表 4　城鄉發展局主管重大公共建設計畫預算執行情形表(續)

單位：新臺幣千元、%

項次	計畫名稱	計畫期程(原始計畫期程)	計畫總經費	累計預定支用數	累計實際支用數	年度預算		
						可支用預算數	執行數	執行率
2	新店區中央新村北側社會住宅統包新建工程	10403-10812	2,672,432	36,490	29,217	36,490	29,217	80.07
3	新北市板橋府中青年住宅興建計畫	10303-10706 (10303-10603)	160,873	69,340	55,167	64,340	55,167	85.74
4	三峽北大安置及青年住宅計畫	10103-10607 (10103-10507)	2,119,561	1,816,528	1,706,035	830,000	801,324	96.55
5	新北市中正橋派出所及青年社會住宅興建計畫	10402-10806	402,703	4,703	4,594	3,439	3,330	96.83
6	新北市林口特定區機1-1行政園區新建工程	10001-10505 (10001-10407)	915,339	915,339	781,319	134,020	134,020	100.00

四、重要審核意見

(一)推動社會住宅計畫，扶助經濟弱勢族群解決居住問題，惟三峽劉厝埔部分國宅尚無具體財源；三峽北大安置住宅存有廠商逾期違約爭議；新店中央新村北側青年社會住宅進度落後，亟待檢討改善，以落實社會住宅扶助政策。

市政府為解決新北市房價所得比及貸款負擔率逐年高漲問題(表 5)，配合內政部推出「社會住宅政策」，協助青年及經濟弱勢群解決居住問題，於民國 100 年規劃在新北市三重及中和區等興建社會住宅，預計於民國 108 年以前提供 7 千戶以上社會住宅，並採多元方式取得，例如：1.三重、中和區引進民間資源興辦社會住宅興建 1,143 戶；2.新店區創新採用整體開發，在中央新村北側興建 1,070 戶；3.新莊區由民間捐贈社會住宅 76 戶；4.永和區創新運用公有建築重建，與警察局共構 100 戶等。其中三重及中和社會住宅已完工辦理後續抽籤事宜；另租金方面，經本處於本年度 1 月 22 日函請城鄉發展局檢討，城鄉發展局與民間機構協調結果，同意以低於原契約約定租金80%方式回饋承租戶，預估承租戶每年可減少負擔房屋租金共4,500

表 5　民國 101 年至 105 年新北市平均房價所得比及平均貸款負擔率

單位：倍、%

新北市	101 年第 4 季	102 年第 4 季	103 年第 4 季	104 年第 4 季	105 年第 3 季
平均房價所得比	9.4	12.67	12.78	12.66	12.61
平均貸款負擔率	35.6	53.51	54.10	53.27	51.91

資料來源：整理自內政部不動產資訊平台。

萬元，落實社會住宅扶助政策。惟經查後續辦理社會住宅情形，存有下列待檢討改善事項：

1.三峽區劉厝埔國宅用地，尚有 1,580 戶無財源規劃：市政府依據行政院社會住宅中長期推動方案，預計民國 103 至 106 年 4 年內於新北市三峽區劉厝埔國宅用地，興建 1,800 戶社會住宅。城鄉發展局於本年度 4 月提送 58 筆國有土地(面積 2 萬 6,121.15 平方公尺)有償撥用計畫興建 220 戶，經內政部營建署於本年度 7 月同意有償撥用，中央補助 8 億 8,670 萬餘元，市政府自籌 3 億 8,001 萬餘元，並於本年度 10 月委託廠商辦理專案管理及監造技術服務，220 戶住宅估計延至民國 108 年始可完工，且尚有 1,580 戶無財源規劃，經函請檢討改善。據復：考量市府財政因素，採分期分區興辦，第一期 220 戶已於本年度啟動規劃設計作業，第二期 1,280 戶已積極籌措財源，將於民國 106 年度辦理規劃設計。

2.廠商未能依約定進度完成三峽北大安置住宅工程，存有逾期履約之違約金爭議：城鄉發展局配合臺北大學三峽校區用地取得，民國 86 年公告區段徵收，推動興建住宅之拆遷戶安置計畫。三峽北大安置住宅工程於民國 101 年 12 月決標及完成簽約，民國 102 年 7 月開工，預定民國 104 年 10 月完工。惟施工廠商因發生財務危機並遣散員工，城鄉發展局將完工期限延至本年度 8 月 22 日，惟至本年度 11 月 23 日止，實際進度 97.19%，未能依約定進度完工。依該工程採購契約規定，每日依施工金額千分之 1 計算，逾期懲罰性違約金高達 173 萬餘元，惟廠商對履約天數存有爭議，經函請研謀妥處。據復：業於民國 106 年 3 月 22 日完成初驗作業，同年 4 月 12 日辦理正驗，目前刻正進行驗收缺失改善作業中，逾期罰款部分將於驗收作業完成後一併檢討。

3.新店中央新村北側青年社會住宅工程進度未如期完工：城鄉發展局計畫於新店中央新村北側區段徵收土地興建青年住宅計 1,070 戶，民國 104 年 8 月委託廠商辦理及簽訂契約，工程總預算金額 27 億 6,246 萬餘元，預計本年度 5 月開工，民國 107 年 11 月完成興建工程。惟至本年度 11 月底止，區段徵收工程因堤外排水工程涉及穿堤尚未完工，另統包工程採購於本年度 4 月 28 日決標及簽訂契約，基本設計於本年度 10 月 11 日核定，顯示無法達成民國 107 年 11 月完工之目標，經函請檢討改善。據復：已完成都市計畫變更作業與相關興建之前置作業，並加速興建進度，預定延後至民國 108 年 12 月完工。

(二)規劃興建北大安置住宅提供舒適樂活的生活空間，惟執行過程統包商未覈實編列部分工項之單價分析表、數量，或編列之工項無相對應設計圖說等情形，允宜檢討改進，以提升工程品質。