

超級倉庫整合供應鏈效益

—永聯物流開發 瑞芳物流共和國

國泰人壽加永聯物流開發在 5 年內將投資新台幣 600 億元，
在全台灣興建 5 處現代化物流園區，
提供符合國際標準的現代化倉庫

■ 文 / 編輯部



台灣的物流地產，正經歷一段相當具挑戰的階段性結構轉型，零售、製造業與物流服務業者，正在陸續採用與國際同步最新的現代化物流設施。台灣物流倉儲的需求持續增加，但合法倉庫基礎設施存量明顯不足，加上新增加的現代化物流設施供應短缺，導致台灣灰色不合法的倉儲林立。良好的物流設施與服務影響供應鏈管理效率，並且是企業營運成功的重要風險控管要素。預租量

身訂製的倉儲空間成為市場趨勢，帶來市場租戶與現代化物流設施提供者雙贏的局面。永聯物流開發公司，為台灣物流地產開發的領先者，為了提供現代化的國際標準倉庫設施，給世界各國的供應鏈企業，物流共和國概念因應而生。經過了兩年的努力，建成了兩座摩登新穎現代化的國際標準倉庫，提供的附加價值服務以及與市場同步價格的倉庫租金，給台灣物流地產帶來了根本的改變。

以市場深入研究結果來開發台灣 物流地產

永聯在進行物流地產開發項目時，委託了知名的國際顧問公司，對臺灣的物流產業進行深入的研究與調查。調查顯示，台灣與日本的產業、人口與土地狀況最為接近，用來比較時，可了解，目前臺灣平均每人使用倉儲面積約為0.52坪(1.7 m²)，僅達日本每人平均的45%，明顯不足。加上2000年後，臺灣的電子商務購物的興起，帶動更多現代化物流中心的需求。根據市場分析顯示，臺灣目前的倉儲設施大多建於不符合土地使用分區的地方，意即非法使用。而且許多的倉儲零散的建在各地區，沒有集中的物流園區，因此倉儲的使用是不符合最佳的經營效益。由於台灣長期缺乏能供合法使用、符合國際標準以及大規模量體，能供產業聚集之倉儲物流設施，更始終沒有一個可供國內外企業進駐的國際標準物流園區。永聯根據物流產業市場調查的結果，決心投入合法物流園區的發展。大型的現代化物流園區不僅可以配置最有效的人力規劃、共同管理與共同配送，還可以提供有效的可擴充的倉儲環境與融資環境。

台灣首座現代化物流園區

永聯物流開發公司以創建臺灣最好的現代化物流基礎設施，為所有關係者的價值最大化為目標，包括股東、消費者、投資人、員工和我們所存在生活的社區。因此，園區必須人性化，高級化，節能環保化，還要符合國際企業的供應鏈需求，想客戶所想，提供客戶無與倫比的價值。

永聯公司小檔案

企業名稱：永聯物流開發股份有限公司
 公司地址：台北市內湖區瑞光路258弄39號2樓
 董事長：張仁和
 總經理：張建泰
 股東：霖園集團(國泰人壽)
 資本額：新台幣1.5億元
 員工人數：約50人
 團隊背景：建築師、營造施工、營建管理、金融、雲端資訊、國際物流等
 現有倉庫土地面積：17萬坪(56萬m²)
 現有據點數：3個，新北瑞芳、桃園大園、台中烏日

永聯物流開發公司的歷史腳步

- 1986年成立永聯開發建設公司，從事新北市瑞芳土地開發項目，擁有本項目基地土地50公頃。
- 本項目基地在2002年前，為台灣北部大港-基隆港進出貨物使用之貨櫃集散站，之後獲得經濟部核定重新劃分土地使用分區，並取得新北市政府核定，項目基地正式劃分為台灣最大之工商綜合區—供倉儲物流使用。由於不同的開發的機會浮現，工商綜合區的土地開發隨著時間逐漸成型。
- 在2012年永聯開發建設公司完成第一階段的開發，並且建立物流園區的品牌，正式命名為”物流共和國”。
- 2013年，國泰人壽保險公司以不動產投資的角度，自永聯開發建設公司購入瑞芳土地，並且利用穩定的保險機構投資資金長期穩定持有。
- 2014年永聯開發建設公司與臺灣總資產第一名的霖園集團合資成立永聯物流開發股份有限公司，宣告投入資源，長期開發台灣物流地產。永聯物流開發公司整合了兩家公司最佳的資源與管理，建立臺灣物流倉儲設施的國際化新標準。

