

國家住宅及都市更新中心



107 年度業務及營運計畫

107 年 12 月

108 年 1 月 31 日內政部台內營字第 1080801991 號函備查

目錄

壹、前言.....	1
貳、107 年度業務及營運計畫總說明.....	2
一、 發展總目標.....	2
二、 發展次要目標.....	2
三、 業務計畫.....	3
參、107 年度工作計畫.....	5
一、 綜合業務部.....	5
二、 資產管理部.....	6
三、 行政部.....	6
肆、107 年度工作目標.....	7
伍、107 年度經費需求.....	9
附錄一 營建署各相關單位審核意見回應表(摘 107 年度).....	11

壹、前言

近年來政府積極辦理市區內大面積公有土地、國營事業土地、港口、車站等周邊地區之公辦都市更新；另透過私有建物及老舊公寓重建等相關法令、政策之推動，協助民間自力更新。然而，執行過程期間，政府相關單位面對人力與授權不足、資源缺乏等困境，致使都市更新前期作業中之整合協調階段難以順利推動。

「國家住宅及都市更新中心設置條例」經 107 年 2 月 14 日華總一義字第 10700016271 號令制定公布，國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）於同年 8 月 1 日正式成立。本中心成立之目的，即係為改善此一困境，藉由一專業、獨立之行政法人，銜接住宅法及都市更新條例之授權，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、經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務等工作。積極協助政府落實社會住宅及都市更新政策內，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。

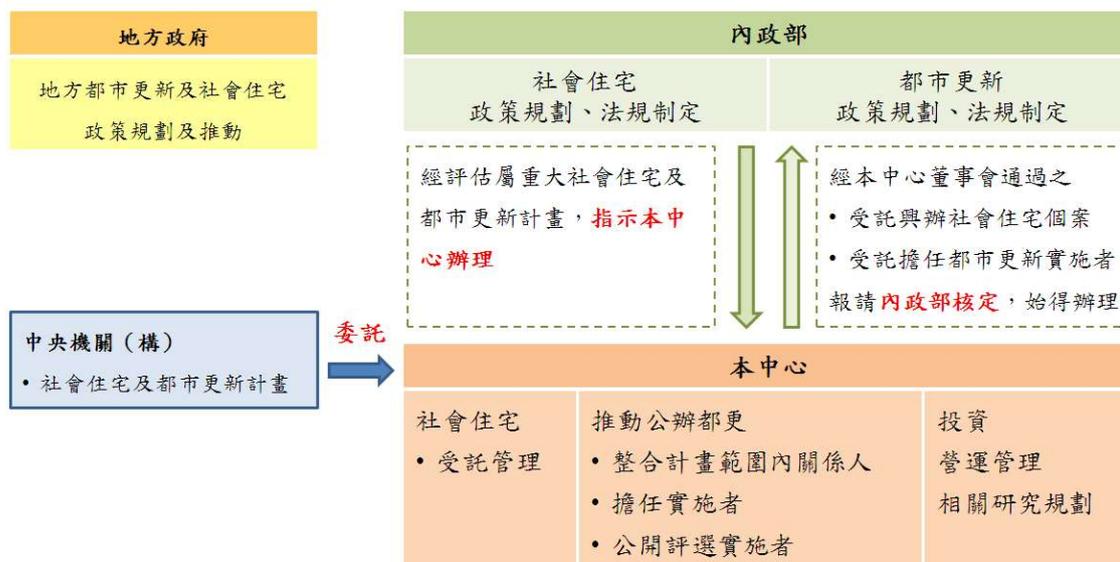


圖 1 本中心於國家住宅及都市更新政策、計畫定位圖

貳、107 年度業務及營運計畫總說明

一、發展總目標

本中心為協助政府落實社會住宅及公辦都市更新政策，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，並以國公有閒置土地為基石，以專業角色，結合民間專業技術與活力，協助政府積極提升行政效率，有效活化、再利用國公有財產效益，進而達到改善生活環境品質、創造投資機會以振興產業活力之長遠目標。

