

中華民國 109 年度

內政部監督

國家住宅及都市更新中心預算

國家住宅及都市更新中心編

國家住宅及都市更新中心

目次

中華民國 109 年度

頁次

一、總說明	
(一) 概況	1
(二) 前年度執行成果概述	3
(三) 業務計畫	8
(四) 本年度政府機關核撥經費概述	23
(五) 近二年度預算財務自籌情形概述	23
(六) 本年度預算概要	24
(七) 其他	25
二、主要表	
(一) 收支餘絀預計表	29
(二) 餘絀撥補預計表	30
(三) 現金流量預計表	31
三、明細表	
(一) 勞務收入明細表	33
(二) 租金及權利金收入明細表	34
(三) 業務外收入明細表	35
(四) 出租資產成本明細表及說明	36
(五) 行銷及業務費用明細表及說明	38
(六) 管理及總務費用明細表及說明	42
(七) 業務外費用明細表及說明	46
(八) 固定資產建設改良擴充明細表	48
(九) 無形資產明細表	49
(十) 資產折舊明細表	50
(十一) 無形資產攤銷明細表	51
四、參考表	
(一) 預計平衡表	53
(二) 5年來主要營運項目分析表	55

(三) 員工人數彙計表	56
(四) 用人費用彙計表	57
(五) 各項費用彙計表	58
五、附錄：立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議辦理情形 報告表.....	59

總 說 明

國家住宅及都市更新中心

總說明

中華民國 109 年度

壹、概況

一、設立依據

國家住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心),依據總統府 107 年 2 月 14 日華總一義字第 10700016271 號令公布之「國家住宅及都市更新中心設置條例」(以下簡稱設置條例)設立,設置條例另依行政院 107 年 7 月 31 日院授人組字第 10700473981 號令,自 107 年 8 月 1 日施行,故本中心自 107 年 8 月 1 日起正式設立。

二、設立宗旨

本中心期待能為國人「開創美好生活,引領都市未來」,為達到此一目標,本中心所執行的二大任務:管理營運社會住宅及推動執行都市更新,將提供合宜的社會住宅居住品質,善用都市更新的策略方法,尊重現住戶居住權以避免迫遷。也呼應聯合國《經濟社會文化權利國際公約》的「適足居住權」,就是任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利。

此外,本中心以總目標為核心,發展六大次要目標,分別如下:

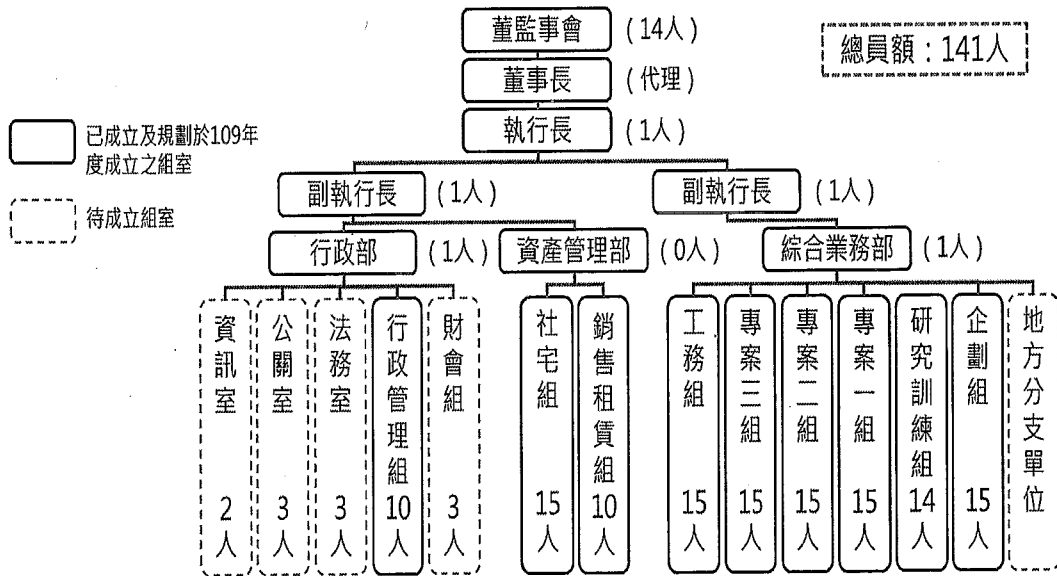
- (一) 善盡更新實施角色,公私協力共創多贏
- (二) 都更危老穩健併行,建構多元推動策略
- (三) 落實社會住宅政策,協助民眾安居成家
- (四) 凝聚社宅公共意識,打造居住品質典範
- (五) 積極創新探研議題,跨域交流深耕育才
- (六) 健全組織運作發展,凝聚團隊向心效能

三、組織概況

本中心設董監事會，置董事 11 人（含董事長）及監事 3 人，均於 107 年 8 月 1 日起聘，其中政府相關機關(構)代表之 7 位董事及 2 位監事，其任期為 2 年，即聘任至 109 年 7 月 31 日止。因此，109 年度需依本中心董事長董事與監事遴聘辦法第 6 條規定由內政部辦理遴選。

本中心置執行長 1 人及副執行長 2 人，設綜合業務部、資產管理部及行政部等 3 個部門，綜合業務部下設企劃組、研究訓練組、專案組(計 3 組)及工務組，資產管理部下設社宅組及銷售租賃組，行政部下設行政管理組，並依實際業務必要時增設財會組、法務組、公關組及資訊組。

本中心組織圖如下：



行政院核定之本中心設置計畫書原規劃於 109 年度時，人力編制為 121 人，經檢視 107 及 108 年度實際業務執行、配合 109 年度目標，並深化本中心業務兩大主軸即「營運及管理社會住宅」與「執行都市更新」等相關任務，爰因應業務內容調整，於綜合業務部增設專案三組、工務組及研究訓練組，並於資產管理部增設銷售租賃組，以符實際人力運用，達成業務發展目標。

貳、前年度執行成果概述

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因及 改進方向
加速推動 公私都更 案件	都市更新 事業之整 合及投資	<ol style="list-style-type: none"> 1.辦理推動案件居民說明會 3 場次及駐點諮詢 10 場次。 2.訂定本中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.完成居民說明會 3 場次及駐點諮詢 10 場次。 2.12 月 14 日第 4 次董監事聯席會審議修正後通過實施，並於 12 月 22 日將本作業辦法上網公告開始受理申請案。 	
	擔任都市 更新事業 實施者	<ol style="list-style-type: none"> 1.完成臺北市信義區兒童福利中心 B 基地(B-1-1 及 B-1-2 街廓)投資企劃書，並提送本中心董事會審議。 2.辦理中山女中南側地區案內歷史建築修復再利用技術服務招標作業。 3.協助辦理新竹市建功高中南側地區案文化資產審議作業。 4.完成新北市板橋浮洲商業區案市場及實施方式研析及訪商 3~5 家。 5.擬定臺北市大同區捷運圓山站西側地區案都市更新計畫變更書圖，並提送主管機關審議。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.完成 B1-1 及 B1-2 街廓投資企劃書於 12 月 14 日報核董事會。 2.於 12 月完成採購案招標文件簽核准並上網公告，108 年 1 月 22 日招標截止。 3.本案範圍內 5 間倉庫為具文化資產價值建築物，面積約 2,632 m²，本中心於 8 月召開文化資產價值評估現勘及審查會議，另於 10、11、12 月安排 5 場產、官、學界現勘及拜會交流行程，以研擬保存修復方案及後續利用方向。 4.已完成 8 場訪談，訪談潛在投資人有三井不動產、露櫻酒店集團、富邦建設、立信建設、國泰建設、龍邦國際興業 6 家。 5.為利案件推動，本中心與營建署協商都市更新計畫變更內容，於 12 月 20 日提送變更都市更新計畫書圖至內政部營建署，提請內政部都市計畫委員會審議。 	
	受託公開 評選實施 者及其履 約管理	辦理公開招商說明會 1 場次。	8 月 8 日於本中心完成公開招商說明會 1 場次。	

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因及 改進方向
住宅及都 更知識研 究發展	住宅市場 基礎資訊 蒐集、統 計分析及 研究	1.辦理國內社會住宅及都市更新資料庫建置分析及籌備作業。 2.辦理社會住宅及都市更新研究議題規劃。	1.完成「本中心研究發展業務架構規劃」，並初擬及討論「都市更新案件資料庫」推動構想。本中心為推動住宅及都更知識研究發展業務，業於11月20日簽奉核可訂定「本中心研究發展業務架構規劃」，執行方式概分為「研究發展」及「教育訓練」兩類，將於108年度配合訂定相關作業規章及執行計畫。 2.已完成「都市更新產業職能基準及推動能力鑑定制度研究案」、「推動社會住宅包租代管計畫評估案」、「本中心自有不動產辦理不動產證券化之可行性及推動方式研究案」、「都市更新計畫納入權利價值跨區交換可行性及機制研究案」、「本中心都更開發案件導入BIM整合物業管理研究案」等5案研究構想，並經108年1月3日本中心主管會議討論，後續將依主管會議決議，於108年度召開外部專家學者會議，提供後續執行方向建議。	
	都市更新 相關規 劃、調 查與分 析範 圍內基 本資 料、提 出都 市更 新計 畫或 都 市計 畫變 更、 辦 理可 行性 評估	訂定「都市更新案先期規劃評估作業」標準作業程序。	已完成本中心訂定內部的都市更新案先期規劃評估作業之標準作業程序。	
	住宅及都 市更新法	辦理1場次教育訓練講習。	為提升同仁對本中心的了解、認識及透過教育	

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因及改進方向
	令或專業知識之教育訓練、推廣		訓練提升都市更新及住宅營運管理等專業知識，17場次，39小時。	
	進行國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度	進行1場次之國際交流。	已完成本中心與紐西蘭、荷蘭、香港及日本等國際學者進行3場次國際交流，合計出席人數為49位。	
不動產活化利用	兼顧住宅政策、民眾生活收支負擔能力，及衡酌市場行情，訂定合理租金，以供民眾承租	<ol style="list-style-type: none"> 1.林口世大運選手村社會住宅公告招租。 2.受理民眾申請林口世大運選手村社會住宅及辦理選屋作業。 3.辦理林口世大運選手村社會住宅簽約公證及點交達600戶。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.已於6月1日公告招租，並透過內政部營建署、新北市政府城鄉發展局等專屬網頁、媒體新聞、摺頁廣告等管道揭露予社會大眾知悉。 2.受理民眾申請時間於7月2日至8月15日，共有臨櫃(新北市政府、林口世大運選手村社會住宅現場)、線上及郵寄等3種申請方式，總計受理5,947件申請案件。於9月13日假林口區公所6樓禮堂辦理公開電腦抽籤，旋於9月21日至10月10日看屋，10月4日至10月31日選屋。 3.本案於10月18日起辦理簽約公證及點交，截至12月31日已完成簽約點交計826戶。 	
	善用社區空間，健全社區生活機能	<ol style="list-style-type: none"> 1.擬訂林口世大運選手村社會住宅店鋪招租文件。 2.林口世大運選手村社會住宅引進店鋪達5家。 3.完成林口世大運選手村社會住宅多功能活動空間等公共區域裝修。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.依據10月24日，107年度第1次臨時董事會議通過「國家住宅及都市更新中心公有不動產商業服務設施及其他建築物出租規章」辦理。 2.截至12月31日止已引進合計2種類型出租5間店鋪。 3.本案於12月31日完成裝修。 	

