

中華民國 115 年度

臺北市政府監督

臺北市住宅及都市更新中心預算



臺北市住宅及都市更新中心 編

臺北市住宅及都市更新中心

目 次

中華民國115年度

一、總說明	1-21	頁
二、主要表		
（一）收支營運預計表	22	頁
（二）淨值變動預計表	23	頁
（三）現金流量預計表	24	頁
三、明細表		
（一）服務收入明細表	25-26	頁
（二）住宅租金收入明細表	27-28	頁
（三）權利金收入明細表	29	頁
（四）其他補助收入明細表	30	頁
（五）利息收入明細表	31	頁
（六）資產使用及權利金收入明細表	32	頁
（七）違規罰款收入明細表	33	頁
（八）服務成本明細表	34-35	頁
（九）出租住宅成本明細表	36-37	頁
（十）業務費用明細表	38-39	頁
（十一）管理費用及總務費用明細表	40-41	頁
（十二）固定資產建設改良擴充明細表	42	頁
（十三）無形資產明細表	43	頁
四、參考表		
（一）預計平衡表	44-45	頁
（二）各項費用彙計表	46	頁
（三）員工人數彙計表	47	頁
（四）用人費用彙計表	48	頁
（五）資產折舊明細表	49	頁
（六）無形資產攤銷明細表	50	頁
（七）5年來主要營運項目分析表	51	頁
五、附錄：		
（一）臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例	52-59	頁

臺北市住宅及都市更新中心

總說明

中華民國 115 年度

壹、概況

一、設立依據

臺北市住宅及都市更新中心(下稱本中心)係依據 110 年 12 月 20 日臺北市政府府法綜字第 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」成立、由原財團法人臺北市都市更新推動中心(下稱都更中心)轉型設置之行政法人，監督機關為臺北市政府。本中心成立後概括承受原都更中心之權利及義務。

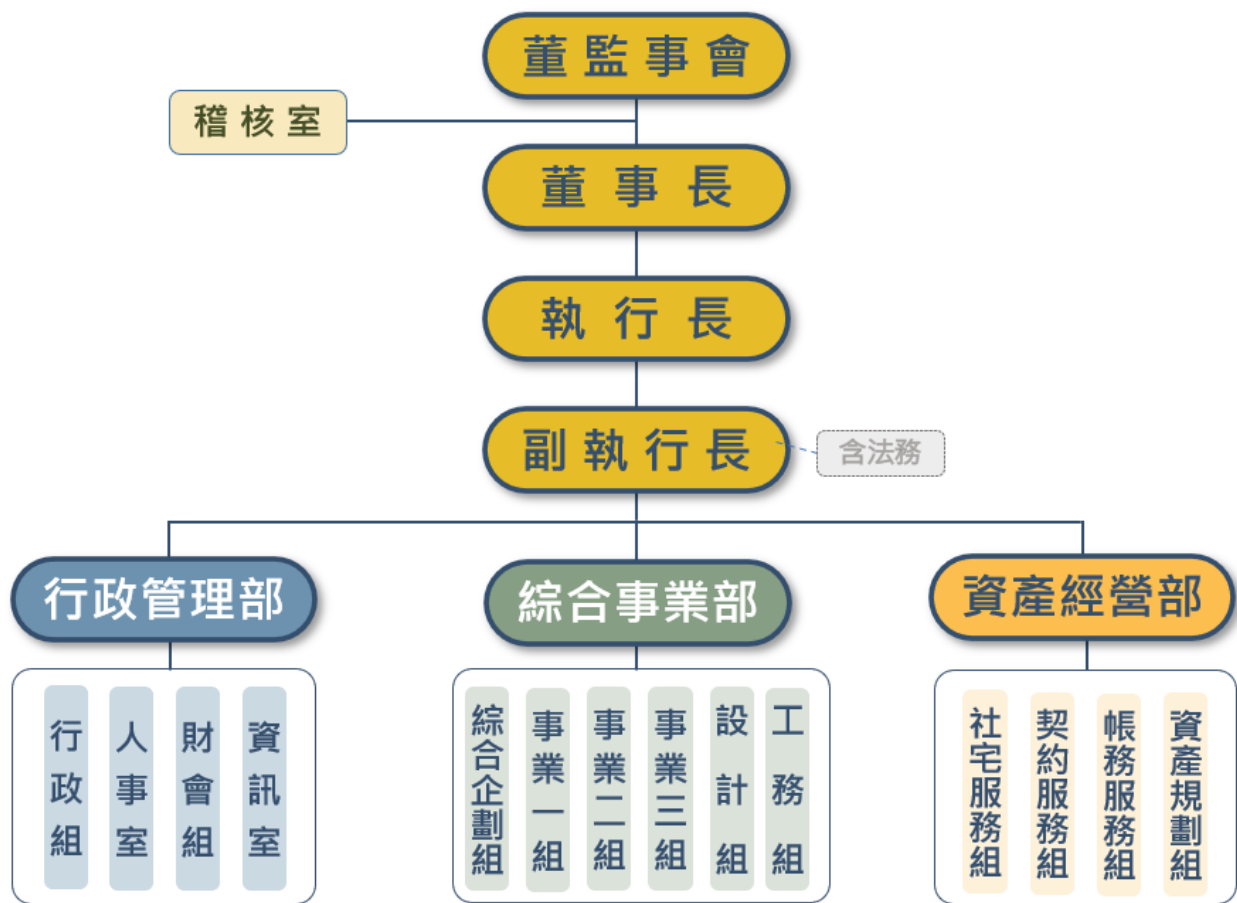
二、設立宗旨

本中心設立宗旨為積極推動本市住宅及都市更新政策，改善居住環境，提升都市機能，並辦理下列業務：

- (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。

三、組織概況（另附組織架構圖）

依本中心組織章程規定，本中心設董事會及監事會，置董事 11 人(含董事長)及監事 3 人，並規劃置執行長 1 人及副執行長 2 人。配合各項業務執行需求及協調管理，設置行政管理部、綜合事業部及資產經營部，共 3 個部門，本中心組織架構如下：



貳、前年度執行成果概述【含營運（業務）績效及目標達成情形、自籌款比率達成情形】

本中心於 111 年 5 月 12 日揭牌營運，113 年度執行成果說明如下。

一、113 年度計畫執行成果

（一）社會住宅之受託管理及都市更新分回不動產營運

本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出租管理。社會住宅經營管理包含市府自建及都更分回之社會住宅案場；都更分回不動產出租管理非屬社宅業務，租賃標的主要為一般住宅、店舖及一般事務所等。

1. 承接社宅管理、簽約、收租及招租業務

本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，計 33 處、7,166 戶，執行招租、簽約、收租到管維一貫化作業，承接社宅案場如下：

(1) 社會住宅(市府自建、都更分回)：

- 111 年：木柵、明倫、瑞光、洲美(外)、大橋頭(外)、景文(外)、健康、青年 1 區、行天宮站(外)、敦煌(外)、萬隆站(外)、新興(外)、大龍峒、金龍(外)、興隆 D1 區、斯文(外)等，共 16 處、2,540 戶。
- 112 年：東明、興隆 D2 區、莒光等，共 3 處、1,411 戶。
- 113 年：舊宗、福星、永平(外+中繼)、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，共 10 處、3,059 戶。

(2) 幸福住宅(都更分回)：

- 113 年：永吉、信安、北安、溪洲等 4 處、156 戶。

2. 承接都更分回市有不動產出租業務

針對都更分回之不動產經營管理，經財政局盤點都更分回且不做為社會住宅之不動產(含一般住宅及店鋪等)，以出租方式交由本中心營運，累計至 113 年底已承接 3 處、10 戶 9 車位(北投區崇仰段寬心苑 1 戶 1 車位、萬華區莒光段友座哲園 6 戶 6 車位、大安區懷生段台北星鑽 3 戶 2 車位)，除台北星鑽刻正招租中，其餘皆已脫標。

3. 承接都更分回國有不動產出租管理

本中心於 112 年 9 月與國防部政治作戰局簽訂委託經營合約，承接店鋪 5 戶、辦公 59 戶和住宅 72 戶，共計 136 戶、57 席車位，協助公開出租、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，113 年辦理公開標租作業，順利出租店鋪 5 戶、辦公 15 戶和住宅 2 戶，共計 22 戶、15 席車位，未出租單元及車位將

依委託經營合約採逕行出租方式辦理。

(二) 辦理都市更新事業整合、投資與工程管理及擔任公辦都更實施者

本中心為推動公辦都市更新政策，積極協助公有土地活化、整建住宅更新重建、及老舊民間社區進行公辦都市更新，引導社區凝聚都市更新共識，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，打造具公信力之專責機構品牌，同時推廣產學合作及國內外交流，辦理都市更新之資料蒐集分析、研究規劃、可行性評估等作業，作為推動都更模式參考依據。

至 113 年底本中心擔任公辦都更實施者共 27 案，實際執行中 23 案(捷運大直站北安段案、捷運科技大樓站瑞安段案、敦南安和案、信義三興案、忠孝懷生案、松山民權東案、南港之星案、士林區小西街案、臺大紹興南街基地再生計畫案、臺北車站特定專用區 E1E2 街廓案、大安區辛亥段案、中山區正義段案、中正區中正段案、中山區中山段案、信義市場案、斯文里二期案、南機場單元三案、水源二三期案、松柏大廈案、中視新都會案、南港產專區單元 2-32 案、大直北安段東側案及大直北安段南側案等)；另 1 案變更實施者為臺北市政府(社正路警察宿舍案)及 3 案廢止實施者資格(中正區臨沂段案、南港產專區磚仔窯案、廣慈西側案等)。

1. 公有土地為主之擔任公辦都更實施者案

113 年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，其執行成果如下：

- (1) 都更核定 1 案：臺大紹興南街基地再生計畫案(全區_事業計畫)。
- (2) 都更審議 3 案：士林區小西街案、臺大紹興南街基地再生計畫(權利變換區)、E1E2 案。
- (3) 都更審議前置 1 案：大安區辛亥段案
- (4) 招商(前置)作業 1 案：中正區中正段案。
- (5) 前期規劃評估 3 案：中山區中山段案、中山區正義

段案、信義市場案。

- (6) 113 年指定擔任實施者 2 案：中山區中山段案、信義市場案。
- (7) 113 年廢止/變更實施者 3 案：廢止實施者為南港產專區磚仔窯案、中正區臨沂段案；變更_社正路警察宿舍案。
- (8) 先期規劃及初期可行性評估案件 24 案：辦理市府(財政局、社會局)、國防部政治作戰局等單位之先期評估作業。
 - 先期規劃評估案件 2 案：辦理通化安和段案、中山區長春段等財務分析、建築規劃模擬。
 - 初期可行性評估案件 22 案：辦理光復信義案、松山綜合大樓、新北市中和案、中正區臨沂段、延吉平宅、南港區南港段、萬華服飾會館案、萬華服飾會館前土地案、文山區華興段、南港區玉成段、信義區三興段、信義區祥和段、大安區瑞安段(馬留散戶)、大安區大安段、大安區瑞安段(吳輝生散戶)、松山區敦化段案、松山區延吉段、松山區敦化段、松山區美仁段、士林區福林段、北投區新民段、北投區溫泉段等初步檢視基地現況、資料分析、意願調查及開發課題建議。

2. 推動整建住宅重建

南機場、蘭州斯文里、水源二三期及信維整宅為市府政策執行重點，本中心自 104 年起，陸續於基地或周邊設置駐地工作站，提供都市更新諮詢，辦理意願調查及整合等工作，並依個案情況協助成立更新會或推動公辦都更 2.0、整建住宅專案計畫，113 年執行成果如下：

- (1) 都更審議作業 2 案：水源二三期案、南機場單元三案。
- (2) 都更審議及招商作業 1 案：斯文里二期案。
- (3) 招商簽約 1 案：南機場單元三案。
- (4) 先期評估及意願整合 7 案：南機場單元一案、南機場單元二案、南機場單元四案、南機場單元五案、蘭州國宅案、斯文里一期案、信維整宅案。

