

中華民國 110 年度

內政部監督

國家住宅及都市更新中心預算

國家住宅及都市更新中心編

國家住宅及都市更新中心

目 次

中華民國 110 年度

頁次

一、總說明	
(一) 概況	1
(二) 前年度執行成果概述	3
(三) 業務計畫	14
(四) 本年度政府機關核撥經費概述	27
(五) 近二年度預算財務自籌情形概述	27
(六) 本年度預算概要	28
(七) 其他	30
二、主要表	
(一) 收支營運預計表	33
(二) 淨值變動預計表	34
(三) 現金流量預計表	35
三、明細表	
(一) 勞務收入明細表	37
(二) 租金及權利金收入明細表	38
(三) 其他業務收入明細表	39
(四) 業務外收入明細表	40
(五) 勞務成本明細表及說明	41
(六) 出租資產成本明細表及說明	43
(七) 行銷及業務費用明細表及說明	45
(八) 管理及總務費用明細表及說明	48
(九) 業務外費用明細表及說明	51
(十) 固定資產建設改良擴充明細表	53
(十一) 無形資產明細表	54
(十二) 資產折舊明細表	55
(十三) 長期債務舉借、償還及餘額明細表	56
(十四) 無形資產攤銷明細表	57

四、參考表	
（一）預計平衡表	59
（二）5年來主要營運項目分析表	61
（三）員工人數彙計表	62
（四）用人費用彙計表	63
（五）各項費用彙計表	64
五、附錄：立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議辦理情形報告表	65

總 說 明

國家住宅及都市更新中心

總說明

中華民國 110 年度

壹、概況

一、設置依據

國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心），依據總統府 107 年 2 月 14 日華總一義字第 10700016271 號令公布之「國家住宅及都市更新中心設置條例」（以下簡稱設置條例）設立，設置條例另依行政院 107 年 7 月 31 日院授人組字第 10700473981 號令，自 107 年 8 月 1 日施行，故本中心自 107 年 8 月 1 日起正式設立。

二、設立宗旨

本中心設置計畫書揭明成立目的為改善國民生活品質、提供更舒適健康的生活方式而產生，同時增加國民就業機會與擴大政府稅收為目的，並以促進舊市區再生、創造傳統產業轉型以及提供新興產業發展契機為使命；發展目標及計畫（107 年至 111 年）則依設置條例說明願景使命為「協助政府落實社會住宅政策，永續營運、管理社會住宅及都市更新資產；協助政府執行都市更新政策，推動大規模之舊市區或策略地區之都市更新，活化都市機能，實踐永續都市發展目標；擴大政府職能，活化再利用國公有閒置土地，以振興產業、創造就業機會。」承接上開使命，本中心 107 年及 108 年業務及營運計畫以「實踐社會住宅政策、落實居住正義理念；協助政府推動都市更新政策，活化都市機能，促進都市永續發展」為發展總目標。嗣於 109 年度業務及營運計畫中調整發展總目標為「開創美好生活，引領都市未來」。

本中心透過實際業務執行，逐步探尋自我定位，並發展確立本中心在於落實住宅安全、生活安心與居住安定；確保權益保障、尊重紋理與永續經營，促進跨域交流、創新探研、團隊合作等核心價值，重新確立「開創美好生活，引領都市未來」實屬本中心之設置使命，亦屬本中心業務執行之長期目標，執此開展業務執行願景。

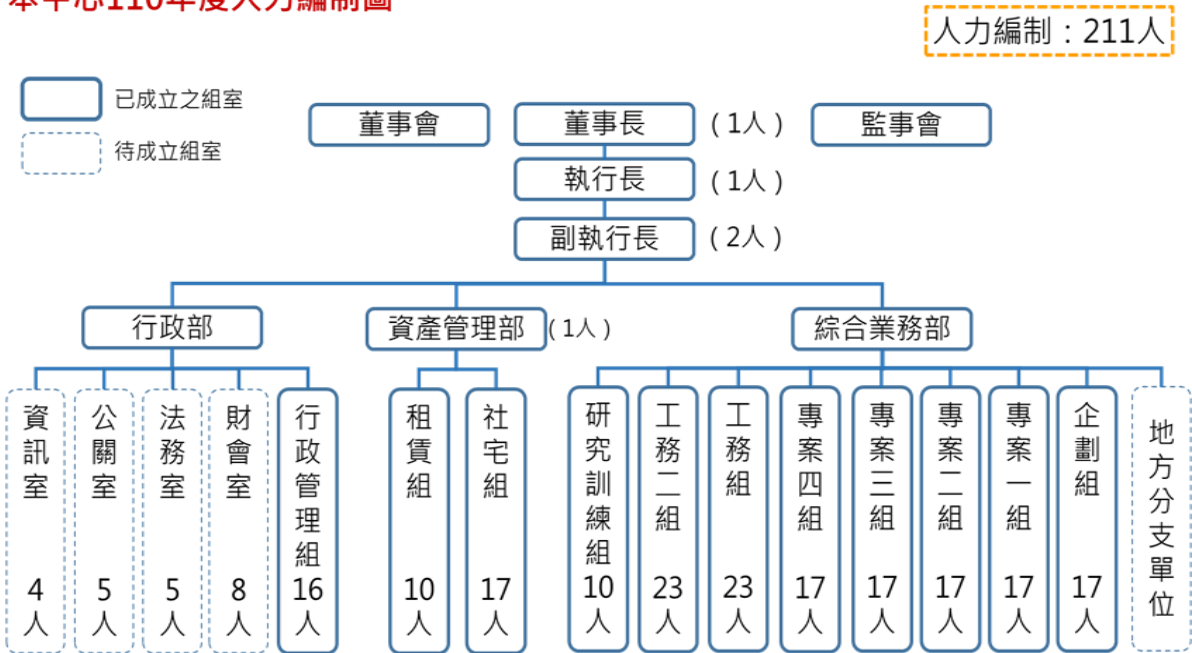
三、組織概況

本中心設董、監事會，置董事 12 人（含董事長）及監事 3 人，其中政府相關機關（構）代表之 7 位董事及 2 位監事，內政部於 109 年度依本中心董事長、董事與監事遴聘辦法規定辦理遴選作業，提請行政院院長聘任。

本中心 109 年度人力編制參酌受指示辦理之新增業務及推動時程，分別設定上半年度編制目標為 141 人，將下半年度編制目標調整為 211 人，並於綜合業務部增設專案三組、專案四組、工務組、工務二組及研究訓練組；資產管理部增設租賃組。110 年度維持人力編制目標 211 人，行政部依實際業務必要分別成立公關室、資訊室、財會室及法務室。考量受指示業務內容仍持續滾動修正，關於本中心組織與人力配置將另提通盤檢討方案並因應實際情形調整。

本中心組織圖如下：

本中心110年度人力編制圖



貳、前年度執行成果概述

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
加推公私更新都更案件	都市新業整合及投資	辦理推動案件居民說明會 3 場次及駐點諮詢 20 場次	<ol style="list-style-type: none"> 1. 居民說明會辦理 16 場次。 2. 駐點諮詢達 86 場次。 3. 廠商說明會 3 場次。 	無。
		協助價購國有房地參與危老重建 5 案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 制定危老協審機制。 2. 協審案件諮詢服務。 3. 協助 6 件危老重建協參事宜。 	無。
	擔任市新業實施都更事實者	臺北市大同區捷運圓山站西側地區案完成都市更新計畫變更審議作業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本基地臺北市政府已重新檢討劃定更新地區並完成公告。 2. 本案於 108 年 12 月 31 日完成招商簽約。 	無。
		臺北市大安區嘉興街案擬定投資企劃書，並送董事會審議	嘉興街案已於 108 年 11 月 5 日第 7 次董事會議通過實施計畫書，達成 108 年度預定目標。	公益空間後續維護管理，視空間位置、面積、項目及使用時段明確後，將與最大地主台電協商經營模式，再納入適宜性評估與招商文件。
		臺北市中山區中山女中南側地區案完成歷	本案歷史建築修復再利用計畫已於 108 年 10 月 23 日住都字第 1080002609 號函送臺北市政府文化局審議。	本中心於 108 年 12 月 25 日及 109 年 1 月 7 日召開工作會議，向文資委員說明歷史建築移築緣由，以創造歷史建築修復再利用、中央重大政策有效執行及私有老舊房屋權益，可透過都更重建保障重修共好的多贏方

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
		史建築修復再利用規劃設計作業，提送臺北市政府文化局審議		案。
		臺北市信義區兒童福利中心 A 基地案擬定投資企劃書、提請主管機關同意本中心擔任實施者、辦理規劃及招商作業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 兒福 A 基地投資企劃書（草案）已提送 108 年 12 月 18 日第 8 次董事會審議。 2. 經董事會決議，強化兒福基地更新對整體周邊地區都市再生之論述與定位，並與臺北市政府繼續溝通公益設施留設方式。 3. 發函臺北市政府確認臺北市依權利變換分回之房地規劃，並檢討本基地更新過程如何對周邊地區再生發揮效益，並適度調整開發內容定位。 	從推動地區都市再生活化角度，重新檢視兒福六處基地規劃、產品定位及招商時程安排，透過與中華文化社會福利事業基金會交換取得原職訓中心房舍作為前進基地。並將持續與各界溝通，調整招商方案與條件，再依序辦理都更開發，期引領周邊地區活化、推動社區營造，發揮公辦都更之綜效。
		臺北市信義區兒童福利中心 B 基地案(B1-1 街廓) 提請主管機關同意本中心擔任實施者、辦理規劃及招商	<ol style="list-style-type: none"> 1. 108 年 7 月 31 日臺北市政府同意本中心擔任本案實施者。 2. 108 年 10 月 3 日正式公告招商。 	無。

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
		作業 臺北市信義區兒童福利中心B基地案(B1-2街廓)提請主管機關同意本中心擔任實施者、辦理規劃及招商作業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 108年8月28日臺北市政府同意本中心擔任本案實施者。 2. 108年10月3日正式公告招商。 	第一次招商於108年12月2日截止，無人投標。於流標後主動拜訪領標單位，釐清其未出標之考量因素，檢討修正招商條件，重新辦理招商作業。
		臺北市信義區兒童福利中心B基地案(B2街廓)完成先期規劃報告、提請主管機關同意本中心擔任實施者	考量整體案件推動期程及模式，尚無法於現階段提請主管機關同意本中心擔任實施者，目前暫緩辦理。	兒福B2基地上方現有中華文化社會福利事業基金會營運中之幼兒園，考量該使用需求及其既有建物與土地權屬，雖已完成協議以權值交換方式將幼兒園安置至B1-1基地更新完工後之建議。但因B1-1基地完工預估尚須3年，為保有幼兒園營運持續性及相關協商條件，B2基地之開發尚須於B1-1完工後始得動作。
		臺北市中正區行政專用區(三)案協商及研擬都市計	業於108年11月19日、21日及27日分別與國產署、北市府都更處、都發局、營建署、北市稅捐稽徵處協商以跨區權變方式優先辦理私地主所在地區(4-3地區)整合作業。	臺北市中正區行政專用區(三)都市更新案尚待與土地權利人溝通，因權利人數量眾多，整合過程及獲得參與意願同意較為耗時，非短時間內可成，本中心仍持續與相關政府機關及私地主協商。

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
		畫變更方案		
		新北市板橋浮洲商業區案研擬招商文件、辦理招商說明會及公開招商作業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 108年10月底完成土地過戶相關事宜。 2. 108年11月間合計拜訪5家廠商，並製作備忘錄作為招商條件參考。 3. 市場分析及產品定位期中成果於108年12月12日完成，作為後續投資計畫書參考。 4. 招商說明會於108年12月24日在本中心舉辦，計有10家廠商出席。 5. 招商文件初稿預擬中，辦理招商法律顧問委託，刻正與廠商議價。 	與新北市政府確認本案都更申辦程序、獎勵及回饋設施等事宜，後續研擬投資計畫書，並蒐集潛在廠商意見，依基地現況模擬合適之開發規劃。
		新竹市建功高中南側地區案視文化資產認定結果，評估是否價購公有土地，賡續推動本案都市更新作業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地價購：國防部政治作戰局持分部分，於11月25日函送管有持分產權移轉登記書表，業請該局辦理補章事項；財政部國有財產署持分則於12月19日撥付國產署第一期價購款項，國產署將於109年1月2日核發產權移轉相關文件。 2. 歷建招標案：已於11月28日召開評選會議，並已辦理議價程序，預計109年1月3日前完成簽約。 3. 市調暨產品定位案：於5月27日與戴德梁行簽訂契約，已取得基地周邊不動產市場分析資料(住宅、辦公大樓、廠辦、零售、旅館)，後續將分析產品定位。 4. 先期規劃案第2次招標：已於12月9日截標、12月10日完成資格審查，將於 	無。

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
			<p>109年1月3日辦理評選作業。(註：1月3日評選結果：廢標)</p> <p>5. 本案範圍內國防部軍備局管有地上物處理：已協調軍備局於109年3月完成6棟地上物註銷報廢後，擇期辦理現地點交。</p> <p>6. 違占戶處理方案：業於12月16日函文通知各承租戶，未來本中心取得土地後，仍會簽訂租賃契約或其他文件，將於109年3月啟動相關作業程序。</p>	
	受託開選施及履管 公評實者其約理	完成招商作業範 本	<p>1. 圓山案為都更權變與權利人更新後分回房地之招租併行範本。</p> <p>2. 配合兒福B1-1、B1-2案不同的開發方式，訂定權利變換及設定地上權版本的招商文件。</p>	<p>1. 於本中心B1-1都市更新進行後可望帶動周圍鄰地更新意願，並持續輔導有意願地主成立都更會或專業諮詢。</p> <p>2. 於本中心B1-2都市更新進行後可望帶動周圍鄰地更新意願，並持續輔導有意願地主成立都更會或專業諮詢。</p> <p>3. 持續溝通說明爭取其參與本案之共識。</p> <p>4. 持續溝通說明協助社區形成共識。</p>
	輔導民間都更 間市新 個案	輔導民間都更 間市新 個案1案	<p>1. 108年7月15日召開兒福B1-1鄰地都更協調會，調查鄰地都市更新意願，並輔導後續办理流程及專業諮詢。</p> <p>2. 108年8月16日召開兒福B1-2鄰地松信華廈都市更新說明會，輔導說明後續办理流程及專業諮詢。</p> <p>3. 108年8月22日召開兒福B3-2基地鄰近地區都更願景說明會。</p> <p>4. 108年11月7日召開兒福A2基地鄰地都更整合推動說明會。</p>	<p>1. 於本中心B1-1都市更新進行後可望帶動周圍鄰地更新意願，並持續輔導有意願地主成立都更會或專業諮詢。</p> <p>2. 於本中心B1-2都市更新進行後可望帶動周圍鄰地更新意願，並持續輔導有意願地主成立都更會或專業諮詢。</p> <p>3. 持續溝通說明爭取其參與本案之共識。</p> <p>4. 持續溝通說明協助社區形成共識。</p>