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因及改進方向
	結合產業創業機能，提升住宅政策效益	1.林口世大運選手村社會住宅出租經濟部作國際創業聚落並完成簽約點交 455 戶。 2.林口世大運選手村社會住宅出租新北市政府作非營利幼兒園完成簽約點交 15 戶。	1.6月1日點交A區A3棟1樓、9月7日點交A區A6、A7棟及B區B5棟等建物完成點交 455 戶。 2.非營利幼兒園部分因新北市政府教育局規劃時程問題，尚未進行點交。	非營利幼兒園部分因新北市政府教育局規劃時程問題，尚未進行點交，已積極與新北市政府聯繫辦理點交前置作業。
	管理營運林口世大運選手村社會住宅	1. 協助住戶入住達 650 戶。 2. 增設冷氣設備達 7,000 台。 3. A、B、C 區服務中心營運。 4. 進行 A、B、C 區社區保全清潔維護作業。	1.截至 12 月 31 日已有 826 戶入住。 2.截至 12 月 31 日已裝設完成 7,060 台。 3.為配合住戶於 11 月 1 日起入住，本案 A、B、C 區服務中心已於 11 月 1 日正式營運。 4.社區保全清潔維護作業自 11 月 1 日正式運作。	
	凝聚居民認同感，營造社區意識	1. 擬訂林口世大運選手村社會住宅訪視員實施計畫。 2. 完成林口世大運選手村社會住宅公共藝術規劃概念。	1.訪視員實施計畫並於 11 月 1 日奉准實施。 2.先行召開 5 次 5 月 1 日、5 月 24 日、6 月 12 日、8 月 15 日、9 月 7 日公共藝術腦力激盪小組會議，後於 10 月 15 日正式成立公共藝術執行小組，並於 12 月 4 日完成林口世大運選手村社會住宅公共藝術規劃概念。	
組織建構作業	制度建構	配合本中心業務需求，完成組織章程、人事管理規章等各項中心內部相關章程、規章，並報請內政部備查。	國家住宅及都市更新中心設置條例公布施行後，本中心業依法制作業程序，完成訂定 22 項相關內部規章，並經董事會通過後報請監督機關內政部備查。	
	人員招募	107 年度本中心預算員額為 57 人（含董事長 1 人），辦理各部門預算員額招募工作。	本中心 107 年度人員編制預計為 57 人，已招募達 47 人。	107 年度歷經 3 次招募合計收件 211 份，考量職位專業技術需求，故仍有 9 名缺額，缺額將納入 108 年持續招募。

業務計畫	計畫策略	目標值	達成值	未達標原因及 改進方向
	資產籌措	依本中心設置計畫書規劃，積極取得本中心辦公空間、臺北市兒童福利中心 A、B 基地及中正區行三基地等案業務所需受贈資產。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本中心辦公空間 3 筆土地及 2 棟建物於 12 月 21 日取得土地增值稅單及契稅單，1 月 22 日與國產署北區分署送登記案件，1 月 25 日登記完畢。 2. 臺北市兒童福利中心 A、B 基地 30 筆土地：12 月 27 日取得土地增值稅單，108 年 1 月 8 日與國產署北區分署送登記案件，1 月 10 日登記完畢。 3. 中正區行三基地 1 筆土地：12 月 20 日取得土地增值稅單，108 年 1 月 21 日會同國產署北區分署送登記案件，108 年 1 月 24 日登記完畢。 	

說明：關於 107 年工作項目之差異，係因為 107 年預算書編列時期尚屬於草創階段，後因業務逐漸成熟，107 年工作目標配合 107 年業務計畫調整，都更部分及社宅部分均有包含預算書所提列之項目，組織建構作業維持一致。

參、業務計畫

一、營運計畫

(一) 都市更新實行計畫

本中心以第三方專業行政法人之角色，除穩健執行既有案件外，並積極辦理可行性評估、參與都市危險及老舊建築物加速重建作業等業務，以尋找潛在業務契機，並視個案市場條件，分採公開徵求投資人/實施者或自籌資金等方式，使民間開發商回歸專業技術及資金提供者之身分，透過多元方式整合政府施政能量及民間活力，活化都市機能、振興產業新活力。

1. 計畫重點

(1) 都市更新可行性評估

以行政法人之專業角色支援執行政府主導都市更新政策，協助各相關單位辦理可行性評估並提供可能操作建議，協助公有土地提升活化運用效益。

(2) 公辦都更案件投資整備

就初步評估可行基地進行投資前的整備作業，包括居民、地主、潛在投資人拜訪及說明等，以及相關公部門之協商，更深入發掘課題及因應對策，創造公辦都更案件投資機會。

(3) 執行都市更新專案

延續本中心 107、108 年度業務成果，並依循本中心發展目標及計畫（107 年-111 年）內所訂 109 年業務里程碑，專案內容涵蓋「都市更新事業之整合及投資」、「擔任都市更新事業實施者」、「受託公開評選實施者及其履約管理」等工作範疇。109 年度將賡續辦理臺北市信義區兒童福利中心 A 基地、B 基地（B2 街廓）、中正區行政專用區（三）、新北市板橋浮洲商業區土地、新竹市建功高中南側地區、臺北市嘉興街、中山女中南側地區之整合、公開招商或都市更新規劃及審議作業；臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B1-1 街廓及 B1-2 街廓）及臺北市大同區捷運圓山站

西側地區則將配合 108 年度公開招商成果，與投資人/實施者共同執行都市更新規劃及審議工作。

(4) 參與都市危險及老舊建築物加速重建作業

協助利用財政部國有財產署管有之國有非公用房地參與都市危險及老舊建築物重建工作，依作業辦法接受申請後報經董事會同意，價購國有房地參與都市危險及老舊建築物重建計畫。

(5) 自有資產參與都市更新或危老重建事業

利用自有資產（臺北市信義區兒童福利中心 A2 及 B3-2 基地）再開發機會，推動整合周邊街廓之都市更新或危老重建事業，並受理民眾詢問，提供專業諮詢服務，積極擴大都市再生動能。

2. 經費需求

本年度預算為 5 億 8,287 萬 1 千元，其中含投資性不動產 5 億 6,603 萬元及業務費用 1,684 萬 1 千元，包括以下項目：

- (1) 協助政府機關（購）辦理政府主導都市更新可行性評估作業 652 萬 6 千元。
- (2) 價購國有房地及參與都市危險老舊建築物加速重建案及聘請專家辦理先期規劃費用共 3 億 2,831 萬 5 千元。
- (3) 臺北市信義區兒童福利中心 A 基地（A1 街廓）地價稅及先期規劃、招商等複委託作業費用 787 萬 6 千元。
- (4) 臺北市信義區兒童福利中心 A 基地（A2 街廓）地價稅及先期規劃、招商等複委託作業費用 266 萬 3 千元。
- (5) 臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B1-1 街廓）地價稅及都市更新實施等費用 432 萬 2 千元。
- (6) 臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B1-2 街廓）地價稅及都市更新實施等費用 458 萬 7 千元。
- (7) 臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B2 街廓）地價稅及先期規劃作業等費用 670 萬 9 千元。

- (8) 臺北市信義區兒童福利中心 B 基地 (B3-2 街廓) 地價稅及先期規劃作業等費用 344 萬 9 千元。
- (9) 臺北市中正區行政專用區 (三) 地價稅及地主整合作業等費用 653 萬 3 千元。
- (10) 新北市板橋浮洲商業區都更案支付中央都市更新基金、地價稅及招商作業等費用 1 億 785 萬 6 千元。
- (11) 新竹建功高中南側地區歷史建築調查、地價稅、招商等複委託作業費用 3,764 萬 1 千元。
- (12) 臺北市嘉興街案都市更新規劃複委託作業等費用 1,858 萬 4 千元。
- (13) 臺北市中山女中南側地區案支付中央都市更新基金及招商等複委託作業費用 4,781 萬元。

3. 預期效益

- (1) 協助政府機關 (構) 辦理政府主導都市更新可行性評估工作，預計完成 5 案可行性評估作業。
 - (2) 辦理 8 場次推動案件居民說明會/公聽會及 20 場次駐點諮詢。
 - (3) 預計辦理 3 場次公開招商說明會。
 - (4) 辦理新北市板橋浮洲商業區、新竹建功高中南側地區及臺北市中山女中南側地區等 3 案都市更新案公開招商簽約。
 - (5) 完成臺北市信義區兒童福利中心 B 基地 (B1-1 街廓)、臺北市信義區兒童福利中心 B 基地 (B1-2 街廓)、臺北市嘉興街案及臺北市大同區捷運圓山站西側地區等 4 案都市更新事業計畫，並申請報核。
 - (6) 價購國有房地、參與都市危險及老舊建築物加速重建作業等 6 案。
- (二) 社宅多元拓源計畫

為協助擴增政府社會住宅政策量能，除本中心既有都市更新案件將配合基地條件、政策指導等原則，提供部分空間做社

會住宅，並將靈活運用內政部刻正陳請行政院審議之「本中心辦理社會住宅包租代管第2期計畫(草案)」；並於接受各機關(構)委託辦理可行性評估之案件中，主動發掘具開發可行性及社會住宅需求之案件，協商相關單位由本中心投入主導該基地之社會住宅興闢工作，靈活運用多元業務管道，拓展可能社會住宅來源。計畫重點說明如下。

1. 計畫重點

(1) 參與興辦社會住宅

於受託辦理可行性評估之案件中，探尋具開發可行性及社會住宅需求之案件，並與相關單位協商由本中心參與辦理該基地之開發興建作業，以協助加速社會住宅政策量能。而為預為籌劃相關工作，使後續營建階段相關工程發包、工務規範及營建管理等業務順利推展，109年度將以招募基礎主幹人力，建立後續社會住宅營建業務所需制度、規範及表單為首要目標，以利後續業務順利推展，並同步進行政策指示辦理基地之先期規劃作業，加速社會住宅政策的推動與落實。

新北市保二總隊基地興辦社會住宅刻正辦理評估可行性及研擬興辦計畫作業中，並配合「社會住宅興辦計畫」第二階段協助先期規劃、評估作業。

(2) 社會住宅包租代管第2期(公會版)計畫

本計畫由本中心協助發放代管及開發補助等費用，藉市場力量擴大執行能量，提供弱勢家庭、就業、就學青年及部分警消同仁對於社會住宅之需求。執行經費由中央專款支應，並以專戶方式控管，依分類分項撥付模式，配合專案管理機制執行，並委託地方公會作為接受業者申請的窗口。本計畫除增加民眾參與計畫的機會及擴展租賃服務產業的發展，亦可強化對租賃業者的輔導管理，朝向租賃專法所揭櫫的「業必歸會」管理模式運作，有效控管業者服務品質。

再者，透過補助款的申請與發放要求業者增加對房東房客之關懷、訪視，將進而提升房東、房客對於租賃服務業服務之信賴，更有助於租賃服務產業的正向發展，落實健全租賃市場的政策目標。

國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第 2 期計畫（草案）刻正辦理報院核定程序，將俟計畫核定後列為本中心 109 年度重點業務項目。

2. 經費需求

本年度預算為 2,500 萬元，包含辦理興辦社會住宅之規劃設計。

3. 預期效益

(1) 按內政部所訂「社會住宅興辦計畫」及「社會住宅包租代管第 2 期（公會版）計畫」之計畫內容，如期如質執行。

(2) 6 直轄市租賃公會提出承接開辦包租代管業務數量合計達 5,000 戶。

(三) 社宅營運典範計畫

社會住宅營運管理為本中心重要業務之一，以利林口世大運選手村社會住宅能成為臺灣推動社會住宅典範。

1. 計畫重點

(1) 多元出租管理

持續盤點林口世大運選手村社會住宅餘戶情形，辦理遞補選屋、一般民眾公告招租及專案出租住宅作業；店鋪、停車場及非營利單位使用情形則將辦理年度評鑑，以維護空間運用品質，並就租金收取進行查核及管理，確保財務穩健運作。

(2) 物業管理

林口世大運選手村社會住宅物業管理採委外方式辦理，為維持一定的服務品質，並確保住戶個人資料安全，本中心每日派員不定時勘查各區物業管理公司保全巡邏、社區清

潔服務等情形，並於每月召開工作檢討會議。另外，亦規劃進行物業管理公司全面性服務評鑑，確保物業管理服務品質。

(3) 關懷支援系統

持續推動訪視計畫，就訪視人員進行培訓課程，並建置完整社福支援網絡平台，適時引介提供住戶急難需求協助。

(4) 公共藝術計畫

公共藝術設置計畫結合既有的社區資源，並以行動研究的形式結合滾動式的設置計畫。此外，配合民俗節慶舉行 3 場次社區營造活動，期協助住戶走出家門、走入社區，成為社區大家庭的一份子。

(5) 設備修繕及維護計畫

本中心將防災系統〔包括防洪（颱）、防火（消防）〕、建築設施清潔維護、機水電設備定期維護（維修備品準備及大型設備委外保養）等納入年度計畫執行，確保社區設備完善運作。

