





物流共和國  
桃園旗艦 MEGA CENTER 實景照片

# 升級台灣物流基礎建設

## 我們的目標是成為現代化物流設施開發的領導者

改變是困難的，卻是必要的過程

這就是我們堅持的理由

永聯物流開發是由一群物流、地產及商業專才組成的台灣第一家物流設施開發商，我們致力於改變並建立一個長期在台灣被忽略的市場 - 物流地產。我們的產品「物流共和國」將形成物流園區網絡，滿足市場廣大的物流倉儲需求。



物流地產開發，提供各大產業需求的商品儲存、集貨轉運、包裝與加工等物流基礎設施。若缺乏適當的物流基礎建設，各大產業將無法有效運作配送，影響企業營運績效。因此，我們提供可持續發展之現代化物流設施，成立專業的建築規劃、營造施工和物業管理團隊，興建開發與國際同步的高標準倉儲及物流園區，為各大產業客戶及物流服務商提供完整的倉儲解決方案。

除此之外，我們在建築研發的創意巧思，企圖創新倉庫建築，重新定義時間與空間的流動關係，把一成不變的倉儲設施升級成為既滿足機能又兼具設計美感的工業建築。同時，我們在倉儲的外部加上了人性化的休憩空間，使得倉儲設施的使用效率在達到最大化外，也同時思考到物流從業人員的工作環境品質。

因此，我們仿效矽谷高科技新創公司的思維，致力改變並提昇台灣的物流地產市場，將現代化物流設施視為產品，不斷改良創新並研發出最具效率的高標準倉儲。同時倡導並實踐大型物流園區的開發。

我們選擇做對的事，在擁有大型機構投資人參與開發物流基礎建設的一致目標支持下，我們將改變台灣物流市場的現況，永聯物流開發自許要作為台灣現代化物流設施的領導者，支援企業倉儲需求，促進物流業成長，提昇台灣產業競爭力

永聯物流開發 董事總經理  
張建泰

# 改變中的 台灣物流市場版圖

台灣的物流產業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，但基礎設施的倉儲現況明顯地不足，加上新增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。

良好的物流設施影響供應鏈管理效率，並且是企業營運的重要風險控管要素。預租量身訂製的倉儲空間將成為市場趨勢，創造企業與現代化物流設施開發商雙贏



市場規模  
截至 2014 年底 ..

預估台灣目前的  
倉儲存量

**1,200** 萬坪

每人倉儲面積

**0.52** 坪

合法倉庫設施

空置率 **<1%**

需求動能

2014 新進台灣零售品牌

**49** 個

2014 零售營業額 **4 兆新台幣** 創新高  
較上年成長 **+3.9%**

2008 - 2014 電子商務市場

**21%** 年複合成長率

每年產業帶來倉儲需求

**7 萬坪以上**

## 產業現況

❑ 缺乏 **大面積合法** 的倉儲物流土地  
**大跨距 > 11 米**  
的現代化物流設施

❑ 需要現代化大型倉儲  
單層樓板面積  
**> 6,000 坪**

## 改變中

- ❑ 企業使用 **合法現代化** 物流設施
- ❑ **大型物流中心** 整合零散小倉庫
- ❑ **物流園區** 及 **倉儲專區** 的設置

## 目錄

- 01 台灣物流發展需要什麼？
- 02 市場的主要驅動力？
- 03 台灣物流地產開發的主要挑戰？
- 04 現代化物流設施的趨勢為何？
- 05 展望台灣物流地產市場

## 倉儲設施規格

## 編輯團隊



# 台灣物流發展需要什麼？

合法的現代化物流設施 支持物流業與產業轉型



台灣的物流產業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陸續採用與國際同步最新的現代化物流設施。

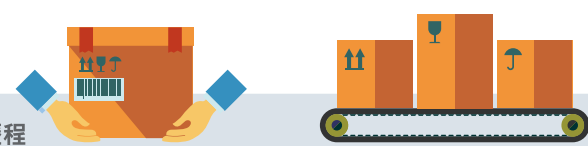


台灣的倉儲空間使用深受產業環境影響。自 1970- 1980 年代，中小企業快速增長，發展出經濟型的製造工廠結合倉儲的廠房；到 1990 年代，台灣傳統製造業外移，此時物流的裝卸、運輸與倉儲功能也從企業內部自營轉向委外給專業的第三方物流公司，物流概念開始蓬勃發展。

