



# 「基隆市信二立體停車場 ROT 案」

## 前置作業委託技術服務案

### 可行性評估報告書(定稿本)

威信工程顧問股份有限公司

中 華 民 國 1 1 4 年 1 月

# 基隆市信二立體停車場 ROT 案前置作業計畫

## 可行性評估及先期規劃報告書(修正一版) 審查意見回覆

113 年 9 月 10 日

| 委員意見                                       | 意見回覆                                                                                                                                         | 頁碼      |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>一、游委員明敏</b>                             |                                                                                                                                              |         |
| 1. 請補充本案停車需求之計算方式。                         | 感謝委員指正。停車需求以調查時段之路邊及路外需求最大值加總計算。                                                                                                             | P.27    |
| 2. 請補充本案法律可行性差異分析表，並利用表格方式呈現。              | 遵照辦理，配合修正報告第 3.1.2 節。                                                                                                                        | P.16~18 |
| 3. 請補充本案停車率之定義。                            | 停車率之定義參考「基隆市政府基隆市信二立體停車場委託專業服務經營管理案」，停車率調查表(附錄 A)，本案總停車位格數為 512 格，每小時可透過「基隆停車場剩餘車位」查詢，經計算後得可求得每小時停車率。                                        | 附錄 A    |
| 4. 報告書中 SWOT 分析與可行性研究內容較無關聯，請調整。           | 感謝委員指正。依據財政部促進民間參與公共建設-可行性評估作業手冊及檢核表(ROT)；SWOT 分析應撰寫於第四章市場可行性第三節市場競爭力分析，業經調整。                                                                | P.29~30 |
| 5. 報告書第一章之 1.2、1.3、1.4、1.5、1.6 內容較無關聯，請調整。 | 感謝委員指正。依據財政部促進民間參與公共建設-可行性評估作業手冊及檢核表(ROT)；第一章第二節撰擬內容為政策概述；第三節撰擬內容為公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標；第四節課題與對策為本案未來可能面臨之挑戰，上述則無法調整。業經調整 1.5 節與刪除 1.6 節。 | -       |
| 6. 第 4 章市場需求分析與財務規劃章節較無關聯，請調整。             | 感謝委員指正。依據財政部促進民間參與公共建設-可行性評估作業手冊及檢核表(ROT)；第四章第一節撰擬內容為市場                                                                                      | -       |

| 委員意見                                                    | 意見回覆                                                                                                                                                                                                              | 頁碼      |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                         | 供需現況調查分析，故無法調整。                                                                                                                                                                                                   |         |
| 7. 案例分析內容僅有提供 OT 案例，請補充 ROT 相關案例，以達到本案之借鏡。              | 遵照辦理。詳請參閱表 4-8。                                                                                                                                                                                                   | P.32~33 |
| 8. 第 4.6 節開發定位與策略，請評估線上預約車位及動態定價之內容。                    | 遵照辦理。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：營運廠商需評估線上預約車位並搭配動態定價。                                                                                                                                                                    | -       |
| 9. 智慧停車管理系統技術可行性是否納入綠色節能之設施效益，並評估是否可納入休憩設施及商業設施之綜合商業設施。 | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：建置綠能節能設施(例如：智慧停車管理系統)將納入評審項目之加分事項。                                                                                                                                                     | -       |
| 10. 工程經費中建議補充量體及費用依據並提供相關價格資訊放置於附錄。                     | 感謝委員指正。請參閱附錄 B 備考欄位補充說明。                                                                                                                                                                                          | 附錄 B    |
| 11. 請補充財務指標中權利金之合理性及邏輯性。                                | 依財政部 113 年 6 月 11 發布之「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」4.3.2.3 權利金評估原則：權利金之收取應於計畫營運收入扣除營運相關成本費用後仍有營運盈餘前提下再設算權利金計收金額。                                                                                                            | -       |
| 12. 請補充本案自償率與停車場合理報酬率之設定方式。                             | 感謝委員指正。自償能力=指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額。依財政部 113 年 6 月 11 發布之「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」3.3.2.5 權利金評估，自有資金預期報酬率：得參考權益內部報酬率約 8%至 12%，推估計入權利金後之權益內部報酬率是否仍達自有資金預期報酬率。由於本案係停車場為主軸，非為報酬率高之業別，故假設本案股東要求報酬率為 | -       |

| 委員意見                                 | 意見回覆                                                                    | 頁碼 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----|
|                                      | 8%。                                                                     |    |
| <b>二、顧委員承宇</b>                       |                                                                         |    |
| 1. 電動停車位設置，對於電動車火災事項之消防措施，廠商端之需求需明訂。 | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：電動車火災事件之消防應變措施。                              | -  |
| 2. 擴增辦公室，相關使照權責為何？需明訂。               | 本案涉及使用用途之變更，另案處理。                                                       | -  |
| 3. 出入口部分，現行對於人行道行人之安全需明訂。            | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：對於人行道行人安全措施需明訂。                              | -  |
| 4. 洗手間數量與維運需求，需明訂至少在營運期間可達到之水準。      | 感謝委員指正。建築物裝設之衛生設備數量及無障礙廁所盥洗室數量，應於增建、改建、修建期，符合建築技術規則相關規定。                | -  |
| 5. 結構（耐震）評估，若未滿足，後續程序為何？（權責關係需釐清）    | 感謝委員指正。每年編列例行性經費進行建築物結構現況檢查，本案規劃第 1 年應進行建築物耐震能力詳細評估，其餘年度則辦理建築物結構現況初步評估。 | -  |
| 6. 獎助學金是否直接捐助學校。                     | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：廠商提供之獎助學金需直接捐助學校。                            | -  |
| 7. 剩餘停車位查詢，可否與手機 APP 查詢。             | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：廠商需建置手機 APP 查詢剩餘停車位。                         | -  |
| 8. 災害應變中心之要求與配套設施為何。                 | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：營運廠商因中央或地方政府成立災害應變中心，廠商應派人員支援。               | -  |
| 9. 綠能，如屋頂太陽能設置之可行性。                  | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：                                             | -  |

| 委員意見                                   | 意見回覆                                                                                                                      | 頁碼 |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                                        | 建置綠能發電(例如:屋頂太陽能)將納入評審項目之加分事項。                                                                                             |    |
| <b>三、許委員世孟</b>                         |                                                                                                                           |    |
| 1. 請電動車逐年動態調整與配置方式。                    | 感謝委員指正。經查「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」第二條第二項規定：前項電動汽車充電專用停車位及其充電設施之設置比例，得由地方主管機關視轄區內電動汽車數量成長情形及充電設施使用率公告調整提高。爰此，地方主管機關得動態調整之。 | -  |
| 2. 友善廁所數量。                             | 感謝委員建議。本案廁所設施(備)經檢視符合行政院環境保護署「友善廁所設置參考指引(定稿本)」(111年12月)之規範。」                                                              | -  |
| 3. 8139萬與各項投資報價之間關係(表5-2)。耐震詳評要更具體內容。  | 8,139萬指已經發生且不可收回的成本。沉沒成本是過去支付的金額，與未來的決策無關。                                                                                | -  |
| 4. 節能減碳之評估是否已反應在投資內容，建築能效評估(BERS) P.22 | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：建置「既有建築能效專家評估系統」用以評估節能減碳。                                                                      | -  |
| 5. 月費是否考量物調。                           | 感謝委員指正。本案停車場收費項目及費率標準，依據「基隆市公共停車場管理自治條例」及「基隆市公有公共停車場收費費率標準」公告之費率收費。                                                       | -  |
| 6. 營運減碳方式-能效管理系統建置 P.38。               | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：建置營運減碳方式-能效管理系統將納入評審項目之加分事項。                                                                   | -  |
| 7. 每年辦理一次營運績效評估增列評估細節。                 | 感謝委員指正。財政部為利主辦機關依促參法第51條之1規定辦理營運績效評定相關作                                                                                   | -  |

| 委員意見                                                                 | 意見回覆                                                                                                                           | 頁碼      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                                      | 業，特訂定「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」供參考使用。                                                                                        |         |
| <b>四、郭委員世榮</b>                                                       |                                                                                                                                |         |
| 1. 請檢視車道及地坪鋪設工程（期初投資）52,044,406 元，其耐久性如何？與財務可行性的關連性。                 | 信二立體停車場因地點位於市中心，民眾使用率高，而 EPOXY 環氧樹脂地板的優點：一體成型無接縫，耐重壓超耐磨，耐久且壽命長，抗靜電防塵易清洗，耐水性防腐蝕，耐蒸氣無浸透性，著力強耐衝擊，施工工期短。                           | -       |
| 2. 重置增費用：第 6 年 1682 萬，第 11 年 2752 萬，第 16 年 1952 萬，建議補充說明規劃那些工項及相關費用。 | 感謝委員指正。重置增費用於表 8-3 營業成本費用表之折舊費用(重置成本)說明：「為維持正常營運，本計畫預估依照資產耐用年限、營運特性及使用狀況，於營運特許期間內每 10 年辦理重置，其中地坪以每 5 年重置乙次，項目及年限應依各項目之折舊年限估算。」 | P.50    |
| 3. 本停車場於 104 年進行建物耐震能力詳細評估，請檢視本建物是否符合耐震規範，及其對應後續維護工作。                | 感謝委員指正。每年編列例行性經費進行建築物結構現況檢查，本案規劃第 1 年應進行建築物耐震能力詳細評估，其餘年度則辦理建築物結構現況初步評估。                                                        | -       |
| 4. 110 年建築物檢查，部分樓層氯離子含量偏高，建議應有對應的維修經費。                               | 感謝委員指正。本案部分樓層氯離子含量偏高，未來經營之民間機構於財務章節定期編列例行性維修經費做定期維護。                                                                           | -       |
| 5. 檢核本停車場是否需進行建物公安申報？其與結構安全評估的關連性。                                   | 主辦機關委託廠商營運範圍須負責本案停車場資產之維護、保養及必要之改善。另相關設施及設備之檢修申報書及檢查報告，應適時報請機關備查。                                                              | -       |
| <b>五、黃委員詩涵</b>                                                       |                                                                                                                                |         |
| 1. 請補充本案是否有牽涉多目標使用之檢討，並釐清停車場與建物使用比                                   | 感謝委員指正。相關法令撰寫於可行性評估報告書第三章法                                                                                                     | P.19~21 |

| 委員意見                                      | 意見回覆                                                                                                                                                                                  | 頁碼   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 例是否有法令限制。                                 | 律可行性第 3.2 節目的事業法類，摘述重點條文詳表 3-2(都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、基隆市公共停車場管理自治條例)所示。                                                                                                                   |      |
| 2. 請評估本案擴增辦公室是否會壓縮停車空間，以影響停車場收入？請於綜合評析說明。 | 感謝委員指正。現況盤點汽車停車位共計 528 格，因 4 樓部分停車空間改建為機關辦公使用，故減少 16 席，剩餘 512 格。該數量與主辦機關委託專業服務經營管理勞務採購契約(草案)第二條 1.委託營運資產：預計可規劃 512 格小型車停車位，並未影響停車場收入。                                                 | -    |
| 3. 設備有使用年限之問題，請補充設備汰換成本之經費評估。             | 感謝委員指正。設備汰換成本及使用年限撰寫於表 6-3 營業成本費用表之折舊費用(重置成本)說明：「為維持正常營運，本計畫預估依照資產耐用年限、營運特性及使用狀況，於營運特許期間內每 10 年辦理重置，其中地坪以每 5 年重置乙次，項目及年限應依各項目之折舊年限估算。」                                                | -    |
| 4. 請補充假日差別費率調整之依據與功能目的。                   | 感謝委員指正。假日差別費率為先前甄審會議主席提出之意見。                                                                                                                                                          | -    |
| 5. 請補充本案 ROT 之必要性。                        | 促參法第 42 條及施行細則，以 ROT(Rehabilitate-Operate,-and-Transfer)-方式，透過工程、市場、財務、法令等可行性評估及先期規劃與招商作業，甄選民間機構承辦本停車場經營管理業務，用以撙節政府公務預算支出，藉由民間資金挹注開發及專業經營與創意，達到優質服務以確保轉運暨優化停車服務品質，以及帶動本市經濟與觀光發展為目標；並有 | P.13 |

| 委員意見                              | 意見回覆                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 頁碼               |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|--|--|------|------|-----------|----|---|------|-----------|--|-----|-------|------------|---------------|-----|-------|------------|-------------|-----|------------|------------|--|-----|------------|------------|--|---|
|                                   | 效改善市區停車環境品質，滿足本市及外來旅客停車需求之目的，共創政府、民間企業及民眾三贏局面。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 六、王處長圳宏                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 1. 請釐清本案使用分區及建築物使用執照之限制。          | 感謝委員指正。信二立體停車場土地屬於本市「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」範圍內之商業區(四)，土地所有權人為基隆市，管理者為基隆市政府。建築物主要用途：地面壹、貳、參層：辦公室；夾層：倉庫；地面肆至拾參層：停車場。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 2. 有關本案建築物耐震補強，請補充建議主辦單位如何辦理。     | 感謝委員指正。每年編列例行性經費進行建築物結構現況檢查，本案規劃第 1 年應進行建築物耐震能力詳細評估，其餘年度則辦理建築物結構現況初步評估。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 3. 請補充且評估本案建築物之立面、室內空間及樓梯等改善納入經費。 | 遵照辦理。信二立體停車場立面改善工程預算表詳如下表(附錄 B)，共 5 個方案，分別為：屋頂防水、外牆仿石漆、外牆二丁掛、屋頂防水+外牆仿石漆、屋頂防水+外牆二丁掛，信二立體停車場立面改善工程經費介於 6,071 萬~8,177 萬。本案採用屋頂防水+外牆二丁掛方案，經費為 8,177 萬。 <table><tr><th colspan="4">基隆市信二立體停車場立面改善工程</th></tr><tr><th>方案編號</th><th>方案名稱</th><th>立面改善工程總預算</th><th>備註</th></tr><tr><td>1</td><td>屋頂防水</td><td>9,491,172</td><td></td></tr><tr><td>2-1</td><td>外牆仿石漆</td><td>60,705,295</td><td>應用於建築外牆的仿石材效果</td></tr><tr><td>2-2</td><td>外牆二丁掛</td><td>72,697,236</td><td>防水佳、施工快速、耐用</td></tr><tr><td>3-1</td><td>屋頂防水+外牆仿石漆</td><td>69,781,853</td><td></td></tr><tr><td>3-2</td><td>屋頂防水+外牆二丁掛</td><td>81,773,793</td><td></td></tr></table> | 基隆市信二立體停車場立面改善工程 |               |  |  | 方案編號 | 方案名稱 | 立面改善工程總預算 | 備註 | 1 | 屋頂防水 | 9,491,172 |  | 2-1 | 外牆仿石漆 | 60,705,295 | 應用於建築外牆的仿石材效果 | 2-2 | 外牆二丁掛 | 72,697,236 | 防水佳、施工快速、耐用 | 3-1 | 屋頂防水+外牆仿石漆 | 69,781,853 |  | 3-2 | 屋頂防水+外牆二丁掛 | 81,773,793 |  | - |
| 基隆市信二立體停車場立面改善工程                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 方案編號                              | 方案名稱                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 立面改善工程總預算        | 備註            |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 1                                 | 屋頂防水                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9,491,172        |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 2-1                               | 外牆仿石漆                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 60,705,295       | 應用於建築外牆的仿石材效果 |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 2-2                               | 外牆二丁掛                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 72,697,236       | 防水佳、施工快速、耐用   |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 3-1                               | 屋頂防水+外牆仿石漆                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 69,781,853       |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 3-2                               | 屋頂防水+外牆二丁掛                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 81,773,793       |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 4. 請補充預估年營收金額，以計算出變動權利金及固定權利金。    | 遵照辦理。請參閱表 8-5 主辦機關可收取費用彙整表。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | P.57             |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 5. 有關本案促參辦理程序，請使用甘特圖呈現促參期程。       | 遵照辦理。請參閱附錄 C。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 附錄 C             |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |
| 6. 請將訪談潛在廠商詢問之意願記錄                | 遵照辦理。請參閱第四章市場                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 附錄 D             |               |  |  |      |      |           |    |   |      |           |  |     |       |            |               |     |       |            |             |     |            |            |  |     |            |            |  |   |

| 委員意見              |                                                                      | 意見回覆                                                                                             | 頁碼      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 納入報告書中。           |                                                                      | 可行性・4.5 投資意願調查。附錄 D 為潛在廠商投資意願明細表。                                                                |         |
| <b>七、本府財政處</b>    |                                                                      |                                                                                                  |         |
| 1.                | 請納入促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊內容。                                          | 遵照辦理。                                                                                            | -       |
| 2.                | 可行性評估 P.19 說明本案為重大公共建設範疇，但於 P.22 文字前後有誤，請調整。                         | 遵照辦理。業修正相關用語。                                                                                    | P.22    |
| 3.                | 案例分析請補充營運績效之相關內容。                                                    | 遵照辦理。                                                                                            | P.32~33 |
| 4.                | 本案是否可作附屬事業，請釐清。                                                      | 感謝委員指正。為使民間機構營運之彈性，同時達到本停車場委外營運後之穩定經營，民間機構可依據「都市計畫法臺灣省施行細則」第 17 條規範附屬事業之規定，提請其他營運項目，並經主辦機關同意後辦理。 | -       |
| 5.                | 請納入財政部之可行性評估及先期規劃作業手冊及檢核表。                                           | 遵照辦理。                                                                                            | -       |
| <b>八、財政部推動促參司</b> |                                                                      |                                                                                                  |         |
| 1.                | 報告書多處引述促參法施行細則修正前條文及停止適用之作業指引，請參考修法後規定及全生命週期手冊內容更正。                  | 遵照辦理。                                                                                            | -       |
| 2.                | 為避免疏漏，報告書內容請依本部可行性評估及先期規劃檢核表依序撰寫。                                    | 遵照辦理。                                                                                            | -       |
| 3.                | 本案為 ROT 案，民間機構契約義務含括增、改、修建及營運，投資契約非僅為「委託營運管理契約」，請修正先期規劃報告書第 9 章相關用語。 | 感謝委員指正。請處為筆誤，業修正相關用語。                                                                            | -       |
| 4.                | 可<br>行<br>性<br>(1) 報告書內無土地取得及環境影響評估相關內容，請補充說明。                       | 遵照辦理。土地取得及環境影響評估請參閱第 6 章、第 7 章。                                                                  | P.43~46 |

| 委員意見       |                                                                                                                                                        | 意見回覆                                                                                                                                                                   | 頁碼        |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 評估報告書      | (2) 請檢視及修正本案議約及簽約期程，避免過於倉促；另請釐清是否要求最優申請人成立專案公司。                                                                                                        | 感謝委員指正。考量信二立體停車場將於 114 年下半年契約屆滿；此外信二停車場目前有潛在投資廠商有意願投資；另本案尚無強制規定民間機構必須成立專案公司，惟考量未來機關於財務之檢查，故將規範最優申請人接獲評定通知日起 15 日內，完成原申請人、獨立部門、分支機構或專案公司等組織內容及獨立設帳等相關規劃方案，經執行機關同意後辦理簽約。 | -         |
| 5. 先期規劃報告書 | (1) 第 33 及 38 頁有關「股東要求報酬率」、「自償率」、「淨現值」、「內部報酬率」及「回收年期」請分別修正為「自有資金預期報酬率」、「自償能力」、「權益淨現值」、「權益內部報酬率」及「權益回收年期」，並依本部 113 年 6 月 11 發布之「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」估算之。 | 遵照辦理。                                                                                                                                                                  | P.42      |
|            | (2) 第 38 頁請補充權利金繳付方式及時點、遲延給付利息計算方式、檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序。                                                                                           | 感謝委員指正。相關權利金說明請參閱第 4.1.6 節民間機構應負擔、辦理及投資事項、第 4.2.1 節費率標準及調整機制。                                                                                                          | P.26、P.27 |
|            | (3) 請補充民間資金籌措規劃(如自有資金投入時程、民間機構設立之實收資本額等)及政府財源規劃(如政府負擔經費項目內容及分年需編列預算金額等)。                                                                               | 本案為 100%自有資金，投入時點為簽訂投資契約起一年內之期初投入工程成本。                                                                                                                                 | -         |
|            | (4) 查本案地上 4 樓至 13 樓應亦為停車場，與第 52 頁第三段第 1 行「本案附屬事業經營空間為地上 4 樓至地上                                                                                         | 感謝委員指正。請兩處為筆誤，業已刪除該兩處。                                                                                                                                                 | -         |

| 委員意見 |                                                                                                              | 意見回覆                                                                        | 頁碼        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | 13 樓」及最後 1 行「本停車場附屬事業使用期限為 20 年」相違背，請釐清本案公共建設範圍究竟為何？                                                         |                                                                             |           |
| (5)  | 本案為停車場，請釐清第 54 頁「本中心」所指為何？                                                                                   | 感謝委員指正。請處為筆誤，業已刪除此用語。                                                       | -         |
| (6)  | 第 58 頁相關稅捐，請參考全生命週期手冊內容，各項稅捐應以法定納稅義務人為負擔主體，非全由民間機構繳納。                                                        | 感謝委員指正。業修正相關用語。                                                             | P.62      |
| (7)  | 查本案為 100%自有資金，與第 58 頁融資簽訂內容矛盾，請釐清修正。                                                                         | 感謝委員指正。業已刪除「融資契約簽訂時限」該段用語。                                                  | -         |
| (8)  | 第 9 章營運績效評定結果，除以書面通知民間機構之外，應公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日，請修正第 69 頁內容。                                              | 遵照辦理。業修正相關用語。                                                               | P.73      |
| (9)  | 第 69 至 70 頁，民間機構於契約屆滿前 30 個月提出資產總檢查計畫，與第 78 頁民間機構於契約期間屆滿前 2 年提出資產總檢查計畫相互矛盾，請釐清修正。                            | 遵照辦理。業修正相關用語。                                                               | P.73      |
| (10) | 有關第 10 章移轉規劃，請補充資產點交方式、時程及移轉營運資產項目，並且說明歸還及移轉前後之權利義務，倘為有償移轉，請補充相關計價方式。                                        | 感謝委員指正。報告書內 10.1.1 營運資產分類、10.2.3 歸還移轉時及歸還移轉後之權利義務，已涵蓋資產點交方式、時程及移轉營運資產項目之範疇。 | -         |
| (11) | 有關第 76 頁非必須歸還之營運資產，依照本部 113 年 6 月 20 公布之「主辦機關辦理增建、改建、修建、營運及移轉案投資契約範本」第 31 頁 10.2.3 節，應為「必須歸還以外」之資產，爰請修正相關文字。 | 遵照辦理。業修正相關用語。                                                               | P.79、P.80 |

| 委員意見          |                                                                                                                                                                                     | 意見回覆                                                                                                                                                              | 頁碼         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|               | (12) 第 81 頁(一)「準用下述『終止發生於整修期間者』...」應為「營運期間」，請修正。                                                                                                                                    | 感謝委員指正。請處為筆誤，業修正相關用語。                                                                                                                                             | P.85       |
| 6. 其他提醒事項     | 第 61 頁至第 65 頁缺失及違約相關內容，建議缺失、一般違約及重大違約之處理方式得依程度循序處理，如缺失無違約金、一般違約裁處小額違約金及重大違約裁處高額違約金之方式，避免違約情形動輒落入中止或終止契約。                                                                            | 本計畫參考全生命週期手冊內容，第三篇第十三章違約情形及處理內容撰寫。                                                                                                                                | P.65~P.69  |
| 7.            | 後續作業事項及期程，建議參考本部 113 年 6 月 12 日函送機關參考之「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」第二篇招商及簽約，修正後續作業事項項目，如籌組甄審會及工作小組、研擬及審核招商文件(包括公告事項、申請須知、投資契約草案(含興建、營運基本需求書)、附錄(含先期計畫書))、辦理招商說明會、公開閱覽(如有)、公告、甄審及評決、議約及簽約。 | 遵照辦理。                                                                                                                                                             | P.90~P.94  |
| <b>九、業務單位</b> |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                   |            |
| 1.            | 請補充風險規劃及設備使用年限之相關內容。                                                                                                                                                                | 感謝委員指正。風險規劃撰寫於先期規劃報告書第 8 章風險配置。設備使用年限撰寫於可行性評估報告書表 8-3 營業成本費用表之折舊費用(重置成本)說明：「為維持正常營運，本計畫預估依照資產耐用年限、營運特性及使用狀況，於營運特許期間內每 10 年辦理重置，其中地坪以每 5 年重置乙次，項目及年限應依各項目之折舊年限估算。」 | 可評<br>P.51 |
| 2.            | 請補充接駁車系統之相關內容，以達到公益性及公共性。                                                                                                                                                           | 感謝委員指正。田寮河環狀線免費接駁專車計畫(附錄 E)撰寫於可行性評估報告書第五章工程技術可行性之第 5.2.1 節                                                                                                        | 可評<br>P.39 |

| 委員意見                                                          | 意見回覆                                                                                            | 頁碼         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                               | 初步修繕工程規劃，第六項公共空間服務及指示牌美化。                                                                       |            |
| 3. 請補充大型重型機車之收費方式。                                            | 感謝委員指正。本案大型重型機車，與汽車臨停收費費率相同，每小時 30 元。                                                           | 可評<br>P.51 |
| 4. 請評估是否可納入民間提共享機車之方案。                                        | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：民間機構研擬共享機車計畫書。                                                       | -          |
| 5. 耐震報告及 ROT 案修繕金額，請顧問依營建物價等指數按實合理編列。                         | 感謝委員指正。本案初步修繕工程經費，參考 112 年 9 月至 113 年 9 月營造工程物價指數每月平均漲幅 1.85%。考量營造工程物價指數走升，本案初步修繕工程總經費將物價調漲 2%。 | 可評<br>P.39 |
| 6. 停車場設計規劃階段納入無障礙通用設計(通道坡道、繳費方式及廁間)。                          | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：停車場設計規劃階段需納入無障礙通用設計。                                                 | -          |
| 7. 停車場及屋頂排水請因應短時間強降雨、致災性豪雨發生，規劃民間機構應辦工項(例如：重置外管線排水應變工程)及應變措施。 | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：停車場及屋頂排水工程(因應短時間強降雨、致災性豪雨發生)及應變措施。                                   | -          |
| 8. 停車場資產及空間盤點請列入定期作業(設備、平面圖、空間、管理方式(如門鎖)及清冊等)。                | 感謝委員指正。本案將於報告書核定後，於招商文件內載明：停車場資產及空間盤點需列入定期作業。                                                   | -          |

