臺北市公共運輸處

臺北市
南港轉運站
興建營運移轉案

招商說明會簡報資料

~ 相關資料依正式公告招標文件為主 ~

相關招商資訊請參考「臺北市公共運輸處官方網站」及
「財政部推動促參司-民間參與公共建設資訊網站
https://ppp.mof.gov.tw/PPP.Website/Default.aspx」











鼎漢國際工程顧問股份有限公司

107年2月

壹 興辦目的

貳 基地條件及開發參考方案

參 招商條件規劃

肆 政府承諾與協助事項

伍 預定辦理期程



壹

興辦目的

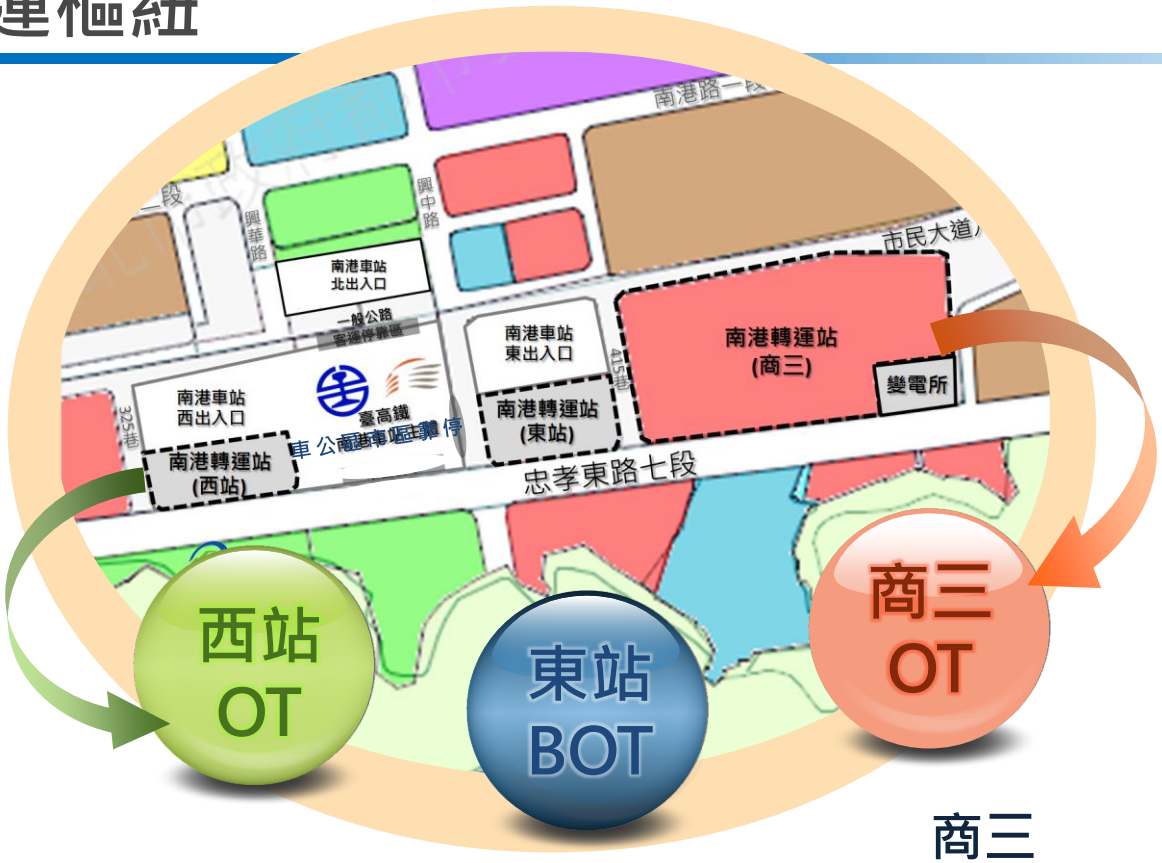


興辦目的

- 依促參法第42條、「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」及臺北市政府104年7月1日府頒新制促參BOT標準作業程序等相關規定，採政府規劃民間參與投資興建營運方式辦理



交通轉運樞紐



西站

- 車站用地
- 面積496.08m²
- 6席上下客
- 2席備用月台
  (1F已設置)

