可供重新規劃按一貫化郵件處理流程及順暢的作業動線，並添購自動化機械設備，提升郵件處理效率，加速郵件處理時效，提高郵遞品質。 3、整合北部地區郵件處理作業，發揮郵件集中處理效益，提升機器運作效能。 4、有足夠場地可供每日處理郵件約700萬件，維護逾1,000餘萬人次用郵權益。 5、北臺灣郵件作業中心可就近處理、轉運近郵政物流中心倉儲作業完成之郵件，發揮集中處理之綜效。													
備註															

表 40 北臺灣郵件作業中心計畫摘要及投入產出項目分析

一、計畫摘要

(一) 計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫—北臺灣郵件作業中心興建計畫(修正)		建 檔 編 號 :	總-05-102郵務02
(二) 計畫目的	(一) 改善「臺北郵件處理中心」場地不足情形,並以郵件處理中心作業、運輸為軸,結合物流倉儲、電子郵件列封中心、郵件收、投等系列產業之發展。 (二) 整合桃園郵局桃園郵件處理中心,提升北部地區自動化郵件處理效率及配合郵政轉型就近處理,轉運近郊郵政物流中心倉儲作業完成之郵件,發揮集中處理之綜效。			
(三) 計畫內容	(一) 計畫於桃園地區購置土地,將臺北郵件處理中心、臺北責任中心局電子郵件科(電子列封中心)、三重責任中心局郵務科投遞股,並由桃園責任中心局設置大宗郵件收寄服務樓。 (二) 土地面積約18,681.8坪;興建地上6樓、地下2樓(含停車空間)建築面積約51,656坪。 (三) 購置自動化機器設備:平常函件分揀機3套、掛號函件分揀機2套、包裹分揀機2套共計7套與輸送設備。			
(四) 計畫期間	103年至113年			
(五) 投資總額	新臺幣103億0,278萬9千元			
(六) 成本效益分析	1.資金成本率: 1.83%		2.現值報酬率: 6.05%	
	3.投資回收期: 31.70年		4.淨現值: 26,315,878千元	
(七) 質的效益	1.改善目前臺北郵件處理中心、臺北責任中心局電子郵件科與三重、桃園責任中心局投遞股作業場所不足之困境。 2.平面化的場地可供重新規劃採一貫化郵件處理流程及順暢的作業動線,並添購自動化機械設備,提升郵件處理效率,加速郵件處理時效,提高郵遞品質。 3.整合北部地區郵件處理作業,發揮郵件集中處理效益,提升機器運作效能。 4.有足夠場地可供每日處理郵件約700萬件,維護逾1,000餘萬人次用郵權益。 5.北臺灣郵件作業中心可就近處理、轉運近郊郵政物流中心倉儲作業完成之郵件,發揮集中處理之綜效。			
(八) 分年預算	103年度1,309,373千元,104年度871,104千元,105年度708,476千元,106年度792,399千元,107年度288,986千元,108年度132,500千元,109年度100,000千元,110年度0元,111年度800,000千元,112年度2,524,122千元,113年度2,835,838千元。			

二、計畫投入項目分析

單位:新臺幣千元

年 度	分年預算編列				投資金額 S=(1)	土地基年投資價值		基年投資實值		
	基 地 購 置 (1)	房 屋 興 建 (2)	分 攤 土 地 改 良 (3)	交 通 運 輸 設 備 (4)		計算公式: $V_t = S \times (1+i)^t$ 5.94%	土地基年 投資價值	投資金額 $S=(1)+(2)+(3)+(4)$	計算公式: $V_t = S \times (1+i)^t$ $V_p = S \times (1+i)^p$ 1.83%	基年投資 實值 $V_t + V_p$
103	1,239,321		70,052		1,239,321		2,337,994	1,309,373	$1,309,373 \times (1+1.83\%)^{11}$	1,598,441
104	818,802	20,000	32,302		818,802		1,458,071	871,104	$871,104 \times (1+1.83\%)^{10}$	1,044,305
105	464,399	145,000	79,577	19,500	464,399		780,604	708,476	$708,476 \times (1+1.83\%)^9$	834,078
106	464,399	320,000		8,000	464,399		736,836	792,399	$792,399 \times (1+1.83\%)^8$	916,115
107	188,986	0		100,000	188,986		283,041	288,986	$288,986 \times (1+1.83\%)^7$	328,101
108		30,000		102,500				132,500	$132,500 \times (1+1.83\%)^6$	147,731
109		100,000		0				100,000	$100,000 \times (1+1.83\%)^5$	109,491
110		0		0				0	0	0
111		730,000		70,000				800,000	$800,000 \times (1+1.83\%)^3$	844,729
112		1,974,122		550,000				2,524,122	$2,524,122 \times (1+1.83\%)^2$	2,617,350
113		2,285,838		550,000				2,835,838	$2,835,838 \times (1+1.83\%)^1$	2,887,734
合計	3,175,907	5,604,960	181,931	1,400,000	3,175,907		5,596,547	10,362,798		11,328,074

註:基年為民國114年度。

三、計畫投入產出項目分析

- (一) 臺北郵件處理中心目前位於臺北市金山南路二段86號,為自有局屋,負責處理臺北市、新北市、基隆市、宜蘭縣境內郵局收寄之普通函件、包裹,並接、轉東部與其他郵件處理中心進口之郵袋、籃車及散封郵件,處理郵件量的佔全臺郵件處理量的65%。配合郵政轉型就近處理,轉運近郊郵政物流中心倉儲作業完成之郵件,發揮集中處理之綜效。
- (二) 產能利用率:
  - 1.作業場所空間:遷入該局屋之單位,平均於作業啟用及未來5年為85%、未來15年87%、未來25年89%、未來35年93%及未來45年98%。
  - 2.B1地下汽車停車位604位,以相對於106年桃園地區公有停車場月租租金每單位2.4千元及房屋租金成長率0.54%計算,估算至基年114年度每單位年租金為30.07千元(2.4千元 $\times$ 12 $\times$ (1+0.54%)<sup>8</sup>)。單位啟用及未來5年為86%、未來15年90%、未來25年92%、未來35年95%及未來45年99%。
  - 3.自動化機器設備:114年~117年為75%、118年~120年為80%、121年至123年為88%,以每10年為1週期類推。
- (三) 桃園市106年度廠房租金行情為平均600元/坪,並依消費者物價指數(房租類)銜接表租金成長率10年平均為0.54%,估算至基年114年每年租金為7.52千元(=0.6千元 $\times$ 12 $\times$ (1+0.54%)<sup>8</sup>)。
- (四) 1.交通運輸設備使用壽年為10年,汰換經費以1,200,000,000元預估,並以消費者物價指數10年平均成長率1.06%推算。  
2.使用機器作業不增加僱用人工及提升機器處理效率,預估約254人/天。節省人手之收入以「自有人手」平均月薪約57,153元與業務外包約為34,944元(168元 $\times$ 8小時 $\times$ 26天)及各估處理人手之比例(自有60%、外包40%)換算平均年薪約647,818元(自有人手14個月(含考獎獎金2個月)、外包人員12個月),並以行政院主計總處/歷年各業受僱員工每人每月平均薪資—工員(非監督專技人員)各年度之現金流量請參閱現金流入表。
- (五) 郵件處理中心供郵務使用未納一切稅捐。
- (六) 各年度之現金流量請參閱現金流入表。

表 41 北臺灣郵件作業中心現金流入表

單位：新臺幣千元

年度	處理空間 投資坪數	處理空間 每坪年 租金	房租 年租全 成長率	年租金 節省	處理空間 產利 率	房屋租金 節省流入數 S <sub>1</sub>	地下室 單位數	每單位 年租金	年租全 成長率	年租金 節省	單位產 能利 用率	預估單位 租金流入數 S <sub>2</sub>	節省人 手	平均 年薪	機器設 備產能 利用率	節省人手 現金流入數 S <sub>3</sub>	現金流入 總計 (S)=(S <sub>1</sub> +S <sub>2</sub> +S <sub>3</sub> )	現金流入 淨額	年序
114	42,670	7.52	0.54%	320,747	85%	272,635	604	30.07	0.54%	18,161	76%	13,808	254	647,818	75%	123,409	409,852	409,852	1
115					85%	274,107					76%	13,883	254	652,081	75%	124,221	412,211	412,211	2
116					85%	275,587					76%	13,958	254	656,371	75%	125,039	414,584	414,584	3
117					85%	277,075					76%	14,033	254	660,690	75%	125,862	416,970	416,970	4
118					85%	278,571					76%	14,109	254	665,038	80%	135,136	427,816	427,816	5
119					87%	286,666					80%	14,845	254	669,414	80%	136,025	437,536	437,536	6
120					87%	288,214					80%	14,925	254	673,818	80%	136,920	440,059	440,059	7
121					87%	289,770					80%	15,006	254	678,252	88%	151,603	456,379	456,379	8
122					87%	291,335					80%	15,087	254	682,715	88%	152,600	459,022	459,022	9
123					87%	292,908					80%	15,168	254	687,207	88%	153,605	461,681	461,681	10
124					87%	294,490					80%	15,250	254	691,729	75%	131,774	441,514	441,514	11
125					87%	296,080					80%	15,333	254	696,281	75%	132,641	444,054	444,054	12
126					87%	297,679					80%	15,415	254	700,862	75%	133,514	446,608	446,608	13
127					87%	299,286					80%	15,499	254	705,474	75%	134,393	449,178	449,178	14
128					87%	300,902					80%	15,582	254	710,116	80%	144,296	460,780	460,780	15
129					89%	309,482					81%	16,015	254	714,788	80%	145,245	470,742	470,742	16
130					89%	311,153					81%	16,101	254	719,492	80%	146,201	473,455	473,455	17
131					89%	312,833					81%	16,188	254	724,226	88%	161,879	490,900	490,900	18
132					89%	314,523					81%	16,275	254	728,991	88%	162,944	493,742	493,742	19
133					89%	316,221					81%	16,363	254	733,788	88%	164,016	496,601	496,601	20
134					89%	317,929					81%	16,452	254	738,617	75%	140,706	475,087	475,087	21
135					89%	319,646					81%	16,541	254	743,477	75%	141,632	477,818	477,818	22
136					89%	321,372					81%	16,630	254	748,369	75%	142,564	480,566	480,566	23
137					89%	323,107					81%	16,720	254	753,293	75%	143,502	483,329	483,329	24
138					89%	324,852					81%	16,810	254	758,250	80%	154,076	495,738	495,738	25
139					93%	341,285					84%	17,452	254	763,239	80%	155,090	513,827	513,827	26
140					93%	343,128					84%	17,546	254	768,261	80%	156,111	516,785	516,785	27
141					93%	344,981					84%	17,641	254	773,316	88%	172,852	535,473	535,473	28
142					93%	346,844					84%	17,736	254	778,405	88%	173,989	538,569	538,569	29
143					93%	348,717					84%	17,832	254	783,526	88%	175,134	541,682	541,682	30
144					93%	350,600					84%	17,928	254	788,682	75%	150,244	518,772	518,772	31
145					93%	352,493					84%	18,025	254	793,872	75%	151,233	521,750	521,750	32
146					93%	354,396					84%	18,122	254	799,095	75%	152,228	524,746	524,746	33
147					93%	356,310					84%	18,220	254	804,353	75%	153,229	527,760	527,760	34
148					93%	358,234					84%	18,319	254	809,646	80%	164,520	541,073	541,073	35
149					98%	379,533					88%	19,193	254	814,973	80%	165,603	564,328	564,328	36
150					98%	381,582					88%	19,297	254	820,336	80%	166,692	567,571	567,571	37
151					98%	383,643					88%	19,401	254	825,734	88%	184,568	587,611	587,611	38
152					98%	385,714					88%	19,506	254	831,167	88%	185,782	591,002	591,002	39
153					98%	387,797					88%	19,611	254	836,636	88%	187,005	594,413	594,413	40
154					98%	389,891					88%	19,717	254	842,141	75%	160,428	570,036	570,036	41
155					98%	391,997					88%	19,823	254	847,683	75%	161,484	573,303	573,303	42
156					98%	394,113					88%	19,930	254	853,260	75%	162,546	576,590	576,590	43
157					98%	396,242					88%	20,038	254	858,875	75%	163,616	579,895	579,895	44
158					98%	398,381					88%	20,146	254	864,526	80%	175,672	594,199	50,599,221	45
合計						14,872,301						761,477				6,861,828	22,495,607	72,500,629	

註：至局屋壽年45年屆滿之(民國158年)現金流入淨額50,599,221千元，包含已扣除土地增值稅(20,880,699千元)之土地處分價值50,005,022千元 $[5,596,547 \times (1+5.94\%)^{44} - 20,880,699]$ 。

表 42 北臺灣郵件作業中心成本效益分析表

單位：新臺幣千元

年度	基年投資實值 $V_f+V_p$	現金流入淨額 $F_t$	第一次估計 ( $r_1$ )	6.04%	第二次估計 ( $r_2$ )	6.06%	1.83%	現金流入現值 $PV=F_t \times F$	現金流入累計數 $P_a$	年序
			現值因子 $F_1$	現金流入現值 $PV_1=F_t \times F_1$	現值因子 $F_2$	現金流入現值 $PV_2=F_t \times F_2$	資金成本率 現值因子 $F$			
114	11,328,074	409,852	1.0000	409,852	1.0000	409,852	1.0000	409,852	409,852	1
115		412,211	0.9431	388,748	0.9429	388,675	0.9820	404,803	814,656	2
116		414,584	0.8894	368,731	0.8891	368,592	0.9644	399,817	1,214,472	3
117		416,970	0.8388	349,744	0.8383	349,547	0.9470	394,891	1,609,364	4
118		427,816	0.7910	338,417	0.7904	338,162	0.9300	397,882	2,007,246	5
119		437,536	0.7460	326,405	0.7453	326,097	0.9133	399,608	2,406,854	6
120		440,059	0.7035	309,601	0.7027	309,251	0.8969	394,690	2,801,544	7
121		456,379	0.6635	302,807	0.6626	302,408	0.8808	401,971	3,203,516	8
122		459,022	0.6257	287,225	0.6248	286,792	0.8650	397,034	3,600,550	9
123		461,681	0.5901	272,446	0.5891	271,984	0.8494	392,157	3,992,707	10
124		441,514	0.5565	245,715	0.5555	245,252	0.8341	368,288	4,360,995	11
125		444,054	0.5248	233,062	0.5238	232,579	0.8192	363,750	4,724,744	12
126		446,608	0.4950	221,060	0.4939	220,561	0.8044	359,268	5,084,012	13
127		449,178	0.4668	209,677	0.4657	209,163	0.7900	354,841	5,438,853	14
128		460,780	0.4402	202,850	0.4391	202,315	0.7758	357,465	5,796,318	15
129		470,742	0.4152	195,440	0.4140	194,887	0.7618	358,630	6,154,947	16
130		473,455	0.3915	185,378	0.3904	184,819	0.7481	354,215	6,509,162	17
131		490,900	0.3693	181,268	0.3681	180,687	0.7347	360,666	6,869,829	18
132		493,742	0.3482	171,940	0.3471	171,357	0.7215	356,235	7,226,064	19
133		496,601	0.3284	163,092	0.3272	162,508	0.7085	351,859	7,577,923	20
134		475,087	0.3097	147,145	0.3086	146,591	0.6958	330,566	7,908,489	21
135		477,818	0.2921	139,568	0.2909	139,016	0.6833	326,492	8,234,980	22
136		480,566	0.2755	132,380	0.2743	131,832	0.6710	322,468	8,557,448	23
137		483,329	0.2598	125,563	0.2587	125,020	0.6590	318,494	8,875,942	24
138		495,738	0.2450	121,456	0.2439	120,908	0.6471	320,800	9,196,742	25
139		513,827	0.2311	118,723	0.2300	118,164	0.6355	326,530	9,523,272	26
140		516,785	0.2179	112,609	0.2168	112,059	0.6241	322,508	9,845,780	27
141		535,473	0.2055	110,040	0.2045	109,481	0.6129	328,165	10,173,945	28
142		538,569	0.1938	104,377	0.1928	103,827	0.6018	324,131	10,498,076	29
143		541,682	0.1828	99,005	0.1818	98,465	0.5910	320,146	10,818,222	30
144		518,772	0.1724	89,420	0.1714	88,916	0.5804	301,095	11,119,317	31
145		521,750	0.1626	84,815	0.1616	84,320	0.5700	297,382	11,416,699	32
146		524,746	0.1533	80,446	0.1524	79,962	0.5597	293,715	11,710,414	33
147		527,760	0.1446	76,303	0.1437	75,830	0.5497	290,093	12,000,506	34
148		541,073	0.1363	73,775	0.1355	73,304	0.5398	292,066	12,292,572	35
149		564,328	0.1286	72,566	0.1277	72,089	0.5301	299,144	12,591,716	36
150		567,571	0.1213	68,829	0.1204	68,363	0.5206	295,456	12,887,172	37
151		587,611	0.1144	67,203	0.1136	66,736	0.5112	300,392	13,187,564	38
152		591,002	0.1079	63,744	0.1071	63,289	0.5020	296,695	13,484,259	39
153		594,413	0.1017	60,462	0.1010	60,019	0.4930	293,045	13,777,304	40
154		570,036	0.0959	54,682	0.0952	54,272	0.4841	275,977	14,053,281	41
155		573,303	0.0905	51,866	0.0898	51,466	0.4754	272,571	14,325,851	42
156		576,590	0.0853	49,194	0.0846	48,806	0.4669	269,207	14,595,058	43
157		579,895	0.0805	46,660	0.0798	46,283	0.4585	265,884	14,860,942	44
158		50,599,221	0.0759	3,839,588	0.0753	3,807,858	0.4503	22,783,010	37,643,952	45
合計	11,328,074			11,353,876		11,302,361		37,643,952		

