

# 「新北市青年住宅興建營運移轉案」 110 年度營運績效評估會議

## 會議紀錄

壹、時間： 111年8月31日（星期三）上午9時30分

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、主持人：林主任秘書炳勳

肆、出席單位及人員：詳簽到表

紀錄:許家萁

伍、主席致詞：略

陸、委員意見

### 一、張委員榮春

(一)績效說明書p20針對估價為每兩年一次，因受到契約規範及民意輿論壓力下，是否有機會真正調整，避免讓兩年租金評估機制淪為形式。

(二)績效說明書p23針對遷出及遷入戶數，如三重2館之戶數相差甚大，原因為何?另p40租金收入差了30,074仟元，依書面說明差異原因有2點，有關這2點原因各影響的數值有多少？

(三)績效說明書p43融資利率於去年調降2.5%及1.9%，未來有可能會有升息空間，目前財務支出下降是否因此反轉？

(四)有關財務報表內損益表，經財會調整後營業成本增加600萬元，營業費用降低1千300萬元，該營業費用大幅減少，其產生此現象為何及涉及哪些項目支出減少？

(五)有關現金流量表，現金有較往年逐年增加，但折舊費用大於現金增加數，在折舊費用增加且現金增加有限的情況下，其投資成本是否有機會回收？

(六)績效說明書p52預估111年出租率為95%，該出租率是否來自營

運計劃書?因出租率降低將影響租金收入減少，爰相對於其他往年出租率是否評估過於保守？

- (七)日翔公司是否有針對損益表如何達到平衡進行試算？如每坪租金需要調漲到多少?另租金要如何調整才能達到IRR6.33情況下，其NPV為0？
- (八)有關代收管理費是否繳交給管委會?是否有成立管委會？依現況由日翔公司營運狀況良好，應未成立管委會。另建議倘本案契約許可情況下是否不需每年召開營運績效評估會議。
- (九)有關評估市場行情，通常涵蓋土地與房屋出租，針對日翔公司是無土地成本，其估價考量為何？

## 二、康委員旻杰

- (一)本案社會住宅部分硬體設備未能充分被使用外，亦未有從軟體面上獲得相關之回饋，建議下一年計畫能提及更多有關社區營造方面之規劃。中和館社宅相較三重館社宅有生活感，建議未來將公共空間透過創意規劃來增進社區內社會關係，激發出社宅內部潛在使用者，以活化公共空間使用及減少閒置狀態。
- (二)有關BOT社宅之人事成本及營運成本支出細項、差異及檢討必要調整部分，並未在績效說明書內詳細說明，前述成本與一般社會住宅物管成本之模式有何不同?另建議日翔公司可做使用後評估(POE)，透過使用後評估，對於財務、公共空間使用狀況等提供一些基礎資訊，有助於改善下一年度營運計畫執行。
- (三)另有關租期未到6年即遷出之住戶，建議日翔公司可針對住戶進行簡單訪談了解其理由為何，了解其動遷以利日後評估。
- (四)社區內住戶間倘有透過line群組進行交流，日翔公司亦可藉由此管道更了解住戶目前狀態。

### 三、陳委員麗春

- (一)依目前住宅法社會住宅應有40%出租給優先戶，惟現況資料顯示僅有33%，請問未達到40%之原因為何？
- (二)績效說明書p40針對110年度出租率為98%，為何111年度出租率評估會降至95%？預估111年租金收入146,340仟元，隨年度演進與預估出租率之調整，其租金收入並未有預期改善，且與p52說明下半年營運具體策略相違背。
- (三)經營運6年，社宅營運評估費用支出整體減少一半以上，在服務品質上是否會受影響？
- (四)有關滿意度調查內不滿意之原因為何？經分析後認為合理之不滿意原因是哪些？及後續處理情形為何？另想了解問卷設計為何提問社宅住戶有關社區燈光開啟時間問題？燈光開啟時間應配合季節調整，才能節能。
- (五)有關欠租或有其他狀況之住戶是否有社工服務或善用城鄉局提供之資源以了解其真正的困難所在？
- (六)有關中和館異常狀況處理之火警受信經常發生，是否有做甚麼改善以降低發生頻率？防災演練住戶參與意願較低，建議日翔公司應隨時確保各設備皆為正常狀況，另三重各館是否也有進行相關演練？
- (七)有關社區舉辦各項活動，因樂陶居與社宅內住戶之性質不同，可能需求也不同，日翔公司是如何處理？又日翔公司對活動的規劃參與程度為何？

