

# 臺中洲際棒球場

停車場自動化設備規劃及營運商管理租賃招商

投標須知

午資開發股份有限公司

撰寫人：業務部 蕭晏渝 2017/09/07 修

# 臺中洲際棒球場

---

## 停車場自動化設備規劃及營運商管理租賃招商

### 目錄

#### 壹、停車場基本資料

##### 一、地理位置

##### 二、基本資料及平面圖

#### 貳、平面停車場停管設備建置規劃

#### 參、立體停車場停管設備建置規劃

#### 肆、招商規劃要件

##### 一、營運及設備統包委外招商

##### 二、營運合約期

##### 三、營運商自行評估提出租金及抽成計畫

##### 四、其他

## 伍、投標作業

一、招標緣由

二、招標條款

三、服務建議書

四、公告

五、投標

六、開標

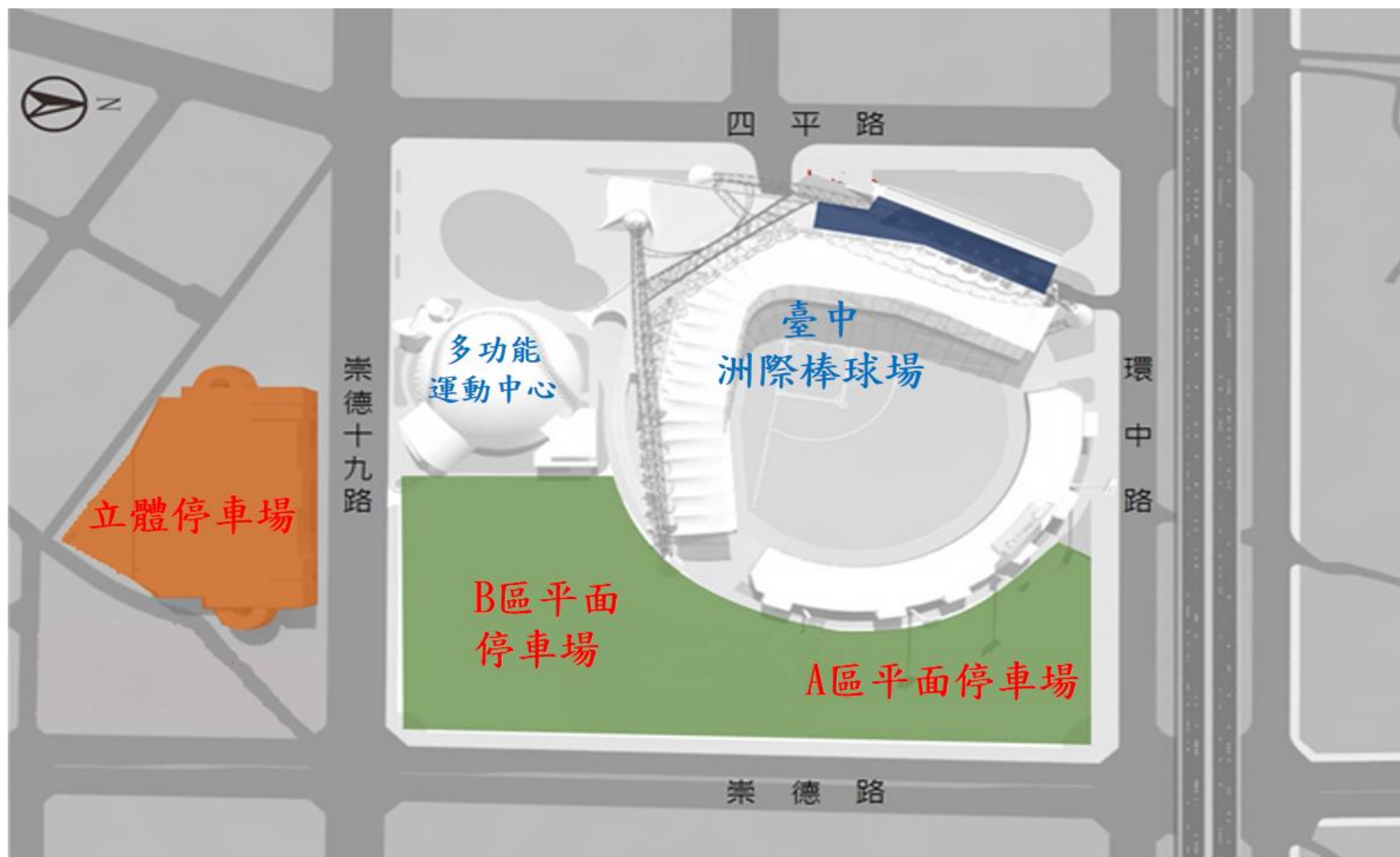
七、評選方式

八、疑義解釋

## 陸、附件

## 壹、平面停車場基本資料

### 一、地理位置





A 區平面停車場

B 區  
平面停車場

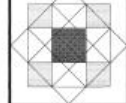
## 二、基本資料及平面圖

| 基本資料          |    | A 區平面圖                                | B 區平面圖                                | 立體停車場  |
|---------------|----|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 地點            |    | 崇德路三段及環中路交口                           | 崇德路三段及崇德十九路交口                         | 崇德路三段 831 號  |
| 基地面積<br>總樓板面積 |    |                                       |                                       | 12,976 m <sup>2</sup> (3,925 坪)<br>43,442.99 m <sup>2</sup> (13,141 坪) |
| 樓層戶數          |    | 地上 1 層                                | 地上 1 層                                | 地上 6 層/地下 1 層  |
| 停車位配置         | 機車 | 一般車位 582，無障礙車位 13<br>總機車位 595         | 一般車位 576，無障礙車位 12<br>總機車位 588         | 地下一樓室內及地面一樓露天空間，一般車位 2,680，無障礙車位 55<br>總機車位 2,735                      |
