

## 連江縣政府短期蹲點學習成果 個人業務精進報告

機關/單位	產業發展處
職稱/姓名	科長陳慧雯
蹲點見習單位	臺北市政府都市發展局
學習期間	112年7月31日至8月2日
見習業務主題	了解社會住宅的前期規劃、工程管理及營運管理等作業流程及應注意事項
<p>個人業務精進建議(500-1500字，內容包含見習過程、重大發現及可資借鏡之處、後續精進作為：如建議主辦單位及管考機制…等等。</p> <p>臺北市政府(下稱北市府)目前已完工及興建中的社會住宅有2萬多戶，在社宅規劃、興建及營運管理方面皆有相當經驗，本府興建第1處社會住宅(仁愛147)即將於112年12月底完工，目前也積極著手四鄉五島的社會住宅規劃興建，亟需借重北市府經驗。</p> <p>北市府將社會住宅作業分為先期規劃(含基地評估及初期規劃)階段、工程階段、招租階段及管理營運階段，由3個科室(住宅綜合規劃科、住宅工程科及住宅服務科)各司其職，分工細緻。每位同仁對於業務熟稔且專業，實務經驗豐富，在與其溝通的過程中，可以即時回應各項問題。</p> <p>在先期規劃階段，北市府需進行府內各單位之橫向聯繫，包含基地對於周邊交通之影響評估及解決方案，並徵詢各參建單位之需求，目前多數社會住宅皆已規劃多元公共服務設施，主要為社會福利設施、身心障礙服務、長照服務、幼兒園及托育服務，其他尚有社區活動設施、商業空間及青年創業空間等，相關參建單位需求建議在工程基本設計核定前確認，以減少工程單位的行政流程。</p> <p>在工程階段，北市府藉由承租戶、建築師及物業的反饋，修正設計，建立各房型模組供未來設計參考，並將永續、智慧、節能等納入設計基本理念。</p> <p>在智慧系統運用方面，北市府建置社會住宅興建戰情中心，將包含社會住宅工程進度、基地位置、社會住宅行銷影片、安心樂租網等各項資訊公開透明化，其中的安心樂租網，民眾可透過系統辦理招租登錄、線上申請租屋、預約看屋、申請包租代管服務。透過APP通知住戶繳納費用及相關公務宣達、智慧e化的程度確實是我們望塵莫</p>	

及。

147即將完工，本府首先要面臨的就是20戶社會住宅的招租及管理問題。北市府社會住宅中籤率僅7%，供不應求，因此格外重視社會住宅招租的公開及公平性，本府以往抽籤方式係採逐案通知到場抽籤，耗時費力，規劃改以網路公告方式通知抽籤時間，並採網路直播(可到場觀看)及電子方式進行抽籤作業。在收租作業方面，北市府採智慧支付及自動轉帳2種模式(無現金支付)，免去每月印製紙本收費單及郵寄通知之人力及費用，本府將於招租時規範限定採用自動轉帳模式，以簡化管理流程。

本縣與台北市在人口數量、社宅規模、人文風情、商業活動與縣府財政上皆有很大差異，本府目前積極爭取中央全額補助興建東引及莒光鄉之社會住宅，相關期程緊湊，未及於先期規劃階段充分徵詢參建單位意見，然本府財力有限，待確認營建署補助經費後，相關單位縱有心參與興建，亦須爭取中央經費，時程上勢必無法配合，導致我們無法像北市府的社會住宅有著多元的公共服務設施。各項建設皆須考量基地，目前縣府各局處各司其職，尚無將資源整合之觀念，或許可責由專責單位盤點地區可供建設之閒置國有土地(包含軍方及馬管處)，並建置系統讓業務單位可查詢，亦可彙整各局處規劃建設預定地，讓各局處有機會在規劃階段進行整合，達成資源最大效益。

本府近年也在推動智慧城市，主推智慧治理、智慧產業、智慧交通及智慧醫療，建議可將智慧支付系統納入，整合各局處規費、停車收費及學雜費等民眾常用項目，減少現金支付增加多元支付管道。