

臺北市住宅及都市更新中心

112 年度績效評鑑報告

監督機關：臺北市政府

日期：113 年 6 月

臺北市政府 113 年 6 月 21 日府授都服字第 1133043961 號函核定

目錄

壹、前言.....	1
一、業務範疇.....	1
二、組織架構.....	2
三、112 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、112 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	25
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

摘要

壹、年度評鑑等第

優良(86.59 分)。

貳、評語

112 年為臺北市住宅及都市更新中心首年完整營運年度，致力於臻備各項控管制度，以及導入 ESG 永續計畫提升經營品質，透過有效的資源分配及成本控制，達成各項評鑑指標，維持財務穩定性及持續性。

鑒於社會對於住宅需求及城市發展之關心，住都中心積極協助本府致力於公辦都更案件及整建住宅更新推動，另藉由社宅分區管理之創新方式及現代化管理工具，精進業務效率及服務品質。提升公共事務民眾參與度與流程透明度，增強政策執行之公信力及社會接受度。112 年度績效評鑑結果為 86.59 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。

參、建議精進事項

評鑑委員會對住都中心 112 年度業務執行成果給予肯定，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. 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 86.59 分，依照行政法人績效評鑑參考原則屬於優良等第。
3. 有關住都中心所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之建議，因住都中心人事規章第 60 條未有明確規範各等第之員額限制，建議依實質且具有鑑別度之績效，併依同仁個別表現評估獎勵額度。

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 112 年度績效評鑑作業，市府於 113 年 3 月 11 日召開住都中心業務績效評鑑工作小組會議，3 月 27 日提供住都中心修正之 112 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 112 年業務及營運績效。

住都中心 112 年度績效評鑑結果為 86.59 分，等第為優良。評鑑委員針對住都中心 112 年度執行之業務及營運績效，提出後續社會住宅經營管理、都市更新業務推動、評鑑指標、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。

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；112 年度預算員額為 128 人，截至 112 年 12 月 31 日止員工數為 110 人。

