

第4屆臺北市政府住宅審議會第1次會議 議程

壹、會議時間:113年8月14日(星期三) 上午9時00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、臺北市政府住宅審議會暨第四屆委員介紹

伍、報告事項:

一、報告案

(一) 臺北市士林區華榮社宅租金規劃

(二) 臺北市幸福住宅方案

二、討論案

(一) 臺北市住宅及都市更新中心社會住宅管理維護機制

(二) 臺北市社會住宅申請及續約相關制度檢討

1. 一般戶於承租期間取得弱勢身分(經濟/社會弱勢) 居住年限
延長可行性

2. 承租社會住宅所得審查適用標準檢討

陸、綜合討論

柒、結論

捌、散會

第四屆臺北市政府住宅審議會會議紀錄

- 壹、開會事由：第四屆臺北市政府住宅審議會第1次會議
- 貳、開會時間：113年8月14日（星期三）上午9時0分
- 參、開會地點：市政大樓11樓中央區吳三連廳
- 肆、主 席：李四川主任委員
紀錄：潘玉婕
- 伍、出席委員：詳簽到表
- 陸、列席單位及人員：詳簽到表
- 柒、報告事項：詳會議資料報告案、討論案
- 捌、報告案：臺北市士林區華榮社宅租金規劃、臺北市幸福住宅方案（都市發展局）
- 一、劉柏宏委員：因應幸福住宅方案是為提供新婚育兒家庭之居住協助，倘申請人尚在懷孕期間，是否得納入懷有之胎兒計算家庭人口數？另建議可邀集有意願以都更分回提供作社會住宅之建設公司至社會住宅參觀或參與青創計畫活動，藉此可消彌建設公司或民眾之疑慮。
 - 二、呂秉怡委員：幸福住宅方案值得讚許，建議可由過往多元取得作社會住宅之外案場，後續評估轉型釋出作為幸福住宅，擴大辦理據點以利新婚或育兒家庭申請。
 - 三、張智元委員：幸福住宅方案是一個很好的政策推動，不過一般社會住宅有托嬰中心或是幼兒園參建，以家長來說是較為方便之選擇，但都更分回作幸福住宅就沒有這樣的方便性，與一般社會住宅相比是有條件差別的。
 - 四、林左裕委員：同意幸福住宅是一個很好的政策，但本政策推行是否會影響年輕人買房子的決策進而延緩買房子的時間，這是值得去思考的，另針對幸福住宅的租金定價，依業務單位簡報所示約為市價7折，但租屋市場租金會一直調漲，租金宜訂定民眾負擔上限金額進行規範。
 - 五、孫振義委員（書面意見）：
 - （一） 臺北市住宅政策與社會住宅建設均為全國之表率，值得嘉許。
 - （二） 以社會住宅入住優惠方案鼓勵生育應是有效的政策，

可適當追蹤相關數據以評估成效。

結論：

經諮詢委員意見後，同意備查，並請據以執行後續招租相關作業。另委員針對臺北市幸福住宅方案所提意見，請都發局納入參辦，並視首次推動該方案之成效，滾動式檢討修正。

玖、討論案：臺北市社會住宅管理維護機制（臺北市住都中心）

一、林左裕委員：

（一）肯定住都中心針對社會住宅管理維護機制利用集中化、專業化降低維管成本的執行力，但仍建議針對設有防災中心之社會住宅，機電人員輪值24小時，評估是否能透過改由簽訂開口契約，於緊急狀況發生時派人員進駐社會住宅處理，以達精簡物管人力之宗旨。

（二）有關公區水電節約措施部分，建議可建置儲電設施，讓電力使用更具彈性，並達到節電的目的；針對導入自動化包裹箱或智能櫃等設備，應考量全齡使用層面，對於長者操作設備問題仍有相關人員可協助解決情況。

（三）當建立管理維護機制並精簡相關人員與費用後，後續可再分析檢討下一階段社會住宅管理費用。

二、劉柏宏委員：經了解社會住宅住戶對於物業總幹事流動率較大認為須不斷進行磨合，建議應思考適當調整物業管理人員之薪資，以維持社會住宅管理之穩定性。

三、張智元委員：

（一）設置人臉辨識系統建議應確認個資保護問題，另為避免大量包裹占用，有關設置自動化包裹箱可評估研議是否採使用者付費機制。另有關於信件投遞部分，因目前社會住宅信箱皆設置於社會住宅管制區域內，倘一併使用無人設備進行管理，宜將郵差或投遞者投遞方式納入考量。