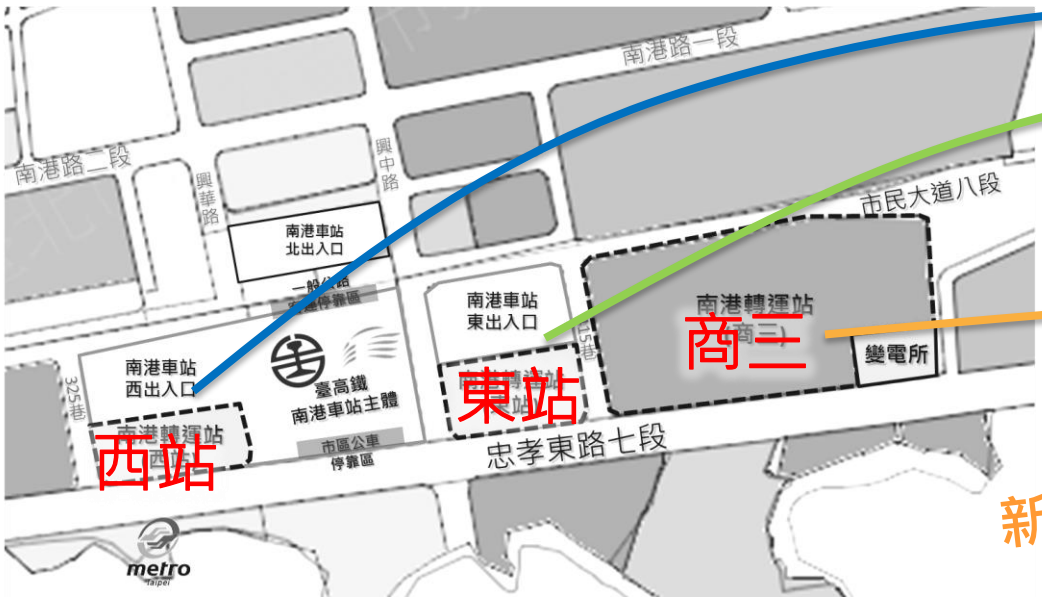
東站

- 轉運站用地
- 面積4,889.88m²
- 9席上下客
- 6席備用月台

商三

- 第三種商業區(特)
- 本案面積視都更分回
- 23席上下客
- 13席備用月台

轉運站進駐路線規劃





	西站	東站	商三用地
路線規劃	往返桃園、基隆及新北路線	往返宜花東之路線	往返新竹以南及西部之路線

- 結合三鐵將成為臺北東區交通轉運中心。

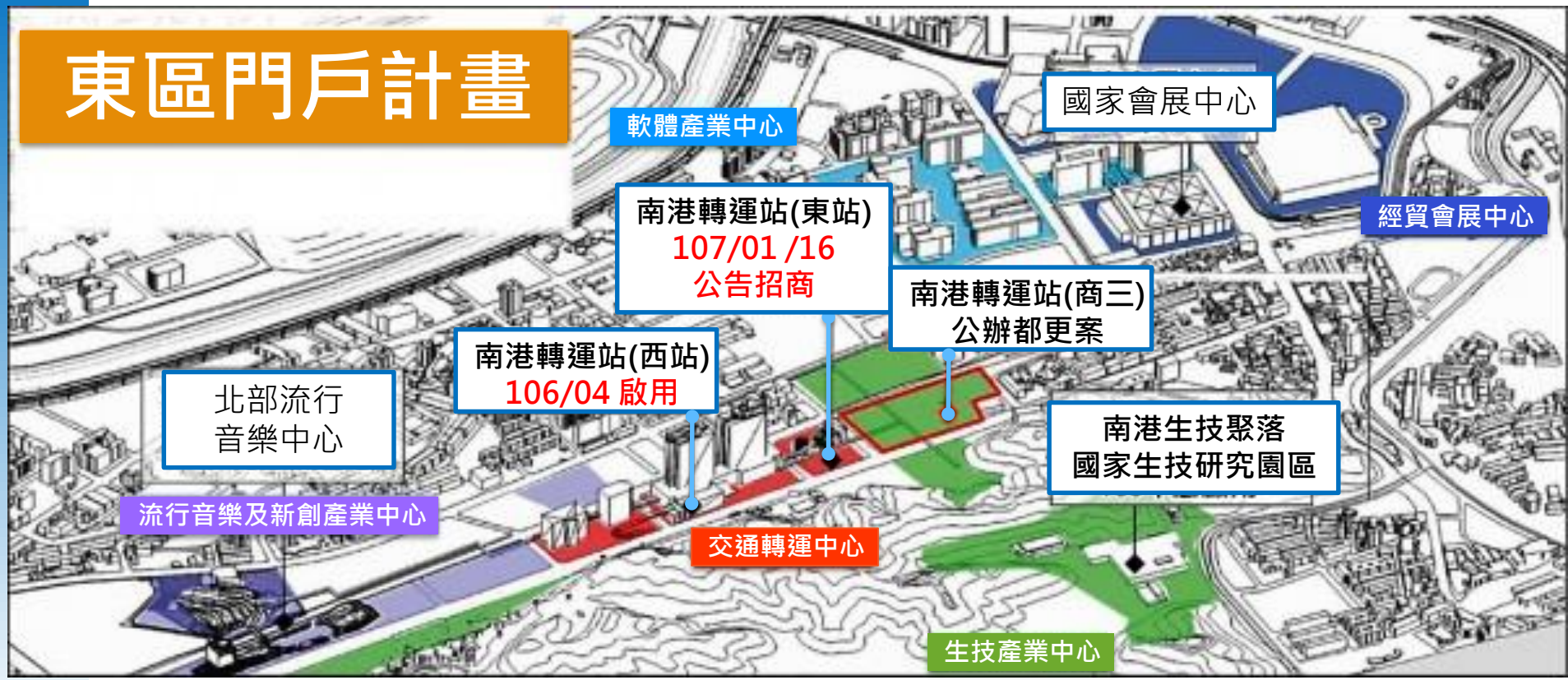
貳

基地條件及開發參考方案



周邊建設及計畫

在三鐵共構、南港軟體園區、南港展覽館等多項大型建設投資下，南港被視為將延伸信義計劃區的發展，成為未來「臺北新東區」。



基地現況







- 現由臺鐵局租予臺北市政府（公運處），再由公運處轉租予國光客運公司營運使用。

- 972地號國有地(部分為空地，部分作機車停車場使用)
- 973地號市有地(現闢為大客車停車場使用)



- 刻正以公辦都更方式辦理
- 臺北市政府（公運處）取得1樓轉運站

土地權屬概況

- 本案將由**臺北市政府**與**財政部國有財產署**合作開發
- 商三土地及建物範圍將視「臺北市南港轉運站東側商業區土地公辦都市更新案」實際分回而定

站區	模式	地號	權屬	土地面積	建物面積
西站 1-2樓	OT	南港四小段439等7筆	交通部臺灣鐵路管理局	496.08m^2	3,307.17m^2
東站	BOT	南港二小段972、973	臺北市政府	3,266.43m^2	---
			財政部國有財產署	1,623.45m^2	
			小計	4889.88m^2	
商三 1樓	OT	南港二小段671-6等52筆	現為交通部臺灣鐵路管理局管理；未來將由臺北市政府分回1樓轉運站所有權	視都市更新案分回面積	視都市更新案分回面積 (轉運站之主建物面積不得少於2,850 平方公尺)

