

113 年度

永續報告書

Sustainability Report



臺北市住宅及都市更新中心

Taipei Housing and Urban Regeneration Center



目錄

關於報告書	2
-------	---

永續亮點績效	4
--------	---

重大主題分析	6
--------	---

董事長的話	18
-------	----

特刊	
----	--

敦南安和「森」意城市	19
------------	----

「南港之星」點亮軸線，串聯城市光芒	26
-------------------	----

01 關於我們

中心介紹	33
------	----

02 宜居永續城市

宜居城市	52
------	----

03 組織治理

治理結構	64
------	----

經濟績效	68
------	----

誠信經營	70
------	----

風險管理	73
------	----

04 廠商管理

永續價值鏈	78
-------	----

永續採購	83
------	----

05 環境保護

氣候相關財務揭露	85
----------	----

能源使用與溫室氣體排放	90
-------------	----

水資源管理	92
-------	----

廢棄物管理	92
-------	----

06 永續職場

人力概況	94
------	----

員工權益與待遇	99
---------	----

人力資源發展	102
--------	-----

安心職場環境	104
--------	-----

07 打開永續的城市對話

開箱秘境，打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI	107
--------------------------------	-----

城市共創，宜居更新—— 危老 + 都更博覽會	108
---------------------------	-----

產學合作	109
------	-----

國際交流	110
------	-----

宣傳與出版	118
-------	-----

Appendix 附錄

GRI 準則索引表	120
-----------	-----



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 2 次公開發行的永續報告書，我們每年定期發行此報告，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。報告書發行週期為每年 1 次，下一版預計於民國 115 年發行。

報告邊界與範疇

報導期間為民國 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日，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 5 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 113 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。

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



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 113 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.taipei/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



永續亮點績效

★ SDGs x ESG 行動績效

都市更新

- 「敦南安和案」取得「綠建築標章鑽石級」
- 「捷運科技大樓站瑞安段案」取得「智慧建築證書銀級」
- 「松山民權東案 A 基地」取得「候選智慧建築證書銀級」
- 「南港之星案」獲得「臺北市建築工程圍籬綠美化佳作獎」



環境保護 Environment



組織治理 Governance



社會住宅 經營管理

- 屋頂農園總綠化面積達 9,962.58 m²，社宅認養率平均達 100%
- 雨水回收系統總容量 5,141.16 m³
- 共計 18 處設置太陽能板

整體治理情形

- 發行今年度第一本永續報告書
- 業務績效自籌款達成率 89.35%，執行率 87.35%
- 113 年度本中心績效評鑑結果為 83.46 分，等第良好





SDGs x ESG 行動績效

都市更新

- 都更專業講座 7 場、法令宣導說明會 77 場
- 「捷運科技大樓站瑞安段案」獲得「2024 國家卓越建設獎最佳都市更新及危老重建類竣工類卓越獎」
- 「松山民權東案」獲得「113 年北市勞安獎第 2 名」
- 「南港之星案」獲得「2024 臺灣都更暨危老重建團隊都市更新重建類團隊獎」

員工

- 全體員工在職培訓參與共 757 人次

社會責任
Social社會住宅
經營管理

- 經管 33 處共計 7,166 戶社會住宅，各處有公共空間、公益或社福設施等，提供友善宜居環境
- 21 處社宅住戶對社宅物管廠商服務滿意度平均分數達 91.90 分
- 「廣慈博愛園區社會住宅」獲得「銀光好居 2024 年典範社區暨創新服務楷模」

其它

- YouTube 頻道影響力：訂閱破 1 萬、總觀看破 100 萬
- 辦理「打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI」、「危老 + 都更博覽會」2 場展覽活動
- 辦理 113 年大專校院產學合作暑期實習，共 2 梯次，18 位學生參與
- 舉辦共 7 場國際團體、18 場國內團體交流活動

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，113 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	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 %	- 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，評估利害關係人與我們的依賴度、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。再依我們的發展策略、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。





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 - 勞資會議 - 主管會議 - 部門會議 - 各組會議	- 不定期 - 每年至少 4 次 - 每周 1 次 - 每周 1 次 - 每月 2~4 次	- 全體員工在職培訓參與共 757 人次 - 全體員工參與法遵相關教育訓練 2 次 - 本中心辦理資安教育訓練課程 1 次（2 梯次） - 接受績效考核人數共 109 人，達 90.83%
 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／官方臉書專頁／Youtube 頻道 - 服務專線／電子郵件	- 每季 1 次 - 每年 1 次 - 即時	100% 符合主管機關相關令規範要求 - 董事會共溝通 33 件議題，分別為 17 件營運管理及制度規章議題、2 件資產經營議題、14 件公辦都更議題等關鍵重大事件 - 本中心績效評鑑結果為 83.46 分，等第良好
 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／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 153 篇、Instagram 130 篇，YouTube 官方頻道則發布 20 支影片、4 支 Short 短影音 - 總計授權 262 支影片於滾動力頻道播出 - 舉辦 7 場都更專業講座 - 都市更新諮詢服務 - 統計親訪計 1,731 人次、電洽計 1,716 人次、LINE 諮詢計 1,507 人次，總計約 4,954 人次 - 協助宣導公辦都更政策，參與 77 場法令宣導說明會，110 年累計至 113 年底共參加 194 場 - 辦理 3 次隨到隨辦招租作業、承接幸福住宅共 4 案場並依續辦理公開招租 113 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 132 場

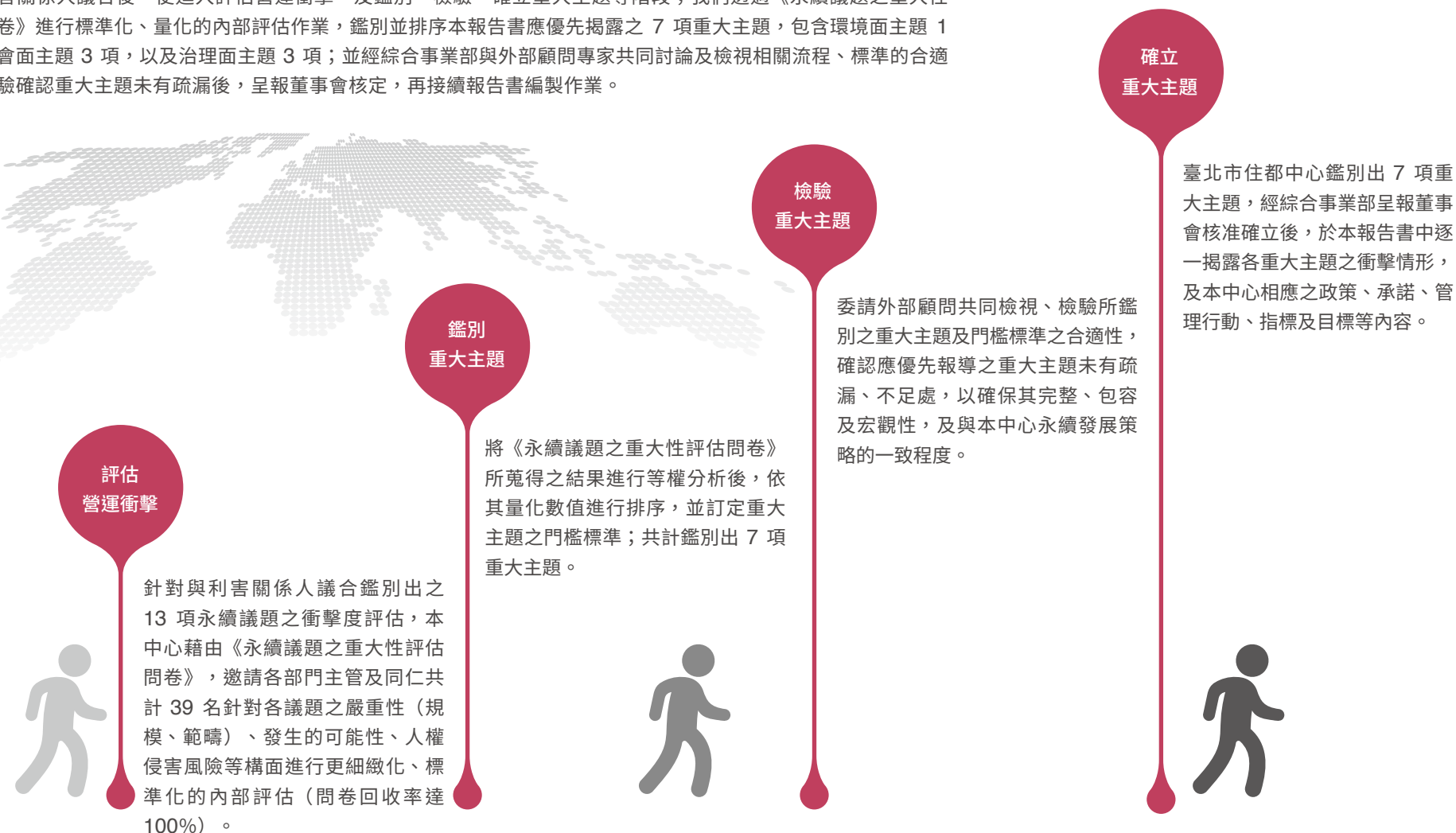


臺北市住都中心之利害關係人議合情形

利害關係人	關注議題	議合方法	溝通頻率	溝通績效
 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	- 社宅委託物業廠商現場管維之年度評鑑： - 社宅設備維護及住戶報修案件執行效率達 98.2% - 住戶意見處理效率整體達成率為 98.2% - 住戶對社宅物管廠商服務滿意度總平均達 91.9 分
 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」2 場展覽活動 - 辦理 113 年大專校院產學合作暑期實習，共 2 梯次，18 位學生參與 - 於駐地工作站與社會住宅案場，舉辦 7 場國際團體、18 場國內團體交流活動
 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	共發布 11 則都市更新相關新聞稿，22 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；我們透過《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，呈報董事會核定，再接續報告書編製作業。



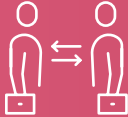


重大主題列表

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
正面 衝擊	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，我們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
	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，將導致城市更新進度延宕不前，資金或可能出現缺口，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



重大主題管理

重大主題	 民眾服務	
GRI	413-1	
SDGs	    	
政策或承諾	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，以維護市民對我們的信任與支持	
指標及目標	短期	中長期
	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	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	- 舉辦 7 場都更專業講座 21 處社宅住戶對社宅物管廠商服務滿意度平均分數達 91.90 - 國內外參訪社宅共舉辦 9 場，服務參訪社宅人數逾 140 人 - 在各社群平台發布影音：Facebook 153 篇、Instagram 130 篇，YouTube 則發布 20 支影片、4 支 Short 短影音 - YouTube 官方頻道訂閱人數突破 1 萬人，累積總觀看次數突破 100 萬次	

重大主題



綠色建築

GRI

自訂主題

SDGs



政策或承諾

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

- 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

- 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

- 敦南安和案綠建築標章／鑽石級
- 捷運科技大樓站瑞安段案取得智慧建築證書／銀級
- 社宅屋頂總綠化面積達 9,962.58 m²
- 社宅雨水回收系統總容量 5,141.16 m³
- 經管社宅共計 18 處設置太陽能板
- 公辦都更案共 3 案設置平面及垂直綠化措施，2 案設置再生能源設施



重大主題



社區參與

GRI

自訂主題

SDGs



政策或承諾

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

- 每年辦理至少 12 場、每場至少半天之社宅青創活動，形式不限，鼓勵住戶與鄰里共同參與，促進社區互動與扶助連結
- 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

中期

- 每年舉辦 16 場半天社宅青創活動，促進住戶互動與社區參與
- 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

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」2 場展覽活動觸及 710 人
- 舉辦「都更的一群人」桌遊課程 4 場，170 人參與體驗
- 辦理 113 年大專校院產學合作暑期實習，2 梯次，總計 18 位實習生參與
- 於駐地工作站與社會住宅案場，舉辦 7 場國際團體、18 場國內團體交流活動

重大主題



廠商管理

GRI

204-1

SDGs



政策或承諾

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

- 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

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

- 113 年所有合作廠商無重大違反環境與社會相關法規情事
- 社宅物業房舍檢修及機電設施維護之住戶滿意度平均達 91.5 分，清潔及安全管理維護等各項服務滿意度總平均達 91.9 分
- 在地採購占總支出比例為 100%



重大主題



永續城市

GRI

203-1、203-2

SDGs



政策或承諾

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

短期

中長期

指標及目標

- 攜手投資人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
- 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

- 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
- 社宅雨水回收系統總容量 5,141.16 m³
- 113 年本中心公辦都更案件現存之受保護樹木 30 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 7 棵
- 完成海軍將官官舍文化資產修復



重大主題



業務績效

GRI

201-1

SDGs



政策或承諾

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

- 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
- 114 年社宅經營管理達 11,557 戶
- 臺北市住都中心績效評鑑維持優良

中期

- 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 16,878 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

有效性追蹤機制

- 自籌款達成率及執行率
- 公辦都更成功徵得出資者案件數
- 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

- 自籌款達成率為 89.35%，自籌款執行率為 87.35%
- 截至 113 年底總計擔任 23 案實施者；徵得出資者 13 案
- 社宅經營管理戶數於 113 年底達 7,166 戶
- 臺北市住都中心績效評鑑 113 年度結果為 83.46 分，等第良好



重大主題



員工訓練與教育

GRI

404-2、404-3

SDGs



政策或承諾

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

- 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

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

- 113 年全體員工在職培訓參與共 757 人



董事長的話

臺北是不斷前進、更新的城市。翻新重建，城市換上新的外觀後，更實質提升了市民生活的品質與安全。隨著都市屋齡持續攀升、氣候變遷與地震等威脅不斷，本中心肩負的任務愈加重要。配合市府政策，推動都市更新、活化土地資源以及經營社會住宅、落實居住服務，是我們堅持的使命。

113 年，本中心推進各項業務，並實現新的里程碑。都市更新方面，整合公私部門與社區意見，協助老舊社區翻新，規劃多元公益設施與公共空間，提升生活環境，成為符合機能需求、友善環境的新社區。社會住宅方面，持續擴大管理規模，攜手民間專業團隊，逐步建立標準化、系統化的營運機制，讓社宅居民都住得舒適安心。我們導入永續與城市韌性的思維，讓建築不僅節能、保水，更能抗災；工程上也持續加強施工安全與品質監督，確保工地平安、住戶安心；辦理產學合作以及與國內外專業團體交流，引進先進的觀點與技術，培養相關領域人才；舉辦社區參與活動和展覽，或是遊戲化、互動式的宣導課程，使社區住戶及大眾容易理解政策內容與更新規劃，讓服務更加有感。

最後，本中心持續不斷地完善內部管理制度與執行政序，以提升各項績效與服務品質，延續務實、穩健與創新的態度，強化都市更新與社會住宅的量能與品質，與各界合作，共同實現「宜居臺北、永續城市」的願景。每年發佈永續報告書，向各界公開過往成果，展現對城市、市民及未來負責的態度與承諾，落實永續、韌性與創新的理念。

臺北市住都中心董事長 李四川



特刊

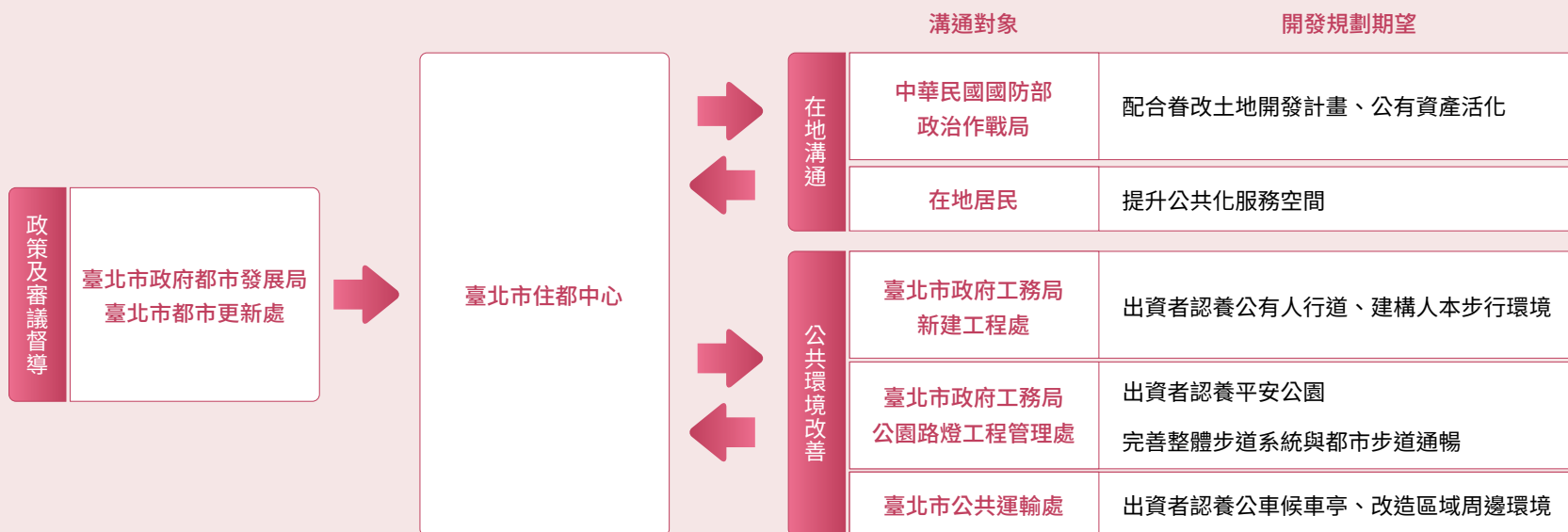
敦南安和「森」意城市

敦化南路周遭為台北市指標商圈之一，辦公大樓林立，商業活動熱絡且交通便捷。敦南安和案基地坐落於此黃金商圈之中，106 年開啟都市更新前，主要作為停車場使用；為活絡土地使用，符合基地位置的都市機能，延續周邊商業發展，規劃更新為一幢現代化商業大樓，以此建設型塑創意金融經濟廊帶意象。

配合國防部眷改土地開發計畫，以公有資產活化為目標，整合國防部政治作戰局、財政部國有財產署、台北市瑠公農田水利會等地主及在地居民意見。臺北市住都中心擔任實施者，為提升公共化服務空間，打造友善宜居環境，同步與臺北市各公務單位就公共環境改善議題多方協調討論，並透過都市發展局及臺北市都市更新處之政策指導及審議督導，以多方協調合作形式，共同完成在地溝通、開發審議、公共環境改善等工作，藉由公私協力促進都市機能再生。



