

桃園縣政府

中壢國小地下停車場BOT案

第二次招商說明會



宣保工程顧問股份有限公司

99年8月9日

1

宣保工程顧問

簡報綱要

- 計畫背景
- 基地發展條件與潛力
- 招商規劃
- 申請作業規定
- 甄審說明



計畫背景

計畫背景

✦ 計畫緣起

- 本案周邊地區停車不便，目前周邊道路之路邊停車率達2.09、違規率達0.55。
- 該區已無適合之公共設施用地供興建路外停車場，故擬利用中壢國小以多目標使用方式興建，並期引入民間資金與經營能力增進推動效率與服務品質。

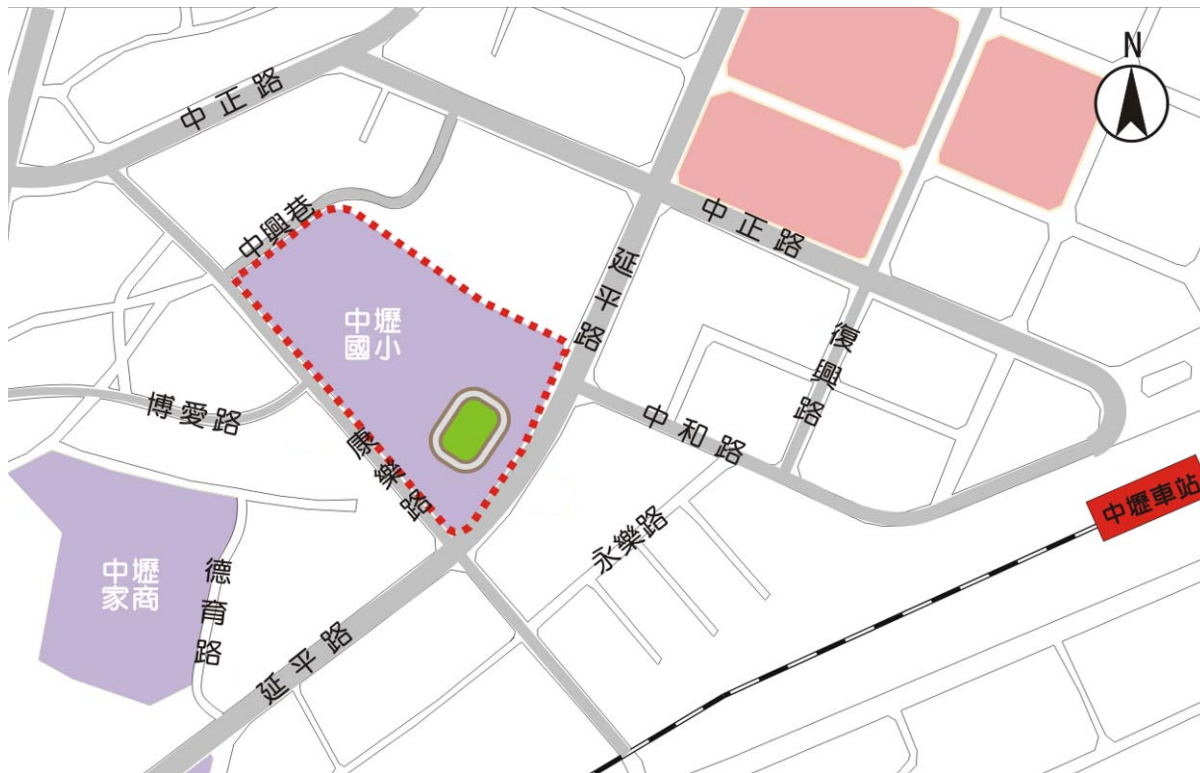
✦ 計畫目的

- 解決附近地區停車空間不足、減少路邊停車格位劃設，恢復道路原有功能，以提高道路服務品質。
- 減低政府公共設施財政負擔。
- 提昇公共設施使用效能。



基地發展條件與潛力

基地區位與交通條件



- 位於中壢火車站站前商圈內，商業為該地區主要產業。
- 距離中壢火車站步行約5分鐘路程，距離中壢交流道約10分鐘車程，聯外交通便利。
- 車程10分鐘範圍內涵蓋中壢主要商圈與地區發展商圈，具備穩定且成長中的消費客群。