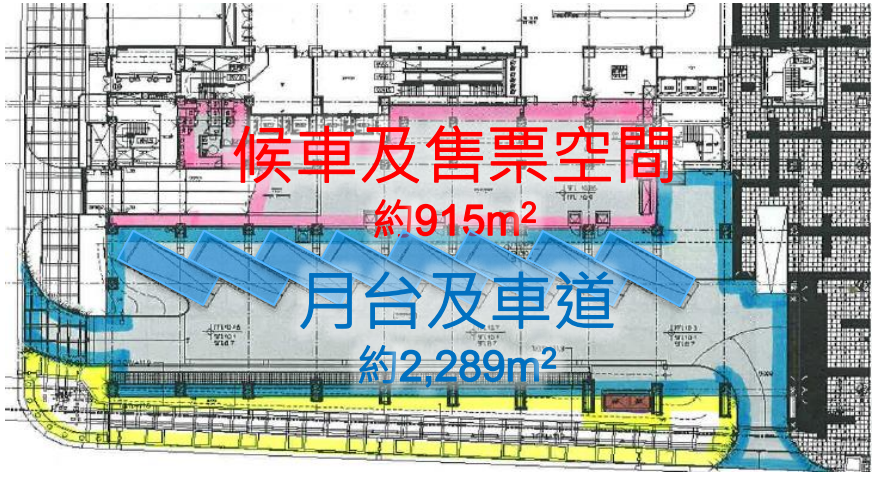
西站



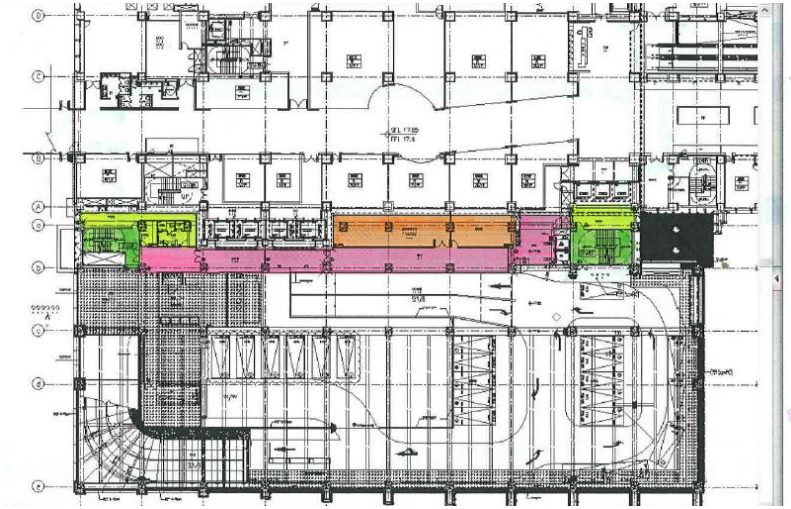
西站參考配置

- 包含一樓候車及售票大廳、車道及二樓辦公室、空調機房等設施。

1樓配置圖



2樓配置圖



西站現況照片





註：實際應依點交範圍為準

南港轉運站西站進駐路線

業者	路線編號	路線名稱	核定班次
基隆	1088	基隆市暖暖區─臺北市南港區	23
國光	1843	南港展覽館─桃園國際機場	19
	1877	捷運圓山站─烏石港	31
	1878	捷運圓山站─宜蘭轉運站	47
	1879	捷運圓山站─南方澳	64
首都大都會	9026	南港展覽館─大武崙	120
中壢指南	9069	南港展覽館─桃園	60

東站



東站興建規劃參考方案

東站基地

- 基地面積：4,889.88平方公尺
- 建蔽率80%、容積率560%

BOT規劃參考

- 主體事業為**轉運站**，附屬事業規劃為**商場及旅館**
- **不得興建住宅**
- 地上19層、地下4層
- 預估興建成本：18.61億元

樓層	規劃方案空間使用別
19F	游泳池及健身房
6F~18F	旅館客房(442間)
5F	宴會廳及會議室
4F	旅館大廳、餐廳及咖啡廳
3F	美食廣場
2F	商場
1F	一、室外空間：大客車上下客月台9席及6席備用車位。 二、室內空間：轉運站(售票/候車大廳/司機休息室/辦公室)、零售店、旅館大廳
B1F~B4F	停車場、機房 (共享小汽車10格、裝卸車位7席、計程車排班車位10席、機車460席、汽車387席)

