

第六章 財務可行性評估

第一節 工程經費項目與編列標準

一、發包工程費

包含營建費用、綠建築設施費用及通用設計示範戶建置費用。

預估本案發包工程經費約 6 億 4,243 萬元，詳見表 6-1。

(一) 營建費用

營建費用包括一般性建築工程（含土建、裝修、景觀、雜項...等項目）及水電工程（含機電、消防、空調...等項目）。依據行政院主計處「支出標準及審核作業手冊」（105 年版）之共同編列標準 25,700 元/m²及規劃樓地板面積 19,859.67 m²估算。

(二) 綠建築設施費用

本工程依相關法令申請候選綠建築證書、並需取得銅級以上綠建築標章，所需特殊工程及相關費用以營建工程經費 5% 估列。

(三) 智慧建築設施費用

本工程依相關法令採智慧型建築設計，並需取得合格級以上智慧建築標章，所需特殊工程及相關費用以營建工程經費 5% 估列。

(四) 通用設計示範戶建置費用

通用設計示範戶特殊工程費用以一戶 60 萬元估列。

二、鑽探費用

依據「建築技術規則」第 65 條規定計算調查點（鑽探孔）之數量，每孔以 75,000 元估算。

三、水電及瓦斯外線補助費

以每戶以預估 8.5 萬編列費用估算。

四、工程行政管理費

工程管理費係指主辦機關辦理工程所需之各項管理費用，按發包工程費總價，依據行政院公共工程委員會「中央政府各機關工程管理費支用要點」提列百分比計算。

五、設計監造費

依據「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」規定建築物工程技術服務建造費用百分比上限第三類標準估算。

六、公共藝術品設置費用

依發包工程費 1% 估列。

七、工程準備金

包含物價調整款、設備購置、搬遷..費用，以發包工程費 4% 估列。

表 6-1 總工程經費概算表

經費項目		預估金額 (萬元)	備註
壹	發包工程費	56,623	
一	營建費用	51,039	1.包括一般性建築工程(含土建、裝修、景觀、雜項...等)與水電工程(含機電、消防、空調...等)。 2.依據行政院主計處「支出標準及審核作業手冊」(105年版)之共同編列標準 25,700 元/m ² 估算 3.依規劃樓地板面積 19,859.67 m ² 計算
二	綠建築設施費用	2,552	以營建費用之 5%估列
三	智慧建築設施費用	2,552	以營建費用之 5%估列
四	通用設計示範戶建置費用	480	以一戶 60 萬元估列
貳	鑽探費用	60	1.調查點(鑽探孔)之數量依建築技術規則第 65 條規定計算 2.鑽探費用=鑽探孔數×75,000 元/孔
參	水電及瓦斯外線補助費	1,428	以每戶 8.5 萬估列
肆	工程行政管理費	496	1.依據行政院公共工程委員會「中央政府各機關工程管理費支用要點」計 2.含結構外審費用 3.以發包工程費 566,232,871 元計算
伍	設計監造費	2,805	1.依據「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」規定建築物工程技術服務建造費用百分比上限第三類標準估算 2.以發包工程費 566,232,871 元計算
陸	公共藝術品設置費用	566	以發包工程費之 1%計算
柒	工程準備金	2,265	含物價調整款、設備購置、搬遷...等費用，以發包工程費之 4%計算
合 計		64,243	

第二節 租賃收入與維管支出

一、租賃收入

(一) 社會住宅租金收入

本案依規劃房型產品差異，委託估價師針對基地附近房屋租賃市場進行租金行情鑑價結果，正常租金為 7,200~17,000 元/月，依「臺中市社會住宅出租辦法草案」第 11 條規定，社會住宅租金及管理維護費不得逾越市場租金行情，故後續評估假設以正常租金 70% 為社會住宅租金收取標準。

表 6-2 市場租金鑑價行情一覽表

戶型	坪數規劃 (坪)				租金鑑價行情 (元/月)
	室內	陽台	公設	合計	
一房	8.34	0.91	4.56	13.80	7,200
一房 (含客廳)	10.87	1.18	5.93	17.98	8,200
二房	15.45	1.37	8.1	25.56	12,000
三房	22.34	2.09	11.99	35.76	17,000
店鋪	36.62	0.00	9.16	45.78	28,000
車位數 (輛)	—	—	—	133	1,300

註：各戶型坪數以平均值計算。

(二) 店鋪租金收入

店鋪租金收入若無規劃政策任務補助特定產業需求，仍以一般商業設施視之，依正常租金行情收取。

(三) 停車位租金收入

停車位依正常租金行情計費，由需用車主承租。

(四) 社福設施收入

社福設施租金按使用坪數 150/元/坪/月計收。

(五) 管理費收入

社會住宅、店鋪及社福設施承租戶按租用坪數 50 元/坪/月計收。

二、維管支出

按公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款規定，起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列公共基金。依內政部 100.8.19 內授營建管字第 1000807174 號函示，政府興建之公營出租住宅，其修繕、管理、維護費用來源如定有法規另為特別規定者，自依該特別規定，免依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款及其施行細則第 5 條第 1 項規定提列公共基金。

為擴大社會住宅推動成效，並籌措工程經費，市政府將成立「住宅基金」，依「台中市住宅基金收支保管及運用自治條例」(草案)規劃基金用途，除用於興辦、價購、承租社會住宅及其附屬服務設施或其他資產所需之支出，尚包括營運、管理及維護社會住宅及其附屬服務設施或其他資產所需支出。

故本案免依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款及其施行細則第 5 條第 1 項規定提列公共基金。後續維護管理及設備修繕支出編列費用說明如下：

(一) 管理維護費用

本案後續經營管理擬委由物業管理公司代管，由市府編列預算支付，管理維護費用提列依規劃樓地板面積，以 40 元/坪/月估列物業管理公司服務費用。

(二) 設備修繕費用

建築物係由鋼筋、混凝土與其他建材所組成，於經濟耐用年限期間，不可避免因建築物材料劣化和老化，通常於建物完工後第 10 年起，必須進行適當的維修甚或更新，以延長建築物的使用年限，降低生命週期維護管理的成本。故本案長期修繕計畫評估假設以 10 年汰換更替，規劃於第 11 年、第 21 年、第 31 年及第 41 年，每次以發包工程經費 10% 估列。

第三節 財務評估方法與指標

一、自償能力 (Self-Liquidating Ratio, SLR)

自償能力係指營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例。營運評估年期，指公共建設計畫之財務計畫中，可產生營運收入及附屬事業收入之設算年期。

現金淨流入包括公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入之總和，減除不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業成本及費用、資產設備增置及更新之支出後之餘額。

二、淨現值 (Net Present Value, NPV)

計畫淨現值乃是將計畫各年度之淨現金流量，以適當之折現率折現後加總之數值。若加總得出之計畫淨現值 (NPV) 大於零，即代表此計畫具有投資價值，財務可行性，計畫淨現值 (NPV) 越高，則表示該投資計畫越具投資吸引力。

三、計畫內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR)

計畫內部報酬率係指使各年期計畫現金流量淨現值等於零時之折現率。當計畫內部報酬率 (Project IRR) 大於資金成本率時，即代表此計畫具有投資價值，其數值愈高，則表示該項投資計畫更具吸引力。

四、投資回收年 (Payback period, PB)

本項指標係用以衡量本案投資成本回收期間之長短，以評估資金之週轉效率，回收年期愈短者，投資者可愈早收回投資資金，資金之週轉效率愈佳，如採用當年幣值之現金流量計算投資回收期間者，一般稱為名目法；如採用折現後之現金流量計算投資回收期間者，稱為折現法。實務上，較常採名目回收年期以評估資金之週轉效率，回收年期愈短者，投資者可愈早收回投資資金，資金之週轉效率愈佳。本案採名目法進行評估。

第四節 財務效益評估與可行性分析

出租住宅因屬低收益性事業，本案擬先以市政府直接興建模式評估財務效益，針對計畫自償性不足部分，再評估由政府直接編列預算補貼及民間參與替選方案之可行性，期使出租住宅事業成為具財務可行之計畫。

一、基本假設與參數設定

表 6-3 基本假設與參數設定

項目	說明
評估基準年	105 年
評估期間	興建期 2 年+營運期 50 年
土地取得方式及成本	市有地。土地成本不納入本案財務自償計畫。
公告地價調整率	每 3 年調漲 5%
建物殘值及折舊	折舊採直線法估算，依經濟耐用年限 50 年攤提完畢
稅捐	<ul style="list-style-type: none"> • 地價稅依土地稅法第 20 條規定，公有土地基本稅率 1% • 房屋稅率依臺中市房屋稅徵收率自治條例第 3 條規定，供自住或公益出租人出租使用者按其現值課徵 1.2%（房屋現值依「臺中市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」，房屋標準單價以鋼筋混凝土造第三類用途 12 層估算） • 營業稅 5%（租金收入倘列入附屬單位預算，未全數解繳公庫，僅以盈餘繳庫者，應依法課徵營業稅）
租金費率（7 折）	一房型 7,200 元/月 一房一廳型 8,200/月 二房型 12,000 元/月 三房型 17,000 元/月 車位租金 1,300 元/月（不打折）店鋪租金 28,000 元/月（不打折） 社福租金 15,300 元/月（150 元/坪）
租金調整率	以 5 年調漲 3% 推估
出租率	年租金以 11 個月計
通貨膨脹率	以 104 年消費者物價指數（不含蔬果及能源）年增率 0.79% 估算
折現率	以 104 年 12 月份五大銀行平均基準利率 2.83% 計算
公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定計算
管理維護費用	以 40 元/坪/月估列
設備汰舊更新費用	每 10 年以發包工程經費 10% 估列
財源籌措方式	30% 自籌或中央補助 70% 銀行融資（借款利率以 0.7% 估算，本金平均攤還）

