

# 「桃園市社會住宅空調租賃案」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、中路一號、中路四號、中壢一號、楊梅一號、平鎮一號、航空城安置住宅(出租戶)之空調設備「產品服務化」(Product service system, PSS)項目，其提供服務內容包含：空調設備規劃、租賃、安裝定位、管線安裝、運轉測試、權責保養維修服務(含維修零件)及設備拆搬運離服務等。

## (二)預期效益：

- 1、推動本市循環經濟政策，並滿足市民基本的居住需求，透過空調設備租賃服務可將桃園市社會住宅(社會住宅八德二號、八德三號、蘆竹一號、中路一號、中路四號、中壢一號、楊梅一號、平鎮一號、航空城安置住宅(出租戶))基地之空調設備維持在良好運作狀態，避免買斷、過保固期後影響後續空調設備維護保養與零件供應問題。
- 2、一般住宅空調常因沒有固定維修保養導致冷氣運作效率降低，透過本空調設備租賃服務制定維護周期、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，以塑造未來本市各基地社會住宅良好且一致之出租品質，讓市民省荷包且滿足居住需求。
- 3、以租代買效益就是維持10年合約期間 空調設備能耗皆維持驗收時標準，可避免當住戶合約租期到時更換住戶時避免因空調設備維護不良導致整體居住品質降低。

## 二、計畫投入總經費：

以往社會住宅工程均含施作空調設施，故以買斷方式進行間接費用評估及估算10年可能涉及之相關費用，其計算方式說明如下：

- (一) 規劃費用：含稅金、工作事項整體規劃、人員組織安排、各基地預計規劃、施工安裝期程、預計各階段辦理時程表、規劃原則、安裝原則、租賃服務原則、空調設備安裝設置圖說(含主機位置、管線位置、美化遮蔽配置)、設備節能規劃及設備型錄規劃方案……等有關本案規劃事項。
- (二) 安裝費用：冷氣定位安裝、功能測試運轉、相關管路、安裝五金及運費、管室外管美化線槽、利潤及保險、品質管理費用、環境清潔費及勞工安全衛生費、稅金。
- (三) 租賃期間費用：10 年期空調租賃費用、10 年期保養費用、利潤及保險、品質管理費用、環境清潔費及勞工安全衛生費、10 年期風險管理費用、拆除搬離費用、人事成本、稅金。
- (四) 以上，租賃戶數共計第一期預計完成共 1,163 戶，第二期預計完成共 1,792 戶，合計 2,955 戶，所需之預算金額為 5 億 892 萬 474 元。

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，實施空調租賃比買斷多 2 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，租賃前期安裝到完成，僅需投入較買斷金額 32%，即可使用空調，餘 78%之經費分 10 年編列支應；另 10 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。

桃園市社會住宅(八德二號、八德三號、蘆竹一號、中路一號、中路三號)空調設備租賃服務案 各房型單價分析表						
買斷費用				租賃費用(10年期計算加上其他費用)		
房型	適用坪型	機型	冷氣設備(含管路費用)、10年保養費、安裝費(含 管路、安裝五金及運費、 <b>室外管美化費用</b> )、拆除 搬離費	每戶合計	品質管理費用、利潤及 保險、環境清潔費用及 勞工安全衛生費、 <b>風險 管理及人事成本</b> 、税金。	每戶合計
1房	7~8坪	變頻冷暖1 對2		85,000		101,031
2房	12~14坪	變頻冷暖1 對3		169,000		200,873
3房	16~18坪	變頻冷暖1 對4		207,000		246,040

(二)替代方案(買斷)：

- 1、雖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，既有空調與維護管理廠商，介面上需再行整合，且前期需投入較大資金。

桃園市社會住宅(八德二號、八德三號、蘆竹一號、中路一號、中路三號)空調設備租賃服務案 各房型單價分析表						
房型	適用坪型	機型	冷氣設備(含管路費用)、10年保養費、安裝費(含管路、安 裝五金及運費、 <b>室外管美化費用</b> )、拆除搬離費	每戶合計		
1房	7~8坪	變頻冷暖1 對2		85,000		
2房	12~14坪	變頻冷暖1 對3		169,000		
3房	16~18坪	變頻冷暖1 對4		207,000		

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、租賃戶數共計第一期預計完成共1,163戶，第二期預計完成共1,792戶，合計2,955戶，所需之預算金額為5億892萬474元。
- 2、預計109~110年支出租賃服務規劃階段、安裝階段及部分租

貸階段費用 6,863 萬 8,016 元。

3、預計 111 年至 123 年每年支出約萬 3,386 萬 7,881 元。