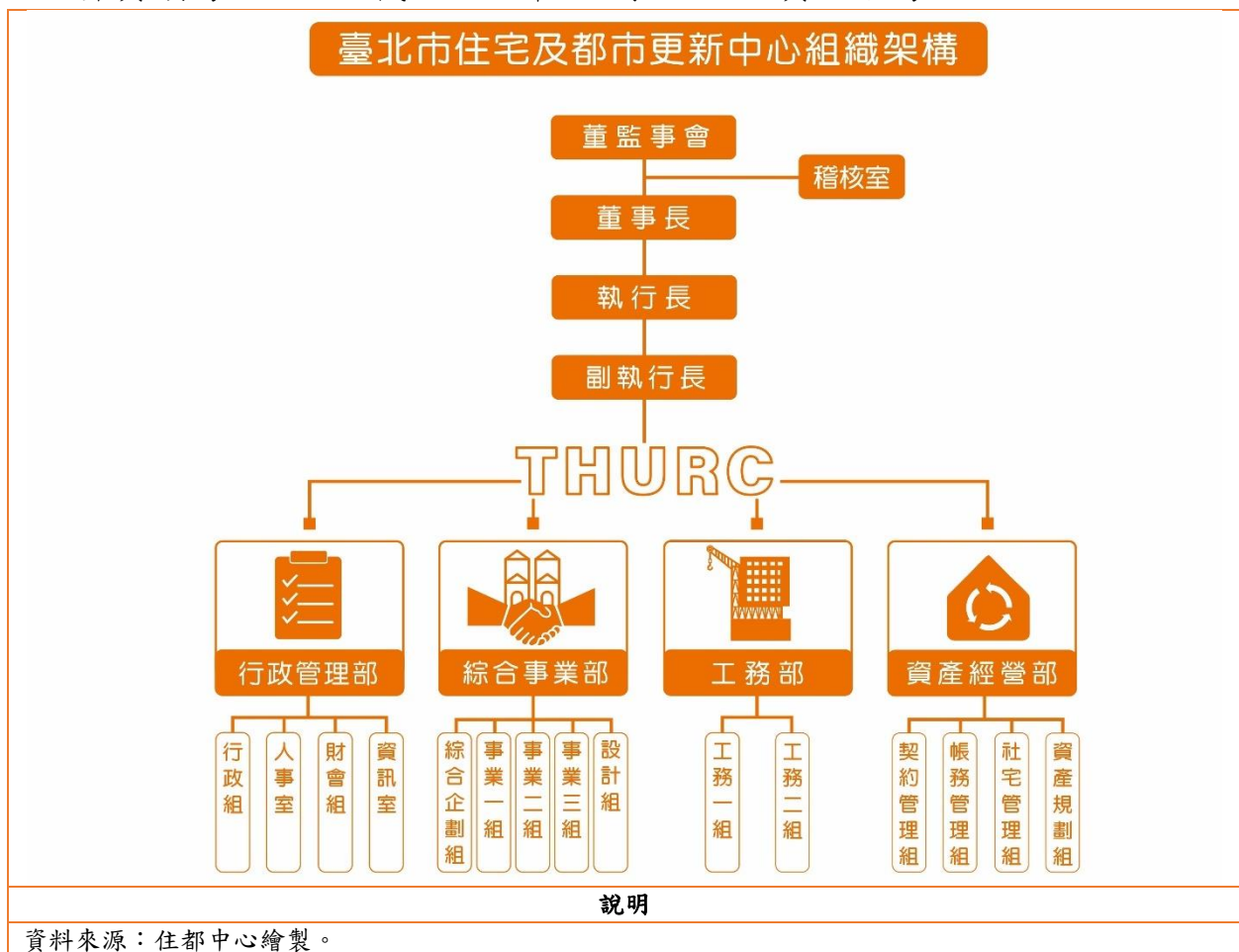


圖 1 組織架構圖

三、112 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及市有不動產無償提供使用 2 類、112 年度共經營管理 19 處（計 3,951 戶），執行招租、簽約、收租到管維一貫化作業等業務，統計 112 年可配租戶（已扣除政策戶：青創、青銀換居、平宅安置戶、NPO、中繼）平均入住率為 99.60%。

(1) 委託經營管理

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 案社會住宅管理作業，轉型為行政法人後，依市府 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」，並於 112 年 5 月完成第一次契約變更，至 112 年 12 月底已經陸續承接木柵、明倫、洲美、大橋頭、景文、健康、瑞光、青年 1 區、斯文、東明、莒光、興隆 D2 等 12 處社宅、計 3,282 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交由中心經營管理，財產管理人變更為住都中心，租金收益做為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，若有新增無償提供使用社宅，將以契約增（修）定方式辦理，112 年度經營管理 9 處、計 669 戶。



圖 2 112 年經營社會住宅位置圖

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營都市更新分回市有不動產租賃契約」，係財政局經營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 年已承接北投區崇仰段 1 戶（住宅）暨車位，依 112 年度業務及營運計畫，原預計承接 16 處計 159 戶出租住宅、1 戶店鋪、1 戶一般事務所，因都更案工程延宕之故，未能如期於 112 年接管；另 112 年度原預計承接萬華區莒光段、信義區虎林段、大安區懷生

段等 3 處 19 戶都更分回住宅出租作業，惟因各都更案工程進度延遲，僅萬華區莒光段（6 戶）、信義區虎林段（10 戶）於 112 年 9~10 月完成點交；大安區懷生段（3 戶）則配合實施者工程進度，移交期程擬延後至 113 年度承接。

因應都發局 113 年 1 月 4 日奉准之「幸福住宅」政策，虎林段（9 戶 3 車，1 戶因坪數過大而不符幸福住宅標準）調整為該政策之標的之一，待配合財政局調整辦理相關契約修訂；莒光段（6 戶 6 車）並未納入，待與財政局協調辦理免租期及退費 112 年度本中心已繳之固定租金。

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 年總計承接店鋪 5 戶、辦公 59 戶和住宅 100 戶，共計 164 戶、85 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會議等業務。本案於 112 年 11 月完成點交，預計 113 年著手相關招租作業。

