

莒光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「**莒光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)車位數：

- 1、小型車：**145** 格（含身心障礙專用停車位 **3** 格、孕婦及育有 6 歲以下兒童者之停車位 **3** 格、電動汽車充電車位 **4** 格，不含裝卸及垃圾車位）。
- 2、機車：**184** 格（含身心障礙專用停車位 **4** 格）。

(二)費率（計時收費全以半小時為計費單位）：

- 1、小型車：星期一至星期五 24 小時收費，每小時收費新臺幣（以下同）**30** 元；星期六、日與行政機關放假之紀念日、民俗日每小時收費 **40** 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）。

(三)位置：臺北市萬華區萬大路與興寧街 66 巷交叉口地下 1 至 4 層（地址待相關機關核定後提供）。

(四)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。

(五)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。

(六)受託廠商需配合維護之設施：

- 1、妥善使用、巡檢、檢測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、汙廢水及給水馬達…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、停車場車輛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），皆屬停車場範圍。乙方需善盡管理人責任，加強清潔維護。

(七)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(本案共計 1 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（須可掃描共通性載具）之功能。且自動繳費機應提供 4 種以上多元支付方式(其中至少包含悠遊付)。
- 2、停車場入口明顯處設置大型剩餘車位顯示器（本案共 1 座，須顯示場內各車種剩餘車位數，並應分別顯示身障、婦幼、電動車格位剩餘車位數）、進出車警示燈及警示鈴、車輛超高警示鈴及廣播喇叭、坡道上方直立牆面設置 LED 跑馬燈顯示器、充電柱與地鎖（含差別費率之系統與設備及軟體）、剩餘車位顯示器(含樓層與分區)、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。入口處及場內限高桿(含加設限高牌面)、防墜網、汙廢水及給水馬達(含電源開關及線路之維護)、發電機電瓶及柴油耗損、防水閘門檢修等之更換與保養及補漆。
- 3、應設置之車位在席偵測（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 6 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電動汽車智慧地鎖，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。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。
- 8、各場之電梯於契約期間內，倘遇故障時，負責通知各社會住宅社區管理中心辦理修繕，並通知督導場組知悉。
- 9、停車月票可販售數量**不得低於總格位數 8 成**張數。
- 10、本場應於社會住宅 1 樓大廳處設置臨時停車管理空間，並 24 小時派員駐點服務，俟地下 1 樓永久性停車管理室空間建置完成後撤離 1 樓大廳並進駐地下 1 樓停車管理室。

(八)契約期限

- 1、本案之契約期限自民國 **111 年 6 月 1 日零時**起至 **114 年 5 月 31 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，不含甲方指定試營運開放免費停車期間)。
- 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 **1,139 萬 5,004 元**，低於者判為不合格標。

(二)類似莒光社會住宅地下停車場規模，預估電費每月約5~7萬元，水費每月約4,000元。

(三)周邊停車場資料(萬華國中地下停車場)

1、車位數：小型車508席、機車211席。

2、110年(1/1~12/31)汽車營收資料：

(1)臨停收入：6,178,006元。

(2)月票收入：21,360,880元。

3、110年(1/1~12/31)機車營收資料：

(1)臨停收入：83,995元。

(2)月票收入：376,960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(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 APP」等。

(四)財務計畫 (20%)

- 1、分別預估莒光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，並依附件之莒光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 A4 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

莒光社會住宅地下停車場在席尋車系統設備規範

- 一、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(如電動車優先、身障專用、婦幼專用)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。
- 二、LED 在席燈具：一般(綠色)、電動優先(白色)、身障專用(藍色)、婦幼專用(粉紅色)(以上為無車輛停放時之燈號)。
- 三、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
- 四、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、婦幼車等專用格位計入)。該區域內如有身障、婦幼專用格位需另分別設置剩餘車位指引顯示。

臺北市停車管理工程處

莒光社會住宅地下停車場電動汽車優先格位充電柱及智慧地鎖

項次	項目	數量(格)
1	電動汽車優先格位充電柱	0
2	電動汽車優先格位智慧地鎖	4

- 一、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 2 個月內應無條件配合依「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。
- 二、電動汽車優先格位智慧地鎖功能須符合本機關電動車位管理系統租賃工作規範。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。
- 三、本場所設置電動汽車充電柱、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。
- 四、本場沿用既有建置電動汽車充電柱。

臺北市停車管理工程處

莒光社會住宅地下停車場專用與優先停車位感應式警示

音響

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

○○○有限公司

莒光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.	莒光社會住宅 地下停車場	小型車臨停收入	元	元	
		小型車月票收入	元	元	
		機車臨停收入	元	元	
		機車月票收入	元	元	
		小計	元	元	
總合計：			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	莒光社會住宅 地下停車場	人力	元	元	含試營運
2		清潔人力與費用	元	元	含試營運
3		電話費用	元	元	含網路費
4		水、電費	元	元	含試營運
5		保險費	元	元	
6		發票費用	元	元	
7		雜項費用	元	元	
8		稅捐	元	元	
		小計	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	莒光社會住宅 地下停車場	收費系統(汽機車)	元	元	含悠遊卡、 自動繳費機 1 檯及 RFID 與 tag 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		滅火器與水帶過期更換、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	
4		專用格位或優先停車位感應式警示音響設置	元	元	10 格
5		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
6		車位在席偵測、智慧尋車系統、分區剩餘車位顯示器、樓層剩餘車位顯示	元	元	含 LED 在席指示燈、尋車機 1 檯
7		電動汽車優先格位智慧地鎖	元	元	4 車位增設
8		格位與格號及標線(含地面標示字體)之補繪調整與增設及維護費	元	元	
9		全場 LED 智慧型燈具維護費	元	元	
10		支付平台或金融機構簽訂手續費與清分	元	元	
11		既有設備維護費用	元	元	例:交通阻隔設施(導桿)、防撞泡綿、牌面..等
		小計	元	元	
四	承諾事項	本大項請投標廠商自行填寫項目。			
1.	莒光社會住宅地下停車場		元	元	
2.			元	元	
3.			元	元	
		小計	元	元	
五	預估利潤				
1.	莒光社會住宅地下停車場		元	元	
六	莒光社會住宅地下停車場承攬金額總計：		元	元	