

Environmental · Social · Governance



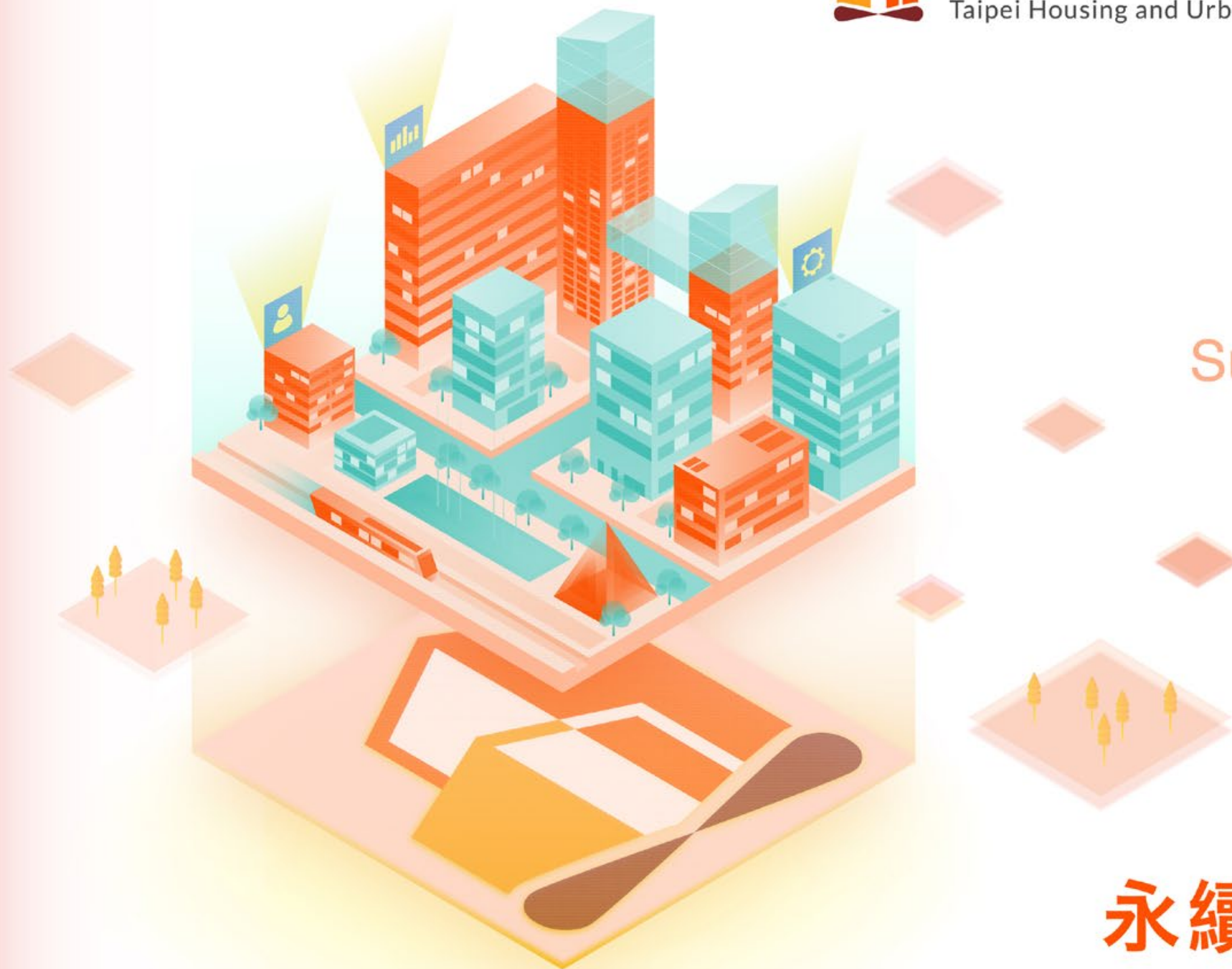
臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center

112 年度

ESG

Sustainability
Report

永續報告書



CONTENTS

■ 關於報告書	P.2
■ 重大主題分析	P.4
■ 永續亮點績效	P.9
■ 董事長的話	P.11
■ 特刊：	P.12
公辦都更新典範， 安沐居開展永續 生活	

Chapter

01

關於臺北市住宅及
都市更新中心

P.18

Chapter

02

宜居永續城市

P.36

Chapter

03

組織治理

P.52

Chapter

04

廠商管理

P.66

Chapter

05

環境保護

P.74

Chapter

06

永續職場

P.84

Chapter

07

各界交流與合作

P.96

■ 附錄 Appendix

P.106

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 1 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 113 年 9 月發行。

報告邊界與範疇

報導期間為民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日，定期涵蓋範圍包含臺北市住都中心廣慈辦公室、斯文首善辦公室以及 6 處駐地工作站，揭露範疇占財報淨營收 100 %。

本報告書財務相關數據來源為臺北市住都中心 112 年度的財務報表，在環境、社會類別的資訊邊界皆以全營運據點為揭露範疇。此為本中心首次公開發行永續報告書，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，亦無資訊重編情形。

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。

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	本報告書係由綜合事業部負責統籌規劃，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，再由綜合事業部整合編撰、校對修訂。	綜合事業部、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	本報告書內含之財務簽證跟稅務簽證經澧有利聯合會計事務所查核簽證，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事業部呈報董事會，經董事會審閱、核定後方公開發行。	董事會／董事長

外部倡議

▼ 臺北市住都中心支持的國際倡議

ESG

- 聯合國 17 項永續發展目標（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。
- 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，永續治理。



環境面

- 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。



社會面

- 國際勞工組織（International Labour Organization, ILO），持續改善同仁的工作條件與生活條件，並保障其應有權利。
- 社會責任標準（Social Accountability 8000, SA8000），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。



治理面

- 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。

聯絡資訊

如果您對《臺北市住宅及都市更新中心 112 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本中心。為善盡企業資訊揭露之責，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://thurc.tapei>

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



重大主題分析

臺北市住都中心主要參考 GRI 準則、SASB 準則所列之永續議題，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；亦據此結果校準本中心的永續發展目標及策略，強化外部溝通的有效性。

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，評估利害關係人與本中心的依賴度、責任、關注度、影響力、多元觀點等構面，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。

為全面了解利害關係人所關注，並且對其造成實際或潛在衝擊之議題，並確認其衝擊程度，在日常實務中透過各式雙向、持續的管道，與各類利害關係人積極溝通，同時蒐集並回應其所關注之議題。

邀集各部門主管、代表，蒐集平時與利害關係人透過會議面談、電話訪問、意見信箱，或是各式業務互動、交流時所得知之關注方向，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，聚焦涵蓋經濟、環境、社會等層面之 13 項與本中心高度相關之永續議題，再依本中心的發展策略、產業現狀、價值鏈實務及專家建議進行探討，逐一確認這些關注議題對經濟、環境、人群及其人權的衝擊程度，鑑別排序出年度重大主題，作為本報告書之資訊揭露主軸，提供利害關係人資訊使用者進行有效評價與決策。

永續議題蒐集	利害關係人議合	評估營運衝擊	鑑別重大主題	檢驗重大主題	確立重大主題
依國家政策趨勢及各種國際準則、評比及倡議蒐集與本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 39 名各部門主管對 13 項關鍵議題進行衝擊度評估 - 調查問卷回收率達 100 %	- 將衝擊度調查問卷所蒐得之結果進行分析、排序 112 年共計鑑別出 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事業部提供與各部組研議內容後，呈報主管會議後確立。



▼ 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	112 年全體員工在職培訓參與共 596 人次。 112 年全體員工參與法遵相關教育訓練 2 次。 112 年度本中心辦理資安教育訓練課程 3 次。 112 年接受績效考核人數共 109 人，達 100%。 112 年勞資會議中通過交通補助；修正人事規章第 23、28 條第 2 項、77 條
		- 勞資會議 - 主管會議 - 部門會議 - 各組會議	- 每年至少 4 次 - 每 2 週 1 次 - 每周 1 次 - 每月 2~4 次	
 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	每季 1 次	100% 符合主管機關相關令規範要求。 112 年度本中心績效評鑑結果為 86.59 分，等第優良。
		- 業務績效評鑑 - 重大訊息公告／新聞稿 - 官方網站／官方臉書專頁／Youtube 頻道 - 服務專線／電子郵件	- 每年 1 次 - 即時	
 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 民眾服務 社區參與	- 相關公告／1999 市民服務專線／社宅雲／LINE 群組／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	112 年在各社群共發布 Facebook 290 篇、Instagram 126 篇，YouTube 則發布 14 支影片、24 支 Short 短影音。 112 年舉辦 4 場都更專業講座。 112 年針對 3 件公辦都更案件，進行全面家戶及致電拜訪，共 851 次。 112 年信維整宅走動式駐點諮詢服務執行 9 次。 112 年度社會住宅住戶意見處理效率及品質：1999 陳情案與社宅雲住戶意見反映，7 日內完成回覆整體達成率為 93.1%。 - 親訪電訪：112 年統計親訪計 1,241 人次、電洽計 1,446 人次、LINE 諮詢計 900 人次，總計約 3,587 人次。 15 人法宣申請：協助宣導公辦都更政策，112 年參與 79 場法令宣導說明會，110 年累計至 112 年底共參加 117 場。



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／公開招商（標）／現地視察及督導	不定期	- 社宅廠商評鑑中「廠商組織管理業務」分數高於 85 分以上為 6 處、「社宅管理維護業務」高於 85 分以上為 2 處。 112 年住戶對社宅物管廠商服務滿意度均分為 84.29。 112 年啟動社會住宅「四大分區管理計畫」。
 社區／鄰里／非營利組織	永續城市 社區生態 民眾服務 社區參與	社宅聯繫大平台／內部教育訓練／公益活動／國內外參訪／展覽活動／社宅暖屋活動	不定期	- 辦理「打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI」、「危老＋都更博覽會」、「住心＋臺北市住都中心成立特展」3 場展覽活動。 - 辦理 112 年大專校院產學合作暑期實習，共 2 梯次。 - 舉辦 4 場「公辦都更 臺韓交流」活動，參訪人數共約 37 人。 - 發行 2023 年刊「住心＋」、研發桌遊「都更的一群人」，加強推廣多元性。
 媒體	業務績效 永續城市 民眾服務 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	112 年共發布 19 則都市更新相關新聞稿；5 篇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，便進入評估營運衝擊，及鑑別、檢驗、確立重大主題等階段；本中心透過《永續議題之重大性評估問卷》進行標準化、量化的內部評估作業，鑑別並排序本報告書應優先揭露之 7 項重大主題，包含環境面主題 1 項、社會面主題 3 項，以及治理面主題 3 項；並經綜合事業部與外部顧問專家共同討論及檢視相關流程、標準的合適性，檢驗確認重大主題未有疏漏後，再接續報告書編製作業。

評估營運衝擊

針對與利害關係人議合鑑別出之 13 項永續議題之衝擊度評估，本中心藉由《永續議題之重大性評估問卷》，邀請各部門主管 39 名針對各議題之嚴重性（規模、範疇）、發生的可能性、人權侵害風險等構面進行更細緻化、標準化的內部評估（問卷回收率達 100%）。

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，並訂定重大主題之門檻標準；112 年共計鑑別出 7 項重大主題。

檢驗重大主題

委請外部顧問共同檢視、檢驗所鑑別之重大主題及門檻標準之合適性，確認應優先報導之重大主題未有疏漏、不足處，以確保其完整、包容及宏觀性，及與本中心永續發展策略的一致程度。

確立重大主題

臺北市住都中心 112 年所鑑別出之 7 項重大主題，經綜合事業部提供與各部組研議內容，呈報主管會議後確立，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 社會	2 環境	3 社會	4 治理	5 治理	6 治理	7 社會
面向		民眾服務	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
重大主題								
衝擊	正面	妥善說明與協調，有效回應民眾的居住需求、改善其居住品質。	建物減少能資源浪費及外溢成本，減緩全球氣候變遷。	大眾透過各式活動交流，得以深入了解本中心業務，本中心亦能從交流中獲得寶貴經驗與觀點。	落實廠商管理規範，以確保各案件皆如期如質完成，符合大眾對本中心的期待。	提高資源使用效率與公平性，提升區域經濟發展，滿足民眾居住品質需求，減少環境負擔。	創造良好的業務績效，與市府攜手使臺北市成為宜居城市外，亦可充實本中心資金來源，深化業務技能，引進專業人才。	提供員工教育訓練與暢通升遷管道，提升專業度及服務動能。
	負面	未能提供適當協助，導致民眾求助無門或對本中心產生誤解與抱怨。	需要符合相關標章規範，成本提高、增加招商難度。	若交流不足，則有資源無法有效利用、耗費更多溝通成本，也可能導致本中心無法進步。	廠商發生重大治理、社會與環境事件，使案件延宕或連帶本中心名聲受損。	投資負擔增加、環境機能及資源重整，恐致招商不易、民眾陳情。	業務績效差強人意，將導致都市更新案進度延宕不前，中心資金及營運可能出現缺口，不利組織永續發展。	若未能提供適當的培訓升遷管道，將導致人力不足、專業度降低。
意義與重要性		作為市政府與市民在住宅與都市更新政策中的溝通橋梁，肩負推動案件、回應市民居住的重要責任。	在保障民眾居住品質時，透過綠色建築設計，提高能資源使用效率，減少對環境的傷害與負擔。	創造與社會大眾以及與社會住宅、都市更新專業相關團體的良性溝通，共同推展建立宜居城市的目標。	適當的廠商管理，可以有效整合產業資源，提升管維服務效能與都更營建品質。	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，使臺北市成為具有包容、安全、韌性及永續特質的城市。	業務績效呈現本中心的年度成果、財務管理，同時攸關城市機能改善與住民的福祉。	充足的培育資源，能夠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 2	Chapter 7	Chapter 4	Chapter 2	Chapter 3	Chapter 6

永續亮點 績效

► SDGs x ESG 行動績效



SDGs 行動倡議

都市更新

- 截至 112 年底本中心擔任實施者之公辦都更案件，5 案取得綠建築認證、1 案取得低碳建築認證、4 案取得智慧建築認證。
- 公辦都更案件共有 3 案設置太陽能板，使用乾淨能源，減少發電廠產出能源時的碳排放。
- 捷運科技大樓站瑞安段案南側龍鳳公園鋪面採用 JW 生態工法，有效調整水資源循環。
- 公辦都更案件採用平面與立面綠化、基地綠美化等作為，減緩臺北市的熱島效應。

社會住宅經管

- 社宅管維總綠化面積達 5,917.21 m³。
- 社宅管維雨水回收系統總容量 6,236.59 m³。
- 推行社會住宅無紙化支付服務，每年可節省約 32,124 張 A4 紙，約可減少 48 公斤二氧化碳排放。

其它

- 遵行臺北市「受保護樹木計畫」，協助保存老樹。
- 112 年採購具節能環保設備總額達新臺幣 3,124,403 元。





都市更新

- 提供信維整宅大樓總共 9 次的走動式駐點諮詢服務。
- 舉辦 4 場都更專業講座。
- 臺北市住都中心與出資者及工程團隊攜手合作的「捷運科技大樓站瑞安段公辦都更案」創造零工安事故成績，獲得「臺北市勞動安全獎 - 職業安全衛生優良單位 第一名」、「國家卓越建設金質獎（最佳施工品質類）」、「臺灣都市更新暨危老重建團隊獎（都市更新（重建）類）」以及「職業安全衛生優良工程金安獎 佳作」4 項獎項。

社會住宅

- 112 年 5 月 12 日、8 月 12 日偕同都市發展局及萬華區公所分別舉辦線上及實體莒光社會住宅入住活動，向住戶布達社區及社宅周圍提供的社福關懷與服務。
- 經管社宅共設有 24 處公益設施。
- 10 處社宅住戶對社宅物管廠商服務滿意度平均分數達 84.29

員工

- 女性員工比例為 55.45%，女性主管比例為 46.15%；51 歲以上中高齡工作者比例為 13.64%；任用 2 位原住民及 4 位身心障礙者員工，營造多元平等的友善職場。
- 112 年全體員工在職培訓參與共 596 人次。
- 112 年勞資會議中通過交通補助；修正人事規章第 23、28 條第 2 項、77 條。

其它

- 進行文資修復案，修復海軍將官官舍進行空間再利用，並結合永續城市概念，使用環保建材，增加教育、商業機能，強化空間公共性、教育性及社會性。
- 辦理 112 年大專校院產學合作暑期實習，共 2 梯次。
- 舉辦 4 場「公辦都更 臺韓交流」活動，參訪人數共約 37 人。

廠商管理

- 社宅廠商評鑑中「廠商組織管理業務」分數高於 85 分以上為 6 處、「社宅管理維護業務」高於 85 分以上為 2 處。
- 112 年啟動社會住宅「四大分區管理計畫」。

整體治理情形

- 112 年度本中心績效評鑑結果為 86.59 分，等第優良。
- 112 年未有任何因重大違法、違規事件而遭受裁罰、處罰之情事。
- 臺北市住都中心 112 年無對於違反誠信經營、不法行為、侵害人權及利害關係人利益、違反勞工法令規定等成案之申訴及檢舉案件。

董事長的話

臺北市屋齡 30 年以上建物逾 7 成，面臨氣候變遷、地震頻繁之挑戰，居住安全與永續環境議題成為當務之急，配合市府政策，推動老舊社區重建更新，是臺北市住都中心的重要任務之一；另一方面，市府為落實居住正義，透過多元方式廣建社會住宅，作全臺社宅量能最大的首都，本中心受託社宅管理維護的任務，營造安心宜居住宅環境，是本中心的目標。

本中心以服務市民為核心，展現親和力，深入社區，傾聽民眾意見，提供專業諮詢服務與協助，建構民眾、地主、公部門及民間專業團隊等各方之間的良善溝通平台。在都市更新方面，致力推動國有市有閒置資產進行活化，及協助老舊社區更新重建為符合現代機能且永續的新穎社區，並引入多樣化公共設施與公益空間，提升環境機能與公共服務品質；在社會住宅經營管理方面，配合市府興建期程，逐年擴大接管規模，將招租、簽約、收租和管理維護等全方位服務納入業務範疇，持續調整管理策略，與民間專業團隊攜手提供優質、一致化的管維服務。透過不斷精進的過程，建立社宅管理標準化作業機制，推動永續管理，營造安全、舒適的居住環境。

為響應永續環境，本中心在都更規劃和社宅管維業務中，朝向推動多元功能、具備居住韌性的永續建築邁進，導入綠建築及低碳建築規劃理念，積極運用雨水回收系統、太陽能發電、基地與建築綠化、提升基地保水率等措施，以降低能耗及碳排放，同時運用現代智慧科技，提高建物及城市的適應和抗災能力。

111 年由財團法人臺北市都市更新推動中心轉型為行政法人後，本中心在強化組織治理層面下足功夫，將工作業務和相關制度程序化，逐步完善內部規章及內控制度，以有效管理組織；持續檢討和改善都更重建與社會住宅的服務品質，並建構標準程序與執行準則，作為對組織本身的期望與目標。面對挑戰，本中心不斷精進溝通、規

劃以及策略，配合政府政策滾動式調整作業模式，全力推動相關業務，實現「宜居臺北」的目標。

本中心不僅推動都更和住宅相關業務，更積極表現於組織治理、關懷社會、環境永續的作為上，不斷創新，希望成為城市發展的中堅力量。透過專業的技術、熱情的服務態度，努力實現居住正義和永續安全城市的目標，加強社會服務和民生保障，促進社會公平和共融發展；與各位利害關係人攜手合作，共同實現永續城市的美好願景。

臺北市住都中心董事長

李四川



特刊

公辦都更新典範， 安沐居開展 永續生活

▼ 實踐 TOD 理念，建構住辦合一的垂直微型城市

坐落於臺北市著名文教區，與捷運科技大樓站、大安森林公園為鄰的公辦都更案捷運科技大樓瑞安段「安沐居」，於 112 年 2 月完工。此件公辦都更案，基地原為閒置多年的國防部故將官邸，配合國防部眷改土地開發計畫，透過公辦都市更新模式，由臺北市住都中心、冠德建設及根基營造組成優秀團隊，整合街廓機能，於設計、建造、管理等階段納入永續概念，不僅增加市中心土地利用效益，達到提升公共服務水準、改善環境生活機能的成果，亦獲得多項成就，奠定公辦都更典範。