周邊都市計畫現況



基地周邊環境現況

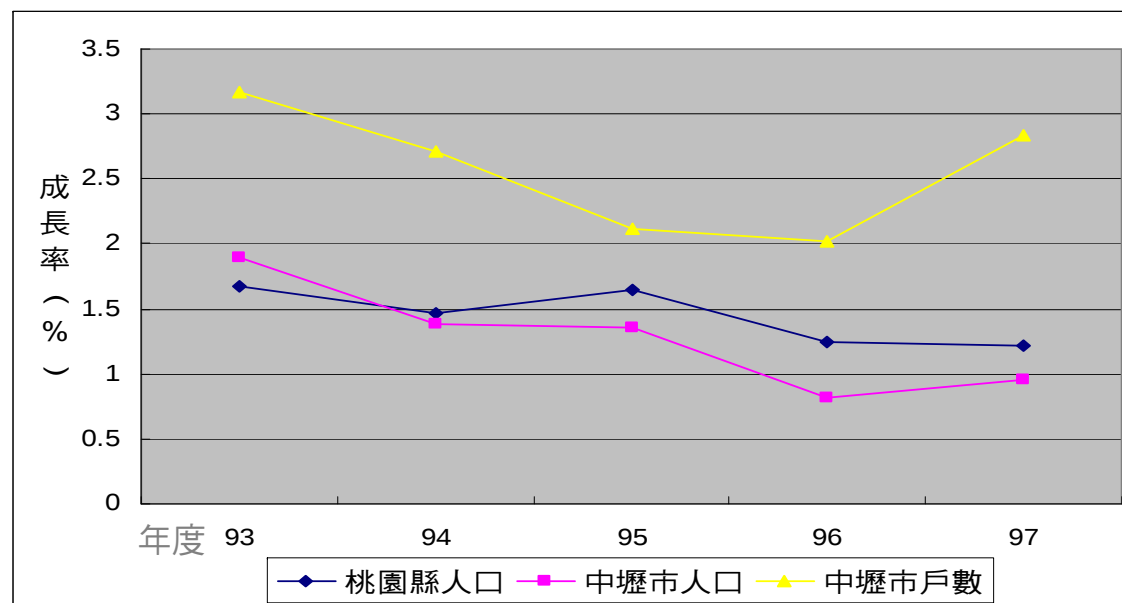


基地內部現況



戶數及車輛持有數持續增加

- 中壢市近五年之平均人口成長率及平均戶數成長率為1.3% 及2.4 %。
- 車輛持有數除大客車外，各類型車輛數持續增加，以96年之持有數來看，每千人汽車持有數達319輛。
- 基地位處火車站及延平路商圈附近，通勤及購物皆極為便利，車輛數較其他地區要來的密集。



桃園縣及中壢市人口、戶數成長率變化圖

市場競爭分析



公七停車場：距離本基地約為500公尺，原提供594個停車位，改建後提供350個停車位。

延平路停車場：距離本基地約200公尺左右，原提供68個停車位，改建後提供234個停車位。

上述兩個停車場改建後，較原來有的停車格數要少了約108個停車格。

基地周邊有多處民營停車場服務，惟其費率約為40~60元/小時，使用者大都傾向停放費率為30元/小時之路邊停車格，故目前路邊停車格位有一位難求的現象。

停車場開發規模

- ✚ 本案以尖峰時段停車需求之85%作為合理之停車供給量，分析本基地所在地區之停車供需情形。
- ✚ 於本案所定之目標年(101年)時停車供給不足量約為173個，至開發後10年時停車供給不足量則成長至247個，故本案停車場之開發規模建議以200個以上車位為宜。

單位：個

項目	101年	111年	開發規模設定
a.尖峰時段	585	672	200 以上
b.合理停車供給 (a*0.85)	497	572	
c.停車供給現況	324	324	
d.供需差(b-c)	173	247	

資料來源：促進民間參與停車場興建評估規劃，97年6月。

道路服務水準

- ✚ 依據本案98/4/13實地調查基地旁康樂路之交通量，尖峰時段達C級，離峰時段達B級。
- ✚ 本案營運後，預估尖峰時段所衍生之進出場車次約為200pcu/小時(雙向)，對停車場進出口所在康樂路之交通有些微影響，但仍維持在B~C級間之服務水準，尚不致造成道路服務水準的降低。