（二）考量後續社宅之管理費將分別計收，社會住宅住戶將共同檢視社會住宅相關管理效能，建議針對公區之管理評估訂定標準化相關設備使用規範，如公區用電設

備之開關時間、時長等規範，避免因各社會住宅社區使用習慣影響社會住宅之管理及營運品質。

- 四、蘇瑛敏委員：近期因參與內政部建築研究所辦理智慧建築評選，走訪很多公私有社區、辦公大樓等，以參訪廣慈社會住宅為例，目前該社會住宅已營運約兩年，針對社會住宅之物業管理及智慧化管理亦應累積相關使用情形經驗，但經瞭解該資料目前僅進行資料蒐集，缺乏進一步進行資料分析與建立反饋機制，如針對空調、照明用電部分進行分析，透過社會住宅智慧能源管理系統，依各案場之使用情形訂定個別管理使用機制。
- 五、呂秉怡委員：
- (一) 社會住宅已營運多年，建議可與社福系統合作，於社會住宅建立有系統的社會福利資源。例如建立社福小組，至少編制1至2名社工，以利瞭解居住社會住宅內之個案狀況及後續轉介相關協助資源。
 - (二) 針對人力精簡檢討部分，目前資訊僅列出預估可減少人/哨數，建議應列出現有人力規模及精簡後人力規模，以及精簡前後預算的變化，以利檢視執行成效。
- 六、潘玉女委員：精簡物管人力後，服務水準是否仍有維持原有品質？另針對縮減物業管理中心上班時間，是否會造成住戶有問題卻無法及時向物業人員反應或解決之情況，建議後續應納入考量。
- 七、許阿雪委員：建議可評估保全及物管中心人員為彈性調整上班時間，以達服務不中斷但人員數量仍可精簡之目標。
- 八、孫振義委員（書面意見）：
- (一) 為了降低社會住宅的管理成本，可提升智慧化建築或自動化管理系統。
 - (二) 為了配合零碳建築政策，內政部建築研究所已經有補助計劃協助臺北市社會住宅進行低碳建築診斷，建議市府可以考慮自主編列預算，進行全面性的診斷以及研擬改善計畫。
 - (三) 社會住宅是非常重要的住宅政策，但是其成本數據仍在逐漸累積當中，可以適當地彙整臺北市社會住宅之

成本，並且公告給予大眾知曉與參考。

結論：

- (一) 請住都中心參考委員所提意見持續檢討精進，確保服務品質，並彙整管維社會住宅之相關使用數據、資料，據以分析歸類，俾於施行智慧化管理。
- (二) 另後續社會住宅規劃設計階段，請都發局依據管理維護單位回饋意見，規劃相關空間及機能，引進智慧化科技減少管理維護人力。

拾、討論案：臺北市社會住宅申請及續約相關制度檢討（都市發展局）

林左裕委員：同意業務單位針對有關所得審查標準檢討，維持現行規定。但有關租期延長、資格認定部分，回歸源頭應為社會住宅供給數量不足，建議市府應思考針對囤房問題於臺北市訂定特別法，使空屋釋出至租屋市場、提高居住資源供給量，自根本解決居住問題。

結論：

- (一) 經諮詢委員意見後，同意社會住宅承租戶以一般戶入住，於租期（6年）屆滿前取得弱勢身分之續租模式，就未曾提供評點制之社會住宅，開放部分比例以社會局弱勢評點機制辦理續租資格之評點。另設定評點分數之最低門檻，則參照社會局所提意見，請都發局採近3年招租社會住宅各房型入住最低評點分數之中位數。
- (二) 經諮詢委員意見後，請都發局持續依現行社會住宅承租所得標準通案制度辦理。
- (三) 永平社會住宅續約所得審查規定，考量一市不兩制，所得標準及租金計算應回歸現行通案制度，未來入住者亦採相同標準審查。

拾壹、其他會議結論：

請都市發展局於下次會議向委員說明本市社會住宅既有、未來規劃計畫方向。

拾貳、散會（是日10時50分）