永聯物流開發公司持續引進國際專業團隊，除了原有的建築與營建團隊外，近期還加入許多台灣各領域的專家，以專業及人脈來提供附加價值服務，客戶的需求遍布全台灣，張建泰總經理說：“要想客戶所想，更早的預測客戶所需，還要發揮整合供應鏈資源，提供各種附加價值給客戶，這樣，就能與客戶維持長期夥伴關係了”。張總也發下豪語：五年內將在臺灣的北、中、南部設立新物流據點，投資興建約100萬平方公尺的物流倉儲設施，將物流園區連成網絡，未來還將在大陸與東南亞快速設立物流園區，以服務客戶的亞洲供應鏈布局。

長期投資基金進行投資開發布局

基於財務的永續性與穩健性，相較於台灣一般開發商以快速獲得回收後出場的短線操作。永聯物流開發公司設定的目標即是能「永續經營」及「拓展」。永聯聚焦物流地產租賃市場，採取「售後回租」的方式，引入資金及合作夥伴，以霖園投資及國泰金控集團資金及資源為基礎，由永聯物流開發主導，打造現代化物流基礎設施與管理。

現代物流地產開發的四大改變

1. 投資模式: 從私人資金開發物流地產，轉變為引入機構投資基金，長期穩定開發與持有物流地產，不出售，為台灣產業帶進穩定的租賃成本。

2. 業務範疇: 物流設施與設備租賃、提供解決方案、更多增值服務、提供財務融資等四大服務。

物流設施與設備租賃	提供解決方案
量身設計興建 空間出租 機電整合規劃 設備機具租賃 設施管理服務 彈性租賃方案	選址建議 空間規劃 平面配置 流量分析 流程優化 資源調度 物流服務顧問諮詢
財務融資	更多增值服務
產物保險 融資 租賃 倉單質押 企業理財方案	第三方物流 路線車隊 倉庫代管 保稅功能 報關作業 包裝中心 系統整合 雲端大數據 商貿服務

3. 功能規劃: 以百年設施角度來建設倉庫，使用最優質建材與營建工法，從傳統營建工期達1年半縮短至10個月，柱間距離採12米大跨距設計，樓層高度為12米及6米兩種，硬化地面與多碼頭設施，並融入人性化之規劃。

4. 建築設計: 建築與環境巧妙的融合，將傳統缺乏地景融合之倉儲廠房設計，轉變成融入地勢之現代化物流設施規劃設計，實踐節能環保的綠建築設計概念，並永續經營。

綜合上述，物流共和國是可複製的創新商業模式及不動產投資標的，永聯物流開發秉持上述創新精神，持續打造物流共和國網絡，建立全島物流網絡，並進而串聯兩岸及亞太地區，提供長期穩定的使用及永續經營的環境，全面性地提升台灣物流產業競爭力。

物流共和國 (台北) 園區

物流共和國基地位於台灣新北市瑞芳區，北側臨基隆河，南側靠山，為坡地基地。瑞芳區曾經是台灣重要的產業都市，繁華一時，但由於時代更迭及缺乏公共建設的



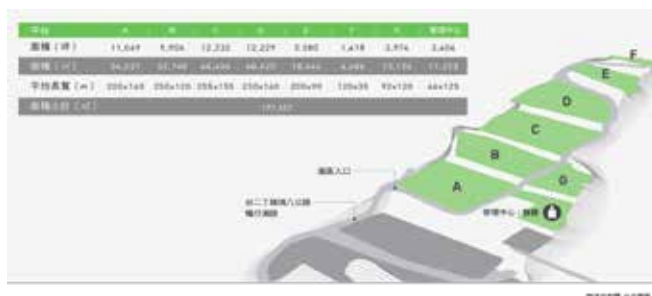
投入而逐漸沒落，聚落年輕人口外移，許多相關產業土地也相繼荒廢，近年來，重要交通設施(62號萬瑞快速道路)相繼完成，讓該園區對外交通條件大幅提升，透過萬瑞快速道路，距離6.9公里就能與台灣北部的主要貨櫃港口基隆港串連，距離25公里就能與台北的松山機場連接，距離24公里就能到台北市101大樓，國際貨物與城市物流能夠快速流通，物流導向的開發潛力也逐漸浮現。

