



臺北市住宅及都市更新中心

Taipei Housing and Urban Regeneration Center

114年度

永續報告書

Sustainability Report

Environment

Social

Governance



目錄

■ 關於報告書	p.02
■ 亮點績效	p.05
■ 重大主題分析	p.08
■ 董事長的話	p.17

■ 特刊 I :	
國家門戶・都市再生	p.18
■ 特刊 II :	
全齡共融・安居城市	p.21

Chapter

1 組織治理

p.23

Chapter

2 廠商管理

p.47

Chapter

3 環境保護

p.55

Chapter

4 永續職場

p.69

Chapter

5 社會交流與城市共好

p.80

■ 附錄 Appendix p.88

關於報告書

報告書概況與發行頻率

歡迎閱讀臺北市住宅及都市更新中心（以下簡稱臺北市住都中心、本中心）第 3 次公開發行的永續報告書，本中心將定期發行此報告，持續向大眾揭露財務績效以外的環境、社會與本中心治理營運成果，並以行動實踐永續經營之願景。報告書預計每年發行 1 次，本期於民國 115 年 7 月發行。

報告邊界與範疇

揭露期間為民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日，涵蓋範圍包含臺北市住都中心廣慈辦公室以及 6 處駐地工作站，揭露範疇占合併財報淨營收 100%。

本報告書財務相關數據來源為臺北市住都中心 114 年度的合併財務報表，在環境、社會類別的資訊邊界皆以全營運據點為揭露範疇。報告期間內之組織規模、架構、所有權及供應鏈皆無重大改變，資訊重編情形於該章節說明。

編撰指南

本報告書依據全球報告倡議組織之最新版 GRI 準則（GRI Sustainability Reporting Standards）進行編撰，即通用準則採用 2021 年版，其餘主題準則則為 2016 年版；並於附錄提供 GRI 內容索引。書中亦另揭露國際金融穩定委員會（Financial Stability Board, FSB）的氣候相關財務揭露（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）資訊。

聯絡資訊

如果您對《臺北市住宅及都市更新中心 114 年永續報告書》有任何建議或疑問，歡迎您透過以下方式聯繫我們。為善盡企業資訊揭露之責，我們亦同步將此報告書公布於官網以利查詢。

臺北市住宅及都市更新中心

地址：臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1 樓

官方網站：<https://www.thurc.tapei.tw/>

聯絡人：綜合企劃組 黃子峻 組長

電話：(02) 2516-1855

電子郵件信箱：dabombz@thurc.org.tw





報告書主要負責單位及品質管理方式

為加強臺北市住都中心永續報導的完整性和可信度，本中心建立編製永續報告書之流程與執行內部查核或外部驗證之程序，並評估納入本中心《內部控制制度》中，以控管永續報告書相關編製與發行流程。

作業程序	作法	負責單位（或職位）
報告彙編	本報告書係由綜合企劃組負責統籌規劃，書中所揭露之數據資料、策略目標、績效指標等則由各權責單位負責提供，再由綜合企劃組整合編撰、校對修訂。	綜合企劃組 相關權責部門
內部審閱	編製完成之報告書經各單位再次確認其內容完整性與正確性後，由相關單位最高主管負責核定。	相關權責部門 及其最高主管
外部保證	為提升本報告書資訊的準確性及可信度： ● 本報告書內含之財務簽證及稅務簽證經澧有利聯合會計師事務所查核簽證，並統一以新臺幣為計算單位。	澧有利聯合會計師 事務所
核准定稿	最終版完整稿件由綜合企劃組呈報董事會，經董事會審閱、核定後方公開發行。	董事會／董事長

臺北市住都中心支持的外部倡議



永續



THE GLOBAL GOALS
For Sustainable Development

- 聯合國永續發展目標 (SDGs)

倡議整合社會、經濟和環境三面向的永續性指標，與全球共同努力邁向永續。



United Nations
Global Compact

- 聯合國全球盟約 (Global Compact)

倡導從人權、勞工、環境、反貪腐關注組織發展及永續治理。



環境



- 氣候變遷相關財務揭露 (TCFD)

協助投資者與決策者瞭解組織氣候相關風險、機會與財務影響，以利組織克服轉型挑戰。



社會



- 社會責任標準 (Social Accountability 8000)

確保供應鏈夥伴的人權、環境與道德皆符合國際標準行為規範。



International
Labour
Organization

- 國際勞工組織 (International Labour Organization, ILO)

持續改善員工的工作條件與生活條件，並保障其應有權利。



治理



- 聯合國反貪腐公約 (United Nations Convention against Corruption, UNCAC)

建構預防及零貪腐健全治理體系。

亮點績效

治理 / 營運



「讓每一項建設與管理，都走得更穩、更踏實」

城市規劃到日常運作，一步步落實建設與制度；不只把事情做好，也讓城市在變動中持續穩定前行。

分類	項目	單位	年度		
			112	113	114
都市更新	擔任公辦都更案實施者	案	24	23	30
	公辦都更案徵得出資者	家	10	13	17
	累積引入民間投資金額	新臺幣億元	900	961	1,097
社會住宅	經營管理	處	19	33	42
		戶	3,951	7,166	11,294
	社宅設備維護時效達成率	%	-	98.2	99.8
	社宅物管服務整體滿意度平均	分	84.29	91.9	89.5
中心	在地採購	%	100	100	100
	綠色採購	%	36	34	60





環境



「讓每一處水與綠，成為生活中看得見的風景」

水在城市中循環流轉，綠意在街區間舒展延伸；妥善運用資源，使環境不只是被保護，更真正融入每一天的生活。

分類	項目	單位	年度		
			112	113	114
受保護樹木	公辦都更案件現存	棵	31	30	33
	經管社宅現存	棵	25	26	26
	其它文資修復基地	棵	7	7	11
水資源與綠化	社宅雨水回收系統總容量	m ³	6,236.59	5,141.16	9,762.61
	社宅屋頂總綠化面積	m ²	5,917.21	9,962.58	19,736.48
中心	採購節能環保設備	新臺幣 (元)	3,124,403	4,986,937	3,299,152



社會



「讓每一次溝通與互動，都更貼近人們的真實感受」

從傾聽出發，到回應落實，讓資訊傳達更清楚，讓多元聲音被聽見；在往來及互動中，減少誤解、深化理解。

分類	項目	單位	年度		
			112	113	114
民衆溝通	公開說明會、座談會、協調會	場次	-	132	150
	都更專業講座	場次	4	7	8



114 年榮耀與肯定



- 敦南安和公辦都市更新案
2025 國家卓越建設獎
最佳都市更新及危老重建類
竣工類 **金質獎**



- 松山民權東公辦都更案
勞動部職業安全衛生署舉辦
第 19 屆優良工程金安獎
佳作



- 南港之星公辦都市更新案
2025 國家卓越建設獎
最佳都市更新及危老重建類
規劃類 **卓越獎**



- 莒光社宅
「銀光好居」
五星標章認證



重大主題分析

臺北市住都中心主要參考 GRI 準則、相近產業及 SASB 所列之永續議題。並依 AA1000 當責性原則（AA1000 AccountAbility Principle，2018），透過包容性、重大性、回應性、影響性等 4 大原則鑑別重大主題，再依循 GRI 通用準則 2021 版之要求將其排序，並逐一揭露各重大主題的衝擊情形、管理策略及實務狀況；亦據此結果校準臺北市住都中心的永續發展目標及策略，強化外部溝通的有效性。為確保各重大主題目標之延續性，114 年度重大主題延續 112 年度鑑別結果，預計於 115 年重新鑑別重大主題。

永續議題蒐集	利害關係人議合	評估營運衝擊
依國家政策趨勢及各種國際準則、評比及倡議蒐集與臺北市住都中心營運活動高度相關之永續議題	- 共計鑑別出 6 大利害關係人 - 蒐集利害關係人關注議題，並聚焦於 13 項關鍵議題	- 邀請各部門主管及同仁共計 39 名對 13 項關鍵議題進行衝擊度評估 - 調查問卷回收率達 100 %
鑑別重大主題	檢驗重大主題	確立重大主題
- 將衝擊度調查問卷所蒐得之結果進行分析、排序 - 共計鑑別出 7 項重大主題	- 委請外部顧問共同檢視、檢驗相關程序、標準之合適性 - 確認重大主題的完整、包容、宏觀性	7 項重大主題均經綜合企劃組呈報主管會議後確立

利害關係人議合

臺北市住都中心依營運活動特性及產業屬性，參考 AA1000 利害關係人議合標準（Stakeholder Engagement Standard，SES）2015 年版之 5 大原則，從依賴度、責任、關注度、影響力、多元觀點等構面進行評估，鑑別出 6 大關鍵利害關係人，包括（1）員工、（2）主管機關、（3）住戶／地主及土地管理機關、（4）廠商／承攬商／出資者、（5）社區／鄰里／非營利組織、（6）媒體。透過多元、雙向且持續的溝通管道，積極與各類利害關係人互動，全面掌握其關注議題，以及本中心可能造成實際或潛在衝擊，並確認其衝擊程度，同時蒐集並回應各方意見。

邀集各部門主管與代表，蒐集平時透過會議面談、電話訪問、意見信箱，及各項業務互動與交流時所蒐集之關注面向，同時參考國家政策趨勢、聯合國永續發展目標（Sustainable Development Goals, SDGs）及氣候相關財務揭露（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）之議題，彙整出涵蓋經濟、環境、社會三大面向，共 13 項與本中心高度相關之永續議題。再依本中心發展策略、產業現狀、價值鏈實務及專家建議進行綜合檢視，逐一確認這些議題對經濟、環境、人群及其人權之實際或潛在衝擊程度，進而完成年度重大主題之鑑別與排序，作為本報告書資訊揭露之核心架構，提供利害關係人與資訊使用者作為評估與決策之重要參考。

▼ 臺北市住都中心之利害關係人議合情形

利害關係人	關注議題	議合方法	溝通頻率	溝通績效
員工	資訊安全 員工訓練與教育 職業健康與安全	● LINE 群組 ● 佈告欄 ● 公務信箱 ● 內部法令規章區／勞基法及人事管理規章	● 不定期	● 全體員工在職培訓參與共 1,149 人次。 ● 全體員工參與法遵相關教育訓練 3 次。 ● 本中心辦理資安教育訓練課程 1 堂，共 2 梯次。 ● 接受績效考核人數共 120 人，達 96%。
主管機關	業務績效 經營管理 永續城市 資訊安全 綠色建築 節能減碳	● 董事會 ● 業務績效評鑑 ● 重大訊息公告／新聞稿 ● 官方網站 ● 服務專線／電子郵件	● 每季 1 次 ● 每年 1 次 ● 即時	● 100% 符合主管機關相關法令規範要求。 ● 董事會共溝通 24 件議題，分別為 10 件營運管理及制度規章議題、7 件資產經營議題、7 件公辦都更議題等關鍵重大事件。 ● 本中心績效評鑑結果為 85.33 分，等第優良。
住戶／地主 土地管理機關	經營管理 永續城市 資訊安全 氣候韌性 民衆服務 社區參與	● 相關公告／1999 市民服務專線／社宅雲／社宅服務專線／服務滿意度調查問卷 ● 社群媒體／法令宣導／相關說明會／現場諮詢／駐地工作站／區分所有權人會議／工作會議	● 不定期	● 在各社群共發布 Facebook 177 篇、Instagram 154 篇，YouTube 官方頻道則發布 34 支影片、5 支 Shorts 短影音。 ● 舉辦 8 場都更專業講座。 ● 都市更新諮詢服務統計： 親訪計 1,759 人次、電訪計 1,605 人次、LINE 諮詢計 1,542 人次，總計約 4,906 人次。 ● 協助宣導公辦都更政策，參與 79 場法令宣導說明會，110 年累計至 114 年底共參加 273 場次。 ● 辦理 2 次零星空戶暨候補戶名單建置招租。 ● 114 年度本中心針對各類型公辦都更案舉辦公開說明會、座談會、協調會，總計 150 場，累計參與人次達 5,445 人。

利害關係人	關注議題	議合方法	溝通頻率	溝通績效
廠商／ 承攬商／ 出資者	廠商管理 資訊安全 綠色建築 職業健康與安全	● 實地訪商／電話／ 公務信箱／LINE 群 組／討論會議／案例 參訪／公開評選招商 (標)／現地視察及督導	● 不定期	● 社宅設備維護及住戶報修案件執行效率達 99.8%。 ● 住戶意見處理效率整體達成率為 95%。 ● 住戶對社宅物管廠商服務滿意度總平均達 89.5 分。
社區／鄰里／ 非營利組織	永續城市 社區生態 民衆服務 社區參與	● 內部教育訓練／國內外 團體參訪交流／展覽活 動／學生實習活動／ 社宅社區活動	● 不定期	● 辦理「打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI」、「危老 + 都更博覽會」2 場展覽活動。 ● 辦理 114 年大專校院產學合作暑期實習，共 2 梯次，15 位學生參與。 ● 於駐地工作站與社會住宅案場，舉辦 3 場國際團體、6 場國內團體交流活動。
媒體	業務績效 永續城市 民衆服務 社區參與	● 新聞稿／採訪通知／ 活動訊息轉知／專訪 ● 招商／簽約／開工／ 相關行銷宣傳活動	● 即時 ● 即時	● 共發布 23 則都市更新相關新聞稿，24 則資產經營相關新聞稿。



重大主題鑑別及排序

完成利害關係人議合後，便進入營運衝擊評估，以及重大主題鑑別、檢驗與確立重大主題等階段；透過《永續議題之重大性評估問卷》進行標準化、量化之內部評估作業，鑑別並排序本報告書應優先揭露之 7 項重大主題，包含環境面 1 項、社會面 3 項，以及治理面 3 項；並經綜合事業部與外部顧問專家共同討論，檢視相關流程及判斷標準的妥適性，檢驗確認重大主題無疏漏後，呈報董事會核定，續行報告書編製作業。



01 評估營運衝擊

針對與利害關係人議合所鑑別之 13 項永續議題，本中心藉由《永續議題之重大性評估問卷》進行衝擊性評估，邀請各部門主管及同仁共計 39 名，就各議題之嚴重性（規模與範疇）、發生可能性及人權侵害風險等構面，進行更細緻化與標準化之內部評估，問卷回收率達 100%。



02 鑑別重大主題

將《永續議題之重大性評估問卷》所蒐得之結果進行等權分析後，依其量化數值進行排序，訂定重大主題之門檻標準；共計鑑別出 7 項重大主題。



03 檢驗重大主題

委請外部顧問共同檢視及檢驗所鑑別之重大主題及門檻標準之合適性，確認應優先揭露之重大主題無疏漏或不足處，以確保其具備完整、包容及宏觀性，及與本中心永續發展策略的相符程度。



04 確立重大主題

臺北市住都中心所鑑別出之 7 項重大主題，經綜合事業部呈報董事會核准確立後，於本報告書中逐一揭露各重大主題之衝擊情形，及本中心相應之政策、承諾、管理行動、指標及目標等內容。

▼ 重大主題列表

排序		1	2	3	4	5	6	7
面向		社會	環境	社會	治理	治理	治理	社會
重大主題		民衆服務	綠色建築	社區參與	廠商管理	永續城市	業務績效	員工訓練與教育
衝擊	正面	透過妥善說明與協調，可有效回應民衆居住需求，提升其居住品質。	建物減少能源與資源浪費及外部成本，有助減緩全球氣候變遷。	透過各式活動與大眾交流，使外界得以深入了解本中心業務，亦能從交流中獲得寶貴經驗與回饋。	落實廠商管理規範，以確保各案件皆如期如質完成，符合各界對本中心之期待。	提高資源使用效率與公平性，促進區域經濟發展，回應民衆居住品質需求，減輕環境負擔。	創造良好的業務績效，有助於與市府攜手推動臺北市邁向宜居城市的目標，亦能充實本中心資金來源，深化業務技術，引進專業人才。	提供員工完善的教育訓練與暢通之升遷管道，有助提升專業能力及服務動能。
	負面	未能提供適切協助，導致民衆求助無門或對本中心產生誤解與負面觀感。	要求較高之建築規範、需要符合相關標章，申請門檻、營建成本提升，將增加招商推動之難度。	若與外界交流不足，將耗費更多溝通成本，也無法有效利用現有資源，也可能導致本中心於業務推動上進步有限。	倘廠商發生重大治理、社會與環境事件，可能導致案件延宕，或連帶損及本中心聲譽。	投資負擔增加，且環境機能及資源重整過程較複雜，恐致提升招商難度引發民衆陳情。	如業務績效未達預期，將導致重要案件進度延宕不前，資金可能出現缺口，不利組織永續發展。	若未能提供適當的培訓與順暢的升遷機制，將導致人力不足，並影響整體專業度。
意義與重要性		作為市政府與市民於住宅與都市更新政策推動上的重要橋梁，肩負推動案件與回應市民居住需求之重要責任。	在保障民衆居住品質之際，藉由導入綠色建築設計，提高能源及資源使用效率，降低對環境衝擊與負擔。	應創造與社會大眾、社會住宅及都市更新等專業相關團體之良性交流與互動，共同推展建立宜居城市的目標。	適切的廠商管理制度，有助於整合產業資源，提升管理維護效能與都更興建品質。	藉由推動住宅與都市更新政策，完善城市機能、落實居住正義，形塑臺北市成為兼具包容、安全、韌性及永續特質的城市。	業務績效展現本中心的年度推動成果與財務管理情形，同時連結至城市機能改善與住民的福祉。	完善充足的培育資源，有效提升員工的核心職能，強化本中心的專業度以及服務品質。
價值鏈衝擊	上游		●		●			
	本中心	●	●	●	●	●	●	●
	下游	●	●	●	●	●		
對應章節		Chapter 1	Chapter 3	Chapter 5	Chapter 2	Chapter 3、5	Chapter 1	Chapter 4

重大主題管理

重大主題	GRI	SDGs	政策或承諾	指標及目標	有效性追蹤機制	年度行動及措施
民衆服務	413-1	    	建立有效的溝通機制，提供專業且貼心的服務，以確保能夠妥善回應市民的居住需求，同時避免協助不足所帶來的負面影響，以維護市民對我們的信任與支持。	短期： 加強各服務量能與宣導成效，提升社宅及公辦都更案件的住戶滿意度。 中長期： 持續改良社宅管理品質，增加住戶滿意度；持續發展創新、有效的服務模式，使更多參與社宅及公辦都更案件的民衆得以受惠。	● 都市更新各項服務次數與參與人數 ● 社宅住戶對社宅物管廠商服務滿意度 ● 各社群媒體運作績效	● 舉辦 8 場都更專業講座。 ● 23 處社宅住戶對社宅物管廠商服務年度滿意度總平均達 89.5 分。 ● 國內外參訪社宅共舉辦 7 場。 ● 在各社群平台發布影音：Facebook 177 篇、Instagram 154 篇，YouTube 則發布 34 支影片、5 支 Shorts 短影音。
綠色建築	自訂主題	        	本中心積極推動綠色建築的發展，提高建築能源使用效率、減少環境傷害，並尋求創新的解決方案，建造永續建物的同時，提高建物經濟效益，減少招商難度。	短期： 各都市更新案件持續通過綠建築認證、低碳建築等相關認證；持續維護管理社宅公區之各項綠建築機能。 中長期： 持續降低建築物耗能、排碳，建立建築物與社區的減碳、減廢目標，以達到真正的環境保護。	● 綠建築／智慧建築認證 ● 再生能源使用	● 經管社宅共計 29 處設置太陽能板。 ● 公辦都更案共 4 案設置再生能源設施。 ● 松山民權東公辦都市更新案取得綠建築／智慧建築相關標章共 6 項。



重大主題	GRI	SDGs	政策或承諾	指標及目標	有效性追蹤機制	年度行動及措施
社區參與	自訂主題	      	本中心持續舉辦交流活動、產學合作，發布宣傳品，讓各界民衆深入了解臺北市住都中心業務內容，拓展溝通觸及群眾，培養相關產業專業人才。並在各式活動中交換經驗、觀點與意見，創造與社會大眾及社宅、都更專業相關團體的良性溝通，共同推展建立宜居城市的目標。	短期： ● 持續積極參與社宅、都更相關活動，尋求合作機會。 ● 持續開發宣傳品，推廣服務內容。 ● 持續辦理產學合作，培育國內相關專業人才。 ● 持續辦理國內外機關團體參訪交流。 中期： ● 每年辦理 4 場跨基地全天性活動，連結不同社宅社區，推動區域交流與互助合作。 長期： ● 每月辦理涵蓋不同族群（孩童、青壯年、銀髮族）之社宅社區活動，強化鄰里互動，讓不同族群參與多元適性活動，使住戶與鄰里感受臺北社宅的美好。 ● 經由長期產學合作培養之專業住宅管理及都市更新人才加入本中心，發揮所學。 ● 與國內外相關機構合作，將各方所長應用於本中心住宅管理及都市更新業務。	● 舉辦交流活動數量 ● 發表文宣及出版品情形 ● 產學合作辦理情形 ● 國內外技術及經驗交流次數	● 辦理「打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI」、「危老 + 都更博覽會」2 場展覽活動觸及 736 人。 ● 辦理 114 年大專校院產學合作暑期實習，2 梯次，總計 15 位實習生參與。 ● 於駐地工作站與社會住宅案場，舉辦 3 場國際團體、6 場國內團體交流活動。
廠商管理	204-1	    	以適當的廠商管理，有效整合產業資源，確保各項案件按時、高品質完成，與商業夥伴達成雙贏；提升服務與建物的品質，強化組織經營績效。	短期： 依契約規定辦理。 中期： 建立部門品質控管規範；簡化營建管理作業流程；改善物管採購招標策略，整合資源，提升社宅管理效能。 長期： 建立部門標準化程序與制度。	● 廠商履約情形 ● 廠商違反環境與社會相關法規次數 ● 社宅廠商績效評鑑結果 ● 在地採購比例	● 114 年所有合作廠商無重大違反環境與社會相關法規情事。 ● 完成 41 處社會住宅廠商績效評鑑。 ● 在地採購占總支出比例為 100%。