2. 經費需求

本年度預算為 2 億 5,780 萬 8 千元，包含林口世大運選手村社會住宅之多元出租管理 565 萬元、委外物業管理 1 億 3,269 萬 8 千元、社區營造、社福支援及公共藝術計畫 61 萬 9 千元、建物維護費用 7,982 萬 1 千元、地價稅 417 萬元及房屋稅支出 3,485 萬元。

3. 預期效益

- (1) 持續辦理住宅出租作業，維持林口世大運選手村社會住宅使用率達 88%。
- (2) 持續辦理店舖招租作業，預計林口世大運選手村社會住宅引進店舖達 55 家。
- (3) 預計辦理 1 場次物業管理公司全面性服務評鑑作業。
- (4) 關懷住戶及生活適應調查，提昇住戶對社會住宅之滿意感，

預計進行訪視 500 人次。

- (5) 辦理社會住宅社區營造及公共藝術活動 3 場次，增進社區住戶情感交流。

(四) 跨域夥伴合作計畫

本中心研究訓練業務為達成支援中心業務、與友好夥伴經驗交流與共育人才之次目標，109 年度執行跨域夥伴合作計畫。以務實切合本中心實際業務需求為前提，自行推動社會住宅專案研究與市場分析；業務執行過程協助培育國家未來專業人才，爰擬經由多層次工作項目安排，引入跨域夥伴合作支援，多元、動態執行研究分析、教育訓練、國際交流、學生實習、全國競賽等業務，期使各工作項目成果互補、互助，深入且多面向探詢現況或潛在課題之可能解答，並予制度化，與各界共同為完善社會住宅、都市更新願景而努力。

1. 計畫重點

(1) 住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究發展

配合本中心社會住宅業務，進行林口世大運選手村社會住宅用後評估案。林口世大運選手村社會住宅用後評估(POE)內含物業管理評鑑與住戶滿意度調查，可供後續社會住宅業務推動參考。

(2) 都市更新從業人員職能基準建立執行機制

延續 108 年都市更新從業人員職能基準與課程地圖一案，所建構之訓練課程，爰規劃辦理建構相關專業課程標準教材、課程訓練與評量基準，建立發展推動執行機制，協助都市更新相關團體或學校科系規劃學分班或學程，逐步推動人才培育認證機制。本中心期經由相關制度之建立，積極提升社會大眾對從業人員之專業信心與正面觀感，並提升從業人自身之榮譽感。

(3) 住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣

本中心任務之一為住宅及都市更新之教育訓練及推廣。爰

此，本中心持續辦理「好（HURC）城市講堂」，此外，建立產業交流平台，並與國內相關團體建立友好夥伴關係。

- (4) 進行國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度
為協助政府行銷政策經驗，向國際推展業務成果，本中心爰規劃與國外社會住宅、都市更新等相關團體簽訂合作備忘錄，建立友好夥伴關係，辦理主題式互訪、個案工作坊。並參與相關國際研討會，分享執行經驗。藉以積極進行國際交流，參加國際團體，以拓展我國國際能見度，並引入先進國家經驗，提升本中心專業能量。
- (5) 推廣學研交流平台，引入跨域創意與專業、培育未來人才
為共同促進國內住宅及都市更新相關專業技術發展，整合學界創新理念、學術涵養，以及業界實務執行經驗，本中心持續推廣學術研究交流平台，持續推動學生實習計畫及全國學生競賽活動等 2 項工作。

2. 經費需求

本年度預算為 1,673 萬元。包含林口世大運選手村社會住宅用後評估、住宅市場資訊蒐集、職能基準訓練及推廣、國際學術單位交流活動及研討會等支出。

3. 預期效益

- (1) 完成林口世大運選手村社會住宅用後評估，成果可供未來社會住宅業務執行參考。
- (2) 完成發展職能認證推動執行機制，提供學校、學會、公會相關都市更新從業人員職能認證課程及標準教材。
- (3) 舉辦 6 場次（200 人次）「好（HURC）城市講堂」。
- (4) 推廣住宅及都市更新法令或專業知識，並進行 1 場次國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度。
- (5) 推廣學界及業界交流，以協助專業人才養成。使推動之學生實習計畫參與學生達 40 人次、舉辦之全國學生競賽活動報名團隊達 15 組。

(五) 健全組織發展計畫

組織穩定發展之首要工作為財務健全及凝聚成員向心力，藉以提升職能專業與效能運作，同時建置完善之法務體系以利業務推行，冀望中心同仁共同建立發展願景與想像，爰規劃推動本項計畫。

1. 計畫重點

(1) 財務健全經營管理績效

逐月提報年度預算執行率，以達成 90% 以上為目標，另善用資金規劃，以穩健投資及可彈性運用之金融資產為主。

(2) 提升組織專業、效能及向心力

人員編制預計達 141 (含董事長 1 人) 人、強化風險控制及稽核作業，並持續辦理員工教育訓練及考核作業。

(3) 健全法務及採購作業系統

檢討執行規章之合宜性，強化合約管理及經費核銷作業。

2. 經費需求

本年度預算為 230 萬元。包含導入 ISMS 制度、會計師財務簽證與稅務簽證費用及聘請風險管理顧問使用。

3. 預期效益

(1) 強化本中心風險控制及健全稽核作業，並至少稽核 6 次。

(2) 提升本中心組織專業及效能，使期人員招募達預估員額 141 人。

(六) 109 年度工作目標

業務計畫	工作項目	工作內容	核心指標
1. 都市更新實 行計畫	1.1 都市更新 可行性 評估	協助政府機關(構)辦理政府 主導都市更新可行性評估工 作並完成評估報告書,俾提升 公產效益,並拓展本中心潛在 業務。	1. 完成 5 案可行性評估作 業。 2. 辦理 8 場次推動案件居民 說明會/公聽會及 20 場次 駐點諮詢。
	1.2 公 辦都更 案件投 資整備	1. 前項評估具可行性之案 件,進一步經由居民與相 關權利人拜訪、市場調查 及相關機關協商,釐清課 題及作業方向,創造本中 心業務啟動契機。 2. 每件投資案件整備作業預 計 3 個月內完成。 3. 擬定投資計畫書提送董事 會審議。	3. 辦理 3 場次公開招商說明 會。 4. 完成 3 案都市更新案公開 招商簽約。 5. 完成 4 案都市更新事業計 畫,並申請報核。 6. 價購國有房地參與都市危 險及老舊建築物加速重建 作業 6 案。
	1.3 執 行都市 更新專 案	1. 完成臺北市信義區兒童福 利中心 A 基地 (A1 街廓) 都市更新案公開招商公告 作業。 2. 完成臺北市信義區兒童福 利中心 B 基地(B1-1 街廓) 都市更新事業計畫及權利 變換計畫,並申請報核。 3. 完成臺北市信義區兒童福 利中心 B 基地(B1-2 街廓) 都市更新事業計畫,並申 請報核。 4. 完成臺北市信義區兒童福 利中心 B 基地 (B2 街廓) 整合工作及擬定都市更新 事業計畫及權利變換計畫 (草案)。 5. 辦理臺北市中正區行政專 用區(三)案公、私有地主 整合作業。	

業務計畫	工作項目	工作內容	核心指標
		6. 完成新北市板橋浮洲商業區案招商簽約作業。 7. 完成新竹市建功高中南側地區案文化資產修復再利用計畫，提送新竹市政府審議；並完成都市更新招商簽約作業。 8. 擬定臺北市大安區嘉興街案都市更新事業計畫及權利變換計畫，並申請報核。 9. 辦理臺北市中山區中山女中南側地區案歷史建築修復再利用計畫審議作業；並完成都市更新招商簽約作業。 10. 完成臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新事業計畫及權利變換計畫，並申請報核。	
	1.4 參與都市危險及老舊建築物加速重建作業	依本中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法規定，受理民眾申請，經評估並報經董事會同意後，價購國有房地，協助、參與都市危險及老舊建築物重建計畫。	
	1.5 自有資產參與都市更新或危老重建事業	推動自有資產(臺北市信義區兒童福利中心 A2 及 B3-2 基地)周邊街廓內之都市更新事業或危老重建事業。	
2. 社會住宅多元拓源計畫	2.1 參與興辦社會住宅	1. 配合內政部社會住宅興辦計畫第二階段，協助興辦社會住宅。 2. 依內政部指示協助評估社	1. 按內政部所訂「社會住宅興辦計畫」及「社會住宅包租代管第 2 期(公會版)計畫」之計畫內容，如期如

業務計畫	工作項目	工作內容	核心指標
畫		會住宅興辦。 3. 預擬作業規範、表單及組建相關業務人力。 4. 協助興辦新北市保二總隊基地社會住宅。	質執行。 2. 6 直轄市租賃公會提出承接開辦包租代管業務數量合計達 5,000 戶。
	2.2 社會住宅包租代管第 2 期（公會版）計畫	1. 管考地方公會及業者執行包租代管業務。 2. 執行人員教育訓練。 3. 辦理補助款查核及發放。	
3. 住宅營運典範計畫	3.1 多元出租管理	1. 一般民眾申請招租、入住及管理。 2. 專案出租住宅申請及年度評鑑。 3. 非營利單位使用住宅管理。 4. 店鋪公告招租及年度評鑑。 5. 停車場委託管理及年度評鑑。 6. 收取租金查核及管理作業。	1. 維持林口世大運選手村社會住宅出租率達 88%。 2. 林口世大運選手村社會住宅引進店鋪達 55 家。 3. 辦理 1 場次物業公司評鑑作業。 4. 進行林口世大運選手村社會住宅優先關懷住戶訪視 500 人次。 5. 辦理 3 場次林口世大運選手村社會住宅社區營造活動。
	3.2 物業管理	1. 物業公司現場管理督導及評鑑作業。 2. 防災系統正常運作及演習。 3. 公共空間及服務中心維護及正常運作。 4. 住戶客訴處理作業。	
	3.3 關懷支援系統	1. 住戶訪視及生活適應調查。 2. 建置社福支援網。 3. 訪員人員培訓課程至少 20 小時。	
	3.4 公	1. 配合公共藝術設置計畫辦	

業務計畫	工作項目	工作內容	核心指標
	共藝術計畫	理委外作業。 2. 配合年俗節慶辦理住戶活動。	
	3.5 設備修繕及維護計畫	1. 物品耗損採購及現場修繕作業。 2. 機電設備定期維護作業。	
4. 跨域夥伴合作計畫	4.1 住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究發展	配合林口世大運選手村社會住宅物業管理評鑑及住戶滿意度調查工作，辦理用後評估(POE)研究，成果可供未來社會住宅業務執行參考。	1. 完成林口世大運選手村社會住宅用後評估案1案。 2. 完成發展職能認證推動執行機制。 3. 舉辦6場次(200人次)「好(HURC)城市講堂」。 4. 進行1場次之國際交流。
	4.2 都市更新從業人員職能基準建立執行機制	1. 委辦接續發展職能課程之標準教材與評量題庫，發展推動執行機制。 2. 協助各學校、學會、公會發展職能認證課程。	5. 協助專業人才養成，實習參與學生達40人次。 6. 全國學生競賽活動報名團隊達15組。
	4.3 住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣	1. 建立產業交流平台，由本中心主辦或以業界專家身分參與教育訓練課程、專題演講，以達法令政策推廣、協助專業技能升級之目標。 2. 與國內住宅、都市更新等相關行政法人、財團法人或專責機構簽訂合作備忘錄，建立友好夥伴關係，辦理主題式互訪、個案工作坊。	
	4.4 進行國際交流，	1. 與國外社會住宅、都市更新等相關團體簽訂合作備忘錄，建立友好夥伴關係，	

