

2023

年永續報告書

新北市住宅及都市更新中心



新北市住宅及都市更新中心

New Taipei City Housing and Urban Regeneration Center

目錄

CONTENT

前言

- 關於報告書 04
- 董事長的話 05
- 永續亮點績效 06
- 永續策略與目標 08
- 利害關係人溝通與重大主題分析 09

綠色共好

- 氣候相關財務揭露 40
- 能資源管理 43
- 節能減碳 44

組織概述

- 關於新北市住宅及都市更新中心 17
- 主要業務介紹 20
 - 都市更新-再現城市風華 22
 - 社會住宅-實踐居住正義，構築幸福的起點

員工關懷

- 友善職場 46
- 人才發展 52
- 員工溝通與權益 55
- 安心職場環境 57
- 社會關懷共好 59

誠信自治

- 治理結構 28
- 誠信經營 32
- 風險評估 34
- 資安與個資防護 36
- 永續供應鏈 37

附錄Appendix

- 一般揭露 62
- 重大主題揭露 64
- 第三方查證聲明 66



前言

- 關於報告書
- 董事長的話
- 永續亮點績效
- 永續策略與目標
- 利害關係人溝通與重大主題分析

關於報告書

報告書概況

歡迎閱讀新北市住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心)2023年永續報告書(以下簡稱本報告書)，本中心自 2022 年自願性發行首本永續報告書，向外界揭示本中心永續發展推動目標、策略與成果，並積極回應各利害關係人所關注之永續議題，以行動實踐永續經營之願景。本報告書於 2024年7月發行，預計下一期報告書發行時間為 2025年7月。

報告邊界與範疇

本報告書之報導期間為 2023年1月1日至 2023年12月31日，本報告書所揭露資訊以新北市住宅及都市更新中心為主體，範疇涵蓋重要的經濟、環境、人群(包含人權)的表現，其報告書報告邊界佔本中心決算的整體營收100%。

本報告書財務相關數據來源為新北市住宅及都市更新中心決算，以本中心為揭露範疇；在環境及社會類別的資訊邊界皆以本中心為揭露範疇。本報告期間內之組織規模、架構、所有權及供應鏈皆無重大改變。本報告書定期每年發行一次。

編撰指南

本報告書依循全球報告倡議組織所發布之 2021 年版永續性報導準則(Global Reporting Initiative Standards, GRI Standards)並同時參考「氣候相關財務揭露建議(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD)」框架編製而成。

報告書審查機制

本報告書係由行政部行政管理組負責統籌規劃，書中所揭露之數據資料、策略目標、績效指標等則由各權責單位負責提供，再由行政管理組整合編撰、校對修訂。編製完成之報告書經各單位再次確認其內容完整性與正確性後，由相關單位最高主管負責核定。為提供閱讀者可信賴之公開資訊，本報告書由獨立第三方機構艾法諾國際股份有限公司(AFNOR ASIA LTD.) 完成查證作業，符合 AA1000 AS v3查證準則，第一類型中度保證等級之要求。最終修訂完整稿件由行政管理組呈報董事長，經董事長審閱、核定後方公開發行。

聯絡資訊

如果您對《新北市住宅及都市更新中心 2023 年永續報告書》有任何建議或疑問，歡迎您透過以下方式聯繫本中心。為善盡企業資訊揭露之責，本中心亦同步將此報告書公布於官網以利查詢。

新北市住宅及都市更新中心

地址：新北市新店區北新路一段86號18樓

官方網站：<https://www.nthurc.org.tw/>

聯絡人：資深專員 馮先生

電話：(02) 2957-1999分機321

電子郵箱：nthurc@nthurc.org.tw

董事長的話

新北市住宅及都市更新中心屬於行政法人，為國內第一處地方層級的社宅及都更專責機構，透過企業化經營模式、引入民間專才，提升社會住宅管理營運品質，同時加速公辦及民辦都市更新推動，以實現安居樂業的市政願景。

在治理層面上，新北市的社宅管理是由招租入住、租約管理到租約終止等一系列服務過程，本中心藉由導入電子科技設備，提升服務過程的作業效率，並使成本合理化。此外，為提升新北社宅的營運效能

，本中心於 2022 年 6 月首創全國社宅領先導入「ISO 9001：2015品質管理系統」，以有限的人力創造最大能量，致力讓新北社宅與國際接軌。2023年9月，本中心攜手台灣建築醫學學會、台灣建築中心、台灣物業管理學會、崔媽媽基金會，領先全國成立「新北社宅家聯盟」，透過產、官、學界的專業能量挹注，提供全生命週期營運管理的專業諮詢與跨域合作，作為串接資源的整合平台，社宅營運服務將大躍進。

為了擴大新北市都更量能、加速推動都更，本中心 2021 年 12 月與台灣建築中心、新北市不動產開發商業同業公會、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、新北市都市更新學會等五大專業機構，組成「新北都更大聯盟」。在聯盟運作下，藉由不同的專業資源，完整發揮聯盟成員各領域的專業實力來協力推展都更。

在環境面上，本中心倡導「減廢、減碳、全民綠生活」，社宅之建物和設施致力於永續發展規劃，推廣綠建築、無障礙建築、綠色運輸等理念，提高建築物節約能源，以達減碳效益。2021 年 12 月中心在部分社宅與智慧物業管理平台合作，住戶可透過手機、平板或電腦，跨裝置使用 720 度線上遠端看房、即時電子簽約與帳單繳費、線上修繕的派單管理，以數位化方式替代傳統紙本文件作業，達到節能減碳的效益外，並完整記錄在線住戶服務過程，促進營運上的優化。

在社會關懷方面，本中心頻繁走訪社區，關照每位居民的需求及難處，針對老弱婦孺及身障者需求，提供滿足通用設計、安全、融和、可及性高的公共設施空間；並關注政府列管海砂屋或結構安全有疑慮之建物，由本中心優先輔導都更重建，透過法令宣導、成立更新會、媒合專業廠商或公開評選實施者等方式協助社區，朝向「防災、減災」的安全居住環境目標。另外，為建立社區居民的良好關係，試辦多元居住型態的計畫，在土城員和「青年共居」和新店央北「跨世代共居」公開招募入住居民，藉由此計畫關照高齡長者及不同年齡層的生活所需，並透過舉辦社區培力課程、創作工作坊、共食搭伙等多樣型態活動，以共同生活凝聚社區意識、建立緊密的鄰里連結。

都市更新推動不易，本中心仍持續優化自身營運策略，在社區居民的信賴和多方供應商的支持下，使老舊都市透過都更強化公共設施、災害預防與救護機能、改善空間環境品質、重塑都市機能，亦將振興都市經濟、提升城市競爭力視為重要承諾。



新北住都中心 董事長 陳純敬

永續亮點績效

| 面向 | 聯合國 SDGs 指標 | SDGs 行動倡議 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>環境保護 Environment</p> |  | <ul style="list-style-type: none"> ● 辦理都更相關說明會時，不提供紙本資料，請與會者透過手機掃描QR CODE 下載簡報電子檔參閱。 ● 辦公室使用再生紙張，為環境善盡減碳政策。 ● 在永和中正橋青年社會住宅設置節能電梯以及新店央北公共空間感應電燈有效節約能源。 |
| <p>社會責任 Social</p> |  | <ul style="list-style-type: none"> ● 輔導民辦都更重建，並優先協助列管海砂屋案件，2023年協助辦理 3 案成立更新會，並持續推動4 案已簽約案件。 ● 2023 年辦理社會住宅滿意度調查，滿意百分比為83.8% ● 各案場之入住率在 2023 年度平均達 90%以上。 ● 社宅店鋪空間11處，出租率達100%。 ● 社宅公益空間16處，整體使用率達100%。 ● 每名員工平均受訓時數37.5 小時。 ● 首創「社宅家聯盟」資源整合平台，帶給社宅「居住品質+、住宅安全+、物業管理+、社區關懷+」多元服務。 ● 將新進同仁就職後必須使用的印章及名片，全數委託新北市樂扶庇護工場以及身心障礙個人工作室合作辦理。 |

| 面向 | 聯合國 SDGs 指標 | SDGs 行動倡議 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>治理 Governance</p> |  | <ul style="list-style-type: none"> ● 2023 年營業收入新台幣 3.5 億元，較去年提升約142%；其中依據「新北市住宅及都市更新中心盈餘回繳新北市住宅及都市更新基金辦法」規定，2023 年基本營收繳回款為新台幣 1.43 億元，達成率高達 111%，盈餘解繳款為新台幣2,500 萬元，達成率高達125%。 ● 秉持優良治理原則，建置有效的治理架構、保障並尊重利害關係人權益、強化董事會職能及提升資訊透明度。 ● 公開承諾營運過程皆須符合法令法規，絕無違反任何商業道德、誠信經營之事項，亦無違反。 ● 有完善的資訊揭露制度，以確保利害關係人能取得本中心最新、最正確的訊息，以正確詳實、公平揭露為原則，即時提供各項有關於營運、財務、董事會決議、經營理念及方針等相關資訊。 ● 為有效達成本中心對永續發展的政策承諾，要求外部供應鏈須合乎新北市住宅及都市更新中心採購作業辦法，希冀透過整合上下游的資源，共同實踐對永續的承諾。 |

永續策略與目標

永續策略

| 環境 | 社會 | 治理 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 低碳抵家 | 關懷抵家 | 透明抵家 |
| <p>持續精進環境管理，並從業務服務上鼓勵推動綠建築；從組織營運面向上，落實各項節能減碳措施，以降低環境衝擊，提升面對氣候風險的韌性能力。</p> | <p>致力打造完美職場，積極提升員工福利及加大人力發展資源；同時藉由社會住宅的公益空間提供，呼應社會各界群體需求，替整體社會創造最大福祉。</p> | <p>秉持誠信經營最高原則，恪守國內外法令規範，提升同仁法遵意識，以滿足所有利害關係人的權益及期待。</p> |

本中心深切理解永續發展的重要性，本中心致力於將組織核心能力與社會責任緊密結合。在追求穩定發展的同時，本中心也需全面擴展環境、社會、和治理（ESG）的三大永續發展領域，積極回應聯合國永續發展目標（SDGs）和氣候相關財務揭露（TCFD）等國際永續倡議。透過永續策略，本中心勾勒出的永續發展藍圖，特別是在「SDG 11—永續城鎮與社區」方面不遺餘力，期望提高社會住宅的管理與營運品質，加快都市更新的步伐，共同邁向「安居樂業」的美好未來。

政策承諾

本中心秉持優良治理原則，建置有效的治理架構、保障並尊重利害關係人權益、強化董事會職能及提升資訊透明度。本中心也有完善的資訊揭露制度，以確保利害關係人能取得本中心最新、最正確的訊息，以正確詳實、公平揭露為原則，即時提供各項有關於營運、財務、董事會決議、經營理念及方針等相關資訊。本中心致力實現永續發展，並在符合ESG發展的方向上，持續展現對經濟治理、人權與人文、環境保育的關懷，依照國內相關法令（如：都市更新條例及住宅法）及國際倡議，推動永續城鄉的美好目標，並公開承諾營運過程皆須符合法令法規，絕無違反任何商業道德、誠信經營之事項，亦無違反任何社會責任相關之情事。



利害關係人溝通與重大主題分析

利害關係人議合

本中心依營運活動特性及產業屬性，參考 AA1000 利害關係人議合標準（Stakeholder Engagement Standard, SES）2015 年版之 5 大原則，評估利害關係人與本中心的依賴度、責任、關注度、影響力、多元觀點等構面，鑑別出 5 大關鍵利害關係人，包括（1）員工、（2）主管機關、（3）住戶、（4）供應商、（5）地主。

5大關鍵利害關係人



考慮到營運過程中的每項決策都將對相關利害關係人產生影響，因此，本中心在擬定永續發展及執行企業社會責任的策略時，致力於納入各方利害關係人的見解與反饋。本中心將根據不同利害關係人所關心的問題，評估與他們的需求與期望，進而規劃出適當的溝通方法及溝通頻次。透過建立有效的溝通渠道，本中心將這些交流視為持續改進和發展的基礎。



本中心之利害關係人議合情形

| 類型 | 重要性 | 關注議題 | 溝通方式 | 溝通頻率 | 溝通績效 |
|------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 員工 | 員工是業務推動、創新和達成目標的核心力量。每位員工的專業、創造力和協作能力直接影響組織的穩定性和發展。 | <ul style="list-style-type: none"> 員工福利 人才培育 員工考核機制 勞資溝通 | <ul style="list-style-type: none"> LINE 群組/佈告欄/公務信箱/內部法令規章區/勞基法及人事相關規範 教育訓練作業要點 績效考核管理辦法 | 不定期 | <ul style="list-style-type: none"> 依法令規定為員工投保勞工保險、全民健康保險外，另有健康檢查補助，除此之外提供優於法令之團體保險。 內部訓練：LINE群組公告內訓課程資訊，2023年共20場次，總計受訓時數約991小時。 外部訓練：共23人受訓，參與自身業務相關課程，總計受訓時數約1144小時。 每年於7月、12月進行員工績效評核。 |
| 主管機關 | 主管機關的監管和支持，有助於提升本中心的透明度、公信力，同時促進其穩定發展，並保障相關利益者的權益。 | <ul style="list-style-type: none"> 組織治理 法規遵循 永續城市 風險管理 | 本中心年報 | 每年 | <ul style="list-style-type: none"> 100%符合主管機關相關令規範要求。 |
| | | | 財務報告 | 每季 | |
| | | | 營運概況公告 | 每月 | |
| | | | 重大訊息公告/新聞稿/企業官方網站/電話/電子郵件 | 即時 | |
| 住戶 | 住戶的需求、意見和參與直接影響社區規劃和服務品質。中心積極傾聽住戶意見，有效地解決住戶問題，提升生活品質。 | <ul style="list-style-type: none"> 誠信經營 服務品質 組織治理 | <ul style="list-style-type: none"> 服務滿意度調查問卷 本中心官網留言版/臉書社群群網站/電話申訴專線/客服信箱/法令宣導教育訓練/說明會/本中心現場諮詢/公益活動 | 不定期 | <ul style="list-style-type: none"> 2023年社宅住戶平均滿意度達83.8%。 辦理法令宣導教育訓練：都更三箭法令宣導說明會128次、里長說明會16次、15人連署社區說明會43次及社區說明會82次。 提供多元溝通管道：民眾在官網或臉書社群留言。 |
| 供應商 | 優良合格的供應商能提升專案的品質和各項要求的達成度，同時促進永續目標的實踐。 | <ul style="list-style-type: none"> 資訊安全 產品品質 職業安全衛生 供應商管理 | 電話/實地拜訪/公務信箱/LINE群組/討論會議 | 不定期 | <ul style="list-style-type: none"> 與供應商持續維持良好關係。 各社宅每月召開共同會議1場，共84場。 |
| 地主 | 地主的合作和支持，有助於順利推動都市開發，促進社會和經濟的均衡發展。 | <ul style="list-style-type: none"> 財務穩健 誠信經營 服務品質 組織治理 | 辦理社區說明會 | 不定期 | <ul style="list-style-type: none"> 2023年度共舉辦269場說明會，出席人數共計39,812人次。 |

重大主題鑑別及排序

為確保永續資訊揭露有效溝通，本中心依循GRI 永續報告準則和AA 1000 SES 利害關係人議合標準，管理永續重大主題並確立相關目標。將各利害關係人的權益視為優先考量，以滿足他們的需求，並積極收集對本中心的建議與回饋。通過系統化的重大主題鑑別程序，本中心將營運期間直接或間接影響的內外部議題，與各利害關係人的需求與期望相結合，分析出對本中心永續經營影響程度較高的重大主題，將其作為永續報告書的核心內容。

為進一步強化與利害關係人之間的溝通，並確保本中心的永續報告書能夠作為一個有效的溝通工具，本中心在官方網站設立了「聯絡本中心/道德行為檢舉」專區。不僅讓所有關注本中心永續重大主題或對報告內容有疑問、建議、或需要提出申訴的利害關係人，能有一個直接與本中心溝通的管道，確保溝通有效性與良好互動。



