

107 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

核定日期：108 年 6 月 29 日

摘要

國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）設置條例（以下簡稱設置條例）經總統 107 年 2 月 14 日華總一字第 10700016271 號令公布，又行政院以 107 年 7 月 31 日院授人組字第 10700473981 號令定自 107 年 8 月 1 日施行，內政部於 107 年 8 月 1 日成立住都中心。

內政部依據住都中心設置條例訂定發布住都中心績效評鑑辦法及組成第 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 13 人，由機關代表、相關領域之學者專家、社會公正人士等組成。

內政部於 108 年 4 月 10 日召開績效評鑑會，辦理 107 年度住都中心績效評鑑複評作業。107 年度住都中心績效評鑑項目以年度執行成果及營運目標達成率、中長期投資開發規劃、組織與財務管理等評鑑項目為構面，建構 41 項衡量指標評鑑住都中心 107 年度業務及營運績效。

住都中心 107 年度績效評鑑結果為 79.9 分，等第為佳等。評鑑會委員針對住都中心 107 年度部分業務及營運成果給予肯定，並提出業務推動、評鑑指標及其他評鑑事項建議等面向之改善意見，為住都中心往後精進業務及營運成果之重要指導方針。

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	2
三、 107 年度績效評鑑作業辦理過程及內容	3
參、 評鑑結果	7
肆、 總評	19
伍、 附件	21
附件 1 國家住宅及都市更新中心績效評鑑辦法	21
附件 2 內政部初審意見表	24

壹、前言

國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）設置條例（以下簡稱設置條例）經總統 107 年 2 月 14 日華總一字第 10700016271 號令公布，又行政院以 107 年 7 月 31 日院授人組字第 10700473981 號令定自 107 年 8 月 1 日施行。住都中心依據設置條例於 107 年 8 月 1 日成立，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。

依設置條例規定，該中心為行政法人，而本部為其監督機關，監督權限包含業務績效之評鑑，且本部另以 107 年 7 月 31 日台內營字第 1070812157 號令訂定國家住宅及都市更新中心績效評鑑辦法（以下簡稱績效評鑑辦法），據以辦理該中心之績效評鑑。

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 條及績效評鑑辦法第 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

依據績效評鑑辦法第 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，係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

107 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 13 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

林次長慈玲（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）

莊委員金珠（衛生福利部老人福利組副組長）

黃委員新雛（行政院人事行政總處主任秘書）

詹委員嫻琿（行政院主計總處簡任視察）

廖委員皇傑（財政部國有財產署簡任技正）

2. 學者專家及社會公正人士（7位）

王委員宏文（臺灣大學政治學系副教授）

林委員秋綿（臺北大學不動產與城鄉環境系副教授）

郭委員建慧（宜蘭大學建築與永續規劃所講師）

陳委員淑美（崑山科技大學房地產開發與管理系教授）

陳委員世鴻（社團法人台灣社區培力學會執行長）

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）

劉委員曜華（逢甲大學都市計畫與空間資訊學系副教授）

三、107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. 住都中心於108年3月12日提送107年績效評鑑自評報告至本部。

2. 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，並研擬本部初審意見供委員卓參。

3. 本部於108年4月10日召開績效評鑑會，議程說明如下：

- (1) 聽取住都中心報告 107 年度業務及營運績效。
- (2) 委員提詢及住都中心說明。
- (3) 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 107 年度住都中心績效評鑑內容如表 1。