基年投資實值 = 11,328,074千元	31	現值報酬率 = 6.05%
投資收回年限 = 31.70年		淨現值 = 26,315,878千元

表 43 郵政資訊中心個案計畫表

計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫-郵政資訊中心大樓興建計畫(修正)				建檔編號	總-05-102資訊03						
計畫緣由	<p>1.本公司資訊處資訊主機房位於愛國大樓7樓,該大樓於民國70年代建造,原設計目的為一般辦公大樓使用,並非資訊機房專用,因建築物老舊(已使用逾30年),且建置當時資訊系統安全規範、制度未完備,而無專屬線路槽設計,歷經多次資訊設備的汰換與擴充後,造成內部管線錯綜複雜、暗藏危機,導致整體資訊運作環境處於不確定風險中。</p> <p>2.為確保機房資訊設備之實體安全、資訊系統正常運作及各項業務順利推動,避免因天然災害(水災、火災、地震、雷擊)、人為因素(斷水、斷電)造成機器設備故障,導致資訊系統中斷事故發生,並提供正常、穩定、安全資訊服務,亟需建置一座獨棟符合安全之新郵政資訊中心大樓。</p>											
基地購置及資訊中心工程興建	用途(請勾選)	( <input checked="" type="checkbox"/> )	新建	( )	營業局屋	預定開工日期	105年1月		使用分區	第二種產業專用區		
		( )	改建	( )	訓練工作場所	預定完工日期	111年12月		管制	建築率 70%	容積率 420%	
	配購基地面積	1,445.89坪	房屋結構	鋼筋混凝土造		基地地點	桃園機場捷運A7站-第二產業專用區B標土地(桃園市龜山區樂捷段207地號)		基地投資金額	245,801千元		
						權屬	內政部(102.9.6內投中辦地字第1026038382號函同意讓售本公司)		基地每坪單價	170千元		
	工程興建計畫內容	樓層數	每層坪數			總建坪	興建投資金額		1,900,734千元			
	地上11層、地下2層	地下2樓約628.3坪,地下1樓約656.4坪,1、2、4、5、7、8、10樓每層約605.3坪,3、6、9樓約633坪,11樓約393.2坪			7,814坪	每坪最高興建單價		243.25千元				
預算編列情形(千元)	預算金額	分年預算編列情形		103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年
	2,159,850			70,460	45,786	154,780	222,852	51,733	10,000	200,000	0	1,404,239
興資訊中心原因	現址	臺北市大安區愛國東路216號7樓、8樓					距最近郵局					
	樓層數	地下1層、地上10層			每層坪數	7、8樓前棟各851坪,後棟各833.2坪。		總建坪	前、後2棟大樓總建坪17,963坪,其中7、8樓合計3,368.4坪。			
	產權	( <input checked="" type="checkbox"/> )	局屋局產	年租金	房屋結構	鋼筋混凝土造		完工期	前棟:70.3.31	核定年	後棟:40年	後棟:40年
		( )	部分土地租用						後棟:77.12.6			
	使用面積分配坪數(坪)	<p>1.B1:高低壓盤、發電機、臺電受電室共約120坪。</p> <p>2.2樓:UPS(2套)、高低壓盤共約120坪。</p> <p>3.6樓:輸出盤約30坪。</p> <p>4.7樓:電腦機房、辦公室、會議室共1,684坪。</p> <p>5.8樓:辦公室、訓練教室、會議室共1,684坪。</p> <p>6.頂樓:發電機、冷卻水塔約100坪。</p>										
核定額	處長室	綜合規劃科	系統管理科	財金資訊科	電子資訊科	郵務資訊科	系統作業科	計				
	2	26	32	57	41	33	52	243				
預估未來業務需求	項目	項	啟用時及未來15年需求		啟用時及未來30年需求		啟用時及未來45年需求		啟用時及未來55年需求			
		員額	243		243		243		243			
	各層使用	1F	運動人員休息室、報表倉庫、旅商交、卸貨區、會客室、備品、備機暫存區、守衛室、會議室	303		393		454		484		
		2F	資訊及網路設備機房、維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	303		393		454		484		
		3F	資訊及網路設備機房、維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	317		411		475		506		
		4F	資訊及網路設備機房、維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	303		393		454		484		
		5F	資訊及網路設備機房、維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	303		393		454		484		
		6F	資訊及網路設備機房、維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	317		411		475		506		
		7F	資訊及網路設備機房、維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	303		393		454		484		

及 產 能 利 用 率	分 配 情 形	8F	資訊及網路設備機房 維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	303	393	454	484			
		9F	資訊及網路設備機房 維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	317	411	475	506			
		10F	資訊及網路設備機房 維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	303	393	454	484			
		11F	資訊及網路設備機房 維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房	197	256	295	315			
		資訊中心所需面積小計(坪)		3,264	4,243	4,895	5,222			
		閒置面積(坪)		3,266	2,287	1,634	1,308			
		地上層面積共計(坪)		6,529	6,529	6,529	6,529			
		資訊中心大樓面積產能利用率(%)		50%	65%	75%	80%			
		出租車位數		20	22	25	28			
		閒置車位數(位)		9	10	6	1			
		可出租車位數		29	29	29	29			
		總車位數(位)		61	61	61	61			
		出租車位產能利用率(%)		69%	76%	86%	97%			
		投資 計畫 投入 項 目 分 析	投 入 之 全 額	分 年 預 算 編 列 情 形	預算金額(千元)	2,159,850			產 出 之 預 測 假 設 條 件	電腦機房每坪月租金(元)
103年	70,460				租金成長率(%)	0.54%				
104年	45,786				每車位月租金(元)	2,418				
105年	154,780				土地平均年調幅	土地增值率(%)	5.94%			
106年	222,852									
107年	51,733				房屋稅平均年調幅	營造工程物價 (總指數年增率(%))	1.06%			
108年	10,000									
109年	200,000				預估使用壽年(年)		55年			
110年	0									
111年	1,404,239									
效 益 說 明	量的 效益	租金節省 模式	資金成本率	1.83%	現值報酬率	4.94%	淨現值	3,534,060千元	投資收回年限	32.95年
	質的 效益	1.資訊機房遷往郊區，機房現址可改作其他高附加價值使用，提高資產活化運用，符合成本效益。 2.由於新資訊中心大樓設計為資訊目的專用，可透過妥善規劃、精心設計，解決目前存在問題，並符合中華民國銀行商業同業公會全國聯合會制定之「金融機構資訊系統安全基準」。								
備註	1.本項計畫103年至107年預算包含分配之土地價款。 2.本項計畫103年至105年預算包含分配之公共設施土地改良分攤款。									

表 44 郵政資訊中心計畫摘要及投入產出項目分析

一、計畫摘要

(一)	計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫-郵政資訊中心大樓興建計畫(修正)	建檔編號	總-05-102資訊03
(二)	計畫目的	現有機房因受限於大樓本身結構所造成之缺失無法加以改善，造成維護成本增加、能源使用效率不佳，為提供民眾安全、穩定、便捷服務。擬採用綠色建築概念並引進新資訊技術，建置符合「金融機構資訊系統安全基準」與資料中心(IDC)8大認證的郵政資訊中心大樓。		
(三)	計畫內容	購置基地1,446坪，興建地上11樓、地下2樓建物。 地下2樓約628.3坪，地下1樓約656.4坪， 1、2、4、5、7、8、10樓每層約605.3坪， 3、6、9樓約633坪，11樓約393.2坪		
(四)	計畫期間	自民國103年1月起至111年12月止		
(五)	投資總額	新臺幣： 2,159,850千元		
(六)	成本效益分析	1. 資金成本率：1.83%		2. 現值報酬率：4.94%
		3. 投資收回年限：32.95年		4. 淨現值：3,534,060千元
(七)	分年預算	103年度70,460千元、104年度45,786千元、105年度154,780千元、106年度222,852千元、107年度51,733千元、108年度10,000千元、109年度200,000千元、110年度0千元、111年度1,404,239千元。		

二、計畫投入項目分析

單位：新臺幣千元

年度	分年預算編列			土地基年投資價值			基年投資實值		
	基地購置 (1)	資訊中心 大樓興建 (2)	土地改良 分攤 (3)	投資 金額	計算公式： $V_f = S \times (1+i)^n$	土地基年 投資價值	投資金額 $S=(1)+(2)+(3)$	計算公式： $V_f = S \times (1+i)^n$ $V_p = S \times (1+i)^n$	基年投資 實值 $V_f + V_p$
					5.94%			1.83%	
103	66,485		3,975	66,485	$66,485 \times (1+5.94\%)^9$	111,754	70,460	$70,460 \times (1+1.83\%)^9$	82,952
104	43,953		1,833	43,953	$43,953 \times (1+5.94\%)^8$	69,738	45,786	$45,786 \times (1+1.83\%)^8$	52,934
105	77,273	70,000	7,507	77,273	$77,273 \times (1+5.94\%)^7$	115,730	154,780	$154,780 \times (1+1.83\%)^7$	175,730
106	40,000	182,852		40,000	$40,000 \times (1+5.94\%)^6$	56,548	222,852	$222,852 \times (1+1.83\%)^6$	248,468
107	18,090	33,643		18,090	$18,090 \times (1+5.94\%)^5$	24,140	51,733	$51,733 \times (1+1.83\%)^5$	56,643
108		10,000				0	10,000	$10,000 \times (1+1.83\%)^4$	10,752
109		200,000				0	200,000	$200,000 \times (1+1.83\%)^3$	211,182
110		0				0	0	$0 \times (1+1.83\%)^2$	0
111		1,404,239				0	1,404,239	$1,404,239 \times (1+1.83\%)^1$	1,429,937
合計	245,801	1,900,734	13,315			377,911	2,159,850		2,268,598

註：基年為民國112年。

三、計畫產出項目分析

- (一) 參考電信公司位於新北市板橋區相同等級(Tier 3)取得認證電腦機房租金行情每坪每月約27千元，每坪每月設施使用維護、行政管理與設備代管費用約12.1千元。因本案資訊中心大樓位於桃園市龜山區，預估電腦機房租金行情每坪每月約17.55千元，扣除設施使用維護與行政管理費用約9.75千元(不含設備代管費用)，租金收入每坪每月約7.8千元，估算至基年112年每坪年租金為96.67千元。 $(7,800 \times 12 \times (1+0.54\%)^6)$
- (二) 房租年租金成長率以97-106年消費者物價指數(房租類)10年幾何平均數0.54%估算。
- (三) 新建資訊中心大樓，預估完工啟用後未來15年產能利用率50%，未來30年65%，未來45年75%，未來55年80%。
- (四) 可出租汽車停車位29位，以106年桃園縣政府公有停車場月租每車位2,400元之租金及房屋租金成長率0.54%計算，估算至基年112年度每車位年租金為29,75千元 $(2,400 \times 12 \times (1+0.54\%)^6)$ 。車位啟用後未來15年產能利用率69%，未來30年76%，未來45年86%，未來55年97%。
- (五) 依據「簡化地價稅=申報地價(公告地價×80%)×面積(平方公尺)×5%」原則推估，該基地106年需繳納地價稅為2,230千元 $(11,678 \text{千元} \times 80\%) \times 4,775 \text{m}^2 \times 5\%$ ，並依內政部地政司公布之「歷年公告土地現值及公告地價調幅總表」92-106年之15年5期(每期3年調整一次)計算，准行政院修正平均地權第14條及第17條，106年5月10日總統公布實施，案關地價稅修正為每期2年調整一次(107年、109年、111年、...以此類推)，經換算桃園市平均每期2年公告地價調幅為10.00%，估算至基年112年應繳地價稅為2,969千元 $(2,230 \text{千元} \times (1+10.00\%)^3)$ 。
- (六) 房屋稅課稅現值=房屋標準單價×面積×(1-折舊率)<sup>折舊經歷年數×地段率×適用稅率</sup>，查「桃園縣房屋標準單價表」鋼筋混凝土造第3類7層單價為3,200元/m<sup>2</sup>，另調整率暫定為100%，以102年課稅現值為3,200元/m<sup>2</sup>×15,040m<sup>2</sup>×地段率100%×按非住非營用稅率2%與3,200元/m<sup>2</sup>×8,100m<sup>2</sup>×地段率100%×按營業用稅率3%計算，並以行政院主計總處營造工程物價指數年增率10年均值估算基年112年房屋稅為2,753千元 $(3,200 \text{元} \times 7,814 \times 3.3025 \times (1+1.06\%)^{10} \times 100\% \times 3\%)$ 。
- (七) 本建築使用壽年55年屆滿(民國166年)現金流入共計新臺幣6,133,891千元，含土地處分價值新臺幣6,003,130千元 $[(377,911 \times (1+5.94\%)^{54}) - 2,520,557 \text{(土地增值稅)}]$ 。
- (八) 各年度之現金流量請參閱現金流入表。

表 45 郵政資訊中心現金流入表

單位：新臺幣千元

年度	資訊中心大樓可作為資訊機房出租坪數(扣除公設、電氣室、空調等基礎設施機房)	每坪年租金(2)	坪房租長率(3)	租金率(4)	中樑面積而能預房租流(5)	估屋全數(6)	地下層單位數(7)	單位租金(8)	產利(9)	位能率(10)	預租流入(S1)	估屋全數(S2)	現金流入合計 S=(S1+S2) ×應稅比率	房屋稅額(千元)(9)	地價稅額(千元)(10)	現金流出合計 T=9+10	△稅後現金流入 (R)=(S-T)× 80%+(S1+S2) )×(1-營業需 求應稅比率)	折舊省稅 (D)=△折舊 費用×全局 應稅比率× 20% (折舊年數)	現金流入淨額 F1=R+D	序
112		1,800	96.67	0.54%	50%	87,006	29	29.75	69%	595	69,205	69,205	2,753	2,969	5,722	69,183	5,460	74,643	1	
113					50%	87,476			69%	598	69,579	69,579	2,725	3,266	5,991	69,366	5,460	74,826	2	
114					50%	87,949			69%	602	69,955	69,955	2,698	3,266	6,291	69,527	5,460	74,987	3	
115					50%	88,424			69%	605	70,333	70,333	2,671	3,592	6,264	69,951	5,460	75,411	4	
116					50%	88,901			69%	608	70,712	70,712	2,644	3,592	6,596	70,090	5,460	75,550	5	
117					50%	89,381			69%	611	71,094	71,094	2,618	3,952	6,570	70,518	5,460	75,978	6	
118					50%	89,864			69%	615	71,478	71,478	2,592	3,952	6,939	70,632	5,460	76,092	7	
119					50%	90,349			69%	618	71,864	71,864	2,566	4,347	6,913	71,064	5,460	76,524	8	
120					50%	90,837			69%	621	72,252	72,252	2,540	4,347	7,322	71,151	5,460	76,611	9	
121					50%	91,328			69%	625	72,642	72,642	2,515	4,782	7,296	71,587	5,460	77,047	10	
122					50%	91,821			69%	628	73,035	73,035	2,490	4,782	7,749	71,642	5,460	77,103	11	
123					50%	92,317			69%	632	73,429	73,429	2,465	5,260	7,724	72,083	5,460	77,543	12	
124					50%	92,815			69%	635	73,825	73,825	2,440	5,260	8,226	72,104	5,460	77,565	13	
125					50%	93,316			69%	638	74,224	74,224	2,416	5,786	8,201	72,549	5,460	78,009	14	
126					50%	93,820			69%	642	74,625	74,625	2,392	5,786	8,756	72,532	5,460	77,993	15	
127					65%	122,625			76%	711	97,435	97,435	2,368	6,364	8,732	96,863	5,460	102,323	16	
128					65%	123,287			76%	715	97,961	97,961	2,344	6,364	9,345	96,934	5,460	102,394	17	
129					65%	123,953			76%	718	98,490	98,490	2,320	7,001	9,321	97,516	5,460	102,976	18	
130					65%	124,622			76%	722	99,022	99,022	2,297	7,001	9,998	97,541	5,460	103,002	19	
131					65%	125,295			76%	726	99,557	99,557	2,274	7,701	9,975	98,130	5,460	103,590	20	
132					65%	125,972			76%	730	100,094	100,094	2,252	7,701	10,722	98,105	5,460	103,565	21	
133					65%	126,652			76%	734	100,635	100,635	2,229	8,471	10,700	98,699	5,460	104,159	22	
134					65%	127,336			76%	738	101,178	101,178	2,207	8,471	11,525	98,618	5,460	104,079	23	
135					65%	128,023			76%	742	101,725	101,725	2,185	9,318	11,503	99,218	5,460	104,679	24	
136					65%	128,715			76%	746	102,274	102,274	2,163	9,318	12,413	99,076	5,460	104,536	25	
137					65%	129,410			76%	750	102,826	102,826	2,141	10,250	12,391	99,682	5,460	105,142	26	
138					65%	130,109			76%	754	103,382	103,382	2,120	10,250	13,395	99,471	5,460	104,931	27	
139					65%	130,811			76%	758	103,940	103,940	2,099	11,275	13,373	100,083	5,460	105,543	28	
140					65%	131,518			76%	762	104,501	104,501	2,078	11,275	14,480	99,796	5,460	105,256	29	
141					65%	132,228			76%	766	105,065	105,065	2,057	12,402	14,459	100,414	5,460	105,874	30	
142					75%	153,394			86%	872	121,870	121,870	2,036	12,402	15,679	117,349	5,460	122,810	31	
143					75%	154,223			86%	877	122,528	122,528	2,016	13,642	15,658	118,067	5,460	123,527	32	
144					75%	155,055			86%	881	123,190	123,190	1,996	13,642	17,002	117,697	5,460	123,157	33	
145					75%	155,893			86%	886	123,855	123,855	1,976	15,007	16,983	118,422	5,460	123,882	34	
146					75%	156,735			86%	891	124,524	124,524	1,956	15,007	18,463	117,950	5,460	123,410	35	
147					75%	157,581			86%	896	125,197	125,197	1,936	16,507	18,444	118,682	5,460	124,143	36	
148					75%	158,432			86%	901	125,873	125,873	1,917	16,507	20,075	118,098	5,460	123,558	37	
149					75%	159,287			86%	905	126,552	126,552	1,898	18,158	20,056	118,838	5,460	124,298	38	
150					75%	160,148			86%	910	127,236	127,236	1,879	18,158	21,853	118,128	5,460	123,589	39	
151					75%	161,012			86%	915	127,923	127,923	1,860	19,974	21,834	118,876	5,460	124,336	40	
152					75%	161,882			86%	920	128,614	128,614	1,842	19,974	23,813	118,029	5,460	123,489	41	
153					75%	162,756			86%	925	129,308	129,308	1,823	21,971	23,794	118,784	5,460	124,244	42	
154					75%	163,635			86%	930	130,006	130,006	1,805	21,971	25,973	117,785	5,460	123,245	43	
155					75%	164,519			86%	935	130,708	130,708	1,787	24,168	25,955	118,548	5,460	124,008	44	
156					75%	165,407			86%	940	131,414	131,414	1,769	24,168	28,354	117,381	5,460	122,841	45	
157					80%	177,387			97%	1,066	140,978	140,978	1,751	26,585	28,337	127,588	5,460	133,048	46	
158					80%	178,345			97%	1,072	141,739	141,739	1,734	26,585	30,978	126,287	5,460	131,747	47	
159					80%	179,308			97%	1,078	142,505	142,505	1,716	29,244	30,960	127,116	5,460	132,577	48	
160					80%	180,276			97%	1,084	143,274	143,274	1,699	29,244	33,868	125,611	5,460	131,071	49	
161					80%	181,249			97%	1,089	144,048	144,048	1,682	32,168	33,851	126,449	5,460	131,909	50	
162					80%	182,228			97%	1,095	144,826	144,826	1,665	32,168	37,051	124,718	5,460	130,178	51	
163					80%	183,212			97%	1,101	145,608	145,608	1,649	35,385	37,034	125,565	5,460	131,025	52	
164					80%	184,202			97%	1,107	146,394	146,394	1,632	35,385	40,556	123,585	5,460	129,046	53	
165					80%	185,196			97%	1,113	147,184	147,184	1,616	38,924	40,540	124,441	5,460	129,901	54	
166					80%	186,196			97%	1,119	147,979	147,979	1,600	38,924	40,523	125,301	5,460	6,133,891	55	

民國166年現金流入淨額包含土地處分價增值新臺幣6,003,130千元[(377,911×(1+5.94%<sup>54</sup>)-2,520,557(土地增值稅))] +

