

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

元一國際顧問有限公司 函

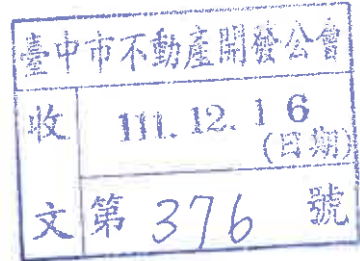
407
臺中市西屯區市政北七路186號20
樓-1

地址：408臺中市南屯區大容西街6號
3樓

承辦人：陳膺淳
電話：04-23101109
傳真：04-23101105
Email：yuanyi1070523@gmail.com

受文者：臺中市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年12月12日
發文字號：元南字第1111212001號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文



主旨：本公司承攬臺中市停車管理處「臺中市南區立體停車場BOT案前置作業計畫委託專業服務」採購案，為廣邀各界踴躍投資並調查其建議與看法，惠請貴會於網站上公告本案投資意願調查資訊，並轉知會員周知，請查照。

說明：旨揭檢送本案投資意願調查表1份及網路問卷調查網址：
https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSer5gs3_Aa6LIfJXHJ8gyl_AuzR48UL1uSvsbyMbWmfIyrHFQ/viewform。

正本：臺中市不動產開發商業同業公會
副本：臺中市停車管理處、元一國際顧問有限公司

負責人 劉靜娜

臺中市南區南平立體停車場 BOT 案前置作業計畫委託專業服務 之民間機構投資意願調查

敬啟者 您好：

本公司受臺中市停車管理處委託辦理此計畫案，南平停車場現已開闢為公有路外停車場，目前有 75 個車位。由於周邊鄰近國立公共資訊圖書館、火車站、公園及中興大學，使用率快速成長，周邊恐生違停情事。為擴大停車空間、改善當地交通秩序，同時減輕政府財政支出負擔，臺中市政府停車管理處與財政部國有財產署共同合作改良利用土地，本計畫擬定依促進民間參與公共建設法(簡稱促參法)使民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府(BOT)方式，辦理可行性評估，並期能藉由民間機構經營能力及創意，提升停車場用地的使用效能及服務品質，並提供民眾優質的停車空間及多元化服務。

為瞭解貴單位對參與本案投資之意願，以及後續土地開發方式、項目與規模，謹請參閱計畫基本資料後，惠請撥冗填寫本調查問卷。此問卷中，各項資料僅作為綜合分析及未來設計招商文件之重要資料，個，敬請 貴單位安心填答，並懇請 貴單位以網路問卷填寫或紙本傳真回覆。希望能於一周內收到貴單位的回卷，謝謝您的不吝指教！

敬祝

商祺！

元一國際顧問有限公司 敬上

計畫窗口：陳小姐

電話:04-37013695、傳真:04-37013663

電子信箱:yuanyi1070523@gmail.com

地址:40865 臺中市南屯區文心路一段 218 號 23 樓之一



網路問卷

[第 1 部分－案件簡介]

一、計畫位置

本基地坐落於臺中市南區下橋子頭段 116-16、50-4、50-5、52-1、365-49、365-59 等 6 筆地號，面積共 3,243 平方公尺，鄰接美村路二段、福平街及南平路，土地使用分區皆為停車場用地，除 116-16 地號屬國有土地，管理機關為財政部國有財產署，餘 5 筆土地皆為市有土地，管理機關均為臺中市停車管理處。

表1-1 計畫基本資料

計畫名稱	臺中市南區南平立體停車場 BOT 案前置作業計畫委託專業服務
地段地號	南區下橋子頭段 116-16、50-4、50-5、52-1、365-49、365-59 地號
公共建設類別	本計畫符合促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第一款所稱公共建設之交通建設及共同管道
基地面積	約 0.3 公頃
土地使用分區	停車場用地
法定建蔽率	80%
法定容積率	960%

表1-2 都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定彙整表

土地使用分區	停車場用地		
平面使用：建蔽率	10%	平面使用：容積率	其附屬設施 20%
立體使用：建蔽率	80%	立體使用：容積率	960%

資料來源：內政部國土測繪中心、內政部營建署城鄉發展署。

表1-3 計畫範圍

地段	地號	土地使用分區	土地謄本面積(m ²)	公告土地現值	當期申報地價	所有權人	管理者
南區下橋子頭段	116-16	停車場用地	2,731	50,979 元/平方公尺	6,519 元/平方公尺	中華民國	財政部國有財產署
	50-4	停車場用地	1	67,600 元/平方公尺	8,600 元/平方公尺	臺中市	臺中市停車管理處
	50-5	停車場用地	262	62,360 元/平方公尺	7,940 元/平方公尺		
	52-1	停車場用地	66	67,600 元/平方公尺	8,600 元/平方公尺		
	365-49	停車場用地	21	39,100 元/平方公尺	5,000 元/平方公尺		
	365-59	停車場用地	162	58,628 元/平方公尺	7,467 元/平方公尺		
面積合計			3,243				