二、直接興建財務效益分析

由市政府編列預算發包興建，財務指標評估結果詳表 6-4，分年現金流量表詳表 6-5，顯示本案採直接興建模式開發財務自償性不足。

表 6-4 直接興建方案財務效益評估表

項目		合計	百分比(%)
收 入	社宅租金收入（元）	829,402,497	72.81
	店舖租金收入（元）	70,617,497	6.20
	車位租金收入（元）	109,015,760	9.57
	管理費收入（元）	129,163,815	11.34
	社福設施收入（元）	868,389	0.08
	合計（元）	1,139,067,958	100.00
支 出	興建成本（元）	642,442,624	53.22
	營運成本（元）	564,662,196	46.78
	物管費用（元）	175,967,552	14.58
	修繕維護費用（元）	212,709,384	17.62
	地價稅（元）	6,359,752	0.53
	房屋稅（元）	37,326,539	3.09
	營業稅（元）	50,451,785	4.18
	貸款利息（元）	81,847,187	6.78
	合計（元）	1,207,104,823	100.00
財務指標			
自償率（SLR）		34.05%	
淨現值（NPV）		-416,518,850 元	
內部報酬率（IRR）		-1.19%	
投資回收年（PB）		無法回收	

表 6-5 直接興建方案現金流量表

年期	興建期-01	興建期-02	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
收	社宅租金		14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,903,935	14,903,935	14,903,935	14,903,935	14,903,935	15,351,053	15,351,053
	店舖租金		1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,307,029	1,307,029
	車位租金		1,901,900	1,901,900	1,901,900	1,901,900	1,901,900	1,958,957	1,958,957	1,958,957	1,958,957	1,958,957	2,017,726	2,017,726
	管理費		2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,390,637	2,390,637
	社福設施租金		15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,605	15,605	15,605	15,605	15,605	16,073	16,073
	預算補貼		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支	興建成本	321,221,312	321,221,312											
	管理維護費用			2,883,624	2,906,405	2,929,366	2,952,508	2,975,833	2,999,342	3,023,037	3,046,919	3,070,990	3,095,251	3,119,703
	設備修繕費用												53,177,346	
	地價稅	79,683	79,683	79,683	83,667	83,667	83,667	87,851	87,851	87,851	92,243	92,243	92,243	96,855
	房屋稅			988,782	978,895	969,007	959,119	949,231	939,343	929,456	919,568	909,680	899,792	889,904
	營業稅			880,187	880,187	880,187	880,187	880,187	906,593	906,593	906,593	906,593	906,593	933,790
	利息		1,573,984	3,147,969	3,085,009	3,022,050	2,959,091	2,896,131	2,833,172	2,770,213	2,707,253	2,644,294	2,581,334	2,518,375
折舊攤提			12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	
總成本	79,683	1,653,667	20,829,098	20,783,015	20,733,129	20,683,424	20,638,085	20,615,153	20,566,001	20,521,428	20,472,652	20,424,065	73,584,825	
總收入			17,603,740	17,603,740	17,603,740	17,603,740	17,603,740	18,131,852	18,131,852	18,131,852	18,131,852	18,131,852	18,675,808	
營運成本	79,683	1,653,667	7,980,246	7,934,163	7,884,277	7,834,572	7,789,233	7,766,301	7,717,149	7,672,576	7,623,800	7,575,213	60,735,973	
借款餘額	224,854,918	449,709,837	440,715,640	431,721,443	422,727,246	413,733,049	404,738,852	395,744,655	386,750,458	377,756,261	368,762,064	359,767,867	350,773,670	
本期淨現金	-321,300,995	-322,874,979	9,623,494	9,669,577	9,719,463	9,769,168	9,814,507	10,365,551	10,414,703	10,459,276	10,508,052	10,556,639	-42,060,166	
計畫淨現值	-321,300,995	-635,290,083	-626,188,999	-617,044,333	-608,105,460	-599,368,141	-590,831,848	-582,064,396	-573,497,805	-565,131,321	-556,957,150	-548,971,187	-579,913,501	

表 6-5 直接興建方案現金流量表 (續 1)

年期	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
收	社宅租金	15,351,053	15,351,053	15,351,053	15,811,585	15,811,585	15,811,585	15,811,585	15,811,585	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,774,510
	店舖租金	1,307,029	1,307,029	1,307,029	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,428,226
	車位租金	2,017,726	2,017,726	2,017,726	2,078,257	2,078,257	2,078,257	2,078,257	2,078,257	2,140,605	2,140,605	2,140,605	2,140,605	2,140,605	2,204,823
	管理費	2,390,637	2,390,637	2,390,637	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,612,314
	社福設施租金	16,073	16,073	16,073	16,555	16,555	16,555	16,555	16,555	17,051	17,051	17,051	17,051	17,051	17,563
	預算補貼	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支	興建成本														
	管理維護費用	3,169,189	3,194,226	3,219,460	3,244,894	3,270,529	3,296,366	3,322,407	3,348,654	3,375,108	3,401,771	3,428,645	3,455,731	3,483,031	3,510,547
	設備修繕費用									53,177,346					
	地價稅	96,855	101,698	101,698	101,698	106,783	106,783	106,783	112,122	112,122	112,122	117,728	117,728	117,728	123,615
	房屋稅	870,129	860,241	850,353	840,465	830,577	820,689	810,802	800,914	791,026	781,138	771,250	761,363	751,475	741,587
	營業稅	933,790	933,790	933,790	961,804	961,804	961,804	961,804	961,804	990,658	990,658	990,658	990,658	990,658	1,020,378
	利息	2,392,456	2,329,497	2,266,538	2,203,578	2,140,619	2,077,659	2,014,700	1,951,741	1,888,781	1,825,822	1,762,863	1,699,903	1,636,944	1,573,984
折舊攤提	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	
總成本	20,311,271	20,268,304	20,220,691	20,201,291	20,159,164	20,112,153	20,065,348	20,024,087	73,183,893	19,960,363	19,919,996	19,874,235	19,828,688	19,818,962	
總收入	18,675,808	18,675,808	18,675,808	19,236,082	19,236,082	19,236,082	19,236,082	19,236,082	19,813,164	19,813,164	19,813,164	19,813,164	19,813,164	20,407,559	
營運成本	7,462,419	7,419,452	7,371,839	7,352,439	7,310,312	7,263,301	7,216,496	7,175,235	60,335,041	7,111,511	7,071,144	7,025,383	6,979,836	6,970,110	
借款餘額	332,785,276	323,791,079	314,796,882	305,802,685	296,808,488	287,814,291	278,820,094	269,825,897	260,831,700	251,837,503	242,843,306	233,849,109	224,854,912	215,860,715	
本期淨現金	11,213,389	11,256,356	11,303,969	11,883,643	11,925,770	11,972,781	12,019,586	12,060,847	-40,521,877	12,701,653	12,742,020	12,787,782	12,833,329	13,437,449	
計畫淨現值	-564,124,031	-556,508,151	-549,070,540	-541,466,714	-534,045,939	-526,800,946	-519,727,800	-512,825,702	-535,377,076	-528,502,849	-521,796,563	-515,251,420	-508,863,736	-502,359,428	

表 6-5 直接興建方案現金流量表 (續 2)

