

第2屆臺北市政府住宅審議會第7次會議

議程

- 壹、會議時間:111年1月6日(星期四) 上午10時00分
- 貳、會議地點:市政大樓二樓 S218會議室
- 參、主席:彭振聲主任委員
- 肆、報告案
 - 一、臺北市社會住宅管理維護成本及實際支出情形
 - 二、因應住宅法修法本市社宅配租比例通案原則
- 伍、綜合討論
- 陸、臨時動議
- 柒、結論
- 捌、散會

第 2 屆臺北市政府住宅審議會第 7 次會議

會議紀錄

壹、時間:111 年 1 月 6 日(四) 上午 10 時 00 分至 12 時 00 分

貳、地點:臺北市政府市政大樓 2 樓 S218 會議室

參、主席:彭振聲主任委員

肆、出席名單:(詳簽到簿)

伍、報告案 1 — 臺北市社會住宅管理維護成本及實際支出情形:

一. 業務單位報告(詳見會議資料)

二. 綜合討論(依發言順序)

(一)張智元委員:

1. 針對檢討管理成本過高一事,建議應先了解確認成本歸屬問題,民間住宅管理未包含稅金或行政作業之行政人事成本,因此市府分析社會住宅管理成本時,相較於民間管理成本及比較基礎確有不同,外界也容易因此產生社會住宅管理較民間管理成本更高之認知。
2. 現行物管人數偏多,建議可參考日本住宅物業管理概念,結合建築物智慧化,後續檢討人力配置改以環境清潔、保全為重,適度減少物管人力支出,長期而言如未減少人力支出,隨著屋齡提升、設備之劣化或能源耗損提升,未來維護及長修成本均會上升,隨建物年齡上升,每年花費的成本也將提升。
3. 社會住宅中控、防災等係因應法規需求設計,且針對資通訊號部分未與物管或保全空間結合集中管理,導致人力成本的支出,建議將物管櫃台與資通訊號管理集中放置,提升管理效率;後續都發局可再針對 POE 檢討項目及檢討情形進行實際情形之說明,以利提供市府具體改善作為。

(二)陳亮全委員:

目前分析之社會住宅管理維護成本均係為較新的房屋,因此還無法顯現出未來維護成本的支出情形,提醒市府針對社會住宅內部設備維護維修之計畫應預先思考未來規劃,另應建立承租戶良善使用社宅設備之習慣,減少設備使用毀損情形。

(三)林左裕委員:

1. 政大國際學人宿舍之管理營運模式類似於社會住宅,針對管理方面由校方委託專業物管單位進行,其後收入大多用以支付於

建物管理或維修之費用，以維持居住品質或設備使用。

2. 社會住宅管理維護成本可分為固定成本或浮動成本，當社會住宅戶數或規模提升，建議應降低固定成本花費，針對社會住宅物管採統一發包採購方式，調整浮動成本花費，以類似連鎖餐廳中央廚房模式，降低各社會住宅基地配置維修、清潔人力之成本；亦可藉由自動化門禁或管理措施、AI 智慧管理，針對無法智慧管理部分或需常駐於社會住宅內的工作再以物管人力支應，降低物管人力及成本花費。

(四)黃一平副主任委員：

1. 本市社會住宅存量逐漸增加，但社會住宅建築規劃設計或都市設計審議量體配置考量，可能有一基地多棟建築，進而導致社會住宅物管人力或保全櫃台設置數量增加，此類型社會住宅都發局會透過中控櫃台採通視性設置，減少人力支出，自小彎、行善社會住宅起也開始檢討將全臺北市的社會住宅區分為五大區域或大行政區複合管理概念檢討物管聯合發包可行性，降低行政及機電人力配置。
2. 臺北市住宅及都市更新中心設置法案業經臺北市議會三讀通過，後續透過行政法人的設置，希望可讓社會住宅的營運更加彈性。

(五)康旻杰委員：

1. 對於社會住宅生活想像或住宅文化，可參考新加坡社會住宅經營型式，低樓層規劃咖啡廳或餐廳，將商業設施收入挹注於社會住宅整體財務內，在社會住宅內可結合臺灣住商混和的使用模式，創造新生活型態，亦可透過空間共享避免社會住宅標籤化；店舖可交由青創或新創團隊營運或提供使用，進行空間共享的營運模式，達成混合使用的社會住宅典範。
2. 就現行社會住宅 POE 的辦理，可針對底層部商業設施對社會住宅的回饋進行檢討分析，但同時須考量該商業設施的設置是否會增加物業管理的複雜性及成本，後續針對此面向之評估可作為創造新居住面向的良好機會，減少低樓層或社宅空間依賴物管設置的可能性。

