

郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫

新興公共建設計畫

中長程個案計畫書

(核定本)

中華郵政股份有限公司

107 年 12 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 107 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		☐ 新興計畫 ☒ 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。 ☐ 否 ☒ 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，擬以建置郵政現代化物流中心為核心，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，並設置資訊中心、訓練中心及工商服務中心，建置全方位物流園區，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展。						
	工 程 期 程	103 年 1 月至 110 年 12 月（規劃設計至完工驗收）						
	本 年 度 工 作 重 點	公共設施及物流中心新建工程施工、資訊中心、北臺灣郵件作業中心及訓練中心新建工程設計及工程招標。						
	各年度已編列之工程預算及預定經費需求 (單位：千元)	項目年度	規劃設計監造費	工程經費	機械及設備費	土地價款及補償費	工程管理費	合計
		103 年度	12,780	165,420	0	3,010,593	1,800	3,190,593
		104 年度	10,255	134,638	0	1,990,245	1,612	2,136,750
		105 年度	11,316	511,492	69,479	1,582,892	9,192	2,184,371
		106 年度	52,427	1,747,573	128,020	1,510,982	0	3,439,002
		107 年度	2,424	80,800.5	110,000	721,888	418	915,530.5
		108 年度	88,719	2,957,290.5	419,748.5	0	13,991	3,479,749
109 年度		43,946	1,464,863	0	0	4,308	1,513,117	
110 年度		221,755	7,755,919	972,500.5	0	37,655	8,987,829.5	
總 計	443,622	14,817,996	1,699,748	8,816,600	68,976	25,846,942		
規劃設計及監造之辦理方式		☒ 委託規劃設計 ☐ 自辦規劃設計 ☒ 委託監造 ☐ 自辦監造 ☐ 委託營建管理						
環境影響評估		☒ 不需辦理 ☐ 已通過（請提供審查結論） ☐ 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 ☐ 不需辦理 ☒ 已完成 ☐ 尚未完成，說明： _____ 2. 土地取得情形： ☒ 已完成：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，中華郵政公司截至 106 年 12 月底前已陸續給付第 1、2、3、4 期款，預定 108 年產權移轉。 ☐ 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 年度經費編列預算數 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 1,827,879 千元。 (6)本案 103 年~110 年總經費數 25,846,942 千元				
	2. 執行困難 ☐ 無 ☒ 有，說明： (1)因本計畫基地位於林口臺地邊緣，周遭道路高程分布自 EL.236M 至 245M，基地特性複雜，且須經各主管機關審查排水計畫、交通影響評估報告、整體開發計畫及用水計畫後始得建築，行政審查程序費時。 (2)整體開發計畫於 106 年 5 月 24 日始完成核備程序，不僅影響公共設施設計及施工進度，亦造成物流中心、北臺灣郵件作業中心、資訊中心等子計畫設計進程延後，整體進度落後約 2 年，落後情形難以追趕。 (3)物流中心新建工程於 106 年 11 月流標 1 次、廢標 1 次，107 年 3 月流標 1 次，影響整體進度及預算執行。				
陸、主管機關意見					
柒、工程會審查意見	2. 審查意見				
備註	中華郵政公司為國營企業，本案係以自有資金投資之房屋建築計畫，依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」第七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、簡維呈	聯絡電話	02-23921310-2754、2670

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一億元以上公共工程及各類房屋建築(十億元以下之機密性工程及戰備工程不在此限)應填列本表。
- 2.新興工程係指總工程建造經費尚未核定之工程(含可行性評估階段)
- 3.新興工程計畫所需提供可行性評估或基本設計之內容，請依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」之規定辦理。
- 4.延續性計畫請提供下列資料為附件：
 - (1)計畫進度表(屬房屋建築工程者，請提供各標施工網狀圖及各工作項目經費需求)
 - (2)已發包工程項目、發包金額、估驗金額

目 錄

前言、計畫修正總說明	i
一、環境變遷檢討	i
二、需求重新評估	i
三、原計畫及預算執行檢討	iii
四、計畫修正理由說明	v
五、修正目標	xii
六、修正內容、分年實施計畫及資源需求	xii
七、修正內容對照表	xiv
壹、計畫緣起	1
一、依據	1
二、未來環境預測	3
三、問題評析	17
四、小結	20
貳、規劃構想與計畫目標	26
一、規劃構想	26
二、目標說明	29
三、目標達成之限制	34
四、開發量體	35
五、預期績效指標及評估基準	37
參、現行相關政策及方案之檢討	49
肆、執行策略及方法	62
一、主要工作項目	62
二、分期（年）執行策略	65
三、執行步驟（方法）與分工	66
伍、期程與資源需求	68
一、計畫期程	68
二、所需資源說明	68
三、經費來源及計算基準	69
四、各子計畫建築成本分析	73
五、經費需求（含分年經費）	78
陸、預期效果及影響	80
一、量的效益分析	80
二、質的效益分析	89
三、環境影響	98
柒、財務計畫	101
一、資金來源	101

二、資金運用	101
三、增加投資金額之必要性與合理性	102
四、本案新增投資之經濟效益分析	105
捌、經營管理計畫	106
一、施工期間經營管理	106
二、營運期間經營管理	106
玖、附則	113
一、替選方案之分析及評估	113
二、有關機關配合事項	118
三、中長程個案計畫自評檢核表	119
四、其他有關事項	119

圖目錄

圖 1 臺灣電子商務市場發展趨勢圖	3
圖 2 計畫位置及範圍示意圖	6
圖 3 基地位置圖	7
圖 4 交通運輸系統示意圖	9
圖 5 北部區域空間發展構想示意圖	11
圖 6 桃園市空間發展定位示意圖	12
圖 7 捷運機能軸構想示意圖	13
圖 8 新北市產業空間招商規劃	14
圖 9 郵政物流園區建置計畫基地使用配置圖	48
圖 10 第二種產業專用區分區示意圖	55
圖 11 計畫範圍周邊道路寬度	56

表目錄

表 0-1.107~110 年分年經費表	xiii
表 0-2.修正計畫預定進度表	xiv
表 0-3.(1)各子計畫修正經費、期程、規模對照表	xiv
表 0-3.(2)各子計畫主要參數修正對照表	xv
表 0-4.交通部 107 年 5 月 15 日交郵字第 1075006287 號函 審議意見回復內容對照表	xvi

表 0-5.107 年 5 月 28 日專案報告會議主席結論 5、6 處理回 復修正內容對照表	xviii
表 1 2010-2015 電子商務績效表	4
表 2 新北市國際物流產業發展規劃	16
表 3 使用產業別用地面積限制表	60
表 4 計畫期程表	68
表 5 郵政物流中心資訊設備購置計畫明細表	70
表 6 郵政物流中心倉儲(機械)設備購置計畫明細表	71
表 7 北臺灣郵件作業中心交通及運輸設備購置計畫明細表	71
表 8 房屋建造成本單價預估表	72
表 9-1 公共設施及建物工程費總表	72
表 9-2 公共設施工程費用	73
表 9-3 物流中心工程費用	74
表 9-4 北臺灣郵件作業中心工程費用	75
表 9-5 訓練中心工程費用	76
表 9-6 資訊中心工程費用	77
表 9-7 工商服務中心工程費用	78
表 10 分年經費需求表	79
表 11 個案計畫表	82
表 12 計畫摘要及投入產出項目分析	83
表 13 現金流入表	84
表 14 成本效益分析表	85
表 15 各項子計畫成本效益分析彙總表	86

附錄

附錄 1 性別影響評估檢視表	120
附錄 2 中長程個案計畫自評檢核表	128

附件

附件一 郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫各子計畫成本效益分析	
附件二 交通部 106 年 12 月 11 日交郵字第 1060037796 號函及交通部 105 年 5 月 11 日交郵字第 1055005909 號函	
附件三 交通部 104 年 11 月 10 日交郵字第 1045014610 號函綜審意見 處理回覆修正內容對照表	

- 附件四 交通部 104 年 4 月 30 日交郵字第 1045005624 號函審議意見處理回覆修正內容對照表
- 附件五 交通部 103 年 7 月 3 日交郵字第 1030020665 號函及國家發展委員會 103 年 6 月 5 日發國字第 1031200965 號函與相關各單位審議意見修正內容對照表
- 附件六 交通部 103 年 2 月 10 日交郵字第 1030003578 號函及行政院秘書長 103 年 1 月 29 日院臺交字第 1030005138 號函審議意見處理回覆修正內容對照表
- 附件七 本計畫基地土地登記及地籍圖謄本
- 附件八 交通部 107 年 12 月 4 日交郵字第 1070036558 號書函及國家發展委員會 107 年 11 月 30 日發國字第 1071201831 號函與相關部會意見彙整表
- 附件九 郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫中長程個案計畫 107 年 10 月版修正內容對照表(107 年 12 月 12 日)

前言、修正計畫總說明

一、環境變遷檢討

(一)全球電子商務持續快速成長

市場研究調查機構 eMarketer 預估，隨著消費者運用行動裝置購物比重提高，全球零售電子商務(B2C)銷售額將從 2017 年的 2.29 兆美元，成長到 2021 年底的 4.479 兆美元，意味著電子商務在零售業中所佔的比重將有增無減，地位越趨重要，未來發展空間仍值得期待。

(二)政府積極研議擴大獎勵投資政策

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。

(三)環境變遷對各子計畫影響

1. 因應電子商務持續快速成長，國內外電商平臺、物流服務業者(如：倉儲、運送、報關、稅務等)、甚至各國郵政，無不積極進行軟硬體設備提升及服務整合，以期在高度競爭的電子商務市場佔有一席之地。本計畫建置後各建築物將使用數十年，為免建置後即不敷使用，物流中心有再評估開發量體規模之必要性。
2. 政府所訂之獎勵投資政策，其優惠商業條件，將吸引更多廠商進駐，爰有再評估工商中心開發量體規模之必要性。

二、需求重新評估

(一)物流中心跨境電商及保稅倉需求增加

-
-
1. 全球跨境電商通路已經被各國政府視為新興且強勢的拓展外貿手段，而且歐、美、日、中等貿易強國更積極推出有利強化國際跨境電商競爭力的政策及投入龐大資源，希望能在未來的跨境電商貿易新通路競爭中脫穎而出。
 2. 鑑此，為因應全球電子商務帶來的進出口快遞貨物及大量包裹郵件，中華郵政公司規劃提供倉儲、保稅、理貨加工、關務、運輸配送及協同整合相關業者等多元服務項目，同時調整本案各子計畫建築規模及引進現代化設備，期打造功能齊全的跨境電商園區。

(二)增加工商中心量體規模，引進更多元招商業種

1. 機場捷運 A7 站區周邊為新興開發地區，生活機能條件不足，為支援園區內部員工及進駐廠商消費、餐飲及休憩等需求，並滿足當地 A7 合宜住宅及待開發之住宅區居民日常生活需求，將原計畫之沿街式商業店面修正規劃為大型零售商業設施，並增設大型旅宿會議空間，致須提升室內裝修材料及空調、消防、電梯等機電設備等級；建築型式亦配合前述招商業種及動線調整需要，由原本 1 幢 1 棟改為 1 幢 2 棟，致需提高建築立面、結構及施工成本，爰建設單價由原計畫 8.3 萬元/坪調整為 13.2 萬元/坪。
2. 另為配合建構完整之綜合服務型物流園區需要，提供園區協力廠商後勤支援，整合多元相關產業並供給相關上下游產業辦公需求，爰擴大規劃優質辦公商業空間，配合前述商業機能提升，以進一步吸引大台北及桃園地區各產業廠商進駐，增加當地工作機會。

(三)為打造全方位智能園區，成為新世代綠能智慧標竿，須提升資訊中心機房等級

1. 為打造全方位智能園區，成為新世代綠能智慧標竿，資訊中心符合 TIA942 Rated 3 規範、綠建築標章(銀級以上)、智慧建築標章(合格級以上)、耐震建築標章(耐震強度 7 級以上)、防火標章等規劃要求，須提高原規劃機房等級。

-
-
2. 因應機房等級提升，相關結構建築及消防、空調、電力及環控系統等設備經費需配合調整，建設單價由原計畫 10 萬元/坪調整為 21.77 萬元/坪。

三、原計畫及預算執行檢討

(一)原計畫核定依據

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

(二)原計畫工作進度概述

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。

(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 年度保留數新臺幣 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)、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。

四、計畫修正理由說明

(一)修正理由

1. 因應環境變遷，經重新評估使用需求後，有必要需增加計畫總經費，並調整各子計畫之經費分配

本計畫項下各子計畫之開發規模、經營模式及工程經費等內容，在持續辦理市場訪查、分析與預招商後，確實有調整使用需求及總經費之必要。各子計畫經費修正理由如下：

(1)經重新評估跨境電商及保稅倉需求，有必要增加物流中心開發規模及工程經費

物流中心原規劃樓地板面積為 5 萬 5,744 坪，經重新評估使用需求後增加開發規模為 6 萬 7,771 坪，另因配合使用需求增加樓層高度及樓地板載重、建置公用物流平台基礎設施及配合桃園市政府都審意見開挖地下停車空間等因素，建造單價由每坪 7 萬 7,800 元調整為 8 萬 420 元，爰總投資金額約增加 11.13 億元。物流中心調整開發規模及工程經費之必要性與合理性說明如下：

A.規劃各樓層及各單元皆可獨立運作或連通使用，以及建置立體車道供車輛可直達各樓層，俾提升效率與增加使用效益。

B.增加樓層高度及樓地板載重，俾滿足多數業態需求。

a.樓層高度由 8m 增加至 9.9m。

b.地板載重：1 樓由 2 噸/m² 加到 3 噸/m²；原 2-4 樓（現為 3、5、7 樓）由 1.2 噸/m² 加到 2 噸/m²。

C.滿足桃園市政府都市設計審議意見，致開發量體及建置成本增加：

a.除應自行滿足法定停車位外，要求增設停車位，故增加開挖面積。共計達汽車 590 位、機車 745 位。

b.原將郵政物流中心基地東南角規劃為綠地使用，惟都審委員認為該處高程落差大不易使用，認定該處不應劃設為綠地，且本案硬鋪面過多應再設法增加綠化面積，故增加平面及屋頂綠化，致建置成本增加。

D.原郵政物流中心預期績效指標之現值報酬率為 5.03%，淨現值為 12,837,114 千元，計畫修正後之現值報酬率為 5.82%，淨現值為 26,474,133 千元，修正後計畫之效益優於原計畫。

(2) 為建構完整綜合服務型物流園區所必需之設施，並促進地方經濟發展，有必要增加工商中心開發規模及工程經費

工商服務中心為園區內支援性設施，為建構完整綜合服務型物流園區所必需之設施，以支援物流園區內部日常生活及商業機能需求並帶動當地環境發展為優先考量，而非單純以土地開發創造收益為最大考量，其增加投資金額之必要性與合理性說明如下：

A. 規劃引進更高使用強度及集客性之業態業種

工商服務中心低樓層原規劃沿街式店面，引進一般金融機構、餐飲等較低使用強度及集客性之業者進駐；考量本案現況為新興開發區，並為滿足郵政物流園區內部、當地合宜住宅及周遭待開發住宅區之用郵、商業及日常生活需求，將原沿街式店面規劃修正為大型

零售商業空間，並增加零售商業使用空間單層面積及樓層數，規劃引進更高集客性零售業者進駐本區，並以更積極之招商方式於建築物興建前辦理預招商，以確保建物規劃符合未來經營者實際使用需求，提升建物開發坪效，期能更進一步帶動當地商業繁榮，增加當地工作機會並引進更多居住人口。

B.增加工商服務中心開發量體

原計畫開發量體為 9,778 坪，配合前述招商業態調整，修正後開發量體預估為 18,900 坪，約原規劃量體 2 倍。

C.增加地下室開挖面積滿足停車位需求

工商服務中心原規劃停車位約 101 位，配合整體招商業種調整，致需增加規劃 200 位以上之地下停車位，以符合建築相關法規及招商業態需求，將停車需求造成之外部成本內部化，避免影響當地交通。

D.配合前述招商及營運需求調整相關設備、結構規劃：

為配合前述招商及營運需求調整需要，將提升室內裝修材料、空調、消防、電梯等機電設備等級；建築型式亦配合前述招商業種及動線調整需要，由原本 1 幢 1 棟改為 1 幢 2 棟，致需提高建築立面、結構及施工成本，爰建設單價由原計畫 8.3 萬元/坪調整為 13.2 萬元/坪。

E.修正後效益高於原計畫

原工商服務中心預期績效指標之現值報酬率為 3.91%，淨現值為 1,556,264 千元，計畫修正後之現值報酬率為 5.10%，淨現值為 11,590,575 千元。

(3) 為打造全方位智能園區，成為新世代綠能智慧標竿，有必要提升資訊中心等級，並增加工程經費

國內近年已完成或正規劃興建中之自用或出租用途資訊中心大樓，其等級均為 TIA 942 Rated 3 等級以上，爰本計畫因應環境變遷趨勢重新檢討需求。資訊中心單價調整之必要性與合理性說明如下：

- A. 本計畫郵政資訊中心機房每日 24 小時全年無休運轉，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 2,360 餘萬存簿儲金帳戶、150 餘萬劃撥儲金帳戶、620 餘萬定期儲金帳戶，及眾多郵務客戶，並維持 1,298 個支局窗口及 3,200 餘部自動櫃員機(ATM)連線運作，資訊中心大樓基礎設施等級提升，每年允許系統平均當機時間可由 22 小時減少至 1.6 小時以下，大幅提升資訊服務品質。
- B. 為預防電源供應無預警中斷，影響資訊設備正常運作，目前資訊設備電力均採雙電源設計，故資訊中心大樓電力系統，必須採雙市電、雙迴路，並設置不斷電系統(UPS)及緊急發電機。
- C. 資訊設備發展趨勢為體積縮小、密度提高，以減少電腦機房面積需求。因應此趨勢必須採購較高容量的不斷電系統(UPS)及緊急發電機、具備較佳散熱能力的空調設備，同時建築物增加樓地板載重能力。
- D. 本公司資訊機房為國家關鍵基礎設施，另為配合打造全方位智能園區成為新世代綠能智慧標竿，並符合 TIA 942 Rated 3 規範、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)、防火標章等規劃要求，相關結

構系統、電力系統、空調系統、消防滅火系統、環境及影像監控系統、門禁管制系統、監控影像系統及其他系統之建置符合標準與認證經費需配合調整，建造單價由原計畫 10 萬元/坪調整為 21.77 萬元/坪，致興建費用增加 10 億 73 萬 4 千元。調整造價預估約新臺幣 15 億 6,800 萬元，直接工程費之各分項修正比率詳如下表(單位：新臺幣千元)。

分項	修正後金額 (A)	原計畫金額 (B)	調整比率 (A/B)
建築工程	820,739	430,138	1.91
電力系統	466,083	136,151	3.42
空調系統	119,396	40,197	2.97
消防系統	120,738	16,209	7.45
環控系統	41,041	19,451	2.11
總計	1,567,997	662,892	2.37

承上，資訊中心各分項主要調整細項內容說明如下：

A. 建築工程：為符合 TIA 942 Rated 3 基準，建物外牆具 2 小時防火時效、樓層淨高 5.2 公尺以上、增作隔震層達耐震七級、樓地板載重 1,221 公斤/m²以上、機房防火時效達 2 小時以上並具氣密性。

B. 電力系統

- a. 系統以 Rated 3 以上等級規劃；配合基礎設施機房使用區隔配置，保持雙活並預留擴充。
- b. 電源設備應設置避雷裝置、具有耐震措施。
- c. 配電盤送至資訊系統設備之電源配線應為專屬專用。
- d. 供應資訊系統設備電力之接地線，必須為專用接地線。
- e. 雙市電（變電所）高壓供電。
- f. 以匯流式配電槽(BUSWAY)取代傳統電纜線，並減少供電傳輸距離。

C. 空調系統

-
-
- a. 系統以 Rated 3 等級規劃；配合基礎設施機房使用區隔。
 - b. 設置自動控制裝置、異常警報裝置。
 - c. 空調設備必須具備溫、溼度設定（調節）功能。
 - d. 空調機運轉必須與滅火系統連動。
 - e. 空調設備管道必須為隔熱材料，排吸氣口採用耐火材料。

D.消防滅火系統

- a. 設置極早期偵煙預警系統。
- b. 設置明顯逃生線路與逃生標示。
- c. 自動滅火系統必須使用環保消防滅火藥劑不得危害人體健康、破壞及影響設備及儲存媒體正常運作。

E.環境及影像監控系統

- a.必須與臺中備援中心環境監控系統整合。
- b.建置環境監控系統資料庫，並可做資料統計分析及列印。

(4)落實「前店後廠」整體規劃理念

為有效控管郵件作業場所人員進出管控，確保郵件安全並提升工作效能，有必要減少北臺灣郵件作業中心開發規模及工程經費，並配合增加訓練中心，將原規劃於作業場所之辦公空間併於訓練中心。

2. 受不可抗力因素影響，致無法於原計畫期限內完成，有必要延長總期程，並調整工作進度及分年經費

- (1)本計畫原核定期程為 103 年~109 年，惟因基地位於林口臺地邊緣，周遭道路高程分布自 EL.236M 至 245M，基地特性複雜，且須經各主管機關審查排水計畫、交通影響評估報告、整體開發計畫都市設計審議及用水、用電計畫後始得建築，行政審查程序費時，致整體開發計畫都審程序獲桃園市政府 106 年 5 月 24 日核備時，整

體進度已落後逾 2 年，預估整體計畫已無法於原計畫期程 109 年底前完成建置工作，爰需延長總期程。

(2) 因自 106 年起金屬材料價格持續上漲，致物流中心新建工程採購案 106 年 11 月 29 日流標、12 月 7 日廢標、107 年 3 月 8 日流標，影響 106 年以後年度之工作進度及分年經費執行能量，致需調整相關年度之工作進度及分年經費。

3. 土地面積及經費依地政機關鑑界結果覈實調整

依本計畫土地讓售契約第 4 條約定，土地買賣價金單價為每平方公尺新臺幣 5 萬 1,425 元，土地面積依據契約第 2 條前段標示之 172,100 平方公尺估算，契約第 4 期依上開面積估算土地總價新臺幣 88 億 5,024 萬 2,500 元分年編列經費。契約第 2 條後段註明實際面積以現況點交時，地政機關登記之實測面積為準。經查本計畫土地(桃園市龜山區樂捷段 207 地號)登記謄本標示面積為 171,445.79 平方公尺，106 年間已由地政機關辦理土地鑑界在案，爰覈實配合調整土地總價為新臺幣 88 億 1,660 萬元、第 5 期款為新臺幣 7 億 2,188 萬 8 千元(原計畫新臺幣 7 億 5,553 萬 500 元)。

(二) 權責

本計畫修正係因環境變遷、不可抗力因素及土地面積覈實調整等理由，尚無權責問題。

(三) 因應措施

1. 以要徑法管控進度

本計畫截至 106 年底已落後逾 2 年，本公司目前已督導各子計畫承辦單位及廠商確實掌握要徑，積極研議縮短要徑方法，並同步進行各項作業，全面推展進度。

2. 評選優質之專案管理廠商，確保計畫如期如質完成

本公司為確保計畫如期如質完成，於 107 年 3 月辦理評選會議遴選專案管理廠商，並已於 3 月 31 日訂妥契約，開始辦理各子計畫之規劃設計、招決標、施工督導、招商之諮詢及審查、介面整合工作，本公司後續將積極與專案管理廠商研討以工法優化、採購策略等方式管控工期及品質。

五、修正目標

本計畫主要目標一「建置物流園區提供整體物流功能作為產業發展後勤支援」修正為「建置標竿型智能及綠能物流園區，提供整體物流功能作為產業發展後勤支援」、各子計畫次目標新增「取得銀級以上綠建築及合格級智慧建築標章」。

六、修正內容、分年實施計畫及資源需求

(一) 計畫修正內容

1. 土地面積：原計畫為 17.21 公頃，修正為 17.14 公頃。
2. 總經費：原計畫新臺幣 220 億 7,830 萬 7 千元，修正為新臺幣 258 億 4,694 萬 2 千元。內容簡述如下：

- (1) 土地金額：原核定—新臺幣 88 億 5,024 萬 2,500 元；調整後—新臺幣 88 億 1,660 萬元。
- (2) 工程經費(含公共設施與建物)：原核定—新臺幣 115 億 2,831 萬 7 千元；調整後—新臺幣 153 億 3,059 萬 4 千元。增加投資 38 億 227 萬 7 千元，主要係因為物流中心、資訊中心及工商服務中心等建築規模及等級提升。

(3) 機器設備：原核定—新臺幣 16 億 9,974 萬 7,500 元；
調整後—新臺幣 16 億 9,974 萬 8 千元。

3. 總期程：原計畫為 103 年至 109 年，修正為 103 年至 110 年。

(二) 經費來源及資源需求：本計畫經費來源全數由本公司營業基金支應，本次修正計畫總經費由新臺幣 220 億 7,830 萬 7 千元，增加為新臺幣 258 億 4,694 萬 2 千元，增加之 37 億 6,863 萬 5 千元，仍全數由本公司營業基金支應(郵務基金 189 億 8,979 萬 8 千元、儲匯基金 68 億 5,714 萬 4 千)。106 年度以前已執行數為新臺幣 88 億 6,406 萬 9 千元。

(三) 分年實施計畫：本計畫受都市計畫變更及招標不順等不可抗力因素影響，整體進度已明顯落後。考量計畫執行情形，重新覈實調整 107 年以後分年經費(表 0-1)。另各工程進度配合延後 1~2 年，各年度預定執行期程如表 0-2。

表 0-1.107~110 年分年經費表(單位：千元)

年度 計畫版次	107 年	108 年	109 年	110 年
本次修正計畫 之經費分配	1,827,879	2,863,391.5	1,513,117	8,987,829.5
105 年核定計 畫之經費分配	5,680,694	5,088,285.0	358,112.0	無
差異：(+)增加； (-)減少	-3,852,815	-2,224,893.5	1,155,005	8,987,829.5

表 0-2.修正計畫預定進度表

	預定年 工程項目	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	期程
1	郵政物流中心	用地 取得	用 地 取 得、規劃	規劃 設計	規劃 設計	施工	施工	完工		延後 2 年
2	北臺灣郵件作業 中心	用地 取得	用 地 取 得、規劃	規劃 設計	規劃 設計	規劃 設計	施工	施工	完工	延後 2 年
3	郵政資訊中心	用地 取得	用 地 取 得、規劃	規劃 設計	規劃 設計	規劃 設計	施工	施工	完工	延後 2 年
4	郵政訓練中心	用地 取得	用 地 取 得、規劃	規劃 設計	規劃 設計	規劃 設計	施工	施工	完工	延後 1 年
5	工商服務中心	用地 取得	用 地 取 得、規劃	預招商	預招商	規劃 設計	施工	施工	完工	延後 1 年

七、修正內容對照表

(一) 修正計畫之期程、經費、規模皆有變動，其中物流中心、資訊中心及工商服務中心修正幅度較大，主要係配合環境變遷重新評估使用需求後，增加開發規模並提升等級所致，及受不可抗因素影響所致(詳參前述修正理由)。本次主要修正內容與原核定計畫之差異性，彙整如表 0-3.(1)。

表 0-3.(1)各子計畫修正經費、期程、規模對照表

(經費單位：億元；總樓地板面積：坪)

項次	計畫項目	經費(億元)			期程(年)			總樓地板面積(坪)		
		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	43.37	54.5	11.13	104~107	104~109	2	55,744	67,771	12,027
2	北臺灣郵件作業中心	44	41.05	-2.95	104~108	104~110	2	51,160	45,344	-5,816
3	郵政資訊中心	7	17	10	105~108	105~110	2	7,000	7,814	814
4	郵政訓練中心	8	10.95	2.95	106~109	106~110	1	8,001	10,949	2,948
5	工商服務中心	8.11	25	16.89	106~109	106~110	1	9,778	18,900	9,122
6	分攤土地改良 (公共設施工程)	4.8	4.8	無修正	103~105	103~107	2			無修正
7	土地	88.5	88.17	-0.33	103~107	103~107	無修正			
8	機器設備	5	5	無修正	104~107	104~109	2			
9	交通及運輸設備	12	12	無修正	105~108	105~110	2			
整體計畫合計		220.78	258.47	37.69	103~109	103~110	1	131,683	150,778	19,095

(二)有關修正計畫各建築物之建造單價、資金成本率、租金成長率、土地增值率、平均公告地價調幅、現值報酬率、收回年限、淨現值及益本表等各項重要參數，亦配合近期市場行情更新，與原核定計畫之差異彙整如表 0-3.(2)。整體計畫之投資效益請參閱表 11~14，各子計畫之投資效益請參閱附件一。

表 0-3.(2)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	77.8	80.42	2.62	2.08	1.83	-0.25	0.11	0.54	0.43
2	北臺灣郵件作業中心	86	90.53	4.53	2.08	1.83	-0.25	0.11	0.54	0.43
3	郵政資訊中心	100	217.65	117.65	2.08	1.83	-0.25	0.11	0.54	0.43
4	郵政訓練中心	100	100	0	2.08	1.83	-0.25	0.11	0.54	0.43
5	工商服務中心	83	132.28	49.28	2.08	1.83	-0.25	0.11	0.54	0.43
整體計畫合計					2.08	1.83	-0.25	0.11	0.54	0.43

表 0-3.(2)(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	5.45	6.93	1.48	15.83	10.00	-5.83	5.03	5.82	0.79
2	北臺灣郵件作業中心	5.45	6.93	1.48	15.83	10.00	-5.83	4.58	5.68	1.1
3	郵政資訊中心	5.45	6.93	1.48	15.83	10.00	-5.83	6.12	5.78	-0.34
4	郵政訓練中心	5.45	6.93	1.48	15.83	10.00	-5.83	4.60	5.43	0.83
5	工商服務中心	5.45	6.93	1.48	15.83	10.00	-5.83	3.91	5.10	1.19
整體計畫合計		5.45	6.93	1.48	15.83	10.00	-5.83	4.95	5.69	0.74

表 0-3.(2)(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	39.12	39.11	-0.01	12,837,114	26,474,133	13,637,019	2.15	3.52	1.37
2	北臺灣郵件作業中心	42.44	43.09	0.65	12,985,042	31,365,918	18,380,876			
3	郵政資訊中心	25.66	29.91	4.25	2,224,902	5,201,501	2,976,599			
4	郵政訓練中心	54.08	54.01	-0.07	1,532,069	4,664,287	3,132,218			
5	工商服務中心	54.34	54.11	-0.23	1,556,264	11,590,575	10,034,311			
整體計畫合計		39.21	39.20	-0.01	32,069,656	79,780,892	47,711,236	2.15	3.52	1.37

(三)修正計畫除配合環境變遷重新評估使用需求、受不可抗力因素影響、參酌近期市場變動調整內容外，並依交通部 107 年 5 月 15 日交郵字第 1075006287 號審查意見及 107 年 5 月 28 日專案報告會議主席裁示結論 5、6 酌予修正部分內容，相關辦理情形對照表如表 0-4、0-5。

表 0-4. 交通部 107 年 5 月 15 日交郵字第 1075006287 號辦理情形回覆對照表

項次	來函依據	內容	辦理情形	備註
	說明二 (一)	貴公司前於 103 年 2 月 21 日以總字第 1030500477 號函經濟部表示，業依 104 年度「政府重大公共建設」先期作業完成上網填報作業，爰本次修正計畫之工程計畫性質究屬新興計畫或延續性計畫（詳修正計畫書概算表），宜請釐清。	本案屬延續性計畫，已修正計畫書封面及概算表相關文字內容。	
	說明二 (二)	貴公司來函說明及計畫書第 88 頁所述，計畫目的及需求未改變，提供廠商之物流服務量、地方就業人數與原計畫無明顯差異，致經濟效益無差異。惟本計畫修正後工商服務中心開發量體增加近 1 倍，可促進周遭商業活動及帶動地方發展，提供核心產業辦公及商展需求，是否確無經濟效益差別。 另本案地價稅前以 5 期均值 14.12% 計列，現改以較穩健 8 期均值計算，工商服務中心等 3 處淨現金流入已由收不抵支改為正數。惟計畫書第 39 頁~47 頁之郵政物流園區等五大中心整體開發計畫績效指標及評估基準暨現金淨流入表等，仍以 14.12% 地價稅調幅計算，請通盤檢視查明修正。	有關工商服務中心開發量體增加近 1 倍，所產生之經濟效益差別，已補充於計畫書第 88 頁。 本案各中心之地價稅改以較穩健 8 期均值計算一節，已重新依最近 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 1 次，估算至終年應繳地價稅。	
	說明二 (三)	修正計畫總說明之計畫修正理由中，有關因環境變遷，使用需求重新評估後需增加總經費一節（第 iv 頁），請補充說明調高總經費之具體理由，並針對經費數額增加最多之物流中心、資訊中心及工商服務中心說明原因；另資訊中心建造成本單價由 105 年 5 月核定之 10 萬元增加為 21.77 萬元，工商服務中心建造成本單價由 8.3 萬元增加為 13.2 萬元，興建成本增加幅度似屬偏高，請敘明原因。	物流中心、資訊中心及工商服務中心因環境變遷，重新評估使用需求後，致需增加總經費之具體理由，已補充說明於計畫書第 v~x 頁。	
	說明二 (四)	修正計畫總說明之表 0-3 計畫修正對照表（第 viii 頁）所列工商服務中心及土地經費增減金額似有誤差，請	工商服務中心及土地經費有誤一節，已修正於第 xiv 頁。	

項次	來函依據	內容	辦理情形	備註
		確認修正。		
	說明二 (五)	有關修正計畫書內各中心施工及完工時間，例如公共設施之完工時間為107年，惟貴公司預定107年5月28日專案報告簡報內容之完工時間卻為108年，請確認相關資料並修正一致。	各中心施工及完工時間，已重新檢視並修正，未來將注意各類報告完工時間與計畫書之一致性。	
	說明二 (六)	另本部106年12月11日交郵字第1060037796號函（正本諒達）係同意調整106年至109年分年經費（修正計畫書誤繕為106年-108年，第ii頁），類此誤繕文字，請通盤檢視並更正。	相關文字誤繕部分，已通盤檢視並更正。	

表 0-5. 交通部 107 年 5 月 28 日專案報告會議主席結論 5、6 辦理情形對照表

項次	結論編號	會議結論內容	辦理情形	備註
1	5	106 年 3 月 30 日本部第 10 次業務會談中，曾提及針對園區整體建築物配置及綠建築標章方面應有其目標，除 5 棟各具功能之個別建物外，尚有公共工程或其他共用設置均具有共用性質(如公共管道、冷氣設備採取公用冷房設置)，可檢視各項共用需求及共同設置效益，以發揮設施最大功效。	(1) 園區整體建築物配置及綠建築標章部分： ■ 園區整體建築配置：整體規劃上，將公園綠地配置於東側及北側，形成綠色屏障減塵降污，並與滯洪池連結成綠色生態網絡。 ■ 綠建築標章：各中心綠建築標章均為銀級以上。(中長程個案計畫 31 頁至 33 頁) (2) 公共工程或其他共用設置均具有共用性質部分： ■ 共同管道：園區整體規劃建置共同管道，並經台電公司審竣，目前已施工中。 ■ 共同留設污水處理設施：北臺灣郵件作業中心及訓練中心、資訊中心因位於同一街廓，將污水處理設施整併。	■ 園區整體建築配置原則，詳列於本公司「郵政物流園區」機場捷運 A7 站)整體規劃及公共設施設計監造」委託技術服務案整體規劃報告書第 3 章。 ■ 共同管道部分，詳列於本公司「郵政物流園區公共設施工程」標發包圖說。 ■ 共同留設污水處理設施部分，詳列於本公司「北臺灣郵件作業中心及訓練中心委託規劃設計監造技術服務案」、「郵政資訊中心委託規劃設計監造技術服務案」設計圖說。
	6	園區工程專案管理(PCM)雖已委託技術服務業者辦理，惟關於公共工程內容(如智慧性、能源性、生物多樣性等方面)公共性部分之省能、便利、安全等面向，及園區整體配置(如整合及彈性規劃共用設置，免除未來共用時之障礙、物流車輛行車迴轉動線安排等)、管理效益、使用彈性及對外部環境的影響，請 PCM 整體考量，並請郵政公司納入修正計畫併同思考。	(1) 關於公共工程內容(如智慧性、能源性、生物多樣性等方面)公共性部分之省能、便利、安全等面向：本計畫原已通盤考量相關議題，園區公共設施工程留設智能網路專用共同管道，並設置省電路燈、智慧路燈(含微型氣象站等功能)，未來亦將整合園區智能及監控系統平台。另景觀設計上以生物多樣性為前題，種植多種原生植物，並於公園設置透水鋪面，以達省能、便利、安	■ 園區公共性部分之省能、便利、安全等面向相關構想及需整合規劃部分，公共設施標設計單位已整體考量，詳列於「郵政物流園區」機場捷運 A7 站)整體規劃及公共設施設計監造」委託技術服務案發包圖說、規範、報告書、台電審查圖說、整體規劃交通影響評估報告書。另外各建築設計標設計單位亦已遵循 106 年 5 月 24 日公共設施標送桃園市

項次	結論編號	會議結論內容	辦理情形	備註
			全及生態面向。 (2) 園區整體配置(如整合及彈性規劃共用設置，免除未來共用時之障礙、物流車輛行車迴轉動線安排等)：園區物流車輛之動線及各街廓進出口，業經桃園市政府交通影響評估通過在案，規劃原則係考量物流中心與北臺灣作業中心不同作業模式及作業時段之特性。另工商服務中心之開發，因市場因素，規劃方式保留彈性。	政府核備之整體開發計畫及交通影響評估報告書內容，妥為考量在案。

壹、計畫緣起

中華郵政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，擬以建置郵政現代化物流中心為核心，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，並設置資訊中心、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(請參閱捌、附則附註：覓地過程)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)配合政策建置大規模整合型物流園區以因應經濟及產業未來發展需要

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依據項目之一。因此，基於業務轉型發展物流需要及配合施政目標，掌握貿易市

場國際化趨勢，規劃以郵政現代化物流中心為核心，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訓練中心、資訊中心及工商服務中心，完備物流園區功能，提供相關業者參與使用，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展。

2. 行政院規劃推動臺灣成為華文電子商務營運中心，掌握電子商務低成本、快速交易、應用網路無國界特性，期將臺灣商品與服務以更低廉成本銷售到海外，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」相呼應。
3. 中華郵政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. 中華郵政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」供遷建臺北郵件處理中心因應業務發展需要。

1. 中華郵政公司所有之臺北市金華段三小段 148、149 地號土地，現有臺北郵件處理中心、愛國大樓（前後棟）等建物，為大臺北地區及基隆、宜蘭、花蓮等縣、市之郵件主要集散作業區及全國儲匯劃撥作業中心，臺北郵件處理中心受限於場地面積，

