

臺中市西屯區國安段二~三期社會住宅興建計畫案

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，選定本市西屯區國安段土地，辦理社會住宅開發計畫，預計興建提供 780 戶住宅出租單元，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 31 億 9,468 萬元，全數以融資方式籌措。

表 1 西屯區國安段二~三期基地總工程經費概算表

| 經費項目 |         | 預估金額          | 備註                                                                                                                                                               |
|------|---------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一    | 主體建築工程費 | 2,505,900,000 | 1.建築工程:含土建，裝修，景觀，雜項等工程<br>2.水電工程:含機電，消防，空調等工程<br>3.每坪約 11.05 萬元估算。(含智慧、綠建築、基本廚具、基本衛浴設備、熱水器、瓦斯爐或電磁爐、排煙機等)<br>4.依規劃樓地板面積約 75,000m <sup>2</sup> (含一房、二房、三房共計 780 戶) |
| 二    | 工程管理費   | 11,326,000    | 1.依據「台中市政府所屬機關工程管理費及工作費之用要點」計算。<br>2.以主體建築工程費 2505900000 元計算。<br>3.工程委託專案管理時，期工程管理費應依第八點所定工程管理費之 70%提列。                                                          |

|    |             |               |                                                                              |
|----|-------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 三  | 公共藝術品設置費用   | 25,059,000    | 以主體建築工程費之 1%計算                                                               |
| 四  | 基本裝修及家具設備   | 250,590,000   | 以主體建築工程費之 10%計算                                                              |
| 五  | 工程準備金       | 250,590,000   | 含物價調整款、設備購置、搬遷、鑽探、規費、水電瓦斯外線費、查核督導相關費用、機關材料試驗費...等費用，以主體建築工程費之 10%計算          |
| 六  | 規劃設計費       | 59,054,000    | 依據 106 年 3 月 31 日建築物工程技術服務建造費用百分比上限參考計算表(第 3 類)，以主體工程費依照級距計算規劃費 10%及設計費 45%。 |
| 七  | 專案管理(含監造)費用 | 92,161,000    | 依據機關委託技術服務廠商評選及計費辦法計算                                                        |
| 合計 |             | 3,194,680,000 |                                                                              |

### 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 西屯區國安段二~三期基地基本假設與參數設定

| 項目      | 說明                                                                               |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 基準年     | 111 年                                                                            |
| 評估時間    | 規劃設計+興建期 6 年 / 營運期 55 年                                                          |
| 土地取得方式  | 租用                                                                               |
| 公告地價調整率 | 每 2 年調漲 3%                                                                       |
| 建物殘值與折舊 | 折舊採直線法估算，依經濟耐用年限                                                                 |
| 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                             |
| 租金費率    | 一房型 8000~12000 元 / 月 二房型 18000~22000 元 / 月 三房型 28,000~32,000 元 / 月 註：30%弱勢戶 65 折 |
| 其他租金    | 汽車 2,000 元 / 月 / 位 機車 100/月/位<br>幼兒園 800 元 / 坪                                   |
| 租金調整率   | 以 6 年調漲 5%推估                                                                     |
| 出租率     | 年租金以 12 個月計；車位以 12 個月計                                                           |
| 管理維護費用  | 依前揭建議人員配置 規劃 估列，以 280,000 元 / 月計(含人事成本、機械設備維護費用、電信費及行政作業雜支)                      |
| 設備汰舊更新費 | 每 6 年從「基本裝修及傢俱設備」提列 25%估算(                                                       |
| 保險費     | 火災及地震基本保險費用每坪每年以 80 元計                                                           |
| 通膨率     | 6 年 6.15%                                                                        |
| 折現率     | 1.50%                                                                            |

|        |                        |
|--------|------------------------|
| 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 103.94%，本案具自償能力。

表 3 西屯區國安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）   | 103.94%         |
| 淨現值（NPV）   | 4,194,395,226 元 |
| 內部報酬率（IRR） | 3.07%           |
| 投資回收年（PB）  | 可回收             |

## 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，

故本案基地規劃產品，一房型租金設定為

8,000~12,000/月，二房型租金設定為 18,000~22,000/

月，三房型租金設定為 18,000~22,000/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）. 社會福利設施租金收入: 幼兒園依臺中市政府目前租

金優惠以 800 元/坪進行評估。

（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:設備汰舊更新費用每 6 年從「基本裝

修及傢俱設備」提列 25%估算。

(3). 火險及地震險保費:火災及地震基本保險費用每坪每年以 80 元計