



臺北市住宅及都市更新中心

114 年度績效評鑑報告

【臺北市政府 115 年 5 月 25 日府授都服字第 1153035702 號函核定】

監督機關：臺北市政府

日期：115 年 5 月



目錄

壹、前言.....	1
一、業務範疇.....	1
二、組織架構.....	2
三、114 年度業務執行成果簡述	3
貳、績效評鑑作業說明	15
一、法令依據.....	15
二、績效評鑑委員	15
三、114 年度績效評鑑作業辦理過程及內容.....	16
參、評鑑結果及審查意見與回應	19
肆、總評.....	22
一、年度評鑑等第	22
二、結語/評語.....	22
三、綜整評鑑委員會建議事項	22

附件

附件 1 臺北市住宅及都市更新績效評鑑辦法 23

附件 2 臺北市政府初審意見 26

摘要

壹、年度評鑑等第

優良（85.33 分）。

貳、評語

整體而言，臺北市住宅及都市更新中心 114 年度在有限的人力及財務條件下，社宅經營管理及都市更新推動兩大業務仍取得穩定成果，其專業表現值得肯定。

社宅經營管理方面，針對啟用流程與接管作業已建立完整機制，建議持續提升住戶意見及報修案件處理效率，並研議不同管理系統功能整合，以簡化管理成本。

都市更新推動方面，儘管面臨市場變動挑戰，仍積極提供行政協助與跨部門溝通，展現專業中立角色。都更業務為目前擔負住都中心財務平衡及盈餘之重點事業項目，儘管已有穩定成果，仍建議持續提升執行量能，以符合政策目標及社會期待。

住都中心 114 年度財務表現仍維持獲利能力，整體收支亦符合行政法人自籌規範，惟為確保長期營運，期許住都中心積極優化自身獲利能力，提升人力及財務條件，成為更具規模及穩定性的專業機構。

參、建議精進事項

評鑑委員會對住都中心 114 年度業務執行成果建議事項如下：

1. 請住都中心依委員所提詢問及意見，審酌實際運作情形回覆說明於績效評鑑報告。
2. 今年度委員考核評分總分為 85.33 分，依照行政法人績效評鑑參考原則屬於「優良」等第。
3. 有關住都中心所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之建議，請住都中心依人事管理規章規定，以上開評鑑結果及個別同仁表現綜合評估獎勵額度。

壹、前言

臺北市政府(下稱市府)為提升社會住宅居住品質並加速臺北市都市再生腳步，以實現居住正義，爰於 111 年 5 月 12 日將現有之財團法人臺北市都市更新推動中心轉型為行政法人之臺北市住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)，辦理住宅及都市更新相關業務。

為辦理住都中心 114 年度績效評鑑作業，市府於 115 年 3 月 6 日召開住都中心業務績效評鑑工作小組會議，3 月 24 日提供住都中心修正之 114 年績效評鑑項目表，訂定以「年度執行成果之考核」、「年度業務績效及目標達成率之評量」、「年度自籌款比率達成率及運用情形」、「組織內控與稽核作業」及「其他有關事項」等項目，評量住都中心 114 年業務及營運績效。

住都中心 114 年度績效評鑑結果為 85.33 分，等第為優良，評鑑委員針對住都中心 114 年度執行之業務及營運績效，提出後續對於公辦都更業務推動、社會住宅經營管理、財務規劃與營運等各事項之建議，作為住都中心後續精進之指導方針。

一、業務範疇

住都中心以企業化經營管理理念，提升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，達到改善都市生活環境品質。協助市府經營管理社會住宅及推動都市更新政策，依據「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」(下稱設置自治條例)第 3 條規定，為其核心業務範疇：

- (一) 社會住宅之受託管理。
- (二) 都市更新事業之整合及投資。
- (三) 擔任都市更新事業實施者。
- (四) 受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。
- (五) 社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。
- (六) 住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及

教育訓練。

(七) 經市政府指示辦理住宅及都市更新業務。

(八) 其他與住宅及都市更新相關之業務。

二、組織架構

住都中心依設置自治條例設置董事會及監事會，置董事 11 人(含董事長)及監事 3 人，由市府依住都中心董事監事遴聘辦法聘任，首屆任期於 111 年 3 月 1 日起至 115 年 2 月 28 日止，並規劃置執行長 1 人及副執行長 2 人，執行各項業務。

住都中心組織編制員額為 224 人(112 年 6 月 16 日第一屆第八次董事會決議修正通過)，114 年預算員額為 146 人，截至 114 年 12 月 31 日止員工數為 125 人。

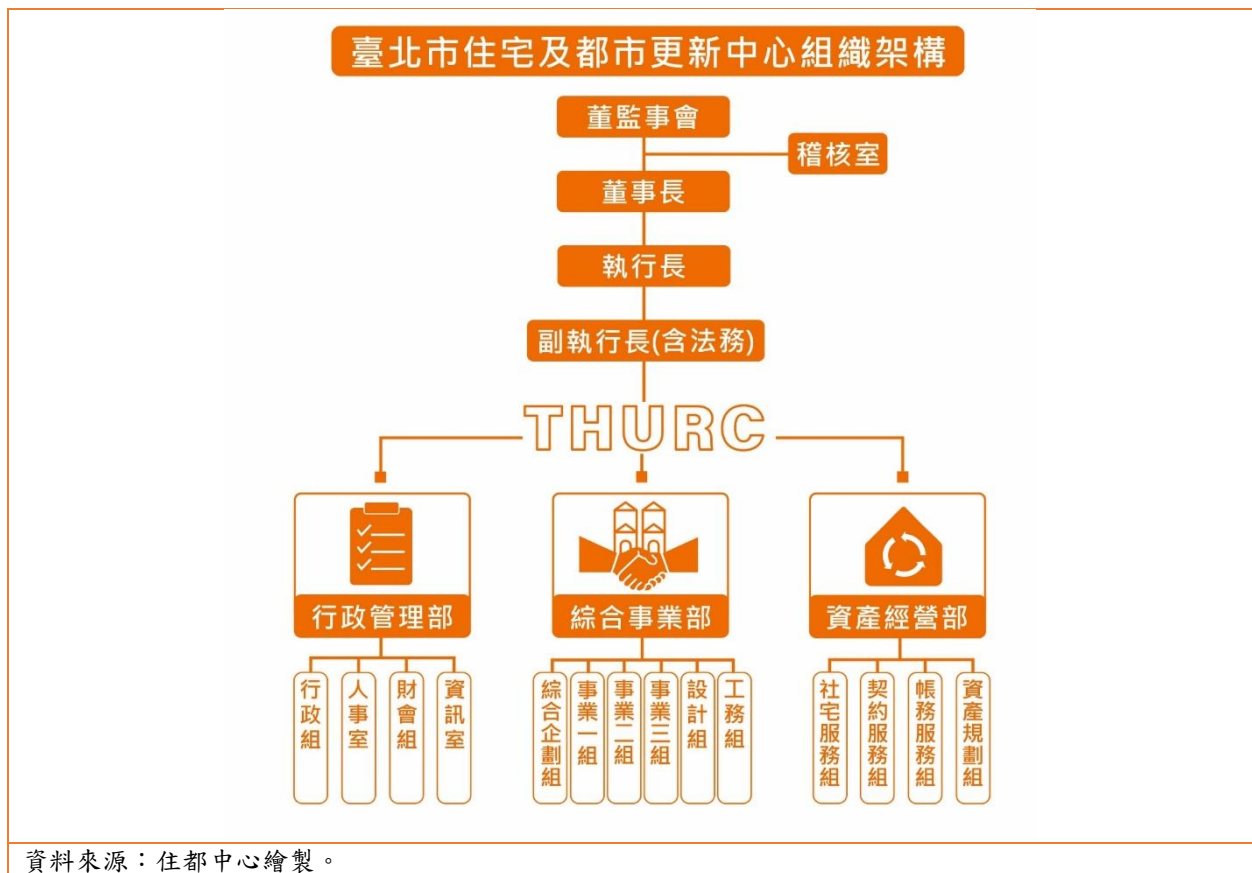


圖 1 組織架構圖

三、114 年度業務執行成果簡述

(一) 住宅經營管理具體成果

住宅業務以社會住宅經營管理為主，其次為都更分回不動產之經營管理。社宅經營管理包含市府自建及多元取得模式；國市有都更分回不動產則來自國防部、財政局。

1. 社會住宅營運管理

社會住宅營運管理分為「無償提供使用」及「委託經營管理」共兩類，其中委託經營管理依其行政契約簽訂性質細分為「收支剩餘繳回」及「固定租金繳回」。由社宅管理到簽約收租，為妥善承接並經營管理日趨龐大之社宅案場，住都中心採取分區聯合採購模式，委託專業物業管理公司組建團隊，進駐於各社會住宅主案場提供全方位物業管理維護暨居住服務。

