

新北市政府 114 年度自行研究報告

社會住宅長期債務及自償性之探討—以新北市為例

研究機關：新北市政府城鄉發展局

研究人員：呂姿瑩

研究期程：114 年 1 月至 12 月

新北市政府 114 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	社會住宅長期債務及自償性之探討—以新北市為例
期 程	114 年 1 月至 12 月
經 費	無
緣 起 與 目 的	<p>本研究旨在探討新北市社會住宅在長期債務及自償性方面的現狀及挑戰，並對其實際的還款能力進行評估。具體研究目的如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 評估社會住宅的長期債務結構與償債風險：分析新北市社會住宅的長期債務結構，如銀行貸款的規模、還款計劃及預期償還能力。探討社會住宅的債務負擔是否能夠被社宅租金收入有效償還，並檢視潛在的風險與挑戰。 2. 考量管理與維修成本對償還能力的影響：除了建設成本外，本研究將進一步考量社會住宅的營運成本（如住都中心的人事費用、社宅設備維護費用和建物修繕費用

	<p>等)，並評估這些成本如何影響社會住宅的長期財務負擔。</p> <p>3. 檢討預估自償性與實際還款表現的差異：檢視過去償債計劃中的社宅租金漲幅預估，並與政府實施社宅租金優惠政策下的實際租金漲幅進行比較。探討政策變動下，如何影響社宅的租金漲幅和長期財務健康，從而影響還款計劃的執行。</p> <p>4. 提出規劃建議：基於研究結果，提出改善新北市社會住宅自償性建議，特別是在租金政策、成本控制及財務管理方面的具體建議，旨在提高社會住宅的可持續性與財務穩定性。</p>
<p>方 法 與 過 程</p>	<p>蒐集新北市社會住宅的財務數據，包括社宅建設成本、貸款規模、租金收入、修繕費用及管理成本等。基於這些數據，建立財務模型，對新北市社會住宅的長期債務自償性進行全面評估。</p>

<p>研究發現及建議</p>	<p>本市各類型社會住宅中，都更分回、容積獎勵回饋及 BOT 社宅因未投入興建成本，且租金收益高於管理支出，長期自償性較佳，平均自償率約 175%；相較之下，自建型社會住宅因涉及公務預算或全額融資，財務負擔較重，自償率僅約 77%。為改善自建型社會住宅財務結構，提升整體自償能力，爰提出以下方向供參考。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 合理調整租金機制 <p>在兼顧住戶可負擔能力與政策目的前提下，建議依相關法規於換約時適度調整租金（如每三年調整約 5%），有助逐步提升自償率，但仍須認知社會住宅難以僅靠租金達成完全自償，需搭配其他配套。</p> 2. 租金差額由公部門補貼 <p>社會住宅採分級租金制度，實收租金多低於具自償性水準，屬社會福利支出性質，建議由社政單位或市府編列預算補貼租金差額，以維持社宅長期營運。</p>
----------------	--

	<p>3. 檢討社福空間使用與租金</p> <p>社福設施如未以參建方式投入興建成本，建議適度調整使用租金，至少反映管理與營運成本，以降低社宅財務負擔。</p> <p>4. 拓展多元收入來源</p> <p>活化公共空間（如會議室、閱覽室）於特定時段對外出租，並評估合法牆面廣告設置，以提升空間使用效益及財務收入。</p>
備	註

社會住宅長期債務及自償性之探討—以新北市為例

目錄

第一章	研究背景與目的.....	8
一、	研究緣起.....	8
二、	研究範疇.....	9
三、	研究內容.....	9
第二章	作業方式.....	11
一、	計畫範圍.....	11
二、	辦理方式與流程.....	18
第三章	研究基地分析.....	22
一、	基地分類.....	22
二、	基本假設與主要收支假設.....	27
三、	各基地自償性分析.....	34
第四章	全市社會住宅長期債務及自償性	37
一、	財務規劃.....	37
二、	自償性債務償債財源規劃表.....	44
三、	現金流量分析表（103年1月1日至176年12月31日） ..	56
第五章	自償性分析成果與建議.....	64
一、	本市長期債務自償性分析.....	64
二、	敏感性分析.....	64
三、	社會住宅後續營運建議.....	71

表目錄

表 1 計畫評估社會住宅基本資料.....	11
表 2 本案由政府自建取得社會住宅一覽表	14
表 3 本案分析之 BOT 社會住宅一覽表	15
表 4 本案分析之多元取得社會住宅一覽表	15
表 5 六類分析模型說明.....	23
表 6 基本假設參數.....	27
表 7 社會住宅營運收入與支出假設參數	32
表 8 評估基地自償率一覽表.....	35
表 9 社會住宅經費分擔一覽表.....	37
表 10 本市社會住宅中央經費補助一覽表	38
表 11 整體計畫分年投入興建成本(單位：千元).....	39
表 12 各基地分年經費使用表(單位：萬元).....	40
表 13 自償性債務舉借估計表.....	46
表 14 自償性債務債務償還期程規劃表	47
表 15 分年償債比率分析表.....	50
表 16 分年利息保障倍數分析表.....	53
表 17 折現率與自償率敏感性分析.....	64
表 18 整體住宅租金調升變動分析表.....	66
表 19 依社會住宅每 3 年換約時調整租金變動分析表	66
表 20 依社會住宅每 6 年換約時調整租金變動分析表	67
表 21 住宅單元出租率敏感性分析表.....	67
表 22 本府自建社會住宅租金敏感性分析表	67
表 23 興建成本費用敏感性分析表.....	68
表 24 室內裝潢與傢俱等重置修繕費之敏感性分析表	68
表 25 防水隔熱與外牆修繕費敏感性分析表	69
表 26 機電設備及空調管線重置費之敏感性分析	69
表 27 管理維護費之敏感性分析.....	69
表 28 新北市住宅及都市中心中心管理費用比例之敏感性分析	70

第一章 研究背景與目的

一、 研究緣起

為因應都會地區房價問題，實現居住正義，目前由政府興建社會住宅已成為未來政策發展趨勢，新北市政府(以下簡稱「市府」或「本府」)配合本市住宅政策，積極盤點轄內可利用閒置公有土地，以多元化方式興辦社會住宅，致力於增加社會住宅供給量能。循住宅法相關規定採「只租不售」的方式興辦社會住宅，作為更多元、公益性之使用，以紓解高房價壓力，保障弱勢族群在都會地區之居住權利。

社會住宅屬於社會福利設施，為公共建設內重要的資源佈設，主要提供社會與經濟弱勢及青年等相對負擔能力較低的家庭，故非以具「自償性」為首要考量。然而隨著政府自行興建的社會住宅數量日益增加，融資、管理成本也成為市府沉重之負擔，因此本案以推算全新北市社會住宅的實質自償率為目標，以了解每處社會住宅財務缺口，供主辦單位後續營運檢討參考。

社會住宅興辦前雖已藉由社會住宅融資檢討計畫，針對未來營運期間的各項收支情形進行預估與試算，並據以提報公債委員會審議核定，作為融資與財務配置的重要依據。然過往多僅針對單一融資自建社會住宅基地進行分析，未能掌握無融資計畫的基地、多元取得社會住宅實際營運的情形。

且隨著社會住宅實際投入營運，早期規劃與實際執行間的落差逐漸增加，包括租金收入未如預期、營運支出項目增加、維修與管理成本調整、住宅政策調整等因素，且110年起社會住宅管理委由新北市住宅及都市更新中心(下稱住都中心)統一管理，新增相應管理費用。均使原先之財務結構與假設不再符合現況。

故為提升財務規劃的準確性與政策可行性，藉由本次檢討計畫重新以「實際興辦與營運成果」為依據，全面盤點與分析各項財務項目，包括實際興建成本、租金收入、管理支出、重置修繕等，進行計算與財務模擬。透過具體數據分析，真實反映社會住宅的營運挑戰與財務負擔，提供市府後續在政策調整、財務規劃、或住都中心營運管理時，可依循之參考基礎。

二、 研究範疇

本府自 103 年起，透過民間興建營運後轉移模式（下稱 BOT 社會住宅）、政府自行興建及容積獎勵回饋等多元途徑，積極取得社會住宅單元。隨著社會住宅政策推動迄今已逾十年，目前全市已累計 30 處社會住宅投入營運，並仍持續推動新案之規劃與施工。

惟近年面臨建築業缺工嚴重及營造原物料價格大幅攀升等外在挑戰，致使社會住宅之每坪興建成本、設備重置費用及後續管理成本持續上升。為確保本市社會住宅供給量能得以穩定擴增，本案即以本市現有營運及規劃中合計 68 處社會住宅為範圍，進行實際興辦與營運情形之整體評估。

三、 研究內容

為達成市府政策目標，並配合內政部未來 8 年「百萬租屋家庭支持計畫」社會住宅目標，市府持續盤點社會住宅基地，並排定長期興建計畫期程及財源籌措計畫以興辦社會住宅。探討新北市社會住宅在長期債務及自償性方面的現狀及挑戰，並對其實際的還款能力進行評估，計畫內容如下：

（一） 評估社會住宅的長期債務結構與償債風險

分析新北市社會住宅的長期債務結構，如銀行貸款的規模、還款計畫及預期償還能力。探討社會住宅的債務負擔是否能夠被社宅租金收入有效償還，並檢視潛在的風險與挑戰。

（二） 考量管理與維修成本對償還能力的影響

除了建設成本外，本研究將進一步考量社會住宅的營運成本（如住都中心的人事費用、社宅設備維護費用和建物修繕費用等），並評估這些成本如何影響社會住宅的長期財務負擔。

（三） 檢討預估自償性與實際還款表現的差異

檢視過去償債計畫中的社宅租金漲幅預估，並與政府實施社宅租金優惠政策下的實際租金漲幅進行比較。探討政策變動下，如何影響社宅的租金漲幅和長期財務健康，從而影響還款計畫的執行。

（四） 提出規劃建議

基於研究結果，提出改善新北市社會住宅自償性建議，特別是在

租金政策、成本控制及財務管理方面的具體建議，旨在提高社會住宅的可持續性與財務穩定性。

第二章 作業方式

一、計畫範圍

(一) 全市社會住宅概況

截至 114 年 11 月，新北市已完工、興建中及已決標待開工之社會住宅合計共 8,316 戶，若加上招標中及待上網與規劃中之社會住宅共 11,899 戶及都更分回的 1,281 戶。

(二) 本市社會住宅基地概況

為掌握本市社會住宅實際營運情形，本計畫以目前市府已興建、營運，且已有明確興建規劃的基地為主要試算標的，總計 **68 處** 社會住宅基地作為本案試算標的詳如 **錯誤! 找不到參照來源。1。**

表 1 計畫評估社會住宅基本資料

辦理進度	序號	案名	戶數	興辦方式
已完工	1	三峽北大青年社會住宅(價購安置宅)	28	都更分回
	2	新莊新豐青年社會住宅(容獎回饋)	76	都更分回
	3	三重大安段青年社會住宅(三重 1 館)	133	BOT
	4	永和秀朗青年社會住宅(警局共構)	36	市府興建
	5	板橋府中青年社會住宅	72	市府興建
	6	三重大同南青年社會住宅(三重 2 館)	119	BOT
	7	三重大同南青年社會住宅(三重 3 館)	75	BOT
	8	中和秀峰段青年社會住宅	816	BOT
	9	新店央北青年社會住宅(整開取得)	1,070	市府興建
	10	三峽國光一期青年社會住宅	241	市府興建
	11	土城員和青年社會住宅(工變住)	534	市府興建
	12	永和中正橋青年社會住宅(警局共構)	70	市府興建
	13	三重五谷王(27)青年社會住宅(容獎回饋)	12	都更分回
	14	土城明德(211)青年社會住宅(容獎回饋)	30	都更分回
	15	板橋永翠(39)青年社會住宅(容獎回饋)	21	都更分回
	16	新店斯馨(100)青年社會住宅(容獎回饋)	12	都更分回
	17	新店斯馨(2)青年社會住宅(容獎回饋)	14	都更分回
	18	板橋來青出租住宅	36	都更分回
	19	新莊副都心青年社會住宅	23	都更分回
	20	土城大安青年社會住宅	88	市府興建
	21	土城永和青年社會住宅	66	市府興建
	22	中和安邦青年社會住宅	632	市府興建
	23	土城明德(23)青年社會住宅	24	都更分回
	24	五股成州青年社會住宅	10	都更分回
	25	板橋民權青年社會住宅	199	都更分回
	26	板橋江翠(31)青年社會住宅	52	都更分回
	27	三峽國光二期青年社會住宅	921	市府興建
	28	泰山中山青年社會住宅	210	市府興建
	29	新店民安青年社會住宅	194	市府興建

辦理進度	序號	案名	戶數	興辦方式
	30	三重三重(309)青年社會住宅	18	都更分回
	31	三重五谷王(349)青年社會住宅	19	都更分回
	32	土城明德(3)青年社會住宅	11	都更分回
	33	土城明德(306)青年社會住宅	12	都更分回
	34	五股成洲(4)青年社會住宅	11	都更分回
	35	五股芳洲青年社會住宅	23	都更分回
	36	泰山信華青年社會住宅	14	都更分回
	37	新店斯馨(13)青年社會住宅	20	都更分回
	38	中和民樂(15)青年社會住宅	44	都更分回
	39	新莊立言(10)青年社會住宅	16	都更分回
	40	新莊信華二小段(12)青年社會住宅	11	都更分回
規劃中	41	信華段五小段1、信華段三小段4-2、4-1、4等4筆地號	12	都更分回
	42	中和區南山段(848)	60	都更分回
	43	中和區捷運段(376-1)	4	都更分回
	44	中和區復興段(613)	1	都更分回
	45	中和區錦和段(25)	64	都更分回
	46	永和區中信段(912)	4	都更分回
	47	永和區文化段(446)	1	都更分回
	48	永和區樂華段(133)	3	都更分回
	49	江子翠段溪頭小段119-47等17筆	2	都更分回
	50	板橋區公館段(1169)	15	都更分回
	51	新店區中華段(1015)	20	都更分回
	52	新店區文山段(761)	4	都更分回
	53	新店區安和段(144)	76	都更分回
	54	新店區碧潭段(130)	16	都更分回
	55	新店區廣明段(853)	6	都更分回
	56	新泰塭仔圳重劃區	2,100	市府興建
	57	中和區台貿段(1274)	6	都更分回
	58	板橋區中山段(1928)	3	都更分回
興建中	59	板橋江翠(96)青年社會住宅	130	市府興建
	60	員和段128、127、123-11、123-4等4筆地號	135	都更分回
	61	新知段71等1筆地號	18	都更分回
	62	寶元段26等43筆地號	26	都更分回
	63	板橋區港子嘴段1-18地號等39筆土地都市更新事業計畫案	17	都更分回
	64	三重三重青年社會住宅	440	市府興建
	65	淡水海天段青年社會住宅	85	市府興建
	66	蘆洲光華段青年社會住宅	460	市府興建
	67	永和區得和段(961)	2	都更分回
	68	新莊區安和段115地號等8筆土地都市更新事業計畫案	44	都更分回

資料來源：本案整理自新北市城鄉局網站。

(三) 新北市社會住宅興辦類型

新北市社會住宅採多元興辦模式，主要分為三類：市府融資自建、獎勵民間參與（BOT）、以及都市更新分回。其中，各類型之資金來源與經費使用方式皆不相同。

其中由市府直接興建的社會住宅共 17 處，BOT 社會住宅共 4 處，多元取得社會住宅共 47 處，加計約 9,767 戶。各基地基本概況以其取得方式分述如下：

1. 政府融資自建社會住宅

有關各直轄市、縣(市)政府以融資方式興辦社會住宅，內政部推出「補助地方政府興建社會住宅之先期規劃費」、「補助地方政府興辦社會住宅土地租金融資利息及非自償性經費」、「補助地方政府興辦社會住宅之業務推動費」。

- (1) 先期規劃費補助，須由各直轄市、縣(市)政府辦理社會住宅先期規劃案，提案向國土管理署爭取補助，每處以150萬元為上限。
- (2) 土地租金及融資利息，補助內容為興建期間，土地租金及融資利息全額補（捐）助，以5年為上限。補助經費依興建或修繕期產生利息數核實計算，由申請機關於繳付銀行利息費用後檢齊利息費用納入預算證明、銀行出具之利息核算清單影本、銀行收據影本及借貸契約書影本向內政部請領補助款。
- (3) 非自償性經費，為採分年平均撥付，以興建方式辦理者，自核定後分二十年期平均撥付。補助款計算方式為參考每建坪成本上限表中每建坪成本(元)×總樓地板面積(坪)×(1-自償率)。
- (4) 業務推動費補助以辦理戶數每戶每年補貼1,500元編列預算，新建方式補助年期為20年，修繕方式補助年期為10年。

考量社會住宅興辦期程緊迫、實際補貼情形，本市社會住宅資

金來源多為國內借款(銀行融資)、中央公務預算/特別預算(融資利息補助)、地方公務預算/特別預算(參建機關支出)、各項租金收入。本案分析基地中，共有 17 處市府自建社會住宅。詳細基本資料如下：

表 2 本案由政府自建取得社會住宅一覽表

序號	入住年期	案名	行政區	戶數	土地面積 (m ²)	總樓地板面積 (m ²)	汽車停車格	興建成本
1	106	永和秀朗	永和區	36	688	2,530	-	1 億 6,000 萬
2	107	板橋府中	板橋區	72	926	4,212	-	2 億 790 萬 4 千
3	108	新店央北	新店區	926	15,001	82,393	383	332 萬 9 千
4	108	三峽國光一期	三峽區	241	4,423	21,794	-	8 億 6,165 萬 4 千
5	110	土城員和	土城區	508	8,214	52,141	248	21 億 8,021 萬 9 千
6	110	永和中正橋	永和區	57	1,232	6,171	-	2 億 790 萬 4 千
7	112	土城大安	土城區	88	1,849	11,578	43	5 億 9,609 萬 5 千
8	112	土城永和	土城區	66	1,161	7,263	28	3 億 8,177 萬
9	113	中和安邦	中和區	632	9,885	66,013	278	33 億 1,642 萬 6 千
10	113	新店民安青年社會住宅	土城區	194	2,781	21,399	85	10 億 2,761 萬 7 千
11	114	三峽國光二期	三峽區	919	22,390	95,198	409	51 億 8,737 萬 2 千
12	115	板橋江翠(96)	板橋區	130	2,340	14,568	61	8 億 6,008 萬 6 千
13	115	泰山中山	泰山區	210	3,648	24,904	107	13 億 3,659 萬 1 千
14	規劃/ 興建 中	三重三重	三重區	440	2,845	36,903	165	31 億 6,656 萬 2 千
15		淡水海天段	淡水區	85	1,003	7,086	29	7 億 2,543 萬
16		新泰塭仔圳重劃區	新莊區	740	6,400	67,736	306	79 億 4,139 萬 6 千
17		蘆洲光華段	蘆洲區	460	4,233	54,909	323	45 億 2,689 萬 6 千
合計				5,804	-	-	2,465	-

