

莒光社會住宅地下
停車場
委託經營管理

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**」，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) 本次契約期間為 48 個月，定額權利金不得低於 新臺幣 (下同) 351 萬 200 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、前次委外期間：

(1) 莒光社會住宅地下停車場：自 112 年 6 月 1 日起至 115 年 5 月 31 日止 (共計 36 個月)。

2、前次委外採評選標：

(1) 莒光社會住宅地下停車場由威瀧實業有限公司得標。

3、前次得標金額：

(1) 莒光社會住宅地下停車場：1,184 萬元 (36 個月總額)。

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)疏通等清理頻率及次數，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、預估莒光社會住宅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「**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。

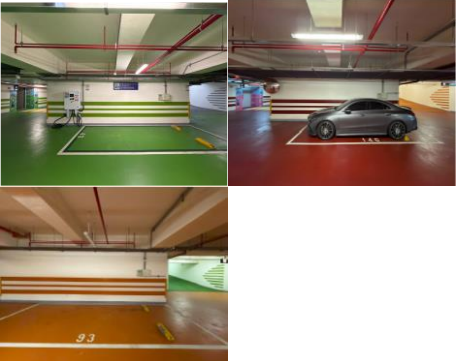



三、本工作計畫說明書未盡事宜悉依有關法令或本機關於收件截止日前所提出之補充說明辦理。補充說明視為本須知之一部分。

四、本須知如有任何疑義，以本機關解釋為準。

工作計畫說明書附件 1
土建設施及維護規範
莒光社會住宅地下

項次	項目	單位	數量	備註
1.	全場落水頭疏通、截水溝清淤	次	4	每年 1 次，共 4 年。
2.	建物安檢費年度申報	次	4	每年 1 次(含規費)。
3.	軟質桿	支	13	<ul style="list-style-type: none"> ● 場內擇劣汰換 10 支。 ● 汽車 B2-43、B3-93、B4-146 號車格往前移動，移動後車格後方格線外設置軟質桿，共 3 支。 
4.	泥作工程	19	m3	<ul style="list-style-type: none"> ● 打除 1F 道路與車道入口(人行道)銜接處水泥地打除，體積約(長 17×寬 0.4×深 0.1m)。  <ul style="list-style-type: none"> ● 打除車道入口處右側無功能之柵欄機基座(含拆除線路、軟質桿)，體積約(長 0.5×寬 0.5×深 0.35m)。  <ul style="list-style-type: none"> ● 打除車道入口處左側基座(剩餘車位顯示器移至人行道適當位置，體積約(長 0.5×寬 0.5×深 0.35m)。

			
5.		24	<p data-bbox="855 423 1315 600">● 重新鋪設1F 道路與車道入口銜接處之水泥地(5cm 混凝土 140kgf/cm²)，面積約(長17×寬 0.4m)。</p>  <p data-bbox="855 806 1315 983">● 修復1F 車道入口處格柵式排水溝蓋之間破損之車道磚共7組，面積約(每塊磚面積約:長0.4×寬 0.4m×7面)。</p> 
6.	標線、字樣繪製	52	<p data-bbox="855 1189 1342 1344">● 1F 車道入口處右側拆除水泥基座後，車道邊緣劃設10cm 寬黃色標線長度約15m(截水溝至人行道前方)。</p>  <p data-bbox="855 1592 1315 1792">● B1機車車道入口區域(斜坡道至機車車道入口前)，地面劃設「10cm 弧形停車引導標線，長度約5m」及「機車入口，約4×4m」字樣。</p> 

				<ul style="list-style-type: none"> ● 以地坪同色系漆料塗銷 B1入口處卸貨車格字樣，約4x4m。
7.	汽車：磨除標線、車格號等	3	格	<p>汽車</p> <ul style="list-style-type: none"> ● B2-43、B3-93、B4-146車格線(含車輪擋)往前移動，以避開牆面電箱，共3格。 
8.	汽車：繪製標線、車格號等	格	19	<ul style="list-style-type: none"> ● B2-4~7號車格，改為電動充電車格，共4格。  <ul style="list-style-type: none"> ● B2-39、41、43，改為婦幼車格(外白框、內藍框)，共3格。  <ul style="list-style-type: none"> ● B2-22~24號車格，重劃身障車格(外白框、內藍框)，共3格。  <ul style="list-style-type: none"> ● B2-43、B3-93、B4-146號車格往前移，尾端切齊電箱，共3格。 ● 以地坪同色系材料塗銷 B1入口處卸貨車格字樣，共1格。 ● 原婦幼、電動車格改一般車格，共5格。
9.	大型重機 標線、車格號繪製	格	5	<ul style="list-style-type: none"> ● B3-89號旁2格、B3-91號旁1格、B3-144號旁1、B4-142號旁1格，共5格。(2x2.5公尺)

