

**連江縣政府**  
**107 年度巨額採購前預期使用效益評估提報**

基 本 資 料 填 列 表 格			
標的名稱	連江縣南竿鄉仁愛段 147 地號示範住宅、社會住宅新建統包工程		
案號			
招標機關	連江縣政府		
招標機關地址	連江縣南竿鄉介壽村 76 號		
採購性質	<input checked="" type="checkbox"/> 工程 <input type="checkbox"/> 財物 <input type="checkbox"/> 勞務		
採購金額	1,122,997,500 元	預算金額	1,122,997,500 元
聯絡人(或單位)	連江縣政工務處- 吳金福	電話	0836-25330 轉 58
電子郵遞信箱	chinfu0322@gmail.com		
辦理採購前經簽准之預期使用情形及效益有無經過調整： <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有：原因：			
巨額採購前預期效益評估附加說明：			
<p>一、[預期使用情形、及效益目標]：</p> <p>近年連江縣人口呈快速成長，其合法建物供給不足，導致民眾被迫轉向購買市場上違法住宅，使得違建問題無法獲得有效的遏止；另當地住宅區及商業區可建築土地，亦因產權整合不易，使得可建築容積無法有效釋出至市場上，再加上當地建築成本高且可負擔合法建築供給過少情況下，衍生因應人口增加而生之住宅需求及老舊不堪使用住宅之更新需求。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 落實連江縣住宅中程計畫，推動興建公共住宅政策以提供縣民基本安全居住需求，且因應中央政府所提倡之住宅政策，提供廣大縣民擁有合宜、適地且具良好生活品質之住宅空間。</li> <li>2. 平衡地區住宅供需，穩定住宅市場價格並透明化。</li> <li>3. 原有窳陋環境更新，創造公共住宅新形象。</li> <li>4. 設置社會住宅，使連江縣弱勢族群有所居，採用混居將使其更容易融入社會，利用社會力量支持社會福利。</li> <li>5. 興建具有完善公共空間之住戶社區，提供未來合法住宅示範性效果。</li> </ol> <p>二、[使用情形及其效益分析指標]：</p> <p>依據中央政府政策目標其中針對保障國民基本人權之精神，應給予健全及合宜的居住權利，積極推動住宅相關政策，以期創造健全的住宅市場，使國民皆享有優質居住環境。故連江縣政府重新檢視連江縣居住需求，近年，因來往當地之交通運輸多方開通，提升當地來往便利性，使人口逐年攀升趨勢，導致住宅市場供不應求，民眾被迫購買市場上違法住宅，又因當地土地產權不清，造成合法建築無法依據目前法令進行檢討。故依據上述，其連江縣政府將形塑連江縣地區優質的居住環境、提供民眾解決住屋需求的合理價位住宅，健全房屋市場，並讓青年、新生家庭及弱勢民眾給予可負擔之重要住宅供給來源。專案實質目標如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 預計興建五棟之地上十層、地下一層，總樓地板面積約為 33,500 平方公尺之住宅、店鋪複合式建築物。</li> <li>➤ 提供約 201 戶住宅單元、13 間店鋪，其住宅單元分為示範住宅及社會住宅（提撥總戶數 10% 供使用）兩種住宅型式，以滿足連江縣南竿鄉民眾承租、承購之需求。</li> </ul>			

➤ 配合可利用之基地，興建住宅以因應需求，發揮成本最大效益。

(一) 使用情形評估

1. 使用功效

本案建設 181 戶示範住宅、13 戶店鋪提供銷售予民眾，滿足地區居住需求；建設 20 戶社會住宅配合縣府政策提供弱勢族群居住，照顧縣民。

2. 產量、產能

本案興建共計 214 戶。按基本設計成果，二房戶數 27 戶、三房戶數 78 戶、四房戶數 96 戶，店鋪 13 戶。

3. 使用人數頻率

以不計店鋪使用情形下，二房平均居住人數 2.5 人、三房 4.5 人、四房 6 人計。在建築物使用年限期間，每一周期約以 15-20 年周期計，住宅約可提供 600-650 戶之住戶使用，有 2,985 人次使用。

4. 投資報酬、收益、節省費用情形

本案採用統包方式進行發包，故就統包商執行階段，可縮短規劃設計期程約 7 個月(包含細部設計、公開閱覽與工程發包等時間)。

(二) 使用效益

1. 社會效益—實踐連江縣住宅政策，協助弱勢族群

本計畫之住宅規劃由縣府考量整體住宅政策，提供縣民環境良好、價格合理之示範住宅；同時推行社會住宅政策，照顧地區弱勢族群，並藉由混居模式使入住社會住宅者免受居住之歧視。

2. 經濟效益—穩定地區房屋市場，明朗化交易

由縣府主導住宅社區之開發，住宅產品除以合理價格為訴求，在縣府操刀下規劃良好及機能完善之產品將有助於地區房屋市場之平衡與交易明朗化，使本案開發對於連江縣之整體市場經濟，有正面助益。

3. 文化及生態效益—完善規劃社區機能，文化傳承

連江縣多有住宅基地狹小及違建猖獗的問題，更難以規範綠地留設以維護整體生態，因此藉由留設法定空地加以妥善綠化，以原生植物強化生態保存。另社區開放空間營造，設置多樣化交流空間創造居民之間互動，並由公共藝術設置導入地方文化意象。

4. 永續發展效益—落實建築管理，示範性開發

依循中央及連江縣住宅發展政策，本計畫住宅開發具有示範效果，除提供適當的住宅空間紓解住宅釋出短缺之情形，本案開發將作為落實建築管理的起步，是連江縣住宅政策永續的重要奠基石。

三、[預期採購期程、開始使用日期及使用年限]：

(一) 預計採購期程

統包上網招標	統包工程完成簽約	工程開工日	工程竣工	工程驗收	啟用典禮
2018/02 月中	2018/04 月底	2018/12	2022/05	2022/06	2022/08

(二) 使用年限

依據行政院所得稅法第 51 條第 2 項及第 121 條，財政部於 106 年 2 月 3 日台財稅字第 10604512060 號令規定，房屋建築屬住宅用、商店用之鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構之耐用年數預計為 50 年。