

# 郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫

(第 3 次修正)

(核定本)

中華郵政股份有限公司

110 年 10 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 110 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. 營運中心(原郵政訓練中心) 5. 工商服務中心(緩建)					
	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	「北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程」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
	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	71,210	2,473,680	70,000	0	9,779	2,624,669
	112 年度	78,972	2,370,000	550,000	0	12,902	3,011,874
	113 年度	84,797	2,596,319	550,000	0	4,722	3,235,838
	總計	460,077	14,609,786	1,899,748	8,816,600	60,731	25,846,942
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. 都市計畫或地目變更 <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 1,546,325 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)110 年編列預算數 3,115,448 千元。 (9)本計畫經費需求 103~113 年總經費數 25,846,942 千元。	
	2. 執行困難 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有，說明： 工商服務中心歷經 3 次公告招商流標，經專業顧問公司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，相關業者對現況及未來幾年當地市場發展暫持保守觀望態度，擬暫予緩建，以保留最大彈性因應整體園區及當地市場發展。	
陸、主管機關意見		
柒、工程會審查意見		

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	02-23921310-2720、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 3 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	本次修正計畫主要目標 (1)工商服務中心緩建，計畫總經費減少25億元。 (2)郵政訓練中心更名為營運中心。	1~14
2	期程及資源需求	刪除工商服務中心相關期程及經費需求。	71~83
3	預期效果及影響	刪除工商服務中心相關效益分析。	84~118
4	財務計畫	配合修正表格內容。	119~120
5	附錄	修正附錄1~2。	131~139
6	表目錄	配合經費減少及郵政訓練中心更名，修正相關內容及表格。	各表

依據交通部 110 年 10 月 8 日交郵字第 1100029788 號函轉

國家發展委員會 110 年 10 月 7 日發國字第 1101201917 號函附機關意見之回應意見對照表

項次	機關(單位)意見摘要	中華郵政公司辦理情形	頁碼
1	<b>行政院主計總處</b> 本計畫交通部於 107 及 109 年先後辦理 2 次計畫修正，本總處皆就工商服務中心投入大量資金增建僅為辦理展場出租等業務，請交通部檢討其妥適性及必要性。現因該中心招商多次流標而暫緩興建，致本計畫須辦理第 3 次修正，宜請交通部檢討改善，並確實督導郵政公司，加強後續執行進度之管控，確保計畫如期如質完成。	有關工商服務中心後續規劃及執行進度，郵政公司已成立專案小組，將定期召開會議整體評估基地開發相關事宜，並配合園區各中心未來營運、相關產業進駐需求及當地周遭發展情況，調整後續產品定位及開發規劃；交通部將賡續督導郵政公司於後續提出興建計畫時，應與園區各核心建物功能串聯，整合物流相關產業以發揮綜效。	6
2	<b>金融監督管理委員會</b> 查中華郵政股份有限公司 105 至 109 年度稅後淨利分別為新臺幣 98.07 億元、106.08 億元、144.31 億元、93.48 億元及 91.37 億元，近五年獲利情形先後增後減，爰本案建議未來宜考量該公司之獲利情形，就儲匯基金與郵務基金支應郵政物流園區建置計畫之資金分配進行動態管理。	本計畫未來將考量郵政公司之獲利情形，就儲匯與郵務自有資金支應本計畫之資金分配進行動態管理。	119
3	<b>行政院公共工程委員會</b> 一、查本次修正計畫，主要係依 109 年 10 月 14 日行政院蘇院長 3 項指示：「訓練中心應依實際功能重新正名」、「強化郵件處理工作人員休息場所」及「工商服務中心若無商機，可考慮暫停，110 年再辦理修正計畫」辦理，爰本會敬表支持。 二、另有關公共設施開發、郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心、郵政資訊中心及營運中心等工程費用，因各案工程費用之直接工程費均包括公共藝術品設置費，請依「公共建設工程經費估算編列手冊」有關工程計畫成本組成架構之規定，將公共藝術品設置費改列於「其他費用」項下編列。 三、本計畫如有景觀植栽新植工程部分，請選用適合當地之樹種，並於考量施工動線及所需空間後及早種植。 四、至於完工期程維持 113 年部分，請於工程執行過程中，落實施工進度控管等作業，俾利工程如期、如質完成。	一、感謝貴會支持。 二、遵示辦理，公共藝術費用已改列為間接費用。 三、本案景觀植栽均選用適合當地之樹種，公園、綠地、人行步道、道路退縮帶已種植完成，另建築物周邊景觀植栽將配合工程進度於適當地節種植。 四、遵示辦理，將落實施工進度控管，俾園區工程如期如質完成並啟用。	76 78 79 80 81
4	<b>財政部</b> 無意見。	感謝財政部支持。	
5	<b>內政部</b> 無修正意見。	感謝內政部支持。	
6	<b>桃園市政府</b> 本案倘涉「機場捷運 A7 站開發區產業專用區(B 區)整體開發計畫」之調整，後續請循序向本府申辦。	遵示辦理，未來規劃若涉「機場捷運 A7 站開發區產業專用區(B 區)整體開發計畫」內容調整，將依規定向貴府申辦。	
7	<b>國家發展委員會</b> 一、本案修正後之財務益本比為 2.73(計畫書第 84 頁)，仍具財務可行性。惟考量本次主要變動項目為總經費減少 25 億元(較第 2	一、本案補充說明如下： (一)益本比 2.73 之計算公式為累積現金流入現值 / 基年投資實質 = 78,626,027 千元 / 28,774,623 千元 = 2.73。益本比下降係因工商	84

次修正計畫)，在收益估算參據多無變動的狀況下，財務益本比反而下降(計畫書第14頁)，評估數據不合理，建請中華郵政公司補充說明。

二、本案部分分子計畫之投資回收年期與建物使用年限接近，如郵政物流中心分別為39.19年與40年(計畫書第90頁)，建請中華郵政公司研擬增裕收益及提升產能利用率之可行性，俾利公司永續經營。

三、本計畫整體進度已明顯落後，請交通部督促所屬針對計畫項下落後案件「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，全面推展進度，務必如期如質順利完工。

中心緩建，投資總經費支出減少25億元，導致累積現金流入由89,752,875千元(第2次修正計畫)減少至78,626,027千元，減少11,126,848千元；另基年投資實質由31,340,871千元(第2次修正計畫)減少至28,774,623千元，減少2,566,248千元。

(二)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，配合桃園市政府發展地方經濟之政策，並滿足物流園區支援性服務需求，原計畫將工商服務中心規劃物流園區支援性服務設施，包含商業辦公及生活機能空間，如餐飲、零售、運動休閒等，緩建後投資支出減少，致累積現金流入亦隨之減少，財務益本比因而下降，爰評估數據尚屬合理。

二、本案補充說明如下：

(一)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，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。本案投資包含土地成本，金額龐大，且土地不具有折舊性，另依該要點第13點第5項「最後一年現金流入之淨額，尚應包括投資計畫所使用土地之處分價值、廠房設備之處分價值稅後淨額及收回之營運資金」，致於期末處分前，較難於建物壽年內回收。

(二)本案部分分子計畫之投資回收年期與建物使用年限接近者，經查計有郵政物流中心及營運中心，相關研擬營運增裕營收及提升產能利用率之作法，說明如下：

1. 郵政物流中心產能利用率營運初年為45%，並以年複合式成長率20%逐年增長，至營運後第5年達92%。本公司於108年1月辦理該中心倉儲空間公開招租案，並決標予網路家庭國際資訊股份有限公司，由該公司承租15個倉儲單元，換算產能利用率已逾90%；又該公司於投標企劃書敘明，預計進駐後次年起交寄郵件量可達680萬件，亦將再提升每坪收益。

2. 郵政公司於物流中心所餘1個倉儲單元規劃自營倉儲理貨加工業務，以服務不同類型及規模之廠商，現正規劃建置自動化倉儲設備，亦將提升每坪收益。

3. 郵政物流中心分別以出租及自營之營運模式拓展業務，俾提高投資效益與縮短投資回收年期。

4. 另營運中心部分樓層為園區行政單位進駐及規劃辦理相關訓練使用，爰效益評估採保守穩健原則進行估算。除自用樓層外，其餘樓層將規劃提供園區支援性服務辦理招租，如商辦及餐飲、零售、運動中心等生活休閒等業態，現已由招商顧問規劃招商作業中，後續將依市場行情辦理招租，預期將可提高投資效益與縮短投資回收年期。

三、遵示辦理。交通部於110年9月起已加強督導郵政公司本計畫項下進度落後案件，將控管如期如質順利完工。

## 國營事業固定資產投資計畫編製評估要點

一、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。

十三、估計現金流入之步驟如下：

- (一) 銷售收入，按各種產品，各種產能，計算產量，再依市場預測，估計單價，並積算總收入。
- (二) 各項成本，依變動與固定劃分，作精確之計算。折舊應單獨列明。利息費用應不包括在內。
- (三) 稅前利潤，為總收入減去總成本之餘額。再減去所得稅，而得稅後利潤。計算所得稅時，應注意獎勵投資減免稅捐法令有關之規定。
- (四) 稅後利潤加回折舊，求得現金流入之淨額。
- (五) 最後一年現金流入之淨額，尚應包括投資計畫所使用土地之處分價值、廠房設備之處分價值稅後淨額及收回之營運資金。

依據交通部 110 年 7 月 14 日交郵字第 1100019007 號函辦理情形彙總表

項次	交通部函示意見	中華郵政公司辦理情形	頁碼
1	<p>依來函所述，桃園市政府 109 年 6 月 16 日函重新核准原計畫項下「北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程」建造執照樓地板面積為 61,607 坪，因第 2 次修正計畫書已於 109 年 6 月 1 日陳報行政院，並奉行政院 109 年 8 月 28 日院臺交字第 1090028696 號函核定，是以，未能及時修正計畫書，致行政院核定計畫書（第 2 次修正）樓地板面積仍顯示為 62,605 坪，與工程規劃樓地板面積為 61,607 坪不符。為使工程規劃與計畫書內容一致，爰請檢視本計畫項下其他子計畫是否有類此情形，並予以修正。</p>	<p>1.案關郵政物流中心與郵政資訊中心之興建計畫面積增加，係因配合申請都市設計審議及建造執照時，因應相關法規規定，增設消防、機電設備與停車相關空間所致。</p> <p>2.經查本計畫相關新建工程皆已發包開工，本次相關面積修正，係依桃園市政府核准之建造執照設計圖說記載內容辦理，修正後總樓地板面積為 138,669 坪，與本公司 110 年 6 月 30 日總字第 1100510139 號函報鈎部之 137,192 坪，增加 1,477 坪，說明如下：</p> <p>(1)物流中心新建工程：由 67,771 坪修正為 68,480 坪，增加 709 坪。</p> <p>(2)資訊中心新建工程：由 7,814 坪修正為 8,582 坪，增加 768 坪。</p>	13 46 108
2	<p>案內 111 年經費需求數 25 億 2,466 萬 9 千元，與貴公司函報 111 年度購建固定資產專案計畫預算 26 億 2,466 萬 9 千元不符。</p>	<p>本計畫總經費為新臺幣(下同)258 億 4,694 萬 2,000 元，除 109 年度以前 (103-109 年) 累計經費需求為 138 億 5,911 萬 3,000 元、110 年度為 31 億 1,544 萬 8,000 元、111 年度為 26 億 2,466 萬 9,000 元均不變外，續期經費分別調整為 112 年度 30 億 1,187 萬 4,000 元，113 年度 32 億 3,583 萬 8,000 元。</p>	83
3	<p>依修正計畫書所述，工商服務中心原列現值報酬率 4.44%，淨現值為 79 億餘元。緩建後，卻相對提升北臺灣郵件作業中心及營運中心產能利用率，整體園區現值報酬率略增 0.03%，請說明其關聯性及原因分析。</p>	<p>工商服務中心緩建後，為維物流園區整體公共服務效能，原工商服務中心規劃提供之支援性服務設施，包含商業辦公及生活機能空間，如餐飲、零售、運動休閒等，迄今仍有需求，爰暫規劃建置於營運中心；另因應宅經濟需求增加，包裹及快捷郵件呈現成長趨勢，預期可減少園區建置初期相關建物閒置空間，因而相對提升相關建物產能利用率，致整體園區報酬率略增。本計畫調整後現值報酬率修正說明如下：</p> <p>1.郵政物流中心：由 4.895%修正為 4.903%，因小數點第 2 位以下 4 捨 5 入，故維持 4.90%。</p> <p>2.北臺灣郵件作業中心：由 6.05%修正為 6.04%，減少 0.01%。</p> <p>3.郵政資訊中心：由 4.94%修正為 5.33%，增加 0.39%。</p> <p>4.營運中心：由 3.99%修正為 4.15%，增加 0.16%。</p> <p>5.整體園區：由 5.35%修正為 5.39%，增加 0.04%。</p> <p>6.本公司 110 年 6 月 30 日總字第 1100510139 號函誤植為略增 0.03%部分，已併本案修正完妥。</p>	4~6 14 108
4	<p>另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。</p>	<p>工商服務中心緩建後，土地開發期程規劃補充說明</p> <p>1.經綜合考量園區各中心完工期程、周邊開發建案完工時程及預計人口進駐時點，預計於 112 至 113 年重新辦理本中心之市場調查、產品定位、公告招商、先期規劃及興建計畫等作業，114 年規劃設計及施工，並於 119 年完工啟用。</p> <p>2.本中心之開發建置，相關廠商皆持續關注中，後續本公司將依示持續規劃，積極辦理興建計畫，應無土地閒置疑慮。</p> <p>3.工商服務中心為本計畫之支援性設施，開發內容及規劃期程均符合相關土地法令及原土地讓售契約規定，調整開發期程尚無影響園區初期營運功能或違規問題。</p>	4~6

本公司本(110)年 6 月 30 日總字第 1100510139 號函  
與交通部本年 7 月 14 日交郵字第 1100019007 號函差異對照表

項目	本次修正	6 月 30 日修正	差異	備註
<b>新建工程面積(坪)</b>	138,669	137,192 (第 2 次修正 157,090)	1,477 (-18,421)	增加總樓地板 (第 3 次修正 減少 18,421 坪)
物流中心	68,480	67,771	709	增加樓地板
資訊中心	8,582	7,814	768	增加樓地板
北臺灣郵件作業中心 及訓練中心	61,607	61,607 (第 2 次修正 62,605)	0 (-998)	第 3 次修正 減少 998 坪
<b>分年經費(千元)</b>				
111 年	2,624,669	2,524,669	100,000	維持第 2 次修正預算
112 年	3,011,874	3,111,874	-100,000	調整預算
113 年	3,235,838	3,235,838	0	未調整預算
<b>效益分析</b>				
郵政物流中心	4.90%	4.90%	0	
北臺灣郵件作業中心	6.04%	6.05%	-0.01%	
郵政資訊中心	5.33%	4.94%	0.39%	
營運中心	4.15%	3.99%	0.16%	
整體園區	5.39%	5.37%	0.02%	

備註:工商中心原編列預算 25 億元，分別為 111 年 1 億元，112 年 10 億元，113 年 14 億元。

郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫(第 3 次修正)與第 2 次修正核定版差異對照表

項次	第 3 次修正摘要	第 2 次修正核定版	頁碼
1	計畫修正緣由 奉院長 109 年 10 月 14 日 3 項指示，爰辦理本次計畫修正： 1.「訓練中心應依實際功能重新正名」，擬更名為營運中心，以符實際營運作業功能。 2.「強化郵件處理工作人員休息場所」，明列前已規劃於北臺灣郵件作業中心 4 樓設置之 191 坪員工休息室及 60 坪員工閱覽室，以宏照顧員工身心健康之旨。 3.「工商服務中心若無商機，可考慮暫停，110 年再辦理修正計畫」，擬予緩建，以保留最大彈性因應整體園區及當地市場發展。	工商服務中心歷經 2 次公告招商流標。	1~7 112
2	總經費修正為 258 億 4,694 萬 2 千元，刪除工商服務中心興建經費 25 億元。	總經費為新臺幣 283 億 4,694 萬 2 千元。	83
3	分年經費需求：除 109 年度以前(103-109 年)累計經費需求為 138 億 5,911 萬 3 千元、110 年度為 31 億 1,544 萬 8 千元、111 年度為 26 億 2,466 萬 9 千元均不變。續期經費分別調整為 112 年度為 30 億 1,187 萬 4 千元，113 年度為 32 億 3,583 萬 8 千元。	112 年度為 41 億 1,187 萬 4 千元，113 年度為 46 億 3,583 萬 8 千元。	83
4	修正新建工程總樓地板面積為 138,669 坪，總計減少 18,421 坪，詳情如下： 1.物流中心新建工程：修正為 68,480 坪，增加 709 坪。 2.資訊中心新建工程：修正為 8,582 坪，增加 768 坪。 3.北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程：修正為 61,607 坪，減少 998 坪。 4.工商服務中心新建工程：修正為緩建，減少 18,900 坪。	總樓地板面積 157,090 坪。 1.物流中心新建工程：67,771 坪。 2.資訊中心新建工程：7,814 坪。 3.北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程：62,605 坪。 4.工商服務中心新建工程：18,900 坪。	2~7 46 108
5	工商服務中心緩建，總樓地板面積調整後，現值報酬率差異詳情： 1.郵政物流中心：由 4.895%修正為 4.903%，因小數點第 2 位以下 4 捨 5 入，故維持 4.90%。 2.北臺灣郵件作業中心：修正為 6.04%，減少 0.01%。 3.郵政資訊中心：修正為 5.33%，增加 0.39%。 4.營運中心：修正為 4.15%，增加 0.16%。 5.整體園區：修正為 5.39%，增加 0.04%。	現值報酬率詳情： 1.郵政物流中心：4.90%。 2.北臺灣郵件作業中心：6.05%。 3.郵政資訊中心：4.94%。 4.營運中心：3.99%。 5.工商服務中心：4.44%。 6.整體園區：5.35%。	14 108

# 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 .....	4
三、 北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程補充說明 .....	6
四、 計畫及預算執行檢討 .....	8
五、 計畫修正理由說明 .....	11
六、 修正目標 .....	11
七、 修正內容、分年實施計畫及資源需求 .....	12
八、 修正內容對照表 .....	13
<b>壹、計畫緣起 .....</b>	<b>15</b>
一、 依據 .....	15
二、 未來環境預測 .....	17
三、 問題評析 .....	29
四、 小結 .....	32
<b>貳、規劃構想與計畫目標 .....</b>	<b>36</b>
一、 規劃構想 .....	36
二、 目標說明 .....	40
三、 目標達成之限制 .....	44
四、 開發量體 .....	45
五、 績效評估指標、評估基準及預期績效指標 .....	48
<b>參、現行相關政策及方案之檢討 .....</b>	<b>54</b>
一、 發展國際物流策略 .....	54
二、 開發倉儲及物流管理系統 .....	54
三、 建置智慧物流服務平臺 .....	55
四、 協助政府推動智慧物流發展電子商務 .....	55
五、 配合辦理臺北郵件處理中心搬遷作業 .....	56
六、 業務開發及營運管理 .....	57
七、 善用運輸量能，彈性調度人力 .....	57
八、 豐厚專業人力資源 .....	57
九、 發展物流產業優勢 .....	57
十、 都市計畫土地使用法令管制 .....	59