附錄 A 停車率調查表

附錄 B 工程經費及量體說明

附錄 C 信二立體停車場立面改善工程預算表

附錄 D 案促參期程-甘特圖

附錄 E 在廠商投資意願明細表

附錄 F 寮河環狀線免費接駁專車計畫

# 附錄 A 停車率調查表

## 基隆市信二立體停車場 年 月份停車率調查表

-附件A3-

|        |                                                              |           |       |
|--------|--------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| 停車場名稱： |                                                              | 經營者名稱：    |       |
| 地 址：   |                                                              | (請蓋負責人印章) |       |
| 電 話：   |                                                              |           |       |
| 調查種類：  | <input type="checkbox"/> 汽車 <input type="checkbox"/> 機車 (必填) |           |       |
| 總停車位數： | 汽(機)車                                                        | 月租車輛總數：   | 汽(機)車 |
|        |                                                              |           |       |

停車場登記證編號： 填表月份： 年 月 日

| 停車狀況<br>日期, 星期 | 六時         |            | 十一時        |            | 十五時        |            | 二十時        |            | 平均<br>停車數<br>$\frac{a+c+e+g}{4}$ | 平均<br>停車率<br>$\frac{b+d+f+h}{4}$ | 本日<br>最高<br>停車率 |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|
|                | 停車數<br>(a) | 停車率<br>(b) | 停車數<br>(c) | 停車率<br>(d) | 停車數<br>(e) | 停車率<br>(f) | 停車數<br>(g) | 停車率<br>(h) |                                  |                                  |                 |
| 1              |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 2              |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 3              |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 4              |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 5              |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 6              |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 7              |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 8              |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 9              |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 10             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 11             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 12             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 13             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 14             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 15             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 16             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 17             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 18             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 19             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 20             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 21             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 22             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 23             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 24             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 25             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 26             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 27             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 28             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 29             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 30             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |
| 31             |            |            |            |            |            |            |            |            |                                  |                                  |                 |

|        |  |
|--------|--|
| 尖峰停車率： |  |
| 離峰停車率： |  |
| 平均停車率： |  |

-附件A3-

## 附錄 B 工程經費及量體說明

| 項次                  | 項目及說明             | 單位             | 數量    | 單價        | 複價        | 物調 1.52%  | 備考                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|-------------------|----------------|-------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一. 建物結構補強、設施(備)修繕增置 |                   |                |       |           |           |           |                                                                                                                                                                                     |
| 1                   | 建築物結構補強工程         | 式              | 1     | 1,600,000 | 1,600,000 | 1,624,320 | 1.混凝土剝落與鋼筋鏽蝕修復 13.8m <sup>2</sup> ×3,211 元/m <sup>2</sup> 。<br>2.混凝土滲水白華修復 870.4 m <sup>2</sup> ×1,766 元/m <sup>2</sup> 。<br>3.鋼筋外露除鏽及防鏽 7.6m×2,409 元/m。<br>4.以上數量詳 110 年建築物現況檢查報告。 |
| 2                   | 結構體滲漏水處理及逃生門修繕    | m <sup>2</sup> | 275   | 4,000     | 1,100,000 | 1,116,720 | 樓梯間內、外牆面、天花板抓漏、表面粉刷層清除、斷水處理、高壓灌注發泡劑、塗防水底漆、彈性水泥、貼玻璃纖維網布抹防水層、面層泡沫水泥                                                                                                                   |
| 3                   | 天花板修繕及牆面、柱面分區分色油漆 | m <sup>2</sup> | 3,000 | 500       | 1,500,000 | 1,522,800 | 1.10F 梯廳場陷輕鋼架天花板拆除更換 58m <sup>2</sup> 。<br>2.停車場、天花板、牆面、柱面一底三度油漆粉刷 2,942m <sup>2</sup> 。                                                                                            |
| 4                   | 廁所及無障礙設施重新裝潢整修    | 樓              | 10    | 200,000   | 2,000,000 | 2,030,400 | 男、女廁、無障礙廁所隔間及搗擺重新裝潢，應符合行政院環境保護署「友善廁所設置參考指引」之規範，以及壞損便斗、馬桶更換、地排、污水管線疏通。                                                                                                               |
| 5                   | 照明工程              | 式              | 1     | 800,000   | 800,000   | 812,160   | 1.車道及車格現有 1,695 具燈具，全面汰換為 4 呎雙管山型燈座+T8 燈管 20W LED 燈。<br>2.梯廳、廁所、交通處損壞燈具(崁燈 20 個、燈泡 5 顆、日光燈具 12 具)更換。                                                                                |
| 6                   | 必要之管路管線維護更新       | 式              | 1     | 200,000   | 200,000   | 203,040   | 4-13F 管線查修。                                                                                                                                                                         |

| 項次           | 項目及說明                        | 單位             | 數量        | 單價        | 複價         | 物調 1.52%   | 備考                                                                                                                                                                              |
|--------------|------------------------------|----------------|-----------|-----------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7            | 增設緊急求助鈴                      | 式              | 1         | 300,000   | 300,000    | 304,560    | 1.4-13F 每層樓現有 2 個、消防樓梯間 1 個，合計 30 個，已故障損壞 20 個，現況妥善堪用僅 10 個。<br>2.全面重新佈設：各樓層無障礙廁所、2 梯廳、停車場東、南、西、北 4 個座向各設置 1 無線緊急求助鈴及警報器，並於停車場辦公室設置受信總機。                                        |
| 8            | 排水口蓋疏通清理                     | 式              | 1         | 100,000   | 100,000    | 101,520    | 4-13F 及屋突全數落水孔疏通清理。                                                                                                                                                             |
| 9            | 消防、電機、電梯(昇降機)等設備維護           | 式              | 1         | 3,000,000 | 3,000,000  | 3,045,600  | 1.乾粉滅火器 278 個全面檢查及藥劑更換充填作、偵煙探測器 33 個、消防栓箱 57 只全面查修，補設置短缺之差動式探測器 77 只、緊急照明燈 16 只。<br>2.電梯 6 座主鋼索、調速鋼索更換。<br>3.主電盤 ML,MER,MR PANEL*3、配電箱 PANEL 照明盤*10、插座盤*10、幹管線設備(4F~13F 接至 4F 主 |
| 10           | 設置外牆防墜網、立面開口部隱形鐵窗及緩降機閘門      | 式              | 1         | 2,000,000 | 2,000,000  | 2,030,400  | 1.4F 出口處及 10F 廁所旁斷裂之隱形鐵窗更換，並將 4-13F 隱形鐵窗佈設高度全面補足至梁下。<br>2.另因應隱形鐵窗佈設，53 具緩降機均需於周邊設置可供人員緊急逃難出入之閘門                                                                                 |
| 合 計          |                              |                |           |           |            | 11,167,200 |                                                                                                                                                                                 |
| 二. 車道及地坪刨鋪工程 |                              |                |           |           |            |            |                                                                                                                                                                                 |
| 1            | 4F 至 13F 及屋突 1 層之地坪刨除        | m <sup>2</sup> | 19,986.07 | 200       | 3,997,214  | 4,057,972  |                                                                                                                                                                                 |
| 2            | 4F 至 13F 及屋突 1 層之地坪 Epoxy 鋪設 | m <sup>2</sup> | 19,986.07 | 2,300     | 45,967,961 | 46,666,674 |                                                                                                                                                                                 |

| 項次                 | 項目及說明           | 單位  | 數量  | 單價        | 複價        | 物調 1.52%   | 備考                                                                        |
|--------------------|-----------------|-----|-----|-----------|-----------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 3                  | 停車位標線重繪         | 式   | 1   | 300,000   | 300,000   | 304,560    | 汽車席位 512 格(一般汽車 474 格、孕幼 11 格、身心障礙 16 格、電動汽車 11 格)全數標線重繪。                 |
| 4                  | 1F 至 4F 車道刨鋪    | 式   | 1   | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,015,200  | 1F 至 4F 車道面積約 400m <sup>2</sup> ，地坪刨除並鋪設 Epoxy。                           |
| 合 計                |                 |     |     |           |           | 52,044,406 |                                                                           |
| 三. 四樓部分空間改建為機關辦公使用 |                 |     |     |           |           |            |                                                                           |
| 1                  | 外牆窗戶裝設          | 10  | 樘   | 60,000    | 600,000   | 609,120    |                                                                           |
| 2                  | 輕隔間牆建置及裝潢       | 115 | 米   | 7,500     | 862,500   | 875,610    |                                                                           |
| 3                  | 電力電信及空調系統建置     | 1   | 式   | 800,000   | 800,000   | 812,160    |                                                                           |
| 4                  | 辦公家具採買          | 20  | 套   | 15,000    | 300,000   | 304,560    |                                                                           |
| 5                  | 辦公設備採買          | 20  | 套   | 50,000    | 1,000,000 | 1,015,200  |                                                                           |
| 合 計                |                 |     |     |           |           | 3,616,650  |                                                                           |
| 四. 智慧停車系統及停管設備     |                 |     |     |           |           |            |                                                                           |
| 1                  | 車牌辨識無票卡感應進出停管系統 | 式   | 1   | 630,000   | 630,000   | 639,576    | 車牌辨識網路攝影機+出入口車辨狀態顯示器+出入口服務鈴(內建隱藏式攝影機)+100W LED 車牌補光燈+出車注意箱+戶外 LED 剩餘車位燈箱。 |
| 2                  | 車位在席系統          | 處   | 512 | 8,000     | 4,096,000 | 4,158,259  | LED+攝影機組。                                                                 |
| 3                  | 電子柵欄機           | 台   | 4   | 20,000    | 80,000    | 81,216     |                                                                           |
| 4                  | 汽車出入口迎賓螢幕       | 台   | 2   | 70,000    | 140,000   | 142,128    |                                                                           |
| 5                  | 車牌辨識全自動繳費機      | 台   | 5   | 320,000   | 1,600,000 | 1,624,320  |                                                                           |

| 項次 | 項目及說明              | 單位 | 數量  | 單價        | 複價        | 物調 1.52%  | 備考                                                                                                                                                                                                  |
|----|--------------------|----|-----|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | 各樓層剩餘車位顯示系統        | 台  | 10  | 20,000    | 200,000   | 203,040   |                                                                                                                                                                                                     |
| 7  | 電動車設置及充電設備安裝       | 組  | 11  | 180,000   | 1,980,000 | 2,010,096 |                                                                                                                                                                                                     |
| 8  | 監視系統(含監視器)         | 式  | 1   | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,015,200 | 現有低畫素監視攝影機 51 台，另增設 800 萬畫素監視攝影機 67 台 (停車出入口、人行通道及必要性地點設置至少 64 台監視器，此各層逃生梯間各再設置，1 樓至 3 樓各樓層增設 2 台，4 樓至 13 樓各樓層增設 4 台，屋突 1 層增設 4 台，屋突 2 層及 3 層各增設 2 台，總計設置 118 台監視器)、監視攝影主機 1 台(錄影至少 30 日以上)、螢幕 1 台。 |
| 9  | 影音式對講機             | 式  | 1   | 150,000   | 150,000   | 152,280   | 包含損壞之廣播系統汰換。                                                                                                                                                                                        |
| 10 | 出車警示燈              | 支  | 4   | 30,000    | 120,000   | 121,824   |                                                                                                                                                                                                     |
| 11 | 入口處停車場招牌(含剩餘車位顯示器) | 座  | 2   | 100,000   | 200,000   | 203,040   |                                                                                                                                                                                                     |
| 12 | QR 掃碼繳費            | 式  | 1   | 200,000   | 200,000   | 203,040   |                                                                                                                                                                                                     |
| 13 | 巡更槍配備              | 式  | 10  | 3,000     | 30,000    | 30,456    |                                                                                                                                                                                                     |
| 14 | 管理電腦               | 式  | 2   | 30,000    | 60,000    | 60,912    |                                                                                                                                                                                                     |
| 15 | LED 標示指引牌          | 式  | 10  | 5,000     | 50,000    | 50,760    |                                                                                                                                                                                                     |
| 16 | 梯間地圖導覽             | 式  | 10  | 5,000     | 50,000    | 50,760    |                                                                                                                                                                                                     |
| 17 | 車輪檔、防撞軟桿更新         | 式  | 512 | 700       | 358,400   | 363,848   |                                                                                                                                                                                                     |

| 項次        | 項目及說明                   | 單位 | 數量 | 單價        | 複價        | 物調 1.52%   | 備考                                                                   |
|-----------|-------------------------|----|----|-----------|-----------|------------|----------------------------------------------------------------------|
| 18        | 專用格位或優先停車位感應式警示音響及立面牌設置 | 台  | 27 | 7,500     | 202,500   | 205,578    | 孕幼 11 格、身心障礙 16 格。                                                   |
| 19        | 智慧尋車系統                  | 式  | 1  | 400,000   | 400,000   | 406,080    | 1.7F(無電源)、9F、11F 各 1 台(斷線)，設備及線路檢修。<br>2.4-6F、8F、10F、12-13F 各增設 1 台。 |
| 合 計       |                         |    |    |           |           | 11,722,413 |                                                                      |
| 五. 公共空間美化 |                         |    |    |           |           |            |                                                                      |
| 1         | 管理室、梯廳、行人出入口燈箱及人行道設計美化等 | 式  | 1  | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,030,400  |                                                                      |
| 2         | 基隆市旅遊導覽地圖看板             | 式  | 1  | 100,000   | 100,000   | 101,520    |                                                                      |
| 3         | 外牆清潔維護                  | 式  | 1  | 700,000   | 700,000   | 710,640    | 包含鋁格柵清潔。                                                             |
| 合 計       |                         |    |    |           |           | 2,842,560  |                                                                      |
| 總 計       |                         |    |    |           |           | 81,393,229 |                                                                      |

註：本列表僅供參考，實際依數量及承包單位估價為準

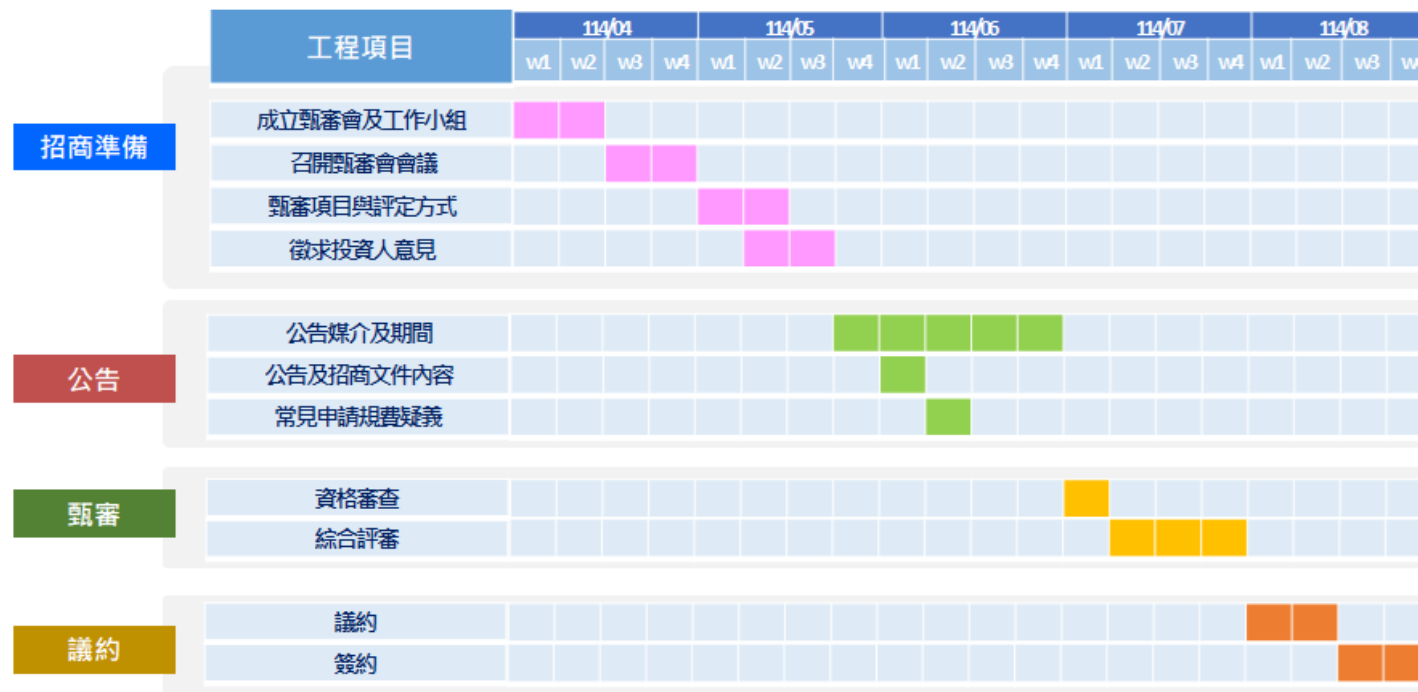
## 附錄 C 信二立體停車場立面改善工程預算表

### 基隆市信二立體停車場立面改善工程

| 方案編號 | 方案名稱       | 立面改善工程<br>總預算 | 備註            |
|------|------------|---------------|---------------|
| 1    | 屋頂防水       | 9,491,172     |               |
| 2-1  | 外牆仿石漆      | 60,705,295    | 應用於建築外牆的仿石材效果 |
| 2-2  | 外牆二丁掛      | 72,697,236    | 防水佳、施工快速、耐用   |
| 3-1  | 屋頂防水+外牆仿石漆 | 69,781,853    |               |
| 3-2  | 屋頂防水+外牆二丁掛 | 81,773,793    |               |

## 附錄 D 本案促參期程-甘特圖

# 信二停車場-促參案辦理期程



## 附錄 E 潛在廠商投資意願明細表

| 項次 | 公司名稱            | 資本總額(元)       | 實收資本額(元)    | 負責人  | 聯絡地址                 | 聯絡電話         |
|----|-----------------|---------------|-------------|------|----------------------|--------------|
| 1  | 台灣普客二四股份有限公司    | 500,000,000   | 500,000,000 | 望月弘秀 | 台北市中山區松江路87號3樓       | 02-2504-6098 |
| 2  | 岳洋股份有限公司        | 800,000,000   | 425,800,000 | 楊文杰  | 新北市中和區中山路二段327巷12號5樓 | 02-2246-1708 |
| 3  | 台灣聯通停車場開發股份有限公司 | 1,000,000,000 | 330,000,000 | 范昌明  | 台北市民生東路1段51號9樓       | 02-2523-5000 |
| 4  | 寶盛國際股份有限公司      | 500,000,000   | 263,608,600 | 江馥年  | 台北市南港區三重路19之5號2樓     | 02-2655-0818 |
| 5  | 俾亭停車事業股份有限公司    | 153,000,000   | 153,000,000 | 陳文俊  | 台北市南港區忠孝東路六段66號1樓    | 02-2788-8750 |
| 6  | 歐特儀股份有限公司       | 200,000,000   | 103,000,000 | 錢瑞英  | 台北市中正區仁愛路二段99號5樓     | 02-2705-7716 |
| 7  | 詮營股份有限公司        | 100,000,000   | 96,630,600  | 呂學博  | 台北市內湖區行愛路77巷11號5樓    | 02-2791-8686 |
| 8  | 國雲智慧停車股份有限公司    | 100,000,000   | 100,000,000 | 張奕春  | 臺北市大同區鄭州路139號4樓      | 02-25573722  |
| 9  | 榮帝科技股份有限公司      | 200,000,000   | 74,467,300  | 陳明賢  | 台北市中山區長安東路一段18號7樓    | 02-2568-3773 |
| 10 | 全國停車場股份有限公司     | 53,680,000    | 53,680,000  | 張美麗  | 臺北市大同區重慶北路2段171號     | 02-2585-8366 |
| 11 | 力揚停車場設備股份有限公司   | 30,000,000    | 30,000,000  | 簡淑慧  | 基隆市七堵區俊賢路59號5樓       | 02-2455-1299 |
| 12 | 舞動陽光有限公司        | 70,000,000    |             | 杜正忠  | 台北市大同區大龍街51號         | 02-2592-0055 |

## 附錄 F 田寮河環狀線免費接駁專車計畫

附件 G

田寮河接駁車路線圖



頭/末班車(Hours of Operation)：六合停車場發車

每周五至周日及國定假日(含前一日)：16:00~22:00

| 路線                      | 信二停車場-環狀接駁免費專車                                                                              |       |       |       |       |       | 發車地點 | 六合停車場 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|
| 行駛路線<br>(須配合機關<br>需求調整) | 六合停車場-基隆女中-義九路口-義七路口-義六路口-義四路口-<br>義二路口-仁二路循環站-碼頭工會-電力公司-愛六路口-劉銘傳路口-<br>愛九路口-仁一路-月眉路口-六合停車場 |       |       |       |       |       |      |       |
| 班次                      | 16:00                                                                                       | 16:20 | 16:40 | 17:00 | 17:20 | 17:40 | 行駛班次 | 19    |
|                         | 18:00                                                                                       | 18:20 | 18:40 | 19:00 | 19:20 | 19:40 |      |       |
|                         | 20:00                                                                                       | 20:20 | 20:40 | 21:00 | 21:20 | 21:40 |      |       |
|                         | 22:00                                                                                       |       |       |       |       |       |      |       |

# 目 錄

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>第 1 章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 ...</b> | <b>1</b>  |
| 1.1 基地現況說明.....                           | 1         |
| 1.2 政策概述.....                             | 11        |
| 1.3 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 .....        | 13        |
| 1.4 課題與對策.....                            | 13        |
| <b>第 2 章 民間參與效益 .....</b>                 | <b>15</b> |
| <b>第 3 章 法律可行性 .....</b>                  | <b>16</b> |
| 3.1 促參法類.....                             | 16        |
| 3.2 目的事業法類.....                           | 19        |
| 3.3 其他法令規定.....                           | 21        |
| <b>第 4 章 市場可行性 .....</b>                  | <b>24</b> |
| 4.1 市場供需現況查調.....                         | 24        |
| 4.2 供需預測分析.....                           | 27        |
| 4.3 市場競爭力分析.....                          | 29        |
| 4.4 相關案例分析.....                           | 32        |
| 4.5 投資意願調查.....                           | 33        |
| 4.6 開發定位及策略.....                          | 34        |
| <b>第 5 章 工程技術可行性 .....</b>                | <b>36</b> |
| 5.1 基礎資料分析.....                           | 36        |
| 5.2 初步工程規劃及費用估算.....                      | 38        |
| 5.3 施工時程規劃.....                           | 42        |
| <b>第 6 章 土地取得可行性 .....</b>                | <b>43</b> |
| 6.1 土地權屬現況.....                           | 43        |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| 6.2 小結 .....                | 43        |
| <b>第 7 章 環境影響 .....</b>     | <b>44</b> |
| 7.1 環境影響分析 .....            | 44        |
| 7.2 節能減碳之評估 .....           | 46        |
| <b>第 8 章 財務可行性 .....</b>    | <b>47</b> |
| 8.1 基本財務假設與參數設定 .....       | 47        |
| 8.2 基本規劃資料 .....            | 50        |
| 8.3 財務分析方法 .....            | 52        |
| 8.4 發展方案及財務效益評估 .....       | 54        |
| 8.5 敏感度分析 .....             | 62        |
| <b>第 9 章 綜合評估分析 .....</b>   | <b>63</b> |
| <b>第 10 章 公聽會意見彙整 .....</b> | <b>65</b> |
| 10.1 公聽會辦理 .....            | 65        |
| 10.2 公聽會紀錄及照片 .....         | 66        |
| <b>第 11 章 後續作業說明 .....</b>  | <b>86</b> |
| 11.1 先期規劃階段 .....           | 86        |
| 11.2 招商作業階段 .....           | 86        |
| 11.3 計畫作業期程說明 .....         | 88        |

