

(附表七)

臺中市北區中央市場好宅興建計畫案

114-119年度

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，選定於北區文正段28-68地號等1筆公有土地辦理社會住宅開發計畫，規劃由市府自建，提供240戶住宅單元，出租予有租賃需求之本市市民。

(二)預期效益：

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：

本案原總經費預算數為新臺幣2,001,358,000元整，於116年度重要施政計畫先期作業追加新臺幣310,939,000元整，共計新臺幣2,312,297,000元整，全數以融資方式籌措。其中專案管理（含監造）契約金額為新臺幣52,230,000元整，統包工程契約金額為新臺幣1,824,400,000元整。

三、選擇方案及替代方案成本效益分析：

(一)計畫內容：

本計畫案預計開發240戶、樓地板面積約30,500平方公尺之社會住宅，其中10戶為創業房型，其餘戶數為一般房型，公共服務空間規劃兒童遊戲室及閱覽室；另亦額外規劃店鋪、共享廚房、瑜珈教室及社區好站等空間，以創造微型商業機能並促進社區居民互動。

(二)替代方案：

本計畫案係以「土地開發效益最大化、增加社宅供給戶數」為核心目標，基地已劃定為都市更新地區，透過都市更新程序，積極爭取各項容積獎勵，藉此突破原法定容積上限，以提升整體住宅租金收入。

四、財源籌措及資金運用：

(一)財源籌措方式：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。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）；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。