3. 協助民間社區公辦都更意願整合及推動

配合市府 109 年推出「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」及 112 年推出「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」，協助老屋更新，及擴大民間參與公辦都更之可行途徑，113 年執行成果如下：

- (1) 都更審議及招商簽約 1 案：士林松柏大廈案。
- (2) 招商(前置)作業 3 案：中視新都會案、大直北安段東側案、南側案。
- (3) 前期規劃評估 1 案：南港產專區單元 2-32 案。
- (4) 113 年指定擔任實施者 1 案：南港產專區單元 2-32 案。
- (5) 113 年廢止實施者 1 案：廣慈西側案。
- (6) 公辦都更 7599 協助檢視案件 15 案：
 - 第三階模擬選配作業 3 案：南港產專區單元 2-25 案、信義虎林街、關渡捷運站南側案。
 - 檢視案件 12 案：廣慈西南側街廓、廣慈西中側街廓、南港產專區單元 7-3、7-4 及部分 7-5、自來水園區東南側、內湖萬達綠邨、下樹林街北側、芝麻大廈、南港產專區單元 12-1、南港產專區單元 2-31、內湖港墘捷運站東南側、信義松信、信義永吉等。

4. 公辦都更實施者案之營建工程管理與控管

協助公辦都更實施者之核定案件，導入專案管理及監造，建立品質控管規範，以達有效工程施工品質管理，113 年執行成果如下：

- (1) 公辦都更案之使照申請、申報開工、營建工程管理、產權登記、驗屋交屋、竣工書圖、成果報告備查共 7 案，包含 111 年完工之捷運大直站北安案、112 年完工之捷運科技大樓站瑞安段案、敦南安和案及興建中之信義三興案、松山民權東案、忠孝懷生案、南港之星案等。
- (2) 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」、E1E2 案_清代機械局遺構試掘計畫)。
- (3) 財政局專業技術委託服務案 1 案，協助萬華區福星段四小段案進行工程興建期間監督管理。

5. 協助諮詢輔導民間社區執行都市更新

- (1) 持續辦理民眾都市更新法令諮詢，協助民眾釐清有關都市更新、自主更新或相關公辦都更政策等疑問，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。
- (2) 設置駐地工作站 5 處(中正、萬華區南機場整宅、大同區斯文里整宅、南港區產專區、中正區水源整宅、大安區信維整宅)，做為第一線與居民接觸的平臺。
- (3) 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政策者，本中心配合參加說明，113 年參與 77 場。

6. 資訊蒐集、研究規劃及跨域交流分享

- (1) 本中心持續辦理公辦都更案之案例資料庫建置，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，做為後續業務推動策略參考。
- (2) 為精進本中心住宅及都更業務，辦理都更及住宅等相關資訊蒐集及統計發展研究，如：113 年度 ESG 永續報告書精進作為、社會住宅體檢、工程職災分析及精進作為及 2050 淨零碳排政策_安沐居低碳建築標章申請等。
- (3) 持續透過豐富的自製內容，推廣都更政策與本中心業務，以協助住戶了解專案內容，更加深市民朋友對組織品牌的認識。除了官網、臉書粉專、Instagram 粉絲專頁與 YouTube 頻道等自媒體平台經營，也透過工作站空間策展、國內外交流及桌遊等活動，建立本中心專業與公益的品牌形象。本年度本中心「住心+」臉書粉專發布 153 則貼文，增加 695 個按讚人次，粉專總觸及人數為 429,561 人，較 112 年度 327,932 人成長 31%；「住心+」Youtube 頻道共製作 20 支影片及 4 支短影片，訂閱成長數 1,672 人次，觀看次數為 20.4 萬，觀看時間為 10,510 小時，宣傳成效穩定增加中。
- (4) 本年度透過與國內外官產學團體參訪交流，分享公辦都更執行及社宅管理經驗，共計國外交流 6 場、國內交流 8 場。

（三）組織建構及行政業務作業

113 年度為本中心轉型成為行政法人之第三年，為提供各部門行政支援，著重於本中心營運相關內部法規修訂、人力招募作業、小額採購暨行政表單系統優化及員工專業知識提升等作業。本年度重要執行成果如下：

1. 修訂本中心內部規章

113 年配合業務需求，新訂 1 項（監事會議事規則）、修訂 2 項（管理規章包含組織章程、人事管理規章）規章，並報府核定及備查。

另為內部管理更臻完備，新訂 6 項（文書處理及檔案管理作業要點、部分工時員工僱用管理要點、員工執行都市更新業務工作注意事項、廣慈社會住宅多功能會議室使用及收費須知、員工誠信倫理注意事項、職場霸凌防治與申訴作業要點）、修訂 2 項（分層負責明細表管理規則、內部控制制度）管理規則，並報經董事長及執行長核定後實施。

2. 人力招募

配合各部門實際人力需求及業務推展，113 年度分別於 1、3、6、8、9、11 及 12 月舉辦 7 次招募作業，陸續補足所需人才。

3. 經費編列

- （1）預算編列：完成 114 年度預算編製作業，於 113 年 7 月 9 日報請市府核備，114 年 3 月 7 日經市府同意備查。
- （2）決算查核：依所得稅法第 102 條規定委託會計師進行 113 年度帳務查核作業，已於 113 年 11 月 20 日、114 年 1 月 16 日查核完畢。

4. 系統優化、功能提升

113 年持續推進本中心 E 化作業，包含小額採購暨行政表單系統優化、使用者介面改善、社宅業務四大系統等，優化各項系統功能、安全性與操作便捷性，提升整體作業效率和使用者的體驗。電子開標作業系統因實際

業務執行情形及各項採購流程需求調整，尚處於非積極階段，故計劃於114年下半年再行評估其必要性。

5. 資訊系統整合管理，落實資安作為

為維持及加強本中心資安防護，完成導入ISO/IEC27001:2022資訊安全管理系統，辦理資通安全責任等級C級應辦事項，進行各項系統安全性測試和漏洞測試，及落實政府VANS資通安全弱點通報系統規範，並舉辦各系統使用者端的教育訓練，提高員工對系統功能的認識及資通安全素養。

二、113年度自籌款比率達成情形

本中心自籌款項目包括服務收入、住宅租金收入、雜項業務收入、利息收入、資產使用及權利金收入及其他業務外收入等，113年度自籌款決算收入為11億5,250萬2,252元，預算收入為13億1,939萬3,000元。

表 113年度全年度自籌款收入占全年度支出統計表

單位：新臺幣千元

項目	自籌款收入(A)	全年度支出(B)	比例(%) (A/B)
預算數	1,319,393	1,572,148	83.92
決算數	1,152,502	1,289,810	89.35

表 113年度自籌款執行率統計表

單位：新臺幣千元

項目	預算數(A)	決算數(B)	執行率(%) (B/A)
自籌款	1,319,393	1,152,502	87.35
服務收入	191,926	207,500	108.11
住宅租金收入	1,126,041	932,283	82.79
雜項業務收入	-	380	-
利息收入	1,426	10,236	717.81
資產使用及權利金收入 (及其他業務外收入)	-	2,103	-

參、業務計畫

一、115年營運計畫：

(一) 社會住宅之受託管理及都市更新分回不動產營運

1. 計畫重點：

(1) 承接社宅管理及收租業務，精進經營管理機制

本中心於成立後陸續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 年底止共承接 7,166 戶，預估於 116 年全面承接近 1.7 萬戶社會住宅。114 年預計承接社會住宅 9 處、4,062 戶，中繼住宅 1 處、328 戶及 1 戶幸福住宅(信安都更分回戶)，累計約 11,557 戶，另 115 年預計再承接社會住宅 9 處 2,709 戶；累計至 115 年將承接 51 處社會住宅、2 處中繼宅，共承接 14,266 戶。其中洲美、大橋頭、行天宮站、敦煌、萬隆站、景文、金龍共 7 處、315 戶，將配合市府推動幸福住宅專案計畫，於租期屆滿且無等候名單，轉作幸福住宅房源。

(2) 都更分回不動產出租及營運管理

- 臺北市政府財政局都更分回不動產出租及營運管理

針對都更分回之不動產經營管理，經財政局盤點都更分回且不做為社會住宅之不動產(含一般住宅及店鋪等)，將以出租方式交由本中心營運，截至 113 年底累計接管財政局都更分回不動產共計 10 戶 9 車位。

- 尋求其他資產管有機關(構)合作機會

爭取辦理國防部持有資產之相關經營管理業務，包含公開出租、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，累計至 114 年第二季，國防部委託本中心經營大安區瑞安段(冠德安沐居)一案，計有 127 戶(包含 63 戶住宅、59 戶辦公室、5 戶店鋪)。

2. 經費需求：本年度經費預算為 28 億 7,285 萬元，主要係支應社會住宅相關管理服務等經費。

3. 預期效益：

- (1) 社宅營運管理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。
- (2) 114 年起啟動「五大分區管理計畫」，將臺北市區分東、西、南、北、中，五大分區，各分區分別統一委託物業管理公司，以整合各分區資源，本中心之社宅管理人亦不定期向督導管理及定期橫向與區域督導溝通分享，達區域均質化及管維機制模組化之目標。
- (3) 累積現場執行經驗，定期於本中心與市府之相關會議回饋社宅營運管理意見，後續亦將定期彙整管理建議，提送予市府期納入社宅前期規劃設計，有效降低營運期間之管維成本。
- (4) 持續推動社會住宅健檢機制，就營運 6 年以上社宅辦理大批退租時，執行專戶內有關結構體滲漏水、電路系統及消防系統等項目進行檢測，期以全面性的房舍檢查，預先強化既有設備脆弱處，持續提升住宅居住安全。

(二) 辦理都市更新事業之整合、投資及擔任公辦都更實施者

1. 計畫重點：

(1) 公有土地為主之擔任公辦都更實施者案

115 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，115 年各案預計進度如下：

- 都更審議 2 案：E1E2、安欣芳和。
- 都更報核及審議前置 3 案：城心文祥、通化安和及中山區中山段。
- 預計與出資者簽約 4 案：通化安和、中山區長春段、埤腹新村、東大排。
- 公告招商作業 3 案：埤腹新村、東大排、信義市場。

- 招商前置作業 1 案：中山區長春段。
- 爭取擔任實施者 2 案：預計自中正區臨沂段、松山區延吉段及市府、國防部及電信協會等單位評估案件中爭取擔任實施者。
- 前期規劃整合及可行性評估：市府、國防部、電信協會等單位評估案。

(2) 推動整建住宅更新重建

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政策執行重點，為協助整宅推動都市更新，本中心分別於 104 年 7、10 月、107 年 9 月、110 年 11 月及 114 年 4 月於基地或周邊設置駐地工作站，提供諮詢都市更新，辦理前期評估、意願調查及整合等工作，並視個案情況協助成立更新會或推動公辦都市更新，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，115 年各案預計進度說明如下：

- 都更審議 3 案：南機場單元三、水源二三期(城南水源)、斯文里二期(斯文昌龍)。
- 預計與出資者簽約 1 案：南機場單元四。
- 公告招商作業 2 案：南機場單元四、南機場單元五。
- 爭取擔任實施者 1 案：信維整宅。
- 前期規劃整合 2 案：預計自南機場單元一、南機場單元二、蘭州國宅、斯文里一期、西園整宅等案件中爭取完成前期規劃整合作業。

(3) 協助民間社區公辦都更案意願整合及推動

配合市府 109 年 9 月、112 年 5 月推出「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」及「公辦都更 7599 專案計畫」，由本中心擔任實施者辦理招商，及因災損緊急狀況指定本中心擔任實施者之大直專案，115 年各案件預計進度如下說明：

