

第二屆桃園市青年諮詢委員會108年9月定期大會 會議紀錄

壹、時間：108年9月17日(二)14時至17時

貳、地點：興光堡壘 - 桃園青年創藝聚落(桃園區大興西路三段與正光路交叉口)

參、主席：顏副召集人蔚慈

記錄：胡瀨文

肆、出席人員：詳簽到表

伍、主席致詞：(略)

陸、業務簡報及專題簡報：(略)

柒、討論交流重點：

一、曾露瑤委員：

- (一) 目前社會住宅有兩百多戶，請問已有多少戶申請完畢，是否有統計一般戶及低收入戶的比例？
- (二) 呈上題，房型的分配是否有固定樓層？

二、陳司汀委員：

- (一) 社會住宅的房東與包租包管之業者隸屬何單位管轄？
- (二) 社會住宅的包租包管及包租代管是否可公開透明化？
- (三) 如已申請租屋補貼戶籍遷入，但房東疑慮把房子賣掉，是否會有額外的費用產生？
- (四) 建議：
 - 1. 愛心房東是否可以公開在網站，提供給民眾參考？
 - 2. 目前房客申請租金補貼有許多困難點，是否可以做懶人包，讓業者及房東知道自身的利益，才不會有刁難房客的問題。

三、謝韋民委員：

- (一) 社會住宅是否設有自治管理中心呢?行政組織規劃及人事聘用，這方面如何與公部門做分配?
- (二) 中路二號租金收入比例,分配比率如何計算,如公庫、人事費、公共修繕費用等的流向?
- (三) 建議：
目前教育部有與優質房東合作，並公告在各大專院校的網站供學生及家長參考，是否能用此方式也公告在一般網站供民眾參考呢?

四、李翎瑋委員：

- (一) 住宅內廚房及浴室之設計，有什麼特別的用意嗎?
- (二) 住宅中的交誼廳是有設定開放時間，請問房間隔音效果如何?

五、蔡沛芸委員：

- (一) 如承租戶無法負擔該房租，該如何處理?
- (二) 目前入住須簽約，如在未滿簽約期內，中途搬離是否會違反規定?這方面如何去因應?
- (三) 社會住宅內如遇到不良房客，該如何處理呢?

六、吳芝雅委員：

- (一) 整個社會住宅在設計的過程當中，是否有與設計專家討論?
- (二) 結合中路二號的社福設施，何時會開放給民眾使用?
- (三) 現階段社會住宅設計在窗戶及陽台的考量中，並沒有設置安全圍欄，如家中有長輩或小孩，可能會有安全上的疑慮。這樣的安全裝備是否要承租者自行加裝，如無法負擔費用，是否有因應措施?

七、黃安委員：

(一) 社會住宅是否有設計無障礙空間，提供身障者使用？
防災設施是否有考量到聽障者的朋友？

(二) 廁所內無加裝手把，如身障者入住，需要自行加裝？

(三) 建議：

防災設施的警示上是否能多為聽障朋友做考量。

八、萬丞恩委員：

桃園市的社會住宅，主要是可以提供青年安心居住。但這樣的條件下，只要家中成員有房地產。桃園市青年想要申請社會住宅就有困難點，是否有辦法能提供讓桃園市青年做申請呢？

九、張碩芳委員：

(一) 目前社會住宅的租金，承租戶在租屋的過程中，費用是固定的嗎？還是會依據不同的經濟做調整呢？

(二) 呈上題，考量到住戶的安全性，是否有要求承租者提供良民證呢？

十、由顏副召集人蔚慈、桃園市政府住宅發展處住宅規劃科羅惠齡科長、陳泰宇副工程司回應，整理摘要如下：

(一) 主席：

中路二號的社會住宅受民意代表或是附近居民樂觀其成的，在公共設施上可看見有許多機關資源進駐，對比之下在台北市的社會住宅就會看見有部分鄰近住戶在抗議，許多人認為社宅政策雖有優先照顧弱勢的美意，但是否猶如資源回收場或少年管束機構等鄰避設施，會對附近房價及居住治安造成影響，是值得思考的問題。

(二) 羅惠齡科長：

- 1.現分為包租包管跟包租代管兩種，包租包管由房東跟投標業者簽約，房屋物件委由業者找尋房客。包租代管屬業者媒合房東和房客簽約，但業者也負責委管。目前網站上均有公開業者及租金資訊。
- 2.目前有遇到租金補貼申請實例，房東不讓房客申請，但現階段只能勸導，如有不願意加入的情況，也只能輔導房客端去轉介至包管的廠商。
- 3.中路二號 212 戶裡，完成簽約已有 170 戶左右，目前候補戶還有 1800 位左右，政策戶是用評點排序，政策戶排序到 64 位，排序 65 位就跟一般戶在一起抽一次。政策戶中沒有證明文件但資格符合佔了五成左右。
- 4.每層平面都設置 1-3 房型，並無分層規劃。
- 5.廚房的設置都是有防火的安全考量。交誼廳後續擬設置門禁的規範，這部分再與物管公司討論。
- 6.整棟建築產權是桃園市政府，並不會像民間有公務大廈管理委員會。自治會的部分現階段是採物管的方式，在中路二號有編列一些活動的經費，會優先提供。自治條例已於 108 年 9 月 4 日通過，希望今年度可送到議會，如明年成立就可以移交給法人。物業管理及活動費用都可由法人來編列一部分的經費。但此部分的經費是可由法人籌編的，總預算是受到市府控管。
- 7.租金目前是採月繳制，如果繳不出來，管理員及 APP 系統都會有催繳的功能，並會在限定時間內請住戶搬出。
- 8.承租期間有不良房客，系統有建置扣點機制，累積

至 60 點會請房客搬離。

- 9.承租的合約是三年，但如住滿一年欲搬離，提前兩個月告知即可，未滿一年欲搬離，公證費住戶需自行吸收。
- 10.社會住宅目前有規劃設置公共托育及庇護工場，內部設計均請專家學者評估。
- 11.客房的窗戶均有隱形紗窗的設計，陽台並無安裝鐵窗，但高度都是經過安全考量設計的。
- 12.無障礙房型目前統一設置六樓，浴室內部有加裝相關扶手。主要是針對下肢障的人使用，無障礙房型裡有預警系統，可連至控制中心。聽障的部分後續可以再多做改善。
- 13.如果已成年就可以分戶，一個家庭分很多戶是沒問題的，同時也希望保障沒有房子的民眾。
- 14.目前房屋租金是三年調整一次，三年後會依照社宅出租辦法，找三家估價師來訂定租金，可能有微幅的增減。

(三) 陳泰宇副工程司：

行政法人是較有彈性的組織，人事、財務及採購方面可以鬆綁，並引入企業經營的精神。以目前 4,400 戶來說，組織規模只有 38 人左右。中央規定每年決算的盈餘超過 150 億要繳回至中央的都更基金及新市鎮基金。桃園目前的規劃是採每季的方式，只要超過營運必須支出 1-2 月，就必須繳回，等於是安全水庫值。舉例：4400 戶中，每個月營運支出是 2,000 萬，每季只要超過 2000 萬的現金盈餘都要繳回住宅基金。董事的成員就是市府內部的相關局處首長或是市府一層的長官，如市長、副市長。

捌、臨時動議：(無)

玖、散會：17 時 00 分