表 46 郵政資訊中心成本效益分析表

單位：新臺幣千元

年度	基年投資實值 $V_i+V_p$	現金流入淨額 $F_i$	第一次估計 ( $r_1$ )	4.93%	第二次估計 ( $r_2$ )	4.95%	1.83%	現金流入現值 $PV=F_i \times F$	現金流入累計數 $P_n$	年序
			現值因子 $F_1$	現金流入現值 $PV_1=F_i \times F_1$	現值因子 $F_2$	現金流入現值 $PV_2=F_i \times F_2$	資金成本率 現值因子 $F$			
112	2,268,598	74,643	1.0000	74,643.45	1.0000	74,643.45	1.0000	74,643	74,643	1
113		74,826	0.9530	71,310.65	0.9528	71,297.06	0.9820	73,482	148,125	2
114		74,987	0.9082	68,106.43	0.9079	68,080.47	0.9644	72,316	220,441	3
115		75,411	0.8656	65,273.71	0.8651	65,236.40	0.9470	71,418	291,860	4
116		75,550	0.8249	62,321.38	0.8243	62,273.89	0.9300	70,264	362,124	5
117		75,978	0.7861	59,729.87	0.7854	59,672.98	0.9133	69,392	431,516	6
118		76,092	0.7492	57,008.93	0.7484	56,943.78	0.8969	68,247	499,763	7
119		76,524	0.7140	54,638.98	0.7131	54,566.14	0.8808	67,402	567,165	8
120		76,611	0.6805	52,130.62	0.6794	52,051.20	0.8650	66,265	633,430	9
121		77,047	0.6485	49,964.18	0.6474	49,878.55	0.8494	65,445	698,875	10
122		77,103	0.6180	47,651.09	0.6168	47,560.36	0.8341	64,315	763,190	11
123		77,543	0.5890	45,671.57	0.5878	45,575.92	0.8192	63,520	826,709	12
124		77,565	0.5613	43,537.85	0.5600	43,438.39	0.8044	62,396	889,105	13
125		78,009	0.5349	41,730.02	0.5336	41,626.75	0.7900	61,625	950,730	14
126		77,993	0.5098	39,761.05	0.5084	39,655.10	0.7758	60,505	1,011,236	15
127		102,323	0.4859	49,714.07	0.4845	49,572.15	0.7618	77,954	1,089,190	16
128		102,394	0.4630	47,411.00	0.4616	47,266.65	0.7481	76,606	1,165,795	17
129		102,976	0.4413	45,440.52	0.4398	45,293.54	0.7347	75,657	1,241,453	18
130		103,002	0.4205	43,316.22	0.4191	43,167.88	0.7215	74,316	1,315,768	19
131		103,590	0.4008	41,516.84	0.3993	41,366.78	0.7085	73,397	1,389,166	20
132		103,565	0.3820	39,556.73	0.3805	39,406.23	0.6958	72,061	1,461,226	21
133		104,159	0.3640	37,914.46	0.3626	37,763.02	0.6833	71,172	1,532,398	22
134		104,079	0.3469	36,105.12	0.3455	35,954.06	0.6710	69,839	1,602,237	23
135		104,679	0.3306	34,607.13	0.3292	34,455.76	0.6590	68,979	1,671,215	24
136		104,536	0.3151	32,936.26	0.3136	32,785.95	0.6471	67,647	1,738,862	25
137		105,142	0.3003	31,570.74	0.2988	31,420.67	0.6355	66,816	1,805,679	26
138		104,931	0.2862	30,027.03	0.2847	29,878.61	0.6241	65,484	1,871,163	27
139		105,543	0.2727	28,783.14	0.2713	28,635.41	0.6129	64,682	1,935,845	28
140		105,256	0.2599	27,356.22	0.2585	27,210.63	0.6018	63,347	1,999,192	29
141		105,874	0.2477	26,224.01	0.2463	26,079.47	0.5910	62,574	2,061,766	30
142		122,810	0.2361	28,989.57	0.2347	28,824.29	0.5804	71,279	2,133,044	31
143		123,527	0.2250	27,788.99	0.2236	27,625.29	0.5700	70,407	2,203,451	32
144		123,157	0.2144	26,404.02	0.2131	26,243.48	0.5597	68,934	2,272,386	33
145		123,882	0.2043	25,311.59	0.2030	25,152.90	0.5497	68,094	2,340,480	34
146		123,410	0.1947	24,030.47	0.1935	23,875.26	0.5398	66,616	2,407,095	35
147		124,143	0.1856	23,037.33	0.1843	22,884.17	0.5301	65,807	2,472,902	36
148		123,558	0.1769	21,851.58	0.1756	21,702.16	0.5206	64,320	2,537,222	37
149		124,298	0.1685	20,949.60	0.1674	20,802.39	0.5112	63,542	2,600,764	38
150		123,589	0.1606	19,851.41	0.1595	19,708.16	0.5020	62,044	2,662,808	39
151		124,336	0.1531	19,033.11	0.1519	18,892.17	0.4930	61,298	2,724,105	40
152		123,489	0.1459	18,015.33	0.1448	17,878.52	0.4841	59,786	2,783,891	41
153		124,244	0.1390	17,273.87	0.1379	17,139.42	0.4754	59,071	2,842,962	42
154		123,245	0.1325	16,329.93	0.1314	16,199.73	0.4669	57,543	2,900,504	43
155		124,008	0.1263	15,658.99	0.1252	15,531.19	0.4585	56,858	2,957,363	44
156		122,841	0.1203	14,782.85	0.1193	14,659.40	0.4503	55,311	3,012,673	45
157		133,048	0.1147	15,258.94	0.1137	15,128.64	0.4422	58,830	3,071,504	46
158		131,747	0.1093	14,399.78	0.1083	14,274.09	0.4342	57,208	3,128,712	47
159		132,577	0.1042	13,809.64	0.1032	13,686.49	0.4264	56,534	3,185,245	48
160		131,071	0.0993	13,011.35	0.0984	12,892.86	0.4188	54,887	3,240,133	49
161		131,909	0.0946	12,479.33	0.0937	12,363.33	0.4112	54,246	3,294,378	50
162		130,178	0.0902	11,736.94	0.0893	11,625.63	0.4038	52,572	3,346,950	51
163		131,025	0.0859	11,258.26	0.0851	11,149.36	0.3966	51,963	3,398,912	52
164		129,046	0.0819	10,567.20	0.0811	10,463.00	0.3895	50,258	3,449,170	53
165		129,901	0.0780	10,137.49	0.0773	10,035.61	0.3825	49,682	3,498,852	54
166		6,133,891	0.0744	456,198.38	0.0736	451,527.45	0.3756	2,303,806	5,802,658	55
合計	2,268,598			2,274,125		2,263,022		5,802,658		

基年投資實值 = 2,268,598千元	32	現值報酬率 = 4.94%
投資收回年限 = 32.95年		淨現值 = 3,534,060千元

表 47 郵政訓練中心個案計畫表

計畫名稱		郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫-郵政訓練中心興建(修正)				建 檔 編 號		總-05-102人事04						
計畫緣由		1. 現有房舍與設備難以擴充、改善，亟待解決。擬於郵政物流園區建置郵政訓練中心，以優質郵政訓練資源及場地，辦理郵政專業訓練及人才培育，滿足業務多元需求。 2. 善盡業務支援功能且使園區內建物互為奧援，配合政策納入鄰近建物及未來進駐單位等使用辦公需求，以發揮業務支援綜效。												
基地購置及訓練中心工程興建	用途 (請勾選)	( <input checked="" type="checkbox"/> ) 新建	( ) 營業局屋	預定開工日期	108年6月		使用分區	第二種產業專用區						
		( ) 改建	( <input checked="" type="checkbox"/> ) 訓練工作場所	預定完工日期	113年12月		管 制	建築率70%	容積率420%					
	配購基地面積	1,814.39坪	房屋結構	鋼骨(SC)或鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造	基地地點	桃園機場捷運A7站-第二產業專用區B標土地		基地投資金額	308,447千元					
					基地權屬	內政部(102.9.6內授中辦地字第1026038382號函同意讓售本公司)		基地每坪單價	170千元					
	工程興建計畫內容	樓層數	每層坪數			總建坪	興建投資金額	1,494,900千元						
	地上12層、地下2層	地下2樓-地下1樓約828坪，1-2樓約1,378坪，3-10樓每層約828坪，11-12樓每層約553坪，呈凸約185坪			10,949坪	每坪最高興建單價	136.53千元							
預算編列情形(千元)	預算金額		分年預算編列情形	103年度(1期)	104年度(2期)	105年度(3期)	106年度(4期)	107年度(5期)	108年度(6期)	109年度(7期)	110年度(8期)	111年度(9期)	112年度(10期)	113年度(11期)
	1,818,717			94,001	61,083	72,040	141,136	32,275	10,000	100,000	0	320,430	587,752	400,000
預 估 未 來 業 務 需 求	郵 政 訓 練 中 心													
	項 目	樓地板面積	啟用時及未來5年需求	未來15年需求	未來25年需求	未來35年需求	未來45年需求	未來55年需求						
各樓層使用分布情形	B2F	停車場	828	828	828	828	828	828						
		垃圾集中場												
	B1F	餐廳、廚房	828	828	828	828	828	828						
		販賣區												
	1E/2F	司機待派室												
		迎賓門廳	1,378	1,197	1,213	1,213	1,213	1,213						
		辦公室及行動辦公室												
	3F	托育中心及其他												
		郵政全區及園區安全監控維護中心及機房	828	583	736	736	736	736						
		各式會議室												
	4F	辦公室												
		辦公室(含工會辦公室)	828	583	736	736	736	736						
	5F	各式會議室												
		列封中心辦公室	828	583	733	733	760	760						
	6F	客服中心辦公室												
		跨境物流辦公室	828	583	733	733	733	733						
	7F	訓練中心辦公室												
		訓練教室、教師休息室	828	583	733	733	733	733						
		電腦教室、多媒體室												
	8F	訓練中心辦公室												
訓練教室、教師休息室		828	565	654	613	581	538							
電腦教室、多媒體室														
9F	訓練中心辦公室													
	訓練教室、教師休息室	828	565	654	637	581	538							
	學員交誼空間													
10F	多功能集會及運動場所	828	580	736	736	735	735							
11F	器具儲藏室、運動空間(桌球、撞球、體適能)、淋浴間、更衣間、儲物櫃	553	553	553	553	553	553							
12F	噴(集)乳室 勞教班、社團辦公室	553	553	553	553	553	553							
RF	屋突	185	185	185	185	185	185							
用 率	地上層共計使用(坪)	9,293	7,113	8,219	8,161	8,099	8,013							
	地上層產能利用率(%)		77%	88%	88%	87%	86%							
	自 用 車 位 數		40	47	55	55	55							
	閒 置 車 位 數 ( 位 )		19	12	4	4	4							
車 位 產 能 利 用 率 ( % )	地下層總計車位數(位)		59	59	59	59	59							
			68%	80%	93%	93%	93%							

投資計畫投入產出項目分析	投入之金額	預算金額(千元)		1,818,717	產出之預測假設條件	替代節省租金	每坪房屋月租金(元)	600	
		103年度(1期)		94,001			租金成長率(%)	0.54%	
		104年度(2期)		61,083			每單位月租金(元)	2,400	
		105年度(3期)		72,040		土地平均年調幅	土地增值率(%)	5.94%	
		106年度(4期)		141,136					
		107年度(5期)		32,275					
		108年度(6期)		10,000		房屋稅平均年調幅	營造工程物價(總)指數年增率(%)	1.04%	
		109年度(7期)		100,000					
		110年度(8期)		0					
		111年度(9期)		320,430		預估使用壽年(年)	55年		
		112年度(10期)		587,752					
113年度(11期)		400,000							
效益說明	量的效益	資金成本率	1.83%	現值報酬率	3.99%	淨現值	2,588,660千元	投資收回年限	54.18年
	質的效益	1. 建構完善培育機制及設備齊全、人性化之訓練場地，且設置於物流園區內，教學兼具理論與實務，利於培育郵政優秀人才，提升公司競爭力。 2. 園區內各單位可就近共用場地、設備、資源等，且配合公司政策，本建物將有其他單位進駐使用，充分支線業務發展需求並發揮建物最大效益。							
備註	1.本項計畫104年至107年預算包含分配之土地價款。 2.本項計畫104年至107年預算包含分配之公共設施土地改良分攤款。								

表 48 郵政訓練中心計畫摘要及投入產出項目分析

一、計畫摘要

(一)	計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫-郵政訓練中心興建(修正)	建檔編號	總-05-102人事04
(二)	計畫目的	1.現有房舍與設備難以擴充、改善，亟待解決。擬於郵政物流園區建置郵政訓練中心，以優質郵政訓練資源及場地，辦理郵政專業訓練及人才培育，滿足業務多元需求。 2.善盡業務支援功能且使園區內建物互為奧援，配合政策納入鄰近建物及未來進駐單位等使用辦公需求，以發揮業務支援綜效。		
(三)	計畫內容	購置基地1,814坪，興建地上12層、大樓地下2層，總建坪10,949坪。		
(四)	計畫期間	自民國103年1月起至113年12月止		
(五)	投資總額	1,818,717千元		
(六)	成本效益分析	1.資金成本率：1.83%	2.現值報酬率：3.99%	
		3.投資收回年限：54.18年	4.淨現值：2,588,660千元	
(七)	分年預算	103年度94,001千元、104年度61,083千元、105年度72,040千元、106年度141,136千元、107年度32,275千元、108年度10,000千元、109年度100,000千元、111年度320,430千元、112年度587,752千元、113年度400,000千元		

二、計畫投入項目分析

單位：新臺幣千元

年度	分年預算編列			土地基年投資價值			基年投資價值		
	基地購置 (1)	訓練中心 工程興建 (2)	土地改良 分攤 (3)	投資金額	計算公式： $V_f = S \times (1+i)^n$	土地基年 投資價值	投資金額 $S=(1)+(2)+(3)$	計算公式： $V_f = S \times (1+i)^n$ $V_p = S \times (1+i)^m$	基年投資 價值 $V_f + V_p$
	1,814.39坪	10,949坪			5.94%			1.83%	
103	88,698		5,303	88,698	$88,698 \times (1+5.94\%)^{11}$	167,330	94,001	$94,001 \times (1+1.83\%)^{11}$	114,753
104	58,638		2,445	58,638	$58,638 \times (1+5.94\%)^{10}$	104,419	61,083	$61,083 \times (1+1.83\%)^{10}$	73,228
105	64,418		7,622	64,418	$64,418 \times (1+5.94\%)^9$	108,280	72,040	$72,040 \times (1+1.83\%)^9$	84,812
106	64,418	76,718		64,418	$64,418 \times (1+5.94\%)^8$	102,208	141,136	$141,136 \times (1+1.83\%)^8$	163,171
107	32,275	0		32,275	$32,275 \times (1+5.94\%)^7$	48,338	32,275	$32,275 \times (1+1.83\%)^7$	36,643
108		10,000					10,000	$10,000 \times (1+1.83\%)^6$	11,149
109		100,000					100,000	$100,000 \times (1+1.83\%)^5$	109,491
110									0
111		320,430					320,430	$320,430 \times (1+1.83\%)^3$	338,345
112		587,752					587,752	$587,752 \times (1+1.83\%)^2$	609,461
113		400,000					400,000	$400,000 \times (1+1.83\%)^1$	407,320
合計	308,447	1,494,900	15,370			530,575	1,818,717		1,948,375

註：基年為民國114年。

三、計畫產出項目分析

- (一) 本案所採年租金係依香港高世邦經理任有限公司台灣分公司(CBRE)106年3月10日所提供「工商服務及郵政訓練中心預招商墾物業管理規劃委託服務」招商前期規劃中報告書(P3-4)，「就近5年基地周邊租金變化趨勢進行分析，平均租金在600元-650元間」略以，本案採保守穩健原則進行估算，平均租金定為600元/坪；再依消費者物價指數(房租類)銜接表租金成長率10年均值0.54%計算，估算至基年114年每坪年租金為7,517千元(0.6千元×12×(1+0.54%)<sup>8</sup>)。

郵政訓練中心租金估算表：

本案計算所採租金		
初估106年鄰近租金行情 每坪月租金	計算至基年(114年)	
	每坪月租金	每坪年租金
600元/坪	626元/坪	7,517元/坪

- (二) 產能利用率以郵政訓練所98至101年訓練人時數/100人容訓量計算，平均利用率為78.32%，新中心預計規劃為150人使用，另場地提供園區物流業者之各類物流相關人才培訓服務及相關單位進駐使用。預計啟用時及未來5年產能利用率77%，未來15年88%，未來25年88%，未來35年87%，未來45年86%，未來55年86%。
- (三) B1地下汽車停車位59位係自用，以相對於106年桃園地區公有停車場月租租金每車位2.4千元及房屋租金成長率0.54%計算，估算至基年114年度每車位年租金為30.07千元(2.4千元×12×(1+0.54%)<sup>8</sup>)。車位啟用時及未來5年產能利用率68%，未來15年80%，未來25年93%，未來35年93%，未來45年93%，未來55年93%。
- (四) 依據「簡化地價稅=申報地價(公告地價×80%)×面積(平方公尺)×5%」原則推估，該基地106年需繳納地價稅為2,702千元((11,263千元×80%)×5,997×5%)，並依內政部地政司公布之「歷年公告土地現值及公告地價調幅總表」93-107年之15年5期(每期3年調整一次)計算，復因行政院修正平均地權第14條及第17條，於106年5月10日總統公布實施，案開地價稅修正改為每期2年調整一次(107年、109年、111年、113年以此類推)，經換算桃園市平均每期2年公告地價調幅為10.00%，估算至基年114年應繳地價稅為3,956千元(2,702千元×(1+10.00%)<sup>4</sup>)。
- (五) 依據「桃園市房屋標準單價表(1-30樓)-104.7.1以後建造完成」計算房屋稅課稅現值=房屋標準單價×面積×(1-折舊率)<sup>折舊經歷年數</sup>×地役率×適用稅率。房屋稅=104年課稅各類現值初算×總樓地板面積×地役率100%×按非住非營用稅3%計算。並以行政院主計總處營造工程物價指數年增率10年均值估算基年114年房屋稅為13,841.12千元。
- (六) 本建築使用壽年55年屆滿(民國168年)現金流入淨額8,174,461千元，包含已扣除土地增值稅(3,581,440千元)之土地處分價值淨額8,385,545千元[530,575×(1+5.94%)<sup>54</sup>-3,581,440]。
- (七) 各年度之現金流量請參閱現金流入表。

