

109 年度
國家住宅及都市更新中心
績效評鑑報告

監督機關：內政部

110 年 5 月

內政部 110 年 5 月 4 日台內營字第 1100807414 號函核定

摘要

壹、年度評鑑等第

良好 (82.6 分)

貳、評語

109 年度國家住宅及都市更新中心 (以下簡稱住都中心) 績效評鑑作業採至林口世大運選手村社會住宅實地訪視方式辦理，住都中心辦理社會住宅營運管理業務中，相關居民關懷、社區安全、社會住宅入住、店鋪招租及物業管理等工作成果值得肯定，至相關社區防災管理、避難疏散演練等事項，則請住都中心定期辦理並持續精進，以維護居民居住安全。

另考量住都中心將持續推展興辦社會住宅業務，財務穩健運作為業務順利推展之基礎，建請住都中心切實辦理財務規劃工作，並依實際情形滾動檢討，即時改善，俾健全財務體質，永續經營。

參、建議精進事項

- 一、各界期許住都中心業務推展能兼顧公益及效率，故建請住都中心除積極辦理社會住宅及都市更新業務外，並以靈活思考、切實規劃等原則，創造多元財源並適時檢討財務收支情形。另建議可依社會住宅興辦、營運管理及都市更新等三大業務主軸，個別呈現財務狀況，以利瞭解財務運作健康程度。
- 二、住都中心相關業務資訊建請持續對外揭露，俾提高業務透明度，並利明確說明政策理念，妥善與各界交流意見。
- 三、為利住都中心永續發展，建請切實辦理各部門人力及業務推

動成效考核工作，並請積極建立人才養成、職涯發展機制。

目 錄

壹、前言	1
貳、績效評鑑作業說明	2
一、法令依據	2
二、評鑑委員名單	3
三、109 年度績效評鑑作業辦理過程及內容	4
參、評鑑結果	7
肆、總評	38
伍、附件	41
附件 1、實地訪視林口世大運選手村社會住宅	41
附件 2、國家住宅及都市更新中心績效評鑑辦法	42
附件 3、內政部（營建署）初審意見表	45

壹、前言

住都中心成立目的，係為推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益。依國家住宅及都市更新中心設置條例（以下簡稱設置條例）所訂，其業務範圍如下：

- 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、經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。
- 八、其他與社會住宅及都市更新相關之業務。

住都中心自 107 年 8 月 1 日成立後，除致力於執行政府主導都市更新及林口世大運選手村社會住宅營運管理等工作外，並配合本部政策推動，依本部指示投入協助執行社會住宅興辦及包租代管等業務。

住都中心為行政法人，本部為其監督機關，本部依設置條例第 22 條第 3 項規定，訂定發布國家住宅及都市更新中心績效評鑑辦法（以下簡稱評鑑辦法），及組成第 1 屆（本屆）住都中心績效評鑑會辦理住都中心績效評鑑複評作業。本屆績效評鑑會委員共計 12 人，由機關代表、相關領域之學者專家、社會公正人士等組成。

為辦理住都中心 109 年度績效評鑑作業，本部業參照前(108)年

度績效評鑑會作業情形，訂定 109 年度住都中心績效評鑑作業計畫。以「年度執行成果之考核」、「營運績效及目標達成率之評量」、「年度自籌款比率達成率」及「管理公有不動產之檢查」等評鑑項目，評鑑住都中心 109 年度業務及營運績效。

住都中心 109 年度績效評鑑結果為 82.6 分，等第為良好。本次績效評鑑作業採至林口世大運選手村實地訪視，評鑑會委員除對林口世大運選手村社會住宅營運管理成果予以肯定外，並對住都中心 109 年度部分業務及營運成果給予正面意見，並就財務規劃、資訊揭露及組織人力培育等項提出改善意見，可作為住都中心往後精進業務及營運成果之重要指導方針。

貳、績效評鑑作業說明

一、法令依據

(一) 設置績效評鑑會

依據設置條例第 22 條及評鑑辦法第 2 條規定，本部應邀集有關機關代表、學者專家及社會公正人士，辦理住都中心之績效評鑑，並應設績效評鑑會（以下簡稱評鑑會），評鑑會委員置 9 人至 13 人，其中 1 人為召集人，1 人為副召集人，均由本部部長指派本部人員兼任；其餘委員由本部就有關機關代表、相關領域之學者專家、社會公正人士派（聘）兼之。

(二) 績效評鑑作業程序

依據評鑑辦法第 8 條規定，績效評鑑分為自評、複評及核定等程序。

自評部分由住都中心辦理，由住都中心於會計年度終

了後，擬具績效評鑑自評報告並經董事會通過後，於次年3月1日以前提報本部複評。

複評及核定部分由本部辦理，係由本部於收受住都中心績效評鑑自評報告後，交評鑑會辦理複評，並由本部作成及核定績效評鑑報告。

二、評鑑委員名單

109年度住都中心績效評鑑係由第1屆住都中心績效評鑑會辦理複評，本屆評鑑會委員共12人，任期為108年1月1日至110年12月31日止，名單如下：

(一) 召集人

陳次長宗彥（內政部政務次長）

(二) 副召集人

邱次長昌嶽（內政部常務次長）

(三) 其他評鑑委員

（委員順序依姓氏筆畫排序）

1. 機關代表（4位）

- (1) 莊委員金珠（衛生福利部老人福利組副組長）
- (2) 王委員佳玉（行政院人事行政總處專門委員）
- (3) 詹委員嫻珺（行政院主計總處公務預算處簡任視察）
- (4) 廖委員皇傑（財政部國有財產署改良利用組副組長）

2. 學者專家及社會公正人士（6位）

- (1) 王委員宏文（臺灣大學政治學系副教授）
- (2) 郭委員建慧（宜蘭大學建築與永續規劃所助理教授）
- (3) 陳委員彥仲（成功大學都市計劃學系特聘教授）

- (4) 陳委員世鴻（社團法人台灣社區培力學會執行長）
- (5) 彭委員光輝（臺北科技大學建築系暨建築與都市設計研究所教授-已退休）
- (6) 劉委員曜華（逢甲大學都市計畫與空間資訊學系副教授）

三、109 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. 依國家住宅及都市更新中心績效評鑑辦法第 6 條第 2 項規定，住都中心績效評鑑項目、衡量指標及評分基準等，由本部定之。本部參照前（108）年度住都中心績效評鑑作業情形及評鑑項目、權重等事項，訂定 109 年度住都中心績效評鑑作業計畫，並於 109 年 10 月 14 日函請住都中心依前開作業計畫之評鑑項目撰擬自評報告，俾辦理後續評鑑作業。
2. 住都中心於 110 年 2 月 25 日提送 109 年度績效評鑑自評報告至本部。
3. 本部於收受住都中心績效評鑑自評報告後，即送交各評鑑會委員先行審閱，並於 110 年 3 月 12 日彙整本部（營建署）初審意見供委員參考。
4. 本部於 110 年 4 月 15 日召開績效評鑑會，議程說明如下：
 - (1) 實地訪視林口世大運選手村社會住宅。
 - (2) 聽取住都中心報告 109 年度業務及營運績效。
 - (3) 委員提詢及住都中心說明。
 - (4) 委員綜合討論及評分。