資料來源：內政部國土測繪中心、內政部營建署城鄉發展署。

表1-4 法定開發最大規模

項目	內容		備註
	(平方公尺)	(坪)	
可建築面積	2,594.0	784.7	
基準容積面積	31,132.8	9,417.7	
商場面積	10,377.6	3,139.2	1/3
停車場面積	20,755.2	6,278.4	2/3



圖 2 土地使用分區示意圖

資料來源：地籍圖資訊網路便民服務系統。



圖 3 基地位置衛星現況圖

資料來源：google map。



圖 4 基地位置土地現況圖

資料來源：google map

二、臺中人口統計

根據臺中市政府民政局人口統計，臺中市南區總人口數自 107 年至 111 年人口增加了 640 人，近 5 年臺中市及臺中市南區人口總數均有逐漸成長的趨勢，15-39 歲及 40-64 歲區間人口數最多，也是最常以汽機車代步、購買汽機車的年齡層。

表1-5 臺中市南區近 5 年人口年齡統計表(人)

年度/年齡	0-14 歲	15-39 歲	40-64 歲	65 歲以上	合計
107 年	17,874	45,830	48,049	13,387	125,140
108 年	17,613	45,119	49,096	14,189	126,017
109 年	17,212	44,414	49,900	15,119	126,645
110 年	16,656	43,636	50,431	16,028	126,751
111 年	15,985	42,340	50,682	16,773	125,780

資料來源：臺中市政府民政局人口管理統計平台。

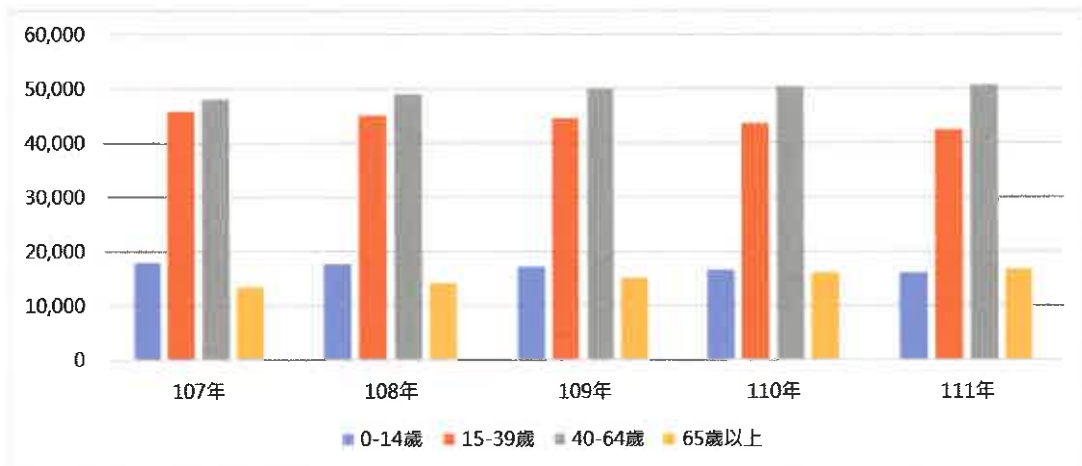


圖 5 臺中市南區近 5 年人口年齡結構柱狀圖

資料來源：臺中市政府民政局人口管理統計平台。

三、臺中車輛登記數

根據交通部統計查詢網中臺中市的車輛登記數在汽車部分，106 年就已有 106 萬輛，在 110 年提升到 111 萬輛，而機車部分 106 年有 166 萬輛，110 年提升到 175 萬輛，車輛登記數還在不斷提升，停車格數也需要提升才不會造成路邊違停的情事也隨之增加，目前南區車輛登記從 107 年的 4 萬 7 千輛，到 111 年 4 萬 9 千輛，還在持續上升中。

表1-6 臺中市車輛登記一覽表(輛)

年度	汽車	機車	合計
106 年	1,060,518	1,665,116	2,725,634
107 年	1,078,943	1,687,364	2,766,307
108 年	1,093,995	1,706,686	2,800,681
109 年	1,105,642	1,730,244	2,835,886
110 年	1,116,731	1,755,563	2,872,294