表 49 郵政訓練中心現金流入表

年 度	每 年 租 金 (1)	租 金 成 長 率 (2)	郵政訓練 中心使用 坪數 (3)	郵 政 訓 練 中 心 利 用 率 (4)	預 房 租 入 金 額 (5)	地 下 層 車 位 數 (6)	車 位 租 金 率 (7)	預 車 位 租 入 金 額 (S <sub>2</sub> )	現金流入 合計 S=(S <sub>1</sub> +S <sub>2</sub> ) ×應稅比率	房 屋 稅 率 -1.00%	地 價 調 整 每2年10.00%	價 率 每 年 10.00%	現金流出 合計 T=8+9	△稅後現金 流入 (R)=(S- T) 80%+(S <sub>1</sub> +S <sub>2</sub> ) ×(1-營業需求 應稅比率)	折舊省稅 (D)=△折舊 費用×全房應 稅比率×20% (折舊年數) 55	現金流入 淨額 F=R+D	年 序
114	7.52	0.54%	8,694	77%	50,022	59	30.07	68%	1,203	19,465	13,841	3,956	17,797	33,094	2,066	35,160	1
115				77%	50,292			68%	1,209	19,570	13,703	4,352	18,054	33,144	2,066	35,209	2
116				77%	50,564			68%	1,216	19,676	13,566	4,352	17,917	33,510	2,066	35,576	3
117				77%	50,837			68%	1,222	19,782	13,430	4,787	18,217	33,529	2,066	35,595	4
118				77%	51,111			68%	1,229	19,889	13,296	4,787	18,082	33,896	2,066	35,962	5
119				88%	59,377			80%	1,452	23,115	13,163	5,265	18,428	41,464	2,066	43,529	6
120				88%	59,698			80%	1,460	23,240	13,031	5,265	18,297	41,872	2,066	43,938	7
121				88%	60,020			80%	1,467	23,365	12,901	5,792	18,693	41,860	2,066	43,926	8
122				88%	60,344			80%	1,475	23,492	12,772	5,792	18,564	42,271	2,066	44,336	9
123				88%	60,670			80%	1,483	23,618	12,644	6,371	19,015	42,218	2,066	44,283	10
124				88%	60,998			80%	1,491	23,746	12,518	6,371	18,889	42,629	2,066	44,695	11
125				88%	61,327			80%	1,499	23,874	12,392	7,008	19,401	42,531	2,066	44,597	12
126				88%	61,658			80%	1,508	24,003	12,269	7,008	19,277	42,944	2,066	45,010	13
127				88%	61,991			80%	1,516	24,133	12,146	7,709	19,855	42,797	2,066	44,862	14
128				88%	62,326			80%	1,524	24,263	12,024	7,709	19,734	43,211	2,066	45,276	15
129				88%	62,221			93%	1,793	24,325	11,904	8,480	20,384	42,841	2,066	44,907	16
130				88%	62,557			93%	1,803	24,456	11,785	8,480	20,265	43,256	2,066	45,321	17
131				88%	62,894			93%	1,812	24,589	11,667	9,328	20,995	42,993	2,066	45,058	18
132				88%	63,234			93%	1,822	24,721	11,551	9,328	20,879	43,409	2,066	45,475	19
133				88%	63,575			93%	1,832	24,855	11,435	10,261	21,696	43,080	2,066	45,145	20
134				88%	63,919			93%	1,842	24,989	11,321	10,261	21,582	43,497	2,066	45,563	21
135				88%	64,264			93%	1,852	25,124	11,208	11,287	22,494	43,095	2,066	45,161	22
136				88%	64,611			93%	1,862	25,260	11,095	11,287	22,382	43,515	2,066	45,581	23
137				88%	64,960			93%	1,872	25,396	10,985	12,416	23,400	43,032	2,066	45,098	24
138				88%	65,311			93%	1,882	25,533	10,875	12,416	23,290	43,454	2,066	45,519	25
139				87%	65,164			93%	1,892	25,481	10,766	13,657	24,423	42,422	2,066	44,487	26
140				87%	65,516			93%	1,902	25,619	10,658	13,657	24,315	42,842	2,066	44,908	27
141				87%	65,870			93%	1,913	25,757	10,552	15,023	25,575	42,172	2,066	44,237	28
142				87%	66,226			93%	1,923	25,897	10,446	15,023	25,469	42,594	2,066	44,660	29
143				87%	66,583			93%	1,933	26,036	10,342	16,525	26,867	41,650	0	41,650	30
144				87%	66,943			93%	1,944	26,177	10,238	16,525	26,763	42,123	0	42,123	31
145				87%	67,304			93%	1,954	26,318	10,136	18,178	28,314	40,945	0	40,945	32
146				87%	67,668			93%	1,965	26,460	10,035	18,178	28,212	41,420	0	41,420	33
147				87%	68,033			93%	1,975	26,603	9,934	19,995	29,930	40,079	0	40,079	34
148				87%	68,401			93%	1,986	26,747	9,835	19,995	29,830	40,556	0	40,556	35
149				86%	68,040			93%	1,997	26,614	9,737	21,995	31,732	38,305	0	38,305	36
150				86%	68,407			93%	2,008	26,758	9,639	21,995	31,634	38,781	0	38,781	37
151				86%	68,777			93%	2,018	26,902	9,543	24,195	33,737	37,058	0	37,058	38
152				86%	69,148			93%	2,029	27,047	9,447	24,195	33,642	37,535	0	37,535	39
153				86%	69,521			93%	2,040	27,193	9,353	26,614	35,967	35,595	0	35,595	40
154				86%	69,897			93%	2,051	27,340	9,259	26,614	35,873	36,075	0	36,075	41
155				86%	70,274			93%	2,062	27,488	9,167	29,275	38,442	33,895	0	33,895	42
156				86%	70,654			93%	2,073	27,636	9,075	29,275	38,350	34,377	0	34,377	43
157				86%	71,035			93%	2,085	27,786	8,984	32,203	41,187	31,933	0	31,933	44
158				86%	71,419			93%	2,096	27,936	8,894	32,203	41,097	32,417	0	32,417	45
159				86%	71,805			93%	2,107	28,086	8,806	35,423	44,229	29,683	0	29,683	46
160				86%	72,192			93%	2,119	28,238	8,717	35,423	44,141	30,170	0	30,170	47
161				86%	72,582			93%	2,130	28,391	8,630	38,966	47,596	27,116	0	27,116	48
162				86%	72,974			93%	2,142	28,544	8,544	38,966	47,510	27,606	0	27,606	49
163				86%	73,368			93%	2,153	28,698	8,459	42,862	51,321	24,201	0	24,201	50
164				86%	73,764			93%	2,165	28,853	8,374	42,862	51,236	24,693	0	24,693	51
165				86%	74,163			93%	2,176	29,009	8,290	47,148	55,439	20,901	0	20,901	52
166				86%	74,563			93%	2,188	29,166	8,207	47,148	55,356	21,396	0	21,396	53
167				86%	74,966			93%	2,200	29,323	8,125	51,863	59,988	17,177	0	17,177	54
168				86%	75,371			93%	2,212	29,481	8,044	51,863	59,907	17,675	0	8,403,220	55

表 50 郵政訓練中心成本效益分析表

單位：新臺幣千元

年度	基年投資實值 $V_t+V_p$	現金流入淨額 $F_t$	第一次估計 ( $r_1$ )	3.98%	第二次估計 ( $r_2$ )	4.00%	1.83%	現金流入現值 $PV=F_t \times F$	現金流入累計數 $P_n$	年序
			現值因子 $F_1$	現金流入現值 $PV_1=F_t \times F_1$	現值因子 $F_2$	現金流入現值 $PV_2=F_t \times F_2$	資金成本率 現值因子 $F$			
114	1,948,375	35,160	1.0000	35,159.52	1.0000	35,159.52	1.0000	35,160	35,160	1
115		35,209	0.9617	33,862.49	0.9616	33,855.98	0.9820	34,577	69,736	2
116		35,576	0.9250	32,906.24	0.9246	32,893.58	0.9644	34,309	104,045	3
117		35,595	0.8896	31,664.16	0.8891	31,645.90	0.9470	33,710	137,755	4
118		35,962	0.8555	30,767.07	0.8549	30,743.41	0.9300	33,446	171,200	5
119		43,529	0.8228	35,816.65	0.8220	35,782.23	0.9133	39,756	210,956	6
120		43,938	0.7913	34,770.07	0.7904	34,729.97	0.8969	39,408	250,365	7
121		43,926	0.7611	33,431.01	0.7600	33,386.03	0.8808	38,690	289,054	8
122		44,336	0.7320	32,452.28	0.7308	32,402.39	0.8650	38,349	327,403	9
123		44,283	0.7040	31,173.77	0.7027	31,119.86	0.8494	37,615	365,018	10
124		44,695	0.6770	30,259.73	0.6757	30,201.59	0.8341	37,282	402,300	11
125		44,597	0.6511	29,038.55	0.6498	28,977.18	0.8192	36,532	438,832	12
126		45,010	0.6262	28,186.14	0.6248	28,121.16	0.8044	36,207	475,039	13
127		44,862	0.6023	27,019.20	0.6008	26,951.72	0.7900	35,440	510,479	14
128		45,276	0.5792	26,225.46	0.5777	26,154.94	0.7758	35,125	545,604	15
129		44,907	0.5571	25,016.37	0.5555	24,944.31	0.7618	34,212	579,815	16
130		45,321	0.5358	24,281.57	0.5341	24,206.96	0.7481	33,907	613,723	17
131		45,058	0.5153	23,217.22	0.5136	23,141.43	0.7347	33,105	646,827	18
132		45,475	0.4956	22,535.34	0.4938	22,457.46	0.7215	32,810	679,637	19
133		45,145	0.4766	21,516.38	0.4749	21,437.90	0.7085	31,987	711,624	20
134		45,563	0.4584	20,884.84	0.4566	20,804.66	0.6958	31,703	743,327	21
135		45,161	0.4408	19,908.64	0.4391	19,828.39	0.6833	30,858	774,185	22
136		45,581	0.4240	19,324.96	0.4222	19,243.36	0.6710	30,585	804,771	23
137		45,098	0.4078	18,388.97	0.4060	18,307.80	0.6590	29,718	834,488	24
138		45,519	0.3922	17,850.77	0.3904	17,768.56	0.6471	29,456	863,945	25
139		44,487	0.3772	16,778.73	0.3753	16,698.24	0.6355	28,271	892,216	26
140		44,908	0.3627	16,289.50	0.3609	16,208.24	0.6241	28,026	920,241	27
141		44,237	0.3489	15,432.32	0.3470	15,352.39	0.6129	27,111	947,352	28
142		44,660	0.3355	14,983.79	0.3337	14,903.31	0.6018	26,878	974,230	29
143		41,650	0.3227	13,439.35	0.3209	13,364.60	0.5910	24,616	998,846	30
144		42,123	0.3103	13,072.17	0.3085	12,996.96	0.5804	24,448	1,023,294	31
145		40,945	0.2985	12,220.49	0.2967	12,147.85	0.5700	23,337	1,046,632	32
146		41,420	0.2870	11,889.47	0.2853	11,816.52	0.5597	23,184	1,069,816	33
147		40,079	0.2761	11,064.35	0.2743	10,994.35	0.5497	22,030	1,091,846	34
148		40,556	0.2655	10,767.85	0.2638	10,697.67	0.5398	21,892	1,113,738	35
149		38,305	0.2553	9,781.08	0.2536	9,715.46	0.5301	20,305	1,134,043	36
150		38,781	0.2456	9,523.71	0.2439	9,458.00	0.5206	20,188	1,154,231	37
151		37,058	0.2362	8,752.48	0.2345	8,690.42	0.5112	18,944	1,173,175	38
152		37,535	0.2272	8,526.19	0.2255	8,464.10	0.5020	18,844	1,192,019	39
153		35,595	0.2185	7,776.09	0.2168	7,717.98	0.4930	17,548	1,209,567	40
154		36,075	0.2101	7,579.47	0.2085	7,521.38	0.4841	17,465	1,227,032	41
155		33,895	0.2021	6,848.97	0.2005	6,795.17	0.4754	16,115	1,243,147	42
156		34,377	0.1943	6,680.70	0.1928	6,626.95	0.4669	16,050	1,259,197	43
157		31,933	0.1869	5,968.34	0.1854	5,919.19	0.4585	14,641	1,273,839	44
158		32,417	0.1798	5,827.16	0.1782	5,778.06	0.4503	14,596	1,288,435	45
159		29,683	0.1729	5,131.54	0.1714	5,087.32	0.4422	13,125	1,301,560	46
160		30,170	0.1663	5,016.25	0.1648	4,972.06	0.4342	13,101	1,314,661	47
161		27,116	0.1599	4,336.03	0.1585	4,297.02	0.4264	11,563	1,326,224	48
162		27,606	0.1538	4,245.49	0.1524	4,206.47	0.4188	11,560	1,337,784	49
163		24,201	0.1479	3,579.39	0.1465	3,545.82	0.4112	9,952	1,347,736	50
164		24,693	0.1422	3,512.51	0.1409	3,478.90	0.4038	9,972	1,357,708	51
165		20,901	0.1368	2,859.32	0.1355	2,831.41	0.3966	8,289	1,365,997	52
166		21,396	0.1316	2,815.09	0.1303	2,787.08	0.3895	8,333	1,374,330	53
167		17,177	0.1265	2,173.62	0.1253	2,151.58	0.3825	6,570	1,380,900	54
168		8,403,220	0.1217	1,022,663.80	0.1204	1,012,097.51	0.3756	3,156,135	4,537,035	55
合計	1,948,375			1,955,193		1,941,588		4,537,035		

基年投資實值 = 1,948,375千元	54	現值報酬率 = 3.99%
投資收回年限 = 54.18年		淨現值 = 2,588,660千元

表 51 工商服務中心個案計畫表

計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫 —工商服務中心建置計畫(修正)		建 構 編 號	總-05-102資產05													
計畫緣由	龜山區截至109年6月止,現有戶數6萬4,676戶,人口16萬3,501人,整體人口呈逐年成長趨勢,郵政物流園區將設置工商服務中心,提供本區協力廠商後勤支援,整合多元相關產業提供上下游產業辦公環境需求,滿足當地相關產業廠商業務需求,並規劃設置餐飲店舖,除可提升園區及當地基本生活機能並將引進當地勞動人口外,以活絡當地商業經濟,促進地方發展。																
房屋興建	用途 (請勾選)	(V) 新建	(V) 營業局屋	預定開工日期	111年3月					使用區	第二產業專用區						
		( ) 改建	(V) 商業大樓	預定完工日期	113年12月					管 制	建築率:70% 容積率:420%						
	基地面積 (含公共設施 用地分配面積)	5,512.71 坪	房屋 結構	鋼骨	基地	地 點	桃園市龜山區樂捷段207地號A3基地					基地投資金額	937,160千元				
						權 屬	中華郵政股份有限公司					基地每坪單價	170千元				
	計畫內容	樓 層 數		地 上 層 每 層 坪 數					總 建 坪	興建投資金額							
預計地上12層,地下2層(含地下室372個坡道平面停車位)		預計1-3單層面積約為1,800坪、4-12樓單層面積約為1,000坪,地下室B1-B2單層面積約為2,250坪					18,900 坪	每坪最高興建單價									
預算 編列情形 (千元)	預算金額			分 年 編 列 情 形	103年度 (1期)	104年度 (2期)	105年度 (3期)	106年度 (4期)	107年度 (5期)	108年度 (6期)	109年度 (7期)	110年度 (8期)	111年度 (9期)	112年度 (10期)	113年度 (11期)		
	3,478,577				229,766	148,552	80,449	37,273	482,537	-	-	-	100,000	1,000,000	1,400,000		
預估未來業務需求及產能利用	各樓層使用分配情形	項 目	啟用時及 未來5年需求	未來6-15年需求	未來16-25年需求	未來26-35年 需求	未來45年需求	未來55年需求									
		出 租 車 位 數	284	337	342	360	342	337									
		閒 置 車 位 數 ( 位 )	88	35	30	12	30	35									
		地 下 層 總 計 車 位 數 ( 位 )	372	372	372	372	372	372									
		車 位 產 能 利 用 率 ( % )	76%	91%	92%	97%	92%	91%									
		1-3F 商 場 出 租 空 間 ( 坪 )	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400									
		4-12F 辦 公 出 租 空 間 ( 坪 )	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000									
		辦 公 待 租 面 積 ( 坪 )	2,880	1,350	900	450	900	1,350									
		資 產 營 運 面 積 共 計 ( 坪 )	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400									
		B1-B2 防 空 避 難 空 間 ( 坪 )	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500									
商 場 平 均 產 能 利 用 率 ( % )	90%	100%	95%	100%	95%	100%											
辦 公 平 均 產 能 利 用 率 ( % )	68%	85%	90%	95%	90%	85%											
投資計畫投入產出項目分析	投入之金額	分年 預算 編列 情形	預算金額(千元)	3,478,577													
			103年度(1期)	229,766													
			104年度(2期)	148,552													
			105年度(3期)	80,449													
			106年度(4期)	37,273													
			107年度(5期)	482,537													
			108年度(6期)	0													
			109年度(7期)	0													
			110年度(8期)	0													
			111年度(9期)	100,000													
112年度(10期)	1,000,000																
113年度(11期)	1,400,000																
投資計畫投入產出項目分析	產出之預測	假設條件	節省 / 出租租金	商 場 租 金	622元/坪/月												
			辦公商業空間租金	629元/坪/月													
			停車場租金	1,700元/位/月													
			局 屋 壽 齡 屆 滿 土 地 價 值	37,130,568千元													
			土 地 增 值 率	5.94%													
			預 估 建 物 使 用 壽 年 ( 年 )	55年													
			押 金 利 息	1.06%													
			地 價 稅 調 整 率 ( 每 2 年 調 整 )	10.00%													
			租 金 成 長 率	0.54%													
			量 的 效 益	資金成本率: 1.83%	現值報酬率: 4.44%	淨 現 值 : 7,975,797千元					投資收回年限: 54.19年						
質 的 效 益	1. 提供產業專用區相關廠商辦公及商場等商業設施,提升園區內及當地生活機能,促進產業發展。 2. 對促進業務成長方面之助益: (1) 新增資產營運面積,可增加租金收益。 (2) 提供舒適便利之物流辦公環境,促進物流相關產業交流。 3. 對公害防止方面之助益: 綠建築之設計可節能減碳,空氣流通,疏散容易,符合消防安全規定。 4. 促使土地資產作最有效規劃,增加郵政資金收入。 5. 設置郵政支局,完備當地公共設施,服務當地居民及廠商。 6. 引進當地勞動居住人口,帶動當地民生經濟。																

表 52 工商服務中心計畫摘要及投入產出項目分析

一、計畫摘要			
(一)	計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運47站)建置計畫-工商服務中心建置計畫(修正)	建檔編號: 總-05-102資產05
(二)	計畫目的	龜山區截至109年6月止,現有戶數6萬4,676戶,人口16萬3,501人,整體人口呈逐年成長趨勢,郵政物流園區將設置工商服務中心,提供本區協力廠商後勤支援,整合多元相關產業提供上下游產業辦公環境需求,滿足當地相關產業廠商商業需求,並規劃設置餐飲店舖,除可提升園區及當地基本生活機能並將引進當地勞動人口外,以活絡當地商業經濟,促進地方發展。	
(三)	計畫內容	本計畫擬利用物流園區南側A3基地設置工商服務設施,土地面積約5,512.71坪(含分攤公共設施土地面積約783.43坪),預計興建商場及辦公等商業使用大樓,總樓地板面積為62,480平方公尺,約為18,900坪。	
(四)	計畫期間	自民國103年1月至113年12月	
(五)	投資總額	新 臺 幣 : 3,478,577千元	
(六)	成本效益分析	1. 資金成本率: 1.83%	2. 現值報酬率: 4.44%
		3. 投資收回年限: 54.19年	4. 淨現值: 7,975,797千元
(七)	分年預算	103年度229,766千元、104年度148,552千元、105年度80,449千元、106年度37,273千元、107年482,537千元、111年度100,000千元、112年度1,000,000千元、113年度1,400,000千元。	

二、計畫投入項目分析

單位:新臺幣千元

年度	分年預算編列			土地基年投資價值			基年投資價值		
	購置土地 (1)	建物興建 (2)	土地改良 (3)	投資金額 S=(1)	計算公式: $V_f=Sx(1+i)^n$	土地基年 投資價值	投資金額 S=(1)+(2)+(3)	計算公式: $V_f=Sx(1+i)^n$	基年投資 價值 $V_f+V_p$
	5,512.71 坪	18,900 坪			土地增值率i=5.94%			資金成本率i=1.83%	
103	207,264	0	22,502	207,264	$207,264x(1+5.94\%)^{11}$	391,006	229,766	$229,766x(1+1.83\%)^{11}$	280,491
104	138,176	0	10,376	138,176	$138,176x(1+5.94\%)^{10}$	246,055	148,552	$148,552x(1+1.83\%)^{10}$	178,089
105	71,910	0	8,539	71,910	$71,910x(1+5.94\%)^9$	120,873	80,449	$80,449x(1+1.83\%)^9$	94,711
106	37,273	0	0	37,273	$37,273x(1+5.94\%)^8$	59,139	37,273	$37,273x(1+1.83\%)^8$	43,092
107	482,537	0	0	482,537	$482,537x(1+5.94\%)^7$	722,687	482,537	$482,537x(1+1.83\%)^7$	547,849
108		0					0		0
109		0					0		0
110		0					0		0
111		100,000					100,000	$100,000x(1+1.83\%)^3$	105,591
112		1,000,000					1,000,000	$1,000,000x(1+1.83\%)^2$	1,036,935
113		1,400,000					1,400,000	$1,400,000x(1+1.83\%)^1$	1,425,620
合計	937,160	2,500,000	41,417	937,160		1,539,760	3,478,577		3,712,378

