

臺北市住宅及都市更新中心

111 年度績效評鑑報告

監督機關：臺北市政府

日期：112 年 4 月

臺北市政府 112 年 5 月 31 日府授都綜字第 1123034488 號函核定

目錄

壹、前言.....	1
一、業務範疇.....	1
二、組織架構.....	2
三、111 年度業務執行成果簡述	3
貳、績效評鑑作業說明	14
一、法令依據.....	14
二、績效評鑑委員	15
三、111 年度績效評鑑作業辦理過程及內容.....	16
參、評鑑結果.....	19
肆、總評.....	24
一、年度評鑑等第	24
二、結語/評語	24
三、綜整評鑑委員會建議事項	24
附件	
附件 1 臺北市住宅及都市更新績效評鑑辦法	25
附件 2 臺北市政府初審意見	28

壹、前言

臺北市政府(下稱市府)近年大量興建社會住宅以滿足居住需求，惟面對於公務機關資源有限，為實現居住正義，提升社會住宅居住品質並加速臺北市都市再生腳步，市府將現有之財團法人臺北市都市更新推動中心(以下簡稱都更中心)轉型為行政法人之組織，於 111 年 5 月 12 日成立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，以更具彈性之人事、會計、採購制度，及更完善之監督機制，達到專業化提升經營效能之目的。

市府為住都中心之監督機關，依 110 年 12 月 20 日臺北市政府(110)府法綜字第 1103055930 號令制定公布「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 23 條第 2 項規定，訂定臺北市住宅及都市更新中心業務績效評鑑辦法(下稱評鑑辦法)，據以辦理中心之績效評鑑。

市府於 112 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 10 日提供住都中心修正之 111 年北市住都中心績效評鑑項目表，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」、「經費核撥之建議」、「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 111 年業務及營運績效。

住都中心 111 年度績效評鑑結果為 88.68 分，等第為優良。評鑑委員對於住都中心 111 年度成立首年之業務及營運績效給予肯定，並提出後續社會住宅經營管理維護、都市更新業務推動、評鑑指標等各事項提供建議，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。

配合業務執行需要，依住都中心組織章程設立行政管理部、綜合事業部、工務部及資產經營部等 4 個部門，並依業務需要分組執行；截至 111 年 12 月 31 日止現職員工數為 85 人(111 年度預算員額為 110 人)。