2. BOT 社會住宅

新北市社會住宅 BOT 案包含三重大安段青年社會住宅(三重 1 館)、三重大同南青年社會住宅(三重 2、3 館)、中和秀峰段青年社會住宅，目前由日翔公司管理，土地價款由內政部補助總共 12.4 億元(三重 1 館為 1.3 億元、三重 2 館與三重 3 館合併撥用為 2.4 億、中和秀峰段為 8.7 億元)，土地權屬現為市有，管理機關為城鄉發展局。

決勝廠商負擔規劃興建成本，規劃興建期繳交開發權利金，每個社會住宅 1 百萬；營運期繳交營運權利金，每年每個社會住宅 1

百萬，共計可營運 70 年。詳細資訊詳如以下：

表 3 本案分析之 BOT 社會住宅一覽表

序號	入住年期	案名	行政區	戶數	土地面積 (m ²)	總樓地板面積 (m ²)	汽車停車格
1	106	三重大安段(三重 1 館)	三重區	133	1,423	8,885	48
2	107	三重大同南段(三重 2 館)	三重區	119	1,658	7,962	31
3	108	三重大同南段(三重 3 館)	三重區	75	2,495	15,309	99
4	108	中和秀峰段	中和區	816	9981	68,864	329
合計				1,143			507

3. 多元取得社會住宅

考量社會住宅興建成本高昂，本市積極藉由容積獎勵捐贈、都更增額容積回饋分回等手段，取得社會住宅單元。這類社會住宅與一般自購私宅混居，規劃興建資金來源為實施者，由實施者自行興建完成後，由本市住都中心或是其餘管理單位(如社會局)管理

本次分析的基地中，藉由多元取得的社會住宅基地共有 47 處。由於皆為回饋取得住宅單元，故無興建費用，僅須負擔住宅單元的初始裝修成本，及營運期間的物業管理、空間維護成本，由於住宅大樓非市府直接興建，故並無將整棟大樓的機電設備、通風空調、管線、防水隔熱、外牆等設備重置成本納入。

表 4 本案分析之多元取得社會住宅一覽表

序號	入住年期	案名	行政區	戶數	土地面積 (m ²)	總樓地板面積 (m ²)	汽車停車格
1	106	三峽北大青年社會住宅	三峽區	28	13,875	67,800 ^註	396
2	106	新莊新豐青年社會住宅	新莊區	76	9412.69	22,850	12
3	109	三重五谷王(27)青年社會住宅	三重區	12	1,823	706	4
4	109	土城明德(211)青年社會住宅	土城區	30	3,316	1,625	11
5	110	板橋永翠(39)青年社會住宅	板橋區	21	3142.83	1,024	7
6	111	新店斯馨(100)青年社會住宅/新店斯馨 1 號社會住宅	新店區	12	2,914	688	5

序號	入住年期	案名	行政區	戶數	土地面積 (m ²)	總樓地板面積 (m ²)	汽車停車格
7	111	新店斯馨(2)青年社會住宅/新店斯馨 2 號社會住宅	新店區	14	3,081	773	5
8	112	板橋民權青年社會住宅	板橋區	199	3,692	1,275	-
9	112	板橋來青	板橋區	36	3,692	1,275	5
10	112	新莊副都心青年社會住宅	新莊區	23	4,453	35,503 ^註	-
11	113	三重三重(309)青年社會住宅/三重成功社會住宅	三重區	18	1,927	17,007 ^註	7
12	113	三重五谷王(349)青年社會住宅/三重五谷王 2 號社會住宅	三重區	19	2,135.7	17,610 ^註	7
13	113	土城明德(23)青年社會住宅/土城明德 2 號社會住宅	土城區	24	5,717	1,447	9
14	113	土城明德(3)青年社會住宅/土城明德 3 號社會住宅	土城區	11	1,475	862	6
15	113	五股成洲青年社會住宅	五股區	10	1,645	11,069 ^註	5
16	113	五股成洲(4)青年社會住宅/五股成洲 2 號社會住宅	五股區	11	3,144	19,869 ^註	5
17	113	五股芳洲青年社會住宅	五股區	23	52141.3	1,651	10
18	113	板橋江翠(31)青年社會住宅	板橋區	52	12,268	2,120	52
19	113	泰山信華青年社會住宅	泰山區	14	1,833	15,100 ^註	7
20	113	新店斯馨(13)青年社會住宅/新店斯馨 3 號社會住宅	新店區	20	8,389	1,104	7
21	113	新莊信華二小段(12)青年社會住宅/新莊中環社會住宅	新莊區	11	2,142	15,545 ^註	-
22	114	中和民樂(15)青年社會住宅/中和民樂社會住宅	中和區	44	2,176	18,942 ^註	32
23	114	泰山信華五小段(1)青年社會住宅	泰山區	12	1,834	15,101 ^註	7
24	114	新莊立言(10)青年社會住宅	新莊區	16	1,372	14,002 ^註	6
25	114	(社會局)信華段五小段 1、信華段三小段 4-2、4-1、4 等 4 筆地號	泰山區	12	2,116	14,881 ^註	6
26	115	員和段 128、127、123-11、123-4 等 4 筆地號	土城區	135	20,099	162,846 ^註	59
27	115	新知段 71 等 1 筆地號	新莊區	18	1,359	12,065 ^註	6
28	117	寶元段 26 等 43 筆地號	新店區	26	12,322	93,846 ^註	17
29	118	中和區南山段 (848)	中和區	60	3,651	44,525 ^註	11
30	118	板橋區港子嘴段 1-18 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案	板橋區	17	4,328	42,980 ^註	17
31	119	永和區得和段 (961)	永和區	2	4,126	45,590 ^註	-
32	119	新莊區安和段 115 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案	新莊區	44	7,902	22,757 ^註	15

序號	入住年期	案名	行政區	戶數	土地面積 (m ²)	總樓地板面積 (m ²)	汽車停車格
33	120	中和區捷運段 (376-1)	中和區	4	4,009	15,637 ^註	-
34	120	中和區復興段 (613)	中和區	1	2,957	30,645 ^註	-
35	120	中和區錦和段 (25)	中和區	64	5,617	51,165 ^註	-
36	120	永和區中信段 (912)	永和區	4	2,064	28,643 ^註	-
37	120	永和區文化段 (446)	永和區	1	5,310	56,841 ^註	-
38	120	永和區樂華段 (133)	永和區	3	3,662	11,866 ^註	-
39	120	江子翠段溪頭小段 119-47 等 17 筆	板橋區	2	2,031	11,637 ^註	-
40	120	板橋區公館段 (1169)	板橋區	15	1,601	17,508 ^註	-
41	120	新店區中華段 (1015)	新店區	20	6,402	47,029 ^註	-
42	120	新店區文山段 (761)	新店區	4	4,789	36,488 ^註	-
43	120	新店區安和段 (144)	新店區	76	4,124	36,269 ^註	-
44	120	新店區碧潭段 (130)	新店區	16	3,774	19,823 ^註	-
45	120	新店區廣明段 (853)	新店區	6	10,145	107,705 ^註	-
46	121	中和區台貿段 (1274)	中和區	6	3,770	46,024 ^註	-
47	122	板橋區中山段 (1928)	板橋區	3	4,244	14,050 ^註	-
合計				1,275	-	-	736

註：標記處總樓地板面積為整棟大樓總樓地板面積，其餘未標記基地表示為捐贈作社會住宅的樓地板面積。

(二) 資料蒐集與彙整

本研究依資料來源將蒐集內容分為三大類，分別彙整與計算各基地之建置成本、營運成本與融資資訊，透過下述來源，本研究建構分析所需之完整資料庫。包含：

1. 社會住宅基礎資料

整理新北市住宅及都市中心、新北市城鄉局網站各社會住宅之基本資訊(戶數、房型、租金、車位、面積等)、招租資訊、歷次招租文件與公開統計資料，掌握各基地實際入住期程、營運狀況。

2. 營運管理資料(新北市住宅及都市中心)

- (1) 社會住宅各項營運收入(住宅單元、店鋪、社福空間、停車位)
- (2) 社會住宅管理、維護營運、修繕重置成本
- (3) 新北市住宅及都市中心營運收入回繳新北市城鄉基金的金流
- (4) 住宅單元、店鋪、停車場、社福空間出租率

逐項向相關單位確認，以確保財務模型準確性並提高執行效能，以實際數據為基礎，以掌握各基地之長期營運費用。

3. 土地取得與興建成本資料

向新北市城鄉局企劃建築科、住宅發展科等相關單位索取興建成本資訊、融資條件與中央及地方補助金額，使得本研究得以重建各基地在建置階段及融資安排之財務結構。

(三) 資料整理、分類與模型建立

蒐集後之資料需進行清理、比對及重新編碼，以確保完整性與一致性。以工程費用而言，不同時期的工程支出項目略有差異，且挹注資金來源不同，需重新比對資料是否吻合，建立統一資料清冊；租金收入隨以年收入提供，但各基地營運起始、招租月份不同，需比對檢核，以作為後續租金分析之基礎。另外，由於 110 年成立新北市住宅及都市中心後，始有完整營收紀錄，故亦須考量前期營運狀況，推估前幾年的

營收。

故本研究依據基地特性與資料差異，依照興辦方式、融資與否、營運與否，將社會住宅分類為六種財務分析模型：A.融資已營運的自建社會住宅、B.無融資已營運的自建社會住宅、C.融資尚未營運的自建社會住宅、D.已營運多元取得之社會住宅、E.未營運多元取得之社會住宅、F.BOT 社會住宅。

並設定必要之假設參數，包括租金漲幅、折現率、融資利率、住宅出租率、店鋪出租率、汽車未出租率、營運年期、物價漲幅、舉新還舊年期、租金營收解繳回城鄉基金的比例等。上述假設作為後續財務計算與模擬分析之基礎，使模型能反映不同基地在長期運作下之財務表現。

(四) 各別社會住宅現金流量及自償率計算

基於六種類型模型與設定之財務參數，本研究分別整理新北市 68 處社會住宅於評估期間內的現金流量表，據以分析各基地自償率。計算內容包括租金收入與成本支出的貼現處理，藉以呈現各基地在完整營運期內之財務自給能力。

(五) 全市社會住宅整體財務狀況分析

在取得各基地之個別財務指標後，本研究進一步整合 68 處基地之結果，分析新北市整體社會住宅的自償率表現與償債能力，並探討整體層級可能存在之財務風險與壓力。以此提供全市視角之財務評估，作為政策判斷之依據。

(六) 敏感性分析

為評估主要財務變數對社會住宅自償率的影響，本研究進行多項敏感性分析。分析變數包含租金調整幅度、建築成本變化、管理費用變動與折現率改變等。透過變動關鍵參數，本研究檢視自償率對外部環境或政策條件變動之敏感程度，以評估長期財務穩健性。

(七) 政策建議

綜合前述分析結果，本研究提出新北市社會住宅目前之財務現況、面臨之主要課題，並提出相應的政策建議。此結論不僅提供財務面之檢視，也作為後續社會住宅政策規劃與資源配置之參考。

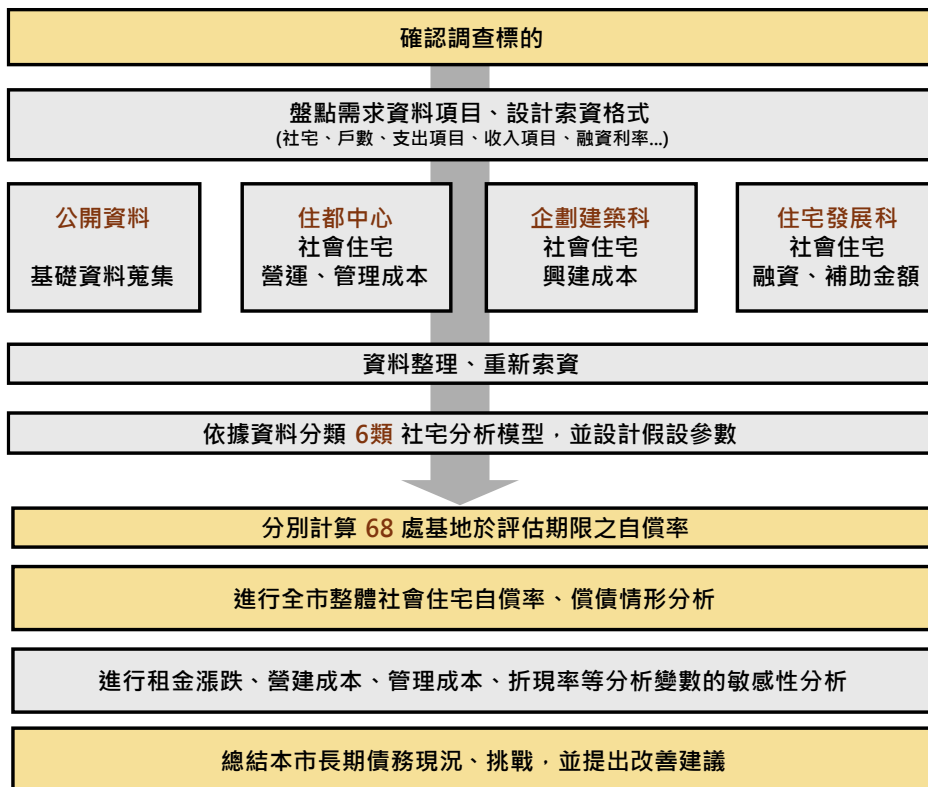


圖2 本案研究流程圖

第三章 研究基地分析

一、基地分類

由於各基地之社會住宅在興建來源、資金挹注方式、融資與否及營運主體等方面存在多項差異。基於此，本研究將 68 處基地依其特性分類為六種類型(A~F 類)：A.融資已營運的自建社會住宅、B.無融資已營運的自建社會住宅、C.融資尚未營運/規劃中的自建社會住宅、D.已營運多元取得之社會住宅、E.未營運/規劃中之多元取得之社會住宅、F.BOT 社會住宅。並分別建構相對應之財務計算模型，以進行後續之模擬分析。

土地取得方面，本市社會住宅興辦以市有土地、國有土地為主，A、B、C 類基地之土地皆為市有土地，故無土地取得成本；D 類基地為多元取得分回之住宅單元，亦無土地取得成本；F 類社會住宅，其土地價款由中央補助，亦無需負擔土地取得成本。

表 5 六類分析模型說明

類型	社會住宅興辦方式	融資情形 (資金來源)	年收入來源	具租金收入維運 支出資料	營運支出				案例
					興建費用	管理成本	重置修繕成本	新北市住宅及都市中心中心管理費用	
A	市府直接興建	<ul style="list-style-type: none"> 銀行融資 部分中央/地方預算補助 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅租金 店舖租金 社福空間租金 停車場租金 	<ul style="list-style-type: none"> 具 110-114 收支 以 114 年收入與支出推估未來收入與成本 	需負擔	需負擔	需負擔	需負擔	<ul style="list-style-type: none"> (1) 土城大安 (2) 土城永和 (3) 土城員和 (4) 中和安邦 (5) 新店央北
B	市府直接興建	<ul style="list-style-type: none"> 無融資 中央/地方預算補助 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅租金 店舖租金 社福空間租金 停車場租金 	<ul style="list-style-type: none"> 具 110-114 收支 以 114 年收入與支出推估未來收入與成本 	需負擔	需負擔	需負擔	需負擔	<ul style="list-style-type: none"> (1) 三峽國光一期 (2) 永和中正橋 (3) 永和秀朗 (4) 板橋府中
C	市府直接興建	<ul style="list-style-type: none"> 銀行融資 部分中央/地方預算補助 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅租金 店舖租金 社福空間租金 停車場租金 	<ul style="list-style-type: none"> 以既有社會住宅收支推估未來收入與成本 	需負擔	需負擔	需負擔	需負擔	<ul style="list-style-type: none"> (1) 三重三重 (2) 三峽國光二期 (3) 板橋江翠(96) (4) 新店民安 (5) 泰山中山 (6) 淡水海天段 (7) 新泰塭仔圳重劃區 (8) 蘆洲光華段

類型	社會住宅興辦方式	融資情形 (資金來源)	年收入來源	具租金收入維運 支出資料	營運支出			新北市住宅及都市 中心中心 管理費用	案例
					興建費用	管理成本	重置修繕成本		
D	多元取得 ^{註1}	-(不須負擔)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅租金 停車場租金 	<ul style="list-style-type: none"> 具 110-114 收支 以 114 年收入與支出推估未來收入與成本 	-	-	-	-	(1) 三重成功 (2) 三重五谷王(27) (3) 三重五谷王 2 號 (4) 三峽北大 (5) 土城明德(211) (6) 土城明德 2 號 (7) 土城明德 3 號 (8) 五股成州 (9) 五股成洲 2 號 (10) 五股芳洲 (11) 板橋民權 (12) 板橋永翠(39) (13) 板橋江翠(31) (14) 板橋來青 (15) 泰山信華 (16) 新店斯馨 1 號 (17) 新店斯馨 3 號 (18) 新店斯馨 2 號 (19) 新莊副都心 (20) 新莊新豐

E	多元取得	-(不須負擔)	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅租金 • 停車場租金 	<ul style="list-style-type: none"> • 以既有社會住宅收支推估未來收入與成本 	-	-	-	-	(1) 中和民樂 (2) 泰山信華五小段(1) (3) 新莊立言(10) (4) 新莊中環 (5) (社會局)信華段五小段 1、信華段三小段 4-2、4-1、4 等 4 筆地號 (6) 中和區台貿段 (1274) (7) 中和區南山段 (848) (8) 中和區捷運段 (376-1) (9) 中和區復興段 (613) (10) 中和區錦和段 (25) (11) 永和區中信段 (912) (12) 永和區文化段 (446) (13) 永和區得和段 (961) (14) 永和區樂華段 (133) (15) 江子翠段溪頭小段 119-47 等 17 筆 (16) 板橋區中山段 (1928) (17) 板橋區公館段 (1169) (18) 板橋區港子嘴段 1-18 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案 (19) 員和段 128、127、123-11、123-4 等 4 筆地號 (20) 新店區中華段 (1015) (21) 新店區文山段 (761) (22) 新店區安和段 (144) (23) 新店區碧潭段 (130) (24) 新店區廣明段 (853) (25) 新知段 71 等 1 筆地號 (26) 新莊區安和段 115 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案 (27) 寶元段 26 等 43 筆地號
---	------	---------	---	--	---	---	---	---	---

