

108 年度林口世大運選手村社會住宅
地下停車場委託經營管理案

需求說明書(邀標書)

國家住宅及都市更新中心

壹、工作名稱及需求概要

一、工作名稱及緣起

「108 年度林口世大運選手村社會住宅地下停車場委託經營管理案」期藉由民間多元化營運管理及專業能力，增加停車場功能、提升停車場整體服務品質、建置智慧化停車設備及維持設施設備良好之狀態。

二、停車場概要

(一) 委託經營管理之停車場車位數、費率、位置：詳全區平面圖及停車場平面圖。

林口世大運選手村社會住宅地下停車場：

(1) 小型車 2,761 格 (A 區：697 格、B 區：551 格、C 區：663 格、D 區：850 格)，機車 3,208 格 (A 區：684 格、B 區：636 格、C 區：688 格、D 區：1,200 格)，實際數量依現場點交為主。

其中社區住戶之小型車初始保障車位數為 858 格 (A 區：184 格、B 區：203 格、C 區：236 格、D 區：235 格)，受託廠商須依本中心通知之數量增減保障車位數，原則為入住戶數之二分之一，保障車位數之上限為 1,250 格 (A 區：234 格、B 區：261 格、C 區：258 格、D 區：497 格)。

(2) 外車收費方式：

(i) 小型車：臨停，每半小時收費；月租，費率不得低於社區住戶月租費。

(ii) 機車：臨停，每日收費；月租，費率不得低於社區住戶月租費。

(3) 社區住戶收費方式：

(i) 小型車：月租，每月租金不得超過 2,500 元，費率須報本中心核准。

- (ii)機車：月租，每月租金不得超過100元，費率須報本中心核准。
- (4) 位置：A區(新北市林口區仁愛路二段496、498、500號、民治路1、3號、文化二路一段392號)、B區(新北市林口區仁愛路二段492號、文化一路一段201、203、205、207號)、C區(新北市林口區文化一路一段186、190巷6、8號、仁愛路二段196、198、200、202號)、D區(新北市林口區文化一路一段140、142、146、148、150、152、156、158、160、162、166號)等地下1層及2層合併空間。
- (5) 使用範圍及附屬設備：實際使用範圍及相關設備以現場點交紀錄及清冊為主。

(二) 工作內容

- 1、受託廠商依相關法規規劃並設置停車場(含身心障礙專用停車位、孕婦優先停車位、法定停車位等)，並向主管機關申請停車場登記證。
- 2、受託廠商依報本中心核准之收費費率與月票之出售規範進行收費管理。
- 3、妥善使用及維護與修繕停車場現有設備，所有設備於營運中需維持正常開啟與運轉，並應對所有系統盡善良管理人之責。
- 4、提升停車場服務品質之創新、規劃、服務等事項。
- 5、受託廠商配合設置軟硬體設施。
- 6、受託廠商停車場設備維護保養。
- 7、臨時停車民眾出入動線規劃。
- 8、社區住戶及團體之停車管理。
- 9、地下停車場地下1層及2層全場維護管理(含社區內住戶、團體使用及對外經營區域)。

(三) 受託廠商需配合維護之設施

- 1、妥善使用與維護停車場現有設備（依現場點交紀錄為主）。
- 2、停車場內及周邊導引牌面於點交作業後，由受託廠商管理。委託期間如有損壞情形，須依新北市規範重新設置，並報本中心備查。
- 3、本停車場出入口處以坡道至道路切齊為界（由出入口延伸至道路邊緣切齊）；坡道周邊矮牆（含矮牆）及樓梯間（含 1 樓平面及整體雨遮與四周牆面）以內屬停車場範圍。乙方需善盡管理人責任，加強清潔維護。

(四) 受託廠商需配合設置之軟硬體設施

- 1、於小型車出入口設置智慧型全自動化收費系統（含自動繳費機【含無票幣收費功能】、車牌辨識設備）及悠遊卡收費系統，且具備列印發票之功能。
- 2、電動汽車充電柱、監視系統、滿車燈箱（須能顯示場內小型車及機車剩餘車位數量）、出車警示燈及警示鈴之設置費與維護保養費，另並包含現場已提供之設施設備維護保養事宜，包含作為臨時停車民眾出入動線之電梯每月 1 次定期維護保養，並於每月 10 日前函送本中心備查。
- 3、設置車位數資料上傳之功能與傳輸等相關設備（需可聯結本中心指定系統回傳車位數訊息）。
- 4、本停車場以現況委託經營管理，委託期間因需增添、更換內部設備及裝潢時，概由受託廠商自行規劃並徵得本中心同意後始得設置。新增之設備需配合本中心周邊系統之使用運轉正常。如需變更建築物硬