註:基年為民國 114 年度。

三、計畫產出項目分析

- 租金成長率:租金單價係依中華信託不動產估價師聯合事務所出具之租金估價報告為假設參數,預估本案辦公首年租金約為622元/坪/月(含稅),商場租金約為629元/坪/月(含稅),停車位則為1,700元/位/月(含稅),商場、辦公及停車場後續租金調幅,依97-106年消費者物價指數(房租類)10年幾何平均數0.54%為基準。
- 本案興建總樓地板面積為18,900坪(含地下室),1-3樓商場面積約5,400坪,將引進商場業者經營,完工後每20年簽一次租約,每年內每一租約首年免租期半年,其餘19年產能利用率皆為100%;4樓以上辦公室產能利用率參考一般市場價例,營運前期因機能尚未完善及區域招商養成緩步上升,末期因面臨市場新建案競爭而下降,爰產能利用率預計營運前五年由50%逐年上升至80%,未來6-15年產能利用率85%,未來16-25年產能利用率90%,未來26-35年產能利用率95%,未來36-45年產能利用率90%,其後各年產能利用率85%,停車位出租率則按商場及辦公室產能利用率比例,所佔面積比例加權平均計算。
- 本案地價稅適用一般土地第六級規定:應徵稅額=課稅地價(超過累進起點地價 20 倍以上) x 稅率(55/1000) - 累進差額(累進起點地價 x 0.545) = (69,573,001元 以上x55/1000 - 1,805,585元) = 本年應納地價稅額,依行政院106年5月10日總統公布實施平均地權第14條及第17條,案關地價稅每2年調整一次(107年、109年、...以此類推),經換算桃園市民國86年-107年平均每期公告地價調幅10%推算基(114)年地價稅為11,066千元。
- 押金利息收入部分,則以3個月租金及本公司106年7月之1年期機動利率1.06%為計算基礎,估算資產管理面積押金利息。
- 本案營運費用包括辦公空間管理費、綜合保險費、地價稅及房屋稅等,其中空間管理費僅支付空戶部分,以管理費0.15千元/坪/月計算,並逐年調漲1%,並依空置率(1-產能利用率)計算各期管理費;火險按基年建築成本乘以本公司實際火險費率千分之零點二七計算,以每年1%折舊率遞減;地價稅計算如說明(三);房屋稅則依照桃園市房屋核定單價,辦公類7,476(元/m<sup>2</sup>),零售餐飲類7,917(元/m<sup>2</sup>),並依96~106年平均營造工程物價指數(總指數)年增率1.04%及營業用房屋稅率3%計算基(114)年房屋稅為14,924千元。
- 各年度之現金流量請參閱現金流入表。



表 54 工商服務中心成本效益分析表

單位：新臺幣千元

年度	基年投資實值 $V_t+V_p$	現金流入淨額 $F_t$	第一次估計 ( $r_1$ )	4.43%	第二次估計 ( $r_2$ )	4.45%	資金成本率	1.83%	現金流入累計數 $P_t$	年序
			現值因子 $F_1$	現金流入現值 $PV_1=F_t \times F_1$	現值因子 $F_2$	現金流入現值 $PV_2=F_t \times F_2$	現值因子 $F$	現金流入現值 $PV=F_t \times F$		
111	3,712,378	25,499	1.0000	25,499	1.0000	25,499	1.0000	25,499	25,499	1
112		48,377	0.9576	46,324	0.9574	46,315	0.9820	47,508	73,008	2
113		55,742	0.9169	51,111	0.9166	51,091	0.9644	53,757	126,764	3
114		62,222	0.8780	54,630	0.8775	54,599	0.9470	58,927	185,692	4
115		62,746	0.8407	52,751	0.8401	52,711	0.9300	58,356	244,047	5
116		65,732	0.8050	52,916	0.8043	52,865	0.9133	60,034	304,081	6
117		66,282	0.7709	51,094	0.7700	51,035	0.8969	59,448	363,530	7
118		65,656	0.7381	48,463	0.7371	48,398	0.8808	57,829	421,359	8
119		66,211	0.7068	46,798	0.7057	46,727	0.8650	57,270	478,628	9
120		65,472	0.6768	44,312	0.6756	44,235	0.8494	55,613	534,241	10
121		66,032	0.6481	42,793	0.6468	42,711	0.8341	55,080	589,321	11
122		65,168	0.6206	40,441	0.6193	40,356	0.8192	53,383	642,704	12
123		65,732	0.5942	39,060	0.5929	38,970	0.8044	52,877	695,581	13
124		64,731	0.5690	36,832	0.5676	36,740	0.7900	51,136	746,717	14
125		65,300	0.5448	35,578	0.5434	35,483	0.7758	50,659	797,376	15
126		67,900	0.5217	35,425	0.5202	35,323	0.7618	51,729	849,105	16
127		68,497	0.4996	34,219	0.4980	34,115	0.7481	51,246	900,351	17
128		67,199	0.4784	32,146	0.4768	32,041	0.7347	49,372	949,723	18
129		67,801	0.4581	31,057	0.4565	30,950	0.7215	48,919	998,642	19
130		66,319	0.4386	29,089	0.4370	28,983	0.7085	46,989	1,045,631	20
131		48,564	0.4200	20,397	0.4184	20,319	0.6958	33,791	1,079,421	21
132		65,240	0.4022	26,238	0.4006	26,132	0.6833	44,578	1,124,000	22
133		65,853	0.3851	25,360	0.3835	25,253	0.6710	44,188	1,168,188	23
134		63,942	0.3688	23,579	0.3671	23,475	0.6590	42,135	1,210,323	24
135		64,560	0.3531	22,796	0.3515	22,692	0.6471	41,778	1,252,101	25
136		66,388	0.3381	22,446	0.3365	22,339	0.6355	42,188	1,294,289	26
137		67,035	0.3238	21,703	0.3222	21,595	0.6241	41,834	1,336,123	27
138		64,628	0.3100	20,036	0.3084	19,932	0.6129	39,607	1,375,731	28
139		65,281	0.2969	19,379	0.2953	19,275	0.6018	39,289	1,415,019	29
140		62,575	0.2843	17,787	0.2827	17,689	0.5910	36,983	1,452,002	30
141		63,233	0.2722	17,211	0.2706	17,113	0.5804	36,700	1,488,703	31
142		60,196	0.2606	15,689	0.2591	15,596	0.5700	34,310	1,523,013	32
143		60,860	0.2496	15,189	0.2480	15,096	0.5597	34,065	1,557,078	33
144		57,460	0.2390	13,732	0.2375	13,645	0.5497	31,584	1,588,662	34
145		58,130	0.2288	13,302	0.2273	13,216	0.5398	31,378	1,620,040	35
146		50,102	0.2191	10,978	0.2177	10,905	0.5301	26,559	1,646,599	36
147		50,754	0.2098	10,649	0.2084	10,576	0.5206	26,421	1,673,019	37
148		46,486	0.2009	9,340	0.1995	9,274	0.5112	23,764	1,696,783	38
149		47,143	0.1924	9,070	0.1910	9,004	0.5020	23,667	1,720,450	39
150		42,389	0.1842	7,809	0.1828	7,751	0.4930	20,898	1,741,347	40
151		22,600	0.1764	3,987	0.1751	3,956	0.4841	10,941	1,752,289	41
152		37,762	0.1689	6,378	0.1676	6,328	0.4754	17,953	1,770,242	42
153		38,431	0.1617	6,216	0.1604	6,166	0.4669	17,943	1,788,185	43
154		32,551	0.1549	5,041	0.1536	5,000	0.4585	14,925	1,803,110	44
155		33,226	0.1483	4,927	0.1471	4,886	0.4503	14,961	1,818,071	45
156		22,221	0.1420	3,156	0.1408	3,129	0.4422	9,826	1,827,896	46
157		22,877	0.1360	3,111	0.1348	3,083	0.4342	9,934	1,837,830	47
158		15,608	0.1302	2,032	0.1290	2,014	0.4264	6,656	1,844,486	48
159		16,269	0.1247	2,028	0.1235	2,010	0.4188	6,813	1,851,299	49
160		-877	0.1194	-105	0.1183	-104	0.4112	-361	1,850,938	50
161		-210	0.1143	-24	0.1132	-24	0.4038	-85	1,850,853	51
162		-9,132	0.1095	-1,000	0.1084	-990	0.3966	-3,622	1,847,232	52
163		-8,458	0.1048	-887	0.1038	-878	0.3895	-3,294	1,843,937	53
164		-18,333	0.1004	-1,840	0.0994	-1,822	0.3825	-7,012	1,836,926	54
165		26,228,986	0.0961	2,520,865	0.0951	2,494,932	0.3756	9,851,250	11,688,176	55
合計	3,712,378	28,852,958		3,727,114		3,697,715		11,688,176		
A			B			C			D	
基年投資實值 = 3,712,378千元					現值報酬率 = 4.44%					
投資收回年限 = 54.19年					淨現值 = 7,975,797千元					

### 3.各項子計畫成本效益分析

本物流園區建置計畫項下包括 5 項子計畫，已分別就其投入與產出編製各項子計畫成本效益分析，請參附表 55 彙總表。

表 55 郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫  
各項子計畫成本效益分析彙總表

計畫項目	投資總金額(千元)	樓層數	總建坪	建物單價(坪/千元)	現值報酬率(%)	淨現值(千元)	投資收回年限(年)	建置期間
整體郵政物流園區	28,346,942	—	157,090	—	5.35	58,412,004	39.24	103 年~113 年
子計畫								
郵政物流中心	10,527,000	8F/B1	67,771	83.37	4.90	16,921,010	39.19	104 年~110 年
北臺灣郵件作業中心	10,362,798	6F/B2	51,656	108.51	6.05	26,315,878	31.70	104 年~113 年
郵政資訊中心	2,159,850	11F/B2	7,814	243.25	4.94	3,534,060	32.95	105 年~111 年
郵政訓練中心	1,818,717	12F/B2	10,949	136.53	3.99	2,588,660	54.18	106 年~113 年
工商服務中心	3,478,577	12F/B2	18,900	132.28	4.44	7,975,797	54.19	111 年~113 年

備註：購地總金額 8,816,600 千元，基地總面積 51,862.35 坪，每坪單價 170 千元。

#### (二)經濟效益分析—預估增進地方約 4,000 個就業機會

- 中華郵政為國營公司，提供無污染威脅之郵政金融、郵遞服務事業。遵行政府法令，重視工作環境並依勞工安全衛生法規執行，以保障工作人員權益，為場區提供安全、合宜之勞動環境。
- 機場捷運 A7 站區周邊土地開發，主要目的為規劃產業專用區以利科技廠商進駐，郵政物流園區建置可提供科技廠商相關物流服務，包含倉儲、流通加工、報關、清關、資訊、商務、展售等增值功能，預估可為當地增加 4,000 個就業機會。
- 北臺灣郵件作業中心可就近處理、轉運園區內郵政物流中心倉儲作業完成之郵件，發揮集中處理之綜效，其工作人員新增加約 500 人(包含自有及委外人力)，另預估電子商務相關產業進駐郵政物流中心後帶來的產值計算，一年約可產出約 5,000 萬件包裹，據以預估

所需入庫、訂單管理、出庫、流通加工、退貨、盤點、倉儲資訊系統管理及客戶服務等作業人力約為 2,500 人。

### (三) 預估相關電子商務產值可達新臺幣 500 億元

目前國內多家大型電子商務平臺已將配送部分(尤其是快速到貨)交本公司承辦，近日更積極洽商將倉儲及流通加工委託本公司承辦；預估相關郵政物流園區電子商務產值每年約可達 500 億元。

近年傳統企業佈局電子商務、多元化擴張電子商務、跨國網購商機、網路市場等因素，臺灣網購市場快速成長。依據資策會產業情報研究所(MIC)統計，平均每年以 20% 以上的高度成長，經濟部 108 年公布產業經濟統計指出，臺灣電子購物業 108 年上半年營業額為新臺幣 970 億元，創下歷年同期新高紀錄；預期在業者優化行動購物介面、提供多元支付工具、以及跨業合作之下，可望持續推升網購熱潮，108 全年營收預估突破 2,000 億元大關，本案郵政物流中心恰可滿足，預估將可帶來相關產值逾 500 億元。

### (四) 節省運輸時間，降低成本並增進作業效率

本物流園區內規劃建置本案郵政物流中心及北臺灣郵件作業中心，後經郵政物流中心理貨加工作業後之包裹、快捷郵件，皆輸送至北臺灣郵件作業中心，直接進行郵件分揀作業或等待最近運輸車次轉運至臺灣中部、南部、東部等地區。與現行專車前往網購業者發貨地進行收件相比，平均約可節省 2 小時運輸時間，並可降低運輸成本。另相關郵件直接於北臺灣作業中心進行郵件分檢作業或等轉運至臺灣其他地區，亦縮短整體作業時間，有效提升投遞服務品質。

## 二、質的效益分析

### (一)經濟效益分析

中華郵政為國營公用服務事業，規模鉅大、資金充裕，亦具有高度開發能力，對該土地開發可提供財務穩健性、即時投入開發，並提供穩定的長期經營保障，可將該基地作最有效運用與經營，除興建郵政物流中心及大型郵件處理中心，並可提升郵政事業及周邊產業經營競爭力與永續發展，發揮產業專區最大功能。

本計畫基於業務轉型發展智慧物流需要，建置郵政物流園區，發展整合型物流產業，除遷建臺北郵件處理中心及規劃結合物流產業、人才訓練、提供資訊設施等之外，為建構完善之物流園區，以符合產業及都市發展需要。

### (二)各子計畫質的效益分析如下：

#### 1.郵政物流中心

##### (1)提供多元物流服務，協助政府發展電子商務

中華郵政係國營公司，具公信力、深得用郵公眾信賴。近年來郵務業務有諸多創新及改善措施，如：便利箱(袋)、第三地取件、上門收寄及代收貨款等，均能為客戶提供便利安全的用郵服務。而倉儲及流通加工因服務品質良好、收費公道，更是網購業者的最佳選擇。目前多家大型網購平臺之倉儲與配送服務多已由中華郵政公司承作。

由於本公司目前僅使用節餘局屋發展倉儲業務、提供郵件前端之倉儲及流通加工服務，受到場地限制無法發揮經濟效益。如能利用相當規模之作業場地，佐以最佳化作業動線設計、自動化揀貨設備、完整倉儲管理系統及彈性人力資源調配，充分發揮物流作業的效能，可為網購業者提供更有效率及更便捷之服務。

## (2)整合物流服務機能，創造周邊地區之經濟效益

未來在郵政物流園區更可整合倉儲、流通加工、報關、清關、三檢、資訊、商務、展售等多元物流功能，提供從供應鏈供應端至需求端之一條龍服務，以及完整多元物流服務功能，為航空城、臺北港及周邊工業園區擔任後勤支援的角色。

於物流運輸而言，郵政物流中心進行前端所需之貨品進儲、理貨加工等倉儲物流作業，包裝完妥之貨品輸送至北臺灣作業中心進行郵件處理及後端郵件運輸，於作業流程可發揮垂直整合效益，於境內及跨境之所需物流服務提供協助支援；另郵政物流中心身兼物流平臺角色，提供物流業者進駐所需作業場地，業者可將郵政物流中心作為進出口前後之中轉站與前繼站，利於貨品集散與後端交運、載運。

郵政物流中心主要以協助電子商務業者所需物流服務，故預估可帶動國內電子商務平臺及物流業者(宅配與貨運)相關產業持續發展，另因應近年來跨境電子商務蓬勃發展，財政部關務署已於104年5月規劃開辦海運快遞貨物通關業務，後續跨境物流亦具發展前景。

由於相關物流核心作業、增值作業及服務支援作業，如：運輸、配送、流通加工、分裝包裝、進口商品保稅、物品保管、檢修等，均需大量人力參與，相對通勤、住屋、人力需求都會增加；一方面配合政府政策提供大臺北地區、桃園地區之物流運籌機能，另一方面為提供就業機會並帶動周邊地區發展，並滿足大眾運輸導向發展之目標。

## 2.北臺灣郵件作業中心

興建北臺灣郵件作業中心供遷移臺北郵件處理中心可加速處理時效，提升郵遞服務效率，有效提高周邊相關各產業之市場競爭力，提供產業持續發展契機。

- (1)興建面積約 51,656 坪，將臺北郵件處理中心及相關產業等單位遷移至本物流園區，未來負責處理新竹以北地區各類郵件之集中、分揀、封發作業，郵件處理量將提高至佔全國總郵件量七成，擴大服務領域及用郵民眾。
- (2)北臺灣郵件作業中心將設置現代化全自動機器設備，因地處接近國內南北交通幹線—國道中山高速公路林口交流道、臺北港及桃園國際機場—桃園航空城等地利之便，大幅提昇郵件處理效率，加速國內及國際郵件進出口轉運時效，可具體有效的提昇郵遞服務品質，大幅提昇全民用郵權益，亦可提高政府施政績效。
- (3)隨著電子通訊及網路購物日益普及，物流包裹業務大量增加，臺北郵件處理中心遷移至本基地，除可提升整體郵遞服務品質，因位於大臺北地區與桃園地區的中點，臨近臺北港及規劃中的桃園航空城，位處地利之便，對於國際航空進出口郵件及物流的處理及運輸，可發揮樞紐作用，吸引並帶動周邊相關產業之原物料及製產品所需之國內及國際郵遞運輸進入產區，加值土地利用效益，並促進當地發展及相關產業之市場競爭力。
- (4)臨近之新莊、林口及桃園等地區均為新興城市，未來北部地區郵件業務重心或將逐步擴大，將有助於郵件業務之需求，並有利於郵件處理及運輸之時效。
- (5)未來郵件處理作業，所需委外作業部分，將可提供周邊地區就業機會，對於提高當地人口之就業機會，可發揮一定程度之助益。

(6)設置郵政服務據點，完備當地公共設施，支援郵遞物流需求，加速當地產業發展。

A.郵政為國家通信服務基礎設施，係由中央立法並執行以提供普遍、公平、安全合理之通信服務。本公司兼負政策性任務，提供全國人民便利使用金融、通信之服務，提升政府施政績效。

B.郵件處理中心搭配營業據點設立，可就近提供周邊產業之郵遞、物流服務，相關物流從收寄、處理、運輸到投遞可以無縫接軌，快速提供各產業對物流時效需求，有效助益周邊產業競爭力的提昇及業務發展。

C.郵遞服務為傳統物流服務，業務涵蓋國內及國際郵件業務，除國內有綿密之運輸、郵遞路線外，與國際郵政互有海陸空郵件業務往返，郵政進駐可提供當地廠商及民眾用郵服務，帶動地方發展。

(7)有關運輸營運之效益評估分析

A.臺北地區收寄之郵件 70%為大宗郵件，多由寄件人直接自大臺北地區自行交運至郵件處理中心，未來將自行運往北臺灣郵件作業中心處理。其中本收本投郵件佔約 20%，將運回臺北市區投遞，該部分郵件平均將增加 16 公里路程(桃園龜山至臺北)；另約 80%本收他投郵件處理後繼續發運中南部地區，平均可減少 16 公里路程(臺北至桃園龜山)。

B.另臺北地區收寄郵件由郵局自行收攬運回中心處理者約佔全部收寄郵件量 30%，其中本收本投郵件佔 20%，該部分郵件平均將增加 32 公里路程(臺北至桃園龜山往返)；另約 80%本收他投郵件運輸路程沒有變動(臺北至桃園龜山及桃園龜山至中南部地區)。

### 3.郵政資訊中心

- (1)提供郵政物流中心客戶(如：購物網站)資訊相關資源(如：儲存空間、網路、虛擬機器等)，協助網路購物業者於工商服務中心建構其發貨控制中心。
- (2)妥善規劃空調系統與重新佈置資訊設備，使電腦機房有較佳的迴風，以預防機房內部冷熱循環不良。配合冷(或熱)通道建置，以提高空調冷房效率，將電腦機房電力使用效率指標(Power Usage Effectiveness,PUE)降至 1.6 目標值以下。
- (3)電腦機房規劃以雙電源電力系統供電，未來機電工程施工、維護或演練時，將不會影響資訊作業正常運作外，亦可大幅降低突然供電系統異常造成資訊作業中斷風險，提高客戶服務品質。
- (4)電腦機房遷往郊區，現址可改作其他高附加價值使用，提高資產活化運用。每年效益約新臺幣 211 萬 152 元(以愛國大樓附近大樓辦公室每坪月租金約新臺幣 1,000 元、機場捷運 A7 附近大樓每坪月租金為新臺幣 780 元與中華郵政公司臺北電腦機房與電力機房面積合計 799.3 坪估算。【 $(1,000-780) \times 799.3 \times 12 = 2,110,152$ 】)。
- (5)新郵政資訊中心大樓設計為資訊目的專用，可透過妥善規劃、精心設計，達成強化實體安全、簡化監控作業程序、零中斷的資訊基礎設施(減少停機時間)，增進能源使用效率，提升公司競爭力。

