

內政部移民署中區事務大隊
臺中市第二服務站用地配合社會住宅
興建移民服務中心計畫
選擇方案及替代方案之成本效益分析報告
暨財源籌措及資金運用說明

內政部移民署
中華民國 114 年 8 月

一、辦理依據

行政院 114 年 4 月 24 日院臺建字第 1141006478 號函核定。

二、背景說明

(一)前言

為照顧青年及弱勢族群之居住需求，提供國人適切多元居住協助，蔡前總統英文提出安心住宅政策，規劃 8 年內興建 20 萬戶社會住宅，包含直接興建 12 萬戶，包租代管 8 萬戶，其中直接興建 12 萬戶方面，第一階段(106 年~109 年)興辦 4 萬戶目標將如期達成，第二階段(110 年~113 年)興辦 8 萬戶目標，透過內政部盤點國公有及國營企業土地，並就土地使用分區適宜、權屬與現況單純、社會住宅需求量大之基地，優先興辦社會住宅。因臺中市人口逐年增加，至 113 年人口數已達 285 萬人，為全國第二大人口數城市，居住需求相對成長，興建社會住宅以滿足需求，經盤查發現內政部移民署中區事務大隊臺中市第二服務站(下稱臺中市第二服務站)土地位處潭子區行政中心旁，如能與毗鄰公有土地整合，除維持基本外來人口申請案件服務，另可增加移民輔導質能及社會住宅量能，爰規劃納入社會住宅用地，以期達成社會住宅政策及滿足臺中市第二服務站廳舍需求。

(二)計畫內容

本案移民服務中心興建，係由國家住宅及都市更新中心主辦，規劃興建地下 2 層，地上 10 層之臺中市潭子區「豐興安居」社會住宅與辦公廳舍，其中樓地板面積 2,342 平方公尺(含公共設施面積)供臺中市第二服務站辦理業務及民眾洽公使用。移民服務中心以為民服務為導向進行規劃設計，同時兼顧使用空間的合理性、與執行業務單位滿意度為基準，提供良好且適

當洽公空間與等候環境予洽公民眾。另為考量提供外來人口服務措施，亦規劃優質服務、良好硬體設施及專屬空間，完善辦理外來人口相關活動，讓我國更多不同年齡層、不同族群的人來參與外來人口相關活動，建置多功能外來人口文化交流空間。移民服務中心除受理外來人口各式申請案外，亦負有協助外來人口融入當地生活之功能，爰新辦公廳舍規劃外來人口相關活動空間，可作為臺中市第二服務站每月辦理外來人口入境後法令教育課程活動場地，另同時可開放予外來人口團體申請表演活動使用，因辦公廳舍與社會住宅共構，爰可邀請當地居民參與相關活動，推廣外來人口相關活動，了解彼此文化差異，深化各族群融合，創造社區成員共榮之環境，未來將成為多元文化社會住宅之亮點社區。

三、選擇方案及替代方案之分析及評估

(一)選擇方案

內政部國土管理署(前為營建署，下稱國土管理署)邀集移民署與相關公有土地管理機關，於 111 年 12 月 23 日召開會議，就移民署業管土地納入社會住宅第二階段(110~113 年)興辦計畫可行性進行意見交流，會議協商獲致共識，決議將移民署轄管土地納入臺中市潭子區豐興安居社會住宅基地範圍；112 年 12 月 7 日由行政院李前秘書長孟諺召開「臺中市潭子區豐興安居社會住宅併同興建內政部移民署中區事務大隊臺中市第二服務站辦公廳舍需求討論會議」，決議由國土管理署擬具本案先導計畫報請行政院同意後，據以專案提報中長程個案興建計畫及核列經費。內政部於 113 年 5 月 30 日以台內國字第 1130819919 號函將先導計畫陳報行政院，行政院於 113 年 8 月 9 日以院臺建字第 1131019146 號函復原則同意先導計畫；

內政部復於 113 年 12 月 12 日以台內移字第 1130935740 號函將本案中長程個案計畫陳報行政院，行政院於 114 年 4 月 24 日以院臺建字第 1141006478 號函核定計畫。

(二)替代方案之分析及評估

- 1、本興建計畫屬公共服務設施之機構，配合內政部國土管理署委託住都中心興建社會住宅計畫採共構方式辦理外，亦可參照「促進民間參與公共建設法」（簡稱促參法）公告徵求民間參與。惟依據促參法第 8 條，民間機構參與公共建設之方式，不論是投資興建或增建等，皆須由民間機構營運或委託第三人營運後歸還政府，臺中市第二服務站屬移民業務之服務單位，亦為公權力之執行單位，應無委外營運之可能性，故不適用促參法相關規定。
- 2、因臺中市第二服務站現駐地係為向民間租賃，經洽詢建物所有權人，不同意將建築物擴建或增建；另曾函詢財政部國有財產署有無適合之閒置廳舍可供使用，該署函復無適合之標的廳舍，爰無法無償取得公有廳舍並整修搬遷之可能。
- 3、移民署所屬單位現駐地位於臺中市轄區共計有中區事務大隊大隊部、臺中市第一服務站、臺中市第二服務站及臺中市專勤隊，而位於臺中市南屯區文心南三路 22 號之臺中辦公廳舍，成立之初即規劃作為大隊部、臺中市第一服務站及臺中市專勤隊使用，目前辦公空間已充分使用，無額外空間可再容納臺中市第二服務站；且考量臺中市第二服務站服務轄區及民眾洽公便利性，亦不適合搬遷至文心南三路 22 號之臺中辦公廳舍。