再生機能，整合規劃

安沐居為國公有土地比例高達 99% 的公辦都更案，藉由臺北市住都中心整合各方對此案的期待，以滿足「交通轉運機能」、「人本步行環境」、「城市公園」、「公共服務」及「活化公有資產」等 5 大需求為目標，創造都市更新的最大效益。

本案整體街廓包含北側基地、停車場用地及南側基地，配合都市計畫變更與指引，將南側基地容積調派至北側基地，集中開發。北側基地建造一棟地下 5 層，地上 34 層 SRC 構造的住商混合大樓；南側基地捐贈成為公園用地，開闢約 0.1 公頃的公園綠地，規劃為龍鳳公園。停車場用地則規劃成為多目標停車場，設置公益設施，完善區域生活機能。

住商混合大樓延續商業氛圍，強化生活與產業機能，1 樓設置 10 處商店空間，2-8 樓設置 62 戶一般事務

所辦公空間，9-34 樓為住宅空間，共 176 戶，實現複合式捷運宅規劃以及垂直微型城市的概念。龍鳳公園設置開放的草坪、廣場與木質平台，提供表演、野餐、社區活動等功能，打造捷運站的新入口意象，也提供城市中寶貴的綠意休憩空間。

挾基地緊鄰捷運科技大樓站的優勢，本案由出資者捐贈費用，於多目標停車場 3 樓提供捷運第二出入口，以連通道連接安沐居 3 樓第二門廳，提高大眾交通運輸的便利性，實踐大眾運輸導向型發展（Transit-oriented development, TOD）理念，優化轉乘及聯外服務，減少私人運具使用。

基地西側配置帶狀開放空間，串聯住商混合大樓廣場、多目標停車場及龍鳳公園。人行道由停車場配合都市計畫指導所留設的東西向穿廊串接，這條社區走廊寬達 6 公尺，騎樓設計讓行人快速穿越，到達捷運出入口，也讓地區藝術活動在這條活力藝廊中閃耀。



▲ 捷運第二出入口雛形已可見，預計 2025Q2 加入服務

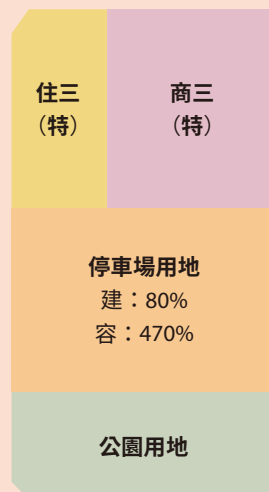
施工安全／品質雙把關

安沐居興建期間，臺北市住都中心與冠德建設擔任共同起造人，委託禾曜聯合建築師事務所擔任履約管理廠商，負責監督工程進度與施工品質，承造人根基營造則導入三級查核機制保障施工品質；冠德建設所委託的設計人暨監造人上圓聯合建築師事務所導入 BIM，以檢討施工介面，並使用 PMIS 專案管理系統進行雲端即時管控。設定各分項工項品質計畫標準，依 PDCA 原則持續改善，並徹底執行廠商自檢、工地自主查驗、品保室查核之三級品管模式進行施工品質查核。

施工期間，因為鄰近周遭社區與捷運，興建時實施各項防禦措施，如鋼樑吊裝使用 ACEUP 無拉鋼索吊裝工法、臨捷運站側鷹架防塵網帆布採針線密縫工法、設置模板室內傳料口、電梯井開口施作格柵平台、加強超高樓層物體飛落防範作業、採取親環境逆打工法，降噪、降震、減塵等，將施工對於鄰近環境的影響降至最低。

透過各單位的嚴實稽核下，工地引入人臉辨識系統、人工智慧（AI）、建築技術資訊模型（BIM）、結合 CCTV 與空機管控高險作業及緊急通報系統等多項智慧化、自動化的職安管理作為，締造 4 年施工期間，零工安、零鄰損的閃耀紀錄。

► 安沐居基地



▼ 安沐居施工品質管理機制

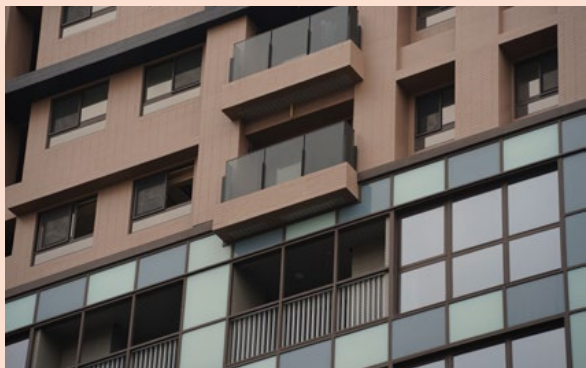


友善環境，智慧家園

為達到經濟發展與環境保護的平衡，安沐居在設計與興建時皆將環境影響納入考量，執行各項永續及環境友善作為，遵照「綠建築指標系統 EEWB」，取得黃金級綠建築標章，低碳建築標章初評設計減碳量 12.4%，初評等級為 4 級。



▲ 全街廓整體設計，綠蔭步道舒適且親人



▲ 迎光面透過雨遮、內凹窗設計手法，節約能源

▼ 安沐居環境友善作為

	裝修	營建廢棄物壓縮機	將工地裝修階段產生的大量包材、紙箱等廢棄物以廢棄物壓縮機壓縮後，提供給民間資源回收場。共計壓縮 62,462 個紙箱，110,622 個水泥袋。並且經過壓縮後，廢棄物減量約 8.6%，節省廢棄物的運輸費用。
	裝修	營建廢棄物再利用	公設空間採用小智研發的再造技術，使用工地廢棄物再製的裝修材料，進行地下室二進門廳的美化。
	綠化	保留原生樹木	將基地原有生長狀況良好的喬木，保留且移植至龍鳳公園中。
	綠化	多層次綠化景觀	栽種不同高度、色彩、質感的植物，人行道疏植大、小喬木及灌木花草，提升整體綠化量；以城市綠洲角度出發設置屋頂花園，打造綠意空間，達到空氣淨化，降低建物溫度的效果。
	能源	設置太陽能板	利用太陽能轉化為電能，減少對化石燃料的依賴，提供穩定的乾淨能源，減少電費開支。
	水資源	JW 生態工法	龍鳳公園鋪面採用 JW 生態工法，運用物理特性及流體力學，回收暴雨雨量，形成雨撲滿，將地表雨水引導至透水層，儲於土壤碎石層中，減緩都市洪峰，逐步降低環境負荷。貯留雨水可以使用於澆灌公園植栽，有效調整水資源循環。導入地表雨水時，此工法也能將地底的冷空氣導出，同時具有蓄水和蒸發功能，形成自然的循環系統，幫助城市降溫，緩解熱島效應。
	水資源	雨水回收設施	
	建材	LOW-E 玻璃	外牆玻璃採用 LOW-E 玻璃，降低日射熱透過率，引入自然光，降低空調及照明的能源消耗。
	建材	綠建材使用	採用冠軍循環再生磁磚、綠建材認證的奈米乳膠漆。
	建材	FSC 認證家具	公設傢俱採用 FSC 認證的國產林業木材，可循環回收建材。

科技與現代生活息息相關，安沐居透過整體規劃，導入多項科技應用，在智慧建築 8 項評估指標共獲得 91 分，取得銀級智慧建築標章，其中又以系統整合、設施管理等方面表現亮眼。

出入方面建置智慧化管理機制，入口設有人臉辨識系統，住戶進入大門及地下室，即可透過人臉辨識，自動開門及啟動電梯；停車場設有 QRcode 門禁系統，自動辨識車牌，行進間即可開啟閘門，減少車輛怠速時間；3 樓設第二門廳，透過 AI 智能服務型導入機器人引導分流。健康方面，除了配有健康照護生理監測站，掌控自身健康狀態；不同樓層與空間也設置空氣品質監測、空氣清淨新風系統、電梯電漿離子抗菌清淨機等，維持空氣品質。另外也設有防災、通訊及管理系統，確保建物安全無虞，管理無漏洞，期望透過各項智慧化軟體設備為住戶及商辦使用者帶來便利、安全、健康的生活環境。

▼ 安沐居智慧指標對應作為

項目		分數	對應作為
基礎設施指標	綜合佈線	13	支援光纖資通訊相關服務、Cat 6 以上系統等級佈線、佈線相關設備室採高架地板設計、支援建築物控管系統、支援智慧服務系統等。
	資訊通訊	15	具有不斷電設備、公共空間配置適量無線區域網路、網管系統提供遠端監控及操作功能、提供建築物內多家行動通信業者通信無死角等。
	系統整合	21	整體系統連結智慧家庭自動化系統、瓦斯洩漏信號與中央監控系統訊號連線整合、設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室等。
	設施管理	21	社區公設利用預約 APP、訂定專業協約廠商的管理制度、訂定管理績效評估標準、設施使用動態管理等。
功能選項指標	安全防災	13	漏水警告設備、淹水偵測設備、遠端遙控開關入口控制裝置、社區 AI 智慧機器人、QRcode 門禁系統、人臉辨識系統等。
	健康舒適	4	GiA 空氣品質監測、VAF 公設空氣清淨新風系統、行動式全方位醫療量測、SHARP 電梯電漿離子抗菌清淨機等。
	智慧創新	1	藍芽門禁系統。
	節能管理	3	空調 / 照明 / 動力 / 插座設備運轉狀態監視功能、動力設備智慧化節能、樓道 / 門牌感應燈具、太陽能光電系統等。



公辦都更典範

經由公私合作，安沐居在基地整合、串聯運輸、智慧永續及職業安全各項表現上，成績斐然，本中心與出資者、營造廠等夥伴更攜手達成 8 項 SDGs 指標。

3 健康與福祉

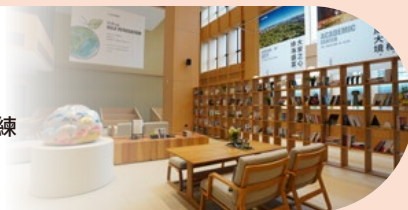


- GiA 空氣品質監測
- VAF 公設空氣清淨新風系統
- 行動式全方位醫療量測
- SHARP 電梯電漿離子抗菌清淨機

4 優質教育



- 冠德遠見社區圖書館
- 施工品質與安全教育訓練



7 永續能源



- 電能運具充電樁

9 永續工業、產業創新、韌性基礎建設



- 社區 AI 智慧機器人
- QRcode 門禁系統
- 人臉辨識系統
- 社區公設利用預約 APP

11 永續城市



- 偏遠地區「繕循環」修繕公益活動
(此項為冠德建設關係企業作為)

12 永續消費與生產



- 綠建材使用
- 營建廢棄物回收再利用
- 營建廢棄物壓縮機

13 氣候行動



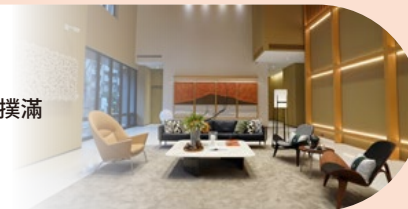
- 設置太陽能板



15 陸地生態



- 採用 FSC 認證家具
- 公園採 JW 工法、設雨撲滿
- 保留基地原有樹木



112 年安沐居獲得「臺北市勞動安全獎 - 職業安全衛生優良單位第一名」、「2023 國家卓越建設獎 (最佳施工品質類) 金質獎」、「臺灣都市更新暨危老重建 (都市更新 (重建) 類) 團隊獎」以及「勞動部優良工程金安獎佳作」4 項殊榮，是對本案所有合作夥伴不懈努力的肯定，未來期盼更多企業參與推動優質公辦都更案件，公私協力共同打造都市再生。

1	3
2	

1. 勞動部優良工程金安獎佳作
2. 臺北市勞動安全獎 - 職業安全衛生優良單位第一名
3. 2023 國家卓越建設獎 (最佳施工品質類) 金質獎、勞動部優良工程金安獎佳作、臺灣都市更新暨危老重建 (都市更新 (重建) 類) 團隊獎



Chapter 1

關於臺北市住宅及都市更新中心

中心介紹

- 辦公室與駐地工作站
- 都市更新
- 社會住宅
- 民眾服務

臺北市住都中心 112 年重大主題之管理情形

對應的 GRI 準則

GRI 413-1 經營地社區溝通、衝擊評估和發展計畫的營運活動

連結之 SDGs



政策與承諾

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，以維護市民對本中心的信任與支持。

指標及目標

短期目標： 加強各服務量能與宣導成效，提升社宅及公辦都更案件住戶滿意度

中長期目標： 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眾得以受惠。

有效性追蹤機制

- 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

年度行動及措施

- 成立信維整宅公辦都更駐地工作站
- 提供信維整宅大樓總共 9 次的走動式駐點諮詢服務
- 舉辦 4 場都更專業講座
- 10 處社宅住戶對社宅物管廠商服務滿意度平均分數達 84.29%
- 協助辦理莒光社會住宅入住活動
- 社宅營運管理聯繫大平台
- 在各社群平台發布影音：Facebook 290 篇、Instagram 126 篇，YouTube 14 支影片、24 支 Short 短影音。

★
重大主題

民眾服務

中心介紹

臺北市住宅及都市更新中心（本報告書中簡稱：臺北市住都中心、本中心）是由臺北市政府設立及監督之行政法人機構。前身為財團法人臺北市都市更新推動中心，於民國 111 年 5 月 12 日轉型，從財團法人轉型為行政法人。本中心職責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。本中心當年度截至 112 年 12 月 31 日正式員工人數 110 人。

本中心延續過去 10 年的經驗與成果，藉由公法人身分，以中立、客觀的立場提供民眾相關法規諮詢服務，擴大公辦都更及強化社會住宅推動量能，提升都更分回市有不動產使用效益，結合民間專業技術與政府資源協助，改善居住生活環境品質。且在社會公益、環境與經濟，實現永續城市等面向，朝永續城市邁進。

本中心肩負推動臺北市實踐居住正義的重要任務，陸續承接臺北市社會住宅管理業務，民國 112 年經管社宅 19 處，共 3,952 戶，預計 116 年底將接管達 1.6 萬戶。遠眺未來，因應臺北市都更需求呈現只增不減的趨勢，將提升組織管理能力、持續擴編新血、加強專業培訓，以支持將來不斷成長的營運量能。

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



▼ 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	110 人（資料統計至 112 年 12 月 31 日）

辦公室與駐地工作站

▼ 臺北市住都中心辦公室與駐地工作站

營運據點名稱	主要業務	地址	電話
辦公室			
廣慈辦公室	都市更新業務 行政事務	臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1 樓	(02)2516-1855
斯文首善辦公室	社會住宅業務	臺北市大同區大龍街 91 巷 10 號 2 樓	(02)2592-5116
駐地工作站			
南機場整宅公辦都更駐地工作站	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 #403
蘭州斯文里整宅公辦都更駐地工作站		臺北市大同區昌吉街 61 巷 37 號 1 樓	(02)2596-1518 #502
南港產專區都更諮詢工作站		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		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		臺北市大安區信義路四段 60-34 號 3 樓	(02) 8979-0980
廣慈自主更新諮詢工作站 (112.07 撤站)		臺北市信義區中坡南路 178 號 1 樓	(02) 2759-0608

▼ 臺北市住都中心業務內容

住宅管理業務		公辦都市更新業務	
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	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 - 各項建築標章申請及取得 - 工程實務教育訓練
		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

都市更新

▼ 公辦都更績效

擔任實施者

24 案

徵得出資者

10 案

引入民間投資金額累計達

新臺幣 900 億元

臺北市住都中心的都市更新業務分為 3 大類，包含公有土地、整建住宅及民間社區的公辦都更案件。

與建商處理都更不同，公辦都更除了確認權利分配之外，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。

藉由分階段的資訊揭露與意見溝通整合，協助住戶排除各種都更障礙，並透過公開徵求出資者程序引進民間團隊專業技術，執行重建工程。截至 112 年底，本中心一共擔任 24 件都更案的實施者，成功徵得 10 案的出資者，引進民間投資金額累計達新臺幣 900 億元。

▼ 《7599 專案計畫》

第二階段：受理申請

第二階段：方案評估

第三階段：模擬選配

第四階段：招商

申請資格

1. 屬市府依都市更新條例公告劃定之更新地區
2. 面積達 2,000 平方公尺，但公共設施用地不納入計算
3. 具意願之私有所有權人人數或私有合法建物戶數達 75% 以上
4. 所有權人如與辦理更新開發整合之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書者，應不得再簽署本計畫意願書，所簽署意願書不納入意願比率計算。

1 名所有權人（申請人）向市府提出申請

市府（都市更新處）受理申請，檢核申請資格及意願書

不符申請資格函退申請人

符合申請資格

辦理方案評估（建築量體、財務試算）、說明會

市府（都市更新處）辦理第二階段意願調查

- 意願未達 90%
1. 函知所有權人統計結果及不辦理後續作業，並發布於更新處網頁
 2. 2 年內不得申請本計畫。

意願達 90% 以上

臺北市住都中心辦理模擬選配

模擬選配率統計

- 選配率未達 90%
1. 函知所有權人統計結果及不辦理後續作業，並發布於更新處網頁
 2. 2 年內不得申請本計畫。

模擬選配率達 90% 以上

臺北市住都中心向市府提交適宜性評估報告

臺北市府選定為公辦都市更新案同意臺北市住都中心擔任實施者

臺北市住都中心公開徵求出資者

- 2 次未徵得出資者
1. 函知所有權人結果及不辦理後續作業，並發布於更新處網頁
 2. 2 年內不得申請本計畫。

擬訂事權計畫報核

事權計畫審議

事權計畫核定

動工前置作業（發放相關費用、房屋點交、中繼安置）

執行重建工程

完工交屋

▼ 公辦都更案適宜性評估項目



【政策補給站】

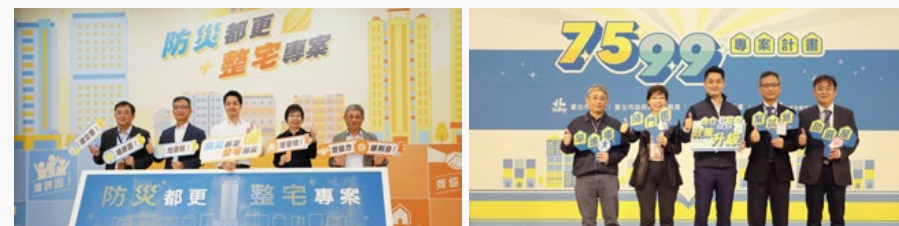
北市府都更政策 —— 都更 5+2 箭

為加速實現宜居永續城市的願景，臺北市政府分別在 112 年 3 月及 10 月，宣布臺北市都市更新共 7 項新政策。祭出降低各類型都市更新計畫門檻、簡化審理流程、加強量能與效能、加碼獎勵等措施，增加民間參與意願，協力公部門提升城市再生的進程。

對於臺北市政府提出的願景與計畫，臺北市住都中心全力協助市府都市更新政策，辦理協助住戶模擬選屋，並透過公私協力助 19 處整建住宅地區更新重建。

公布時間	政策項目	實施內容
3 月	公辦降門檻	- 實施「公辦都更 7599 專案計畫」，引進專業團隊，提供 3 大服務： - 早進場：降低受理門檻，整合意願達 75%，團隊即可進場協助 - 幫試算：專業團隊進行方案評估、財務試算、建物規劃與召開說明會。住戶意願達 90%，即可進入選屋階段 - 助選屋：由臺北市住都中心協助住戶辦理模擬選屋，住戶可充分理解權利價值，選配率達到 90%，即可啟動公辦都更作業。
	民辦法放寬	- 法令鬆綁，民間辦理重建更有彈性 - 都更單元及事業計畫全面開放併送 - 山坡地危險建物可更新 - 放寬商業區都更案後院深度比

