

民生社區中心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「民生社區中心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、民生社區中心地下停車場：小型車 151 格 (含身心障礙者專用停車位 4 格、孕婦及育有 6 歲以下兒童者之停車位 3 格、電動汽車優先車位 3 格)，收費方式為每小時計時收費新臺幣 30 元。
- 2、停車場位置：臺北市松山區民生東路 5 段 163 之 1 號地下 2、3 層。
- 3、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、受託廠商對於停車場設備維護保養。

(三)受託廠商需配合維護之設施

- 1、妥善使用與巡檢及維護本停車場現有設備（照明、緊急照明燈、出口標示燈、避難方向指示燈、消防栓箱上警示燈與消防栓箱內水帶瞄子、滅火器..等）設備之設置與購買及損壞更換，由經營廠商自行負擔相關費用，另並包含現場已提供之設施設備維護保養等相關事宜。
- 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。
- 3、停車場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）及樓梯間（以1樓平面往地下室之銜接處且包含整體雨遮與四周牆面）以內屬停車場範圍。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設備(詳契約規範)

- 1、停車場於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，並於場內設置自動繳費機2檯。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、停車場入口明顯處設置大型剩餘車位顯示器、進出車警示燈及警示鈴、入口處及場內限高桿更換(含加設限高牌面)、車輛超高警示鈴及廣播喇叭、防水閘門檢修與保養及補漆、專用與優先停車位感應式警示音響設置（提醒車主勿占用）、各廁所設置衛生紙架與清潔用品、酒測器與反針孔攝影偵測器等建置及購買。
- 3、電動汽車充電柱、車位在席偵測（含LED在席指示燈）及智慧尋車系統設置後，應依「用電場所及專任電器技術人員管理規則」辦理檢測，且將檢測結果送產

發局及台電公司。另於契約起始日起 2 個月內應無條件配合依「電動車管理系統設備租賃工作規範」及「充電柱管理平台 OCPP 通訊協定介接規格書」辦理相關資訊回傳。

- 4、停車場內電動汽車優先格位設置 32A(含以上)以上電動汽車充電柱及智慧地鎖(共 3 格)，並依「電動車位管理系統租賃工作規範規格」及「停車場充電格位地鎖設備 API 介接規格書」辦理相關資訊回傳。
- 5、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。
- 6、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）。
- 7、受託廠商須配合架接本機關所指定之支付平台。並需配合與負擔新增設備、軟體修改、網路專線、每筆營收之手續費與清分及簽訂契約等相關費用及規範。

(五)契約期限

- 1、本案之契約期限自民國 110 年 7 月 1 日零時起至 113 年 6 月 30 日 24 時止。(實際起始日以甲方指定日期為準，契約結束日配合順延共計 3 年)。
- 2、本案停車場應繳納之各期權利金，採總權利金乘以該場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。

三、招標公開資訊

（一）本次定額權利金不得低於新臺幣 1,672 萬 8,008 元，低於者判為不合格標。

（二）停車場目前營運情形相關資訊：

- 1、前次委外 107 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日。配合本處年度委外期程延長契約。
- 2、前次委外採評選標由好停企業有限公司得標。
- 3、前次三年得標金額 1,802 萬元。
- 4、民生社區中心大樓之公共事務費、公共設施修繕費、環境清潔及清洗費用、水電費用（停車場內之水電費用）、電梯、發電機及機電維護費用、設施整修費用、高低壓檢驗費用及零星修繕等，得標廠商須與該棟大樓（民生社區中心）共同分攤（倘若屬全棟大樓之整體改善事宜，如大樓外觀、整體建物修繕時除外），並由得標廠商負擔繳納，且須依民政局之規定期限與應繳納之金額及繳納方式配合繳交。經統計每年需支付之分攤費用約為新臺幣 120 萬元。

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)：臨停與月票多元化繳費(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 APP」等。

(四) 財務計畫 (20%)

- 1、預估民生社區中心地下停車場每月及每年營運收入。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，並依附件之民生社區中心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（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
民生社區中心地下停車場監視設備設置規格**

項次	項目及說明	單位	數量
1	2百萬畫素高解析彩色攝影機組	套	31
2	錄影廣播伺服器	套	1
3	磁碟陣列	套	1
4	電腦主機	套	2
6	42" 監視顯示螢幕含專用壁掛或懸吊式支架	套	2
7	不斷電系統(15KVA)(直立式)	套	1
8	系統軟體及監控中心連線授權整合費用	式	1
9	週邊配件及管線	式	1
10	既設管線設備拆除及新設管線安裝測試工資	式	1

數位攝影機設備規格

(1)300 萬畫素高解析彩色攝影機組(槍型)：

靜態固定式攝影機，安裝於停車場內之平面車道、停車區、自動收費機 APS、重要出入口、機房、廁所等地點佈設此型式攝影機，佈設的攝影機以監視範圍內人車、週遭環境狀況及緊急求救對講系統為主之位置。攝影機原則以壁掛方式安裝，安裝時需現勘並配合現場既設結構共構安裝施作，同時考量現場照明。

(2)300 萬畫素高解析彩色攝影機組(槍型/車道匝口用)：

靜態固定式攝影機,安裝於車輛進出柵欄機進出之位置,主要拍攝(含)車頭、車型、悠遊卡機及取票機之操作狀態。

(3) 300 萬畫素高解析彩色攝影機組(槍型/戶外防雨型):

靜態固定式攝影機,安裝於停車場戶外區域或光源不足之位置,內建紅外線補光功能,以增強攝影機夜間效果。

(4) 300 萬畫素高解析彩色攝影機組(半球型):

靜態固定式攝影機,安裝於電梯內、出入梯間、管理員室,安裝方式架配合現場既設結構共構安裝,安裝時需考量照明外,另安裝高度不宜過低並選擇防暴型攝影機以避免遭破壞。

(5)保護外罩及支固架

(A)保護外罩鋁合金壓鑄或不鏽鋼成型,側掀式設計,防水防塵達:IP66 含以上。

(6)數位影像監視系統

- a. 錄影廣播伺服器。本案要求錄影天數須達:60 天儲存量
- b. 磁碟陣列。
- c. 閉路電視工作站。
- d. 投影顯示電腦。

○○○有限公司

民生社區中心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	民生社區中心地下停車場	小型車臨停收入	元	元	
		小型車月票收入	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	民生社區中心地下停車場	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		民生社區中心大樓共同分攤費用(含水電)	100,000 元	3,600,000 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	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	民生社區中心地下停車場	收費系統	元	元	含悠遊卡、自動繳費機及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	大型剩餘車位顯示器1座。
3		滅火器與水帶過期更換	元	元	
4		專用格位專用停車位感應式警示音響設置	元	元	10 格
5		監視系統	元	元	

6		電動汽車充電柱	元	元	3格車位增 設置 32A(含以 上)及網路 傳輸等
7		車位在席偵測、智慧 尋車系統及各樓層小 型車剩餘車位顯示器	元	元	含LED在 席指示燈
8		電動汽車優先格位智 慧地鎖	元	元	3格車位增 設及網路 傳輸等
9		既有設備維護費用	元	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.	民生社區地下停 車場	投標廠商自行填寫	元	元	
2.		投標廠商自行填寫	元	元	
		合計	元	元	
五	預估利潤				
1	民生社區中心地下停車場		元	元	
六	承攬金額				
民生社區中心地下停車場支付權利金			元	元	