

彰化縣溪湖鎮青年住宅開發計畫  
成本效益分析報告

彰化縣政府青年發展處  
112年6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

# 彰化縣溪湖鎮青年住宅開發計畫

## 一、計畫目標

- (一) 彰化縣溪湖鎮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，希冀透過城市亮點街區改造之概念，以貼近青年需求之規劃共創友善青年之居住空間，提高返鄉誘因吸引青年定居於本縣南彰化。
- (二) 本案開發基地坐落於溪湖鎮湖東段 1042 地號，屬都市計畫住宅區，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，溪湖鎮湖東段 1042 地號面積為 2,475 平方公尺（約 748 坪），土地使用分區為都市計畫內住宅區。
- (二) 本案初步規劃 88~95 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 6 樓之集合式住宅，總樓地板面積 2,300 坪（7,595 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 3,970 萬元

(委託專案管理(含監造)服務費 1,627 萬元+統包工程(含設計)費 4 億 193 萬元+間接工程費 2,150 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 4 億 3,970 萬 5,000 元由縣款支應,經費編列說明如下:

明如下:

年度 項目	113 年	114 年	115 年	合計
專案管理費	1,627 萬元	-	-	1,627 萬元
統包工程費	1 億 3,029 萬 9,000 元	1 億 4,656 萬 8,000 元	1 億 2,506 萬 5,000 元	4 億 193 萬 2,000 元
間接工程費	-	-	2,150 萬 3,000 元	2,150 萬 3,000 元
總計	1 億 4,656 萬 9,000 元	1 億 4,656 萬 8,000 元	1 億 4,656 萬 8,000 元	4 億 3,970 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,預計 113 年 3 月完成專案管理(含監造)發包作業,113 年 10 月完成統包工程(含設計)發包作業,114 年 10 月開工,預定 115 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，縣內以溪湖鎮湖東段 1042 地號此筆土地開發較為妥適，爰暫無替選方案。