<b>肆、執行策略及方法</b> .....	<b>66</b>
一、 主要工作項目 .....	66
二、 分期（年）執行策略 .....	69
三、 執行步驟(方法)與分工.....	69
<b>伍、期程與資源需求</b> .....	<b>71</b>
一、 計畫期程 .....	71
二、 所需資源說明 .....	71
三、 經費來源及計算基準 .....	72
四、 各子計畫建築成本分析 .....	76
五、 經費需求（含分年經費） .....	82
<b>陸、預期效果及影響</b> .....	<b>84</b>
一、 量的效益分析 .....	84
二、 質的效益分析 .....	110
三、 環境影響 .....	117
<b>柒、財務計畫</b> .....	<b>119</b>
一、 資金來源 .....	119
二、 資金運用 .....	119
三、 調整經費金額之必要性與合理性 .....	120
<b>捌、經營管理計畫</b> .....	<b>121</b>
一、 施工期間經營管理 .....	121
二、 營運期間經營管理 .....	121
<b>玖、附則</b> .....	<b>126</b>
一、 替選方案之分析及評估 .....	126
二、 有關機關配合事項 .....	130
三、 中長程個案計畫自評檢核表 .....	130
四、 其他有關事項 .....	130
<b>附錄</b> .....	<b>131</b>
附錄 1 中長程個案計畫性別影響評估檢視表 .....	131
附錄 2 中長程個案計畫自評檢核表 .....	138

# 表 目 錄

表 1	修正計畫內容一覽表 .....	12
表 2	修正計畫預定進度表 .....	12
表 3	各子計畫修正經費、期程、總樓地板面積對照表 .....	13
表 4	各子計畫主要參數修正對照表(1/3) .....	13
表 5	(續)各子計畫主要參數修正對照表(2/3).....	14
表 6	(續)各子計畫主要參數修正對照表(3/3).....	14
表 7	99-104 年電子商務績效表 .....	17
表 8	新北市國際物流產業發展規劃 .....	28
表 9	建築開發量體預估表 .....	45
表 10	總開發面積預估需求表 .....	46
表 11	使用產業別用地面積限制表 .....	64
表 12	計畫期程表 .....	71
表 13	郵政物流中心資訊設備購置計畫明細表 .....	73
表 14	郵政物流中心倉儲(機械)設備購置計畫明細表.....	74
表 15	北臺灣郵件作業中心交通及運輸設備購置計畫明細表 .....	74
表 16	房屋建造成本單價預估表 .....	75
表 17	公共設施及建物工程費總表 .....	75
表 18	公共設施工程費用 .....	76
表 19	郵政物流中心工程費用 .....	78
表 20	北臺灣郵件作業中心工程費用 .....	79
表 21	郵政資訊中心工程費用 .....	80
表 22	營運中心工程費用 .....	81
表 23	郵政物流園區使用坪數及投資金額彙總表 .....	83
表 24	郵政物流園區個案計畫表 .....	86
表 25	郵政物流園區計畫摘要及投入產出項目分析 .....	87
表 26	郵政物流園區現金流入表 .....	88
表 27	郵政物流園區成本效益分析表 .....	89
表 28	郵政物流中心個案計畫表 .....	90
表 29	郵政物流中心計畫摘要及投入產出項目分析 .....	91
表 30	郵政物流中心現金流入表 .....	92
表 31	郵政物流中心成本效益分析表 .....	93

表 32	北臺灣郵件作業中心個案計畫表 .....	94
表 33	北臺灣郵件作業中心計畫摘要及投入產出項目分析 .....	95
表 34	北臺灣郵件作業中心現金流入表 .....	96
表 35	北臺灣郵件作業中心成本效益分析表 .....	97
表 36	郵政資訊中心個案計畫表 .....	98
表 37	郵政資訊中心計畫摘要及投入產出項目分析 .....	100
表 38	郵政資訊中心現金流入表 .....	101
表 39	郵政資訊中心成本效益分析表 .....	102
表 40	營運中心個案計畫表 .....	103
表 41	營運中心計畫摘要及投入產出項目分析 .....	105
表 42	營運中心現金流入表 .....	106
表 43	營運中心成本效益分析表 .....	107
表 44	郵政物流園區各項子計畫成本效益分析彙總表 .....	108

# 圖目錄

圖 1	計畫位置及範圍示意圖 .....	19
圖 2	基地位置圖 .....	20
圖 3	交通運輸系統示意圖 .....	22
圖 4	北部區域空間發展構想示意圖 .....	24
圖 5	桃園市空間發展定位示意圖 .....	24
圖 6	捷運機能軸構想示意圖 .....	25
圖 7	新北市產業空間招商規劃 .....	26
圖 8	郵政物流園區建置計畫基地使用配置圖 .....	53
圖 9	第二種產業專用區分區示意圖 .....	60
圖 10	計畫範圍周邊道路寬度 .....	60

# 前言、修正計畫總說明

## 一、環境變遷檢討

### (一) 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 9 月至 110 年 2 月期間辦理 3 次工商服務中心公告招商皆流標，相關業者對市場現況持保守觀望態度，商機尚未成熟，暫無進駐意願。

### (二) 環境變遷對計畫之影響說明

#### 1. 計畫修正緣由

原計畫項下之「工商服務中心」歷經 3 次公告招商流標，經委託專業顧問公司評估結果，係當地整體區域商業環境尚未成熟，本公司於 109 年 10 月 14 日向行政院蘇院長報告本計畫執行情形時，奉院長 3 項指示：「訓練中心應依實際功能重新正名」、「強化郵件處理工作人員休息場所」及「工商服務中心若無商機，可考慮暫停，110 年再辦理修正計畫」，爰辦理本次計畫修正。

#### 2. 計畫修正重點

- (1) 原郵政訓練中心擬更名為營運中心，以符實際營運作業功能。
- (2) 明列前已規劃於北臺灣郵件作業中心 4 樓設置之 191 坪員工休息室及 60 坪員工閱覽室，以宏照顧員工身心健康之旨(計畫書第 112 頁)。
- (3) 原工商服務中心商機尚未成熟，擬予緩建，以保留最大彈性因應整體園區及當地市場發展。

3. 總經費：原計畫為新臺幣(下同) 283 億 4,694 萬 2 千元，經刪除工商服務中心編列之興建經費 25 億元，修正為 258 億 4,694 萬 2 千元。

4.分年經費需求：除 109 年度以前(103-109 年)累計經費需求為 138 億 5,911 萬 3 千元、110 年度為 31 億 1,544 萬 8 千元、111 年度為 26 億 2,466 萬 9 千元均不變外，續期經費需求分別調整為 112 年度為 30 億 1,187 萬 4 千元，113 年度為 32 億 3,583 萬 8 千元(計畫書第 83 頁)。

5.總工期：維持原計畫至 113 年完工。

6.效益評估：配合工商服務中心緩建，修正整體園區效益分析之現值報酬率為 5.39%，淨現值為 498 億 5,140 萬 4 千元，投資收回年限 39.18 年，現值報酬率高於自有資金成本率 1.83%，符合投資效益(計畫書第 14、108 頁)。

7.工商服務中心緩建對整體園區之效益評估影響(計畫書第 14 頁)

該中心原列興建經費 25 億元，效益評估為現值報酬率 4.44%，淨現值為 79 億 7,579 萬 7 千元，收回年限為 54.19 年。該中心原規劃提供物流園區支援性服務設施，包含商業辦公及生活機能空間，如餐飲、零售、運動休閒等，迄今仍有需求，爰規劃建置於營運中心，整體公共服務功能未受影響；現階段園區附近商業市場仍未成熟，商業需求尚待明確，且近期疫情急速升溫，增添不確定因素，緩建該中心可降低本公司投資風險。因疫情升溫，宅經濟需求增加，近期包裹及快捷郵件皆呈現成長趨勢，預期園區建置初期相關建物閒置空間減少，相對提升相關建物產能利用率，整體園區現值報酬率為 5.39%，較第 2 次修正時(5.35%)略增 0.04%。

8.「北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程」曾於 108 年 12 月 10 日以工程預算 57 億 7 千萬元，樓地板面積 62,605 坪公開招標，當時因營建物價上漲，工程經費預算不足，無廠商投標而流標，致原建造執照逾期而作廢。為順利完成計畫，本公司請專案管理廠商亞新工程顧問股份有限公司與設計廠商重新檢討預算及樓地板面積，經核算後，本計畫預算提升為 71 億元(含工程預備費)，樓地板面

積維持 62,605 坪。本公司於 109 年 5 月 12 日陳報第 2 次修正計畫期間，同時重新申請建照。申請建照當時，專案管理廠商發現設計圖說夾層面積及樓層數計算方式有誤，請設計廠商核實修正後為 61,607 坪，計減少 1,023 坪夾層及增加 25 坪物業管理辦公室，總計減少 998 坪樓地板面積。當桃園市政府於 109 年 6 月 16 日重新核准建造執照時，第 2 次修正計畫書已於 109 年 6 月 1 日陳報行政院，因而未能及時修正計畫書。本工程樓地板減少 998 坪夾層空間，鋼筋、模板及混凝土數量固可減少，惟挑空部分之樓層高度增加，模板支撐強度及施工難度反而提高，爰無法減省工程經費。本工程嗣於 109 年 10 月 20 日決標，10 月 30 日開工，預估於 113 年 6 月底完工(計畫書第 6、7 頁)。

9.修正新建工程樓地板面積及現值報酬率(計畫書第 46、108 頁)

有關本公司郵政物流中心與郵政資訊中心原興建計畫面積與建照執照面積有所增加，係因配合申請都市設計審議及建造執照時，除本公司原自用使用需求外，因應相關法規檢討，另增設相關消防、機電設備與停車空間所致。經查本計畫相關新建工程皆已發包開工，本次係依核准之建造執照設計圖說內容修正，總樓地板面積由 157,090 坪修正為 138,669 坪，總計減少 18,421 坪樓地板面積，詳情如下：

- (1)物流中心新建工程：由 67,771 坪修正為 68,480 坪，增加 709 坪。
- (2)資訊中心新建工程：由 7,814 坪修正為 8,582 坪，增加 768 坪。
- (3)北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程：由 62,605 坪修正為 61,607 坪，減少 998 坪。
- (4)工商服務中心新建工程：由 18,900 坪修正為緩建，減少 18,900 坪。
- (5)樓地板面積總計減少 18,421 坪。

各建物樓地板面積經調整後現值報酬率差異詳情如下：

- (1)郵政物流中心：由 4.895%修正為 4.903%，因小數點第 2 位以下 4 捨 5 入，故維持 4.90%。
- (2)北臺灣郵件作業中心：由 6.05%修正為 6.04%，減少 0.01%。
- (3)郵政資訊中心：由 4.94%修正為 5.33%，增加 0.39%。
- (4)營運中心：由 3.99%修正為 4.15%，增加 0.16%。
- (5)整體園區：由 5.35%修正為 5.39%，增加 0.04%。

10.依據「中長程個案計畫性別影響評估作業說明」第 2 點規定，重新辦理本案「中長程個案計畫性別影響評估檢視表」。

## 二、需求重新評估

有關工商服務中心緩建緣由，前經委託專業顧問香港商世邦魏理仕有限公司(下稱 CBRE)台灣分公司進行評估檢討，相關詳情如下：

### (一)已正式公告招商 3 次皆流標

- 1.本案於 107 年 9 月 12 日起至 110 年 2 月 23 日期間，透過本公司全球資訊網、政府電子採購網、CBRE 官網、Facebook 頁面及相關媒體雜誌等各式管道辦理 3 次公告招商，皆有廠商詢問領標，最終皆因無廠商投標而流標，顯示潛在廠商仍在觀望。
- 2.第 1 次公開招商於 107 年 9 月 12 日上網公告，並於 107 年 10 月 15 日截止投標。
- 3.第 2 次公開招商於 108 年 2 月 14 日上網公告，並於 108 年 4 月 10 日截止投標。
- 4.第 3 次公開招商於 109 年 12 月 31 日上網公告，並於 110 年 2 月 23 日截止投標。

### (二)招商流標原因

- 1.標的所處區域商業市場仍未成熟，廠商無法明確掌握該區商業成熟所需時程，對市場營運尚無把握，無法確認營運績效可否獲利。
- 2.本案潛在廠商普遍認為目前基地周邊居住人口進駐數量不足，外

在環境發展難以預期，整體園區進駐情況尚待明朗，現階段投資須承擔較大營運風險。

- 3.統整潛在廠商回饋資訊，顯示相關廠商皆持續關注本案，惟現階段消費人口基本盤未明，現況尚難預估後續商業發展時程，營運風險相對較高。

### (三)工商服務中心緩建後之擬辦對策

- 1.已執行購置預算之本中心預定基地，未來擬配合北臺灣郵件作業中心、郵政物流中心等園區核心建物需求另提興建計畫，以發揮園區整體綜效，並依當地市場發展，引進符合園區及當地發展所需業態，滿足園區未來業務營運需求，並帶動當地經濟發展。

#### 2.預計開發期程

- (1)經 CBRE 評估，依園區周遭各種建案分布情形，預計 114 至 115 年區域房市建案陸續完工，將新增進駐人口約 3.8 萬人，該區域人口基本盤將較趨完整，商圈消費力將趨成熟穩定，較利投資。
- (2)計畫先期作業：經檢視周邊開發建案完工時程及預計人口進駐時點，擬於 112 至 113 年重新辦理市場調查、產品定位、公告招商、先期規劃及興建計畫等作業。
- (3)計畫預計期程：114 年規劃設計及施工，預計 119 年完工啟用。

### (四)工商服務中心緩建規劃補充說明

- 1.因該中心所處區域商業市場仍未成熟，現況基地周遭居住人口進駐數量不足，外在環境發展期程尚難預期，致多數有意進駐園區之營運廠商仍持保守觀望態度，爰擬先暫緩開發，除未來可提高更多優質廠商進駐意願，及取得較合適招商條件外，並可因應園區及周遭開發情形，提供更符合進駐物流園區相關產業及周遭居民之建築規劃，以發揮園區整體綜效，帶動當地經濟發展。
- 2.有關工商服務中心土地開發期程，經綜合考量園區各中心完工期程、周邊開發建案完工時程及預計人口進駐時點，預計於 112 至

113 年重新辦理市場調查、產品定位、公告招商、先期規劃及興建計畫等作業，114 年規劃設計及施工，並於 119 年完工啟用。後續將依示持續規劃，積極辦理興設計畫，並無土地閒置疑慮。

3.工商服務中心為本計畫之支援性設施，開發內容及規劃期程均符合相關土地法令及原土地讓售契約規定，調整開發期程並無影響園區初期營運功能或延遲開發之違規問題。

4.有關工商服務中心後續規劃及執行進度，本公司已成立專案小組，將定期召開會議整體評估基地開發相關事宜，並配合園區各中心未來營運、相關產業進駐需求、及當地周遭發展情況，調整後續產品定位及開發規劃。

### 三、「北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程」補充說明

另有關「北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程」樓地板面積由 62,605 坪縮減為 61,607 坪，計減少 1,023 坪夾層及增加 25 坪物業管理辦公室面積，合計減少 998 坪一節，係於不影響招標預算經費原則下，以達成順利發包為考量。本工程招標歷程說明如下：

#### (一)工程公告歷經 2 次流標

1.本案經本公司 108 年 11 月 21 日、109 年 6 月 15 日分別舉辦 2 次工程招標說明會、公開閱覽及工程招標等程序，皆有廠商反應工程費用相對偏低，無利可圖，導致潛在廠商觀望，影響投標意願。

2.原工程預算 57 億 7 千萬元，樓地板面積 62,605 坪

於 108 年 12 月 10 日上網公告，並於 109 年 1 月 14 日截止投標，因無廠商投標而流標。

3.提高工程預算為 69 億元，並減縮樓地板面積為 61,607 坪

(1)於 109 年 8 月 13 日上網公告，並於 109 年 9 月 28 日截止投標，仍因無廠商投標而流標。

(2)於 109 年 9 月 29 日再上網公告，109 年 10 月 6 日開資格標，有 2 家廠商投標，109 年 10 月 20 日決標。

## (二)工程流標原因

本公司 109 年 1 月 14 日及 109 年 2 月 3 日分別召開「北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程」營建工程發包流標原因檢討會議，經充分討論，其流標主要原因如下：

- 1.共同投標廠商媒合不易。
- 2.營建技術工人短缺。
- 3.產業擴廠擠兌效應(如台積電、台商回流)。
- 4.鋼構廠產能不足因應市場需求。
- 5.工期太過緊縮(公告工期僅 900 日曆天)。
- 6.整體計畫預算偏低。
- 7.招標公告等標期稍短，廠商作業不及。
- 8.廠商業務量已飽和，無法再承接。

## (三)順利發包對策

- 1.持續檢討工項內容合理性，依市場行情調升預算金額。
- 2.重新檢視招標文件是否有不合理之處，以免影響廠商投標意願。
- 3.招標文件載明土方運棄方式為交換至臺北港收容，其土方收容費用採公定價計算。
- 4.考量營建市場缺工嚴重，綜整潛在廠商意見，適度調修招標文件內容，調升預算及增加工期，以增加廠商投標誘因。
- 5.以不變更工程預算經費為原則，重新檢視各相關圖說，刪減不影響作業功能之部分夾層面積，總地板面積由 62,605 坪，修正為 61,607 坪，減少 1,023 坪夾層及增加 25 坪物業管理辦公室面積，合計減少 998 坪樓地板面積。

(四)本工程嗣於 109 年 10 月 20 日決標，10 月 30 日開工，預估於 113 年 6 月底完工。

#### 四、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。
- 5.行政院 109 年 8 月 28 日院臺交字第 1090028696 號函核定第 2 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訓練中心新建工程 3 月份決標、工商服務中心公告招商 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)、工商服務中心公告招商案流標 2 次、北臺灣郵件作業中心及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，致整體計畫預估需延至 113 年始能完成建置工作。

4.109 年 8 月 28 日奉行政院核定第 2 次修正，核定期程為 103 年至 113 年。因工商服務中心於 107 年 9 月至 110 年 2 月期間，辦理 3 次公告招商流標，顯示當地目前無明確市場需求，相關業者對市場現況持保守觀望態度，尚無進駐意願。本公司經專業顧問公司討論後續因應對策，為保留最大彈性，以因應整體園區及當地市場發展，擬予以緩建，並將重新辦理市場調查及園區周遭物流產業需求調查與分析，未來興建計畫將配合北臺灣郵件作業中心、郵政物流中心等園區核心建物需求，以發揮園區整體綜效，完成市場分析工作後將積極辦理公告招商作業，研擬興建計畫循序報核。

5. 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 111 年 2 月 16 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 11 月 20 日完工，北臺灣郵件作業中心及訓練中心 109 年 10 月開工、預定 113 年 6 月完工。

### (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 日公告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、工商服務中心公告招商案流標 2 次、北臺灣郵件作業中心及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，共支用數 15 億 1,683 萬 9 千元，達成率 100%。

8.110 年度：編列預算 31 億 1,544 萬 8 千元。

## 五、計畫修正理由說明

### (一)修正理由

前委託專業顧問公司評估結果，因當地整體區域商業環境尚未成熟，原計畫項下之「工商服務中心」歷經 3 次公告招商流標，本公司於 109 年 10 月 14 日向行政院蘇院長報告本計畫執行情形時，奉院長 3 項指示：「訓練中心應依實際功能重新正名」、「強化郵件處理工作人員休息場所」及「工商服務中心若無商機，可考慮暫停，110 年再辦理修正計畫」，爰辦理本次計畫修正。

### (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

原工商服務中心商機尚未成熟，擬予緩建，以保留最大彈性因應整體園區及當地市場發展，未來擬配合北臺灣郵件作業中心、郵政物流中心等園區核心建物需求另提興建計畫，以發揮園區整體綜效，且將持續檢討調整招商條件，以配合當地市場發展需求。

## 六、修正目標

(一) 工商中心緩建，興建經費 25 億元刪除，已執行購置預算之本中心預定基地，未來將配合園區需求，另行提報興建計畫。

(二) 為符實際作業功能需求，原郵政訓練中心更名為營運中心。

## 七、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 283 億 4,694 萬 2 千元，修正為新臺幣 258 億 4,694 萬 2 千元，減少經費 25 億元。
3. 總期程：原計畫為 103 年至 113 年，本次未修正。