業務計畫	工作項目	工作內容	核心指標
	分享執行經驗，拓展我國國際能見度	辦理主題式互訪、個案工作坊。 2. 參與國際研討會及國際團體。	
	4.5 推廣學研交流平台，引入跨域創意與專業、培育未來人才	1. 大學院校相關系所大三、大四、研究所學生實習計畫。 2. 全國學生競賽活動。	
5. 健全組織發展計畫	5.1 財務健全經營管理績效	1. 逐月提報年度預算執行率，以達成 90%以上為目標。 2. 善用資金規劃，以穩健投資及可彈性運用之金融資產為主。	1. 內控稽核作業達成計畫排定期程，並至少稽核 6 次 2. 人員招募達預估員額 141 人。
	5.2 提升組織專業、效能及向心力	1. 預估員額為 141 (含董事長 1 人)，辦理人員招募工作。 2. 強化風險控制及稽核作業。 3. 持續辦理員工教育訓練及考核作業。	
	5.3 健全法務及採購作業系統	1. 檢討執行規章之合宜性。 2. 強化合約管理及經費核銷作業。	

註：臺北市中正區行政專用區(三)案待釐清公、私有地主參與意願後，可能須配合整體公務機關辦公空間調配構想，並依政策指示確認開發方案及執行方式，爰開發方式及是否辦理都市計畫變更作業將視實際執行情形調整。

二、固定資產之建設改良擴充

(一)本中心一般建築及設備計畫，本年度預算編列 1,190 萬 5 千元，編列項目如下：

1. 房屋及建築 906 萬 2 千元：辦理辦公廳舍（B 棟）二樓及工務所（A 棟）之裝修工程。
2. 機械及設備 281 萬 5 千元：購置個人電腦（含螢幕及筆記型電腦）、記憶體、固態硬碟及繪圖卡等。
3. 交通及運輸設備 2 萬 8 千元：購置公務用電動自行車。

(二)本中心投資性不動產，本年度預算編列 5 億 6,603 萬元，編列項目如下：

1. 價購國有房地及參與危險老舊建築物加速重建案 3 億 1,800 萬元。
2. 臺北市信義區兒童福利中心 A 基地（A1 街廓）地價稅及先期規劃、招商等複委託作業費用 787 萬 6 千元。
3. 臺北市信義區兒童福利中心 A 基地（A2 街廓）地價稅及先期規劃、招商等複委託作業費用 266 萬 3 千元。
4. 臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B1-1 街廓）地價稅及都市更新實施等費用 432 萬 2 千元。
5. 臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B1-2 街廓）地價稅及都市更新實施等費用 458 萬 7 千元。
6. 臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B2 街廓）地價稅及先期規劃作業等費用 670 萬 9 千元。
7. 臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B3-2 街廓）地價稅及先期規劃作業等費用 344 萬 9 千元。
8. 臺北市中正區行政專用區（三）地價稅及地主整合作業等費用 653 萬 3 千元。
9. 新北市板橋浮洲商業區都更案支付中央都市更新基金 9,153 萬元、地價稅及招商作業等費用 1,632 萬 6 千元。
10. 新竹建功高中南側地區歷史建築調查、地價稅、招商等複委

託作業費用 3,764 萬 1 千元。

11. 臺北市嘉興街案都市更新規劃複委託作業等費用 1,858 萬 4 千元。

12. 臺北市中山女中南側地區案支付中央都市更新基金 4,550 萬元及招商等複委託作業費用 231 萬元。

(三) 109 年度固定資產建設改良擴充及資金來源圖詳見圖一。

三、長期債務之舉借及償還：無。

肆、本年度政府機關核撥經費概述

無。

伍、近二年度預算財務自籌情形概述

本中心 107 年 8 月 1 日起成立以來，積極協助政府推動公辦都更及社會住宅政策，並建置本中心應有的法規及內部運作系統。目前已充分掌握現有都市更新案之土地問題及地主整合，在步調較緩慢之案件，持續進行研商；中山女中南側地區案內歷史建築修復再利用計畫，也在中心爭取下，獲中央都市更新基金投資並順利完成招標。此外，在董事會支持下，本中心預計 108 年將完成臺北市大同區捷運圓山站西側地區、臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B1-1 街廓）及臺北市信義區兒童福利中心 B 基地（B1-2 街廓）等 3 案之招商作業。

在本中心積極推動公辦都更及營運林口世大運選手村社會住宅之下，預計 109 年度本中心預算總收入 10 億 986 萬 1 千元，將較 108 年總預算收入 7 億 5,151 萬 3 千元，增加 2 億 5,834 萬 8 千元，增加比率 34.38%。109 年度預算總支出為 8 億 7,696 萬 2 千元，較 108 年總預算支出共 7 億 9,630 萬 3 千元，增加 8,065 萬 9 千元，增加比率 10.13%。109 年度預計自籌財源比率為 1.25%，較 108 年預計自籌財源比率 0.71% 高。

陸、本年度預算概要

一、收支餘絀概況

本中心 109 年度業務收入預估為 9 億 9,726 萬 1 千元，業務外收入預估為 1,260 萬元，預估總收入共計 10 億 986 萬 1 千元；業務成本與費用預估為 8 億 7,651 萬 3 千元（含出租資產成本、行銷及業務費用、管理及總務費用），業務外費用 44 萬 9 千元，預估總支出共計 8 億 7,696 萬 2 千元，本年度預估賸餘 1 億 3,289 萬 9 千元。

本中心 109 年度收入、支出及賸餘圖表如圖二，最近五年收入與支出圖表如圖三。

二、餘絀撥補概況

本中心 107 年決算累積短絀 7,677 萬 1 千元，108 年預估短絀為 4,479 萬元，累計至 108 年底預估累積短絀為 1 億 2,156 萬 1 千元，扣除 109 年度賸餘 1 億 3,289 萬 9 千元，使本中心 109 年底預估累積賸餘為 1,133 萬 8 千元。

三、現金流量概況

(一)業務活動之現金流入為 2 億 9,345 萬 4 千元，主要係包括本期賸餘 1 億 3,289 萬 9 千元、調整非現金項目—折舊與攤銷 3 億 6,973 萬 2 千元、流動資產淨減少 175 萬元、流動負債淨減少 2 億 1,116 萬 9 千元。

(二)投資活動之現金流入為 2,391 萬元、主要係減少流動金融資產 6 億 21 萬 4 千元，購置不動產、廠房及設備 1,190 萬 5 千元、投資性不動產 5 億 6,603 萬元以及無形資產 645 萬 1 千元。

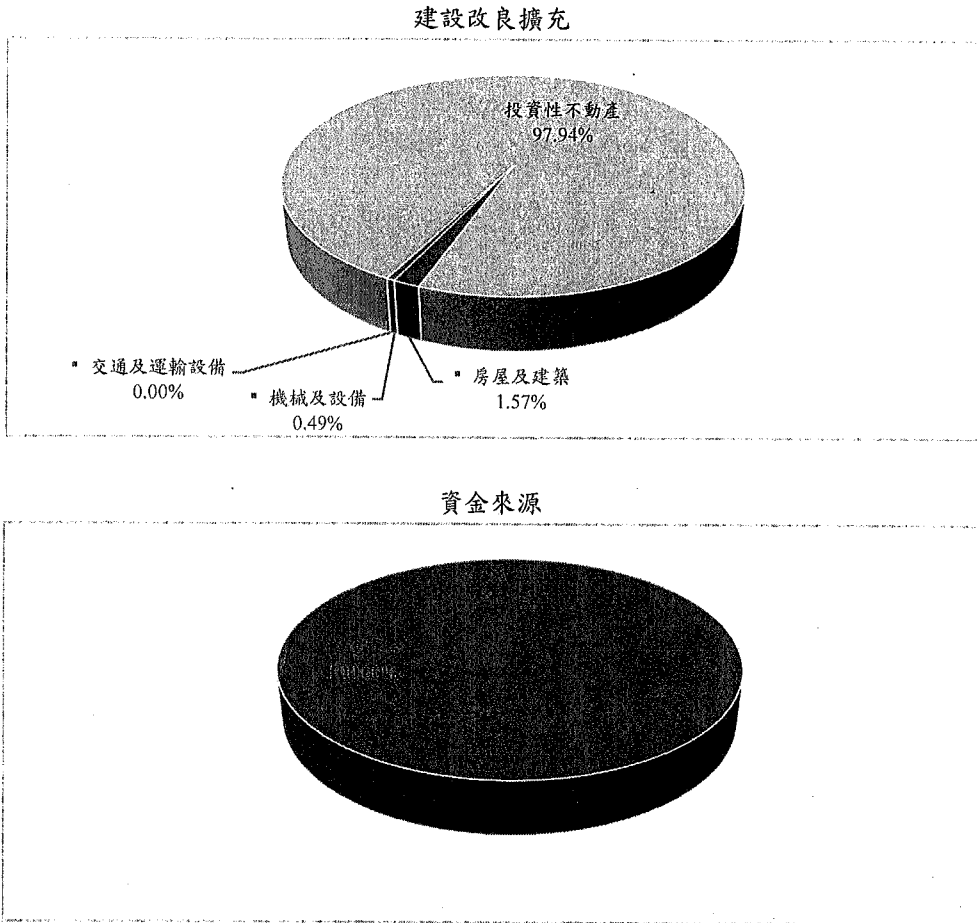
(三)籌資活動之現金流入為 2,485 萬 9 千元，係因其他負債增加。

(四)預計 109 年度現金及約當現金期末將較期初淨增加 3 億 4,222 萬 3 千元。

柒、其他

圖一

109年度固定資產建設改良擴充及其資金來源

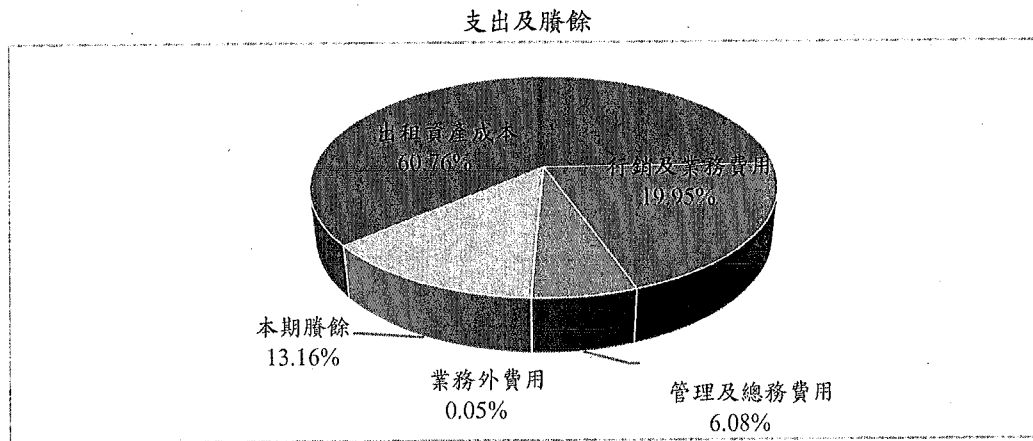
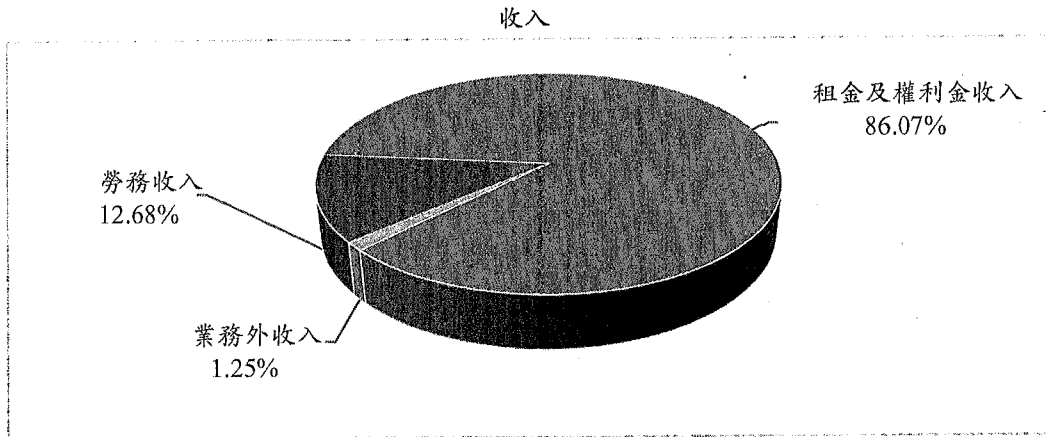


單位：新臺幣千元

建設改良擴充	109年度預算	資金來源	109年度預算
(一) 不動產、廠房及設備	11,905	營運資金	577,935
房屋及建築	9,062		
機械及設備	2,815		
交通及運輸設備	28		
(二) 投資性不動產	566,030		
合 計	577,935	合 計	577,935

