

福星社會住宅
地下停車場委託經營管理案

工作計畫說明書

臺北市停車管理工程處

壹、工作名稱及需求概要

一、工作名稱及緣起

依臺北市公有路外停車場委託經營自治條例第 4 條辦理「**福星社會住宅地下停車場委託經營管理**」案，期藉由民間多元化營運管理，增加停車場功能、提升停車場整體服務品質、增加智慧化停車設備及設施設備維護良善。

二、停車場概要

(一) 格位數

1. 小型車 165 格 (含身心障礙專用停車位 5 格、孕婦及育有 6 歲以下兒童者之停車位 4 格、電動汽車充電專用車位 6 格)。
2. 機車 238 格 (含身心障礙專用停車位 5 格)。
3. 大型重型機車 4 格。

(二) 停車場費率

1. 小型車及大型重型機車：周一至周五(10-22)計時 50 元；(22-10)計時 10 元，周六至周日及政府行政機關放假之紀念日及民俗節(10-24)計時 60 元；(24-10)計時 10 元。
2. 機車：每小時計時收費 10 元，當日當次最高收費上限 20 元 (隔日另計)。
3. 電動汽車充電另收充電服務費，應以度計費，費率不得超過本處洛陽立體綜合停車場訂定之充電服務費。

(三) 地址：臺北市萬華區開封街 2 段 37 號地下 1 至 4 層。

二、招標公開資訊

- (一) **本次定額權利金不得低於新臺幣 1,151 萬 2,243 元，低於者判為不合格標。**
- (二) 本場與瑞光社會住宅地下停車場規模相仿，預估電費每月約 8~10 萬元，水費每月約 4,000~5,000 元。

(三) 洛陽立體綜合停車場(小型車 1672 席，機車 234 席；鄰近福星社會住宅地下停車場)

洛陽立體綜合停車場營收資料				
月份	臨停收入		月票收入	
	汽車	機車	汽車	機車
112 年 01 月	5,596,393	29,705	3,346,900	51,400
112 年 02 月	3,964,848	29,660	2,985,900	51,050
112 年 03 月	3,566,812	27,560	3,435,900	54,050
112 年 04 月	4,321,224	30,615	3,166,700	51,100
112 年 05 月	3,886,009	25,905	3,377,700	54,800
112 年 06 月	3,766,883	24,455	3,200,700	49,800
112 年 07 月	4,375,441	33,575	3,448,500	56,000
112 年 08 月	4,241,358	30,510	3,210,200	51,300
112 年 09 月	3,743,237	56,280	3,255,700	48,850
112 年 10 月	4,255,040	27,235	3,387,000	54,100
112 年 11 月	3,723,191	23,535	3,037,800	46,450
112 年 12 月	4,645,221	28,105	3,422,900	51,500

註：單位新臺幣

貳、服務建議書製作規定

(應依照下列各標題、順序及內容製作)

一、封面：應書明採購名稱、案號、廠商名稱、負責人。

二、服務建議書(標題、順序及內容)：

(一) 公司團隊之經歷及實績(15%)

1、公司結構簡介：如成立時間、沿革、公司組織、資本額、員工數及營業項目(應繕列計畫主持人及協同主持人各1名)。

2、公司財務結構：最近2年內之營運、公司財務報表應含

資產負債表及損益表。

- 3、經營管理實績：表列目前營運中已履約完成停車場資料，包括名稱、地點、車位數、履約年限等資料。
- 4、受本機關委託經營之路外停車場履約情形：如民眾申訴、定期或不定期督導缺失處理說明及配合機關辦理「即時停車資訊介接」措施之停車場數量。

(二) 營運管理計畫 (30%)

- 1、停車場既有設施設備維護計畫：如照明設備、標線補繪、油漆脫落補漆、交通阻隔設施修繕...等維護及修繕計畫。
- 2、契約規範及自行規劃新增之軟硬體設施(須提供施工期程甘特圖及設備點交返還計畫)：收費設備、車位數資料上傳設備..等增設設施，並說明各設備規格、明細、功能性、施工期程(甘特圖)及契約終止時，各設施設備權屬、交付、拆除及返還時間等處理機制。
- 3、安全維護機制(含風險管理)及緊急應變措施：對地震、火災、颱風等不可預測之天然災害或緊急事件，應訂定標準作業程序及保險計畫。其他如門禁管制、巡場機制等。
- 4、停車場環境維護(含綠美化)及省能環保計畫：如場區消毒、照明節能、廁所、停車空間、管理室及各設備機房、牆面、人行梯間、垃圾桶、積水及淤泥(含人行道污水管)清疏等清理頻率及次數，盆栽等綠化規劃。
- 5、收費及行銷策略：
 - (1)收費策略(如月票出售)：臨停與月票多元繳費(如：超商、全國繳費網、信用卡、匯款、支付平台與現場繳費)等。

