

臺北市大安福邸公寓大廈社區中庭地下 停車場委託經營管理案 工作計畫說明書

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「臺北市大安福邸公寓大廈社區中庭地下停車場委託經營管理案」，其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、法定停車格小型車 196 格，自設 8 格，共 204 格，200 格為月票車格（含 5 格無障礙專用格位），餘 4 格作為臨時停車調度使用。

2、收費方式：

(1) 月票：小型車全日月票最高售價為新臺幣(以下同)4,800 元；小型車全日里民優惠月票自民國 113 年 12 月 1 日零時起至 116 年 11 月 30 日二十四時止最高售價為 3,300 元(優惠里：大安區新龍里)。前述月票價格如乙方為鼓勵里民停車另訂折扣費率，不在此限。另本停車場應供大安社區及大安福邸公寓大廈社區之住戶(持有大安國宅社區相關房屋所有權狀或相關產權證明之所有權人)第一優先購買月票。

(2) 臨停：每日臨時停放車輛，其准許停放時間自上午 7 時起至下午 18 時止，每小時臨時停車收費上限 40 元，臨時停車數量不得超過 110 格為上限。但乙方為提升停車使用率另訂折扣費率，不在此限。

3、停車場位置：大安區信義路三段 134 巷 40 號。

4、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各停車場現有設備(照明、收費系統、監視器等)。
- 2、停車場周邊導引牌面於點交作業後，由受託廠商管理。委託期間如有損壞或內容不符情形，須依規範重新設置，並函送機關備查。

(四) 受託廠商需配合設置之軟硬體設施設備詳契約規範

- 1、各停車場於小型車出入口設置智慧型全自動化收費系統含自動繳費機、RFID tag 進出及悠遊卡收費系統，並於場內設置小型車自動繳費機1檯。收費系統須提供悠遊卡感應方式扣款出場，且具備列印發票之功能。
- 2、現場之監視設備系統、專用與優先停車位之感應式警示音響，停車場入口剩餘車位顯示器、路外滿車燈箱(須能顯示場內小型車剩餘車位數量)、進出車警示燈含警示鈴與車輛超高廣播喇叭、緊急照明燈、出口標示燈、避難方向指示燈等設備之購買及損壞更換，另並包含現場已提供之設施設備維護保養等相關事宜。
- 3、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。
- 4、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、契約期限自民國 113 年 12 月 1 日零時起至 116 年 11 月 30 日 24 時止（實際起始日以甲方指定日期為準，契約關係消滅日配合順延三年）。
- 2、本案停車場權利金按權利金詳細表之權利金百分比分配計算。
- 3、本案停車場若本機關因故或未能於契約期滿前辦理招標作業時，得通知受託廠商分別延長續約，續約期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。

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、公司組織簡介：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、受本市其他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。

(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、耐燃防墜落網裝設..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)：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、信用卡、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、回饋社區計畫：如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、社區公共區域環境改善回饋社區計畫等。

(四) 財務計畫 (20%)

- 1、預估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, 並依停車場營運計畫填列。
- 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 60 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 30 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 (含附件) 應提送【11】份 (正本 1 份, 副本【10】份), 須標示正副本, 正本及副本內容有異時, 以正本為準, 同時提送簡報資料 11 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、其它注意事項

- 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。

臺北市政府都市發展局
大安福邸公寓大廈社區中庭地下停車場工作說明書

一. 油漆粉刷

(一) 施工範圍：本停車場各處彈性水泥漆粉刷。

(二) 施工材料：

1. 水性水泥漆：須符合 CNS 4940，原則以原牆面之材料及顏色施工。
2. 防水塗料或壁癌處理劑：依各廠牌產品施工方式規定施工。

(三) 施工要求規定：

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. 不限油漆粉刷度數，完成後漆面須色澤均勻、遮蓋性良好及乾淨（約須二度）。完成後漆面未達色澤均勻、遮蓋性良好及乾淨仍須改善。
4. 平頂（牆面）等區域因管線與設施眾多緊密無法施工範圍，則可免油漆，該範圍油漆數量免扣除）。設備設施、開關插座、台度、門窗框等區域可能污損時，廠商必要時須以膠帶、帆布等防護。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）及民眾車輛有污損及損壞情形，廠商應負完全回復與賠償責任。
5. 標線旁若存在廢線，應以黑色路線漆塗除或以溶劑清除。

(四) 安全防護：

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。

二. 瀝青混凝土鋪築

(一) 施工範圍:本停車場全場地坪。

(二) 施工要求規定:

1. 進場施工時程安排，請按分次、分段(區域)方式進行鋪築，並規劃臨時區域，妥善安置受影響之停車位月租使用者，以不影響行車出入動線為原則。
2. 因本場修繕瀝青鋪築機鋪築前應先鉋除原面層。另銑刨加鋪之路面如有道路標線(含車道分道線、紅黃禁停線等)承包商應於鋪築後復舊。
3. 瀝青混凝土混合料應以瀝青鋪築機鋪築。瀝青鋪築機必須能自動調整行駛速度、鋪築厚度及寬度者，其作業手應由訓練有素及富有經驗者擔任。
4. 鋪築前應先測訂準線，俾使鋪築機有所依據，以鋪成平整之路面。
5. 緣石、邊溝、人孔、原有面層之垂直切面及建築物之表面與瀝青混凝土混合料相接合處，應先予噴灑瀝青黏層，使有良好之結合。
6. 鋪築機之速度，必須妥為控制，鋪築時瀝青混合料不得有析離現象(Segregation)發生，並使完成後之表面均勻平整，經壓實後能符合契約圖說所示之線形、坡度及橫斷面。如有析離現象時，應立即停止鋪築工作，並查明原因予以適當之校正後，始可繼續施工。
7. 鋪築工作應儘可能連續進行。在鋪築機後面，應配有足夠之鏟手及耙手等熟練工人，俾於鋪築中發現有任何瑕疵時，能在壓實前予以適當之修正。
8. 最後次一層及最後一層鋪築時，鋪築機應使用自動平整度調整裝置以控制高程及平整度。
9. 工作人員進入施工中之路面工作時，應穿乾淨之靴鞋，以免將泥土及其他雜物帶入瀝青混合料中。施工中間雜人等，應嚴禁入內。

(三) 安全防護：施工區域須預先公告車主知悉並作好安全設施防護及管制，施工期間人車禁止通行，須派員協助指揮引導人

車出入相關管制事宜。

三. 熱處理聚酯標線暨路線漆標線

(一) 施工範圍:路面刨鋪須修補處。

(二) 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. 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。標線顏色依原有標線顏色施工並依原有地坪標線、箭頭及圖案復舊。

四. 耐燃防墜落 PE 網

(一) 施工範圍:本停車場車格。

(二) 一般要求規定:

1. 產品材料:高密度聚乙烯 HDPE 粒 (含耐燃成分)。

2. 執行標準:符合 CNS14252 規範，材料通過 CNS10285 A-4 法 1 級纖維製品防焰性試驗。

3. 產品特性:具有耐燃等高強度、安裝方便特點。

4. 燃燒狀態:接近火焰時線材收縮，離開火源時迅速停止燃燒。

5. 施工前應張貼公告並依現場使用狀況，機動性調整施作。