無法因應業務成長及有效提升郵件處理效率。

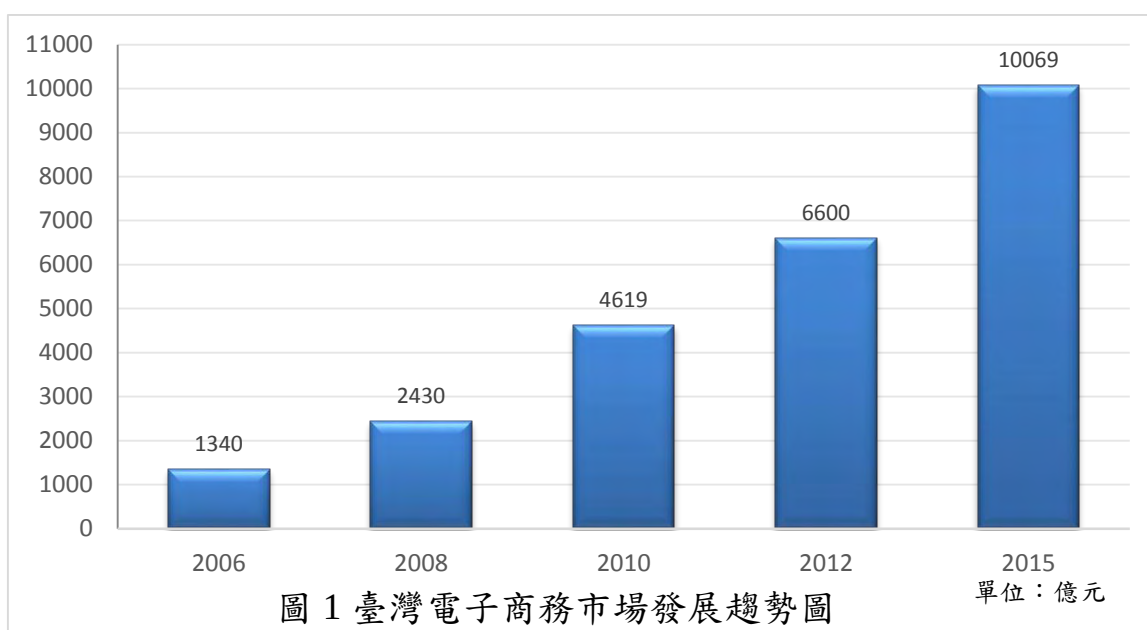
2.改善「臺北郵件處理中心」場地不足情形，並以郵件處理中心作業、運輸為樞紐，結合物流倉儲、電子郵件列封中心、郵件收、投等系列產業之發展。整合桃園郵局、桃園郵件處理中心，提升北部地區自動化郵件處理效率及配合郵政轉型就近處理、轉運近鄰郵政物流中心倉儲作業完成之郵件，發揮集中處理之綜效。另為強化郵用車輛修護作業能量，加強郵運車輛安全維護及使用效益。

為期能助益改善臺北都會區交通情況，並提升臺北郵件處理中心現址之使用效益，遷建該中心確有必要。

二、未來環境預測

(一)華文電子商務兆元商機

參考資策會資料，2006 年臺灣網購市場規模 1,340 億元，2008 年約 2,430 億元，2010 年推動華文電子商務計畫後，電子商務產值提昇到 4,619 億元，就業人數增加約 1 萬 1 千人；2011 年產值 5,600 億元，2012 年產值達 6,600 億元，2015 年台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，發展趨勢請參閱圖 1。



行政院規劃推動臺灣成為華文電子商務營運中心，著眼於全球約有 14 億華人，使用中文地區超越所有其他市場。推動期程自 2010 年至 2015 年，6 年投入經費 4.5 億元，2015 年台灣電子商務市場產值約 1 兆零 69 億元。如以物流費用約佔營業額的 5% 估算（2006、2007 年物流年鑑），2010 年物流市場約 226 億元，2015 年物流市場約擴增至 503 億元，請參閱表 1。

表 1 2010-2015 年電子商務績效表

類別	年度 績效指標	2010	2011	2012	2013	2014	2015
整體 績效	B2C 與 C2C 營業額 (新臺幣億元)	4,520	5,489	6,680	7,730	8,900	10,000
	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
	橋接國內平台業者與 國外平台業者合作(項)	1	1	2	2	2	2
	年營業額超過 100 億 電子商務平台或業者 (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「華文電子商務發展行動計畫」

由前述各項資料可知：透過網際網路完成採購貨品和服務的電子商務蓬勃發展並且前景可期；而電子商務除了資訊科技外，及時可靠的物流作業是主要的成功因素。

(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、兩岸與國際物流中心及其作業專區需求，可提昇郵件及物流運作效能，有效發揮土地最佳使用效益，請參閱圖 2。

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 3。



圖3 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，計畫寬度 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 4。

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。

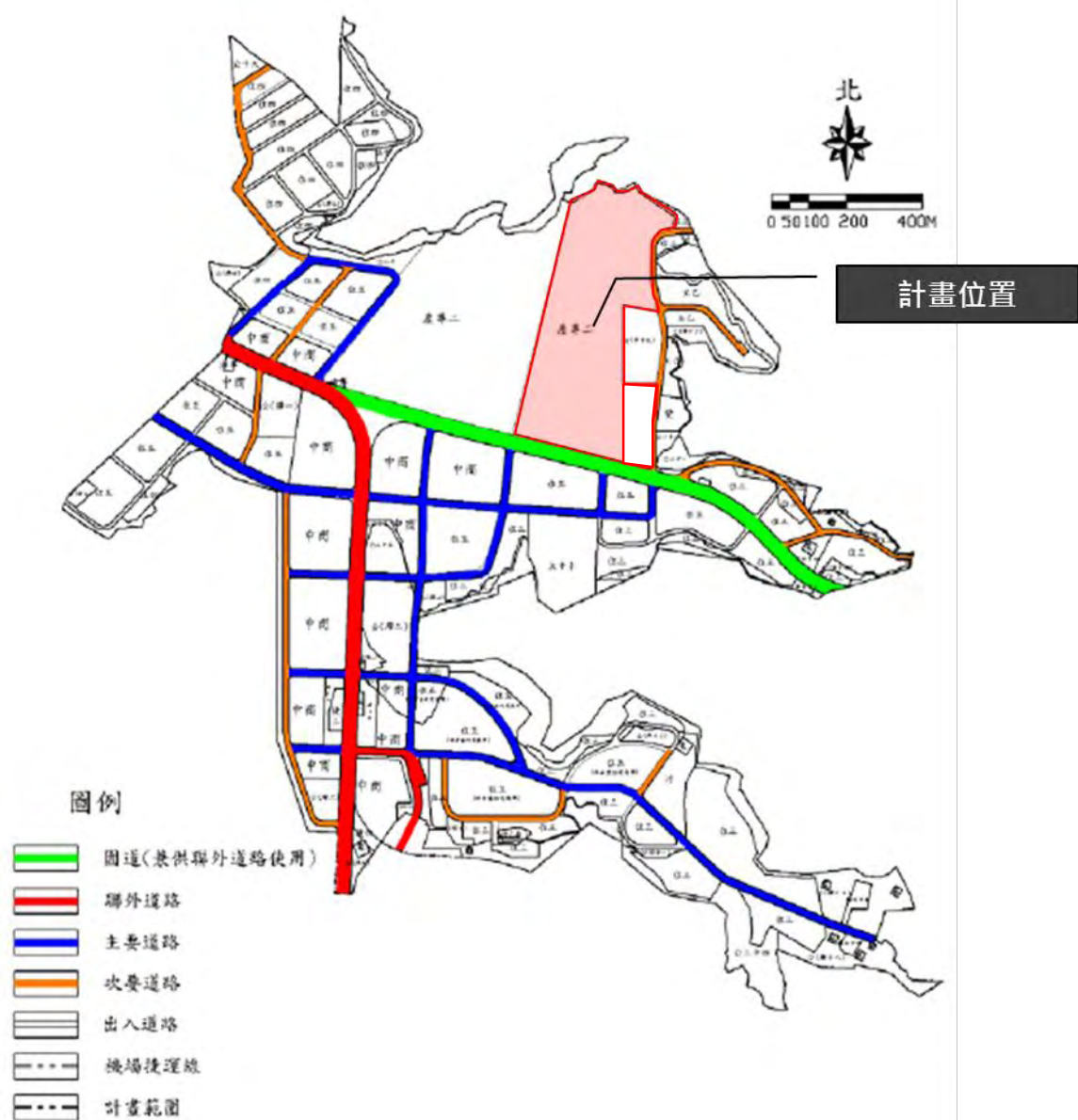


圖 4 交通運輸系統示意圖

4.桃園國際機場聯外捷運系統

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

鑑於林口特定區之機場捷運沿線站區都市計畫將透過大眾運輸系統(機場捷運)周邊開發新社區紓解大臺北地區房市需求，並藉由劃設產業專用區引入相關產業，帶動地方發展，落實前項發展策略。另 A7 車站周邊地區初步定位為國際村社區，朝引進國際產業，外語文教機構進駐培育國際專業人才，型塑國際村社區，以配合上位計畫發展。

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

本物流園區計畫位處 A7 捷運車站附近，配合捷運運輸服務落實 TOD 觀念，紓解臺北及桃園兩都會區之發展壓力。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5，桃園市空間發展定位請參閱圖6。



圖5 北部區域空間發展構想示意圖

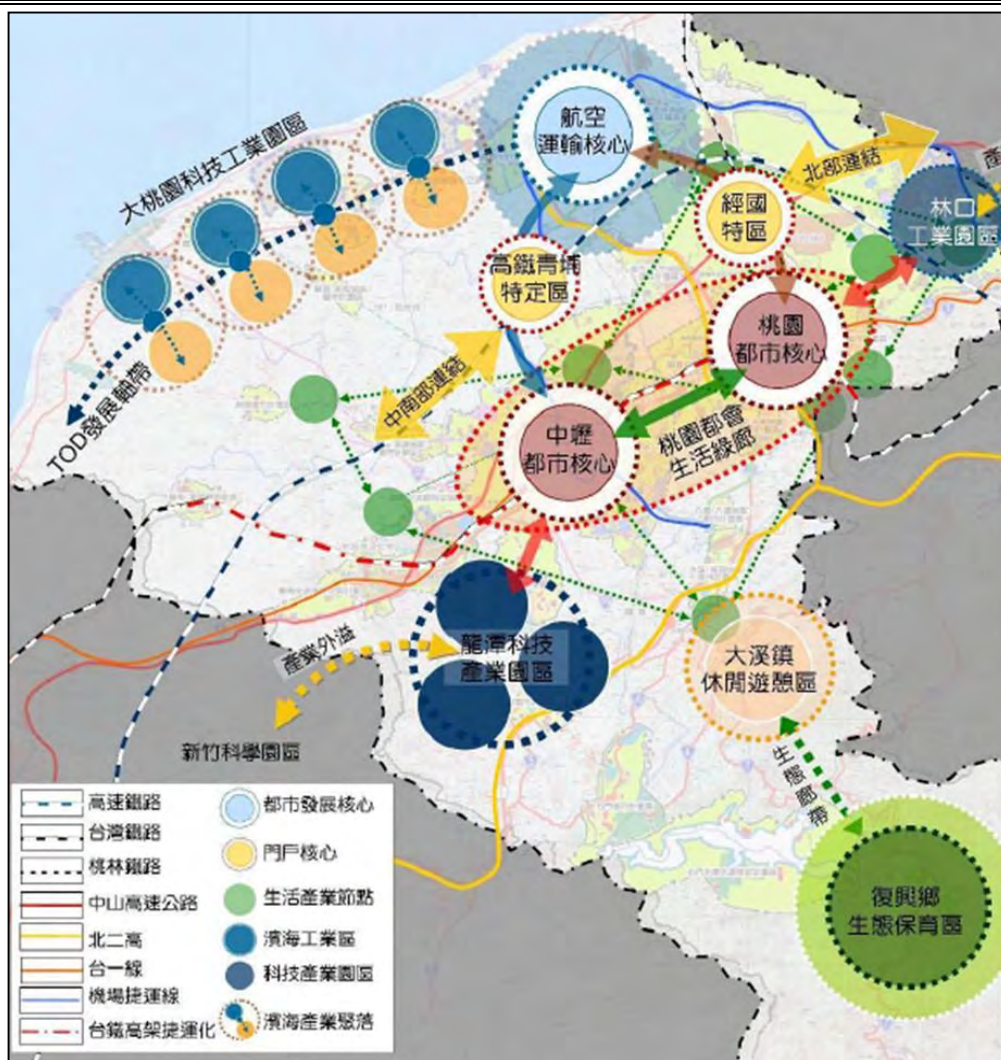


圖 6 桃園市空間發展定位示意圖

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 7，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。

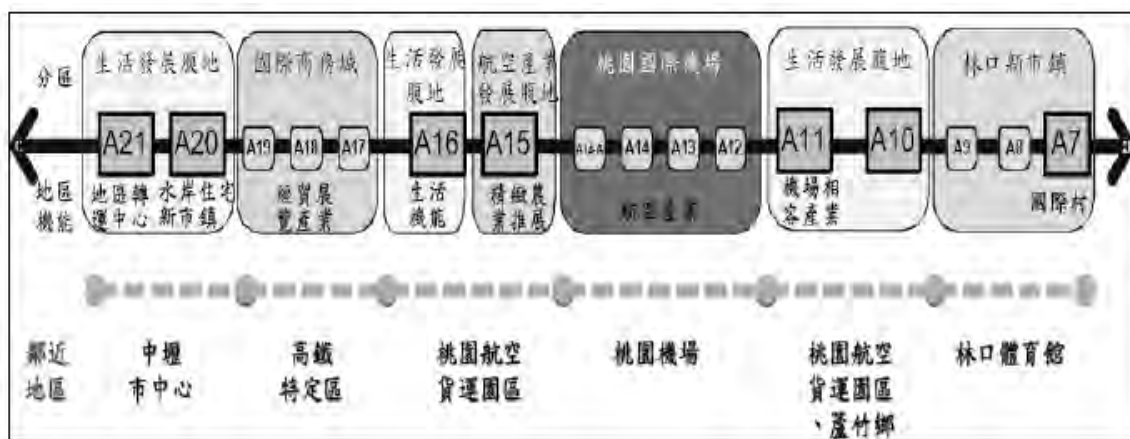


圖 7 捷運機能軸構想示意圖

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。另一方面，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 8。

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 8 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 2，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) 立地條件佳

桃園國際機場及台北港位居亞太地區中心，台北港與

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，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，屬適合物流中心、產業發展。

(6)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。

(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。桃園有全臺最完整的物流型態，規模亦居鰲首，包括：製造商型物流中心，如統一捷盟物流中心、臺灣聯合物流等；零售商型物流中心，如誠品物流等；進口商型物流中心，如安麗物流中心；專業商型物流中心，如大榮

汽車貨運中心等；快遞型態物流，如 UPS、Fedex 等。上下游物流供應鏈完整，物流產業產值極高。此外桃園市政府推動物流產業發展不遺餘力，該縣已設置之物流專區，計有桃園科技園區深層加值物流專區 11.75 公頃、遠雄自由貿易港區 45 公頃及桃園航空貨運園區暨客運園區 200 公頃，共規劃 255 餘公頃物流產業用地，物流腹地廣大，發展潛力雄厚。

表 2 新北市國際物流產業發展規劃

短期	- 於臺北港、基隆港、桃園機場臨近轄區內劃設自由貿易港區。 - 港於汐止、五股、土城設置貨運轉運中心或國際物流中心。 - 汐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。
長期	- 期發展大汐止經貿園區(EX：保長坑)為物流產業核心。 - 物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。 - 善發展國際物流服務業全球運籌樞紐。

三、問題評析

(一)缺乏現代化物流中心，無法滿足客戶需求

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了新的商機。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，致無法滿足客戶大量業務作業需求。

行政院規劃推動臺灣成為華文電子商務營運中心，掌握電子商務低成本、快速交易、應用網路無國界特性，期將臺灣商品與服務以更低廉成本銷售到海外，開創市場商機，電子商務除了資訊科技外，及時可靠的物流作業是主要的成功因素，郵政物流園區之規劃可以提供完整的物流服務，而中華郵政公司豐富的電子商務物流經驗正可以作為華文電子商務發展計畫之最佳後勤支援。2015 年台灣電子商務市場產值約 1 兆零 69 億元，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，提供從供應鏈供應端至需求端之一條龍服務。對於銷售業者而言可以節省諸多費用，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之重要性均非一般郵局所可比擬。

(三)同時改善臺北郵件處理中心場地不足困境，並整合物流、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.另中華郵政公司郵件列封中心、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：

- i. 臺北地區本收本投大宗郵件： $20\%*70\%*16=2.24$
- ii. 臺北地區本收他投大宗郵件： $80\%*70\%*(-16)=-8.96$
- iii. 臺北地區自行收攬本收本投郵件： $20\%*30\%*32=1.92$
- iv. 臺北地區自行收攬本收他投郵件： $80\%*30\%*0=0$
- v. 以上合計： -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，應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，改善臺北都會區之交通環境，降低社會成本，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，惟受影響者主要為郵局營業結束後之末班運輸，為因應該可能之影響情形，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」

中華郵政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。故亟需於幾年內新建獨棟之資訊大樓供電腦機房搬遷，本公司目前無符合需求之建地可供遷設。

(五)郵政訓練所場地不足設施老舊，影響教育訓練成效

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

(六)建置綜合服務型物流園區，促進業務發展及當地就業

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

四、小結

本計畫係基於正當性、合理性、必要性而為之規劃。

(一)正當性

基於憲法第 107 條第 5 款明定「郵政」應由中央立法並執行之，且為符合郵政法第 1 條「為健全郵政發展，提供普遍、公平、

合理之郵政服務，增進公共利益。」宜予強化郵政服務基礎建設。按中華郵政公司遷移新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，並大力支援在臺企業開發大陸商機；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，建置總合性、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台，以提供民眾及企業安心、安全、安穩的跨境物流服務。

又中華郵政公司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。

中華郵政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，符合國家政策目的需求之正當性，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%。

「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、一般事務所。

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，協助廠商拓展兩岸及國際市場，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依據項目之一；配合行政院規劃推動臺灣成為華文電子商務營運中心。郵政物流園區包括物流中心、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）、訓練中心、資訊中心及工商服務中心等建置，提供從原物料至製成品間，有關倉儲保管、流通加工、運輸配送、資訊管理及展覽銷售等物流功能，建置一個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，且兩岸在三通及簽訂 ECFA 後經貿往來密切，客戶亟需完備的物流服務，中華郵政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，中華郵政公司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。

行政院推動「華文電子商務發展行動計畫」，期將臺灣商品與服務以更低廉成本銷售到海外，開創市場商機，勢將需要大量且迫切之物流服務需求。電子商務在集貨與配送皆有普及化的特色，與

各國郵政設立宗旨「提供普及化服務」相呼應，因此許多國外郵政機構幾乎都在發展電子商務。中華郵政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；因此中華郵政公司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。

中華郵政公司基於業務轉型發展物流需要亟須興建「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(請參閱捌、附則附註：覓地過程)，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。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，對於兩岸及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。又兩岸三通、簽訂 ECFA 後經貿往來更為密切，加上跨境電子商務蓬勃發展，更需要完整服務平台提供快速便捷、低成本、資訊通透的點對點物流服務。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

兩岸三通、簽訂 ECFA 後經貿往來更為密切，加上跨境電子商務蓬勃發展，更需要完整服務平台提供快速便捷、低成本、資訊通透的點對點物流服務。中華郵政公司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。中華郵政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，成為一遍佈臺、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。中華郵政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。

中華郵政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物流中心」目標，規劃「以郵政現代化物流中心為核心，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，亦即在現有大量運輸配送功能下，規劃提供網路業者加值服務，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。

(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，除了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送產業，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，保稅物流中心、郵件及貨物集散轉運中心、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.配合電子商務發展，規劃建置工商服務中心及訓練中心

本計畫區內可劃設辦公室及服務設施，因此規劃建置商辦大樓，主要用途為提供辦公室、事務所及服務業設施，供電子商務平台業者設置企業總部，及其他如報關行、貨運承攬業、商貿展售及餐飲等進駐使用；並規劃建置訓練中心，提供各類物流及相關業務人才培訓服務，有效滿足電子商務服務多元需求。

3.滿足優質居住及工作環境需求，規劃公共設施

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

(三)友善空間設計構想

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

1. 我國建築法令及規範規定有關無障礙設施規定

依建築技術規則建築設計施工編第十章 167 條~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)：
 - 舒適及乾淨的公共環境
 - 有綠地空間及足夠的戶外座椅且安全維護良好
 - 人行道狀態維持良好、無障礙物且有行人優先通道
 - 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
 - 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

-
-
- 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)

- 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
- 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)

- 廣播或其他語音服務能緩慢而清晰地提供說明
- 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) 工商中心應配合都市發展程度保留分期開發彈性。
- (3) 園區開放空間應將睦鄰措施納入規劃，將綠地與週邊滯洪池(公滯 19)整體設計，提供民眾優質休閒空間。

二、目標說明

基於公司轉型發展物流業務長期需要，並配合行政院推動華文電子商務發展行動計畫，計畫建置郵政物流園區，以郵政現代化物流中心為核心，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

中華郵政公司擬於 103 年至 110 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，規劃遷建臺北郵件處理中心及興建資訊中心、訓練中心及工商服務中心等，以符合「經濟動能推升方案」(五)之 1.促進公股及國營事業擴大投資要項。

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，物流中心揀貨作業完成之貨件或郵件可快速送至轉運中心，加速作業時效；並以區域運輸連結桃園國際機場空運及臺北港海運，可充分發揮地利之便、節省處理及運送時間。

目標三：整合供需流程提供多元服務功能滿足電子商務服務需求

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

目標四：建立性別平等空間，營造健全兩性平權工作環境

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

綜上，本計畫除設立現代化郵政物流中心及興建「北臺灣郵件作

業中心」之外，並將設置郵政資訊中心、郵政訓練中心、工商服務中心及公共設施，配置圖請參閱圖 9，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

中華郵政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。

截至目前為止中華郵政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，諸如：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。目前除了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大業務合作計畫外，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物流中心外，尚規劃北臺灣郵件作業中心。往後經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。

-
-
- 3.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。

(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，以其中 18,681.8 坪，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。作業場所總樓地板面積共 45,344 坪，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，以汰換現有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。
- 3.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。

(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)與防火標章之資訊中心大樓，提供民眾安全、穩定、便捷資訊服務。
- 2.確保機房資訊設備之實體安全、資訊系統正常運作及各項業務順利推動，避免因天然災害、人為因素造成機器設備故障，導致資訊系統作業中斷事故發生。
- 3.提供物流園區內相關企業租借使用其完善之資訊機房設施。

(四)郵政訓練中心

- 1.配合郵政物流園區之開發，培育物流及郵政相關業務人才，有效滿足電子商務服務多元需求。
- 2.可供園區內中華郵政公司其他部門就近共用場地、設備、資源等，及供員工出差至臺北地區住宿使用。

3.設置於物流園區內，提供園區物流業者之各類物流相關人才培訓服務。教學兼具理論與實務，成為國內物流人才之重要培育機構。

4.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。

(五)工商服務中心

1.配合政府將林口特定區作為引領臺商返鄉投資，所規劃之大面積產業專用區政策，設置工商服務中心可供產業進駐，以增加工作機會，並引進人潮帶動地方發展。

2.繼大臺北東側內湖工業區、南港軟體工業園區外，再造大臺北西南側工業區核心，以點線面擴大並平衡北部工商服務區域，帶動經濟商業繁榮。

3.整合多元相關產業，提供產業專用區協力廠商後勤支援，及上下游產業或當地其他業種廠商辦公環境需求，促進地方發展。

4.規劃商場支援園區及週遭生活機能，引進當地勞動居住人口，帶動當地民生經濟。

5.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。

6.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。

(六)公共設施

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

2.公共設施之建置除支援本計畫區外，亦可服務周邊社區，以增進

周邊地區整體居住品質。

3.本計畫公共設施之建置費用擬編列 4 億 8,000 萬元，分 3 年施工完成，第 1 年委託規劃設計並申請開發計畫許可，第 2 年完成整地、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場，第 3 年完成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。

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，完成上述各項審查作業後，始得賡續辦理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，一般而言審查程序較長，爰將為本計畫執行時程控管之重要關鍵。

(五)產業進駐

工商服務或生活機能不足，影響相關核心或協力廠商搬遷意願。

四、開發量體

(一)計畫範圍之建築開發量體基本預估：

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 ²	51,862.35 坪	
5	建蔽率	70%		
6	容積率	420%		
7	最大建築面積	119,980 m ²	36,294 坪	建蔽率 70%
8	基準容積樓地板面積	719,880 m ²	217,764 坪	容積率 420%
9	最大開挖面積	137,120 m ²	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：

計畫項目	使用土地面積 m ² (坪)	建物樓層數	建物總樓地板面積 m ² (坪)	法定停車位 (輛)
物流中心	80,686.15 (24,407.56)	8F/B1	224,036 (67,771)	626
北臺灣郵件作業中心	61,758.29 (18,681.8)	5F/B1	149,898 (45,344)	570
郵政資訊中心	4,779.8 (1,445.89)	11F/B1	25,833 (7,814)	61
郵政訓練中心	5,997.98 (1,814.39)	17F/B2	36,195 (10,949)	151
工商服務中心	18,223.82 (5,512.71)	12F/B2	62,479 (18,900)	372
公共設施用地 (公園、環保、水土保持設施、配電場等)	34,280(10,370)已分攤至各中心使用土地面積內)			
合計	171,446 (51,862.35)		498,441 (150,778)	1,780

（三）各子計畫開發強度說明

本計畫以郵政物流及郵件處理為主要開發重點，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並預留未來持續擴建為原則，各子計畫開發強度說明如下（以上各中心建築物皆分別打造性別友善空間）：

1、郵政物流中心：

本中心使用之土地面積(含公共設施分配)為 24,407.56 坪，擬建造 1 棟地上 8 層地下 1 層(含夾層)之鋼構挑高倉庫，總樓地板面積約 67,771 坪，依法定規劃汽車位 626 個。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 5 層地下 1 層(含夾層)建築物，總計興建樓地板面積 45,344 坪，提供 570 個汽車位。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%。

本作業中心之使用特性為郵件處理，配合未來新建「北臺灣郵件作業中心」，購置函件分揀機、包裹分揀機及郵件輸送等各式郵件處理設備。

3、郵政資訊中心

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

4、郵政訓練中心

本中心使用之土地面積(含公共設施分配)為 1,814.39 坪，預計規劃興建地上 17 層地下 2 層建築物，提供 151 個汽車位。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%。

5、工商服務中心

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

五、預期績效指標及評估基準

郵政物流園區整體開發計畫之績效指標及評估基準

(一) 績效評估指標

1、現值報酬率

又稱內部報酬率，謂基於貨幣時間價值觀念，就投資計畫之現

金流量化成現值後之報酬率。當直接效益評估之內部報酬率大於資金成本率時，則表示本計畫投資報酬將超過投入之資金成本，具有投資價值；反之則表示投入成本將無法獲得回收。

2、收回年限

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

3、淨現值

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

4、益本比

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

(二) 評估基準

1、基本假設條件

(1) 資金成本率

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

訂之，本計畫案資金成本率為 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%。

(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 15 年(93-107 年)均值 6.93%，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）。

(4)地價稅、房屋稅：

甲.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×告地%)告面積（平方公尺）×積%」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。

乙.房屋稅，依據房屋稅課稅現值=房屋標準單價*面積*(1－折舊率)折舊經歷年數 *地段率*適用稅率計算至基年應繳房屋稅。

(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。

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)

1.課程科目符合 (10 分)

2.學員出席人數 (10 分)

3.上課 5 小時 (10 分)

評分項目 2：文宣海報 (30 分)

1.每季更換海報 (10 分)

2.海報符合宣傳主題 (10 分)

3.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)

1.改善經費符合 (10 分)

2.符合兩性平等原則 (10 分)

3.工程如期完成 (10 分)

4.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)

1.分年計畫如何如期完成 (7 分)

2.目標是否符合 (7 分)

3.執行率可行性（6分）

評分項目 2：各綱要計畫逐一檢討（20分）

1.訂定檢核點（7分）

2.訂定目標大項（7分）

3.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）

1.成本效益分析（7分）

2.執行目標明確（7分）

3.規劃合理性（6分）

評分項目 4：法務面檢討（20分）

1.符合性別平等法（7分）

2.不歧視公約（CEDAW）（7分）

3.符合性騷擾防治法（6分）

評分項目 5：人性面考量（20分）

1.考慮年齡層需要（7分）

2.考慮身體健康狀況（7分）

3.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）

1.年終辦理網路問卷（10分）

2.問卷結果統計分析（10分）

3.訂定問卷改善措施（10 分）

評分項目 2：年終檢討（30 分）

1.經費是否執行妥當（10 分）

2.是否如期完工（10 分）

3.是否符合員工需要（10 分）

評分項目 3：缺失改善（40 分）

1.空間是否定期維護改善（10 分）

2.上課缺席員工是否補上課（10 分）

3.是否依問卷改善（10 分）

4.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。

物流園區各分項子計畫預期績效指標及評估基準：

（一）郵政物流中心

1、預期績效指標

(1)現值報酬率 5.82%

(2)收回年限 39.11 年

(3)淨現值 26,474,133 千元

2、評估基準

(1)基本假設條件

甲.資金成本率：本計畫案資金成本率為 1.83%。

乙.租金成長率：本計畫案租金成長率以近 10 年(97-106 年)均值 0.54%計算。

丙.土地增值率：本計畫案土地增值率以桃園市歷年公告土地現值及公告地價調幅近 15 年(93-107 年)均值 6.93%計算。

丁.地價稅、房屋稅：

- 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。
- 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。

戊.每坪每月租金

- 參考本基地鄰近 1 樓廠房每坪月租金為 500 元，

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。

(二)北臺灣郵件作業中心

1、預期績效指標

(1)現值報酬率 5.68%

(2)收回年限 43.09 年

(3)淨現值 31,365,918 千元

2、評估基準

(1)基本假設條件

甲.資金成本率：本計畫案資金成本率為 1.83%。

乙.租金成長率：本計畫案租金成長率以近 10 年(97-106 年)均值 0.54%計算。

丙.土地增值率：本計畫案土地增值率以桃園市歷年公告土地現值及公告地價調幅近 15 年(93-107 年)均值 6.93%計算。

丁.地價稅、房屋稅：

- 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。

戊.每坪每月租金

參考本基地鄰近 1 樓廠房每坪月租金為 600 元，停車位以 102 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。

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) 郵政資訊中心

1、預期績效指標

(1)現值報酬率 5.78%

(2)收回年限 29.91 年

(3)淨現值 5,201,501 千元

2、評估基準

(1)基本假設條件

甲.資金成本率：本計畫案資金成本率為 1.83%。

乙.租金成長率：本計畫案租金成長率以近 10 年(97-106 年) 均值 0.54% 計算。

丙.土地增值率：本計畫案土地增值率以桃園市歷年公告土地現值及公告地價調幅近 15 年(93-107 年)均值 6.93% 計算。

丁.地價稅、房屋稅：

- 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。
- 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。

戊.每坪每月租金

本案以電腦機房佔大樓樓地板面積比率(20%)，與本公司臺中備援中心電腦機房出租行情(每月每坪 3,000 元)、A7 附近大樓每坪月租金為 780 元，另以機房 50%，附近辦公大樓 50%加權平均，至停車位以 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。

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。

(四) 郵政訓練中心

1、預期績效指標

(1)現值報酬率 5.43%

(2)收回年限 54.01 年

(3)淨現值 4,664,287 千元

2、評估基準

(1)基本假設條件

甲.資金成本率：本計畫案資金成本率為 1.83%。

乙.租金成長率：本計畫案租金成長率以近 10 年(97-106 年)均值 0.54% 計算。

丙.土地增值率：本計畫案土地增值率以桃園市歷年公告土地現值及公告地價調幅近 15 年(93-107 年)均值 6.93% 計算。

丁.地價稅、房屋稅：

- 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。
- 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。

戊.每坪每月租金

參考永慶資產管理股份有限公司提供資料，本基地鄰近 1 樓店面每坪月租金為 1,200 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。

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。

(五) 工商服務中心

1、預期績效指標

(1)現值報酬率 5.10%

(2)收回年限 54.11 年

(3)淨現值 11,590,575 千元

2、評估基準

(1)基本假設條件

甲.資金成本率：本計畫案資金成本率為 1.83%。

乙.租金成長率：本計畫案租金成長率以近 10 年(97-106 年)均值 0.54% 計算。

丙.土地增值率：本計畫案土地增值率以桃園市歷年公告土地現值及公告地價調幅近 15 年(93-107 年)均值 6.93% 計算。

丁.地價稅、房屋稅：

- 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。
- 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。

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。

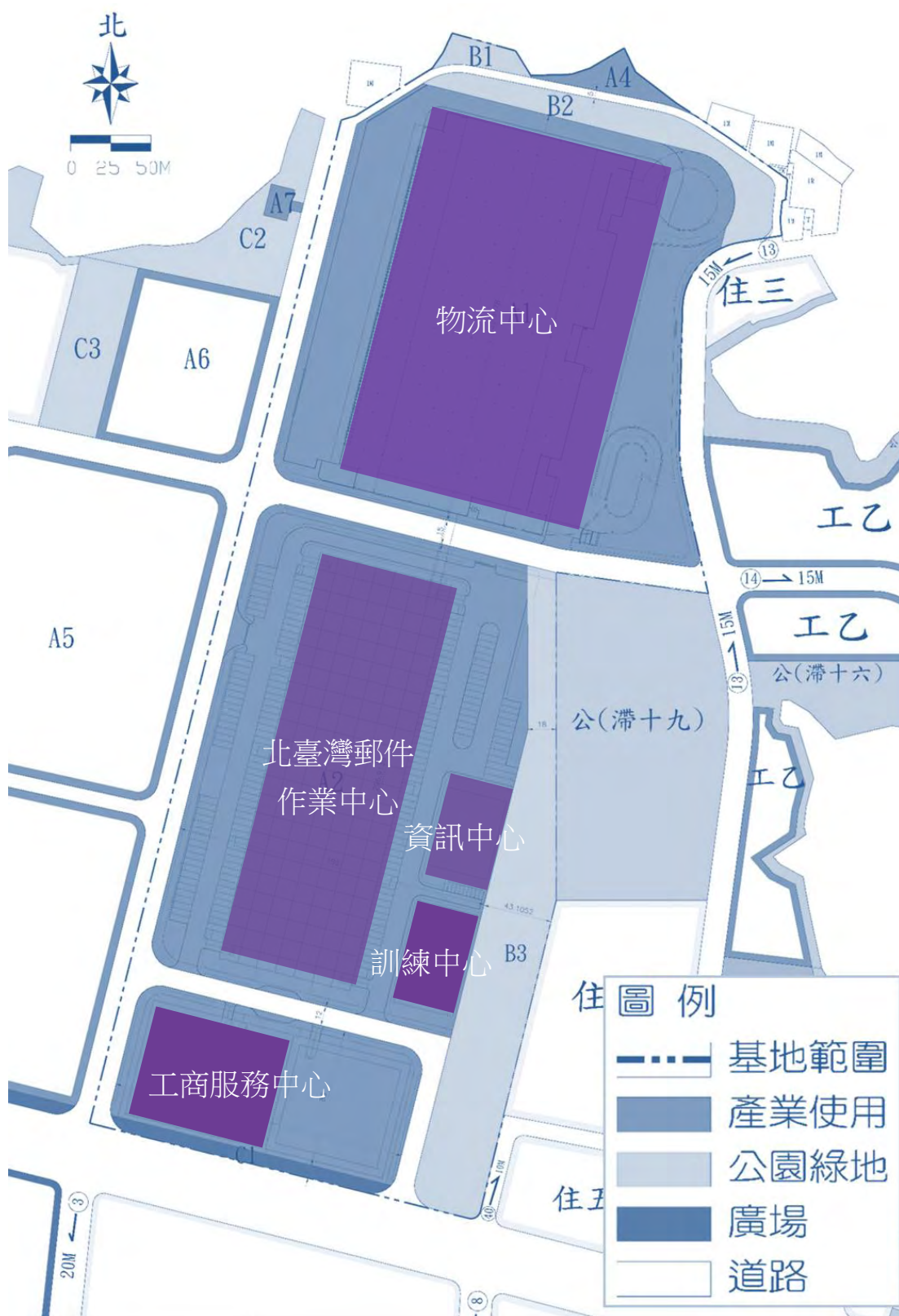


圖 9 郵政物流園區建置計畫基地使用配置圖

參、現行相關政策及方案之檢討

一、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

中華郵政公司為尋覓物流作業用地，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

物流業務發展要件之一是資訊系統，中華郵政公司自 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、協助政府發展電子商務，並配合政府推動空、港政策，拓展兩岸物流業務

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台之倉儲與配送服務多已由中華郵政公司承作。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。

兩岸民間交流暨商業往來密切，無論機構、企業或民眾對貨件之遞送需求殷切；尤以電子商務跨境交易日漸盛行，相關商流後端之商品配送、付款金流、資訊支援等亟需安全便捷的物流服務平台以竟全功。

中華郵政與中國郵政具備廣大通路優勢，為因應一般民生物品、商貿貨樣及網購商品寄遞需求遽增，並滿足不同寄遞型態，因此雙方自 101 年 9 月起陸續合作開辦兩岸郵政速遞(快捷)、兩岸 e 小包等業務，較現行大陸航空及海運包裹更為快速，資費標準平均每件較現行費率便宜。

本案鄰近桃園機場及臺北港，具貨品轉運出口之地理優勢，未來進駐本物流中心之商品可直接出貨至大陸地區，有效節省運輸成本，並縮短作業時間，提高整體產值。

四、配合行政院推動臺灣成為華文電子商務營運中心

電子商務近年來一直是全球各國經濟發展重點項目，行政院亦積極推動臺灣成為華文電子商務營運中心，中華郵政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，有助於臺灣電子商務之發展。

同時，為支援並整合本區物流及相關產業進駐廠商之需要，規劃建置郵政訓練中心、郵政資訊中心及工商服務中心，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、配合臺北郵件處理中心因應業務成長之場地需求，檢討辦理臺北郵件處理中心搬遷作業

中華郵政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。中華郵政公司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新建「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北臺灣郵件作業中心及郵政物流中心，其中北臺灣郵件作業中心主要之郵件處理作業，係將台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。另郵政物流中心部分，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，主要作業人員將由正式員工擔任，另將業務需要於現場作業編制一定數量的約僱人員從事揀貨、流通加工及包裝等重複性工作，其餘皆以外包人力彈性因應業務需求。

七、善用運輸量能，彈性調度人力

在運輸配送方面，中華郵政公司原已具有相當的運輸能力及其他委外配合車隊，因此，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。至於配送是物流作業重要的環節，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，中華郵政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、位居交通及產業發展樞紐，具有發展物流產業優勢

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)立地條件佳

桃園國際機場及台北港位居亞太地區中心，台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，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、都市計畫法令及土地使用管制

(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：

- 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。
- 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 10 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。

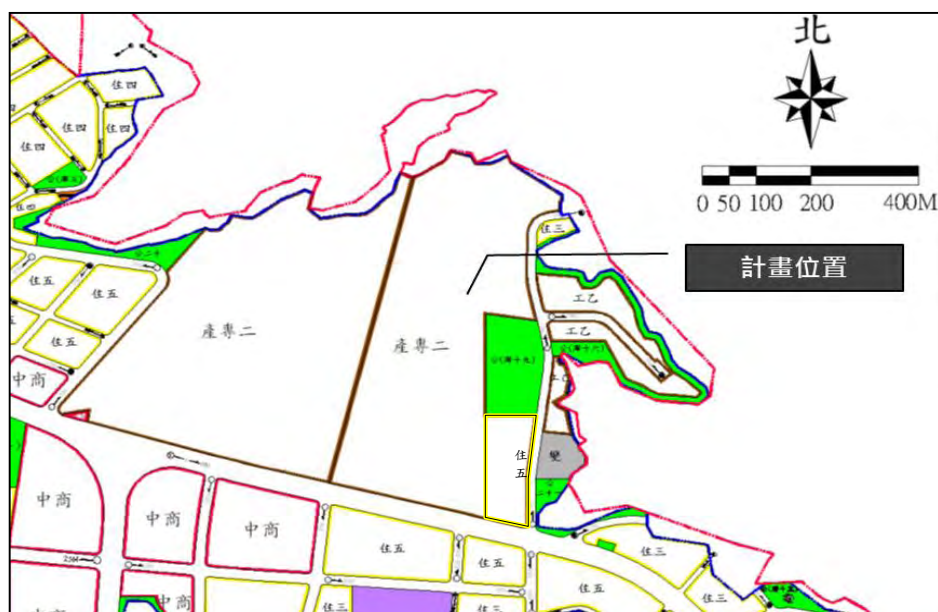


圖 10 第二種產業專用區分區示意圖

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 11 所示。

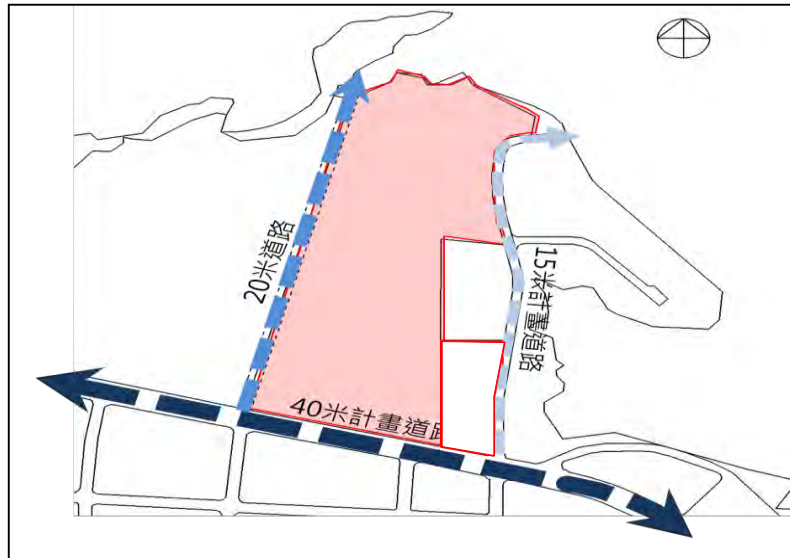


圖 11 計畫範圍周邊道路寬度

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，調和產業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—場捷運站區開發案）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，得為下列之使用：