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
住宅及更新研究	住宅市場資訊蒐集、統計分析及研究	與外界專業機構合作研究，辦理「都市更新產業職能基準及推動能力鑑定制度研究案」	<ol style="list-style-type: none"> 1. 108年10月7日完成都更危老整合人職能基準認證。 2. 職能導向課程品質認證，完成課程地圖與認證機制之初步規劃。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提升取得證照的附加價值。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 與營建署洽談將都更危老整合人職能基準納入相關補助規定中，如公辦案評選條件、中央輔導團補助經費規則修訂、獎勵經費補助等。 (2) 與地方政府洽談都更危老整合人納入公辦案評選條件或簽證規則等。 2. 協力辦訓單位的管理。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 協力單位辦訓計畫須經本中心審核通過。 (2) 不定期實地檢視辦訓單位辦訓情形。 3. 透過課程認證專家會議邀集相關單位討論與現有證照銜接方式。
	住宅都知研發	評估推動社會住宅包租代管計畫	108年12月27日完成公會與六直轄市業者之採購評選。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 後續較大規模、創新或實驗型計畫之採購，可評估辦理公開閱覽。 2. 已與勤業眾信合作設計專案督管機制，並於開辦後依實際執行情況滾動檢討。 3. 對於執行時可能遭遇問題，製作文書範本並辦理教育訓練。 4. 輔導執行錯誤率較高的業者。
	都市更新相關規劃、調查與分析範圍內基本資料、提出都市更新計畫或都	完成1案可作業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 截至108年12月底已協助各機關辦理15件可行性評估案。部分案件以評估報告，部分案件則以評估簡報方式呈現。 2. 預計於109年1月與國防部軍備局就桃園市之營區土地，簽訂先期規畫合作備忘錄。 	滾動式檢討評估模式，從傳統土開計算調整為以中心之成立宗旨，以整體目標檢視各評估案中本中心可扮演之角色，以成就「開創美好生活、引領都市未來」之總目標推動各案評估，選擇本中心適合推動之案件進一步再與各機關洽談。

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
	市計畫變更、辦理可行性評估			
	住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣	辦理 2 場次教育訓練講習 (200 人次)	截至 108 年 11 月 21 日，共舉辦 4 次教育訓練講習，總計邀請專家 4 人、出席人數 248 人。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為提高出席人數，可提供誘因或減少參與活動的成本。 2. 視議題及講師，於會後加辦內部交流。
	國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度	辦理 1 場次國際交流研討會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理東亞包容城市網絡工作坊，專家學者代表來自 3 個國家、16 個單位，總計出席人數 186 人。 2. 辦理包容性城市居住政策國際論壇，邀請 4 位專家學者，總計出席人數 164 人。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 與 MOU 簽訂的國內外單位、學校或相關組織合作邀約。 2. 增聘具一定外語能力與國際觀之人才。 3. 提早與其他部門進行作業規劃及協調。 4. 國際交流舉辦以拓展中心同仁國際觀與視野，可改由業務單位依據需求提案。
不產化用	兼顧住宅政策、民眾生活收支負擔能	辦理林口運選村社會候選屋、簽約公點交	至 108 年底，雙掛號通知達 7 次之後補選，合格申請戶等待候補者，一房型尚有 1,606 件，二房型尚有 970 件，而一房型待補 5 戶，二房型待補則有 20 戶。	未來本中心直接興辦社會住宅，宜於規劃設計階段考量因地制宜，確實調查當地市場需求房型及設施設備，並據以作為房型及其他空間設計之參考。

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
	力，及衡酌市場行情，訂定合理租金，以供民眾承租	辦理林口世大運選手村社會住宅簽約公證及點交達 2,500 戶	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至 108 年底已簽約點交完成並入住達 1,685 戶，入住率為 67.4%。 2. 108 年 10 月 4 日至 11 月 14 日期間，辦理第二波招租申請，共釋出 3、4 房型住宅 756 戶，受理申請件數達 852 件。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對退租，如為一、二房型者，則辦理候補作業，三、四房型者，則列入第二波招租。 2. 第二波招租鎖定中年目標客群，靈活搭配行銷策略，如主視覺、懶人包、影片、臉書推播、Youtuber、宣傳小物贈送等，致申請戶數超過釋出戶數，預計 109 年 3~4 月間辦理入住。
	善用社區空間，健全社區生活機能	林口世大運選手村社會住宅引進店鋪達 55 家(合併前)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 林口世大運選手村社會住宅店鋪共 55 間，係以滿足住戶生活基本需求為目的而分階段公開招租。 2. 至 108 年底辦理 12 批店鋪招租作業，出租 33 戶店鋪，出租率達 60%。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用市場上之彈性招商策略，主動接觸符合居民需求之零售或服務業者以徵詢其進駐意願。 2. 引進短租業者，如快閃店。 3. 檢討及調整現行之租賃條件規定或限制。
		完成林口世大運選手村社會住宅多活動空間等公共區域裝修	已全數完成，並開放住戶使用。	無。
	結合作業創業機能，提升住宅政策效益	協助經濟部引進林口世大運選手村社會住宅國際創業聚落	林口新創園之 455 戶已全數簽約完成，並於 108 年 10 月 17 日正式營運。	無。

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
		林口世大運選手村社會住宅出租予非營利團體並完成簽約、點交達 250 戶	至 108 年底已完成簽約且點交出租 47 戶。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強對有意願申請的非營利組織說明申請要件、應備文件與社宅管理規範等。 2. 檢討專案出租需求規模，釋出部分戶數作為出租住宅。
	管理營運林口世大運選手村社會住宅	協助住戶入住達 2,500 戶	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為協助住戶搬家及維護居住環境，製作「林口世大運選手村社會住宅搬家小叮嚀」。 2. 至 108 年底入住 1,685 戶，同年 10 月 4 日至 11 月 14 日，辦理第二波招租，釋出 756 戶，受理申請件數達 852 件。 	第二波招租鎖定中年目標客群，靈活搭配行銷策略，如主視覺、懶人包、影片、臉書推播、Youtuber 宣傳與宣傳小物贈送等，使得申請戶數超過釋出戶數，預計 109 年 3-4 月間辦理入住。
		A、B、C、D 區服務中心營運	<ol style="list-style-type: none"> 1. 四區服務中心已全數開始營運。 2. 本中心每月定期與四區物管人員召開檢討會議。 3. 本中心每日派員巡檢保全作業。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持續辦理社會住宅招租，以衡平管理費收支。 2. 定期評鑑物業管理服務。 3. 研議適時調漲管理費收入。
		全區社區保全清潔維護作業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本中心每月定期與四區物管人員召開檢討會議。 2. 本中心每日派員巡檢清潔作業。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持續辦理社會住宅招租，以衡平管理費收支。 2. 檢討物管、保全、清潔人力需求與管理模式，提升服務品質。 3. 研議適時調整管理費。
	凝聚居民認同感，營造社區意識	進行林口世大運選手村社會住宅住戶訪視達 2,000 人次	<ol style="list-style-type: none"> 1. 至 108 年底，訪視 1,699 戶，達 4,473 人次。 2. 為傾聽住戶需求與聲音，舉辦兩場次住戶座談會。 	訪視員持續與住戶溝通，並主動表達對住戶的關心，俾利住戶卸下心防，讓服務到家、提供協助。

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
		林口世大運選手村社會住宅公共藝術執行計畫審議及舉辦民眾參與活動	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公共藝術辦理:108 年度召開九次執行小組會議，並於 12 月 10 日提交文化部公共藝術審議委員會審議。 2. 於 108 年度辦理入厝活動、中元聯合普渡、中秋與聖誕節活動等，增加居民互動。 	與代辦之顧問團隊(台電)共同持續和執行小組委員針對審議意見研商因應對策。
組織建構作業	組織治理	內控制度建立情形	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於 108 年 3 月經內政部核備之本中心內部控制及稽核作業要點及同年 10 月通過之誠信管理指導作業要點，均已公開於知識管理系統內，供同仁閱覽、下載。 2. 已執行一般採購、關係人交易、財產管理、林口世大運選手村社會住宅社區行政管理、資訊管理、出納、採購作業事項-公開招標等事項之內部稽核，以及誠信與利益迴避宣導、管理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 會計單位已取得董事、監察人與一級主管及其服務或受其監督之機關(事業)名冊，後續增列董事、監事之配偶或共同生活之家屬及二等親之家屬名單。 2. 108 年度結帳時，依保險費耗用狀況，將會計科目(保險費)調整分錄。 3. 財產管理單位於下半年度盤點已明確標示各財產之存放位置。 4. 為符合收入與費用配合原則，會計單位於年底結帳時一次提列備抵呆帳，以真實呈現損益情形。 5. 將於 109 年購入資訊管理軟體系統，尚未建置前，使用者若需安裝軟體程式，皆由資訊單位輸入通行密碼，以避免使用者非法軟體，待 109 年系統購置後全面普查電腦軟體使用狀況並落實資安控管；由法務單位擬定資訊人員之保密協議，請資訊管理人員及系統廠商駐點人員簽屬，已簽屬之保密協議則交由人事單位歸入該員工資料檔案。 6. 由法務單位修正招標文件範本，於招標公告及投標須知詳細登載受理廠商異議、檢舉單位(稽核單位)及其連絡方式；並於內部公布請承辦人應於決標日起 30 日內公告決標結果。

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因或改進方向
		人力配置是否符合業務推展方向	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合都更案、政策指示工作及國內外交流擴大辦理，增聘人力以符合 108 年度營運計畫書訂定之 80 人（含董事長 1 人）的規模。 2. 於 11 月啟動 109 年度增聘 61 位人力之招募，計有 192 位投遞履歷應徵，書面審查合格者有 80 位，並於 12 月底辦理 7 場次面試，完成招募作業，安排於 109 年 1-2 月辦理聘用作業。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃於 109 年第 1 季底，配合業務狀況盤點第二波招募人力規模與專業取向，並啟動招募作業，新增網路招募管道。 2. 視實際業務擴展狀況及人力新陳代謝，適時填補與招聘所需人員。
員工發展		員工績效管理情形	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本中心考核作業規定，辦理試用期滿、平時、專案及年終考核，由直屬主管評核，再經行政管理組彙整，簽陳執行長核定。 2. 於 12 月 6 日辦理員工教育訓練考核，作為各部門主管辦理年終考核之參考，且各部門考核成績前三名者，另給予獎金獎勵。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量企業界運用之績效評核方法有待各部門關鍵績效目標明確化及系統化。 2. 員工參與績效考核作業，仍需配合修正內部相關作業規定。 3. 藉由各部門內部自行討論績效指標、確定關鍵績效指標後，調整考核內容。
		員工教育訓練情形	<ol style="list-style-type: none"> 1. 108 年度辦理 20 場次的教育訓練。 2. 內部同仁擔任講師，以實例說明內部財會、請採購制度之規定與知識管理系統及其他資訊系統之使用操作。 3. 邀請國內外專家就都市設計、都市更新操作、社會住宅營運、公文及新聞稿寫作等，傳授同仁專業知能及經驗。 4. 鼓勵同仁參與業務相關之研討會，以吸收新知。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 109 年度將增聘人力資源專業人才。 2. 評估同仁與主管之職能差距，再導入如領導、情緒管理、職場倫理、服務禮儀及應對技巧、人際關係與溝通技巧、多元文化等訓練課程。 3. 除課堂講授訓練外，亦洽詢外部顧問及團隊有關戶外或體驗式學習、探索活動等互動與實作的訓練方式，俾讓同仁將培訓內容逐漸內化。

參、業務計畫

一、營運計畫

(一) 落實安居生活典範計畫

本中心受監督機關內政部指示辦理協助直接興辦社會住宅與透過執行包租代管計畫提升社宅存量，並協助導入民間力量與新技術工法等，提升社宅營造品質與效率，亦持續精進「林口世大運選手村社會住宅」之管理措施。

1. 計畫重點

(1) 有效提升社宅興辦量能品質

◆ 確立年度興辦區位、戶數與期程

配合中央興辦社宅推動節奏，由內政部營建署盤點適合社宅用地並協調土地取得及先期規劃作業，交由本中心進行社宅興辦之具體建築規劃內容。本中心將具興辦社宅可行之基地，依區位、興建戶數、待處理議題，並規劃工程發包節奏使排入期程。

◆ 規劃公共服務空間及保證建築品質

本中心將依基地條件及地區需求，規劃幼兒園、長期照顧服務、青年創業空間等公共服務空間。且不僅在數量上需依進度逐漸滿足國人需求，本中心興建之社宅將建立建築設計規範，以提供平實好品質且長期低維護成本的住宅供國人居住使用。

◆ 落實把關施工安全品質確保安全無虞

為確保社宅建築工程施工安全品質，所有建築均需導入建築資訊模型 BIM、專案管理及監造等，並善用本中心林口世大運選手村社宅營運管理經驗，預先規劃後營運之管理維護思維，以期創造規劃端與管理端緊密連結。又未來新建工程將遍及全國，本中心將逐步建立工地管理規範，以達有效工程施工品質管理。