(三) 評分計算方式與等第標準

住都中心 107 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，並依下列標準轉換為等第：

特優：總分達 90 分以上。

優良：總分達 80 分以上，未達 90 分者。

佳等：總分達 70 分以上，未達 80 分者。

不佳：總分達 60 分以上，未達 70 分者。

待加強：總分未達 60 分者。

表 1 107 年度住都中心績效評鑑項目及指標

評鑑項目	衡量指標	
1.年度執行成果及營運目標達成率(60%)	1-1 都市更新執行成果及營運目標達成率(40%)	1-1-1 推動公辦及自辦都更案件說明會 3 場次
		1-1-2 推動公辦及自辦都更案件駐點諮詢 10 場次
		1-1-3 辦理公開招商說明會 1 場次
		1-1-4 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，提送董事會審議
		1-1-5 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
		1-1-6 推動新竹市建功高中南側地區都更案文化資產審議作業及進度管控
		1-1-7 新北市板橋浮洲商業區案先期規劃階段性成果
		1-1-8 變更臺北市捷運圓山站西側地區案都市更新計畫書圖，並提送主管機關審議
		1-1-9 訂定參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法
		1-1-10 訂定都市更新案先期規劃評估標準作業程序
		1-1-11 都更業務工作手冊
		1-1-12 開發固定資產出租收益
		1-1-13 受贈固定資產點交
		1-1-14 設置計畫書所列其他都市更新案執行進度及成果管制
	1-2 社會住宅執行成果及營運目標達成率(20%)	1-2-1 訂定緊急及意外事件處理辦法
		1-2-2 訂定社會住宅業務工作手冊
		1-2-3 社會住宅公告招租
		1-2-4 社會住宅選屋作業
		1-2-5 社會住宅簽約公證及點交入住達 600 戶
		1-2-6 社會住宅達成引進店鋪 5 家
		1-2-7 完成社會住宅多功能活動空間等公共區域裝修
		1-2-8 出租經濟部作為國際創業聚落並簽約點交達 455 戶
1-2-9 出租新北市政府作為新北創力坊、非營利幼兒園等簽約點交達 22 戶		
1-2-10 公有不動產檢查結果		
2.中長期	2-1 都市更	2-1-1 經財務可行性評估之中長期開發標的

評鑑項目	衡量指標	
投資開發規劃 (20%)	新事業開發及投資規劃(10%)	2-1-2 受託開發或提供技術服務
		2-1-3 評估價購更新範圍內公私有土地及其建築物
	2-2 社會住宅開發及投資規劃(10%)	2-2-1 投資冷氣設備達 7,000 台
		2-2-2 設立 A、B、C 區服務中心營運
		2-2-3 訂定社會住宅訪視員實施計畫
		2-2-4 完成社會住宅公共藝術規劃
3.組織與財務管理 (20%)	3-1 組織管理(12%)	3-1-1 完成五年發展目標與計畫
		3-1-2 建立人事、組織管理及其他內部相關章程、規章或要點
		3-1-3 人力招募及員額運用
		3-1-4 員工教育訓練與工作績效評核
		3-1-5 業務資料庫建置及更新
		3-1-6 國際交流、學術研討及人員培育建立職能提升機制
	3-2 財務管理(8%)	3-2-1 年度自籌款比率
		3-2-2 收支比率
		3-2-3 設施設備投資效率
		3-2-4 財產及設備獲得管理

參、評鑑結果

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
1.年度執行成果及營運目標達成率(60%)	1-1 都市更新執行成果及營運目標達成率(40%)	1-1-1 推動公辦及自辦都更案件說明會 3 場次	1. 嘉興街公辦都更案於107年10月6日、9日共舉辦2場權利人說明會。 2. 臺北市捷運圓山站西側地區都更案於107年12月26日舉辦1場權利人說明會。	32.3	1. 住都中心於107年度完成社會住宅及都市更新案部分事宜、訂定作業程序及相關規章等事項，值得肯定。 2. 住都中心辦理情形未能完整呈現指標性案件整體進度及績效，致無法凸顯年度執行成果及營運目標達成度。 3. 應說明每一個都更案整體及年度預定作業期程及績效，並說明預定進度與實際進度落差原因及未來改善方案，以利評鑑及符合社會期待。 4. 建議未來年度將住都中心設置計畫所列8大公辦都更案每年度應完成之里程碑列入考評。 5. 建議增加招商說明會、拜訪潛在投資廠商等之參與人數或參與廠商數。 6. 建議將「都市更新案先期規劃評估標準作業程序」及「都更業務
		1-1-2 推動公辦及自辦都更案件駐點諮詢 10 場次	於107年辦理嘉興街公辦都更案駐點諮詢10場次。		
		1-1-3 辦理公開招商說明會 1 場次	於107年8月8日舉辦公開招商會，共1場次。		
		1-1-4 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，提送董事會審議	本案投資企劃書於107年12月14日報經董監事會議通過。		
		1-1-5 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	本案於107年12月上網公告。		

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
		1-1-6 推動新竹市建功高中南側地區都更案文化資產審議作業及進度管控	本案範圍內5間倉庫為具文化資產價值建築物，面積約2,632 m ² ，本中心於107年8月召開文化資產價值評估現勘及審查會議，另於107年10月、11月、12月安排5場產官學界現勘及拜會交流行程，研擬保存修復方案及後續利用方向。		工作手冊」提供各縣市政府及民眾參考。
		1-1-7 新北市板橋浮洲商業區案先期規劃階段性成果	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案已完成公有土地清查、土地資料清查等前置作業。 2. 已於107年9月13日、21日、10月4日、9日、16日、30日、11月9日、28日，共進行8場訪商交流，訪談潛在投資人有三井不動產、露櫻酒店集團、富邦建設、立信建設、國泰建設、龍邦國際興業6家，產業別囊括建築業、商場百貨業、飯店業，以瞭解發展成區域性商業型態住商混合、經營飯店之可行性。 		
		1-1-8 變更臺北市捷運圓山站西側地區	本中心於107年12月20日提送變更都市更新計畫書圖至內		