#### 4.郵政訓練中心

(1)建置設備完善、人性化之訓練場地，並提供園區物流業者之各類物流相關人才培訓服務；教學兼具理論與實務，成為國內物流人才之重要培育機構。提供完善之訓練服務對吸引物流相關產業如報關、貨運承攬、商貿展售等廠商進駐周邊地區有正面效益，俾利園區發展，並連帶促進當地就業及帶動地方發展。

(2)本中心場地、設備齊全，除培育物流人才外，並可供園區內其他部門就近共用場地，功能公用化，以提供園區產業所需會議、展示、訓練等功能為主。

#### 5.工商服務中心

歷經 2 次預招商均流標，經招商顧問訪談潛在廠商評估結果，因目前機場捷運 A7 站周遭為新興發展區，人口尚未進駐，地方經濟及商業發展未臻成熟，各業者對市場未來發展普遍持保守觀望態度，刻正檢討調整招商條件，預計於 110 年第 1 季辦理第 3 次公開招商，並配合預招商結果辦理後續建築規劃及工程興建，以確保建築規劃符合業界使用需求。

#### 5.公共設施

(1)本計畫區依變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫)」計畫土地使用分區管制要點規定，本計畫區內應建置土地面積 34,280 平方公尺(計畫區面積 20%)之公共設施，其中公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等設施面積不得少於 17,140 平方公尺，並應自行評估設置污水及垃圾處理設施等環保設施、滯洪沈砂池等水土保持設施、備援蓄水池及臺電配電場。

(2)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等設施，除供區內做為鄰里型公園，可增進周邊住宅區之居住品質外，亦可在地震等天然災害發生時作為臨時避難所，提供防救災功能。

(3)良好及正確的污水及垃圾處理設施等環保設施與臺電配電場設施規劃，將可提升日常生活品質。

(4)滯洪沈砂池等水土保持設施及備援蓄水池，可防範汛期暴雨可能造成之水土災害。

### (三)土地加值利用效益分析

1.郵政物流中心為顧及倉儲作業便利性及空間最適度規劃，擬建置地上 8 樓(含每層樓 1 夾層)之鋼構建築；其中儲存區以棧板型料架儲放客戶貨品，每日出貨時依據出貨清單至揀貨區揀貨，貨品不足時從儲存區補貨，作業區供放置仿單及發票、貼標、膠膜打包、裝箱、檢驗、及貼上地址名條後封裝等流通加工作業，另設置進出貨暫存區，供進貨時拆櫃、入庫查驗，出貨時依據運輸路線分別置放之月臺作業；另規劃行政人員辦公室、會議室、資訊室等辦公場所。考量郵政物流中心進出貨頻繁，相關物流作業參考國內外專業郵政物流中心，不宜採多樓層設計，將以平面空間採一貫化作業方式，是為物流之最佳作業模式。

2.北臺灣郵件作業中心建築地上 6 樓、地下 2 樓建築物 1 棟，地上每層逾 6,000 坪，地下室逾 13,000 坪，規劃法定停車位停放四輪汽車及二輪機車，其餘部分作為作業場地用，2 樓夾層逾 2,000 坪，作為簡易辦公室及基本樓梯電梯使用，總樓地板面積共約 51,656 坪，土地充分利用提升效益。

3.本基地位處交通樞紐位置，具地利優勢，倘規劃作為物流園區使用，可提升物流運作效能，發揮土地最大使用效益。

- 4.配合政府建構物流運籌發展體系施政目標，提供產業整體性支援服務，協助廠商拓展兩岸及國際市場。
- 5.配合政府推動智慧物流，園區提供完整物流服務，協助國內電子商務產業發展。
- 6.提供安全勞動環境，增進地方就業機會。
- 7.本公司將致力於本案土地開發規劃，並將該基地作最有效運用與經營。
- 8.保留長期業務發展、擴充產能等擴(增)建樓地板面積需求。

### 三、環境影響

#### (一)郵政物流中心

郵政物流中心具整合商流、物流、金流及資訊流功能，有效連結整合我國都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，可為網購業者提供更有效率及更便捷之服務，並降低電子商務業者之經營成本。另規劃提供網路業者增值服務，發展專業第三方物流，提供滿足顧客需求、整合供應鏈上下游業務的全方位物流解決方案，因此郵政物流中心進駐屬服務產業性質，非生產事業，對周遭生態及環境影響不大。

#### (二)北臺灣郵件作業中心

- 1.該地區屬於桃園龜山區，位於新北市與桃園市交界林口臺地邊緣，鄰近林口工業區。地形缺少屏障、風勢強勁，依據氣象局資料顯示，濕度較臺北盆地潮濕，較常發生濃霧。
- 2.對於當地環境之影響部分，因新的郵件處理中心地處產業專區後側，與住宅區間隔相當距離，車輛進出及郵件處理機器操作聲音，應不致於影響當地居民之生活作息。

#### (三)郵政資訊中心

- 1.中華郵政公司配合國家政策，以增進公眾利益、社會福祉為任，提供全民普遍、公平、合理之郵政服務及便利之金融服務，為一深受

民眾高度依賴之郵政金融機構。一旦郵政資訊中心因為災害造成業務中斷，恐將引起民怨及恐慌進而威脅國內金融安全，因此國家關鍵基礎設施安全防護計畫指導綱要，已將本公司資料系統中心列入國家關鍵基礎設施。

- 2.郵政資訊中心每日 24 小時全年無休運轉，處理郵政、儲金、匯兌與壽險業務，提供用郵大眾臨櫃及網路等多元管道服務，並與其他金融機構進行資訊交換；與各國郵政進行郵件、郵袋資訊交換；與企業客戶協同合作、互換訊息。
- 3.郵政資訊中心每日平均處理 600 萬筆金融資料與每月 7,100 萬筆郵件資料，服務 2,300 餘萬存簿儲金帳戶、160 餘萬劃撥儲金帳戶、500 餘萬定期儲金帳戶，及廣大之郵務客戶，並維持 1,298 個支局窗口及逾 3,200 部自動櫃員機(ATM)連線運作。
- 4.透過郵政資訊中心資訊系統運作，提供龐大用郵客戶進行存提款交易郵件交寄、遞送及物流等服務，滿足公眾日常生活需求、縮短城鄉間距離。
- 5.以上所述，郵政資訊中心的建置屬資訊服務產業，符合該都市計畫第二產業專區所定核心產業使用，對周遭環境尚無負面影響。

#### (四)郵政訓練中心

- 1.郵政訓練中心主要工作項目係為支援郵政物流園區之開發，培育物流及郵政相關業務人才，有效滿足電子商務服務多元需求，對促進國內物流、電子商務產業發展及繁榮社會經濟有正面效益。
- 2.教育訓練工作屬專業服務，本中心規模適中，訓練設施及受訓人員之出入，不致於破壞當地自然環境。
- 3.郵政訓練中心應公用化，以提供園區產業所需會議、展示、訓練等功能為主。

#### (五)工商服務中心

歷經 2 次預招商均流標，經招商顧問訪談潛在廠商評估結果，因目前機場捷運 A7 站周遭為新興發展區，人口尚未進駐，地方經濟及商業發展未臻成熟，各業者對市場未來發展普遍持保守觀望態度，刻正檢討調整招商條件，預計於 110 年第 1 季辦理第 3 次公開招商，並配合預招商結果辦理後續建築規劃及工程興建，以確保建築規劃符合業界使用需求。

## 柒、財務計畫

### 一、資金來源

(一)本修正計畫經費總額為 283 億 4,694 萬 2 千元，本次增加 25 億元。

(二)本計畫經費總金額以本公司 100%自有資金因應，來源為郵務及儲匯兩部分，金額分配詳情如下：

計畫名稱	經費總額(千元)	資金類別	
		郵務(千元)	儲匯(千元)
郵政物流中心	10,527,000	10,527,000	-
北臺灣郵件作業中心	10,362,798	10,362,798	-
郵政資訊中心	2,159,850	-	2,159,850
郵政訓練中心	1,818,717	-	1,818,717
工商服務中心	3,478,577	-	3,478,577
合計	28,346,942	20,889,798	7,457,144
金額分配比率	100%	73.69%	26.31%

備註:因應主計總處要求表列金額分配詳情

### 二、資金運用

本計畫經費總金額修正為新臺幣 283 億 4,694 萬 2 千元，原計畫為新臺幣 258 億 4,694 萬 2 千元，增加 25 億元，調整金額如下：

單位：新臺幣千元

計畫名稱	109 年經費金額	107 年經費金額	經費金額增減
1.郵政物流中心	10,527,000	10,327,000	200,000
2.北臺灣郵件作業中心	10,362,798	8,662,798	1,500,000
2.1.工程預備費			200,000
3.郵政資訊中心	2,159,850	1,959,850	200,000
4.郵政訓練中心	1,818,717	1,418,717	400,000
5.工商服務中心	3,478,577	3,478,577	0
合計	28,346,942	25,846,942	2,500,000

備註:本表經費金額含土地、建築物、機器及交通運輸設備

### 三、調整經費金額之必要性與合理性

#### (一)北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心遭遇困難

本案工程經費原核定 49.24 億元，原預定 108 年 4 月完成細部設計及招標文件、5 月上網公告招標、7 月決標，惟因建築師自 107 年 12 月初擬經費均超出核定經費甚多(最高曾報價 78 億元)，造成本案進度落後，審查耗時。自黃政次 108 年 8 月 12 日召開會議後，11 月 14 日建築師依審查意見完成圖說及經費修正，12 月 2 日專案管理單位審定細部設計及招標文件。

#### (二)北臺灣郵件作業中心及郵政訓練中心後續擬辦方向

- 1.經檢討 108 年 11 月 14 日所送招標圖說及經費，建築師預估工程經費共約 61 億元。
- 2.本公司為追趕進度並考量因應後續招標可能遭遇變數，先就營運前期必要項目辦理採購，依專案管理單位審定之招標文件項目，將合理經費訂為 57.7 億元，12 月 10 日上網公告招標，工程採購案 109 年 1 月 14 日第 1 次流標、109 年 2 月 8 日建照逾期、109 年 4 月 1 日申請建照、109 年 4 月 16 日都市設計審議報備核准、4 月 30 日核對副本圖。
- 3.設計廠商目前正積極趕辦發包圖說、預算等招標文件製作，預定 109 年 5 月 30 日前完成相關工作。因本案執行不順利，刻正辦理修正計畫。

## 捌、經營管理計畫

### 一、施工期間經營管理

(一)本計畫工程施工期間為 103 年至 113 年，公共設施於 103 至 109 年 2 月完成，除公共設施外之 5 項子計畫，包括郵政物流中心工期為 104 年至 110 年，北臺灣郵件作業中心工期為 104 年至 113 年，郵政資訊中心工期為 105 年至 111 年，郵政訓練中心工期為 106 年至 113 年，工商服務中心工期為 111 年至 113 年。

(二)本計畫基地施工期間不對外開放，亦不進行場地出租等經營事宜。維護管理工作則由專案管理單位協調監造單位及廠商執行，中華郵政公司工程單位負責監督並協調，俾使各項作業符合勞工安全衛生及其他法令規定。

### 二、營運期間經營管理

考量本公司並非專門物業管理公司，對於園區龐大環境及各建築物之管理工作所需處理事務甚繁，若本公司自行經營，將編列更多人力且擔負風險，將評估委請專業物管公司協助綜理園區管理事務，以維持園區未來經營之服務品質。

營運使用後立即成立性別平等考核小組，定期考核追蹤是否符合性別平等規定，若有未滿 60 分，立即改善該項目，並依照員工問卷調查之意見，逐一檢視是否有必要增設性別友善空間。並定期安排員工參加性別平等講習訓練、改善機械作業空間及機具以利女性使用、提供多元宣傳管道以因應不同性別之資訊獲取能力。後續若有需要，夜間婦女等候空間、親子友善空間、哺乳室、托嬰中心等場地，將優先設立。

## (一)郵政物流中心

- 1.本公司已初步取得國內電子商務相關產業進駐郵政物流中心意願，預估將可為園區內帶來每年至少逾 500 億元電子商務產值，亦可直接帶動全國電子商務供應鏈相關產能顯著提升。
- 2.郵政物流中心可提供園區周邊廠商之商品倉儲、理貨、包裝、出貨及其他增值服務，協助發展其核心事業；另因應包裹、商品進出口及商品流通需求，另可提供民間報關公司進駐辦公、貨櫃運輸業者暫放貨櫃、民間物流業者簡易作業空間。

### (1)區位規劃

- A.公共碼頭區：約 525 坪，供貨車、貨櫃車、連結車及曳引車停靠。
- B.倉庫/揀貨區(含夾層)：約 46,287 坪，做為物流業儲存區、揀貨區、流通加工區、包裝區、貨物進出貨暫存區。
- C.管理/辦公區：約 771 坪，作為資訊室及行政辦公室。
- D.附屬停車空間：約 12,505 坪，規劃 626 個汽車停車位及 759 個機車停車位。
- E.其他：7,683 坪，連接 1、3、5、7 樓月臺區之迴旋車道。

- (2)營業管理：郵政物流中心營業收入區分為倉租、流通加工及郵資收入等三類。

目前已有大宗客戶將貨品委由桃園郵局暫借桃園郵件處理中心之場地存放並提供相關物流作業，以及本公司位於新北市、臺北市之既有倉儲業務皆俟郵政物流中心建置完成即可全數移入；另近年來桃園地區大面積倉儲需求遽增，大面積倉儲需求雖屬樂觀，惟仍衡酌市場通用準則，以營業初期新招攬客戶約占 30%進行估算，故營業初年可達近 45%的倉儲出租率。同時參考資策會產業情報研究所數據估算相關市場成長率為 20%，且遂以年複合成長率 20%進行計算，預估第 2 年產能利用率為 54%、第 3 年 65%、

第 4 年 78%、第 5 年 92%。同時因為物流倉儲作業特性必須保留一定週轉能量，因此全部產能之 92%為業務飽和上限。

## (二)北臺灣郵件作業中心

### 1.單位配置

#### (1)依單位業務特性，規劃配置如下

##### A.臺北郵件處理中心：

- a.重型郵件如包裹、大宗分區捆紮於 1 樓處理。
- b.國際進口函件、包裹(含快捷郵件)、國際出口包裹、水陸郵件作業區及海關作業(如行政辦公室、保稅庫房等)規劃於 4 樓作業。
- c.輕件(信函)以箱筐或輸送設備輸運至 3 樓作業；各單位行政辦公室設於 3 樓。

##### B.臺北郵件列封中心。

C.三重、桃園郵局投遞單位：置於地下 1 樓，郵件(包裹)由分揀機協助分揀入段後，送該單位投遞。

D.桃園郵局大宗郵件收寄檯：設於 1 樓，為轉運郵局型態，負責收寄由寄件人自運之大宗郵件，以減少輾轉運輸之成本。

E.文件倉儲：設於 5 樓，為文件分類、排序、倉儲保管及提領作業場所。

#### (2)郵件處理作業

##### A.作業單位配置如下

- a.標準型函件：標準函件股。
- b.非標準型函件：大型函件股。
- c.掛號函件：掛號函件股。
- d.包裹：包裹股。
- e.進口國際函件：函進股。
- f.進口國際包裹(快捷)：包進股。

- g. 出口國際函件：國際函件出口股。
- h. 出口國際包裹：包裹出口股。
- i. 出口國際快捷郵件：國際快捷郵件股。

## B. 處理作業規劃

- a. 充分利用機器處理的優勢，包裹分揀機於出口郵件作業結束後，轉為處理進口包裹之投遞段分揀，並將分揀後之包裹以大型卡車載運至各投遞局，以降低進口包裹之處理成本及減少包裹破損率。另因分揀機臨近月臺，郵件之進出快速，可大幅提高郵件處理效率。
- b. 重型郵件如包裹、大宗分區捆紮於 1 樓處理，減少搬運。輕型郵件如信函及小包等於 3 樓處理，輔以箱筐輸送系統，以減少搬運郵件之人力需求。
- c. 國際進口郵件及國際出口包裹(航空、水陸)安排於 3 樓處理，開拆驗關後之郵件以輸送機送至相關樓層樓併同國內郵件處理，以提高作業效率。
- d. 擴大轄區服務範圍，逐步納入鄰近屬桃園郵局、桃園郵件處理中心責任區之局所；發揮精簡組織綜效。

## C. 車行動線

- a. 處理中心開設 2 處出口：供郵件處理中心等郵件單位車輛進出。
- b. 進、出口車輛分流行駛，進口之車輛，經中山高速公路、青山路，由壽山路轉入自設道路進入處理中心。順向行駛並倒車入月臺卸載郵件。空車停放劃定位置或於出口月臺待運。
- c. 法定停車位 604 個。

## 2. 成立搬遷規劃小組

由各相關預定遷入單位組成專案小組，規劃搬遷作業，以利局屋興建完成，取得使用執照後，依據事先規劃轉換作業與進行搬遷。

### 3.成立郵件處理作業策略小組，提升郵件處理中心作業效率

- (1)新據點郵件出班之收攬時段。
- (2)區內、區際郵件運輸路線之調整。
- (3)郵件收攬作業、投遞郵件運送作業與截郵時刻。
- (4)規劃提升郵件處理作業效率之具體作法，例如處理進口處理完畢後，自動化機器轉為處理進口投遞之郵件之具體作法。
- (5)擴大轄區服務範圍，逐步納入鄰近原屬桃園郵局桃園郵件處理中心責任區之郵局，提高臺北郵件處理中心作業效率，精簡組織，降低郵件處理成本。
- (6)自動化機器規模及功能提升，擴大投遞前包裹分揀入段之郵局數與區段數，並辦理進口函件分揀至段作業，提升機器處理郵件效能與郵件處理中心作業效率。

#### (三)郵政資訊中心

- 1.為節省用人費用，系統作業與電腦機房環境監控委由專業資訊公司負責。
- 2.由資訊設備原廠在臺經銷商或代理商負責資訊設備維護工作，以確保所有郵政資訊系統正常運作，郵政業務順利推展。
- 3.大樓機電、空調設備維護保養，以招商方式交由專業廠商負責，確保機房內資訊設備之電力供應，環境溫溼度控制在適當範圍內。
- 4.由保全公司 24 小時派保全員負責大樓安全、人員進出管制，確保設備實體安全。
- 5.由本公司指派具備資訊電腦機房管理實務經驗與機電專長同仁，常駐郵政資訊中心大樓，負責督導、管理上述委外人員。

#### (四)郵政訓練中心

場地設施之使用由本中心經營，大樓維護管理工作委託民間物業管理公司管理。

## (五)工商服務中心

- 1.協助建構完整之綜合服務型物流園區，提供本區物流業、製造業、商業貿易業及相關產業如報關、貨運承攬、商貿展售等服務對象良好辦公環境，大樓維護管理等事宜將委託民間物業管理公司管理。
- 2.支援其他子計畫使用需求及引進民間產業投資進駐：
  - (1)B1~B2:防空避難空間及停車場共 14,876 平方公尺(約 4,500 坪)。
  - (2)1~3 樓：低樓層規劃 17,851 平方公尺(約 5,400 坪)供商場使用，並於商場 1~2 樓勻撥約 991.74 平方公尺(300 坪)設置郵政支局提供用郵服務，該支局相關空間分配如下：營業廳、公眾廳及自助郵局、金庫、檔案倉庫、貴賓室及員工休息室、會議室等。
  - (3)4 樓以上空間：樓地板面積共 29,752 平方公尺(約 9,000 坪)，規劃出租供本物流園區有關之公務機關、法人機構、醫療保健服務業、社區通訊設施、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業及運輸服務業等使用或未來可進一步支援本公司物流園區相關單位行政場地使用。
  - (4)建物總樓地板面積為 62,479 平方公尺(約 18,900 坪)。

