



臺北市住宅及都市更新中心

113 年度績效評鑑報告

【臺北市政府 114 年 6 月 24 日府授都服字第 1143045742 號函核定】

監督機關：臺北市政府

日期：114 年 6 月



目錄

壹、前言.....	1
一、業務範疇.....	1
二、組織架構.....	2
三、113 年度業務執行成果簡述	3
貳、績效評鑑作業說明	16
一、法令依據.....	16
二、績效評鑑委員	17
三、113 年度績效評鑑作業辦理過程及內容.....	18
參、評鑑結果及審查意見與回應	21
肆、總評.....	26
一、年度評鑑等第	26
二、結語/評語	26
三、綜整評鑑委員會建議事項	26

附件

附件 1 臺北市住宅及都市更新績效評鑑辦法 27

附件 2 臺北市政府初審意見 30

摘要

壹、年度評鑑等第

良好（83.46 分）。

貳、評語

臺北市住宅及都市更新中心於 113 年度在社會住宅營運管理及都市更新協作方面，展現穩健的執行力與階段性成果，並透過財務情形呈現良好經營能力。

於社宅物業管理上，持續推動管理效能優化，強化與民眾互動之回應機制，提升住戶滿意度。針對社宅啟用流程與接管作業亦有制度化進展。都市更新協作業務方面，儘管面臨案量多元與市場變動挑戰，仍積極提供行政協助與跨部門溝通，展現專業中立角色。整體而言可進一步於指標管理及資訊揭露透明度方面加強，使公共性業務更具社會說服力。住都中心整體收支執行維持穩定，預算使用具節制原則，並符合行政法人自籌規範，惟部分委辦計畫支出受進度推動與外部核定影響，年度經費使用仍有需留意之時程差異，但整體財務執行率顯示預算控管具備一定妥適性。

期許住都中心持續深化專業治理與橫向協作，強化公共溝通與制度累積，穩健推展社宅與都更業務，邁向更具信任與效率的專業機構。

參、建議精進事項

評鑑委員會對住都中心 113 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 83.46 分，依照行政法人績效鑑參考原則屬於「良好」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，請依同仁個別表現及具有鑑別度之績效，依住都中心人事規章第 6 章考核方式及評分標準，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 113 年度績效評鑑作業，市府於 114 年 3 月 7 日召開住都中心業務績效評鑑工作小組會議，3 月 17 日提供住都中心修正之 113 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 113 年業務及營運績效。

住都中心 113 年度績效評鑑結果為 83.46 分，等第為良好，評鑑委員針對住都中心 113 年度執行之業務及營運績效，提出後續社會住宅經營管理、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。

住都中心組織於 113 年 9 月 11 日第一屆第十五次董事會決議通過修正，由原 4 個部門：行政管理部、綜合事業部、工務部及資產經營部，依業務執行需要，調整為 3 個部門：行政管理部、綜合事業部及資產經營部，並依業務需要分組執行；113 年預算員額為 168 人，截至 113 年 12 月 31 日止員工數為 120 人。

