

(附 表 七)

臺中市大里區光正段社會住宅興建計畫案

計畫期程(112 年至 117 年)

選擇方案及替代方案成本效益分析報告

臺中市政府住宅發展工程處

中華民國 112 年 2 月

★撰寫內容以不超過 5 頁為限，以下項目均須填寫

一、計畫內容及預期效益：

(一) 計畫內容：

依據住宅法立法宗旨「為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」及市長重要施政「社會住宅政策」，經勘查本市市有土地及國有土地進行開發之初步評估，進一步分析土地取得難易程度、區位條件及試算財務後，選定本市大里區光正段土地，辦理社會住宅開發計畫，預計興建提供 570 戶住宅出租單元，以滿足鄰近就學及就業者居住需求。

(二) 預期效益：

- 1、實踐居住正義:為創造市民心中的「移居城市」，提供市民一個「宜居城市」是本市住宅政策的重要核心，而本市的「宜居城市」建立在安居、安心與安全的三安生活上，不僅提供市民良好居住品質的住宅，更是一個安定的生活環境，因此本市將藉由「提昇居住環境品質」、「提供多元居住協助」與「健全住宅租售市場」等多元方式，達成本市「宜居與移居的城市、移居臺中、生活

首都」之政策願景，其中，「社會住宅」興辦即是實踐政策的重要工具之一。

2、增進地區活動機能:社會住宅投入軟硬體設施，除社會住宅承租者，鄰近的社區居民亦可使用社會住宅之開放空間或社會福利服務，並結合原有停車場、公園、學校等公共設施，賦予當地更健全的生活機能。

3、促進就業機會:社會住宅設置商業空間、社會福利設施及相關公共服務設施，該設施需服務從業人員，於營運期間亦需投入物業管理人員，有助於增加地區就業機會。

二、計畫投入總經費：

本案總工程經費包括直接工程費、間接工程費及工程預備費用，合計約 41.7 億，全數以融資方式籌措。

表 1 大里區光正段基地總工程經費概算表

經費項目		預估金額	備註
一	主體建築工程費	3,080,927,399	1.建築工程:含土建，裝修，景觀，雜項等工程 2.水電工程:含機電，消防，空調等工程 3.每坪約 17 萬元估算。(含智慧、綠建築、基本廚具、基本衛浴設備、熱水器、瓦斯爐或電磁爐、排煙機等) 4.依規劃樓地板面積約 60,841m ² (含一房 345 戶、二房 230 戶，共 924 戶)
二	工程管理費	13,338,246	1.依據「台中市政府所屬機關工程管理費及工作費之用要點」計算。 2.以主體建築工程費 3,080,927,399 元計算。 3.工程委託專案管理時，期工程管理費應依第八點所定工程管理費之 70%提列。

三	公共藝術品設置費用	30,809,274	以主體建築工程費之 1%計算
四	基本裝修及家具設備	462,139,110	以主體建築工程費之 15%計算
五	工程準備金	400,520,562	含物價調整款、設備購置、搬遷、鑽探、規費、水電瓦斯外線費、查核督導相關費用、機關材料試驗費...等費用，以主體建築工程費之 13%計算
六	設計費	71,991,617	依據 106 年 3 月 31 日建築物工程技術服務建造費用百分比上限參考計算表(第 3 類)，以主體工程費依照級距計算設計費 45%。
七	專案管理(含監造)費用	111,711,532	依據機關委託技術服務廠商評選及計費辦法計算
合計		4,171,437,740	

三、選擇方案及替代方案成本效益分析：

(一)、 基本假設與參數設定

表 2 大里區光正段基地基本假設與參數設定

項目	說明
評估基準年	112 年。
評估期間	規劃設計+興建期（6 年）、營運期（50 年）。
土地取得方式	撥用，無土地租金。
建物殘值及折舊	折舊採直線法估算，依經濟耐用年限 50 年攤提完畢。
稅捐	依據「臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例」第 4 條規定，免徵地價稅及房屋稅。
社宅租金費率	一房型正常月租金 9,938 元/戶。 二房型正常月租金 17,197 元/戶。 註：70%一般戶 8 折；30%弱勢戶 6.5 折。
其他租金費率	店鋪 1,000 元/坪/月；汽車車位 3,000 元/位/月；機車車位 200 元/位/月。
管理費	以 50 元/坪/月計。
租金調整率	以 6 年調漲 6%推估。
出租率	住宅以 90%計；店鋪、車位以 100%計。
管理維護費用	以 2,118,000 元/年計（含人事成本、機械設備維護費用、電信費及行政作業雜支）。
設備汰舊更新費用	每 10 年以直接工程經費 10%估列。
保險費用	火災及地震基本保險費用每坪每年以 80 元計。
通貨膨脹率	依據行政院『社會住宅興辦計畫』相關參數，參考近 10 年消費者物價指數增幅，每 10 年以 12%調漲估算。
折現率	1.5%。
財源籌措方式	100%銀行融資（借款利率以 1.5%估算）。

(二)、 財務效益分析

本案財務指標評估結果顯示，自償率（SLR）為 100.19%，本案具自償能力。

表 3 大里區光正段基地主方案財務效益分析表

項目	財務評估結果
自償率（SLR）	100.19%
淨現值（NPV）	9,584,555 元
內部報酬率（IRR）	1.51%
投資回收年（PB）	營運第 48 年

四、財源籌措及資金運用：

(一)、 本案財源籌措採 100%銀行融資（借款利率以 1.5%估算）。

(二)、 資金運用

1. 營運收入

(1). 社會住宅租金收入:配合政策租金設定為市價 8 折，經濟或社會弱勢戶使用，按市價 6.5 折出租，故本案基地規劃產品，一房型租金設定為 7,950 元/戶，弱勢戶為 6,460 元/戶，二房型租金設定為 13,758 元/戶，弱勢戶為 11,178 元/戶。

(2). 店鋪租金收入:以 1,050 元/坪/月進行評估。

(3). 管理費收入:以 50 元/坪/月進行評估。

(4). 停車位清潔費收入:汽車停車位清潔費依 3,000 元/位/月計費，機車停車位清潔費依 200 元/位/月計費。

2. 營運成本

- (1). 管理維護費用:以 2,118,000 元/年計 (含人事成本、
機械設備維護費用、電信費及行政作業雜支)。
- (2). 修繕維護費用:設備汰舊更新費用每 10 年以直接工程
經費 10%估列。
- (3). 火險及地震險保費:火災及地震基本保險費用每坪每
年以 80 元計。