重大主題的鑑別過程如下

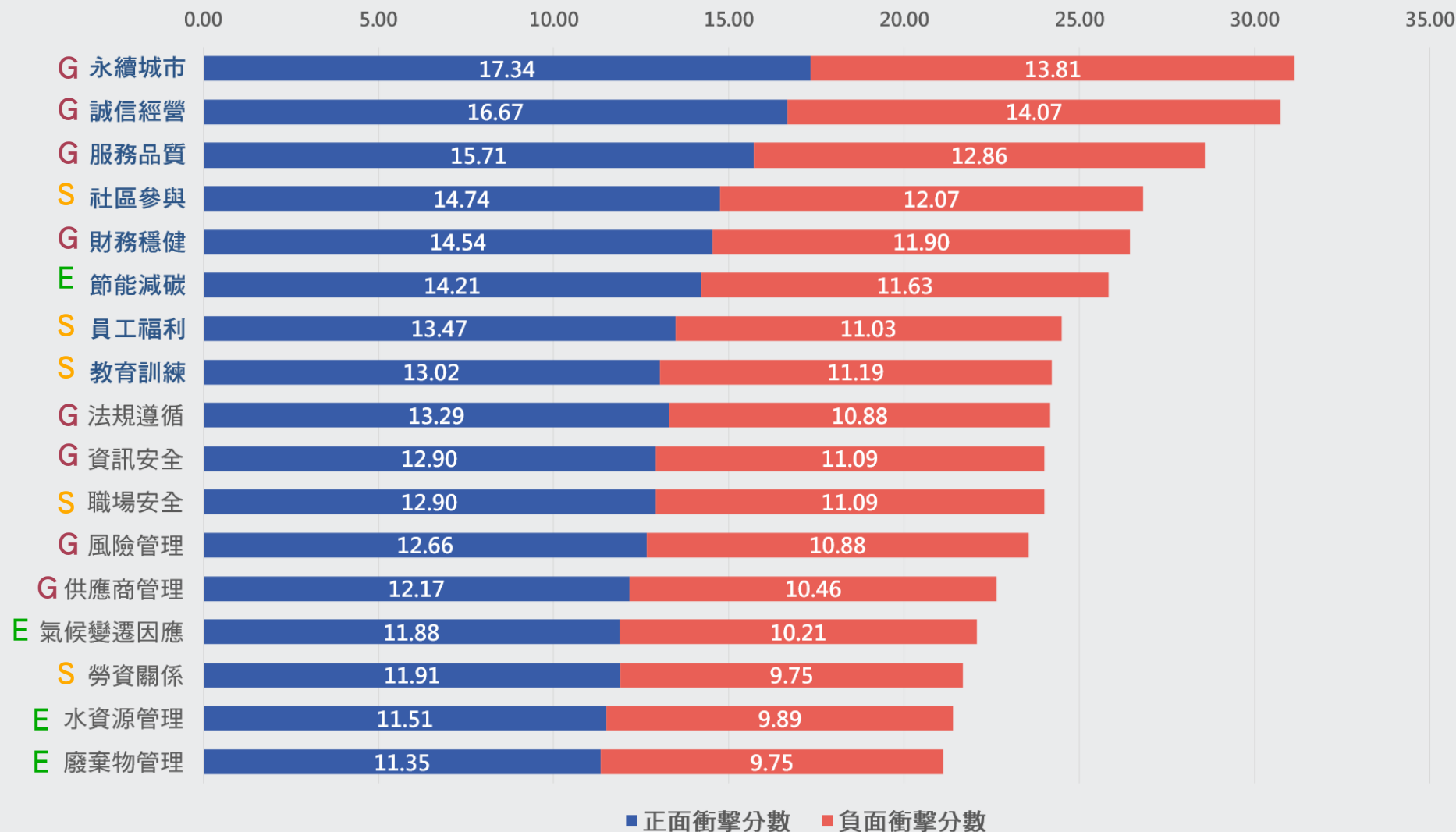
▼ 決定重大主題之流程

| | |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>評估營運衝擊</p> | <p>針對與利害關係人議合鑑別出之各項永續議題之衝擊度評估，本中心邀請各部門主管級以上之高階主管針對各議題之嚴重性（規模、範疇）、發生的可能性、人權侵害風險等構面進行更細緻化、標準化的內部評估。</p> |
| <p>鑑別重大主題</p> | <p>透過問卷分析各個永續議題對於本中心經濟、環境、社會(人)三構面之衝擊程度，每項重大主題衝擊性評分皆需考量實際與潛在正負面衝擊影響程度，並根據各議題衝擊的「影響程度」和「發生可能性」給予評級，其中衝擊的影響程度考量衝擊發生的規模、範圍、是否可逆、是否涉及對人權的影響等考量面進行評分。每項重大主題以正負面衝擊呈現，並依照衝擊影響分數排列順序，並繪製成重大性矩陣。</p> |
| <p>檢驗重大主題</p> | <p>委請外部顧問共同檢視、檢驗所鑑別之重大主題及門檻標準之合適性，確認應優先報導之重大主題未有疏漏、不足處，以確保其完整、包容及宏觀性，及與本中心永續發展策略的一致程度。</p> |
| <p>確立重大主題</p> | <p>2023 年所鑑別出之 8 項重大主題，經行政院行政管理組呈報董事長核准，確立後，於本報告書中逐一揭露各重大主題之衝擊情形，及相應之政策、承諾、管理行動、指標及目標等內容。</p> |

重大主題正負面衝擊鑑別矩陣

正負衝擊排序

E環境 S社會 G治理



重大主題列表

| 重大主題 | 對本中心的意義與重要性 | 管理方針 | 2023年目標 | 執行績效與成果 | 中長期目標 | 對應章節 | 對應GRI Standards 特定主題準則 | SDGs 對應 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------|
| 永續城市 | 為達成「主導公辦協助民辦都市更新案，再生都市機能」的發展目標，本中心致力於透過都市更新的重建、整建以及維護手段，汰換老舊、結構安全有疑慮之危老建築，創建一個更適宜居住的生活環境。此外，本中心亦致力推動社宅計劃，確保能夠滿足不同居民的需求，特別是低收入家庭、老年人以及其他可能需要特殊支持的群體。透過實施有效的社宅管理策略，本中心將保障這些住宅不僅是安全和可負擔，同時也是品質兼顧。 | 提升社會住宅管理營運品質，同時加速公辦及民辦都市更新推動，並在營運過程中積極納入ESG 永續發展的精神及元素，實現永續城市的美好願。 | <ul style="list-style-type: none"> 「減廢、減碳、全民綠生活」：減少都市環境所造成的有害影響，包含空氣品質、水、其他都市廢棄物的管理 「防災、減災」：針對市府列管海砂屋或結構安全有疑慮之建築，本中心優先輔導協助都市更新重建，透過法令宣導、成立更新會、協助社區媒合專業廠商、或公開評選實施者等方式協助社區。 | <ul style="list-style-type: none"> 2023年度辦理都更相關269場說明會時，響應永續理念，不提供紙本資料，請與會者透過手機掃描QR CODE下載簡報電子檔參閱。 2023年簽約3案協助民間推動都市更新，持續追蹤及關懷4案已簽約社區整合進度及想法，適時給予法令諮詢、受委託擔任全案管理者或公開評選實施者等協助。 2023年市府每月例會召開共1次，每年共12次，針對已簽約案件，除本中心分層控管外，依個案性質研擬都更推動時程。 | <ul style="list-style-type: none"> 倡導民辦都更案件將綠建築、無障礙建築、綠色運輸納入建築規劃設計，提高建築物節約能源，以達減碳效益。 針對老弱婦孺及身障者需求，提供滿足通用設計、安全、融和、可及性高的公共設施空間 配合「大眾運輸導向型發展(Transit-oriented development,TOD)」規劃導向都市發展，留設寬敞舒適的人行空間，及共享汽機車之停車空間，為所有的人提供安全、可負擔、可及性高，且符合永續發展的交通運輸系統。 | 組織概述-主要業務介紹 | GRI 413 當地設區 | |
| 誠信經營 | 實現居住正義、提升居住品質和促進社會公平都需仰賴公平誠信的實踐。在公共政策執行過程中，誠信經營不僅是達成目標的基石，也是獲得公眾信任和支持的前提。 | 在處理都市更新業務時，本中心一律遵循都更法令相關規定辦理，堅守公平、透明和正義的原則，保障每一位地主的權益。此外，本中心對所有案件的參與皆嚴格審查以增強公眾對本中心的信賴度。 | <ul style="list-style-type: none"> 無貪腐事件發生 申訴及檢舉案件結案率維持100% | <ul style="list-style-type: none"> 無貪腐事件發生。 | 秉持誠信經營的的商業行為原則，使誠信經營成為本中心的核心價值觀之一，致力取得所有利害關係人的信任，從而實現永續發展願景。 | 誠信經營 | GRI 205 反貪腐 | |

| 重大主題 | 對本中心的意義與重要性 | 管理方針 | 2023年目標 | 執行績效與成果 | 中長期目標 | 對應章節 | 對應GRI Standards 特定主題準則 | SDGs 對應 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------|
| 服務品質 | 本中心致力提供完善全面服務品質，對於那些不在建商首選之列，或迫切需要進行重建的社區，本中心承諾根據各社區特性提供專業建議，以確保這些社區的重建工作能夠優先執行。 | 為照顧弱勢及青年族群的居住需求，實現居住正義並健全住宅市場，本中心配合政府推動之社會住宅政策《住宅法》，將妥善管理政府之社會住宅，並建立良好之服務體系以達成安定人民居住、提升政府資產價值的目標。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建立明確社宅管理機制、申請規範以及加速社宅入住，各案場之入住率在6個月內達九成以上。 ● 辦理都更三箭法令宣導說明會、里長說明會、15人連署社區說明會等及本中心現場民眾都更法令諮詢，並持續追蹤及關懷社區整合進度及想法，建構民眾都市更新相關法令知識及正確觀念。每年度以辦理200場說明會為目標。 ● 客戶申訴、陳情等皆由各社宅承辦人員，依申訴及陳情之內容限期辦理。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 住戶滿意度調查：2023年社宅平均滿意度達83.8%。 ● 各案場之入住率在2023年度平均達90% ● 2023年原預計辦理200場說明會，實際執行269場（都更三箭法令宣導說明會、里長說明會、15人連署社區說明會），出席共計39,812人次。 ● 2023年度社宅管理受理客戶申訴及陳情總計130案，依規定限期於一周內受理完畢，結案率100%。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 完善社宅設備、提升居住品質，優化申請、居住等服務體驗，各案場之居住滿意度達八成五以上。 ● 針對參與都市更新法令或專業知識教育訓練之社區，或居住地危險列管在案、民間業者無投資意願之社區，本中心提供專業諮詢服務，輔導其辦理都市更新作業，包含專業廠商媒合、意願溝通等協助 ● 針對具高度共識及重建意願的社區，依據本中心辦理民辦都市更新原則，受託擔任全案管理顧問或公開評選實施者的方式，協助社區加速更新量能，每年度以簽約1至3案為目標。 | 組織概述-主要業務介紹 | GRI 413 當地設區 | |
| 社區參與 | 社區參與是提升本中心整體服務品質的重要環節。透過積極聆聽並回應社區居民的需求與意見，確保我們提供的服務能更貼近實際需求，並增加社區居民對於本中心的認同感與支持度 | 透過社會住宅規劃與社區經營行動，改善居住問題的同時，致力於提升生活環境的品質，打造充滿創意及活力的鄰里關係，以實現「安居樂業」的願景。 | 訂定社區參與目標與量化指標。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建立社區參與之相關規範，並建立下至上的民眾反饋平台。 ● 2023舉辦30場次以上社區居民活動。 | 透過長期的活動反饋與社區鄰里互動，滾動式優化社區參與，並定期發布社區參與成果。 | 組織概述-主要業務介紹 | GRI 413 當地設區 | |

| 重大主題 | 對本中心的意義與重要性 | 管理方針 | 2023年目標 | 執行績效與成果 | 中長期目標 | 對應章節 | 對應GRI Standards 特定主題準則 | SDGs 對應 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------|
| 財務穩健 | 為確保案件未來的執行與財務狀態，透過社區之重建共識度、積極度及社會公益等因素，審慎評估案件受託之可行性。 | 本中心承諾確保本中心的財務穩健，透過持續的財務風險評估與管理，強化內部控制與監督流程以確保財務透明與責任。 | 持續評估財務狀況和風險，建立穩健的財務基礎，同時加強管理和監控財務狀況，以確保財務狀況穩。 | 2023年營業收入新台幣3.5億元，較去年提升約142%。 | 實現財務穩健及組織永續發展，透過透明度和穩健的財務管理，增加所有利害關係人對本中心的信心。 | 組織概述-關於新北市住宅及都市更新中心 | GRI 201 經濟績效 | |
| 節能減碳 | 全球面臨嚴峻的氣候變化挑戰之際，建築業是全球能源消耗和碳排放的主要來源之一。透過自身營運辦公事、社會住宅項目中實施減能減碳措施，可以顯著降低能耗和碳足跡，對抗全球暖化。 | 本中心致力將綠建築、無障礙設施以及交通運輸的理念融入本中心的建築規劃之中，並優先採用能耗低、節水、減廢等設備或設計，展現本中心對環境保護的承諾與責任。 | <ul style="list-style-type: none"> 持續舉辦環境保護相關訓練課程，有效提升所有同仁節能減碳意識。 日常積極宣導節能減碳作為，以降低辦公室整體碳排。 | <ul style="list-style-type: none"> 導入氣候相關財務揭露，有效因應氣候變遷對中心可能產生的財務影響。 2023年能源消耗總量為451.6544吉焦耳，能源密度為每百萬0.0013吉焦耳。 2023年溫室氣體總排放量為57.3670公噸 CO₂e，溫室氣體排放度為每人1.0064公噸 CO₂e。 | 針對現有社宅管理研擬減能減碳可能性，並優先以示範單位評估成效，再行推廣其他社宅。 | 綠色共好-能資源管理 | GRI 302 能源 GRI 305 排放 | |
| 員工福利 | 員工是本中心重要的資源，除了保障員工的工作權益，亦提供多元的福利制度和關懷照顧。 | 提供具競爭力的薪酬福利及各項福利方案，並鼓勵員工久任，以營造樂活職場。 | 持續提供完善福利，讓員工取得工作及生活的平衡，以提高本中心之員工滿意度及認同度。 | <ul style="list-style-type: none"> 保險、休假及完善退休金制度。 健康檢查補助及身心靈講座辦理。 舉辦年度活動(慶生會)。 | 持續提升員工福利，營造友善多元職場。 | 員工關懷-友善職場 | GRI 401 勞雇關係 | |
| 教育訓練 | 鼓勵員工藉由教育訓練方式，培養專業知識與技能提升整體素質，以增進工作效率及實現自我價值；同時，建立多方夥伴關係，創造都市更新產業多方合作之良性發展機會。 | 提供優質的內外訓課程及訓練資源，以提升本中心同仁之專業職能，並吸引更多專業人才加入本中。 | 建立完整的員工培訓計畫，以滿足員工不同階段的學習需求，提升每名員工平均訓練時數。 | <ul style="list-style-type: none"> 2023年每名員工平均受訓時數37.5小時。 建立多方夥伴關係，創造都市更新產業多方合作之良性發展機會。 | 強化內部培訓機制，整合內部及外部培訓資源，持續提升員工技能及知識，並透過跨部門、跨團隊交流與合作，激發創新與想像力。 | 員工關懷-人才發展 | GRI 404 訓練與教育 | |

