

國家住宅及都市更新中心



108 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、108 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、108 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	7
肆、108 年度工作目標	8
伍、108 年度經費需求	11
附錄一 營建署各相關單位審核意見回應表(摘 108 年度).....	14

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。

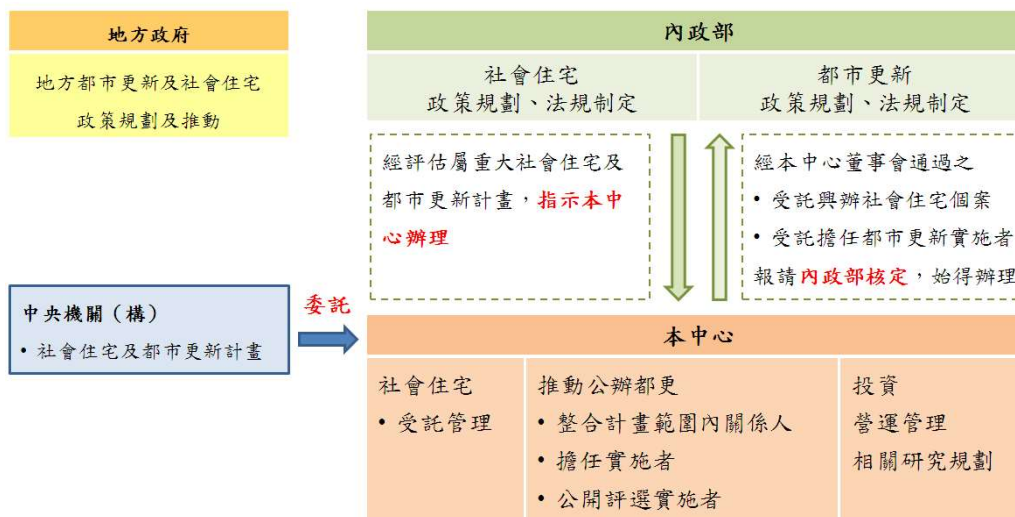


圖 1 本中心於國家住宅及都市更新政策、計畫定位圖

貳、108 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及協助以包租代管方式等多元途徑，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，於 108 年度將賡續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整合工作，以及辦理相關都市更新審議或都市計畫調整協商作業，另延續政策指示本中心辦理之都市更新事業案件執行情形，賡續辦理歷史建築修復再利用或相關都市更新審議作業。

民間都市更新案件支援部分，並將提供民眾都市更新專業技術及諮詢服務。

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，108 年度將依據 107 年度訂定之「本中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」規定，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。

期透過都市更新相關業務之推動，積極協助再造都市機能、

提升都市整體耐災能力及改善國人生活環境品質。

(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，為協助落實厚植都市更新產業人才，促進整體產業結構調整與優化之政策目標，規劃於 108 年度與外界專業機構合作研究，預為分析、探求發展都市更新產業職能基準及推動能力鑑定之可能方式及制度建議。

另配合內政部社會住宅相關政策，將評估推動社會住宅包租代管計畫之可能方式，並視內政部研擬相關計畫後配合辦理。

本中心將持續進行研究分析、國際交流或教育訓練等工作，以提供政策規劃支援，並協助專業知識、政策及法令推廣，深化民眾對於公共政策之參與。

(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，暨 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後，規劃於 108 年度完成住戶簽約入住，以及店鋪、非營利組織、社福團體及經濟部國際創業聚落進駐等工作，另為協助住戶及空間使用者融入全新生活環境，將進行住戶訪視及執行公共藝術建置等工作，期積極協助民眾在地生根、安居成家，並帶動地區發展活力。

(四) 組織建構作業

依據行政院 107 年 8 月 30 日核定之本中心設置計畫書之規劃，本中心於 108 年度之人員預計達 81 人(含董事長 1 人)，綜合業務部新增之人力預計用於補足估價、建築、地政及土地開發等都市更新相關專業技術人力缺口。資產管理部新增之人力預計用於補足機電、土木工程、財務會計、社工、地政等不動產營運管理相關專業技術人力缺口。行政部新增之人力預計用於補足法律、人事、會計、行銷公關及檔案管理等行政業務相關專業技術人力缺口。相關人力招募作業並將以兼顧預算運用效益及妥善配置人力資源為原則，視 108 年度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。