住都中心於成立後賡續承接市府營運中之社宅案場，並以租賃收租及營運管理業務為主，至 114 年底實際移交本中心經營管理為 42 處社會住宅，包含 4 處幸福住宅，共計 11,294 戶，執行招租、簽約、收租到管維一貫化作業。

此外，每月更新可配租戶資訊，刊登於安心樂租網，以即時提供有需求民眾第一手訊息，同時加強與都發局的最新資訊橫向聯繫。統計 114 年可配租戶平均入住率為 98.19%（已扣除政策戶：青創、青銀換居、福民安置、安康、NPO、中繼、延吉平宅、奇岩出租國宅戶）、租金總收繳達成比率為 98.78%。

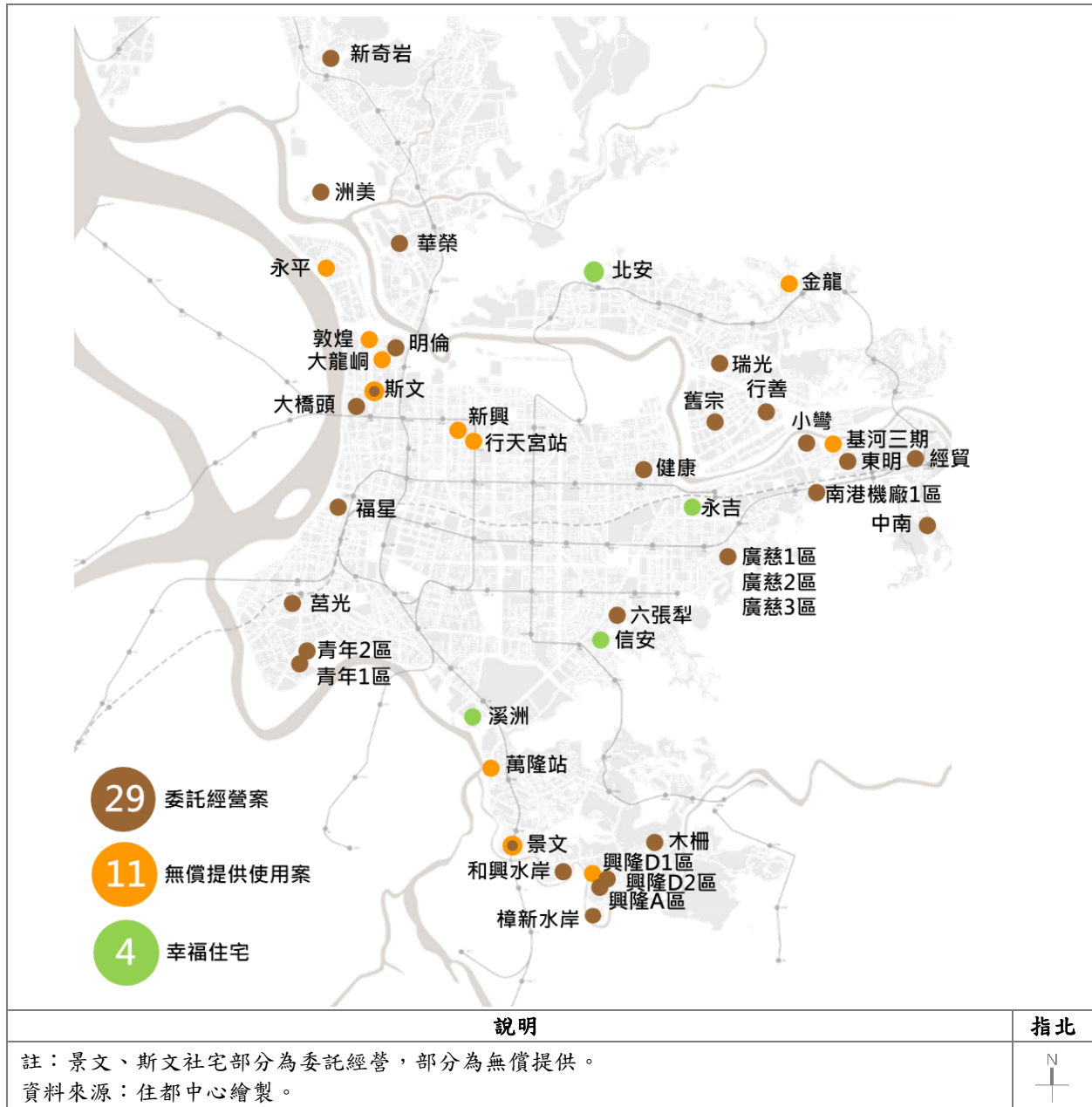


圖 2 114 年經營社會住宅位置圖

(1)委託經營管理

住都中心於 111 年 7 月 1 日起與市府簽訂「臺北市社會住宅委託經營管理行政契約」，並於 112 年 5 月完成第一次契約變更，爾後若有新增委託經營之社會住宅，將依循第一次契約變更模式，由市府行文中心辦理社宅案場增（修）訂事宜。

至 114 年 12 月底已承接瑞光、健康、舊宗、東明、中南、經貿、南港機廠、木柵、和興水岸、景文*、興隆 D2 區、興隆 A 區、

樟新水岸、青年 1 區、青年 2 區、莒光、福星、明倫、華榮、新奇岩、洲美、斯文*、大橋頭、廣慈 1 區、廣慈 2 區、廣慈 3 區、六張犁、小彎、行善等 29 處社宅、計 10,209 戶。(註：景文、斯文社宅部分為委託經營，部分為無償提供，故以*記號標示。)

(2)市有不動產無償提供使用經營管理

依設置自治條例第 27 條規定以無償提供使用方式交由住都中心經營管理，財產管理人變更為住都中心，租金收益作為社會住宅管理之組織營運財源，除與市府 111 年 5 月 30 日簽定「臺北市社會住宅市有不動產無償提供使用契約」，已詳列於契約上之標的物外，若有新增無償提供使用社宅，將以契約增（修）定方式辦理。至 114 年度經營管理 11 處(金龍都更分回戶、基河三期、興隆 D1 區、景文*、萬隆站、行天宮站、新興、大龍峒、永平、敦煌、斯文*)、計 1,085 戶。(*部分為委託經營、部分為無償提供)

(3)幸福住宅政策經營管理

因應都發局 113 年 1 月 4 日奉准之「幸福住宅」政策，業於 113 年 10 月 1 日與市府簽訂「臺北市幸福住宅委託經營管理行政契約」，比照社宅提供之家具項目辦理空間整備、招租、帶看屋、選屋、辦理入住及維修管理等相關作業，至 114 年底住都中心共計經管 4 處、157 戶。其中永吉都更分回戶、信安都更分回戶、北安都更分回戶、溪洲都更分回戶皆於 114 年完成點交入住。

2. 都更分回市有不動產出租管理

111 年 5 月 30 日臺北市政府財政局（下稱財政局）與住都中心簽訂「臺北市政府財政局經管都市更新分回市有不動產租賃契約」，係財政局經管都市更新已分回及預計分回之市有不動產以出租方式交由住都中心營運，非屬社宅業務，租賃標的使用主要為住宅單元暨車位及一般事務所等，實際提供之標的將視後續都更審議結果及個案實際分回房地情形調整之。截至 114 年底已承接寬心苑、友座哲園、台北星鑽，共 10 戶 9 車，皆已脫標。