(2) 用心經營社宅提升生活質量

◆ 持續精進社宅管理機制作法

針對承租者及空屋條件，適度調整招租策略，使社會住宅及店鋪出租率均能達 90%（社會住宅 2,250 戶，店鋪 50 家），並提前辦理

住戶續約作業。

透過調整招租方式，減少民眾等待期間，有助加速空屋出租效率，並持續精進管控、催繳積欠租金住戶之流程，並於訪視瞭解個案時，協助高關懷戶或逢鉅變以致無法繳納租金者，介接與連結社福單位關懷。

除維持社區安全維護、公共區域清潔、地下室垃圾集中處理、郵件包裹收送等物業管理專業服務，並透過按月召開工作會議、精進彙報表單資料內容等方式強化及時督導查核物業管理廠商服務機制，並定期辦理服務評鑑，有效提升與確保服務品質。

◆ 強化社區關懷，有效解決民眾問題

為使「林口世大運選手村社會住宅」居民擁有家的歸屬感，降低陌生與不安定感，本中心積極經營社區營造，配合年俗節慶及結合非營利團體辦理住戶活動，透過協力提供弱勢婦女及兒少的安置與培力，鼓勵就業、辦理中輟生課後輔導、獨居老人關懷等，共同以夥伴關係長期經營住戶的安心感，打造幸福安居的環境。並協助高關懷戶連結引入社福系統資源，辦理逐戶訪視與生活適應關懷，定期召開訪視員個案交流座談會。

本中心賡續推動經文化部核定之林口世大運選手村社會住宅公共藝術設置計畫書，將依徵選結果與藝術家議價及簽約，開展第一階段計畫，以「行動研究」(Action Research) 的方式執行子計畫，解讀並深入了解在各種不同背景之下形成之社會住宅所衍生出的不同議題及樣態，使公共藝術深入社區，並凝聚住戶向心力。

◆ 定期落實社區設備修繕，確保安全

維持林口世大運選手村社會住宅防災系統、建築設施及機電設備等年度、季、定期維護與保養，並擬定維護、保養計畫，對於相關物品耗損補充作業、現場與內部修繕等，亦擬定相關作業流程，以確保社區設備完善運作。

(3) 落實輔導居住產業提高能量

◆ 定期提出住宅資訊統計分析應用對策

辦理林口世大運選手村社會住宅用後評估（POE）案，另結合台電、地籍與稅籍資料完成低度使用住宅分析、配合社宅興辦與包租代管建置市場租金資料庫與資料分析及後續應用，並供本中心執行業務內容與策略調整之依據。

◆ 定期檢討租賃業者服務績效輔導改善

透過簡化文件申請書表程序及擴大弱勢族群（長者、身障者換居）保障等方式，逐步提升媒合數量，預計包租代管公會版媒合成功數將持續成長，並備援支應中央逐步擴大開辦戶數。同時辦理多場次教育訓練與政策宣導，制定績效且定期檢視與輔導。

◆ 精進包租代管系統提升效能

持續建置包租代管審查與撥款系統並精進功能，以簡化並縮短相關審核人力與作業時程。透過資訊系統之建置，同時得覈實勾稽補助金流，亦有益補助申請發放，增益風險管控程序。

2. 經費需求

本年度預算為 32 億 97 萬 9 千元，主要係支應林口世大運選手村社會住宅相關管理服務、社會住宅興建相關工程及土地購置等經費。

3. 預期效益

- (1) 累積啟動 15,000 戶工程統包發包作業。
- (2) 統包需求書納入建築之建築資訊模型、合格級智慧建築標章、銀級綠建築標章、耐震標章及通用設計。
- (3) 提供至少 2 處基地規劃不同工法或引入創新思維。
- (4) 維持林口世大運選手村社會住宅出租率達 90%（2,250 戶）。
- (5) 林口世大運選手村社會住宅店鋪出租率達 90%（50 家）。
- (6) 有效縮短一般民眾招租申請至入住的等待期間至 2 個月內。
- (7) 進行林口世大運選手村社會住宅優先關懷住戶訪視 800 人次。
- (8) 辦理 3 場次林口世大運選手村社會住宅社區營造活動。
- (9) 依公共藝術徵選結果與藝術家議價及簽約，開展第一階段計畫。
- (10) 建立物品耗損採購、修繕及欠租戶求償制度。
- (11) 第 1 季完成 108 至 109 年租金資料庫與分析。

- (12)完成 109 年低度用電（使用）住宅數據分析。
- (13)完成 109 年第 3 季、第 4 季與 110 年度第 1 季、第 2 季新建餘屋（待售）數據分析。
- (14)第 4 季完成林口社宅使用後評估計畫案。
- (15)配合研究成果或國內外住宅議題發布專業文章，逐步充實資源交流平台。
- (16)包租代管社會住宅公會版媒合成功數較前一年度成長 70%。
- (17)協助公會辦理 4 場教育訓練。
- (18)包租代管審查與撥款系統上線運作。

(二)引導多元都市更新計畫

本中心持續在公辦都更框架下，拆解出各種元素，並嘗試組合各種執行方案與策略，諸如危老協參、推動連鎖種地策略、操作跨區權變、自有資產參與都更或危老等多元手段，期能因應不同更新目的及樣態，保持不同的路徑與思考；並期能藉此建立並累積公辦都更的多樣執行方式，進而創造現行制度以外的可能性，影響都更危老政策之研擬，或發揮政府智庫角色，對於政府及民間之都市更新事業提供建議或策略協助。

1. 計畫重點

(1) 積極推動公辦更新階段任務

◆ 與公私權利人爭取認同達成協議

透過個別訪視、召開說明會，除建立互信基礎，並協助釐清不同身分與狀況，保障其法定權益，並爭取其認同，例如因應身分類別與社服系統介接或提供必要之中繼住宅，確保合理居住信賴。又公有土地管理機關其上占用戶使用權源並不一致，本中心亦協助管理機關辦理排占與搬遷作業事宜，加速都市更新案件推動時程。

本中心主動積極介入與協商，理解權利人對更新後之需求，將其納入後續招商條件，以確保權益；並於認定權利人價值時，均在法令允許範圍內從優處理，以公開透明、公正公開之方式對

待每一位地主，使雙方可能的歧見趨於一致。

◆ 以促進在地公益角度研擬實施計畫

本中心讓公辦都更在傳統營建基礎上，提升至以區域發展、產業鏈結與導引周邊地區發展更新之另一層次，具體作為上亦透過加深與地方政府合作之深度，例如建立雙北協商平台得及時反映議題並有效處理、研議如何簡化及精進公辦都更程序、個案議題亦可共同處理之機制等，有效降低都市更新案推動整合、審議等時程，效率推動辦都更任務。

◆ 與專業界溝通瞭解市場趨勢

推動都市更新案必須明確掌握不動產市場及地區發展，以有效結合個案特性與區位規劃，本中心透過個別拜會訪商、舉辦座談會與專業廠商訪談與意見交換，激發並儲備個案或其他個案辦理方式的能量，使推案內容符合市場需求。又潛在投資人可能涉及相關法令限制時，亦可發揮本中心協調公部門與私部門功能，協助研議法規鬆綁之可能，或透過修正調整招商條件，順遂後續招商作業。

(2) 主動活化公地促成再生觸媒

◆ 協力機關（構）評估活化公產

本中心持續協助辦理國防部軍備局部分營改基地之都更適宜性評估，利用都市更新手段，一方面本中心運用都市更新開發所獲資金來挹注興建社會住宅所需經費，一方面積極協助活化國家資產，發揮產業支援及促進經濟活絡的功能。配合國防部交地期程與社宅興辦及公辦更新需地時程，本中心將先預為時程進度安排，持續與國防部、國產署等機關協商，規劃購地付款及行政配套作業等，並秉持本中心面對都市更新基地內權利人不分私有、公有均一致之態度，協助國防部處理退員搬遷事宜。

除確保法令保障之權益外，本中心亦協助構思權利人於法令保障外之機制研擬，例如面對國防部土地上退員搬遷事宜處理上，協助提出租屋方案、提前異地購屋等安置方案與選擇機制，

不只是依法處理，本中心更以夥伴角色提供法令保障之外的思維，有效衡平既有紋理與權益保障。

◆ 瞭解在地紋理促進產業發展

本中心秉持程序透明公開的作法及態度，兼顧開發基地的整體利益，串聯周邊產業發展及形塑產業廊道，促進地區機能復甦，並期待經由本中心主導之資產活化案件，均得作為地區轉型再發展的契機，持續為都市引入新活水，引導周邊老舊街區的更新事業整合推動。

◆ 積極傾聽尋求不同合作可能

本中心興辦社宅與公辦都更用地來源多元且多面向，故協助各相關單位辦理可行性評估與執行各專案時，為能有效暨以區域整體思考實施手段，除擔任公部門與私人間之橋梁，協商並提供可能操作建議，並透過積極訪談明確瞭解各機關、事業單位之需求與對於處分權利之態度，例如職務宿舍與公益性空間需求等，再藉由需求訪談過程中，掌握合作管理機關或國公營事業土地處分資訊，進而主動積極協助資源整合；並透過主動瞭解相關內部作業程序，減低合作阻力創造多贏策略。

(3) 強化公私合作共同成就公益

◆ 在權益保障下修訂相關機制提升效率

本中心執行業務較諸政府機關與公營事業在部分法令上具有彈性空間，故能透過執行不同策略與手段創造資產活化之最適成果，其中除協助價購危老基地內國有土地參與危老重建外，亦協助國有土地、公營事業辦理資產活化，連結多元執行策略，藉由系統性整體規劃適當開發使用，提升運用效率，創造資產效益。

◆ 建立都市更新投入公益相關論述

本中心推動都市更新案不論是公開評選實施者或出資人，均係導入私部門之專業量能共同努力，說服潛在投資人與本中心共同為都市發展創造最大效益，於招商條件規劃設定時因應

個案基地特性納入產業與周邊地區更新思考，建築規劃上運用通用設計、綠建築、智慧建築、建築耐震設計等思維，並保留合理利潤。

◆ 探研都市更新長期經營開發策略

在不斷累積多元更新手段執行量能後，本中心仍將積極嘗試不同的可能，且也不僅以推動個案土地思維，透過再開發機會推動整合周邊街廓之都市更新或危老重建事業，藉由設置都更諮詢駐點工作站，受理民眾詢問，提供專業諮詢服務，亦能發揮都市再生之綜效。

2. 經費需求

本年度經費預算為 6 億 8,427 萬 4 千元，主要係支應辦理都市更新相關作業、價購國有房地參與危險老舊建築物加速重建，及稅費等相關經費。

3. 預期效益

- (1) 臺北市中山區中山女中南側地區案完成歷史建築基本設計及細部設計審議作業。
- (2) 臺北市中正區行政專用區(三)案完成都市計畫變更程序與相關行政協商作業。
- (3) 辦理公開評選 8 案。
- (4) 擬定都市更新事業計畫或權利變換計畫申請報核 5 案。
- (5) 都市更新事業計畫或權變計畫核定發布實施 4 案。
- (6) 辦理都市更新可行性評估 4 案。
- (7) 擬定實施計畫書提送董事會審議 2 案。
- (8) 綜整本中心年度協助活化公產案件之拆遷安置計畫。
- (9) 精進本中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法審查程序。
- (10) 協助釐清危老協參潛在案件困境，並與財政部國有財產署溝通，協助提出解決方案。
- (11) 辦理價購國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業 3

案。

(12)綜整本中心年度案件執行之公益設施回饋與開發經營策略。

(三) 領航公私協力合作計畫

1. 計畫重點

(1) 誠信經營跨域友好夥伴關係

◆ 擴大跨域交流合作項目

本中心持續規劃與國外社會住宅、都市更新等不動產相關團體簽訂合作備忘錄，建立友好夥伴關係。透過安排組織、制度之跨域交流，與國內外產官學組織建立相關合作基礎，並提供場域與機會促成公私專業合作經驗交流，具體作為則透過辦理主題式互訪或個案工作坊，強化國內外產官學研組織網絡，並藉由參與或舉辦相關國際研討會，分享實際業務執行經驗。

◆ 透過交流激發創意提出策略建議

本中心藉由不動產資訊研析成果，蒐集彙整國際與國內相關住宅政策最新發展趨勢，以深化本中心推動或協助辦理不動產政策之論述，俾供政策與業務執行參考。並將上開結果，透過住宅及都更為主題規劃科普文章與專文，提供教育訓練或教學使用。並持續推廣學研交流平台，主辦「好(HURC)城市講堂」，以達專業知識的交流推廣與法令政策傳播。另賡續辦理學生實習計畫與全國學生競賽活動，結合教學、實習與服務，以期導入學界或學生之創意思維。

◆ 建立互惠交流溝通合作模式

除安排跨域交流外，本中心並逐步建立互惠交流溝通模式，並構築發展交流機制，例如參加中央召開之都市更新或社會住宅會議，與其他行政機關或地方政府、法人相互交流，使對外部的組織交流非一次性，而係持續、穩健互惠性之交流，進而助益本中心業務順利推動，順遂團隊合作。

(2) 積極革新探研引領未來趨勢

◆ 內部領域專業互動交流學習

逐步促成由各組主管教授訓練課程、跨組不同部門員工之合併訓練、強化跨部門流程與資訊整合等，以期鼓勵跨部門合作，達成業務與人力發展之均衡，並促進員工適性發展交流，保持本中心成長動能。

賡續規劃辦理建構相關專業課程標準教材、課程訓練與評量基準，建立發展推動執行機制，持續推動都市更新從業人員職能基準與課程地圖，逐步推動人才培育認證機制，促成專業交流。

◆ 因應組織成長與時俱進管理滾動檢討

因編制與人力均仍持續滾動修正，故將持續檢討精進人事管理、考核措施等內部規章，並穩健檢討人力資源管理制度，以期員工管理與激勵機制均能有效運行。

◆ 落實當責管理凝聚向心

透過內部教育訓練（包含新進人員訓練、專業技術知識訓練與主管訓練等）快速使同仁適應工作環境及提升專業能力，進而發揮所長；並充分宣導鼓勵落實「當責」管理與執行，即將業務妥適完成，甚至完成的更多，而非僅以「完成」為目的，避免可能產生相互推託與指責，進而型塑本中心組織文化。

