

經營管理計畫書範本使用說明

- 一、本經營管理計畫書範本（以下簡稱本範本）架構及內容，僅供投標廠商參考。
- 二、投標廠商(以下簡稱廠商)依本範本架構撰寫，並不保證其可獲選為最優申請人或次優申請人，廠商仍應依個案特性，自行妥為規劃撰寫。
- 三、本範本之標題及項次，係按一般評選項目順序排列。惟評選項目之順序因個案而異，故投標廠商於撰寫前，應注意依評選項目之順序配合調整標題及內容。
- 四、本範本之字型、圖表及版面編排等，投標廠商可依整體投資構想，充實計畫書內容並加強美工編排及封面設計，以利甄審委員閱讀。
- 五、廠商撰寫經營計畫書時，應依規定編訂目錄及頁碼(50頁為原則)，以利甄審委員查閱。
- 六、有關停車場周邊環境、綠美化及新增設備及改善計畫，建議輔以圖文資料或檢附設計圖說，以強化設計理念。
- 七、有關財務計畫之財務參數(例：停車率、臨停收入、月租收入、臨停時數、利潤…等)，務必說明並分析引用相關數據之合理性。

註：凡對本範本有任何建議或修正事項，歡迎電洽新北市政府交通局
停車管理科((02)22852086 分機 821 陳銘德)，我們將竭誠為您服務。

新北市○○區○○停車場營運移轉案

經營管理計畫書

提案公司：
統一編號：
負責人：
聯絡人：
連絡電話：
連絡地址：

壹、申請人經歷及實績	6
一、申請人簡介	6
(一) 成立時間及宗旨.....	6
(二) 公司組織.....	6
(三) 資本額.....	6
(四) 營業項目.....	6
二、經營管理實績	6
(一) 履約中停車場資料.....	6
(二) 已履約停車場資料.....	6
(三) 履約優良事蹟簡介.....	6
(四) 履約爭議事件簡介.....	6
三、最近2年內之公司財務報表	6
貳、營運計畫	6
一、整體營運管理構想	7
(一) 營運目標.....	7
(二) 現況調查.....	7
(三) 市場分析.....	7
(四) 設備投資構想.....	8
(五) 營運管理構想.....	8
(六) 經營管理策略.....	8
二、經營團隊與分工	8
(一) 團隊組織架構：.....	8
(二) 成員業務分工：.....	9
(三) 專業協力廠商.....	9
三、收費及優惠措施	9
(一) 契約規定費率：.....	10
(二) 其他優惠方案：.....	10
四、提升服務品質構想	10
(一) 敦親睦鄰.....	10
(二) 節能減碳.....	10
(三) 環境美化.....	10
(四) 空間設計.....	10
(五) 多元繳費.....	10
(六) 24小時客服及免付費專線.....	10
(七) 其他創新措施.....	10
五、營運安全計畫：	11
(一) 管理人員資格：.....	11

(二) 門禁管制措施	11
(三) 夜間安全巡邏	11
(四) 女士專用停車區	11
(五) 校園安全規劃(學校適用)	11
六、 其他：附屬事業(限自動販賣機、洗車業及廣告看板)	11
參、 資產維護管理計畫	11
一、 既有設備維護計畫	11
(一) 設備維護項目及頻率	11
(二) 各類緊急應變計畫	11
(三) 天然災害及緊急事件通報流程	13
二、 設施(備)新增計畫	13
(一) 契約規定新增或改善設備	13
(二) 申請人自提新增或改善設備	13
三、 環境維護計畫	13
(一) 目的	13
(二) 作法	13
四、 點交返還計畫	13
(一) 資產點交計畫	13
(二) 資產返還計畫	13
肆、 財務計畫	14
一、 財務基本參數與說明	14
(一) 預估營運期間物價上漲率	14
(二) 營業稅：5%	14
(三) 營利事業所得稅：0%	14
(四) 營運資金：0%	14
(五) 營運收入	14
(六) 營運支出	14
二、 營運收入及支出預估	14
三、 預估財務之效益分析	14
四、 合理利潤之預估	15
五、 新增及改善設備支出攤提	15
六、 風險管理與保險計畫	15
(一) 風險管理	15
(二) 安全監控管理	15
(三) 保險計畫	15
伍、 定額權利金與經營權利金之支付額度與計算方式	15