2000 年代，台灣電子科技產品高度發展，國際供應鏈整合成為台商強項，整合的供應鏈服務配合第三方物流，提供跨區域的解決方案，惟製造轉移第三地，原本的工廠土地開始轉型成為倉儲使用；2010 年後至今，企業擴充整併，國際品牌陸續進入台灣市場，要求國際規格的大型物流設施，加上最具爆發性的電子商務興起，引發市場對於現代化物流設施的強烈需求。

綜合以上，在全球化經濟發展趨勢下，國內外企業在台灣極需大量專業的物流服務與倉儲設施，來支援事業發展並因應快速變動的市場競爭。

台灣物流發展歷程



1970-1980 年代

1990 年代

2000 年代

2010 年迄今

產業環境 >

- 台灣發展製造業與外銷
- 台灣成為世界工廠
- 經濟繁榮發展

- 中國大陸改革開放，發展製造業
- 台灣傳統製造業外移，產業轉型

- 台灣電子科技產品高度發展，傳統製造業萎縮
- 台灣服務業興起

- 全球電子商務興起，產業高度蓬勃發展
- 國際品牌直營臺灣市場

商品流通 >

- 台灣生產製造產品與進口產品

- 台灣出口半成品在中國加工外銷全世界

- 台商產品行銷全世界，國際供應鏈整合成為台商強項

- 中小企業也能做國際品牌，小量商品全世界流通，跨境商品的整合服務

物流運作 >

- 企業內部物流
- 傳統倉儲與運輸管理

- 物流服務由企業內部轉委外，第三方物流興起

- 整合供應鏈與第三方物流，提供跨區域的解決方案

- 符合國際標準的現代化物流中心興起，國際公司開始併購整合台灣市場

倉儲空間 >

- 工廠內部儲存空間或外搭的一般倉庫

- 企業自行投資倉庫
- 小型開發商自有或租用土地興建倉儲出租

- 製造業外移，工廠土地轉型成為倉儲使用

- 機構投資者進行具規模的現代化物流設施開發

Source:

工研院經資中心、物流技術與戰略雜誌 & 永聯物流開發

## 什麼是現代化物流設施？

國際房地產顧問公司世邦魏理仕亞太研究部主管金緯表示，參考國際上近十年設計完工的高標準物流倉儲，業界目前「現代化物流設施」的定義如下：提供倉儲坪效最大化及提升物流作業效率。

台灣被國際間視為一個高科技島，但怎麼大部分物流倉庫潮溼陰暗，規格效率落後國際水準？我們需要現代化物流中心，提供安全及良好的儲存環境，對客戶的商品提供最大的保障。

第三方國際物流公司 台灣區總裁

### 現代化物流設施

- 建物結構 > 鋼骨與鋼筋混凝土結構
- 建築規劃 > 坡道規劃供雙層以上用戶獨立進出通道
- 室內淨高 > 淨高至少達 6 米以上
- 單層樓版面積 > 最小 6,000 坪以上
- 樓版與地坪 > 高承載工業地坪  
表面金剛砂 / Epoxy 防粉塵處理
- 碼頭裝卸空間 > 充足的迴轉空間  
可供 40 尺貨櫃車迴轉運行
- 空間照明 > 節能燈具，如 LED 燈具
- 消防設備 > 符合當地法規的消防系統，含自動偵煙排煙、灑水頭及消防栓，並可依據客戶需求增設貨架內灑水裝置
- 附屬設施 > 辦公空間，會議空間，員工休憩室  
VAS 區規劃

Source:  
CBRE 世邦魏理仕與永聯物流開發整理

## 現代化物流設施的重要性？

### 1 / 商品需要更好的儲存環境






台灣的倉儲設施多為企業自用或由第三方物流業經營，在物流地產的投資上並不注重規劃與設計。依研究顯示台灣大型且合法的倉儲設施空置率，處於一個相當低的水準（少於 1%）。現存的倉儲設施大多數仍停留在 90 年代的老舊倉庫，這些簡陋由工廠改建或不合法使用的建築物，都無法滿足目前大多數使用者對於物流營運的需求。

貨品存放的倉儲空間應該要與品牌形象及品質要求同步。使用或租賃老舊或不合法的倉庫不但可能損壞商品、影響品質，還可能造成與品牌形象不一致的觀感，使消費者心中的信譽大打折扣。