3. 都更分回國有不動產出租管理

由住都中心擔任實施者之科技大樓站瑞安段公辦都更案，其管理單位國防部政治作戰局（下稱國防部）期望由專業單位協助資產活化，希望能借重住都中心之相關專業，雙方攜手合作。

112 年 9 月 1 日，雙方正式簽立委託經營合約，為期 10 年，由住都中心負責公開出租、公開抽籤、交屋點交、修繕管理、財產盤點、資產維護，及受託代理出席區分所有權人會議及管理委員會議等業務。112 年 11 月完成點交，期間國防部因應其內部需求收回部分委託經營戶數，截至 114 年底，承接店鋪 5 戶、辦公 59 戶和住宅 63 戶，共計 127 戶、57 席坡道平面車位，其中 50 戶住宅將作為現役官兵住宅政策使用，截至 114 年底，僅餘辦公 5 戶、車位 15 席尚招租中。

4. 社會住宅設備管理維護執行情形、住戶意見處理效率

住都中心委託專業物管團隊為各社宅案場提供房舍與公區設備報修受理服務。受理報修之案件排除保固期由營造廠負責修繕之案件，由社宅管理中心受理並安排現勘修繕之案件，114 年度總件數共計 5,226 件，整體達成率為 99.8% ($5,217 \div 5,226 * 100\%$)，相較 113 年度提升 1.6%。

另，專業物管團隊為各社宅案場之住戶提供生活相關服務，並透過住戶意見反應之受理與即時回應確保服務品質。114 年度總件數共計 3,860 件，於 7 日內回復案件數 3,667 件，整體達成率為 95% ($3,667 \div 3,860 * 100\%$)。並於 114 年 8 月 1 日至 8 月 31 日期間，於經管之社宅全面實施住戶滿意度問卷調查，114 年度社宅物管服務整體滿意度總平均為 89.5 分。

(二) 都市更新推動具體成果

住都中心為推動公辦都市更新政策，積極協助公有土地活化、整宅社區更新重建、及老舊民間社區進行公辦都市更新，以公開透明之權利變換方式推動，並以公開徵求出資者方式引入民間資金及技術，建立示範案例帶動地區更新意願，打造具公信力之專責機構

品牌，同時辦理都市更新之資料蒐集分析、研究規劃、可行性評估等，作為推動都更模式參考依據。

至 114 年底住都中心擔任公辦都更實施者共 30 案，以公開招商徵求出資者方式引入民間資金與技術，其中 16 案已與出資者簽約、1 案評選出最優申請人，成功吸引民間投資金額達 1,097 億元，並進行駐點服務、協助諮詢輔導等作業共 6 處，114 年度各案進度說明如下：

表 1 住都中心 114 年擔任公辦都更實施者案件一覽表

序號	案名(指定實施者時間)	基地屬性	114 年底進度	備註
1	捷運大直站北安段(105/09/05)	公有土地為主	-	111/04/09 取得使照
2	捷運科技大樓站瑞安段 (105/11/25)	公有土地為主	-	112/04/19 取得使照
3	敦南安和(106/11/16)	公有土地為主	-	112/07/18 取得使照
4	松山民權東(107/07/04)	公有土地為主	-	114/04/29、 05/06 (A、B 基地)取 得使照
5	信義三興(107/05/02)	公有土地為主	-	114/11/25 取得使照
6	忠孝懷生(107/05/30)	公有土地為主	興建工程階段	-
7	南港之星(105/11/25)	公有土地為主	興建工程階段	-
8	士林區小西街(109/09/07)	公有土地為主	都更審議階段	-
9	臺大紹興南街基地再生計畫 (104/05/29)	公有土地為主	都更審議階段	-
10	臺北車站特定專用區 E1E2 街廓 (108/07/23)	公有土地為主	都更審議階段	-
11	大安區辛亥段(109/08/06)	公有土地為主	都更審議階段	-
12	中山區正義段(109/12/21)	公有土地為主	前期規劃階段	-
13	中正區中正段(111/12/07)	公有土地為主	都更審議前置作業	-
14	中山區中山段(113/10/04)	公有土地為主	招商作業階段	-

序號	案名(指定實施者時間)	基地屬性	114 年底進度	備註
15	大安區信義市場(113/11/20)	公有土地為主	招商前置作業階段	-
16	斯文里二期(109/03/16)	整建住宅	都更審議前置作業	-
17	南機場單元三(一期 2、3 棟) (111/01/26)	整建住宅	都更審議階段	-
18	水源二三期(110/06/08)	整建住宅	都更審議階段	-
19	士林松柏(110/06/04)	民間社區	都更審議階段	-
20	中視新都會(南港產專區 9-2 單元) (110/12/28)	民間社區	都更審議前置作業	-
21	南港產專區 2-32 單元(113/07/01)	民間社區	招商前置作業階段	-
22	大直北安段東側(112/12/26)	民間社區	招商前置作業階段	-
23	大直北安段南側(112/12/26)	民間社區	招商前置作業階段	-
24	通化安和(114/02/26)	公有土地為主	招商作業階段	-
25	中山區長春段(114/04/23)	公有土地為主	招商作業階段	-
26	信義區虎林街(114/05/08)	民間社區	招商作業階段	-
27	南港產專區 2-25 單元(114/05/15)	民間社區	招商前置作業階段	-
28	南機場單元四(114/08/15)	整建住宅	招商前置作業階段	-
29	文山區埤腹新村(114/11/28)	公有土地為主	招商前置作業階段	-
30	信維整宅(114/12/29)	整建住宅	招商前置作業階段	-
合計：30 案		· 公有土地為主：18 案 · 整建住宅：5 案 · 民間社區：7 案	· 完工：5 案 · 興建工程：2 案 · 都更審議階段：7 案 · 都更審議前置作業：3 案 · 招商作業階段：4 案 · 招商前置作業階段：8 案 · 前期規劃階段：1 案	

