

交通部高速公路局

「國道 1 號中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案」、「國道 1 號 仁德服務區增改修建營運移轉案」招商說明會議紀錄

壹、時間：107 年 8 月 15 日(星期三)上午 10 時 00 分

貳、地點：本局第一辦公室簡報室

參、主席：鄭主任秘書崇賓

記錄：潘麗琴

肆、出席單位及廠商：(如附件簽到表)

伍、主席致詞：

感謝在場廠商參與中壢/湖口(OT+ROT)、仁德(ROT)招商案說明會，說明會主要是讓有意經營廠商充份了解招商文件內容，包括契約期間、辦理方式、服務區現況及相關權利義務等，本次說明會若有疑問或寶貴意見者，請提供本局作為招商參考，以順利推動招商作業，本次說明會所提供之各項資料均以正式公告為準。

陸、業務單位簡報：(略)

柒、廠商建議及本局說明：

一、統一超商：

- (一) 湖口南北原有公廁有拆除牆面粉刷整修工程，有無經營類別限制，整修工程是否包含瓦斯、水電、給排水、截油槽等。
- (二) 楊梅休息站建議在公告時提供補充相關訊息。
- (三) 仁德服務區目前營業空間較小，二樓空間建議考量再增加委託釋出面積，是否得由廠商於投資計畫書中研提。
- (四) 經營項目限制不得經營充電樁，是否可以設置規劃非營業用充電樁。
- (五) 招商說明會資料，第 27 條第 2 項第款，「如甲方認定乙方添置之營運資產設備非屬維持服務區正常營運之必要者，得由乙方將其撤離、移除並將服務區空間及設施回復原狀」，建議修正為「如甲方認定乙方添置之營運資產設備非屬維持服務區正常營運之必要者，得由乙方將其撤離、移除並將服務區空間及恢復原使用功能」。

本局說明：

- (一) 本局湖口服務區南下駕駛人休息室，委由經營廠商專人 24 小時管理。
- (二) 楊梅休息站目前仍在規劃設計中，賣場面積暫訂為 30 坪，期程預定於 109 年 12 月完工，啟用後將併同中壢、湖口案逕交由得標經營廠商作為營運空間使用，營運所應支付之房屋租金及權利金等，已包括於該案固定權利金中不另計收，惟營運廠商須負擔該休息站之公共設施維護管理(包括公廁、停車場清潔及垃圾之處理)之責。
- (三) 充電樁部分，基於平等原則，採一致性不予投資計畫書中規劃；本局未來可能會就服務區停車場部分另以招租或其他方式委託經營。
- (四) 仁德服務區委託經營面積，基於公平性，以公告招商為準，委託範圍請南分局研議。
- (五) 招商說明會資料，第 27 條第 2 項第款建議修正為「恢復原使用功能」文字部分，同意辦理。

北分局說明：有關瓦斯、水電、給排水、截油槽等，由得標廠商自行規劃。

南分局說明：增加釋出面積部分，如果經營廠商有更好的規劃樂觀其成。

二、廣豐公司：

- (一) 經營項目是否僅限於餐飲、零售櫃位等項目。
- (二) 未來是否得設置無人商店。
- (三) 線上消費訂購營收如何計收。

本局說明：

- (一) 經營項目無法一一列舉，爰以「其他經本局核准之經營項目」作為補充說明。
- (二) 目前國道 14 處服務區已全面實施行動支付，線上消費營收如何計收，是我們未來要研議的課題，後續得以「其他經營核准之經營項目」申請，包含權利金計收方式。

三、南仁湖：

- (一) 請提供楊梅休息站維護管理費用相關資訊，例如公廁廁數及相關公共設施等。
- (二) 湖口原有公廁污水管線老舊是否更新。
- (三) 清潔維護範圍建議不含加油站。

本局說明：

- (一) 於公告招商文件中提供規劃設計、男女廁及使用營業面積等規模相關資訊。
- (二) 保留原有污水管線，廠商應規劃後續截油槽等施作。
- (三) 清潔維護範圍不包含加油站，圖說會再行檢視。

四、新東陽：

- (一) 費用表未列楊梅委託管理費用，30坪營業面積要有盈餘有相當困難度，建議營收不計收權利金，與楊梅委託管理費用互補。
- (二) 楊梅休息站規劃建議不列入投資計畫書。
- (三) 五楊高架可能會延伸至新竹，建議增設湖口交流道或做高架橋至地方道路，以免影響湖口服務區營收。

本局說明：

- (一) 楊梅休息站權利金不另計收，但應負責楊梅休息站公廁等委託管理項目，另依促參法規定應收土地租金。
- (二) 楊梅休息站與廣告物等，不列入投資計畫書規劃。
- (三) 五楊延伸目前仍在可行性評估，是否可行仍未定案，參考汐止至五股期程，預計於120年後，且本招商案已未雨綢繆設計權利金調整機制，交通量影響營收即可啟用，不致影響廠商權益。

五、大成：

- (一) 楊梅休息站是否南下北上共用。
- (二) 本次標案公告及截標日期。

本局說明：

- (一) 楊梅休息站為南下單邊設置。
- (二) 公告日期暫估於107年9月初，等標期80天。

六、全家：

- (一) 應於公告時提供湖口公廁化糞池、污水管線位置。

(二) 楊梅休息站營業面積僅 30 坪建議增加。

本局說明：

(一) 湖口公廁化糞池、污水管線位置於公告招商時提供。

(二) 楊梅休息站仍在規劃設計中，最少可提供自動販賣機營業，營業面積部分會再作評估。

七、京站：

(一) 湖口公廁廁間污水管線老舊如有阻塞問題，將來可能開挖改善。

(二) 服務區是否得作批發業務。

本局說明：

(一) 批發業務在目前設計機制下，營收計收應無問題。

(二) 公廁重新改建案例，新營服務區現有超商位置係舊有公廁；基本上重食櫃排水量應不會超過現有公廁排水量，個別小糞管會封閉。

北分局說明：

(一) 由於無法預估得標廠商排放量體，櫃位為輕食或熱熟食等，爰管線及截油槽等由得標廠商規劃。

(二) 服務區污水有污水處理場，新的公廁會接新糞管至污水處理場，舊的會填平封住，保留進出口。

捌、結論：

本次說明會廠商所提供之寶貴意見，以用路人及廠商為前提考量，將彙整研議結果簽報機關首長核定，據以辦理招商公告。

玖、臨時動議：(略)

拾、散會：下午 15 時 50 分。