二、發展次要目標

依循前揭發展總目標，本中心發展次要目標包括「落實社會住宅政策，民眾安居成家」、「支援公私都市更新案，再創都市新活力」、「經營管理社會住宅及都更不動產，維護居住品質、擴增不動產效益」及「不動產資訊研究與國際交流，提供政策支援」等，分述如下。

(一) 落實社會住宅政策，民眾安居成家

經由政府主導都市更新基地，以及林口世大運選手村社會住宅之取得等多元途徑，積極落實社會住宅政策，協助民眾安居成家。

(二) 支援公私都市更新案，再創都市新活力

對於政府主導都市更新案件，採自行擔任實施者，或經由中央機關(構)指示及各地方政府委託公開評選實施者等方式，妥善整合政府都市發展規劃、居民意見及需求。另投資確有公共利益之民間都市更新事業，協助民間都市更新事業執行，再創都市新活力。

(三) 經營管理社宅及都更不動產，維護居住品質、擴增不動產效益

以林口世大運選手村社會住宅之營運管理為起點，賡續營運管理自有或受託管理之社會住宅，以及公辦都市更新計畫範圍內公、私有都市更新前後不動產之受託經營管理，妥善維護住戶居住品質，擴增不動產效益。

(四) 不動產資訊研究與國際交流，提供政策支援

針對住宅及都市更新資訊進行蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估等工作，並接受委託或自行辦理國際交流或教育訓練等工作，系統化整理產業相關資訊並辦理專業知識及法令推廣，提供政策支援。

三、業務計畫

依循前述發展目標，本中心業務計畫擬定如下。

(一) 加速推動公私都更案件

為協助政府主導都市更新案件順利推動，落實本中心「支援公私都市更新案，再創都市新活力」之發展目標，規劃於107年度執行臺北市信義區兒童福利中心A基地等政府主導都市更新案之公、私有土地及建物所有權人意見調查及相關先期規劃工作，並配合政策指示本中心辦理之都市更新事業案件需求，著手執行相關籌備作業。

另為協助都市危險及老舊建築物加速重建條例相關政策之推動，規劃於107年度訂定「本中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」，以利後續據以辦理價購國有房地參與都市危險及老舊建築物重建相關業務，協助危險及老舊建築物重建，積極提升整體都市耐震能力。

(二) 住宅及都更知識研究發展

本中心為國家級住宅及都市更新中心政策執行單位，除辦

理都市更新開發或社會住宅營運管理業務外，尚須積極進行產業資訊蒐集及統計分析，深化國內相關產業知識、技術；或系統性追蹤國內外技術及政策趨勢走向，以提供政策規劃支援；另可透過辦理國際交流或教育訓練等工作，協助專業知識、政策及法令推廣，除可提高我國國際能見度，並可促進國人參與政策或法令討論，有效提升公共政策之民眾參與程度。

(三) 不動產活化利用

林口世大運選手村社會住宅於本中心成立後，採無償提供使用之方式，由本中心為管理人，負責日常經營管理等工作。為積極達成本中心「落實社會住宅政策，民眾安居成家」之發展目標，爰規劃於 107 年度完成林口世大運選手村社會住宅點交，以及擬訂房屋租約、住戶規約等營運管理相關文件，俾協助後續民眾申請及入住之管理維護等工作順利推動。

另將配合辦理林口世大運選手村社會住宅內店鋪空間招商作業，藉由引入多樣服務產業，拓增地區生活機能。

(四) 組織建構作業

107 年度為本中心成立之第一年，中心業務尚處起步階段，爰規劃於第一年內完成組織業務相關章程、規章，並報請內政部備查，俾供中心業務永續推動依循。

此外，關於人員招募作業，107 年度規劃預算員額為 57 人（含董事長 1 人），為兼顧經費運用效益及人力資源有效運用，預計於 107 年度視業務執行需求及辦公廳舍第 2 階段整修進度，辦理各部門人員招募工作，以契合中心業務發展需求。