年期	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
收	社宅租金	16,774,510	16,774,510	16,774,510	16,774,510	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,796,078	17,796,078	17,796,078	17,796,078
	店舖租金	1,428,226	1,428,226	1,428,226	1,428,226	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,515,205	1,515,205	1,515,205	1,515,205
	車位租金	2,204,823	2,204,823	2,204,823	2,204,823	2,270,968	2,270,968	2,270,968	2,270,968	2,270,968	2,339,097	2,339,097	2,339,097	2,339,097
	管理費	2,612,314	2,612,314	2,612,314	2,612,314	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,771,404	2,771,404	2,771,404	2,771,404
	社福設施租金	17,563	17,563	17,563	17,563	18,090	18,090	18,090	18,090	18,090	18,633	18,633	18,633	18,633
	預算補貼	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支	興建成本													
	管理維護費用	3,538,280	3,566,232	3,594,405	3,622,801	3,651,421	3,680,267	3,709,341	3,738,645	3,768,180	3,797,949	3,827,953	3,858,194	3,888,674
	設備修繕費用					53,177,346								
	地價稅	123,615	123,615	129,795	129,795	129,795	136,285	136,285	136,285	143,099	143,099	143,099	150,254	150,254
	房屋稅	731,699	721,811	711,923	702,036	692,148	682,260	672,372	662,484	652,596	642,709	632,821	622,933	613,045
	營業稅	1,020,378	1,020,378	1,020,378	1,020,378	1,050,989	1,050,989	1,050,989	1,050,989	1,050,989	1,082,519	1,082,519	1,082,519	1,082,519
	利息	1,511,025	1,448,066	1,385,106	1,322,147	1,259,187	1,196,228	1,133,269	1,070,309	1,007,350	944,391	881,431	818,472	755,512
折舊攤提	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	
總成本	19,773,849	19,728,954	19,690,460	19,646,009	72,809,738	19,594,881	19,551,108	19,507,564	19,471,067	19,459,519	19,416,675	19,381,224	19,338,856	
總收入	20,407,559	20,407,559	20,407,559	20,407,559	21,019,786	21,019,786	21,019,786	21,019,786	21,019,786	21,650,380	21,650,380	21,650,380	21,650,380	
營運成本	6,924,997	6,880,102	6,841,608	6,797,157	59,960,886	6,746,029	6,702,256	6,658,712	6,622,215	6,610,667	6,567,823	6,532,372	6,490,004	
借款餘額	206,866,518	197,872,321	188,878,124	179,883,927	170,889,730	161,895,533	152,901,336	143,907,139	134,912,942	125,918,745	116,924,548	107,930,352	98,936,156	
本期淨現金	13,482,563	13,527,458	13,565,952	13,610,403	-38,941,100	14,273,757	14,317,530	14,361,074	14,397,571	15,039,713	15,082,557	15,118,008	15,160,375	
計畫淨現值	-496,012,890	-489,820,464	-483,781,325	-477,889,147	-494,283,463	-488,439,552	-482,739,045	-477,178,562	-471,757,368	-466,250,236	-460,879,411	-455,644,120	-450,538,642	

表 6-5 直接興建方案現金流量表（續完）

年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
收	社宅租金	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,879,859	18,879,859	18,879,859	18,879,859
	店舖租金	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,607,481	1,607,481	1,607,481	1,607,481
	車位租金	2,409,270	2,409,270	2,409,270	2,409,270	2,409,270	2,481,548	2,481,548	2,481,548	2,481,548
	管理費	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,940,182	2,940,182	2,940,182	2,940,182
	社福設施租金	19,192	19,192	19,192	19,192	19,192	19,767	19,767	19,767	19,767
	預算補貼	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支	興建成本									
	管理維護費用	3,950,358	3,981,566	4,013,020	4,044,723	4,076,676	4,108,882	4,141,342	4,174,059	4,207,034
	設備修繕費用	53,177,346								
	地價稅	157,767	157,767	157,767	165,655	165,655	165,655	173,938	173,938	182,635
	房屋稅	593,269	583,382	573,494	563,606	553,718	543,830	533,943	524,055	514,167
	營業稅	1,114,995	1,114,995	1,114,995	1,114,995	1,114,995	1,148,444	1,148,444	1,148,444	1,148,444
	利息	629,594	566,634	503,675	440,716	377,756	314,797	251,837	188,878	125,919
	折舊攤提	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852
總成本	72,472,181	19,253,196	19,211,803	19,178,547	19,137,653	19,130,461	19,098,356	19,058,226	19,018,354	18,987,439
總收入	22,299,891	22,299,891	22,299,891	22,299,891	22,299,891	22,968,888	22,968,888	22,968,888	22,968,888	22,968,888
營運成本	59,623,329	6,404,344	6,362,951	6,329,695	6,288,801	6,281,609	6,249,504	6,209,374	6,169,502	6,138,587
借款餘額	80,947,764	71,953,568	62,959,372	53,965,176	44,970,980	35,976,784	26,982,588	17,988,392	8,994,196	0
本期淨現金	-37,323,438	15,895,548	15,936,940	15,970,196	16,011,091	16,687,279	16,719,384	16,759,514	16,799,386	16,830,301
計畫淨現值	-457,446,771	-452,523,629	-447,723,510	-443,045,755	-438,485,089	-433,862,629	-429,358,737	-424,968,284	-420,688,504	-416,518,850

另評估地下室增設一層停車位（增加 78 輛增設停車位）規劃，提供週邊公眾使用之方案，評估總工程經費增加約 1 億元，各項財務指標評估結果詳表 6-6，分年現金流量表詳表 6-7，顯示財務負擔更為沉重。

表 6-6 財務效益評估表（增設停車位方案）

項目		合計	百分比(%)
收 入	社宅租金收入（元）	829,402,497	68.94
	店舖租金收入（元）	70,617,497	5.87
	車位租金收入（元）	172,949,815	14.38
	管理費收入（元）	129,163,815	10.74
	社福設施收入（元）	868,389	0.07
	合計（元）	1,203,002,013	100.00
支 出	興建成本（含公寓大廈管理基金提撥）（元）	734,818,789	53.21
	營運成本（元）	646,162,482	46.79
	物管費用（元）	205,720,109	14.90
	修繕維護費用（元）	244,076,520	17.67
	地價稅（元）	6,359,752	0.46
	房屋稅（元）	42,741,693	3.10
	營業稅（元）	53,648,495	3.88
	貸款利息（元）	93,615,913	6.78
	合計（元）	1,380,981,271	100.00
財務指標			
自償率（SLR）		28.36%	
淨現值（NPV）		-518,250,863 元	
內部報酬率（IRR）		-1.69%	
投資回收年（PB）		無法回收	

三、預算補貼分析

評估結果顯示，規劃方案採直接興建模式開發之財務自償性不足，顯示應透過預算編列撥補財務缺口。若以滿足自償率 100% 且淨現值大於 0 之前提下，營運期間應逐年編列預算補貼，承前揭假設條件評估，50 年補貼預算金額預估分別約需 836,015,782 元及 1,037,391,846 元。分年現金流量表詳表 6-8 及表 6-9。

表 6-7 直接興建（增設停車位）方案現金流量表

年期	興建期-01	興建期-02	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
收	社宅租金		14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,903,935	14,903,935	14,903,935	14,903,935	14,903,935	15,351,053	15,351,053	
	店舖租金		1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,307,029	1,307,029	
	車位租金		3,017,300	3,017,300	3,017,300	3,017,300	3,017,300	3,107,819	3,107,819	3,107,819	3,107,819	3,107,819	3,201,054	3,201,054	
	管理費		2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,390,637	2,390,637
	社福設施租金		15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,605	15,605	15,605	15,605	15,605	15,605	16,073	16,073
	預算補貼		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支	興建成本	367,409,395	367,409,395												
	管理維護費用			3,371,185	3,397,818	3,424,661	3,451,716	3,478,985	3,506,469	3,534,170	3,562,090	3,590,231	3,618,594	3,647,181	3,675,994
	設備修繕費用												61,019,130		
	地價稅	79,683	79,683	79,683	83,667	83,667	83,667	87,851	87,851	87,851	92,243	92,243	92,243	96,855	96,855
	房屋稅			1,132,230	1,120,908	1,109,586	1,098,263	1,086,941	1,075,619	1,064,296	1,052,974	1,041,652	1,030,330	1,019,007	1,007,685
	營業稅			935,957	935,957	935,957	935,957	935,957	964,036	964,036	964,036	964,036	964,036	992,957	992,957
	利息		1,800,306	3,600,612	3,528,600	3,456,588	3,384,575	3,312,563	3,240,551	3,168,539	3,096,526	3,024,514	2,952,502	2,880,490	2,808,477
折舊攤提			14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	
總成本	79,683	1,879,989	23,816,044	23,763,326	23,706,835	23,650,555	23,598,673	23,570,901	23,515,268	23,464,245	23,409,052	23,354,081	84,351,996	23,278,344	
總收入			18,719,140	18,719,140	18,719,140	18,719,140	18,719,140	19,280,714	19,280,714	19,280,714	19,280,714	19,280,714	19,859,136	19,859,136	
營運成本	79,683	1,879,989	9,119,668	9,066,950	9,010,459	8,954,179	8,902,297	8,874,525	8,818,892	8,767,869	8,712,676	8,657,705	69,655,620	8,581,968	
借款餘額	257,186,576	514,373,152	504,085,688	493,798,224	483,510,761	473,223,298	462,935,835	452,648,372	442,360,909	432,073,446	421,785,983	411,498,520	401,211,057	390,923,594	
本期淨現金	-367,489,078	-369,289,384	9,599,472	9,652,190	9,708,681	9,764,961	9,816,843	10,406,189	10,461,822	10,512,845	10,568,038	10,623,010	-49,796,485	11,277,167	
計畫淨現值	-357,166,784	-706,205,499	-697,031,467	-687,809,491	-678,791,221	-669,972,618	-661,353,347	-652,474,517	-643,795,944	-635,317,022	-627,030,088	-618,931,166	-655,505,306	-647,380,929	