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
		案都市更新計畫書圖，並提送主管機關審議	政部營建署，提請內政部都市計畫委員會審議。		
	1-1-9	訂定參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法	本辦法於 108 年 1 月 15 日經內政部同意備查。		
	1-1-10	訂定都市更新案先期規劃評估標準作業程序	<p>都市更新先期規劃評估作業分為簡式與完整版：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 簡式用於快速進行個案評估。 2. 完整版針對經簡式評估結果具可行性個案進行實施(招商)前之計畫分析及模擬作業，其主要內容包含：現況分析、細部計畫及其圖說、市場分析及實施方式研析、整建或維護計畫、財務計畫與可行性分析、資金運用計畫、實施進度等事項。 		
	1-1-11	都更業務工作手冊	訂定「都市計畫個案變更作業」、「都市更新計畫擬定或變更作業」、「公辦都更範圍涉及已登錄古蹟」、歷史建		

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
			物及聚落建築群委辦修復再利用作業」、「公辦都更被占用不動產處理原則作業」、「都市更新案作業先期規劃評估作業」、「公開徵選投資人作業」等6個標準作業程序。		
		1-1-12 開發固定資產出租收益	1. 已訂定「本中心自有不動產出租及委託管理作業辦法」。 2. 因資產在 107 年底及 108 年初完成產權過戶，故 107 年尚未有出租收益。		
		1-1-13 受贈固定資產點交	「臺北市中正區行二及行三都更案」及「臺北市信義區兒童福利中心 A、B 基地」於 107 年底及 108 年初陸續完成產權登記。		
		1-1-14 設置計畫書所列其他都市更新案執行進度及成果管制	各案辦理進度如下： 1. 臺北市信義區兒童福利中心 A 基地： 107 年度已完成開發方案評估，並與政府、地主、建物所有權人初步達成共識，並持續與私有地主協商拆遷		

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
			期程、辦理意見整合等業務。 2. 臺北市信義區兒童福利中心 B 基地： 已完成政府、地主公私相關部門協商、意見整合、開發方案評估。 3. 臺北市中正區行二及行三都更案： 已完成基礎資料蒐集、基地現勘、範圍內國有土地贈與等作業。		
	1-2 社會住宅執行成果及營運目標達成率(20%)	1-2-1 訂定緊急及意外事件處理辦法	訂定 12 個緊急狀況或意外事件處理原則如下： 1. 火災狀況處理原則。 2. 地震狀況處理原則。 3. 颱風狀況處理原則。 4. 停水、停電狀況處理原則。 5. 門禁管制狀況處理原則。 6. 電梯乘廂狀況處理原則。 7. 公用設備故障處理原則。 8. 停車場狀況處理原則。 9. 住戶對講機緊急求救及啟動緊急壓扣處理原則。	16.0	1. 未能完整呈現林口世大運選手村社會社宅整體入住執行情形及整體績效，應說明社會住宅整體及年度預定作業期程與亮點，並說明預定進度及實際進度落差原因及未來改善方案，以利評鑑及符合社會期待。 2. 住都中心與新北市政府應於林口世大運選手村社會社宅建立合作關係，避免租界化。 3. 本項目衡量指標未來應列入資產利用現況達成率，及解決居住問

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
			10. 竊盜狀況處理原則。 11. 家庭暴力狀況處理原則。 12. 住戶人身意外處理原則。		<p>題之程度等。</p> <p>4. 林口世大運選手村社會住宅入住戶數超越預期目標，值得肯定。惟截至108年2月仍有1,000多戶待出租，應說明所遭遇障礙及未來改善計畫。</p> <p>5. 有關出租新北市政府做為創力坊、幼兒園之簽約點交作業等未完成部分，請儘速完成。</p> <p>6. 建議強化林口世大運選手村社會住宅公共空間的管理與使用，比照民間社區，以增強對住戶提供服務，提升住戶之社區意識及凝聚力。</p>
1-2-2 訂定社會住宅業務工作手冊		訂定 4 個標準作業程序如下： 1. 社會住宅出租管理作業。 2. 社會住宅物業管理作業。 3. 社會住宅客訴服務作業。 4. 出租住宅設備修繕作業。			
1-2-3 社會住宅公告招租		107年6月1日訂定出租申請手冊，內容為申請須知、審查作業程序、問答集及租賃契約等，並透過內政部營建署、新北市政府城鄉發展局等專屬網頁、媒體新聞、摺頁廣告等管道揭露予社會大眾知悉。			
1-2-4 社會住宅選屋作業		107年7月2日至8月15日受理民眾申請，共有臨櫃(新北市政府、林口世大運選手村社會住宅現場)、線上及郵寄等申請方式，總計受理5,947件申請案件。經審查合格件數為5,255件，並於107年12月31日完成1,681戶選屋。			
1-2-5 社會住宅簽約公證		107年10月18日起辦理簽			

