

彰化縣員林市員林國小運動場  
地下停車場委外經營管理案  
可行性評估報告

主辦單位：彰化縣政府工務處

公共建設類別：交通建設及共通管道

中華民國 107 年 2 月 28 日

## 目錄

第一章 計畫緣起與目標	
1-1 計畫緣起 .....	3
1-2 計畫目標 .....	3
第二章 公共建設目的探討	
2-1 委外依據 .....	4
2-2 停車場基本資料及周邊環境現況說明 .....	4
2-3 委由民間經營預期效益 .....	5
2-4 公共建設目的探討 .....	5
第三章 市場可行性分析	
3-1 設施區位探討 .....	6
3-2 區位可及性探討 .....	6
3-3 競爭優劣勢分析 .....	6
第四章 法律可行性分析	
4-1 本案適用法令規章 .....	7
4-2 本計畫之主辦機關 .....	7
4-3 民間機構參與公共建設之方式 .....	7
4-4 目的事業法令規範 .....	8
第五章 財務可行性分析 .....	9
第六章 民間參與可行性分析 .....	10
第七章 本案可行性評估綜合建議 .....	11

# 第一章 計畫緣起與目標

## 1-1 計畫緣起

彰化縣經濟發展迅速，民眾汽機車持有及使用率逐年成長，都市化影響越來越明顯，停車管理儼然已成為彰化縣交通管理中相當重要之一環。為平衡停車供需、促進交通順暢，並落實交通部「路外停車場為主、路邊停車為輔」之停車政策，推動停車管理改善措施，為彰化縣政府縣政推動之重點工作。

本府委外經營之員林市員林國小運動場地下停車場前經委外廠商於經營 8 年及續約 2 年，即將於 107 年 5 月 9 日契約期滿。為維持停車場公共服務效能，擬以促進民間參與公共建設法辦理公開上網招商，繼續委託民間廠商經營管理。爰此，辦理本可行性評估案。

## 1-2 計畫目標

員林市員林國小運動場地下停車場位置座落員林市三民東街 221 號地下一樓，其面積約 7,645 平方公尺，提供 227 格小型車停車位。收費標準目前皆為第一小時 30 元，超過每半小時 15 元，月租為每月 2,200 元。

未來擬以促參方式繼續委託民間廠商經營管理，並以達成下列五項目標：

### (1)減輕政府機關財務負擔

本案以OT方式推動公共建設經營，由政府以設定經營權方式委託民間機構對本案停車場予以營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。政府無須負擔營運之費用，可精簡政府機關的人事編制，節省人事費用。

### (2)鼓勵民間參與公共事務

依促參法及其他相關法令提供民間機構在財稅、政策等各方面的配合條件，讓民間機構在營運期間享有一定的優惠。

### (3)提高停車場之經營管理效率及使用效益

以民間營運的角度來看，為了吸引民眾前來使用本停車場之設備和服務，民間營運公司會加強對民眾需求的敏感度和回應能力以及服務品質，以滿足民眾的需求。

### (4)謀求參與經營者之合理報酬

民間營運公司透過有效率的經營方式，除提供優質的停車服務外，並可預期合理報酬，達成本府、委外業者與使用民眾三贏目標。

### (5)停車場的正常營運可改善地區交通狀況及安全

停車場的正常營運，能助於有效解決地區性停車問題，並可使該地區維持流暢的交通及交通秩序穩定，減少交通事故發

生可能性。

## 第二章 公共建設目的探討

### 2-1 委外依據

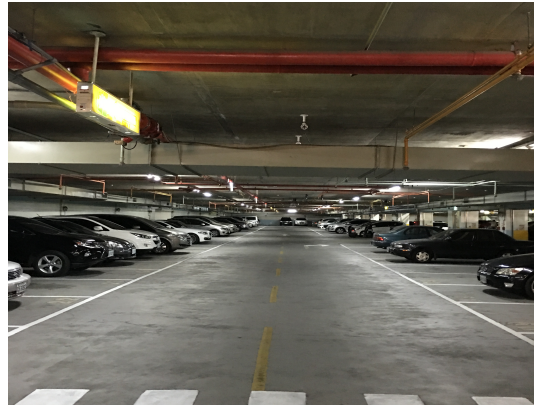
依據「促進民間參與公共建設法」(以下稱「促參法」)第八條第一項第五款「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」之規定公開徵求投資廠商與經營。在符合本停車場興建目的原則下委外經營，由本府向投資廠商收取土地租金及權利金，並由投資廠商自負盈虧。