註：2023年度重大主題與2022年度重大主題無差異

關於新北市住宅及
都市更新中心

主要業務介紹
都市更新-再現城市風華

主要業務介紹
社會住宅-實踐居住正義，構築幸福的起點

組織概述

1

- 關於新北市住宅及都市更新中心
- 主要業務介紹
 - * 都市更新-再現城市風華
 - * 社會住宅-實踐居住正義，構築幸福的起點

關於新北市住宅及都市更新中心

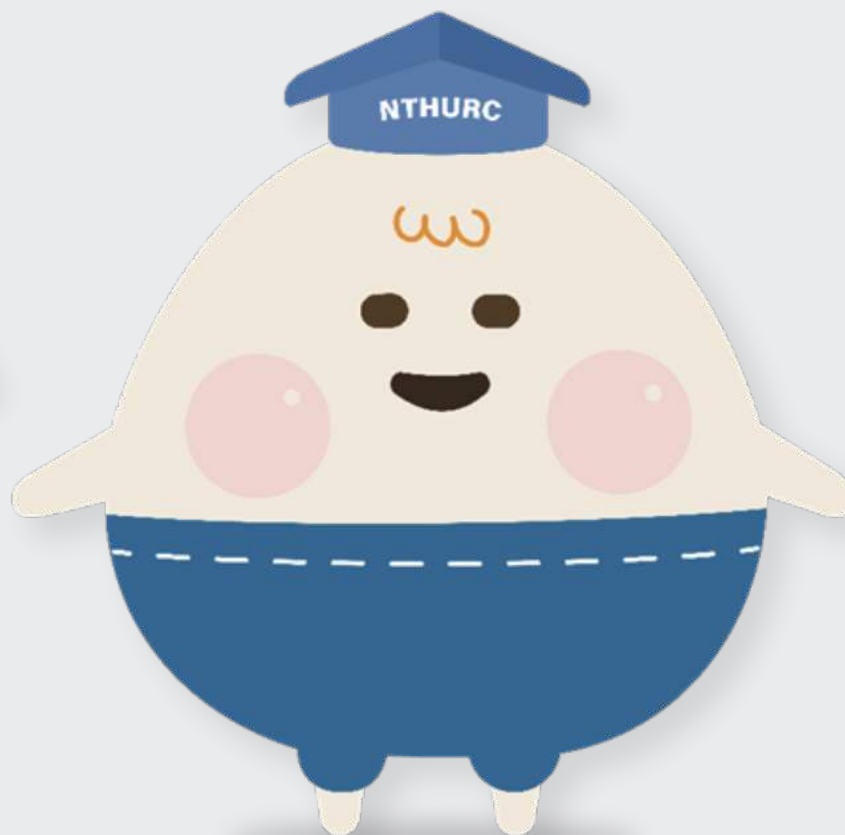
本中心為全台第一處地方層級的社宅及都更專責機構行政法人，專責社會住宅的營運，以及辦理都市更新業務，期望透過企業化經營模式、引入民間專才，提升社會住宅管理營運品質與加速公辦及民辦都市更新推動。

本中心吉祥物「抵家 dijia-ㄉㄧㄞㄚˊ -ㄩˇㄌㄧˊㄩˇ」，藉由名稱「到達家門」的意涵，以及房屋造型的帽子所象徵「穩住」和「住穩」的居住生活目標邁進，同時亦實現「安居樂業」的市政願景。



「抵家 dijia-ㄉㄧㄞㄚˊ -ㄩˇㄌㄧˊㄩˇ」
新北住都中心的吉祥物
也有 "到達家門" 的意思

新北住都中心的吉祥物
也有"到達家門"的意思。
房屋造型的帽子有著穩住及住穩的意涵，
帽子上的NTHURC是
新北市住宅及都市更新中心
New Taipei City Housing and Urban
Regeneration Center的簡稱。



組織基本資訊

組織基本資訊

| | |
|------------|-------------------|
| 組織名稱 | 新北市住宅及都市更新中心 |
| 成立時間 | 2021年1月1日 |
| 營運據點 | 新北市新店區北新路一段86號18樓 |
| 董事長 | 陳純敬 |
| 執行長 | 錢奕綱 |
| 基金(元) | 7,144.9萬元 |
| 2023年底員工總數 | 57人 |
| 2023年營收 | 新台幣3.5億元 |

主要服務

本中心將以專業第三部門角度，強化公部門與私部門的協調與信任，擴大辦理都市更新推動能量，並兼顧社會住宅質與量的提升，保障市民良好的居住品質。

主要業務範圍如下：

- 社會住宅之受託管理。
- 擔任公辦都市更新事業實施者。
- 受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。
- 社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。
- 住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓練。
- 接受新北市政府委託辦理市有土地及建築物之都市更新、防災或危險及老舊建築物重建相關事項。
- 其他與住宅及都市更新相關之業務。

經營表現

現今的多元化經濟環境中，受地方主管機關監督的法人團體，其財務自主性的重要性日益漸增。獨立的財務結構可減少對外部資金來源的依賴，從而降低經濟不確定性帶來的風險。組織能夠建立穩固的財務基礎，更好地規劃未來發展。此外，透明的財務報告和健全的財務管理實踐提升了組織的公信力。也因此本中心特別將財務預算掌控視為重大議題，確保能有效提高本中心營運效能與財務管理能力。本中心2023年財務目標為(1)財務自籌比例 100% 及(2)自籌款達成85%，實際達成狀況(1)財務自籌比例 100%，(2)自籌款達成率 101%。

關於新北市住宅及
都市更新中心

主要業務介紹
都市更新-再現城市風華

主要業務介紹
社會住宅-實踐居住正義，構築幸福的起點

單位：元

| | | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|---------------|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 產生的直接 經濟價值 | 營業收入 | 164,157,532 | 244,399,592 | 345,694,835 |
| | 業外收入 | 4,124,524 | 1,616,744 | 4,410,881 |
| 分配的經濟 價值 | 營運成本 | 66,269,712 | 88,563,147 | 119,565,468 |
| | 員工薪資和福利 | 33,943,004 | 53,796,304 | 62,533,206 |
| | 支付政府的款項 | 68,069,340 | 103,656,885 | 168,007,042 |
| | 捐贈給慈善單位 、或藝術和教育 活動、社區休閒 設施 | 0 | 0 | 0 |
| 留存的經濟 價值 | | 0 | 0 | 0 |



註1：留存的經濟價值＝產生的直接經濟價值－分配的經濟價值。

註2：決算報告中所包含的實體為本中心。

註3：本中心扣除行政營運成本之所有盈餘皆回繳於新北市住宅及都市更新基金。

主要業務介紹

都市更新-再現城市風華

政府主導都更的目的

政府基於公共利益、公共安全考量，針對範圍內公有土地達一定比率、或面積規模以上、或急須辦理更新之危險及老舊建物、或經診斷確有更新之必要卻缺乏市場誘因或資金技術協助類型地區，或是配合重大建設、策略性更新的地區，市府將優先主導採取公辦都更，幫助老舊社區脫胎換骨，改善環境品質。此時，藉由政府單位的適度介入，發揮公信力，為民眾把關，加速解決土地持分、換屋、拆遷、分配等複雜糾葛的難題，促使老舊社區早日脫胎換骨，達成都市更新目標。

此外，都市更新事業依據實施者的不同，可分為公辦及自辦二種。而「公辦都更」的實施者是由中央或直轄市、縣（市）主管機關擔任，或受其委託、經其同意的都市更新事業機構。政府機關可自行成立都市更新推動小組，執行都市更新計畫、督導協調之功能；若考量都市更新所耗資金龐大，且涉及建築專業技術，必須交由相關建設機構辦理以利執行，也可藉由公開評選程序，找到適合的開發業者或建商，委託他們擔任實施者，進行都市更新作業。本中心配合新北市政府完成都市更新的政策目標，也協助民眾解決都更路上遇到的大大小小問題。

在 2021 年底，為減少民眾在都更作業上的阻礙，本中心與台灣建築中心、新北市不動產開發商業同業公會、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、新北市都市更新學會組成「新北都更大聯盟」，提供專家諮詢之服務，減少民眾後續進入建照審查時大幅修正的可能，以加快審查流程及時間，後又在 2023 年 4 月擴大合作，新增新北市土木技師公會、新北市地政士公會、新北市結構技師公會、新北市土地利用學會等 4 公學會，強化聯盟效能。

在民辦都更業務上，本中心積極針對海砂屋進行都市更新，除協助辦理海砂屋鑑定及補助申請，使老舊建物成為兼具環保與安全的耐震綠建築之外，也提供防災法令說明，提升民眾防災意識，讓住戶們安心穩住新家。截至 2023 年底本中心已有 6 件公辦都更成案，3 件民辦都更成案，詳細相關內容可參考本中心官網。

都更作伙來-好夥伴合作計畫

為擴展都市更新業務量能，自 2022 年 6 月起，本中心推出「好夥伴」合作計畫。本計畫期望集結與本中心理念契合的實務人員，鼓勵有志於推動都市更新的專業人士共襄盛舉，依據地緣關係將人力資源分配到各個老舊社區，一同與本中心共同探討社區需求及解決策略，期望能針對新北市面臨的都市更新及危老建築重建問題提供有效解決方案，實踐都市更新理念。

小專欄

「好夥伴」計畫著重於與社區居民建立穩固的信任基礎，克服重建過程中出現的挑戰。透過本中心與「好夥伴」組成的合作團隊，本中心承諾提供從計畫規劃、資金籌集、建設施工到最終交屋的一站式全程支援，確保工程順利完成。

本中心以「都更重建法令說明會」、「15 人連署社區說明會」、「里長說明會」來協助社區住戶跨出都更整合的第一步，若住戶重建意願達 50% 以上，視社區需求介入輔導。成立至今，2023 實際已執行 269 場說明會，共計人次 39,812 出席。

我家屋齡超過30年，可以都更嗎？

常有民眾詢問，「我家建物屋齡超過3-40年了，都更重建的機會高嗎」，其實有五個較為簡單判斷標準可做參考：

小專欄

1. 檢視自家地址是否位於都市計畫地區，非都市計畫土地無法進行都更，民眾可以查看土地登記謄本，若使用分區記載為空白，就是位於都市計畫地區。
2. 檢視自家地址是否位在政府劃定的更新地區，民眾可至新北市地政局官網「都更小幫手」查詢。
3. 一般房屋的屋齡達30年以上門檻均可辦理都更，位在高潛勢土壤液化地區的房屋，屋齡20年以上即可辦理都更；但如為海砂屋、輻射屋或有公共安全危險的房屋，則不受屋齡限制。
4. 檢視房屋是否臨接計畫道路，或是已指定建築線的現有巷道，且路寬最好達8米以上，未達8米未來必須建築退縮或降低容積率。
5. 房屋為四層樓以上、沒有電梯、沒有車位，或是巷道少於4米、結構耐震係數不足，都符合辦理都更的條件。

民眾若有都更重建相關疑問，或社區需要申請都更法令說明會，都可向本中心諮詢，將由專人說明。

中港路海砂屋案-都更案例

中港路海砂屋案早在十多年前，住戶就發現房子有海砂屋現象，深夜睡夢中電燈曾掉落至胸前，雖有熱心住戶主動邀建商談合建，但卡在條件始終無法達成共識，重建一度停擺，直到本中心成立後，住戶主動聯繫尋求協助。

本中心走訪社區，找到願擔任領頭者的住戶羅先生與一群熱心無私的委員，在一年內，從15人連署說明會開始專案協助，成立管理委員會爭取新北市府各項鑑定補助、完成海砂屋鑑定，輔導社區完成自行招商，建商在半年內完成都更重建計畫，全案已於2023年12月底完成都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，計畫經市府審查核定後即進行拆除重建。此案採權利變換方式重建，住戶不必擔心權益受損，是跟建商合建之外的另一選擇，由實施者提供多元合作模式，住戶可依各自情況自由選擇。

板橋油庫口案-都更案例

板橋「油庫口」社區為屋齡50年以上的老屋，多數住戶是從年輕住到老，隨著年齡增長，上下樓梯成為三、四樓層住戶的夢魘，住在四樓的蕭阿姨說「房子住久了有感情，捨不得搬走但去趟菜市場，回家後就不想再出門了」，陳阿姨說「那天從新板特區59樓大樓往這看，新建的大樓樣貌新又舒適，顯得這片老房子，更加的破舊了」，李阿姨說「看著中山國中的學生，放學走在窄小的步道一旁又停車，有時替小朋友捏一把冷汗」，住在公寓裡的阿姨們一邊閒聊著彼此的心情，一邊忙著打電話連絡鄰居快來簽同意書。

在油庫口社區，透過大家一條心的團結進行，向其他住戶主動遊說都更的好處，加上本中心同仁的法令及程序說明，順利化解鄰居的疑慮簽下同意書，逐漸消弭「都更很難推動」的既有觀念、加快推動重建腳步，讓社區早日步入重建程序，實現在地安居的願景。有志者事竟成，社區透過大多數熱心住戶的全力支持，短期內達成自主更新的共識，並委託本中心擔任統籌辦理都市更新事業的機構，距離社區煥然一新的日子不遠了。

社會住宅-實踐居住正義，構築幸福的起點

政府主導的社會住宅期望以建造價格合理的住宅，透過提供相對低廉的租金，使得更多的人能夠負擔得起安全舒適的居住空間。社會住宅採僅租不售的方式經營，並規定至少 40%的房源必須提供給經濟或社會上的弱勢群體，從而關照到社會各界需要援手的人士，努力實踐居住正義，達成讓每個人都能擁有一個家的美好目標。

政府主導的社會住宅期望以建造價格合理的住宅，透過提供相對低廉的租金，使得更多的人能夠負擔得起安全舒適的居住空間。社會住宅採僅租不售的方式經營，並規定本中心是新北市推動社會住宅的重要推手之一，為與政府政策配合，由新北市政府以自行興建、都更分回、容獎分回等多元途徑取得社宅，截至 2023 年底，本中心管理著 19 處社會住宅、6 處社會住宅公益空間及 2 處社會住宅店鋪，共 2,560 戶社宅，分布在永和、板橋、三重、三峽、新店、新莊和土城等區域。這些住宅分為住宅用和店鋪用，除了租給有需要的民眾入住之外，還提供廠商進駐，完善社區的生活設施，提高居民的生活品質。

作為全台第一個地方層級的社會住宅及都更專責機構，本中心已於 2022 年 5 月 23 日通過了社會住宅招租作業 ISO9001 的認證，確保社會住宅招租作業的品質，並持續以最嚴謹的態度為新北市的社會住宅申請民眾提供福利服務。



▲ 本中心於 2022 年通過社會住宅招租作業 ISO 9001 認證，確保社會住宅招租作業高品質。

新北社宅家聯盟- 產官學資源整合大平台

小專欄

2023 年本中心攜手台灣建築醫學學會、台灣建築中心、台灣物業管理學會、崔媽媽基金會，領先全國成立「新北社宅家聯盟」，透過產、官、學界的專業能量挹注，社宅營運服務將大躍進。

新北社宅家聯盟成立之目的，就是解決入住後產生的營運管理，並且有效及時解決民眾需求。每個聯盟成員都有其專業可以滿足個別住戶不同需求；台灣物業管理學會可協助專業物管人員培訓及教育訓練、崔媽媽基金會可協助弱勢租屋相關議題及租屋糾紛法律諮詢，台灣建築醫學學會可進行社宅健診與管理績效評估；台灣建築中心則進行社宅建築物節能診斷、智慧建築及綠建築標章認證。

本中心為此籌組「新北社宅家聯盟」，期望透過各單位提供社會住宅全生命週期營運管理的專業諮詢，串接資源的形成整合平台，帶給社宅「居住品質+、住宅安全+、物業管理+、社區關懷+」多元服務。

提升住宅品質與服務， 社會住宅暨物業管理評鑑上線啦

小專欄

本中心積極推動「社會住宅暨物業管理評鑑」計畫，以提升社會住宅的服務品質與管理效能。透過「住戶滿意度問卷調查」、「中心自主評鑑」及「外聘委員評鑑」三種績效評鑑方式，本中心不僅能夠從多角度獲得對物業管理公司的全面評估，更能促進物業管理行業的良性競爭，進而提升整體服務水準。

此評鑑機制的實施，讓本中心能深入了解承租戶的實際居住體驗和需求，並依據評鑑結果調整或改良社宅的規劃和管理策略，確保提供住戶更宜居且舒適的居住環境。此外，透過定期的評鑑亦強化對物業管理公司的監督，確保社宅的維護與管理品質，並作為未來續約及新廠商評選的重要參考依據。

透過此評鑑計畫，本中心期望能夠建立一套有效的物業管理服務評估體系，為社會住宅住戶創造一個更安全、舒適、和諧的居住環境，同時推行物業管理行業的整體提升，實現社會住宅的永續經營目標。



▲ 三峡國光一期青年社宅拿下評鑑優等獎

住戶滿意度

在 2021 年底，為減少民眾在都更作業上的阻礙，本中心與台灣建築中心、新北市不動產開發商業同業公會、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、新北市都市更新學會組成「新北都更大聯盟」，提供專家諮詢之服務，減少民眾後續進入建照審查時大幅修正的可能，以加快審查流程及時間，後又在2023年4月擴大合作，新增新北市土木技師公會、新北市地政士公會、新北市結構技師公會、新北市土地利用學會等 4 公學會，強化聯盟效能。

社宅友善措施-無障礙房型

小專欄

為構建一座更加包容、和諧的城市，本中心推出無障礙社會住宅，為有需求的市民提供一個安全且便捷的生活環境。本中心推出的無障礙社會住宅不僅展現了多樣化和包容性的設計理念，也滿足了不同居民的生活需求，從行走空間的寬敞到路面材質的選擇，再到清晰的指示標誌，無一不是為了讓居住者的日常生活更加舒心、便利，讓整個城市更加友善、更多包容與關懷。