## 玖、附則

### 一、替選方案之分析及評估

本計畫除興建郵政物流中心及北臺灣郵件作業中心之外，並將設置郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心。本購地開發計畫如無法執行，各替代方案如下：

#### (一)郵政物流中心

截至目前為止本公司均使用節餘局屋發展倉儲業務，其作業受到場地限制無法發揮經濟效益。本購地開發計畫如無法執行，將依現況於原地繼續營業，長期計畫仍積極於桃園、中壢市地區另覓合適基地辦理搬遷。

#### (二)北臺灣郵件作業中心

- 1.臺北郵件處理中心負責北部之臺北市、新北市、基隆市、宜蘭縣、市所收寄之郵件，以及接轉花東地區西運及各地運來其轄內上述縣市郵局投遞之郵件，每日約 700 餘萬件，其處理郵件數量約佔全國 70%，直接、間接影響收、寄件人權益逾 1,000 萬人次。另臺北郵件處理中心亦為我國與世界各國郵政之國際郵件互換局，郵件業務龐雜，中心業務及其所在地均極為重要。
- 2.為配合業務轉型及因應業務需要，95 年起中華郵政公司透過行政院、交通部、內政部、財政部等單位協助，積極覓尋土地，惟所覓土地另有其他用途或其他因素，均未能提供予中華郵政公司使用。
- 3.覓地過程如下：

(1)行政院經濟建設委員會 96 年 3 月 19 日行政院都市更新推動小組第七次會議提案二：「華光特社區附近地區都市計畫檢討暨都市設計準則案」決議 3.略以，本案開發時程依上開整體規劃構想及配合中華郵政及中華電信事業機構之轉型，請中華郵政及中華電信研訂中長期遷址計畫，提出規劃構想，並逐步落實推動，以符都市發展需要。至其適合之遷址地點，可參考南港高鐵沿線新生

地暨周邊土地整體再開發計畫。

- (2)中華郵政公司 97 年 3 月 11 日產字第 0971100598 號函請臺北市政府教育局提供臺北市內湖區舊宗段 40 地號土地，作為中華郵政公司臺北郵件處理中心遷建基地使用。經臺北市政府教育局 97 年 3 月 11 日函復臺北市內湖區舊宗段 40 地號土地，基於市政整體性考量，市府尚有利用規劃，請中華郵政公司另覓其他場地。
- (3)內政部 97 年 7 月 11 日召開「研商臺北市華光特社區都市更新案後續作業」會議結論(二)略以，「都市更新」亦為總統政見愛臺 12 項建設項目，且為當前振興經濟方案之重要措施。(1)中華郵政公司郵件處理中心，可考量遷址設於林口交流道附近保護區或其他國有土地，由內政部協助中華郵政公司辦理都市計畫變更後搬遷。
- (4)本公司 97 年 7 月 21 日產字第 0971101779 號函請國有財產局協助將臺北縣林口鄉建林段 392 地號國有土地讓售中華郵政公司，財政部國有財產局 97 年 8 月 19 日台財產局管字第 0974001605 號函復本案土地於司法院及國防部協調確定前，尚無法提供使用。
- (5)內政部營建署 97 年 11 月 26 日會議，協助中華郵政公司取得臺北縣林口特定區內大面積土地，並請國有財產局洽詢司法院是否仍需使用林口司法園區。97.12.3 中華郵政公司函請內政部於正在審議中之變更林口特定區計畫第三次通盤檢討案將前林口鄉建林段 392 地號土地使用分區變更為「郵政專用區」，俾供中華郵政公司臺北郵件處理中心使用。惟據 97.12.15 國防部軍備局函示前林口鄉建林段 392 地號土地為「莒光營區」計畫作為國防部「碧潭營區」遷建用地，該部已有運用規劃及完成軍事投資建案作業，中華郵政公司所提都市計畫變更一節，該部表示歉難配合。
- (6)97 年 12 月 25 日前臺北縣政府函示委託辦理五股交流道中山高速公路北側、新台五路以東、二重疏洪道以西五古坑溪以南(現為)

洪水平原二級管制區及新台五路西側五股都市計畫區內農業區之土地規劃事宜，中華郵政公司亦以適合作為臺北郵件處理中心遷址使用，另 98 年 5 月 25 日行政院顧問會同中華郵政公司相關人員前往前臺北縣政府城鄉發展局拜訪，請該局協助加速辦理新訂五股都市計畫案之期程。惟土地尚需與臺北地區防洪計畫整體考量，至今土地徵收期程未定。

(7)內政部營建署 98 年 4 月 9 日函中華郵政公司有關國防部軍備局所提前林口鄉建林段 386 地號亦緊鄰林口交流道乙節，請中華郵政公司評估考量是否適宜變更為「郵政事業專用區」供遷移使用。惟行政院擬將旨揭地號土地優先協商提供司法院使用。

(8)98 年 5 月 22 日行政院顧問會同中華郵政公司相關人員前往臺北市政府捷運工程局拜訪洽談臺北郵件處理中心與捷運機場於臺北市舊宗段 40 地號土地辦理共構事宜。惟 98 年 6 月 4 日，由交通部郵電司會同中華郵政公司相關人員前往臺北市政府都市發展局拜訪，請其協助將臺北市舊宗段 40 地號土地供中華郵政公司臺北郵件處理中心遷址使用。都發局表示目前該筆土地地區議員及里長強烈要求設置國中，正由教育局評估中，另南港鐵路地下化後騰出之空地，目前正計畫辦理跨區重劃，建議中華郵政公司可朝該方向尋覓土地。惟 98 年 8 月 11 日臺北市政府都市發展局函復交通部該地已於 90 年南港區通盤檢討計畫案中由「鐵路用地」變更為「公園用地」，且計畫書內載明「由市政府無償取得興闢」，故該公園用地非屬回饋用地。由於當地區民已多次反映並期待公園之開闢，且考量該區都市發展與公共設施需求，故該用地實不宜變更為郵政中心。

- (9)98年7月22日行政院顧問主持研商「華山、華光地區都市更新暨林口1-1機關用地整體規劃及新店小碧潭營區規劃」會議結論略以，(一)2.華光特社區為觀光、旅遊、商業服務與金融專區。原中華電信及郵政公司，除其原來營業項目外，並允許商業使用(比照第三種商業區)。(十四)有關郵件處理中心轉用遷移事宜，請中華郵政公司務實詳算需求，並請臺北市政府在南港站高鐵沿線跨區整體規劃中再予檢討能否納入，以求多贏。
- (10)100年8月12日內政部營建署召開「新北市三重果菜市場都市更新計畫工作會議」，會議結論略以，另中華郵政公司評估土地面積仍不敷使用時，建議可於林口地區內尋求用地。
- (11)100年8月23日內政部都市計畫委員會第762次會議審議通過變更臺北市華光特社區暨周邊地區住宅區、電信用地、郵政用地及變電所用地為商業區及特定專用區及道路用地主要計畫案。
- (12)內政部營建署於101年4月6日至本公司召開會議，並提供臺北近郊交通便捷地區數筆土地作為臺北郵件處理中心新址之選擇，經擇選結果，機場捷運A7站產業專區B標土地，最為適合。
- (13)行政院101年10月6日研商臺北市華光特社區未來開發構想會議結論略以，一、開發範圍：(四)編號8(中華郵政)用地，除保留原有儲匯、金融等業務功能需求外；另郵務、包裹等業務及設施遷移至其他適當場所，其所需用地，依中華郵政意願，以機場捷運線A7用地為優先考量，請內政部會同交通部儘速協商解決。
- 4.基於上述尋覓臺北郵件處理中心遷建之土地過程及維繫該中心負責臺灣北部地區郵件收發與臺灣地區最大郵件作業量與國際郵件互換局作業需求之永續發展，俾提供優質郵遞品質，並維本公司郵遞業務之競爭力，如無法搬遷至本計畫基地，由於面積寬闊適合該中心使用之基地難覓，允宜繼續於現址營運至尋得適宜土地興建完

成局屋後始搬遷，其他原定配合遷入單位，併同留駐原所在作業地點，暫不搬遷，以免影響郵遞品質與時效及影響本公司之郵務營運。

### (三)郵政資訊中心

- 1.電腦機房仍繼續使用現址，並積極改善相關缺失以降低風險，維持資訊系統正常運作，以提供民眾安全、穩定、便捷資訊服務，然受限於電腦機房現況恐成效不彰。
- 2.因本公司電腦機房列為國家關鍵基礎建設，機房搬遷作業不宜以租賃方式辦理，仍以積極另覓合適基地辦理機房搬遷為宜。

### (四)郵政訓練中心

#### 1.評估就地改建情形

郵政訓練所大部分土地屬郵政及電信協會共有，購地改建困難。另基地內有山坡地、水利地，建築限制多，基地屬住二用地，擴建增加使用面積有限，預期效益不高。

#### 2.改善方式

- (1)繼續租用現址郵電協會用地，改善教學設備，無障礙設施部分因受限於山坡地且空間有限，改善困難處可能影響使用空間便利性。
- (2)如有大型集會或班期，租用其他訓練機構場地。

### (五)工商服務中心

工商服務中心係因應本專案計畫整體工商活動需求，且在本計畫土地配置許可下，規劃興建工商服務中心；若本專案計畫無法執行，本中心則不需設立。

## 二、有關機關配合事項

本計畫如奉核准，將可由中華郵政公司獨立執行，無須其他機關配合辦理。

## 三、中長程個案計畫自評檢核表

詳附錄 2。

#### 四、其他有關事項

本計畫所有內容如以上所述，並無其他相關事項。

## 附錄

### 附錄 1 中長程個案計畫性別影響評估檢視表

**【第一部分—機關自評】：由機關人員填寫**

<p><b>【填表說明】</b> 各機關使用本表之方法與時機如下：</p> <p>一、計畫研擬階段</p> <p>(一) 請於研擬初期即閱讀並掌握表中所有評估項目；並就計畫方向或構想徵詢作業說明第三點所稱之性別諮詢員（至少 1 人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。</p> <p>(二) 請運用本表所列之評估項目，將性別觀點融入計畫書草案：</p> <p>1、將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節。</p> <p>2、將達成性別目標之主要執行策略納入計畫書草案之適當章節。</p> <p>二、計畫研擬完成</p> <p>(一) 請填寫完成【第一部分—機關自評】之「壹、看見性別」及「貳、回應性別落差與需求」後，併同計畫書草案送請性別平等專家學者填寫【第二部分—程序參與】，宜至少預留 1 週給專家學者（以下稱為程序參與者）填寫。</p> <p>(二) 請參酌程序參與者之意見，修正計畫書草案與表格內容，並填寫【第一部分—機關自評】之「參、評估結果」後通知程序參與者審閱。</p> <p>三、計畫審議階段：請參酌行政院性別平等處或性別平等專家學者意見，修正計畫書草案及表格內容。</p> <p>四、計畫執行階段：請將性別目標之績效指標納入年度個案計畫管制並進行評核；如於實際執行時遇性別相關問題，得視需要將計畫提報至性別平等專案小組進行諮詢討論，以協助解決所遇困難。</p> <p>註：本表各欄位除評估計畫對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。</p>			
<p><b>計畫名稱：郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫 (第 2 次修正)</b></p>			
<p><b>主管機關</b></p>	<p>交通部</p>	<p><b>主辦機關 (單位)</b></p>	<p>中華郵政股份有限公司</p>
<p><b>壹、看見性別：</b>檢視本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性，並運用性別統計及性別分析，「看見」本計畫之性別議題。</p>			
<p><b>評估項目</b></p>		<p><b>評估結果</b></p>	
<p><b>1-1【請說明本計畫與性別平等相關法規、政策之相關性】</b> 性別平等相關法規與政策包含憲法、法律、性別平等政策綱領及消除對婦女一切形式歧視公約 (CEDAW) 可參考行政院性別平等會網站 (<a href="https://gec.ey.gov.tw">https://gec.ey.gov.tw</a>)。</p>		<p>本計畫各階段均依性別平等相關法規、政策辦理，說明如下：</p> <p>(1) 規劃設計階段：考量男、女性從業者需求，營造性別友善環境，提升女性參與工作意願，並於各建物打造性別友善空間。</p> <p>(2) 計畫執行期間：進行從業者性別統計，以了解本計畫是否有助於女性參與。</p> <p>(3) 計畫完成後持續精進措施：鼓勵進駐單位考量女性從業者需求，營造性別友善工作環境提升其參與意願，改善郵件處理中心及郵政物流中心員工以男性為主情形。</p> <p>(4) 計畫完成後每年成效考核：每年年底依照相關規定列入考核評估，未來將考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向檢討考核方式。</p>	
<p><b>評估項目</b></p>		<p><b>評估結果</b></p>	
<p><b>1-2【請蒐集與本計畫相關之性別統計及性別分析 (含前期或相關計畫之執行結果)，並分析性別落差情形及原因】</b> 請依下列說明填寫評估結果：</p> <p>a. 歡迎查閱行政院性別平等處建置之「性別平等研究文獻資源網」(<a href="https://www.gender.ey.gov.tw/research/">https://www.gender.ey.gov.tw/research/</a>)、「重要</p>		<p><b>1. 政策規劃者部分</b> 依 108 年度行政院性別平等處建置之「重要性別統計資料庫」所列各部會性別統計專區資料顯示，本公司研擬與決策人員為簡(派)任級以上主管，</p>	

<p>性別統計資料庫」(https://www.gender ey.gov.tw/gecdb/)(含性別分析專區)、各部會性別統計專區、我國婦女人權指標及「行政院性別平等會—性別分析」(https://gec ey.gov.tw)。</p> <p>b. 性別統計及性別分析資料蒐集範圍應包含下列 3 類群體：  <b>政策規劃者</b> (例如：機關研擬與決策人員；外部諮詢人員)。  <b>服務提供者</b> (例如：機關執行人員、委外廠商人力)。  <b>受益者</b> (或使用者)。</p> <p>c. 前項之性別統計與性別分析應盡量顧及不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者，探究其處境或需求是否存在差異，及造成差異之原因；並宜與年齡、族群、地區、障礙情形等面向進行交叉分析 (例如：高齡身障女性、偏遠地區新住民女性)，探究在各因素交織影響下，是否加劇其處境之不利，並分析處境不利群體之需求。前述經分析所發現之處境不利群體及其需求與原因，應於後續【1-3 找出本計畫之性別議題】，及【貳、回應性別落差與需求】等項目進行評估說明。</p> <p>d. 未有相關性別統計及性別分析資料時，請將「強化與本計畫相關的性別統計與性別分析」列入本計畫之性別目標 (如 2-1 之 f)。</p>	<p>男性 169 人、女性 119 人，共計 288 人，男：女=1.42：1，無明顯性別比例落差。外部諮詢人員則依專業類別延聘，並無明顯性別落差。上開人員之工作環境、處境及需求，對不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者無差異性。</p> <p><b>2. 服務提供者部分</b>  在機關執行人員部分，主要服務提供者為薦任級同仁，本公司該階層人數男性 444 人、女性 369 人，共計 813 人，男：女=1.2：1，並無明顯性別落差。在委外廠商人力部分，主要以建築師事務所及工程顧問公司為主，建築師事務所員工男女比例約 1.4：1，並無明顯性別落差。上開人員之工作環境、處境及需求，對不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者無差異性。</p> <p><b>3. 使用者部分</b>  本計畫最主要之使用者為本公司郵件收攬投遞、郵件運輸及郵件處理人員，其性別比男：女之性別比=2.45：1，相較於從業人員之性別比=1.75：1，係因該類人員屬外勤投遞、運輸人員，女性報考意願偏低。在男性使用者偏多的場域，女性使用者之需求部分，本公司亦會特別注意加強本計畫各階段之各性別議題需求。</p>
<p style="text-align: center;"><b>評估項目</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>評估結果</b></p>
<p><b>1-3【請根據 1-1 及 1-2 的評估結果，找出本計畫之性別議題】</b></p> <p>性別議題舉例如次：</p> <p><b>a. 參與人員</b>  政策規劃者或服務提供者之性別比例差距過大時，宜關注職場性別隔離 (例如：某些職業的從業人員以特定性別為大宗、高階職位多由單一性別擔任)、職場性別友善性不足 (例如：缺乏防治性騷擾措施；未設置哺乳室；未顧及員工對於家庭照顧之需求，提供彈性工作安排等措施)，及性別參與不足等問題。</p> <p><b>b. 受益情形</b>  ① 受益者人數之性別比例差距過大，或偏離母體之性別比例，宜關注不同性別可能未有平等取得社會資源之機會 (例如：獲得政府補助；參加人才培訓活動)，或平等參與社會及公共事務之機會 (例如：參加公聽會/說明會)。  ② 受益者受益程度之性別差距過大時 (例如：滿意度、社會保險給付金額)，宜關注弱勢性別之需求與處境 (例如：家庭照顧責任使女性未能連續就業，影響年金領取額度)。</p> <p><b>c. 公共空間</b>  公共空間之規劃與設計，宜關注不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者之空間使用性、安全性及友善性。  ① 使用性：兼顧不同生理差異所產生的不同需求。  ② 安全性：消除空間死角、相關安全設施。  ③ 友善性：兼顧性別、性傾向或性別認同者之特殊使用需求。</p>	<p>本計畫性別議題</p> <p><b>a. 參與人員</b>  本計畫未有政策規劃者或服務提供者之性別比例差異過大問題。針對目前郵件收攬投遞、郵件運輸及郵件處理人員以男性為主之現象，本計畫未來用人仍將取決於工作能力及意願，除鼓勵女性同仁投入相關工作外，不會限制男女性員工人數比例，以預防或消除傳統文化對職業別之僵化期待。</p> <p><b>b. 受益情形</b>  本計畫於舉辦人才培訓活動時，將特別關注不同性別是否有平等參訓機會，提升不同性別參與社會及公共事務之機會，營造性別平等對待環境。</p> <p><b>c. 公共空間</b>  ① 使用性：本計畫依不同性別設有專屬空間，女性設有哺乳室、盥洗室、員工專屬休息室，男性設有男性盥洗室及休息室，已考量不同性別使用之便利性 &amp; 合理性。  ② 安全性：用工程設計手法，妥善規劃空間區位之安全性，避免空間視覺死</p>