▼ 都更 5+2 箭專案與 7599 專案記者會



北市府都更政策 —— 都更 5+2 箭

公布時間	政策項目	實施內容
3月	審查速通關	- 加速審議程序 » 「都市更新 150 專案」，審議時程縮減為 150 日 - 以提前審查及分流審查制度縮短行政時程 » 權變小組提前進場 » 都市設計審議 130 快速通關專案： » 案情單純者，行政流程 1 次通關，30 日內完成審查程序
	危老排障礙	- 加強 3 大面向，持續加速危老重建案件進程 » 擴大培植民間專業人力 » 放寬檢討審查項目 » 精簡程序提升效能
	電梯加碼辦	- 加速推動老舊公寓增設電梯 » 老舊公寓加裝電梯將提高補助金額至 300 萬元 » 補助一樓空間美化費用
10月	臺北市防災型都市更新專案	- 針對高氯離子鋼筋混凝土及耐震能力不足之危險建築物重建 » 增誘因：透過都計變更，原都更容獎 50% 再加碼 30~50% » 減災害：透過重建，減少災害發生機率 » 加速辦：透過專案列管、加速審議
	臺北市整建住宅專案計畫	- 公私協力助 19 處整建住宅地區更新重建 » 增容積：原都更容獎 50% 再加整宅專案容積獎勵 50% » 補利息：協助經濟弱勢戶媒合銀行貸款，並由市府協助補貼差額找補時所衍生的利息，減緩弱勢戶的財務壓力 » 齊協力：都更申請資格不限公辦、民辦

【焦點案例】

南機場單元 3 公辦都市更新案

▼ 南機場一期 2、3 棟基本資料

更新範圍	臺北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆
總面積	3,898 m ²
案件類型	公辦都更整建住宅
本中心進場時間	民國 104 年

單元 3 舉辦說明會

32 場

單元 3 選配率達

92.36 %

整合共識，刻不容緩

「南機場單元 3 公辦都市更新案」在 112 年底進入公開徵求出資者的程序，是本中心進駐南機場整宅 3,000 多個日子以來，首個進入招商階段的單元，住戶選屋比例達 92.36%，累積高度都更共識，並積極參與各階段都更程序。3,000 多個日子來，歷經臺北市住都中心規劃師們多年的不懈努力、住戶的參與及團結以及市政府的政策幫助，終於帶來如今的美好成果。

本中心於 104 年 7 月成立都更工作站，第一時間進駐南機場整宅，協助居民整合。只要住戶走進工作站，不論人數多寡，規劃師們都以最熱情

的態度迎接；不論疑問單純或複雜，抱持最大的誠意說明。

進駐社區 8 年來，住戶表達明確的更新意願，凝聚諸多的向心力；規劃師們更是幾乎每 10 天就舉辦 1 次說明會，溝通足跡不僅遍布南機場整宅內外的各個公共空間，也涵蓋社區周圍的國中小學。總計 308 場大小規模的說明會，透過不同規模的溝通方式，耐心、仔細地反覆傳達都更方案的內容與進程，與各年齡層的住戶，說明複雜的都更程序與權利變換內容，解答與都更相關的誤解與迷思，以最實際的行動深入社區，徹底了解住戶的心聲與整合的困境。

大型說明會

動員百人以上規模的場合，包括實施者舉辦的規劃說明會、住戶大會、自辦公聽會等

中型說明會

20-30 人次的住戶說明會，以樓層為分別，逐一觸及基地內所有住戶

小型諮詢 討論

更新會理監事會議、工作站諮詢、家戶拜訪、社區頭人會議等場合

機能整合，再展風華

民國 50、60 年間因應堤防建置計畫興建的南機場整宅，經過一甲子，居住品質與安全日益惡化，已經不見往日風華。經過 8 年的整合協調，南機場整宅終於得以逐漸克服產權複雜、民眾的都更疑慮等難題，迎來社區的新生，可望再創半世紀的榮景。

「南機場單元 3 公辦都市更新案」為由中華路二段及中華路二段 303 巷、307 巷、315 巷 5 弄所圍之完整街廓，預估更新後可興建地上 14 層、地下 4 層之住商混合大樓。區域生活機能豐富，美食商圈、全齡學區、社福機構、醫療場域及多元休憩空間一應俱全。未來更有捷運萬大線 LG03 站與臺鐵萬華站助陣，交通便捷，形成健康、安全、友善、便利的居住空間。未來，本中心將與出資者攜手前行，創造全新街廓及優質人行空間，共同促進整宅重建，讓社區變得更好，發揮公辦都更的美好價值。

▼ 南機場公辦公聽會



▼ 南機場單元 3 公辦都市更新案大事紀

民國 109 年	1/14	更新會立案
民國 110 年	1/30	會員大會宣導「公辦都更計畫」
	5/24	啟動辦理公辦都更前期規劃評估作業
民國 111 年	1/26	同意臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者
	8/25	事權計畫（暨變更細計）報核
民國 112 年	3/8-4/6	事權計畫公開展覽
	3/22	事權計畫公辦公聽會
	5/12-6/10	變更細部計畫公開展覽
	5/30	變更細部計畫公展說明會
	6/29	變更細部計畫都委會審議通過
	9/13-9/26	招商文件草案公開閱覽
	10/3	辦理公告招商前地區說明會
	12/13	辦理公開徵求出資者招商說明會

【焦點案例】

水源二、三期整建住宅都市更新

▼ 水源二、三期基本資料

更新範圍	臺北市中正區福和段二小段 60-19、77、77-2、166-2、 164-4、170-2 地號
總面積	10,541 m ²
整合範圍	460 戶；10 棟建築
本中心進場時間	民國 102 年
駐地工作站設立時間	民國 107 年

▼ 水源二、三期都市更新時間軸

民國 49 年	整宅建成
民國 91 年	居民成立更新會
民國 102 年	本中心提供居民法令諮詢
民國 107 年	本中心工作站進駐
民國 110 年	- 達到「公辦都更專案試辦計畫」門檻 - 由本中心擔任實施者
民國 111 年	- 選配完成 - 事權計畫報核
民國 112 年	與出資者華鼎事業股份有限公司簽約

水源二、三期為臺北市住都中心首次將整建住宅以公辦都更案件進行，並成功徵得出資者的案例；更是全臺第一個完全融入 ESG 概念的公辦都更案件，建物設計融入 12 項聯合國永續發展目標（SDGs），預計將興建一幢 3 棟 RC 及一幢 1 棟 SRC 建物，作為住宅、店面、區民活動中心及住宿型長照中心使用。出資者的設計理念以天橋串接自然與都市，展現公辦都更的公益性，並實現全齡友善樂活社區的理念，同時取得耐震標章、智慧建築及綠建築標章。期待透過這次的都市更新，除了為住戶帶來更好的居住環境之外，也能透過成功案例，加快臺北市的老舊住宅翻新速度。

水源二、三期整建住宅，隨著屋齡漸高，房屋出現牆壁剝落、漏水、鋼筋外露等情形，嚴重影響住戶的居住品質和安全，極需辦理都市更新。社區住戶於民國 91 年起成立更新會，推動自主更新重建，卻始終無法凝聚共識。臺北市都更中心（臺北市住都中心前身）自 102 年起提供水源整宅居民法令諮詢、輔導社區推動自主都更作業、107 年銜命進駐社區整合。

進駐社區後，面對高達 460 家住戶的龐大基數、當地住戶的質疑及抗拒、所有權人失聯以及產疑戶的挑戰，本中心設立駐地工作站，以長期投入服務經營的決心，重整住戶都市更新的意願。整合期間，水源二、三期社區也面臨建築成本逐年上漲無法負擔、住戶對

於回饋公益設施的抗拒，以及新型冠狀病毒疫情肆虐導致整合進度放緩的種種不利情況，儘管整合之路困難重重，仍不畏艱鉅，砥礪前行。

本中心與更新處攜手合作，堅持讓民眾清楚理解自身權益，參與建築規劃討論。建置、更新住戶資料庫並維護管理，舉辦社區專屬專家座談會，透過各種溝通途徑化解住戶內心的疑慮；期間不斷與住戶連繫溝通，並透過多個管道連繫失聯戶，對於都更未表態戶亦多次拜訪、持續溝通，支持都更的住戶也協助與鄰里溝通，並協助尋找失聯戶。疫情期間，中心轉以線上方式辦理劃定策略性更新地區公開展覽說明會宣達相關資訊，避免進度延宕。

在多方努力下，水源二、三期整建住宅終於順利在民國 112 年 8 月 8 日與華鼎事業股份有限公司簽約，並在年底蒐集住戶的意見，進行建築規劃的調整作業。



社會住宅

承接社會住宅

19 處

總計管理

3,951 戶

入住率達

99.29 %

▼ 社宅經管目標

112 年 3,951 戶



113 年 7,009 戶



114 年 11,554 戶



115 年 15,124 戶



116 年 16,909 戶

▼ 臺北市住都中心 112 年社宅經營管理統計

大龍峒 110 戶

行天宮站 30 戶

敦煌 3 戶

洲美 144 戶

新興 37 戶

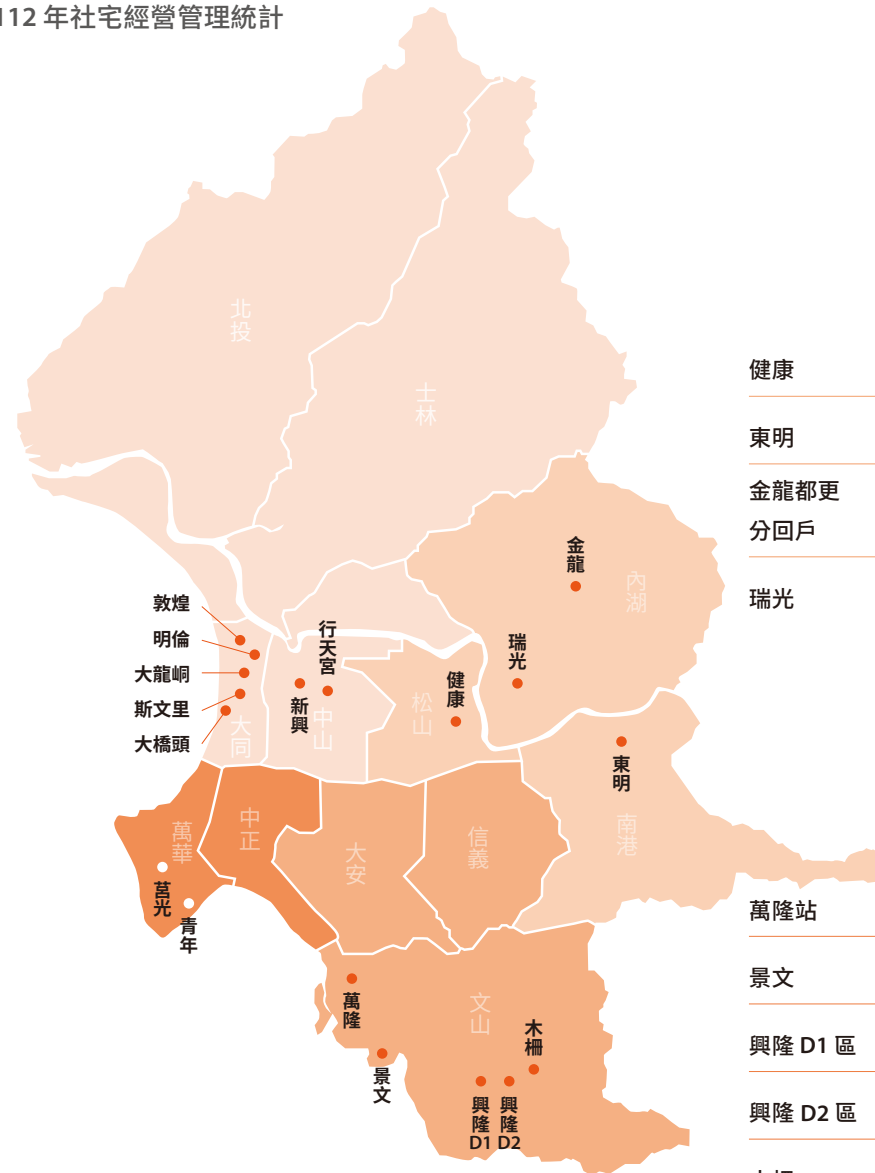
大橋頭 47 戶

明倫 380 戶

斯文 138 戶

青年社會
住宅 1 區 273 戶

莒光 201 戶



健康 507 戶

東明 700 戶

金龍都更
分回戶 8 戶

瑞光 389 戶

萬隆站 41 戶

景文 42 戶

興隆 D1 區 272 戶

興隆 D2 區 510 戶

木柵 119 戶



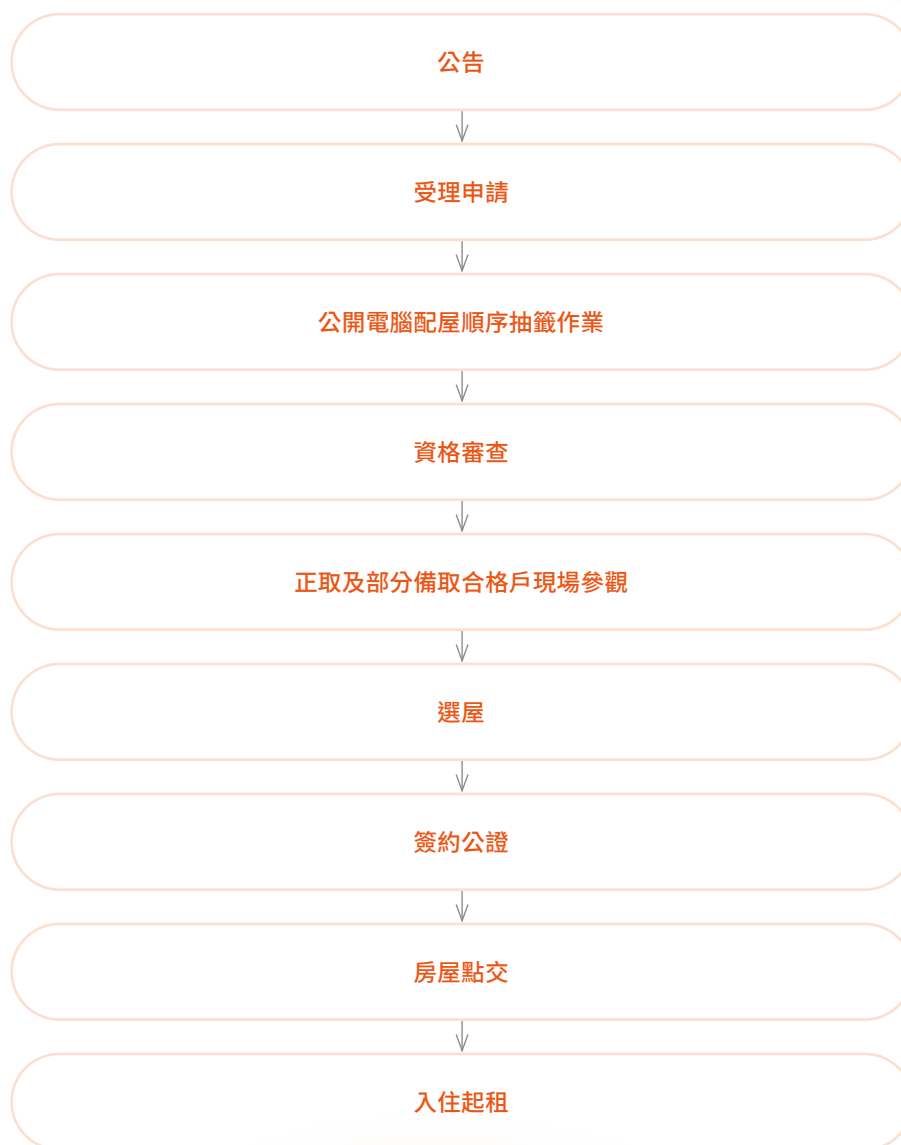
▼ 多元混居



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，減輕民眾居住成本與負擔，使居住環境更加友善。

本中心全力配合市府及國家的住宅政策，陸續接手經管 19 處社會住宅，共 3,952 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，112 年啟動社會住宅「四大分區管理計畫」（詳見廠商管理 - 社宅物管廠商管理章節），致力於提升管理效率，並使住戶享有一致且高品質的服務。

▼ 社會住宅招租流程（以臺北市政府安心樂租網公告流程為例）



【政策補給站】

北市府居住政策 —— 兒童就學權益關懷

依據《臺北市社會住宅出租辦法》，社宅租賃期加上續租期合計不超過 6 年，為了保障臺北市學童能夠有穩定的學習及居住環境，減少因家庭搬遷而導致的轉學和重新適應的困擾，制定以下規定：

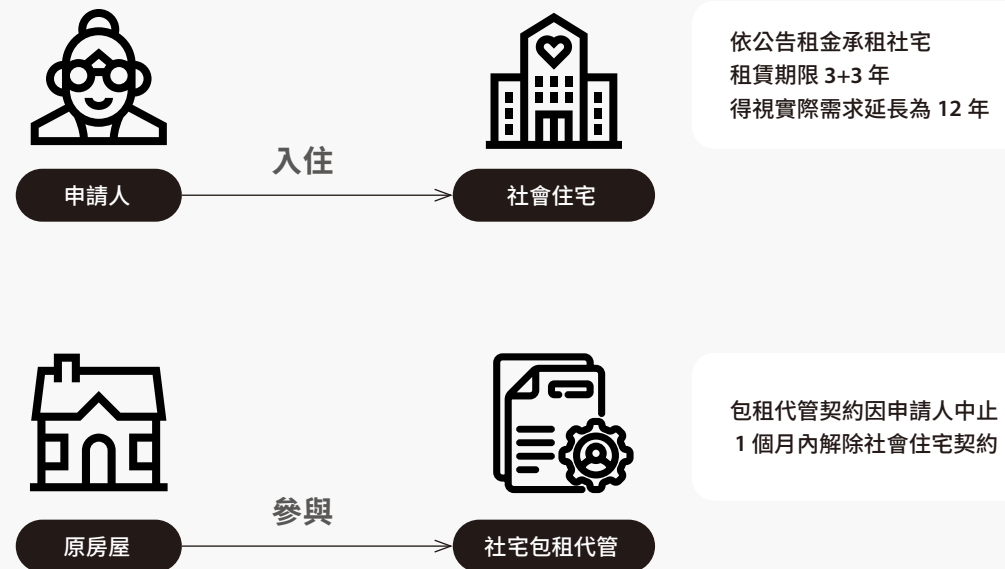
承租人育有二名以上十二歲以下之家庭成員，家庭年所得為申請續租當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得以上，其所得總額平均分配家庭成員人口數，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍，且申請續租時同意續租期間以原租金之一點一倍租金計收者，不受第五條第一項第五款所定家庭年所得之限制。

家庭成員就讀承租人承租之社會住宅所屬或分發至本市公立國民小學學區學校，修業期未滿且續租之申請經社會住宅之經營管理者同意者，得延長為十二年。

【政策補給站】

北市府居住政策 —— 青銀換居

人老屋老的臺北市，不僅高達 7 成房屋屋齡超過 30 年。鑒於高齡者居住於老舊且沒有電梯的公寓之中，不僅有安全疑慮，上下樓梯也對關節、體能造成負擔，居住品質不佳。臺北市透過社會住宅政策提供高齡者多元協助，提供友善居住空間、無障礙環境並促進混居目標。提供市民以老舊公寓換得居住在社會住宅的選擇，並將申請人持有房屋加入「臺北市社會住宅包租代管計畫」，將空屋釋出並出租予一定收入以下住戶，使各類型的住戶皆能居住於適合的房屋中。



【焦點案例】

莒光社宅入住關懷



▲ 莒光社宅「好厝邊—里鄰一家親 大家來入厝」活動花絮

為落實臺北市政府「社會住宅整合服務機制」，且因應莒光社宅住戶背景多元，為協助需要社會資源卻無管道了解相關資訊的民眾，臺北市政府都市發展局、萬華區公所及臺北市住都中心共同舉辦2場活動，幫助住戶熟悉地區與社會資源。

本中心作為協助的角色，支援都市發展局於民國112年5月12日為莒光社會住宅住戶舉辦「社福資源服務網絡相見歡活動」線上會議，為達成「資源整合、危機預防、即時提供緊急協助」等目標，串聯地區的社會福利服務網絡資源、強化與社宅需求相符的在地社會服務資源、協助臺北市政府都市發展局及案場管理人員了解臺北市政府可提供或配合社宅住戶服務事務之資源，以完善社宅弱勢戶照護網絡並確立聯繫管道。



除此之外，為了歡迎莒光社宅新住戶的到來，8月12日舉辦「2023『臺北市萬華區莒光社會住宅』好厝邊—里鄰一家親 大家來入厝」活動，由萬華區公所主辦，本中心協辦，邀請萬華社會福利中心、和平醫院、消防局、萬華區健康服務中心稅捐稽徵處萬華分處等單位進行宣導與交流。