園區的交通聯接圖



物流共和國園區規劃

• 園區土地區分為A、B、C、D、E、F、G和管理中心，共有8個區域，總共面積為197,657平方公尺。



國際標準現代化物流設施

在一般的邏輯上來說，有坡度的地形對物流的運輸比較不便利。但永聯透過有創意的土地利用及建築設計方式，導入坡道式 ramp up 的概念，以坡道來創造雙層地面層，設計出重疊式倉儲。

● 設施特色

坡道式倉庫 路面寬度達10m以上的坡道設計，方便貨櫃車上下運輸至二樓以上樓面，強化動線的流暢與安全性，有效利用基地空間。

專屬停車區域與動線 客貨車輛分流規劃，寬敞達30m以上的迴轉半徑供貨櫃車運行；充足的露天停車位，方便員工和訪客，人員和貨物的進出經由指定路線，出入因而通暢但確保管制。



園區大門



碼頭升降月台



貨櫃車迴轉空間



碼頭

- 園區各項設施規劃
- 園區空間機能



倉儲效率
大跨度12m挑高容量倉儲，分為12m與5.5 m區，可針對不同客戶需求彈性配置各式貨架系統。



倉儲類型
分為一般物流倉恆溫恆溼倉、低溫空調倉、GDP空調倉及結構樓版夾層空間。



裝卸區
裝卸碼頭、卸貨專用升降板、貨櫃車專用卸貨滑昇門門封、小貨車卸貨平台。



消防設備
全區設置自動偵排煙及消防灑水頭，並可配合貨架增設。屋頂俱備自然排煙及換氣功能，調節維持室內溼度。



其他功能設施
獨立通風充電站、包裝加值作業區



辦公室設施
標準化辦公室空間模組，提供倉儲管理人員人性化的辦公環境。

永續經營的環保物流設施

永聯公司首度應用綠建築設計於台灣之倉儲廠房，獲頒內政部營建署國家認證銀級綠建築標章，能夠為未來的租戶及使用者創造節省成本、提高效率並永續經營的可能。

- 物流共和國(台北)園區每一個基地都利用沉砂置洪池來滯流雨水，並透過簡單的過濾程序，讓雨水得以中水的型式再利用，做為維護清潔或是景觀澆灌使用。
- 率先全面採用LED節能燈具取代傳統的燈具，對於能源的永續性帶來顯著的正

面意義。

- 所有垃圾集中於分區做第一次分類，後由管理單位做集中收集。



節省能源效益表

評估指標		效益
	日常能源	← 節省55%
	水資源	← 節省50%
	二氧化碳	← 節省20%
	廢棄物	← 節省35%

企業核心價值： 創新、可靠、永續經營和卓越

創新 跳出框架來開創思維，即使處於最具挑戰性的市場環境，也用心構思出台灣物流業的最佳解決方案，為客戶找尋最好的解決方案。

可靠 有國泰金融控股公司的支持，加上優秀的管理團隊是穩固的基礎。打造最先進的設施，保證所有的存儲空間，是高度安全的保護著。始終實踐承諾，履行最高道德標準，承諾並確保達成所說的一切。

永續經營 率先建立更好的社區，將通過與同業分享知識及向他人學習，積極推動綠色建築和許多更廣泛的可持續發展的討論與思考。不斷尋求各種方式，盡量減少影響開發項目對環境的影響，致力在我們所處的社區中積極貢獻並創新思維模式。致力於建設和運營能夠達到被認可標準的高效率開發項目。