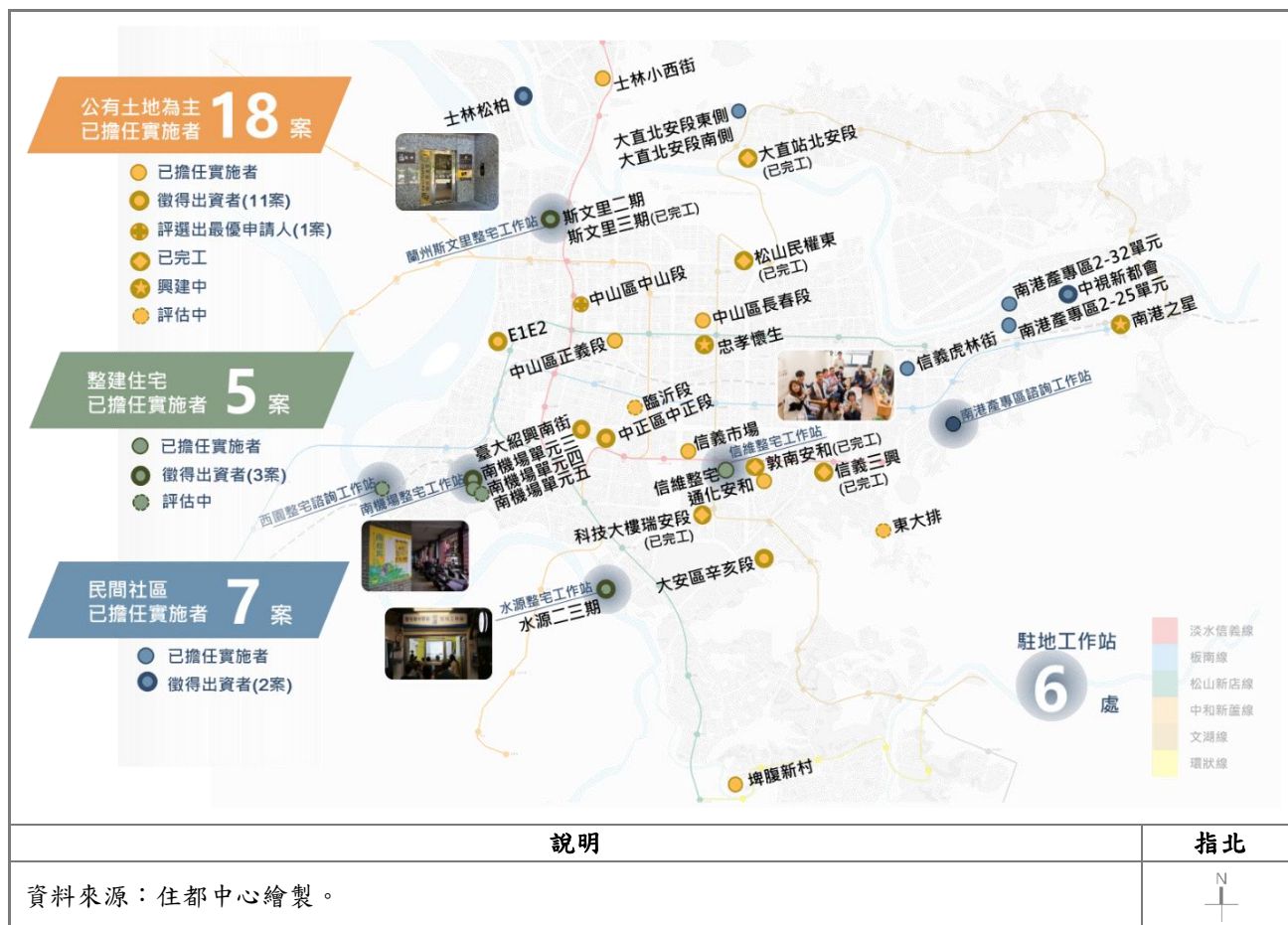


圖 3 住都中心擔任公辦都更實施者案位置圖

1. 公有土地為主之擔任公辦都更實施者案

104 年起依都市更新條例規定，由臺北市政府同意住都中心擔任公有土地為主公辦都更實施者，至 114 年底擔任實施者共 18 案。

- (1)已完工：計 5 案，捷運大直站北安段、捷運科技大樓站瑞安段、敦南安和、松山民權東、信義三興。
- (2)興建工程階段：計 2 案，忠孝懷生、南港之星。
- (3)都更審議階段：計 4 案，士林區小西街、臺大紹興南街基地再生計畫、臺北車站特定專用區 E1E2 街廓、大安區辛亥段。
- (4)都更審議前置階段：計 1 案，中正區中正段。
- (5)招商作業階段：計 3 案，中山區中山段、通化安和、中山區長春段。
- (6)招商前置作業階段：計 2 案，大安區信義市場、文山區埤腹新村。
- (7)前期規劃階段：計 1 案，中山區正義段。

(8)先期評估案(爭取擔任實施者):計3案,東大排、中正區臨沂案、自來水園區東南側案。

2. 整建住宅都市更新推動

南機場、蘭州斯文里、水源二三期、信維整宅及西園整宅為市府選定之重點公辦都更地區,為深入社區凝聚共識,減少住戶都更疑慮,住都中心104年7月、10月、107年9月、110年11月及114年4月起於基地或周邊設置駐地工作站,提供都市更新諮詢服務及不定期舉辦各式都更主題說明會,廣納住戶意見提供市府建議,後續則視個案情況協助成立更新會或推動公辦都更2.0專案、整建住宅專案(公辦都更7589),藉由工作站作為第一線與居民接觸的平臺,達到雙向溝通之效果,至114年擔任實施者共5案。

(1)都更審議階段:計2案,水源二三期整宅、南機場整宅單元三。

(2)都更審議前置階段:計1案,斯文里二期。

(3)招商前置作業階段:計2案,南機場整宅單元四、信維整宅。

(4)模擬選配階段(爭取擔任實施者):計1案,南機場整宅單元五。

(5)前期開發整合階段:計7案,南機場整宅單元一、南機場整宅單元二、南機場整宅單元六、南機場整宅單元七、蘭州國宅、斯文里一期整宅、西園整宅。

3. 民間公辦都更案意願整合及推動

住都中心依協助公辦都更累積的經驗,引導居民參與都市更新之觀念,109年8月29日起迄今,配合市府政策(公辦都更2.0、公辦都更7599、大直專案)及社區條件,量身規劃最適方案,透過各階段循序漸進的深入討論及意願蒐集,讓社區清楚了解未來更新的內容,使其凝聚參與共識。老舊民間社區亦可透過公辦都更提升居住的品質及安全,並帶動整體環境發展,進而達成都市活化的目標,至114年擔任實施者共7案。

(1)都更審議階段:計1案,士林松柏。

(2)都更審議前置階段:計1案,中視新都會(南港產專區9-2單元)。

(3)招商作業階段：計 1 案，信義區虎林街。

(4)招商前置作業階段：計 3 案，大直北安段東側、大直北安段南側、南港產專區 2-25 單元。

(5)公辦都更 7599 第三階段(爭取擔任實施者)：計 3 案，關渡捷運站南側、信義松信、信義永吉。

(6)公辦都更 7599 協助檢視案件：計 7 案，松山臺北機廠北側、文山再興中學東側、南港產專區 13-2 及 13-3 單元、松山東寧路東側案、木柵公園北側案。

4. 駐地諮詢及輔導民間諮詢服務

(1)駐地工作站

住都中心自 104 年起陸續設置駐地工作站，提供在地居民相關都市更新諮詢、意願調查及整合等服務，藉由工作站作為第一線與居民接觸的平臺，深入瞭解社區議題，114 年工作站設置包含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、水源整宅公辦都更駐地工作站、信維整宅公辦都更駐地工作站、南港產專區都更諮詢工作站及西園整宅都更諮詢工作站等共 6 處。

(2)諮詢服務

A.親訪電訪

提供民眾都市更新相關問題諮詢平台，減少資訊不對稱之情形，達到實質都市更新推動之目標，114 年統計親訪計 1,759 人次、電洽計 1,605 人次、LINE 諮詢計 1,542 人次，總計約 4,906 人次。

B.15 人法宣申請

109 年 12 月臺北市議會附帶決議請住都中心參與 15 人法宣協助宣導公辦都更政策，114 年參與 79 場法令宣導說明會，110 年累計至 114 年底共參加 273 場。

5. 都更資訊蒐集、研究、規劃、宣導及講習

114 年持續進行公辦都更案之案例資料庫建置，並就公辦都更執行課題進行研擬，及統計分析公辦都更案執行情形，作為後續業務推

動策略參考。

宣導及講習以 FB 臉書(發佈 177 則貼文、增加 1,644 人次，追蹤人數比 113 年成長 59%)、IG(154 篇貼文、累積 352 人訂閱)及 YouTube (上傳 34 支影片、增加 679 人訂閱，包含 4 支政策宣導影片)等平台進行業務宣導。並透過短期實習計畫、桌遊體驗活動(2 場)、國內參訪交流(8 場拜會請益、27 場訪商、6 場交流)、國外參訪(3 場)、參與老房子繪說故事成果展、博覽會、導覽活動 (財訊第七屆危老都更博覽會、打開台北_南機場整宅公辦都更駐地工作站及廣慈社會住宅)等方式，推廣住都中心業務及宣導市府政策方向。

(三) 業務推動及創新實踐

1. 配合市府各類型計畫推動

(1) 臺北市社宅統一登記平台

為提升臺北市社會住宅的申請效率與資料精準性，都發局與住都中心推動建置「臺北市社宅統一登記平台」，旨在解決過往民眾在各社宅招租時需重複填報資料的行政不便。透過整合登記、需求統計與一站式申請服務，平台預先建立「準申請人」資料庫，提供市民更便利且友善的數位化申請環境。

在行政成效方面，自動化審核機制與資料串接可有效減少人工初審負擔，並降低資料誤填率；行銷宣傳方面，針對數位落差族群，住都中心透過各區公所、社會局、教育局及原民會等跨單位合作辦理宣導，並設有櫃台提供說明，以提升弱勢族群的申請意願。行銷推廣則透過線上宣傳影片、自媒體及「安心樂租網」導流，並結合捷運車站、公車候車亭等大眾運輸場域廣告，強化政府資安機制與 MyData 授權安全性及便利性之宣傳，以提升民眾對系統的信任及黏著度。

