



臺北市住宅及都市更新中心

113年度業務及營運計畫

【臺北市政府 112 年 11 月 24 日府授都服字第 1123081837 號函備查】



112年10月



目 錄

壹、前言	1-1
一、社會住宅與都更分回不動產經營管理	1-1
二、公辦都更推動與都更事業實施興建	1-1
貳、發展目標	2-1
一、發展總目標	2-1
二、發展次要目標	2-1
參、業務計畫	3-1
一、社會住宅之委託經營管理及都市更新分回不動產營運	3-1
二、辦理都市更新事業之整合、投資及擔任公辦都更實施者	3-2
三、提升公辦都更案之興辦量能品質	3-2
四、住宅及都市更新資訊蒐集、研究規劃，跨域交流經驗分享	3-3
五、組織建構作業	3-4
肆、113 年度工作計畫	4-1
一、行政管理部	4-1
二、綜合事業部	4-2
三、工務部	4-9
四、資產經營部	4-12
伍、113 年度工作目標	5-1
陸、113 年度營運經費收支概況	6-1
一、業務經費需求及說明	6-1
二、年度收支餘絀預估	6-3

附件 113 年度經營計畫說明摘要

圖 目 錄

圖 1 本中心組織架構圖	3-4
--------------------	-----

表 目 錄

表 1	公有土地為主之擔任公辦都更實施者案件 113 年預定進度綜整表	4-3
表 2	整建住宅都更推動案 113 年預定進度表	4-5
表 3	民間社區公辦都更案 113 年預定進度表	4-6
表 4	駐地諮詢服務 113 年預定進度表	4-8
表 5	公辦都更興建工程、文資管理維護及專業技術委託案 113 年預定進度表	4-10
表 6	社宅受託經營管理及都更分回不動產營運 113 年案件彙整表	4-14
表 7	本中心 113 年度工作目標綜理表	5-1
表 8	113 年度接受市有不動產一覽表	6-1
表 9	本中心 113 年度業務預算項目與經費需求綜整表	6-2
表 10	本中心 113 年度收支營運計畫表	6-3

附表 1	113 年度本中心管有無償提供使用社會住宅清冊	
------	-------------------------	--

壹、前言

臺北市政府(以下簡稱市府)於110年12月20日府法綜字第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」(以下簡稱設置自治條例)。「臺北市住宅及都市更新中心」(以下簡稱本中心)於111年5月揭牌成立，其設立目的為積極推動本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。

本中心為擴大公辦都更及強化社會住宅推動量能，初期優先制定本中心內部相關規章及業務作業規範，以建立運作機制，2大業務113年度執行重點簡述如下：

一、社會住宅與都更分回不動產經營管理

社會住宅委託經營將由北市府分批交予本中心承接，113年預計再承接北市府社會住宅12處，計約3,517戶；持續經管都更分回資產及拓展案源。

二、公辦都更推動與都更事業實施興建

- (一) 公有土地為主案件預計辦理大安區通化段之公開徵求出資者招商作業，及E1E2、臺大紹興、大安區辛亥段(安欣芳和)、中正區中正段(城心文祥)等案件之都更審議。
- (二) 整建住宅則分別辦理水源二三期(城南水源)、南機場單元3之都更審議、斯文里二期自行實施都更事業，另信維整宅、南機場、斯文里駐地都更諮詢服務將持續推動整合。
- (三) 民間社區推動案件為辦理士林松柏大廈(士林松柏)、南港產專區9-2單元公開徵求出資者招商作業；另並配合市府政策辦理7599公辦都更計畫。
- (四) 完成捷運科技大樓站瑞安段(冠德安沐居)、敦南安和(寶紘敦南商業大樓)之都更成果備查作業，並持續辦理公辦都更興建工程及文資管理維護案。

113年本中心仍將延續成立時之目標及執行方向，積極推動公辦都更事業，加強市府住宅政策執行，以都市更新創造公益設施、社會住宅，以專業執行效能與服務效能管理社會住宅，提昇居住環境品質。

貳、發展目標

一、發展總目標

本中心成立目的為積極推動本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。為致力於住宅及都市更新政策執行，本中心將以「**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**」為發展總目標。

以企業化經營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，達到改善生活環境品質，創造投資機會等目標。

二、發展次要目標

遵循前揭發展總目標，本中心發展次要目標，分述如下：

（一）實現居住正義：用心經營社會住宅。

因應臺北市於 111~114 年間將快速成長之社會住宅租賃及物業管理業務需要，短期以提升社會住宅居住與管理服務品質為目標，藉由行政法人彈性制度及人員進用，持續承接並精進管理維護制度，中長期將承租狀況評估納入興建之社會住宅業務及其他住宅相關業務，以達到專業化及效能提昇之目的，有效提升市民之安居環境。

（二）推動都市更新：延續公辦都更成功典範，加速都市更新推動。

為有效推動都市更新，持續執行現有公辦都更案件，並爭取擔任公有土地公辦都更案實施者，與協助臺北市閒置及未妥善運用之公私有土地整合。藉由公辦都更之成功典範，引導都市更新整體環境之正向推動循環，加速都市更新推動，健全都市機能、強化公共環境整備、滿足地區生活需求及改善居住條件，達到具規模之都市再生效益。

針對不具市場性、推動困難案件，如整宅、環境窳陋且財務評估條件不佳之公劃更新區域，且具有一定意願比例之社區，結合市府資源予以協助，進行前期可行性評估，並引導社區凝聚都市更新意識，啟動公辦都更契機，解決老舊社區復甦課題，逐步推動老舊社區都市更新，達成復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益等目標。

參、業務計畫

本中心主要業務為協助北市府社會住宅經營管理維護及推動都市更新業務，並依前述發展目標，研擬本中心業務計畫，說明如下：

一、社會住宅之委託經營管理及都市更新分回不動產營運

(一) 承接社宅管理及收租業務，精進經營管理機制

本中心於 111 年 5 月成立，承接市府營運中之社宅案場租賃、收租及營運管理業務；112 年起承接招租簽約管理業務與新完工案場。至 113 年止共承接 7,531 戶，預估於 116 年全面承接近 1.7 萬戶社會住宅。本中心承接社會住宅業務，期能運用行政法人在人事、採購、會計方面之彈性，精進社宅管理機制，提升社宅管理作業效率。長期而言，全面接管社宅後，將全市劃分為數個區域，採區域管理模式，分別委託物業管理廠商，使得相近案場可達到區域聯防、相互支援、整合管理及降低成本之效果。

市府移交由本中心經營管理之社會住宅原則分為 2 類：

1. 不涉自償率之社宅案場：

將依「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」(以下簡稱本中心設置條例)第 27 條規定以無償提供使用方式提供本中心，並將財產管理人變更為本中心，交由本中心經營管理。另外案場(含都更分回)、中繼住宅，亦以此模式辦理。租金收益做為本中心社宅管理之組織營運財源。

2. 涉及自償率之社宅案場：

將依本中心設置自治條例第 27 條規定，以委託經營模式交由本中心經營管理，惟財產管理人仍為臺北市政府都市發展局，租金受益為市府住宅基金之收入。

(二) 都更分回不動產出租管理維護

配合辦理財政局移交之都更分回住宅相關招租營運管理業務。

(三) 回饋管理經驗，精進社宅前期規劃

累積現場執行經驗，針對社宅營運管理回饋意見予市府，以利納入未來於規劃設計階段，將建物使用之管理機制及設施設備預為納入，有效降低營運期間之管維成本。

二、辦理都市更新事業之整合、投資及擔任公辦都更實施者

將持續協推動公有土地公辦都更案，並針對不具市場性、推動困難案件，如整宅、環境窳陋且財務評估條件不佳之公劃更新區域，引導社區凝聚都市更新共識，逐步推動老舊社區都市更新，改善居住環境與景觀，並增進公共利益。

（一）積極推動公有土地公辦都更案件

本中心將以實施者的角色執行市府的公辦都市更新計畫，藉由前期的規劃評估，導入公共性及公益性設計規劃、並增加社宅存量或注入地方所需之公益設施為目標；透過公開、透明程序透明的招商方式引入民間能量加速推動公辦都更，活化閒置公有土地，保障公有土地管理機關權益，建立公辦都更推動典範，以作為區域種子，帶動全市都市發展與再生願景之落實。

（二）推動整建住宅更新重建

藉由本中心主導及協助之整宅都市更新整合成功案例，推廣宣導市府政策及相關執行經驗，釐清社區環境議題及調查居住需求，期望帶動全市整宅地區推動都更的量能，引導社區建立推動都更重建共識，與住戶及出資者一同攜手打造美好家園，建立安全宜居之居住環境。

（三）民間社區公辦都更整合及推動

協助民間環境窳陋、財務條件不佳之地區推動都更重建事業，配合市府公辦都更 2.0 專案試辦計畫與公辦都更 7599 專案計畫承接案件，鼓勵民間社區自助人助之精神，結合市府、民間團隊及本中心投入專業技術，引導社區凝聚都市更新重建的力量，公私協力成就老舊社區更新。