(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 3：

- (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 3 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」向目的事業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」向目的事業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

建置郵政現代化物流中心為核心，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，並設置資訊中心、訓練中心及工商服務中心，建置全方位物流園區，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展。

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

(一)土地購置

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

本案土地完整，地點及面積適中，基地位處樞紐地利優勢，適合作為物流園區使用，鄰近國道、省道、桃園航空城及臺北港，交通便利，符合大型郵件處理中心及建置國內、兩岸與國際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及空間最適度規劃，擬建置 1 棟鋼構建築之挑高倉庫，並購置倉儲(機械)設備及配合物流倉儲作業所需之相關資訊軟、硬體設備。

預估樓地板總需求面積約 67,771 坪，規劃 5 個區域：

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

759 個機車停車位。

(5)其他：7,683 坪，連接 1、3、5、7 樓月台之迴旋車道。

2.北臺灣郵件作業中心

(1)依臺北郵件處理中心、電子列封中心、遠端監控中心、三重、桃園郵局包裹投遞單位及車輛修護等系列產業業務需要及未來發展，規劃興建地上 5 樓、地下 1 樓共 6 層樓建物，樓地板面積共約 45,344 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，配合未來新建「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，興建地下 2 樓(含防空避難室)、地上 11 層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，將於 110 年完成安裝電力高低壓設備、不斷電設備、發電機設備、空調冰水機設備。

4.郵政訓練中心

建置培育物流專業及功能設備完善之訓練場地，規劃地下 2 樓(機電空間、變電室、地下停車空間、防空避難室)、地上 17 樓之訓練中心，設置學員寢室及各種用途、大小之教室，以滿足不同的教學需求，如研討室、體能教室、大型會議室、階梯劇場式會議廳等，並購買相關教學之軟硬體設備，支援郵

政物流園區之開發，培育物流及相關業務人才，以強化職場就業能力及有效滿足電子商務服務多元需求。

5.工商服務中心

規劃建置地下 2 樓(防空避難室兼停車空間)，地上 12 樓之商業大樓，低樓層(1-3 樓)約 5,400 坪規劃商場使用，並於商場 1~2 樓勻撥約 991.74 平方公尺(300 坪)設置郵政支局提供用郵服務；4 樓以上約 9,000 坪規劃為辦公室等商業設施，規劃出租供本物流園區有關之公務機關、法人機構、醫療保健服務業、社區通訊設施、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業及運輸服務業等使用或未來可進一步支援本公司物流園區相關單位行政場地使用。

(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 107 年 12 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 12 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：

- 1.郵政物流中心：自 104 年 1 月至 109 年 12 月。
- 2.北臺灣郵件作業中心：自 104 年 1 月至 110 年 12 月。
- 3.郵政資訊中心：自 105 年 1 月至 110 年 12 月。
- 4.郵政訓練中心：自 106 年 1 月至 110 年 12 月。
- 5.工商服務中心：自 106 年 1 月至 110 年 12 月。

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中之文件、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 110 年分 8 個年度執行，規劃於 103 年至 107 年取得土地，103 年至 107 年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 110 年逐步完成，本案計畫期程如下表 4 所示：

表 4 計畫期程表

年度 計畫項目		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
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								
郵政訓練中心	興建房屋								
工商服務中心	興建房屋								
物流園區建置計畫	購置土地、興建房屋及公共設施土地改良								

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；另工商服務中心招商事

宜，需強化資產營運、物業管理人才。

(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。其中郵務基金占 189 億 8,979 萬 8 千元、儲匯基金占 68 億 5,714 萬 4 千。

(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/m²。

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 16 億 9,974 萬 8,000 元，詳如表 5 郵政物流中心資訊設備購置計畫明細表、表 6 郵政物流中心倉儲(機械)設備購置計畫明細表及表 7 北臺灣郵件作業中心機械設備購置計畫明細表。

表 5 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		台	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
無線基地台		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 伺服器主機		套	2	336,000	672
WMS/DPS/RF 應用軟體伺服器主機		套	2	147,000	294
WMS 資料庫伺服器主機		套	2	336,000	672
WMS 備援伺服器主機		套	2	147,000	294
物流作業電腦		台	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		台	16	280,000	4,480
雷射印表機		台	16	45,000	720
高速條碼印製機		台	16	100,000	1,600
41u 鋁合金機櫃		台	16	35,000	560
19"液晶螢幕		台	16	5,000	80
電子式螢幕切換器(8ports)		台	16	7,000	112
手持式條碼掃描器		支	95	6,000	570
10KVA On-Line 不斷電系統 UPS		台	6	100,000	600
1.5KVA On-Line 不斷電系統 UPS		台	6	13,000	78
500VA Off-Line 不斷電系統 UPS		台	14	2,000	28
24 ports 網路交換器(10/100/1000)		台	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 6 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		台	2,300	8,000	18,400
03.手推車		台	78	2,000	156
04.油壓式升降平台		台	40	180,000	7,200
05.電動拖板車	1T 油壓式	台	42	250,000	10,500
06.伸縮式堆高機		台	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	8,000	192,256
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		台	6	3,500,000	21,000
14.緊急發電機		台	4	5,000,000	20,000
合計					492,692
資本支出小計					418,936

表 7 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
合計		30		1,200,000

3.房屋建造成本

各建物建造成本單價，因特性不同有差異，依市場調查結果列於表 8 建造成本總價之估算。

表 8 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	80.42
北臺灣郵件作業中心	90.53
郵政資訊中心	217.65
郵政訓練中心	100
工商服務中心	132.28
備註	

整體計畫房屋建築及公共設施之開發費用為新臺幣 153 億 3,059 萬 4,000 元，各子計畫所需開發費用詳如表 9-1，公共設施工程費用詳如表 9-2。

表 9-1 公共設施及建物工程費總表(單位：新臺幣千元)

項次	項目及說明	單位	數量	單價(千元)	複價(千元)	備註
一	公共設施開發(含整地、道路、公園廣場等)	式	1	480,000	480,000	
				小計	480,000	
二	興建房屋					
(一)	北臺灣郵件作業中心	式	1.0	4,104,960	4,104,960	
(二)	物流中心	式	1.0	5,450,000	5,450,000	
(三)	訓練中心	式	1.0	1,094,900	1,094,900	
(四)	資訊中心	式	1.0	1,700,734	1,700,734	
(五)	工商服務中心	式	1.0	2,500,000	2,500,000	
				小計	14,850,594	
	本計畫工程經費			一+二總計	15,330,594	

表 9-2 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	複價	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	390,500	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1.0	2,343	2,343	一項合計
三	工程品管費(0.5%)	式	1.0	1,964	1,964	一至二項合計
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1.0	987	987	一至三項合計
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1.0	39,579	39,579	一至四項合計
六	稅金(5%)	式	1.0	21,769	21,769	一至五項合計
	一~六總計				457,142	
七	公共藝術費用	式	1.0	4,571	4,571	
	壹合計				461,713	
貳	間接工程費					
一	委託技術服務費用	式	1	16,000	16,000	
二	工程管理費用	式	1	2,287	2,287	
				總計	480,000	

四、各子計畫建築成本分析

(一)郵政物流中心

總工程費用新臺幣 54 億 5,000 萬元，分析如下：

- 1.直接工程費：除各主要工程項目之材料與施工費用外，包括勞安費、品管費、承商管利、營業稅、公共藝術等費用，建物直接工程費為 52 億 6,862 萬 2,000 元，詳如表 9-3。
- 2.間接工程費：包括規劃設計費及工程管理費。參考「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」標準，編列新臺幣 1 億 5,649 萬 4,000 元；工程管理費，根據「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列新臺幣 2,488 萬 4,000 元，詳如表 9-3。

表 9-3 郵政物流中心工程費用(單位：新臺幣千元)

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
壹	工程建造費(直接工程費)					
一	建築工程					
1	假設工程	式	1.0	169,328	169,328	
2	基礎工程	式	1.0	155,960	155,960	
3	結構工程	式	1.0	1,559,600	1,559,600	
4	帷幕牆工程	式	1.0	445,600	445,600	
5	門窗、室內隔間等建築裝修工程	式	1.0	579,280	579,280	
6	水電、照明、電信工程	式	1.0	445,600	445,600	
7	電梯工程	式	1.0	89,120	89,120	
8	消防工程	式	1.0	111,400	111,400	
9	空調工程	式	1.0	276,272	276,272	
10	自動化及智慧化系統工程	式	1.0	133,680	133,680	
11	雜項工程	式	1.0	490,160	490,160	
			小計	4,456,000	4,456,000	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1.0	26,736	26,736	一項合計
三	工程品管費(0.5%)	式	1.0	22,414	22,414	一至二項合計
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1.0	11,263	11,263	一至三項合計
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1.0	451,641	451,641	一至四項合計
六	稅金(5%)	式	1.0	248,403	248,403	一至五項合計
	一~六總計				5,216,457	
七	公共藝術費用	式	1	52,165	52,165	
	壹合計				5,268,622	
貳	間接工程費					
一	委託技術服務費用	式	1	156,494	156,494	
二	工程管理費用	式	1	24,884	24,884	
			總計		5,450,000	

(二) 北臺灣郵件作業中心—總工程費用新臺幣 41 億 496 萬元，分析如下：

1、直接工程費：除主要工程項目材料與施工費用外，包括勞安費、品管費、承商管利、營業稅、公共藝術等費用，建物直接工程費為新臺幣 39 億 6,802 萬元，詳如表 9-4。

2、間接工程費：包括規劃設計費及工程管理費。參考「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」標準，編列新臺幣 1 億 1,786 萬 2,000 元；工程管理費，根據「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列新臺幣 1,907 萬 8,000 元，詳如表 9-

4。

表 9-4 北臺灣郵件作業中心工程費用(單位：新臺幣千元)

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
壹	工程建造費(直接工程費)					
一	建築工程					
1	假設工程	式	1.0	127,528	127,528	
2	基礎工程	式	1.0	117,460	117,460	
3	結構工程	式	1.0	1,174,600	1,174,600	
4	帷幕牆工程	式	1.0	335,600	335,600	
5	門窗、室內隔間等建築裝修工程	式	1.0	436,280	436,280	
6	水電、照明、電信工程	式	1.0	335,600	335,600	
7	電梯工程	式	1.0	67,120	67,120	
8	消防工程	式	1.0	83,900	83,900	
9	空調工程	式	1.0	208,072	208,072	
10	自動化及智慧化系統工程	式	1.0	100,680	100,680	
11	雜項工程	式	1.0	369,160	369,160	
			小計	3,356,000	3,356,000	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1.0	20,136	20,136	一項合計
三	工程品管費(0.5%)	式	1.0	16,881	16,881	一至二項合計
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1.0	8,483	8,483	一至三項合計
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1.0	340,150	340,150	一至四項合計
六	稅金(5%)	式	1.0	187,083	187,083	一至五項合計
	一~六總計				3,928,733	
七	公共藝術費用	式	1	39,287	39,287	
	壹合計				3,968,020	
貳	間接工程費					
一	委託技術服務費用	式	1	117,862	117,862	
二	工程管理費用	式	1	19,078	19,078	
			總計		4,104,960	

(三) 郵政訓練中心—總工程費用新臺幣 10 億 9,490 萬元，分析如下：

1、直接工程費：除主要工程項目材料與施工費用外，包括勞安費、品管費、承商管利、營業稅、公共藝術等費用，建物直接工程費為新臺幣 10 億 5,821 萬 5,000 元，詳如表 9-5。

2、間接工程費：包括規劃設計費及工程管理費。參考「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」標準，編列新臺幣 3,143

萬 2,000 元；工程管理費，根據「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列新臺幣 525 萬 3,000 元，詳如表 9-5。

表 9-5 訓練中心工程費用(單位：新臺幣千元)

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
壹	工程建造費(直接工程費)					
一	建築工程					
1	假設工程	式	1.0	34,010	34,010	
2	基礎工程	式	1.0	31,325	31,325	
3	結構工程	式	1.0	313,250	313,250	
4	帷幕牆工程	式	1.0	89,500	89,500	
5	門窗、室內隔間等建築裝修工程	式	1.0	116,350	116,350	
6	水電、照明、電信工程	式	1.0	89,500	89,500	
7	電梯工程	式	1.0	17,900	17,900	
8	消防工程	式	1.0	22,375	22,375	
9	空調工程	式	1.0	55,490	55,490	
10	自動化及智慧化系統工程	式	1.0	26,850	26,850	
11	雜項工程	式	1.0	98,450	98,450	
			小計	895,000	895,000	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1.0	5,370	5,370	一項合計
三	工程品管費(0.5%)	式	1.0	4,501	4,501	一至二項合計
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1.0	2,262	2,262	一至三項合計
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1.0	90,713	90,713	一至四項合計
六	稅金(5%)	式	1.0	49,892	49,892	一至五項合計
	一~六總計				1,047,738	
七	公共藝術費用	式	1	10,477	10,477	
	壹合計				1,058,215	
貳	間接工程費					
一	委託技術服務費用	式	1	31,432	31,432	
二	工程管理費用	式	1	5,253	5,253	
				總計	1,094,900	

(四) 郵政資訊中心—總工程費用新臺幣 17 億 73 萬 4,000 元，分析如下：

- 1、直接工程費：除主要工程項目材料與施工費用外，包括勞安費、品管費、承商管利、營業稅、公用藝術等費用，建物直接工程費為新臺幣 16 億 4,348 萬 9,000 元，詳如表 9-6。
- 2、間接工程費：包括規劃設計費及工程管理費。參考「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」標準，編列新臺幣 4,881 萬 7,000 元；工程管理費，根據「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列新臺幣 842 萬 8,000 元，詳如表 9-6。

表 9-6 資訊中心工程費用(單位：新臺幣千元)

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
壹	工程建造費(直接工程費)					
一	建築工程					
1	假設工程	式	1.0	52,820	52,820	
2	基礎工程	式	1.0	48,650	48,650	
3	結構工程	式	1.0	486,500	486,500	
4	帷幕牆工程	式	1.0	139,000	139,000	
5	門窗、室內隔間等建築裝修工程	式	1.0	180,700	180,700	
6	水電、照明、電信工程	式	1.0	139,000	139,000	
7	電梯工程	式	1.0	27,800	27,800	
8	消防工程	式	1.0	34,750	34,750	
9	空調工程	式	1.0	86,180	86,180	
10	自動化及智慧化系統工程	式	1.0	41,700	41,700	
11	雜項工程	式	1.0	152,900	152,900	
			小計	1,390,000	1,390,000	
二	勞工安全衛生管理費(0.6%)	式	1.0	8,340	8,340	一項合計
三	工程品管費(0.5%)	式	1.0	6,992	6,992	一至二項合計
四	營造綜合保險(0.25%)	式	1.0	3,513	3,513	一至三項合計
五	包商利潤及管理費(10%)	式	1.0	140,885	140,885	一至四項合計
六	稅金(5%)	式	1.0	77,487	77,487	一至五項合計
	一~六總計				1,627,217	
七	公共藝術費用	式	1	16,272	16,272	
	壹合計				1,643,489	
貳	間接工程費					
一	委託技術服務費用	式	1	48,817	48,817	
二	工程管理費用	式	1	8,428	8,428	
			總計		1,700,734	

(五) 工商服務中心—總工程費用新臺幣 25 億元，分析如下：

1、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、營業稅及公共藝術等費用，建物直接工程費為新臺幣 24 億 1,793 萬 7,000 元，詳如表 9-7。

2、間接工程費：

包括規劃設計費及工程管理費。參考「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」標準，編列新臺幣 7,301 萬 7,000 元；工程管理費，根據「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列新臺幣 904 萬 6,000 元，詳如表 9-7。

表 9-7 工商服務中心工程費用(單位：新臺幣千元)

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

五、經費需求（含分年經費）。

本計畫總投資金額新臺幣 258 億 4,694 萬 2000 元，分 8 年編列預算，各子計畫及公共設施，各年度購地、興建及主要設備之經費需求，如下表 10。

表 10

**郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫
使用坪數及投資金額彙總表**

單位：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
一、郵政物流中心										
1.購置土地	24,407.56	4,149,285	1,408,825	930,676	904,892	904,892	0			
2.興建房屋	67,771	5,450,000		43,505	100,000	1,200,000	50,000	2,943,378	1,113,117	
3.分攤土地改良		227,967	78,168	36,044	113,755					
4.機器設備費用		499,748			49,979	120,020	10,000	317,248.5	0	2,500.5
小計		10,327,000	1,486,993	1,010,225	1,168,626	2,224,912	60,000	3,260,626.5	1,113,117	2,500.5
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	45,344	4,104,960		20,000	145,000	320,000	0	86,622.5	100,000	3,433,337.5
3.分攤土地改良		181,931	70,052	32,302	79,577					
4.交通及運輸設備		1,200,000			19,500	8,000	100,000	102,500	0	970,000
小計		8,662,798	1,309,373	871,104	708,476	792,399	288,986	189,122.5	100,000.0	4,403,337.5
三、郵政資訊中心										
1.購置土地	1,445.89	245,801	66,485	43,953	77,273	40,000	18,090			
2.興建房屋	7,814	1,700,734			70,000	182,852	33,642.5	10,000	100,000	1,304,239.5
3.分攤土地改良		13,315	3,975	1,833	7,507					
小計		1,959,850	70,460	45,786	154,780	222,852	51,732.5	10,000	100,000	1,304,239.5
四、郵政訓練中心										
1.購置土地	1,814.39	308,447	88,698	58,638	64,418	64,418	32,275			
2.興建房屋	10,949	1,094,900				76,718	0	10,000	100,000	908,182
3.分攤土地改良		15,370	5,303	2,445	7,622					
小計		1,418,717	94,001	61,083	72,040	141,136	32,275	10,000	100,000	908,182
五、工商服務中心										
1.購置土地	5,512.71	937,160	207,264	138,176	71,910	37,273	482,537			
2.興建房屋	18,900	2,500,000				20,430	0	10,000	100,000	2,369,570
3.分攤土地改良		41,417	22,502	10,376	8,539					
小計		3,478,577	229,766	148,552	80,449	57,703	482,537	10,000	100,000	2,369,570
合 計	51,862.35	25,846,942	3,190,593	2,136,750	2,184,371	3,439,002	915,530.5	3,479,749	1,513,117	8,987,829.5
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		
2.興建房屋	150,778	14,850,594	0	63,505	315,000	1,800,000	83,642.5	3,060,000.5	1,513,117	8,015,329
3.土地改良物小計		480,000	180,000	83,000	217,000	0	0	0		
4.設備小計		1,699,748.0	0	0	69,479	128,020	110,000	419,748.5	0	972,500.5
合 計		25,846,942	3,190,593	2,136,750	2,184,371	3,439,002	915,530.5	3,479,749	1,513,117	8,987,829.5

陸、預期效果及影響

一、量的效益分析

(一)財務效益分析

1、財務結構規劃

本建置計畫預計以自有資金投入新台幣 258 億 4,694 萬 2,000 元，期間自 103 年至 110 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以「國營事業固定資產投資計畫編製要點」為藍本，經評估符合投資效益，相關投入及產出計算結果請參閱附表 11 至附表 14：

(1)現值報酬率 5.69%，大於中華郵政公司資金成本率 1.83%。

(2)淨現值新臺幣 797 億 8,089 萬 2 千元。

(3)益本比 3.52。計算公式為：累積現金流入現值/基年投資實質
 $=111,461,144 \text{ 千元} / 31,680,252 \text{ 千元} = 3.52$ 。

依據「國營事業固定資產投資計畫編製評估要點」第 13 點估計現金流入第 5 款「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。」規定，中華郵政公司評估時參考規定僅納入投資計畫所使用土地之處分價值，惟本次評估時將土地之處分價值扣除預估土地增值稅，致計算後之淨現值大幅減少。

土地大幅增值之計算方式及參數設定

(1)參數設定

中華郵政公司採用內政部公告桃園市歷年土地現值及地價調幅近 15 年(93-107 年)均值 6.93%計算，較 10 年或 20 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

中華郵政公司依據上述參數計算最後一年現金流入，其投資計畫所使用土地處分價值係按各項子計畫房屋建築最低使用年限及每年平均調幅 10.00%計算，因計畫長達 40 年至 55 年，致最後一年土地處分價值之售價總值大幅增加。

表 11

106年度郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫
個案計畫表

計 畫 名 稱		郵政物流園區(機場捷運A7站)建置				建 編	檔 號	總-05-102資產00			
計 畫 緣 由 (含 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，擬以建置郵政現代化物流中心為核心，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，有效連結結合我國都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，並設置資訊中心、訓練中心及工商服務中心，建置全方位物流園區。 各中心修正緣由簡述： 計畫期程展延：各中心興建期程延長係因各子計畫尚需向地方主管機關(桃園市政府)申請都市設計審議、各項建物執照、開工審查等，致期程難以掌握，故致期程延長完工。 郵政物流中心興建預算及每坪單價：(1)設置立體車道及地下室等致樓板面積增加；(2)各樓層高度及載重皆較原規劃增加。 北臺灣郵件作業中心興建預算調整及每坪單價增加：(1)因配合桃園市政府都市審議意見，建築量體縮減；(2)各樓層高度及載重皆較原規劃增加。 郵政資訊中心：(1)興建預算增加：樓板面積較原規劃增加；(2)每坪單價增加：資訊機房等級及耐震等級較原先規劃增加。 郵政訓練中心興建預算增加：配合業務發展需要納入其他單位進駐使用，致增加建物量體。 工商服務中心興建預算增加：(1)配合桃園市政府都市審議意見，工商服務中心基地縱深加深，致原建築規劃開發規模與量體提高，及地下室開挖面積增加。(2)建築型式由原本1幢1棟改為1幢2棟，建築立面成本、結構成本及施工成本提高。(3)基地景觀綠化工程費用增加。									
投 資 總 計 及 各 項 子 計 劃 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					
					權 屬	內政部(102.9.6內授中辦地字第1026038382號函同意讓售本公司)					
	計 畫 內 容	1. 本郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫，除投資4.8億元，於基地面積之20%規劃含公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及永續發展的生態設施等公共設施外，本計畫分5項子計畫，包括郵政物流中心建置計畫、北臺灣郵件作業中心興建計畫、郵政資訊中心興建計畫、郵政訓練中心興建計畫及工商服務中心建置計畫。 2. 詳情請參閱郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫之土地、建築、公共設施及機器設備費用一覽表，及5子項計畫--「郵政物流中心」、「北臺灣郵件作業中心」、「郵政訓練中心」、「郵政資訊中心」、「工商服務務中心」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
		25,846,942		3,190,593	2,136,750	2,184,371	3,439,002	915,530.5	3,479,749.0	1,513,117	8,987,830
	一、郵政物流中心建置計畫：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(千元/坪)		
		地下1層上8層(含夾層)	地下1樓12,505坪、1-4樓共47,058坪、車道7,683坪、公共碼頭525坪				67,771坪	5,450,000	80.42千元/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
		10,327,000		1,486,993	1,010,225	1,168,626	2,224,912	60,000.0	3,260,626.5	1,113,117	2,500.5
	二、北臺灣郵件作業中心興建計畫：規劃配置土地18,681										
計 畫 內 容	樓 層 數	每 層 坪 數				總 建 坪	興 建 經 費	預估最高單價(千元/坪)			
	地上5層、地下1層	B1層9,540坪、1F-5F每層6,318坪、夾層2,536坪、室內空橋763坪屋突、地下通道及室外空橋915坪				45,344坪	4,104,960	90.53千元/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	
	8,662,798		1,309,373	871,104	708,476	792,399	288,986	189,123	100,000	4,403,338	
三、郵政資訊中心建置計畫：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(千元/坪)			
	地上11層、地下2層	B1層656.4坪、B2層628.3坪、1F、2F、4F、5F、7F、8F每層605.3坪、3F、6F、9F每層633坪、11F393.2坪				7,814坪	1,700,734	217.65千元/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	
	1,959,850		70,460	45,786	154,780	222,852	51,733	10,000	100,000	1,304,240	
四、郵政訓練中心建置計畫：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(千元/坪)			
	地上17層、地下2層	B1-B2每層828坪、1F-9F每層828坪、10-17F每層207坪、屋凸185坪				10,949坪	1,094,900	100.00千元/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	
	1,418,717		94,001	61,083	72,040	141,136	32,275	10,000	100,000	908,182	
五、工商服務中心建置計畫：規劃配置土地5,512.71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(千元/坪)			
	地上12層、地下2層	1-3F每層1,800坪、4-12F每層1,000坪、B1-B2每層2,250坪				18,900坪	2,500,000	132.28千元/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	
	3,478,577		229,766	148,552	80,449	57,703	482,537	10,000	100,000	2,369,570	
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：5.69%		淨 現 值：79,780,892千元		投資回收期：39.20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，協助政府推動華文電子商務發展計畫，裨益相關產業快速發展，促進國家經濟成長，並結合郵件處理中心作業機能，發揮整合綜效。 2. 北臺灣郵件作業中心興建計畫，改善作業場地、添購自動化機器設備，加速郵件處理，每日達700餘萬件，維護逾1千萬人次用郵權益。 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. 建置工商服務中心、資訊中心、訓練中心，提供本區進駐廠商及就業人口支援產業發展，促進物流相關產業交流。									

郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫

表 12

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				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，擬以建置郵政現代化物流中心為核心，並適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，並設置資訊中心、訓練中心及工商服務中心，建置全方位物流園區，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展。					
	(三)	計畫內容	1. 本郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫，除投資4.8億元，於基地面積之20%規劃含公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及永續發展的生態設施等公共設施外，本計畫分5項子計畫，包括郵政物流中心建置計畫、北臺灣郵件作業中心興建計畫、郵政資訊中心興建計畫、郵政訓練中心興建計畫及工商服務中心建置計畫。 2. 詳情請參閱郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫之土地、建築、公共設施及機器設備費用一覽表，及5子項計畫--「郵政物流中心」、「北臺灣郵件作業中心」、「郵政訓練中心」、「郵政資訊中心」、「工商服務中心」之個案計畫表。					
	(四)	計畫期間	自民國103年1月起至110年12月止					
	(五)	投資總額	新台幣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：5.69%	
			3.投資收回年限：39.20年				4.淨現值：79,780,892千元	
	(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，協助政府推動華文電子商務發展計畫，裨益相關產業快速發展，促進國家經濟成長，並結合郵件處理中心作業機能，發揮整合綜效。 2. 北臺灣郵件作業中心興建計畫，改善作業場地、添購自動化機器設備，加速郵件處理，每日達700餘萬件，維護逾1千萬人次用郵權 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. 建置工商服務中心、資訊中心、訓練中心，提供本區進駐廠商及就業人口支援產業發展，促進物流相關產業交流。					
	(八)	分年預算	103年度3,190,593千元；104年度2,136,750千元；105年度2,184,871千元；106年度3,439,002千元；107年度915,530.5千元；108年度3,479,749千元；109年度1,513,117千元；110年度8,987,829.5千元。					

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：新台幣千元

年度	分年預算編列						基年投資實值		
	基地購置 (1)	房屋興建 (2)	交通及運輸設備 (3)	物流設備 (4)	資訊設備 (5)	公共設施 土地改良物 (6)	投資金額 $S=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)$	計算公式： $V_t=S*(1+i)^n$ $V_p=S*(1+i)^{-n}$ (資金成本率 $i=1.83\%$)	基年投資 實值 V_t+V_p
	51,862.35坪	150,778坪							
103	3,010,593					180,000	3,190,593	$3,190,593*(1+1.83\%)^8$	3,688,734
104	1,990,245	63,505				83,000	2,136,750	$2,136,750*(1+1.83\%)^7$	2,425,962
105	1,582,892	315,000	19,500	41,894	8,085	217,000	2,184,371	$2,184,371*(1+1.83\%)^6$	2,435,459
106	1,510,982	1,800,000	8,000	120,020			3,439,002	$3,439,002*(1+1.83\%)^5$	3,765,400
107	721,888	83,642.5	100,000	0	10,000		915,530.5	$915,531*(1+1.83\%)^4$	984,409
108		3,060,000.5	102,500	254,522	62,727		3,479,749	$3,479,749*(1+1.83\%)^3$	3,674,305
109		1,513,117	0	0			1,513,117.0	$1,513,117*(1+1.83\%)^2$	1,569,004
110		8,015,329	970,000	2500.5			8,987,830	$8,987,830*(1+1.83\%)^1$	9,152,307
121			1,333,442				1,333,442	$1,333,442*(1+1.83\%)^{-10}$	1,112,287
131			1,481,723				1,481,723	$1,481,723*(1+1.83\%)^{-20}$	1,030,985
141			1,646,494				1,646,494	$1,646,494*(1+1.83\%)^{-30}$	955,626
151			1,829,587				1,829,587	$1,829,587*(1+1.83\%)^{-40}$	885,775
合計	8,816,600	14,850,594	7,491,246	418,936	80,812	480,000	32,138,188		31,680,252

註：基年為民國111年度。

三、計畫產出項目分析

(一)	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(桃園市龜山區興捷段207地號)共17,144.579公頃，每平方公尺51,425元，土地投資總額88億1,660萬元，規劃興建5項子計畫，原執行期間為103年至109年，總投資金額為220億7,830萬7千元，本計畫原核定定期程為103年~109年，惟受內政部辦理都市計畫變更(103年12月完成)與桃園市政府整體開發計畫都審程序較長(106年5月24日核備)影響，致整體進度落後逾2年，爰調整總定期程為103年~110年(各子計畫進度延長1年)，103至106年度均採實際決算數。另本次調整內容尚包括土地面積配合區段徵收範圍調整為17.14公頃(原核定17.21公頃)，另因市場訪查、分析與預招商結果與原核定計畫預估已有差異，須配合調整各子計畫開發規模、經營模式及工程經費，爰修正計畫投資興建量體及延長計畫期程，修正後總投資金額為258億4,694萬2千元，較原投資金額增加37億6,863萬5千元，約增加17.07%，經估算整體之現值報酬率為5.69%，高於資金成本率1.83%，投資回收期年限為39.20年，淨現值達797億8,089萬2千元。							
(二)	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顯示，桃園縣歷年公告土地現值及公告地價調幅近15年(93-107年)均值6.93%；本案所採年租金係依香港南世邦總經理仕有限公司台灣分公司(CBRE)「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」招商前期規劃期末報告書(P7-14)開發收益假設參數，預估本案辦公首年租金約為640元/坪/月、商場及郵局基年(111年)租金約為800元/坪/月。另停車位租金則以106年桃園縣政府公有停車場戊級月停租金每車位2,400元及消費者物價指數(房租類)銜接表租金成長率10年平均值0.54%估算至基年(111年)租金。商場、辦公及停車場後續租金調幅依消費者物價指數(房租類)銜接表租金成長率10年平均值0.54%計算。本案交通運輸設備使用壽命為10年，汰換經費以1,200,000千元預估，並以消費者物價指數10年平均成長率1.06%計算，預計於121年、131年、141年及151年分別投入交通及運輸設備汰換計畫金額1,333,442千元、1,481,723千元、1,646,494千元、1,829,587千元，惟不併入本期(103年至110年)預算。							
(三)	郵政物流中心建置計畫，預計興建地上8樓(含夾層)、地下1樓鋼骨建築，總樓地板面積約67,771坪，預計使用壽年40年；北臺灣郵件作業中心興建計畫，預計興建地上5樓、地下1樓鋼筋混凝土造建築，總樓地板面積約45,344坪，預計使用壽年45年；郵政資訊中心建置計畫，預計興建地上11樓、地下2樓鋼筋混凝土造建築，總樓地板面積約7,814坪，預計使用壽年55年；郵政訓練中心建置計畫，預計興建地上17樓、地下2樓鋼筋混凝土造建築，總樓地板面積約10,949坪，預計使用壽年55年；工商服務中心建置計畫，預計興建地上12樓、地下2樓鋼筋混凝土造建築，總樓地板面積約18,900坪，預計使用壽年55年，另20%為公共設施，規劃含公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及永續發展的生態設施等。							
(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，原依內政部地政司公布之「歷年公告土地現值及公告地價調幅總表」92-106年之15年5期(每期3年調整一次)計算，惟行政院修正平均地權第14條及第17條，106年5月10日總統公布實施，案關地價稅修正為每期2年調整一次(108年、110年、112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10.00%，估算至基年應繳地價稅；房屋稅，依據房屋稅課稅現值=房屋標準單價*面積*(1-折舊率)^折舊經歷年數*地稅率*適用稅率計算至基年應繳房屋稅，爰郵政物流中心、郵政資訊中心、郵政訓練中心及工商服務中心依法應繳納地價稅及房屋稅，另郵件處理中心供郵務使用免納一切稅捐。							
(五)	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 13

郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫

現金流入表

						單位：新台幣千元
年 度	郵 政 物 流 中 心 建 置 計 畫 現 金 流 入 淨 額	北 臺 灣 郵 件 作 業 中 心 興 建 計 畫 現 金 流 入 淨 額	郵 政 資 訊 中 心 興 建 計 畫 現 金 流 入 淨 額	郵 政 訓 練 中 心 興 建 計 畫 現 金 流 入 淨 額	工 商 服 務 中 心 建 置 計 畫 現 金 流 入 淨 額	郵 政 物 流 園 區 現 金 流 入 淨 額 合 計
110	132,283					132,283
111	166,403	370,903	73,912	34,736	24,243	670,197
112	212,619	373,052	74,114	35,095	58,506	753,385
113	263,342	375,213	74,534	35,193	66,316	814,597
114	322,530	377,386	74,718	35,552	66,182	876,368
115	319,499	388,019	75,142	35,624	66,854	885,137
116	320,885	396,577	75,306	43,445	70,505	906,718
117	317,418	398,879	75,734	43,530	71,204	906,765
118	318,811	414,976	75,876	43,931	70,931	924,526
119	314,866	417,396	76,308	43,985	71,634	924,188
120	316,265	419,830	76,426	44,387	71,267	928,175
121	311,792	399,437	76,861	44,408	71,973	904,472
122	313,199	401,750	76,951	44,812	71,503	908,215
123	308,146	404,076	77,391	44,795	72,213	906,621
124	309,559	406,415	77,451	45,200	71,629	910,255
125	303,867	417,787	77,895	45,143	72,343	917,035
126	305,288	426,523	101,674	45,385	75,780	954,649
127	298,893	428,997	102,250	45,282	76,523	951,945
128	300,322	446,203	102,367	45,689	75,699	970,279
129	293,152	448,803	102,949	45,537	76,446	966,887
130	294,589	451,419	103,025	45,946	75,470	970,449
131	286,567	429,661	103,613	45,739	53,748	919,328
132	288,012	432,147	103,644	46,149	75,078	945,030
133	279,052	434,648	104,237	45,883	75,834	939,654
134	280,505	437,163	104,218	46,295	74,504	942,686
135	270,513	449,323	104,818	45,962	75,265	945,881
136	271,975	465,067	104,743	45,923	78,320	966,028
137	260,847	467,762	105,348	45,515	79,113	958,584
138	262,318	486,186	105,211	45,929	77,381	977,024
139	249,938	489,015	105,823	45,440	78,178	968,395
140	251,419	491,861	105,618	45,856	76,199	970,953
141	237,663	468,681	123,449	45,279	77,002	952,074
142	239,153	471,389	123,261	45,697	74,750	954,250
143	223,883	474,113	123,978	45,023	75,557	942,555
144	225,382	476,853	123,707	45,443	73,005	944,391
145	208,445	489,892	124,432	44,662	73,818	941,249
146	209,954	510,107	124,069	44,420	66,643	955,194
147	174,882	513,057	124,801	41,766	67,437	921,943
148	192,703	532,804	124,336	42,234	64,164	956,240
149	60,643,983	535,898	125,075	40,885	64,963	61,410,805
150		539,012	124,498	41,355	61,289	766,153
151		514,335	125,245	39,826	37,062	716,469
152		517,302	124,543	40,298	57,977	740,121
153		520,286	125,298	38,572	58,787	742,943
154		523,287	124,459	39,047	54,184	740,977
155		69,178,056	125,221	37,103	54,999	69,395,380
156			133,616	37,580	45,225	216,421
157			134,437	35,397	46,019	215,853
158			133,328	35,877	40,264	209,469
159			134,158	33,430	41,064	208,652
160			132,864	33,912	34,660	201,437
161			133,702	31,175	35,466	200,343
162			132,205	31,660	28,347	192,212
163			133,052	28,604	29,158	190,814
164			131,329	29,092	21,252	181,673
165			9,973,171	12,506,284	34,515,461	56,994,916
合計	71,100,923	89,011,547	15,736,388	14,740,985	37,919,395	228,509,239