- 都更審議 4 案：士林松柏、中視新都會(南港新都)、大直東側、大直南側。
- 預計與出資者簽約 3 案：大直南側、信義虎林

街、南港產專區 2-25 單元

- 公告招商作業 3 案：南港產專區 2-32 單元、南港產專區 2-25 單元、信義虎林街。
- 爭取擔任實施者 2 案：關渡捷運站南側、信義松信。
- 前期規劃整合 2 案：松山臺北機廠北側、文山再興中學東側案。

(4) 協助諮詢輔導民間社區執行都市更新

- 為協助民眾理解都市更新，持續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。
- 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政策者，本中心將持續配合參加說明。
- 設置駐地工作站 6 處，中正、萬華區南機場整宅、大同區蘭州斯文里整宅、中正區水源整宅、大安區信維整宅、萬華區西園整宅及南港產專區。

(5) 品牌行銷、推廣產學合作、國內外交流及研究發展

- 強化現有官方網頁、facebook 粉絲專頁、Youtube 頻道及 Instagram 帳號之行銷企劃，吸引更多族群了解本中心業務內容，加強宣傳市府政策、業務執行成果、住宅及都更相關政策及觀念。
- 執行年度 ESG 永續報告發布作業，同時檢視本中心業務在組織治理、環境永續、社會責任等層面之表現，進而提出來年精進策略與執行目標。
- 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，持續與學校簽訂合作備忘錄，規劃住宅、都市更新相關大專院校專業系所學生之暑期實習。
- 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，接待國內外官、產、

學界代表參訪，或與國外社會住宅、都市更新等相關產官學研單位組織(或機構)進行專案主題研討及拜訪，藉以提升本中心專業量能，宣傳本中心執行成效與經驗。

- 進行都市更新相關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，發展對業務精進的研究專案，並將成果實際應用於業務推動。

(6) 提升公辦都更案之興辦量能品質

本中心推動公辦都更業務，於事業計畫核定後，導入建築資訊模型(BIM)、履約管理，建構品質控管規範，簡化營建管理作業流程；建立品質管理制度整合多方資訊，動態管控專案建築生命週期，有效進行營建管理。

為強化本中心公辦都更之施工品質，導入相關建築標章認證，打造環境友善且安全無虞的宜居空間，及依公辦都更案件需求，逐步建立智慧儀表板，並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。

- 執行公辦都更工程管理與督導作業 4 案：忠孝懷生(富邦藝庭)、南港之星、臺大紹興南街(E區段)、水源二三期(城南水源)。
- 財政局專業技術委託服務案 1 案：臺北市萬華區福星段四小段 371 地號等 4 筆土地都市更新案。
- 預計取得相關建築標章認證 3 案：
 - 信義三興(全坤x101) 1：取得綠建築標章黃金級、智慧建築標章銀級。
 - 松山民權東：A 基地取得綠建築標章鑽石級、智慧建築標章鑽石級、低碳(低蘊含碳)建築標示 1+級、建築能效標示 1+級；B 基地取得綠建築標章銀級、智慧建築標章銀級。

· 忠孝懷生(富邦藝庭)：申請耐震標章。

· 完成智慧儀表板：信義三興（全坤×101）。

· 完成BIM教育訓練6小時、研討會或講座4場。

2. 經費需求：本年度經費預算為4,436萬元，主要係支應辦理都市更新各項業務、辦理公辦都更興建工程履約管理及驗收等相關作業經費。

3. 預期效益：

(1) 以公辦都更實施者的角色執行市府公辦都市更新計畫，藉由前期的規劃評估，導入公共性及公益性規劃設計、並提升社會住宅存量或注入地方所需之公益設施為目標。

(2) 藉由本中心主導及協助之整宅都市更新整合成功案例，推廣市府政策及分享相關執行經驗，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都更意願。

(3) 配合市府政策承接案件，鼓勵民間社區自助助人助之精神，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。

(4) 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（低蘊含碳）建築標示、建築能效標示等規範，確保公辦都更案達到一定建築品質水準。

(5) 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，營造優良營建品質形象，提升整體都市生活品質。

(三) 組織建構作業：

1. 計畫重點：

(1) 組織制度建構及內部法規增修訂

配合業務需求及實務作業，研議本中心組織制度之建構是否符合推動現行各項業務，依作業

需求增修訂內部相關規章，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。

(2) 人力資源管理

115 年度本中心預算員額預估為 162 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，並每季辦理召開勞資會議，以促進勞資合作，防範各類勞工問題於未然之目的。

(3) 強化內部審查，提升專業知識能力

為完善內部管理，加強宣導各內規規範落實執行的重要性，並視需要安排定期或不定期員工教育訓練（內部作業系統；業務需要的知識、技術與態度之專業訓練；都更、物管、工程管理或行政庶務之法規講習；分層分眾訓練），以提升員工的專業知識與技術，進而強化內部審查能力，有效率地達成預定目標。

(4) 各作業系統優化，導入企業資源規劃系統(ERP 系統)

因應各項作業實務需求，收集使用者各階段反饋，持續優化各作業系統，提升系統間數據互通與業務連動性，確保作業流程的順暢。

為提升業務流程的效率及資源協調，整合會計、財務、人事和採購等各系統資料流通，預計 115 年底達到各作業面的自動化及完成各系統作業拋轉成會計傳票，完成全方位提升數位化水準，提供協作能力、敏捷性及高效率。

(5) 資訊系統整合管理，落實資安作為

資訊管理，持續維護本中心資訊軟、硬體維持作業穩定及效率，包括系統更新、安全監控與效能優化，提升業務運作效率；並持續辦理資通安全責任等級 C 級規範之事項，及增進資安人員專業知識及規劃、危機應變能力。

(6) 進行辦公場所全面管理

妥善調撥及管理財務及物品資源：確實掌握本中心所有財產及物品資源，避免閒置，讓資源效益最大化，符合本中心永續經營精神。

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，以確保本中心財產安全及達到節能減碳目標。

建全職場職業安全及衛生環境：配合職業安全法規運作，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。

幸福辦公空間：提升職場辦公品質，建立友善職場環境，並配置護理師、心理諮詢師等專業醫護人員定期至本中心提供服務，以維護同仁身心靈健康，打造幸福辦公環境。

2. 經費需求：本年度經費預算為 1,812 萬 6 千元，主要係支應行政作業等相關經費。
3. 預期效益：強化營運管理效能，提升組織專業知能，優化各作業系統功能，落實資訊系統管理及資安防護機制，持續推動企業資源整合的規劃，營造安全舒適之辦公環境。

二、固定資產及無形資產：

- (一) 固定資產本年度預算編列 159 萬 8 千元，編列內容為機械及設備 159 萬 8 千元，主要係購置攝影器材、電腦及相關資訊設備。
- (二) 無形資產本年度預算編列 449 萬 2 千元，編列內容為電腦軟體 449 萬 2 千元，主要係小額採購系統功能優化、ERP 系統導入(第二階段)、Microsoft Office Standard 軟體購置及會計系統授權人數增加 2 人。

- (三) 115 年度固定資產、無形資產及其資金來源圖詳見圖一。

肆、本年度政府機關核撥經費概述

115 年度政府機關核撥經費 4 億 9,992 萬 2 千元，主要係臺北市住宅基金補助本中心執行社會住宅租金分級補貼政策所需資金。

伍、近二年度預算財務自籌情形概述

115 年度自籌款收入預計 26 億 6,190 萬 5 千元，自籌比率約 84.19%，114 年自籌款收入預計 18 億 2,527 萬 7 千元，自籌比率約 83.17%。

表 114-115 年度全年度自籌款收入占全年度總收入統計表

單位：新臺幣千元

項目	自籌款收入(A)	總收入(B)	比例 (%) (A/B)
115 年預算數	2,661,905	3,161,827	84.19
114 年預算數	1,825,277	2,194,536	83.17

陸、本年度預算概要

一、收支營運概況

本中心 115 年度業務收入預估為 31 億 5,136 萬 1 千元，業務外收入預估為 1,046 萬 6 千元，預估總收入共計 31 億 6,182 萬 7 千元；業務成本與費用預估為 31 億 5,406 萬 6 千元（含出租住宅成本、服務成本、業務費用、管理費用及總務費用），業務外費用預估 0 元，另扣除依所得稅法估算編列之營利事業所得稅 39 萬元，本年度預估稅後賸餘 737 萬 1 千元。

本中心 115 年度收入、支出及賸餘圖表如圖二，最近五年收入與支出圖表如圖三。

二、淨值變動概況

本中心 114 年預估稅後賸餘 353 萬 8 千元，累計至 114 年底預估累積賸餘為 1 億 5,869 萬 2 千元，115 年度稅後賸餘 737 萬 1 千元，本中心 115 年底預估累積賸餘為 1 億 6,606 萬 3 千元。

三、現金流量概況

（一）業務活動之現金流入為 6 億 2,147 萬 5 千元。

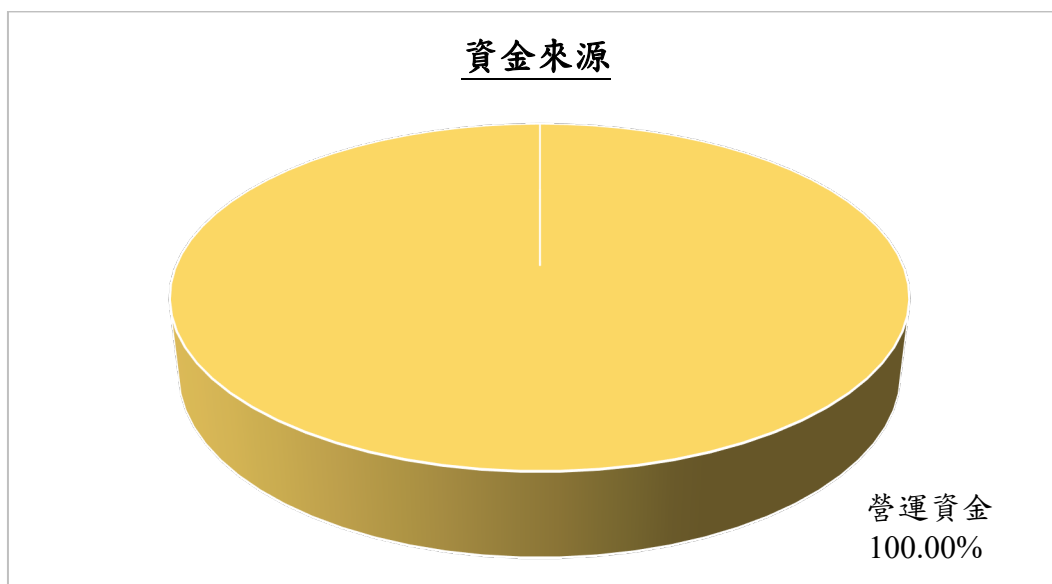
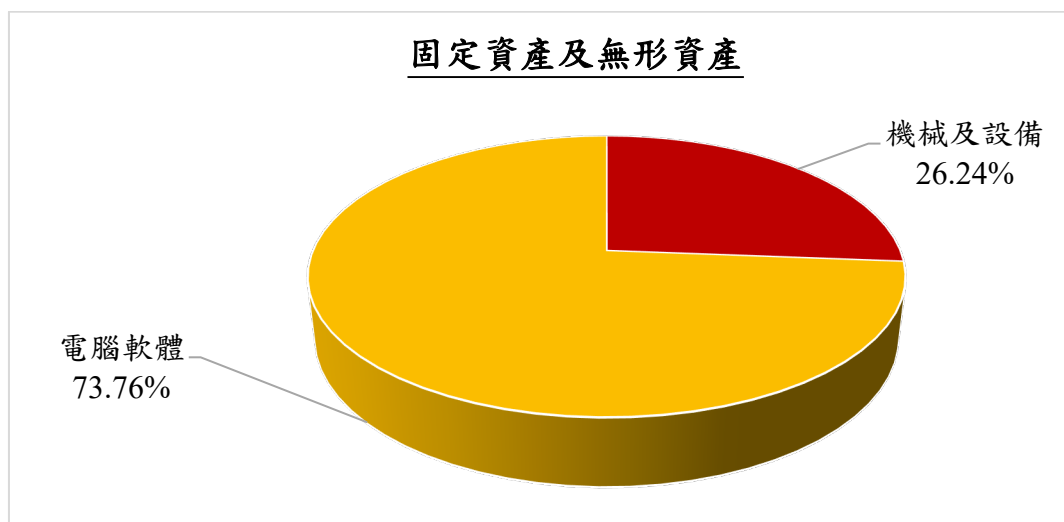
（二）投資活動之現金流出為 28 萬元，包括收取利息 581 萬元、增加不動產、廠房及設備 159 萬 8 千元及無形資產 449 萬 2 千元。

