



飛航管制區內大型停車場

喚醒沉睡中的土地資源— 開發停車場經營管理

文、圖 / 賴潮聰、謝復堯

近年來國內道路發展便捷，路網漸趨成熟，各型車輛均呈成長增加的趨勢，高雄分公司所經營的停車場歷年營收穩定，在整體市場利基及公司自有土地資源優勢下，積極開發為短期利用的大、小型停車場，逐步朝「停車場營運中心」（區分小型車及大型車）發展，活化土地資產，增加營業收入，同時節省地價稅賦的負擔，開發停車場經營實為可行的一帖良藥，展望未來，期盼能為台糖公司整體營收創造更高利潤。在面對快速變革世代，停車場運作上更應靈活，結合專業廠商合作，並利用網路及現代化科技，提升經營效能，引領台糖公司進入嶄新的一面。

「共創共榮」—大型車輛停車場

高雄分公司於 95 年 1 月設立停車場經營課，專責經營所屬旗下之大型、小型車輛之停車場營運，現階段停車場經營型態，有自建營運及採合作廠商開發委託管理。

1. 解決改善高雄小港地區交通問題

高雄、明正及中安大型停車場，分別位於小港國際機場飛航管制區禁建與限建區域、小港特定倉儲轉運 A 區及 C 區範圍內，三場面積共約 35.8 公頃，提供總車位數約 4,000 個大型車格位，因地理位置臨近高雄港，先天交通運輸條件，滿足區域內貨櫃貨運業者停車需求，解決該區貨櫃拖板車違規停放情

形，開始營運後，集中大型車輛停放區域及行駛路線，對改善交通安全，降低事故傷亡人數及提升周邊社區生活圈發展等，皆有正向效益。

2. 高雄分公司的金雞母

高雄有港都之稱，港口早年為世界排名前端的貨物吞吐量港，主流為貨櫃轉運及發貨中心，由此衍生出的相關貨櫃貨物運輸行業蓬勃發展，數量廣大的運輸車輛，孕育出龐大的停車需求。高雄大型車輛停車場目前為全臺最大的貨櫃運輸型態的停車場，土地面積廣達 25 公頃，加上「中安」及「明正」停車場整體特定倉儲區域的車位數，高達近 4,000 個車位的停車數量，對高雄港及機場發揮高度的貨櫃運輸功能及龍頭地位毋庸置疑，高雄及中安停車場在營運後，皆呈現滿租狀態，整體年營收上億的營業額，帶給高雄分公司穩定的獲利，而後明正停車場於 109 年建置完成並開始營業後，高雄分公司獲利更上一層樓，對分公司總體營收而言，有著舉足輕重的角色，在分公司營收佔比中，為極重要來源之一。

3. 敦親睦鄰並增加公司產品曝光度

停車場除帶給鄰近地區紓解交通問題之正

面效益外，為求多元發展，承擔社會責任，於停車場周邊提供免費張貼公益廣告，宣導各項政令，如協助就業的職業訓練、毒品防治的危害說明、青年政策有關的創業貸款、各式社會救助方案、車輛廢氣排放標準、國軍人才招募、心理衛教宣導及菸害防制等，同時提供本公司張貼各事業部主軸販售的商品及服務，除增加公司能見度外，也善盡企業社會責任。

「減省稅負的利器」 - 小型車輛停車場

本分公司昔日掌管的小型車停車場包含臺北地區的萬華及嘉義高鐵太保停車場。萬華區停車場為萬華、大理及綠堤停車場構成，原屬糖廠老舊宿舍拆除後閒置土地，因回饋地方，配合政策設置社會住宅，目前僅存綠堤尚在運作，營收穩定。

另座落於嘉義高鐵站後側 1 號出口處，107 年自行興建營運的太保停車場，地理位置極佳，周邊皆有聯外道路可供通行。因地理條件優越，且高鐵有大量轉乘需求旅客，已達成預計還本年限 3 年 9 個月之目標，未來本場委託廠商管理除可穩定營業收入，為響應節能減碳並因應電動汽車成長趨勢裝設充電設備，對



停車場牆外公益廣告

出租及車位使用率更能提升至另一層次。110年5月起本分公司為爭取適用優惠地價稅權益，對於關鍵法令積極蒐集與研析，並努力與地方政府多次溝通，終於取得嘉義縣政府同意太保停車場適用優惠地價稅率，自110年起按千分之十稅率課徵，此一成功案例可供本公司於高鐵車站周邊商業區土地做停車場使用時，能減省地價稅之支出，極具意義。