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
		及點交入住達 600 戶	約公證及點交，108 年 12 月 31 日前完成簽約點交計 826 戶。		
		1-2-6 社會住宅達成引進店鋪 5 家。	107年8月10日委託專業廠商進行招租規劃，107年11月7日起店鋪陸續上網公告招租，迄107年12月31日已完成3家廠商，合計5間店鋪簽約。		
		1-2-7 完成社會住宅多功能活動空間等公共區域裝修。	107 年 12 月 31 日裝修完成。		
		1-2-8 出租經濟部作為國際創業聚落並簽約點交達 455 戶。	107 年 9 月 7 日點交完成。		
		1-2-9 出租新北市政府作為新北創力坊、非營利幼兒園等簽約點交達 22 戶。	部分點交，因配合新北市政府尚在規畫作業。		
		1-2-10 公有不動產檢查結果	住都中心管理之公有不動產為林口世大運選手村社會住宅，係營建署無償提供住都中心管理營運，目前做社會住宅、國際創業聚落、公益空間		

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
			及社福設施、店舖等使用。		
2.中長期投資開發規劃(20%)	2-1 都市更新事業開發及投資規劃(10%)		<p>「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(B2、B3-2街廓)」及「新北市板橋浮洲商業區土地」經本中心初步評估皆屬財務可行性案件。受限於個別基地條件限制，爰皆規劃排定為中長期開發標的。</p>	8.2	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未見非設置計畫書所列，並經財務可行性評估之中長期開發標的，未顯積極性。 2. 本項指標全數屬業務執行指標，且均為投資開發面向，建議再評估是否於現階段列入。 3. 建議提供評估標的之財務可行性分析及佐證資料。 4. 「臺北市信義區兒童福利中心B基地(B1-1街廓)案」涉及台電公司管有土地取得部分，請儘速與該公司協商並完成取得。 5. 建議將辦理社會住宅或都市更新案之技術對外輸出。
			<p>2-1-2 受託開發或提供技術服務</p> <p>107年8月至12月接受中央公產管理單位或縣市政府委託，無償提供並完成6案簡易評估服務。</p>		
			<p>2-1-3 評估價購更新範圍內公私有土地及其建築物</p> <p>「臺北市信義區兒童福利中心B基地(B1-1街廓)案」涉台灣電力股份有限公司管有土地，經評估改採權利變換方式辦理較為適宜，並待待與台灣電力股份有限公司協商後確認。</p>		

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
	2-2 社會住宅開發及投資規劃 (10%)	2-2-1 投資冷氣設備達 7,000 台	完成 7,060 台採購及安裝。	7.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未見開發及投資新的社會住宅規劃，且應做大社宅開發及投資規劃之目標格局。 2. 社會住宅公共藝術部分，請儘速將設置計畫書送審，並於通過審查後如期執行後續相關事宜。 3. 辦理情形未提出公共藝術的規劃及辦理，建議參考台中豐原社會住宅，其運用公共藝術經費辦理住戶參與藝術活動，強化住民參與。 4. 建議彙整及研究社會住宅之服務中心與訪視員運作情形及成效、物業管理等議題，以作為後續作業之參考。
2-2-2 設立 A、B、C 區 服務中心營運		107 年 11 月 1 日正式營運。			
2-2-3 訂定社會住宅訪 視員實施計畫		107 年 11 月 1 日正式營運。			
2-2-4 完成社會住宅公 共藝術規劃		於 107 年 12 月 4 日完成林 口世大運選手村社會住宅公共 藝術規劃概念。			
3. 組織與 財務管理 (20%)	3-1 組織管 理(12%)	3-1-1 完成五年發展目 標與計畫	已完成並經內政部核定。	9.6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以住都中心成立第 1 年來檢視，本項指標績效良好。 2. 住都中心應儘快完成相關規章之備查。 3. 未見敘述招募的人力之亮點，且 107 年實際進用人員少於規劃配置員額，請住都中心評估多元管道招募，並儘速依該中心設置條例第 10 條及第 18 條規定，遴聘
		3-1-2 建立人事、組織 管理及其他內部相 關章程、規章或要 點	業依國家住宅及都市更新 中心設置條訂定 22 項內部規 章，並經董事會通過及內政部 備查。		
		3-1-3 人力招募及員額 運用	107 年度人員共招募 36 人 到職，另加計由董事代理之董 事長及執行長，與營建署借調		

