

中華民國 108 年度

內政部監督

國家住宅及都市更新中心決算

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 108 年度

頁次

一、總說明

(一)概況.....	1
(二)年度業務計畫之執行成果.....	2
(三)決算概要.....	19
(四)其他.....	21

二、主要表

(一)收支餘絀決算表.....	25
(二)餘絀撥補決算表.....	26
(三)現金流量決算表.....	27
(四)平衡表.....	28

三、明細表

(一)勞務收入明細表.....	31
(二)租金及權利金收入明細表.....	32
(三)業務外收入明細表.....	33
(四)勞務成本明細表.....	34
(五)出租資產成本明細表.....	35
(六)行銷及業務費用明細表.....	36
(七)管理及總務費用明細表.....	38
(八)業務外費用明細表.....	40
(九)固定資產建設改良擴充明細表.....	41
(十)資產折舊明細表.....	42

四、參考表

(一)主要營運項目執行績效摘要表.....	43
(二)員工人數彙計表.....	44
(三)用人費用彙計表.....	45
(四)各項費用彙計表.....	46

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..	49
-------------------------------	----

國家住宅及都市更新中心

總說明

中華民國 108 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 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

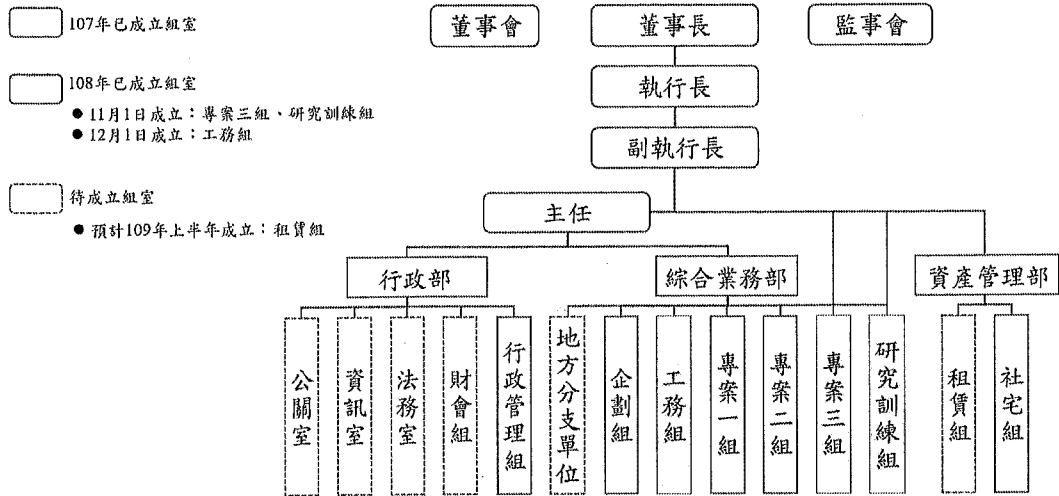
本中心係為協助政府推動社會住宅及公辦都市更新政策，以落實居住正義理念、促進都市活化再生，積極維護國民權益，創造整體國民福祉而設立，主要任務如下：

- (一) 支援政府落實社會住宅興辦業務，管理社會住宅，滿足民眾居住需求，改善居住條件、落實安居。
- (二) 協助政府推動都市更新計畫，執行大規模舊市區或策略地區之都市更新，以活化都市機能，達致韌性永續都市目標。
- (三) 擴大政府職能，活化、再利用國／公有閒置土地，以振興產業，活絡地方經濟並創造就業機會。

三、組織概況

本中心監督機關為內政部，設有董監事會，置董事 11 人（含董事長）及監事 3 人，行使監督及查核等職權。組織編制內人員合計 77 人，包括董事長（代理）、執行長、副執行長及主任均為 1 名等共 4 人擔任管理職務者。

本中心組織圖如下：



貳、年度業務計畫之執行成果

自 107 年 8 月 1 日成立以來，本中心秉持協助政府落實社會住宅及都市更新政策之目標，積極管理林口世大運選手村社會住宅外，並執行加速推動公私都更案件、住宅及都更知識研究發展、不動產活化利用及組織建構作業等 4 項業務計畫，其重要成果摘述於下：

一、業務計畫

(一) 加速推動公私都更案件

108 年度持續執行政府主導都市更新案之公、私有土地及建物所有權人整合工作，辦理都市更新審議或都市計畫調整協商相關作業，並延續政策指示辦理都市更新事業案件，亦廣續辦理歷史建築修復再利用或相關都市更新審議作業。至於民間都市更新案件支援部分，則提供民眾都市更新專業技術及諮詢服務。

