

## 112年度臺北市政府住宅基金總經費4億元(含)以上之新興繼續性計畫說明書

一、計畫名稱：北投區奇岩社會住宅

二、需求來源： 中央指示  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：請說明

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，本案基地位置坐落於北投區奇岩段一小段189、190地號土地，

預計興建90戶社會住宅。

四、計畫內容(請條列簡要敘明)：

(一) 本案基地位於北投區奇岩段一小段189、190地號土地，基地面積合計為4,540m<sup>2</sup>。

(二) 土地使用分區為第二種住宅區，建蔽率35%、容積率120%。

(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。)：本局所管出租國宅土地。

(二) 興辦時所需工程經費：18億1,799萬6千元

(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、執行方法：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。

七、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。

八、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117年連續性工程，總計投入施工總經費約為18億1,799萬6千元，擬由本市住宅基金支應。

九、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。

十、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)：

1. 經濟社會效益：本案按社會住宅1房型：2房型：3房型=7：2：1比例粗估，至少可提供90戶社會出租住宅，以每戶2.5人估計，約可

滿足225位市民居住需求；每戶6年輪替一次，於建物耐用年限55年內，至少可滿足2,063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。

十一、綜合分析：

(一) 本計畫綜合說明：興建社會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），積極推動增加社會出租住宅存量，以達本市住宅存量5%(約5萬戶)之長期計畫目標。

十二、國際同類型工程分析（成本效益、營運績效等）：無

十三、預估各年度經費需求：

年 度	預 算 金 額	簡 要 說 明
合 計	1,817,996,000	
110年度	1,741,000	監造設計廠商進行規劃設計等作業
111年度	4,631,000	監造設計廠商進行都審及建照送審等作業

112年度	7,312,000	主體工程施工
113年度	246,448,000	主體工程施工
114年度	392,461,000	主體工程施工
115年度	388,009,000	主體工程施工
116年度	394,266,000	主體工程施工
117年度	383,128,000	主體工程完工

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。

註3：合建工程統一由主辦機關查填。

## 112年度臺北市政府住宅基金總經費4億元(含)以上之新興繼續性計畫說明書

一、計畫名稱：南港區南港保養廠社會住宅

二、需求來源： 中央指示  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：請說明

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，本案基地位置坐落於臺北市南港區新光段二小段45-27、445-

1、437-1、438-2、444-1地號等5筆土地，預計興建88戶社會住宅。

四、計畫內容(請條列簡要敘明)：

(一) 本案基地位置坐落於臺北市南港區新光段二小段45-27、445-1、437-1、438-2、444-1地號等5筆土地，基地面積合計為1,530m<sup>2</sup>。

(二) 土地使用分區為住宅區，建蔽率60%、容積率300%。

(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。)：以實物作價增撥住宅基金方式取得土地。

(二) 興辦時所需工程經費：11億6,046萬1千元

(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、執行方法：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。

七、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。

八、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116年連續性工程，總計投入施工總經費約為11億6,046萬1千元，擬由本市住宅基金支應。

九、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，除有效擲節經費外，亦能逐漸將節約效益

反映於日後設計中。

十、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)：

◎方案一：

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=7：2：1比例粗估，至少可提供88戶社會出租住宅，以每戶2.5人估計，約可

滿足220位市民居住需求；每戶6年輪替一次，於建物耐用年限55年內，至少可滿足2,017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。

## 十一、綜合分析：

(一) 本計畫綜合說明：興建社會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），積極推動增加社會出租住宅存量，以達本市住宅存量5%(約5萬戶)之長期計畫目標。

十二、國際同類型工程分析（成本效益、營運績效等）：無

十三、預估各年度經費需求：

年 度	預 算 金 額	簡 要 說 明
合 計	1,160,461,000	
110年度	1,111,000	監造設計廠商進行規劃設計等作業
111年度	2,965,000	監造設計廠商進行都審及建照送審等作業
112年度	10,148,000	監造設計廠商進行細部設計等作業
113年度	147,905,000	主體工程施工
114年度	148,087,000	主體工程施工
115年度	151,364,000	主體工程施工
116年度	698,881,000	主體工程施工

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。

註3：合建工程統一由主辦機關查填。