透過以上2場活動，向住戶布達社區及社宅周圍提供的社福關懷與服務，諸如：老人嬰幼兒、身心障礙、照顧者，及物管中心相關服務，讓社會資源被更需要的人善加使用，改善生活。



社宅營運管理聯繫大平台

為了建立全國一致性的管理營運原則，使全國的社會住宅資源均能長期營運維護，避免地方首長更迭而影響社會住宅的穩定運作。「社會住宅營運管理聯繫大平台」於民國 112 年 3 月 24 日成立，支持更多世代的人可以在社會住宅內安心居住，落實居住正義。

臺北市住都中心於 112 年 12 月 15 日舉辦「社宅營運管理聯繫大平台」，地點選在當年竣工且屢獲工程獎肯定的福星社宅舉辦，邀集中央與六都共 11 個單位、55 位社宅管理代表，共享社宅管理經驗，使各地社宅營運管理量能持續放大。

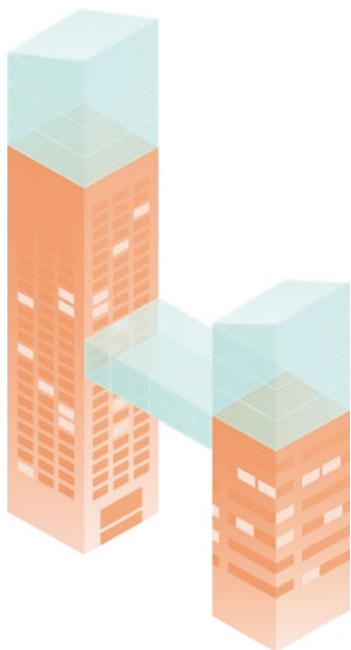
社宅管理首重人才培訓與經驗傳承，交流活動由都發局、本中心與福星社宅統包廠建國工程共同「導覽社宅」展開序幕，後由都發局講述「福星社宅開發計畫規劃與執行經驗」，分享臺北市政府推出的「青年創新回饋計畫」，接著就「物管主題」交流，壓軸為都發局主持的「綜合座談」，內政部國土管理署回應社宅政策動向。經過此次交流，各住宅管理單位交換管理經驗，借鏡成功經驗，本中心將持續精進提升社宅管理品質與效率，創新管理思維，提供臺北市民最優質的社宅管理。





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。112 年 10 處社宅住戶對物管廠商的服務滿意度達 76%-95.4%。



▼ 社宅物管廠商服務滿意度調查設計

清潔管理維護	安全管理維護	行政事務管理	機電設施維護 房舍檢修服務
25%	25%	25%	25%
- 大樓內外整體環境清潔維護 - 庭園垃圾清理及通道穿堂地板清潔維護 - 電梯、安全梯清潔維護 - 垃圾分類及資源回收 - 服務態度及專業技術	- 門禁管制 - 住戶、訪客服務態度 - 停車場管制及突發事件處理 - 服裝儀容、精神態度 - 服務態度及整體工作表現	- 住戶規約說明及管理 - 事務協調及應變能力 - 物品及郵件處理 - 協調、辦理公共事務 - 服務態度及整體工作表現	- 各項設備維持正常運作及故障維修效率 - 故障排除、修繕處理效率 - 受理承租戶通報、處理之態度 - 專業技術 - 服務態度及整體工作表現

▼ 社宅物管廠商服務滿意度調查設計

社宅	健康	瑞光	青年 1 期	東明	興隆 D1	木柵	興隆 D2	大龍峒	明倫	莒光
滿意度	84.0	83.6	94.7	80.9	95.4	84.7	81.4	76.0	77.8	88.0

註：滿意度指全問卷中非常滿意 + 滿意的比例

▼ 臺北市住都中心社會住宅近 2 年住戶對社宅物管廠商服務滿意度調查結果

年度	111 年	112 年
回覆數量	514	746
回收率	20.48%	19.03%
民眾滿意度均分	89.06	84.29

民眾服務

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

一直以來，對廣大民眾的溝通與服務，是臺北市住都中心最重視的業務核心。針對不同目標群體，建立多元民眾服務模式，提供各種與都市更新與住宅政策相關的服務。公辦都更案中，本中心透過致電與拜訪，與都更案住戶建立情感、提供諮詢，朝向凝聚社區共識，攜手翻新家園的目標邁進。同時，積極拓展網路上的影響力與推廣強度，以順利將各式政策、服務與資源提供給需要的民眾，創造最大的宣傳效益。

駐地工作站

					
南機場整宅 公辦都更駐地工作站	蘭州斯文里 公辦都更駐地工作站	南港產專區 公辦都更諮詢工作站	水源整宅 公辦都更駐地工作站	廣慈 自主更新諮詢工作站	信維整宅 公辦都更駐地工作站
104 年成立	105 年成立	107 年成立	107 年成立	108 年成立 112 年 7 月 撤離	112 年成立

臺北市住都中心 112 年設有 6 處駐地工作站，進入當地深耕服務。提供各社區住戶都市更新、金融及法律之專業諮詢及協助，以開放式的工作站，公開都市更新資訊，引導整合居民意願，並且協助與居民溝通，期望工作站也成為社區意見匯集及凝聚共識的平台，加速整合，加速都市更新辦理進程，進而改善市民的居住環境。



走動式駐點服務

都市更新往往伴隨着疑問與不解，對於許多現地住戶而言，都市更新並非單純的改變，而是關乎生活、家園與未來的大議題。因此在這樣的背景下，本中心將服務轉被動為主動，透過走動式駐點諮詢，以解答疑惑、促進溝通，提升住戶參與都市更新的意願，攜手朝建立新家園邁進。

112 年 2 月 1 日至 3 月 29 日期間，臺北市住都中心的規劃師們，在信維整宅大樓總共進行 9 次的走動式駐點諮詢服務，每週三下午規劃師們逐戶敲門拜訪信維住戶，透過親切的面對面交流以及專業的法律諮詢；分享關於生活與住家的想像，消除關於都市更新的各種疑慮。除了登門拜訪，在首次行動中，規劃師們在二樓管委會外設立「臺北市住都中心服務信箱」，方便住戶們透過意見單表達需求與疑慮。一次次服務中記錄下的意見與需求，都將化為未來家園的磚瓦，期望在不遠的將來，種種的討論得以凝聚，砌造成信維住戶的理想家園。

都更專業講座

為了積極推廣與都更相關的資訊，臺北市住都中心攜手都市更新處，舉辦各類資訊講座。除了在民國 112 年 5 月至 11 月間於南港產專區舉辦 4 場主題不同的講座、信維整宅都市更新權利變換估價講座，以及與臺北市稅捐稽徵處合作的 2 場都市更新權利變換之稅務大解析講座。

都更專業講座邀請不動產業界、政府相關專業人士擔任講師，深入淺出將複雜的不動產移轉及都市更新法規、權利變換、稅賦等內容，轉變成聽眾們容易理解的概念，並當場為聽眾解惑。這些講座為有興趣了解都市更新相關議題的民眾提供寶貴的學習機會，本中心希望透過這樣的活動，能夠增進大眾對都市更新的認識，並促進社區的永續發展。

▼ 都更專業講座內容

面向	前期整合	財務	相關稅務	產權登記
主題	住戶都更整合經驗	權利變換估價	權利變換稅務分享	產權登記與權變信託
內容	說明在社區中推動自主更新會遇到的相關問題	都更估價方法及評估過程	以斯文里三期公辦都更案為例，分享如何處理該案的權變及稅務過程	都市更新產權登記的相關規定、產權規劃應注意事項，及權利變換登記作業與流程



▲ 都更專業講座實況

公辦都更致電與拜訪

112 年臺北市住都中心針對 3 件公辦都更案件，進行全面家戶及致電拜訪，分別為屬於公辦都更 7599 案的信維整宅，以及同屬公辦都更的廣慈西側及南港 9-2 案，依據案件的不同進度，給予不同的服務與關懷。

信維整宅一案，主要拜訪目的為了解未表達意願戶之想法、說明案件進度、建築規劃內容、財務試算分回比例及未來執行方向。廣慈西側為了辦理模擬選配作業，服務主要針對更新後建築需求、設置社宅、申請容積獎勵及建築需求進行諮詢與輔導。南港 9-2 則是除了與未表達意願戶交流想法，說明案件進度及執行方向外，過年時也藉由拜訪發送紅包袋與住戶聯繫情感時，同時了解案件進行方向與進度。

項目	次數		
	信維整宅	廣慈西側	南港 9-2
親訪 / 外訪	278	140	129
電訪	183	49	72

社群平台

在人手一機的時代，網路的資訊傳播是最便捷、有效的宣傳方式。臺北市住都中心通過整合各個社群平台，運用文字、圖片、影音等多媒體，發布都更及社宅管理的知識分享及成果、說明會及講座資訊、活動宣傳、政府政策宣導、公辦都更案招商、招募員工等資訊，擴展社群影響力，與受眾建立深遠連結的目標，做為本中心業務長期發展的助力。

本中心於 112 年在各社群共發布 Facebook 290 篇、Instagram 126 篇，YouTube 則發布 14 支影片、24 支 Short 短影音，累積訂閱者超過 8,900 位。



官方網站

<https://www.thurc.taipei/tw/>



YouTube

<https://reurl.cc/n5qWjd>



Facebook

<https://www.facebook.com/thurc.taipei>



Instagram

<https://www.instagram.com/taipei.hurc/>



Chapter 2

宜居永續城市

宜居城市

- 公辦都更案件認證與榮耀
- 城市防災
- 城市生態保護
- 文資修復計畫
- 公益／公共設施



臺北市住都中心 112 年重大主題之管理情形

對應的 GRI 準則

自訂主題

連結之 SDGs



政策與承諾

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，降低招商難度。

指標及目標

短期目標： 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；持續維護管理社宅之各項綠建築機能。

中長期目標： 持續降低建築物耗能、排碳與用水，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。

有效性追蹤機制

- 綠建築／智慧建築認證
- 總綠化面積

年度行動及措施

- 捷運大直站北安段取得低碳建築標章 BCFc / 黃金級
- 捷運科技大樓站瑞安段取得綠建築標章 / 黃金級
- 敦南和安取得綠建築標章 / 鑽石級
- 信義三興案取得候選綠建築證書 / 黃金級、候選智慧建築證書 / 銀級
- 松山民權東案 A 基地取得候選綠建築證書 / 黃金級、候選智慧建築證書 / 銀級
- 松山民權東案 B 基地取得候選綠建築證書 / 銀級
- 忠孝懷生案取得 UL 2799 廢棄物零填埋認證
- 社宅總綠化面積達 5,917.21 m²

★
重大主題

綠色建築

臺北市住都中心 112 年重大主題之管理情形

對應的 GRI 準則

GRI 203-1 基礎設施的投資與支援服務的發展及衝擊
GRI 203-2 顯著的間接經濟衝擊

連結之 SDGs



政策與承諾

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，保障民眾居住權益、提升生活品質、完善都市機能。

指標及目標

- 短期目標：**
- 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。
- 中長期目標：**
- 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。

有效性追蹤機制

- 基地與建物綠化面積
- 雨水回收系統容量／實際雨水回收量
- 公益設施種類與數量

年度行動及措施

- 捷運科技大樓站瑞安段案南側龍鳳公園鋪面採用 JW 生態工法，有效調整水資源循環。
- 公辦都更案件採用平面與立面綠化，減緩臺北市的熱島效應。
- 松山民權東、捷運科技大樓站瑞安段、忠孝懷生啟用基地綠美化。
- 社宅雨水回收系統總容量 6,236.59 m³。
- 進行文資修復案，修復海軍將官官舍進行空間再利用，並結合永續城市概念，使用環保建材，增加教育、商業機能，強化空間公共性、教育性及社會性。
- 經管社宅共設有 24 處公益設施
- 112 年本中心公辦都更案件現存之受保護樹木 31 棵；經管社宅現存之受保護樹木 25 棵；文資修復計畫現存之受保護樹木 7 棵。

★
重大主題

永續城市

宜居城市

建立永續城市是臺北市對市民的承諾以及全球共同的目標，透過評估人們的生活需求，重視城市防災與環境保護，規劃完善的基礎設施和公共服務，吸引人才和投資，並促進經濟的發展，建立全方位的宜居城市。

本中心持續不懈地推動公辦都更案件納入綠建築與智慧建築、建立完善防災機能、實踐城市生態保護以減少對環境的負面影響，提升城市的韌性。執行文資修復計畫，傳承過往建築及都市發展經驗，加深城市文化涵養。社會方面，支持社會福利措施，提供各族群所需資源，建立互助的社會網絡。

本中心未來將持續精進、創新，以提供居民更舒適、健康和安全的生活環境為首要目標，同時尊重、保護城市自然及文化資源，確保世代代皆能享有宜居的生活環境。

公辦都更案件認證與榮耀

▼ 臺北市住都中心各標章／認證／獎項取得一覽

案件	取得認證名稱／分級
捷運大直站 北安段	- 低碳建築標章 BCFc／黃金級（112 年取得） - 綠建築標章／銀級（111 年取得）
捷運科技大樓站 瑞安段	- 綠建築標章／黃金級（112 年取得） - 智慧建築標章／銀級（113 年取得） - 都市更新暨危老重建【都更重建類・公辦都更】團隊獎（112 年獲得） - 國家卓越建設獎【最佳施工品質類】金質獎（112 年獲得） - 勞動部優良工程金安獎佳作（112 年獲得） - 臺北市勞動安全獎【優良單位】第 1 名（112 年獲得）
敦南安和	- 綠建築標章／鑽石級（113 年取得） - 候選智慧建築證書／銀級（111 年取得）
信義三興	- 候選綠建築證書／黃金級（111 年取得） - 候選智慧建築證書／銀級（112 年取得）
松山民權東 A	- 候選綠建築證書／黃金級（112 年取得） - 候選智慧建築證書／銀級（113 年取得） - 耐震設計標章（111 年取得）
松山民權東 B	- 候選綠建築證書／銀級（111 年取得） - 候選智慧建築證書／銀級（112 年取得） - 耐震設計標章（113 年取得）
忠孝懷生	- 耐震設計標章（112 年取得） - UL 2799 廢棄物零填埋認證／鉑金級（112 年取得）



城市防災

地震與颱風是臺灣經常面對的自然災害，近年由於氣候變遷，災害強度逐漸上升。因此本中心公辦都更案件考量相應的防災措施，以提高城市遭遇天然災害時的韌性，得以應對未來可能發生的挑戰，使臺北市更加安全、健康、宜居且永續。

本中心嚴格把關所有擔任實施者的公辦都更案件，設計與施工經過皆符合國家建築物耐震設計規範。部分公辦都更案件則應用 BRB 減震結構，並取得耐震標章。透過耐震建築結構與材料的使用，加強建築遇震時的韌性，減輕地震對建築帶來的損傷，守護市民的人身與財產安全。

為承接颱風與鋒面帶來的豪大雨，本中心擔任實施者的公辦都更案件全面納入海綿城市概念，加強城市防洪能力，減少地面逕流，提升基地保水。基地採用綠地直接

滲透、花園土壤雨水截留、屋頂植栽綠化、透水鋪面、滲透陰井等保水設計，並設置雨水回收系統用於庭院、綠化澆灌系統，能夠在降雨時吸收、儲存、過濾和利用雨水，同時在非降雨時期釋放已收集的水資源。其中，捷運科技大樓站瑞安段一案，南側龍鳳公園鋪面採用 JW 生態工法，運用物理特性及流體力學，能有效回收暴雨雨量，形成雨撲滿，將地表雨水導入硬鋪面下的混凝土透水層，儲存於土壤碎石層，增加大地含水量，貯留雨水可以使用於澆灌公園植栽，有效調整水資源循環。導入地表雨水時，此工法也能將地底的冷空氣導出，同時具有蓄水和蒸發功能，形成自然的循環系統，幫助城市降溫，緩解熱島效應。





▲ 捷運科技大樓瑞安段南側龍鳳公園鋪面採用 JW 生態工法設計，有效調整水資源循環

多處社會住宅於市府建設時即設置雨水回收系統，大龍峒社宅則早在 12 年前即有設置，臺北市住都中心接管後，持續負責雨水回收系統的管理與維護。截至 112 年底前，共有 12 處社宅使用雨水回收系統，總容量達 6,236.59 m³，其中以健康社宅的雨水容量居冠。透過雨水回收系統，不僅可以減輕城市排水系統的壓力，還可以有效利用天然資源，降低自來水的使用量，減少水資源浪費。

▼ 本中心管理維護之社宅雨水回收系統容量

社宅	興隆	健康	青年	木柵	莒光	東明	大龍峒	瑞光	明倫	總計
容量 (m ³)	313.13	4,476	936	2	4.8	271.26	198.9	18	16.5	6,236.59



城市生態保護

臺北市為臺灣經濟、政治等各領域的發展中心，高樓林立，人口眾多。都市溫度與近郊溫度相比明顯較高，存在熱島效應。熱島效應將導致城市年平均上升氣溫高於其他地區，進而造成能源需求上升，溫室效應加遽，周而復始，演變成惡性循環。

為減少城市對能源的依賴，本中心多處公辦都更案件設置再生能源設備，共有 3 案設置太陽能板，將產生之能源供應地下停車場、各層梯廳及廊道、樓梯間之供應地下停車場、各層梯廳及廊道、樓梯間之基礎照明，以使用乾淨能源，減少發電廠產出能源時的碳排放，也透過節省用電量，降低住戶的能源支出。

捷運大直站北安段案減碳作為更優於業界標準，榮獲低碳建築標章 BCFc 黃金級認證，建築物 60 年減碳量為 4,023 (tCO₂/60yr.)，較同規模建築物減碳百分比為 13%。

本中心多處都市更新案例，透過綠化街道與建築物、設置親水設施及再生能源設備等方式，降低城市溫度、調節氣候，同時也幫助環境生態。在綠地稀少的都市環境中，建築平面與立面的綠化，是減緩熱島效應其中一項有效的辦法，透過綠化設計，持續朝向減輕城市熱島效應的目標努力。

平面綠化

信義三興案規劃設置「屋頂花園」提供住戶和辦公人員彈性使用的分享交流場域；捷運大直站北安段充分利用屋頂空間分別種植農作物，可減少屋頂日曬以求環保，住戶的活動範圍也因此垂直延伸至屋頂，並於地面層設計口袋廣場提供民眾休憩娛樂，增加活動使用的綠空間。社會住宅則是依循市政府興建時的規劃，設有屋頂綠化及屋頂農園，共實行 12 處，本中心接管後持續管理維護，維持社宅平面綠化的樣貌。東明社會住宅總綠化面積 1,093.3 m²、興隆 D2 區社會住宅的屋頂農園植栽共 1,145 盆，廣慈社會住宅、瑞光社會住宅的農園認養率更是達到 100%。這些社會住宅的綠化和屋頂農園計畫，不僅為居民提供了美麗的環境、改善空氣品質，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。

▼ 本中心管理維護之社宅屋頂綠化概況

社會住宅	基礎資料				
	屋頂綠化面積 (m ²)	屋頂農園面積 (m ²)	總計 (m ²)	總盆數	認養率 (%)
興隆 D1 區	228.12	82.08	310.2	152	96.71%
大龍峒	0	43.2	43.2	20	50%
健康	475.51	351.19	826.7	476	76.27%
興隆 D2 區	0	207.95	207.95	1,145	87.90%
青年 1 區	473.42	81	554.42	200	93%
東明	998.3	95	1,093.3	248	94.35%
木柵	244.35	244.35	244.35	905	94.26%
明倫	95.23	336.96	432.19	627	70%
瑞光	219.03	103.275	322.31	280	100%
莒光	236.23	98.28	334.51	182	63%
廣慈 1 區	628.3	60.48	688.78	234	100%
廣慈 2 區	712.3	147	859.3	588	100%



▲ 木柵社宅



▲ 青年社宅



▲ 莒光社宅



▲ 瑞光社宅



▲ 福星社宅



▲ 廣慈社宅

垂直綠化

以敦南安和案為例，在建築設計上留設了許多垂直綠化空間，包括屋頂綠化、垂直綠化、空中花園、平台種植等。垂直綠化作為市區綠化新概念，能為環境帶來各種好處，並能美化市區環境。另外，捷運科技大樓站瑞安段一案以城市綠洲角度出發，以提高綠地多樣化，將建築物立面成為景觀綠化重點之一，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，不僅對環境生態有益，更具有調節氣候的功能。

