

彰化縣伸港鄉青年住宅（第一期）開發計畫
成本效益分析報告

彰化縣政府勞工處

109年12月

目 錄

- 一、計畫目標
- 二、計畫內容
- 三、效益分析
- 四、經費籌措
- 五、興建期程
- 六、替選方案評估

彰化縣伸港鄉青年住宅（第一期）開發計畫

一、計畫目標

為提供彰化縣青年多元居住協助，以減輕青年購屋負擔，打造青年友善城市，彰化縣政府（以下稱本府）規劃於縣內伸港鄉開發興建青年住宅，期以合理之住宅售價，與貼近需求之房型規劃，降低彰化縣青年購屋門檻並提供合宜住宅。

二、計畫內容

（一）本計畫案基地座落彰化縣伸港鄉伸股段 378 地號 1 筆土地，基地面積 21,166.5 平方公尺（約 6,404 坪），土地所有權人為彰化縣，管理者為彰化縣政府，使用分區為國宅專用區，該基地現無建物，預計規劃青年住宅 600 戶，分 4 期開發，每期興辦 150 戶，規劃平均每戶面積約 25 坪（含公共設施）。

（二）本案初步規劃以 2 房（約 23 坪）及 3 房（約 27 坪）為主，均含公共設施。第一期規劃 150 戶（2 房 75 戶，3 房 75 戶），建造地上 7 樓之集合式住宅，總樓地板面積 3,750 坪（12,395 平方公尺，含公設）。

三、效益分析

（一）直接效益：本案所需總經費預估新臺幣（以下同）4 億 8,002 萬 6,240 元（土地價款 6,000 萬元＋規劃設計費 1,100 萬元＋工程統包經費 3 億 9,750 萬元＋110 年 1 月～112 年 1 月應付之利息費用 1,152

萬 6,240 元)，青年住宅第一期計 150 戶興建完成後，若規劃銷售 2 房 325 萬（75 戶）及 3 房 380 萬（75 戶），預期銷售額計 5 億 2,875 萬元，整體損益 4,872 萬 3,760 元。

（二）非直接效益：提供彰化縣青年以較低門檻購置自用住宅，增加青年留鄉之誘因，進一步可創造日常民生需求，營造在地生活圈，促進週邊商業活動發展，提供就業機會。

四、經費籌措

本案所需經費額度計 4 億 8,002 萬 6,240 元，除規劃設計費 1,100 萬元由本府 109 年度第二預備金支應，其餘經費 4 億 6,902 萬 6,240 元本府已分別編列於 110 年至 111 年之公務預算內，並提報公共債務自償性計畫，業經公共債務管理委員會審議通過，將辦理自償性債務舉借事宜，經費編列說明如下：

年度 項目	109 年	110 年	111 年	112 年	合計
規劃設計費	1,100 萬元 (109 年度 第二預備 金支應)	—	—	—	1,100 萬元
建築成本費	—	1 億 8,750 萬 元	1 億 8,750 萬 元	—	3 億 7,500 萬元
工程管理費	—	675 萬元	675 萬元	—	1,350 萬元
監造費	—	450 萬元	450 萬元	—	900 萬元
土地費	—	6,000 萬元	—	—	6,000 萬元
利息費用	—	—	414 萬元	738 萬 6,240 元	1,152 萬 6,240 元
總計	1,100 萬元	2 億 5,875 萬 元	2 億 289 萬元	738 萬 6,240 元	4 億 8,002 萬 6,240 元

五、興建期程

本案青年住宅於 109 年完成預算編列，109 年至 110 年初規劃設計，110 年中旬工程發包施工，預定 111 年底建築完成。

六、替選方案評估

本案係為協助有購屋需求但無法負擔高昂房價之彰化縣青年，以貼近成本之售價，降低彰化縣青年購屋門檻，並藉由居住人口移入，帶動周邊區域商業發展，活化閒置土地與不動產。考量為降低土地取得成本及基地周邊商業發展尚待活化情形，縣內以伸港鄉伸股段此筆土地開發較為妥適，爰暫無替選方案。