重大主題	GRI	SDGs	政策或承諾	指標及目標	有效性追蹤機制	年度行動及措施
永續城市	203-1 203-2	        	積極推動住宅及都更新政策，以「健全都市發展」、「實現居住正義」、「落實住宅政策」、「有效推動都市更新」、「活化都市機能」、「實現宜居永續城市」為目標，保障民衆居住權益、提升生活品質、完善都市機能。	短期： - 攜手出資者使各都市更新案的環境保護、防災措施除了合於法規外，更具有前瞻性。 - 審慎執行海軍將官官舍文化資產的修復與活化計畫，加深城市文化內涵，連結歷史脈絡，加強城市的公共性與教育性。 - 依照社區需求，規劃公辦都更案件及維護管理社會住宅之社會福利空間，落實居住正義，健全社區機能。 - 持續遵行臺北市「受保護樹木計畫」，保護都市重要樹木，維護都市生態。 中長期： - 降低都市活動造成的環境負面影響，包含：增加綠化面積、改善空氣品質、有效管理水資源、其他都市廢棄物減量。 - 透過都更重塑臺北市都市永續機能，強化公共設施、生態維護、災害預防與救護機能，振興都市經濟、提升城市競爭力。 - 維持社會住宅管理維護品質，使公益設施及各項友善環境設施良好運作。	- 公益設施種類與數量 - 受保護樹木數量 - 雨水回收系統容量／實際雨水回收量 - 基地與建物綠化面積	114 年本中心公辦都更案件現存之受保護樹木 33 棵；經管社宅現存之受保護樹木 26 棵；文資修復計畫現存之受保護樹木 11 棵。 - 經管社宅公益設施共 32 處，包含社區育兒支持服務 12 處、高齡化照護支持服務 8 處、非營利幼兒園 1 所、身心障礙支持服務 10 處、青少年自立支持服務 1 處。 - 社宅屋頂綠化總面積 19,736.48 m²。 - 社宅雨水回收系統總容量 9,762.61 m³。 - 公辦都更案件要求綠覆率應符合法令規定，共 5 案設置綠化措施，減緩臺北市的熱島效應。



重大主題	GRI	SDGs	政策或承諾	指標及目標	有效性追蹤機制	年度行動及措施
業務績效	201-1		企業化經營提升國有及市有財產營運效率與效益，結合民間專業技術與政府資源協助，提升社宅經營管理及公辦都更等業務績效，以改善城市生活環境品質，創造民間投資機會。	短期： ● 持續配合市府都市更新政策推動都市更新。 ● 辦理公辦都更案件之都更審議、都更諮詢服務及都更成果備查作業。 ● 擔任實施者之公辦都更案件辦理公開徵求出資者作業。 ● 辦理公辦都更工程興建及文資管理維護。 ● 持續於公辦都更案件中導入專案管理，強化履約管理能力。 ● 與民間專業單位攜手合作，落實施工安全與品質把關。 ● 115 年社宅經營管理達 13,030 戶。 中長期： ● 逐漸提升擔任實施者之公辦都更案件，成功徵得出資者的比例。 ● 建構公辦都更案件營造工程之品質控管規範，簡化營建管理作業流程。 ● 提升社宅經營管理效率，整合各區服務資源，統一服務品質。 ● 116 年社宅經營管理達 14,487 戶。 ● 針對臺北市住都中心績效評鑑市府意見逐項改善。 長期： ● 翻轉城市危老現況，加速城市更新與再造。 ● 落實居住正義，持續增加社宅服務量能及管理品質。	● 自籌款達成率及執行率 ● 公辦都更成功募得出資者案件數 ● 社宅經營管理戶數 ● 臺北市住都中心績效評鑑	● 自籌款達成率為 85.26%，自籌款執行率為 92.64%。 ● 截至 114 年底總計擔任 30 案實施者；徵得出資者 17 案。 ● 社宅經營管理戶數於 114 年底達 11,294 戶，入住率達 98.2%。 ● 臺北市住都中心績效評鑑 114 年度結果為 85.33 分，等第優良。
員工訓練與教育	404-2 404-3		本中心持續建構完善的升遷管道，確保充足的培訓資源，為員工提供持續的專業訓練，提升員工的核心職能，強化本中心的專業度以及服務品質。	短期： ● 提供多面向內、外部訓練課程，包含部門技能、資訊安全、職安衛等，全面提升員工職能與本中心組織治理及營運績效。 ● 配合組織目標與政府政策，加強相應訓練，確保員工皆能與時俱進。 中長期： ● 運用各式學習平台，加強員工自我學習意願，提升自我成就與競爭力。 ● 藉由平日觀察與績效檢核，了解各個員工所需的訓練課程，設計完善的培訓計畫，與員工攜手推動組織與政策目標。	● 培訓課程內容、種類、時數及人次	● 114 年全體員工在職培訓參與共 1,149 人次。

董事長的話

臺北是一座持續成長，也持續面對挑戰的城市。面對屋齡老化、高齡化、氣候變遷與居住需求轉變，住宅政策與都市更新工作，已不只是提供空間或完成案件，更是回應城市安全、生活品質、世代公平與永續發展的重要治理任務。

114 年對臺北市住都中心而言，是角色持續深化、成果更具體被看見的一年。本中心擔任公辦都更案實施者達 30 案，公辦都更案徵得出資者 17 案，累積引入民間投資金額達新臺幣 1,097 億元；社會住宅經營管理亦達 42 處、11,294 戶。這些數字背後，代表本中心已從案件執行者，逐步成為兼具開發、管理、溝通與永續治理的城市居住平台。

在都市更新方面，本中心持續推動公辦都更從土地活化走向城市再生。114 年，敦南安和公辦都市更新案獲 2025 國家卓越建設獎竣工類金質獎，南港之星公辦都市更新案獲規劃類卓越獎，展現本中心從規劃、招商、興建到完工的完整治理能量。松山民權東公辦都更案則是年度代表成果，該案導入綠建築、低碳建築、耐震標章、LEED 白金級認證、智慧建築及建築能效等標準，並結合海軍將官官舍修護與「材料圖書館」公益空間，讓都市更新同時串連文化保存、人才交流、產業知識與公共利益，也獲優良工程金安獎肯定。

在社會住宅方面，隨著管理處數與戶數增加，本中心面對的不只是規模成長，更是服務責任的加重。114 年社宅設備維護時效與物業管理服務滿意度均維持穩定水準。莒光社會住宅取得「銀光好居」五星標章認證，正是本中心推動社宅從「居住供給」走向「安居照顧」的重要成果。透過高齡友善、無障礙動線、社區交流空間與照顧資源串聯，社宅不只是可負擔的住所，更是支持不同世代安心生活與共同參與的生活場域。

都市更新與社宅治理的核心，不只是工程與管理，更是信任的建立。114 年，本中心持續強化民衆溝通與利害關係人議合。透過公開說明會、座談會、協調會及都更專業講座，持續以面對面的說明與專業諮詢，回應民衆對居住、權益與未來生活的關切。唯有資訊更清楚、程序更透明、意見更被理解，城市更新才能走得更穩。

在環境永續方面，本中心將社宅與公辦都更基地視為臺北淨零轉型、城市降溫與水資源韌性的實作場域。114 年社宅雨水回收系統、屋頂綠化及綠色採購均展現具體成果。未來，本中心將持續配合市府淨零、建築能效、體感降溫與韌性城市政策，把綠建築、節能減碳、雨水回收、立體綠化與友善公共空間納入案件推動過程。

永續報告書不只是成果揭露，更是自我檢視與持續改善的工具。面對下一階段挑戰，臺北市住都中心將持續以公開透明、專業執行、穩健治理與市民信任為核心，讓住宅政策更貼近市民需要，讓都市更新更能回應公共利益，也讓臺北在安全、宜居、共融與永續的道路上，穩定向前。



臺北市住都中心董事長 張溫德



特刊 I

國家門戶・都市再生

在城市持續發展與產業轉型的進程中，如何兼顧都市更新、產業發展與文化保存，已成為城市永續治理的重要課題。本中心透過公辦都市更新機制，整合公有土地活化、民間投資與公共利益需求，推動城市再生，致力在發展與保存間取得平衡。

位於松山機場門戶位置的「松山民權東公辦都市更新案」，即為本中心推動公私協力都市更新的重要案例。本案將原屬國防部的閒置土地轉化為結合綠色商辦、公共空間與文化保存的複合型都市基地，不僅為敦化北路商圈注入新世代商辦發展動能，也透過跨區文化資產修復再利用與提供公益空間，展現都市更新在促進城市永續發展上的多元價值。



▼ 認證與榮耀

綠建築與智慧建築六大認證

鑽石級 綠建築	鑽石級候選 智慧建築	LEED 白金級認證
耐震標章	低碳建築 標章	建築能效 標示 1+

IPA 國際地產大獎

「Best Office Development Taiwan 2024」
五星首獎



奠定公辦都更模式

都市更新往往面臨整合不易、利益協調複雜等挑戰。松山民權東公辦都更案透過「政府主導、公私協力」的治理模式，建立穩定、透明且具效率的推動架構。

松山民權東公辦都市更新案由臺北市政府提供政策支持，並由本中心擔任實施者，透過公開招商程序引入民間出資者與專業團隊，共同推動開發，形成「政府把關、中心整合、民間投資」的合作機制。

基地原為國防部政治作戰局持有土地，本中心接手後透過都市更新權利變換機制，明確規範權利分配原則，使地主權益與整體開發效益得以兼顧。藉由公開透明的程序與多方持續的溝通，成功整合公部門、民間企業與地主需求，不僅活化公有土地，也建立具示範性的公辦都市更新推動模式，為臺北市未來大型都市更新計畫提供重要經驗。

國家門戶啟動再生

松山民權東基地位於民權東路三段主要幹道上，鄰近松山機場與捷運文湖線，並銜接敦化北路與復興北路兩條重要城市軸線，區位條件優越。周邊聚集多家企業總部與國際機構，具有發展國際商務據點的良好基礎。

本中心透過整體都市更新規劃，將此區域定位為北臺北重要的國門商務節點。規劃興建一棟 A 級商務辦公大樓與一棟住宅大樓。辦公棟為地上 15 層、地下 4 層鋼骨結構建築，共規劃 55 戶辦公與商業空間，導入新世代綠色商辦設計；住宅棟由國防部分回，作為現役軍人住宅使用，使公有土地活化運用兼顧產業發展與公務需求。

在公共空間與產業交流方面，辦公棟 15 樓設置約 400 坪的公益空間「材料圖書館（Material Library）」，提供建築與設計材料展示及交流平台，促進產業與專業知識分享。此外，基地規劃保留原有受保護樹木，設置「老樹廣場」，透過綠化設計與人行空間規劃，營造友善的都市公共環境，使綠意融入城市街區生活。

本案導入大眾運輸導向都市發展（TOD）理念，整合捷運與航空雙門戶優勢，串聯士北科技園區、內湖科技園區與南港生技園區，逐步形成北臺北智慧創新產業廊帶。補足敦化北商圈長期缺乏新型商辦空間的市場需求，為區域產業發展注入新動能。



△ 為確保公開透明及保障民眾權益，107 年召開容積移轉說明會，協助大稻埕居民瞭解機制與分配流程。



△ 出資者冠德建設規劃辦公棟 15 樓公益空間，提供不特定公眾使用。

跨區文化保存 延續記憶

松山民權東公辦都更案的另一項重要特色，是將文化資產保存納入都市更新整體策略之中。

本案透過「大稻埕容積移轉」機制，優先收購歷史街區容積，協助因應大稻埕歷史建物修復成本高與容積移轉不易等問題，促進文化保存與都市開發共存。最終成功導入 20% 容積移轉，其中約 5% 為大稻埕容積移入，其餘則透過代金補足，成為都市更新與文化保存結合的重要案例。

此外，本案亦投入新臺幣 1 億元修復位於中正區的歷史建物「海軍將官官舍」。修復工程採「最小介入、可回存」原則，保留原有建築結構與空間氛圍，使歷史建築得以安全再利用。修復完成後，官舍園區轉型為文化與教育共學場域，使原本的「危險老屋」轉變成「文化教育園區」，使歷史建築重新融入城市公共生活的一部分。

透過跨區文化保存與都市更新的整合推動，本案展現都市更新不僅是建築空間再造，也是歷史記憶延續的重要實踐。



△ 傾頹官舍蛻變為文化教育園區

都市更新到城市永續

松山民權東公辦都更案以公私協力治理模式為基礎，結合國門商務節點發展與跨區文化資產保存策略，不僅提升都市機能與產業競爭力，也讓城市歷史記憶得以延續。

從公有土地活化到文化資產再生，本案展現都市更新在推動永續城市發展中的多元角色。其成功推動不僅為公辦都更建立重要示範，亦提升周邊住戶對都市更新的認同與信心，帶動鄰近地區都市更新的契機。



△ 於海軍將官官舍舉辦紅心皇后運動會兒童活動，為歷史空間注入新活力

特刊 II

全齡共融・安居城市

位於臺北市萬華區的莒光社會住宅，是一座結合社會福利機能與鄰里商業設施的複合式公共建築。本中心在規劃與營運過程中，整合居住空間、社會服務與社區活動資源，將歷史文化、人本設計與綠色理念融入社會住宅發展，打造兼具生活品質與社區共融的居住環境，實踐全齡共享、共好共融的城市生活願景。



△ 社宅居民參與社區活動，在日常中累積交流與共融的生活風景

多元宜居空間

在空間與機能規劃上，莒光社會住宅充分展現對生活品質與環境永續的重視。基地設置地下停車場、YouBike 租賃站與多功能會議室，提供住戶與周邊居民便利的生活機能；同時規劃空中庭園與屋頂農園，將綠意引進建築高層，為都會居住空間注入自然氣息，提升整體生活品質。

在公共空間設計方面，基地周邊增設智慧型公車站牌與避車彎，兼顧交通便利性與行人安全；建築南北側則保留大面積綠帶人行空間與挑高穿廊，形塑友善的步行環境與休憩場域。

此外，一樓空間引進公共藝術作品「百工多寶閣」，透過文化與商業機能的結合，營造富有人文氣息的社區公共空間，使社會住宅不僅是居住場所，更成為鄰里交流與社區生活的重要節點。



高齡友善環境

為回應不同族群的需求，同時因應超高齡社會帶來的挑戰，莒光社會住宅自規劃初期即導入多元社會服務機能，以回應不同年齡層居民的生活需求。莒光社宅整合托育、日間照顧與輔助醫療資源，引進健康增齡賦能中心、社區長照機構與社會福利中心，並設置身心障礙者社區日間作業設施，打造跨齡共享的複合式公共服務模式。



▲ 莒光社會住宅勾勒全齡共融的城市生活樣貌

除了完善的硬體設施，本中心亦與相關機構及青創團隊合作，積極辦理多元社區活動，例如健康識能講座、銀光藝術工作坊與市集活動等，並結合萬華在地文化推出艋舺歷史街區走讀活動，也提供長者義剪服務，促進居民交流互動。

透過多樣化的活動與社區參與，讓長者得以在熟悉的社區環境中維持社交生活，並持續與社會保持緊密連結，社會住宅不僅是居住空間，更成為支持高齡生活的重要社區據點。

安居願景：以人為本的溫暖歸屬感

憑藉從居住空間到服務規劃的全面投入，莒光社宅於 114 年榮獲「銀光好居」之「最佳好居」五星級標章。這項最高榮譽肯定了社宅在「安定、安全、安心、自主」四大指標上的具體作為，不僅成功建立結合居住、照護與社區生活的全方位互助體系，更樹立臺灣高齡友善居住環境的新典範。

莒光社宅的核心初衷，始於對「人」的真摯關懷。為營造彼此尊重且共融的鄰里關係，市府推展「社宅社區好厝邊」計畫，積極與周邊鄰里深入溝通，將社區發展脈絡與在地需求納入考量，由內而外建立起深厚的人際網絡，轉化為守護社區日常的重要力量，讓原本感到孤單的長者重新找回歸屬感；誠如住戶所言，這裡不再只是冰冷的住所，而是一個有人惦記、有人同行的溫馨家園。

莒光社會住宅如同一盞溫潤的燈火，照亮城市的生活角落，讓每一位居民都能在此安心定居、穩定生活，共同實踐安居共好的永續願景。



Chapter

1

組織治理

● 中心介紹

- 政策承諾
- 辦公室與駐地工作站
- 核心業務
- 民衆溝通
- 媒體宣傳

● 治理結構

- 董監事會組成與遴選
- 董事會進修
- 董事及經理人之薪酬政策
- 組織業務績效評鑑

● 經濟績效

- 取自政府之財務補助

● 誠信經營

- 反貪腐、反賄賂政策
- 採購作業管理政策
- 法規遵循
- 內部控制及內部稽核

● 風險管理

- 資安風險



中心介紹

臺北市住都中心是由臺北市政府設立及監督之行政法人機構。本中心成立宗旨為積極推動臺北市住宅及都市更新政策，保障居住權益、改善生活環境、提升都市機能。截至 114 年度 12 月 31 日為止，正式員工人數 125 人，設有 1 處辦公室與 6 處駐地工作站，深耕當地並提供即時服務。

本中心以中立、客觀的立場為各社區提供都市更新、金融及法律的專業諮詢及協助，引導整合意願並協助與居民溝通。以工作站作為首要溝通平台，有效匯聚社區意見、凝聚共識，擴大公辦都更及強化社會住宅推動量能，強化都更分回市有不動產整合效益，結合民間專業技術與政府資源協助，進而改善市民的居住環境與生活品質。

展望未來，因應臺北市都更需求呈現只增不減的趨勢，本中心將致力於提升組織管理能力、積極招募與培育專業人才，以支持將來不斷成長的營運量能。

▼ 臺北市住都中心基本資訊

組織名稱	臺北市住宅及都市更新中心
設立日期	中華民國 111 年 5 月 12 日
總部位置	臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1 樓
員工人數	130 人

註：員工人數包含 125 位正式員工及 5 位實習生

政策承諾

建立永續城市是臺北市政府對市民的承諾，更是響應全球永續發展趨勢的展現，本中心從市民的需求出發，重視城市防災與環境保護，配合市府政策，持續站在第一線提供優質的公共服務，已建立宜居環境為推動目標。

基於積極推動住宅及都更新政策，保障居住權益，改善生活環境提升都市機能的理念，本中心致力於執行住宅及都市更新政策，以 6 大組織發展總目標，輔以 3 大行動，達成發展總目標，使臺北成為宜居永續城市。

臺北市住都中心組織目標		
健全都市發展	實現居住正義	落實住宅政策
推動都市更新	活化都市機能	實現宜居永續城市

三大行動		
以財政健全方式推動都更分回不動產之包租代管業務。	透過行政法人在人事及制度上的彈性，朝向專業發展，提升效能，引入民間能量。	推動公辦都更、社會住宅興辦及物業管理的政策永續發展。

本中心致力於將綠建築、智慧建築與完善防災機能整合納入至公辦都更案規劃之中，同時實踐城市生態保護，以降低環境衝擊，提升城市韌性。藉由執行文資修復計畫，傳承建築與都市發展的歷史記憶，深化城市文化底蘊。社會面向上，支持社會福利措施，為不同族群提供所需資源，建構互助共好的社會支持網絡。本中心未來將持續秉持精進與創新的精神，營造舒適、健康和安全的生活環境，並在尊重自然與守護文化資源的前提下，確保城市優質的生活品質得以世代延續、永續傳承。

辦公室與駐地工作站

營運據點名稱	成立時間	主要業務	地址	電話
辦公室				
廣慈辦公室	112 年	都市更新業務 行政事務 社會住宅業務	臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1 樓	(02)2516-1855
駐地工作站				
南機場整宅公辦都更駐地工作站	104 年	都更諮詢意願整合	臺北市中正區中華路二段 281 號 1 樓	(02)2392-2910 #401
蘭州斯文里整宅公辦都更駐地工作站	105 年		臺北市大同區大龍街 91 巷 10 號 2 樓	(02)2596-1518 #502
南港產專區都更諮詢工作站	107 年		臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1 樓	(02)2516-1855 #225
水源整宅公辦都更駐地工作站	107 年		臺北市中正區水源路 35 巷 7 號 1 樓	(02)2362-2600 #422
信維整宅公辦都更駐地工作站	107 年		臺北市大安區信義路四段 60-34 號 3 樓	(02)8979-0980#0
西園整宅公辦都更諮詢工作站	114 年		臺北市萬華區西園路二段 370-1 號	(02)2362-2600#422





核心業務

▼ 臺北市住都中心業務內容

公辦都市更新業務	
公有土地公辦都更 整建住宅公辦都更 民間社區公辦都更	● 都更／建築／財務規劃 ● 意願調查及整合 ● 公開徵求出資者作業 ● 都市計畫變更／都市設計審議／都更審議程序
興建工程管理與督導	● 工程履約管理 ● 工程實務教育訓練 ● 各項建築標章申請及取得
駐地服務 加速城市更新	● 工作站諮詢服務 ● 意願調查與整合 ● 輔導成立都更會
住宅、都市更新資訊蒐集 及研究推廣	● 網路平台宣導 ● 資訊蒐集／研究分析 ● 交流活動／教育課程 ● 參選相關獎項徵選活動