### 2-2 停車場基本資料及周邊環境現況說明

員林市員林國小運動場地下停車場座落位置於員林市三民東街 221 號，土地地號為員林市地政段 776 地號，為單一出入口，共有 227 格小型車位，除鄰近員林市公所，附近還有國立員林崇實高工、彰化縣立大同國中、警察故事館、員林公園、員林國宅等行政機關及住宅區，且周邊商業活動頻繁。



圖-員林市員林國小運動場地下停車場位置圖



照片-員林市員林國小運動場地下停車場現況照片

### 2-3 委由民間經營預期效益

因應政府「促進民間參與公共建設」政策，鼓勵民間投資經營，藉由有效運用民間資源，以提昇經營效率及服務品質，達成增加收入且不與民爭利之雙贏目標。

- (1)停車場已委外經營，由廠商自行營運管理停車場，有效節省公部門人力。
- (2)透過民間機構專業化能力，將現有設施充足規劃利用，可提升公共設施之服務效益。
- (3)透過權利金及土地租金的收取，可增加本府收入。

### 2-4 公共建設目的探討

- (1)民間參與並不減損該公共建設服務性及公益：本計畫停車場之公共建設目的為增進在地民眾使用停車場之品質。民間參與經營不會改變原使用目的，且透過民間廠商的經營服務與企業化精神，提升公共建設使用率與服務品質，並透過相關機制規範，不會減損該公共建設服務性及公益性。
- (2)民間參與能否減輕政府負擔：結合民間與政府的力量，能提供設備更完善的多元設施，吸引民眾前往使用或租用，進而提升設施的使用率、減輕本府管理維護的負擔，並將營收回

饋給本府，達成與民眾及民間業者三贏之目標。

### 第三章 市場可行性分析

#### 3-1 設施區位探討

員林市員林國小運動場地下停車場位處員林市都市計畫範圍中心地帶，與行政區及商業區相鄰，包含員林市公所、國立員林崇實高工、彰化縣立大同國中、警察故事館、員林公園、員林國宅及相關餐飲業、零售販賣業等，顯示本計畫周邊區域對於停車場相關設施之需求相對較高。

#### 3-2 區位可及性探討

員林市員林國小運動場地下停車場基地區域周邊，主要道路以三民東街、和平東街、大同路及林森路為主，以上主要道路平、假日皆有洽辦公務、商業活動及周邊住宅區民眾停放需求之人、車潮。

#### 3-3 競爭優劣勢分析

透過員林市員林國小運動場地下停車場之內部優勢、內部劣勢、外部機會與來自於外在環境競爭者之威脅多面向分析，以確保本案委外經營之成功。

##### (1) 競爭優勢：

員林市員林國小運動場地下停車場之競爭優勢為地理位置良好，除位於市區且鄰近周邊行政區、商業區及文教區，平、假日皆擁有充沛之人、車潮，且基地較為平整廣大，土地可利用率高，可吸納大量車輛停放需求，且具備遮蔽功能之地下停車場，亦會增加民眾停放意願。

##### (2) 內部劣勢：

停車場平面入口非直接位於道路旁，係位於正興街靠近林森路口之巷道，入場車輛進入巷道後需行駛約 50 公尺才至場區範圍，故若相關入場指示不明顯，將導致民眾無法察覺，或需以迴轉、繞行等方式重新進場，降低民眾停放意願。透過委外廠商市招及進出場指示重新建置，預計可降低前開情事產生。