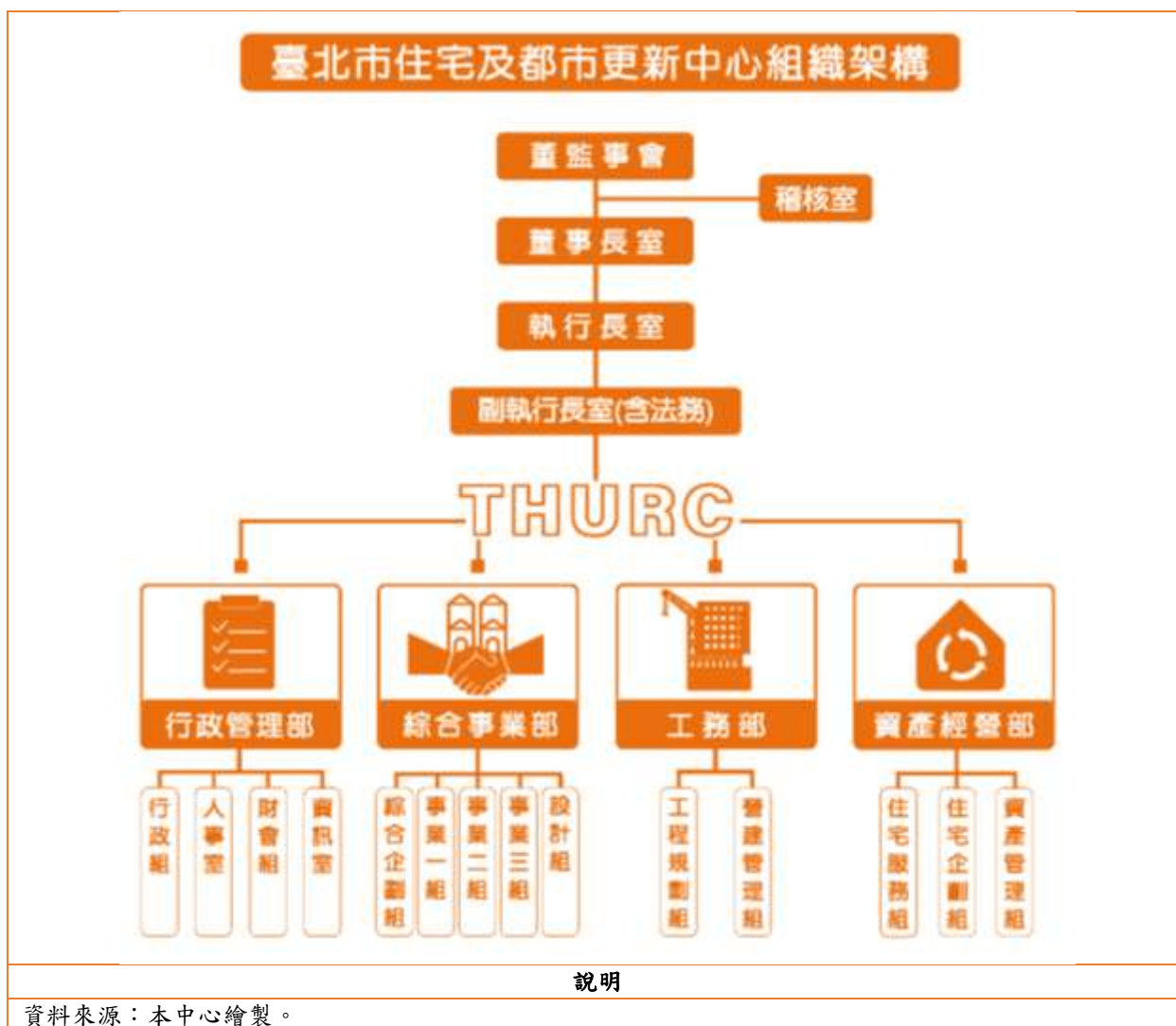


圖 1 組織架構圖

三、111 年度業務執行成果簡述

(一) 住宅經營管理具體成果

1. 社會住宅營運管理

主要分為委託經營管理(行政契約)及市有不動產無償提供使用 2 類、111 年度共經營管理 16 處計 2,541 戶，原業務為社會住宅管理維護，後續增加承租戶續約及租金收取業務，由招租、簽約、收租到管維一貫化作業等。

(1) 委託經營管理(行政契約)

住都中心(前身為財團法人臺北市都市更新推動中心)自 109

年起承接木柵、明倫、瑞光等 3 案社會住宅業務管理作業，原委託經營管理行政契約至 111 年 6 月 30 日止，運作情形穩定；然轉型為行政法人後，依臺北市政府 111 年 6 月 24 日府授都服字第 1130488162 號公告函，於 111 年 7 月 1 日起簽訂「臺北市社會住宅委託經營管理行政契約」，除原經管木柵、明倫、瑞光等 3 案，於 111 年度陸續承接健康、青年社宅 1 期、興隆 D1、洲美、敦煌、萬隆、新興、大橋頭、景文、金龍、斯文里三期等社會住宅，共計 9 處、1,871 戶。

(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提供住都中心，財產管理人變更為住都中心，交由住都中心經營管理，租金收益做為住都中心社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，每年新增之新建完成之都更分回無償提供使用社宅戶，將以契約增(修)定方式辦理(如：112 年度新增萬隆段及犁和段)，111 年度經管 9 處共計 670 戶。

2. 都更分回市有不動產出租管理

111 年 5 月 30 日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」，係本市財政局經管都市更新已分回及預計分回之市有不動產提供住都中心使用，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。

111 年度原預計承接北投區崇仰段、萬華區莒光段、信義區虎林段、大安區懷生段等 4 處都更分回住宅出租作業，計 20 戶，負責公開出租、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。惟至 12 月底前因各都更案工程進度延遲，僅交付辦理北投區崇仰段案 1 戶(住

宅)暨車位，已與承租人完成簽約，租期自 112 年 1 月 1 日起，為期五年租約，另原預定萬華區莒光段(6 戶)、信義區虎林段(10 戶)及大安區懷生段(3 戶)等 3 案，配合實施者工程進度，財政局移交期程擬延後至 112 年度承接。



圖 2 111 年經營社會住宅位置圖

(二) 都市更新推動具體成果

住都中心為拓展執行多元推動都市更新模式，執行公辦都市更新招商案、公辦都更 2.0 專案試辦計畫及提供民間社區都更諮詢輔導；並以打造具公信力之臺北市住宅及都市更新專責機構品牌為目

標，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。



圖 3 本中心擔任公辦都更實施者案位置圖

111 年度擔任公辦都更實施者共 22 案，進行駐點服務、協助諮詢輔導等作業共 6 處，111 年度各案進度說明如下：

表 1 本中心擔任公辦都更實施者案件一覽表

序號	案名	基地屬性	公辦都更政策	資金來源	案件進度
1	捷運大直站北安段	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	已完工
2	捷運科技大樓站瑞安段	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	興建工程階段
3	敦南安和	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	興建工程階段
4	信義三興	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	興建工程階段
5	忠孝懷生	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	興建工程階段
6	松山民權東	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	興建工程階段
7	南港之心	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	興建工程階段