類型	社會住宅興辦方式	融資情形 (資金來源)	年收入來源	具租金收入維運 支出資料	營運支出				案例
					興建費用	管理成本	重置修繕成本	新北市住宅及都市中心中心管理費用	
F	BOT	(不須負擔)	<ul style="list-style-type: none"> 開發權利金 營運權利金 	<ul style="list-style-type: none"> 僅計入權利金之收入 	-	-	-	-	(1)三重大安段(三重1館) (2)三重大同南段(三重2館) (3)三重大同南段(三重3館) (4)中和秀峰段

註1：多元取得之社會住宅，指經由都市更新、容積獎勵回饋等手段，取得社會住宅單元。

註2：針對尚無開始入住、營運之社會住宅，住宅單元租金收入將參酌市場租金，及鄰近既有社會住宅基地之租金單價、實際營收情形，推估分級租進後之租金收入；店舖租金參酌市場租金，及鄰近既有社會住宅基地之月租金單價，推估其店舖營收；社福空間則以其坪數乘上月租金單價推估；停車場考量鄰近公有停車場停車費用及鄰近既有社會住宅基地之租金推估。

二、基本假設與主要收支假設

本案以評估 68 處社會住宅實際營運年期的財務狀況為目標，為了提升財務規劃的準確性與政策可行性，切實地設計評估模型，應重新以「實際興辦與營運成果」為依據，羅列各項財務項目，檢討假設參數以進行計算與財務模擬。

故本案除參考內政部各項報告於評估年期、物價上漲率的假設參數，亦納入社會住宅營運至今的實際營運經驗，及臺北市及桃園市於分析社會住宅自償性分析的假設參數，以提供更貼近實際營運情況的財務模型。

(一) 基本假設參數

相關基本假設內容，包含「評估期間」、「評估基期」、「物價上漲率」、「租金上漲率」、「融資利率」、「折現率」。主要參考依據為內政部「社會住宅興辦計畫(第三次修正)(核定本)」，其訂定了各項財務、自償率計算的基礎，以補助地方政府非自償性經費與利息補貼。

其次，本案亦參考 114 年臺北市、桃園市社會住宅自償性債務舉借與償還計畫之試算與推估參數，並輔以新北市實際操作社會住宅營運管理上的經驗數值，設定下列基本參數。

表 6 基本假設參數

項目	說明 ^{註1}	備註	
評估期間	評估基期	• 民國 114 年。	
	評估年期	<ul style="list-style-type: none"> • 各社會住宅評估年期為 55 年。 • 每處社會住宅起訖年不同。 • 評估年期設定則參考行政院主計總處所發布之財物標準分類，當中社會福利房屋主要材質之最低使用年限為 55 年。 • 以政府興建最新完工的社會住宅最後營運年，推算計畫評估總年期為民國 103 年至 176 年。 	參考其他縣市 ^{註2} <ul style="list-style-type: none"> • 臺北：107-176 年，營運年期 55 年。 • 桃園：104-172 年，營運年期 50 年。
物價上漲率	經營管理支出	• 依行政院主計總處統計，近 10 年(民國 104 年至 113 年)臺灣地區消費者物價指數年增率平均數估算 • 10 年約調漲 12% 進行設定。	依本市 114 年青年社會住宅融資計畫及內政部社會住宅興辦計畫(第三次修正)(核定本)設定。
	計畫性修繕支出		
租金上漲率	居住租金收入	• 以每 10 年上漲 12% 計算之	依本市 114 年青年社會住宅融資計畫及內政部社會住宅興辦計畫(第三

項目	說明 ^{註1}	備註
		次修正)(核定本)設定。 • 桃園:每3年調漲4.48%
店鋪租金收入	• 以每三年調升3%計算之	依本市社會住宅店鋪租金實際出租設定。
社福租金收入	• 以每年上漲1%計算之	參考其他縣市 • 臺北:參建單位管理維護費每年調漲1%
停車場租金收入	以每10年上漲12%計算之	依本市114年青年社會住宅融資計畫及內政部社會住宅興辦計畫(第三次修正)(核定本)設定。
融資利率	1.783%	既有借款利率依實際借貸情形估算,114年新北市依近期融資借款利率為1.783%。 ^{註3}
折現率	參考近期融資利率設定	-

註1:本表各項假設參數,主要參考本市社會住宅實際營運經驗,及行政院主計總處統計臺灣地區消費者物價指數年增率,行政院主計總處所發布之財物標準使用年限,作為本研究各項假設參數的參考依據。

註2:本案亦參酌其他縣市對於社會住宅自償性研究的假設參數。如上表的臺北,為臺北市於114年提出之「自償性債務舉借及償還計畫案社會住宅興建計畫」。桃園,為114年的「自償性債務舉借及償還計畫案社會住宅興建計畫」。

註3:融資利率本案亦羅列其他縣市設定考量,其中臺北市參考內政部社會住宅興辦計畫設定為1.5%;桃園則依其實際融資利率設定為2.065%。

(二) 社會住宅整體收入與支出情形

因應本案具6類不同社會住宅財務自償性評估,每類型所具備的基礎資料不同,故以下參數將說明,包含營運收入、營運成本與費用等各類型的設計原則,詳細各別基地的評估過程與實際參數數值,詳見各個社會住宅的分析檔案:

1. 營運收入項目

包含「權利金收入」、「住宅租金收入」、「店鋪租金收入」、「社福空間租金收入」、「停車場租金收入」。

(1) 權利金收入

本市4處BOT社會住宅,初始每處獲得一百萬開發權利金;每年營運繳交一百萬營運權利金,共可收入70年。

(2) 住宅租金收入

截至 114 年 11 月共有 12 處基地開始營運，針對已有營運收入的基地，以既有實際營收計算，未來租金收入考量 112 年始採分級租金，原住戶多於 114 年完成換約。故以 114 年收入¹推估未來營收。

尚未營運基地，本案先以既有營運社會住宅的租金收入進行分析。分析既有營運社會住宅的市價租金年收入，與其實際總年租金收入的平均折數，推估分級租金後，本市社會住宅實際租金年收入約為市場租金年收入的 65 折。本案考量周邊已營運基地的單坪租金，及周邊市場租金，估算單坪租金，推估總年收入後再乘上租金折數，即為分級租金後的租金收入。

整體而言，於 55 年評估期內，68 處基地的住宅租金總計有 892 億 3,874 萬元收入。

(3) 店舖租金收入

截至 114 年 11 月共有 2 處空間已出租(新店央北社會住宅、三峽國光一期社會住宅)，並自 109 年始有租金收入。針對已有營運收入的基地，以既有實際營收計算，未來租金以 114 年收入推估未來營收。

尚未營運(標租)基地，考量周邊已營運基地、市場租金，估算單坪租金，推估店舖租金收入。於 55 年評估期內，總計有 68 億 3,972 萬 8 千元收入。

(4) 社福空間租金收入

截至 114 年 11 月共有 7 處空間已出租(中和安邦社會住宅、土城員和社會住宅、土城大安社會住宅、新店央北社會住宅、三

¹ 住都中心提供之 114 年資料為統計至 114 年 8 月底的收支紀錄，故依各基地營運起始年，退季 114 年營運月份，處理單月收支再乘於 12 個月作為 114 年及以後年份的計算基準。

峽國光一期社會住宅、板橋府中社會住宅、永和秀朗社會住宅)，並自 107 年始有租金收入。針對已有營運收入的基地，以既有實際營收計算。

未來租金、尚未營運(標租)基地，續以單坪 200 元推估社福空間租金收入。於 55 年評估期內，總計有 21 億 2,122 萬 9 千元收入。

(5) 停車租金收入

自 109 年始有租金收入，針對已有營運收入的基地，以既有實際營收計算，未來租金以 114 年收入推估未來營收。

尚未營運(標租)基地，考量周邊已營運基地、市場租金，估算單格停車位租金，推估租金收入。於 55 年評估期內，總計有 44 億 5,074 萬 9 千元收入。

2. 營運成本與費用

項目包含「室內裝潢、傢俱等重置修繕費」、「防水隔熱、外牆等重置修繕費」、「機電設備、通風空調、管線等重置修繕費」、「經營管理費」和「新北市住宅及都市中心管理費」。

(1) 室內裝潢、傢俱等重置修繕費

106 至 114 年已營運基地修繕重置費以實際支出計算。

未來支出及規劃中基地以已營運基地平均每年每戶基本修繕、傢俱重置費用約 20,000(元/年/戶)推估。且重置修繕費考量物價上漲率，以每 10 年上漲 12%計算之。於 55 年評估期內，總計有 102 億 1,803 萬 9 千元支出。

(2) 防水隔熱、外牆等重置修繕費

由於本案目前無該項支出，故已營運基地費用以原興建成本推估，假設重置頻率為 10 年完整重置 1 次。且重置修繕費考量物

價上漲率，以每 10 年上漲 12%計算之。於 55 年評估期內，總計有 9 億 2,841 萬 6 千元支出。

(3) 機電設備、通風空調、管線等重置修繕費

由於本案目前無該項支出，故已營運基地費用以原興建成本推估，假設重置頻率為 15 年重置 1 次，並於重置年起攤 5 年支出，鄰近營運結束五年內即不進行重置。且重置修繕費考量物價上漲率，以每 10 年上漲 12%計算之。於 55 年評估期內，總計有 60 億 9,265 萬 1 千元支出。

(4) 經營管理費

即各社會住宅每年的物業管理支出費用，已營運基地以 114 年實際租金收入為基礎。規劃中基地依照現行社會住宅管理費用，以新北市社會住宅每年每戶物管費用平均值 1,874(元/年/戶)推估。考量物價上漲率，每 10 年管理成本成長 12%。於 55 年評估期內，總計有 28 億 4,381 萬 6 千元支出。

(5) 新北市住宅及都市中心管理費

新北市住宅及都市中心自 110 年始接管本市社會住宅，平均每年解繳 52%租金收入回新北市城鄉基金，剩餘做為中心營運管理成本用，故本案以各基地每年 48%租金收入假設之。於 55 年評估期內，總計有 427 億 8,740 萬 5 千元支出。

表 7 社會住宅營運收入與支出假設參數

項目		說明	
營運收入	住宅	坪數	● 已規劃社會住宅以實際坪數計算；未規劃社會住宅房型坪數(含公設)依照已規劃社會住宅平均坪數，約為 20.19 坪/戶估算。
		年租金	● 已營運基地以 114 年實際租金收入為基礎，後續調整為每 10 年成長 12%。其中今年招租基地依其實際入住月份數估算 114 年租金。 ● 規劃中基地考量興建費用、營運成本、區位係數及鄰近已營運基地平均單價等因素訂定單價。以預估之住宅單元樓地板面積(坪)×每坪單價(元/坪)×出租率×12 個月計算之。後續調整為每 10 年成長 12%。
		出租率	● 已營運基地的平均出租率約 98%，假設出租率 98%。
	店舖	月租金	● 已營運基地以 114 年實際租金收入為基礎，後續調整為每 3 年成長 3%。 ● 規劃中基地考量鄰近已營運基地平均單價、周邊市場價格等因素訂定單價。以預估之店舖單元樓地板面積(坪)×每坪單價(元/坪)×出租率×12 個月計算之。
		出租率	● 參考目前營運中基地出租率，假設出租率 80%。
	社福空間	年租金	● 公共福利設施及專案弱勢住宅，使用面積每坪每月 200 元，故以單月 200 元/坪估算。 ● 以預估之社福空間樓地板面積(坪)×每坪單價(元/坪)×出租率×12 個月計算之。社福設施累積租金成長率，每年調漲 1%。
		出租率	● 假設出租率 100%。
	停車場	汽車年租金	● 已營運基地租金以 114 年實際租金收入為基礎，後續調整為每 10 年成長 12%。 ● 規劃中基地依據基地區位，參酌鄰近社會住宅租金或周邊公有停車位租金(元/格)。部分基地已由廠商營運，以其營運金估算其未來收入。
		停車位出租率	● 參考現有社會住宅車位出租率約 80%。
	營運成本	重置修繕費用	室內裝潢、傢俱等重置修繕費

項目		說明
	防水隔熱、外牆等重置修繕費	● 已營運基地費用以原興建成本推估，重置頻率為 10 年重置 1 次。重置修繕費每 10 年上漲 12% 計算之。
	機電設備、通風空調、管線等重置修繕費	● 費用以原興建成本推估，重置頻率為 15 年重置 1 次，並於重置年起攤 5 年支出推估。重置修繕費每 10 年上漲 12% 計算之。
	經營管理費	● 已營運基地以 114 年實際租金收入為基礎。規劃中基地依照現行社會住宅管理費用，假設為每年每戶物管費用為 1,874(元/年/戶)推估。後續調整為每 10 年成長 12%。
	新北市住宅及都市中心管理費	● 新北市住宅及都市中心自 110 年始接管本市社會住宅，平均每年解繳 52% 租金收入回新北市城鄉基金，剩餘做為中心營運管理成本用，故本案以各基地每年 48% 租金收入假設之。

註：上表為各社會住宅收支相關分析參數的設定原則，各別基地的評估過程與實際參數數值，詳見各個社會住宅的電子試算檔案。

三、各基地自償性分析

自償率代表計畫之興建成本可由營運期間內之所有淨營運收入回收的部分；反之，(1-自償率)即代表計畫的非自償部分，係興建成本無法由淨營運收入回收的部分。依據自償性公共建設預算制度實施方案第12點規定，自償率之計算係以參照促進民間參與公共建設法施行細則第32條之規定為原則。

自償率 (Self-Liquidation Ratio, SLR) 係指「營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，占公共建設計畫工程興建評估年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比值」。

(一) 評估原則

1. 自償率大(等)於1：即代表該計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收之。
2. 自償率小於1而大於0：表示計畫為未具完全自償。
3. 自償率小(等)於0：計畫完全不具自償能力，亦即計畫之營運淨收

(二) 計算公式

$$\text{自償率} = \frac{\text{計畫評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{計畫評估年期內各年現金流出現值總額}} \times 100\%$$

1. 計畫評估年期內各年現金流入現值總額

即為計畫評估年期內之各年現金流入，包含中央融資利息補助費用、業務推動費、非自償性補助經費、地方公務預算/特別預算、住宅租金、店舖租金、停車租金收入。

2. 計畫評估年期內各年現金流出現值總額

係計畫評估年期內之各年現金流出，包含融資利息費用、工程費用(包含工程興建、監造費用、設計費用、專管費用、其他、耐震監督費用等)、重置類費用(室內裝潢、傢俱等重置修繕費；防水隔熱、外牆等重置修繕費；機電設備、通風空調、管線等重置修繕費)、管理維護費及新北市住宅及都市中心管理費。

(三) 本市各處社會住宅自償率

本案依上述蒐集現況收支資料與假設，分析各個社會住宅基地的自償率如下表。

其中可見由市府融資興建的社會住宅，因投入高額設計與興建成本，並採取全額銀行融資，且提供較低的租金予市民租用，故普遍自償率偏低，僅 66%~88%(平均 76.86%)；多元取得社會住宅的部分，因屬受贈取得，對市府而言僅須負擔管理成本，且有租金收益，故自償率則依各地區租金水準，可達 90-193%(平均 175.96%)。

表 8 評估基地自償率一覽表

辦理進度	序號	案名	分類	戶數	興辦方式	期程		自償率
						興建期	營運期	
已完工	1	新店央北青年社會住宅	A	1,070	市府直接興建	105-108	109-163	78.72%
已完工	2	土城員和青年社會住宅	A	534	市府直接興建	106-111	111-165	77.93%
已完工	3	土城大安青年社會住宅	A	88	市府直接興建	106-112	113-167	76.68%
已完工	4	土城永和青年社會住宅	A	66	市府直接興建	106-112	113-167	67.80%
已完工	5	中和安邦青年社會住宅	A	632	市府直接興建	106-113	113-167	76.20%
已完工	6	板橋府中青年社會住宅	B	72	市府直接興建	103-107	107-161	141.65%
已完工	7	永和秀朗青年社會住宅	B	36	市府直接興建	104-106	107-161	114.55%
已完工	8	永和中正橋青年社會住宅	B	70	市府直接興建	104-108	111-165	135.11%
已完工	9	三峽國光一期青年社會住宅	B	241	市府直接興建	106-109	109-163	139.51%
已完工	10	新店民安青年社會住宅	C	194	市府直接興建	106-113	114-168	66.13%
已完工	11	三峽國光二期青年社會住宅	C	921	市府直接興建	108-113	114-168	68.30%
已完工	12	泰山中山青年社會住宅	C	210	市府直接興建	109-113	114-168	78.55%
已完工	13	三重三重(309)青年社會住宅	D	18	都更分回	-	114-168	143.08%
已完工	14	三重五谷王(27)青年社會住宅	D	12	都更分回	-	111-165	109.39%
已完工	15	三重五谷王(349)青年社會住宅	D	19	都更分回	-	114-168	90.41%
已完工	16	三峽北大青年社會住宅	D	28	都更分回	-	106-160	193.48%
已完工	17	土城明德(211)青年社會住宅	D	30	都更分回	-	111-165	130.89%
已完工	18	土城明德(23)青年社會住宅	D	24	都更分回	-	113-167	148.92%
已完工	19	土城明德(3)青年社會住宅	D	11	都更分回	-	114-168	130.44%
已完工	20	土城明德(306)青年社會住宅	D	12	都更分回	-	114-168	130.44%
已完工	21	五股成州青年社會住宅	D	10	都更分回	-	113-167	155.54%
已完工	22	五股成洲(4)青年社會住宅	D	11	都更分回	-	114-168	190.03%
已完工	23	五股芳洲青年社會住宅	D	23	都更分回	-	114-168	126.19%
已完工	24	板橋民權青年社會住宅	D	199	都更分回	-	113-167	154.56%
已完工	25	板橋永翠(39)青年社會住宅	D	21	都更分回	-	111-165	152.32%
已完工	26	板橋江翠(31)青年社會住宅	D	52	都更分回	-	113-167	150.17%
已完工	27	板橋來青出租住宅	D	36	都更分回	-	112-166	170.53%
已完工	28	泰山信華青年社會住宅	D	14	都更分回	-	114-168	143.90%
已完工	29	新店斯馨(100)青年社會住宅	D	12	都更分回	-	111-165	147.72%
已完工	30	新店斯馨(13)青年社會住宅	D	20	都更分回	-	114-168	168.08%
已完工	31	新店斯馨(2)青年社會住宅	D	14	都更分回	-	111-165	168.08%
已完工	32	新莊副都心青年社會住宅	D	23	都更分回	-	112-166	171.70%

