

# 行政法人國家住宅及都市更新中心 114 年度預算評估報告

國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)係依據國家住宅及都市更新中心設置條例第 1 條規定：「為推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標，特設國家住宅及都市更新中心…，並制定本條例。」，於 107 年 8 月 1 日設立之行政法人。

住都中心 114 年度預算案編列收入 37 億 5,284 萬 5 千元，較 113 年度預算增加 15 億 5,899 萬 9 千元(增幅 71.06%)；支出編列 34 億 4,518 萬 4 千元，較 113 年度預算增加 13 億 1,955 萬 2 千元(增幅 62.08%)；收支相抵後預計稅前賸餘 3 億 766 萬 1 千元，較 113 年度預算增加 2 億 3,944 萬 7 千元(增幅 351.02%)，扣除所得稅費用 2,428 萬 1 千元，稅後本期賸餘 2 億 8,338 萬元，較 113 年度預算增加 2 億 1,516 萬 6 千元(增幅 315.43%)。謹就住都中心 114 年度預算案相關問題評估如下：

## 六、為完善社會住宅包租代管執行作業，允宜依業務流程及需求妥善規劃，落實系統審查取代人工審核，以強化管控檢核機制

住都中心 114 年度預算案「勞務收入」項下「服務收入」編列社會住宅包租代管(公會版)管理服務收入 1,265 萬 8 千元，較 113 年度預算減少 2,874 萬 3 千元(減幅 69.43%)；另於「無形資產-電腦軟體」編列包租代管資訊系統更新及擴充 342 萬元。經查：

### (一)住都中心持續推動社會住宅包租代管(公會版)計畫，截至 113 年 8 月止，累計媒合 3 萬 5,737 戶

1. 為推動社會住宅並引導民眾釋出空餘屋，規劃由政府或租屋服務業者向民眾承租住宅，再轉租予弱勢民眾或代為管理。內政部初步規劃於 6 直轄市進行試辦，以活化及利用現有民

間住宅方式，減輕地方政府直接興建社會住宅財政負擔。自 106 年度起推動社會住宅包租代管計畫第 1 期，後續辦第 2 期及第 3 期同步執行縣市版及公會版，以擴大辦理戶數，嗣行政院於 112 年 3 月核定「社會住宅包租代管第 4 期計畫」，預計於 2 年內媒合 6 萬戶，並接續執行 3 年管理服務。

- 住都中心辦理「社會住宅包租代管第 4 期計畫」共評選 6 個直轄市租賃住宅服務商業同業公會及 64 家租賃住宅服務業者參與，復於 112 年 11 月擴大新增彰化縣及南投縣，將併同 6 都統計媒合戶數。該計畫於 112 年 7 月開辦，以 2 年內媒合 3 萬 5,000 戶為目標，截至 113 年 8 月止累計媒合 3 萬 5,737 戶，已逾目標值(詳表 1)。

表 1 截至 113 年 8 月止社會住宅包租代管第 4 期計畫(公會版)統計表  
單位：戶

市縣	核定興辦戶數			累計媒合戶數		
	包租包管	代租代管	合計	包租包管	代租代管	合計
新北市	2,100	2,100	4,200	3,503	5,839	9,342
臺北市	2,100	2,100	4,200	1,649	1,496	3,145
桃園市	5,300	5,300	10,600	1,383	8,220	9,603
臺中市	2,100	2,100	4,200	840	5,676	6,516
臺南市	1,700	1,700	3,400	429	2,071	2,500
高雄市	1,700	1,700	3,400	1,027	3,060	4,087
彰化縣	2,000	2,000	4,000	265	177	442
南投縣	500	500	1,000	-	102	102
合計	17,500	17,500	35,000	9,096	26,641	35,737

資料來源：住都中心。

## (二)社會住宅包租代管資訊系統未能確實改善現有作業流程，且部分審查完成案件存有申請或證明文件錯漏異常等情事

住都中心 114 年度預算案「無形資產-電腦軟體」編列包租代管資訊系統更新及擴充 342 萬元，係為減少人工作業及提升查核及管理效率，優化包租代管資訊系統功能，包括表單電子化、財務帳務作業系統化、政府住宅補助平台連接、客戶服務及統析分析儀表板等。惟據審計部 112 年度決算審核報告指出

<sup>1</sup>，住都中心建置之系統未能確實簡化及改善該中心與業者既有作業流程，亦無法按社會住宅包租代管計畫之調整，及時變更相關書表與欄位，致系統於完成建置後，未曾使用於案件之審查及相關數據管理，顯未能達成提升案件開發速度、審查效能及節省龐大數據管理成本等預期目標；另部分社會住宅包租代管審查完成案件存有申請或證明文件錯漏異常、系統內之申請資訊與申請文件不一、部分出租人或業者溢領補助費用等情事。

詢據住都中心表示，該中心已於 113 年 7 月辦理「社會住宅包租代管整合作業系統委託案」，將包租代管相關申請表單及流程電子化，與政府住宅補助平台連接，同時建立虛擬帳戶，替代人工作業，避免溢領及文件錯漏狀況，以利查核、管理及數據收集與政策分析；又審計部查核計有 64 筆出租人修繕費獎勵費及 68 筆業者服務費未符補助規定，溢領金額共計 125 萬 1,817 元，均已追繳完畢，後續將持續督導公會審查品質，並透過建置系統紀錄請款資料並依規定設計補助上限或次數等，避免發生溢領情事。鑑於該系統應具減輕複核之行政作業之人力及降低審查錯誤之風險等功能，允宜依業務流程及需求妥善規劃系統，落實系統審查取代人工審核，以強化管控檢核機制。

綜上，住都中心「社會住宅包租代管第 4 期計畫」於 112 年 7 月開辦，以 2 年內媒合 3 萬 5,000 戶為目標，雖該中心於 113 年 8 月已達成核定之目標，惟社會住宅包租代管系統未能確實簡化及改善該中心與業者之既有作業流程，且有申請或證明文件錯漏異常、系統內之申請資訊與申請文件不一、部分出租人或業者溢領補助費用等情事，允宜依業務流程及需求妥善規劃系統，落實系統審查取代人工審核，以強化管控檢核機制。

---

<sup>1</sup>審計部，112 年度中央政府總決算附屬單位決算及綜計表審核報告\_非營業部分，頁丁-39。

(分機：8659 黃鈞毅)