

臺中市西屯中央公園好宅興建計畫案

112-116年度重要施政計畫

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114年9月

一、計畫內容及預期效益：

(一) 計畫內容：

自社會住宅政策提出後，已勘查本市市有土地、國有土地超過50筆，並針對其中45筆土地進行開發之初步評估，進一步分析土地取得難易程度、區位條件適宜與否並經試算財務後，選定於西屯區鑫港尾段等公有土地辦理社會住宅開發計畫，規劃由市府自建，提供127戶住宅單元，出租予有租賃需求之本市市民。

(二) 預期效益：

本計畫實施後，可落實中央政策及本市住宅策略，達成整體住宅政策的多元化供給策略，藉由「全齡住宅設計」、「社會住宅融和計畫」、「友善環境的公共建築」等三項具體指標，建立用後評估滿意度指標，並以住戶、相關學者及公部門人員等三方面檢討評估達成效果。

二、計畫投入總經費：

總工程經費原概估為新台幣\$643,062,769元(本案已屆工程上梁階段，統包契約第1次變更設計決標金額新台幣895,492,514元整；專案管理(含監造)契約金額新台幣522,348,600元整)，全數以融資方式籌措。

三、選擇方案及替代方案成本效益分析：

(一) 選擇方案

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，原規劃合計約6億4千3百萬元(變更設計後約10億9千萬元)。財務指標評估結果顯示，自償率(SLR)為101.08%。

西屯區鑫港尾段基地主方案財務收支分析表

項目	財務評估結果
自償率 (SLR)	101.08%
淨現值 (NPV)	849萬元
內部報酬率 (IRR)	1.55%
投資回收年 (PB)	營運第36年
折現後回收年限 (DPB)	營運第50年

西屯區鑫港尾基地主方案財務效益分析表

項目		合計	百分比 (%)
收入	社宅租金收入	717,495,477	58.87
	管理維護費用	314,580,987	25.81
	車位租金收入	186,640,141	15.32
	合計	1,218,716,605	100.00
支出	興建成本	643,062,769	53.68
	營運成本	258,222,653	21.55
	維管費用	240,210,653	20.05
	火險及地震險保費	18,012,000	1.50
	貸款利息	296,720,009	24.77
	合計	1,198,005,431	100.00

(二) 替代方案

本案業已規劃托嬰中心、社區服務中心、身心障礙者社區式日

間照顧、重建服務中心、身障者日間作業設施(小作所)，等公益

設施，以公益導向為主，暫無替代方案。

四、財源籌措及資金運用：

(一) 財源籌措本案100%銀行融資

(借款利率以1.5%估算)

(二) 資金運用

1. 社會住宅租金收入

配合政策租金設定為市價7折，故本案基地規劃產品，一房型

七折單坪租金設定為525元/坪/月，二、三房型七折單坪租金

設定為420元/坪/月。

2. 管理維護費用

依臺中市政府社會住宅管理維護費用行情以65元/坪/月收取。

3. 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100元/位/月計費