辦理進度	序號	案名	分類	戶數	興辦方式	期程		自償率
						興建期	營運期	
已完工	33	新莊新豐青年社會住宅	D	76	都更分回	-	106-160	146.49%
已完工	34	中和民樂(15)青年社會住宅	E	44	都更分回	-	114-168	166.55%
已完工	35	新莊立言(10)青年社會住宅	E	16	都更分回	-	114-168	163.61%
已完工	36	新莊信華二小段(12)青年社會住宅	E	11	都更分回	-	114-168	165.35%
已完工	37	三重大安段青年社會住宅(三重1館)	F	133	BOT	102-105	106-175	-
已完工	38	中和秀峰段青年社會住宅	F	816	BOT	102-107	108-176	-
已完工	39	三重大同南青年社會住宅(三重2館)	F	119	BOT	104-106	107-176	-
已完工	40	三重大同南青年社會住宅(三重3館)	F	75	BOT	104-106	107-176	-
興建中	41	板橋江翠(96)青年社會住宅	C	130	市府直接興建	108-114	115-169	70.90%
興建中	42	三重三重青年社會住宅	C	440	市府直接興建	112-118	119-173	66.83%
興建中	43	蘆洲光華段青年社會住宅	C	460	市府直接興建	112-118	119-173	81.40%
興建中	44	淡水海天段青年社會住宅	C	85	市府直接興建	114-118	119-173	78.55%
興建中	45	員和段 128、127、123-11、123-4 等 4 筆地號	E	135	都更分回	109-114	115-169	186.22%
興建中	46	新知段 71 等 1 筆地號	E	18	都更分回	111-115	115-169	175.96%
興建中	47	寶元段 26 等 43 筆地號	E	26	都更分回	113-117	117-171	190.87%
興建中	48	永和區得和段(961)	E	2	都更分回	114-118	119-173	195.16%
興建中	49	板橋區港子嘴段 1-18 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案	E	17	都更分回	114-118	118-172	187.42%
興建中	50	新莊區安和段 115 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案	E	44	都更分回	114-118	119-173	178.98%
規劃中	51	新泰塭仔圳重劃區	C	2,100	市府直接興建	114-120	121-175	78.55%
規劃中	52	(社會局)信華段五小段 1、信華段三小段 4-2、4-1、4 等 4 筆地號	E	12	都更分回	-114	114-168	186.84%
規劃中	53	中和區南山段(848)	E	60	都更分回	115-118	118-172	188.24%
規劃中	54	中和區捷運段(376-1)	E	4	都更分回	115-119	120-174	185.81%
規劃中	55	中和區復興段(613)	E	1	都更分回	115-119	120-174	175.07%
規劃中	56	中和區錦和段(25)	E	64	都更分回	115-119	120-174	172.56%
規劃中	57	永和區中信段(912)	E	4	都更分回	115-119	120-174	181.84%
規劃中	58	永和區文化段(446)	E	1	都更分回	115-119	120-174	178.60%
規劃中	59	永和區樂華段(133)	E	3	都更分回	115-119	120-174	157.79%
規劃中	60	江子翠段溪頭小段 119-47 等 17 筆	E	2	都更分回	115-119	120-174	181.07%
規劃中	61	板橋區公館段(1169)	E	15	都更分回	115-119	120-174	186.72%
規劃中	62	新店區中華段(1015)	E	20	都更分回	115-119	120-174	195.95%
規劃中	63	新店區文山段(761)	E	4	都更分回	115-119	120-174	186.70%
規劃中	64	新店區安和段(144)	E	76	都更分回	115-119	120-174	184.61%
規劃中	65	新店區碧潭段(130)	E	16	都更分回	115-119	120-174	159.59%
規劃中	66	新店區廣明段(853)	E	6	都更分回	115-119	120-174	177.45%
規劃中	67	中和區台貿段(1274)	E	6	都更分回	116-120	121-175	188.85%
規劃中	68	板橋區中山段(1928)	E	3	都更分回	117-121	122-176	163.65%

註：各個社會住宅的詳細分析過程詳見各社會住宅電子試算檔案。

第四章 全市社會住宅長期債務及自償性

綜上，本案將前述 68 處社會住宅之各項成本、營運收入、支出、融資利息補貼、非自償性經費補貼等各項內容，整合為全市性的長期債務與自償性分析，如下。

一、財務規劃

(一) 資金來源

新北市社會住宅長期債務及自償性研究計畫(以下簡稱「本案」)，期程為民國 103 年至 120 年。其中 103 年至 118 年由新北市城鄉發展基金(原名稱為新北市住宅及都市更新基金)自有資金調度負擔共 39 億 1,054 萬 4 千元，103 年至 120 年由中央公務預算/特別預算負擔共 10 億 4,313 萬 6 千元。103 年至 120 年間各年度已營運社會住宅淨收支負擔共 33 億 1,847 萬 2 千元。103 年至 120 年間自償性財源籌措經費負擔共 322 億 9,717 萬 7 千元。103 年至 120 年間工程興建總經費為 362 億 762 萬 8 千元。分年資金來源如下表：

單位：千元

表 9 社會住宅經費分擔一覽表

年度	資金去路	資金來源				
	工程興建經費	地方公務預算/特別預算	計畫淨營運現金流量	中央公務預算/特別預算	自償性財源 銀行舉借	合計
103 年度	1,626	1,626	4,000	-	-	5,626
104 年度	81,682	81,682	-	8,543	-	90,225
105 年度	198,889	162,489	4,000	27,590	36,490	230,569
106 年度	948,869	253,228	11,509	40,468	684,950	990,155
107 年度	1,684,071	250,980	15,070	2,956	1,405,012	1,674,018
108 年度	2,357,091	829,732	25,364	3,473	1,410,856	2,269,425
109 年度	1,230,419	52,524	54,678	2,318	1,130,047	1,239,567
110 年度	3,004,567	-	41,161.0	34,019.0	3,068,851.0	3,144,031
111 年度	4,710,029	47,107	49,036	94,581	4,717,142	4,907,866
112 年度	3,273,461	27,679	88,844	124,174	3,229,112	3,469,809
113 年度	2,509,335	85,528	45,613	23,781	2,248,120	2,403,042
114 年度	358,909	-	194,035	21,060	635,885	850,980
115 年度	916,268	214,278	407,309	32,729	701,990	1,356,306
116 年度	2,569,119	479,401	404,826	65,915	2,089,718	3,039,860
117 年度	4,472,031	789,800	419,791	121,149	3,682,232	5,012,972
118 年度	4,262,455	634,490	440,594	158,577	3,627,966	4,861,627
119 年度	2,226,138	-	534,869	135,223	2,226,138	2,896,230
120 年度	1,402,669	-	577,773	146,580	1,402,668	2,127,021
合計	36,207,628	3,910,544	3,318,472	1,043,136	32,297,177	40,569,329

註 1：本表以民國 114 年已編列規劃工程經費之 68 處社宅加總作為評估基準，個別基地的資金來源表詳見各別基地分析檔案。

註 2：本表社宅工程興建經費 109 年(含)以前原則為城鄉基金決算數，民國 110 年後原則為城鄉基金實際執行數，民國 114 年(含)以後原則為城鄉基金法定預算數。工程興建費用之資金來源包含地方公務預算(新北市城鄉基金、警察局參建、停車作業管理基金)、中央特別預算(僅板橋府中社會住宅)、銀行融資。105 年前興建費用主要由地方公務預算支應，108 年除地方公務預算外開始新增銀行借款。

註 3：興建期間利息主要由中央補助，差額由計畫淨營運收入(即社會住宅之居住、店鋪、社福、停車空間收益)支應。

註 4：償債財源由社會住宅之居住、店鋪、社福、停車空間收益償還。

註 5：尾數採四捨五入法列計，細項之和與其總數間偶有些微差異。

單位：千元

表 10 本市社會住宅中央經費補助一覽表

項目	案名	戶數	起始年	結束年	每年補助金額	總補助金額
業務推動費	三峽北大	28	110	129	42	840
	永和秀朗	36	110	129	54	1,080
	板橋府中	72	110	129	108	2,160
	新店央北	1,022	110	129	1,533	30,660
	三峽國光一期	241	110	129	362	7,230
	土城員和	534	110	129	801	16,020
	永和中正橋	70	110	129	105	2,100
	土城大安	88	112	131	132	2,640
	土城永和	66	112	131	99	1,980
	新店民安	194	112	131	291	5,820
	泰山中山	210	113	132	315	6,300
	中和安邦	632	113	132	948	18,960
	三峽國光二期	921	113	132	1,382	27,630
	板橋江翠 96	130	114	133	195	3,900
	小計	4,244	-	-	6,366	127,320
非自償性經費	土城大安	88	113	132	5,955	119,100
	土城永和	66	113	132	2,900	58,000
	淡水海天	85	119	138	20,776	415,526
	小計	239	-	-	29,631	592,626
總計	-	-	-	35,997	719,946	

註 1：業務推動費以每年每戶 1,500 元估算補助費用，總共補助 20 年。於社會住宅完工前以規劃戶數計算補助款，完工後依實際戶數於該期撥付數找補。

註 2：非自償性經費補助總補助費用，土城大安、土城永和依實際補助金額計算，淡水海天則以其工程費用乘上非自償性補助的部分估計，並預計於施工後次年開始補助。

(二) 經費使用

本案分析由市府直接興建之 17 處社會住宅興建計畫經費使用，編列基礎為：109 年(含)以前之經費使用原則係城鄉基金（原名稱為新北市住宅及都市更新基金）決算數，110 年後之經費使用原則係城鄉基金實際執行數，114 年（含）之經費使用原則係城鄉基金法定預算數。17 處社會住宅各年度之興建成本編列如下表所示。

表1 整體計畫分年投入興建成本(單位：千元)

表 11 整體計畫分年投入興建成本(單位：千元)

年度	工程費用	其他	監造費用	設計費用	專管費用	耐震監督費用	合計
103	-	-	-	1,626	-	-	1,626
104	77,588	-	-	-	4,094	-	81,682
105	157,222	-	-	41,667	-	-	198,889
106	830,228	-	-	-	118,641	-	948,869
107	1,528,112	450	-	136,760	18,749	-	1,684,071
108	2,282,482	2,957	-	48,281	23,371	-	2,357,091
109	1,070,591	38,557	14,845	75,614	30,812	-	1,230,419
110	2,696,235	191,942	50,555	40,999	24,836	-	3,004,567
111	4,144,876	390,249	67,845	85,250	21,809	-	4,710,029
112	2,465,444	648,666	89,191	36,586	33,574	-	3,273,461
113	885,404	1,526,318	20,057	54,675	22,881	-	2,509,335
114	168,713	76,149	705	61,561	45,565	6,216	358,909
115	657,931	45,207	21,467	131,906	54,621	5,136	916,268
116	2,246,611	168,911	34,074	95,284	21,071	3,168	2,569,119
117	3,906,709	464,888	68,879	22,446	2,989	6,120	4,472,031
118	2,972,554	1,161,891	82,318	26,858	11,058	7,776	4,262,455
119	1,840,488	345,170	32,704	-	-	7,776	2,226,138
120	920,244	414,204	39,245	18,761	6,327	3,888	1,402,669
合計	28,851,432	5,475,559	521,885	878,274	440,398	40,080	36,207,628

註 1：工程經費依據現有專管契約及統包契約下估算，由於多元取得及 BOT 社會住宅工程經費非由新北市城鄉基金支應，故表格僅列出由市府直接興建的 17 處社會住宅興建費用。

註 2：上述表格僅列出興建期（103 年至 120 年）各項資金來源之金額，計畫期間（103 至 120 年）各項資金來源總額請詳計畫書 P.130-137「現金流量現值分析表」。

註 3：尾數採四捨五入法列計，細項之和與其總數間偶有些微差異。

表 12 各基地分年經費使用表(單位：萬元)

序	社會住宅	年度																		合計
		103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	
1	中和安邦	-	-	-	120	778	2,692	15,398	77,980	94,909	81,601	58,166	-	-	-	-	-	-	-	331,643
2	土城員和	-	-	-	560	1,877	29,091	76,991	82,881	26,623	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218,022
3	土城大安	-	-	-	120	-	10	4,545	16,676	12,161	26,098	-	-	-	-	-	-	-	-	59,610
4	土城永和	-	-	-	78	87	10	2,975	10,108	12,715	12,204	-	-	-	-	-	-	-	-	38,177
5	新店央北	-	-	3,649	68,495	140,501	120,255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332,900
6	國光一期	-	-	-	10,795	12,788	57,330	5,252	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86,165
7	板橋府中	163	5,040	7,649	6,166	1,764	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,782
8	永和中正橋	-	409	518	3,154	10,546	25,643	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,270
9	永和秀朗	-	2,719	8,073	5,208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,000
10	三峽國光 2 期	-	-	-	-	-	612	4,489	55,823	253,168	112,312	92,334	-	-	-	-	-	-	-	518,737
11	三重三重	-	-	-	-	-	-	-	-	-	608	3,332	6,636	30,984	82,954	114,582	77,562	-	-	316,656
12	板橋江翠(96)	-	-	-	-	-	51	720	6,255	12,015	30,017	23,770	13,181	-	-	-	-	-	-	86,009
13	泰山中山	-	-	-	-	-	-	5,342	30,062	34,322	32,074	31,859	-	-	-	-	-	-	-	133,659
14	新店民安	-	-	-	191	66	16	7,331	20,672	25,092	31,464	17,930	-	-	-	-	-	-	-	102,762
15	蘆洲光華	-	-	-	-	-	-	-	-	-	968	22,790	12,451	36,671	74,106	139,958	165,746	-	-	452,690
16	淡水海天	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	753	1,016	14,312	25,762	26,008	4,691	-	-	72,543
17	新泰塭仔圳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,607	9,660	74,090	166,656	178,247	222,614	140,267	794,140
合計		163	8,168	19,889	94,887	168,407	235,709	123,042	300,457	471,003	327,346	250,934	35,891	91,627	256,912	447,203	426,246	222,614	140,267	3,620,763

(三) 現金流量現值分析表

單位：千元

年度	現金流入							現金流出							現值因子(C)	現值(1) (A)*(C)	現值(2) (B)*(C)	
	中央公務預算/特別預算	地方公務預算/特別預算	權利金及住宅租金收入	店舖租金收入	社福設施租金收入	停車租金收入	各年現金流入總額(A)	工程費用	興建期融資利息	室內裝潢、傢俱等重置修繕費	防水隔熱、外牆等重置修繕費	機電設備、通風空調、管線等重置修繕費	管理維護費	新北市住宅及都市中心管理費				各年現金流出總額(B)
103	-	1,626	4,000	-	-	-	5,626	1,626	-	-	-	-	-	-	1,626	1.21	6,833	1,975
104	8,543	81,682	-	-	-	-	90,225	81,682	-	-	-	-	-	-	81,682	1.19	107,666	97,472
105	27,590	162,489	4,000	-	-	-	194,079	198,889	-	-	-	-	-	-	162,525	1.17	227,539	233,483
106	40,468	253,228	16,905	-	-	1,265	311,866	948,869	-	3,160	-	-	3,501	-	271,270	1.15	359,228	1,106,268
107	2,956	250,980	19,982	-	233	1,516	275,667	1,684,071	5	3,160	-	-	3,501	-	287,135	1.13	311,969	1,924,718
108	3,473	829,732	30,276	-	233	1,516	865,230	2,357,091	10	3,160	-	-	3,501	-	1,163,901	1.11	962,018	2,639,354
109	2,318	52,524	59,873	851	233	2,545	118,344	1,230,419	1,494	3,160	-	-	5,664	-	1,247,300	1.09	129,277	1,362,533
110	34,019	-	154,125	4,599	-	9,220	201,963	3,004,567	8,057	31,431	-	-	23,291	72,061	3,148,689	1.07	216,757	3,379,331
111	94,581	47,107	185,076	6,616	5,750	13,522	352,652	4,710,029	17,339	40,053	-	-	34,960	86,915	4,898,609	1.05	371,854	5,165,335
112	124,174	27,679	282,113	9,500	6,467	20,331	470,264	3,273,461	26,652	58,216	-	2	37,854	133,495	3,543,553	1.04	487,183	3,671,043
113	23,781	85,528	327,685	10,921	10,737	24,994	483,646	2,509,335	40,525	116,886	-	-	56,470	155,368	2,866,273	1.02	492,269	2,917,379
114	21,060	-	416,455	11,201	22,476	27,069	498,261	358,909	28,214	54,402	-	-	28,526	200,238	653,413	1.00	498,261	653,413
115	32,729	214,278	736,237	57,418	29,450	50,192	1,120,304	916,268	11,338	82,100	-	3,785	28,628	351,475	1,394,772	0.98	1,100,679	1,370,339
116	65,915	479,401	737,705	55,410	29,464	50,389	1,418,284	2,569,119	12,516	82,350	1,126	3,785	28,701	352,180	3,074,521	0.97	1,369,029	2,967,748
117	121,149	789,800	758,221	55,410	29,479	50,978	1,805,037	4,472,031	37,260	83,129	-	-	29,142	362,026	5,011,982	0.95	1,711,829	4,753,175
118	158,577	634,490	801,641	55,410	29,493	51,989	5,626	4,262,455	65,654	84,669	24	-	30,378	382,868	4,825,081	0.93	1,613,417	4,495,765
119	135,223	-	1,010,743	64,172	30,675	54,465	90,225	2,226,138	64,687	108,090	-	-	33,861	483,235	2,891,016	0.92	1,185,733	2,646,514
120	146,580	-	1,128,045	64,592	30,689	54,465	194,079	1,402,669	39,692	112,410	10,772	-	37,296	539,540	2,127,697	0.90	1,281,066	1,913,631
121	37,142	-	1,272,876	95,713	31,395	64,336	311,866	-	25,010	147,385	-	2,649	39,537	609,060	798,631	0.88	1,326,745	705,699
122	37,142	-	1,275,773	100,205	31,410	64,436	275,667	-	-	147,586	4,645	2,649	39,657	610,451	804,988	0.87	1,310,019	698,856
123	37,142	-	1,283,619	100,205	31,546	64,956	865,230	-	-	148,640	47,442	2,705	39,934	614,217	852,938	0.85	1,294,322	727,512
124	37,142	-	1,299,319	100,945	33,066	65,859	118,344	-	-	153,106	10,921	2,705	40,712	621,752	829,196	0.84	1,287,456	694,872
125	37,142	-	1,330,742	103,619	33,349	68,100	201,963	-	-	154,518	-	28,041	41,266	636,834	860,659	0.82	1,295,054	708,604
126	37,142	-	1,332,387	103,619	33,365	68,321	352,652	-	-	154,797	1,261	25,392	41,348	637,623	860,421	0.81	1,273,890	695,998