|               | 汽車 | 一般車位 196，無障礙車位 4，親子優先車位 4<br>總汽車位 204 | 一般車位 306，無障礙車位 7，親子優先車位 7<br>總汽車位 320 | 地上一樓至六樓，一般車位 1,191，無障礙車位 25<br>總汽車位 1,216                              |
| 出入口           | 機車 | 入口處-環中路<br>出口處-崇德路三段                  | 入口處-崇德十九路 1 處<br>出口處-崇德十九路 1 處        | 崇德十九路  |
|               | 汽車 | 入口處-環中路<br>出口處-環中路及崇德路三段各 1 處         | 入口處-崇德十九路 2 處<br>出口處-崇德十九路 2 處        | 崇德十九路  |
| 收費            | 機車 | 計次收費                                  |                                       |  |
|               | 汽車 | 計時收費                                  |                                       |  |
| 圖面配置          |    | 詳 P. 6                                | 詳 P. 7                                | 詳 P. 8   |

33923 - 0201611141550

工程名稱 PROJECT:  
多功  
能運  
動中  
心興  
建工  
程  
洲  
際  
棒  
球  
場  
R  
O  
T  
案

建築師事務所



DAVID LIEN ARCHITECTS

圖說 DESCRIPTION:

| NO. | REVISION |
|-----|----------|
|     |          |
|     |          |
|     |          |
|     |          |
|     |          |
|     |          |
|     |          |

圖號 DWG. NAME:

A區停車場

圖號 DRAWING NO:  
A1-7'

圖號 SHEET NO.

比例 SCALE: 1/50

單位 UNIT: cm

設計者 DESIGNED BY:

繪圖者 DRAWN BY:

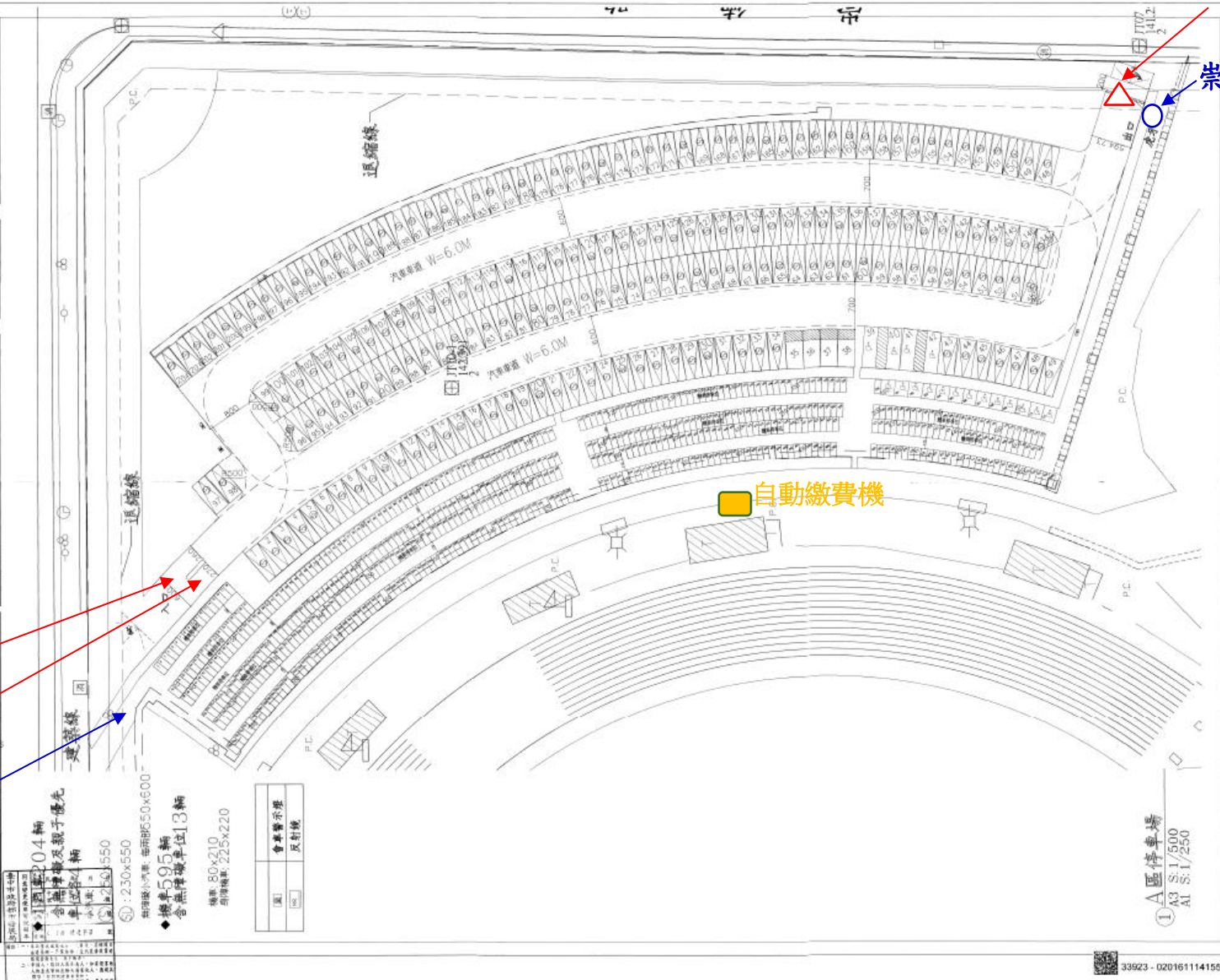
檢查者 CHECKED BY:

核准者 APPROVED BY:

ARCHITECT

圖號 DRAWING NO:  
A1-7'

圖號 SHEET NO.