▼ 垂直綠化對城市環境的好處



降低牆面地板的溫度，
減輕熱島效應



光合作用減少二氧化碳
及釋放氧氣，改善空氣
品質



透過植栽吸收、反射和
繞向，減少噪音

▼ 臺北市住都中心都更案生態保護措施一覽表

措施	再生能源	建物綠化
敦南安和案	屋頂設置 太陽能板	本案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。
忠孝懷生案	-	本案運用植栽的季節性變化，搭配葉片的色彩計畫，創造綠色帶狀空間，植栽保留部分人行道原有之木棉，部分現地移植。
信義三興案	屋突屋頂設置 太陽能板	信義三興案規劃設置「屋頂花園」提供住戶和辦公人員彈性使用的分享交流場域。
捷運科技大樓站 瑞安段	屋頂設置 太陽能板	本案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。
捷運大直站 北安段	-	本案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。

城市新風貌 - 基地綠美化

都市更新建築在實際動工之前，出資者運用綠美化策略，打造城市綠地，除提升基地環境美觀，植栽能夠固定土壤，防止水土流失和土壤侵蝕，保護周邊環境，提供生物棲息之所，促進都市生態多樣性。城市中的綠地，使建築林立的城市視野豁然開闊，同時增加了市民的休憩場所及交流空間。

以松山民權東一案，投資人聯手 MUJI RENOVATION 空間改造企劃，在基地打造綠意公園、社區微型圖書館、舉辦再生市集，活絡社區生活，帶動經濟，開展創意，創造基地不同的價值，有效提升城市空間品質，提供市民健康、宜居的生活環境。



◀ 松山民權東綠美化啟用典禮



▲ 捷運科技大樓站瑞安段綠美化啟用典禮



▲ 忠孝懷生基地綠美化成果

受保護樹木計畫

臺北市受保護樹木計畫，保護未經依森林法公告，且符合以下情形的樹木：

- 離地 1.3 公尺所量測之樹木直徑達 0.8 公尺以上。
- 離地 1.3 公尺所量測之樹木周圍達 2.5 公尺以上。
- 樹齡 50 年以上
- 經主管機關認定珍稀或具生態、生物、地理及區域人文歷史、文化代表性之樹木

臺北市住都中心遵行臺北市「受保護樹木計畫」，樹木支持著城市生態，棲有蟲、鳥、松鼠等生物，吸收著城市的溫室氣體，淨化空氣。同時，老樹也傾聽過每代人的話語，見證城市更迭變換，承載歷史記憶以及居民的情感。保護重要的樹木，便是體現城市生生不息，珍視文化與生態的永續價值觀。

112 年本中心公辦都更案件現存之受保護樹木 31 棵；經管社宅現存之受保護樹木 25 棵；文資修復計畫現存之受保護樹木 7 棵。



▲ 松山民權東案樹木保護



▲ 海軍將官舍官舍周邊樹木維護

文資修復計畫

▼ 文資修復場館基本資料

場館名稱	海軍將官官舍
基地範圍	臺北市中正區臨沂段 2 小段 311、311-1 地號
性質	歷史建築（民國 96 年 3 月 2 日公告）
配置	12 處建築、1 處防空洞及 2 處水池
建築構造	磚造與木構混和、加強磚造

興築於日治時代晚期的「海軍將官官舍」，所屬區域多為日治時期軍方的高等官宿舍，展示日本人在此地的都市開發脈絡，其中「海軍將官官舍」為該街廓中極具代表性的建築。海軍將官官舍建築形式、構築方法及材料使用，因氣候的差異與傳統日本房舍建築有所不同，內部配置也存有許多差異，在日本的殖民建築中尤具代表性，亦可一窺臺灣歷史演進的過程，拓印出當時殖民文化的脈絡足跡。戰後，國民政府將此處沿用為海軍官舍，曾住有馬紀壯將軍、黎玉璽將軍、蔣謙將軍及裴毓荃將軍，具特殊歷史人物價值。庭院可見軍事用途之防空洞設施，另有景觀水池，外部老樹成群，共計有 7 棵列為受保護老樹。

▼ 臺北市歷史建築「海軍將官官舍」事件表

民國 96 年	3/2	文化局公告列管為歷史建築
民國 107 年	6/8	由國防部政戰局點交予本中心
民國 108 年	5/31	管理維護計畫經文化局核定
民國 109 年	11/16	事緊急搶修計畫（保護棚架）完工
民國 111 年	11/3	修復再利用工程開工（實驗教學園區空間）
民國 113 年	3/5	預計將再利用必要設施點交予營運團隊進行修復工程



▲ 馬紀壯將軍官舍



▲ 蔣謙將軍官舍



▲ 黎玉璽將軍官舍



▲ 黎玉璽將軍官舍，搭建保護鋼架後

空間規劃及再利用

在保持文化資產的原始形貌及安全防災前提下，臺北市住都中心於招商時要求捐贈修復經費，由本中心執行修復再利用作業。本中心慎重規劃海軍將官官舍的再利用方式，彙整參考鄰近歷史建物的活化案例；廣納居民意見，由於緊鄰住宅社區，整體規劃以靜態及夜間不影響社區作息的活動為考量，避免商業單位進駐後，影響社區居住品質。

空間規劃以海軍將官官舍周遭既有的城市紋理作為主要依據，依東側、南側、西側、北側各區域特質進行規劃。

基地的東側，配置上以商業空間為主；南側，主要作為歷史地景遊戲場以及社區、都市生活、生態教育共享的學習廣場，設置觀賞平台，提供人們親近此片基地特有的豐富樹種生態，部分提供商業活動，成為社區的日常生活交流空間；西側，作為城市歷史探索廣場，配置講座展示、展演空間，引入都市活動；北側，則保留兩棟歷史建築過去的前院庭園，作為戶外學習廣場以及農作、飲食文化廣場。

▼ 空間使用規劃 5 大類別

規劃類別	學習 教室空間	戶外庭院 與社區客廳	分享交流 空間	營運行政 空間	服務支援 空間
空間 使用 說明	兩棟修復完成的歷史建築空間。	戶外庭園、水池、防空洞等外部空間。	黎玉璽故居空間，透過園區可適性規劃結合歷史展陳。	教師工作會議區、行政人員辦公區。	儲藏、廁所、等管理空間。

▼ 空間功能規劃及再利用目標

城市發展紋理 故事展示	實驗教育共學 場所	消費體驗 空間	社區交流 共享平台
透過空間再生產，重塑都市空間介面。述說城市發展史，彰顯獨特場所自明性。文化資產的保存與修復，深化其教育功能與服務意義。	強化文化資產公共性、教育性與社會性。透過城東人文故事街弄與實驗教育場域結合，重述場所意義並期待「文化資產再生活化」與市民真實生活再連結。	以群落方式重新整體規劃宿舍群及外部空間，透過巷弄環境空間整理，活化再利用引入文化教育、藝文展演，提供公共性、社會性與教育性設施，營造都市多元活動。	提供市民及遊客休憩，彰顯城東發展紋理脈絡、關連性景觀地景，承續在地記憶，重新建構地區活動網絡。



修復原則

臺北市住都中心以空間規劃及評估，根據修復原則，修復歷史建築海軍將官官舍，以下為各區域的修復原則：

蔣謙將軍官舍、馬紀壯將軍官舍（實驗教學園區空間）依原有形貌進行修復：

- 建築本體構造，包含建築結構及構造、外觀立面、門窗、屋架及屋面、瓦作、屋頂、地坪、牆面、天花板等
- 機具及設備管線整備修復
- 屋架逐一檢視，仍堪用者保留，損壞者抽換。屋面與地板逐一檢修，木料腐朽嚴重者以同形制板材抽換，加強防蟲防蟻處理，新增防水層。或部分新舊接合回復原貌
- 屋瓦重鋪建議新舊集中分區，不以補釘式修復
- 再利用必要設施之商業空間採現代科技工法進行結構補強修復；實驗教學園區空間之親子空間、手作教室及機電空間採現代科技工法進行新建。

採用現代科技工法：

- 結構補強系統（圈梁補強、低壓灌漿地質改良、斜撐合板補強等）
- 屋面防水及隔熱工法
- 木料防蟲防腐處理
- 木構基礎防潮處理
- 阻根板

- 白蟻防治
- 無障礙設施、消防設備、空調設備、防潮設備、防蟻誘捕餌站
- 配合再利用需求之展示導覽設備設施（AI、VR、AR 等多媒體）及管線、機房。

文資修復計畫將海軍將官官舍打造成具獨特性的「實驗教育共學園區」，期望將原本閒置的歷史建築轉化為文化場所，在單純的維護及保存文化資產之餘，引入都市活動，以強化空間公共性、活絡社區發展，開展出獨樹一幟、老少咸宜的共學教育場所。透過特色教學課程，創造多元活動傳達文化意義，彰顯歷史建築本身的敘事特性，翻開橫越數十年的居民記憶，重新建構地區活動網絡；釋放綠地空間，並規劃垂直向度的「生態教育學習平台」，促使大眾探索空間，與空間產生互動。時間與空間縱橫交織，使人們的日常生活浸淫在文化之中，深化在此處學習的深度與廣度。

「十年樹木，百年樹人」，透過教育，長久保存城市中的文化資產；在軟、硬體的細節規劃與處理上，落實經濟、環境與社會各方面的永續目標，讓海軍將官官舍能夠持續為城市帶來正面影響。

▼ 海軍將官官舍修復再利用與 SDGs



公益／公共設施

社會住宅作為落實居住正義的政策之一，不僅肩負著提供市民可負擔的住所的任務，更要讓居民容易取得需要的社會資源，住得安心、便利，成為市民的生活後盾。

臺北市多處社會住宅提供複合公共服務機能，結合社會服務能量，設置社會福利設施。為支持民眾育幼及長者需求，社宅設置支持社區育兒需求的托嬰、托育中心以及因應高齡化社會照護需求的老人照顧中心；為滿足身心障礙者學習、就職需求，設立身心障礙者服務空間及工作空間；在興隆 D2，社宅亦為家庭、青少年等服務對象，提供支持性服務。社宅公共設施同時是青創戶舉辦社區活動的重要場所，112 年本中心協助明倫、瑞光、健康、青年 1 區、東明、興隆 D2 區等 7 處社宅青創戶場地租借協調事宜。未來，本中心將與政府及各民間持續合作努力，完善服務機能，實踐社宅的公共性。

▼ 臺北市住都中心經管社宅的公益設施

區域	社宅	數量	功能
東	健康	3	公共托嬰、老人服務中心、老人日間照顧
	瑞光	3	公共托育、老人日間照顧、身心障礙者服務空間
	東明	2	托嬰中心、老人服務中心
西	青年 1 區	1	托嬰中心
	莒光	4	托育、托嬰、老人日間照顧、身心障礙者服務空間
南	興隆 D2 區	7	興隆會所、興隆團體家庭、得力住宅、文山工坊、興隆照顧中心、老人照顧中心、托嬰中心
	木柵	1	芳馨園木柵托嬰中心
北	明倫	3	托嬰中心、非營利幼兒園、身障日間作業中心—明倫工坊

汰換陳舊建物時，都市更新也肩負著整合城市機能的任務。評估規劃後，由本中心與出資者共同推動的各公辦都更案件，皆針對基地特性、文化及商業發展需求設置或管理的公共設施。以松山民權東一案為例，出資者不僅出資由本中心修復海軍將官官舍，打造一個具有公共性的文化場域；為了促進產業交流，規劃兼具開放工作空間、展覽空間功能的 material library，期望得以促進產業及人才合作，且透過空間連結，提高社區認同，增進情感凝聚。

7 案捐贈公益設施總面積達

18,650.73 m²

7 案其他公共設施總面積達

14,265.44 m²

已完工總面積

4,296.45 m²

其它公共設施興關費用總金額

新臺幣 1.48 億元



▼ 臺北市住都中心公辦都更案件公益設施情形



大直北安段（已完工）

類型	名稱	面積 (m ²)
捐贈公益設施	都更解壓說館	471.89
其他公共設施	人行步道	627.93
	開放廣場	205.93



敦南安和（已完工）

類型	名稱	面積 (m ²)
其他公共設施	人行步道	329.70
	平安公園改造	1,300.00
	認養公有人行道	360.00



科技大樓瑞安段（已完工）

類型	名稱	面積 (m ²)
其他公共設施	公園	1,001.00
	捷運第 2 出口及連通道	費用為新臺幣 1.48 億



信義三興（興建中）

類型	名稱	面積 (m ²)
其他公共設施	認養公有人行道	322.83
	屋頂花園	91.23
	人行步道	305.17



松山民權東（興建中）

類型	名稱	面積 (m ²)
其他公共設施	修復歷史建築	755.94
	material library 兼 開放工作空間 / 展覽空間	1,679.39



忠孝懷生（興建中）

類型	名稱	面積 (m ²)
捐贈公益設施	捷運連通設施	558.85
其他公共設施	人行步道	567.14
	開放廣場	335.32
	認養公有人行道	252.91
	數位學習基地	210.36



南港之星（興建中）

類型	名稱	面積 (m ²)
捐贈公益設施	交通轉運站	4,989.49
	國際會展中心	12,630.50
其他公共設施	人行步道	2,759.01
	立體連通道	3,161.58

Chapter 3

組織治理

經濟績效

治理結構

- 政策承諾
- 董監事會組成與遴選
- 董事會智識
- 董事之薪酬政策
- 組織業務績效評鑑

誠信經營

- 反貪腐、反賄賂政策
- 採購作業管理政策
- 法規遵循

風險管理

- 資安風險

臺北市住都中心 112 年重大主題之管理情形

對應的 GRI 準則

GRI 201-1 組織所產生及分配的直接經濟價值
GRI 201-4 取自政府之財務補助

連結之 SDGs



政策與承諾

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。

指標及目標

短期目標：

- 持續配合市府都市更新政策
- 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工程及文資管理維護案
- 持續於公辦都更案件中導入專案管理及建造，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
- 114 年社宅經營管理達 11,556 戶
- 臺北市住都中心績效評鑑維持優良

中期目標：

- 逐漸提升都市更新擔任實施者之公辦都更案件中，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 16,967 戶
- 針對臺北市住都中心績效評鑑市府意見逐項改善

★
重大主題

業務績效

★
重大主題

業務績效

指標及目標

- 長期目標：
- 翻轉都市老舊現況，加速都市更新與再造
 - 落實居住正義，持續增加社宅服務量能及管理品質。

有效性追蹤機制

- 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

年度行動及措施

- 截至 112 年底總計擔任 24 案實施者；徵得出資者 10 案
- 水源二、三期整建住宅成功與出資者簽約
- 社宅經營管理戶數於 112 年底達 3,952 戶。
- 臺北市住都中心績效評鑑 112 年度結果為 86.59 分，等第優良。



經濟績效

▼ 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

項目（單位：千元）		111 年	112 年
產生的直接經濟價值	營業收入	208,762	732,661
	業外收入	2,197	10,687
分配的經濟價值	營運成本	(112,906)	(259,148)
	員工薪資和福利	(55,152)	(107,588)
	支付投資人的款項	(4,637)	(5,281)
	支付政府的款項	(6,703)	(303,063)
留存的經濟價值		31,561	68,268

註：留存的經濟價值＝產生的直接經濟價值－分配的經濟價值

▼ 臺北市住都中心近 2 年簡明綜合損益表（幣別：新臺幣）

項目（單位：千元）		111 年	112 年
業務收入	千元	208,762	732,661
業務外收入	千元	2,197	10,687
業務成本與費用	千元	(169,633)	(653,290)
業務外費用	千元	(4,637)	(6,943)
稅前本期賸餘（短絀）	千元	36,689	83,115
所得稅費用（利益）	千元	(5,128)	(14,847)
稅後本期賸餘（短絀）	千元	31,561	68,268

112 年度臺北市住都中心自臺北市政府取得新臺幣 26,775 千元營業稅減免之財務補助。此補助依據住宅法第 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（千元）
中華民國	營業稅減免	26,775

治理結構

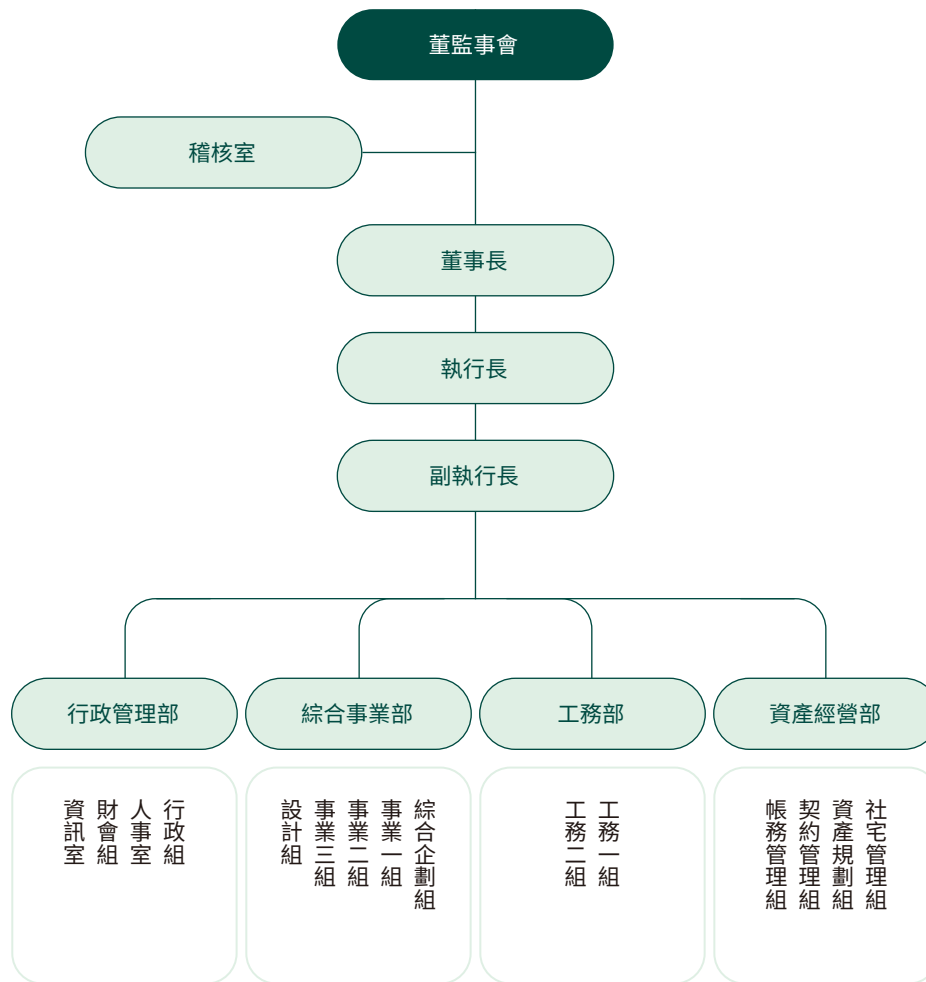
臺北市住都中心為行政法人，依《臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例》規定設董事會，置董事 11 人至 15 人，由市政府聘任或指派市政府代表以及住宅、都市更新、法律或財務等相關領域之學者、專家擔任。其中，市政府代表董事，不得低於董事總人數一半，董事專任者之人數不得超過總人數 1/3，董事任一性別不得少於總人數 1/3。

本中心設監事會，置兼任監事 3 人至 5 人。常務監事 1 人，由市政府指派十一職等以上事務官兼任；其餘監事 2 人至 4 人，由市政府聘用或指派市政府代表以及住宅、都市更新、法律或財務等相關領域之學者、專家擔任，監事任一性別不得少於總人數 1/3。

政策承諾

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「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」6 大核心為組織發展總目標。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，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、監督以及管理本中心對經濟、環境、人權與社會的衝擊。本屆董事會董事共 11 名，另設有 1 位常務監事，2 位監事，以完善本中心治理制度及監督能量。本屆董事會任期始於 111 年 3 月 1 日，於 115 年 2 月 28 日屆滿。

