

臺中市西屯區鑫港尾段住宅興辦計畫案

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：

依據住宅法立法宗旨「為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」及市長重要施政「社會住宅政策」，經勘查本市市有土地及國有土地進行開發之初步評估，進一步分析土地取得難易程度、區位條件及試算財務後，選定本市西屯區鑫港尾段 369、370 地號土地，辦理社會住宅開發計畫，預計興建提供至少 125 戶住宅出租單元(戶數依實際需求滾動檢討)，以滿足鄰近就學及就業者居住需求。

(二) 預期效益：

- 1、實踐居住正義:為創造市民心中的「移居城市」，提供市民一個「宜居城市」是本市住宅政策的重要核心，而本市的「宜居城市」建立在安居、安心與安全的三安生活上，不僅提供市民良好居住品質的住宅，更是一個安定的生活環境，因此本市將藉由「提昇居住環境品質」、「提供多元居住協助」與「健全住宅租售市場」等多元方式，達成本市「宜居與移居的城市、移居臺中、生活

首都」之政策願景，其中，「社會住宅」興辦即是實踐政策的重要工具之一。

2、增進地區活動機能:社會住宅投入軟硬體設施，除社會住宅承租者，鄰近的社區居民亦可使用社會住宅之開放空間或社會福利服務，並結合原有停車場、公園、學校等公共設施，賦予當地更健全的生活機能。

3、促進就業機會:社會住宅設置商業空間、社會福利設施及相關公共服務設施，該設施需服務從業人員，於營運期間亦需投入物業管理人員，有助於增加地區就業機會。

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 7 億 9,515 萬 6 千元，全數以融資方式籌措。

表.1 西屯區鑫港尾段基地總工程經費概算表

經費項目		預估金額 (仟元)	備註
一	主體建築工程費	617,114	1.包含取得綠建築、智慧建築標章。 2.依據「110 年度臺中市總預算各機關共同費用編列基準表」32,003 元/m ² 。 3.依規劃樓地板面積 19,283 m ² 計算。
二	工程管理費	4,715	依據「臺中市政府所屬機關工程管理費及工作費支用要點」規定計算
三	公共藝術品設置費用	6,172	以主體工程費之 1%計算
四	基本裝修及家具設備	61,711	以主體工程費之 10%計算
五	工程準備金	61,711	

經費項目		預估金額（仟元）	備註
六	設計費	16,556	
七	PCM(專案管理)	27,177	
合 計		795,156	

三、選擇方案及替代方案成本效益分析：

(一)、 基本假設與參數設定

表 2 西屯區鑫港尾段基地基本假設與參數設定

項目	說明
評估基準年	111 年
評估期間	營運期 55 年
土地取得方式	無償辦理撥用。
建物殘值及折舊	折舊採直線法估算，依經濟耐用年限 55 年攤提完畢
稅捐	依據「臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例」第 4 條規定，免徵地價稅及房屋稅
社宅租金費率 (租金 7 折)	折數優惠後每坪租金 700 元。
其他租金費率	商場 1,700 元/坪/月 汽車車位 2,000 元/位/月 機車車位 100 元/位/月
維護管理費	65 元/坪/月
租金調整率	以 6 年調漲 6%推估
出租率	95%
管理維護費用	65 元/坪/月 (含人事成本、清潔、火險及地震險、及行政作業雜支)
修繕維護費用	依不同階段估算其工程投資成本應提撥之比例作為修繕提撥費用。
設施設備重增置	依期初基本裝修及傢俱設備經費提撥比例進行估算。
折現率	1.5%
財源籌措方式	100%銀行融資 (借款利率以 1.5%估算)

(二)、 財務效益分析

本案財務指標評估結果顯示，自償率 (SLR) 為 101.49%，本案具自償性。

$$\text{自償率} = \frac{\text{計畫評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{計畫評估年期內各年現金流出現值總額}} \\ = 101.49\%$$

四、財源籌措及資金運用：

(一)、 本案財源籌措採 100% 銀行融資（借款利率以 1.5% 估算）。

(二)、 資金運用

1. 營運收入

(1). 社會住宅租金收入: 配合政策租金設定為市價 7 折，7 折後每坪租金 700 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 1,700 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。

2. 營運成本

(1). 管理維護費用: 依臺中市政府社會住宅管理維護費用行情為 65 元/坪/月。承租戶管理費係為物業管理費

用，包含公共住宅大樓相關費用支出，收取之承租戶管理收入作為物業管理支出使用，以實收實付為原則。

(2). 修繕維護費用:計畫性修繕項目包括屋頂防水、排水及隔熱、外牆防水及面材整修、衛生設備、一般照明設備、無障礙設施設備、分間牆、天花板及地板整修及相關管線等，提撥費用主要參考相關 BOT 類型案件以及都市更新對屋齡的相關設定，依營運年期劃分階段，依不同階段估算其工程投資成本應提撥之比例作為修繕提撥費用。

(3). 設施設備重增置:主要包含室內裝潢重增置費用、傢俱、消防、機電設備重增置等項目，參考各案例之修繕週期，依期初基本裝修及傢俱設備經費提撥比例進行估算。