

臺中市清水地政事務所辦公廳舍遷建計畫

114-118年

選擇方案及替代方案成本效益分析報告

臺中市清水地政事務所

中華民國115年9月

一、計畫內容及預期效益：

(一)計畫內容：

1. 清水地政事務所轄區幅員廣闊，包含清水區、沙鹿區及梧棲區等3個行政區。現有廳舍坐落於臺中市清水區牛罵頭段425地號等10筆國有土地，建築於民國67年，使用至今已逾47年，因建築物興建年代久遠，又有大甲斷層帶途經，經112年社團法人臺灣省土木技師公會耐震能力詳細評估結果，建議拆除異地重建。且隨臺中港區建設蓬勃發展進步，帶動轄區地政業務案件量，民眾洽辦業務日趨頻繁，辦公廳舍除了內部空間侷促、無電梯等設施，造成年長者洽公不便，無法滿足現代公共服務需求外，外部空間也因缺乏停車位，降低洽公便利性。為提升為民服務品質並改善洽公環境，同時確保同仁工作環境安全，故推動本計畫以營造優質、舒適之辦公場域，滿足實際使用需求。

2. 本計畫預定於臺中市清水區銀聯段1006-3、1006-

5、1007、1008-3、1008-20、1008-24、1008-36地號等7筆位於臺中港特定區計畫內「第四種住宅區」市有土地，興建地上4層、地下1層辦公廳舍。

3. 本計畫基地行政區屬清水區南社里，東臨鰲峰路161巷之既有巷道，南接南華路，西面中華路(省道台一線)，北接鰲峰路、中清路九段(省道台十線)。距離國道3號沙鹿交流道約2.7公里、台61線快速道路約2.2公里。新廳舍位居海線地區交通節點，交通十分便利，未來落成啟用後，將可大幅提升該地區民眾洽公可及性，降低交通成本。

(二)預期效益：

1. 提升行政效率與服務量能：新廳舍全面優化臨櫃動線、自動化取號與地政資訊系統機房架構，縮短民眾申辦案件平均等待與辦理時間，節省社會時間成本，且空間擴增後能提供與承載更多地政業務，提升整體服務量能。
2. 洽(辦)公環境全面升級：新廳舍全面優化升級後，可營造並提供友善便民的機關服務環境、設施

(備)，提升機關整體專業形象，並可大幅降低每年需投入的建物、設施(備)維護與修繕費用之經常性支出，擲節公帑。

二、計畫投入總經費：

本計畫總經費為新臺幣(以下同)3億2,026萬1,000元，包含工程費2億6,948萬5,000元、裝潢搬遷及資訊機房建置費5,077萬6,000元。

三、選擇方案及替代方案成本效益分析：

(一) 土地價值分析：本計畫基地皆為臺中港特定區計畫內「第四種住宅區」市有土地，無需額外支出取得土地。取得成本以115年1月公告土地現值計算，清水區銀聯段1006-3、1006-5、1007、1008-20地號等4筆土地皆為29,400元/平方公尺；銀聯段1008-3地號1筆土地25,974元/平方公尺；銀聯段1008-24地號1筆土地26,800元/平方公尺；銀聯段1008-36地號1筆土地17,400元/平方公尺，上開7筆土地面積合計4,468平方公尺，可節省取得成本合計1億2,697萬8,472元。

(二) 建物耐震能力詳細評估分析：清水地政事務所現有

廳舍經112年社團法人臺灣省土木技師公會耐震能力詳細評估結果，進行建物耐震能力補強修復不具經濟實益，建議拆除異地重建。因此，亟需推動本計畫遷建改善，以確保民眾、同仁安全，故無其他選擇方案或替代方案。

四、財源籌措及資金運用：

(一) 財源籌措：

1. 本案原於113年8月21日簽奉核准總經費為2億4,306萬7,000元(包含工程費2億306萬7,000元、裝潢搬遷費4,000萬元)，並由臺中市實施平均地權基金採分年編列方式支應，計畫期程自113年至115年。
2. 後因代辦機關臺中市政府建設局(因業務分工調整，現已改由臺中市新建工程處代辦)多次表示編列預算工程造價僅每坪15萬餘元，明顯不符市場行情恐影響後續招標，並請求追加合理經費，爰於114年5月29日簽奉核准修正總經費為3億2,026萬1,000元(包含工程費2億6948萬5000元、

裝潢搬遷及資訊機房建置費5,077萬6,000元)，並由臺中市實施平均地權基金採分年編列方式支應，計畫期程修正自114年至118年。

(二) 資金運用：

本計畫以統包工程方式辦理，期程自114年至118年，經費採分年編列，各年度所需經費及執行事項如下：

1. 114年：2,678萬7,000元(已編列)。作為執行工程委託規劃、設計諮詢審查及施工監造技術服務(專案管理)費、統包工程費使用。
2. 115年：4,453萬2,000元(已編列)。作為統包工程費使用。
3. 116年：1億3,335萬9,000元。作為統包工程費使用。
4. 117年：4,866萬9,000元。作為統包工程費使用。
5. 118年：6,691萬4,000元。作為統包工程費、裝潢搬遷及資訊機房建置費使用。