住宅管理業務	
有效整合管理資源 永續經營社會住宅	● 社宅招租業務 ● 社宅管理維護 ● 市有資產管理 ● 維護租賃品質

● 都市更新

臺北市住都中心在都市更新業務上，分為「公有土地」、「整建住宅」及「民間社區」案件 3 大類。

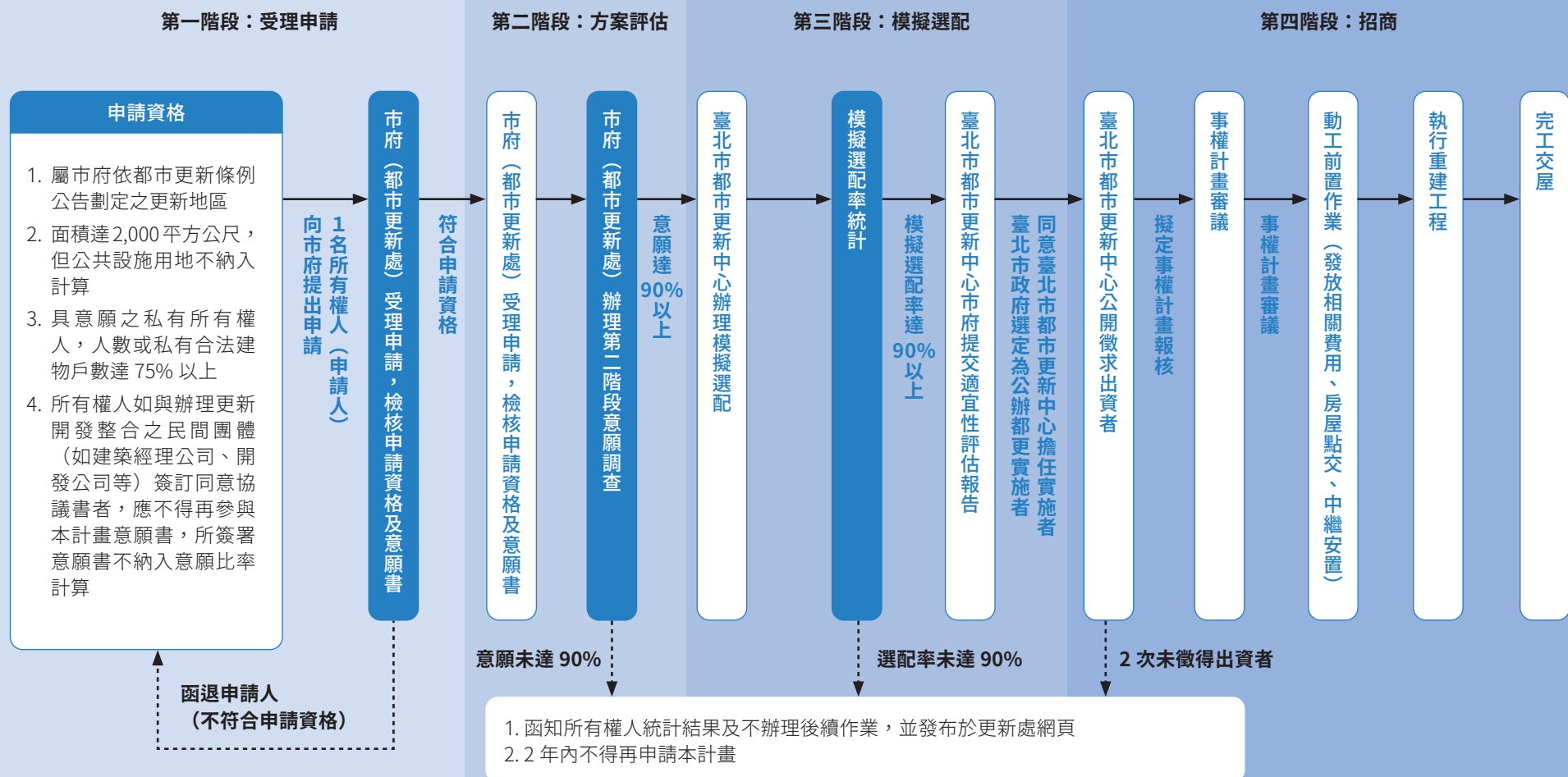
與建商處理都更方式不同，公辦都更除了依權利變換實施外，更需要深入了解住民需求、社區資源，盤點其中所需的行政協助，並且更加重視建築的公共性與公益空間。因此本中心設立 6 處公辦都更駐地工作站，以最近的距離，最熱誠的服務，努力加速窳陋老舊住宅重建，創造臺北市居住空間的嶄新氣象。

住戶更新意願達到 90% 後，本中心將透過公辦都更案件適宜性評估，全盤了解基地性質與優劣勢，協助居民排除各種都更障礙後，公開徵求出資者，進入建築興建階段。截至 114 年底，我們一共擔任 30 件都更案的實施者，成功徵得 17 案出資者，興建中 2 案，已完工 5 案，引進民間投資金額累計達新臺幣 1,097 億元。

▼ 公辦都更績效

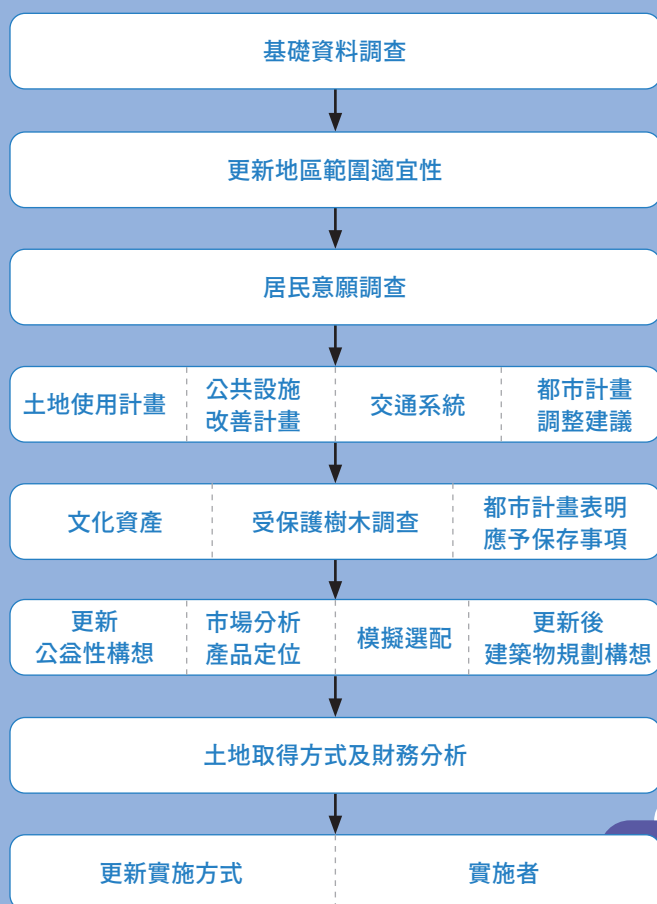
擔任實施者	徵得出資者	引入民間投資金額累計達	
30 案	17 家	新臺幣	1,097 億元
已完工	興建中	專案管理委託	文資維護與管理
5 案	2 案	1 案	2 案

▼ 7599 專案計畫





▼ 公辦都更案適宜性評估項目



● 社會住宅

只租不售的社會住宅，租金相對平實，其中部分住房出租給經濟或社會弱勢者，並依循臺北市住宅相關政策及法規，特別提供長者與育有兒童的家庭換居及鑑賞租約的福利，減輕民衆居住成本與負擔，使居住環境更加友善。

▼ 114 年社宅經營績效

經營管理社會住宅	總管理戶數	入住率達
42 處	11,294 戶	98.2 %

本中心肩負推動臺北市實踐居住正義的重要任務，全力配合市府住宅政策，陸續經管 42 處社會住宅，共 11,294 戶，承接社會住宅數量為全國各縣市之冠，預計 116 年底將接管逾 1.4 萬戶。執行簽約、收租及管理業務。為確保社會住宅管理品質，持續調整與更新管理策略，續採行分區制，透過五大分區（含十次分區）之機制，藉由於同一分區內統一管理複數社宅案場，有效配置物管人力，致力於提升管理效率，並使住戶享有一致且高品質的服務。

▼ 社宅經管年度目標

年度	經管戶數
114	11,294
115	13,030
116	14,487

▼ 114 年社宅經營管理統計

分區	東 1 區	東 2 區	東 3 區	西區	北 1 區	北 2 區	南 1 區	南 2 區	中 1 區	中 2 區	合計
戶數	1,527	1,606	1,442	1,247	609	818	668	1,042	1,044	1,291	11,294

▼ 社會住宅招租流程（以臺北市政府安心樂租網公告流程為例）



民眾溝通

● 公開說明會

114 年度本中心針對各類型公辦都更案舉辦公開說明會、座談會、協調會，總計 150 場，累計參與人次達 5,445 人。透過縝密的溝通過程，詳細說明政策法令、都更進程、建築規劃、更新後分配比率及招商機制，並向住戶分享成功案例，藉由充分的資訊公開與交流，有效化解住戶疑慮，進而提升參與公辦都更的意願。

▼ 公辦都更案辦理說明會場次及參與情況

項目	公有土地為主	整建住宅	民間社區	總計
參與人次	876	2,866	1,703	5,445
場次	31	70	49	150
占總場次比例	20.67%	46.68%	32.66%	100%



● 都更專業講座

爲了積極推廣都更相關資訊，本中心攜手都市更新處，舉辦各類主題講座。114 年共舉辦 8 場不同主題之講座，內容涵蓋政策宣導、權利變換的稅務及估價、都更進度說明，以及爲凝聚住戶共識所辦理之建築規劃經驗分享工作坊，與住戶們共同擘畫未來社區發展藍圖。

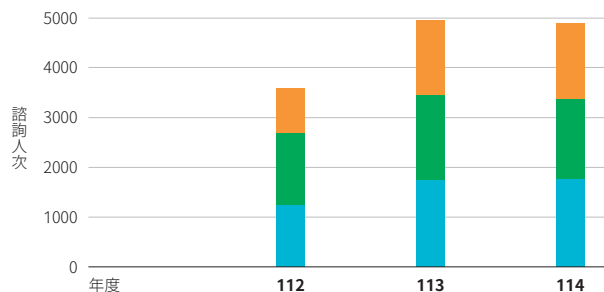
都更專業講座委請不動產業界及政府相關專業人士擔任講師，以深入淺出的方式，將不動產移轉、都市更新法規、權利變換及稅賦等較爲複雜的議題，轉化爲民衆容易理解的概念，並於現場回應民衆提問、協助釐清疑義。透過系列講座的辦理，不僅爲有興趣了解都市更新相關議題的民衆提供寶貴的學習機會，亦增進大眾對都市更新的認識與理解，進一步促進社區永續發展。

都市更新諮詢服務

本中心積極落實資訊透明化，爲減少資訊不對稱並達成都市更新相關業務，持續提供民衆多元的都更諮詢管道。114 年本中心透過親訪、電訪以及 LINE 諮詢等方式，即時傳遞正確且實用的資訊，協助民衆掌握都市更新相關內容。此外，本中心亦派員參與 15 人法令宣導說明會，協助宣導公辦都更政策，進一步提升民衆對相關制度與推動內容之理解，促進政策溝通與社區參與。

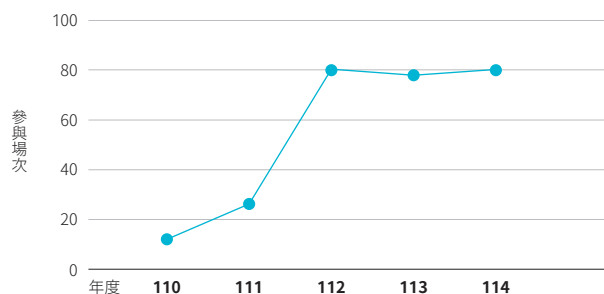
▼ 近 3 年諮詢服務統計

諮詢方式	112 年	113 年	114 年
親訪	1,241	1,731	1,759
電訪	1,446	1,716	1,605
LINE 諮詢	900	1,507	1,542
總計	3,587	4,954	4,906



▼ 近 5 年法令宣導說明會參與情形

年度	110	111	112	113	114	總計
參與次數	12	26	79	77	79	273



△ 3 月 21 日南港產專區 2-25 單元公辦都更案專題講座



△ 3 月 28 日虎林街 60 巷公辦都更案專題講座

● 社宅關懷

本中心所承辦之社會住宅，不僅重視建築安全與設施品質，更致力於提供完善服務並落實社會福祉。在長者照護與弱勢關懷上，主動協助住戶連結適切資源，並透過跨界合作與溝通整合，為住戶編織出一張安全且充滿支持感的社會安全網。

同時，為營造宜居友善的鄰里環境，社宅規劃高比例綠地與開放空間，並強化植栽養護、環境清消與垃圾分選等管理措施，確保公共空間品質穩定，讓社會住宅成為社區的良好鄰里夥伴，而非封閉的居住孤島。

面對多元住戶組成，本中心積極媒合各項社會福利資源，提供即時生活協助，並透過溝通協調與社區活動增進住戶互動，建立社區凝聚力、實踐人文關懷，促進多元族群間的理解與共融。

未來，將持續優化兼具人文關懷與執行效能的管理體系，提升服務品質與資源運用效益，穩定社區居住品質，並為社會住宅樹立更具示範性的服務標竿。

焦點案例

守護每一位住戶

社會住宅不僅提供居住空間，更承擔回應住戶需求與生活穩定的角色。當其面臨不確定與困難時，社宅管理中心能夠成為即時回應、持續陪伴的支持力量。

114 年 12 月，六張犁社區迎來一對高齡夫妻。初入社區，生活尚未安頓，團隊主動帶領身障爺爺認識環境，並關心奔波疲憊的奶奶，讓兩位長輩在陌生的新環境中，感受到社宅的溫度。

當日晚間，奶奶突感身體不適，團隊隨即啟動聯繫與評估機制，並持續在旁陪伴與觀察，協助聯繫救護資源並陪同前往。讓長者在陌生與不安之中，仍有所依靠。後續團隊亦持續關懷住戶狀況，並與社福系統保持聯繫，協助銜接所需資源，使生活逐步回到穩定。

相較於一般社區管理，社會住宅更需要回應住戶多元且即時的需求。六張犁社區的經驗顯示，當管理不再僅止於空間維護，而是多一份主動關懷與資源串聯的能力，便能為住戶織起一張更有支撐力的安全網，讓「回家」成為真正安心的所在。



主動關懷
即時介入

01



串聯資源
提供支持

02



團隊協作
持續服務

04



以人為本
溫暖陪伴

03

● 媒體宣導

「住」是我們專業的服務，「心」是我們服務的基礎，「+」代表更大、更好、更堅強的居住服務網絡。

一直以來，對廣大民衆的溝通與服務，是臺北市住都中心最重視的業務核心。本中心針對不同目標群體，建立多元民衆服務模式，提供各種與都市更新與住宅政策相關的服務。同時，我們積極拓展網路上的影響力並加強推廣力度，以順利將各式政策、服務與資源提供給需要的民衆，創造最大的宣傳效益。

社群平台

爲了更貼近不同年齡層的民衆，臺北市住都中心積極經營多元社群平台，將都更與社宅管理知識、政策宣導、公辦都更招商及人才招聘等專業資訊，轉化爲簡單、生活化的內容，即時傳遞給市民。114 年本中心 Facebook 新增追蹤者 1,644 人，年成長率達 59%；Instagram 累計共 352 追蹤者；YouTube 官方頻道年度觀看次數達到 21.1 萬次，並新增 679 訂閱者。並透過都發局及都更處等友站進行聯合宣傳，有效擴展社群影響力，強化與民衆的互動與連結，建立長期穩定的溝通管道。



官方網站



YouTube



Facebook



Instagram

多元影音行銷

爲擴大品牌影響力，臺北市住都中心與媒體行銷平台達成無償策略合作，授權系列影片於滾動力頻道播映，曝光平台涵蓋中華電信 MOD、凱擘大寬頻、台灣大寬頻、中嘉及聯維。自 109 年 9 月起至 114 年底已授權 262 支影片，在「知識的力量」節目中播出，有效提升「臺北市住都中心」品牌於有線電視用戶的能見度。



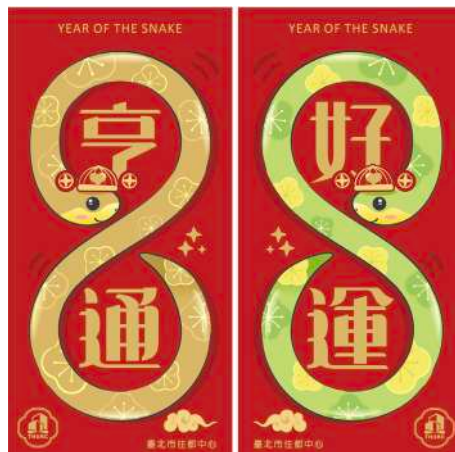
宣傳與出版

宣傳是品牌推廣的重要環節，對於需要廣泛支持的都市更新與社會住宅事業而言更具關鍵意義。臺北市住都中心透過各類出版品，展現持續推動業務的歷程，說明本中心如何承擔對市民與城市發展的責任，並回應社會與環境永續的期待。本中心秉持社區共融與永續城市生活的理念，精心設計多元宣傳品，運用於政策溝通與公益互動，充分展現 ESG 核心理念。

為落實本中心永續政策，114 年伴手禮採用本土永續品牌茶籽堂產品。

該品牌長期與在地農民契作，支持本土農業發展，並採用天然植萃原料製作產品，不含人工香精，且具高生物分解性，並通過 SGS 嚴格檢驗。禮盒包裝則由在地版畫藝術家設計，將文化底蘊轉化為獨特的視覺特色。茶籽堂深耕永續經營理念，與本中心推動永續發展的方向相契合，藉此傳遞對土地與環境的關懷。

▼ 臺北市住都中心 114 年度出版品



△ 蛇年春聯紅包組



△ 企業介紹手冊



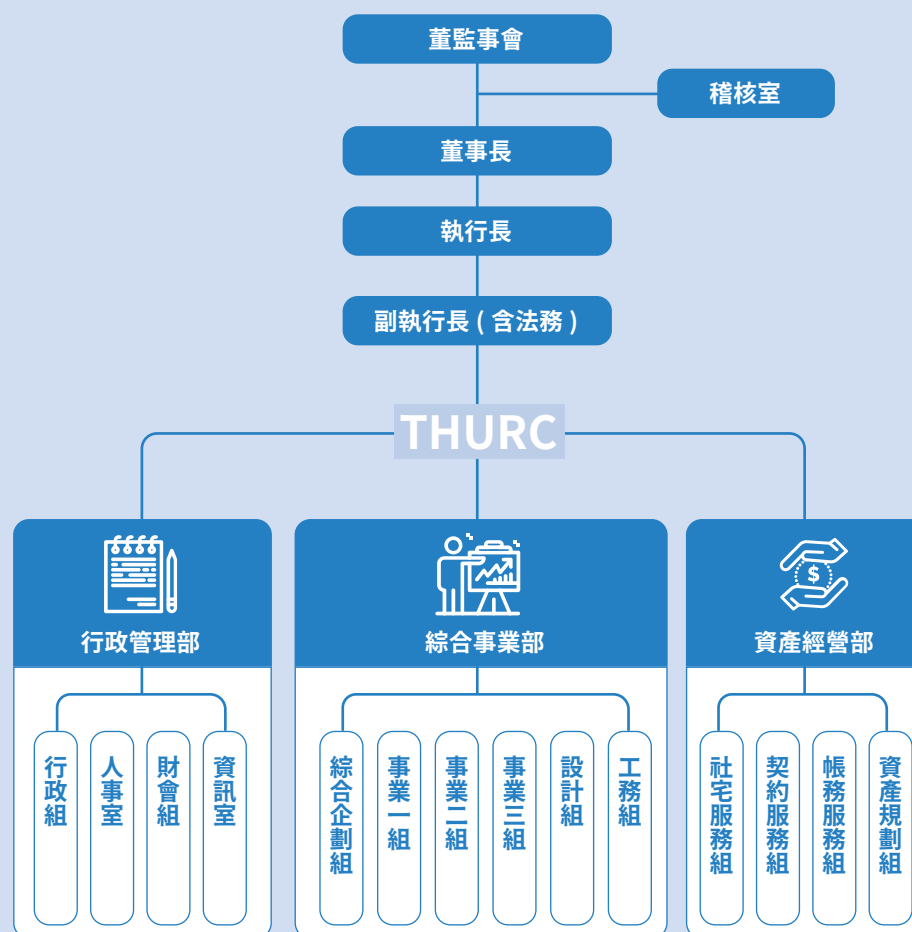
△ 天然沐浴乳伴手禮

治理結構

臺北市住宅及都市更新中心為行政法人，依《臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例》及《臺北市住宅及都市更新中心董事監事遴聘辦法》規定設董事會及監事會。組織內設置執行長 1 人及副執行長 2 人，並依業務執行需要建置 3 個部門，分別是行政管理部、綜合事業部及資產經營部。

單位	董事會	監事會
人數	11-15 人	3-5 人
多元組成	● 市政府聘任或指派市政府代表 ● 住宅、都市更新、法律或財務等相關領域之學者、專家	常務監事 1 人： 市政府指派十一職等以上事務官兼任 其餘監事： ● 市政府聘任或指派市政府代表 ● 住宅、都市更新、法律或財務等相關領域之學者、專家
配置	● 市政府代表董事，不得少於 1/2 ● 任一性別不得少於 1/3	● 任一性別不得少於總人數 1/3

▼ 臺北市住都中心組織架構



董監事會組成與遴選

臺北市住都中心最高治理單位為董事會，負責決策、監督並評估及管理本中心在經濟、環境、人權與社會面向上的影響。

▼ 臺北市住都中心董事會成員

職稱	姓名	性別	其他職位
董事長	李四川	男	臺北市政府副市長
董事	王玉芬	女	臺北市政府副秘書長
董事	簡瑟芳	女	臺北市政府都市發展局局長
董事	張雅惠	女	臺北市政府財政局副局長
董事	張郁慧	女	臺北市政府工務局副局長
董事	詹育齊	男	臺北市都市更新處處長
董事	邱英浩	男	臺北市立大學校長
董事	林秀芬	女	林秀芬建築師事務所主持建築師
董事	許阿雪	女	-
董事	蕭麗敏	女	政大不動產估價師聯合事務所所長
董事	孫振義	男	國立政治大學地政學系教授
常務監事	邱美珠	女	臺北市政府主計處副處長
監事	張慕貞	女	臺北市政府法務局副局長
監事	高伯陽	男	臺北市政府政風處處長

114 年董事會審議本中心年度營運成果、預決算、績效評估及年度計畫，並就社會住宅及不動產經營、都市更新推動等重要事項做出決議，同時檢視組織及管理規章，強化內部控制與法遵機制，並持續監督重大投資與採購，以及各項決議之執行情形。

▼ 114 年董監事會

董事 (11 名)	監事 (3 名)	會議概況
男性 4 名 (36.36%) 女性 7 名 (63.64%)	男性 1 名 (33.33%) 女性 2 名 (66.67%)	4 次董事會議 平均出席率 82%

▼ 董事會職權

項目	說明
任免	任免執行長
分配	經費之籌募及預算
審議	- 發展目標及相關發展計畫 - 年度業務計畫、績效目標及執行成果 - 年度預算及決算 - 組織章程及規章 - 自有不動產處分或其設定負擔 - 本自治條例所定應經董事會決議事項 - 其他重大事項

▼ 監事會職權

項目	說明
監督	業務及財務狀況
審核	年度執行成果及決算
稽核	財務帳冊、文件及財產資料
	其它重大事項

註：

1. 特殊身分敘述董監事之其他重要職位
2. 本報告書刊載第一屆董監事會成員資料，115 年 2 月董監事將進行改選，改選名單請至官網查詢。

● 利益迴避

本中心董事會依循《臺北市住宅及都市更新中心董事監事利益迴避準則》明定董事利益迴避原則。可能涉及之利益衝突風險包括：（1）財產上利益、（2）有利其關係人於本中心之進用、陞遷、調動及其他人事措施。為避免及減緩利益衝突，準則要求董事會成員以高度自律及審慎態度，善盡治理責任與道德義務、忠實執行業務與職權。如會議事項涉及董事、監事或其關係人之利益者，該董事或監事應予迴避，不得參與該事項之討論、表決或決定，並須以書面通知本中心及臺北市政府。