三、提升公辦都更案之興辦量能品質

（一）導入相關建築標章認證，確保公辦都更案規劃設計品質。

為確保公辦都更案施工品質、使用安全與降低開發行為的負面衝擊，本中心以環境永續、營建創新等概念，後續視個案條件導入綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章、低碳建築標章等規範，使公辦都更案達到一定建築品質水準，打造環境友善且安全無虞之宜居空間。

（二）辦理工程管理與督導，確保公辦都更案如期如質完工。

為兼顧優質住宅品質，減少不當設計衍生後續成本追加，故為持續累積作業能量與預為籌劃相關工作，使後續營建階段相關工程招標、工務規範及營建管理等業務順利推展，本中心以專業營建管理者身份，積極建立公辦都更工程之標準作業模

式與相關招標文件範本，包括工程招標、專案管理、履約管理、建築工程、機電工程等範本，並配合強化專案管理資訊系統 (Project Management Information System, PMIS)，營造住宅營建優良品質形象，加速透過公辦都市更新整體規劃，提升整體都市生活品質之推動與落實。

四、住宅及都市更新資訊蒐集、研究規劃，跨域交流經驗分享

(一) 住宅及都更資料蒐集、建置及規劃研究

針對住宅經營管理及都市更新相關資訊進行蒐集、統計分析等工作，藉以優化或輔助住宅及都更業務執行機制，並朝向有效管理及相互應用之方向進行，進而有效推動業務或擴大服務面向。

另有關本中心公辦都更推動經驗、策略、方針等執行過程與成果，短期朝彙整相關素材為目標，以專題演講、交流分享等模式呈現(書面或影音)；長期則逐步整備為指南手冊、專(叢)書等出版品，與市民及相關組織、機構分享。

(二) 持續提升北市住都中心專業品牌形象

為維持民眾對本中心之品牌信任度，將配合臺北市政府積極宣導社會住宅及公辦都更政策，協助民眾了解住宅及都更專業知識。

1. 多元宣傳平台，加深品牌專業形象。

藉由多元宣傳平台推廣相關政策及法令，期能加深民眾參與都市更新與公共事務之意願，並雙向回饋市民之建議供市府推行計畫參考。

2. 經營社群平台，持續行銷及推廣品牌。

統合既有優勢與資源，優化官網資訊完整度及無障礙網站操作模式，提升 fb 粉絲專頁、YouTube、Instagram 等社群影音平台廣告投放及新知推播，以提高品牌曝光度與黏著度，發揮整體行銷效益，建立品牌價值。

(三) 跨域交流經驗分享，產學合作深耕育才

與國內外相關專業機構進行專業技術研討或實務交流，透過主題式互訪、出國考察等方式，以達成經驗交流、共同成長與跨域合作共享之目的。

另為培植住宅經營管理及都更業務專業人才，本中心延續推廣住宅及都市更新實務職能實習，並與學校簽訂合作備忘錄，規劃住宅、都市更新相關專業系所學生之暑期學習。

五、組織建構作業

本中心設董、監事會，置董事 11 人(含董事長)及監事 3 人，由市府於 111 年依本中心董事監事遴聘辦法規定辦理遴選及聘任作業；為引進專業人才以企業化經營模式，彈性營運管理協助市府推動住宅及都市更新政策，配合業務執行需求，將招募社宅管理、招租、帳務、法務、都更、不動產等相關人員，以協助相關業務，113 年規劃預算員額為 168 人，設有行政管理部、綜合事業部、工務部及資產經營部(詳如組織架構圖)，另部份組室為兼顧經費及人力資源有效運用，將視實際業務規模及需求，分階段配置人力。

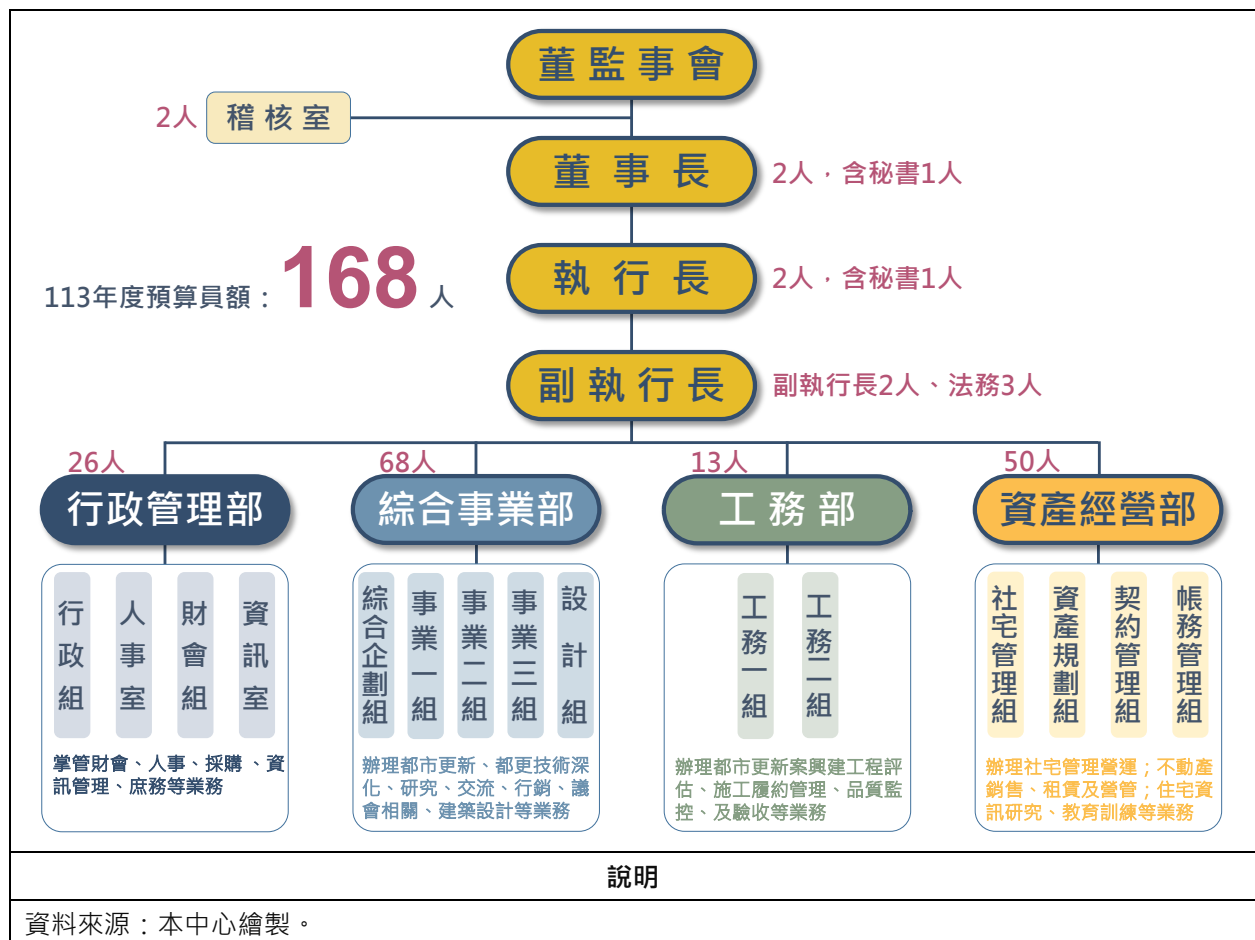


圖 1 本中心組織架構圖

肆、113 年度工作計畫

本中心延續 112 年承接社宅案場並執行簽約、收租、招租、管理等業務，113 年將持續增加社宅案場，為全面承接社宅業務作準備；都市更新方面，也將延續 112 年工作計畫，並持續拓展。

依業務執行需要，本中心設立 4 個部門，各部門 113 年度工作計畫如下：

一、行政管理部

113 年為本中心轉型的第三年，本年度重要工作計畫如下：

（一）修訂內部法規

廣續配合本中心業務需求及實務作業，修訂內部相關規章，並完備提請董事長核定或董事會通過後報請市府備查之作業程序。

（二）人力資源管理

113 年度本中心預算員額預估為 168 人，配合各部門實際人力需求辦理招募作業。滾動式修正且持續性加強組織行為，建立合理的薪酬管理，強化具優於市場競爭條件，以達到分配公正、程序公正。

（三）強化內部審查，提升專業知識能力

加強宣導各內規規範落實執行的重要性，並協助各部門了解認知差異之處理。員工教育訓練視需要定期或不定期安排，除了內規，對各部門專業需求知識、技術，均可導入編排訓練課程中，以提升員工的專業知識，進而強化內部審查能力，有效率地達成本中心制定的目標。

