

彰化縣員林市青年住宅開發計畫  
成本效益分析報告

彰化縣政府青年發展處  
112年3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

# 彰化縣員林市青年住宅開發計畫

## 一、計畫目標

- (一) 彰化縣員林市近年來面臨都市化過程，隨之而來高房價的壓力下，使地方青年難以安身立命，彰化縣政府為打造青年友善城市，提供青年居住，協助減輕青年購屋負擔，於南彰化推動員林市青年住宅。
- (二) 本案開發基地坐落於員林市三條段 992、993 地號等 2 筆土地，屬都市計畫內第一種住宅區，基地整體交通環境尚屬完善且鄰近學區，實具未來發展潛力，希冀透過青年住宅之規劃及興辦，創造具福利性質之優良生活社區，具體落實青年居住政策，減輕居住負擔及協助生活需求之照顧。

## 二、計畫內容

- (一) 本案基地中，員林市三條段 992 地號面積為 677.48 平方公尺、三條段 993 地號面積為 618.47 平方公尺，合計面積 1,295.95 平方公尺（約 392.02 坪），土地使用分區皆為都市計畫內第一種住宅區。
- (二) 本案初步規劃 42 戶，以 2 房型（約 23 坪）為主及 1 房型（約 13 坪）為輔，均含公共設施，建造地下 1 樓、地上 8 樓之集合式住宅，總樓地板面積 1,264 坪（4,179 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）2 億 7,876 萬元

(委託專案管理(含監造)服務費 925 萬元+統包工程(含設計)費 2 億 4,275 萬元+間接工程費 2,676 萬元),俟興建完成後,以合理價格銷售。

(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 2 億 7,876 萬 5,000 元由縣款支應,經費編列說明如下:

明如下:

年度 項目	111 年	112 年	113 年	114 年	合計
專案管理費	925 萬元	-	-	-	925 萬元
統包工程費	175 萬元	1 億 200 萬 6,000 元	1 億 3,899 萬 4,000 元		2 億 4,275 萬元
間接工程費	-	-	1,401 萬 4,000 元	1,275 萬 1,000 元	2,676 萬 5,000 元
總計	1,100 萬元	1 億 200 萬 6,000 元	1 億 5,300 萬 8,000 元	1,275 萬 1,000 元	2 億 7,876 萬 5,000 元

#### 五、興建期程

本案青年住宅於 112 年完成預算分年編列,112 年 3 月完成專案管理(含監造)發包作業,112 年 11 月完成統包工程(含設計)發包作業,預計 113 年 9 月開工,預定 114 年 12 月建築完成。

#### 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,以合理

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。為考量降低土地取得成本及基地周邊商業發展尚待活化情形，縣內以員林市三條段此 2 筆土地開發較為妥適，爰暫無替選方案。