

新北市青年住宅興建營運移轉案財務效益評估欠周延，經審計機關促請檢討改善，業協調廠商優惠房屋租金回饋承租戶，並定期檢討權利金機制，以維護機關權益，落實社會住宅扶助政策

審計部新北市審計處(下稱新北市審計處)查核發現，新北市青年住宅興建營運移轉案財務效益評估欠周延，經函請檢討改善，業協調廠商優惠房屋租金回饋承租戶，並配合促參法定期檢討權利金機制，以維護機關權益，落實社會住宅扶助政策。

新北市政府城鄉發展局(下稱城鄉局)為協助解決無法於在地房屋市場上租得住宅之弱勢者、中低收入家庭、外地至大臺北都會區就學就業青年及新婚家庭之居住問題，規劃於三重及中和3處基地，依促進民間參與公共建設法興建社會住宅，並於民國(下同)102年5月15日與日翔租賃興業股份有限公司(下稱日翔公司)簽訂新北市青年住宅興建營運移轉案投資契約，特許年限70年，民間投資金額79億5,062萬餘元，預計提供1,143戶青年住宅，陸續於105年5月及12月完工。新北市審計處於104年底查核發現，城鄉局委託管理顧問公司辦理本案可行性及規劃報告之財務效益評估欠周延，招商文件亦無定期檢討調整機制，經於105年1月22日函請檢討改善。

嗣經新北市審計處追蹤改善結果，本案城鄉局已重新評估財務效益，並協調廠商降低投資報酬率，一般戶及弱勢優先戶以低於原契約約定租金 80%方式回饋承租戶，預估承租戶每年可減少負擔房屋租金共 4,500 萬元，後續並配合促參法納入定期檢討權利金機制，以維護機關權益，落實社會住宅扶助政策。

新北市青年住宅房屋租金定價調整結果

單位：元/坪

青年住宅 基地名稱	原投資契約約定之市 場租金	調整後一般戶實際 平均租金(註1)	調整後弱勢優先戶實 際平均租金(註2)
三重大同南	990	746	595
三重大安	990	780	615
中和秀峰	930	726	574

註：1. 調整後一般戶實際平均租金係指套房、2人房及3人房租金單價之平均值，約為原投資契約約定之市場租金之75.3%~78.8%。

2. 調整後弱勢優先戶實際平均租金係指套房、2人房及3人房租金單價之平均值，約為原投資契約約定之市場租金之60%~62.1%。

3. 資料來源：整理自城鄉局提供資料。