

第3屆臺北市政府住宅審議會第3次會議

議程

壹、會議時間:113年5月22日(星期四) 上午9時30分

貳、會議地點:市政大樓11樓吳三連廳

參、主席:臺北市政府李四川主任委員

肆、報告事項:

(一) 臺北市文山區和興水岸社宅、內湖區舊宗社宅租金規劃

伍、綜合討論

陸、散會

第3屆臺北市政府住宅審議會第3次會議紀錄

壹、時間:113年5月22日(四) 上午9時30分

貳、地點:市政大樓11樓吳三連廳

參、主席:李四川主任委員

肆、出席名單:(詳簽到簿)

伍、報告事項:

- 一、業務單位報告-臺北市文山區和興水岸、內湖舊宗社會住宅租金規劃(詳見會議資料報告案)

陸、綜合討論(依發言順序)

- 一、陳清秀委員:目前社會住宅提供之物業管理服務已達中上等級,惟社會住宅資源之提供係為協助弱勢居住,需檢討社會住宅資源之物業管理服務強度之定位,應為服務一般家庭之生活,針對社區內之管理人員、清潔、收發信等物業管理服務應有相對應之合理人力配置,部分社區事務應由住戶自發性辦理,相關物業管理制度及定位應依興辦社會住宅之目的進行合理規劃,並可評估物業管理業務相近之人員共同處理部分事務,或以其他開源節流方式進行成本控制。

二、許阿雪委員:

1. 目前物業管理人力配置數量多,應依社區實質物業管理需求進行精簡,總幹事、副總幹事、機電人員、清潔人員等人員之配置是否依基地規模及實質管理需求進行檢討?未來完工營運之社會住宅戶數增加,應檢討整體社會住宅物業管理成本支出及人力規劃情形。
2. 現行管理費用以每坪70元計收恐與實際管理費用有所落差,尚不足以支應社會住宅營運所需之物業管理成本,建議管理費亦可評估參照社會住宅租金與市場租金之折數,適當提升社會住宅之管理費用,以因應實質物業管理需求。

3. 房屋租金因應物調指數之房租指數類別調整，可能產生舊屋租金高之情形，建議社會住宅之租金及管理費應有明確之訂定或檢討標準及規範，以敘明租金之合理性及正當性，降低與民眾溝通之成本，並研析後續社會住宅折舊及因應房租指數進行租金調整如何衡平。

三、呂秉怡委員：

1. 針對業務單位提報之租金訂定金額尚無意見，惟有關社會住宅中長期之管理制度，倘係採使用者付費或社會住宅社區自治管理，應有助於使承租戶可瞭解社會住宅之管理強度與相對應負擔之管理費用，建議市府可評估嘗試納入使用者付費或社區自治機制、降低物管成本，或如歐洲社會住宅採磁卡門禁控制，以降低人員管理。
2. 社會住宅推動聯盟倡議社會住宅住戶繳納之租金及管理費用應拆分計算，前期僅酌予調整，但讓承租戶可逐漸瞭解並適應其所支付之物業管理費用金額；且將租金及管理費拆分時，因應人力成本增加進行管理費調整或管理強度之調整也較為透明，可讓承租戶接受。現階段可將社會住宅依四大分區討論區域聯合管理，不應再細分各次分區進行發包或規劃，以利放大營運規模增加經濟效益以節省成本，並針對社會住宅之建築設計，依實際營運經驗反饋於建築規劃設計時，將管理維護及空間安排納入考量，以降低營運期之物業管理人員配置需求。
3. 社會住宅是準社福政策，較難以從社會住宅之營運達到自償，且臺北市社會住宅為照顧所得較低者規劃分級租金補貼，因此需有相關社福機關之支持，以強化照顧住宅機關較難以協助到之弱勢族群居住負擔，例如評估社會住宅增加第0階之分級收費標準，但回歸整體臺北市住宅資源之規劃，仍有社衛政單位協助之必要，建立起更緊密之社福之支援及支持，社會住宅推動聯盟亦將持

續倡議中央應推動社會住宅分級收費原則，期可強化地方政府對弱勢之照顧。

4. 營造成本攀升，如以單一基地檢討計算社會住宅租金單價較高，後續社會住宅之租金公式建議評估將興建成本上漲情形納入考量，並適時將新社會住宅所面臨之高營建成本評估由前期興辦之社會住宅進行分攤。

四、張榮春委員：

1. 建築格局將影響社區管理強度，但針對社會住宅社區應檢討物業管理強度，可考量區域聯管方式如：不同社區之總幹事/副總幹事、機電維護人員相互支援、聯合管理，但目前業務單位說明之案場係降低保全哨數量，未採降低清潔人員數量，恐使民眾產生公平性及安全之疑慮，建議仍須社會住宅主要管理人力需求時段進行人員配置。
2. 一般住宅社區之租金及管理費係以拆分計算，目前社會住宅管理費僅收取70元/坪，無法支應實際管理支出費用，針對租金部分係調整參數進行計算，建議長期而言仍須評估於55年營運期是否可達財務平衡，並應評估管理費用依實際管理營運情形進行收取，將管理費及租金拆分計算。
3. 另支持用物調指數之房租指數類別進行檢討，以利提供民眾租金檢討之依據及調整標準。

五、張智元委員：

1. 支持業務單位提報之調整方向，惟市府應思考，舊宗社會住宅與和興水岸社會住宅戶數規模不一、管理人力配置數量相近，應依社會住宅之規模進行合適之人力配置，或參考其他縣市以自動化管理方式降低管理人力需求，以因應人力成本上升或人力短缺之趨勢；社會住宅之物業管理處理業務繁雜，且E