（四）階段性建置電子採購作業系統

1. 小額採購作業系統

持續優化電子表單及線上採購作業流程，並配合採購管理辦法修正，隨時調整及維護系統建置。

2. 開發建置電子開標作業系統

針對未達公開招標金額之採購，評估廠商線上報價及電子開標可行性，有效縮短行政採購流程及廠商作業成本，逐步建構優質採購環境。

3.小額採購作業系統與會計作業系統介接，資料傳遞自動化，減少人工作業，提升作業效率，113 年完成建置規劃作業。

(五) 資訊系統整合管理，落實資安作為

1.資訊管理：

因應 113 年社宅業務系統導入，整合及管理本中心作業及應用系統之流程、權限、資安、備份等相關事務。

2.落實辦理資通安全責任等級 C 級之應辦事項及導入 ISO27001，以符合法令規定。

3.中心網路優化以提升作業效率。

(六) 進行辦公場所全面管理

1.門禁安全及電源管理

藉由查察各項門禁安全管理及關閉電源之執行情形，以確保中心財產安全；增進同仁對於門禁管理之危機處理及應變能力。

2.幸福辦公空間

應在合理可行範圍內，採取必要之預防設備或措施，防止職業災害，保障同仁工作安全及健康，營造一個安全舒適之辦公環境。

(七) 協助董事會運作

依本中心設置自治條例第 14 條規定，董事會每 3 個月開會 1 次，預計於本年度 3、6、9、12 月召開董事會。

二、綜合事業部

為持續推動本市公辦都市更新案件，本年度重要工作計畫如下：

(一) 公有土地為主之擔任公辦都更實施者案

113 年將持續推動公辦都更政策，依個案特性進行前期整合、先期規劃、可行性評估、財務模擬、建築規劃設計、審議及招商等作業，實踐市府公辦都更政策，以公益性及公共性為導向活化公有土地。

113 年擔任公有土地實施者招商案進度及執行目標說明如下：

1.都更審議 3 案：臺大紹興南街基地再生計畫(E 區段)、臺鐵 E1E2、大安

區辛亥段(安欣芳和)。

2.都更審議前置作業 1 案：中正區中正段(城心文祥)。

3.公告招商作業 1 案：大安區通化段。

4.招商前置作業 3 案：士林區小西街(視情況)、信義市場、西寧綜合大樓。

5.前期開發整合 2 案：中山區正義段、南港區磚仔窯(產專區 2-S1 單元)

6.前期規劃評估階段 1 案：中山區長春段。

將持續協助市府進行可行性評估、意願調查、都市計畫變更或劃定更新地區等作業程序之評估案件，113 年度預計爭取 1~2 案由本中心擔任實施者。

表 1 公有土地為主之擔任公辦都更實施者案件 113 年預定進度綜整表

序號	案名 (指定實施者日期)	出資者	113 年預定進度
1	臺大紹興南街基地再生計畫 (104.5.29)	E 區段： 建邦建設 (111.11.22 簽約)	【都更審議階段】 112 年刻正進行事業計畫審議作業，預計 113 年辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫審議作業。
2	臺北車站特定專用區 E1E2 街廓 (108.7.23)	大埕公司 (111.9.26 簽約)	【都更審議階段】 112 年刻正進行文資審議作業，預計 113 年辦理擬訂事業計畫及權利變換計畫審議作業。
3	士林區小西街 (109.9.7)	-	【招商前置作業】 112 年預計依市府政策調整建築規劃設計； 113 年俟調整結果與所有權人溝通協調，並依市有土地管理機關處理地上物進度調整招商作業。
4	大安區辛亥段 (安欣芳和) (109.8.6)	-	【都更審議階段】 112 年 3 月公告招商，已徵得最優申請人，預計 112 年第 4 季完成簽約作業；113 年預計辦理擬訂事業計畫及權利變換計畫報核作業。 (如有擴大範圍則延至 114 上半年)
5	中正區中正段	-	【都更審議前置作業階段】

序號	案名 (指定實施者日期)	出資者	113 年預定進度
	(城心文祥) (111.12.7)		預計 112 年第 3 季公告招商，113 年預計辦理簽約及擬訂事業計畫及權利變換計畫審議前置作業。
6	南港產專區 2-S1 單元(磚仔窯) (111.1.26)	-	【前期開發整合作業】 預計 112 年進行租占戶協調作業，視溝通情形評估後續推動方案。
7	中山區正義段 (109.12.21)	-	【前期開發整合作業】 112 年因私有土地意願未達預期，本中心刻正彙整相關評估資料提送財政局，研議是否繼續推動，113 年將配合財政局研議結果辦理。
8	大安區通化段	-	【公告招商作業】 112 年刻正辦理劃定更新地區作業，預計 113 年下半年公告招商。
9	信義市場	-	【招商前置作業】 112 年刻正辦理劃定更新地區及變更細計作業，預計 113 年進行建築規劃、估價、更新後需求調查、變更都設準則、模擬選配、指定實施者前置作業及招商前置作業。
10	西寧綜合大樓	-	【招商前置作業】 預計 112 年辦理劃定更新地區，113 年指定本中心擔任實施者，並進行招商前置作業。
11	中山區長春段	-	【前期規劃評估作業】 預計 112 年辦理相鄰土地參與公辦都更意願調查作業，113 年爭取指定本中心擔任實施者。

(二) 推動整建住宅更新重建

為協助整宅推動都市更新，113 年本中心將依過去成功的整宅案例經驗溝通住戶需求，強化彼此信任的合作基礎，與社區組織建立良善夥伴關係，提升社區整合效率，精進中心執行效率，加速整合現有推動中尚未完成更新之整宅地區，引導未推動都更的整宅社區啟動重建共識。

南機場整宅單元一及單元二，將持續辦理前期評估作業調查及都更需求議題盤整，尋求最適宜方案。單元三業由中心擔任實施者，於 111 年報核事權計畫，預

計於 112 年第 4 季公告招商；蘭州國宅與斯文里一期持續配合市府政策，尋求持續溝通及辦理前期規劃評估作業以增加住戶同意比例；水源二三期整宅(城南水源)與出資者簽約後，依出資者規劃設計調整，預計於 113 年續行事權計畫審議。

表 2 整建住宅都更推動案 113 年預定進度表

案名	113 年預定進度
南機場整宅	【前期規劃評估階段】 - 單元一：建築方案與財務前期規劃。 - 單元二：修改建築與財務方案，進行公辦都更意願調查。 【都更審議階段】 - 單元三：112 年預計公告招商，若順利徵得出資者，113 年將續行審議程序。
蘭州斯文里整宅	【前期規劃評估階段】 - 蘭州國宅：配合市府政策持續意願整合及進行前期規劃評估作業。 - 斯文里一期：配合市府政策持續意願整合及進行前期規劃評估作業。 【都更審議階段】 - 斯文里二期(自行實施)：112 年(後同)7 月 31 日統包公告招標，並於 9 月 14 日流標；刻正進行檢討並評估後續推動方案，113 年依檢討方案廣續辦理。
水源二三期整宅 (城南水源)	【都更審議階段】 112 年已評選出最優申請人，於 112 年 8 月 8 日完成簽約程序，113 年由出資者辦理事權計畫之審議程序。
信維整宅	【前期規劃評估作業】 視整合狀況推動後續作業，若順利通過第 2 階段比例，預計 113 年進行至第 3 階段之模擬選配。

(三) 協助民間社區公辦都更案意願整合及推動

1. 公辦都更 2.0 案：

北市府於 109 年 9 月推出「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」，為加速臺北市 30 年以上老屋更新，擴大民間參與公辦都更之途徑，目前已有士林松柏大廈(士林松柏)、南港產專區 9-2 單元(中視新都會)及廣慈西側街廓，共計 3 案由本中心擔任實施者，將持續協助社區推動更新重建，預計 112 年下半年及 113 年陸續啟動招商作業，公開徵求出資者。

南港產專區 2-32 單元之潛在評估案件，則視前期規劃評估及意願整合狀況推動後續作業，若取得 90%意願書，將啟動公辦都更 2.0 作業，預計 113 年將爭取本中心擔任實施者 1 案。

2.公辦都更 7599 專案計畫：

配合市府「公辦都更 7599 專案計畫」新政策，本中心將依市府指示針對已完成前期評估，且第 2 階段意願達 90%之個案進行模擬選配，若個案選配率達 90%以上，則爭取市府同意本中心擔任實施者，啟動公辦都更程序。

112 年已有廣慈西南側街廓、廣慈西中側街廓、南港產專區 7-3 及 7-4 單元等 3 案潛在評估案，將視前期規劃評估及意願整合狀況推動後續作業，若個案順利推動，預計 113 年可進行至第三階段之模擬選配。

