

國家住宅及都市更新中心 110 年度預算案審查報告 (修正本)

中華民國 110 年 1 月 27 日

華總一經字第 11000006041 號

1.工作計畫：應依據收入與支出審查結果，隨同調整。

2.收入、支出及餘絀：

(1)收入：12 億 4,443 萬 7 千元，照列。

(2)支出(含所得稅費用)：11 億 4,035 萬 3 千元，照列。

(3)本期賸餘(稅後)：1 億 0,408 萬 4 千元，照列。

3.固定資產建設改良擴充：31 億 3,488 萬 7 千元，照列。

4.通過決議 11 項：

(1)110 年度國家住宅及都市更新中心「支出」編列 11 億 4,035 萬 3 千元，凍結 500 萬元(含國外旅費全數凍結)，俟國家住宅及都市更新中心就下列各案向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

①110 年度國家住宅及都市更新中心「支出」之「業務成本與費用」編列 10 億 7,413 萬 3 千元，其中「出租資產成本」之「出租住宅成本」之「服務費用」之「印刷裝訂與廣告費」，原列 679 萬 7 千元，查 109 年度同項目並未編列印刷裝訂與廣告費，又查 110 年度業務計畫，主要支應林口世大運選手村社會住宅相關費用之落實安居生活典範計畫，並未說明相關費用之支用方式，若比較 109 年度之社宅營運典範計畫，亦無明顯增加之業務，且揆諸其他項目之「印刷裝訂與廣告費」皆大幅增加，恐有浮濫編列之情。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

②「住宅法」第 33 條規定，社會住宅「應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。」，另內政部依照住宅法第 33 條規定所公告之「社會住宅必要附屬設施項目及規模」，林口世大運選手村社會住宅容納人口數已達 1,500 人以上，應提供住宅法第 33 條規定中所有服務項目。

惟查林口世大運選手村社會住宅中「公益空間及社福設施」類別空間，共 480 戶空間仍有 369 戶空間尚未出租運用，相當於 77%的空間閒置中，國家住宅及都市更新中心應擔負社會住宅管理及營運責任，與中央及地方社福機關、相關組織盤點社區內及社區周邊地區需求，引導相關服務項目進駐，以發揮社區之社會福利網路、社會安全網功能；亦或廣泛引入具公益性質之相關法人、團體進駐，以使社區空間活化、功能更加活絡。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心就公益空間及社福設施空間活化利用，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

- ③國家住宅及都市更新中心辦理都市更新發展計畫，未達預定目標，且因阻礙重重，申請件數逐年遞減，撤銷暫緩者亦所在多有，改走危險老舊建築物重建，賺取容積獎勵，引發外界對於公益性與公平性之質疑。110 年行銷及業務費用編列 3 億 0,821 萬 3 千元，爰凍結該項預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。
- ④國家住宅及都市更新中心於 110 年度行銷及業務費用預算數編列 3 億 0,821 萬 3 千元，其中業務費用項下之獎金編列 4,525 萬元，惟從預算書中實難看出「業務發展獎金」、「專案獎金」、「年終獎金」、「年終考績獎金」，其發放之條件、對象、準則及監督機制，且與計畫推動之預期完成目標及效益指標等項目，應充分揭露並有更細部之說明。綜上，爰凍結該項預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。
- ⑤「行銷及業務費用-業務費用-服務費用」編列 3,053 萬 4 千元，其中旅運費編列業務人員國外出差旅費 200 萬元，惟 109 年受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，許多國家實施邊境管制，多數國際交流會議及活動停辦，為撙節國庫開支，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心待國際疫情趨緩後，向立法院內政委員會提出書面報告，始得動支。
- ⑥新型冠狀病毒肺炎疫情方興未艾，國家住宅及都市更新中心職員 211 人，110 年度國外出差旅費竟高達 200 萬元，較 109 年 150 萬元高出 50 萬元。109 年度預算審查時，已遭質疑其必要性，爰凍結該項預算，俟

國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

⑦110 年度國家住宅及都市更新中心單位預算，科目「行銷及業務費用」項下「業務費用」之「服務費用」編列旅運費 331 萬 6 千元，惟有鑑於 109 年因新型冠狀病毒肺炎 Covid-19 疫情影響衝擊，導致各國邊境管制，另各國疫情仍然持續升溫，未有改善情勢，現階段應避免赴海外考察與交流，以減少我國防疫風險，爰此，凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心待疫情趨緩後，向立法院內政委員會提出書面報告，始得動支。