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
			人員 9 人，住都中心 107 年度員工人數合計 47 人。		專任董事長及執行長。 4. 應載明住都中心人員分工情況，並建立人才培養方案。 5. 住都中心之法定職掌包括社會住宅之受託管理，並應關注經濟或社會弱勢者之需求，爰建議評估招募具社會工作專業、物業管理、社區營造等與社會住宅相關專業之人員，並應有合理員額。 6. 未見規劃建置社會住宅業務資料庫，另建議應建立物業管理與社區營造等領域之專家學者資料庫。 7. 107 年度國際交流均為接待來訪人員，108 年度建議增加參訪計畫，並辦理學術研討會或參與相關部會學術活動。
		3-1-4 員工教育訓練與工作績效評核	完成 17 場 39 小時教育課程及年度工作評核。		
		3-1-5 業務資料庫建置及更新	建置 5 項資料庫。		
		3-1-6 國際交流、學術研討及人員培育建立職能提升機制	3 場國際交流，參加 2 場相關研討及建立員工教育訓練作業要點。		
3-2 財務管理(8%)		3-2-1 年度自籌款比率	自籌款比率 20.97%，自籌款比率達成率 88.01%。	6.3	1. 自籌財源偏低、自籌款達成率尚可、未達收支平衡，整體而言，未達行政法人法要求須強化成本效益之目標仍請思考增加自籌款收入來源。 2. 支出項目的預算數與決算數差異大(如行銷及業務費用的預算數
		3-2-2 收支比率	收支比率 73.43%。		
		3-2-3 設施設備投資效率	家具設備年投報率 3.73%-5.88%。		
		3-2-4 財產及設備獲得管理	已建置系統及財產編號。		

評鑑項目	衡量指標		住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
					<p>及決算數。)，應說明原因及改善方案。</p> <p>3. 收入或支出差異比率偏高，且有編列科目與實際科目未盡相符之處，建議 108 年度應參酌 107 年度收支狀況核實編列。</p> <p>4. 住都中心於報廢、汰換財產時，應留意財產使用年限。</p>
	其他評審意見				<ol style="list-style-type: none"> 1. 各項辦理成果缺乏佐證資料，導致難以判斷實際執行情況。 2. 未完成之工作事項，應提供預定完成期限。 3. 應加強自評報告內容之正確性(如自行評分表載明「完成五年發展目標與計畫」之辦理情形於第 66 頁，然 66 頁無此內容；107 年說明會辦理場次於自評報告內有多種版本等)。 4. 有關內政部初審意見，住都中心應確實提出改善方案。 5. 評鑑指標偏重業務執行，難以了解營運成效，應配合住都中心目標、策略及計畫訂定，以利推動及管理。 6. 建議未來於住都中心召開績效評鑑會議，以利檢視佐證資料。

評鑑項目	衡量指標	住都中心辦理情形 (摘錄自住都中心自評報告)	評分	評審意見
			7. 建議住都中心開放地區組織加盟，以擴大業務影響力及實際成效。 8. 建議自評報告內容加上待解決之困難、問題及建議事項，俾供相關單位作為協助參考。	
	總分			79.9

肆、總評

一、年度評鑑等第

佳等 (79.9 分)

二、評語

住都中心於 107 年度辦理林口世大運選手村社會住宅公告招租、公辦與自辦都更案件說明會及駐點諮詢等業務，並依據住都中心設置條例規定，完成訂定五年發展計畫與目標及部分內部規章等，亦建立都市更新案先期規劃評估標準作業程序、社會住宅緊急及意外事件處理辦法、都市更新案及社會住宅業務工作手冊等作業規範，有助於提升都市更新及社會住宅業務執行效率及效益。住都中心甫於 107 年 8 月 1 日成立，於 5 個月期間能有此辦理成果，表現值得肯定。