（三）預計 115 年度現金及約當現金期末將較期初淨增加 6 億 2,119 萬 5 千元。

柒、其他：無

圖一

115 年度固定資產、無形資產及其資金來源

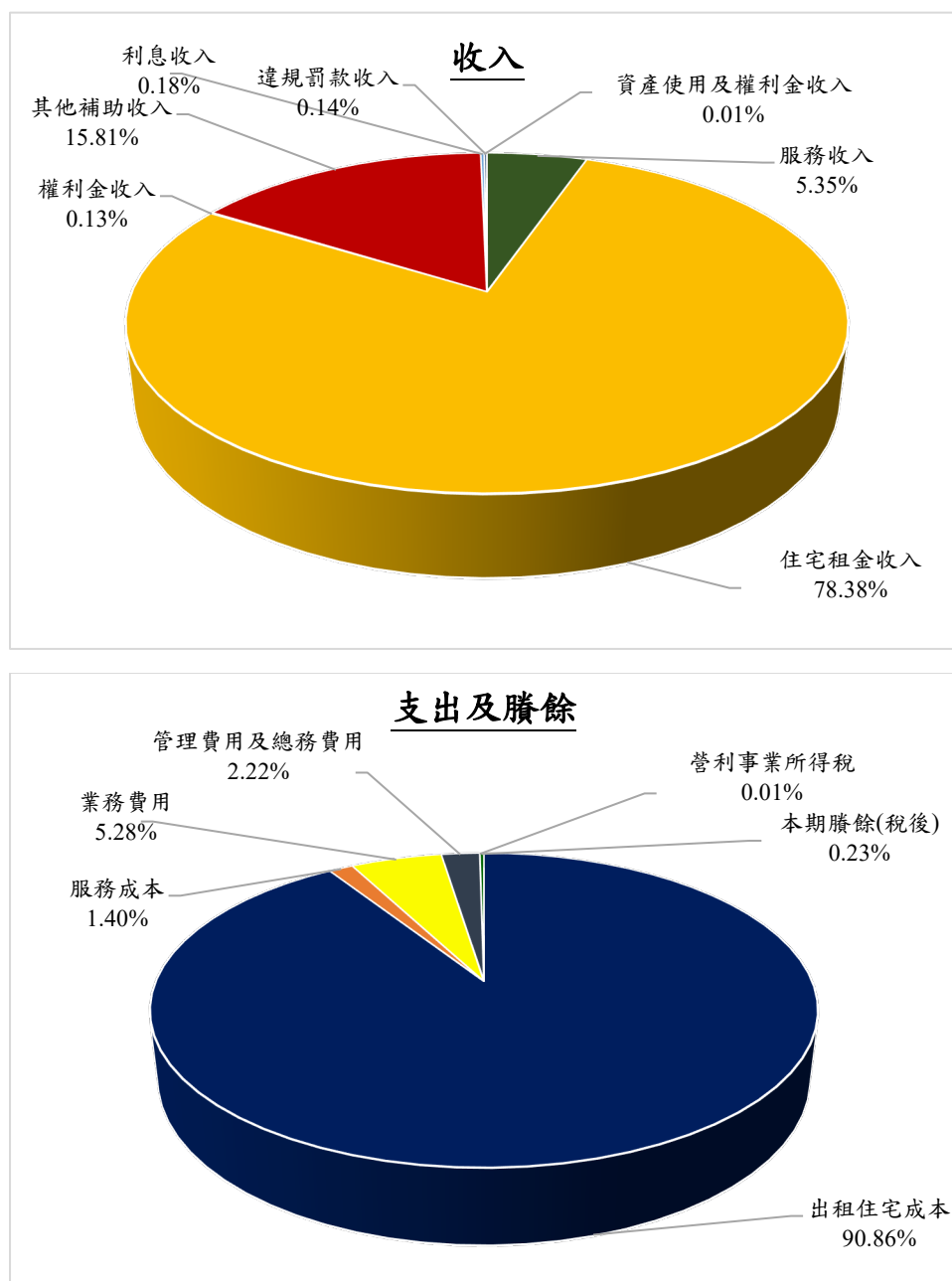


單位：新臺幣千元

固定資產及無形資產	115年預算	資金來源	115年預算
合計	6,090	合計	6,090
(一)不動產、廠房及設備		營運資金	6,090
機械及設備	1,598	外借資金	-
(二)無形資產			
電腦軟體	4,492		

圖二

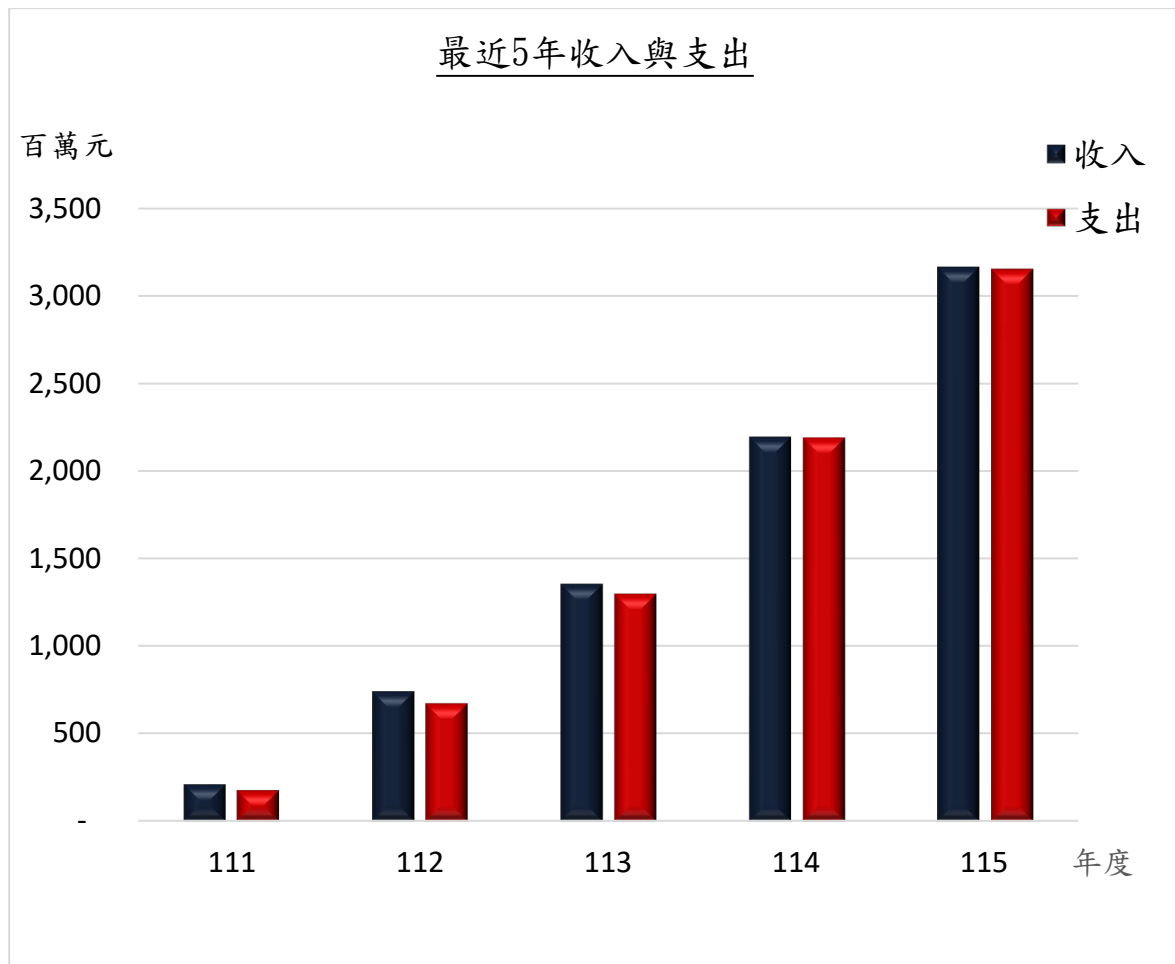
115 年度收入、支出及賸餘



單位：新臺幣千元

收入	115年度預算	支出及賸餘	115年度預算
收入合計	3,161,827	支出及賸餘合計	3,161,827
收入	3,161,827	支出	3,154,456
服務收入	169,233	出租住宅成本	2,872,850
住宅租金收入	2,478,160	服務成本	44,360
權利金收入	4,046	業務費用	166,802
其他補助收入	499,922	管理費用及總務費用	70,054
利息收入	5,810	營利事業所得稅	390
資產使用及權利金收入	144		
違規罰款收入	4,512	本期賸餘(稅後)	7,371

圖三



單位：新臺幣千元

年度 項目	111年度決算	112年度決算	113年度決算	114年度預算	115年度預算
收入	210,959	743,348	1,356,407	2,194,536	3,161,827
業務收入	208,762	732,661	1,344,068	2,173,306	3,151,361
業務外收入	2,196	10,687	12,339	21,230	10,466
支出	179,398	675,080	1,301,082	2,190,998	3,154,456
業務成本與費用	169,633	653,290	1,283,129	2,190,998	3,154,066
業務外費用	4,637	6,943	6,681	-	-
營利事業所得稅	5,128	14,846	11,272	-	390
本期賸餘(稅後)	31,561	68,268	55,325	3,538	7,371

註：

1. 本中心係由財團法人臺北市都市更新推動中心轉型設置之行政法人，依110年12月20日臺北市府府法綜字第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」成立，並於111年5月12日揭牌營運。
2. 以前年度決算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係。

