



台糖成功物流園區空拍

物流＋停車，業務亮點 高分團隊再創佳績

文 / 高雄分公司

高雄分公司自 106 年購回進駐高雄成功物流園區後，全力衝刺營運與招商，而「物流地產開發」是否能變成一種活用資產可行方式，既能成為台糖新亮點，又可以順應環境變革趨勢？新冠疫情似乎揭曉了答案。新冠疫情不僅對生活造成影響，也觸發電子商務快速成長，倉儲物流成為最大受害者；高雄分公司看到了全球物流加速對物流倉儲需求之長期影響，為快速掌握後疫情時代商機，以「高雄成功物流園區」為出發點，再接再厲積極活化公司土地資源，多元管道招商，增加公司經營績效，促進全臺貨物流通效率。

另為解決都會區停車問題，增加營業收入，同時節省地價稅賦負擔，目前營運中的 3 場（高雄、中安、明正）大型車輛停車場，以及 2 個（萬華、嘉義太

保）小型車輛停車場外，高雄分公司也持續在思考，如何讓民眾「行得輕鬆、停得便利」，積極開拓新的停車場營業據點。

為鞭策再創佳績，高雄分公司 110 年度強化核心能力，再拓展「物流（含物業）經營管理」、「停車場經營管理」核心事業，加上配合政府政策，規劃保留開發各據點未來推動太陽能光電之可能性，並優化園區硬體設備，美化工作環境，辦理各項企業社會責任活動等，希望拋磚引玉，鼓勵全體同仁動動腦，開創公司新契機。

持續開發業務，活化資產成亮點

亮點 1：小港倉儲轉運專區（B 區）開發案

高雄分公司從現有物流核心衍生新事業，施展彈性開發策略與整合開發商需

求功夫，成功開發了第二個物流園區（中安）營運據點，再造物流地產新亮點。

小港倉儲轉運專區B區佔地約14.7公頃，位於國道1號末端、高雄小港機場北側，兼具機場、國道、捷運等交通優勢。原預定配合「亞太營運中心計畫」發展「航空貨運園區」，以增加臺灣國際間之轉運能量未果，又經高市府變更都市計畫，配合加工區解編政策再推出「高雄海空經貿城整體發展綱要計畫」，卻因缺乏具整合能力的大型開發商而仍未開發，造成土地閒置20多年，每年負擔高額（約27,117千元）地價稅。

秉持活化公司資產，提昇資產利用價值之使命，高雄分公司遂於107年8月17日再邀請產、官、學各界專家學者辦理「小港倉儲轉運專區開發」論壇，將該區定調為「商貿運籌園區」；並於108年多次探訪業者，瞭解市場需求，終於在110年掌握中美貿易戰、臺商回流、台積電進駐高雄等有利商機，積極構思以公司內控為基礎，規劃「設定地上權附帶合作條件、附帶優先承攬權」之開發模式，並視業界用地需求，先行招商B區以完成開發，再帶動未來C區之大破大立開發策略，冀以築巢

引鳳之效，擺脫須整體規劃、投資門檻過高等諸多開發限制困境，再輔以整合開發商用地需求、溝通坵塊配置，創新1宗5標案之彈性招標模式，歷經挑戰及不斷溝通協調，終致克服各種困難，成功完成招商開發。

B區開發案分別於110年8月6、27日經公司審計／土地資源委員會聯席會、董事會審／核議通過，以1宗5標案公開招標，並於去（110）年9月27日和10月14日決標，且於10月29日完成與各得標廠商簽約公證與土地點交，圓滿完成。開發後所帶來效益，對台糖公司而言，能活化公司土地資產（20年營收17.93億元，稅前淨利12.47億元），對高雄地區／產業界而言，預計帶來45億元投資，每年可創造總產值25.8億元，又可扶植物流關聯產業、帶動南部地區繁榮發展（創造高雄地區約890個就業機會），形成多贏的局面。

亮點2：頂宏、武東小型車停車場之開發

高雄分公司從現有停車場核心再拓展新據點，在社區巷內及高鐵車站附近尋找未被滿足的停車需求，擴大停車場營運規模，同時節省閒置土地地價稅賦負擔，增進公司三利（營收、營利及減稅）綜效。

110年所開發之頂宏（約30個車位，面積約0.09公頃）、武東兩場小型車輛停車場（約120個車位，面積約0.33公頃），預計共設置150個小型車停車位，並預定於111年6月開始營運。

(1) 繞了半小時還找不到車位，你會怎麼辦？

都市停車位一位難求，常常找不到停放車位，為了離家近、接送小孩上、下學臨時停放等方便，大部分民眾選擇將車子停放在住家大



小港倉儲轉運專區（B區）開發案

樓附近的巷弄中。但貪圖一時方便違停，不但易形成交通問題影響通行，甚至會吃上罰單，更甚者若有消防問題疑慮時，有可能會涉及法律責任問題。頂宏小型車停車場的開發，位於高雄鳳山區過雄街的巷弄間，恰好可以解決附近居民「停車之痛」。高雄分公司正積極尋覓類似市區未開發土地，評估開闢小型車停車場之可行性。

(2) 出差搭高鐵，車停「台糖停車場」

武東小型車停車場，為高雄分公司在高鐵站開發的第二個停車場（嘉義太保停車場為第一個），位於臺南高鐵站臺南市歸仁區歸仁十二路，民眾北上出差從停好車到搭乘高鐵，輕輕鬆鬆僅僅需要花費 5 ~ 10 分鐘的步行時間，超方便，避免夏天太熱，冬天太冷，就算拖著行李走也不會覺得很遠，其附近又有展場及 Outlet 等，停車需求可期。