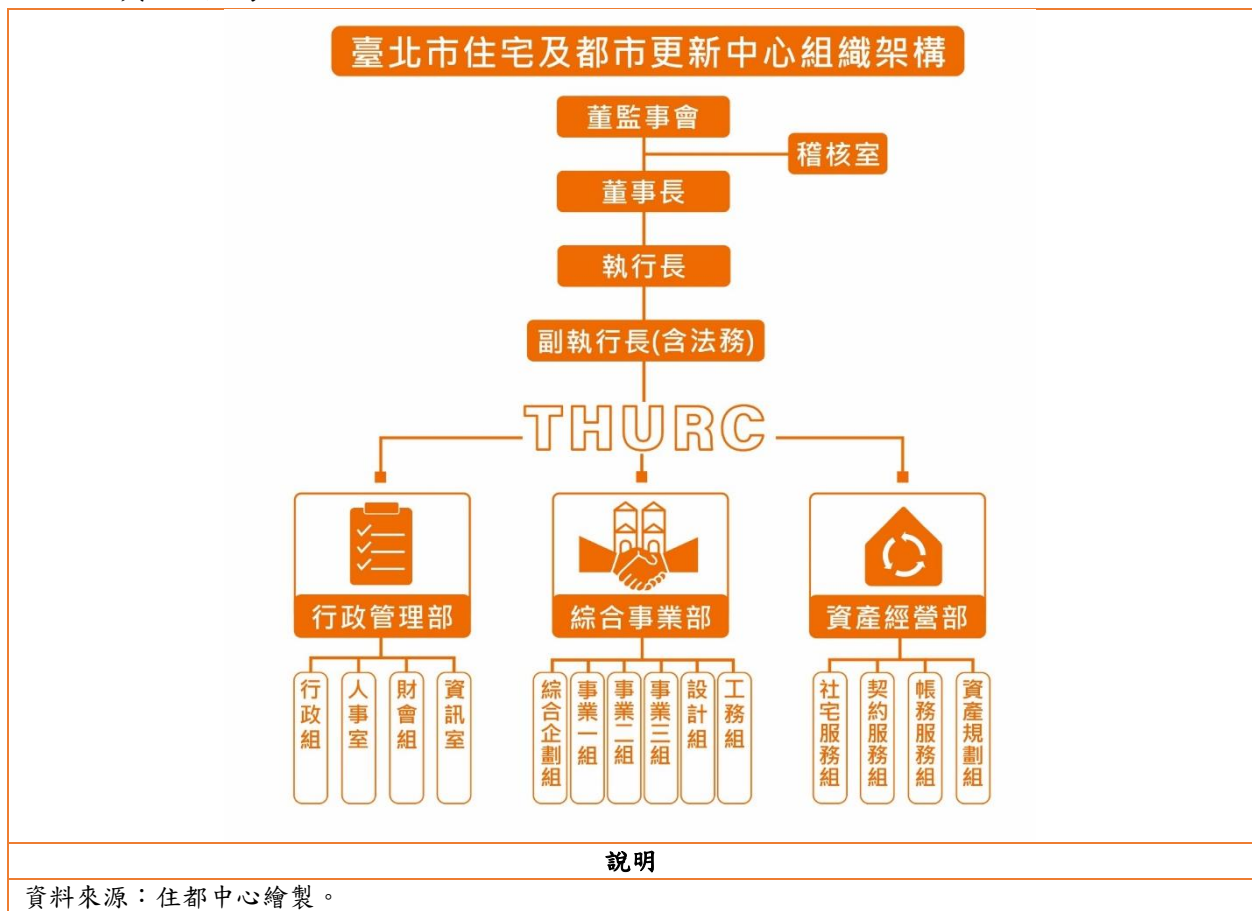


圖 1 組織架構圖

三、113 年度業務執行成果簡述

(一) 住宅經營管理具體成果

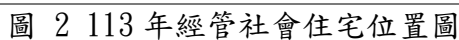
住都中心住宅業務以社會住宅經營管理為主，其次為都更分回不動產之經營管理。社宅經營管理包含市府自建住宅、都更分回住宅；都更分回不動產則為一般住宅或店舖、辦公室等產品。

1. 社會住宅營運管理

社會住宅營運管理分為委託經營管理（行政契約）及無償提供使用兩類，且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 113 年底承接經營管理社會住宅 29 處、7,010 戶、幸福住宅 4 處、156 戶，共計 33 處、7,166 戶，執行招租、簽約、收租到管維一貫化作業。

統計 113 年 29 處可配租戶平均入住率為 98.60%(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、奇岩出租國宅戶等)、租金總收繳達成比率為 98.27%，而幸福住宅永吉、信安、北安及溪洲等 4 案場、156 戶，其中永吉於 113 年 10 月公開招租、12 月提供點交入住、114 年 1 月起租；其餘 3 案場則持續推動內部家具採購設備，將於 114 年 4 月陸續點交入住。



(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 113 年 12 月底已承接木柵、明倫、瑞光、洲美、大橋頭、景文*、健康、青年 1 區、斯文*、東明、莒光、興隆 D2 區、舊宗、福星、青年 2 區、

和興水岸、廣慈 1 區、廣慈 2 區、廣慈 3 區、中南、新奇岩等 21 處社宅、6,253 戶。(*部分為委託經營、部分為無償提供)

(2)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、選屋等相關作業，後續亦持續協助辦理入住及維修管理等作業，113 年度住都中心共計經營 4 處(永吉、信安、北安及溪洲)、共計 156 戶。

(3)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，租金收益做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，113 年度經營管理 10 處(金龍都更分回戶、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 757 戶。(*部分為委託經營、部分為無償提供)

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 113 年底已承接 10 戶 9 車(寬心苑 1 戶 1 車、友座哲園 6 戶 6 車、台北星鑽 3 戶 2 車)，其中台北星鑽刻正招租中，其餘皆已脫標。

3. 都更分回國有不動產出租管理

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，112 年 11 月完成點交，總計承接店鋪 5 戶、辦公 59 戶和住宅 72 戶，共計 136 戶、57 席坡道平面車位，其中 50 戶住宅將作為現役官兵之軍宅政策使用。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。本案於 113 年 9 月經公開標租作業，順利標脫店鋪 5 戶、辦公 15 戶和住宅 2 戶，共計 22 戶、15 席車位，未標脫單元及車位將依本案經營合約採逕行出租方式辦理。

4. 社會住宅設備維護執行、住戶意見處理效率及品質

住都中心於 112 年起採分區聯合採購，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，113 年住都中心經管之主案場累計受理報修案共 3,827 件，整體時效達成率為 97.9%。

住都中心於委託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。113 年度社會住宅住戶提出意見之處理效率及品質依 7 日內是否完成回復計算達成率，總計於 7 日內回復案件數共 1,717 件，整體達成率為 98.2%，並於 113 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，113 年度社宅物管服務整體滿意度總平均為 91.9 分。

