

第八章 營運及維護管理機制

第一節 開發模式分析

依住宅法第 23 條規定，新建社會住宅方式除直接興建外，尚可採行「合建分屋」、「設定地上權予民間合作興建」及「其他經主管機關認定者」之方法由民間業者參與。社會住宅供給來源詳見圖 8-1；民間業者參與社會住宅開發之權利關係詳見圖 8-2；開發模式架構詳見圖 8-3。

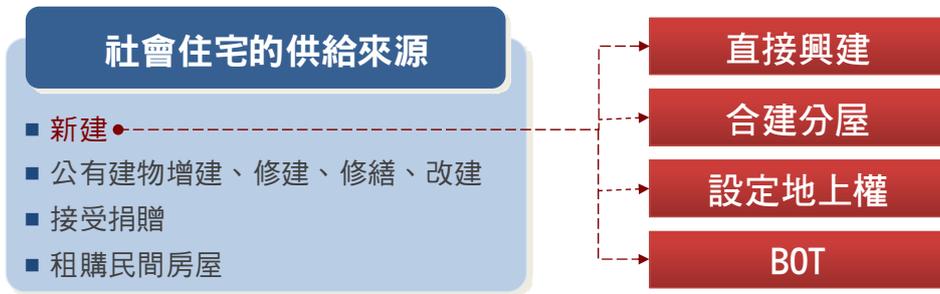


圖 8-1 社會住宅供給來源示意圖

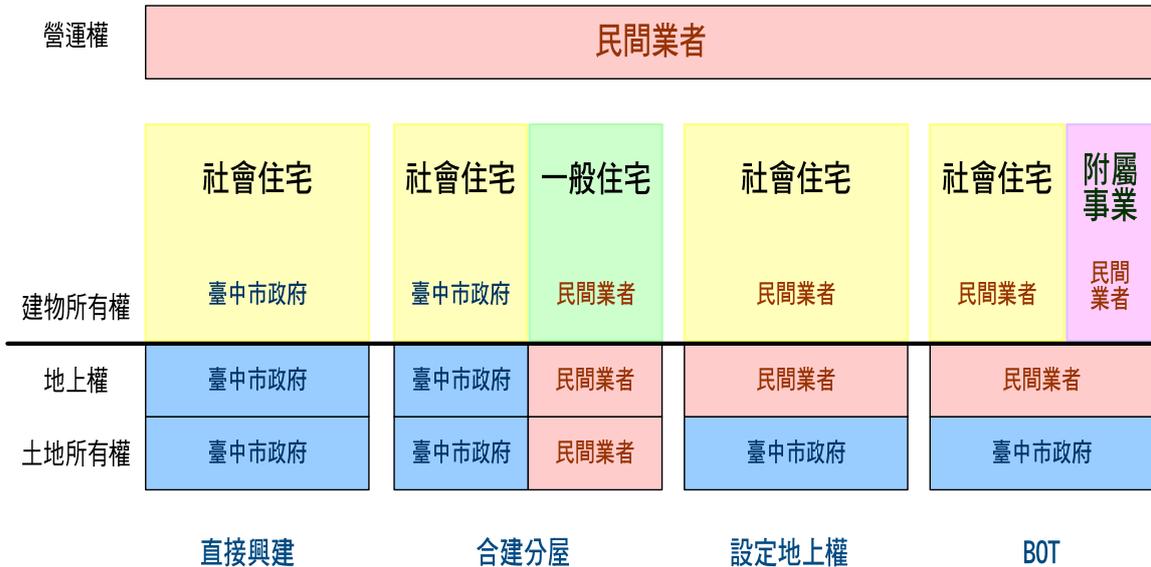


圖 8-2 民間業者參與社會住宅開發之權利關係示意圖

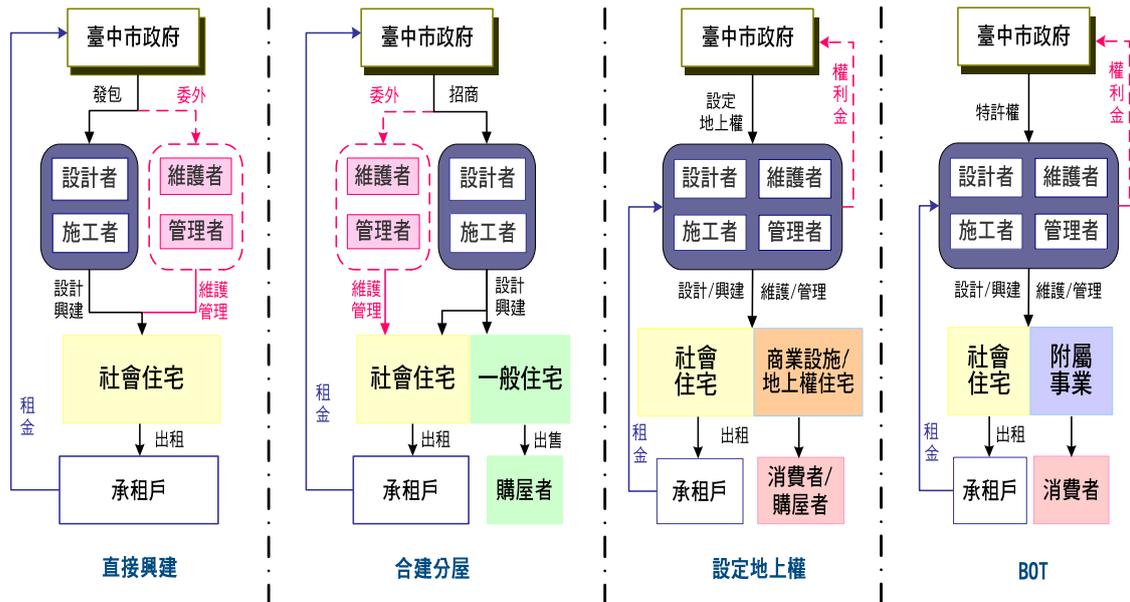


圖 8-3 社會住宅開發模式架構示意圖

一、直接興建

由臺中市政府編列預算直接發包興建住宅工程，以自行成立專責物業管理單位或委由民間物業管理公司，藉由嚴選優良廠商專業與適切性的規劃與管理，以出租方式提供市民優質且具高品質的住宅；其中將保留 10% 戶數提供給弱勢民眾居住，其餘 90% 戶數則開放由一般民眾承租。

此種開發模式所需預算規模最大，純租金收入無法負擔營運維護管理費用支出，應透過預算撥補方式及其他配套方案以平衡財務計畫。

二、合建分屋