序號	案名	基地屬性	公辦都更政策	資金來源	案件進度
8	中正區臨沂段	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	審議階段
9	士林區小西街	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	審議階段
10	警察局社正路警察宿舍	公有土地為主	公辦都更 1.0	警察局出資實施	審議階段
11	臺大紹興南街基地再生計畫	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	審議及招商階段
12	臺北車站特定專用區 E1E2 街廓	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	招商階段
13	大安區辛亥段	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	招商前置階段
14	中山區正義段	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	前期規劃評估階段
15	南港產專區 2-S1 單元(磚仔窯)	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	前期規劃評估階段
16	中正區中正段	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	招商前置階段
17	斯文里二期	整建住宅都市更新	公辦都更 1.0	中心自行實施	審議階段
18	南機場單元三(一期 2.3 棟)	整建住宅都市更新	公辦都更 2.0	招商徵求出資者	審議階段
19	水源二三期	整建住宅都市更新	公辦都更 2.0	招商徵求出資者	審議及招商階段
20	松柏大廈	民間社區公辦都更	公辦都更 2.0	招商徵求出資者	審議及招商前置階段
21	中視新都會	民間社區公辦都更	公辦都更 2.0	招商徵求出資者	前期規劃評估階段
22	廣慈社宅西側	民間社區公辦都更	公辦都更 2.0	招商徵求出資者	前期規劃評估階段
合計：22 案		· 公有土地為主：16 案 · 整建住宅：3 案 · 民間社區：3 案	· 公辦都更 1.0：17 案 · 公辦都更 2.0：5 案	· 招商徵求出資者：20 案(已徵得 9 案，序號 1~7、11、12) · 警察局出資實施：1 案 · 住都中心自行實施：1 案	· 已完工：1 案 · 興建工程階段：6 案 · 審議階段：5 案 · 審議及招商階段：2 案 · 招商階段：1 案 · 招商前置階段：2 案 · 審議及招商前置階段：1 案 · 前期規劃評估階段：4 案

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共 16 案(1 案由警察局出資實施；15 案招商徵求出資者)，其中 9 案已與出資者簽約，帶動民間投資金

額達 795 億元。

- (1)已完工：計 1 案，捷運大直站北安段。
- (2)興建工程階段：計 6 案，捷運科技大樓站瑞安段、敦南安和、信義三興、忠孝懷生、松山民權東、南港之心。
- (3)都更審議階段：計 4 案，中正區臨沂段、士林區小西街、警察局社正路警察宿舍、臺大紹興南街基地再生計畫。
- (4)招商作業階段：計 1 案，臺北車站特定專用區 E1E2 街廓。
- (5)招商前置階段：計 2 案，大安區辛亥段、中正區中正段。
- (6)前期規劃評估階段：計 2 案，中山區正義段、南港產專區 2-S1 單元（磚仔窯）
- (7)先期評估案：計 1 案，信義市場。

2. 整建住宅都市更新推動

南機場、蘭州斯文里及水源二三期整宅為市府選定之重點公辦都更地區，為減少住戶在都更期間之疑慮，進而推動都市更新事業，住都中心於 104 年 7 月、10 月及 107 年 9 月起於基地周邊設置駐點工作站，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 專案計畫，藉由工作站做為第一線與居民接觸的平臺，達到雙向溝通之效果。

(1)南機場整宅

- 都更審議階段：計 1 案，南機場單元三(以公辦都更 2.0 專案推動)。
- 前期規劃評估階段：計 6 案，南機場單元一、南機場單元二、南機場單元四~七。

(2)蘭州斯文里整宅

- 都更審議階段：計 1 案，斯文里二期。
- 前期規劃評估階段：計 2 案，蘭州國宅及斯文里一期。
- 產權登記及成果備查：計 1 案，斯文里三期(實施者為市府)。

(3)水源二三期整宅

- 都更審議及招商階段：計 1 案，水源二、三期整宅(以公辦都更 2.0 專案推動)。

3. 民間公辦都更案意願整合及推動

公辦都更 2.0 專案試辦計畫係針對不具市場性案件、推動困難案件並排除已有民間建商整合之案件，優先以整宅、環境窳陋地區、依都市更新條例公告劃定之更新地區，且基地面積達 2,000 平方公尺者為優先適用對象。

111 年度已指定住都中心擔任實施者，計 3 案：松柏大廈(都更審議及招商前置階段)、中視新都會(前期規劃評估階段)、廣慈社宅西側(前期規劃評估階段)；潛在評估案件，計 5 案：八號機關用地、信維整宅、台肥丁、延平北路警察宿舍東側基地、坡心市場南側。

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 年起陸續配合市府政策設置駐點工作站，進行在地居民相關都市更新諮詢、意願調查及整合等服務，藉由專案工作站做為第一線與居民接觸的平臺，深入瞭解社區議題，目前工作站設置共 6 處，包含廣慈自主更新諮詢工作站、南機場整宅公辦都更工作站、蘭州斯文里都更諮詢駐地工作站、水源整宅都市更新駐地工作站、南港產業生活特定專用區輔導都市更新駐地工作站、信維整宅公辦都更工作站。

(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，減少資訊不對等之情形，達到實質都市更新推動之目標，111 年統計親訪計 1,683 人次、電洽計 1,978 人次、LINE 諮詢計 608 人次，總計約 4,269 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，111 年參與 26 場法令宣導說明會，累計至 111 年底共參加 38 場。

(三) 新增政策指示業務辦理

1. 招商評選前期作業_延平北路警察宿舍

本案市府預計以公開徵求出資者方式辦理，於 111 年 10 月由住都中心協助撰擬出資者之公開評選文件，12 月提供都更處後結案。

2. EOD 優先改建學校周邊都市再生策略研擬作業

本案針對 EOD 優先示範基地誠正國中、南港高工二案之周邊區域，建構都市更新重建後之空間設計原則，並繪製相關 3D 模擬示意圖，期能藉由公共設施改建，導入周邊社區所需公益設施，使學校與社區共榮發展。