圖二

109年度收入、支出及賸餘

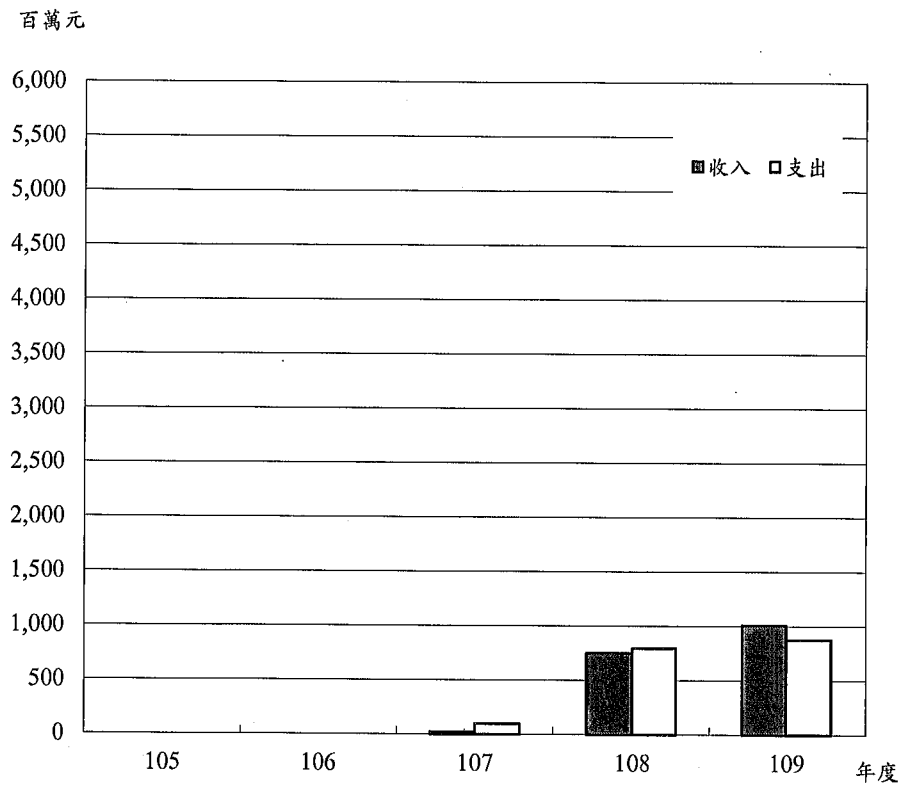


單位：新臺幣千元

收入	109年度預算	支出及賸餘	109年度預算
收入	1,009,861	支出	876,962
勞務收入	128,110	出租資產成本	613,569
租金及權利金收入	869,151	行銷及業務費用	201,503
業務外收入	12,600	管理及總務費用	61,441
		業務外費用	449
		本期賸餘	132,899
收入總額	1,009,861	支出及賸餘總額	1,009,861

圖三

最近五年收入與支出



單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	105年度決算	106年度決算	107年度決算	108年度預算	109年度預算
收入					
業務收入	-	-	18,402	746,210	997,261
業務外收入	-	-	2,095	5,303	12,600
收入合計	-	-	20,497	751,513	1,009,861
支出					
業務成本與費用	-	-	97,078	796,303	876,513
業務外費用	-	-	190	-	449
支出合計	-	-	97,268	796,303	876,962
本期賸餘	-	-	-76,771	-44,790	132,899

本 頁 空 白

主 要 表

國家住宅及都市更新中心

收支餘絀預計表

中華民國109年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數		科 目	本年度預算數		上年度預算數		比較增減(-)		說明
金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%	
20,497	100.00	收入	1,009,861	100.00	751,513	100.00	258,348	34.38	
18,402	89.78	業務收入	997,261	98.75	746,210	99.29	251,051	33.64	
-	-	勞務收入	128,110	12.68	70,000	9.31	58,110	83.01	詳勞務收入明細表。
-	-	服務收入	128,110	12.68	70,000	9.31	58,110	83.01	
18,402	89.78	租金及權利金收入	869,151	86.07	676,210	89.98	192,941	28.53	詳租金及權利金收入明細表。
18,402	89.78	住宅租金收入	421,603	41.75	676,210	89.98	-254,607	37.65	
-	-	權利金收入	366,500	36.29	-	-	366,500	-	
-	-	其他租金收入	81,048	8.03	-	-	81,048	-	
2,095	10.22	業務外收入	12,600	1.25	5,303	0.71	7,297	137.60	詳業務外收入明細表。
2,095	10.22	財務收入	12,600	1.25	5,303	0.71	7,297	137.60	
2,095	10.22	利息收入	12,600	1.25	5,303	0.71	7,297	137.60	
97,268	474.55	支出	876,962	86.84	796,303	105.96	80,659	10.13	
97,078	473.62	業務成本與費用	876,513	86.79	796,303	105.96	80,210	10.07	
70,325	343.10	出租資產成本	613,569	60.76	605,058	80.51	8,511	1.41	1.詳出租資產成本明細表。 2.為允當表達社會住宅相關成本，將上年度預算數「行銷及業務費用」項下之「修理保養及保固費」、「專業服務費」、「不動產、廠房及設備折舊」、「其他折舊性資產折舊」及「消費與行為稅」，調整至「出租資產成本」項下。
70,325	343.10	出租住宅成本	613,569	60.76	605,058	80.51	8,511	1.41	
16,715	81.55	行銷及業務費用	201,503	19.95	155,458	20.69	46,045	29.62	1.詳行銷及業務費用明細表。 2.為允當表達社會住宅相關成本，將上年度預算數「行銷及業務費用」項下之「修理保養及保固費」、「專業服務費」、「不動產、廠房及設備折舊」、「其他折舊性資產折舊」及「消費與行為稅」，調整至「出租資產成本」項下。
16,715	81.55	業務費用	201,503	19.95	155,458	20.69	46,045	29.62	
10,038	48.97	管理及總務費用	61,441	6.08	35,787	4.76	25,654	71.69	詳管理及總務費用明細表。
10,038	48.97	管理費用及總務費用	61,441	6.08	35,787	4.76	25,654	71.69	
190	0.93	業務外費用	449	0.05	-	-	449	-	詳業務外費用明細表。
190	0.93	財務費用	449	0.05	-	-	449	-	
190	0.93	利息費用	449	0.05	-	-	449	-	
-76,771	-374.55	本期賸餘(短絀)	132,899	13.16	-44,790	-5.96	177,689	396.72	

國家住宅及都市更新中心

餘絀撥補預計表

中華民國109年度

單位：新臺幣千元

上年度預算數		項 目	本年度預算數		說 明
金 額	%		金 額	%	
-	-	賸餘之部	132,899	100.00	
-	-	本期賸餘	132,899	100.00	
-	-	前期未分配賸餘	-	-	
-	-	公積轉列數	-	-	
-	-	會計政策變動及前期錯誤 更正累積影響數	-	-	
-	-	分配之部	121,561	91.47	
-	-	填補累積短絀	121,561	91.47	
-	-	提存公積	-	-	
-	-	賸餘撥充基金數	-	-	
-	-	解繳國庫淨額	-	-	
-	-	其他依法分配數	-	-	
-	-	未分配賸餘	11,338	8.53	
264,669	100.00	短絀之部	121,561	100.00	
44,790	16.92	本期短絀	-	-	
219,879	83.08	前期待填補之短絀	121,561	100.00	
-	-	會計政策變動及前期錯誤 更正累積影響數	-	-	
-	-	填補之部	121,561	100.00	
-	-	撥用賸餘	121,561	100.00	
-	-	撥用公積	-	-	
-	-	折減基金	-	-	
-	-	國庫撥款	-	-	
264,669	100.00	待填補之短絀	-	-	

**國家住宅及都市更新中心
現金流量預計表**

中華民國109年度

單位：新臺幣千元

項 目	預 算 數	明 說
業務活動之現金流量		
本期餘絀	132,899	詳見收支餘絀預計表。
利息股利之調整	-12,151	
利息收入	-12,600	
利息費用	449	
未計利息股利之本期餘絀	120,748	
調整非現金項目	160,313	
折舊、減損及折耗	367,537	
攤銷	2,195	
流動資產淨減(淨增)	1,750	
流動負債淨增(淨減)	-211,169	係應付款項及預收款項淨減。
未計利息股利之現金流入(流出)	281,061	
收取利息	12,842	
支付利息	-449	
業務活動之淨現金流入(流出)	293,454	
投資活動之現金流量		
減少流動金融資產及短期貸墊款	600,214	
減少流動金融資產	600,214	係減少流動金融資產。
減少不動產、廠房及設備、礦產資源	8,082	
減少不動產、廠房及設備	8,082	係減少購建中固定資產。
增加不動產、廠房及設備、礦產資源	-11,905	
增加不動產、廠房及設備	-11,905	本年度運用本中心營運資金購置之固定資產11,905千元(含房屋及建築9,062千元、機械及設備2,815千元及交通及運輸設備28千元)。
增加投資性不動產	-566,030	係本年度投資性不動產增加數(詳投資性不動產明細表說明。)
增加無形資產及其他資產	-6,451	
增加無形資產	-6,451	
投資活動之淨現金流入(流出)	23,910	
籌資活動之現金流量		
增加短期債務、流動金融負債及其他負債	24,859	
增加其他負債	24,859	
籌資活動之淨現金流入(流出)	24,859	
現金及約當現金之淨增(淨減)	342,223	
期初現金及約當現金	196,835	
期末現金及約當現金	539,058	

本 頁 空 白

明 細 表

國家住宅及都市更新中心

勞務收入明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

科目及營運項目	本 年 度 預 算 數	說 明
勞務收入	128,110	本年度編列勞務收入預算數為128,110千元，較上年度預算數70,000千元，增加58,110千元，主要係：
服務收入	128,110	<ol style="list-style-type: none"> 1.林口世大運選手村社會住宅公共藝術計畫管理服務收入330千元。 2.臺北市信義區兒童福利中心A基地（A1街廓）管理服務收入15,000千元。 3.臺北市信義區兒童福利中心B基地（B1-1街廓）管理服務收入12,000千元。 4.臺北市中山女中南側地區案管理服務收入48,190千元。 5.臺北市中山女中南側地區案歷史建物規劃設計管理服務收入990千元。 6.新竹建功高中南側地區案管理服務收入50,000千元。 7.社會住宅包租代管（公會版計畫）管理服務收入1,600千元。

國家住宅及都市更新中心
租金及權利金收入明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

科目及營運項目	本年度預算數	明
租金及權利金收入	869,151	本年度編列租金及權利金收入預算數為869,151千元，較上年度預算數676,210千元，增加192,941千元，主要係：
住宅租金收入	421,603	1.林口世大運選手村社會住宅出租住宅租金收入421,603千元。
權利金收入	366,500	1.臺北市信義區兒童福利中心B基地（B1-2街廓）都市更新案收取之權利金230,000千元。 2.新北市板橋浮洲商業區都市更新案收取之權利金136,500千元。
其他租金收入	81,048	1.林口世大運選手村社會住宅店舖租金收入37,725千元。 2.林口世大運選手村社會住宅停車場委託經營租金收入18,202千元。 3.臺北市信義區兒童福利中心都市更新審議期間土地及委外經營停車場租金收入。 (1) B基地（B1-1街廓）土地租金收入960千元。 (2) B基地（B1-2街廓）委外經營停車場租金收入2,880千元。 (3) B基地（B2街廓）土地租金收入17,640千元。 (4) B基地（B3-2街廓）委外經營停車場租金收入1,413千元。 4.臺北市中正區行政專用區（三）土地整合期間租金收入45千元。 5.新北市板橋浮洲商業區都更案都市更新審議期間出租土地收入2,099千元。 6.新竹建功高中南側地區文化資產修復再利用計畫審議期間出租土地收入84千元。

國家住宅及都市更新中心

業務外收入明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

科目及營運項目	本年度預算數	說明
業務外收入	12,600	本年度編列業務外收入預算數為12,600千元，較上
		年度預算數5,303千元，增加7,297千元，主要係：
財務收入	12,600	
利息收入	12,600	銀行定期存款利息收入12,600千元。
		(1,800,000千元×0.7%=12,600千元)