註：實際應依廠商規劃並經被授權機關同意為準

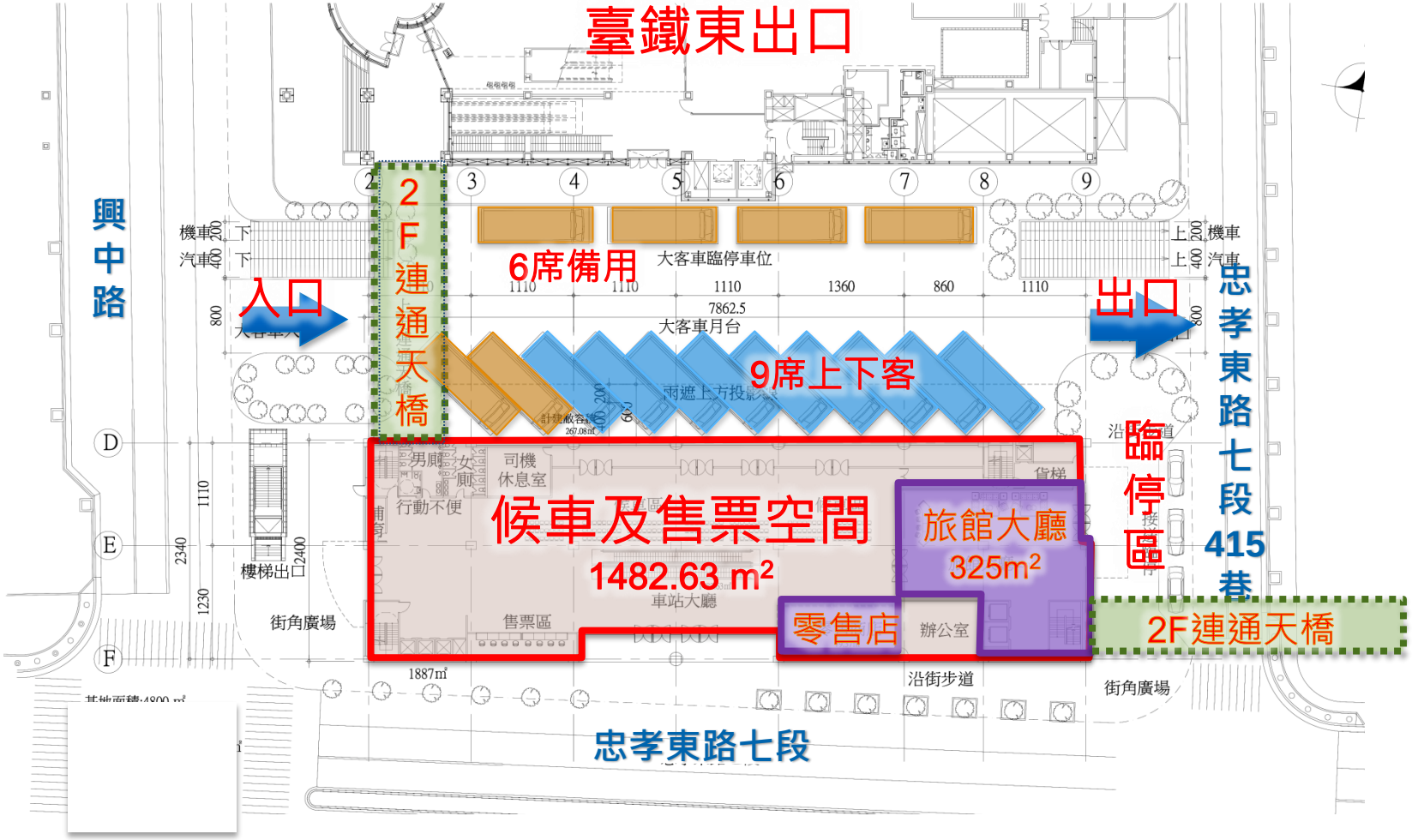
車站用地立體多目標使用之允許使用項目及准許條件

- 南港轉運站東站依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定，可進行車站用地立體多目標使用

使用項目	准許條件
一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站 二、一般辦公處所 三、資源回收站 四、配電場所、變電所及其必要之機電設施 五、休閒運動設施 六、旅遊服務 七、銀行及保險服務 八、餐飲服務 九、特產展售及便利商店 十、補習班 十一、百貨商場、商店街、超級市場 十二、旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館 十三、自行車租售、補給及修理服務 十四、公共使用	1.都市計畫車站、轉運站、調度站用地或鐵路、交通、捷運系統用地（場、站使用部分）。 2.應面臨寬度十二公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及通道。但作高鐵、捷運、鐵路車站候車所在樓層，不受專用出入口之限制 3.應有完善之通風、消防及安全設備。 4.作第五項至第十二項及第十四項之醫療衛生設施及社會福利設施使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之二。但依促進民間參與公共建設法之投資案件，不在此限。 5.候車所在樓層作第五項至第十四項之醫療衛生設施及社會福利設施使用時，不得超過該層樓地板面積三分之一。 6.作第五項至第十二項及第十四項之醫療衛生設施及社會福利設施使用時，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。但經直轄市、縣（市）政府同意，不在此限。 7.應先徵得該管車站主管機關同意；設置旅館應符合觀光主管機關所定之相關規定。 8.商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車修理）、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。 9.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。

註：內政部106.09.20台內營字第1060813594號令修正

東站1F參考配置



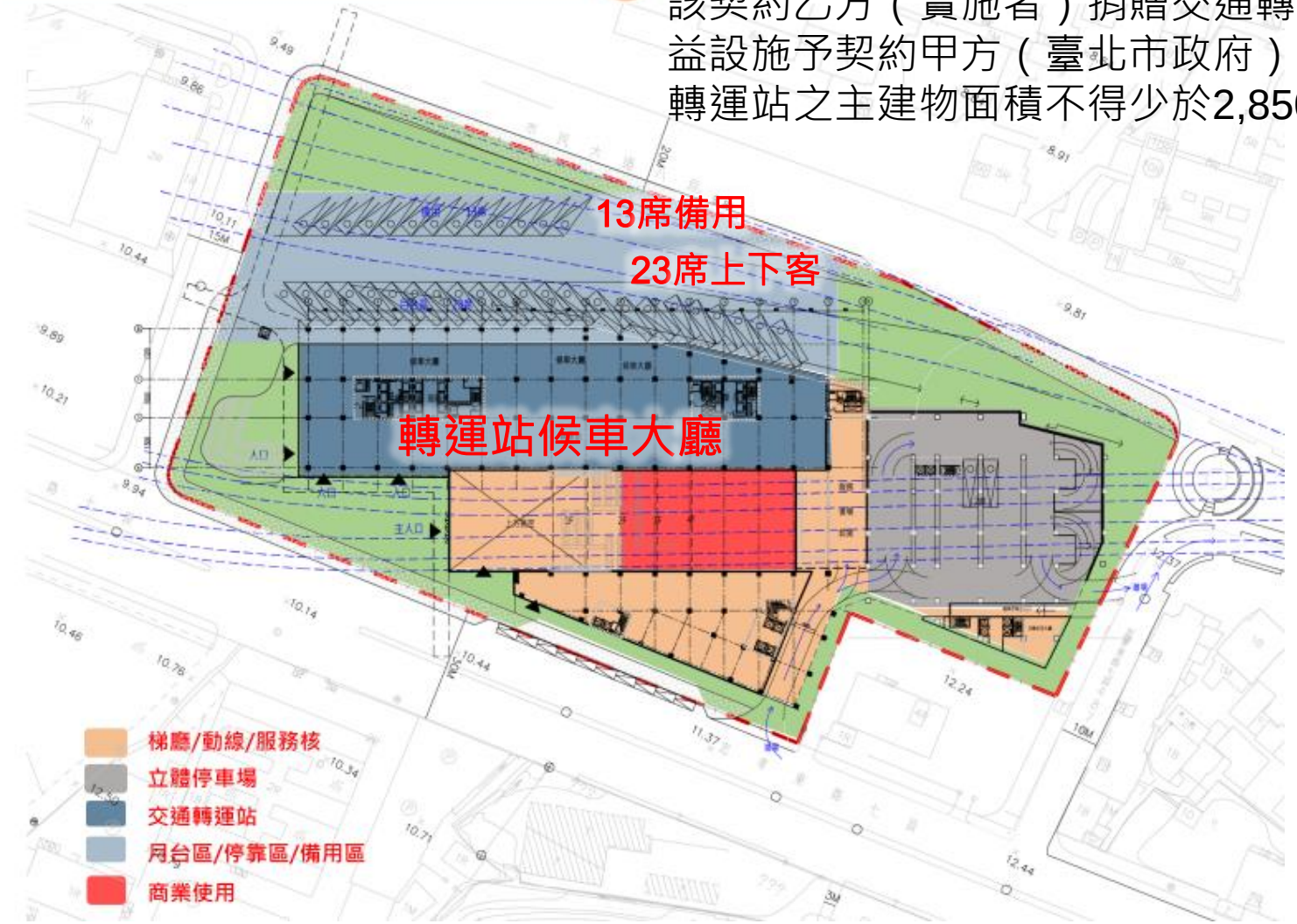
註：實際應依廠商規劃並經被授權機關同意為準

商三



商三1F參考配置

規畫方案-1F平面圖



依「臺北市南港區南港段二小段671-6 地號等52 筆土地」公辦都市更新實施契約，將由該契約乙方（實施者）捐贈交通轉運站等公益設施予契約甲方（臺北市政府），且交通轉運站之主建物面積不得少於2,850 平方公尺。

註：實際應依「臺北市南港轉運站東側商業區土地公辦都市更新案」實際分回而定

招商條件規劃

~ 相關資料依正式公告招標文件為主 ~

相關招商資訊請參考「臺北市公共運輸處官方網站」及
「財政部推動促參司─民間參與公共建設資訊網站
https://ppp.mof.gov.tw/PPP.Website/Default.aspx」

基本說明(1/2)

項目	規範
主辦機關	臺北市政府
被授權機關	臺北市公共運輸處
辦理依據	促參法第3條第1項第1款、第8條第1項第1款及第5款之規定辦理
公共建設類別	交通建設
公共建設項目	轉運站
重大公共建設	因投資總額不含土地達5億元以上而屬重大公共建設
許可範圍	（1）興建南港轉運站東站及其附屬事業； （2）營運南港轉運站東站、南港轉運站西站及南港轉運站商三站，並依核定之月臺租金費率收取租金。 （3）其他依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置並經被授權機關同意之附屬事業。