⑧查 109 年公務出國因疫情影響致使 3 月之後幾乎停擺，又依據中央流行疫情指揮中心的疫情分析以及 WHO 的預估，110 年上半年恐怕國際公務交流仍不樂觀。國家住宅及都市更新中心編列服務費用 3,053 萬 4 千元，為撙節我國國庫支出及保障我國公務人員健康權益，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心待國際疫情趨緩後，向立法院內政委員會提出書面報告，始得動支。

⑨110 年度國家住宅及都市更新中心預算「行銷及業務費用」項下「服務費用」之「旅運費」項目，編列業務人員國外出差旅費，預算 200 萬元，較 109 年增加預算 50 萬元，以該單位業務內容、人力編制及出國之需求觀之，此項經費編列有偏高之虞。又鑑於武漢肺炎國際疫情尚未明朗，多國邊境管制尚未完全開放，國外旅費增加編列之必要性有待商榷，為撙節資源，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出 110 年度確定之出國計畫書面報告後，始得動支。

⑩業務人員辦理社會住宅、國家住宅及都市更新，為國家執行及研議等方案辦理國外出差。惟 109 年度新型冠狀病毒肺炎疫情影響，110 年度國外疫情恐無減緩跡象，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心待國際疫情趨緩後，向立法院內政委員會提出國外出差計畫及必要性之書面報告，始得動支。

⑪「行銷及業務費用」編列 3 億 0,821 萬 3 千元，其中「服務費用」的「

旅運費」編列 331 萬 6 千元，其中業務人員國外出差旅費為 200 萬元，惟有鑑於新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情仍在全球肆虐，根據衛生福利部疾病管制署統計，截至 109 年 11 月 1 日已造成約 4,600 萬人確診，甚至導致全球約 120 萬人死亡。針對該疫情，除相關疫苗普及期程仍未明確，且國內外許多專家學者也認為疫情趨緩之期程尚未明朗，因此各國目前對於邊境仍採取高度管制，該中心應先確認 110 年出國計畫是否如期舉行，審慎評估前往的必要性。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

⑫查印刷裝訂與廣告費 108 年度決算數為 148 萬 8 千元，109 年度預算數增為 375 萬 4 千元，110 年預算數更增為 669 萬 2 千元，惟比較 109 年度及 110 年度業務計畫，雖計畫名稱有所變更，然業務內容仍大同小異，不外乎都市更新、社會住宅及公私協力推廣三大業務相關，並無因新增業務而有增列之必要性；另查該費用說明主要支出係為廣告費，然廣告費需用之業務，諸如：公聽會、說明會、招租或招商等，於 110 年度之業務衡量指標，並未特別提及或相較 109 年度未有顯著需求提昇，且林口世大運選手村社會住宅之媒體費用亦已另行編列，故本項目恐有浮濫編列之情。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

⑬國家住宅及都市更新中心於 110 年度行銷及業務費用預算編列 3 億 0,821 萬 3 千元，其中專業服務費項下之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 專案文案影片等相關費用共編列 732 萬元，惟從預算書中實難看出細目，計畫推動重點、預期目標及預訂效益等相關項目，均應有更細部之說明。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

⑭國家住宅及都市更新中心於 110 年度材料及用品費預算編列 285 萬 1 千元，用於辦理招商、地主說明會等活動之雜支費用及全國競賽活動等工作人員餐費。惟該科目在 108 年的決算數為 36 萬 1 千元，109 年編

列預算數為 92 萬元，110 年度則大幅編列超過 3 倍以上之預算，然未見詳細之預算運用說明，為撙節我國國庫支出，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

⑮110 年度國家住宅及都市更新中心單位預算，科目「行銷及業務費用」項下「業務費用」之「租金與利息」編列 69 萬元，惟有鑑於 109 年因新型冠狀病毒肺炎 Covid-19 疫情影響衝擊，導致各國邊境管制，另各國疫情仍然持續升溫，未有改善情勢，現階段應避免赴海外考察與交流，並規劃應用高科技輔助之線上會議方法辦理相關計畫，以減少我國防疫風險。爰此，凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心待疫情趨緩後，向立法院內政委員會提出書面報告，始得動支。

⑯「行銷及業務費用—業務費用—會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費」編列 390 萬元，其中競賽及交流活動費編列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 332 萬元，惟 109 年受新型冠狀病毒肺炎疫情影响，許多國家實施邊境管制，多數國際交流會議及活動停辦，為撙節國庫開支，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心待國際疫情趨緩後，向立法院內政委員會提出「110 年度國家住宅及都市更新中心預計辦理之國際交流活動具體防疫措施」書面報告後，始得動支。