三、評鑑會委員建議事項

(一) 對業務推動之建議

1. 住都中心自評報告應說明每件都更案與社會住宅之整體及年度預定作業期程與績效，並說明預定進度及實際進度落差原因及未來改善方案（應優先且儘速執行設置計畫所列工作項目），藉以凸顯年度執行成果及營運目標達成度，進而提升評鑑成效並符合社會期待。
2. 建議住都中心將「都市更新案先期規劃評估標準作業程序」、「都更業務工作手冊」、「社會住宅及都市更新案技術」等提供地方政府及民間參用。
3. 建議住都中心增強與都更案及社會住宅所在地方政府之合作交流，並避免發生租界化情況。
4. 住都中心應儘速建立都市更新及社會住宅業務資料庫。
5. 107 年度未達行政法人法要求須強化成本效益之目標，住都中心應思考增加自籌款收入來源。
6. 住都中心於未來年度應改進支出收入項目的預算數與決算數差異大之情況。

(二) 對評鑑指標之建議

1. 應配合住都中心業務之整體及年度預定績效訂定評鑑指標，以達有效監督及提升評鑑成效。
2. 未來年度之績效評鑑，應將住都中心設置計畫所列工作項目（如八大都更案）之每年度應完成的里程碑列入考評。

(三) 對其他評鑑事項之建議

1. 住都中心應儘速依設置計畫及設置條例規定補足預定人力，並建立完善之人才培育機制，俾利業務推動。
2. 住都中心應加強自評報告內容之正確性，且各項辦理成果應檢附佐證資料，以利判斷實際執行情況。
3. 有關內政部初審意見(詳附件 2)，住都中心應確實提出改善方案。
4. 建議住都中心於自評報告內容加上待解決之困難、問題及建議事項，俾供相關單位協助參考。
5. 建議住都中心評估開放地區組織加盟，以擴大業務影響力及實際成效。

伍、 附件

附件 1 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 2 內政部初審意見表

評鑑項目	衡量指標	內政部初審意見	
1.年度執行成果及營運目標達成率(60%)	1-1 都市更新執行成果及營運目標達成率(40%)	1-1-1 推動公辦及自辦都更案件說明會 3 場次	<p>一、說明會辦理場次前後不一 (一) 自評報告 p36 及 p59 所載已辦理之說明會場次不一，建請住都中心補充說明。 (二) 有關說明會及駐點諮詢執行成果皆缺乏佐證資料，建請住都中心補充說明。</p> <p>二、兒童福利中心 B 基地 (B-1-1 及 B-1-2 街廓)：建議優先辦理本案說明會 (一) 兒童福利中心 B 基地 (B-1-1 及 B-1-2 街廓) 之投資企劃書已送董事會審議完竣。 (二) 住都中心規劃於 108 年 6 月辦理兒福案 B 基地之 B1-1 及 B1-2 街廓二案招商，建議於 108 年度優先辦理該二案說明會。</p> <p>三、中山女中南側地區案內歷史建築修復再利用技術案：<u>已於 108 年 3 月 12 日完成招標作業</u></p> <p>四、<u>新竹市建功高中南側地區都更案：建議研擬替選方案，以加速推動時程</u> (一) 107 年已辦理現勘及清理租占用戶清冊等事項。 (二) 建議深入調查與分析，並研擬數個替選方案，避免日後推動卡關延誤時程。</p>
		1-1-2 推動公辦及自辦都更案件駐點諮詢 10 場次	
		1-1-3 辦理公開招商說明會 1 場次	
		1-1-4 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，提送董事會審議	
		1-1-5 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	
		1-1-6 推動新竹市建功高中南側地區都更案文化資產審議作業及進度管控	
		1-1-7 新北市板橋浮洲商業區案先期規劃階段性成果	
		1-1-8 變更臺北市捷運圓山站西側地區案都市更新計畫書圖，並提送主管機關審議	
		1-1-9 訂定參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法	
		1-1-10 訂定都市更新案先期規劃評估標準作業程序	
		1-1-11 都更業務工作手冊	