年度	現金流入							現金流出							現值因子(C)	現值(1)(A)*(C)	現值(2)(B)*(C)	
	中央公務預算/特別預算	地方公務預算/特別預算	權利金及住宅租金收入	店舖租金收入	社福設施租金收入	停車租金收入	各年現金流入總額(A)	工程費用	興建期融資利息	室內裝潢、傢俱等重置修繕費	防水隔熱、外牆等重置修繕費	機電設備、通風空調、管線等重置修繕費	管理維護費	新北市住宅及都市中心管理費				各年現金流出總額(B)
127	37,142	-	1,340,648	103,619	33,381	68,426	470,264	-	-	155,150	-	36,316	41,425	641,589	874,480	0.79	1,258,236	694,979
128	37,142	-	1,345,858	106,374	33,397	68,547	483,646	-	-	155,335	31,532	147,843	41,573	644,089	1,020,372	0.78	1,242,520	796,719
129	37,142	-	1,383,600	106,960	34,333	70,121	498,261	-	-	160,941	-	173,530	42,886	662,208	1,039,565	0.77	1,252,083	797,486
130	34,179	-	1,397,676	107,281	34,349	70,121	1,120,304	-	-	161,460	51,772	148,195	43,302	668,965	1,073,694	0.75	1,238,779	809,239
131	34,179	-	1,425,965	110,129	35,139	72,056	1,418,284	-	-	165,126	-	148,195	44,330	682,544	1,040,195	0.74	1,242,153	770,257
132	33,657	-	1,428,385	110,129	35,156	72,169	1,805,037	-	-	165,292	5,202	137,271	44,416	683,705	1,035,886	0.73	1,221,869	753,629
133	25,058	-	1,437,173	110,129	35,308	72,751	1,731,600	-	-	166,472	53,135	99,786	44,726	687,922	1,052,041	0.71	1,201,124	751,974
134	23,676	-	1,454,757	113,890	37,011	73,762	1,295,278	-	-	171,474	12,232	74,099	45,597	696,363	999,765	0.70	1,196,008	702,090
135	20,776	-	1,489,951	113,890	37,327	76,272	1,424,371	-	-	173,055	-	167,490	46,218	713,257	1,100,020	0.69	1,199,288	758,963
136	20,776	-	1,491,793	113,890	37,345	76,520	1,501,462	-	-	173,368	1,413	170,456	46,310	714,141	1,105,688	0.68	1,179,708	749,510
137	20,776	-	1,501,045	116,911	37,362	76,637	1,508,966	-	-	173,763	-	170,812	46,396	718,582	1,109,553	0.67	1,167,306	738,954
138	20,776	-	1,506,881	116,911	37,380	76,773	1,517,468	-	-	173,970	35,315	96,777	46,562	721,384	1,074,008	0.65	1,150,777	702,751
139	-	-	1,549,151	117,567	38,428	78,535	1,536,331	-	-	180,249	-	96,785	48,033	741,673	1,066,740	0.64	1,146,664	685,768
140	-	-	1,564,917	120,678	38,446	78,535	1,572,952	-	-	180,830	57,984	31,769	48,499	749,239	1,068,321	0.63	1,138,511	674,754
141	-	-	1,596,601	120,678	39,330	80,703	1,574,834	-	-	184,937	-	31,852	49,650	764,447	1,030,886	0.62	1,140,122	639,704
142	-	-	1,599,312	120,678	39,349	80,829	1,583,216	-	-	185,122	5,826	44,087	49,746	765,748	1,050,529	0.61	1,121,891	640,473
143	-	-	1,609,154	123,882	39,519	81,481	1,591,318	-	-	186,444	59,511	170,457	50,094	770,475	1,236,981	0.60	1,110,545	740,936
144	-	-	1,628,848	124,811	41,426	82,614	1,632,156	-	-	192,046	13,700	214,224	51,069	779,928	1,250,967	0.59	1,105,016	736,187
145	-	-	1,668,266	124,811	41,780	85,425	1,643,606	-	-	193,817	-	185,895	51,765	798,849	1,230,326	0.58	1,110,280	711,357
146	-	-	1,670,329	128,112	41,799	85,702	1,677,468	-	-	194,167	1,582	185,895	51,867	799,840	1,233,351	0.57	1,094,045	700,614
147	-	-	1,680,691	128,112	41,818	85,834	1,679,496	-	-	194,610	-	172,192	51,964	804,812	1,223,578	0.56	1,080,748	682,886
148	-	-	1,687,227	128,112	41,838	85,986	1,680,419	-	-	194,842	39,553	115,213	52,150	807,949	1,209,707	0.55	1,065,494	663,318
149	-	-	1,734,570	132,246	43,012	87,960	1,703,096	-	-	201,874	-	92,950	53,797	830,672	1,179,293	0.54	1,076,256	635,313
150	-	-	1,752,227	132,246	43,031	87,960	1,738,216	-	-	202,525	64,942	197,547	54,318	839,148	1,358,480	0.53	1,066,759	719,026
151	-	-	1,787,713	132,246	44,022	90,387	1,740,324	-	-	207,124	-	213,820	55,608	856,182	1,332,734	0.52	1,068,302	693,042
152	-	-	1,790,749	135,748	44,042	90,528	1,752,731	-	-	207,332	6,525	213,820	55,716	857,640	1,341,033	0.51	1,053,011	685,141
153	-	-	1,801,773	135,748	44,233	91,259	1,758,721	-	-	208,812	66,653	120,950	56,105	862,929	1,315,449	0.50	1,040,561	660,297
154	-	-	1,823,829	136,788	46,368	92,528	1,783,681	-	-	215,087	15,344	120,950	57,197	873,517	1,282,095	0.49	1,035,401	632,281

年度	現金流入							現金流出								現值因子(C)	現值(1)(A)*(C)	現值(2)(B)*(C)
	中央公務預算/特別預算	地方公務預算/特別預算	權利金及住宅租金收入	店舖租金收入	社福設施租金收入	停車租金收入	各年現金流入總額(A)	工程費用	興建期融資利息	室內裝潢、傢俱等重置修繕費	防水隔熱、外牆等重置修繕費	機電設備、通風空調、管線等重置修繕費	管理維護費	新北市住宅及都市中心管理費	各年現金流出總額(B)			
155	-	-	1,867,978	140,394	46,764	95,676	1,802,576	-	-	217,070	-	39,396	57,976	894,709	1,209,151	0.48	1,042,119	585,862
156	-	-	1,870,288	140,394	46,785	95,986	1,837,312	-	-	217,463	1,772	35,674	58,091	895,818	1,208,818	0.48	1,025,121	575,441
157	-	-	1,881,894	140,394	46,807	96,134	1,840,168	-	-	217,958	-	51,022	58,199	901,390	1,228,569	0.47	1,012,671	574,598
158	-	-	1,889,214	144,109	46,828	96,304	1,854,036	-	-	218,218	44,300	207,709	58,408	904,904	1,433,539	0.46	1,000,089	658,717
159	-	-	1,942,238	144,932	48,142	98,515	1,877,699	-	-	226,095	-	243,798	60,252	930,357	1,460,502	0.45	1,008,471	659,350
160	-	-	1,962,014	144,932	48,164	98,515	1,920,282	-	-	226,823	72,735	208,203	60,837	939,851	1,508,449	0.44	999,586	669,066
161	-	-	1,980,193	148,759	49,273	98,338	1,925,942	-	-	228,309	-	208,203	61,212	948,576	1,446,300	0.44	992,072	630,263
162	-	-	1,962,440	148,759	48,869	97,994	1,936,455	-	-	224,735	7,308	192,855	60,978	940,054	1,425,930	0.43	966,772	610,501
163	-	-	1,974,786	148,759	49,078	98,812	1,943,163	-	-	226,393	74,651	140,192	61,413	945,982	1,448,631	0.42	955,462	609,355
164	-	-	1,769,672	140,354	40,009	81,487	1,997,788	-	-	192,288	17,185	104,103	49,437	847,526	1,210,539	0.41	839,574	500,284
165	-	-	1,819,118	140,355	40,449	85,013	2,015,464	-	-	194,508	-	182,731	50,310	871,259	1,298,808	0.41	846,554	527,360
166	-	-	1,638,941	140,353	30,324	73,988	2,054,368	-	-	169,906	-	182,731	39,169	784,774	1,176,580	0.40	751,410	469,363
167	-	-	1,611,277	144,237	30,343	72,618	2,061,067	-	-	167,924	-	182,731	38,190	771,495	1,160,340	0.39	728,398	459,221
168	-	-	1,504,242	138,527	28,580	65,172	2,073,013	-	-	152,742	49,573	131,207	34,357	720,117	1,087,996	0.39	668,677	418,952
169	-	-	1,118,966	80,421	2,647	34,838	2,099,513	-	-	91,033	-	131,207	23,419	535,184	780,843	0.38	467,936	295,410
170	-	-	871,425	66,658	682	19,225	2,150,812	-	-	71,124	62,480	-	15,930	416,362	565,896	0.37	356,080	210,340
171	-	-	896,712	66,659	682	20,947	2,153,453	-	-	73,941	-	-	16,210	428,499	518,650	0.37	359,706	189,402
172	-	-	870,932	66,660	682	19,969	2,165,229	-	-	73,036	-	-	15,484	416,125	504,645	0.36	343,804	181,060
173	-	-	794,410	68,661	682	18,187	2,176,455	-	-	70,322	-	-	13,306	379,395	463,023	0.35	310,885	163,216
174	-	-	448,194	56,214	-	16,073	2,233,827	-	-	34,013	-	-	8,808	213,212	256,033	0.35	180,256	88,671
175	-	-	237,467	56,215	-	16,073	2,253,625	-	-	26,400	-	-	2,698	113,984	143,082	0.34	105,397	48,685
176	-	-	1,452	-	-	-	2,276,563	-	-	106	-	-	85	697	888	0.33	485	297
合計	1,611,267	3,910,544	89,530,740	6,839,728	2,121,229	4,450,749	108,464,257	36,207,628	378,453	10,218,039	928,416	6,092,651	2,843,816	42,787,405	96,130,827		67,185,070	74,584,078

註1：現金流入(A)係計畫評估年期內之各年現金流入，包含中央融資利息補助費用、業務推動費、非自償性補助經費、地方公務預算/特別預算、權利金及住宅租金、店舖租金、停車租金收入等。

註2：現金流出(B)係計畫評估年期內之各年現金流出，包含融資利息費用、工程費用(包含工程興建、監造費用、設計費用、專管費用、其他、耐震監督費用等)、重置類費用(室內裝潢、傢俱等重置修繕費；防水隔熱、外牆等重置修繕費；機電設備、通風空調、管線等重置修繕費)、管理維護費及新北市住宅及都市中心管理費等。

(四) 計算公式

$$\begin{aligned} \text{自償率} &= \frac{\text{計畫評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{計畫評估年期內各年現金流出現值總額}} \times 100\% \\ &= 67,185,070 \div 74,584,078 \times 100\% \\ &= 90.08\% \end{aligned}$$

經計算本計畫 68 處社會住宅基地整體合計之自償能力為 90.08%，顯示 68 處社會住宅基地整體合計並不具備完全自償能力。本案於社會住宅興建期透過中央公務預算/特別預算、中央給予興建期借款利息核實補助、爭取市庫挹注等作為支應興建工程所需經費及興建期借款利息費用，可減輕住宅基金融資負擔，使本計畫具備融資可行性。

二、自償性債務償債財源規劃表

(一) 計畫評估期間總收入及預估方式

單位：千元

項目	收入期程	總金額	償債財源估算說明
權利金收入	103/01~174/12	284,000	<ul style="list-style-type: none"> ● 本市 4 處 BOT 社會住宅，初始每處獲得一百萬開發權利金 ● 每年營運繳交一百萬營運權利金，共可收入 70 年。
住宅租金收入	106/01~176/12	89,246,740	<ul style="list-style-type: none"> ● 以本案預估之住宅單元樓地板面積(坪)×每坪單價(元)×出租率 98%×12 個月計算之。 ● 每基地租金行情，營運中基地以實際收入估算；規劃中基地考量分級租金各階層折數及人數，並參考營運中基地月租金單價計算之 ● 註：以每 10 年上漲 12% 計算之
店鋪租金收入	109/01~176/12	6,839,728	<ul style="list-style-type: none"> ● 以本案預估之店鋪單元樓地板面積(坪)×每坪單價(元)×出租率 80%×12 個月計算之。 ● 每基地租金行情，營運中基地以實際收入估算

項目	收入期程	總金額	償債財源估算說明
			<ul style="list-style-type: none"> ● 規劃中基地考量分級租金各階層折數及人數，並參考營運中基地月租金單價計算之 ● 註：以每3年上漲3%計算之
社福租金收入	107/01~176/12	2,121,229	<ul style="list-style-type: none"> ● 以本案預估之店舖單元樓地板面積(坪)×每坪單價(元)×出租率 100%×12 個月計算之 ● 每基地社福空間單價 200 元/坪計算之 ● 註：以每1年上漲1%計算之
停車租金收入	106/01~176/12	4,450,749	<ul style="list-style-type: none"> ● 以基地汽車停車位(格)，營運中基地以實際租金收入計算 ● 規劃中基地、營運中未來租金，以鄰近營運中基地或周邊公有停車位每格單價(元/格)×基地汽車停車位(格)×出租率80%×12個月計算之。 ● 註：以每10年上漲12%計算之
合計	-	102,934,446	-

(二) 自償性債務舉借估計

社會住宅興建工程經費不足以新北市城鄉基金、市府自有資金、中央補助等支應者，由新北市城鄉基金向銀行舉借自償性債務。

截至 114 年 12 月 1 日止，新北市城鄉基金舉借自償性債務金額於 105 年至 120 年預計達 289 億 7,150 萬 5 千元。103 年起至 120 年止，新北市城鄉基金已(規劃)動撥累計達 39 億 1,054 萬 4 千元。

依據近年本案各基地的融資利率，既有利率以實際值呈現，未來融資利率參考近期銀行借款情形，以借款年息 1.783%估計；借款期程則參考近年新北市城鄉基金融資實務經驗，以期程 2 年辦理舉借，舉借期滿未償還貸款餘額將再以借新還舊方式辦理，預估至營運年期 176 年結束時，未能將借款全數償還完畢，剩餘未償餘額為 194 億 8,864 萬元。

單位：千元

表 13 自償性債務舉借估計表

年度	融資方式	舉借期程		年期 (年/月)	利率	本期貸款金額 (舉借金額)	累計未償 餘額	資金用途
		債務舉借 (年/月)	債務到期 (年/月)					
103	銀行借款	103/1	104/1	-	-	-	-	-
104	銀行借款	104/1	105/1	-	-	-	-	-
105	銀行借款	105/1	106/1	2	0.71%	36,490	36,490	承接興建債務
106	銀行借款	106/1	107/1	1	0.71%	684,950	684,950	承接興建債務
107	銀行借款	107/1	108/1	2	0.71%	1,405,012	2,082,322	承接興建債務
108	銀行借款	108/1	109/1	1	0.71%	1,410,856	3,485,290	承接興建債務
109	銀行借款	109/1	110/1	2	0.71%	1,130,047	4,592,966	承接興建債務
110	銀行借款	110/1	111/1	1	0.57%	3,068,851	7,655,507	承接興建債務
111	銀行借款	111/1	112/1	2	0.57%	4,717,142	12,368,312	承接興建債務
112	銀行借款	112/1	113/1	1	1.26%	3,229,112	15,583,202	承接興建債務
113	銀行借款	113/1	114/1	2	1.26%	2,248,120	17,831,322	承接興建債務
114	銀行借款	114/1	115/1	1	1.78%	635,885	18,467,207	承接興建債務
115	銀行借款	115/1	116/1	2	1.78%	701,990	19,110,668	承接興建債務
116	銀行借款	116/1	117/1	1	1.78%	2,089,718	21,152,324	承接興建債務
117	銀行借款	117/1	118/1	2	1.78%	3,682,232	24,802,572	承接興建債務
118	銀行借款	118/1	119/1	1	1.78%	3,627,966	28,430,538	承接興建債務
119	銀行借款	119/1	120/1	2	1.78%	2,226,138	30,635,711	承接興建債務
120	銀行借款	120/1	121/1	1	1.78%	1,402,668	32,014,725	承接興建債務 及舉新還舊償還借款

註 1：貸款年期 55 年，105 年至 120 年向銀行融資興建費用，121 年至 176 年舉新還舊。

(三) 自償性債務償還期程規劃

內政部對於地方政府興辦社宅於計畫興建期所舉借之銀行借款利息，依據社會住宅興辦計畫為參考之中央政府 30 年期公債利率，估計借款年息為 1.5%，核定補助融資利息。然因實際借款利息依各基地借款情形有差異，故本案分別計算補助額度(中央利息補貼)及依借款金額估算融資利息。並規劃 106 年起開始償還銀行借款本金，自 107 年起開始償還本金及利息。

本金之償還係以各年度租金收益、營運金收入扣除成本費用，並保留計畫所需基本資金(興建期約 10 億元，營運期約 5 千萬元)後所剩之資金做為各年度償還本金之財源；利息費用則依照當年度估算之費用於當年度完成繳付。

興建成本支出期間自民國 103 年至民國 120 年，除城鄉基金自有

資金調度、市府地方預算、中央公務預算之挹注外，興建成本缺口須對外借款支應。興建期間借款所產生之利息由內政部部分補貼城鄉基金，剩餘由其他收入支應。以本案自償能力試算及實際資金狀況進行評估，各基地僅營運 55 年期分析，預估至營運年期 176 年結束時，未能將借款全數償還完畢，剩餘未償餘額為 194 億 7,955 萬元。倘以上假設相同，各基地須持續營運至第 74 年，亦即總評估年期延長至 194 年時，方可將債務還清。

單位：千元

表 14 自償性債務償還期程規劃表

年度	償債項目	償還本金	利息估算			還本付息金額	累計未償餘額
			年期	利率	利息費用		
103	銀行借款	-	2	0.71%	-	-	-
104	銀行借款	-	2	0.71%	-	-	-
105	銀行借款	-	2	0.71%	-	-	36,490
106	銀行借款	36,490	2	0.71%	-	36,490	684,950
107	銀行借款	7,640	2	0.71%	4,884	12,524	2,082,322
108	銀行借款	7,888	2	0.71%	14,847	22,735	3,485,290
109	銀行借款	22,371	2	0.71%	24,850	47,221	4,592,966
110	銀行借款	6,310	2	0.57%	32,748	39,058	7,655,507
111	銀行借款	4,337	2	0.57%	43,254	47,591	12,368,312
112	銀行借款	14,222	2	1.26%	69,881	84,103	15,583,202
113	銀行借款	-	2	1.26%	195,569	195,569	17,831,322
114	銀行借款	-	2	1.78%	223,783	223,783	18,467,207
115	銀行借款	58,529	2	1.78%	329,270	387,799	19,110,668
116	銀行借款	48,062	2	1.78%	340,743	388,805	21,152,324
117	銀行借款	31,984	2	1.78%	377,146	409,130	24,802,572
118	銀行借款	0	2	1.78%	442,230	442,230	28,430,538
119	銀行借款	20,965	2	1.78%	506,916	527,881	30,635,711
120	銀行借款	23,654	2	1.78%	546,235	569,889	32,014,725
121	銀行借款	1,000,000	2	1.78%	570,823	1,570,823	31,014,725
122	銀行借款	85,382	2	1.78%	552,993	638,375	30,929,343
123	銀行借款	56,939	2	1.78%	551,470	608,409	30,872,404
124	銀行借款	89,654	2	1.78%	550,455	640,109	30,782,750
125	銀行借款	94,721	2	1.78%	548,856	643,577	30,688,029
126	銀行借款	97,577	2	1.78%	547,168	644,745	30,590,452
127	銀行借款	94,625	2	1.78%	545,428	640,053	30,495,827