## 圖 目 錄

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 圖 1-1 信二停車場位置圖 .....            | 1  |
| 圖 1-2 信二立體停車場基地使用現況示意圖 .....    | 4  |
| 圖 1-3 信二停車場 1F 現況圖 .....        | 5  |
| 圖 1-4 信二停車場 4F 現況圖 .....        | 6  |
| 圖 1-5 信二停車場 5F 現況圖 .....        | 7  |
| 圖 1-6 信二停車場 6F~12F 現況圖 .....    | 8  |
| 圖 1-7 信二停車場 13F 現況圖 .....       | 9  |
| 圖 1-8 信二停車場 14F 現況圖 .....       | 10 |
| 圖 4-1 本案周邊停車供需調查範圍示意圖 .....     | 24 |
| 圖 5-1 停車場四樓部分空間改建為辦公室之平面圖 ..... | 37 |

## 表 目 錄

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 表 1-1 信二立體停車場使用現況表 .....                      | 2  |
| 表 1-2 信二立體停車場收費費率 .....                       | 3  |
| 表 1-3 各樓層汽車停車格數彙整表 .....                      | 3  |
| 表 3-1 停車場公共建設相關法令彙整表 .....                    | 17 |
| 表 3-2 停車場公共建設相關法令彙整表 .....                    | 19 |
| 表 4-1 基地 300 公尺範圍內路外停車場供給現況 .....             | 25 |
| 表 4-2 無劃設停車格位空間推估可停車數量原則表 .....               | 26 |
| 表 4-3 基地 300 公尺範圍內停車需求現況 .....                | 27 |
| 表 4-4 基地 300 公尺範圍內停車需求現況 .....                | 27 |
| 表 4-5 基隆市近 10 年汽機車登記數統計 .....                 | 28 |
| 表 4-6 未來 10 年停車需求預測分析 .....                   | 28 |
| 表 4-7 本案 SWOT 分析表 .....                       | 30 |
| 表 4-8 本案停車場競爭對手比較表 .....                      | 31 |
| 表 4-9 相關參考案例一覽表 .....                         | 32 |
| 表 5-1 4F-13F 各層缺失項目綜理表 .....                  | 36 |
| 表 5-2 工程費用綜理表 .....                           | 40 |
| 表 6-1 委託範圍之坐落範圍、地段、地號與面積 .....                | 43 |
| 表 7-1 裝修工程環境影響減輕措施建議 .....                    | 45 |
| 表 8-1 近年採促參法(OT 或 ROT)委外營運管理停車場案件之年期彙整表<br>47 |    |
| 表 8-2 我國近 10 年消費者物價指數年增率 .....                | 48 |
| 表 8-3 營業成本費用表 .....                           | 51 |
| 表 8-4 財務指標及條件一覽表 .....                        | 56 |
| 表 8-5 主辦機關可收取費用彙整表 .....                      | 57 |
| 表 8-6 民間機構支付費用彙整表 .....                       | 58 |
| 表 8-7 方案八(營運年期 20 年，假日差別定價)損益表 .....          | 59 |
| 表 8-8 方案八(營運年期 20 年，假日差別定價)現金流量表 .....        | 60 |
| 表 8-9 方案八(營運年期 20 年，假日差別定價)資產負債表 .....        | 61 |

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 表 8-10 方案八(營運年期 20 年，假日差別定價)敏感度分析變動表 ..... | 62 |
| 表 10-1 第一次及第二次公聽會議程 .....                  | 65 |
| 表 10-2 第一次公聽會議紀錄及回應說明 .....                | 66 |
| 表 10-3 第二次公聽會議紀錄及回應說明 .....                | 67 |
| 表 11-1 本案作業預定進度時程表 .....                   | 88 |

## 第1章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

## 1.1 基地現況說明

### 1.1.1 基地位置與周邊環境

往東接署立基隆醫院，往西可達基隆市政府、基隆文化中心與基隆港務局，往南過信一路與田寮河，經愛一路抵達海洋廣場與台鐵新基隆火車站，或經義二路和愛三路達南面的基隆廟口夜市，基地周邊道路、學校旁的單行道，路邊禁止停車，詳圖 1-1 所示。

本停車場地處基隆火車站商圈，鄰近廟口夜市及崁仔頂魚市，近年來和平島公園、正濱漁港等熱門景點串聯下逐步帶動人潮，亦凸顯停車空間之需求，本停車場委外管理迄今，場內多項設備已達汰換及修繕，為重塑舒適停車環境及全場整頓，引進新式停車管理系統，以提昇服務品質，並改善周邊停車秩序。



圖 1-1 信二停車場位置圖

### 1.1.2 基地面積及使用情形

本停車場基地面積為 3,451.7 平方公尺，主體建物為地面 13 樓、地下 1 層（表 1-1 及圖 1-2 所示），B1 供機關停車使用，1F~3F 為市府交通處辦公室，4F 部分為管理中心及停車空間，5F~13F 為停車空間，設有廁所、電梯、繳費機、充電站等設備，汽車共有 528 格（一般汽車 499 格、孕幼 11 格、身心障礙 16、電動汽車 2 格），收費可分為計時、計次、月租之計算，詳表 1-1 及表 1-2 所示。

表 1-1 信二立體停車場使用現況表

| 項目       | 內容                                           |                         |                        |         |
|----------|----------------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------|
| 起造人      | 基隆市政府                                        |                         |                        |         |
| 地址       | 基隆市中正區信二路 299 號                              |                         |                        |         |
| 地段地號     | 基隆市中正區忠義段一小段 25、25-1 等 2 筆土地                 |                         |                        |         |
| 建號       | 基隆市中正區忠義段一小段 226 號                           |                         |                        |         |
| 建築概要     |                                              |                         |                        |         |
| 層棟戶數     | 地上 13 層、地下 1 層                               |                         |                        |         |
| 基地面積     | 3451.7 平方公尺 ( 騎樓地 212.05 平方公尺、3239.65 平方公尺 ) |                         |                        |         |
| 建物高度     | 44.89 公尺                                     |                         |                        |         |
| 構造類別     | 鋼筋混凝土                                        |                         |                        |         |
| 樓層概要資料說明 |                                              |                         |                        |         |
| 層別       | 樓層高度( m )                                    | 樓地板面積( m <sup>2</sup> ) | 陽台面積( m <sup>2</sup> ) | 備註      |
| 1 樓      | 3.2                                          | 2,143.99                |                        | 辦公室     |
| 2 樓      | 3.6                                          | 2,095.44                |                        | 辦公室     |
| 3 樓      | 3.6                                          | 2,118.11                |                        | 辦公室     |
| 4 樓      | 3.52                                         | 2,154.57                |                        | 停車場、管理室 |
| 5 樓      | 4.04                                         | 2,131.36                |                        | 停車場     |
| 6 樓      | 3                                            | 2050.2                  |                        | 停車場     |
| 7 樓      | 3                                            | 2,050.2                 |                        | 停車場     |
| 8 樓      | 3                                            | 2,050.2                 |                        | 停車場     |
| 9 樓      | 3                                            | 2,050.2                 |                        | 停車場     |
| 10 樓     | 3                                            | 2,050.2                 |                        | 停車場     |

| 項目                        | 內容   |                               |  |               |
|---------------------------|------|-------------------------------|--|---------------|
| 11 樓                      | 3    | 2,050.2                       |  | 停車場           |
| 12 樓                      | 3    | 2,050.2                       |  | 停車場           |
| 13 樓                      | 3.33 | 1,348.74                      |  | 兼停車空間         |
| 地下 1 樓                    | 3.95 | 2,184.32                      |  | 防空避難室 ( 停車場 ) |
| 屋突 1 層                    | 4.5  | 219.76                        |  | 樓梯間、儲藏室       |
| 屋突 2 層                    | 3.5  | 170.52                        |  | 水箱            |
| 屋突 3 層                    | 2.5  | 219.42                        |  | 水箱            |
| 夾層 1 層                    | 2.6  | 95.26                         |  | 倉庫            |
| 總樓地板面積                    |      | 29,232.89 平方公尺 ( 8,842.95 坪 ) |  |               |
| 委託範圍<br>4 樓至 13 樓及突出物 1 層 |      | 20,205.83 平方公尺                |  |               |

表 1-2 信二立體停車場收費費率

| 類別 | 說明   | 停放時段       | 費率        |
|----|------|------------|-----------|
| 汽車 | 假日   | 假日 08-20 時 | 50 元/時    |
|    | 全日   | 全日 24H     | 30 元/時    |
|    | 全日月租 | 全日 24H0    | 3,600 元/月 |
|    | 半日月租 | 12 小時      | 2,000 元/月 |
|    | 里民月租 | 全日 24H     | 2,500 元/月 |

表 1-3 各樓層汽車停車格數彙整表

| 樓層 | 4F | 5F | 6F | 7F | 8F | 9F | 10F | 11F | 12F | 13F |
|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| 格數 | 33 | 18 | 53 | 58 | 58 | 58 | 58  | 58  | 58  | 76  |



圖 1-2 信二立體停車場基地使用現況示意圖

### 1.1.3 信二立體停車場使用現況

本停車場 B1 供機關停車使用；1F~4F 為辦公使用，部分停車使用，5F~13F 為停車空間使用，各樓層現況，詳圖 1-3 至圖 1-8 所示。



圖 1-3 信二停車場 1F 現況圖



圖 1-4 信二停車場 4F 現況圖

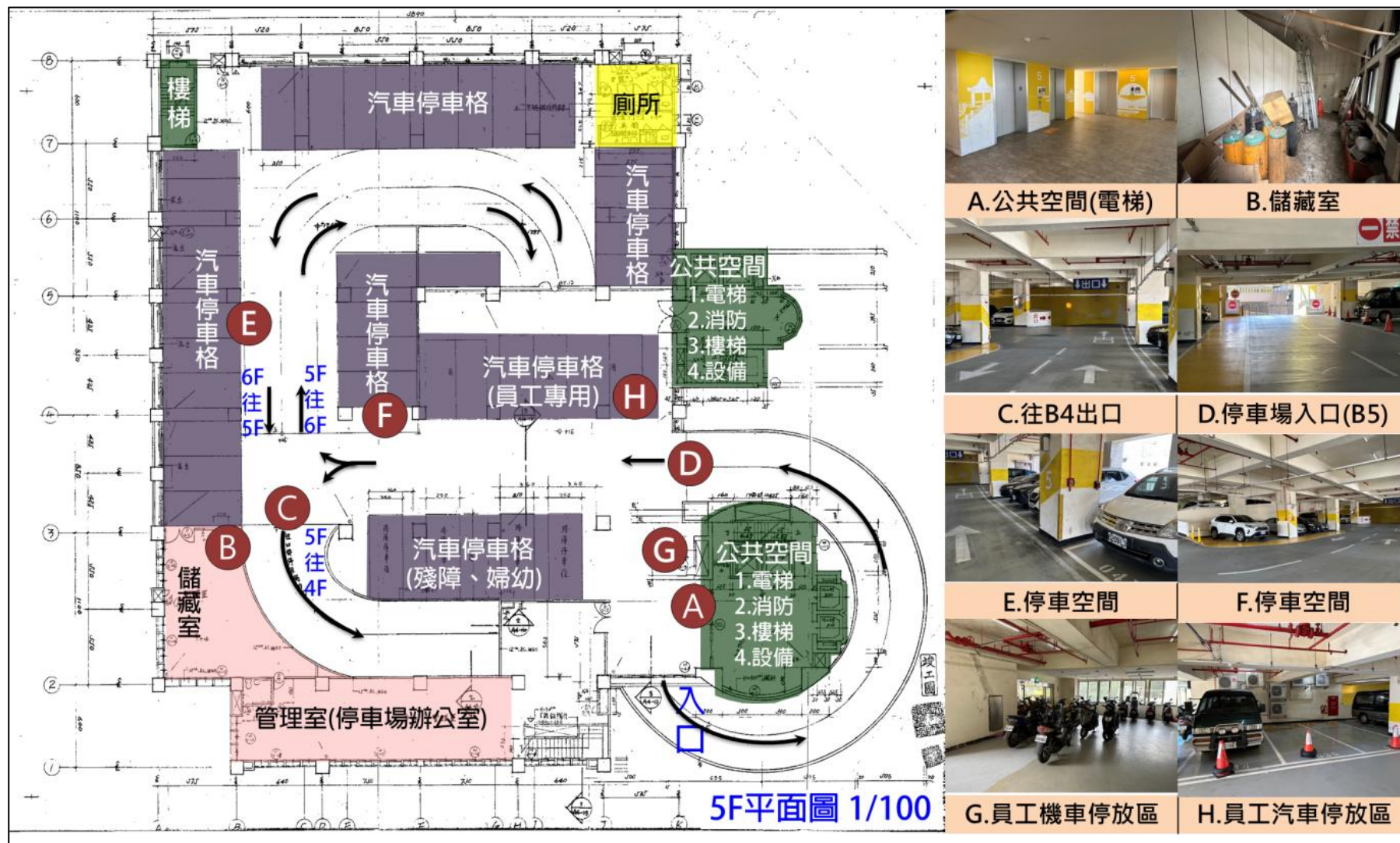


圖 1-5 信二停車場 5F 現況圖

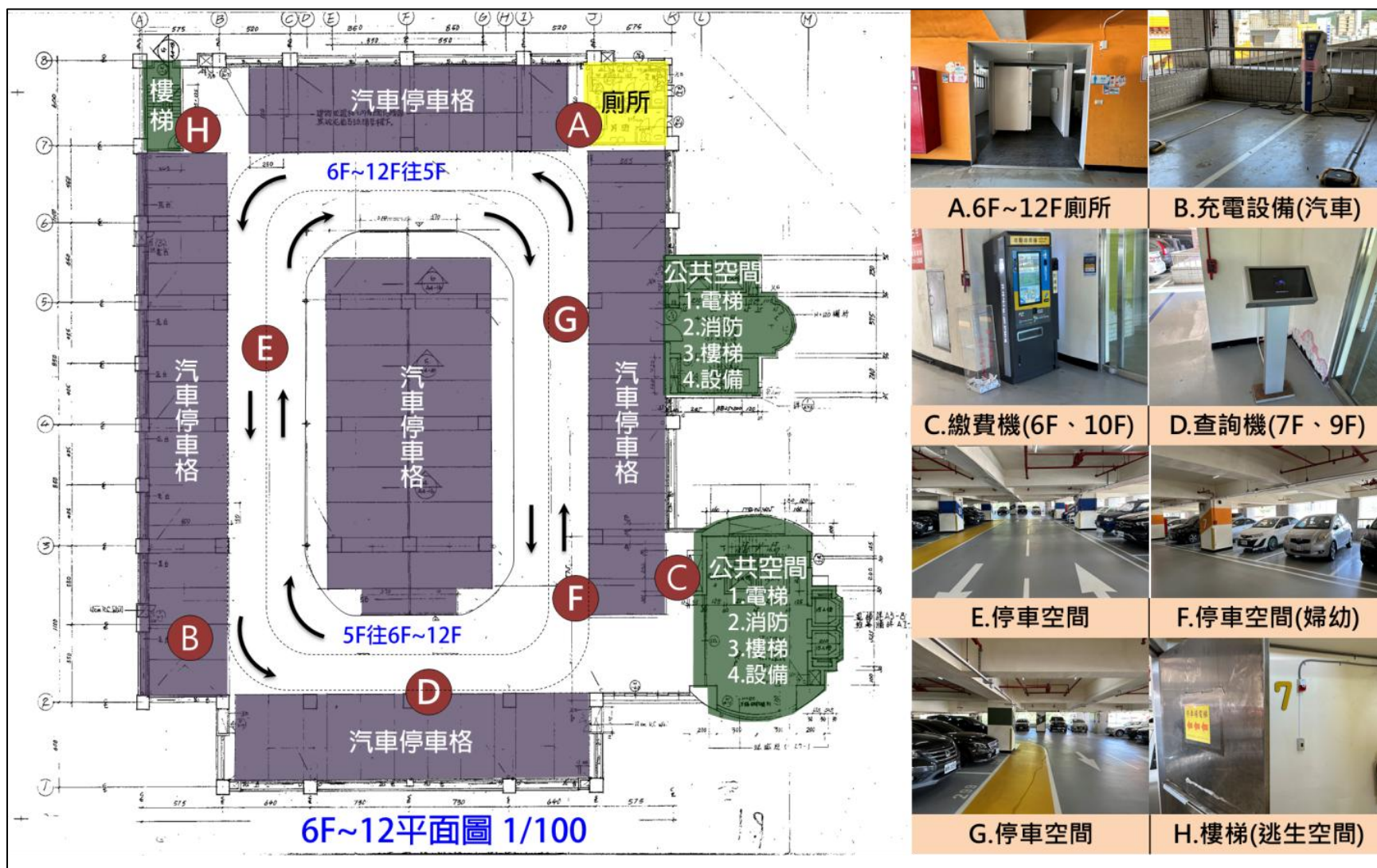


圖 1-6 信二停車場 6F~12F 現況圖

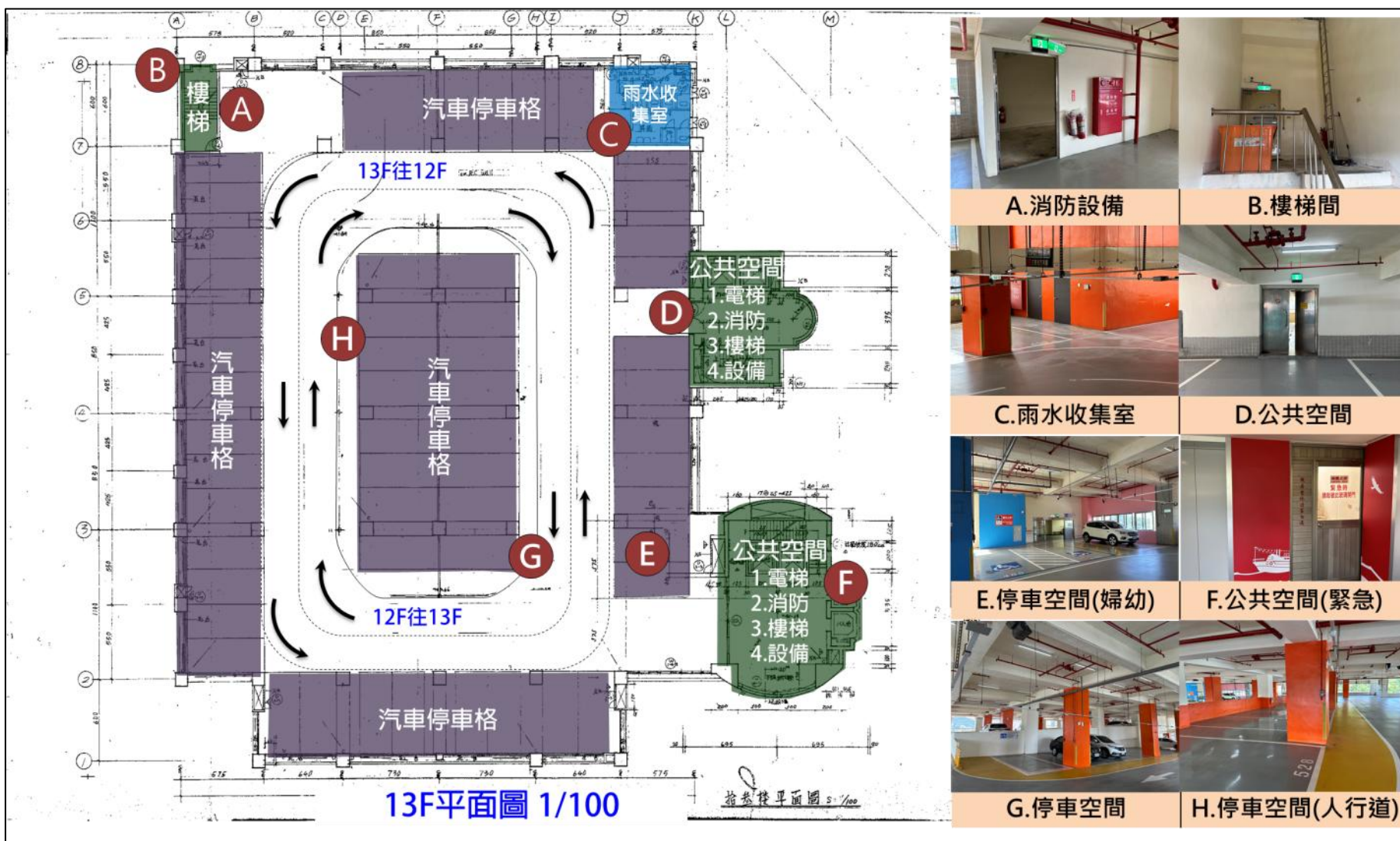


圖 1-7 信二停車場 13F 現況圖

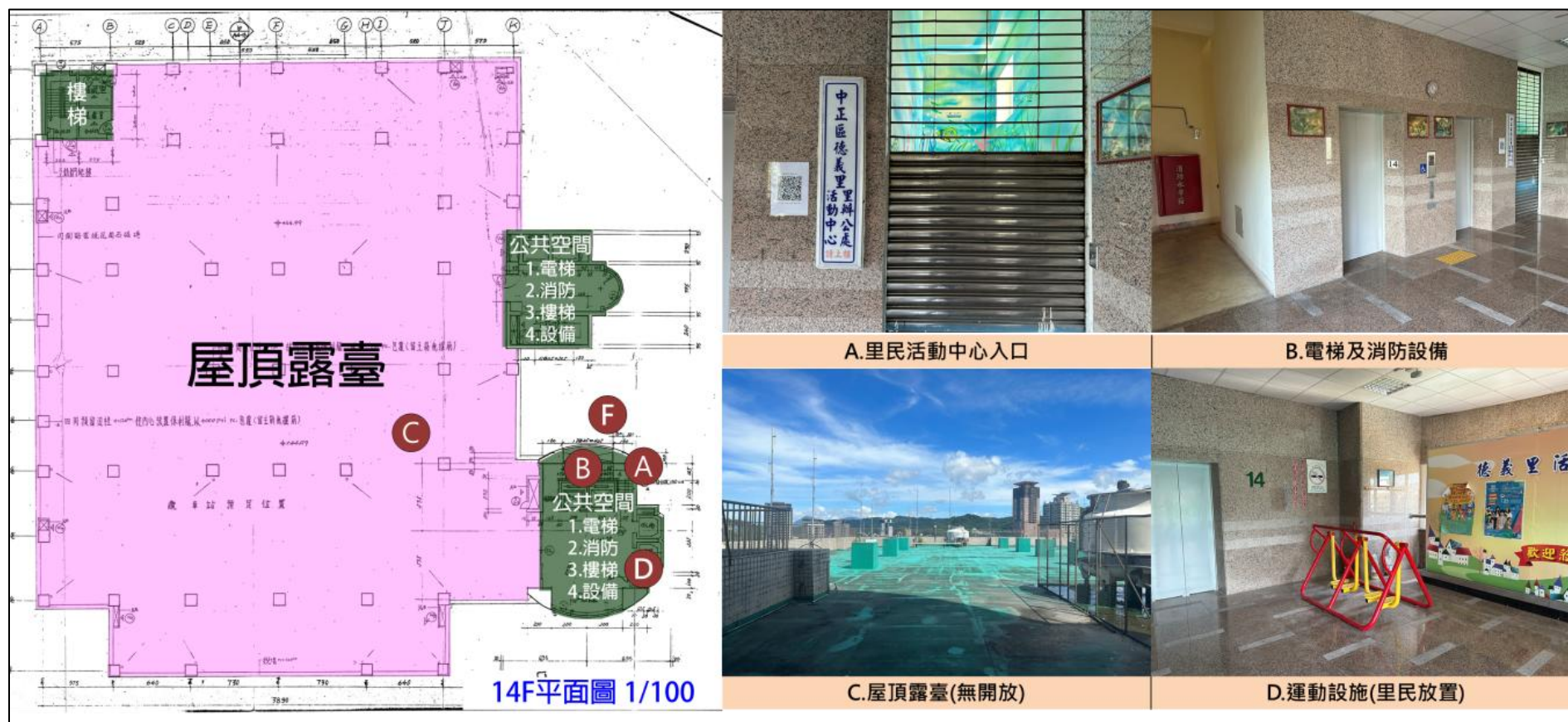


圖 1-8 信二停車場 14F 現況圖

## 1.2 政策概述

### 一、基隆市國土計畫 ( 110 年 4 月 )

基隆市港作為首都圈國家海洋門戶，自 20 世紀末期以降面臨全球化下貨運及人流之變遷與機會，配合國家政策轉型，提出「一個核心、兩個翅膀」發展藍圖，並以「市港再生標竿計畫」及「臺灣國際商港未來發展及建設計畫」擘劃港區重大建設。透過郵輪母港契機與市港再生轉型契機爭取重大建設投入，營造基隆市宜居環境及能見度，吸引國際企業、人才進駐使用，創造基隆市新產業動能。