表 14

郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫										
成本效益分析表										
單位：新台幣千元										
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) 現值因子 F_1	5.68% 現金流入 現值 $PV_1=F_1 \times F_t$	第二次估計 (r_2) 現值因子 F_2	5.70% 現金流入 現值 $PV_2=F_1 \times F_2$	1.83% 資金成本率 現值因子 F	現金流入 現值 $PV=F_t \times F$	現金流入 累計數 P_a	年序
110		132,283	1.0568	139,798	1.0570	139,825	1.0183	134,704	134,704	1
111	31,680,252	670,197	1.0000	670,197	1.0000	670,197	1.0000	670,197	804,901	2
112		753,385	0.9462	712,885	0.9461	712,750	0.9820	739,846	1,544,747	3
113		814,597	0.8954	729,369	0.8950	729,093	0.9644	785,581	2,330,328	4
114		876,368	0.8472	742,495	0.8468	742,074	0.9470	829,964	3,160,292	5
115		885,137	0.8017	709,610	0.8011	709,073	0.9300	823,204	3,983,497	6
116		906,718	0.7586	687,834	0.7579	687,184	0.9133	828,121	4,811,617	7
117		906,765	0.7178	650,891	0.7170	650,153	0.8969	813,280	5,624,897	8
118		924,526	0.6792	627,965	0.6783	627,133	0.8808	814,308	6,439,205	9
119		924,188	0.6427	593,990	0.6417	593,091	0.8650	799,382	7,238,587	10
120		928,175	0.6082	564,483	0.6071	563,522	0.8494	788,403	8,026,990	11
121		904,472	0.5755	520,497	0.5744	519,513	0.8341	754,463	8,781,453	12
122		908,215	0.5445	494,554	0.5434	493,526	0.8192	743,970	9,525,423	13
123		906,621	0.5153	467,147	0.5141	466,087	0.8044	729,318	10,254,740	14
124		910,255	0.4876	443,806	0.4864	442,715	0.7900	719,082	10,973,822	15
125		917,035	0.4614	423,076	0.4601	421,957	0.7758	711,419	11,685,241	16
126		954,649	0.4366	416,753	0.4353	415,572	0.7618	727,290	12,412,531	17
127		951,945	0.4131	393,232	0.4118	392,043	0.7481	712,196	13,124,728	18
128		970,279	0.3909	379,259	0.3896	378,041	0.7347	712,868	13,837,596	19
129		966,887	0.3699	357,616	0.3686	356,400	0.7215	697,609	14,535,205	20
130		970,449	0.3500	339,638	0.3487	338,419	0.7085	687,596	15,222,801	21
131		919,328	0.3312	304,451	0.3299	303,301	0.6958	639,669	15,862,471	22
132		945,030	0.3134	296,138	0.3121	294,964	0.6833	645,736	16,508,206	23
133		939,654	0.2965	278,624	0.2953	277,467	0.6710	630,524	17,138,730	24
134		942,686	0.2806	264,497	0.2794	263,348	0.6590	621,191	17,759,921	25
135		945,881	0.2655	251,126	0.2643	249,988	0.6471	612,095	18,372,016	26
136		966,028	0.2512	242,688	0.2500	241,542	0.6355	613,898	18,985,914	27
137		958,584	0.2377	227,872	0.2366	226,753	0.6241	598,220	19,584,133	28
138		977,024	0.2249	219,770	0.2238	218,650	0.6129	598,770	20,182,904	29
139		968,395	0.2128	206,119	0.2117	205,029	0.6018	582,816	20,765,720	30
140		970,953	0.2014	195,553	0.2003	194,483	0.5910	573,854	21,339,574	31
141		952,074	0.1906	181,443	0.1895	180,416	0.5804	552,584	21,892,158	32
142		954,250	0.1803	172,081	0.1793	171,075	0.5700	543,894	22,436,052	33
143		942,555	0.1706	160,835	0.1696	159,864	0.5597	527,573	22,963,626	34
144		944,391	0.1615	152,485	0.1605	151,536	0.5497	519,101	23,482,727	35
145		941,249	0.1528	143,808	0.1518	142,886	0.5398	508,076	23,990,803	36
146		955,194	0.1446	138,093	0.1436	137,182	0.5301	506,338	24,497,141	37
147		921,943	0.1368	126,121	0.1359	125,265	0.5206	479,929	24,977,070	38
148		956,240	0.1294	123,781	0.1285	122,917	0.5112	488,837	25,465,908	39
149		61,410,805	0.1225	7,521,992	0.1216	7,468,097	0.5020	30,829,503	56,295,411	40
150		766,153	0.1159	88,799	0.1150	88,146	0.4930	377,713	56,673,124	41
151		716,469	0.1097	78,576	0.1088	77,984	0.4841	346,871	57,019,995	42
152		740,121	0.1038	76,806	0.1030	76,213	0.4754	351,882	57,371,877	43
153		742,943	0.0982	72,955	0.0974	72,377	0.4669	346,876	57,718,753	44
154		740,977	0.0929	68,850	0.0922	68,292	0.4585	339,741	58,058,494	45
155		69,395,380	0.0879	6,101,443	0.0872	6,050,852	0.4503	31,246,245	89,304,738	46
156		216,421	0.0832	18,005	0.0825	17,853	0.4422	95,695	89,400,433	47
157		215,853	0.0787	16,993	0.0780	16,845	0.4342	93,729	89,494,162	48
158		209,469	0.0745	15,604	0.0738	15,466	0.4264	89,322	89,583,485	49
159		208,652	0.0705	14,707	0.0699	14,574	0.4188	87,375	89,670,859	50
160		201,437	0.0667	13,435	0.0661	13,311	0.4112	82,837	89,753,697	51
161		200,343	0.0631	12,644	0.0625	12,525	0.4038	80,907	89,834,604	52
162		192,212	0.0597	11,479	0.0591	11,369	0.3966	76,228	89,910,833	53
163		190,814	0.0565	10,783	0.0560	10,677	0.3895	74,314	89,985,147	54
164		181,673	0.0535	9,714	0.0529	9,617	0.3825	69,483	90,054,629	55
165		56,994,916	0.0506	2,883,774	0.0501	2,854,457	0.3756	21,406,514	111,461,144	56
合計	31,680,252	228,509,239		31,767,141		31,593,690		111,461,144		
基年投資實值 = 31,680,252千元				現值報酬率 = 5.69%						
投資收回年限 = 39.20年				淨現值 = 79,780,892千元						

3、各項子計畫成本效益分析

本物流園區建置計畫項下包括 5 項子計畫，已分別就其投入與產出編製各項子計畫成本效益分析，請參附表 15 彙總表。詳細資料請參閱附件一。

表 15

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)	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	5.69%	79,780,892	39.20	103年～110年
子計畫					
1.郵政物流中心	10,327,000	5.82%	26,474,133	39.11	103年～109年
2.北臺灣郵件作業中心	8,662,798	5.68%	31,365,918	43.09	103年～110年
3.郵政資訊中心	1,959,850	5.78%	5,201,501	29.91	103年～110年
4.郵政訓練中心	1,418,717	5.43%	4,664,287	54.01	103年～110年
5.工商服務中心	3,478,577	5.10%	11,590,575	54.11	103年～110年

(二)經濟效益分析

增進地方 4,000 個就業機會

- 1、中華郵政公司為國營公司，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。
- 2、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、展售等加值功能，預估可為當地增加 4,000 個就業機會。

3、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)，另依據網路家庭及雅虎進駐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

由於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、網路市場新臺幣兩極化等因素，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，依據經濟部商業司「電子商務雲端創新應用與基礎環境建置計畫」調查，2015 年台灣電子商務市場產值約 1 兆零 69 億元。

國內多家大型電子商務平台已將配送部分（尤其是快速到貨）交給中華郵政公司承辦，近日更積極洽商將倉儲及流通加工委託中華郵政公司承做；預估相關郵政物流園區之電子商務產值每年約可達 500 億元。

依據網路家庭 2013 年公開財報顯示當年營收達新臺幣 163 億餘元，較上年度成長 9%，2016 年已達約新臺幣 257 億 4 千餘元；另雅虎資訊公司旗下奇摩購物中心 2016 年營收為新臺幣 160 億元，加上物流費用約佔 5%，臺灣電子商務 2 大龍頭倉儲物流中心作業空間需求約 4 萬坪，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物流中心及北臺灣郵件作業中心，往後經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。

(五)規劃大型零售商業設施及近萬坪之旅宿會議及辦公商業空間

工商服務中心為物流園區內支援性設施，且基地於整體物流園區中與當地住宅區最為鄰近，考量當地現況為區段徵收之新興開發區，週遭並有 4 仟戶合宜住宅及其他住宅區開發之潛在生活機能需求，爰將規劃 5 仟坪以上空間供零售商業設施使用，一方面支援園區內部廠商、本公司相關單位餐飲等生活需求，並進一步滿足當地合宜住宅住戶及其他住宅區居民日常生活需求。

除前述生活機能外，並於工商中心設置郵政支局、會議室、展覽室、辦公及旅宿會議空間等約 1 萬坪之商業設施空間，支援物流園區內部商業機能需求，並將招商引進餐飲業、零售業、金融保險業、批發業、運動休閒產業等業者進駐，除大幅提升園區內部商業、生活等機能需求外，並滿足當地居民食衣住行育樂需求，創造便利之居住及工作環境，吸引更多民眾入住周遭住宅區，帶動當地商業繁榮。

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，除可興建物流中心及大型郵件處理中心外，並可配合投資興建商辦大樓及工商展場等設施，以提供核心產業辦公及商展需求，提升郵政事業及周邊產業經營競爭力與永續發展，更能助益政府「經濟動能推升方案」執行，發揮產業專區最大功能。

本計畫基於業務轉型發展物流需要及配合行政院推動華文電子商務行動計畫與臺北市華光特社區開發計畫，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，並規劃設置工商服務中心，提供完善之工商服務及生活機能，以促進就業與帶動地方發展。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台之倉儲與配送服務多已由中華郵政公司承作。

由於中華郵政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。

另本物流園區內除本案物流中心外，尚規劃北臺灣郵件作業中心。往後經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，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。

(2) 配合政府推動空、港政策，拓展兩岸物流業務

兩岸民間交流暨商業往來密切，無論機構、企業或民眾對貨件之遞送需求殷切；尤以電子商務跨境交易日漸盛行，相關商流後端之商品配送、付款金流、資訊支援等亟需安全便捷的物流服務平台以竟全功。

中華郵政與中國郵政具備廣大通路優勢，為因應一般民生物品、商貿貨樣及網購商品寄遞需求遽增，並滿足不同寄遞型態，因此雙方自 101 年 9 月起陸續合作開辦兩岸郵政速遞(快捷)、兩岸 e 小包等業務，較現行大陸航空及海運包裹更為快速，資費標準平均每件較現行費率便宜。

本案鄰近桃園機場及臺北港，具貨品轉運出口之地理優勢，未來進駐本物流中心之商品可直接出貨至大陸地區，有效節省運輸成本，並縮短作業時間，提高整體產值。

(3) 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台角色，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 2 家以上國內電子商務平台以及 3 家以上物流業者(宅配與貨運)持續發展，另因應近年來跨境電子商務蓬勃發展，財政部關務署已於 104 年 5 月規劃開辦海運快遞貨物通關業務，後續跨境物流亦具發展前景。

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

2.北臺灣郵件作業中心

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

- (1)興建「北臺灣郵件作業中心」興建面積約 45,344 坪，將臺北郵件處理中心及系列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)新建之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，對於全民用郵之權益亦可大幅提昇，尤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，因新建之郵件處理中心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，位處陸運、海空港地利之便，對於兩岸及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，將吸引並帶動周邊相關產業之原物料及製產品所需之國內、兩岸及國際郵遞運輸進入產區，加值土地利用效益，並以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，新建「北臺灣郵件作業中心」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)未來郵件處理中心作業，所需委外人工作業部分，將可提供周邊地區之就業機會，對於提高當地人口之就業機會，將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。

I. 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廉價、安全、普遍之通信服務。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，提升政府施政之績效。

II. 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。

III. 郵遞服務為傳統物流服務，業務涵蓋國內、國際郵件業務，除國內有綿密之運輸、郵遞路線外，更與兩岸國際郵政互有海、陸、空郵件業務往返，尤以兩岸郵政自 97 年 12 月直接通郵以來相關包裹、快捷郵件快速的成長，郵政之進駐可提供當地廠商及民眾用郵服務，可帶動地方發展。

(7)有關運輸營運之效益評估分析

I. 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)。

II. 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)。

III.以郵件量比重計算里程增減權數如下：

- vi. 臺北地區本收本投大宗郵件： $20\%*70\%*16=2.24$
- vii. 臺北地區本收他投大宗郵件： $80\%*70\%*(-16)=-8.96$
- viii. 臺北地區自行收攬本收本投郵件： $20\%*30\%*32=1.92$
- ix. 臺北地區自行收攬本收他投郵件： $80\%*30\%*0=0$
- x. 以上合計：-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，應可減少郵件運輸成本。

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。【 $(1,000-780)*799.3*12=2,110,152$ 】)。

- (5)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，達成強化實體安全、簡化監控作業程序、零中斷的資訊基礎設施(減少停機時間)，增進能源使用效率，提升公司競爭力。

4.郵政訓練中心

- (1)建置設備完善、人性化之訓練場地以培育郵政相關業務人才，提升公司競爭力，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，包括階梯劇場式會議廳(供辦理大型研討會或集會)、餐廳、藝文與體能休閒活動設施、資源等，及供員工出差至臺北地區住宿使用。

- (3)另原址（基地及地上物）將移交中華郵政公司財產管理單位做資產營運。

5.工商服務中心

- (1)鄰近之新莊、林口及桃園等地區均為新興城市，預期未來經濟效益提昇，本計畫工商服務中心收益龐大。

-
-
- (2)本區域工商服務中心租金較臺北市中心低廉，富商機，且交通便利，吸引優質廠商進駐，增加產業管理、招商相關經驗，亦可增加異業結盟的機會。
 - (3)對公害防止方面之助益：綠建築之設計可節能減碳，空氣流通，疏散容易，符合消防安全規定。
 - (4)促使土地資產作最有效規劃，增加郵政資金收入。
 - (5)對促進業務成長方面之助益：新增資產營運面積，可增加租金收益。提供舒適便利之物流辦公環境，促進物流相關產業交流。
 - (6)為支援並整合本區周遭物流及相關產業進駐廠商之需要，規劃郵政支局、商場及辦公室等工商服務設施大樓，1-3 樓規劃設置郵局及商場進駐，3 樓以上規劃為辦公室等工商服務空間，藉以引入及整合相關產業，進而帶動地方發展，增加工作機會。

6.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。

(二) 土地加值利用效益分析

1、北臺灣郵件作業中心建築地上 5 樓、地下 1 樓共 6 層樓建物，地上每層約 6,318 坪，地下室 9,540 坪劃設法定停車位停放四輪汽車及二輪機車，餘部分作為作業場地用；1~5 樓夾層 2,536 坪，其夾層係只興建一部份面積，只作為簡易辦公室及基本樓梯電梯使用；總樓地板面積共約 45,344 坪；土地充分利用提升效益。

2、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台作業；另規劃行政人員辦公室、會議室、資訊室等「辦公場所」。考量物流中心進出貨頻繁，相關物流作業參考國內外專業物流中心，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。

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「華文電子商務發展計畫」，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、中華郵政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，並可降低電子商務業者之經營成本。另規劃提供網路業者加值服務，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，推動臺灣成為華文電子商務營運中心。因此物流中心進駐屬服務產業性質，並非生產事業，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台地邊緣，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，已將中華郵政公司總公司及各地方主要分部、配送系統及資料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 1,322 個支局窗口及 3,200 餘部自動櫃員機(ATM)連線運作。
- 4、透過郵政資訊中心資訊系統運作，提供龐大用郵客戶進行存提款交易郵件交寄、遞送及物流等服務，滿足公眾日常生活需求、縮短城鄉間距離。
- 5、以上所述，郵政資訊中心的建置屬資訊服務產業，符合該都市計畫第二產業專區所定核心產業使用，對周遭環境尚無負面影響。

(四)郵政訓練中心

- 1、訓練中心主要工作項目係為支援郵政物流園區之開發，培育物流及相關業務人才，對促進國內物流、電子商務產業發展及繁榮社會經濟有正面效益。
- 2、教育訓練工作屬專業服務，本中心規模適中，訓練設施及受訓人員之出入，不致於破壞當地自然環境。

(五)工商服務中心

本計畫以物流中心為核心，整合商流、物流、金流及資訊流功能，建置全方位物流園區，期能提升當地就業及帶動國家整體經濟發展，為因應多功能需求，預期將吸引許多工商資源關注，為引進優質廠商公司進駐，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，工商服務中心是配合整體開發必要的建設，符合土地分區管制要點之支援性產業設施之規定，建置安全、綠能、環保之新郵政工商中心大樓，其所增加之周遭環境負擔有限，並是該地區都市計畫擬定時所規劃容量範圍。

柒、財務計畫

一、資金來源

(一)本修正計畫投資總額為 258 億 4,694 萬 2 千元，較原核定投資總額 220 億 7,830 萬 7 千元，計增加 37 億 6,863 萬 5 千元，增加幅度為 17.07%。

(二)本計畫原投資總金額均以本公司自有資金因應，100%來自本公司營運資金，本次修正增加之金額亦 100%來自本公司營運資金。

(三)本計畫營運資金來源為郵務及儲匯兩部分，金額分配如下：

計畫名稱	投資總額(千元)	基金類別	
		郵務(千元)	儲匯(千元)
一、郵政物流中心	10,327,000	10,327,000	-
二、北臺灣郵件作業中心	8,662,798	8,662,798	-
三、郵政資訊中心	1,959,850	-	1,959,850
四、郵政訓練中心	1,418,717	-	1,418,717
五、工商服務中心	3,478,577	-	3,478,577
合 計	25,846,942	18,989,798	6,857,144
比 率	100%	73.47%	26.53%

二、資金運用

本修正計畫投資總額增加 37 億 6,863 萬 5 千元，主要係郵政物流中心增加 6 億 6,063 萬元，郵政資訊中心增加 9 億 4,291 萬 5 千元及工商服務中心增加 22 億 823 萬 6 千元所致。

計畫名稱	本次投資金額 (千元)	上次投資金額 (千元)	投資金額增減 (千元)
一、郵政物流中心	10,327,00	9,666,370	660,630
二、北臺灣郵件作業	8,662,798	9,000,811	-338,013
三、郵政資訊中心	1,959,850	1,016,935	942,915
四、郵政訓練中心	1,418,717	1,123,850	294,867
五、工商服務中心	3,478,577	1,270,341	2,208,236
合 計	25,846,94	22,078,30	3,768,635

三、增加投資金額之必要性與合理性

1、郵政物流中心

(1)增加建物使用彈性及結構強化：

為免受產業興衰影響，增加建物使用彈性，滿足不同時期、不同業態皆可進駐使用之需求，以減少建物閒置因素，確保穩定創造收益，降低營運風險。

A. 規劃各樓層及各單元皆可獨立運作或連通使用，以及建置立體車道供車輛可直達各樓層，俾提升效率與增加使用效益。

B. 增加樓層高度及樓地板載重，俾滿足多數業態需求。

a. 樓層高度由 8m 增加至 9.9m。

b. 地板載重：1 樓由 2 噸/m² 加到 3 噸/m²；原 2-4 樓(現為 3、5、7 樓)由 1.2 噸/m² 加到 2 噸/m²。

(2)滿足桃園市政府都市設計審議意見，致開發量體及建置成本增加：

A. 除應自行滿足法定停車位外，要求增設停車位，故增加開挖面積。共計達汽車 590 位、機車 745 位。

B. 原將郵政物流中心基地東南角規劃為綠地使用，惟都審委員認為該處高程落差大不易使用，認定該處不應劃設為綠地，且本案硬鋪面過多應再設法增加綠化面積，故增加平面及屋頂綠化，致建置成本增加。

(3)原計畫與修正計畫之比較

原郵政物流中心預期績效指標之現值報酬率為 5.03%，淨現值為 12,837,114 千元，計畫修正後之現值報酬率為 5.82%，淨現值為 26,474,133 千元，修正後計畫之效益優於原計畫。

	原計畫	修正計畫
現值報酬率	5.03%	5.82%
淨現值	12,837,114 千元	26,474,133 千元
開發面積	55,744 坪	67,771 坪
建築單價	77.8 千元	80.4 千元

2、郵政資訊中心

- (1)國內近年已完成或正規劃興建中之自用或出租用途資訊中心大樓，其等級均為 TIA 942 Rated 3 等級以上，未來資訊中心大樓約有 1,500 坪電腦機房供出租使用。爰本計畫資訊中心大樓等級提升為 TIA 942 Rated 3 等級，符合電腦機房出租市場需求。
- (2)郵政資訊機房每日 24 小時全年無休運轉，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 2,360 餘萬存簿儲金帳戶、150 餘萬劃撥儲金帳戶、620 餘萬定期儲金帳戶，及眾多郵務客戶，並維持 1,298 個支局窗口及 3,200 餘部自動櫃員機(ATM)連線運作，資訊中心大樓基礎設施等級提升，每年允許系統平均當機時間可由 22 小時減少至 1.6 小時以下，大幅提升資訊服務品質。
- (3)為預防電源供應無預警中斷，影響資訊設備正常運作，目前資訊設備電力均採雙電源設計，故資訊中心大樓電力系統，必須採雙市電、雙迴路，並設置不斷電系統(UPS)及緊急發電機。
- (4)資訊設備發展趨勢為體積縮小、密度提高，以減少電腦機房面積需求。因應此趨勢必須採購較高容量的不斷電系統(UPS)及緊急發電機、具備較佳散熱能力的空調設備，同時建築物增加樓地板載重能力。
- (5)本公司資訊機房為國家關鍵基礎設施，另為配合打造全方位智能園區成為新世代綠能智慧標竿，並符合 TIA 942 Rated 3 規範、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)、防火標章等規劃要求，相關結構系統、電力系統、空調系統、消防滅火系統、環境及影像監控系統、門禁管制系統、監控影像系統及其他系統之建置符合標準與認證經費需配合調整，爰建造單價由原計畫 10 萬元/坪調整為 21.77 萬元/坪，致興建費用增加 10 億 73 萬 4 千元。

3、工商服務中心

工商服務中心為園區內支援性設施，為建構完整綜合服務型物流

園區所必需之設施，以支援物流園區內部日常生活及商業機能需求並帶動當地環境發展為優先考量，而非單純以土地開發創造收益為最大考量，爰其增加投資金額必要性與合理性說明如下：

(1) 規劃引進更高使用強度及集客性之業態業種

工商服務中心低樓層原規劃沿街式店面，引進一般金融機構、餐飲等較低使用強度及集客性之業者進駐；考量本案現況為新興開發區，並為滿足郵政物流園區內部、當地合宜住宅及周遭待開發住宅區之用郵、商業及日常生活需求，將原沿街式店面規劃修正為大型零售商業空間，並增加零售商業使用空間單層面積及樓層數，規劃引進更高集客性零售業者進駐本區，並以更積極之招商方式於建築物興建前辦理預招商，以確保建物規劃符合未來經營者實際使用需求，提升建物開發坪效，期能更進一步帶動當地商業繁榮，增加當地工作機會並引進更多居住人口。

(2) 增加工商服務中心開發量體

原計畫開發量體為 9,778 坪，配合前述招商業態調整，修正後開發量體預估為 18,900 坪，約原規劃量體 2 倍。

(3) 增加地下室開挖面積滿足停車位需求

工商服務中心原規劃停車位約 101 位，配合整體招商業種調整，致需增加規劃 200 位以上之地下停車位，以符合建築相關法規及招商業態需求，將停車需求造成之外部成本內部化，避免影響當地交通。

(4) 配合前述招商及營運需求調整相關設備、結構規劃：

為配合前述招商及營運需求調整需要，將提升室內裝修材料、空調、消防、電梯等機電設備等級；建築型式亦配合前述招商業種及動線調整需要，由原本 1 幢 1 棟改為 1 幢 2 棟，致需提高建築立面、結構及施工成本，爰建設單價由原計畫 8.3 萬元/坪調整為 13.2 萬元/坪。

(5) 修正後效益高於原計畫

原工商服務中心預期績效指標之現值報酬率為 3.91%，淨現值為 1,556,264 千元，計畫修正後之現值報酬率為 5.10%，淨現值為 11,590,575 千元，修正後計畫之效益優於原計畫。

四、本案新增投資之經濟效益分析：

(一)需求重新評估

- 1、物流中心跨境電商及保稅倉需求增加
- 2、打造全方位智能園區，成為新世代綠能智慧標竿，須提升資訊中心機房等級。
- 3、增加工商中心量體規模，引進更多元招商業種。

(二)經濟效益評估

- 1、益本比係指評估期間內計畫總現值與該計畫投入成本總現值之比值，用以評估投資計畫之優劣。公共建設計畫可接受之準則為效益大於成本，即益本比大於 1 時，則表示該計畫可考慮投資，若小於 1 則表示該計畫不值得投資。
- 2、本修正計畫之益本比為 3.52，較修正前益本比 2.15 為高，顯示修正後投資計畫較原計畫為優。

(三)財務效益評估

- 1、本修正計畫財務效益評估結果，現值報酬率為 5.69%，較修正前計畫現值報酬率 4.95%為高，均高於本公司資金成本率。
- 2、自償率為營運評估期間之淨現金流入之現值總和除以興建期間經費之現金流出之現值總和。本修正計畫之自償率為 351%，較修正前自償率 215%為高。

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 110 年，公共設施於 103 至 107 年 12 月完成，除公共設施外之五項子計畫，分三期施工，第一期工程包括郵政物流中心工期為 104 年至 109 年；第二期工程包括北臺灣郵件作業中心新建工程及郵政資訊中心，工期為 104 年、105 年至 110 年，第三期工程包括工商服務中心及郵政訓練中心，工期為 106 年至 110 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

考量中華郵政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，若中華郵政公司自行經營，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。並定期安排員工性別教育訓練、提供多元文宣管道。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、中華郵政公司已初步取得國內電子商務大龍頭-雅虎資訊公司(Yahoo)及網路家庭(PCHome)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、本物流中心亦可提供園區周邊廠商之商品倉儲、理貨、包裝、出貨及其他加值服務，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

I. 公共碼頭區：約 525 坪，供貨車、貨櫃車、連結車及曳引車停靠。

II. 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。

III. 管理/辦公區：約 771 坪，作為資訊室及行政辦公室。

IV. 附屬停車空間：約 12,505 坪，規劃 626 個汽車停車位及 759 個機車停車位。

V. 其他：7,683 坪，連接 1、3、5、7 樓月台區之迴旋車道。

2. 營業管理：郵政物流中心營業收入區分為倉租、流通加工及郵資收入等三類。

目前已有大宗客戶將貨品委由桃園郵局暫借桃園郵件處理中心之場地存放並提供相關物流作業，以及中華郵政公司位於新北市、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及行政院「華文電子商務發展行動計畫」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，因此以全部產能之 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，規劃樓層配置如下

A.臺北郵件處理中心：分置 1-5 樓。

- 重型郵件如包裹、大宗分區捆紮於 1 樓處理
- 國際進口函件、包裹(含快捷郵件)、國際出口包裹、水陸郵件作業區及海關作業(如行政辦公室、保稅庫房等)規劃於 4 樓作業。
- 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：置於 5 樓。

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

- 標準型函件：標準函件股。
- 非標準型函件：大型函件股。
- 掛號函件：掛號函件股。
- 包裹：包裹股。
- 進口國際函件：函進股。
- 進口國際包裹（快捷）：包進股。
- 出口國際函件：國際函件出口股。
- 出口國際包裹：包裹出口股。
- 出口國際快捷郵件：國際快捷郵件股。

B.處理作業規劃

- 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。另因分揀機臨近月台，郵件之進出快速，可大幅提高郵件處理效率。

-
- 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。
 - 國際進口郵件及國際出口包裹(航空、水陸)安排於 3 樓處理，開拆驗關後之郵件以輸送機送至相關樓層樓併同國內郵件處理，以提高作業效率。
 - 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

- 處理中心開設 2 處破口：供郵件處理中心等郵件單位車、輛進出。
- 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台卸載郵件。空車停放劃定位置或於出口月台待運。
- 法定停車位 570 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，得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，研議下列提升郵件處理中心作業效率之作法

(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，常駐資訊中心大樓，負責督導、管理上述委外人員。

(四)郵政訓練中心

場地設施之使用由本中心經營，大樓維護管理工作委託民間物業管理公司管理。

(五)工商服務中心

1、協助建構完整之綜合服務型物流園區，提供本區物流業、製造業、商業貿易業及相關產業如報關、貨運承攬、商貿展售等服務對象良好辦公環境，大樓維護管理等事宜將委託民間物業管理公司管理。

2、支援其他子計畫使用需求及引進民間產業投資進駐：

(1)B1~B2:防空避難空間及停車場共 14,876 平方公尺(約 4,500 坪)。

(2)1~3 樓：低樓層規劃 17,851 平方公尺(約 5,400 坪)供商場使用，並於商場 1~2 樓勻撥約 991.74 平方公尺(300 坪)設置郵政支局提供用郵服務，該支局相關空間分配如下：營業廳、公眾廳及自助郵局、金庫、檔案倉庫、貴賓室及員工休息室、會議室等。

(3)4 樓以上空間：樓地板面積共 29,752 平方公尺(約 9,000 坪)，規劃出租供本物流園區有關之公務機關、法人機構、醫療保健服務業、社區通訊設施、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業及運輸服務業等使用或未來可進一步支援本公司物流園區相關單位行政場地使用。

(4)建物總樓地板面積為 62,479 平方公尺(約 18,900 坪)。

玖、附則

一、替選方案之分析及評估

本計畫除設立現代化郵政物流中心及興建「北臺灣郵件作業中心」之外，並將設置郵政資訊中心、郵政訓練中心、工商服務中心。本購地開發計畫如無法執行，各替代方案如下：

（一）郵政物流中心

截至目前為止中華郵政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，惟由於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。(附註：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乙節，該部欠難配合。

(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：(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：……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。

3.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，俾提供優質之郵遞品質，並維中華郵政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.因中華郵政公司電腦機房列為國家關鍵基礎建設，機房搬遷作業不宜以租賃方式辦理，仍以積極另覓合適基地辦理機房搬遷為宜。

（四）郵政訓練中心

1.已賡續評估之就地改建情形

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

2.如無法搬遷至本基地

(1)繼續租用現址郵電協會用地，改善及充實現代化教學設備，至無障礙設施部分，受限於山坡地且空間有限，改善困難並將影響使用空間。

(2)如有大型集會或班期，租用其他訓練機構場地。

（五）工商服務中心

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

二、有關機關配合事項

本計畫如奉核准，將可由中華郵政公司獨立執行，無須其他機關配合辦理。

三、中長程個案計畫自評檢核表

詳附錄 2。

四、其他有關事項

本計畫所有內容如以上所述，並無其他相關事項。

附錄 1 性別影響評估檢視表（中長程個案計畫）

【第一部分】：本部分由機關人員填寫

填表日期： 106 年 8 月 10 日			
填表人姓名： 蔡宛蓉		職稱：佐理員	
電話：02-23921310#2784		e-mail：nearcc2002@mail.post.gov.tw	
		身份： ☒ 業務單位人員 ☐ 非業務單位人員， (請說明：_____)	
填 表 說 明 一、行政院所屬各機關之中長程個案計畫除因物價調整而需修正計畫經費，或僅計畫期程變更外，皆應填具本表。 二、「主管機關」欄請填列中央二級主管機關，「主辦機關」欄請填列提案機關（單位）。 三、建議各單位於計畫研擬初期，即徵詢性別平等專家學者或各部會性別平等專案小組之意見；計畫研擬完成後，應併同本表送請民間性別平等專家學者進行程序參與，參酌其意見修正計畫內容，並填寫「拾、評估結果」後通知程序參與者。			
壹、計畫名稱		郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫	
貳、主管機關	交通部	主辦機關（單位）	中華郵政股份有限公司
參、計畫內容涉及領域：			勾選（可複選）
3-1 權力、決策、影響力領域			
3-2 就業、經濟、福利領域			V
3-3 人口、婚姻、家庭領域			
3-4 教育、文化、媒體領域			
3-5 人身安全、司法領域			
3-6 健康、醫療、照顧領域			
3-7 環境、能源、科技領域			
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述計畫涉及領域）			
肆、問題與需求評估			
項 目		說 明	備 註

4-1 計畫之現況問題與需求概述	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，以建置郵政現代化物流中心為核心，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，並設置資訊中心、訓練中心及工商服務中心，建置全方位物流園區，期能優化業務服務品質，提升當地就業及帶動國家整體經濟發展。	簡要說明計畫之現況問題與需求。
4-2 和本計畫相關之性別統計與性別分析	本公司係為國營事業，各項人力進用回歸依國營事業管理法第 31 條規定，應以公開甄試方式辦理。另依交通部 98 年 12 月 18 日函知所屬各機關(構)遴用聘僱人員應符合「公開、公平、公正」之甄審作業原則，並避免因作業疏失而違反規定。爰本公司從業人員進用均須依上述規定辦理。導致下表郵件收攬投遞、郵件運輸及郵件處理人員性別比偏高一節，係因該類人員屬外勤投遞、運輸人員，女性報考意願偏低。 提供之人口配比， 男：女之性別比=2.45：1	1.透過相關資料庫、圖書等各種途徑蒐集既有的性別統計與性別分析。 2.性別統計與性別分析應儘量顧及不同性別、性傾向及性別認同者之年齡、族群、地區等面向。
4-3 建議未來需要強化與本計畫相關的性別統計與性別分析及其方法	無相關建議。	說明需要強化的性別統計類別及方法，包括由業務單位釐清性別統計的定義及範圍，向主計單位建議分析項目或編列經費委託調查，並提出確保執行的方法。
伍、計畫目標概述（併同敘明性別目標）	本計畫完成後預期可達下列目標： 1. 預估本計畫可完成具體目標如下，並估計可增加進地方 4,000 個就業機會： (1)遷建北臺灣郵件作業中心 (2)建構郵政物流中心 (3)建構郵政訓練中心 (4)建構郵政資訊中心 (5)建構郵政工商服務中心 (6)建構公共設施 2. 預估相關電子商務產值可達新臺幣 500 億元。 3. 本計畫在性別目標上設定為： (1)施工期間鼓勵承包商考量女性從業者需求，營造性別友善環境，提升其參與意願 (2)於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； (3)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物	

		流業中男性為主情形。 (4)並於各建物打造性別友善空間。		
陸、性別參與情形或改善方法（計畫於研擬、決策、發展、執行之過程中，不同性別者之參與機制，如計畫相關組織或機制，性別比例是否達 1/3）		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，另有關土建、營運單位、未來搬遷單位皆踴躍表達意見，各空間充分考量兩性平等議題。		
柒、受益對象				
1.若 7-1 至 7-3 任一指標評定「是」者，應繼續填列「捌、評估內容」8-1 至 8-9 及「第二部分一程序參與」；如 7-1 至 7-3 皆評定為「否」者，則免填「捌、評估內容」8-1 至 8-9，逕填寫「第二部分一程序參與」，惟若經程序參與後， 10-5「計畫與性別關聯之程度」評定為「有關」者，則需修正第一部分「柒、受益對象」7-1 至 7-3，並補填列「捌、評估內容」8-1 至 8-9。				
2.本項不論評定結果為「是」或「否」，皆需填寫評定原因，應有量化或質化說明，不得僅列示「無涉性別」、「與性別無關」或「性別一律平等」。				
項 目	評定結果 (請勾選)		評定原因	備 註
7-1 以特定性別、性傾向或性別認同者為受益對象			本計畫未以特定性別、性傾向或性別認同者為受益對象。	如受益對象以男性或女性為主，或以同性戀、異性戀或雙性戀為主，或個人自認屬於男性或女性者，請評定為「是」。
7-2 受益對象無區別，但計畫內容涉及一般社會認知既存的性別偏見，或統計資料顯示性別比例差距過大者			1. 本計畫因工作性質需要大量勞力所致，依過去經驗，預估未來營運時相關單位員工男性員工將略高於女性，但在進用條件則無差異。 2. 另外，相關公共設施、工商服務中心、及訓練中心等則性別比例應無差距。	如受益對象雖未限於特定性別人口群，但計畫內容涉及性別偏見、性別比例差距或隔離等之可能性者，請評定為「是」。
7-3 公共建設之空間規劃與工程設計涉及對不同性別、性傾向或性別認同			3. 本計畫利用空間規劃與工程設計手法，促進女性使用便利性及合理性，並考量空間區位安全性，避免空間視覺死角。	如公共建設之空間規劃與工程設計涉及不同性別、性傾向或性別認同

同者權益 相關者			者使用便利及合理性、 區位安全性，或消除空 間死角，或考慮特殊使 用需求者之可能性者， 請評定為「是」。
-------------	--	--	--

捌、評估內容

(一) 資源與過程

項 目	說 明	備 註
8-1 經費配置: 計畫如何編列或調整預算配置，以回應性別需求與達成性別目標	本園區考量女性使用者，設置托育空間、哺乳室、親子廁所、杜絕死角空間、多裝設監視器等以促進女性使用便利性，預估全部所需建設費用為2,500萬元。	說明該計畫所編列經費如何針對性別差異，回應性別需求。
8-2 執行策略: 計畫如何縮小不同性別、性傾向或性別認同者差異之迫切性與需求性	1. 定期安排員工參加行別平等講習受訓，提升兩性平等，避免性別歧視。 2. 對提升兩性平等有特殊貢獻者予以獎勵。 3. 性別雇用人數比例定期追蹤考核。 4. 未來如有需要，將進行托育問卷調查。	計畫如何設計執行策略，以回應性別需求與達成性別目標。
8-3 宣導傳播: 計畫宣導方式如何顧及弱勢性別資訊獲取能力或使用習慣之差異	1. 定期散發文宣書籍。 2. 安排講習。 3. 電子信箱或手機 APP 傳送訊息。 4. 對照顧弱勢性別有貢獻者予以獎勵。	說明傳佈訊息給目標對象所採用的方式，是否針對不同背景的目標對象採取不同傳播方法的設計。
8-4 性別友善措施: 搭配其他對不同性別、性傾向或性別認同者之友善措施或方案	1. 夜間婦女等車空間。 2. 懷孕婦女專車接送。 3. 親子友善空間。 4. 小孩等候家長下班遊戲區。 5. 尊重不同性向之鼓勵措施。	說明計畫之性別友善措施或方案。

(二) 效益評估

項 目	說 明	備 註
-----	-----	-----

8-5 落實法規政策：計畫符合相關法規政策之情形	1.參考 CEDAW 公約及一般性法規，將改變男女傳統角色地位及消除歧視婦女的觀念融入空間設計及機械操作。 2.強化落實女性受侵害案件之責任通報，並建立多元通報管道。 3.辦理宣導活動，提升女性就業機會。 4.女性、殘障弱勢人員之就業機會比例逐年提升。 5.弱勢身障工作環境之改善。	說明計畫如何落實憲法、法律、性別平等政策綱領、性別主流化政策及 CEDAW 之基本精神，可參考行政院性別平等會網站 (http://www.gec.ey.gov.tw/)。
8-6 預防或消除性別隔離：計畫如何預防或消除性別隔離	1. 本計畫用人取決於工作能力及意願，並未限制男女性員工人數比例，應有助預防或消除傳統文化對職業別之僵化期待。 2. 郵務勞力工作對女性工作量是一大負荷，為提升女性就業，機械作業空間及機具改善使女性輕易駕馭機械設備，考量女性夜間安全及回家照顧辛苦，調整女性上班時間。	說明計畫如何預防或消除傳統文化對不同性別、性傾向或性別認同者之限制或僵化期待。
8-7 平等取得社會資源：計畫如何提升平等獲取社會資源機會	1. 本計畫並未限制員工男女性人數比例，有提升不同性別參與社會及公共事務之機會，營造平等對待環境。 2. 女性體力受限，調整機械設備使其容易操作。 3. 女性夜間安全考量，設置候車等候空間。	說明計畫如何提供不同性別、性傾向或性別認同者平等機會獲取社會資源，提升其參與社會及公共事務之機會。
8-8 空間與工程效益：軟硬體的公共空間之空間規劃與工程設計，在空間使用性、安全性、友善性上之具體效益	本計畫依不同性別設有專屬空間，女性設有哺乳室、女性盥洗室、女性員工專屬休息室，已考量女性使用便利性及合理性；男性設有男性盥洗室及休息室，並設置性別友善之辦公及托育空間，提升空間使用品質及效益。。	1.使用性：兼顧不同生理差異所產生的不同需求。 2.安全性：消除空間死角、相關安全設施。 3.友善性：兼顧性別、性傾向或性別認同者之特殊使用需求。

8-9 設立考核指標與機制：計畫如何設立性別敏感指標，並且透過制度化的機制，以便監督計畫的影響程度	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。 一、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。 (一)性別意識培養課程 (30 分) 1. 課程科目符合 (10 分) 2. 學員出席人數 (10 分) 3. 上課 5 小時 (10 分) (二)文宣海報 (30 分) 1. 每季更換海報 (10 分) 2. 海報符合宣傳主題 (10 分) 3. 海報文宣放置顯眼位置 (10 分) (三)空間改善計畫 (40 分) 1. 改善經費符合 (10 分) 2. 符合兩性平等原則 (10 分) 3. 工程如期完成 (10 分) 4. 重視婦女安全 (10 分) 二、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。 (一)訂定目標 (20 分) 1. 分年計畫如何如期完成 (7 分) 2. 目標是否符合 (7 分) 3. 執行率可行性 (6 分) (二)各綱要計畫逐一檢討 (20 分) 1. 訂定檢核點 (7 分) 2. 訂定目標大項 (7 分) 3. 執行細項經費工期困難度 (6 分) (三)中長程計畫 (20 分) 1. 成本效益分析 (7 分) 2. 執行目標明確 (7 分) 3. 規劃合理性 (6 分) (四)法務面檢討 (20 分) 1. 符合性別平等法 (7 分) 2. 不歧視公約 (CEDAW) (7 分) 3. 符合性騷擾防治法 (6 分)	1. 為衡量性別目標達成情形，計畫如何訂定相關預期績效指標及評估基準 (績效指標，後續請依「行政院所屬各機關個案計畫管制評核作業要點」納入年度管制作業計畫評核)。 2. 說明性別敏感指標，並考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向。
---	---	---