⑰支出之「業務成本與費用」編列 10 億 7,413 萬 3 千元，其中「管理費用及總務費用」，編列 9,487 萬 2 千元，查該費用說明，其中「服務費用」之「一般服務費」列有聘任視障按摩師等相關服務費用 69 萬 6 千元，惟揆諸業務計畫，皆未說明何以有編列按摩服務需要，假若屬於身心障礙人士之晉用需求，則應以用人費用編列，不應以服務費用編列，恐有浮濫編列之情；另外，「用品消耗」列有董事會議及專案會議等餐點 45 萬元，相較 109 年度增加 12 萬 3 千元，惟 110 年度董事僅較 109 年度增加 1 名，又相關會議紀錄未公布，依據國家住宅及都

市更新中心董事會會議議事規則第 2 條，法定召開會議為 2 個月 1 次，等於 6 次會議即編列 45 萬之餐費，浮濫編列之情節重大，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

⑱支出之「業務成本與費用」編列 10 億 7,413 萬 3 千元，其中「管理費用及總務費用」之「會費、捐助、補助、分攤、救助（濟）與交流活動費用」，編列 106 萬元，查該項目為參加國內外組織、學術團體等會費，惟 109 年度同一項目僅編列 6 萬元，110 年度卻大幅增加 100 萬元，卻未有相關說明，恐有浮濫編列之情，又考量目前全球疫情仍嚴峻，何時可恢復至防疫無虞之情況仍未知，應無國際交流之需求，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心待國際疫情趨緩後，向立法院內政委員會提出書面報告，始得動支。

(2)近年我國房屋平均屋齡已達 31 年，國家住宅及都市更新中心 110 年度「固定資產建設改良擴充-投資性不動產」編列預算 1 億 3,680 萬元，價購國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建計畫。109 年度原預估參與 6 案，到了同年 9 月底才完成 1 案，而 110 年度僅擬參與 3 案，似屬偏低。為督促其積極協助及尋求可能之個案，並提高案件量，發揮推動改善居住環境之功能，爰請國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告。

(3)110 年度「行政法人國家住宅及都市更新中心」(簡稱：住都中心)預算數編列收入 12 億 4,443 萬 7 千元，支出也編列 11 億 0,035 萬 3 千元，收入、支出相去不遠。但為照顧弱勢及青年族群居住需求，加速達成政府 8 年推動 20 萬戶社會住宅計畫，住都中心預計於 110 年度舉借長期債務，金額高達 25 億 7,706 萬 1 千元(用於辦理社會住宅興建計畫 18 億 9,014 萬 1 千元、社會住宅土地購置計畫 6 億 8,692 萬元)。因舉債金額甚大，請住都中心審慎規劃其長期財務計畫及說明社會住宅辦理進度，並向立法院內政委員會提出書面報告。

近期住都中心社會住宅優先執行案件表

案件名稱	戶數	預計完工日	預計總成本金額	進度概況
三重富貴社宅	172	113.03	6 億 9,000 萬元	專管及監造標於 109 年 5 月 13 日決標，統包工程於 109 年 9 月 21 日決標
三重五谷王社宅	142	113.03	8 億 5,800 萬元	
板橋江翠 A 社宅	114	113.04	6 億 2,600 萬元	
板橋江翠 D 社宅	89	113.04	4 億 9,200 萬元	
板橋江翠 B 社宅	100	113.04	5 億 7,100 萬元	
板橋江翠 C 社宅	114	113.04	6 億 4,400 萬元	
松山延吉社宅	158	113.04	7 億 400 萬元	
萬華華江 A 社宅	143	113.04	8 億 5,800 萬元	專管及監造標於 109 年 5 月 13 日決標，目前正進行研擬統包工程招標作業
萬華華江 B 社宅	181	113.04	9 億 7,600 萬元	
內湖東湖 A 社宅	171	113.04	7 億 6,300 萬元	
內湖東湖 B 社宅	192	113.04	9 億 6,900 萬元	
合計	1,576		81 億 5,100 萬元	

資料來源：國家住宅及都市更新中心。

(4)為照顧弱勢及青年族群居住需求，實現居住正義，住宅法於 106 年 1 月公布施行，奠定推動社會住宅機制之法制基礎，同年 3 月行政院核定社會住宅興辦計畫，預計 8 年推動 20 萬戶社會住宅計畫，其中包括直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶。為達成 8 年推動 20 萬戶社會住宅計畫，內政部與各國營事業、國防部、財政部及各地方政府爰籌備興建社會住宅之土地資源，國家住宅及都市更新中心為辦理社會住宅興辦計畫，110 年度擬辦理長期債務之舉借 25 億 7,706 萬 1 千元，預計以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，鑑於該中心未來將持續參與社會住宅興建計畫，允宜周妥長期財務規劃，俾提供穩定及適時之現金流量及還款財源，以發揮協助擴增社會住宅量能品質之功能，請國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出「社會住宅政策未來財務規劃作業」之書面報告。