參、108 年度工作計畫

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 108 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 108 年度依各案基地條件、開發方式及推動進度，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 街廓)都市更新規劃及招商工作；臺北市信義區兒童福利中心 B 基地(B-2 街廓)及視臺北市中正區行政專用區(三)私有地主審查意見，評估是否辦理都市計畫變更方案調整工作；訂定招商作業文件範本及辦理新北市板橋浮洲商業區土地公開招商

工作。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 108 年度辦理臺北市捷運圓山站西側地區之都市更新審議工作；擬定臺北市嘉興街案之投資企劃書；以及臺北市中山女中南側地區案內歷史建築修復再利用計畫工作。

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 108 年度依據「本中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」，價購 5 案國有房地，參與都市危險及老舊建築物重建計畫，以協助危險及老舊建築物重建，協助維護民眾安全居住環境。

民間都市更新案件支援部分，將提供民眾都市更新專業技術及諮詢服務。

除持續建構本中心住宅及都更知識研究發展量能，辦理住宅及都市更新資訊蒐集分析，以及法令宣導及專業知識講習等業務外，並將配合政策需要，辦理都市更新產業職能基準及推動能力鑑定制度研究案，以及評估推動社會住宅包租代管計畫。

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。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，於 107 年度完成林口世大運選手村社會住宅點交作業後，將賡續辦理住戶入住、店鋪招商進駐、非營利法人等民間公益或社福團體進駐，以及經濟部國際創業聚落廠商進駐等工作，多面項建構地區生活機能。

此外，並將透過配合居民需要規劃裝修區內公共設施，以及啟動公共藝術設置計畫等作業，藉由社區共同參與、意見交流，以攜手提升生活環境品質，促進居民建立社區意識，協助民眾安居成家。

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。為使本中心運作順暢，108 年度預計新增 24 名人員，分別為綜合業務部 12 人、資產管理部 7 人及行政部 5 人。

綜合業務部所新增人員預期協助辦理估價、建築、地政及土地開發等相關業務；資產管理部所新增人員預期協助辦理機電、土木工程、財務會計、社工、地政等不動產相關業務；行政部所新增人員預期協助辦理法務、採購、會計、行銷公關等相關業務。

肆、108 年度工作目標

表 1 本中心 108 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 20 場次。 2. 協助價購國有房地參與危老重建 5 案。
		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 A 基地投資企劃書，並提送本中心董事會審議。 2. 提請主管機關同意本中心擔任臺北市信義區兒童福利中心 A 基地、B 基地(B-1-1、B-1-2 及 B-2 街廓) 等 4 案政府主導都市更新案之實施者。 3. 辦理規劃及招商臺北市信義區兒童福利中心 A 基地及 B 基地 (B-1-1、B-1-2 街廓)。 4. 完成臺北市信義區兒童福利中心 B 基地 (B-2 街廓) 都市更新先期規劃報告。 5. 視臺北市中正區行政專用區 (三) 案私有地主協商意見，評估是否辦理都市計畫變更作業。 6. 擬定臺北市嘉興街案投資企劃書，並提送本中心董事會審議。 7. 完成中山女中南側地區案內歷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。 8. 視新竹市建功高中南側地區案文化資產認定結果，評估是否價購公有土地，賡續推動本案都市更新作業。 9. 完成新北市板橋浮洲商業區案訪商 3~5 家、拜會新北市政府協商本案開發事宜、研擬招商文件、辦理招商說明會及公開招商作業。 10. 完成臺北市捷運圓山站西側地區案都市更新計畫變更審議作業。
		受託公開評選實施者及其履約管	<ol style="list-style-type: none"> 1. 完成招商作業文件範本。 2. 完成新北市板橋浮洲商業區案都市更新

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
		理	公開招商作業。
		輔導民間都市更新個案	輔導民間都市更新個案 1 案。
	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	1. 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」。 2. 評估推動社會住宅包租代管計畫。
		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	完成 1 案可行評估作業。
		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）。
	進行國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度	進行 1 場次之國際交流研討會。	
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	1. 辦理林口世大運選手村社會住宅候補選屋、簽約公證及點交。 2. 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。
		善用社區空間，健全社區生活機能	1. 林口世大運選手村社會住宅引進店鋪達 55 家(合併前)。 2. 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	1. 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。(經濟部計畫尚未定案，後續將俟計畫定案後，再予敘明) 2. 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。
		管理營運林口世大運選手村社會住宅	1. 協助住戶入住達 2,500 戶。 2. 增設冷氣設備累積達 7,600 台。 3. A、B、C、D 區服務中心營運。