	(五)人性面考量 (20 分) 1. 考慮年齡層需要 (7 分) 2. 考慮身體健康狀況 (7 分) 3. 考慮女性體力狀況 (6 分) 三、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。 (一)執行成果問卷調查 (30 分) 1. 年終辦理網路問卷 (10 分) 2. 問卷結果統計分析 (10 分) 3. 訂定問卷改善措施 (10 分) (二)年終檢討 (30 分) 1. 經費是否執行妥當 (10 分) 2. 是否如期完工 (10 分) 3. 是否符合員工需要 (10 分) (三)缺失改善 (40 分) 1. 空間是否定期維護改善 (10 分) 2. 上課缺席員工是否補上課 (10 分) 3. 是否依問卷改善 (10 分) 4. 逐年累計檢討是否重複犯缺失 (10 分)	
玖、評估結果：請填表人依據性別平等專家學者意見之檢視意見提出綜合說明，包括對「第二部分、程序參與」主要意見參採情形、採納意見之計畫調整情形、無法採納意見之理由或替代規劃等。		
9-1 評估結果之綜合說明	綜合性檢視合宜	
9-2 參採情形	9-2-1 說明採納意見後之計畫調整	無須進行計畫調整
	9-2-2 說明未參採之理由或替代規劃	
9-3 通知程序參與之專家學者本計畫的評估結果： 已於 106 年 8 月 26 日將「評估結果」通知程序參與者審閱		

- * 請機關填表人於填完「第一部分」第壹項至第捌項後，由民間性別平等專家學者進行「第二部分—程序參與」項目，完成「第二部分—程序參與」後，再由機關填表人依據「第二部分—程序參與」之主要意見，續填「第一部分—玖、評估結果」。
- * 「第二部分—程序參與」之 10-5「計畫與性別關聯之程度」經性別平等專家學者評定為「有關」者，請機關填表人依據其檢視意見填列「第一部分—玖、評估結果」9-1 至 9-3；若經評定為「無關」者，則 9-1 至 9-3 免填。
- * 若以上有 1 項未完成，表示計畫案在研擬時未考量性別，應退回主管（辦）機關重新辦理。

【第二部分－程序參與】：本部分由民間性別平等專家學者填寫

拾、程序參與：若採用書面意見的方式，至少應徵詢 1 位以上民間性別平等專家學者意見；民間專家學者資料可至台灣國家婦女館網站參閱 (http://www.taiwanwomencenter.org.tw/)。			
(一) 基本資料			
10-1 程序參與期程或時間	106 年 8 月 21 日至 106 年 9 月 8 日		
10-2 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		
10-3 參與方式	☐ 計畫研商會議 ☐ 性別平等專案小組 ☒ 書面意見		
10-4 業務單位所提供之資料	相關統計資料	計畫書	計畫書涵納其他初評結果
	☒ 有 ☐ 很完整 ☐ 可更完整 ☐ 現有資料不足須設法補足 ☐ 無 ☐ 應可設法找尋 ☐ 現狀與未來皆有困難	☒ 有，且具性別目標 ☐ 有，但無性別目標 ☐ 無	☒ 有，已很完整 ☐ 有，但仍有改善空間 ☐ 無
10-5 計畫與性別關聯之程度	☒ 有關 ☐ 無關 (若性別平等專家學者認為第一部分「柒、受益對象」7-1 至 7-3 任一指標應評定為「是」者，則勾選「有關」；若 7-1 至 7-3 均評定「否」者，則勾選「無關」)。		
(二) 主要意見：就前述各項（問題與需求評估、性別目標、參與機制之設計、資源投入及效益評估）說明之合宜性提出檢視意見，並提供綜合意見。			
10-6 問題與需求評估說明之合宜性	問題與需求評估說明合宜且嚴謹。		
10-7 性別目標說明之合宜性	性別參與情形或改善方法具體且合宜。		
10-8 性別參與情形或改善方法之合宜性	性別參與情形或改善方法具體且合宜。		
10-9 受益對象之合宜性	性別效益具體且合宜。		
10-10 資源與過程說明之合宜性	資源與過程說明合宜。		
10-11 效益評估說明之合宜性	效益評估說明合宜。		
10-12 綜合性檢視意見	綜合性檢視合宜。		
(三) 參與時機及方式之合宜性 參與時機及方式合宜。			
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) 王淑楨			

附錄 2 郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫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 12 點)	V		V		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)		V		V	
	(3)是否依據「跨域加值公共建設財務規劃方案」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	V		V		
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」）		V		V	屬自行經營之事業且非屬促參法第 3 條所列公共建設事項
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)	V		V		除計畫項下之物流中心建置計畫已有替代方案外，北臺灣郵件作業中心、資訊中心及訓練中心等計畫均將繼續在現址營運，另工商服務中心計畫，因係配合本案規劃興建，若本案無法執行，則無須設立。
	(2)是否研提完整財務計畫	V		V		
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)	V		V		無須透過基金協助資金調度
	(2)資金籌措：依「跨域加值公共建設財務規劃方案」精神，將影響區域進行整合規劃，並將外部效益內部化	V		V		
	(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		V		V	

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	
	補助辦法、依「跨域加值公共建設財務規劃方案」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	V		V		
	(5)經資比 1:2(「政府公共建設計畫先期作業實施要點」第 2 點)	V		V		
	(6)屬具自償性者，是否透過基金協助資金調度		V		V	
5、人力運用	(1)能否運用現有人力辦理	V		V		
	(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		V		V	
6、營運管理計畫	是否具務實及合理性(或能否落實營運)	V		V		
7、土地取得	(1)能否優先使用公有閒置土地房舍		V		V	自有資金，非屬補助型計畫
	(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）		V		V	
	(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		V		V	
	(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		V		V	
	(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		V		V	
8、風險評估	是否對計畫內容進行風險評估	V		V		
9、環境影響分析(環境政策評估)	是否須辦理環境影響評估		V		V	
10、性別影響評估	是否填具性別影響評估檢視表	V		V		
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	V		V		
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	V		V		
13、涉及空間規劃者	是否檢附計畫範圍具座標之向量圖檔	V		V		

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	
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		V		V	
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		V		V	
	(2)是否檢附相關協商文書資料		V		V	
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	V		V		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	V		V		
	(3)是否檢附相關說明文件		V		V	
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	V		V		辦理規劃等先期作業時納入考量

主辦機關核章：承辦人

管理師
林煥鈞
107.12.6
0900

管理師
江天乙
1206 42
0950

副處長
何悉榮
107.12.6
1120

單位主管

營運主任
謝世民代
107.12.6
1130

副總經理
江瑞堂代
107.12.7
1020

首長

總經理
陳憲着
107.12.7
1120

主管部會核章：研考主管

主任秘書
李泰興(甲)

會計主管

會計處
張信一(乙)

首長

代理部長
王國材(丙)

附件一

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政物流中心個案計畫表																
計畫名稱		郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫 --郵政物流中心					建檔編號		總-05-102郵務01							
計畫緣由		1.配合政府政策規劃以物流為核心，整合商流、物流、金流及資訊流功能，連結都市消費物流、區域轉運物流及國際運籌物流，帶動國家整體經濟發展。 2.配合經濟環境及商業模式改變，以運輸配送網路及核心資源，結合各項跨境物流功能，提供電子商務客戶一條龍式的商業物流服務。 3.目前提供之倉儲服務受限於場地係辦公大樓、承作量未達經濟規模、配置現代化物流資訊系統及揀貨設備不符效益，致無法滿足客戶大業務量的需求。														
基地購置及物流中心工程興建	用途 (請勾選)	(☐)	新建	(☐)	營業局屋		預定開工日期		106年6月		使用分區		第二種產業專用區			
		(☐)	改建	(☐)	訓練工作場所		預定完工日期		109年12月		管 制		建蔽率70%	容積率420%		
	配購 基地面積	24,407.56 坪		房屋 結構	鋼骨(SC)或 鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造		基 地	地 點	桃園機場捷運A7站-第二產業專區B標土地			基地投資金額		4,149,285.0千元		
								權 屬	內政部(102.9.6內投中辦地字第1026038382號函同意讓售本公			基地每坪單價		170千元		
	工程興建 計畫內容	樓 層 數			每 層 坪 數					總 建 坪		興 建 投 資 金 額		5,450,000千元		
		地下1層 地上8層			地下1樓12,505坪，1-4樓共47,058坪 車道7,683坪，公共碼頭525坪，共67,771坪					67,771 坪		每坪最高興建單價		80.4千元		
	預算 編列情形 (千元)	預 算 金 額			103年度	分年預算 編列情形	104年度	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度			
		10,327,000			1,486,993		1,010,225	1,168,626	2,224,912	60,000	3,260,626.5	1,113,117.0	2,500.5			
興 建 原 因 說 明	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、台中英才、台中工業區、台南、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								總建坪		約8千坪		
		產 權	(☐)	局屋 局產	年 租 金			房 屋 結 構	鋼筋混凝土造		完 工 日 期	核 定 壽 年				
			(☐)	部分 土地 租用												
	核 定 員 額								合 計							
業 來	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 樓 層 使 用 分 配 情 形		B1F	停車場		12,505		12,505		12,505		12,505		12,505		12,505	
		1F	公共碼頭		525		525		525		525		525		525	
			倉庫		8,602		8,602		8,602		8,602		8,602		8,602	
			夾層		3,433		3,433		3,433		3,433		3,433		3,433	
			管理室		258		258		258		258		258		258	
			管理室夾層		513		513		513		513		513		513	
		2F	倉庫		9,609		9,609		9,609		9,609		9,609		9,609	
			夾層		1,808		1,808		1,808		1,808		1,808		1,808	
			車道		2,561		2,561		2,561		2,561		2,561		2,561	
		3F	倉庫		9,609		9,609		9,609		9,609		9,609		9,609	
			夾層		1,808		1,808		1,808		1,808		1,808		1,808	
			車道		2,561		2,561		2,561		2,561		2,561		2,561	
		4F	倉庫		9,609		9,609		9,609		9,609		9,609		9,609	
夾層			1,808		1,808		1,808		1,808		1,808		1,808			
車道			2,561		2,561		2,561		2,561		2,561		2,561			
需求面積小計(坪)				67,771		67,771		67,771		67,771		67,771		67,771		
產能利用率(%)				45%		54%		65%		78%		92%		92%		
車 位 數				626		626		626		626		626		626		
投資計畫投入 產出項目分析		投 入 之 金 額	預算金額(千元)			10,327,000			產 出 之 預 測 假 設 條 件	預估倉庫租金(每坪每月)(元)				500元		
			分年 預算 編列 情形	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			2,224,912			土地平均年調幅		土地增值率(%)		6.93%		
				107年度			60,000									
				108年度			3,260,626.5			預估使用壽年				40年		
				109年度			1,113,117.0									
				110年度			2,500.5									
		效 益 說 明	量的 效益		資金成本率	1.83%	現值報酬率	5.82%	淨現值		26,474,133千元	投資收回年限		39.11 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償款。 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。														

郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫--郵政物流中心											
計畫摘要及投入產出項目分析表											
一、計畫內容摘要：											
1	計畫名稱	郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫--郵政物流中心								建檔編號：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67,771坪。									
4	計畫期間	自民國103年元月起至110年12月止。									
5	投資總額	新台幣：	10,327,000千元								
6	成本效益分析	(1) 資金成本率：1.83%						(2)現值報酬率：5.82%			
		(3) 投資收回年限：39.11年						(4) 淨現值：26,474,133千元			
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2,224,912千元、107年度60,000千元、108年度3,260,626.5千元、109年度1,113,117千元、110年度2,500.5千元。									
二、計畫投入項目分析：											
單位：新台幣千元											
《分年編列預算》					《土地基年投資價值》			《基年投資實值》			
年度	土地價格 (1)	倉庫興建 (2)	土地改良分攤 (3)	物流與資訊設備 (4)	投資金額 S=(1)	土地增值率	土地基年 投資實值	投資金額 S=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	資金成本率	基年投資實值 Vf=S(1+i)n Vp=S(1+i)-n	
	24,407.56坪	67,771坪				6.93%			1.83%		
103	1,408,825		78,168		1,408,825	1,408,825*(1+6.93%)^7	2,251,925	1,486,993	1,486,993*(1+1.83%)^7	1,688,259	
104	930,676	43,505	36,044		930,676	930,676*(1+6.93%)^6	1,391,220	1,010,225	1,010,225*(1+1.83%)^6	1,126,348	
105	904,892	100,000	113,755	49,979	904,892	904,892*(1+6.93%)^5	1,265,012	1,168,626	1,168,626*(1+1.83%)^5	1,279,541	
106	904,892	1,200,000		120,020	904,892	904,892*(1+6.93%)^4	1,183,028	2,224,912	2,224,912*(1+1.83%)^4	2,392,301	
107		50,000.0		10,000				60,000.0	60,000*(1+1.83%)^3	63,355	
108		2,943,378.0		317,248.5				3,260,626.5	3,260,627*(1+1.83%)^2	3,381,057	
109		1,113,117						1,113,117.0	3,260,627*(1+1.83%)^1	1,133,487	
110				2,500.5				2,500.5	2,500.5*(1+1.83%)^0	2,501	
合計	4,149,285.0	5,450,000	227,967	499,748	4,149,285		6,091,186	10,327,000		11,066,849	
註：基年為民國110年。											
三、計畫產出項目分析：											
(一) 本案預估需要倉儲場地計67,771坪。 場地概略規劃如下： (1) 公共碼頭面積525坪，供貨車、貨櫃車、連結車及曳引車停靠。 (2) 地下室面積12,505坪，規劃626個汽車停車位及759個機車停車位； (3) 倉庫/夾層面積46,287坪，做為物流業儲存區、揀貨區、流通加工區、包裝區、貨物進出貨暫存區； (4) 管理室面積771坪，作為資訊室及行政辦公室。 (5) 上下迴旋車道面積7,683坪。 依使用單位未來業務需求表估計，營業第1年產能利用率約為45%，第2年54%、第3年65%、第4年78%、第5年92%。 由於物流倉儲業務特性預估未來產能利用率均不超過92%。											
(二) 依本公司南港倉101年度郵資收入每坪每月約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110年租金收入每坪每月500元。											
(三) 各年度之現金流量請參閱現金流入表。											
(四) 依據「簡化地價稅=申報地價(公告地價x80%)x面積(平方公尺)x5%」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*3.3025*5%)，並依內政部地政司公布之「歷年公告土地現值及公告地價調幅總表」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(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110年應繳地價稅為45,605千元(37,690千元*(1+10.00%)^2)。											
(五) 依據房屋稅課稅現值=房屋標準單價*面積*(1-折舊率)^折舊經歷年數*地段率*適用稅率。 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 X 房屋稅率(3%) 房屋現值=核定單價(元)x面積(㎡) x(1-折舊率x折舊經歷年數) x地段調整率 並依內政部地政司公布之「營造工程物價指數(總指數)年增率」取10年平均數1.06%，估算基年110年房屋稅應為36,286千元。 房屋稅計算請參閱房屋稅計算表。											

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政物流中心
現金流入表

年度	每坪 年租金 (1)	租 成 長 率 (2)	物流中心 使用坪數 (3)	物流中心 產能 利用率 (4)	預估倉儲 租金流入數 (S ₁)	物流中心 使用坪數 (5)	預估郵資 年 收 入 (6)	預估郵資 流 入 數 (S ₂)	現金流入 合計 S=(S ₁)+應 稅比率	房 屋 稅 地 價 調 整 率		保險費 火險(保險 金額30億) (9)	現 金 流 出 合 計 T=(7)+(8)+(9) (10)	△稅後現金流 入 (R)=(S- T)*80%+ (S ₂)*(1-營業需 求應稅比 率)+S ₂	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 _i =R+D	年 序
										-1.00%	每2年10.00%						
										房屋稅額 (7)	地價稅額 (8)						
110	5.71	0.54%	47,583	45%	122,356	47,583	4,032	86,335	122,356	36,286	45,605	3,000	84,891	116,306	15,977	132,283	1
111				54%	147,620			103,602	147,620	35,924	50,166	3,000	89,089	150,427	15,977	166,403	2
112				65%	178,651			124,706	178,651	35,564	50,166	3,000	88,730	196,642	15,977	212,619	3
113				78%	215,539			149,647	215,539	35,209	55,182	3,000	93,391	247,365	15,977	263,342	4
114				92%	255,598			176,506	255,598	34,857	55,182	3,000	93,039	306,554	15,977	322,530	5
115				92%	256,978			176,506	256,978	34,508	60,700	3,000	98,208	303,522	15,977	319,499	6
116				92%	258,366			176,506	258,366	34,163	60,700	3,000	97,863	304,908	15,977	320,885	7
117				92%	259,761			176,506	259,761	33,821	66,770	3,000	103,592	301,442	15,977	317,418	8
118				92%	261,164			176,506	261,164	33,483	66,770	3,000	103,253	302,834	15,977	318,811	9
119				92%	262,574			176,506	262,574	33,148	73,447	3,000	109,596	298,889	15,977	314,866	10
120				92%	263,992			176,506	263,992	32,817	73,447	3,000	109,264	300,288	15,977	316,265	11
121				92%	265,417			176,506	265,417	32,489	80,792	3,000	116,281	295,816	15,977	311,792	12
122				92%	266,851			176,506	266,851	32,164	80,792	3,000	115,956	297,222	15,977	313,199	13
123				92%	268,292			176,506	268,292	31,842	88,871	3,000	123,713	292,169	15,977	308,146	14
124				92%	269,740			176,506	269,740	31,524	88,871	3,000	123,395	293,583	15,977	309,559	15
125				92%	271,197			176,506	271,197	31,208	97,758	3,000	131,967	287,890	15,977	303,867	16
126				92%	272,661			176,506	272,661	30,896	97,758	3,000	131,655	289,312	15,977	305,288	17
127				92%	274,134			176,506	274,134	30,587	107,534	3,000	141,122	282,916	15,977	298,893	18
128				92%	275,614			176,506	275,614	30,282	107,534	3,000	140,816	284,345	15,977	300,322	19
129				92%	277,102			176,506	277,102	29,979	118,288	3,000	151,266	277,175	15,977	293,152	20
130				92%	278,599			176,506	278,599	29,679	118,288	3,000	150,967	278,612	15,977	294,589	21
131				92%	280,103			176,506	280,103	29,382	130,116	3,000	162,499	270,590	15,977	286,567	22
132				92%	281,616			176,506	281,616	29,088	130,116	3,000	162,205	272,035	15,977	288,012	23
133				92%	283,136			176,506	283,136	28,797	143,128	3,000	174,925	263,075	15,977	279,052	24
134				92%	284,665			176,506	284,665	28,509	143,128	3,000	174,638	264,529	15,977	280,505	25
135				92%	286,203			176,506	286,203	28,224	157,441	3,000	188,665	254,536	15,977	270,513	26
136				92%	287,748			176,506	287,748	27,942	157,441	3,000	188,383	255,998	15,977	271,975	27
137				92%	289,302			176,506	289,302	27,663	173,185	3,000	203,848	244,870	15,977	260,847	28
138				92%	290,864			176,506	290,864	27,386	173,185	3,000	203,571	246,341	15,977	262,318	29
139				92%	292,435			176,506	292,435	27,112	190,503	3,000	220,616	233,962	15,977	249,938	30
140				92%	294,014			176,506	294,014	26,841	190,503	3,000	220,345	235,442	15,977	251,419	31
141				92%	295,602			176,506	295,602	26,573	209,554	3,000	239,126	221,686	15,977	237,663	32
142				92%	297,198			176,506	297,198	26,307	209,554	3,000	238,861	223,176	15,977	239,153	33
143				92%	298,803			176,506	298,803	26,044	230,509	3,000	259,553	207,906	15,977	223,883	34
144				92%	300,416			176,506	300,416	25,783	230,509	3,000	259,293	209,405	15,977	225,382	35
145				92%	302,039			176,506	302,039	25,526	253,560	3,000	282,086	192,469	15,977	208,445	36
146				92%	303,670			176,506	303,670	25,270	253,560	3,000	281,830	193,978	15,977	209,954	37
147				92%	305,309			176,506	305,309	25,018	278,916	3,000	306,934	174,882	0	174,882	38
148				92%	306,958			176,506	306,958	24,767	278,916	3,000	306,684	176,726	15,977	192,703	39
149				92%	308,616			176,506	308,616	24,520	306,808	3,000	334,327	150,794	0	60,643,983	40

	郵政物流園區(機場捷運A區)建置計畫-郵政物流中心 成本效益分析表											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L 新台幣：千元
4	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	5.81%	第二次估計	5.83%	1.83%	現金流入現值	現金流入累計數
5						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		
6	1	110	11,066,849	132,283	45	1.0000	132,283	1.0000	132,283	1.0000	132,283	132,283
7	2	111		166,403	54	0.9451	157,266	0.9449	157,236	0.9820	163,413	295,696
8	3	112		212,619	65	0.8932	189,910	0.8929	189,839	0.9644	205,046	500,742
9	4	113		263,342	78	0.8442	222,300	0.8437	222,174	0.9470	249,398	750,139
10	5	114		322,530	92	0.7978	257,314	0.7972	257,120	0.9300	299,963	1,050,102
11	6	115		319,499	92	0.7540	240,899	0.7533	240,672	0.9133	291,804	1,341,906
12	7	116		320,885	92	0.7126	228,659	0.7118	228,400	0.8969	287,803	1,629,709
13	8	117		317,418	92	0.6735	213,769	0.6726	213,487	0.8808	279,577	1,909,286
14	9	118		318,811	92	0.6365	202,918	0.6355	202,611	0.8650	275,758	2,185,044
15	10	119		314,866	92	0.6015	189,402	0.6005	189,080	0.8494	267,451	2,452,494
16	11	120		316,265	92	0.5685	179,798	0.5674	179,458	0.8341	263,812	2,716,306
17	12	121		311,792	92	0.5373	167,522	0.5362	167,174	0.8192	255,407	2,971,713
18	13	122		313,199	92	0.5078	159,038	0.5066	158,677	0.8044	251,948	3,223,661
19	14	123		308,146	92	0.4799	147,880	0.4787	147,517	0.7900	243,428	3,467,089
20	15	124		309,559	92	0.4536	140,401	0.4524	140,030	0.7758	240,151	3,707,240
21	16	125		303,867	92	0.4286	130,252	0.4274	129,883	0.7618	231,498	3,938,738
22	17	126		305,288	92	0.4051	123,675	0.4039	123,302	0.7481	228,401	4,167,139
23	18	127		298,893	92	0.3829	114,436	0.3816	114,069	0.7347	219,598	4,386,737
24	19	128		300,322	92	0.3618	108,669	0.3606	108,300	0.7215	216,682	4,603,419
25	20	129		293,152	92	0.3420	100,250	0.3407	99,891	0.7085	207,708	4,811,128
26	21	130		294,589	92	0.3232	95,210	0.3220	94,851	0.6958	204,975	5,016,103
27	22	131		286,567	92	0.3054	87,532	0.3042	87,185	0.6833	195,810	5,211,913
28	23	132		288,012	92	0.2887	83,142	0.2875	82,797	0.6710	193,261	5,405,174
29	24	133		279,052	92	0.2728	76,133	0.2716	75,802	0.6590	183,884	5,589,057
30	25	134		280,505	92	0.2578	72,327	0.2567	72,000	0.6471	181,520	5,770,577
31	26	135		270,513	92	0.2437	65,920	0.2425	65,610	0.6355	171,907	5,942,484
32	27	136		271,975	92	0.2303	62,638	0.2292	62,330	0.6241	169,731	6,112,215
33	28	137		260,847	92	0.2177	56,776	0.2166	56,487	0.6129	159,860	6,272,075
34	29	138		262,318	92	0.2057	53,961	0.2046	53,676	0.6018	157,873	6,429,947
35	30	139		249,938	92	0.1944	48,591	0.1934	48,326	0.5910	147,719	6,577,666
36	31	140		251,419	92	0.1837	46,195	0.1827	45,934	0.5804	145,923	6,723,590
37	32	141		237,663	92	0.1736	41,270	0.1726	41,029	0.5700	135,461	6,859,051
38	33	142		239,153	92	0.1641	39,248	0.1631	39,012	0.5597	133,860	6,992,911
39	34	143		223,883	92	0.1551	34,725	0.1541	34,509	0.5497	123,061	7,115,972
40	35	144		225,382	92	0.1466	33,038	0.1456	32,826	0.5398	121,659	7,237,631
41	36	145		208,445	92	0.1385	28,877	0.1376	28,687	0.5301	110,495	7,348,126
42	37	146		209,954	92	0.1309	27,489	0.1300	27,303	0.5206	109,294	7,457,421
43	38	147		174,882	92	0.1237	21,640	0.1229	21,489	0.5112	89,401	7,546,822
44	39	148		192,703	92	0.1169	22,536	0.1161	22,375	0.5020	96,741	7,643,562
45	40	149		60,643,983	92	0.1105	6,702,639	0.1097	6,653,416	0.4930	29,897,420	37,540,982
47	共計		11,066,849	71,100,923			11,106,529		11,046,845		37,540,982	
48	基年投資實質			11,066,849								
49	投資報酬率			5.82%								
50	投資收回年限			39.11年								
51	淨現值			26,474,133								

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

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				建 構 編號		總-05-102郵務02									
計畫緣由				(一) 改善「臺北郵件處理中心」場地不足情形,並以郵件處理中心作業、運輸為樞紐,結合物流倉儲、電子郵件列封中心、郵件收、投等系列產業之發展。 (二) 整合桃園郵局桃園郵件處理中心,提升北部地區自動化郵件處理效率及配合郵政轉型就近處理、轉運近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。															
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		110.12		管 制		建 蔽 率 70%		容 積 率 420 %					
	配購 基地面積	18,682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)										
							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5層、地下1層		地上6,318.00坪/層,地下室9,540.00坪, 1樓及5樓夾層2,536坪,室內空橋763坪 屋突、地下通道及室外空橋915坪				45,344.00坪		土地 170千元/坪		建物工程費 90.53千元/坪									
預算 編列情形 (千元)	預 算 金 額		本 年 度 預 算		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)				
	8,662,798						1,309,373	871,104	708,476	792,399	288,986	189,123	100,000	4,403,338					
興 有 局 屋 概 況 說 明	現 局	局 址 臺北市大安區金山南路2段86號				距最近郵局				臺北金山郵局		約 20 公 尺							
		樓層數	1、臺北中心大樓B1F-8F。 2、限時大樓1樓月台及2-9F。 3、三重郵局投遞單位。				每層 坪數	1、台北中心大樓1,532.35坪、限時大樓411坪。 2、三重郵局投遞單位：470坪。				總建坪	台北中心大樓14,572.93坪、 限時大樓1,680.22坪、 三重郵局投遞單位：470坪。						
		產 權 (請勾填)	(√)	局產	年 租 金		房屋 結構	鋼筋混凝土造		完工 日期	1-4樓66年核發使用執照、5-8樓71年核發使用執照、屋頂突出物88.3.19增建完成				核 定 年 壽	40年			
		()	租用	機 械 設 備 汽 車 機 車															
		使用面積 分配坪數	營 業 部 門				行 政 部 門	自 助 郵 局 及 信 箱 間	郵 件 部 門		停 車 場		其 他						
			公 眾 廳	郵 務 窗 口	儲 匯 窗 口		1,788.03		15,141.97		3,508.00		148	1					
		郵 務 窗 口 數	儲 匯 窗 口 數				郵 件 收 投 段 數		20										
核 定 員 額	郵 務 窗 口	儲 匯 窗 口		行 政 部 門	郵 件 投 遞	郵 件 處 理	其他工作	合 計 1,060											
預 未 來 業 務 需 要 及 分 產 能 利 用 形 態	項 目				啟用時及 未來5年需求		未來15年需求		未來25年需求		未來35年需求		未來45年需求						
	各 樓 層	B1	桃園郵局、三重郵局包裹投遞作業區				3,400		3480		3,560		3,720		3,920				
			籃車、箱篋儲存區																
	1樓		國內包裹作業區				5,370		5,497		5,623		5,876		6,192				
			郵件進出口運輸作業區																
	夾層		大宗郵件收寄及作業區																
			門廳																
	2樓		作業單位辦公室				1,322		1,353		1,384		1,446		1,524				
			廊道																
	3樓		國內掛號函件作業區				5,370		5,497		5,623		5,876		6,192				
			國內平常函件作業區(標準型、扁平型、大型)																
	4樓		行政單位辦公室																
			兩岸e小包作業區																
	5樓		國際出口包裹、水陸郵件作業區				5,370		5,497		5,623		5,876		6,192				
			國際進口函件、包裹(含快捷)作業區																
	其他		電子郵件列封作業區				5,370		5,497		5,623		5,876		6,192				
			物流自用區																
	利 用 形 態		物流自用區(含夾層)				6,204		6,350		6,496		6,788		7,153				
			屋突、空橋、地下連通道				1,499		1,534		1,569		1,640		1,728				
	產 能		需求面積小計				33,906		34,703		35,501		37,097		39,091				
			扣除車位面積共計(坪)				39,889		39,889		39,889		39,889		39,889				
	情 形		閒置面積				5,983		5,186		4,388		2,792		798				
			產能利用率(%)				85%		87%		89%		93%		98%				
	用 形		出租車位數				459		481		491		507		529				
			閒置車位數(位)				75		53		43		27		5				
	率		地下層總計車位數(位)				534		534		534		534		534				
			車位產能利用率(%)				86%		90%		92%		95%		99%				
投資計畫 投入產出 項目分析	投 入 之 金 額	分 年 預 算 編 列 情 形	預 算 金 額 (千 元)		8,662,798		產 出 之 預 測 假 設 條 件	替代節省租金		廠房每坪月租金(元)		600							
			基 地 列 帳 金 額 (千 元)		3,175,906					停車位每月租金(元)		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					土 地 價 值 (千 元)		68,640,770							
			105年度(3期)		708,476					土 地 增 值 率 (%)		6.93%							
			106年度(4期)		792,399					預估使用壽年(年)									
			107年度(5期)		288,986														
			108年度(6期)		189,123														
			109年度(8期)		100,000														
			110年度(8期)		4,403,338														
效 益 說 明	質 的 效 益	資金成本率：1.83%		現 值 報 酬 率：5.68%		淨現值：31,365,918千元		投資收回年限：43.09年											
		1、改善目前臺北郵件處理中心、臺北責任中心局電子郵件科與三重、桃園責任中心局投遞股作業場所不足之困境。 2、平面化的場地可供重新規劃採一貫化郵件處理流程及順暢的作業動線,並添購自動化機械設備,提升郵件處理效率,加速郵件處理時效,提高郵遞品質。 3、整合北部地區郵件處理作業,發揮郵件集中處理效益,提升機器運作效能。 4、有足夠場地可供每日處理郵件約700萬件,維護逾1,000餘萬人次用郵權益。 5、北臺灣郵件作業中心可就近處理、轉運近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																			

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
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		建檔編號：	總-05-102郵務02
(二)	計畫目的	(一) 改善「臺北郵件處理中心」場地不足情形，並以郵件處理中心作業、運輸為樞紐，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。 (二) 整合桃園郵局桃園郵件處理中心，提升北部地區自動化郵件處理效率及配合郵政轉型就近處理、轉運近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。			
(三)	計畫內容	(一) 計畫於桃園地區購置土地，將臺北郵件處理中心、臺北責任中心局電子郵件科（電子列封中心）、三重責任中心局郵務科投遞股，並由桃園責任中心局設置大宗郵件收寄服務棧。 (二) 土地面積約18,681.8坪；興建地上5樓、地下1樓（含停車空間）建築面積約45,344坪。 (三) 購置自動化機器設備：平常函件分揀機3台、掛號函件分揀機2台、包裹分揀機2台共計7台與輸送設備。			
(四)	計畫期間	103年至110年			
(五)	投資總額	新臺幣86億6,279萬8千元			
(六)	成本效益分析	1.資金成本率：	1.83%	2.現值報酬率：	5.68%
		3.投資回收期：	43.09年	4.淨現值：	31,365,918千元
(七)	質的效益	1、改善目前臺北郵件處理中心、臺北責任中心局電子郵件科與三重、桃園責任中心局投遞股作業場所不足之困境。 2、平面化的場地可供重新規劃採一貫化郵件處理流程及順暢的作業動線，並添購自動化機械設備，提升郵件處理效率，加速郵件處理時效，提高郵遞品質。 3、整合北部地區郵件處理作業，發揮郵件集中處理效益，提升機器運作效能。 4、有足夠場地可供每日處理郵件約700萬件，維護達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288,986千元、108年度189,122.5千元、109年度1,000,000千元、110年度4,403,337.5千元。			

二、計畫投入項目分析

單位：新台幣千元

分年預算編列					交通運輸設備 汰換 (5)	土地基年投資價值			基年投資價值		
年度	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： $V_t=S*(1+i)^n$	土地基年 投資價值	投資金額 $S=$ $(1)+(2)+(3)+(4)+(5)$	計算公式： $V_t=S*(1+i)^n$ $V_p=S*(1+i)^n$	基年投資 價值 V_t+V_p
							6.93%		1.83%		
103	1,239,321		70,052			1,239,321	$1,239,321*(1+6.93\%)^8$	2,118,265	1,309,373	$1,309,373*(1+1.83\%)^8$	1,513,803
104	818,802	20,000	32,302			818,802	$818,802*(1+6.93\%)^7$	1,308,808	871,104	$871,104*(1+1.83\%)^7$	989,009
105	464,399	145,000	79,577	19,500		464,399	$464,399*(1+6.93\%)^6$	694,207	708,476	$708,476*(1+1.83\%)^6$	789,914
106	464,399	320,000	0	8,000		464,399	$464,399*(1+6.93\%)^5$	649,216	792,399	$792,399*(1+1.83\%)^5$	867,606
107	188,986	0	0	100,000		188,986	$188,986*(1+6.93\%)^4$	247,074	288,986	$288,986*(1+1.83\%)^4$	310,728
108		86,622.5		102,500					189,122.5	$189,123*(1+1.83\%)^3$	199,696
109		100,000.0		0					100,000.0	$100,000*(1+1.83\%)^2$	103,693
110		3,433,337.5		970,000					4,403,338	$4,403,338*(1+1.83\%)^1$	4,483,919
121					1,333,442				1,333,442	$1,333,442*(1+1.83\%)^{\sim}10$	1,112,287
131					1,481,723				1,481,723	$1,481,723*(1+1.83\%)^{\sim}20$	1,030,985
141					1,646,494				1,646,494	$1,646,494*(1+1.83\%)^{\sim}30$	955,626
151					1,829,587				1,829,587	$1,829,587*(1+1.83\%)^{\sim}40$	885,775
合計	3,175,907	4,104,960	181,931	1,200,000	6,291,246	3,175,907		5,017,570	14,954,044		13,243,039

註：基年為民國111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、籃車及數封郵件，處理郵件量約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85%、未來15年87%、未來25年89%、未來35年93%及未來45年98%。
- 2、B1地下汽車停車位534位，以相對於106年桃園地區公有停車場月停車租金每車位2.4千元及房屋租金成長率**0.54%**計算，估算至基年111年度每車位年租金為**29.59千元**(2.4千元*12*(1+**0.54%**)⁵)。單位啟用及未來5年約86%、未來15年90%、未來25年92%、未來35年95%及未來45年99%。
- 3、自動化機器設備：111年~114年為75%、115年~117年為80%、118年至120年為88%，以每10年為1週期類推。
- (三) 桃園市106年度廠房租金行情為平均600元/坪，並依消費者物價指數(房租類)銜接表租金成長率10年均值**0.54%**，估算至基年111年每坪年租金為**7.4千元**(=0.6千元*12*(1+**0.54%**)⁵)。
- (四) 1、交通運輸設備使用壽年為10年，汰換經費以1,200,000,000元預估，並以消費者物價指數10年平均成長率1.06%設算。
- 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「自有人手」平均月薪約57,153元與業務外包約為34,944元（168元×8小時×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—工員（非監督專技人員）10年平均成長率0.658%設算。
- 3、本案於121年、131年、141年及151年分別投入交通及運輸設備汰換計畫，惟不併入本期(103年至111年)預算。
- (五) 郵件處理中心供郵務使用未納一切稅捐。
- (六) 至局屋壽年45年屆滿之(民國155年)現金流入淨額**69,178,056千元**，包含已扣除土地增值稅(27,050,951千元)之土地處分價值**95,691,721千元**[5,017,570*(1+6.93%)⁴⁴-27,050,951]。
- (七) 本通建計畫資金成本率為**1.83%**，投資效益：現值報酬率為5.68%、投資回收期為43.09年、淨現值為31,365,918千元。
- (八) 各年度之現金流量請參閱現金流入表。

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

現金流入表

單位：新台幣千元

年度	處理空間 坪	處理空間 投資數 坪	處理空間 坪 年租金	房租 年租金 成長率	年租金 節省	處理空間 產能 利用率	房屋租金 節省流入數 S ₁	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	車位產 能 利用率	預估車位 租金流入數 S ₂	節省人 手	平均 年薪	機器設 備 產能 利用率	節省人手 現金流入 數 S ₃	現金流入 合計 (S ₁ +S ₂ +S ₃)	現金流入 淨額	年序
111		37,205		7.40	0.54%		233,907	534	29.59	0.54%	15,799	86%	13,587	254	647.818	75%	123,409	370,903	370,903	1
112						85%	235,170					86%	13,660	254	652.081	75%	124,221	373,052	373,052	2
113						85%	236,440					86%	13,734	254	656.371	75%	125,039	375,213	375,213	3
114						85%	237,716					86%	13,808	254	660.690	75%	125,862	377,386	377,386	4
115						85%	239,000					86%	13,883	254	665.038	80%	135,136	388,019	388,019	5
116						87%	245,945					90%	14,607	254	669.414	80%	136,025	396,577	396,577	6
117						87%	247,273					90%	14,686	254	673.818	80%	136,920	398,879	398,879	7
118						87%	248,608					90%	14,765	254	678.252	88%	151,603	414,976	414,976	8
119						87%	249,950					90%	14,845	254	682.715	88%	152,600	417,396	417,396	9
120						87%	251,300					90%	14,925	254	687.207	88%	153,605	419,830	419,830	10
121						87%	252,657					90%	15,006	254	691.729	75%	131,774	399,437	399,437	11
122						87%	254,022					90%	15,087	254	696.281	75%	132,641	401,750	401,750	12
123						87%	255,393					90%	15,168	254	700.862	75%	133,514	404,076	404,076	13
124						87%	256,772					90%	15,250	254	705.474	75%	134,393	406,415	406,415	14
125						87%	258,159					90%	15,333	254	710.116	80%	144,296	417,787	417,787	15
126						89%	265,520					92%	15,758	254	714.788	80%	145,245	426,523	426,523	16
127						89%	266,954					92%	15,843	254	719.492	80%	146,201	428,997	428,997	17
128						89%	268,395					92%	15,929	254	724.226	88%	161,879	446,203	446,203	18
129						89%	269,844					92%	16,015	254	728.991	88%	162,944	448,803	448,803	19
130						89%	271,302					92%	16,101	254	733.788	88%	164,016	451,419	451,419	20
131						89%	272,767					92%	16,188	254	738.617	75%	140,706	429,661	429,661	21
132						89%	274,240					92%	16,275	254	743.477	75%	141,632	432,147	432,147	22
133						89%	275,720					92%	16,363	254	748.369	75%	142,564	434,648	434,648	23
134						89%	277,209					92%	16,452	254	753.293	75%	143,502	437,163	437,163	24
135						89%	278,706					92%	16,541	254	758.250	80%	154,076	449,323	449,323	25
136						93%	292,805					95%	17,172	254	763.239	80%	155,090	465,067	465,067	26
137						93%	294,386					95%	17,265	254	768.261	80%	156,111	467,762	467,762	27
138						93%	295,976					95%	17,358	254	773.316	88%	172,852	486,186	486,186	28
139						93%	297,574					95%	17,452	254	778.405	88%	173,989	489,015	489,015	29
140						93%	299,181					95%	17,546	254	783.526	88%	175,134	491,861	491,861	30
141						93%	300,797					95%	17,641	254	788.682	75%	150,244	468,681	468,681	31
142						93%	302,421					95%	17,736	254	793.872	75%	151,233	471,389	471,389	32
143						93%	304,054					95%	17,832	254	799.095	75%	152,228	474,113	474,113	33
144						93%	305,696					95%	17,928	254	804.353	75%	153,229	476,853	476,853	34
145						93%	307,347					95%	18,025	254	809.646	80%	164,520	489,892	489,892	35
146						98%	325,620					99%	18,885	254	814.973	80%	165,603	510,107	510,107	36
147						98%	327,378					99%	18,987	254	820.336	80%	166,692	513,057	513,057	37
148						98%	329,146					99%	19,090	254	825.734	88%	184,568	532,804	532,804	38
149						98%	330,923					99%	19,193	254	831.167	88%	185,782	535,898	535,898	39
150						98%	332,710					99%	19,297	254	836.636	88%	187,005	539,012	539,012	40
151						98%	334,507					99%	19,401	254	842.141	75%	160,428	514,335	514,335	41
152						98%	336,313					99%	19,506	254	847.683	75%	161,484	517,302	517,302	42
153						98%	338,129					99%	19,611	254	853.260	75%	162,546	520,286	520,286	43
154						98%	339,955					99%	19,717	254	858.875	75%	163,616	523,287	523,287	44
155						98%	341,791					99%	19,823	254	864.526	80%	175,672	537,286	69,178,056	45
合計							12,759,675						749,273				6,861,828	20,370,776	89,011,547	

