

「新北市青年住宅興建營運移轉案」

111 年度營運績效評估會議

會議紀錄

壹、時間：112年8月23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：邱副局長信智

肆、出席單位及人員：詳簽到表

紀錄:許家其

伍、主席致詞：略

陸、委員意見

一、 陳委員麗春

- (一) 因6年租期期滿致111年底出租率下降之問題，未來也將會陸續再遇到，請日翔公司說明是否有因應對策。
- (二) 績效說明書P.50之112年度財務預測附屬事業收入，住宅部分增加、停車場收入卻減少，請日翔公司說明其原因。
- (三) 因高齡或超高齡化社會致社宅內長者租戶比例提高是必然趨勢，針對高齡住戶，日翔公司是否有針對獨居長者進行關懷或有其他關懷措施？建議日翔公司於租戶尤其是獨居長者，申請入住時宜設法留下緊急連絡人電話或於房屋內設置緊急按鈕，萬一有緊急狀況時，可做及時處理，避免憾事發生。
- (四) 中和館因戶數較多而導致滿意度較低，建議日翔公司於滿意度調查問卷中自行填寫意見之欄位請其說明不滿意原因，俾深入了解租戶意見以便參考改善；另有關問卷內詢問住戶是否會推薦親友申請本案社宅或申請續租，其中三重1館「一定會」之比例較低，請日翔公司說明原因。

(五) 建議於績效說明書內表格欄位新增處理時間點，以利委員於閱讀時清楚了解處理時程。

二、 蘇委員嘉華

(一) 如果是一位新北市租屋小白，是否有相關資訊，讓他們能夠清楚了解，何謂社宅？何謂樂陶居？何謂包租代管？日翔公司是否有管道可協助申請人找尋最合適之租屋方式？

(二) 因應央行升息，進而影響融資利率水準，有關利息支出對於日翔公司是否有影響？近年來政府持續打房，加上今年日勝生Q2呈現虧損，是否對於日翔公司的支援有不同的思考？

(三) 有關管理費用從108年之3,615萬元至111年下降為1,379萬元，部分管理費用參照會計師建議轉至營運成本，請日翔公司說明發生時間點及原因為何？另近幾年來管理費用持續下降是否影響服務品質？亦請日翔公司說明之。

(四) 財務報表中之其他收入相較110年減少2,000萬元，請日翔公司說明其原因；另其他應收款-關係人借貸增加1.6億元，請補充說明相關條件及契約情況。

(五) 有關社宅遞補時程情形，是否能提供相關即時資訊給社宅申請人參考，俾利申請人了解詳細時程及安排後續租屋及搬遷事宜。

三、 黃委員麗玲

(一) 有關六年入住期滿，建議將住戶遷居之前輔導與協助申請其他社宅等處理模式，整理經驗與建議，納入社會貢獻事項，並於營運績效說明書內完整呈現。

(二) 有關今年淨損2仟多萬及租金調整對損益影響的幅度有多少？另針對附屬事業未來的發展是否有其他想法？

- (三) 目前本案青宅之高齡者入住比例不高，建議日翔公司思考如何與里長、社福機構或其他資源整合，以落實關照獨居老人之課題，更能掌握其需求與生活動態。
- (四) 有關經營管理上對於建築規劃或設計之建議與回饋，建議可整理成簡要表，以有助政府之後續社會住宅之參考。
- (五) 本案社宅之公共空間規劃設計優良，惟與使用者文化習慣可能有所落差，建議徵求住戶意見，做適當之調整嘗試。
- (六) 都市型老人住宅樂陶居與社會住宅分享設施之經驗與推展，值得在營運績效評估說明書中加入分析或可以成為社會貢獻事項。