表 3 民間社區公辦都更案 113 年預定進度表

案名 (指定實施者日期)		113 年預定進度
1	士林松柏大廈 (士林松柏) (110.6.4)	【公告招商作業】 · 預計 112 年 9 月第 2 次公告招商，113 年上半年徵得出資者並簽約。
2	南港產專區 9-2 單元 (中視新都會) (110.12.28)	【招商前置作業】 112 年刻正進行住戶意見整合，預計將進行第 3 次意願調查，若住戶意願達 9 成，則推動後續作業，預計 113 年上半年公告招商。
3	廣慈西側街廓 (111.7.5)	【招商前置作業】 112 年 9 月 4 日至 10 月 6 日進行模擬選配作業，惟同時地主提交超過 10%以上之無意願續行連署書，故重啟參與意願調查程序，若住戶意願達 9 成，則推動後續作業。
4	南港產專區 2-32 單元	【前期規劃評估作業】 112 年刻正配合更新處作業辦理先期規劃說明會及續辦第 2 階段意願調查作業辦理可行性評估，將視整合狀況推動後續作業。
5	廣慈西南側街廓	【前期規劃評估階段】 已由都更處及民間規劃團隊辦理先期規劃說明會及續辦第 2 階段意願調查作業，並統計至 10/31。 本中心將視第 2 次意願調查結果，預計於 113 年上半年執行後續相關作業程序(第 3 階段之模擬選配)。
6	廣慈西中側街廓	
7	南港產專區 7-3 及 7-4 單元	
8	公館自來水園區 東南側	【前期規劃評估階段】 由都更處及民間規劃團隊刻正進行可行性評估，預計 112 年度下半年辦理先規劃說明會。

案名 (指定實施者日期)		113 年預定進度
9	內湖萬達綠邨	【前期規劃評估階段】 由都更處及民間規劃團隊刻正進行可行性評估前置作業，預計 112 年度下半年辦理先規劃說明會。
10	南港產專區 2-25 單元	
11	士林下樹林街	
12	信義虎林街	
註：編號 1~4 為公辦都更 2.0 案件；編號 5~12 為公辦都更 7599 專案計畫潛在評估案件。		

(四) 協助諮詢輔導民間社區執行都市更新

1. 民眾都市更新法令諮詢

都市重建程序與法令繁雜，為協助民眾理解都市更新，本中心服務民眾有關都市更新、自主更新或公辦都更政策等相關諮詢，協助釐清疑問。

2. 參與法令宣導說明會

自 110 年 2 月起配合市府政策，針對民眾申請之法令宣導說明會，若有需要瞭解公辦都更機制者，由本中心配合參加說明，另為利法令宣導、加強資訊透明，將持續協助參與並說明市府政策及本中心推動機制。

3. 設立駐地工作站

自 104 年起陸續設置駐地工作站，進行在地居民相關都市更新諮詢法令諮詢及意願整合等服務，鼓勵民眾推動都市更新，112 年駐地工作站仍持續服務共 5 處，其中自行設置 1 處（廣慈自主更新諮詢工作站、及南港產專區都更諮詢工作站）、委託案設置 4 處（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及信維整宅公辦都更駐地工作站）。

配合本中心總部辦公室預計於 112 年 10 月搬遷至廣慈辦公室，廣慈自主更新諮詢工作站將整併至總部諮詢櫃台，原工作站已撤離。另南港產業生活特定專用區專案工作站因配合市府政策，已修訂細部計畫並已發布實施，故已撤站，相關諮詢業務亦整併至總部諮詢櫃台。

表 4 駐地諮詢服務 113 年預定進度表

序號	站名	設立時間	113 年預定進度
1	南機場整宅 公辦都更駐地工作站	104 年 7 月設立至今。	駐地工作站諮詢服務
2	蘭州斯文里 公辦都更駐地工作站	104 年 10 月設立至今。	駐地工作站諮詢服務
3	南港產專區 都更諮詢工作站	107 年 8 月設立，預計 112 年 10 月移至總部。	駐地工作站諮詢服務：配合中 心總部搬遷至廣慈 D 棟辦公 室，整併於櫃台服務。
4	水源整宅公辦都更 駐地工作站	107 年 9 月設立至今。	駐地工作站諮詢服務
5	廣慈自主更新諮詢 工作站	108 年 7 月設立，預計 112 年 10 月移至總部。	駐地工作站諮詢服務：配合中 心總部搬遷至廣慈 D 棟辦公 室，整併於總部櫃台服務。
6	信維整宅公辦都更 駐地工作站	110 年 11 月設立至今。	駐地工作站諮詢服務

(五) 品牌行銷作業

為建立本中心住宅及都市更新專責機構品牌形象、推廣相關業務與政策佈達，並提高民眾主動觸及率，擬訂行銷經營計畫內容如下：

1. 持續經營推廣官方自媒體，提升品牌知名度

強化現有官方網頁、facebook 粉絲專頁、Youtube 頻道之推播行銷企劃，增加觸及數與粉絲互動數，並藉由 112 年開始經營之本中心 Instagram(IG)帳號吸引更多年輕族群了解本中心業務內容，加強宣傳業務執行成果、住宅及都更相關政策及觀念。

2. 開發專屬宣傳物品

配合業務執行內容，導入品牌形象與組織服務內容之深化與推廣，並開發宣傳物品，加強民眾對於本中心專業服務之認識。

3. 積極參與相關活動與尋求合作機會

參與住宅及都市更新相關議題之大型活動，如居住安全博覽會、危老都更博覽會及打開臺北活動等，並積極研議與北市府及相關組織之宣傳平台合作機會，拓展本中心之曝光度與品牌知名度。

4. 協助機構及市府政策宣傳，提升能見度

推廣本中心各部門業務內容與服務範疇，亦協助市府進行政策宣導與傳播(如協助辦理記者會、受託辦理影音媒材剪輯、主視覺設計與輸出等)，藉以提升本中心行銷執行力並提升品牌能見度。

(六) 推廣產學合作及國內外交流

1. 國內：產學合作與技術交流

為促進住宅及都市更新相關學術技術與業界實務執行經驗延續，將與大專院校簽訂產學合作備忘錄，邀大專院校相關科系學生至本中心進行暑期學習，藉由業務執行了解實務運作，同時培育專業人才；另將以受委託或參與之方式參加相關講座、展覽、研討會、專業教育訓練課程等活動，以廣納新知、精進業務推動相關作為。

2. 國外：機構考察與經驗交流

為交流市府政策執行經驗並吸收國內外相關產業及組織營運之知識技術，本中心規劃與國外社會住宅、都市更新等相關產官學研單位組織(或機構)，進行專案主題研討、執行經驗交流分享及現地考察等國外參訪計畫，藉以提升本中心專業量能，也拓展本中心能見度。

(七) 都更資料蒐集、分析與研究發展

進行都市更新相關資料、資訊蒐集建置及分析，並因應業務推動過程中之風險控管與推動策略之精進，發展對業務精進有助益的研究專案並將成果實際應用於業務推動。

三、工務部

本年度重要工作計畫如下：

(一) 公辦都更案之營建工程管理與督導

本中心推動公辦都更業務，於事業計畫核定後，導入專案管理 (Professional Construction Management, PCM) 及監造，強化履約管理能力，建構品質控管規範，簡化營建管理作業流程；建立品質管理制度，有效進行營建管理，整合多方資訊，動態管控專案建築生命週期，兼顧優質住宅品質。

113 年執行公辦都更興建工程作業 5 案：信義三興案(全坤×101)、松山民權東案、忠孝懷生案(富邦藝庭)、南港商三案(南港之星)、斯文里二期案，其各案執行重點詳如後表 5。

(二) 落實把關施工安全品質確保安全無虞

為強化本中心自辦工程施工品質，本中心導入建築資訊模型 (Building Information Modeling, BIM)、履約管理、專案管理及監造等，透過工地管理規範，以達有效工程施工品質管理；同時接受臺北市政府財政局專業技術委託服務，

協助萬華區福星段四小段案進行工程興建期間監督管理，落實施工安全品質，確保工程如期如質完工。

113 年執行文資管理及維護 2 案及專業技術服務委辦案 1 案，其各案執行重點詳如後表。

1. 進行文資管理及維護共 2 案

松山民權案_臺北市歷史建物「海軍將官官舍」修復再利用工程；臺鐵 E1E2 案_高低度開發區非文資建物拆除工程。

2. 財政局專業技術委託服務案 1 案：萬華區福星段四小段案。

(三) 營建法令資料彙整、建築工程技術應用及教育訓練

本中心 113 年度導入相關建築標章認證(視個案條件申請綠建築、智慧建築、耐震設計、低碳建築等標章)，使公辦都更案達到一定建築品質水準，打造環境友善且安全無虞的宜居空間。將取得科技大樓站瑞安段案(冠德安沐居)：綠建築標章黃金級、智慧建築標章銀級；敦南安和案(寶紘敦南商業大樓)：綠建築標章鑽石級、智慧建築標章銀級；忠孝懷生案(富邦藝庭)：候選綠建築證書鑽石級、候選智慧建築證書銀級、耐震設計標章。