註：至局屋壽年45年屆滿之(民國155年)現金流入淨額69,178,056千元，包含已扣除土地增值稅(27,050,951千元)之土地處分價值95,691,721千元[5,017,570*(1+6.93%)^44-27,050,951]。

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
成本效益分析表

單位：新台幣千元

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)	5.67%	第二次估計 (r_2)	5.69%	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			
111	13,243,039	370,903	1.0000	370,903	1.0000	370,903	1.0000	370,903	370,903	1
112		373,052	0.9463	353,034	0.9462	352,968	0.9820	366,347	737,250	2
113		375,213	0.8956	336,027	0.8952	335,900	0.9644	361,848	1,099,098	3
114		377,386	0.8475	319,839	0.8470	319,657	0.9470	357,404	1,456,502	4
115		388,019	0.8020	311,204	0.8014	310,969	0.9300	360,869	1,817,371	5
116		396,577	0.7590	301,001	0.7583	300,717	0.9133	362,200	2,179,571	6
117		398,879	0.7183	286,504	0.7175	286,179	0.8969	357,755	2,537,326	7
118		414,976	0.6797	282,073	0.6788	281,699	0.8808	365,505	2,902,831	8
119		417,396	0.6433	268,494	0.6423	268,088	0.8650	361,029	3,263,860	9
120		419,830	0.6087	255,569	0.6077	255,134	0.8494	356,608	3,620,468	10
121		399,437	0.5761	230,108	0.5750	229,673	0.8341	333,189	3,953,658	11
122		401,750	0.5452	219,022	0.5440	218,566	0.8192	329,096	4,282,754	12
123		404,076	0.5159	208,469	0.5147	207,997	0.8044	325,053	4,607,807	13
124		406,415	0.4882	198,426	0.4870	197,938	0.7900	321,059	4,928,866	14
125		417,787	0.4620	193,033	0.4608	192,522	0.7758	324,112	5,252,978	15
126		426,523	0.4372	186,495	0.4360	185,966	0.7618	324,942	5,577,920	16
127		428,997	0.4138	177,512	0.4125	176,975	0.7481	320,954	5,898,873	17
128		446,203	0.3916	174,724	0.3903	174,163	0.7347	327,827	6,226,700	18
129		448,803	0.3706	166,313	0.3693	165,747	0.7215	323,812	6,550,512	19
130		451,419	0.3507	158,306	0.3494	157,738	0.7085	319,846	6,870,358	20
131		429,661	0.3319	142,591	0.3306	142,052	0.6958	298,959	7,169,316	21
132		432,147	0.3141	135,721	0.3128	135,182	0.6833	295,285	7,464,601	22
133		434,648	0.2972	129,181	0.2960	128,645	0.6710	291,656	7,756,258	23
134		437,163	0.2813	122,957	0.2800	122,423	0.6590	288,072	8,044,330	24
135		449,323	0.2662	119,596	0.2650	119,054	0.6471	290,764	8,335,094	25
136		465,067	0.2519	117,145	0.2507	116,592	0.6355	295,544	8,630,638	26
137		467,762	0.2384	111,501	0.2372	110,954	0.6241	291,914	8,922,552	27
138		486,186	0.2256	109,675	0.2244	109,116	0.6129	297,959	9,220,512	28
139		489,015	0.2135	104,394	0.2123	103,842	0.6018	294,307	9,514,819	29
140		491,861	0.2020	99,367	0.2009	98,823	0.5910	290,700	9,805,520	30
141		468,681	0.1912	89,604	0.1901	89,097	0.5804	272,023	10,077,542	31
142		471,389	0.1809	85,286	0.1799	84,787	0.5700	268,678	10,346,220	32
143		474,113	0.1712	81,176	0.1702	80,686	0.5597	265,374	10,611,594	33
144		476,853	0.1620	77,264	0.1610	76,783	0.5497	262,111	10,873,705	34
145		489,892	0.1533	75,118	0.1524	74,636	0.5398	264,439	11,138,144	35
146		510,107	0.1451	74,020	0.1441	73,532	0.5301	270,402	11,408,546	36
147		513,057	0.1373	70,454	0.1364	69,975	0.5206	267,079	11,675,625	37
148		532,804	0.1300	69,240	0.1290	68,756	0.5112	272,373	11,947,998	38
149		535,898	0.1230	65,905	0.1221	65,433	0.5020	269,032	12,217,030	39
150		539,012	0.1164	62,731	0.1155	62,270	0.4930	265,732	12,482,763	40
151		514,335	0.1101	56,647	0.1093	56,220	0.4841	249,010	12,731,773	41
152		517,302	0.1042	53,917	0.1034	53,500	0.4754	245,945	12,977,718	42
153		520,286	0.0986	51,318	0.0979	50,912	0.4669	242,919	13,220,637	43
154		523,287	0.0933	48,845	0.0926	48,449	0.4585	239,929	13,460,566	44
155		69,178,056	0.0883	6,110,732	0.0876	6,060,059	0.4503	31,148,392	44,608,958	45
合計	13,243,039			13,261,439		13,191,275		44,608,958		

基年投資實值 = 13,243,039千元	43	現值報酬率 = 5.68%
投資收回年限 = 43.09 年		淨現值 = 31,365,918千元

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政資訊中心																		
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					建編	檔號	總-05-102資訊03									
計畫緣由		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。 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。																
基地購置及資訊中心工程興建	用途 (請勾選)	(✓) 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		110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		245,901千元			
							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		1,700,734千元					
	地下2層地上11層		地下2樓：2,077平方公尺(約628.3坪) 地下1樓：2,170平方公尺(約656.4坪) 地上1、2、4、5、7、8、10樓：2,001平方公尺(約605.3坪) 地上3、6、9樓：2,093平方公尺(約633坪) 地上11樓：1,300平方公尺(約393.2坪)					7,814		每坪最高興建單價		218千元						
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						
	1,959,850		編列情形		70,460	45,786	154,780	222,852	51,732.5	10,000	100,000	1,304,239.5						
興 建 資 訊 中 心 原 因 說 明	現 局	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	(✓)	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 (坪)	1.B1:高低壓盤、發電機、臺電受電室共約120坪。 2.2樓：UPS(2套)、高低壓盤共約120坪。 3.6樓：輸出盤約30坪。 4.7樓：電腦機房、辦公室、會議室共1,684坪。 5.8樓：辦公室、訓練教室、會議室共1,684坪。 6.頂樓：發電機、冷卻水塔約100坪。																
	核 定 額	處 長 室		綜合規劃科	系統管理科	財金資訊科	電子資訊科	郵務資訊科	系統作業科	合 計								
		2	26	32	57	41	33	52	243									
預 估 未 來 業 務 需 求 及 產 能 利 用 率	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					
	項 目	員 額	243					243			243			243				
	1F	退勤人員休息室、報表倉		303					393			454			484			
		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		303					393			454			484		
	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		317					411			475			506			
		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		303					393			454			484			
		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		303					393			454			484			
		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		317					411			475			506			
		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		303					393			454			484			
		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		303					393			454			484			
		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		317					411			475			506			
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		303					393			454			484				
	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		197					256			295			315				
	維修走道、電氣室、空調 機房、消防設備機房																	
	資訊中心所需面積小計(坪)		3,264					4,243			4,895			5,222				
	閒 置 面 積 (坪)		3,266					2,287			1,634			1,308				
	地上層面積共計(坪)		6,529					6,529			6,529			6,529				
	資訊中心大樓面積產能 利 用 率 (%)		50%					65%			75%			80%				
	出 租 車 位 數		20					22			25			28				
	閒 置 車 位 數 (位)		9					10			6			1				
	可 出 租 車 位 數		29					29			29			29				
	總 車 位 數 (位)		61					61			61			61				
	出租車位產能利用率(%)		69%					76%			86%			97%				
投資計畫 投入產出 項目分析	投 入 之 金 額	分 年 預 算 編 列 情 形	預算金額(千元)		1,959,850			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							土地平均年調幅		6.93%				
			106年		222,852				房屋稅平均年調幅			營造工程物價 (總)指數年增率(%)		1.06%				
			107年		51,732.5							預估使用壽年(年)		55年				
			108年		10,000													
			109年		100,000													
110年		1,304,239.5																
效 益 說 明	量的 效益	租金節省	資金成本率	1.83%	現值報酬率	5.78%	淨現值	5,201,501千元			投資收回年限			29.91 年				
	質的 效益	1.資訊機房遷往郊區，機房現址可改作其他高附加價值使用，提高資產活化運用，符合成本效益。 2.由於新資訊中心大樓設計為資訊目的專用，可透過妥善規劃、精心設計，解決目前存在問題，並符合中華民國銀行商業同業公會全國聯合會制定之「金融機構資訊系統安全基準」。																
備 註	1.本項計畫103年至107年預算包含分配之土地償款。 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。																	

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫 --郵政資訊中心										
計畫摘要及投入產出項目分析										
一、計畫摘要										
	(一)	計畫名稱	郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政資訊中心大樓興建計畫					建檔編號	總-05-102資訊03	
	(二)	計畫目的	現有機房因受限於大樓本身結構所造成之缺失無法加以改善，造成維運成本增加、能源使用效率不佳，為提供民眾安全、穩定、便捷服務。擬採用綠色建築概念並引進新資訊技術，建置符合「金融機構資訊系統安全基準」與資料中心(IDC)8大認證的郵政資訊中心大樓。							
	(三)	計畫內容	購置基地1,446坪，興建地下2樓、地上11樓建物。 地下2樓：2,077平方公尺(約628.3坪) 地下1樓：2,170平方公尺(約656.4坪) 地上1、2、4、5、7、8、10樓：2,001平方公尺(約605坪) 地上3、6、9樓：2,093平方公尺(約633坪) 地上11樓：1,300平方公尺(約393.2坪)							
	(四)	計畫期間	自民國103年1月起至110年12月止							
	(五)	投資總額	新臺幣：	1,959,850千元						
	(六)	成本效益分析	1.資金成本率：		1.83%		2.現值報酬率：		5.78%	
			3.投資收回年限：		29.91年		4.淨現值：		5,201,501千元	
	(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51,732.5千元、108年度10,000千元、109年度100,000千元、110年度1,304,239.5千元。							
二、計畫投入項目分析									單位：新臺幣千元	
	分年預算編列				土地基年投資價值			基年投資實值		
	年度	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： $V_i=S*(1+i)^n$	土地基年投資價值	投資金額 $S=(1)+(2)+(3)$	計算公式： $V_i=S*(1+i)^n$ $V_p=S*(1+i)^{-n}$	基年投資實值 V_i+V_p
		1,446坪	7,814坪			6.93%			1.83%	
	103	66,485		3,975	66,485	$66,485*(1+6.93\%)^8$	113,637	70,460	$70,460*(1+1.83\%)^8$	81,461
	104	43,953		1,833	43,953	$43,953*(1+6.93\%)^7$	70,256	45,786	$45,786*(1+1.83\%)^7$	51,983
	105	77,273	70,000	7,507	77,273	$77,273*(1+6.93\%)^6$	115,511	154,780	$154,780*(1+1.83\%)^6$	172,572
	106	40,000	182,852		40,000	$40,000*(1+6.93\%)^5$	55,919	222,852	$222,852*(1+1.83\%)^5$	244,003
	107	18,090	33,642.5		18,090	$18,090*(1+6.93\%)^4$	23,650	51,732.5	$51,733*(1+1.83\%)^4$	55,625
	108		10,000				0	10,000	$10,000*(1+1.83\%)^3$	10,559
	109		100,000				0	100,000.0	$100,000*(1+1.83\%)^2$	103,693
	110		1,304,239.5				0	1,304,240	$1,304,240*(1+1.83\%)^1$	1,328,107
							0			
	合計	245,801	1,700,734	13,315			378,974	1,959,850		2,048,003
註：基年為民國111年。										
三、計畫產出項目分析										
(一)參考電信公司位於新北市板橋區相同等級(Tier 3)取得認證電腦機房租金行情每坪每月約27千元，每坪每月設施使用維護、行政管理與設備代管費用約12.1千元。因本案資訊中心大樓位於桃園市龜山區，預估電腦機房租金行情每坪每月約17.55千元，扣除設施使用維護與行政管理費用約9.75千元(不含設備代管費用)，租金收入每坪每月約7.8千元，估算至基年111年每坪年租金為96.15千元。(7,800*12*(1+0.54%) ⁵)										
(二)房租年租金成長率以97~106年消費者物價指數(房租類)10年幾何平均數0.54%估算。										
(三)新建資訊中心大樓，預估完工啟用後未來15年產能利用率50%，未來30年65%，未來45年75%，未來55年80%。										
(四)可出租汽車停車位29位，以106年桃園縣政府公有停車場成級月停租金每車位2,400元之租金及房屋租金成長率0.54%計算，估算至基年111年度每車位年租金為29.59千元(2,400*12*(1+0.54%) ⁵)。車位啟用後未來15年產能利用率69%，未來30年76%，未來45年86%，未來55年97%。										
(五)依據「簡化地價稅=申報地價(公告地價×80%)×面積(平方公尺)×5%」原則推估，該基地106年需繳納地價稅為2,230千元((11.678千元*80%)*4,775*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(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111年應繳地價稅為2,699千元(2,230千元*(1+10.00%) ²)。										
(六)房屋稅課稅現值=房屋標準單價*面積*(1-折舊率)/折舊經歷年數*地段率*適用稅率，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，並以內政部地政司公布之「營造工程物價指數(總指數)年增率」取10年平均數1.04%，估算至基年111年房屋稅應為2,724千元((3.2千元*7,814*3.3025*(1+1.06%) ⁹ *100%*3%)）。										
(七)本建築使用壽年55年屆滿（民國165年）現金流入共計新臺幣9,973,171千元，含土地處分價值新臺幣9,840,987千元[(378,974*(1+6.93% ⁵⁴)-4,283,936(土地增值稅)]。										
(八)各年度之現金流量請參閱現金流入表。										

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政資訊中心

現金流入表

單位：新臺幣千元																		
年 度	資訊中心大樓可作為資訊機房出租坪數 (扣除公設、電氣室、空調等基礎設施機房)	每 坪 年 租 金 (2)	房 租 年 成 長 率 (3)	資 訊 中 心 總 面 積 利 率 (4)	預 房 租 入 (S ₁)	估 屋 金 數 (5)	地 下 層 車 位 數 (6)	車 位 租 金 (8)	位 能 率 (S ₂)	預 車 租 入 金 數 (S ₂)	估 位 金 數 合計 S=(S ₁ +S ₂)*應稅比率	現金流入 (千 元)		現 金 流 出 合 計 T=8+9	△稅後現金流入 (R)=(S-T)*80%+(S ₁ +S ₂)*(1-營業需求應稅比率)	折 舊 省 稅 (D)=△折舊費用*全局應稅比率 (折舊年數)	現金流入 淨額 F _i = R+D	年 序
												房 屋 稅 額 (9)	地 價 稅 額 (10)					
												房 屋 折 舊 率 -1.00%	地 價 稅 調 整 率 每 2 年 10.00%					
111	1,800	96.15	0.54%	50%	86,539	29	29.59	69%	592	68,834	2,724	2,699	5,423	69,026	4,886	73,912	1	
112				50%	87,006			69%	595	69,205	2,697	2,969	5,666	69,228	4,886	74,114	2	
113				50%	87,476			69%	598	69,579	2,670	2,969	5,639	69,648	4,886	74,534	3	
114				50%	87,949			69%	602	69,955	2,643	3,266	5,909	69,832	4,886	74,718	4	
115				50%	88,424			69%	605	70,333	2,617	3,266	5,882	70,256	4,886	75,142	5	
116				50%	88,901			69%	608	70,712	2,590	3,592	6,183	70,421	4,886	75,306	6	
117				50%	89,381			69%	611	71,094	2,565	3,592	6,157	70,848	4,886	75,734	7	
118				50%	89,864			69%	615	71,478	2,539	3,952	6,491	70,991	4,886	75,876	8	
119				50%	90,349			69%	618	71,864	2,514	3,952	6,465	71,422	4,886	76,308	9	
120				50%	90,837			69%	621	72,252	2,488	4,347	6,835	71,540	4,886	76,426	10	
121				50%	91,328			69%	625	72,642	2,464	4,347	6,810	71,976	4,886	76,861	11	
122				50%	91,821			69%	628	73,035	2,439	4,781	7,220	72,066	4,886	76,951	12	
123				50%	92,317			69%	632	73,429	2,414	4,781	7,196	72,506	4,886	77,391	13	
124				50%	92,815			69%	635	73,825	2,390	5,260	7,650	72,565	4,886	77,451	14	
125				50%	93,316			69%	638	74,224	2,366	5,260	7,626	73,009	4,886	77,895	15	
126				65%	121,966			76%	707	96,912	2,343	5,786	8,128	96,788	4,886	101,674	16	
127				65%	122,625			76%	711	97,435	2,319	5,786	8,105	97,365	4,886	102,250	17	
128				65%	123,287			76%	715	97,961	2,296	6,364	8,660	97,481	4,886	102,367	18	
129				65%	123,953			76%	718	98,490	2,273	6,364	8,637	98,063	4,886	102,949	19	
130				65%	124,622			76%	722	99,022	2,250	7,001	9,251	98,139	4,886	103,025	20	
131				65%	125,295			76%	726	99,557	2,228	7,001	9,228	98,727	4,886	103,613	21	
132				65%	125,972			76%	730	100,094	2,206	7,701	9,906	98,758	4,886	103,644	22	
133				65%	126,652			76%	734	100,635	2,184	7,701	9,884	99,352	4,886	104,237	23	
134				65%	127,336			76%	738	101,178	2,162	8,471	10,632	99,332	4,886	104,218	24	
135				65%	128,023			76%	742	101,725	2,140	8,471	10,611	99,932	4,886	104,818	25	
136				65%	128,715			76%	746	102,274	2,119	9,318	11,436	99,857	4,886	104,743	26	
137				65%	129,410			76%	750	102,826	2,098	9,318	11,415	100,462	4,886	105,348	27	
138				65%	130,109			76%	754	103,382	2,077	10,249	12,326	100,326	4,886	105,211	28	
139				65%	130,811			76%	758	103,940	2,056	10,249	12,305	100,937	4,886	105,823	29	
140				65%	131,518			76%	762	104,501	2,035	11,274	13,310	100,732	4,886	105,618	30	
141				75%	152,570			86%	867	121,216	2,015	11,274	13,289	118,563	4,886	123,449	31	
142				75%	153,394			86%	872	121,870	1,995	12,402	14,397	118,375	4,886	123,261	32	
143				75%	154,223			86%	877	122,528	1,975	12,402	14,377	119,092	4,886	123,978	33	
144				75%	155,055			86%	881	123,190	1,955	13,642	15,597	118,821	4,886	123,707	34	
145				75%	155,893			86%	886	123,855	1,936	13,642	15,578	119,546	4,886	124,432	35	
146				75%	156,735			86%	891	124,524	1,916	15,006	16,922	119,183	4,886	124,069	36	
147				75%	157,581			86%	896	125,197	1,897	15,006	16,903	119,915	4,886	124,801	37	
148				75%	158,432			86%	901	125,873	1,878	16,507	18,385	119,450	4,886	124,336	38	
149				75%	159,287			86%	905	126,552	1,859	16,507	18,366	120,190	4,886	125,075	39	
150				75%	160,148			86%	910	127,236	1,841	18,158	19,998	119,612	4,886	124,498	40	
151				75%	161,012			86%	915	127,923	1,822	18,158	19,980	120,359	4,886	125,245	41	
152				75%	161,882			86%	920	128,614	1,804	19,973	21,777	119,657	4,886	124,543	42	
153				75%	162,756			86%	925	129,308	1,786	19,973	21,759	120,412	4,886	125,298	43	
154				75%	163,635			86%	930	130,006	1,768	21,971	23,739	119,573	4,886	124,459	44	
155				75%	164,519			86%	935	130,708	1,750	21,971	23,721	120,335	4,886	125,221	45	
156				80%	176,434			97%	1,060	140,221	1,733	24,168	25,901	128,730	4,886	133,616	46	
157				80%	177,387			97%	1,066	140,978	1,716	24,168	25,883	129,551	4,886	134,437	47	
158				80%	178,345			97%	1,072	141,739	1,698	26,584	28,283	128,443	4,886	133,328	48	
159				80%	179,308			97%	1,078	142,505	1,681	26,584	28,266	129,272	4,886	134,158	49	
160				80%	180,276			97%	1,084	143,274	1,665	29,243	30,908	127,979	4,886	132,864	50	
161				80%	181,249			97%	1,089	144,048	1,648	29,243	30,891	128,817	4,886	133,702	51	
162				80%	182,228			97%	1,095	144,826	1,632	32,167	33,799	127,319	4,886	132,205	52	
163				80%	183,212			97%	1,101	145,608	1,615	32,167	33,782	128,166	4,886	133,052	53	
164				80%	184,202			97%	1,107	146,394	1,599	35,384	36,983	126,444	4,886	131,329	54	
165				80%	185,196			97%	1,113	147,184	1,583	35,384	36,967	127,299	4,886	9,973,171	55	

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政資訊中心大樓興建計畫(修正)										
成本效益分析表										
									單位：新臺幣千元	
年度	基年投資實值 V_i+V_p	現金流入淨額 F_i	第一次估計 (r_1)	5.77%	第二次估計 (r_2)	5.79%	1.83%	現金流入現值 $PV=F_i \times F$	現金流入累計數 P_a	年序
			現值因子 F_1	現金流入現值 $PV_1=F_i \times F_1$	現值因子 F_2	現金流入現值 $PV_2=F_i \times F_2$	資金成本率 現值因子 F			
112	2,048,003	73,912	1.0000	73,911.84	1.0000	73,911.84	1.0000	73,912	73,912	1
113		74,114	0.9454	70,067.69	0.9452	70,054.45	0.9820	72,782	146,694	2
114		74,534	0.8938	66,617.69	0.8935	66,592.51	0.9644	71,879	218,573	3
115		74,718	0.8450	63,136.49	0.8445	63,100.69	0.9470	70,762	289,334	4
116		75,142	0.7989	60,028.14	0.7983	59,982.76	0.9300	69,884	359,219	5
117		75,306	0.7553	56,875.16	0.7545	56,821.42	0.9133	68,778	427,997	6
118		75,734	0.7140	54,075.50	0.7132	54,014.19	0.8969	67,926	495,923	7
119		75,876	0.6750	51,219.35	0.6741	51,151.61	0.8808	66,831	562,754	8
120		76,308	0.6382	48,698.58	0.6372	48,624.98	0.8650	66,003	628,757	9
121		76,426	0.6033	46,110.87	0.6023	46,032.47	0.8494	64,917	693,674	10
122		76,861	0.5704	43,842.04	0.5693	43,759.23	0.8341	64,114	757,787	11
123		76,951	0.5393	41,497.08	0.5381	41,410.87	0.8192	63,035	820,823	12
124		77,391	0.5098	39,455.83	0.5087	39,366.42	0.8044	62,256	883,079	13
125		77,451	0.4820	37,330.41	0.4808	37,238.77	0.7900	61,184	944,263	14
126		77,895	0.4557	35,494.72	0.4545	35,400.89	0.7758	60,429	1,004,693	15
127		101,674	0.4308	43,800.93	0.4296	43,676.89	0.7618	77,459	1,082,152	16
128		102,250	0.4073	41,644.46	0.4060	41,518.67	0.7481	76,498	1,158,650	17
129		102,367	0.3850	39,415.77	0.3838	39,289.28	0.7347	75,209	1,233,860	18
130		102,949	0.3640	37,475.82	0.3628	37,348.50	0.7215	74,278	1,308,137	19
131		103,025	0.3441	35,455.99	0.3429	35,328.85	0.7085	72,997	1,381,134	20
132		103,613	0.3254	33,711.58	0.3241	33,584.35	0.6958	72,094	1,453,228	21
133		103,644	0.3076	31,880.59	0.3064	31,754.27	0.6833	70,819	1,524,047	22
134		104,237	0.2908	30,312.76	0.2896	30,186.94	0.6710	69,945	1,593,992	23
135		104,218	0.2749	28,652.53	0.2737	28,528.21	0.6590	68,675	1,662,668	24
136		104,818	0.2599	27,244.12	0.2587	27,120.78	0.6471	67,829	1,730,497	25
137		104,743	0.2457	25,738.31	0.2446	25,616.94	0.6355	66,562	1,797,059	26
138		105,348	0.2323	24,473.83	0.2312	24,353.82	0.6241	65,744	1,862,804	27
139		105,211	0.2196	23,107.65	0.2185	22,989.99	0.6129	64,479	1,927,282	28
140		105,823	0.2076	21,973.11	0.2065	21,857.09	0.6018	63,688	1,990,971	29
141		105,618	0.1963	20,733.20	0.1952	20,619.84	0.5910	62,422	2,053,393	30
142		123,449	0.1856	22,910.54	0.1845	22,780.96	0.5804	71,650	2,125,043	31
143		123,261	0.1755	21,626.74	0.1744	21,500.36	0.5700	70,255	2,195,298	32
144		123,978	0.1659	20,565.04	0.1649	20,441.00	0.5597	69,394	2,264,691	33
145		123,707	0.1568	19,399.79	0.1558	19,279.13	0.5497	67,998	2,332,689	34
146		124,432	0.1483	18,448.11	0.1473	18,329.90	0.5398	67,167	2,399,856	35
147		124,069	0.1402	17,390.07	0.1392	17,275.37	0.5301	65,767	2,465,623	36
148		124,801	0.1325	16,537.67	0.1316	16,425.49	0.5206	64,967	2,530,590	37
149		124,336	0.1253	15,576.59	0.1244	15,468.00	0.5112	63,561	2,594,151	38
150		125,075	0.1184	14,813.78	0.1176	14,707.73	0.5020	62,790	2,656,942	39
151		124,498	0.1120	13,940.39	0.1112	13,837.98	0.4930	61,377	2,718,319	40
152		125,245	0.1059	13,258.41	0.1051	13,158.52	0.4841	60,636	2,778,955	41
153		124,543	0.1001	12,464.34	0.0993	12,368.10	0.4754	59,213	2,838,168	42
154		125,298	0.0946	11,855.26	0.0939	11,761.50	0.4669	58,501	2,896,669	43
155		124,459	0.0895	11,132.95	0.0887	11,042.81	0.4585	57,065	2,953,733	44
156		125,221	0.0846	10,589.63	0.0839	10,501.91	0.4503	56,382	3,010,116	45
157		133,616	0.0800	10,682.67	0.0793	10,592.17	0.4422	59,081	3,069,197	46
158		134,437	0.0756	10,161.50	0.0749	10,073.51	0.4342	58,376	3,127,573	47
159		133,328	0.0715	9,527.55	0.0708	9,443.26	0.4264	56,854	3,184,427	48
160		134,158	0.0676	9,063.43	0.0669	8,981.55	0.4188	56,180	3,240,607	49
161		132,864	0.0639	8,486.03	0.0633	8,407.77	0.4112	54,638	3,295,245	50
162		133,702	0.0604	8,073.33	0.0598	7,997.38	0.4038	53,995	3,349,240	51
163		132,205	0.0571	7,547.11	0.0565	7,474.69	0.3966	52,431	3,401,671	52
164		133,052	0.0540	7,180.77	0.0534	7,110.52	0.3895	51,818	3,453,489	53
165		131,329	0.0510	6,700.86	0.0505	6,634.05	0.3825	50,228	3,503,717	54
166		9,973,171	0.0482	481,083.09	0.0477	476,196.49	0.3756	3,745,787	7,249,504	55
合計	2,048,003			2,052,998		2,043,028		7,249,504		
基年投資實值 = 2,048,003千元				29	現值報酬率 = 5.78%					
投資收回年限 = 29.91年					淨現值 = 5,201,501千元					

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政訓練中心
個案計畫表

計畫名稱		郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫 --郵政訓練中心					建 構 編 號	總-05-102人事04										
計畫緣由		1. 現有房舍與設備難以擴充、改善，亟待解決。擬於郵政物流園區建置郵政訓練中心，以優質郵政訓練資源及場地，辦理郵政專業訓練及人才培育，滿足業務多元需求。 2. 善盡業務支援功能且使園區內建物互為奧援，配合政策納入鄰近建物及未來進駐單位等使用辦公需求，以發揮業務支援綜效。																
基地購置及訓練中心工程興建	用途 (請勾選)	(☒)	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	(☒)	訓練工作場所			預定完工日期		110年12月		管 制		建蔽率70%	容積率420%			
	配 購 基地面積	1,814 坪		房屋 結構	鋼骨(SC)或 鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造			基地	地 點	桃園機場捷運A7站-第二產業專區B標土地			基地投資金額		308,447千元			
	權 屬	內政部(102.9.6內授中辦地字第1026038382號函同意讓售本公司)			基地每坪單價		170千元											
	工程興建 計畫內容	樓 層 數		每 層 坪 數					總 建 坪		興建投資金額		1,094,900千元					
	預算情形 (千元)	預 算 金 額		103 年 度 預 算 (1 期)			分年預算 編列情形	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)				
1,418,717		94,001			61,083	72,040		141,136	32,275	10,000	100,000	908,182						
預 估	郵 政 訓 練 中 心																	
	項 目	樓地板 面積	啟用時及 未來5年需求		未來15年需求		未來25年需求		未來35年需求		未來45年需求		未來55年需求					
未 來	B2F	停車場	828	828	828	828	828	828	828	828	828	828	828	828				
		垃圾集中場																
業 務	B1F	餐廳、廚房	828	828	828	828	828	828	828	828	828	828	828	828				
		販賣區																
需 求	1F	司機待派室	828	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770				
		迎賓門廳																
	2F	多媒體簡報室	828	600	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750				
		辦公室及行動辦公室																
	3F	托育中心及其他	828	600	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750				
		郵政全區及園區安全監控維護中心及機房																
	4F	各式會議室	828	600	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750				
		辦公室																
	5F	辦公室(含工會辦公室)	828	600	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750				
		各式會議室																
	6F	列封中心辦公室	828	600	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750				
		客服中心辦公室																
	7F	跨境物流辦公室	828	600	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750				
		訓練中心辦公室																
	8F	訓練教室、教師休息室	828	613	671	654	638	613	613	613	613	613	613	613				
		學員交誼空間																
	9F	多功能集會及運動場所	828	600	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750				
		器具儲藏室、運動空間(桌球、撞球、體適能)、淋浴間、更衣間、儲物櫃																
	10F (夾層)	勞教班、社團辦公室	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207				
		哺(集)乳室																
	11F (夾層)	雙人套房	207	153	168	164	159	153	153	153	153	153	153	153				
		茶水間、洗衣間、備品室																
	12F	雙人套房	207	153	168	164	159	153	153	153	153	153	153	153				
		茶水間、洗衣間、備品室																
	13F	單人套房	207	153	168	164	159	153	153	153	153	153	153	153				
		茶水間、洗衣間、備品室																
	14F	單人套房	207	153	168	164	159	153	153	153	153	153	153	153				
		茶水間、洗衣間、備品室																
	15F	單人套房	207	153	168	164	159	153	153	153	153	153	153	153				
		茶水間、洗衣間、備品室																
	16F	單人套房	207	153	168	164	159	153	153	153	153	153	153	153				
		茶水間、洗衣間、備品室																
	17F	單人套房	207	153	168	164	159	153	153	153	153	153	153	153				
		茶水間、洗衣間、備品室																
	RF	屋突	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185				
		1-6、9-11、RF層共計使用(坪)	6395	4969	5869	5869	5869	5869	5869	5869	5869	5869	5869	5869				
	1-6、9-11、RF層產能利用率(%)				78%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%				
		7-8、12-17層共計使用(坪)	2898	2144	2350	2292	2230	2144	2144	2144	2144	2144	2144	2144				
	7-8、12-17層產能利用率(%)				74%	81%	79%	77%	74%	74%	74%	74%	74%	74%				
		地上層共計使用(坪)	9293	7113	8219	8161	8099	8013	8013	8013	8013	8013	8013	8013				
	地上層產能利用率(%)				76.54%	88.44%	87.82%	87.15%	86.23%	86.23%	86.23%	86.23%	86.23%	86.23%				
		自用車位數			40	47	55	55	55	55	55	55	55	55				
	閒置車位數(位)				19	12	4	4	4	4	4	4	4	4				
		地下層總計車位數(位)			59	59	59	59	59	59	59	59	59	59				
	車位產能利用率(%)				68%	80%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%				
投資計畫 投入產出 項目分析	投入之 金額	分年 預算 編列 情形	預 算 金 額 (千 元)		1,418,717				產 出 之 預 測 假 設 條 件	替代節省租金		每 坪 房 屋 月 租 金 (元)		600				
				103年度(1期)	94,001								租金成長率(%)		0.54%			
				104年度(2期)	61,083								每單位月租金(元)		2,400			
				105年度(3期)	72,040								土地平均年調幅		土地增值率(%) 6.93%			
				106年度(4期)	141,136													
				107年度(5期)	32,275								房屋稅平均年調幅		營造工程物價 (總)指數年增率 (%) 1.04%			
				108年度(6期)	10,000													
				109年度(7期)	100,000								預估使用壽年(年)		55年			
				110年度(8期)	908,182													
		效 益 說 明	量的 效益	資 金 成 本 率	1.83%		現 值 報 酬 率		5.43%		淨 現 值		4,664,287千元		投資收回年限		54.01 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。																	

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫 --郵政訓練中心

計畫摘要及投入產出項目分析

一、計畫摘要

(一)	計 畫 名 稱	郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政訓練中心		建檔編號	總-05-102人事04
(二)	計 畫 目 的	1.現有房舍與設備難以擴充、改善，亟待解決。擬於郵政物流園區建置郵政訓練中心，以優質郵政訓練資源及場地，辦理郵政專業訓練及人才培育，滿足業務多元需求。 2.善盡業務支援功能且使園區內建物互為奧援，配合政策納入鄰近建物及未來進駐單位等使用辦公需求，以發揮業務支援綜效。			
(三)	計 畫 內 容	購置基地1,814坪，興建地下2層、地上17層大樓，總建坪10,949坪。			
(四)	計 畫 期 間	自民國104年1月起至110年12月止			
(五)	投 資 總 額	1,418,717千元			
(六)	成 本 效 益 分 析	1.資 金 成 本 率：1.83%		2.現值報酬率：5.43%	
		3.投 資 收 回 年 限：54.01年		4.淨 現 值：4,664,287千元	
(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、110年度908,182千元			

二、計畫投入項目分析

單位：新台幣千元

分年預算編列				土地基年投資價值			基年投資實值		
年度	基地購置 (1)	訓練中心 工程興建 (2)	土地改良 分攤 (3)	投資金額	計算公式： $V_i = S * (1+i)^n$	土地基年 投資價值	投資金額 $S=(1)+(2)+(3)$	計算公式： $V_f = S * (1+i)^n$ $V_p = S * (1+i)^n$	基年投資 實值 $V_f + V_p$
	1,814坪	10,949坪			6.93%			1.83%	
103	88,698		5,303	88,698	$88,698 * (1+6.93\%)^8$	151,604	94,001	$94,001 * (1+1.83\%)^8$	108,677
104	58,638		2,445	58,638	$58,638 * (1+6.93\%)^7$	93,729	61,083	$61,083 * (1+1.83\%)^7$	69,351
105	64,418		7,622	64,418	$64,418 * (1+6.93\%)^6$	96,295	72,040	$72,040 * (1+1.83\%)^6$	80,321
106	64,418	76,718		64,418	$64,418 * (1+6.93\%)^5$	90,054	141,136	$141,136 * (1+1.83\%)^5$	154,531
107	32,275	0		32,275	$32,275 * (1+6.93\%)^4$	42,195	32,275	$32,275 * (1+1.83\%)^4$	34,703
108		10,000					10,000	$10,000 * (1+1.83\%)^3$	10,559
109		100,000					100,000	$100,000 * (1+1.83\%)^2$	103,693
110		908,182					908,182	$908,182 * (1+1.83\%)^1$	924,802
合計	308,447	1,094,900	15,370			473,878	1,418,717		1,486,638

註：基年為民國111年。

三、計畫產出項目分析

- (一) 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(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111年每坪年租金為7,397千元** $(0.6千元 * 12 * (1+0.54\%)^5)$ 。

郵政訓練中心租金估算表：

本案計算所採租金		
初估106年鄰近租金行情 每坪月租金	計算至基年(111年)	
	每坪月租金	每坪年租金
600元/坪	616元/坪	7,397元/坪

- (二) 產能利用率以郵政訓練所98至101年訓練人時數/100人容測量計算，平均利用率為78.32%，新中心預計規劃為150人使用，另場地提供園區物流業者之各類物流相關人才培訓服務及相關單位進駐使用。預計啟用時及未來5年產能利用率77%，未來15年88%，未來25年88%，未來35年87%，未來45年86%，未來55年86%。
- (三) B1地下汽車停車位59位係自用，以相對於106年桃園地區公有停車場月停租金每車位2.4千元及房屋租金成長率**0.54%**計算，**估算至基年111年度每車位年租金為29,59千元** $(2.4千元 * 12 * (1+0.54\%)^5)$ 。車位啟用時及未來5年產能利用率68%，未來15年80%，未來25年93%，未來35年93%，未來45年93%，未來55年93%。
- (四) 依據「簡化地價稅=申報地價(公告地價×80%)×面積(平方公尺)×5%」原則推估，該基地106年需繳納地價稅為**2,702千元** $((11.263千元 * 80\%) * 5,997 * 5\%)$ ，並依內政部地政司公布之「歷年公告土地現值及公告地價調幅總表」**93-107年**之15年5期(每期3年調整一次)計算，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111年應繳地價稅為**3,269千元** $(2,702千元 * (1+10.00\%)^2)$ 。
- (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)^折舊經歷年數*地段率*適用稅率。房屋稅=104年課稅各類現值初算*總樓地板面積*地段率100%*按非住非營用稅3%計算。並參考內政部地政司公布之「營造工程物價指數(總指數)年增率」取10年平均數**1.06%**，估算基年111年房屋稅應為**13,418.32千元**。房屋稅計算請參閱房屋稅計算表。
- (六) 本建案使用壽年55年屆滿(民國**165年**)現金流入淨額**12,506,284千元**，包含已扣除土地增值稅(**5,181,546千元**)之土地處分價值淨額**12,480,600千元** $[473,878 * (1+6.93\%)^54 - 5,181,546]$ 。
- (七) 各年度之現金流量請參閱現金流入表。