(3) 健全營運管理機制精進效能

◆ 定期對外展現經營成果

對於各單位業務執行成果，支援辦理招商說明會、例行記者會等專案活動；並盤點業務執行達成之關鍵成果，擬定宣傳亮點，提前擬定整合行銷計畫，並持續修正與精進辦理宣傳活動流程，有助宣達政策與業務執行核心內容。

為使民眾對於都更社宅國家隊之品牌，產生信任及提高黏著度，有助往後政策執行與業務推動，爰盤點業務樣態與目標族群，定期透過電視、網路新聞媒體、平面報章雜誌、臉書專頁、YOUTUBE 等各種不同途徑宣傳管道投放推播。

◆ 落實執行營運相關計畫並適時檢討

持續每月、每季召會與同仁溝通討論回饋追蹤意見、逐案

追蹤輔導，並據以檢討面臨困境暨提出改善策略，進而協調團隊促進合作，並持續精進內部控制制度及相關法制程序。

◆ 以中心總體長期角度定期檢討財務損益

為有效發揮財務資金之運用效益，並為營運資金、潛在融資需求等規劃，本中心將研議擬定與修正相關作業流程，期能透過明確程序，防範和降低財務風險。且逐月彙整年度預算執行及收支，定期提供與檢討財務收支情況；並逐步建立資訊化管理系統，以提高本中心營運績效與財務管理能力，促進財務均衡，維持穩健體質。

2. 經費需求

本年度經費需求為 3 億 9,605 萬 8 千元，主要係支應用人費用、行政作業與購置業務所需設備及電腦軟體等相關經費。

3. 預期效益

- (1) 「好 (HURC) 城市講堂」參與者(200 人次)，並辦理參與者滿意度調查。
- (2) 辦理 1 場次國際研討會。
- (3) 辦理學生實習活動，每位實習生產出 1 件實習成果。
- (4) 辦理全國學生競賽，參賽隊伍中學生組成包含跨校或跨系(組)之隊伍比例達 15%。
- (5) 建立與地方政府都市更新與社會住宅法人之交流機制。
- (6) 完成都更危老整合人訓練與推廣機制。
- (7) 辦理內部跨部門教育訓練至少 6 場次。
- (8) 辦理主管教育訓練，至少 2 場。
- (9) 設定專業主題，辦理員工教育訓練，至少達 300 訓練人次。
- (10) 每季提出階段性成果對媒體或對外互動說明。
- (11) 依排定時程執行年度稽核計畫所列稽核項目，稽核次數至少 7 次。
- (12) 於年度預決算時檢討中心財務損益情形。

(四)110 年度衡量指標

業務計畫	年度目標	關鍵成果	業務衡量指標
落實安居生活典範計畫	1. 有效提升社宅興辦量與品質	1-1 確立年度興辦區位、戶數與期程	1. 累積啟動 15,000 戶工程統包發包作業。 2. 統包需求書納入建築之建築資訊模型、合格級智慧建築標章、銀級綠建築標章、耐震標章及通用設計。 3. 提供至少 2 處基地規劃不同工法或引入創新思維。
		1-2 規劃公共服務空間及保證建築品質	
		1-3 落實把關施工安全品質確保安全無虞	
	2. 用心經營社宅生活量	2-1 持續精進社宅管理機制作法	1. 維持林口世大運選手村社會住宅出租率達 90% (2,250 戶)。 2. 林口世大運選手村社會住宅店鋪出租率達 90% (50 家)。 3. 有效縮短一般民眾招租申請至入住的等待期間至 2 個月內。 4. 進行林口世大運選手村社會住宅優先關懷住戶訪視 800 人次。 5. 辦理 3 場次林口世大運選手村社會住宅社區營造活動。 6. 第 1 季依公共藝術徵選結果與藝術家議價及完成簽約，開展第一階段計畫。 7. 建立物品耗損採購、修繕及欠租戶求償制度。
		2-2 強化社區關懷，有效解決民眾問題	
		2-3 定期落實社區設備修繕，確保安全	
	3. 落實輔導居住產能提高量	3-1 定期提出住宅資訊統計分析應用對策	1. 第 1 季完成 108 年至 109 年度租金資料庫與分析。 2. 完成 109 年低度用電(使用)住宅數據分析。 3. 完成 109 年第 3 季、第 4 季與 110 年度第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)數據分析。 4. 第 4 季完成林口社宅使用後評估計畫案。 5. 配合研究成果或國內外住宅議題發布專業文章，逐步充實資源交流平台。 6. 包租代管社會住宅公會版媒合成功數較前一年度成長 70%。 7. 協助公會辦理 4 場教育訓練。 8. 包租代管審查與撥款系統上線運作。
		3-2 定期檢討租賃業者服務績效輔導改善	
		3-3 精進包租代管系統提升效能	

業務計畫	年度目標	關鍵成果	業務衡量指標
引導多元都市更新計畫	4. 積極推動公辦更新階段任務	4-1 與公私權利人爭取認同達成協議	1. 臺北市中山區中山女中南側地區案完成歷史建築基本設計及細部設計審議作業。 2. 臺北市中正區行政專用區(三)案完成都市計畫變更程序與相關行政協商作業。 3. 辦理公開評選 8 案。 (1) 新北市中和區保安警察第二總隊基地案。 (2) 臺北市信義區兒童福利中心基地 A1 街廓案。 (3) 新北市板橋浮洲商業區都市更新案。 (4) 臺北市中山區中山女中南側地區案。 (5) 新竹市建功高中南側地區案。 (6) 臺北市中正區行政專用區(三)案。 (7) 國防部土地和平新莊一(北基地)案。 (8) 臺北市南港區玉成段四小段案。
		4-2 以促進在地公益角度研擬實施計畫	4. 擬定都市更新事業計畫或權利變換計畫申請報核 5 案 (1) 新北市中和區保安警察第二總隊基地案。 (2) 臺北市信義區兒童福利中心基地 A1 街廓案。 (3) 新北市板橋浮洲商業區都市更新案。 (4) 臺北市中山區中山女中南側地區案。 (5) 臺北市南港區玉成段四小段案。 5. 都市更新事業計畫或權變計畫核定發布實施 4 案 (1) 臺北市大同區捷運圓山站西側地區案。 (2) 臺北市信義區兒童福利中心基地 B1-1 街廓案。 (3) 臺北市信義區兒童福利中心基地 B1-2 街廓案。 (4) 臺北市大安區辛亥段四小段嘉興街案。
		4-3 與專業界溝通瞭解市場趨勢	
	5. 主動活化公地促成再生觸媒	5-1 協力機關(構)評估活化公產	1. 辦理都市更新可行性評估 4 案。 2. 擬定實施計畫書提送董事會審議 2 案。

業務計畫	年度目標	關鍵成果	業務衡量指標
		5-2 瞭解在地紋理促進產業發展	3. 綜整本中心年度協助活化公產案件之拆遷安置計畫。
		5-3 積極傾聽尋求不同合作可能	
		6. 強化公私合作成就公益	
	6-2 建立都市更新投入公益相關論述		
	6-3 探研都市更新長期經營開發策略		
	航私協力 領公合作 計畫	7. 誠信經營 跨域好夥伴 關係	7-1 擴大跨域交流合作項目
7-2 透過交流激發創意提出策略建議			
7-3 建立互惠交流溝通合作模式			
8. 積極革新 探研未來 趨勢		8-1 內部領域專業互動交流學習	1. 完成都更危老整合人訓練與推廣機制。 2. 辦理內部跨部門教育訓練至少 6 場次。 3. 辦理主管教育訓練，至少 2 場。 4. 設定專業主題，辦理員工教育訓練，至少達 300 訓練人次。
		8-2 因應組織成長與時俱進管理滾動檢討	
		8-3 落實當責管理凝聚向心	
9. 健全營運 管理精進 效能		9-1 定期對外展現經營成果	1. 每季提出階段性成果對媒體或對外互動說明。 2. 依排定時程執行年度稽核計畫所列稽核項目，稽核次數至少 7 次。 3. 於年度預決算時檢討中心財務損益情形。
		9-2 落實執行營運相關計畫並適時檢討	
		9-3 以中心總體長期角度檢討財務損益	

二、固定資產之建設改良擴充

(一)本中心固定資產設備計畫，本年度預算編列 493 萬元，編列項目如下：

1. 購置桌上型電腦及相關資訊設備 383 萬元。
2. 購置業務所需什項設備 10 萬元。
3. 林口世大運選手村服務中心及公共區域什項設備 100 萬元。

(二)本中心投資性不動產，本年度預算編列 31 億 2,995 萬 7 千元，編列項目如下：

1. 價購國有房地參與危險老舊建築物加速重建案 1 億 3,680 萬元。
2. 辦理都市更新案前期規劃作業費用 504 萬 7 千元。
3. 新北市板橋浮洲商業區都市更新案支付中央都市更新基金第 1 期費用 5,000 萬元。
4. 新竹建功高中南側地區都市更新案購地款 3 億 6,104 萬 9 千元。
5. 社會住宅興建計畫 18 億 9,014 萬 1 千元。
6. 社會住宅土地購置計畫 6 億 8,692 萬元。

(三) 110 年度固定資產建設改良擴充及資金來源圖詳見圖一。

三、長期債務之舉借及償還

110 年度長期債務舉借金額為 25 億 7,706 萬 1 千元，主要係支應本中心興建社會住宅所需工程經費及向國防部購置土地興建社會住宅所需購地經費，後續擬由社會住宅營運產生之收益及都市更新後所取得分配價值等財源償還。

肆、本年度政府機關核撥經費概述

無。

伍、近二年度預算財務自籌情形概述

本中心 107 年 8 月 1 日起成立以來，積極協助政府推動公辦都更及社會住宅政策，並建置本中心應有的法規及內部運作系統。目前已充分掌握現有都市更新案之土地問題及地主整合，在步調較緩慢之案件，持續進行研商；109 年度中山女中南側地區案內歷史建築修復再利用計畫，已獲中

央都市更新基金投資並順利完成招標。

在本中心積極推動公辦都更、社宅興建及營運林口世大運選手村社會住宅，預計 110 年度本中心預算總收入 12 億 4,443 萬 7 千元，將較 109 年總預算收入 10 億 986 萬 1 千元，增加 2 億 3,457 萬 6 千元，增加比率 23.23%。110 年度預算總支出 11 億 4,035 萬 3 千元，將較 109 年度預算總支出 8 億 7,696 萬 2 千元，增加 2 億 6,339 萬 1 千元，增加比率 30.03%。110 年度預計自籌財源比率為 0.83%，較 109 年預計自籌財源比率 1.25% 低。

陸、本年度預算概要

一、收支營運概況

本中心 110 年度業務收入預估為 12 億 3,414 萬 7 千元，業務外收入預估為 1,029 萬元，預估總收入共計 12 億 4,443 萬 7 千元；業務成本與費用預估為 10 億 7,413 萬 3 千元（含勞務成本、出租資產成本、行銷及業務費用、管理及總務費用），業務外費用 2,622 萬元，另依所得稅法估算編列營利事業所得稅 4,000 萬元，預估總支出共計 11 億 4,035 萬 3 千元，本年度預估稅後賸餘 1 億 408 萬 4 千元。

本中心 110 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 108 年決算累積短絀 3 億 8,280 萬 8 千元，109 年預估賸餘 1 億 3,289 萬 9 千元，累計至 109 年底預估累積短絀為 2 億 4,990 萬 9 千元，扣除 110 年度賸餘 1 億 408 萬 4 千元，本中心 110 年底預估累積短絀為 1 億 4,582 萬 5 千元。

三、現金流量概況

（一）業務活動之現金流入為 6 億 2,722 萬 4 千元，其中：

1. 本期賸餘（稅後）1 億 408 萬 4 千元，利息股利之調整 1,593 萬元，未計利息股利之本期賸餘（稅後）1 億 2,001 萬 4 千元。
2. 調整項目 4 億 9,764 萬 5 千元，包括：折舊、減損及折耗 3 億

9,791 萬 1 千元，攤銷 326 萬 1 千元，流動負債淨增加 9,647 萬 3 千元。

3. 收取利息 1,001 萬 4 千元，支付利息 44 萬 9 千元。

(二) 投資活動之現金流出為 31 億 4,095 萬 8 千元，包括：增加不動產、廠房及設備 493 萬元、投資性不動產 31 億 2,995 萬 7 千元及無形資產 607 萬 1 千元。

