

草屯鎮青年住宅新建工程
選擇方案及替代方案成本效益分析報告

南投縣政府建設處城鄉發展科

113年6月

一、環境影響計畫內容及預期效益：

(一) 環境影響：

1. 氣候：屬於熱帶濕潤氣候型，氣溫及濕度均高，夏季多雨較為潮濕，秋冬季則較乾旱。
2. 交通：基地周邊主要之連外道路為草屯鎮中正路。
3. 公共設施：基地周邊公共設施眾多，包含有各級學校、兒童公園、親子公園、青少年活動中心、體育館、寵物公園…等等。
4. 山坡地調查：為山坡地範圍且、非特定水土保持區。
5. 都市計畫：屬草屯都市計畫住宅區。

(二) 計畫內容：

1. 計畫緣起

為吸引南投青年返鄉，本府一方面積極推動南投旺來產業園區等五大產業園區發展，提供更多就業機會，另一方面並興建青年住宅，提供青年族群承購，形塑本縣青年安居樂業之良好誘因，並以低於市價之優惠價格，實質減輕青年族群及弱勢族群居住負擔，期盼能進一步健全整體住宅市場，落實本縣居住正義，實現本縣全齡宜居之政策目標。

2. 計畫目標

(1)友善環境的公共建築

以台灣亞熱帶高溫高濕氣候特性，掌握國內建築物對生態 (Ecology)、節能 (Energy Saving)、減廢 (Waste Reduction)、健康 (Health) 之需求，為我國綠建築 (EEWH) 評估系統及標章制度的基本精神。本案工程預算達新臺幣5千萬以上，應規劃取得銅級以上綠建築標章。

(2)符合「住者適其居」融入通用住宅設計概念

隨著人本精神逐漸提升，過去強調提供特殊照顧的無障礙環境專用設計，逐漸演變為不分男女老幼、語言文化和身心狀態都能共用的「通用設計」，其基本理念可被詮釋為易接近、易使用的設計、適合、適應的設計，同時也是跨越年齡的設計。

(3)住宅融和計畫

為解除昔日國民住宅品質低劣、入住管理良莠不齊，使得住宅社區整體環境品質低落之負面標籤，本住宅規劃採取混居模式經營，並配置優質的軟硬體生活設施，例如：開放式公園綠地、社區型托兒所或長者的日照中心等，提供住戶及周邊社區居民使用，改善地區外部的生活環境品質，並促進新建社區居民與既有社區居民的融和。

為永續環境，新建住宅朝向將循環經濟導入建築之生命週期，強調建築物之材料、環境可恢復、回收使用等自給自足的行為。

3. 開發定位及策略

量體規劃:本計畫為青年住宅(預計47戶)，規劃分為住房空間(二房型27戶、三房型20戶)及停車空間(47輛汽車位)，相關量體規劃表如下：

量體規劃表

項目		面積(坪)	數量	
住房空間	青年住宅	二房型	21.15	27
		三房型	34.6	20
停車空間	汽車			47

(三)預期效益：

1. 減輕青年購屋壓力
2. 讓青年得以安居南投
3. 保障照顧弱勢族群居住

二、在地住民意見：本案前於112年5月23日邀請當地民意代表、草

屯鎮公所等相關單位辦理現勘，各界對於草屯鎮能興辦青年住宅，皆引頸期盼。

三、計畫投入總經費：

本計畫於114-116年執行，總預算約為2億9,175萬7,802元。

四、選擇方案及替代方案之成本效益分析：

(一)開發定位及策略

量體規劃:本計畫為青年住宅(預計47戶)，規劃分為住房空間

(二房型27戶、三房型20戶)及停車空間(47輛汽車位)，相關量

體規劃表如下：

量體規劃表

項目		面積(坪)	數量	
住房空間	青年住宅	二房型	21.15	27
		三房型	34.6	20
停車空間	汽車			47

(二)基本規劃資料

1. 財務效益評估及可行性分析：

(1)成本面分析

本案成本可分為土地成本及興建成本，分別說明如下：

A. 土地成本：

本案規劃地段為草屯鎮新富仁段873-1地號，基地總面積為1585.86m²，約480坪。

本案土地成本約為每平方公尺 16,000 元，換算土地總成本為 25,373,760 元。

B. 興建成本：

基地總面積為1585.86平方公尺，建蔽率60%，容積率180%，依據本案可行性評估報告興建坪數為5358.27平方公尺(1,621坪)。

依據建築成本規劃，直接工程加上間接工程總費用約為2億9,175萬7,802元。

C. 每坪單價：

依興建總費用及坪數計算每坪興建成本費用約為18萬元整。

(2)收入面分析

草屯青宅售價分析表			
	總價成本	116年市場行情預估(千位)	116年預估市價八折
車位(元/位)	1,000,000	1,500,000	1,200,000
每坪(元/坪)(含土地)	217,033	325,000	260,000
二房單價-21.15坪 (含陽台+公設)(元/位)	4,589,863	6,873,000	5,499,000
三房單價-34.60坪 (含陽台+公設)(元/位)	7,510,263	11,246,000	8,997,000

(1)政府自建模式評估分析

依據南投縣幸福家園租售及管理自治條例規定，配合執行本府青年發展政策，青年住宅售價得最低得以市價8折讓售，爰依上表收入面分析，本案若以最低折數讓售，亦能高於本府總成本，開創收益。

(4)小結

經過前述各項收入與成本之計算，本案初步採市價推估收入大於成本金額，故於本案財務試算屬可行。

本案以青年住宅規劃為主，然在此規劃及試算結果下，建議依據「南投縣幸福家園租售及管理自治條例」第五條之規定，優先保留總戶數之百分之十予住宅法第四條第二項所定之經濟或社會弱勢者申請承購，並不受第三條第一項第二款第三目年齡限制，使此案不僅能協助青年購屋，亦可照顧弱勢族群。

此外，本案未來之售價、每坪單價、停車格售價、**出售資格條件**尚須經過相關法定程序方能定案，亦應**配合**土地及建物作價程序及作業時程以期本案能推動順利。

五、維護管理：依公寓大廈管理條例成立管委會辦理維護管理。

六、財源籌措及資金運用情形：

(一)財源籌措： 113 年度預算 5,890,000 元，114 年度預算 80,000,000 元，115 年度預算 165,000,000 元，116 年度預算 40,867,802 元。

(二)資金運用：委託專案管理及統包需求計畫書於 113 年度辦理，統包工程自 114 年執行至 116 年，並將視工程進度支出經費。