10.	機車：標線、車格號等清潔及重新繪製	格	181	<ul style="list-style-type: none"> ● B1全場機車格位清潔及重新繪製，共181格(含 B1-111、112、114、115號車格，身障格線重繪，外白線內藍色框，共4格)。
11.	牌面	面	25	<ul style="list-style-type: none"> ● 1樓入口左側柱體貼限高2米告示牌面，字體尺寸明顯對比清晰、尺寸至少2×1.5m，共1面。  <ul style="list-style-type: none"> ● B1機車區入口處上方增設指示牌面，共1面。  <ul style="list-style-type: none"> ● 更新 B1機車身障牌面，共4面。  <ul style="list-style-type: none"> ● 更新 B2汽車身障牌面，B2-22~24號，共3面。  <ul style="list-style-type: none"> ● 更新 B2-4~7號電動車充電車位牌面，共4面。 ● 更新 B2-39、41、43號婦幼車位牌面，共3面。 ● B3-86車格上方增設往 B4指示牌面，共1面。 

				<ul style="list-style-type: none"> 汰換全場緊急疏散引導及車格位平面圖，B1~B4每層樓各2面，內容須與現況車格位相符，共8面。 
12.	格柵式排水溝蓋	組	7	修復或汰換 1F 車道入口處歪斜損壞之格柵式排水溝蓋，共 7 組。
13.	車道磚	m ²	2	1F 車道移除水泥基座後重鋪車道磚，面積約(長 0.5×寬 0.5m×2 處)。
14.	車道截水溝異音改善	m	7	B1 斜坡車道截水溝蓋與基座間增設硬質塑膠墊，改善異音，長度約 7m。
15.	其他工程	式	1	<ul style="list-style-type: none"> 拆除車道防(矮牆面上方)綠色 LED 出車警示燈及各式線路收現安全收尾。 
16.	廁所 12 項貼心友善設施	處	2	貼心設施包含衛生紙架、馬桶坐墊消毒液架、掛勾、置物架、加蓋垃圾桶、扶手、求助鈴、給皂機、整容鏡、擦手紙架、生理用品供應盒架或機台

熱處理聚酯標線

施工要求規定：

1、 標線磨除(刨除)

- (1) 舊有標線之磨除(刨除)，請備妥磨除(刨除)機予以磨除(刨除)。
- (2) 磨除(刨除)之厚度，以舊有標線磨除(刨除)乾淨至 AC 面層為原則，並與原有道路 AC 平順銜接，或視施工現況得以黑色路線漆處理之。
- (3) 磨除(刨除)之殘留廢渣，應全數清理乾淨。

2、 地坪面層油漆塗佈及標線汙損脫落補繪

- (1) 施作範圍:全地坪表面、停車格標線、車格編號、指向線。
- (2) 地坪施作面層(面漆)須採方形塗佈，採原漆色施作，若須改變請提供色卡共本處審查，同意後施作。面層施作須含止滑(如石英砂等)處理。
- (3) 停車格標線、車格編號、指向線汙損脫落補繪。
- (4) 材料:均採用符合 CNS1333 之 2mm 厚熱拌塑膠反光標線施作。
- (5) 車格尺寸、車格配置及地面標示依原配置劃設。
- (6) 施作前須確實清理乾燥，施作過程須做好交通管制，確認人車通行之安全性及便利性，必要時得暫時管制施作範圍周邊區域，以保護人員及標線，並防止標線未乾涸前遭通行車輛損害。
- (7) 施工前應在不損及既有緣石、路面之原則下，先將原有緣石、路面清理，如有油脂、塵土、雜草活堆積物等徹底清除，其過程不得影響環境清潔。

3、 一般規定

- (1) 施工前應先放樣，再據以繪設。標繪完成之標線長度、寬度應符合規定，編碼應使用版模，並須均勻不得有凹凸龜裂、色差或線條不平順之缺失。
 - (2) 標繪標線前，應依機關指示，佈設安全防護設施，以保護人員及標線，並防止標線未乾涸前遭通行車輛損害。
 - (3) 施工前應在不損及既有緣石、路面之原則下，先將原有緣石、路面清理，如有油脂、塵土、雜草或堆積物等要徹底清除，其過程不得影響環境清潔。
 - (4) 潮濕路面不得施工。
 - (5) 標線顏色依原有標線顏色施作並依原有地坪標線、箭頭及圖案復舊。
- 4、 上述廢棄物須負責清除運離並保持地坪乾淨，嚴禁使用大型機具施工，若造成結構及設備設施等損壞或車損，須負修復責任。
- 5、 施工前廠商若有疑義不可自行處置，須先洽詢機關(場組)並遵照規定辦理。施工期間若造成人車設施等損害應予賠償或復原。
- (1) 各項工項費用已包括成本項目工作所需之一切，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、廢棄物運棄、品管、稅金及附屬工作等費用。另若經調整修繕範圍及方法可優於原修繕規定者，須經機關同意後方可依調整內容施作。