另為持續提升服務品質，中心已於 112 年 8 月 30 日奉核實施「社會住宅遺失物處理要點」、「社會住宅 1999 陳情案回復作業」、「社會住宅房舍檢修作業」、「社會住宅出租（新社宅招租、隨到隨辦）作業」等內部控制制度，藉以加強社宅服務行政流程控管之相關作為。後續

物管廠商若屢發生逾期回應狀況，將責成廠商提具改善報告，並觀察其後是否有效改善。倘遲未有積極改善，則將依契約附件「服務品質規範表」之規範予以按件次扣款，以敦促廠商人員落實辦理。

(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 113 年底，住都中心擔任公辦都更實施者共 27 案(含 1 案變更實施者及 3 案廢止實施者資格)，其中 13 案已與出資者簽約，成功吸引民間投資金額達 961 億元，並進行駐點服務、協助諮詢輔導等作業共 5 處，113 年度各案進度說明如下：

表 1 住都中心 113 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	市府政策	資金來源	113 年底 案件進度	備註
1	捷運大直站北安段(105/09/05)	公有土地為主	公辦都更 1.0	公開徵求出資者	-	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	公辦都更 1.0	公開徵求出資者	-	112/04/19 取得使照
3	敦南安和(106/11/16)	公有土地為主	公辦都更 1.0	公開徵求出資者	-	112/07/18 取得使照
4	信義三興(107/05/02)	公有土地為主	公辦都更 1.0	公開徵求出資者	興建工程階段	-
5	忠孝懷生(107/05/30)	公有土地為主	公辦都更 1.0	公開徵求出資者	興建工程階段	-
6	松山民權東(107/07/04)	公有土地為主	公辦都更 1.0	公開徵求出資者	興建工程階段	-
7	南港之星(105/11/25)	公有土地為主	公辦都更 1.0	公開徵求出資者	興建工程階段	-
8	士林區小西街(109/09/07)	公有土地為主	公辦都更 1.0	公開徵求出資者	都更審議階段	-

序號	案名 (指定實施者時間)	基地屬性	市府政策	資金來源	113 年底 案件進度	備註
9	社正路警察宿舍 (110/11/12)	公有土地 為主	公辦都更 1.0	警察局出 資實施	-	113/04/23 變更實施者為臺 北市政府
10	臺大紹興南街基 地再生計畫 (104/05/29)	公有土地 為主	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者	都更審議階段	-
11	臺北車站特定專 用區 E1E2 街廓 (108/07/23)	公有土地 為主	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者	都更審議階段	-
12	中正區臨沂段 (109/06/05)	公有土地 為主	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者	-	113/11/25 廢止實施者資格
13	大安區辛亥段 (109/08/06)	公有土地 為主	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者	都更審議前置 作業階段	-
14	中山區正義段 (109/12/21)	公有土地 為主	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者	前期規劃階段	-
15	南港產專區 2-S1 單元(磚仔窯) (111/01/26)	公有土地 為主	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者	-	113/04/16 廢止實施者資格
16	中正區中正段 (111/12/07)	公有土地 為主	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者	招商前置 作業階段	
17	中山區中山段	公有土地 為主	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者	招商前置作業階 段	113/10/04 指定中心 擔任實施者
18	信義市場	公有土地 為主	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者	前期規劃階段	113/11/20 指定中心 擔任實施者
19	斯文里二期 (109/03/16)	整建住宅 都市更新	公辦都更 1.0	公開徵求 出資者*	都更審議及招商 前置階段	-
20	南機場單元三 (一期 2.3 棟) (111/01/26)	整建住宅 都市更新	公辦都更 2.0	公開徵求 出資者	都更審議階段	-
21	水源二三期 (110/06/08)	整建住宅 都市更新	公辦都更 2.0	公開徵求 出資者	都更審議階段	-
22	松柏大廈 (110/06/04)	民間社區 公辦都更	公辦都更 2.0	公開徵求 出資者	都更審議前置 作業階段	-
23	中視新都會 (南港 9-2) (110/12/28)	民間社區 公辦都更	公辦都更 2.0	公開徵求 出資者	招商作業階段	-
24	廣慈西側案 (111/07/05)	民間社區 公辦都更	公辦都更 2.0	公開徵求 出資者	-	113/01/24 廢止實施者資格