化程度不足，須配置行政秘書協助處理文書作業，並兼顧社區住戶之關懷訪視照顧，建議就社會住宅之物業管理業務內容，應有社福體系加入分擔，非由住宅部門單獨辦理。

2. 過往社會住宅規劃設計階段未將管理營運成本納入思考，且社會住宅之管理營運成本較一般社會住宅高，且對於風險管理控管之需求較高，未來新建社會住宅建議可透過前期規劃檢討，如基設及細設階段即考量物業管理運作模式，進而檢討空間規劃設計以調降人力成本。
3. 另社會住宅調降人力成本需有一致標準及邏輯，避免外界質疑因區域聯合管理而降低社會住宅服務品質，並經由累積管理經驗後即可分析並設定管理目標值，並建立系統性管理標準，倘無管理目標值之訂定，後續恐使物業管理成本不斷膨脹且不易掌握，於固定時間檢討物調、折舊等並反映於社會住宅之管理費用訂定。租金之檢討每3年定期檢視時，建議亦須針對物調情形及折舊納入考量。

六、廖庭輝委員：

1. 建議租金與管理費拆分進行收取，目前承租戶繳納之租金尚無法看出管理費用多寡，致民眾無法瞭解所獲得之管理服務及其對應之管理成本，或已建立智慧化管理模式同時卻仍須配置物業管理人力等資源浪費情形；倘未將租金與管理費進行拆分，後續難以檢視社會住宅租金可負擔及管理服務使用者付費之關係，僅調整管理費容易使外界產生漲租之疑慮；中央目前分級租金草案亦未將管理費用納入租金計算，倘市府未研議租金及管理費拆分，未來臺北市社會住宅分級收費之制度設計恐因管理費用差

異而失去優勢，並難以讓民眾瞭解管理成本。分開收費可助於和民眾瞭解管理成本，並逐步推動住戶自治之可行性，如一般公寓大廈自治討論其所需之管理強度及負擔之管理費用；未來小規模社會住宅基地數量可能逐漸增加，建議可逐步推動管理費用分開計費、進行溝通以提升大眾接受度。

2. 另租金之調整倘係因應物價上漲之緣故，市府應檢討是否係依物調指數進行調整，而非以物調指數之房租指數類別進行調整；租金之調整應建立相關調整辦法，有助於與外界溝通租金上漲之原因及調整作業方式。

七、孫一信委員：

1. 目前業務單位報告之租金調整是採物調指數之房租類指數上漲情形辦理，但無法反映房屋折舊，未來是否可能會產生社會住宅租金超過承租人合理負擔範圍的矛盾情形？社會住宅租金公式調整假設參數調整恐不利市府對外與民眾進行溝通。
2. 後續社會住宅興建成本上漲，針對社會住宅之租金調整業務單位已將全市性之租金調整情形納入考量，仍建議市府應評估是否應將新舊期之社會住宅興建安成本共同計入進行整體考量，或是否仍有需要將財務自償納入優先考量？
3. 社會住宅定位為照顧弱勢，應思考於該興辦目的下，是否仍有租金逐年調漲之必要，或將租金收入用以支應整體興建營運成本為政策考量進行租金訂定之必要性，建議市府仍應將社會住宅租金民眾可負擔納為租金訂定之重要考量因子。
4. 另市府後續亦可評估以老舊建物整維再利用，增加社會住宅存量，例如透過信義區大我新舍之整修，

或整修出租國宅轉作社會住宅之可能性。

八、黃麗玲委員：

1. 過往參訪日本、韓國、荷蘭等地社會住宅，因社會風氣不同，社會住宅皆未配置物業管理人員；該類國家累積之社會住宅經驗係已將管理營運納入建築設計規劃，不見得有規劃單獨之管理櫃台並配置管理人員，但臺灣住宅演變自今之電梯大樓或社區生活習慣，須有人管理，爰建議市府可檢視社會住宅戶數、物業管理人力數量及平時業務內容並進行呈現，較容易使委員瞭解客觀理解社會住宅物業管理之規劃情形，亦可將社會住宅在地人立與物業管理或社區自治進行結合方式，除可更為彈性處理個別基地問題，亦可達到弱勢照顧需求，現階段雖難以推動此種管理態樣，但未來亦可評估委託請 NGO 團體或社群組織之協助。
2. 社會住宅之租金調整模式及標準十分重要，市府可思考該如何傳達社會住宅租金調整模式，有助於減少租金檢討之阻力，並讓大眾瞭解社會住宅租金檢討課題。

柒、會議結論：

- (一)有關本次會議各委員所提供之意見，請業務單位納入後續社會住宅租金制度進行檢討評估；並請業務單位應評估訂定本市社會住宅政策之定位及照顧對象，以確立社會住宅政策擬定方向。
- (二)社會住宅之租金訂定及調整應有明確之辦法或作業要點，確立本市社會住宅租金訂定及調整模式，以利對外溝通，並應針對社會住宅租金及管理費分開計收之模式，及社會住宅管理費單價自每坪70元調升之金額進行研議，使承租

戶可瞭解實際獲得之管理服務強度及應負擔之管理服務費用。

(三)社會住宅之規劃設計，應就現行社會住宅管理營運之經驗進行回饋，研擬檢討社會住宅之規劃及施工模式，以減省社會住宅營運期間之管理成本；並就社會住宅之政策及相關制度規劃，再行研擬對外界溝通之模式，取得社會大眾之共識。

(四)針對本市社會住宅之管理模式及費用收取，請臺北市住宅及都市更新中心針對今日會議委員所提以區域聯合管理降低人力成本之概念納入後續社會住宅管理進行檢討，並將檢討情形提報本會議進行報告。

(五)請業務單位後續安排本會第三屆委員及第四屆委員參訪本市社會住宅，以利委員瞭解本市社會住宅之興辦及營運情形。

捌、散會-11時15分