(一) 定額權利金.....	15
(二) 經營權利金.....	15
陸、 結論：.....	16
柒、 參考附件：.....	16
一、 最近2年內之營運、公司財務報表.....	16
二、 資產負債表.....	16
三、 年度營利事業所得稅結算申報書(含損益及稅額計算表).....	16
四、 其他停車場營業收支表.....	16

壹、申請人經歷及實績

一、申請人簡介

(註：請簡述公司成立的時間、沿革及宗旨，另公司的組織、規模、資本額及營業項目，亦請一併說明)

(一)成立時間及宗旨

(例：本公司成立於 年 月，…)

(二)公司組織

(例：公司或有限公司，可以組織圖表示公司組織的部門現況)

(三)資本額

(例：新台幣 元整)

(四)營業項目

(例：停車場經營業、…)

二、經營管理實績

(註：包括過去或現在所經營之公辦民營及私有停車場，詳列停車場名稱、車位數、履約年限等資料，另有關履約過程所發生之履約爭議、訴訟或獲獎紀錄，均請詳載。)

(一)履約中停車場資料

(註：明列履約中停車場基本資料，包括名稱、地點、車位數、履約年限等)

(範例)

編號	停車場名稱	地點	車位數	經營型態	契約期限	權利金
1	○○停車場	新北市三重區	○○	公辦民營	○年○月	○○○○元
2						

(二)已履約停車場資料

(範例)

編號	停車場名稱	地點	車位數	經營型態	契約期限	權利金
1	○○停車場	新北市三重區	○○	公辦民營	○年○月	○○○○元
2						

(三)履約優良性事蹟簡介

(註：簡述履約獲獎事蹟，如金擘獎或其他有關之榮譽事蹟)

(四)履約爭議事件簡介

(註：簡述履約爭訟事件，包括過去或尚在處理中之爭訟事件)

三、最近2年內之公司財務報表

貳、營運計畫

一、整體營運管理構想

(一)營運目標

申請人應簡述公司經營的理念與目標。例：本公司經營的理念係以創造合理利潤、永續經營及提升公共服務水準為目標。

(二)現況調查

1. 停車場現況：(註：停車場基本資料摘要。平面停車場亦請注意地上物，如違章建築、老樹或周遭高壓電桿，以供規劃停車位之參考。)
(例：本停車場坐落於○○區○○路旁，為地上○○層，地下○○層之 RC 建物，規劃有○○小型車格位及○○格機車格位，…。)



(範例照片)



(範例照片)

2. 周邊交通狀況：

(註：就停車場周邊環境、交通及停車需求描述之，以利規劃車輛進出口動線及等候空間)

(例：與○○賣場為鄰，附近有公園、學校及百貨商場，假日購物人潮帶動停車需求…。交通尖峰時間於早上○○時及晚上○○時之上下班時間…。)



(範例照片)



(範例照片)

(三)市場分析

(註：描述經營本停車場之優勢及可能遭遇的問題，或與同業競爭之優劣勢)

1. 鄰近停車場概況：包括停車率、車位總數、臨停費率及月租費率…等，以利評估投資方案的可行性。
2. 本停車場的特色：新闢或舊有停車場之經營條件不同，申請者應細心體察本停

車場的特色，以規劃經營時之優勢。

3.經營之優劣條件：分析本停車場與附近停車場競爭時優劣勢。

4.其他…

(四)設備投資構想

(註：簡述需投資之設備(如：悠遊卡機、停管設備、監視設備、自動繳費機…等)及規劃配置構想，可搭配停車場規劃配置圖說明)

(五)營運管理構想

1.人力的配置：(註：預估現場管理員、清潔人員及維護人員之人數)

2.資金的運用：(註：預估公司需投入的資金及資金籌措、調度與分配方式等)