基本說明(2/2)

項目	規範
許可年限	1.簽訂投資契約之日起算，**共計為50年**（含興建期及營運期）；且南港轉運站東站之興建期不得超過5年。 2.民間機構得於營運期間開始日前，提出東站之試營運計畫
優先定約	營運績效評估結果良好而得享有優先申請訂定委託經營契約之權，該**優先定約之年限以20年為上限**
設定地上權	東站用地係以設定地上權方式提供民間機構使用
公共建設主體事業最低比例	1.東站之**轉運站服務設施及自設停車空間比例不得低於總樓地板面積（不含法定停車空間）之20%**，並應提供10格以上之共享小客車車位。 2.東站應設置國道客運上、下客月台9席以上及備用車位6席以上，且候車空間應達1,100平方公尺以上。 3.「轉運站服務設施」係指民間機構所經營之轉運站暨其相關服務設施。「自設停車空間」係指法定停車空間以外之停車空間。

興建要求

項目	規範
附屬事業	1.民間機構須取得主辦機關（被授權機關）同意後，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」以及「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」於本計畫用地開發經營附屬事業，不得違反本計畫用地土地使用分區管制之規定，並應注意財務自償之必要性、公共服務品質之完整性以及土地整體利用效益性 2.本計畫用地**不得興建及經營住宅**。
許可審議	1.本計畫無須辦理都市計畫變更、非都市土地分區變更或用地變更編定 2.本計畫若須辦理開發許可、都市設計許可審議、水土保持計畫、樹木保護計畫等，民間機構應自行辦理
公共藝術	本計畫應由民間機構依相關法令設置公共藝術，設置公共藝術之價值最低應為本計畫建物工程造價之1%
綠建築	民間機構興建之建築物應取得合格級以上綠建築標章及智慧建築標章

營運費率

項目	規範
營運費率	●轉運站**開始營運時之月台租金均價上限為20萬元/月**（含水電） ●依據「臺北市客運轉運站費率審核作業要點」之規定報請被授權機關核定後實施，租金費率之調整公式如下 $FG_{t+3} = (FG_t - Y_t - Z_t) \times (1 + X_{t+1}\%) \times (1 + X_{t+2}\%) \times (1 + X_{t+3}\%) + Y_{t+3} + Z_{t+3}$ 其中FG_t：第t年核定基本費率標準(每月每席月台費用) Xt+1%：第 t 年提報年至 t +1年最近年之平均CPI變動率 Xt+2%：第t +1年至 t +2年間最近年之平均CPI變動率 Xt+3%：第t +2年至 t +3年間最近年之平均CPI變動率 Yt：依第t年度最新公告地價，所計算出每月台平均之土地租金成本(每月每席月台費用) Zt：依第t年度最新公告地價，所計算出每月台平均之土地租金成本所計列之營業稅 (每月台每月費用)
停車場營運費率	本多目標使用轉運站附設停車場之營運費率，民間機構得參考周邊市場行情自行訂定，並於報請被授權機關核備後實施，但其營運費率之訂定與調整應**比照「臺北市公有停車場收費費率自治條例」之規定辦理，且費率不可高於鄰近公有停車場之費率**。

房地租金

房地當年度租金每年1月31日前繳納：

項目	規範
東站土地租金	（1）東站土地其所有權人為臺北市者（南港段二小段973地號），依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法規定計收土地租金。 （2）東站土地其所有權人為中華民國者（南港段二小段972地號），依**「臺北市南港區南港段二小段972地號國有土地合作改良利用契約書」**規定計收土地租金，興建期間按當期申報地價年息1.1%計收。營運期間按當期申報地價年息3%計收，每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。前述土地租金之46,323/100000屬基金財產情形，應外加營業稅。 （3）東站用地一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地面積比例計收。
西站房地租金	按被授權機關與交通部臺灣鐵路管理局間簽訂之「交通部臺灣鐵路管理局經管國有房地租賃契約書」之約定方式計收，如日後計收標準有所變動，民間機構仍應依變動後之標準繳納租金。
商三土地租金	依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法規定計收土地租金，但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限

土地租金試算參考

站別 / 參考項目		西站	東站		商三站
			972地號 (國有地)	973地號 (市有地)	
土地面積(m^2)		496.08	1,623.45	3,266.43	500 (註1)
參考公告地價 (元/m^2)		86,198 (註2)	115,000 (107年公告地價)	115,000 (107年公告地價)	112,000 (107年公告地價)
租金率	興建期	-	1.1%	1% (本業土地持分約5%免徵地價稅)	1% (整修期最長6個月可依興建期計收)
	營運期	5%	3%	3% (註4)	3% (註4)
外加營業稅		5%	其中46,323/100,000屬基金財產，應外加營業稅5%	無	無
興建期 (註5) 土地年租金(元)		-	2,101,230 (含稅)	3,568,575	280,000 (6個月租金)
營運期 (註5) 土地年租金(元)		2,244,958 (含稅)	5,730,628 (含稅)	11,269,184	1,680,000

土地租金試算參考（備註）

- 註1：本計畫假設推估土地持分面積，應依實際點交為準。
- 註2：依被授權機關與交通部臺灣鐵路管理局間簽訂之「交通部臺灣鐵路管理局經管國有房地租賃契約書」(契約期間106/1/1-110/12/31) 其105年平均申報地價為86,198元/m^2。
- 註3：依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第2條及「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」第4條規定，公有土地之租金興建期間按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金；營運期間按國有出租基地租金計收標準6折計收。而促參法第3條規定之重大公共建設，在興建或營運期間，經主辦機關核定供直接使用之土地，自稅捐稽徵機關核准之日起，地價稅免徵5年。(附屬事業部分無優惠)。本計畫假設推估1%。
- 註4：營運期間按國有出租基地租金計收標準六折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。本計畫假設營運期間則以地價稅率3%估算。
- 註5：土地年租金係依第三欄參考公告地價進行估算，實際土地年租金應依各年度公告地價進行估算。

西站租金計算參考資料

西站土地租金2,244,958元 + 建物租金1,846,691元 = 4,091,649元

建物面積(m^2)	**3,307.17**
每m^2樓地板105年度房屋課稅現值	5,318元
租金率	10%
建物年租金(未稅)	1,758,753元
外加營業稅	5%
建物年租金(含稅)	**1,846,691元 (註)**

備註：依被授權機關與交通部臺灣鐵路管理局間簽訂之「交通部臺灣鐵路管理局經管國有房地租賃契約書」(契約期間106/1/1-110/12/31) 估計建物年租金(含稅)為1,846,691元。