小專欄

社宅友善措施-家具租賃方案

為提供低收入戶、中低收入戶等弱勢群體一個合理的居住選擇，同時也符合他們對理想居住環境的需求。本中心透過完善的家具租賃配套措施，讓即將入住的住戶無需為購買家具而煩惱，也能享受良好舒適的生活品質。

透過社宅家具租賃計畫，民眾入住變得更加便捷，同時省卻了尋覓和購置家具所需的時間、精力及資金。此外，這項服務亦提供了多樣化和彈性選擇，可以透過租賃來完善家中缺少的家具，而對於沒有家具或短期居住的人來說，則可以迅速安頓下來。

採用租賃而非購買的方式，不僅減少處置家具的煩惱，也能以經濟實惠的月租方式享受整套優良品質的家具。此服務的推行，還響應了循環經濟的理念，有助於減輕對地球的負擔，達成環保目標。



社宅友善措施-緊急求救鈴

為強化社宅安全措施，本中心於所有社宅內部以及公共區域均裝設了先進的緊急求救鈴系統，緊急求救鈴設置在每個戶內及建築的主要公共區域，如走廊、樓梯間、大廳等。這些求救鈴配備了緊急壓扣，一旦住戶按壓，信號會立即傳送至物管中心。除此之外，信號同時傳送至新光保全的控制室，由專職的24小時值勤人員處理。透過雙重回應機制提高應對緊急情況的回應速度和效率。確保住戶能在第一時間內得到必要的幫助和保護。居民知道在任何緊急情況下，他們都能迅速得到專業的幫助，對於建立居民對社宅管理的信任和滿意非常重要。

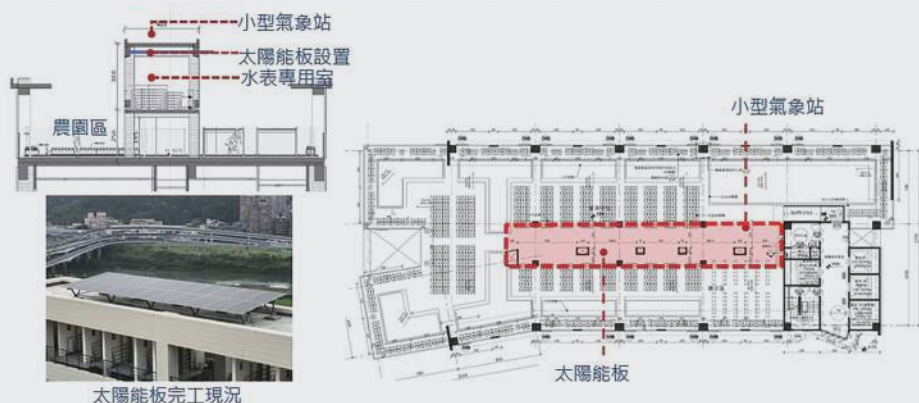
社宅循環經濟

太陽能發電

本中心致力實踐永續發展目標，於社宅管理導入太陽能發電，利用可再生能源將電儲存販售予台電公司，此一收益將用於社區維護和修繕費用，加強與當地社區的互惠互利關係。

實施成果

本中心在土城員和、新店央北、三峽國光三處社會住宅裝設太陽能板，依據2018年的數據，我們預估太陽能板每年可產生約22,532度電，考量太陽能發電效率每年可能下降1%，我們預計在20年的運營期內，總發電量可達到407,832度。根據2019年台灣電力公司的購電費率，我們預計每年的售電收益為10,658元。預期20年內，太陽能發電設施將為這三處社會住宅帶來約1,929,170元的總收益。



太陽能板完工現況

新店央北公共感應電燈

傳統的照明設施在公共梯間經常會在非必要時段，如白天，長時間保持開啟狀態。這不僅增加了能源消耗，也對環境造成了額外負擔。本中心為響應環保和能源節約的策略中，率先在新店央北社宅推行自動感應電燈，透過將傳統燈具逐步替換為先進的感應式燈具，這些燈具能夠更有效地管理能源使用，從而減少不必要的電力消耗。

在2023年，央北社宅共安裝了200顆雷達感應器和80顆光控開關。雷達感應器主要安裝在較少人經過的區域，當檢測到人體活動時自動開燈，無活動時則關燈，從而達到精準控制照明目的。光控開關則根據自然光的強度自動調節室內燈光，當自然光充足時減少或關閉室內照明，進一步節省能源。

這不僅有助於降低整個社宅的運營成本，也為居民創造了一個更環保的生活環境。此外，減少能源浪費也有助於降低碳排放，符合全球節能減碳的趨勢。

永和中正橋節能電梯

永和中正橋社宅積極參與公有建物節能診斷計畫，展現本中心對提高能源效率和施行綠色建築的承諾。永和中正橋社宅針對電梯系統進行創新性升級，安裝電梯電力回生裝置，透過電梯運行過程中產生的動能可回饋於社宅大樓電網中，供應社宅用電使用。

電梯電力回生裝置主要在電梯運行的特定條件下，如空載上行或滿載下行時，利用電梯產生的動能來發電。這種再生電力隨即回饋至社宅的整體電網，用於供電整個建築的日常用電，包括照明、空調和公共區域的電力需求。不僅可提高能源的自給自足率，同時也減少了外部電力供應的依賴。

節能成果

根據社宅的契約用電價格，約為每度2.8元台幣。依照電梯電力回生的節電效益，每天可以節省大約1.69度電，意味著每月可節省約140元台幣的電費。單一裝置在五年內可節省約8,400元。目前永和中正橋節能電梯裝置兩台節能設備，五年內的總節電費用可達16,800元台幣。

關於新北市住宅及
都市更新中心

主要業務介紹
都市更新-再現城市風華

主要業務介紹
社會住宅-實踐居住正義，構築幸福的起點

各社宅服務措施

| 社宅名稱 | 求救鈴 | 導盲磚 | 太陽能光電板 | 節能電梯 | 公共空間感應燈 | 機電保養 | 公益空間出租 | 訪視高關懷戶 |
|-------|-----|-----|--------|------|---------|------|--------|--------|
| 土城員和 | ✓ | ✓ | ✓ | | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 新店央北 | ✓ | | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 三峽國光 | ✓ | | ✓ | | | ✓ | | ✓ |
| 永和中正橋 | ✓ | | | ✓ | | ✓ | | ✓ |
| 永和秀朗 | ✓ | | | | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 板橋府中 | ✓ | | | | | ✓ | ✓ | ✓ |
| 新莊新豐 | ✓ | | | | | ✓ | | ✓ |



2

誠信 自治

- 治理結構
- 誠信經營
- 風險評估
- 資安與個資防護
- 永續供應鏈

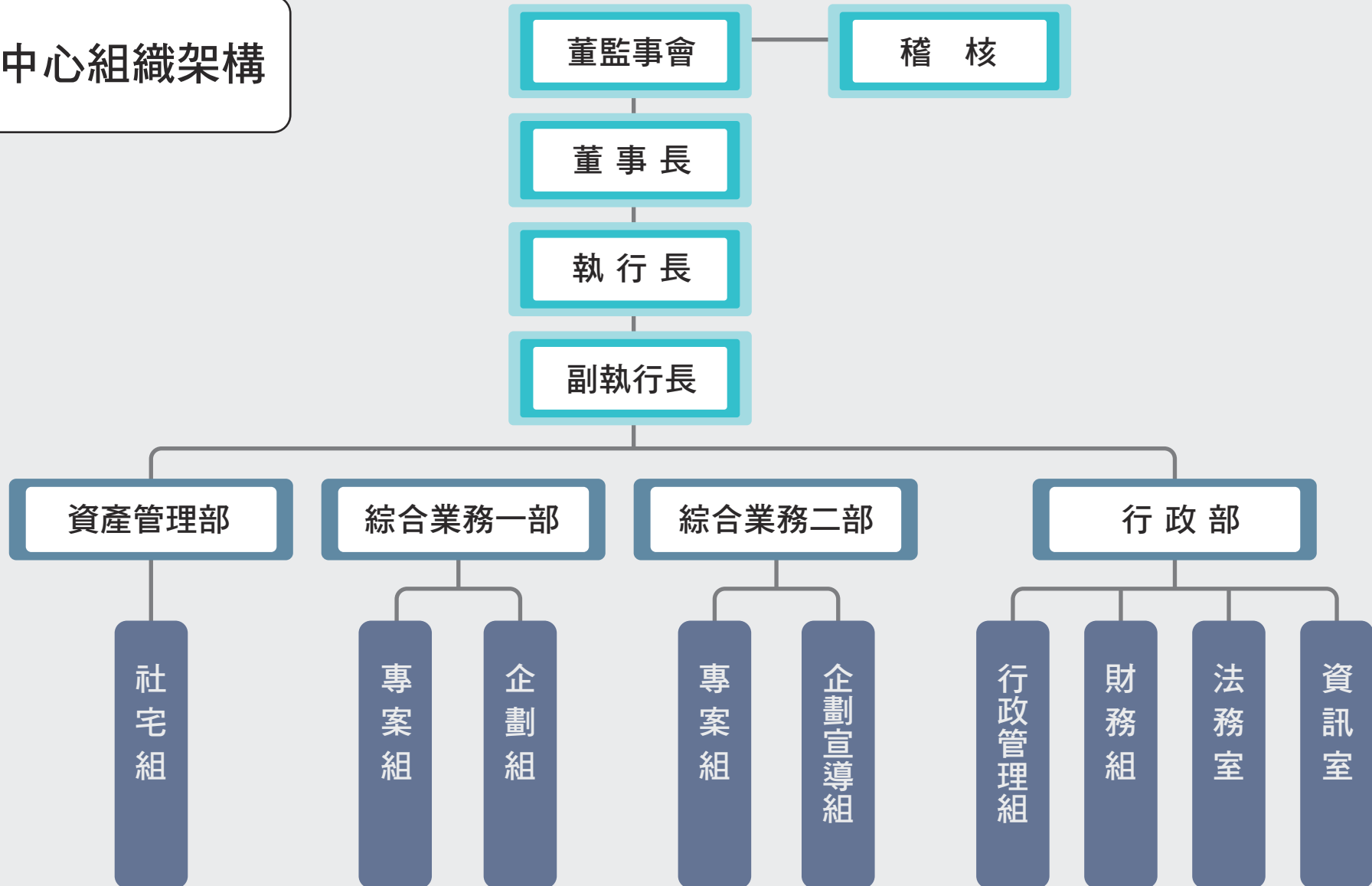


治理結構

本中心為行政法人，依《新北市住宅及都市更新中心設置自治條例》規定設董事會，置董事 11 人至 15 人，依《新北市住宅及都市更新中心董事長董事監事遴聘辦法》規定，本中心董事長、董事及監事之遴聘及補聘，皆由新北市政府城鄉發展局考量各類人選之代表性及均衡性加以遴選，提請新北市市長聘任之。

董事長為最高治理單位負責人，得將人員、資產、組織等事宜，授權執行長經營管理，並視實際需要調整相關組織、業務及經費，但應報董事會備查。本中心置專任執行長 1 人，執行長應依本中心規章、董事會之決議及董事長之授權，執行業務，包括發展目標、發展計畫及相關規章之擬訂、年度業務及營運計畫之擬訂、相關永續事宜推行、年度預算之擬編、業務計畫執行成果及決算報告書之提出、經費籌募來源及方式之擬訂、業務執行計畫之核定、業務執行成效之監督及所屬人員之任免；本中心置副執行長一職 1 人，由執行長遴選進用，以協助執行長處理本中心業務。

本中心組織架構



專業多元董事會

本中心最高治理單位為董事會，負責決策、監督，以及管理本中心對經濟、環境、人權與社會的衝擊。本屆董監事會共有 11 名董事，另設有 1 位常務監事，2 位監事，以完善本中心治理制度及監督能量。

本中心亦注重董事會成員多元的產業經驗以及專業背景與能力，訂定「董事會成員多元化政策」，並持續廣納不同性別、年齡、弱勢族群的聲音。本屆董監事會共有 8 名女性董監事，占比 73%，期望能持續推動董事會邁向性別多元化，以促進董事會思考面向多元化、降低本中心整體營運風險。

2023 年董事會共計召開 7 次董事會議，平均至少每 2 個月召開一次，年度全體董事平均出席率達 71.4%。董事會議以審核企業經營績效、內部控制為主，同時指派、確認相關事項之權責單位，並於後續會議持續追蹤、監督實際進度與處理情形。

2023 年，董事會溝通關鍵重大決議事件共計有營運與預算類型約 7 件、人力與員額類型約 3 件、都更類型約 13 件、社宅管理類型約 9 件、其他類型約 3 件等，共 35 件等關鍵重大事件。

董監事會成員

| 職稱 | 姓名 | 性別 | 年齡 | 經歷 | 任期 | 出席次數 |
|------|-----|----|---------|------------------|--------------------|------|
| 董事長 | 陳純敬 | 男 | 50 歲以上 | 新北市政府副市長 | 2021.01 2023.12 | 7 |
| 董事 | 劉和然 | 男 | 50 歲以上 | 新北市政府副市長 | 2021.01 2023.12 | 3 |
| 董事 | 黃國峰 | 男 | 50 歲以上 | 新北市政府城鄉發展局局長 | 2021.01 2023.12 | 5 |
| 董事 | 邱敬斌 | 男 | 50 歲以上 | 新北市政府秘書長 | 2022.12 2023.12 | 3 |
| 董事 | 祝惠美 | 女 | 50 歲以上 | 新北市政府工務局局長 | 2022.12 2023.12 | 4 |
| 董事 | 李美珍 | 女 | 50 歲以上 | 新北市政府社會局局長 | 2023.08 2023.12 | 2 |
| 董事 | 邱兆梅 | 女 | 30-50 歲 | 新北市政府青年局局長 | 2023.04 2023.12 | 4 |
| 董事 | 許阿雪 | 女 | 50 歲以上 | 新北市政府發展局副局長 | 2021.01 2023.12 | 7 |
| 董事 | 林育如 | 女 | 30-50 歲 | 社會住宅推動聯盟辦公室主任 | 2022.12 2023.12 | 6 |
| 董事 | 葉美麗 | 女 | 50 歲以上 | 葉美麗不動產估價師聯合事務所所長 | 2021.01 2023.12 | 7 |
| 董事 | 康秋桂 | 女 | 50 歲以上 | 前新北市政府地政局局長 | 2022.11 2023.12 | 7 |
| 監事 | 張樹萱 | 女 | 50 歲以上 | 理昂國際法律事務所律師 | 2021.01 2023.12 | 4 |
| 常務監事 | 吳建國 | 男 | 50 歲以上 | 新北市政府主計處處長 | 2022.12 2023.12 | 7 |
| 監事 | 尹維治 | 男 | 50 歲以上 | 新北市政府政風處處長 | 2023.04 2023.12 | 4 |

利益迴避

董事會所有成員均依循《公職人員利益衝突迴避法》，嚴格遵守董事之利益迴避原則。目前本中心無利益衝突風險，透過完善的利益迴避原則，以及要求董事會成員以高度自律及審慎態度善盡管理人道德義務、忠實執行業務與職權；此外，如果董事、監事或其親屬擁有的土地或建築位於本中心管理的社會住宅或都市更新計畫區域內，必須向董事會報告情況，並且不得參與董事會該個案之審議及表決，亦不得以請託關說或其他不當方法來尋求個人利益。

董事會智識

本中心為增進中心治理及風險應變能力及掌握全球營運管理趨勢，董事會成員皆持續精進產業專業知識及充實治理經驗，以增進董事會成員所需之治理知能及趨勢洞見，以及提升本中心在永續發展上的群體智識。未來，將持續強化傳遞資訊與提升永續相關智識，以確保具備足夠專業善盡領導、監督功能。

績效評鑑

為落實組織治理並提升本中心董事會功能，建立績效目標以加強董事會運作效率，依據《新北市住宅及都市更新中心績效評鑑辦法》，由新北市政府城鄉發展局依新北市住宅及都市更新中心設置自治條例第二十三條規定遴選推薦，設績效評鑑委員會 9 人至 13 人。

績效評鑑採書面或實地訪視方式辦理，本中心皆完整提供評鑑所需資料，並配合相關評鑑作業。年度績效評鑑分為自評、複評及核定三階段，將就評鑑結果所列缺失或尚待改善之事項積極改進且納入未來業務規劃；評鑑委員應遵守利益迴避原則且評鑑委員及參與評鑑相關人員，對評鑑工作所獲取之各項資訊，應負保密義務。