體工程時，應事先繪製圖說徵得本中心同意，並經建築管理機關核准後始得為之。前述所有費用均由受託廠商負擔。

- 5、投標廠商應於投標前至現場實地勘查現況，扣除既有設備後慎重核算需配合設置之軟硬體設施，據以撰寫服務建議書，得標後如發現有混淆、不符或遺漏時，不得藉口要求減價及任何補貼。

(五) 臨時停車民眾出入動線規劃

- 1、臨時停車民眾出入之動線，須考量社區既有之樓梯、電梯及門禁管制系統，由受託廠商規劃並徵得本中心同意後始得實施，相關須配合增設之人力、軟硬體設施費用均由受託廠商負擔。
- 2、臨時停車民眾出入動線規劃之原則：以不干擾社區住戶安寧及隱私、保障社區生活品質及人身財產安全為原則，臨時停車民眾僅能進出 1 樓門廳、地下 1 層及地下 2 層，且每區停車場僅最多開放 2 處供臨時停車民眾出入，相關樓梯及電梯門禁管制應妥善規劃、設置，並應避免由車道進出。
- 3、社區門禁管制：現況為每棟一樓門廳出入口及樓梯口有刷卡式門禁管制，電梯無樓層管制。

(六) 社區住戶及團體之停車管理

- 1、介接物業管理公司提供之資料，建置住戶及團體車籍資料，並納入閘門及車牌辨識系統。
- 2、停車位管理及收費。
- 3、違規情形回報物業管理公司。
- 4、研擬社區停車管理規章。

(七) 地下停車場地下 1 層及 2 層全場維護管理

- 1、維護管理範圍除委託經營管理區域外，亦包含未委託經營管理停車區域之地坪清潔及標線，但不包含社區垃圾處理室及垃圾車臨停空間。
- 2、維護管理包含定期清潔(含任何設備、地面、垃圾桶、各式器具及污垢之清洗、擦拭、清除與清潔，衛生紙、洗手乳與坐墊消毒液及其他物品之補充、抽水肥含池底清淤等)、照明明亮及停車秩序等。
- 3、各區(A、B、C、D區)應24小時保持1名(總計4名)管理人員駐場服務，並應定期巡場；並應另外指派1名管理主管即時處理系統問題及全區狀況的掌握。
- 4、負責全場安全維護、緊急應變措施及通報，並與物業管理公司互相聯繫及協同作業。

(八)契約期限

- 1、本案之契約期限自民國108年4月1日零時起至113年3月31日24時止，共60個月。
- 2、本案各停車場應繳納之各期權利金，採總權利金分為20期繳納(每期3個月)，投標單所填之投標總價即為總權利金。
- 3、本契約案若本中心因故或未能於契約期滿前辦理招標作業時，得通知受託廠商延長續約，續約期限以本中心決標完畢後新得標廠商進駐之日止(續約期限以最長6個月為限)，受託廠商不得拒絕續約。續約權利金金額計算方式，採依據權利金詳細表內之單1格車格位每1日之權利金乘上影響之格位數再乘上續約天數後，所得之金額為續約權利金金額。

貳、服務建議書製作規定

(應依照下列各標題、順序及內容製作)

一、封面：應書明採購名稱、案號、廠商名稱、負責人。

二、服務建議書（標題、順序及內容）：

（一）公司團隊之經歷及實績（20%）

- 1、公司結構簡介：如成立時間、沿革、公司組織、資本額、員工數及營業項目。
- 2、公司財務結構：最近2年內之營運、公司財務報表應含資產負債表及損益表。
- 3、經營管理實績：表列目前營運中已履約完成停車場資料，包括名稱、地點、車位數、履約年限等資料。
- 4、受各機關委託經營之路外停車場履約情形：如民眾申訴、定期或不定期督導缺失處理說明及配合各機關辦理「即時停車資訊介接」措施之停車場數量。

