

## 停車場業務開發人員職能基準

版本	職能基準代碼	職能基準名稱	狀態	更新說明	發展更新日期
V2	RTM1323-001v2	停車場業務開發人員	最新版本	略	2025/12/15
V1	RTM1323-001v1	停車場業務開發人員	歷史版本	已被《RTM1323-001v2》取代	2022/12/15

職能基準代碼		RTM1323-001v2			
職能基準名稱 ( 擇一填寫 )	職類				
	職業	停車場業務開發人員			
所屬 類別	職類別	物流運輸 / 運輸規劃及管理		職類別代碼	RTM
	職業別	營造經理人員		職業別代碼	1323
	行業別	運輸及倉儲業 / 運輸輔助業		行業別代碼	H5241
工作描述		從事停車場土地開發、案場收益評估及處理後續申請審查等工作。			
基準級別		4			

主要職責	工作任務	工作產出	行為指標	職能 級別	職能內涵 ( K=knowledge 知識 )	職能內涵 ( S=skills 技能 )
T1停車場 開發市場 調查	T1.1蒐集 停車場市 場發展狀 況		P1.1.1依組織營運目標，蒐集停車場的市場供需 比、競爭對象、營運方式及收費標準等相 關資料。  P1.1.2依停車場設置及管理相關法令，蒐集外部 環境（如：不動產、土地使用等）相關資 訊（如：價格、可用資源等）的預期變化 及影響。	4	K01不動產市場調查方法 K02土地使用管制相關法令 K03停車場設置及管理相關法令	S01外部環境認知與評估 S02資料蒐集與分析能力 S03策略性思考能力 S04問題分析能力 S05報告撰寫能力 S06簡報能力 S07分析與解讀能力

主要職責	工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 ( K=knowledge 知識 )	職能內涵 ( S=skills 技能 )
						S08價值判斷能力
	T1.2分析停車場市場發展狀況	O1.2.1停車場開發市場調查評估報告	P1.2.1依蒐集的相關資料，分析市場調查資料（如：市場定位、開發標的及規模等），評估停車場市場趨勢與變化。  P1.2.2 能將調查評估結果及建議，陳報主管以確認市場可行性及確認開發的標的物。	4	K01不動產市場調查方法 K02土地使用管制相關法令 K03停車場設置及管理相關法令	S01外部環境認知與評估 S02資料蒐集與分析能力 S03策略性思考能力 S04問題分析能力 S05報告撰寫能力 S06簡報能力 S07分析與解讀能力 S08價值判斷能力
T2停車場開發效益評估	T2.1評估停車場財務效益	O2.1.1停車場開發財務效益評估報告	P2.1.1依市場調查資料，分析停車場開發之營業績效，包含業內、業外等收入與營業、租稅等相關支出。  P2.1.2就營業績效分析結果，評估投資報酬率、回收年限等財務效益。  P2.1.3就財務效益分析結果，向主管提出停車場開發整體的財務評估結果，並能提出相關建議。	4	K01不動產市場調查方法 K02土地使用管制相關法令 K03停車場設置及管理相關法令 K04稅法概要 K05不動產市場投資與評估 K06基礎會計概念	S03策略性思考能力 S04問題分析能力 S05報告撰寫能力 S06簡報能力 S07分析與解讀能力 S08價值判斷能力 S09成本估算能力 S10成本與損益績效分析能力
	T2.2停車場風險管理	O2.2.1風險可能性評估報告	P2.2.1依據停車場開發環境分析，運用風險辨識方法，與相關單位確認風險，定義並衡量風險發生的可能性、損失、衝擊或後果。  P2.2.2評估最新資訊動態並排序風險程度，以採取風險控制措施。	4	K01不動產市場調查方法 K02土地使用管制相關法令 K03停車場設置及管理相關法令 K04稅法概要 K05不動產市場投資與評估	S03策略性思考能力 S04問題分析能力 S05報告撰寫能力 S06簡報能力 S07分析與解讀能力