採合建分屋模式辦理開發，由臺中市政府提供建築基地，公開招標由營建廠商提供資金與興建，於建築開發完成後依照合約約定比率分配房屋。臺中市政府再將分回之建築物做為社會住宅，並以自行成立專責物業管理單位或委由民間物業管理公司，提供市民優質且具高品質的幸福住宅；其中將保留 10% 戶數提供給弱勢民眾居住，其餘 90% 戶數則開放由一般民眾承租。另外有關營建廠商以合建方式取得之住宅戶數，則由該廠商自行辦理銷售作業，以提供民眾承購。

此種開發模式興建社會住宅，市政府無須投入興建成本之資金，營運期間收取之租金足供負擔營運維護管理費用支出。以此模式開發社會住宅，市政府無財政負擔風險、開發機制彈性較大、住宅供給多元性、建商參與意願較高，具招商

可行性；惟開發後市有土地減少，分回住宅比例依土地作價成本而定，分配比例之風險承擔較大，建議招商前應委由專業不動產估價師進行土地鑑價，避免低估公有土地價值。

三、設定地上權

由臺中市政府提供建築基地，辦理設定地上權公開招標，由得標廠商興建及營運。以此模式開發社會住宅，市政府無財政負擔風險、開發機制彈性較大、住宅供給多元性，且市政府仍保有土地所有權，開發風險由地上權人承擔。惟社會住宅依住宅法規定專供出租之用，純租金收益無法平衡期初興建投入成本，為兼顧政策公益性及考量財務可行性，若採此種方式，應規劃適當之商業收益設施，以提高吸引開發商之誘因。

四、BOT

BOT 係依據「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)由民間機構參與開發，以公開發包之方式將公共建設之規劃或設計、建造均交由民間辦理，並由政府以特許權方式給予民間機構營運一特定期間後，再將所有權移轉給政府。