敦南安和案整合形式



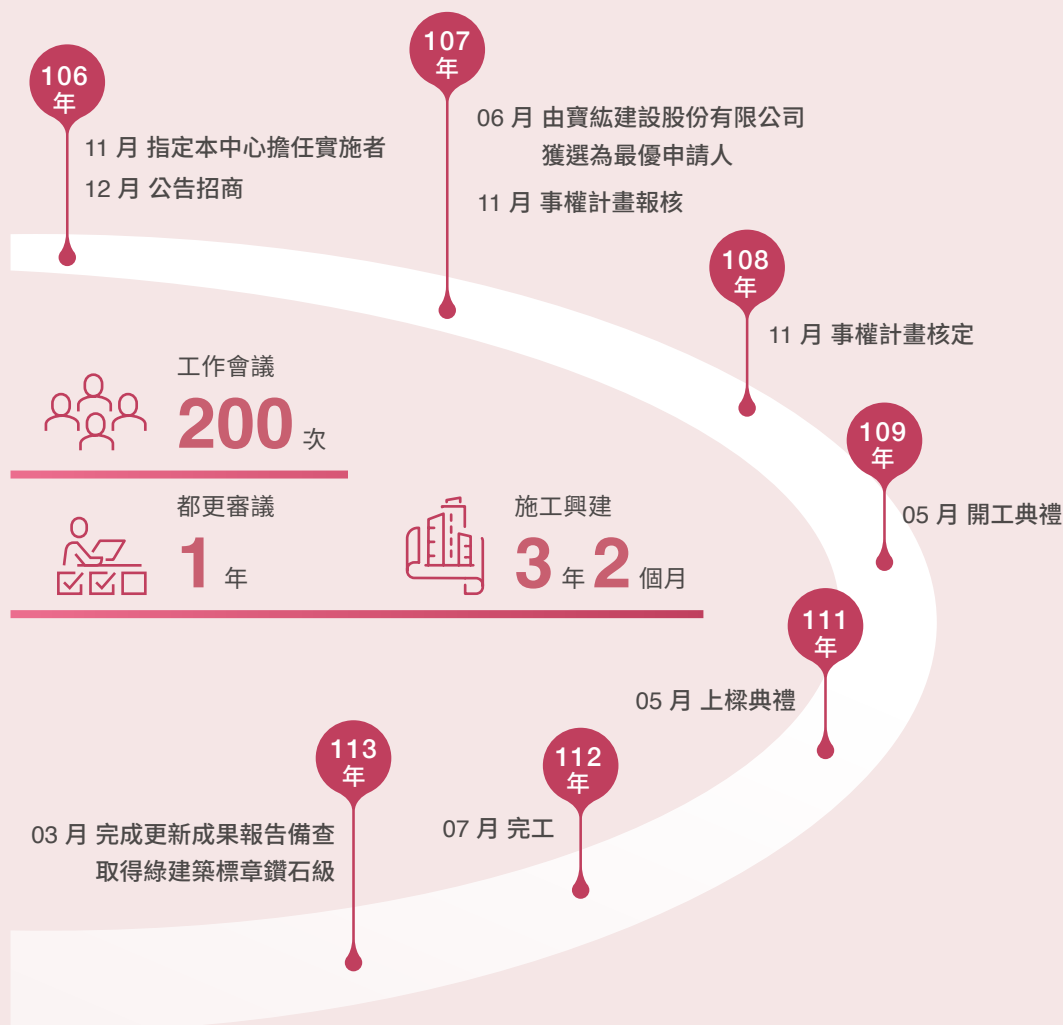


基本資料

基地面積	建築面積	1,901 m ²
	總樓地板面積	928.19 m ²
		19,750.95 m ²
性質	商業大樓	
構造	• 地上 16 層，地下 5 層 • 地下層 RC 鋼筋混凝土，地上層 SS 鋼骨結構	
認證	• 綠建築鑽石級 • 智慧建築銀級	
原權屬	國有	國防部政治作戰局 95.22%
		財政部國有財產署 1.89%
	私有	台北市瑠公農田水利會 2.89%
實施者	臺北市住宅及都市更新中心	
起造人	寶紘建設股份有限公司	
專案管理	凱越建設股份有限公司	
設計人／監造人	簡俊卿建築師事務所	
承造人	達欣工程股份有限公司	



敦南安和案推動歷程



三木成森， 擴展敦南綠色意象

敦南安和案，採用幾何造型的現代立面型式，著重於調和大自然的色彩與商辦科技感。

整合敦化南路林蔭大道之城市紋理，以「綠概念」作為都市規劃與建築發想主軸，以「永續綠建築」之經營理念，做為與環境調和之空間演繹場域。建築規劃方面，將森字拆解為三個「木」字，漾起一波波「綠漣漪」，將原有的林蔭綠地景觀綠意，沿著建築物攀上立面與屋頂，更藉由形象化的公共藝術「Taipei Lumitree」轉譯至無形的能源，結合現代都市的活力與科技，賦予綠色意象多變豐富的模樣。

立一道常青風景

沿著建築南側，展立一道綠意盎然的植生牆，為都市注入一抹舒心的節奏。設計團隊選用多年生植物，使牆面得以不需隨時更換，也能四季皆綠。為確保每一株植物都能茁壯生長，植生牆採用獨立槽盒與給排水系統，減少維護負擔，提升整體生命力

後續維管部分，由出資者於竣工後認養兩年；並額外提供新台幣 100 萬元植生牆管理維護基金，交由管委會接手續管，延續這份綠色承諾



科技之木

公共藝術作品「Taipei Lumitree」結合 10 公尺挑高結構、8K 高畫質顯示技術及 360 度 LED 多媒體設計，具備環境感測功能，融合科技、建築與藝術，打造沉浸式光影體驗



全台首座大型戶外綠能光廊

呈現環境狀況 宣導環境議題

結合藝術創作 展現節慶風貌

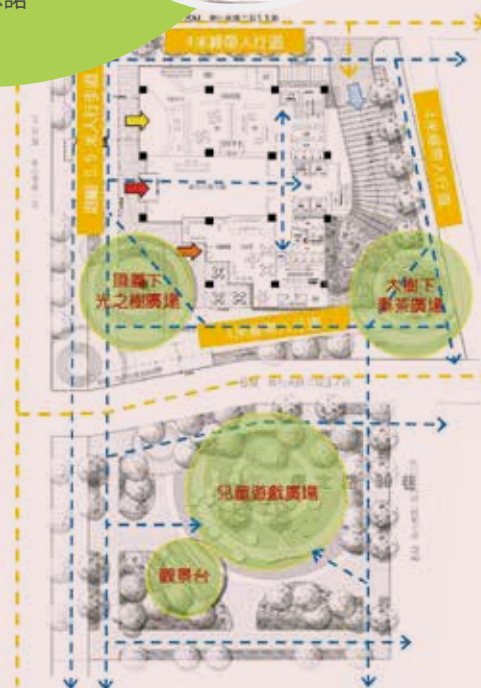
都市記憶之木

建物材料使用玻璃與金屬來結合搭配，將周邊景色映入建築本體；也透過保留平安公園內老樹，基地種植新樹，將綠意由基地延伸至平安公園及林蔭大道



天空之木

建物立面層次共分人行、街道、與都市等三層級，左右錯置的建築量體，營造豐富變化的天際線，背立面運用立體格柵與樹影意象結合，點出森林商辦的概念，並以屋頂花園與 13 樓漂浮綠帶花園，打造漂浮森林空間



周邊機能升級

改造提升環境效益

為將都市外部環境效益發揮至最大，在興建基地內建築物外，本中心亦與出資者、承造人等夥伴協力改造鄰近空間，建立以人為本的優質城市空間，改善社區安全、遊憩空間與視覺美感。

認養改造公有人行步道

為創造安全且舒適的人行空間，本案在東西南北側皆退縮 4 公尺留設無遮簷帶狀開放空間，配合認養之公有人行步道整合改造，形成雙排喬木之林蔭無障礙步道，補足人行通道及消防救災空間等需求。



設置智慧公車候車亭

改造平安公園側原候車亭為智慧型候車亭，造型呼應本案整體建築設計語彙，強化視覺美感，設置具現代感且兼具實用性的街道傢俱，提供民眾更安全、便捷與舒適的候車體驗，提升公共空間品質。



鄰地畸零地改造

為提升整體空間品質與都市景觀完整性，將與基地東南側地界與東側相連的破碎畸零法定空地加以整合修補，協助鄰地將其納入更具系統性的都市環境規劃中，進一步發揮都市空間的整體效益與公共價值。



童趣森林公園共融式遊戲場

平安公園的認養改造計畫採公民參與方式進行，舉辦兩場工作坊進行使用者行為與需求調查，以充分納入居民習慣及需求，深入瞭解社區期望。

改造過程融入具地方特色的「敦化森林」意象，保留原有老樹，並鋪設大面積透水鋪面，以維持根系良好呼吸環境；結合基地規劃之公共托育中心，規劃全區無障礙空間，提升各年齡層使用者之友善度。

園區中設置創意原木傢俱及遊具，適合不同年齡層共融使用，促進親子與跨齡互動交流，打造兼具教育性與趣味性的公共空間；保留原有的小廣場，滿足居民進行早操等群體活動需求，整合原有兒童遊戲區，擴大空間使用效能，營造融合藝術與遊戲體驗的多元場域。原涼亭則轉化為環繞遊戲區的造型遮陽棚，具備夏季水霧降溫功能，有效提升遊憩舒適度。



設置公益性社會福利設施

本案積極規劃多元的公益性設施，回應居民生活及城市機能多樣化的需求。涵蓋育兒照顧、公共會議、交通接駁與社區停車等面向，為當地提供具體而實用的支持服務。更進一步透過資金捐贈強化都市更新資源，投入長期的公共環境改善。期盼這些設施能成為城市中的善意節點，串聯商圈與社區的共融關係，共築更宜居的生活場域。

企業附設托嬰中心

於 1、2 樓設置托嬰中心，由專責廠商申請立案並負責營運，提供安全、便利的托育服務。自使用執照取得日起的至少 10 年內，該空間將專供社區托育使用，持續回應在地家庭的照顧需求。期望托嬰中心能陪伴更多家庭，減輕育兒壓力，也讓孩子們在熟悉的社區環境中安心成長。



(呈現之圖片為示意圖)

公益會議室捐贈公益時數

在 3 樓設置會議室空間，每年將提供 300 小時供公眾申請無償使用，由出資者每半年針對各項承諾事項提送管理紀錄供本中心備查。



公眾停車位

B1、B2 樓除裝卸車位及無障礙車位外，其餘汽車車位開放供公眾付費停車使用，並比照周遭公有停車場收費標準辦理，由物業管理公司管理。



公共自行車設施

加強社區及周邊商圈交通接駁與綠色運具使用，本案捐贈設置 20 柱 YouBike 公共自行車設施。

捐贈經費

本案捐贈予臺北市都市更新基金，作為充實基金財源之用，協助臺北市都市更新處推動各項都市更新工作，如整建維護、整宅改建、自主更新等基地改善工程。為公共環境提升貢獻一份力量，攜手打造更安全、更宜居、更友善的城市空間。

韌性城市

面對極端氣候與災害風險，本案以建構「韌性城市」為目標，從建築基地、公園綠帶到都市介面，在雨水管理、應變預留、交通系統到開放空間設計，整合防災策略，強化防災應變能力，展現對都市災害風險的前瞻性思維，打造安全的永續場域。

貯水滯洪

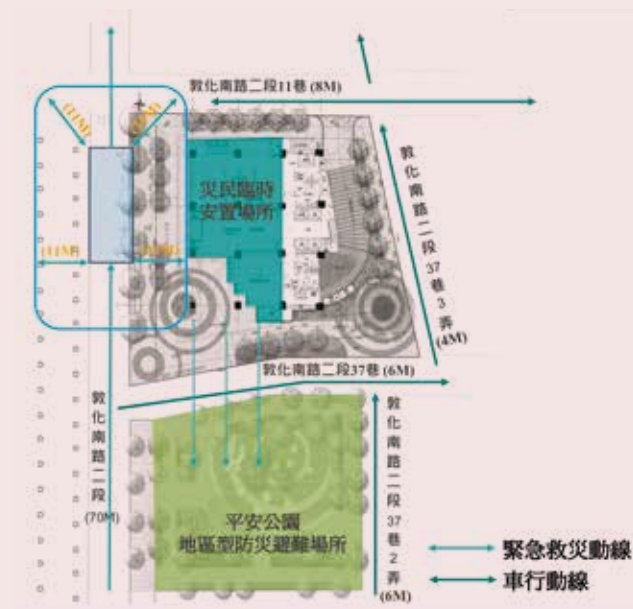
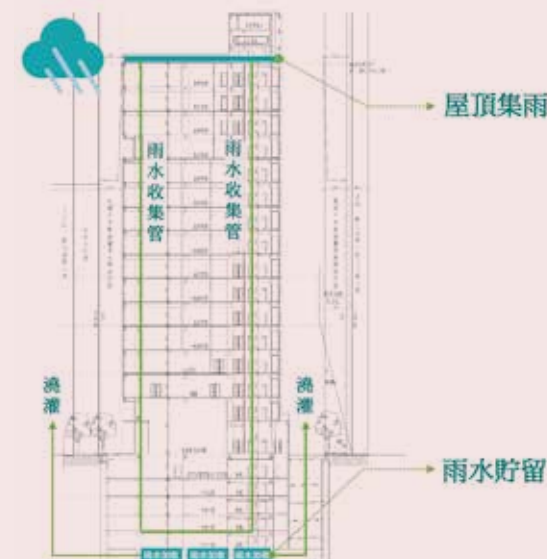
基地建築採用屋頂雨水貯留系統，於降雨時收集雨水，導引至地底儲水設施，供後續鄰近綠地與植栽澆灌使用，降低對用水依賴，同時也延緩地表逕流、減輕都市排水系統壓力。

平安公園並鋪設大面積透水鋪面，不僅有助於土壤涵養與雨水下滲，也為老樹根系提供良好的呼吸與生長環境，營造可回應氣候變異的公共開放空間。

避難防災

基地西南角以《Taipei Lumitree》作為入口處，設置一處挑高 10.2 米的開放空間，災時可靈活作為緊急避難、臨時安置、物資集散或緊急救護空間，平時則為市民活動場域，實現「日常即備災」，結合綠帶廣場與高層建築間的緩衝空間，形成具層次的都市防災節點。

在空間通行與交通銜接方面，因退縮與原有通道整合的無遮簷帶狀開放空間，與鄰近道路系統順暢銜接，維持人行與車行動線清晰分流，提供災時救援車輛通行空間，提升整體區域的交通韌性與通行安全。



高品質施工

為了讓建設工程穩定進行，我們執行三項關鍵作為：系統化工程管理、履約管理及工程督導、確保鄰房安全。導入系統化工程管理，讓每一項作業都有依循的標準流程；履約管理及工程督導，建立起嚴謹的進度與品質監控機制；強化鄰房安全措施，主動監測、預防，將影響降到最低。最終我們達成三年內無鄰損、零工安事故，且如期完成高品質工程的成就。

導入系統化工程管理

依循「分項施工要領計畫書」的作業程序以系統化的方式實施工程管理，兼顧工期、成本和品質

- 良好的施工管理要求
- 妥善的選用材料及物料
- 正確的施工方法
- 落實完善的施工品質
- 完整的施工紀錄



■ 112 年 7 月如期竣工

落實履約管理及工程督導

落實履約管理及工程督導以控管施工進度與品質

- 定期召開工程會議
- 嚴格查驗建築材料
- 強化工程安全防護
- 落實施工檢驗程序

本中心除落實督導出資者及其營建單位保障職工安全衛生，更注重臨側交通行人安全，有效防止工安事故



■ 定期召開工程會議及工程督導



■ 設置樓板防墜網，確保施工安全



■ 灌漿前安裝表面標高器，避免樓板形成高低差

確保鄰房安全

- 防止滲漏水影響：基地周圍安裝灌注式止水條，以有效防止連續壁產生滲漏水影響鄰房
- 結構穩定監測：設置沉降與位移監測點，定期檢測鄰房結構狀況
- 施工隔離防護：採取適當的防護設施，防止施工過程中的落物或振動影響鄰近建物
- 減少噪音與振動：使用低噪音、低震動施工設備，並於特定施工階段採取減震措施
- 即時通報與應變：專責窗口定期與鄰房住戶溝通施工進度，並確保發生異常時可即時應變



■ 基地周圍安裝灌注式止水條防止連續壁漏水產生

特刊

「南港之星」點亮軸線，串聯城市光芒

這裡曾是城市的「空白角落」——一塊被高鐵、臺鐵、捷運三鐵地底交錯綁住的土地，沉寂多年。如今，這塊難以動工的都市遺緒，正蛻變為北臺灣最大轉運樞紐，並成為串聯南港軸線的關鍵起點。

南港曾是臺北工業、產業發展的重要區域，過往以重工業與資材堆置場為主，但在都市發展過程中，城市的東端邊緣被稱作「黑鄉」，也一度被主流發展視線遺忘。直到 2015 年，臺北市政府啟動「臺北願景計畫」，南港之星案，即是在這個轉型浪潮中誕生的重要節點，以南港車站為核心，推動轉運、生技、會展等產業聚落，重新賦予南港獨特的地域價值。

基地由臺鐵局釋出、臺北市政府主導、臺北市住都中心實施、潤泰創新與三菱地所共同規劃興建。工程完成後，結合轉運、會議、商場、辦公與住宅機能，成為一處多功能的未來型城市聚落。



南港之星案推動歷程



臺北市住宅及都市更新中心



基本資料

基地面積		26,047.65 m ²
	建築面積	15,523.77 m ²
	總樓地板面積	378,844.26 m ²
性質	- 辦公大樓 1 棟 - 住宅大樓 3 棟 - 會議中心 1 棟	
構造	- 地上 32/37 層，地下 5 層 - SC / SRC 構造	
認證	2024 都市更新暨危老重建團隊獎 都市更新 (重建類公辦都更) 獎 113 年臺北市建築工程圍籬綠美化綠化組佳作獎	
原權屬	臺灣鐵路管理局	
實施者	臺北市住宅及都市更新中心	
起造人	潤泰創新國際股份有限公司	
設計人／監造人	鑄力聯合建築師事務所 株式會社三菱地所設計	
承造人	潤弘精密工程事業股份有限公司	



連結與整合，翻轉黑鄉印記

南港曾被工業發展留下的印記所困，重工業排放的黑煙使其一度被冠以「黑鄉」之名。然而隨著南港經貿園區與鐵路地下化工程的推動，城市空間逐步重構。2015年起臺北市政府以都市更新與環境永續發展，促進南港轉型。計畫以南港車站為核心，發展生技、會展、軟體、文創、流行音樂及轉運中心等面向，串聯區域軸線，強化南港作為臺北東區交通與產業樞紐的地位。

位於南港車站東側的南港之星案，是東區門戶計畫中的核心節點，亦是未來南港轉運三站整合的重點。更新案預計總樓地板面積超過 11 萬坪，總單元數達 1,553 戶，包括 175 個辦公單元、5 個商業單元、1,368 個住宅單元、3 個會議中心與 2 個轉運站單元。藉由公辦都更捐贈公益設施，使北市府無償取得轉運站及會議中心等 5000 餘坪公益設施。推估 2036 年每日轉運人次將達 6.8 萬，以五鐵串聯北北基宜、花東與西部地區的交通轉乘，帶動區域經濟與城市機能。



基地與區域關係圖



東區門戶計畫指標公辦都更計畫



LINE · LINK · LIFE

「南港之星案」不僅是一項大型都市更新工程，更是一個以交通為脈絡、空間為骨架、生活為肌理構築而成的未來型城市場域。規劃核心導入「3L」概念：LINE、LINK、LIFE，串聯交通、商辦、住宅與會議空間，並融入自然景觀與鐵道特色，形成城市功能垂直整合的微型城市場域。從南港車站出發，穿越國際會議中心、商場、辦公大樓與住宅群，城市的節奏在空橋上流動，機能被層層整合，生活得以立體展開。



■ 國際會議中心



■ 交通轉運站

透過立體動線與空橋設計，完整連結北側的僑泰興麵粉廠、南側生技園區與西側既有轉運站，將交通、產業與生活動線緊密融合，強化運輸機能與產業聚落效益。基地中央設置商場與會議中心，6公尺寬以上的通廊橫跨多棟建築，讓人潮能全天候流動並靈活迴遊；各式廣場節點則打開街廓邊界，轉化為居民與訪客交流的城市會客廳。