4. 社會住宅設備維護及住戶報修案件執行效率

住都中心於 112 年採分區聯合採購，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。112 年度住都中心經管之主案場累計受理報修案共 3,900 件，完成修繕結案數共 3,819 件，整體完成率為 97.9%。

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，於 24 小時內收辦達成率為 93.9%，於 14 日內完修之達成率為 94.3%。

5. 住戶意見處理效率及品質

住都中心於 112 年採取分區聯合採購，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。112 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，社宅住戶 1999 陳情案計 84.9%案件於 7 日內完成回復，社宅雲住戶意見反映計 95.3%案件於 7 日內完成回復，整體達成率為 93.1%。

為持續提升服務品質，住都中心於 112 年 8 月 30 日奉核實施「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」及 10 月 19 日奉核實施「社會住宅遺失物處理要點」等內控，藉以加強社宅服務行政流程控管之相關作為。

（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。

112 年度擔任公辦都更實施者共 24 案，其中 10 案已與出資者簽約、1 案評選出最優申請人，成功吸引民間投資金額達 900 億元，並進行駐點服務、協助諮詢輔導等作業共 6 處，112 年度各案進度說明如下：

表 1 住都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	已完工
3	敦南安和	公有土地為主	公辦都更 1.0	招商徵求出資者	已完工

序號	案名	基地屬性	公辦都更政策	資金來源	案件進度
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	南港之星	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
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	已核定
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	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	已核定
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	審議階段
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	審議及招商階段
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	招商前置階段
22	廣慈西側	民間社區 公辦都更	公辦都更 2.0	招商徵求出資者	前期規劃階段
23	大直北安段東側 (B 區)	民間社區 公辦都更	大直專案	招商徵求出資者	前期規劃階段
24	大直北安段南側 (C 區)	民間社區 公辦都更	大直專案	招商徵求出資者	前期規劃階段
合計：24 案		• 公有土地為主：16 案 • 整建住宅：3 案 • 民間社區：5 案	• 公辦都更 1.0：17 案 • 公辦都更 2.0：5 案 • 大直專案：2 案	• 招商徵求出資者：22 案 • 警察局出資實施：1 案 • 中心自行實施：1 案	• 已完工：3 案 • 興建工程階段：4 案 • 已核定：2 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 • 前期規劃階段：5 案



圖 3 住都中心擔任公辦都更實施者案位置圖

1. 公有土地為主之擔任公辦都更實施者案

104 年起依都市更新條例規定由臺北市政府同意住都中心擔任公有土地為主公辦都更實施者共 16 案(1 案由警察局出資實施；15 案招商徵求出資者)。

- (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) 已核定：計 2 案，中正區臨沂段、社正路警察宿舍。
- (4) 都更審議階段：計 3 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。

(5)招商作業階段：計 2 案，大安區辛亥段、中正區中正段。

(6)前期規劃階段：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 4 案，信義市場、國防部安和路通化段、財政局中山區長春段、西寧綜合大樓。

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，為減少住戶對於都市更新之疑慮，並推動都市更新事業。本中心於 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公辦都更 2.0、公辦都更 7599 等計畫，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

- ・ 都更審議及招商階段：計 1 案，南機場單元三(公辦都更 2.0)。
- ・ 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。
- ・ 前期規劃評估或整合階段：計 2 案，蘭州國宅及斯文里一期。

(3)水源二三期整宅

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

(4)信維整宅

- ・ 前期規劃評估或整合階段：計 1 案，信維整宅。(公辦都更 7599)

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。

公辦都更 7599 計畫汲取公辦都市更新 2.0 專案試辦計畫實務經驗，並擴大申請資格與完善辦理機制，積極協助民間都市更新。為落實市府「早進場」、「擴量能」之政策理念，更新地區內自主整合意願達 75%之社區即可申請，市府將引入民間技術團隊辦理方案評估、財務試算及建築量體規劃，並同意住都中心擔任實施者及徵求出資者。希冀透過擴大民間技術及資金投入，儘速協助老舊社區更新重建，公私協力成就都市再生。