序號	案名 (指定實施者時間)	基地屬性	市府政策	資金來源	113 年底 案件進度	備註
25	南港 2-32 (113/07/01)	民間社區 公辦都更	公辦都更 2.0	公開徵求 出資者	前期規劃階段	113/07/01 指定中心擔任實 施者
26	大直北安段東側 (112/12/26)	民間社區 公辦都更	大直專案	公開徵求 出資者	招商前置 作業階段	-
27	大直北安段南側 (112/12/26)	民間社區 公辦都更	大直專案	公開徵求 出資者	招商前置 作業階段	-
合計：27 案 (含 1 案變更實施者為臺 北市政府、 3 案廢止中心擔任 實施者資格)		• 公有土地為 主：18 案 • 整建住宅：3 案 • 民間社區：6 案	• 公辦都 更 1.0：19 案 • 公辦都 更 2.0：6 案 • 大直專 案：2 案	• 公開徵 求出資 者：26 案 • 警察局 出資實 施：1 案	• 完工：3 案 • 興建工程：4 案 • 都更審議階段：5 案 • 都更審議及招商前置階段：1 案 • 都更審議前置作業階段：2 案 • 招商作業階段：1 案 • 招商前置作業階段：4 案 • 前期規劃階段：3 案 • 廢止/變更實施者：4 案	註*：斯文里二期原預計自行興建，並於 110/10 事權報核、111/09 聽證，後因疫情及市場行情增漲，致統包工程流標，經評估改為公開徵求出資者續行辦理。



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共 18 案(含 2 案廢止實施者資格、1 案變更實施者為臺北市政府；10 案已招商徵得出資者)，4 案先期評估案，2 案持續推動、2 案已結案。

- (1)已完工：計 3 案，捷運大直站北安段、捷運科技大樓站瑞安段、敦南安和。
- (2)興建工程階段：計 4 案，信義三興、忠孝懷生、松山民權東、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)招商作業階段：計 2 案，中正區中正段、中山區中山段。

- (5)前期規劃階段：計 2 案，中山區正義段、信義市場。
- (6)廢止實施者資格：計 2 案，南港產專區 2-S1 單元(磚仔窯)、中正區臨沂段。
- (7)變更實施者：計 1 案，社正路警察宿舍。
- (8)先期評估案：計 4 案，通化安和、中山區長春段、西寧綜合大樓、延吉平宅。

2. 整建住宅都市更新推動

南機場、蘭州斯文里、水源二三期及信維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，推動都市更新事業，住都中心於 104 年 7 月、10 月、107 年 9 月及 110 年 11 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市府政策（公辦都更 2.0 專案、公辦都更 7599 專案、整建住宅專案計畫），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

- 都更審議前置及招商階段：計 1 案，南機場單元三(公辦都更 2.0)。
- 前期開發整合階段：計 2 案，南機場單元四、南機場單元五。
- 前期規劃評估階段：計 4 案，南機場單元一、南機場單元二、南機場單元六~七。

(2)蘭州斯文里整宅

- 都更審議前置及招商階段：計 1 案，斯文里二期。
- 前期規劃整合或評估階段：計 2 案，蘭州國宅及斯文里一期。

(3)水源二三期整宅

- 都更審議階段：計 1 案，水源二三期整宅(公辦都更 2.0)。

(4)信維整宅

- 前期規劃整合階段：計 1 案，信維整宅。(公辦都更 7589)

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，量身打造專屬最適方案，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。

(1)指定實施者案，計 6 案。

- 都更審議階段：士林松柏案(公辦都更 2.0)。
- 招商階段：中視新都會(公辦都更 2.0)。
- 招商前置階段：大直北安段東側(大直專案)、大直北安段南側(大直專案)、南港產專區 2-32 單元(公辦都更 2.0)。
- 廢止實施者：廣慈西側。

(2)公辦都更 7599 案，計 15 案。

- 第三階段模擬選配：南港產專區 2-25 單元、信義區虎林街、關渡捷運站南側。
- 協助檢視案件：廣慈西南側街廓、廣慈西中側街廓、南港產專區 7-3、7-4 及部分 7-5 單元、自來水園區東南側、內湖萬達綠邨、下樹林街北側、芝麻大廈、南港產專區 12-1 單元、南港產專區 2-31 單元、內湖港墘捷運站東南側、信義松信、信義永吉。

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，藉由工作站做為第一線與居民接觸的平臺，深入瞭解社區議題，113 年工作站設置共 5 處，現場法令及案件諮詢服務，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。

(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，113 年統計親訪計 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。

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，113 年參與 77 場法令宣導說明會，110 年累計至 113 年底共參加 194 場。

5. 都更資訊蒐集、研究、規劃、宣導及講習

113 年持續進行公辦都更案之案例資料庫建置，進行公辦都更受理與執行課題研擬，及統計分析公辦都更案執行情形，並針對公辦都更 7599 政策精進研擬，作為後續業務推動策略參考。

宣導及講習以 FB 臉書(153 則貼文、增加 695 個讚、增加 1,037 人次)、IG(130 篇貼文、累積 171 人訂閱)及 Youtube(24 支影片、增加 1,672 人訂閱，包含 7 支政策宣導影片)等平台進行業務宣導，並透過國內參訪交流(拜會 1 場、參訪 8 場)、國外參訪(6 場)、舉辦展覽講座(財訊第六屆危老都更博覽會、打開台北_南機場整宅公辦都更駐地工作站及福星社會住宅)、及桌遊體驗活動(4 場)等方式，推廣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) 南機場單元四、五