（二）績效評鑑內容

依績效評鑑辦法第 6 條規定，績效評鑑內容包括年度執行成果之考核、營運績效及目標達成率之評量、年度自

籌款比率達成率、經費核撥之建議、管理公有不動產之檢查及其他有關事項等，且績效評鑑項目、衡量指標及評分基準等，由本部定之。本部依前述規定訂定 109 年度住都中心績效評鑑內容如表 1。

表 1 109 年度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. 都市更新推動具體成果
	1-2. 社會住宅營運管理具體成效
	1-3. 新增政策指示業務辦理情形
	1-4. 主動及創新作為
	1-5. 前年度績效評鑑委員意見回應與改善對策
營運績效及目標達成率之評量 (50%)	2-1. 都市更新實行計畫
	2-2. 社宅多元拓源計畫
	2-3. 社宅營運典範計畫
	2-4. 跨域夥伴合作計畫
	2-5. 健全組織發展計畫
年度自籌款比率達成率 (5%)	3-1. 109 年度自籌款比率及其達成率
	3-2. 109 年度資金執行運用及盈虧情形、分析與對策
管理公有不動產之檢查 (5%)	4-1. 公有不動產管理 (林口世大運選手村社會住宅)
	4-2. 財產及設備獲得管理

(三) 評分計算方式與等第標準

住都中心 109 年度績效評鑑以 100 分為滿分，各評鑑會委員於各項衡量指標之給分採計至小數點後一位，而總分計算方式為先將各衡量指標之各委員給分合計後平均 (採計至小數點後一位，小數點後第二位四捨五入) 計算出各衡量指標評分後，再將其加總後即為總分，並參照行

政院人事行政總處 108 年 6 月 11 日總處組字第

1080036558 號函示等第原則，依下列標準轉換為等第：

1. 優良：總分達 85 分以上。
2. 良好：總分達 70 分以上，未滿 85 分。
3. 待加強：總分未滿 70 分

參、評鑑結果

評鑑項目	衡量指標	評鑑會委員意見	評分
年度執行成果之考核 (40%)	1-1. 都市更新推動具體成果	<p>1. 住都中心 109 年度展現專業量能，如新北市中和區保安警察第二總隊基地都市更新案於內政部 108 年 6 月 26 日指示辦理後，隨即於 109 年 12 月 3 日公告公開徵求出資人。另自評報告書中屬進度落後案件者（如嘉興街、板橋浮洲、新竹建功高中、中山女中及兒福 A 基地等案），建議於後續年度營運計畫中配合精進作為，核實調整案件進度規劃，俾務實推展公辦都更業務。</p> <p>2. 都市更新推動困難關鍵在於都市更新權利之整合複雜且不易，住都中心 109 年度積極進行設置計畫書所載及年度新增都市更新案件利害關係人意見溝通及整合，加速案件推動進程，成果顯著，建議可再補充說明辦理過程中住都中心所扮演角色及任務，以突顯</p>	33.5

		<p>其設置價值及挑戰性。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 建議各個項目並列出 108 年度與 109 年度工作執行效益、目標達成率差異等。部分說明宜用圖表以利於閱讀(如紀事表)。 4. 設置計畫書所載與年度新增執行都市更新案進度不一，圓山案已提事業計畫及申請報核、兒福 B 案在都市設計審議、嘉興街案完成簽約、浮洲案公告招商、行三案整合意見、建功案在招商前置作業、中山女中案整合地主意向、兒福 A 案進行公辦都更協調、保二總隊案在招商說明、南港玉成案在意願調查、和平新莊北案及國營區案在招商前準備、板橋福利站案完成實施企畫書。 5. 違占戶協議、住戶協商、公私土地整合、歷史建築修復等係為比較費時的關鍵，宜檢視流程提供調適方法。 6. 目前八大公辦都更案之辦理情形，僅 3 案完成簽約，部分案件仍無具體進度，為強化資源運用效率，仍應請住都中心針對每一個案件個別規劃年度 	
--	--	---	--

		<p>辦理進度里程碑，俾利監督機關確實掌控進度及落實都更目標。如有未能克服之實況問題，亦應檢討提出替代方案，評估其他可行性。</p> <p>(1) 臺北市大同區圓山站西側地區，於108年12月31日完成簽約，惟109年度未見具體辦理進度，請補充說明。</p> <p>(2) 臺北市信義區兒童福利中心B-1街廓，於109年3月20日完成簽約，109年多辦理前置規劃，預計110年底申請建照，請具體提出110年列管進度。</p> <p>(3) 臺北市大安區嘉興街，於109年10月30日完成簽約，預計111年3月開工。無意見。</p> <p>(4) 新北市板橋浮洲商業區，109年12月11日公告招商，預計110年完成招商，請具體提出110年列管進度。</p>	
--	--	--	--

		<p>(5) 臺北市中正區行政專用區 (三)，108 年度蒐集資料，109 年擬具方案、召開說明會，預計 111 年 5 月送件報核，112 年 7 月開工。無意見。</p> <p>(6) 新竹市建功高中南側地區，109 年 2 月完成土地移轉，109 年 7 月地上物完成點交，預計 110 年 2 月騰空，110 下年正式招商，辦理進度落後。無意見。</p> <p>(7) 臺北市中山區中山女中南側地區，涉及歷史建物問題，108 及 109 年度辦理進度遲緩，請說明解決方式及 110 年列管進度。</p> <p>(8) 臺北市信義區兒童福利中心 A1 基地，目前僅與臺北市政府完成洽談，尚無具體進度，請具體提出 110 年列管進度。</p>	
--	--	---	--

		<p>109 年度新增執行都更案，新增案件多數為國有地之都更案，且為國防部營改基地，推動事宜相對單純，惟請說明營改基地交由住都中心辦理之目的、效益為何？與社會住宅推動之相關性，有何具體助益？</p> <p>(1) 新北市保二總隊基地，優先規劃警消專案社會住宅、保五警察機關辦公廳舍等，109 年 12 月 4 日公告招商。無意見。</p> <p>(2) 臺北市南港區玉成段四小段都更案，尚無具體進度。</p> <p>(3) 臺北市大安區和平新莊(北)都更案，尚無具體進度，預計 110 年 2 月提送計畫、111 年辦理招商、113 年開工興建。</p> <p>(4) 臺北市大安區建國營區都更案，尚無具體進度，預計 110 年提送計畫、111 年辦理招商、112 年開工興建。</p>	
--	--	---	--