### 然而台灣的物流設施供應和需求不平衡

都市化程度（城市人口率）直接影響倉儲設施需求的增長。都市居民需要倉儲設施，來支援衣、食、生活和交通的需求。一般而言，已開發國家的都市化程度較高，也需要更多的倉儲空間，以支援城市功能的良好運作。透過內政部營建署與各大機構統計資料推估（表 1），台灣的都市化程度約為 80%，我們預估目前台灣的倉儲存量為 1,200 萬坪，即每個居民的倉儲存量為 0.52 坪，僅達到與台灣生活習慣相近之日本倉儲面積的 45%，顯示台灣的倉儲需求仍有很大的成長空間。

表 1: 主要城市都市化程度與每人倉儲面積

	都市化比例 *	每人倉儲面積 **
	81 %	1.42 坪
	100 %	1.35 坪
	93 %	1.15 坪
	80 %	0.52 坪
	54 %	0.12 坪

Source:  
\* World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, 聯合國和中華國統計資訊網  
\*\* China's Logistics: Rising Demand but a Shortage of Supply, 世邦魏理仕中華徵信所、永聯物流開發



## 2 / 全面性的企業風險控管

企業營運的支出中，房地產相關支出占有相當比例，其中包括營業據點、辦公室與後勤設施等，提供原物料儲存，製造廠房與商品存放等空間需求。企業的辦公室與營業據點都要求合法與安全，以確保公司正常營運，以及保障員工與設備的安全，一旦發生意外可獲得全額保障；然而台灣的倉儲選址卻長期未受重視，使用簡陋的倉儲設施可能因突發的自然災害，如火災、風災、水災和地震，或不良的儲存環境，如高溫與潮濕等，造成原物料與商品損失的風險。

### 使用簡陋的倉儲設施成為企業風險控管的漏洞

市場上長期缺乏出租型的現代化物流設施，但倉儲的需求持續存在，企業可能迫於需求，因此將商品或資料存放在簡陋老舊的倉儲空間。這類的設施不完善，環境風險也較高，在投保產物保險時，保險費率及自負額偏高或易遭拒保，且當意外發生時，不符合消防或建管法令之設施，產險公司亦可能拒絕理賠。

### 一般的倉儲設施存在潛在安全問題

快速建造的私人倉儲設施，除了未於興建前妥善設計規劃（如：電力配置、消防系統、耐火材及節能省電等考量），在客戶進駐後的物業設施管理也未盡完善。根據內政部消防署的資料顯示，2010-2014 年間，台灣共發生 8,400 起火災事件，造成高達新台幣 39 億元的財產損失。值得一提的是，倉庫是常見火災發生地點排行前五的地點，每 100 起火災事故就有 8 至 9 起為鐵皮屋倉庫財損（表 2）。

鐵皮工廠的保費相較於鋼構廠房  
可能高出 50% - 100%



合法與符合國際規格的現代化物流設施，除可降低使用者的風險性，相對也可獲得較低的保險成本與更高的財損保障！

## 3 / 強化企業的競爭力

現代化物流設施為物流地產開發商，根據社會發展的需求，選擇合適區位，投資土地、規劃、設計與興建現代化物流設施。再出租給零售商、製造商和物流服務商等具有倉儲設施相關空間需求的企業。

企業採用現代化物流設施，客製化的倉儲空間，可以減輕企業對非核心事業的地產及財務投資，更能專注於研發與經營。加強台灣企業與跨國企業在台灣的業務發展，帶動台灣成為亞太供應鏈的重要基地。