董事、監事應遵守利益迴避原則，不得利用職務上之權力、機會或方法，圖謀本人或關係人之利益；若董事、監事或其關係人所有之土地或建築物，位於本中心社會住宅興建個案或都市更新事業範圍內者，董事、監事應向董事會報告，並不得參與或列席該案之審議。違反利益迴避規定之處置，由臺北市政府另定之，若行為導致本中心受損，行為人應負損害賠償責任。

董事會進修

為持续提升董事專業知識與法律素養，以強化最高治理單位在 ESG 上的治理能力及趨勢洞察。本中心持續將經濟、環境及社會／人權議題列為董事進修重點，並依據各董事成員之需求與回饋，確保董事會充分發揮領導與監督功能。

董事及經理人之薪酬政策

本中心專任董事長及董事之報酬，由市政府核定之；依本中心設置自治條例第 12 條、本中心組織章程第 4 條規定兼任之董事長、董事及監事，均為無給職。另，依本中心人事管理規章第 4 條規定年終獎金不得超過 1.5 個月，績效獎金另依考核規定辦理。



組織業務績效評鑑

臺北市政府做為臺北市住都中心的監督機關，辦理本中心每一年度的業務績效評鑑，以檢核過去一年的營運成效。

本中心配合辦理績效評鑑，提供書面審查所需資料，並在必要時接受績效評鑑委員的實地訪視。臺北市政府將參考績效報告，作為核撥本中心次年度經費及核定其所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之依據；績效報告所提尚待改善事項，由本中心提出具體改進措施及期限，納入次年度業務計畫。114 年度本中心績效評鑑結果為 85.33 分，等第優良。

▼ 績效評鑑之內容

01

執行成果考核

02

自籌款比率達成

03

業務績效及
目標達成率

04

所屬人員年度業務
績效獎勵具體額度

05

經費核撥建議

06

其他市府認為
應納入事項

▼ 臺北市住都中心績效評鑑辦理程序

01

自評

本中心應配合年度決算於會計年度終了時，擬具年度營運績效評鑑自評報告（以下簡稱自評報告），經董事會通過後，併同年度決算書於評鑑年度次年 3 月底前報臺北市府。

02

複評

臺北市政府收受自評報告後，交由委員會辦理複評。參酌自評報告及其他相關資料，提出評鑑意見。本中心應回覆評鑑意見，並於評鑑年度次年 4 月底前，擬具年度績效評鑑報告報臺北市府核定。

03

核定

年度績效評鑑報告，應於評鑑年度次年 6 月底前核定。

經濟績效

臺北市住都中心主要收入來源為政府經費核撥、政府補助收入、各單位捐贈以及自籌款。114 年度自籌款達成率為 85.26%，自籌款執行率為 92.64%，顯示本中心在預算管理與經營效率上，除穩健控管支出成本外，亦掌握各項收入來源，降低資金不安定因子，排除潛在風險，維持穩當的營業資金，達成現金收支平衡的目標。未來，都更業務將持續擔任實施者，確保案源穩定成長；社宅業務則續密盤查長期修繕經費支出，並於策略、營運、財務及風險事件等面向加以整理與規劃，以達成穩健成長，推動臺北市住宅及都市更新政策，改善居住環境，並以提升都市機能為設立宗旨。

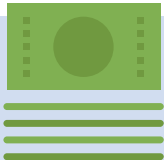
▼ 臺北市住都中心近 3 年簡明綜合損益表（單位：新臺幣仟元）

年度	112 年	113 年	114 年
業務收入	732,661	1,344,068	1,935,357
業務外收入	10,687	12,339	72,321
業務成本與費用	(653,290)	(1,283,129)	(1,982,911)
業務外費用	(6,943)	(6,681)	(229)
稅前本期賸餘（短絀）	83,115	66,597	24,538
所得稅費用（利益）	(14,847)	(11,272)	(2,660)
稅後本期賸餘（短絀）	68,268	55,325	21,878

▼ 自籌款類別比例

服務收入	6.44 %	住宅租金收入	89.18 %
利息收入	0.67 %	雜項業務收入	0.09 %
資產使用及權利金收入（及其他業務外收入）		3.62 %	

▼ 臺北市住都中心收入來源

- 
- 政府之核撥及捐（補）助
 - 臺北市都市更新基金及臺北市住宅基金之提撥
 - 政府捐贈及價購取得之公有土地及建築物
 - 國內外公立機構及政府機關捐助成立之財團法人捐贈
 - 實施、營運、投資社會住宅及都市更新事業之收入
 - 受託研究及提供服務之收入
 - 土地、建築物及其他服務設施處分、收益等收入
 - 其他收入

▼ 組織所產生及分配的直接經濟價值（單位：新臺幣仟元）

項目	112 年	113 年	114 年
產生的直接經濟價值	營業收入	732,661	1,344,068
	營業外收入	10,687	12,339
分配的經濟價值	營運成本	(259,148)	(618,272)
	員工薪資和福利	(107,588)	(138,454)
	支付投資人的款項	(5,281)	(6,674)
	支付政府的款項	(303,063)	(537,682)
留存的經濟價值	68,268	55,325	21,878

註：留存的經濟價值＝產生的直接經濟價值－分配的經濟價值

誠信經營

取自政府之財務補助

114 年度臺北市住都中心自臺北市政府取得共新臺幣 389,158 仟元營業稅減免及社宅分級租金補助等財務補助。營業稅減免依據住宅法第 22 條第 3 項：「社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，民間住宅轉租及代管之租屋服務費用，免徵營業稅。」得以減免。



各國政府	補助項目	補助金額 (仟元)
中華民國	營業稅減免	72,397
中華民國	社宅分級租金補助	316,761

反貪腐、反賄賂政策

本中心秉持誠信經營理念，於所有營運活動中謹守高度道德標準，對於貪腐和賄賂採取零容忍態度，並訂定誠信經營相關政策，明確規範反貪腐及反賄賂準則，作為同仁執行業務及與外部利害關係人互動之依循。

採購作業管理政策

本中心重視供應鏈永續管理與採購實務之合規運作，於辦理工程、財物及勞務之採購時，除符合我國締結之條約、協定或符合《政府採購法》第 4 條所定應依相關規定辦理之情形外，均依《臺北市住宅及都市更新中心採購管理辦法》規定辦理相關採購事務。

為落實採購作業之公正性，嚴格執行利益迴避原則，明確規範承辦、監辦採購人員處理採購相關事項時，若涉及本人、配偶、三等親以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益時，應行迴避；同時，董事、監事、執行長或其關係人也不得為供應廠商之負責人、合夥人或代表人，並不得與本中心為買賣、租賃、承攬及其他交易行為。



法規遵循

遵循法規要求、合法合規營運，為企業最基本之責任，亦是永續經營之關鍵。本中心為確保營運活動符合相關法令規範，設有法務專職單位，於各部門執行業務過程中，協助檢視作業內容是否符合法令規定，提供法令諮詢，及提醒可能對本中心造成影響之法規制訂與最新修正情形，確保各單位實務操作均能符合相關規範要求，避免因重大違法或違規事件而遭受裁罰或處罰情事。

● 法遵訓練

確保全體員工皆能知悉、掌握業務相關法律規範，避免不諳規定而發生誤觸、違反之情事，本中心不定期辦理各類法規的教育訓練、公告宣導資訊，強化全體員工的法遵及道德意識。

▼ 114 年法遵相關教育訓練情形

訓練課程	訓練對象
執行業務應利益迴避相關法規	全體員工
資通安全及個資保護與法規要求宣導	
職場不法侵害預防	

▼ 臺北市住都中心之主要受管法規

治理／營運	中心治理相關 ● 臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例 ● 臺北市住宅及都市更新中心董事監事遴聘辦法 ● 臺北市住宅及都市更新中心董事監事利益迴避準則 ● 臺北市住宅及都市更新中心業務績效評鑑辦法	誠信經營相關 ● 政府資訊公開法 ● 公職人員利益衝突迴避法 公平交易相關 ● 政府採購法 ● 臺北市住宅及都市更新中心採購管理辦法
	個人資料保護相關 ● 個人資料保護法 ● 臺北市住宅及都市更新中心申請戶籍及土地登記資料辦法	產品及服務之廣告標示相關 ● 臺北市住宅及都市更新中心市有不動產管理使用收益辦法 ● 臺北市住宅及都市更新中心財物管理作業規章 ● 臺北市住宅及都市更新中心市有不動產商業服務設施及其他建築物出租規章 ● 臺北市住宅及都市更新中心投資都市更新事業計畫規章 ● 臺北市住宅及都市更新中心受託管理出租住宅及不動產作業辦法
環境	廢棄物清理相關	勞工 勞動基準相關 ● 勞動基準法

內部控制及內部稽核

為強化組織治理韌性並落實誠信經營，本中心審酌營運願景與管理需求，依據「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」第六條規定，並參考「政府內部控制監督作業要點」及「臺北市政府實施內部控制制度作業原則」訂定內部控制規章，據以建立健全之自我監督與管理機制。本中心設有直屬董事會及監事會之專責內部稽核單位，在行政上向執行長報告，功能上則直接向董事會及監事會負責；另依據營運規模、業務特性及法令規範，配置適任且足額之專任內部稽核主管與人員，透過定期列席董事會及監事會進行業務報告，確保管理階層與決策體系能即時且有效掌握內部控制執行現況。

在稽核運作機制方面，本中心要求內部稽核人員秉持超然獨立之精神與客觀公正之立場，盡專業上應有之注意，確實執行各項稽核職務。內部稽核業務區分為「定期性」及「專案性」兩大類，其中定期性稽核依年度稽核計畫執行，該計畫之擬訂係採風險導向方式，綜合參考風險管理評估結果，確保資源聚焦於關鍵管理領域；專案性稽核則依董事會或監事會之指示辦理，針對特定議題或管理需求進行深度查核，確保本中心各項營運活動均能在嚴密的監督下穩定運行。

針對內部稽核作業所發現之各項缺失與異常事項，稽核人員均據實揭露於稽核報告，並於該報告陳核後納入追蹤列管，定期作成追蹤報告以確認受查單位業已即時採取適當之改善措施。透過嚴謹的內部控制維護與稽核執行，本中心持續優化作業流程並提升管理效能，經評估 114 年度各項運作情況良好，確實發揮預期之監督職能，全年無發生重大內部控制缺失事項。

▼ 114 年度稽核項目



● 申訴及建議管道

為避免任何營運活動對環境、經濟、社會及人權層面造成衝擊，或發生違反誠信經營之情事，本中心設立各式申訴舉報及建議管道，鼓勵利害關係人針對不誠信、不道德行為，或造成各面向負面影響之情事，進行檢舉、申訴，或提供相關建議。內、外部人員皆可透過公開申訴管道直接向本中心舉報不法，如申訴信箱、申訴專線和臺北市陳情系統 1999，申訴接收後即依照內部流程展開調查與回覆；本中心亦提供申訴舉報的選項，受理單位須對檢舉人身分及事件保密，非調查必要，不提供予與調查不相關之第三人，以避免其遭受不公平及不利對待。若員工發現本中心有違反勞動基準法及其他勞工法令規定，或於工作場所遇有性騷擾時，得向稽核室、主管機關或檢查機構申訴。臺北市住都中心 114 年無成案之申訴及檢舉案件。

另外，外部廠商若認為本中心辦理採購案件之招標、審標、決標等流程，認為違反本辦法及相關法令，致損害其權利或利益者，可依《[臺北市住宅及都市更新中心採購管理辦法](#)》第 50 條規定，以書面向本中心提出異議。

▼ 臺北市住都中心申訴管道

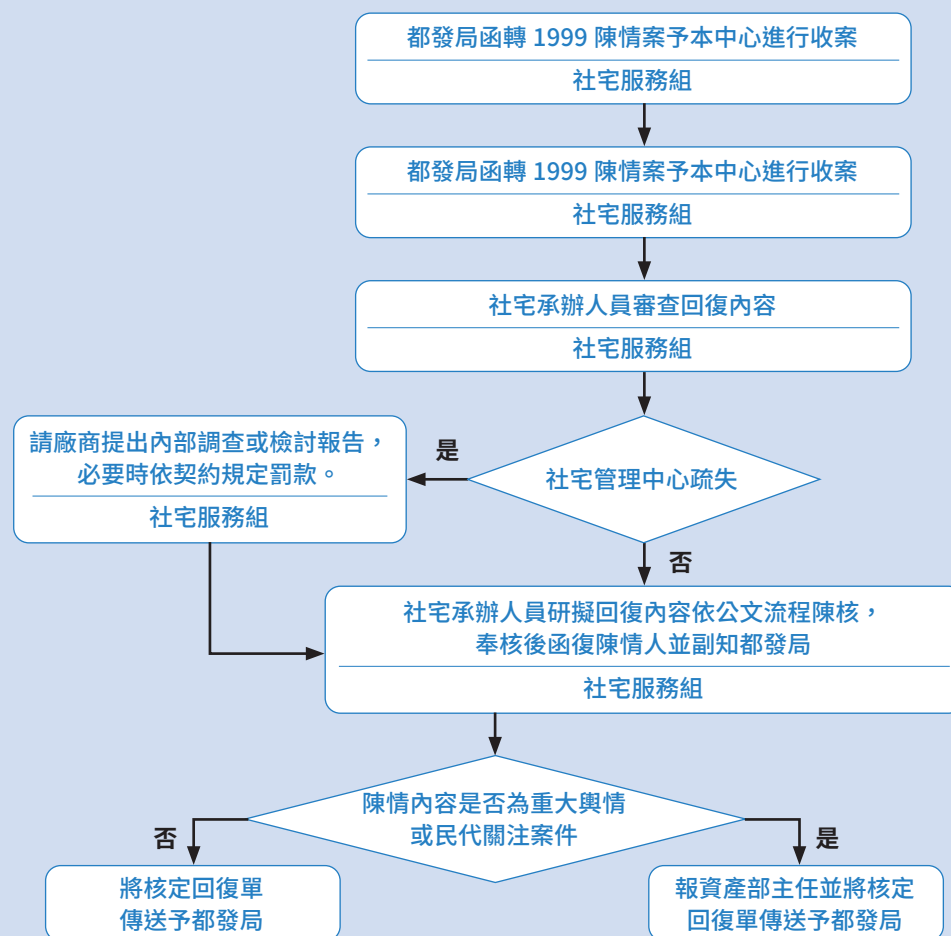
內、外部人員

申訴信箱：70885@thurc.org.tw
申訴專線：02-27262119
外部申訴管道：臺北市陳情系統 1999

員工

申訴專線：02-25161855
申訴傳真：02-25166855

▼ 社會住宅 1999 陳情案回復作業流程圖



風險管理

▼ 本中心風險衝擊及其因應策略與行動

風險類型	風險成因描述	因應策略與行動	權責單位
營運	1. 組織管理程序尚未完善，可能導致組織運行遭遇阻礙。	1. 建立良好的項目管理機制，確保決策透明和合理性；實施有效的監督和評估機制，以發現和解決執行中的問題；持續改進組織架構，提升運營效率和靈活性。 2. 內部控制設計及執行持續有效之風險管理。	董事長 董監事會 執行長（策略） 副執行長（含法務） 行政管理部 稽核室
市場	1. 不動產市場趨勢改變，影響可行性或廠商參與意願。 2. 建物機能設計不符當地社區需求，或造成不當影響，招致抱怨、招租困難、鄰近案場招商困難。	1. 針對各案，完整調查適宜性評估，找出該區亮點、賣點，以提升出資者參與意願。 2. 深入當地交流與溝通，了解居民生活上的實際問題，補足缺乏機能，避免不當設施。	綜合事業部
財務	1. 成本分析與預算制定的管理應變積極度。 2. 承租戶支付能力異常，致逾期帳款增加。 3. 案件進度落後，導致收支結算發生短絀。	1. 制定合理的財務計畫和預算，透過有效預算管理，提升經營效率，降低資金需求缺口，達成收支平衡。 2. 定期檢視應收款項缺繳情形，了解住戶是否陷入困難，轉知社會局相關情況 3. 定期檢視預算與實際執行差異，滾動調整執行策略。	行政管理部 綜合事業部 資產經營部
政策變化	1. 中央或地方政府因時事、施政目標等因素調整住宅與都更政策，增加民衆溝通需求或產生人力缺口。	1. 溝通管道創新以增加溝通成效，減少溝通人力；管理策略創新，達到降低成本，提升管理效率的目標；持續招募新血，加強人員專業訓練，提升組織服務量能。	行政管理部 綜合事業部 資產經營部
氣候變遷	1. 政府及國際倡議對於環境相關規定趨於嚴格，成本及法遵等風險產生。 2. 因氣候變遷，導致建築、設備等遭受損傷，並具有人員短缺、人身安全遭受威脅等風險。	1. 使用節能低耗之設備，宣導及落實節能減碳措施，以減少相關成本支出；持續跟進環境相關規範，避免違反風險。 2. 為避免因氣候災害導致的重大損失，維持營運，辦理相關保險以移轉風險。	行政管理部



風險類型	風險成因描述	因應策略與行動	權責單位
人力資源	1. 隨著都更、社宅服務需求增加，人力可能面臨不足以應對及專業人才短缺的風險。	1. 持續招募人員，並衡量人力市場行情，給予優良待遇以吸引人才。 2. 持續辦理產學合作，培育產業專業人才，並使其未來願意投入都更與社宅管理的行列。 3. 工作細分化，流程標準化，部分業務委派派遣人員執行。	行政管理部 綜合事業部 資產經營部
職安	1. 員工於工作時發生意外事故。 2. 合作廠商於案場發生工安事故。	1. 落實全體人員的職安衛教育訓練。 2. 要求合作廠商確保案場合法合規，並徹底執行職業安全管理，以保障勞工安全。 3. 若發生事故，落實工程緊急及意外事故通報作業流程，以最大程度降低傷害，並調查事故原因，避免再度發生。	行政管理部 綜合事業部
資安與個資	1. 人員資料及機密文件（包含實體）外流風險。 2. 駭客可能攻擊外部網站或內部系統竊取機密資訊。	1. 加強資安教育訓練，促使同仁瞭解資通安全之重要性，與遵守資通安全規定，藉以提高全員資通安全通報及應變能力。 2. 由全體員工貫徹執行資訊安全管理制度相關規定（ISMS），以避免資訊及個資外洩。 3. 持續檢視、改善資訊安全管理制度（ISMS），以確保此系統有效運作。	行政管理部

資安風險

● 資訊安全政策

資訊室為本中心專業的資安單位，負責統籌、管理、監督資安管理運作情形。導入資安管理系統，以建構資安防護機制，並定期進行弱點掃描、防護系統有效性查核等相關資安檢測，評估資訊安全風險，再依本中心 ISMS 管理制度，將資安風險提報給資安長。

本中心定期檢視資訊安全政策，以反映政府法令、技術及業務等最新發展現況，確保資訊安全實務作業之有效性，提供安全無虞的資安環境。

為提升同仁良好的資安意識，本中心每年提供同仁相關資安宣導及教育訓練課程。114 年度本中心針對全體員工辦理多場次的線上資安教育訓練課程，課程時數 3 小時，共 130 人參與。

▼ 臺北市住都中心資安管理系統

資訊資產管理系統暨資通安全弱點通報機制 (VANS)	資訊安全管理制度 (ISMS)
建立資訊資產管理制度及資訊資產管理系統，落實資安保障措施，以提升資訊資產之安全性及有效運用。	強化資通安全管理體系，藉此加強同仁資通安全管理知識與經驗，強化資通安全應變能力持續監督及審查資通安全管理績效。
註：112 年 6 月 30 日啟用	註：113 年 1 月 1 日啟用

▼ 臺北市住都中心資安管理政策

資安意識，中心共有

督導全體同仁落實資通安全管理工作，每年持續進行適當的資通安全教育訓練，達到「瞭解資通安全之重要性」、「遵守資通安全規定」、「提高資通安全通報及應變能力」、「降低資通安全風險」之永續營運目標。

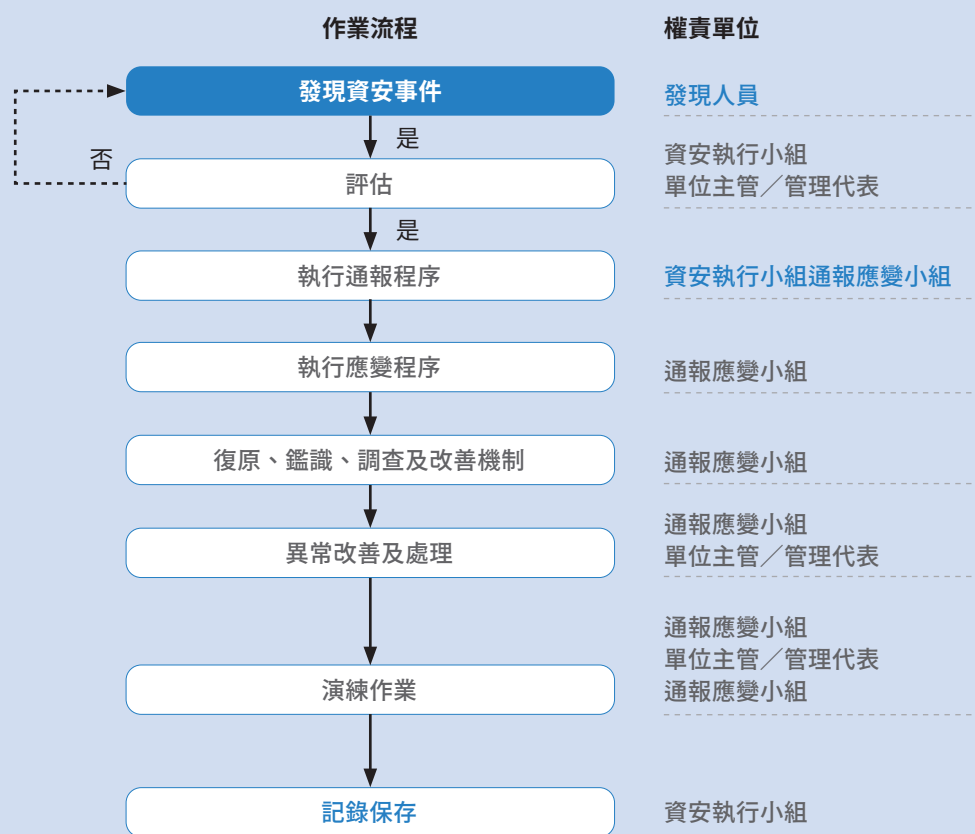
個資保護，同仁有責

全體同仁皆應貫徹執行「資訊安全管理制度 (ISMS)」所有資通訊作業，應確保營運資料及相關個人資料之機密性、完整性及可用性，免於因外在威脅或內部人員的不當管理，遭受洩密、破壞或遺失等風險；選擇適切的保護措施，將風險降至可接受程度，持續進行監控、審查及稽核工作，以強化資訊服務與提升服務水準。