崇德路汽車出口

崇德路機車出口

自動繳費機

環中路汽車出口

環中路汽車入口

環中路機車入口

1. 國庫 204輛  
 2. 合辦律師及親子優先  
 車位 204輛  
 3. 230x550  
 4. 230x550  
 5. 機車 595輛  
 6. 普通機車 225x220  
 7. 機車 80x210  
 8. 普通機車 225x220

|       |     |
|-------|-----|
| 會員警告牌 | 反射鏡 |
|       |     |

① A區停車場  
 A3 S.I./500  
 A1 S.I./250

33923 - 0201611141550

工程名稱 PROJECT: 多功能力運動中心興建工程  
 洲際棒球場 ROT 系

清思建築師事務所

DAVID LIEN ARCHITECTS

圖說 DESCRIPTION:

圖例 REVISION:

圖名 NAME: B區停車場

TEL: (04) 22971195  
 FAX: (04) 22971145  
 圖說 DATE: 2016/10/23  
 圖說 SCALE: 1/500  
 圖說 UNIT: mm

圖說 APPROVED BY:

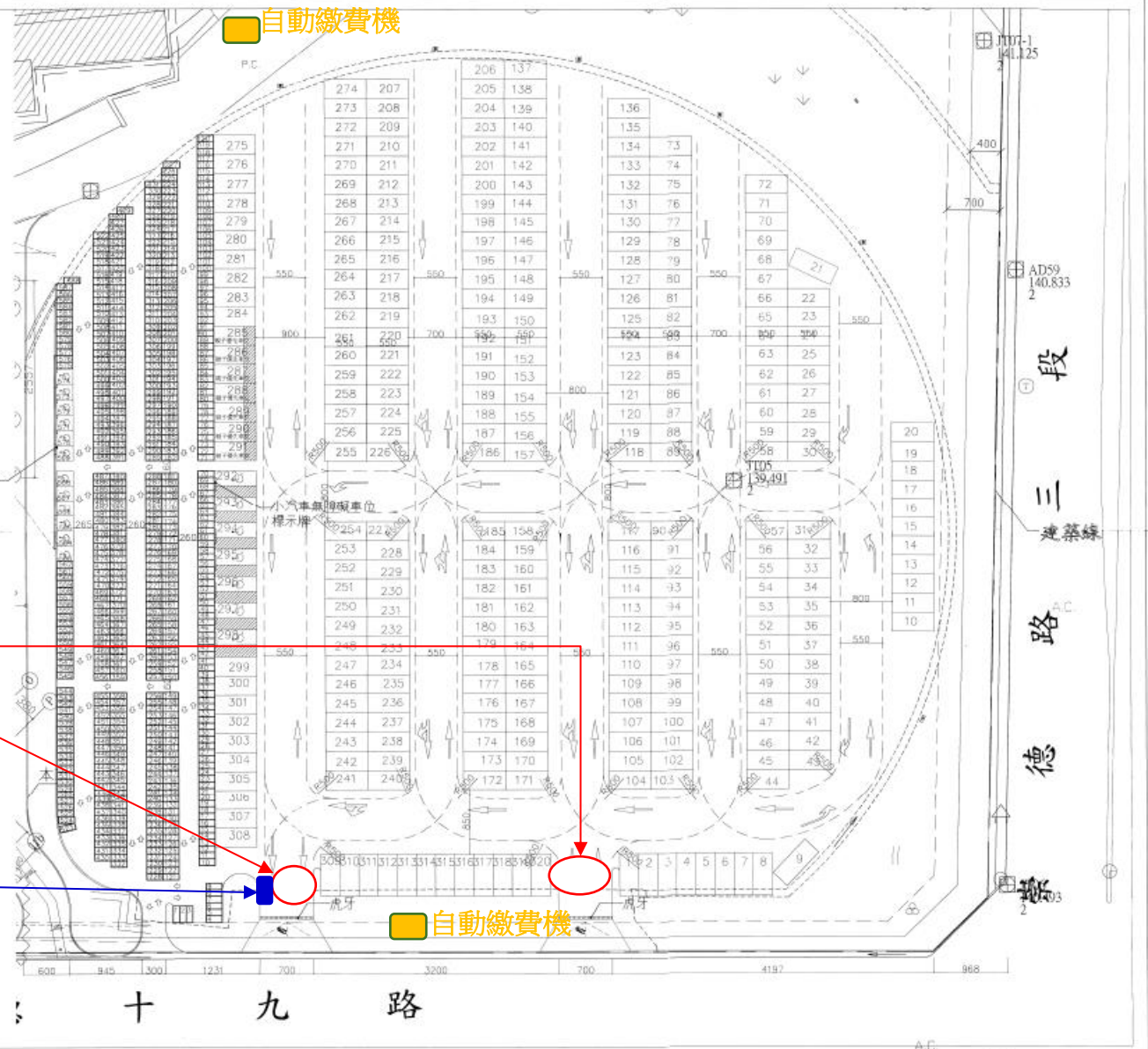
圖說 DRAWING NO. A1-7"  
 圖說 SHEET NO.