<p>d. 展覽、演出或傳播內容 藝術展覽或演出作品、文化禮俗儀典與觀念、文物史料、訓練教材、政令/活動宣導等內容，宜注意是否避免複製性別刻板印象、有助建立弱勢性別在公共領域之可見性與主體性。</p> <p>e. 研究類計畫 研究類計畫之參與者（例如：研究團隊）性別落差過大時，宜關注不同性別參與機會、職場性別友善性不足等問題；若以「人」為研究對象，宜注意研究過程及結論與建議是否納入性別觀點。</p>	<p>角，並於必要地點出入口設置監視設備等安全設施，提高使用安全性。另考量弱勢性別之處境，儘量調整女性上班時間在白天，夜間則設置婦女等車空間，確保女性同仁人身安全。</p> <p>③友善性：設置懷孕婦女專車接送區、幼稚園等候家長下班遊戲區等親子友善空間，並規劃性別友善之辦公室及托育空間，提升空間使用品質及效益。另郵務勞力工作對女性工作量是一大負荷，為提升女性就業機會並提升工作效率，將大幅導入自動化機械設備，並辦理教育訓練，消除不同性別間之工作條件差異性。</p> <p>d. 展覽、演出或傳播內容 本計畫未來所辦藝術展覽或演出作品、文化禮俗儀典與觀念、文物史料、訓練教材、政令/活動宣導等內容，將注意是否避免複製性別刻板印象、有助建立弱勢性別在公共領域之可見性與主體性</p> <p>e. 研究類計畫 本計畫非屬研究類計畫。</p>
<p><b>貳、回應性別落差與需求：針對本計畫之性別議題，訂定性別目標、執行策略及編列相關預算。</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>評估項目</b></p> <p><b>2-1【請訂定本計畫之性別目標、績效指標、衡量標準及目標值】</b> 請針對 1-3 的評估結果，擬訂本計畫之性別目標，並為衡量性別目標達成情形，請訂定相應之績效指標、衡量標準及目標值，並納入計畫書草案之計畫目標章節。性別目標宜具有下列效益：</p> <p><b>a. 參與人員</b></p> <p>①促進弱勢性別參與本計畫規劃、決策及執行，納入不同性別經驗與意見。</p> <p>②加強培育弱勢性別人才，強化其領導與管理知能，以利進入決策階層。</p> <p>③營造性別友善職場，縮小職場性別隔離。</p> <p><b>b. 受益情形</b></p> <p>①回應不同性別需求，縮小不同性別滿意度落差。</p> <p>②增進弱勢性別獲得社會資源之機會（例如：獲得政府補助；參加人才培訓活動）。</p> <p>③增進弱勢性別參與社會及公共事務之機會（例如：參加公聽會/說明會，表達意見與需求）。</p> <p><b>c. 公共空間</b> 回應不同性別對公共空間使用性、安全性及友善性之意見與需求，打造性別友善之公共空間。</p> <p><b>d. 展覽、演出或傳播內容</b></p> <p>①消除傳統文化對不同性別之限制或僵化期待，形塑或推展性別平等觀念或文化。</p> <p>②提升弱勢性別在公共領域之可見性與主體性（如作品展出或演出；參加運動競賽）。</p> <p><b>e. 研究類計畫</b></p> <p>①產出具性別觀點之研究報告。</p> <p>②加強培育及延攬環境、能源及科技領域之女性研究人</p>	<p style="text-align: center;"><b>評估結果</b></p> <p>■有訂定性別目標者，請將性別目標、績效指標、衡量標準及目標值納入計畫書草案之計畫目標章節，並於本欄敘明計畫書草案之頁碼：</p> <p><b>1. 性別目標(第 46 頁)：「建立性別平等空間，營造健全兩性平權工作環境」</b> 規劃設計階段考量女性從業者需求，營造性別友善環境，提升女性參與工作意願，並於各建物打造性別友善空間；計畫執行期間進行從業者性別統計，以了解本計畫是否有助於女性參與；計畫完成後鼓勵進駐單位考量女性從業者需求，營造性別友善工作環境提升其參與意願，改善郵件處理中心及郵政物流中心員工以男性為主情形；計畫執行後每年年底依照相關規定列入考核評估，未來將考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向檢討考核方式。</p> <p><b>2. 績效指標、衡量標準及目標值：</b> 計畫執行後每年年底依照相關規定列入考核評估。未來將考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向。</p> <p>(1)訂定執行率評分：共 100 分以 60 分及格，分數未及格需檢討改進。 評分項目 1： 性別意識培養課程（30 分） 課程科目符合（10 分）</p>

才，提升女性專業技術研發能力。  
f. 強化與本計畫相關的性別統計與性別分析。  
g. 其他有助促進性別平等之效益。

學員出席人數 (10 分)  
上課 5 小時 (10 分)  
評分項目 2：  
文宣海報 (30 分)  
每季更換海報 (10 分)  
海報符合宣傳主題 (10 分)  
海報文宣放置顯眼位置 (10 分)  
評分項目 3：  
空間改善計畫 (40 分)  
改善經費符合 (10 分)  
符合兩性平等原則 (10 分)  
工程如期完成 (10 分)  
重視婦女安全 (10 分)  
(2) 訂定完成度評分：共 100 分以 60 分及格，分數未及格需檢討改進。  
評分項目 1：  
訂定目標 (20 分)  
分年計畫是否如期完成 (7 分)  
目標是否符合 (7 分)  
執行率可行性 (6 分)  
評分項目 2：  
各綱要計畫逐一檢討 (20 分)  
訂定檢核點 (7 分)  
訂定目標大項 (7 分)  
執行細項經費工期困難度 (6 分)  
評分項目 3：  
中長程計畫 (20 分)  
成本效益分析 (7 分)  
執行目標明確 (7 分)  
規劃合理性 (6 分)  
評分項目 4：  
法務面檢討 (20 分)  
符合性別平等法 (7 分)  
不歧視公約 (CEDAW) (7 分)  
符合性騷擾防治法 (6 分)  
評分項目 5：  
人性面考量 (20 分)  
考慮年齡層需要 (7 分)  
考慮身體健康狀況 (7 分)  
考慮女性體力狀況 (6 分)  
(3) 訂定使用滿意度評分：共 100 分以 60 分及格，分數未及格需檢討改進。  
評分項目 1：  
執行成果問卷調查 (30 分)  
年終辦理網路問卷 (10 分)  
問卷結果統計分析 (10 分)  
訂定問卷改善措施 (10 分)  
評分項目 2：  
年終檢討 (30 分)  
經費是否執行妥當 (10 分)  
是否如期完工 (10 分)  
是否符合員工需要 (10 分)  
評分項目 3：  
缺失改善 (40 分)  
空間是否定期維護改善 (10 分)  
上課缺席員工是否補上課 (10 分)

	是否依問卷改善(10分) 逐年累計檢討是否重複犯缺失(10分) <input type="checkbox"/> 未訂定性別目標者，請說明原因及確保落實性別平等事項之機制或方法。
<b>評估項目</b>	<b>評估結果</b>
<p><b>2-2【請根據 2-1 本計畫所訂定之性別目標，訂定執行策略】</b> 請參考下列原則，設計有效的執行策略及其配套措施：</p> <p><b>a. 參與人員</b></p> <p>①本計畫研擬、決策及執行各階段之參與成員、組織或機制（如相關會議、審查委員會、專案辦公室成員或執行團隊）符合任一性別不少於三分之一原則。</p> <p>②前項參與成員具備性別平等意識/有參加性別平等相關課程。</p> <p><b>b. 宣導傳播</b></p> <p>①針對不同背景的目標對象(如不諳本國語言者;不同年齡、族群或居住地民眾)採取不同傳播方法傳布訊息(例如:透過社區公布欄、鄰里活動、網路、報紙、宣傳單、APP、廣播、電視等多元管道公開訊息,或結合婦女團體、老人福利或身障等民間團體傳布訊息)。</p> <p>②宣導傳播內容避免具性別刻板印象或性別歧視意味之語言、符號或案例。</p> <p>③與民眾溝通之內容如涉及高深專業知識,將以民眾較易理解之方式,進行口頭說明或提供書面資料。</p> <p><b>c. 促進弱勢性別參與公共事務</b></p> <p>①計畫內容若對人民之權益有重大影響,宜與民眾進行充分之政策溝通,並落實性別參與。</p> <p>②規劃與民眾溝通之活動時,考量不同背景者之參與需求,採多元時段辦理多場次,並視需要提供交通接駁、臨時托育等友善服務。</p> <p>③辦理出席民眾之性別統計;如有性別落差過大情形,將提出加強蒐集弱勢性別意見之措施。</p> <p>④培力弱勢性別,形成組織、取得發言權或領導地位。</p> <p><b>d. 培育專業人才</b></p> <p>規劃人才培訓活動時,納入鼓勵或促進弱勢性別參加之措施(例如:提供交通接駁、臨時托育等友善服務;優先保障名額;培訓活動之宣傳設計,強化歡迎或友善弱勢性別參與之訊息;結合相關機關、民間團體或組織,宣傳培訓活動)。</p> <p>辦理參訓者人數及回饋意見之性別統計與性別分析,作為未來精進培訓活動之參考。</p> <p>培訓內涵中融入性別平等教育或宣導,提升相關領域從業人員之性別敏感度。</p> <p>辦理培訓活動之師資性別統計,作為未來師資邀請或師資培訓之參考。</p> <p><b>e. 具性別平等精神之展覽、演出或傳播內容</b>①規劃展覽、演出或傳播內容時,避免複製性別刻板印象,並注意創作者、表演者之性別平衡。</p>	<p>■有訂定執行策略者,請將主要的執行策略納入計畫書草案之適當章節,並於本欄敘明計畫書草案之頁碼: 本計畫將依規定辦理,於郵政訓練中心設置支援性設施之幼稚園(第 67 頁),提供園區工作人員就近照顧幼童,建構性別友善職場環境。</p> <p><b>a. 參與人員</b></p> <p>本計畫於研擬、決策及執行過程,召開數次會議,每次會議皆有兩性出席,因本計畫園區大部分空間主要作為郵件作業及物流勞力工作使用,男性員工居多,開會主管大多為男性,女性較少,未來將朝性別比例不得低於1/3目標進行,另規劃設計各空間皆充分考量兩性平等議題。本公司亦定期舉辦性別平等課程,計畫參與成員均參加課程。其他非屬本公司之執行團隊,均定時宣導,使其具備性別平等意識。</p> <p><b>b. 宣導傳播</b></p> <p>本計畫對外宣導傳播及舉辦公開說明會之內容,均以民眾較易理解方式傳布訊息,並進行口頭說明,且避免具性別刻板印象或性別歧視意味之語言或符號。</p> <p><b>c. 本計畫內容為郵政公司業務轉型之一般公共建設,非屬對人民之權益有重大影響之公共建設。</b></p> <p><b>d. 本計畫完成後,未來於培育專業人才時,將鼓勵弱勢性別參加,提供交通接駁、臨時托育等友善服務。辦理培訓活動時,將進行參訓者及師資性別統計與分析,培訓內容將融入性別平等教育。</b></p> <p><b>e. 本計畫未來若規劃展覽、演出或傳播內容時,將注意創作者或表演者之性別平衡。製作歷史文物之影音或文字資</b></p>

<p>製作歷史文物、傳統藝術之導覽、介紹等影音或文字資料時，將納入現代性別平等觀點之詮釋內容。</p> <p>規劃以性別平等為主題的展覽、演出或傳播內容（例如：女性的歷史貢獻、對多元性別之瞭解與尊重、移民女性之處境與貢獻、不同族群之性別文化）。</p> <p><b>f. 建構性別友善之職場環境</b> 委託民間辦理業務時，推廣促進性別平等之積極性作法（例如：評選項目訂有友善家庭、企業托兒、彈性工時與工作平等性別友善措施；鼓勵民間廠商拔擢弱勢性別優秀人才擔任管理職），以營造性別友善職場環境。</p> <p><b>g. 具性別觀點之研究類計畫</b> 研究團隊成員符合任一性別不少於三分之一原則，並積極培育及延攬女性科技研究人才；積極鼓勵女性擔任環境、能源與科技領域研究類計畫之計畫主持人。 以「人」為研究對象之研究，需進行性別分析，研究結論與建議亦需具性別觀點。</p>	<p>料，將納入性別平等觀念之詮釋內容。</p> <p>f. 建構性別友善之職場環境 本計畫設置幼稚園，並實施彈性工時、工作平等友善措施。</p> <p>g. 具性別觀點之研究類計畫 本計畫非屬具性別觀點之研究類計畫。 <input type="checkbox"/>未訂執行策略者，請說明原因及改善方法：</p>
---	---

評估項目	評估結果
<p><b>2-3【請根據 2-2 本計畫所訂定之執行策略，編列或調整相關經費配置】</b> 各機關於籌編年度概算時，請將本計畫所編列或調整之性別相關經費納入性別預算編列情形表，以確保性別相關事項有足夠經費及資源落實執行，以達成性別目標或回應性別差異需求。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>有編列或調整經費配置者，請說明預算額度編列或調整情形： 本園區考量女性使用需求，設置托育空間、哺乳室、親子廁所、裝設監視器等，以促進女性使用者安全性及便利性，預估編列需求建設費用為 2,500 萬元。 <input type="checkbox"/>未編列或調整經費配置者，請說明原因及改善方法：</p>

**【注意】**填完前開內容後，請先依「填表說明二之（一）」辦理【第二部分一程序參與】，再續填下列「參、評估結果」。

**參、評估結果**  
請機關填表人依據【第二部分一程序參與】性別平等專家學者之檢視意見，提出綜合說明及參採情形後通知程序參與者審閱。

3-1 綜合說明	綜合性檢視合宜	
3-2 參採情形	3-2-1 說明採納意見後之計畫調整（請標註頁數）	無須進行計畫調整
	3-2-2 說明未參採之理由或替代規劃	

**3-3 通知程序參與之專家學者本計畫之評估結果：**  
已於 109 年 5 月 28 日將「評估結果」及「修正後之計畫書草案」通知程序參與者審閱。

填表人姓名：林煥鈞 職稱：秘書(二)電話：02-23921310-2754 填表日期：109 年 5 月 25 日  
 本案已於計畫研擬初期  徵詢性別諮詢員之意見  
 性別諮詢員姓名：王淑楨 服務單位及職稱：社團法人台灣復原力社會福利協會 秘書長  
 身分：符合中長程個案計畫性別影響評估作業說明第 3 點第 1 款  
 （請提醒性別諮詢員恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開計畫草案）

**【第二部分—程序參與】：由性別平等專家學者填寫**

<p>程序參與之性別平等專家學者應符合下列資格之一：</p> <p>■1. 現任臺灣國家婦女館網站「性別主流化人才資料庫」公、私部門之專家學者；其中公部門專家應非本機關及所屬機關之人員（人才資料庫網址：<a href="http://www.taiwanwomencenter.org.tw/">http://www.taiwanwomencenter.org.tw/</a>）。</p> <p>■2. 現任或曾任行政院性別平等會民間委員。</p> <p><input type="checkbox"/>3. 現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。</p>	
<b>(一) 基本資料</b>	
1. 程序參與期程或時間	109年05月20日至109年5月28日
2. 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	王淑楨 社團法人台灣復原力社會福利協會 秘書長 就業、經濟、福利、人口、婚姻、家庭領域
3. 參與方式	<input type="checkbox"/> 計畫研商會議 <input type="checkbox"/> 性別平等專案小組 <input checked="" type="checkbox"/> 書面意見
<b>(二) 主要意見</b> （若參與方式為提報各部會性別平等專案小組，可附上會議發言要旨，免填4至10欄位，並請通知程序參與者恪遵保密義務）	
4. 性別平等相關法規政策相關性評估之合宜性	性別平等相關法規之政策運用相當具合宜性，建議在計畫說明部分可以加入有依據相關法規概念，例如用人部分依據「性別工作平等法」規範，未限制不同性別參與中華郵政之就業考試或升遷。
5. 性別統計及性別分析之合宜性	1. 人事男女比雖有落差，可以從說明中理解是工作屬性對性別上造成比率落差，統計具合宜性。 2. 盥洗部分有說明男女運用狀況，建議如經費與空間許可，可以考量友善盥洗部分。
6. 本計畫性別議題之合宜性	性別議題具合宜性。
7. 性別目標之合宜性	性別目標具合宜性。
8. 執行策略之合宜性	執行策略具合宜性。
9. 經費編列或配置之合宜性	經費編列具合宜性。
10. 綜合性檢視意見	計畫說明非常具體、清楚。
<b>(三) 參與時機及方式之合宜性</b>	
參與時機具合宜性。	
<p>本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之計畫草案。 （簽章，簽名或打字皆可）<u>王淑楨</u></p>	

附錄 2 中長程個案計畫自評檢核表

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
1. 計畫書格式	(1)計畫內容應包括項目是否均已填列(「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」(以下簡稱編審要點)第5點、第10點)	✓		✓		興建計畫
	(2)延續性計畫是否辦理前期計畫執行成效評估,並提出總結評估報告(編審要點第5點、第13點)		✓		✓	
	(3)是否本於提高自償之精神提具相關財務策略規劃檢核表?並依據各類審查作業規定提具相關書件	✓		✓		
2. 民間參與可行性評估	是否填寫「促參預評估檢核表」評估(依「公共建設促參預評估機制」)		✓		✓	
3. 經濟及財務效益評估	(1)是否研提選擇及替代方案之成本效益分析報告(「預算法」第34條)(除計畫項下之郵政物流中心建置計畫已有替代方案外,北臺灣郵件作業中心、郵政資訊中心及郵政訓練中心等計畫均將繼續在現址營運)	✓		✓		
	(2)是否研提完整財務計畫	✓		✓		
4. 財源籌措及資金運用	(1)經費需求合理性(經費估算依據如單價、數量等計算內容)	✓		✓		無須透過基金協助資金調度
	(2)資金籌措:本於提高自償之精神,將影響區域進行整合規劃,並將外部效益內部化	✓		✓		
	(3)經費負擔原則: a.中央主辦計畫:中央主管相關法令規定 b.補助型計畫:中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法、本於提高自償之精神所擬訂各類審查及補助規定		✓		✓	
	(4)年度預算之安排及能量估算:所需經費能否於中程歲出概算額度內容納加以檢討,如無法納編者,應檢討調減一定比率之舊有經費支應;如仍有不敷,須檢附以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果等經費審查之相關文件	✓		✓		
	(5)經費比1:2(「政府公共建設計畫先期作業實施要點」第2點)	✓		✓		
	(6)屬具自償性者,是否透過基金協助資金調度		✓		✓	
5. 人力運用	(1)能否運用現有人力辦理	✓		✓		
	(2)擬請增人力者,是否檢附下列資料: a.現有人力運用情形 b.計畫結束後,請增人力之處理原則 c.請增人力之類別及進用方式 d.請增人力之經費來源		✓		✓	
6. 營運管理計畫	是否具務實及合理性(或能否落實營運)	✓		✓		
7. 土地取得	(1)能否優先使用公有閒置土地房舍		✓		✓	

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
	(2)屬補助型計畫，補助方式是否符合規定(中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法第10條)		✓		✓	自有資金，非屬補助型計畫
	(3)計畫中是否涉及徵收或區段徵收特定農業區之農牧用地		✓		✓	
	(4)是否符合土地徵收條例第3條之1及土地徵收條例施行細則第2條之1規定		✓		✓	
	(5)若涉及原住民族保留地開發利用者，是否依原住民族基本法第21條規定辦理		✓		✓	
8.風險評估	是否對計畫內容進行風險評估	✓		✓		
9.環境影響分析(環境政策評估)	是否須辦理環境影響評估		✓		✓	
10.性別影響評估	是否填具性別影響評估檢視表	✓		✓		
11.無障礙及通用設計影響評估	是否考量無障礙環境，參考建築及活動空間相關規範辦理	✓		✓		
12.高齡社會影響評估	是否考量高齡者友善措施，參考WHO「高齡友善城市指南」相關規定辦理	✓		✓		
13.涉及空間規劃者	是否檢附計畫範圍具座標之向量圖檔	✓		✓		
14.涉及政府辦公廳舍興建購置者	是否納入積極活化閒置資產及引進民間資源共同開發之理念		✓		✓	
15.跨機關協商	(1)涉及跨部會或地方權責及財務分攤，是否進行跨機關協商		✓		✓	
	(2)是否檢附相關協商文書資料		✓		✓	
16.依碳中和概念優先選列節能減碳指標	(1)是否以二氧化碳之減量為節能減碳指標，並設定減量目標 (辦理規劃等先期作業時納入考量)	✓		✓		
	(2)是否規劃採用綠建築或其他節能減碳措施	✓		✓		
	(3)是否檢附相關說明文件		✓		✓	
17.資通安全防护規劃	資訊系統是否辦理資通安全防护規劃 (辦理規劃等先期作業時納入考量)	✓		✓		

主辦機關核章：承辦人  秘書(二)  科長  副處長  處長  109.7.21 0950 副主任委員  109.7.21 1150 首長

主管部會核章：研考主管  會計主管  首長  總經理  109.7.21 1405