

新竹縣竹北市公園段470-1地號停車場用地
興建營運移轉(BOT)案

選擇方案及替代方案之成本效益分析報告

新竹縣政府交通旅遊處

109年10月

壹、計畫緣起

一、本案為新竹縣竹北市細停16立體停車場之規劃，以建構立體停車場為 BOT 主業設施，其餘附屬事業以經營商業不動產租賃為主。

二、此舉不僅可提供新竹科學園區、新竹工業區與新竹縣民一個休憩與聚會的空間，帶動當地的商業活動發展，創造民眾優質生活品質，亦可提供一個充足的停車空間，使得政府、本團隊以及民眾皆達到三贏的局面，本案興辦目的如下三點：

一、建構立體停車場

提供符合周邊區域需求之停車位需求，改善周邊停車零散與違規停車的現象，提升區域內居民的生活環境。

二、促進當地商業活動發展

自強南路為連結竹北地區與新竹科學園區的主要幹道之一，但因道路兩側多雖規劃有商業區，但多開發為住宅使用，在法規使用與開發內容不同的狀況下，呈現餐廳與一般零售店鋪零星的分佈，因此希望透過本案整合，並提供來客便利的停車空間，讓大新竹地區民眾有優質的休憩及聚會之空間，進而改善當地的商業活動。

三、引進民間資金投資公共建設

透過本案引進民間資金，為政府、縣民及民間廠商創造三贏局面。

貳、計畫內容及預期效益

一、計畫內容：

(一)本案為地上10層地下1層鋼筋混凝土結構體停車場兼商場、電影院、餐廳使用。

(二)空間使用：

本案基地位於新竹縣竹北市縣治二期重劃區內，於竹北市通往新竹市的主要幹道自強南路上；在「變更竹北含斗崙地區都市計畫整併體育公園附近地區細部計畫通盤檢討書」中使用分區屬停車場用地標號細停16，往北連結光明六路東一段與自強北路，往南承接68快速道路與新竹科學園區。整個軸線發展呈現雙十字軸線，是故本基地是第一軸線的端點與通往第二軸線的起點，帶有重點樞紐的功能。本計畫初期規劃之主題將以「影城主題餐飲」為主，消費傾向以吸引有停車需求、目的型消費、年輕家庭及青少年流行等族群為主。

本案規劃地下一層至地上十層，總樓地板面積為 39480.19 m²，使用容積率386.95%。

(三)本次建築規畫設置有5座電梯，其中3座為客梯使用、2座是貨梯，並設置有2座全樓層直達樓梯，且為符合電影院之消防檢討，於1至6樓另規劃有7座逃生樓梯，入場民眾皆可使用最近的樓梯通達至地面層逃生。

(四)停車場設置自動停車收費系統，自動辨識進出車輛及收費、顯示剩餘車位數、安全監視及緊急求救系統。

(五)配電盤設備、動力幹線設備、照明設備、弱電設備、消防設備、給排水設備、空調設備等設施。

二、預期效益：

(一)公共建設之社會效益

有效利用停車場用地空間提升公共設施價值本計畫二基地為都市計畫區之停車場用地，欲興建立體停車場提升公共設施價值，有效利用現有停車場用地作停車空間使用，降低周邊停車問題所產生之交通衝擊。

(二)引入民間參與資源，減少政府支出

本計畫以促進民間參與公共建設方式辦理，引入民間資金及民間創意概念，並提升經營效率，可減輕政府的財政負擔，並積極促進在地經濟產業發展。

(三)活絡公有資產，增加政府財政收入效益

本計畫開發後可獲得政府收入包括 BOT 開發所收取之權利金、土地租金、未來營運後之房屋稅及營業稅等。

(四)帶動地方繁榮，創造工作機會

本計畫吸引產業群集，除增加投資商機，藉由購物、飲食、娛樂等相關產業發展，為當地帶來生活便利和促進經濟繁榮發展。同時，本計畫於在初期建設階段、施工期間、維運及整建、後期建設完成及經營等階段，將產生關於營造工程業、

建築設計類、景觀工程業、環境工程類、土木工程類、機電工程類、停車場設備業、停車場業、裝修及裝潢業、油漆業、交通號誌標示業、保全業、消防安全設備檢修業、機電設備檢測維護業、金融業、保險業、工程顧問業、服務業等相關行業的關聯將會產生經濟相乘之波動效果，創造直接與間接之就業機會。

