

新北市青年住宅興建營運移轉案

106 年度營運績效評估 會議紀錄

壹、時間：中華民國 107 年 8 月 31 日（星期五）

貳、地點：新北市青年住宅i回家三重館會議室、新北市青年住宅i回家中和館會議室

參、出席單位及人員：（詳簽到表）

記錄：武允薇

肆、主席致詞：略

伍、程序一:106年度營運績效評估

一、委員意見

（一）陳委員麗春

1. 請惇陽公司在爾後年度辦理評鑑時，將日翔公司之評鑑報告先行檢視，確保依據合約書規定項目撰寫報告。也協助先行審閱各項報告，提供意見，供委員參考。
2. 有關本案說明書：
 - (1) 第二章「經營理念與策略方針」之內容，經查未將台北轉運站之資料刪除，續請修正本案報告書。
 - (2) 第三章「年度計畫」表 3-1、3-2，請補充說明 106 年意見統計表與反映事項統計表差異較大之原由。
 - (3) 報告書與簡報之出租率不同，請確認本案出租率之數字。
 - (4) 本案有很高出租率，但某些公共設施(如:圖書館、多功能教室)之使用次數為 0，其他設施之使用率也不高，續請提出改善方案納入本案修正說明書中。
 - (5) 請問是否了解租金呆帳之原因？貴公司之處理方

式？以及社福單位介入的必要性？

3. 經查三重 1 館屋頂女兒牆已有白華現象，續請於修正說明書中納入修繕計畫。
4. 附屬事業超額利潤權利金原以出售計算，目前已改為出租，續請說明計算原則與對權利金計算之影響。

(二) 胥委員德龍

1. 本案說明書中尚未納入公司組織圖，應說明各部門管理負責人員。
2. 有關經營管理請日翔公司依建議修正：
 - (1) 建議櫃台可兼中控，調整設備以節省人力，現場管理應再精進，建議不應以通用版 SOP 處理相關業務。
 - (2) 自行車停車場管理應修正管理辦法，調整已登記未編碼之車輛管理，需加入年度更新登記使能防止老舊自行車長期占用之情形，避免影響整體品質。
 - (3) 三重館車道開門秒數過長，可用讀秒器縮短秒數，嚴禁跟車處理。
3. 櫃台中控只用一組螢幕監控明顯不足。

(三) 張委員榮春

1. 本次提出之營運績效說明書與簡報資料存有差異，請說明原因及重新檢視內容並修正於報告書中。
2. 依據本案融資契約內容，日翔公司始於 108 年 2 月償還第一期聯貸本金，請日翔公司補充說明目前財務償債能力以及後續是否將有增資計畫。
3. 日翔公司於青年住宅設置藥品回收箱之立意甚佳，但

仍應注意藥品回收箱必須上鎖，以避免兒童誤食，本項請盡速改善。

4. 建議於基地範圍內增加配合市府各類政策之宣導公告，如自殺防治、登革熱病媒蚊防治等；並建議可於基地周邊之綠美化植栽和植生牆增設植栽解說牌，以供周邊居民增廣見聞。

(四) 林委員育如

1. 基地範圍內尚有部分公共設施、店鋪空間使用率偏低，建議可對外與外部社區單位合作開放公共設施空間，藉此增加空間使用率及經營收入。
2. 本青年住宅之住戶組成較為多元，建議可再加強住戶管理流程及系統，針對部分特殊住戶連結外部單位資源（如：社會局、衛生局、警察局...等，這部分也需政府單位協助統籌），如能掌握住戶特殊狀況，俾利減輕管理負擔。
3. 請補充說明因住戶流動率所產生各類成本及其因應方法，以及提出如何降低住戶流動之對策。
4. 針對因應意外事故所建立之 SOP 立意甚佳，請補充說明對於意外事故發生之定義以及意外事故發生之處理後續追蹤方式及其處理結果。
5. 請補充說明針對住戶間若發生糾紛事件之處理方式以及若住戶自行將所承租空間轉租所衍生之違約處理方式為何。
6. 請補充說明包租代管之辦理方式及日翔公司與各租賃業者間之權責關係為何。

(五) 黃委員荷婷

1. 請日翔公司於未來年度營運績效評估時，報告書相關

資料應依各評估項目標準規定列出摘要備查，並請專案管理公司務必事先審核整理提出報告，以節省委員現場查閱及答詢時間。

2. 建議加強公共場所性別友善，包括公共場域例如停車場之安全管理及治安死角檢視，建議亦可與地方警政單位合作以預防公共安全問題。
3. 請積極進行店鋪及附屬事業之正常營運，相關事宜應及早規劃因應以利財務健全。

(六) 陳委員建吉

1. 本次提出之營運績效說明書與簡報資料部分內容存有差異及誤植，包括下半年營運計畫構想內容、租率呈現時點等，請說明原因、檢視並提出修正。
2. 三重館與中和館住戶各陳情事件反應次數似有誤植，請再重新檢視並修正各館住戶之事件反應次數呈現表。

(七) 林委員炳勳

1. 建議未來可多呈現實際有受到住戶高度肯定公共設施之使用率、照片或其他相關內容，包括使用率較高的圖書室和交誼廳等。
2. 請補充說明目前承租戶和住戶身分查核機制為何。
3. 請補充說明設備損壞判定標準程序和賠償金額判定方式。
4. 有關住戶因違約而被終止契約後之鎖卡行為，是否會有涉及法律強制罪的問題，請日翔公司再次確認並補充說明，避免後續執行爭議。
5. 建議未來營運績效評估準備資料和說明書呈現內容為依據評分表項目準備，且財務資料建議可彙整後以

摘要方式呈現當年結果，包含管理費或其他成本支出、貸款、其他收支等。

二、會議結論:

- (一) 針對本次會議委員建議、要求補充說明、後續改善項目等，請日翔公司以意見回覆表方式逐一回覆說明，內容包括問題回覆說明、修正內容摘要以及頁次、補充佐證資料等。如有盡速改善需求者，請於表內該項目回覆說明改善需求時間。
- (二) 本次委員會決議，106 年營運績效評估結果平均分數為 82.47 分，評估結果為「營運績效良好」，本契約存續期間第 1 個年度達「營運績效良好」。

陸、程序二:107年度營運績效評估之評估標準及權重分配

- 一、委員意見:依委員會討論，同意107年度營運績效評估之評估標準及權重分配詳如附件。
- 二、會議結論:有關107年度營運績效評估之評估標準及權重分配，經委員會當場確認，請城鄉局依契約第7.9.4條規定通知乙方。

柒、臨時動議:無

捌、散會：107年8月31日 17時30分

(以下空白)