優化停車場顧客服務管理

停車場業務一般認知，不外是經營業者提供一個優質的停車環境，再向顧客計費收取勞務服務費用；而隨著消費者消費意識日漸抬頭，對停車場服務品質提升，要求也愈來愈高。如何改變過去停車場管理方式不足、利用網路資訊科技、異業結盟服務顧客，配合本公司停車場組織功能再改造，創造營運佳績，應是未來我們所要追求的。

停車場出入管制設備有出票機、自動柵欄機、計價電腦、讀卡機、感應線圈、車輛偵測器等，已逐漸利用網路資訊、異業結盟方式辦理。茲舉本公司萬華區停車場為例，臨時停車客戶係透過自動收費機（包括開製發票、找零錢）；月租型客戶停車除進出晶片卡控管外，繳款作業與合作金庫銀行異業結盟（委託代收），客戶可至各銀行及超商（統一、全家、萊爾富等）繳交月租費，且該區停車場攝影機端網路連線，可在高雄分公司遠端遙控。現

今亦將規劃營運中的太保、綠堤小型停車場，除一卡通、悠遊卡外，再提供顧客信用卡支付停車費的服務。

閒置土地資源的良方—開發停車場

公司去（109）年因所擁有之土地，無論閒置或已開發、標租土地收入，繳進國庫之地價稅額約24.7億元，以公司經營角色立場而言，如何將閒置可利用土地做快速且有效益開發，來增加營業收入，減少公司稅賦負擔，實為當前重要課題。短期而言，開發小型車停車場更可增進公司三利「營收、營利及減稅」綜效。

1. 未來拓點尋找

依過往至今的發展軌跡而言，常因應地區發展而設置停車場區域，屬配合政策性質，時至今日，不論公司基於開闢財源、土地活化、多元發展或配合政策等因素，環顧各地區商業及觀光活動或未來發



嘉義高鐵站區內小型停車場

展，皆需要運輸輔助來達成服務，而各型車輛停放需求就會直線成長，供未來經濟發展使用，故應打破被動設置的想法，主動尋求適合土地資源，積極開展停車場經營業務。

去(110)年分公司已完成臺南高鐵武東段及高雄市區頂宏段二案場地的小型停車場，評估委託合作廠商興建管理開發案，預計明年年初開始營運。未來亦將持續勘查及了解相關市區土地現況、周邊商業活動與公民營停車場停車情形，進行停車場拓點設置評估，以擴大經營規模。

2. 全國性停車場業務型態運作

本公司各區處所管轄土地出租給業者中，不乏有用來作停車場經營者，本分公司自行調查報告顯示面積約有24公頃計88場，大部份須支付一般地價稅，如能事權統一，擴大停車場營運規模，未來土地租約期滿，更可考量整合至高雄分公司統籌營運，爭取優惠地價稅，促進長期間置土地之多元活化利用，創造公司土地價值與營收，以朝台糖「停車場營運中心」邁進。

「停車場營運中心」設置

停車場開發涉及用地本身條件、政府法規限制及地方民意干涉，因公司本身屬國營事業體系，在開發程序亦須依照採購法規的限制，在執行上因前述諸多因素，恐大幅增加開發時程，若能採取廠商投資興建並委託經營的模式，在管理上藉由民間公司運作的彈性，替公司省去經營上被諸多法規的限制及干涉，土地亦可充分發揮，依保證營收及標



台糖太保停車場一景



86期重劃區內大型停車場

租回饋比可從中收取一定比率之利潤，以降低公司地價稅負擔及增加營收。

目前擬開發停車場地段，包含尚未徵收公共設施保留地、各地高鐵周邊土地或逐漸發展社區型態及都會區商業活動具停車需求區域等，有其必要評估上述土地，開發停車場以利營收增加。綜觀各區處所管轄土地出租之業務中，有承租者將其變更為停車場經營，顯示出台糖公司諸多土地中，有部分區域可供於停車場經營，而本分公司經營主軸為物流業及運輸業型態，若能將前述區處適合用於停車場業務之土地，統整辦理，更能發揮經營綜效。