公共建設是否適合由民間參與、由民間參與是否具有一定程度之可行性，為計畫形成前應先檢視之重點，尤其是屬於政府機關應辦或配合事項，更應提前檢討評估並進行必要之協調或協商，再就具初步促參可行性之案件，進行民間參與之可行性評估、先期規劃或招商等作業。

公共建設委託民間經營後，民間是要自負營虧的，並不是穩賺不賠的生意，而且政府給予促參業者的各項協助，都要在促參法規定的範圍內，經過詳細的規劃及評估確定後，才會公告招商，讓有意願參與的廠商在這些既定條件下投標。

第二節 營運管理計畫

一、營運管理模式

本案營運管理模式建議由臺中市政府委託民間物業管理公司代管，並由物業管理公司負責租約管理（含配住及收租）、社區配套措施及修繕維護等相關事宜，以積極維護住宅之租住品質及與座落社區之優良鄰里關係；另為保障弱勢承租戶之居住品質，將擬由社福單位從旁協助。

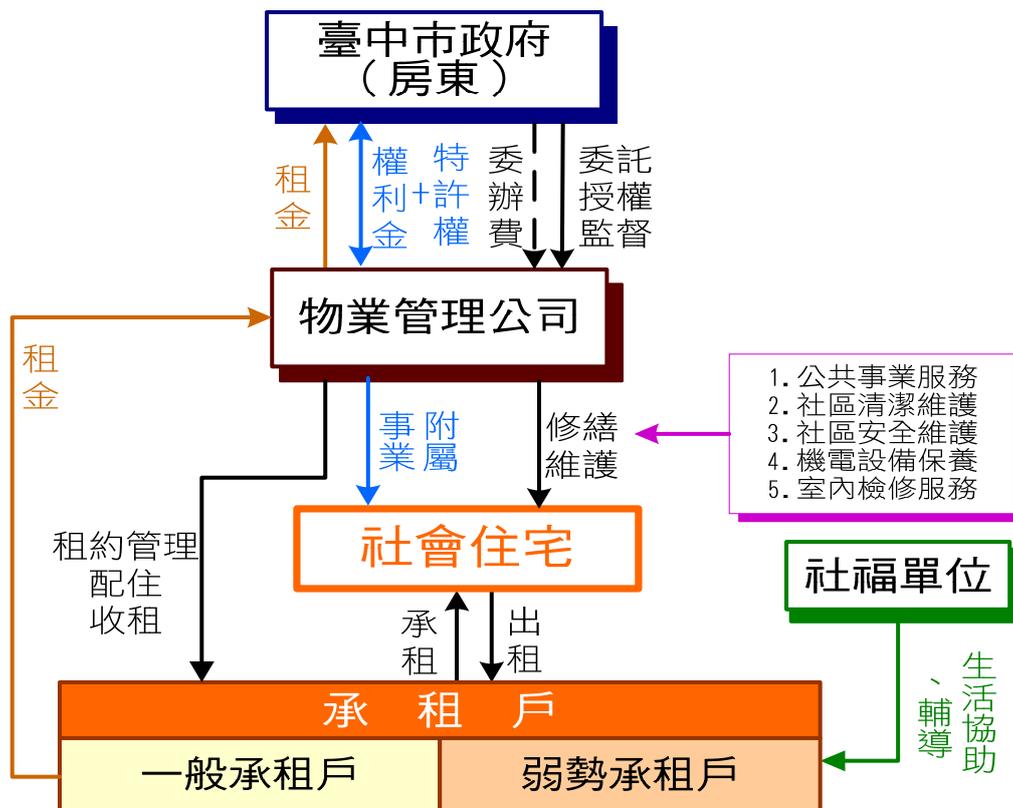


圖 8-4 營運管理模式示意圖

二、管理維護機制

(一) 租賃對象規劃

- 1.年滿二十歲之國民。
- 2.在臺中市（以下簡稱本市）設有戶籍，或勞務提供地為本市但未設戶籍者。
- 3.家庭成員在本市均無自有住宅。
- 4.家庭成員無承租政府興辦之出租住宅或社會住宅。
- 5.家庭成員未同時享有中央政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼。
- 6.家庭年所得及每人每月平均收入應低於受理申請當年度都發局公告之標準。