依據公辦都更案需求，逐步建立智慧儀表板，藉由自動計算及統計工程進度、人機料、材料抽驗、施工抽驗及安衛抽驗等缺失統計，以具體反映工進、人機料運用情形、審查文件與工地缺失類別、次數，使本中心能做正確之評估及決策，並擬以信義三興案為範例建置。

本中心除辦理住宅及都市更新興建業務外，將會持續進行深化相關專業知識與技術，透過辦理教育訓練等工作，有效提升全面性之工程品質相關職能知識，強化工程督導之品質。擬完成教育訓練 6 小時。

表 5 公辦都更興建工程、文資管理維護及專業技術委託案 113 年預定進度表

類型	序號	案名	出資者 / 起造人	113 年預定進度	備註
公辦都更興建工程、文資管理維護案	1	捷運科技大樓站瑞安段案(冠德安沐居)	- 出資者：冠德建設 - 起造人：本中心及冠德建設	- 完成更新成果備查。 - 取得綠建築標章黃金級、智慧建築標章銀級。	112 年 2 月 3 日取得使用執照
	2	敦南安和案(寶紘敦南商業大樓)(中心擔任 PCM)	- 出資者：寶紘建設 - 起造人：寶紘建設	- 完成更新成果備查。 - 取得綠建築標章鑽石級、智慧建築標章銀級。	112 年 7 月 18 日取得使用執照

類型	序號	案名	出資者 / 起造人	113 年預定進度	備註
公辦 都更 興建 工程 、 文資 管理 維護 案	3	信義三興案 (全坤×101)	- 出資者：全坤建設 - 起造人：本中心及全坤建設	【興建工程階段】 地上結構體施作、裝修工程施作等作業，並取得使照。	預計 113 下半年取得使照
	4	松山民權東 (中心擔任 PCM)	- 出資者：冠德建設 - 起造人：本中心及冠德建設	【興建工程階段】 - A 基地：地上結構體施作、裝修工程施作等作業。 - B 基地：地上結構體施作、裝修工程施作、屋頂版樓版勘驗等作業。 【文資管理及維護作業】 - 臺北市歷史建物「海軍將官官舍」修復再利用工程：完成「海軍將官官舍」修復再利用工程、「實驗教育基地」招商。	-
	5	忠孝懷生案 (富邦藝庭)	- 出資者：富邦建設 - 起造人：本中心及富邦建設	【興建工程階段】 地下結構體施作、地上結構體施作、機電工程施作等作業。	-
	6	南港商三案 (南港之星)	- 出資者：潤泰建設 - 起造人：潤泰建設	【興建工程階段】 基礎工程施作。	-
	7	臺鐵 E1E2 案	出資者：大埕公司	完成高低度開發區非文資建物拆除工程。	-
	8	斯文里二期案 (自行實施)	起造人：本中心	刻正進行檢討並評估後續推動方案，113 年依檢討方案廣續辦理。	-
專業 技術 委託 案	1	臺北市萬華區福星段四小段 371 地號等 4 筆土地都市更新履約案委託專案管理技術服務案(財政局)	- 出資者：長虹建設 - 起造人：長虹建設	【興建工程階段】 地下結構體施作、地上結構體施作、機電工程施作等作業。	-

四、資產經營部

本年度重要工作計畫如下：

(一) 社會住宅委託經營與管理

延續 112 年承接 21 處社會住宅(約 4,051 戶)，113 年度承接青年社會住宅 2 區、興隆 A、福星、永平、中南、新奇岩、和興水岸、廣慈社會住宅 1 區、2 區、3 區、華榮、舊宗等 12 處社會住宅，計 3,517 戶，總計 113 年將承接 33 處社會住宅，共計 7,568 戶，執行簽約、收租、管理等業務。

依「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」第 14 條第三項規定經營計畫之空間使用計畫及營運項目、營運收益項目收費標準及物業管理計畫應納入年度業務計畫內，其各項說明詳如附件一。

1. 社宅招租作業

配合招租業務承接，進行新社宅落成後招租各項流程工作進行見習及人員培訓，預計 113 年起往後所有新啟用社宅皆由中心自行辦理招租作業。

2. 社宅招租業務行政作業委外辦理，提升作業量能

因應大批招租業務啟動，為加強招租業務行政作業效能，擬循臺北市政府都市發展局之模式，將行政作業(如申租資料收件歸整、諮詢、公文寄發、相關聯繫、租約製作、簽約公證等人力作業)委由專業廠商辦理，以提升服務效率並從中發掘優秀人才，以充實中心內部量能。

3. 社會住宅簽約業務

進行 113 年青年社會住宅 2 區、興隆 A、福星、永平、中南、新奇岩、和興水岸、廣慈社會住宅 1 區、2 區、3 區、華榮、舊宗等案新簽約、續約暨租金收繳業務。

4. 社會住宅租金帳務管理作業

延續 112 年承接社宅及 113 年新承接社宅，進行接管市府原經管社會住宅之帳務作業，辦理租金系統帳務核對、租金催繳、資產管理等業務，另針對違約等情事，執行後續法律程序。

5. 社會住宅資訊系統

廣續運作四大社會住宅物業管理系統(含 app)之後端管理及維護，包含住宅管理電子表單系統(入、退租點交)、臺北市社會住宅管理服務

雲(公告、意見、報修、包裹、繳費通知、空間申請等)、臺北市政府安心樂租網(社宅案件及招租訊息)、社宅租金系統 MIS(承租人資料庫與租金收繳作業)，將持續培訓系統管理維護人員，延續市府推動無紙化及線上作業之節能方針。

其他非北市府單位與本中心合作，提供非屬社宅之房舍予本中心，其經營管理之資訊系統量能需求，擬另導入其他業界廠商所架設、為本中心客製化之租屋管理系統，期待在管理上能更加靈活外，新系統的使用者體驗也能反饋給都發局，做 MIS 系統改進參考。此外，為達到分散風險原則，中心所經管之社宅資料也能導入該系統，在緊急情況時可作為備援使用。

6.物業管理資源整合

為提升管理效能，本中心自 112 年起啟動「四大分區管理計畫」，將臺北市區分東、西、南、北四大分區，各分區分別統一委託物業管理公司，以整合資源，提升效能；中心亦分區派任社宅管理人縱向監督管理，統一作業標準，除定期召會檢討外，也頻繁且不定期至各案場走動式管理，以精進管維品質；各區域督導及社宅管理人定期橫向溝通分享，以達區域均質化及管維機制模組化之結果。

7.辦理物業年度滿意度調查及居家訪視作業

依物業年度滿意度調查結果及回饋意見，物業管理公司滿意度調查結果可作為契約擴充之條件，以維護社宅管維品質；訪視作業意在掌握承租戶使用狀況，以維護市府資產，並知悉承租戶成員概況，俾適時提供社會資源。

8.社會住宅社區營造協助

因應市府設立臺北市社會住宅社區營運管理委員會輔導住戶代表運作、社福團體相見歡、社宅好厝邊計畫活動及整合青創活動推展田園城市，邀集住戶及周邊里民共同參與，本中心配合市府、青創戶各項計畫進行空間租借管理、維護及聯繫等作業，共同締結凝聚住戶及社群間情感，傳遞社會住宅居住價值。

(二) 都更分回不動產出租及營運管理

1.臺北市政府財政局都更分回不動產出租及營運管理

賡續辦理 1 處都更分回住宅：北投區崇仰段 1 戶，已於 112 年出租，租約至 116 年底。

2. 尋求其他資產管有機關(構)合作機會

國防部為因應大面積限售政策，報奉行政院同意採都市更新等多元方式活化，又依照「國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地標售或處分辦法」及「國軍老舊眷村改建總冊內國有土地委託管理經營改良利用租賃及借用作業要點」都更分回房地，得交由政府機關之法人團體辦理經營及改良利用。

擬與國防部合作，辦理國防部持有資產之相關經營管理業務，由國防部委託本中心經營大安區瑞安段一案，概估有 100 戶住宅、59 戶辦公室、5 戶店鋪；本中心負責公開出租、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會議等業務。

表 6 社宅受託經營管理及都更分回不動產營運 113 年案件彙整表

提供方式	管理機關	案名/社宅名稱	戶數	備註
出租	臺北市府 財政局	北投區崇仰段 (寬心苑)	1	都更分回案，具有獨立管委會與管維廠商，本中心辦理招租收租、點交點退、房舍維護及報修、管委會溝通等。
出租住宅 總計			1 戶	另有 1 事務所、1 店鋪
委託經營	臺北市府 都市發展局	木柵	119	市府自建社宅，今年度辦理委託公寓大廈管理維護公司統一管理、辦理招租收租、點交點退、房舍維護及報修等工作。 ※中南與新奇岩社宅暫無招租業務；廣慈社會住宅 1 區、2 區暫無招租與簽約業務。
		明倫	380	
		瑞光	389	
		健康	507	
		東明	700	
		青年社會住宅 1 區	273	
		青年社會住宅 2 區	518	
		興隆社宅 A 區	340	
		興隆社宅 D2 區	510	
		莒光	201	