3.管理的方式：(註：簡述管理停車場之構想)

(1)資訊化管理：<http://○○.○○.○○>

(2)顧客至上服務：

(3)標準化作業：

(4)其他…

(六)經營管理策略

(註：闡述經營者欲達成營運目標之方法與作為)

1.優惠費率：

2.多元繳費

3.優質服務：

4.環境美化：

5.結合資源：如結合附近商家，給予優惠。

6.宣傳廣告：

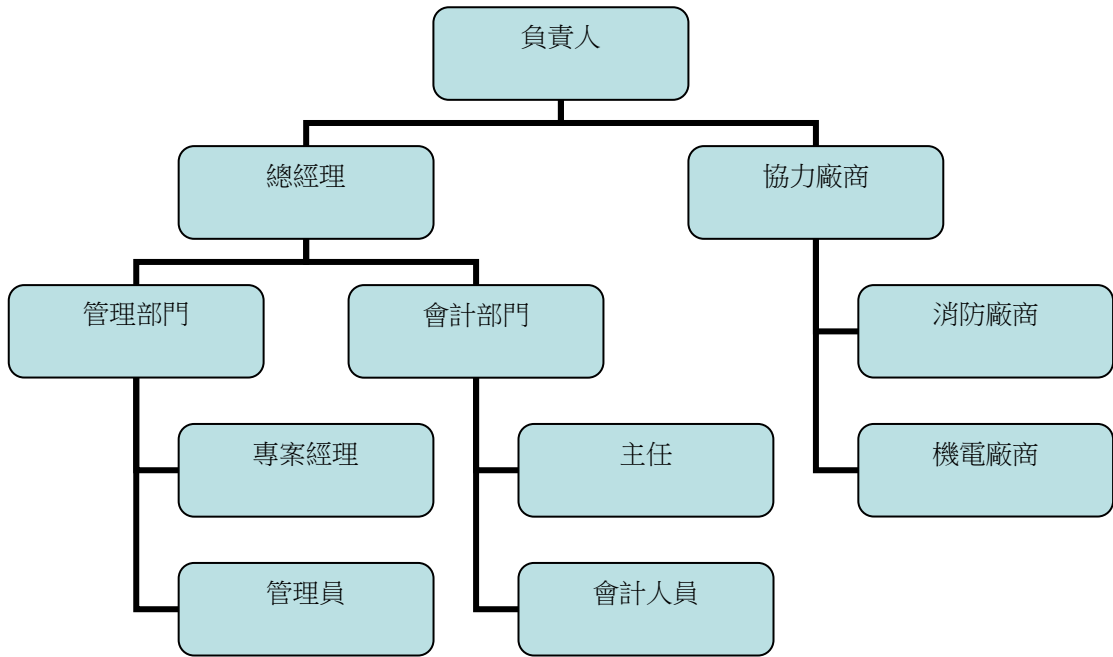
7.其他策略：

二、經營團隊與分工

(註：說明整個經營團隊之組織架構【如機電、消防、監視、停管等協力廠商】，並輔組織架圖說明)

(一)團隊組織架構：

(將公司的組織及專業廠商架以流程圖方式表現，以利瀏覽)



(組織圖-範例)

(二)成員業務分工：

(請將管理停車場成員之學、經歷完整列出)

(成員業務分工表-範例)

職稱	年資	學歷	經歷	業務職掌
總經理	15	碩士	停車管理	綜理停車業務

(三)專業協力廠商

(註：說明設備之維護廠商名稱、專業能力及維護經驗等)

(專業協力廠商一覽表-範例)

廠商名稱	專業項目	維護經驗	維護人員
消防設備			
通風設備			
機電設備			
高低壓電力設備			
停管設備			
監視設備			
昇降設備			
照明系統			

三、收費及優惠措施

(註：除契約規定停車費率上限外，申請人得自提相關優惠方案，以增加停車率)

(一)契約規定費率：

(註：請視實際狀況予以增刪)