年度	償債項目	償還本金	利息估算			還本付息金額	累計未償餘額
			年期	利率	利息費用		
128	銀行借款	(7,453)	2	1.78%	543,741	536,288	30,503,280
129	銀行借款	8,682	2	1.78%	543,873	552,555	30,494,598
130	銀行借款	500,000	2	1.78%	543,719	1,043,719	29,994,598
131	銀行借款	51,218	2	1.78%	534,804	586,022	29,943,380
132	銀行借款	57,047	2	1.78%	533,890	590,937	29,886,333
133	銀行借款	52,835	2	1.78%	532,873	585,708	29,833,498
134	銀行借款	110,793	2	1.78%	531,931	642,724	29,722,705
135	銀行借款	65,598	2	1.78%	529,956	595,554	29,657,107
136	銀行借款	63,806	2	1.78%	528,786	592,592	29,593,301
137	銀行借款	71,065	2	1.78%	527,649	598,714	29,522,236
138	銀行借款	103,167	2	1.78%	526,381	629,548	29,419,069
139	銀行借款	580,000	2	1.78%	524,542	1,104,542	28,839,069
140	銀行借款	165,041	2	1.78%	514,201	679,242	28,674,028
141	銀行借款	221,376	2	1.78%	511,258	732,634	28,452,652
142	銀行借款	211,746	2	1.78%	507,311	719,057	28,240,906
143	銀行借款	85,140	2	1.78%	503,535	588,675	28,155,766
144	銀行借款	93,536	2	1.78%	502,017	595,553	28,062,230
145	銀行借款	142,205	2	1.78%	500,350	642,555	27,920,025
146	銀行借款	146,083	2	1.78%	497,814	643,897	27,773,942
147	銀行借款	163,251	2	1.78%	495,209	658,460	27,610,691
148	銀行借款	180,868	2	1.78%	492,299	673,167	27,429,823
149	銀行借款	810,000	2	1.78%	489,074	1,299,074	26,619,823
150	銀行借款	136,765	2	1.78%	474,631	611,396	26,483,058
151	銀行借款	187,081	2	1.78%	472,193	659,274	26,295,977
152	銀行借款	188,383	2	1.78%	468,857	657,240	26,107,594
153	銀行借款	219,050	2	1.78%	465,498	684,548	25,888,544
154	銀行借款	266,869	2	1.78%	461,593	728,462	25,621,675
155	銀行借款	363,620	2	1.78%	456,834	820,454	25,258,055
156	銀行借款	370,713	2	1.78%	450,351	821,064	24,887,342
157	銀行借款	369,689	2	1.78%	443,741	813,430	24,517,653
158	銀行借款	229,325	2	1.78%	437,150	666,475	24,288,328
159	銀行借款	1,110,000	2	1.78%	433,061	1,543,061	23,178,328
160	銀行借款	248,930	2	1.78%	413,270	662,200	22,929,398
161	銀行借款	316,074	2	1.78%	408,831	724,905	22,613,324
162	銀行借款	321,702	2	1.78%	403,196	724,898	22,291,622

年度	債債項目	償還本金	利息估算			還本付息金額	累計未償餘額
			年期	利率	利息費用		
163	銀行借款	319,008	2	1.78%	397,460	716,468	21,972,614
164	銀行借款	321,908	2	1.78%	391,772	713,680	21,650,706
165	銀行借款	300,071	2	1.78%	386,032	686,103	21,350,635
166	銀行借款	244,758	2	1.78%	380,682	625,440	21,105,877
167	銀行借款	241,363	2	1.78%	376,318	617,681	20,864,514
168	銀行借款	207,383	2	1.78%	372,014	579,397	20,657,131
169	銀行借款	930,000	2	1.78%	368,317	1,298,317	19,727,131
170	銀行借款	30,269	2	1.78%	351,735	382,004	19,696,862
171	銀行借款	86,366	2	1.78%	351,195	437,561	19,610,496
172	銀行借款	77,957	2	1.78%	349,655	427,612	19,532,539
173	銀行借款	52,989	2	1.78%	348,265	401,254	19,479,550
174	銀行借款	-	2	1.78%	347,320	347,320	19,479,550
175	銀行借款	-	2	1.78%	347,320	347,320	19,479,550
176	銀行借款	-	2	1.78%	347,320	347,320	19,479,550
合	計	12,817,627	-	-	29,339,373	42,157,000	-

自償性債務償還規劃說明：

各基地營運年期為 55 年，自 121 年起每兩年舉新還舊，利率 1.783%，每年付息(或到期還本付息)，預計於 176 年剩餘未償餘額為 194 億 7,955 萬元。

(四) 分年償債比率分析

分年償債比例係衡量，計畫開始償還借款本金時之還款期間各年稅前息前折舊及攤銷前之淨利金額與當年度償還本息之比率。償債比率越高，表示該專案還款能力佳，一般專案之分年償債比率至少需大於等於1，表示各年度營運產生之現金流量足以支付當年度須償還之本息。

自121年興建工程完成後，本計畫其他年度還款期間之分年償債比率，在部分年度雖低於1，惟以「當年淨現金流量加以前年度現金剩餘數」計算，調整後比率均大於1或等於1，故本計畫融資可行性無虞。

$$\text{償債比率} = \frac{\text{當年稅前息前折舊及攤提前淨現金流量(1)}}{\text{當年度償還之負債本金(2)+利息(3)}} \times 100\%$$

單位：千元

表 15 分年償債比率分析表

年度	淨現金流量(息前) (1)	償還本金 (2)	利息費用 (3)	償債比率 (1)/ [(2)+(3)]	前期現金餘額 (4)	償債比率 [(1)+(4)] / [(2)+(3)]
103 年度	5,626	-	-	-	-	-
104 年度	90,225	-	-	-	4,000	-
105 年度	157,589	-	-	-	12,543	-
106 年度	(379,745)	36,490	-	(10.41)	44,223	(9)
107 年度	(1,136,006)	7,640	4,884	(90.71)	49,019	(86.79)
108 年度	(552,287)	7,888	14,847	(24.29)	26,442	(23.13)
109 年度	(1,020,527)	22,371	24,850	(21.61)	(83,959)	(23.39)
110 年度	(2,993,671)	6,310	32,748	(76.65)	(122,032)	(79.77)
111 年度	(4,526,418)	4,337	43,254	(95.11)	(21,626)	(95.57)
112 年度	(2,988,415)	14,222	69,881	(35.53)	128,620	(34.00)
113 年度	(2,093,198)	-	195,569	(10.70)	240,865	(9.47)
114 年度	(420,790)	-	223,783	(1.88)	(60,997)	(2.15)
115 年度	(47,674)	58,529	329,270	(0.12)	207,291	0.41
116 年度	(1,139,576)	48,062	340,743	(2.93)	259,530	(2.26)
117 年度	(2,351,492)	31,984	377,146	(5.75)	341,466	(4.91)
118 年度	(2,394,305)	-	442,230	(5.41)	473,277	(4.34)
119 年度	(1,556,046)	20,965	506,916	(2.95)	630,219	(1.75)
120 年度	(678,315)	23,654	546,235	(1.19)	772,430	0.17
121 年度	702,831	1,000,000	570,823	0.45	926,893	1.04

年度	淨現金流量(息前) (1)	償還本金 (2)	利息費用 (3)	償債比率 (1)/ [(2)+(3)]	前期現金餘額 (4)	償債比率 [(1)+(4)] / [(2)+(3)]
122 年度	703,978	85,382	552,993	1.10	58,901	1.20
123 年度	664,530	56,939	551,470	1.09	124,504	1.30
124 年度	707,135	89,654	550,455	1.10	180,625	1.39
125 年度	712,293	94,721	548,856	1.11	247,651	1.49
126 年度	714,413	97,577	547,168	1.11	316,367	1.60
127 年度	708,736	94,625	545,428	1.11	386,035	1.71
128 年度	570,946	-7,453	543,741	1.06	454,718	1.91
129 年度	592,591	8,682	543,873	1.07	489,376	1.96
130 年度	569,912	500,000	543,719	0.55	529,412	1.05
131 年度	637,273	51,218	534,804	1.09	55,605	1.18
132 年度	643,610	57,047	533,890	1.09	106,856	1.27
133 年度	628,378	52,835	532,873	1.07	159,529	1.35
134 年度	703,331	110,793	531,931	1.09	202,199	1.41
135 年度	638,196	65,598	529,956	1.07	262,806	1.51
136 年度	634,636	63,806	528,786	1.07	305,448	1.59
137 年度	643,178	71,065	527,649	1.07	347,492	1.65
138 年度	684,713	103,167	526,381	1.09	391,956	1.71
139 年度	716,941	580,000	524,542	0.65	447,121	1.05
140 年度	734,255	165,041	514,201	1.08	59,520	1.17
141 年度	806,426	221,376	511,258	1.10	114,533	1.26
142 年度	789,639	211,746	507,311	1.10	188,325	1.36
143 年度	617,055	85,140	503,535	1.05	258,907	1.49
144 年度	626,732	93,536	502,017	1.05	287,287	1.53
145 年度	689,956	142,205	500,350	1.07	318,466	1.57
146 年度	692,591	146,083	497,814	1.08	365,867	1.64
147 年度	712,877	163,251	495,209	1.08	414,561	1.71
148 年度	733,456	180,868	492,299	1.09	468,978	1.79
149 年度	818,495	810,000	489,074	0.63	529,267	1.04
150 年度	656,984	136,765	474,631	1.07	48,688	1.15
151 年度	721,634	187,081	472,193	1.09	94,276	1.24
152 年度	720,034	188,383	468,857	1.10	156,636	1.33
153 年度	757,564	219,050	465,498	1.11	219,430	1.43
154 年度	817,418	266,869	461,593	1.12	292,446	1.52
155 年度	941,661	363,620	456,834	1.15	381,402	1.61
156 年度	944,635	370,713	450,351	1.15	502,609	1.76
157 年度	936,660	369,689	443,741	1.15	626,180	1.92
158 年度	742,916	229,325	437,150	1.11	749,410	2.24

年度	淨現金流量(息前) (1)	償還本金 (2)	利息費用 (3)	償債比率 (1)/ [(2)+(3)]	前期現金餘額 (4)	償債比率 [(1)+(4)] / [(2)+(3)]
159 年度	773,325	1,110,000	433,061	0.50	825,851	1.04
160 年度	745,176	248,930	413,270	1.13	56,115	1.21
161 年度	830,263	316,074	408,831	1.15	139,091	1.34
162 年度	832,132	321,702	403,196	1.15	244,449	1.49
163 年度	822,804	319,008	397,460	1.15	351,683	1.64
164 年度	820,983	321,908	391,772	1.15	458,019	1.79
165 年度	786,127	300,071	386,032	1.15	565,322	1.97
166 年度	707,026	244,758	380,682	1.13	665,346	2.19
167 年度	686,793	232,856	376,318	1.13	746,932	2.35
168 年度	648,525	207,269	372,166	1.12	824,551	2.54
169 年度	456,029	930,000	368,470	0.35	893,641	1.04
170 年度	392,094	30,155	351,888	1.03	51,200	1.16
171 年度	466,350	86,249	351,351	1.07	61,251	1.21
172 年度	453,598	77,839	349,813	1.06	90,001	1.27
173 年度	418,917	52,869	348,425	1.04	115,947	1.33
174 年度	264,448	-	347,482	0.76	133,570	1.15
175 年度	166,673	-	347,482	0.48	50,536	0.63
176 年度	564	-	347,482	0.00	(130,273)	(0.37)

分年償債比率係衡量計畫案於營運期間各年產生之現金流量能否償付當期到期債務本息之指標，除開興建期，本案各年度償債比率在部分年度雖低於 1，惟以「當年淨現金流量加以前年度現金剩餘數」計算，調整後比率均大於 1，顯見營運期間除興建期及倒數營運年份因有營收社會住宅減少，每年度及以前年度剩餘現金之淨現金流量足供支應攤還本金及付息數，其償債計畫應屬可行。

(五) 分年利息保障倍數分析

分年利息保障倍數主在分析計畫營運可支付利息之能力，以稅前息前折舊前淨利除以當年度利息支出。利息保障倍數大於 1 時，表示當年度營運產生之資金足以支應利息費用；小於 1 時，則表示無法支應，可能有違約之風險。

$$\text{分年利息保障倍數} = \frac{\text{當年息前及折舊攤提後淨現金流量(1)}}{\text{本期利息支出(2)}}$$

本案利息保障倍數如以稅前息前計算則部分年度結果多小於 1，主係因本案自償率即小於 100%，加上社會住宅興建成本提高且總金額龐大，工程興建期間，收入來源有限，故部分年度之利息保障倍數將小於 1 甚至可能小於 0；惟 121 年所有基地皆開始營運後，收入穩定的基礎下，各年度之利息保障倍數皆可大於 1，融資可行性無虞。

表 16 分年利息保障倍數分析表

年度	當年淨現金流量(1) (息前及折舊攤提後)	本期利息支出(2)	利息保障倍數 (1)/(2)	當年淨現金流量 加以前年度現金 剩餘數(3)	調整後利息保障 倍數(3)/(2)
103	5,626	-	-	4,000	-
104	90,225	-	-	4,000	-
105	157,589	-	-	16,543	-
106	(379,745.00)	-	-	55,732	-
107	(1,136,006.00)	4,884	(232.60)	64,089	13.12
108	(552,287.00)	14,847	(37.20)	51,806	3.49
109	(1,020,527.00)	24,850	(41.07)	(29,281.00)	(1.18)
110	(2,993,671.00)	32,748	(91.42)	(80,871.00)	(2.47)
111	143,617	43,254	3.32	27,410	0.63
112	213,018	69,881	3.05	217,464	3.11
113	69,394	195,569	0.35	286,478	1.46
114	215,095	223,783	0.96	133,038	0.59
115	440,038	329,270	1.34	614,600	1.87
116	470,741	340,743	1.38	664,356	1.95
117	540,940	377,146	1.43	761,257	2.02
118	599,171	442,230	1.35	913,871	2.07
119	670,092	506,916	1.32	1,165,088	2.30
120	724,353	546,235	1.33	1,350,203	2.47
121	702,831	570,823	1.23	1,592,582	2.79
122	703,978	552,993	1.27	725,737	1.31

年度	當年淨現金流量(1) (息前及折舊攤提後)	本期利息支出(2)	利息保障倍數 (1)/(2)	當年淨現金流量 加以前年度現金 剩餘數(3)	調整後利息保障 倍數(3)/(2)
123	664,530	551,470	1.21	751,892	1.36
124	707,135	550,455	1.28	850,618	1.55
125	712,293	548,856	1.30	922,802	1.68
126	714,413	547,168	1.31	993,638	1.82
127	708,736	545,428	1.30	1,057,629	1.94
128	570,946	543,741	1.05	988,522	1.82
129	592,591	543,873	1.09	1,044,825	1.92
130	569,912	543,719	1.05	1,065,145	1.96
131	637,273	534,804	1.19	658,699	1.23
132	643,610	533,890	1.21	716,809	1.34
133	628,378	532,873	1.18	762,849	1.43
134	703,331	531,931	1.32	881,854	1.66
135	638,196	529,956	1.20	880,226	1.66
136	634,636	528,786	1.20	919,308	1.74
137	643,178	527,649	1.22	969,894	1.84
138	684,713	526,381	1.30	1,055,893	2.01
139	716,941	524,542	1.37	1,164,062	2.22
140	734,255	514,201	1.43	793,775	1.54
141	806,426	511,258	1.58	920,959	1.80
142	789,639	507,311	1.56	977,964	1.93
143	617,055	503,535	1.23	875,962	1.74
144	626,732	502,017	1.25	914,019	1.82
145	689,956	500,350	1.38	1,008,422	2.02
146	692,591	497,814	1.39	1,058,458	2.13
147	712,877	495,209	1.44	1,127,438	2.28
148	733,456	492,299	1.49	1,202,434	2.44
149	818,495	489,074	1.67	1,347,762	2.76
150	656,984	474,631	1.38	705,672	1.49
151	721,634	472,193	1.53	815,910	1.73
152	720,034	468,857	1.54	876,670	1.87
153	757,564	465,498	1.63	976,994	2.10
154	817,418	461,593	1.77	1,109,864	2.40
155	941,661	456,834	2.06	1,323,063	2.90
156	944,635	450,351	2.10	1,447,244	3.21
157	936,660	443,741	2.11	1,562,840	3.52

年度	當年淨現金流量(1) (息前及折舊攤提後)	本期利息支出(2)	利息保障倍數 (1)/(2)	當年淨現金流量 加以前年度現金 剩餘數(3)	調整後利息保障 倍數(3)/(2)
158	742,916	437,150	1.70	1,492,326	3.41
159	773,325	433,061	1.79	1,599,176	3.69
160	745,176	413,270	1.80	801,291	1.94
161	830,263	408,831	2.03	969,354	2.37
162	832,132	403,196	2.06	1,076,581	2.67
163	822,804	397,460	2.07	1,174,487	2.95
164	820,983	391,772	2.10	1,279,002	3.26
165	786,127	386,032	2.04	1,351,449	3.50
166	707,026	380,682	1.86	1,372,372	3.61
167	686,793	376,318	1.83	1,433,725	3.81
168	648,525	372,166	1.74	1,473,076	3.96
169	456,029	368,470	1.24	1,349,670	3.66
170	392,094	351,888	1.11	443,294	1.26
171	466,350	351,351	1.33	527,601	1.50
172	453,598	349,813	1.30	543,599	1.55
173	418,917	348,425	1.20	534,864	1.54
174	264,448	347,482	0.76	398,018	1.15
175	166,673	347,482	0.48	217,209	0.63
176	564	347,482	0.00	(129,709.00)	(0.37)