提供方式	管理機關	案名/社宅名稱	戶數	備註
委託經營	臺北市政府 都市發展局	福星	255	市府自建社宅，今年度辦理委託公寓大廈管理維護公司統一管理、辦理招租收租、點交點退、房舍維護及報修等工作。 ※中南與新奇岩社宅暫無招租業務；廣慈社會住宅 1 區、2 區暫無招租與簽約業務。
		中南	119	
		新奇岩	288	
		和興水岸	174	
		廣慈社會住宅 1 區	522	
		廣慈社會住宅 2 區	522	
		廣慈社會住宅 3 區	476	
		華榮	118	都更分回案，具有獨立管委會與管維廠商，本中心辦理招租收租、點交點退、房舍維護及報修、管委會溝通等事宜。 ※標註“*”者，屬國公有資產，併同案無償提供社宅委託本中心經營管理。
		舊宗	97	
		洲美	144	
		大橋頭	47	
		斯文*	9	
		景文*	3	
		文山區萬隆段*	5	
		信義區犁和段*	1	
社會住宅(1)小計			6,717	
無償提供	本中心	大龍峒	110	市府自建社宅，今年度辦理委託公寓大廈管理維護公司統一管理、辦理招租收租、點交點退、房舍維護及報修等工作。
		興隆社宅 D1 區	272	
		行天宮站	30	都更分回案，具有獨立管委會與管維廠商，本中心辦理招租收租、點交點退、房舍維護及報修、管委會溝通等。 ※永平社宅招租業務尚未移交；其中 37 戶為中繼住宅。
		敦煌	3	
		萬隆站	41	
		新興	37	
		景文	39	
		金龍	8	
無償提供	本中心	斯文	130	
		文山區萬隆段	15	
		信義區犁和段	78	
		永平	88	
社會住宅(2)小計			851	
社會住宅(1)+(2)總計			7,568 戶	

提供方式	管理機關	案名/社宅名稱	戶數	備註
無償提供	本中心	大龍峒社會住宅 _店鋪	5	
店鋪 總計			5 戶	
無償提供	本中心	大龍峒_停車場	1	汽車位 79 席、 機車位 132 席。
		興隆社宅 D1 區 _停車場	1	汽車位 128 席、 機車位 114 席。
		敦煌	-	部分車位提供予中心管理_ 汽車位 3 席、機車位 3 席。
		萬隆站	-	部分車位提供予中心管理_ 汽車位 15 席。
		景文	-	部分車位提供予中心管理_ 汽車位 39 席。
		金龍	-	部分車位提供予中心管理_ 汽車位 7 席。
		斯文	-	部分車位提供予中心管理_ 汽車位 94 席。
		文山區萬隆段	-	部分車位提供予中心管理_ 汽車位 15 席。
		信義區犁和段	-	部分車位提供予中心管理_ 汽車位 38 席。
停車場 總計			2 處	
註： 1. 112 年營運計畫原訂接管 2,265 戶，因配合政策調整為 1,517 戶，已提第 1 屆第 7 次董事會通過，惟興隆社宅 D2 區計有 7 戶屬參建設施，故修正為 510 戶社宅單元。 2.各案接管期程、接管戶量依竣工情形調整。				

伍、113 年度工作目標

本中心 113 年度各部門工作目標：行政管理部以深化組織制度、人資管理與專業知能提升並強化電子採購系統、資訊管理機制及資安管控為目標；綜合事業部以推動本中心擔任公有土地、民間社區(含整宅)之公辦都更案實施者為目標，並透過駐地工作站及整合行銷手段達推廣組織業務、服務與佈達市府相關政策之目的；工務部以執行公辦都更案件之營建工程督導與管理；資產經營部則持續辦理資產管理及社會住宅之委託經營業務：

表 7 本中心 113 年度工作目標綜理表

部門	業務計畫	計畫策略	辦理項目
行政管理部	組織建構及行政業務服務作業	制度建構	廣續配合本中心業務需求及實務作業，修訂內部相關規章，並完備提請董事長通過或董事會通過後報請市府備查之作業程序。
		人力資源管理	1.113 年度本中心預算員額預估為 168 人，配合各部門實際人力需求辦理招募作業。 2.每月差勤加班及離職率統計，以調整各組人力配置及留才考核依據。 3.員工差勤實地查核。 4.績效考核作業：依本中心人事管理規章規定辦理另予考核(未滿 1 年員工)、平時及年終考核。
		專業知能提升	員工教育訓練視需要定期或不定期安排，除了內規，對各部門專業需求知識、技術，均可導入編排訓練課程中，以提升員工的專業知識，進而強化內部審查能力，有效率地達成本中心制定的目標。
		階段性建置電子採購作業系統	1.小額採購作業系統：持續優化電子表單及線上採購作業流程，並配合採購管理辦法修正，隨時調整及維護系統建置。 2.開發建置電子開標作業系統：針對未達公開招標金額之採購，評估廠商線上報價及電子開標可行性，有效縮短行政採購流程及廠商作業成本，逐步建構優質採購環境。 3.完成小額採購作業系統與會計作業系統介接建置規劃作業。

部門	業務計畫	計畫策略	辦理項目
行政管理部	組織建構及行政業務服務作業	資訊系統管理及落實資安作為	1.因應 113 年社宅業務系統導入，整合及管理本中心作業及應用系統之流程、權限、資安、備份等相關事務。 2.資安責任等級 C 級:落實辦理資安責任等級 C 級之應辦事項，導入 ISO27001。 3.中心網路優化作業。
		管理辦公場所	1.門禁安全及電源管理:藉由查察各項門禁安全管理及關閉電源之執行情形，以確保中心財產安全。 2.幸福辦公空間:在合理可行範圍內，採取必要之預防設備或措施，防止職業災害，保障同仁工作安全及健康。
綜合事業部	推動公有土地公辦都更	於前期規劃導入公共性及公益性，並藉由公開招商引入民間量能	各案預計進度及執行目標如下： 1.都更審議：3 案 • 事權計畫報核：臺大紹興南街基地再生計畫(E 區段)、臺北車站特定專用區 E1E2 街廓、大安區辛亥段(即安欣芳和，如有擴大範圍之情事延至 114 年) 2.都更審議前置作業：1 案 • 辦理權利變換計畫選配作業：中正區中正段(城心文祥) 3.公告招商作業：1 案 • 大安區通化段 4.招商前置作業：3 案 • 士林區小西街案(依市有土地管理機關處理地上物進度調整招商作業)、信義市場、西寧綜合大樓。 5.前期開發整合作業：2 案 • 中山區正義段、南港區磚仔窯 (產專區 2-S1 單元)。 6.前期規劃評估作業：1 案 • 中山區長春段。
綜合事業部	推動整建住宅更新重建	深耕社區引導住戶建立共識，公開招商引入民間資源建立安全宜居之居住環境	【南機場整宅】 1.單元一：完成建築方案與財務前期規劃。 2.單元二：完成都更意願調查及前期規劃評估作業。 3.單元三(公辦都更 2.0):預計 113 上半年徵得出資者，並簽約。 【蘭州斯文里整宅】 1.蘭州國宅:配合市府政策持續意願整合及進行前期規劃評估作業。 2.斯文里一期:配合市府政策持續意願整合及進行前期規劃評估作業。 3.斯文里二期(自行實施):112 年(後同)7 月 31 日統包公告招標，並於 9 月 14 日流標；刻正進行檢討並評估後續推動方案，113 年依檢討方案廣續辦理。

部門	業務計畫	計畫策略	辦理項目
綜合事業部	推動整建住宅更新重建	深耕社區引導住戶建立共識，公開招商引入民間資源建立安全宜居之居住環境	【水源整宅二、三期(城南水源)】 預計 113 上半年辦理事權計畫送件。 【信維整宅】 1.配合市府政策持續整合意願，駐地工作站持續提供諮詢服務。 2.視整合狀況推動後續作業，預計 113 年進行至第 3 階段之模擬選配。
	民間社區公辦都更整合及推動	配合市府政策鼓勵民間社區自助人助，結合民間團隊專業技術引導社區推動更新	1. 各案預計進度及執行目標如下： - 都更審議中 1 案：士林松柏大廈案(士林松柏)之事權計畫。 - 公告招商 2 案：士林松柏大廈(士林松柏)、南港產專區 9-2 單元(中視新都會)。 - 公辦都更 2.0 案前期評估及二階段意願整合 2 案：廣慈西側街廓、南港產專區 2-32 單元，視前期規劃評估及意願整合狀況推動後續模擬選配作業或招商作業。 - 潛在評估案件(7599 專案計畫)：廣慈西南側街廓、廣慈西中側街廓、南港產專區 7-3 及 7-4 單元等 3 案，視前期規劃評估及意願整合狀況推動後續作業，預計 113 年可進行至第三階段之模擬選配作業；公館自來水園區東南側、內湖萬達綠邨、南港產專區 2-25 單元、士林下樹林街、信義虎林街等 5 案，由都更處及民間規劃團隊刻正進行可行性評估(或先期規劃)，預計 112 年度下半年辦理先規劃說明會。 - 其他:視整合狀況推動後續第三階段模擬選配作業。 2.協助諮詢輔導民間社區：接受民眾都市更新法令諮詢，協助釐清都更疑義。 3.參與都更處 15 人連署法令宣導。 4.持續精進本中心推動民間社區案件之機制與策略。
綜合事業部	協助諮詢輔導民間社區執行都市更新	駐地服務推動都更整合	駐地 4 處：南機場整宅、蘭州斯文里、水源二三期整宅、信維整宅。