資料來源：交通部統計查詢網。

表1-7 臺中市南區車輛登記一覽表(輛)

年度	汽車	機車	合計
107 年	47,958	75,596	123,554
108 年	48,322	76,720	125,042
109 年	48,613	78,266	126,879
110 年	48,963	79,356	128,319
111 年(到 7 月)	49,073	79,776	128,849

資料來源：臺中市政府交通局統計月報。

四、周圍現況

根據南平停車站附近商圈、火車站、公園等周邊停車需求，目前南平停車場為公有平面停車場，提供 75 個車位，附近的公有停車場加私人停車場汽車共有 848 格車位，機車共有 583 格車位，雖然基地周邊停車場的數量很多，但每個停車場內的容量並不大，以南區登記車數來看，這樣的停車格數明顯不足，具有發展立體停車場之潛力優勢。



圖 6 計畫基地周邊現況圖

資料來源：google map。



圖 7 計畫基地周邊停車場現況圖

資料來源：臺中市停車管理處。

表1-9 臺中市南區公有、私人停車場一覽表

停車場名稱	停車場位置	汽車格位	機車格位
國資圖停車場	臺中市南區五權南路 99 號	89	141
健康公園地下停車場	臺中市南區美村南路及忠明南路口旁	31	0
健康公園附設平面停車場	臺中市南區五權南路 329-333 號	54	0
國立公共資訊圖書館停車場	臺中市南區五權南路 100 號	315	337
千代田停車場	臺中市南區學府路 170 號地下二樓	9	0
三街口停車場	臺中市西區五權三街 71 號	38	0
Times 臺中五權七街停車場	臺中市西區五權七街 63 巷 7 號	8	0
吉龍停車場	臺中市西區美村路與南屯路交叉路口	61	0
嘟嘟房(南屯美村站)	臺中市西區美村路一段 789 號旁	58	0
靜和醫院機車停車場	臺中市西區南屯路一段 158 號	0	60
半平厝公園停車場	臺中市南區南屯路、忠明南路口	47	0
城市車旅-西屯三站	臺中市西區大全街 154 巷 42 號	28	0
藍興停車場	臺中市西區大全街、大新街	39	0
復興路三段停車場	臺中市南區復興路三段路口	9	0
復興園路汽車停車場	臺中市南區復興園路口	9	0
城市車旅-家樂福便利購復興店停車場	臺中市南區復興路二段 120 號	10	0
中寶停車場	臺中市南區忠明南路 777 巷	15	0
城市車旅-復興彰銀停車場	臺中市南區復興路二段 78 號	28	0
合計(格)		848	538

資料來源：1.Google 地圖 2.本計畫單位彙整。

五、臺中市家庭消費支出項目

根據臺中市政府主計處的家庭收支訪問報告統計，在個人交通的花費上每年都有 2 千萬以上的支出，而個人交通設備的管理及保養上就佔一半以上，表示民眾很願意交通設備的管理及保養上消費；在其他花費項目上除去醫療保健，民眾大多花費在住宅、餐廳及旅館與食品及非酒精飲料上，所以在附屬事業的空間選擇上，建議可以往這些類型發展。

表1-10 家庭消費支出項目統計

項目/年度	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
1. 食品及非酒精飲料	31,301,577	37,136,613	37,511,537	39,455,639	36,936,663
2. 菸酒及檳榔	1,925,708	2,849,105	2,836,516	2,834,330	2,749,717
3. 衣著鞋襪及服飾用品	7,392,483	8,453,646	9,215,187	9,479,797	9,888,584
4. 住宅服務、水電瓦斯及其他燃料	68,648,403	85,997,968	82,615,613	86,231,924	85,612,053
(1) 房地租及水費	63,339,939	79,871,568	76,563,999	80,063,589	79,822,275
(2) 電費及燃料	5,308,464	6,126,400	6,051,614	6,168,335	5,789,778
5. 家具設備及家務維護	5,499,302	7,285,137	7,057,949	7,491,821	7,309,965
6. 醫療保健	36,855,204	39,582,894	42,039,599	46,942,799	49,419,764
7. 交通	25,962,829	27,701,432	28,152,705	32,514,512	24,134,984
(1) 個人交通工具之購買	7,142,317	5,611,629	6,353,104	9,581,777	3,958,130
(2) 個人交通設備使用管理及保養費	14,562,827	17,108,181	16,738,731	17,205,858	15,435,128
(3) 乘交通設備及其他交通服務	1,635,942	2,195,185	1,922,553	2,791,538	1,388,570
(4) 汽、機車保險費	2,621,743	2,786,437	3,068,317	2,935,339	3,353,156
8. 通訊	8,188,524	9,281,834	8,273,098	8,411,572	8,219,164
9. 休閒與文化	15,877,252	20,523,543	19,942,972	21,270,733	14,989,171
(1) 套裝旅遊(不含自助旅遊)	8,497,878	10,930,185	10,283,832	11,782,483	6,153,711