表 6-7 直接興建（增設停車位）方案現金流量表（續 1）

年期	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
收	社宅租金	15,351,053	15,351,053	15,351,053	15,811,585	15,811,585	15,811,585	15,811,585	15,811,585	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,774,510
	店舖租金	1,307,029	1,307,029	1,307,029	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,428,226
	車位租金	3,201,054	3,201,054	3,201,054	3,297,085	3,297,085	3,297,085	3,297,085	3,297,085	3,395,998	3,395,998	3,395,998	3,395,998	3,395,998	3,497,878
	管理費	2,390,637	2,390,637	2,390,637	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,612,314
	社福設施租金	16,073	16,073	16,073	16,555	16,555	16,555	16,555	16,555	17,051	17,051	17,051	17,051	17,051	17,563
	預算補貼	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支	興建成本														
	管理維護費用	3,705,034	3,734,304	3,763,805	3,793,539	3,823,508	3,853,714	3,884,158	3,914,843	3,945,770	3,976,942	4,008,360	4,040,026	4,071,942	4,104,110
	設備修繕費用									61,019,130					
	地價稅	96,855	101,698	101,698	101,698	106,783	106,783	106,783	112,122	112,122	112,122	117,728	117,728	117,728	123,615
	房屋稅	996,363	985,040	973,718	962,396	951,073	939,751	928,429	917,107	905,784	894,462	883,140	871,817	860,495	849,173
	營業稅	992,957	992,957	992,957	1,022,745	1,022,745	1,022,745	1,022,745	1,022,745	1,053,428	1,053,428	1,053,428	1,053,428	1,053,428	1,085,031
	利息	2,736,465	2,664,453	2,592,441	2,520,428	2,448,416	2,376,404	2,304,392	2,232,379	2,160,367	2,088,355	2,016,343	1,944,331	1,872,318	1,800,306
折舊攤提	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	
總成本	23,224,050	23,174,828	23,120,995	23,097,182	23,048,901	22,995,773	22,942,883	22,895,572	83,892,977	22,821,685	22,775,375	22,723,706	22,672,287	22,658,610	
總收入	19,859,136	19,859,136	19,859,136	20,454,910	20,454,910	20,454,910	20,454,910	20,454,910	21,068,557	21,068,557	21,068,557	21,068,557	21,068,557	21,700,614	
營運成本	8,527,674	8,478,452	8,424,619	8,400,806	8,352,525	8,299,397	8,246,507	8,199,196	69,196,601	8,125,309	8,078,999	8,027,330	7,975,911	7,962,234	
借款餘額	380,636,131	370,348,668	360,061,205	349,773,742	339,486,279	329,198,816	318,911,353	308,623,890	298,336,427	288,048,964	277,761,501	267,474,038	257,186,575	246,899,112	
本期淨現金	11,331,462	11,380,683	11,434,517	12,054,104	12,102,384	12,155,513	12,208,403	12,255,714	-48,128,044	12,943,248	12,989,558	13,041,227	13,092,646	13,738,379	
計畫淨現值	-639,443,778	-631,693,132	-624,121,704	-616,363,498	-608,790,023	-601,394,053	-594,171,696	-587,122,189	-613,872,795	-606,836,061	-599,969,678	-593,266,856	-586,723,916	-580,049,463	

表 6-7 直接興建（增設停車位）方案現金流量表（續 2）

年期	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
收	社宅租金	16,774,510	16,774,510	16,774,510	16,774,510	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,796,078	17,796,078	17,796,078	17,796,078
	店舖租金	1,428,226	1,428,226	1,428,226	1,428,226	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,515,205	1,515,205	1,515,205	1,515,205
	車位租金	3,497,878	3,497,878	3,497,878	3,497,878	3,602,814	3,602,814	3,602,814	3,602,814	3,602,814	3,710,898	3,710,898	3,710,898	3,710,898
	管理費	2,612,314	2,612,314	2,612,314	2,612,314	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,771,404	2,771,404	2,771,404	2,771,404
	社福設施租金	17,563	17,563	17,563	17,563	18,090	18,090	18,090	18,090	18,090	18,633	18,633	18,633	18,633
	預算補貼	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支	興建成本													
	管理維護費用	4,136,532	4,169,211	4,202,148	4,235,345	4,268,804	4,302,528	4,336,518	4,370,776	4,405,305	4,440,107	4,475,184	4,510,538	4,546,171
	設備修繕費用					61,019,130								
	地價稅	123,615	123,615	129,795	129,795	129,795	136,285	136,285	136,285	143,099	143,099	143,099	150,254	150,254
	房屋稅	837,850	826,528	815,206	803,883	792,561	781,239	769,917	758,594	747,272	735,950	724,627	713,305	701,983
	營業稅	1,085,031	1,085,031	1,085,031	1,085,031	1,117,582	1,117,582	1,117,582	1,117,582	1,117,582	1,151,109	1,151,109	1,151,109	1,151,109
	利息	1,728,294	1,656,282	1,584,269	1,512,257	1,440,245	1,368,233	1,296,220	1,224,208	1,152,196	1,080,184	1,008,171	936,159	864,147
折舊攤提	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	
總成本	22,607,698	22,557,043	22,512,825	22,462,688	83,464,493	22,402,243	22,352,898	22,303,821	22,261,830	22,246,825	22,198,567	22,157,741	22,110,040	
總收入	21,700,614	21,700,614	21,700,614	21,700,614	22,351,632	22,351,632	22,351,632	22,351,632	22,351,632	23,022,181	23,022,181	23,022,181	23,022,181	
營運成本	7,911,322	7,860,667	7,816,449	7,766,312	68,768,117	7,705,867	7,656,522	7,607,445	7,565,454	7,550,449	7,502,191	7,461,365	7,413,664	
借款餘額	236,611,649	226,324,186	216,036,723	205,749,260	195,461,797	185,174,334	174,886,871	164,599,408	154,311,945	144,024,482	133,737,019	123,449,556	113,162,093	
本期淨現金	13,789,292	13,839,947	13,884,165	13,934,302	-46,416,485	14,645,765	14,695,110	14,744,187	14,786,178	15,471,732	15,519,990	15,560,816	15,608,517	
計畫淨現值	-573,535,684	-567,178,910	-560,978,299	-554,927,505	-574,451,945	-568,439,990	-562,574,650	-556,852,512	-551,272,804	-545,596,367	-540,059,687	-534,661,946	-529,397,375	

表 6-7 直接興建（增設停車位）方案現金流量表（續完）

年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
收	社宅租金	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,879,859	18,879,859	18,879,859	18,879,859	
	店舖租金	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,607,481	1,607,481	1,607,481	1,607,481	
	車位租金	3,822,225	3,822,225	3,822,225	3,822,225	3,822,225	3,936,892	3,936,892	3,936,892	3,936,892	
	管理費	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,940,182	2,940,182	2,940,182	2,940,182	
	社福設施租金	19,192	19,192	19,192	19,192	19,192	19,767	19,767	19,767	19,767	
	預算補貼	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支	興建成本										
	管理維護費用	4,618,284	4,654,768	4,691,541	4,728,604	4,765,960	4,803,611	4,841,560	4,879,808	4,918,358	4,957,213
	設備修繕費用	61,019,130									
	地價稅	157,767	157,767	157,767	165,655	165,655	165,655	173,938	173,938	173,938	182,635
	房屋稅	679,338	668,016	656,694	645,371	634,049	622,727	611,404	600,082	588,760	577,437
	營業稅	1,185,642	1,185,642	1,185,642	1,185,642	1,185,642	1,221,212	1,221,212	1,221,212	1,221,212	1,221,212
	利息	720,122	648,110	576,098	504,086	432,073	360,061	288,049	216,037	144,024	72,012
折舊攤提	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	
總成本	83,076,659	22,010,679	21,964,118	21,925,735	21,879,755	21,869,642	21,832,539	21,787,453	21,742,668	21,706,885	
總收入	23,712,847	23,712,847	23,712,847	23,712,847	23,712,847	24,424,232	24,424,232	24,424,232	24,424,232	24,424,232	
營運成本	68,380,283	7,314,303	7,267,742	7,229,359	7,183,379	7,173,266	7,136,163	7,091,077	7,046,292	7,010,509	
借款餘額	92,587,167	82,299,704	72,012,241	61,724,778	51,437,315	41,149,852	30,862,389	20,574,926	10,287,463	0	
本期淨現金	-44,667,437	16,398,544	16,445,105	16,483,488	16,529,467	17,250,966	17,288,068	17,333,155	17,377,940	17,413,722	
計畫淨現值	-538,482,214	-533,397,646	-528,439,595	-523,607,346	-518,895,565	-514,114,160	-509,454,895	-504,912,576	-500,484,374	-496,169,677	