臺北市住宅及都市更新中心
收支營運預計表
中華民國115年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數		科 目	本年度預算數		上年度預算數		比較增減（-）		說明
金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%	
1,356,407	100.00	收入	3,161,827	100.00	2,194,536	100.00	967,291	44.08	
1,344,068	99.09	業務收入	3,151,361	99.67	2,173,306	99.03	978,055	45.00	
207,500	15.30	勞務收入	169,233	5.35	111,299	5.07	57,934	52.05	
207,500	15.30	服務收入	169,233	5.35	111,299	5.07	57,934	52.05	
932,284	68.73	租金及權利金收入	2,482,206	78.51	1,692,748	77.13	789,458	46.64	
932,284	68.73	住宅租金收入	2,478,160	78.38	1,692,748	77.13	785,412	46.40	
-	-	權利金收入	4,046	0.13	-	-	4,046	-	
204,285	15.06	其他業務收入	499,922	15.81	369,259	16.83	130,663	35.39	
203,905	15.03	其他補助收入	499,922	15.81	369,259	16.83	130,663	35.39	
380	0.03	雜項業務收入	-	-	-	-	-	-	
12,339	0.91	業務外收入	10,466	0.33	21,230	0.97	-10,764	-50.70	
10,236	0.75	財務收入	5,810	0.18	3,781	0.17	2,029	53.66	
10,236	0.75	利息收入	5,810	0.18	3,781	0.17	2,029	53.66	
2,103	0.16	其他業務外收入	4,656	0.15	17,449	0.80	-12,793	-73.32	
67	0.00	資產使用及權利金收入	144	0.01	-	-	144	-	
2,002	0.15	違規罰款收入	4,512	0.14	3,201	0.15	1,311	40.96	
34	0.00	雜項收入	-	-	14,248	0.65	- 14,248	-100.00	
1,289,810	95.09	支出	3,154,066	99.76	2,190,998	99.84	963,068	43.96	
1,283,129	94.60	業務成本與費用	3,154,066	99.76	2,190,998	99.84	963,068	43.96	
20,894	1.54	勞務成本	44,360	1.40	42,226	1.92	2,134	5.05	
20,894	1.54	服務成本	44,360	1.40	42,226	1.92	2,134	5.05	
1,105,702	81.52	出租資產成本	2,872,850	90.86	1,953,133	89.00	919,717	47.09	
1,105,702	81.52	出租住宅成本	2,872,850	90.86	1,953,133	89.00	919,717	47.09	
111,180	8.20	業務費用	166,802	5.28	137,741	6.28	29,061	21.10	
111,180	8.20	業務費用	166,802	5.28	137,741	6.28	29,061	21.10	
45,353	3.34	管理及總務費用	70,054	2.22	57,898	2.64	12,156	21.00	
45,353	3.34	管理費用及總務費用	70,054	2.22	57,898	2.64	12,156	21.00	
6,681	0.49	業務外費用	-	-	-	-	-	-	
6,674	0.49	財務費用	-	-	-	-	-	-	
6,674	0.49	利息費用	-	-	-	-	-	-	
7	0.00	其他業務外費用	-	-	-	-	-	-	
7	0.00	財產交易短絀	-	-	-	-	-	-	
66,597	4.91	稅前本期賸餘(短絀)	7,761	0.24	3,538	0.16	4,223	119.36	
11,272	0.83	所得稅費用(利益)	390	0.01	-	-	390	-	
55,325	4.08	稅後本期賸餘(短絀)	7,371	0.23	3,538	0.16	3,833	108.34	

附註1：百分比、前年度決算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係，以下各表同。

附註2：委託社宅依與臺北市政府簽訂之委託經營管理行政契約第五條規定賸餘數應繳回臺北市住宅基金，本年度委託經營管理社宅總收入26億2,356萬1,935元扣除總支出11億1,714萬6,930元，賸餘數15億641萬5,005元列帳出租住宅成本繳回臺北市住宅基金。

臺北市住宅及都市更新中心
淨值變動預計表
中華民國115年度

單位：新臺幣千元

項 目	基金			公積		累積餘絀		淨值其他項目		合 計
	創立 基金	捐贈 基金	其他 基金	資本 公積	特別 公積	累積 賸餘	累積 短絀	累積其 他綜合 餘絀	未認列為退 休金成本之 淨短絀	
本年度期初餘額	-	-	-	193,555	-	158,692	-	-	-	352,247
本年度增(減-)數	-	-	-	54,525	-	7,371	-	-	-	61,896
本年度期末餘額	-	-	-	248,080	-	166,063	-	-	-	414,143

臺北市住宅及都市更新中心

現金流量預計表

中華民國115年度

單位：新臺幣千元

項 目	預算數	說明
業務活動之現金流量		
本期賸餘(短絀)	7,371	
利息股利之調整	-5,810	
利息收入	-5,810	
未計利息股利之本期賸餘(短絀)	1,561	
調整項目	619,914	
折舊、減損及折耗	57,728	固定資產提列折舊。(詳第49頁)
攤銷	2,242	電腦軟體攤銷。(詳第50頁)
流動負債淨增(淨減)	559,944	增加應付款項5億5,994萬4,000元。
未計利息股利之現金流入(流出)	621,475	
業務活動之淨現金流入(流出)	621,475	
投資活動之現金流量		
收取利息	5,810	
增加不動產、廠房及設備、礦產資源	-1,598	
增加不動產、廠房及設備	-1,598	係購置固定資產159萬8,000元。(詳第42頁)
增加無形資產及其他資產	-4,492	
增加無形資產	-4,492	係購置無形資產449萬2,000元。(詳第43頁)
投資活動之淨現金流入(流出)	-280	
現金及約當現金之淨增(淨減)	621,195	
期初現金及約當現金	1,844,536	
期末現金及約當現金	2,465,731	

註：不影響現金流量之投資及籌資活動：本中心依據設置條例受託辦理社會住宅業務，臺北市政府無償提供使用住宅之房屋及建築提列之折舊費用5,452萬5,000元轉列受贈公積。

臺北市住宅及都市更新中心
服務收入明細表
中華民國115年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	169,233,000	
服務收入	169,233,000	包含公開招商取得管理費用收入、公辦都市更新整宅案件、民辦都市更新輔導案及政府都市更新專業技術服務委辦案件等專業服務費收入。
	3,491,652	1. 台大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案(臺大紹興南街基地再生計畫案(權利變換區))
	55,555,560	2. 臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案(E1E2案)
	11,184,848	3. 臺北市中正區福和段二小段60-19地號等6筆土地公辦都市更新案(水源二三期案)
	5,454,012	4. 臺北市大安區辛亥段四小段202地號市有土地都市更新案(大安區辛亥段案)
	4,203,180	5. 臺北市士林區福順段一小段140地號等11筆土地公辦都市更新案(士林松柏大廈案)
	6,571,428	6. 臺北市中正區永昌段四小段644地號等8筆土地都市更新事業計畫案(南機場單元三案)
	15,384,612	7. 臺北市南港區南港段三小段36地號1筆土地公辦都市更新案(中視新都會案)
	10,368,192	8. 臺北市中山區北安段一小段110-2地號等2筆土地公辦都更案(大直北安段東側案)
	5,119,044	9. 臺北市中山區中山段四小段479地號等7筆土地公辦都更案(中山區中山段案)
	2,457,756	10. 臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地都市更新案(中正區中正段案)(新增)
	9,920,630	11. 臺北市中山區北安段一小段155地號等7筆土地公辦都更案(大直北安段南側案)(新增)
	11,614,400	12. 臺北市大安區通化段五小段191-12地號等12筆土地(通化安和段案)(新增)

臺北市住宅及都市更新中心

服務收入明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
	1,215,804	13. 臺北市中山區長春段二小段712-1地號等4筆土地(中山區長春段案)(新增)
	9,761,904	14. 臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都市更新案(斯文里二期案)(新增)
	2,151,832	15. 臺北市信義區虎林段四小段147地號等45筆土地公辦都市更新案(信義虎林街案)(新增)
	2,549,764	16. 臺北市南港區玉成段一小段430地號等66筆土地公辦都市更新案(南港產專區單元2-25案)(新增)
	1,984,128	17. 臺北市中正區永昌段四小段640地號等4筆土地公辦都市更新案(南機場單元四案)(新增)
	634,921	18. 臺北市中正區永昌段四小段633-6地號等4筆土地公辦都市更新案(南機場單元五案)(新增)
	9,609,333	19. 公部門都市更新相關技術服務委辦案件

臺北市住宅及都市更新中心

住宅租金收入明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	2,478,160,000	
住宅租金收入	2,478,160,000	主要係社宅、店鋪、一般住宅及停車場等租金收入。
	198,967,646	一、市府無償提供
	4,816,800	1. 行天宮站社會住宅戶30戶
	1,022,400	2. 敦煌社會住宅戶3戶
	6,862,800	3. 萬隆站社會住宅戶41戶
	5,434,800	4. 新興市場社會住宅37戶
	31,238,628	5. 大龍峒社會住宅110戶、店鋪5戶
	11,379,000	6. 景文社會住宅戶39戶
	38,558,400	7. 興隆D1區社會住宅272戶
	3,136,800	8. 金龍社會住宅8戶
	25,279,920	9. 斯文社會住宅129戶
	20,798,760	10. 永平社會住宅88戶
	50,343,600	11. 基河三期中繼住宅328戶
	95,738	12. 興隆D1土地占用戶6戶
	2,155,108,938	二、市府委託經營(以滿租為基礎預估租金收入)
	28,056,184	1. 木柵社會住宅119戶
	88,636,296	2. 明倫社會住宅380戶
	76,543,800	3. 瑞光社會住宅389戶
	7,603,200	4. 大橋頭站社會住宅47戶
	46,833,600	5. 洲美社會住宅144戶
	92,241,780	6. 健康社會住宅507戶
	35,940,336	7. 青年社會住宅1區273戶
	1,613,040	8. 斯文社會住宅9戶
	90,312,816	9. 青年社會住宅2區518戶
	100,520,712	10. 東明社會住宅700戶
	74,996,028	11. 興隆D2區社會住宅510戶
	859,800	12. 景文社會住宅戶3戶
	38,617,608	13. 莒光社會住宅201戶
	52,810,692	14. 福星社會住宅255戶
	24,714,000	15. 中南社會住宅119戶
	52,242,360	16. 新奇岩社會住宅288戶
	35,374,800	17. 和興水岸社會住宅174戶
	122,556,348	18. 廣慈社會住宅2區522戶
	126,252,228	19. 廣慈社會住宅1區522戶
	23,352,764	20. 華榮社會住宅118戶
	23,411,916	21. 舊宗社會住宅97戶
	72,010,608	22. 小彎社會住宅341戶
	119,420,028	23. 行善社會住宅526戶
	119,191,812	24. 廣慈社會住宅3區476戶
	76,795,893	25. 興隆社會住宅A區340戶
	158,516,806	26. 六張犁社會住宅722戶
	28,476,151	27. 經貿社會住宅118戶

臺北市住宅及都市更新中心

住宅租金收入明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
	30,839,276	28. 興隆社會住宅E區263戶
	46,525,478	29. 樟新水岸社會住宅192戶
	310,837,778	30. 南港機廠社會住宅1442戶(新增)
	14,284,800	31. 景豐1區社會住宅90戶(新增)
	7,799,400	32. 福國社會住宅365戶(新增)
	14,879,800	33. 錦州社會住宅387戶(新增)
	12,040,800	34. 興隆I區社會住宅500戶(新增)
	47,639,640	三、幸福住宅
	4,591,200	1. 信義區永吉都更分回戶13戶
	6,275,280	2. 文山溪州都更分回戶20戶
	19,811,760	3. 信義區信安都更分回戶80戶
	16,961,400	4. 中山區北安都更分回戶44戶
	6,091,848	四、財政局都更分回戶
	537,144	1. 北投區崇仰段都更分回戶1戶
	3,788,424	2. 萬華區莒光段都更分回戶6戶
	1,766,280	3. 大安區懷生段都更分回戶3戶
	70,351,928	五、國防部-瑞安段都更分回戶63戶、店鋪/辦公室64戶
	70,351,928	1. 瑞安段都更分回戶63戶、店鋪/辦公室64戶

臺北市住宅及都市更新中心

權利金收入明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	4,046,000	
權利金收入	4,046,000	主要係停車場經營模式採委託專業經營按期收取之權利金收入。
	1,350,020	一、市府無償提供
	1,350,020	1. 興隆D1社會住宅停車場
	2,695,980	二、市府委託經營
	2,695,980	1. 華榮社會住宅停車場

臺北市住宅及都市更新中心
其他補助收入明細表
 中華民國115年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	499,922,000	
其他補助收入	499,922,000	都發局補助社宅分級租金補貼。

臺北市住宅及都市更新中心
利息收入明細表
 中華民國115年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計 利息收入	5,810,000 5,810,000	銀行定期及活期存款利息。

臺北市住宅及都市更新中心
資產使用及權利金收入明細表
 中華民國115年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計 資產使用及權利金收入	144,000 144,000	廣慈辦公室多功能會議室出借之租金收入。

臺北市住宅及都市更新中心

違規罰款收入明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	4,512,000	
違規罰款收入	4,512,000	主要係社宅住戶逾期繳納租金之違約金。

