

新北市青年社會住宅 跨世代共居計畫

112 年央北種子戶租金優惠評鑑辦理說明

目錄

一、義務調整緣起說明	1
二、義務調整對照表	1
三、調整後義務全文(執行內容與評鑑方式)	2
四、評鑑辦理時程與評分要點	3
五、評鑑內容	4
六、租金優惠	5
七、相關注意事項	5

一、 義務調整緣起說明

本市新店央北社會住宅共 1,070 戶，為提供共居新型態社宅供給模式，提供 29 戶共作為種子戶，透過回饋方案加強社區連結。第一批種子戶已於 109 年 9 月 1 日正式入住，租期首期為 6 個月，第 2 期租期為 1 年 6 個月，接下來第 3 期起一次簽約 3 年，租期上限最多 6 年。現有回饋原則為「每人每月皆必須完成 2 小時之提案回饋、每季 2 小時培力課程、每月參與 1 小時種子月會」。

111 年 9 月起即將邁入第 3 期回饋計畫，種子戶義務原則考量央北社宅的整體發展及種子戶執行後反饋，將調整為「執行社區行動、投入社區互助、籌備社區大型社區等三項行動，及三項參與(培力課程+行政執行紀錄+種子戶共識會)」，提高社區事務的共同參與度，落實「共識共學共創」的精神。

為鼓勵種子戶長期投入社造及培養長期穩定參與社區事務，定期辦理評鑑，擬給予租金優惠，以鼓勵種子戶參與社區服務。

二、 義務調整對照表

現有義務	新義務	說明
每人每月皆必須完成 2 小時之提案回饋(30%)	社區行動 ：以半年為單位，規劃每月社區行動項目。(60%)	1. 將回饋時數改為半年為單位的整體計畫，讓活動規劃能考量全體社區的需求，更多元發展。將社區大型活動納入種子戶必要參與之活動，讓社宅居民更加認識種子戶的角色。 2. 除社區活動外，種子戶也要參與種子戶內部的公共事務，且增加全體種子戶團隊合作，並連結社宅內外社群凝聚向心力。 3. 調整投入比重，讓種子戶於社區的用心，具體反映於檢核上。
	社宅大型社區活動 ：種子戶每年需參與或籌備至少一場社宅大型社區活動。(15%)	
	社區互助 ：種子戶需共同分擔種子戶共同事務。(15%)	
每季 2 小時培力課程 (20%)	參與培力課程+行政執行紀錄+種子戶共識會(10%)	1. 種子共識會於雙月或季會的舉辦頻率舉辦，由種子戶主持進行，以活絡種子關係，建立良好溝通管道為目標，而非單向的事務佈達。 2. 輔導團隊著力於培力，減少種子戶行政事務的處理。
每月參與 1 小時種子月會(30%)		
社區服務(15%)	無	將參與公共事務列為必要之義務，讓成員都有機會參與、學習，將種

現有義務	新義務	說明
		子戶視為整體，進行 team-building，打造合作默契。
種子公約與共居公約 (5%)	無	不再限縮於戶內的共居形式。更加擴展共居的關係，朝共鄰、共作的方向持續進行青銀共居實驗。

三、調整後義務全文(執行內容與評鑑方式)

(一) 執行內容

1. 社區行動：

- (1) 以半年為單位，規劃每月社區行動項目。實際執行內容於入住初期依照實際於央北社宅執行經驗、與其他種子戶提案整合，可調整提案內容。
- (2) 提案人需規劃預計效益與具體每月、半年可評鑑的項目，例如：時數、活動場次數與人數、參與協作的居民人數、合作社團數、文章篇數、點閱率等，視提案類型設定。此外，需規劃至少 3 場公開活動（例如課程、工作坊、發表會等）。實際評鑑項目於經費審查時依輔導團隊建議調整，通過後始可據以執行。
- (3) 計畫開始後三個月內至少完成總計畫進度 50%，半年後需完成總計畫進度 100%。
- (4) 佔整年度執行投入時間比重約 50%，佔評鑑執行分數 60%

2. 社區互助：

- (1) 除了社區行動，種子戶需共同分擔種子戶共同事務，進行共同事務分組，例如分為行政與場地組、宣傳組、公關組、財務與資材組等（視實際情況調整）。提案人需參與其中一組，互相協助種子戶共同事務。
- (2) 佔整年度執行投入時間比重約 20%，佔評鑑執行分數 15%。

3. 社宅大型社區活動：

- (1) 為促進社宅與周邊鄰里交流，種子戶每年需參與或籌備至少一場社宅大型社區活動，參與人數 100 人以上，且設置有市集攤位等增加居民互動的設計。
- (2) 配合本府政策目標或其他局處政策需求進行推廣、宣傳或參與本府相關會議或活動。
- (3) 佔整年度執行投入時間比重約 15%，佔評鑑執行分數 15%。