表 6-8 直接興建（預算補貼）方案現金流量表

年期	興建期-01	興建期-02	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
收	社宅租金		14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,903,935	14,903,935	14,903,935	14,903,935	14,903,935	15,351,053	15,351,053	
	店舖租金		1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,307,029	1,307,029	
	車位租金		1,901,900	1,901,900	1,901,900	1,901,900	1,901,900	1,958,957	1,958,957	1,958,957	1,958,957	1,958,957	2,017,726	2,017,726	
	管理費		2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,390,637	2,390,637	
	社福設施租金		15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,605	15,605	15,605	15,605	15,605	16,073	16,073	
	預算補貼			13,700,000	13,808,230	13,917,315	14,027,262	14,138,077	14,249,768	14,362,341	14,475,804	14,590,162	14,705,425	14,821,598	14,938,688
支	興建成本	321,221,312	321,221,312												
	管理維護費用			2,883,624	2,906,405	2,929,366	2,952,508	2,975,833	2,999,342	3,023,037	3,046,919	3,070,990	3,095,251	3,119,703	3,144,349
	設備修繕費用												53,177,346		
	地價稅	79,683	79,683	79,683	83,667	83,667	83,667	87,851	87,851	87,851	92,243	92,243	92,243	96,855	96,855
	房屋稅			988,782	978,895	969,007	959,119	949,231	939,343	929,456	919,568	909,680	899,792	889,904	880,016
	營業稅			880,187	880,187	880,187	880,187	880,187	906,593	906,593	906,593	906,593	906,593	933,790	933,790
	利息		1,573,984	3,147,969	3,085,009	3,022,050	2,959,091	2,896,131	2,833,172	2,770,213	2,707,253	2,644,294	2,581,334	2,518,375	2,455,416
	折舊攤提			12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852
總成本	79,683	1,653,667	20,829,098	20,783,015	20,733,129	20,683,424	20,638,085	20,615,153	20,566,001	20,521,428	20,472,652	20,424,065	73,584,825	20,359,279	
總收入			31,303,740	31,411,970	31,521,055	31,631,002	31,741,817	32,381,620	32,494,193	32,607,656	32,722,015	32,837,277	33,497,405	33,614,496	
營運成本	79,683	1,653,667	7,980,246	7,934,163	7,884,277	7,834,572	7,789,233	7,766,301	7,717,149	7,672,576	7,623,800	7,575,213	60,735,973	7,510,427	
借款餘額	224,854,918	449,709,837	440,715,640	431,721,443	422,727,246	413,733,049	404,738,852	395,744,655	386,750,458	377,756,261	368,762,064	359,767,867	350,773,670	341,779,473	
本期淨現金	-321,300,995	-322,874,979	23,323,494	23,477,807	23,636,778	23,796,430	23,952,584	24,615,319	24,777,044	24,935,080	25,098,215	25,262,064	-27,238,568	26,104,069	
計畫淨現值	-321,300,995	-635,290,083	-613,232,702	-591,029,385	-569,290,925	-548,007,944	-527,174,877	-506,354,602	-485,974,299	-466,028,471	-446,504,672	-427,394,242	-447,432,782	-428,757,370	

表 6-8 直接興建（預算補貼）方案現金流量表（續 1）

年期	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
收	社宅租金	15,351,053	15,351,053	15,351,053	15,811,585	15,811,585	15,811,585	15,811,585	15,811,585	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,774,510
	店舖租金	1,307,029	1,307,029	1,307,029	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,428,226
	車位租金	2,017,726	2,017,726	2,017,726	2,078,257	2,078,257	2,078,257	2,078,257	2,078,257	2,140,605	2,140,605	2,140,605	2,140,605	2,140,605	2,204,823
	管理費	2,390,637	2,390,637	2,390,637	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,612,314
	社福設施租金	16,073	16,073	16,073	16,555	16,555	16,555	16,555	16,555	17,051	17,051	17,051	17,051	17,051	17,563
	預算補貼	15,056,704	15,175,652	15,295,540	15,416,374	15,538,164	15,660,915	15,784,636	15,909,335	16,035,019	16,161,695	16,289,373	16,418,059	16,547,761	16,678,489
支	興建成本														
	管理維護費用	3,169,189	3,194,226	3,219,460	3,244,894	3,270,529	3,296,366	3,322,407	3,348,654	3,375,108	3,401,771	3,428,645	3,455,731	3,483,031	3,510,547
	設備修繕費用									53,177,346					
	地價稅	96,855	101,698	101,698	101,698	106,783	106,783	106,783	112,122	112,122	112,122	117,728	117,728	117,728	123,615
	房屋稅	870,129	860,241	850,353	840,465	830,577	820,689	810,802	800,914	791,026	781,138	771,250	761,363	751,475	741,587
	營業稅	933,790	933,790	933,790	961,804	961,804	961,804	961,804	961,804	990,658	990,658	990,658	990,658	990,658	1,020,378
	利息	2,392,456	2,329,497	2,266,538	2,203,578	2,140,619	2,077,659	2,014,700	1,951,741	1,888,781	1,825,822	1,762,863	1,699,903	1,636,944	1,573,984
	折舊攤提	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852
總成本	20,311,271	20,268,304	20,220,691	20,201,291	20,159,164	20,112,153	20,065,348	20,024,087	73,183,893	19,960,363	19,919,996	19,874,235	19,828,688	19,818,962	
總收入	33,732,512	33,851,460	33,971,347	34,652,456	34,774,246	34,896,997	35,020,718	35,145,417	35,848,183	35,974,860	36,102,537	36,231,223	36,360,926	37,086,048	
營運成本	7,462,419	7,419,452	7,371,839	7,352,439	7,310,312	7,263,301	7,216,496	7,175,235	60,335,041	7,111,511	7,071,144	7,025,383	6,979,836	6,970,110	
借款餘額	332,785,276	323,791,079	314,796,882	305,802,685	296,808,488	287,814,291	278,820,094	269,825,897	260,831,700	251,837,503	242,843,306	233,849,109	224,854,912	215,860,715	
本期淨現金	26,270,093	26,432,008	26,599,508	27,300,017	27,463,933	27,633,696	27,804,223	27,970,182	-24,486,858	28,863,349	29,031,393	29,205,841	29,381,090	30,115,938	
計畫淨現值	-410,480,420	-392,596,922	-375,095,390	-357,627,295	-340,537,946	-323,816,188	-307,454,282	-291,447,701	-305,075,211	-289,454,157	-274,174,569	-259,226,206	-244,602,009	-230,024,590	

表 6-8 直接興建（預算補貼）方案現金流量表（續 2）

年期	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
收	社宅租金	16,774,510	16,774,510	16,774,510	16,774,510	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,796,078	17,796,078	17,796,078	17,796,078	
	店舖租金	1,428,226	1,428,226	1,428,226	1,428,226	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,515,205	1,515,205	1,515,205	1,515,205	
	車位租金	2,204,823	2,204,823	2,204,823	2,204,823	2,270,968	2,270,968	2,270,968	2,270,968	2,270,968	2,339,097	2,339,097	2,339,097	2,339,097	
	管理費	2,612,314	2,612,314	2,612,314	2,612,314	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,771,404	2,771,404	2,771,404	2,771,404	
	社福設施租金	17,563	17,563	17,563	17,563	18,090	18,090	18,090	18,090	18,090	18,633	18,633	18,633	18,633	
	預算補貼	16,810,249	16,943,050	17,076,900	17,211,807	17,347,781	17,484,828	17,622,958	17,762,180	17,902,501	18,043,931	18,186,478	18,330,151	18,474,959	18,620,911
支	興建成本														
	管理維護費用	3,538,280	3,566,232	3,594,405	3,622,801	3,651,421	3,680,267	3,709,341	3,738,645	3,768,180	3,797,949	3,827,953	3,858,194	3,888,674	3,919,395
	設備修繕費用					53,177,346									
	地價稅	123,615	123,615	129,795	129,795	129,795	136,285	136,285	136,285	143,099	143,099	143,099	150,254	150,254	150,254
	房屋稅	731,699	721,811	711,923	702,036	692,148	682,260	672,372	662,484	652,596	642,709	632,821	622,933	613,045	603,157
	營業稅	1,020,378	1,020,378	1,020,378	1,020,378	1,050,989	1,050,989	1,050,989	1,050,989	1,050,989	1,082,519	1,082,519	1,082,519	1,082,519	1,082,519
	利息	1,511,025	1,448,066	1,385,106	1,322,147	1,259,187	1,196,228	1,133,269	1,070,309	1,007,350	944,391	881,431	818,472	755,512	692,553
折舊攤提	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	
總成本	19,773,849	19,728,954	19,690,460	19,646,009	72,809,738	19,594,881	19,551,108	19,507,564	19,471,067	19,459,519	19,416,675	19,381,224	19,338,856	19,296,731	
總收入	37,217,808	37,350,609	37,484,459	37,619,367	38,367,567	38,504,614	38,642,744	38,781,966	38,922,287	39,694,310	39,836,857	39,980,531	40,125,339	40,271,291	
營運成本	6,924,997	6,880,102	6,841,608	6,797,157	59,960,886	6,746,029	6,702,256	6,658,712	6,622,215	6,610,667	6,567,823	6,532,372	6,490,004	6,447,879	
借款餘額	206,866,518	197,872,321	188,878,124	179,883,927	170,889,730	161,895,533	152,901,336	143,907,139	134,912,942	125,918,745	116,924,548	107,930,352	98,936,156	89,941,960	
本期淨現金	30,292,812	30,470,507	30,642,852	30,822,210	-21,593,319	31,758,585	31,940,488	32,123,254	32,300,072	33,083,643	33,269,034	33,448,158	33,635,334	33,823,412	
計畫淨現值	-215,765,099	-201,816,702	-188,175,460	-174,831,992	-183,922,842	-170,920,356	-158,203,289	-145,765,444	-133,603,326	-121,489,000	-109,642,058	-98,059,127	-86,731,938	-75,654,891	