權利金

項目	規範
開發權利金	5億元
固定經營權利金	每年2,500萬元
變動經營權利金	按每年營業收入〇〇〇%以上計收 （繳納比率由民間機構自行提出，但不得低於4.3%）
超額權利金	超額權利金係依據民間機構當年度稅前營業收入超過其投資計畫書所列當年營業收入之110%時，按超過年營業收入110%之部分，並允許扣除70%之計畫預估營業成本比例後，繳納30%作為超額權利金。計算公式： 超額權利金＝（年度稅前營業收入－投資計畫書所列當年營業收入×1.1）×（1-70%）×30%。

商三站開始營運前14.61%之權利金將歸屬於基金財產，
商三站開始營運後13.88%之權利金將歸屬於基金財產，
民間機構繳交此部分之權利金應外加營業稅。
前述權利金應外加營業稅之比例依機關實際核算為準。

其他費用

項目	規範
裝修費用	商三站及西站之裝修應由民間機構負責辦理，費用亦由民間機構負擔
遷移費用	民間機構應協助主辦機關（被授權機關）於東站用地上之公用財產拆遷至指定地點，並負擔拆遷費用
立體廊道系統之建置及管理維護	**（1）立體廊道系統之建置** 若臺北市南港轉運站東側商業區土地公辦都更案之**取得建照時程較本計畫東站取得建照時程為早，由民間機構負責興建**東站至商三站之立體廊道系統，並負擔東站至道路中心線立體廊道系統之建置費用，商三至道路中心線立體廊道系統之建置費用由商三開發單位負擔；反之則由民間機構於被授權機關書面通知之期限內繳交建置費用； 若投資**契約簽約後10年內仍未開始興建立體廊道系統**，則民間機構應於主辦機關（被授權機關）書面通知之期限內繳納立體廊道系統之建置費用（金額為600萬元，並應以簽約當年為基期，依消費者物價指數調整之）。 **（2）立體廊道系統之管理維護** 東站至商三站之立體廊道系統管理維護費用及主管機關要求之保證金由商三開發單位與民間機構按道路中心線至各基地之連接口長度各自按比例負擔。並依當時法令規定辦理維護管理責任或捐贈事宜。

申請人資格

項目	規範
申請人組成	除以單一公司申請外，允許多數公司以合作聯盟方式申請
申請人興建營運技術能力	1.考量本計畫開發規模及內容，申請人應提出其於最近十年內有投資或開發大型不動產，或類似設定地上權實績（指向政府機關標得地上權，並進行開發之案例）之相關經驗，或有以經營或承攬類似商場、旅館、美食街、公共建築物等建築工程案例，**上述相關經驗至少有一案例之樓地板面積達一萬平方公尺以上**。 2.申請人應提出上述資格之實績證明。申請人如為合作聯盟，至少應有一成員具備前述資格。單一申請人若不具備前述資格，且為保險公司者，應提出符合前述資格之協力廠商之實績證明以及合作協議書。
申請人財務能力	1.單一公司之實收資本額應為**貳億元以上** 2.合作聯盟方式申請者，該合作聯盟成員之實收資本額合計為**貳億元以上**，其授權代表公司實收資本額應為**壹億元以上**。 3. 流動資產不低於流動負債。總負債金額不超過權益四倍。 4.公告日前三年應無退票紀錄。應定期繳納營業稅及所得稅

申請作業

項目	規範
申請保證金	貳仟萬元整
申請文件	一、申請資格文件 1. 申請文件檢核表、2. 申請人及負責人印鑑印模單、3. 申請人聲明書（無則免附）、4. 申請書、5. 合作聯盟協議書、（無則免附）、6. 合作聯盟授權書（無則免附）、7. 代理人委任書、8. 公司資格證明文件及興建營運技術能力證明文件、9. 財務能力證明文件、10. 債信能力證明文件、11.協力廠商合作意願書（無則免附）、12.申請保證金之繳交、13.金融機構融資意願書（無則免附）、14. 我國駐外單位認證文件（無則免附） 二、權利金標單 三、投資計畫書

綜合評審階段之甄審項目及甄審標準表(1/2)

甄審項目	甄審標準	
	甄審重點	配分
1.申請人之實績與履約能力	➢ 申請人之實績 ➢ 申請人籌組計畫及組織架構 ➢ 申請人之履約能力	15
2.服務設施暨興建計畫	➢ 轉運站及附屬事業設施基本規劃（應含各樓層平面配置圖、立面圖及剖面圖等） ➢ 施工作業規劃（應含施工方法、施工時程、工程經費及工程管理等） ➢ 交通影響分析與對策（應含現況分析、交通衝擊影響分析及改善對策等） ➢ 環境影響分析與對策（應含現況分析、影響分析及改善對策等） ➢ 轉運站服務設施與立體廊道系統設置計畫（如行人動線與旅客空間規劃等）	15
3.營運計畫（含附屬事業）	➢ 計畫目標及事業經營理念 ➢ 營運費率（應含轉運站、停車場及各項附屬事業設施之費率訂定與調整、收費方式、優惠措施等） ➢ 營運策略（應含政府政策之配合、經營方式等） ➢ 營運管理制度（應含管理措施、應變計畫等） ➢ 組織體制（應含組織架構、人員配置、相關經驗等） ➢ 申請人之招商規劃 ➢ 創新及回饋計畫	25

綜合評審階段之甄審項目及甄審標準表(2/2)

甄審項目	甄審標準	
	甄審重點	配分
4.財務計畫	➢ 財源籌措方式（應含資金來源、申貸額度、自籌款可靠性等 ➢ 財務運用計畫（應含營運收支分析、現金流量分析、償債計畫等） ➢ 財務指標分析（應含淨現值、報酬率、回收年期、償債能力等）及敏感性分析（應含投資成本、營業收入、貸款利率等 ➢ 權利金繳納計畫（開發權利金、固定經營權利金、變動經營權利金及超額權利金）	15
5.變動經營權利金之報價	➢ 依據變動經營權利金之報價 （變動經營權利金以4.3%為底價，變動經營權利金報價之計分方式為以高於底價之最低價格之投標廠商得分6分，以高於底價之最高價格之投標廠商得分10分，其餘投標廠商之得分以內插法計算至小數點下二位後以四捨五入計算至小數點下一位。)	10
6.風險分析與保險計畫、移轉計畫	➢ 風險分析（應對資金、財務、政策、法令、政府承諾與協助事項及其他可能影響因素之評估，及風險承擔能力與因應方式等） ➢ 保險計畫（應詳列保險項目及投保金額等）、移轉計畫（應含資產總檢查之辦理期限、檢查標準、費用及移轉範圍等）	10
7.簡報答詢		10