① B區停車場  
 A3 S: 1/500  
 A1 S: 1/250

汽車: 320輛  
 含無障礙車位7輛, 並無障礙標示7座  
 及親子車位7輛  
 小汽車: 250x550  
 無障礙小汽車: 每兩部350x550

機車: 588輛  
 含無障礙機車位12輛  
 並無障礙機車標示牌12座  
 機車: 90x210  
 無障礙機車: 225x220

| 符號 | 說明    |
|----|-------|
| ■  | 會車警示燈 |
| ■  | 反射鏡   |



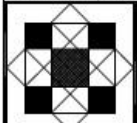
崇德十九路汽車出入口  
 (一進一出) 2組

崇德十九路機車出入口  
 (一進一出) 1組



88966-42017222612

PROJECT:  
**洲際棒球場**  
**立體停車場新建工程**  
 羅思尼建築師事務所



DAVID LIEN ARCHITECTS

圖例 DESCRIPTION:

- ① RC 縱向柱 (14#鋼筋)
- ② 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ③ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ④ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑤ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑥ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑦ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑧ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑨ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑩ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑪ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑫ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑬ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑭ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑮ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑯ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑰ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑱ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑲ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ⑳ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉑ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉒ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉓ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉔ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉕ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉖ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉗ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉘ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉙ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉚ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉛ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉜ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉝ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉞ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㉟ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊱ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊲ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊳ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊴ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊵ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊶ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊷ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊸ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊹ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊺ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊻ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊼ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊽ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊾ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)
- ㊿ 20cm TH RC 縱向柱 (10#鋼筋)

修正 REVISION

|     |            |             |
|-----|------------|-------------|
| NO. | DATE       | DESCRIPTION |
| 1   | 2016.05.13 |             |
| 2   | 2016.11.18 |             |
| 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  |            |             |
| 32  |            |             |
| 33  |            |             |
| 34  |            |             |
| 35  |            |             |
| 36  |            |             |
| 37  |            |             |
| 38  |            |             |
| 39  |            |             |
| 40  |            |             |
| 41  |            |             |
| 42  |            |             |
| 43  |            |             |
| 44  |            |             |
| 45  |            |             |
| 46  |            |             |
| 47  |            |             |
| 48  |            |             |
| 49  |            |             |
| 50  |            |             |
| 51  |            |             |
| 52  |            |             |
| 53  |            |             |
| 54  |            |             |
| 55  |            |             |
| 56  |            |             |
| 57  |            |             |
| 58  |            |             |
| 59  |            |             |
| 60  |            |             |
| 61  |            |             |
| 62  |            |             |
| 63  |            |             |
| 64  |            |             |
| 65  |            |             |
| 66  |            |             |
| 67  |            |             |
| 68  |            |             |
| 69  |            |             |
| 70  |            |             |
| 71  |            |             |
| 72  |            |             |
| 73  |            |             |
| 74  |            |             |
| 75  |            |             |
| 76  |            |             |
| 77  |            |             |
| 78  |            |             |
| 79  |            |             |
| 80  |            |             |
| 81  |            |             |
| 82  |            |             |
| 83  |            |             |
| 84  |            |             |
| 85  |            |             |
| 86  |            |             |
| 87  |            |             |
| 88  |            |             |
| 89  |            |             |
| 90  |            |             |
| 91  |            |             |
| 92  |            |             |
| 93  |            |             |
| 94  |            |             |
| 95  |            |             |
| 96  |            |             |
| 97  |            |             |
| 98  |            |             |
| 99  |            |             |
| 100 |            |             |

DWG. NAME:

一層平面圖

配置圖

TEL: (04) 23941111

FAX: (04) 23971148

DATE: 2016/11/18

SCALE: 1/50

UNIT: CM

DESIGNER: [Name]

CHECKER: [Name]