圖 4 EOD_誠正國中案空間設計及更新後模擬圖

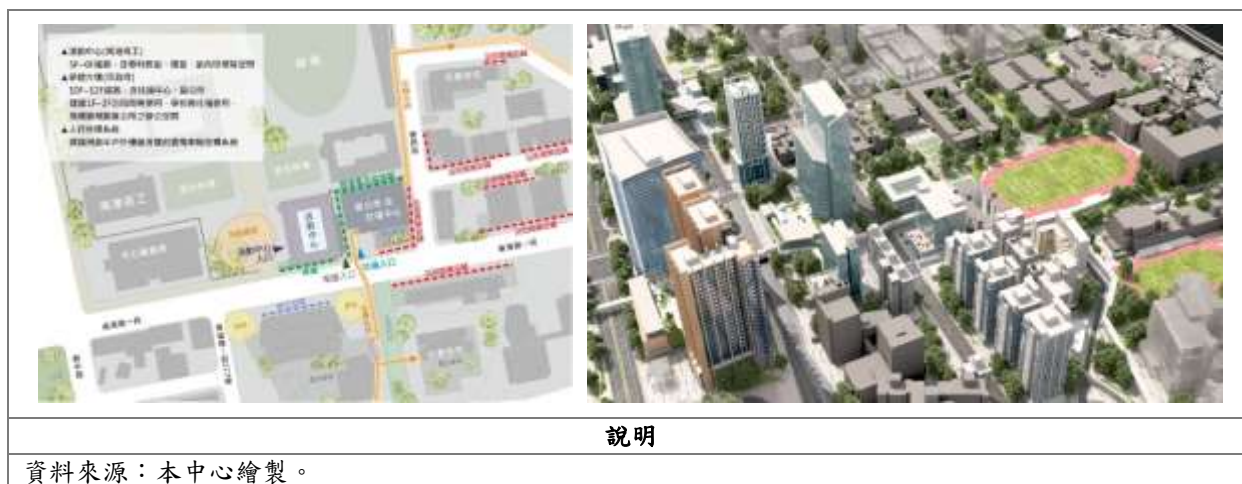


圖 5 EOD_南港高工業空間設計及更新後模擬圖

3. 社會住宅規劃設計

住都中心藉由公辦都更充實社宅存量，增進都市更新之公益性，111 年共針對 7 案(水源二三期案、臺大紹興南街高教實驗計畫、士林小西街、大安辛亥段、警察局 社正路警察宿舍、南機場單元三、中正區中正段等)，進行量體配置、開放空間、立面設計、交通分析、都市設計準則等作業，提供市府做為社會住宅與公益設施使用參考。

(四) 主動及創新作為

1. 出版品：「住心+」刊物發行

為推廣全新組織名稱與品牌識別，以臉書粉絲頁同名「住心+」訂定刊名，111 年轉型首發以特刊型式發行，並於官網上傳電子檔及成立特展活動時發送予參展者。



圖 6 官網文宣及出版品網頁及特刊內容示意圖

2. 文宣品：都更桌遊研發與販售

住都中心於110年與一窩好菜團隊合作開發都更議題桌遊，110年12月第三屆財訊博覽會暨研討會曝光、實體體驗及販售，111年於致理科技大學、臺北市都市再生學苑社區培力活動及住都中心成立特展進行桌遊教學，刻正進行改版作業。



圖 7 「都更的一群人」桌遊活動辦理況照片

3. 社會住宅委外管理服務分區招標計畫

為能使廠商能有效集中資源，最大化資源配置效益，住都中心112年度起將視各案屬性與區位劃分為四大區域，並循聯合招標公開評選模式，委託具實績經驗之優質公寓大廈管理維護公司協助，藉由受託廠商（以下簡稱廠商）派駐專人於各社宅管理中心，提供承租戶零距離物業管理服務，使四大分區主、外案場兼顧，並有效壓低廠商管理成本，於111年11月14日於官網進行招標，12月23日決標。