### 然而缺乏機構投資者對物流地產長期經營

台灣物流地產市場缺乏機構投資者的長期投資與經營，大多數的私人投資者以養地的概念投資倉儲設施，然而這樣的投資要能快速回本，因此不會選擇投資開發優質現代化物流設施。

表 2: 2013 與 2014 台灣常見起火處前 5 名



起火處	2013	2014
臥室	249	232
路邊	138	136
倉庫	122	101
客廳	115	120
廚房	104	98

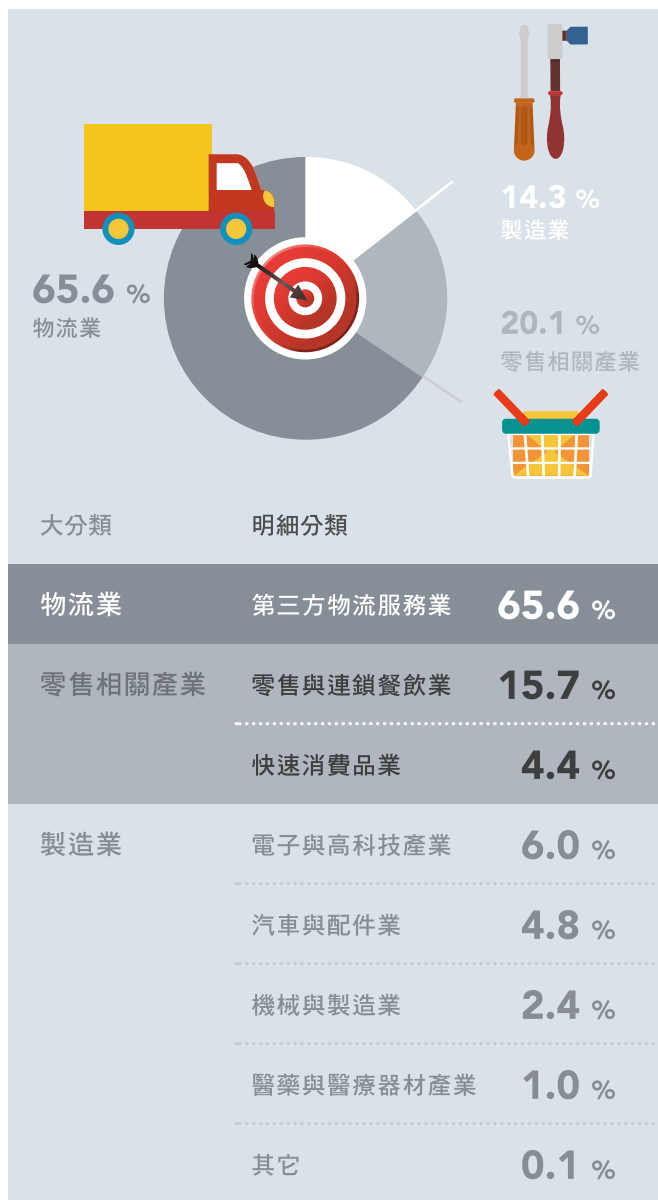
Source:  
2014 內政部消防署

# 市場的主要驅動力？

製造業、零售相關產業與物流業的增長

再加上快速發展的電子商務，使得物流地產的需求強勁

表 4：2014 台灣大型倉儲設施\* 用戶結構



Source:  
物流技術與戰略雜誌與永聯物流開發

## 1 / 製造、零售相關產業與物流業提供增長動能

據我們的調查，受惠於大部分的製造業與零售商等相關產業，已經將物流服務外包給專業的第三方物流。因此，台灣倉儲設施的主要用戶為第三方物流服務業（表 4），占所有用戶比例達 65.6%，其次是企業自營物流的零售與連鎖餐飲業產業和電子與高科技產業。

表 5：每新臺幣 1 百萬零售價格商品儲存空間需求

品項	面積 / 坪
家庭用品 家電	10
兒童商品 玩具	7
女鞋 / 女包 運動用品	4
女性服飾 / 男性服飾 牛仔 / 休閒服飾	3
名品	2
珠寶 / 飾品配件	0.6
化妝品	0.5

Source:  
神坊資訊與永聯物流開發

## 2 / 倉儲物流需求穩固

### 規模零售帶來顯著的倉儲需求

台灣連鎖加盟協會的數據指出，台灣的綜合商品零售業\*\*與餐飲業都持續增長，也是物流地產的需求動能。我們考慮商品的材積與零售價格（表 5），估計台灣零售的基本需求，百貨商場內每新臺幣 10 億元的商品（不包括超市和餐館）需有 3,000-4,000 坪（不考慮商品周轉率）倉儲空間來儲存。

2014 年，台灣百貨銷售額同比成長新臺幣 175 億（2015 經濟部統計處），也就是應該增加 5-7 萬坪倉儲空間。加上商品的周轉率之後，也要約 1 萬坪以上的倉儲空間，更進一步估計台灣零售業\*\*\*需要 7 萬坪以上的需求，然而在過去的十年（2005-2014），平均每年新落成合法的倉儲約 33,000 坪，僅能服務一半的新增加的需求。