本案停車場出入口所在之康樂路開發前後之道路服務水準表

時段	現況道路之雙向流量(PCU)	預估增加之雙向流量(PCU)	雙向容量(C)	增加前之V/C	增加後之V/C	增加前之服務水準	增加後之服務水準
上午尖峰	1443	200	2400	0.60	0.684	C	C
下午尖峰	1433	200	2400	0.60	0.680	C	C
離峰	930	200	2400	0.39	0.471	B	B

招商規劃

基本需求設定

✚ 停車場基本需求：

- 本案應於中壢國小操場基地興建地下2層之立體停車場。
- 小汽車停車位數應達200個以上。
- 民間機構應依投資契約之工程興建時程要求，最遲應自投資契約簽訂之日起2年內完成中壢國小操場地下停車場興建工程，並對外開放營運。
- 本案停車場出入口配合周邊交通及地面層中壢國小進出動線，應設置於康樂路上。

✚ 民間機構對於本計畫停車場之興建，地面層操場復原之工程經費不得低於新台幣1,200萬元，且其地面層操場規劃內容應先送請主辦機關同意後始得辦理。

業務經營範圍及許可年限

✚ 辦理依據

- 依促參法第8條第1項第1款規定公告徵求民間機構參與興建營運本案，由民間機構興建並營運至許可年限屆滿後，將現存所有之營運資產無償移轉予政府之方式(即BOT方式)進行。

✚ 業務經營範圍

- 本案係利用文小九用地作多目標使用，於中壢國小操場進行地下停車場之開發，民間機構於許可年限內取得本基地之興建、營運權。
- 興建權
 - 主要以交付標的作為基地，興建地下停車場。
- 營運權
 - 於許可年限內，由民間機構訂定管理規範，依法向桃園縣政府報請核備，領得停車場登記證後，始得對停車者收取費用。

✚ 許可年限

- 以30年為許可年限(含興建期及營運期)
- 興建期：含設計、請照及施工等，應於簽約後2年內完成，提前完成得提前營運。
- 營運期：為許可年限扣除興建期間，計為至少28年。

用地交付

交付標的

■ 本案交付標的為中壢國小操場區域，其面積約4,100m²，本案基地限定以操場為主，預計以操場地下進行停車場之開發，但因操場周圍有校方希望保留之樹種及近期完成之通學綠橋，故建議開挖面積計約3,360m²，含括桃園縣中壢市興南段中壢老小段0235-0004、0235-0143、0235-0046、0235-0090及0235-0089等五筆地號之部份土地，其土地權屬為桃園縣政府所有，實際面積及範圍以土地登記謄本所載為準。

交付方式

■ 本案用地為公有土地，所有權人為桃園縣政府，管理機關為中壢國小，主辦機關於簽訂設定地上權契約後60日內完成用地點交，供民間機構使用。

中壢國小操場地籍權屬

項次	地段小段	地號	面積m ²
1	興南段中壢老小段	0235-0004	3,135
2	興南段中壢老小段	0235-0143	2,336
3	興南段中壢老小段	0235-0046	777
4	興南段中壢老小段	0235-0090	566
5	興南段中壢老小段	0235-0089	230

興建及營運

✚ 興建之要求

- 民間機構應依投資契約之要求事項及審核、備查流程，據以辦理規劃、設計及施工。
- 興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由民間機構自行辦理，或委由顧問機構、承包商辦理，均由民間機構負全部責任。主辦機關或其所委託之機構對民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料或經主辦機關之勘驗合格，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。
- 需符合公有建築物綠建築標章推動使用作業要點之規定，取得綠建築標章。
- 民間機構需依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定設置促參識別標誌，並於營運期滿、中止營運或終止投資契約時，應拆除該識別標誌，且負擔全部費用。

✚ 營運之要求

- 民間機構應於簽訂投資契約後2年內完成中壢國小操場地下停車場之興建（含設計及請照時程），並開始營運。
- 本案停車場之收費費率，民間機構得參照「桃園縣停車場收費自治條例」公有收費停車場訂定，若需調整，民間機構須敘明理由，報請主辦機關同意後始得調整費率。
- 本案需配合桃園縣設置非接觸式電子票證系統，並配合全縣票證系統之連線與銜接。