(1)指定實施者，計 5 案。

- 公辦都更 2.0：松柏大廈、中視新都會、廣慈西側等 3 案。
- 大直專案：大直北安段東側(B 區)、大直北安段南側(C 區)等 2 案。

(2)公辦都更 2.0 評估案件，計 4 案。

- 先期評估作業及第 2 階段意願調查：南港產專區 2-32 單元。
- 未達第 2 階段意願：松柏大廈北側、下樹林街北側、內湖區康寧段、

(3)公辦都更 7599 協助檢視案件，計 9 案。

- 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、南港產專區 2-25 單元、下樹林街、芝麻大廈、虎林街。

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，藉由工

作站做為第一線與居民接觸的平臺，深入瞭解社區議題，112 年工作站設置共 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，減少資訊不對等之情形，達到實質都市更新推動之目標，112 年統計親訪計 1,241 人次、電洽計 1,446 人次、LINE 諮詢計 900 人次，總計約 3,587 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，112 年參與 79 場法令宣導說明會，110 年累計至 112 年底共參加 117 場。

5. 都更資訊蒐集、研究、規劃、宣導及講習

112 年持續進行本中心公辦都更案之案例資料庫建置，統計分析執行情形，並針對 7599 專案計畫執行檢討與對策研擬，做為後續業務推動策略參考。

宣導及講習則接續以 FB 臉書(187 則貼文、增加 495 個讚、增加 772 人次)、IG(129 篇貼文、增加 97 人訂閱)及 Youtube(39 支影片、增加 988 人訂閱)等平台進行業務宣導，並透過國內參訪交流(14 場)、國外參訪(4 場)、舉辦展覽講座(財訊第五屆危老都更博覽會、打開台北_南機場整宅公辦都更駐地工作站及莒光社會住宅、信維整宅影像故事募集)、及桌遊體驗活動(3 場)等方式，推廣中心業務及宣導市府政策方向。

(三) 新增政策指示業務辦理

1. 大直北安段民宅傾斜專案

大直專案係因 112 年 9 月 7 日基泰工地發生工安事件，造成鄰地民宅傾斜地層下陷，住都中心就基泰工地相鄰同街廓南側 26 戶(A 區)、同街廓東側 108 戶(B 區)及相隔大直街 94 巷 1 弄完整街廓 136 戶(C 區)進行專案之執行。

住都中心於 112 年 11 月起，每周二、五下午派員駐點都更解壓說概念館提供諮詢服務，並於 12 月 4 日提報董事會通過大直東側及南側適宜性評估報告，市府於 12 月 26 日選定大直東側(B 區)及南側(C 區)為公辦都市更新案，並同意住都中心於更新地區公告後擔任實施者，推動都市更新事業。

2. 臺北市整建住宅容積專案檢討試算分析

本案係配合市府政策方向，檢討臺北市 12 處共 16 個整宅單元透過都市計畫專案檢討「基準容積」及「容積獎勵」，以 2 樓以上「產權一坪換更新後室內一坪」之換坪條件為目標。

經由方案試算後，因基地個別條件不同，成果呈現出差異，將其無法達到「更新前產權面積 1 坪分回更新後室內面積 1 坪」或無法順利推動都更重建的各項原因分門別類後，歸類出基地形狀不佳(扁長)、原建蔽率過高、原容積大於法定容積、航高限制、更新後房價過低等幾種原因，並提出專案容積提供、弱勢戶貸款利息補助、區域行情偏低者輔助改善居住環境、加強說明都更權利變換機制對更新後分回影響及所有權轉換使用權評估等執行建議。

3. 社宅營運管理聯繫大平台

社宅營運管理聯繫大平台首場於 112 年 3 月由國家住宅及都市更新中心揭開序幕，後續由各縣市住宅相關單位輪流辦理，112 年 12 月 15 日由北市都發局指導、住都中心主辦，盛邀中央與六都住宅管理單位齊聚在福星社宅，當天共 11 個單位、55 位社宅管理代

表蒞臨現場，進行導覽社宅、經驗分享及綜合座談。



圖 4 社宅營運管理聯繫大平台活動照

4. 社會住宅規劃設計

住都中心藉由公辦都更提升社宅存量，增進都市更新之公益性，112 年針對水源二三期案、臺大紹興南街高教實驗計畫、士林小西街、大安區辛亥段、社正路警察宿舍、南機場單元三、中正區中正段、西寧市場等 8 案，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. ESG 永續發展報告