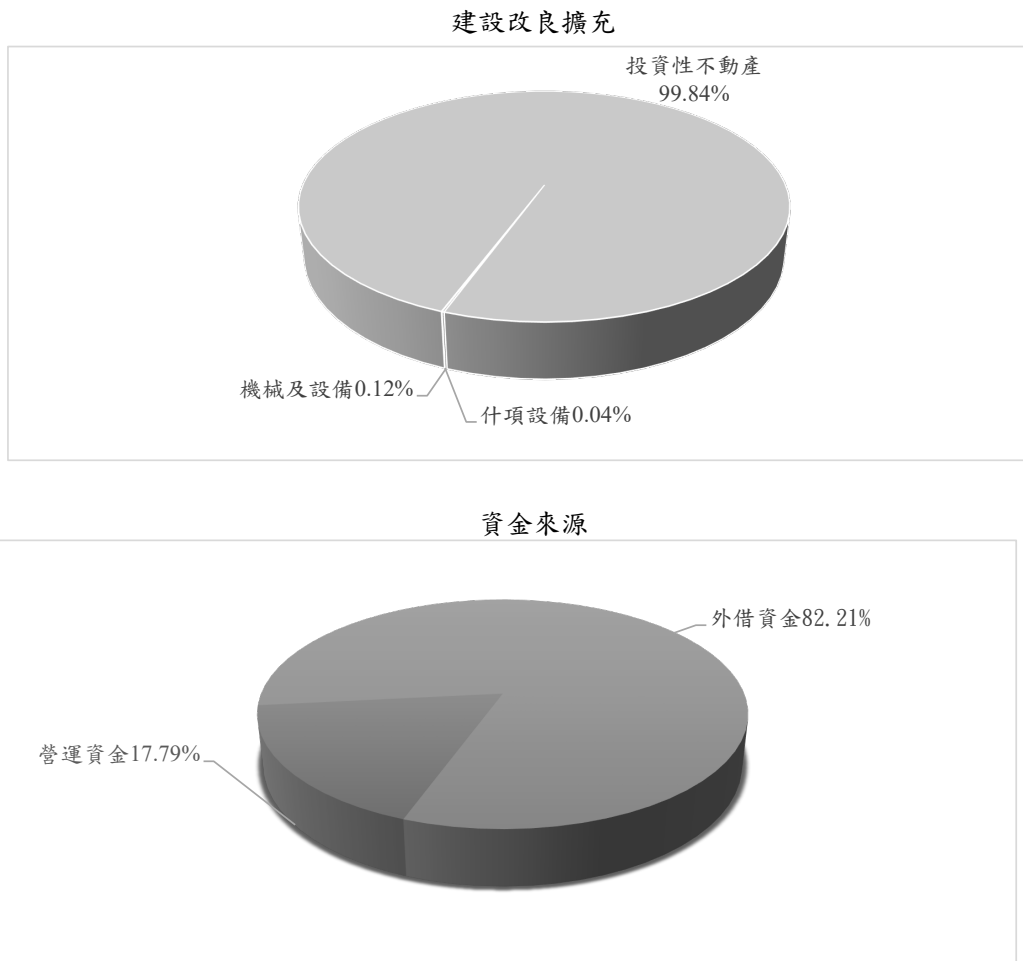
(三) 籌資活動之現金流入為 28 億 1,643 萬 1 千元，包括：增加長期借款 25 億 7,706 萬 1 千元、其他負債 2 億 6,514 萬 1 千元，支付利息 2,577 萬 1 千元。

(四) 預計 110 年度現金及約當現金期末將較期初淨增加 3 億 269 萬 7 千元。

柒、其他

圖一

110年度固定資產建設改良擴充及其資金來源

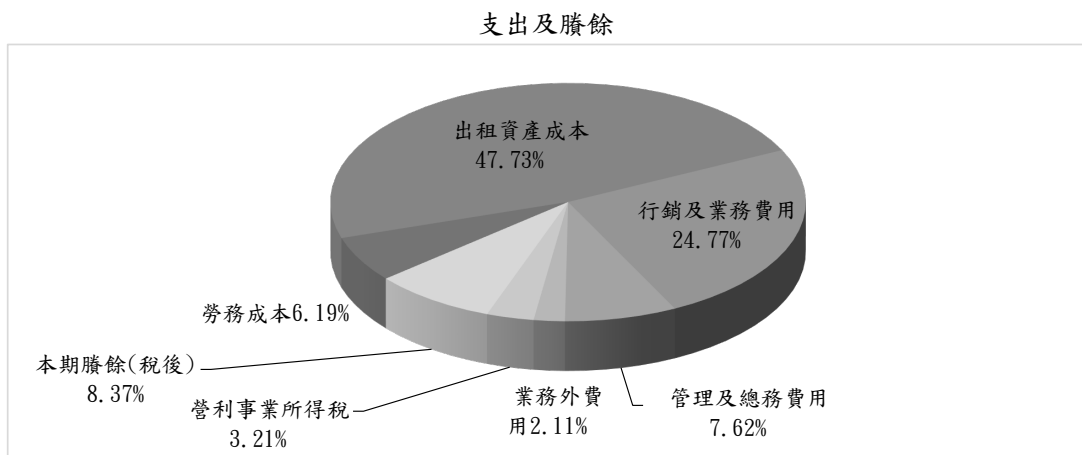
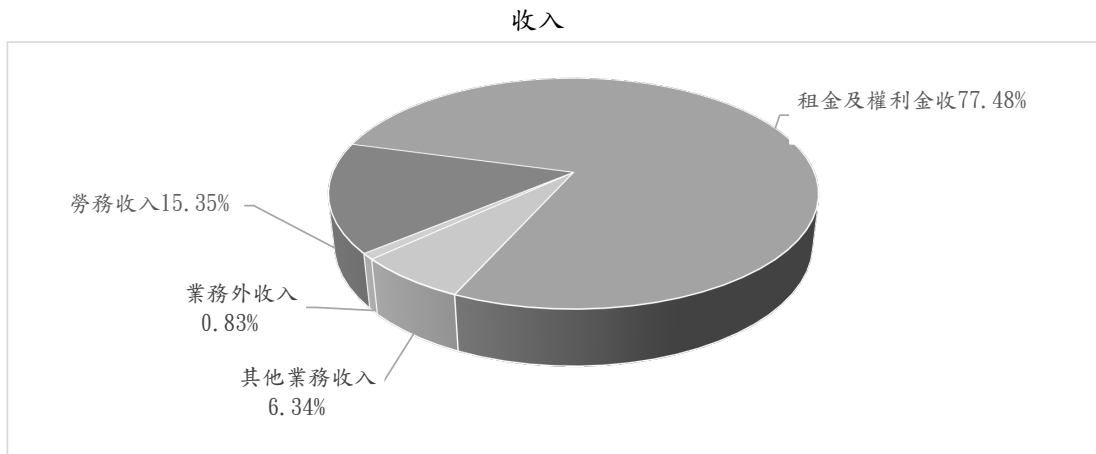


單位：新臺幣千元

建設改良擴充	110年度預算	資金來源	110年度預算
(一) 不動產、廠房及設備	4,930	營運資金	557,826
機械及設備	3,830	外借資金	2,577,061
什項設備	1,100		
(二) 投資性不動產	3,129,957		
合 計	3,134,887	合 計	3,134,887

圖二

110年度收入、支出及賸餘

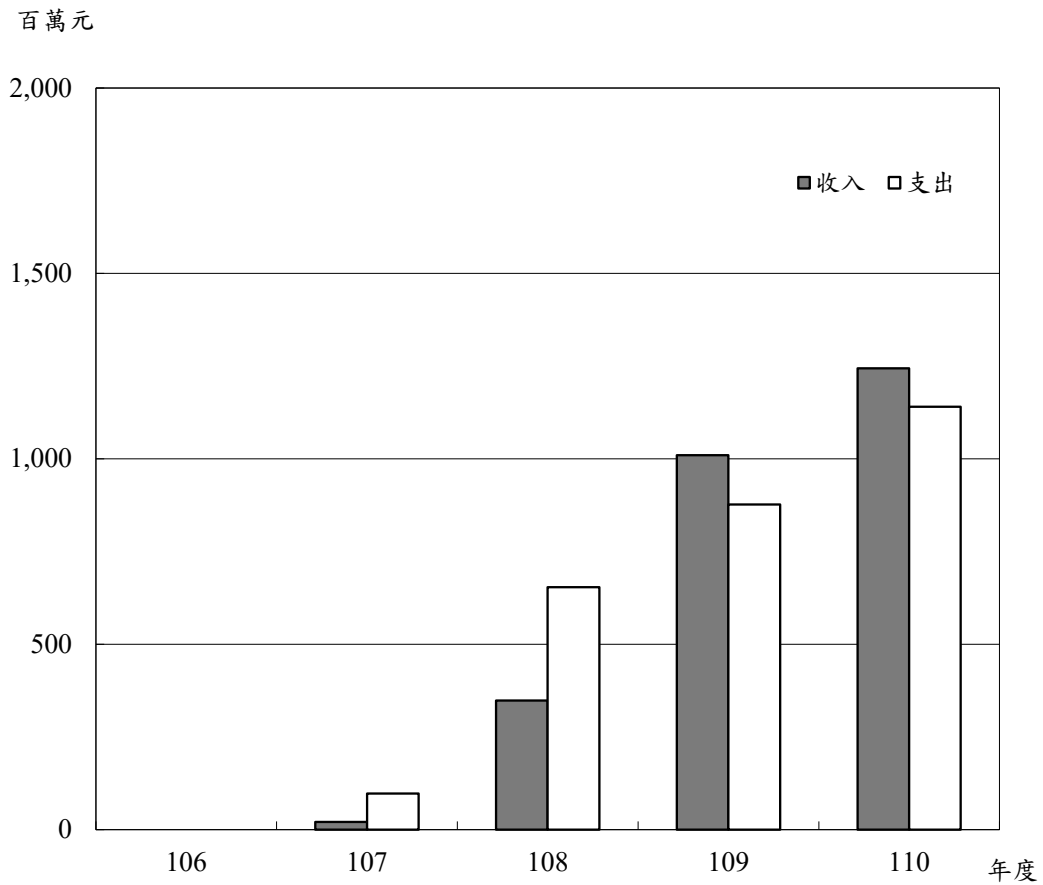


單位：新臺幣千元

收入	110年度預算	支出及賸餘	110年度預算
收入	1,244,437	支出	1,140,353
勞務收入	191,087	勞務成本	77,029
租金及權利金收入	964,159	出租資產成本	594,019
其他業務收入	78,901	行銷及業務費用	308,213
業務外收入	10,290	管理及總務費用	94,872
		業務外費用	26,220
		營利事業所得稅	40,000
		本期賸餘(稅後)	104,084
收入總額	1,244,437	支出及賸餘總額	1,244,437

圖三

最近五年收入與支出



單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	106年度決算	107年度決算	108年度決算	109年度預算	110年度預算
收入					
業務收入	-	18,402	336,253	997,261	1,234,147
業務外收入	-	2,095	11,753	12,600	10,290
收入合計	-	20,497	348,006	1,009,861	1,244,437
支出					
業務成本與費用	-	97,078	653,492	876,513	1,074,133
業務外費用	-	190	550	449	26,220
營利事業所得稅	-	-	-	-	40,000
支出合計	-	97,268	654,042	876,962	1,140,353
本期賸餘(稅後)	-	-76,771	-306,036	132,899	104,084

註:109年度預算經立法程序公布者，為法定預算數，未完成相關程序者，為預算案數。以下各表同。

主 要 表

國家住宅及都市更新中心
收支營運預計表

中華民國110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	%	
348,006	100.00	收入	1,244,437	100.00	1,009,861	100.00	234,576	23.23	
336,253	96.62	業務收入	1,234,147	99.17	997,261	98.75	236,886	23.75	
28,572	8.21	勞務收入	191,087	15.35	128,110	12.68	62,977	49.16	詳勞務收入明細表。
28,572	8.21	服務收入	191,087	15.35	128,110	12.68	62,977	49.16	
307,681	88.41	租金及權利金收入	964,159	77.48	869,151	86.07	95,008	10.93	詳租金及權利金收入明細表。
257,555	74.01	住宅租金收入	464,053	37.29	421,603	41.75	42,450	10.07	
-	-	權利金收入	432,000	34.72	366,500	36.29	65,500	17.87	
50,126	14.40	其他租金收入	68,106	5.47	81,048	8.03	-12,942	15.97	
-	-	其他業務收入	78,901	6.34	-	-	78,901	-	詳其他業務收入明細表
-	-	其他補助收入	78,901	6.34	-	-	78,901	-	
11,753	3.38	業務外收入	10,290	0.83	12,600	1.25	-2,310	18.33	詳業務外收入明細表
11,211	3.22	財務收入	10,290	0.83	12,600	1.25	-2,310	18.33	
11,211	3.22	利息收入	10,290	0.83	12,600	1.25	-2,310	18.33	
542	0.16	其他業務外收入	-	-	-	-	-	-	
542	0.16	雜項收入	-	-	-	-	-	-	
654,042	187.94	支出	1,100,353	88.42	876,962	86.84	223,391	25.47	
653,492	187.78	業務成本與費用	1,074,133	86.31	876,513	86.79	197,620	22.55	
15,000	4.31	勞務成本	77,029	6.19	-	-	77,029	-	詳勞務成本明細表。
15,000	4.31	服務成本	77,029	6.19	-	-	77,029	-	
499,797	143.62	出租資產成本	594,019	47.73	613,569	60.76	-19,550	3.19	詳出租資產成本明細表。
499,797	143.62	出租住宅成本	594,019	47.73	613,569	60.76	-19,550	3.19	
64,378	18.50	行銷及業務費用	308,213	24.77	201,503	19.95	106,710	52.96	詳行銷及業務費用明細表。
64,378	18.50	業務費用	308,213	24.77	201,503	19.95	106,710	52.96	
74,317	21.35	管理及總務費用	94,872	7.62	61,441	6.08	33,431	54.41	詳管理及總務費用明細表。
74,317	21.35	管理費用及總務費用	94,872	7.62	61,441	6.08	33,431	54.41	
550	0.16	業務外費用	26,220	2.11	449	0.05	25,771	5,739.64	詳業務外費用明細表。
546	0.16	財務費用	26,220	2.11	449	0.05	25,771	5,739.64	
546	0.16	利息費用	26,220	2.11	449	0.05	25,771	5,739.64	
4	-	其他業務外費用	-	-	-	-	-	-	
4	-	雜項費用	-	-	-	-	-	-	
-306,036	-87.94	稅前本期賸餘(短絀)	144,084	11.58	132,899	13.16	11,185	8.42	
-	-	所得稅費用(利益)	40,000	3.21	-	-	40,000	-	
-306,036	-87.94	稅後本期賸餘(短絀)	104,084	8.37	132,899	13.16	-28,815	21.68	

國家住宅及都市更新中心

淨值變動預計表

中華民國110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	未認列為退休基金成本之淨短絀	
本年度期初餘額	3,000,000	-	-	13,327,625	-	-	-249,909	-	-	16,077,716
本年度增(減)數	-	-	-	307,606	-	-	104,084	-	-	411,690
本年度期末餘額	3,000,000	-	-	13,635,231	-	-	-145,825	-	-	16,489,406

