

康樂合署大樓地下及康樂立體等 2
處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「**康樂合署大樓地下及康樂立體等 2 處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、招標公開資訊

(一) 本次定額權利金不得低於新臺幣 1,014 萬 84 元，低於者判為不合格標。

(二) 本案停車場營運情形相關資訊：

1、前次委外契約期限

(1) 康樂合署大樓地下停車場為 107 年 10 月 1 日至 110 年 9 月 30 日。

(2) 康樂立體停車場為 107 年 12 月 1 日至 110 年 9 月 30 日。

(3) 另配合本處年度委外期程延長契約 6 個月。

2、前次委外採價格標由安庭公寓大廈管理維護股份有限公司得標。

3、本案前廠商契約期間之得標金額為新臺幣 1,258 萬 8,000 元。

(二) 康樂合署大樓地下停車場須提供 2 張免費全日月票供本府環保局裝卸貨使用。

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、分別預估康樂合署大樓地下及康樂立體等 2 處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，並依附件之康樂合署大樓地下及康樂立體等 2 處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

康樂合署大樓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	槍型攝影機	支	38
2	42吋螢幕	套	3
3	緊急求救裝置	套	11
錄影廣播伺服器、磁碟陣列、閉路電視工作站、投影顯示電腦、6KVA不斷電設備，需可進行即時監看及60天以上之錄影保存功能。			

- 1、監視設備設置依已規劃之位置設置，並應依照射涵蓋範圍調整設置。
- 2、監視器設備須符合數位攝影機設備規格，且監視器設置位置受託廠商須於契約起始日依「監視設備設置圖說」辦理。另設置位置受託廠商於契約期間需無條件配合本機關要求辦理與調整及增設。
- 3、緊急求救裝置詳緊急求救裝置設備規格，並依各場現況原已規劃之位置設置。
- 4、另各廁所須依現況空間設置緊急押扣按鈕，詳契約第18條第7項規定辦理。

臺北市停車管理工程處

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。

臺北市停車管理工程處

緊急求救裝置設備規格

(1)對講主機

設置於管理室，供與對講機用壁掛型專用箱之對講子機通話使用。

(2) 壁掛型對講子機專用箱

設置於現場，包含對講子機、緊急按鈕等相關設備與線路。

(3)緊急求救專用燈箱。

安裝於現場對講子機上方，除了做為對講機位置提示外，並結合緊急求救系統，具有警報與警示燈號。

(4)緊急求救對講系統工作站管理軟體。

對講機與緊急求救以及連動圖控顯示攝影畫面管理。

(5)網路多工 i/o 控制器

主要功能為收集廁所緊急求救按鈕觸發信號，並將收集到之緊急按鈕觸發信號傳送至緊急求救對講系統工作站、對講主機及閉路電視系統之閉路電視工作站，進行現場事件監控及通話。

(6)廁所緊急求救按鈕

a. 設置於廁所內，包含緊急按鈕等相關設備與線路。

b. 緊急押扣按鈕

(1)具大型紅色按鈕，附 LED 燈顯示動作狀態。

(2)為暫態接點以配合系統在管理室復歸。

(3)廁所緊急押扣按鈕上方設 10*3 公分壓克力牌標明“緊急求救
按鈕”。

(7)壁掛型對講子機專用箱銜接緊急求救專用燈箱及警報閃光喇叭電源線應收邊處理，避免線徑外露影響整體美觀。

臺北市停車管理工程處
康樂合署大樓地下停車場
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	2
2	孕婦及育有 6 歲以下兒童專用停車位	1
3	電動汽車優先格位	1

康樂合署大樓地下停車場
專用及優先停車格在席偵測系統設備規範

- 1、特殊格位(如電動車優先、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。
- 2、LED 在席燈具: 電動優先(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)。

康樂合署大樓地下停車場電動汽車優先格位充電柱

項次	項目	數量(格)
1	電動汽車優先格位充電柱	1

- 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 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」與「北市停管處防火牆規則(充電柱管理系統介接)及充電柱固定 IP 申請表」辦理相關資訊回傳。
- 2、本場所設置電動汽車充電柱、車位在席偵測系統(含 LED 在席指示燈)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。