### 二、臺灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明 ( 111 年 3 月 )

國家發展委員會於 111 年 3 月正式公布「臺灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」，2050 年，電動汽機車低碳車輛將成為道路



上之主流運輸工具，於 2040 年電動汽機車市售比將達到 100%。交通部配合政府推動 2050 淨零排放路徑及策略發展方針，並促進電動車輛使用普及，於 112 年 9 月 13 日公告施行「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」，公有路外停車場電動車充電停車位須達 2% 以上，民營路外公共停車場需設 1% 以上，已領有證停車場則有 2 年緩衝期。

### 三、基隆南港間通勤軌道建設計畫 ( 108 年 4 月 )

臺鐵樹林-七堵間為東、西幹線路線重疊路段，囿於臺北區段鐵路地下化之限制，樹林-七堵間行車密度上限，已造成容量瓶頸，使基隆端尖離峰服務品質差距過大。

為實現以低碳永續之軌道系統做為運輸服務主軸之生活環境，形成北北基完整捷運路網，提供基隆地區通勤服務及分流臺鐵運輸壓力，有效引導國土永續發展，帶動國內產值，促進產業轉型與升級、提升生活品質，基隆捷運



先以八堵站為端點，計畫路線全長 15.59 公里，自八堵平面站後逐漸爬升，沿基隆河谷廊帶深入市區，持續以高架型式至南陽大橋站前轉為平面，續以地下型式至南港站，沿線共 13 座車站。

#### 四、基隆市港再生標竿計畫

市府自 105 年啟動「基隆市港再生標竿計畫」，串聯「西岸會展與旅運智慧大樓」、「西二西三倉庫旅客中心」、「基隆城際轉運站」、「國門廣場計畫」、「忠一路貫通」、「南站停車場商場促參案」、「東岸複合式商場」、「基隆文化中心整建工程」、「東三東四旅運設施增建工程」、「山海城串聯再造計畫(希望之丘)」、「軍港西遷」、「東櫃西遷」及「水環境計畫」等等計畫，將基隆港區周邊交通運輸、人行空間及都市設計再造重塑，以提升基隆作為『國家海洋門戶』新願景。

#### 五、大基隆歷史場景再現整合計畫

市府自 106 年起推動「大基隆歷史場景再現整合計畫」，以歷史場景、地景修繕再利用，並引入民間創意與資源進行專業經營與行銷管理，型塑完整之文化歷史空間廊帶，並提供基隆在地生活與文化產業深度體驗，以兼具文化發展、觀光遊憩之目標，達成歷史空間活化

與再利用。

## 六、基隆山海城串聯再造計畫

市府以港、城、丘的戰略，整體規劃有序推動，將海洋廣場延伸，打造親水平台及觀景豎梯；屆時將可從西岸「城際轉運站」，經過海洋廣場銜接東岸立體「豎梯」，一路上到主普壇前，完成山海城串聯。未來遊客可搭乘立體豎道電梯，垂直上到主普壇，觀光區域將從廟口商圈延伸到哨船頭商圈，帶動地區整體發展，也串接東岸郵輪旅客大樓出入口；搭乘郵輪的旅客可經由信四路，搭豎梯直達主普壇，眺望基隆港山海美景。

### 1.3 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

本停車場鄰近廟口夜市及炭仔頂魚市，近年來和平島公園、正濱漁港等熱門景點串聯下逐步帶動人潮，亦凸顯停車空間之需求，惟停車場空間委外管理迄今，場內多項設備已達汰換及修繕，為重塑舒適停車環境及全場整頓，引進新式停車管理系統，以提昇服務品質，並改善周邊停車秩序，市府依「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱促參法）第42條及施行細則，以 ROT(Rehabilitate-Operate,-and-Transfer)-方式，透過工程、市場、財務、法令等可行性評估及先期規劃與招商作業，甄選民間機構承辦本停車場經營管理業務，用以撙節政府公務預算支出，藉由民間資金挹注開發及專業經營與創意，達到優質服務以確保轉運暨優化停車服務品質，以及帶動本市經濟與觀光發展為目標；並有效改善市區停車環境品質，滿足本市及外來旅客停車需求之目的，共創政府、民間企業及民眾三贏局面。

### 1.4 課題與對策

#### 課題一：如何尋訪潛在投資廠商

對策：本團隊籌建完整停車場廠商資料庫，藉由電訪或拜訪及辦理招商說明會，與潛在投資商保持業務訊息互動關係。

## 課題二：契約期前終止時之資產處理

對策：依促參法第 53 條第 1 項及第 2 項規定，若民間機構有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延及有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，本案主管機關得令民間機構停止整建或營運之一部或全部。而主辦機關亦得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。故若將來本基地之設施委託民間機構經營，發生經營不善、違法或其他重大情事，市府得停止該民間機構經營之全部或一部，並依促參法相關規定進行接管，以利執行依據。

## 課題三：未來營運資產之點交與返還如何於契約予以規範

對策：民間機構所投資設施，每年應編列財產及物品清冊作為管理，並依投資契約區分為「必須返還」及「非必須返還」兩類；原則上，所有非屬「非必要返還」部分，即應視為「必要返還」類。此外本案係以 ROT 之民間參與方式辦理，故於許可期屆滿前，由民間機構應擬定資產移轉計畫，敘明相關財產之替換、報廢、返還、及人員交接等規定，並經由市府核准後並無償移轉執行之。

## 課題四：契約屆滿或提前終止時，如何維繫營運不中斷

對策：契為維繫營運不中斷，建議於契約期間內增列「契約期間屆滿或提前終止時，倘甲方因行政作業流程，暫時無法尋得接替之委託營運廠商者，甲方有權短暫延長契約期限，延長期限以一年為上限」。此外，為防止民間機構經營不善而致甲乙雙方必須繼續履行契約，建議可透過年度營運績效評估結果設定退場機制，建議於契約內增列「契約期間，年度營運績效評估達不及格者，甲方得終止契約，並屬可歸責於乙方因素屬無償移轉」。

## 課題五：假日時段停車位供不應求

對策：本停車場緊鄰基隆廟口夜市，每逢假日時段面臨停車空間供不應求，建議透過臨時車輛假日差別化費率，如假日早上 8 點至晚上 8 點每小時收費 50 元之較高臨停費率，提高停車場流動率

## 第2章 民間參與效益

綜觀上述與本案發展相關計畫，本停車場將結合公部門資源，期藉由民間資金投入進行整修及相關設施(備)汰舊換新與經營之創意、專業及效率經營能力，達成下列效益：

### 一、提供智慧化及優質之停車空間，並提升公共空間服務品質

將引進智慧停車管理系統及建物之整修與美化，提升停車場設施公共服務品質，每年進行建築物結構現況檢查，以提供一處具「友善、安全、便利」之停車環境及友善公共空間服務。

### 二、減輕政府財政支出負擔

由民間機構整修及營運，無需政府出資，既減輕政府財務負擔又能發展地方經濟。

### 三、增加政府財政收入

本案促進地方發展，可增加政府稅收，計有營業稅、營利事業所得稅、房屋稅等。

### 四、創造就業機會

促進廟口暨周遭商家之發展，並帶動附近產業活動，增加整體就業機會，以達提升及扶植在地經濟產業發展之目的。

## 第3章 法律可行性

本章將針對未來推動本計畫，所涉及之法令詳為探討，並與主辦機關 105 年招商當時相關法令進行差異說明，以下將分促參法類、目的事業法類及其他法令如土地法、營建類、經濟賦稅類及環境法類等進行本計畫之法律可行性分析，詳如后述。

### 3.1 促參法類

近年來將企業經營理念及民間資金投入興建公共建設，改善公共服務品質，已成為國際趨勢，故引進民間參與公共建設，已成為政府重要施政方向，由於本停車場自委外管理迄今，場內設(備)均達到汰換年限之標準，為改善停車空間與服務品質，強化本地區停車需求，同時整合觀光旅遊及停車功能，且按都市計畫停車場為多目標使用，並以 ROT 方式辦理。以下檢討本計畫辦理 ROT 方式之屬性，並分析以促參法辦理及相關目的事業法規之可行性，提供參考。

#### 3.1.1 公共設施類別

查「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：一、交通建設及共同管道。... ( 後略 ) 。」，及「本法第三條第一項第一款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站與其設施、港埠與其設施、停車場、橋梁及隧道。」分別為促參法第 3 條第 1 項第 1 款及促參法施行細則第 2 條第 1 項規定明文所揭。

是以，本案停車場符合促參法第 3 條第 1 項第 1 款所稱交通建設之公共建設類型，而得適用促參法之相關規定。

#### 3.1.2 民間機構辦理方式

促參法第 8 條第 1 項第 4 款有關增建、改建及修建(ROT)之定義，於 111 年修法時有所放寬。查促參法於 104 年 12 月 15 日修正時，立法

理由指本款之「擴建、整建」係屬建築法第九條之「增建、改建及修建」。然而，促參法施行細則於 111 年 12 月 28 日修正公布第 34 條，擴大增建、改建、修建之定義，指公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。不宜侷限於建築法，主辦機關應依個案性質，就該公共建設是否有修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為作為認定之原則。詳表 3-1 所示。

表 3-1 停車場公共建設相關法令彙整表

| 增建、改建及修建(ROT)之定義修正                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 促參法(104 年 12 月 15 日修正)                                                                                                                                                                                                                                       | 促參法(111 年 12 月 2 日修正)                                                                                                                      |
| <p>第 8 條</p> <p>四、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。</p> <p>立法理由：</p> <p>原條文第一項第四款係 ROT (Rehabilitate-Operate-and-Transfer) 方式，即民間機構在既有公共建設上從事整復工作，該等工作需依建築法令辦理，依據行政院公共工程委員會九十六年三月八日工程技字第 09600076530 號函，本款之「擴建、整建」係屬建築法第九條之「增建、改建及修建」，爰予修正，以資明確。</p> | <p>第 8 條</p> <p>四、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。</p> <p>立法理由：</p> <p>二、第一項第四款所稱增建、改建及修建，包含公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>促參法施行細則(111 年 12 月 28 日修正)</p> <p>第 34 條</p> <p>本法第八條第二項所稱增建、改建、修建，指公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。</p>                               |

|  |                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>立法理由：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、考量公共建設種類繁多，包含漁港碼頭、垃圾 焚化爐、污水處理廠等，並非單僅建築法所規範之建築物，故有關本法增建、改建、修建之定義，不宜侷限於建築法，主辦機關應依個案性質，就該公共建設是否有修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為作為認定之原則，爰依本法第八條第二項修正說明，明定增建、改建及修建之定義。</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.1.3 重大公共建範圍

依據「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，本停車場 105 年招商當時之公共停車場認定為重大公共建設條件為「一、投資基地規模達二千平方公尺以上之平面式停車場；二、投資設置二百個以上停車位之立體式停車場；三、投資設置六十個以上停車位之機械式或塔台式停車場。」，依當時法令規定係不屬於重大公共建設範圍，惟 112 年 8 月 28 日法令修正，路外公共停車場認定為重大公共建設條件為「(一) 總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場。(二) 投資總額不含土地成本達新臺幣三千萬元以上之機械式或塔臺式停車場。」，本停車場總樓地板面積 29,232.89 平方公尺，故屬於重大公共建設範圍。

### 3.1.4 優先定約

依促參法優先定約之規定「主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。第一項營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，應於投資

契約明定之。營運績效評定，應納入民間機構營運績效及品質查核紀錄。」。  
爰此，主辦機關每年至少辦理一次營運績效評估，營運績效良好之民間機構得優先定約，並以一次為限。

### 3.1.5 主辦機關

依促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。」，主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。」。爰此，準此，本案為辦理基隆市信二立體停車場之委外整建及營運促參案，主辦機關為基隆市政府，並得授權所屬機關（構）執行之。

## 3.2 目的事業法類

有關停車場公共建設營運法令規定，主要包括有：停車場法、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、基隆市公共停車場管理自治條例，以及基隆市公有收費停車場管理自治條例等內容，以下彙整摘述重點條文詳表 3-2 所示。

表 3-2 停車場公共建設相關法令彙整表

| 法規   | 內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 停車場法 | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ 公有路外公共停車場之費率應依第三十一條規定定之；其停車費已計時收取為原則，並得採月票方式收費；其位於市中心區或商業區者得採計時累進方式收費。民營路外公共停車場之收費標準與收費方式，由停車場經營業擬定，報請直轄市或縣（市）主管機關備查。(§17)</li><li>➤ 都市計畫停車場或路外公共停車場應於開放使用前，由負責人訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。前項管理規範，其有關營業時間及收費標準事項，並應公告之。如有變更，亦應報請地方主管機關核備。(§25)</li><li>➤ 路外公共停車場可供車輛停放使用未達五十個小型車位或建築物附設之停車空間，開放供公眾停車收費使用者，其負責人得逕依前條之規</li></ul> |

| 法規                | 內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>定訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。(§26)</p> <p>➤ 停車場經營業應依規定於路外公共停車場設置標誌、號誌、劃設車輛停放線及指向線，並應於出入口或其他適當處所標示停車費率及管理事項。(§27)</p> <p>➤ 公有路外停車場，得委託民間經營；其委託經營辦法，由直轄市或縣（市）政府定之，並報請上級主管機關備查。(§29)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 | <p>➤ 公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。(§1)</p> <p>➤ 公共設施用地多目標作商場、百貨商場或商店街使用者，其樓地板面積不得超過一千平方公尺。但作車站、體育場、市場使用或政府整體規劃開闢者，或依促進民間參與公共建設法相關規定核准由民間參與公共建設案件，不在此限。(§10)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 基隆市公共停車場管理自治條例    | <p>➤ 公共設施用地多目標使用停車場應依「基隆市都市計畫公共設施用地多目標使用申請流程」辦理。(§5)</p> <p>➤ 為配合整體交通政策及提高停車周轉率，應實施停車分級管理。前項分級管理應依停車周轉時間區分為長駐型(全日)、通勤型(半日)、洽公型(三小時內)及即時型(一小時內)停車，分區劃設停車空間並採差別費率管理。路邊停車場及公有路外停車場停車種類、型式、費率、經營管理方式，由主管機關視地區特性，檢討訂定公告實施。(§15)</p> <p>➤ 路邊停車場及公有路外停車場免收停車費之車種，由主管機關公告並標示於適當處所。領有身心障礙者專用停車位識別證或懸掛有身心障礙者專用車牌所親自駕駛之車輛或由其眷屬駕駛乘載身心障礙而持有身心障礙手冊在座者，免費停車四小時；若身心障礙者未在座應補送醫院掛號收據等證明文件，始得免費停車四小時。前項身心障礙者車輛除掛有專用牌照之車輛外，應備齊停車位識別證、身心障礙手冊供查驗，始得免費停車四小時。未將身心障礙者專用停車位識別證正本張貼於前檔風玻璃內明顯位置者，不予優惠停車。(§18)</p> <p>➤ 既有停車場得視實際需要，委由民間經營、管理。</p> <p>➤ 前項民間經營方式若依採購法辦理委外，其期限不得超過六年，若依促進民間參與公共建設法，將依民間機構所提之投資計畫書(包含政策需求、適法性檢討、財務檢討及經營管理作業相關資料)核定其許可年限；惟其最高許可年限不得超過 30 年，超過 30 年須經基隆市議會同意。(§21)</p> |

| 法規                           | 內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基隆市公有收費停車場管理自治條例             | <p>停車場收費標準如下：</p> <p>二、路外停車場：</p> <p>(一) 計時：大型車每小時新臺幣六十元，小型車每小時新臺幣三十元，機車每小時新臺幣十元。停車時數未滿一小時者，以一小時計算收費。停車時數逾一小時以上，其超過之不滿一小時部分，如不逾三十分鐘者，以半小時計算收費；如逾三十分鐘者，仍以一小時計算收抬。</p> <p>(二) 計次：大型車每次新臺幣八十元，小型車每次新臺幣四十元，機車每次新臺幣二十元，每次停車最長不得超過當日，隔日另行計次。</p> <p>(三) 月票：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計時停車場：大型車每月新臺幣七千二百元，小型車每月新臺幣三千六百元，機車每月新臺幣一千二百元。</li> <li>2. 計次停車場：大型車每月新臺幣二千四百元，小型車每月新臺幣一千二百元，機車每月新臺幣六百元。</li> <li>3. 月票依停車先後順序使用該停車場，並不得保留車位。(§4)</li> </ol> |
| 基隆市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例 | <p>➤ 民間機構參與本法第三條第二項所規定之本市重大公共建設，經主管機關核准之直接用地，在興建期間或開始營運起五年內，地價稅全免。(§4)</p> <p>➤ 民間機構參與本法第三條第二項所規定之本市重大公共建設，新建供直接使用之自有房屋，自核發使用執照之日起，五年內減徵房屋稅額百分之五十。(§5)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 3.3 其他法令規定

#### 3.3.1 土地類

信二立體停車場土地屬於本市「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」範圍內之商業區(四)，土地所有權人為基隆市，管理者為基隆市政府。

#### 3.3.2 營建類

本計畫採 ROT 方式由民間機構進行整修信二立體停車場現有設施並營運及四樓部分停車空間改建為機關辦公室，故民間機構應依建築法、建築技術規則等相關法規及停車場法暨相關規定辦理。

### 3.3.3 經濟賦稅類

本計畫符合前開「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」要件，故屬促參法所稱之「重大公共建設」，享有促參法所定如下優惠：

#### 一、中長期資金之融資

促參法第 30 條規定「主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過」。

#### 二、民間機構公開發行新股限制之放寬

促參法第 33 條規定：「參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。」。

#### 三、民間機構發行公司債限制之放寬

促參法第 34 條規定：「民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。」

#### 四、協助民間機構辦理重大天然災害復舊貸款

促參法第 35 條規定：「民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款」。

#### 五、地價稅

查土地稅減免規則第 7 條規定：「下列公有土地地價稅或田賦全免：一、供公共使用之土地。... (中略) 十三、依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地。」，本案係依停車場法所設置之停車場，

自得依土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 13 款規定全免地價稅。

#### 3.3.4 環境法類

民間機構於本停車場僅須負責建築物結構鋼筋鏽蝕改善、停車場地坪整修、停車管理系統及設施(備)汰換更新等工程項目，未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規範，故可免實施環境影響評估。

## 第4章 市場可行性

### 4.1 市場供需現況查調

本章節主要針對基地周邊對道路交通環境影響較大之路邊停車，以及對外開放之公民營停車場調查供需現況，未對外開放之建築物附設停車位部分則不納入調查分析範圍。

#### 一、停車供需調查說明

有關本計畫針對路邊停車位及對外開放之公民營路外停車場調查內容，包括停車現況之停車位供給及實際停車數量調查分析。本案基於停車便利性及行人步行距離之考量，以基地為中心半徑 300 公尺內作為本案調查之範圍，如圖 4-1 所示。



圖 4-1 本案周邊停車供需調查範圍示意圖

## 二、停車供給調查

針對基地半徑 300 公尺範圍內之「路外停車」及「路邊停車」進行現況調查，「路外停車」主要係指路外停車場，「路邊停車」分為有劃設停車格位及無劃設停車格位二種。經初步現況調查及整理，停車位數量共計小型車格位 1,070 席、機車格位 1,581 席，說明如下。

### 1. 路外停車供給

基地周邊之路外停車場共計 4 處，總計提供小型車 774 席、機車 293 席，調查資料彙整如表 4-1 所示。

表 4-1 基地 300 公尺範圍內路外停車場供給現況

| 停車場名稱    | 地址            | 車位數   |      | 收費方式                        |
|----------|---------------|-------|------|-----------------------------|
|          |               | 小型車格位 | 機車格位 |                             |
| 北都大飯店停車場 | 基隆市中正區信二路319號 | 40    | 0    | 平假日<br>小型車100元/時            |
| 基隆醫院停車場  | 基隆市信義區信二路268號 | 56    | 0    | 平假日<br>小型車30元/時             |
| 義四路停車場   | 基隆市信義區義四路25號  | 12    | 0    | 平假日<br>小型車 15 元 /30 分、25元/時 |
| 東岸停車場    | 基隆市仁愛區仁二路236號 | 666   | 293  | 平假日<br>小型車30元/時<br>機車20元/次  |
| 合計       |               | 774   | 293  |                             |

資料來源：本計畫調查彙整。

### 2. 路邊停車供給

路邊停車供給區分為有劃設停車格位及無劃設停車格位二種，參照交通部交通工程規範之「無劃設停車格空間推估可停車數量

原則」詳表 4-2 所示，調查路邊停車管制型態後，扣除禁止停車路段、公車停靠站、消防栓前後、停車場出入口前後等不予停車路段，以停車格長度 6 公尺為 1 個小型車格位，每 1 公尺為 1 個機車格位為原則，估算本停車場 300 公尺範圍周邊道路無劃設停車格之最大供應數量。

表 4-2 無劃設停車格位空間推估可停車數量原則表

| 項目     | 道路類別 | 道路寬度                                                                                                                                                                       | 停車狀況   |
|--------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 得停車路段  | 雙向道路 | 14公尺以上                                                                                                                                                                     | 容許雙側停車 |
|        |      | 9公尺~14公尺間                                                                                                                                                                  | 容許單側停車 |
|        |      | 不足9公尺                                                                                                                                                                      | 禁止停車   |
|        | 單向道路 | 9公尺以上                                                                                                                                                                      | 容許雙側停車 |
|        |      | 6公尺~9公尺間                                                                                                                                                                   | 容許單側停車 |
|        |      | 不足6公尺                                                                                                                                                                      | 禁止停車   |
| 不得停車路段 |      | <ul style="list-style-type: none"><li>● 禁止停車(黃色標線)或禁止臨時停車(紅色標線)路段。</li><li>● 無劃設禁止臨時停車標線(紅色標線)之交叉路口，兩端各10公尺。</li><li>● 消防栓、消防車出入口前後各5公尺。</li><li>● 停車場出入口前後各3公尺。</li></ul> |        |

資料來源：交通工程規範、道路交通管理處罰條、道路交通安全規則及本計畫整理。

據分析結果所示，本停車場周邊 300 公尺範圍之無劃設停車格，供給約 158 席小型車位、1,288 席機車位；而有劃設停車格之供給量為 138 席小型車位( 信四路段 4 席、信三路段 14 席、義一路段 4 席、義二路段 10 席、信二路段 8 席、信一路段 27 席、義四路段 28 席、義三路段 10 席、仁一路段 32 席、仁二路段 1 席 )，收費標準以周一至周六 07:00 至 22:00 每小時收費 30 元。

### 三、停車需求調查

依據本計畫實地調查結果，本基地周邊 300 公尺範圍內上午尖峰、下午尖峰及離峰時段之路邊及路外停車需求彙整如表 4-3 所示。

表 4-3 基地 300 公尺範圍內停車需求現況

| 調查時段      | 小型車  |         | 機車    |         |
|-----------|------|---------|-------|---------|
|           | 路邊需求 | 路外需求(輛) | 路邊需求  | 路外需求(輛) |
| 0900-1000 | 331  | 383     | 2,671 | 111     |
| 1400-1500 | 463  | 616     | 2,763 | 206     |
| 1900-2000 | 383  | 668     | 2,447 | 201     |

資料來源：本計畫調查彙整。

### 四、停車供需分析

依據調查結果，本基地周邊 300 公尺範圍內之停車供需比，如表 4-4 所示。小型車及機車供需比皆大於 1，顯示小型車及機車之停車供給已呈現不足之情況。

表 4-4 基地 300 公尺範圍內停車需求現況

| 車型  | 供給    | 需求    | 需供比  |
|-----|-------|-------|------|
| 小型車 | 1,070 | 1079  | 1.01 |
| 機車  | 1,581 | 2,969 | 1.88 |

資料來源：本計畫調查分析。

備註：停車需求以調查時段之路邊及路外需求最大值加總計算。

## 4.2 供需預測分析

本計畫蒐集彙整基隆市近 10 年來汽機車登記統計資料(如表 4-5)，以作為小型車及機車停車需求預估推算之參數，近 10 年來小型車年平均成長率為 1.02%，機車年平均成長率為 0.78%。本計畫分別以小型車 1.02%、機車 0.78%作為預估未來小型車、機車之成長率參數。

表 4-5 基隆市近 10 年汽機車登記數統計

| 年期    | 小型車    |       | 機車      |        |
|-------|--------|-------|---------|--------|
|       | 登記數    | 年成長率  | 登記數     | 年成長率   |
| 102 年 | 82,381 | -     | 187,689 | -      |
| 103 年 | 83,969 | 1.93% | 180,582 | -3.79% |
| 104 年 | 85,709 | 2.07% | 181,006 | 0.23%  |
| 105 年 | 86,400 | 0.81% | 181,573 | 0.31%  |
| 106 年 | 87,180 | 0.90% | 182,847 | 0.70%  |
| 107 年 | 87,515 | 0.38% | 182,728 | -0.07% |
| 108 年 | 88,345 | 0.95% | 183,288 | 0.31%  |
| 109 年 | 88,888 | 0.61% | 184,922 | 0.89%  |
| 110 年 | 90,039 | 1.29% | 187,268 | 1.27%  |
| 111 年 | 91,149 | 1.23% | 188,459 | 0.64%  |
| 平均    | -      | 1.02% | -       | 0.78%  |