		<p>(5) 新北市板橋區板橋福利站都更案，尚無具體進度，預計 110 年提送計畫、111 年辦理招商、113 年開工興建。</p> <p>7. 查住都中心成立任務之一，係推動八大都市更新案，惟目前仍有部分案件進度不如預期，建請持續研議精進作為，核實規劃辦理進度，俾儘速達成目標。</p> <p>8. 本年度住都中心提列 27 項計畫目標，共有 19 項達標，8 項未達成目標，其中兩項主要受疫情影響，影響不大。整體而言，尚處於草創期的住都中心運作已逐漸上軌道，委員對短期營運績效持支持態度，希望整體內部士氣持續提升，對外專業形象提升則有賴具體行動維繫之。</p> <p>9. 計畫施行溝通待加強。</p>	
	<p>1-2. 社會住宅營運管理具體成效</p>	<p>1. 林口世大運選手村社會住宅規劃運用 C、D 區整棟空間，評估發展附服務社會住宅，初步並以高齡友善住宅為規劃目標，符合高齡社會老人居住需求</p>	

		<p>與期待，值得肯定。建議結合學者專家就政策面、法令面、產業面妥為規劃執行，以利未來做為產業發展的典範。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 部分退租戶，請說明原因。 3. 是否有協助民眾組織社區發展協會等民間自治團體？ 4. 林口世大運選手村社會住宅招租入住作業效能提升。 5. 林口世大運選手村社會住宅入住率已超標達 99.56%。 6. 國際創業聚落空間使用率達 91%。 7. 林口世大運選手村社會住宅社區沿街店鋪招商出租率 92.7%。 8. 物業管理服務品質改善、入住家戶關懷訪視、座談、聯繫會報、節慶關懷、社區安全、公共藝術能適時進行或舉辦。 9. 林口世大運選手村社會住宅出租率核心指標設定達 88%，請說明是否已達成？ 10. 目前委外由物業公司管理，住都中心定期查核，評鑑指標僅辦理活動、住
--	--	---

		<p>民關懷、提升生活機能等維運指標，請說明繼續列入評鑑之意義？或提出具體實質指標？</p> <p>11. 住都中心 109 年度業提升社會住宅單元使用率、精進物業管理服務、關懷入住家戶、推動公共藝術設置等，本項尊重內政部之評鑑結果。</p>
	<p>1-3. 新增政策指示業務辦理情形</p>	<p>1. 新增政策指示業務主要為社會住宅興辦，建議補充住都中心專案三組由 6 人增至 21 人辦理是項業務量能關係，以保留持續因應業務需求招募專業人才之需求。</p> <p>2. 在第 87 頁及 179 頁，住都中心說明社宅興辦統包工程已發包及決標的概況，但這裡的資訊太過簡陋，目前指標也有很大的問題。</p> <p>從課責，透明度，及政策溝通的角度來看，社宅興辦將是中心未來最大的業務，這些工程屬於巨額採購，因此將是未來被社會檢視的重點，故中心應在這份報告書或是中心的網站上，比照政府採購所應提供的資訊，甚至</p>

		<p>還要提供更多的資訊，才能彰顯中心在政策溝通上的努力。</p> <p>這些資訊至少應包含，針對每一處社會住宅：</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 克服關鍵問題（比如基地樹保、有沒有歷建或附近民眾反對意見，甚至交評環評等）、顯示里程碑或進度表、統包或招標之過程、及招標結果的相關資訊，如社宅興建的相關規格，每坪單位造價、公設比、興建總戶數及總樓地板面積、有哪些服務設施，最後得標的金額，得標的廠商，專案管理廠商、設計監造廠商、預計完工日期等。(2) 財務可行性的評估結果，包含未來租金的假設，維護及管理成本的假設，可回收多少的建造成本，土地價值的假設等。 <p>這樣才能彰顯中心在社宅興建上，除</p>	
--	--	--	--

		<p>了達成興建戶數數量上的目標，還能對興建成本及狀況，與未來財務狀況的負責任態度。</p> <p>在這項業務的指標上，除了興建戶數的指標外，還應加上：</p> <p>(1) 將相關資料在網站上公布，以提高中心的透明度與可信任度。</p> <p>(2) 財務可行性評估的結果：針對每一處社宅，應公布其評估結果，特別是未來租金及維護管理成本的假設，及回收建造成本的比率等，以昭公信。</p> <p>3. 直接興辦社會住宅 109 年度已啟動 5092 戶工程發包。</p> <p>4. 社會住宅包租代管已達成 109 年度業務及營運目標。</p> <p>5. 協助國防部活化資產，同步推動社會住宅興辦、挹注營改基金及公辦都更。</p> <p>6. 文字敘述無法看出具體成果為何？應請進一步提出與前一年度辦理進度比</p>	
--	--	---	--

		<p>較表或說明論述等資料，俾供評鑑參考。</p> <p>7. 考量住都中心 109 年度配合行政院核定之「社會住宅興辦計畫」、「國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第 2 期計畫」及協助國防部活化資產等政策，須執行相關新增業務，爰建請住都中心確實盤點其業務需要，培養人員核心知能、對外遴聘所需人才，並參考市場薪資行情，以利遴補合適人才。</p>	
1-4. 主動及創新作為		<p>1. 有關公辦都更交換機制照護老弱方案，規劃配合逆向抵押貸款、留房養老等工具，協助社經弱勢地主在地安老部分，立意良好，惟涉及金融監督管理專業，建議同步結合學者專家評估研究可行機制。</p> <p>2. 規劃於臺北市兒福 A 1 基地發展全齡附服務式住宅，並結合長期照顧服務資源，為地區打造適老居住環境，值得肯定。建議同步蒐集國外經驗，及林口世大運選手村社會住宅居民（使</p>	

		<p>用者) 意見，並結合住都中心規劃建置之「數據資料庫」，藉以強化政策規劃之實證基礎。</p> <p>3. 住都中心成立以來篤實發揮都更社宅國家隊角色，深化都市更新個案技術與專業服務，建議可再補充創建都市更新利害關係人整合協商及爭議處理機制，以利後續執行經驗傳承。</p> <p>4. 在主動評估及簡化作業流程、精進危老協參申請機制、提升社宅興辦作業效率、公辦都更操作創新模式、營建創新工法、住宅及都更資訊收集研究、專業訓練與國際交流、提供實習計畫、創意設計競賽等獲有成效。</p> <p>5. 查住都中心 109 年度業建立或精進業務作業程序或操作模式、引進不同工法、進行研究發展及強化數據資源運用等，本項尊重內政部之評鑑結果。</p>
	<p>1-5. 前年度績效評鑑委員意見回應與改善對策</p>	<p>1. 內政部 108 年度績效評鑑委員所關切 2-4-1 組織治理及 2-4-2 員工發展相關評鑑意見，諸如細目議題，如何招募適任人員、招募後續人力如何妥適</p>