在生活層次上，七樓空中花園以「生態跳島」為構想，將綠意延伸至高空層級，串聯起空橋、人行路徑與建築量體，創造具辨識性、具互動性且符合在地需求的都市生活節奏，使都市居民在密度中仍保有與自然共處的可能。從住宅入口廣場到街角綠地，每一處過渡空間都回應著「宜居、可行、可感」的日常需求。

南港之星案跳脫單一功能建築邏輯，將城市設施整合為一體。從軸線到街角、從動線到綠意，它不只是更新地景，更改變了城市使用者的移動與生活方式。



商場及立體連通系統串聯南港核心軸線



友善城市 空間轉型

南港之星案是一座從節能減碳到人本空間，全面實踐智慧與永續概念的未來城市場域。整體建築依銀級綠建築規範規劃，涵蓋基地保水、能源效率、二氧化碳減量、綠化量與日常節能等八項指標，並導入智慧建築八大系統，從設備整合到節能管理，讓建築成為會呼吸、會感知的機體，全面提升運作效率與空間品質。

屋頂設置 385 kW 太陽能發電設備與 550 kW 儲能系統，地下則建置 2,400 m³ 雨水回收池，並導入基地透水鋪面設計，有效提升資源循環再利用效率。機車與汽車停車位預留電動車充電管線，自行車位達 379 席，商場採用能源管理系統，公共區域照明全面採用 LED，推動低碳交通與節能營運。未來營運階段將進行每年 10% 以上的碳排放抵換，呼應臺北市淨零排放管理自治條例。



空中花園生態跳島

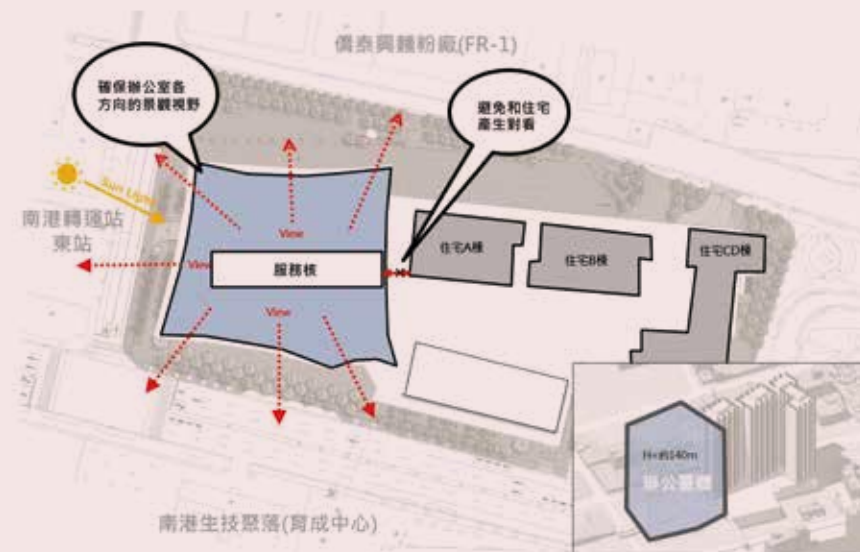


在都市再生機能改善上，南港之星案強調空間的綠化延伸與友善開放。基地配置多處開放場域，包括街角廣場、入口廣場、住宅前廣場與七樓空中花園等，形塑可親近、可辨識的都市節點。空中花園以「生態跳島」為構想，透過垂直植栽與立體綠化串聯高空層級，營造高密度城市中罕見的綠意休憩空間。

同時，基地北側工程圍籬主動退縮，設置完整人行道，並採人車分流設計，提升行走安全性。整體場域導入立體通廊與多層次步行動線，提供全天候可通行的步行環境。空間設計不僅改善原本被交通系統切割的都市結構，更讓建築回應街道，公共活動自然流動其中，實踐「以人為本」的精神。



標準層量體規劃

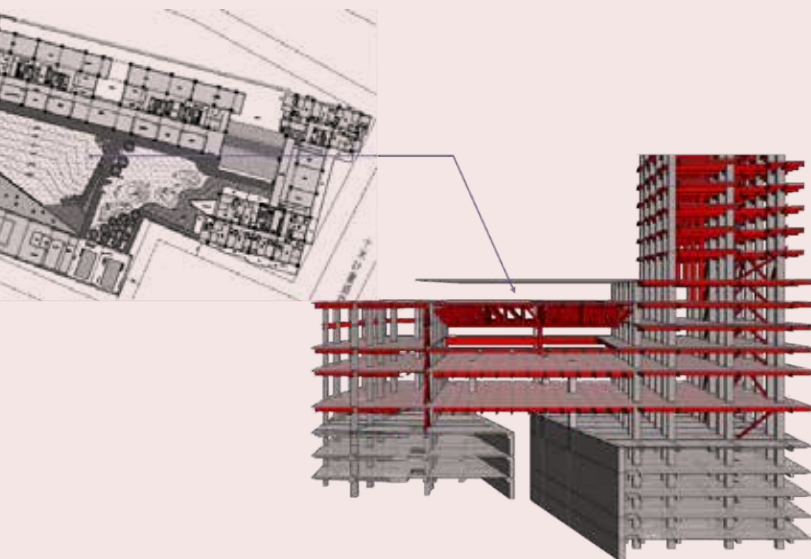


施工安全與品質管理並重

南港之星案地基緊鄰高鐵、臺鐵與捷運隧道，任何一點失誤都可能影響交通命脈。為此，施工採用預鑄與逆打工法雙軌進行，先完成地上結構，再往下開挖，減少地層變位與震動。會議中心與住宅則採 TRUSS 系統與斜柱結構，跨越捷運管線，展現高難度建築技術整合能力。更引進日本 BG 工法進行基礎鑽掘，有效降低噪音與對鄰房的影響，確保三鐵運行無虞。



會議中心大跨距桁架跨越



台高鐵及捷運軌道運行，基地施工條件受限

施工期間加強監測，訂定管理數值



吊掛吊具噴漆自主辨識



微氣候站



在品質管理上，施工現場全面導入監測儀器，由專業團隊依據基地特性設置管理值，實施即時監控與預警，確保擋土結構與鄰近地層穩定。工地安全管理措施包含人臉辨識門禁、吊具辨識、吊掛作業警示、物料堆放分區控管等，並設有多處勞工休息區與噴霧降溫設備，落實職安與友善工作環境。



■ 人臉辨識



■ 勞工休息區

為塑造良好城市視覺環境，本案施工圍籬內縮退讓人行空間，設置燈箱照明與綠植造景，打造安全舒適的臨時步行廊道。圍籬立面搭配自然植生牆與主題圖像，傳遞「垂直微型城市」意象，翻轉工地負面形象，獲得2024年臺北市建築工程圍籬綠美化評選「綠化組佳作獎」肯定。



■ 退縮並新增人行道加強安全



■ 植栽與識別燈箱

榮耀與實踐力

作為臺北市規模最大的轉運站公辦都更案，南港之星案在更新整合、土地權屬轉換、公益設施捐贈、施工品質與管理制度等各層面，皆展現高標準的都市更新實踐力。其過程中成功整合臺鐵局、市政府與潤泰創新等三方資源，突破多重挑戰，展現公私協力模式的典範。

本案2024年榮獲「都市更新暨危老重建團隊獎」中「都市更新（重建類）」獎項，充分體現業界、學界與行政單位對其規劃能力與整合成果的高度肯定。同年也榮獲「臺北市建築工程圍籬綠美化佳作獎」，不僅在硬體建設上引領城市轉型，更在細節中傳遞出對城市美感與公共責任的關懷。

01 關於我們



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

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 113 年度截至 12 月 31 日正式員工人數 120 人。

臺北市住都中心以中立、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，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，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。

臺北市住都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 113 年經管社宅 33 處，共 7,166 戶，預計 116 年底將接管逾 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	127 人

註：員工人數包含 120 位正式員工、1 位派駐機關人員及 6 位實習生



臺北市住都中心組織目標



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 社會住宅業務	臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1 樓 (02)2516-1855
	南機場整宅公辦都更駐地工作站	臺北市中正區中華路二段 281 號 1 樓	(02)2392-2910 #403
駐地工作站	蘭州斯文里整宅公辦都更駐地工作站	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	都更諮詢意願整合 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

註：原斯文里首善辦公室之社會住宅業務於 113 年 12 月 30 日併入廣慈辦公室，原址並於 114 年 6 月 23 日轉為蘭州斯文里整宅公辦都更駐地工作站（原址：臺北市大同區昌吉街 61 巷 37 號 1 樓）



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	公有土地公辦都更 整建住宅公辦都更 民間社區公辦都更	興建工程管理與督導	駐地服務 加速城市更新	住宅、都市更新資訊蒐集及 研究推廣
- 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	- 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	- 工作站諮詢服務 - 意願調查與整合 - 輔導成立都更會	- 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



創新實踐

為回應社會對宜居、永續與安全的高度期待，本中心於 113 年積極推動一系列創新實踐作為，不僅提升服務品質，也走在淨零與安全的前沿。



ESG 永續報告書

113 年 10 月，臺北市住都中心發表了本年度第一本永續報告書，透過官網和新聞媒體向大家分享我們的努力與成果。報告內容涵蓋民眾服務、綠色建築、社區參與、廠商管理等七大主題，呼應聯合國永續發展目標（SDGs），展現我們如何一步步提升市民的居住品質、推動永續城市發展

為提升報告品質與效率，本中心將於 114 年成立跨部門的 ESG 專案小組，逐步增加數據化揭露



工程職災分析及精進作為

近年來，臺灣發生幾起嚴重的工安意外，也讓大家更重視施工安全。本中心積極檢討與強化施工安全管理，從提高監督頻率、召開勞安檢討會議到推動安全文化。113 年於公辦都更案場落實之職安衛精進項目如下：

- 可掀式專利梯井平台：讓工人在狹窄的梯井作業時更穩定、更安全
- 鋼構專用鋁合金安全走道：提供高空施工時的安全通道，減少墜落風險
- 人臉溫度辨識機與漏電檢測機：加強現場健康監控和電力安全

充分展現科技減災成本低，安全性卻顯著提升的價值



社宅健檢

除了既有的快速報修服務，113 年 8 月，本中心除推出「162 快速報修」，讓住戶遇到問題能快速獲得處理外，更首創「社宅健檢」制度，進一步提升住戶居住品質。針對設備問題頻繁的房舍，主動啟動全面性檢測項目多達 20 餘項，包括電力、排水、空氣品質與結構檢查，並邀請第三方專業驗屋，確保房舍安全與舒適。這項服務不僅強化日常維護，也減少住戶隱性的不安，展現以住戶為本的管理思維



2050 淨零碳排政策：低碳建築標章申請

為了響應國家與臺北市 2050 淨零碳排的政策目標，本中心在安沐居案中首度導入「低碳建築」標章評估，從設計、選材到施工過程，盡可能減少碳排放。包括：

- 採用高強度、低碳混凝土
- 以輕質牆材取代傳統磚牆
- 簡化建築量體、提高耐用性

未來，本中心也會將這些低碳經驗應用到更多案場，一步步讓都市更新走向環保、永續

都市更新

公辦都更績效


擔任實施者
23 案



徵得出資者
13 案



引入民間投資金額累計達
新臺幣
961 億元



已完工
3 案



興建中
4 案



專案管理委託
1 案



文資維護與管理
2 案

捷運科技大樓站瑞安段案

2024 國家卓越建設獎
最佳都市更新及危老重建類竣工類卓越獎

松山民權東案

113 年北市勞安獎第 2 名

南港之星案

2024 臺灣都更暨危老重建團隊
都市更新重建類團隊獎

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

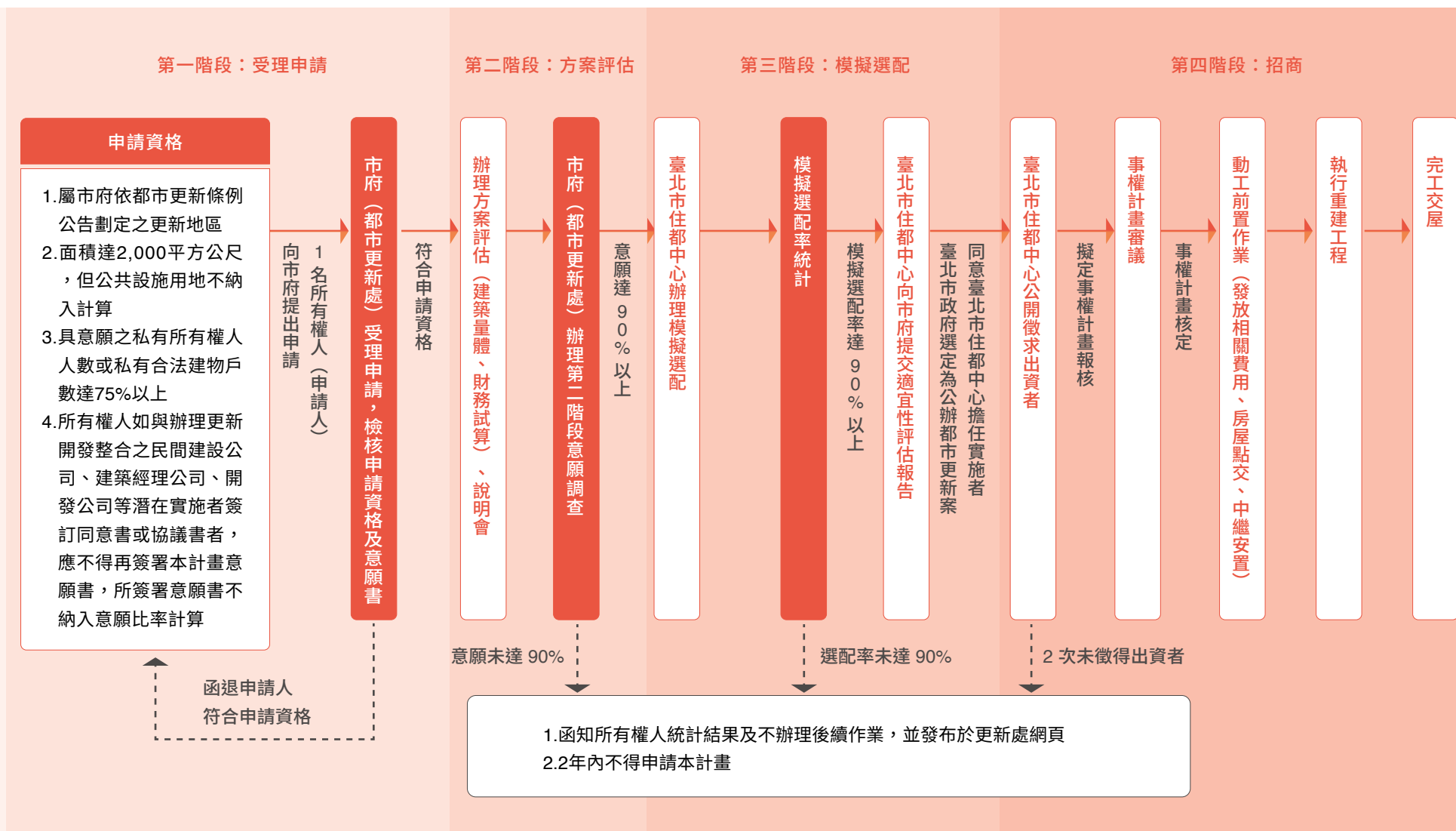
與建商處理都更不同，公辦都更除以權利變換實施外，更需要深入了解住民需求、社區資源，盤點其中所需的行政協助，並且更加重視建築的公共性與公益空間。因此本中心設立 5 處公辦都更駐地工作站，以最近的距離，最熱誠的服務，努力加速汰換龐大老舊住宅，創造臺北市居住空間的嶄新氣象。

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 113 年底，我們一共擔任 23 件都更案的實施者，成功徵得 13 案出資者，興建中 4 案，已完工 3 案，引進民間投資金額累計達新臺幣 961 億元。

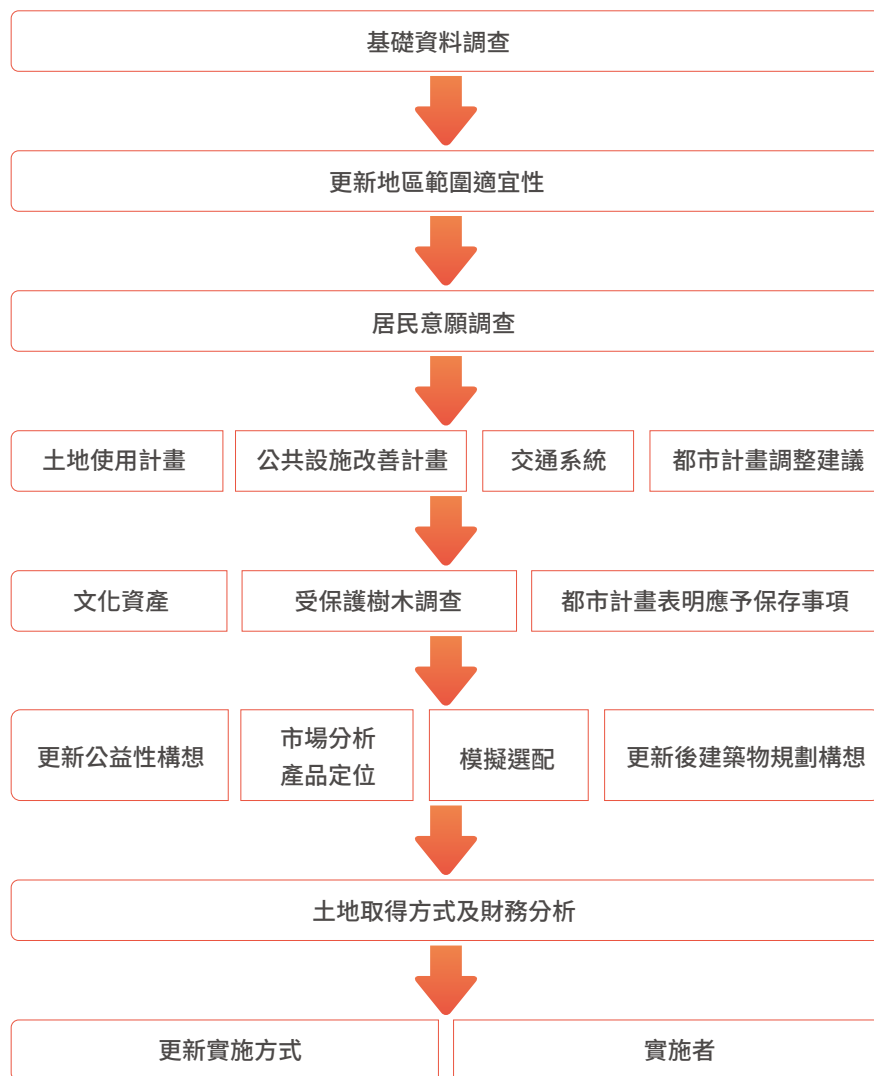




7599 專案計畫



公辦都更案適宜性評估項目



駐地工作站



臺北市住都中心 113 年設有 5 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。



公開說明會

113 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 132 場，累計參與人次達 4,892 人。透過綿密溝通過程，與住戶充分說明政策、法令與都更進程、溝通建築規劃設計、更新後分配比率、招商機制、成功案例等，協助降低住戶疑慮，提升參與公辦都更之意願。



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		總數	
	場次	總項目比例	場次	總項目比例	場次	總項目比例	場次	各季比例
各項目場次	19	14%	59	45%	54	41%	132	100%
參與人次	439	9%	2,716	56%	1,737	35%	4,892	100%

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，舉辦各類主題講座。113 年共舉辦 7 場主題不同的講座、包含政策宣傳、權利變換的稅務及估價、都更案說明會，更舉辦為了凝聚住戶意識的建築規劃經驗分享工作坊，與住戶們一同擘畫未來社區的藍圖。