單位	業務計畫	計畫策略	辦理項目
			4. 全區社區保全清潔維護作業。
		凝聚居民認同感，營造社區意識	1. 進行林口世大運選手村社會住宅住戶訪視達2,000人次。 2. 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。
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	預估員額為81(含董事長1人)，辦理各部門招募工作。

註1：計畫策略「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」1項，因本中心107、108年度預算係於107年8月底前報送內政部，爰相關店鋪入駐家數、收入之目標值，係依營建署「林口世大運選手村社會住宅財務分析(107.5.1)」內所定100%出租率及租金標準所估算。惟本中心經相關會議討論後，考量林口世大運選手村社會住宅店鋪招商須配合住戶實際需求，分批進行招商，每年穩健持續成長；又本中心初步洽詢業者進駐意願，獲致結果為林口地處偏遠，且實際需求不明致影響進駐時程；另55家店鋪數據係依現有店鋪數量計算，後續實際出租時，可能因店家實際需求及承租空間，調整建物隔間，致實際出租店鋪數產生差異。

註2：計畫策略「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」及「管理營運林口世大運選手村社會住宅」等項，因本中心107、108年度預算係於107年8月底前報送內政部，爰相關入住戶數、收入之目標值，係依營建署「林口世大運選手村社會住宅財務分析(107.5.1)」內所定100%出租率及租金標準所估算。惟經本中心實際執行後，囿於政策變動及民眾實際承租意願，致林口世大運選手村社會住宅入住戶數與原定出租率有所差異，爰本中心後續將於各年度業務及營運計畫中，兼顧實際執行情形及目標挑戰性，滾動修正相關入住戶數目標。

伍、108 年度經費概況

108 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 12 億 6,539 萬 6 千元，經費需求說明及月分配數分別如表 2 及表 3 所示。

表 2 108 年度經費需求及說明

項目	預算(千元)	說明
行銷及業務費用	760,516	以業務人員（含董事長、執行長、副執行長等）58 名之薪資、超時工作報酬、年終獎金、勞健保及勞工退休金等費用，預計 48,440 千元；另服務費用、租金與利息、折舊與攤銷、稅捐與規費及其他費用等合計 712,076 千元。
管理及總務費用	35,787	以行政人員 23 名之薪資、超時工作報酬、年終獎金、勞健保、勞工退休金及兼任董、監事之兼職費等合計用人費用 16,047 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 19,740 千元。
固定資產	42,584	本中心辦公廳舍第二期裝修費用 41,864 千元、機械及設備 720 千元。
無形資產	560	無形資產 560 千元。
投資性不動產	425,949	詳表 4。
合計	1,265,396	

表 3 108 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	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
支出	行銷及業務費用	760,516	46,573	46,574	47,747	46,574	47,747	88,342	47,747	46,574	88,994	46,578	118,719	88,347
	管理及總務費用	35,787	2,982	2,982	2,982	2,982	2,982	2,982	2,982	2,982	2,982	2,982	2,982	2,985
	固定資產	42,584	3,549	3,549	3,549	3,549	3,549	3,549	3,549	3,549	3,549	3,549	3,549	3,545
	無形資產	560	560	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	投資性不動產	425,949	35,496	35,496	35,496	35,496	35,496	35,496	35,496	35,496	35,496	35,496	35,496	35,493
	合計	1,265,396	89,160	88,601	89,774	88,601	89,774	130,369	89,774	88,601	131,021	88,605	160,746	130,370
收入	營建建設基金提撥	1,500,000	0	0	750,000	0	0	0	750,000	0	0	0	0	0
	營運收入	746,210	62,184	62,184	62,184	62,184	62,184	62,184	62,184	62,184	62,184	62,184	62,184	62,186
	其他收入	5,303	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	442	441
	合計	2,251,513	1,562,626	62,626	62,626	62,626	62,626	62,626	62,626	62,626	62,626	62,626	62,626	62,627