(二) 租金與租賃期限規劃

1.租金規劃

社會住宅租金及管理維護費不得逾越市場租金行情。本案經估價師鑑價結果，租賃市場行情為一房 7,200 元/月，一房一廳 8,200 元/月，二房 12,000 元/月，三房 17,000 元/月。

2.租賃期限規劃

本案參酌 105 年 2 月 17 日預告訂定「臺中市社會住宅出租辦法」（草案），社會住宅租期為三年，期限屆滿時仍符合第五條第一項各款條件者，得再續約一次，合計租期最長不得逾六年。租期屆滿時，都發局得提供租金補助或補貼資訊，輔導承租人另行申請租金補助或補貼，或請本府社會局、衛生局、原住民族事務委員會及相關局處提供其他協助。

3.保證金

社會住宅之承租人應於簽訂租賃契約時繳納二個月租金總額之保證金及第一個月租金。

4.簽約公證費用

由社會住宅經營管理者與承租人各負擔 1/2。

(三) 社區管理維護計畫

1.人員配置

於北基地設置 2 處門廳(含管理室),南基地設置 1 處門廳(含管理室),管控行人進出,為考量降低維護管理費用,將設置兩處管理哨,另一處則採監視器控管,故全區共配置 2 位管理人員,採兩班輪班制。南北兩基地之車道出入口亦採用監視器進行管制。另配置社區機動經理 1 員與社區清潔人員 3 員,負責社區事務處理及公共環境整潔。

2.費用支出

社區管理維護費用支出包括人事成本以及相關機械設備維護費用等固定支出,亦包含其他雜支等不固定費用,人事成本每月支出約 236,000 元/月,其他維修及行政作業雜支約 44,000 元/月,總計 280,000 元/月。

表 8-1 社區管理維護支出費用一覽表

支出項目		數量	單價	金額(元)
人事成本	管理員薪資	4 人	40,000	160,000 元/月
	清潔人員薪資	2 人	32,000	64,000 元/月
	機動經理	1 人	12,000	12,000 元/月
		小計		236,000 元/月
機械設備 維護費用	電梯定期保養費用	6 部	4,500	27,000 元/月
	機電消防設備定期保養費用	1 式	12,000	12,000 元/月
電信費&雜支&耗材等行政作業費用		1 式	5,000	5,000 元/月
		小計		44,000 元/月
		總計		280,000 元/月

3.智慧型保全措施

考量社區的開放性質與管理維護人事成本應達成平衡,因此劃設住戶門禁管制區,即每幢樓的大廳與安全梯,該區域僅供社區住戶以門禁卡感應進出,並配合進出車行動線與管制區配置監視器,總共配置 12 支監視器,詳細位置如下圖所示,未來可由管理室透過監視器進行監控。

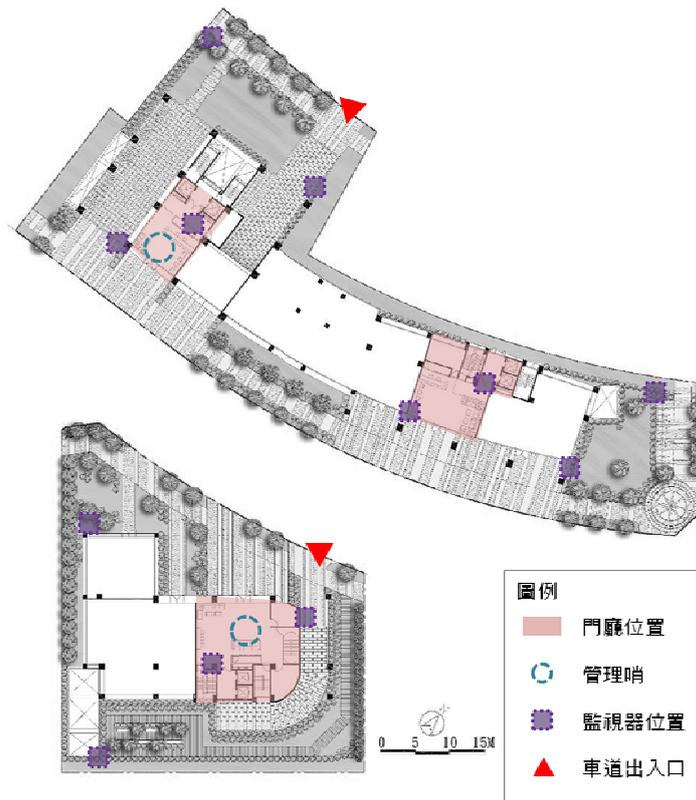


圖 8-5 管理哨與監視器設置區位示意圖

三、後續管理維護策略

由政府直接興辦部分考量整體管理之效率，後續經營、管理權責委託專業物業管理公司，提供保全及物業服務，配合辦理住戶進駐、交屋、設備管理維護、退租後檢修之管理維護業務，以維持住宅社區租住環境品質，每年應編列管理維護預算支應，或由承租者繳納管理費。

