

## 蘇澳轉運站後方停車場營運案

### 停車場預估年收入預算

		停車場每年收入 = 停車費率(元/HR) * 停車格數(個) * 每天營運時間(HR) * 使用率(%) * 每年營運天數(天)										
計時	小客車	777,600	=	30	*	36	*	8	*	25%	*	360
計次	機車	324,000	=	20	*	45	*	1	*	100%	*	360
年收入		1,101,600										

### 停車場預估支出(不含停車場關建費用)

廠商營業管理費用	
人事費(20%)	220,320
維護(修)費(10%)	110,160
營業稅(5%)	55,080
雜項支出(3%)	33,048
廠商利潤(7%)	77,112
年支出	495,720

### 停車場土地租金計算式

蘇澳鎮蘇聖段1-7地號-停車場面積1550M2(小客車停車位40輛，機車停車位45輛)								
公告地價	土地面積(M2)	年租率(%)	年租金	營業稅5%	年租金(含稅)			
2,566	1,475	5	189,243	9,462	198,705			
停車場預估年收入金額		1,101,600	-	495,720	-	198,705	=	407,175

南正段	預估年土地租金	73,255
蘇港段	預估年土地租金	254,901

328,156

	面積(m <sup>2</sup> )	小客(15m <sup>2</sup> /台)	大客(48m <sup>2</sup> /台)
南正段		4	7
31-5	811	60	336
31-2	48		
蘇港段		12	22
121	1479.05	180	1056
122	560.16		
土地面積	2898.21	面積使用比例	56.31%
使用面積	1632		
	收費標準(元/時)	計算基準(6小時)	車格面積/台
小客	20	120	15
台數	16	1920	
大客	50	300	48
台數	29	8700	

	(營收)元/天	計算基準(25天)
	10,620	265,500
		計算基準(12個月)
	乙方停車場營收	3,186,000
	甲方營收(10%)	318,600
南正段	預估年土地租金	73,255
蘇港段	預估年土地租金	254,901
		646,756

以一年 300 天  
每天 6 小時

(4小時)

	面積(m <sup>2</sup> )	小客(15m <sup>2</sup> /台)	大客(48m <sup>2</sup> /台)
南正段		4	7
31-5	811	60	336
31-2	48		
蘇港段		12	22
121	1479.05	180	1056
122	560.16		
土地面積	2898.21	面積使用比例	56.31%
使用面積	1632		
	收費標準(元/時)	計算基準(4小時)	車格面積/台
小客	20	80	15
台數	5	400	
大客	50	200	48
台數	10	2000	

11

34

	(營收)元/天	計算基準(20天)
	2,400	48,000
		計算基準(10個月)
	乙方停車場營收	480,000
	甲方營收(10%)	48,000
南正段	預估年土地租金	73,255
蘇港段	預估年土地租金	254,901
		376,156

停車場每年收入 = 停車費率 × 停車格數 × 每天營運時間 × 使用率 × 每年營運天數

73255

254901

79115.4

1.08

275293.08

附表二

估算方案	方案一(A值)	方案二(B值)	方案三(C值)
估算說明	(年租金為當期土地申報地價總額)*5%	公共造產停車場租金調高率=(A值)*1.08	(A值)+停車場預設租金
蘇港段	254,901	275,293	278,901
南正段	73,255	79,115	97,255
年租金	328,156	354,408	376,156

計算內容：詳附件二。

單位:元

預估收入

	停車場每年收入 = 停車費率(元) * 停車格數(個) * 每天營運時間(HR) * 使用率(%) * 每年營運天數(天)										
大客	1,566,000	=	50	*	29	*	12	*	25%	*	360
小客	345,600	=	20	*	16	*	12	*	25%	*	360
年收入	1,911,600										

預估支出

廠商營業管理費用	
人事費(2%)	382,320
場地建造費(25%)	477,900
維護(修)費(10%)	191,160
營業稅(5%)	95,580
雜項支出(3%)	57,348
廠商利潤(7%)	133,812
年支出	1,338,120

預估年租金

1,911,600 - 1,338,120 = 573,480
年租金

南正段	預估年土地租金	73,255
蘇港段	預估年土地租金	254,901

328,156