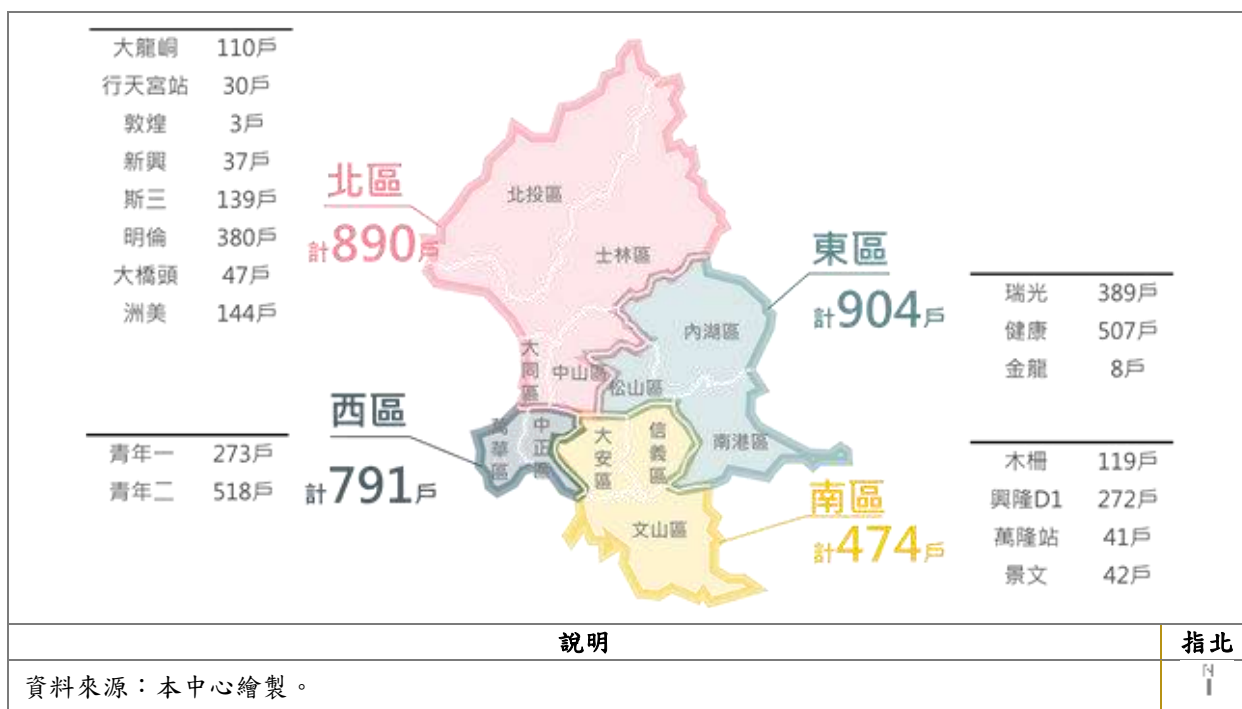


圖 8 預計 112 年度分區案件、戶量與區位位置圖

貳、績效評鑑作業說明

一、法令依據

(一) 設置績效評鑑委員會

依設置自治條例第 23 條及評鑑辦法第 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

111 年度績效評鑑係由第一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 112 年 2 月 15 日至 113 年 12 月 31 日，惟原廖美純委員因職務異動，改聘張英慧專門委員擔任，任期為 112 年 3 月 30 日至 113 年 12 月 31 日，名單如下：

(一) 召集人

李泰興委員(臺北市政府秘書長)

(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)

- (1) 林昆華委員(臺北市政府財政局專門委員)
- (2) 黃燉雲委員(臺北市政府地政局專門委員)
- (3) 張英慧委員(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. 簡裕榮委員(臺北市都市更新處副處長(退休))
 - B. 林秋綿委員(臺北大學不動產與城鄉環境學系副教授)
 - C. 謝慧鶯委員(中國建築經理公司資深副總經理)
 - D. 張智元委員(逢甲大學土木工程學系教授)
 - E. 鄭凱文委員(鄭凱文建築師事務所主持建築師)
- (2) 府外專家學者及社會公正人士代表(1 位)
 - A. 黃麗玲委員(臺灣大學建築與城鄉研究所副教授)

三、111 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 112 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、內容及安排 2 處實地訪視，3 月 10 日提供住都中心修正之 111 年北市住都中心績效評鑑項目表。
3. 住都中心於 112 年 3 月 30 日提報自評報告至市府。
4. 市府於 112 年 4 月 10 日辦理實地訪視，由住都中心於「蘭州斯文里駐地工作站」簡報說明斯文里整宅都更推動及斯文首善分回社會住宅物業管理情形，再實地訪視整宅建築外貌現況及斯文首善之社宅各房型空間規劃、屋頂層與地下 1 層等設計說明。
5. 市府於收受住都中心自評報告後，即彙整臺北市政府財政局、臺北市政府都市發展局各各科室及臺北市都市更新處之初審意見，並於 112 年 4 月 13 日併同自評報告送交各評鑑委員審閱。
6. 市府於 112 年 4 月 19 日召開績效評鑑委員會，聽取住都中心報告 111 年度業務及營運績效，並提詢業務內容後進行評分。

(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 111 年住都中心績效評鑑項目，各項目內容如下表。

表 2 111 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%)	1-1 住宅經營管理具體成果
	1-2 都市更新推動具體成果
	1-3 新增政策指示業務辦理
	1-4 主動及創新作為
年度業務績效及目標達成率之評量(30%)	2-1 社會住宅委託管理及都更分回不動產出租管理之營運檢核
	2-2 都市更新實行情形
年度自籌款比率達成率(10%)	3-1 自籌款收入達成率及執行率
	3-2 年度自籌款資金運用、盈虧情形及財務規劃與執行情形
經費核撥之建議(5%)	4-1 市府經費核撥或補助案件之工作成果與經費執行情形
組織、內控與稽核作業(10%)	5-1 行政組織相關制度建構作業情形
	5-2 內部控制與稽核作業情形與精進作為
	5-3 內部管理事項作業情形與精進作為
其他有關事項(5%)	6-1 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 111 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)函示號函示等第原則，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