肆

政府承諾與協助事項

~ 相關資料依正式公告招標文件為主 ~

相關招商資訊請參考「臺北市公共運輸處官方網站」及「財政部推動促參司─民間參與公共建設資訊網站 https://ppp.mof.gov.tw/PPP.Website/Default.aspx」

政府承諾事項

●用地之交付

- 1.本計畫之**東站**用地應由主辦機關於簽訂「東站設定地上權契約」後30日內，將土地依現況點交民間機構。
- 2.本計畫之**西站**應由主辦機關於東站開始營運後30日內辦理現況點交。
- 3.本計畫之**商三站**應由主辦機關於完成**驗收後120日內**辦理現況點交。主辦機關若未能於許可期間內通知民間機構辦理點交，民間機構不得以此主張任何權利，或因此造成其損害為由，向主辦機關請求損害賠償（包括所受損害及所失利益）。

●協調遷移國道客運站位

- 主辦機關承諾於東站營運前協調行經南港地區所有國道客運路線採路邊停車方式之停靠點，將其站位遷移至本轉運站內。

政府協助事項(1/4)

●辦理必要公共設施工程

- 民間機構得視其整體規劃方案自行提出交通改善措施，主辦機關同意協助辦理本基地周邊道路之必要公共設施工程（如道路標誌、標線、號誌設置等），並於本轉運站正式營運前完成

●協助與客運業者及其他大眾運輸系統間進行整合及協商

- 就民間機構與客運業者及其他大眾運輸系統間，共同辦理大眾運輸系統及本轉運站之相關業務整合事宜，協助進行整合及協商

●協助客運業者申請國道客運路線之調整或變更

- 為鼓勵客運業者進駐南港轉運站，協助向公路總局申請國道客運路線之調整或變更或開放新路線等相關事宜

政府協助事項(2/4)

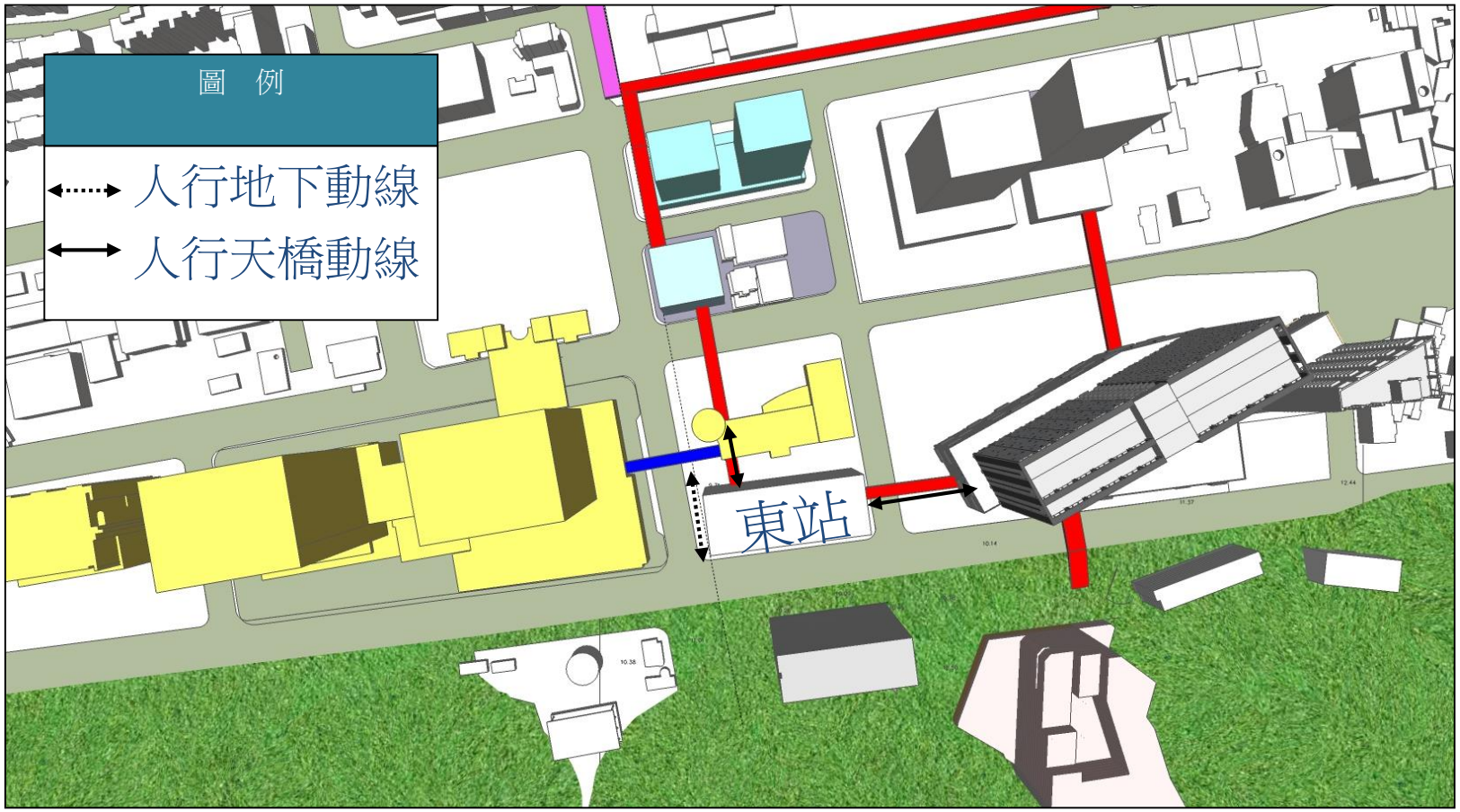
● 設置設站管制區(管制區範圍內禁止設置路邊國道客運站位)

於轉運站鄰近區域設置設站管制區，其管制區範圍應以重陽路（不含）以南、向陽路（不含）以東、經貿二路（不含）以西、研究院路（含）以西、忠孝東路（含）以北為範圍。範圍如下圖。



政府協助事項(3/4)

- 協助民間機構與相關機關協調辦理與鄰近基地採空橋或地下立體廊道系統之相關事宜。依「臺北市南港區都市計畫通盤檢討案內之立體連通系統」初步規劃如下圖



政府協助事項(4/4)