住都中心期許透過 ESG 永續計畫來協助檢視於環境、公司治理及社會等層面之發展情形，優化工作體制，於 112 年 9 月邀請 ESG 廠商說明企劃內容，瞭解非營利組織或各大企業投入 ESG 企劃之運作模式、關切議題等，12 月完成 2 場同仁教育訓練說明永續基本觀念及後續作業方式，預計 113 年完成。

2. 公辦都更案環境永續發展—招商評選階段導入能效及低碳評估策略之研究

2050 淨零排放政策路徑藍圖為行政院近期宣導政策，住都中心針對「建築能效評估」和「低碳建築」評估制度探討其發展趨勢及推廣策略，研議中心公辦都更招商案件在永續推廣上應執行建議項目，期能提供後續招商規範之修正、設計階段平面配置及構造選用之參考依據，並配合政府政策，鼓勵開發案導入永續觀念。

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

112 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，惟原林昆華委員因職務調整，改聘周淑蕙專門委員擔任，任期為 112 年 11 月 16 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) 周淑蕙委員(臺北市政府財政局專門委員)
- (2) 張英慧委員(臺北市政府主計處專門委員)
- (3) 黃燮雲委員(臺北市政府地政局專門委員)

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. 林秋綿委員(臺北大學不動產與城鄉環境學系副教授)
 - B. 張智元委員(逢甲大學土木工程學系教授)
 - C. 鄭凱文委員(鄭凱文建築師事務所主持建築師)
 - D. 謝慧鶯委員(中國建築經理公司資深副總經理)
 - E. 簡裕榮委員(臺北市都市更新處副處長(退休))
- (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、112 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 113 年 3 月 11 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、內容及選定實地訪視地點，3 月 27 日提供住都中心修正之 112 年北市住都中心績效評鑑項目表。
3. 住都中心於 113 年 3 月 29 日提報自評報告至市府。
4. 市府於 113 年 4 月 12 日辦理實地訪視，由住都中心於「南機場公辦都更駐地工作站」簡報說明南機場整宅都更推動及莒光社會住宅管理情形，實地訪視整宅基地現況及莒光社宅之營運情形。
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 113 年 4 月 16 日併同自評報告送交各評鑑委員審閱。
6. 市府於 113 年 4 月 22 日召開績效評鑑委員會，聽取住都中心報告 112 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 112 年住都中心績效評鑑項目，各項目內容如下表。

表 2 112 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及運用情形(18%)	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
	3-3 市府委託經營社宅之賸餘繳回款執行率
組織、內控與稽核作業(7%)	4-1 行政組織制度建構與精進作為
	4-2 內部管理作業情形與精進作為
其他有關事項(5%)	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 112 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

一、評鑑審查結果

評鑑項目	績效指標		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 社會住宅既都更分回不動產營運管理處數	35.29
		1-1-2 社會住宅設備維護及報修案件執行率	
		1-1-3 社宅住戶意見處理效率及品質	
	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	
	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%	26.94
		2-1-2 都更分回戶之出租年空置期	
		2-1-3 社會住宅候補名單建立時效	
		2-1-4 住戶滿意度問卷調查	
		2-1-5 市有不動產及設備財產管理	
		2-1-6 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	
		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	
年度自籌款比率達成率及運用情形(18%)	3-1 自籌款收入達成率及執行率	-	14.88
	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	-	

評鑑項目	績效指標		評分
	3-3 市府委託經營社宅之賸餘繳回款執行率	-	
組織、內控與稽核作業(7%)	4-1 行政組織制度建構與精進作為	-	5.58
	4-2 內部管理作業情形與精進作為	-	
其他有關事項(5%)	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	-	3.9
小計			86.59

