

# 新北市青年社會住宅 跨世代共居計畫

113 年央北種子戶租金優惠評鑑辦理說明

## 目錄

<b>壹、評鑑緣起與目的</b> .....	<b>1</b>
一、評鑑緣起.....	1
二、評鑑辦理目的.....	1
<b>貳、評鑑方式與時程</b> .....	<b>1</b>
一、評鑑方式：年度評鑑.....	1
二、評鑑辦理期程.....	1
<b>參、種子戶應履行之服務內容（義務）</b> .....	<b>2</b>
一、執行種子社區行動及行政紀錄.....	2
二、參與種子戶共識會議及培力課程.....	2
三、共同籌辦大型社區活動.....	3
四、投入社區互助互動發展.....	3
五、其他補充說明.....	3
<b>肆、評鑑原則與要點</b> .....	<b>4</b>
<b>伍、獎懲措施</b> .....	<b>5</b>
一、租金優惠與續租資格認定.....	5
（一）109-112 年簽約入住者.....	5
（二）113 年簽約入住者.....	5
二、注意事項.....	6

## 壹、評鑑緣起與目的

### 一、評鑑緣起

新北市新店央北社會住宅共 1,070 戶，為提供青銀共居新型態社宅供給模式，規劃 29 戶作為種子戶，透過回饋方案加強社區住戶與鄰里間的連結。而為鼓勵種子戶長期投入與引動社區營造，及培養長期穩定參與社區事務，故定期辦理評鑑作業，並擬以租金優惠作為獎勵措施，以鼓勵種子戶參與社區服務。

### 二、評鑑辦理目的

依據評鑑緣起，本評鑑之目的即在於促使種子戶達成入住央北社區之義務，並提供其可享有之權利，以達以下目標：

1. 激勵種子戶自身能積極參與及推動央北社宅公共事務。
2. 促進種子戶能引動央北社宅住戶關注及參與社區營造。
3. 藉由種子戶建立央北社宅居民自主、自力「共學、共識、共創」的社區營造機制，以維繫生活環境品質與提升在此生活的幸福感。

## 貳、評鑑方式與時程

### 一、評鑑方式：年度評鑑

凡經入選之提案人皆有義務履行計畫執行項目，新北市政府城鄉局(以下稱本局)或專案輔導團隊將於種子戶入住後，逐年進行年度評鑑。倘評鑑期間出席率低、聯繫困難、無故未執行計畫、執行紀錄及年度資料缺交、計畫執行效果不彰等情形，經本局或專案輔導團隊建議後應主動回應及說明改善；評鑑期末將以交流會議方式進行，種子戶應準備簡報。

評鑑內容包含執行種子社區行動及相關行政紀錄、參與種子戶共識會議及相關培力活動、籌備大型社區活動等事項之義務履行情形；以及執行社區互助互動，協助央北形成跨世代共居與共好社區環境之權利享有情形。

### 二、評鑑辦理期程

原則每年辦理一次評鑑；本(113)年度配合種子遞補入住時程，評鑑期調

整為 113 年 1 月 1 日至 113 年 6 月 30 日，為期 6 個月；預計於 113 年 7 月辦理評鑑交流會議，9 月以函文通知評鑑結果。

## 叁、種子戶應履行之服務內容（義務）

### 一、執行種子社區行動及行政紀錄

1. 以半年為單位（活動規劃得考量全體社區需求，發展更多元），規劃每月社區行動項目，提案內容需於經費審查時依輔導團隊或本局建議調整，通過後始可據以執行；提案後之執行內容得依據實際於央北社宅執行經驗微調，惟需提前知會輔導團隊並徵得同意。
2. 每位種子之社區行動項目，每半年應至少規劃 3 場公開活動（例如：課程、工作坊、發表會等，該「半年」以輔導團隊制定區間為準，例如 112 年 9 月至 113 年 2 月），且提案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。
3. 種子戶應依通過之提案計畫進度、內容執行，若執行上有困難、進度可能延誤或需調整執行內容，應提前知會輔導團隊並經同意後據以調整。
4. 配合繳交每月社區行動表單，以及檢核紀錄相關資料。

### 二、參與種子戶共識會議及培力課程

1. 參與種子戶共識會議（原則上每 2 個月 1 次），由種子戶主持進行，共同討論公共事務，活絡種子關係，建立良好溝通管道而非單向的事物佈達，並促進種子戶間的合作默契與凝聚共識。
2. 配合出席輔導團隊安排之輔導、會議與工作坊等培力課程（原則上每 2 個月 1 次，與共識會議同天），並透過參與給予相應之回饋。
3. 每次共識會議及培力課程合計以 3 小時為原則，辦理日期及時間由種子戶共同協調訂定，如個案因故無法出席須提前通知輔導團隊，並尋求補救方式，若無主動通知及尋求補助方式視同缺席。

### 三、共同籌辦大型社區活動

1. 為促進社宅與周邊鄰里交流，種子戶每年需共同籌辦至少一場社宅大型社區活動，參與人數至少 100 人以上，且設置有市集攤位等，增加居民互動的設計（人數或執行方式得配合本局意見調整，或由輔導團對向本局提出，經本局同意後調整）。
2. 種子戶需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。另外，若種子戶自行參與與跨世代共居計畫相關之活動、採訪等，應提前告知輔導團隊轉知本局，以利輔導團隊及本局掌控相關資訊。
3. 種子戶需參與相關籌備討論會議，共同進行活動規劃及相關分工作業。