（二）營運管理計畫（30%）

- 1、停車場既有設備維護計畫：如照明設備、汗水設備、電力系統、消防系統...等設備維護及整修計畫。
- 2、契約規範及自行規劃新增之軟硬體設施：收費設備、車位數資料上傳設備、監視設備、在席車位、智慧尋車、牆面油漆粉刷、地坪修繕、廁所整修、牆壁彩繪、節能燈具、智慧停車設備等增設設施，並說明各設備規格、明細、功能性、施工期程(甘特圖)及契約終止時，各設施設備權屬、交付、拆除及返還時間等處理機制。
- 3、安全維護機制(含風險管理)及緊急應變措施：對地震、火災、颱風等不可預測之天然災害或緊急事件，應訂定標準作業程序及保險計畫。其他如門禁管制、巡場機制等。
- 4、停車場環境維護(含綠美化)及省能環保計畫：如辦公場所、廁所、停車空間、管理室及各設備機房、牆面、人

行梯間、垃圾桶等清理頻率及次數，盆栽等綠化規劃。

5、收費及行銷策略：

(1)收費策略：如超商、全國繳費網、信用卡、匯款與現場繳費等。

(2)行銷策略：停車場營運的診斷及未來營運目標及策略、行銷方式、收費及優惠措施。

(3) 前述收費及行銷策略皆不得違反契約規範。

6、停車場施工時交通維持計畫及設施轉換期間民眾權益維護：為避免因設施轉換及停車場進行改善工程造成民眾權益受損，廠商若提出如地坪及油漆施工時應說明如何維持行駛動線、社區住戶及團體車管理計畫、地坪施工方式及期程安排等計畫。

7、臨時停車民眾出入動線規劃：

(1)出入動線規劃。

(2)考量社區既有之樓梯、電梯及門禁管制系統，相關須配合增設之人力、軟硬體設施。

(3)保障社區住戶安寧、隱私、生活品質及人身財產安全之計畫。

8、社區住戶及團體之停車管理：

(1)住戶及團體之停車位、閘門控制及車牌辨識等管理方式。

(2)研擬社區停車管理規章。

(三) 服務品質計畫 (20%)

1、服務人員之進用來源及禮儀教育訓練計畫：如禮儀訓練方式、服務人員。

2、服務人員之配置、管理及考核計畫：如現場管理組織架構、當班執勤人數、人員任用與考核。

3、民眾申訴處理機制：如票卡損壞、遺失、設備故障、管理事項標示不清、服務人員態度不佳等，請以一章節具體敘明。

4、提升服務品質之創新、便民服務：如酒測服務、孕婦優先停車位、身心障礙者停車服務、政令宣傳、停車場服務品質客戶意見調查表、敦親睦鄰措施、提供飲用水服務、輪胎充氣服務、汽機車簡易維修工具免費借用服務、AED 急救措施、本停車場周邊 1 公里內之廠商所屬停車場即時停車資訊均介接停車資訊 app 等。

(四) 財務計畫 (20%)

1、林口世大運選手村社會住宅地下停車場營運財務分析，包含每月及每會計年度營運收入及各項支出成本(須列出明細項目，如沿用舊有設施設備，不得列入設備建置成本扣除項目)。各項支出成本內不包含自行增設(或修改)之設施設備、綠美化或裝飾等軟硬體設施費用。

2、契約期間之權利金總額。

(五) 簡報及答詢 (10%)

1、簡報內容之完整性及專業性。

2、對於委員提問之內容，答覆之完整與詳實性。

三、服務建議書，以中文書寫，紙張大小以 A 4 規格，採直式橫書編排，內文以左至右繕打，採雙面印刷為原則，並編列頁碼，以左側裝訂成冊。其總頁數以不超過 40 頁為原則(不含封面、封底、目錄、隔頁紙、附錄(件)、簡報)，超過之頁數不列入評審，服務建議書並應提送一式 10 份，同時提送簡報資料一式 10 份。另廠商於簡報現場不得提供其他書面資料。