評鑑項目	衡量指標		內政部初審意見
	1-1-12 開發固定資產出租收益		<p>五、<u>新北市板橋浮洲商業區案</u>：建請加速本案執行進度</p> <p>(一) 本案自該中心籌備處階段即已啟動相關業務交接及方案評估等事宜，建請加強後續計畫執行進度，以利後續本署於 108 年 6 月底完成土地捐贈作業時，得儘速辦理招商作業。</p> <p>(二) 自評報告書內 p35 載明已辦理 8 場潛在投資人訪談，但未檢附相關佐證資料，建請住都中心補充說明。</p>
	1-1-13 受贈固定資產點交		<p>六、<u>臺北市捷運圓山站西側地區案</u>：本案免再重新擬定或變更都市更新計畫，建議加速辦理進度</p> <p>本案已協調並函復建議由臺北市政府同意住都中心擔任實施者，免再重新擬定或變更都市更新計畫，建議加速辦理進度。</p> <p>七、<u>完成訂定參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法、都市更新案先期規劃評估標準作業程序、都市更新作業規範等。</u></p>
	1-1-14 設置計畫書所列其他都市更新案執行進度及成果管制		<p>八、<u>已完成部分固定資產點交作業</u></p> <p>(一) 已完成中正區行三案及台北市信義區兒童福利中心 A.B 基地案之固定資產點交作業</p> <p>(二) 建請住都中心儘速辦理新北市板橋浮洲商業區案固定資產點交作業。</p>

評鑑項目	衡量指標		內政部初審意見
			<p>九、<u>建請加強固定資產之收益性</u> 住都中心已陸續點交部分固定資產，將產生管理、稅賦等成本，爰建請住都中心加強固定資產之收益性，以提升資產效益並挹注衍生之相關費用。</p> <p>十、<u>中正區行三案建請儘速與地主協調</u> 因基地涉及私有土地 16.54%(90 人)，且尚未尋找出換地可行方案，建請住都中心儘速與相關地主協調溝通，俾利都更案件推行。</p>
1-2 社會住宅執行成果及營運目標達成率(20%)		<p>1-2-1 訂定緊急及意外事件處理辦法</p> <p>1-2-2 訂定社會住宅業務工作手冊</p> <p>1-2-3 社會住宅公告招租。</p> <p>1-2-4 社會住宅選屋作業。</p> <p>1-2-5 社會住宅簽約公證及點交入住達 600 戶。</p> <p>1-2-6 社會住宅達成引進店鋪 5 家。</p> <p>1-2-7 完成社會住宅多功能活動空間等公共區域裝修。</p> <p>1-2-8 出租經濟部作為國際創業聚落並簽約點交達 455 戶。</p>	<p>一、已完成事項</p> <p>(一)訂定緊急及意外事件處理辦法：已訂定 12 項處理原則。</p> <p>(二)訂定社會住宅業務工作手冊：已訂定出租、物管、客訴、修繕等 4 項作業程序。</p> <p>(三)社會住宅公告招租：107 年 6 月 1 日公告招租。</p> <p>(四)社會住宅選屋作業：已完成 1681 戶選屋作業。</p> <p>(五)社會住宅簽約公證及點交入住達 600 戶：已完成 826 戶點交入住。</p> <p>(六)社會住宅達成引進店鋪 5 家：已完成 3 家廠商、5</p>

評鑑項目	衡量指標		內政部初審意見
		1-2-9 出租新北市政府作為新北創力坊、非營利幼兒園等簽約點交達 22 戶。	<p>間店鋪簽約。</p> <p>(七)完成社會住宅多功能活動空間等公共區域裝修：已完成。</p> <p>(八)出租予經濟部作為國際創業聚落並簽約點交達 455 戶：已完成點交住宅 422 戶、店鋪 13 戶。</p> <p>(九)公有不動產檢查結果：A.B.C 區已完成產權登記，D 區刻正辦理第一次建物登記作業中。</p> <p>二、出租予新北市政府作為新北創力坊、非營利幼兒園等簽約點交達 22 戶：未完成，尚配合新北市規劃作業中。</p>
		1-2-10 公有不動產檢查結果	
2.中長期投資開發規劃 (20%)	2-1 都市更新事業開發及投資規劃 (10%)	2-1-1 經財務可行性評估之中長期開發標的	一、 <u>未見非設置計畫書所列，並經財務可行性評估之中長期開發標的。</u>
		2-1-2 受託開發或提供技術服務	二、 <u>自評報告所列完成 6 件受託開發或提供技術服務，因未檢附佐證資料難以核實。</u>
		2-1-3 評估價購更新範圍內公私有土地及其建築物	
	2-2 社會住宅開發及投資規	2-2-1 投資冷氣設備達 7,000 台。	<p>一、已完成事項：</p> <p>(一)已完成投資冷氣設備達 7,000 台。</p> <p>(二)已設立 A.B.C 區服務中心營運。</p> <p>(三)已提及社會住宅訪視員實施計畫。</p>
2-2-2 設立 A、B、C 區服務中心營運。			