		<p>規劃運用、如何讓新進員工儘速熟稔業務、後續核心職能培訓、跨部門協調溝通、如何增強對組織向心力、如何透過 OKR 與考核機制提升同仁服務效能、精進業務績效、機關願景與年度營運目標等，請覈實針對委員意見妥適回應說明。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 目前住都中心主導都市更新案件及興辦社會住宅數量各年度具體目標期程未明，可再補充。 3. 建議說明 108 年度未完成案件與指標後續執行狀況。回應 108 年度績效評鑑委員所提意見提出改善方案，並列出 108 年度與 109 年度業務績效比較評估，並針對仍未達成部份說明原因，及改善策略和時程。 4. 108 年度評鑑意見 1-1、1-5、2-2-1、2-2-3、2-2-4、2-4-1、2-4-2，有關請該中心擬定業務目標優先次序、策略及核心項目，建置合適之考核機制，提升同仁服務效能等，部分項目未列具體辦理內容及成效，請補充說明。 5. 建議增列過去一年多人員流動比例，
--	--	--

				並查詢離職原因，列入內部管考改善項目	
營運績效及目標達成率之評量(50%)	2-1. 都市更新實行計畫	2-1-1 都市更新可行性評估	1. 完成 5 案可行性評估作業。	1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 同衡量指標 1-1，評鑑會委員第 6 點意見。	41.9
		2-1-2 公辦都更案件投資整備業實施者	1. 辦理 8 場次推動案件居民說明會/公聽會及 20 場次駐點諮詢。 2. 辦理 3 場次公開招商說明會。	1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 同衡量指標 1-1，評鑑會委員第 6 點意見。	
		2-1-3 執行都市更新專案	1. 完成 3 案都市更新案公開招商簽約。 2. 完成 4 案都市更新事業計畫，並申請報核。	1. 請說明未符合年度營運計畫所訂工作目標案件問題點及精進作為。 2. 建議說明浮洲案公告招商後目前達成率及績效。 未達成案件(建功案、中山女中案、兒福 B1-2 基地)，如中山女中案 108 年度計畫延至 109 年度，請具體說明後續處理方式及時程。 3. 都市更新案公開招商簽約完成率 67%。 4. 完成都市更新事業計畫並申請報核完成率 50%。	

				<p>5. 同衡量指標 1-1，評鑑會委員第 6 點意見。</p> <p>6. 該中心 109 年度僅完成 2 案都市更新案公開招商之簽約，及 2 案都市更新事業計畫，未符其年度工作目標，建議其依所擬具之因應對策，於下年度積極推動相關作業。</p>	
		<p>2-1-4 參與都市危險及老舊建築物加速重建作業</p>	<p>受理民眾申請，經評估並報經董事會同意後，價購國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業 6 案。</p>	<p>1. 未符合年度營運計畫所訂工作目標，僅 1 案完成價購國有房地及本部核定作業。</p> <p>2. 考量住都中心僅得被動受理民眾申請，且民眾申請個案所涉課題複雜，又住都中心於實際案件作業過程中，主動掌握申請案件推動進程，協助強化本部危老重建政策美意，爰建議於研擬後續年度營運計畫時，核實評估調整目標值。</p> <p>3. 價購國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業不確定性高，後續年度營運計畫宜核實訂定目標值。</p> <p>4. 109 年度指標為 6 案（原定 6 案如何</p>	

			<p>訂定)，但 110 年度指標為 3 案（第 98 頁）？（根據 107-111 發展目標及計畫，108 年為 5 案，109 年度為 10 案〔第 15 頁及第 33 頁〕，累計應為 15 案），請釐清。</p> <p>5. 請具體說明如何強化參與都市危險及老舊建築物加速重建作業？</p> <p>6. 正式受理 2 案，達成率 33%。</p> <p>7. 請說明危老重建相關業務，與社會住宅推動有何相關？為何列為住都中心評鑑項目？</p> <p>8. 住都中心 109 年度僅完成 1 案價購國有房地加速重建案，未符其年度工作目標，惟考量本項係被動受理申請始得辦理（據自評報告所述，109 年僅受理 2 案），且涉不同機關行政程序整合、申請人未具相關經驗等因素，確須一定作業期間，住都中心亦提出相關因應對策，爰本項尊重內政部評鑑結果。</p>	
	2-1-5	推動自有資產（臺北市信義區兒	1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。	

		自有資產參與都市更新或危老重建事業	童福利中心 A2 及 B3-2 基地) 周邊街廓內之都市更新事業或危老重建事業。	<ol style="list-style-type: none"> 2. 請說明本項指標之實質評鑑標的為何？ 3. 住都中心 109 年度業藉由辦理講座及說明會、拜訪私地主以整合其都更意願等方式，推動案內資產週邊街廓之都市更新作業，符合其年度工作目標。 	
	2-2. 社宅多元拓源計畫	2-2-1 參與興辦社會住宅	發包 11 處社會住宅，約 1,500 戶。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自評報告書第 87 頁表 10「社宅興辦統包工程已發包及決標摘要」與第 179 頁「(一)參與興辦社會住宅」資料顯示不一致，請住都中心釐清並補充說明是否符合年度衡量指標規定。 2. 請說明興辦社會住宅各年度目標數值與期程。 3. 文字敘述無法看出具體成果為何？請進一步提出與前一年度辦理進度比較表或說明論述等資料，俾供評鑑參考。 4. 本項依內政部營建署初審意見，請住都中心釐清自評報告中資料不一致部分，並補充說明是否確實符合年度工作目標。 	

				<p>5. 建議考慮建立社宅規劃設計端與營運管理端及使用者回饋意見端接軌機制（協調會議等），從結果論回推修正規劃設計界面之 SOP，且根據區域市場差異性，調整規劃設計作業準則，例如每坪固定發包金額等，以利永續營運管理，並滿足使用者實際需求。</p> <p>6. 本項除以興建社會住宅戶數為指標外，建議亦可納入成本管理概念，俾住都中心永續經營。</p> <p>7. 計畫施行溝通待加強。</p>	
		<p>2-2-2 社會住宅包租代管第 2 期（公會版）計畫</p>	<p>「社會住宅包租代管第 2 期（公會版）計畫」，6 直轄市租賃公會與業者協助推廣包租代管業務完成簽約委託。</p>	<p>1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。</p> <p>2. 第 92 頁圖 66，中心說明推動社宅包租代管每月媒合戶數的情況。在許多縣市遭遇頗大的阻礙，但圖 66 的數據顯示桃園市的進展遠超過其他縣市，這似乎有些異常，可否說明主要原因為何？</p> <p>3. 自訂目標媒合 5000 戶，109 年達成 3045 戶，達成率僅 60%，且與內政部社會住宅興辦計畫設定包租代管辦理</p>	

				8 萬戶，相去甚遠，須確實檢討可行之作法。 4. 計畫施行溝通待加強。
2-3. 社宅營運 典範計畫	2-3-1 多元出租管理	1. 維持林口世大運選手村社會住宅出租率達 88%。 2. 林口世大運選手村社會住宅引進店鋪達 55 家。	1. 原定目標 55 戶，至 109 年底出租店鋪 51 戶，未符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 同衡量指標 1-2，評鑑會委員第 9 點、第 10 點意見。 3. 該中心 109 年度業將林口世大運選手村社會住宅出租率提升至 99.56%，惟引進店鋪數為 51 家，未完全符合其年度工作目標，建議其依所擬具之因應對策，於下年度積極推動招租作業。 4. 住都中心目前將林口世大運選手村社會住宅部分空間提供非營利組織等公益團體進駐使用，為利社區成員互助共融，請補充說明各團體進駐後與社宅居民互動回饋機制為何？	
	2-3-2 物業管理	辦理 1 場次物業公司評鑑作業	1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 第 184 頁表 37，因中心未來將興建許	