(2) 社會住宅初步評估與公益設施規劃設計

住都中心為實踐居住正義與因應都市發展需求，114 年針對 12 件公辦都更案（大安區信義市場、南機場整宅單元四、南機場整宅單元五、南港產專區 2-32 單元、信維整宅、北投關渡站南側、文山區埤腹

新村、中正區臨沂段、通化安和、信義區虎林街、南港產專區 2-25 單元及中山區長春段) 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、交通動線分析與周邊環境影響，規劃幸福住宅與公益設施，並兼顧住宅需求與城市韌性發展，提出具體可行的建議方案。

2. 創新實踐作為

(1) 資產經營精進作為

A. 打造「不動產案件管理系統」

住都中心為全面提升資產管理效能，於 114 年度啟動都更分回不動產之「不動產案件管理系統」建置規劃，預計將現有及新承租之各類委託物件全面納入數位化管理，整合分散資訊，建立統一的管理標準與決策依據。

B. 從電話到通知單的用心轉變

為讓社會住宅及都更分回不動產之住戶可在自己的節奏下閱讀訊息，清楚了解應繳期限與相關說明，避免因工作或外出辦事等因素，電話難以接通，或因時間緊迫、表達方式不同等狀況，讓雙方在溝通中產生誤解與壓力，住都中心於 114 年將催繳方式由「電話提醒」轉為「寄發通知單」，給予住戶更大的回應空間，也讓資訊的傳遞更準確。

C. 因應民眾多元需求，新增線上預約看屋

為讓社會住宅之住戶有更流暢、更貼心的看屋體驗，住都中心於公文中新增線上預約 QR Code，不再受限於辦公時間或電話預約時段，讓看屋申請更加快速、省時與彈性，持續推動服務流程的優化與數位轉型。

(2) 公辦都更 7599 政策精進建議

住都中心透過公辦都更 7599 案例之檢視評估、進場協助、說明會參與、模擬選配辦理及招商等作業之經驗累積，針對社區申請 7599 專案前、後階段分述案件執行方向及實務課題進行建議，並針對部分

建議項目實際執行推動，以作為後續執行精進參考。

(3)整宅意願整合溝通作業說明

住都中心配合市府推動都市更新政策，積極投入南機場整宅、水源二三期整宅、斯文里整宅及信維整宅等老舊整宅社區整合作業，藉由社群平台與駐點服務，拉近與居民之間的距離，並透過社區頭人及地方意見領袖的力量，建立有效溝通，同時辦理相關說明會、專業講座，以及建立住戶產權及聯絡清冊，協助住戶更了解都更內容與自身權益，逐步建立穩定且有效之溝通機制。住都中心除展現整合成果，並落實市府推動「安居永續、共融更新」之政策目標。

(4)公辦都更創新作為研議

住都中心鑑於整合服務社區數量日漸增加，前期服務社區投入成本隨之攀升，為拓展收益來源，將陸續盤點尚未招商個案中所有權人不能或不願參與分配情形，規劃於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後發放補償金，並依權利變換方式分配更新後房地。

(5)招商機制精進作為

住都中心於 111 年轉型為行政法人，至 114 年為止，已成功招商 17 案，引入民間投資金額約新臺幣 1,097 億元，為持續強化住戶權益保障、促成實施者權責相符，並兼顧出資者投資風險平衡，將針對申請須知、契約、需求書等項目，滾動式修正與檢討。

並分別針對招商個案中權利變換實施、回饋不作為評分項目、需求說明、申請須知及契約權責等內容逐步精進優化；為培養案件執行之市場敏感度，住都中心主動與業界保持交流與互動，說明公辦都更招商機制，透過建議與回饋，適時校正與補充招商資訊。

貳、績效評鑑作業說明

一、法令依據

(一)、設置績效評鑑委員會

依臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 23 條及業務績效評鑑辦法(下稱評鑑辦法)第 2 條規定，市府應邀集有關機關代表、學者專家代表及社會公正人士，辦理住都中心之年度業務績效評鑑，並應設績效評鑑委員會(下稱評鑑委員會)，評鑑委員置 9 至 13 人，其中 1 人為召集人、一人為副召集人，由市府指派市府人員兼任，其餘委員由市府有關機關、相關領域之學者專家及社會公正人士派(聘)兼之。

(二)、績效評鑑作業程序

依行政院 111 年 8 月 24 日行政院人事行政總處修正之行政法人績效評鑑參考原則(下稱評鑑參考原則)第 8 點及評鑑辦法第 8 條規定，績效評鑑分為自評、複評及核定等程序。

1. 自評

由住都中心自行辦理，住都中心於會計年度終了，擬具年度營運績效評鑑自評報告(下稱自評報告)，經董事會通過後，併同年度決算書於評鑑年度次年 3 月底前提報市府複評。

2. 複評

係由市府收受自評報告後，交由評鑑委員會辦理複評，並提出評鑑意見，住都中心回復評鑑意見及擬具年度績效評鑑報告，於評鑑年度次年 4 月底前報市府核定。

3. 核定

市府收受住都中心年度績效評鑑報告後，於評鑑年度次年 6 月底前核定。

二、績效評鑑委員

114 年度績效評鑑係由第二屆住都中心績效評鑑委員會辦理複評，本屆委員共 11 人，任期為 114 年 1 月 14 日至 115 年 12 月 31 日，名單如

下：

(一) 召集人

李泰興委員(臺北市政府副市長)

(二) 副召集人

劉美秀委員(臺北市政府都市發展局副局長)

(三) 其他評鑑委員(委員順序依姓名筆劃排序)

1. 府內機關代表(3 位，原為周淑蕙委員、黃嫩雲委員、張英慧委員，因人事異動或職務調整等因素改聘名單如後)

- (1) 吳雅鳳委員(臺北市政府財政局專門委員)
- (2) 鄭益昌委員(臺北市政府地政局專門委員)
- (3) 萬柏洲委員(臺北市政府主計處專門委員)

2. 府外專家學者及社會公正人士代表(6 位)

- (1) 府外專家學者代表(5 位)

- A. 史維斌委員((退休)臺北市都市發展局主任秘書)
- B. 彭光輝委員(國立臺北科技大學建築系暨建築與都市設計碩士班榮譽教授)
- C. 彭建文委員(國立臺北大學不動產與城鄉環境學系聘任教授)
- D. 林淑雯委員(臺北市立大學城市發展學系暨研究所副教授)
- E. 劉惠雯委員((退休)臺北市都市發展局總工程司)

- (2) 府外社會公正人士代表(1 位)

- A. 張雨新委員(張雨新律師事務所)

三、114 年度績效評鑑作業辦理過程及內容

(一) 績效評鑑作業辦理過程

1. 依評鑑辦法第 6 條規定，由市府訂定住都中心績效評鑑項目、指標等，並請住都中心依規定時間提送自評報告，俾辦理後續評鑑

計畫。

2. 市府於 115 年 3 月 6 日召開住都中心業務績效評鑑工作小組會議，確認績效評鑑項目、權重及內容，並進行公辦都更業務實地訪視，由住都中心簡報說明「松山民權東公辦都更案」推動過程、建築規劃設計、各項建築標章爭取、公共設施空間優化項目及回饋、歷史資產修復與再利用等項目後實地走訪。
3. 115 年 3 月 24 日市府提供住都中心修正之 114 年度業務績效評鑑項目表。
4. 住都中心於 115 年 3 月 31 日提報自評報告至市府。
5. 市府於收受住都中心自評報告後，即彙整臺北市政府都市發展局各科室及臺北市都市更新處之初審意見，併同開會通知、自評報告送交各評鑑委員審閱。
6. 市府於 115 年 4 月 21 日召開績效評鑑委員會，聽取住都中心南港機廠社宅 1 區之園區規劃、入住身分類別、入住點交、管理課題等內容及進行實地訪視，及報告 114 年度業務及營運績效，並於答詢後進行評分。