二、評鑑審查意見回應表

序號	委員	審查意見	意見回應及處理情形
1	黃麗玲委員	1. 有關應用「永續發展目標與SDGs 實踐」過程中，是否已循SDGs 架構條件定位相關發展。 2. 南機場都更案件，是否已與國防部商討並利用持有之空地，以相近生活圈處理住戶安置問題。	1. 有關永續發展目標，本年度已委託專業顧問協助提出 ESG 永續報告書，藉此檢視中心於環境保護、社會責任、公司治理等面向之永續性，並公開相關資訊，期能降低營運之潛在風險、並為中心建立永續經營之環境。 為達 2050 淨零排放目標，本年度亦探討「建築效能」和「低碳建築」評估制度之發展情形，研議本中心公辦都更案應執行之項目，惟指標之納入亦牽涉基地條件或成本考量，為實踐永續發展之目標，仍建議從法規面檢討，綜合考量成本及誘因，促使更多開發案配合執行。 2. 南機場整宅周邊國防部土地目前預計由國家住宅及都市更新中心(下稱國住都)興建社會住宅，本中心為推動南機

序號	委員	審查意見	意見回應及處理情形
			場整宅都市更新，已洽國住都討論有無提供安置資源或商業空間之可能性，後續若國住都有意願協助，將進一步討論安置需求或方案。
2	張智元委員	1. 有關分回形式社宅考慮以包租代管降低管理成本，其社會住宅戶數恐有重複計算之疑慮，建請說明釐清。 2. 有關社會住宅委託物業公司管理之成本，隨逐年物價波動而有所影響，建請考慮試做支出成本敏感度分析，避免因通膨問題造成財政負擔。	1. 都更分回做社宅之單元目前係搭配市府自建社宅進行分區招標，委託民間物管公司進行管理維護，考量近年都更分回案件漸增，故評估將都更分回社宅改委託民間包租代管業者辦理管理方面之業務，不計入本市包租代管戶數。 2. 目前多案為新成案，尚在保固期內，其中修繕直接與間接成本尚未穩定，將委外擬訂長期修繕計畫以作為參考依據，藉此試做支出敏感度分析，自115年起做為隔年預算編列的參考依據。
3	謝慧鶯委員	簡報 50 頁，111 年之支出佔收入比例約為 70.3%，112 年支出佔收入比例增加至 83.3%，業務規模增加情況下應有效降低或維持相同支出成本比例，建請中心說明上述情形之發生原因。	主因係市府委託中心經營管理社會住宅之執行方式自 112 年起改為賸餘款（社宅收入減去社宅成本）繳回方式辦理，解繳款項帳列為當年度出租住宅成本，致支出佔收入比例較 111 年度大幅增加。
4	黃嫩雲委員	1. 自評表 1-1-1，建請中心修正自評結果之算式，以免混淆計算結果。 2. 自評表 1-2-4 及 2-2-1，因依政策滾動式修正目標值，避免過度超標問題。	1. 遵示辦理。 2. 遵示辦理，113 年績效評鑑項目訂定時將配合修正目標值。
5	周淑蕙委員	1. 以 111 及 112 年之財務檢討分析，營運情形均為收入大於支出，惟簡報第 49 頁 112 年卻較 111 年度增加負債情況，以財務結構檢視而言，請住都中心說	112 年長期借款的增加，主因係都更基金借貸予本中心斯文里二期整宅公辦都市更新案之興建工程借款 2.51 億所致。此筆舉借款為原融資計畫所舉借之債務，並未造