				<p>多社宅，數量多且分散，因此中心的因應策略可能是透過委外物業管理，或另行建立物業管理機制，藉由林口社宅物業管理經驗，持續學習改善。</p> <p>3. 可否說明中心做了哪些新的試驗或實驗？學習到的經驗為何？請具體說明！建議中心要超前部署，以利後續管理。</p> <p>4. 近期民眾投書針對林口社會住宅公共區域垃圾及菸害等問題，是否反應物業公司評鑑管理機制有所缺漏？</p> <p>5. 配合社會住宅興辦成果，住都中心營運管理社會住宅數量勢將逐年成長，為持續提升營運管理品質，請持續規劃積極且具前瞻性之物業管理考核方式。</p> <p>6. 社區防災管理尚有缺失，應落實。</p> <p>7. 檢討建立各項災害疏散動線。</p> <p>8. 同衡量指標 1-2，評鑑會委員第 9 點、第 10 點意見。</p>	
--	--	--	--	---	--

		2-3-3 關懷支援系統	進行林口世大運選手村社會住宅優先關懷住戶訪視 500 人次。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 同衡量指標 1-2，評鑑會委員第 9 點、第 10 點意見。
		2-3-4 公共藝術計畫	辦理 3 場次林口世大運選手村社會住宅社區營造活動。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 同衡量指標 1-2，評鑑會委員第 9 點、第 10 點意見。 3. 請持續思考如何促進社宅居民參與相關社區營造活動，以帶動社區共榮成長。
		2-3-5 設備修繕及維護計畫	物品耗損採購、現場修繕作業及機電設備定期維護等營運管理作業。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 同衡量指標 1-2，評鑑會委員第 9 點、第 10 點意見。 3. 住都中心 109 年度業就本項衡量指標內容建立相關流程，符合其年度工作目標。
	2-4. 跨域夥伴合作計畫	2-4-1 住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究發展	<ol style="list-style-type: none"> 1. 完成林口世大運選手村社會住宅用後評估案 1 案。 2. 辦理低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)資訊統計與發布案。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住都中心規劃將林口世大運選手村社會住宅用後評估案延至 110 年第 2 季完成，至低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)資訊僅完成部分統計分析，未符其年度工作目標，考量其已

			提出相關因應對策，本項尊重內政部評鑑結果。
			2. 社宅社會形象 (image) 改善工程宜列入短期重大工作項目，除了持續溝通機制外，應有具體已完工之社宅營運成效及對周邊環境影響科學分析數據。林口世大運選手村社會住宅使用後評估案代表可能不足，建議增列其他縣市 (臺北、新北及臺中等地) 已完工使用之社會住宅使用後評估研究，且考量區域性、年齡層及身分別等差異，以充實評估發現之代表性及應用價值。
	2-4-2 都市更新從業人員職能基準建立執行機制	完成發展職能認證推動執行機制。	住都中心 109 年度雖透過拜訪國內外相關組織進行交流及分享等方式，發展職能課程地圖等，惟未完成發展職能認證推動執行機制，未符其年度工作目標，考量其已提出相關因應對策，本項尊重內政部評鑑結果。
	2-4-3 住宅及都市更新法令或專業知識	舉辦 6 場次 (200 人次)「好 (HURC) 城市講堂」。	1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 依自評報告第 194 頁所示，遭遇課題

		之教育訓練、推廣		之一為實際參與之外部單位報名人數偏低，其意指參與人中屬外部人員者偏低，或指外部人員報名後出席率偏低，兩者改善對策不同，建議予以釐清。
		2-4-4 進行國際交流， 分享執行經驗， 拓展我國國際能 見度	進行 1 場次之國際交流	<ol style="list-style-type: none"> 1. 具有推廣效益，值得鼓勵。 2. 該中心 109 年度因疫情影響，僅與韓國透過線上進行資訊分享，未有其他實際交流，考量本項係因無法預期之疫情影響致未完全符合年度工作目標，且該中心業提出因應對策，本項尊重內政部評鑑結果。 3. 建議將聯合國住宅署周邊團體納入邀請行列。
		2-4-5 推廣學研交流平 台，引入跨域創 意與專業、培育 未來人才	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理大學院校相關系所大三、大四、研究所學生實習計畫，實習參與學生達 40 人次。 2. 全國學生競賽活動報名團隊達 15 組。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前活動皆針對大學生，且以競賽、活動為主，建議增設研究論文獎項，吸納人才。 2. 具有推廣效益，值得鼓勵。 3. 住都中心 109 年度因疫情影響，協助實習參與學生僅 21 人次，惟辦理之全國學生競賽報名團隊達 88 組，考

				量本項係因無法預期之疫情影響致未完全符合年度工作目標，且住都中心業提出因應對策，本項尊重內政部評鑑結果。
	2-5 健全組織發展計畫	2-5-1 財務健全經營管理績效	逐月提報年度預算執行率，以達成 90%以上為目標。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充說明按月提報及管控預算收支之執行情形。 2. 請再檢視調整財務系統。 3. 經檢視住都中心自評報告，未確實說明其逐月提報年度預算執行率等資訊，建請予以補充。 4. 財務規劃不切實應予改善。 5. 隨著住都中心社會住宅及都市更新業務逐漸推動，各界將持續要求揭露更完整、清晰之財務狀況，建議住都中心持續思考、精進財務揭露呈現方式，以利各界清楚瞭解中心業務推動及財務運作情形。 6. 社會住宅營運管理能提供良好服務品質之關鍵在於收支平衡、財務穩健運作，故建議住都中心從興建階段即審慎思考開源節流策略，並提早佈局

				<p>多元財務收入來源，俾健全財務體質，永續經營。</p> <p>7. 住都中心現階段係以中心整體統合方式呈現財務情形，建議可依社會住宅興辦、社會住宅營運管理及都市更新等三大業務主軸，個別呈現財務資訊，俾瞭解財務運作健康程度。</p> <p>8. 為利住都中心永續發展，建議住都中心持續深化並完善財務揭露及相關人員課責機制。</p> <p>9. 請務實評估財務情形，切實規劃。</p>	
		<p>2-5-2 提升組織專業、效能及向心力</p>	<p>1. 內控稽核作業達成計畫排定期程，並至少稽核 6 次</p> <p>2. 辦理員工教育訓練及考核作業。</p>	<p>1. 請說明內控稽核如何落實業務執行與查核等工作。</p> <p>2. 如何增進員工的職涯能力。</p> <p>3. 住都中心人力 107 年底 45 人、108 年底 75 人、109 年底 170 人，建請於擴充人力時，同步提升人員核心知能【如提供相關培訓並鼓勵同仁考取不動產相關證照等】，又住都中心 110 年度預估招募 211 人，除考量配合業務增長所需因素外，另請併同人員教</p>	