(二) 績效評鑑內容

依行政法人績效評鑑參考原則第 7 點「績效評鑑內容依各該行政法人設置條例規定訂定（例如行政法人年度執行成果、營運或業務績效及目標達成情形、年度自籌款比率達成情形、經費核撥之建議等），監督機關並得審酌行政法人之組織特性增列。評鑑項目及目標之訂定，宜結合行政法人發展目標及年度營運（業務）計畫，並以具備代表性、客觀性、量化性、挑戰性及鑑別度等特性為原則，另得納入內部控制與稽核作業重大缺失，人事、採購、經費運用等內部管理事項重大違失情形及服務對象滿意度之評估，以作為營運（業務）績效改進之參考。」及住都中心業務績效評鑑辦法第 6 條規定「一、本中心年度執行成果之考核。二、本中心年度業務績效及目標達成率之評量。三、本中心年度自籌款比率達成率。四、本

中心經費核撥之建議。五、本中心所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之建議。六、其他本府認為應予納入之有關事項。」。

其績效評鑑項目、衡量指標及評分基準等，由市府依前項規定訂定 114 年住都中心績效評鑑項目，各項目內容如下表。

表 2 114 年住都中心績效評鑑項目表

評鑑項目	
年度執行成果之考核 (40 分)	1-1 住宅經營管理具體成果
	1-2 都市更新推動具體成果
年度業務績效及目標 達成率之評量(30 分)	2-1 住宅委託管理營運檢核
	2-2 都市更新實行情形
年度自籌款比率達成 率及運用情形(15 分)	3-1 自籌款收入達成率及執行率
	3-2 財務成果分析與規劃
組織內控與稽核作業 (10 分)	4-1 行政制度建構作業情形
	4-2 內控制度與稽核作業精進作為
其他有關事項(5 分)	5-1 依當年度工作小組會議裁示事項或前一年 度委員建議事項與改善對策

(三) 評分計算方式與等第標準

住都中心 114 年績效評鑑項目以 100 分為滿分，評鑑委員依各項衡量指標之給分採計至小數點後第二位，而總分計算方式為將各委員衡量指標各項給分合計後平均(採計至小數點後二位，小數點後第三位四捨五入)計算出各衡量指標評分後，再將其加總後即為總分。並參照行政法人績效評鑑參考原則(111 年 8 月 24 日行政院人事行政總處總處組字第 1112001181 號函修正部分規定)規範等第原則，依下列評鑑結果轉換為等第：

1. 優良：總分達 85 分以上者。
2. 良好：總分達 70 分以上未滿 85 分者。
3. 待加強：總分未滿 70 分者。

參、評鑑結果及審查意見與回應

評鑑項目	績效指標	評鑑會委員意見	評鑑審查意見回應	評分
年度執行成果之考核(40分)	1-1 住宅經營管理具體成果	1. 目前社宅管理同時使用多種不同功能之系統考量社宅量體龐大，建議可研議將各管理系統功能整合，以提升管理效率。	1. 現行各系統依不同業務需求逐步建置，具其階段性功能與目的。惟系統整合涉及既有架構調整、資料介接及資安等面向，所需經費及作業成本龐大，仍須審慎評估。後續將與都發局共同研商整合可行性，以提升管理效能。	36.70
	1-2 都市更新推動具體成果	2. 都市更新業務為目前擔負住都中心財務平衡及盈餘之重點事業項目，建議住都中心持續提升執行案件數量，另就都更相關評鑑項目可研議標準上修並納入質化評量，以符合政策目標及社會期待。	2. 將持續拓展都更業務案源，增加案件數量與服務效能。	
年度業務績效及目標達成率之評量(30分)	2-1 住宅委託管理營運檢核	社宅經營管理方面，建議住都中心就相關陳情案件回復效率研議改善措施，可思考導入人工智慧簡化管理成本之可能性，並分析人員異動原因，以提升社宅營運穩定性。	有關陳情案件處理已於115年4月1日起由本中心直接受理，並指派專人稽催之追蹤制度，有效提升整體回復效率。另人工智慧應用，考量建置費用龐大，後續將納入整體規劃，審慎評估其效益與可行性。	23.60
	2-2 都市更新實行情形			
年度自籌收入及財務情形(15分)	3-1 自籌款收入達成率及執行率	住都中心 114 年度財務表現仍維持獲利能力，惟純益率仍有逐年下降趨勢，建議在法規允許之範疇內積極尋找具加值潛力之市場，提升獲利能力，並確實管控成本，以確保長期營運穩定；另財務相關評鑑指標，建議滾動式調整以維持鑑別度。	為確保長期營運穩定，提升獲利能力，並確實管控成本： 1. 業務面： (1) 都更業務： A. 積極盤點國(市)有土地並整合周邊社區以拓展案源。 B. 持續了解市場動態，滾動精進評估方案與招商條件，並綜合考量住戶需求及出資者投資風險，提出具穩定性之招	12.29
	3-2 財務成果分析與規劃			

評鑑項目	績效指標	評鑑會委員意見	評鑑審查意見回應	評分
			商方案。 C. 盤點尚未招商個案中，所有權人不能或不願參與分配情形，評估以權利變換方式分配更新後房地，以拓展收益。 (2) 住宅業務： A. 社宅業務：在拓展收益來源對象，希冀市府在政策推動下，在無償提供使用社宅及幸福社宅這二類，能多配置予中心，以增加固定利潤。 B. 住宅業務：這類型非為市府政策委託，而屬中心自主開拓財源對象之代租代管業務。中心自當戮力開拓此市場、積極爭取，增加及創造另一財源，如國防部及財政局的都更分回房地委託中心代租代管。 2. 管理面：成本控管、落實預算管理，預算編列嚴謹外，日常支用更應符合預算。目前朝精實收支成本管控，有效執行預算管理，未來擬建置預算管理系統，確保獲利狀況穩定，杜絕不必要支出產生。 3. 有關財務評鑑指標滾動調整建議，建請委員滾動修正目標值同時，能考量社宅業務，是市府以委託經營賸餘款需繳回方式，為無利潤之財務基礎。	
組織內控與稽核作業(10分)	4-1 行政制度建構作業情形 4-2 內控制度與稽核作業精進作為	整體而言，住都中心 114 年度在有限的人力資源及財務能力下，仍在各項業務取得穩定成果，並協助市府推動住宅及都市更新相關政策，其專業表現值得肯定。	謝謝委員的肯定，在人力及財務能力皆有限之情況下，中心在各項業務仍取得穩定成果之下，尚需再精進留才策略方面及提升獲利能力，精實預算管理亦為持續執行目標之一。	8.68

評鑑項目	績效指標	評鑑會委員意見	評鑑審查意見回應	評分
其他有關事項 (5分)	5-1 依當年度工作小組會議裁示事項或前一年度委員建議事項與改善對策	-	-	4.06
小計			85.33 分	

肆、總評

一、年度評鑑等第

優良（85.33 分）。

二、結語/評語

整體而言，臺北市住宅及都市更新中心 114 年度在有限的人力及財務條件下，社宅經營管理及都市更新推動兩大業務仍取得穩定成果，其專業表現值得肯定。

社宅經營管理方面，針對啟用流程與接管作業已建立完整機制，建議持續提升住戶意見及報修案件處理效率，並研議不同管理系統功能整合，以簡化管理成本。

都市更新推動方面，儘管面臨市場變動挑戰，仍積極提供行政協助與跨部門溝通，展現專業中立角色。都更業務為目前擔負住都中心財務平衡及盈餘之重點事業項目，儘管已有穩定成果，仍建議持續提升執行量能，以符合政策目標及社會期待。

住都中心 114 年度財務表現仍維持獲利能力，整體收支亦符合行政法人自籌規範，惟為確保長期營運，期許住都中心積極優化自身獲利能力，提升人力及財務條件，成為更具規模及穩定性的專業機構。

三、綜整評鑑委員會建議事項

評鑑委員會對住都中心 114 年度業務執行成果建議事項如下：

1. 請住都中心依委員所提詢問及意見，審酌實際運作情形回覆說明於績效評鑑報告。
2. 今年度委員考核評分總分為 85.33 分，依照行政法人績效評鑑參考原則屬於「優良」等第。
3. 有關住都中心所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之建議，請住都中心依人事管理規章規定，以上開評鑑結果及個別同仁表現綜合評估獎勵額度。