2022年度新北住都中心業務營運績效評鑑結果，本中心獲得89.5高分「優良」評等，較2021年更上層樓。

註：2023年新北住都中心業務營運績效評鑑結果預計2024年6月底揭曉，將於明年2025年永續報告書揭露其成績。

董事會薪酬政策及倫理規範

為規範營運管理，新北市住宅及都市更新中心設置自治條例，第17條明定本中心董事長、董事及監事，均為無給職。惟出席董事會議，每次得支領交通費（三十公里以上遠程交通費）由本中心年度預算支應。

為提升全體員工行為素養、從業道德和專業能力，本中心遵照新北市政府員工廉政倫理規範。違反規範者，所獲取之各項不正當利益，均應追繳發還被索取人或本中心外，並依情節予以處分，包含扣發績效獎金、年終獎金、紅利、降職、免職等甚至採取法律行為。期望全體員工包含董監事成員，善盡管理、監督之責，嚴守從業道德規範，以確保本中心得以永續成長與發展。

2023年董事會成員皆無發生利益衝突以及違反廉政倫理之情事。



誠信經營

本中心依照勞動基準法成立勞動契約書，契約內容奉董事長簽准，明確列出不符合誠信之行為規定，作為員工遵循之依據。為落實良好之中心治理與風險控管機制，明定獎懲方案防止不誠信行為，並建立有效會計制度及內部作業流程，由會計師和稽核人員定期依各規定進行查核與監督內部營業活動之執行，並將查核結果轉知相關單位權責主管，且彙總資料定期向董監事會報告，以確保本中心誠信經營之施行。

反貪腐、反賄賂政策

本中心積極提倡誠信經營及道德從業行為，在所有營運行為中皆謹守高道德標準，對於貪腐和賄賂採取零容忍態度，並依新北市政府《員工廉政倫理規範》相關政策，另外提供本中心員工及供應商夥伴溝通管道，以協助防止賄賂和貪腐行為。2023年無發生任何違反誠信經營、商業道德、貪腐賄賂等情事，亦無接獲任何有關誠信經營與商業道德之申訴事件。

內部控制及內部稽核

為有效經營管理各項業務，衡酌短、中、長程營運計畫與管理需求，依據「新北市住宅及都市更新中心設置自治條例」第五條規定，並參考「政府內部控制觀念架構」、「新北市政府內部控制制度設計原則」及「新北市政府內部控制監督作業原則」訂定內部控制規章。本中心設置內部稽核單位，隸屬董事會，功能上向董事會報告，行政上向執行長報告，並依營運規模、業務情況、管理需要及其他有關法令之規定，配置適任及適當人數之專任內部稽核人員，內部稽核人員列席董事會並定期報告稽核業務；內部稽核之任免，須經董事會同意為之。

本中心確實執行內部稽核之運作，要求內部稽核人員秉持超然獨立之精神，以客觀公正之立場，確實執行其職務，並盡專業上應有之注意。內部稽核業務分定期性、專案性二類，定期性稽核，依年度稽核計畫執行；專案性稽核，依董事會、董事長或監事會指示辦理。年度稽核計畫係參考本中心內控自評結果、風險管理結果、監督機關績效評鑑結果、外部機關稽核結果等資訊，以風險為導向擬訂之。

內部稽核人員對於內部稽核作業所發現、自行評估及會計師審查所發現之內部控制制度各項缺失及異常事項，據實揭露於稽核報告，並於該報告陳核後加以追蹤，每半年作成追蹤報告，以確定相關單位業已即時採取適當之改善措施，並列為各部門績效考核之重要項目。內部各單位每年應定期自行評估內部控制制度之有效性，由各單位自評主管依據風險評估結果，進行內控制度設計與執行有效性評估，再由內部稽核單位覆核各單位之自行評估報告，併同稽核單位所發現之內部控制缺失及異常事項改善情形，以作為董事會及執行長評估整體內部控制制度有效性之主要依據。2023年無發生重大內控缺失，且其餘缺失皆已於當年度完成改善。

法規遵循

為遵循政府法令規範並實現永續經營，本中心視合法合規地營運為最基本的責任。因此，設置專責法務人員，密切關注可能影響本中心的法規制定和最新修正之情形，並由內部稽核人員依據本中心內部控制規章和相關法令規定對各部門進行查核，以確保實務操作符合相關要求和規範。本中心為即時提供同仁所需的法律及法規相關協助和諮詢服務，設立內部網站法律服務平台，使同仁皆可取得最新的法令資料和瀏覽相關訊息。此外，不定期舉辦各類法規之教育訓練，並進行編製與公告宣導資訊，以確保同仁能掌握最新規範，亦可檢討和更新其實務操作，避免因不諳規定而發生誤觸、違反之情事，同時有助於強化全體同仁的法遵及道德意識，更落實企業最基本的社會責任。2023年法令宣導共計44件。

申訴及建議管道

為了堅守誠信與責任的商業行為，確保組織的永續發展，本中心設立各式申訴舉報及建議管道，鼓勵利害關係人針對不誠信、不道德行為，或任何因本中心營運活動對環境、經濟、社會及人權層面造成衝擊之情事，進行檢舉、申訴，或提供相關建議回饋。

為保障所有檢舉、申訴、建議都能有到適當且及時的回應，依照權責單位分別設定執行長信箱及不同議題的專責處理人員。檢舉情事若涉及一般員工者應呈報部門主管；涉及董事或高階主管及監事或常務監事，應呈報至監督機關（新北市政府）；人事評議委員會則負責根據調查結果進行檢舉事項的獎勵和處罰。

為維護勇於揭露不當行為者的安全與權益，本中心亦有相當嚴密保護機制，保障檢舉人免受任何形式的報復，包括職場騷擾、職位降級、非正當解雇等。此外，本中心亦提供可匿名舉報的機制，對於申訴或檢舉之案件，本中心會交由權責單位審核案件是否成立，並確保處理流程的透明和公正性。



申訴管道

電子信箱：nthurc@nthurc.org.tw

檢舉、申訴受理流程



風險評估

本中心參考國家發展委員會訂頒「風險管理及危機處理作業手冊」之風險評估機制，針對可能威脅本中心營運之各種衝擊或不穩定因素進行風險評估，相關事宜依據各衝擊風險類型指派權責單位，由本中心各單位主管本於職責就分層負責授權例行督導各項業務、彙報風險類型、衝擊描述及其因應策略與行動。稽核人員則依據各單位彙報結果進行評估及檢討後修訂內部控制制度，並向董事會報告。

| 財務風險 | 風險成因描述 | 因應策略與行動 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 財務風險 | <ul style="list-style-type: none"> 收受款項之帳務與申請進度不明或延誤，致影響本中心或相關人權益。 社宅承租戶支付能力落差大，逾期帳款筆數明顯增加。 新的社宅營運或都更案件推動時程較預期落後，致收入達成率不如預期。 優化財務作業，採線上簽核取代紙本作業，使作業進度公開透明。 定期檢視應收帳款之未收款資訊，進而關心住戶、給予協助或相關催繳程序。 定期檢視預算與實際執行差異，滾動調整執行策略，如：工程裝修與招租作業同時進行，使住戶及早入住、收租。 | <ul style="list-style-type: none"> 針對財務作業之執行流程建立SOP。 定期檢視應收帳款之未收款資訊，進而關心住戶、給予協助或相關催繳程序。 定期檢視預算與實際執行差異，滾動調整執行策略，如：工程裝修與招租作業同時進行，使住戶及早入住、收租。 |
| 氣候變遷風險 | <ul style="list-style-type: none"> 政府限制碳排放相關法令與國際倡議可能造成的各項風險。 因氣候變遷導致建築物損害及影響人身安全。 發生災害時，財產及非消耗品未按其性質辦理投保，而遭受重大損失。 | <ul style="list-style-type: none"> 建立永續環境相關機制和宣導減低碳排放守則，如：設備汰換，改使用低碳高效能之設備。 社會住宅加裝抽水馬達，以因應天災造成之淹水。 為避免財產及非消耗品於發生災害時遭受重大損失，得按其性質及預算由保管單位或財物管位辦理投保。 |
| 職安風險 | <ul style="list-style-type: none"> 員工工作時造成意外事故。 本中心大樓或廠區的硬體設備造成危安風險。 | <ul style="list-style-type: none"> 於新進人員就任前的訓練課程加入預防職安衛危害風險之相關內容。 確認辦公室內、外地面清潔及廁所是否放置「小心地滑(CAUTION WET FLOOR)」字樣的警告牌。 定期檢查本中心硬體設備（如建築物、電器等）是否完好無故障。 |

| 財務風險 | 風險成因描述 | 因應策略與行動 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 資安與 個資風險 | <ul style="list-style-type: none"> • 客戶資料外流風險。 • 維修保固流程之個資保密系統建立。 • 機密文件（包含實體）的洩密風險。 • 駭客可能攻擊外部網站或內部系統。 | <ul style="list-style-type: none"> • 由行政管理組定期檢視官網後台與內部系統是否有駭客入侵與被植入木馬的情形。 • 維修保固流程改採只收集最低個資，以提升用戶信心。 • 在本中心內外部不提及機密文件內容，並落實標示機密等級並分類。 |



資安與個資防護

本中心資訊安全之權責單位為行政部行政管理組資訊人員，負責訂定資訊安全政策、資訊安全管理及資訊安全推動與落實，並訂定「資訊安全管制辦法」，定期向董事會報告資安管理成效、資安相關議題及方向。此外，為落實本中心整體資訊安全，依所排定期程進行查核作業，若有發現缺失、風險，即請受查單位及協同作業單位進行檢討，提出具體改善計劃及時程，定期追蹤改善進度，以落實資訊安全政策。

本中心關注資訊安全及重視利害關係人之個資，於行政部行政管理組內設置資訊人員，為提升員工防範意識，進行不定期電子郵件通知資訊安全相關的知識提醒，如：軟體更新操作、社交演練工程宣導、防火牆安裝設定、資訊系統災害測試、防毒軟體安裝、定期電腦維護、網路設備工程、防災應變安全作業等，2023年度總計發布 21 次公告以提醒全體員工。

個人資料管理政策

本中心極重視營業資訊秘密及個人資料的保護，為確保本中心的商業資訊秘密與同仁的努力成果不受侵害。本中心採取了一系列管制措施，包括遵守國際資訊安全標準、制定並執行相關保密政策，以及推動資訊安全宣導與教育訓練，促使員工養成嚴謹資料保護習慣。



永續供應鏈

為了推動永續發展與落實供應鏈管理，本中心致力加強與供應鏈上中下游的合作關係。本中心持續促進供應商關注社會責任議題，並期望通過管理層的定期交流、自主評鑑、稽核管理及經驗分享等方式，與供應商建立更緊密的夥伴關係。

為實踐本中心對永續發展的承諾，本中心要求所有供應鏈夥伴必須遵守本中心的採購作業辦法。期望通過整合供應鏈上下游資源，共同實踐對環境保護、社會責任和良好治理的承諾，共同創造永續價值。

供應商管理政策

本中心為強化供應鏈永續管理及採購實務運作，於辦理工程、財物及勞務之採購上，除符合我國締結之條約、協定或政府採購法第四條所定情形，應依各該規定辦理外，100% 依《新北市住宅及都市更新中心採購作業辦法》規定辦理相關採購事務。

本中心辦理財物、勞務及工程採購採最有利標決標者，或經權責主管指示之請購案，應組成採購評選會，其中設置委員 5 人以上，由權責主管指派內部具有與採購案相關專門知識之人員兼任之。並得視個案需要，邀請外部有關人員或學者、專家提供諮詢意見；如財物及勞務採購達 500 萬元以上、工程採購達 5000 萬元以上之情形，則外聘學者及專家人數應達設置委員 1/3 以上。此外，為落實採購作業之公正性，嚴格規範本中心人員對於與採購有關之事項，若涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益時，應加以迴避；同時，董事、監事、執行長或其關係人也不得為供應廠商之負責人、合夥人或代表人，並不得與本中心為買賣、租賃、承攬及其他交易行為。

本中心之供應商管理原則

營業合法性：供應商的營業項目必須符合公司法或商業登記法的規定，並能合法履行合約。

- 競標獨立性：供應商不得是同一公司的不同分公司，或者與其他投標的廠商負責人相同。
- 利益衝突迴避：
 - 供應商或其負責人與招標機關的關係人不得有可能影響採購決策的親屬或財務關聯。
 - 供應商或其關係人不得涉及違反公職人員利益衝突迴避法的行為。
- 政治中立性：供應商不應是政黨或與政黨具有關聯的企業。
- 透明度與廉潔：供應商不得有支付佣金、比例金、仲介費、後謝金或其他利益以促成契約簽訂的行為。
- 資格合規性：供應商或其分包廠商必須符合法定資格，不得是被禁止參與投標或作為決標對象的廠商。
- 支持中小企業發展：
 - 如果供應商是中小企業，需符合中小企業發展條例的認定標準。
 - 若不是中小企業，供應商應提供預計分包給中小企業的項目及金額。

供應商風險評估

本中心為分散風險、持續提升整體供應鏈品質，依新北市住宅及都市更新中心採購作業辦法執行採購相關作業。在公開採購案上，要求投標廠商必須填寫《投標廠商聲明書》、《公職人員及關係人身分關係揭露表》；在一般採購案上，則會透過查詢廠商是否為政府電子採購網之拒絕往來廠商，以大幅降低後續可能產生的營運風險。

針對未能符合要求之供應商，本中心亦積極協助與輔導供應商實施改善計畫，同時落實改善員工健康與安全、人權、企業社會責任，致力於降低供應鏈風險，若有違反相關規定，本中心得主張終止或解除契約，促使供應商夥伴共同致力提升企業社會責任。2023年所有合作之供應商皆無發生重大社會責任違規事項，所以供應商也皆符合合作標準。

2023年供應商評鑑結果

| 評分標準 | 得分90以上 | 得分80以上 未達90分 | 得分70以上 未達80分 | 得分60以上 未達70分 |
|------|--------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 廠商家數 | 21家廠商 | 19家廠商 | 3家廠商 | 1家廠商 |

在地採購

本中心致力於降低採購活動所產生的碳足跡，以保護環境，因此積極推行「採購在地化」策略，優先選擇當地社區的承攬商作為合作夥伴。此外，本中心亦鼓勵本中心的承攬商夥伴採取在地化採購的方式，共同為環境保護作出貢獻。2023年度在地採購占預算中的支出比例已達到 100%以上。此外，除持續推動環保節能之政策外，亦鼓勵各單位使用節能環保產品及採用節能設備，及環保標章、節能標章、省水標章等產品。

▼本中心近 3年在地採購比例（單位：新臺幣仟元）

| 年度 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|----------|--------|---------|---------|
| 在地採購金額 | 50,492 | 129,784 | 185,718 |
| 採購總金額 | 50,492 | 129,784 | 185,718 |
| 在地採購金額比例 | 100% | 100% | 100% |

▼本中心近 3年綠色採購比例（單位：新臺幣仟元）

| 年度 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|--------|--------|--------|--------|
| 綠色採購金額 | 1,970 | 2,198 | 3,715 |

註：綠色採購定義為具環保標章產品、領有衛生署核發證書、具節能、省水、綠建材標章等。



3

綠色共好

- 氣候相關財務揭露
- 能資源管理
- 節能減碳



氣候相關財務揭露

隨著近年來氣候變遷引起的自然災害日益頻繁，本中心積極應對這一挑戰，承擔環境保護的責任，並致力於推動永續發展。為此，本中心參考金融穩定委員會（Financial Stability Board, FSB）所發布的氣候相關財務揭露建議書（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）之架構，明確公開本中心對於氣候變遷引起風湧險的回應政策、預防措施以及這些風險可能帶來的財務影響。透過有效的氣候適應和詳實的災後復原計劃，以增強本中心面對未來氣候災害的韌性；也致力於識別和把握機會，確保本中心的服務量能更加長遠。

治理

董事會是本中心氣候議題上的最高監督單位，負責全面氣候策略並監督本中心在氣候風險治理表現。本中心定期進行氣候風險鑑別分析，並制定相應管理措施與策略方向。每年定期向董事會報告整年度ESG 永續績效，並由董事會確認其短中長期目標方向及各項永續專案執行進度。

氣候治理由各單位深入分析氣候變遷對本中心內外部可能產生的影響，包括了對氣候風險的識別和評估，以及對應的氣候衝擊。確定氣候相關的影響後，並對潛在風險提出相應的改善措施，藉以調整和減少氣候相關的財務風險，同時提前掌握未來發展機會。