### 四、林委員育如

- (一)有關問卷發放對象除社宅住戶外也包含兆基及樂陶居住戶，建議日翔公司未來可以將住戶分3大類調查，使滿意度調查結果得以區別住戶回饋不同管理者的服務。另依目前日翔公

司、樂陶居及兆基同在本案社宅服務管理之分工關係為何？

- (二)問卷設計提及居住經驗(如寵物、噪音等影響)，建議日翔公司調整詢問方式，如詢問住戶反應之問題是否有經改善或改善之滿意度如何？建議以著重於服務滿意度之回饋而非居住經驗。另有關社宅活動住戶參與意願低，建議以正向方式詢問住戶何種原因(如時間、活動型態、資訊無法接收等問題)導致住戶不想參加。請說明績效說明書p75最後一段滿意度結論與附件問卷題目無相關性之原由，倘與問卷題目無關聯性，不建議列入該結論。
- (三)績效說明書p88及p90有關中和館住戶欠租處理，從欠租至終止租約程序是否過快？是否僅一次欠租即被扣15點便不得續租？若達2個月租金未繳，即被扣30點後終止租約？除既定行政程序外，自欠租至終止租約前之過程中，日翔公司是否有了解與關懷該欠租住戶或協助提供其他資源？建議可紀錄在報告書以完整說明。
- (四)有關社宅公共空間建議日翔公司可主動積極與樂陶居共同舉辦相關經營社區活動，藉由提升社區營造參與，以利有效利用社宅公共空間。

## 五、黃委員荷婷

- (一)在來年簡報內容建議可增加趨勢之比較，可更清楚瞭解哪些有明顯的改善。
- (二)在問卷調查方式建議日翔公司未來可數位化，可以更廣泛進行分析、比較、調整問卷題目數與調查頻率等運用。

## 六、黃委員永盛

- (一)有關POE調查建議未來日翔公司與城鄉局能再互相討論，由

於本案為社宅唯一BOT案，期許未來在營運績效評估會議能多多突顯其營運優勢之說明(如快速、機動、欠租處理等性質)。

- (二)有關舉辦社區活動並非為了辦活動而辦理，為了與其他社宅有所不同並增加社宅內人與人之間的溫度，如簡報說明提供就業媒合資訊或活動之相關合作案例適用。
- (三)有關設施維護計畫針對消防管線漏水問題是否有完全解決？或是否有增加其他偵測(如漏壓、減壓等)方式呢？另110年4月3日發生住戶廚房燒焦事件，有關廚房偵煙器是否有正常作用及與中控室有無連動？
- (四)今年度營運計畫與去年度之差異為何？針對111年度營運計畫有何修正方向或參考？
- (五)有關績效評鑑，惇陽公司協助初審外，建議可與日翔公司進行會前工作會議，蒐集與彙整與往年營運不同之處與量化相關資訊，以利評鑑。

## 七、林委員炳勳

- (一)折舊的計算為何?後續重置成本有無相關計畫?計畫內容為何？
- (二)有關社宅弱勢戶為高風險家庭，如發生一些狀況時，日翔公司如何處理？
- (三)有關社宅隨到隨辦機制實際操作為何？會遇到何種問題？

## 柒、會議結論

- 一、有關社宅優先戶比例依法自 30%調整至 40%，惟現今與日翔公司合約仍維持 30%提供優先戶租金優惠，針對剩下 10%將與日翔公司持續討論相關機制之調整，以避免財務缺口產生。

另依本案財務模型係以合約規定 30%使用權出售條件下設算，較無法預期達成全部出售之財務情況，建議持續努力提升日翔公司管理社宅之質與量，並促進雙方共識一致性及達到財務平衡。

二、有關次年度(111年)營運績效評估之權重分配，依照委員建議，調整項次 3.A「是否按照投資計畫、業務計劃以及相關規定與標準維護設施」之權重為 10%；項次 4.B「其他特殊貢獻事項(如政策及履約督導事項配合度)」之權重為 3%；並新增「(社區營造及公共空間活化)」與權重為 4%。依本案興建營運契約第 7.9.4 條規定，請日翔公司依調整後之評分項目表辦理次年度(111年)之營運績效評估(如附件)。

捌、評估結果：

本次委員會決議，110年營運績效評估結果平均分數 82.43 分為「營運績效良好」，本契約存續期間第 5 個年度達「營運績效良好」。

玖、臨時動議：無。

壹拾、散會：111年8月31日下午5時整。

(以下空白)