			<p>育訓練、人事成本及管理量能等因素，綜合審視業務及人力配置情形，以提升住都中心綜合績效。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 人力應因需求徵才育才。 5. 考量住都中心興辦社會住宅、都市更新等業務將持續擴增，請預為規劃進用相關財務專業人力、成立財會部門期程，並建立對應控管、課責機制。 6. 107 年至 109 年間，住都中心人力編制成長近 4 倍，知人善任、適才適所為組織發展關鍵，相關覓才、育才、留才、賦權等制度請逐步建置。 7. 住都中心為國家級行政法人，考量各縣市政府亦逐步成立社會住宅或都市更新專責行政法人，如何各司其職，共同提升國民生活品質，請預為思考。
	2-5-3 健全法務及採購 作業系統	<ol style="list-style-type: none"> 1. 檢討執行規章之合宜性。 2. 強化合約管理及經費核銷作業。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充說明合約管理及經費核銷作業標準流程建立後成效，供評鑑委員參考。 2. 住都中心 109 年度制定或修正規章

				計 5 案，並針對評估採購風險建立標準作業流程、辦理企業資源整合系統之諮商及內部需求彙集等作業，惟未說明相關內容及建置成效為何，建請予以補充。	
年度自籌款比率達成率 (5%)	3-1.109 年度預算收入執行率			<ol style="list-style-type: none"> 1. 自評報告第 212 頁「(二)支出說明」行銷及業務費用應為 1 億 4,810 萬 8,673 元，及管理及總務費用應為 6,690 萬 2,326 元，與表 56「109 年度支出預算差異表」數字部分表達不一致，請修正。 2. 109 年度收入決算雖較 108 年度高，但差異數高於 108 年度，差異比例 52.37%，業務收入執行率-88.28%是否高估中心年度預算數？是否會影響 110 年度執行量能？並請說明如何因應？ 3. 請說明 108 年度與 109 年度支出預決算的差異原因？又差異比例較高，請提出課題分析。 4. 依法規定績效評鑑指標之行政法人年 	3.4

		<p>度自籌款比率達成率，住都中心 109 年度僅 47.63%，實屬偏低，又較 108 年度之 53.7% 更低，應提出具體改善方案。</p> <p>其中業務收入，因都更案進度落後受連帶影響，執行率-88.28%，顯見都更案如未有效落實目標進度控管，亦將影響都更中心財務，實宜研謀改善。</p> <p>又租金及權利金收入，雖因應疫情紓困減免，略受影響，但其主要問題在於無法確實平衡社會住宅營運相關支出，長期下來亦不利住都中心財務，顯非妥適，應即早規劃能靠政府預算撥補之長期維運可行方式。</p> <p>5. 住都中心 109 年度預算收入計 10 億餘元、決算收入計 4 億餘元，經檢視主要係因業務推動未符原訂進度，及因應疫情辦理紓困租金減免等所致，建請研議業務推展檢討及策進措施，以確實提升業務執行率，至內政部營</p>	
--	--	--	--

		<p>建署所提支出數值不一部分，建請釐清。</p>	
	<p>3-2. 109 年度資金執行運用及盈虧情形、分析與對策</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 年度自籌比率 47.63% 雖較 108 年度 46.31% 增加 1.32%，宜就未來營運狀況提出目標達成率，以改善財務結構。 2. 住都中心 109 年度資金支出約 4.31 億元，109 年度總收入則約 4.81 億元，淨現金僅流入約 5000 萬餘元。看似不錯，但考量中心所擁有的資產與人力，未來應更加強收入增加與支出擲節，特別是未來社宅興建完工後的營運，更應提出超前的準備措施，雖然不需要收回建造成本的全部金額，但至少也應該要回收一定的比率，目前中心似乎沒有提供這方面的資訊。 3. 淨現金流入約 5000 萬餘元，自籌較 108 年有進步。 4. 同衡量指標 3-1，評鑑會委員第 5 點意見。 5. 住都中心 109 年度「自籌款比率」為 65.07%、「自籌比率達成率」為 47.63%。 	

		<p>考量該中心為推動社會住宅及都市更新之公益型行政法人，不以營利為目的，惟仍請思考增加自籌款收入來源（如於受託提供服務時酌收費用等），俾達自負盈虧之目標。</p> <p>6. 建議住都中心於本評鑑項目除提供自籌率及預算執行率等數據外，並可補充資產負債表、現金流量表等數據，俾清楚呈現財務情形。</p>	
<p>管理公有不動產之檢查 (5%)</p>	<p>4-1. 公有不動產管理 (林口世大運選手村社會住宅)</p>	<p>1. 依據自評報告第 220 頁「(四) 管理及運用情形」住都中心稱其管理之國有公用不動產相關財產報表已依營建署函填報，惟依營建署初審意見表示未收到住都中心 109 年度相關財產報表，請依規定每季、年主動陳報相關財產報表。</p> <p>2. 同衡量指標 1-2，評鑑會委員第 9 點、第 10 點意見。</p> <p>3. 住都中心業依相關規定辦理林口世大運選手村社會住宅之不動產管理，及財產及設備獲得管理，尊重內政部</p>	<p>3.8</p>

		評鑑結果。	
	4-2. 財產及設備獲得管理	依自評報告第 220 至 223 頁「一、公有不動產管理」，住都中心詳敘不動產經管方式，惟漏動產經管方式，應補敘。	

肆、總評

一、年度評鑑等第

良好 (82.6 分)

二、評語

109 年度住都中心績效評鑑作業採至林口世大運選手村社會住宅實地訪視方式辦理，住都中心辦理社會住宅營運管理業務中，相關居民關懷、社區安全、社會住宅入住、店鋪招租及物業管理等工作成果值得肯定，至相關社區防災管理、避難疏散演練等事項，則請住都中心定期辦理並持續精進，以維護居民居住安全。

另考量住都中心將持續推展興辦社會住宅業務，財務穩健運作為業務順利推展之基礎，建請住都中心切實辦理財務規劃工作，並依實際情形滾動檢討，即時改善，俾健全財務體質，永續經營。

三、評鑑會委員建議事項

(一) 對業務推動之建議

1. 興辦社會住宅可預見將是後續幾年住都中心最龐大的業務。基於課責、提高中心透明度及可信賴度，以及良善政策溝通角度，相關資訊請至少於官方網頁揭露，以彰顯住都中心向外界說明之努力。另建議至少揭露資訊如下：

- (1) 克服關鍵問題、顯示里程碑或進度表、統包或招標過程及招標結果的相關資訊 (如社宅興建的相關規格，每坪單位造價、公設比、興建總戶數及總樓地板面積、有哪些服務設施，最後得標的金