臺北市住宅及都市更新中心

服務成本明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
20,894,232	42,226,000	合 計	44,360,000	
20,137,519	41,045,000	服務費用	42,773,000	
94,489	106,280	水電費	108,520	駐點辦公室水電費等。
413,281	691,709	郵電費	846,432	駐點辦公室、專案郵費、電話費及數據通信費等費用。
60,136	202,000	旅運費	248,000	國內差旅、短程車資、大眾運輸工具車資及貨物運送等費用。
468,663	968,000	印刷裝訂與廣告費	925,200	印刷裝訂、業務宣導費用。
205,347	333,000	修理保養及保固費	317,500	駐點辦公室空間環境、設備修繕等費用。
39,707	17,000	保險費	36,200	承攬案件之保險費用。
2,391,432	2,676,556	一般服務費	1,059,992	派駐機關專案人員費用及駐點辦公室清潔、監視系統等費用。
16,464,464	36,048,455	專業服務費	39,231,156	為辦理都更案，委託專業者如律師、機電結構技師、估價師等專業顧問團隊協助辦理案件，提供專業技術服務費用。
-	2,000	公共關係費	-	
97,202	164,000	材料及用品費	112,000	
97,202	164,000	用品消耗	112,000	文具庶務用品等費用。
546,076	809,000	租金與利息	924,000	
401,057	667,304	房租	789,600	駐點辦公室租金、招商說明會場地租金。
145,019	141,696	什項設備租金	134,400	駐點辦公室影印機等設備租金。

臺北市住宅及都市更新中心

服務成本明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
109,835	208,000	稅捐與規費(強制費)	421,000	
	13,143	消費與行為稅	4,762	承攬案件之印花稅。
109,835	194,857	規費	416,238	承攬案件之謄本費等各項規費稅捐等。
3,600	-	會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費	130,000	
3,600	-	分擔	130,000	駐點辦公室之大樓管理費。(新增)

臺北市住宅及都市更新中心

出租住宅成本明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
1,105,701,918	1,953,133,000	合 計	2,872,850,000	
310,256,039	527,814,000	服務費用	713,001,000	
28,724,834	38,031,792	水電費	57,183,523	出租住宅之水電及氣體費。
854,336	2,289,070	郵電費	2,714,709	郵費、電話費及數據通信費等費用。
37,037	150,780	旅運費	4,800	國內差旅、短程車資、大眾運輸工具車資及貨物運送等費用。
430,234	224,836	印刷裝訂與廣告費	713,790	文件印刷支出等。
17,099,305	43,684,703	修理保養及保固費	18,699,153	出租住宅之房屋及機械設備修護費。
6,808,615	14,782,975	保險費	22,669,897	出租住宅之房屋保險費。
14,487,521	21,060,539	一般服務費	20,012,798	出租住宅之公證費。
241,813,115	407,589,305	專業服務費	591,002,330	出租住宅之物業管理費用。
1,042	-	公共關係費	-	
1,917,165	80,000	材料及用品費	115,000	
1,917,165	80,000	用品消耗	115,000	文具庶務用品等費用。
2,246,894	4,321,000	租金與利息	21,564,000	
2,246,894	4,282,500	房租	21,386,240	出租住宅之租金支出。
-	38,500	什項設備租金	177,760	系統雲端主機相關設備等租金。
35,133,520	42,227,000	折舊、折耗及攤銷	54,525,000	
35,133,520	42,227,000	其他折舊性資產折舊	54,525,000	出租住宅之房屋折舊費用。
11,043	66,000	稅捐與規費(強制費)	8,010,000	
-	30,000	土地稅	3,227,113	出租住宅(非社宅)之地價稅。
-	-	房屋稅	4,782,887	出租住宅(非社宅)之房屋稅。(新增)
9,043	-	消費與行為稅	-	
2,000	36,000	規費	-	

臺北市住宅及都市更新中心

出租住宅成本明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
218,909,765	390,509,000	會費、捐助、補助、分攤、救助（濟）與交流活動費	538,357,000	
15,004,955	21,250,000	分擔	38,435,000	出租住宅之大樓管理費。
203,904,810	369,259,000	補貼（償）、獎勵、慰問與救助（濟）	499,922,000	主要係社宅分級租金補貼。
537,227,492	988,116,000	其他	1,537,278,000	
537,227,492	988,116,000	其他費用	1,537,278,000	市府委託經營社會住宅之賸餘1,506,415,005元解繳臺北市住宅基金及國防部委託經營大安區瑞安段住宅之分回利潤30,862,995元。

臺北市住宅及都市更新中心

業務費用明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
111,179,742	137,741,000	合 計	166,802,000	
105,423,368	126,791,000	用人費用	154,042,000	綜合事業部及資產經營部人員之薪資、延長工時加班費、勞健保費、勞退金及年終、績效獎金等相關用人費用。
66,261,943	84,481,083	正式員額薪資	98,790,108	
5,856,337	4,029,213	加(夜)班費	5,103,631	
20,511,658	20,284,384	獎金	28,635,816	
3,991,757	5,059,128	退休及卹償金	6,954,624	
35,257	250,349	資遣費	268,178	
8,755,486	12,676,706	福利費	14,277,788	
10,930	10,137	提繳費	11,855	
4,825,623	10,099,000	服務費用	11,104,000	
199,564	187,400	水電費	1,059,030	辦公室水電費。
278,616	156,400	郵電費	427,406	郵費、電話費及數據通信費等費用。
117,399	965,600	旅運費	832,000	國內差旅、短程車資、大眾運輸工具車資及貨物運送等費用。
1,091,316	1,490,000	印刷裝訂與廣告費	1,490,000	印刷裝訂、廣告業務宣導費用。
44,100	72,000	修理保養及保固費	-	
72,664	80,000	保險費	-	
1,845,874	5,309,400	一般服務費	5,551,564	計時工讀生之人員及委外辦理活動之相關費用。
1,172,090	1,817,000	專業服務費	1,744,000	電腦軟體服務及ESG報告書委外製作等專業服務費。
4,000	21,200	公共關係費	-	
413,014	317,000	材料及用品費	358,000	
413,014	317,000	用品消耗	358,000	文具庶務用品等費用。

臺北市住宅及都市更新中心

業務費用明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
118,054	165,000	租金與利息	263,000	
21,130	4,000	房租	-	
96,924	161,000	什項設備租金	263,000	影印機等設備租金。
16,510	213,000	折舊、折耗及攤銷	693,000	
13,810	38,812	不動產、廠房及設備折舊	65,877	機器設備折舊費用。
2,700	174,188	攤銷	627,123	電腦軟體攤銷費用。
66,669	6,000	稅捐與規費(強制費)	42,000	
66,669	6,000	規費	42,000	謄本費等各項規費稅捐等。
316,504	150,000	會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費	300,000	
90,000	150,000	捐助、補助與獎助	100,000	產學合作獎學金。
126,504	-	分擔	-	
100,000	-	競賽及交流活動費	200,000	交流觀摩或訪問等活動費用。(新增)

臺北市住宅及都市更新中心

管理費用及總務費用明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
45,353,220	57,898,000	合 計	70,054,000	
33,030,837	44,258,000	用人費用	51,928,000	
21,632,528	29,953,321	正式員額薪資	33,846,618	本中心管理階層及非屬 規劃人員之薪資、延長 工時加班費、勞健保 費、勞退金及年終、績 效獎金等相關用人費 用。
616,898	814,421	加(夜)班費	1,388,426	
6,507,836	7,702,621	獎金	9,743,431	
1,295,438	1,737,216	退休及卹償金	2,250,264	
2,974,197	4,046,828	福利費	4,695,198	
3,940	3,593	提繳費	4,063	
7,295,280	8,456,000	服務費用	12,027,000	
1,091,852	998,000	水電費	318,570	辦公室水電費。
138,407	203,500	郵電費	87,874	郵費、電話費及數據通 信費等費用。
118,071	44,640	旅運費	112,620	國內差旅、短程車資、 大眾運輸工具車資及貨 物運送等費用。
526,920	663,600	印刷裝訂與廣告費	442,080	印刷裝訂、廣告及業務 宣導費用。
243,646	612,000	修理保養及保固費	517,500	辦公室空間環境、設備 修繕等費用。
156,317	200,000	保險費	212,400	辦公室房屋保險費。
1,988,919	1,755,415	一般服務費	5,408,399	辦公室清潔、公務車司 機服務費及保全等費 用。
2,983,929	3,096,845	專業服務費	4,044,357	電腦軟體服務、會計師 及律師等專業服務費。
47,219	882,000	公共關係費	883,200	因應業務推廣需要之公 共關係費。
938,876	841,000	材料及用品費	697,000	
938,876	841,000	用品消耗	697,000	文具庶務用品等費用。
648,769	909,000	租金與利息	650,000	
168,000	300,000	交通及運輸設備租金	288,000	公務車租金。
480,769	609,000	什項設備租金	362,000	影印機等設備租金。

臺北市住宅及都市更新中心

管理費用及總務費用明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
3,435,496	3,430,000	折舊、折耗及攤銷	4,752,000	
2,710,728	2,749,106	不動產、廠房及設備 折舊	3,137,003	機器及什項等設備折舊 費用。
724,768	680,894	攤銷	1,614,997	電腦軟體攤銷費用。
3,962	4,000	稅捐與規費(強制費)	-	
3,962	4,000	規費	-	

臺北市住宅及都市更新中心
固定資產建設改良擴充明細表
 中華民國115年度

單位：新臺幣元

項 目	本 年 度 預 算 數	說 明
合 計	1,598,000	
不動產、廠房及設備	1,598,000	
機械及設備	1,598,000	1.購置攝影器材100,000元 2.購置電腦及相關資訊設備1,498,000元

臺北市住宅及都市更新中心
無形資產明細表
 中華民國115年度

單位：新臺幣元

項 目	本年度預算數	說 明
合計	4,492,000	
無形資產	4,492,000	
電腦軟體	4,492,000	1.115年度小額採購功能優化500,000元。 2.ERP系統導入(第二階段)1,500,000元。 3.Microsoft Office Standard軟體購置2,352,000元。 4.會計系統授權人數增加2人140,000元。

臺北市住宅及都市更新中心
預計平衡表
中華民國115年度

單位：新臺幣千元

113年(前年) 12月31日決算數	科 目	115年12月31日 預 計 數	114年(上年)12 月31日 預計數	比較增減(-)
1,505,853	資產合計	2,496,612	1,874,772	621,840
1,505,853	資 產	2,496,612	1,874,772	621,840
1,320,333	流動資產	2,469,030	1,847,835	621,195
1,162,896	現金	2,465,731	1,844,536	621,195
1,162,755	銀行存款	2,465,631	1,844,436	621,195
141	零用及週轉金	100	100	-
148,332	應收款項	1,824	1,824	-
147,989	應收帳款	1,534	1,534	-
343	應收利息	290	290	-
4,974	預付款項	1,475	1,475	-
4,974	預付費用	1,475	1,475	-
4,131	短期貸墊款	-	-	-
4,131	短期墊款	-	-	-
163,148	投資、長期應收款、貸墊款及準備	10,000	10,000	-
160,000	非流動金融資產	10,000	10,000	-
160,000	其他金融資產－非流動	10,000	10,000	-
3,148	其他長期投資	-	-	-
3,148	政策性開發不動產	-	-	-
10,587	不動產、廠房及設備	7,924	9,529	-1,605
3,698	機械及設備	4,586	4,280	306
8,099	機械及設備	11,427	9,829	1,598
4,401	累計折舊－機械及設備	6,841	5,549	1,292
38	交通及運輸設備	2	26	-24
71	交通及運輸設備	71	71	-
33	累計折舊－交通及運輸設備	69	45	24
2,582	什項設備	1,316	1,966	-650
5,143	什項設備	5,143	5,143	-
2,561	累計折舊－什項設備	3,827	3,177	650
4,269	租賃權益改良	2,020	3,257	-1,237
6,414	租賃權益改良	6,414	6,414	-
2,146	累計折舊－租賃權益改良	4,394	3,157	1,237
2,135	無形資產	9,450	7,200	2,250
2,135	無形資產	9,450	7,200	2,250
2,135	電腦軟體	9,450	7,200	2,250
9,650	其他資產	208	208	-
9,650	什項資產	208	208	-
635	存出保證金	208	208	-
9,015	催收款項			
4,373,746	代管資產	6,999,799	6,999,799	-
74,454	累計折舊-代管資產	171,206	116,681	54,525
4,299,291	應付代管資產	6,828,593	6,883,118	-54,525