(三)成本效益分析

1、經濟效益分析

倘若臺中市第二服務站繼續採用租賃民間辦公大樓方案，以移民服務中心辦公廳舍需求面積約 709 坪(2,342 平方公尺 $\times 0.3025=708.455$ 坪)，依 113 年臺中市第二服務站租金費用計算，平均每坪約為 791 元/坪(87,000 元/110 坪 $=790.9$ 元)，估算 1 年所需支付租金為 672 萬 9,828 元(791 元 $\times 709$ 坪 $\times 12$ 月)，依據行政院主計總處公布之「房屋建築及設備分類明細表」鋼筋混凝土建築物使用年限 60 年計算，並依該總處發布房租類消費者物價指數近 5 年(107 至 111 年)平均上漲率 1.03%，同時以中央銀行公布五大銀行平均 3 年期存款利率 1.718%(113 年 7 月)作為折現率計算租金，估計 60 年所需租金現值為 3 億 3,281 萬 3,363 元，加計第 1 年需投入之特殊裝修及設備工程 3,146 萬 4,811 元及搬遷費 30 萬元等費用，合計為 3 億 6,457 萬 8,174 元，而本計畫總經費 1 億 7,645 萬 9,702 元經折現後為 1 億 7,094 萬 3,125 元，因此採與社會住宅併同興建辦公廳舍方式約可節省 1 億 9,363 萬 5,049 元，較租賃廳舍方式具有明顯經濟效益。

2、社會效益分析

(1)擴大辦公廳舍及社會住宅案之基地面積

移民署所經管臺中市潭子區豐興段 1374 及 1384 地號等 2 筆土地，土地面積為 1,461.36 平方公尺，納入城鄉發展分署於該區段原規劃興建社會住宅之土地，係以目前由國財產署所經管之 1404、1444 及 1514 地號等 3 筆土地為基礎，土地面積合計 5,933.56 平方公尺，再將社會住宅基地豐興段 1334、1464、1544 地號土地納入，則基地面積

將可增加至 7,972.66 平方公尺，可整合該區廓土地，使其完整開發成辦公及社會住宅共存一體之生活區域。

(2) 基地具備交通便利之條件

基地位置位於臺中市政府警察局南邊約 200 公尺處，緊鄰國道 4 號及台 74 線快速道路，周邊有臺中市政府警察局及潭子區聯合辦公大樓等政府機關，對於駕駛車輛之洽公民眾相當便利，可於該址辦理多項業務，同時提供足夠之公共停車位供洽公民眾使用，相較於臺中市第二服務站現位於豐原區中山路之租賃辦公廳舍無法提供洽公車位，以及周邊無停車場之情形，將對民眾具有明顯之洽公方便性。

(3) 節省廳舍租用支出

臺中市第二服務站辦公廳舍現為民間租賃，每年租金達 104 萬 4,000 元，屋主並預計以每年 2,000 元之金額調漲租金。倘若臺中市第二服務站能順利併同社會住宅案興建辦公廳舍，除可提升自有廳舍率，並能節省每年花費龐大政府公帑。

(4) 營造移民與居民共榮之生活環境

臺中市第二服務站除受理外來人口各式申請案外，亦負有協助外來人口快速融入當地生活之功能，爰新辦公廳舍規劃外來人口相關活動使用之多元培力教室、複合式展演空間及技藝實作工作坊，可作為該站辦理外來人口生活教育暨法令課程活動場地，另同時可開放予外來人口團體申請表演活動使用，因辦公廳舍與社會住宅共構，爰可邀請當地居民參與相關活動，推廣外來人口文化，瞭解彼此文化差異，深化各族群融合，創造社區成員共榮之環境，故本案若可順利興建，未來將成為多元文化社會住宅之亮點社

區。

(5)導入環保、綠建築、無障礙及兩性平等環境

以節能做為設計之理念，可使同仁在此環境氛圍下，營造一個更合宜、舒適的辦公環境，並做為政府機關與社宅共構之表率，同時利用此場域，進行淨零生活之推廣教育，宣導將低碳與節能之概念帶入日常生活。

四、財源籌措及資金運用說明

(一)財源籌措

因本次臺中市第二服務站之遷建係為配合社會住宅興建計畫，實屬特例，非年度常態，參建經費依行政院李前秘書長孟諺112年12月7日召開「臺中市潭子區豐興安居社會住宅併同興建內政部移民署中區事務大隊臺中市第二服務站辦公廳舍需求討論會議」，由國土管理署將本案先導計畫報請行政院同意後，據以專案提報中長程個案興建計畫及核列經費，納入社會發展計畫範疇，循年度預算程序編列相關預算，並應依「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」之社會發展計畫規定辦理，於先導計畫奉行政院核定後，經移民署與住都中心多次協商後，其所需經費調整概述如下：