##### (3) 外部機會：

停車場有明確之市場定位，透過增加民間廠商對停車場之軟硬體設備及資金、人力投資，可望提供優質停車服務，帶動周邊商圈熱絡發展。另員林市於 106 年 5 月 20 日實施路邊停車收費後，該地區新設之路外停車場數量明顯增加，表示除臨停需求外，對於長時間停放需求之月租車輛比例亦相對提升，透過月租、臨停車輛比例合理配置，預期可替本



案停車場帶來穩健收益。

#### (4)外部威脅：

鄰近民間經營之小型規模停車場，競爭非常激烈，使用者不耐久等時，便前往尋求停車位，唯基地平整性及停車格設置仍不如此本停車場制度化，且地下停車場具有遮風蔽雨之優勢，若能有優良之專業廠商進駐，透過場區軟硬體改善更新，將可更加能吸引民眾前來停車。

## 第四章 法律可行性分析

### 4-1 本案適用法令規章

依照促進民間參與公共建設法第3條第1項第1款規定：「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。」、促參法施行細則第2條第1項規定，促參法所稱交通建設，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、橋樑及隧道。又同條第6項規定所謂停車場，係指符合下列規定之一之路外公共停車場：一、申請開發土地面積達四千五百平方公尺以上之平面式停車場或總樓地板面積達二千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一千五百萬元以上之機械式或塔臺式停車場。

本計畫停車場為停車場法第2條所稱之路外停車場，經查土地謄本、地籍圖及使用執照所示，可知員林市員林國小運動場地下停車場基地面積為37,766平方公尺，實際停車場室內面積計7,645平方公尺，即為促參法第3條第1項第1款、促參法施行細則第2條第1、6項所稱之路外公共停車場。因此，本計畫可依促參法規定辦理。

### 4-2 本計畫之主辦機關

促進民間參與公共建設法第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。」爰此，本計畫停車場委託經營管理案，主辦單位則為彰化縣政府(工務處)。

### 4-3 民間機構參與公共建設之方式

促進民間參與公共建設法第8條第5款：「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」據此，民間參與公共建設之方式，係為主辦機關將本計畫停車場

委託民間機構經營一定期間，待該許可營運之期間屆滿後，民間機構即應將營運權歸還彰化縣政府。

#### 4-4 目的事業法令規範

##### (1) 停車場法

##### (2) 彰化縣公有公共停車場收費及管理自治條例。

茲彙整相關停車場法令如下表：

表-本計畫停車場相關法令彙整表

法規	內容
停車場法	<p>本法所用名詞定義如左：</p> <p>一、 停車場：指依法令設置供車輛停放之場所。</p> <p>二、 路邊停車場：指以道路部分路面劃設，供公眾停放車輛之場所。</p> <p>三、 路外停車場：指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。</p> <p>四、 都市計畫停車場：指依都市計畫法令所劃設公共停車場用地興闢後，供作公眾停放車輛之場所。</p> <p>五、 建築物附設停車空間：指建築物依建築法令規定，應附設專供車輛停放之空間。</p> <p>六、 停車場經營業：指經主管機關發給停車場登記證，經營路外公共停車場之事業。(第2條)</p>
	<p>公有路外公共停車場之費率，應依第三十一條規定訂之；其停車費以計時收取為原則，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。</p> <p>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。(第17條)</p>
	<p>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。(第25條)</p>
	<p>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。(第26條)</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。(第27條)</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。(第29條)</p>



法規	內容
	路邊停車場及公有路外公共停車場之收費，應依區域、流量、時段之不同，訂定差別費率。前項費率標準，由地方主管機關依計算公式定之，其計算公式應送請地方議會審議。(第 31 條)

彰化縣公有公共停車場收費及管理自治條例	本自治條例之主管機關為彰化縣政府(以下簡稱本府)，本府並得為管理機關。本府得將路邊停車場之收費及設置管理權限委託各鄉(鎮、市)公所辦理，並由各鄉(鎮、市)公所為管理機關。(第 2 條)
	本自治條例適用範圍為納入收費管理之路邊停車場及本府所設公有路外公共停車場(以下簡稱停車場)。(第 3 條)
	管理機關對停車場應依區域、流量、時段之不同，擇定費率種類、收費方式、收費時間，分別規定並公告之。(第 5 條)
	停車場所在地區停車需求及停車場使用情形，如每小時停車場使用率達百分之八十或低於百分之五十時，得提高或降低費率種類，並公告之。(第 7 條)
	停車場之管理及相關作業規定，由受委託經營者訂定並報主管機關核定後實施。(第 13 條)