▼ 資安事件作業流程





Chapter

2

廠商管理

● 永續價值鏈

- 都市更新廠商管理
- 社宅物管廠商管理
 - 分區管理
 - 社宅物管廠商評鑑
 - 社宅物管廠商服務滿意度調查

● 永續採購

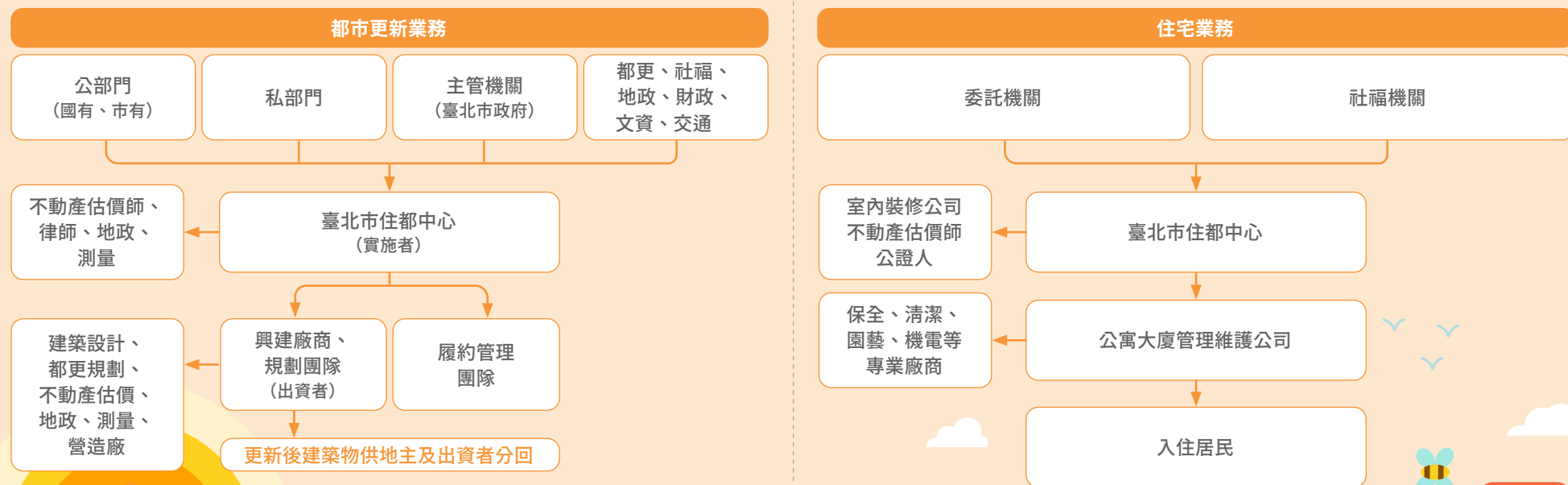


永續價值鏈

臺北市住都中心為地方層級之社會住宅及都市更新專責機構，致力於建構穩健透明的供應鏈管理體系，以確保社宅興辦與都更推動過程中的品質與效率。114 年度，本中心與供應商及上下游合作夥伴間維持穩定之合作關係，供應鏈未發生重大結構性變動。為強化供應商管理與履約品質，透過「得標廠商管理原則」明確規範契約責任與履約標準，並輔以定期評鑑、稽核與管理階層交流機制，促使合作廠商落實環境保護、社會責任與公司治理等 ESG 相關責任，持續提升價值鏈的整體表現與合作品質。針對未符合管理要求之廠商，亦主動提供輔導改善，必要時可依法終止合作關係，以控管供應潛在風險。

本中心將持續深化與合作廠商之夥伴關係，透過完善供應鏈管理制度與優化價值鏈運作，打造共好共榮之合作關係，共同實現「宜居臺北、永續未來」的城市願景。

▼ 臺北市住都中心產業價值鏈



都市更新廠商管理

臺北市住都中心推展都市更新案件，主要合作廠商為「出資者」及「履約管理團隊」；為確保建物品質、安全性能與整體開發效益，保障市民居住權益，本中心對此 2 類廠商建立公平、公正與公開之評選標準與嚴謹的評分機制，遴選具備專業能力之優質團隊，共同打造安全、宜居具有永續價值之美好家園。

本中心之綜合評選程序採兩階段辦理，首先進行資格審查，申請人須依規定備齊申請文件並符合相關資格條件，且至少應有一家合格廠商，始得進入後續評選階段。合格申請人之提案將交由工作小組進行初審，形成初步審查意見，作為後續評選的重要參考依據。

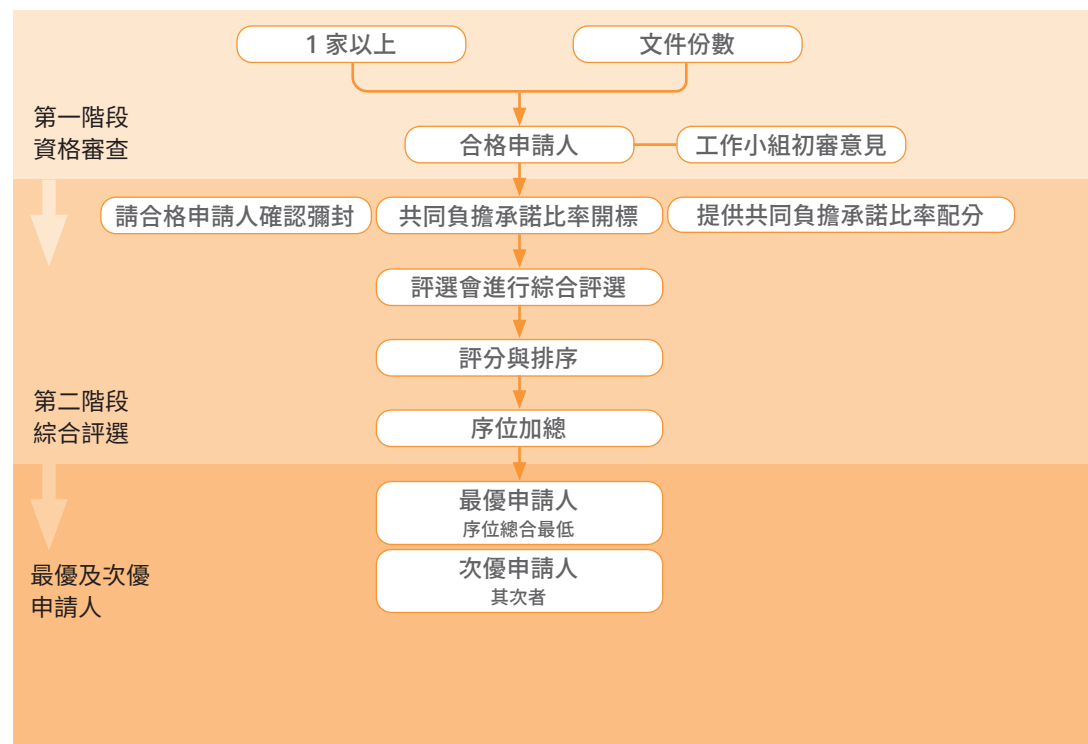
▼ 都市更新合作廠商評選項目

出資者	履約管理團隊
● 公司簡介、財務與實績能力及企業社會責任 ● 整體開發構想 ● 權利變換分配規劃 ● 財務計畫 ● 擴大基地計畫（視個案條件） ● 公辦都更配合政府政策 ● 申請人共同負擔承諾比例 ● 簡報與答詢	● 過去履約績效 ● 團隊組織及主要工作人員學經歷 ● 專案管理服務內容 ● 各項執行計畫與作業流程 ● 建築資訊模型應用（BIM）策略 ● 工程管理資訊系統（MIS 或 BMIS）與計畫架構 ● 服務費用組成分析

進入第二階段「綜合評選」後，首先由合格申請人確認申請文件彌封，再進行共同負擔承諾比率開標作業，並提供該比率之配分依據。隨後，進行綜合評選，申請人完成簡報後退席，再由評選委員會進行評分。

評選委員會將依據評分標準，確認並扣除應扣分項目，完成評分後計算總分，轉換為序位進行排序。最終依序位總和與最低值，選出「最優申請人」，並同時選出「次優申請人」作為備取。

▼ 公開評選程序 | 綜合評選





● 招商前廠商溝通

廠商拜訪

27 場

為提升都市更新案件招商效益與土地使用效率，在公辦都更或大型開發案推動過程中，招商前了解市場意見為影響招商成效的關鍵環節。114 年臺北市住都中心共辦理 27 場廠商拜訪，實際走訪建設及開發公司介紹各項招商案件，並與業者交流市場趨勢與投資議題；透過提前溝通，本中心得以掌握法規適用、施工期程等潛在風險，降低資訊落差，使招商條件更貼近市場實況，有效降低開發風險。

▼ 廠商拜訪重點

重點	測試市場水溫與投資意願	優化招商條件與合約架構	識別並預先排除執行風險	提升招商作業的公平與透明度
說明	透過與潛在出資者（如建設公司、開發公司與營造廠等）的初步接觸，了解民間企業對該案件的投資意願。	透過廠商拜訪蒐集市場回饋，檢視招商條件之合理性，並就開發權利金、租金比例及公益設施負擔等項目進行調整。	透過廠商拜訪，可自開發實務角度辨識潛在問題與執行盲點。	於正式招商前多方與業者進行溝通，有助於建立公平之競爭環境。
效益	景氣評估： 掌握營建成本及融資利率變動，評估對投標意願之影響。 競爭態勢： 確認潛在投標人數，降低流標風險。	條件調整： 蒐集業者意見，檢視並調整招商條件。 價格設定： 依據回饋調整權利金及分回比例，提升市場競爭力。	技術可行性： 檢視基地施工動線、受保護樹木處置及地質條件等因素，評估其對工期之影響。 法規疑義： 針對都更容積獎勵申請、停車位設置規範等法規適用性，預先在招商文件中釐清。	資訊對稱： 確保各潛在投標人對案件開發目標具一致認知。 信任建立： 展現主辦機關積極推動之態度，提升優質廠商參與投標之意願。

●社宅物管廠商管理

114 年本中心執行簽約、收租到管理維護等作業，經管之社會住宅設備維護及住戶報修案件執行效率達 99.8%、住戶意見處理效率整體達成率為 95%、辦理 2 次零星招租作業、社宅物管服務整體滿意度總平均分為 89.5 分。

臺北市住都中心為提升社會住宅之管理效率與永續性，將持續推動與優化社宅管維：

社宅設備維護時效達成率	社宅物管服務整體滿意度
99.8 %	平均 89.5 分

目標	短期	中期	長期
	減少紙本作業，提升基礎效率	導入智慧化管理系統，精簡人力與營運成本	結合巡查機制與智慧化監控，實現永續社宅治理
策略內容	推動物業管理作業電子化，包含住戶通報、報修、訪客登記、會議紀錄等作業數位轉換，減少紙本使用，提升作業即時性。	導入社區管理平台（如 App 或雲端系統），整合住戶服務、設備維護、租賃管理與收費機制，提升物業管理自動化程度。	建置環境感測系統（如能源監測、異常告警、公共區域監控等）與 AI 判讀機制，搭配巡查與預防性維護作業，實現智慧社區管理。
效益說明	減少紙本資源消耗，強化資料整合與追蹤，為智慧化管理奠定基礎，並降低人工錯誤與行政成本。	透過科技工具減少現場人力負擔，提高回應效率與服務滿意度，並可進一步彙整管理資料作為決策依據。	有效預防重大事故、降低能源與維護成本，並提升社區整體安全性與永續性，朝向碳管理與節能目標邁進。



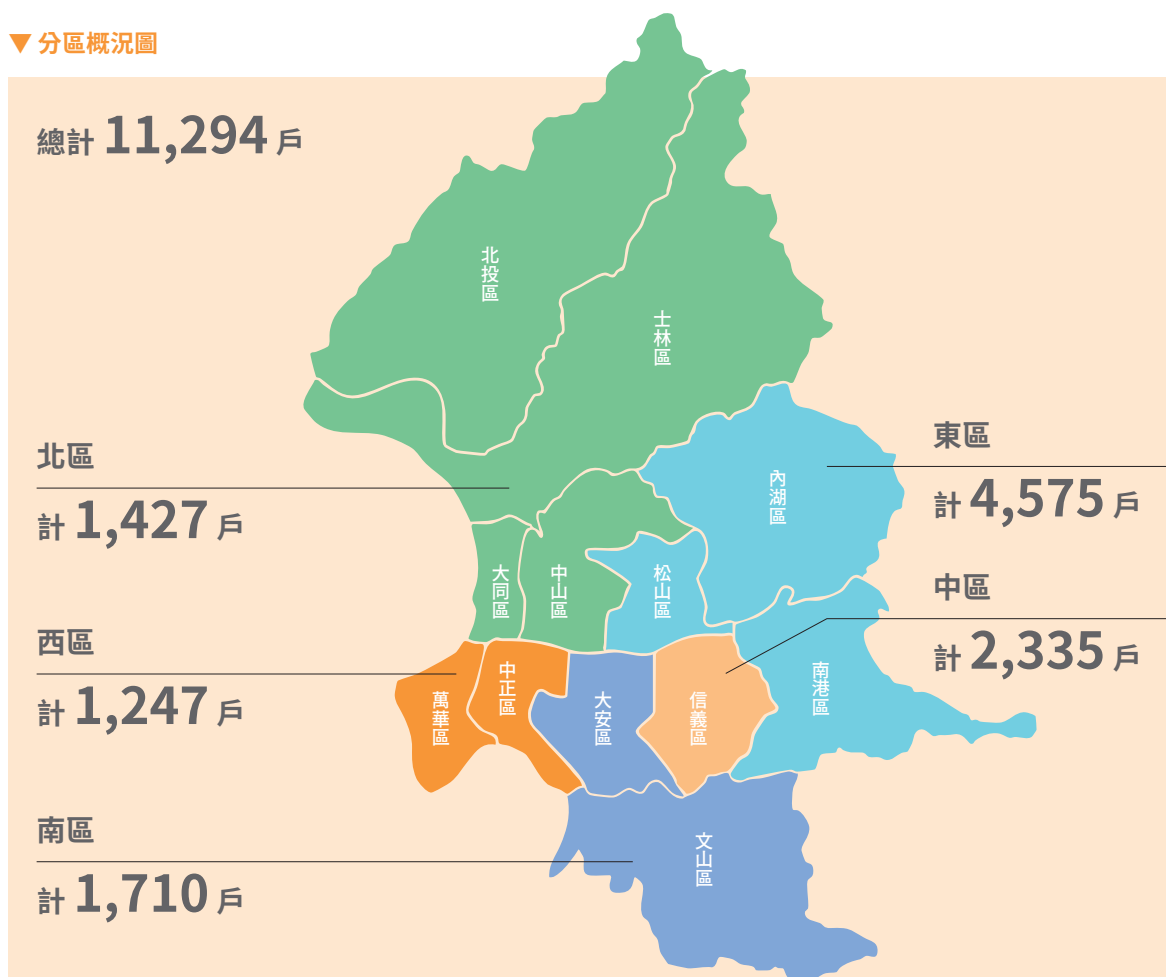
● 分區管理

隨著經管社會住宅業務逐年擴大，本中心持續精進物管採購招標策略。依照地緣、屬性、地域條件以及各案場服務量能，114 年度依據各社宅案場之屬性與區位特性，將全市社會住宅管維分為五大分區、十次分區（東 1、2、3 區、西區、南 1、2 區、北 1、2 區、中 1、2 區），並導入聯合招標與公開評選機制，委託專業公寓大廈管理維護業者執行物業服務。每區受託廠商皆須派駐專責人力進駐各案社宅管理中心，提供即時、在地化的物業管理與住戶服務，以強化社宅營運效能與住戶滿意度，實踐便捷友善的居住環境。

廠商之「物業管理規劃」及「管理事務統籌」能力，納入本中心最有利標的評選項目，確保得標廠商具備社宅需求之社區經營管理能力，亦針對各類工作人員訂定相對應的任職條件。同時明確規範相關工作人員的工時條件，以保障勞工基本權益及人力資源安排。

為精進社宅管理維護品質，本中心善盡督導責任，於各分區派任社宅管理人縱向監督管理，統一社宅管理作業標準。除定期召開檢討會議外，亦不定期至各案場走動式管理，實地瞭解各區物管廠商營運情形。此外，各區域督導及社宅管理人定期橫向溝通分享，以達到各區域管理品質均質化及管維機制模組化的目標。

▼ 分區概況圖



● 社宅物管廠商評鑑

本中心經管之社會住宅物業管理業務，依照臺北市政府都市發展局「履約績效指標評量表」辦理廠商評鑑，評鑑項目分別為「廠商組織管理業務績效指標」、「社宅管理維護業務績效指標」，前項評鑑廠商的組織管理能力，後者評鑑廠商管理社宅的實際成效。114 年已對 41 處¹社會住宅廠商執行績效評鑑，完成率 100%。

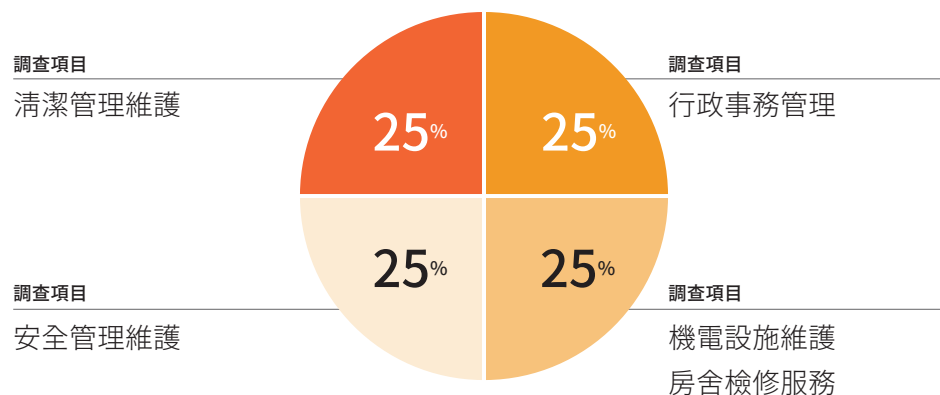
▼ 績效衡量指標

類型	績效衡量指標	
社宅管理 維護業務	● 派駐人員合格率	● 公共設施設備預定保養維護達成率
	● 防火、逃生演練率	● 竊盜發生率
	● 承租戶滿意度調查	● 飲用水塔水質檢測
	● 預劃、履約資料準時性	● 清潔維護施作達成率
	● 社區掛號信件正確執行率	● 公共設施設備檢修報備合格率
	● 火災事故率	● 敦親睦鄰
	● 病媒防治達成率	● 其他緊急事故 ² 發生率
	● 民衆申訴廠商服務品質	● 節約能源之成效評估
廠商組織 管理業務	● 現場員工滿意度調查	● 違反兩性平等法事件件數
	● 現場人員留任率	● 年離職率
	● 勞資爭議件數	
	● 異常出缺勤件數	
	● 物業管理專業證照取得率	
	● 現場主管平均年資	
	● 業務侵佔件數	
	● 職災發生件數	

● 社宅物管廠商服務滿意度調查

臺北市住都中心透過多重管道瞭解住戶需求。針對住戶對於社宅物管廠商服務的感受與想法，定期檢視、分析並與廠商共同提出適當的改善計畫，建構完整的住戶需求回應處理程序。114 年調查 23 處社宅住戶對物管廠商的服務滿意度，平均滿意度達 89.5%，滿意度最高案場為興隆 D1 區社宅，分數為 96 分。本中心將持續藉由承辦人員至現場巡查督導、參與每週都發局主辦之物管週會、定期召開每月物管檢討例會，以及工作群組對緊急突發事件之即時掌握，以維持良好之社宅物管服務品質。

▼ 社宅物管廠商服務滿意度調查設計



¹ 東 3 區社宅於 114 年年底分批開放入住，114 年度無執行廠商評鑑

² 其他緊急事故如：颱風、地震、電梯故障、電力故障、瓦斯外洩



永續採購

臺北市住都中心的辦公室、駐地工作站及管理之不動產中，完全採用在地採購，以減少跨域採購產生長途運輸的碳排放，並支持在地商業發展，114 年在地採購占總支出比例為 100%。

臺北市住都中心持續推動環保節能之政策，採購節能環保產品，114 年採購項目包含：抽油煙機、瓦斯爐、冷氣、辦公設備、辦公消耗品、熱水器、廚房用品等，具有環保標章、節能標章、省水標章等產品。

▼ 臺北市住都中心近 3 年在地／綠色採購比例（單位：新臺幣仟元）

項目	在地採購			綠色採購		
	112	113	114	112	113	114
採購金額	8,653,102	15,149,043	5,846,483	3,124,403	5,107,599	3,506,889
採購總金額	8,653,102	15,149,043	5,846,483	8,653,102	15,149,043	5,846,483
採購金額比例	100%	100%	100%	36%	34%	60%

註：

1. 綠色採購定義為具環保標章產品、領有衛生署核發證書、具節能、省水、綠建材標章等。

2. 「採購總金額」係指當年度之財物類採購。



Chapter

3

環境保護



● 氣候相關財務揭露

- TCFD 四大核心要素
- 鑑別評估氣候風險
 - 實體情境
 - 轉型情境
- 氣候相關風險與機會對財務的影響

● 能源使用與溫室氣體排放

● 水資源與廢棄物管理

● 韌性城市

- 城市防災
- 城市生態保護
 - 平面及垂直綠化
 - 受保護樹木計畫
 - 再生能源



氣候相關財務揭露

近年受氣候變遷影響，各類災害頻仍，為提前因應氣候災害與預防相關財務損失，臺北市住都中心導入由國際金融穩定委員會（Financial Stability Board, FSB）成立的氣候相關財務揭露小組（TCFD）所擬定的氣候相關財務揭露建議，自願性揭露本中心面對氣候相關風險時，所擬定之因應政策與預防作為，並適當揭露其所造成之財務影響。本中心亦透過氣候調適與災後復原機制，辨識潛在機會，強化整體氣候韌性與營運應變能力，以降低氣候災害衝擊，並提升面對未來風險之調適能力。