另為籌措本中心自有資產，作為後續都市更新案件推動之支援。依 107 年 8 月間報經行政院核定之本中心設置計畫書規劃，本中心於成立時，將採受贈方式，取得臺北市信義區兒童福利中心 A、B 基地及中正區行政專用區（三）基地等公有土

地資產。前開受贈作業規劃於 107 年度辦理完成，俾利本中心後續業務順利執行。

參、107 年度工作計畫

本中心成立之目的為以專業且具彈性的獨立角色，協助政府社會住宅之營運管理及推動公辦都市更新政策，積極維護國民權益、創造整體國民福祉。

本中心業務範圍依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條之規定，共涵蓋「社會住宅之受託管理」、「都市更新事業之整合及投資」、「擔任都市更新事業實施者」、「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」、「社會住宅及都市更新不動產之管理及營運」、「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」、「經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務」及「其他與社會住宅及都市更新相關之業務」等項。

配合業務執行需要，本中心設有綜合業務部（含企劃組、專案一組、專案二組）、資產管理部（社宅組）及行政部（行政管理組）等 3 個部門。依循 107 年度之業務計畫，各部門工作計畫研擬如下。

一、 綜合業務部

綜合業務部主要執行都市更新相關業務，為協助政府主導都市更新案件順利推動，落實本中心「支援公私都市更新案，再創都市新活力」之發展目標，規劃於 107 年度啟動執行臺北市信義區兒童福利中心 A 基地、臺北市信義區兒童福利中心 B 基地(B-1-1、B-1-2、B-2 街廓)、臺北市中正區行政專用區(三)、新北市板橋浮洲商業區土地及新竹市建功高中南側地區等屬本中心自辦都市更新事業案件之相關業務。另配合屬政策指示本中心辦理之都市更新事業案件之業務需求，規劃於 107 年度

辦理案件相關籌備作業(如案件內涉及之歷史建築修復再利用或都市計畫變更等工作)。

而為協助都市危險及老舊建築物加速重建條例相關政策之推動，規劃於 107 年度訂定「本中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」，以利後續據以辦理價購國有房地參與都市危險及老舊建築物重建相關業務。

另為建構本中心住宅及都更知識研究發展量能，將辦理住宅及都市更新資訊蒐集、研究規劃，以及法令宣導及專業知識講習等業務。

二、 資產管理部

資產管理部主要負責本中心資產及受託管理社會住宅之經營管理工作。林口世大運選手村社會住宅於本中心成立後，採無償提供使用之方式，由本中心為管理人，負責日常經營維護等工作。為積極達成本中心「落實社會住宅政策，民眾安居成家」之發展目標，爰規劃於 107 年度完成林口世大運選手村社會住宅點交，以及擬定房屋租約、住戶規約等營運管理相關文件，並辦理店鋪招租作業，俾協助後續民眾入住之管理維護等工作順利推動，並提升地區生活機能服務。

三、 行政部

行政部為本中心營運管理單位，同時對於綜合業務部及資產管理部提供行政支援。107 年度為本中心成立之第一年，工作計畫著重於人員招募；中心營運相關辦法、準則、組織章程、規章、合約研訂；以及預、決算籌編等工作。

