

臺中市東區干城好宅興建計畫案

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，選定於東區練武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481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3,683,717,000元，統包契約金額新台幣2,731,017,000元整；專案管理(含監造)契約金額新台幣93,956,978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3,683,717,000元。

(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

(二) 資金運用

本計畫案資金主要運用於「興建成本」與「營運成本」兩大範疇。

1. 興建成本包含「專案管理(含監造)技術服務費」(如：諮詢審查與工程監造費用)以及「統包工程費」(如：設計費、主體建築工程費、工程管理費、公共藝術設置費、基本裝修及傢俱設備與工程準備金等項目)
2. 營運成本則涵蓋民眾入住後之管理維護費、修繕費及火險與地震險保費等相關費用。