額，得標的廠商，專案管理廠商、設計監造廠商、預計完工日期等）。

(2) 財務可行性的評估結果（包含未來租金收入、維護及管理成本、可回收建造成本及土地價值等假設條件）。

2. 社會住宅有其公益性質，惟相關興辦及營運管理業務多被期許收支平衡。爰中心財務規劃作業務請靈活思考、切實規劃。並建議可依社會住宅興辦、營運管理及都市更新等三大業務主軸，個別呈現財務狀況，以利瞭解中心財務運作健康程度。
3. 社會住宅營運管理請建立各項災害疏散動線，並請持續落實及改善社區防災管理作為。
4. 住都中心為國家級行政法人，考量各縣市政府亦逐步成立社會住宅或都市更新專責行政法人，請預為思考業務範疇，如何與各縣市專責單位各司其職，攜手展現政府政策效能，共同提升國民生活品質。
5. 除持續精進各計畫實行效率外，並請強化外界溝通、說明工作。

(二) 對其他評鑑事項之建議

1. 住都中心配合業務大幅增加，人力編制亦迅速擴充，相關覓才、育才、留才、賦權等制度請逐步建置。
2. 住都中心組織規模快速擴充，為利適才適所發展，各部門人力及業務推動成效考核，亦請切實辦理。
3. 社會住宅及都市更新業務各階段工作（如規劃設計、工程管理、資產營運等）所涉專業領域不同，各年度

依業務推展情形，所需專業人力亦不相同，建請預為
思考人員培育、調整機制。

伍、附件

附件 1、實地訪視林口世大運選手村社會住宅



附件 2、國家住宅及都市更新中心績效評鑑辦法

內政部 107.7.31 台內營字第 1070812157 號令訂定

第一條 本辦法依國家住宅及都市更新中心設置條例（以下簡稱本條例）第二十二條第三項規定訂定之。

第二條 內政部（以下簡稱本部）為辦理國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）之績效評鑑，應設績效評鑑會（以下簡稱評鑑會）。

評鑑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，均由本部部長指派本部人員兼任；其餘委員由本部就下列人員派（聘）兼之：

- 一、有關機關代表。
- 二、相關領域之學者專家。
- 三、社會公正人士。

前項任一性別委員人數不得少於委員總人數三分之一；第二款及第三款委員人數，不得少於委員總人數二分之一。

評鑑委員均為無給職。

第三條 評鑑委員任期三年，期滿得續派（聘）一次。但由機關代表擔任者，隨其本職進退。

評鑑委員因故出缺時，由本部於二個月內補派（聘）之，其任期至原任期屆滿為止。

第四條 評鑑委員應遵守迴避原則；其迴避事項，依行政程序法之規定。

第五條 評鑑會會議，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。

評鑑會會議經委員總人數過半數之出席始得開會；其決議以出席委員三分之二以上同意行之。

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。

評鑑委員應親自出席會議。但由機關代表兼任之委員，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 績效評鑑內容如下：

- 一、年度執行成果之考核。
- 二、營運績效及目標達成率之評量。
- 三、年度自籌款比率達成率。
- 四、經費核撥之建議。
- 五、管理公有不動產之檢查。
- 六、其他有關事項。

前項績效評鑑項目、衡量指標及評分基準等，由本部另定之。

第七條 績效評鑑以書面評鑑或實地訪視方式辦理。本中心應提供評鑑所需資料，並配合相關評鑑作業。

前項實地訪視，應經評鑑會會議決議，並應有評鑑委員三人以上出席。

第八條 績效評鑑之程序如下：

一、自評：本中心應於會計年度終了後，擬具績效評鑑自評報告送董事會，經董事會通過後，於次年三月一日以前報本部。

二、複評：本部收受前款績效評鑑自評報告後，應交評鑑會辦理複評。評鑑會複評時，參酌前款績效評鑑自評報告及其他相關資料，於評鑑年度次年四月三十日以前作成績效評鑑報告。

三、核定：本部應於評鑑年度次年六月三十日以前核定績效評鑑報告。

本中心應於年度績效評鑑報告核定後二星期內，依政府資訊公開法相關規定主動公開。

本部應於評鑑年度次年八月三十一日以前，就年度績效評鑑報告提交分析報告，送立法院備查。

第九條 本部得以評鑑結果，作為核撥本中心經費、捐（補）助、基金提撥之參據。

本部得限期命本中心就評鑑結果所列缺失事項積極改進，並納入業務規劃。

第十條 本辦法自本條例施行之日施行。

附件 3、內政部（營建署）初審意見表

評鑑項目	衡量指標	本部營建署初審意見
年度執行成果之考核 (40%)	1-1. 都市更新推動具體成果	國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）109 年度展現專業量能，如新北市中和區保安警察第二總隊基地都市更新案於本部 108 年 6 月 26 日指示辦理後，隨即於 109 年 12 月 3 日公告公開徵求出資人。另自評報告書中屬進度落後案件者（如嘉興街、板橋浮洲、新竹建功高中、中山女中及兒福 A 基地等案），建議於後續年度營運計畫中配合精進作為，核實調整案件進度規劃，俾務實推展公辦都更業務。
	1-2. 社會住宅營運管理具體成效	無意見。
	1-3. 新增政策指示業務辦理情形	無意見。
	1-4. 主動及創新作為	無意見。
	1-5. 前年度績效評鑑委員意見回應與改善對策	至本部 108 年度績效評鑑委員所關切 2-4-1 組織治理及 2-4-2 員工發展相關評鑑意見，諸如細目議題，如何招募適任人員、招募後續人力如何妥適規劃運用、如何讓新進員工儘速熟稔業務、後續核心職能培訓、跨部門協調溝通、如何增強對組織向心力、如何透過 OKR 與考核機制提升同仁服務效能精進業績效機關願景與年度營運目標等，請覈實針對委

評鑑項目	衡量指標		本部營建署初審意見
			員意見妥適回應說明。
營運績效及目標達成率之評量(50%)	2-1. 都市更新實行計畫	2-1-1 都市更新可行性評估	2. 完成 5 案可行性評估作業。
		2-1-2 公辦都市更新案件投資整備業實施者	3. 辦理 8 場次推動案件居民說明會/公聽會及 20 場次駐點諮詢。 4. 辦理 3 場次公開招商說明會。
		2-1-3 執行都市更新專案	3. 完成 3 案都市更新案公開招商簽約。 4. 完成 4 案都市更新事業計畫，並申請報核。
			符合年度營運計畫所訂工作目標。
			1. 未符合年度營運計畫所訂工作目標： (1) 僅完成「新北市板橋浮洲商業區案」招商作業但未完成簽約，另 2 案「新竹市建功高中南側地區案」及「臺北市中山女中南側地區案」均未完成。 (2) 僅完成「臺北市大同區捷運圓山站西側地區案」及「臺北市信義區兒童福利中心 B1-1 基地案」2 案都市更新事業計畫報核作業，另「臺北市大安區嘉興街案」及「臺北市信義區兒童福利中心 B1-2 基地案」2 案尚在辦理中。