都更專業講座委請不動產業界、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的法規、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。





都更專業講座實況

03.06 樂齡講座

- 公辦都更 7599 專案計畫
- 公辦都更案例分享
- 公辦都更徵求出資者評選方式



04.21 權利變換估價講座

- 都更估價方法及評估過程
- 協助住戶保障合法產權及居住權益



05.21 建築規劃經驗分享工作坊

- 都市更新建築設計之考量面向及法令
- 凝聚住戶共識建構社區雛型



05.25 辛亥段地主進度說明會

- 說明出資者、辦理期程、履約事項、目前辦理進度及後續預計進度期程
- 都市更新稅務問題



10.06 士林松柏都更稅務講座

- 都市更新權利變換與稅務問題



10.26 都市更新稅務講座

- 都更基本稅務

10.30 都更權變與稅務講座

- 都市更新權利變換登記
- 不動產稅捐



都市更新諮詢服務

113 年臺北市住都中心為減少資訊不對稱之情形，達到實質都市更新推動之目標，提供民眾多元的都市更新相關問題諮詢平台，透過親訪、電訪以及 LINE 諮詢的方式，以期在第一線使民眾正確、實用的資訊。本中心並派員參與 15 人法令宣導說明會，協助宣導公辦都更政策。



近 2 年諮詢服務統計

諮詢方式	112 年	113 年	變化
親訪	1,241	1,731	+490
電訪	1,446	1,716	+270
LINE 諮詢	900	1,507	+607
總計	3,587	4,954	+1,367



近 4 年法令宣導說明會參與情形

年度	110	111	112	113	總計
參與次數	12	26	79	77	194

焦點案例

士林松柏案「47 天集結 9 成意願書！」，住戶用行動為家園翻頁

位於臺北市士林社子地區的松柏大廈，曾經是葫蘆堵一帶的地標建築，也是當地人心目中的「豪宅」象徵。然而，隨著時間推移，這棟超過 40 年屋齡的老建物，牆壁開始剝落、鋼筋裸露，經檢測確認為高氯離子建物，也就是俗稱的「海砂屋」，並被臺北市政府公告列管為應拆除建築。此時，住戶們對居住安全的憂慮，已不是未來式，而是每天都在面對的當下挑戰。

契機與行動

社區推動重建的契機，來自捷運北環段計畫逐漸明朗。為爭取社區捷運出口設置，住戶們開始關心社區更新議題。正好臺北市政府推出民間社區參與公辦都更政策。政策公告僅 47 天，松柏社區就以高達 91.11% 的住戶公辦都更意願書送交予臺北市都市更新處。第二階段意願更提升至 93.41%，展現超群的行動力與凝聚力。社區凝聚的決心，為市府得以進場協助，開啟公辦都更程序奠定基礎。

挑戰與突破

松柏大廈的都更之路並非一路順遂。公告招商後，卻受到工料雙漲影響，營建成本大幅提高，首次招商未能成功。面對挑戰，臺北市住宅及都市更新中心與居民持續溝通協調，調整招商條件、增加開發彈性，終於在 113 年進行綜合評選，順利徵得出資者。也讓本案成為臺北市住都中心首件成功完成招商的民間社區參與公辦都更案例。



公私協力，嶄新家園藍圖

從第一份意願書開始，松柏大廈的更新歷程，是一段社區力量、政策支持與民間資源共同推動的實踐過程。士林松柏案的成功，不只是社區的重生起點，也為臺北市其他老舊社區提供實際可行的都更參考。

全案預計投資金額逾新臺幣 59 億元，總銷售金額約達 99 億元，一幅安全、永續、友善生活空間的規劃方案，即將展開，松柏大廈已經準備好脫胎換骨，為都市更新寫下新頁。



建築規劃亮點重點整理

規劃面向	內容說明
建築結構	SRC+RC 構造，地上 34 層、地下 5 層住商大樓
建物安全	取得耐震標章
環境永續	申請綠建築銀級、智慧建築銀級標章
生活機能	地面層規劃店鋪空間
公共空間	重慶北路側人行道退縮 2.5 公尺、設置 YouBike 站
景觀設計	庭園景觀、喬灌木種植
停車設施	全坡道平面車位
設計語彙	簡潔線條、高明度低彩度色系，與周邊環境融合



士林松柏大廈都更歷程

109
年

10月15日
送交第一階段意願書，
住戶同意達 91.11%

110
年

02月05日
辦理規劃方案說明會，
啟動第二階段意願調查

03月29日
送交第二階段意願書，
住戶同意達 93.41%

111
年

首次招商，因工料
雙漲影響，未能成功

113
年

02月29日
品佳資產管理顧問
股份有限公司
獲選為最優申請人

03月
完成合作契約簽署，
正式進入重建階段



焦點案例

南機場單元 3 案成功招商，
期待逐漸成真

113 年 9 月 30 日，南機場單元 3 案在臺北市長蔣萬安的見證下，正式與將捷股份有限公司簽訂「出資暨協助實施都市更新事業契約」，象徵著長年努力邁入全新階段。居民們迎來的，不只是一份招商成功的公文，更是改變命運的關鍵一步。這一里程碑的背後，是 3,200 多個日子、一場橫跨十年的堅持與信任。

招商成功後，臺北市住都中心也訪談多位住戶，記錄屬於社區的情感與故事。有的是孩提時代玩耍的記憶，有的是推動都更奔走努力的記憶，分享這些與土地、家人和社區的珍貴記憶時，他們眼神中流露出對過去的懷念，也交織著對未來的期待。這些情感在對談過程中逐漸凝聚，印證著土地不僅是居所，更是一段生命旅程的延續。

社區參與式設計

隨著出資者確定，住戶的焦點也從「有沒有投資者願意來」的不安，轉向「新家會是什麼樣子？」的期待。

113 年 11 月 23 日，臺北市住都中心舉辦首場出資者見面說明會，住戶第一次與未來的開發單位、設計團隊面對面交流。說明會上，住戶了解了初步的建築規劃方向，包括未來建築層數、樓地板面積、社區公共空間等。面對設計階段、權利分配、施工規劃等流程，本中心同步公布兩場小型建築討論會、開放預約制的一對一諮詢，針對權益、安置、未來生活需求等，進行個別溝通，讓每戶都有機會針對基地細節表達想法，真正實踐「社區參與式設計」的精神。



家園新藍圖

出資者計畫投入約新臺幣 32 億元，興建一棟 4 棟式、地上 14 層、地下 4 層的住商混合大樓，預計樓地板面積達 9,000 坪以上。建築設計延續原有建築紅磚元素，保有原基地的懷舊感，景觀利用綠地、座椅、鋪面錯落交織，產生多元空間，創造建築與居民可對話、親近之環境；納入社會住宅，提升社區公益性與居住多元性；導入 BIM 智慧建築技術，預期達成綠建築、智慧建築等認證，實現節能、健康、友善的全齡宜居社區。

實現未來，帶動發展

南機場單元 3 案招商成功帶來的信心也讓單元 4、5 的整合進度加快。自 0403 大地震後短短一個月內，公辦都更意願整合即突破 75%。南機場整宅的都更，逐漸從「單點突破」走向「連鎖效應」。

回顧過去，南機場單元 3 案歷經 104 年啟動、111 年送件報核、112 年公告招商，到 113 年招商完成、出資者確認，這條路走得不易。如今，未來不再只是紙上藍圖，而是一場已正式啟動的社區轉型工程。南機場整宅單元 3 的故事才剛剛開始，每位居民都將成為這段新旅程的成員，每一場社區說明、每一次工作站的討論，都在為這片土地，蓄積改變的力量，創造美好明天。

辦理歷程

104
年07月29日
設立駐地工作站111
年01月26日
本中心擔任實施者

08月25日
送件報核都市更新事業計畫
及權利變換計畫112
年

12月05日 公告招商

113
年06月19日
將捷股份有限公司
獲選為最優申請人

09月30日 舉行簽約典禮
11月23日 舉行住戶說明會

政策補給站

都更 8 箭

為提升城市安全與居住品質，臺北市政府推出「都更八箭」政策，透過降低更新門檻、簡化審查流程、提高誘因、協助社區整合等八大方向，積極推動都市更新。本中心依據政策方向，配合市府落實各項更新策略，協助市民與社區啟動更新。



公私協力

加速審查

公辦降門檻

高氣離子混凝土建築物
575 專案計畫

民辦法放寬

審查速通關

危老排障礙

- 更新地區內面積達 2,000m²、整合意願達 75%，市府立即進場評估
- 市府協助社區更新規劃及財務試算，蓋多高、分多少讓市民先知道
- 預先模擬選房、試算補繳／領回金額，權益一目了然
- 經市府列管屬「須拆除重建」之海砂屋，即可申請
- 第一階段意願超過 50%，市府即協助權值試算，提供整合基礎
- 第二階段意願達 75%，辦理適宜性評估後，啟動公開評選實施者作業
- 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 150 專案，100% 同意、無爭議、協議合建案，150 日完成審查
- 權變小組提前進場，加速都市更新審議及提前解決估價疑義
- 都設 130 專案，1 次通關、30 日完成審查
- 危老重建四項目免檢討
- 耐震評估複審
- 防空避難室
- 鄰地畸零地
- 鄰地同意書

政策重點

電梯加碼辦

防災型都市更新專案

整建住宅專案計畫

- 增設電梯補助加碼
- 補助一樓空間美化
- 增誘因，以都市計畫方式新訂危險建築物獎勵
- 減災害，更新後建物應符合建築設計規範
- 加速辦，危險建築物都更進度控管，比照 168 專案時程加速審議
- 增容積，都市計畫個案變更方式給予容積獎勵最高達 100%
- 補利息，協助經濟弱勢戶媒合銀行，申請貸款，並由市府支付其差額找補之利息
- 齊協力，公辦、民辦都更皆可申請

公辦

- 比照公辦都更 7589 專案
- 本中心擔任實施者
- 本中心第二階段即早進場

民辦

- 得由民間機構擔任實施者
- 可申請增容積、補利息



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住宅政策，陸續經管 33 處社會住宅，共 7,166 戶，承接社會住宅數量為全國各縣市之冠。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，延續 112 年作法，於 113 年持續採行分區制，透過四大分區（含八次分區）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。



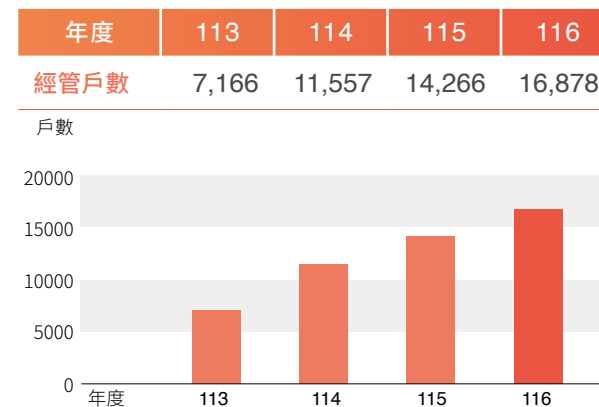
113 年社宅經營管理統計

北 1/ 北 2 區	南 1/ 南 2 區	東 1/ 東 2 區	西 1/ 西 2 區
洲美 144 戶	萬隆站 41 戶	健康 507 戶	莒光 201 戶
敦煌 3 戶	木柵 119 戶	金龍 8 戶	青年 1 區 273 戶
明倫 380 戶	景文 42 戶	瑞光 389 戶	青年 2 區 518 戶
大龍峒 110 戶	興隆 D1 區 272 戶	東明 700 戶	福星 255 戶
大橋頭 47 戶	興隆 D2 區 510 戶	舊宗 97 戶	
新興 37 戶	和興水岸 174 戶	中南 119 戶 ^註	
行天宮站 30 戶			
斯文 138 戶			
新奇岩 288 戶 ^註			
永平 88 戶 ^註			
廣慈 1/2/3 區 1,520 戶、幸福住宅 4 處 156 戶			

註：113 年底接管於隔年度納入分區



社宅經管目標



113 年社宅經營績效



經營管理社會住宅

33 處



總計管理

7,166 戶



入住率達

98.6 %



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

「幸福住宅」專案招租

為鼓勵青年婚育、減輕租屋負擔，除了持續興辦社宅外，臺北市率先推出「幸福住宅」專案，鎖定新婚及育兒家庭兩大族群，規劃釋出以公有土地參與都更分回、公益設施捐贈、TOD 增額容積獎勵等方式取得之住宅，由本中心進行招租作業，讓青年家庭安心成家。



申請資格

- 已成年之中華民國國民
- 符合臺北市 113 年申請承租社宅的資格條件
- 臺北市市民或於臺北市就學就業之民眾
- 新婚 2 年內，或育有 0-6 歲子女家庭
- 育有 2 名 0~6 歲子女，加一支籤，增加中籤機率



租金補貼制度

- 根據家庭所得與房型，提供 3,000-11,000 元的租金折減
- 每育有一名 12 歲以下子女，每月租金可折抵 1,000-3,000 元



房型

社宅名稱	區域	戶型	戶數
永吉都更分回戶	信義區永吉路	• 二房型 (20 坪) • 三房型 (22-30 坪)	13 戶
信安都更分回戶	信義區信安街	• 套房型 (10-13 坪) • 二房型 (21-30 坪) • 三房型 (28 坪)	79 戶
溪洲都更分回戶	文山區溪洲街	• 二房型 (19-26 坪) • 三房型 (26 坪)	20 戶
北安都更分回戶	中山區劍南路	• 一房型 (15 坪) • 二房型 (27-28 坪) • 三房型 (39 坪)	44 戶



信安幸福住宅一景



永吉幸福住宅一景

專案推出後反應熱烈，申請期間共收到近 2,000 件申請。抽籤作業於廣慈辦公室公開舉行，由律師、臺北市政府都發局代表以及本中心的稽核和法務人員共同見證。全程錄影並進行網路直播，確保公平、公正、公開程序。

社會住宅永續管理

113 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 98.2%、住戶意見處理效率整體達成率為 98.2%、辦理 3 次隨到隨辦招租作業、社宅物管服務整體滿意度總平均分為 91.9 分；另本中心廣慈社宅亦受銀光未來創新協會肯定，獲得「銀光好居—2024 典範社區暨創新服務楷模」之殊榮。

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：

	短期	中期	長期
目標	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



社宅設備維護時效達成率

98.2 %



社宅物管服務整體滿意度
平均

91.9 分

**銀光好居
2024**

**典範社區暨
創新服務楷模**

臺北市政府廣慈博愛園區社會住宅



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。113 年 21 處社宅住戶對物管廠商的服務滿意度皆達 80% 以上。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。



近 2 年社會住宅住戶對社宅物管廠商服務滿意度調查結果

社宅名稱	112 年	113 年	變化	社宅名稱	112 年	113 年	變化
健康	84.0	91.5	▲ 7.5	廣慈 2 區	-	83.5	-
瑞光	83.6	89.5	▲ 5.9	金龍	-	96.7	-
青年 1 區	94.7	94.9	▲ 0.2	景文	-	91.3	-
東明	80.9	87.6	▲ 6.7	萬隆站	-	94.6	-
興隆 D1	95.4	93.6	▼ 1.8	行天宮站	-	88.3	-
木柵	84.7	96.5	▲ 11.8	新興	-	90.7	-
興隆 D2	81.4	90.3	▲ 8.9	敦煌	-	100.0	-
大龍峒	76.0	90.7	▲ 14.7	洲美	-	95.7	-
明倫	77.8	83.8	▲ 6.0	斯文	-	93.6	-
莒光	88.0	97.6	▲ 9.6	大橋頭	-	92.4	-
廣慈 1 區	-	87.1	-	滿意度均分	84.65	91.90	▲ 7.25

註：

1. 滿意度指全問卷中非常滿意 + 滿意的比例

2. 本表僅呈現問卷調查施測期間為本中心經管且入住皆已達半年以上之案場



社宅物管廠商服務滿意度調查設計

調查項目	占比	內容
清潔管理維護	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
安全管理維護	25%	- 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
行政事務管理	25%	- 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
機電設施維護 房舍檢修服務	25%	- 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

媒體宣傳

「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，對廣大民眾的溝通與服務，是臺北市住都中心最重視的業務核心。臺北市住都中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。同時，我們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。

社群平台

網路傳播能夠克服時間與距離，是最便捷、有效的宣傳方式。臺北市住都中心於 113 年在各社群共發布 Facebook 153 篇、Instagram 130 篇，YouTube 官方頻道則發布 20 支影片、4 支 Short 短影音。我們通過整合各個社群平台，發布都更及社宅管理的知識分享及成果、活動宣傳、政策宣導、公辦都更案招商、招募員工等資訊，並與都發局及都更處等友站聯合宣傳，期望得以擴展社群影響力，與受眾建立深遠連結，有效推展業務與政策訊息，做為本中心業務長期發展的助力。

113 年「住心 + 臺北市住都中心」YouTube 官方頻道在 8 月時訂閱人數突破 1 萬人，11 月累積總觀看次數突破 100 萬次。接連達成 2 項重要的里程碑，不僅是觀眾對於影片內容的肯定，代表的是觀眾、居民、長官以及同仁，都在持續改善臺北的居住環境的路上同行，這份力量將帶領我們不斷前進。



多元影音行銷

為擴大品牌影響力，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出，曝光平台包括中華電信 MOD、凱擘大寬頻、台灣大寬頻、中嘉及聯維。自 109 年 9 月起至 113 年底已授權 262 支影片，在「知識的力量」節目中播出，有效將「臺北市住都中心」品牌推廣至有線電視用戶。

官方網站



Facebook



YouTube



Instagram

THURC
住心 +

02 宜居永續城市



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重目標，同時尊重、保護城市自然及文化資源，確保世代皆能享有優良、豐富的生活環境。



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
捷運大直站北安段案	• 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案	• 綠建築標章／黃金級（112 年取得） • 智慧建築證書／銀級（113 年取得） • 國家卓越建設獎【最佳都市更新及危老重建類】竣工類卓越獎（113 年獲得）
敦南安和案	• 綠建築標章／鑽石級（113 年取得） • 候選智慧建築標章／銀級（111 年取得）
南港之星案	• 財訊都更暨危老重建團隊都市更新【重建類】團隊獎（113 年獲得） • 臺北市建築工程圍籬綠美化佳作獎
信義三興案	• 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）
松山民權東案 A 基地	• 臺北市勞動安全獎【優良單位】第 2 名（113 年獲得） • 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） • 耐震標章（113 年取得）
松山民權東案 B 基地	• 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） • 耐震標章（113 年取得）
忠孝懷生案	• 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） • 候選綠建築證書／鑽石級（113 年取得） • 候選智慧建築證書／銀級（113 年取得）

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，災害的強度與頻率不斷增加。為了讓城市能夠更安全、宜居且具韌性，臺北市住都中心在每一件公辦都更案中，都融入了防災思維與具體設計，積極應對未來的挑戰。

在面對地震風險時，本中心嚴格要求所有擔任實施者的公辦都更案，設計與施工階段均須符合建築物耐震設計規範及解說；部分案件更進一步採用 BRB 減震結構，並取得耐震標章。這些耐震結構與高強度材料的應用，不僅提升建築本身的韌性，也能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。

除了地震之外，面對颱風和鋒面帶來的豪大雨挑戰，公辦都更案規劃時導入海綿城市的概念，強化基地的防洪與保水能力。從綠地直接滲透、花園土壤截留、屋頂綠化、透水鋪面、滲透陰井，到雨水回收系統，降雨時能夠有效截留、過濾、儲存雨水，在平時則釋放並利用，減少地面逕流、降低都市淹水風險，也提升水資源利用效率。