(5)營建署與國家住宅及都市更新中心於 108 年 10 月 1 日簽訂契約辦理社會住宅包租代管(公會版)計畫，再由該中心、公會端與業者端共同參與該計畫，首次有 6 個直轄市之租賃住宅服務商業同業公會及 28 家業者參與，並於 109 年 1 月 16 日開辦。自開辦以來截至 109 年 8 月 31 日止累計媒合

1,482 戶次、占總核定戶數 5,000 戶之比率為 29.64%，實際執行成效容有提升空間。另部分縣市如臺南市累計媒合戶數僅 23 戶次，占核定戶數 600 戶之 3.93%，執行成效亟需改善。為改善國民居住環境，請國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出「社會住宅包租代管(公會版)媒合成效改善計畫」之書面報告。

社會住宅包租代管(公會版)計畫執行情形彙整表

直轄市	核定興辦戶數			累計媒合戶次					
	包租 包管	代租 代管	合計	包租包管		代租代管		合計	
				戶次	%	戶次	%	戶次	%
新北市	550	550	1,100	60	10.91	140	25.45	200	18.18
臺北市	550	550	1,100	16	2.91	252	45.82	268	24.36
桃園市	400	400	800	5	1.25	647	161.75	652	81.50
臺中市	400	400	800	37	9.25	201	50.25	238	29.75
臺南市	300	300	600	1	0.33	22	7.33	23	3.93
高雄市	300	300	600	101	33.67	10	3.33	101	16.83
合計	2,500	2,500	5,000	129	5.16	1,353	54.12	1,482	29.64

(6)為保障民眾居住權益及兼顧市民購屋經濟能力，爰於新北市林口區國宅用地興辦國民住宅，因適逢 106 年世界大學運動會於臺北市舉行，故興建完成後先供作選手村短期使用，後依立法院決議轉作示範性社會住宅，專供出租使用。

林口世大運選手村社會住宅用途包括國際創業聚落類別 455 戶、開放民眾申請住宅類別 2,500 戶、公開招租店鋪類別 55 戶、公益空間及社福設施類別 480 戶，截至 109 年 8 月底分別出租各 455 戶、2,266 戶、51 戶及 111 戶，尚有開放民眾申請住宅 234 戶、公開招租店鋪 4 戶、公益空間及社福設施 369 戶尚未出租運用。

不論民眾申請及公益社福設施出租情況皆未盡理想，建請國家住宅及都市更新中心進行檢討，是否規定及辦理手續過於繁雜，出租條件是否不合時宜，該中心未來將如何改善規劃及如何持續積極辦理招租，以提高使用效益，並於 2 個月內向立法院內政委員會提出書面報告。

(7)依行政院 107 年 8 月 15 日召開之「地面型太陽光電推動辦理情形追蹤會議」會議決議，各部會由次長層級主持成立綠能推動工作小組，督辦轄下機

關綠能推動業務，內政部業於 107 年 9 月 28 日、12 月 7 日、108 年 3 月 6 日、7 月 5 日、109 年 8 月 5 日召開 5 次綠能推動工作會議，後續針對光電推動之情形與遭遇困難持續召開會議，戮力推動再生能源之布建，以達成果之最大化。

內政部掌理推動國家住宅及都市更新政策及計畫之發展工作，並設置國家住宅及都市更新中心協助推動社會住宅政策，該中心現已負責林口世大運選手村社會住宅之管理及營運，更肩負未來協助興辦社會住宅 8 年兩階段計畫之重任，對於未來協助內政部推動辦理社會住宅設置太陽光電相關設施，若能提前規劃，將對於再生能源之布建有重大成效，爰要求國家住宅及都市更新中心於 1 個月內完成現行管理及營運社會住宅之設置太陽光電相關設施可行性評估，3 個月內完成未來興辦社會住宅之總體設置可行性評估，分別向立法院內政委員會提出書面報告。

- (8) 「行政法人國家住宅及都市更新中心」與 6 個直轄市之租賃住宅服務同業公會及業者共同參與推動「社會住宅包租代管計畫」，希望透過獎勵、補助、專業服務方式，而由租賃住宅業者居間媒合協助弱勢房客入住，但截至 109 年 8 月底為止，累計媒合僅有 1,482 戶次、占總戶數 5,000 戶之比率為 29.64%：