DATE: 2016/11/18

SCALE: 1/50

UNIT: CM

DESIGNER: [Name]

CHECKER: [Name]

DATE: 2016/11/18

SCALE: 1/50

UNIT: CM

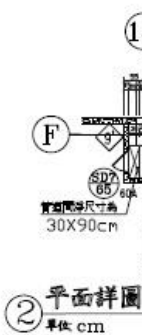
DESIGNER: [Name]

CHECKER: [Name]

DATE: 2016/11/18

SCALE: 1/50

UNIT: CM



- 註1: 本層所有直線型停車格尺寸示意
- 註2: 本層所有行斜型停車格尺寸示意
- 註3: 本層所有一般停車格尺寸示意
- 註4: 本層所有法蘭1/5型斜型停車格尺寸示意
- 註5: 本層所有行斜型不設欄停車格尺寸示意
- 註6: 本層所有一般欄停車格尺寸示意

機車西側出口

機車東側入口

汽車西側出口

自動繳費機

汽車東側入口

貳、平面停車場停管設備建置規畫(參照 P. 6 及 P. 7 平面圖)

出入口：汽車：擬建置一進一出相關設備\*3 組

單出相關設備\*1 組

機車：擬建置一進一出相關設備\*1 組(進場付費)

單進相關設備\*1 組(進場付費)

單出相關設備\*1 組

自動繳費機(含雨遮設備)：3~4 組

設備主要項：

1. 車道設備系統
2. 營運管理系統、自動化計費/收費系統、中控管理營運系統、特約商店折扣相關軟體及設備(QR code)
3. 簡易指標系統

此區營運作業至多 1 年半至 2 年，後續配合園區開發，上列相關設備建置擬採租賃方式

### 參、立體停車場停管設備建置規畫(參照 P.8 平面圖)

出入口：汽車：擬建置二進相關設備\*1 組

二出相關設備\*1 組(另加調撥車道設備配合散場機制轉為四出)

機車：擬建置二進二出相關設備\*1 組(進場付費)

設備主要項：

1. 車道設備系統、調撥車道設備
2. 營運管理系統、自動化計費/收費系統、中控管理營運系統、特約商店 QR-code 優惠及結帳、多元付費方式(多卡通等)，設置多台自動繳費機(暫定 1F 及 3F 兩側梯間各 1 台，計 4 台)降低排隊結帳時間。
3. 車牌辨識系統/e-Tag 長距離感應系統：  
不使用傳統取票形式，設置車牌辨識系統/e-Tag 長距離感應系統，減少投/取票時間及避免票卡遺失等作業時間，降低大量散場出車阻塞、人工補票作業時間。
4. 指標系統：  
出入口指標、樓層標示等
5. 尋車系統(車位導引及車位在席系統)

## 肆、招商規劃要件

### 一、營運及設備統包委外招商：

設備由營運商自購(新品)，須符合本公司所列必要設備(詳 P. 9~10 停車場停管設備建置規畫所列之設備主要項)之要求。

### 二、營運合約：

1. 合約期本案停車場經營期間以十年(預計 106.12~116.11)為規劃，分為三階段進行：

1.1 一期開發工程規劃階段：期間 1 年 1 個月(106.12.01~107.12.31)

此期間原 A、B 區平面停車場仍可正常營運(代管方式)

1.2 一期開發工程施工階段：期間 3 年 0 個月(108.01.01~110.12.31)

此期間原 A、B 區平面停車場進行開發施工階段無法營運

依取得商場、飯店開工核准起算

1.3 一期開發工程營運階段：期間 5 年 11 個月(111.01.01~116.11.30)

依商場、飯店取得使照並正式營運起算，此期間增加商場、飯店營運。

2. 營運要項：

- 2.1 立體停車場：委外經營(廠商自建設備、管理、營運)
- 2.2 A、B區平面停車場：委託代管(設備擬採租賃方式、支付代管勞務報酬)
3. 營運押金為新台幣壹佰貳拾萬元整(採第一階段固定年租金為基數)。