(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資金支應，本次未修正。

(三) 分年實施計畫：各工程預定執行期程如表 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				
	郵政物流中心	68,480	54.50	4.00	104~110	709	0	修正設計
	北臺灣郵件作業中心	50,633	56.05		104~113	-1,023	0	修正設計
	郵政資訊中心	8,582	17.00		105~111	768	0	修正設計
	營運中心	10,974	14.95		106~113	25	0	修正設計
	工商服務中心	0	0		106~109	-18,900	-25	緩建
機器及交通運輸設備		19.00		105~113		0		
合計		258.47			-18,421	-25		

備註：工商服務中心緩建，刪除興建工程經費 25 億元，本計畫總經費 258.47 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				
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	
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			
4	營運中心	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	
5	工商服務中心	土地取得	土地取得、規畫	公告招商	公告招商	規畫設計	規畫設計	規畫設計	興建計畫修正為緩建				

## 八、修正內容對照表

(一) 本次修正計畫刪除工商服務中心之經費、期程及總樓地板面積。各子計畫修正經費、期程、總樓地板面積對照表彙整如下表。

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)		
		109 核定	110 修正	增減	109 核定	110 修正	延後	109 核定	110 修正	增減
1	郵政物流中心	54.50	54.50	0	104~110	104~110	0	67,771	68,480	709
2	北臺灣郵件作業中心	56.05	56.05	0	104~113	104~113	0	51,656	50,633	-1,023
3	郵政資訊中心	17.00	17.00	0	105~111	105~111	0	7,814	8,582	768
4	營運中心	14.95	14.95	0	106~113	106~113	0	10,949	10,974	25
5	工商服務中心	25.00	0	-25	106~113	緩建		18,900	0	-18,900
5-1	房屋建築工程預備費	4	4	0						
6	分攤土地改良(公共設施工程)	4.80	4.80	0	103~109	103~109	0			
7	土地	88.17	88.17	0	103~107	103~107	0			
8	機器及交通運輸設備	19.00	19.00	0	105~113	105~113	0			
	整體計畫	283.47	258.47	-25	103~113	103~113	0	157,090	138,669	-18,421

(二) 本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，與 109 年 8 月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	83.37	82.51	-0.86	1.83	1.83	0	0.54	0.54	0
2	北臺灣郵件作業中心	108.51	110.70	2.19	1.83	1.83	0	0.54	0.54	0
3	郵政資訊中心	243.25	221.48	-21.77	1.83	1.83	0	0.54	0.54	0
4	營運中心	136.53	136.22	-0.31	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	5.94	5.94	0	10.00	10.00	0	4.90	4.90	0
2	北臺灣郵件作業中心	5.94	5.94	0	10.00	10.00	0	6.05	6.04	-0.01
3	郵政資訊中心	5.94	5.94	0	10.00	10.00	0	4.94	5.33	0.39
4	營運中心	5.94	5.94	0	10.00	10.00	0	3.99	4.15	0.16
	整體計畫	5.94	5.94	0	10.00	10.00	0	5.35	5.39	0.04

備註:因北臺灣郵件作業中心及營運中心閒置空間減少，而提升產能利用率，整體園區現值報酬率略增 0.04%

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	39.19	39.19	0	16,921,010	16,913,955	-7,055	2.86	2.73	-0.13
2	北臺灣郵件作業中心	31.70	31.63	-0.07	26,315,878	26,250,204	-65,674			
3	郵政資訊中心	32.95	29.50	-3.45	3,534,060	3,966,421	432,361			
4	營運中心	54.18	54.12	-0.06	2,588,660	2,772,884	184,224			
	整體計畫	39.24	39.18	-0.06	58,412,004	49,851,404	-8,560,600			

備註:工商服務中心緩建，刪除興建經費 25 億元，該中心原效益評估為現值報酬率 4.44%，淨現值為 79 億 7,579 萬 7 千元，收回年限為 54.19 年。

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)	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	25,846,942	5.39%	49,851,404	39.18	103年~113年
子計畫					
1.郵政物流中心	10,527,000	4.90%	16,913,955	39.19	104年~110年
2.北臺灣郵件作業中心	10,362,798	6.04%	26,250,204	31.63	104年~113年
3.郵政資訊中心	2,159,850	5.33%	3,966,421	29.50	105年~111年
4.營運中心	1,818,717	4.15%	2,772,884	54.12	106年~113年
5.工商服務中心	978,577	緩建			103年~108年

## 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、營運中心(原郵政訓練中心)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

置郵政資訊中心、營運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。

## 二、未來環境預測

### (一)電子商務商機無限

參考資策會資料，隨著網際網路商機湧現，加上民眾消費習慣的改變，結合數位工具與社群平臺，業績快速成長，95年臺灣網購市場規模 1,340 億元，99年推動智慧物流，電子商務產值提昇到 4,619 億元；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 7)。

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。在疫情尚未解除前，零接觸商機將延續，經濟部公布產業經濟統計指出，臺灣電子購物業 109 年 1-11 月營收 2,977 億元，創歷年同期新高，臺灣電子購物業 109 年全年營業額可望突破 3,200 億元。

表 7 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，可提升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。

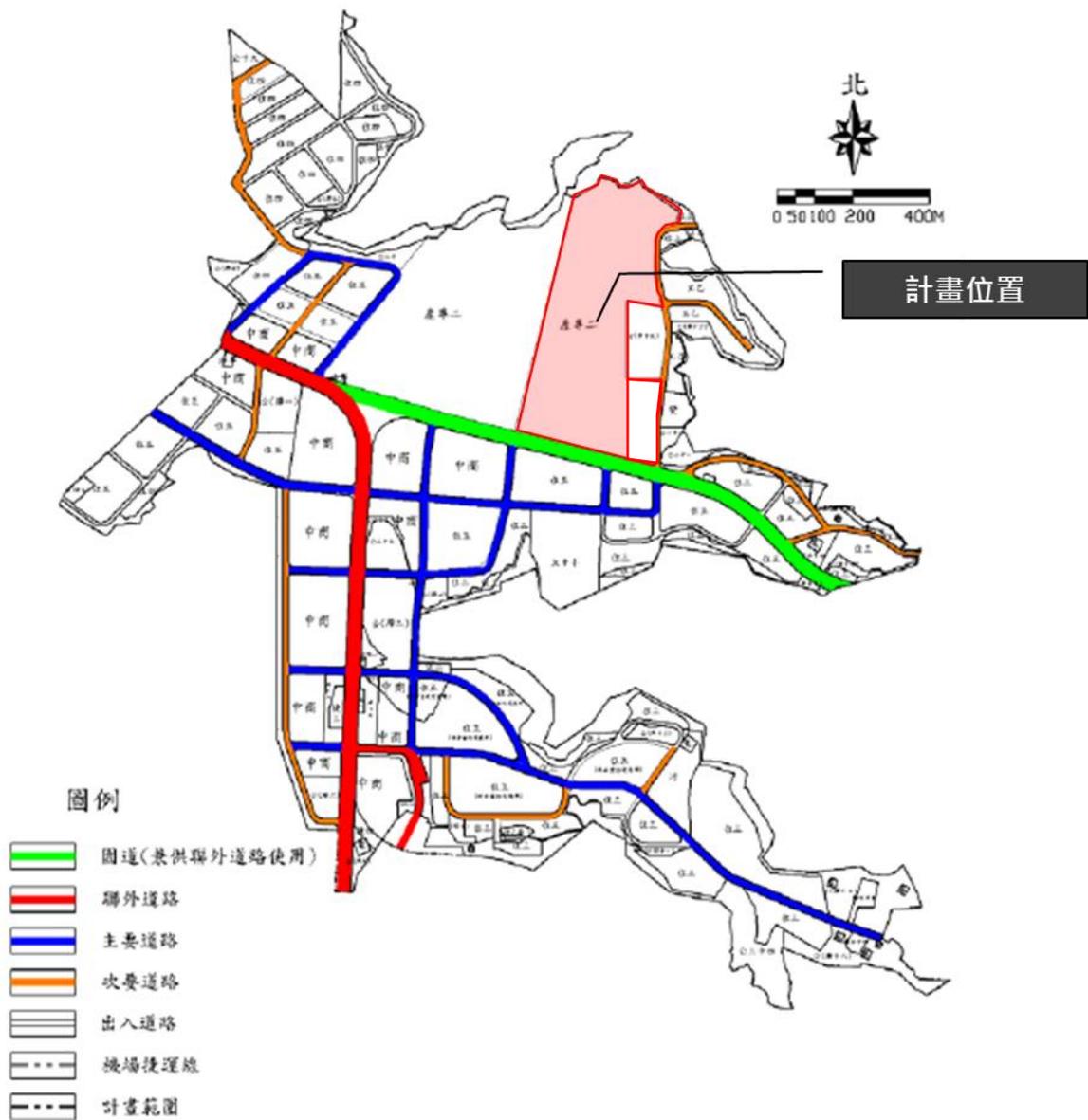


圖 3 交通運輸系統示意圖

#### 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。

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

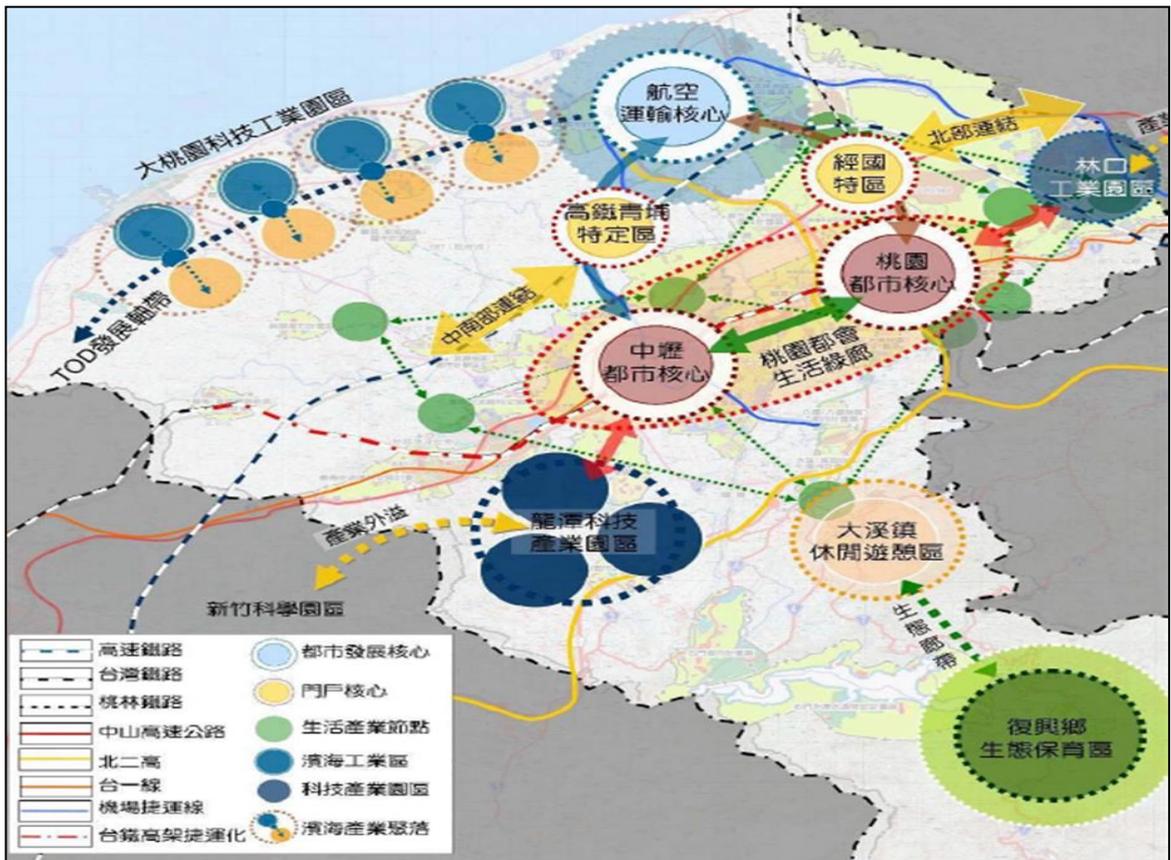


圖 5 桃園市空間發展定位示意圖

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。

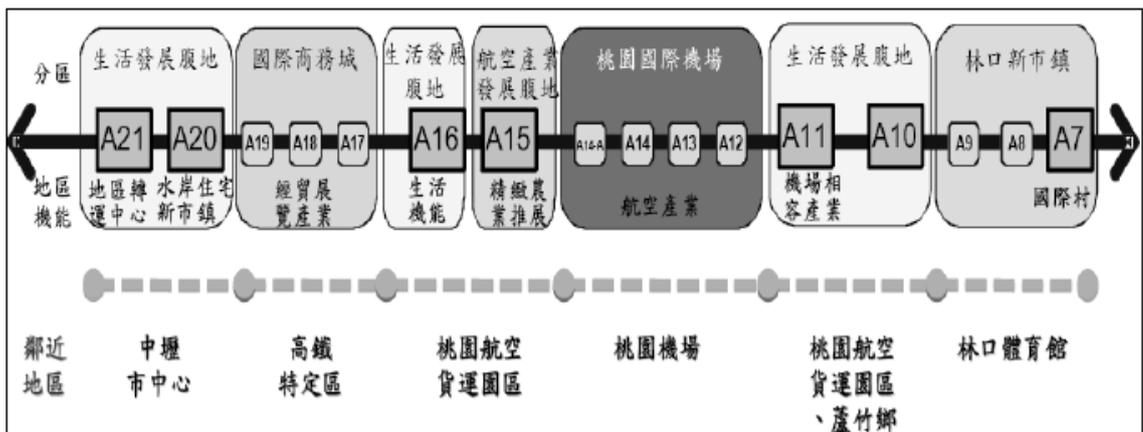


圖 6 捷運機能軸構想示意圖

### 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。

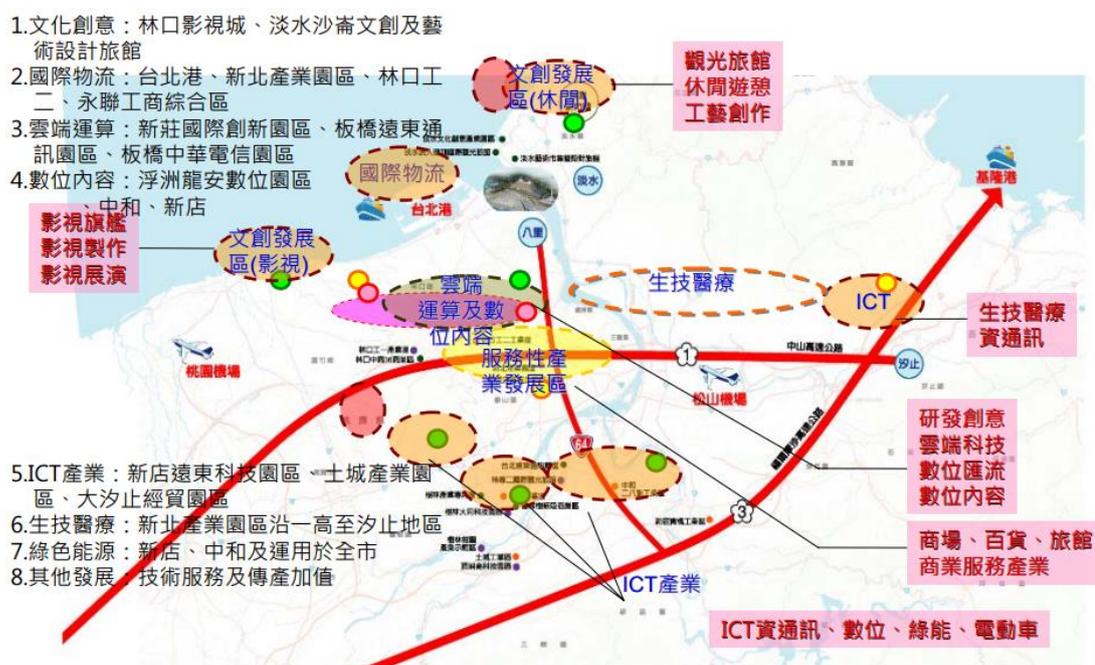


圖 7 新北市產業空間招商規劃

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 8，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，並已設置之物流專區，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 8 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)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。

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)、郵政資訊中心、營運中心等建置，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.建置營運中心

本計畫區內規劃建置營運中心，提供物流產業相關業務人才培訓服務，及支援性服務設施，以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、營運中心，以符合「經濟動能推升方案」之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，女性設有哺乳室、盥洗室、員工專屬休息室，提升女性參與工作意願；男性設有男性盥洗室及休息室，考量不同性別使用之便利性及合理性，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，妥善規劃空間區位之安全性，避免空間視覺死角，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。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。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；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、營運中心及公共設施。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)營運中心

- 1.配合郵政物流園區之開發，提供物流業者之各類物流相關人才培訓服務，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及支援性設施，以符合營運中心公共化政策目標，將使公共服務功能更臻完善。

## (五)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 9 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 10 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	68,480	626
北臺灣郵件作業中心	18,681.80	6F/B2	50,633	604
郵政資訊中心	1,445.89	11F/B2	8,582	82
營運中心	1,814.39	12F/B2	10,974	60
工商服務中心	5,512.71	緩建		
合計	51,862.35		138,669	1,372

(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 68,480 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 50,633 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 8,582 坪，提供 82 個汽車位。

## 4.營運中心

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 10,974 坪，提供 60 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

本公司投資專案計畫自有資金成本率，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>折舊經歷年數</sup>×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
營運中心	1,200

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	5.39	49,851,404	39.18
郵政物流中心	4.90	16,913,955	39.19
北臺灣郵件作業中心	6.04	26,250,204	31.63
郵政資訊中心	5.33	3,966,421	29.50
營運中心	4.15	2,772,884	54.12