- 提供相關證照申請之協助
- 融資之協助
- 國稅減免之協助
- 重大災害復舊貸款之協助
- 減免地價稅房屋稅及契稅之協助
- 其他事項

伍

預定辦理期程

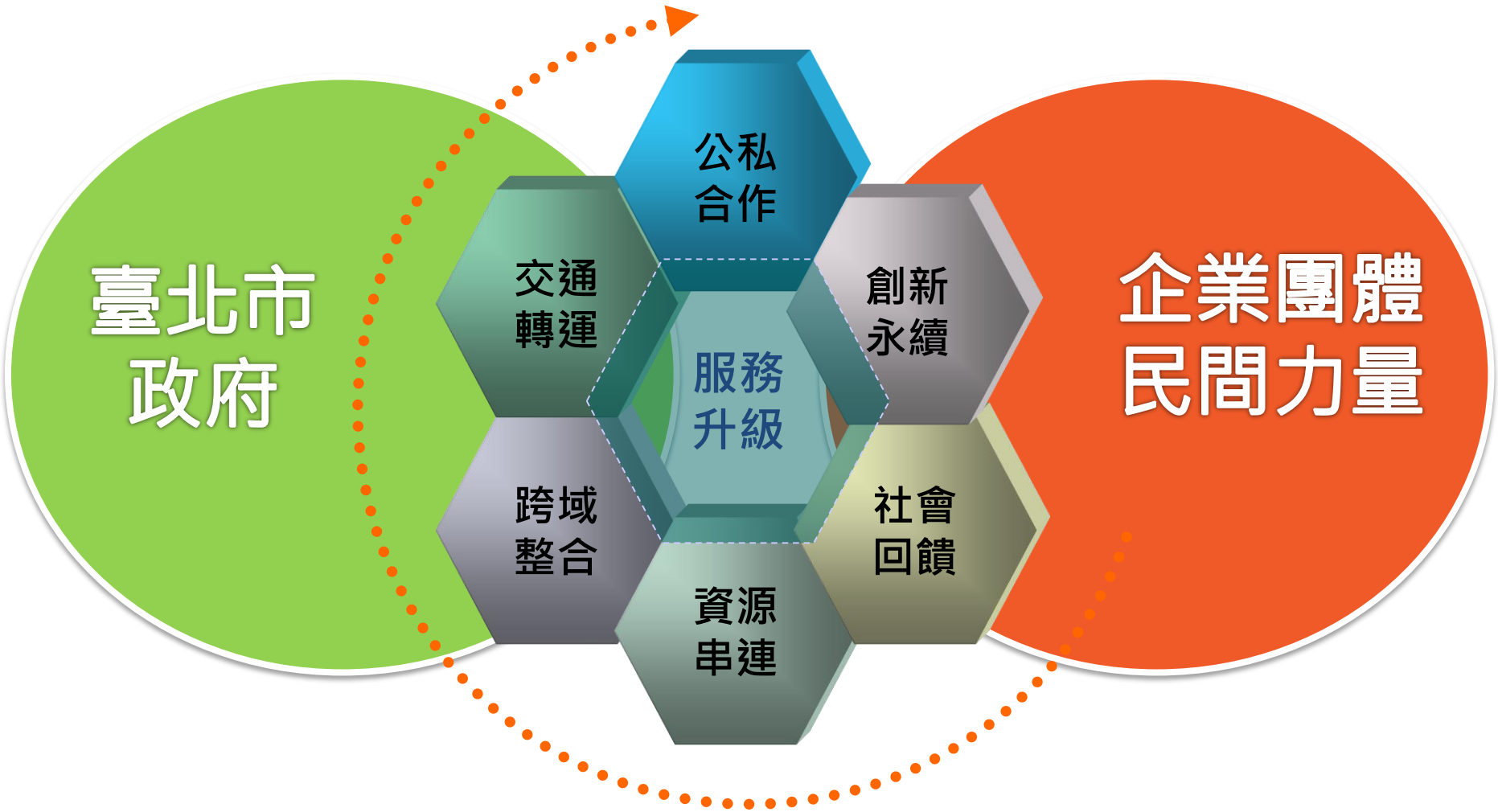


預定辦理期程

項次	截止日期	作業內容
1	107/01/16 (D)	**主辦機關正式公告申請須知**
2	107/02/05	**申請人以書面請求主辦機關澄清申請須知之疑義**
3	107/02/26	**主辦機關答覆申請人對申請須知所提出之疑義，主辦機關於必要時變更或補充申請須知**
4	107/04/16	**主辦機關受理申請人之申請文件**
5	D+95	主辦機關初步查核申請文件
6	D+105	申請人補正或完成澄清文件內容（若無需申請人就資格文件補正或澄清，主辦機關得視同完成本項工作）
7	D+110	主辦機關審查選出合格申請人
8	D+150	甄審會進行綜合評選並選出最優申請人及次優申請人
9	D+180	主辦機關與最優申請人完成議約
10	D+210	主辦機關與最優申請人進行簽約

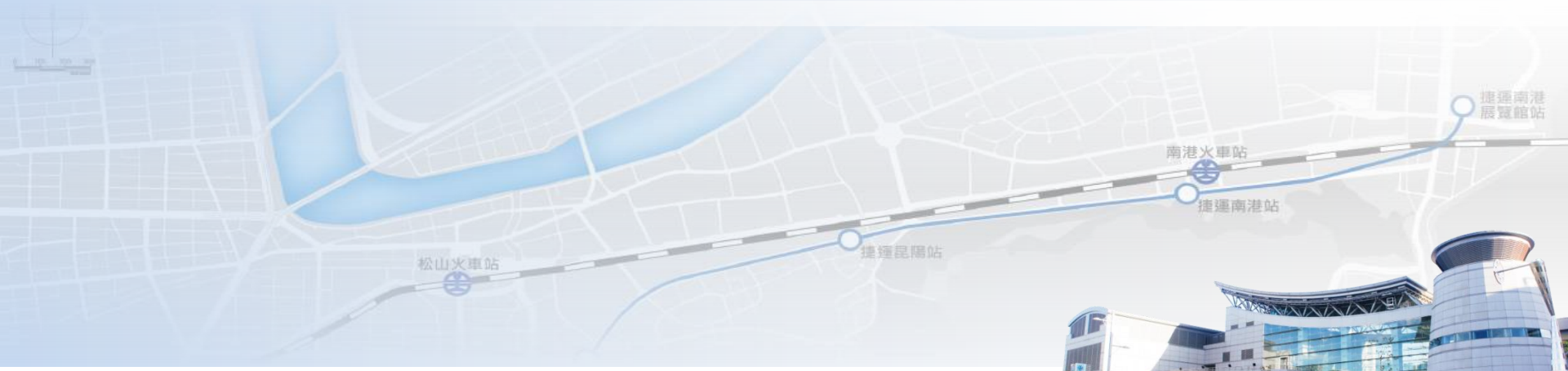
註：各階段期程依實際作業時程調整。

攜手合作落實願景



意見交流

簡報完畢·敬請指教



鼎漢國際工程顧問
thi consultants inc.