國家住宅及都市更新中心

現金流量預計表

中華民國110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)			104,084	詳見收支營運預計表。	
	利息股利之調整			15,930		
	利息收入			-10,290		
	利息費用			26,220		
	未計利息股利之本期賸餘(短絀)			120,014		
	調整項目			497,645		
	折舊、減損及折耗			397,911		
	攤銷			3,261		
	流動負債淨增(淨減)			96,473	係應付款項淨增96,473千元。	
	未計利息股利之現金流入(流出)			617,659		
	收取利息			10,014		
	支付利息			-449		
	業務活動之淨現金流入(流出)			627,224		
投資活動之現金流量						
	增加不動產、廠房及設備、礦產資源			-4,930		
	增加不動產、廠房及設備			-4,930	購置桌上型電腦等資訊設備及業務所需什項設備4,930千元。	
	增加投資性不動產			-3,129,957	辦理社會住宅興建計畫等投資性不動產3,129,957千元。	
	增加無形資產及其他資產			-6,071		
	增加無形資產			-6,071	係辦理業務所需電腦軟體等費用6,071千元。	
	投資活動之淨現金流入(流出)			-3,140,958		
籌資活動之現金流量						
	增加短期債務、流動金融負債及其他債務			265,141		
	增加其他負債			265,141	係增加存入保證金265,141千元。	
	增加長期負債			2,577,061		
	增加長期債務			2,577,061	係舉借長期借款2,577,061千元。	
	支付利息			-25,771	係長期借款利息25,771千元。	
	籌資活動之淨現金流入(流出)			2,816,431		
	現金及約當現金之淨增(淨減)			302,697		
	期初現金及約當現金			1,069,340		
	期末現金及約當現金			1,372,037		

本 頁 空 白

明 細 表

國家住宅及都市更新中心

勞務收入明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

科目及營運項目	本年度預算數	說	明
勞務收入	191,087	本年度編列勞務收入預算數為191,087千元，較上年度預算數128,110千元，增加62,977千元，主要係：	
服務收入	191,087	1. 辦理都市更新之管理服務收入184,625千元。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案管理服務收入100,000千元。 (2) 臺北市信義區兒童福利中心A基地（A1街廓）都市更新案管理服務收入64,000千元。 (3) 臺北市信義區兒童福利中心B基地（B1-1街廓）都市更新案管理服務收入14,000千元。 (4) 新北市中和區保安警察第二總隊基地都市更新案管理服務收入5,000千元。 (5) 臺北市南港區玉成段四小段都市更新案管理服務收入1,625千元。 2. 臺北市中山女中南側地區都市更新案歷史建物修復再利用計畫管理服務收入660千元。 3. 社會住宅包租代管（公會版）管理服務收入3,552千元。 4. 低度使用（用電及興建餘屋）待售住宅資訊統計與發布委託服務案之專案服務收入2,250千元。	

國家住宅及都市更新中心
租金及權利金收入明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

科目及營運項目	本年度預算數	說明
租金及權利金收入	964,159	本年度編列租金及權利金收入預算數為964,159千元，較上年度預算數869,151千元，增加95,008千元，主要係：
住宅租金收入	464,053	林口世大運選手村社會住宅出租住宅租金收入464,053千元。
權利金收入	432,000	1. 臺北市信義區兒童福利中心B基地（B1-2街廓）都市更新案收取之權利金180,000千元。 2. 新北市板橋浮洲商業區都市更新案收取之權利金102,000千元。 3. 新竹建功高中南側地區都市更新案收取之權利金150,000千元。
其他租金收入	68,106	1. 出租土地租金收入17,636千元： (1) 臺北市中正區行政專區（三）都市更新案土地整合期間出租收入45千元。 (2) 臺北市信義區兒童福利中心B基地（B2街廓）都市更新案審議期間土地出租收入12,690千元。 (3) 臺北市信義區兒童福利中心B基地（B3-2街廓）都市更新案審議期間土地出租收入1,413千元。 (4) 新北市板橋浮洲商業區都市更新案審議期間土地出租收入2,448千元。 (5) 新竹建功高中南側地區都市更新案文化資產修復再利用計畫審議期間土地出租收入1,040千元。 2. 臺北市信義區兒童福利中心A基地（A2街廓）房屋租金收入1,500千元。 3. 林口世大運選手村社會住宅其他租金收入48,970千元。 (1) 店鋪租金收入30,768千元。 (2) 停車場委託經營租金收入18,202千元。

國家住宅及都市更新中心
其他業務收入明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

科目及營運項目	本年度預算數	說	明
其他業務收入	78,901	本年度編列其他業務收入預算數為78,901千元，較上年度預算數0元，增加78,901千元，主要係：	
其他補助收入	78,901	1. 社會住宅興建計畫融資利息補助收入18,901千元 (1,890,141千元×1%=18,901千元)。 2. 社會住宅先期規劃作業費補助收入60,000千元 (50案×1,200千元/案=60,000千元)。	

國家住宅及都市更新中心

業務外收入明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

科目及營運項目	本年度預算數	說明
業務外收入	10,290	本年度編列業務外收入預算數為10,290千元，較上年度預算數12,600千元，減少2,310千元，主要係：
財務收入	10,290	
利息收入	10,290	銀行定期存款利息10,290千元。 (2,100,000千元×0.49%=10,290千元)

國家住宅及都市更新中心

勞務成本明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

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
15,000	-	勞務成本	77,029
15,000	-	服務成本	77,029
15,000	-	服務費用	77,029
15,000	-	專業服務費	77,029
15,000	-	合 計	77,029

國家住宅及都市更新中心

勞務成本說明

中華民國 110 年度

科目及營運項目	說明
<p>勞務成本</p> <p> 服務成本</p> <p> 服務費用</p> <p> 專業服務費</p>	<p>本年度編列勞務成本預算數為77,029千元，較上年度預算數0元，增加77,029千元，主要係：</p> <p>臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案支付中央都市更新基金第二期費用77,029千元。</p>

國家住宅及都市更新中心

出租資產成本明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

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
499,797	613,569	出租資產成本	594,019
499,797	613,569	出租住宅成本	594,019
149,751	214,264	服務費用	177,101
13,558	14,137	水電費	12,000
252	307	郵電費	-
6	-	旅運費	-
2,415	-	印刷裝訂與廣告費	6,797
16,728	79,821	修理保養及保固費	51,400
1,477	6,600	保險費	6,500
4,242	1,350	一般服務費	-
111,073	112,049	專業服務費	100,404
259	-	材料及用品費	-
1	-	使用材料費	-
258	-	用品消耗	-
1,423	-	租金與利息	-
1,407	-	地租及水租	-
16	-	機器租金	-
348,363	360,280	折舊、折耗及攤銷	390,245
40,757	52,278	不動產、廠房及設備折舊	82,639
307,606	307,606	其他折舊性資產折舊	307,606
-	396	攤銷	-
1	39,025	稅捐與規費（強制費）	26,673
-	4,170	土地稅	6,673
1	34,850	房屋稅	20,000
-	5	消費與行為稅	-
499,797	613,569	合 計	594,019

國家住宅及都市更新中心

出租資產成本說明

中華民國 110 年度

科目及營運項目	說明	明
出租資產成本	本年度編列出租資產成本預算數為594,019千元，較上年度預算數613,569千元，減少19,550千元，主要係：	
出租住宅成本		
服務費用		
水電費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 林口世大運選手村社會住宅水費1,800千元。 2. 林口世大運選手村社會住宅電費9,600千元。 3. 林口世大運選手村社會住宅氣體費600千元。 	
印刷裝訂與廣告費	辦理林口世大運選手村社會住宅電視廣播及戶外媒體等各項廣告媒體宣傳費用6,797千元。	
修理保養及保固費	林口世大運選手村社會住宅電梯、發電機等設備保養費51,400千元。	
保險費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 林口世大運選手村社會住宅地震險4,250千元。 2. 林口世大運選手村社會住宅火險2,250千元。 	
專業服務費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 林口世大運選手村社會住宅物業管理及公共安全與消防定檢申報相關費用94,110千元。 2. 委託外部單位辦理林口世大運選手村社會住宅聯合招租網站及招租中心等相關費用6,000千元。 3. 林口世大運選手村社會住宅委託辦理委外停車場經營、專案出租履約等委託外部專家出席費294千元。 	
折舊、折耗及攤銷		
不動產、廠房及設備折舊	林口世大運選手村社會住宅什項設備折舊費用82,639千元。	
其他折舊性資產折舊	林口世大運選手村社會住宅建築物折舊費用307,606千元。	
稅捐與規費（強制費）		
土地稅	林口世大運選手村社會住宅所需繳納之地價稅6,673千元。	
房屋稅	林口世大運選手村社會住宅所需繳納之房屋稅20,000千元。	

國家住宅及都市更新中心

行銷及業務費用說明

中華民國 110 年度

科目及營運項目	說明	明
行銷及業務費用	本年度編列行銷及業務費用預算數為308,213千元，較上年度預算數201,503千元，增加106,710千元，主要係：	
業務費用		
用人費用		
正式員額薪資	業務人員（含董事長、執行長、副執行長等）173名之薪資139,338千元	
超時工作報酬	業務人員超時工作報酬，計13,934千元。	
獎金	<ol style="list-style-type: none"> 1. 業務人員109年業務發展獎金11,110千元。 2. 業務人員110年專案獎金5,805千元。 3. 業務人員109年年終工作獎金17,418千元。 4. 業務人員109年年終考績獎金10,917千元。 	
退休及卹償金	業務人員110年勞工退休提撥金，新制以7.5%計算10,412千元。	
資遣費	業務人員資遣費2,836千元。	
福利費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 業務人員參加勞保、健保補助費13,468千元。 2. 業務人員各類補助及文康活動等其他福利費2,760千元。 	
服務費用		
旅運費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 業務人員辦理社會住宅基地會勘及參加業務相關會議等所需旅費1,104千元。 2. 專家學者出席交通費212千元。 3. 業務人員國外出差旅費2,000千元。 	
印刷裝訂與廣告費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理中心相關業務電視廣播及戶外媒體與記者會等各項廣告媒體宣傳費用3,706千元。 2. 中心識別之文宣及紀念品等費用1,186千元。 3. 會議資料及相關業務宣傳摺頁等印製費用1,800千元。 	
保險費	辦理暑期學習及全國競賽團體保險13千元。	
專業服務費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 委託建築師、估價師、律師、市場顧問、測量技師等專業人員，辦公辦都更及二階社宅之先期規劃費用5,304千元。 2. 委託外部專家學者協審相關委託研究案件等出席審查費及顧問諮詢費等4,721千元。 3. 委託外部單位辦理租金市場專案研究及相關資料蒐集維護案等1,002千元。 4. 委託外部單位辦理中心識別設計、業務刊物、活動企劃諮詢及APEC專案文宣影片等相關費用7,320千元。 5. 辦理全國學生競賽相關活動規劃、舞台設計、燈光、音響之委外及專家評審出席等費用900千元。 6. 好（HURC）城市講堂講師出席費86千元。 7. 辦理國際研討會之委託專家撰稿、審稿、翻譯等相關費用1,180千元。 	

國家住宅及都市更新中心
行銷及業務費用說明

中華民國 110 年度

科 目 及 營 運 項 目	說 明
材料及用品費	
用品消耗	1. 辦理招商說明會、地主說明會等各項活動之雜支費用2,554千元。 2. 辦理招商說明會、地主說明會、全國競賽活動及召開相關會議工作人員餐點費用297千元。
租金與利息	
房租	辦理國際交流及業務相關活動等室內場地租金費用590千元。
交通及運輸設備租金	辦理國際交流活動交通設備租金費用100千元。
稅捐與規費（強制費）	
土地稅	中心管有之臺北市信義區兒童福利中心等參與都市更新土地所需繳納之地價稅41,119千元。
房屋稅	中心管有之臺北市信義區兒童福利中心地上建物所需繳納之房屋稅961千元。
消費與行為稅	業務契約使用印花稅60千元。
會費、捐助、補助、分攤、 救助（濟）與交流活動費	
捐助、補助與獎助 競賽及交流活動費	舉辦全國學生競賽活動、暑期學習實習生之獎助學金580千元。 國外都市更新相關產業、團體赴國內訪問或辦理技術研討會等交流活動費3,320千元。
其他	
其他費用	其他雜項支出等費用100千元。

國家住宅及都市更新中心

管理及總務費用說明

中華民國 110 年度

科目及營運項目	說明	明
管理及總務費用	本年度編列管理及總務費用預算數為94,872千元，較上年度預算數61,441千元，增加33,431千元，主要係：	
管理費用及總務費用		
用人費用		
正式員額薪資	行政人員38人薪資及兼任董、監事之報酬共27,396千元。	
超時工作報酬	行政人員超時工作報酬2,587千元。	
獎金	<ol style="list-style-type: none"> 1. 行政人員109年業務發展獎金2,059千元。 2. 行政人員110年專案獎金1,078千元。 3. 行政人員109年年終工作獎金3,233千元。 4. 行政人員109年年終考績獎金2,156千元。 	
退休及卹償金	行政人員勞工退休提撥金，新制以7.5%計算1,977千元。	
資遣費	行政人員資遣費540千元。	
福利費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 行政人員參加勞保、健保補助費2,726千元。 2. 行政人員各類補助及文康活動等其他福利費1,558千元。 	
服務費用		
水電費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦公廳舍水費36千元。 2. 辦公廳舍電費1,020千元。 	
郵電費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 文件物品快遞及郵資費用60千元。 2. 電話、傳真及網路通訊費312千元。 	
旅運費	行政人員短程交通費96千元。	
印刷裝訂與廣告費	年報、預算及決算報告書、各式文件書表印製費用998千元。	
修理保養及保固費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦公廳舍房屋修繕及消防設備保養費用1,274千元。 2. 資訊設備零件更換及工具費用730千元。 	
保險費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦公廳舍火險及公共意外險89千元。 2. 員工相關保險費用40千元。 	
一般服務費	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦公廳舍委外保全費用2,000千元。 2. 辦公廳舍委外清潔及植栽養護費用1,574千元。 3. 員工諮詢服務費用696千元。 	