1、移民服務中心興建主體建築工程經費

興建主體建築工程相關費用，依住都中心預先規劃，臺中市第二服務站辦公廳舍興建總樓地板面積約2,342平方公尺，並據以概估擔負費用為1億4,469萬4,891元(費用包含需委託住都中心代辦興建廳舍代辦費164萬5,632)元。

2、移民服務中心特殊裝修設備工程及搬遷經費

臺中市第二服務站由現駐地遷移至本案移民服務中心，遷

入後所需之特殊裝修及設備工程費用 3,146 萬 4,811 元，與舊址必要設備搬遷費及場地復原費 30 萬元，合計為 3,176 萬 4,811 元。

3、移民服務中心遷建總經費

本計畫總經費需求為 1 億 7,645 萬 9,702 元，屬住都中心辦理之興建主體建築工程經費由住都中心預估提供，屬臺中市第二服務站遷建費用部分，係依據各主管機關頒布編列基準，以及洽請大一聯合建築師事務所承辦其他案件之工程經驗與商循市場機制價格比較分析估算計列。

(二)資金運用說明

1、經費需求：

本計畫期程 113-119 年，經與住都中心協商，計畫預算編列時程自 115 年起編列預算。社會住宅興建費用概估為 16 億 3,096 萬 6,196 元(詳表 1)，住都中心估算移民署分擔興建主體建築工程參建經費 1 億 4,469 萬 4,891 元(詳表 2)，另委託建築師事務所規劃裝修設備工程費用 3,146 萬 4,811 元及搬遷暨原辦公廳舍復原費 30 萬元，本案移民署辦公廳舍興建總經費約為 1 億 7,645 萬 9,702 元。

表 1 臺中市豐興安居社會住宅興辦費用

項次	項目	金額(元)	備註
壹	施工費	1,382,037,758	
貳	設計費	34,424,500	
參	專案管理費	34,880,000	
肆	監造費用	28,165,500	
伍	耐震費	10,560,000	
陸	其他費用 (含準	140,898,438	

	備金、物調費、外 管補助費、公共藝 術等)		
	合計	1,630,966,196	

資料來源:114 年 2 月 3 日住都中心提供

表 2 移民署辦公廳舍參建社宅經費概算表

項次	項目	金額(元)	計算說明
壹	建築主體 興建費用	144,694,891	編列方式依 114 年 共同性費用編列 基準表之一般房 屋建築成本概算 表估列。 依委託建築師事 務所規劃費用。
貳	特殊裝修 及設備工 程	31,464,811	
參	搬遷暨原 辦公廳舍 復原費	300,000	
	合計	176,459,702	

2、分年預算：

經費分年分配概算，詳參表 3

表 3 分年預算概算表

年度	興建工程 建築主體費用	特殊裝修及設備工程費用				搬遷費	小計
	建物工程	設計監造費	工程經費	工程 管理費	其他		
115	24,062,760	-	-	-	-	-	24,062,760
116	49,760,573	-	-	-	-	-	49,760,573
117	56,648,050	316,639	-	-	-	-	56,964,689
118	14,223,508	738,824	-	-	-	-	14,962,332
119	-	863,560	24,829,182	426,123	4,290,483	300,000	30,709,348
總計	144,694,891	1,919,023	24,829,182	426,123	4,290,483	300,000	176,459,702
		31,464,811					

備註：

一、興建工程建築主體部分：依據國家住宅及都市更新中心提供資料

建物工程經費分年方式：

1. 115 年：工程進度至當年底估計約 16.63%。
2. 116 年：工程進度至當年底估計約 51.02%(當年進度約 34.39%)。
3. 117 年：工程進度至當年底估計約 90.17%(當年進度約 39.15%)。
4. 118 年：估計當年 6 月竣工進度 100%(當年進度約 9.83%)。

二、特殊裝修及設備施工費用：

(一)、設計監造費：

- 1、編列依據：「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」。
- 2、經費分年方式：
 - (1)117 年：規劃設計評選完成簽約及初步設計完成時，撥付規劃設計費之 30%(16.5%)。
 - (2)118 年：完成工程發包時，撥付規劃設計費之 70%(38.5%)。
 - (3)119 年：工程完工驗收後，撥付監造費 100%(45%)。

(二)、工程經費：

- 1、編列依據：114 年中央政府總預算編製作業手冊共同性費用編列標準表。
- 2、經費分年方式：

119 年：施工進度達 30%，依工程進度撥付工程款 30%。

施工進度達 100%，完工驗收後撥付工程款 70%。

三、工程管理費：

- (一)編列依據：「中央政府各機關工程管理費支用要點」。
- (二)經費分年方式：依據實際進度請領工程管理費。

四、其他：包括工程預備費、物價調整費分年方式得比照工程經費。