資料來源：本計畫調查分析。

未來 10 年本基地周邊 300 公尺範圍內之停車需求推估如表 4-6 所示，由於現況小型車及機車之停車需供比已大於 1，加以基隆市小型車及機車之成長率呈現正成長趨勢，因此未來 10 年需供比皆大於 1，顯見基地周邊 300 公尺範圍內實有增加停車供給之必要。

表 4-6 未來 10 年停車需求預測分析

| 年度    | 小型車 |       |      | 機車    |       |      |
|-------|-----|-------|------|-------|-------|------|
|       | 供給  | 需求    | 需供比  | 供給    | 需求    | 需供比  |
| 112 年 | 932 | 1,141 | 1.07 | 1,588 | 2,997 | 1.90 |
| 113 年 | 932 | 1,152 | 1.08 | 1,588 | 3,024 | 1.90 |
| 114 年 | 932 | 1,163 | 1.09 | 1,588 | 3,052 | 1.92 |
| 115 年 | 932 | 1,174 | 1.10 | 1,588 | 3,081 | 1.94 |
| 116 年 | 932 | 1,184 | 1.11 | 1,588 | 3,109 | 1.96 |
| 117 年 | 932 | 1,195 | 1.12 | 1,588 | 3,138 | 1.98 |

| 年度    | 小型車 |       |      | 機車    |       |      |
|-------|-----|-------|------|-------|-------|------|
|       | 供給  | 需求    | 需供比  | 供給    | 需求    | 需供比  |
| 118 年 | 932 | 1,207 | 1.13 | 1,588 | 3,167 | 1.99 |
| 119 年 | 932 | 1,218 | 1.14 | 1,588 | 3,197 | 2.01 |
| 120 年 | 932 | 1,229 | 1.15 | 1,588 | 3,226 | 2.03 |
| 121 年 | 932 | 1,240 | 1.16 | 1,588 | 3,256 | 2.05 |

資料來源：本計畫彙整分析。

### 4.3 市場競爭力分析

#### 一、競爭對手界定

本基地周邊 300 公尺範圍內，計有 4 處停車場，分別為北都大飯店停車場、基隆醫院停車場、義四路停車場及東岸停車場。此四停車場距離本基地皆在步行 5 分鐘路程內，因此，本基地之主要競爭對手將設定為北都大飯店停車場、基隆醫院停車場、義四路停車場及東岸停車場。

#### 二、競爭影響分析

鄰近本案 4 處停車場，停車率介於 44%~100%，經本團隊現勘及拜訪停車場業者，北都大飯店業者，收費採 100 元/時，平日及假日停車率幾近 100%，如為飯店住宿旅客可享停車優惠；基隆醫院停車場收費採每小時 30 元，停車對象需求多為醫院探病及看診之市民，平均停車率約 88%；義四路停車場為戶外平面停車場，平日停車率低，僅於假日停車率，平均停車率約 44%；東岸立體停車場每小時收費 30 元，依據基隆市即時交通平台之資料，調查平日及假日各時段停車率，平均停車約 69%，相關資訊彙整詳表 4-8 所示。

整體而言，北都大飯店停車場主要客源為該飯店住宿旅客為主，基隆醫院停車場則以探訪及看診市民為主，而義四路屬戶外停車空

間，且停車席次僅 12 席，對本停車場之影響較小；東岸立體停車場與本停車場皆屬公有路外停車場，其停車費率之規定相同，費率之調整須經基隆市政府同意，故可提供使用者更多停車選擇及避免削價競爭之情形發生。

### 三、本案 SWOT 分析

本團隊依據本停車場環境背景進行 SWOT 分析，並擬具對應之策略，詳表 4-7 所示。

表 4-7 本案 SWOT 分析表

| 外部因素<br>內部因素                                              | 優勢 ( Strength )                                                              | 劣勢 ( Weakness )                                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                           | S1. 鄰近基隆廟口夜市，具備假日觀光客群。<br>S2. 土地所有權人為基隆市，管理者為基隆市政府，土地取得無虞。                   | W1. 建築物於民國 83 年啟用至今，各樓層均有鋼筋鏽蝕問題。                 |
| 機會(Opportunity )                                          | SO 策略                                                                        | WO 策略                                            |
| O1. 智慧停管設備發展，提供民眾更為便利之停車體驗。<br>O2. 政府推動綠能電動車充電設備之需求將逐漸提升。 | SO1. 規劃假日停車費率差別定價，以提升停車周轉率。<br>SO2. 透過促參 ROT 委外，引進民間機構創新及經營理念，提升服務品質並撙節政府預算。 | WO1. 由智慧停管設備提高停車服務品質。                            |
| 威脅 ( Threat )                                             | ST 策略                                                                        | WT 策略                                            |
| T1. 基隆氣候潮濕多雨，對於設施(備)維護較不易。<br>T2. 基隆市區多為單行道，需搭配適當指標協助引導。  | ST1. 建置醒目之停車招牌，並透過網路提供入場動線指引。<br>ST2. 明確規範民間機構所需辦理之項目，以減少日後履約爭議。             | WT1. 採促參方式，規範民間機構應先辦理建築物耐震能力詳細評估，此外每年進行建築結構現況檢查。 |

表 4-8 本案停車場競爭對手比較表

| 停車場名稱    | 照片                                                                                  | 地址                         | 收費情形                                          | 停車位數量                            | 停車率  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|------|
| 北都大飯店停車場 |    | 基隆市<br>中正區<br>信二路<br>319 號 | 平假日<br>小型車<br>100 元/<br>小時                    | 小 型 車<br>位 40 席                  | 100% |
| 基隆醫院停車場  |   | 基隆市<br>信義區<br>信二路<br>268 號 | 平假日<br>小型車<br>30 元/<br>小時                     | 小 型 車<br>位 56 席                  | 88%  |
| 義四路停車場   |  | 基隆市<br>信義區<br>義四路<br>25 號  | 平日每<br>半小時<br>15 元，<br>假日每<br>半小時<br>25 元     | 小 型 車<br>位 12 席                  | 44%  |
| 東岸停車場    |  | 基隆市<br>仁愛區<br>仁二路<br>236 號 | 平假日<br>小型車<br>30 元/<br>小時<br>機車<br>20 元/<br>次 | 小型車<br>位 666<br>席<br>機車<br>300 席 | 69%  |

#### 4.4 相關案例分析

本案期引進民間資源及企業化專業經營，透過公私協力提供優質停車場服務，有效經營管理既有設施，提升公共設施之服務品質，並活用土地效益，打造「安全、友善、友愛」的停車場，爰此，本團隊羅列近年停車場採促參招商之成功案例進行分析，作為本案後續推動參考，詳如表 4-9 所示。

表 4-9 相關參考案例一覽表

| 案件名稱      | 臺北市三軍總醫院停車場整建營運移轉案                                                                                      | 基隆市博愛停車場增改修建營運移轉 ( ROT ) 案                                                                           | 基隆市東岸立體停車場增改修建營運移轉 ( ROT ) 案                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 主辦機關      | 國防部                                                                                                     | 基隆市政府                                                                                                | 基隆市政府                                                                                              |
| 民間參與方式    | ROT                                                                                                     | ROT                                                                                                  | ROT                                                                                                |
| 計畫許可年限    | 10 年                                                                                                    | 20 年                                                                                                 | 20 年                                                                                               |
| 契約起迄期間    | 104/11/01~114/10/31                                                                                     | 113/02/01~133/01/31                                                                                  | 113/02/01~133/01/31                                                                                |
| 停車數       | 汽車：638 格<br>機車：530 格                                                                                    | 汽車：253 格<br>機車：55 格                                                                                  | 汽車：666 格<br>機車：300 格                                                                               |
| 民間機構      | 岳洋股份有限公司                                                                                                | 力揚停車場設備股份有限公司                                                                                        | 微風廣場實業股份有限公司                                                                                       |
| 民間投資金額    | 6,606 萬 7,890 元                                                                                         | 5,367 萬 3,294 元                                                                                      | 30,804.5 萬元                                                                                        |
| 民間投資項目或規模 | 1. 建築物本體。<br>2. 各項電管路、控制設施 ( 備 )、機電設施 ( 備 )。<br>3. 指示號誌、標誌、標線。<br>4. 停車管理系統、門禁管理系統。<br>5. 各項消防設施 ( 備 )。 | 停車管理系統、車輛進出場導引措施、場內動線及格位改善工程、場內指標及車行指示輔助工程、人行動線及指示改善工程、天花板及牆面修繕及美觀工程、公共服務設施整修及友善服務措施、國宅地下室設施更新及美化工程。 | 建物及設施 ( 備 ) 修繕與汰舊換新、地下 1 層至地下 4 層停車場地坪重新創鋪及重繪停車位標線、智慧停車系統及停管設備引進、公共空間美化、污水管線遷移及愛一路側人行道及無障礙坡道坡度改善等。 |
| 停車費率      | 汽車：40 元/時<br>( 07:00~22:00 )。<br>汽車：10 元/時<br>( 22:00~隔日 07:00 )。                                       | 汽車：30 元/小時 ( 星期例假日、特殊節慶日、國定連續假期期間，每小時 50 元或依機關政策要求調整 )。                                              | 汽車：30 元/小時 ( 星期例假日、特殊節慶日、國定連續假期期間，每小時 50 元或依機關政策要求調整 )。                                            |

| 案件名稱  | 臺北市三軍總醫院停車場整建營運移轉案                                                                                                                                                                                                                        | 基隆市博愛停車場增改建營運移轉 (ROT) 案                                                                                                                         | 基隆市東岸立體停車場增改建營運移轉 (ROT) 案                                                                                                          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | 機車：20 元/次。                                                                                                                                                                                                                                | 重型機車：30 元/次。                                                                                                                                    | 機車：20 元/次。                                                                                                                         |
| 權利金   | 1. 固定權利金：104 年 11 月至 107 年 10 月，每月 6 萬，107 年 11 月後每月 5 萬。<br>2. 經營權利金：<br>(1) 7,400 萬元 (含) 以下部分，經營權利金免收取。<br>(2) 超過 7,400 萬元且未滿 7,500 萬元 (含)，經營權利金收取 50%。<br>(3) 超過 7,500 萬元且未滿 7,600 萬元 (含)，經營權利金收取 40%。<br>(4) 超過 7,600 萬元，經營權利金收取 30%。 | 1. 固定權利金：860 萬元。<br>2. 經營權利金：<br>(1) 按當年度營業收入超過 3,000 萬元收取 15%。<br>(2) 超過 3,500 萬元且未滿 4,000 萬元 (含)，經營權利金收取 20%。<br>(3) 超過 4,000 萬元，經營權利金收取 30%。 | 1. 固定權利金：1,500 萬元。<br>2. 經營權利金：<br>(1) 按當年度營業收入 1 億元以下，收取 1%。<br>(2) 超過 1 億元 (不含) 且 3 億元以下 (含)，收取 1.5%。<br>(3) 超過 3 億元 (不含)，收取 2%。 |
| 本案之借鏡 | <ul style="list-style-type: none"> <li>為避免增加民間機構營運負擔，多採用級距式權利金收取方式，兼顧主辦機關分潤與減輕民間機構負擔。</li> <li>允許多元附屬設施，增加營運收入來源，確保本案維持財務自償能力，並提升民眾停車及生活服務機能，以達永續經營及兼具公益性之目標。</li> </ul>                                                                  |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                    |

#### 4.5 投資意願調查

依據本停車場發展目標，本團隊對停車場行業關於本停車場之招商及規劃建議於 113 年 4 月 26 日 (五) 至 113 年 5 月 3 日 (五) 再次以市內電話訪談調查 12 家潛在廠商之「投資意願調查」，潛在投資廠商提出下列之建議：

- 一、基地臨基隆火車站、城際轉運站及國道，且位於基隆市中心，故停車率應不會造成營運影響；
- 二、停車場現況需投入相當成本，就該停車場過往之優惠措施規範，平日

- 時段需提供 300 席停車位予機關相關員工月租，其月租費 500 元，勢必影響其收入，倘營運年限延長較具投資意願；
- 三、電動車勢必為未來趨勢，將依「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」之規定增設電動車位比例；
- 四、信二立體停車場每逢假日停車供不應求，能否擬定假日差別定價方式，增加停車周轉率；
- 五、本案為增改修建營運移轉案，於期初投資成本將投入 8,139 萬元，若許可年期較短的情況下仍需編列重置成本，將影響廠商的投資意願；
- 六、市內電話訪談結果：4 家廠商表示有意願提出申請本案。

綜上所述，許可年期長短與費率彈性恐影響民間機構投資意願，爰此，本團隊綜合考量市場、促參相關案例、潛在投資者意見期望年限等因素考量，試算合理之年限及續約機制，提升潛在投資廠商投資意願。

## 4.6 開發定位及策略

### 一、開發定位

本案停車場自委外管理迄今，場內設備與機器均達到修繕或汰換年限之標準，此外建築因部分樓層氯離子含量高，鋼筋鏽蝕潛在機率較大，為改善停車空間與公共設施之安全，將針對建築物結構進行修繕及場內多項設備汰換及修繕，以重塑舒適停車環境及全場整頓，引進智慧停車管理系統及設備，提昇服務品質，並改善周邊停車秩序及配合機關之需求，整建四樓停車場部分空間作為機關辦公使用。

### 二、策略執行

#### (一) 智慧科技導入應用，停車便利再升級

導入智慧科技停車管理系統，如車牌辨識無票卡感應進出停管系統、車位在席導引系統、智慧尋車系統、電子柵欄機、汽車出入口迎賓螢幕、車牌辨識全自動繳費機、各樓層剩餘車位顯示系統、監視系統(含監視器)、影音式對講機、出車警示、

入口處停車場招牌(含剩餘車位顯示器)、QR 掃碼繳費、巡更槍配備、管理電腦、LED 標示指引牌、梯間地圖導覽、車輪檔、防撞軟桿汰舊換新、專用格位或優先停車位感應式警示音響及立面牌設置，以提供便捷停車環境。

## (二) 結構補強、設施(備)修繕、汰舊換新或增置

本停車場 83 年啟用至今，建築物鋼筋鏽蝕情況，且天花板滲水、牆面落漆等情形之安全疑慮，此外 1 樓至 3 樓之 AC 路面有破損情形，4 樓至 13 樓之地坪亦需修繕，以提供優質停車環境，將由委外民間機構負擔相關每年建築物結構現況檢查及相關改善工程作業。

## (三) 順應政府綠能政策，導入充足之充電設備及停車位

未來電動汽機車之占比逐漸提升，於 2040 年市售比將達 100%，電動汽機車充電設備及停車之需求亦將隨之提升，故本團隊考量電動車擁車之成長趨勢，及依「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」，規定，設置 11 席電動汽車充電專用停車位。

## (四) 打造友善及便利公共空間

考量本停車場位於基隆市中心蛋黃區，假日旅客人潮眾多，管理室、廁所、行人指標、車道指標及標線、田寮河環狀線免費接駁專車(路線詳附錄 F)等公共服務空間使用率極高，為打造友善公共空間，建議本次委外時一併由民間機構重新美化公共服務空間，並落實「月經平權」及「友善廁所」之推動，以強化該空間之機能。

## 第5章 工程技術可行性

### 5.1 基礎資料分析

本停車場於民國 83 年啟用，105 年整建，市府於 110 年進行全棟建築物現況檢查，依其報告應針對混凝土剝落與鋼筋鏽蝕進行修及防鏽，另經本團隊現勘，需修善項目包含壁癌，屋頂防水層破損，部分明架天花板受潮塌陷，停車區域部分排水口堵塞，部分告示牌、車輪擋、防撞桿等簡易設備損壞缺少，充電車位設備未建置完成，外牆開口寬闊未加設壁掛型防墜網及隱形鐵窗，詳表 5-1 所示，此外配合市府需求於四樓部分停車空間改建為辦公室空間，辦公室平面圖詳圖 5-1 所示。

表 5-1 4F-13F 各層缺失項目綜理表

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   |   |   |
| A.壁癌                                                                                | B.漏水脫漆                                                                              | C.排水口堵塞                                                                             | D.天花板塌陷                                                                              | E.漆面剝落                                                                                |
|  |  |  |  |  |
| F.地面 EPOXY 損壞                                                                       | G.車輪擋損壞                                                                             | H.車輪檔缺失                                                                             | I.屋頂防水破洞                                                                             | J.設備間置                                                                                |
|  |  |  |  |  |
| K. 停管設備間置                                                                           | L.指示牌損壞                                                                             | M.停管設備失效                                                                            | M.充電車位未建完                                                                            | O.車道瀝青破損                                                                              |

規劃停車場四樓左側改建為機關辦公室，約可納容 40 人之辦公室空間使用，故將減少約 16 席停車格。

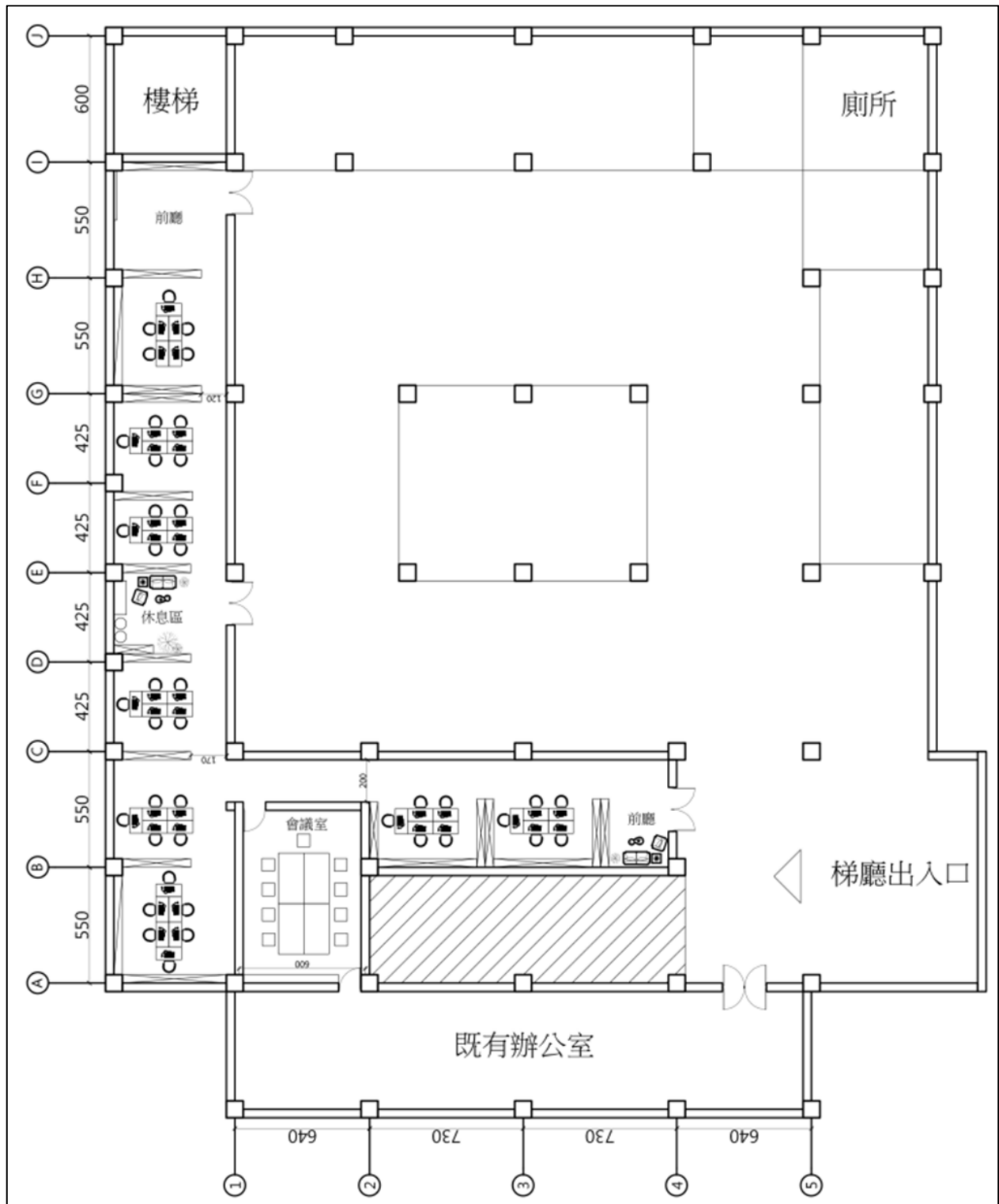


圖 5-1 停車場四樓部分空間改建為辦公室之平面圖

## 5.2 初步工程規劃及費用估算

### 5.2.1 初步修繕工程規劃

#### 一、建物結構補強、設施(備)修繕、汰舊換新或增置

- (一) 建築物結構補強工程：混凝土剝落與鋼筋鏽蝕修復、混凝土滲水白華修復、鋼筋外露除鏽及防鏽等工程
- (二) 結構體滲漏水處理及逃生門修繕工程：針對結構體滲漏水處抓漏補強與測試，並進行漆面修補，此外損壞之逃生門進修繕。
- (三) 天花板剝落之情形，拆除破損部分，就損壞之天花板汰換，此廠內分區分色進行天花板、牆面及柱面油漆。
- (四) 廁所及無障礙設施重新裝潢整修，且應符合行政院環境保護署「友善廁所設置參考指引(定稿本)」(111 年 12 月)之規範。
- (五) 照明工程：為確保停車場明亮及節能減碳政策，將全數全數更換 LED 節能省電燈具
- (六) 其他設施(備)增置、修繕或汰換，如必要管路管線維護、增設緊急求助鈴、排水口蓋疏通、消防、機電、6 座電梯(昇降機)設備等。
- (七) 外牆防墜網及立面開口部隱形鐵窗設置：本停車場現有隱形鋼絲拉力不足，且未設置緩降機閘門，考量民眾之安全，防墜網全面汰換更新，並增設緩降機閘門。
- (八) 立面改善工程。

二、車道及地坪全面刨鋪：本停車場於 105 年整修至今，地坪多處破損，故全面刨鋪，並重新劃設停車格標線。

三、四樓部分空間改建為機關辦公空間：依機關需求，四樓部分空間改建為容納 40 人之辦公空間。

四、引進智慧停車系統及停管設備

車牌辨識無票卡感應進出停管系統、車位在席導引系統、智慧尋車系統、電子柵欄機、汽車出入口迎賓螢幕、車牌辨識全自動繳費機、各樓層剩餘車位顯示系統、監視系統設備(停車出入口、人行通道及必要性地點設置至少 64 只監視器，此各層逃生梯間(廳)各再設置，1 樓至 3 樓各樓層增設 2 只，4 樓至 12 樓各樓層增設 4 只，屋突 1 層增設 4 只，屋突 2 層及 3 層各增設 2 只，總計增設 118 只監視器)、影音式對講機、出車警示燈、入口處停車場招牌(含剩餘車位顯示器)、QR 掃碼繳費、巡更槍配備、管理電腦、LED 標示指引牌、梯間地圖導覽、車輪檔、防撞軟桿汰舊換新、專用格位或優先停車位感應式警示音響及立面牌設置等。

#### 五、增設電動車位及充電設備

設置 11 席電動汽車車位及充電設施，充電設施設備規格需符合中華民國國家標準充電系統相關規定及經濟部標準檢驗局審驗合格，打造低污染優質環境。

#### 六、公共空間服務及指示牌美化

建築物外牆清潔、一樓設置基隆市旅遊導覽地圖看板，及管理室、梯廳、行人出入口燈箱、人行道設計美化牆及田寮河環狀線免費接駁專車(路線詳附錄 F)等以顯眼設計，打造安全及友善空間與服務。

#### 5.2.2 工程費用

本團隊參酌本案量體以及參考 112 年 9 月至 113 年 9 月營造工程物價指數每月平均漲幅 1.85%。考量營造工程物價指數走升，本案初步修繕工程總經費將物價調漲 2%。初步工程項目及費用詳表 5-2 所示。