**國家住宅及都市更新中心
管理及總務費用說明**

中華民國 110 年度

科 目 及 營 運 項 目	說 明	明
專業服務費	1. 會計師財務、稅務簽證及年度諮詢費用1,480千元。 2. 委託資訊系統廠商軟硬體設備日常維運費用1,418千元。 3. 繪圖軟體、防毒軟體等年度授權服務費用1,820千元。 4. 委託專業機構辦理輿情蒐集及研究等相關費用250千元。 5. 辦理教育訓練、共識營聘請講師授課之鐘點費及特約醫事人員等相關費用726千元。	
公共關係費	因應業務推廣需要之公關費840千元。	
材料及用品費		
使用材料費	公務車輛油資97千元。	
用品消耗	1. 文具及事務用品、書報雜誌及一般事務費2,404千元。 2. 董事會議及專案會議等餐點450千元。	
租金與利息		
交通及運輸設備租金	公務車及交通設備租金費265千元。	
折舊、折耗及攤銷		
不動產、廠房及設備折舊	1. 一般房屋折舊2,074千元。 2. 機械及設備折舊1,325千元。 3. 交通及運輸設備折舊3千元。 4. 什項設備折舊4,264千元。	
攤銷	攤銷電腦軟體3,261千元。	
稅捐與規費（強制費）		
土地稅	辦公廳舍所需繳納之地價稅8,500千元。	
房屋稅	辦公廳舍所需繳納之房屋稅300千元。	
消費與行為稅	辦理都市更新服務及出租管有土地等所需繳納之營業稅10,000千元。	
會費、捐助、補助、分攤、 救助（濟）與交流活動費		
會費	參加國內外組織、學術團體等會費1,060千元。	
其他		
其他費用	其他雜項支出等費用100千元。	

國家住宅及都市更新中心

業務外費用說明

中華民國 110 年度

科目及營運項目	說明
<p>業務外費用</p> <p> 財務費用</p> <p> 利息費用</p> <p> 租金與利息</p> <p> 利息</p>	<p>本年度編列業務外費用預算數為26,220千元，較上年度預算數449千元，增加25,771千元，主要係：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 預計林口世大運選手村社會住宅押金43,183千元設算利息，以郵政儲金一年期定期存款利率1.04%計算共449千元。 2. 社會住宅興建計畫融資利息費用18,901千元。 3. 社會住宅土地購置計畫融資利息費用6,870千元。

國家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 110 年度

單位：新臺幣千元

項 目	本 年 度 預 算 數	說 明
不動產、廠房及設備	4,930	
機械及設備	3,830	購置桌上型電腦及相關資訊設備3,830千元。
什項設備	1,100	1. 購置業務所需什項設備100千元。 2. 購置林口世大運選手村社會住宅相關事務設備1,000千元。
投資性不動產	3,129,957	
建造中之投資性不動產	3,129,957	1. 價購國有房地參與危險老舊建築物加速重建案136,800千元。 2. 辦理都市更新案前期規劃作業費用5,047千元： (1) 臺北市中正區行政專區(二)、(三)都市更新案470千元。 (2) 臺北市信義區兒童福利中心A基地(A1街廓)都市更新案412千元。 (3) 臺北市信義區兒童福利中心A基地(A2街廓)都市更新案300千元。 (4) 臺北市信義區兒童福利中心B基地(B1-1街廓)都市更新案55千元。 (5) 臺北市信義區兒童福利中心B基地(B1-2街廓)都市更新案55千元。 (6) 新北市板橋浮洲商業區都市更新案22千元。 (7) 新竹建功高中南側地區都市更新案3,733千元。 3. 新北市板橋浮洲商業區都市更新案支付中央都市更新基金第1期費用50,000千元。 4. 新竹建功高中南側地區都市更新案購地款361,049千元。 5. 社會住宅興建計畫1,890,141千元： (1) 中和保二社會住宅新建工程315,035千元。 (2) 三重五谷王社會住宅新建工程96,633千元。 (3) 三重富貴社會住宅新建工程78,548千元。 (4) 板橋江翠A社會住宅新建工程71,238千元。 (5) 板橋江翠B社會住宅新建工程64,991千元。 (6) 板橋江翠C社會住宅新建工程74,829千元。 (7) 板橋江翠D社會住宅新建工程56,079千元。 (8) 萬華華江A社會住宅新建工程34,862千元。 (9) 萬華華江B社會住宅新建工程44,545千元。 (10) 松山延吉社會住宅新建工程80,051千元。 (11) 內湖東湖A社會住宅新建工程96,697千元。 (12) 內湖東湖B社會住宅新建工程110,036千元。 (13) 第二階段社會住宅新建工程766,597千元。 6. 社會住宅土地購置計畫686,920千元。
合計	3,134,887	

國家住宅及都市更新中心

無形資產明細表

中華民國110年度

單位：新臺幣千元

項 目	本 年 度 預 算 數	說 明
無形資產	6,071	
電腦軟體	6,071	本年度新增無形資產6,071千元： <ol style="list-style-type: none"> 1.建置低度利用案資料庫310千元。 2.建置租金分析案實價登錄資料庫22千元。 3.建置業務所需文獻資料庫68千元。 4.建置電腦設備終端防護系統375千元。 5.NAS備份主機440千元。 6.辦理購置中心官網功能擴充1,000千元。 7.購置個人電腦文書軟體2,356千元。 8.購置財會系統優化案500千元。 9.電腦機房維運案1,000千元。
合計	6,071	

國家住宅及都市更新中心

資產折舊明細表

中華民國110年度

單位：新臺幣千元

項 目	不動產、廠房及設備							投 資 性 產 品	其 他	合 計
	土 地 改 良 物	房 屋 及 建 築	機 械 及 設 備	交 通 及 運 輸 設 備	什 項 備 用 資 產	租 賃 資 產	租 賃 權 益 改 良			
前年度決算資產原值	-	68,062	3,303	-	433,966	-	-	-	15,176,787	15,682,118
上年度預計增減資產原值	-	9,062	2,815	28	-	-	-	-	-	11,905
本年度預計增減資產原值	-	-	3,830	-	1,100	-	-	-	-	4,930
資產重估增值額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度(12月底)止資產總額	-	77,124	9,948	28	435,066	-	-	-	15,176,787	15,698,953
本年度應提折舊額	-	2,074	1,325	3	86,903	-	-	-	307,606	397,911
出租資產成本	-	-	-	-	82,639	-	-	-	307,606	390,245
管理及總務費用	-	2,074	1,325	3	4,264	-	-	-	-	7,666

**國家住宅及都市更新中心
長期債務舉借、償還及餘額明細表**

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

借(還)款 項目	債權人	借款 年度	償還時間		本年度舉借 數	本年度 償還數	110年12月31 日預計債務餘 額	償還財源			說明
			起	止				營運資金	出售資產	其他	
社會住宅 興建計畫	金融機 構	110	114年 01月	144年 12月	1,890,141	-	1,890,141	1,890,141	-	-	本計畫所舉借 之債務將支應 本中心興建社 會住宅所需工 程經費，後續 擬由社會住宅 營運產生之收 益等財源償 還。
社會住宅 土地購置 計畫	金融機 構	110	111年 07月	118年 12月	686,920	-	686,920	-	686,920	-	本計畫所舉借 之債務將支應 本中心向國防 部購置土地興 建社會住宅所 需購地經費， 後續擬由都市 更新後所取得 分配價值等財 源償還。
合計					2,577,061		2,577,061	1,890,141	686,920		

國家住宅及都市更新中心

無形資產攤銷明細表

中華民國 110 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	6,819	
上年度預計新增資產原值	6,451	
上年度預計新增資產攤銷額	2,195	
本年度預計新增資產原值	6,071	本年度新增無形資產6,071千元： 1. 建置低度利用案資料庫310千元。 2. 建置租金分析案實價登錄資料庫22千元。 3. 建置業務所需文獻資料庫68千元。 4. 建置電腦設備終端防護系統375千元。 5. NAS備份主機440千元。 6. 辦理購置中心官網功能擴充1,000千元。 7. 購置個人電腦文書軟體2,356千元。 8. 購置財會系統優化案500千元。 9. 電腦機房維運案1,000千元。
本年度預計新增資產攤銷額	3,261	
本年度(12月底)止資產總額	13,885	
攤銷方法	直線法	
本年度應提攤銷額	3,261	
出租資產成本	-	
管理及總務費用	3,261	

本 頁 空 白

参 考 表

國家住宅及都市更新中心

預計平衡表

中華民國110年12月31日

單位：新臺幣千元

108年(前年) 12月31日實際數	科 目	110年12月31日 預 計 數	109年(上年) 12月31日預計數	比較增減(-)
41,374,217	資產	44,524,116	41,481,357	3,042,759
2,362,765	流動資產	2,872,894	2,569,921	302,973
293,928	現金	1,372,037	1,069,340	302,697
293,868	銀行存款	1,371,977	1,069,280	302,697
60	零用及週轉金	60	60	-
2,000,000	流動金融資產	1,500,000	1,500,000	-
2,000,000	其他金融資產-流動	1,500,000	1,500,000	-
58,354	應收款項	857	581	276
48,127	應收帳款	-	-	-
3,084	應收利息	857	581	276
7,143	其他應收款	-	-	-
10,483	預付款項	-	-	-
10,483	預付費用	-	-	-
3,253,180	不動產、廠房及設備	3,119,779	3,205,154	-85,375
2,802,087	土地	2,802,087	2,802,087	-
2,802,087	土地	2,802,087	2,802,087	-
65,679	房屋及建築	69,509	71,583	-2,074
68,062	房屋及建築	77,124	77,124	-
-2,383	累計折舊-房屋及建築	-7,615	-5,541	-2,074
2,686	機械及設備	7,375	4,870	2,505
3,303	機械及設備	9,948	6,118	3,830
-617	累計折舊-機械及設備	-2,573	-1,248	-1,325
-	交通及運輸設備	22	25	-3
-	交通及運輸設備	28	28	-
-	累計折舊-交通及運輸設備	-6	-3	-3
382,728	什項設備	240,786	326,589	-85,803
433,966	什項設備	435,066	433,966	1,100
-51,238	累計折舊-什項設備	-194,280	-107,377	-86,903
9,834,073	投資性不動產	13,530,060	10,400,103	3,129,957
7,733,927	投資性不動產	7,733,927	7,733,927	-
7,733,927	投資性不動產	7,733,927	7,733,927	-
2,100,146	建造中之投資性不動產	5,796,133	2,666,176	3,129,957
2,100,146	建造中之投資性不動產	5,796,133	2,666,176	3,129,957
6,819	無形資產	13,885	11,075	2,810
6,819	無形資產	13,885	11,075	2,810
6,819	電腦軟體	13,885	11,075	2,810
25,917,380	其他資產	24,987,498	25,295,104	-307,606
25,917,380	什項資產	24,987,498	25,295,104	-307,606
34	存出保證金	34	34	-
25,961,550	代管資產	25,961,550	25,961,550	-
-358,874	累計折舊-代管資產	-974,086	-666,480	-307,606
314,670	其他什項資產	-	-	-
41,374,217	資產合計	44,524,116	41,481,357	3,042,759

國家住宅及都市更新中心

預計平衡表

中華民國110年12月31日

單位：新臺幣千元

108年(前年) 12月31日實際數	科 目	110年12月31日 預計數	109年(上年) 12月31日預計數	比較增減(-)
25,737,006	負債	28,034,710	25,403,641	2,631,069
46,175	流動負債	180,185	83,712	96,473
42,618	應付款項	180,185	83,712	96,473
15,000	應付帳款	127,553	35,152	92,401
-	應付代收款	1,059	472	587
23,431	應付費用	40,572	29,732	10,840
4,187	其他應付款	11,001	18,356	-7,355
3,557	預收款項	-	-	-
2,376	預收收入	-	-	-
1,181	其它預收款	-	-	-
-	長期負債	2,577,061	-	2,577,061
-	長期債務	2,577,061	-	2,577,061
-	長期借款	2,577,061	-	2,577,061
25,690,831	其他負債	25,277,464	25,319,929	-42,465
25,690,831	什項負債	25,277,464	25,319,929	-42,465
88,155	存入保證金	290,000	24,859	265,141
25,602,676	應付代管資產	24,987,464	25,295,070	-307,606
25,737,006	負債合計	28,034,710	25,403,641	2,631,069
15,637,211	淨值	16,489,406	16,077,716	411,690
3,000,000	基金	3,000,000	3,000,000	-
3,000,000	基金	3,000,000	3,000,000	-
3,000,000	基金	3,000,000	3,000,000	-
13,020,019	公積	13,635,231	13,327,625	307,606
13,020,019	資本公積	13,635,231	13,327,625	307,606
13,020,019	受贈公積	13,635,231	13,327,625	307,606
-382,808	累積餘絀	-145,825	-249,909	104,084
-382,808	累積短絀	-145,825	-249,909	104,084
-382,808	累積短絀	-145,825	-249,909	104,084
15,637,211	淨值合計	16,489,406	16,077,716	411,690
41,374,217	負債及淨值合計	44,524,116	41,481,357	3,042,759

註：本年度信託代理及保證資產(負債)98,800,497元，上年度信託代理與保證資產(負債)98,800,497元，前年度信託代理及保證資產(負債)98,800,497元。

國家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 110 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
本年度預算數			4,281,311	本中心107年8月1日起正式設立，故無106年度決算數。
落實安居生活典範計畫			3,200,979	
引導多元都市更新計畫			684,274	
領航公私協力合作計畫			396,058	
上年度預算數			884,709	
都市更新實行計畫			582,871	
社宅多元拓源計畫			25,000	
跨域夥伴合作計畫			16,730	
社宅營運典範計畫			257,808	
健全組織發展計畫			2,300	
前年度決算數			514,839	
公私都市更新案件加速推動			360,161	
住宅及都更知識研究發展			3,244	
不動產活化利用			151,434	
107年度決算數			364,696	
組織建構作業			20,815	
公私都市更新案件加速推動			-	
住宅及都更知識研究發展			103	
不動產活化利用			343,778	
106年度決算數			-	