臺北市住宅及都市更新中心

預計平衡表

中華民國115年度

單位：新臺幣千元

113年(前年) 12月31日決算數	科 目	115年12月31日 預 計 數	114年(上年)12 月31日 預計數	比較增減(-)
1,505,853	負債及淨值合計	2,496,612	1,874,772	621,840
1,199,371	負 債	2,082,469	1,522,525	559,944
813,623	流動負債	1,696,721	1,136,777	559,944
694,966	應付款項	1,578,064	1,018,120	559,944
2,017	應付代收款	2,017	2,017	-
29,023	應付薪工	38,379	27,987	10,392
660,766	應付費用	1,537,278	988,116	549,162
3,160	應付稅款	390	-	390
118,657	預收款項	118,657	118,657	-
118,657	預收收入	118,657	118,657	-
385,749	其他負債	385,748	385,748	-
385,749	什項負債	385,748	385,748	-
363,863	存入保證金	363,863	363,863	-
3,357	應付保管款	3,357	3,357	-
18,528	暫收及待結轉帳項	18,528	18,528	-
306,482	淨 值	414,143	352,247	61,896
151,328	公積	248,080	193,555	54,525
151,328	資本公積	248,080	193,555	54,525
151,328	受贈公積	248,080	193,555	54,525
155,154	累積餘絀	166,063	158,692	7,371
155,154	累積賸餘	166,063	158,692	7,371
155,154	累積賸餘	166,063	158,692	7,371

附註：前年度決算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係。

臺北市住宅及都市更新中心
各項費用彙計表
中華民國115年度

單位：新臺幣元

前年度 決算數	上年度 預算數	科目	本年度預算數				
			合計	出租住宅 成本	服務成本	業務費用	管理及總 務費用
1,301,082,414	2,190,998,000	合計	3,154,456,000				
138,454,205	171,049,000	用人費用	205,970,000	-	-	154,042,000	51,928,000
87,894,471	114,434,404	正式員額薪資	132,636,726	-	-	98,790,108	33,846,618
6,473,235	4,843,634	加(夜)班費	6,492,057	-	-	5,103,631	1,388,426
27,019,494	27,987,005	獎金	38,379,247	-	-	28,635,816	9,743,431
5,287,195	6,796,344	退休及卹償金	9,204,888	-	-	6,954,624	2,250,264
35,257	250,349	資遣費	268,178	-	-	268,178	-
11,729,683	16,723,534	福利費	18,972,986	-	-	14,277,788	4,695,198
14,870	13,730	提繳費	15,918	-	-	11,855	4,063
342,514,461	587,414,000	服務費用	778,905,000	713,001,000	42,773,000	11,104,000	12,027,000
30,110,739	39,323,472	水電費	58,669,643	57,183,523	108,520	1,059,030	318,570
1,684,640	3,340,679	郵電費	4,076,421	2,714,709	846,432	427,406	87,874
332,643	1,363,020	旅運費	1,197,420	4,800	248,000	832,000	112,620
2,517,133	3,346,436	印刷裝訂與廣告費	3,571,070	713,790	925,200	1,490,000	442,080
17,592,398	44,701,703	修理保養及保固費	19,534,153	18,699,153	317,500	-	517,500
7,077,303	15,079,975	保險費	22,918,497	22,669,897	36,200	-	212,400
20,713,746	30,801,910	一般服務費	32,032,753	20,012,798	1,059,992	5,551,564	5,408,399
262,433,598	448,551,605	專業服務費	636,021,843	591,002,330	39,231,156	1,744,000	4,044,357
52,261	905,200	公共關係費	883,200	-	-	-	883,200
3,366,257	1,402,000	材料及用品費	1,282,000	115,000	112,000	358,000	697,000
3,366,257	1,402,000	用品消耗	1,282,000	115,000	112,000	358,000	697,000
10,233,774	6,204,000	租金與利息	23,401,000	21,564,000	924,000	263,000	650,000
2,669,081	4,953,804	房租	22,175,840	21,386,240	789,600	-	-
168,000	300,000	交通及運輸設備租金	288,000	-	-	-	288,000
722,712	950,196	什項設備租金	937,160	177,760	134,400	263,000	362,000
6,673,981	-	利息	-	-	-	-	-
38,585,526	45,870,000	折舊、折耗及攤銷	59,970,000	54,525,000	-	693,000	4,752,000
2,724,538	2,787,918	不動產、廠房及設備折舊	3,202,880	-	-	65,877	3,137,003
35,133,520	42,227,000	其他折舊性資產折舊	54,525,000	54,525,000	-	-	-
727,468	855,082	攤銷	2,242,120	-	-	627,123	1,614,997
191,509	284,000	稅捐與規費(強制費)	8,473,000	8,010,000	421,000	42,000	-
-	30,000	土地稅	3,227,113	3,227,113	-	-	-
-	-	房屋稅	4,782,887	4,782,887	-	-	-
9,043	13,143	消費與行為稅	4,762	-	4,762	-	-
182,466	240,857	規費	458,238	-	416,238	42,000	-
219,229,869	390,659,000	會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費	538,787,000	538,357,000	130,000	300,000	-
90,000	150,000	捐助、補助與獎助	100,000	-	-	100,000	-
15,135,059	21,250,000	分擔	38,565,000	38,435,000	130,000	-	-
203,904,810	369,259,000	補貼(償)、獎勵、慰問與救助(濟)	499,922,000	499,922,000	-	-	-
100,000	-	競賽及交流活動費	200,000	-	-	200,000	-
7,125	-	短絀、賠償與保險給付	-	-	-	-	-
7,125	-	各項短絀	-	-	-	-	-
537,227,492	988,116,000	其他	1,537,278,000	1,537,278,000	-	-	-
537,227,492	988,116,000	其他費用	1,537,278,000	1,537,278,000	-	-	-
1,289,810,218	2,190,998,000	小計	3,154,066,000	2,872,850,000	44,360,000	166,802,000	70,054,000
11,272,196	-	營利事業所得稅	390,000				

臺北市住宅及都市更新中心
員工人數彙計表
 中華民國115年度

單位：人

職類（稱）	本年度員額預計數	說 明
合 計	162	
董事長	1	聘任期：115年1~12月
執行長	1	聘任期：115年1~12月
副執行長	2	聘任期：115年1~12月
主任/副主任	5	聘任期：115年1~12月
組長/副組長	20	聘任期：115年1~12月
專業人員	104	聘任期：115年1~12月
稽核及法務人員	4	聘任期：115年1~12月
行政人員	25	聘任期：115年1~12月

臺北市住宅及都市更新中心

用人費用彙計表

中華民國115年度

單位：新臺幣元

科 目	本年度預算數	說 明
合 計	205,970,000	
正式員額薪資	132,636,726	162名正式員工之薪資。
加(夜)班費	6,492,057	延長工時加班費及特休未休假代金。
獎金	38,379,247	年終及績效獎金。
退休及卹償金	9,204,888	依法提撥之勞工退休金。
資遣費	268,178	員工資遣費。
福利費	18,972,986	依法雇主負擔員工之勞健保費、各類補助及文康活動等其他福利費。
提繳費	15,918	依法提繳積欠工資墊償基金之費用。

臺北市住宅及都市更新中心

資產折舊明細表

中華民國115年度

單位：新臺幣千元

項 目	合 計	不動產、廠房及設備							投資性 不動產	其他
		土地 改良物	房屋 及建築	機械 及設備	交通及運 輸設備	什項 設備	租賃 資產	租賃權 益改良		
前年度決算資 產原值	1,899,694	-	-	8,099	71	5,143	-	6,414	-	1,879,967
上年度預計增 減資產原值	496,299	-		1,730	-	-	-	-	-	494,569
本年度預計增 減資產原值	1,598	-		1,598	-	-	-	-	-	-
資產重估增值 額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度(12月 底)止資產總額	2,397,591	-	-	11,427	71	5,143	-	6,414	-	2,374,536
本年度應提折 舊額	57,728	-	-	1,292	24	650	-	1,237	-	54,525
出租資產成 本	54,525	-	-	-	-	-	-	-	-	54,525
業務費用	66	-	-	66	-	-	-	-	-	-
管理及總務 費用	3,137	-	-	1,226	24	650	-	1,237	-	-

註：

1. 預算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係。
2. 其他資產係依據臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例受託辦理社會住宅業務，臺北市政府無償提供使用住宅之房屋及建築。

臺北市住宅及都市更新中心
無形資產攤銷明細表
 中華民國115年度

單位：新臺幣千元

項 目	無形資產	說 明
前年度決算資產原值	2,135	
上年度預計增減資產原值	5,920	
上年度預計新增資產攤銷額	855	
本年度預計增減資產原值	4,492	
本年度預計新增資產攤銷額	2,242	
本年度(12月底)止資產總額	9,450	
本年度應提攤銷額	2,242	
業務費用	627	
管理費用及總務費用	1,615	

註：預算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係。

臺北市住宅及都市更新中心

5年來主要營運項目分析表

中華民國115年度

單位：新臺幣千元

年 度 及 項 目	單 位	數 量	單位成本(元)或 平均利(費)率	預(決)算數	說 明
115年度預算數				3,154,066	
出租住宅成本				2,872,850	
服務成本				44,360	
業務費用				166,802	
管理費用及總務費用				70,054	
114年度預算數				2,190,998	
出租住宅成本				1,953,133	
服務成本				42,226	
業務費用				137,741	
管理費用及總務費用				57,898	
113年度決算數				1,283,129	
出租住宅成本				1,105,702	
服務成本				20,894	
業務費用				111,180	
管理費用及總務費用				45,353	
112年度決算數				653,291	
出租住宅成本				491,012	
服務成本				28,718	
業務費用				90,746	
管理費用及總務費用				42,815	
111年度決算數				169,633	
出租住宅成本				65,131	
服務成本				31,423	
業務費用				50,370	
管理費用及總務費用				22,709	

臺北市住宅及都市更新中心 設置自治條例 中華民國113年度

中華民國110年11月24日

臺北市議會第13 屆第6次定期大會第12次會議三讀審議通過

中華民國110年12月20日臺北市府(110)府法綜字第1103055930號令制定公布全文三十五條

第一章 總則

第 一 條

臺北市（以下簡稱本市）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，特設臺北市住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心），並制定本自治條例。

第 二 條

本中心為行政法人，其監督機關為臺北市府（以下簡稱市政府）。

第 三 條

本中心之業務範圍如下：

- 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。

第 四 條

本中心經費及資產來源如下：

- 一、政府之核撥及捐（補）助（以下簡稱核撥）。
- 二、臺北市都市更新基金及臺北市住宅基金之提撥。
- 三、政府捐贈之公有土地及建築物。
- 四、價購取得之公有土地或建築物。
- 五、國內外公立機構及政府機關捐助成立之財團法人之捐贈。
- 六、本中心實施、營運、投資社會住宅及都市更新事業之收入。
- 七、受託研究及提供服務之收入。
- 八、土地、建築物及其他服務設施處分、收益等收入。
- 九、其他收入。