四、 呂委員秉怡

- (一) 因目前已遇六年租期期滿大批退租及換約期，而日翔公司並未於營運績效說明書內說明有關長期修繕之成本計畫及造成對財務影響之程度；另有關附屬事業，原先規劃為出售使用權住宅，然目前仍以出租為經營模式，請日翔公司說明原先設定之財務與現今營運方式之差異為何？請補充說明。
- (二) 日翔公司目前針對欠租戶僅採法定程序辦理，建議可於住戶欠租時了解欠租原因，並同時啟動社會福利配套措施，轉介社會局協助該戶後續事宜。
- (三) 本案BOT社宅契約時間長達70年，建議日翔公司針對社會住宅政策進行階段性調整及檢討，未來可轉型為高齡社會住宅，以維持出租率。
- (四) 有關住宅法規定之社會弱勢戶須為40%，而本案社宅依興建營運契約規定仍維持30%，爰弱勢戶比例差距10%及對於113年度將有部分社宅施行租金分級制等議題，建議思考相關因應策略，以滿足政策法規辦理。

五、黃委員荷婷

- (一) 建議履約管理之惇陽公司與日翔公司討論關於社宅納入智慧管理模式，以有效降低社宅內長者住戶孤獨死及意外發生等情事。
- (二) 建議日翔公司可透過府內高風險家庭通報機制，將高風險住戶或家庭個案與府內社會安全網做連結。

六、邱委員信智

- (一) 請日翔公司思考是否有機會縮短遞補時間？建議遞補名單若剩餘50人時，可開始辦理隨到隨辦作業，以維持或提高本案社宅出租率。
- (二) 有關滿意度調查問卷，建議可於修繕完成或辦理其他相關事項後，請住戶填寫該項目之服務滿意度問卷，以了解住戶對於處理方式之建議。
- (三) 建議社宅內對於緊急事件之處理應與市府建立聯絡網，並制定明確相關機制，俾利及時因應相關事宜。
- (四) 對於社宅中和館及三重館因涉及基地大小之別，請日翔公司說明其財務差異及應對手法。
- (五) 有關營運管理部分，其中員工、保全等內部員工流動率為何？若員工離職，後續交接措施是否完善？

柒、會議結論

- 一、 本次委員會決議，112年營運績效評估結果平均分數82.67分為「營運績效良好」，本契約存續期間第6個年度達「營運績效良好」。
- 二、 有關次年度(112年)營運績效評估之權重分配，依照委員建議，

新增項次3.B「資產管理與設備重至汰換計畫」之權重為10%；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5%；原項次3.B「各項維護報表填寫情形」調整至項次3.C；原項次3.C「周邊交通、環保及安全衛生、綠美化維護」調整至項次3.D，並調整權重為5%；原項次3.D「營運場域緊急災害及意外事件防範處理情形」調整至項次3.E；調整項次4.A為「優惠費率執行情形」；調整項次4.B為「社區回饋、社區營造及公共空間活化」；調整項次4.C為「其他特殊貢獻或創新事項（如政策及履約督導事項配合度）」。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辦理次年度(112年)之營運績效評估(如附件)。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：112年8月23日下午4時00分。

(以下空白)

112 年度新北市青年住宅營運績效評估評分項目表

項次	項目	標準
1	年度營運績效 45%	A. 出租率(5%)
		B. 是否有違法、違約情事(5%)
		C. 本年度營運計畫管理(年度營運計劃執行情形、年度營運目標預估額達成情形)(15%)
		D. 設施設置及汰換及經費預估(5%)
		E. 財務管理能力(財務管理事項執行、財務能力)(5%)
		F. 附屬事業營運情形(5%)
		G. 預估下半年之營運計畫構想(含收支)(5%)
2	承租戶滿意度或投訴率 10%	A. 服務滿意度問卷調查之結果(5%)
		B. 申訴案件之處理情形(5%)
3	設施維護情形 33%	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(5%)
		B. 資產管理與設備重置汰換計畫(10%)
		C. 各項維護報表填寫情形(5%)
		D. 周邊交通、環保及安全衛生、綠美化維護(5%)
		E. 營運場域緊急災害及意外事件防範處理情形(8%)
4	社會責任履行及優良事蹟表現 12%	A. 優惠費率執行情形(5%)
		B. 社區回饋、社區營造及公共空間活化(4%)
		C. 其他特殊貢獻或創新事項(如政策及履約督導事項配合度)(3%)