策略

本中心將氣候變遷可能帶來的潛在衝擊納入整體營運考量，預估風險發生機率與影響程度，並制訂風險應變與緩解措施計畫，依據業務類型及風險策略、財務規劃狀況辨識出實體及轉型風險與機會，從而規劃前瞻性的氣候行動計畫。包括制定針對風險的應對和緩解措施，以及危機處理程序。評估氣候變遷相關項目對本中心營運衝擊及相關因應措施如下：

風險管理

為了鑑別和評估與營運相關的重大衝擊或風險，由各部門自行評估氣候變遷風險，以了解具體的潛在財務影響，作為政策制定和目標的基礎，與建立完善的氣候管理程序，包括：鑑別、評估、管理、復原、調適等步驟，並持續監控。

目標管理

有效減少碳排放：透過辦公室節能計畫，如加強隔熱、使用節能照明（LED燈具、選用能效等級較高辦公設備等措施，並加強同仁環境意識，共同倡議國際溫室氣體與全球暖化議題，提升本中心的環境責任。



氣候相關風險

| 風險類型 | 類別 | 面向 | 風險說明 | 價值鏈衝擊 | 發生時間 | 財務影響 | 採取行動/因應作為 |
|------|-----|------------------|------------------------------------------|-------------------------|------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 轉型風險 | 法規 | 法規不確定性 | 未來法規上的變動，可能會對建築標準、能源使用效率、排放標準等方面提出更嚴格的要求 | 組織內部 下游服務對象 | 中 | 減碳成本增加 能源成本增加 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 定期評估和監測法規變化對住宅項目的潛在影響，並及時調整策略。 2. 考慮採用節能設備來有效降低能耗。 |
| 轉型風險 | 商譽 | 引起負面回饋 | 組織若未能妥善回應、政府與民眾關注之氣候議題管理策略，將可能影響組織聲譽 | 上游主管機關 組織外 下游服務對象 | 短 | 可用資本減少 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 提供教育和培訓，增強本中心對氣候變化的認知和應對能力。 2. 透過社會媒體、社區會議等管道，與住戶和相關成員進行有效溝通，傳達本中心應對氣候變化的措施和計畫。 |
| 實體風險 | 立即性 | 颱風、洪水等 極端天氣事件 | 極端氣候災害造成破壞更廣泛強烈，造成更多財損、傷亡 | 組織內部 下游服務對象 | 中 | 維護成本上升 資本支出增加 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 制定詳細的緊急準備和疏散計畫，包括建立疏散路線、準備緊急避難所和儲備必要的緊急物資。 2. 提早做好防備計畫，增加建築物對暴風和洪水的抵抗力，如清淤周遭水溝、加固玻璃門窗，備妥抽水馬達、宣導防災觀念等。 |

氣候相關機會

| 機會類型 | 類別 | 面向 | 機會說明 | 價值鏈衝擊 | 發生時間 | 財務影響 | 採取行動/因應作為 |
|------|------|----------|-----------------------|-------|------|--------|--------------------------------|
| 機會 | 資源效率 | 提升能源效率使用 | 透過採用節能設備減少能源消耗 | 組織內 | 早 | 降低成本支出 | 評估現有設施的能源使用情況和節能改進的潛力，制定節能升級計畫 |
| 機會 | 能源來源 | 再生能源使用 | 安裝可再生能源系統，如太陽能面板來降低碳排 | 組織內 | 中 | 降低成本支出 | 尋求政府或法人提供的補貼計畫，降低環保升級項目的初期投資成本 |



能資源管理

能源管理

本中心因業務性質特性，屬於辦公室作業型態為主，本身無生產製造作業，排放源主要來自辦公室作業環境(空調、照明需求、公務車使用)。本中心溫室氣體排放統計主要是以新店營運據點為主，透過用電度數及汽油使用統計，作為溫室氣體排放量之依據。2023年使用電力共106,160度數，汽油共使用2,128.94公升，溫室氣體排放共產出57.3670公噸CO₂e。本中心目前已研擬將按照國外相關查驗標準(國際標準 ISO 14064-1)自主進行溫室氣體盤查，未來將持續宣導節能減碳理念，以達節能減碳之長期目標。

本中心近2年溫室氣體排放量 單位：公噸 CO₂e

| 總排放量 | | 2022 年 | 2023 年 |
|--------------------|-------|---------|---------|
| 類別一 | 公務車用油 | 1.67358 | 4.8178 |
| 類別二 | 外購電力 | 9.10092 | 52.5492 |
| 總溫室氣體排放量 | | 10.7745 | 57.3670 |
| 員工數 | | 50 | 57 |
| 溫室氣體排放強度(碳排放量/員工數) | | 0.21549 | 1.0064 |

- 採營運控制權法。範圍新店辦公大樓18樓。
- 本中心盤查之溫室氣體種類包括二氧化碳(CO₂)。
- 類別1之排放源包含公務車輛之汽油；類別2之排放源為新店辦公樓層及公用區域等區域內用電設備。本中心因屬自行盤查，尚未進行類別三相關數據蒐集，故暫不揭露類別三排放。
- 類別1直接溫室氣體排放：參考行政院環保署溫室氣體排放係數管理表6.0.4。外購電力係數：參考經濟部能源局2022年與2023數據0.509與0.495。
- 溫室氣體排放強度公式：總溫室氣體排放量 ÷ 當年度員工總數

能源統計

| 項目 | 2023 | |
|--------------------|------------|----------|
| | 使用量 | GJ |
| 汽油 | 2128.94 公升 | 69.4784 |
| 外購電力 | 106,160 度 | 382.176 |
| 總能源使用 | | 451.6544 |
| 總能源使用密集度(GJ/ 百萬營收) | | 1.3054 |

- 註：1. 電力1度 ≙ 3.6百萬焦耳；汽油一公升 ≙ 32.6352百萬焦耳
2. 2023年營收約為346百萬

水資源管理

本中心重視水資源的使用，所採用的水源100%來自臺灣自來水公司，本中心取水方式並不會影響水源。大樓用水也僅供員工生活所需之用(包含飲用、洗滌、清潔環境等用途)，營運過程未對周遭有潛在衝擊。本中心致力減少水資源的浪費，積極推動節水措施，包括添購具節水標章之水龍頭及積極向同仁宣導節水，以降低組織營運過程的用水量。本中心取水來源皆為自來水公司，2023年總用水度數為475度，總取水量為47.5萬公升。

節能減碳

為了有效節省資源和減少對環境的影響，採取了一系列的措施，以實現能源和資源的高效利用，並促進環保意識。以下是本中心主要行動分類及相關實施策略：

■ 節能減碳措施

節約用電

- 照明設備：辦公區域主要使用LED燈具或其他節能產品。
- 空調設備：辦公區域全數空調設定控溫，且不低於26°C。
- 公用設備管理：如飲水機、影印機等設置定時控制器，在非工作時間自動關閉電源。
- 用電監控：定期記錄用電量，並根據數據進行節能改善。

節約用水

- 省水裝置：全數使用省水產品，減少水資源浪費。
- 用水量監控：定期檢查用水量，及時維修漏水問題。

節約用油

- 車輛維護：定期檢查公務車輛，確保胎壓適中，減少油耗。
- 車輛共乘與大眾交通：鼓勵使用大型客運或共乘，減少車輛使用次數。
- 記錄管控：定期記錄公用車輛用油量，彙製「用油紀錄表」。

節約用紙

- 環保用紙：優先選購具有環保標章的辦公用紙。
- 紙張再利用：設置回收區，鼓勵雙面列印和再利用背面空白的紙張。
- 無紙化辦公：全面推廣電子文件使用，減少紙張印刷。

■ 源頭減量與資源回收

- 重複使用用品：會議和活動提供可重複使用的餐具和飲料容器，避免使用一次性塑料。
- 廢棄物管理：實施垃圾分類，推動辦公用品如文件夾、紙袋等的回收再利用。

■ 倡議和宣導

- 綠色行為倡導：透過文宣和活動鼓勵節能減碳行為，如隨手關燈、步行或騎自行車上下班。
- 環保活動參與：室內種植盆栽、舉辦環境保護、建築產業淨零碳排課程，未來也會規劃參加淨山、淨灘和植樹等環保活動，增強環保意識。

通過這些具體的行動和策略，本中心致力於實現資源的有效利用，減少對環境的負擔，並積極推動綠色生活方式。



4

員工關懷

- 友善職場
- 人才發展
- 員工溝通與權益
- 安心職場環境
- 社會關懷共好

友善職場

本中心堅信人才是經營成功的基石，積極打造友善且健康的職場環境。透過健全的管理和人事制度，提供完善的教育訓練，激發員工個人潛力，致力於從內部培養管理人才，實現「適才適所」的願景。

本中心亦提供優質的工作空間、安全無虞的辦公環境，完善健康照顧和員工福利，並支持國際人權規範與標準，反對歧視、注重平等並尊重多元價值文化，保障員工的勞動權益，透過全面的關懷和公開透明的溝通渠道，期望成為一個令人感到安心且具有吸引力的雇主。

人力結構

2023年本中心員工總數共57人，皆為台灣當地正職員工，無兼職、約聘員工，其中男性同仁 18人（32%）、女性同仁39人（68%）。本中心提倡多元平等理念，積極為女性員工創造公平且具吸引力的工作環境，實踐性別平等，目前女性在主管職位上的比例高達56%，體現了本中心對於性別平等的堅定承諾。此外，本中心亦關注身心障礙者的就業機會，2023年共進用 2 位身心障礙員工，超過法定額度（1位）標準，致力於打造一個真正多元且包容的工作環境。



員工資訊

| 類別 | 男 | 女 | 合計 |
|---------|----|----|----|
| 總員工數 | 18 | 19 | 57 |
| 永久聘雇員工 | 18 | 39 | 57 |
| 臨時員工 | 0 | 0 | 0 |
| 無時數保證的員 | 0 | 0 | 0 |
| 全職員工 | 18 | 39 | 57 |
| 兼職員工 | 0 | 0 | 0 |

註：

- 臨時員工（temporary employee）：簽訂有期限（即固定期限）合約的員工。
- 無時數保證的員工（non-guaranteed hours employee）：沒有被保證每天、每週或每月的最低或固定工作時數的員工。
- 兼職員工（part-time employee）：每週、每月或每年之工作時數少於全職員工之員工。

| 截至2023/12/31 | 年齡 | 性別 | 人數 | 比例 |
|--------------|--------|----|----|-------|
| 管理職級員工 | 30歲以下 | 男 | 0 | 0 |
| | | 女 | 0 | 0 |
| | | 小計 | 0 | 0 |
| | 30-50歲 | 男 | 3 | 5.3% |
| | | 女 | 2 | 3.5% |
| | | 小計 | 5 | 8.8% |
| | 50歲以上 | 男 | 1 | 1.8% |
| | | 女 | 3 | 5.3% |
| | | 小計 | 4 | 7.1% |
| 一般員工 | 30歲以下 | 男 | 4 | 7% |
| | | 女 | 4 | 7% |
| | | 小計 | 8 | 14% |
| | 30-50歲 | 男 | 10 | 17.5% |
| | | 女 | 24 | 42.1% |
| | | 小計 | 34 | 59.6% |
| | 50歲以上 | 男 | 0 | 0 |
| | | 女 | 6 | 10.5% |
| | | 小計 | 6 | 10.5% |

註：比例計算為報導期間結束時的總員工人數除上各分類項目員工數

| | | |
|----------|----|---|
| 身心障礙人士聘用 | 男 | 0 |
| | 女 | 2 |
| | 合計 | 2 |

註1 2023 年非員工工作者統計

| 類別 | 服務範圍 (工作類型) | 人數 | 契約條件 |
|-------------------|-----------------------------------------|----|--------|
| 實習生 ^{註1} | 1. 行政相關業務 2. 社會住宅相關業務 3. 都市更新相關業務 | 5 | 自行公開招募 |
| 司機 | 接送服務 | 7 | 承包商 |
| 清潔 | 清潔人員 | 1 | 承包商 |

註1：非員工的工作者意指為組織工作但與組織沒有勞雇關係

註2：本中心與實習生非屬僱傭關係，惟實習期間，由本中心提供實習期間意外險保險



人才招募

本中心堅守著一項核心原則，在整個人才招募流程中—從招募活動到面試訪談—始終保持著公平、公正、透明且客觀的態度。本中心也深信，每一位求職者和員工在聘用、培訓、薪酬、晉升以及退休等各個階段都應該獲得平等的待遇，絕不以種族、階級、年齡、國籍、語言、思想、宗教、政黨、籍貫、出生地、性別、性傾向、婚姻狀況、外貌、身體特徵、星座、血型、是否為勞工代表等因素作為歧視的依據。

本中心執行「適才適性」與「人盡其才」的理念，全力支持並遵循國際人權規範，以唯才是用的標準進行人才的甄選。透過這種做法，展現了本中心對於永續發展的承諾，更是體現了本中心對於建立一個包容、多元且公正的工作環境，並展現堅定的決心。

2023年共聘用14位新進員工，以滿足本中心持續成長的人才需求。其中男性員工7人(50%)、女性員工7人(50%)。為了讓新進員工能夠迅速且順利地融入組織文化和業務流程，透過具有豐富經驗的主管或資深員工擔任引導角色，幫助新進人員快速適應新的工作環境和職責，也顯著降低了新進人員的離職率；2023年共離職6位員工，針對離職同仁，本中心也會進行訪談，同仁回饋意見也將做為組織未來優化改善依據。



新進與離職員工數

| 截至2023/12/31 | 年齡 | 性別 | 人數 | 比例 |
|--------------|--------|----|----|-------|
| 新進員工 | 30歲以下 | 男 | 3 | 5.3% |
| | | 女 | 2 | 3.5% |
| | | 小計 | 5 | 8.8% |
| | 30-50歲 | 男 | 4 | 7% |
| | | 女 | 3 | 5.3% |
| | | 小計 | 7 | 12.3% |
| | 50歲以上 | 男 | 0 | 0 |
| | | 女 | 2 | 3.5% |
| | | 小計 | 2 | 3.5% |
| 離職員工 | 30歲以下 | 男 | 2 | 3.5% |
| | | 女 | 1 | 1.8% |
| | | 小計 | 3 | 5.3% |
| | 30-50歲 | 男 | 2 | 3.5% |
| | | 女 | 0 | 0 |
| | | 小計 | 2 | 3.5% |
| | 50歲以上 | 男 | 1 | 1.8% |
| | | 女 | 0 | 0 |
| | | 小計 | 1 | 1.8% |

比例計算：該性別、年齡層之新進/離職員工數除以2023年底總員工人數。

薪酬待遇

本中心致力於提供一個具有競爭力的薪酬與獎勵體系，藉以吸引和留住優秀的專業人才，並與所有員工共同分享本中心的營運成果。為此，本中心制定了一系列薪酬管理規範，確保薪酬結構既合理又有市場競爭力。

薪酬政策公開

為提高治理透明度，本中心訂定《人事管理規章》及《員工績效考核辦法》，並透過新人教育訓練及內部信箱不定期向員工公告，確保所有員工充分理解薪酬制度。

薪酬結構

本中心的薪酬制度基於工作職掌而定，並根據個人、團隊及中心整體的營運績效來訂定獎金。此外，本中心會參考勞務市場的行情及物價變動，進行合理的薪資調整。

平等友善職場

本中心堅持平等的薪酬政策，確保所有員工無論性別、年齡、種族或國籍等，都能在一個平等的環境中發揮其最大的個人價值。

年度薪資調整

本中心每年根據市場行情、物價變動及個人績效，進行薪資調整以維持薪酬的市場競爭力。2023年，無論是主管還是非主管職，平均薪資調整幅度為1.24%。

本中心持續致力於優化薪酬與獎勵政策，以創建一個既公平又有激勵性的工作環境，促進員工的職業發展並實現組織目標。

2023基本薪資比率

| | 男性 | 女性 |
|---------------|-------|-------|
| 基層人員基本薪資 | 31200 | 31200 |
| (法定) 基層人員最低薪資 | 26400 | 26400 |
| 超過法定最低薪資倍數 | 18% | 18% |

註：「基本薪資」意即起薪水準，為保證、短期、固定現金報酬，不包括任何額外報酬，如加班費或獎金。

「基層人員」係指初階的工作員工，實習生不在此定義中。

| 職級 | 2022 | | 2023 | |
|------|------|---|------|---|
| | 男 | 女 | 男 | 女 |
| 主管職 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 非主管職 | 1 | 1 | 1 | 1 |