表 6-8 直接興建（預算補貼）方案現金流量表（續完）

年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
收	社宅租金	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,879,859	18,879,859	18,879,859	18,879,859	
	店舖租金	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,607,481	1,607,481	1,607,481	1,607,481	
	車位租金	2,409,270	2,409,270	2,409,270	2,409,270	2,409,270	2,481,548	2,481,548	2,481,548	2,481,548	
	管理費	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,940,182	2,940,182	2,940,182	2,940,182	
	社福設施租金	19,192	19,192	19,192	19,192	19,192	19,767	19,767	19,767	19,767	
	預算補貼	18,768,016	18,916,284	19,065,722	19,216,342	19,368,151	19,521,159	19,675,376	19,830,812	19,987,475	20,145,376
支	興建成本										
	管理維護費用	3,950,358	3,981,566	4,013,020	4,044,723	4,076,676	4,108,882	4,141,342	4,174,059	4,207,034	4,240,270
	設備修繕費用	53,177,346									
	地價稅	157,767	157,767	157,767	165,655	165,655	165,655	173,938	173,938	173,938	182,635
	房屋稅	593,269	583,382	573,494	563,606	553,718	543,830	533,943	524,055	514,167	504,279
	營業稅	1,114,995	1,114,995	1,114,995	1,114,995	1,114,995	1,148,444	1,148,444	1,148,444	1,148,444	1,148,444
	利息	629,594	566,634	503,675	440,716	377,756	314,797	251,837	188,878	125,919	62,959
	折舊攤提	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852	12,848,852
總成本	72,472,181	19,253,196	19,211,803	19,178,547	19,137,653	19,130,461	19,098,356	19,058,226	19,018,354	18,987,439	
總收入	41,067,908	41,216,175	41,365,614	41,516,233	41,668,042	42,490,047	42,644,264	42,799,700	42,956,363	43,114,264	
營運成本	59,623,329	6,404,344	6,362,951	6,329,695	6,288,801	6,281,609	6,249,504	6,209,374	6,169,502	6,138,587	
借款餘額	80,947,764	71,953,568	62,959,372	53,965,176	44,970,980	35,976,784	26,982,588	17,988,392	8,994,196	0	
本期淨現金	-18,555,422	34,811,831	35,002,663	35,186,537	35,379,241	36,208,438	36,394,761	36,590,326	36,786,861	36,975,677	
計畫淨現值	-81,564,484	-70,782,622	-60,240,012	-49,933,689	-39,856,117	-29,826,200	-20,022,126	-10,436,639	-1,064,888	8,095,721	

表 6-9 直接興建（增設停車位-預算補貼）方案現金流量表

年期	興建期-01	興建期-02	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
收	社宅租金		14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,469,840	14,903,935	14,903,935	14,903,935	14,903,935	14,903,935	15,351,053	15,351,053	
	店舖租金		1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,232,000	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,268,960	1,307,029	1,307,029	
	車位租金		3,017,300	3,017,300	3,017,300	3,017,300	3,017,300	3,107,819	3,107,819	3,107,819	3,107,819	3,107,819	3,201,054	3,201,054	
	管理費		2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,253,405	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,321,007	2,390,637	2,390,637	
	社福設施租金		15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,605	15,605	15,605	15,605	15,605	16,073	16,073	
	預算補貼		17,000,000	17,134,300	17,269,661	17,406,091	17,543,599	17,682,194	17,821,883	17,962,676	18,104,581	18,247,607	18,391,763	18,537,058	
支	興建成本	367,409,395	367,409,395												
	管理維護費用			3,371,185	3,397,818	3,424,661	3,451,716	3,478,985	3,506,469	3,534,170	3,562,090	3,590,231	3,618,594	3,647,181	3,675,994
	設備修繕費用												61,019,130		
	地價稅	79,683	79,683	79,683	83,667	83,667	83,667	87,851	87,851	87,851	92,243	92,243	92,243	96,855	96,855
	房屋稅			1,132,230	1,120,908	1,109,586	1,098,263	1,086,941	1,075,619	1,064,296	1,052,974	1,041,652	1,030,330	1,019,007	1,007,685
	營業稅			935,957	935,957	935,957	935,957	935,957	964,036	964,036	964,036	964,036	964,036	992,957	992,957
	利息		1,800,306	3,600,612	3,528,600	3,456,588	3,384,575	3,312,563	3,240,551	3,168,539	3,096,526	3,024,514	2,952,502	2,880,490	2,808,477
折舊攤提			14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	
總成本	79,683	1,879,989	23,816,044	23,763,326	23,706,835	23,650,555	23,598,673	23,570,901	23,515,268	23,464,245	23,409,052	23,354,081	84,351,996	23,278,344	
總收入			35,719,140	35,853,440	35,988,801	36,125,231	36,262,739	36,962,908	37,102,597	37,243,390	37,385,295	37,528,322	38,250,899	38,396,194	
營運成本	79,683	1,879,989	9,119,668	9,066,950	9,010,459	8,954,179	8,902,297	8,874,525	8,818,892	8,767,869	8,712,676	8,657,705	69,655,620	8,581,968	
借款餘額	257,186,576	514,373,152	504,085,688	493,798,224	483,510,761	473,223,298	462,935,835	452,648,372	442,360,909	432,073,446	421,785,983	411,498,520	401,211,057	390,923,594	
本期淨現金	-367,489,078	-369,289,384	26,599,472	26,786,490	26,978,342	27,171,053	27,360,443	28,088,383	28,283,705	28,475,521	28,672,619	28,870,617	-31,404,721	29,814,226	
計畫淨現值	-367,489,078	-726,615,192	-701,459,669	-676,127,281	-651,315,625	-627,014,458	-603,217,363	-579,459,482	-556,194,782	-533,416,918	-511,112,605	-489,272,350	-512,375,795	-491,046,058	

表 6-9 直接興建（增設停車位-預算補貼）方案現金流量表（續 1）

年期	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
收	社宅租金	15,351,053	15,351,053	15,351,053	15,811,585	15,811,585	15,811,585	15,811,585	15,811,585	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,285,932	16,774,510
	店舖租金	1,307,029	1,307,029	1,307,029	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,346,240	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,386,627	1,428,226
	車位租金	3,201,054	3,201,054	3,201,054	3,297,085	3,297,085	3,297,085	3,297,085	3,297,085	3,395,998	3,395,998	3,395,998	3,395,998	3,395,998	3,497,878
	管理費	2,390,637	2,390,637	2,390,637	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,462,356	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,536,227	2,612,314
	社福設施租金	16,073	16,073	16,073	16,555	16,555	16,555	16,555	16,555	17,051	17,051	17,051	17,051	17,051	17,563
	預算補貼	18,683,501	18,831,101	18,979,867	19,129,807	19,280,933	19,433,252	19,586,775	19,741,511	19,897,468	20,054,658	20,213,090	20,372,774	20,533,719	20,695,935
支	興建成本														
	管理維護費用	3,705,034	3,734,304	3,763,805	3,793,539	3,823,508	3,853,714	3,884,158	3,914,843	3,945,770	3,976,942	4,008,360	4,040,026	4,071,942	4,104,110
	設備修繕費用									61,019,130					
	地價稅	96,855	101,698	101,698	101,698	106,783	106,783	106,783	112,122	112,122	112,122	117,728	117,728	117,728	123,615
	房屋稅	996,363	985,040	973,718	962,396	951,073	939,751	928,429	917,107	905,784	894,462	883,140	871,817	860,495	849,173
	營業稅	992,957	992,957	992,957	1,022,745	1,022,745	1,022,745	1,022,745	1,022,745	1,053,428	1,053,428	1,053,428	1,053,428	1,053,428	1,085,031
	利息	2,736,465	2,664,453	2,592,441	2,520,428	2,448,416	2,376,404	2,304,392	2,232,379	2,160,367	2,088,355	2,016,343	1,944,331	1,872,318	1,800,306
折舊攤提	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	
總成本	23,224,050	23,174,828	23,120,995	23,097,182	23,048,901	22,995,773	22,942,883	22,895,572	83,892,977	22,821,685	22,775,375	22,723,706	22,672,287	22,658,610	
總收入	38,542,637	38,690,236	38,839,002	39,584,717	39,735,843	39,888,162	40,041,685	40,196,420	40,966,025	41,123,215	41,281,647	41,441,331	41,602,276	42,396,549	
營運成本	8,527,674	8,478,452	8,424,619	8,400,806	8,352,525	8,299,397	8,246,507	8,199,196	69,196,601	8,125,309	8,078,999	8,027,330	7,975,911	7,962,234	
借款餘額	380,636,131	370,348,668	360,061,205	349,773,742	339,486,279	329,198,816	318,911,353	308,623,890	298,336,427	288,048,964	277,761,501	267,474,038	257,186,575	246,899,112	
本期淨現金	30,014,963	30,211,784	30,414,383	31,183,911	31,383,317	31,588,765	31,795,178	31,997,225	-28,230,576	32,997,907	33,202,649	33,414,000	33,626,364	34,434,314	
計畫淨現值	-470,163,680	-449,722,843	-429,711,259	-409,758,029	-390,229,854	-371,114,797	-352,404,341	-334,093,192	-349,804,169	-331,945,462	-314,470,489	-297,368,272	-280,631,026	-263,963,324	