權利金

✚ 地租

- 本計畫之土地取得係擬採設定上權方式租用，係依據「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」規定辦理。
- 興建期間：按土地法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。
- 營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收，然因本案自償能力於評估過程中略為不足，故營運期間土地租金規劃採折半計收，即公告地價之1.5%。

✚ 開發權利金

- 本計畫之開發權利金，包括本計畫主辦機關、執行機關對本計畫之各項作業直接與間接支出，但不限於審核費用、顧問費用、人事成本、相關規劃費用、與資金成本等，其金額訂定為50萬元整。
- 開發權利金繳交辦法係以投資契約簽訂時一次支付為原則。

✚ 經營權利金

- 本計畫將經營權利金係以「營業抽成」計算，至少每年營業抽成為民間機構營業淨收入金額之0.5%。申請人得依其財務計畫評估後進行報價，本項將列入甄審項目。

政府承諾及協助事項

✚ 主辦機關承諾事項

- 應依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」提供土地予民間機構使用。
- 應完成土地點交的相關作業。
- 應訂定營運績效評估辦法。
- 應於本案主要進出動線及鄰近道路設置道路指示系統，導引民眾至本基地。

✚ 主辦機關協助事項

- 在民間機構取得相關證照或許可時給予適當之協助。
- 民間機構向金融機構申請融資，得提供適當之協助。
- 協助民間機構申請辦理進口關稅、營利事業所得稅等國稅減免。
- 因天然災變而受重大損害時，協助申請重大天然災害復舊貸款。
- 協助於停車場周邊主次要道路劃定禁止停車區，並加強違規取締措施；並協助調整該區周邊路邊收費費率。
- 得協助中壢國小四周道路(延平路、康樂路)停車格位之塗銷。

申請作業規定

申請人資格條件

✚ 法人資格

■ 符合下列條件之一者，得申請參與本案：

- 依我國公司法設立之單一公司。
- 由兩個以上公司（可含尚未在本國認許之外國公司）以合作方式組成之合作聯盟。

✚ 財務能力

- 申請人為單一公司者，其實收資本額應為新台幣（以下同）**3,000萬元以上**。
- 申請人為合作聯盟者，聯盟成員實收資本額合計為**5,000萬元以上**，授權代表公司之實收資本額應佔聯盟成員實收資本額總額50%以上。
- 單一公司申請人或合作聯盟各成員最近3年內應無退票紀錄或重大喪失債信之情事。

✚ 經營能力

- 申請人所營事業項目應包含停車場經營業，申請人如為合作聯盟，至少應有一成員具備前述資格。

申請文件內容 – 資格文件

- 申請文件檢核表。
- 申請人及負責人印鑑印模單。
- 申請書。
- 申請切結書。
- 合作聯盟協議書。
- 合作聯盟授權書。
- 代理人委任書。
- 法人資格證明
- 財力能力證明
- 經營能力證明

申請文件內容 – 投資計畫書

- ✦ 民間計構籌組計畫
 - 包含投資人籌組計畫及組織架構及相關興建經營實績。
- ✦ 興建計畫
 - 停車場基本規劃（應含各樓層平面配置圖及剖面圖等）
 - 施工作業規劃（應含施工方法、施工時程、工程經費、綠建築及地面景觀復舊計畫等）
 - 交通影響分析與對策（應含現況分析、交通衝擊影響分析及改善對策等）
 - 環境影響分析與對策（應含現況分析、影響分析及改善對策等）
- ✦ 營運計畫
 - 包含營運費率、營運策略、營運管理制度及組織體制。
- ✦ 移轉計畫
 - 點交計畫、移轉計畫
- ✦ 財務計畫
 - 含財源籌措方式、財務運用計畫、財務指標分析、敏感性分析、風險分析、保險計畫。
- ✦ 創新及回饋計畫
 - 含政府或中壢國小校方舉辦大型活動之配合
 - 回饋計畫（至少包含給予中壢國小固定免費汽車為1個；並提供學校教職員停車優惠）
- ✦ 權利金給付計畫