臺北市停車管理工程處

康樂合署地下停車場土建維修工作說明書

- 一. 油漆粉刷及壁癌(含漏水處止漏及導水處理等修繕)
- (一) 油漆粉刷範圍:為本停車場車道及停車場牆面、停車場及局部柱面污穢壁潮溼漏水等區域(位置詳油漆粉刷位置數量表)
 - (二) 各局部牆柱面壁癌止漏處理須將表面磨除乾淨，先進行止漏灌注或防水塗料或塗抹壁癌材料，塗佈乾燥後方可油漆粉刷。壁面須先清除剝漆及清潔。若滲漏水處無法止漏水則採導水改善。
 - (三) 牆柱面及平頂若有混凝土塊損壞剝落須負責修繕，鋼筋鋼線外露鏽蝕等缺失，須先除防鏽處理再行修繕。若預鑄版角邊界面處混凝土塊損壞小或剝落不大，修補困難且無有增進修繕成效。在不影響結構體安全前提下可簡易處理後逕行油漆粉刷。
 - (四) 須採同色系水泥漆等材料粉刷乾淨。另若有施工車輛污染等因素污穢平頂及牆柱面，須油漆修補改善。
 - (五) 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。
 - (六) 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，原則以原有材料及顏色施作，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、原則依現況油漆顏色施作。
 - (八) 施工方式及配合事項
 - 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）。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，避免污染設備及停放車輛。
- 5、若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。
- 6、設備設施、開關插座、台度、門窗框及地坪等區域可能污損時，廠商必要時須以膠帶、帆布等防護。
- 7、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。
- 8、全場局部柱、牆壁癌止漏處理須將表面磨除乾淨，先進行止漏灌注或防水塗料或壁癌處理劑塗佈乾燥後方可油漆粉刷。無法止漏區域則採止水盤等方式導水處理。於施工期間，廠商須作好安全防護設施及環境清潔，以維人車安全。
- 9、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。
- 10、廠商油漆粉刷須搭施工架作業時，施工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。
- 11、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。
- 12、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。

臺北市停車管理工程處
康樂合署地下停車場土建維修詳細表

項次	項 目	單 位	數 量	備 註
1	水性水泥漆粉刷(平光)	m ²	1,374.36	牆面台度 H:120 公分 B1:264.48m ² B2:281.04m ² B3:828.84m ²
2	底層壁癌處理	式	100	
3	表層壁癌處理	m ²	100	
4	漏水止水處理	針	200	

臺北市停車管理工程處

康樂立體停車場機械塔派位系統通訊協定

車塔管理電腦與周邊 由 mysql 資料庫進行溝通 (資料表:towerstate)

```
CREATE TABLE IF NOT EXISTS `towerstate` (  
  `Id` int(10) DEFAULT '0',  
  `ObjectId` int(11) DEFAULT '0',  
  `CMD` int(11) DEFAULT '0',  
  `CarIN` int(11) NOT NULL DEFAULT '0',  
  `towerno` int(11) DEFAULT '0',  
  `box` int(11) DEFAULT '0',  
  `ticket_id` varchar(20) COLLATE utf8_unicode_ci DEFAULT '0',  
  `entry_time` datetime DEFAULT NULL,  
  `payexit_time` datetime DEFAULT NULL,  
  `payamount` bigint(20) NOT NULL DEFAULT '0',  
  `online` tinyint(1) NOT NULL DEFAULT '0',  
  `status` tinyint(1) DEFAULT '0',  
  `NormailBoxFull` tinyint(4) NOT NULL DEFAULT '0',  
  `TopBoxFull` tinyint(1) NOT NULL DEFAULT '0',  
  `Active` tinyint(1) NOT NULL DEFAULT '0',  
  `carplate` varchar(12) COLLATE utf8_unicode_ci DEFAULT NULL,  
  `remark` varchar(255) COLLATE utf8_unicode_ci NOT NULL  
) ENGINE=MyISAM DEFAULT CHARSET=utf8 COLLATE=utf8_unicode_ci;
```

```
INSERT INTO `towerstate` (`Id`, `ObjectId`, `CMD`, `CarIN`, `towerno`, `box`,  
  `ticket_id`, `entry_time`, `payexit_time`, `payamount`, `online`, `status`,  
  `NormailBoxFull`, `TopBoxFull`, `Active`, `carplate`, `remark`) VALUES  
(1, 1, 1, 0, 0, 0, '0', '2019-01-01 12:00:00', '2019-01-01 12:00:00', 0, 1, 1, 0, 0, 0,  
  NULL, 'Cleint to Server GIO'),  
(2, 1, 1, 0, 0, 0, '0', '2019-01-01 12:00:00', '2019-01-01 12:00:00', 0, 0, 1, 0, 0, 0,  
  NULL, ""),  
(1, 2, 0, 0, 0, 0, '0', '2019-01-01 12:00:00', '2019-01-01 12:00:00', 0, 0, 0, 0, 0, 0,  
  NULL, 'Cleint to Server APS'),  
(2, 2, 0, 0, 0, 0, '0', '2019-01-01 12:00:00', '2019-01-01 12:00:00', 0, 0, 0, 0, 0, 0,  
  NULL, ""),  
(1, 3, 0, 0, 0, 0, '0', '2019-01-01 12:00:00', '2019-01-01 12:00:00', 0, 0, 0, 0, 0, 0,  
  NULL, 'Cleint to Server POS'),  
(2, 3, 0, 0, 0, 0, '0', '2019-01-01 12:00:00', '2019-01-01 12:00:00', 0, 0, 1, 0, 0, 0,
```