肆、107 年度工作目標

表 1 本中心 107 年度工作目標表

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
綜合業務部	加速推動公私都更案件	都市更新事業之整合及投資	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理推動案件居民說明會 3 場次及駐點諮詢 10 場次。 2. 訂定本中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法。
		擔任都市更新事業實施者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 完成臺北市信義區兒童福利中心 B 基地 (B-1-1 及 B-1-2 街廓) 投資企劃書，並提送本中心董事會審議。 2. 辦理中山女中南側地區案內歷史建築修復再利用技術服務招標作業。 3. 協助辦理新竹市建功高中南側地區案文化資產審議作業。 4. 完成新北市板橋浮洲商業區案市場及實施方式研析及訪商 3~5 家。 5. 完成臺北市捷運圓山站西側地區案都市更新計畫變更書圖，並提送主管機關審議。
		受託公開評選實施者及其履約管理	辦理公開招商說明會 1 場次。
	住宅及都更知識研究發展	住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究	<ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理國內社會住宅及都市更新資料庫建置分析及籌備作業。 2. 辦理社會住宅及都市更新研究議題規劃。
		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市計畫變更、辦理可行性評估	訂定「都市更新案先期規劃評估作業」標準作業程序。
		住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣	辦理 1 場次教育訓練講習。
		進行國際交流，分	進行 1 場次之國際交流。

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
		享執行經驗，拓展我國國際能見度	
資產管理部	不動產活化利用	兼顧住宅政策、民眾生活收支負擔能力，及衡酌市場行情，訂定合理租金，以供民眾承租	<ol style="list-style-type: none"> 1. 林口世大運選手村社會住宅公告招租。 2. 受理民眾申請林口世大運選手村社會住宅及辦理選屋作業。 3. 辦理林口世大運選手村社會住宅簽約公證及點交達 600 戶。
		善用社區空間，健全社區生活機能	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擬訂林口世大運選手村社會住宅店鋪招租文件。 2. 林口世大運選手村社會住宅引進店鋪達 5 家。 3. 完成林口世大運選手村社會住宅多功能活動空間等公共區域裝修。
		結合產業創業機能，提升住宅政策效益	<ol style="list-style-type: none"> 1. 林口世大運選手村社會住宅出租經濟部作國際創業聚落並完成簽約點交 455 戶。 2. 林口世大運選手村社會住宅出租新北市政府作新北創力坊、非營利幼兒園等完成簽約點交 22 戶。
		管理營運林口世大運選手村社會住宅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 協助住戶入住達 650 戶。 2. 增設冷氣設備達 7,000 台。 3. A、B、C 區服務中心營運。 4. 進行 A、B、C 區社區保全清潔維護作業。
		凝聚居民認同感，營造社區意識	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擬訂林口世大運選手村社會住宅訪視員實施計畫。 2. 完成林口世大運選手村社會住宅公共藝術規劃概念。
行政部	組織建構作業	制度建構	配合本中心業務需求，完成組織章程、人事管理規章等各項中心內部相關章程、規章，並報請內政部備查。
		人員招募	107 年度本中心預算員額為 57 人(含董事長 1 人)，辦理各部門預算員額招募工作。
		資產籌措	依本中心設置計畫書規劃，積極取得本中心辦公空間、臺北市兒童福利中心 A、B 基地及中正區行三基地等案業務所需受贈資產。

伍、107 年度經費概況

本中心 107 年度經費預算項目分為行銷及業務費用、管理及總務費用、固定資產、無形資產及投資性不動產等 5 項，經費需求預估為新臺幣 7 億 7,162 萬 7 千元，經費需求說明及月分配數分別如表 2 及表 3 所示。

表 2 107 年度經費需求及說明

項目	預算(千元)	說明
行銷及業務費用	228,986	以業務人員（含董事長、執行長、副執行長等）42 名之薪資、超時工作報酬、勞健保及勞工退休金等費用，預計 13,355 千元；另服務費用、租金與利息、折舊與攤銷、稅捐與規費等合計 215,631 千元。
管理及總務費用	14,180	以行政人員 15 名之薪資及兼任董、監事之兼職費等合計用人費用 4,655 千元；另服務費用、材料及用品費、租金與利息、折舊與攤銷、稅捐與規費、會費及其他費用等合計 9,525 千元
固定資產	462,558	本中心成立時，辦公廳舍裝修費用 34,000 千元；機械及設備 2,090 千元、什項設備 426,468 千元。
無形資產	8,860	無形資產 8,860 千元。
投資性不動產	57,043	「公私都市更新案件加速推動」計畫中，兒福 A 基地權利變換費用 42,043 千元、中山女中規劃招商等複委託支出 15,000 千元。
合計	771,627	