因 113 年 4 月 3 日花蓮地震影響遍及全台，而南機場整宅地區為興建 50 年以上之建築群，亦受花蓮大地震之影響，各單元皆有民眾回報如牆面水泥剝落等災損陳情，尤以一期 4、5、6、7 棟之建築災損尤為嚴重，也因其各棟主建築結構與中間之旋轉樓梯不是同一建築體，導致伸縮縫之水泥經地震後，多處有嚴重剝落之情形，而建物主

結構部分，4 棟於地震當天即發生一樓梁柱嚴重受損之情事。

市府立即成立應變中心並經由技師評估以紅單進行列管，及進行預防性撤離及建物補強，後雖然經三大技師公會評估後改列黃單，因住戶對於居住安全的擔憂，故隨即整合駐地工作站、社區都更 LINE 群等資源，立即動員災後之都更說明會，住都中心並於 4 月 8 日召開單元五住戶都更意願整合討論會、4 月 9 日召開單元四災後之公辦都更說明會，5 月中，完成單元四、五第一階段 7 成 5 意願比例，為南機場地區整合迄今，短時間內意願整合效率最高之案例，並持續進行第二階段意願調查，進行建築需求調查作業。

(2)社會住宅規劃設計

住都中心為實踐居住正義與因應都市發展需求，於 113 年進行 9 案(士林小西街、信義市場、通化安和、中山區長春段、南機場單元三、信維市場、南港 2-25、虎林街、南港 9-2)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，規劃社會住宅與公益設施，並兼顧住宅需求與城市韌性發展，提供市府具體可行的建議方案。

2. 創新實踐作為

(1)113 年度 ESG 永續報告書精進作為

住都中心於 113 年 10 月發布首本永續報告書，搭配新聞稿發布(中心官網、經濟日報)，展示推動都市更新與社會住宅管理上的努力與成就，未來將成立 ESG 專案工作小組，提升報告書的製作效率，確保各部門之間協同合作，並逐步增加量化數據之分析與精進揭露內容，從而提升各項永續作為之有效管理，也讓利害關係人更加了解住都中心在環境保護、社會責任及治理機制方面的成就與努力。

(2)社宅體檢

住都中心於 113 年 8 月創新推出「社宅體檢」，主要由住戶針對專有部分提出體檢需要，而住都中心亦會站在督導角度，請物業留意住戶日常修繕情形，評估是否要啟動房舍體檢。體檢項目包括：漏電

插座開關功能性檢查、廁所陽台地坪洩水坡度檢查、淋浴拉門滲水檢查、浴室地排管內異物檢查、天花板管道間檢查等逾 20 項房舍檢測，一旦啟動體檢，住都中心即邀第三方公正檢驗機構專業驗屋，以科技儀器檢測住戶屋內有無瑕疵，現已於廣慈博愛園區社宅，就 1 房型、2 房型及 3 房型各擇其一進行體檢，且已就現狀結構及內裝完成檢測。

(3) 工程職災分析及精進作為

近年來，臺灣發生幾起重大工安事故，其中許多都與工程設計不良、施工人員操作不當、以及施工管理現場之疏漏密切相關，突顯大型建案在工程設計與施工管理方面的缺陷，也強調了必需提升職業安全的重要性。

住都中心從 112 年度針對相關工安議題，開始著手研擬改善施工安全管理制度面及工地實務面，除了強化監督及檢查機制外，也加強工地督導的頻率，並適時召開勞安檢討會議，與各工地討論相關營建工程職業安全衛生精進作為，提出 4 項職安衛精進作為項目包含可掀式專利梯井平臺、鋼構專用鋁合金安全走道、人臉溫量測辨識機、漏電檢測機等，並以松山民權東案優先執行。

(4) 2050 淨零碳排政策_安沐居低碳建築標章申請

響應臺北市政府宜居永續城市環境，邁向 2050 淨零排放目標，依低碳建築評估手冊(Low Embodied-carbon Building Rating, LEBR)計算施工期間的建材生產、運輸及施工過程的碳排放量，創新導入低碳建築標示，並針對相關限制提出因應對策，期許相關經驗應用於未來各公辦都更案管理施工期間建材生產、運輸及施工過程的碳排放量，共創零碳永續未來。

住都中心主動響應規劃新建建築物取得綠建築標章黃金級、低碳建築標章，以科大瑞安段公辦都更案向財團法人台灣建築中心掛件申請低碳建築，因低碳建築手冊規定對高層(26 層以上)之 SRC 構造較不利，故提出相對應策略底導入低碳循環建材及平面出挑修正係數 f3 等作法，增加減碳量，實現 2050 年淨零排放目標。

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)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

113 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) 周淑蕙委員(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. 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、113 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 114 年 3 月 7 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，並進行都更業務實地訪視，由住都中心簡報說明「敦南安和公辦都更案」推動過程、規劃設計、綠建築及智慧建築標章爭取、公共設施空間優化項目等項目後實地走訪。
3. 114 年 3 月 17 日市府提供住都中心修正之 113 年度業務績效評鑑項目表。
4. 住都中心於 114 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，並併同開會通知、自評報告送交各評鑑委員審閱。
6. 市府於 114 年 4 月 17 日召開績效評鑑委員會，並進行廣慈社會住宅實地訪視，聽取住都中心廣慈社宅之園區規劃、住宅設施管理、環境維護、參建單位協調等作業，及報告 113 年度業務及營運績效，並於詢答後進行評分。