### 三、營運商自行評估提出租金及抽成計畫

依前述營運合約之期間，因應A、B區開發，租金及抽成計畫須配合開發進度及客源分析而訂定。

### 四、其他

1. 至少三家營運商採購報價及營運計畫。
2. 營運商除停車管理營運外，其餘權利歸屬本公司所有。
3. 立體停車場之承攬活動權益屬本公司所有，營運商須配合做停車調整調度，管制人力協助，活動招商雙方得以活動租金抽成之，採用甲方(本公司)80%，乙方(營運商)20%。
4. 立體停車場未來如有新增開發飯店或其他工程等，雙方得重新議約調整。

## 伍、投標作業

### 一、招標緣由

1. 午資開發股份有限公司（以下簡稱本公司）為招商下列標的，特訂定本須知。
2. 招商標的名稱及數量摘要：臺中洲際棒球場停車場停管設備採購暨委託經營案(第 1 次招商)
3. 招商案號為：午停字第 10607001 號

### 二、招標條款

1. 招商目的：解決棒球園區之球迷及周邊商家客人停車需求。
2. 招商標的：委託廠商進行本停車場之經營管理與維護。
3. 期程要求：

本案停車場經營期間以十年(預計 106.12~116.11)為規劃，分為下列三階段進行：

- 3.1 一期開發工程規劃階段：期間 1 年 1 個月(106.12.01~107.12.31)

此期間原 A、B 區平面停車場仍可正常營運(代管方式)

- 3.2 一期開發工程施工階段：期間 3 年 0 個月(108.01.01~110.12.31)

此期間原 A、B 區平面停車場進行開發施工階段無法營運

依取得商場、飯店開工核准起算

3.3 一期開發工程營運階段：期間 5 年 11 個月(111.01.01~116.11.30)

依商場、飯店取得使照並正式營運起算，此期間增加商場、飯店營運。

上述營運階段之具體期間，以甲方實際開發進度為準，乙方應完全配合。

4. 招商環境介紹：

位於臺中市北屯區崇德路三段 831 號，鄰近臺中洲際棒球場、多功能運動中心，故平假日臨停需求強烈；另因周邊多屬社區居多，故亦有月租需求。

5. 本招標案：

5.1 立體停車場為委外經營(廠商自建設備、管理、營運)。

5.2 A、B 區平面停車場為委託代管。

6. 招商模式：

6.1 招商方式為公開招標方式。

6.2 本公司「不允許」投標廠商以「共同投標」方式參與本案之投標。

6.3 本公司「不允許」投標廠商「以分包廠商取代部分投標廠商資格」參與本案之投標。

## 7. 押標金：

本招標案收取押標金規定如下：

7.1 押標金額度為新臺幣壹佰萬元。

7.2 受款人（抬頭）名稱：午資開發股份有限公司。

7.3 以『現金』繳納者，繳納處所為「中國信託商業銀行文心分行」。本公司銀行帳號為「473-54096866-6」，戶名為「午資開發股份有限公司」。以金融機構簽發之本票或『支票』、保付支票、『郵政匯票』繳納者，其受款人（抬頭）名稱應載明為「午資開發股份有限公司」。

