

臺北花木批發市場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「臺北花木批發市場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) 委託經營管理之停車場車位數、費率、位置：

- 1、小型車 411 格（含一般車格 385 格、身心障礙專用停車位 10 格、孕婦優先停車位 8 格、充電格位 6 格、大型重機停車位 2 格）。機車車格 361 格。
- 2、收費方式：小型車每小時計時收費新臺幣 20 元；機車每小時收費 10 元(每日上限 20 元)，全程皆以半小時計費。
- 3、位置：臺北市文山區興隆路 1 段 15 號地下室（地下 1 層及地下 2 層）。
- 4、使用範圍及附屬設備：實際使用範圍及相關設備以現場點交紀錄及清冊為主。

(二) 工作內容

- 1、受託廠商依契約規定之收費費率與月票之出售規範進行收費管理及身心障礙者優惠月票與臨時停車優惠措施。
- 2、妥善使用及維護與修繕停車場現有設備，所有設備於營運中需維持正常開啟與運轉，並應對所有系統盡善良管理人之責。
- 3、提升停車場服務品質之創新、規劃、服務等事項。

4、受託廠商配合設置軟硬體設施。

5、受託廠商停車場設備維護保養。

(三) 受託廠商需配合維護之設施

1、妥善使用停車場現有設備（照明、發電機、消防系統、電梯、電動機車充電座、各設備系統等）。

2、停車場周邊導引牌面於點交作業後，由受託廠商管理。委託期間如有損壞情形，須依規範重新設置，並報機關備查(詳如停車場導引牌面工作說明書)。

3、本停車場出入口處以坡道至道路切齊為界（由出入口延伸至道路邊緣切齊）；坡道周邊矮牆(含矮牆面)以內屬停車場範圍，各樓梯間以1樓(包含1樓梯間內空間)以下為停車場範圍，不包含電梯。乙方需善盡管理人責任，加強清潔維護。

(四) 受託廠商需配合設置之軟硬體設施

1、於小型車出入口設置智慧型無票(幣)式全自動化收費系統(含自動繳費機、RFID tag 進出、車牌辨識設備)及悠遊卡收費系統。收費系統須提供悠遊卡感應方式扣款出場，且具備列印發票之功能。

2、全場車位在席偵測(含LED在席指示燈)更換、電動汽車充電柱(6柱)、滿車燈箱(須能顯示場內小型車剩餘車位數量，於兩出入口皆須設置)、出車警示燈(含警示鈴)與車輛超高顯示及廣播喇叭之設置費與維護保養費、身心障礙專用停車位應設置感應示警示音響(提醒車主勿占用)、更換與維護費用、酒測器購買及損壞更換、另並包含現場已提供之設施設備維護保養事宜。

3、本場內須辦理20處地坪修繕，及D梯油漆等9處壁

癌一次性處理，並依相關工作規範辦理。

- 4、設置車位數資料上傳之功能與傳輸等相關設備（需可聯結本機關系統回傳車位數訊息）。
- 5、本停車場以現況委託經營管理，委託期間因需增添、更換內部設備及裝潢時，概由受託廠商自行規劃並徵得本機關同意後始得設置。新增之設備需配合本機關周邊系統之使用運轉正常。如需變更建築物硬體工程時，應事先繪製圖說徵得本機關同意，並經建築管理機關核准後始得為之。前述所有費用均由受託廠商負擔。

（五）契約期限

- 1、本案之契約期限自民國 108 年 10 月 1 日零時起至 111 年 9 月 30 日 24 時止。
- 2、本案應繳納之各期權利金，採總權利金乘以規定之權利金百分比後，除以 36 個月再乘以每期 3 個月計算，共分為 12 期繳納。
- 3、本契約案若本機關因故或未能於契約期滿前辦理招標作業時，得通知受託廠商延長續約，續約期限以本機關決標完畢後新得標廠商進駐之日止（續約期限以最長 6 個月為限），受託廠商不得拒絕續約。