評鑑項目	績效指標		評鑑會委員意見	評分
年度執行成果之考核(40%)	1-1 住宅經營管理具體成果	1-1-1 社會住宅營運管理處數	1. 自評報告 P.2-1,「社會住宅營運管理」部分,111 年社會住宅累計戶數共 2,541 戶項下分為「委託經營管理(行政契約)」及「市有不動產無償提供使用經營管理」兩類型,爰請調整自評報告章節架構。 2. 自評報告 P.2-2 表 3、P.2-4 表 4,「經費執行概況」欄位中,載明「屬外案併入社會住宅履約」者,表補充說明意思為何俾利閱讀。 3. 績效指標衡量項目「1-1-2 都更分回不動產出租管理處數」,倘因都更工程進度等外在因素影響導致無法達成目標值者,建議可將排除條件納入備註說明。 4. 自評報告表 2「各年度預計經營社會住宅案場統計表」內,小計戶數與累計戶數似有誤值,請釐清修正。	37.64
		1-1-2 都更分回不動產出租管理處數		
	1-2 都市更新推動具體成果	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		
		1-2-2 整建住宅都市更新推動總處數(含輔導及駐點)		
		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)		
		1-2-4 駐地諮詢及輔導民間諮詢服務		
		1-2-5 都更資訊蒐集、研究、規劃、宣導及講習		

評鑑項目	績效指標		評鑑會委員意見	評分
			5 案」之內容不一致，請釐清修正。	
	1-3 新增政策指示業務辦理	配合市府政策進行都市更新案件評估、區域再生方案規劃、活動辦理等執行情形。	無意見。	
	1-4 主動及創新作為	-	1. 有關社宅之社會價值面向之指標衡量，例如歐盟提出社宅扮演社區能源電網角色，請問住都中心如何看待社宅之社會定位、任務及處理創新課題。 2. 相較歐美尚在推廣混合性分區，斯文里三期已實踐同一棟樓混合居住情形，建議可納入都市更新之創意作為。	
年度業務績效及目標達成率之評量(30%)	2-1 社會住宅委託管理及都更分回不動產出租管理之營運檢核	2-1-1 當年度社宅入住率達 95%	1. 請說明有關廠商滿意度調查對象是否為承租戶。另請說明滿意度評價係針對住都中心或物管公司。 2. 有關住宅維護成本較高一事，未來可研議與包租代管業者合作。 3. 斯文里三期係社會住宅與一般都更分回戶混居之情形，請問說明住都中心與社區管理委員會兩者之關係為何、各擔任什麼角色。 4. 請說明社宅住戶租金遲繳或未繳之處理方式。 5. 社宅住戶專有部分倘有需修繕需求，住都中心與物管公司處理介面為何，建議可納入內控機制。 6. 簡報 P.13，有關出租不動產資料庫建置分析，請問是否預計於今(112)年進行。	28.11
		2-1-2 都更分回戶之出租年空置期		
		2-1-3 整體經營管理品質		
		2-1-4 市場、一般宅及商業設施資料庫建置分析		
	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	1. 自評報告 P.3-9 表 24，都市更新業務推動預期成	

評鑑項目	績效指標		評鑑會委員意見	評分
		2-2-2 實施都市更新法定程序作業 2-2-3 公辦都更招商作業 2-2-4 都市更新興建工程作業 2-2-5 借貸案辦理情形	果與實際執行對照表，建議補充說明未達成原因。 2. 因應營造工程物價波動，斯文里二期公辦都更案恐須調整共同負擔比例、另南機場案亦有類似情形，建議住都中心預為因應。 3. 有關近期物價調漲使都更案履約管理之成本提升，建議住都中心強化管理機制。 4. 都市更新事業計畫核定後，因物價調升而造成營建招商不易，倘重新調整共同負擔又會造成住戶不同意，建議住都中心研議因應方案。 5. 自評報告 P.3-11 序號 17，請補充都市更新案名。	
年度自籌款比率達成率(10%)	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 80% 3-1-2 全年度自籌款收入執行率達 80%	1. 簡報 P.40，111 年度自籌款決算數約 1.7 億元、與 P.44 所載決算收入約 2.1 億元，請說明兩者差額為何。 2. 111 年評鑑報告顯示「自籌收入」部分達到 84%之成效良好，惟後續(112 年起)因無政府補助，建議住都中心可研議增加自籌收入來源之具體措施(如：加強停車場委外經營之權利金收入等)。	8.56
	3-2 年度自籌款資金運用、盈虧情形及財務規劃與執行情形	3-2-1 年度自籌款資金運用及盈虧情形 3-2-2 財務規劃及執行情形	3. 績效指標衡量項目「3-2-1 年度自籌款資金運用及盈虧情形」，於簡報中未見決算之收支營運表及平衡表，建議後續於自評報告附件中補充會計師查核簽證資料。 4. 建議補充支出部分依自籌款與政府核撥經費之	