## 第五章 財務可行性分析

公共建設之營運經常需面對財務資源不充足甚至財務赤字壓力，而設施委託民間經營的財務自償性，為影響國家建設永續經營的重要指標之一，因此本計畫將針對員林市員林國小運動場地下停車場評估其財務可行性。

### 員林市員林國小運動場地下停車場(OT)委外經營案權利金分析

- (1) 停車場基本資料：小型車停車位合計 227 格。
- (2) 營運收入：預估每年營運收入約 544 萬 8,000 元。
  - 以滿場月租條件估計：227 個停車格\*2,000 元每月租金\*12 個月=544 萬 8,000 元整。

(3) 營運成本(廠商投資)：467 萬 5,916 元

項次	項目	單位	單價 (千元)	數量	總價 (千元)	備註
一	固定權利金	式	300	1	300	
二	土地租金	式	1,945.576	1	1,945.576	每期土地租金之數額為：當年之土地公告地價年息 5%，再以 6 折計(依據 107 年公告地價計算結果，土地租金為每年約 1,945,576 元
三	變動權利金	式	724	1	724	年營業額超過 400 萬之部分之 50%，計收為營運權利金
四	人事費	人/年	400	2	800	
五	水、電、電信費	月	10	12	120	
六	設備建置及維護保養費	式	41.666	12	500	設備建置及汰換更新每年攤提費用
七	公共意外責任險及火災保險	年	30	1	30	
八	場地清潔費	年	1	12	12	含停車場周邊外圍步道清潔
九	雜支	月	1	12	12	包含郵資、發票、文具用品及其他雜項支出
十	房屋稅	年	209.24	1	209.24	參考 106 年房屋稅繳款書
十一	營業稅	年	23.1	1	23.1	停車場之營業稅、營利事業所得稅以月營業額 46 萬 2,000 元*5%。
	小計				4,675.916	

(4) 廠商投資報酬率 ROI、淨利分析

- 投資報酬率=(稅後淨利/投資)  
 $(5,448,000-4,675,916)/4,675,916 \doteq 16.5\%$
- 淨利率(稅後淨利/營運總收入)  
 $(5,448,000-4,675,916)/5,448,000 \doteq 14.2\%$

(5) 結論分析：

本案擬以年固定權利金 30 萬元、土地租金 194 萬 5,576 元、變動權利金(年營業額超過 400 萬之部分之 50%)及年契約 6 年期限之基準進行招商。預估廠商投資經營本停車場投資報酬率約可達 16.5%，淨利率約可達 14.2%，應可吸引廠商參與投標。

## 第六章 民間參與可行性評估

員林市員林國小運動場地下停車場自 94 年開辦委外經營管理，期間皆順利完成對外招商，配合第五章財務可行性評估說明，足見在提供民間廠商經營成本與利潤合理化，對於民間廠商

具有投資吸引力。另本縣於 106 年度開辦路邊停車收費業務，對於路外停車場之營運而言，亦屬一大利多，故已有多家廠商詢問本府，有關員林市員林國小運動場地下停車場預計辦理重新招商期程。爰此，本案擬以促參法規定辦理委外經營是具可行性。

## 第七章 本案可行性評估綜合建議

綜合上述分析，本案委託民間經營，期透過引入民間企業經營之精神與機制，提高設施使用率，提升服務品質，提供民眾更佳之停車服務。委外擬依據促參法第 3 條第 1 項第 1 款方式進行辦理，其收費機制與服務範圍，除參考市場機制彈性或放寬相關規範，未來經營管理業者能對於停車空間進行規劃與管理，以維持良好的設施服務品質，藉以吸引民眾使用意願，造就設施高使用率。

綜合以上公共建設目的、市場、法律、財務等分析結果，初步認為員林市員林國小運動場地下停車場設施，以委託民間經營之方式應屬可行。