表 6-9 直接興建（增設停車位-預算補貼）方案現金流量表（續 2）

年期	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
收	社宅租金	16,774,510	16,774,510	16,774,510	16,774,510	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,277,746	17,796,078	17,796,078	17,796,078	17,796,078	
	店舖租金	1,428,226	1,428,226	1,428,226	1,428,226	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,471,072	1,515,205	1,515,205	1,515,205	1,515,205	
	車位租金	3,497,878	3,497,878	3,497,878	3,497,878	3,602,814	3,602,814	3,602,814	3,602,814	3,602,814	3,710,898	3,710,898	3,710,898	3,710,898	
	管理費	2,612,314	2,612,314	2,612,314	2,612,314	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,690,683	2,771,404	2,771,404	2,771,404	2,771,404	
	社福設施租金	17,563	17,563	17,563	17,563	18,090	18,090	18,090	18,090	18,090	18,633	18,633	18,633	18,633	
	預算補貼	20,859,433	21,024,222	21,190,314	21,357,717	21,526,443	21,696,502	21,867,904	22,040,661	22,214,782	22,390,279	22,567,162	22,745,443	22,925,132	23,106,240
支	興建成本														
	管理維護費用	4,136,532	4,169,211	4,202,148	4,235,345	4,268,804	4,302,528	4,336,518	4,370,776	4,405,305	4,440,107	4,475,184	4,510,538	4,546,171	4,582,086
	設備修繕費用					61,019,130									
	地價稅	123,615	123,615	129,795	129,795	129,795	136,285	136,285	136,285	143,099	143,099	143,099	150,254	150,254	150,254
	房屋稅	837,850	826,528	815,206	803,883	792,561	781,239	769,917	758,594	747,272	735,950	724,627	713,305	701,983	690,660
	營業稅	1,085,031	1,085,031	1,085,031	1,085,031	1,117,582	1,117,582	1,117,582	1,117,582	1,117,582	1,151,109	1,151,109	1,151,109	1,151,109	1,151,109
	利息	1,728,294	1,656,282	1,584,269	1,512,257	1,440,245	1,368,233	1,296,220	1,224,208	1,152,196	1,080,184	1,008,171	936,159	864,147	792,135
	折舊攤提	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376
總成本	22,607,698	22,557,043	22,512,825	22,462,688	83,464,493	22,402,243	22,352,898	22,303,821	22,261,830	22,246,825	22,198,567	22,157,741	22,110,040	22,062,621	
總收入	42,560,047	42,724,836	42,890,927	43,058,331	43,878,075	44,048,134	44,219,537	44,392,293	44,566,414	45,412,460	45,589,343	45,767,624	45,947,313	46,128,421	
營運成本	7,911,322	7,860,667	7,816,449	7,766,312	68,768,117	7,705,867	7,656,522	7,607,445	7,565,454	7,550,449	7,502,191	7,461,365	7,413,664	7,366,245	
借款餘額	236,611,649	226,324,186	216,036,723	205,749,260	195,461,797	185,174,334	174,886,871	164,599,408	154,311,945	144,024,482	133,737,019	123,449,556	113,162,093	102,874,630	
本期淨現金	34,648,725	34,864,169	35,074,478	35,292,019	-24,890,042	36,342,267	36,563,015	36,784,848	37,000,960	37,862,011	38,087,153	38,306,258	38,533,649	38,762,177	
計畫淨現值	-247,653,410	-231,693,739	-216,079,674	-200,801,149	-211,279,929	-196,400,808	-181,843,287	-167,600,515	-153,668,346	-139,804,312	-126,241,662	-112,976,395	-99,999,627	-87,305,153	

表 6-9 直接興建（增設停車位-預算補貼）方案現金流量表（續完）

年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
收	社宅租金	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,329,960	18,879,859	18,879,859	18,879,859	18,879,859	
	店舖租金	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,560,661	1,607,481	1,607,481	1,607,481	1,607,481	
	車位租金	3,822,225	3,822,225	3,822,225	3,822,225	3,822,225	3,936,892	3,936,892	3,936,892	3,936,892	
	管理費	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,854,546	2,940,182	2,940,182	2,940,182	2,940,182	
	社福設施租金	19,192	19,192	19,192	19,192	19,192	19,767	19,767	19,767	19,767	
	預算補貼	23,288,780	23,472,761	23,658,196	23,845,095	24,033,472	24,223,336	24,414,700	24,607,577	24,801,976	24,997,912
支	興建成本										
	管理維護費用	4,618,284	4,654,768	4,691,541	4,728,604	4,765,960	4,803,611	4,841,560	4,879,808	4,918,358	4,957,213
	設備修繕費用	61,019,130									
	地價稅	157,767	157,767	157,767	165,655	165,655	165,655	173,938	173,938	173,938	182,635
	房屋稅	679,338	668,016	656,694	645,371	634,049	622,727	611,404	600,082	588,760	577,437
	營業稅	1,185,642	1,185,642	1,185,642	1,185,642	1,185,642	1,221,212	1,221,212	1,221,212	1,221,212	1,221,212
	利息	720,122	648,110	576,098	504,086	432,073	360,061	288,049	216,037	144,024	72,012
折舊攤提	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	14,696,376	
總成本	83,076,659	22,010,679	21,964,118	21,925,735	21,879,755	21,869,642	21,832,539	21,787,453	21,742,668	21,706,885	
總收入	47,001,626	47,185,607	47,371,042	47,557,942	47,746,318	48,647,568	48,838,932	49,031,809	49,226,208	49,422,144	
營運成本	68,380,283	7,314,303	7,267,742	7,229,359	7,183,379	7,173,266	7,136,163	7,091,077	7,046,292	7,010,509	
借款餘額	92,587,167	82,299,704	72,012,241	61,724,778	51,437,315	41,149,852	30,862,389	20,574,926	10,287,463	0	
本期淨現金	-21,378,657	39,871,305	40,103,301	40,328,583	40,562,939	41,474,302	41,702,769	41,940,731	42,179,917	42,411,635	
計畫淨現值	-94,113,899	-81,765,026	-69,686,132	-57,873,676	-46,319,558	-34,830,970	-23,597,017	-12,609,897	-1,864,220	8,643,130	

四、民間參與方案評估

為達成臺中市整體住宅政策目標，考量住宅政策之社會福利及公益性，建議視財政狀況，除透過公務預算編列經費採直接興建方式推動，亦可研擬採公私合作之開發模式，一方面可節省政府預算支出，再者可藉由引進民間企業的活力與效率，共同投入建設社會住宅方案，以達到市民擁有適居住宅之政策目標。

因社會住宅符合促進民間參與公共建設法施行細則定義之「社會福利設施」，若評估後續擬以 BOT 方式興辦社會住宅，將無須經由中央認定，即可依促參法規定期辦理招商，然而將低收益性之社會住宅作為公共事業主體，應由政府直接出資補助部分的興建成本，否則應增加附屬事業開發淨效益以挹注本業。

若採「設定地上權」方式由民間廠商開發，民間廠商享有優惠較少（無促參法租稅減免優惠），但相關法令限制較少，民間廠商規劃自由度較高，開發過程較為單純，適用於政府需快速達成財政目標且開發規模適中之開發案。

促參 BOT 與設定地上權比較分析詳見表 6-10。

表 6-10 促參 BOT 與設定地上權比較表

項目	BOT	設定地上權
主要法令依據	<ul style="list-style-type: none"> 促參法 促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法 	<ul style="list-style-type: none"> 臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點 民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法
附屬事業規劃	應於招標前指定用途	符合分區管制即可，使用較具彈性
期滿處理	接收設施繼續營運	收回土地
權利金	開發權利金&經營權利金 自償能力不足，得減收或免收權利金	地上權權利金：公告現值×10%
土地租金	興建期：公告地價×1% 營運期：公告地價×3% 自償能力不足，得予優惠，但不得免收	興建期：公告地價×1% 營運期：公告地價×1~2.5%
	適用民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法	
經營權可移轉性	國壽 IKEA 模式（興建、營運權分離）	可
履約管理	依促參法第 49-54 條辦理監督及管理；營運期間每年至少辦理一次營運績效評估	依契約及相關法令規定善盡管理責任
財務監督	若有本業與附屬事業者應分別列帳，可採定期與不定期監督與查核方式	無相關規定
租稅優惠	5 年免徵營利事業所得稅、投資支出之營利事業所得稅減免、地價稅與房屋稅及契稅減免等優惠	依臺中市民間興辦社會住宅減徵地價稅自治條例得申請減徵地價稅
總結與比較	<ul style="list-style-type: none"> 較適用於公共利益導向、開發規模較大之開發案；政府提供民間開發商諸多獎勵（包含租稅獎勵及土地租金優惠等） 契約約定較為繁複，監督較為嚴格 相關法令限制較多，民間廠商規劃自由度較低 民間廠商享有優惠較多 	<ul style="list-style-type: none"> 開發過程較為單純，適用於政府需快速達成財政目標且開發規模適中之開發案 契約規範較簡單，尊重公私雙方之契約約定 相關法令限制較少，民間廠商規劃自由度較高 民間廠商享有優惠較少