4. 參與培力課程+行政執行紀錄+種子戶共識會

- (1) 參與培力課程：配合輔導團隊之安排，參加輔導、會議與工作坊，出席及參與度皆會列入評鑑評分。
- (2) 行政執行紀錄：配合繳交每月社區行動、種子戶公共事務表單，以及檢核紀錄相關資料。
- (3) 種子戶共識會：參與種子戶討論公共事務會議，不定期舉辦（以每月、雙月或每季為單位），參與討論與合議合作默契。

(4) 佔整年度執行投入比重時間約 15%，佔評鑑執行分數 10%。

※補充說明

1. 本計畫編列種子戶共同事務執行經費（包含在提案回饋補助費用），為種子戶團隊共同運用，用於辦理活動保險、採購共用資材，及其他符合公共、共享、社區經營行動之經費使用，非屬個別計畫經費；經費僅能運用於社區經營之相關操作，不得為提案人及其經營公司之收入，亦不得做為營利與捐獻使用。
2. 本局有權取用種子戶之計畫內容、辦理活動之攝影紀錄照片等相關素材，用於推廣、研究跨世代共居計畫或其他正當目的。

（二）評鑑方式

1. 年度評鑑

(1) 年度評鑑：凡經入選之提案人皆有義務履行前述必要執行項目，本局或輔導團隊將於入住後逐年進行年度評鑑，評鑑將以現場簡報方式進行。倘期間出席率低、聯繫困難、無執行計畫、執行紀錄及年度資料缺交、執行計畫效果不彰，經本局或輔導團隊建議後應主動回應及說明改善，若未改善致該年年度評鑑未達及格分數 60 分，本局將於該年度評鑑後終止租賃契約並請提案人於公函送達後三個月內騰空房屋交還社宅。

(2) 評鑑內容包含社區行動提案執行情形、參與種子戶社區互助情形、社宅大型社區活動執行情形、住戶回饋問卷、參與種子戶共識會、輔導團隊舉辦之相關培力活動等。

2. 總評鑑

一簽三年，可續簽一次，總租期最長六年為限。每期簽約租住期限最長 3 年，於屆期前 1 個月至前 6 個月間辦理成果驗收檢核，通過總評鑑且符合申請資格條件者得續簽下一期之租約，未通過總評鑑或不符合申請資格條件者則不再續約。

3. 本計畫租賃期間亦有義務履行種子戶計畫。

四、評鑑辦理時程與評分要點

（一）評鑑時間：111 年 11 月 1 日起至 112 年 6 月 30 日止，且每年辦理 1 次評鑑。

（二）續租評鑑方式：採序位法，就「社區行動」、「社區互助」、「大型社區活動」及「參與培力課程+行政執行紀錄+種子戶共識會」分數加總，並依加總分數高低轉換為序位，相同序位者，由「社區行動」及「社區互助」依序排序。

五、 評鑑內容

項目	評鑑內容	小計	總計	執行方式
社區行動	自己主責計畫目標達成率達40%，可得 基本分 40 分 。每多達成10%可多得2分。	50	60	1. 書審 2. 居民滿意度回饋問卷
	協辦其他種子戶計畫項目(半年期)，每協辦一項可多得1分。	5		
	居民滿意度問卷平均75分(問卷份數至少為半年參與總人次50%以上)，可得1分，平均分數每多5分可多得1分。	5		
社區互助	執行種子戶公共事務組別任務達八個月者，可得 基本分 10 分 。獲得3位種子戶在公共事務合作上的推薦(每人限推薦5人)，可多得5分。	15	15	1. 書審 2. 種子戶互評
大型社區活動	擔任工作人員1場，可得 基本分 10 分 。其中若擔任總召或組長統籌各項事務，可多得5分。	15	15	書審
參與培力課程+ 行政執行紀錄+ 種子戶共識會	培力課程 ：出席1場可得1分。	2	10	1. 簽到紀錄 2. 行政執行紀錄
	行政執行紀錄 ：繳交達8個月，可得基本分4分。	4		
	種子戶共識會 ：出席1場可得1分。	4		
社區回饋成果	不計分	-	-	居民滿意度回饋問卷
		總分	100	

六、 租金優惠

等第	分數與配額	續租	租金減免
優	配額佔總人數 30% 且總分 90 分以上	可續租	市價 7 折
佳	配額佔總人數 50% 且總分為 80 分以上	可續租	市價 7.5 折
合格	總分應達 60 分以上	可續租	市價 8 折
不合格	未達 60	不續租	-

七、 相關注意事項

- (一) 租金優惠起算日自租賃契約起始日次年起 12 個月。
- (二) 合約期間評鑑累計達 1 次不合格者原則不予續約，累計達 2 次不合格者得由規劃單位通報本局及相關單位終止租約。