(六)杜功仁委員：

1. 目前從資料上可以看到社會住宅主要管理維護成本支出包含能源、水電及物業委託成本，但因為現行社會住宅均為較新之建物，後續建物老化可能產生維護、重置更新的成本，建議後續應納入長修等建物或設備老舊重置或更新部分，以利掌握建築維護成本狀況。
2. 社會住宅管理營運成本高，自人力成本縮減有望達到大幅減少

之效果，清潔屬於各社會住宅均須配置之人力，但針對保全、機電或行政等人力確有檢討空間，可透過了解人力工作情形及量能、工作項目時間花費，以電子資訊系統方式處理精進書面行政作業，或透過智慧化監控管理，夜間減少保全、機電聯合發包縮減人力…等。現社會住宅花費大量行政人力及時間於處理報修或現勘，與民間物管服務有別，建議可朝向減少住戶報修程序，降低報修工作時間花費，縮減行政人力配置。

3. 後續建議可針對社會住宅每月每坪物業管理成本進行比較，依各案場總樓地板面積及物管成本，檢視各社會住宅物管成本的差異，以利將各社會住宅以客觀成本數據進行比較。

(七)孫一信委員：

1. 本次針對租賃行政業務提供建議。因弱勢也具行政服務之需求，各縣市社福服務模式可分為屬於(For)社會住宅的專門社福量能，或是在(In)社會住宅的社福兼辦社會住宅業務。過往曾呼籲物管應該增加社福或社工師之配置，或是社會局應介入處理社會住宅弱勢照顧服務需求，亦可考量行政服務人力那些可以支援社福或弱勢協助，協助弱勢戶房租生活等方面問題。
2. 呼應康委員所提，社會住宅倘若希望藉由商業設施設置活絡社宅的活動、又不想被民眾抗議商業行為影響周邊商家收益，可參考萬隆東營區庇護工場的餐廳經營，或林口世大運社宅內，勵馨基金會與早餐業者合作經營的早餐店模式，一方面有益於活絡社區氣息及便利生活機能，一方面也可協助弱勢族群。

(八)陳金萬委員：

希望市府可安排本屆住宅審議會委員至市府完工之社會住宅進行參訪，讓委員們可以實地走訪了解臺北市社會住宅內部空間配置及公共空間設計。

(九)楊松齡委員：

一般房屋出租針對折舊成本會攤提在租金內，而設備維護部分屬沉入成本無法回收。社會住宅倘將房屋折舊或經常性使用支出攤提至租金內，不納入土地成本，社會住宅的自償較有機會。

(十)周麗華委員：

本議題支持都發局就管理維護之分析及後續精進方向，雖現在開始進行社會住宅成本分析，但近期物價上漲、人力薪資提升部分，希望市府也可以納入成本考量及未來人力配置中。

(十一)林育如委員：

因為目前的分析情形尚無法得知行政人力配置內，每人的工作比重及工作項目，無法判斷是行政工作繁重需要大量人力處理，或可透過檢討現行工作項目內容，減輕管理人力之負擔；亦可考量行政法

人成立後，可分攤部分物管工作，檢討增進後續委外時物管人力配置情形。

(十二)劉政伶委員：

1. 隨著社會住宅營運案場增加，人力的增加亦導致管理營運成本之增加。呼應孫一信委員所提，社會住宅應思考如何實現社福社區化，活絡社會住宅生活、減少社會住宅標籤化情形，讓弱勢於社區內就業及融入，增加社會住宅內輸送社福量能的機制。
2. 針對社會安全網建置及社福量能進入社會住宅部分，期望未來社工師在分工分責之人力配置上，可有效減輕管理人力的工作負擔。

陸、報告案 2 — 因應住宅法修法本市社會住宅配租比例通案原則：

一. 業務單位報告(詳見會議資料)

二. 綜合討論(依發言順序)

