定數 8 億 590 萬餘元，預算賸餘 9,936 萬餘元（10.98％），主要係新北市社會住宅包（代）租代管試辦計畫因媒合戶數未達預計目標所致。

4.以前年度歲出轉入數計 3 億 5,435 萬餘元，決算審核結果，審定實現數 1 億 1,026 萬餘元（31.12％）；減免數 1,606 萬餘元（4.53％），主要係滬尾人文景觀環境改善計畫，因地方對輕軌建置等相關建設，各界意見分歧，尚無法依計畫執行，爰註銷保留；應付保留數 2 億 2,802 萬餘元（64.35％），主要係 106 年度新北市社會住宅包（代）租代管試辦計畫委託專業服務案，廠商履約期限跨年度，須保留繼續執行。

二、附屬單位決算非營業部分

城鄉發展局主管僅作業基金—新北市住宅及都市更新基金 1 單位。茲將 109 年度決算審核結果說明如次：

（一）計畫實施之查核

營運計畫主要有都市更新規劃及推動計畫、城鄉資訊系統整合規劃、協助民間更新及整建維護補助、環境景觀改善工程、城鄉發展推動計畫、住宅發展推動計畫、一般行政費用等 7 項，實施結果，計有都市更新規劃及推動計畫、協助民間更新及整建維護補助、城鄉發展推動計畫、住宅發展推動計畫等 4 項，因輔導民間推動都市更新委託技術服務案，部分社區尚需整合意見，執行進度落後；新北市都市更新整建維護實質補助計畫，因涉及老舊公寓法定空間不足及社區整合意願等因素，申請補助案件數較預計減少；新北市都市計畫容積移轉協助審查案執行進度落後；整合住宅租金補貼案件較預計減少等，致未達預計目標。

（二）餘絀之審定

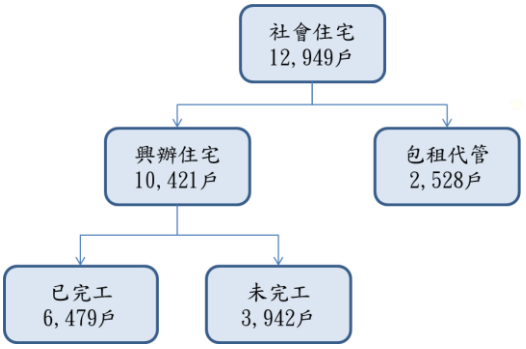
決算審核結果，審定短絀 1 億 5,451 萬餘元，與預算賸餘 2 億 99 萬餘元，相距 3 億 5,551 萬餘元，主要係擬定變更中和都市計畫細部計畫案，未如期完成審議，尚未達成繳納回饋代金之條件所致。

三、重要審核意見

（一）持續推動社會住宅政策，解決青年及弱勢民眾居住問題，惟有住宅單元暨附屬設施未充分出租、部分興辦案無法依償債計畫還款、包租代管案退租率偏高，及興辦戶數未達預期目標等情事，亟待研謀改善。

城鄉發展局為解決青年及弱勢民眾居住問題，透過興辦社會住宅與包租代管民間閒置

圖 1 109 年度新北市社會住宅總戶數統計



資料來源：整理自城鄉發展局提供資料。

住宅等 2 種方式，持續推動社會住宅政策。截至 109 年 12 月底止，興辦社會住宅部分（含自建、採 BOT 方式興建、公辦都更、民間容積獎勵捐贈空間、聯合開發等），包含已完工及未完工之社會住宅單元共計 1 萬 421 戶；包租代管民間閒置住宅部分，合計 2,528 戶（圖 1）。經查其執行情形，核有：1. 住宅單元暨附屬設施尚未充分出租；2. 部分興辦案件因嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響各項設施之出租，無法依償債計畫還款；3. 包租代管案件之退租率偏高；4. 第二階段社會住宅興辦數量與目標值尚有落差，有待儘速盤點房地資源加速興辦作業等情事，經函請研謀改善。據復：1. 將提高遞補戶每月看選屋頻率，以達社會住宅入住率 9 成以上之目標，另評估將停車位對外出租、調整未出租店鋪租金之可行性，及增加行銷宣傳管道；2. 將持續提升住宅單元暨附屬設施出租率，於財務自償之前提下永續經營，並滾動檢討；3. 統籌編列包租代管之糾紛爭議處理費，降低房東與房客解約情形，並將建請中央增加房屋修繕補助額度，及研議土地增值稅比照自用住宅採 10%之課稅比率，提高房東加入包租代管計畫之誘因；4. 將於 112 年前落實興辦 1 萬戶以上社會住宅，並持續於新泰塭仔圳、新店十四張、蘆洲南北側等開發區劃設近 5 公頃社福設施用地，作為社會住宅長期儲備用地，預估可再興辦約 3,500 戶以上社會住宅。

(二)持續辦理防災型都市更新建築物危險狀態評估，並輔導進行重建或整建維護等計畫，惟部分高氯離子鋼筋混凝土建築物仍未列管，或因所有權人意見整合困難，尚未進行改善作業，暨申請補助辦理海砂屋鑑定案件數仍低，亟待研謀改善，以維護市民居住安全。

城鄉發展局為提升市民居住安全及避免重大災害發生，訂定「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」（即新北挺安全方案），協助新北市轄內高氯離子鋼筋混凝土建築物（俗稱海砂屋）等有危險之虞建築物所有權人，辦理防災型都市更新建築物危險狀態評估，並輔導進行新建、整建或維護。截至 109 年 9 月底止，城鄉發展局列管輔導之高氯離子鋼筋混凝土建築物尚未完成修繕或拆除重建者，計 2 千餘戶，經查輔導改善情形，核有：1. 已列管輔導且尚未拆除或修復、補強之高氯離子鋼筋混凝土建築物，因尚待整合建築物所有權人意見，致已逾相關研究所載