

「桃園市社會住宅家具租賃服務案」計畫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：本案服務範圍為桃園社會住宅八德二號、八德三號、蘆竹一號、蘆竹二號、中路一號、中路三號、中路四號、中壢一號、楊梅一號、楊梅一號、平鎮一號及航空城安置住宅(出租戶)之家具「產品服務化」(Product service system, PSS)項目，其提供服務內容包含：家具產品規劃、租賃、安裝定位、權責保養維修服務(含維修零件)及運離服務等。

(二)預期效益：

- 1、家具租用期間，採取移動式家具之租賃模式，其效益可減少閒置家具之情形，進而減少需汰換之家具問題(如：尋找大量之暫存空間及二手拍賣家具行情不佳)。
- 2、一般社宅家具維修及現況不佳，導致使用風險，嚴重時可能造成使用者受傷，透過本家具設備租賃服務制定檢測、叫修服務後，以使用者滿意調查或績效評鑑方式，滿意度達80分以上，以減少使用家具故障之風險，維持本市各基地社會住宅良好且一致之出租品質，滿足居住使用需求。
- 3、以租代買效益維持12年合約期間，於租賃期間家具品質，皆可維持使用標準，可避免當住戶合約租期到期時，因前免使用者不當使用，造成家具需零星購置，增加行政作業時間，而導致整體居住品質降低。
- 4、將同一產品二次循環(契約12年一循環，續約6年一循環)，服務期間由廠商負責零件維修及回收，以降低碳排及資材使用量，進而創造新商業模式與就業。
- 5、透過循環經濟家具之設計原則，其落實要逕，在於促使家具廠商採用可反覆利用之平台式主結構內部材料，透過不斷的

維修、重組等重複再使用方式，以符合資源內循環的願景。

二、計畫投入總經費：

以往社會住宅工程均含施作家具設施，故以買斷方式進行間接費用評估及估算 12 年可能涉及之相關費用，其計算方式說明如下：

- (一)租賃服務規劃費用：工作事項整體規劃、人員組織安排、各基地預計施工安裝期程、預計各階段辦理時程表、家具配置原則、安裝原則、租賃服務原則、家具設置圖說、家具型錄規劃方案……等其他有關本案規劃事項及稅金。
- (二)安裝費用：各項家具定位安裝、五金及運費、功能測試、品質管理費用、環境清潔費、勞工安全衛生費、利潤及保險稅金。
- (三)12 年期租賃期間費用：家具租賃費用、維護修繕費用、風險管理費用、人事成本、品質管理費用、環境清潔費、勞工安全衛生費、利潤、保險及稅金。
- (四)運離費用：各項家具及五金之運費(含必要拆除)、品質管理費用、環境清潔費、勞工安全衛生費、利潤、保險及稅金。
- (五)以上，本案家具租賃戶數共計 3,802 戶，12 年期所需之預算金額為 5 億 3,142 萬 5,080 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(租賃)：

- 1、鑑於本市社會住宅逐年竣工，本府未來將面臨大量社宅相關設施之修繕管理、折舊及產品汰換問題，經初步估算，實施租賃雖比買斷多成費用，但可提升管理效率及減少產品故障汰換所生之額外支出，亦可間接提升產品品質，市場形成新型態商業模式，進而促使循環經濟產業發展。

2、較傳統買斷方式，前期可免先投入全部資金，類似分期付款概念減輕本府財政負擔，租賃前期安裝到位，僅需投入較買斷金額約3成，即可使用家具，餘7成之經費分12年編列支應；另12年租賃期間有專門委託廠商負責維護管理，服務品質較傳統買斷佳，且財產屬廠商住戶享有使用權，對於財產管理上較為便利。

(二)替代方案(買斷)：

較租賃方式預算相對便宜，但考量後續維護及財產管理，須另行委託其他廠商進行維管，既有家具與維護管理廠商，介面上需再行整合，且前期需投入較大資金。

四、財源籌措及資金運用情形：

(一)財源籌措：地方自籌款。

(二)資金運用：

- 1、本計畫預計完成戶數為3,802戶，並依據標準配備及選擇配備實作數量給付，各階段費用共5億3,142萬5,080元整。
- 2、預計109~110年支出租賃服務規劃階段、安裝階段及部分租賃階段費用4,119萬6,067元。
- 3、預計111年至125年支出約3,501萬6,358元。