

臺中市大里光正二期好宅興建計畫案

112-115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115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，選定於大里區光正段之公有土地辦理社會住宅開發計畫，規劃由市府自建，提供232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：

本案總工程統包契約金額新台幣1,335,624,000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，合計約13億3,562萬4千元。財務指標評估結果顯示，自償率(SLR)為101.63%，本案具自償能力。

大里區光正段二期基地主方案財務效益分析表

項目	財務評估結果
自償率 (SLR)	101.63%
淨現值 (NPV)	21,770,671元
內部報酬率 (IRR)	1.67%
投資回收年 (PB)	33.8年
折現後回收年限 (DPB)	47.8年

大里區光正段二期基地主方案財務收支分析表

項目		合計	百分比 (%)
收入	社宅租金收入	1,710,385,220	86.45%
	車位租金收入	268,140,000	13.55%
	合計	1,978,525,200	100%
支出	興建成本	1,335,624,000	68.65%
	營運成本	460,000,000	23.64%
	管理維護費用	260,000,000	13.36%
	修繕維護費用	185,000,000	9.51%
	火險及地震險保費	15,000,000	0.77%
	貸款利息	150,000,000	7.71%
	合計	1,945,624,000	100%

(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以行情65元/坪/月收取。

3. 停車位清潔費收入

汽車停車位清潔費依3,500元/位/月計費，機車停車位清潔費依200元/位/月計費