附件

附件 1 臺北市住宅及都市更新績效評鑑辦法

中華民國 111 年 6 月 7 日臺北市府(111)府法綜字第 1113021837 號令訂定發布全文十一條

第一條

本辦法依臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例第二十三條第二項規定訂定之。

第二條

臺北市府（以下簡稱本府）為辦理臺北市住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）之年度業務績效評鑑（以下簡稱績效評鑑）作業，應設績效評鑑委員會（以下簡稱本會）。

本會置委員九人至十三人，其中一人為召集人，一人為副召集人，均由市長指派本府簡任十職等以上人員兼任；其餘委員由本府就下列人員聘（派）之；改聘（派）及補聘（派）時，亦同：

- 一、都市發展、財政、地政、主計或研考等有關機關代表二人至四人。
- 二、住宅、都市更新、都市計畫、建築、地政或財務會計等相關領域之學者專家代表四人至五人。
- 三、社會公正人士一人至二人。

前項第二款及第三款之委員人數，不得少於總人數二分之一；且全體委員任一性別之委員人數，不得少於總人數三分之一。

委員均為無給職。

第三條

委員任期二年，期滿得續聘（派）一次。但前條第二項第一款之委員，應依職務異動改派，且不受續派次數限制。

委員因故出缺時，由本府於二個月內補聘（派）之，其任期至原任期屆滿為止。

第四條

委員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；其利益迴避準用臺北市住宅及都市更新中心董事監事利益迴避準則之規定。

第五條

本會會議由召集人召集之，並為會議主席；召集人請假或因故未能行使職權時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均請假或因故未能行使職權時，

由委員互推一人代理之。

本會會議應有過半數委員之出席始得開會；其決議應有出席委員三分之二以上之同意。

前項應出席或已出席委員人數之計算，不包括應迴避或已迴避之委員。

委員應親自出席本會會議，不得委託他人代理出席。但第二條第二項第一款之委員，未能親自出席時，得指派代表出席，並參與會議發言及表決。

第六條

績效評鑑之內容如下：

- 一、本中心年度執行成果之考核。
- 二、本中心年度業務績效及目標達成率之評量。
- 三、本中心年度自籌款比率達成率。
- 四、本中心經費核撥之建議。
- 五、本中心所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之建議。
- 六、其他本府認為應予納入之有關事項。

第七條

績效評鑑以書面審查為原則，必要時，得經本會決議為實地訪視。

本中心應配合辦理績效評鑑作業，並提供所需資料。

第一項實地訪視，應有三位以上之委員出席。

第八條

績效評鑑辦理程序如下：

- 一、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三月底前報本府。
- 二、複評：本府收受前款自評報告後，應交由本會辦理複評。複評時應參酌自評報告及其他相關資料，提出評鑑意見。本中心應回復評鑑意見，並於評鑑年度次年四月底前，擬具年度績效評鑑報告（以下簡稱績效報告）報本府核定。
- 三、核定：前款績效報告，應於評鑑年度次年六月底前核定。

本中心應於績效報告核定後二週內，依政府資訊公開法相關規定主動公開。本府應於評鑑年度次年八月底前，就績效報告提交分析報告，送臺北市議會備查。

第九條

委員及參與績效評鑑相關人員，因執行評鑑工作而知悉或持有之各項資訊，應負保密義務。

第十條

本府應參考績效報告，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，並得訂定適當期間，要求本中心就績效報告所提尚待改善事項加強辦理，或為其他必要之處理。

本中心應就績效報告所提尚待改善事項，研提具體改進措施及期限，並納入次年度業務計畫。

第十一條

本辦法自發布日施行。

附件 2 臺北市政府初審意見

項次	評鑑項目	績效指標	衡量項目	機關初審意見
1	年度執行成果之考核 (40分)	1-1 住宅經營管理體成果	1-1-1 住宅政策推動成果	一、住都中心114年度協助本府推動多項住宅相關專案政策，包含統一登記平台建置、社宅冷氣租賃、空戶候補名單收件方式精進，協助提升本市住宅資源配置效率及社宅居住品質，其成果尚屬良好，說明如下： ✓ 有關統一登記平台建置，住都中心於114年12月30日完成上線，符合當年度目標。 ✓ 住都中心114年推動本市社宅冷氣「以租代買」精進方案，不僅降低市府後續維修成本與人力負擔，亦可以減輕住戶一次性金額購買冷氣與後續設備保養的支出負擔，有助於社宅長期營運。 ✓ 住都中心114年度精進空戶候補名單收件機制，原先僅受理郵件申請，現已擴大為郵件、臨櫃及線上三種收件方式，提升民眾辦理便利性，並於每年6月及12月辦理提前盤點名單作業，提升候補入住效率。 二、住都中心近年住宅部門人員異動頻繁，114年度在執行社宅經營管理業務之餘，亦協助推動本府住宅政策，取得上述專案成果，予以肯定，同時為協助住都中心持續精進，提供改善建議如下： ✓ 探討統一登記平台辦理過程，其提案內容常有論述不清楚或配套措施未完備問題，致多次與府內業務單位來回討論，建議後續類此政策方案提出前加強留意內容品質。 ✓ 住都中心114年度就社宅管理費拆分原則提出精進方案，惟所提方案多為自住宅基金挹注經費，建議住都中心再就精簡管理成本面向思考，以提升住宅基金經費運用效率。 ✓ 有關田園城市部分，住都中心114年度社宅農園開放認養進度仍有改善空間，例如和興水岸社宅起租10個月後始開放認養等，建議住都中心可精進社宅農園認養機制，以確保本市田園城市政策在社宅中推動成果及執行效率。 ✓ 目前社會住宅租金委託之管理維護案，歷經多處案場實際營運後，人力配置及相關費用尚未見具

項次	評鑑項目	績效指標	衡量項目	機關初審意見
				體精進措施或檢討成果，費用調整多以物價上漲及人事成本增加為由說明；建議應就經費使用內容提出明確項目分類及支出一覽，以提升財務透明度及管理效能。另考量社會住宅經營管理已具一定規模，宜導入規模經濟之管理思維，針對共通性或重複性支出項目，評估跨案場整合及資源共享之可行性，除全權委託物業管理外，住都中心是否尚有其他可自行調整或優化之作為，亦請一併納入檢討。 ✓ 無償提供住都中心經營管理部分，租金訂定及收取均由住都中心自行評估運用，惟該等案場仍為社會住宅，仍應符合《住宅法》及《臺北市社會住宅出租辦法》之規定，並與都市發展局整體社會住宅政策方向保持一致。本次大龍峒社會住宅租金檢討作業中，就租金計算方式、依據及調整幅度，經多次溝通仍存在認知差異，且作業期程未能妥善掌握，建議加強相關人員之教育訓練與制度理解，以利後續各案場租金檢討作業順利推動。 ✓ 社會住宅之出租對象及租金制度，自《臺北市社會住宅出租辦法》發布以來未有重大調整，惟114年間都市發展局仍多次接獲民眾反映，經向住都中心洽詢後，仍被轉請自行向都市發展局確認適用資格及租金規定，顯示住都中心對相關制度掌握仍有不足。倘對經營管理之社會住宅制度理解不夠完整，恐影響其對外服務品質及政策執行一致性。 三、社會住宅政策之推動，應仰賴經營管理單位回饋實務執行經驗，作為制度檢討與優化依據，目前自評報告指出社宅因其性質造成管理成本較高的問題，惟未見具體改善措施，考量住都中心為行政法人，具備相對彈性之運作機制，建議應提出更具體可行之精進策略，以強化政策落實及經營管理效能。
			1-1-2 住宅租賃營運成效	住都中心114年度社宅入住率及候補名單建置情形符合目標值，就住都中心自評結果無意見。