1. 臨時停車：汽車每小時 元；機車每小時 元。
2. 月租：汽車每月 元，月票上限 元；機車每月 元，月票上限 元。
3. 電動汽、機車當日停車免費；充電免費。
4. 學校職工：
5. 里民優惠：
6. 周邊商家：
7. 信用卡折扣：
8. 身心障礙者：

(二)其他優惠方案：

(註：由申請人自行研提優惠方案)

1. 臨時停車：汽車每小時 元，前 小時每小時 元，以後每小時 元，最高上限 元。機車每小時 元；計次每次 元。最高 元。
2. 月租停車：
 - (1)汽車月租每月 元；季繳：○○元。
 - (2)機車月租每月 元；季繳：○○元。
3. 合作商家：月租費率 折。
4. 憑()信用卡折扣，免費停車 小時。
5. 汽車平日臨停每小時 元，假日每小時 元。
6. 其他彈性優惠措施…。

四、提升服務品質構想

(註：說明經營者提升本停車場服務品質之創新構想與具體作為)

(一)敦親睦鄰

(例：協助周邊環境改善、解決停車問題或與商家共存共榮之道)

(二)節能減碳

(例：改用省電燈具，增設感應式省電裝置或可降低溫室氣體排放之具體措施等)

(三)環境美化

(例：進行停車場內外綠美化設計，讓停車成為一種享受)

(四)空間設計

(例：規劃停車空間，將牆面及柱面如以裝飾、佈置或綠美化處理，使空間生意盎然等，讓出入停車場的民眾倍受尊崇)

(五)多元繳費

(例：提供網路、超商、銀行、自動繳款機、信用卡等多元繳費方式，讓民眾繳費更便利)

(六)24小時客服及免付費專線

(例：提供全年無休的服務，立即解決車主問題)

(七)其他創新措施

五、營運安全計畫：

(註：請就本停車場特性(例：學校、地下停車場)，規劃相關安全措施)

(一)管理人員資格：

(有重大犯罪前科者應避免任用)

(二)門禁管制措施：

(三)夜間安全巡邏：

(四)女士專用停車區：

(五)校園安全規劃(學校適用)：

(於學校地下停車場適用)

六、其他：附屬事業（限自動販賣機、洗車業及廣告看板）

參、資產維護管理計畫

一、既有設備維護計畫

(註：申請人應至現場勘察既有設備，對主要設備之維護保養應提出具體作為)

(一)設備維護項目及頻率

(各類設備維護項目一覽表-範例)

設備名稱	維護項目	維修重點	頻率	備註
緊急發電機	機油	油量	每月	
	空氣濾芯器			
	電池…	容量		
消防設備	火警受信總機	信號	每天	
	…			
電梯	鋼索			
	煞車裝置			

(二)各類緊急應變計畫

(註：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，以供現場管理員遵循，以避免或減少人民生命財產之損失)

