

桃園航空城新建安置住宅工程

(107-113)

選擇方案及替代方案成本效益分析報告

一、計畫內容及預期效益：

(一)計畫內容：

1. 桃園航空城計畫之安置措施係為解決多數民眾搬遷不便、不願多次搬遷，並滿足就近安置之期待，配合計畫推動期程，以「就近安置」及「先建後遷」二大主軸作為拆遷戶安置區位規劃與執行程序之最高指導原則。並規劃安置街廓供民眾領回土地自建住宅，以及由政府興建安置住宅大樓讓售予需安置之民眾等方式，提供民眾安置選擇。於區段徵收計畫之公共設施全面施工前，先辦理安置用地公共工程施工及安置住宅之興建。
2. 其中安置住宅部分，就都市計畫規劃之安置住宅用地（第五種住宅區）及周邊必要公共設施用地先行辦理施工，供搬遷戶優先選購或租用。

(二)預期效益：

1. 桃園航空城 G17 基地新建安置住宅統包工程，預估為地上 8 層、地下 2 層建築物，工程內容包含建築結構主體、裝修、綠化植栽、機水電工程及其他附屬工程，預計興建 597 戶(含店鋪及管委會)
2. 桃園航空城 A11 基地及 A18 基地新建安置住宅統包工程，A11 基地預估為地上 11 層、地下 2 層建築物、A18 基地預估為地上 9 層、地下 2 層建築物，工程內容包含建築結構主體、裝修、綠化植栽、機水電工程及其他附屬工程，A11 基地預計興建 103 戶(含店鋪及管委會)、A18 基地預計興建 549 戶(含店鋪及管委會)
3. 2 案預計取得「綠建築」銀級標準、「智慧建築」合格級標準、出租安置住宅無障礙住宅標章、住居空間通用設計候選證書及標章。

二、計畫投入總經費（條列式簡要敘明）：

1. 本案預估總費用金額為 9,501,251,192 元整，於 109 年至 112 年執行。
2. 桃園航空城 G17 基地新建安置住宅統包工程，依據市場可興建行情推估超過新臺幣 46 億 28 萬元整。
3. 桃園航空城 A11 基地及 A18 基地新建安置住宅統包工程，依據市場可興建行情推估超過新臺幣 47 億 7,151 萬 6 仟元整。

三、選擇方案及替代方案之成本效益分析（應先檢討鼓勵民間參與投資，以及運用各項財務策略進行財務規劃事宜）：

（一）選擇方案（專管+統包）：

1. 將工程或財物採購中之設計、施工、供應、安裝或一定期間之維修等併於同一採購契約辦理招標。並將細部設計及工程施作合併委託同一團隊辦理，以節省行政程序，增進行政效率。
2. 優點：
 - （1）可縮減工期
 - （2）無增加經費之虞
 - （3）設計及各項施工由統包團隊共同辦理，可減少介面整合工作

（二）替代方案（設計監造+施工）：

1. 先進行細部設計之發包，然後再進行工程施作發包作業，過去公共工程之發包作業大多依循先規劃設計、編列工程預算後，再發包施工之傳統發包方式
2. 缺點：
 - （1）須先完成全部設計並取得建造執照後方得發工程標
 - （2）較易有變更設計增加費用之情形
 - （3）依本工程特性，各分項工程界面複雜

四、財源籌措及資金運用情形：

(一)財源籌措：基金預算，桃園實施平均地權基金。

(二)資金運用：

1. 直接工程費包括人工費、材料費、施工機械使用費等，預估 109 年至 112 年，所需經費約為 7,985,590,331 元整。
2. 間接工程費包括勞工安全衛生費、交通維持費、環境保護措施費、工程綜合保險費、品質管理費及試驗費、承包商管理費、承包商利潤、及營業稅等，預估 109 年至 112 年，約為 726,688,719 元整。
3. 統包設計相關費用包含設計費、BIM 設置費用及 A11、A18 及 G17 基地施工前後航空傾斜攝影(不含 3D 建模)，預估 109 年至 112 年，約為 218,362,998 元整。
4. 5 年維護管理費(出租)，約為 5,540,000 元整。