顯示大型合法的倉儲設施的供給大幅落後需求，台灣的大型第三方物流經營者，常常有倉儲空間不敷使用的狀態，更多的倉儲空間使用者僅能選擇將商品存放在灰色的倉儲設施或簡陋的環境中。

### 新進國際品牌需要倉儲空間

台灣近年吹起快速時尚風潮，自 2010 年起，日本品牌 Uniqlo 進軍台灣，其次西班牙 INDITEX 集團的 Zara，近期的美國品牌 GAP 與瑞典品牌 H&M 等。這四大快速時尚集團，加上近期台灣興起韓流風潮，韓國的 E-land 集團也進軍台灣，共約有 20 餘個新品牌進入台灣市場。根據世邦魏理仕的統計指出台灣 2014 年共有 49 個新的零售品牌進入台灣市場。

一般而言，一個新的大型國際服飾品牌可能會需要 1,000-2,000 坪倉儲空間。這些快速時尚品牌，如日本品牌 Uniqlo 與瑞典品牌 H&M，分別在桃園市與新北市瑞芳設立大型物流中心，來服務新拓點的實體門市及零售與網路通路。

## 3 / 電子商務的興起

### 電子商務需要先進的物流服務，提供及時的交貨

全世界網友一個月花在網路上的總時間為四百萬年，台灣更是全球網際網路使用者比率高的國家之一。

電子商務自 2000 年起在台灣蓬勃發展，因為它提供購物者不少的好處。

1. 提供尋找便宜和品質好的產品機會。
2. 電子商店提供多樣化的商品選擇。
3. 方便與省時的購物體驗。



台灣普遍現有的倉儲設施無法符合我們全球企業總部的標準，期待有現代化的物流設施能提供與國際同步的效率，更為物流管理及作業人員提供一個穩定安全的工作環境。

國際知名化妝品進口商 供應鏈管理總監



\* 大型倉儲設施所指的標的為知名物流廠商與品牌商承租的純物流倉儲使用的倉儲設施。不包括工業生產兼具倉儲功能的物業。

\*\* 綜合商品零售業包含百貨公司業、超級市場業、便利商店業、量販店業與其它。

\*\*\* 零售業包含綜合商品零售業、飲料及菸草業、家庭器具業、布疋及服飾品業、無店面零售業、其他零售業。

依據資策會 (MIC) 的數據顯示，2014 年台灣電商市場產值約高達新台幣 7,645 億元，2015 年更可望突破兆元，(見表 6)。台灣電子商務市場的規模在 2008-2014 年有 21% 的複合年均增長率，在如此蓬勃發展的刺激之下，大量的倉儲空間需求應運而生。引用世界標竿的物流地產開發商 Prologis 的經驗數字來推估，10 億歐元電子商務銷售額將創造約 72,000 平方米額外的物流需求\*\*\*\*，即每增加新臺幣 10 億電子商務銷售額將創造約 600 坪額外的物流需求。

零售商見證了電子商務市場也投入電子商城的發展。如台灣屈臣氏擴展了電子商店通路。此外，全球最大的化妝品集團的之一的雅詩蘭黛，更架設了繁體中文的電商平台，這是北美市場之外的第二個品牌電商平台。

#### 使企業或個人接觸到全球市場

跨境電子商務是台灣市場現行趨勢。商流、金流和物流是發展良好跨境電子商務的基本要素。台灣有先進的軟體平台技術來支持電子商務的發展，但由於政府仍持續推動、整合第三方支付法，金流仍然是跨境電子商務發展的主要障礙。

儘管金流方面仍有需要克服之處，跨境電子商務市場仍然具有很大的潛力。2013 年資策會 (MIC) 的國內 B2C 網路商店經營及調查報告顯示，約 17.5% 的台灣商店已經開始銷售產品到海外地區 (見表 7)，而台灣 43.5% 的電子購物者，已經購買來自海外的產品。

鑒於台灣零售業持續穩定增長，2015 年電子商務產業將成為台灣下一個指標性的兆元產業，隨著品牌電商平台的發展，國內外企業更積極地要求提升物流倉儲之效率與穩定。除基本的合法性與安全性外，更尋求量身訂製的現代化物流設施與智慧化、自動化倉儲系統等，以提供企業更高效符合電子商務時代的的物流系統，創造嶄新的線上零售時代。

\*\*\*\* Opportunities in The European Industrial Property Market, Prologis, 2012