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。

- 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、停車場既有設備維護計畫：維護及整修計畫。
- 2、契約規範及自行規劃新增之軟硬體設施：收費設備、車位數資料上傳設備、監視設備、車位在席、地坪修繕、廁所整修、節能燈具、智慧停車設備等增設設施，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：如辦公場所、廁所、停車空間、管理室及各設備機房、牆面、人行梯間、垃圾桶、連續壁及複壁間積水及淤泥清除等清理頻率及次數，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)：如當日排隊方式、多元化繳費(如：超商與全國繳費網、信用卡、匯款與現場繳費)等。

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

(3) 前述收費及行銷策略皆不得違反契約規範。

6、停車場施工時交通維持計畫及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，廠商若提出如地坪及油漆施工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、服務人員之進用來源及禮儀教育訓練計畫：如禮儀訓練方式、服務人員。

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、孕婦優先停車位、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 APP」等。

(四) 財務計畫 (20%)

1、預估臺北花木批發市場地下停車場每月及每年營運收入及各項支出成本（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）。另各項支出成本內不包含自行增設（或修改）之設施設備、綠美化或裝

飾等軟硬體設施費用，並依附件之臺北花木批發市場地下停車場營運計畫一覽表及權利金詳細表填列。

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，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，以左側裝訂成冊。其總頁數以不超過 50 頁為原則(不含封面、封底、目錄、隔頁紙、附錄、簡報)，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。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、本須知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

臺北花木批發市場油漆粉刷(含壁癌處理)、地坪修繕、

連續壁及複壁間積水淤泥清疏工作說明書

一. 油漆粉刷(含壁癌等修繕)

(一) 油漆粉刷範圍:為本停車場已有油漆粉刷及壁癌區域,內容如下:行人樓梯(D梯)。

(三) 壁癌係指全場壁面表面略有濕氣無漏水現象之範圍,僅須表面處理乾淨(如清除剝漆磨平等處理)後,依採用壁癌塗料之產品使用方式規定施作。

(四) 因停車場人車尖峰客滿時間皆不同,廠商油漆施作原則採分層分區域逐區施作或夜間施工等方式(不影響市民停車權益),以配合停車場營運需求及人員通行,廠商須自行衡量增派人員。

(五) 單價已包括完成本項工作所需之一切,包括人工、交通維持、防護安全措施、材料、機具、運輸、動力、保險、勞工安全衛生、搭架、清除剝漆、廢棄物運棄、品管、稅金及附屬工作等費用。

(七) 材料選用及規定,內容如下:

1、 水性水泥漆:須符合 CNS 4940 第一種規定,區分平光、半平光及亮光(有光)等 3 種,依機關指示辦理,原則以停車區採用平光,人行樓梯、斜坡車道及採光不足處採用半平光。

2、 防水塗料或壁癌處理劑:依各廠牌產品施工方式規定施作。

4、 油漆選色原則採天空藍為主,須經機關同意後辦理。

5、 廠商應於決標次日起 15 日內(不含例假日)提送水性水泥漆材料型錄(色卡) 3 份(含水性水泥漆產品須符合 CNS 4940 K2091 (1987) 第一種規定之 1 年內試驗資料、防水塗料塗佈(或壁癌處理劑)及漏水灌注針頭(防水藥劑)型錄(產品須符合 CNS 或其他認證規定等),供機關備查。

(八) 施工方式

1、 油漆粉刷前,原有牆壁表面舊油漆剝落或表面污物等,廠商均須刮除清理(包括平頂及牆面表面水泥砂漿粉刷層即將剝落須清除)。

2、 2.1 公尺以下平頂及牆面若有釘子須清除,釘孔、鑽孔、裂縫等破損處應補批土補平凹洞及裂痕(若為整塊水泥砂漿粉刷層剝落者、伸縮縫等,非補批土可改善者,依機關指示修順或免補批土處理。前述清除等項目工料已含於單價內,機關不另給付費用。