(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 113 年住都中心績效評鑑項目，各項目內容如下表。

表 2 113 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 113 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. 宜強化建立資料庫、重要案例內容分析與經驗分享、加以彙整社區與住宅重複出現的問題，另部分社區隨營運時間已出現設備老化問題，導致維修需求量大增，上述事項應統一制定標準處理流程或物業執行策略等。 2. 住都中心「社會住宅入住率」，建議目標值可賡續滾動式修正，以達績效鑑別度及社會期待。	1. 住都中心後續將建置共用資料庫，以利各類經營管理業務資料存檔與彙整，並就重要案例建置清冊，後續供中心承辦人員與物管人員參考學習。 住都中心已規劃於 114 年度加強社宅雲系統之資料統計分析功能，後續逐步滾動檢討強化，供作未來維修依據。 2. 有關社會住宅入住率一節，將依現行配租制度檢討配租率檢視標準，並制定相關方案後再行與都發局研議。	34.06
	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	1. 依廣慈 2 區住戶滿意度結果顯示電梯浸水案件嚴重影響觀感，案件成因顯示物業人員嚴謹度有待加強，以及設備操作不熟悉等，應針對防災中心及智慧儀器等設施設備，加強培訓。 2. 社會住宅專戶內實施設備體檢應審慎考量其必要性，以及施作後應突顯回饋效益。	1. 為促進社宅管理中心人員熟悉相關設施設備，114 年將藉由物管人員教育訓練，加強人員操作熟悉度。 2. 後續倘規劃於社宅專戶實施體檢，將更加審慎考量必要性以及效益。	24.95
	2-2 都市更新實行情形			

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	1. 住都中心「自籌款收入及執行率」，建議目標值可賡續滾動式修正，以達績效鑑別度及社會期待。 2. 自評報告書財務規劃已達收支平衡，惟住都中心應以長遠經營為目標，依近三年財務情形，純益率有逐年降低的趨勢，建議可制定改善策略。	1. 配合辦理 2. 住都中心是以永續經營為願景，純益率反映的是本業加上業外的經營成果，中心淨利構成的主要項目還是來自於中心二大事業體：都更及社宅。然社宅經營模式是依中心與市府簽訂之行政契約約定盈餘(賸餘款)需繳回市府，在此情形下，社宅依市府政策逐年移給中心經營，收入(母數)亦隨之大增，但獲利僅計算都更業務及社宅無償使用部分，故整體呈現純益率有逐年下降趨勢。 雖仍有獲利，擬依不同面向制定改善計畫： (1)強化收入面：積極爭取都更案及開發非社宅經管案源。 (2)成本控制與效率提升： A.重新檢視供應鏈及採購。 B.流程優化，透化ERP等工具減少人力成本與人為錯誤。 C.降低間接費用。 (3)營運與財務策略調整： A.盤點低效資產(社宅)。 B.避險與成本轉嫁機制(都更)，對抗原物料波動的風控策略。 (4)內部管理與組織文化： A.建立利潤導向的績效考核制度。 B.提高員工對營運數據的認知，從而優化行為與決策。	12.90
	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
組織內控與稽核作業(10分)	4-1 行政制度建構作業情形	建議住都中心加強所屬人員法治教育與行政觀念等，完善人員知識底蘊及業務操作熟悉度，藉以循序漸進強化經營效率。	1. 內部控制及稽核面 對內控查核及審計處外稽所發現之缺失部分，將請各部組會議再加強內控制度之熟悉度，以及討論避免缺失案件或程序不符所衍生之問題，中心已制定之內控制度，稽核室亦將落實執行查核。其精進作為： A. 中心將基於各業務實際執行狀況，強化內控制度 SOP(標準作業化程序)之功能，就過往實務發生之問題，新增作業流程，例如就明倫社宅房舍檢修作業之問題，新增「社會住宅修繕維護及肇因認定作業」、健康社宅修繕期程影響住戶權益之問題，新增「漏水修繕維護作業」等內控制度之建立，來健全中心同仁之執行品質及效率。 B. 稽核室將於日後查核各部組是否有確實對新進或調動職務之同仁予以內控制度之作業程序及控制重點將加強相關教育訓練或宣導，以落實內控制度 sop 之實踐。 2. 法治觀念面 113 年訂定之員工誠信倫理注意事項，將灌輸員工對倫理價值觀之建立與維持，並強調操守之重要性，有關加強人員法治教育與行政觀念部分，將經由教育訓練課程加強宣導。 另，對於執行業務之相關基礎法令，例如：採購法規、履約管理、人員倫理廉政法規、或誠信經營原則等事項，將請行政部門於辦理中心相關	7.65
	4-2 內控制度與稽核作業精進作為			