特許權簽約主體

- ✚ 本計畫特許權的簽約主體係為桃園縣政府與獲選為最優申請人、並完成議約之民間機構。
- ✚ 民間機構當為民間投資人所組成的投資組合，其成員應包括具備投資、興建、與營運本計畫主體業者所組成。投資組合並應組成設籍於桃園縣之特許公司，以做為簽約的主體。
- ✚ 特許公司組成規範如下：
 - 單一公司申請人於民間機構成立時及成立後，對民間機構之持有股份比例應維持高於民間機構實收資本額之50%，惟經主辦機關同意後，其股權移轉不受限制。
 - 合作聯盟申請人之授權代表公司於民間機構成立時及成立後，對民間機構之持有股份比例應維持高於民間機構實收資本額之30%，且各成員對民間機構之持有股份比例之總和應維持高於民間機構實收資本額之50%，惟經主辦機關同意後，其股權移轉不受限制。
 - 民間機構有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過民間機構資本總額或財產總額20%。

甄審說明

甄審項目及權重(1/2)

甄審項目		權重
民間機構 籌組計畫	1. 投資人籌組計畫及組織架構 2. 相關興建計畫時績	5 %
興建計畫	1. 停車場基本規劃 2. 施工作業規劃 3. 交通影響分析與對策 4. 環境影響分析與對策	20%
營運計畫	1. 營運費率 2. 營運策略 3. 營運管理制度 4. 組織體制	25%
移轉計畫	1. 點交計畫 2. 移轉計畫	10%

甄審項目及權重(2/2)

甄審項目		權重
財務計畫	1. 財源籌措方式 2. 財務運用計畫 3. 財務指標性分析 4. 敏感性分析 5. 風險分析 6. 保險計畫	20%
創新及回饋計畫	1. 含政府或中壢國小校方舉辦大型活動之配合 2. 回饋計畫	10%
權利金給付計畫	1. 權利金給付計畫	10%
簡報及答詢	--	5%

綜合評審評定方式

- ✦ 合格申請人簡報時間不得超過**20分鐘**，答詢以統問統答方式辦理，答詢時間以不超過**15分鐘**為原則（甄審委員提問時間不計入），必要時甄審會得予延長。**簡報內容不得超出投資計畫書所述之範圍。**
- ✦ 各甄審委員依各甄審項目配分，給予各合格申請人各評審項目所得分數。各項目分數均為整數，得為零分但不得為負分。如僅有一家通過資格審查之合格申請人，合格申請人分數應需達1/2以上出席委員評定得分達70分(含)以上，始得為最優申請人。
- ✦ 各甄審會委員對各合格申請人累計加總分數，最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，其餘依序類推。
- ✦ 最後將各甄審會委員所核給各合格申請人之序位加總，序位加總最低者為最優申請人，次低者為次優申請人。其序位加總結果相同時，以申請人提出之財務計畫中，權利金繳納計畫所載願繳納每年固定比率營運權利金比例最高者為最優申請人。若營運權利金比例相同時，以營運計畫項目序位加總結果較低者為最優申請人。若該項目序位加總結果相同時，以抽籤決定最優申請人。

聯絡窗口

■ 桃園縣政府交通處停車管理科

■ 聯絡人：毛籍忠

■ 電話：(03) 3326521

■ 住址：桃園縣桃園市縣府路一號8樓

■ 本案顧問：宣保工程顧問股份有限公司

■ 聯絡人：陳瑞玲、李欣嘉

■ 電話：(02) 27840999

■ 住址：台北市大安區復興南路一段237號9樓之1

本案投資相關資訊

✚ 行政院公共工程委員會：

<http://ppp.pcc.gov.tw/PPP/frontplat/search/showViews.do?indexID=3&PK=1625>

- 本案申請人資格條件
- 甄審項目及甄審標準
- 相關公告資訊

✚ 桃園縣政府交通處資訊公開專區

<http://traffic.tycg.gov.tw/Service/infoOpen/upt.asp?pageno=&uid=&on=&cid=&year=&month=&day=&key=&p0=851>

- 本案可行性評估及先期規劃報告

✚ 本案投資網頁

<http://www.botencon.com/encon/chungliwebsite/index.html>

- 本案計畫背景及概述
- 現況照片
- 招商訊息
- 本案可行性評估及先期規劃報告

桃園縣政府

「中壢國小地下停車場BOT案」

第二次招商說明會

簡報完畢 敬請指教