TCFD 四大核心要素

▼ 氣候相關財務揭露核心要素

核心要素	行動方案
治理	● 臺北市住都中心綜合事業部與外部專家不定期討論各項議題對組織內部和外部的潛在影響，包含鑑別及評估氣候變遷風險及因應氣候衝擊。鑑別氣候相關衝擊後，與高階主管開會研討氣候相關風險與機會，針對風險可能造成的危害，提出對策與措施，以降低氣候財務風險，並找出相對應的氣候財務機會，加強組織氣候韌性。 ● 綜合事業部未來將每年向董事會報告整年度 ESG 績效，並由董事會確認短中長期目標，包含氣候變遷相關議題。
策略	依據業務類型、營運型態，本中心將氣候變遷可能帶來的潛在衝擊納入整體營運考量，辨識出實體及轉型風險與機會，並藉由情境模擬未來可能的氣候財務影響，策劃積極的氣候行動，制訂應變計畫、緩解措施以及危機處理機制。為因應全球氣候變遷與溫室效應對環境的影響，本中心推廣辦公室及公共區域節能管理、廢棄物減量及實施綠色採購，購買具節能環保標章的產品，並依循政府法令要求，實行節能減碳。 本中心主要的短、中、長期風險與機會請參考「氣候相關風險與機會對財務的影響」。
風險管理	為了鑑別和評估與營運相關的重大衝擊或風險，本中心定期評估氣候變遷風險，以了解具體的潛在財務影響，作為政策制定和目標的基礎，未來將致力於建立完善的氣候管理程序，並持續監控管理成效。
指標與目標	為減少氣候變遷造成的風險影響，響應國家減碳目標，達成減碳節能之效果，使用指標管理氣候變遷相關之風險與機會： ● 節能減碳：長期推動「節能減碳措施」。主要措施如下： ○ 用電：電器產品及設備選用具有節能及環保標章產品；公共空間光源自動化控制、設備依使用狀況即時休眠或設定定時開關，空間閒置時即時關閉該區域燈源及空調開關；114 年用電消耗量為 256,059 度。 ○ 水資源：宣導節約用水；公辦都更案件與社宅實行雨水回收系統。114 年用水量為 1,614 度；經管社宅雨水回收系統總容量達 9,762.61 m³。 ○ 廢棄物：宣導廢棄物減量政策，公文及紙張使用，盡量採雙面列印或反面重複利用，且影印用紙使用的品牌具有紙漿綠色標章。 ● 溫室氣體：114 年排放的溫室氣體為：範疇一為 1.55 tCO₂e、範疇二為 121.37 tCO₂e。本中心將規劃節能策略及行動，務求降低溫室氣體排放，倡議國際溫室氣體與全球暖化議題。

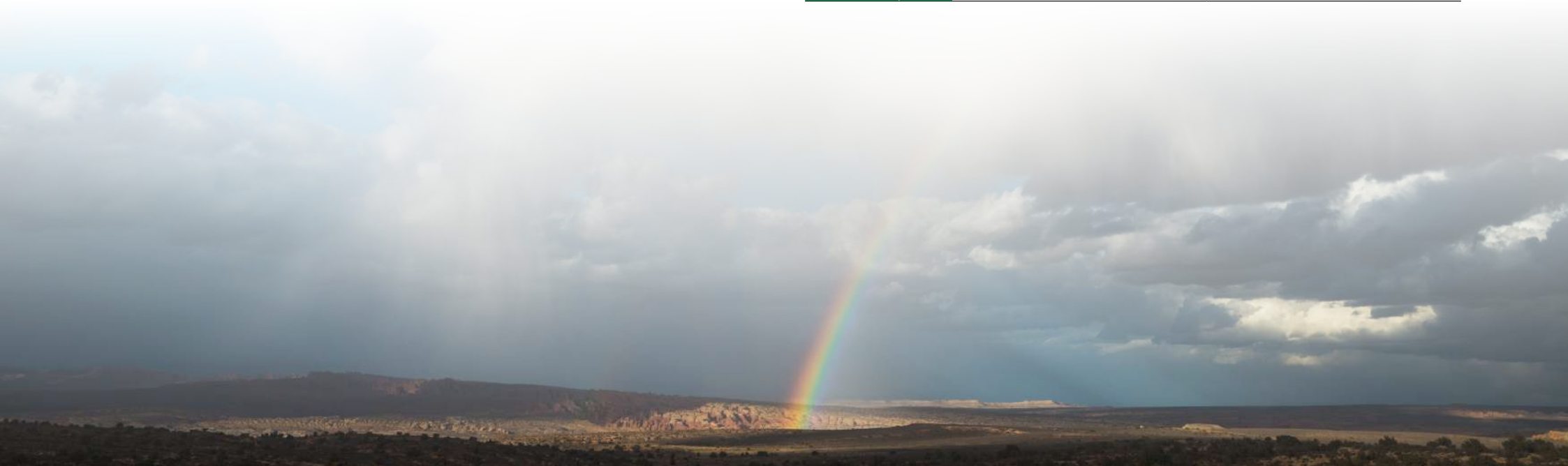
鑑別評估氣候風險

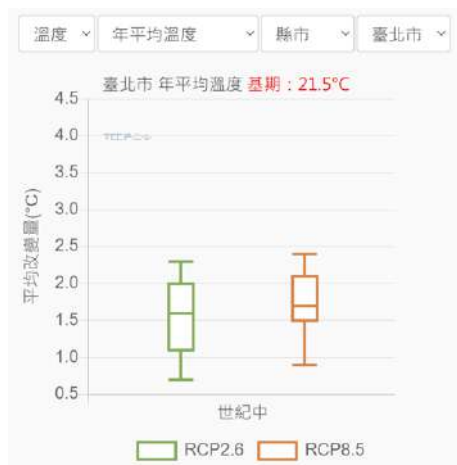
● 實體情境

本中心依據「[臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台](#)」與「[3D 災害潛勢地圖](#)」等公開氣候模型／圖表網站，評估可能發生的氣候災害影響，模擬氣候情境為 RCP2.6 ～ RCP8.5 情況下，推估民國 139 年（西元 2050 年）平均雨量與最大日降雨增加幅度並未超過「[3D 災害潛勢地圖](#)」致災標準：24 小時降雨 650 毫米，因此本中心無立即性洪災淹水風險，但仍有颱風等天災造成人員缺勤可能。年均溫方面，辦公室所在縣市，有可能於 139 年前達到升溫 2°C 風險，因此可能影響冷氣電費增加、設備壽命減少、現有資產沖銷和提前報廢、基礎設施成本升高等可能性。

▼ 本中心採用的 IPCC RCP 氣候情境類型與相關指標

情境		RCP 2.6	RCP 8.5
氣候相關數據指標	氣溫	● 臺北市年均溫增幅約 0.7～2.3°C，年均溫預計來到 22.2°C ～ 23.8°C。	● 臺北市年均溫增幅約 0.9～2.4°C，年均溫預計來到 22.4°C ～ 23.9°C。
	降雨	● 臺北市日最大降雨量的改變量預估約為 -11.4% ～ 37.6%，實際降雨量約為 157.9mm ～ 245.2mm。	● 臺北市日最大降雨量的改變量預估約為 -13.7% ～ 44.8%，實際降雨量約為 153.8mm ～ 258.0mm。





▲ 臺北市住都中心年均溫變化推估


 ▲ 臺北市住都中心最大日降雨量預估
(資料來源：臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台)

 ▲ 臺北市住都中心廣慈辦公室日最大雨量淹水潛勢地圖
(資料來源：3D 災害潛勢地圖)

● 轉型情境

外購電力為臺北市住都中心主要使用能源，因應巴黎協定的 NDCs (Nationally Determined Contributions，國家自主貢獻) 及國內相關法規 (如《溫室氣體減量及管理法》與《再生能源發展條例》) 的情境分析，推估未來電力成本的財務衝擊。在 119 年溫室氣體排放量為 BAU 減量 50% 的目標下，若臺灣 119 年再生能源占比提升至國家能源政策所規劃的 40%，因臺灣再生能源成本較高，預計臺北市住都中心外購電力之成本將有所上升。針對外購電力之可能衝擊，本中心將持續力行各項節能措施，以降低用電衝擊。



氣候相關風險與機會對財務的影響

本中心檢視風險後，分析氣候變遷對本中心財務狀況的影響，分列「氣候相關風險及財務影響」、「氣候相關機會及財務影響」揭露如下：

▼ 氣候相關風險及財務影響

類型	氣候相關 風險	影響 期間	風險內容說明	潛在財務影響	調適與因應作為
轉型風險	政策和法規				
	當地法規	中期	● 臺灣《氣候變遷因應法》	● 能源使用成本增加 ● 採購成本間接增加	● 實行綠色採購，採購節能電器，以降低本中心整體能源消耗量。
			● 臺灣建築環境相關規定趨於嚴格	● 投資者成本增加，招募難度上升	● 加強與出資者溝通期程與法令程序，找出獲利點，並協助排除行政上的困難，為其取得最大彈性。
	名譽				
	名聲受損	短期	● 未能妥善回應社會大眾對於組織氣候議題管理之期待，可能招致負面評價，不利於未來業務推展	● 影響招商、招租等業務收入	● 持續推動綠建築、智慧建築、防災及環保舉措，善盡營運活動中對環境保護的責任及對氣候變遷致災的預防及回應。
實體風險	立即性				
	颱風、洪水等極端天氣事件	短期	● 颱風強度上升，一旦登陸，將影響人員出勤、都市更新推展及工程進度 ● 強風、豪雨造成設備、文件、房屋結構受損	● 每年需編列保險費預算 ● 增加人力成本 ● 增加修繕成本	● 未來編列必要相關保險，以轉移極端氣候所致損失。 ● 建物規劃增加海綿城市、防洪檢討、防水閘門設計等防災措施。
	長期性				
	降雨（水）模式變化	中期	● 降雨模式變化造成降雨暴增或早期拉長，造成淹水或缺水	● 增加購置沙包、抽水機等機具成本 ● 增加修繕成本 ● 增加購水成本	● 規劃編列相關修繕預算，以因應臨時修繕需求。 ● 建物規劃包含儲水、蓄水設備，以避免缺水情形發生。
	年均溫上升	長期	● 儀器設備壽命減少 ● 因炎熱導致之職業傷害增加 ● 空調所需能源增加	● 增加設備採購支出 ● 增加慰問、關懷、就醫成本 ● 電費增加	● 妥善保存設備，延長設備使用年限。 ● 本身善盡保障勞工職業安全之義務並督導合作廠商，提供降溫措施、調整戶外作業時段等方式減少因酷暑產生的傷害。 ● 建物規劃加強隔熱，以減少溫度調節所需的能源耗用。



▼ 氣候相關機會及財務影響

類型	氣候相關機會	潛在財務影響	因應作為
資源 使用效率	● 紙張、廢棄物回收再利用 ● 轉用更高效率的電器設備 ● 減少耗水量 ● 綠建築及智慧建築 ● 節能產品的法律和標準	● 減低耗材購買金額 ● 降低用電量與碳排放 ● 降低用水成本 ● 依《都市更新建築容積獎勵辦法》取得容積獎勵，增加建築可應用空間，提升公辦都更案件經濟價值。 ● 購買節能電器補助	● 宣導使用廢紙進行列印減少紙張浪費。 ● 114 年採購具節能環保設備總額達新臺幣 3,299,152 元。 ● 使用回收雨水於日常澆灌與清潔，經管社宅雨水回收系統總容量達 9,762.61 m³。
能源來源	● 自產低碳能源、可再生能源項目	● 使用自產綠電，減少能源使用成本	● 本中心都更案設置太陽能板，生產乾淨能源，共 4 案分別為：敦南安和案、捷運科技大樓站瑞安段案、松山民權東案及信義三興案，發電量使用於梯間與公共區域照明，節省一般用電。
服務	● 開發無紙化服務	● 電子化服務減少實體服務所需的通勤、紙張等資源耗用，降低服務成本	● 推行社會住宅無紙化支付服務。
韌性	● 將氣候變遷風險與處理方式彙整，提升中心應變能力	● 加強組織對極端氣候的韌性，減低因氣候變遷帶來的損失	● 持續透過氣候相關財務揭露（TCFD）框架，有效因應氣候變遷對於本中心自身營運的影響，強化氣候調適能力，以提升組織營運韌性。

能源使用與溫室氣體排放

臺北市住都中心使用的能源主要為外購電力，114 年能源消耗總量為 921,811.03 百萬焦耳。114 年溫室氣體排放總量共 122.92 公噸。

▼ 臺北市住都中心節能減碳措施

- 購買、租賃具節能標章的家電及資訊設備
- 自動化控制辦公室公共空間燈源開關及宣導同仁下班即時關閉該區域燈源及空調開關
- 辦公室空調會進行年度保養，確保功率正常，避免耗能
- 辦公室飲水機及咖啡機租賃有節能標章，且設定定時關閉及啟動
- 事務機可依使用狀況即時休眠並且導入個人計張系統，可追蹤個人用量以利控管
- 宣導使用廢紙進行列印減少紙張浪費
- 擦手紙及捲筒式衛生紙採購再生紙
- 購買辦公室家電均有節能標章

▼ 臺北市住都中心組織內部能源（範疇二）使用情形

能源類型 (單位：百萬焦耳 MJ)		112 年	113 年	114 年
非再生能源	公務車汽油	0	12,033.35	22,363.38
	外購電力 (台電)	714,406.83	778,896.00	921,811.03
能源消耗總量		714,406.83	790,929.35	921,811.03

▼ 臺北市住都中心溫室氣體排放情形

排放類型 (單位：tCO ₂ e)		112 年	113 年	114 年
範疇一	公務車汽油	0	0.93	1.55
範疇二	外購電力 (台電)	98.03	102.55	121.37
總溫室氣體排放量		98.03	103.48	122.92

註：

1. 彙整溫室氣體量之方法為營運控制法

2. 112 年電力排碳係數為 0.494 kgCO₂e / 度；113 年電力排碳係數為 0.474 kgCO₂e / 度

3. 114 年電力排碳係數未公布，以 113 年電力排碳係數計算



水資源與廢棄物管理

水資源為臺北市住都中心辦公室營運、經管社會住宅與公辦都更案件推動過程中不可或缺之資源。本中心及合作廠商所購置之浴廁產品皆具有節水標章，搭配節水宣導，降低組織營運過程的用水量。公辦都更案件及社會住宅透過雨水回收等設施，減少建物對水資源的耗用，以達節水效果，落實多元水資源利用及節水管理目標。本中心營運據點皆位處臺北市，主要以民生用水為主，營運過程對於周邊水資源未造成重大潛在衝擊。本中心取水來源皆為自來水公司，114 年總取水量為 1,614 度。

本中心營運過程中所產生廢棄物主要為一般廢棄物，為降低廢棄物對環境產生負面影響，依生命週期之概念，進行回收再利用、宣導減少使用一次性產品、落實資源回收分類等措施，並依法委由國內合格廠商進行廢棄物清運及處理，以確保廢棄物處理作業符合相關法令規範。

▼ 臺北市住都中心近 3 年辦公室總取水量（單位：百萬公升）

取水來源	112 年	113 年	114 年
第三方的水（自來水）	1.21	1.11	1.61
總取水量	1.21	1.11	1.61

推動資源再利用與減量

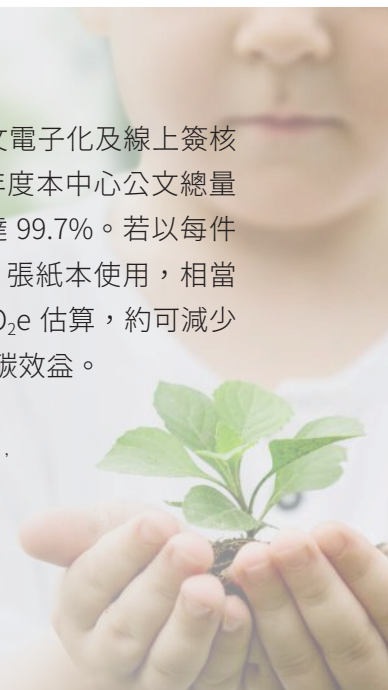
為落實資源循環與廢棄物減量，本中心持續盤點汰換之設備與物品，透過公開拍賣機制促進資產再利用，延長物品使用年限，減少可用資源進入廢棄物處理體系。114 年本中心辦理財產拍賣作業，將已不再符合業務需求但仍具使用價值之設備及物品，包括數位攝影機、投影設備、辦公室沙發及生活用品等，以競標方式提供外界購置再使用。

拍賣採公開競標方式辦理，由參與者依起標價及喊價級距競價，價高者得，並以現況點交方式完成交易。透過資產再利用機制，本中心除提升資源使用效率外，也降低設備淘汰所產生的廢棄物量，落實循環經濟與環境永續的管理理念。

電子公文減紙成效

為減少行政作業所衍生之紙張耗用，本中心持續推動公文電子化及線上簽核機制，降低紙本簽核、列印傳遞及歸檔保存需求。114 年度本中心公文總量為 12,287 件，其中線上簽核 12,245 件，線上簽核比例達 99.7%。若以每件公文平均使用 20 張紙估算，線上簽核約可減少 244,900 張紙本使用，相當於 490 包 A4 影印紙；並依每張紙碳排係數 0.00616 kgCO₂e 估算，約可減少 1.51 tCO₂e 排放，展現行政流程電子化所帶來之減紙與減碳效益。

註：
紙張碳排係數參考環境部產品碳足跡資訊網 A4 影印紙產品碳足跡資料；A4 影印紙每包以 500 張計，每張紙碳排係數以 0.00616 kgCO₂e 估算。



韌性城市

建築不只是提供居住與生活的空間，更是守護市民安全與生態環境的重要基礎。臺北市住都中心將環境永續理念深植於「公辦都市更新」與「社會住宅管理」兩大核心業務，從智慧防災設計、生態保護、綠化設計到再生能源應用，全方位提升城市面對極端氣候與災害風險之承載能力與韌性。

城市防災

臺灣位於地震帶和颱風路徑上，自然災害頻繁，近年又因氣候變遷影響，極端天氣事件之強度與頻率持續增加。為提升讓城市防災能力與居住安全，臺北市住都中心於推動公辦都更案件時，將防災思維融入規劃設計與執行過程，透過建築安全、智慧監測及相關防災設施等具體作為，強化建築與社區面對災害風險時之應變與調適能力，積極回應未來城市發展所面臨之氣候與環境挑戰。

● 耐震韌性，守護安全

嚴格要求所有由本中心擔任實施者的公辦都更案件，於設計與施工階段均須符合建築物耐震設計規範及解說相關規定；部分案件更進一步採用 BRB 減震結構，並取得耐震標章，透過耐震結構設計與高強度材料之應用，有效減輕地震可能帶來的損害，守護市民的人身與財產安全。

● 海綿城市，水資源循環

因應極端降雨所帶來的挑戰，本中心於公辦都更案規劃階段即導入海綿城市的理念，利用綠地直接滲透、花園土壤截留、屋頂綠化、透水鋪面、滲透陰井及雨水回收系統等多元措施，強化基地防洪與保水能力，於降雨高峰期能有效攔截、過濾並儲存雨水，不僅能減緩地面逕流壓力、降低都市淹水風險，亦可於平時回收再利用儲存水資源，落實水循環之永續目標。至 114 年底為止，臺北市住都中心經管社宅中，已有 23 處社宅設置雨水回收系統，總容量 9,762.61 m³，其中以行善社宅的容量最大。

▼ 114 年管理維護之社宅雨水回收系統容量

社宅	容量 (m ³)
大龍峒	186.66
明倫	149.47
瑞光	462.48
舊宗	410.31
新奇岩	402.30
中南	417.12
莒光	4.80
福星	140.74
興隆	267.6
東明	584.83
健康	791.57
1 區	9.00
廣慈	25.28
3 區	4.68
1 區	936.00
青年	341.30
2 區	
木柵	2
六張犁	6
小彎	10.97
華榮	21.27
和興水岸	182.19
樟新水岸	411.13
行善	3,994.91
總計	9,762.61



從建築設計落實城市韌性

為打造具備節能減碳、居住安全與氣候調適能力之韌性城市，本中心於公辦都市更新案場依各案基地條件導入綠建築、智慧建築、耐震、建築能效及低碳建築等設計，並取得相關標章與標示成果，呈現都更案場在環境友善、智慧管理、耐震安全、能源效率及低碳建築上的推動成效。其中，松山民權東案 A 基地取得建築能效標示 1+，代表建築能源效率已屬近零碳建築等級，為目前建築節能表現中的高標準成果，展現本中心推動高能效低碳建築及落實城市韌性之具體實踐。

案場	捷運大直站北安段	捷運科技大樓站瑞安段	敦南安和	信義三興	松山民權東 A 基地	松山民權東 B 基地
獲得標章	● 綠建築銀級 ● 低碳建築標示黃金級	● 綠建築黃金級 ● 智慧建築銀級	● 綠建築鑽石級 ● 智慧建築銀級	● 綠建築黃金級 ● 智慧建築銀級	● 綠建築鑽石級 ● 取得耐震標章 ● 建築能效 1+ ● 低碳建築標示 1+ 級	● 綠建築銀級 ● 取得耐震標章



城市生態保護

臺北市高樓林立、人口密集，都市溫度顯著高於近郊地區，形成顯著的熱島效應，衍生城市年均溫升高、能源需求增加及溫室效應加劇等城市環境議題。為改善都市環境品質，本中心於多處公辦都更案件中，透過綠化街道、建築平面與立面綠化、親水設施設置以及再生能源設備導入等多元設計，從不同面向降低城市溫度、調節微氣候，同時提供昆蟲、鳥類等提供棲息空間，促進都市生物多樣性延續。另部分公辦都更案件設置再生能源設備，將產出的電力供應地下停車場、各層梯廳、廊道及樓梯間等公共空間之基礎照明，不僅減少傳統發電所造成之碳排放、降低城市能源依賴，亦減輕了住戶公共電費負擔。

近年來新啟用的社會住宅，皆取得智慧建築、綠建築及耐震三大標章肯定；以廣慈博愛園區社宅為例，透過智慧建築設計與中央監控系統等智慧科技應用，可有效監測建築物內部各種電力、空調與給水設備情形，提升居民生活品質與安全照護；另於社宅中庭公共空間規劃綠色植栽，並鼓勵住戶共同打造屋頂農園，透過綠化節能措施，攜手共同營造舒適宜居的生活環境。