評鑑項目	衡量指標		本部營建署初審意見
			<p>2. 本署就各專案意見如下：</p> <p>(1) 臺北中正區行政專用區(三)案 109 年度預定目標為公私有地主整合作業，除羅列會議時間外，應再補充說明實際地主整合之情形。另自評報告第 166 頁請更正「函請北市府召開研議案」文字。</p> <p>(2) 新竹市建功高中南側地區案 108 年度完成基地開發條件及不動產市場分析審查，另 109 年度住都中心又委託辦理該案不動產價值及財務效益評估與產業規劃計畫作業，致招商時程延後，請補充說明委託案件執行時所面臨課題及辦理必要性。</p> <p>(3) 臺北市大安區和平新莊(北)案實施企劃書已提報 109 年度董事會，請補充會議結果。</p>
	2-1-4 參與都市危險及老舊建築物加速重建作業	受理民眾申請，經評估並報經董事會同意後，價購國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業 6 案。	<p>1. 未符合年度營運計畫所訂工作目標，僅 1 案完成價購國有房地及本部核定作業。</p> <p>2. 考量住都中心僅得被動受理民眾申請，且民眾申請個案所涉課題複雜，又住都中心於實際案件作業過程中，主動掌握申請</p>

評鑑項目	衡量指標			本部營建署初審意見
				案件推動進程，協助強化本部危老重建政策美意，爰建議於研擬後續年度營運計畫時，核實評估調整目標值。
		2-1-5 自有資產參與都市更新或危老重建事業	推動自有資產(臺北市信義區兒童福利中心 A2 及 B3-2 基地)周邊街廓內之都市更新事業或危老重建事業。	符合年度營運計畫所訂工作目標。
2-2. 社宅多元拓源計畫		2-2-1 參與興辦社會住宅	發包 11 處社會住宅，約 1,500 戶。	自評報告書第 87 頁表 10「社宅興辦統包工程已發包及決標摘要」與第 179 頁「(一)參與興辦社會住宅」資料顯示不一致，請住都中釐清並補充說明是否符合年度衡量指標規定。
		2-2-2 社會住宅包租代管第 2 期(公會版)計畫	「社會住宅包租代管第 2 期(公會版)計畫」，6 直轄市租賃公會與業者協助推廣包租代管業務完成簽約委託。	符合年度營運計畫所訂工作目標。
2-3. 社宅營運典範計畫		2-3-1 多元出租管理	3. 維持林口世大運選手村社會住宅出租率達 88%。	1. 未符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 原定目標 55 戶，至 109 年底出租店鋪 51 戶。

評鑑項目	衡量指標		本部營建署初審意見
		4. 林口世大運選手村社會住宅引進店鋪達 55 家。	
	2-3-2 物業管理	辦理 1 場次物業公司評鑑作業	符合年度營運計畫所訂工作目標。
	2-3-3 關懷支援系統	進行林口世大運選手村社會住宅優先關懷住戶訪視 500 人次。	符合年度營運計畫所訂工作目標。
	2-3-4 公共藝術計畫	辦理 3 場次林口世大運選手村社會住宅社區營造活動。	符合年度營運計畫所訂工作目標。
	2-3-5 設備修繕及維護計畫	物品耗損採購、現場修繕作業及機電設備定期維護等營運管理作業。	符合年度營運計畫所訂工作目標。
2-4. 跨域夥伴合作計畫	2-4-1 住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究發展	3. 完成林口世大運選手村社會住宅用後評估案 1 案。 4. 辦理低度使用（用電）住宅及新建餘屋（待售）	本部營建署已於 110 年 1 月 12 日與住都中心簽訂「林口世大運社會住宅使用後評估及檢討案」契約，依契約規定 110 年 3 月 14 日前繳交工作計畫書、110 年 7 月 12 日前繳交總結報告書，本部營建署將督導該中心依契約執行。

評鑑項目	衡量指標		本部營建署初審意見
		資訊統計與發布案。	
	2-4-2 都市更新從業人員職能基準建立執行機制	完成發展職能認證推動執行機制。	無意見。
	2-4-3 住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣	舉辦 6 場次 (200 人次) 「好(HURC) 城市講堂」。	1. 符合年度營運計畫所訂工作目標。 2. 依自評報告第 194 頁所示，遭遇課題之一為實際參與之外部單位報名人數偏低，其意指參與人中屬外部人員者偏低，或指外部人員報名後出席率偏低，兩者改善對策不同，建議予以釐清。
	2-4-4 進行國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度	進行 1 場次之國際交流	無意見。
	2-4-5 推廣學研交流平台，引入跨域創意與專業、培育未來人才	4. 辦理大學院校相關系所大三、大四、研究所學生實習計畫，實習參與學生達 40 人次。 5. 全國學生競賽活動	無意見。

評鑑項目	衡量指標			本部營建署初審意見
			報名團隊達15組。	
	2-5 健全組織發展計畫	2-5-1 財務健全經營管理績效	逐月提報年度預算執行率，以達成90%以上為目標。	請補充說明按月提報及管 控預算收支之執行情形。
		2-5-2 提升組織專業、效能及向心力	3. 內控稽核作業達成計畫排定期程，並至少稽核6次 4. 辦理員工教育訓練及考核作業。	自評報告第17頁人員招募達預估員額211人，查109年度住都中心預算書第21頁為141人，請該中心查明釐清。
		2-5-3 健全法務及採購作業系統	3. 檢討執行規章之合宜性。 4. 強化合約管理及經費核銷作業。	請補充說明合約管理及經費核銷作業標準流程建立後成效，供評鑑委員參考。
年度自籌款比率達成率(5%)	3-1. 109年度預算收入執行率			自評報告第212頁「(二)支出說明」行銷及業務費用應為1億4,810萬8,673元，及管理及總務費用應為6,690萬2,326元，與表56「109年度支出預算差異表」數字部分表達不一致，請修正。
	3-2. 109年度資金執行運用及盈虧情形、分析與對策			住都中心109年度資金支出約4.31億元(總支出7.39億元中含資產折舊約3.08億元)，109年度總收入則

評鑑項目	衡量指標	本部營建署初審意見
		約 4.81 億元，致 109 年住都中心淨現金僅流入約 5000 萬餘元。
管理公有不動產之檢查 (5%)	4-1. 公有不動產管理(林口世大運選手村社會住宅)	經查林口世大運選手村社會住宅不動產之所有人為中華民國，仍屬國有財產，僅管理者由本署變更為住都中心，惟仍列帳於本署住宅基金項下，合先敘明。依據自評報告第 218 頁「(四)管理及運用情形」住都中心稱其管理之國有公用不動產相關財產報表已依本署函填報，惟查本室尚未收到該中心 109 年度相關財產報表，請依規定每季、年主動陳報相關財產報表，俾利本署依限彙整報部。
	4-2. 財產及設備獲得管理	依自評報告第 217 至 220 頁「一、公有不動產管理」，住都中心詳敘不動產經管方式，惟漏動產經管方式，應補敘。