表 4 108 年度投資性不動產明細表

項目	預算(仟元)
臺北市信義區兒童福利中心 A 基地權利變換費用	48,744
新竹市建功高中南側地區案權利變換費用	27,771
購置新竹市建功高中南側地區案公有土地公告現值	314,670
臺北市中正區行政專用區（三）權利變換費用	5,613
臺北市信義區兒童福利中心 B 基地權利變換費用	9,361
規劃招商等複委託(臺北市捷運圓山站西側地區、信義區兒童福利中心 B-1-1 及 B-1-2 街廓)	9,790
輔導民間個案	10,000
合計	425,949

附錄一 營建署各相關單位審核意見回應表(摘 108 年度)

107 年 12 月 7 日

項次	審核意見	回應意見
1.	107 年業務及營運計畫第 5 頁、第 11 頁、第 12 頁，均敘明該中心 107 年度預算員額為 57 人；另查 108 業務及營運計畫第 8 頁敘明 108 年度預計新增 24 名人員及第 13 頁表 2 亦說明 108 年度預算員額為 81 人，惟第 5 頁(四)組織建構作業「本中心於 108 年度之人員編制預計達 80 人」暨第 12 頁行政部組織建構作業人員招募辦理項目文字為「108 年度本中心預算員額為 80 人」，有關人數未盡一致暨究係「預算員額」，抑或「編制員額」部分，請釐清究明。	遵照辦理，本中心預算員額為 81 人(含董事長 1 人)，詳第 5、10 頁。
2.	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。
3.	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。	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。
4.	按行政院 107 年 8 月 30 日院授人組字第 1070048107 號函核定國家住宅及都市更新中心設置計畫書，貴中心業務規劃將擔任兒福案 B 基地(B-2)實施者，惟目前檢送之發展計畫中，業以規劃該基地之都市計畫、都市更新事業及權利變換計畫相關作業期程，請貴中心將該基地擔任實施者相關作業期程納入發展計畫中。	遵照辦理，詳第 8 頁。
5.	108 年業務及營運計畫部分： (1)第 7 頁及 10 頁所載為預定完成臺北市嘉興街案都市更新事業計畫及權利變換計畫並提送臺北市政府審議、完成中山女中南側地區內歷史建築修復再利用規畫設計作業提送臺北市政府文化局審議、完成臺北市捷運圓山站西側地區都市更新計畫變更審議作業。惟另依 108 年預算書第 14 頁及 23 頁又已	本中心於預算編列時，原規劃於 108 年辦理中山女中南側地區、捷運圓山站西側地區及臺北市嘉興街等 3 案之招商作業並取得相關收入。惟經各案相關資料清查及地主意願溝通後，業重新檢討作業期程，本中心將積極朝預算書所訂招商作業期程之目標辦理。