雨水回收系統多年前就開始於多處社會住宅中應用，12 年前即設置此系統的大龍峒社宅便是一例；本中心接管後，持續負責這些系統的管理與維護。至 113 年底為止，臺北市住都中心經管社宅中有 16 處社宅使用雨水回收系統，總容量 5,141.16 m³，其中以青年 1 區社宅的容量最大。這些系統不僅減輕了城市排水系統的負擔，也減少自來水用量，有效節約水資源，讓城市更環保、更永續。



本中心管理維護之社宅雨水回收系統容量

社宅	容量 (m³)	
大龍峒	186.66	
明倫	148.47	
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	275.62	
東明	584.83	
健康	791.57	
廣慈	1 區	9.00
	2 區	25.28
	3 區	4.68
青年	1 區	936.00
	2 區	341.30
總計	5,141.16	

城市生態保護

臺北市作為臺灣各領域的發展中心，高樓林立、人口密集，都市溫度顯著高於近郊，形成了明顯的熱島效應。熱島效應不僅導致城市年均溫升高、能源需求上升、溫室效應加劇，更可能讓這些惡性循環不斷擴大。

為改善城市環境，本中心於多處公辦都更案例中，透過綠化街道、建築平面與立面綠化、設置親水設施以及再生能源設備等設計，多面向降低城市溫度、調節氣候，同時守護環境生態。在綠地稀缺的都會區，屋頂、牆面及街道的綠化不僅能有效減緩熱島效應，也為昆蟲、鳥類等提供棲息空間，讓生物多樣性得以在都市中延續。

部分公辦都更案件設置再生能源設備，將產出的電能供應地下停車場、各層梯廳、廊道及樓梯間的基礎照明。透過產出乾淨能源，減少過往發電過程中的碳排放，降低住戶的用電支出，也減緩都市對能源的依賴。

至於社會住宅在規劃之初不僅將綠建築、智慧建築、安全性及無障礙空間等設計納入考量，近年來新啟用社宅皆取得智慧建築、綠建築及耐震三大標章肯定，以廣慈博愛園區社宅為例，智慧建築設計與建置中央監控系統等智慧科技應用，有效監測建築物內部各種電力、空調、給水設備情形，提升居民生活品質與安全照護，社宅中庭公共空間規劃綠色植栽，並鼓勵住戶一同打造屋頂農園，透過綠化節能共同營造舒適宜居的居住環境。

透過這些綠化與再生能源的實踐，本中心致力於打造涼爽、永續、充滿生機的城市，讓臺北不只是宜居，也成為人與自然共存的家園。

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 113 年經管計有 18 處社宅設置屋頂農園，社宅屋頂綠化總面積為 9,962.58m²，屋頂農園總盆數達 6,187 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。



社宅屋頂綠化之最



青年 2 區

綠化總面積之最

1,171.48 m²



新奇岩

屋頂農園面積之最

642.03 m²



興隆 D2

盆數最多

1,145 盆



大龍峒、舊宗、健康、東明、
中南、福星、興隆 D1、廣慈
1 區、廣慈 2 區、廣慈 3 區、
青年 1 區

認養百分百



本中心管理維護之社宅屋頂綠化概況

基地名稱		屋頂綠化 (m ²)	屋頂農園 (m ²)	總計 (m ²)	總盆數	認養率 (%)
大龍峒		85.75	43.20	128.95	20	100.00%
明倫		95.23	336.96	432.19	627	100.00%
瑞光		613.45	288.34	901.79	284	100.00%
舊宗		395.22	91.80	487.02	104	100.00%
木柵		0	244.35	244.35	905	100.00%
新奇岩		0	642.03	642.03	336	100.00%
健康		475.51	351.19	826.70	476	100.00%
東明		998.30	95.00	1,093.30	218	100.00%
中南		71.24	17.28	88.52	32	100.00%
福星		265.81	32.40	298.21	236	100.00%
莒光		236.23	98.28	334.51	182	100.00%
興隆	D1	228.12	82.08	310.20	152	100.00%
	D2	0.00	207.95	207.95	1,145	100.00%
廣慈	1 區	628.30	60.48	688.78	234	100.00%
	2 區	712.30	147.00	859.30	588	100.00%
	3 區	685.20	7.68	692.88	48	100.00%
青年	1 區	473.42	81.00	554.42	200	100.00%
	2 區	1,073.70	97.78	1,171.48	400	100.00%
總計		7,037.78	2,924.80	9,962.58	6,187	100.00%



社宅屋頂綠化實景



大龍峒



明倫



瑞光



舊宗



木柵



新奇岩



健康



東明





■ 福星



■ 莒光



■ 興隆 D1



■ 興隆 D2



■ 廣慈 1 區



■ 廣慈 2 區



■ 青年 1 區



■ 青年 1 區

都市更新案亦在建物設計、周邊鄰里環境維護的規劃中，大量使用綠化措施。截至 113 年底已完工 3 案，以敦南安和案為例，不僅在建築設計上留設了許多綠化空間，包含屋頂綠化、綠化牆、空中花園等，更於建物外一併維護周邊人行空間、鄰近公園等的綠化場域。



臺北市住都中心都更案建物綠化措施

措施	建物綠化
敦南安和案	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
捷運科技大樓站瑞安段案	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
捷運大直站北安段案	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

再生能源

都市更新不只是改善空間機能和生活品質，更是提升城市韌性的契機。建物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，為公共照明和設備提供穩定電力，減少溫室氣體排放，為韌性城市奠定基礎。

社會住宅則由本中心與物管團隊定期維護再生能源設備，確保長期穩定運作，至今共計 18 處社會住宅設置太陽能板。其中，臺北市首座結合智慧電網的興隆 D2 區，更透過家用智慧裝置，讓住戶能即時掌握用電情形，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，減輕住戶對灰電的依賴、降低環境衝擊，也實質減少住戶的電費負擔，具體展現智慧能源管理的效益。



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



臺北市住都中心經管社宅屋頂設置太陽能板情形

健康	興隆 D1 區	新奇岩
明倫	興隆 D2 區	廣慈 1 區
瑞光	木柵	廣慈 2 區
舊宗	和興水岸	廣慈 3 區
莒光	東明	青年 1 區
大龍峒	中南	青年 2 區

受保護樹木計畫

113 年本中心公辦都更案件現存之受保護樹木 30 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 7 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 案場	公辦都更				文資修復計畫 海軍將官官舍	社會住宅 社宅案場
	臺大紹興案	E1E2 案	松山民權東案	中山民安案		
數量 (棵)	11	17	1	1	7	26



■ 福星社會住宅受保護樹木—榕樹



■ E1E2 案受保護樹木



■ 青年社宅 2 區受保護樹木—樟樹



■ 松山民權東案受保護樹木



■ 廣慈社宅受保護樹木—茄苳



■ 廣慈社宅受保護樹木—茄苳



海軍將官官舍文資修復計畫

興築於日治時代晚期的「海軍將官官舍」，於 113 年底，完成歷史建物的修復作業。海軍將官官舍原為日治時期軍方的高等官宿舍，是該街廓中極具代表性的建築。庭院有景觀水池，老樹成群，其中有 7 棵受保護老樹，亦設有軍事用途之防空洞設施。

海軍將官官舍建築形式、構築方法及材料使用，因氣候差異與傳統日本房舍建築有所不同，內部配置也多有差異，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。



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



臺北市歷史建築「海軍將官官舍」事件表

日期	事件
96.03.02	文化局公告列管為歷史建築
107.06.08	由國防部政戰局點交予本中心
108.05.31	管理維護計畫經文化局核定
109.11.16	緊急搶修計畫（保護棚架）完工
111.11.03	修復再利用工程開工 （實驗教學園區空間）
113.02.06	公告最優投標人
113.03.15	再利用必要設施點交予營運團隊
113 年底	歷史建物修復完成



海軍將官官舍修復再利用與 SDGs

4 優質教育 建構「非學校型態實驗教育園區」，強化公共性、教育性及社會性	6 淨水與衛生 使用省水設備提升水資源使用	11 永續城市 保存歷史建築之文化資產價值，進行修復再利用	13 氣候行動 使用天然建材與綠建材，降低能源耗用、空氣汙染，並增強城市保水、防洪能力
--	-------------------------------------	---	---

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。

基地的東側，設置幼兒園空間，成為幼兒體驗與擴展生活經驗的照顧及教學場域；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。

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	幼兒照顧探索場所	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	使幼兒在文化資產場域中對生活環境與事物持續探索，擷取其中豐富的文化與自然環境素材，提供幼兒主動參與、親身體驗與擴展生活經驗的遊戲機會	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

實驗教學園區空間之親子空間、手作教室及機電空間

採用現代科技工法進行新建：

- 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」，我們透過教育，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。



公益／公共設施

社會住宅與公益設施規劃設計

安心的住所與宜居的環境，是民眾對於居住的需求，更是臺北市發展都市更新與社會住宅的目標。為了回應這樣的需求，臺北市住都中心從居民和城市的角度出發，在 113 年進行 10 項專案，整合公有土地與容積獎勵回饋項目，評估建築可行規模、開放空間配置、交通動線分析與環境影響，提出兼顧城市韌性與居住需求，具體的社會住宅與公益設施規劃方案。

公益及公共設施設置概況

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。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。



113 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	328 戶	臺大紹興案、南機場單元 3 案、信義市場案、虎林街案、長春段案、南港 2-25 案、南港 9-2 案
區民活動中心	236 坪	信維市場案、信義市場案、長春段案、通化安和案
幼兒園／托嬰中心	248 坪	中正段案、信維市場案

註：公益設施項目及數量以審議核定版本為準



臺北市住都中心經管社宅的公益設施概況

社宅	數量	功能
健康	2	公共托嬰、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
廣慈 1 區	2	身障照護中心、住宿型照護機構
廣慈 2 區	4	住宿型照護機構、多功能教室、健身房、圖書室
廣慈 3 區	4	公共托育家園、居家托育服務中心、住宿型長照機構、身障社區生活重建機構
六張犁 1、2 區	2	社區公共托育中心、日間照護中心
青年 1	1	托嬰中心
莒光	4	公共托育、居家托育服務中心、老人日間照顧、身心障礙者服務空間
興隆 D2	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
明倫	3	托嬰中心、非營利幼兒園、身障日間作業中心—明倫工場

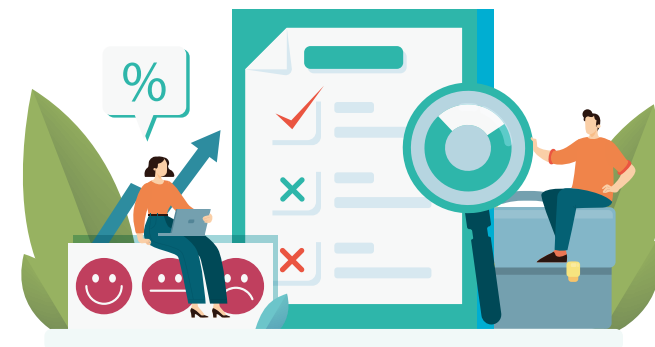


03 組織治理



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。輔以3大主要作為：「以財政健全方式推動都更分回不動產之包租代管業務」、「推動公辦都更、社會住宅興辦及物業管理的政策永續發展」、「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」，達成發展總目標，使臺北成為宜居永續城市。



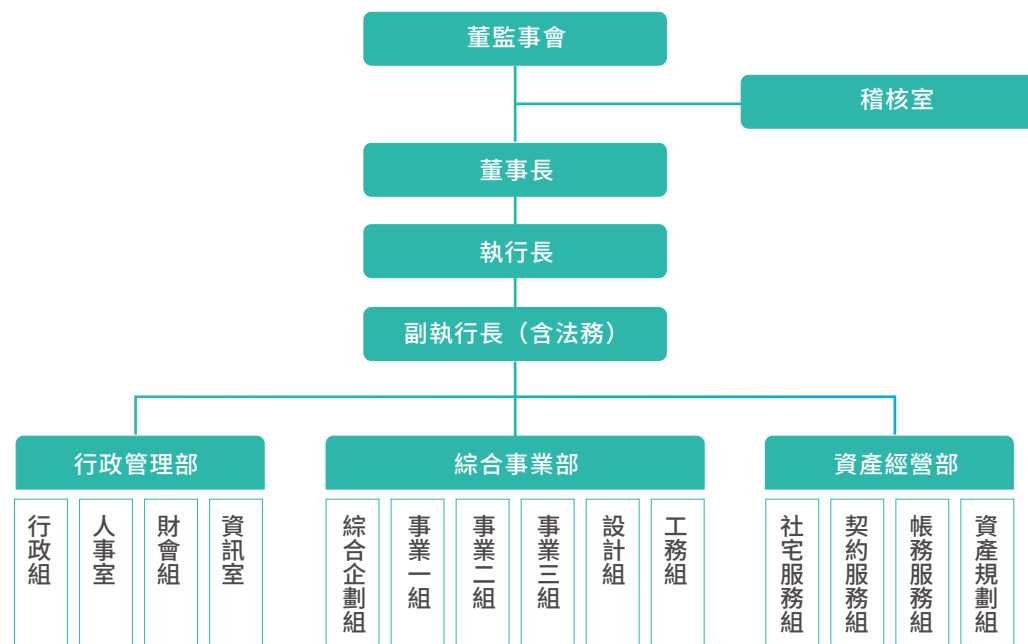
治理結構

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》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。

組織設置執行長1人及副執行長2人，於113年9月11日董事會決議通過，依業務執行需要，組織架構調整為3個部門，分別是行政管理部、綜合事業部及資產經營部。

 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、監督以及管理臺北市住都中心對經濟、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，以完善臺北市住都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。

臺北市住都中心每季召開一次董事會，113 年共計召開 6 次董事會議（含 2 次臨時董事會），屏除 113 年任期異動之董事，年度全體董事平均出席率達 85%。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。

臺北市住都中心注重董事會成員多元的產業經驗以及專業背景與能力，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、降低本中心整體營運風險。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](#)》



臺北市住都中心董事會成員

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	6	112.01.05-115.02.28
董事	張溫德	男	臺北市政府副秘書長	5	112.01.05-113.09.25
董事	王玉芬	女	臺北市政府副秘書長	4	112.01.05-115.02.28
董事	簡瑟芳	女	臺北市政府都市發展局局長	1	113.10.17-115.02.28
董事	黃蕙庭	女	臺北市政府財政局副局長	6	112.11.14-114.03.17
董事	張郁慧	女	臺北市政府工務局副局長	6	111.03.01-115.02.28
董事	陳建華	男	臺北市都市更新處處長	4	111.03.01-113.11.28
董事	詹育齊	男	臺北市都市更新處處長	1	113.11.28-115.02.28
董事	邱英浩	男	臺北市立大學校長	3	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	-	6	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	6	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	6	111.03.01-115.02.28
監事	張慕貞	女	臺北市政府法務局副局長	5	111.03.01-115.02.28
監事	林炤宏	男	臺北市政府政風處處長	5	111.03.01-114.01.16

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 113 年之出席次數
3. 張溫德董事於 113 年 9 月 25 日升任臺北市政府副市長，卸任本中心董事職務
4. 陳建華董事於 113 年 11 月升任臺北市政府都市發展局副局長，卸任本中心董事職務
5. 林炤宏董事於 114 年 1 月 16 日升任廉政署副署長，卸任本中心董事職務
6. 黃蕙庭董事於 114 年 3 月 17 日調任臺北市稅捐稽徵處處長，卸任本中心董事職務



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

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》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。

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

董事會進修

為持續提升董事專業智識與法律素養，以充實、強化最高治理單位在 ESG 上的治理知能及趨勢洞見。持續以經濟、環境及社會／人權議題作為董事進修重點，並依據各董事成員之需求、回饋，確保董事會能善盡領導、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。113 年度本中心績效評鑑結果為 83.46 分，等第良好。

績效評鑑之內容如下：



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



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。113 年度自籌款達成率為 89.35%，自籌款執行率為 87.35%，呈現本中心於預算管理及經營效率上，除了持穩執行支出成本的控管，掌握各項收入來源，減少資金不安定因子，排除各種潛在風險，維持穩當的營業資金，達成現金收支平衡的目標。

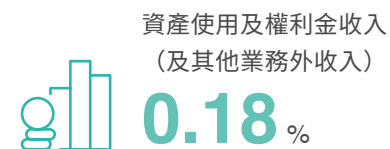
未來都更業務能擔任實施者案源數穩定成長，社宅業務能續密盤查社宅長期修繕經費支出，於未來策略考量、營運考量、財務考量及危害事件考量，得以整合並有效性規劃財務，以達成穩健成長，推動臺北市住宅及都市更新政策，改善居住環境，提升都市機能的設立宗旨。

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



自籌款類別比例





組織所產生及分配的直接經濟價值

(單位：仟元)

項目	111 年	112 年	113 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	55,325

註：留存的經濟價值＝產生的直接經濟價值－分配的經濟價值

取自政府之財務補助

113 年度臺北市住都中心自臺北市政府取得共新臺幣 250,525 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	46,620
中華民國	社宅分級租金補助	203,905



臺北市住都中心近 2 年簡明綜合損益表

(單位：新臺幣仟元)

年度	111 年	112 年	113 年
業務收入	208,762	732,661	1,344,068
業務外收入	2,197	10,687	12,339
業務成本與費用	(169,633)	(653,290)	(1,283,129)
業務外費用	(4,637)	(6,943)	(6,681)
稅前本期賸餘 (短絀)	36,689	83,115	66,597
所得稅費用 (利益)	(5,128)	(14,847)	(11,272)
稅後本期賸餘 (短絀)	31,561	68,268	55,325



誠信經營

反貪腐、反賄賂政策

本中心倡導誠信經營，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，及對員工及我們的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

本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，及特殊採購案件者，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、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，我們設法務專職單位，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本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。以避免因重大違法、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			勞工	環境	產品及服務	
中心治理相關	誠信經營相關	公平交易相關	勞動基準相關	廢棄物清理相關	個人資料保護相關	產品及服務之廣告標示相關
- 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選聘辦法 - 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	- 政府資訊公開法 - 公職人員利益衝突迴避法	- 政府採購法 - 臺北市住宅及都市更新中心採購管理辦法	勞動基準法		- 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	- 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



臺北市住都中心主要內部規章

治理／營運			勞工		產品及服務
中心治理相關	誠信經營相關	公平交易相關	勞動契約相關	勞資爭議相關	產品及服務之廣告標示相關
- 臺北市住宅及都市更新中心組織章程 - 臺北市住宅及都市更新中心會計制度 - 臺北市住宅及都市更新中心內部控制規章 - 臺北市住宅及都市更新中心內部稽核制度規章 - 臺北市住宅及都市更新中心分層負責明細表 - 臺北市住宅及都市更新中心內部控制制度	- 臺北市住宅及都市更新中心自主財源收支管理規章 - 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特別費支用要點 - 臺北市住宅及都市更新中心員工誠信倫理注意事項 - 臺北市住宅及都市更新中心員工執行社宅維護管理業務工作注意事項 - 臺北市住宅及都市更新中心員工執行都市更新業務工作注意事項	臺北市住宅及都市更新中心採購底價審議小組作業要點	- 臺北市住宅及都市更新中心人事管理規章 - 臺北市住宅及都市更新中心部分工時員工僱用管理要點 - 臺北市住宅及都市更新中心員工公出交通費報支及所屬停車位收費要點 - 臺北市住宅及都市更新中心員工福利補助要點	- 臺北市住宅及都市更新中心性騷擾防治申訴及調查處理要點 - 臺北市住宅及都市更新中心職場霸凌防治與申訴作業處理要點	- 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