(一)呂秉怡委員：

1. 支持目前經濟及社會弱勢 40%調整之市府方案，新增 5%弱勢彈性運用有助於社衛政單位掌握弱勢族群居住情形，針對屋源進行弱勢居住方案的政策性研訂；或建議可參考內湖區社會住宅提供大內科就業民眾方式，依區域性特色彈性調整部分行政區提供不同的弱勢比例。
2. 青創計畫目前係規劃總戶數 7%，建議市府可再評估增加青創計畫戶數及比例，有助於推動社區文化交流及居住文化營造；鼓勵青創戶參與之誘因可採六年承租期限延續方式辦理，並讓青創戶扮演更積極參與社區工作項目，或至其他社會住宅基地進行社區活動播種，肩負起市府政策或協助之工作，創造臺灣社會住宅的特色及居住文化。
3. 另外針對過往陳金萬委員提倡之平埔族民居住部分，建議市府可針對此部分進行實驗性突破的可能性，在原住民族區域給予部分協助。

(二)張智元委員：

1. 臺北市社會住宅中籤率偏低，建議針對區域差異，規劃各行政區特殊留用或分配方式的原則。
2. 針對特殊情形身分戶與 NGO/NPO 合作提供居住性服務，讓服務對象可透過抽籤以外方式入住社宅，有助於弱勢族群居住協助，亦有助於 NGO/NPO 和市府單位在社會住宅內互相溝通及合作、了解社會住宅，逐漸拓展為讓 NGO/NPO 團體參與社會住宅的經營管理，甚至是興辦，因此支持該方案的推動。

(三)林育如委員：

隨著未來各行政區社會住宅逐漸完工，針對社會住宅較多的行政區是否仍持續保留 30%在地區里比例一事，建議市府未來可以多加評估檢討；另外部分行政區社會住宅戶數相對較少，市府亦可考量針對在地區里的比例建立調整機制。

(四)康旻杰委員：

林口社宅 NGO/NPO 營運模式除空間規劃外，結合商家提供弱勢民眾工作機會，亦可作為市府推動社會住宅 NGO/NPO 承租的政策參考方向，故支持市府現針對彈性運用 5%未來可評估規劃 NGO/NPO 承租模式。

(五)林左裕委員：

1. 針對弱勢比例的調整原則無意見，並支持彈性運用的設置，惟建議針對弱勢彈性運用比例之「彈性運用」定義為何，應有更詳盡之說明或規範，避免提供彈性運用方式過於模糊，造成執行困難；另在地區里開放未設籍之就學就業者應屬合理，惟提醒市府本項亦須考量地方服務量能，針對未設籍部分避免民眾一窩蜂進入，造成地區社會福利或公共服務之壓力。
2. 針對近期中央討論之社會住宅租金設定，採用附近租屋行情 8 折辦理、自市場面進行考量，未針對所得面或成本面反推進行租金訂定，容易產生房租高貴地區住不起、進而導致社會住宅興辦的困難，建議市府研議本市社會住宅以所得面進行租金訂定之考量項目，再以市場租金進行加權平均，訂定社會住宅民眾可負擔之租金。
3. 社會住宅商業設施一般而言多採最高價格得標承租，可評估針對使用統一發票之商家規劃採包底抽成，並評估設置之商業設施類型應不僅可對社會住宅社區營業，亦可對周邊社區營業，增加社宅商業設施營收。
4. 另就未來高齡化趨勢，除於建物增設電梯外，針對社宅戶數逐漸增加的同時，可評估規劃有房之高齡者採以房養老，原居住的房屋提供年輕族群居住，藉社會住宅資源協助高齡社會的到來。

(六)陳金萬委員：

很多平埔族人不知道自己是弱勢族群，現社會住宅新增彈性運用比例，建議也可將彈性運用部分納入平埔族群，協助弱勢之平埔族群可獲得居住資源之協助。

(七)杜功仁委員：

因應住宅法修法，針對經濟或社會弱勢族群配租比例的調整原則無意見，另針對青創戶及一般戶皆可評估透過社會住宅包租代管方案，

協助六年期滿後轉軌至一般房屋。

(八)蕭明康委員：

社會住宅政策即為照顧弱勢或就學就業的青年族群居住需求，針對弱勢戶比例目前方案敬表支持，惟建議社會住宅可優先照顧在地就學就業青年，避免設籍行政區之申請者佔去部分在地區里之比例及戶數。

柒、討論案

(本次會議因議程調整，原訂本次討論之新招租案包含信義區廣慈博愛園區社會住宅、內湖區行善社會住宅招租規範，暫緩討論。)

捌、會議結論：

- 一. 請都發局就本次會議中委員針對管理、營運及維護層面之建議，綜合評估後納入未來社會住宅相關制度予以檢討。
- 二. 針對委員提議參訪社會住宅一事，請都發局後續依本年度完工之社會住宅案場，徵詢有意願之委員擇日辦理參訪事宜。

玖、散會-12時00分