項目/年度	105年	106年	107年	108年	109年
(2)娛樂消遣及文化服務	3,892,948	5,055,310	4,985,595	4,897,178	4,203,631
(3)書報雜誌文具	1,490,799	2,062,651	1,861,801	1,722,471	1,671,135
(4)教育消遣康樂器材及附屬品	1,995,627	2,475,396	2,811,743	2,868,601	2,960,694
10.教育	9,869,614	11,254,081	10,349,819	12,430,244	10,050,277
11.餐廳及旅館	29,124,178	35,246,833	39,181,935	42,838,967	42,752,317
12.什項消費	13,800,140	16,575,739	18,981,567	18,317,171	17,730,436
可支配所得	315,849,351	357,821,152	381,872,792	391,223,515	387,086,073
消費支出	254,395,214	301,888,825	306,158,499	328,219,509	309,793,094
儲蓄	61,454,136	55,932,327	75,714,293	63,004,006	77,292,978
所得總額	403,976,285	463,889,083	483,558,009	495,808,808	490,431,950

註：上表為臺中市東、南、西、北、西屯、南屯之行政區統計

資料來源：1.臺中市政府主計處，家庭收支訪問調查報告 2.本規劃單位彙整。

六、土地租金規定

本計畫符合促參法第 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。」依「促進民間參與公共建設有土地出租及設定上權金優惠辦法」(109.05.07 修訂)計收土地租金，第 2 條公有土地之年租金依下列規定計算：

- (1) 興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
- (2) 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。
- (3) 同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。
依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。

七、本計畫投資優勢分析

1. 南平停車場鄰近五權車站、國立公共資訊圖書館、中興大學及眾多商圈，從停車場到五權車站步行 10 到 15 分鐘約 1 公里的距離即可到達，步行 8 到 10 分鐘可到達國立公共資訊圖書館。
2. 南平停車場周邊商圈包含忠孝夜市及大慶夜市商圈的人潮，及多座公園，臺中人口數也日漸增加，根據 2022 年 5 月最新的臺灣各縣市的人口數統計，台中地區的人口數為全台各縣市排名第二，約有 280 萬人，汽車量也多達 113 萬輛，停車需求量大，以目前的停車格數來不足以供給如此多的車輛停放，興建立體停車場可大幅增加停車格數，增加停車格供給量。
3. 民間機構得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定申請經營其他附屬事業，像是購物商場、日用百貨、商辦中心、旅館經營等，帶動周邊消費人潮，提升民眾生活品質與地方經濟繁榮。
4. 本計畫屬促參法之交通建設，若總樓地板面積達 8,000 平方公尺以上之立體式停車場，則可享有民間機構參與重大公共建設之相關租稅優惠，如下：
 - (1) 依促參法第 36 條第 1 項，民間機構所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以 5 年為限，免納營利事業所得稅。
 - (2) 依促參法第 37 條第 1 項，民間機構所參與重大公共建設下列支出金額 5%~20% 限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後 4 年度抵減之：
 - 一、投資於興建、營運設備或技術。
 - 二、購置防治污染設備或技術。
 - 三、投資於研究發展、人才培訓之支出。
 - (3) 促參法第 38 條第 1 項，民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營建機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。
 - (4) 促參法第 39 條第 1 項，參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。

[第 2 部分－民間機構-基本資料]

惠請詳細填答，以作為本案後續招商之聯繫窗口，感謝。

2.1 單位名稱(請填寫全銜)： _____
2.2 單位聯繫窗口：
姓名： _____
職稱： _____
電話(分機)/手機： _____
e-mail： _____

[第 3 部分－興建及營運規劃與投資意願調查]