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。



臺北市住都中心 113 年法遵相關教育訓練情形

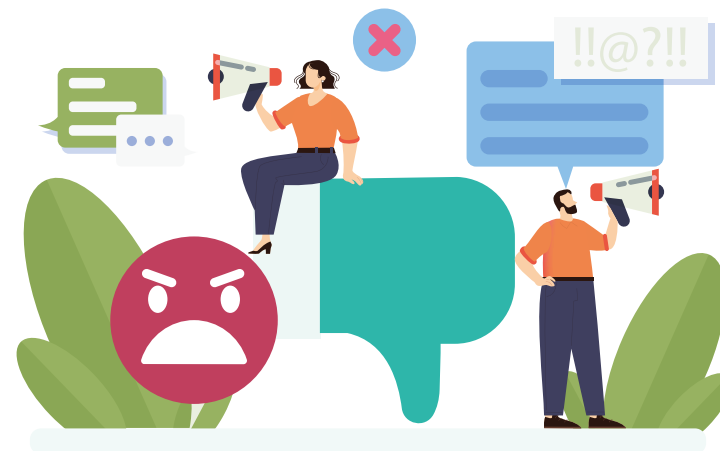
訓練課程	課程目的及效益	訓練對象
性平三法教育訓練	了解性騷擾定義及如何避免發生相關事件	全體員工
都市更新法規教育訓練	解析都市更新法規近年重要函釋	全體員工

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，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，我們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。臺北市住都中心 113 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，認有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，得於下列期限以書面向本中心提出異議：

- 對招標文件規定提出異議者，為自公告或邀標之次日起等標期之四分之一，其尾數不足一日者，以一日計
- 對招標文件規定之釋疑、後續說明、變更或補充提出異議者，為接獲本中心通知或公告之次日起三日
- 對採購之過程、結果提出異議者，為接獲本中心通知或公告之次日起七日。其過程或結果未經通知或公告者，為知悉或可得而知悉之次日起七日。但至遲不得逾決標日之次日起七日



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

員工

申訴專線：02-25161855
申訴傳真：02-25166855

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	組織管理程序尚未完善，可能導致組織運行遭遇阻礙	- 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 - 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	- 不動產市場趨勢改變，影響可行性或廠商參與意願 - 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	- 針對各案，完整調查適宜性評估，找出該區量點、賣點，以提升出資者參與意願 - 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	- 成本分析與預算制定的管理應變積極度 - 承租戶支付能力異常，致逾期帳款增加 - 案件進度落後，導致收支結算發生短絀	- 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 - 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 - 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	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	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





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
氣候變遷風險	- 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 - 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	- 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 - 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	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	- 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 - 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 - 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	- 員工於工作時發生意外事故 - 合作廠商於案場發生工安事故	- 落實全體人員的職安衛教育訓練 - 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 - 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 綜合事業部工務組
資安與個資風險	- 人員資料及機密文件（包含實體）外流風險 - 駭客可能攻擊外部網站或內部系統竊取機密資訊	- 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 - 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 - 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	行政管理部資訊室

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。於 112 年即導入 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)」，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。

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。113 年度本中心辦理資安教育訓練課程 1 次（2 梯次），每次課程時數 3 小時，共 113 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系統

資訊資產管理系統暨資通安全弱點通報機制 (VANS)

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

註：112 年 6 月 30 日啟用

資訊安全管理制度 (ISMS)

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：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

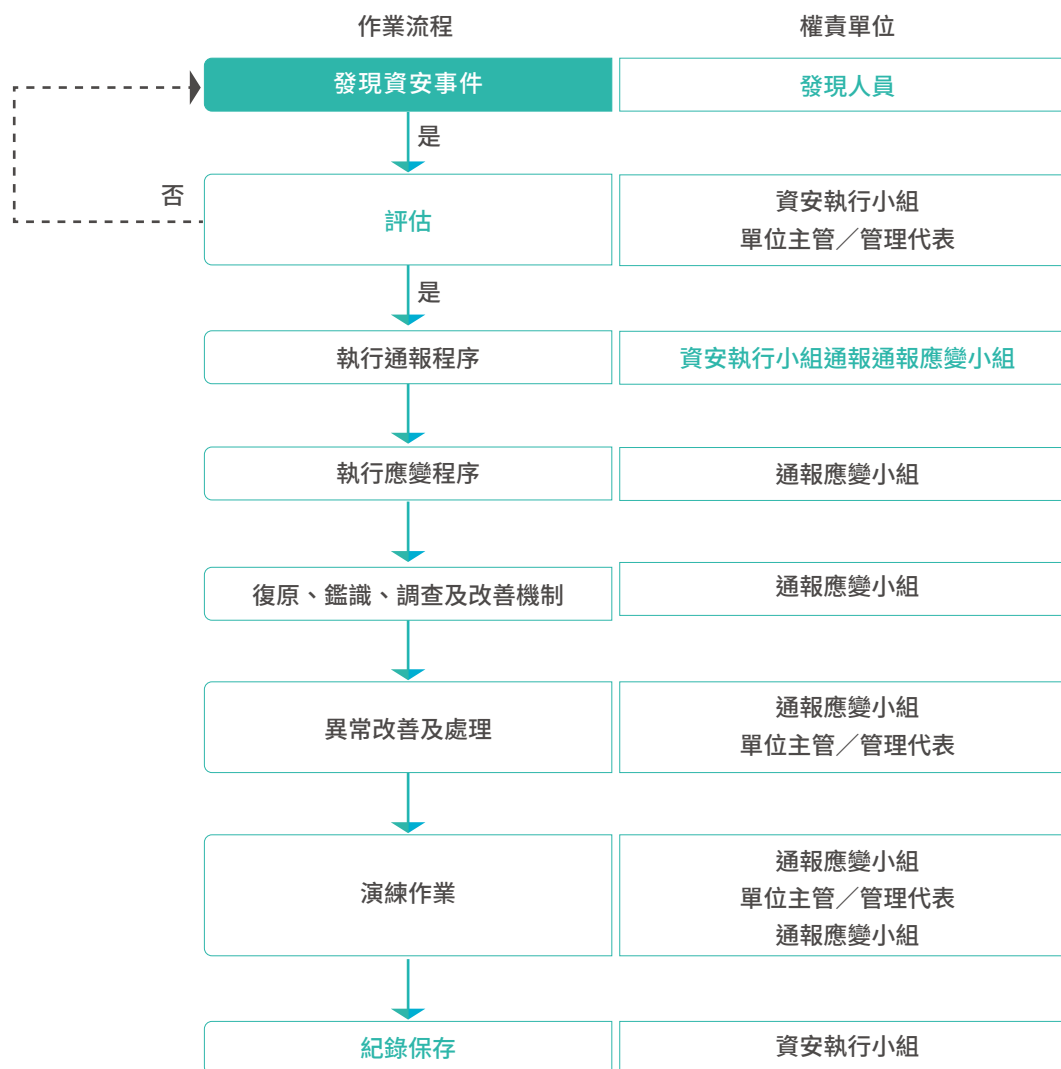
督導全體同仁落實資通安全管理工作，每年持續進行適當的資通安全教育訓練，達到「瞭解資通安全之重要性」、「遵守資通安全規定」、「提高資通安全通報及應變能力」、「降低資通安全風險」之永續營運目標

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



■ 員工參加資訊安全教育課程，提升資安防護意識

04 廠商管理



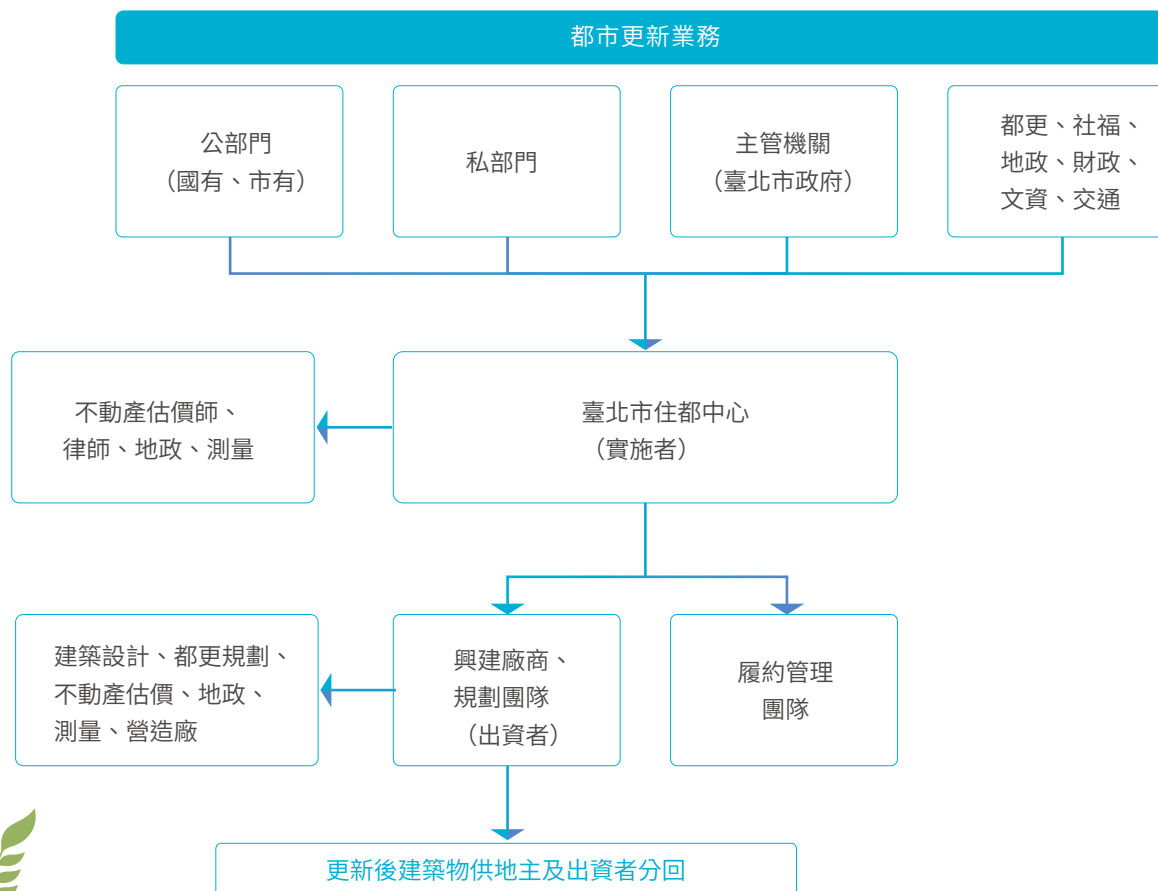
永續價值鏈

臺北市住宅及都市更新中心為地方層級的社宅及都更專責機構，專責於建構穩健透明的供應鏈體系，以確保社宅興辦與都更推動過程的品質與效率。113 年度，本中心與供應商及上下游之間的合作關係穩定，供應鏈未出現重大結構性變動。為提升價值鏈的整體表現，透過「得標廠商管理原則」明定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，促使廠商落實 ESG 相關責任。對未符合要求者，亦主動提供輔導改善，必要時可依法終止合作，以控管潛在風險。

本中心將持續攜手合作廠商，打造共好共榮的合作關係，並透過優化價值鏈運作，共同實現「宜居臺北、永續未來」的城市願景。

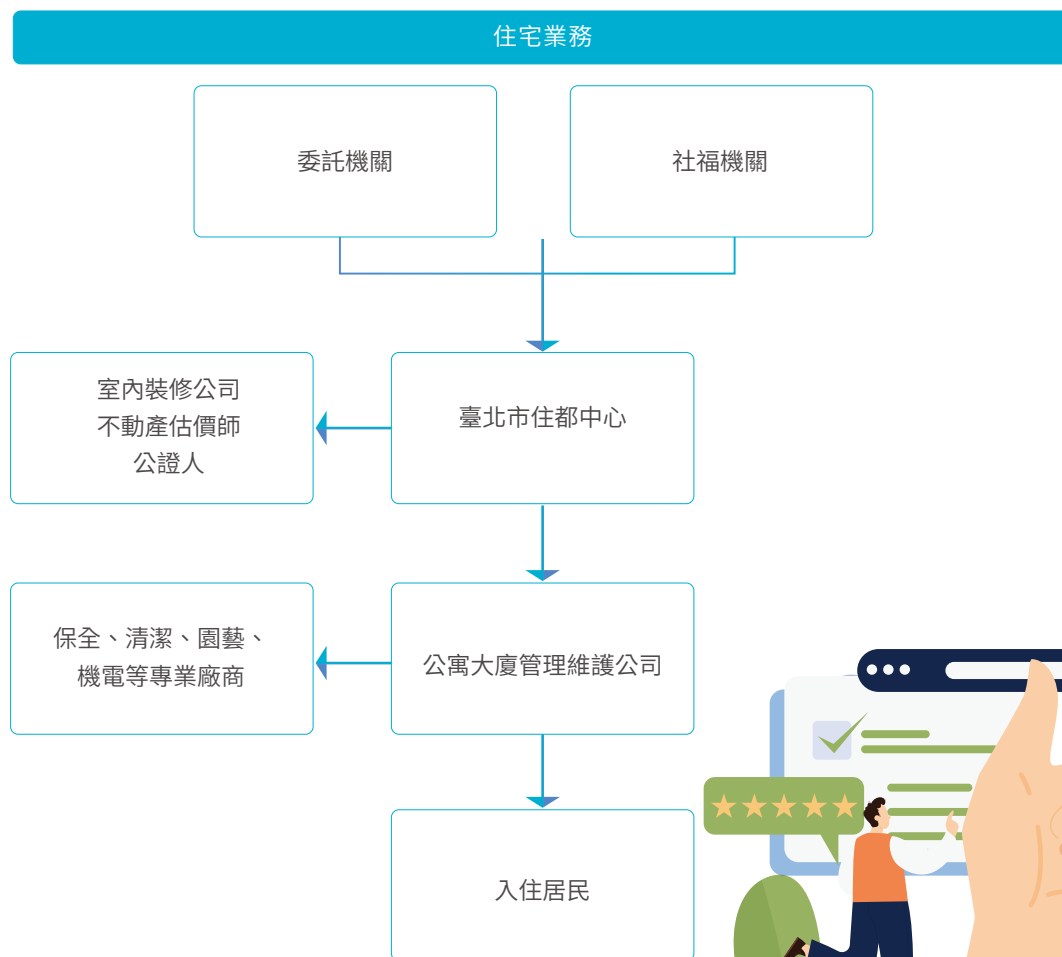


臺北市住都中心產業價值鏈





得標廠商管理原則



- 得標廠商應自行履行採購契約
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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「履約管理團隊」，為確保建物品質優良且安全無虞，保障市民居住權益，我們對此 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。

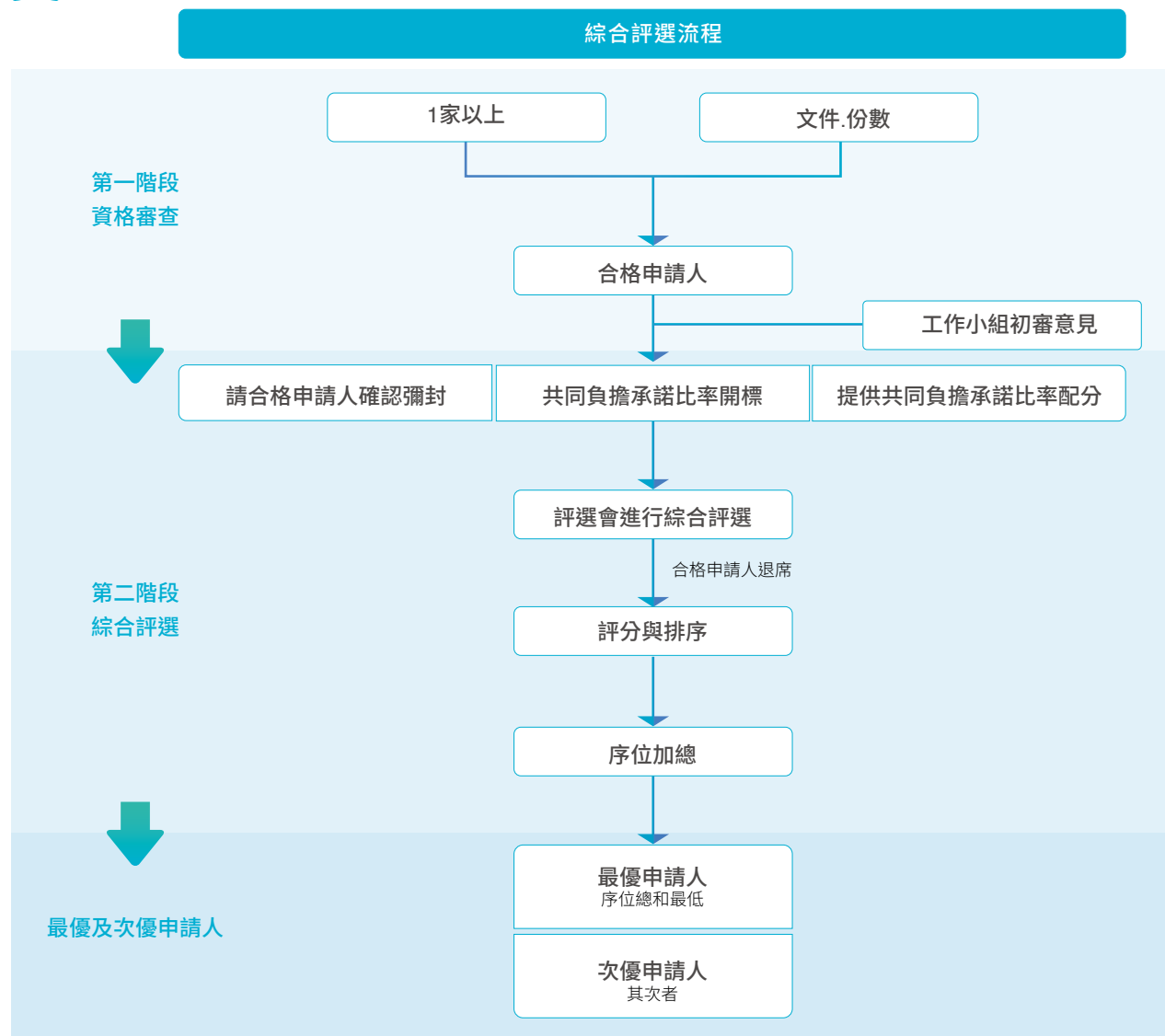
綜合評選程序採兩階段辦理，首先進行資格審查，僅有申請文件齊備並符合資格條件的申請人（至少須有一家合格廠商）方可進入下一階段。合格申請人之提案將交由工作小組進行初審，形成初步審查意見，作為後續評選的重要參考依據。

進入第二階段「綜合評選」後，首先由合格申請人確認並辦理彌封作業，同時進行共同負擔承諾比率開標，並提供該比率作為配分依據。隨後，由評選委員會對合格申請人進行綜合評選，申請人完成簡報後退席。

評選過程中將依據評分標準，確認並扣除相應扣分項目，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





都市更新合作廠商評選項目

出資者

- 公司簡介、財務與實績能力及企業社會責任
- 整體開發構想
 - 規劃構想
 - 預期效益與公益性
 - 土地使用及興建計畫
 - 都市設計與景觀計畫
 - 防災與逃生避難計畫
 - 管理維護計畫
- 權利變換分配規劃
 - 權利變換計畫
 - 相關權利協商分配規劃
 - 拆遷安置計畫
- 財務計畫
 - 共同負擔費用
 - 開發經費預估
 - 資金籌措
 - 分年現金流量分析
- 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