社會住宅包租代管(公會版)計畫執行情形彙整表

直轄市	核定興辦戶數			累計媒合戶次					
	包租 包管	代租 代管	合計	包租包管		代租代管		合計	
				戶次	%	戶次	%	戶次	%
新北市	550	550	1,100	60	10.91	140	25.45	200	18.18
臺北市	550	550	1,100	16	2.91	252	45.82	268	24.36
桃園市	400	400	800	5	1.25	647	161.75	652	81.50
臺中市	400	400	800	37	9.25	201	50.25	238	29.75
臺南市	300	300	600	1	0.33	22	7.33	23	3.93
高雄市	300	300	600	101	33.67	10	3.33	101	16.83
合計	2,500	2,500	5,000	129	5.16	1,353	54.12	1,482	29.64

說明：本表為開辦以來至 109 年 8 月 31 日止之辦理情形。「%」欄位為相對欄位之累計媒合戶次/核定興辦戶數之百分比。

可見媒合成效欠佳，國家住宅及都市更新中心、營建署更應積極進行檢討。爰請國家住宅及都市更新中心、營建署針對「社會住宅包租代管計畫」改進方案，於3個月內向立法院內政委員會提出書面報告。

- (9)110 年度國家住宅及都市更新中心補助新北市林口區世大運選手村社會住宅計畫，於「出租資產成本」編列「出租住宅成本」預算5億9,401萬9千元，主要為支應林口世大運選手村「社會住宅」之水電費、保固、電梯、保險、賦稅、折舊等等各項支出，因此年度負擔沉重。該中心既然受託管理林口世大運選手村社會住宅，但截至109年8月底，林口世大運選手村社會住宅仍有「開放民眾申請住宅」234戶、「公開招租店舖」4戶、「公益空間及社福設施」369戶，共計607戶空間仍然空租，尚待國家住宅及都市更新中心善加運用，該中心應積極辦理招租事宜，以提高使用成效。

新北市林口世大運選手村社會住宅使用概況表

類別	數量 (戶)	已使用 (戶)	待使用 (戶)	使用單位
國際創業聚落	455	455	0	經濟部中小企業處
開放民眾申請住宅	2,500	2,266	234	一般民眾
公開招租店舖	55	51	4	一般民眾
公益空間及社福設施	480	111	369	新北市政府相關權責機關及非營利團體、機構
合計	3,490	2,883	607	

說明：截至109年8月31日止之辦理情形。

來源：國家住宅及都市更新中心。

- (10)國家住宅及都市更新中心係以行政法人角色，協助政府辦理都市更新事業之整合及投資，並辦理各類型都市更新案件，進行中之都市更新案件，涉及公私有地主整合、歷史建築之保存或利用及部分案件流標等事項，致案件存在不確定性，允宜積極研商協調，並強化進度控管。據該中心表示現行辦理之都更案件擬於113至115年度間完成，然因部分案件涉及公私有地主整合(如臺北市中山女中南側地區案等)及歷史建築之保存或利用(新北市板橋浮洲商業區土地開發案、新竹市建功高中南側地區都市

更新案及臺北市中山女中南側地區都更案等案)，或有部分案件業經流標[如臺北市信義區兒童福利中心 B 基地(B1-2 街廓)、新竹市建功高中南側地區都市更新案等案]，均使案件存在不確定性，為使都市更新政策順利推展，須密切注意案件之後續發展，允宜持續研商協調，俾使案件如期完成，爰請國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出「現行辦理都更案件後續進度期程」之書面報告。

(11)文化藝術獎助條例第 9 條規定：「公有建築物應設置公共藝術，美化建築物及環境，且其價值不得少於該建築物造價百分之一。」故我國社會住宅之興建，均應提撥百分之一經費作為公共藝術使用，公共藝術除了透過藝術及美學為社區帶來創造力及活力外，形式多元的公共藝術辦理過程，更可帶動社會對話、相互理解以及公共議題討論，進而提升社區生活品質、豐富社區居民之文化生活。

經查林口世大運社宅的公共藝術執行計畫已獲文化部審議通過，規劃於 109 年下半年起由藝術夥伴進駐社區執行，惟國家住宅及都市更新中心官網及相關網站，均無公開前述公共藝術執行計畫內容；故建議該中心應公開計畫內容，使社區及國人充分了解資訊，並進而開啟相關對話討論，同時應定期將執行成果公布於官網，以提供未來其他社會住宅及有興趣了解公共藝術議題之人士，可資借鏡及研討之素材。