依據住宅法第 29 條規定，社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或結合物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。為減輕承租戶之住宅負擔，建議可規劃部分樓地板面積供商業使用，以商業樓地板收益補貼管理維護費用，落實社會住宅區位好、建物好、機能好及租金公道之願景目標。

此外，臺中市政府已制定「臺中市民間興辦社會住宅減徵地價稅自治條例」，獎勵民間興辦出租型社會住宅。民間企業團體除了可以自行管理、經營社會住宅外，亦可將社會住宅委託予物業管理公司，協助管理、維護社會住宅工作。針對

弱勢承租戶需要協助者，則應由社會福利單位建立通報及協助系統。

本案以「共享村落」為主要概念，從青年勞工之食、衣、住、行、育、樂等基本生活需求面建立共享資源循環機制，落實永續經營、節能減碳之目標，衍生之空間需求與後續管理維護機制詳見圖 8-5。

本案相關設施可區分為社區內公共設施與對外經營之店鋪，社區內公共設施主要採委外物業管理公司經營，店鋪則採招租方式經營，如便利商店或超市、餐廳、SOHO 共同辦公室等，相關空間規模與經營模式詳表 8-2、表 8-3 所示。

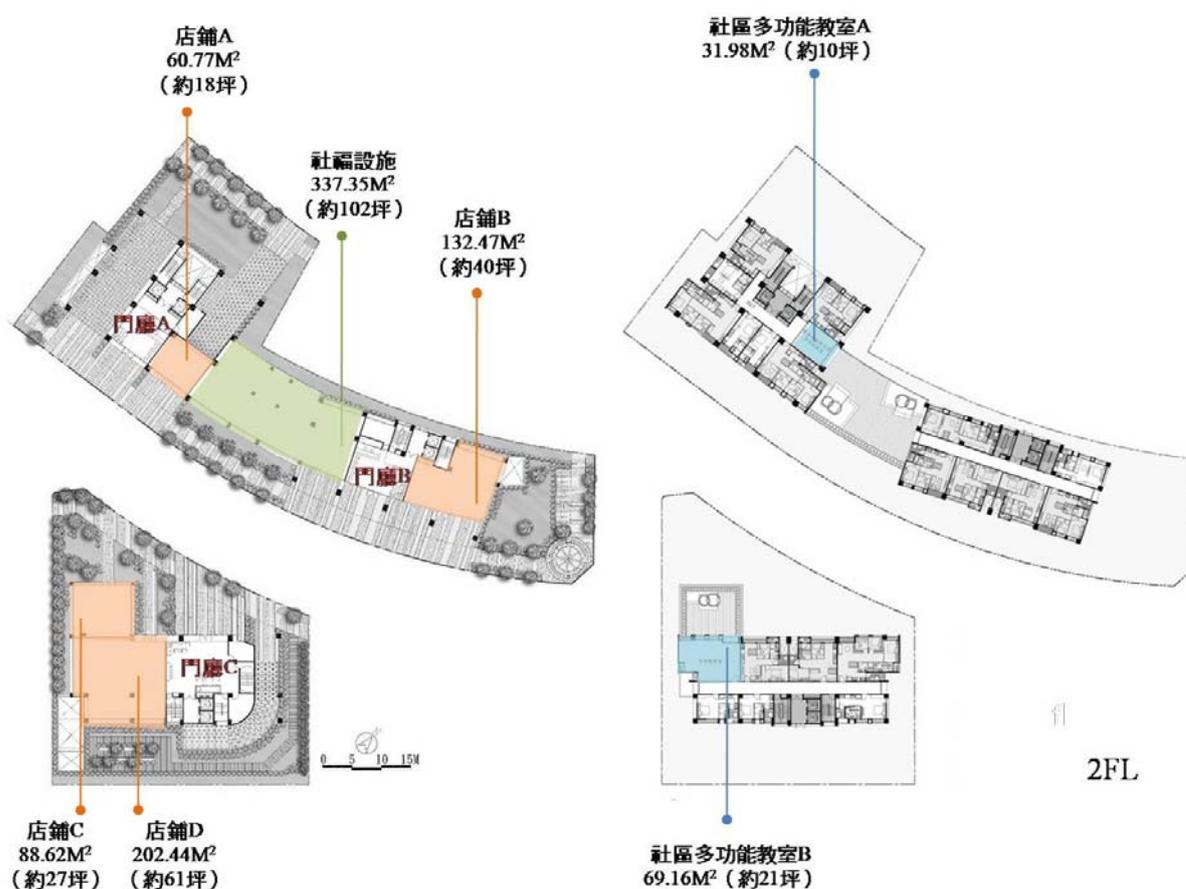


圖 8-6 公共設施與店鋪位置示意圖

	空間規劃	內容	管理機制	效用
食 	社區餐廳	自助餐飲、飲食區	對外招租	1 5
	便利商店 小型超市	生鮮食品、簡易熟食 日常用品等	對外招租，便利商店至少30坪 中小型超市規模60-90坪	1 5
	社區教室	手作體驗、烹飪教學	對內經營，採租借方式	2 3
衣 	格子商店	二手物品交流、青創 商品展示販售	對外招租	1 2 4
	假日市集	二手物品交流	社區自辦活動	2 5
	自助洗衣店	自助洗衣	對外招租	1 5
住 	多元房型	套房、1房、2房、3房	租期3年，可續約不得超過6年	1 6
	雨水儲留設備	雨水再利用	社區維護管理	2 7
行 	i-bike租賃	甲地借乙地還	配合交通局i-bike拓點計畫 已預留i-bike設置位置	5 6