履約管理 (PCM) 團隊

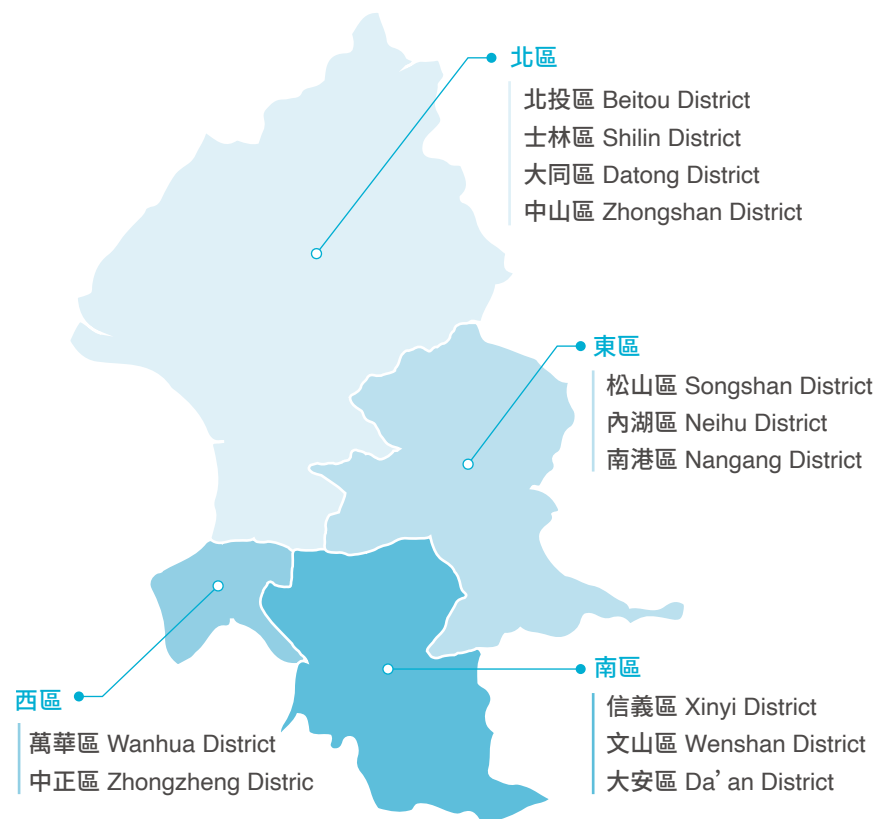
- 過去履約績效
- 團隊組織及主要工作人員學經歷
- 專案管理服務內容
- 各項執行計畫與作業流程
- 建築資訊模型應用（BIM）策略
- 工程管理資訊系統（MIS 或 BMIS）與計畫架構
- 服務費用組成分析

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。依照地緣、屬性、地域條件以及各自的服務量能，113 年度臺北市住宅及都市更新中心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四大分區、八次分區（東 1 區、東 2 區、西 1 區、西 2 區、南 1 區、南 2 區、北 1 區、北 2 區），並導入聯合招標與公開評選機制，委託具豐富實績之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，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。

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。



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
- 預劃、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
社宅管理維護業務	87.5%	9.4%	3.1%	-
廠商組織管理業務	36.4%	-	54.5%	9.1%



113 年 11 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
社宅管理維護業務	6 處	1 處	1 處	3 處
廠商組織管理業務	3 處	3 處	4 處	1 處



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



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，113 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，113 年採購項目包含：LED 照明燈具、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 2 年在地／綠色採購比例

(單位：新臺幣仟元)

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

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



■ 節能熱水器



■ 節能冰箱

05 環境保護



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，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。且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	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，我們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；113 年用電消耗量為 216,360 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。113 年用水量為 1,107 度；經管社宅雨水回收系統總容量達 5,141.16 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：113 年排放的溫室氣體為：範疇一為 0.93 tCO₂e、範疇二為 102.55 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

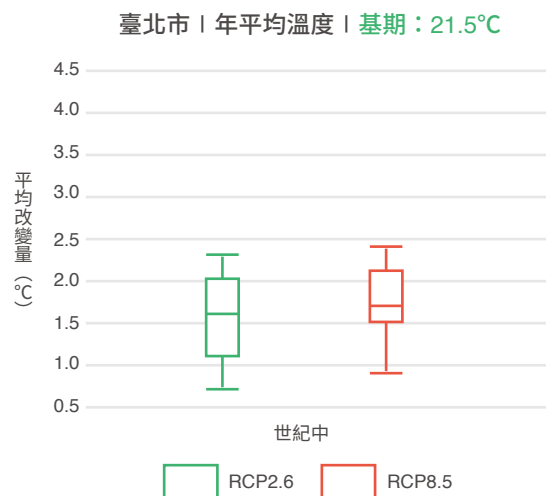
本中心依據「[臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台](#)」與「[3D 災害潛勢地圖](#)」等公開氣候模型／圖表網站，評估可能發生的氣候災害影響，模擬氣候情境為 RCP2.6 ~ RCP8.5 情況下，推估民國 139 年（西元 2050 年）平均雨量與最大日降雨增加幅度並未超過「[3D 災害潛勢地圖](#)」致災標準：24 小時降雨 650 毫米，因此本中心無立即性洪災淹水風險，但仍有颱風等天災造成人員缺勤可能。年均溫方面，辦公室所在縣市，有可能於 139 年前達到升溫 2°C 風險，因此可能影響冷氣電費增加、設備壽命減少、現有資產沖銷和提前報廢、基礎設施成本升高等可能性。



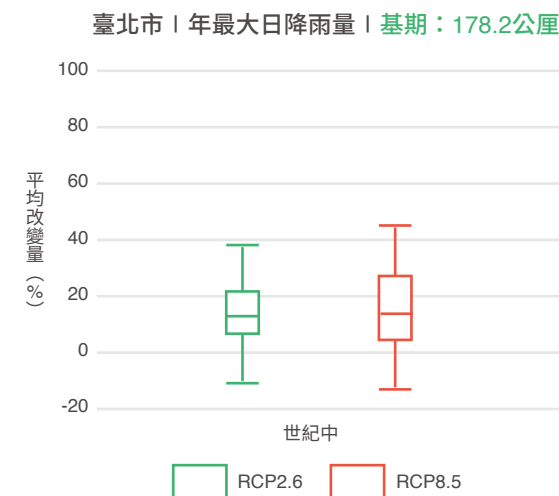
本中心採用的 IPCC RCP 氣候情境類型與相關指標

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 - 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	- 氣溫：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 -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)



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。



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、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。



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
實體風險	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 113 年採購具節能環保設備總額達新臺幣 4,986,937 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 5,141.16 m³ 113 年本中心擔任實施者之公辦都更案件，敦南安和案取得綠建築標章鑽石級、捷運科技大樓站瑞安段案取得智慧建築證書銀級、松山民權東案 A 基地取得候選智慧建築證書銀級
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 2 案分別為：敦南安和案及捷運科技大樓站瑞安段案，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，提升本中心應變能力	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，113 年能源消耗總量為 790,929.35 百萬焦耳。113 年範疇二溫室氣體排放總量 102.55 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

（單位：百萬焦耳 MJ）

能源類型	111 年	112 年	113 年
非再生能源			
公務車汽油	0	0	12,033.35
外購電力（台電）	348,630.91	714,406.83	778,896.00
能源消耗總量	348,630.91	714,406.83	790,929.35

註：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）

能源類型	111 年	112 年	113 年
範疇一			
公務車汽油	0	0	0.93
範疇二			
外購電力（台電）	72.57	98.03	102.55
總溫室氣體排放量	72.57	98.03	103.48

註：

1. 彙整溫室氣體量之方法為營運控制法
2. 111 年電力排碳係數為 0.495 kgCO₂e / 度；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. 112 年度電量使用 198,446.34 度，溫室氣體排放量因計算錯誤誤植為 352.92 tCO₂e，更正為 98.03 tCO₂e



焦點案例

低碳建築實踐， 從公辦都更案開始邁向淨零未來

為回應氣候變遷挑戰及國際淨零浪潮，《氣候變遷因應法》中明訂 2050 年為國家溫室氣體淨零排放目標，並自 113 年起推動多項具體行動。其中，在建築領域，內政部發布《建築蘊含碳排標示申請審核認可及使用作業要點》，臺北市政府亦同步於《臺北市淨零排放管理自治條例》中強化對建築營運與碳排的管理，積極引導各類建築朝向「低碳化」發展。

本中心積極響應政策，於 113 年度起導入低碳建築標示制度，採用「低碳建築評估手冊 (Low Embodied-carbon Building Rating, LEBR)」計算建材生產、運輸與施工階段的碳排量，作為公辦都更案綠色營建的重要依據。以科大瑞安公辦都更案為示範場域，落實以下減碳設計要點：

捷運科技大樓站瑞安段案 — 低碳建築實踐行動與成效

永續城市的進一步實踐

全力配合《宜居永續城市環境影響評估規範》上路，本中心同步推動後續公辦都更案納入黃金級綠建築標章與低碳建築標章雙重目標。後續松山民權東案將於 115 年申請低碳建築標章 1+ 級，持續擴大規劃導入更多低碳工法與建材再利用策略。

項目分類	採取做法	對應說明	減碳成效 (%)
建築設計優化	優化建築形狀與跨距設計（跨距變化 $Sp=1.21$ ；形狀係數 $F=1.00$ ）	建築設計更方正、變化單純，提升材料使用效率	地上層單位樓地板面積碳排密度減量 8.67%
材料選用	採用高強度、爐石替代之低碳混凝土	結構體採 4000~6000psi 低碳混凝土（LCCR=0.9375）搭配水泥強度效益倍數（CSER=1.25~1.55），計算得出低碳混凝土減碳率（LCCR）為 0.9375	減碳 6.25%
品質施工與壽命延長	採用獲行政院公共工程金質獎（公共工程品質優良獎類）特優之營造廠	高品質施工提升建築壽命，減少汰換與重建頻率	減碳 4.67%
非結構材料替代	室內隔間牆改用輕質灌漿牆	替代傳統磚牆，材料碳足跡大幅降低	減碳 44.17%
因應措施	導入低碳混凝土（官方認證）	使用 30% 減碳潛力建材	提高減碳約 25%
	導入低碳模板（如鋁模、玻璃纖維加強塑料）	替代一次性模板，重複使用、減少廢棄物	提高減碳約 0.9%
	合理規劃陽台與出挑面積（平面出挑修正係數 $f3=0.93$ ）	精算建築外型與空間比例，達出挑與減碳兼顧	提高減碳約 4.5%

註：跨距變化 Sp 基準值 =1.4、形狀係數 F 基準值 =1.05

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，113 年總用水量度數為 1,107 度，總取水量為 1,107 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	112 年	113 年
第三方的水（自來水）	1.21	1.11
總取水量	1.21	1.11

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。



06 永續職場



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。我們堅決反對歧視、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，我們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，我們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 113 年底，臺北市住都中心員工總數為 127 人（含正式員工 120 人、派駐機關員工 1 名及實習生 6 名），較前一年度增加 17 人。其中有男性員工 56 人（44.09%）、女性員工 71 人（55.91%）。



臺北市住都中心 113 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	不定期契約	56	64	120
	定期契約	0	7	7
總計		56	71	127

註：

1. 不定期契約包含：正式員工 120 人
2. 定期契約包含：派駐機關員工 1 名及實習生 6 名



臺北市住都中心 113 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）	56	65	121
	部分工時員工（兼職）	0	6	6
	無時數保證員工（臨時工）	0	0	0
總計		56	71	127

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，包含：正式員工 120 人，派駐機關員工 1 人
2. 部分工時員工：工時未滿每週 40 小時之員工，共有實習生 6 人
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，113 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 55.91%，女性主管比例為 50%；51 歲以上中高齡工作者比例為 14.17 %；並依循政府法規聘僱身心障礙者，共任用 4 位身心障礙員工，占員工總數 3.15%。



臺北市住都中心近 2 年工作者人數變化情形

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

註：

1. 以人數（或全時等量法 full-time equivalent，FTE）計算員工人數
2. 以 113 年 12 月 31 日當天的數值為準
3. 本中心員工包含：正式員工 120 名，派駐機關 1 名，實習生 6 名
4. 非員工的工作者：非由本中心直接聘僱，但其工作是由本中心控制的勞工，包括外包人力 10 名，清潔員 3 名，司機 1 名



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 20 位)	人數	10	10	0	14	6	0	0
	比例	50.00%	50.00%	0.00%	70.00%	30.00%	0%	0%
員工 (總計 107 位)	人數	46	61	15	80	12	2	4
	比例	42.99%	57.01%	14.02%	74.77%	11.21%	1.87%	3.74%
各多元類別人數		56	71	15	94	18	2	4
占全員工人數比例		44.09%	55.91%	11.81%	74.02%	14.17%	1.57%	3.15%

人員流動

於 113 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 26.67%。其中男性員工 13 人、女性員工 19 人；31-50 歲的中生代員工共 20 位，占總人數 16.67% 為最多。

離職員工共 21 位，包含男性 11 位、女性 10 位，總離職率約 17.50 %。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	3	2.50%	5	4.17%	8	6.67%
	31-50 歲	8	6.67%	12	10.00%	20	16.67%
	51 歲以上	2	1.67%	2	1.67%	4	3.33%
	新進員工小計	13	10.83%	19	15.83%	32	26.67%
離職員工	30 歲以下	1	0.83%	1	0.83%	2	1.67%
	31-50 歲	6	5.00%	9	7.50%	15	12.50%
	51 歲以上	4	3.33%	0	0.00%	4	3.33%
	離職員工小計	11	9.17%	10	8.33%	21	17.50%

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 120 名正式員工計算，不含派駐機關人員（1 名）及實習生（6 名）
4. 平均月離職率為 1.59%，平均月新進率為 2.32%



近 3 年人員流動情形

類別	111 年	112 年	113 年
年初人數 (a)	61	86	110
新進人數 (b)	34	34	32
年終人數 (c)	95	120	142
離職人數 (d)	9	10	22
年底人數 (e)	86	110	120
進入率 (b/a)x100%	55.74%	39.53%	29.09%
退出率 (d/a)x100%	14.75%	11.63%	20.00%
流動率 [(b/a) × 100% + (d/a) × 100%] / 2	35.25%	25.58%	24.55%
離職率 d/((a+e)/2) x100%	12.24%	10.20%	19.13%
留任率 (e-b)/a x100%	85.25%	88.37%	80.00%

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。



113 年育嬰留停人數統計

(單位：人數)

	男性	女性	合計
113 年符合育嬰留停申請資格 ¹ (a)	3	1	4
113 年實際申請育嬰留停 (b)	2	1	3
育嬰留停申請率 (b / a)	67%	100%	75%
113 年預計育嬰留停復職 (c)	2	1	3
113 年育嬰留停實際復職 (d)	2	1	3
育嬰留停復職率 (d / c)	100%	100%	100%
112 年育嬰留停實際復職 (e)	1	1	2
112 年復職後持續工作滿 1 年 ² (f)	1	1	2
育嬰留停留任率 (f / e)	100%	100%	100%

註：

1. 以過去 2 年 (112-113) 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 112 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。113 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	離退辦法	勞資協議	申訴管道	重大營運變更
- 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	- 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	- 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 113 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）說明修訂第 4 條、第 54 條、第 60 條及第 67 條	- 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	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：

- 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
- 出勤方面，則提供彈性工時
- 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
- 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
- 提供進修補助與健康檢查補助，鼓勵員工持續精進



臺北市住都中心勞動權益相關措施說明

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，上班時間為 7:30 至 9:30、下班時間為 16:30 至 18:30 • 週五上班時間為 7:00 至 9:30、下班時間為 16:00 至 18:30 • 為配合臺北市政府特殊原因調整出勤時間者，得另報請董事長同意後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，雙方皆為本中心員工則由其中一方提出，補助費新臺幣 10,000 元





臺北市住都中心勞動權益相關措施說明

禮 金 補 助	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，雙方皆為本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 促 進	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在推動都市更新、住宅政策和解決各式民眾問題的過程中，我們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。我們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。113 年本中心員工參與在職培訓總計 757 人次。未來，我們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。



■ 危機預防處理技巧課程現場，由嵇德明老師授課



113 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	會計核銷作業	21
	文書系統	26
	危機預防處理技巧	64
	顧客抱怨處理技巧	60
	公文寫作	130
	都更實務信託作業	31
	採購履約爭議之預防	62
	通膨趨勢下的房地產策略	35
	都更法規剖析	32
	社宅履約管理實務	35
	電子領據	22
	網路安全意識	104
職安衛訓練	肺復甦術（CPR）心肺復甦術暨自動體外電擊器（CPR+AED）	66
	性平三法	69
總計		757



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。



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	



一般員工考核項目

專業能力	工作品質	工作時效	工作態度
25%	25%	25%	25%
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	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	工作有效率，充分達成計畫目標，時效掌控恰到好處	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



臺北市住都中心 113 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)	11	6	17
	定期接受績效及職涯發展檢視的員工數 (B1)	11	6	17
	百分比 (B1 / A1)	100%	100%	100%
員工	報告期末員工總數 (A2)	44	59	103
	定期接受績效及職涯發展檢視的員工數 (B2)	41	51	92
	百分比 (B2 / A2)	93.18%	86.44%	89.32%

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

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。



113 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	心肺復甦術 (CPR)	3.5	66
	心肺復甦術暨自動體外電擊器 (CPR+AED)		
	性平三法	3.5	69
特定訓練 (證照訓練)	甲種職業安全衛生複訓	6	1
	防火管理人員複訓	6	1
	公共工程品質管理人員回訓	36	1