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政訓練中心

現金流入表

年度	每坪年租金(1)	租金成長率(2)	郵政訓練中心使用坪數(3)	郵政訓練中心產能率(4)	預房租金流入數(S ₁)	地下室車位數(5)	車位租金(6)	車位產能率(7)	預車租金流入數(S ₂)	現金流入合計 S=(S ₁ +S ₂)*應稅比率	房屋稅折舊率 -1.00%	地價調整率 每2年10.00%	現金流出合計 T=8+9	△稅後現金流入(R)=(S-T)*80%+(S ₁ +S ₂)*(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=R+D	年序
111	7.40	0.54%	8,694	77%	49,220	59	29.59	68%	1,183	19,153	13,418	3,269	16,687	33,223	1,513	34,736	1
112				77%	49,486			68%	1,190	19,257	13,284	3,269	16,553	33,582	1,513	35,095	2
113				77%	49,753			68%	1,196	19,361	13,151	3,596	16,747	33,680	1,513	35,193	3
114				77%	50,022			68%	1,203	19,465	13,020	3,596	16,616	34,039	1,513	35,552	4
115				77%	50,292			68%	1,209	19,570	12,890	3,955	16,845	34,111	1,513	35,624	5
116				88%	58,426			80%	1,428	22,745	12,761	3,955	16,716	41,932	1,513	43,445	6
117				88%	58,741			80%	1,436	22,867	12,633	4,351	16,984	42,017	1,513	43,530	7
118				88%	59,058			80%	1,444	22,991	12,507	4,351	16,858	42,418	1,513	43,931	8
119				88%	59,377			80%	1,452	23,115	12,382	4,786	17,168	42,472	1,513	43,985	9
120				88%	59,698			80%	1,460	23,240	12,258	4,786	17,044	42,874	1,513	44,387	10
121				88%	60,020			80%	1,467	23,365	12,135	5,265	17,400	42,895	1,513	44,408	11
122				88%	60,344			80%	1,475	23,492	12,014	5,265	17,279	43,299	1,513	44,812	12
123				88%	60,670			80%	1,483	23,618	11,894	5,791	17,685	43,282	1,513	44,795	13
124				88%	60,998			80%	1,491	23,746	11,775	5,791	17,566	43,687	1,513	45,200	14
125				88%	61,327			80%	1,499	23,874	11,657	6,370	18,027	43,630	1,513	45,143	15
126				88%	61,223			93%	1,764	23,935	11,541	6,370	17,911	43,872	1,513	45,385	16
127				88%	61,554			93%	1,774	24,065	11,425	7,007	18,433	43,769	1,513	45,282	17
128				88%	61,886			93%	1,783	24,194	11,311	7,007	18,318	44,176	1,513	45,689	18
129				88%	62,221			93%	1,793	24,325	11,198	7,708	18,906	44,024	1,513	45,537	19
130				88%	62,557			93%	1,803	24,456	11,086	7,708	18,794	44,433	1,513	45,946	20
131				88%	62,894			93%	1,812	24,589	10,975	8,479	19,454	44,226	1,513	45,739	21
132				88%	63,234			93%	1,822	24,721	10,865	8,479	19,344	44,636	1,513	46,149	22
133				88%	63,575			93%	1,832	24,855	10,757	9,327	20,083	44,370	1,513	45,883	23
134				88%	63,919			93%	1,842	24,989	10,649	9,327	19,976	44,782	1,513	46,295	24
135				88%	64,264			93%	1,852	25,124	10,542	10,260	20,802	44,449	1,513	45,962	25
136				87%	64,120			93%	1,862	25,073	10,437	10,260	20,697	44,410	1,513	45,923	26
137				87%	64,466			93%	1,872	25,208	10,333	11,285	21,618	44,002	1,513	45,515	27
138				87%	64,814			93%	1,882	25,345	10,229	11,285	21,515	44,416	1,513	45,929	28
139				87%	65,164			93%	1,892	25,481	10,127	12,414	22,541	43,927	1,513	45,440	29
140				87%	65,516			93%	1,902	25,619	10,026	12,414	22,440	44,343	1,513	45,856	30
141				87%	65,870			93%	1,913	25,757	9,926	13,655	23,581	43,766	1,513	45,279	31
142				87%	66,226			93%	1,923	25,897	9,826	13,655	23,482	44,184	1,513	45,697	32
143				87%	66,583			93%	1,933	26,036	9,728	15,021	24,749	43,510	1,513	45,023	33
144				87%	66,943			93%	1,944	26,177	9,631	15,021	24,652	43,930	1,513	45,443	34
145				87%	67,304			93%	1,954	26,318	9,534	16,523	26,057	43,149	1,513	44,662	35
146				86%	66,949			93%	1,965	26,187	9,439	16,523	25,962	42,907	1,513	44,420	36
147				86%	67,311			93%	1,975	26,329	9,345	18,175	27,520	41,766	0	41,766	37
148				86%	67,674			93%	1,986	26,471	9,251	18,175	27,427	42,234	0	42,234	38
149				86%	68,040			93%	1,997	26,614	9,159	19,993	29,152	40,885	0	40,885	39
150				86%	68,407			93%	2,008	26,758	9,067	19,993	29,060	41,355	0	41,355	40
151				86%	68,777			93%	2,018	26,902	8,976	21,992	30,969	39,826	0	39,826	41
152				86%	69,148			93%	2,029	27,047	8,887	21,992	30,879	40,298	0	40,298	42
153				86%	69,521			93%	2,040	27,193	8,798	24,191	32,989	38,572	0	38,572	43
154				86%	69,897			93%	2,051	27,340	8,710	24,191	32,901	39,047	0	39,047	44
155				86%	70,274			93%	2,062	27,488	8,623	26,611	35,233	37,103	0	37,103	45
156				86%	70,654			93%	2,073	27,636	8,537	26,611	35,147	37,580	0	37,580	46
157				86%	71,035			93%	2,085	27,786	8,451	29,272	37,723	35,397	0	35,397	47
158				86%	71,419			93%	2,096	27,936	8,367	29,272	37,638	35,877	0	35,877	48
159				86%	71,805			93%	2,107	28,086	8,283	32,199	40,482	33,430	0	33,430	49
160				86%	72,192			93%	2,119	28,238	8,200	32,199	40,399	33,912	0	33,912	50
161				86%	72,582			93%	2,130	28,391	8,118	35,419	43,537	31,175	0	31,175	51
162				86%	72,974			93%	2,142	28,544	8,037	35,419	43,456	31,660	0	31,660	52
163				86%	73,368			93%	2,153	28,698	7,957	38,961	46,917	28,604	0	28,604	53
164				86%	73,764			93%	2,165	28,853	7,877	38,961	46,838	29,092	0	29,092	54
165				86%	74,163			93%	2,176	29,009	7,798	42,857	50,655	25,684	0	12,506,284	55

**郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--郵政訓練中心
成本效益分析表**

單位：新台幣千元

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)	5.42%	第二次估計 (r_2)	5.44%	1.83%	現金流入現值 $PV=F_t \cdot F$	現金流入累計數 P_s	年序
			現值因子 F_1	現金流入現值 $PV_1=F_t \cdot F_1$	現值因子 F_2	現金流入現值 $PV_2=F_t \cdot F_2$	資金成本率 現值因子 F			
111	1,486,638	34,736	1.0000	34,736.07	1.0000	34,736.07	1.0000	34,736	34,736	1
112		35,095	0.9486	33,290.56	0.9484	33,284.24	0.9820	34,464	69,200	2
113		35,193	0.8998	31,666.80	0.8995	31,654.79	0.9644	33,939	103,139	3
114		35,552	0.8536	30,345.50	0.8531	30,328.23	0.9470	33,669	136,809	4
115		35,624	0.8097	28,843.69	0.8091	28,821.81	0.9300	33,131	169,940	5
116		43,445	0.7680	33,367.81	0.7673	33,336.17	0.9133	39,679	209,619	6
117		43,530	0.7286	31,713.67	0.7277	31,677.59	0.8969	39,042	248,661	7
118		43,931	0.6911	30,360.52	0.6902	30,320.23	0.8808	38,694	287,355	8
119		43,985	0.6556	28,834.88	0.6546	28,791.16	0.8650	38,045	325,400	9
120		44,387	0.6219	27,602.73	0.6208	27,555.64	0.8494	37,703	363,103	10
121		44,408	0.5899	26,195.56	0.5888	26,145.92	0.8341	37,043	400,145	11
122		44,812	0.5596	25,074.76	0.5584	25,022.49	0.8192	36,708	436,853	12
123		44,795	0.5308	23,776.76	0.5296	23,722.70	0.8044	36,035	472,888	13
124		45,200	0.5035	22,758.37	0.5023	22,702.32	0.7900	35,707	508,595	14
125		45,143	0.4776	21,560.92	0.4763	21,503.73	0.7758	35,021	543,616	15
126		45,385	0.4531	20,561.95	0.4518	20,503.52	0.7618	34,576	578,192	16
127		45,282	0.4298	19,460.51	0.4285	19,401.53	0.7481	33,877	612,069	17
128		45,689	0.4077	18,626.06	0.4064	18,566.09	0.7347	33,568	645,637	18
129		45,537	0.3867	17,609.49	0.3854	17,549.46	0.7215	32,855	678,492	19
130		45,946	0.3668	16,854.15	0.3655	16,793.51	0.7085	32,554	711,046	20
131		45,739	0.3480	15,915.65	0.3467	15,855.38	0.6958	31,825	742,871	21
132		46,149	0.3301	15,232.92	0.3288	15,172.36	0.6833	31,534	774,405	22
133		45,883	0.3131	14,366.21	0.3118	14,306.38	0.6710	30,788	805,193	23
134		46,295	0.2970	13,750.08	0.2957	13,690.22	0.6590	30,507	835,699	24
135		45,962	0.2817	12,949.37	0.2805	12,890.55	0.6471	29,743	865,442	25
136		45,923	0.2673	12,273.09	0.2660	12,215.02	0.6355	29,183	894,626	26
137		45,515	0.2535	11,538.65	0.2523	11,481.88	0.6241	28,404	923,030	27
138		45,929	0.2405	11,044.88	0.2393	10,988.46	0.6129	28,147	951,177	28
139		45,440	0.2281	10,365.66	0.2269	10,310.75	0.6018	27,348	978,525	29
140		45,856	0.2164	9,922.66	0.2152	9,868.22	0.5910	27,102	1,005,627	30
141		45,279	0.2053	9,294.16	0.2041	9,241.42	0.5804	26,280	1,031,907	31
142		45,697	0.1947	8,897.63	0.1936	8,845.46	0.5700	26,046	1,057,953	32
143		45,023	0.1847	8,315.72	0.1836	8,265.40	0.5597	25,201	1,083,154	33
144		45,443	0.1752	7,961.72	0.1741	7,912.03	0.5497	24,979	1,108,132	34
145		44,662	0.1662	7,422.59	0.1651	7,374.87	0.5398	24,108	1,132,240	35
146		44,420	0.1577	7,002.81	0.1566	6,956.47	0.5301	23,547	1,155,787	36
147		41,766	0.1495	6,245.92	0.1485	6,203.42	0.5206	21,742	1,177,529	37
148		42,234	0.1419	5,991.13	0.1409	5,949.23	0.5112	21,590	1,199,119	38
149		40,885	0.1346	5,501.60	0.1336	5,462.08	0.5020	20,525	1,219,644	39
150		41,355	0.1276	5,278.71	0.1267	5,239.80	0.4930	20,388	1,240,032	40
151		39,826	0.1211	4,822.25	0.1202	4,785.80	0.4841	19,282	1,259,313	41
152		40,298	0.1149	4,628.54	0.1140	4,592.69	0.4754	19,159	1,278,473	42
153		38,572	0.1090	4,202.53	0.1081	4,169.18	0.4669	18,009	1,296,482	43
154		39,047	0.1034	4,035.49	0.1025	4,002.71	0.4585	17,903	1,314,385	44
155		37,103	0.0980	3,637.48	0.0972	3,607.24	0.4503	16,706	1,331,091	45
156		37,580	0.0930	3,494.81	0.0922	3,465.10	0.4422	16,617	1,347,708	46
157		35,397	0.0882	3,122.56	0.0874	3,095.43	0.4342	15,370	1,363,079	47
158		35,877	0.0837	3,002.13	0.0829	2,975.48	0.4264	15,299	1,378,377	48
159		33,430	0.0794	2,653.58	0.0787	2,629.53	0.4188	13,999	1,392,376	49
160		33,912	0.0753	2,553.44	0.0746	2,529.82	0.4112	13,946	1,406,322	50
161		31,175	0.0714	2,226.70	0.0708	2,205.68	0.4038	12,590	1,418,912	51
162		31,660	0.0678	2,145.05	0.0671	2,124.40	0.3966	12,556	1,431,468	52
163		28,604	0.0643	1,838.37	0.0636	1,820.32	0.3895	11,140	1,442,608	53
164		29,092	0.0610	1,773.56	0.0604	1,755.82	0.3825	11,126	1,453,734	54
165		12,506,284	0.0578	723,245.34	0.0572	715,874.40	0.3756	4,697,190	6,150,924	55
合計	1,486,638			1,489,894		1,480,280		6,150,924		

基年投資實值 = 1,486,638千元	54	現值報酬率 = 5.43%
投資收回年限 = 54.01年		淨現值 = 4,664,287千元

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫--工商服務中心																						
個案計畫表																						
計畫名稱			郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫 --工商服務中心						建檔編號		總-05-102資產05											
計畫緣由			龜山區現有戶數6萬1,732戶，人口15萬8,571人，整體人口呈逐年成長趨勢，未來產業專用區將設置工商服務中心，提供本區協力廠商後勤支援，整合多元相關產業提供上下游產業辦公環境需求，滿足當地相關業種廠商辦公需求，並規劃設置商場等商業設施，除可提升園區及當地生活機能，增加當地就業人口並將引進當地勞動居住人口外，亦可活絡當地民生經濟，促進地方發展。																			
局屋興建	用途 （請勾選）	☒ 新建		☒		營業局屋		預定開工日期		107年12月(103-105為土地購置)				使用區		第二產業專用區						
		☐ 改建		☒		商業大樓		預定完工日期		110年12月				管 制		建蔽率：70%		容積率：420%				
	基地面積 （含公共設施 用地分配面積）	5,512.71 坪		房屋結構		鋼筋混凝土造		基地	地 點		桃園市龜山區樂捷段207地號A3基地				基地投資金額		937,160千元					
						權 屬			中華郵政股份有限公司				基地每坪單價		170千元							
	計畫內容	樓層數				地 上 層				每層坪數				總建坪		興建投資金額				2,500,000千元		
		地上 12層，地下2層 （含372個停車位）				單層面積約為1,800坪、4-12樓單層面積約為1,000坪，地下室B1-B2單層面積約為2,230坪				18,900 坪				每坪最高興建單價				132千元				
預算 編列情形 （千元）	預算金額		103年度 預算		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）	
	3,478,577		229,766				229,766		148,552		80,449		57,703		482,537		10,000		100,000		2,369,570	
預估未來業務需求及產能利用情形	共同 項 目	項 目			啟用時及 未來5年需求		未來6-15年需求		未來16-25年需求		未來26-35年 需求		未來45年需求		未來55年需求							
		工作人員額（名）			4		7		9		11		13		13							
		汽 車 （ 輛 ）			1		1		1		2		3		3							
	各樓層 使用 分配 情形	機 車 （ 輛 ）			1		2		5		7		9		9							
		1F	公眾廳及營業廳（坪）			50		70		90		110		120		120						
			行政人員工作空間(含檔案室、員工休息室)(坪)			30		35		40		50		50		50						
			自助郵局及信箱間（坪）			15		15		15		15		15		15						
			藍車進出月台空間（坪）			30		30		35		40		40		40						
			其他(衛浴、電梯、樓梯)（坪）			10		10		10		10		10		10						
		2F	貴賓室及會議室大、小金庫、倉庫及監視器(坪)			40		40		40		55		55		55						
			其他(衛浴、電梯、樓梯)（坪）			10		10		10		10		10		10						
		業務需求面積小計（坪）			185		210		240		290		300		300							
		閒置面積（坪）			115		90		60		10		0		0							
		1-2F郵局營業面積共計（坪）			300		300		300		300		300		300							
		營業自用面積產能利用率（%）			62%		70%		80%		97%		100%		100%							
		出租車位數			292		336		342		360		342		336							
		閒置車位數（位）			80		36		30		12		30		36							
		地下層總計車位數（位）			372		372		372		372		372		372							
		車位產能利用率（%）			79%		90%		92%		97%		92%		90%							
		1-3F	商場出租空間（坪）			5,100		5,100		5,100		5,100		5,100		5,100						
		4-12F	辦公出租空間（坪）			9,000		9,000		9,000		9,000		9,000		9,000						
		辦公閒置面積（坪）			2,520		1,350		900		450		900		1,350							
		資產營運面積共計（坪）			14,100		14,100		14,100		14,100		14,100		14,100							
		B1-B2防空避難空間（坪）			4,500		4,500		4,500		4,500		4,500		4,500							
		商場平均產能利用率（%）			90%		100%		95%		100%		95%		100%							
	辦公平均產能利用率（%）			72%		85%		90%		95%		90%		85%								
投資計畫 投入產出 項目分析	投入之金額	預算金額（千元）			3,478,577					假 設 條 件 產 出 之 預 測	節省 / 出租租金				商場/郵局每坪月租金		800元					
		分年 預算 編列 情形	103年度(1期)			229,766									辦公等商業空間每坪月租金(元)		640元					
			104年度(2期)			148,552																
			105年度(3期)			80,449									租金成長率		0.54%					
			106年度(4期)			57,703																
			107年度(5期)			482,537					局土地壽命屆滿價值		土地價值		50,790,455千元							
			108年度(6期)			10,000							土地增值率		6.93%							
			109年度(7期)			100,000					預估建物使用壽年（年）		55年									
		110年度(8期)			2,369,570						押 金 利 息		1.06%									
											地價稅調整率（每2年調整）		10.00%									
效 益 說 明	量的效益		資金成本率：1.83%			現值報酬率：5.10%		淨現值：		11,590,575千元				投資收回年限：54.11年								
	質的效益		1.提供產業專用區相關廠商辦公及商場等商業設施，提升園區內及當地生活機能，促進產業發展。 2.對促進業務成長方面之助益： （1）新增資產營運面積，可增加租金收益。 （2）提供舒適便利之物流辦公環境，促進物流相關產業交流。 3.對公害防止方面之助益： 綠建築之設計可節能減碳，空氣流通，疏散容易，符合消防安全規定。 4.促使土地資產作最有規劃，增加郵政資金收入。 5.設置郵政支局，完備當地公共設施，服務當地居民及廠商。 6.引進當地勞動居住人口，帶動當地民生經濟。																			

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫 --工商服務中心
計畫摘要及投入產出分析表

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 --工商服務中心	建 構 編 號：總-05-102資產05
(二)	計畫目的	龜山區現有戶數6萬1,732戶，人口15萬8,571人，整體人口呈逐年成長趨勢，未來產業專用區將設置工商服務中心，提供本區協力廠商後勤支援，整合多元相關產業提供上下游產業辦公環境需求，滿足當地相關業種廠商辦公需求，並規劃設置商場等商業設施，除可提升園區及當地生活機能，增加當地就業人口並將引進當地勞動居住人口外，亦可活絡當地民生經濟，促進地方發展。	
(三)	計畫內容	本計畫擬利用物流園區南側A3基地設置工商服務設施，土地面積約5,512.71坪(含分攤公共設施土地面積約783.43坪)，預計興建商場及辦公等商業使用大樓，總樓地板面積為62,479平方公尺，約為18,900坪。	
(四)	計畫期間	自民國103年1月至110年12月	
(五)	投資總額	新 臺 幣：3,478,577千元	
(六)	成本效益分析	1. 資金成本率：1.83%	2. 現 值 報 酬 率：5.10%
		3. 投資收回年限：54.11年	4. 淨 現 值：11,590,575千元
(七)	分 年 預 算	103年度229,766千元、104年度148,552千元、105年度80,449千元、106年度57,703千元、107年度482,537千元、108年度10,000千元、109年度100,000千元、110年度2,369,570千元。	

二、計畫投入項目分析

分年預算編列				土地基年投資價值			基年投資實值		
年度	購 置 土 地 (1)	建 物 興 建 (2)	土 地 改 良 攤 (3)	投資金額 S=(1)	計算公式： $V_t=S*(1+i)^n$	土地基年 投資價值	投資金額 $S=(1)+(2)+(3)$ (含土地)	計算公式： $V_t=S*(1+i)^n$ $V_p=S*(1+i)^{-n}$ (含土地)	基年投資 實值 V_t+V_p (含土地)
	5,512.71 坪	18,900 坪			6.93%			1.83%	
103	207,264		22,502	207,264	$207,264*(1+6.93\%)^8$	354,159	229,766	$229,766*(1+1.83\%)^8$	265,639
104	138,176		10,376	138,176	$138,176*(1+6.93\%)^7$	220,812	148,552	$148,552*(1+1.83\%)^7$	168,659
105	71,910		8,539	71,910	$71,910*(1+6.93\%)^6$	107,472	80,449	$80,449*(1+1.83\%)^6$	89,696
106	37,273	20,430		37,273	$37,273*(1+6.93\%)^5$	52,097	57,703	$57,703*(1+1.83\%)^5$	63,180
107	482,537	0		482,537	$482,537*(1+6.93\%)^4$	630,765	482,537	$482,537*(1+1.83\%)^4$	518,840
108		10,000					10,000	$10,000*(1+1.83\%)^3$	10,559
109		100,000					100,000	$100,000*(1+1.83\%)^2$	103,693
110		2,369,570					2,369,570	$2,369,570*(1+1.83\%)^1$	2,412,933
合計	937,160	2,500,000	41,417	937,160		1,365,306	3,478,577		3,633,200
註：基年為民國 111 年度。									

三、計畫產出項目分析

- (一) 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)「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」招商前期規劃期末報告書(P7-14)開發收益假設參數，預估本案辦公首年租金約為640元/坪/月、商場及郵局基年(111年)租金約為800元/坪/月，停車位則以預估基年(111年)桃園地區公有停車場月停租金每車位2.4千元計算，商場、辦公及停車場後續租金調幅，依97~106年消費者物價指數(房租類)10年幾何平均數0.54%作為租金成長率。
- (二) 本案興建總樓地板面積為18,900坪(含地下室)，1-3樓商場面積約5,400坪，其中有300坪為郵局營業使用，商場完工後每20年簽一次租約，壽年內每一租約首年免租期半年，其餘各年產能利用率皆為100%；4樓以上辦公室產能利用率則參考上述CBRE報告內容下修，營運後前五年由50%逐年上升至80%，未來6-15年產能利用率85%，未來16-25年產能利用率90%，未來26-35年產能利用率95%，未來36-45年產能利用率90%，其後各年產能利用率85%，停車位出租率則按商場及辦公室產能利用率比例、所佔面積比例加權平均計算。
- (三) 本案地價稅適用一般土地第六級規定：應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價 20 倍以上）× 稅率（ 55/1000 ）－累進差額（累進起點地價 × 0.545 ）=（69,573,001元 以上 *55/1000-1,805,585元）=本年應納地價稅額，依行政院106年5月10日總統公布實施平均地權第14條及第17條，案關地價稅每2年調整一次(108年、110年、…以此類推)，經換算桃園市民國86年~107年平均每期公告地價調幅10%推算基年地價稅為9,146千元。
- (四) 押金利息收入部分，則以3個月租金及本公司106年7月之1年期機動利率1.06%為計算基礎，估算資產營運面積押金利息。
- (五) 本案營運費用包括辦公空間空戶管理費、綜合保險費、地價稅及房屋稅等，其中空戶管理費僅支付空戶部分，以管理費0.15千元/坪/月計算，並逐年調漲1%，並依空置率(1-產能利用率)計算各期管理費；綜合保險費按基年建築成本之0.5%計算，以每年1%折舊率遞減；地價稅計算如說明(三)；房屋稅則依照桃園市房屋核定單價，辦公類7,476(元/㎡)，零售餐飲類7,917(元/㎡)，並依96~106年平均營造工程物價指數（總指數）年增率1.04%及營業用房屋稅率3%計算基年房屋稅為14,468千元。
- (六) 各年度之現金流量請參閱現金流入表。

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫 --工商服務中心

現金流入表

單位：千元

年度	1、2F 郵局 營業 面積 (1)	1、2F 郵局 每坪 年租 金 (千元) (2)	年租 金 成長 率 (3)	1-2F 郵局 營業 面積 產能 利用率 (4)	1-2F 郵局 營業 面積 租金 流入 (5)	1-2F 郵局 營業 面積 押金 利息 收入 (6)	1-2F 預估營業 自用面積 年租金流入 S ₁ =(5)+(6)	辦公 出租 面積 (坪) (7)	辦公 每坪 年租 金 (8)	辦公 年租 金 成長 率 (9)	辦公 產能 利用 率 (10)	辦公 租金 流入 (11)	辦公 押金 利息 收入 (12)	辦公 現金 流入 S ₂ =(11)+(12)	商場 營業 面積 (13)	商場 每坪 年租 金 (14)	商場 每坪 年租金 成長率 (15)	商場 產能 利用 率 (16)	商場 租金 流入 (17)	商場 押金 利息 收入 (18)	商場 現金 流入 S ₃ =(17)+(18)	出租 車位數 (19)	車位 每個 年租 金 (20)	車位 租金 成長率 (21)	車位 產能 利用 率 (22)	預估 車位 年租金 流入數 S ₄	現金 流入 合計 S=(S ₁)*應稅 比率 +((S ₂ +S ₃ +S ₄)	辦公空間 空戶管理費 (千元) (23)	綜合保險費 (千元) (24)	房屋稅額 (千元) (25)	地價稅額 (千元) (26)	現金流出 合計 T=(23)+(24)+(25)+(26)	△稅後現金流 入(R)=(S- T)*80%+(S ₁)* (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	年序
																												管理費 年成長率	綜合保險費 折舊率	房屋稅 折舊率	地價稅 調整率					
																												1.00%	1.00%	1.00%	每2年10.00%					
111	300	9.1	0.54%	62%	1,691	4	1,696	9,000	7.31	0.54%	50%	32,914	87	33,002	5,100	9.1	0.54%	50%	23,314	62	23,376	372	27.43	0.54%	50%	5,102	62,666	8,100	12,595	14,468	9,146	44,309	15,195	9,048	24,243	1
112				62%	1,701	5	1,705				70%	46,329	123	46,452				100%	46,881	124	47,005				81%	8,294	102,944	4,909	12,469	14,324	10,060	41,761	49,458	9,048	58,506	2
113				62%	1,710	5	1,714				80%	53,234	141	53,375				100%	47,134	125	47,259				87%	8,997	110,831	3,305	12,344	14,179	10,060	39,888	57,268	9,048	66,316	3
114				62%	1,719	5	1,724				80%	53,521	142	53,663				100%	47,389	126	47,514				87%	9,046	111,430	3,337	12,221	14,034	11,066	40,658	57,134	9,048	66,182	4
115				62%	1,728	5	1,733				80%	53,810	143	53,953				100%	47,645	126	47,771				87%	9,095	112,032	3,370	12,098	13,890	11,066	40,424	57,806	9,048	66,854	5
116				70%	1,972	5	1,978				85%	57,482	152	57,635				100%	47,902	127	48,029				90%	9,478	116,527	2,552	11,977	13,745	12,173	40,447	61,457	9,048	70,505	6
117				70%	1,983	5	1,988				85%	57,793	153	57,946				100%	48,161	128	48,289				90%	9,530	117,156	2,576	11,858	13,600	12,173	40,206	62,156	9,048	71,204	7
118				70%	1,994	5	1,999				85%	58,105	154	58,259				100%	48,421	128	48,549				90%	9,581	117,789	2,600	11,739	13,455	13,390	41,185	61,883	9,048	70,931	8
119				70%	2,005	5	2,010				85%	58,419	155	58,574				100%	48,683	129	48,812				90%	9,633	118,426	2,624	11,622	13,311	13,390	40,947	62,586	9,048	71,634	9
120				70%	2,015	5	2,021				85%	58,735	156	58,891				100%	48,946	130	49,076				90%	9,685	119,066	2,649	11,505	13,166	14,729	42,049	62,219	9,048	71,267	10
121				70%	2,026	5	2,032				85%	59,052	156	59,209				100%	49,210	130	49,341				90%	9,737	119,709	2,673	11,390	13,021	14,729	41,814	62,926	9,048	71,973	11
122				70%	2,037	5	2,043				85%	59,372	157	59,529				100%	49,476	131	49,607				90%	9,790	120,356	2,697	11,276	12,877	16,202	43,053	62,456	9,048	71,503	12
123				70%	2,048	5	2,054				85%	59,692	158	59,851				100%	49,744	132	49,875				90%	9,843	121,006	2,722	11,164	12,732	16,202	42,820	63,166	9,048	72,213	13
124				70%	2,059	5	2,065				85%	60,015	159	60,174				100%	50,012	133	50,145				90%	9,896	121,660	2,746	11,052	12,587	17,822	44,208	62,581	9,048	71,629	14
125				70%	2,070	5	2,076				85%	60,339	160	60,499				100%	50,283	133	50,416				90%	9,950	122,318	2,770	10,941	12,443	17,822	43,977	63,295	9,048	72,343	15
126				80%	2,379	6	2,385				90%	64,234	170	64,404				100%	50,554	134	50,688				94%	10,356	127,118	1,863	10,832	12,298	19,605	44,598	66,732	9,048	75,780	16
127				80%	2,392	6	2,398				90%	64,581	171	64,752				100%	50,828	135	50,962				94%	10,412	127,805	1,879	10,724	12,153	19,605	44,361	67,475	9,048	76,523	17
128				80%	2,405	6	2,411				90%	64,930	172	65,102				100%	51,102	135	51,238				94%	10,469	128,496	1,895	10,617	12,009	21,565	46,086	66,652	9,048	75,699	18
129				80%	2,418	6	2,424				90%	65,281	173	65,454				100%	51,378	136	51,514				94%	10,525	129,190	1,912	10,510	11,864	21,565	45,851	67,399	9,048	76,446	19
130				80%	2,431	6	2,437				90%	65,633	174	65,807				100%	51,656	137	51,793				94%	10,582	129,888	1,928	10,405	11,719	23,722	47,774	66,423	9,048	75,470	20
131				80%	2,444	6	2,450				90%	65,988	175	66,163				50%	25,968	69	26,036				76%	8,584	102,499	1,944	10,301	11,575	23,722	47,541	44,701	9,048	53,748	21
132				80%	2,457	7	2,464				90%	66,345	176	66,520				100%	52,216	138	52,354				94%	10,697	131,296	1,960	10,198	11,430	26,094	49,682	66,030	9,048	75,078	22
133				80%	2,470	7	2,477				90%	66,703	177	66,880				100%	52,498	139	52,637				94%	10,755	132,005	1,976	10,096	11,285	26,094	49,452	66,786	9,048	75,834	23
134				80%	2,484	7	2,490				90%	67,064	178	67,241				100%	52,782	140	52,921				94%	10,813	132,719	1,993	9,995	11,141	28,703	51,832	65,457	9,048	74,504	24
135				80%	2,497	7	2,504				90%	67,426	179	67,605				100%	53,067	141	53,207				94%	10,871	133,436	2,009	9,895	10,996	28,703	51,603	66,217	9,048	75,265	25
136				97%	3,044	8	3,052				95%	71,556	190	71,746				100%	53,353	141	53,495				97%	11,302	138,680	1,013	9,796	10,851	31,574	53,234	69,273	9,048	78,320	26
137				97%	3,061	8	3,069				95%	71,943	191	72,134				100%	53,642	142	53,784				97%	11,363										

郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫 --工商服務中心
成本效益分析表

單位：新臺幣千元

年 度	基年投資 實值 V _r +V _p	現金流入 淨額 F _t	第 次估計 (r ₁)	5.09%	第二次估計 (r ₂)	5.11%	資金成本率	1.83%	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 *F ₁	現值因子 F ₂	現金流入 現值 PV ₂ =F _t *F ₂	現值因子 F	現金流入 現值 PV=F _t *F		
111	3,633,200	24,243	1.0000	24,243	1.0000	24,243	1.0000	24,243	24,243	1
112		58,506	0.9516	55,672	0.9514	55,661	0.9820	57,454	81,697	2
113		66,316	0.9055	60,048	0.9051	60,025	0.9644	63,954	145,651	3
114		66,182	0.8616	57,024	0.8611	56,991	0.9470	62,677	208,328	4
115		66,854	0.8199	54,813	0.8193	54,771	0.9300	62,176	270,504	5
116		70,505	0.7802	55,006	0.7794	54,954	0.9133	64,393	334,898	6
117		71,204	0.7424	52,861	0.7415	52,801	0.8969	63,863	398,761	7
118		70,931	0.7064	50,108	0.7055	50,041	0.8808	62,475	461,236	8
119		71,634	0.6722	48,153	0.6712	48,080	0.8650	61,960	523,196	9
120		71,267	0.6397	45,586	0.6386	45,508	0.8494	60,535	583,731	10
121		71,973	0.6087	43,808	0.6075	43,725	0.8341	60,036	643,767	11
122		71,503	0.5792	41,414	0.5780	41,328	0.8192	58,572	702,339	12
123		72,213	0.5511	39,800	0.5499	39,709	0.8044	58,091	760,430	13
124		71,629	0.5244	37,566	0.5232	37,473	0.7900	56,585	817,015	14
125		72,343	0.4990	36,103	0.4977	36,006	0.7758	56,122	873,138	15
126		75,780	0.4749	35,986	0.4735	35,883	0.7618	57,732	930,870	16
127		76,523	0.4519	34,579	0.4505	34,473	0.7481	57,250	988,120	17
128		75,699	0.4300	32,550	0.4286	32,445	0.7347	55,616	1,043,737	18
129		76,446	0.4092	31,279	0.4078	31,172	0.7215	55,156	1,098,893	19
130		75,470	0.3893	29,384	0.3879	29,278	0.7085	53,473	1,152,366	20
131		53,748	0.3705	19,913	0.3691	19,837	0.6958	37,398	1,189,764	21
132		75,078	0.3525	26,468	0.3511	26,362	0.6833	51,300	1,241,065	22
133		75,834	0.3355	25,440	0.3341	25,333	0.6710	50,886	1,291,950	23
134		74,504	0.3192	23,783	0.3178	23,679	0.6590	49,095	1,341,046	24
135		75,265	0.3038	22,862	0.3024	22,758	0.6471	48,705	1,389,751	25
136		78,320	0.2890	22,638	0.2877	22,531	0.6355	49,772	1,439,522	26
137		79,113	0.2750	21,760	0.2737	21,652	0.6241	49,371	1,488,894	27
138		77,381	0.2617	20,252	0.2604	20,149	0.6129	47,423	1,536,317	28
139		78,178	0.2490	19,470	0.2477	19,367	0.6018	47,051	1,583,368	29
140		76,199	0.2370	18,058	0.2357	17,959	0.5910	45,036	1,628,403	30
141		77,002	0.2255	17,364	0.2242	17,265	0.5804	44,692	1,673,095	31
142		74,750	0.2146	16,040	0.2133	15,946	0.5700	42,605	1,715,700	32
143		75,557	0.2042	15,428	0.2030	15,334	0.5597	42,292	1,757,992	33
144		73,005	0.1943	14,185	0.1931	14,096	0.5497	40,129	1,798,120	34
145		73,818	0.1849	13,648	0.1837	13,560	0.5398	39,846	1,837,967	35
146		66,643	0.1759	11,725	0.1748	11,647	0.5301	35,327	1,873,294	36
147		67,437	0.1674	11,290	0.1663	11,213	0.5206	35,105	1,908,399	37
148		64,164	0.1593	10,222	0.1582	10,150	0.5112	32,801	1,941,200	38
149		64,963	0.1516	9,848	0.1505	9,777	0.5020	32,613	1,973,813	39
150		61,289	0.1442	8,841	0.1432	8,775	0.4930	30,215	2,004,028	40
151		37,062	0.1373	5,087	0.1362	5,049	0.4841	17,943	2,021,971	41
152		57,977	0.1306	7,573	0.1296	7,514	0.4754	27,565	2,049,536	42
153		58,787	0.1243	7,306	0.1233	7,248	0.4669	27,447	2,076,983	43
154		54,184	0.1183	6,408	0.1173	6,356	0.4585	24,844	2,101,827	44
155		54,999	0.1125	6,189	0.1116	6,138	0.4503	24,764	2,126,591	45
156		45,225	0.1071	4,843	0.1062	4,802	0.4422	19,997	2,146,588	46
157		46,019	0.1019	4,689	0.1010	4,648	0.4342	19,983	2,166,571	47
158		40,264	0.0970	3,904	0.0961	3,869	0.4264	17,170	2,183,740	48
159		41,064	0.0923	3,789	0.0914	3,754	0.4188	17,196	2,200,936	49
160		34,660	0.0878	3,043	0.0870	3,015	0.4112	14,253	2,215,190	50
161		35,466	0.0835	2,963	0.0828	2,935	0.4038	14,323	2,229,512	51
162		28,347	0.0795	2,254	0.0787	2,232	0.3966	11,242	2,240,754	52
163		29,158	0.0756	2,206	0.0749	2,184	0.3895	11,356	2,252,110	53
164		21,252	0.0720	1,530	0.0713	1,514	0.3825	8,128	2,260,238	54
165		34,515,461	0.0685	2,364,278	0.0678	2,340,107	0.3756	12,963,537	15,223,775	55
合計	3,633,200	37,919,395		3,641,278		3,613,324		15,223,775		
A				B		C		D		
基年投資實值 = 3,633,200千元					現值報酬率 = 5.10%					
投資收回年限 = 54.11 年					淨 現 值 = 11,590,575千元					

中華郵政股份有限公司 函

地址：10603臺北市大安區金山南路2段55號

承辦人：林清政

電話：02-23921310-2709

傳真：02-23568705

電子郵件：tom1220.eng@mail.post.gov.tw

受文者：交通部

發文日期：中華民國106年12月1日

發文字號：產字第1062903257號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

主旨：本公司「郵政物流園區」（機場捷運A7站）建置計畫因遭遇不可抗力因素，擬調整106年至109年分年經費，詳如說明，請鑒核。

說明：

- 一、本公司基於業務轉型發展物流需要及配合政府施政目標，於機場捷運A7站區附近之第二種產業專用區土地建置全方位現代化智慧型郵政物流園區。本郵政物流園區內以物流中心為中心，並興建北臺灣郵件作業中心、資訊中心、訓練中心及工商服務中心等建築群。
- 二、旨揭計畫因遭遇不可抗力因素，致影響後續相關工程進度，詳述如下：

（一）本公司「郵政物流園區」原定自103年度開始執行，惟內政部於辦理本計畫所屬區段徵收時，發現原規劃做為住宅區之部分土地尚有廢棄物無法清除，爰將本計畫基地內2.19公頃之土地辦理都市計畫變更，劃設為住宅區及道路用地，該都市計畫變更程序於103年12月始完成，本公司於104年2月9日簽訂土地讓售契約後方得開始執行計畫，爰本計畫受上述不可抗力因素影響，致計畫進度落後，本公司於104年後雖已全力趕辦，惟上開情形確已影響106年



至108年度執行能量。

(二)本計畫今年度執行數中之新臺幣15億6,000萬元係為計畫項下物流中心新建工程採購案。該案於106年10月23日上網公告、原定106年11月22日開標，委辦設計建築師於106年11月13日修正設計圖說、標單、規範等招標文件內容，本公司續於106年11月14日更正招標公告；考量距等標期限已近，為使廠商有更充裕時間備標，爰酌予延長等標期7天至106年11月29日開標，惟仍因無廠商投標而致本次招標流標，後續再招標仍具不確定因素，勢將影響後續相關工程進度。