	電動汽機車租賃	共乘、重複使用	對內經營，採租借方式	5 6
育 	社福設施	家庭福利服務中心	由臺中市政府社會局經營管理 聘請社區居民協助管理 創造社區就業機會	1 4 5 6
	社區教室 圖書空間	課後輔導	對內經營，由社區居民代為照顧 創造社區就業機會	3 4 5 6
	社區教室 圖書空間	會議使用、圖書/電腦 設備租借	對內經營，採租借方式	3 5
樂 	共同工作室	青創辦公室、會議、 講座	對外出租個人辦公室與場地	1 4 5 6
	戶外公園 半戶外廣場	散步、休憩、交流、 通學步道、假日市集	社區維護管理	5

1 社宅收入+ 2 資源再利用+ 3 社區收入+ 4 就業機會+

5 生活便利性+ 6 生活支出- 7 社區支出-

圖 8-7 共享循環機制營運管理示意圖

表 8-2 社區基本公共設施一覽表

空間規劃	分布位置	規模	機能	經營方式
門廳*3	北基地 A	14 坪	管理室、宅配室、 交誼、閱覽	委外物業管理
	北基地 B	19 坪		
	南基地 C	25 坪		
環保室*3	北基地 A	5 坪	垃圾回收分類	委外物業管理
	北基地 B	5 坪		
	南基地 C	4 坪		
多功能教室*2	北基地 A	10 坪	會議室 or 手作教 室 or 課後輔導 or 自修室	委外物業管理 (租借登記制) 或委由社造團體 /NGO 組織經營 管理
	南基地 B	21 坪		

表 8-3 店鋪可能利用方式一覽表

空間規劃	空間規模	經營方式	優先 次序	對應本案之店鋪空間
便利商店	至少 30 坪	招租	1 可整合 為一	<p>北基地 店鋪 A 18 坪</p> <p>北基地 店鋪 B 40 坪</p> <p>南基地 店鋪 C 27 坪</p> <p>南基地 店鋪 D 61 坪</p>
小型超市	60-80 坪	招租		
餐廳	30 坪以上	招租	2	
小賣店	15 坪	招租	3 可整合 為一	
自助洗衣店	20 坪	招租		
SOHO 共同工作室	30 坪	招租	4	
社福設施 家庭福利服務 中心	至少 100 坪	社會局	1	102 坪