表 5-2 工程費用綜理表

| 項次                  | 項目及說明                        | 單位  | 數量        | 單價         | 複價         | 物調 2%      |
|---------------------|------------------------------|-----|-----------|------------|------------|------------|
| 一. 建物結構補強、設施(備)修繕增置 |                              |     |           |            |            |            |
| 1                   | 建築物結構補強工程                    | 式   | 1         | 1,600,000  | 1,600,000  | 1,632,000  |
| 2                   | 結構體滲漏水處理及逃生門修繕               | 式   | 1         | 1,100,000  | 1,100,000  | 1,122,000  |
| 3                   | 天花板修繕及牆面、柱面分區分色油漆            | 式   | 1         | 1,500,000  | 1,500,000  | 1,530,000  |
| 4                   | 廁所及無障礙設施重新裝潢整修               | 式   | 1         | 2,000,000  | 2,000,000  | 2,040,000  |
| 5                   | 照明工程                         | 式   | 1         | 800,000    | 800,000    | 816,000    |
| 6                   | 必要之管路管線維護更新                  | 式   | 1         | 200,000    | 200,000    | 204,000    |
| 7                   | 增設緊急求助鈴                      | 式   | 1         | 300,000    | 300,000    | 306,000    |
| 8                   | 排水口蓋疏通清理                     | 式   | 1         | 100,000    | 100,000    | 102,000    |
| 9                   | 消防、電機、電梯(昇降機)等設備維護           | 式   | 1         | 3,000,000  | 3,000,000  | 3,060,000  |
| 10                  | 立面改善工程                       | 式   | 1         | 81,773,793 | 81,773,793 | 81,773,793 |
| 11                  | 設置外牆防墜網、立面開口部隱形鐵窗及緩降機閘門      | 式   | 1         | 2,000,000  | 2,000,000  | 2,040,000  |
| 合 計                 |                              |     |           |            |            | 94,625,793 |
| 二. 車道及地坪刨鋪工程        |                              |     |           |            |            |            |
| 1                   | 4F 至 13F 及屋突 1 層之地坪刨除        | M2  | 19,986.07 | 630        | 12,591,224 | 12,591,224 |
| 2                   | 4F 至 13F 及屋突 1 層之地坪 Epoxy 鋪設 | M2  | 19,986.07 | 1,155      | 23,083,911 | 23,083,911 |
| 3                   | 停車位標線重繪                      | 式   | 1         | 300,000    | 300,000    | 306,000    |
| 4                   | 1F 至 4F 車道刨鋪                 | 式   | 1         | 1,000,000  | 1,000,000  | 1,020,000  |
| 合 計                 |                              |     |           |            |            | 37,001,135 |
| 三. 四樓部分空間改建為機關辦公使用  |                              |     |           |            |            |            |
| 1                   | 外牆窗戶裝設                       | 10  | 樘         | 60,000     | 600,000    | 612,000    |
| 2                   | 輕隔間牆建置及裝潢                    | 115 | 米         | 7,500      | 862,500    | 879,750    |
| 3                   | 電力電信及空調系統建置                  | 1   | 式         | 800,000    | 800,000    | 816,000    |
| 4                   | 辦公家具採買                       | 20  | 套         | 15,000     | 300,000    | 306,000    |
| 5                   | 辦公設備採買                       | 20  | 套         | 50,000     | 1,000,000  | 1,020,000  |
| 合 計                 |                              |     |           |            |            | 3,633,750  |

| 項次              | 項目及說明                                 | 單位 | 數量  | 單價        | 複價        | 物調 2%      |
|-----------------|---------------------------------------|----|-----|-----------|-----------|------------|
| 四. 智慧停車系統及停管設備  |                                       |    |     |           |           |            |
| 1               | 車牌辨試無票卡感應進出停管系統                       | 式  | 1   | 630,000   | 630,000   | 642,600    |
| 2               | 車位在席系統                                | 處  | 512 | 8,000     | 4,096,000 | 4,177,920  |
| 3               | 電子柵欄機                                 | 台  | 4   | 20,000    | 80,000    | 81,600     |
| 4               | 汽車出入口迎賓螢幕                             | 台  | 2   | 70,000    | 140,000   | 142,800    |
| 5               | 車牌辨識全自動繳費機                            | 台  | 5   | 320,000   | 1,600,000 | 1,632,000  |
| 6               | 各樓層剩餘車位顯示系統                           | 台  | 10  | 20,000    | 200,000   | 204,000    |
| 7               | 電動車設置及充電設備安裝                          | 組  | 11  | 180,000   | 1,980,000 | 2,019,600  |
| 8               | 監視系統(含監視器)                            | 式  | 1   | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,020,000  |
| 9               | 影音式對講機                                | 式  | 1   | 150,000   | 150,000   | 153,000    |
| 10              | 出車警示燈                                 | 支  | 4   | 30,000    | 120,000   | 122,400    |
| 11              | 入口處停車場招牌(含剩餘車位顯示器)                    | 座  | 2   | 100,000   | 200,000   | 204,000    |
| 12              | QR 掃碼繳費                               | 式  | 1   | 200,000   | 200,000   | 204,000    |
| 13              | 巡更槍配備                                 | 式  | 10  | 3,000     | 30,000    | 30,600     |
| 14              | 管理電腦                                  | 式  | 2   | 30,000    | 60,000    | 61,200     |
| 15              | LED 標示指引牌                             | 式  | 10  | 5,000     | 50,000    | 51,000     |
| 16              | 梯間地圖導覽                                | 式  | 10  | 5,000     | 50,000    | 51,000     |
| 17              | 車輪檔、防撞軟桿更新                            | 式  | 512 | 700       | 358,400   | 365,568    |
| 18              | 專用格位或優先停車位感應式警示音響及立面牌設置               | 台  | 27  | 7,500     | 202,500   | 206,550    |
| 19              | 智慧尋車系統                                | 式  | 1   | 400,000   | 400,000   | 408,000    |
| 合 計             |                                       |    |     |           |           | 11,777,838 |
| 五. 公共空間服務及指示牌美化 |                                       |    |     |           |           |            |
| 1               | 管理室、梯廳、行人出入口燈箱及、人行道設計美化牆及田寮河環狀線免費接駁專車 | 式  | 1   | 2,000,000 | 2,000,000 | 2,040,000  |
| 2               | 基隆市旅遊導覽地圖看板                           | 式  | 1   | 100,000   | 100,000   | 102,000    |
| 3               | 外牆清潔維護                                | 式  | 1   | 700,000   | 70,000    | 714,000    |

| 項次  | 項目及說明 | 單位 | 數量 | 單價 | 複價 | 物調 2%       |
|-----|-------|----|----|----|----|-------------|
| 合 計 |       |    |    |    |    | 2,856,000   |
| 總 計 |       |    |    |    |    | 149,894,516 |

註：本列表僅供參考，實際依數量及承包單位估價為準

## 5.3 施工時程規劃

### 5.3.1 施工時程概估

全案自調查整理成冊至發包作業完成約需 4 個月，全案施作驗收完成約需 12 個月，其中因本案壁癌漏水問題嚴重，為避免影響結構安全，建議先行發包修復，此期間執行修繕項目清點發包作業及辦公區域。

## 第6章 土地取得可行性

### 6.1 土地權屬現況

- 一、土地權屬：所有權人為基隆市、管理者為基隆市政府、基隆市消防局。
- 二、都市計畫土地使用分區：商業區(四)。
- 三、土地面積如下所示。

表 6-1 委託範圍之坐落範圍、地段、地號與面積

| 行政區        | 地段         | 地號   | 面積(m <sup>2</sup> ) | 權利範圍 | 所有權人 | 管理者        |
|------------|------------|------|---------------------|------|------|------------|
| 基隆市<br>中正區 | 忠義段<br>一小段 | 25   | 3,447               | 1/1  | 基隆市  | 基隆市<br>政府  |
|            |            | 25-1 | 221                 |      |      | 基隆市<br>消防局 |
|            | 小計         |      | 3,668               |      |      |            |

資料來源：基隆全方位地理資訊系統，本團隊彙整。

### 6.2 小結

如前述，本案擬委託標的之用地與建物皆以基隆市政府及基隆市消防局作為管理機關，依目前初步規劃無用地變更之必要，故無用地取得之疑慮。

## 第7章 環境影響

環境影響分析目的，主要係先就本案未來可能之開發行為所造成之環境影響進行初步分析並預擬對策，作為後續政府、民間機構風險評估的參考。

### 7.1 環境影響分析

#### 1. 土地利用之影響

本案係主要利用既有建物進行裝修，故主要利用形態不致有太大之變動，針對部分公共空間亦可作照明、裝修等改善，將提升整體餐飲零售的消費環境，提升本案的土地利用價值。

#### 2. 確認是否要辦理環境影響評估

本案以既有建築裝修工程為主，使用項目及經營型態並未改變。依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十三條第一項第一款規定，各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構之興建或擴建，申請開發或累積開發面積十公頃以上，應實施環境影響評估。**然本案未達到此一開發面積，因此無需辦理環境影響評估。**

#### 3. 施工環境影響減輕措施

未來裝修施工應考量施工條件、施工區域，期能降低施工期間產生氣味、塵埃、噪音、拆卸廢料等，對周邊環境衝擊，一般裝修 施工減低環境衝擊防範措施。

- (A) 規定裝修工程承包商將高噪音工作安排在非限制時間和人流最少的時間進行。
- (B) 規定裝修工程承包商使用不含或低含量揮發性有機化合物的建材，以減少難聞氣味的滋擾。
- (C) 規定裝修工程承包商安裝適當的隔音和隔塵板，如有需要，須直接在所用的設備上安裝消聲器 / 集塵器。
- (D) 就工程分包契約規定不合作或環保表現紀錄欠佳的承包商相關扣

款等規定。

表 7-1 裝修工程環境影響減輕措施建議

| 影響   | 建議在工程進行期間採取的措施                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 氣味   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 用緊貼的圍板圍封裝修範圍。</li><li>2. 使用特設的獨立通風管道和排氣點抽走和排放裝修氣味，防止氣味污染大廈的中央空調系統。</li><li>3. 裝修氣味的排放點應設於易於消散的地點，並遠離民眾的地方。</li><li>4. 使用風扇及抽風機等機械通風設施抽走氣味。</li><li>5. 使用吸味和過濾物料/設備吸走刺激性和揮發性氣味。</li><li>6. 使用不含或低含量揮發性有機化合物的建材，以減少氣味造成的滋擾。</li></ol>                                                                                 |
| 塵埃   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 用緊貼的圍板圍封裝修範圍。</li><li>2. 水泥、砂粒、泥頭或其他易生塵埃的物料必須妥為覆蓋或保持濕潤。</li><li>3. 進行破碎、打磨、磨牆或鋸木的工序前須噴水。</li><li>4. 在打磨、磨牆和鋸木的機器上安裝吸塵機。</li><li>5. 保持良好的工地管理作業模式和經常清洗周圍環境。</li><li>6. 使用有蓋的貯存器運送易生塵埃的物料。</li></ol>                                                                                                                  |
| 噪音   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 張貼通告，預先通知受影響的周邊民眾進行高噪音工作的時間表。</li><li>2. 使用低噪音機器，例如利用油壓夾碎機進行拆卸工程。</li><li>3. 操作高噪音機器時使用隔音屏障或吸音設備。</li><li>4. 在高噪音機器上安裝消聲器。</li><li>5. 在工作台和高噪音機器下面放置膠蓆/墊。</li></ol>                                                                                                                                                 |
| 拆卸廢料 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 為裝修期間處所產生的裝修廢物保存記錄。</li><li>2. 要求工人即時移走裝修工程產生的廢物，以免堆積。必要時，可劃定暫存區放置等待移走的廢物。</li><li>3. 鼓勵工人使用有蓋的輪式垃圾桶/手推斗運送和存放裝修廢物。桶身上亦可附上標籤，用以識別產生裝修廢物的承包商。</li><li>4. 在發給負責裝修工程的各承包商的作業要求說明中，清楚說明如何棄置廢物。</li><li>5. 先行把不可再造物料中的惰性物料(例如泥土、混凝土和磚塊)和非惰性物料(例如一般垃圾)加以分開，然後安排適當處置。</li><li>6. 指定不同的範圍/回收箱收集不同種類的可再造物料，例如紙張、木材、</li></ol> |

| 影響    | 建議在工程進行期間採取的措施                                 |
|-------|------------------------------------------------|
|       | 金屬和塑膠。<br>7. 與回收商安排時間，定期回收可再造物料。               |
| 溶劑及油漆 | 1. 剩餘的油漆和溶劑應盡量再用。<br>2. 已乾結的油漆(非化學廢物)可作一般廢物處置。 |

資料來源：本計畫整理。

## 7.2 節能減碳之評估

未來民間機構進行相關整修作業時，避免相關工程對環境造成壞或過度衝擊，應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」（97 年 10 月 17 日核定本）相關政策要求辦理。

- 一、規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展、延壽之目的。
- 二、引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積 60% 以上。

## 第8章 財務可行性

依據促參法施行細則第 35 條，民間參與公共建設的主辦機關，必須以民間參與投資的角度，進行民間參與公共建設投資的財務可行性分析。本案係以創造主辦機關與民間機構穩健且雙贏之財務計畫為目標來評估民間機構參與整修及營運之可行性，以期引進民間參與之活力與創意，除增加基地範圍內經營效益。

### 8.1 基本財務假設與參數設定

#### 一、評估基期

本案各項財務評估以民國 112 年為基期，每年各項收支依物價上漲率調整之。

#### 二、評估期間

本團隊彙整近年依促參法以 OT 或 ROT 方式，委外民間廠商經營停車場案件之年期及投資金額，詳表 8-1 所示。

表 8-1 近年採促參法(OT 或 ROT)委外營運管理停車場案件之年期彙整表

| 年度    | 案名                       | 投資金額     | 許可年期 | 續約年期 | 備註       |
|-------|--------------------------|----------|------|------|----------|
| 102 年 | 基隆市成功立體停車場整建、營運及移轉(ROT)案 | 2,002 萬元 | 12   | 甲方訂定 | 純停車場營運管理 |
| 103 年 | 臺南市海安路地下停車場 ROT 案        | 6,500 萬元 | 20   | 5    | 純停車場營運管理 |
| 104 年 | 百福立體停車場營運移轉(OT)案         | 1,193 萬元 | 10   | 無    | 純停車場營運管理 |
| 106 年 | 基隆市信二立體停車場營運移轉(ROT)案     | 77,55 萬元 | 5    | 3    | 純停車場營運管理 |
| 111 年 | 墾丁國家公園公有停車場營運移轉(OT)案     | 3,239 萬元 | 7    | 3    | 純停車場營運管理 |
| 112 年 | 臺中市西屯區市政公園地下停車場營運移轉(OT)案 | 3,884 萬元 | 8    | 4    | 純停車場營運管理 |
| 112 年 | 虎尾鎮公安路立體停車場營運移轉案(OT)案    | 3,000 萬元 | 7    | 5    | 商場及停車場   |

依上表可，促參案停車場委外營運年限約 7~20 年不等，而近二年停車場 OT 案，投資金額 3,000~4,000 萬元，許可年限約 8 年，考量本停車場期初投資成本約 1.499 億元，進行停車場之整修，許可年期過短，恐降低民間投資意願，爰此，本團隊將採契約年期 20 年，並擬定 1 次優先定約權，期間以 10 年為限之機制，以提高民間機構投資意願。

### 三、物價上漲率

物價上漲率參酌行政院主計處近 10 年公布之「消費者物價指數」年增率平均值之數值 1.03%，惟 108 年~109 年因疫情嚴峻，致消費者物價指數呈現遞減，疫情緩和後消費者物價指數呈現遞增，詳表 8-2 所示，爰此，本案物價上漲率預估為 1.5%。

表 8-2 我國近 10 年消費者物價指數年增率

| 年          | 102   | 103   | 104    | 105   | 106   | 107   | 108   | 109    | 110   | 111   |
|------------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 年增率<br>(%) | 0.80% | 1.20% | -0.31% | 1.40% | 0.62% | 1.36% | 0.55% | -0.23% | 1.97% | 2.95% |

### 四、折舊方式

本案各項建物設備一般以直線法計算各年應攤提之折舊，營運期屆滿採無償移轉，故殘值將不予考慮。

### 五、稅賦

#### (一) 營利事業所得稅

自 107 年度起，營利事業全年課稅所得額在 12 萬元以下者，免徵營利事業所得稅；全年課稅所得額超過 12 萬元者，就其全部課稅所得額課徵 20%，但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過 12 萬元部分之半數。故本計畫之營利事業所得稅率以 20% 估計之，本停車場屬於促參重大公共建設範圍，依「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」第四條之規定「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅者，免稅年限為五年」，爰此前五年免納營利事業所得稅。

## (二) 房屋稅

依據「基隆市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」之規定核計房屋現值，應納房屋稅 = 房屋核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊經歷年數) × 地段等級率 × 適用稅率，營業用稅率為 3%；使用執照所載用途別為非住家用（包括：營業用與非營業用，例如：辦公室、商場、店舖、工廠、倉庫、停車場）者、人民團體等非營業用房屋，則按「非住家非營業用」稅率 2%，房屋核定單價停車場 13 層樓、鋼筋混凝土單價 4,140 元/m<sup>2</sup> 計算，房屋稅調整依基隆市房屋折舊率及耐用年數表(106 年 7 月 1 日以前新建、增建、改建房屋)年折減 1%，將由民間機構負擔。本停車場雖屬於重大公共建設範圍，惟依「地價稅房屋稅及契稅自治條例」之規定，本停車場非屬新建供直接使用之自有房屋，故無房屋稅之優惠。

## (三) 土地租金

土地租金之繳納係依促參法第十五條第二項公有土地租金收取，並依據「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」第二條「興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。」，本停車場面積 3,451.70 平方公尺，公告地價 24,200 元/m<sup>2</sup>，申報地價以公告地價 8 折估算，興建期土地租金每年約 688,297 元，營運期土地租金每年約 2,713,091 元，參閱基隆市各行政區歷年公告地價調幅表，全市近三年(107-111 年)調整幅度約為 3.09%，後續申報地價以每 2 年提升 3% 幅度進行調整。計算方式如下：

$$\text{興建期} = \text{土地面積} \times \text{當期申報地價} \times 1\%$$

$$\text{營運期} = \text{土地面積} \times \text{當期申報地價} \times 1\% + \text{土地面積} \times \text{簽約當期申報地價} \times 2\%$$

#### (四) 營業稅

本案營業稅率為 5%，在營業稅方面因進銷項稅額具互抵性質，故營業稅不予估列。

#### 六、自有資金預期報酬率

即民間機構之預計報酬率，依目前國內 ROT 促參案件自有資金預期報酬率約介於 8%~15%，由於本案係停車場為主軸，非為報酬率高之業別，故假設本案股東要求報酬率為 8%

#### 七、資本結構

由於本案整修同時營運，部分整修資金得以由營運資金來挹注，故假設資本案並無融資，資金缺口以自有資金支應。

### 8.2 基本規劃資料

本案之基本規劃資料僅為進行財務試算時之依據，項目有投資經費、營業收入、營業成本及營業費用等項目如下：

#### 一、期初投資成本

本案民間機構期初投入成本包含一、建物結構補強、設施(備)修繕增置；二、車道及地坪刨鋪工程；三、四樓部分空間改建為機關辦公使用；四、智慧停車系統及停管設備；五、公共空間美化等工程項目，所需經費約為 1.499 億元。

#### 二、營業收入預估

##### (一) 停車場收入

本團隊參酌本停車場現行停車收費標準估算停車場收入，汽車停車位共計 512 格(原 528 席，因 4 樓部分停車空間改建為機關辦公使用，故減少 16 席)，其中 106 席為臨停使用(基隆市政府相關單位月租為平日使用，故假日可再增加 300 席)，40 席為里民月租，50 席為一般民眾月租，300 席為基隆市政府相

關單位月租(07:00-19:30);考量停車場營運首年停車場分區分段整修及設備汰換，故暫以全年收入 50%計收；收費方式如下說明

1. 汽車臨停收費以每小時 30 元計收，預計假日及 08:00~20:00 平均停車率分別達 90%及 80%，20:00~翌日 08:00 假日平日停車率約 50%，因基隆市政府單位月租使用僅平日 07:00~19:30，故假日全天及平日夜間可多 300 席臨停使用。大型重型機車，與汽車臨停收費費率相同，每小時 30 元。
2. 50 席作為一般月租使用，每格每月租金 3,600 元，預計出租率 100%。
3. 40 席汽車停車位作為里民月租使用，每格每月租金 2,500 元。
4. 300 席作為基隆市政府相關單位月租使用，每格每月租金 500 元，停放時段以平日 07:00~19:30。

### 三、營業成本

本案營運成本為民間機構因整修及營運所衍生之相關支出，包含、停車場維護成本、水電瓦斯通訊費、保險費、管銷費用、折舊(重置)土地租金、房屋稅、建築物結構現況檢查、輿情費、固定及變動營運權利金等費用，詳表 8-3 所示：

表 8-3 營業成本費用表

| 項目         | 費用(元)                                                                                |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 停車場維護成本    | 包含人事成本、收費機器設備保養或更新及維修經費、場地租金與清潔管理及保全管理等，本案以停車收入之 45%估列。                              |
| 水電瓦斯通訊費    | 以營業收入 1.5%計收。                                                                        |
| 保險費        | 以工程費用 1.5%計收。                                                                        |
| 管銷費        | 以營業收入 1.5%計收                                                                         |
| 折舊費用(重置成本) | 為維持正常營運，本計畫預估依照資產耐用年限、營運特性及使用狀況，於營運特許期間內每 10 年辦理重置，其中地坪以每 5 年重置乙次，項目及年限應依各項目之折舊年限估算。 |

| 項目        | 費用(元)                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地租金      | 依據「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」第二條「興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。」，本停車場面積 3,451.70 平方公尺，公告地價 24,200 元/m <sup>2</sup> ，申報地價以公告地價 8 折估算，興建期土地租金每年約 688,297 元，營運期土地租金每年約 2,713,091 元，參閱基隆市各行政區歷年公告地價調幅表，全市近三年(107-111 年)調整幅度約為 3.09%，後續申報地價以每 2 年提升 3% 幅度進行調整。 |
| 房屋稅       | 依基隆市稅務局規定，應納房屋稅 = 房屋核定單價×面積×(1 - 折舊率×折舊經歷年數)×地段等級率×適用稅率，營業用稅率為 3%、非住家非營業用稅率為 2%，房屋核定單價停車場 13 層樓、鋼筋混凝土單價 4,140 元/m <sup>2</sup> 計算，房屋稅調整依基隆市房屋折舊率及耐用年數表(106 年 7 月 1 日起新建、增建、改建房屋)年折減 1%，將由民間機構負擔。                                                                                                |
| 建築物結構現況檢查 | 本停車場於 104 年進行建築物耐震能力詳細評估，110 年進行建築物現況檢查，其建築部分樓層氯離子含量高，鋼筋鏽蝕潛在機率較大，依報告書之建議往後每年編列例行性經費進行建築物結構現況檢查，爰此本團隊規劃第 1 年應進行建築物耐震能力詳細評估，其餘年度則辦理建築物結構現況初步評估；建築物耐震能力詳細評估約 371 萬元，建築物結構現況初步評估每次約 1.7 萬元。                                                                                                         |
| 輿情費       | 為因應委託經營期間之輿情反映、科技發展、政府政策及其他提升服務品質措施，將規劃民間機構於經營期間每年編列新臺幣 100 萬元以上之經費，配合機關辦理停車場相關工作事項，並於機關通知之期限內完成。                                                                                                                                                                                               |
| 固定營運權利金   | 每年固定營運權利金 750 萬元整。                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 變動營運權利金   | 1. 3,000 萬元以下 1%。<br>2. 超過 3,000 萬元(不含)且 5,000 萬元以下(含)之部分 1.5%。<br>3. 超過 5,000 萬元(不含)之部分 2%。                                                                                                                                                                                                    |

### 8.3 財務分析方法

本章財務計畫將評估本案由民間參與投資是否可行，評估期間包括施工期及營運期。財務效益評估一般常採用現金流量現值分析法 ( Discount-Cash-Flow, DCF )，而本案財務分析之評估方法亦採此分析法，分析之效益指標使用自償能力、權益淨現值、權益內部報酬率、權益回收年期等作

為分析之架構。

### 一、自償能力(-Self-Liquidation-Ratio，SLR)

依據促參法施行細則第 52 條第一項定義，自償能力係指「指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。」，自償能力大於 100%，即表示此計畫案在假設前提下（未考慮稅及利息），可完全回收其投資額；自償能力愈高，表示計畫的可行性愈高，本指標係政府進行投資或補貼之依據。

$$\text{自償能力} = \frac{\text{營運評估年期內建設計畫與附屬事業各年現金淨流入現值總額}}{\text{工程興建年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額}}$$

### 二、權益淨現值((Net-Present-Value，NPV)

權益淨現值乃是將計畫各年之現金淨流量，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計了計畫報酬超過投資的部份，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。如權益淨現值大於零，即表示此計畫對投資者而言具有投資價值，總額越高，表示該計畫越具投資吸引力。

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1 + i)_t}$$

$R_t$ ：第  $t$  年之收入     $i$ ：報酬率(折現率)     $C_t$ ：第  $t$  年之成本     $T$ ：許可期間

### 三、權益內部報酬率(Internal-Rate-of-Return，IRR)

權益內部報酬率係指未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使權益淨現值等於 0 的折現率，其為評估本案報酬率指標，相當於一可行計畫的最低收益率底限；藉由比較權益內部報酬率與資金成本，可以了解計畫的投資效益。此比率用於衡量投資者投資本案所可獲得之報酬率及其財務槓桿效果，當權益內部報酬率大於