主要職責	工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 ( K=knowledge 知識 )	職能內涵 ( S=skills 技能 )
			P2.2.3判定並挑選最適合的風險應對方案，建立實施行動計畫以落實風險因應對策。 P2.2.4管控風險因應對方案的推動進度與成效。		K06基礎會計概念 K12 風險辨識方法	S08價值判斷能力 S09成本估算能力 S10成本與損益績效分析能力 S19風險管控能力
T3停車場 土地開發 洽商及簽約	T3.1協調 停車場土 地開發意 向與合約 條件	O3.1.1停 車場土地 開發意向 書	P3.1.1在組織授權下，能秉持職業倫理道德，透過合宜的溝通方式，取得地主或其代理人同意之停車場土地租賃或合作開發意向書。 P3.1.2依據停車場土地開發意向書，與地主或其代理人說明、協商合約條件與內容。	4	K04稅法概要 K07民法概要 K08租賃契約概念 K09談判實務與技巧 K10人際關係管理 K11個人資料保護法概念	S04問題分析能力 S11溝通能力 S12人脈拓展能力 S13問題解決能力 S14租賃條件判斷能力 S15談判能力 S16協調能力
	T3.2簽訂 停車場土 地開發合 約	O3.2.1停 車場土地 開發契約	P3.2.1將協商後的合約條件與內容，陳報主管並提經組織相關部門審核，以確認合約內容。 P3.2.2與地主議定經組織確認並同意之合約，依合約簽署程序，完成簽約及契約公證。		K04稅法概要 K07民法概要 K08租賃契約概念 K09談判實務與技巧 K10人際關係管理 K11個人資料保護法概念	S04問題分析能力 S11溝通能力 S13問題解決能力 S14租賃條件判斷能力 S15談判能力 S16協調能力
T4停車場 營業登記 申請作業	T4.1申設 停車場營 業登記	O4.1.1停 車場營業 登記申請 書及文件	P4.1.1熟稔地方政府規範之停車場營業登記申辦流程及審查規定。 P4.1.2能依地方政府規範，準備及製作停車場營業登記所需文件、經營登記申請書等，向主管機關申請核准經營新設停車場。	4	K03停車場設置及管理相關法令 K11個人資料保護法概念	S13問題解決能力 S17文書處理能力 S18時間管理能力

主要職責	工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 ( K=knowledge 知識 )	職能內涵 ( S=skills 技能 )
			<p>P4.1.3於申請文件經退回、經限期補正，或經現勘後受通知限期改善，能完成重新申請、補正與改善，以完成新設停車場登記核准作業。</p> <p>P4.1.4於停車場登記證有效期限屆滿前，能依地方政府規範，及時重新提出申請，完成登記證換發作業。</p>			

#### 職能內涵 ( A=attitude 態度 )

A01主動積極：不需他人指示或要求能自動自發做事，面臨問題立即採取行動加以解決，且為達目標願意主動承擔額外責任。

A02正直誠實：展現高道德標準及值得信賴的行為，且能以維持組織誠信為行事原則，瞭解違反組織、自己及他人的道德標準之影響。

A03親和力：對他人表現理解、友善、同理心、關心和禮貌，並能與不同背景的人發展及維持良好關係。

A04自我管理：設立定義明確且實際可行的個人目標；對於及時完成任務展現高度進取、努力、承諾及負責任的行為。

A05應對不確定性：當狀況不明或問題不夠具體的情況下，能在必要時採取行動，以有效釐清模糊不清的態勢。

A06謹慎細心：對於任務的執行過程，能謹慎考量及處理所有細節，精確地檢視每個程序，並持續對其保持高度關注。

#### 說明與補充事項

- 建議擔任此職類 / 職業之學歷 / 經驗 / 或能力條件：
  - 大專以上畢業；或具土地、不動產開發經驗。
- 其他補充說明：
  - 土地使用管制相關法令：如都市計畫法及各地方政府依自治權限訂頒之施行細則、施行自治條例、土地使用分區管制規則、區域計畫法及施行細則、非都市土地使用管制規則等。

## 說明與補充事項

- 停車場設置及管理相關法令：如停車場法、利用空地申請設置臨時路外停車場辦法、停車場經營業個人資料檔案安全維護計畫及處理辦法、身心障礙者專用停車位設置管理辦法、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法，以及地方政府依自治權限訂頒之民間設置停車場相關法令（如民間設置臨時路外停車場獎助辦法、停車場收費自治條例、公有路外停車場委託民間經營自治條例、停車場營業登記辦法）等。