另為協助都市危險及老舊建築物加速重建條例相關政策之推動，108 年度則根據 107 年度訂定之制定「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物重建作業辦法」，辦理價購國有房地，參與都市危險及老舊建築物重建相關業務。期透過都市更新相關業務之推動，再造都市機能、提升都市整體耐災能力及改善國人生活環境品質。

本中心運用「擔任實施者」、「公開評選實施者或投資人」與「接受中央指示及地方政府或中央機關(構)委託公開評選實施者或投資人」等三種途徑來推動公辦都更計畫。

108 年度重要執行成果如下：

1. 都市更新事業之整合及投資

- (1) 辦理共 16 場次都市更新案居民說明會，包含違章建築說明會與居民、鄰地及權利人等推動都市更新之說明會。
- (2) 完成訂定「國家住宅及都市更新中心參與危老重建案委託專家協助審查作業要點」，並協助民眾相關諮詢服務。
- (3) 協助危老重建案相關協參事宜共 6 案，受理並審查共 1 案。

2. 擔任都市更新事業實施者

- (1) 臺北市信義區兒童福利中心 A 基地、B 基地 (B1-1 街廓、B1-2 街廓與 B-2 街廓) 都市更新案

本案 A 基地係以都市計畫道路區分為 A1、A2 街廓，A 基地投資企劃書 (草案) 已提送 12 月 18 日第 8 次董事會審議，並經董事會決議，針對兒福基地更新對整體周邊地區都市再生強化論述與定位，並配合臺北市政府意見繼續溝通公益設施留設之方式。

至於本案 B 基地中的「臺北市信義區兒福 B1-1 基地都市更新案」與「臺北市信義區兒福 B1-2 基地都市更新案」等 2 案都市更新案投資計畫書 (草案) 於 108 年 3 月初提經本中心董事會審議通過，10 月 3 日公告招商，10 月中旬辦理招商說明會。其中，B1-1 基地依原訂進度於 109 年 1 月辦理開標作業。B1-2 街廓因未有廠商投標，嗣後，本中心與 5 家領標廠商訪談後，針對訪談結果，檢討與修正招商文件。

- (2) 臺北市中正區行政專用區 (三) 都市更新案

本案業於 108 年分別與財政部國有財產署、臺北市政府都市更新處、都市發展局、稅捐稽徵處及營建署協商，

將以跨區權利變換方式優先辦理私地主所在地區整合作業。另基於與行政專用區（二）串聯將本案基地及周邊打造為國家級行政專用區。

(3) 臺北市大安區嘉興街都市更新案

為有效活化資產，台灣電力股份有限公司於 101 年起委託營建署推動此案，自本中心接手之後，積極整合公私產權，採取逐戶拜訪及召開地主說明方式，整合公私權利人。歷經近 1 年多的整合程序，實地拜訪至少 30 戶住戶，於 108 年底，終使 95% 的土地及建物所有權人同意參與台電嘉興街都市更新案，先期整合已逐步完成。

(4) 臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案

本中心為助居民掌握地方發展脈絡，打造在地深耕的國家政策溝通平台，形塑地區未來發展願景並凝聚居民共識，設置了「臺北市中山女中南側地區都市更新案工作小組」駐點及個別諮詢服務，民眾可透過預約，獲得最即時、最直接、最詳細的都市更新諮詢服務。此外，工作小組也持續與臺北市政府都市發展局溝通協商配合招商分期開發及構想；召開歷史建築物修復再利用說明會，並已完成與營建署歷史建築物修復再利用行政契約等。

(5) 新竹市建功高中南側地區都市更新案

本中心於 108 年 11 月及 12 月間分別撥付國防部政治作戰局及財政部國有財產署價購土地之款項，並進行產權移轉作業中。

本中心價購取得基地內之國有土地，後續將研擬適當開發方式，以達成土地活化利用之效益。因基地範圍內有登錄的歷史建築，為保存與維護歷史建築，本案優先辦理歷史建築調查研究、修復再利用計畫等作業，已於 108 年 9 月底公開招標辦理調查研究、修復再利用計畫、規劃設計及監造案，12 月底已完成議價程序，期能整體妥善規劃，