部門	業務計畫	計畫策略	辦理項目
綜合事業部	品牌行銷、合作交流、資料蒐集與研究	建立產官學界友好夥伴關係、交流並精進業務推動策略	1. 廣續辦理品牌行銷作業，藉由經營自媒體、開發宣傳物品、參與相關活動或協助市府政策宣傳，拓展本中心之曝光度與品牌知名度。 2. 推廣產學合作及國內外交流，促進人才培育及知識經驗之分享，並提升本中心專業量能與品牌能見度。 3. 持續進行都更資料蒐集、分析與研究發展，發展有助於降低業務推動風險與精進業務推動策略之分析研究，並將成果實際應用於業務執行。 4. 彙整本中心公辦都更推動經驗、策略、方針等相關素材，並以專題演講、交流分享等模式呈現(書面或影音)
工務部	公辦都更案之營建工程督導與管理	善盡公辦都更實施者角色，掌握都更工程推動進度	1. 公辦都更興建工程案 • 都市更新成果備查 2 案：科技大樓站瑞安段(冠德安沐居)、敦南安和(寶紘敦南商業大樓)。 • 完成一樓樓版勘驗 1 案：忠孝懷生(富邦藝庭)。 • 完成連續壁工程：南港商三(南港之星)。 • 完成屋頂版樓版勘驗 2 案：松山民權東 A 基地、松山民權東 B 基地。 • 取得使照 1 案：信義三興(即全坤×101，預計 113 年下半年完成)。 2. 斯文里二期整宅公辦都更案 • 刻正進行檢討並評估後續推動方案，113 年依檢討方案廣續辦理。
	落實把關施工安全品質確保安全無虞	辦理工程專案管理，確保自辦工程如期如質完工	1. 文資管理維護案 • 臺北市歷史建物「海軍將官官舍」修復再利用工程：完成「海軍將官官舍」修復再利用工程、「實驗教育基地」招商。 • 臺鐵 E1E2 案：完成高低度開發區非文資建物拆除工程。 2. 萬華區福星案：完成十六樓樓版勘驗。
	營建法令資料彙整、建築工程技術應用及教育訓練	導入綠建築、智慧建築、耐震設計、低碳建築等標章	1. 科技大樓站瑞安段(冠德安沐居)：綠建築標章黃金級、智慧建築標章銀級。 2. 敦南安和(寶紘敦南商業大樓)：綠建築標章鑽石級、智慧建築標章銀級。 3. 忠孝懷生(富邦藝庭)：候選綠建築證書鑽石級、候選智慧建築證書銀級、耐震設計標章。 4. 112 年大直北安段(冠德大直湛)取得低碳建築標章黃金級；後續視個案條件，配合事權計畫核定內容或投資契約約定事項，辦理低碳建築標章取得作業。

部門	業務計畫	計畫策略	辦理項目
工務部	營建法令 資料彙整 、建築工 程技術應 用及教育 訓練	系統化整合 資訊及統計 分析，發展 營建管理 智慧化	信義三興(全坤×101)：建立智慧儀表板。
		工程實務 教育訓練	忠孝懷生(富邦藝庭)：工程實務教育訓練 6 小時。
資產 經營 部	資產管理 及社會住 宅之委託 經營	有效整合 資源，分區 經營管理	1.本中心自 112 年起啟動「四大分區管理計畫」，將臺北市區分東、西、南、北四大分區，各分區分別統一委託物業管理公司，以整合各分區資源，區域案場人員可相互支援提升效能。 2.中心亦分區派任社宅管理人縱向監督管理，統一作業標準，除定期召會檢討外，也頻繁且不定期至各案場走動式管理，以精進管維品質。 3.各區域督導及社宅管理人定期橫向溝通分享，以達區域均質化及管維機制模組化之結果。
		資產經營 管理一條龍	1.社宅經營管理將正式邁入全案管理，不論是市府自建案或都更分回作為社宅，竣工落成後都將由中心啟動一條龍服務：113 年度將新增公開登記、抽籤、資格審查、選屋等前段工作，加上原有已在辦理之工作如簽約、點交點退、修繕管理、財產盤點、資產維護、等完成一個完整的循環作業。 2.非社宅經營管理委託單位，除了不必自行辦理繁瑣業務外，包括後續區分所有權人會議及管理委員會議等也將由中心派人參與，持續維護委託單位之相關權益。

陸、113 年度營運經費收支概況

113 年預估總收入計 15 億 7,543 萬 2,000 元整扣除總支出 15 億 7,214 萬 8,000 元整及營利事業所得稅 37 萬 2,000 元整，113 年度稅後賸餘估 291 萬 2,000 元整。

一、業務經費需求及說明

本中心於 111 年成立時，市府為利本中心營運，依本中心設置自治條例第 27 條規定，提供部分市有資產以無償提供使用方式予本中心營運管理及使用效益，如下列表 8：

表 8 113 年度接受市有不動產一覽表

年度	提供方式	案名 / 社宅名稱	數量
111 年度 承接	無償提供 (無涉自償率案場)	廣慈 D 大物管空間 (作為本中心成立後之辦公空間)	1
辦公室 總計			1 戶
111 年度 承接	無償提供 (無涉自償率案場)	大龍峒	110
		興隆 D1	272
		行天宮站	30
		敦煌	3
		萬隆站	41
		新興	37
		景文	39
		金龍	8
		斯文	130
112 年度 承接		文山區萬隆段	15
		信義區犁和段	78
113 年度 承接		永平	88
社會住宅總計			851 戶
111 年度 承接	無償提供 (無涉自償率案場)	大龍峒_店鋪	5
店鋪總計			5 戶
111 年度 承接	無償提供 (無涉自償率案場)	大龍峒	汽車位 89 席、 機車位 208 席
		興隆 D1	汽車位 128 席 、機車位 114 席

年度	提供方式	案名 / 社宅名稱	數量
111 年度 承接	無償提供 (無涉自償率案場)	敦煌	汽車位 3 席、 機車位 3 席
		萬隆站	汽車位 15 席
		景文	汽車位 39 席
		金龍	汽車位 7 席
		斯文	汽車位 94 席
112 年度 承接		文山區萬隆段	汽車位 15 席
		信義區犁和段	汽車位 38 席
113 年度 承接		永平	汽車位 66 席
停車場統計		計 10 處，共汽車位 494 席、機車位 325 席	

本中心依社會住宅及都市更新業務推動部份，估列 113 年業務預算項目分為業務成本與費用、不動產、廠房及設備、無形資產及其他長期投資，經費需求預估約新臺幣 21 億 4,571 萬 8,000 元整，詳如下表 9。

表 9 本中心 113 年度業務預算項目與經費需求綜整表

項目	預算金額 (單位：新臺幣千元)	說明
業務成本與費用	1,562,990	住宅發展與業務推動相關成本與費用。
業務外費用	9,158	貸款利息費用。
不動產、廠房及設備	1,503	購置資訊設備及攝影器材。
無形資產	6,395	新建社宅招租網站資料建置案、網頁版社宅業務資訊管理系統功能增修、提升社宅雲維管功能及系統優化、電子採購系統、神網端點防護安全系統及購置字型軟體及繪圖軟體。
其他長期投資	565,300	臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都市更新案之在建工程。
所得稅費用	372	依所得稅法估算編列之營利事業所得稅。
合計	2,145,718	

二、年度收支餘絀預估

本中心 113 年度收支營運概況預估：業務收入為 15 億 7,400 萬 6,000 元整，業務外收入為 142 萬 6,000 元整，總收入共計 15 億 7,543 萬 2,000 元整；業務成本與費用為 15 億 6,299 萬元整，業務外費用為 915 萬 8,000 元整，另扣除依所得稅法估算編列之營利事業所得稅 37 萬 2,000 元整，本年度稅後賸餘 291 萬 2,000 元整。

