公辦招商階段（1案已簽約、4案公告招商中、6案招商規劃中），並已請新北市住都中心持續檢討個案推動情形及強化社區溝通，以加速案件辦理進程；3.將積極運用新北市城鄉發展基金及相關代金，於自行興建社會住宅時一併規劃設置身心障礙者日間照顧中心、托育中心及活動中心等複合式公益空間，並持續盤點適宜區位及可用土地資源，擴大提供該等多元公益設施，以回應在地公共服務需求。

（四）新北市住宅及都市更新中心積極展現住宅管理及都市更新專業，發揮行政法人組織優勢，惟專案獎金發放尚乏反映當年度整體營運狀況及員工貢獻度之具體客觀衡量標準，且獎金提撥基礎未盡妥適，允宜檢討改善。

新北市政府為提升社會住宅政策推動效能，於 110 年 1 月以公法人行政法人組織型態成立新北市住宅及都市更新中心（下稱新北市住都中心），依新北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 2 條規定，由市政府負責監督，並由城鄉發展局辦理相關業務督導及績效評鑑，以落實住宅政策推動及都市更新相關業務之執行。該中心成立迄 114 年度已運作 5 年，持續展現住宅管理與都市更新專業，發揮行政法人組織優勢。新北市住都中心為加強員工工作考核、激勵整體營運績效及落實組織目標與營運計畫，訂定「新北市住宅及都市更新中心員工績效考核辦法」（下稱員工績效考核辦法），依該辦法第 9 點規定，以員工年度績效考核結果及當年度整體營運狀況與員工貢獻度，作為專案獎金分配依據，112 及 113 年度編列專案獎金預算數分別為 530 萬元及 678 萬餘元。經查其執行情形，核有：1.新北市住都中心核發專案獎金，主要以員工年資、直屬主管評分及執行長評分作為分配依據，尚乏反映當年度整體營運成果及員工實際貢獻度之具體客觀衡量標準，與員工績效考核辦法第 9 點規定意旨未盡相符；又 112 及 113 年度辦理之公辦都市更新案件，因招商流標或案件暫緩推動等因素，致都市更新服務收入預算執行率僅 42.31%及 35.81%，惟同期間專案獎金實際發放金額分別達 471 萬餘元及 603 萬餘元（表 3），預算執行率近 9 成，專案獎金核發情形與主要營運績效表現未盡契合；2.依員工績效考核辦法規定，專案獎金應以社會住宅租金收入以外之其他營業收入提撥 20%計算，其收入來源主要包括承接公辦及民辦都市更新

表 3　都市更新服務收入與專案獎金執行情形

單位：新臺幣千元、%

年度	項目	預算數	決算數	預算執行率
112	都市更新服務收入	58,949	24,942	42.31
	專案獎金	5,300	4,719	89.04
113	都市更新服務收入	100,780	36,085	35.81
	專案獎金	6,787	6,034	88.91

資料來源：整理自新北市住都中心提供資料。

案件所收取之行政作業費及管理服務費等都市更新服務收入，惟新北市住都中心卻將部分屬代收轉付性質非實質都市更新服務收入，如採委外辦理都市更新案件履約管理、權利變換查估作業等費用，全數列入都更服務收入並據以提撥專案獎金，未覈實審核專案獎金來源之組成等情事，經函請研謀改善。據復：1.刻正研擬專案獎金發放衡量標準，規劃建立反映當年度整體營運成果及員工實際貢獻度之客觀評量機制，並訂定個人獎金分配原則；2.刻正研擬都更服務收入提撥專案獎金原則，將明確界定收入來源及提撥基礎，以確保法規之明確性、可行性與正當性。

（五）興辦社會住宅委由新北市住都中心管理營運，提升社會住宅居住品質，惟未申請室內裝修許可即進行工程施工，且未將採購作業有無重大違失納入績效評鑑，有待檢討改善。

城鄉發展局興辦社會住宅，依新北市住宅及都市更新中心設置自治條例規定，委由新北市住宅及都市更新中心（下稱新北市住都中心）負責日常管理營運工作。截至114年度止，新北市住都中心累計接管社會住宅共37處。依建築法第77條之2第1項第1款規定，供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，又依行政法人採購作業規章訂定參考原則第5點規定，監督機關（城鄉發展局）應將行政法人（新北市住都中心）辦理採購作業有無重大違失納入績效評鑑，並衡酌採購作業對行政法人公共任務及營運目標之達成，規劃評鑑項目及權重。經查新北市住都中心為提升社會住宅居住品質，辦理位於土城、板橋、三重、新莊、五股、新店、泰山等行政區12處社會住宅室內裝修工程採購案，聽任承商逕行辦理工程施工，且完工後即營運出租，卻未依規定申請室內裝修審查許可者計158戶（圖2）；又城鄉發展局未依規定將新北市住都中心辦理採購作業有無重大違失納入績效評鑑，並規劃評鑑項目及權重，不利監督行政法人採購作業成效，經函請檢討改善。據復：因裝修工程承商誤判無需申請室內裝修許可，

圖2　社會住宅未申請室內裝修許可情形



資料來源：整理自新北市住都中心提供資料。