項次	評鑑項目	績效指標	衡量項目	機關初審意見
		1-2 都市更新推動具體成果	1-1-3 住宅租金收繳達成率	住都中心114年度社宅租金收繳率符合目標值，就住都中心自評結果無意見。
			1-2-1 當年度公有土地為主之擔任公辦都更實施者案總案件數	由都市更新處同意住都中心擔任實施者之公有土地為主案件為10案，另有8案為其他局處案件，依該中心自述之資料已達成114年之目標值。
			1-2-2 整建住宅都市更新推動總處數(含輔導及駐點)	由住都中心協助推動之整宅案件為5處，114年實際數及說明已達成114年目標值。
			1-2-3 民間公辦都更案推動總案件數(含評估中及擔任實施者)	由都市更新處同意住都中心擔任實施者之民間推動案件，及住都中心協助整合推動之案件共計15案，114年實際數已達成114年目標值。
			1-2-4 駐地諮詢及輔導民間諮詢服務	駐點工作站114年實際數及說明符合進度；諮詢服務依該中心自述之資料已達成114年之目標值。
			1-2-5 都更資訊蒐集、研究、規劃、宣導及講習	114年統計分析公辦都更案執行課題、政策精進說明符合進度，相關宣傳依該中心自述之資料已達成114年之目標值。
2	年度業務績效及目標達成率之評量(30分)	2-1 住宅委託管理營運檢核	2-1-1 住宅設備維護執行效率	一、量化報修數據部分，就住都中心自評結果無意見，惟建議相關說明應以報修系統為準，因外部因素影響須排除部分，則應建立明確排除標準，並提供佐證資料。 二、經檢視自評報告，社宅公安、消防申報及昇降設備許可皆於效期內辦理完成，另115年更建立管理之標準作業流程。 三、惟涉及資本門預算代辦採購部分，住都中心採購流程至114年12月始辦理，使114年底尚未完成請款程序，相關預算執行率整體為0，考量114年度係首次編列資本門預算由住都中心代辦採購，請住都中心優化相關採購期程控管。
			2-1-2 住戶意見處理效率	一、依「臺北市政府及所屬各機關受理人民陳情案件注意事項」第14點規定，各機關受理人民陳情案件處理時限為六個工作日，考量社宅案件量龐大，且陳情內容較多元，本評鑑項目已將回復期限標準調整為7個工作日。 二、住都中心於115年4月起已納入本市1999陳情系統，可自行透過系統收案並回復陳情人，相較原先由都市

項次	評鑑項目	績效指標	衡量項目	機關初審意見
				發展局自系統收案後，再以公文函轉陳情案件之模式，人力及行政成本皆有顯著降低，住都中心亦能更有效率地處理相關陳情。 三、住戶意見及相關民眾陳情案件，若辦理期程過長可能導致重複陳情，或無法即時處理緊急需求，且對外界觀感亦有不良影響，建議住都中心研議加強相關陳情或意見反映案件期程控管，持續精進處理效率及品質。
			2-1-3 住戶滿意度問卷調查	住都中心自評結果符合目標值，無意見。
			2-1-4 不動產及設備財產管理	一、依據都市發展局核對住都中心陳報之114年度盤點報告，明倫社宅及行善社宅尚有動產未盤得。明倫社宅未盤得之品項經現場勘查發現，物管未落實盤點作業，導致現勘會議無法與相關科室釐清及核對未盤得之動產；行善社宅未盤得之品項經現場勘查發現，物管盤點方式錯誤，未依清冊品項規格盤查。 二、以上2處社宅財產盤點作業尚有改善空間，建議加強督導及教育物管落實盤點作業。
		2-2 都市更新實行情形	2-2-1 都市更新先期規劃或可行性評估	本項為住都中心對於潛在案件進行先期規劃或可行性評估，依該中心自述之資料已達成114年之目標值。
			2-2-2 實施都市更新法定程序作業	由都市更新處同意住都中心擔任實施者之案件為7案，114年實際數及說明已達成114年目標值。
			2-2-3 公辦都更招商作業	由都市更新處同意住都中心擔任實施者之案件為7案，114年實際數及說明已達成114年目標值。
			2-2-4 都市更新興建工程作業	由都市更新處同意住都中心擔任實施者之案件為4案，並有案件得到國家級獎項，114年實際數及說明已達成114年目標值。
3	年度自籌收入及財務情形(15分)	3-1 自籌款收入達成率及執行率	3-1-1 全年度自籌款收入占全年度支出比率達82%	住都中心自評結果符合目標值，無意見。
			3-1-2 全年度自籌款收入執行率達82%	住都中心自評結果符合目標值，無意見。
			3-2-3 年度自籌款資金運用及盈虧情形	住都中心既依業務推動需求投入相關支出，雖整體盈餘相對有限，惟仍維持正數，顯示尚具基本營運成果。惟考量資金運用規模龐大，後續仍建議持續檢視各項業務之成本

項次	評鑑項目	績效指標	衡量項目	機關初審意見
				控管及資源配置效率，適度提升資金運用效益，以強化整體經營績效及盈餘能力。
		3-2財務成果分析與規劃		一、查114年度決算書，流動資產增加比率為52.34%，請住都中心評鑑會議後納入修正評鑑報告。 二、近3年度簡明收支營運表(附件2，4-7)，112年業務收入732,661千元至114年業務收入1,935,357千元，雖增加2.64倍，但稅後賸餘卻下降約68%$((21,878/68,268)-1=-0.68)$，使純益率由112年9.32%降至114年1.13%，逐年遞減。雖維持獲利能力，仍建請住都中心積極籌劃財源。 三、查114年度營運績效評鑑自評報告(附件2，4-9)，A(A)a. 流動資產增加，主因係新增國防部委託代辦住宅裝修款3.04億元及尚未繳回社宅賸餘款較去年增加2.6億，銀行存款增加所致。查114年度賸餘款繳回預算數為978,373,320元，但決算數僅775,509,252元，較預算數少202,864,068元，建請就各基地收入面與支出面預算數與實際數之差異作通盤檢討。 四、就社宅之財務成果而言，114年較113年雖經管戶數增加，業務收入亦隨之成長，惟業務成本及費用之增幅更為顯著，致整體經營效益未能提升，亦未充分發揮規模經濟效益；另回溯113年與112年之經管情形，亦呈現營業成本增幅高於收入成長幅度之趨勢。 五、儘管住都中心因其行政法人之組織型態，被賦予之任務多具公益性，仍應具備獨立營運之能力，114年度純益率及償債能力等相關指標皆有下降趨勢，建議研議改善方式，以確保營運穩定性。
4	組織內控與稽核作業(10分)	4-1行政制度建構作為	4-1-1 依自治條例規定報請市府備查/核定項目	住都中心114年度修訂之章程及規章均依自治條例報請本府核定或備查，惟所送之文件偶有文字誤繕，格式錯亂之情形，文書品質尚有改善空間。
		4-2 內部控制與稽核作業精進作為	4-2-1 年度稽核作業執行結果	一、住都中心之內部控制制度至114年度完成第三版優化，其制度已相對完善，透過內部稽查機制從不同面向進行自我檢視，除了獨立運作外，更可自主成長。 二、惟遇有議會索資案件或審計單位調查，時有遲交資料之情形，建議可研議加強相關案件之作業期程控管。

項次	評鑑項目	績效指標	衡量項目	機關初審意見
			4-2-2 稽核缺失改善情形	住都中心就其內部稽核所發現之缺失均改善完成，更納入次年度強化追蹤項目，予以肯定。
5	其他有關事項 (5分)	5-1依當年度工作小組會議裁示事項或前一年度委員建議事項與改善對策		一、住都中心於自評報告中訂定之中長期目標及推動策略尚屬完善，期許住都中心能透過具體措施達成預期之成效。 二、人事方面，住都中心已依前一年度委員意見於人事管理規章明訂員工獎勵機制，惟人力仍有頻繁更替情形，建議持續精進，以延攬專業人才提升營運績效。 三、財務規劃方面，仍建議住都中心持續研議獲利及償債能力之改善作為，以利長期營運。 四、另外就住宅經營方面，目前委託經營或無償提供使用之社宅，已有部分需要規劃大量設備汰換或修繕，建議住都中心就社宅建築物之各生命週期研擬完善之修繕計畫，並確實編列預算。



facebook



Youtube



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