評鑑項目	績效指標		評鑑會委員意見	評分
			比較資料。另 111 年度補助收入為 3,883 萬元，支出部分內之補助支出為 7,227 萬元，請問是否以自籌款支應補助支出，請補充說明。 5. 財務規劃部分，建議補充未來 3 年財務規劃情形。 6. 簡報 P.42，111 年度負債占資產比率為 89.87% 偏高、總資產周轉率為 14.81% 偏低，請補充改善策略。 7. 自評報告 P.4-2 表 37，「住宅租金收入」執行性率較低，請補充說明。另查 111 年財政局委託無償提供使用者之租金收入戶數僅 1 戶，其租金收入不可能為 3 千多萬元，請說明是否有延續之前年度之租金收入戶數，其數量為何。 8. 自評報告 P.4-6，其他補助收入決算數 3,883 萬，較預算數 7,086 萬元低，請補充說明。	
經費核撥之建議 (5%)	4-1 市府經費核撥或補助案件之工作成果與經費執行情形	經費核撥或補助案件之具體工作成果、經費執行目標差異比較	1. 請補充說明 111 年是否仍有接受市府補助	3.98
組織、內控與稽核作業 (10%)	5-1 行政組織相關制度建構作業情形	5-1-1 依業務需求進行內部相關規章修定，並報市府備查	無意見。	6.31
		5-1-2 其他項目		
	5-2 內部控制與稽核作業情形與精進作為	5-2-1 內部控制與稽核作業		
		5-2-2 其他項目		
	5-3 內部管理事項作業情形與精進作為	5-3-1 法規遵循辦理情形(採購、資訊、人事等)		

評鑑項目	績效指標		評鑑會委員意見	評分
		5-3-2 其他項目		
其他有關事項(5%)	6-1 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	-	無意見。	4.08
小計				88.68

肆、總評

一、年度評鑑等第

優良(88.68 分)。

二、結語/評語

住都中心於 111 年 5 月 12 日轉型成立，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，協助市府經營管理社會住宅及推動都市更新政策。住都中心主要業務可概分為社會住宅營運管理、都更分回不動產出租管理、公有土地為主之擔任公辦都更實施者、整建住宅都市更新推動及民間社區公辦都更案推動等項目。

住都中心成立至今，有效運用行政法人具彈性之人事、會計、採購制度，戮力執行社會住宅經營管理，協助市府提升社會住宅政策量能，延續穩定執行公辦都更相關業務，整合民眾意見與權益，並創造案件公益性回饋，111 年度績效評鑑結果為 88.68 分，等第為優良，評鑑委員對於住都中心業務及營運情形成果給予肯定。

三、綜整評鑑委員會建議事項

評鑑委員會對住都中心 111 年度業務執行成果讚譽有加，並建議後續住都中心業務運作及 112 年績效評鑑精進事項如下：

1. 因住宅維護成本較高，建議可研議與包租代管業者合作。
2. 為利住都中心財務控制，建議住都中心補充未來 3 年財務規劃，以利分析整體營運情形。
3. 近期物價調漲使都更案履約管理之成本提升，建議住都中心強化管理機制及研議因應方案。

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 日臺北市政府(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

臺北市政府（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

評鑑項目	績效指標		臺北市政府初審意見
年度執行成果之考核 (40%)	1-1 住宅經營管理具體成果	1-1-1 社會住宅營運管理處數	本府都市發展局於 111 年 6 月 24 日府授都服字第 11130488162 號公告 1)行天宮、2)敦煌、3)萬隆、4)新興、5)大龍峒、6)景文、7)金龍、8)洲美、9)大橋頭、10)木柵、11)明倫、12)瑞光、13)健康、14)青年、15)興隆 D1 區、16)斯文里三期都更分回戶等 16 處社宅於 111 年 7 月 1 日陸續移交。
		1-1-2 都更分回不動產出租管理處數	本府財政局前於 111 年 7 月 28 日簽報市府核准萬華區莒光段、信義區虎林段、大安區懷生段等 3 處都更分回房地出租予住都中心辦理轉租事宜，惟因都更案工程進度延後，尚未分回，預計 112 年分回後再點交予住都中心。另本府財政局已於 111 年 8 月 1 日將北投區崇仰段分回之 1 戶房地點交予住都中心辦理轉租事宜。
	1-2 都市更新推動具體成果	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	由本市都市更新處同意住都中心擔任實施者之案件，111 年實際數及說明皆符合進度，符行政法人設立目的。
		1-2-2 整建住宅都市更新推動總處數(含輔導及駐點)	南機場單元三係 111 年 1 月 6 日提送適宜性評估，1 月 26 日市府同意住都中心擔任實施者。住都中心自評報告正確，惟本表說明有誤，再請修正。餘 111 年實際數及說明皆符合進度，符行政法人設立目的。
		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)	自評報告第 3-13 頁之信維整宅並未達成進行二階段意願調查及整合作業，應予更正。餘 111 年實際數及說明皆符合進度，符行政法人設立目的。
		1-2-4 駐地諮詢及輔導民間諮詢服務	駐點工作站 111 年實際數及說明符合進度，住都中心協助提供都市更新諮詢服務，尚符行政法