作為後續修繕工程的基礎，並兼顧歷史建築保存再利用與都市更新，促進地區發展。

(6) 新北市板橋浮洲商業區都市更新案

本案於 108 年度完成市場分析及產品定位期中成果，作為後續投資計劃書參考。並於同年完成辦理招商說明會，於本中心舉辦，共有 10 家廠商出席。

(7) 臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案

本案為本中心成立後，以擔任實施者的方式辦理公辦都更，並成功招商簽約的第一案。由麗寶建設股份有限公司獲評選為投資人，並於 108 年 12 月 31 日雙方完成簽約儀式。更新後，最大地主臺灣銀行可分回「南側 A 區」全部房地，且投資人回租經營 20 年，有效活化了臺灣銀行資產；另，臺北市政府分回「北側 B 區」部分房地，將做為身心障礙者日間作業空間。

3. 訂定受託公開評選投資人及其履約管理之規範

- (1) 完成之臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案為都市更新權利變換與權利人更新後分回房地之招租併行範本。
- (2) 另配合兒福 B1-1、B1-2 案的不同開發方式，完成訂定權利變換及設定地上權版本的招商文件。

4. 持續輔導民間參與都市更新

完成臺北市信義區兒童福利中心 B 基地鄰地之都市更新協調會、推動說明會、並輔導民眾後續办理流程及專業諮詢以及召開兒福 A2 基地鄰地都市更新整合推動說明會。

(二) 住宅及都更知識研究發展

為協助落實厚植都市更新產業人才，促進整體產業結構調整與優化之政策目標，於 108 年度與外界專業機構合作研究，分析、探求發展都市更新產業職能基準（Occupational Competency Standard, OCS）及推動能力鑑定之可能方式及制度。

另配合內政部社會住宅相關政策，評估推動社會住宅包租代管計畫之可能方式，並視內政部所擬定之相關計畫，配合辦理包租代管業務。同時，持續研究分析、國際交流或教育訓練等工作，以提供政策規劃支援，並協助專業知識、政策及法令推廣，深化民眾對於公共政策之參與。

108 年度重要執行成果如下：

1. 住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究

本中心已完成都更危老整合人職能基準認證，其中職能基準認證訪談專家數 5 人、焦點團體會議 2 次，共出席 18 位專家及通過 5 個工作任務(T)、11 個工作產出(O)、20 個行為指標(P)、53 個職能內涵-知識(K)、26 個職能內涵-技能(S)、8 個職能內涵-態度(A)。另職能導向課程品質認證部分，完成課程地圖與認證機制之初步規劃。其中進行 2 次專家會議，共出席 9 位專家。並完成基礎課程 6 門共 31 小時以及專業課程 13 門共 101 小時。

評估推動社會住宅包租代管計畫係內政部於 108 年 7 月提報行政院核定第二階段社會住宅計畫（民國 110-113 年），指示本中心辦理社會住宅包租代管第 2 期計畫（公會版）方案，由內政部住宅基金分期撥付計畫經費予本中心。公會版方案於 108 年 7 月 19 日奉行政院核定後，本中心即依照政府採購法規定，啟動公開招標作業，委託地方公會及業者媒合 5,000 戶為目標。108 年 12 月初完成評選作業，12 月底辦理完成 6 直轄市租賃公會簽約；12 月底則完成 6 直轄市業者的評選作業，規劃於 109 年第一季完成本中心與所有通過評選之業者的簽約作業。

2. 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與辦理可行性評估

截至 108 年 12 月底已協助各機關辦理 15 件可行性評估案，分別以評估報告或評估簡報方式呈現。

3. 住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣

本中心共舉辦4場次「好城市（HURC）講堂」教育訓練講習，總計邀請專家4人、出席人數248人。

4. 進行國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度

本中心於108年9月5~6日辦理東亞包容城市網絡工作坊，專家學者代表來自3個國家、16個單位，總計出席人數186人，另於108年9月7日辦理包容性城市居住政策國際會議，邀請4位專家學者分享，總計出席人數164人。

(三) 不動產活化利用

林口世大運選手村社會住宅於本中心成立後，採無償提供使用方式，以本中心為管理人，負責日常經營管理等工作。自107年度完成林口世大運選手村社會住宅點交，擬定房屋租約、住戶規約等營運管理相關文件後，於108年度完成住戶簽約入住，以及店鋪、非營利組織、社福團體及經濟部國際創業聚落簽約進駐等工作。