7.4 另本公司「不允許」外國廠商以等值外幣繳納押標金之金額。

7.5 繳納期限：截止投標期限前繳納。

7.6 押標金返還：

7.6.1 未獲得標廠商者，於評選結果公佈後無息發還。以現金或票據繳納者，以記載原投標廠商為受款人之禁止背書轉讓即期支票無息發還。

7.6.2 獲選得標廠商者，得將押標金轉為營運押金。



### 三、服務建議書

#### 1. 製作內容建議如下：

##### 1.1 投標廠商簡歷、實績

1.1.1 投標廠商簡歷：如成立時間、沿革、資本額(實收達一仟萬元以上)、組織型態、營業項目等。

1.1.2 經營團隊管理實績說明，至少符合下列其中一項：

1.1.2.1 應包括最近3年度及目前所經營設施之服務品質及履約實績(停管總數汽車累計達千台以上)。

1.1.2.2 參與洲際棒球場及其相關設施、多功能運動中心之合作廠商／承租戶且具營運綜效者。

1.2 經營計畫包含(但不限於)下列項目：

1.2.1 承租經營範圍

1.2.2 代管經營範圍

1.2.3 經營計畫

1.3 停管設備規劃包含(但不限於)下列項目：

1.3.1 停管設備配置圖說。

1.3.2 停管設備規格及報價單

1.4 資產維護管理計畫包含(但不限於)下列項目：

1.4.1 資產維護及更新計畫。

1.4.2 環境維護(含綠美化)計畫。

1.4.3 點交及返還計畫。

1.5 財務計畫

投標廠商應於財務計畫中包含(但不限於)下列項目：

1.5.1 固定租金(依本公司規定為基準)、營業抽成方式、財務基本參數說明。

|            | 第一階段<br>(106/12~107/12) | 第二階段<br>(108/1~110/12) | 第三階段<br>(111/1~116/11) |
|------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| 月固定租金(未稅)  | \$100,000               | \$150,000              | \$300,000              |
| 月營收抽成比例-業主 |                         |                        |                        |

1.5.2 業主須支付營運商 A、B 區平面停車場每月代管勞務費新台幣\_\_\_\_\_元整(未稅)，代管期間暫訂為 106/12/1~107/12/31。

1.5.3 經營收入及支出預估（含預估每年收支總額）。

1.5.4 合理利潤之預估。

1.5.5 預估財務效益分析。

1.5.6 風險管理與保險計畫。

1.5.7 設施(備)改善及新增計畫。

2. 製作格式建議如下：

2.1 建請以紙本方式製作服務建議書：

2.1.1 建請以 A4 之紙張、由左至右以中文打字橫書製作，並以電腦繕打，但相關之圖說不在此限。

2.1.2 建請裝訂左側成冊。

2.1.3 建請印製紙本之服務建議書 6 份，並附電子檔 1 份。

2.2 其他：

2.2.1 建請加目錄、編頁碼、加封面。

2.2.2 不含封面、目錄及附件，建請不超過 50 頁(單面印製 1 張計 1 頁；雙面印製 (1 張計 2 頁))。

#### 四、公告

此案於本公司官網及粉絲專頁以公開招標方式對外公告三週(預計 106/09/12~106/10/02)。

#### 五、投標

1. 專人送達之地點為臺中市北屯區崇德路3段835號(午資開發股份有限公司)。
2. 郵遞送達之地點為 406 臺中市北屯區崇德路3段835號(午資開發股份有限公司)。
3. 截止日期為民國106年10月03日上午10時30分。
4. 本招標案「不允許」廠商以電子資料傳輸方式遞送投標文件。
5. 本招標案「不允許」廠商於開標前補正非契約必要之文件。

#### 六、簡報及開標

1. 簡報時間為民國106年10月12日上午10時00分至16時00分，簡報時間以整點開始，每家投標廠商簡報時間以30分鐘為限，簡報順序依投標順序。(倘投標廠商眾多，則須延續簡報時間為民國106年10月13日上午10時00分起)

2. 簡報地址將由本公司另行通知。
3. 開標地址將由本公司另行通知。
4. 投標參加簡報廠商人數最多三人。

#### 七、評選方式：價格標

1. 本招標案**固定租金**依投標須知說明，**營收抽成比例**及**每月代管勞務費**不訂定底價。
2. 本公司採內部開標不對外說明，開標日期及時間為完成所有廠商簡報當日結束後一小時於原會議室場地進行。

#### 八、疑義解釋

投標過程當中，若有任何疑義請洽本公司業務部，廠商對公開招標內容有疑義者，請於公開招標公告起十天(106/09/12~106/09/21)內，以電子郵件向招標聯絡人請求釋疑，針對疑義之處理結果，本公司將疑義與釋疑結果以電子郵件寄送各廠商公告，本公司保有最終解釋權。

連絡電話：04-24221588

E-mail 信箱：蕭小姐 irene.hsiao@tibs.com.tw 分機 52

周先生 ck.chou@tibs.com.tw 分機 59

陸、附件：合約乙式、立體停車場樓層平面圖