參、選擇方案及替代方案成本效益分析

- (一)竹東鎮位於新竹縣中心位置，鄰近新竹都會區及新竹科學園區，現況人文歷史資源豐富，為進入新竹縣山地遊憩帶、峨眉遊憩系統的重要門戶。同時內灣支線已於民國100年改善完成並正式通車，竹東鎮亦位於轄內臺三線沿線鄉鎮（關西鎮、橫山鄉、竹東鎮、北埔鄉、峨眉鄉等）中心位置，地理條件極佳，係屬本縣主要觀光發展核心。
- (二)配合客委會推動浪漫臺三線政策，將吸引國內外參訪遊客增加交通運輸需求，透過智慧化停車管理結合轉運中心的複合式功能，提供無接縫的運輸、停車及觀光諮詢旅遊服務空間，可解決客家音樂村未來衍生的停車問題。惟建置交通轉運中心所需經費亟需仰賴中央公共建設計畫支持，如無法獲得支持，則由地方政府自行編列預算興建，恐造成地方政府財政負擔，爰本計畫具有必要性及急迫性，尚無其他替選方案可供選擇。

肆、財源籌措及資金運用

一、財源籌措：

新竹縣竹北市公園段470-1地號：(1)工程經費概估約需新台幣17億2,890萬。(2)開發權利金為250萬元。(3)政府財政效益：實質收益可達11億，平均每年約為2,200萬元；若再加計房屋稅、營業稅、營利事業所得稅等各項稅賦，則政府(國庫及縣庫)實質收益可達31億元。(4)權利金：發權利金為一次性收取之250萬元費用，固定營運權利金每年540萬元，變動營運權利金為每年營業收入之3%。

二、資金運用

本計畫興建工程所需經費如下表：

單位：新臺幣/元

項次	項目	數量	單價	複價	備註
一	建築興建費用			依實際發包價格調整	
1-1	興建費用直接成本				
1-1-1	建築工程	1.00式		602,872,292	602,872,292
1-1-2	水電工程	1.00式		169,778,845	169,778,845
直接成本小計		772,651,137		64,696元/坪	
1-2	興建費用間接成本				
1-2-1	職業安全衛生管理費	0.20%		772,651,137	1,545,302
1-2-2	環境清潔費	0.10%		772,651,137	772,651
1-2-3	工程品管費	0.10%		772,651,137	772,651
1-2-4	材料試驗費	0.10%		772,651,137	772,651
1-2-5	管理費利潤	1.00式		33,411,535	33,411,535
1-2-6	營造綜合保險	1.00式		450,000	450,000
1-2-7	營業稅	5%		810,375,927	40,518,796
間接成本小計			78,243,586		
興建費用合計		850,894,723		71,248元/坪	
二	室內裝修及設備費用				
2-1	室內裝修費用直接成本				
2-1-1	商場裝修工程	1936.42坪		80,000	154,913,396
2-1-2	辦公室裝修工程	244.39坪		50,000	12,219,639
2-1-3	公益空間裝修工程	230.15坪		50,000	11,507,251
2-1-4	停車設備	1.00式		15,000,000	15,000,000
2-1-5	空調設備(一次側主幹管)	4210.96坪		10,000	42,109,553
直接成本小計		235,749,839		55,985元/坪	
2-2	室內裝修費用間接成本				

新竹縣竹北市公園段470-1地號停車場用地興建營運移轉(BOT)案

2-2-1	職業安全衛生管理費	0.20%	235,749,839	471,500	
2-2-2	環境清潔費	0.10%	235,749,839	235,750	
2-2-3	工程品管費	0.10%	235,749,839	235,750	
2-2-4	材料試驗費	0.10%	235,749,839	235,750	
2-2-5	管理費利潤	5.00%	235,749,839	11,787,492	
2-2-6	營造綜合保險	0.10%	235,749,839	235,750	
2-2-7	營業稅	5%	248,951,831	12,447,592	
間接成本小計			25,649,584		
室內裝修費用合計		261,399,423			62,076元/坪
三			設計費用		
3-1	建築師費用	1	35,000,000	35,000,000	依實際發包價格調整
3-2	室內設計師費用	2410.96坪	5,000		12,054,776
3-3	交評費用	1	700,000	700,000	依實際發包價格調整
設計費用合計		47,754,776			3,999元/坪
四			營管費用		
4-1	公司開辦費	1.0%	1,112,294,146	11,122,941	
4-2	商場專案管理費	2410.96坪	6,000	14,465,732	依實際發包價格調整
4-3	投標專案管理	1.00式	1,200,000	1,200,000	依實際發包價格調整
4-4	鑽探費用	1.00式	275,000	275,000	依實際發包價格調整
4-5	影城招商費用	1.00式	3,600,000	3,600,000	依實際發包價格調整
4-6	公共藝術費用	1.0%	850,894,723	8,508,947	依實際發包價格調整
4-7	開發權利金	1	2,736,842	2,736,842	含稅
4-8	土地租金	3.0%	83,257,141	2,497,714	3年
營管費用合計		44,407,176			3,718元/坪
期初投資成本總計		1,204,456,098			100,852元/坪

伍、結語

本案停車場用地 BOT 案未來將是竹北市第一座影城，民間投資金額達16億元，預計111年中營運，未來將提供上百個就業機會及帶動周邊產業發展，促進地方繁榮。