序號	委員	審查意見	意見回應及處理情形
		明是否有資金運用問題，因而導致 112 年舉債情形增加	成本中心資金運用問題。
6	張英慧委員	1. 以簡報 42 頁協助說明長期負債問題，係為斯文里二期都更案件，由本市都更基金借貸予住都中心，因案件推動情形導致資金閒置併新增近 960 萬利息，惟僅支付部分利息予都更基金，建請住都中心說明，斯文里二期都更借貸案若已由都市更新處核定終止借貸契約，是否已制定還款計畫併考量部分償還事宜。 2. 肯定住都中心自籌款由 111 年 84% 提升至 112 年之 87.25%，以及社會住宅賸餘繳回款達 96.7 之執行率，建議住都中心滾動式修正 113 年自籌款及社會住宅賸餘繳回款目標值，以達績效鑑別度。	1. 有關本中心針對都更基金借貸償還計畫，目前刻正整合斯文里二期住戶之意見，期能轉為公開徵求出資者之推動方式。若住戶可接受，並經市府確認改以招商方式推動，本中心將於收到市府繳還借貸經費函文後，配合辦理全數借款償還。 2. 遵示辦理。
7	劉美秀委員	以自評報告及自評分數顯示社會住宅管理較都更業務之能量不足，由於社會住宅管理戶數隨逐年提升，應加強整併及有效精進社宅管理作為。	本中心近年承接社宅數量逐年倍增，而社宅業務面向多元，目前人力補充稍有不及，後續將持續招募以擴充量能，並評估先針對都更分回社宅委由民間專業租賃代管業者，以減少勞務費用，未來各區達規模或穩定後，將改採區域聯防聯合服務概念，減少現場服務人力成本。
8	李泰興委員	都更基金以協助住都中心推動斯文里二期案件提供資金借貸，惟爾後應考慮都更基金運用，周全借貸方案及利息計算問題。	遵示辦理。
9	會議結論	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	1. 遵示辦理。 2. -

序號	委員	審查意見	意見回應及處理情形
		86.59 分，依照行政法人績效評鑑參考原則屬於優良等第。 3. 有關住都中心所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之建議，因住都中心人事規章第 60 條未有明確規範各等第之員額限制，建議依實質且具有鑑別度之績效，併依同仁個別表現評估獎勵額度。	3. (1) 本中心所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之建議，係為臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 23 條第 3 項第 5 款及臺北市住宅及都市更新中心業務績效評鑑辦法第 6 條第 5 項年度業務績效評鑑內容之規定。 (2) 又依臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 23 條第 5 項：「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」。 (3) 俟市政府核准本中心年度業務績效獎勵之具體額度後，將依本中心人事管理規章第六章考核相關規定辦理。

肆、總評

一、年度評鑑等第

優良(86.59 分)。

二、結語/評語

112 年為臺北市住宅及都市更新中心首年完整營運年度，致力於臻備各項控管制度，以及導入 ESG 永續計畫提升經營品質，透過有效的資源分配及成本控制，達成各項評鑑指標，維持財務穩定性及持續性。

鑒於社會對於住宅需求及城市發展之關心，住都中心積極協助本府致力於公辦都更案件及整建住宅更新推動，另藉由社宅分區管理之創新方式及現代化管理工具，精進業務效率及服務品質。提升公共事務民眾參與度與流程透明度，增強政策執行之公信力及社會接受度。112 年度績效評鑑結果為 86.59 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 112 年度業務執行成果給予肯定，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. 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 86.59 分，依照行政法人績效評鑑參考原則屬於優良等第。
3. 有關住都中心所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之建議，因住都中心人事規章第 60 條未有明確規範各等第之員額限制，建議依實質且具有鑑別度之績效，併依同仁個別表現評估獎勵額度。

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 社會住宅既都更分回不動產營運管理處數	1.社會住宅： 本府都市發展局於 112 年移交東明、莒光、興隆 D2 社宅予住都中心，合計 111 年移交之 16 處，共計 19 處。 2.都更分回不動產 本府財政局於 111 年移交北投區崇仰段、112 年 9 月及 10 月移交萬華區莒光段及信義區虎林段等共計 3 處都更分回房地；餘 13 處房地，其中 11 處因配合實際都更案工程進度尚未分回，另 2 處係因市府政策由財政局自行辦理租(售)，爰未點交予住都中心。 3.住都中心自評處數尚符實情。
		1-1-2 社會住宅設備維護及報修案件執行率	1. 本項目為首次評鑑考核，已排除新社宅保固期間由營造廠修繕，收案及維修時間無法由物業人員掌握情形，訂定 95% 執行標準。 2. 社會住宅戶數日益增加，報修案量亦隨社宅設備使用年限大幅成長，報修 24 小時【收案率】應再行提升，併利用社宅雲案件追蹤功能，定時更新案近進度回報予住戶。
		1-1-3 社宅住戶意見處理效率及品質	1. 本項目為首次評鑑考核，由於住都中心尚未建立獨立陳情系統，1999 案件由本府收案後代為轉知住都中心，比照本府陳情案件需 7 日回復規定考核。 2. 住都中心應確實掌握住戶陳情案件回復速度，增加處理效能。
	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	同意住都中心擔任實施者之案件，112 年實際數及說明皆符合進度，符行政法人設立目的。