國家住宅及都市更新中心

員工人數彙計表

中華民國 110 年度

單位：人

職 類 (稱)	本 年 度 員 額 預 計 數	說 明
職員	211	正式人員包含董事長、執行長、副執行長、各部主任、規劃師及行政人員，共計211人。
合 計	211	

國家住宅及都市更新中心

用人費用彙計表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

科 目	本 年 度 預 算 數	說 明
正式員額薪資	166,734	正式人員211人薪資及依規定支給兼任董、監事人員等14員之兼職費。
超時工作報酬	16,521	超時工作報酬。
獎金	53,776	年終、考績、專案及業務發展獎金。
退休及卹償金	12,389	退休金及離職金。
資遣費	3,376	資遣職員費用。
福利費	20,512	勞、健保費、各類補助及文康活動等其他福利費。
合 計	273,308	

國家住宅及都市更新中心

各項費用彙計表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

前 年 度 決 算 數	上 年 度 預 算 數	科 目	本 年 度 預 算 數					
			合 計	勞 務 成 本	出 租 資 產 成 本	行 銷 及 業 務 費 用	管 理 及 總 務 費 用	財 務 費 用
68,226	159,705	用人費用	273,308	-	-	227,998	45,310	-
47,353	112,312	正式員額薪資	166,734	-	-	139,338	27,396	-
2,628	11,688	超時工作報酬	16,521	-	-	13,934	2,587	-
9,722	14,191	獎金	53,776	-	-	45,250	8,526	-
2,882	8,327	退休及卹償金	12,389	-	-	10,412	1,977	-
334	908	資遣費	3,376	-	-	2,836	540	-
5,307	12,279	福利費	20,512	-	-	16,228	4,284	-
187,970	295,542	服務費用	300,123	77,029	177,101	30,534	15,459	-
14,390	15,667	水電費	13,056	-	12,000	-	1,056	-
701	1,661	郵電費	372	-	-	-	372	-
599	1,714	旅運費	3,412	-	-	3,316	96	-
5,770	5,147	印刷裝訂與廣告費	14,487	-	6,797	6,692	998	-
17,118	81,487	修理保養及保固費	53,404	-	51,400	-	2,004	-
1,621	7,248	保險費	6,642	-	6,500	13	129	-
7,207	4,863	一般服務費	4,270	-	-	-	4,270	-
139,689	176,915	專業服務費	203,640	77,029	100,404	20,513	5,694	-
875	840	公共關係費	840	-	-	-	840	-
1,635	2,850	材料及用品費	5,802	-	-	2,851	2,951	-
55	97	使用材料費	97	-	-	-	97	-
1,580	2,753	用品消耗	5,705	-	-	2,851	2,854	-
2,767	809	租金與利息	27,175	-	-	690	265	26,220
1,808	-	地租及水租	-	-	-	-	-	-
-	95	房租	590	-	-	590	-	-
78	-	機器租金	-	-	-	-	-	-
265	265	交通及運輸設備租金	365	-	-	100	265	-
70	-	什項設備租金	-	-	-	-	-	-
546	449	利息	26,220	-	-	-	-	26,220
356,496	369,732	折舊、折耗及攤銷	401,172	-	390,245	-	10,927	-
47,237	59,931	不動產、廠房及設備折舊	90,305	-	82,639	-	7,666	-
307,606	307,606	其他折舊性資產折舊	307,606	-	307,606	-	-	-
1,653	2,195	攤銷	3,261	-	-	-	3,261	-
24,415	47,854	稅捐與規費（強制費）	87,613	-	26,673	42,140	18,800	-
22,204	12,662	土地稅	56,292	-	6,673	41,119	8,500	-
129	35,152	房屋稅	21,261	-	20,000	961	300	-
232	40	消費與行為稅	10,060	-	-	60	10,000	-
1,850	-	規費	-	-	-	-	-	-
300	270	會費、捐助、補助、分攤、救 助（濟）與交流活動費	4,960	-	-	3,900	1,060	-
-	60	會費	1,060	-	-	-	1,060	-
300	210	捐助、補助與獎助	580	-	-	580	-	-
-	-	競賽及交流活動費	3,320	-	-	3,320	-	-
12,233	200	其他	200	-	-	100	100	-
12,233	200	其他費用	200	-	-	100	100	-
654,042	876,962	稅前總計	1,100,353	77,029	594,019	308,213	94,872	26,220
-	-	營利事業所得稅	40,000	-	-	-	-	-
654,042	876,962	稅後總計	1,140,353					

附 錄

國家住宅及都市更新中心
立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議
辦理情形報告表
 中華民國 109 年度

決 議 及 附 帶 決 議		辦 理 情 形
項次	內 容	
(一)	<p>一、通案決議部分 無。</p> <p>二、各委員會審查決議部分</p> <p>固定資產建設改良擴充之投資性不動產項下建造中之投資性不動產編列5億6,603萬元，其中新竹建功高中南側地區歷史建築調查、地價稅、招商等複委託作業費用3,764萬1千元。新竹建功高中南側地區歷史建築係日本海軍第六燃料廠新竹支廠，是二次大戰後臺灣現存最具規模的日本軍事戰爭遺址，除最為人所知曉高十層樓的大煙囪及屋中屋眷舍，其中位在建功高中對面的「觸媒工場」，同屬六燃廠遺存建築群。日本海軍第六燃料廠新竹支廠是新竹市最早有系統且大規模建設的軍事工業基地，是新竹近代科技史的重要佐證。惟其基地所在位置，是「國家住宅及都市更新中心」宣示要進行「公辦都市更新」的重點地區，準備進行「新竹市建功高中南側地區都市更新案」。政府在產業遺產保存再利用與都市開發政策間，應全面考量，不能犧牲文化資產，更應該對外詳細說明，都市更新不會破壞文化資產，爰凍結「新竹建功高中南側地區歷史建築調查、地價稅、招商等複委託作業費用」預算十分之一，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p>	<p>內政部於109年7月27日將「新竹建功高中南側地區歷史建築調查地價稅、招商等複委託作業費用」書面報告，以台內營字第1090812635號函送立法院。</p>
(二)	<p>國家住宅及都市更新中心109年度「業務成本與費用」凍結5,000萬元，俟就下列9案，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p>	<p>內政部於109年8月17日將「業務成本與費用」書面報告，以台內營字第1090813633號函送立法院。</p>
1.	<p>國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）成立目的為「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，達到都市永續發展目標」，然國家住宅及都市更新中心成立1年6個月餘，除成立時即著手辦理之8案都市更新案外，多數業務僅辦理社會住宅之包租代管，全國住宅老化已成為世代問題，住都中心應積極擴張都更業務，爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p>	
2.	<p>有鑑於國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)為協助政府辦理都市更新事業之整合及投資、擔任都市更新事業實施者、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運、經內政部指示辦理社會住宅及都市更新業務等工作。以達成政府社會住宅及都市更新政策中，公私有資產再利用、都市機能活化、改善居住環境及提升公共利益等目標所成立之行政法人，經查該中心依國家住宅及都市更新中心設置條例第2條權責如下：</p> <p>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</p>	

國家住宅及都市更新中心
立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議
辦理情形報告表
 中華民國 109 年度

議 及 附 帶 決 議	辦 理 情 形
項次	內 容
3.	<p>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。由本條可得知，住都中心應負有社會住宅管理及相關營運之責，然而參見住都中心之網站，並未有相關出租及移轉管理、社會住宅管理的規劃，例如管理委員會的設置。相關辦法若無，恐導致有需要申請之民眾因無法得知相關措施，恐使其申請意願降低，讓政策立意大打折扣；相關辦法若有，則應公布於住都中心網站上，提供民眾參閱並監督該中心的運作及成效，以利政府在推動社會住宅及其他住宅政策得以落實並加速，使國民能夠有房子住也住得安心。爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> <p>國家住宅及都市更新中心109年度「服務費用」編列旅運費168萬5千元，其中國外出差旅費150萬元。目前新冠肺炎疫情全球流行，各項國際會議多已停開，國外旅費編列之必要性有待商確，爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p>
4.	<p>國家住宅及都市更新中心109年度「業務費用」編列預算2億0,150萬3千元，其中租金與利息項下房租9萬5千元。目前新冠肺炎疫情全球流行，各項國際會議多已停開，辦理國際交流活動室內場地租金費用9萬5千元編列之必要性有待商確，爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p>
5.	<p>國家住宅及都市更新中心109年度於「管理及總務費用」之「材料及用品費」中編列用品消耗費用150萬6千元，主要用於購買文具及事務用品、書報雜誌及一般事務費。惟該科目預算在108年度預算為70萬元，109年度則大幅編列近一倍以上之預算，恐有浮濫之虞。爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p>
6.	<p>國家住宅及都市更新中心109年度「社宅多元拓源計畫」編列2,500萬元，用以協助擴增社會住宅政策量能，其中包括辦理社會住宅包租代管第2期(公會版)計畫。</p> <p>經查為協助青年及弱勢家戶基本居住需求，行政院於106年核定社會住宅興辦計畫，以多元取得社會住宅，規劃於8年間興辦20萬戶社會住宅，擬以興建12萬戶及包租代管民間8萬戶之方式達成，爰於106年度推動「106年度社會住宅包租代管試辦計畫」，由6直轄市政府先行辦理1萬戶。另為增加社會住宅供給達8年8萬戶包租代管目標，並延續及擴大106年度試辦計畫效益，擬辦理「社會住宅包租代管第2期計畫」，並獲行政院於108年2月間核定。</p> <p>6直轄市自107年1月試辦以來，截至108年8月31日止累計媒合僅5,008戶次、占總核定之戶數9,200戶之比率為54.31%，實際執行成效與計畫目標尚有差距，顯需檢討改善。</p>

國家住宅及都市更新中心
立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議
辦理情形報告表
 中華民國 109 年度

議 及 附 帶 決 議	辦 理 情 形
項次	內 容
7.	<p>綜上，爰凍結預算，俟針對上述問題提出說明及檢討改進之方案向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> <p>國家住宅及都市更新中心109年度預算「社宅多元拓源計畫」共編列2,500萬元，該計畫係協助擴增社會住宅政策能量。然據營建署提供資料顯示：截至108年8月31日止累計媒合僅5,008戶次、占總核定之戶數9,200戶之比率為54.31%，實際執行成效與計畫目標尚有差距。另部分縣市如臺南市累計媒合戶數僅286戶次，占核定戶數1,200戶之23.83%；臺中市包租包管累計媒合35戶次，占核定戶數800戶之4.38%，實屬偏低，執行成效均有待檢討改善。為督促其檢討原因並據以趕辦清理，爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p>
8.	<p>國家住宅及都市更新中心109年度「跨域夥伴合作計畫」編列1,673萬元，經查，「跨域夥伴合作計畫」計有：住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究發展，都市更新從業人員職能基準建立執行機制，住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣，進行國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度，推廣學研交流平台，引入跨域創意與專業、培育未來人才等。何謂都更「專業知識」之訓練？另外，其中預期效益中有關「完成林口世大運選手村社會住宅用後評估，成果可供未來社會住宅業務執行參考。」，此部分與「社宅營運典範計畫」所預辦理之「關懷住戶及生活適應調查，提昇住戶對社會住宅之滿意感」差異何在？均應有更細部之說明。</p> <p>綜上，爰凍結預算，俟針對上述問題提出說明及檢討改進之方案，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p>
9.	<p>國家住宅及都市更新中心109年度「社宅營運典範計畫」編列3億1,780萬8千元，經查「社宅營運典範計畫」計有：多元出租管理、物流管理、關懷支援系統、公共藝術計畫、設備修繕及維護計畫。在預期效益部分，略以：預計辦理1場次物業管理公司全面性服務評鑑作業、關懷住戶及生活適應調查，提昇住戶對社會住宅之滿意感、辦理社會住宅社區營造及公共藝術活動3場次，增進社區住戶情感交流等。</p> <p>「社區營造、社福支援及公共藝術計畫」預算項目分配不清，預算書中實難看出細目，亦難明辨公共藝術與增進社區住宅之情感關聯究竟為何？訪視人員之培訓僅兩小時就完成，專業度有待考量。另外，物業管理公司全面性服務評鑑作業…等預期效益與「跨域夥伴合作計畫」之計畫重點、預期效益分別為何？均應有更細部之說明。</p> <p>綜上，爰凍結預算，俟針對上述問題提出說明及檢討改進之方案，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p>

國家住宅及都市更新中心
立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議
辦理情形報告表
 中華民國 109 年度

決	議	及	附	帶	決	議	辦	理	情	形	
項次	內 容						辦 理 情 形				
(三)	國家住宅及都市更新中心因武漢肺炎衝擊經濟情勢，考量到林口世大運選手村社會住宅居民生活，已將店鋪減租5成，為期3個月，住戶確診者當月也減租2成，由此可知其租金收入應該較原編預算減少，但是審視本次會議送來之報告，其所列之預算收入仍為原列預算收入10億0,986萬1千元，顯與現在不符，顯見該中心製作報告之敷衍。另由於承租該社會住宅之租戶多為社會或是經濟弱勢者，因這波疫情影響無薪假人數持續增加，根據勞動部統計截至109年4月24日為止，人數達到1萬8,265人，因此要求國家住宅及都市更新中心除了對確診者減租二成優惠外，亦應在兩週內研擬承租戶中若有發生無薪假情形，給予適當的減租之計畫，以協助人民度過此次難關。						內政部於109年7月27日將「林口世大運選手村社會住宅因應武漢肺炎紓困計畫」書面報告，以台內營字第1090812641號函送立法院。				
(四)	為使政府住宅及都市更新政策逐步落實，政府成立國家住宅及都市更新中心，負責管理營運社會住宅及推動執行都市更新，協助辦理社會住宅包租代管業務，惟行政院原定包租代管8年8萬戶之政策目標，自107年施行至今，卻僅達成6,826戶，與目標相距甚遠，且全國僅15縣市參與，顯見政策施行成效不彰。請內政部與國家住宅及都市更新中心於3個月內提出精進方案。						內政部於109年7月27日將「社會住宅包租代管業務政策施行精進方案」書面報告，以台內營字第1090812640號函送立法院。				