四、所提送之服務建議書及簡報資料一經提出後，不得退換、更換或補件。投標廠商所提服務建議書及簡報資料內容，於得標後

併入為契約之一部分。

- 五、投標廠商於服務建議書中引用相關書籍、資料，應加註所引用之出處。若投標廠商於服務建議書中引用相關書籍、資料，而未予以登載，且服務建議書內容與其他廠商有雷同之處，評審委員得視抄襲之情形，予以相對較低之分數，或直接將其列入不入選廠商中。

參、評審作業規定

- 一、本案係依本中心公有不動產商業服務設施及其他建築物出租規章組成評審小組並召開評審會議，評審優勝者議價決標後委託辦理。
- 二、資格審查合格之廠商，得出席評審會議簡報並答詢，評審會議日期及地點由本中心另行通知。
- 三、評審當日廠商簡報順序，以廠商遞送投標文件時本中心總收發文室收件時間之先後決定之。
- 四、參加廠商依序進行簡報及答詢，每一投標廠商出席人數以 3 人為限。簡報時間以 15 分鐘，答詢時間以 10 分鐘為原則（不含委員提問時間），上述時間評審委員得調整之。簡報後由評審委員發問，投標廠商由委員發問後統一回答，各階段截止前 2 分鐘由本中心人員預告（簡報時間 14 分鐘響 1 聲鈴聲、15 分鐘響 2 聲鈴聲；答詢時間 9 分鐘響 1 聲鈴聲、10 分鐘響 2 聲鈴聲）。惟未參與簡報及答詢者，簡報及答詢一項以 0 分計。
- 五、個別廠商簡報時，其他廠商應退出簡報會場至休息區。
- 六、本評審作業參酌最有利標評選辦法第 11 條第 1 項第 3 款採「序位法」評定，並參酌第 15 條第 1 項第 1 款規定，價格納入評比。
- 七、投標廠商所提之服務建議書將依據本案評審評分表所列項目進行評分，評審總分為 100 分，出席評審委員過半數對廠商之評分達 75 分以上，且總分平均達 75 分以上為合格廠商，不合格

廠商不列入名次排列。

八、評審工作採評分轉序位法進行，標價納入評分，個別評審委員對各投標廠商之評審項目分別評分後加總，並以加總分數高低轉換為序位（1、2、3、4...），再彙整合計各投標廠商之序位，如參與評審之廠商家數超過 3 家，以綜合評比序位名次較優前 3 家為優勝廠商，第 4 名以後之廠商均列為第 4 名。

九、經廠商評審會議出席評審委員評定合格投標廠商之序位予以加總，其加總數由小至大排列即為名次之優先順序（即序位加總最小者為第 1 優先，依此類推）。但有 2 家以上廠商同一名次者，以服務建議書標價高者優先議價。若遇標價相同，擇配分最高之評審項目之總得分較高者優先議價，得分仍相同者，抽籤決定之，並以抽籤序號 1~3 為優勝廠商序位。

十、前述優勝序位及名次第 1 廠商應於評審會現場再次徵詢評審委員意見，經出席委員過半數同意，並簽報本中心執行長或其授權人員核定。

十一、本案評審之優勝順序為議價排序。優勝廠商為 1 家者，以議價方式辦理；優勝廠商在 1 家以上者，依優勝順序，自最優勝者起，依序以議價方式辦理。

十二、若所有投標廠商參與評審時，經評審結果所有廠商均為不合格廠商，予以廢標。

十三、評審項目及評分標準如下：

評審項目	評分內容	權重 (%)
公司團隊之經歷及實績	公司結構簡介、財務結構、經營管理實績、受委託經營之停車場履約情形	20
營運管理計畫	停車場既有設備維護計畫、契約規範及自行規劃新增之軟硬體設施、安全維護機制(含風險管理)及緊急應變措施、停車場環境維護(含綠美化)及省能環保計畫、收費、停車場施工時交通維持計畫及設施轉換期間民眾權益維護	30

服務品質計畫	服務人員之進用來源及禮儀教育訓練計畫、服務人員之配置、管理與考核計畫、民眾申訴處理機制、提升服務品質之創新、便民服務	20
財務計畫	林口世大運選手村社會住宅地下停車場營運財務分析及權利金詳細表、契約期間之權利金總額	20
簡報及答詢	簡報與答詢內容是否完整、妥適	10
總計		100