3、 粉刷度數:不限油漆度數,完成後漆面須色澤均勻、遮蓋性良好及乾淨(約須二度)。完成後漆面未達色澤均勻、遮蓋性良好及乾淨仍須改善。

4、 原則採刷塗(或滾塗)方式施作,若樓梯及出入口車道平頂及牆面等淨高超

過 4 公尺以上、風管、消防管、排水管等管線與設施眾多緊密施工困難、施工區域影響施工人員安全等因素，該區域（含 4 公尺以下）經機關同意後可採噴塗施作。另停車場為降低影響民眾停車及進出安全等因素，減少施工時間，或斜坡車道刷塗施作影響車輛進出時間過長且影響施工人員安全等原因，為縮短封閉時間且設施防護措施良好（如帆布、膠帶等），經機關同意後可採噴塗施作。

5、平頂（牆面）等區域因管線與設施眾多緊密無法施作範圍，則可免油漆，該範圍油漆數量免扣除。設備設施、開關插座、台度、門窗框等區域可能污損時，廠商必要時須以膠帶、帆布等防護。

6、噴塗作業前，廠商除前項防護措施外，應暫時關閉排風系統之自動排程運作，避免污損車輛。

7、止漏及壁癌處理須將水泥粉刷層打除(或表面磨除)乾淨(依現況須先配合切割水泥粉刷層)，止水針頭埋設、灌注止水劑、拔除針頭、水泥砂漿與批土補平及油漆等施工期間，廠商須作好安全防護設施及環境清潔，以維人車安全。

8、油漆牆柱面內原有標繪之樓層、指引、警示及編號等標字，廠商應製作字模重新噴漆(或依機關指示辦理)，零星工料費用已含契約單價內。

9、施作相關界面配合事項，依機關（場組）人員現場指示辦理。廠商如有疑義須先向機關查明，待釋義後方能施作。

10、本案所使用之水性水泥漆材料，至少抽樣檢驗 1 次，依平光、半平光、亮光等，分別取樣，代表數量為該次通知單抽樣油漆種類之數量，由機關人員及廠商共另提供原廠證明文件及近 1 年內檢驗合格報告則免驗。

11、廠商油漆粉刷須搭施工架作業時，施工同隨機取樣後，送機關指定檢驗單位辦理檢驗。水性水泥漆材料試驗項目須符合 CNS 4940 K2091 (1987) 第一種規定。時須注意安全及須設置防護設施。所使用施工方法及安全措施應依勞工安全衛生法相關規定辦理。

12、廠商應於施工區域施工前，設置適當宣導告示、警示文字及交通管制等設施，告知及引導市民進出停車場，確實做好交通維持。

13、廠商應將施作區域之設備與停放車輛進行適當包覆與保護措施。若施工前未作好包覆與保護措施致造成設施設備(含電氣、消防器具、管線、燈具、磁磚、扶手及地坪等)及車輛有污損及損壞情形，廠商應負完全回復與賠償責任。

14、止水改善施工不能破壞結構影響安全。

15、若有任何疑義事項皆須先洽詢機關(場組)並遵照規定辦理。

二. 加鋪瀝青混凝土（含熱拌標線復舊）

(一) 加鋪瀝青混凝土範圍：停車場現有車道及停車位內地坪不平及坑洞等處加鋪改善。

(二) 材料：新粒料瀝青混凝土(密級配，粗粒料 9.5mm)、瀝青黏層(快凝油溶瀝青 RC-70) 及 2mm 厚熱拌塑膠反光標線

(三) 加鋪原則：車道及停車位內局部區域原有瀝青混泥土地不平及坑洞高差明顯大於 1 公分以上，採四方形補丁方式鋪設。須以停車位內(含停車位周邊) 坑洞，恐有人行絆倒之虞，優先辦理鋪設。