廠商及承攬商職安衛管理辦法

職業事故應變處理

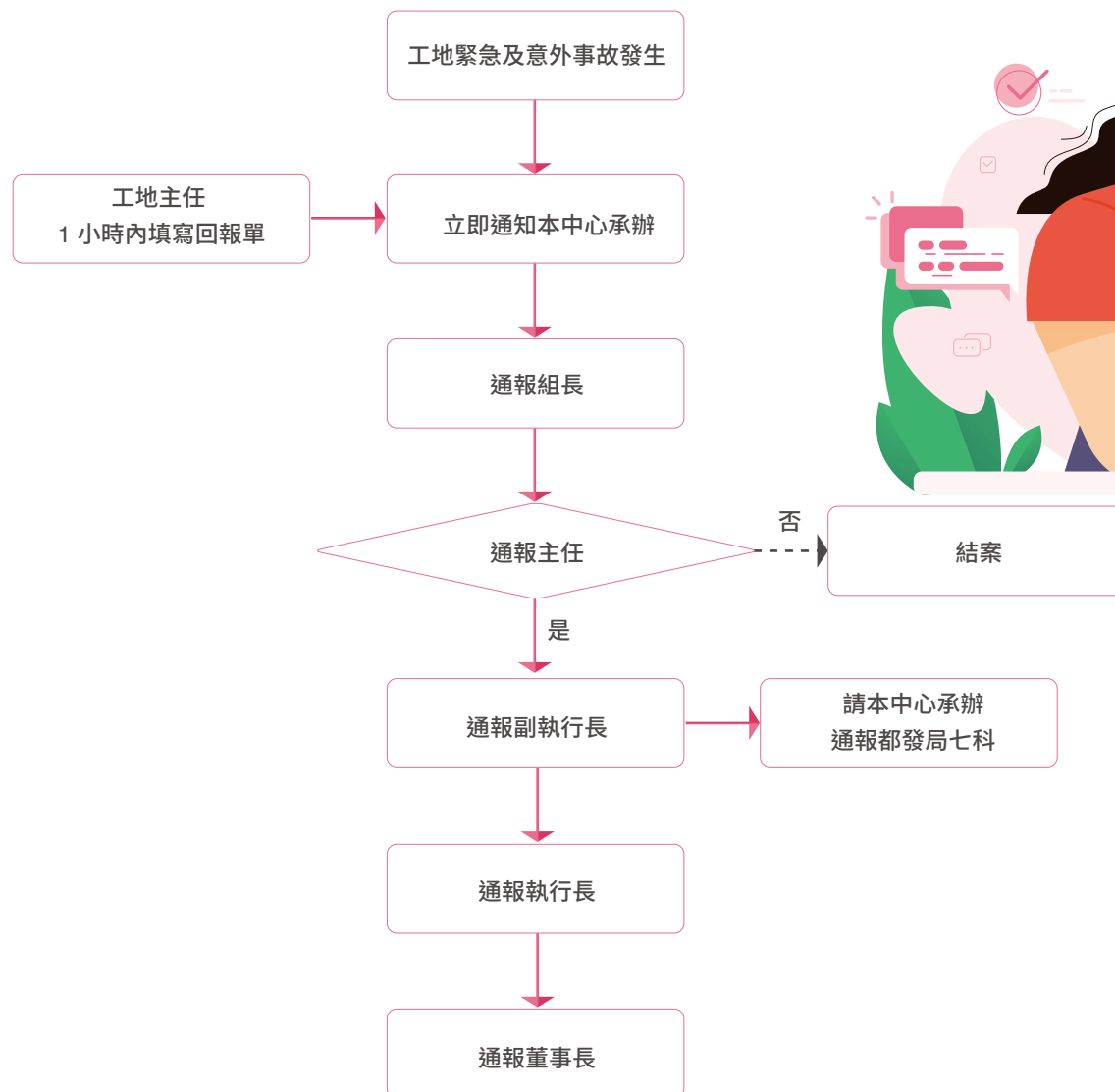
- 本中心辦公室如發生職業災害，應立即通報勞動檢查機構，除必要之急救、搶救外，各工作場所之人員非經司法機關或檢查機構許可，不得移動或破壞現場。各工作場所若有職業災害發生，應立即將傷亡人員之資料通知本中心。本中心接獲通知後，應立即通報相關單位並啟動緊急應變小組，應立即前往現場，實施職業災害調查及後續緊急處理
- 當工程緊急／意外事故發生時，由各工地主任立即通知本中心承辦人，並於 1 小時內填寫《工地工程緊急及意外事故立即回報單》。而本中心承辦人接到工地主任通知後，1 小時內填寫《工程緊急及意外事故立即回報單》並通報組長，由組長通報主任，主任則依事故核判。若屬重大意外事故，則應通報副執行長，副執行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



07 打開永續的城市對話



開箱秘境，打開台北 OPEN HOUSE TAIPEI

113 年 11 月臺北市住都中心與「Open House Taipei 打開台北」第 4 度合作，響應 2024 年「Open House Taipei | 打開台北」城市開放活動，以「入場：共融」為主題，邀請市民走進熟悉卻不常接觸的都市空間，體驗如置身城市客廳般的自在與共感。本中心今年開放兩處特色場域——福星社會住宅與南機場整宅公辦都更駐地工作站，帶領大眾認識城市共融設計的實踐樣貌。

在福星社宅，導覽團隊從老樹保護區出發，引領民眾探索社宅建築規劃與多元社福設施，展現從居住空間延伸出的社群支持與公共服務。而在南機場整宅，透過展覽、影片、導覽與街區走讀，則呈現公辦都更歷程中與社區共構未來的努力與成果。

臺北市住都中心以專業與熱情回應市民期待，持續推動城市更新與社會住宅的公共溝通，讓城市不只是居住地，更是彼此理解與連結的所在。



■ 本中心南機場整宅公辦都更駐地工作站於活動期間開放內外空間展示，導覽分享推動都更的故事與挑戰，帶領民眾深入了解公辦都更的轉變與成果

■ 市民參與福星社宅導覽，從老樹保護區到頂樓景觀，透過同仁與志工的講解，感受社宅在共融設計與社福整合上的用心

城市共創，宜居更新 —— 危老+都更博覽會

在都市發展邁向轉型的關鍵時刻，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 6 屆「危老 + 都更博覽會」，藉著凝聚政府、產業與市民三方力量，共同推進都市更新與危老重建工作。臺北市住都中心協力策劃主題館「都更 8 箭·臺北無限」，以清晰的視覺設計與豐富的展示內容，完整呈現公辦都更政策成果及發展願景。展期間更安排現場同仁提供即時諮詢，協助民眾釐清都更疑問，深化市民參與感與認同。

活動設計兼具專業與趣味性，透過都更講座與成功案例分享，啟發公私協力推動的可能性；並持續以互動式桌遊「都更的一群人」，讓參與者在輕鬆氛圍中理解都更過程及角色分工，共辦 4 場、吸引逾 170 人熱情參與，整體參觀民眾達 520 人，期望透過本屆博覽會，不僅展現臺北市在都市更新上的努力與創新，也成功搭建起公部門與市民間的溝通橋梁，落實「安居臺北」的施政願景，為市民創造更安全、更宜居的生活環境。



■ 危老 + 都更博覽會長官合照



■ 本中心規劃師透過都更桌遊與民眾互動

產學合作

113 年度產學合作暑期實習計畫

臺北市住都中心持續深耕青年人才培育，113 年度再次啟動「產學合作暑期實習計畫」，攜手 7 所大專校院，遴選 18 位學生進入實習場域，展開為期 1 至 2 個月的深度體驗之旅。

為協助青年學子銜接學用落差、深化實務歷練，實習計畫結合本中心專業資源與多元場域，讓學生親身參與都市更新與社會住宅管理的日常工作。從溫馨的始業式開始，由本中心副執行長親自迎接並勉勵同學主動學習、勇敢提問，開啟彼此交流與成長的契機。課程安排方面，本中心邀集各部門規劃師量身設計教學內容，透過實際專案案例分享、軟體應用實作，如 AutoCAD 操作等，讓學生不只學理論，更能實際上手。

此外，實習期間，學生也實地走訪信維整宅公辦都更駐地工作站與捷運科技大樓站瑞安段案（安沐居）等現場，觀察都市更新與社會住宅運作模式，透過導覽了解從規劃到執行的真實過程，進一步體會公部門角色與城市治理的實務挑戰。

臺北市住都中心將持續推動更多元的教育活動，期盼實習生在這段旅程中挖掘潛能、拓展視野，成為未來城市進步的關鍵力量。



■ 信維整宅公辦都更駐地工作站參訪



■ 實習生報到歡迎會



■ 室內空間設計課程



■ 參訪捷運科技大樓站瑞安段案（安沐居）

國際交流

臺韓交流一，與韓國大韓建設協會京畿道會對話

在國際都市治理日益重視共享與學習的趨勢下，臺北市住都中心於 113 年 1 月 25 日迎來來自韓國的大韓建設協會京畿道會代表團，一行約 34 人由會長黃根淳先生率領，蒞臨蘭州斯文里都市更新諮詢駐地工作站（昌吉工作站）進行實地交流。大韓建設協會自 1945 年成立以來，始終致力於提升建設業者專業能力與制度改革，此行來訪旨在拓展海外視野，深入了解臺北都市再生的實務推動與政策創新。交流中，雙方針對社會住宅與公辦都市更新展開熱烈討論，從少子化趨勢對住宅規劃的影響、社宅多元取得模式、智慧科技的應用，到公辦都更中所面對的溝通挑戰、選商與工程管理等議題，彼此交換經驗與見解。

最後，本中心同仁陪同參訪團實地走訪已完成改建的「斯文首善」街廓，透過對比更新前後的环境樣貌，讓來訪成員親身感受臺北市政府在推動都市更新過程中的努力與用心。此次臺韓交流，不僅深化兩地實務經驗的連結，也為未來國際合作奠定良好基礎。



■ 社宅及公辦都更 臺韓交流實際情形

臺韓交流二，龜尾市議會蒞臨臺北深化都更合作視野

113 年 11 月 6 日，臺北市住都中心於蘭州斯文里公辦都更駐地工作站迎來韓國龜尾市議會代表團一行 10 人，由議長樸世采（PARK SAECHAE）親自率領，展開一場聚焦都市更新政策的跨國交流對話。龜尾市為韓國重要內陸工業城市，產業多元、發展活絡，此行特別關注臺北市在公辦都更推動上的政策作法與實際成效。交流座談由都市更新處及住都中心同仁共同接待，並以「斯文里三期公辦都更」作為實例，深入剖析財務計畫、建築設計、公共設施整合、中繼安置與行政協調等關鍵面向。雙方互動熱烈，針對政策挑戰與市民溝通進行深度意見交換。

參訪尾聲，代表團實地走訪斯文里整建住宅與更新後的「斯文首善」街廓，透過新舊環境對照，直觀感受都更帶來的生活轉變。韓方對臺北市公辦都更的整體規劃與執行力表達高度肯定，雙方也期盼未來持續深化實務經驗的交流與合作。



臺日交流——熊本市建設團隊實地走訪瑞光社宅

113 年 2 月 2 日，來自日本熊本市都市建設局的代表團一行蒞臨臺北市內湖區，參訪瑞光社會住宅並展開實質交流。此行正值台積電熊本廠即將啟用，熊本市特別前來取經臺北的社會住宅經營經驗，作為員工居住空間規劃的參考借鏡。

瑞光社宅為臺北市內湖區首座完工的社會住宅，由臺北市住都中心負責管理。本中心為全臺社宅及公辦都更推動規模最大的專責機構，於 116 年底擴增至 1.6 萬戶。瑞光社宅共計 389 戶，設計上以一房型為主，貼近內科園區的在地居住需求，並結合智慧零售、共享洗衣等設施，營造機能完善的生活環境。

交流過程中，熊本市代表團對臺北市在住宅政策、租金制度、租補機制與空間配置等面向提出高度興趣，並特別關注建築設計中的生活細節與文化元素。本中心亦分享多項智慧化管理經驗，包括社宅雲 App 的即時報修系統，展示如何提升住戶便利性與服務效率。

實地導覽環節中，來賓參觀了社宅的屋頂都市農園、不同戶型樣品屋與電動車充電設施，深刻體會臺北社宅的實用設計與人本思維，對整體規劃與執行力表達讚賞，現場氛圍熱絡。

此次臺日住宅交流成果豐碩，雙方不僅深化專業經驗的分享，也為未來在都市建設議題上的國際對話奠定良好基礎。



臺印交流— 臺北大學攜手印度 CEPT 大學蒞臨南機場整宅

113 年 12 月 10 日，臺北大學都市計劃研究所葉佳宗所長率領師生團隊，與印度 CEPT 大學 Rutul Joshi 教授及其學生一同來訪南機場整宅公辦都更駐地工作站，展開一場跨國學術與實務的深度交流。

此次交流聚焦於臺北市公辦都更政策的實踐經驗，特別以南機場單元 3 案作為典範，細緻說明從社區動員、共識形成到招商引資的整體推動流程。印度 CEPT 大學的學生多為建築與都市規劃專業，對未來改建中住戶安置等實務議題提出多方專業提問，雙方互動熱烈，深化了理論與實務的結合。

參訪團也實地巡察南機場整宅及其周邊環境，尤其被社區標誌性的旋轉樓梯所吸引，大家紛紛以鏡頭捕捉這座歷史悠久社區的獨特魅力，為交流畫下完美句點。

此次參訪展現臺北市住都中心在都市更新的實務成果，也拓展國際間對臺北城市更新的理解與關注。



加拿大交流— 加拿大安大略省省議員訪團蒞臨廣慈園區

113 年 12 月 17 日，加拿大安大略省省議員訪台團蒞臨臺北，展開與臺北市社會住宅的交流參訪。此次訪團由安省礦業廳長議會助理 David Smith 先生帶領，包含 4 位省議員及 1 名隨行人員，共 6 人，來到廣慈博愛園區，深入了解臺北社宅的規劃與管理實務。

臺北市住都中心羅世譽副執行長親自迎接並陪同，本中心綜合事業部黃子峻組長詳盡介紹社宅政策與運營經驗，並以廣慈園區作為典範，說明從選址評估、建築設計到推動執行的完整流程。雙方圍繞多項議題展開熱烈討論，促進彼此對社宅策略與管理的深入理解。



隨後，訪團在資產經營部與廣慈物業團隊引領下，實地參觀園區環境及多樣房型，親身體驗臺北社宅的舒適與便利。透過現場導覽與交流，加深了訪團對臺北社宅整體運作的認識與肯定。

此次訪問促成雙方豐碩的交流成果，彰顯臺北與安大略在社會住宅領域合作與學習的良好基礎，期待未來持續推動跨國合作，攜手提升城市居住品質。



國內交流

桃園住都中心蒞臨交流，公辦都更與社宅管理實務分享

為深化都市更新與社會住宅管理的合作與經驗分享，桃園市社會住宅服務中心於7月26日蒞臨臺北市住都中心，展開一場豐富的交流訪談。此次活動由夏翠蒂主任率領事業二組、社宅管理組及資產規劃組主管與同仁，與桃園住服中心團隊在蘭州斯文里公辦都更駐地工作站進行座談。會中，事業二組楊訓嘉組長細述斯文里三期公辦都更案的推動脈絡，社宅管理組黃士展組長則分享都更分回社宅的日常管維實務，雙方就相關議題展開熱烈討論。

座談結束後，來賓隨同事業二組資深規劃師羅皓群實地參訪斯文里一期與二期整宅，並觀察經都市更新後的「斯文首善」，見證老舊社區轉變為嶄新社宅的蛻變。本中心同時安排桃園團隊走訪都更分回的斯文社宅室內空間，透過現場導覽與經驗交流，增進彼此對公辦都更推動及社宅管理維護的全面理解。



簡執行長帶隊拜會國家住都中心，深化社宅與公辦都更合作

簡執行長率隊拜訪國家住都中心，雙方針對臺北市社會住宅及公辦都市更新推動進程展開深入討論。於9月24日的會議中，雙方逐案分享公辦都更專案進展，國家住都中心介紹其透過發包整合達人合作計畫，積極引入民間資源，共同推動專案整合與效率提升。

在社會住宅經營管理方面，雙方達成合作共識，未來將共同舉辦公益性議題論壇，參與社宅聯繫大平台，並透過物業管理及營運座談會加強經驗交流。此次交流深化雙方合作基礎，為推動臺灣住宅與都市更新事業注入新的動能，攜手打造更具包容與永續性的城市生活環境。



嘉義市政府蒞臨廣慈社會住宅 深化都市發展策略

嘉義市政府於 10 月 17 日蒞臨臺北市廣慈社會住宅，針對嘉義市「西區大發展整體策略規劃」進行實地參訪與經驗交流。由都市發展處許懷群處長率隊，臺北市副市長張溫德及本中心團隊親自接待。

會中詳細介紹了廣慈社宅的綠色設計與智慧管理，分享推動過程中的策略與成果。嘉義市代表高度肯定臺北市在社宅建設與永續管理上的經驗，期待成為未來推動都市更新的重要參考。雙方也針對社宅營運與環境永續展開交流，強化合作共識。此次參訪促進雙方專業互動，推動臺灣城市永續發展，為提升市民生活品質共同努力。



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更與社會住宅事業更是不可或缺。臺北市住都中心透過出版品，展現持續努力的歷程，說明我們如何承擔對市民與城市發展的責任，並回饋社會與環境。

本中心秉持社區共融與永續城市生活的理念，精心設計多元文宣，用於溝通與公益互動，充分彰顯 ESG 核心價值。

農曆新年前夕，出版品送達公辦都更案住戶、社會住宅住戶及合作廠商，設計融合傳統文化與城市意象，傳遞溫馨的新春祝福，同時加深社區居民與本中心的情感連結。



臺北市住都中心出版品簡介

龍年春聯紅包組

於農曆新年前夕特別推出春聯紅包組，致贈予公辦都更案住戶、社會住宅住戶及合作夥伴。設計巧妙結合傳統節慶文化與臺北城市意象，不僅傳遞誠摯的新春祝福，也深化社區居民與本中心間的情感連結



本中心形象徽章

以簡約而富現代感的視覺語言，重新詮釋機構識別，透過跳色設計巧妙呈現本中心 LOGO 意象。此徽章不僅展現本中心的品牌精神，更象徵內部同仁與外部夥伴間共同的認同與連結，為日常交流與合作增添一份凝聚與榮譽感



圓角證筆記本

結合實用功能與品牌識別，不僅是會議交流與日常記錄的實用工具，更是強化品牌觸及與形象傳遞的重要媒介



Appendix 附錄



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 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日期間的内容。			
GRI 2：一般揭露 2021			
GRI 2-1	組織詳細資訊	中心介紹	P. 33
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 報告邊界與範疇 聯絡資訊	P. 2、 P. 3
GRI 2-4	資訊重編	能源使用與溫室氣體排放	P. 90
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. 33、 P. 78
GRI 2-7	員工	人力概況	P. 94
GRI 2-8	非員工的工作者	人力概況	P. 95
GRI 2-9	治理結構及組成	董監事會組成與遴選	P. 65
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. 65

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
GRI 2-11	最高治理單位的主席	董監事會組成與遴選	P. 65
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. 66
GRI 2-13	衝擊管理的負責人	風險管理	P. 73
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. 66
GRI 2-16	溝通關鍵重大事件	董監事會組成與遴選	P. 65
GRI 2-17	最高治理單位的群體智識	董事會進修	P. 66
GRI 2-18	最高治理單位的績效評估	組織業務績效評鑑	P. 67
GRI 2-19	薪酬政策	董事及經理人之薪酬政策 薪酬水準	P. 66、 P.100
GRI 2-20	薪酬決定流程	董事及經理人之薪酬政策 薪酬水準	P. 66、 P.100
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. 18
GRI 2-23	政策承諾	政策承諾	P. 64
GRI 2-24	納入政策承諾	政策承諾	P. 64
GRI 2-25	補救負面衝擊的程序	申訴及建議管道	P. 72
GRI 2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	申訴及建議管道	P. 72
GRI 2-27	法規遵循	法規遵循	P. 70
GRI 2-28	公協會的會員資格	因組織性質無參與	-



GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
GRI 2-29	利害關係人議合方針	利害關係人議合	P. 6
GRI 2-30	團體協約	人權及勞工權益保障	P. 99

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. 6
GRI 3-2	重大主題列表	重大主題鑑別及排序	P. 9
GRI 3-3	重大主題管理	重大主題管理	P. 11
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	中心介紹	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. 68
綠色建築			
自訂主題		宜居城市	P. 52
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. 52
GRI 203-2	顯著的間接經濟衝擊	宜居城市	P. 52

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
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. 83
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. 99、 P. 100
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. 103
社區參與			
自訂主題		Ch. 7 打開永續的城市對話	P. 106

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. 68
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. 88
GRI 201-3	定義福利計畫義務與其他退休計畫	福利制度	P. 100
GRI 201-4	取自政府之財務補助	取自政府之財務補助	P. 69

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
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. 70
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. 90
GRI 302-4	減少能源消耗	能源使用與溫室氣體排放	P. 90
GRI 303：水與放流水 2018			
GRI 303-3	取水量	水資源管理	P. 92
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. 90
GRI 401：勞雇關係 2016			
GRI 401-1	新進員工和離職員工	人員流動	P. 96
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. 100
GRI 401-3	育嬰假	育嬰留停	P. 98
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. 104
GRI 403-3	職業健康服務	福利制度	P. 100
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. 104

GRI 編碼	揭露項目	對應章節	頁碼
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. 104
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. 65
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. 99
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. 99





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