(一) 採 BOT 方式開發

1. 基本假設與參數設定

表 6-11 基本假設與參數設定 (BOT 開發)

項目	說明
評估基準年	105 年
評估期間	興建期 2 年+營運期 50 年
土地取得方式 及 土地租金計收標準	設定地上權 土地租金：按「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」規定，營運前土地租金按土地依法應繳納之地價稅計收，營運期間租金以提供百分之十比例出租予具特殊情形或身分者，按土地申報地價年息 2.5% 計收年租金。
公告地價調整率	每 3 年調漲 5%
權利金	考量興建期投入資金回收期長，不收取開發權利金
建物殘值及折舊	折舊採直線法估算，依經濟耐用年限 50 年攤提完畢
稅捐	<ul style="list-style-type: none"> • 地價稅率 1% • 房屋稅率：1.2% • 營業稅率：5% • 營利事業所得稅率：17%
租金費率 (7 折)	一房型 7,200 元/月 一房一廳型 8,200/月 二房型 12,000 元/月 三房型 17,000 元/月 車位租金 1,300 元/月 (不打折) 店鋪租金 28,000 元/月 (不打折)
租金調整率	以 5 年調漲 3% 推估
出租率	年租金以 11 個月計
通貨膨脹率	以 104 年消費者物價指數 (不含蔬果及能源) 年增率 0.79% 估算
折現率	假設 60% 融資及 40% 自有資金 以借款利率 2.5%，股東權益報酬率 8% 計算 $WACC = 2.5\% \times 0.6 \times (1 - 0.17) + 0.08 \times 0.4 = 4.45\%$
公寓大廈管理基金	依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定計算
管理維護費用	以 40 元/坪/月估列
設備汰舊更新費用	每 10 年以發包工程經費 10% 估列
財源籌措方式	股東權益資金比例為 40%，其餘 60% 銀行融資貸款 寬限期 3 年，第 4 年起本息平均攤還，還款期間 20 年

2.財務效益分析

表 6-12 財務效益評估表 (BOT 開發)

項目		合計	百分比(%)
收入	社宅租金收入 (元)	829,402,497	72.64
	店舖租金收入 (元)	70,617,497	6.19
	車位租金收入 (元)	109,015,760	9.55
	管理費收入 (元)	129,163,815	11.31
	社福設施收入 (元)	3,525,143	0.31
	合計 (元)	1,141,724,712	100.00
支出	1.興建成本 (含公寓大廈管理基金提撥) (元)	642,442,624	48.57
	2.營運成本 (元)	658,380,438	49.78
	2.1 土地租金 (元)	42,409,206	3.21
	2.2 物管費用 (元)	175,967,552	13.30
	2.3 修繕維護費用 (元)	212,709,384	16.08
	2.4 地價稅 (元)	6,359,752	0.48
	2.5 房屋稅 (元)	37,326,539	2.82
	2.6 營業稅 (元)	50,451,785	3.81
	2.7 利息 (元)	133,156,220	10.07
	3. 營利事業所得稅 (元)	21,887,215	1.65
	合計 (元)	1,322,710,276	100.00
財務指標			
自償率 (SLR)		21.69%	
淨現值 (NPV)		-494,641,407 元	
內部報酬率 (IRR)		-1.00%	
投資回收年 (PB)		無法回收	

由表 6-12 評估結果顯示，若採 BOT 模式開發，自償率 21.69%，NPV 為-494,641,407 元，IRR 小於加權平均成本 (WACC)，顯示不具財務投資效益。

(二) 採設定地上權方式開發

「設定地上權」與「促參 BOT」此二種開發模式最大差異點係「法令依據」不同。「促參 BOT」以「社會住宅」為公共建設本業，並享有促參法所給予之融資、租稅等相關優惠；若採設定地上權模式，規範指定用途「社會住宅」之開發，地上權人僅須遵守都市計畫土地使用分區管制規定，即可自由

規劃此地上權標的，但無法享有相關優惠。即本案若採 BOT 方式評估不具財務效益可免收權利金，設定地上權方式開發仍須收取權利金。

採設定地上權方式開發社會住宅應收取權利金，依「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」規定，按興辦事業計畫核定當期公告土地現值一成計收，以 105 年公告現值估算約 12,525,023 元。

承 BOT 開發方案評估參數及假設條件，惟地上權權利金以 12,525,023 元估算，財務效益評估結果詳表 6-13，顯示若採設定地上權方式開發，自償率 22.46%，NPV 為-502,181,643 元，IRR 小於加權平均成本（WACC），顯示不具財務投資效益。

表 6-13 財務效益評估表（設定地上權）

項目		合計	百分比(%)
收 入	社宅租金收入（元）	829,402,497	72.64
	店舖租金收入（元）	70,617,497	6.19
	車位租金收入（元）	109,015,760	9.55
	管理費收入（元）	129,163,815	11.31
	社福設施收入（元）	3,525,143	0.31
	合計（元）	1,141,724,712	100.00
支 出	1.興建成本（含公寓大廈管理基金提撥）（元）	642,442,624	48.11
	2.營運成本（元）	670,905,461	50.25
	2.1 開發權利金（元）	12,525,023	0.94
	2.2 土地租金（元）	42,409,206	3.18
	2.3 物管費用（元）	175,967,552	13.18
	2.4 建物修繕維護費用（元）	212,709,384	15.93
	2.5 地價稅（元）	6,359,752	0.48
	2.6 房屋稅（元）	37,326,539	2.80
	2.7 營業稅（元）	50,451,785	3.78
	2.8 利息（元）	133,156,220	9.97
	3. 營利事業所得稅（元）	21,887,215	1.64
合計（元）	1,335,235,299	100.00	
財務指標			
自償率（SLR）		22.46%	
淨現值（NPV）		-502,181,643 元	
內部報酬率（IRR）		-0.99%	
投資回收年（PB）		無法回收	

第五節 敏感度分析

出租住宅因屬低收益性事業，本案先以市政府直接興建模式評估財務效益，針對計畫自償性不足部分，再評估由政府直接編列預算補貼及民間參與替選方案之可行性，期使出租住宅事業成為具財務可行之計畫。

上述財務評估的結果，受到市場條件波動，包括興建成本、營運收入及營運成本的變化，對於整體財務計畫是否產生重大影響，係決定本案開發模式之重要依據，並得據以擬定因應策略。故以直接興建方案規劃資料，針對興建成本、營運收入（住宅及商業租金）及營運成本三項因子，進行財務敏感度分析，彙整分析結果詳表 6-14。

表 6-14 直接興建模式財務敏感度分析結果彙整表

評估項目		財務效益指標			
		SLR (%)	NPV (元)	IRR (%)	PB (年)
基本情境		34.05%	-416,518,850 元	-1.19%	無法回收
營建成本	+10.0%	30.22%	-485,233,689 元	-1.52%	無法回收
	-10.0%	38.74%	-347,804,016 元	-0.81%	無法回收
營運收入	+10.0%	42.12%	-364,676,923 元	-0.55%	無法回收
	-10.0%	25.98%	-468,360,777 元	-1.91%	無法回收
營運成本	+10.0%	29.39%	-446,483,653 元	-1.57%	無法回收
	-10.0%	38.72%	-386,554,046 元	-0.83%	無法回收

第六節 開發方式之檢討及建議

表 6-15 開發方式綜合評估

項目		直接興建		BOT	設定地上權
建築企劃	樓層	B3/12F、6F B3/11F	B2/12F、6F B2/11F		
	戶數	168 社宅+4 店舖			
	車位	184 輛	106 輛		
財務效益指標	自償率 (SLR)	28.36%	34.05%	21.69%	22.46%
	淨現值 (NPV)	-518,250,863 元	-416,518,850 元	-494,641,407 元	-502,181,643 元
	內部報酬率 (IRR)	-1.69%	-1.19%	-1.00%	-0.99%
	投資回收年 (PB)	無法回收	無法回收	無法回收	無法回收
評估結果		財務自償性不足	財務自償性不足	財務自償性不足	財務自償性不足
配套措施建議		<ul style="list-style-type: none"> 非自償性財務缺口 <ul style="list-style-type: none"> 編列公務預算支應 成立「住宅基金」，由基金補貼 註：補貼金額估算 營運後第 1 年需 1,700 萬元，50 年合計約 10 億 3,739 萬元(含物價指數調整)	<ul style="list-style-type: none"> 非自償性財務缺口 <ul style="list-style-type: none"> 編列公務預算支應 成立「住宅基金」，由基金補貼 註：補貼金額估算 營運後第 1 年需 1,370 萬元，50 年合計約 8 億 3,602 萬元(含物價指數調整)	<ul style="list-style-type: none"> 規劃商業附屬事業設施，以營收挹注社會住宅營運之財務缺口 投資廠商負擔營運管理 	<ul style="list-style-type: none"> 規劃商業設施，以營收挹注社會住宅營運之財務缺口 投資廠商負擔營運管理
綜合分析		考量提供社會住宅之最大效益及辦理時程，於公務預算充裕或融資許可前提下，建議本案採直接興建方式辦理。			