● 平面及垂直綠化

臺北市社會住宅依循市政府興建時的規劃，設有屋頂綠化及屋頂農園，臺北市住都中心 114 年經管計有 21 處社宅設置屋頂農園，社宅屋頂綠化總面積為 19,736.48 m²，屋頂農園總盆數達 9,639 盆，各社宅認養率平均達 100%。社宅的綠化和屋頂農園計畫，不僅為居民提供了美麗的環境、改善空氣、吸收熱能，更在繁忙的都市中，開拓一處閒適的休閒交流場所，促進社區的和諧與永續發展，環境保護的同時也提升心靈與生活品質。

公辦都市更新案亦於建物設計及周邊鄰里環境維護規劃上，大量導入綠化措施。截至 114 年底已完工 5 案，其中松山民權東案設置生態滯留單元，結合透水鋪面與景觀綠化設施，在提升環境景觀品質的同時，亦具備雨水滯留、滲透與過濾功能，可有效調節地表逕流並延緩排放，強化都市生態與水循環機制。



▲ 松山民權東案生態滯留單元

▼ 本中心管理維護之社房屋頂綠化概況

屋頂綠化總面積

19,736.48 m³

屋頂農園總面積

4,709.74 m³

總盆數

9,639 盆



△ 福星社房屋頂農園

▼ 臺北市住都中心都更案建物綠化措施

案場	敦南安和案	捷運科技大樓站瑞安段案	捷運大直站北安段案	松山民權東案	信義三興
措施	在建築設計上留設許多垂直綠化空間，除了地面層綠化空間及垂直綠化牆外，於 2F 設置綠化平台、13F 設有空中花園以及 RF 的屋頂綠化，提供建築使用者充足的綠色休憩空間。 	利用增加建築立面的凹凸變化，創造可植栽綠化的創意平台，建構出覆層式綠化。 	綠化空間設計於地面層與屋頂農園，並設有 300 坪碳足跡藝術廣場。種植農作物可有效減少屋頂日曬，降低建物溫度外，更能使住戶的活動範圍垂直延伸至屋頂。 	設置生態滯留單元，透過透水區景觀綠化設施兼具美化與生態保水功能，承接局部區域雨水逕流，並藉由滲透、貯留與過濾延遲排放等機制，提升基地與水管制功能；包括停車場安全島、道路分隔設施、中央分隔島、建築透水區景觀、加長型樹坑及路緣擴展設施等設施。 	於屋頂設置花園綠化空間，透過植栽配置與休憩設施規劃，打造可供使用者停留與交流之戶外場域；除提升建築整體景觀品質外，亦有助於降低屋頂熱負荷，改善微氣候環境，強化建築與自然之連結。 

● 受保護樹木計畫

114 年本中心公辦都更案件現存之受保護樹木 33 棵；經管社宅現存之列管受保護樹木 26 棵；文資修復計畫現存之受保護樹木 11 棵。

▼ 臺北市住都中心公辦都更及社會住宅基地內受保護樹木分布一覽

性質	公辦都更					其它文資修復基地		社會住宅
案場	臺大紹興	E1E2	松山民權東	中山民安	通化安和	海軍將官官舍	羅友倫故居	社宅案場
數量（棵）	11	17	1	1	3	7	4	26



△ 福星社會住宅受保護樹木—榕樹



△ E1E2 案受保護樹木



△ 松山民權東案受保護樹木



△ 青年社宅 2 區受保護樹木—樟樹



△ 廣慈社宅受保護樹木 - 茄苳



△ 廣慈社宅受保護樹木 - 茄苳

● 再生能源

都市更新不僅著重提升空間機能和生活品質，更是強化城市韌性的重要途徑。透過善用屋頂等平台空間，依據各基地條件，評估設置太陽能板之可行性，為公共照明與相關設備提供穩定電力來源，減少溫室氣體排放，奠定韌性城市之基礎。

已取得資料之都市更新案，太陽能板裝置容量合計 34.5 kWp，實際發電量合計 130,035 kWh，所產生之電力皆為自用。惟信義三興案設備尚未啟用，故本年度暫未納入實際發電量統計。

社會住宅則由本中心偕同物管團隊定期維護再生能源設備，確保其長期穩定運作。

共計 26 處社會住宅設置太陽能板，總裝置容量約 1,184.065 kWp；其中 23 處已完成 114 年實際發電量統計，合計發電量達 717,172 kWh，作為社宅用電。其中，臺北市首座結合智慧電網之興隆 D2 區，更透過家用智慧裝置協助住戶即時掌握用電情形，平均用電量比一般戶低約 13%。

設置再生能源設備，不僅能穩定供應日常用電，減輕住戶對傳統電力的依賴及降低環境衝擊，亦可實質減少住戶電費負擔，具體展現智慧能源管理之具體成效。



▲ 松山民權東案屋頂太陽能板

▼ 臺北市住都中心都更案太陽能板設置情形

措施	設置位置
敦南安和案	屋頂
捷運科技大樓站瑞安段案	屋頂
松山民權東案	屋頂
信義三興案	屋頂

▼ 臺北市住都中心經管社宅屋頂設置太陽能板情形

健康	廣慈 1 區	東明	南港機廠
明倫	廣慈 2 區	中南	經貿
瑞光	廣慈 3 區	新奇岩	六張犁
舊宗	興隆 D1 區	華榮	小彎
莒光	興隆 D2 區	行善	興隆 A 區
大龍峒	青年 1 區	和興水岸	
木柵	青年 2 區	永平	

Chapter

4

永續職場

●人力概況

○人員流動

■育嬰留停

●員工權益與待遇

○人權及勞工權益保障

○薪酬水準

○福利措施

●人力資源發展

○多元培訓管道

○績效與職涯發展

●安心職場環境

○職業安全衛生管理系統

■職安衛教育訓練

■廠商及承攬商職安衛管理辦法

■職業事故應變處理



人力概況

建立多元平等且友善的職場文化，為臺北市住都中心永續發展的重要基礎。本中心重視平等與多元價值，於員工選、用、育、晉、留等各項人力資源決策中，不因種族、國籍、性別、年齡、政治或宗教信仰有所差異，並呼應SDG 8「合適的工作及經濟成長」，提供平等就業機會，致力打造讓每位夥伴皆能發揮所長、且持續成長的工作環境。為此，本中心規劃多元人才培育課程，提升員工職能與整體競爭力，並完善薪酬福利制度，兼顧員工工作與生活平衡。

至 114 年底，本中心員工總數為 130 人（含正式員工 125 人及實習生 5 人），較前一年度增加 3 人，其中男性 52 人（40%）、女性 78 人（60%）。員工組成涵蓋多元族群，包含 2 位原住民夥伴；女性員工比例為 60%，女性主管比例為 66.67%；51 歲以上中高齡工作者占 10.77%；另依循政府法規聘僱 4 位身心障礙員工，占員工總數 3.08%，持續落實多元共融與友善職場文化。

▼ 臺北市住都中心員工職務類別分布

職務類別\多元類別		性別		年齡			其他	
		男性	女性	30 歲以下	31-50 歲	51 歲以上	原住民	身心障礙者
主管（共 24 位）	人數	8	16	0	20	4	0	0
	比例	33.33%	66.67%	0.00%	83.33%	16.67%	0.00%	0.00%
員工（共 106 位）	人數	44	62	16	80	10	2	4
	比例	41.51%	58.49%	15.09%	75.47%	9.43%	1.89%	3.77%
各多元類別人數		52	78	16	100	14	2	4
占全員工人數比例		40.00%	60.00%	12.31%	76.92%	10.77%	1.54%	3.08%

▼ 臺北市住都中心 114 年員工類型

員工分類（單位：人數）		男性	女性	總數
依合約	不定期契約	52	73	125
	定期契約	0	5	5
依工時	全時員工 ^{註 3}	52	73	125
	部分工時員工 ^{註 4}	0	5	5
	無時數保證員工 ^{註 5}	0	0	0
總計		52	78	130

註：

1. 不定期契約包含：正式員工 125 人
2. 定期契約包含：實習生 5 名
3. 全時員工（全職）：依照臺灣勞基法定義，每週工時 40 小時之員工，包含：正式員工 125 人
4. 部分工時員工（兼職）：工時未滿每週 40 小時之員工，共有實習生 5 人
5. 無時數保證員工（臨時工）：未規定最低或固定工時之員工，如：臨時工、待命員工

▼ 臺北市住都中心近 3 年工作者人數變化情形

工作者類別	112 年	113 年	114 年
員工	110	127	130
非員工	0	14	14
總計	0	141	144

註：

1. 以人數（或全時等量法 full-time equivalent，FTE）計算員工人數
2. 以 114 年 12 月 31 日當天的數值為準
3. 本中心員工包含：正式員工 125 名，派駐機關 0 名，實習生 5 名
4. 非員工的工作者：非由中心直接聘僱，但其工作是由中心控制的勞工，包括外包人力 10 名，清潔員 3 名，司機 1 名

人員流動

於 114 年共聘用 32 位新進員工，以滿足本中心持續成長的人才需求，新進率約 25.60%。其中男性員工 10 人、女性員工 22 人；31-50 歲的中生代員工共 25 位，占總人數 20.00% 為最多。

離職員工共 27 位，包含男性 14 位、女性 13 位，總離職率約 21.60%。本中心將持續強化工作生活平衡、提升主管能力以及提供員工職涯發展機會，促進員工留任。

▼ 新進／離職員工性別與年齡分布統計

類別		男性		女性		小計	
		人數	百分比	人數	百分比	人數	百分比
新進員工	30 歲以下	1	0.80%	4	3.20%	5	4.00%
	31-50 歲	9	7.20%	16	12.80%	25	20.00%
	51 歲以上	0	0.00%	2	1.60%	2	1.60%
	新進員工小計	10	8.00%	22	17.60%	32	25.60%
離職員工	30 歲以下	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	31-50 歲	11	8.80%	9	7.20%	20	16.00%
	51 歲以上	3	2.40%	4	3.20%	7	5.60%
	離職員工小計	14	11.20%	13	10.40%	27	21.60%

- 註：
1. 新進率=各類別新進員工人數／期末員工總數
 2. 離職率=各類別離職員工人數／期末員工總數
 3. 期末員工總數以 125 名正式員工計算，不含派駐機關人員（0 名）及實習生（5 名）
 4. 平均月離職率為 1.90%，平均月新進率為 2.25%

▼ 近 3 年人員流動情形

類別	112 年	113 年	114 年
年初人數 (a)	86	110	120
新進人數 (b)	34	32	32
年終人數 (c)	120	142	152
離職人數 (d)	10	22	27
年底人數 (e)	110	120	125
進入率 (b/a)x100%	39.53%	29.09%	26.67%
退出率 (d/a)x100%	11.63%	20.00%	22.50%
流動率 ((b/a)x100%+(d/a)x100%)/2	25.58%	24.55%	24.58%
離職率 d/((a+e)/2) x100%	10.20%	19.13%	22.04%
留任率 (e-b)/a x100%	88.37%	80.00%	77.50%

- 註：
1. 進入（退出率）=[當年度新進（離職）人數 / 當年度年初人數]*100
 2. 流動率 =(當年度進入率 + 當年度退出率)/2
 3. 離職率 = 當年度離職人數 / [(當年度年初人數 + 當年度年底人數)/2]*100
 4. 留任率 =(當年度年底人數 - 當年度新進人數) / 當年度年初人數 *100
 5. 人數統計不含部份工時人數及派駐

● 育嬰留停

本中心依法落實《性別工作平等法》，並倡議 SDGs 目標 5 之性別平等，支持員工生養下一代的權益，並保障同仁育嬰留停的權利。凡本中心員工任職滿 6 個月後，於每一子女滿 3 歲前，皆可申請育嬰留職停薪，期間至該子女滿 3 歲止，但不得逾 2 年。員工於育嬰留職停薪期間，均可繼續參加原有的社會保險。

工作場域亦制定育嬰相關規定，滿足員工照顧幼兒需求，在工作發展與家庭照顧中取得平衡。子女未滿 2 歲須員工親自哺（集）乳者，原休息時間外，每日另給哺（集）乳時間 60 分鐘；延長工作時間達 1 小時以上者，另給予哺（集）乳時間 30 分鐘。其中，哺（集）乳時間視為工作時間；且員工子女未滿 3 歲，得請求調整工作時間每日減少 1 小時，減少之工作時間不給予報酬。

▼ 114 年育嬰留停人數統計（單位：人數）

	男性	女性	合計
114 年符合育嬰留停申請資格 1 (a)	2	1	3
114 年實際申請育嬰留停 (b)	2	1	3
育嬰留停申請率 (b / a)	100%	100%	100%
114 年預計育嬰留停復職 (c)	2	1	3
114 年育嬰留停實際復職 (d)	1	0	1
育嬰留停復職率 (d / c)	50%	0%	33%
113 年育嬰留停實際復職 (e)	1	1	2
113 年復職後持續工作滿 1 年 2 (f)	1	1	2
育嬰留停留存率 (f / e)	100%	100%	100%

註：

1. 以過去 2 年（113-114）曾申請產假或陪產假之員工數估算
2. 育嬰留停實際復職日於 113 年且復職後在職滿一年者



員工權益與待遇

人權及勞工權益保障

本中心禁止雇用年齡未滿 16 歲之童工、禁止強迫勞動、及任何不當的聘雇歧視。保障各項勞工權益，包含最低工資、工作時間（含加班時間）、保險、休假、退休金制度、契約終止預告期、結社自由與團體協商權益等，並且提供平等的工作機會及待遇，不因種族、膚色、性別、宗教、政治、國籍或社會出身等因素而有差異。114 年本中心不曾發生歧視、使用童工、強迫勞動、歧視或其他違反勞工人權之重大風險或情事。

▼ 臺北市住都中心勞動權益相關措施說明

工作時間	● 正職員工每日正常工作 8 小時、每週 40 小時。 ● 如因特殊情形需要加班，每日總工時不得超過 12 小時，每月加班時數上限 46 小時。經勞資會議同意後，每月加班時數不得超過 54 小時，每 3 個月不得超過 138 小時。 ● 依勞基法規定，當日工作超過 8 小時額外給予加班費，且不得強迫要求員工加班。 ● 員工工作有採輪班制者，其工作班次，每週更換一次，但經員工同意者不在此限。更換班次時，應給予員工至少應有連續 11 小時之休息時間。
離退辦法	● 若發生需與員工終止勞雇關係之情事，本中心遵守《勞動基準法》第 16 條規定，提前預告終止勞動契約，並給予資遣費及謀職假。 ● 員工有下列情形之一，可以申請退休： ○ 工作 15 年以上年滿 55 歲者 ○ 工作 25 年以上者 ○ 工作 10 年以上年滿 60 歲者 ● 員工若沒有下列情形，不得強制其退休： ○ 年滿 65 歲者 ○ 身心障礙不堪勝任工作者
勞資協議	● 本中心依「勞資會議實施辦法」，定期舉辦勞資會議，相互溝通意見，必要時得以召開臨時會議，勞雇雙方應本和諧誠信原則，協商解決問題。 ● 114 年勞資會議每季召開 1 次，共 4 次，其中人事管理規章（工作規則）增訂第 31 條之 1，第 60 條之 1 及修訂第 60 條。另員工薪資參照 114 年軍公教員工待遇自 114 年 1 月 1 日起調增 3%。
申訴管道	● 員工發現本中心有違反勞動基準法及其他勞工法令規定，或於工作場所遇有性騷擾時，得向稽核室、主管機關或檢查機構申訴。 ○ 申訴專線：02-25161855 ○ 申訴傳真：02-25166855 ● 本中心不得因勞工為申訴而予以解僱、降調、減薪、損害其應享有之權益，或其他不利之處分。
重大營運變更	● 報告期間，本中心未發生重大營運變動之情事。



薪酬水準

爲了廣納業界優秀人才，臺北市住都中心設有合理且具競爭力的薪酬，薪資標準依其職務、專業能力、學經歷、工作年資決定，並依據勞務市場行情、物價調整，重視同工同酬及員工能力與績效價值展現，整體薪資不因性別、種族、年齡產生差距。

福利制度

本中心爲保障員工權益、體恤日常工作辛勞，提供多元福利措施，盡力照顧每一位員工，提升生活幸福感、打造友善職場環境：

1. 勞健保、特休假、產假、育嬰假、退休金等基本權利皆依勞動基準法等規定辦理。
2. 出勤方面，則提供彈性工時。
3. 給予支薪事病假，照顧員工時間彈性安排與生活上的臨時需求。
4. 各類補助與禮金：含括生日、結婚、生育、三節、旅遊等皆提供補助與禮金，同時傷病喪葬亦提供補助以表達慰問。
5. 提供進修補助與健康檢查補助，鼓勵員工持續精進。

▼ 臺北市住都中心福利措施說明

基本福利	保險	● 基本勞健保及員工、員工團體保險。
	休假	● 比照《勞動基準法》規定給予國定假日、特休、婚喪病事公假及育嬰假。 ● 假別分爲婚假、事假、家庭照顧假、普通傷病假、生理假、喪假、公傷病假、產假、公假、產檢假、陪產檢及陪產假及安胎休養請假等。 ● 員工請 5 日內事假、14 日內普通傷病假，請假期間薪資照給。
	退休金制度	● 適用《勞工退休金條例》新制者：依勞工每月薪資 6% 之勞工退休金提繳率，並按行政院核定之月提繳工資分級表，提繳儲存於勞工退休金個人專戶。
工作時間	彈性工時	● 週一至週四，上班時間爲 7:30 至 9:30、下班時間爲 16:30 至 18:30。 ● 週五上班時間爲 7:00 至 9:30、下班時間爲 16:00 至 18:30 ● 爲配合臺北市府特殊原因調整出勤時間者，得另報請董事長同意後另爲調整彈性上下班時間。 ● 子女未滿 2 歲須員工親自哺（集）乳者，原休息時間外，每日另給哺（集）乳時間 60 分鐘；延長工作時間達 1 小時以上者，另給予哺（集）乳時間 30 分鐘。哺（集）乳時間視爲工作時間。 ● 員工爲撫育未滿三歲子女，得請求下列事項： ○ 每天減少工作時間 1 小時；減少之工作時間不給予報酬。 ○ 調整工作時間。

禮金補助	住院慰問金	員工受傷或患病住院醫療期間，其主管得代表本中心致贈傷病慰問金新臺幣 1,000 元或同值慰問品。
	喪葬補助	員工本人非因公死亡者，喪葬補助新臺幣 10,000 元。
	結婚補助	員工結婚得申請結婚補助費，雙方皆為中心員工則由其中一方提出，補助費新臺幣 10,000 元。
	生育補助	員工本人或配偶生育者，得申請生育補助費新臺幣 20,000 元，雙方皆為中心員工則由其中一方提出。
	旅遊補助	鼓勵員工休假旅遊，檢附統一發票、收據或往返國外登機證明，得申請特休補助費額度，覈實報支，規定如下： ● 年資滿 1 年者，補助額度新臺幣 7,000 元。 ● 年資滿 2 年者，補助額度新臺幣 12,000 元。 ● 年資滿 3 年者，補助額度新臺幣 16,000 元。
	生日禮金	員工生日當月發給生日禮金新臺幣 1,000 元。
	三節禮品	端午節、中秋節、春節餽贈在職員工每人等值新臺幣 1,000 元以內之禮品。

人才培訓	員工進修補助	● 員工服務年資滿 1 年，具申請進修課程補助資格。參加進修課程前需提出進修課程申請單，經副執行長核准。 ● 與本中心執行業務及員工專業領域有關的進修課程，每人每年申請補助金額上限為新臺幣 5,000 元。 ● 若因公務所需，由本中心指派員工參加進修課程者，其課程費用由本中心支出。不計入個人進修課程補助。 ● 參加進修課程，課程時間為上班時間者，經副執行長同意後，准予公假方式參加。 ● 進修課程結束後 1 個月內，提出上課教材、心得報告、證照、結業證書影本任一及課程費用收據，檢據核銷申請補助。
	健康檢查補助	● 員工參加健康檢查應先填具「年度員工健康檢查申請書」，經核准後依請假程序申請公假，每年得申請 1 日。 ● 新進員工於報到後 3 個月內應進行新進員工健康檢查，補助新臺幣 1,000 元。 ● 員工服務年資滿 2 年以上者，得申請公費補助健康檢查 ○ 員工未滿 45 歲者，每 3 年補助 1 次；員工年滿 45 歲以上者，每年補助 1 次。 ○ 每次補助新臺幣 3,000 元；服務年資滿 5 年以上者，每次補助新臺幣 5,000 元。

人力資源發展

多元培訓管道

臺北市住都中心深知，推動都市更新、落實住宅政策與回應各式民衆問題的過程中，仰賴各領域專業知能與實務經驗的人才。為強化組織專業量能，本中心積極建構多元培訓機制，提供員工多面向之學習資源與專業課程，以精進員工能力，掌握產業最新趨勢和新興技術，進而提升個人職能價值和職涯競爭力。114 年本中心員工參與在職培訓總計 1,149 人次。未來，本中心將持續深化培訓課程之深度與廣度，與時俱進地打兼具專業性、實務性與前瞻性之學習環境，攜手向永續發展的目標邁進。



▲ 員工參與利益迴避相關法規課程，提升法遵意識與實務判斷



▲ 員工參與公文撰寫與邏輯訓練，強化表達與思考能力

▼ 114 年臺北市住都中心在職訓練課程辦理與參與情形

課程類別	課程名稱	參與人次
部門技能訓練	採購及核銷作業	29
	社宅 10 年的挑戰與未來	38
	電子點交系統功能更新優化	68
	公文寫作技巧	84
	產權登記流程應備文件及注意事項	49
	執行業務應利益迴避相關法規	81
	服務思維與抱怨處理	67
	都更建築容積獎勵及審議通案原則	30
	OFFICE WORD	50
	OFFICE EXCEL	54
	經費結報暨行政表單系統優化教育	82
	MIS 系統功能更新優化	22
	巧用 Access 建構自用 ERP	1
	ISO 營運持續管理系統主導稽核員 IRCA	1
	資通安全概論	1
	會計系統功能使用	1
網路安全意識	資通安全及個資保護與法規要求宣導	104
職安衛訓練	職業安全衛生教育訓練	270
	職場不法侵害預防	65
	職業安全衛生管理員	1
新進人員教育訓練		51
總計		1,149