臺北市停車管理工程處

康樂立體停車場機械塔派位系統通訊協定

NULL, ");

'Id' :1=由周邊通知管理電腦
2=由管理電腦通知周邊

'ObjectId' :1=入口發票
2=自繳機
3=計價

'CMD' : 命令
1:入口發票=請求取得入場車塔位址
自繳機,計價=請求出場(已付費)
2:入口發票=入場已出票

'CarIN' :入口發票=通知車輛進入

'towerno' :車塔編號

'box' :車塔板號

'ticket_id' :票號

'entry_time' :入場時間

'payexit_time' :付費時間

'payamount' :付費金額

'online' :設備上線

'status' :

'NormalBoxFull' :一般車已滿

'TopBoxFull' :高車已滿

'Active'

'carplate' :車號

'remark'

○○○有限公司
**康樂合署大樓地下及康樂立體等 2 處停車場
 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.	康樂合署大樓 地下停車場	小型車臨停收入	元	元	
		小型車月票收入	元	元	
		小計	元	元	
2.	康樂立體停車場	小型車臨停收入	元	元	
		小型車月票收入	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	康樂合署大樓 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	
		小計	元	元	
1	康樂立體停車場	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		雜項費用	元	元	
8		稅捐	元	元	
	小計	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	康樂合署大樓 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 tag 設備
2		大型剩餘車位顯示器、出車警示燈及警示鈴、入口處限高桿更換、車輛超高警示鈴與廣播喇叭設置	元	元	
3		手提式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	含中控室天花板之懸掛式滅火器
4		專用格位或優先停車位感應式警示音響設置	元	元	4 格
5		監視系統、緊急求救裝置	元	元	
6		電動汽車充電柱	元	元	1 格設置32A(含以上)及網路傳輸等
7		專用及優先車位車位在席偵測	元	元	含LED 在席指示燈 4 格
8		油漆粉刷及壁癌(含漏水處止漏及導水處)處理	元	元	
9		格位與格號及標線(含地面標示字體)之補繪及維護費	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
12		電動車位管理系統維護	1,502 元	54,072 元	三方權利

		保養			義務協定書
		小計	元	元	
1	康樂立體停車場	收費系統(汽車)	元	元	含悠遊卡、自動繳費機1檯及RFID tag設備
2		大型剩餘車位顯示器、出車警示燈及警示鈴、入口處限高桿更換、車輛超高警示鈴與廣播喇叭設置	元	元	
3		手提式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		收費系統與機械塔派位系統介接端之架接相關費用	2,625 元	94,500 元	
5		格位與格號及標線(含地面標示字體)之補繪及維護費	元	元	
6		支付平台或金融機構簽訂手續費與清分	元	元	
7		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
		合計	元	元	
四	承諾事項	本大項請投標廠商自行填寫項目。			
1.	康樂合署大樓地下停車場		元	元	
2.			元	元	
3.			元	元	
		小計	元	元	

1.	康樂立體停車場		元	元	
2.			元	元	
3.			元	元	
		小計	元	元	
		合計：	元	元	
五	預估利潤				
		合計：	元	元	
六	民權公園地下停車場				
	承攬金額總計：		元	元	