

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

彰化縣政府青年發展處
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）本案計畫基地坐落彰化縣伸港鄉伸股段 378、378-1 及 378-2 地號等 3 筆土地，基地面積 21,166.5 平方公尺（約 6,403 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，第一期預計規劃青年住宅 170 戶，平均每戶面積約 23 坪（含公共設施）。
- （二）本案每戶房型初步規劃以 2 房型（約 23 坪）為主及 1 房型（約 13 坪）為輔，均含公共設施，建造地上 7 樓之集合式住宅，總樓地板面積 3,500 坪（11,570 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）7 億 3,246 萬元（土地價款 6,000 萬元＋委託專案管理（含監造）服務費 2,342 萬元＋統包工程（含設計）費 6 億 1,603 萬元＋間接工程費 3,301 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 7 億 3,246 萬元，本府已分別編列於 110 年至 115 年之公務預算內，經費編列說明如下：

年度 項目	110 年	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	合計
專案管理費	—	2,342 萬元	—	—	—	—	2,342 萬元
統包工程費	2 億 242 萬元	—	—	—	2 億 7,465 萬元	1 億 3,896 萬元	6 億 1,603 萬元
間接工程費	—	1,783 萬元	—	—	—	1,518 萬元	3,301 萬元
土地費	6,000 萬元	—	—	—	—	—	6,000 萬元
總計	2 億 6,242 萬元	4,125 萬元	—	—	2 億 7,465 萬元	1 億 5,414 萬元	7 億 3,246 萬元

五、興建期程

本案青年住宅於 109 年完成預算編列，112 年由專案管理廠商提報初步規劃設計構想，預計於 113 年初辦理統包工程發包，114 年初開工，預定 116 年中建築完成。

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。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等 3 筆土地開發較為妥適，爰暫無替選方案。