三、本計畫因上述因素影響，本公司業依公司治理精神調整106年至109年分年經費如附件並報請審核；另後續將俟各項子計畫規劃、都審、申請建照進展明朗、各建築物經費及期程可覈實預估時，依規定提報修正中長程個案計畫，調整計畫總期程及總經費。

四、檢陳案關分年經費調整內容及調整前後彙總表各1份。

正本：交通部

副本：

總經理 陳 憲 着

郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫分年經費及對照表

本次分年經費調整內容摘述如下：

一、106-109 年分年經費調整：

(一) 106 年：

原核定—新臺幣 34 億 3,900 萬 2,000 元；

修正後—新臺幣 15 億 1,098 萬 2,000 元。

(二) 107 年：

原核定—新臺幣 56 億 8,069 萬 4,000 元；

修正後—新臺幣 28 億 4,355 萬 500 元。

(三) 108 年：

原核定—新臺幣 50 億 8,825 萬 5,000 元；

修正後—新臺幣 34 億 7,974 萬 9,000 元。

(四) 109 年：

原核定—新臺幣 3 億 5,811 萬 2,000 元；

修正後—新臺幣 67 億 3,231 萬 2,000 元。

二、部分子計畫因分年經費調整，致期程配合調整：

(一) 物流中心：

原核定—104 年~107 年；調整後—104 年~108 年。

(二) 北臺灣郵件作業中心：

原核定—104 年~108 年；調整後—104 年~109 年。

(三) 郵政資訊中心：

原核定—105 年~108 年；調整後—105 年~109 年。

調整後彙總表：

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彙總表

單位：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
1.土地小計	52,060.25	8,850,242.5	3,010,593	1,990,245	1,582,892	1,510,982	755,530.5	0	0
2.興建房屋	131,683	11,048,317	0	63,505	315,000	0	1,850,000	3,060,000.5	5,759,812
3.土地改良物小計		480,000	180,000	83,000	217,000	0	0	0	0
4.設備小計		1,699,747.5	0	0	69,479	0	238,020.0	419,748.5	972,500
合 計		22,078,307	3,190,593	2,136,750	2,184,371	1,510,982	2,843,550.5	3,479,749	6,732,312

調整前彙整表：

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彙總表

單位：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
1.土地小計	52,060.25	8,850,242.5	3,010,593	1,990,245	1,582,892	1,510,982	755,530.5	0	0
2.興建房屋	131,683	11,048,317	0	63,505	315,000	1,800,000	4,145,415	4,366,285	358,112
3.土地改良物小計		480,000	180,000	83,000	217,000	0	0	0	0
4.設備小計		1,699,747.5	0	0	69,979	128,020	779,748.5	722,000	0
合 計		22,078,307	3,190,593	2,136,750	2,184,871	3,439,002	5,680,694	5,088,285	358,112

交通部 函



地址：10052臺北市仁愛路1段50號
傳真：(02)2349-2242
聯絡人：簡慧萍
聯絡電話：(02)2349-2718
電子郵件：hp_chien@motc.gov.tw



受文者：中華郵政股份有限公司

發文日期：中華民國105年5月11日
發文字號：交郵字第1055005909號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報貴公司「郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫新興公共建設計畫中長程個案計畫書（修正版）」乙案，復如說明，請查照。



說明：

- 一、依據行政院103年6月30日院臺交字第1030033610號函及本部104年11月10日交郵字第1045014610號函辦理，並復貴公司105年2月25日產字第1052900195號函。
- 二、本案貴公司業依內政部103年12月25日內授中辦地字第1031303939號函示之讓售土地面積，配合調整計畫總經費等相關內容，又旨揭計畫書修正內容尚符本部104年10月16日「研商中華郵政股份有限公司提報『郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫新興公共建設計畫中長程個案計畫書（修正版）』」會議決議，審核通過，並請依所報修正內容確實執行。
- 三、本物流園區基地位置鄰近國道1號中山高速公路林口交流道，且近期周邊大型休閒購物商場林立，未來郵運車輛進出頻繁，車流量增加，周圍道路易壅塞，請貴公司妥予規

105/05/11



1050082211

殷秀玲

劃物流園區交通環境。

正本：中華郵政股份有限公司

副本：行政院、行政院交通環境資源處、行政院主計總處、行政院性別平等處、國家發展委員會、金融監督管理委員會、內政部、財政部、經濟部、桃園市政府、本部秘書室、總務司、會計處、重大工程督導會報、郵電司（以上均含附件「郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫新興公共建設計畫中長程個案計畫書（修正版）」乙本）

2016/05/15
交15換47章

裝

訂

線

中華郵政股份有限公司 函

地址：10603臺北市大安區金山南路2段55號

承辦人：林煥鈞

電話：02-23921310-2754

傳真：02-23969128

電子郵件：hjlin.eng@mail.post.gov.tw

受文者：如正副本收受者

發文日期：中華民國105年2月25日

發文字號：產字第1052900195號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：陳報修正「郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫新興公共建設計畫中長程個案計畫書」1份如附件，請鑒核。

說明：

- 一、依據鈞部104年11月10日交郵字第1045014610號函辦理。
- 二、旨揭計畫書已依鈞部上函所附各機關綜審意見修正，詳情請參閱修正計畫書本文及修正對照表(計畫書附件二)。
- 三、本計畫書內容，除依上函所示修正外，另配合本公司郵政事業四年固定資產專案計畫期程，調整106年~108年分年預算分配數(總投資金額不變)，爰修正郵政物流中心、北臺灣郵件作業中心、資訊中心及整體物流園區之效益分析，修正後整體現值報酬率為4.95%，淨現值為新臺幣320億6,965萬6千元，分別高於原計畫之現值報酬率4.93%及淨現值新臺幣319億7,046萬1千元。

正本：交通部

副本：

總經理 陳 憲 着

附件三

檔 號：
保存年限：

交通部 函

地址：10052臺北市仁愛路1段50號
傳真：(02)2349-2242
聯絡人：簡慧萍
聯絡電話：(02)2349-2718
電子郵件：hp_chien@motc.gov.tw

受文者：中華郵政股份有限公司

裝

發文日期：中華民國104年11月10日
發文字號：交郵字第1045014610號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1045014610-0-0.pdf、1045014610-0-1.docx)

主旨：檢送本部104年10月16日研商中華郵政股份有限公司「郵
政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫新興公共建設計畫
中長程個案計畫書（修正版）」會議紀錄乙份如附件，請
查照。

訂

正本：行政院交通環境資源處、行政院主計總處、行政院性別平等處、國家發展委員會、金融監督管理委員會、內政部、財政部、經濟部、桃園市政府、中華郵政股份有限公司、本部總務司、會計處、秘書室、重大工程督導會報、郵電司
副本：本部政務次長室（含附件）

2015/11/10
10:00:13
章

線

研商中華郵政公司「郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫新興公共建設計畫中長程個案計畫書（修正版）」會議

簽到表

一、時 間：104年10月16日(星期五)下午2時整

二、地 點：本部1609會議室

三、主持人：曾政務次長大仁

記錄：簡慧萍

四、出席單位與人員：

出席單位	職稱	姓名
行政院交通環境資源處	科長	楊盛旺
行政院性別平等處	(請假)	
行政院主計總處	專員	楊靜如
國家發展委員會	專員	吳晉光
金融監督管理委員會	科長 專員	呂美惠 蔡雅清
內政部	技正	張鳳忠

出席單位	職稱	姓名
財政部	技正	黃美卿
經濟部	技正	許勝賢
桃園市政府	(請假)	
中華郵政公司	副總經理 副 如長 副管理師	江瑞棠 歐文攝 黃日輝 林煥鈞
本部秘書室	科長	劉致宏
本部會計處	科長	張莉嬌
本部總務司	專員	陳永芝
本部重大工程督導會報	副秘書長	楊春平
本部郵電司	科長 司長	謝敏貞 張俊傑

研商中華郵政股份有限公司提報「郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫新興公共建設計畫中長程個案計畫書(修正版)」
會議紀錄

壹、開會時間：104年10月16日(星期五)下午2時整

貳、開會地點：本部1609會議室

參、主持人：曾政務次長大仁

記錄：簡慧萍

肆、出(列)席單位及人員：(如後附簽到表)

伍、主席致詞：(略)

陸、各單位發言摘要

一、行政院交通環境資源處

(一)本郵政物流園區價購機場捷運A7站區段徵收範圍內產業專用區土地一案，前經本院102年8月間原則支持，且本案郵政物流園區建置計畫亦經本院103年6月間原則支持，照國家發展委員會綜提審議意見辦理。其中土地讓售面積，俟內政部函知後，請中華郵政股份有限公司(以下稱中華郵政公司)配合調整計畫總經費等相關內容，並請交通部本於權責妥予督導審核。

(二)本次研商會議主要係基於前開行政院函意旨辦理，有關郵政物流中心建造成本單價由5萬元調增為7.78萬元是否合理乙節，因涉工程專業，依103年6月5日國家發展委員會綜提審議意見，應依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」規定，於後續工程基本設計審議階段，將工程設計相關書圖及預算編列情形，送行政院公共工程委員會(以下稱工程會)審議討論。

(三)本案除郵政物流中心調增建造成本單價之合理性外，尚有因相關物流產業需求調整變動，致興建成本增

加問題。本項係屬中華郵政公司基於業務發展之內部需求考量，後續仍請交通部本於權責予以督導審核，並督導中華郵政公司依計畫所訂期程賡續推動辦理。

二、行政院性別平等處(書面意見)

- (一)為確保有效落實各項性平相關工作，建議將性別影響評估檢視表欄位「伍、性別目標」、「8-9 考核指標」所列性別目標、績效指標及評估標準、相關工作項目(如設置夜間婦女等車空間、親子友善空間等)，分別納入計畫本文之目標說明、預期績效指標及評估標準、工作項目等章節，以衡量各項性平相關工作之落實情形。
- (二)建請將檢視表其餘涉及未來園區建設完成後之措施(如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等)納入營運管理計畫章節，以做為未來營運管理之參考。
- (三)有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准予備查乙節，係屬中長程計畫作業審議流程事宜，建議洽國家發展委員會確認。

三、行政院主計總處

- (一)有關修正後總經費調整為 220 億 7,830 萬 7,000 元乙節，其中郵政物流中心之建物興建總樓地板面積由 107,840 平方公尺，增加為 184,277 平方公尺(增加 76,437 平方公尺，增加比例約 71%)；興建成本由 19 億 389 萬 5,000 元修正為 43 億 3,688 萬 3,000 元，增加 24 億 3,298 萬 8,000 元(增加比例約 128%)；建造成本單價由 5 萬元增加為 7.78 萬元；該

中心面積配置主要係儲存區 33%、揀貨區 23%、包裝出貨區 42%、資訊及辦公室 2%，由於該中心有 98% 面積作為倉儲場地，其興建成本增加幅度似屬偏高，惟事涉工程專業，建請參酌工程會及國家發展委員會意見卓核。

(二) 另中華郵政公司為增加開發強度，爰增加郵政物流中心興建面積，並增加投入成本 24 億 3,298 萬 8,000 元，其修正後預計效益之淨現金流入約 448 億元，反較原計畫效益 497 億元，減少 49 億元，該中心增加興建是否符合成本效益，建請釐明。

(三) 有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准予備查乙節，茲以事涉「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」規定之範疇，建請參酌國家發展委員會意見卓處。

四、國家發展委員會

(一) 本計畫因配合都市計畫變更，園區土地讓售面積減少 21,900 平方公尺(2.19 公頃)，請中華郵政公司補充說明土地面積減少部分，是否影響原計畫開發目標、基地配置及園區整體發展。

(二) 本園區使用之土地分區係屬產業專用區，目的是期望藉由本基地開發帶動周邊產業發展，為能儘早達成預期效益，請中華郵政公司考量評估提前興建工商服務中心，藉以加速引進民間資金，提升園區經濟效益。

(三) 由於工商服務中心原規劃設置之會議、辦公處所、休息、客服中心及餐飲空間等需求場地，將改由園區各中心自行設置，請中華郵政公司釐清說明工商服務中心騰空後之空間使用計畫與利用方式。

(四) 有關本計畫基本設計與經費審議部分，請中華郵政公司俟通過環境影響評估等審查作業後，再依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」相關規定送請工程會審議。

(五) 依據行政院 103 年 6 月 30 日院臺交字第 1030033610 號函示意見，及依「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 9 點規定，本案修正計畫主要係配合實際土地讓售面積調整計畫總經費與內容，因未增加計畫總經費，且計畫政策目標及執行方式並無變更，本修正計畫建議由交通部審核後，本於權責核處，無須將其陳報行政院。

五、金融監督管理委員會

(一) 中華郵政公司於修正計畫書附件 3 之各單位審議意見修正內容對照表說明，該公司各項子計畫將依郵務及儲匯使用比例歸屬資金來源，爰尚無其他意見，惟仍請交通部督導該公司確實辦理。

(二) 有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准予備查乙節，本會無意見。

六、內政部

本修正計畫書內容未違中華郵政公司與內政部簽訂「機場捷運 A7 站開發區產業專用區專案讓售案」之契約內容，爰無意見。

七、財政部

(一) 中華郵政公司所報「郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫新興公共建設計畫中長程個案計畫書(修正版)」，本部無意見。

(二) 有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修

正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准予備查乙節，尊重相關機關意見。

八、經濟部

- (一) 郵政物流中心興建成本(以倉儲空間單價每坪 7.78 萬元而言)似過高，請說明。
- (二) 原審議意見 2，不同產業所需之一條龍物流服務具有相當差異性，建議宜強化分析帶動產業之屬性與商流規模，請再補充說明。
- (三) 原審議意見 4，有關郵政物流園區的設置，其成本效益評估應提供量化數據分析與比較，而非僅採質化敘述，請再補正。
- (四) 有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准予備查乙節，尊重交通部，請逕依相關法規辦理。

九、桃園市政府(書面意見)

無意見。

十、中華郵政股份有限公司

- (一) 原計畫總經費為 221 億 1,822 萬 3,000 元，嗣因土地讓售面積減少 21,900 平方公尺(2.19 公頃)，土地投資金額較原計畫減少 11 億 2,620 萬 7,500 元，惟計畫總經費未相對明顯減少，主要係配合調整整體園區產業配置比例，並提高使用強度，將郵政物流中心樓層數由原 2 層樓增加至 4 層樓，建築總樓地板面積增加 76,437 平方公尺(23,122 坪)，同時建造成本單價由 5 萬元調增為 7.78 萬元，係因應機器及貨品囤放增加之結構荷重及室內環境控管所需機電空調設備費用，致使建造成本提高，建物及機器設

備投資金額較原計畫增加 10 億 8,629 萬 1,500 元。修正後總經費調降為 220 億 7,830 萬 7,000 元，較原計畫總經費雖僅減少 3,991 萬 6 千元，尚屬合理。

- (二) 行政院 103 年 6 月 30 日院臺交字第 1030033610 號函核示之原計畫書規劃內容，係由中華郵政公司自行編製；本次修正計畫書之需求調整內容，亦由中華郵政公司依產業配置比例及業務發展需要，重新調整修正。本案委託林同棧工程顧問公司之契約，僅限於園區整體開發計畫書編製、資料送審及公共設施設計監造等工作，未涉及需求擬定。

十一、本部重大工程督導會報

- (一) 行政院業於 104 年 5 月 1 日頒布「重大公共建設計畫證照許可行政作業精進實施要點」（以下稱本要點），適用本要點之計畫為新臺幣 100 億元（含）以上之新興公共建設計畫、計畫主管機關認定為重要公共建設計畫，報經行政院核定者、或經行政院指定之公共建設計畫。本要點規定，「重大公共建設計畫」經行政院核定後，應盤點計畫可能涉及之證照許可項目（如：環境影響評估、都市計畫審議等），並簽報成立三層級任務編組，透過三級協調機制，以縮短計畫證照取得時間。
- (二) 工程會業於 104 年 6 月 4 日召開「重大公共建設計畫證照許可行政作業精進實施要點啟動會議」，本案「郵政物流園區（機場捷運 A7 站）建置計畫新興公共建設計畫」雖未經該會要求列入適用計畫列管，惟仍請本部郵電司及中華郵政公司視需要辦理。
- (三) 另查 104 年 9 月 30 日召開之「行政院公共工程委員會公共建設督導會報」104 年度第 7 次委員會議，主席指示，請各機關於評估計畫期程應考量證照取得、工程安全性係數等因素，訂定合宜之期程，並以「除特殊情形外，應以工程全數發包後辦理一次修正」

原則辦理（會議紀錄已轉知各機關），提請中華郵政公司參考。

（四）工程會於 104 年 6 月 1 日函送「重大公共工程開工要件注意事項」，提請中華郵政公司做為工程發包開工之參考。

（五）本計畫經費已適用「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」第二點「國營事業機構投資新興公共工程及房屋建築計畫，其金額在一百億元以上者。」仍需辦理基本設計階段經費審議之規定，建議中華郵政公司於本計畫基本設計達 30% 以上，再行依要點規定送工程會審議，以使審定之經費較為精確。

十二、本部會計處

本案修正計畫建請中華郵政公司依「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 12 點規定，製作修正目標、修正內容對照表等，並納入計畫書（修正版）。

十三、本部郵電司

（一）計畫書第 39 頁起針對各子中心所訂預期績效指標與評估基準，應具一致性寫法，請修正。

（二）計畫書第 46 頁「郵政物流園區建置計畫基地使用配置圖」與簡報之配置圖不一致，請更新。

柒、會議結論

一、請中華郵政公司洽工程會確認工程計畫執行總經費送審事宜（如有關工程計畫及工程基本設計審議之送審事項），並依相關規定辦理。

二、請中華郵政公司依與會機關意見修正計畫書內容後，重新報部審議，本部再依權責核處。

三、本案請中華郵政公司本於撙節經費原則辦理。

捌、散會：同日下午 3 時 15 分

中華郵政股份有限公司郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫
交通部 104 年 11 月 10 日交郵字第 1045014610 號函綜審意見處理回

覆修正內容對照表

審議機關	審議意見	辦理情形
一、行政院交通環境資源處	(一) 本郵政物流園區價購機場捷運 A7 站區段徵收範圍內產業專用區土地一案，前經本院 102 年 8 月間原則支持，且本案郵政物流園區建置計畫亦經本院 103 年 6 月間原則支持，照國家發展委員會綜提審議意見辦理。其中土地讓售面積，俟內政部函知後，請中華郵政股份有限公司(以下稱中華郵政公司)配合調整計畫總經費等相關內容，並請交通部本於權責妥予督導審核。 (二) 本次研商會議主要係基於前開行政院函意旨辦理，有關郵政物流中心建造成本單價由 5 萬元調增為 7.78 萬元是否合理乙節，因涉工程專業，依 103 年 6 月 5	(一) 土地讓售面積已配合內政部調整計畫總經費，修正於計畫內。 (二) 遵示辦理，將依本次會議交通部重大工程督導會報審議意見五辦理基本設計審議作業。

審議機關	審議意見	辦理情形
	日國家發展委員會綜提審議意見，應依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」規定，於後續工程基本設計審議階段，將工程設計相關書圖及預算編列情形，送行政院公共工程委員會(以下稱工程會)審議討論。 (三) 本案除郵政物流中心調增建造成本單價之合理性外，尚有因相關物流產業需求調整變動，致興建成本增加問題。本項係屬中華郵政公司基於業務發展之內部需求考量，後續仍請交通部本於權責予以督導審核，並督導中華郵政公司依計畫所訂期程賡續推動辦理。	(三) 遵示配合辦理。
二、行政院性別平等處(書面意見)	(一) 為確保有效落實各項性平相關工作，建議將性別影響評估檢視表欄位「伍、性別目標」、「8-9 考核指標」	(一) 遵示辦理。已分別於計畫之目標說明、預期績效指標及評估標準、工作項目等章節，增列性別目標、績效指標及評估標準、相

審議機關	審議意見	辦理情形
	所列性別目標、績效指標及評估標準、相關工作項目（如設置夜間婦女等車空間、親子友善空間等），分別納入計畫本文之目標說明、預期績效指標及評估標準、工作項目等章節，以衡量各項性平相關工作之落實情形。 (二)建請將檢視表其餘涉及未來園區建設完成後之措施（如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等）納入營運管理計畫章節，以做為未來營運管理之參考。 (三)有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准	關工作項目內容，詳計畫第 30 頁、第 39~42 頁、第 61 頁。 (二)遵示辦理。已於營運管理計畫章節納入性別平權相關內容，詳計畫第 101 頁。 (三) 無應配合修正意見。

審議機關	審議意見	辦理情形
	予備查乙節，係屬中長程計畫作業審議流程事宜，建議洽國家發展委員會確認。	
三、行政院主計總處	(一)有關修正後總經費調整為 220 億 7,830 萬 7,000 元乙節，其中郵政物流中心之建物興建總樓地板面積由 107,840 平方公尺，增加為 184,277 平方公尺(增加 76,437 平方公尺，增加比例約 71%)；興建成本由 19 億 389 萬 5,000 元修正為 43 億 3,688 萬 3,000 元，增加 24 億 3,298 萬 8,000 元(增加比例約 128%)；建造成本單價由 5 萬元增加為 7.78 萬元；該中心面積配置主要係儲存區 33%、揀貨區 23%、包裝出貨區 42%、資訊及辦公室 2%，由於該中心有 98% 面積作為倉儲場地，其興建成本增加幅度似屬偏高，惟事	(一)成本單價由 5 萬元調增為 7.78 萬元，係因應大量採用自動化機器設備、各樓層挑高增加貨品囤放數量之結構荷重、室內空間面積增大需增設環境控制機電空調設備等因素，致使建造成本提高，建物及機器設備投資金額較原計畫增加 10 億 8,629 萬 1,500 元。另為確保遵循撙節經費原則，本案將依交通部重大工程督導會報審議意見(五)，於本計畫基本設計達 30%以上，再行依要點規定送工程會審議，以使審定之經費較為精確。

審議機關	審議意見	辦理情形
	涉工程專業，建請參酌工程會及國家發展委員會意見卓核。 (二)另中華郵政公司為增加開發強度，爰增加郵政物流中心興建面積，並增加投入成本24億3,298萬8,000元，其修正後預計效益之淨現金流入約448億元，反較原計畫效益497億元，減少49億元，該中心增加興建是否符合成本效益，建請釐明。	(二)物流中心增加興建是否符合效益一節，說明如下： 1. 本案物流中心主要係配合政府「促進電子商務產業發展」政策，並作為桃園航空城、臺北港自由貿易區及附近工業園區等後勤支援角色，爰衡酌大面積倉儲需求日益遽增及評估經濟效益後，提高開發強度，以建置物流平台提供電子商務產業所需前端倉儲、理貨加工以及後端投遞等一條龍物流服務。 2. 物流業為高度競爭產業，本案基地位置鄰近桃園國際機場、臺北港，具高度運輸條件，且規劃量體符合市場需求，應具高度競爭力。惟物流業屬高度競爭產業，經營業者眾多，已屬微利產業。 3. 本次計畫書修正，於營運第40年再加列土地增值稅額，以保守穩健進行效益評估，故成本效益略減應屬合

審議機關	審議意見	辦理情形
	(三)有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准予備查乙節，茲以事涉「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」規定之範疇，建請參酌國家發展委員會意見卓處。	理。 (三)無應配合修正意見。
四、國家發展委員會	(一)本計畫因配合都市計畫變更，園區土地讓售面積減少 21,900 平方公尺(2.19 公頃)，請中華郵政公司補充說明土地面積減少部分，是否影響原計畫開發目標、基地配置及園區整體發展。 (二)本園區使用之土地分區係屬產業專用區，目的是期望藉由本基地開發帶動周邊產業發展，為能儘早達成	(一)都市計畫變更減少之 2.19 公頃土地原規劃供資訊中心與訓練中心建築使用，變更後該二中心與工商中心綜合調整配置與開發規模，並未影響原計畫開發目標、基地主要建物配置及園區整體發展。 (二)工商服務中心業已委託市場顧問進行整體規劃前置作業，並將於 105 年提前 1 年辦理委外建築規劃設計及工程採購興

審議機關	審議意見	辦理情形
	預期效益，請中華郵政公司考量評估提前興建工商服務中心，藉以加速引進民間資金，提升園區經濟效益。 (三)由於工商服務中心原規劃設置之會議、辦公處所、休息、客服中心及餐飲空間等需求場地，將改由園區各中心自行設置，請中華郵政公司釐清說明工商服務中心騰空後之空間使用計畫與利用方式。	建，惟因尚需辦理招商作業，提前完成恐有困難。本公司仍將積極辦理相關作業，俾利提升園區經濟效益。 (三)工商服務中心服務功能定位將調整為以滿足A7~A8站區住宅區及商商區的民生消費行業為主，並強化「中華郵政」品牌價值及資源，結合園區本身郵政完整產業鏈。建築物用途類別依「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規定之支援性產業或設施之利用方式規劃。調整後空間使用計畫如下： B1~B2：停車場 （單層面積 5,600 m²） 1F：郵局、賣場、美食街 （單層面積 4,400m²） 2~3F：商店街、多功能宴會廳 （單層面積 4,400m²）

審議機關	審議意見	辦理情形
	(四)有關本計畫基本設計與經費審議部分，請中華郵政公司俟通過環境影響評估等審查作業後，再依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」相關規定送請工程會審議。 (五)依據行政院 103 年 6 月 30 日院臺交字第 1030033610 號函示意見，及依「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 9 點規定，本案修正計畫主要係配合實際土地讓售面積調整計畫總經費與內容，因未增加計畫總經費，且計畫政策目標及執行方式並無變更，本修正計畫建議由交通部審核後，本於權責核	4F：郵政博物館/展場 (單層面積 1,800m²) 5F：郵政博物館/展場 (單層面積 1,800m²) 6~10F：商業及辦公空間 (單層面積 1,800m²) (四)遵照辦理。將於通過環境影響評估、交通影響評估及整體開發計畫審議後，並於本計畫基本設計達 30%以上，依要點規定送工程會審議。 (五)遵示配合辦理。

審議機關	審議意見	辦理情形
	處，無須將其陳報行政院。	
五、金融監督管理委員會	(一)中華郵政公司於修正計畫書附件3之各單位審議意見修正內容對照表說明，該公司各項子計畫將依郵務及儲匯使用比例歸屬資金來源，爰尚無其他意見，惟仍請交通部督導該公司確實辦理。 (二)有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准予備查乙節，本會無意見。	(一)本公司將確實依計畫附件3所列郵務及儲匯使用比例歸屬資金來源支應各子計畫相關費用。 (二)無應配合修正意見。
六、內政部	本修正計畫書內容未達中華郵政公司與內政部簽訂「機場捷運A7站開發區產業專用區專案讓售案」之契約內容，爰無意見。	無應配合修正意見
七、財政部	(一)中華郵政公司所報「郵政物流園區(機場捷運A7站)建置計畫新興公共建設計畫	(一)無應配合修正意見

審議機關	審議意見	辦理情形
	中長程個案計畫書（修正版）」，本部無意見。 (二)有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准予備查乙節，尊重相關機關意見。	(二)無應配合修正意見
八、經濟部	(一)郵政物流中心興建成本(以倉儲空間單價每坪 7.78 萬元而言)似過高，請說明。 (二)原審議意見 2，不同產業所需之一條龍物流服務具有相當差異性，建議宜強化分析帶動產業之屬性與商流規模，請再補充說明。	(一)成本單價由 5 萬元調增為 7.78 萬元，係因應大量採用自動化機器設備、各樓層挑高增加貨品囤放數量之結構荷重、室內空間面積增大需增設環境控制機電空調設備等因素，致使建造成本提高，建物及機器設備投資金額較原計畫增加 10 億 8,629 萬 1,500 元。 (二)已調整中長程個案計畫書「陸、預期效果及影響，二、質的效益分析，(一)經濟效益分析，1. 郵政物流中心，(3)整合物流服務機能，創造周邊地區之經濟效益」該項內

審議機關	審議意見	辦理情形
		容，詳計畫第 90~91 頁。 調整內容摘錄： 「…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台角色，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 2 家以上國內電子商務平台以及 3 家以上物流業者(宅配與貨運)持續

審議機關	審議意見	辦理情形
	(三)原審議意見 4，有關郵政物流園區的設置，其成本效益評估應提供量化數據分析與比較，而非僅採質化敘述，請再補正。 (四)有關中華郵政公司依與會機關本次會議所提意見修正完成後，是否同意由交通部逕予審核，並於審核完竣後，由交通部函復中華郵政公司本案准	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。」 (三)已於計畫書第 80~86 頁敘明郵政物流園區設置之成本效益評估量化數據分析。 (四)無應配合修正意見。

審議機關	審議意見	辦理情形
	予備查乙節，尊重交通部，請逕依相關法規辦理。	
九、桃園市政府(書面意見)	無意見	無應配合修正意見。
十一、交通部重大工程督導會報	(一)行政院業於 104 年 5 月 1 日頒布「重大公共建設計畫證照許可行政作業精進實施要點」(以下稱本要點)，適用本要點之計畫為新臺幣 100 億元(含)以上之新興公共建設計畫、計畫主管機關認定為重要公共建設計畫，報經行政院核定者、或經行政院指定之公共建設計畫。本要點規定，「重大公共建設計畫」經行政院核定後，應盤點計畫可能涉及之證照許可項目(如：環境影響評估、都市計畫審議等)，並簽報成立三層級任務編組，透過三級協調機制，以縮短計畫證照取得時間。	(一)本案為總經費逾 100 億以上新興公共建設計畫，惟非行政院核定之「重大公共建設計畫」。未來將視計畫執行情形並評估實際需要，簽報上級機關交通部協助成立三層級任務編組，透過三級協調機制，以縮短計畫證照取得時間。

審議機關	審議意見	辦理情形
	(二)工程會業於104年6月4日召開「重大公共建設計畫證照許可行政作業精進實施要點啟動會議」，本案「郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫新興公共建設計畫」雖未經該會要求列入適用計畫列管，惟仍請本部郵電司及中華郵政公司視需要辦理。 (三)另查104年9月30日召開之「行政院公共工程委員會公共建設督導會報」104年度第7次委員會議，主席指示，請各機關於評估計畫期程應考量證照取得、工程安全性係數等因素，訂定合宜之期程，並以「除特殊情形外，應以工程全數發包後辦理一次修正」原則辦理（會議紀錄已轉知各機關），提請中華郵政公司參考。 (四)工程會於104年6月1	(二)遵照辦理。未來將視計畫執行情形並評估實際需要，簽報上級機關交通部協助成立三層級任務編組，透過三級協調機制，以縮短計畫證照取得時間。 (三)遵照辦理。本案於評估計畫期程時已考量證照取得、工程安全性係數等因素，未來於工程全數發包後，將再檢視計畫期程是否符合實際，並以辦理一次修正為原則。 (四)遵照辦理。本計畫項下各

審議機關	審議意見	辦理情形
	日函送「重大公共工程開工要件注意事項」，提請中華郵政公司做為工程發包開工之參考。 (五)本計畫經費已適用「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」第二點「國營事業機構投資新興公共工程及房屋建築計畫，其金額在一百億元以上者。」仍需辦理基本設計階段經費審議之規定，建議中華郵政公司於本計畫基本設計達 30%以上，再行依要點規定送工程會審議，以使審定之經費較為精確。	子計畫將依「重大公共工程開工要件注意事項」檢討，做為工程發包開工之參考。 (五)遵照辦理。將於本計畫基本設計達 30%以上，再行依要點規定送工程會審議。
十二、交通部會計處	本案修正計畫建請中華郵政公司依「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」第 12 點規定，製作修正目標、修正內容對照表等，並納入計畫書（修正版）。	遵照辦理，已製作附件六修正目標、修正內容對照表
十三、交通部郵電司	(一)計畫書第 39 頁起針對各子中心所訂預期績	(一)遵照辦理，已修正計畫書內容，請參閱附件六修

審議機關	審議意見	辦理情形
	效指標與評估基準，應具一致性寫法，請修正。 (二)計畫書第 46 頁「郵政物流園區建置計畫基地使用配置圖」與簡報之配置圖不一致，請更新。	正內容對照表。 (二)遵照辦理，計畫書第 48 頁配置圖已更新。

附件 3 附表. 「郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫」資金來源

子計畫	樓層數	建坪	占總建坪 比率	郵務預算 (億元)	儲匯預算 (億元)	合計 (億元)
郵政物流中心	地上 8 層 地下 1 層	67,771	44.9%	103.27	0	103.27
北臺灣郵件 作業中心	地上 5 層 地下 1 層	45,344	30.1%	86.63	0	86.63
郵政資訊中心	地上 11 層 地下 2 層	7,814	5.2%	0	19.6	19.6
郵政訓練中心	地上 17 層 地下 2 層	10,949	7.3%	0	14.19	14.19
工商服務中心	地上 12 層 地下 2 層	18,900	12.5%	0	34.78	34.78
合計		150,778	100.0%	189.9	68.57	258.47
佔總經費比例				73.50%	26.50%	

附件四

交通部 函

地址：10052臺北市仁愛路1段50號
傳真：(02)2349-2242
聯絡人：簡慧萍
聯絡電話：(02)2349-2718
電子郵件：hp_chien@motc.gov.tw

受文者：中華郵政股份有限公司

發文日期：中華民國104年4月30日
發文字號：交郵字第1045005624號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報修正後「郵政物流園區（機場捷運A7站）建置計畫新興公共建設計畫中長程個案計畫書」一案，請依說明二補充或修正計畫書內容後續報，復請查照。

說明：

一、復貴公司104年4月9日產字第1042900970號函。

二、旨揭計畫書建請補充或修正事項如下：

（一）建置計畫書：分年經費需求表所列105年度投資額為28億8,487萬1千元（p.77），由於該計畫103、104年度預算暫凍結且土地讓售面積延後確認，致整體作業延後，爰貴公司已自行將105年經費需求修正為21億8,487萬1千元並經本部105年度預算審查會議通過，請貴公司配合修正相關書表並檢討是否影響計畫成本效益分析。

（二）各子計畫成本效益分析：

1、郵政物流中心建置計畫

（1）個案計畫表內預估未來年度需求之產能利用率與現金流入表之設算參數不符。

（2）計畫摘要及投入產出項目分析表之資金成本率2.08

05
裝
訂
線

，惟計畫投入項目分析卻以2.15%計算；另物流及資訊設備合計499,790千元，而現金流入表設備汰換重置金額僅98,847千元，請說明差異原因。

2、北臺灣郵件作業中心

(1)現有臺北郵件處理中心及桃園郵件處理中心均為郵政公司自有局屋及車位並不需額外支付租金費用，請說明該子計畫現金流入表內設算各項資產可節省年租金之理由。

(2)計畫摘要及投入產出項目分析表內購置交通運輸設備與計畫書所列購置項目不符(表7, p68)，另現金流入表未見估列設備汰換重置費用。

(3)現金流入表之機器設備自119年起全數自動化，倘相關人力未續聘，則應持續設算人力節省成本。

3、郵政資訊中心大樓

(1)現有資訊中心及車位均為貴公司自有並不需額外支付租金費用，請說明該子計畫現金流入表內設算各項資產可節省年租金之理由。

(2)郵政資訊中心設算租金之坪數係扣除公設、電氣室、空調機房、維修走道等，而北臺灣郵件作業中心則係扣除停車位而未扣除公共設施，2者設算坪數基礎不一致，請說明原因。

正本：中華郵政股份有限公司

副本：2015/04/30
11:20:39

中華郵政股份有限公司郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫
交通部 104 年 4 月 30 日交郵字第 1045005624 號函審議意見處理回覆
修正內容對照表

	交通部	處理情形
二、 (一)	建置計畫書： 分年經費需求表所列 105 年度投資額為 28 億 8,487 萬 1 千元 (p. 77)，由於該計畫 103、104 年度預算暫凍結且土地讓售面積延後確認，致整體作業延後，爰貴公司已自行將 105 年經費需求修正為 21 億 8,487 萬 1 千元並經本部 105 年度預算審議會議通過，請貴公司配合修正相關書表並檢討是否影響計畫成本效益分析。	已遵照辦理修正郵政物流園區(機場捷運 A7 站)建置計畫相關書表 (p77-84)，並修正各子計畫(郵政物流中心及北臺灣郵件作業中心)成本效益分析(建置計畫書附件一，p1-8)
二、 (二) 1、	各子計畫成本效益分析： 郵政物流中心建置計畫 (1) 個案計畫表內預估未來年度需求之產能利用率與現金流入表之設算參數不符。 (2) 計畫摘要及投入產出項目分析表之資金成本率 2.08%，惟計畫投入項目分析卻以 2.15%計算；另物流及資訊設備合計 499,790 千元，而現金流入表設備	(1) 個案計畫表(附件一，p1)內預估年度需求已修正為「啟用時及未來 1 年需求、未來 2~5 年需求、未來 6~40 年需求」等，相關產能利用率並配合調整為 45%~92%。 (2) 1、投入產出項目分析表(附件一，p2)之計畫投入項目中，資金成本率已修正以 2.08%計算。 2、物流及資訊設備費用調整為 499,747.5 千元(其

	汰換重置金額僅 98,847 千元，請說明差異原因。	中資訊設備費用由原 80,854 千元調整為 80,811.5 千元，物流設備由原 418,893.5 千元修正為 418,936 千元)，以及現金流入表設備汰換重置金額 98,720 千元（原為 98,847 千元）。另有關於物流及資訊設備費用與現金流入表設備汰換重置金額之差異原因，係因物流設備費用 418,936 千元皆為非定期汰換設備，僅資訊設備費用 80,811.5 千元依設備不同，需每 6、8、10 年定期汰換。
二、 (二) 2、	各子計畫成本效益分析： 北臺灣郵件作業中心 (1) 現有臺北郵件處理中心及桃園郵件處理中心均為郵政公司自有局屋及車位並不需額外支付租金費用，請說明該子計畫現金流入表內設算各項資產可節省年租金之理由。 (2) 計畫摘要及投入產出項目分析表內購置交通運輸設備與計畫書所列購置	(1) 現金流入表（附件一，p7）有關局屋及車位之租金收入係以作業中心如非自有，相關局屋及車位採租賃，所需支出租賃費用。基於機會成本之觀念，爰於現金流入表將相關租金節省數列為現金流入。 (2) 第 68 頁表 7「北臺灣郵件作業中心機械設備購置計畫明細表」，更正為「

	項目不符(表 7, p68), 另現金流入表未見估列設備汰換重置費用。 (3) 現金流入表之機器設備自 119 年起全數自動化, 倘相關人力未續聘, 則應持續設算人力節省成本。	北臺灣郵件作業中心交通及運輸設備購置計畫明細表」; 欄位名稱配合更正為「交通及運輸設備名稱」。另因本案交通及運輸設備預估使用年限為 10 年(至 118 年屆滿), 相關設備汰換重置費用已估列於附表 12 二、計畫投入項目分析(P.81), 惟不列入本期預算(至 108 年屆滿)。 (3) 人力節省成本已依行政院主計總處/歷年各業受僱員工每人每月平均薪資—工員(非監督專技人員) 10 年平均成長率 0.634%持續設算(附件一, p7)。
二、 (二) 3、	郵政資訊中心大樓 (1) 現有資訊中心及車位均為貴公司自有並不需額外支付租金費用, 請說明該子計畫現金流入表內設算各項資產可節省年租金之理由。 (2) 郵政資訊中心設算租金之坪數係扣除公設、電氣	(1) 現金流入表為郵政資訊中心大樓使用壽年(55 年)期間如非自有, 資訊中心大樓採租賃, 所需支出租賃費用。基於機會成本之觀念, 爰於現金流入表將相關租金節省數列為現金流入。 (2) 郵政資訊中心大樓興建計畫成本效益分析設算

	室、空調機房、維修走道等，而北臺灣郵件作業中心則係扣除停車位而未扣除公共設施，2 者設算坪數基礎不一致，請說明原因。	坪數基礎，係以本公司與承租戶簽訂臺中電腦備援大樓電腦機房計辦公場所租賃契約時，均採「實際出租使用面積，不含公共設施之面積」計算租金方式估算。
--	---	---