國家住宅及都市更新中心
出租資產成本明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數
70,325	605,058	出租資產成本	613,569
70,325	605,058	出租住宅成本	613,569
13,601	247,330	服務費用	214,264
509	-	水電費	14,137
-	-	郵電費	307
-	153,700	修理保養及保固費	79,821
-	-	保險費	6,600
-	-	一般服務費	1,350
13,092	93,630	專業服務費	112,049
56,724	351,858	折舊、折耗及攤銷	360,280
5,456	44,252	不動產、廠房及設備折舊	52,278
51,268	307,606	其他折舊性資產折舊	307,606
-	-	攤銷	396
-	5,870	稅捐與規費（強制費）	39,025
-	-	土地稅	4,170
-	-	房屋稅	34,850
-	5,870	消費與行為稅	5
70,325	605,058	合 計	613,569

註：為允當表達社會住宅相關成本，將上年度預算數「行銷及業務費用」項下之「修理保養及保固費」153,700千元、「專業服務費」93,630千元、「不動產、廠房及設備折舊」44,252千元、「其他折舊性資產折舊」307,606千元及「消費與行為稅」5,870千元，調整至「出租資產成本」項下。

國家住宅及都市更新中心

出租資產成本說明

中華民國 109 年度

科目及營運項目	說明
出租資產成本	本年度編列出租資產成本預算數為613,569千元，較上年度預算
出租住宅成本	數605,058千元，增加8,511千元，主要係：
服務費用	
水電費	1.林口世大運選手村社會住宅水費3,030千元。
	2.林口世大運選手村社會住宅電費11,107千元。
郵電費	1.林口世大運選手村社會住宅電信費263千元。
	2.林口世大運選手村社會住宅招租書面通知郵資44千元。
修理保養及保固費	林口世大運選手村社會住宅每年提列總工程款1%內之建物維護
	費79,821千元。
保險費	1.林口世大運選手村社會住宅地震險4,252千元。
	2.林口世大運選手村社會住宅火險2,294千元。
	3.林口世大運選手村社會住宅公共意外險54千元。
一般服務費	林口世大運選手村社會住宅簽約公證費用1,350千元。
專業服務費	1.林口世大運選手村社會住宅物業管理相關費用111,680千元。
	2.林口世大運選手村社會住宅委外停車場經營、公共藝術計畫及
	專案出租評鑑等之委託外部專家出席費369千元。
折舊、折耗及攤銷	
不動產、廠房及設備折舊	林口世大運選手村社會住宅什項設備折舊費用52,278千元。
其他折舊性資產折舊	林口世大運選手村社會住宅建築物折舊費用307,606千元。
攤銷	林口世大運選手村社會住宅相關電腦軟體攤銷費用396千元。
稅捐與規費（強制費）	
土地稅	林口世大運選手村社會住宅地價稅4,170千元。
房屋稅	林口世大運選手村社會住宅房屋稅34,850千元。
消費與行為稅	林口世大運選手村社會住宅公證用印花稅5千元。

國家住宅及都市更新中心
行銷及業務費用明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數
16,715	155,458	行銷及業務費用	201,503
16,715	155,458	業務費用	201,503
10,777	48,440	用人費用	133,898
8,796	37,550	正式員額薪資	95,128
658	3,013	超時工作報酬	10,112
-	1,336	獎金	10,576
553	2,735	退休及卹償金	7,108
-	-	資遣費	648
770	3,806	福利費	10,326
2,239	34,900	服務費用	66,245
39	1,900	旅運費	1,685
-	2,900	印刷裝訂與廣告費	3,754
40	-	修理保養及保固費	-
-	-	保險費	3
-	-	一般服務費	384
2,160	30,100	專業服務費	60,419
-	-	材料及用品費	920
-	-	用品消耗	920
6	1,050	租金與利息	95
6	1,050	房租	95
7	-	折舊、折耗及攤銷	-
7	-	不動產、廠房及設備折舊	-
-	70,968	稅捐與規費（強制費）	35
-	70,968	土地稅	-
-	-	消費與行為稅	35
-	-	會費、捐助、補助、分攤、	210
-	-	救助（濟）與交流活動費	-
-	-	捐助、補助與獎助	210

國家住宅及都市更新中心
行銷及業務費用明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數
3,686	100	其他	100
3,686	100	其他費用	100
16,715	155,458	合 計	201,503

註：為允當表達社會住宅相關成本，將上年度預算數「行銷及業務費用」項下之「修理保養及保固費」153,700千元、「專業服務費」93,630千元、「不動產、廠房及設備折舊」44,252千元、「其他折舊性資產折舊」307,606千元及「消費與行為稅」5,870千元，調整至「出租資產成本」項下。

國家住宅及都市更新中心

行銷及業務費用說明

中華民國 109 年度

科目及營運項目	說	明
行銷及業務費用	本年度編列行銷及業務費用預算數為201,503千元，較上年度預算數155,458千元，增加46,045千元，主要係：	
業務費用		
用人費用		
正式員額薪資	業務人員（含董事長、執行長、副執行長等）118名之薪資95,128千元。	
超時工作報酬	業務人員超時工作報酬，計10,112千元。	
獎金	<ol style="list-style-type: none"> 1.業務人員108年年終獎金4,674千元。 2.業務人員108年考績獎金3,356千元。 3.業務人員109年專案獎金849千元。 4.業務人員108年業務發展獎金1,697千元。 	
退休及卹償金	業務人員109年勞工退休提撥金，新制以7.5%計算7,108千元。	
資遣費	業務人員109年資遣費648千元。	
福利費	<ol style="list-style-type: none"> 1.業務人員參加勞保、健保補助費8,762千元。 2.業務人員各類補助及文康活動等其他福利費1,564千元。 	
服務費用		
旅運費	<ol style="list-style-type: none"> 1.業務人員國外出差旅費1,500千元。 2.業務人員短程交通費185千元。 	
印刷裝訂與廣告費	<ol style="list-style-type: none"> 1.中心識別之文宣及紀念品費用950千元。 2.會議手冊、政策宣傳大圖印刷輸出1,704千元。 3.電視及平面媒體政策宣傳費用1,100千元。 	
保險費	推廣學研交流平台活動公共意外責任險3千元。	
一般服務費	推廣學研交流平台之暑期計畫實習生費用384千元。	
專業服務費	<ol style="list-style-type: none"> 1.委託建築師、估價師、律師、市場顧問、測量技師等專業人員，辦理公辦都更及二階社宅、危險及老舊建築物重建之先期規劃費用41,500千元。 2.委託外部專家協審都市危險及老舊建築物案件出席費300千元。 3.委託外部單位辦理住宅市場專案研究與市場分析、林口世大運選手村社會住宅用後評估7,500千元。 4.委託外部單位辦理都市更新從業人員職能基準建立5,000千元。 5.委託外部媒體業者及專業廠商辦理本中心識別延伸編輯設計、活動企劃諮詢及都市更新活動紀錄拍攝等相關費用4,880千元。 6.舉辦全國學生競賽活動相關舞台設計、燈光、音響之委外及專家評審出席費1,119千元。 7.好(HURC)城市講堂講師出席費120千元。 	

國家住宅及都市更新中心

行銷及業務費用說明

中華民國 109 年度

科目及營運項目	明
<p>材料及用品費</p> <p style="padding-left: 20px;">用品消耗</p> <p>租金與利息</p> <p style="padding-left: 20px;">房租</p> <p>稅捐與規費（強制費）</p> <p style="padding-left: 20px;">消費與行為稅</p> <p>會費、捐助、補助、分攤、 救助（濟）與交流活動費</p> <p style="padding-left: 20px;">捐助、補助與獎助</p> <p>其他</p> <p style="padding-left: 20px;">其他費用</p>	<p>1.辦理招商說明會、記者會及林口世大運選手村社會住宅節慶活動工作人員餐點費用386千元。</p> <p>2.辦理各項活動之雜支費用534千元。</p> <p>辦理國際交流活動室內場地租金費用95千元。</p> <p>業務契約使用印花稅35千元。</p> <p>舉辦全國學生競賽活動之獎助學金210千元。</p> <p>其他雜項支出等費用100千元。</p>

**國家住宅及都市更新中心
管理及總務費用明細表**

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數
10,038	35,787	管理及總務費用	61,441
10,038	35,787	管理費用及總務費用	61,441
3,530	16,047	用人費用	25,807
3,049	12,532	正式員額薪資	17,184
119	967	超時工作報酬	1,576
-	407	獎金	3,615
158	798	退休及卹償金	1,219
-	-	資遣費	260
204	1,343	福利費	1,953
2,362	10,086	服務費用	15,033
-	3,402	水電費	1,530
225	778	郵電費	1,354
5	40	旅運費	29
286	900	印刷裝訂與廣告費	1,393
377	522	修理保養及保固費	1,666
-	230	保險費	645
1,131	3,374	一般服務費	3,129
-	-	專業服務費	4,447
338	840	公共關係費	840
774	1,060	材料及用品費	1,930
10	360	使用材料費	97
764	700	用品消耗	1,833
181	923	租金與利息	265
104	585	機器租金	-
77	338	交通及運輸設備租金	265
1,974	7,394	折舊、折耗及攤銷	9,452
1,538	5,529	不動產、廠房及設備折舊	7,653
436	1,865	攤銷	1,799
1,217	117	稅捐與規費（強制費）	8,794
-	-	土地稅	8,492

**國家住宅及都市更新中心
管理及總務費用明細表**

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數
-	-	房屋稅	302
1,217	117	規費	-
-	60	會費、捐助、補助、分攤、 救助（濟）與交流活動費	60
-	60	會費	60
-	100	其他	100
-	100	其他費用	100
10,038	35,787	合 計	61,441

國家住宅及都市更新中心

管理及總務費用說明

中華民國 109 年度

科目及營運項目	說明
管理及總務費用	本年度編列管理及總務費用預算數為61,441千元，較上年度預算數35,787千元，增加25,654千元，主要係：
管理費用及總務費用	
用人費用	
正式員額薪資	行政人員23名之職員薪資及兼任董、監事之報酬17,184千元。
超時工作報酬	行政人員超時工作報酬1,576千元。
獎金	1.行政人員108年年終獎金1,566千元。 2.行政人員108年考績獎金1,044千元。 3.行政人員109年專案獎金324千元。 4.行政人員108年業務發展獎金681千元。
退休及卹償金	行政人員109年勞工退休提撥金，新制以7.5%計算1,219千元。
資遣費	行政人員109年資遣費260千元。
福利費	1.行政人員參加勞保、健保補助費1,595千元。 2.行政人員各類補助及文康活動等其他福利費358千元。
服務費用	
水電費	1.辦公廳舍水費96千元。 2.辦公廳舍電費1,434千元。
郵電費	1.文件物品快遞及郵資費用530千元。 2.電話、傳真及網路通訊費824千元。
旅運費	行政人員短程交通費29千元。
印刷裝訂與廣告費	年報、預算及決算報告書、刊物等各式文件書表印製費用1,393千元。
修理保養及保固費	1.辦公廳舍房屋修繕及消防設備保養費用936千元。 2.資訊設備零件更換及工具費用730千元。
保險費	1.辦公廳舍火險及公共意外險81千元。 2.員工團體保險費用564千元。
一般服務費	1.辦公廳舍委外保全費用1,682千元。 2.辦公廳舍委外清潔費用1,447千元。
專業服務費	1.會計師財務、稅務簽證及年度諮詢費用800千元。 2.風險管理作業程序制定及資訊安全管理系統費用1,500千元。 3.委託資訊系統廠商軟硬體設備日常維運費用1,000千元。 4.繪圖軟體、防毒軟體等年度授權費用1,147千元。
公共關係費	因應業務推廣需要之公關費840千元。