註：以男性同仁平均薪資為分母做計算。

福利措施

本中心深切關懷員工的身心健康與生活品質，致力於創建一個充滿幸福感、友善及包容的工作環境，相信員工在職場與生活之間達到和諧平衡是組織永續發展的關鍵。為此，本中心除嚴格遵循勞健保、特休假、產假、育嬰假等基本法定權利外，更提供一系列豐富多元的福利，包括彈性上下班機制、團體保險、哺乳室以及健康檢查補助等，以保障員工的權益並提升其生活品質。

本中心員工福利措施

法定福利項目

- 勞保、健保及依照提繳分級表按月提撥6% 至勞工退休金帳戶
- 依職業安全衛生法，訂定員工健康檢查補助
- 符合法令規範之假別

基礎福利項目

- 公司及福委之結婚、生育、喪葬津貼旅遊補助
- 慶生會
- 零負擔團險(意外險)
- 專屬舒適員工休息空間
- 免費借閱書報雜誌
- 與特約商店合作-員工享有餐飲、住宿折扣、健檢優惠方案

多元福利政策

- 優於勞動基準法之有薪病假、事假及福利假
- 鼓勵員工自提退休金6%，若員工自行提撥6%，本中心為員工加碼提撥，由原本的 6% 增加至 7.5%，以保障老年生活，2023 年認列之退休金費用為新臺幣2,756,004元
- 不定期舉辦健康與養生課程，加強同仁認識正確健康資訊、吸收身心健康新知，協助員工覺察自身身心現況，改善生活、飲食，利於自主健康管理

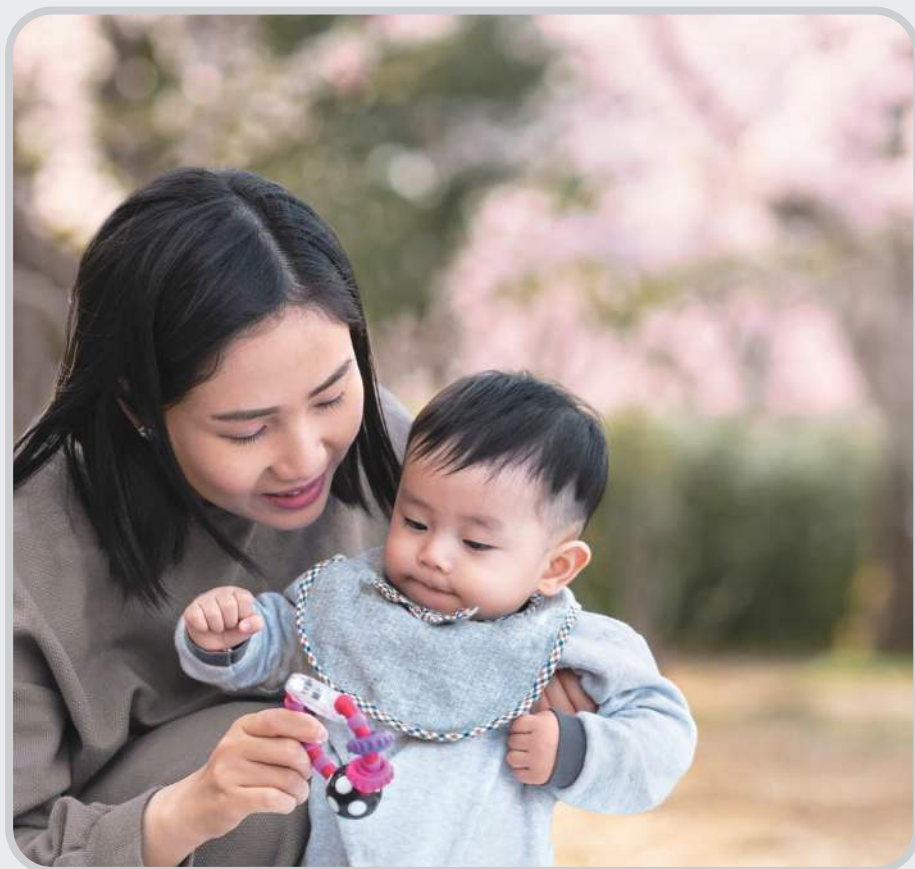
2023 年員工福利活動

每 3 個月辦一次，為壽星過生日，同時也凝聚向心力。



育嬰留停

本中心深知支持員工生養與家庭責任的重要性，因此，本中心嚴格遵循《性別工作平等法》的規定。本中心的育嬰留職停薪制度讓所有資格符合的員工無論男女在子女滿 3 歲之前，都有權利申請最多 2 年的育嬰留職停薪。此外，男性員工同樣享有陪產檢及陪產假的權利，可申請 7 天的全薪假期陪伴配偶分娩。在此期間，員工不僅能全心投入家庭，更能安心地保留其職位，並繼續享有社會保險的保障。



育嬰留職停薪統計

| 項目 | 性別 | 2022 | 2023 |
|----------------|----|------|------|
| 符合育嬰留職停薪申請資格人數 | 男 | 1 | 2 |
| | 女 | 1 | 2 |
| | 總數 | 2 | 4 |
| 實際申請資格人數 | 男 | 0 | 1 |
| | 女 | 1 | 0 |
| | 總數 | 0 | 1 |
| 應復職人數 | 男 | 0 | 1 |
| | 女 | 1 | 0 |
| | 總數 | 1 | 1 |
| 實際復職人數 | 男 | 0 | 0 |
| | 女 | 0 | 0 |
| | 總數 | 0 | 0 |
| 復職率 | 男 | N/A | N/A |
| | 女 | 0% | N/A |
| | 總數 | 0% | N/A |
| 當年度復職滿一年人數 | 男 | 0 | 0 |
| | 女 | 0 | 1 |
| | 總數 | 0 | 1 |
| 留任率 | 男 | N/A | N/A |
| | 女 | N/A | 100% |
| | 總數 | N/A | 100% |

註：以過去 2 年（2022-2023）曾申請產假或陪產假之員工數估算

人才發展

本中心作為企業化經營模式的行政法人專責機構，以引入民間專才為組織宗旨。本中心深信員工是組織最寶貴的資產，制定全方位的人才培育計畫，讓每位同仁在職場上閃耀並發揮其最大潛能。每年根據不同部門及層級的職能需求，結合組織的發展策略，精心策劃與舉辦各類培訓課程，提供主管及全體員工充足全面的學習與成長機會。本中心致力於實現培訓與實務工作的完美結合，並確保這些訓練與員工的職業發展緊密相連。培訓課程覆蓋範圍廣泛，包括新進人員訓練、專業性/職能類訓練、法規行政類訓練，也主動提供外部訓練課程資訊，讓同仁可依各自需求充實自身職能，實踐自我。

2023年，本中心內部員工訓練共計 991小時，外訓1,144 小時，每位同仁平均受訓時數為 37.5小時。其中男性同仁平均受訓時數為 29.7小時，女性同仁平均受訓時數為41.1小時。

新人訓練

為有效引導新進同仁快速融入環境，熟悉組織文化，尋找豐富經驗的主管或資深員工來進行講授，課程內容主要以組織概況、規章、制度及各項表單應用為主軸。

專業職能訓練

依據同仁入職時間與業務專業需求，規劃各式課程內容，如職務職能、一般通識、行政管理等相關議題專場，講師皆為內部同仁遴選而出，講師在其領域皆有其深厚的專業知識和豐富經驗，本中心也期望藉由內部培訓模式促進雙方共同成長與進步。

法規行政訓練

為確保同仁能夠精準理解並有效執行相關的法律法規與行政事務作業，法規與行政教育是不可或缺的專業培訓課程，這類課程通常涵蓋了法律基礎知識、最新法規更新、行政程序、政策解讀、道德規範等多個方面，藉以提升同仁在日常工作中的法律意識和行政管理能力。

其他通識訓練

為培養同仁有共同的團隊合作之工作意識與觀念，以達成公司治理整體的目標。除了專業能力外，也非常重視同仁的個人成長。期使同仁在職場專業與個人生活之間，均能得到平衡發展。

員工教育訓練時數（內訓）

| 職級 | 男 | | 女 | | 總計 | |
|------|------|------|------|------|------|------|
| | 上課人數 | 上課時數 | 上課人數 | 上課時數 | 上課人數 | 上課時數 |
| 主管職 | 4 | 45 | 5 | 96 | 9 | 141 |
| 非主管職 | 12 | 205 | 32 | 645 | 44 | 850 |
| 小計 | 16 | 250 | 37 | 741 | 53 | 991 |
| 平均時數 | 15.6 | | 20 | | 18.6 | |

員工教育訓練時數（外訓）

| 職級 | 男 | | 女 | | 總計 | |
|------|------|------|------|------|------|------|
| | 上課人數 | 上課時數 | 上課人數 | 上課時數 | 上課人數 | 上課時數 |
| 主管職 | 2 | 80 | 0 | 0 | 2 | 80 |
| 非主管職 | 5 | 204 | 16 | 860 | 21 | 1064 |
| 小計 | 7 | 284 | 16 | 860 | 23 | 1144 |
| 平均時數 | 40.5 | | 53.7 | | 49.7 | |

單位：小時

註1：主管職(含代理)：處級(含)以上，經理級、副理級，基層為課、組級

註2：教育訓練時數包含內訓及外訓



各類別訓練時數及人次

| 類別/年次 | | 2023 |
|--------|------|------|
| 新進人員訓練 | 參與人次 | 14 |
| | 總時數 | 42 |
| 專業課程訓練 | 參與人次 | 222 |
| | 總時數 | 1672 |
| 法律課程訓練 | 參與人次 | 64 |
| | 總時數 | 157 |
| 行政課程訓練 | 參與人次 | 0 |
| | 總時數 | 0 |
| 其他課程 | 參與人次 | 72 |
| | 總時數 | 167 |

績效與職涯發展

本中心相當重視同仁職涯發展規劃，因此特別設計了一套全面的升遷與薪酬制度，以促進員工的個人成長與專業發展。為了保障管理機制的公平性與有效性，本中心每年會有兩次的績效考核，這不僅是評估員工工作表現的重要機制，也是員工職涯規劃與進修機會的關鍵時刻。在績效考核過程中，單位主管將與員工深入討論其工作成效、職業發展目標以及進修計畫，確保每位員工的努力與貢獻得到公正的評價與認可。考核結果將直接連結到組織人力管理的各項決策，包含調薪、晉升、獎勵及調任等。

透過績效考核與職涯發展機制的緊密結合，本中心致力於激勵員工追求卓越，支持員工在專業道路上不斷前進，同時也確保了組織能夠持續吸引、培養和留任產業內的頂尖人才，一起與組織共同成長。

2023 年績效評估 員工績效評核完成比例 98%

| 項目 | 男性 | | | 女性 | | | 小計 | | |
|------|------|--------|------|------|--------|------|------|--------|------|
| | 員工總數 | 接受檢視人數 | 佔比 | 員工總數 | 接受檢視人數 | 佔比 | 員工總數 | 接受檢視人數 | 佔比 |
| 主管職 | 4 | 4 | 100% | 5 | 5 | 100% | 9 | 9 | 100% |
| 非主管職 | 14 | 13 | 93% | 34 | 34 | 100% | 48 | 47 | 98% |
| 小計 | 18 | 17 | 94% | 39 | 39 | 100% | 57 | 56 | 98% |

備註：1. 接受檢視人數不包含董事長、到職未滿3個月之新進員工
2. 參與1次（含）以上績效評核者即納入接受檢視人數計算

員工溝通與權益

員工溝通

為了打造一個和諧的工作環境，本中心積極建立了多樣化的溝通渠道，確保員工能夠雙向溝通，並定期舉行勞資會議來聆聽員工的意見，期望能達到無障礙且即時透明的內部溝通，從而維護每位員工的合法權利。此外，本中心也有例行性的大小部門會議，透過這些會議，不僅分享了組織的重要事務和經營目標，也能讓管理層有機會直接與員工討論組織的願景和文化，從而達成共識和目標。所有員工都可以利用這個渠道來表達自己的意見或建議。本中心也會透過公告、內部信件來傳達公司內部制度或重要信息，確保所有員工都能即時了解相關資訊，來實現溝通的零誤差。

在2023年，本中心的溝通與申訴渠道中並無接收到任何申訴案件。

溝通管理

- ▲ 內部建有員工意見箱、勞資會議、部門會議等多元溝通管道，提供員工及時反映問題。
- ▲ 官網設置「聯絡信箱」提供外部人員進行舉報或申訴。
- ▲ 員工意見箱：hr@nthurc.org.tw
- ▲ 申訴電話：(02)-29571999*322
- ▲ 性騷擾、職場不法侵害申訴：hr@nthurc.org.tw
- ▲ 各項申訴案件，由受理單位轉呈權責單位，並視議題內容與員工進行溝通。

人權及勞工權益保障

本中心認同並支持《聯合國世界人權宣言》和《國際勞動組織公約》等國際人權規範，嚴格遵循相關勞動法規來保障員工的合法權利。特別設立人權政策，確保在本中心的組織內外，所有成員都受到公平和尊重的待遇，絕不容忍侵犯或違反人權的行為。

對於勞工權益的保障尤其嚴謹，包括禁止僱用童工、強迫勞動和任何形式的歧視，並且要求供應商也必須遵守國際標準及當地的勞動法規。本中心保障員工享有包括但不限於最低工資、合理的工作時間、保險、休假、退休金制度、適當的契約終止預告期、結社自由以及團體協商的權利。此外，本中心亦致力於提供一個平等的工作環境，保證每位員工無論其種族、膚色、性別、宗教、政治立場、國籍或社會背景，都能獲得平等的工作機會和待遇。

2023年，本中心堅持人權承諾，未發生任何歧視、使用童工、強迫勞動或其他違反勞工人權的重大風險或事件。對於維護人權和勞權有著堅定立場，更對於促進和保護所有成員的權益擁有不懈的承諾。

本中心堅守以下承諾：

- ◆ **自願性僱用原則**：堅決要求所有僱用行為都基於員工的自願，全面遵從國際標準及政府的勞動規定，絕不強迫任何人從事非自願的勞動。
- ◆ **絕對禁止強迫勞動**：不容忍任何形式的強迫勞動，確保所有勞動行為均遵守國際標準與政府法規。
- ◆ **嚴禁童工政策**：嚴格保護兒童權益，禁止僱用未滿16歲的童工，並在招聘流程中亦有檢核機制避免誤用童工。
- ◆ **保障員工薪酬與福利**：規劃公平合理的薪酬福利，維持並努力提升員工福利。
- ◆ **確保休息與假期權益**：嚴格實施每七天中至少休息一天的政策，確保員工有充分的休息時間和假期調配權利。
- ◆ **創建尊重與安全的工作環境**：致力於建立一個尊重個體、安全無恐懼的工作場所，防止任何形式的暴力、騷擾、非法歧視及其他侵犯人權的行為，並設立有效的申訴和處理機制。
- ◆ **消除職場歧視，實現平等就業**：本中心承諾不會因為員工的種族、階層、語言、思想、宗教、政治立場、籍貫、出生地、性別、性傾向、年齡、婚姻狀況、外觀、身體條件、心理狀態、星座、血型或勞方代表身份等特徵進行不公平對待或歧視，確保所有員工享有平等的就業和職涯發展機會。
- ◆ **落實資訊安全**：落實保障人權隱私，本中心建置完善且嚴格之個人資料與資訊安全控管機制及防護措施，確保資料安全。

本中心勞工權益相關措施說明

| | |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>工時</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 正職員工每日正常工作8小時、每週40小時。 ● 如因特殊情形需要加班，每日總工時不得超過12小時，每月加班時數上限46小時。 ● 依勞基法規定，當日工作超過8小時額外給予加班費，且不得強迫要求員工加班。 |
| <p>離退辦法</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 若發生需與員工終止勞雇關係之情事，本中心遵守《勞動基準法》第16條規定，提前預告終止勞動契約，並給予資遣費及謀職假。 |
| <p>勞資協議</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 為促進勞資關係和諧，了解員工需求及關注議題，適時給予回應及協助。依據《勞動基準法》第83條，每季定期舉辦勞資會議，在必要時召開臨時會議。由勞資雙方代表出席，針對促進勞資合作、協調勞資關係、改善勞動條件、籌劃勞工福利等議題進行雙向溝通與協商。 |
| <p>重大營運變更</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 對影響員工權益的重大經營變化及應對措施，經勞資會議討論後實施。 ● 執行重大營運變化前，至少提前通知受影響的員工及其代表。 ● 報告期間，本中心未發生重大營運變動之情事。 |