表 6: 2008-2015 電子商務營收 (單位: 千億)

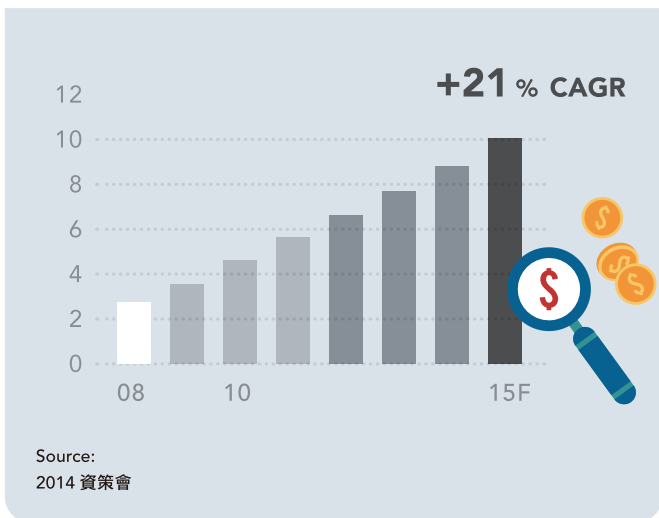
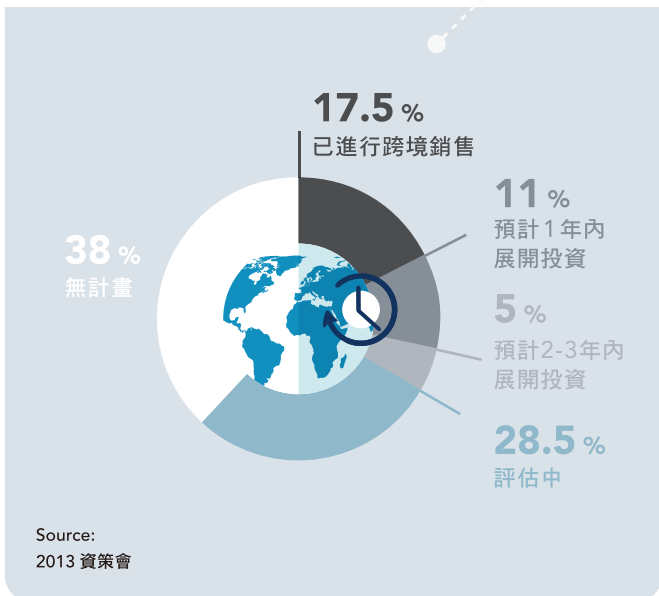


表 7: 網路商店進行境外銷售現況



# 台灣物流地產開發的主要挑戰？

## 1 / 國土政策下倉儲土地稀缺

台灣在國土利用及都市計畫法規的規範下，倉儲用地無特定的使用專區，納入工業區或產業園區的土地使用項目。倉儲用地的取得須與製造業工廠競爭且其功能以輔助為主，大部分地區缺乏一定規模的倉儲物流專區。

現有倉儲基地均屬小規模開發或私人存放倉庫，無擴充的可能，近七成更為不合法之違建，且大多數的倉儲基地尚未建立完整的配套服務設施，市場上的供給十分零散。

鄰近日本、大陸、韓國及東南亞等國家均已建設符合國際標準的現代化物流設施及大型園區，反觀台灣卻始終沒有一個可供各企業品牌進駐的國際標準物流園區，實在無法滿足企業需求與國際接軌，也導致產業擴張面臨停滯的狀態。

## 2 / 土地價格居高不下處於歷史高點

政府對房地產業實施緊縮政策，如特種貨物及勞務稅（奢侈稅），一些投資者從商業物業投資轉向工業用地。加上中國的生產成本逐漸增高，之前遷移至中國的台灣企業有意願回台灣重新設置生產線，但目前工業區的土地價格高漲，成為返台企業投資的障礙。

經濟部的調查指出<sup>\*</sup>，2011-2013年，全台產業用地，以北部上漲最多，達49%，其次中部與南部各上漲39%與37%。價格過高的土地，不但壓抑工業生產的回流，也使開發商更不可能投資租金能力更低的倉儲物流服務業。



我們預期未來台灣內部對於現代化物流設施的需求將更為強勁，高標準倉庫的規模化租賃及投資策略將日益成為主流；其次，專業物流開發商的拓點佈局將與電子商務的發展趨勢更加緊密聯動。