(2)行銷策略：停車場營運的診斷。未來營運目標及策略、行銷方式、收費及優惠等措施。

(3)前述收費及行銷策略皆不得違反契約規範。

6、施工時交通維持計畫及收費設施轉換期間民眾權益維護：為避免因設施轉換及停車場進行改善工程造成民眾權益受損。若廠商提出如地坪及油漆施工時(或依約應辦理整修時)，應說明如何維持行駛動線、場內月票車管理計畫、地坪施工方式及期程安排等計畫。

(三) 服務品質計畫 (25%)

1、服務人員之進用及禮儀教育訓練計畫：如服務人員進用來源、禮儀訓練方式。

2、服務人員之配置、管理及考核計畫：如現場管理組織架構、當班執勤人數、人員任用與考核。

3、民眾申訴處理機制：如票卡損壞、遺失、設備故障、管理事項標示不清、服務人員態度不佳等，請以一章節具體敘明。

4、提升服務品質之創新、便民服務：如酒測服務、充電車位管制、身心障礙者停車服務、政令宣傳、停車場服務品質客戶意見調查表、敦親睦鄰措施、提供飲用水服務、輪胎充氣服務、汽機車簡易維修工具免費借用服務、AED急救措施、本停車場周邊 1 公里內之廠商所屬停車場即時停車資訊均介接「北市好停車」等。

(四) 財務計畫 (20%)

1、預估福星社會住宅地下停車場每月及每年營運收入及各項支出成本。另各項支出成本內(須列出明細項目，如沿用舊有設施設備，不得列入設備建置成本扣除項目)不包含自行增設(或修改)之設施設備、綠美化或裝飾

等軟硬體設施費用，並依附件之福星社會住宅地下停車場營運計畫一覽表填列。

2、契約期間之權利金總額。

(五) 簡報及答詢 (10%)

1、簡報內容之完整性及專業性。

2、對於委員提問之內容，答覆之完整與詳實性。

三、服務建議書，以中文書寫，紙張大小以 A 4 規格 (倘採 A3 規格紙張，單面印刷以 2 頁計算，雙面印刷則以 4 頁計算)，採直式橫書編排，內文以左至右繕打，採雙面印刷為原則，並編列頁碼(採 1、2...50 方式編頁)，以左側裝訂成冊。其總頁數以不超過 **50 頁** (不含封面、封底、目錄、隔頁紙、附錄、簡報)，另附件總頁數以不超過 **20 頁**(不含簡報)，並編列頁碼(採 1、2...20 方式編頁)，超過之頁數不列入評審，服務建議書並應提送 19 冊，同時提送簡報資料 19 份，並以隨身碟或光碟方式提供可編輯之服務建議書檔案 1 份。另廠商於簡報現場不得提供其他書面資料。

四、所提送之服務建議書及簡報資料一經提出後，不得退換、更換或補件。投標廠商所提服務建議書及簡報資料內容，於得標後併入為契約之一部分。

五、投標廠商於服務建議書中引用相關書籍、資料，應加註所引用之出處。若投標廠商於服務建議書中引用相關書籍、資料，而未予以登載，且服務建議書內容與其他廠商有雷同之處，評選委員得視抄襲之情形，予以相對較低之分數，或直接將其列入不入選廠商中。

參、其他注意事項

一、若因不可抗力或不可歸咎於本機關之原因，必須暫停或取消本次評選作業時，得由本機關適時宣布。

- 二、廠商於投標後不得補充投標相關文件。
- 三、本工作計畫說明書未盡事宜悉依有關法令或本機關於收件截止日前所提出之補充說明辦理。補充說明視為本須知之一部分。
- 四、本須知如有任何疑義，以本機關解釋為準。

臺北市停車管理工程處

福星社會住宅地下停車場在席尋車系統設備規範

- 1、LED 在席燈以均勻佈設於車道中線、每 4 格設置 1 組(兩側停車)為原則，特殊格位(如**電動汽車充電專用**、身障專用、親子專用及重機專用)之 LED 在席燈以 1 格 1 燈設置於車格前 0.5~1 公尺處為原則。一般格位若與特殊格位共用偵測攝影單元時，則其 LED 在席燈一併以 1 格 1 燈方式設置於車格前 0.5~1 公尺處。
- 2、LED 在席燈具：一般(綠色)、**充電專用**(白色)、身障專用(藍色)、親子專用(粉紅色)、重機專用(黃色)。重機優先視為一般格位。(以上為無車輛停放時之燈號)
- 3、在席偵測系統原現場線槽，保留提供得標廠商使用。得標廠商需協助依機關要求代為拆除與收存該相關設備。
- 4、區域型剩餘格位顯示，設置於停車場車道(除上下樓層斜坡道)各岔路口前，並依行車動線設置，導引駕駛人至可使用之停車格。
- 5、數字內容為設定區域內能停放車輛之停車位數量(不將身障車、親子車、重機等專用格位計入)。該區域內如有身障車、親子車、重機等專用格位需另分別設置剩餘車位指引顯示。