安心職場環境

本中心堅守著對員工安全與健康的承諾，通過一系列周全的職業安全與健康管理措施，致力於創建一個健康、安全的工作環境。本中心採用 PDCA（計劃-執行-檢查-行動）管理循環，用科學化的方法評估和改善工作場所的安全健康風險，確保每位同仁的福祉。

為進一步關照員工的健康，本中心根據職業安全衛生法和相關法規，訂定了健康檢查補助要點，並依年齡層提供不同頻次的健康檢查，以此鼓勵員工主動關注和管理自身的健康狀況。2023年，符合健檢補助人數為11人，同仁參與率100%。

此外，本中心還積極與勞工體格及健康檢查認可之醫療機構合作，推出健檢專案，提供員工更加便捷和專業化的健康管理服務。透過這種方式助力員工實現工作與生活的平衡，同時也照顧員工的身心健康。

安全教育和災害預防同樣是本中心關注的重點。透過定期舉辦的消防安全講座和緊急疏散演練，加強了員工的安全意識和逃生技能。此外，本中心也定期檢查辦公設施的安全，如用電安全、空調和監控系統，並嚴格執行禁煙政策和配置自動體外心臟除顫器 (AED)，以保障工作場所的安全與衛生。通過這些綜合性的安全與健康管理措施，體現了本中心對每一位員工安全與健康的全面承諾。

2023年本中心無職業災害發生，至成立以來，仍維持零職災紀錄。

職業安全訓練

| 訓練類別 | 訓練人數 | 訓練時數 | 總訓練時數 |
|-------------|------|------|-------|
| 防火宣導 | 12 | 1 | 12 |
| CPR急救暨AED宣導 | 9 | 3 | 27 |

▼ 為重視同仁身體健康，本中心備有血壓計、醫藥箱、血氧機，另為體恤同仁辛勞，也有簡易電動按摩槍社



EMERGENCY



消防急救訓練



社會關懷共好

社區關懷

本中心一直以來致力於關懷社會住宅居民，特別是在台灣的傳統節日時，透過各項活動加深社區的連結與居民的幸福感。如農曆春節、中元、中秋、聖誕節等大型節慶，都會特別舉辦一些活動來活絡社區感情。這些活動不僅僅是節日的慶祝，更是本中心對居民關懷的具體展現，透過豐富多彩的節日活動，讓每一位社會住宅的居民都能感受到家的溫暖與社區的支持。



公益活動

等家寶寶安心蔬果計畫

「社團法人中華民國等家寶寶社會福利協會」源自於農產電商平台無毒農的一項公益計畫，早期因一位顧客希望將蔬果捐贈給育幼院而啟發。了解到育幼院孩童因多有健康狀況，需要新鮮且無化學添加的食品，協會因而成立，專注於為育幼院提供穩定的新鮮水果供應。除了物質支援，協會還舉辦各類陪伴活動，以滿足孩童的心理需求，致力於陪伴他們健康、快樂地成長。

本中心的員工們踏入「社團法人中華民國等家寶寶社會福利協會」的倉庫，共同參與了一項特別的志工服務。活動的目的是為了給育幼院的孩子們準備安心且安全的食材，讓他們能夠享用到新鮮而健康的蔬果。

活動當天，參與志工同仁們熱情地投入到分揀、包裝蔬果的工作中。他們仔細地檢查每一項蔬果，確保所有的食材都是最新鮮、最無污染的。隨後，以最細心的方式將它們逐一包裝，並附上溫馨的小卡片，上面寫著鼓勵的話語，希望這份關懷與愛能夠傳遞給每一位接收到的孩子。





5

附錄 Appendix

- 一般揭露
- 重大主題揭露
- 第三方查證聲明

附錄 Appendix

公協會資格

| 組織 | 角色 |
|-----------------|----|
| 社團法人新北市都市更新推動協會 | 會員 |
| 社團法人新北市都市更新學會 | 會員 |
| 社團法人台灣建築醫學學會 | 會員 |
| 台灣物業管理學會 | 會員 |
| 台灣建築醫學學會 | 會員 |

| GRI 準則索引 | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 使用聲明 | <p>新北市住宅及都市更新中心已依循 GRI 2021 準則報導 2023年 1 月 1 日 至 2023年 12 月 31 日期間的內容。</p> |
| GRI 1 使用版本 | GRI 1：基礎 2021 |
| GRI 產業準則 | 無（GRI 暫未發行相關產業準則） |

| GRI編碼 | 揭露項目 | 對應章節 | 頁碼 |
|-----------------|------------------|----------------|------|
| GRI 2：一般揭露 2021 | | | |
| GRI 2-1 | 組織詳細資訊 | 關於報告書 | P.4 |
| GRI 2-2 | 組織永續報導中包含的實體 | 關於報告書 | P.4 |
| GRI 2-3 | 報導期間、頻率及聯絡人 | 關於報告書 | P.4 |
| GRI 2-4 | 資訊重編 | 無資訊重編 | - |
| GRI 2-5 | 外部保證 / 確信 | 關於報告書 | P.4 |
| GRI 2-6 | 活動、價值鏈和其他商業關係 | 關於新北市住宅及都市更新中心 | P.17 |
| GRI 2-7 | 員工 | 友善職場 | P.46 |
| GRI 2-8 | 非員工的工作者 | 友善職場 | P.46 |
| GRI 2-9 | 治理結構及組成 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-10 | 最高治理單位的提名與遴選 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-11 | 最高治理單位的主席 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-12 | 最高治理單位於監督衝擊管理的角色 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-13 | 衝擊管理的負責人 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-14 | 最高治理單位於永續報導的角色 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-15 | 利益衝突 | 治理結構 | P.28 |

| GRI編碼 | 揭露項目 | 對應章節 | 頁碼 |
|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| GRI 2：一般揭露 2021 | | | |
| GRI 2-16 | 溝通關鍵重大事件 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-17 | 最高治理單位的群體智識 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-18 | 最高治理單位的績效評估 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-19 | 薪酬政策 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-20 | 薪酬決定流程 | 治理結構 | P.28 |
| GRI 2-21 | 年度總薪酬比率 | 省略理由：保密協定 | - |
| GRI 2-22 | 永續發展策略的聲明 | 董事長的話 | P.5 |
| GRI 2-23 | 政策承諾 | 永續策略與目標 | P.8 |
| GRI 2-24 | 納入政策承諾 | 永續策略與目標 | P.8 |
| GRI 2-25 | 補救負面衝擊的程序 | 誠信經營 員工溝通與權益 | P.32 P.55 |
| GRI 2-26 | 尋求建議和提出疑慮的機制 | 誠信經營 員工溝通與權益 | P.32 P.55 |
| GRI 2-27 | 法規遵循 | 法規遵循 | P.32 |
| GRI 2-28 | 公協會的會員資格 | 附錄 | P.62 |
| GRI 2-29 | 利害關係人議合方針 | 利害關係人議合 | P.9 |
| GRI 2-30 | 團體協約 | 無團體協約 | - |

| GRI編碼 | 揭露項目 | 對應章節 | 頁碼 |
|------------------------|------------------|----------------|------|
| 重大主題揭露 | | | |
| GRI 3：重大主題 2021 | | | |
| GRI 3-1 | 決定重大主題的流程 | 重大主題鑑別及排序 | P.12 |
| GRI 3-2 | 重大主題列表 | 重大主題列表 | P.13 |
| 自訂重大主題 | | | |
| 服務品質 | | | |
| GRI 3-3 | 重大主題管理 | 重大主題列表 | P.13 |
| 社區參與 | | | |
| GRI 3-3 | 重大主題管理 | 重大主題列表 | P.13 |
| GRI編碼 | 揭露項目 | | |
| 財務穩健 | | | |
| GRI 3-3 | 重大主題管理 | 重大主題列表 | P.13 |
| GRI 201-1 | 組織所產生及分配的直接經濟價值 | 關於新北市住宅及都市更新中心 | P.17 |
| GRI 201-3 | 定義福利計劃義務與其它退休計畫 | 友善職場 | P.46 |
| GRI 201-4 | 取自政府之財務補助 | 關於新北市住宅及都市更新中心 | P.17 |
| 誠信經營 | | | |
| GRI 3-3 | 重大主題管理 | 重大主題列表 | P.13 |
| GRI 205-1 | 已進行貪腐風險評估的營運據點 | 誠信經營 | P.32 |
| GRI 205-2 | 有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練 | 誠信經營 | P.32 |

| GRI編碼 | 揭露項目 | 對應章節 | 頁碼 |
|-------------|------------------------|--------|------------------------|
| 節能減碳 | | | |
| GRI 3-3 | 重大主題管理 | 重大主題列表 | P.13 |
| GRI 302-1 | 組織內部的能源消耗量 | 能資源管理 | P.43 |
| GRI 302-2 | 組織外部的能源消耗量 | | 不適用-本中心無外部能源消耗量 |
| GRI 302-3 | 能源密集度 | 能資源管理 | P.43 |
| GRI 305-1 | 直接(範疇一)溫室氣體排放 | 能資源管理 | P.43 |
| GRI 305-2 | 能源間接(範疇二)溫室氣體排放 | 能資源管理 | P.43 |
| GRI 305-3 | 其它接(範疇三)溫室氣體排放 | 能資源管理 | P.43 |
| GRI 305-4 | 溫室氣體排放強度 | 能資源管理 | P.43 |
| GRI 305-5 | 溫室氣體排放減量 | 節能減碳 | P.44 |
| GRI 305-6 | 破壞臭氧層物質(ODS)的排放 | | 不適用-本中心營運模式不會排放破壞臭氧層物質 |
| 員工福利 | | | |
| GRI 3-3 | 重大主題管理 | 重大主題列表 | P.13 |
| GRI 401-1 | 新進員工和離職員工 | 友善職場 | P.46 |
| GRI 401-2 | 提供給全職員工(不包含臨時或兼職員工)的福利 | 友善職場 | P.46 |

| GRI編碼 | 揭露項目 | 對應章節 | 頁碼 |
|-------------|------------------------|-------------|------|
| 人才培育 | | | |
| GRI 3-3 | 重大主題管理 | 重大主題列表 | P.13 |
| GRI 404-1 | 每名員工每年接受訓練的平均時數 | 人才發展 | P.52 |
| GRI 404-2 | 提升員工職能及過渡協助方案 | 人才發展 | P.52 |
| GRI 404-3 | 定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比 | 人才發展 | P.52 |
| 永續城市 | | | |
| GRI 3-3 | 重大主題管理 | 重大主題列表 | P.13 |
| GRI 413-1 | 經當地社區溝通、衝擊評估和發展計畫的營運活動 | 都市更新-再現城市風華 | P.22 |

對應章節 頁碼



第三方查證聲明



獨立保證意見聲明書

新北市住宅及都市更新中心 2023 年永續報告書

「法國標準協會」於1926年成立，作為法國國家標準的主管機關，並擔任「國際標準組織」的常任理事國代表，是全球知名的驗證機構之一。本項查證工作由「法國標準協會」亞太公司「艾法諾國際(股)公司」執行，團隊成員均具有專業背景，且接受過AA1000 AS、AFAQ 26000、ISO 9001、ISO 14001、ISO 14064、ISO 45001、ISO 50001等永續性相關之品質、環境、能源、安全與社會責任國際標準的訓練，而擁有主導稽核員或查證員之資格。法國標準協會除了本獨立保證聲明書所述內容外，並未涉及及介入任何新北市住宅及都市更新中心永續報告書之準備過程。

法國標準協會與新北市住宅及都市更新中心(以下簡稱新北住都中心)為相互獨立的實體，艾法諾國際(股)公司依據AA1000保證標準(v3)及GRI永續報導準則(GRI Standards)，對新北住都中心2023年永續報告書進行評估。

查證範圍

新北市住宅及都市更新中心負責披露之永續報導準則，公正地在永續報告書中對台灣營運據點的經濟、環境與社會面向之營運活動與績效進行報導。

艾法諾國際(股)公司負責：

1. 依照AA1000 保證標準(v3)的第一應用類別評估新北住都中心通過AA1000查證性原則的符合程度，但不包括對於報告揭露的特定永續性績效資訊與數據之可信程度的查證；查證範圍包含相關的水階性議題、回應機制、績效資訊與資料的管理系統，以及重大性評估與利害關係人的參與過程。
2. 依照GRI永續報導準則，查證新北住都中心編撰之聲明項與重大主題之揭露。


查證標準

保證範圍包括評估特定績效資訊的來源合理性，以及對以下報導標準遵守情況的評估：

- AA1000 查證性原則(2018)
- GRI 永續報導準則

查證方法

- 針對報告書中及其相關AA1000保證標準(v3)中所述有關包容性、重大性、回應性與衝擊性原則的流程管理進行審查。
- 核對報告採用採獲 GRI 永續報導準則進行報導，針對報告內容符合 GRI 準則的一般揭露及特定主題揭露進行審查。

意見聲明

● 針對管理團隊進行訪談以確認利害關係人的溝通與回應機制，然而，我們並不直接接觸外部利害關係人。

● 基於抽樣計畫，查證組織產出、蒐集與管理報告中所揭露的質化與量化資料的流程。

● 藉由訪談新北住都中心的各組負責人員，檢核與審核報告相關的文件、資料與資訊。

● 訪談與永續發展管理、報告撰寫有關的組織成員，包含各階層與各部門代表。

● 與本報告編制相關的所有文件、數據和資訊由查證團隊與相關人員的訪談進行查核。

● 審查報告書內容之支持性素材與證據的充分性與完整性。

結論

◆ AA1000查證性原則

包容性

新北住都中心透過利害關係人議合所關注之議題，確認這些關注議題對經濟、環境和社會的衝擊程度，最後將所識別出重大主題納入本報告書中進行資訊揭露，以供所有利害關係人評議與決策，未來可持續改進利害關係人識別機制，蒐集並瞭解利害關係人合理期望與利益。

重大性

新北住都中心已公布相關資訊使利害關係人得以對該公司的治理與績效進行判斷，並規劃發展及實施重大性議題決策機制，以聚焦與該公司永續發展之重大議題，未來可持續改進重大主題識別機制，以揭露其重大意義之永續資訊。

回應性



新北住都中心已發展並實施利害關係人回應機制，明確宣告各項相關政策、規範、守則、評核目標等，且與利害關係人進行溝通議合，並盡力執行符合利害關係人的期待之管理方針與監控績效。未來可持續提升揭露資訊之深度與廣度，提供充分且具比較性的報導內容。

衝擊性

新北住都中心已針對營運活動產生之重大衝擊，採取風險與機會之監控、量測、辨識各項風險與機會制定行動計畫，以有效管理、持續改善、溝通查證及展現永續績效。

◆ GRI永續報導準則

基於審查的結果，我們確認報告書一般揭露與特定揭露內容及重大主題之必要管理方針揭露，已依據GRI永續報導準則(GRI Standards)之要求，未來可持續完善政策、規劃、實施、數據蒐集、比較分析、改進持續等，據以定期產出永續報告書。

意見聲明

「法國標準協會」依據AA1000保證標準(v3)的查證指引及GRI永續報導準則，已發展完整的永續性報告保證準則。我們認為新北住都中心所提供的足夠證據及現場查證的所見事實，秉持公允的原則，對該組織遵循的全球永續性報導準則的情況出具聲明。

我們總結「新北市住宅及都市更新中心2023年永續報告書」內容，對於新北住都中心的相關運作與特定績效提供了一個公平的觀點。我們相信有關新北住都中心2023年的經濟、社會及環境等特定績效指標是正確地呈現。

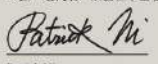
保證等級

依據AA1000保證標準(v3)，我們僅依據本聲明書中所描述的範圍與方法，審定本聲明書為中層保證等級。


責任

本獨立保證聲明書的意見聲明僅供新北住都中心使用，「法國標準協會」對其它的用途負責。我們的責任僅基於所描述的範圍與方法，為提供利害關係人一份獨立的保證意見與聲明。

以上，謹代表「法國標準協會」



Patrick Ni
總監與評鑑印門 理事
2024年06月28日



AA1000
Licensed Report
000-84/V3-UGVX1

艾法諾國際(股)公司 臺灣地址：桃園市平鎮區中法路102號2樓
電話：+886 3 2308180，傳真：+886 3 2308186，網址：http://www.afnor.org