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
			教育課程時，聘請專業人員或政府機關有經驗之人員為中心同仁上課以強化同仁執行業務品質及效率。 3. 行政管理面 擬以內部訓練與制度精進為方向： (1) 制度面強化： A. 建立持續進修制度：制定每年法治與行政相關進修學分或時數要求，納入考核機制。 B. 搭配考核獎勵機制：將法規熟悉度、業務操作熟練程度列入年度績效考核，適度與獎金或升遷機會連動。 (2) 教育訓練規劃： A. 定期辦理法治教育課程：如行政程序法、政府採購法。 · 法人治理相關規範。 · 與業務相關之專法（如物業管理、都更條例等）。 · 舉辦實務案例講習會：將實際案例轉化為學習教材，例如：內部稽核發現的業務缺失分享。 B. 分層分眾訓練： · 初任人員：重基礎法治與行政觀念建立 · 中階主管：強化法令風險管理與決策能力 · 資深人員：進階法規更新與跨域實務整合 (3) 業務操作強化 A. 建立 SOP 與作業手冊：各項業務須有明確流程、法源依據與範例文件，並定期更新。 B. 導入 Mentor 制度或輪調學習：	

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
			安排資深人員帶領新人進行實作訓練，或透過輪調提升多面向業務理解。 (4) 文化面導引 A. 建立法治思維文化：主管帶頭強調依法行政與程序正義，在內部決策與執行中落實規範與責任。 B. 強化問題導向學習文化：鼓勵同仁從問題中學習法律與行政觀念，不怕犯錯但需學會處理與改善。	
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	-	-	3.90
小計			83.46 分	

肆、總評

一、年度評鑑等第

良好（83.46 分）。

二、結語/評語

臺北市住宅及都市更新中心於 113 年度在社會住宅營運管理及都市更新協作方面，展現穩健的執行力與階段性成果，並透過財務情形呈現良好經營能力。

於社宅物業管理上，持續推動管理效能優化，強化與民眾互動之回應機制，提升住戶滿意度。針對社宅啟用流程與接管作業亦有制度化進展。都市更新協作業務方面，儘管面臨案量多元與市場變動挑戰，仍積極提供行政協助與跨部門溝通，展現專業中立角色。整體而言可進一步於指標管理及資訊揭露透明度方面加強，使公共性業務更具社會說服力。住都中心整體收支執行維持穩定，預算使用具節制原則，並符合行政法人自籌規範，惟部分委辦計畫支出受進度推動與外部核定影響，年度經費使用仍有需留意之時程差異，但整體財務執行率顯示預算控管具備一定妥適性。

期許住都中心持續深化專業治理與橫向協作，強化公共溝通與制度累積，穩健推展社宅與都更業務，邁向更具信任與效率的專業機構。

三、綜整評鑑委員會建議事項

評鑑委員會對住都中心 113 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 83.46 分，依照行政法人績效鑑參考原則屬於「良好」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，請依同仁個別表現及具有鑑別度之績效，依住都中心人事規章第 6 章考核方式及評分標準，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 住宅經營管理體具成果	1-1-1 住宅政策推動成果	1. 自評報告書內容多為經營概述，未就各項專案說明執行細節及推動情形。 2. 113年度專案政策（幸福住宅、租金與管理費拆計、二手傢俱（冷氣租賃）媒合、社宅租金檢討、預算編列作業）常有執行進度落後及品質內容未盡周詳之虞，期許住都中心精進內部協調、進度控管及提升品質內容。
			1-1-2 住宅租賃營運成效	1. 應提供上下半年已配租戶數據以資證明，惟113年度各月配租率均有超過95%，符合標準。 2. 興隆D2社宅原住民族戶候補名單於112年12月1日失效，於113年2月5日公告隨到隨辦，逾期辦理；洲美等9處社宅聯合隨到隨辦案，除金龍社宅外，均屬逾期辦理，累計2次隨到隨辦招租逾期辦理(已排除0403地震因素致逾期辦理)。 3. 若有特殊情形，應先行與都發局管理單位溝通、告知或取得同意。
			1-1-3 住宅租金收繳達成率	經檢視自評報告，租金總收繳率為98%，符合規範，惟應檢附佐證數據或提前溝通，以資證明。
		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	由都市更新處同意臺北住都中心擔任實施者之公有土地為主案件(13案)，113年實際數及說明已達成113年目標值。
			1-2-2 整建住宅都市更新推動總處數(含輔導及駐點)	由臺北住都中心協助推動之整宅案件(4處)，113年實際數及說明已達成113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)	由都市更新處同意臺北住都中心擔任實施者之民間推動案件，及臺北住都中心協助整合推動之案件(21案)，113年實際數已達成113年目標值。
			1-2-4 駐地諮詢及輔導民間諮詢服務	由都市更新處同意臺北住都中心擔任實施者之民間推動案件，及臺北住都中心協助整合推動之案件(21案)，113年實際數已達成113年目標值。
			1-2-5 都更資訊蒐集、研究、規劃、宣導及講習	1. 未明確有公辦都更案之案例資料庫建置內容及分析，建議應有資料庫之呈現；另113年統計分析公辦都更案執行課題及政策精進符合進度。 2. 臉書、YT及IG宣傳訂閱追蹤人數持續成長、財訊參展、駐地工作站民眾參觀及國內外參訪交流達15場及配合本府政策宣導影片製作等辦理合宜，