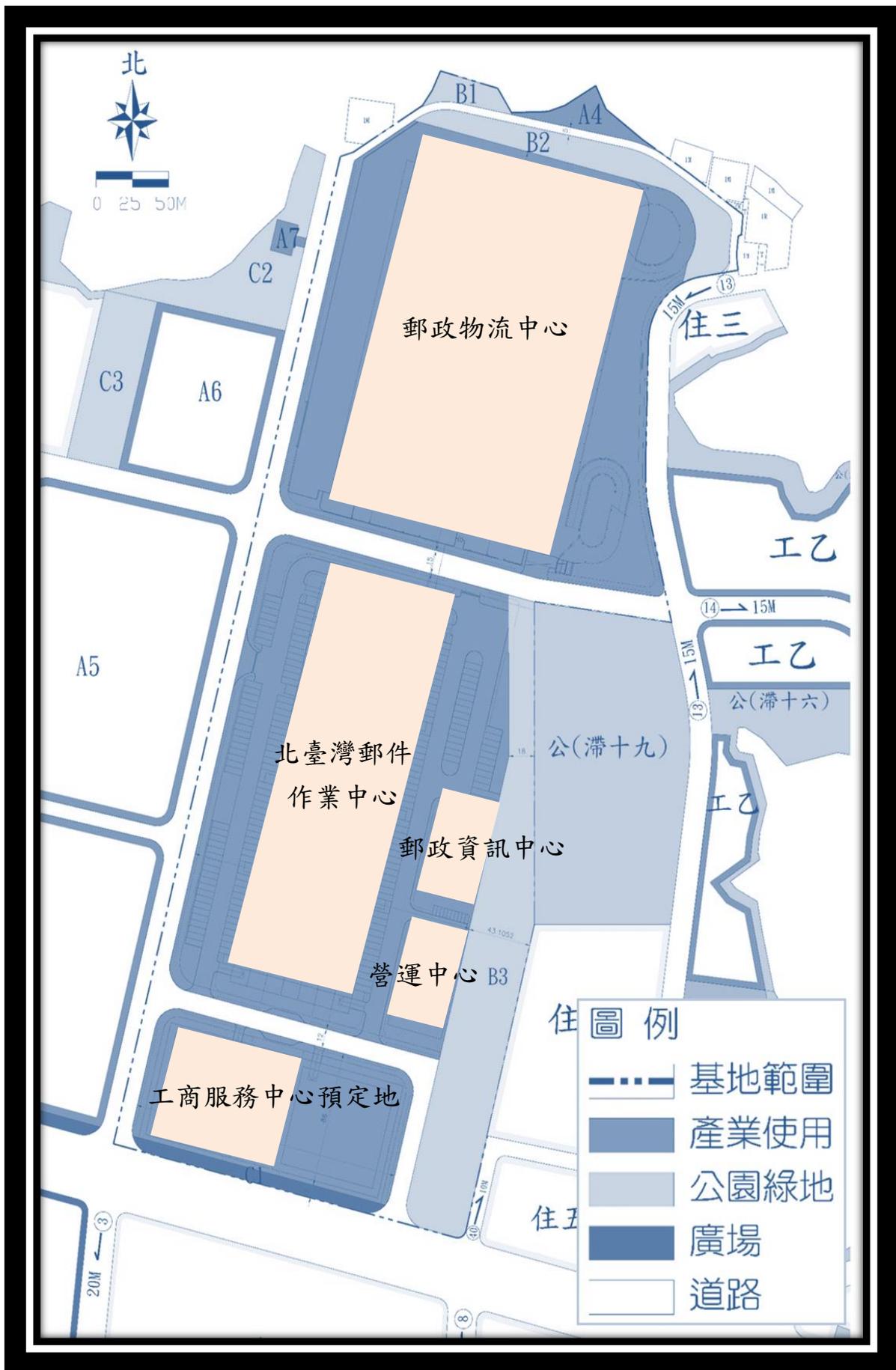


圖 8 郵政物流園區建置計畫基地使用配置圖

## 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，規劃建置營運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。

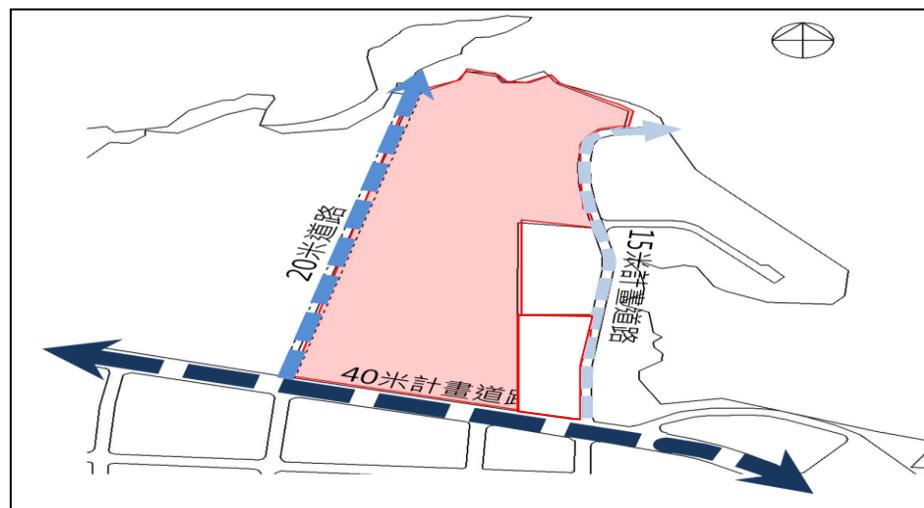


圖 10 計畫範圍周邊道路寬度

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 11：

(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 11 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、營運中心，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、營運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 68,480 坪，各類區域概況說明如下：

- (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 9,516 坪，規劃 626 個汽車停車位及 759 個機車停車位。
- (5)其他：11,381 坪，連接各樓層月臺之立體迴旋車道及屋突。

### 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 50,633 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.營運中心

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北投原址，無須進駐本園區，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。

### (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
營運中心	106 年至 113 年
工商服務中心	緩建
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。

## 伍、期程與資源需求

### 一、計畫期程

本計畫擬自 103 年起至 113 年分 11 個年度執行，規劃於 103 年至 109 年取得土地，並完成各項公共設施之建置，其餘各子計畫之興建開發及購置主要設備之作業，預定於 104 年至 113 年逐步完成，本案計畫期程如下表所示：

表 12 計畫期程表

年度		103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113
計畫項目												
取得土地		—————										
公共設施	公園、環保、水土保持設施、配電場等	—————										
郵政物流中心	興建房屋		—————									
	購置設備			—————								
北臺灣郵件作業中心	興建房屋		—————									
	購置設備			—————								
郵政資訊中心	興建房屋			—————								
營運中心	興建房屋			—————								
物流園區整體建置計畫	購置土地、興建房屋及公共設施土地改良	—————										

備註:工商服務中心緩建

### 二、所需資源說明

#### (一)人力資源

本計畫各項工程須委託辦理規劃、設計、監造、施工及施工督導驗收等作業，需補強建築管理人力。

## (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，詳如郵政物流中心資訊設備購置計畫明細表、郵政物流中心倉儲(機械)設備購置計畫明細表及北臺灣郵件作業中心機械設備購置計畫明細表。

表 13 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 14 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 15 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

各建物興建成本單價，依市場調查結果表列如下：

表 16 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	82.51
北臺灣郵件作業中心	110.70
郵政資訊中心	221.48
營運中心	136.22

備註:工商服務中心緩建

### 4.整體計畫工程費總表及公共設施工程費用詳如下表：

表 17 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)	營運中心	棟	1	1,494,900		
	小計					14,650,594
	本計畫工程費總計					15,130,594

備註:工商服務中心緩建

表 18 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		
	小計				457,142	
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		
三	公共藝術費用	式	1	4,571		
	小計				22,858	
	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、營業稅等費用；間接工程費包括規劃設計、工程管理及公共藝術等費用。委託技術服務費用參考「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」標準編列，工程管理費用依據「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列，公共藝術費用依「文化藝術獎助及促進條例」規定編列。

本計畫項下直接工程費新建工程包括郵政物流中心、郵政資訊中心、北臺灣郵件作業中心及營運中心，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，並估計施工期間工程預備費 4 億元，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，詳下表：

- 1.直接工程費為 54 億 784 萬 7,000 元。
- 2.間接工程費為新臺幣 2 億 4,215 萬 3,000 元。

表 19 郵政物流中心工程費用

項次	項目及說明	單位	數量	單價	小計
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	
	壹小計				5,407,847
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	
三	公共藝術費用	式	1	54,078	
	貳小計				242,153
	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，詳下表：

1.直接工程費為新臺幣 53 億 5,102 萬 8,000 元。

2.間接工程費為新臺幣 2 億 5,393 萬 2,000 元。

表 20 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	小計
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	
	壹小計				5,351,028
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	
三	公共藝術費用	式	1	53,510	
	貳小計				253,932
	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，詳下表：

- 1.直接工程費為新臺幣 18 億 1,860 萬 5,000 元。
- 2.間接工程費為新臺幣 8,212 萬 9,000 元。

表 21 郵政資訊中心工程費用

項次	項目及說明	單位	數量	單價	小計
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	
	壹小計				1,818,605
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	
三	公共藝術費用	式	1	18,186	
	貳小計				82,129
	總計				1,900,734

(四)營運中心－總工程費用新臺幣 14 億 9,490 萬元，詳下表：

1.直接工程費為新臺幣 14 億 3,051 萬 4,000 元。

2.間接工程費為新臺幣 6,438 萬 6,000 元。

表 22 營運中心工程費用

項次	項目及說明	單位	數量	單價	小計
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	
	壹小計				1,430,514
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	
	公共藝術費用	式	1	14,305	
	貳小計				64,386
	總計				1,494,900

## 五、經費需求（含分年經費）

本計畫總投資金額新臺幣 258 億 4,694 萬 2 千元，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，詳下表：

表 23 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	68,480	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			
<b>小計</b>		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	50,633	5,604,960		20,000	145,000	320,000	0	30,000	100,000	0	830,000	1,874,122	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
<b>小計</b>		10,362,798	1,309,373	871,104	708,476	792,399	288,986	132,500	100,000	0	900,000	2,424,122	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	8,582	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					
<b>小計</b>		2,159,850	70,460	45,786	154,780	222,852	51,733	10,000	200,000	0	1,404,239		
四、營運中心													
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	10,974	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					
<b>小計</b>		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		0				0	0	0	0	0			
3.分攤土地改良		41,417	22,502	10,376	8,539	0	0	0					
<b>小計</b>		978,577	229,766	148,552	80,449	37,273	482,537	0	0	0	0	0	0
<b>合計</b>	51,862.35	25,846,942	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	3,011,874	3,235,838
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	138,669	14,650,594	0	63,505	315,000	1,800,000	83,643	60,000	1,513,117	3,112,948	2,554,669	2,461,874	2,685,838
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
<b>合計</b>		25,846,942	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	3,011,874	3,235,838

## 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

本計畫預估以自有資金投入新臺幣 258 億 4,694 萬 2 千元，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相關附表。

(1)現值報酬率 5.39%，大於本公司資金成本率 1.83%。

(2)淨現值新臺幣 498 億 5,140 萬 4 千元。

(3)益本比 2.73。計算公式為：累積現金流入現值/基年投資實質=78,626,027 千元/28,774,623 千元=2.73。益本比下降係因工商中心緩建，投資總經費支出減少 25 億元，導致累積現金流入現值由 89,752,875 千元(第 2 次修正計畫)減少至 78,626,027 千元，計減少 11,126,848 千元；另基年投資實質由 31,340,871 千元(第 2 次修正計畫)減少至 28,774,623 千元，計減少 2,566,248 千元。

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 24 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)建置計畫(修正)										建 檔 編 號			總-05-102資產00		
計畫修正緣由		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，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、營運中心(原郵政訓練中心)及工商服務中心，建置全方位物流園區。 本次計畫修正緣由： 1.工商服務中心：續建。 2.郵政訓練中心：更名為營運中心。															
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	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4項子建置計畫，包括郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心、郵政資訊中心及營運中心。 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4項子計畫一郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心、郵政資訊中心、營運中心之個案計畫表。															
	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	111年度	112年度	113年度		
		25,846,942			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	3,011,874	3,235,838		
	一、郵政物流中心：規劃配置土地24,407.56坪																
	計畫內容	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樓約9,516坪，1樓約16,190坪(含夾層)，2-4樓每層約14,074坪(含3夾層)，屋突約552坪							68,480坪	5,650,000	82.51千元/坪					
	預算編列情形(千元)	預算金額	分 年 預 算 編 列 情 形		103年度	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					
	二、北臺灣郵件作業中心：規劃配置土地18,681.8坪																
	計畫內容	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1、2樓約13,607坪，1樓約7,375坪，2樓約2,840坪，3樓約6,761坪，4、5樓各約6,444坪/層，6樓約6,426坪，屋突2層約736坪							50,633坪	5,604,960	110.70千元/坪					
	預算編列情形(千元)	預算金額	分 年 預 算 編 列 情 形		103年度	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	900,000	2,424,122	2,835,838			
三、郵政資訊中心：規劃配置土地1,445.89坪																	
計畫內容	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樓約730坪，地下1樓約876坪，1樓約701坪，2-10樓每層約645坪，11樓約316坪，屋突2層約154坪							8,582坪	1,900,734	221.48千元/坪						
預算編列情形(千元)	預算金額	分 年 預 算 編 列 情 形		103年度	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	111年度					
	2,159,850			70,460	45,786	154,780	222,852	51,733	10,000	200,000	0	1,404,239					
四、營運中心：規劃配置土地1,814.39坪																	
計畫內容	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1、2樓約2,182坪，1-2樓約1,153坪，3樓約673坪，4樓約825坪，5-10樓每層約826坪，11樓約508坪，12樓約359坪，屋突2層約318坪							10,974坪	1,494,900	136.22千元/坪						
預算編列情形(千元)	預算金額	分 年 預 算 編 列 情 形		103年度	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			
五、工商服務中心：規劃配置土地5,512.71坪																	
計畫內容	續建(土地分攤經費)																
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	111年度	112年度	113年度			
	978,577			229,766	148,552	80,449	37,273	482,537	0	0	0	0	0	0			
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：5.39%					淨 現 值：49,851,404千元					投資收回年限：39.18年				
	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，改善郵件作業場地，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。 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. 建置郵政資訊中心及營運中心，促進物流相關產業交流。															

表 25 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，並遷建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，整合高流、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及營運中心，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4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、營運中心。 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4子項計畫—「郵政物流中心」、「北臺灣郵件作業中心」、「營運中心」、「郵政資訊中心」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258億4,694萬2千元		
(六)	成本效益分析	1. 資金成本率：1.83%	2. 現值報酬率：5.39%	
		3. 投資收回年限：39.18年	4. 淨現值：49,851,404千元	
(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，改善郵件作業場地、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。 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. 建置郵政資訊中心及營運中心，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2,184,371千元；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3,011,874千元；113年度3,235,838千元。		

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)	基年投資實值	
	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)		計算公式： $V_t = S \times (1+i)^n$ $V_p = S \times (1+i)^{-n}$ 資金成本率=1.83%	基年投資實值 $V_t + V_p$
	51,862.35坪	138,669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		2,461,874	550,000			3,011,874	$3,011,874 \times (1+1.83\%)^2$	3,123,117
113		2,685,838	550,000			3,235,838	$3,235,838 \times (1+1.83\%)^1$	3,295,054
合計	8,816,600	14,650,594	1,400,000	499,748	480,000	25,846,942		28,774,623

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17.14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4項子計畫。
- 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，桃園市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商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；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。
- 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，案開地價稅修正為每期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)<sup>n</sup>×折舊率×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、營運中心依法應繳地價稅及房屋稅，北臺灣郵件作業中心專供郵務使用，依法免納一切稅捐。
- 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 26 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	北臺灣郵件作業中心	郵政資訊中心	營運中心	郵政物流 整體園區合計
111	128,634				128,634
112	166,408		83,211		249,619
113	208,617		83,440		292,057
114	263,358	408,475	83,648	42,195	797,676
115	318,138	410,826	84,118	42,283	855,366
116	319,527	413,191	84,304	42,688	859,710
117	316,063	415,570	84,780	42,745	859,157
118	317,458	426,409	84,941	43,151	871,958
119	313,514	438,742	85,421	44,944	882,621
120	314,916	441,272	85,556	45,360	887,103
121	310,445	457,598	86,040	45,356	899,439
122	311,853	460,248	86,144	45,774	904,019
123	306,802	462,913	86,633	45,729	902,077
124	308,217	442,754	86,704	46,148	883,822
125	302,526	445,300	87,198	46,058	881,082
126	303,949	447,861	87,231	46,478	885,519
127	297,554	450,437	114,201	46,339	908,531
128	298,985	462,046	114,336	46,761	922,128
129	291,816	475,129	114,983	48,464	930,392
130	293,254	477,866	115,073	48,898	935,091
131	285,232	495,336	115,726	48,654	944,949
132	286,678	498,201	115,767	49,090	949,737
133	277,719	501,084	116,427	48,780	944,010
134	279,173	479,594	116,413	49,218	924,397
135	269,181	482,350	117,079	48,835	917,446
136	270,643	485,122	117,004	49,275	922,044
137	259,515	487,910	117,677	48,812	913,914
138	260,986	500,344	117,534	49,254	928,117
139	248,607	510,556	118,214	49,868	927,245
140	250,087	513,496	117,995	50,318	931,896
141	236,332	532,167	118,682	49,676	936,857
142	237,821	535,245	137,641	50,128	960,835
143	222,551	538,341	138,439	49,379	948,710
144	224,049	515,412	138,149	49,834	927,444
145	207,112	518,373	138,955	48,967	913,407
146	208,620	521,350	138,565	49,424	917,959
147	172,481	524,345	139,379	46,159	882,363
148	174,378	537,640	138,877	46,669	897,564
149	148,391	548,472	139,699	45,846	882,408
150	42,166,666	551,629	139,073	46,362	42,903,731
151		571,584	139,904	44,680	756,168
152		574,888	139,142	45,199	759,229
153		578,212	139,981	43,300	761,493
154		553,747	139,067	43,822	736,636
155		556,927	139,915	41,683	738,525
156		560,125	138,834	42,208	741,166
157		563,341	150,289	39,806	753,436
158		50,582,577	149,081	40,333	50,771,991
159			150,004	38,344	188,347
160			148,592	38,878	187,470
161			149,525	35,871	185,396
162			147,889	36,408	184,297
163			148,832	33,050	181,882
164			146,948	33,590	180,538
165			147,901	29,846	177,746
166			6,151,988	30,389	6,182,377
167				26,219	26,219
168				8,412,311	8,412,311
合計	52,378,255	72,355,005	12,603,148	10,799,853	148,136,261

表 27 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 ( $r_1$ )	5.38%	第二次估計 ( $r_2$ )	5.40%	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 $F$			
111		128,634	1.1701	150,515	1.1708	150,600	1.0559	135,826	135,826	1
112		249,619	1.1104	277,179	1.1108	277,284	1.0369	258,839	394,665	2
113		292,057	1.0538	307,757	1.0540	307,816	1.0183	297,401	692,066	3
114	28,774,623	797,676	1.0000	797,676	1.0000	797,676	1.0000	797,676	1,489,742	4
115		855,366	0.9490	811,729	0.9488	811,575	0.9820	839,994	2,329,736	5
116		859,710	0.9006	774,230	0.9002	773,936	0.9644	829,088	3,158,824	6
117		859,157	0.8546	734,259	0.8541	733,841	0.9470	813,665	3,972,489	7
118		871,958	0.8110	707,182	0.8104	706,645	0.9300	810,948	4,783,436	8
119		882,621	0.7697	679,311	0.7689	678,666	0.9133	806,112	5,589,548	9
120		887,103	0.7304	647,929	0.7296	647,191	0.8969	795,645	6,385,194	10
121		899,439	0.6931	623,424	0.6922	622,597	0.8808	792,212	7,177,406	11
122		904,019	0.6578	594,632	0.6568	593,730	0.8650	781,937	7,959,342	12
123		902,077	0.6242	563,084	0.6231	562,123	0.8494	766,235	8,725,577	13
124		883,822	0.5924	523,544	0.5912	522,552	0.8341	737,238	9,462,815	14
125		881,082	0.5621	495,295	0.5610	494,262	0.8192	721,744	10,184,558	15
126		885,519	0.5335	472,394	0.5323	471,319	0.8044	712,343	10,896,901	16
127		908,531	0.5063	459,944	0.5050	458,811	0.7900	717,720	11,614,622	17
128		922,128	0.4804	443,012	0.4791	441,836	0.7758	715,370	12,329,991	18
129		930,392	0.4559	424,179	0.4546	422,973	0.7618	708,810	13,038,801	19
130		935,091	0.4327	404,572	0.4313	403,345	0.7481	699,587	13,738,389	20
131		944,949	0.4106	387,980	0.4093	386,730	0.7347	694,258	14,432,646	21
132		949,737	0.3896	370,052	0.3883	368,790	0.7215	685,235	15,117,882	22
133		944,010	0.3698	349,056	0.3684	347,800	0.7085	668,864	15,786,745	23
134		924,397	0.3509	324,366	0.3496	323,138	0.6958	643,197	16,429,942	24
135		917,446	0.3330	305,504	0.3317	304,288	0.6833	626,888	17,056,830	25
136		922,044	0.3160	291,371	0.3147	290,157	0.6710	618,707	17,675,537	26
137		913,914	0.2999	274,068	0.2986	272,875	0.6590	602,231	18,277,768	27
138		928,117	0.2846	264,129	0.2833	262,928	0.6471	600,599	18,878,367	28
139		927,245	0.2701	250,418	0.2688	249,233	0.6355	589,252	19,467,619	29
140		931,896	0.2563	238,835	0.2550	237,659	0.6241	581,565	20,049,184	30
141		936,857	0.2432	227,857	0.2420	226,692	0.6129	574,154	20,623,338	31
142		960,835	0.2308	221,767	0.2296	220,592	0.6018	578,266	21,201,604	32
143		948,710	0.2190	207,797	0.2178	206,657	0.5910	560,708	21,762,312	33
144		927,444	0.2079	192,776	0.2067	191,682	0.5804	538,289	22,300,601	34
145		913,407	0.1973	180,173	0.1961	179,116	0.5700	520,615	22,821,216	35
146		917,959	0.1872	171,833	0.1861	170,793	0.5597	513,806	23,335,022	36
147		882,363	0.1776	156,744	0.1765	155,765	0.5497	485,007	23,820,029	37
148		897,564	0.1686	151,310	0.1675	150,336	0.5398	484,496	24,304,525	38
149		882,408	0.1600	141,166	0.1589	140,231	0.5301	467,755	24,772,280	39
150		42,903,731	0.1518	6,513,493	0.1508	6,469,145	0.5206	22,334,091	47,106,371	40
151		756,168	0.1441	108,942	0.1431	108,180	0.5112	386,559	47,492,930	41
152		759,229	0.1367	103,803	0.1357	103,057	0.5020	381,149	47,874,079	42
153		761,493	0.1297	98,801	0.1288	98,072	0.4930	375,415	48,249,494	43
154		736,636	0.1231	90,700	0.1222	90,014	0.4841	356,634	48,606,128	44
155		738,525	0.1168	86,294	0.1159	85,625	0.4754	351,123	48,957,251	45
156		741,166	0.1109	82,184	0.1100	81,532	0.4669	346,046	49,303,298	46
157		753,436	0.1052	79,282	0.1044	78,638	0.4585	345,453	49,648,751	47
158		50,771,991	0.0999	5,070,070	0.0990	5,027,910	0.4503	22,860,802	72,509,553	48
159		188,347	0.0948	17,849	0.0940	17,697	0.4422	83,282	72,592,835	49
160		187,470	0.0899	16,859	0.0891	16,713	0.4342	81,404	72,674,240	50
161		185,396	0.0853	15,822	0.0846	15,682	0.4264	79,057	72,753,297	51
162		184,297	0.0810	14,926	0.0803	14,791	0.4188	77,176	72,830,473	52
163		181,882	0.0769	13,979	0.0761	13,850	0.4112	74,796	72,905,269	53
164		180,538	0.0729	13,168	0.0722	13,043	0.4038	72,909	72,978,178	54
165		177,746	0.0692	12,303	0.0685	12,184	0.3966	70,492	73,048,669	55
166		6,182,377	0.0657	406,084	0.0650	402,097	0.3895	2,407,780	75,456,449	56
167		26,219	0.0623	1,634	0.0617	1,618	0.3825	10,028	75,466,477	57
168		8,412,311	0.0592	497,615	0.0586	492,542	0.3756	3,159,549	78,626,027	58
合計	28,774,623	148,136,261		28,842,855		28,706,628		78,626,027		