在席尋車系統設備
莒光社會住宅地下

項次	項目	數量(格)
1	車位在席系統(含身障 3、婦幼 3、充電車格 4、大重機 5)	150

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。

電動汽車充電專用格位充電樁

項次	項目	數量(格)
1	電動汽車專用充電柱	4
2	強化液滅火器或適用電器火災之滅火器	4
3	防火毯	1

電動汽車充電柱規範

- 1、 電動車充電樁規格需為標檢局審驗合格。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樁，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。
- 3、 本場內應放置電動汽車防火毯至少 1 件，且該電動汽車防火毯須符合消防等相關法規之規定，另該尺寸至少須 6M*8.5M（含）。

臺北市停車管理工程處

數位攝影機設備規格

項次	項目	單位	數量
1	300 萬畫素高解析彩色攝影機組	組	29
2	42 吋監視顯示螢幕含專用壁掛或懸吊式支架(可 16 分割畫面)	檯	1
3	DVR 錄放主機(硬碟容量能儲存 60 天畫面容量)	檯	1
4	不斷電系統(6KVA)	檯	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。

臺北市停車管理工程處

緊急求救裝置設備規格

項次	項目	單位	數量
1	對講主機(可接 20 個對講子機)	組	1
2	緊急對講系統主要為現場與管理室進行雙向語音通話。 含數位式對講子機,緊急求救按鈕,呼叫按鈕,閃光蜂鳴器,壁掛箱及中文標示 LED 壓克力燈箱,中文操作說明等) 壁掛箱室內為鋼板粉體烤漆 1.0mmt,室外為 SUS304 不銹鋼板 1.0mmt(含佈線費用)	組	13

(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 io 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。

滅火器及消防水帶更新

項次	項目	數量
1	滅火器	約 36
2	消防水帶(含瞄子、消防栓箱)	約 31

專用停車位感應式警示音響增設

項次	項目	數量
1	身心障礙者專用車位	3
2	婦幼及育有 6 歲以下兒童專用停車位	3
3	電動車專用車格位	4

其他設備

項目	單位	數量
跑馬燈，尺寸約 6m*0.6m 但可視現 況調整	組	1
日光燈	盞	約 272
烘手機	台	2
感應水龍頭	組	2

○○○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	48個月 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	
		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.	莒光社會住宅地 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.		建築安檢與消防安檢費 用	元	元	
8.		雜項費用	元	元	
9.		稅捐	元	元	
			小計	元	元
		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.	莒光社會住宅地 下停車場	收費系統	元	元	含悠遊卡、汽 車無票幣車牌 辨識系統、自 動繳費機
2.		剩餘車位顯示器、進出 車警示燈及警示鈴(含 車輛上下坡道)、車輛 超高警示鈴與廣播喇叭 設置	元	元	含路外剩餘車 位顯示器1 座、各樓層 剩餘車位顯 示4組。

3.		專用與優先停車位感應式警示音響設置	元	元	10 格
4.		LED 跑馬燈字幕機(含軟體)更換及維護	元	元	LED 顯示器共 1 座
5.		緊急求救裝置	元	元	含主機、對講子機、緊急押扣按鈕、導光板等
6.		監視系統	元	元	詳工作說明書數量
7.		在席偵測及智慧尋車系統設備	元	元	小型車 150 格，含智慧尋車查尋機 1 檯
8.		充電樁設置費	元	元	4 格車位增設置 7Kw(含以上)以上電動汽車充電柱
9.		土建施作項目	元	元	詳土建工作計畫說明書各項施作工程
10.		消防水帶與滅火器更新、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	
11.		全場 LED 燈具維護費	元	元	含車道(燈具及燈座)
12.		支付平台或金融機構簽訂手續費與清分	元	元	
13.		電子感應式水龍頭及烘手機設置與維護費	元	元	
14.		其它設施設備維護保養	元	元	
		小計	元	元	
		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.	莒光社會住宅地下停車場		元	元	
2.			元	元	
3.			元	元	

		小計	元	元	
	合計【N3】：		元	元	
五	預估利潤				
1.	莒光社會住宅地下停車場		元	元	
	合計【D】：		元	元	
六	本契約承攬金額總計： $【C】 = 【M】 - 【N1】 - 【N2】 - 【N3】 - 【D】$		元	元	
八	承攬金額合計 $【Q】 = 【C】 - 【S】$			元	