項次	審核意見	回應意見
	編列完成擔任3案都市更新實施者招商，故風險管理費收入55,000千元，該兩部分辦理進度及回收似有不同，請確認。	
	(2)108年預算書編列輔導民間都市更新案件收入15,000千元未呈現於108年業務及營運計畫內，請補充。	遵照辦理，因輔導民間都市更新案件收入係歸屬營運收入內，爰納於表3中呈現，詳第12頁。
	(3)108年營運計畫預訂辦理完成4案公辦都市更新案之都市更新事業計畫並報請臺北市審議，惟於年度目標工作表中「都市更新事業之整合及投資」之辦理項目，僅辦理3場次居民說明會，請再審視後補充說明其辦理說明會次數之原因及依據。	本中心經各案相關資料清查及地主意願溝通後，業重新檢討作業期程，並規劃於108年度辦理臺北市信義區兒童福利中心A基地、B基地（B-1-1及B-1-2街廓）都市更新審議作業，爰配合訂定相關說明會次數。
	(4)承前項修正意見，108年之辦理目標中，僅有臺北市捷運圓山站西側地區都市更新案於107年已辦理都市更新事業計畫之送審，惟於訂定完成辦理都市更新審議之目標，請再補充說明都市更新計畫審議期限需達1年之原因，並補充該案實際預定完成進度。	臺北市捷運圓山站西側地區案經本中心相關工作會議討論後，決議需重新調整更新地區及單元範圍，致須重新送審，爰配合調整相關作業期程。
	(5)有鑑於住都中心各項規章、組織制度建置尚未完整且成熟，加以後續推動都市更新相關招商文件及契約簽訂、推動參與危老重建等作業，皆涉及相關權利義務等事宜，為免後續後續法制爭議，請於組織建構作業內，增聘有經驗之法務人員或視業務需要增聘法律顧問等技術人員，以健全機制及作業之推動。	敬悉，於人員招募中增聘法律專長。詳第7頁。
	(6)肆、工作目標之表1項下，加速推動公都更案件，擔任都市更新事業實施者第8項辦理項目，請修正為完成板橋浮洲商業區都市更新案公開招商作業及簽約等事宜。	敬悉，新北市板橋浮洲商業區土地本中心規劃於108年度辦理公開招商作業，惟考量案件招商後，尚涉及諸多不確定因素致影響是否完成簽約作業，爰以完成公開招商作業為目標，並將積極辦理相關作業。
	(7)第15頁表4不動產投資第2點規劃招商等複委託支出9,790千元部分，請羅列案名及預算經費，以利了解預算估列之合理性。	遵照辦理，補充於表4，詳第13頁。
	(8)第2頁「二、發展次要目標（一）落實社會住宅政策，民眾安居成家」1節，建議修正為「...，以及林口世大運選手村社會住宅之取得及協助以包租代管方式等多元途徑，...」。	遵照辦理，詳第2頁。
	(9)第3頁「三、業務計畫」，請增列「(五)協助推動社會住宅包租代管」業務，並敘明計畫相關內容。	配合辦理，為協助推動鈞部社會住宅包租代管政策，本中心於108年度之研究業務內，增列評估推動社會住宅包租代

項次	審核意見	回應意見						
		管計畫之工作項目，並配合其業務性質，納入「住宅及都更知識研究發展」之業務計畫項下辦理（詳第7、10頁），後續並將依鈞部指示辦理相關業務。另考量現階段鈞部尚未核定相關計畫，本中心尚難於業務計畫內具體增列此一業務，並敘明相關內容，尚祈諒察。						
	(10)第6頁「參、108年度工作計畫」，請增列「協助推動社會住宅包租代管計畫」。	為協助推動鈞部社會住宅包租代管政策，本中心於108年度之研究業務內，增列評估推動社會住宅包租代管計畫之工作項目，並配合其業務性質，納入「住宅及都更知識研究發展」之業務計畫項下辦理（詳第6、9頁）。						
	(11)第9頁「表1該中心108年度工作目標表」，請增列納入下表內容。 <table border="1" data-bbox="233 875 887 1256"> <thead> <tr> <th data-bbox="233 875 459 958">業務計畫</th> <th data-bbox="459 875 592 958">計畫策略</th> <th data-bbox="592 875 887 958">辦理項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="233 958 459 1256">評估推動社會住宅包租代管計畫</td> <td data-bbox="459 958 592 1256">協助推動社會住宅包租代管</td> <td data-bbox="592 958 887 1256">協助內政部推動社會住宅包租代管計畫(後續視內政部核定相關計畫後，配合於年度業務及營運計畫內明列工作指標)。</td> </tr> </tbody> </table>	業務計畫	計畫策略	辦理項目	評估推動社會住宅包租代管計畫	協助推動社會住宅包租代管	協助內政部推動社會住宅包租代管計畫(後續視內政部核定相關計畫後，配合於年度業務及營運計畫內明列工作指標)。	為協助推動鈞部社會住宅包租代管政策，本中心於108年度之研究業務內，增列評估推動社會住宅包租代管計畫之工作項目，並配合其業務性質，納入「住宅及都更知識研究發展」之業務計畫項下辦理，後續並將依鈞部指示辦理相關業務。另考量現階段鈞部尚未核定相關計畫，本中心尚難於業務計畫內具體增列此一業務，並敘明相關內容，尚祈諒察。
業務計畫	計畫策略	辦理項目						
評估推動社會住宅包租代管計畫	協助推動社會住宅包租代管	協助內政部推動社會住宅包租代管計畫(後續視內政部核定相關計畫後，配合於年度業務及營運計畫內明列工作指標)。						
	(12)第13頁表2管理及總務費用說明：「...、年終及績效獎金...」，基於該中心於108年度預算僅編列年終獎金，請刪除部分文字。	遵照辦理，詳第11頁。						
	(13)第28頁「加速公私都更案件」、第31頁「綜合業務部」執行都更案件及第34至35頁「108年度工作目標—擔任都市更新事業實施者」內容查有不一致之情形，請再檢視並修正。	遵照辦理，業配合各案辦理期程修正完成，詳第8頁。						
	(14)第36-37頁不動產活化利用： A.查計畫內引進店舖達20家及出租非營利團體200戶，與108年度預算書完成55間及250間不符；管理營運林口社宅租金收入1億4,000萬元，亦與108年度預算書6億7,621萬元不符，經洽貴中心表示，係因108年度預算籌編時程較為緊湊及後續政策指示所致，惟因108年度預算已於本(107)年8月底送立法院審議，故請貴中心審慎考量	A.本中心107年11月19日所送修正後計畫(草案)所提出租非營利團體200戶係屬誤植，業予修正。另店舖出租戶數差異原因，係本中心經相關會議討論後，考量林口世大運選手村社會住宅店舖招商須配合住戶實際需求，分批進行招商，每年穩健持續成長。又本中心初步洽詢業者進駐意願，獲致結果為林口地處偏遠，且實際需求不明致影響進駐						