投資者資金成本率時，即表示此計畫對投資人而言具投資價值，比率愈高，此投資計畫越具吸引力。

$$\sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t} = 0$$

$R_t$ ：第  $t$  年之收入     $i$ ：折現率     $C_t$ ：第  $t$  年之成本     $T$ ：許可期間

#### 四、權益回收年期(PayBack-Period, PBY)

權益回收年期，係以累積權益淨現值等於 0 所需的年數，此法可視為計畫之損益兩平年數，亦為衡量投資成本回收期間之長短及資金之週轉效率，權益回收年期愈短者，投資者可愈早回收投資資金，資金之週轉效率愈佳，若採當年幣值之現金流量計算投資回收期間者，稱為名目回收年期；若採現金流量現值計算投資回收期間者，稱為折現權益回收年期。

$$\sum_{t=0}^T PV(CF_t) = 0$$

$PV(CF_t)$ ：第  $t$  年的淨現金流量現值     $T$ ：折現後權益回收年限

### 8.4 發展方案及財務效益評估

本節財務效益分析主係由市場、營運、整修工程規劃等資料挹注後，針對各許可年期進行財務評估，財務指標包括自償能力、權益淨現值、權益內部報酬率等，經評估結果除方案一許可年期 5 年，方案二許可年期 10 年，方案三許可年期 12 年，方案五許可年期 15 年財務不可行外，其他四方案之自償能力(SLR)皆大於 100%、權益淨現值(NPV)大於 0、權益內部報酬率(IRR)大於 8%(自有資金預期報酬率)並可於許可期內回收：

1. 方案四許可年 12 年假日差別定價情況，市府每年財政收入約 515 萬。
2. 方案六許可年 15 年假日差別定價情況，市府每年財政收入約 883 萬元。
3. 方案七許可年 20 年情況下，市府每年財政收入約 708 萬元。

4. 方案八許可年 20 年假日差別定價情況下，市府每年財政收入約 1,183 萬元。

其顯示許可年限越長，市府財政收入相對提高，考量民間機構除須引進智慧停車管設備及系統、立面改善工程，另須就停車場地坪全面刨除，並以 EPOXY 鋪設重新停車格標線，期初投資成本約 1.499 億元，爰此，本團隊建議以方案八許可期 20 年，假日差別定價之方案，作為本案許可年期及權利金訂定，各方案財務指標、主辦機關可收取費用及民間機構支出之費用詳表 8-4、表 8-5 及表 8-6 所示。後續相關財務報表呈現僅就財務可行性之方案八主。

表 8-4 財務指標及條件一覽表

| 指標/方案              | 方案一         | 方案二                                                                            | 方案三                               | 方案四<br>(假日差別定價)                   | 方案五                               | 方案六<br>(假日差別定價)                   | 方案七                                                  | 方案八<br>(假日差別定價)                                      |
|--------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 許可年期               | 5 年         | 10 年                                                                           | 12 年                              | 12 年                              | 15 年                              | 15 年                              | 20 年                                                 | 20 年                                                 |
| 期初投資               | 1.499 億元    | 1.499 億元                                                                       | 1.499 億元                          | 1.499 億元                          | 1.499 億元                          | 1.499 億元                          | 1.499 億元                                             | 1.499 億元                                             |
| 重置增費用              | -           | 第 6 年 1,195 萬元                                                                 | 第 6 年 1,195 萬元<br>第 11 年 6,105 萬元 | 第 6 年 1,195 萬元<br>第 11 年 6,105 萬元 | 第 6 年 1,195 萬元<br>第 11 年 6,105 萬元 | 第 6 年 1,195 萬元<br>第 11 年 6,105 萬元 | 第 6 年 1,195 萬元<br>第 11 年 6,105 萬元<br>第 16 年 1,388 萬元 | 第 6 年 1,195 萬元<br>第 11 年 6,105 萬元<br>第 16 年 1,388 萬元 |
| 總投入費用<br>(期初+重增置用) | 1.499 億元    | 1 億 6,185 萬元                                                                   | 2 億 2,290 萬元                      | 2 億 2,290 萬元                      | 2 億 2,290 萬元                      | 2 億 2,290 萬元                      | 2 億 3,678 萬元                                         | 2 億 3,678 萬元                                         |
| 自償能力               | 74.43%      | 96.02%                                                                         | 100.84%                           | 107.31%                           | 106.10%                           | 105.99%                           | 106.32%                                              | 105.95%                                              |
| 權益淨現值              | -62,756,345 | -14,818,865                                                                    | -24,121,849                       | 564,037                           | -2,653,753                        | 1,179,111                         | 225,649                                              | 3,582,968                                            |
| 權益內部報酬率            | -17.63%     | 5.06%                                                                          | 2.61%                             | 8.12%                             | 7.59%                             | 8.18%                             | 8.03%                                                | 8.40%                                                |
| 權益回收年期             | 無法回收        | 無法回收                                                                           | 無法回收                              | 第 12 年                            | 無法回收                              | 第 15 年                            | 第 20 年                                               | 第 20 年                                               |
| 固定營運權利金            | -           | -                                                                              | -                                 | 82.5 萬元                           | -                                 | 450 萬元                            | 275 萬元                                               | 750 萬元                                               |
| 變動營運權利金            | -           | 依年營業收入之 3 千萬元(含)以下收取 1%；超過 3 千萬元(不含)且 5 千萬元(含)之部分收取 1.5%；超過 5 千萬元(不含)之部分收取 2%。 |                                   |                                   |                                   |                                   |                                                      |                                                      |

表 8-5 主辦機關可收取費用彙整表

| 指標/方案                 | 方案一             | 方案二             | 方案三             | 方案四<br>(假日差別定價) | 方案五             | 方案六<br>(假日差別定價)     | 方案七                 | 方案八<br>(假日差別定價)     |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 許可年期                  | 5 年             | 10 年            | 12 年            | 12 年            | 15 年            | 15 年                | 20 年                | 20 年                |
| 營運期<br>每年土地租金<br>(A)  | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元       | 271 萬 3,091 元       | 271 萬 3,091 元       |
| 每年房屋稅<br>(B)          | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元       | 161 萬 6,027 元       | 161 萬 6,027 元       |
| 每年固定權利金<br>(C)        | -               | -               | -               | 82.5 萬元         | -               | 450 萬元              | 275 萬元              | 750 萬元              |
| 每年收取費用<br>(A)+(B)+(C) | 432 萬 9,118 元   | 432 萬 9,118 元   | 432 萬 9,118 元   | 515 萬 4,118 元   | 432 萬 9,118 元   | 882 萬 9,118 元       | 707 萬 9,118 元       | 1,182 萬 9,118 元     |
| 預估平均<br>年營收金額         | 5,521 萬         | 5,734 萬         | 5,823 萬         | 6,823 萬         | 5,959 萬         | 6,983 萬             | 6,195 萬             | 7,259 萬             |
| 許可期內收取費用<br>(不含變動權利金) | 1,955 萬 6,365 元 | 4,107 萬 86212 元 | 4,969 萬 0,561 元 | 5,959 萬 0,561 元 | 6,262 萬 8,262 元 | 1 億 3,012 萬 8,262 元 | 1 億 3,920 萬 1,541 元 | 2 億 3,420 萬 1,541 元 |
| 許可期內收取費用<br>(含變動權利金)  | 2,307 萬 7,905 元 | 4,854 萬 8,429 元 | 5,886 萬 6,463 元 | 7,116 萬 8,153 元 | 7,450 萬 6,043 元 | 1 億 4,507 萬 8,251 元 | 1 億 5,598 萬 2,528 元 | 2 億 5,524 萬 1,018 元 |

表 8-6 民間機構支付費用彙整表

| 指標/方案                     | 方案一             | 方案二             | 方案三             | 方案四<br>(假日差別定價) | 方案五             | 方案六<br>(假日差別定價)     | 方案七                 | 方案八<br>(假日差別定價)     |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 許可年期                      | 5 年             | 10 年            | 12 年            | 12 年            | 15 年            | 15 年                | 20 年                | 20 年                |
| 總投入費用<br>(期初+重置費用)(A)     | 1.499 億元        | 1 億 6,185 萬元    | 2 億 2,290 萬元    | 2 億 2,290 萬元    | 2 億 2,290 萬元    | 2 億 2,290 萬元        | 2 億 3,678 萬元        | 2 億 3,678 萬元        |
| 營運期<br>每年土地租金(B)          | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元   | 271 萬 3,091 元       | 271 萬 3,091 元       | 271 萬 3,091 元       |
| 每年房屋稅(C)                  | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元   | 161 萬 6,027 元       | 161 萬 6,027 元       | 161 萬 6,027 元       |
| 每年固定權利金(D)                | -               | -               | -               | 82.5 萬元         | -               | 450 萬元              | 275 萬元              | 750 萬元              |
| 每年收取費用<br>(A)+(B)+(C)+(D) | 432 萬 9,118 元   | 432 萬 9,118 元   | 432 萬 9,118 元   | 515 萬 4,118 元   | 432 萬 9,118 元   | 882 萬 9,118 元       | 707 萬 9,118 元       | 1,182 萬 9,118 元     |
| 預估平均<br>年營收金額             | 5,521 萬         | 5,734 萬         | 5,823 萬         | 6,823 萬         | 5,959 萬         | 6,983 萬             | 6,195 萬             | 7,259 萬             |
| 許可期內收取費用<br>(不含變動權利金)     | 1,955 萬 6,365 元 | 4,107 萬 86212 元 | 4,969 萬 0,561 元 | 5,959 萬 0,561 元 | 6,262 萬 8,262 元 | 1 億 3,012 萬 8,262 元 | 1 億 3,920 萬 1,541 元 | 2 億 3,420 萬 1,541 元 |
| 許可期內收取費用<br>(不含變動權利金)     | 2,307 萬 7,905 元 | 4,854 萬 8,429 元 | 5,886 萬 6,463 元 | 7,116 萬 8,153 元 | 7,450 萬 6,043 元 | 1 億 4,507 萬 8,251 元 | 1 億 5,598 萬 2,528 元 | 2 億 5,524 萬 1,018 元 |

表 8-7 方案八(營運年期 20 年，假日差別定價)損益表

單位：萬元

| 年期          | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10     | 11    | 12    | 13    | 14    | 15    | 16    | 17    | 18    | 19    | 20    |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 年           | 113   | 114   | 115   | 116   | 117   | 118   | 119   | 120   | 121   | 122    | 123   | 124   | 125   | 126   | 127   | 128   | 129   | 130   | 131   | 132   |
| 營業收入        | 6,279 | 6,373 | 6,469 | 6,566 | 6,664 | 6,764 | 6,866 | 6,969 | 7,073 | 7,180  | 7,287 | 7,397 | 7,507 | 7,620 | 7,734 | 7,850 | 7,968 | 8,088 | 8,209 | 8,332 |
| 停車場收入       | 6,279 | 6,373 | 6,469 | 6,566 | 6,664 | 6,764 | 6,866 | 6,969 | 7,073 | 7,180  | 7,287 | 7,397 | 7,507 | 7,620 | 7,734 | 7,850 | 7,968 | 8,088 | 8,209 | 8,332 |
| 營業成本        | 4,801 | 6,551 | 6,605 | 6,655 | 6,710 | 6,761 | 6,317 | 6,370 | 6,429 | 6,4384 | 6,544 | 5,911 | 5,973 | 6,032 | 6,096 | 6,156 | 6,569 | 6,632 | 6,700 | 6,764 |
| 停車場成本       | 2,826 | 2,868 | 2,911 | 2,955 | 2,999 | 3,044 | 3,090 | 3,136 | 3,183 | 3,231  | 3,279 | 3,328 | 3,378 | 3,429 | 3,480 | 3,533 | 3,586 | 3,639 | 3,694 | 3,749 |
| 水電瓦斯通訊費     | 94    | 96    | 97    | 98    | 100   | 101   | 103   | 105   | 106   | 108    | 109   | 111   | 113   | 114   | 116   | 118   | 120   | 121   | 123   | 125   |
| 保險費         | 225   | 228   | 232   | 235   | 239   | 242   | 246   | 250   | 253   | 257    | 261   | 265   | 269   | 273   | 277   | 281   | 285   | 290   | 294   | 298   |
| 管銷費         | 94    | 96    | 97    | 98    | 100   | 101   | 103   | 105   | 106   | 108    | 109   | 111   | 113   | 114   | 116   | 118   | 120   | 121   | 123   | 125   |
| 建築物結構安全性能評估 | 371   | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2      | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| 輿情費         | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100    | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   | 100   |
| 智慧公廁維護費     | 20    | 20    | 21    | 21    | 21    | 22    | 22    | 22    | 23    | 23     | 23    | 24    | 24    | 24    | 25    | 25    | 25    | 26    | 26    | 27    |
| 敦親睦鄰獎助學金    | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5      | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     |
| 折舊費用(重置成本)  | 0     | 1,869 | 1,869 | 1,869 | 1,869 | 1,869 | 1,368 | 1,368 | 1,368 | 1,368  | 1,368 | 678   | 678   | 678   | 678   | 678   | 1,025 | 1,025 | 1,025 | 1,025 |
| 土地租金        | 69    | 271   | 275   | 275   | 280   | 280   | 284   | 284   | 289   | 289    | 293   | 293   | 298   | 298   | 303   | 303   | 308   | 308   | 313   | 313   |
| 房屋稅         | 162   | 159   | 157   | 155   | 152   | 150   | 148   | 145   | 143   | 141    | 139   | 136   | 134   | 132   | 129   | 127   | 125   | 122   | 120   | 118   |
| 固定營運權利金     | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750    | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   | 750   |
| 變動營運權利金     | 86    | 87    | 89    | 91    | 93    | 95    | 97    | 99    | 101   | 104    | 106   | 108   | 110   | 112   | 115   | 117   | 119   | 122   | 124   | 127   |
| 營業利益        | 1,479 | (178) | (136) | (89)  | (45)  | 3     | 549   | 598   | 644   | 696    | 743   | 1,485 | 1,534 | 1,588 | 1,638 | 1,694 | 1,399 | 1,456 | 1,509 | 1,568 |
| 稅前損益        | 1,479 | (178) | (136) | (89)  | (45)  | 3     | 549   | 598   | 644   | 696    | 743   | 1,485 | 1,534 | 1,588 | 1,638 | 1,694 | 1,399 | 1,456 | 1,509 | 1,568 |
| 營利事業所得稅     | 296   | 0     | 0     | 0     | 0     | 1     | 110   | 120   | 129   | 139    | 149   | 297   | 307   | 318   | 328   | 339   | 280   | 291   | 302   | 314   |
| 稅後淨利        | 1,183 | (178) | (136) | (89)  | (45)  | 2     | 439   | 479   | 516   | 556    | 594   | 1,188 | 1,227 | 1,271 | 1,311 | 1,355 | 1,119 | 1,165 | 1,207 | 1,255 |

表 8-8 方案八(營運年期 20 年，假日差別定價)現金流量表

單位：萬元

| 年期               | 1        | 2     | 3     | 4     | 5      | 6       | 7      | 8      | 9      | 10     | 11      | 12     | 13     | 14     | 15     | 16      | 17     | 18     | 19     | 20     |
|------------------|----------|-------|-------|-------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 年                | 115      | 116   | 117   | 118   | 119    | 120     | 121    | 122    | 123    | 124    | 125     | 126    | 127    | 128    | 129    | 130     | 131    | 132    | 133    | 134    |
| 營運活動現金流量         |          |       |       |       |        |         |        |        |        |        |         |        |        |        |        |         |        |        |        |        |
| 稅後純益             | 1,183    | (178) | (136) | (89)  | (45)   | 2       | 439    | 479    | 516    | 556    | 594     | 1,188  | 1,227  | 1,271  | 1,311  | 1,355   | 1,119  | 1,165  | 1,207  | 1,255  |
| 折舊費用             | 0        | 1,869 | 1,869 | 1,869 | 1,869  | 1,869   | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368   | 678    | 678    | 678    | 678    | 678     | 1,025  | 1,025  | 1,025  | 1,025  |
| 應收帳款減少(增加)       | (516)    | (8)   | (8)   | (8)   | (8)    | (8)     | (8)    | (8)    | (9)    | (9)    | (9)     | (9)    | (9)    | (9)    | (9)    | (10)    | (10)   | (10)   | (10)   | (10)   |
| 應付帳款增加(減少)       | 592      | 216   | 7     | 6     | 7      | 6       | (55)   | 7      | 7      | 7      | 7       | (78)   | 8      | 7      | 8      | 7       | 51     | 8      | 8      | 8      |
| 應付稅款增加(減少)       | 0        | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 履約保證金(增加)        | 0        | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 營運活動現金流量淨增加      | 1,259    | 1,899 | 1,732 | 1,778 | 1,822  | 1,870   | 1,744  | 1,845  | 1,882  | 1,923  | 1,961   | 1,780  | 1,904  | 1,947  | 1,988  | 2,032   | 2,186  | 2,188  | 2,231  | 2,271  |
| 投資活動現金流量         |          |       |       |       |        |         |        |        |        |        |         |        |        |        |        |         |        |        |        |        |
| 建物結構補強、設施(備)修繕增置 | (9,463)  | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | (4,393) | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 車道及地坪創鋪工程        | (3,700)  | 0     | 0     | 0     | 0      | (1,196) | 0      | 0      | 0      | 0      | (1,288) | 0      | 0      | 0      | 0      | (1,388) | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 四樓部分空間改建為機關辦公使用  | (363)    | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | (84)    | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 智慧停車系統及停管設備      | (1,178)  | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | (273)   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 公共空間美化           | (286)    | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | (66)    | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 投資活動現金流量淨增加      | (14,989) | 0     | 0     | 0     | 0      | (1,196) | 0      | 0      | 0      | 0      | (6,105) | 0      | 0      | 0      | 0      | (1,388) | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 理財活動現金流量         |          |       |       |       |        |         |        |        |        |        |         |        |        |        |        |         |        |        |        |        |
| 自有資金             | 16,637   | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 融資資金增加           | 0        | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 融資資金還款           | 0        | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 理財活動現金流量淨增加      | 16,637   | 0     | 0     | 0     | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 期初現金流量(當期)       | 0        | 2,907 | 4,806 | 6,537 | 8,316  | 10,138  | 10,812 | 12,556 | 14,401 | 16,283 | 18,206  | 14,062 | 15,841 | 17,745 | 19,692 | 21,680  | 22,324 | 24,509 | 26,697 | 28,928 |
| 本期現金流量淨增加        | 2,907    | 1,899 | 1,732 | 1,778 | 1,822  | 674     | 1,744  | 1,845  | 1,882  | 1,923  | (4,144) | 1,780  | 1,904  | 1,945  | 1,988  | 644     | 2,186  | 2,188  | 2,231  | 2,278  |
| 期末現金流量           | 2,907    | 4,806 | 6,537 | 8,316 | 10,138 | 10,812  | 12,556 | 14,401 | 16,283 | 18,206 | 14,062  | 15,841 | 17,745 | 19,692 | 21,680 | 22,324  | 24,509 | 26,697 | 28,928 | 31,206 |

表 8-9 方案八(營運年期 20 年，假日差別定價)資產負債表

| 年期               | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            | 11            | 12            | 13            | 14            | 15            | 16            | 17            | 18            | 19            | 20            |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 年                | 115           | 116           | 117           | 118           | 119           | 120           | 121           | 122           | 123           | 124           | 125           | 126           | 127           | 128           | 129           | 130           | 131           | 132           | 133           | 134           |
| 流動資產             | 3,423         | 5,329         | 7,069         | 8,856         | 10,686        | 11,368        | 13,120        | 14,973        | 16,864        | 18,796        | 14,661        | 16,449        | 18,362        | 20,319        | 22,316        | 22,969        | 25,164        | 27,362        | 29,603        | 31,891        |
| 現金及約當現金          | 2,907         | 4,806         | 6,537         | 8,316         | 10,138        | 10,812        | 12,556        | 14,401        | 16,283        | 18,206        | 14,062        | 15,841        | 17,745        | 19,692        | 21,680        | 22,324        | 24,509        | 26,697        | 28,928        | 31,206        |
| 應收款項             | 516           | 524           | 532           | 540           | 548           | 556           | 564           | 573           | 581           | 590           | 599           | 608           | 617           | 626           | 636           | 645           | 655           | 665           | 675           | 685           |
| 固定資產             | 14,989        | 13,120        | 11,252        | 9,383         | 7,514         | 6,840         | 5,472         | 4,104         | 2,736         | 1,368         | 6,105         | 5,427         | 4,748         | 4,070         | 3,392         | 4,101         | 3,076         | 2,051         | 1,025         | 0             |
| 建物結構補強、設施(備)修繕增置 | 9,463         | 8,516         | 7,570         | 6,624         | 5,678         | 4,731         | 3,785         | 2,839         | 1,893         | 946           | 4,393         | 3,905         | 3,417         | 2,928         | 2,440         | 1,952         | 1,464         | 976           | 488           | 0             |
| 車道及地坪創鋪工程        | 3,700         | 2,960         | 2,220         | 1,480         | 740           | 1,196         | 957           | 717           | 478           | 239           | 1,288         | 1,145         | 1,002         | 859           | 716           | 1,960         | 1,470         | 980           | 490           | 0             |
| 四樓部分空間改建為機關辦公使用  | 363           | 327           | 291           | 254           | 218           | 182           | 145           | 109           | 73            | 36            | 84            | 75            | 66            | 56            | 47            | 37            | 28            | 19            | 9             | 0             |
| 智慧停車系統及停管設備      | 1,178         | 1,060         | 942           | 824           | 707           | 589           | 471           | 353           | 236           | 118           | 273           | 243           | 213           | 182           | 152           | 121           | 91            | 61            | 30            | 0             |
| 公共空間美化           | 286           | 257           | 228           | 200           | 171           | 143           | 114           | 86            | 57            | 29            | 66            | 59            | 52            | 44            | 37            | 29            | 22            | 15            | 7             | 0             |
| <b>總資產合計</b>     | <b>18,412</b> | <b>18,450</b> | <b>18,321</b> | <b>18,238</b> | <b>18,200</b> | <b>18,208</b> | <b>18,592</b> | <b>19,078</b> | <b>19,601</b> | <b>20,164</b> | <b>20,766</b> | <b>21,876</b> | <b>23,111</b> | <b>24,389</b> | <b>25,707</b> | <b>27,070</b> | <b>28,240</b> | <b>29,412</b> | <b>30,628</b> | <b>31,891</b> |
| 流動負債             | 592           | 808           | 814           | 820           | 827           | 834           | 779           | 785           | 793           | 799           | 807           | 729           | 736           | 744           | 752           | 759           | 810           | 818           | 826           | 834           |
| 應付帳款             | 592           | 808           | 814           | 820           | 827           | 834           | 779           | 785           | 793           | 799           | 807           | 729           | 736           | 744           | 752           | 759           | 810           | 818           | 826           | 834           |
| 應付稅款             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 長期負債             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 長期借款             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 股東往來             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>總負債合計</b>     | <b>592</b>    | <b>808</b>    | <b>814</b>    | <b>820</b>    | <b>827</b>    | <b>834</b>    | <b>779</b>    | <b>785</b>    | <b>793</b>    | <b>799</b>    | <b>807</b>    | <b>729</b>    | <b>736</b>    | <b>744</b>    | <b>752</b>    | <b>759</b>    | <b>810</b>    | <b>818</b>    | <b>826</b>    | <b>834</b>    |
| 股本               | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        | 16,637        |
| 法定盈餘公積           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| 保留盈餘             | 1,183         | 1,005         | 869           | 780           | 735           | 737           | 1,176         | 1,655         | 2,170         | 2,727         | 3,321         | 4,510         | 5,737         | 7,007         | 8,318         | 9,673         | 10,792        | 11,957        | 13,165        | 14,419        |
| <b>淨值合計</b>      | <b>17,820</b> | <b>17,642</b> | <b>17,506</b> | <b>17,418</b> | <b>17,372</b> | <b>17,375</b> | <b>17,814</b> | <b>18,292</b> | <b>18,808</b> | <b>19,364</b> | <b>19,959</b> | <b>21,147</b> | <b>22,374</b> | <b>23,645</b> | <b>24,956</b> | <b>26,311</b> | <b>27,430</b> | <b>28,595</b> | <b>29,802</b> | <b>31,057</b> |
| <b>負債及淨值合計</b>   | <b>18,412</b> | <b>18,450</b> | <b>18,321</b> | <b>18,238</b> | <b>18,200</b> | <b>18,208</b> | <b>18,592</b> | <b>19,078</b> | <b>19,601</b> | <b>20,164</b> | <b>20,766</b> | <b>21,876</b> | <b>23,111</b> | <b>24,389</b> | <b>25,707</b> | <b>27,070</b> | <b>28,240</b> | <b>29,412</b> | <b>30,628</b> | <b>31,891</b> |

## 8.5 敏感度分析

依財務分析成果，本案之期初投資成本、營業收入、營業成本及費用等重要參數變動對自償能力、權益淨現值及權益內部報酬率之影響，進行敏感度分析，以瞭解個別變數對計畫整體財務效益之影響程度。綜觀敏感度分析彙總表可知，以財務可行性之方案八而言，營業收入及營業成本及費用影響最大，在營業收入減少或營業成本增加情況下，各方案之權益淨現值變動為負值，權益內部報酬率 $<8\%$ ，由於營業收入與未來民間機構營運方式及規劃息息相關，未來民間機構應提高停車場周轉率，降低營業成本，以避免該因子動盪造成營業之虧損，敏感度分析詳下表所示。