表 3 107 年度每月收支預算分配數明細表

單位：新臺幣千元

類別	項目	預算	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
支出	行銷及業務費用	228,986	45,797	45,797	45,797	45,797	45,798
	管理及總務費用	14,180	2,836	2,836	2,836	2,836	2,836
	固定資產	462,558	4,443	7,264	30,734	14,034	406,083
	無形資產	8,860	1,772	1,772	1,772	1,772	1,772
	投資性不動產	57,043	0	0	0	0	57,043
	合計	771,627	54,848	57,669	81,139	64,439	513,532
收入	營建建設基金提撥	1,500,000	1,500,000	0	0	0	0
	營運收入	22,540				11,270	11,270
	其他收入	747		186	187	187	187
	合計	1,523,287	1,500,000	186	187	11,457	11,457

表 4 107 年度投資性不動產明細表

項目	預算(仟元)
兒福 A 基地權利變換費用	42,043
中山女中規劃招商	15,000
合計	57,043

附錄一 營建署各相關單位審核意見回應表(摘 107 年度)

107 年 12 月 7 日

項次	審核意見	回應意見
1.	貴中心107年及108年預算分別編列23,287千元及751,513千元之收入，為利本署監督查核該中心，建請貴中心業務及營運計畫應完整載明中心之財務收支及其詳細內容。惟僅於107年業務及營運計畫僅於第11頁載明「林口世大運選手村社會住宅租金收入達850萬」，以及108年業務及營運計畫第12頁僅載明「林口世大運選手村社會住宅租金收入達1億4,000萬」，是否有其他項目收入遺漏未載明，請貴中心再審核其業務及營運計畫，並充分載明收入明細。	敬悉，107年預算編列於本(107)年8月底送立法院審議，預算編列時，係參採「林口世大運選手村社會住宅財務分析(107.5.1)」內所列數據。惟107年11月19日所送修正後計畫(草案)則係依林口世大運選手村社會住宅實際出租狀況估算租金收入致衍生差異。目前均修正參採預算書數額。本中心後續於研擬各年度業務及營運計畫時，已有相關業務營運資料可供參考評估，可避免本次差異再次發生。
2.	107年及108年預算書編列林口世大運選手村社會住宅租金收入分別為2,254萬元及6,762萬，此與107及108年業務及營運計畫收入850萬元及1億4,000萬元有數倍之差異，請釐清。	
3.	107年業務及營運計畫部分：	
	(1)第 19 頁預算分配仍建請將固定資產及無形資產分開列示表達。	遵照辦理，詳第9、10頁。
	(2)第19頁查表4投資性不動產明細係配合本署前次審核意見增列，惟計畫內容未見其相關說明，請於「伍、107年度經費需求」增列相對應之內容，另亦請將預算分配情形列入。	遵照辦理，詳第10頁。
	(3)另本署前次審核意見項次四，請中心載明財務收支及其內容，惟經查計畫內容僅提及經費需求，爰仍請將收入部分列入。	遵照辦理，詳第10頁。

附錄二 營建署各相關單位審核意見回應表(摘 107 年度)

107 年 12 月 12 日

項次	審核意見	回應意見
1.	有關貴中心未依107年10月份提報總統報告內容預估期程及本署審核意見修正部分,考量本案審計部及本署政風單位多所關切後續案件招商辦理情形,請貴中心依審核意見修正辦理並積極趕辦,倘後續未能達成計畫目標或辦理項目,再行敘明未能達標之理由或原因。	遵照辦理,詳第7頁。
2.	第10頁投資性不動產仍請列出預算分配情形。	遵照辦理,詳第10頁。