福星社會住宅地下停車場電動汽車充電專用格位充電柱

項次	項目	數量(格)
1	電動汽車充電專用格位充電柱	6

- 1、電動車充電柱規格需為標檢局審驗合格之充電座。另契約起始日起 6 個月內應無條件配合依「**停車場充電站資訊介接 API 規格書**」辦理相關資訊回傳。
- 2、本場所設置電動汽車充電柱及車位在席偵測(含 LED 在席指示燈)系統應以書面或於中央主管機關指定網站，向本府產發局及台電公司提報自主維護管理計畫。並應依「用電場所及專任電器技術人員管理規則」辦理，且將檢測結果送產發局及台電公司。

福星社會住宅地下停車場專用停車位感應式警示音響

項次	項目	數量(格)
1	身心障礙者專用停車位	5
2	孕婦及育有 6 歲以下兒童專用停車位	4
3	電動汽車充電專用格位	6

○○○有限公司
 福星社會住宅地下停車場
 營運計畫一覽表

項次	工作項目	細作項目	每月金額	3年合計金額	說明
一	預估總營收		(新臺幣)	(新臺幣)	
1	福星社會住宅 地下停車場	小型車臨停收入	元	元	含大重機
		小型車月票收入	元	元	含大重機
		小計	元	元	
		機車臨停收入	元	元	
		機車月票收入	元	元	
		小計	元	元	
合計【M】:			元	元	
二	管理成本	本大項請依規範項目填寫，不可增加項目。			
1	福星社會住宅 地下停車場	人力	元	元	
2		清潔人力與費用	元	元	
3		電話費用	元	元	含網路費
4		水、電費	元	元	
5		保險費	元	元	
6		發票費用	元	元	
7		建築與消防安檢費用	元	元	
8		雜項費用	元	元	
9		稅捐	元	元	
合計【N1】:			元	元	
三	契約規定辦理之設施設備成本	本大項請依規範項目填寫，不可增加項目。			
1	福星社會住宅 地下停車場	收費系統(小型車)	元	元	含悠遊卡、無票幣車牌辨識、自動繳費機3檯及RFID tag進出設備
2		剩餘車位顯示器、進出車警示燈及警示鈴、車輛超高警示鈴與廣播喇叭設置	元	元	含出入口旁大型剩餘車位顯示器1座。

3		入口坡道上方牆面 LED 跑馬燈字幕機增設(含軟體)	元	元	LED 顯示器 共 1 座
4		充電樁設置費	元	元	6 格設置 7Kw(含以上)及網路 傳輸等
5		充電樁設置費可扣抵每 樁 6 萬元*樁數	-10,000 元	-360,000 元	詳項次七
6		充電樁設施維護費	元	元	
7		車位在席偵測、智慧尋 車系統	元	元	含 LED 在席 指示燈、尋 車機 1 檯
8		消防水帶與滅火器更 換、緊急照明、出口標 示、避難方向指示等燈 具、警示與顯示設備維 護修繕費	元	元	含專用停車 位警示設 施、各樓層 剩餘車位顯 示 6 組
9		專用格位或優先停車位 感應式警示音響設置	元	元	
10		全場 LED 智慧型燈具維 護費	元	元	
11		支付平台或金融機構簽 訂手續費與清分	元	元	
12		電動汽車充電服務費相 關設施軟體建置	元	元	軟體建置、 系統介接
13		既有設備維護費用	元	元	例：交通阻 隔設施(導 桿、車輪 檔、減速 墊)、防撞泡 綿、牌面、 防水閘門.. 等
合計【N2】:			元	元	
四	承諾事項	本大項請投標廠商自行填寫項目。			
1.	福星社會住宅		元	元	

2.	地下停車場		元	元	
3.			元	元	
	合計【N3】:		元	元	
五	預估利潤				
1	福星社會住宅地下停車場		元	元	
	合計【D】:		元	元	
六	福星社會住宅地下停車場承攬金額合計 【C】 = 【M】 - 【N1】 - 【N2】 - 【N3】 - 【D】		元	元	
七	充電樁設置費(每樁 6 萬元*樁數)【S】		360,000 元		若廠商充電樁設置費低於本項者，以實際充電樁設置費成本為扣抵上限。
八	契約期間實際應繳納總權利金合計 【Q】 = 【C】 - 【S】		元	元	