績效與職涯發展

本中心重視員工職涯發展，規劃完整升遷及薪酬制度並定期執行員工績效考核，檢核員工的專業能力、工作的品質、時效及態度，並依據考核結果連結人力資源管理作業，如：調薪、晉升、獎酬、調任等，以利職能管理及人力資本發展。

考核分為平時考核與年終考核，每年 6 月實行平時考核，12 月執行年終考核。年終考核以全年度工作表現為考評基礎，並作為當年度考核之總結及依據。新進人員則於任職 90 日後進行考核，由直屬主管考核該人員新進期間的整體表現，經執行長核定後，依據結果決定是否繼續聘用。

▼ 一般員工考核項目

專業能力		工作品質	
具規劃與創新能力，制訂計畫具可行性，嫻熟相關工作知能並能擴展與運用，對於交辦工作均能圓滿達成任務。	25%	確實掌握正確工作方法，工作內容無重大缺失，工作品質有效提升。	25%
工作時效		工作態度	
工作有效率，充分達成計畫目標，時效掌控恰到好处。	25%	負責盡職、交辦工作不推諉，與主管及同事配合度高，主動積極參與各項團隊工作及活動，遵守法紀、廉潔自持，無損害團體名譽之情事。	25%

▼ 臺北市住都中心 114 年員工績效檢核情形

員工類別	計算方式	男性	女性	小計
主管	報告期末員工總數 (A1)	8	16	24
	定期接受績效及職涯發展檢視的員工數 (B1)	8	16	24
	百分比 (B1 / A1)	100%	100%	100%
員工	報告期末員工總數 (A2)	44	62	106
	定期接受績效及職涯發展檢視的員工數 (B2)	41	55	96
	百分比 (B2 / A2)	93.18%	88.71%	90.57%

註：董事長不列入員工績效檢核對象；考核不含派駐人員及部份工時人員。

▼ 員工年終考核結果

分數	薪資級別調整	績效獎金
90 分以上	得調整較高薪資級別 1 至 3 級	2 個月
85-90 分	得調整較高薪資級別 1 至 2 級	1.5 個月
80-85 分	得調整較高薪資級別 1 級	1 個月
70-80 分	不調整	不發放
70 分以下	員工無法勝任，依規定終止勞動契約，並發給資遣費	

安心職場環境

職業安全衛生管理系統

本中心為維護員工安全、防止職業災害情事發生，依據職業安全衛生法實施職業安全管理，涵蓋本中心各辦公室及駐地工作站，工作者涵蓋比例為 100%。依據職業安全衛生法暨相關法令，以 PDCA（Plan-Do-Check-Act）管理方式，持續進行職業危害風險評估與改善，以全面性防範職業災害的發生。

● 職安衛教育訓練

為讓員工能在健康安全的工作環境下工作，不定期辦理新進員工、承攬工作者之職業安全衛生教育訓練，使員工皆能具備工作上必要的安全衛生知識，保障工作者人身安全。

▼ 114 年人員職安衛訓練

訓練類別	課程名稱	課程時數	參訓人次
一般訓練	職業安全衛生教育訓練	3	270
	職場不法侵害預防	2	69
特定訓練（證照訓練）	職業安全衛生管理員	115	1

● 廠商及承攬商職安衛管理辦法

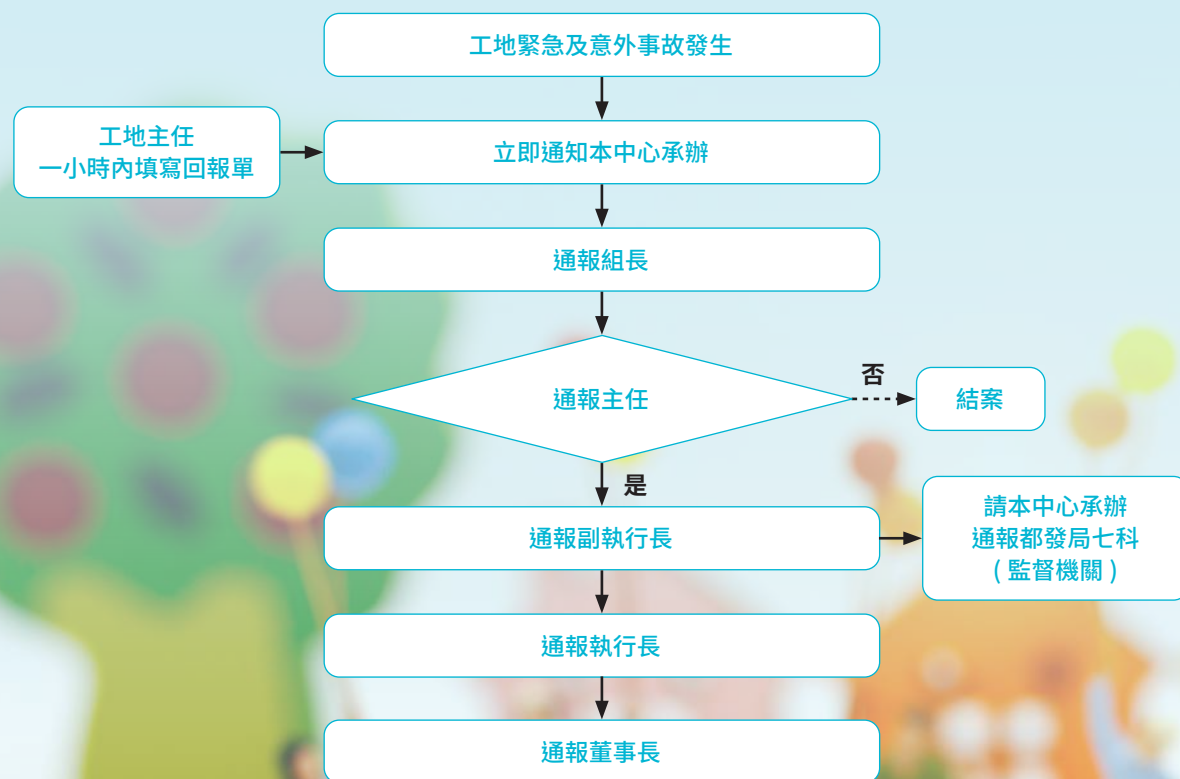
● 職業事故應變處理

1. 本中心辦公室如發生職業災害，應立即通報勞動檢查機構，除必要之急救、搶救外，各工作場所之人員非經司法機關或檢查機構許可，不得移動或破壞現場。各工作場所若有職業災害發生，應立即將傷亡人員之資料通知本中心。本中心接獲通知後，應立即通報相關單位並啟動緊急應變小組，應立即前往現場，實施職業災害調查及後續緊急處理。
2. 當工程緊急／意外事故發生時，由各工地主任立即通知本中心承辦人，並於 1 小時內填寫《工地工程緊急及意外事故立即回報單》。而本中心承辦人接到工地主任通知後，1 小時內填寫《工程緊急及意外事故立即回報單》並通報組長，由組長通報主任，主任則依事故研判。若屬重大意外事故，則應通報副執行長，副執行長通報執行長、董事長。

需立即通報之事故類型：

- 發生死亡災害
- 發生意外，造成 3 人以上受傷
- 發生意外，造成 1 人以上受傷且需住院治療
- 其他經中央主管機關指定公告之災害

▼ 工程緊急及意外事故通報作業流程圖





Chapter

5

社會交流與城市共好

- 產學合作
- 開箱秘境，打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI
- 危老+都更博覽會
- 國內外交流
 - 馬來西亞房地產開發商協會參訪
 - TOD 導向社會住宅與跨部門合作經驗工作坊
 - 台北市不動產建築開發商業同業公會說明會
 - 臺北教育大學參訪
 - 國立成功大學參訪
- 社區支持與回饋
 - 都市更新回饋設施
 - 社會住宅支持服務



產學合作

114 年度產學合作暑期實習計畫

臺北市住都中心積極投入產業人才培育，辦理 114 年度「產學合作暑期實習計畫」，攜手各大專校院，徵求有志於從事住宅及都市更新業務之 15 位學生進入實習場域，協助學生了解實務運作內容，並促進學術知識與實務需求之銜接，縮短學用落差。

實習計畫結合本中心專業資源與多元場域，邀集各部門規劃師量身設計教學內容，從中心認識、都市更新案例與作業流程說明、專業技能分享與駐地工作站參訪，厚植學生對產業的認識與實力，帶領學生逐步認識住宅政策與都市更新工作的實際樣貌。實習期間也透過資料研究彙整、協助民衆溝通活動、報告製作，以及協助社宅選屋簽約等實務作業，讓學生親身參與公部門角色與城市治理的實務挑戰。

為鼓勵實習生在學習過程中積極投入並展現專業表現，本中心亦設置實習成果評核與獎勵機制，由指導主管於實習結束前進行評分，評分達 80 分以上者可獲頒新臺幣 5,000 元獎學金，以肯定學生的努力與表現。

本中心透過產學合作與實習培育機制，持續深化青年學子對城市發展與公共服務價值之理解，並提供實務學習機會，協助其累積專業知能與實作經驗，作為未來投入城市治理與公共事務、促進城市永續發展之重要基礎。



△ 辦理模擬面試活動，協助學生練習面試技巧與職場情境



△ 參訪斯文里駐點工作站，實地了解都市更新推動過程中的社區經營與溝通工作



△ 舉辦實習生歡迎會，歡迎實習生加入並展開實習旅程

開箱秘境，打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI

一年一度的 OPEN HOUSE TAIPEI 打開台北於 11/22、11/23 舉行，2025 年串連歐洲主題——「Future Heritage | 傳承・創生」，臺北市住都中心第五度響應活動，帶領民衆走入城市建築，認識都市更新與社會住宅的發展脈絡，共同想像並塑造城市的未來。

本次開放「南機場整宅公辦都更駐地工作站」與「廣慈社會住宅」二處場域，分別代表本中心兩項核心業務，亦是持續推動城市面貌與生活環境更新改善的重要力量，展現「都市更新」與「社會住宅」在城市發展中的重要價值。

南機場整宅公辦都更駐地工作站，展示南機場整宅多年的都更成果，並安排專人導覽，帶領民衆循南機場整宅發展的軌跡，見證城市幾十年來的變遷。透過影片播放與主題講座，讓參與民衆認識公辦都更，促進更多的交流與討論，共同思考臺北未來的城市面貌。

廣慈社會住宅，邀請民衆漫步於位於社宅所在的信義區廣慈博愛園區，結合「公共服務設施」、「社會福利設施」、「身障服務空間」，設施完善多元。透過實地導覽，民衆一次感受生活、綠意與設計交織而成的居住環境。



▲ 民眾參與南機場整宅公辦都更駐地工作站展場與講座，了解公辦都更的成果與軌跡



▲ 民眾參與廣慈園區導覽，探索社宅的環境與多元設施

危老+都更博覽會

第 7 屆「危老 + 都更博覽會」以「都更我來 成就都更 STEP by STEP」為主題，於臺北花博爭艷館舉辦。臺北市住都中心協力策劃展覽內容，現場展出「都市更新攻略」，完整呈現都市更新政策成果及發展願景。更有黃金陣容：都市發展局、都市更新處、建築管理工程處、臺北市住都中心，共同分享都市更新趨勢、危老重建知識，並提供民衆諮詢。

除了主題展示與都更講座，現場亦舉辦互動式桌遊「都更的一群人」體驗活動，使民衆在輕鬆氛圍中，自然地理解都更推動過程及參與角色之分工。

透過博覽會之辦理，公部門得以近距離與大眾互動，搭建輕鬆、有效的溝通橋梁，「STEP by STEP」與市民攜手構築更加宜居、安全的生活環境。



▲ 本中心規劃師透過都更桌遊與民眾互動



▲ 「危老+都更博覽會」現場講座與民眾互動情形

國內外交流

馬來西亞房地產開發商協會參訪

為促進國際交流並分享臺北市社會住宅推動經驗，馬來西亞房地產開發商協會訪問團於 114 年 11 月 20 日參訪「廣慈博愛園區」，深入了解臺北市社會住宅之規劃理念與營運特色。

交流座談中，本中心向貴賓說明園區自規劃、興建至完工啟用之整體歷程，分享臺北市以「社福＋社宅＋公共服務」之複合式規劃，展現兼具永續與韌性的居住模式。透過本次交流，不僅深化雙方對社會住宅發展的理解，亦促進未來於住宅政策與城市治理面向之持續交流。



▲ 馬來西亞房地產開發商協會參訪，與本中心進行交流互動與合影留念。

TOD 導向社會住宅與跨部門合作經驗工作坊

為增進中央與地方相關單位合作交流，凝聚各界對於推動社會住宅之共識，內政部國土管理署城鄉發展分署於 4 月 24 日，於本中心廣慈會議室舉辦「TOD 導向的社宅與跨部門合作經驗工作坊」，邀請中央部會及各縣市政府社宅與都市計畫相關單位代表共同參與。

上午講師向與會嘉賓分享 TOD 導向發展、生態社區規劃與跨部門合作興辦社宅等議題；下午則由本中心介紹廣慈博愛園區社會住宅，並引領嘉賓實地參訪，包括社宅中央監控系統、空間規劃、園區社會福利設施、公園綠地、共融式遊戲場以及廣慈公共藝術設計規劃等內容。本次工作坊不僅強化政策交流，更促進各單位對社會住宅推動模式的理解與交流。



▲ 與會人員透過簡報交流與現地參訪，走近社會住宅的政策與實務現場

台北市不動產建築開發商業同業公會說明會

為強化招商案件之推動成效並促進與業界之溝通，本中心於 3 月 5 日辦理交流座談會，向臺北市不動產開發商業同業公會會員說明 114 年度預計招商案件內容與規劃方向。會中透過意見交流，蒐集公會及業者對招商條件與市場環境之建議與回饋，作為後續案件規劃調整與優化之參考依據，並適時校正與補充相關招商資訊，以提升整體招商作業之周延性與可行性。



△ 與業界說明 114 年度招商案件並交流招商條件



臺北教育大學參訪

為促進學術與實務交流並培育城市治理人才，國立臺北教育大學社會與區域發展學系於 114 年度蒞臨蘭州斯文里公辦都市更新駐地工作站參訪。

本次參訪中，中心規劃師向來訪師生分享駐地工作站長期與居民溝通、協調之珍貴經驗，並說明整建住宅於都市更新推動過程中面臨之挑戰，包括航高限制、弱勢住戶比例較高及建築老舊衍生之居住安全隱患等議題。活動亦安排學生實地走訪斯文里社區及已完工的「斯文首善」，認識街區蛻變的歷程與樣貌。



△ 臺北教育大學師生走進斯文里，從課堂走向現場，認識都市更新的推動歷程



社區支持與回饋

國立成功大學參訪

為促進學術與實務交流，並培育都市更新專業人才，本中心於 114 年 6 月 23 日接待國立成功大學都市計劃學系系學會師生，辦理校外參訪活動。

本次參訪中，透過案例分享與現場解說，使學生了解南機場整宅地區之歷史發展脈絡、都市更新推動面臨之挑戰，以及第一線整合執行經驗與實務操作歷程。活動亦安排師生實地走讀南機場整宅社區，進一步認識整建住宅公辦都市更新之推動背景、執行模式及社區轉型歷程。



▲ 國立成功大學師生走讀南機場整宅社區，實地體驗都市更新推動現場。

都市更新回饋設施

安心的住所與宜居的環境，不僅是民衆對於居住的期待，更是臺北市推動都市更新與社會住宅的重要目標。為了回應此需求，臺北市住都中心從居民需求和城市發展的角度出發，整合公有土地資源與容積獎勵回饋機制，評估建築開發規模、開放空間配置、交通動線規劃與環境影響等面向，提出兼顧城市韌性、居住需求與公益性之社會住宅與公益設施規劃方案。

▼ 114 年推動中公辦都更案公益設施項目規劃統計表

公益設施項目	總數量	規劃案件
社會住宅	522 戶	臺大紹興案、辛亥段案、小西街、南機場單元 3 案、信義市場案、虎林街案、長春段案、正義段案、南港 2-25 案、南港 9-2 案、南港 2-32 案、南機場單元 4、埤腹新村
區民活動中心	301 坪	水源二三期案、信維整宅案、信義市場案、長春段案、通化安和案
幼兒園／托嬰中心	260 坪	大安區辛亥段、信維整宅案

社會住宅支持服務

社會住宅為落實居住正義的政策工具之一，不僅肩負提供合宜住所的任務，更透過資源整合串接，成為支持市民日常生活的堅實後盾，實踐安心與便利的居住價值。

臺北市多處社會住宅提供複合公共服務機能，結合社會服務資源，設置多元社會福利設施。為回應育兒家庭及長者需求，設有社區育兒支持服務據點、幼兒園、日間或全天候型高齡化照護支持服務據點；為協助身心障礙者學習、就職需求，設立身心障礙者支持服務據點；亦為家庭功能失調需要逐步自立的青少年，提供適當之居所與支持資源。本中心將與政府及各民間團體持續合作，逐步完善服務機能，努力構建安心宜居的社區環境。

▼ 臺北市住都中心經管社宅的公益設施概況

社區育兒支持服務 12 處	高齡化照護支持服務 8 處	非營利幼兒園 1 所	身心障礙支持服務 10 處	青少年自立支持服務 1 處
------------------	------------------	---------------	------------------	------------------





GRI 準則索引表

一般揭露

GRI 通用準則版本：GRI 通用準則 2021			
適用的行業準則：無			
GRI 1：臺北市住都中心依循 GRI 準則報導中華民國 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日期間的内容			
GRI 2：一般揭露 2021			
GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
GRI 2-1	組織詳細資訊	中心介紹	24
GRI 2-2	組織永續報導中包含的實體	報告邊界與範疇	2
GRI 2-3	報導期間、頻率及聯絡人	報告書概況與發行頻率	2
		報告邊界與範疇	2
		聯絡資訊	2
GRI 2-4	資訊重編	能源使用與溫室氣體排放	61
GRI 2-5	外部保證／確信	報告書主要負責單位及品質管理方式	3
GRI 2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	中心介紹 永續價值鏈	24 48
GRI 2-7	員工	人力概況	70
GRI 2-8	非員工的工作者	人力概況	70
GRI 2-9	治理結構及組成	董監事會組成與遴選	35
GRI 2-10	最高治理單位的提名與遴選	董監事會組成與遴選	35
GRI 2-11	最高治理單位的主席	董監事會組成與遴選	35
GRI 2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	董監事會組成與遴選	35
GRI 2-13	衝擊管理的負責人	風險管理	43

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
GRI 2-14	最高治理單位於永續報導的角色	報告書主要負責單位及品質管理方式	3
GRI 2-15	利益衝突	利益迴避	36
GRI 2-16	溝通關鍵重大事件	董監事會組成與遴選	35
GRI 2-17	最高治理單位的群體智識	董事會進修	36
GRI 2-18	最高治理單位的績效評估	組織業務績效評鑑	37
GRI 2-19	薪酬政策	董事及經理人之薪酬政策 薪酬水準	36 74
GRI 2-20	薪酬決定流程	董事及經理人之薪酬政策 薪酬水準	36 74
GRI 2-21	年度總薪酬比率	保密政策不予揭露	
GRI 2-22	永續發展策略的聲明	董事長的話	17
GRI 2-23	政策承諾	政策承諾	24
GRI 2-24	納入政策承諾	政策承諾	24
GRI 2-25	補救負面衝擊的程序	申訴及建議管道	42
GRI 2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	申訴及建議管道	42
GRI 2-27	法規遵循	法規遵循	40
GRI 2-28	公協會的會員資格	因組織性質無參與	
GRI 2-29	利害關係人議合方針	利害關係人議合	8
GRI 2-30	團體協約	人權及勞工權益保障	73

重大主題揭露

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
GRI 3：重大主題 2021			
GRI 3-1	決定重大主題的流程	重大主題分析	8
GRI 3-2	重大主題列表	重大主題鑑別及排序	11
GRI 3-3	重大主題管理	重大主題管理	13

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
民衆服務			
GRI 413-1	經當地社區溝通、衝擊評估和發展計畫的營運活動	中心介紹	24
業務績效			
GRI 201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	經濟績效	38
綠色建築			
自訂主題		韌性城市	63
永續城市			
GRI 203-1	基礎設施的投資與支援服務的發展及衝擊	韌性城市	63
GRI 203-2	顯著的間接經濟衝擊	韌性城市	63
廠商管理			
GRI 204-1	來自當地供應商的採購支出比例	永續採購	54
員工訓練與教育			
GRI 404-2	提升員工職能及過渡協助方案	人權及勞工權益保障福利制度	73 74
GRI 404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	績效與職涯發展	77
社區參與			
自訂主題		社會交流與城市共好	80



自主揭露

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
GRI 201：經濟績效 2016			
GRI 201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	經濟績效	38
GRI 201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其他風險與機會	氣候相關風險與機會對財務的影響	59
GRI 201-3	定義福利計劃義務與其他退休計畫	福利制度	74
GRI 201-4	取自政府之財務補助	取自政府之財務補助	39
GRI 205：反貪腐 2016			
GRI 205-1	已進行貪腐風險評估的營運據點	反貪腐、反賄賂政策	39
GRI 302：能源 2016			
GRI 302-1	組織內部的能源消耗量	能源使用與溫室氣體排放	61
GRI 302-4	減少能源消耗	能源使用與溫室氣體排放	61
GRI 303：水與放流水 2018			
GRI 303-3	取水量	水資源管理	62
GRI 305：排放 2016			
GRI 305-2	能源間接（範疇二）溫室氣體排放	能源使用與溫室氣體排放	61
GRI 401：勞雇關係 2016			
GRI 401-1	新進員工和離職員工	人員流動	71
GRI 401-2	提供給全職員工（不包含臨時或兼職員工）的福利	福利制度	74
GRI 401-3	育嬰假	育嬰留停	72

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
GRI 403：職業安全衛生 2018			
GRI 403-1	職業安全衛生管理系統	職業安全衛生管理系統	78
GRI 403-3	職業健康服務	福利制度	74
GRI 403-4	有關職業安全衛生之工作者參與、諮詢與溝通	職安衛教育訓練	78
GRI 403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	職安衛教育訓練	78
GRI 405：員工多元化與平等機會 2016			
GRI 405-1	治理單位與員工的多元化	董監事會組成與遴選 人力概況	35 70
GRI 408：童工 2016			
GRI 408-1	營運據點和供應商使用童工之重大風險	人權及勞工權益保障	73
GRI 409：強迫或強迫勞動 2016			
GRI 409-1	具強迫或強制勞動事件重大風險的營運據點和供應商	人權及勞工權益保障	73