**國家住宅及都市更新中心
管理及總務費用說明**

中華民國 109 年度

科目及營運項目	明
材料及用品費	
使用材料費	公務車輛油資97千元。
用品消耗	1.文具及事務用品、書報雜誌及一般事務費1,506千元。
-	2.董事會議及專案會議等餐點327千元。
租金與利息	
交通及運輸設備租金	公務車及交通設備租金，計265千元。
折舊、折耗及攤銷	
不動產、廠房及設備折舊	1.一般房屋折舊3,158千元。
	2.機械及設備折舊631千元。
	3.交通及運輸設備折舊3千元。
	4.什項設備折舊3,861千元。
攤銷	攤銷電腦軟體1,799千元。
稅捐與規費（強制費）	
土地稅	辦公廳舍109年地價稅8,492千元。
房屋稅	辦公廳舍109年房屋稅302千元。
會費、捐助、補助、分攤、 救助（濟）與交流活動費	
會費	參加國內外組織會費60千元。
其他	
其他費用	其他雜項支出等費用100千元。

國家住宅及都市更新中心

業務外費用明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數
190	-	業務外費用	-
190	-	財務費用	-
190	-	利息費用	449
190	-	租金與利息	449
190	-	利息	449
190	-	合 計	449

國家住宅及都市更新中心

業務外費用說明

中華民國 109 年度

科目及營運項目	說明
<p>業務外費用</p> <p> 財務費用</p> <p> 利息費用</p> <p> 租金與利息</p> <p> 利息</p>	<p>本年度編列業務外費用預算數為449千元，較上年度預算數增加449千元，主要係：</p> <p>預計林口世大運選手村社會住宅押金43,183千元設算利息，以郵政儲金一年期定期存款利率1.04%計算共449千元。</p>

國家住宅及都市更新中心
固定資產建設改良擴充明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

項 目	本 年 度 預 算 數	說 明
不動產、廠房及設備	11,905	
房屋及建築	9,062	辦公廳舍（B棟）二樓及工務所（A棟）裝修工程9,062千元。
機械及設備	2,815	1.購置桌上型電腦及筆電（含作業系統、螢幕）2,045千元。 2.資訊及電腦硬體設備（繪圖卡、固態硬碟及記憶體）770千元。
交通及運輸設備	28	公務用電動自行車28千元。
投資性不動產	566,030	
建造中之投資性不動產	566,030	1.價購國有房地及參與危險老舊建築物加速重建案318,000千元。 2.臺北市信義區兒童福利中心A基地（A1街廓）地價稅及先期規劃、招商等複委託作業費用7,876千元。 3.臺北市信義區兒童福利中心A基地（A2街廓）地價稅及先期規劃、招商等複委託作業費用2,663千元。 4.臺北市信義區兒童福利中心B基地（B1-1街廓）地價稅及都市更新實施等費用4,322千元。 5.臺北市信義區兒童福利中心B基地（B1-2街廓）地價稅及都市更新實施等費用4,587千元。 6.臺北市信義區兒童福利中心B基地（B2街廓）地價稅及先期規劃作業等費用6,709千元。 7.臺北市信義區兒童福利中心B基地（B3-2街廓）地價稅及先期規劃作業等費用3,449千元。 8.臺北市中正區行政專用區（三）地價稅及地主整合作業等費用6,533千元。 9.新北市板橋浮洲商業區都更案支付中央都市更新基金91,530千元、地價稅及招商作業等費用16,326千元。 10.新竹建功高中南側地區歷史建築調查、地價稅、招商等複委託作業費用37,641千元。 11.臺北市嘉興街案都市更新規劃複委託作業等費用18,584千元。 12.臺北市中山女中南側地區案支付中央都市更新基金45,500千元及招商等複委託作業費用2,310千元。
合計	577,935	

國家住宅及都市更新中心

無形資產明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

項 目	本 年 度 預 算 數	說 明
無形資產	6,451	
電腦軟體	6,451	本年度新增無形資產6,451千元， 1.建置林口世大運選手村社會住宅招租系統4,000千元。 2.Microsoft Office授權軟體754千元。 3.電腦設備終端防護系統197千元。 4.辦理本中心官網功能擴充1,500千元。
合計	6,451	

**國家住宅及都市更新中心
資產折舊明細表**

中華民國109年度

單位：新臺幣千元

項 目	不動產、廠房及設備								投 資 性 不 動 產	什 項 資 產	合 計
	土 地 改 良 物	房 屋 及 建 築	機 械 及 設 備	交 通 及 運 輸 設 備	什 項 備 用 具	租 賃 資 產	租 賃 權 益 改 良	非 業 務 資 產			
前年度決算資產原值	-	65,263	1,058	-	349,674	-	-	-	1,145,662	25,961,550	27,523,207
上年度預計增減資產原值	-	41,864	720	-	152,033	-	-	-	2,524,563	-	2,719,180
本年度預計增減資產原值	-	9,062	2,815	28	-	-	-	-	566,030	-	577,935
資產重估增值額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度(12月底)止資產總額	-	116,189	4,593	28	501,707	-	-	-	4,236,255	25,961,550	30,820,322
本年度應提折舊額	-	3,158	631	3	56,139	-	-	-	-	307,606	367,537
出租資產成本	-	-	-	-	52,278	-	-	-	-	307,606	359,884
管理及總務費用	-	3,158	631	3	3,861	-	-	-	-	-	7,653

註：依行政法人依法預算須送立法院之預算編製注意事項規定之表件內容，爰於109年度將投資性不動產相關金額列入表達。

國家住宅及都市更新中心

無形資產攤銷明細表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

項 目	無 形 資 產	說 明
前年度決算資產原值	6,864	
上年度預計新增資產原值	560	
上年度預計新增資產攤銷額	1,865	
本年度預計新增資產原值	6,451	本年度新增無形資產6,451千元， 1.建置林口世大運選手村社會住宅招租系統 4,000千元。 2.Microsoft Office授權軟體754千元。 3.電腦設備終端防護系統197千元。 4.辦理本中心官網功能擴充1,500千元。
本年度預計新增資產攤銷額	2,195	
本年度(12月底)止資產總額	9,815	
攤銷方法	直線法	
本年度應提攤銷額	2,195	
出租資產成本	396	
管理及總務費用	1,799	

本 頁 空 白

参 考 表

國家住宅及都市更新中心

預計平衡表

中華民國109年12月31日

單位：新臺幣千元

107年(前年) 12月31日實際數	科 目	109年12月31日 預 計 數	108年(上年) 12月31日預計數	比較增減(-)
31,688,015	資產	35,188,428	35,241,839	-53,411
1,406,044	流動資產	2,339,397	2,599,380	-259,983
303,499	現金	539,058	196,835	342,223
303,469	銀行存款	538,998	196,805	342,193
30	零用及週轉金	60	30	30
1,100,214	流動金融資產	1,800,000	2,400,214	-600,214
100,214	備供出售金融資產-流動	-	100,214	-100,214
1,000,000	其他金融資產-流動	1,800,000	2,300,000	-500,000
676	應收款項	339	676	-337
581	應收利息	339	581	-242
95	其他應收款	-	95	-95
1,655	預付款項	-	1,655	-1,655
1,655	預付費用	-	1,655	-1,655
3,219,163	不動產、廠房及設備	3,307,891	3,363,999	-56,108
2,802,087	土地	2,802,087	2,802,087	-
2,802,087	土地	2,802,087	2,802,087	-
64,744	房屋及建築	110,208	104,304	5,904
65,263	房屋及建築	116,189	107,127	9,062
-519	累計折舊-房屋及建築(-)	-5,981	-2,823	-3,158
1,006	機械及設備	3,215	1,031	2,184
1,058	機械及設備	4,593	1,778	2,815
-52	累計折舊-機械及設備(-)	-1,378	-747	-631
-	交通及運輸設備	25	-	25
-	交通及運輸設備	28	-	28
-	累計折舊-交通及運輸設備(-)	-3	-	-3
343,244	什項設備	392,356	448,495	-56,139
349,674	什項設備	501,707	501,707	-
-6,430	累計折舊-什項設備(-)	-109,351	-53,212	-56,139
8,082	購建中固定資產	-	8,082	-8,082
8,082	預付工程及土地款	-	8,082	-8,082
1,145,662	投資性不動產	4,236,255	3,670,225	566,030
1,145,662	投資性不動產	3,670,225	3,670,225	-
1,145,662	投資性不動產	3,670,225	3,670,225	-
-	建造中之投資性不動產	566,030	-	566,030
-	建造中之投資性不動產	566,030	-	566,030
6,864	無形資產	9,815	5,559	4,256
6,864	無形資產	9,815	5,559	4,256
6,864	電腦軟體	9,815	5,559	4,256

國家住宅及都市更新中心
預計平衡表

中華民國109年12月31日

單位：新臺幣千元

107年(前年) 12月31日實際數	科 目	109年12月31日 預計數	108年(上年) 12月31日預計數	比較增減(-)
25,910,282	其他資產	25,295,070	25,602,676	-307,606
25,910,282	什項資產	25,295,070	25,602,676	-307,606
25,961,550	代管資產	25,961,550	25,961,550	-
-51,268	累計折舊-代管資產(-)	-666,480	-358,874	-307,606
31,688,015	資產合計	35,188,428	35,241,839	-53,411
26,239,252	負債	25,437,730	25,931,646	-493,916
278,454	流動負債	67,285	278,454	-211,169
266,479	應付款項	67,285	266,479	-199,194
-	應付帳款	35,152	-	35,152
236	應付代收款	708	236	472
1,693	應付費用	31,425	1,693	29,732
264,550	其他應付款	-	264,550	-264,550
11,975	預收款項	-	11,975	-11,975
11,975	預收收入	-	11,975	-11,975
25,960,798	其他負債	25,370,445	25,653,192	-282,747
25,960,798	什項負債	25,370,445	25,653,192	-282,747
50,516	存入保證金	75,375	50,516	24,859
25,910,282	應付代管資產	25,295,070	25,602,676	-307,606
26,239,252	負債合計	25,437,730	25,931,646	-493,916
5,448,763	淨值	9,750,698	9,310,193	440,505
1,500,000	基金	3,000,000	3,000,000	-
1,500,000	基金	3,000,000	3,000,000	-
1,500,000	基金	3,000,000	3,000,000	-
4,025,534	公積	6,739,360	6,431,754	307,606
4,025,534	資本公積	6,739,360	6,431,754	307,606
4,025,534	受贈公積	6,739,360	6,431,754	307,606
-76,771	累積餘絀	11,338	-121,561	132,899
-	累積賸餘	11,338	-	11,338
-	累積賸餘	11,338	-	11,338
-76,771	累積短絀(-)	-	-121,561	121,561
-76,771	累積短絀(-)	-	-121,561	121,561
5,448,763	淨值合計	9,750,698	9,310,193	440,505
31,688,015	負債及淨值合計	35,188,428	35,241,839	-53,411

國家住宅及都市更新中心
5年來主要營運項目分析表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

年 度 及 項 目	單 位	數 量	單 位 成 本 (元) 或 平均 歷 (費) 率	預 (決) 算 數	說 明
本年度預算數				884,709	本中心107年8月1日起正式設立，故無106年度及105年度決算數。
都市更新實行計畫				582,871	
社宅多元拓源計畫				25,000	
跨域夥伴合作計畫				16,730	
社宅營運典範計畫				257,808	
健全組織發展計畫				2,300	
上年度預算數				775,117	
公私都市更新案件加速推動				507,917	
住宅及都更知識研究發展				7,000	
不動產活化利用				260,200	
前年度決算數				364,696	
組織建構作業				20,815	
公私都市更新案件加速推動				-	
住宅及都更知識研究發展				103	
不動產活化利用				343,778	
106年度決算數				-	
105年度決算數				-	

國家住宅及都市更新中心

員工人數彙計表

中華民國 109 年度

單位：人

職 類 (稱)	本 年 度 員 額 預 計 數	說 明
職員	141	正式人員包含董事長、執行長、副執行長、各部主任、規劃師及行政人員，共計141人。
合 計	141	

國家住宅及都市更新中心

用人費用彙計表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

科 目	本 年 度 預 算 數	說 明
正式員額薪資	112,312	正式人員141人薪資及依規定支給兼任董、監事人員等14員之兼職費
超時工作報酬	11,688	超時工作報酬
獎金	14,191	年終、考績、專案及業務發展獎金
退休及卹償金	8,327	退休金及離職金
資遣費	908	資遣職員費用
福利費	12,279	勞、健保費、各類補助及文康活動等其他福利費
合 計	159,705	