基年投資實值	28,774,623千元	39	現值報酬率	5.39%
投資收回年限	39.18年		淨現值	49,851,404千元

表 28 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-郵政物流中心興建計畫(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、區域轉運及國際運籌物流,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需求。													
基地購置及物流中心工程興建	用途	(√) 新建	( ) 改建	( ) 營業局屋	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		
	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-第二產業專用區B標土地		管 制		建蔽率70%	容積率420%		
	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					
	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	
	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、台中英才7樓、台中工業區2樓、台南2-6樓、高雄8層、高雄郵件處理中心7樓													
	產 權	(√) 局屋局產	( ) 部分土地租用	年 租 金	房 屋 結 構		鋼 筋 混 凝 土 造		完 工 日 期	核 定 年 壽		總建坪		約8千坪	
	核 定 額	合 計										0			
預 估 未 來 業 務 需 求 及 產 能 利 用 率	郵 政 物 流 中 心														
	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			
	各 層 需 求 及 產 能 利 用 率	B1	停車場		9,516		9,516		9,516		9,516		9,516		
		1F	公共碼頭		12,280		12,280		12,280		12,280		12,280		
			倉庫		3,910		3,910		3,910		3,910		3,910		
		2F	管理室		12,194		12,194		12,194		12,194		12,194		
			倉庫		1,880		1,880		1,880		1,880		1,880		
		3F	碼頭		12,194		12,194		12,194		12,194		12,194		
			管理室		1,880		1,880		1,880		1,880		1,880		
		4F	倉庫		12,194		12,194		12,194		12,194		12,194		
			碼頭		1,880		1,880		1,880		1,880		1,880		
		5F	管理室		12,194		12,194		12,194		12,194		12,194		
			倉庫		1,880		1,880		1,880		1,880		1,880		
		6F	碼頭		12,194		12,194		12,194		12,194		12,194		
管理室			1,880		1,880		1,880		1,880		1,880				
7F	倉庫		552		552		552		552		552				
	屋突		68,480		68,480		68,480		68,480		68,480				
需求面積小計(坪)			68,480		68,480		68,480		68,480		68,480				
產能利用率(%)			45%		54%		65%		78%		92%				
車 位 數			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		產出之預測假設條件		預估倉庫租金(每坪每月)(元)		500元					
		103年度		1,486,993		預估郵資收入(每坪每月)(元)		672元							
		104年度		1,010,225		預估支出(年)		40年							
		105年度		1,168,626		預估使用壽年(年)		40年							
		106年度		2,245,342		土地平均年調幅		土地增值率(%)		5.94%					
		107年度		60,000		預估使用壽年		40年							
		108年度		327,249											
		109年度		1,113,117											
		110年度		3,115,448											
		淨現值：16,913,955千元		投資回收期：39.19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：16,913,955千元		投資回收期：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 29 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-郵政物流中心興建計畫(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，作為產業發展後勤支援。		
3	計畫內容	購置機場捷運A7站區土地，興建倉庫面積約68,480坪。		
4	計畫期間	自民國103年1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：16,913,955千元	
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	《分年編列預算》				《土地基年投資價值》			《基年投資實值》		
	土地價格 (1) 24,407.56坪	興建成本 (2) 68,480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)+(5)	資金成本率 1.83%	基年投資實值 Vf=S×(1+i) <sup>n</sup> Vn=S×(1+i) <sup>-n</sup>
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						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68,480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約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。倉租另參考外界市場價格，預估基年111年租金收入每坪各年度之現金流量請參閱現金流入表。
- (三) 依據「簡化地價稅=申報地價(公告地價×80%)×面積(平方米)×5%」原則推估，該基地106年需繳納地價稅為37,690千元(11,678千元×80%)×24,407.56×3.3058×5%，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，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(107年、109年、111年、...以此類推)，經換算桃園市平均每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>)。
- (四) 依據房屋稅課稅現值=房屋標準單價×面積×(1-折舊率)<sup>折舊經歷年數</sup>×地段率×適用稅率。  
依「桃園市房屋標準單價表(1-30樓)-104.7.1以後建造完成」，「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/㎡、4.62千元/㎡、4.22千元/㎡、3.98千元/㎡、3.82千元/㎡、3.66千元/㎡、3.5千元/㎡、3.34千元/㎡、  
另地下室單價依首層第2類計80%計算，分別為5.5千元/㎡×0.8=4.4千元/㎡。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(㎡)×(1-折舊率)<sup>折舊經歷年數</sup>×地段調整率  
並以行政院主計總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。

表 30 郵政物流中心現金流入表

年度	每坪 年租金 (1)	租 長 率 (2)	全 年 物 流 中 心 使 用 坪 數 (3)	物 流 中 心 產 能 利 用 率 (4)	預 估 倉 儲 租 金 入 數 (S <sub>1</sub> )	物 流 中 心 使 用 坪 數 (5)	預 估 郵 資 入 數 (6)	預 估 郵 資 入 數 (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	地 價 稅 率	保 險 費 火 險 (保 險 金 額 30 萬) (9)	現 金 流 出 計 T=(7)+(8)+(9)	△ 稅 後 現 金 流 入 (R)=(S-T)×80%+ (S <sub>1</sub> )×(1-營 業 需 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 <sub>i</sub> =R+D	年 序
										-1.00%	每 2 年 10.00%				40		
										房 屋 稅 額 (7)	地 價 稅 額 (8)						
111	5.71	0.54%	47,583	45%	122,356	47,583	4,032	86,335	122,356	37,021	50,165	3,000	90,186	112,071	16,563	128,634	1
112				54%	147,620			103,602	147,620	36,651	50,165	3,000	89,816	149,845	16,563	166,408	2
113				65%	178,651			124,706	178,651	36,284	55,182	3,000	94,466	192,053	16,563	208,617	3
114				78%	215,539			149,647	215,539	35,922	55,182	3,000	94,103	246,795	16,563	263,358	4
115				92%	255,598			176,506	255,598	35,562	60,700	3,000	99,262	301,575	16,563	318,138	5
116				92%	256,978			176,506	256,978	35,207	60,700	3,000	98,906	302,964	16,563	319,527	6
117				92%	258,366			176,506	258,366	34,855	66,770	3,000	104,624	299,499	16,563	316,063	7
118				92%	259,761			176,506	259,761	34,506	66,770	3,000	104,276	300,894	16,563	317,458	8
119				92%	261,164			176,506	261,164	34,161	73,447	3,000	110,608	296,951	16,563	313,514	9
120				92%	262,574			176,506	262,574	33,819	73,447	3,000	110,266	298,353	16,563	314,916	10
121				92%	263,992			176,506	263,992	33,481	80,791	3,000	117,272	293,882	16,563	310,445	11
122				92%	265,417			176,506	265,417	33,146	80,791	3,000	116,938	295,290	16,563	311,853	12
123				92%	266,851			176,506	266,851	32,815	88,870	3,000	124,685	290,239	16,563	306,802	13
124				92%	268,292			176,506	268,292	32,487	88,870	3,000	124,357	291,654	16,563	308,217	14
125				92%	269,740			176,506	269,740	32,162	97,757	3,000	132,919	285,963	16,563	302,526	15
126				92%	271,197			176,506	271,197	31,840	97,757	3,000	132,598	287,386	16,563	303,949	16
127				92%	272,661			176,506	272,661	31,522	107,533	3,000	142,055	280,991	16,563	297,554	17
128				92%	274,134			176,506	274,134	31,207	107,533	3,000	141,740	282,421	16,563	298,985	18
129				92%	275,614			176,506	275,614	30,895	118,286	3,000	152,181	275,253	16,563	291,816	19
130				92%	277,102			176,506	277,102	30,586	118,286	3,000	151,872	276,691	16,563	293,254	20
131				92%	278,599			176,506	278,599	30,280	130,115	3,000	163,395	268,669	16,563	285,232	21
132				92%	280,103			176,506	280,103	29,977	130,115	3,000	163,092	270,115	16,563	286,678	22
133				92%	281,616			176,506	281,616	29,677	143,127	3,000	175,804	261,156	16,563	277,719	23
134				92%	283,136			176,506	283,136	29,380	143,127	3,000	175,507	262,610	16,563	279,173	24
135				92%	284,665			176,506	284,665	29,087	157,439	3,000	189,526	252,618	16,563	269,181	25
136				92%	286,203			176,506	286,203	28,796	157,439	3,000	189,235	254,080	16,563	270,643	26
137				92%	287,748			176,506	287,748	28,508	173,183	3,000	204,691	242,952	16,563	259,515	27
138				92%	289,302			176,506	289,302	28,223	173,183	3,000	204,406	244,423	16,563	260,986	28
139				92%	290,864			176,506	290,864	27,941	190,502	3,000	221,442	232,044	16,563	248,607	29
140				92%	292,435			176,506	292,435	27,661	190,502	3,000	221,163	233,524	16,563	250,087	30
141				92%	294,014			176,506	294,014	27,384	209,552	3,000	239,936	219,769	16,563	236,332	31
142				92%	295,602			176,506	295,602	27,111	209,552	3,000	239,662	221,258	16,563	237,821	32
143				92%	297,198			176,506	297,198	26,840	230,507	3,000	260,346	205,988	16,563	222,551	33
144				92%	298,803			176,506	298,803	26,571	230,507	3,000	260,078	207,486	16,563	224,049	34
145				92%	300,416			176,506	300,416	26,305	253,558	3,000	282,863	190,549	16,563	207,112	35
146				92%	302,039			176,506	302,039	26,042	253,558	3,000	282,600	192,057	16,563	208,620	36
147				92%	303,670			176,506	303,670	25,782	278,913	3,000	307,695	172,481	0	172,481	37
148				92%	305,309			176,506	305,309	25,524	278,913	3,000	307,437	174,378	0	174,378	38
149				92%	306,958			176,506	306,958	25,269	306,805	3,000	335,073	148,391	0	148,391	39
150				92%	308,616			176,506	308,616	25,016	306,805	3,000	334,821	150,301	0	42,166,666	40

表 31 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 4.89%		第二次估計 4.91%		1.83%	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=F1xFt	現值因子 F2	現金流入現值 P2V2=F2xFt	基年投資成本率 之現值因子 F		
1	111	11,364,271	128,634	45	1.0000	128,634	1.0000	128,634	1.0000	128,634	128,634
2	112		166,408	54	0.9533	158,645	0.9532	158,615	0.9820	163,418	292,052
3	113		208,617	65	0.9089	189,606	0.9085	189,534	0.9644	201,186	493,237
4	114		263,358	78	0.8665	228,193	0.8660	228,062	0.9470	249,413	742,651
5	115		318,138	92	0.8260	262,798	0.8254	262,598	0.9300	295,878	1,038,529
6	116		319,527	92	0.7875	251,631	0.7868	251,392	0.9133	291,829	1,330,358
7	117		316,063	92	0.7508	237,292	0.7499	237,020	0.8969	283,478	1,613,835
8	118		317,458	92	0.7157	227,220	0.7148	226,917	0.8808	279,612	1,893,447
9	119		313,514	92	0.6824	213,929	0.6813	213,603	0.8650	271,176	2,164,623
10	120		314,916	92	0.6505	204,860	0.6494	204,509	0.8494	267,493	2,432,116
11	121		310,445	92	0.6202	192,531	0.6190	192,164	0.8341	258,957	2,691,073
12	122		311,853	92	0.5912	184,381	0.5900	183,995	0.8192	255,456	2,946,529
13	123		306,802	92	0.5637	172,932	0.5624	172,537	0.8044	246,802	3,193,331
14	124		308,217	92	0.5374	165,625	0.5360	165,215	0.7900	243,485	3,436,816
15	125		302,526	92	0.5123	154,983	0.5109	154,570	0.7758	234,694	3,671,510
16	126		303,949	92	0.4884	148,448	0.4870	148,024	0.7618	231,560	3,903,071
17	127		297,554	92	0.4656	138,545	0.4642	138,123	0.7481	222,615	4,125,686
18	128		298,985	92	0.4439	132,717	0.4425	132,287	0.7347	219,665	4,345,351
19	129		291,816	92	0.4232	123,491	0.4217	123,068	0.7215	210,545	4,555,896
20	130		293,254	92	0.4034	118,310	0.4020	117,883	0.7085	207,780	4,763,676
21	131		285,232	92	0.3846	109,706	0.3832	109,288	0.6958	198,465	4,962,142
22	132		286,678	92	0.3667	105,118	0.3652	104,698	0.6833	195,886	5,158,028
23	133		277,719	92	0.3496	97,082	0.3481	96,676	0.6710	186,354	5,344,382
24	134		279,173	92	0.3333	93,038	0.3318	92,631	0.6590	183,963	5,528,345
25	135		269,181	92	0.3177	85,523	0.3163	85,132	0.6471	174,191	5,702,537
26	136		270,643	92	0.3029	81,976	0.3015	81,586	0.6355	171,990	5,874,527
27	137		259,515	92	0.2888	74,938	0.2873	74,568	0.6241	161,955	6,036,482
28	138		260,986	92	0.2753	71,847	0.2739	71,478	0.6129	159,946	6,196,427
29	139		248,607	92	0.2624	65,246	0.2611	64,899	0.6018	149,621	6,346,048
30	140		250,087	92	0.2502	62,573	0.2488	62,228	0.5910	147,807	6,493,855
31	141		236,332	92	0.2385	56,373	0.2372	56,051	0.5804	137,167	6,631,022
32	142		237,821	92	0.2274	54,081	0.2261	53,763	0.5700	135,551	6,766,573
33	143		222,551	92	0.2168	48,248	0.2155	47,954	0.5597	124,568	6,891,141
34	144		224,049	92	0.2067	46,307	0.2054	46,016	0.5497	123,153	7,014,293
35	145		207,112	92	0.1970	40,809	0.1958	40,545	0.5398	111,797	7,126,090
36	146		208,620	92	0.1878	39,189	0.1866	38,928	0.5301	110,587	7,236,678
37	147		172,481	92	0.1791	30,888	0.1779	30,677	0.5206	89,787	7,326,465
38	148		174,378	92	0.1707	29,771	0.1695	29,562	0.5112	89,144	7,415,608
39	149		148,391	92	0.1628	24,153	0.1616	23,978	0.5020	74,495	7,490,104
40	150		42,166,666	92	0.1552	6,543,035	0.1540	6,494,566	0.4930	20,788,122	28,278,225
共計		11,364,271	52,378,255			11,394,672		11,333,974		28,278,225	
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		16,913,955									

表 32 北臺灣郵件作業中心個案計畫表

計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫-北臺灣郵件作業中心興建計畫(修正)					建 構 編 號	總-05-102郵務02								
計畫目的	1.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、運輸為軸心,結合物流倉儲、電子郵件封封中心、郵件收、投等系列產業發展。 2.整合桃園郵局郵件處理中心,提升北部地區郵件自動化處理效率,及配合郵政轉運就近處理、轉運郵政物流中心倉儲作業郵件,發揮集中處理綜效。														
基地購置及局屋興建	用途(請勾選)	(√)新建	( )營業局屋	預定開工日期	108.1		使用分區	第2種產業專區							
		( )改建	(√)郵件工作場所	預定完工日期	113.12		管 制	建築率70%		容積率 420%					
	配購基地面積	18,681.8坪	房屋結構	鋼骨(SC)或鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造	基地地點	桃園龜山機場捷運A7站-第二產業專區B標土地(桃園市龜山區樂捷段207號)									
					基地權屬	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	樓層數	每層坪數			總建坪		預估最高單價(千元/坪)								
	地上6層、地下2層	地下1、2樓約13,607坪,1樓約7,375坪,2樓約2,840坪,3樓約6,761坪,4、5樓各約6,444坪,6樓約6,426坪,屋突約736坪			50,633坪		土地	170千元/坪				建物工程費	110.70千元/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)	113年度(11期)
	10,362,798				1,309,373	871,104	708,476	792,399	288,986	132,500	100,000	0	900,000	2,424,122	2,835,838
興建有屋	局址	臺北市大安區金山南路2段86號			距最近郵局		臺北金南郵局		約 20 公尺						
	樓層數	1、臺北中心大樓B1F-8F。 2、限時大樓1樓平台及2-9F。 3、三重郵局投遞單位。			每層坪數	1、臺北中心大樓1,532.35坪、限時大樓411坪。 2、三重郵局投遞單位：470坪。		總建坪		臺北中心大樓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樓06年結算使用執照、 5-8樓71年結算使用執照、 屋頂突出物88.3.19增建完成		核定年	40年			
	使用面積分配坪數	營業部	郵務窗口	儲匯窗口	行政部門	自助郵局及信箱間	郵件部	郵件部	停車場	其他					
原 因 說 明	郵窗口數	郵務窗口			儲匯窗口	行政部門	郵件投遞	郵件處理	其他工作	合 計					
	核定額	21			25	956	58	1,060							
	核員	郵務窗口			儲匯窗口	行政部門	郵件投遞	郵件處理	其他工作	合 計					
	核員	21			25	956	58	1,060							
預估未來業務需求及產能利用情形	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								
	B2	倉儲作業區	3,402	3,517	3,632	3,708	3,785								
		B1	籃車、箱籠儲存區												
	1樓	國內包裹作業區	6,564	6,785	7,006	7,154	7,301								
		郵件進出口運輸作業區													
	2樓	大宗郵件收寄及作業區	2,528	2,613	2,698	2,755	2,812								
		作業單位辦公室													
	3樓	兩層小包作業區	6,017	6,220	6,423	6,558	6,693								
		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	5,735	5,928	6,122	6,251	6,380								
		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)作業單位辦公室及員工休息室													
	5樓	物流自用區	5,735	5,928	6,122	6,251	6,380								
6樓	物流自用區	5,719	5,912	6,105	6,233	6,362									
其他	屋突、空橋、地下連通道	655	677	699	714	729									
需求面積小計		36,356	37,581	38,807	39,624	40,441									
扣除單位面積共計(坪)		40,849	40,849	40,849	40,849	40,849									
閒置面積		4,493	3,268	2,042	1,225	408									
產能利用率(%)		89%	92%	95%	97%	99%									
出租車位數		538	556	574	586	598									
閒置車位數(位)		66	48	30	18	6									
地下層總計車位數(位)		604	604	604	604	604									
車位產能利用率(%)		89%	92%	95%	97%	99%									
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					廠房每月租金(元)		600					
		基地列帳金額(千元)	3,175,907					替代節省租金		2,400					
		分年預算編列情形	103年度(1期)	1,309,373					租金成長率(%)		0.54%				
			104年度(2期)	871,104					局屋壽命屆滿		土地價值(千元)				50,005,022
			105年度(3期)	708,476					土地處分價值淨額		土地增值率(%)				5.94%
			106年度(4期)	792,399					預估使用壽年(年)		45年				
			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)	900,000														
112年度(10期)	2,424,122														
113年度(11期)	2,835,838														
產出之預測設備															
效益	量的效益	資金成本率：	1.83%	現值報酬率：	6.04%	淨現值：	26,250,204千元		投資收回年限： 31.63年						
	質的效益	1、改善目前臺北郵件處理中心、臺北局電子郵件科與三重、桃園局投遞投遞作業場所不足之困境。 2、平面化的場地可供重新規劃,採自動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。													
備註															