評鑑項目	衡量指標		內政部初審意見
	劃 (10%)	2-2-3 訂定社會住宅訪視員實施計畫。 2-2-4 完成社會住宅公共藝術規劃。	二、完成社會住宅公共藝術規劃： (一)本部業於 107 年 3 月 5 日將本案公共藝術交由住都中心辦理，然該中心迄今未提送修正後公共藝術設置計畫書供本部核定。 (二)住都中心未提送自評報告所提之公共藝術辦理構想與機制先期評估委託案報告書予本部營建署。
3.組織與財務管理 (20%)	3-1 組織管理 (12%)	3-1-1 完成五年發展目標與計畫 3-1-2 建立人事、組織管理及其他內部相關章程、規章或要點 3-1-3 人力招募及員額運用 3-1-4 員工教育訓練與工作績效評核 3-1-5 業務資料庫建置及更新	一、 <u>住都中心發展目標與計畫業經核定，相關規章應儘速完成備查：</u> (一)住都中心發展目標與計畫(107年-111年)業經內政部核定，惟仍建議住都中心適時滾動檢討，俾利具體呈現相關執行績效，以達住都中心設置目標。 (二)依住都中心設置條例第5條規定，住都中心應訂定人事管理、會計制度等規章，報請內政部備查。經查住都中心尚有「國家住宅及都市更新中心人事管理規章」等尚未依完成備查，建請應儘速完成全數規章之備查，俾利住都中心之運作。 二、 <u>建議適度加速人員甄補：</u> (一)住都中心 107 年度規劃預算員額為 57 人，依 107 年績效評鑑自評報告顯示，107 年招募 3 次僅 36 人應聘到職。

評鑑項目	衡量指標	內政部初審意見
	<p>3-1-6 國際交流、學術研討及人員培育建立職能提升機制</p>	<p>(二)查住都中心目前借調本署公務人員 9 人，考量借調人員有歸建期限，建議適度加速人員甄補。</p> <p>三、<u>員工教育訓練與工作績效評核業已達成 107 年度工作目標：</u></p> <p>(一)住都中心於 107 年度舉辦 17 場員工教育訓練，合計 39 小時，並建置知識館、社宅及都更管考系統等，達成促進業務推動、引入專案管理概念等效益。</p> <p>(二)住都中心業於 107 年 12 月由各部門主管辦理工作績效評核，已達成 107 年度工作目標。</p> <p>四、<u>未見社宅資料庫建置計畫，且所述已辦理之社宅、都更研究議題之規劃與資料庫建置計畫皆未見佐證資料，難以判斷執行成果。</u></p> <p>依住都中心 107 年業務及營運計畫所示，業務資料庫建置及更新包括社宅及都更之研究議題與資料庫規劃，然自評報告中未見社宅資料庫建置計畫，且未見 107 年就都更研究議題與資料庫建置計畫執行成果之佐證資料，難以判斷住都中心之執行績效。</p> <p>五、<u>未見辦理學術研討成果，且自評報告所述已辦理國際交流活動，及建立人員培育及職能提升機制，未見佐證資料。</u></p>

評鑑項目	衡量指標		內政部初審意見
			<p>(一)自評報告內未見住都中心辦理學術研討成果，可能係因住都中心甫於去(107)年8月1日成立，籌備時間不足，故建議住都中心於108年補強辦理學術研討。</p> <p>(二)又依住都中心自評報告所示，該中心107年已辦理3場國際交流活動，且已建立人員培育及職能提升機制，因未見佐證資料故難以判斷其執行成效。</p>
	3-2 財務管理 (8%)	3-2-1 年度自籌款比率	一、年度自籌款比率經核算無誤。
3-2-2 收支比率		二、收支比率經核算無誤。 三、設施設備投資效率：	
3-2-3 設施設備投資效率		(一)經核算無誤。 (二)建請住都中心於報廢、汰換財產時，留意財產使用年限，未達使用年限之財產不得任意報廢，並請妥善使用、保管財產，增進設備使用效率。	
3-2-4 財產及設備獲得管理		四、財產及設備管理部分： 建請住都中心建構完善的財產管理制度，各項財物均應依程序登帳、移動，並黏貼標籤，以利後續盤點作業，而報廢、減損、廢品後續處理程序亦請依規定辦理。	
其他意見			一、建請該中心加強同仁公文文書作業職能及採購作業

評鑑項目	衡量指標	內政部初審意見
		<p>教育訓練，以利提升作業效能。</p> <p>二、建請該中心增聘具有法制經驗人員或委託律師，協助相關規章制度或辦法及後續招商履約文件之檢核，以維中心權益及提高執行效能。</p> <p>三、建議加速人員甄補、以數位化為基礎，辦理組織學習活動，並培養內部講師執行訓練課程，進而提升組織優勢。</p>