肆、其他注意事項

- 一、若因不可抗力或不可歸咎於本中心之原因，必須暫停或取消本次評審作業時，得由本中心適時宣布。
- 二、廠商於投標後不得補充投標相關文件。
- 三、本須知未盡事宜悉依有關法令或本中心於收件截止日前所提出之補充說明辦理。補充說明視為本須知之一部分。
- 四、本須知如有任何疑義，以本中心解釋為準。

國家住宅及都市更新中心

評審委員評審評分表

案名：108 年度林口世大運選手村社會住宅地下停車場委託經營管理案

評審委員編號：

日期： 年 月 日

評 審 項 目	評 審 內 容	配 分	投標廠商名稱或編號				評 審 意 見 (優點、缺點)
			1	2	3	4	
公司團隊之經歷及實績	公司結構簡介、財務結構、經營管理實績、受委託經營之停車場履約情形	20					
營運管理計畫	停車場既有設備維護計畫、契約規範及自行規劃新增之軟硬體設施、安全維護機制(含風險管理)及緊急應變措施、停車場環境維護(含綠美化)及省能環保計畫、收費、停車場施工時交通維持計畫及設施轉換期間民眾權益維護	30					
服務品質計畫	服務人員之進用來源及禮儀教育訓練計畫、服務人員之配置、管理與考核計畫、民眾申訴處理機制、提升服務品質之創新、便民服務	20					
財務計畫	林口世大運選手村社會住宅地下停車場營運財務分析及權利金詳細表、契約期間之權利金總額	20					
簡報及答詢	簡報與答詢內容是否完整、妥適	10					
得 分 合 計		100					
轉 換 序 位							

評審原則：

1. 評審委員請參考評審項目，綜合考量各投標廠商之優缺點後予以評分。
2. 採評分轉序位法進行，標價納入評分，個別評審委員對各投標廠商之評審項目分別評分後加總，並以加總分數高低轉換為序位，再彙整合計各投標廠商之序位，如參與評審之廠商家數超過 3 家，以綜合評比序位名次較優前 3 家為優勝廠商，第 4 名以後之廠商均予以第 4 名序位。
3. 出席評審委員過半數對廠商之評分達 75 分以上，且總分平均達 75 分以上為合格廠商，不合格廠商不列入名次排列。
4. 經廠商評審會議出席評審委員評定合格投標廠商之序位予以加總，其加總數由小至大排列即為名次之優先順序（即序位加總最小者為第 1 優先，依此類推）。但有 2 家以上廠商同一名次者，以企劃書標價高者優先議價。若遇標價相同，擇配分最高之評審項目之總得分較高者優先議價，得分仍相同者，抽籤決定之，並以抽籤序號 1~3 為優勝廠商序位。
5. 各評審委員之評比結果，由承辦單位將各投標廠商之總得分及序位名次填載於評分統計表內。若所有投標廠商均為不合格廠商時，則宣佈廢標。
6. 委員評分未達 70 分或超過 90 分，需註明理由。
理由：_____。
7. 未參與簡報及答詢者，簡報及答詢一項以 0 分計。

評審委員簽名：_____

簽章後彌封

國家住宅及都市更新中心

評審委員評審總表

採購案：108 年度林口世大運選手村社會住宅地下停車場委託經營管理案

日期： 年 月 日

廠商編號 及名稱	1 _____		2 _____		3 _____		4 _____	
	得分 加總	序位	得分 加總	序位	得分 加總	序位	得分 加總	序位
評審委員 1								
評審委員 2								
評審委員 3								
評審委員 4								
評審委員 5								
廠商標價								
總評分/平均總評分								
序位和 (序位合計)								
序位名次								
全部 評審 委員	姓名							
	職業							
	出/缺席							
其他記事	1.評審委員是否先經逐項討論後，再予評分： 2.不同委員評審結果有無明顯差異情形（如有，其情形及處置）： 3.評審委員會或個別委員評審結果與工作小組初審意見有無差異情形（如有，其情形及處置）： 4.優勝廠商標價是否合理無浪費公帑情形： 5.評審結果於簽報機關首長或其授權人員核定後方生效。							

全部出席委員對各受評廠商之總評審結果

經出席委員過半數決定 _____ 為最優勝廠商及評審廠商優勝序位 2 至 3 名。

無廠商可評定為優勝廠商。

召集人： _____

副召集人： _____

出席評審委員簽名： _____