三、現金流量分析表（103年1月1日至176年12月31日）

項目	年度	總計	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年
營業活動現金流量										
權利金收入		284,000	4,000	0	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
住宅租金收入		89,246,740	0	0	0	12,905	15,982	26,276	55,873	150,125
店鋪租金收入		6,839,728	0	0	0	0	0	0	851	4,599
社福租金收入		2,121,229	0	0	0	0	233	233	233	0
停車租金收入		4,450,749	0	0	0	1,265	1,516	1,516	2,545	9,220
室內裝潢、傢俱等重置修繕費		(10,218,039)	0	0	0	(3,160)	(3,160)	(3,160)	(3,160)	(31,431)
防水隔熱、外牆等等重置修繕費		(928,416)	0	0	0	0	0	0	0	0
機電設備、通風空調、管線等重置修繕費		(6,103,993)	0	0	0	0	0	0	0	0
管理維護費		(2,843,816)	0	0	0	(3,501)	(3,501)	(3,501)	(5,664)	(23,291)
新北市住宅及都市中心管理費		(42,787,405)	0	0	0	0	0	0	0	(72,061)
利息費用-銀行		(29,340,791)	0	0	0	0	(4,884)	(14,847)	(24,850)	(32,748)
中央補助款		1,611,267	0	8,543	27,590	40,468	2,956	3,473	2,318	34,019
淨現金流入(出) (1)		12,331,253	4,000	8,543	31,590	51,977	13,142	13,990	32,146	42,432
投資活動現金流量										
地方預算		3,910,544	1,626	81,682	162,489	253,228	250,980	829,732	52,524	0
工程費用		(28,851,432)	0	(77,588)	(157,222)	(830,228)	(1,528,112)	(2,282,482)	(1,070,591)	(2,696,235)
其他		(5,475,559)	0	0	0	0	(450)	(2,957)	(38,557)	(191,942)
監造費用		(521,885)	0	0	0	0	0	0	(14,845)	(50,555)
設計費用		(878,274)	(1,626)	0	(41,667)	0	(136,760)	(48,281)	(75,614)	(40,999)
專管費用		(440,398)	0	(4,094)	0	(118,641)	(18,749)	(23,371)	(30,812)	(24,836)
耐震監督費用		(40,080)	0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流(入)出 (2)		(32,297,084)	0	0	(36,400)	(695,641)	(1,433,091)	(1,527,359)	(1,177,895)	(3,004,567)
籌資活動現金流量										
舉借-銀行		32,297,177	0	0	36,490	684,950	1,405,012	1,410,856	1,130,047	3,068,851
償還本金		(12,808,537)	0	0	0	(36,490)	(7,640)	(7,888)	(22,371)	(6,310.0)
淨現金流入(出) (3)		19,488,640	0	0	36,490	648,460	1,397,372	1,402,968	1,107,676	3,062,541
本期淨現金流入(出)(4)=(1)+(2)+(3)		-	4,000	8,543	31,680	4,796	(22,577)	(110,401)	(38,073)	100,406
期末現金(5)=(4)+前1年度(5)		-	4,000	12,543	44,223	49,019	26,442	(83,959)	(122,032)	(21,626)

項目	年度	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年
營業活動現金流量									
權利金收入		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
住宅租金收入		181,076	278,113	323,685	412,455	732,237	733,705	754,221	797,641
店舖租金收入		6,616	9,500	10,921	11,201	57,418	55,410	55,410	55,410
社福租金收入		5,750	6,467	10,737	22,476	29,450	29,464	29,479	29,493
停車租金收入		13,522	20,331	24,994	27,069	50,192	50,389	50,978	51,989
室內裝潢、傢俱等重置修繕費		(40,053)	(58,216)	(116,886)	(54,402)	(82,100)	(82,350)	(83,129)	(84,669)
防水隔熱、外牆等等重置修繕費		0	0	0	0	0	(1,126)	0	(24)
機電設備、通風空調、管線等重置修繕費		0	(2)	0	0	(3,785)	(3,785)	0	0
管理維護費		(34,960)	(37,854)	(56,470)	(28,526)	(28,628)	(28,701)	(29,142)	(30,378)
新北市住宅及都市中心管理費		(86,915)	(133,495)	(155,368)	(200,238)	(351,475)	(352,180)	(362,026)	(382,868)
利息費用-銀行		(43,254)	(69,881)	(195,569)	(223,783)	(329,270)	(340,743)	(377,146)	(442,230)
中央補助款		94,581	124,174	23,781	21,060	32,729	65,915	121,149	158,577
淨現金流入(出) (1)		100,363	143,137	(126,175)	(8,688)	110,768	129,998	163,794	156,941
投資活動現金流量									
地方預算		47,107	27,679	85,528	0	214,278	479,401	789,800	634,490
工程費用		(4,144,876)	(2,465,444)	(885,404)	(168,713)	(657,931)	(2,246,611)	(3,906,709)	(2,972,554)
其他		(390,249)	(648,666)	(1,526,318)	(76,149)	(45,207)	(168,911)	(464,888)	(1,161,891)
監造費用		(67,845)	(89,191)	(20,057)	(705)	(21,467)	(34,074)	(68,879)	(82,318)
設計費用		(85,250)	(36,586)	(54,675)	(61,561)	(131,906)	(95,284)	(22,446)	(26,858)
專管費用		(21,809)	(33,574)	(22,881)	(45,565)	(54,621)	(21,071)	(2,989)	(11,058)
耐震監督費用		0	0	0	(6,216)	(5,136)	(3,168)	(6,120)	(7,776)
淨現金流(入)出 (2)		(4,662,922)	(3,245,782)	(2,423,807)	(358,909)	(701,990)	(2,089,718)	(3,682,231)	(3,627,965)
籌資活動現金流量									
舉借-銀行		4,717,142	3,229,112	2,248,120	635,885	701,990	2,089,718	3,682,232	3,627,966
償還本金		(4,337)	(14,222)	0	0	(58,529)	(48,062)	(31,984)	0
淨現金流入(出) (3)		4,712,805	3,214,890	2,248,120	635,885	643,461	2,041,656	3,650,248	3,627,966
本期淨現金流入(出)(4)=(1)+(2)+(3)		150,246	112,245	(301,862)	268,288	52,239	81,936	131,811	156,942
期末現金(5)=(4)+前1年度(5)		128,620	240,865	(60,997)	207,291	259,530	341,466	473,277	630,219

備註：尾數採四捨五入法列計，細項之和與其總數間偶有些微差異。

項目	年度	127年	128年	129年	130年	131年	132年	133年	134年
營業活動現金流量									
權利金收入		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
住宅租金收入		1,336,648	1,341,858	1,379,600	1,393,676	1,421,965	1,424,385	1,433,173	1,450,757
店舖租金收入		103,619	106,374	106,960	107,281	110,129	110,129	110,129	113,890
社福租金收入		33,381	33,397	34,333	34,349	35,139	35,156	35,308	37,011
停車租金收入		68,426	68,547	70,121	70,121	72,056	72,169	72,751	73,762
室內裝潢、傢俱等重置修繕費		(155,150)	(155,335)	(160,941)	(161,460)	(165,126)	(165,292)	(166,472)	(171,474)
防水隔熱、外牆等等重置修繕費		0	(31,532)	0	(51,772)	0	(5,202)	(53,135)	(12,232)
機電設備、通風空調、管線等重置修繕費		(36,316)	(147,843)	(173,530)	(148,195)	(148,195)	(137,271)	(99,786)	(74,099)
管理維護費		(41,425)	(41,573)	(42,886)	(43,302)	(44,330)	(44,416)	(44,726)	(45,597)
新北市住宅及都市中心管理費		(641,589)	(644,089)	(662,208)	(668,965)	(682,544)	(683,705)	(687,922)	(696,363)
利息費用-銀行		(545,428)	(543,741)	(543,873)	(543,719)	(534,804)	(533,890)	(532,873)	(531,931)
中央補助款		37,142	37,142	37,142	34,179	34,179	33,657	25,058	23,676
淨現金流入(出) (1)		163,308	27,205	48,718	26,193	102,469	109,720	95,505	171,400
投資活動現金流量									
地方預算		0	0	0	0	0	0	0	0
工程費用		0	0	0	0	0	0	0	0
其他		0	0	0	0	0	0	0	0
監造費用		0	0	0	0	0	0	0	0
設計費用		0	0	0	0	0	0	0	0
專管費用		0	0	0	0	0	0	0	0
耐震監督費用		0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流(入)出 (2)		0	0	0	0	0	0	0	0
籌資活動現金流量									
舉借-銀行		0	0	0	0	0	0	0	0
償還本金		(94,625)	7,453	(8,682)	(500,000)	(51,218)	(57,047)	(52,835)	(110,793)
淨現金流入(出) (3)		(94,625)	7,453	(8,682)	(500,000)	(51,218)	(57,047)	(52,835)	(110,793)
本期淨現金流入(出)(4)=(1)+(2)+(3)		68,683	34,658	40,036	(473,807)	51,251	52,673	42,670	60,607
期末現金(5)=(4)+前1年度(5)		454,718	489,376	529,412	55,605	106,856	159,529	202,199	262,806

備註：尾數採四捨五入法列計，細項之和與其總數間偶有些微差異。

項目	年度	143 年	144 年	145 年	146 年	147 年	148 年	149 年	150 年
營業活動現金流量									
權利金收入		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
住宅租金收入		1,605,154	1,624,848	1,664,266	1,666,329	1,676,691	1,683,227	1,730,570	1,748,227
店舖租金收入		123,882	124,811	124,811	128,112	128,112	128,112	132,246	132,246
社福租金收入		39,519	41,426	41,780	41,799	41,818	41,838	43,012	43,031
停車租金收入		81,481	82,614	85,425	85,702	85,834	85,986	87,960	87,960
室內裝潢、傢俱等重置修繕費		(186,444)	(192,046)	(193,817)	(194,167)	(194,610)	(194,842)	(201,874)	(202,525)
防水隔熱、外牆等等重置修繕費		(59,511)	(13,700)	0	(1,582)	0	(39,553)	0	(64,942)
機電設備、通風空調、管線等重置修繕費		(170,457)	(214,224)	(185,895)	(185,895)	(172,192)	(115,213)	(92,950)	(197,547)
管理維護費		(50,094)	(51,069)	(51,765)	(51,867)	(51,964)	(52,150)	(53,797)	(54,318)
新北市住宅及都市中心管理費		(770,475)	(779,928)	(798,849)	(799,840)	(804,812)	(807,949)	(830,672)	(839,148)
利息費用-銀行		(503,535)	(502,017)	(500,350)	(497,814)	(495,209)	(492,299)	(489,074)	(474,631)
中央補助款		0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流入(出) (1)		113,520	124,715	189,606	194,777	217,668	241,157	329,421	182,353
投資活動現金流量									
地方預算		0	0	0	0	0	0	0	0
工程費用		0	0	0	0	0	0	0	0
其他		0	0	0	0	0	0	0	0
監造費用		0	0	0	0	0	0	0	0
設計費用		0	0	0	0	0	0	0	0
專管費用		0	0	0	0	0	0	0	0
耐震監督費用		0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流(入)出 (2)		0	0	0	0	0	0	0	0
籌資活動現金流量									
舉借-銀行		0	0	0	0	0	0	0	0
償還本金		(85,140)	(93,536)	(142,205)	(146,083)	(163,251)	(180,868)	(810,000)	(136,765)
淨現金流入(出) (3)		(85,140)	(93,536)	(142,205)	(146,083)	(163,251)	(180,868)	(810,000)	(136,765)
本期淨現金流入(出)(4)=(1)+(2)+(3)		28,380	31,179	47,401	48,694	54,417	60,289	(480,579)	45,588
期末現金(5)=(4)+前 1 年度(5)		287,287	318,466	365,867	414,561	468,978	529,267	48,688	94,276

備註：尾數採四捨五入法列計，細項之和與其總數間偶有些微差異。

項目	年度	151年	152年	153年	154年	155年	156年	157年	158年
營業活動現金流量									
權利金收入		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
住宅租金收入		1,783,713	1,786,749	1,797,773	1,819,829	1,863,978	1,866,288	1,877,894	1,885,214
店舖租金收入		132,246	135,748	135,748	136,788	140,394	140,394	140,394	144,109
社福租金收入		44,022	44,042	44,233	46,368	46,764	46,785	46,807	46,828
停車租金收入		90,387	90,528	91,259	92,528	95,676	95,986	96,134	96,304
室內裝潢、傢俱等重置修繕費		(207,124)	(207,332)	(208,812)	(215,087)	(217,070)	(217,463)	(217,958)	(218,218)
防水隔熱、外牆等等重置修繕費		0	(6,525)	(66,653)	(15,344)	0	(1,772)	0	(44,300)
機電設備、通風空調、管線等重置修繕費		(213,820)	(213,820)	(120,950)	(120,950)	(39,396)	(35,674)	(51,022)	(207,709)
管理維護費		(55,608)	(55,716)	(56,105)	(57,197)	(57,976)	(58,091)	(58,199)	(58,408)
新北市住宅及都市中心管理費		(856,182)	(857,640)	(862,929)	(873,517)	(894,709)	(895,818)	(901,390)	(904,904)
利息費用-銀行		(472,193)	(468,857)	(465,498)	(461,593)	(456,834)	(450,351)	(443,741)	(437,150)
中央補助款		0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流入(出) (1)		249,441	251,177	292,066	355,825	484,827	494,284	492,919	305,766
投資活動現金流量									
地方預算		0	0	0	0	0	0	0	0
工程費用		0	0	0	0	0	0	0	0
其他		0	0	0	0	0	0	0	0
監造費用		0	0	0	0	0	0	0	0
設計費用		0	0	0	0	0	0	0	0
專管費用		0	0	0	0	0	0	0	0
耐震監督費用		0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流(入)出 (2)		0	0	0	0	0	0	0	0
籌資活動現金流量									
舉借-銀行		0	0	0	0	0	0	0	0
償還本金		(187,081)	(188,383)	(219,050)	(266,869)	(363,620)	(370,713)	(369,689)	(229,325)
淨現金流入(出) (3)		(187,081)	(188,383)	(219,050)	(266,869)	(363,620)	(370,713)	(369,689)	(229,325)
本期淨現金流入(出)(4)=(1)+(2)+(3)		62,360	62,794	73,016	88,956	121,207	123,571	123,230	76,441
期末現金(5)=(4)+前1年度(5)		156,636	219,430	292,446	381,402	502,609	626,180	749,410	825,851

備註：尾數採四捨五入法列計，細項之和與其總數間偶有些微差異。

項目	年度	159年	160年	161年	162年	163年	164年	165年	166年
營業活動現金流量									
權利金收入		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
住宅租金收入		1,938,238	1,958,014	1,976,193	1,958,440	1,970,786	1,765,672	1,815,118	1,634,941
店舖租金收入		144,932	144,932	148,759	148,759	148,759	140,354	140,355	140,353
社福租金收入		48,142	48,164	49,273	48,869	49,078	40,009	40,449	30,324
停車租金收入		98,515	98,515	98,338	97,994	98,812	81,487	85,013	73,988
室內裝潢、傢俱等重置修繕費		(226,095)	(226,823)	(228,309)	(224,735)	(226,393)	(192,288)	(194,508)	(169,906)
防水隔熱、外牆等等重置修繕費		0	(72,735)	0	(7,308)	(74,651)	(17,185)	0	0
機電設備、通風空調、管線等重置修繕費		(243,798)	(208,203)	(208,203)	(192,855)	(140,192)	(104,103)	(182,731)	(182,731)
管理維護費		(60,252)	(60,837)	(61,212)	(60,978)	(61,413)	(49,437)	(50,310)	(39,169)
新北市住宅及都市中心管理費		(930,357)	(939,851)	(948,576)	(940,054)	(945,982)	(847,526)	(871,259)	(784,774)
利息費用-銀行		(433,061)	(413,270)	(408,831)	(403,196)	(397,460)	(391,772)	(386,032)	(380,682)
中央補助款		0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流入(出) (1)		340,264	331,906	421,432	428,936	425,344	429,211	400,095	326,344
投資活動現金流量									
地方預算		0	0	0	0	0	0	0	0
工程費用		0	0	0	0	0	0	0	0
其他		0	0	0	0	0	0	0	0
監造費用		0	0	0	0	0	0	0	0
設計費用		0	0	0	0	0	0	0	0
專管費用		0	0	0	0	0	0	0	0
耐震監督費用		0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流(入)出 (2)		0	0	0	0	0	0	0	0
籌資活動現金流量									
舉借-銀行		0	0	0	0	0	0	0	0
償還本金		(1,110,000)	(248,930)	(316,074)	(321,702)	(319,008)	(321,908)	(300,071)	(244,758)
淨現金流入(出) (3)		(1,110,000)	(248,930)	(316,074)	(321,702)	(319,008)	(321,908)	(300,071)	(244,758)
本期淨現金流入(出)(4)=(1)+(2)+(3)		(769,736)	82,976	105,358	107,234	106,336	107,303	100,024	81,586
期末現金(5)=(4)+前1年度(5)		56,115	139,091	244,449	351,683	458,019	565,322	665,346	746,932

備註：尾數採四捨五入法列計，細項之和與其總數間偶有些微差異。

項目	年度	167年	168年	169年	170年	171年	172年	173年	174年
營業活動現金流量									
權利金收入		4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
住宅租金收入		1,607,277	1,500,242	1,114,966	867,425	892,712	866,932	790,410	444,194
店舖租金收入		144,237	138,527	80,421	66,658	66,659	66,660	68,661	56,214
社福租金收入		30,343	28,580	2,647	682	682	682	682	0
停車租金收入		72,618	65,172	34,838	19,225	20,947	19,969	18,187	16,073
室內裝潢、傢俱等重置修繕費		(167,924)	(152,742)	(91,033)	(71,124)	(73,941)	(73,036)	(70,322)	(34,013)
防水隔熱、外牆等等重置修繕費		0	(49,573)	0	(62,480)	0	0	0	0
機電設備、通風空調、管線等重置修繕費		(182,731)	(131,207)	(131,207)	0	0	0	0	0
管理維護費		(38,190)	(34,357)	(23,419)	(15,930)	(16,210)	(15,484)	(13,306)	(8,808)
新北市住宅及都市中心管理費		(771,495)	(720,117)	(535,184)	(416,362)	(428,499)	(416,125)	(379,395)	(213,212)
利息費用-銀行		(376,318)	(372,014)	(368,317)	(351,735)	(351,195)	(349,655)	(348,265)	(347,320)
中央補助款		0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流入(出) (1)		321,817	276,511	87,712	40,359	115,155	103,943	70,652	(82,872)
投資活動現金流量									
地方預算		0	0	0	0	0	0	0	0
工程費用		0	0	0	0	0	0	0	0
其他		0	0	0	0	0	0	0	0
監造費用		0	0	0	0	0	0	0	0
設計費用		0	0	0	0	0	0	0	0
專管費用		0	0	0	0	0	0	0	0
耐震監督費用		0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流(入)出 (2)		0	0	0	0	0	0	0	0
籌資活動現金流量									
舉借-銀行		0	0	0	0	0	0	0	0
償還本金		(241,363)	(207,383)	(930,000)	(30,269)	(86,366)	(77,957)	(52,989)	0
淨現金流入(出) (3)		(241,363)	(207,383)	(930,000)	(30,269)	(86,366)	(77,957)	(52,989)	0
本期淨現金流入(出)(4)=(1)+(2)+(3)		80,454	69,128	(842,288)	10,090	28,789	25,986	17,663	(82,872)
期末現金(5)=(4)+前1年度(5)		827,386	896,514	54,226	64,316	93,105	119,091	136,754	53,882