世邦魏理仕 台灣董事總經理 林俊銘



\* 產業用地革新方案，行政院 2015

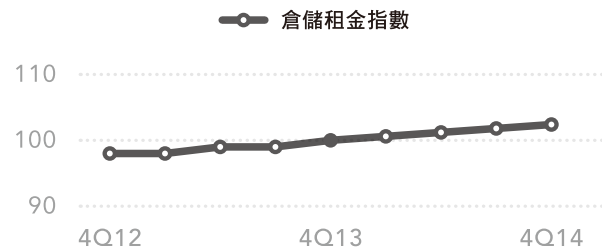
### 3 / 緊縮的投資報酬率

#### 倉儲租金指數

相較於土地價格的顯著增長，倉儲租金的增長相對較慢。部分零售商偏好投資和經營他們的物流中心，然而不傾向投資土地和建設的零售商，則傾向去尋找願意為它們快速量身建造倉儲的私人投資者，因此，倉儲租金 4Q14 僅緩慢增長 1%（同比），見表 8。

近 2 年（2012-2014）工業土地由於投機行為增加，造成價格飛漲，租金的增長幅度落後資產的漲幅，因此物流地產的投報率呈現緊縮，達到更低的水準。但我們認為，由於現代化物流設施的需求逐漸提升，未來一年租金的漲幅將會在 3% 的水準，見表 9，可望減緩投資報酬率緊縮的狀況，物流地產需要機構投資者的長期經營。

表 8: 倉儲租金指數



Source:  
永聯物流開發、物流技術與戰略雜誌與 CBRE

表 9: 倉儲租金行情與 2015 租金成長預測

	租金水準 (新台幣 / 坪 / 月)	預估成長 2015
一般倉儲	450 - 520	持平
現代化物流倉儲 (獨棟)	500 - 650	<3%
特殊目的與功能倉儲 (多使用者公共倉、保稅倉)	700 - 1200	持平

Source:  
內政部實價登錄、永聯物流開發



# 現代化物流設施的趨勢為何？

## 預租客製化大型物流倉儲空間

### 1 / 大型現代化倉儲空間需求擴大

不論是零售商、製造商與第三方物流目前都積極尋求 1 萬坪以上的大型倉儲設施。鑒於目前各地分散臨立的小型倉庫對於企業的經營是不符合最佳成本的效益，整併多個小型倉庫到一個大型現代化倉儲設施，除了可以使儲存空間的使用更有效率外，人力資源的配置也可達到最佳化。加上可見日益增長的倉儲空間需求，因此企業都積極尋求大型現代化物流設施來滿足未來的發展計畫。

整合多個分散的倉儲與客戶到一個大型物流倉儲中心，同時 Build-to-suit 的租賃型現代化物流中心替企業營運帶來最佳效益，是地產開發與租戶雙贏的結合！

世邦魏理仕 亞太研究部主管 金緯

### 2 / 良好的倉儲空間是物流營運順暢的要素

為減少營運風險，零售商逐漸不傾向把他們的物流服務和倉儲租賃都外包給物流服務供應商，而自行租賃良好的倉儲空間，再另外外包物流服務，以確保倉儲的質量，並保有替換物流服務供應商的餘地。

藉由 LED 節能照明系統，只用了原本 1/2 的電力，創造出比傳統照明更明亮的現代化倉儲空間。本次合作讓我們成功地實踐環保與升級倉儲業的新標竿。

台灣飛利浦壁照明事業部  
總經理 柏健生 Edward Po

### 3 / 預先承諾訂製的物流中心

不同種類的產品與物流的經營模式，需要不同的貨架系統。用戶需要訂製的空間，以滿足他們的存儲計畫。例如需要高規格的倉儲用戶，如醫藥與醫療器材要求的 GDP (Good Distribution Practice) 運送規範、冷鏈物流所需要的多溫層倉儲與連鎖通路業需要的自動揀貨輸送帶系統，都需要客製化的物流中心。隨著預租的承諾，開發商能在早期的建築設計提供更精確的規劃，以減少未來的變更，並提供租戶長期穩定的設施使用，創造物流地產開發商和租戶之間的雙贏局面。