3.1 請問貴單位認為「臺中市南區南平立體停車場 BOT 案」未來在空間設施上引入何種機能條件，可增加投資誘因？(可複選) <input type="checkbox"/> (1)購物商場 <input type="checkbox"/> (2)日用百貨 <input type="checkbox"/> (3)商辦中心 <input type="checkbox"/> (4)旅館經營 <input type="checkbox"/> (5)主題餐廳 <input type="checkbox"/> (6)健身房 <input type="checkbox"/> (7)活動中心 <input type="checkbox"/> (8)親子樂園 <input type="checkbox"/> (9)宴會廣場 <input type="checkbox"/> (10)量販店 <input type="checkbox"/> (11)其他，請說明： _____
3.2 請問貴單位認為「臺中市南區南平立體停車場 BOT 案」之樓層規劃方式為何？假設共興建 12 層樓 (可複選) <input type="checkbox"/> (1)停車場在低樓層(1~6 樓)、商場設施在高樓層(7~12 樓) <input type="checkbox"/> (2)停車場在中間樓層(5~8 樓)、商場設施在低樓層(1~4 樓)及高樓層(9~12 樓) <input type="checkbox"/> (3)停車場在高樓層(7~12 樓)、商場設施在低樓層(1~6 樓) <input type="checkbox"/> (4)其他，請說明： _____
3.3 請問貴單位認為「臺中市南區南平立體停車場 BOT 案」之導入機能為何？(可複選) <input type="checkbox"/> (1)智慧停車系統 <input type="checkbox"/> (2)智慧在席偵測 <input type="checkbox"/> (3)車牌辨識 <input type="checkbox"/> (4)多元化繳費服務 <input type="checkbox"/> (5)其他，請說明： _____

3.4 請問貴單位認為「臺中市南區南平立體停車場 BOT 案」之停車場規劃方式為何? (可複選)

- (1)自營 (2)出租 (3)第三人
 (4)其他·請說明：_____

3.5 請問貴單位認為「臺中市南區南平立體停車場 BOT 案」之商場規劃方式為何? (可複選)

- (1)自營 (2)出租 (3)第三人
 (4)其他·請說明：_____

3.6 請問影響貴單位評估本案投資之重要因素為何? (可複選)

- (1)區位環境 (2)投資金額高低
 (3)附設行業規劃 (4)權利金高低
 (5)國內市場景氣 (6)新型冠狀病毒之疫情
 (8)其他·請說明：_____

3.7 請問貴單位若參與本案期望的「興建期間」為何?

- (1)2~3 年 (2)3~4 年 (3)4~5 年
 (4)其他·請說明：_____

3.8 請問貴單位若參與本案期望的「試營運期間」為何?

- (1)0.5 個月 (2)1 個月 (4)其他·請說明：_____

3.9 請問貴單位若參與本案期望的「營運期間」為何?

- (1)30 年 (2)40 年 (3)50 年
 (4)其他·請說明：_____

3.10 請問貴單位若參與本案期望的「續約年期」為何?

- (1)10 年 (2)15 年 (3)20 年
 (4)其他·請說明：_____

3.11 請問貴單位若參與本案預期投資金額為何?

- (1)15 億元以下(不含 15 億元)
 (2)15~20 億元(不含 20 億元)
 (3)20~25 億元(不含 25 億元)
 (4)25 億元以上

(5)其他，請說明：_____

3.12 請問貴單位若參與本案其股東要求報酬率為何較有投資意願？

(1)10% (2)12% (3)15% (4)20%

(5)其他，請說明：_____

3.13 請問貴單位若參與本案其自有資金設定數值為何較有投資意願？

(1)30% (2)40% (3)50% (4)60%

(5)其他_____

3.14 請問貴單位若參與本案其開發權利金為何較有投資意願?(可複選)

(1)市價法：依公共建設土地市價或土地公告現值之固定百分比計收。

(2)目標搜尋法：依個案特性設定合理內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。

(3)其它：_____

3.15 請問貴單位若參與本案建議營運權利金規劃方式為何?(可複選)

(1)固定百分比：每年(或月或季)以總營業收入或特定指標百分比計收。

(2)固定金額：每年(或月或季)以固定額度計收。

(3)變動百分比：每年(或月或季)依權利金占總營業收入或特定指標比例級距計收，得為累進或累退方式。

(4)變動金額：每年(或月或季)依特定指數或定期計收。

(5)其它：_____

3.16 請問貴單位若營運「臺中市南區南平立體停車場 BOT 案」，期望市府提供的協助為何?(可複選)

(1)協助各相關行政單位之協調或提供必要之證明文件

(2)協助與有關單位協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公共設備之申請

(3)其他，請說明：_____

3.17 請問貴公司是否對本案有投資意願有進一步或評估參與投資意願可能性？

(1)是 (2)否，原因：_____

(3)評估中，原因：_____

3.18 請問貴單位是否對本案有其他建議事項?

~ 感謝 貴 單 位 的 協 助 ~