

(附表七)

臺中市北區圓滿好宅(肉品市場)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，選定本市西屯區國安段土地，辦理社會住宅開發計畫，預計興建提供1,130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**65億6,794萬4千元**，全數以融資方式籌措。

表1 **北區圓滿好宅(肉品市場)**基地總工程經費概算表

經費項目		預估金額(元)	備註
一	主體建築工程費	4,856,115,000	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 94,431 m ² (含一房、二房、三房共計 1,130 戶)。
二	工程管理費	19,552,000	1.依據「臺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 4,856,115,000 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	48,562,000	以主體建築工程費之1%計算
四	基本裝修及家具設備	728,418,000	以主體建築工程費之15%計算
五	工程準備金	631,295,000	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	規劃設計費	111,934,000	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規劃費10%及設計費45%。
七	專案管理(含監造)費用	172,068,000	依據機關委託技術服務廠商評選及計費辦法計算
合計		6,567,944,000	

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 北區圓滿好宅(肉品市場)基地基本假設與參數設定

項目	說明
基準年	108年
評估時間	規劃設計+興建期6年 / 營運期50年
土地取得方式	自有、無償撥用
公告地價調整率	每3年調整5%
建物殘值與折舊	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
租金費率	● 租金：一房型4,200元/月、二房型8,400元/月、三房型10,500元/月、汽車停車位2,000元/部、機車清潔費200元/部 ● 商業空間租金：每坪750元/月 ● 管理費：每坪50元/月
租金調整率	住宅租金、管理費、停車位租金每5年調漲1%；商業租金每5年調整5%
出租率	90%
設備汰舊更新費	每10年以直接工程費用之10%
保險費	每年地震險1,350元、火險依據建築物面積、屋齡、建築型態予以估價。
折現率	2.63%
財源籌措方式	100%銀行融資（借款利率以1.385%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1.08，本案具自償能力。

表3 北區圓滿好宅(肉品市場)基地主方案財務效益分析表

項目	財務評估結果
自償率（SLR）	1.04
淨現值（NPV）	\$21,849,235

內部報酬率 (IRR)	2.78%
投資回收年 (PB)	可回收

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1.385%估算）。

(二)資金運用

1. 營運收入

- (1) 租金收入：臺中肉品市場社會住宅租金，依據規劃產品予以區分一房型(8坪)為4,200元/月、二房型(16坪)為8,400元/月、三房型(24坪)為10,500元/月。
- (2) 管理費收入：臺中肉品市場基地鄰近租屋之管理費行情每坪50元～70/月，而社會住宅會考量房型面積大小及管理費優惠進行模擬推估，本計畫臺中肉品市場評估管理費為每坪50元。而管理收入運用在本案社宅經營及設施設備維護。管理費收入包含物管人力成本、設施設備維修及重置費用。
- (3) 其他收入：店鋪租金收入，依周邊商業空間租賃市場行情為487～1,350元/坪，本計畫依據商業空間大小及平均每坪750租金元進行模擬推估。
- (4) 社會福利設施租金收入：依臺中市政府目前租金優惠以800元/坪進行評估。
- (5) 停車位清潔費收入：汽車停車位清潔費依2,000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) 重置費用：包含室內裝修與傢俱設備更新、機電設施工程、外牆拉皮等重大修繕，以每10年15%建造成本計算。
- (2) 公共水電支出：基本支出係指社會住宅社區之管理維護費用與水電雜支等相關費用，其中水電雜支以管理費收入之1%計算。
- (3) 管理服務人事費用：依據本計畫所評估之物業管理實際需求規劃數進行估算。
- (4) 資本利息：利息支出與本金攤還，分為寬限期付息不還本，或還款期本利攤還。