1. 颱風應變標準作業：

(1)海上颱風警報發布：

甲. 成立應變小組及工作分配。

乙. 備妥車主名冊。

丙. 進行設備功能檢查：如：排水溝是否通暢、防水閘門、發電機啟閉是否正常、抽水機是否備妥…等。

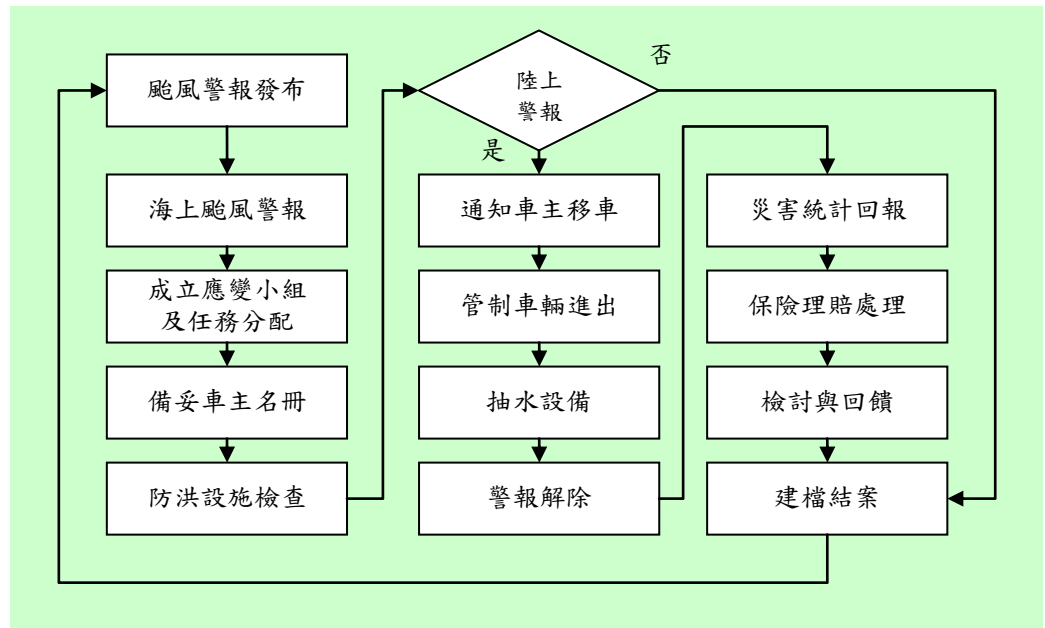
丁. …

(2)陸上警報發布：

甲. 通知車主移車。

乙. …

(3) 警報解除：



【颱風警報緊急應變流程圖(範例)】

2. 地震應變標準作業：

(1) 發生時先關閉火種及電源。

(2) 萬一發生火災，呼叫管理員快速滅火。

(3) 廣播請場內人員注意事項如下：

甲. 落物碰撞，應確認周遭情況後鎮定行動。

乙. 行駛中勿緊急煞車，宜注意前後左右，減低車速，靠邊停妥熄火，並留在車內直到震動停止。

丙. 在辦公室及工作場所，應藏身於辦公桌或堅固家具旁，遠離門窗，以免遭震破的玻璃擊傷。

丁. 疏散時使用樓梯，避免使用電梯。

(4) 管理員震後查核事項：

甲. 查看周圍的人是否受傷。

乙. 檢查水電、瓦斯管線有無損害，若有損害應將所有門窗打開，立即撤離到安全處。

丙. 檢查建築物龜裂情況，若嚴重受創，請盡速離開，避免餘震使建築物傾倒，造成危險。

3. 火災應變標準作業：發生火警時，依滅火、報警、逃生順序處理。

(1) 滅火：火源初萌時，立即利用就近之滅火機、消防栓箱之水瞄，從事滅火予以撲滅，以遏止火災發生或蔓延。但如火有擴大蔓延之傾向，則應迅速撤退至安全之處所。

(2) 報警：發現火災時，應立即報警，如利用大樓內消防栓箱上之手動報警機，或是電話打“119”報警，同時亦可大聲呼喊、喚醒場內民眾知道火災之發生，而逃離現場。

(3)逃生：逃生時，務必保持鎮定，切勿驚慌，以致張惶失措，而延誤了逃生的時機。

(三)天然災害及緊急事件通報流程

(註：請依不同之事件類別，繪製流程圖或通報表，以供現場管理員應變之參考)

二、設施(備)新增計畫

(註：新增設備計畫包含契約規定應辦事項及申請自提新增設備部分。申請人應列出項目、數量、規格及金額，並預估完成期程。可以列表方式說明)

(一)契約規定新增或改善設備

1. 停管系統：
2. 悠遊卡系統：
3. 監視系統：
4. 其他…

(二)申請人自提新增或改善設備

1. 掃地機：
2. 自動繳費機：
3. 車輛剩餘指示裝置：
4. 省電設備：
5. 其他…

三、環境維護計畫

(註：請就場內環境之維護，如辦公場所、廁所、車道、停車空間、機械室、牆面、消防設備…等，提出具體之維護計畫)

(一)目的

(二)作法

1. 機械電機室：每季清理1次。
2. 廁所：每日清潔及清毒。
3. …

四、點交返還計畫

(含新增設備契約屆滿時之返還)

