B區、興隆A、E、I、F、H區、福國、培英等部分社會住宅興辦計畫規劃過程，或因應居民意見調整興建量體配置，或因設計需時延後開工，或因營建物價上漲、招標預算不足致多次流廢標影響，未能按原定規劃時程開工興建，影響臺北市住宅計畫暨財務計畫推動期程；2.辦理東明及興隆D2社會住宅委託管理維護案，就住戶報修處理時程、保全人員巡邏、清潔維護及廠商回饋項目等事項之履約監督管理作業未臻周延，影響社會住宅營運品質；3.專案管理與監造作業併案招標，專案管理廠商恐未能有效落實監督監造單位，允宜妥適檢討研議招標策略，俾確保及提升社會住宅施工品質；4.近年社會住宅興建、營運成本費用，已較原先財務評估為高，允宜就社會住宅內應有之設備（施）及各住宅單元、大（小）公與附屬建物等空間，妥適檢討該局訂定之「公共住宅『規劃設計階段』注意事項」相關規範內容，並依據營運經驗適時回饋修正等情事，經函請檢討改善。據復：1.爾後將通盤檢視各社會住宅案件計畫執行進度未如預期之關鍵原因，積極研謀改善措施，俾利社會住宅興建工程順利推動；2.已啟用社會住宅智慧雲進行報修，掌握報修處理時效，另加強督促廠商履約並確實完成文件紀錄，於每月請款時進行查核；3.將研議以專案管理及監造分開招標訂約之做法為原則；4.後續對於臺北市社會住宅之設備（施），將朝向簡易裝修並配合設計和規格模組化，以標準化、系統化方式降低造價成本，並導入智慧化思維精進營運管理機制，參考使用者、營運單位意見滾動式修正「公共住宅『規劃設計階段』注意事項」相關內容，俾利社會住宅長久營運及財務永續。

（六）為提升民眾居住品質，辦理青年公共住宅二期統包工程，惟施工進度落後，工程品質管理未盡良善，有待檢討改善。

青年公共住宅二期統包工程，規劃於萬華區青年公園旁之基地（面積7,271平方公尺），興建地下3層、地上19層之智慧型建築，於106年4月21日決標、同年7月17日開工，契約金額18億9,500萬元。本案預計於111年完工後，可提供社會住宅518戶，其中一房型（11.43坪）326戶、二房型（16.82～17.87坪）140戶、三房型（22.33坪）52戶，另社區內設有區民活動中心、公共托育家園及老人長期照顧機構等服務空間，以滿足社區公共設施使用需求，提供適宜之居住環境。經查其執行情形，核有：1.統包商履約期間施工進度明顯落後，雖經研提趕工計畫，惟落後幅度仍持續擴大，未能有效改善；2.營建剩餘土石方處



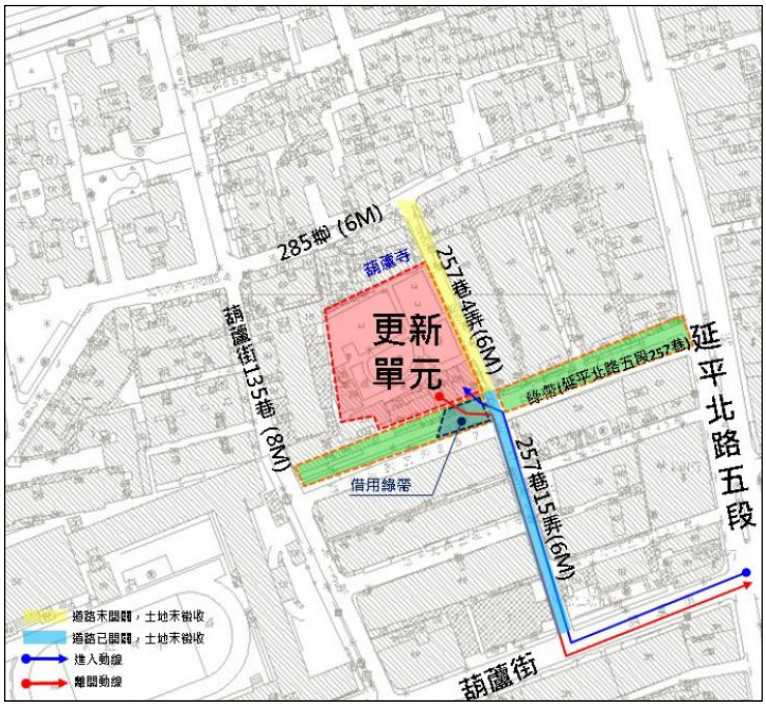
臺北市萬華區青年公共住宅二期工程施工外觀

理、連續壁泥漿運棄與 CCP 止水樁水泥等工項，其估驗計價情形與統包商實際施作項目數量未符；3.統包商履約階段將投標時所提回饋項目－戶外景觀花架編入統包工程預算內計價給付，惟都市發展局未查察仍予審定；4.抽查現場施作項目，發現部分柱、牆鋼筋保護層厚度不足、已完成模板組立之柱筋間及混凝土牆內摻有雜物、電梯牆混凝土澆置蜂窩及鋼筋裸露等施工缺失，經函請檢討改善。據復：1.本工程進度落後主要係因統包商財務狀況不佳所致，其後統包商自行拋棄契約一切權利義務，爰該局辦理繼受程序另覓其他廠商接續施工，後續將加強履約監督，確保工程如期如質完工；2.將檢討核算營建剩餘土石方處理、連續壁泥漿運棄與 CCP 止水樁水泥等工項統包商溢領價金；3.後續將辦理詳細表修正，創意回饋項目不列入預算；4.現場施工品質缺失部分，已責成承商依規定改善完成，嗣後將加強落實工程品質管理作業。

（七）延平北路警察宿舍公辦都更案因原編列預算單價偏低及基地周遭交通條件不佳等情致工程流標，須追加經費與展延計畫期程，有待研謀改善。

延平北路警察宿舍公辦都更案基地，位於臺北市士林區葫蘆街 135 巷、延平北路五段 285 巷、257 巷與 257 巷 4 弄所圍街廓範圍內（圖 2），基地內原有警察局及公共運輸處宿舍，平均屋齡逾 40 年，惟因無人居住且年久失修致建物傾塌，臺北市政府為改善當地環境，於 102 年 1 月 31 日公告「劃定臺北市士林區海光段一小段 248 地號等 9 筆土地都市更新地區」，拆除前開宿舍辦理綠美化；經市政府於 104 年將本案基地列入具公辦都更新開發潛力標的，其後並由都市更新處經管之臺北市都市更新基金編列預算辦理「延平北路警察宿舍基地公辦都市更新案」，總經費計 5 億 6,197 萬餘元，期間 106 至 108 年度。嗣市政府取得本案東南側鄰地相關所有權人同意參與公辦都更，續辦擴大都市更新範圍作業及於 106 年 10 月 31 日公告「擬定臺北市士林區海光段一小段 248 地號等 20 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段 262 地號等 11 筆土地為更新地區」，該府於 108 年 8 月提案經臺北市議會 109 年 1 月 3 日議決同意增編本案總實施經費 3 億 2,875 萬餘元，總實施經費增為 8 億 9,073 萬餘元及調整實施年期至 111 年。經查本案工址原住戶已於 109 年 1 月間遷離，並由都市更新處按核定公告實施之都市更新事業計畫及權利變

圖 2　延平北路警察宿舍公辦都更案範圍



資料來源：都市更新處提供。