卓越 永聯追求所做的一切達到卓越，並且帶著熱情到達成功的目標。

布下一張台灣物流地網

永聯物流開發鑑於台灣現代化倉儲需求擴增，持續開發現代化物流設施；瑞芳的台北園區第一二棟倉庫已出租給香港利豐集團以及H&M服飾與雅斯蘭黛化妝品集團，第三棟是專業酒倉，將於今年年中完工，也已租給酒業集團；桃園是全台主要的物流產業集中地，永聯將在2015年年中在桃園的大園地區完成1.3萬坪(4.3萬m²)現代化MEGA旗艦物流中心，客戶都已預租了。去年年底，已取得台中烏日高鐵站開發項目，目前正在規劃中，將打造一座新時代的時空玄關。土

城與高雄園區將視客戶需求量身打造。永聯以超過新台幣600 億的資產管理規模為目標，開發建設與管理全台灣北(新北市)、北(桃園縣)、中(台中市)、南(高雄市)超過30 萬坪(100萬m²)的專業倉儲物流網絡，讓客戶可完整布局台灣市場。

永聯物流開發布局願景

區域位置	主要產業客戶
台北園區	FMCG/進口商品發貨&物流中心 百貨通路專區(化妝品/服飾配件etc) 自由經濟示範區/自由貿易港
土城EC專區	電子商務產業 路線業者轉運站
桃園大園	FMCG/製造商/EC
台中烏日	跨境電子商務產業園區
高雄	自由經濟示範區/自由貿易港 FMCG/製造商/EC



第二棟倉庫全景



第二棟倉庫



彩色貨架



客戶大門

創造物流園區新價值

雲端大數據、物流金融、商貿買賣、
設施設備租賃、共同運輸

時尚服飾品牌H&M的瑞典供應鏈主管，去年11月來到台灣，參加永聯將新倉庫移交給H&M的典禮，本刊記者受邀參加，期間我們採訪了該主管，為何選用永聯的倉庫？他表示：瑞典是個崇尚簡約與環保的國家，永聯公司幾乎所有人都是建築師與環保專家，倉庫的空間設計，環境色彩與造型都符合我們的想法，採用環保雨水回收系統、自然採光、空氣交換、垃圾分類與節能燈具，讓我們能夠節約綜合成本，永聯也為我們設計了辦公室，辦公環境設計非常完美，讓員工都能在舒適、乾淨整潔的環境工作，他們還充分利用空間，設計了一個室外的休閒區，可喝咖啡與欣賞風景，這種能夠充分想客戶所想，百分百滿足客戶需求的倉庫，

這種規劃設計與管理的軟實力，是我走過數十個國家，所見過最好的倉庫，而且是第一名，今後我們在全世界的倉庫，都會要求以台灣永聯倉庫為標竿來租用。此外，台灣的交通都很方便，我們考慮的是，倉庫附近是否能夠找到足夠的優質人力，這裡附近有兩個大型社區，人力上很充裕；外商基本上不投資設備資產，永聯還提供我們設備的租賃包括貨架與辦公家具，讓我們節約很多投資成本。當然最重要的還是租金價格，永聯提供的是符合當地行情的租金，天啊！傳統的倉庫也是這個價格耶！

永聯表示，我們正在整合霖園集團國泰人壽的資源，國泰人壽旗下企業還有國泰世華銀行與神坊資訊等，有銀行、雲端系統還有數百萬保險客戶。國泰與永聯所開發的物流地產項目，我們都抱著長期持有來興建的，因此倉庫與園區環境，我們都要蓋最好的最結實的，蓋百年倉庫！永聯的團隊幾乎來自建築設計與營建專業，對於倉庫設計規劃都有獨特之處，團隊中也有許多人是物流運營的專家，擁有豐富人脈與專業能力。

未來的倉庫將不是單一租賃功能，應以物流園區的角度來整合供應鏈。我們應該站在客戶供應鏈的角度來看，將客戶供應鏈的上中下游客戶整合在同一園區，就能做到零庫存與JIT剛好即時的供應，庫存物資由物流金融來支持，供應鏈資訊透過雲端來儲存與交換實時提供，龐大分散的資訊透過大數據分析，提供給供應鏈，商貿買賣可透過園區整合各種銷售通路來快速流通。永聯將物流倉庫成功塑造成高級時尚的地方，讓永聯物流園區的從業者擺脫3K又髒又亂又累的行業，變成人人稱羨的工作，台灣現代化物流園區從此進入新世代！👉