表 8-10 方案八(營運年期 20 年，假日差別定價)敏感度分析變動表

| 投資成本變動率    | -2%        | -1%       | 0%        | 1%         | 2%         |
|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|
| 權益淨現值(元)   | 6,774,957  | 5,178,965 | 3,582,968 | 198,982    | 388,730    |
| 權益內部報酬率(%) | 8.76%      | 8.58%     | 8.40%     | 8.22%      | 8.04%      |
| 自償能力(%)    | 106.48%    | 106.21%   | 105.95%   | 105.68%    | 105.41%    |
| 營業收入變動率    | -2%        | -1%       | 0%        | 1%         | 2%         |
| 權益淨現值(元)   | -2,600,829 | 493,000   | 3,582,968 | 6,632,457  | 9,649,318  |
| 權益內部報酬率(%) | 7.71%      | 8.05%     | 8.40%     | 8.73%      | 9.06%      |
| 自償能力(%)    | 104.89%    | 105.42%   | 105.95%   | 106.46%    | 106.98%    |
| 營業成本及費用變動率 | -2%        | -1%       | 0%        | 1%         | 2%         |
| 權益淨現值(元)   | 13,972,565 | 8,841,183 | 3,582,968 | -1,786,231 | -7,159,283 |
| 權益內部報酬率(%) | 9.54%      | 8.98%     | 8.40%     | 7.80%      | 7.21%      |
| 自償能力(%)    | 108.01%    | 106.97%   | 105.95%   | 104.94%    | 103.96%    |

## 第9章 綜合評估分析

由法律、市場、工程、財務效益等前述章節分析結果，可確認發展方向最適方案的可能營運模式，毋須再提出其他計畫替選方案，俾利研擬先期規劃作業，並依據可行性評估結果擬定機關與民間機構之權利與義務，以及其他協助或規範達成之事項。

### 一、法律可行性

經檢視促參法及促參法施行細則等相關法律規定，本案 ROT 作業，以汰換現有停車設施，滿足地區停車需求為要，依促參法第 3 條第 1 項第一款適用「交通建設」，故得適用促參法及其相關子法，公開徵求民間機構參與修繕及營運。

依據「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，路外公共停車場認定為重大公共建設條件為「(一)總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場。(二)投資總額不含土地成本達新臺幣三千萬元以上之機械式或塔臺式停車場。」，本停車場總樓地板面積 29,232.89 平方公尺，故屬於重大公共建設範圍。

### 二、市場可行性

依據本案基地周邊之停車系統現況與供需分析檢討，調查結果顯示，本基地周邊 300 公尺範圍內之停車供需比，小型車需供比為 1.01，機車需供比為 1.88，顯示小型車及機車之停車供給已呈現不足之情況。此外，在供需預測分析方面，未來 10 年本基地周邊 300 公尺範圍內之停車需求推估顯示，由於現況小型車及機車之停車供需比已大於 1 或接近 1，加以基隆市小型車及機車之成長率呈現正成長趨勢，因此未來 10 年供需比大於 1，顯見基地周邊 300 公尺範圍內實有增加停車供給之必要。

### 三、工程技術可行性

本案民間機構期初投入成本包含一、建物結構補強、設施(備)修繕增置；二、車道及地創鋪工程；三、四樓部分空間改建為機關辦公使用；

四、智慧停車系統及停管設備；五、公共空間美化等工程項目，所需經費約為 1.499 億元。依國內目前營建技術檢討，裝修期間應無需特殊技術，因此本案之技術可行性經初步評估應為可行。

#### 四、財務可行性

在方案八假日差別定價、許可期 20 年之假設條件下經財務效益分析，由市場、營運、修繕工程規劃等資料挹注後，進行財務評估，其財務指標包括自償能力、權益淨現值、權益內部報酬率、權益回收年期、償債比率等，經評估結果除方案一許可年期 5 年，方案二許可年期 10 年，方案三許可年期 12 年，方案五許可年期 15 年財務不可行外，其他四方案之自償能力(SLR)皆大於 100%、權益淨現值(NPV)大於 0、權益內部報酬率(IRR)大於 8%(自有資金預期報酬率)及權益回收年期，其他四方案民間參與皆具財務可行性。

## 第10章 公聽會意見彙整

### 10.1 公聽會辦理

本案依市府 112 年 9 月 20 日基府交管貳字第 1120246382B 號函，假於 112 年 9 月 27 日下午 2 時 30 分於基隆市義勇消防總隊會議室，邀請呂議員美玲、張議員顥瀚、許議員睿慈、陳議員明建、藍議員敏煌、基隆市中正區公所、基隆市中正區德義里民辦公室、基隆市中正社區發展協會等有關機關及民間團體與會，並同步公告於基隆市政府交通處官方網站，公聽會之會議紀錄及回應說明，詳表 10-1 及表 10-2 所示。

為廣泛周全聆聽及蒐集地方居民與民間團體之意見，爰再行辦理第二次公聽會說明本案最新執行概況俾利契合地方需求及公共利益。本案召開第二次公聽會依市府 113 年 4 月 8 日基府交管貳字第 1130216207 號函，假於 113 年 4 月 18 日下午 2 時 30 分於基隆市義勇消防總隊會議室，邀請呂議員美玲、張議員顥瀚、許議員睿慈、陳議員明建、藍議員敏煌、基隆市中正區公所、基隆市中正區德義里民辦公室、基隆市中正社區發展協會等有關機關及民間團體與會，並同步公告於基隆市政府交通處官方網站，公聽會之會議紀錄及回應說明，詳表 10-1 及表 10-3 所示。

表 10-1 第一次及第二次公聽會議程

| 時間            | 內容        | 說明            |
|---------------|-----------|---------------|
| 14:00 - 14:30 | 入場及簽到     | 與會人員引導、簽到     |
| 14:30 - 14:40 | 主辦單位報告    | 基隆市政府交通處      |
| 14:40 - 15:00 | 促參案簡報     | 威信工程顧問(股)公司簡報 |
| 15:00 - 15:20 | 議題討論及意見交流 | 與會者意見及機關回覆    |
| 15:20 - 15:30 | 臨時動議      | 基隆市政府總結       |
| 15:30         | 散會        |               |

## 10.2 公聽會紀錄及照片

### 一、公聽會議紀錄表

表 10-2 第一次公聽會議紀錄及回應說明

| 出席單位意見                                                                                                                               | 回應及處理情形                                             | 是否採納 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------|
| (一) 中正區德義里里辦公處 - 張建源                                                                                                                 |                                                     |      |
| 1. 市府招標停車場整建營運移轉案，對里民而言不太會去重視這部分，因它是市政府公權力去招標，民間廠商認為有它的商機就會去投標，如簡報提及電動車問題，這一定會有它的需要，因為以後電動車會是一個趨勢，但必須是使用者付費。                         | 未來將請業者注意電動車停車管理機制，以避免造成電動車久佔影響其他電動車無法使用。            | 是    |
| 2. 此外早期營運管理廠商對於敦親睦鄰獲得里民好評，它提供里民子女獎助學金，且提供將一樓販售咖啡之營業利潤比率回饋予基隆市三大福利團體，皆為不錯敦親睦鄰方式，惟後來營運廠商就沒有相關敦親睦鄰方案，建議於招商規定上可提供相關獎助學金予在地里民子女等敦親睦鄰回饋方案。 | 有關敦親睦鄰會後將與機關討論，並於招商文件上擬定民間廠商應提出敦親睦鄰方案。              | 是    |
| 3. 停車場一樓有許多閒置空間，可以提供商業空間及增設服務台，提供停車之旅客諮詢服務，或至少設置導覽圖，以利遊客清楚基隆各景點地標方向。                                                                 | 將於後續招商文件規定民間廠商應設置服務台或導引地圖。                          | 是    |
| (二) 許睿慈議員服務處 - 黃俊程主任                                                                                                                 |                                                     |      |
| 1. 本建議電動車設置比例必須比照外縣市，避免電動車停車位設置太多而閒置，造成一般汽車停放空間不足。                                                                                   | 針對停車場電動車停車格數部分，要求廠商應符合停車場法之規定，充電車位應達停車總數2%，倘若未來營運電動 | 是    |

| 出席單位意見                                                                   | 回應及處理情形                                                | 是否採納 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------|
|                                                                          | 車位需求不高，將在研討是否劃設為一般停車，惟廠商設置應至少符合法令規定。                   |      |
| 2. 考量義二路騎樓無法停放機車，機車停放格供給不足，而路邊劃設許多紅線禁止停車，建議是否可規劃為機車停車格。                  | 義二路將汽車格調整為機車格或將紅線劃設為機車停車格部分，本處將會在思考以滿足機車停車需求。          | 是    |
| (三) 一般民眾 - 余小姐                                                           |                                                        |      |
| 會針對我們所提意見與廠商做討論嗎？就目前修繕規劃沒有很細膩，且修繕部分本來就是民間廠商未來應辦理事務，整體對於一般民眾及停車需求來說沒有很方便。 | 有關初步修繕規劃項目乃為規範廠商修繕及投資時至少應辦理事務，未來亦於招商文件規定期初投資金額及至少修繕項目。 | 是    |

表 10-3 第二次公聽會議紀錄及回應說明

| 出席單位意見                                   | 回應及處理情形                                                                                                                                                         | 是否採納 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| (一) 呂美玲議員                                |                                                                                                                                                                 |      |
| 1. 前次信二立體停車場的招標案為弊案，該案評審委員是否還會在此次招標評委內嗎？ | 1.主辦機關依「促進民間參與公共建設法」第 44 條規定與「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(以下簡稱組織及評審辦法)，辦理本案之甄審相關作業。<br>2.甄審會委員之法源依據為組織及評審辦法第 4 條第 1 款：「甄審會置委員七人至十七人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，」 | 是    |

| 出席單位意見                                                                        | 回應及處理情形                                                                                                                                                   | 是否採納 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                                               | <p>其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。」；以及第 8 條第 3 款：「前項會議之出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。」</p> <p>3.主辦機關組成之甄審會，將按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。</p> |      |
| 2. 位於市區中心點的信二立體停車場是座很重要的停車場，既是促參招標案，應多找具實力、能力且有經驗的停車場業者來參與投標與競標，才能提昇停車場經營之品質。 | 本案公告於促參司網頁將為期一個月，公告招商期間將邀請廠商出席招商說明會及本案案場現勘，讓出席廠商多了解停車場的現況並參與成為申請人。                                                                                        | 是    |
| (二) 張顯瀚議員                                                                     |                                                                                                                                                           |      |
| 以往業者每年提供 \$25,000/年，獎助學金給本里(國中、小學)部分約 10 名，希望新的業者在營利之餘能夠延續好的傳統，繼續編列相關經費。      | 有關敦親睦鄰(例如：獎助學金)會後將與機關討論，並於招商文件上擬定民間廠商應提出敦親睦鄰方案。                                                                                                           | 是    |
| (三) 一般民眾(會後提供之補充意見)                                                           |                                                                                                                                                           |      |
| <p>1. 納入無障礙行人友善。</p> <p>2. 評估納入更多電動車專用車位。</p>                                 | 透過聆聽里民意見，本案將納入無障礙行人友善規劃以及至少電動車專用車位達停車位總數 2% 於未來招商條件，以滿足公共服務需求。                                                                                            | 是    |

## 二、會議照片：112 年 9 月 27 日第一次公聽會







## 三、會議照片：113 年 4 月 18 日第二次公聽會





## 四、會議簡報：112 年 9 月 27 日第一次公聽會

 **KEELUNG**  
A city full of

## 「基隆市信二立體停車場整建營運移轉案」



主辦機關：基隆市政府交通處  
規劃顧問 威信工程顧問股份有限公司  
會議日期：民國112年9月27日

| 公 聽 會 議 程     |                          |
|---------------|--------------------------|
| 時間            | 議程                       |
| 14:00 - 14:30 | 入場及簽到                    |
| 14:30 - 14:40 | 主辦單位報告<br>(基隆市政府交通處)     |
| 14:40 - 15:00 | 顧問公司簡報<br>(威信工程顧問股份有限公司) |
| 15:00 - 15:20 | 提問與回應                    |
| 15:20 - 15:30 | 臨時動議                     |
| 15:30         | 散會                       |



# 簡 報 大 綱



- 壹、計畫概述
- 貳、法源依據
- 參、初步修繕規劃
- 肆、開發效益及公益性
- 伍、計畫執行預計進度

3



## 計畫背景

### 緣起

### 目標

- 信二立體停車場委外管理迄今，場內多項設備已達汰換及需修繕，爰此，亟需汰舊換新並改善周邊停車環境，以達到本基地提供停車服務之多元效益。



- 停車設備系統汰換更新，落實停車智慧便利。
- 停車場室內修繕
- 建置電動汽車停車位及充電設備，至少達11席以上。
- 打造友善及便利停車環境

計畫概述
法源依據
初步修繕規劃
開發效益及公益性
計畫執行預計進度

## 停車場現況

- 基地面積為**3,451.7m<sup>2</sup>**
- 1F~4F為辦公空間(交通處)
- 4F~13F為停車場空間
- B1為機關停車使用(義消停車使用)
- 各層設有廁所、電梯、繳費機(1.6.8.10樓)、充電站等設備





滅火器過期    油漆剝落    查詢機設備故障    車擋破損或拆除    5F~12地板嚴重剝落    標線磨損

計畫概述    法源依據    初步修繕規劃    開發效益及公益性    計畫執行預計進度

## 法源依據

**促參法 第42條**  
經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興、營運規劃內容及申請人之資格條件等

**促參法 第6-1條**  
可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集地方居民與民間團體舉行公聽會

**規劃方式**    **公聽會辦理**

**計畫屬性**    **民間參與**

**促參法第3條**  
交通建設

**促參法施行細則§2-6**  
總樓地板面積達二千平方公尺以上之**立體式停車場**

**促參法第8條第1項第4款**  
民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府，即**ROT**方式辦理

計畫概述    法源依據    初步修繕規劃    開發效益及公益性    計畫執行預計進度



## 初步修繕規劃

### 停車設備 全面汰換

導入**智能科技停車管理系統**，如建置智慧尋車系統，車位在席系統，剩餘車位顯示器，智慧遠端影音式對講機、增設QRCODE掃碼繳費、尋車系統等功能，以提供便捷停車環境

### 停車場 室內裝修

牆面、柱面抓漏水及漆面修補；天花板修繕；車道地坪重新鋪設柏油及車格標誌整修；照屋頂及室內防漏補強；增設防墜網；辦公室擴建；防撞條、梯廳整修；電梯、照明及消防工程



計畫概述

法源依據

初步修繕規劃

開發效益及公益性

計畫執行預計進度



## 初步修繕規劃

### 增設電動車 停車位

增設電動車充電格數及充電設施，停車場充電車位應達停車總數 2%



### 公共空間服務 美化及友善

如管理室、盥洗室、直覺式簡易指標、專用車位分區色彩標示、停車場平面圖等以顯眼設計；停車場周邊人行坡道之坡度改善；落實「月經平權」之推動，提供女性免費索取生理用品



計畫概述

法源依據

初步修繕規劃

開發效益及公益性

計畫執行預計進度





# 簡報結束 敬請指教

11



# 意見交流

計畫概述    法源依據    初步修繕規劃    開發效益及公益性    計畫執行預計進度

12

## 五、會議簡報：113 年 4 月 18 日第二次公聽會



## 「基隆市信二立體停車場整建營運移轉案」



# 公聽會

主辦機關：基隆市政府交通處  
規劃顧問：威信工程顧問股份有限公司  
會議日期：民國113年4月18日

| 公聽會議程         |                          |
|---------------|--------------------------|
| 時間            | 議程                       |
| 14:00 - 14:30 | 入場及簽到                    |
| 14:30 - 14:40 | 主辦單位報告<br>(基隆市政府交通處)     |
| 14:40 - 15:00 | 顧問公司簡報<br>(威信工程顧問股份有限公司) |
| 15:00 - 15:20 | 提問與回應                    |
| 15:20 - 15:30 | 臨時動議                     |
| 15:30         | 散會                       |



# 簡報大綱



- 
- 壹、計畫概述
  - 貳、法源依據
  - 參、初步修繕規劃
  - 肆、開發效益及公益性
  - 伍、計畫執行預計進度

3



## 計畫背景



## 緣起

- 信二立體停車場委外管理迄今，場內多項設備已達汰換及需修繕，爰此，亟需汰舊換新並改善周邊停車環境，以達到本基地提供停車服務之多元效益。



## 目標

- 停車設備系統汰換更新，落實停車智慧便利。
- 停車場室內修繕
- 建置電動汽車停車位及充電設備，至少達11席以上
- 打造友善及便利停車環境



## 計畫概述

### 法源依據

## 初步修繕規劃

## 開發效益及公益性

計畫執行預計進度



## 停車場現況

- 基地面積為**3,451.7m<sup>2</sup>**
- 1F~4F為辦公空間(交通處)
- 4F~13F為停車場空間
- B1為機關停車使用(義消停車使用)
- 各層設有廁所、電梯、繳費機(1.6.8.10樓)、充電站等設備



消防安檢屆期



女廁洗手台故障



日光燈管不亮



剩餘車位顯示異常



5F~12地板嚴重剝落



在席系統燈號異常

現況照片2024年4月1日拍攝



## 法源依據

### 促參法 第42條

經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興、營運規劃內容及申請人之資格條件等

### 促參法 第6-1條

可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集地方居民與民間團體舉行公聽會

規劃  
方式

公聽會  
辦理

計畫  
屬性

民間  
參與

### 促參法第3條

交通建設

### 促參法施行細則§2-6

總樓地板面積達二千平方公尺以上之立體式停車場

### 促參法第8條第1項第4款

民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府，即ROT方式辦理

計畫概述

法源依據

初步修繕規劃

開發效益及公益性

計畫執行預計進度



## 初步修繕規劃

### 停車設備 全面汰換

導入**智能科技停車管理系統**，如建置智慧尋車系統，車位在席系統，剩餘車位顯示器，智慧遠端影音式對講機、增設QRCODE掃碼繳費、尋車系統等功能，以提供便捷停車環境

### 停車場 室內裝修

**建築物結構補強工程**牆面、柱面抓漏水及漆面修補；天花板修繕；車道地坪重新鋪設柏油及車格標誌整修；照屋頂及室內防漏補強；增設防墜網；辦公室擴建；防撞條、梯廳整修；電梯、照明及消防工程



計畫概述

法源依據

初步修繕規劃

開發效益及公益性

計畫執行預計進度



## 初步修繕規劃

### 增設電動車 停車位

增設電動車充電格數及充電設施，停車場充電車位應達停車總數 2%



### 公共空間服務 美化及友善

如管理室、盥洗室、直覺式簡易指標、專用車位分區色彩標示、停車場平面圖等以顯眼設計；停車場周邊**人行坡道之坡度改善**；落實「**月經平權**」之推動，**提供女性免費索取生理用品**



計畫概述

法源依據

初步修繕規劃

開發效益及公益性

計畫執行預計進度



## 開發效益及公益性



計畫概述 法源依據 初步修繕規劃 開發效益及公益性 計畫執行預計進度



## 計畫執行預計進度

| 工作項目           | 113.04 | 113.05 | 113.06 | 113.07 | 113.08 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 可行性評估報告書擬定     | ■      | ■      | ■      |        |        |
| 先期規劃擬定         | ■      | ■      | ■      |        |        |
| 招商文件準備         |        | ■      | ■      | ■      |        |
| 審定甄審項目、標準及評定方式 |        | ■      | ■      | ■      |        |
| 公告招商           |        |        | ■      | ■      | ■      |
| 招商文件之澄清及釋疑     |        |        | ■      | ■      |        |
| 審查申請人資格條件      |        |        |        | ■      |        |
| 評審作業           |        |        |        | ■      | ■      |
| 議約、簽約          |        |        |        |        | ■      |

計畫概述 法源依據 初步修繕規劃 開發效益及公益性 計畫執行預計進度

10



## 第11章 後續作業說明

依前述各章節之分析，本案初步具備民間參與整修及營運之可行性，故將依據本計畫規範之作業內容，依促進民間參與公共建設法第 6-1 條第一項規定，針對可行性評估結果進行撰擬先期計畫書，通過後甫進行招商作業，後續辦理方式與期程預估如下說明。

### 11.1 先期規劃階段

依據促參法規定，可行性評估經核定准予民間參與方式辦理者，應先辦理先期規劃，並撰擬先期計畫書。因此，本案於辦理先期規劃作業時，將依公共建設特性及民間參與方式，就擬由民間參與公共建設營運之規劃及財務等進行分析。審慎研擬主辦機關對該建設之承諾與配合事項及民間經營之許可範圍(含容許民間投資附屬事業範圍規劃)與期限，並研擬主辦機關應配合辦理之項目、完成程度及時程。其基本內容如下：

- 一、可行性評估報告成果彙整
- 二、民間參與期間、範圍及方式
- 三、整修規劃
- 四、營運規劃
- 五、財務規劃
- 六、風險配置
- 七、政府承諾與配合事項
- 八、容許民間投資附屬事業之範圍
- 九、履約管理規劃
- 十、移轉規劃
- 十一、後續作業事項及期程
- 十二、其他事項

### 11.2 招商作業階段

依據促進民間參與公共建設法辦理公告徵求民間機構參與營運本項公共建設，作業內容包括撰擬招標文件及協助審查投標文件與廠商資格、

撰擬委託機關與得標廠商權利義務範圍與應注意之事項、協助就審查作業中財務分析、管理規劃、人力運用、實施作業程序、評審項目標準；撰擬具體執行方案；撰擬評審辦法草案、規劃辦理招商說明會、協助完成與得標廠商之議約、簽約與點交等專業技術服務工作。項目大致如下：

而本階段作業進度為由招商準備作業開始，確認招標文件後，即可開始進行公告作業，一般 ROT 案件考量廠商現勘和準備時間，建議公告時間為 30 日，公告完成後，如有廠商遞件，則進行下一階段之評選作業，遴選優勝廠商，並協助主辦機關完成簽約。

#### 一、協助辦理招標作業

##### (一) 協助成立甄審會：

- 1.訂定或審定申請案件之評審項目、甄審標準、評審時程及評定方法。
- 2.申請案件之評審。
- 3.協助主辦機關解釋與甄審標準、評審程序及評定結果有關之事項。
- 4.其他依本法規定應由甄審會辦理之事項。

##### (二) 撰擬招標文件及協助審查投標文件與廠商資格

###### 1.評審項目：

民間參與公共建設計畫於綜合評審階段之評審項目，大致可從「公司籌組計畫及組織架構」、「設施使用計畫」、「營運計畫」、「財務計畫」等面向思考，本案將就各面向項目內容研定公告內容。

###### 2.甄審標準：

協助甄審會按公共建設之目的，決定甄審標準，以引導申請人之提案方向，並協助主辦機關獲得符合該目的之民間參與提案。

###### 3.評審時程：

協助訂定各階段甄審作業時間，並明列於招商文件，俾使

申請人與主辦機關有所依循。

4.評決方法：

協助訂定適合本公共建設之評決方法。

(三) 辦理招商說明會：

引發潛在投資者或融資機構的興趣。

二、決標及簽約作業

(一) 協助主辦機關於議約階段達至共識並協助製作投資契約簽約及其附件。

(二) 審查投資者在簽約前應提出之文件或應完成之各項工作。

(三) 協助完成與得標廠商之議約、簽約等程序作業。

### 11.3 計畫作業期程說明

本計畫依促進民間參與公共建設法相關內容之規定，評估開發建設項目委外興建營運之可行性，以減輕地方政府財政負擔，並促使民間企業的創意活力為替地方發展帶來新契機。經前述從法律、工程技術、市場、財務等層面綜合評估，本計畫皆具可行；為達成計畫需求時間目標，預定作業期程詳表 11-1 所示。

表 11-1 本案作業預定進度時程表

| 工作內容                          | 預計天數  |
|-------------------------------|-------|
| 可行性評估及先期規階段                   | 150 日 |
| 撰寫及提送可性評估及先期規劃告書              |       |
| 協助舉辦公聽會及會後公告會議紀錄              |       |
| 審查及修正可性行性評估報告書                |       |
| 提送可行性評估報告書及先期規劃報告書稿本          |       |
| 招商準備階段                        | 30 日  |
| 研擬招商文件(含申請須知、投資契約(草案)、甄審作業須知) |       |
| 召開審查會，審定甄審項目、甄審標準及評定方式        |       |
| 審查及修正招商文件與公告內容                |       |
| 提送招商文件定稿本                     | 30 日  |
| 公告招商階段                        |       |

| 工作內容                  | 預計天數 |
|-----------------------|------|
| 協助辦理招商說明會             | 7 日  |
| 資格審查及綜合評審             | 14 日 |
| 辦理議約作業：包括契約條文之商議、修正事宜 | 15 日 |
| 辦理簽約及後續相關作業           | 14 日 |