評鑑項目	績效指標		臺北市府初審意見
		1-2-2 整建住宅都市更新推動總處數(含輔導及駐點)	整宅駐地服務 112 年實際數及說明符合進度,尚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)	112 年實際數及說明符合進度,尚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 112 年實際數及說明符合進度,中心協助提供都市更新諮詢服務,尚符行政法人設立目的。
		1-2-5 都更資訊蒐集、研究、規劃、宣導及講習	中心致力都更案例分析及資訊推廣,尚符行政法人設立目的。
	1-3 新增政策指示業務辦理	-	1. 大直北安段民宅傾斜案及臺北市整建住宅容積專案檢討試算分析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。 2. 社宅營運管理聯繫大平台:承襲內政部國土署各縣市輪流舉辦之美意,以福星社宅為辦理地點,安排講座活動及參訪得宜。
	1-4 主動及創新作為	-	導入 ESG 企劃於機關運作及致力公辦都更案環境永續發展,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%	自評報告尚符實情。
		2-1-2 都更分回戶之出租年空置期	1. 經查北投區崇仰段 1 戶於 112 年 1 月起持續轉租;萬華區莒光段及信義區虎林段則因配合本府幸福住宅政策,經本局與住都中心合意萬華區莒光段案免租期延長至 113 年 3 月 21 日,信義區虎林段於原免租期內經本局終止租約。上開 3 處房地於 112 年期間皆未有空置期。 2. 與住都中心自評報告相符。
		2-1-3 整體經營管理品質	1. 本項目係以候補名單失效至建立所耗時間計算,先予敘明。 2. 本市東明社宅候補名單於

評鑑項目	績效指標		臺北市府初審意見
			112 年 2 月 29 日失效，於 112 年 6 月 20 日建立候補名單，逾 2 個月，應扣 0.5 分。
		2-1-4 住戶滿意度問卷調查	1. 建請住都中心說明 3 處社宅未回收有效問卷之原因。 2. 屬管委會自治之分回形式社宅，共計有 2 處平均未達 80 分(排除 3 處未回收有效問卷)，請住都中心說明是否有與當地管委會反應或其它改善作為。
		2-1-5 市有不動產及設備財產管理	1. 住都中心 113 年 1 月 1 月 25 日臺北住都資規字第 1120005518 號函完成財產增帳作業，併報請財政局備查。 2. 住都中心 112 年 12 月 22 日來函完成動產及不動產盤點作業。 3. 與住都中心自評報告相符。
		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	本市都市更新處案件之 112 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 112 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	本市都市更新處案件之 112 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 112 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 年借貸經費運用計畫予本市都市更新處，已審查通過。
	年度自籌款比率達成率及運用情形(18%)	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	-
			無意見。
			1. 自籌款資金運用經費決算數誤植，建請修正。 2. 住都中心說明後給予適當分數。

評鑑項目	績效指標		臺北市府初審意見
	3-3 市府委託經營社宅之賸餘繳回款執行率	-	1. 本項目為初次考核，檢驗住都中心預算概編與各項目費用執行掌握情況。 2. 賸餘繳回款首年執行成果尚符期待。
組織內控與稽核作業(7%)	4-1 行政組織制度建構與精進作為	-	1. 住都中心於 112 年度修訂 8 項內部規章及 7 項管理規則。 2. 其工作組織調整及人員編制調增部分，建議由中心說明後給予適當分數。
	4-2 內部管理作業情形與精進作為	-	1. 內部各項管理作業若涉及法規規範範籌，應向各目的事業主管機關完成核備後，再報請本府完成監督備查。 2. 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。 3. 查 112 年尚無重大違失項目，自評分數尚符實情。
其他有關事項(5%)	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	-	1. 建議由住都中心說明及地訪視結果給予適當分數。 2. 近期物價調漲使都更案履約管理之成本提升，中心提出改善方案，應可有效增加招商可行性。