表 33 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	1.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、投等系列產業發展。 2.整合桃園郵局郵件處理中心，提升北部地區郵件自動化處理效率，及配合郵政轉型就近處理、轉運郵政物流中心倉儲作業郵件，發揮集中處理綜效。		
(三) 計畫內容	1.計畫將臺北郵件處理中心、臺北局電子郵件科(電子列封中心)、三重局郵務科投遞股，由桃園局設置大宗郵件收寄服務檯。 2.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50,633坪。 3.購置自動化機器設備：平常函件分揀機3臺、掛號函件分揀機2臺、包裹分揀機2臺共計7臺與輸送設備。		
(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103億6,279萬8千元		
(六) 成本效益分析	1.資金成本率：1.83%		2.現值報酬率：6.04%
	3.投資收回年限：31.63年		4.淨現值：26,250,204千元
(七) 質的效益	1、改善目前臺北郵件處理中心、臺北局電子郵件科與三重、桃園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，採自動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。		
(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900,000千元、112年度2,424,122千元、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				土地基年投資價值			基年投資實值		
	基地購置(1)	局屋興建(2)	分攤土地改良(3)	交通運輸設備(4)	投資金額 S=(1)	計算公式： $V_t = S \times (1+i)^n$ 土地增值率 <i>i</i> =5.94%	土地基年投資價值	投資金額 S=(1)+(2)+(3)+(4)	計算公式： $V_t = S \times (1+i)^n$ $V_t = S \times (1+i)^n$ 資金成本率 <i>i</i> =1.83%	基年投資實值 $V_t = V_p$
103	1,239,321		70,052		1,239,321	$1,239,321 \times (1+5.94\%)^{11}$	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	$818,802 \times (1+5.94\%)^{10}$	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	$464,399 \times (1+5.94\%)^9$	780,604	708,476	$708,476 \times (1+1.83\%)^9$	834,078
106	464,399	320,000	0	8,000	464,399	$464,399 \times (1+5.94\%)^8$	736,836	792,399	$792,399 \times (1+1.83\%)^8$	916,115
107	188,986	0	0	100,000	188,986	$188,986 \times (1+5.94\%)^7$	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		830,000		70,000				900,000	$900,000 \times (1+1.83\%)^3$	950,320
112		1,874,122		550,000				2,424,122	$2,424,122 \times (1+1.83\%)^2$	2,513,657
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		11,329,972

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，處理郵件量均佔全臺郵件處理量之65%。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。

(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年約89%、未來15年92%、未來25年95%、未來35年97%及未來45年99%。

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 $\times$ 12 $\times$ (1+0.54%)<sup>8</sup>)。車位啟用及未來5年約89%、未來15年92%、未來25年95%、未來35年97%及未來45年99%。

(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0.54%，估算至基年114年每坪年租金為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1,400,000,000元預估，並以消費者物價指數10年平均成長率1.06%計算。

2、使用機器作業不增加僱用人手及提升機器處理效率，預估約254人/天。節省人手之收入以「自有入手」平均月薪約57,153元與業務外包均為34,944元(168元 $\times$ 8小時 $\times$ 26天)及各佔處理人手之比例(自有60%、外包40%)換算平均年薪約647,818元(自有入手14個月(含考核獎金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-員工(非監督專技人員)10年平均成長率0.658%計算。

(五) 北臺灣郵件處理中心供郵務使用依法免納一切稅捐。

表 34 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 租金成 長率	房租 率	年租金 節省	處理空間 產利 用率	房屋租金 節省流入數 S <sub>1</sub>	地下層 車位數	每車位 年租金	車位 年租金 成長率	年租金 節省	車位 能 用 率	預估車位 租金流入數 S <sub>2</sub>	節省 人 手	平均 年薪	節省人手 現金流入數 S <sub>3</sub>	現金流入 計 (S)=(S <sub>1</sub> +S <sub>2</sub> +S <sub>3</sub> )	現金流入 淨 額	年序
114	40,194	7.52	0.54%	302,137	89%	268,902	604	30.07	0.54%	18,161	89%	16,163	254	647,818	123,409	408,475	408,475	1
115					89%	270,354					89%	16,251	254	652,081	124,221	410,826	410,826	2
116					89%	271,814					89%	16,338	254	656,371	125,039	413,191	413,191	3
117					89%	273,282					89%	16,427	254	660,690	125,862	415,570	415,570	4
118					89%	274,758					89%	16,515	254	665,038	135,136	426,409	426,409	5
119					92%	285,553					92%	17,164	254	669,414	136,025	438,742	438,742	6
120					92%	287,095					92%	17,257	254	673,818	136,920	441,272	441,272	7
121					92%	288,645					92%	17,350	254	678,252	151,603	457,598	457,598	8
122					92%	290,204					92%	17,444	254	682,715	152,600	460,248	460,248	9
123					92%	291,771					92%	17,538	254	687,207	153,605	462,913	462,913	10
124					92%	293,347					92%	17,633	254	691,729	131,774	442,754	442,754	11
125					92%	294,931					92%	17,728	254	696,281	132,641	445,300	445,300	12
126					92%	296,523					92%	17,824	254	700,862	133,514	447,861	447,861	13
127					92%	298,124					92%	17,920	254	705,474	134,393	450,437	450,437	14
128					92%	299,734					92%	18,017	254	710,116	144,296	462,046	462,046	15
129					95%	311,180					95%	18,705	254	714,788	145,245	475,129	475,129	16
130					95%	312,860					95%	18,806	254	719,492	146,201	477,866	477,866	17
131					95%	314,549					95%	18,907	254	724,226	161,879	495,336	495,336	18
132					95%	316,248					95%	19,009	254	728,991	162,944	498,201	498,201	19
133					95%	317,956					95%	19,112	254	733,788	164,016	501,084	501,084	20
134					95%	319,673					95%	19,215	254	738,617	140,706	479,594	479,594	21
135					95%	321,399					95%	19,319	254	743,477	141,632	482,350	482,350	22
136					95%	323,134					95%	19,423	254	748,369	142,564	485,122	485,122	23
137					95%	324,879					95%	19,528	254	753,293	143,502	487,910	487,910	24
138					95%	326,634					95%	19,633	254	758,250	154,076	500,344	500,344	25
139					97%	335,311					97%	20,155	254	763,239	155,090	510,556	510,556	26
140					97%	337,122					97%	20,264	254	768,261	156,111	513,496	513,496	27
141					97%	338,942					97%	20,373	254	773,316	172,852	532,167	532,167	28
142					97%	340,773					97%	20,483	254	778,405	173,989	535,245	535,245	29
143					97%	342,613					97%	20,594	254	783,526	175,134	538,341	538,341	30
144					97%	344,463					97%	20,705	254	788,682	150,244	515,412	515,412	31
145					97%	346,323					97%	20,817	254	793,872	151,233	518,373	518,373	32
146					97%	348,193					97%	20,929	254	799,095	152,228	521,350	521,350	33
147					97%	350,073					97%	21,042	254	804,353	153,229	524,345	524,345	34
148					97%	351,964					97%	21,156	254	809,646	164,520	537,640	537,640	35
149					99%	361,161					99%	21,709	254	814,973	165,603	548,472	548,472	36
150					99%	363,111					99%	21,826	254	820,336	166,692	551,629	551,629	37
151					99%	365,072					99%	21,944	254	825,734	184,568	571,584	571,584	38
152					99%	367,043					99%	22,062	254	831,167	185,782	574,888	574,888	39
153					99%	369,025					99%	22,182	254	836,636	187,005	578,212	578,212	40
154					99%	371,018					99%	22,301	254	842,141	160,428	553,747	553,747	41
155					99%	373,021					99%	22,422	254	847,683	161,484	556,927	556,927	42
156					99%	375,036					99%	22,543	254	853,260	162,546	560,125	560,125	43
157					99%	377,061					99%	22,665	254	858,875	163,616	563,341	563,341	44
158					99%	379,097					99%	22,787	254	864,526	175,672	577,556	50,582,577	45
合計						14,609,971						878,184			6,861,828	22,349,983	72,355,005	

表 35 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 ( $r_1$ )	6.03%	第二次估計 ( $r_2$ )	6.05%	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	11,329,972	408,475	1.0000	408,475	1.0000	408,475	1.0000	408,475	408,475	1
115		410,826	0.9431	387,454	0.9429	387,381	0.9820	403,443	811,918	2
116		413,191	0.8895	367,516	0.8891	367,377	0.9644	398,474	1,210,392	3
117		415,570	0.8389	348,603	0.8384	348,406	0.9470	393,566	1,603,957	4
118		426,409	0.7911	337,346	0.7905	337,092	0.9300	396,573	2,000,530	5
119		438,742	0.7461	327,357	0.7454	327,048	0.9133	400,710	2,401,240	6
120		441,272	0.7037	310,514	0.7029	310,162	0.8969	395,778	2,797,018	7
121		457,598	0.6636	303,683	0.6628	303,283	0.8808	403,045	3,200,064	8
122		460,248	0.6259	288,066	0.6249	287,631	0.8650	398,094	3,598,158	9
123		462,913	0.5903	273,251	0.5893	272,787	0.8494	393,204	3,991,362	10
124		442,754	0.5567	246,483	0.5557	246,018	0.8341	369,322	4,360,684	11
125		445,300	0.5250	233,797	0.5239	233,313	0.8192	364,770	4,725,454	12
126		447,861	0.4952	221,765	0.4940	221,263	0.8044	360,275	5,085,729	13
127		450,437	0.4670	210,351	0.4659	209,836	0.7900	355,836	5,441,565	14
128		462,046	0.4404	203,498	0.4393	202,961	0.7758	358,447	5,800,012	15
129		475,129	0.4154	197,355	0.4142	196,797	0.7618	361,972	6,161,985	16
130		477,866	0.3917	187,200	0.3906	186,636	0.7481	357,515	6,519,500	17
131		495,336	0.3695	183,004	0.3683	182,418	0.7347	363,925	6,883,425	18
132		498,201	0.3484	173,591	0.3473	173,003	0.7215	359,453	7,242,877	19
133		501,084	0.3286	164,663	0.3274	164,074	0.7085	355,035	7,597,913	20
134		479,594	0.3099	148,635	0.3088	148,076	0.6958	333,702	7,931,615	21
135		482,350	0.2923	140,985	0.2911	140,428	0.6833	329,588	8,261,203	22
136		485,122	0.2757	133,729	0.2745	133,175	0.6710	325,525	8,586,728	23
137		487,910	0.2600	126,845	0.2589	126,296	0.6590	321,512	8,908,240	24
138		500,344	0.2452	122,678	0.2441	122,124	0.6471	323,780	9,232,021	25
139		510,556	0.2312	118,060	0.2302	117,505	0.6355	324,452	9,556,472	26
140		513,496	0.2181	111,985	0.2170	111,437	0.6241	320,456	9,876,928	27
141		532,167	0.2057	109,454	0.2046	108,898	0.6129	326,139	10,203,067	28
142		535,245	0.1940	103,825	0.1930	103,278	0.6018	322,130	10,525,198	29
143		538,341	0.1829	98,484	0.1819	97,947	0.5910	318,171	10,843,369	30
144		515,412	0.1725	88,926	0.1716	88,424	0.5804	299,145	11,142,514	31
145		518,373	0.1627	84,348	0.1618	83,857	0.5700	295,457	11,437,971	32
146		521,350	0.1535	80,007	0.1525	79,525	0.5597	291,814	11,729,785	33
147		524,345	0.1447	75,889	0.1438	75,418	0.5497	288,216	12,018,000	34
148		537,640	0.1365	73,386	0.1356	72,917	0.5398	290,213	12,308,213	35
149		548,472	0.1287	70,606	0.1279	70,141	0.5301	290,739	12,598,952	36
150		551,629	0.1214	66,972	0.1206	66,519	0.5206	287,158	12,886,110	37
151		571,584	0.1145	65,447	0.1137	64,992	0.5112	292,198	13,178,308	38
152		574,888	0.1080	62,080	0.1072	61,637	0.5020	288,606	13,466,914	39
153		578,212	0.1018	58,887	0.1011	58,456	0.4930	285,058	13,751,971	40
154		553,747	0.0960	53,187	0.0953	52,788	0.4841	268,091	14,020,062	41
155		556,927	0.0906	50,450	0.0899	50,061	0.4754	264,784	14,284,846	42
156		560,125	0.0854	47,853	0.0848	47,475	0.4669	261,519	14,546,365	43
157		563,341	0.0806	45,389	0.0799	45,023	0.4585	258,294	14,804,659	44
158		50,582,577	0.0760	3,843,680	0.0754	3,811,915	0.4503	22,775,516	37,580,176	45
合計	11,329,972			11,355,759		11,304,274		37,580,176		

基年投資實值 = 11,329,972千元	31	現值報酬率 = 6.04%
投資收回年限 = 31.63年		淨現值 = 26,250,204千元

表 36 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，而無專屬纜線線槽設計，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 蔽 率 70% 容 積 率 420%		
	配購 基地面積	1,446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730坪，地下1樓約876坪，1樓約701坪，2-10樓每層約645坪，11樓約316坪，屋突約154坪			8,582		每坪最高興建單價		221.48千元			
預算 編列情形 (千元)	預 算 金 額		分年預算	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	
	2,159,850		編列情形	70,460	45,786	154,780	222,852	51,733	10,000	200,000	0	1,404,239	
興 建 原 因	現 有 資 訊 中 心 概 況	局 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 共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 日 期	前棟:70.3.31 後棟:77.12.6	核 定 壽 年	前棟:40年後 棟:40年	
		使 用 面 積 分 配 坪 數	B1:高低壓盤、發電機、臺電受電室共約120坪。2樓:UPS(2套)、高低壓盤共約120坪。6樓:輸出盤約30坪。 7樓:電腦機房、辦公室、會議室共1,684坪。8樓:辦公室、訓練教室、會議室共1,684坪。頂樓:發電機、冷卻水塔約100坪。										
		核 定 員 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	合 計			
		2	26	32	57	41	33	52	243				

項	目		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				
	共同 項目	員 額	243	243	243	243				
預 估 未 來 業 務 需 求 及 產 能 利 用 率	各 樓 層 使 用 分 配 情 形	人員休息室、報表倉庫	351	456	526	561				
		廠商交、卸貨區、會客室								
		備品、備機暫存區								
		守衛室、會議室								
		2F	資訊及網路設備機房	323	419	484	516			
		維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房								
		3F	資訊及網路設備機房	323	419	484	516			
		維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房								
		4F	資訊及網路設備機房	323	419	484	516			
		維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房								
		5F	資訊及網路設備機房	323	419	484	516			
		維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房								
		6F	資訊及網路設備機房	323	419	484	516			
		維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房								
		7F	資訊及網路設備機房	323	419	484	516			
		維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房								
		8F	資訊及網路設備機房	323	419	484	516			
		維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房								
		9F	資訊及網路設備機房	323	419	484	516			
		維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房								
		10F	資訊及網路設備機房	323	419	484	516			
		維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房								
		11F	資訊及網路設備機房	158	205	237	253			
維修走道、電氣室、空調機房、消防設備機房										
RF1-RF2	屋突	77	100.1	115.5	123					
資訊中心所需面積小計(坪)		3,488	4,534	5,232	5,581					
閒置面積(坪)		3,488	2,442	1,744	1,395					
地上層面積共計(坪)		6,976	6,976	6,976	6,976					
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	7	4	1					
可出租車位數		29	29	29	29					
總車位數(位)		82	82	82	82					
出租車位產能利用率(%)		69%	76%	86%	97%					
投資計畫投入產出項目分析	投 入 之 金 額	預算金額(千元)	2,159,850			產 出 之 預 測 假 設 條 件	替代節省租金	電腦機房每坪月租金(元)	7,800	
		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							
		106年	222,852	土地平均年調幅	土地增值率(%)		5.94%			
		107年	51,733							
		108年	10,000					房屋稅平均年調幅	營造工程物價(總)指數年增率(%)	1.06%
		109年	200,000							
		110年	0	預估使用壽年(年)			55年			
		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：5.33%	淨現值：3,966,421千元	投資收回年限：29.50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，解決目前存在安全問題，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 37 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-郵政資訊中心興建計畫	建檔編號	總-05-102資訊03
(二)	計畫目的	現有機房受限於大樓本身結構缺失無法改善,增加維護成本,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。		
(三)	計畫內容	興建地下2樓、地上11樓建物。地下2樓約730坪,地下1樓約876坪,1樓約701坪,2-10樓每層約645坪,11樓約316坪,屋突約154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: 5.33%
		3. 投資收回年限: 29.50年		4. 淨現值: 3,966,421千元
(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: $V_t = S \times (1+i)^n$ 土地增值率 $i = 5.94\%$	土地基年 投資價值	投資金額 $S = (1) + (2) + (3)$	計算公式: $V_t = S \times (1+i)^n$ $V_p = S \times (1+i)^n$ 資金成本率 $i = 1.83\%$	基年投資 實值 $V_t + V_p$
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82位,以106年桃園縣政府公有停車場戊級月停車位每單位2,400元之租金及房屋租金成長率0.54%計算,估算至基年112年度每單位年租金為29.75千元 $[2,400 \times 12 \times (1+0.54\%)^6]$ 。單位啟用後未來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 $[(11,678 \text{千元} \times 80\%) \times 4,775 \times 5\%]$ ,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,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(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 $[2,230 \text{千元} \times (1+10.00\%)^5]$ 。
- (六) 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,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/㎡,另調整率暫定為100%,以102年課稅現值為3,200元/㎡×15,040㎡×地段率100%×按非住非營用稅率2%與3,200元/㎡×8,100㎡×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 $[(3.2 \text{千元} \times 7,814 \times 3.3025 \times (1+1.06\%)^{10} \times 100\% \times 3\%)]$ 。
- (七) 本建築使用壽命55年屆滿(民國166年)現金流入共計新臺幣6,151,988千元,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 38 郵政資訊中心現金流入表

