

臺中市東區練武段社會住宅興建計畫案(統包)

111 年至 115 年

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 110 年 4 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 270 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：

本案總工程經費包括直接工程費、間接工程費及工程預備費用，合計約 22 億 4,994 萬元，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 22 億 4,994 萬元。財務指標評估結果顯示，自償率(SLR)為 142.20%，本案自償率高。

東區練武段基地主方案財務收支分析表

| 項目 |            | 合計(萬元)  | 百分比(%) |
|----|------------|---------|--------|
| 收入 | 社宅租金收入(萬元) | 206,656 | 30.00  |
|    | 管理維護費用(萬元) | 29,495  | 4.28   |
|    | 商場收入(萬元)   | 167,531 | 58.99  |
|    | 車位租金收入(萬元) | 46,336  | 6.73   |
|    | 合計(萬元)     | 688,818 | 100.00 |

|    |              |         |        |
|----|--------------|---------|--------|
| 支出 | 興建成本（萬元）     | 224,994 | 46.84  |
|    | 營運成本（萬元）     | 155,573 | 32.39  |
|    | 維管費用（萬元）     | 29,495  | 6.14   |
|    | 修繕維護費用（萬元）   | 119,501 | 24.88  |
|    | 火險及地震險保費（萬元） | 5,577   | 1.37   |
|    | 貸款利息（萬元）     | 99,804  | 20.78  |
|    | 合計（萬元）       | 635,943 | 100.00 |

東區練武段基地主方案財務效益分析表

| 項目           | 財務評估結果     |
|--------------|------------|
| 自償率（SLR）     | 142.20%    |
| 淨現值（NPV）     | 132,737 萬元 |
| 內部報酬率（IRR）   | 3.67%      |
| 投資回收年（PB）    | 營運第 24 年   |
| 折現後回收年限（DPB） | 營運第 29 年   |

## （二）替代方案

在考量社會住宅興辦之立意，應以可負擔之住宅租金、享有尊嚴之之居住環境為目標，並提供必要之附屬設施，爰建議變更都市計畫，研提之替選方案導入臺中市政府住宅發展工程處辦公廳舍，強化整體服務機能，以此作為本案辦理之替選方案。

| 項目             |            | 主方案 A<br>社宅+商場或運動設施<br>【變更都市計畫】 | 替選方案 B<br>社宅+店鋪+住宅處辦公室<br>【變更都市計畫】                                                             |
|----------------|------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |            |                                 |                                                                                                |
| 基本規劃           | 社會住宅總戶數    | 269 戶                           | 269 戶                                                                                          |
|                | 樓層         | B3/15F                          | B3/15F                                                                                         |
|                | 興建總樓地板面積   | 35,198.19 m <sup>2</sup>        | 社會住宅 29,837.42 m <sup>2</sup><br>住宅處辦公室 5,360.77 m <sup>2</sup><br>合計 35,198.19 m <sup>2</sup> |
|                | 社福設施       | 社區共好空間                          | 社區共好空間、<br>住宅處共好辦公室                                                                            |
|                | 其他設施       | 商場、店鋪、運動設施                      | 店鋪                                                                                             |
| 財務評估           | 支出成本       | 興建成本                            | 141,543 萬元                                                                                     |
|                |            | 利息                              | 42,565 萬元                                                                                      |
|                |            | 營運成本                            | 103,582 萬元                                                                                     |
|                | 營運收入       |                                 | 389,727 萬元                                                                                     |
| 中央補助           | 融資利息       |                                 | 4,246 萬元                                                                                       |
|                | 非自償性經費     |                                 | —                                                                                              |
|                | 自償率（SLR）   |                                 | 125.80%                                                                                        |
| 財務效益<br>（中央補助） | 淨現值（NPV）   |                                 | 52,770 萬元                                                                                      |
|                | 內部報酬率（IRR） |                                 | 2.92%                                                                                          |
|                | 投資回收年（PB）  |                                 | 營運第 19 年                                                                                       |

#### 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，故本案練武段基地規劃產品，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. 商場租金收入

商場租金市場行情 1,000 元/坪/月，依臺中市政府目前租金優惠以第一年 8.5 折、第二年 9 折、第三年 9.5 折及第三年後 9.5 折進行評估。

##### 4. 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