

桃園航空城新建安置住宅委託專業管理(含規劃及監造)技術服務

案

(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。
3. 興建基地 3 處及興建戶數 1,230 戶供搬遷戶優先選購或租用，涉及後續設計、施工、配售、管理、驗收、點交、保固等監造督導環節，藉由專案管理團隊打造優質安置住宅。

(二)預期效益：

1. 配合區段徵收與公共工程及聯外運輸系統完成安置住宅(本案)，以利後續推動整體航空程計畫。
2. 規劃出租與出售之房型與各基地戶數之設計，並考量出租與出售後續銷收、管理、驗收、點交、保固等環節，共創出租、出售、桃園市政府三贏局面。
3. 協助桃園市政府完成先期規劃、及督導設計、查核施工階段之工程品質，打造優良之出租/出售安置住宅。

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 279,024,239 元整，本案執行於 107 年-113 年。
2. 「規劃」服務費用以總包價法(固定費用)：依公告固定費用議定服務費新臺幣 21,489,488 元整。
3. 「專案管理設計、招標及決標之諮詢及審查」服務費部分，依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」之附表 3 工程專案管理(不含監造)技術服務費用百分比上限參考表所載百分比上限之 45%計(固定費率)(得依各案建造費用計算支付)，為 9,670 萬 2,693 元整
4. 「監造」服務費用部分，依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」之附表 4 工程專案管理(含監造)技術服務費用百分比上限參考(貳-一、建築工程監造)表，並依甲方核定或建築執照內容類別所載百分比上限之 100%所載百分比上限之 100%計(固定費率)(得依各案建造費用計算支付)，為 160,832,058 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. 專管於 109 年 3 月完成第三階段，撥付規劃服務費用 60%，金額為 10,089,016 元。預計於 109 年 6 月完成專案管理設計、招標及決標之諮詢及審查第一階段，預計撥付「專案管理設計、招標及決標之諮詢及審查」費用 20%，預計撥付 19,340,539 元。109 年支付合計 29,429,554 元。
2. 專管於 110 年 8 月預計撥付「專案管理設計、招標及決標之諮詢及審查」第二階段費用 70%，預計撥付 67,691,885 元；110 年 9 月預計撥付「專案管理設計、招標及決標之諮詢及審查」第三階段費用 10%，預計撥付 8,041,603 元。110 年支付合計 75,733,448 元。