單位：新臺幣千元

年 度	資訊機房 出租坪數	每 坪 年 租 金 (2)	房 年 租 成 長 (3)	租 金 率 (4)	資 訊 中 心 大 樓 總 面 積 產 能 利 用 率 (4)	預 房 租 流 入 (S <sub>1</sub> )	地 下 層 車 位 數 (5)	車 位 租 金 (6)	車 位 利 用 率 (8)	預 車 位 租 流 入 (S <sub>2</sub> )	估 位 金 額 總 計 S=(S <sub>1</sub> +S <sub>2</sub> ) ×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%+(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 局 應 稅 比 率 × 20% (折 舊 年 數)	現 金 流 入 淨 額 F <sub>i</sub> =R+D	年 序
												房 屋 稅 折 舊 率 -1.00%	地 價 稅 每 2 年 10.00%	折 舊 率	折 舊 率					
112	1,988	96.67	0.54%	50%	96,094	82	29.75	69%	1,683	77,244	2,753	2,969	5,722	77,751	5,460	83,211	1			
113				50%	96,613			69%	1,692	77,661	2,725	3,266	5,991	77,980	5,460	83,440	2			
114				50%	97,134			69%	1,701	78,080	2,698	3,266	6,291	78,187	5,460	83,648	3			
115				50%	97,659			69%	1,710	78,502	2,671	3,592	6,264	78,658	5,460	84,118	4			
116				50%	98,186			69%	1,720	78,926	2,644	3,592	6,596	78,844	5,460	84,304	5			
117				50%	98,717			69%	1,729	79,352	2,618	3,952	6,570	79,319	5,460	84,780	6			
118				50%	99,250			69%	1,738	79,780	2,592	3,952	6,939	79,481	5,460	84,941	7			
119				50%	99,786			69%	1,748	80,211	2,566	4,347	6,913	79,961	5,460	85,421	8			
120				50%	100,324			69%	1,757	80,644	2,540	4,347	7,322	80,095	5,460	85,556	9			
121				50%	100,866			69%	1,767	81,080	2,515	4,782	7,296	80,580	5,460	86,040	10			
122				50%	101,411			69%	1,776	81,518	2,490	4,782	7,749	80,684	5,460	86,144	11			
123				50%	101,958			69%	1,786	81,958	2,465	5,260	7,724	81,173	5,460	86,633	12			
124				50%	102,509			69%	1,795	82,400	2,440	5,260	8,226	81,244	5,460	86,704	13			
125				50%	103,063			69%	1,805	82,845	2,416	5,786	8,201	81,737	5,460	87,198	14			
126				50%	103,619			69%	1,815	83,293	2,392	5,786	8,756	81,771	5,460	87,231	15			
127				65%	135,432			76%	2,010	108,579	2,368	6,364	8,732	108,741	5,460	114,201	16			
128				65%	136,164			76%	2,021	109,165	2,344	6,364	9,345	108,875	5,460	114,336	17			
129				65%	136,899			76%	2,031	109,755	2,320	7,001	9,321	109,522	5,460	114,983	18			
130				65%	137,638			76%	2,042	110,348	2,297	7,001	9,998	109,613	5,460	115,073	19			
131				65%	138,381			76%	2,053	110,944	2,274	7,001	9,975	110,266	5,460	115,726	20			
132				65%	139,129			76%	2,065	111,543	2,252	7,701	10,722	110,307	5,460	115,767	21			
133				65%	139,880			76%	2,076	112,145	2,229	8,471	10,700	110,967	5,460	116,427	22			
134				65%	140,635			76%	2,087	112,751	2,207	8,471	11,525	110,952	5,460	116,413	23			
135				65%	141,395			76%	2,098	113,359	2,185	9,318	11,503	111,619	5,460	117,079	24			
136				65%	142,158			76%	2,110	113,972	2,163	9,318	12,413	111,543	5,460	117,004	25			
137				65%	142,926			76%	2,121	114,587	2,141	10,250	12,391	112,217	5,460	117,677	26			
138				65%	143,698			76%	2,132	115,206	2,120	10,250	13,395	112,073	5,460	117,534	27			
139				65%	144,474			76%	2,144	115,828	2,099	11,275	13,373	112,753	5,460	118,214	28			
140				65%	145,254			76%	2,155	116,453	2,078	11,275	14,480	112,535	5,460	117,995	29			
141				65%	146,038			76%	2,167	117,082	2,057	12,402	14,459	113,222	5,460	118,682	30			
142				75%	169,416			86%	2,465	135,786	2,036	12,402	15,679	132,181	5,460	137,641	31			
143				75%	170,330			86%	2,479	136,519	2,016	13,642	15,658	132,979	5,460	138,439	32			
144				75%	171,250			86%	2,492	137,256	1,996	13,642	17,002	132,689	5,460	138,149	33			
145				75%	172,175			86%	2,506	137,998	1,976	15,007	16,983	133,495	5,460	138,955	34			
146				75%	173,105			86%	2,519	138,743	1,956	15,007	18,463	133,105	5,460	138,565	35			
147				75%	174,039			86%	2,533	139,492	1,936	16,507	18,444	133,919	5,460	139,379	36			
148				75%	174,979			86%	2,546	140,245	1,917	16,507	20,075	133,416	5,460	138,877	37			
149				75%	175,924			86%	2,560	141,003	1,898	18,158	20,056	134,239	5,460	139,699	38			
150				75%	176,874			86%	2,574	141,764	1,879	18,158	21,853	133,613	5,460	139,073	39			
151				75%	177,829			86%	2,588	142,530	1,860	19,974	21,834	134,444	5,460	139,904	40			
152				75%	178,790			86%	2,602	143,299	1,842	19,974	23,813	133,681	5,460	139,142	41			
153				75%	179,755			86%	2,616	144,073	1,823	21,971	23,794	134,521	5,460	139,981	42			
154				75%	180,726			86%	2,630	144,851	1,805	21,971	25,973	133,607	5,460	139,067	43			
155				75%	181,702			86%	2,644	145,633	1,787	24,168	25,955	134,455	5,460	139,915	44			
156				75%	182,683			86%	2,659	146,420	1,769	24,168	28,354	133,374	5,460	138,834	45			
157				80%	195,914			97%	3,015	157,154	1,751	26,585	28,337	144,829	5,460	150,289	46			
158				80%	196,972			97%	3,031	158,002	1,734	26,585	30,978	143,620	5,460	149,081	47			
159				80%	198,035			97%	3,047	158,855	1,716	29,244	30,960	144,544	5,460	150,004	48			
160				80%	199,105			97%	3,064	159,713	1,699	29,244	33,868	143,132	5,460	148,592	49			
161				80%	200,180			97%	3,080	160,576	1,682	32,168	33,851	144,065	5,460	149,525	50			
162				80%	201,261			97%	3,097	161,443	1,665	32,168	37,051	142,429	5,460	147,889	51			
163				80%	202,348			97%	3,114	162,315	1,649	35,385	37,034	143,372	5,460	148,832	52			
164				80%	203,440			97%	3,131	163,191	1,632	35,385	40,556	141,488	5,460	146,948	53			
165				80%	204,539			97%	3,148	164,072	1,616	38,924	40,540	142,440	5,460	147,901	54			
166				80%	205,644			97%	3,165	164,958	1,600	38,924	40,523	143,398	5,460	6,151,988	55			

表 39 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 $V_t+V_p$	現金流入淨額 $F_t$	第一次估計 ( $r_1$ )	5.32%	第二次估計 ( $r_2$ )	5.34%	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 $F$			
112	2,268,598	83,211	1.0000	83,210.93	1.0000	83,210.93	1.0000	83,211	83,211	1
113		83,440	0.9495	79,225.22	0.9493	79,210.18	0.9820	81,940	165,151	2
114		83,648	0.9015	75,410.41	0.9012	75,381.78	0.9644	80,668	245,819	3
115		84,118	0.8560	72,004.37	0.8555	71,963.37	0.9470	79,664	325,484	4
116		84,304	0.8127	68,518.23	0.8121	68,466.21	0.9300	78,406	403,889	5
117		84,780	0.7717	65,424.05	0.7710	65,361.97	0.9133	77,431	481,320	6
118		84,941	0.7327	62,237.65	0.7319	62,166.78	0.8969	76,184	557,504	7
119		85,421	0.6957	59,427.73	0.6948	59,348.79	0.8808	75,238	632,742	8
120		85,556	0.6606	56,514.67	0.6596	56,428.88	0.8650	74,002	706,743	9
121		86,040	0.6272	53,963.81	0.6261	53,871.67	0.8494	73,083	779,827	10
122		86,144	0.5955	51,300.03	0.5944	51,202.71	0.8341	71,857	851,684	11
123		86,633	0.5654	48,985.27	0.5643	48,883.06	0.8192	70,966	922,650	12
124		86,704	0.5369	46,548.82	0.5356	46,442.87	0.8044	69,748	992,398	13
125		87,198	0.5098	44,449.21	0.5085	44,339.63	0.7900	68,884	1,061,282	14
126		87,231	0.4840	42,220.07	0.4827	42,107.98	0.7758	67,672	1,128,954	15
127		114,201	0.4596	52,481.56	0.4582	52,332.30	0.7618	87,003	1,215,957	16
128		114,336	0.4363	49,889.36	0.4350	49,738.02	0.7481	85,540	1,301,497	17
129		114,983	0.4143	47,637.38	0.4130	47,483.86	0.7347	84,478	1,385,975	18
130		115,073	0.3934	45,266.57	0.3920	45,112.12	0.7215	83,025	1,469,000	19
131		115,726	0.3735	43,224.11	0.3722	43,068.45	0.7085	81,996	1,550,996	20
132		115,767	0.3546	41,055.16	0.3533	40,899.54	0.6958	80,551	1,631,547	21
133		116,427	0.3367	39,203.58	0.3354	39,047.57	0.6833	79,554	1,711,101	22
134		116,413	0.3197	37,218.70	0.3184	37,063.55	0.6710	78,115	1,789,216	23
135		117,079	0.3036	35,541.03	0.3022	35,386.16	0.6590	77,150	1,866,367	24
136		117,004	0.2882	33,723.99	0.2869	33,570.66	0.6471	75,715	1,942,081	25
137		117,677	0.2737	32,204.75	0.2724	32,052.24	0.6355	74,782	2,016,864	26
138		117,534	0.2598	30,540.75	0.2586	30,390.35	0.6241	73,349	2,090,212	27
139		118,214	0.2467	29,165.83	0.2455	29,016.69	0.6129	72,447	2,162,660	28
140		117,995	0.2343	27,641.39	0.2330	27,494.82	0.6018	71,014	2,233,673	29
141		118,682	0.2224	26,397.92	0.2212	26,252.96	0.5910	70,144	2,303,817	30
142		137,641	0.2112	29,068.50	0.2100	28,903.39	0.5804	79,887	2,383,704	31
143		138,439	0.2005	27,760.15	0.1993	27,597.23	0.5700	78,906	2,462,610	32
144		138,149	0.1904	26,302.78	0.1892	26,143.45	0.5597	77,326	2,539,936	33
145		138,955	0.1808	25,119.85	0.1796	24,962.94	0.5497	76,379	2,616,315	34
146		138,565	0.1716	23,783.95	0.1705	23,630.90	0.5398	74,796	2,691,111	35
147		139,379	0.1630	22,715.25	0.1619	22,564.79	0.5301	73,883	2,764,994	36
148		138,877	0.1547	21,490.12	0.1537	21,343.72	0.5206	72,294	2,837,288	37
149		139,699	0.1469	20,525.44	0.1459	20,381.75	0.5112	71,415	2,908,704	38
150		139,073	0.1395	19,401.33	0.1385	19,261.84	0.5020	69,818	2,978,521	39
151		139,904	0.1325	18,531.38	0.1315	18,394.66	0.4930	68,973	3,047,494	40
152		139,142	0.1258	17,499.38	0.1248	17,366.98	0.4841	67,364	3,114,858	41
153		139,981	0.1194	16,715.69	0.1185	16,586.06	0.4754	66,552	3,181,410	42
154		139,067	0.1134	15,767.71	0.1125	15,642.47	0.4669	64,930	3,246,340	43
155		139,915	0.1077	15,062.55	0.1068	14,940.06	0.4585	64,152	3,310,492	44
156		138,834	0.1022	14,191.20	0.1014	14,073.13	0.4503	62,512	3,373,004	45
157		150,289	0.0971	14,586.08	0.0962	14,461.98	0.4422	66,454	3,439,457	46
158		149,081	0.0922	13,737.95	0.0913	13,618.48	0.4342	64,735	3,504,192	47
159		150,004	0.0875	13,124.79	0.0867	13,008.18	0.4264	63,965	3,568,157	48
160		148,592	0.0831	12,344.56	0.0823	12,232.56	0.4188	62,224	3,630,381	49
161		149,525	0.0789	11,794.58	0.0781	11,685.35	0.4112	61,490	3,691,871	50
162		147,889	0.0749	11,076.29	0.0742	10,971.63	0.4038	59,724	3,751,595	51
163		148,832	0.0711	10,583.82	0.0704	10,481.82	0.3966	59,025	3,810,620	52
164		146,948	0.0675	9,922.03	0.0669	9,824.55	0.3895	57,230	3,867,850	53
165		147,901	0.0641	9,481.90	0.0635	9,386.95	0.3825	56,566	3,924,416	54
166		6,151,988	0.0609	374,480.80	0.0603	370,660.69	0.3756	2,310,603	6,235,019	55
合計	2,268,598			2,275,701		2,265,422		6,235,019		

基年投資實值 = 2,268,598千元	29	現值報酬率 = 5.33%
投資收回年限 = 29.50年		淨現值 = 3,966,421千元

表 40 營運中心個案計畫表

計畫名稱		郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫-營運中心興建(修正)						建檔編號		總-05-102人事04					
計畫緣由		1.辦理郵政專業訓練及人才培育,滿足業務多元需求。 2.善畫園區建物支援功能,配合政策納入鄰近建物及未來進駐單位等辦公需求,以發揮業務支援綜效。													
基地購置及營運中心工程興建	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	建蔽率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						
					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	170.00千元						
	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1、2樓約2,182坪, 1-2樓約1,153坪, 3樓約673坪, 4樓約825坪, 5-10樓每層約826坪, 11樓約508坪, 12樓約359坪, 屋突約318坪			10,974坪		每坪最高興建單價	136.22千元							
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	
預估未來業務需求及產能利用情形	營 運 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							
	B2	停車場、垃圾集中場	1,041	1,041	1,041	1,041	1,041	1,041	1,041						
	B1	餐廳、廚房、販賣區、司機室	1,141	1,141	1,141	1,141	1,141	1,141	1,141						
	1F/2F	迎賓廳、簡報室、辦公室	1,153	1,026	1,061	1,095	1,118	1,130	1,141						
		托育中心及其他													
	3F	園區安控維護機房、會議室	673	599	619	639	653	660	666						
		辦公室、托育中心教室													
	4F	會議室及辦公室	825	734	759	784	800	809	817						
	5F	列封及客服中心辦公室	826	735	760	785	801	809	818						
	6F	跨境物流辦公室	826	735	760	785	801	809	818						
	7F	辦公室、訓練教室及休息室	826	735	760	785	801	809	818						
	8F	辦公室、訓練教室及休息室	826	735	760	785	801	809	818						
	9F	辦公室、訓練教室及休息室	826	735	760	785	801	809	818						
	10F	多功能集會及運動場所	826	735	760	785	801	809	818						
	11F	儲藏室、運動、淋浴、更衣間	508	508	508	508	508	508	508						
	12F	哺乳室、勞教班、社團辦公室	359	359	359	359	359	359	359						
	RF	屋突	318	318	318	318	318	318	318						
	地上層共計使用(坪)		8,792	7,955	8,183	8,412	8,564	8,640	8,716						
	地上層產能利用率(%)			90%	93%	96%	97%	98%	99%						
自用車位數			40	47	55	55	55	55							
閒置車位數(位)			20	13	5	5	5	5							
地下層總計車位數(位)			60	60	60	60	60	60							
車位產能利用率(%)			67%	78%	92%	92%	92%	92%							

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					每車位月租金(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：4.15%	淨現值：2,772,884千元	投資收回年限：54.12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，充分支援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 41 營運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-營運中心興建(修正)	建檔編號	總-05-102人事04
(二)	計畫目的	1. 辦理郵政專業訓練及人才培育, 滿足業務多元需求。 2. 善盡園區建物支援功能, 配合政策納入鄰近建物及未來進駐單位等辦公需求, 以發揮業務支援綜效。		
(三)	計畫內容	興建地上12層、地下2層大樓, 總建坪10,974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: 4.15% 3. 投資收回年限: 54.12年 4. 淨現值: 2,772,884千元		
(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)	營運中心 工程興建 (2)	土地改良 分攤 (3)	投資金額	計算公式: $V_t = S \times (1+i)^n$ 土地增值率 $i = 5.94\%$	土地基年 投資價值	投資金額 $S = (1) + (2) + (3)$	計算公式: $V_t = S \times (1+i)^n$ $V_p = S \times (1+i)^n$ 資金成本率 $i = 1.83\%$	基年投資 實值 $V_t + V_p$
	1,814.39 坪	10,974 坪							
103	88,698		5,303	88,698	$88,698 \times (1+5.94\%)^1$	167,330	94,001	$94,001 \times (1+1.83\%)^1$	114,753
104	58,638		2,445	58,638	$58,638 \times (1+5.94\%)^2$	104,419	61,083	$61,083 \times (1+1.83\%)^2$	73,228
105	64,418		7,622	64,418	$64,418 \times (1+5.94\%)^3$	108,280	72,040	$72,040 \times (1+1.83\%)^3$	84,812
106	64,418	76,718		64,418	$64,418 \times (1+5.94\%)^4$	102,208	141,136	$141,136 \times (1+1.83\%)^4$	163,171
107	32,275	0		32,275	$32,275 \times (1+5.94\%)^5$	48,338	32,275	$32,275 \times (1+1.83\%)^5$	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	<b>1,818,717</b>		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**[ $0.6 \text{千元} \times 12 \times (1+0.54\%)^8$ ]。

營運中心租金估算表:

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年訓練人數/100人容量計算, 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90%, 未來15年93%, 未來25年96%, 未來35年97%, 未來45年98%, 未來55年99%。

(三) B1地下汽車停車位60位係自用, 以相對於106年桃園地區公有停車場月停租金每車位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**[ $2.4 \text{千元} \times 12 \times (1+0.54\%)^8$ ]。車位啟用時及未來5年產能利用率67%, 未來15年78%, 未來25年92%, 未來35年92%, 未來45年92%, 未來55年92%。

(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**[( $11,263 \text{千元} \times 80\%$ )× $5,997 \times 5\%$ ], 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」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**[ $2,702 \text{千元} \times (1+10.00\%)^4$ ]。

(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×地段率</sup>×適用稅率。房屋稅=104年課稅各類現值初算×總樓地板面積×地段率100%×按非住非營業稅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8,412,311千元, 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[ $530,575 \times (1+5.94\%)^{54} - 3,581,440$ ]。