國家住宅及都市更新中心

各項費用彙計表

中華民國 109 年度

單位：新臺幣千元

前 年 度 決 算 數	上 年 度 預 算 數	科 目	本 年 度 預 算 數				
			合 計	出 租 資 產 成 本	行 銷 及 業 務 費 用	管 理 及 總 務 費 用	財 務 費 用
14,307	64,487	用人費用	159,705	-	133,898	25,807	-
11,845	50,082	正式員額薪資	112,312	-	95,128	17,184	-
777	3,980	超時工作報酬	11,688	-	10,112	1,576	-
-	1,743	獎金	14,191	-	10,576	3,615	-
711	3,533	退休及卹償金	8,327	-	7,108	1,219	-
-	-	資遣費	908	-	648	260	-
974	5,149	福利費	12,279	-	10,326	1,953	-
18,202	292,316	服務費用	295,542	214,264	66,245	15,033	-
509	3,402	水電費	15,667	14,137	-	1,530	-
225	778	郵電費	1,661	307	-	1,354	-
44	1,940	旅運費	1,714	-	1,685	29	-
286	3,800	印刷裝訂與廣告費	5,147	-	3,754	1,393	-
417	154,222	修理保養及保固費	81,487	79,821	-	1,666	-
-	230	保險費	7,248	6,600	3	645	-
1,131	3,374	一般服務費	4,863	1,350	384	3,129	-
15,252	123,730	專業服務費	176,915	112,049	60,419	4,447	-
338	840	公共關係費	840	-	-	840	-
774	1,060	材料及用品費	2,850	-	920	1,930	-
10	360	使用材料費	97	-	-	97	-
764	700	用品消耗	2,753	-	920	1,833	-
376	1,973	租金與利息	809	-	95	265	449
5	1,050	房租	95	-	95	-	-
104	585	機器租金	-	-	-	-	-
77	338	交通及運輸設備租金	265	-	-	265	-
190	-	利息	449	-	-	-	449
58,706	359,252	折舊、折耗及攤銷	369,732	360,280	-	9,452	-
7,002	49,781	不動產、廠房及設備折舊	59,931	52,278	-	7,653	-
51,268	307,606	其他折舊性資產折舊	307,606	307,606	-	-	-
436	1,865	攤銷	2,195	396	-	1,799	-
1,217	76,955	稅捐與規費（強制費）	47,854	39,025	35	8,794	-
-	70,968	土地稅	12,662	4,170	-	8,492	-
-	-	房屋稅	35,152	34,850	-	302	-
-	5,870	消費與行為稅	40	5	35	-	-
1,217	117	規費	-	-	-	-	-
-	60	會費、捐助、補助、分攤、 救助（濟）與交流活動費	270	-	210	60	-
-	60	會費	60	-	-	60	-
-	-	捐助、補助與獎助	210	-	210	-	-
3,686	200	其他	200	-	100	100	-
3,686	200	其他費用	200	-	100	100	-
97,268	796,303	總計	876,962	613,569	201,503	61,441	449

附 錄



國家住宅及都市更新中心
立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議
辦理情形報告表
 中華民國 108 年度

決 議 及 附 帶 決 議	辦 理 情 形
項 次 內 容	形 容
<p>一、通案決議部分 無</p> <p>二、各委員會審查決議部分</p> <p>(一) 108年度國家住宅及都市更新中心「業務成本與費用」凍結 1,000萬元，俟就下列8案，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支：</p> <p>1. 經查國家住宅及都市更新中心（以下稱住都中心）依據國家住宅及都市更新中心設置條例規定：「本中心應訂定組織章程、人事管理、會計制度、內部控制、稽核作業、採購作業及其他規章，提經董事會通過後，報請監督機關備查。」、「本中心就其執行之公共事務，在不抵觸有關法律或法規命令之範圍內，得訂定規章，並提經董事會通過後，報請監督機關備查。」準此，住都中心已於107年8月1日成立，依規定相關規章須提經董事會通過後，並報請監督機關備查後，法制作業始稱完備，俾做為住都中心財務業務運作之依據。</p> <p>再查，該中心業將組織章程、人事管理、會計制度、採購作業及業務所需（如公開徵求投資人作業規章、投資都市更新事業計畫規章、受託辦理都市更新事業條件、受託管理出租住宅及社會住宅個案規章、出租住宅及社會住宅租賃管理規章）等相關規章，相關規章之法制作業仍未完備，部分作業規章則尚處研議階段，需經董事會討論並做成修正後通過之決議。</p> <p>綜上所述，住都中心甫成立，相關規章之法制作業仍未完備，允宜儘速完成，俾為財務及業務運作之依據。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出具體改善設計計畫之專案報告後，始得動支。</p> <p>2. 國家住宅及都市更新中心於107年度並無印刷裝訂與廣告費之支出，然該單位於預算書之說明欄目當中，並無細部說明該項支出之必要性及其預期成效，僅以專案計畫使用數字草草帶過，為達廉能之效，故業務單位應有詳實說明必要。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心詳實說明該業務之預期成效及其必要性，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。</p> <p>3. 國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅、都市更新等國家重大政策，編列有各專案計畫使用之印刷裝訂及廣告費，然相關經費使用內容說明未臻明確。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心就相關內容，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。</p>	<p>無</p> <p>本案業經立法院108年10月30日台立院議字第1080703204號函後准予動支。</p>

國家住宅及都市更新中心
立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議
辦理情形報告表
 中華民國 108 年度

決 議 及 附 帶 決 議	辦 理 情 形
項 次 內 容	形
<p>4. 支出明細表中「行銷及業務費用」之「服務費用」之「專業服務費」編列1億2,373萬元，其中委託專業廠商管理維護中心之軟體設備、資訊系統、資訊安全及林口世大運選手村社會住宅，編列9,363萬元，同一計畫較去年增列5,461萬7千元，成長率近140%，然預算書卻未說明增列之事由。</p> <p>另專業服務費中108年度新增「委外辦理研討會、招商活動、研究、教育訓練、社會住宅宣傳、臺北市中山女中南側地區都市更新案、臺北市捷運圓山站西側地區都市更新案、臺北市台電嘉興街學生宿舍都市更新案專業技術服務費」編列2,060萬元，預算書中未說明其中之預算使用分配，且若干業務恐與地方政府有重疊或重複之處，國家住宅及都市更新中心應說明之。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。</p>	
<p>5. 國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅、都市更新等國家重大政策，均有委託外部專家及相關廠商進行專案規劃管理等事項。然過去計畫效益及未來使用規劃說明未臻明確。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心就相關內容，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。</p>	
<p>6. 查國家住宅及都市更新中心於107及108年度「一般建築及設備」計畫各編列「房屋及建築」項目3,400萬元及4,186萬4千元，分別用於辦公廳舍第一階段（含修繕工程及變更設計費）及第二階段裝修工程。</p> <p>據查，該中心於107年組織法通過後便成立國家住宅及都市更新中心辦公室，而新辦公廳舍裝修主要分為兩個階段辦理，第一階段先行修繕1、3樓室內空間、入口廣場及景觀，相關設計及修繕工程皆由內政部營建署自辦設計及監造，已於107年7月下旬完竣，其中修繕工程決標價2,690萬元，扣除減作242萬元，已付款2,448萬元；另於施工過程中因釐清現況後調整，或配合建築法及消防法規規定等因素，導致產生變更設計費初估943萬餘元，仍待與廠商議約議價。</p> <p>再查，第二階段裝修工程項目包含室內裝修、屋頂防水隔熱、景觀、耐震補強及新設電梯等工程，預計108年10月底前竣工。</p> <p>綜上所述，該中心甫成立，於進行第一階段辦公廳舍裝修工程即因變更設計致增加裝修經費，顯示規劃作業容有改進空間，允宜審慎規劃第二階段裝修工程。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出具體改善設計計畫之專案報告後，始得動支。</p>	
<p>7. 國家住宅及都市更新中心辦理都市更新政策，編列有「公私都市更新案件加速推動」計畫地價稅7,096萬8千元；然相關項目內容說明未臻明確。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心就相關內容，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。</p>	

國家住宅及都市更新中心
立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議
辦理情形報告表
 中華民國 108 年度

決 議 及 附 帶 決 議	辦 理 情 形
項 次 內 容	形 容
<p>8. 查「管理及總務費用—材料及用品費—使用材料費」經費編列36萬元，較107年度大幅增列26萬7千元，為免浮編之虞，國家住宅及都市更新中心應有詳實說明之必要。爰此，凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心詳實說明遽增之由，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。</p> <p>(二) 108年度國家住宅及都市更新中心「公私都市更新案件加速推動」計畫編列5億0,791萬7千元，協助政府辦理都市更新事業之整合及投資，辦理公私都市更新案件加速推動計畫。經查該中心擬辦理都更案件中，「新北市板橋浮洲商業區」、「臺北市嘉興街案」、「臺北市捷運圓山西側地區案」及「臺北市中山女中南側地區案」，係承接中央都市更新基金辦理之案件，後續涉及與簽約廠商權利義務之承接，及都市更新策略之續行，例如新北市板橋浮洲商業區案件，105年10月21日起契約暫停實施，目前契約尚未重新啟動，顯見案件交接辦理情形不佳。爰此，國家住宅及都市更新中心應就如何確實交接都市更新案件，向立法院內政委員會提出書面報告。</p> <p>(三) 國家住宅及都市更新中心應就下列2案，向立法院內政委員會提出書面報告：</p> <p>1. 108年度國家住宅及都市更新中心「不動產活化利用」計畫編列2億6,020萬元，辦理林口世大運選手村社會住宅代管事項，然於選屋期間有媒體報導屋況不佳（鋼筋、管線外露、磁磚不平、環境不佳）等情事，使大眾對於社會住宅之品質及安全性產生疑慮，嚴重損及社會住宅形象。爰此，國家住宅及都市更新中心應就如何改善林口社會住宅品質，向立法院內政委員會提出書面報告。</p> <p>2. 國家住宅及都市更新中心107年度「不動產活化利用」計畫編列5億0,396萬3千元，辦理林口世大運選手村社會住宅（以下稱林口社宅）家電及家具購置4億0,090萬8千元、委外物業管理3,901萬3千元及住宅維護費6,404萬2千元；108年度編列2億6,020萬元，辦理委外物業管理9,363萬元、住宅維護費1億5,370萬元、宣傳700萬元及營業稅支出587萬元。 經查林口社宅分為A、B、C、D等基地，目前A、B區委由良福公寓大廈管理維護股份有限公司，C、D區委由京陽公寓大廈管理維護股份有限公司進行物業管理，自107年9月起陸續執行出租之抽籤、看屋、選屋、簽約公證及入住程序，然於選屋期間媒體報導有屋況不佳等情事，雖經內政部及國家住宅及都市更新中心澄清林口社宅首重安全，並採高規格消防標準，惟林口社宅為國家住宅及都市更新中心受託代管社會住宅首例，為免民眾對出租社會住宅居住品質產生疑慮，允宜確實維護住宅品質，並監督物業公司妥善管理。爰國家住宅及都市更新中心應就前揭事項，向立法院內政委員會提出書面檢討報告。</p>	<p>內政部業於108年7月26日以台內營字第1080812287號函，將「『如何確實交接都市更新案件』書面報告」送立法院在案。</p> <p>內政部業於108年7月26日以台內營字第1080812343號函，將書面報告送立法院在案。</p>

國家住宅及都市更新中心
立法院審議行政法人預算所提決議及附帶決議
辦理情形報告表
 中華民國 108 年度

決 議 及 附 帶 決 議	辦 理 情 形
項 次 內 容	辦 理 情 形
(四) 國家住宅及都市更新中心設立宗旨係協助中央政府住宅政策辦理社會住宅之包租代管相關事務，然行政院核定 8 年 8 萬戶的包租代管，目前僅達成近 3,000 戶，與目標相距甚遠，政令宣導不足加上業者素質不一致等外在因素影響下，以致難以達成期望值，鑑於此，建請內政部與國家住宅及都市更新中心 1 個月內研擬相關替代方案以符預定目標。	內政部業於 108 年 7 月 26 日以台內營字第 1080812329 號函，將「『包租代管業務相關替代方案』書面報告」送立法院在案。