第 五 條

本中心辦理社會住宅之受託管理、投資都市更新事業、擔任都市更新事業實施者及社會住宅之興辦等業務，應提經董事會通過後，報請市政府核定

。

第 六 條

本中心應訂定組織章程，提經董事會通過後，報請市政府核定。

本中心應訂定人事管理、會計制度、內部控制、稽核作業、採購作業及其他規章，提經董事會通過後，報請市政府備查。

本中心就其執行之公共事務，在不牴觸有關法律、法規命令或本市自治法規之範圍內，得訂定規章，提經董事會通過後，報請市政府備查。

第二章 組織

第 七 條

本中心設董事會，置董事十一人至十五人，由市政府就下列人員聘（派）之；解聘或改派時，亦同：

一、市政府代表。

二、住宅、都市更新、法律或財務等相關領域之學者、專家。

依前項第一款規定指派之董事，不得低於董事總人數二分之一。

董事專任者之人數不得逾其總人數三分之一。

董事任一性別不得少於總人數三分之一。

第 八 條

本中心設監事會，置監事三人至五人，兼任。其中一人為常務監事，由市政府指派十一職等以上事務官兼任之；其餘監事二人至四人，由市政府就下列人員聘任之；解聘時，亦同：

一、市政府代表。

二、住宅、都市更新、法律、會計或財務等相關領域之學者、專家。

監事任一性別不得少於總人數三分之一。

第 九 條

董事、監事任期為四年，期滿得續聘（派）一次。

市政府代表之董事、監事，應依其職務任免改派，不受前項續聘（派）次數之限制；依第七條第一項第二款及前條第一項第二款規定聘任之董事、監事任期屆滿前出缺者，由市政府補聘之，其任期至原任者之任期屆滿時為止。

董事、監事任期屆滿而不及改聘（派）時，得延長執行職務至改聘（派）

董事、監事就任時為止。

第 十 條

有下列情事之一者，不得聘（派）為董事、監事：

- 一、受監護宣告或輔助宣告尚未撤銷。
 - 二、受有期徒刑以上刑之判決確定，而未受緩刑之宣告。
 - 三、受破產宣告尚未復權。
 - 四、褫奪公權尚未復權。
 - 五、經依第三項解聘或改派。
- 董事、監事有前項各款情形之一或無故連續不出席、列席董事會會議、監事會會議達三次者，應予解聘或改派。
- 董事、監事有下列各款情事之一者，得予解聘、改派或命其於一定期間內停止執行職務：
- 一、行為不檢或品行不端，致影響本中心形象。
 - 二、工作執行不力或怠忽職責，有具體事實或違反聘約情節重大。
 - 三、當屆任期內之本中心年度績效評鑑，連續二年未達市政府所定標準。
 - 四、違反公務人員行政中立法之情事。
 - 五、就本中心業務，進行關說或請託，或利用職務關係，接受招待或餽贈，致損害公益或本中心利益。
 - 六、非因職務之需要，動用本中心財產。
 - 七、違反第十七條利益迴避原則或第十八條第一項本文特定交易行為禁止之情事。
 - 八、執行職務違反法令、本市自治法規、本中心組織章程或規章。
 - 九、其他不適任董事、監事職位之行為。
- 前二項情形，市政府應給予當事人陳述意見之機會。
- 依第七條第一項第二款、第八條第一項第二款規定聘任之董事、監事，其聘任、解聘、補聘方式及其他相關事項之辦法，由市政府定之。

第 十一 條

本中心置董事長一人，由市政府就董事中聘任之；解聘時，亦同。

董事長對內綜理本中心一切事務，對外代表本中心；其因故不能執行職務時，由其指定之董事代行職權，不能指定時，由董事互推一人代行職權。

第 十二 條

本中心專任董事長及董事之報酬，由市政府核定之；兼任之董事長、董事及監事，均為無給職。

第 十三 條

董事會職權如下：

- 一、發展目標及相關發展計畫之審議。
- 二、年度業務計畫、績效目標及執行成果之審議。
- 三、執行長之任免。
- 四、經費之籌募及預算之分配。
- 五、年度預算及決算之審議。
- 六、組織章程及規章之審議。

- 七、自有不動產處分或其設定負擔之審議。
- 八、本自治條例所定應經董事會決議事項之審議。
- 九、其他重大事項之審議。

第十四條

董事會每三個月開會一次；董事長、市政府或四分之一以上董事連署認為有必要時，得召開臨時會議。

董事會由董事長召集；其因故未召集者，得由四分之一以上董事連署，請求市政府召集，或由市政府逕依職權召集之。

董事會以董事長為主席；董事長因故無法擔任主席時，由出席董事互推一人為主席。

董事會議應有過半數董事之出席，其決議應有出席董事過半數之同意。但前條第七款之決議，應有出席董事三分之二以上之同意。

第十五條

監事會職權如下：

- 一、年度執行成果及決算之審核。
- 二、業務、財務狀況之監督。
- 三、財務帳冊、文件及財產資料之稽核。
- 四、其他重大事項之審核或稽核。

監事單獨行使職權，並得列席董事會議；常務監事應列席董事會議。

監事會得代表本中心委任律師、會計師或其他專業人員，就行使其職權有關之事項為必要之查核或提供諮詢，其費用由本中心負擔之。

第十六條

董事、監事應依本自治條例所定職權，親自出席、列席董事會議、監事會議，不得委託他人代理出席。

第十七條

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；其利益迴避之範圍及違反時之處置，由市政府另定之。

董事、監事相互間，不得有配偶及三親等以內血親、姻親之關係。

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。

本自治條例所稱關係人，範圍如下：

- 一、董事、監事之配偶、共同生活之家屬或二親等內之親屬。
- 二、董事、監事或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。

三、董事、監事或前二款人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人或經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。

第十八條

董事、監事或其關係人，不得與本中心為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有公職人員利益衝突迴避法第十四條第一項但書所定情形，並經董事會過半數董事出席，出席董事三分之二以上同意者，不在此限。

違反前項規定致本中心受有損害者，行為人應負損害賠償責任。

第一項但書情形，本中心應將該董事會特別決議內容，於會後二十日內主動公開之，並報請市政府備查。

第十九條

本中心置執行長一人，專任，由董事長提請董事會通過後聘任之；解聘時，亦同。

執行長依本中心規章、董事會之決議及董事長之授權，執行本中心業務，並督導所屬人員。

第十條第一項至第四項、第十七條、第十八條、第二十條第二項及第二十二條第七款，於執行長準用之。

第二十條

本中心進用之人員，不具公務人員身分，其權利義務關係應於聘僱契約中明定，並依本中心人事管理規章辦理。

本中心不得進用董事長之配偶及三親等以內血親、姻親，擔任本中心職務；其餘董事、監事之配偶及其三親等以內血親、姻親，不得擔任本中心總務、會計、人事、內部控制及稽核職務。

第三章 業務及監督

第二十一條

本中心應訂定發展目標及相關發展計畫，提經董事會審議通過後，報請市政府核定。

本中心應訂定年度業務計畫、績效目標及其預算，提經董事會審議通過後，報請市政府備查。

第二十二條

市政府對本中心之監督權限如下：

一、本中心辦理社會住宅之受託管理、投資都市更新事業、擔任都市更新事業實施者及興辦社會住宅等業務之核定。

- 二、組織章程、發展目標及相關發展計畫之核定。
- 三、規章、年度業務計畫、績效目標、執行成果、預算及決算之備查。
- 四、財產及財務狀況之檢查。
- 五、年度業務績效之評鑑。
- 六、董事、監事之聘任、解聘及補聘。
- 七、董事、監事於執行業務違反法令、本市自治法規、本中心組織章程或規章時，得予以解聘或命其於一定期間內停止執行職務等必要處分。
- 八、本中心及所屬人員有違反法令、本市自治法規、本中心組織章程或規章時，予以撤銷、變更、廢止、命其限期改善、停止執行或其他必要處分。
- 九、自有不動產處分或其設定負擔之核定。
- 十、其他依法令或本市自治法規所為之監督。

第二十三條

市政府應邀集有關機關代表、學者專家及社會公正人士，辦理本中心年度業務績效之評鑑；學者專家及社會公正人士之人數不得少於二分之一，且任一性別不得少於總人數三分之一。

前項年度業務績效評鑑之方式、程序及其他相關事項之辦法，由市政府定之。

第一項年度業務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、其他有關事項。

市政府應就第一項年度業務績效評鑑結果提交分析報告，送臺北市議會（以下簡稱市議會）備查。必要時，市議會得要求市長率同本中心董事長、執行長或相關主管至市議會報告業務狀況並備詢。

本中心所屬人員年度業務績效獎勵之具體額度，應報請市政府核定後，始得實施。

第二十四條

本中心應於會計年度終了後三個月內，將年度執行成果及委託會計師查核簽證後之決算，提經董事會審議及監事會審核通過後，報請市政府備查，並送審計機關。

前項決算，準用行政法人法第十九條規定，得由審計機關審計之，並得將審計結果送市政府或其他相關機關為必要之處理。

第四章 會計及財務

第二十五條

本中心之會計年度，應與政府會計年度一致。

本中心之會計制度應依行政法人會計制度設置準則訂定。

本中心財務報表，應委請會計師進行查核簽證；其所聘會計師人選，於該簽證年度前之三年內不得受有懲戒處分。

第二十六條

本中心成立後得概括承受財團法人臺北市都市更新推動中心之權利及義務。

本中心成立年度之市政府核撥經費，準用行政法人法第三十三條規定，由市政府在原預算範圍內調整因應，不受預算法第六十二條及第六十三條規定之限制。

第二十七條

本中心設立時，因業務必要使用之市有不動產，得由市政府採下列方式辦理：

一、捐贈。

二、出租。

三、無償提供使用。

本中心因業務之需要，得以政府機關核撥或自有經費價購公有不動產。土地之價款以當期公告土地現值為準。建築物之價款，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準；無該當年期評定現值者，依公產管理機關估價結果為準。

本中心設立後，因受託辦理社會住宅業務需使用市有不動產時，得由市政府採出租、無償提供使用或委託經營方式為之。其不動產之租金、權利金等相關費用得予免收。

採第一項第一款之捐贈者，不適用本市市有財產管理相關法令規定。但不需使用時，應歸還原捐贈機關，不得任意處分。

依第一項第三款及第三項無償提供使用之市有不動產，由本中心登記為管理人，所生之收益，列為本中心之收入，不受臺北市市有財產管理自治條例第五條第一項之限制；用途廢止時，應移交市政府接管。

本中心取得之財產，除第一項第二款及第三款規定之市有不動產外，為自有財產。

第五項之市有不動產之管理、使用及收益等相關事項之辦法，由市政府定之。

第二十八條

市政府核撥本中心之經費，應依法定預算程序辦理，並受審計監督。

政府機關核撥之經費超過本中心當年度預算收入來源百分之五十者，應由市政府將本中心年度預算，送市議會審議。

本中心自主財源及其運用管理相關事項，由本中心訂定收支管理規章，報

請市政府備查。

第二十九條

本中心所舉借之債務，以具自償性質者為限，並應先送市政府核定。預算執行結果，如有不能自償之虞時，應即檢討提出改善措施，報請市政府核定。

第三十條

本中心辦理採購，應本公開、公平之原則，並應依我國締結簽訂條約或協定之規定。

前項採購準用行政法人法第三十七條第二項及第三項規定。

第五章 附則

第三十一條

本中心之相關資訊，應依政府資訊公開法相關規定公開之；其各年度之業務計畫、績效目標、執行成果等業務資訊、財務報表、預算、決算及業務績效評鑑結果，應主動公開。

第三十二條

本中心為執行第三條各款業務，經市政府同意後，得向登記機關申請取得戶籍資料或土地登記規則第二十四條之一規定之第一類謄本資料，並繳納相關規費。

依前項規定向登記機關申請取得之資料，其蒐集、處理及利用等事項，應依個人資料保護法相關規定辦理。

第一項申請範圍及要件，由市政府另定之。

第三十三條

對於本中心之行政處分不服者，得依訴願法之規定，向市政府提起訴願。

第三十四條

本中心因情事變更或績效不彰，致不能達成其設立目的時，由市政府解散之。

本中心解散時，所進用之人員，終止其契約；其賸餘財產解繳市庫；其相關債務由市政府概括承受。

第三十五條

本自治條例自公布日施行。