

110 年度臺北市政府住宅基金總經費 4 億元(含)以上之新興延續性計畫說明書

- 一、計畫名稱：南港區僑泰興社會住宅
- 二、需求來源：() 中央指示 (V) 府級策略地圖及對應 KPI () 局處級策略地圖及對應 KPI () 學者專家建議 () 市民反映 () 其他：
- 三、緣起、目的：本計畫將以臺北市住宅基金作為興建社會住宅之經費來源，本案基地位置座落於南港區僑泰興麵粉廠(南港段二小段 585 地號)，預計興建 190 戶社會住宅。
- 四、計畫內容(請條列簡要敘明)：
 - (一) 本案基地位於南港段二小段 585 地號土地，基地面積合計為 4,525 m²。
 - (二) 土地使用分區為特定商業區(八)，建蔽率 55%、法定容積率 235%。
 - (三) 推動本市興建社會住宅政策，滿足市民基本的居住需求，且兼顧適宜的生活品質，使其在本市得以安身立命追求發展與成長。
- 五、計畫總投入資源(請敘明項目及預估金額)：
 - (一) 興辦前投入資源(例如：使用市有土地目前預估市價或徵收取得用地補償費。):
 - (二) 興辦時所需施工總經費：18 億 6,448 萬 9,000 元
 - (三) 計畫完成後每年尚須投入資源(例如：後續營運、維護管理等相關費用。): 本案興建完成後，即有住宅租金、管理費、停車場租金收入等，預估可支付本案後續維護管理費用。
- 六、本計畫是否可優先由民間興辦或促進民間參與之評估，包括 BOT、BOO、ROT、OT、設定地上權、都市更新、聯合開發、標租及委託經營等方式(請說明評估過程)：本案屬新建社會住宅案件，並以本市社會住宅規劃設計基準需求，由本局辦理相關設計規劃及施工招標作業，故無評估是否可優先由民間興辦或促進民間參與之方式。
- 七、財務策略方案(分析時請就五、「計畫總投入資源」加以評估，並請說明成本效益分析、財源籌措及資金運用方式，包括向中央申請補助之可行性)：本案係為 110 至 119 年連續性工程，總計投入施工總經費約為 18 億 6,448 萬 9,000 元，擬由本市住宅基金支應。
- 八、本價值工程理念之管理研析(條列詳予敘明)：
 - (一) 擬將價值工程研析作業納入細部設計合約條款，要求細部設計顧問於收到本局開始工作通知後，應即組成價值工程研析小組，對該設計標之訂約文件執行設計替代方案研析(即價值工程研析)。
 - (二) 上開獲致成果經本局核定，納入細部設計。
 - (三) 擬由本局長官指派相關專業同仁參與上開價值工程研析小組，全程監督或提供必要協助，除有效擷節經費外，亦能逐漸將節約效益反映於日後設計中。

九、備選方案及替代方案(凡經評估適宜由民間辦理者，應優先由民間興辦或促進民間參與)：

經濟社會效益與成本分析(本分析請盡量貨幣化或數量化表達，以事後效益評估相關指標設定明確目標值；若無法者，請以文字敘述)：

1. 經濟社會效益：本案按社會住宅1房型：2房型：3房型=6：3：1比例粗估，至少可提供190戶公共出租住宅，以每戶2.5人估計，約可滿足475位市民居住需求；每戶5年輪替一次，於建物耐用年限55年內，至少可滿足5,225位市民之住宅需求。
2. 經濟社會成本：興建期間造成鄰近居民不便。
3. 分析結果：本案係為本府重大社會住宅政策，將有效提升市有資產之永續及使用利用之效益，爰需予以支持。

十、綜合分析：

- (一) 本計畫綜合說明：興建公共出租住宅除可有效提升本市公有住宅存量，提供有居住需求之居民可負擔且品質優良之居住環境，同時亦能健全本市房屋出租市場，達成「住者適其屋」之政策目標。
- (二) 本計畫經機關內部計畫與預算統合協調組織檢討結論：為達成住宅政策目標提供適價、適時、適量、適地、適質的住宅供給，透過多元供給方式(如：委由民間興建管理維護、自行興建、捷運聯合開發分回、都更分回、原有公有住宅改建等)，積極推動增加公共出租住宅存量，以達本市住宅存量5%(約5萬戶)之長期計畫目標。

十一、國際同類型工程分析(成本效益、營運績效等)：無。

十二、預估各年度經費需求：

年 度	預 算 金 額	簡 要 說 明	單 位：新 臺 幣 元
110 年度	1,585,000		
111 年度	60,214,000		
112 年度	248,309,000		
113 年度	398,311,000		
114 年度	550,090,000		
115 年度	605,980,000		
合 計	1,864,489,000		

註1：本表填列範圍係新興延續性計畫總經費(含興辦前投入資源及興辦時所需工程經費)達4億元(含)以上者，包括次年度新規劃(尚無總工程費)及當年度以前已編列規劃設計費且次年度編列第1年施工費預算部分。

註2：本表各項內容填列如未臻詳實，將退還主辦機關依限重新填列。