項次	評鑑項目	績效指標	衡量項目	機關初審意見
				尚符行政法人設立目的。
2	年度業務績效目標達成率之評量(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	1. 依住都中心執行說明1.(1), 113年一般性修繕逾期49件, 漏水修繕逾期2件, 惟1.(2)提及113年逾期案件計有70件, 已有明顯矛盾, 且未提供明確統計數據及排除標準, 致無法有效檢視住都中心提供資料。 2. 上述說明前後不一致等類似情形於其他案件內亦也時常發生, 爾後請住都中心反覆核對數據, 並確實掌握表達語意。 3. 經檢視線上報修系統數據, 113年線上報修案件(不含住戶服務)共2,698件, 其中修繕時間超過20天計443件, 超過100天計59件。建議後續相關數據說明應以報修系統為準, 因外部因素影響須排除部分, 應建立明確排除標準, 並提供佐證資料。
			2-1-2 住戶意見處理效率	1. 物管單位人員延誤登載、忘記更新等因素仍屬中心督導範圍。 2. 經檢視社宅雲後台數據, 113年未於7日內回復意見反映案件共計48件, 建議後續此類說明應包含明確統計數據及佐證資料, 以建立客觀標準。
			2-1-3 住戶滿意度問卷調查	已完成滿意度調查, 且調查分數已達題目設定值。
			2-1-4 不動產及設備財產管理	已移交社宅且已完成財產登記之社宅設備, 皆已完成盤點作業
		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113年之目標值。
			2-2-2 實施都市更新法定程序作業	由都市更新處同意臺北住都中心擔任實施者之案件(7案), 113年實際數及說明已達成113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(3案), 另依該中心自述之資料已達成113年之目標值。
			2-2-4 都市更新興建工程作業	由都市更新處同意臺北住都中心擔任實施者之案件(8案), 113年實際數及說明已達成113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%	自籌款收入占全年度支出比率考核, 符合題目所訂標準
			3-1-2 全年度自籌款收入執行率達82%	全年度自籌款收入執行率, 符合題目所訂標準

項次	評鑑項目	績效指標	衡量項目	機關初審意見
			3-2-3 年度自籌款資金運用及盈虧情形	以113年度稅後賸餘為5,532萬4,648元，係於扣除資產及所得稅費用等，合計以自籌款資金運用經費之決算數後之盈餘。
		3-2財務成果分析與規劃		113年度委託住都中心經營之社會住宅，租金收入扣除經營成本後，繳回率82%，排除因政策影響租金收入減少，委託社宅經營成本較預算數增加3200萬餘元（不含固定資產），住都中心應針對社宅經常性支出成本詳盡說明，以利經營發展。 - 又近三年財務分析中(附件2，4-7)，111年度業務收入208,762元至113年度業務收入1,344,068元，雖增加6.4倍，但稅後賸餘僅增加1.75倍(55,325/31,561 ÷ 1.75)，使得純益率由111年18.57%降至113年4.85%，逐年遞減，有關收支營運情形亦請一併檢討改善。
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	- 由住都中心自治條例規範應，113年度應向市府報備之案件，皆已完成。 - 上述報備案件常有疏失，例：預算書、不動產經營計畫及營運計畫皆補正3-4次，其內容錯誤率較高，以及常有內容品質不良等疑慮。
		4-2 內部控制與稽核作業精進作為	4-2-1 內部控制制度建立與年度稽核作業執行結果	- 審計部臺北市審計處查核中心112年決算與業務執行情形，共計10項缺失，經了解多數缺失為住都中心提交資料時未盡詳細說明，導致誤解，仍請住都中心精進掌握度。 - 缺失之一明倫社宅修繕責任爭議案，缺失成因係為管理期間未盡責釐清修繕責任歸屬，而改善處理過程未盡機及，經都市發展局及審計處多次詢問，至今仍在處理中，遲未釐清修繕責任。
			4-2-2 稽核缺失改善情形	- 缺失案件或程序，皆已制定對應之內控制度，期許住都中心可確實執行。 - 明倫社宅查有保固期間，物業管理單位未依保固程序責求廠商履行保固責任而自行修繕之情形；經審計處稽查後，住都中心已召開檢討會議。
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		- 住都中心已實質回復「114年3月7日工作小組會議結論」及「112年度績效評鑑會議結論」，並針對制定人員表現制定考核措施。 - 關於住宅之中長期計畫，期許住都中心提出更具建設性方式彰顯管理效益。