### 四、投入社區互助互動發展

1. 種子戶可協助其他種子或央北居民活動之辦理。
2. 種子戶需共同分擔種子戶共同事務，進行共同事務分組（例如場地組、資材組等，視情況調整），互相協助種子戶共同事務，依各組需要不定期召開小組會議，並提供會議或工作紀錄供所有種子參考（提供形式得依種子戶共識會討論調整）。

### 五、其他補充說明

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（含側拍）等相關素材，用於行銷推廣、研究跨世代共居計畫或其他正當目的。（例如社區行動執行之照片，本局得作為成果露出、行銷宣傳等使用）
3. 本計畫種子相關責任義務原則須由申請人或其自帶資源之代理人（共同）

履行，惟，代理人名單須經本局或專案輔導團隊許可（代理人名單請於 113 年 1 月 31 日前向輔導團隊提出，名單以至多 1 人為原則，且不得與其他種子戶之代理名單重複。代理名單應提供相關聯絡資訊，並簽署代理切結），代理人之行為視同種子戶本人，且代理人務必將相關代理資訊確實傳達種子戶本人，如遇代理人不適任或代理頻率過高（由輔導團隊或本局判定為準），以致影響計畫成果品質、初衷或目的者，其代理場次將視為無效（等同缺席）。此代理制度本局及輔導團隊得視情況滾動調整。

## 肆、評鑑原則與要點

社區營造為須長期推動之工作，而入住央北社宅又有一定期限之限制下，本評鑑作業將種子戶的「執行種子社區行動及行政紀錄、參與種子戶共識會議及培力課程、共同籌辦大型社區活動」定位為基本義務；而種子戶「投入社區互助互動發展」則定位為社區共學動員之特殊權利，以及社造議題與對策初擬之滾動過程，並視投入情形給予額外的獎勵回饋。經評鑑分數達一定標準者得享有租金優惠之權利。

而為鼓勵與促進種子間、種子與社區間形成互助共好之良性循環關係，本評鑑採超標獎勵與未達標提醒之方式辦理，評鑑方式為：基本分數為 60 分；各項剛性指標未達標準將依下表扣分，完成各項柔性指標則予以加分以資鼓勵。評鑑項目及要點如下表 1：

表 1 評鑑要點表

總項	評鑑子項	獎懲方式	執行方式
基本義務 (剛性指標)	執行種子社區行動及行政紀錄	1.未依回饋計畫完成行動場次，每場次扣 20 分。 2.未依規定提供各場次行動紀錄與成果，每場次扣 10 分。	1.書審 2.行政執行紀錄
	參與種子戶共識會議	每缺席一次扣 5 分	簽到紀錄
	參與種子戶培力課程		
	共同籌辦大型社區活動		
特殊權利 (柔性指標)	投入社區互助互動發展	1.辦理社區行動中，若居民名單有新增，每人加 2 分。 2.協助其他種子或央北居民自辦活動，每次加 2 分。	書審 (提供紀錄表或簽

總項	評鑑子項	獎懲方式	執行方式
		3.依分攤種子戶公共事務執行時數(含小組會議及執行相關工作)·每小時加1分·每月上限至多加5分。 4.投入大型活動前置籌備工作·每小時加1分·每月上限至多加10分。 5.大型社區活動當日出席參與擔任工作人員·加10分。	到紀錄·由輔導團隊及或機關進行審核)
※特殊狀況(例如不克出席)須主動事先向輔導團隊提出說明·並經確認與採取補救措施後免扣分。 ※輔導團隊或本局得於評鑑前微調此評鑑表(例如評鑑執行方式調整·或因特殊原因致該表格內評鑑項目變動而需更改項目)			

## 伍、獎懲措施

### 一、租金優惠與續租資格認定

#### (一) 109-112 年簽約入住者

等第	總分數	續租認定	租金優惠	試算每月租金優惠
特優	100分(含)以上	可續租	市價7折	套房：8,050元 二房型(依坪數)：11,900元、13,038元或13,913元 三房型：16,100元
優等	80~99分		市價7.5折	套房：8,625元 二房型(依坪數)：12,750元、13,969元或14,906元 三房型：17,250元
合格	60~79分		無優惠	
不合格	未達60分	不續租	-	

※上表租金優惠試算僅供參考·請以新北住都中心實際計算為準。

#### (二) 113 年簽約入住或續約者

原則以「新北市青年社會住宅分級租金收費標準」收費後之金額進行減免·詳細辦法待新店央北社宅之分級租金收費標準表公告後再行訂定。

## 二、注意事項

1. 本評鑑結果之租金優惠日期原則自 113 年 10 月 1 日至 114 年 9 月 30 日止 (計 12 個月)。如有特殊情況，由本局與輔導團隊討論後調整。
2. 參與 113 年度 (本次) 評鑑之對象：112 年 12 月 1 日 (含) 前起租之所有種子戶。
3. 合約期間評鑑累計達 1 次不合格者原則不予續約，若經通知仍未改善致合約期間累計達 2 次評鑑不合格者，得由專案輔導單位通報本局及相關單位終止租約，本局將於該年度評鑑後終止租賃契約，並請該戶種子戶依契約規定執行契約終止後之相關事宜。

※本評鑑機制 (說明) 自 113 年 1 月 1 日起生效，目前之輔導團隊為「珍宇設計工程顧問有限公司」。

※本局得視情況調整本評鑑機制 (說明)，並保留最終解釋權。