本中心每 3 個月召開一次董事會，112 年共計召開 4 次董事會議，年度全體董事平均出席率達 93%。董事會議以審核經營績效、內部控制為主，決議本中心的組織、規章、執行長之任免，及經費／預算的編列、核定同時指派、確認相關事項之權責單位，並於後續會議持續追蹤、監督實際進度與處理情形。

本中心董事會成員具備多元的產業經驗以及專業背景能力，據《臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例》第 7 條之規定，任一性別董事皆高於總人數 1／3，本屆董事會共有 6 名女性董事，占比 55%；另依《臺北市住宅及都市更新中心董事監事遴聘辦法》，聘任市政府代表及住宅、都市更新、法律、會計或財務等相關領域之專家學者，期望促進董事會思考面向多元化、降低中心整體營運風險。詳細遴選辦法請見：[《臺北市住宅及都市更新中心董事監事遴聘辦法》](#)

▼ 臺北市住都中心組織架構

職稱	姓名	性別	特殊身分	董事會議出席次數	董事任期
董事長	李四川	男	臺北市政府副市長	4	112.01.05-115.02.28
董事	張溫德	男	臺北市政府副秘書長	4	112.01.05-115.02.28
董事	王玉芬	女	臺北市政府都市發展局局長	4	112.01.05-115.02.28
董事	胡曉嵐	女	臺北市政府財政局副局長	2	111.03.01-112.10.18 (應出席 3 次，實際出席 2 次)
董事	黃蕙庭	女	臺北市政府財政局副局長	1	112.11.14-115.02.28 (應出席 1 次，實際出席 1 次)
董事	張郁慧	女	臺北市政府工務局副局長	4	111.03.01-115.02.28
董事	陳建華	男	臺北市都市更新處處長	4	111.03.01-115.02.28
董事	邱英浩	男	臺北市立大學校長	4	111.03.01-115.02.28
董事	林秀芬	女	林秀芬建築師事務所主持建築師	4	111.03.01-115.02.28
董事	許阿雪	女	-	4	111.03.01-115.02.28
董事	蕭麗敏	女	政大不動產估價師聯合事務所所長	3	111.03.01-115.02.28
董事	孫振義	男	國立政治大學地政學系教授	3	111.03.01-115.02.28
常務監事	邱美珠	女	臺北市政府主計處副處長	4	111.03.01-115.02.28
監事	張慕貞	女	臺北市政府法務局副局長	3	111.03.01-115.02.28
監事	林炤宏	男	臺北市政府政風處處長	3	111.03.01-115.02.28

註：1. 特殊身分敘述董監事之其他重要職位

2. 董事會議出席次數係統計 112 年之出席次數

▼ 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

利益迴避

臺北市住都中心董事會依循《臺北市住宅及都市更新中心董事監事利益迴避準則》規範董事之利益迴避原則。具有以下利益衝突風險包括：（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，透過利益迴避準則，要求董事會成員以高度自律及審慎態度善盡管理人道德義務、忠實執行業務與職權，同時規範，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；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，並不得參與或列席董事會就該個案之審議。違反利益迴避相關規定之處置，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。

董事會智識

為強化本中心治理及風險應變能力，臺北市住都中心董事會成員皆持續精進產業專業知識、充實治理經驗，以掌握全球營運管理趨勢，增進所需的治理知能及趨勢洞見，提升本中心在永續發展上的群體智識，確保董事會成員具備足夠專業善盡領導、監督功能。

董事之薪酬政策

本中心專任董事長及董事之報酬，由臺北市政府核定之；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。

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。112 年度本中心績效評鑑結果為 86.59 分，等第優良。

績效評鑑之內容如下：

執行成果
考核

業務績效及
目標達成率

自籌款
比率達成

經費
核撥建議

所屬人員年度業務績
效獎勵具體額度

其他市府認為
應納入事項



▲ 業務績效評鑑實地訪視莒光社宅



▲ 業務績效評鑑實地訪視斯文里整宅 + 斯文首善

▼ 臺北市住都中心績效評鑑辦理程序



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 月底前報臺北市政府。



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政府核定。



核定

年度績效評鑑報告，應於評鑑年度次年 6 月底前核定。

誠信經營

反貪腐、反賄賂政策

臺北市住都中心倡導誠信經營，在所有營運行為中都謹守高道德標準，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，以建立明確之反貪腐及反賄賂準則，對員工及商業夥伴提供溝通與訓練以協助其防止賄賂和貪腐行為。

採購作業管理政策

臺北市住都中心為強化供應鏈永續管理及採購實務運作，於辦理工程、財物及勞務之採購上，除符合我國締結之條約、協定或《政府採購法》第 4 條所定情形，應依各該規定辦理外，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。

本中心辦理財物、勞務及工程採購採最有利標決標者，或經權責主管指示之請購案，應組成採購評選會及工作小組。工作小組成員 3-5 人，視個案情形增加人數，依廠商投標資格審查指定事項審查合格投標廠商，就其所提服務建議書擬具初審意見，連同廠商文件送評選委員會供委員參考。評選委員會成員 5 人以上，指派具有與採購案相關專業知識或經驗之人員擔任，其外聘專家、學者人數不得少於 1/3。如財物及勞務採購預算金額超過新臺幣 1,000 萬元、工程採購預算金額超過新臺幣 2,000 萬元，或為特殊採購案件，其評選委員會成員應達 7 人以上，外聘專家、學者人數不得少於 1/3。

監辦人員應會同監辦採購作業，確保各程序皆符合採購規定，凡採購金額屬新臺幣 15 -200 萬元之採購，由本中心財會組負責監辦程序；逾新臺幣 200 萬元之採購由本中心財會組及稽核室負責監辦程序。

此外，為落實採購作業之公正性，嚴格落實利益迴避原則，規範本中心承辦、監辦

採購人員對於與採購有關之事項，若涉及本人、配偶、二親等以內血親或姻親，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、合法合規地營運為企業最基本的責任，同時也是永續經營的關鍵，臺北市住都中心為確保營運活動符合當地政府之法令規範，設有法務專職單位，於各部門執行業務時協助檢視是否符合法令規定、提供法令諮詢及提醒可能對中心造成影響的法規制訂與最新修正情形，確保各單位實務操作確實符合相關要求規範。112 年未有任何因重大違法、違規事件而遭受裁罰、處罰之情事。

▼ 臺北市住都中心之主要受管法規

 治理／營運	 環境	 勞工	 產品及服務	
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 - 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 - 公職人員利益衝突迴避法	廢棄物清理相關 - 廢棄物清理法（營造廠處理營建廢棄物） - 營建剩餘土石方處理方案（營造廠處理營建剩餘土石方）	勞動基準相關 勞動基準法	個人資料保護相關 個人資料保護法

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，臺北市住都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。

▼ 臺北市住都中心 112 年法遵相關教育訓練情形

訓練課程	課程目的及效益	訓練對象
個人資料保護法	概述個人資料保護法的定義、保護範圍、使用規範、告知義務、同意程序、簽核層級和目的外利用的紀錄製作，以保護個人資料權益。	全體員工
履約管理契約變更及法紀宣導	宣導與廠商間契約變更的辦理方式，包括變更範圍和遵守程序規定。同時介紹了公務員廉政倫理規範，以達成促進員工公正執行職務的作用。	全體員工

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，臺北市住都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，本中心亦提供匿名舉報的選項，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。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，恐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，也能向本中心提出異議。本中心 112 年無成案之申訴及檢舉案件。

▼ 臺北市住都中心申訴管道

申訴信箱：70885@thurc.org.tw

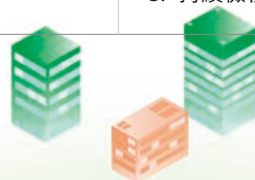
申訴專線：02-27262119

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
 營運風險	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。	董監事會執行長（策略） 副執行長（含法務） 行政管理部（人事室 / 行政組） 稽核室
 市場風險	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
 財務風險	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
 政策變化風險	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，增加民眾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

風險類型	風險成因描述	因應策略與行動	權責單位
 氣候變遷風險	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
 人力資源風險	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. 建請中央開課培訓社會住宅管理維護專業人員。	行政管理部 綜合事業部 資產經營部
 職安風險	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 工務部
 資安與個資風險	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。	資訊室



資安風險

資訊安全政策

資訊室為臺北市住都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。112 年導入 2 項資訊管理系統，「資訊資產管理系統暨資通安全弱點通報機制 (VANS)」及「資訊安全管理制度 (ISMS)」，分別於 112 年 6 月 30 日及 113 年 1 月 1 日啟用，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。

▼ 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。

人員方面，提供相關資安宣導及教育訓練課程，提升同仁良好的資安意識，並提出「資安意識，中心共有」及「個資保護，同仁有責」2 項資訊安全政策，保障本中心的資訊安全。112 年度本中心辦理資安教育訓練課程 3 次，每次課程時數 3 小時，共 108 人參與。

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。

▼ 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

作業流程



權責單位

發現人員

資安執行小組
單位主管／管理代表

資安執行小組通報通報應變小組

通報應變小組

通報應變小組

通報應變小組
單位主管／管理代表通報應變小組
單位主管／管理代表
通報應變小組

資安執行小組



Chapter 4

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

永續採購



臺北市住都中心 112 年重大主題之管理情形

對應的 GRI 準則

GRI 204-1 組織所產生及分配的直接經濟價值

連結之 SDGs



政策與承諾

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。

指標及目標

短期目標： 依契約規定辦理。

中期目標： 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。

長期目標： 建立部門標準化程序與制度。

有效性追蹤機制

- 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

年度行動及措施

- 112 年所有合作廠商無重大違約情事。
- 112 年所有合作廠商無重大違反環境與社會相關法規情事。
- 社宅廠商評鑑結果高於 85 分以上，廠商組織管理業務為 6 處、社宅委託管理維護業務為 2 處。
- 在地採購占總支出比例為 100%。

★
重大主題

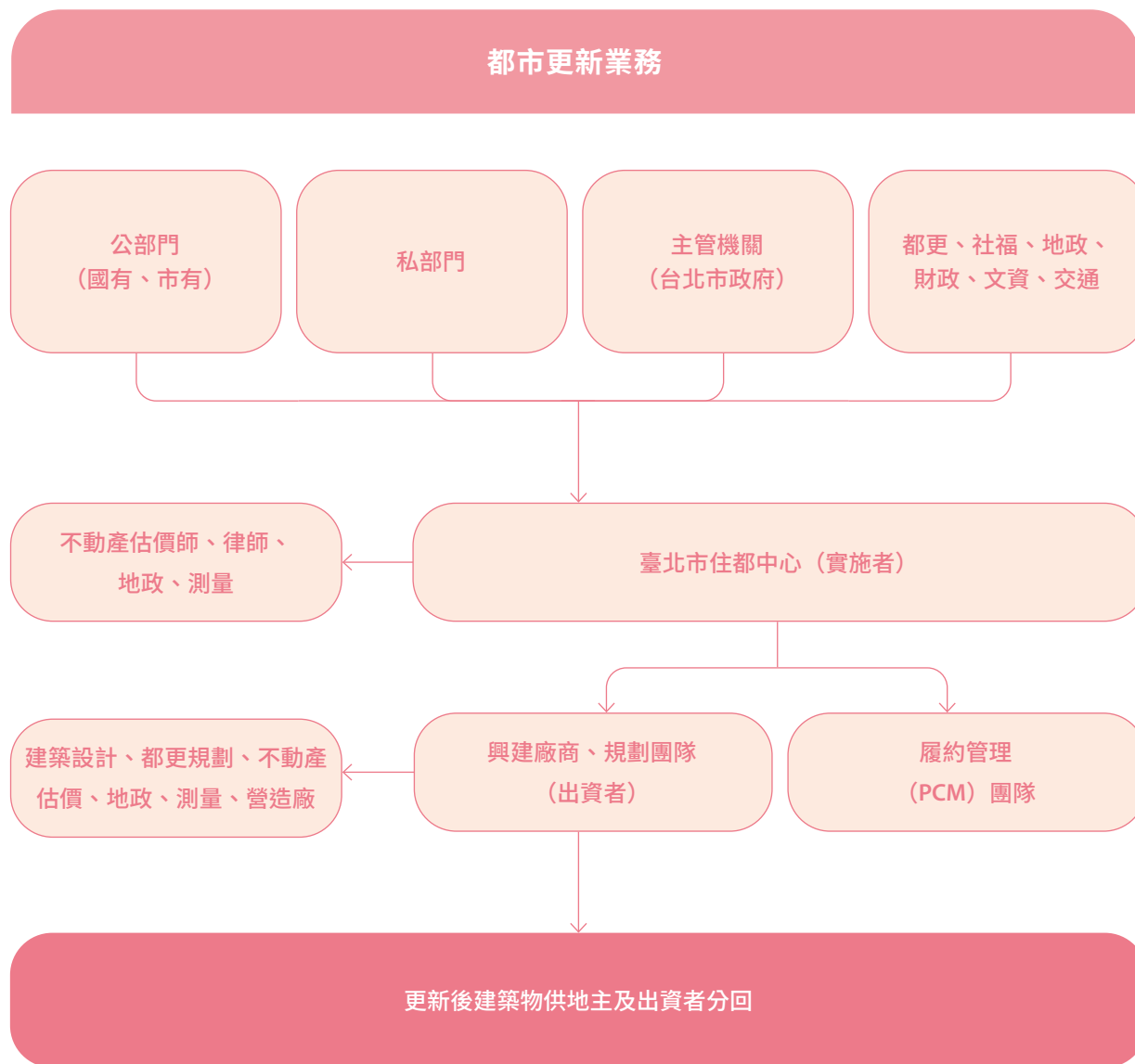
廠商管理

永續價值鏈

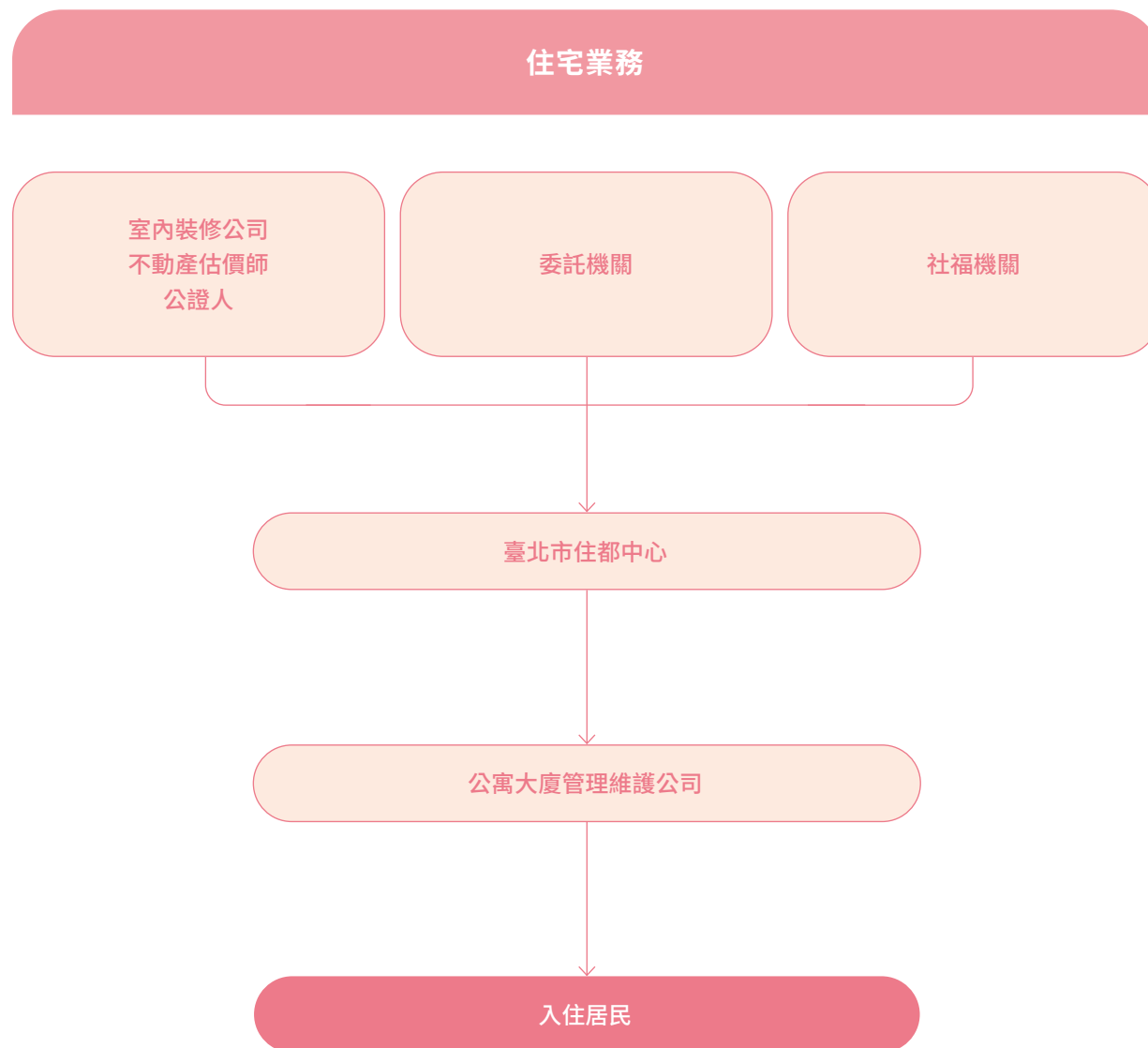
臺北市住都中心為地方層級的社宅及都更專責機構，專責辦理都市更新業務以及社會住宅的經營管理。112 年本中心供應鏈及與上下游廠商間的商業關係無重大顯著改變。

本中心為落實價值鏈管理，提升價值鏈整體的員工健康與安全、人權、企業社會責任，持續促進廠商關注於 ESG 各面向的改善，積極輔導未符合要求之廠商實施改善計畫，若違反相關規定，本中心得主張終止或解除契約，降低價值鏈風險。為持續提升整體品質，本中心採購管理辦法「得標廠商管理原則」中，敘明本中心簽訂契約準則及廠商履約責任，以大幅降低後續可能產生的營運風險。並藉由管理階層定期交流、自主評鑑、管理稽核與經驗分享，期望能與主要廠商攜手合作，加強與上、中、下游供應鏈合作關係，促使廠商夥伴共同為永續經營努力，建設更多優質的住宅，提供高品質服務，共同構築更宜居的臺北市，創造亮眼的永續價值。

▼ 臺北市住都中心產業價值鏈（都市更新業務）



▼ 臺北市住都中心產業價值鏈（住宅業務）



得標廠商管理原則

1. 得標廠商應自行履行採購契約。
2. 得標廠商違反規定轉包其他廠商時，本中心得解除契約、終止契約或沒收履約保證金，並得要求損害賠償。
3. 得標廠商應負公共安全衛生之責任，並對重點項目訂定檢查程序及檢驗標準。
4. 採購單位於廠商履約過程，得會同請購單位共同辦理分段查驗，其結果並得供驗收之用。
5. 採購案件所訂之契約應經本中心法務人員審核，並依契約相關管理規定辦理。
6. 請購單位於廠商履約完成後，應依廠商履約過程進行評分，並供採購單位作為供應商評核參考。
7. 採購契約簽訂前，應調查廠商是否合法設立，並對於廠商是否屬刊登政府電子採購網所列拒絕往來廠商等條件進行審查。



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（PCM）團隊」，為確保建物品質優良且安全無虞，保障市民居住權益，對此 2 類廠商建立公正公開的評選標準、嚴謹的評分機制，以選出優良、卓越的團隊，打造市民的美好家園。