評鑑項目	績效指標		臺北市府初審意見
		1-2-5 都更資訊蒐集、研究、規劃、宣導及講習	人設立目的。 自評報告內未提及讀書會，請於本表刪除，避免混淆。住都中心致力都更資訊推廣，尚符行政法人設立目的。
		1-3 新增政策指示業務辦理	配合市府政策進行都市更新案件評估、區域再生方案規劃、活動辦理等執行情形。
	1-4 主動及創新作為	-	延平北路警察宿舍案及 EOD 案皆係配合本府政策辦理，說明皆符合進度，符行政法人設立目的。
	1-4 主動及創新作為	-	住都中心以創意方式推廣都市更新，尚符行政法人設立目的。
年度業務績效及目標達成率之評量(30%)	2-1 社會住宅委託管理及都更分回不動產出租管理之營運檢核	2-1-1 當年度社宅入住率達 95%	社宅入住率計算公式建請比照府級 KPI 修訂。
		2-1-2 都更分回戶之出租年空置期	本府財政局於 111 年 8 月 1 日將北投區崇仰段都更分回之 1 戶房地點交予住都中心辦理轉租事宜，並提供 3 個月免租期。經查住都中心提供之轉租契約，於 111 年 12 月與第 3 人簽約並自 112 年 1 月開始轉租，與住都中心前開說明相符。
		2-1-3 整體經營管理品質	建議有關住戶陳情意見、議員關切、住戶報修、緊急事件處理及議員會勘等意見分類分析，作為後續提升服務品質之參考。
		2-1-4 市場、一般宅及商業設施資料庫建置分析	請住都中心說明資料庫建置情形後給予適當分數。
	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	111 年實際數及說明皆符合進度，符行政法人設立目的。
		2-2-2 實施都市更新法定程序作業	本市都市更新處案件之 111 年實際數及說明皆符合進度，尚符行政法人設立目的。
		2-2-3 公辦都更招商作業	水源二三期案係於 111 年 12 月 23 日召開招商說明會，報告內文正確，本表有誤植情形，請再修正。餘本市都市更新處案件之 111 年實際數及說明皆符合進度，符行政法人設立目的。
		2-2-4 都市更新興建工程作業	本市都市更新處案件之 111 年實際數及說明皆符合進度，符行政法人設立目的。
		2-2-5 借貸案辦理情形	住都中心已檢送 112 年借貸經

評鑑項目	績效指標		臺北市府初審意見
			費運用計畫、111 年借貸經費工作成果報告予本市都市更新處，皆審查通過。
年度自籌款比率達成率(10%)	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 80%	無意見。
		3-1-2 全年度自籌款收入執行率達 80%	無意見。
	3-2 年度自籌款資金運用、盈虧情形及財務規劃與執行情形	3-2-1 年度自籌款資金運用及盈虧情形	請依業務類別分別說明收入及支出細項。
		3-2-2 財務規劃及執行情形	管理費用及總務費用尚未細分支出明細。
經費核撥之建議(5%)	4-1 市府經費核撥或補助案件之工作成果與經費執行情形	經費核撥或補助案件之具體工作成果、經費執行目標差異比較	1. 本府都市發展局於 111 年 8 月 16 日府都服字第 1110132145 號函請住都中心分 2 期撥付(111 年 8 月及 111 年 10 月)7,086 萬 3,502 元補助款，住都中心分別於 111 年 8 月 24 日臺北住都住服字第 1110011353 號及 111 年 10 月 3 日臺北住都住服字第 1110011933 號，合計申請撥付補助款 7,086 萬 3,502 元。 2. 自評報告第 4-6 頁「C.其他補助收入」所列：「因興隆 D1、斯三 2 處社宅管變時程延宕致使建物折舊減少，故收入減少。」惟 111 年度其他補助收入預算數不包括興隆 D1、斯三 2 處社宅，建議由住都中心說明後給予評分。 3. 自評報告第 5-1 頁經費核撥或補助執行情形，所列「中心承接 16 處社宅，其經費約 7,086 萬 3,502 元」惟該核撥經費所補助之社宅係屬委託經營之大橋頭、健康、洲美、青年一期、木柵、明倫、瑞光、斯文里三期(國產署)、景文(國產署)等 9 處社宅，建議由住都中心說明後給予評分。 4. 有關 111 年度臺北市住宅基

評鑑項目	績效指標		臺北市府初審意見
			金核撥中心之經費，經查住都中心已依規定執行，賸餘款亦於 112 年 1 月 6 日如期繳回住宅基金。
組織、內控與稽核作業(10%)	5-1 行政組織相關制度建構作業情形	5-1-1 依業務需求進行內部相關規章修定，並報市府備查	住都中心於 111 年 5 月成立，已於半年內(111 年度)建置 16 項內部規章及管理規則，惟仍有部分管理規則需陸續建立，建議由中心說明後給予適當分數。
		5-1-2 其他項目	
	5-2 內部控制與稽核作業情形與精進作為	5-2-1 內部控制與稽核作業	本府都市發展局 111 年度內控住都中心年度預算及工作計畫審查程序、採購作業金額涉及公告金額以上(無案件)等 2 項查核項目，結果尚無缺失；考量中心內部控制制度尚未建立未執行，非有內控缺失，故建議給予適當分數。
		5-2-2 其他項目	
	5-3 內部管理事項作業情形與精進作為	5-3-1 法規遵循辦理情形(採購、資訊、人事等)	1. 查相關採購、人事法規，如採購管理辦法、人事管理規章已於 111 年度建立，建議由中心說明辦理情形後給予適當分數。 2. 有關採購法規遵循辦理情形尊重住都中心本於權責所建立採購之管理辦法，建議嗣後依採購案件實際執行情形，予以建議強化或改善相關對策。 3. 有關辦理系統優化請賡續依據本府資通規定及資安法遵事項落實辦理。
		5-3-2 其他項目	
其他有關事項(5%)	6-1 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	-	本年度為首次評鑑，無前一年度委員建議事項，建議委員由 112 年 4 月 10 日實地訪視結果給予適當分數。