# 展望台灣物流地產市場

## 整合物流設施網絡與資源，創造現代化物流園區新價值

### 1 / 電子商務時代來臨 帶來台灣物流成長契機

受益於進口商品及在線零售的需求刺激，因此帶動台灣物流服務成長並將持續擴充，零售品牌商與第三方物流服務商成為現代化物流設施市場最重要的兩個需求來源。

### 2 / 企業採用合法且現代化的物流設施趨勢成型

企業基於財務永續及穩健經營考量，租用合法且現代化的物流設施租賃策略將成為主流。零售品牌商及第三方物流商，選擇與長期投資經營的物流地產開發商合作規模化布局，更將容易達成三贏的局面。

### 3 / 北中南大型物流園區網絡 整合供應鏈上下游資源

過去因土地分散且價格居高不下，台灣缺乏大規模的倉儲用地，以致於落後於鄰近各國而尚無物流園區的開發。物流園區的規模開發除能讓進駐廠商共享公共設施及管理服務外，還能整合在人力資源、作業包裝、車隊配送等物流服務分工所帶來的豐富資源，提高作業運作效率，進而降低營運成本。而整合商流、物流、資訊流及金流的供應鏈服務平台，更將整合商業模式產生最大的資源群集效應。

### 4 / 標準化倉儲發展漸趨成熟 依產業需求客製化的需求浮現

近年來，倉儲使用者不僅對選址考量、設施規格及營運管理等產生了差異化的需求，也開始提出依不同分類的商品有不同的儲存環境要求。因此，客製化的倉儲設施應運而生，而依產業需求設計各類型倉儲，如紅酒專倉、精品服飾專倉、美妝香水專倉、有機食品專倉、文件專倉及電子商務、醫藥物流及冷鏈物流專區等，都將成為未來物流市場發展方向。

曾經與國外廠商考察台灣倉儲設施，驚訝地發現台灣的倉儲使用及設施停留在傳統的舊巢。永聯物流開發創新了現代化物流設施，替台灣的物流地產帶來大躍進方式的成長，讓台灣的倉儲設施與國際同步接軌，甚至更好！

戴德梁行 估價及顧問服務董事協理 薛惠珍



這是一段完美的合作夥伴關係，物流共和國將台灣倉儲設施帶到了一個新世代，即將改寫台灣的物流景觀版圖。

美商怡佳台灣分公司  
執行董事總經理 Julien Jacquet







物流共和國  
物流共和國(台北)園區 實景照片

#### 關於作者

策略研究部  
王浩仁 經理  
電話 | +886 2 8751 9639 分機 1308  
電郵 | howie@alp.com.tw

負責整體經濟分析與台灣物流業發展，  
包括每季度的市場租賃分析和需求，供  
給與租金行情的預測。提供客戶市場情  
報及專題研究分析，並協助團隊研擬策  
略以提供客戶物流解決方案。

#### 編輯團隊

監製發行 | 張建泰・郭淑儀  
總編輯 | 王浩仁  
選址分析 | 陳彥璋・蔡銘晃  
建築規劃 | 陳章中・陳柏宏  
營建管理 | 邱創森・林亭廷  
新商機開發 | 吳鉅源  
物業租賃管理 | 葉至軒  
供應鏈服務 | 徐劍青  
行銷溝通 | 游迪凱  
出刊日期 | 2015 年 5 月

#### 聯絡我們

資產管理處  
郭淑儀  
電話 | 02 8751 9639 分機 1301  
電郵 | marisa@alp.com.tw  
葉至軒  
電話 | 02 8751 9639 分機 1307  
電郵 | jessica@alp.com.tw

台北市內湖區瑞光路 258 巷 39 號 2 樓  
2F., NO.39, Ln.258, Ruiguang Rd.  
Neihu Dist., Taipei City 11491, Taiwan

[www.ALP.com.tw](http://www.ALP.com.tw)

COPYRIGHT © Ally Logistic Property. 2015 All rights reserved.

No part of this publication may be published without prior written permission from Ally Logistic Property. The information in this publication should be regarded solely as a general guide. Whilst care has been taken in its preparation no representation is made or responsibility accepted for the accuracy of the whole or any part. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

著作權聲明 © 永聯物流開發。2015 年版權所有。

本刊物的任何部分，均需事先取得永聯物流開發的書面同意書才可出版。刊物中的內容僅為一般資訊，並且已經採取謹慎措施的查證準備，惟這並不表示將承擔全部或任何資料部分的準確性。如有任何錯誤，請告知我們糾正。