▼ 都市更新合作廠商評選項目



出資者

（資格審查通過後進入評選階段）

» 資格審查

- 一般資格
- 財務能力
- 專業技術能力

» 綜合評選

» 整體開發構想

- 開發構想
- 土地使用及建築配置計畫

» 建築設計

- 開發構想與全案整體規劃
- 建築設計
- 都市設計與景觀計畫
- 交通計畫與環境影響評估
- 都市防災與逃生避難計畫

» 營建及管理維護計畫

- 工程管理
- 工期說明
- 管理維護計畫
- 完工後之保固計畫

» 財務及權利變換計畫

- 財務計畫及資金籌措計畫
- 權利變換分配規劃（選配原則及模擬分配方案等）
- 不願或不能參與者處理方案
- 拆遷安置計畫
- 信託計畫
- 效益評估

» 創意回饋事項

» 公司簡介、財務與實績能力及企業社會責任

» 共同負擔

- 申請人共同負擔承諾比例

» 簡報及答詢

» 承諾與回饋



履約管理

（PCM）團隊

» 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

» 工程專案管理資訊系統（PMIS）與工作細目結構（WBS）

» 服務費用組成分析

社宅物管廠商管理

為解決過去各社宅物業管理標準、品質不一情形，臺北市住都中心接手經管後，著手改善物管採購招標策略。綜合評估社宅之地緣、屬性、地域條件以及服務量能，將臺北市社宅物業管理劃分為「東區」、「西區」、「北區」、「南區」四大分區。112 年「四大分區管理計畫」啟動，各分區分別統一委託物業管理公司，簡化招標流程之餘，更可以整合各分區資源；對廠商營運而言，同一分區的案場人員，得以相互支援提升管理效能；住戶也能享有一致且高品質的服務。

招標時，本中心將「物業管理規劃」及「管理事務統籌」能力，列入最有利標的評選項目之一，確保得標廠商的社區經營管理能力符合社宅需求，亦針對各類工作人員設有相對應的任職條件。同時要求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。

本中心為精進社宅管理維護品質，善盡督導義務，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。定期召開檢討會議外，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。

北區

北投區
士林區
大同區
中山區

西區

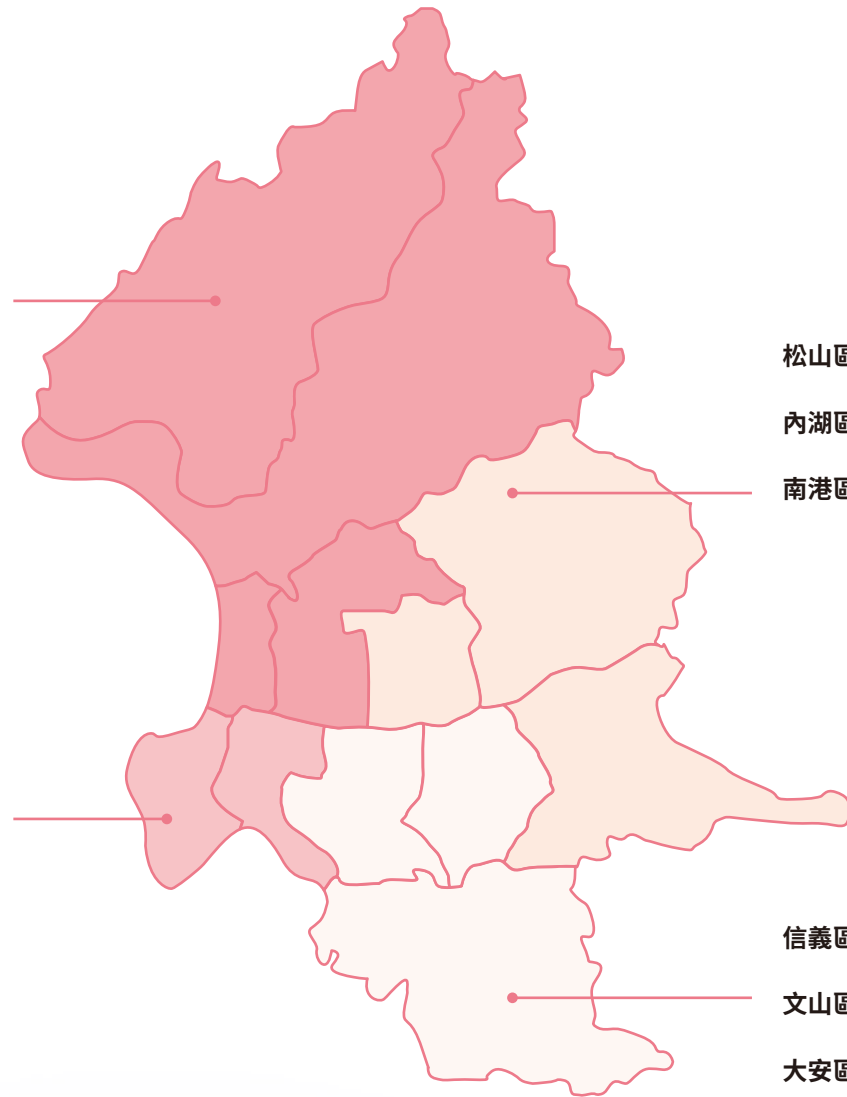
萬華區
中正區

東區

松山區
內湖區
南港區

南區

信義區
文山區
大安區



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。

▼ 廠商組織管理績效衡量指標

- 職災發生件數
- 業務侵佔件數
- 勞資爭議件數
- 違反兩性平等法事件件數
- 異常出缺勤件數
- 現場員工滿意度調查
- 物業管理專業證照取得率
- 現場主管平均年資
- 年離職率
- 現場人員留任率

▼ 廠商社宅維護管理績效衡量指標

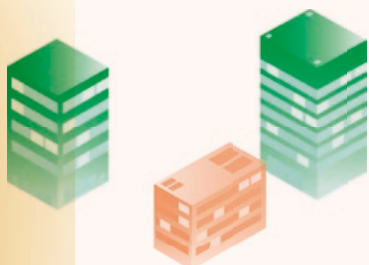
- 派駐人員合格率
- 社區掛號信件正確執行率
- 承租戶滿意度調查
- 預定計畫、履約資料準時性
- 公共設施設備預定保養維護達成率
- 公共設施設備檢修報備合格率
- 節約能源之成效評估
- 飲用水塔水質檢測
- 清潔維護施作達成率
- 病媒防治達成率
- 竊盜發生率
- 火災事故率
- 防火、逃生演練率
- 其他緊急事故（如：颱風、地震、電梯故障、電力故障、瓦斯外洩）發生率
- 敦親睦鄰
- 民眾申訴廠商服務品質

▼ 績效指標占比

	品質 確保	環境 保護	社會 責任	職業 安全
廠商組織管理業務	36.4%	-	54.5%	9.1%
社宅管理維護業務	87.5%	9.4%	3.1%	-

▼ 112 年 10 處社會住宅廠商績效評鑑結果

	90 分 以上	85~89 分	80~84 分	80 分 以下
廠商組織管理業務	4 處	2 處	3 處	1 處
社宅管理維護業務	-	2 處	5 處	3 處



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各項採購中，採行在地採購，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，112 年在地採購比例為 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，112 年採購項目包含：LED 照明燈具、辦公設備、辦公消耗品、監視系統、空調設備、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 2 年在地／綠色採購比例（單位：新臺幣千元）

項目	在地採購		綠色採購	
	111	112	111	112
採購金額	1,955,601	8,653,102	968,261	3,124,403
採購總金額	1,955,601	8,653,102	1,955,601	8,653,102
採購金額比例	100%	100%	50%	36%

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. 111 年計算基準以自 5 月成立行政法人起算，另「採購總金額」係指當年度之財物類採購。

▼ 採購具有 1 級節能省電標章的電冰箱



▼ 採購具有省電標章的飲水機



Chapter 5

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
- 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

水資源管理

廢棄物管理

氣候相關財務揭露

近年因氣候變遷造成的災害頻仍，臺北市住都中心為提前因應氣候災害，與預防相關財務損失，未來擬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，自願性揭露本中心於氣候相關風險侵襲時，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，並在經過妥善氣候調適與災害復原後，找出機會確保獲利，增強本中心氣候韌性，以因應隨之而來的氣候災害。

TCFD 四大核心要素

► 氣候相關財務揭露核心要素

核心要素	風險成因描述
 治理	- 臺北市住都中心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，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」(P.79)。
 風險管理	為了鑑別和評估與營運相關的重大衝擊或風險，本中心擬將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；112 年用電消耗量為 198,446.34 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。112 年用水量為 1209.88 度；經管社宅雨水回收系統總容量達 6,236.59 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；社宅管理推廣無紙化支付服務，大幅減少用紙，每年可節省約 32,124 張 A4 紙。 溫室氣體：112 年排放的溫室氣體為：範疇 2 352.92 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

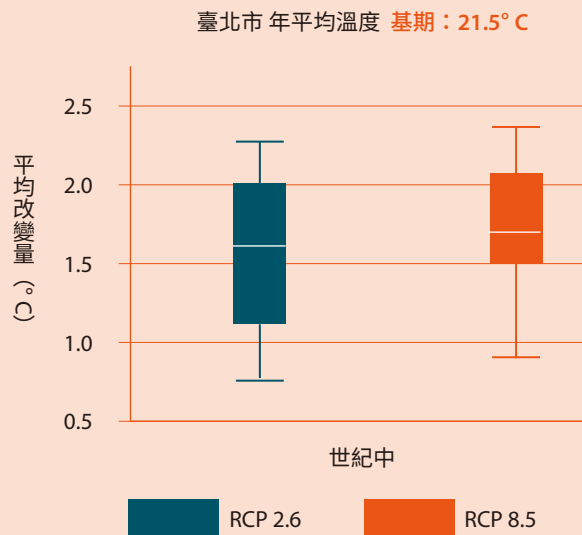
實體情境

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。

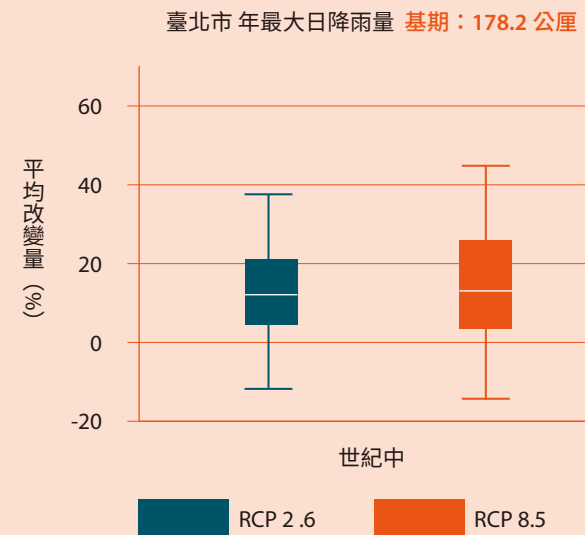
▼ 本中心採用的 IPCC RCP 氣候情境類型與相關指標

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

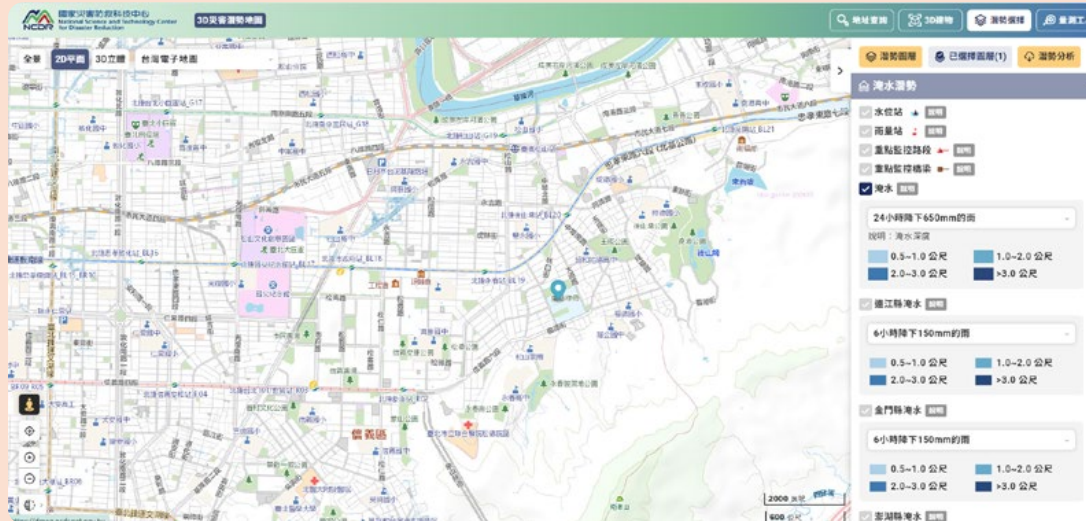


▼ 臺北市住都中心最大日降雨量預估

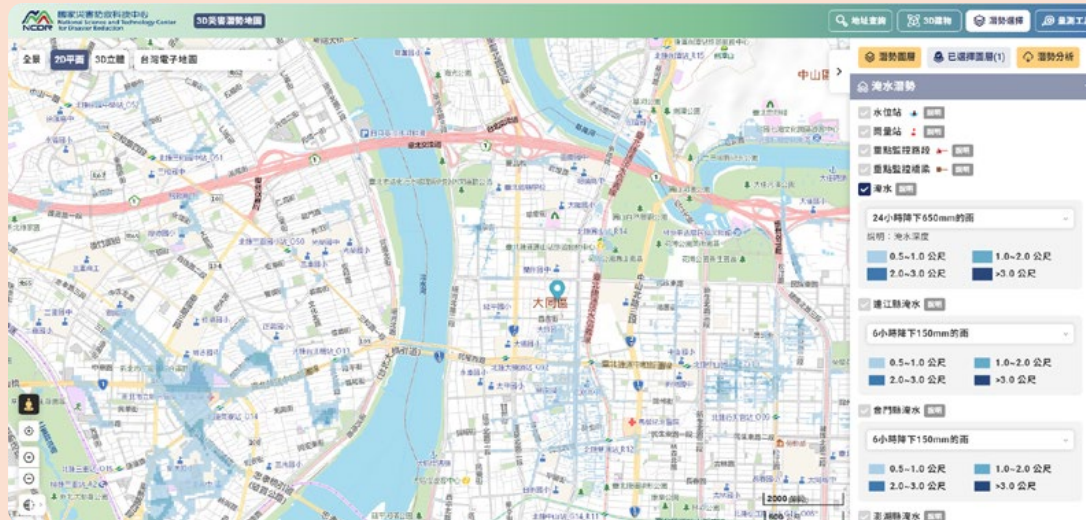


(資料來源：臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台)

▼ 臺北市住都中心廣慈辦公室日最大雨量淹水潛勢地圖



▼ 臺北市住都中心斯文辦公室日最大雨量淹水潛勢地圖



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，臺北市住都中心將持續力行各項節能措施，以降低用電衝擊。

（資料來源：3D 災害潛勢地圖）



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	加強與投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、雨水流出抑制設施等防災措施。

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
實體風險	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旱期拉長，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	- 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、雨水流出抑制設施等防災措施。
	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 112 年採購具節能環保設備總額達新臺幣 3,124,403 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 6,236.59 m³。 - 截至 112 年底本中心擔任實施者之公辦都更案件，5 案取得綠建築認證、1 案取得低碳建築認證、4 案取得智慧建築認證。
 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	本中心都更案共有 3 案設置太陽能板，生產乾淨能源，分別為：敦南安和案、信義三興案、捷運科技大樓站瑞安段，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	推行社會住宅支付及都更說明無紙化服務，其中，社宅無紙化服務每年可節省約 32,124 張 A4 紙，約可減少 48 公斤二氧化碳排放。
 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，屬能源間接（範疇二）溫室氣體排放範圍，112 年能源消耗總量為 714,406.83 百萬焦耳。112 年範疇二溫室氣體排放總量 352.92 公噸。

▼ 臺北市住都中心組織內部能源（範疇二）使用情形

（單位：百萬焦耳 MJ）

能源類型		111 年	112 年
非再生能源	外購電力 (台電)	348,630.91	714,406.83
能源消耗總量		348,630.91	714,406.83

註：

1. 111 年計算期間為 5 月至 12 月。

▼ 臺北市住都中心溫室氣體排放情形

（單位：tCO₂e）

排放類型		111 年	112 年
範疇二	外購電力 (台電)	72.57	352.92
總溫室氣體排放量		72.57	352.92

註：

1. 彙整溫室氣體量之方法為營運控制法。
2. 計算範圍為松江辦公室（111/5-112/10）；廣慈辦公室（112/9-112/12）；斯文辦公室（112/5-112/12）
3. 111 年計算期間為 5 月至 12 月。
4. 111 年電力排碳係數為 0.495 kg CO₂e / 度；112 年電力排碳係數為 0.494 kg CO₂e / 度。



▼ 臺北市住都中心節能減碳措施



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。



宣導同仁下班即時關閉該區
域燈源及空調開關



購買、租賃具節
能標章的家電及
資訊設備



宣導使用廢紙進
行列印減少紙張
浪費



推廣無紙化服務

社宅無紙化支付

112 年臺北市住都中心推行無紙化支付服務，提升社宅租金管理效率，減少收付業務產生的紙張耗用。鼓勵住戶改變過往支付習慣，改以銀行扣款及智慧支付的方式付款，除了自動及一指支付的便利性外，透過支付紀錄，對收付雙方都更有保障。

無紙化支付更為顯著的效益在於降低對森林資源的消耗，實施無紙化支付，每年可節省約 32,124 張 A4 紙，保護約 4 棵，高 12 公尺，直徑 15 至 20 公分的樹木，約可減少排放 48 公斤的二氧化碳，進一步保護地球環境，減緩環境變遷。本中心將持續推廣無紙化支付，共同為城市永續與環境保護盡一分心力。



水資源管理

在臺北市住都中心的辦公室、經管社會住宅與公辦都更案件等正常營運中，水資源不可或缺。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，減少建物對水資源的耗用，以達節水效果，落實多元水資源之目標。

本中心營運據點皆位處臺北市，用水以民生用水為主，營運過程未對周遭有潛在衝擊。本中心取水來源皆為自來水公司，112 年總用水度數為 1,209.88 度，總取水量為 1,209.88 度。

▼ 臺北市住都中心近 2 年辦公室總取水量（單位：百萬公升）

取水來源	111 年	112 年
第三方的水（自來水）	0.73	1.21
總取水量	0.73	1.21

註：

1. 揭露範疇為松江辦公室（111/5-112/10）；廣慈辦公室（112/9-112/12）；斯文辦公室（112/5-112/12）
2. 111 年計算期間為 5 月至 12 月。
3. 換算公式：百萬公升 = 度 / 1000

廢棄物管理

臺北市住都中心主要廢棄物為一般廢棄物，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舉措，並依法委由國內合格廠商進行廢棄物清運及處理，以降低營運產生廢棄物對環境產生的負面衝擊。



Chapter 6

永續職場

人力概況

- 人員流動

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



臺北市住都中心 112 年重大主題之管理情形

對應的 GRI 準則

GRI 404-2 提升員工職能及過渡協助方案
GRI 404-3 定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比

連結之 SDGs



政策與承諾

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。

指標及目標

- 短期目標：**
- 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。

- 中長期目標：**
- 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。

有效性追蹤機制

- 培訓課程內容、種類、時數及人次

年度行動及措施

- 112 年全體員工在職培訓參與共 596 人次

★
重大主題

員工訓練 與教育

人力概況

建造一個多元平等的友善職場文化，是臺北市住都中心得以充實營運量能的基石。本中心堅決反對歧視、注重平等並重視每位夥伴帶來的多元價值，因此，種族、國籍、性別、年齡、政治或宗教信仰等皆不是本中心在員工選、用、育、晉、留決策中的考量因素。眺望本中心的長足發展，期待員工在職場中發揮長才、持續進步，因而規劃多項人才培育課程，以提升員工職能及表現，強化組織整體競爭力。同時，本中心也注重薪酬福利保障，讓每一位珍貴的夥伴都能受到良好的對待，且在生活與工作之間獲得適當的平衡。至 112 年底，臺北市住都中心員工總數為 110 人，較前一年度增加 24 人。其中有男性員工 49 人（44.55%）、女性員工 61 人（55.45%）。

▼ 臺北市住都中心 112 年員工類型（依合約）

員工分類（單位：人數）		男性	女性	總數
依合約	永久聘雇員工（不定期契約）	49	58	107
	約聘員工（定期契約）	0	3	3
總計		49	61	110

▼ 臺北市住都中心 112 年員工類型（依工時）

員工分類（單位：人數）		男性	女性	總數
依工時	全時員工（全職）	49	58	107
	部分工時員工（兼職）	0	3	3
	無時數保證員工（臨時工）	0	0	0
總計		49	61	110

註：

1. 全時員工：依照臺灣勞基法定義，每週工時 40 小時之員工。
2. 部分工時員工：工時未滿每週 40 小時之員工。
3. 無時數保證員工：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 2 年工作者人數變化情形