表 10 本中心 113 年度收支營運計畫表
臺北市住宅及都市更新中心收支營運預計表

單位：新臺幣千元

科 目	本年度預算數		說明
	金 額	%	
收入	1,575,432	100.00	
業務收入	1,574,006	99.91	
勞務收入	191,926	12.18	公辦都更專業服務費收入
租金及權利金收入	1,126,041	71.48	住宅租金收入
其他業務收入	256,039	16.25	補助收入
業務外收入	1,426	0.09	
財務收入	1,426	0.09	利息收入
支出	1,572,148	99.79	
業務成本與費用	1,562,990	99.21	
出租資產成本	1,278,702	81.17	出租住宅成本
勞務成本	76,324	4.84	推動都更成本
行銷及業務費用	151,242	9.60	
管理及總務費用	56,722	3.60	
業務外費用	9,158	0.58	
財務費用	9,158	0.58	利息費用
稅前本期賸餘	3,284	0.21	
所得稅費用	372	0.02	
稅後本期賸餘	2,912	0.19	

附件 113 年度經營計畫說明摘要

附件 113 年度經營計畫說明摘要

依「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」第 2 條及第 14 條規定，臺北市政府依本中心設置自治條例第 27 條規定無償提供本中心使用之不動產，屬社會住宅及中繼住宅者，應提報經營計畫經董事會審議後送市府核定後執行，且經營計畫之空間使用計畫及營運項目、營運收益項目收費標準及物業管理計畫應納入年度業務計畫內，報市府備查後執行，爰針對各項內容說明如下：

一、空間使用計畫及營運收益項目

113 年度承接無償提供使用之社會住宅共 12 處、851 戶、5 戶商業設施、494 席汽車位及 325 席機車位。各社宅依北市府規劃之空間使用計畫及營運收益項目執行，由本中心收取租金(含管理費)

附表 1 113 年度本中心管有無償提供使用社會住宅清冊

項次	社宅名稱	戶數	用途	停車位數量
1	大龍峒	110 / 5	社宅 / 店鋪	汽車 89 席、機車 208 席
2	興隆社宅 D1 區	272	社宅	汽車 128 席、機車 114 席
3	行天宮站	30	社宅	無
4	敦煌	3	社宅	汽車 3 席、機車 3 席
5	萬隆	41	社宅	汽車 15 席
6	新興	37	社宅	無
7	景文	39	社宅	汽車 39 席
8	金龍	8	社宅	汽車 7 席
9	斯文	130	社宅	汽車 94 席
10	文山區萬隆段	15	社宅	汽車 15 席
11	信義區犁和段	78	社宅	汽車 38 席
12	永平	88	社宅	汽車 66 席

二、營運收益項目收費標準

收費標準係依本市社會住宅出租辦法第 13 條規定辦理，然以下各社會住宅之租金仍依當年度臺北市政府住宅審議會討論通過、並公布於臺北市政府安心樂租網版本為準。

(一) 大龍峒社會住宅實付租金對照表

房型	坪數	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每月 最低生活費 <19,013	平均每人每月 最低生活費 19,014~28,520	家庭年總收入 <102 萬	家庭年總收入 102~144 萬	家庭年總收入 介於 144 萬 ~163 萬之間
一房型	22 坪	8,300	9,300	11,300		12,400
三房型	41 坪	15,700	16,400	21,700	23,100	23,100

(二) 行天宮站社會住宅實付租金對照表

房型	坪數	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每月 最低生活費 <19,013	平均每人每月 最低生活費 19,014~28,520	家庭年總 收入<102 萬	家庭年總收入 102~144 萬	家庭年總收入 介於 144 萬 ~163 萬之間
套房型	10 坪	7,671	8,671	10,671		11,800
	12 坪	10,334	11,334	13,334		14,100
	16 坪	12,720	13,720	15,720		16,200

(三) 敦煌社會住宅實付租金對照表

房型	坪數	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每 月最低生活 費<19,013	平均每人每 月最低生活 費 19,014~28,520	家庭年總 收 入 <102 萬	家庭年總收入 102~144 萬	家庭年總收入介 於 144 萬~163 萬之間
三房型	35 坪	17,500	18,200	23,500	24,700	24,700

(四) 萬隆站社會住宅實付租金對照表

房型	坪數	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每月 最低生活費 <19,013	平均每人每月 最低生活費 19,014~28,520	家庭年總 收入<102 萬	家庭年總收 入 102~144 萬	家庭年總收入 介於 144 萬 ~163 萬之間
套房型	13 坪	4,100	5,100	7,100		8,700
	15 坪	5,900	6,900	8,900		10,300
	18 坪	7,800	8,800	10,800		12,000
	21 坪	10,500	11,500	13,500		14,300
一房型	18 坪	7,800	8,800	10,800		12,000
	19 坪	8,700	9,700	11,700		12,700
	24 坪	12,400	13,400	15,400		16,000
二房型	27 坪	13,300	14,000	15,300	17,300	17,600
	33 坪	18,700	19,400	20,700	22,300	22,300
	36 坪	20,600	21,300	22,600	24,000	24,000
三房型	42 坪	21,200	21,900	27,200	28,000	28,000

(五) 景文社會住宅實付租金對照表

房型	坪數	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每月最低生活費<19,013	平均每人每月最低生活費19,014~28,520	家庭年總收入<102 萬	家庭年總收入102~144 萬	家庭年總收入介於 144 萬~163 萬之間
二房型	25 坪	11,500	12,200	13,500	15,500	16,100
	31 坪	16,100	16,800	18,100	20,100	20,100
	37 坪	17,500	18,200	23,500	24,700	24,700
三房型	37 坪	17,500	18,200	23,500	24,700	24,700
	44 坪	23,000	23,700	29,000	29,500	29,500

(六) 永平社會住宅實付租金對照表

房型	坪數	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每月最低生活費<19,013	平均每人每月最低生活費19,014~28,520	家庭年總收入<102 萬	家庭年總收入102~144 萬	家庭年總收入介於 144 萬~163 萬之間
三房型	32 坪	12,700	13,400	18,700	20,700	23,700
	33 坪	13,100	13,800	19,100	21,100	24,100
	34 坪	13,500	14,200	19,500	21,500	24,500

(七) 興隆 D1 社會住宅實付租金對照表

房型	坪數	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每月最低生活費<19,013	平均每人每月最低生活費19,014~28,520	家庭年總收入<102 萬	家庭年總收入102~144 萬	家庭年總收入介於 144 萬~163 萬之間
套房型	13 坪	2,700	3,700	5,700		7,600
一房型	16 坪	4,700	5,700	7,700		9,400
	19 坪	6,700	7,700	9,700		11,200
二房型	24 坪	9,000	9,700	11,000	13,000	14,200
	25 坪	9,700	10,400	11,700	13,700	14,800
三房型	30 坪	10,400	11,100	15,100	17,100	17,700

(八) 新興社會住宅實付租金對照表

主責單位	房型	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每月最低生活費<19,013	平均每人每月最低生活費19,014~28,520	家庭年總收入<102 萬	家庭年總收入102~144 萬	家庭年總收入介於 144 萬~163 萬之間
都發局	二房	3,000	3,700	5,000	7,000	8,500
	三房	4,700	5,400	10,700	12,700	13,400
教育局	三房	4,200	4,900	10,200	12,200	12,900

(九) 金龍社會住宅實付租金對照表

房型	坪數	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每月最低生活費<19,013	平均每人每月最低生活費19,014~28,520	家庭年總收入<102萬	家庭年總收入102~144萬	家庭年總收入介於144萬~163萬之間
二房型	19坪	14,400	15,100	16,400	18,400	21,400
三房型	33坪	26,300	27,000	32,300	34,300	37,300

(十) 斯文社會住宅實付租金對照表

房型	坪數	實付租金 (單位：新臺幣元)				
		第一階	第二階	第三階		不補貼
		平均每人每月最低生活費<19,013	平均每人每月最低生活費19,014~28,520	家庭年總收入<102萬	家庭年總收入102~144萬	家庭年總收入介於144萬~163萬之間
套房型	9坪	2,000	3,000	5,000		8,000
套房/ 一房型	12坪	4,900	5,900	7,900		10,900
	14坪	6,700	7,700	9,700		12,700
二房型	19坪	10,200	10,900	12,200	14,200	17,200
	21坪	12,100	12,800	14,100	16,100	19,100
	25坪	15,700	16,400	17,700	19,700	22,700
三房型	26坪	12,600	13,300	18,600	20,600	23,600
	29坪	15,300	16,000	21,300	23,300	26,300

(十一) 文山區萬隆段、信義區犁和段社會住宅

文山區萬隆段及信義區犁和段房型總數及各房型租金需待市府訂定，目前暫估當年總收入約為 255 萬元及 447 萬元。

三、物業管理計畫

有關本經營計畫無償使用之社會住宅，本年度物業管理廠商於 113 年 10 月重新招標，接續前一年度原有社宅及 113 年所有新增社宅，將臺北市區分東、西、南、北四大分區，各分區分別統一委託物業管理公司，以整合資源，提升效能；中心亦分區派任社宅管理人縱向監督管理，統一作業標準，除定期召會檢討外，也頻繁且不定期至各案場走動式管理，以精進管維品質；各區域督導及社宅管理人定期橫向溝通分享，以達區域均質化及管維機制模組化之結果。



facebook



Youtube



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