(七) 各年度之現金流量請參閱現金流入表。

表 42 營運中心現金流入表

年 度	每 年 租 金 (1)	坪 租 金 成 長 率 (2)	營運中心 使用坪數 (3)	營 運 中 心 產 能 利 用 率 (4)	預 房 租 流 入 (S <sub>1</sub> )	估 屋 金 數 (5)	地 下 層 車 位 數 (6)	車 位 租 金 率 (7)	預 車 租 流 入 (S <sub>2</sub> )	估 位 金 數	現金流入 合計 S=(S <sub>1</sub> +S <sub>2</sub> ) 應稅比率	房 屋 折 舊 率 -1.00%	地 價 整 率 每2年10.00%	現 金 流 出 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× 全局應稅比 率 × 20% (折舊年數) 55	現金流入 淨額 F <sub>i</sub> =R+D	年 序
114	7.52	0.54%	8,474	90%	57,636	60	30.07	67%	1,203	22,359	13,841	3,956	17,797	40,130	2,066	42,195	1	
115				90%	57,948			67%	1,209	22,480	13,703	4,352	18,054	40,218	2,066	42,283	2	
116				90%	58,261			67%	1,216	22,601	13,566	4,352	17,917	40,622	2,066	42,688	3	
117				90%	58,575			67%	1,222	22,723	13,430	4,787	18,217	40,679	2,066	42,745	4	
118				90%	58,891			67%	1,229	22,846	13,296	4,787	18,082	41,085	2,066	43,151	5	
119				93%	60,908			78%	1,452	23,697	13,163	5,265	18,428	42,878	2,066	44,944	6	
120				93%	61,237			78%	1,460	23,825	13,031	5,265	18,297	43,294	2,066	45,360	7	
121				93%	61,568			78%	1,467	23,953	12,901	5,792	18,693	43,290	2,066	45,356	8	
122				93%	61,900			78%	1,475	24,083	12,772	5,792	18,564	43,708	2,066	45,774	9	
123				93%	62,234			78%	1,483	24,213	12,644	6,371	19,015	43,663	2,066	45,729	10	
124				93%	62,570			78%	1,491	24,343	12,518	6,371	18,889	44,082	2,066	46,148	11	
125				93%	62,908			78%	1,499	24,475	12,392	7,008	19,401	43,992	2,066	46,058	12	
126				93%	63,248			78%	1,508	24,607	12,269	7,008	19,277	44,413	2,066	46,478	13	
127				93%	63,590			78%	1,516	24,740	12,146	7,709	19,855	44,273	2,066	46,339	14	
128				93%	63,933			78%	1,524	24,874	12,024	7,709	19,734	44,695	2,066	46,761	15	
129				96%	66,071			92%	1,793	25,788	11,904	8,480	20,384	46,399	2,066	48,464	16	
130				96%	66,427			92%	1,803	25,927	11,785	8,480	20,265	46,832	2,066	48,898	17	
131				96%	66,786			92%	1,812	26,067	11,667	9,328	20,995	46,589	2,066	48,654	18	
132				96%	67,147			92%	1,822	26,208	11,551	9,328	20,879	47,024	2,066	49,090	19	
133				96%	67,509			92%	1,832	26,350	11,435	10,261	21,696	46,715	2,066	48,780	20	
134				96%	67,874			92%	1,842	26,492	11,321	10,261	21,582	47,152	2,066	49,218	21	
135				96%	68,240			92%	1,852	26,635	11,208	11,287	22,494	46,770	2,066	48,835	22	
136				96%	68,609			92%	1,862	26,779	11,095	11,287	22,382	47,209	2,066	49,275	23	
137				96%	68,979			92%	1,872	26,923	10,985	12,416	23,400	46,746	2,066	48,812	24	
138				96%	69,352			92%	1,882	27,069	10,875	12,416	23,290	47,188	2,066	49,254	25	
139				97%	70,988			92%	1,892	27,694	10,766	13,657	24,423	47,802	2,066	49,868	26	
140				97%	71,371			92%	1,902	27,844	10,658	13,657	24,315	48,252	2,066	50,318	27	
141				97%	71,756			92%	1,913	27,994	10,552	15,023	25,575	47,610	2,066	49,676	28	
142				97%	72,144			92%	1,923	28,145	10,446	15,023	25,469	48,062	2,066	50,128	29	
143				97%	72,533			92%	1,933	28,297	10,342	16,525	26,867	47,314	2,066	49,379	30	
144				97%	72,925			92%	1,944	28,450	10,238	16,525	26,763	47,768	2,066	49,834	31	
145				97%	73,319			92%	1,954	28,604	10,136	18,178	28,314	46,901	2,066	48,967	32	
146				97%	73,715			92%	1,965	28,758	10,035	18,178	28,212	47,358	2,066	49,424	33	
147				97%	74,113			92%	1,975	28,914	9,934	19,995	29,930	46,159	0	46,159	34	
148				97%	74,513			92%	1,986	29,070	9,835	19,995	29,830	46,669	0	46,669	35	
149				98%	75,581			92%	1,997	29,479	9,737	21,995	31,732	45,846	0	45,846	36	
150				98%	75,989			92%	2,008	29,639	9,639	21,995	31,634	46,362	0	46,362	37	
151				98%	76,399			92%	2,018	29,799	9,543	24,195	33,737	44,680	0	44,680	38	
152				98%	76,812			92%	2,029	29,960	9,447	24,195	33,642	45,199	0	45,199	39	
153				98%	77,227			92%	2,040	30,121	9,353	26,614	35,967	43,300	0	43,300	40	
154				98%	77,644			92%	2,051	30,284	9,259	26,614	35,873	43,822	0	43,822	41	
155				98%	78,063			92%	2,062	30,448	9,167	29,275	38,442	41,683	0	41,683	42	
156				98%	78,485			92%	2,073	30,612	9,075	29,275	38,350	42,208	0	42,208	43	
157				98%	78,908			92%	2,085	30,777	8,984	32,203	41,187	39,806	0	39,806	44	
158				98%	79,334			92%	2,096	30,944	8,894	32,203	41,097	40,333	0	40,333	45	
159				99%	80,465			92%	2,107	31,378	8,806	35,423	44,229	38,344	0	38,344	46	
160				99%	80,900			92%	2,119	31,547	8,717	35,423	44,141	38,878	0	38,878	47	
161				99%	81,336			92%	2,130	31,717	8,630	38,966	47,596	35,871	0	35,871	48	
162				99%	81,776			92%	2,142	31,889	8,544	38,966	47,510	36,408	0	36,408	49	
163				99%	82,217			92%	2,153	32,061	8,459	42,862	51,321	33,050	0	33,050	50	
164				99%	82,661			92%	2,165	32,234	8,374	42,862	51,236	33,590	0	33,590	51	
165				99%	83,108			92%	2,176	32,408	8,290	47,148	55,439	29,846	0	29,846	52	
166				99%	83,556			92%	2,188	32,583	8,207	47,148	55,356	30,389	0	30,389	53	
167				99%	84,008			92%	2,200	32,759	8,125	51,863	59,988	26,219	0	26,219	54	
168				99%	84,461			92%	2,212	32,936	8,044	51,863	59,907	26,766	0	8,412,311	55	

表 43 營運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 $F_t$	第一次估計 ( $r_1$ )	4.14%	第二次估計 ( $r_2$ )	4.16%	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	1,948,375	42,195	1.0000	42,195.36	1.0000	42,195.36	1.0000	42,195	42,195	1
115		42,283	0.9602	40,602.28	0.9601	40,594.48	0.9820	41,523	83,719	2
116		42,688	0.9221	39,361.44	0.9217	39,346.33	0.9644	41,167	124,886	3
117		42,745	0.8854	37,847.29	0.8849	37,825.50	0.9470	40,482	165,368	4
118		43,151	0.8502	36,687.75	0.8496	36,659.58	0.9300	40,132	205,500	5
119		44,944	0.8164	36,692.82	0.8156	36,657.61	0.9133	41,048	246,547	6
120		45,360	0.7840	35,560.63	0.7831	35,519.69	0.8969	40,684	287,231	7
121		45,356	0.7528	34,143.84	0.7518	34,097.98	0.8808	39,949	327,180	8
122		45,774	0.7229	33,088.47	0.7218	33,037.67	0.8650	39,592	366,772	9
123		45,729	0.6941	31,741.87	0.6929	31,687.06	0.8494	38,842	405,614	10
124		46,148	0.6665	30,759.35	0.6653	30,700.34	0.8341	38,494	444,108	11
125		46,058	0.6400	29,479.01	0.6387	29,416.81	0.8192	37,729	481,837	12
126		46,478	0.6146	28,565.56	0.6132	28,499.81	0.8044	37,389	519,226	13
127		46,339	0.5902	27,347.70	0.5887	27,279.51	0.7900	36,607	555,832	14
128		46,761	0.5667	26,499.69	0.5652	26,428.54	0.7758	36,276	592,109	15
129		48,464	0.5442	26,373.14	0.5426	26,297.28	0.7618	36,922	629,031	16
130		48,898	0.5225	25,551.41	0.5209	25,473.03	0.7481	36,583	665,614	17
131		48,654	0.5018	24,413.38	0.5001	24,333.81	0.7347	35,747	701,360	18
132		49,090	0.4818	23,652.75	0.4802	23,571.14	0.7215	35,418	736,779	19
133		48,780	0.4627	22,569.18	0.4610	22,486.98	0.7085	34,563	771,341	20
134		49,218	0.4443	21,866.33	0.4426	21,782.51	0.6958	34,246	805,587	21
135		48,835	0.4266	20,833.90	0.4249	20,750.06	0.6833	33,369	838,956	22
136		49,275	0.4097	20,185.68	0.4079	20,100.58	0.6710	33,064	872,020	23
137		48,812	0.3934	19,201.27	0.3916	19,116.65	0.6590	32,165	904,185	24
138		49,254	0.3777	18,604.68	0.3760	18,519.13	0.6471	31,873	936,058	25
139		49,868	0.3627	18,087.95	0.3610	18,001.32	0.6355	31,690	967,748	26
140		50,318	0.3483	17,525.54	0.3466	17,438.26	0.6241	31,402	999,150	27
141		49,676	0.3345	16,614.22	0.3327	16,528.30	0.6129	30,444	1,029,594	28
142		50,128	0.3212	16,098.90	0.3194	16,012.57	0.6018	30,169	1,059,763	29
143		49,379	0.3084	15,228.02	0.3067	15,143.46	0.5910	29,184	1,088,947	30
144		49,834	0.2961	14,757.19	0.2944	14,672.41	0.5804	28,923	1,117,871	31
145		48,967	0.2844	13,924.13	0.2827	13,841.48	0.5700	27,910	1,145,781	32
146		49,424	0.2731	13,495.29	0.2714	13,412.61	0.5597	27,664	1,173,444	33
147		46,159	0.2622	12,102.66	0.2605	12,026.21	0.5497	25,372	1,198,816	34
148		46,669	0.2518	11,750.00	0.2501	11,673.53	0.5398	25,191	1,224,008	35
149		45,846	0.2418	11,084.01	0.2401	11,009.76	0.5301	24,303	1,248,310	36
150		46,362	0.2322	10,763.23	0.2306	10,689.08	0.5206	24,135	1,272,445	37
151		44,680	0.2229	9,960.41	0.2213	9,889.89	0.5112	22,841	1,295,286	38
152		45,199	0.2141	9,675.52	0.2125	9,605.18	0.5020	22,691	1,317,977	39
153		43,300	0.2056	8,900.49	0.2040	8,834.08	0.4930	21,347	1,339,323	40
154		43,822	0.1974	8,649.61	0.1959	8,583.43	0.4841	21,216	1,360,539	41
155		41,683	0.1895	7,900.45	0.1880	7,838.49	0.4754	19,818	1,380,357	42
156		42,208	0.1820	7,681.81	0.1805	7,620.10	0.4669	19,706	1,400,064	43
157		39,806	0.1748	6,956.68	0.1733	6,899.47	0.4585	18,251	1,418,315	44
158		40,333	0.1678	6,768.60	0.1664	6,711.65	0.4503	18,160	1,436,475	45
159		38,344	0.1611	6,178.95	0.1598	6,125.78	0.4422	16,954	1,453,430	46
160		38,878	0.1547	6,015.94	0.1534	5,963.03	0.4342	16,882	1,470,311	47
161		35,871	0.1486	5,330.00	0.1473	5,282.11	0.4264	15,296	1,485,607	48
162		36,408	0.1427	5,194.73	0.1414	5,147.07	0.4188	15,246	1,500,853	49
163		33,050	0.1370	4,528.15	0.1357	4,485.74	0.4112	13,591	1,514,445	50
164		33,590	0.1316	4,419.21	0.1303	4,376.98	0.4038	13,565	1,528,010	51
165		29,846	0.1263	3,770.49	0.1251	3,733.74	0.3966	11,836	1,539,846	52
166		30,389	0.1213	3,686.52	0.1201	3,649.89	0.3895	11,835	1,551,681	53
167		26,219	0.1165	3,054.24	0.1153	3,023.32	0.3825	10,028	1,561,709	54
168		8,412,311	0.1119	940,981.17	0.1107	931,273.93	0.3756	3,159,549	4,721,259	55
合計	1,948,375			1,954,909		1,941,870		4,721,259		

基年投資實值 = 1,948,375千元	54	現值報酬率 = 4.15%
投資收回年限 = 54.12年		淨現值 = 2,772,884千元

### 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 4 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，請參閱下表。

表 44 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	25,846,942	—	138,669	—	5.39	49,851,404	39.18	103 年~113 年
子計畫								
郵政物流中心	10,527,000	8F/B1	68,480	82.51	4.90	16,913,955	39.19	104 年~110 年
北臺灣郵件作業中心	10,362,798	6F/B2	50,633	110.70	6.04	26,250,204	31.63	104 年~113 年
郵政資訊中心	2,159,850	11F/B2	8,582	221.48	5.33	3,966,421	29.50	105 年~111 年
營運中心	1,818,717	12F/B2	10,974	136.22	4.15	2,772,884	54.12	106 年~113 年
工商服務中心	978,577	修正為緩建						103 年~109 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，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，在疫情尚未解除前，零接觸商機將延續，經濟部公布產業經濟統計指出，臺灣電子購物業 109 年 1-11 月營收 2,977 億元，創歷年同期新高。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，臺灣電子購物業 109 年全年營業額可望突破 3,200 億元，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。同時於建物 4 樓規劃 191 坪員工休息室及 60 坪員工閱覽室，照顧員工身心健康。

- (1)興建面積約 50,633 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.營運中心

- (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.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，除 2 樓夾層逾 2,000 坪，作為簡易辦公室及基本樓梯電梯使用外，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，總樓地板面積共約 50,633 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)營運中心

- 1.營運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.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.營運中心應公用化，以提供園區產業所需會議、展示、訓練等功能為主。

## 柒、財務計畫

### 一、資金來源

(一)本修正計畫經費總額為 258 億 4,694 萬 2 千元，本次減少 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
營運中心	1,818,717	-	1,818,717
工商服務中心(緩建)	978,577	-	978,577
合計	25,846,942	20,889,798	4,957,144
金額分配比率	100%	80.82%	19.18%

備註:因應主計總處要求表列金額分配詳情，未來將考量本公司之獲利情形，就儲匯與郵務自有資金支應本計畫之資金分配進行動態管理。

### 二、資金運用

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

單位：新臺幣千元

計畫名稱	本次經費金額	109 年經費金額	經費金額增減
1.郵政物流中心	10,527,000	10,527,000	0
2.北臺灣郵件作業中心	10,362,798	10,362,798	0
2.1.工程預備費	200,000	200,000	0
3.郵政資訊中心	2,159,850	2,159,850	0
4.營運中心	1,818,717	1,818,717	0
5.工商服務中心(緩建)	978,577	3,478,577	-2,500,000
合計	25,846,942	28,346,942	-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)有關工商服務中心緩建緣由，係所處區域商業市場仍未成熟，廠商無法明確掌握該區商業成熟所需時程，對市場營運尚無把握，無法確認營運績效可否獲利。本案潛在廠商普遍認為基地周邊人口進駐數量不足，外在環境發展難以預期，整體園區進駐情況尚待明朗，現階段投資須承擔較大營運風險。統整潛在廠商回饋資訊，顯示相關廠商皆持續關注本案，惟現階段消費人口基本盤未明，現況尚難預估後續商業發展時程，營運風險較高。
- (二)該中心原列興建工程經費 25 億元，原規劃提供物流園區支援性服務設施，包含商業辦公及生活機能空間，如餐飲、零售、運動休閒等，迄今仍有需求，爰規劃建置於營運中心，整體公共服務功能因而未受影響；又疫情升溫，宅經濟需求增加，近期包裹及快捷郵件皆呈現成長趨勢，致相關建物閒置空間減少，而相對提升相關建物產能利用率，整體園區現值報酬率為 5.39%，較第 2 次修正時之現值報酬率 5.35%，略增 0.04%。現階段緩建後，原提供物流產業支援性服務設施，已規劃建置於營運中心，公共服務功能未受影響。又現階段附近市場仍未成熟，需求尚未明確，且近期疫情急速升溫，增添不確定因素，緩建該中心可降低本公司投資風險。

## 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 3 月完成，除公共設施外之 4 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，營運中心工期為 106 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(詳計劃書 67 頁)：公共碼頭區、倉庫揀貨區、管理辦公區、附屬停車空間及其他。

(2)營業管理：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)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。

### 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)營運中心

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。

## 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、營運中心。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。

### 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【一般表】

【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 3 次修正)</b></p>			
<b>主管機關</b>	交通部	<b>主辦機關(單位)</b>	中華郵政股份有限公司
<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>			
<b>評估項目</b>		<b>評估結果</b>	
<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，改善郵件作業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>	
<b>評估項目</b>		<b>評估結果</b>	
<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>①政策規劃者</b>(例如：機關研擬與決策人員；外部諮詢人員)。  <b>②服務提供者</b>(例如：機關執行人員、委外廠商人力)。  <b>③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>  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>  <b>①</b>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)。  <b>②</b>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。  <b>①</b>使用性：兼顧不同生理差異所產生的不同需求。  <b>②</b>安全性：消除空間死角、相關安全設施。  <b>③</b>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>  <b>①</b>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及合理性。  <b>②</b>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</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>死角，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>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】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>a. 參與人員 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。 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。 ③營造性別友善職場，縮小職場性別隔離。</p> <p>b. 受益情形 ①回應不同性別需求，縮小不同性別滿意度落差。 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）。 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>c. 公共空間 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>d. 展覽、演出或傳播內容 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。 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>e. 研究類計畫 ①產出具性別觀點之研究報告。 ②加強培育及延攬環境、能源及科技領域之女性研究人才，提升女性專業技術研發能力。</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>1. 性別目標(第 45 頁)：「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。</p> <p>2. 績效指標、衡量標準及目標值： 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>

- 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)

	<p>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。</p>
<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>①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>②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>③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>④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>■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,於園區營運中心設置支援性設施之幼稚園(36 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> 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> 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. 具性別平等精神之展覽、演出或傳播內容</b></p> <p>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>② 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>③ 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></p> <p>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、彈性工時與工作安排等性別友善措施；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></p> <p>① 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。</p> <p>② 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>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、工作安排等友善措施。</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></p> <p>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。</p> <p><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 110 年 5 月 12 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：科長 電話：02-23921310-2720 填表日期：110 年 5 月 12 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.taiwanwomencentre.org.tw/">http://www.taiwanwomencentre.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	110年5月10日至110年5月12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、郵政資訊中心及營運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)	✓		✓		自 有 資 金	
	(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		✓		✓	自 有 資 金, 屬 補 助 計 畫	
	(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)		✓		✓		
	(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		✓		✓		

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	
	(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	是否須辦理環境影響評估(環境政策評估)		✓		✓	
10.性別影響評估	是否填具性別影響評估檢視表(符合「中長程個案計畫性別影響評估作業說明」第2點規定)	✓		✓		
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

科長  
林煥鈞

副處長  
陳慶松

110.10.12  
1430

110.10.12  
1445

單位主管

處長  
謝世民

110.10.12  
1445

副主任委員  
蔡文慶

110.10.12

1450

首長

總經理  
江瑞堂

110.10.12

1525

主管部會核章：研考主管

主任秘書  
黃荷婷(甲)

會計主管

會計處  
處長張信一(乙)

首長

部長王國材(丙)