亮點 3：自動倉庫修復後重啟運作

中、小企業沒有龐大的資本蓋一個自動倉庫設備，若進駐園區，靠著支付租金，就可以享受倉庫自動化所帶來的出、入庫迅速、準確、安全的好處，搭配以數位化的智能倉儲管理，更容易實現貨物「先進先出」，有效防止自然老化、變質，也能避免貨物的遺失，讓南部中、小型電商可以享受輕資產模「高雄成功物流園區」自動倉儲修復再生使用式的專業化物流服務，讓熱門商品進入台糖自動倉儲後，訂單一來就能馬上出貨，協助小企業提高營收盈餘，扶植產業發展，善盡國營企業之社會責任。



「高雄成功物流園區」自動倉儲修復再生使用

為求順利啟運自動倉庫，多次與修復廠商召開營運前協調會議，就貨物進、出倉庫動線、暫存區以及倉庫管理系統之教育訓練時程排定等預先妥善規劃，也藉機充分利用合作進行人才專業培訓（市場、行銷、營運管理及基礎設施維修等）與交流。

修復自動倉庫再生使用案自 109 年 8 月 21 日第 34 屆第 4 次董事會議核定採現況出租，並於該年 10 月完成簽約，以租賃方式出租給得標廠商。目前由廠商進行相關設備維修及更新，預估 111 年 10 月底開始營運後將可提供 15,000 個儲位倉容量，除可活化資產每年有租金收益約 6,500 千元之外，並可提升園區整體物流業績。

亮點 4：配合政策，開發綠能

高雄分公司積極配合公司推動綠能政策，充分利用營運場域，現有設置之太陽能光電總裝置容量共 2,808.35Kw（含溪湖物流中心 1,396.2Kw、高雄成功物流園區 708.82Kw 及高雄大型車輛停車場 703.33Kw 等三處），110 年度發電度數共 3,441,456 度。

未來隨小港倉儲轉運專區（B 區）及停車場

營業據點拓展，適時同步發展太陽能光電。而停車場委託廠商合作經營管理之開發方式，評估與「停車遮陽棚架設置太陽光電設備」一併開發。成功物流園區的南、北棟6樓停車場改建為倉庫出租，亦計畫於倉庫上方鋪設太陽能板，以增加營收。

亮點 5：高雄成功物流園區展現年輕活力

高雄分公司購回「高雄成功物流園區」後，已陸續整修防漏及道路鋪面，110 年度再將建築物內部消防系統設備、國際會議廳燈光核心設備做了升級更新，以維護公共安全，提升顧客滿意度。

最引人注目的高雄分公司門面，在去年度也辦理外牆立面整建工程，針對鋼構柱外觀鏽蝕及玻璃帷幕牆矽利康裂縫進行補修與重

新油漆，讓園區外觀整個煥然一新、活力滿滿。嶄新的外觀，並在 110 年「科技產業園區之美」手機攝影比賽中擁有好評（銅質獎）。

此外，在園區運河旁種植花旗木與門口擺置大型盆栽植物、洗手間擺放小型盆栽等進行綠美化，優化環境，讓上班場域環境變得更美好，除有利園區整體招商，也讓園區內、外廠商與路過民眾，都能享受清新美好生活感受。

亮點 6：提升專業，培育人才

為有系統地提升人力素質與業界接軌，強化同仁專業物流、拓展未來發展冷鏈物流業務能力，以及辦理工程實務作業，學習職安相關法規，高雄分公司 110 年度同仁參加受訓並考取的多樣專業證照計有：「物流運籌人才物流管理證照」、「流通冷鏈管理師」、「丙種職業



高雄大港人青年發展協會在高雄成功物流園區舉辦「南回歸線城市計畫」系列活動

安全衛生業務主管」、「堆高機在職訓練」、「防火管理人」、「急救人員」等，訓練成果豐碩。

企業社會責任

高雄分公司對企業社會責任十分重視，為讓分公司營運更永續、更長遠，110 年度辦理 / 協辦之社會關懷工作執行項目有：高雄成功物流園區與大型車輛停車場圍牆看板，「無償提供」機關團體政令、活動宣傳及敦親睦鄰或社區關懷活動用；高雄大港人青年發展協會在高雄成功物流園區舉辦「南回歸線城市計畫」系列活動；提供園區場地配合海軍陸戰隊戰備任務訓練；協辦「創世基金會」假高雄辦理公益路跑活動；提供場地配合循環台灣基金會主辦「循環經濟探索工作坊」等。

隨著社會越來越重視青年、社會正義與關懷、環境友善等議題，透過上述等等多樣化的 CSR 活動，讓高雄分公司各個營業據點充分與環境永續相結合，也可以幫助提升消費者對

企業的好感度。

持續打拼，成長茁壯

面對自由競爭市場以及法令規章束縛，同時亦面臨與民爭利之質疑，高雄分公司採積極作為，利用「活用資產、扶植產業、創造新價值」之策略，提供有利資產區位，附帶合作機會，與產業垂直整合、分工合作，不再紅海競爭，另創新藍海。

高雄分公司主動尋求適合土地資源開發物流園區與停車場，與同、異業結盟跨出舒適圈，小港 B 區土地已圓滿完成開發，將成為第二個物流營運據點 - 台糖中安物流園區，未來亦可將成功案例複製至其他地區（如臺中地區）。停車場持續勘查相關都市土地現況、週邊商業活動與公民營停車場停車情形，進行停車場拓點設置評估，將事業版圖遍及北、中、南，遍地開發，持續為活化公司資產做出貢獻，提升土地開發價值。



110 年提供場地配合舉辦「循環經濟探索工作坊」