項次	審核意見	回應意見
	<p>其表達不一致之妥適性。</p> <p>B.另考量年度業務及營運計畫應緊密扣合，爰請貴中心盡速研擬 109 年度業務及營運計畫，並完成報經董事會同意及本署備查之程序，以避免爾後再發生計畫與預算不符之情形。</p> <p>C.公共藝術所列金額與提報營建建設基金管理會通過之金額不符，請說明並回應後續處理情形，並盡速提供 109 年度須匡列之金額，以利住宅基金編製 109 年度預算。</p>	<p>時程，本中心經考量地區市場環境條件所作之調整，又因108年度預算書已送至立法院審議，將配合預算書所列戶數更正。</p> <p>租金收入差異部分，本中心108年度預算書係於本(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。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。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。</p> <p>B.敬悉。</p> <p>C.敬悉，公共藝術係分年執行，108年度僅編列公共藝術設置計畫及民眾參與活動事宜，總金額符合營建建設基金提供金額。</p>
	(15)第 37 頁組織建構作業：預算員額 80 人，查與 108 年度預算書不符，請修正。	遵照辦理，詳第10頁。
	(16)第 38 頁表 2 管理及總務費用說明：「...、年終及績效獎金...」，基於該中心於 108 年度預算僅編列年終獎金，請刪除部分文字。	遵照辦理，詳第11頁。
	(17)餘請比照 107 年(項次 5)之審查意見修正。	遵照辦理，詳第13頁。

附錄二 營建署各相關單位審核意見回應表(摘 108 年度)

107 年 12 月 12 日

項次	審核意見	回應意見
1.	第3頁「加速推動公私都更案件」、第5頁「綜合業務部」執行都更案件及第8頁「108年度工作目標—擔任都市更新事業實施者」內容查有不一致之情形(如僅綜合業務部列有中正區行政專區(三))，請再整體檢視並修正。	遵照辦理，臺北市中正區行政專用區(三)案待釐清公、私有地主參與意願後，可能須配合整體公務機關辦公空間調配構想，並依政策指示確認開發方案及執行方式，爰開發方式及是否辦理都市計畫變更作業將視實際執行情形調整，業配合修正相關文字，詳第5、8頁。
2.	第9頁不動產活化利用： A.查計畫內引進店鋪達50家，仍與108年度預算書完成55間不符請修正。 B.公共藝術後續處理情形仍請說明並回應。	1. 遵照辦理，詳第12頁。 2. 公共藝術作業於本年度係提送文化審議主管機關審議執行計畫，並作為後續辦理依據，另為強化營造社區意識，故本年度亦將舉辦民眾參與活動。
3.	第12-13頁投資性不動產仍請列出預算分配情形。	遵照辦理，詳第12頁。
4.	浮洲商業區都市更新案營運計畫內容過於簡略，未依本署審核意見增列針對當年度營運工作項目細部內容建議增列補充說明年度明確工作項目內容，例如辦理招商說明會、拜會民間開發商、完成招商簽約等事宜。	遵照辦理，詳第8頁。