(一)資產點交計畫

1. 排定設備點交接管人力、時程及工具。
2. 備妥設備清單、相關操作手冊、技術規範、竣工圖說及各設備廠商連絡名冊。
3. 測試主要設備：訂定測試的項目、重點及應會同之專業人員。

(二)資產返還計畫

1. 確認契約及經營計畫書約定應返還項目。
2. 排定設備點交之接管人力及時程。
3. 確認設備清單、相關操作手冊、技術規範、竣工圖說及各設備廠商連絡名冊。
4. 訂定主要設備測試的項目、重點及應會同之專業人員。

5. 就資產返還發現之缺失，申請人應先擬具改善計畫及時程。

肆、財務計畫

一、財務基本參數與說明

(註：各項收支參數之數據，申請人應提出合理之說明，以供甄審委員驗證合理性)

(一) 預估營運期間物價上漲率

(二) 營業稅：5%。

(三) 營利事業所得稅：○%。

(四) 營運資金：○%

(五) 營運收入

(請說明採用各項數據之理由)

1. 月租車收入：(預估月租車 輛，月租每月 元)

2. 臨停車收入：(預估臨停車 輛，每次臨停 小時)

(六) 營運支出

(請說明採用各項數據之理由)

1. 各項稅什及人事費：如：保險費、稅捐、簽證費、水電費、電話費、網路費、行銷及人事費用…等。

2. 設備維護費：(機電設備、閘門系統、消防設備、監視設備、進排風設備、水電設備、照明設備、通風設備及其他必要設施)。

3. 設施、設備改善攤提及折舊攤提

4. 停管設備維護費：

5. 保險費(公共意外責任險及火險)：

6. 悠遊卡系統新建費用及手續費：

7. 營業稅：

8. 辦公費：

二、營運收入及支出預估

(註：申請人應預估本停車場營運後，每年之收支狀況，以試算權利金及

超額利潤之依據，可以列表方式說明)

(營運收入支出一覽表-範例)

年 度	營 運 收 入	營 運 支 出	淨 利
第 1 年			
第 2 年			
合 計			

三、預估財務之效益分析

(註：申請人預估投資本案所帶來之效益。包括利潤、商譽或附加價值)

四、合理利潤之預估

(註：申請人應預估投資本案所帶來之合理利潤)

五、新增及改善設備支出攤提

(註：支出費用之攤提，請說明攤提之方法【如直線法或遞減法】，可以列表方式說明)

六、風險管理與保險計畫

(一)風險管理

1. 風險類別

經營停車場可能之風險包括：營運風險、策略風險、財務風險、市場風險及作業風險等。針對上述風險，應明訂風險等級，倘評估風險已超過可接受範圍，即採取風險控制行動。

2. 風險控制

(1)規避風險：修改作業方式或應用技術以避開風險。

(2)轉移風險：利用保險，轉移風險至第3者，如投保綜合保險、第3人意外責任險等。

(3)接受風險：符合公司預期之風險等級，且在可控制的範圍時，得以客觀的接受風險。

(4)降低風險：強化內控機制並研訂各項標準作業程序，以降低風險發生機率

(二)安全監控管理

(註：監控風險，將風險控制在最低的範圍內)

(三)保險計畫

(註：請依契約規定之投保公共意外險及火險【附件 C1】，載明投保額度、年限、投保險人等，應詳列之)

伍、定額權利金與經營權利金之支付額度與計算方式

(註：請填入依財務試算所得之權利金及經營權利金額度，及每營運周年可能之經營權利金)

(一)定額權利金

(註：不得低於申請須知規定之額度)

(二)經營權利金

(註：預估年收入 1.15 倍為基準，超過部分由主辦機構與民間機構各分得 47.5%

及 52.5%)

(註：請說明公司近年來之財務概況)

陸、結論：

柒、參考附件：

一、最近 2 年內之營運、公司財務報表

二、資產負債表

三、年度營利事業所得稅結算申報書 (含損益及稅額計算表)

四、其他停車場營業收支表