(四) 加鋪厚度：原則厚約 3 公分，加鋪厚度實際以現況調整，加鋪完成後須與原瀝青混凝土地坪順平。

(五) 鋪設機具：本地下停車場，須自行考量管制時間。出入口與場內淨高不足，大型機具無法進入，故須確實現場勘查，方能決定採用載貨卡車、鋪裝及滾壓等各種機具。

(六) 注意事項：須做好分區鋪設及公告，以利市民停車。施工須做好防水閘門門檔、車輛出入口感應線圈及消防管線等各項設備防護，若有損壞應予復舊。

三、連續壁及複壁間積水淤泥清疏：範圍包括全場 1F~B2F 斜坡車道及停車區等。費用皆已含工料、機具及廢棄物運棄等。施作區域須做好安全防護，淤泥須先瀝乾後方能運離停車場。

臺北市停車管理工程處

臺北花木批發市場地下停車場

地坪修繕、D 梯等 9 處油漆及壁癌處理詳細表

項次	項 目	單 位	數 量	單 價	複 價	備 註
一	地坪修補(共 20 處)，詳附件。	M ²	50	1,000	50,000	
二	D 梯等 9 處油漆及壁癌處理	M ²	500	200	100,000	
	小計				150,000	

花木地下停車場地坪修繕地點：

- 1 興隆路出入口 B1 層黃網線旁約 2m 寬*2 長
2. 興隆路出入口截水溝前 6m 寬*1m
3. 羅斯福路出入口截水溝前 7m 寬*2m ； 1m*1m*3
4. 機車區 226 車位 1 m*1m
5. 機車區 336, 337 車位 1 m*2m

6. 機車區電梯前 2 m*1m
7. 322 車位前 1 m*1m
8. 320 車位前 1 m*1m
9. 44 車位 1 m*1m
10. 72 車位 1 m*1m
11. 76 車位 1 m*1m
12. 349 車位 1 m*1m
13. 178 車位 1 m*0.5m
14. 331 車位前 1 m*1m
15. 329 車位前 6 m*1m
16. 364 車位前 1 m*1m
17. 201 車位前 1 m*1m
18. 200 車位旁 1 m*1m
19. 257 車位 1 m*1m
20. 265 車位前 1 m*0.5m

花木地下停車場油漆及壁癌處理地點：

1. B1 層-身廁所 8 m*1m
2. 羅斯福路出入口 B1 至 B2 局部車道牆面 3 m*3m

3. B2 層 397 車位-403 車位後方 20m*1m
4. B2 層 384 車位-387 車位後方 10m*1m
5. B2 層 366 車位-373 車位後方 25m*1m
6. B2 層-173 車位後方柱上方 3m*1m
7. B2 層 365 車位前 6m*1m
8. B2 層 182 車位-193 車位後方 30m*1m
9. D 樓梯牆面約 400m²

○○○○有限公司

臺北花木批發市場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.		臨停收入	元	元	
		月票收入	元	元	
		合計	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.		人力	元	元	
2.		電話費用	元	元	含網路費
3.		水、電費	元	元	
4.		保險費	元	元	
5.		發票費用	元	元	
6.		各項安檢	元	元	
7.		雜項費用	元	元	
8.		稅捐	元	元	
		合計	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.		收費系統(本契約採租用)	元	元	含悠遊卡、自動繳費機及RFID tag進出設備、滿車燈箱、剩餘車位顯示器
2.		車位在席偵測系統	元	元	
3.		電動汽車充電柱			
4.		既有設備維護費用	元	元	
5.		消防設備每月定期巡檢及維護費用	元	元	
6.		車輛超高顯示及廣播喇叭、身心障礙專用停車位感應示警示音響、緊急按鈕	元	元	
7.		20處地面破損修繕與後續維護	元	元	
8.		D梯等9處油漆及壁癌處理	元	元	
9		連續壁及複壁間積水淤泥清疏	元	元	
10		中央監控系統之三方契約負擔費用	元	175,621元	
11		監視系統設備三方契約	元	約273,997元	
		合計	元	元	
四	承諾事項	本大項請投標廠商自行填寫項目。			
1.			元	元	
2.					
		總合計：	元	元	
五	預估利潤				

1.		臺北花木批發市場地下停車場	元	元	
	總合計：		元	元	
六	承攬金額				
	臺北花木批發市場地下停車場承攬金額：		元	元	