備註：尾數採四捨五入法列計，細項之和與其總數間偶有些微差異。

項目	年度	175 年	176 年
營業活動現金流量			
權利金收入		0	0
住宅租金收入		233,467	(2,548)
店舖租金收入		56,215	0
社福租金收入		0	0
停車租金收入		16,073	0
室內裝潢、傢俱等重置修繕費		(26,400)	(106)
防水隔熱、外牆等等重置修繕費		0	0
機電設備、通風空調、管線等重置修繕費		0	0
管理維護費		(2,698)	(85)
新北市住宅及都市中心管理費		(113,984)	(697)
利息費用-銀行		(347,320)	(347,320)
中央補助款		0	0
淨現金流入(出) (1)		(184,647)	(350,756)
投資活動現金流量			
地方預算		0	0
工程費用		0	0
其他		0	0
監造費用		0	0
設計費用		0	0
專管費用		0	0
耐震監督費用		0	0
淨現金流(入)出 (2)		0	0
籌資活動現金流量			
舉借-銀行		0	0
償還本金		0	0
淨現金流入(出) (3)		0	0
本期淨現金流入(出)(4)=(1)+(2)+(3)		(184,647)	(350,756)
期末現金(5)=(4)+前 1 年度(5)		(130,765)	(481,521)

備註：尾數採四捨五入法列計，細項之和與其總數間偶有些微差異。

第五章 自償性分析成果與建議

一、本市長期債務自償性分析

本案共分析 68 處社會住宅基地，其中 17 處為政府直接興建(其中 13 處採 100%融資興建、4 處為公務預算支應)，剩餘 4 處為 BOT 社會住宅、47 處為多元取得(都市更新分回、容積獎勵取得)之社會住宅基地。

檢視目前已營運及規劃中的基地，尚有約 28 處基地未興建完成，考量本案 68 處社會住宅興建期間民國 103 年至民國 120 年，總工程興建經費需 328 億 8,204 萬 9 千元，其中 103 年至 118 年新北市城鄉發展基金自有資金調度約負擔 39 億 1,054 萬 4 千元，中央公務預算／特別預算約負擔 10 億 4,313 萬 6 千元，各年度已營運社宅淨收支負擔 33 億 1,848 萬 3 千元，尚需舉借融資 289 億 7,150 萬 5 千元。

經本案試算，本市 68 處社會住宅之整體自償率達 90.08%。

二、敏感性分析

本市全市整體自償率 90.08%，然而長達 55 年以上的營運過程，將受到租賃市場、經濟狀況、利率變化、工程費用高漲、社會福利政策、甚至租金調升與否的協商，都會影響真實財務結果。

因此，本案進行下列各項因素的敏感性分析，以供管理單位做後續的檢討參考。

(一) 自償率敏感度分析

1. 折現率變動分析

以下針對折現率 0.75%-2.20%進行自償率敏感度分析，於折現率 0.75%時，才有機會自償。折現率超過 0.75%，自償率皆小於 100%，顯示全市整體社會住宅之財政不具完全自償性。

表 17 折現率與自償率敏感性分析

折現率	0.75%	1.00%	1.50%	1.783%	1.963%	2.10%	2.20%
自償率	100.86%	98.18%	92.95%	90.08%	88.29%	86.95%	85.99%

2. 本計畫總收入、總支出增減變動分析

收入 支出	90%	95%	100%	105%	110%	115%
80%	101.34%	106.97%	112.60%	118.23%	123.86%	129.49%
85%	95.38%	100.68%	105.98%	111.27%	116.57%	121.87%
90%	90.08%	95.08%	100.09%	105.09%	110.10%	115.10%
95%	85.34%	90.08%	94.82%	99.56%	104.30%	109.04%
100%	81.07%	85.58%	90.08%	94.58%	99.09%	103.59%
105%	77.21%	81.50%	85.79%	90.08%	94.37%	98.66%

本案分析，成本不下降的背景下，收入須達到 115%方能達到 100%自償率。在既有收入條件下，支出成本需下降 90%才能達到 100%自償率。

(二) 租金敏感性分析

住宅租金為計畫營運期間最主要之收入來源，其變動幅度直接影響財務自償能力。當租金水準提高或隨時間調整而成長時，計畫未來現金流量增加，淨現值將隨之改善，有利於達成財務自償。相反地，如租金調整幅度不足、成長遞延或受市場限制，則現金流量減少，可能使財務指標無法達標，進而降低自償性。

因此，租金調整機制（如定期調漲幅度、調整週期）為財務計畫之關鍵假設。適度且合理的租金變動，可提升計畫在營運期間回收投資成本的能力。

1. 整體住宅租金調升變動分析

本案以計畫期間整體租金調整幅度模擬，欲達到自償性 100%，住宅租金收入需在現有租金規劃下調漲 15%以上，方能達成財務自償。

表 18 整體住宅租金調升變動分析表

租金調升幅度	無	3%	10%	15%	20%	30%
自償率	90.08%	92.23%	97.24%	100.82%	104.40%	111.56%

2. 租金調漲頻率分析

因應「租賃住宅市場發展及管理條例」修正草案即將公布，其中「限制租金漲幅」為重要的修法內容，未來若要調漲租金，必須事前通知房客，漲幅以每月主計總處公布的「租金指數年增率」為上限，現況年成長率約 2%上下(114 年為 2.14%)。

(1) 依社會住宅每3年換約時調整租金

故本案依據社會住宅租約簽(換)約時間，以三年為週期調漲租金，並模擬租金每次調漲 1.0%-6.0%情形下自償性變化，於三年調漲 3.0%租金的情境下，自償率可達 100%。

表 19 依社會住宅每 3 年換約時調整租金變動分析表

租金調升幅度 (每 3 年)	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%
自償率	84.03%	87.70%	91.61%	95.77%	100.21%	104.95%

(2) 依社會住宅每6年換約時調整租金

依新北市過去調整社會住宅租金之經驗，因仍須經由市議會討論，加上家戶租金是以家庭的負擔能力來設定，因此租金實務上在調升時會遭遇許多困難。

因此本案依據租約簽(換)約時間，以一般戶六年期滿為週期調漲租金，並模擬租金每次調漲 1.0%-6.0%情形下自償性變化，於六年調漲 6.5%租金的情境下，自償率可達 100%。

表 20 依社會住宅每 6 年換約時調整租金變動分析表

租金調升幅度 (每 6 年)	2.50%	3.0%	4.0%	5.0%	6.0%	6.50%
自償率	85.37%	87.11%	90.74%	94.58%	98.65%	100.77%

3. 出租率敏感性分析

考量住宅出租對於租金收入亦有直接的影響。本案現以 98% 出租率進行假設，自償率為 90.08%。但若以 95%-100% 模擬不同出租率對於財務自償性的影響，即使出租率達 100%，其自償率為 91.54%，亦未能達到財務自償，在出租率 95% 的情境下，自償率為 87.89%。

表 21 住宅單元出租率敏感性分析表

出租率	95%	96%	97%	98%	99%	100%
自償率	87.89%	88.62%	89.35%	90.08%	90.81%	91.54%

4. 本府自建社會住宅之租金敏感性分析

依本案前述試算，雖全市整體社會住宅自償率達 90.08%，惟由市府自行興建且融資之社會住宅，自償率卻僅有 66%~88% 之間，平均自償率 76.86%，自償性較差。

因此本案模擬該類型社會住宅，在租金調整狀態下之敏感性分析，由於初期投入成本高且有貸款償還壓力，需在租金收入調升至 40% 以上，才有機會超過自償率 100%。

表 22 本府自建社會住宅租金敏感性分析表

租金調升幅度	-	10%	20%	30%	40%	41%	45%
自償率	76.86%	82.52%	88.18%	93.84%	99.51%	100.07%	102.34%

(三) 各項成本敏感性分析

計畫之支出成本為影響財務自償性的重要因素，包含興建成本、室內裝潢與傢俱等重置修繕費、防水隔熱與外牆修繕費、機電設備及空調管線重置費、管理維護費與新北市住宅及都市中心管理費等。各項成本之增加將使營運期間之淨現金流量下降，進而降低淨現值，不利於維持財務自償性；反之，若成本有效控管或重置周期適度延長，則可提升現金流量水準，有助於達成自償目標。

因此，支出成本之假設與編列需審慎評估。適當的維修週期規劃、管理費用控管及工程成本之合理化，均能降低財務負擔，確保計畫於營運期間具備穩定之財務自償能力。

1. 興建成本之敏感性分析

興建成本為計畫主要的支出項目，且考量近年原物料價格飆漲、勞動力短缺導致興建成本提高，對於工程發包及財務預估有很大的影響。故本案針對工程興建成本為原費用 80%至 130%進行模擬，倘工程興建相關成本下降至原成本 80%，則自償率可近 100%；倘提高至原成本 130%，自償率則下降為 78.50%。

表 23 興建成本費用敏感性分析表

調整幅度	80%	90%	100%	110%	120%	130%
自償率	99.91%	94.74%	90.08%	85.86%	82.01%	78.50%

2. 室內裝潢與傢俱等重置修繕費之敏感性分析

本案針對該項支出，在原成本 80%至 130%的情境進行模擬，倘工程興建相關成本下降至原成本 80%，則自償率可達 91.61%；倘提高至原成本 130%，自償率則下降為 87.88%。

表 24 室內裝潢與傢俱等重置修繕費之敏感性分析表

調整幅度	80%	90%	100%	110%	120%	130%
自償率	91.61%	90.84%	90.08%	89.33%	88.60%	87.88%

3. 防水隔熱與外牆修繕費

本案針對該項支出，在原成本 80%至 130%的情境進行模擬，倘防水隔熱與外牆修繕費、機電設備及空調管線重置成本下至原成本 80%，則自償率可達 90.21%；倘提高至原成本 130%，自償率則下降為 89.89%。

表 25 防水隔熱與外牆修繕費敏感性分析表

調整幅度	80%	90%	100%	110%	120%	130%
自償率	90.21%	90.14%	90.08%	90.02%	89.95%	89.89%

4. 機電設備及空調管線重置費之敏感性分析

本案針對該項支出，在原成本 80%至 130%的情境進行模擬，倘防水隔熱與外牆修繕費、機電設備及空調管線重置成本下至原成本 80%，則自償率可達 90.90%；倘提高至原成本 130%，自償率則下降為 88.87%。

表 26 機電設備及空調管線重置費之敏感性分析

調整幅度	80%	90%	100%	110%	120%	130%
自償率	90.90%	90.49%	90.08%	89.67%	89.27%	88.87%

5. 管理維護費之敏感性分析

本案針對該項支出，在原成本 80%至 130%的情境進行模擬，倘工程興建相關成本下降至原成本 80%，則自償率為 90.52%；倘提高至原成本 130%，自償率則下降為 89.43%。

表 27 管理維護費之敏感性分析

調整幅度	80%	90%	100%	110%	120%	130%
自償率	90.52%	90.30%	90.08%	89.86%	89.65%	89.43%

(四) 新北市住宅及都市中心中心管理費之敏感性分析

不同於以往個別計畫的融資計畫，本案將新北市住宅及都市中心中心的行政管理、人士等費用納入。在以往實際營運經驗中，租金收入扣除新北市住宅及都市中心管理成本後回繳至新北市城鄉基金，其回繳金額約佔租金收入的 52%，亦即社會住宅租金收入的 48% 為新北市住宅及都市中心管理所需支出費用。

本市社會住宅興建中、營運中、規劃中等皆陸續投入營運後，每年社會住宅租金收入接近 19 億元，然而其 48% 可能都要投入新北市住宅及都市中心中心之管理營運，其占比接近一半，非常龐大，對財務效果有很大之影響。

因此本案針對新北市住宅及都市中心中心管理佔租金收入的比例進行敏感性分析，由 35% 至 55% 進行模擬分析，當管理成本佔租金收入 35%，可達近 100% 自償率；管理成本佔租金收入 55%，自償率為 85.79%。

表 28 新北市住宅及都市中心中心管理費用比例之敏感性分析

管理費用佔租金比例	35%	35%	40%	45%	50%	55%
自償率	99.30%	99.30%	95.54%	92.05%	88.81%	85.79%

三、社會住宅後續營運建議

以本市各類型社會住宅來看，都更分回、容獎回饋以及 BOT 社會住宅，因未投入興建成本，又租金收益大於管理成本，故長期來看具較佳之自償性(平均自償率 175.54%)。然而自建型社會住宅，部分屬公務預算投入、部分為全額向銀行融資投入，故財務負擔較為沉重，如本案所述，自建型社會住宅自償率僅有 76.86%。

為改善本市自建社會住宅財務情形，提高社會住宅自償率，本案針對提高社會住宅相關營收收入，降低興建工程及管理、設備重置修繕等支出項，提出以下建議供參考。

(一) 適時在換約時調整社會住宅租金，並符合租賃條例規定

社會住宅在兼顧住戶可負擔能力與計畫財務自償性的前提下，須建立合理之租金規劃。本案於既有租金收入水準下，財務自償性僅達 90.08%。若以租金調整幅度進行敏感性模擬，結果顯示需在現行租金規劃基礎上調升約 115%，始能達成 100% 的財務自償目標。而自建型社會住宅，甚至應調升 40% 的租金才能達到自償。

但實際上仍應回歸社會住宅租戶之負擔能力，且本市已依負擔能力原則訂定了社會住宅分級租金制度，許多家戶甚至僅能支應市價 3 折的租金，而政府基於社會福利政策，仍應保障各類家戶基本居住權利，故應認知無法僅靠租金調整就達到財務自償目的。

惟調升租金確實能有效提高自償能力，建議依《租賃住宅市場發展及管理條例》修正草案，以續約租金漲幅不得超過主計總處公布的「當月房租指數年增率」為準，如 114 年租金年增率為 2.14%。且依內政部台內國字第 1140814968 號令訂定之「社會住宅租金分級收費原則」，社會住宅租金調整幅度不得超過所在地最低生活費之漲幅(本市 2025 年最低生活費成長率 3%)。則建議本市可於每 3 年換約時，考量調升 5% 上下的原則來評估。

綜上，藉由調整租金上漲幅度與頻率，有助於提高本市財務自償率至 100%。但基於提供市民可負擔的居住環境，建議除透過提高住宅租金收入以提升財務自償性，未來亦需搭配其他財務或營運調整措施，以改善整體自償能力。

(二) 社會住宅住戶實際支付租金與具自償性之間差額，應由社政單位或市府編列預算補貼

由於社會住宅採分級租金制度，租金設定非以市場租金為考量，而是以承租戶的可支配所得與負擔能力來推算，故實際租金往往僅達市場租金之 3、5、7 折以下。

以自建型社會住宅達到自償性來看，3~5 折的社會住宅租金可能就會降低租金收入，而導致整個社會住宅社區財務不自償，而這之間的差距，因屬於社會福利之一環，建議參考臺北市推動社會住宅之經驗，由社政單位編列預算來補貼或由市府從其他預算來源編列，以維持社會住宅的長期營運。

(三) 社會住宅社福空間租金適度調整

於「新北市政府辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點」點中規定本市所屬各機關得按其業務需要，得簽報本府專案核准以自行管理、委外經營或標租方式，就社會住宅及其附屬設施空間提供公益服務。且公共福利設施及專案弱勢住宅，依其使用面積每坪每月 200 元計算。

基於本市社會住宅長期營運的考量，首先建議相關單位應以參建方式，挹注資金協助社會住宅興建，以取得空間使用權益。否則建議應是當提高社福空間租金，至少達到最低管理營運成本，以維持社會住宅長期營運。

(四) 社會住宅財務收入來源多元化

1. 空間多元出租

社會住宅公共空間使用率偏低，建議將一樓開放區域及附設會議室、閱覽室等設施部分時段對外開放租用，用於社區活動、攤販進駐、講座課程等，提升空間使用價值與財務收入。

2. 牆面空間出租

將社會住宅建築物部分牆面（如側牆、大門入口處）出租為合法廣告空間，吸引鄰近商家或公益活動單位投放廣告或宣傳。



圖3 社會住宅創收模式示意圖

3. 設立資源回收獎勵制度

社會住宅日常生活產生大量資源垃圾（寶特瓶、紙箱、金屬罐等），若能與清潔隊、回收商合作，建置集中回收制度，將可回收物變現並納入社區基金或減免公共開支。

（五）降低營運成本

1. 智慧門禁與電梯監控系統

建議導入感應卡或指紋辨識等門禁系統，並搭配電梯樓層管控機制，以有效提升社會住宅的出入安全性，同時降低對人力巡邏與門禁管理的依賴。

系統設備選擇應以功能實用、維護簡便、具備基本通用性為原則，避免採用規格過高、維修成本昂貴或通用性不足的設備，以達成兼顧安全效益與成本效益的最佳平衡。

2. 公設用電監測

即時監控公共區域照明、電梯、抽水馬達等設施耗能狀況，主動預警異常用電，避免耗能過度與設備損壞風險。

3. 雲端報修與 IoT 巡檢系統

建立住戶線上報修平台與後端自動派工系統，導入設備自動巡

檢感測器（如水塔溫控、水壓、電梯狀況）以減少人工巡查頻率，並即時掌握設備異常狀況，降低突發維修的機率與財務壓力。

4. 檢視必要公設配置

審慎評估空間使用率低、維護成本高之公共空間，如健身房，透過合理規劃與資源整合，可將有限經費投入於真正符合住戶生活需求、使用頻率高且維護負擔較低的公共空間，提升整體空間效益並降低長期財務壓力。

5. 減少人員支出

建議對於規模較小，如住戶數在 100 戶以下，且位於樓下已有公務單位（如派出所、警察局）設置，採單一出入口設計的社會住宅，可優先評估導入電子保全系統，取代傳統人力保全服務。

住戶人數有限、進出動線單純，且鄰近具備基本治安維護功能的公務機關，再透過智慧門禁、影像監控、入侵偵測等電子保全設備的輔助，可有效維持住宅安全，同時大幅降低人力保全所需之長期支出。

（六）規模化或委外經營

單一案場的營運管理已不具規模經濟，建議朝「區域統一管理」或「功能委外專業經營」方向發展，降低重複管理成本並提升執行效能。

1. 區域整合與統一招標

將相鄰或同區社會住宅集中標租予同一管理單位（如新北市住宅及都市中心中心或外部法人），以同一人力、系統支援多案社會住宅管理，提升資源使用效率。

2. 特定項目委外專業廠商經營

如清潔服務、園藝維護、電梯機電系統等高專業性項目，可採取服務外包方式，由專業廠商負責執行並訂定績效契約（如故障排除

時效、清潔達成率等)。

3. 建立績效導向管理制度

透過公開績效評核機制，定期檢討委外廠商品質與效率，建立汰換與獎勵制度，提升整體營運品質。