員工分類（單位：人數）	111 年	112 年
員工	86	110
非員工	0	0
總計	0	110

註：

1. 以人數（或全時等量法 full-time equivalent, FTE）計算員工人數
2. 以 112 年 12 月 31 日當天的數值
3. 非員工的工作者：非由中心直接聘雇，包括人力仲介之派遣工、承包商之承攬工。

臺北市住都中心呼應 SDGs 目標 8「合適的工作及經濟成長」，給予不同性別、種族、年齡平等的工作聘僱機會，以滿足就業員工的多元性，112 年本中心職員中包含 2 位原住民夥伴。依年度期末員工數據統計，女性員工比例為 55.45%，女性主管比例為 46.15%；51 歲以上中高齡工作者比例為 13.64%；並依循政府法規聘雇身心障礙者，共任用 4 位身心障礙員工，占員工總數 3.64%。

▼ 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 (總計 13 位)	人數	7	6	0	8	5	0	0
	比例	53.85%	46.15%	0%	61.54%	38.46%	0%	0%
員工 (總計 97 位)	人數	42	55	10	77	10	2	4
	比例	43.30%	56.70%	10.31%	79.38%	10.31%	2.06%	4.12%
各多元類別人數		49	61	10	85	15	2	4
占全員工人數比例		44.55%	55.45%	9.09%	77.27%	13.64%	1.82%	3.64%



人員流動

於 112 年共聘用 34 位新進員工，以滿足中心持續成長的人才需求，新進率約 30.91%。其中男性員工 15 人、女性員工 19 人，31-50 歲的中生代員工共 29 位，占總人數 26.36% 為最多。

離職員工共 9 位，包含男性 7 位、女性 2 位，總離職率約 8.18 %。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	0	0%	1	0.91%	1	0.91%
	31-50 歲	11	10.00%	18	16.36%	29	26.36%
	51 歲以上	4	3.64%	0	0%	4	3.64%
	新進員工小計	15	13.64%	19	17.27%	34	30.91%
離 職 員 工	30 歲以下	0	0%	0	0%	0	0%
	31-50 歲	7	6.36%	2	1.82%	9	8.18%
	51 歲以上	0	0%	0	0%	0	0%
	離職員工小計	7	6.36%	2	1.82%	9	8.18%

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

▼ 近 3 年人員流動情形

人數	110 年	111 年	112 年
年初人數	57	61	86
新進人數	14	34	34
年中人數	71	95	120
離職人數	10	9	10
年底人數	61	86	110
進入率	25%	56%	40%
退出率	18%	15%	12%
流動率	22%	36%	26%
離職率	16.95%	12.24%	10.20%
留任率	82.46%	85.25%	88.37%

計算說明：

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－當年度新進人員）／當年度年初人數*100

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。

▼ 112 年育嬰留停人數統計

	男性	女性	小計
112 年符合育嬰留停申請資格人數 ¹ (a)	1	1	2
112 年實際申請育嬰留停人數 (b)	1	1	2
育嬰留停申請率 (b / a)	100%	100%	100%
育嬰留停預計於 112 年復職人數 (c)	0	1	1
112 年育嬰留停實際復職人數 (d)	0	1	1
育嬰留停復職率 (d / c)	0%	100%	100%
111 年申請育嬰留停實際復職人數 (e)	1	1	2
111 年申請育嬰留停復職後持續工作一年人數 ² (f)	1	1	2
育嬰留停留存率 (f / e)	100%	100%	100%

註：

1. 以過去 2 年（111-112）曾申請產假或陪產假之員工數估算
2. 實際復職日於 111 年且復職後在職滿一年

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。函文錄取人員報到時，檢附勞動契約、保密契約、個人資料查證徵信同意書等文件，並且提供錄取人員充足的文件審閱時間；聘用期間保障各項勞工權益，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。提供所有員工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。112 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。 112 年勞資會議每季召開 1 次，共 4 次。 112 年勞資會議中通過交通補助；修正人事規章第 23、28 條第 2 項、77 條。 註：人事規章修正內容： - 第 23 條：考量本署提供員工友善工作環境，利於員工兼顧家庭及事業，同意勞方請求修訂請假以半小時計算。 - 第 28 條：明定員工彈性上班時間，並新增配合臺北市政府特殊原因者，得另報請董事長同意後，調整彈性上下班時間。 - 第 77 條：修正員工旅遊年資認定，未滿 1 個月者以 1 個月計算。
 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

為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

本中心為保障員工權益、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。

▼ 臺北市住都中心員工福利措施

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。 - 假別分為婚假、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	- 週一至週四依上班時間前彈性 1 小時，週五依上班時間前彈性 1.5 小時。 - 為配合臺北市政府特殊原因調整出勤時間者，得另為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）乳時間視為工作時間。 - 員工為撫育未滿三歲子女，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或慰問品。
	喪葬補助	員工本人非因公死亡者，本中心予以喪葬補助。
	結婚補助	員工結婚得申請結婚補助費，若雙方皆為中心員工則由其中一方提出補助。
	生育補助	員工本人或配偶生育者，得申請生育補助費，若雙方皆為中心員工則由其中一方提出。
	生日禮金	員工生日當月發給生日禮金。
	三節禮品	端午節、中秋節、春節餽贈在職員工每人禮品。
人才培訓	員工進修補助	- 員工服務年資滿 1 年，得申請進修課程補助。 - 與本中心執行業務及員工專業領域有關的進修課程，每人每年皆可申請補助教育訓練費。 - 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。 - 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。
健康促進	健康檢查補助	- 員工參加健康檢查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，並給予補助。 - 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。

人力資源發展

多元培訓管道

臺北市住都中心深知在推動都市更新、住宅政策和解決各式民眾問題的過程中，需要各領域具備專業知能的人才，使本中心成為推動臺北市住宅及都市更新政策的力量。本中心為員工提供多面向的培訓課程，精進員工能力，掌握最新的行業趨勢和技術，不斷地提升自我價值和競爭力。112 年本中心員工參與在職培訓達到 596 人次。未來，將不斷地加強課程的深度與廣度，與時俱進地滿足組織和員工的需求，攜手向永續發展的目標邁進。

▼ 112 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	履約管理契約變更及法紀宣導	71
	工程採購	66
	內部法規教育訓練	21
	線上簽核系統	30
	公文寫作	47
	永續報告書	47
網路安全意識	資通安全概念宣導	103
個人信息保護	個人資料保護法	53
職安衛訓練	性騷擾防治基本觀念	55
	預防辦公室症候群－舒壓 DIY (職場壓力之舒解與提升工作效率)	96
	營造一般衛生	7
總計		596

▼ 永續報告書教育訓練



▼ 職業安全教育訓練



績效與職涯發展

臺北市住都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，考核項目包含：「專業能力」、「工作品質」、「工作時效」及「工作態度」。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，經核定後，依據結果決定是否繼續聘用。

▼ 臺北市住都中心 112 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)	7	6	13
	定期接受績效及職涯發展檢視的員工數 (B1)	7	6	13
	百分比 (B1 / A1)	100%	100%	100%
員工	報告期末員工總數 (A2)	44	52	96
	定期接受績效及職涯發展檢視的員工數 (B2)	44	52	96
	百分比 (B2 / A2)	100%	100%	100%

註：董事長不列入員工績效檢核對象

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。

▼ 112 年人員職安衛訓練

訓練類別	課程名稱	參訓人次
一般訓練	性騷擾防治基本觀念	55
	預防辦公室症候群－舒壓 DIY (職場壓力之舒解與提升工作效率)	96
一般訓練	營造作業一般安全衛生教育訓練	7
總計		158

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。
2. 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中心。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。
3. 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，主任則依事故核判。若屬重大意外事故，則應由 LINE 群組同時通報副執行長、執行長及董事長。

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 7

各界交流與合作

開箱秘境，

打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI

加速城市新陳代謝，

危老 + 都更博覽會

住心 + 臺北市住都中心成立特展

產學合作

國際交流

- 臺韓交流

宣傳與出版



臺北市住都中心 112 年重大主題之管理情形

對應的 GRI 準則

自訂主題

連結之 SDGs



政策與承諾

本中心持續舉辦交流活動、產學合作，發布宣傳品，讓各界民眾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。

指標及目標

- 短期目標：**
- 持續積極參與住宅、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。
 - 持續推動國外機構考察與經驗交流。
- 中長期目標：**
- 設定交流目標，主動辦理推廣交流活動。
 - 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。

有效性追蹤機制

- 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

年度行動及措施

- 辦理「打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI」、「危老+都更博覽會」、「住心+臺北市住都中心成立特展」3 場展覽活動。
- 辦理 112 年大專校院產學合作暑期實習，共 2 梯次。
- 舉辦 4 場「公辦都更 臺韓交流」活動，參訪人數共約 37 人。
- 發行 2023 年刊「住心+」、研發桌遊「都更的一群人」，加強推廣多元性。

★
重大主題

社區參與

開箱秘境，打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI

112 年 11 月臺北市住都中心與「Open House Taipei 打開台北」第 3 度合作，今年打開台北強調城市的「對話與永續」，對外開放超過 100 個特色空間。本中心呼應活動主題「宜居的生活處所」及「打開城市中隱藏角落」，開放「莒光社會住宅」及「南機場整宅公辦都更駐地工作站」，並提供專人導覽，邀請市民一同前來開箱，前者是市府團隊興建管理的好宅，後者是推動都市更新的基地，透過這兩個不同機能的場域，向大家介紹本中心社會住宅經營管理與推動公辦都市更新的工作內容與服務。活動當日參與踴躍，現場互動相當熱烈，深度交流臺北市住宅的規劃與願景。

▼ 南機場整宅公辦都更駐地工作站內空間展示





◀ 本中心南機場整宅公辦
都更駐地工作站規劃師於活
動期間提供導覽服務

▼ 莒光社宅導覽



▲ 本中心南機場整宅公辦都更駐地工作站規劃師於活動期間提供導覽服務



▲ 南機場整宅公辦都更駐地工作站外空間展示



▲ 莒光社宅導覽

加速城市新陳代謝，危老 + 都更 博覽會

臺北市住都中心與都發局、更新處、建築管理工程處攜手籌備的第 5 屆「危老 + 都更博覽會」，9 月在台北花博爭艷館盛大展出，本中心協助臺北市政府主題館「都更 5 箭 臺北無限」之設計，2 日活動期間亦提供民眾諮詢服務與說明都更政策，讓參與者能全面了解都更的大小事。活動方面，除了舉辦《映劃臺北》新書發表會、「私有土地的公辦都更」之 7599 都更講座外，更發揮寓教於樂的精神，推出都更知識家小遊戲及提供本中心獨家的「都更的一群人」桌遊體驗，參觀攤位民眾約 520 人。期望能夠透過博覽會，加強民眾推廣，促進城市都更事業的發展，同時也讓更多市民受益於都更帶來的便利和改善。



▲ 本中心規劃師在活動期間協助民眾諮詢公辦都更

◀ 危老 + 都更博覽會長官合照

住心 + 臺北市住都中心成立特展

過去 10 多年來，臺北市住都中心一直以來都致力於提升臺北市的居住環境，推動公辦都更機制、優化社會住宅管理，實現在臺北生活更多的可能性，對臺北市居住與城市環境提升的貢獻有目共睹，特於民國 111 年剛開幕的台北都更解壓說概念館獨家策劃「住心+ 臺北市住都中心成立特展」，娓娓道來臺北市居住服務網絡的成長歷程，包括：組織演進歷程、全國第一的工作成果、整宅都更推動情形、駐地工作站介紹、擔任公辦都更實施者 21 案成果進度及社會住宅經營管理現場等主題。

▼ 住心 + 臺北市住都中心成立特展的展覽主軸：

深入社區的溝通工作，化不同立場
為共同期待

活化公有土地，攜手民間團隊共同
擘畫，打造都更成功方程式

源自城市觀點的規劃，綠美化景觀、
捷運連通道、豐富你我熟悉的生活場域

高品質服務經營社會住宅，塑造宜
居永續的社區生活

▼ 住心 + 特展的展場空間



▼ 臺北市府政風處參訪特展大合照



▼ 本中心主任（右）為中華大學師生導覽特展



▲ 住心 + 特展的展場空間

產學合作

112 年度產學合作暑期實習計畫

臺北市住都中心於 5 月啟動「112 年度產學合作暑期實習計畫」，招募各大專院校修習專業為都市規劃、不動產、建築、景觀、都市計畫、地政、土地管理與物業管理的實習生，共有 7 所大專校院 8 個系所推薦學生申請報名，最終錄取 12 名學生參與實習計畫。本次實習計畫共分為 7 月與 8 月兩個梯次。實習生們將親身體驗臺北市推動公辦都更的過程，並參訪各都更駐地工作站，實地了解中心在都更現場的工作業務。

其中，位於南機場整宅三期的公辦都更駐地工作站成為實習生們的參訪首站。透過介紹臺北市整宅的歷史脈絡、南機場整宅的前世今生，及臺北市政府在推動公辦都更政策的努力與成果，讓實習生們對南機場整宅的現地狀況、更新單元的範圍與劃定、未來的都更推動進度有更深入的了解，為他們帶來豐富的實務經驗。

此外，國立臺北科技大學建築系暨建築與都市設計碩士班的師生也於 6 月蒞臨水源二、三期整宅駐地工作站進行教育參訪。透過簡報、影片以及實際案例分享，增進對都市更新的了解，促進學術與實務間的進一步交流。透過這些活動，臺北市住都中心積極培育都市更新相關人才，並透過產學合作暑期實習計畫讓學生們得以實際參與都更相關業務，獲得第一手的實務體驗，相信這將對他們未來的職涯發展產生重要影響。

▼ 產學合作暑期實習計畫辦理情形



國際交流

臺北市住都中心 112 年舉辦 4 場國際交流活動，參訪團體皆來自韓國，參訪人數共約 37 人。

促進臺、韓兩地都市更新政策和執行方式的交流與分享。交流活動係由臺北市都市更新處偕同本中心以簡報簡介中心業務，並說明斯文里三期整宅公辦都更的歷程，及臺北市在推動公辦都更的過程中遇到的種種困難，如都更過程中的如何解決各項爭議、都更的中繼安置方案，及臺北市社會住宅的租金訂定標準等。透過彼此討論及雙向交流，了解臺、韓兩地在都市更新方面不同的運作模式，共同推進都市更新事業。

▼ 「公辦都更 臺韓交流」活動參訪單位

韓國慶尚南道巨濟市議會	釜山廣域市影島區議會	忠清南道唐津市議會	忠清南道公州市議會
約 10 人	約 11 人	約 10 人	約 6 人
			
			

宣傳與出版

宣傳是品牌推廣重要的一環，在需要眾人支持的都更與住宅事業上是不可或缺的一環，透過出版品呈現出臺北市住都中心 10 年來不斷努力的過程，如何實行對民眾及城市發展的責任，以及回饋社會及環境的方式。出版品中，本中心發行涵蓋一整年績效與未來展望的年刊；推出富含教育推廣意義，與社宅青創戶共同研發的桌遊；實踐環境保護，使用有機或再生材料製作伴手禮。在品牌建立的過程中，一步一腳印，遵循著對「環境」、「社會」及「治理／經濟」的永續精神。

▼ 臺北市住都中心出版品簡介

2023 年刊 住心家



公辦都更大步走
臺北
• 創新服務
• 政策升級

本中心發行年刊〈住心家〉，呈現過去一年在都市更新、社會住宅管理等專案上的歷程與進度，記錄城市再生、活化與發展的軌跡，是臺北城市環境的成長紀錄。

紙本提供給社區住戶，或在交流活動中發送；數位版本提供於官網及 Facebook 平台與廣大民眾分享。

都更的一群人 桌遊



本中心與「一窩好菜」共同研發，取材自最真實的都更第一線推動現場，玩家扮演不同立場的推動者，透過 30 分鐘的歡樂過程，體驗 30 年都更整合之路。

112 年並於致理科技大學通識教育學部「都市永續發展與更新課程」授課 3 場。

有機肥皂禮盒



重要場合的伴手禮，本中心選用國內知名有機皂廠的有機肥皂，從藥草種植到生產皆無使用農藥，對環境友善，不會造成水質汙染。不僅契合本中心高品質居家生活的理念，也實踐保護環境的責任。

TURC 再生鑰匙圈



數位化浪潮下，傳統相機式微。本中心利用大量的底片膠卷，回收再利用成鑰匙圈，也象徵都市更新後，記憶留存於美好的影像中。布標則是利用廣告帆布經過剪裁後回收再利用，是一項兼具時尚及環保的設計。

附錄 Appendix

GRI 準則索引表

公協會資格

GRI 準則索引表

一般揭露

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
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 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日期間的內容。			
GRI 2：一般揭露 2021			
GRI 2-1	組織詳細資訊	中心介紹	P. 20
GRI 2-2	組織永續報導中包含的實體	報告邊界與範疇	P. 2
GRI 2-3	報導期間、頻率及聯絡人	報告書概況與發行頻率	P. 2
		報告邊界與範疇	P. 2
		聯絡資訊	P. 3
GRI 2-4	資訊重編	首年不適用	
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	P. 2
GRI 2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	中心介紹 永續價值鏈	P. 20

GRI 2-7	員工	人力概況	P. 86
GRI 2-8	非員工的工作者	人力概況	P. 85
GRI 2-9	治理結構及組成	董監事會組成與遴選	P. 57
GRI 2-10	最高治理單位的提名與遴選	董監事會組成與遴選	P. 57
GRI 2-11	最高治理單位的主席	董監事會組成與遴選	P. 57
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	P. 57
GRI 2-13	衝擊管理的負責人	風險管理	P. 62
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	P. 2
GRI 2-15	利益衝突	利益迴避	P. 58
GRI 2-16	溝通關鍵重大事件	董監事會組成與遴選	P. 57
GRI 2-17	最高治理單位的群體智識	董事會智識	P. 58
GRI 2-18	最高治理單位的績效評估	組織業務績效評鑑	P. 59
GRI 2-19	薪酬政策	董事之薪酬政策 薪酬水準	P. 58 P. 91
GRI 2-20	薪酬決定流程	董事之薪酬政策 薪酬水準	P. 58 P. 91
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	P. 11
GRI 2-23	政策承諾	政策承諾	P. 56
GRI 2-24	納入政策承諾	政策承諾	P. 56
GRI 2-25	補救負面衝擊的程序	申訴及建議管道	P. 61
GRI 2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	申訴及建議管道	P. 61

GRI 2-27	法規遵循	法規遵循	P. 60
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	P. 4
GRI 2-30	團體協約	人權及勞工權益保障	P. 89

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	P. 4
GRI 3-2	重大主題列表	重大主題鑑別及排序	P. 7
GRI 3-3	重大主題管理	重大主題鑑別及排序 Ch. 1 關於臺北市住宅及都市更新中心 Ch. 2 宜居永續城市 Ch. 3 組織治理 Ch. 4 廠商管理 Ch. 6 永續職場 Ch. 7 各界交流與合作	P. 7 P. 19 P. 37 P. 53 P. 67 P. 85 P. 97

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
民眾服務			
GRI 413-1	經當地社區溝通、衝擊評估和發展計畫的營運活動	民眾服務	P. 33
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	P. 55
綠色建築			
自訂主題		宜居城市	P. 39
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	宜居城市	P. 39
GRI 203-2	顯著的間接經濟衝擊	宜居城市	P. 39
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	P. 73
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	P. 89 P. 91
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	P. 94
社區參與			
自訂主題		Ch. 7 各界交流與合作	P. 96

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	P. 55
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	P. 78
GRI 201-3	定義福利計劃義務與其他退休計畫	福利制度	P. 91
GRI 201-4	取自政府之財務補助	取自政府之財務補助	P. 55
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	P. 60
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	P. 81
GRI 302-4	減少能源消耗	能源使用與溫室氣體排放	P. 81
GRI 303：水與放流水 2018			
GRI 303-1	共享水資源之相互影響	水資源管理	P. 83
GRI 303-2	與排水相關衝擊的管理	水資源管理	P. 86
GRI 303-3	取水量	水資源管理	P. 83
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	P. 81

GRI 401：勞雇關係 2016			
GRI 401-1	新進員工和離職員工	人員流動	P. 88
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	P. 91
GRI 401-3	育嬰假	育嬰留停	P. 89
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	P. 94
GRI 403-3	職業健康服務	福利制度	P. 91
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	P. 94
GRI 403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	職安衛教育訓練	P. 94
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	P. 57
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	P. 89
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	P. 89