另為協助住戶及空間使用者融入全新生活環境，透過住戶訪視及公共藝術建置等工作，協助民眾在地生根、安居成家，帶動地區發展活力。

108年度重要執行成果如下：

1. 兼顧住宅政策、民眾生活收支負擔能力，及衡酌市場行情，訂定合理租金供民眾承租

於本年度共辦理7次的一、二房型候補通知作業、並已簽約點交完成並入住，迄今累計已有1,685戶入住。

2. 善用社區空間及健全生活機能

林口世大運選手村社會住宅店鋪共55間，主要係以滿足住戶生活基本需求為目的分階段公開招租，截至108年底辦理12批店鋪招租作業，已出租33戶店鋪，並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，並開

放住戶使用。

3. 結合產業創業機會提升住宅政策效益

本中心協助經濟部引進林口世大運選手村社會住宅國際創業聚落並全數完成簽約作業，林口新創園區已於 108 年 10 月 17 日正式營運。另完成與非營利團體簽約、點交共 47 戶。

4. 管理營運林口世大運選手村社會住宅

林口世大運選手村社會住宅 A、B、C、D 四區服務中心已全數開始營運。另本中心每日派員巡檢保全作業且每月定期與四區物管人員召開檢討會議。

5. 為凝聚居民認同感並營造社區意識

(1) 本年度共訪視 1,699 戶、達 4,473 人次，並舉辦兩場住戶座談會以聆聽住戶聲音。

(2) 108 年度共召開九次公共藝術辦理執行小組會議，並於同年 12 月 10 日提交文化部公共藝術審議委員會審議。

(3) 於 108 年辦理社宅入厝活動、中元聯合普渡、中秋與聖誕節活動等，增加居民互動。

(四) 組織建構作業

依行政院 107 年 8 月 30 日核定之本中心設置計畫書，108 年度本中心之人員預計達 81 人（含董事長 1 人）。其中，綜合業務部新增人力用於補足估價、建築、地政及土地開發等都市更新相關專業技術人力缺口；資產管理部新增人力用以補足機電、土木工程、財務會計、社工、地政等不動產營運管理相關專業技術人力缺口；行政部新增人力則用以補足法律、人事、會計、行銷公關及檔案管理等行政業務相關人力缺口。

新增人力之招募作業則以兼顧預算運用效益及人力資源妥善配置為原則，依 108 年度業務執行需求及辦公廳舍第 2 階段整修進度，再辦理各部門人員招募工作。

108 年度重要執行成果如下：

1. 制度建構

本中心根據 108 年 3 月經內政部核備之本中心內部控制及稽核作業要點及同年 10 月通過之誠信管理指導作業要點，已執行一般採購事項、關係人交易事項、財產管理事項、林口社會住宅社區行政管理事項、資訊管理事項、出納事項、採購作業事項-公開招標等事項之內部稽核。

2. 人員招募

配合都市更新案、包租代管等政策指示工作及國內外之交流的擴大辦理等，本年度組織員額因人員流動，截至 108 年 12 月 31 日止，含董事長（代理）共 77 人，並於 11 月啟動 109 年度之增聘 61 位人力之招募作業，並於 12 月底前透過 7 場次的面試，完成招募，陸續安排於 109 年 1-2 月辦理聘用作業。

3. 員工發展

本年度已完成試用期滿、平時（員工教育訓練考核）、專案及年終等考核作業、20 場次的業務相關之教育訓練、新進員工教育訓練等。另邀請國內外專家就都市設計、都市更新操作、社會住宅營運、公文及新聞稿寫作等，傳授同仁專業知能及經驗。並鼓勵同仁參與業務相關之研討會，以吸收新知。

二、 108 年度工作目標執行成效

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
加速推動公私	都市更新事業之整合及投資	1. 辦理推動案件居民說明會 3 場次及駐點諮詢 20 場次。	居民說明會共辦理 16 場次、駐點諮詢達 86 場次以及廠商說明會 3 場次	
		2. 協助價購國有房地與參與危老重建 5 案。	1. 完成訂定危老協審機制。 2. 協參案件諮詢服務，來電諮詢有 248 通，	本中心協助價購國有房地參與危老重建，係為協助民間解決無法取得國有房

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
都更案件	擔任都市更新事業實施者		<p>另有 44 組人員親洽本中心諮詢。</p> <p>3. 具體協參個案共 6 案，僅 1 案提出申請。</p>	<p>地共同參與危老建之協議，屬被動受理民間申請案件後再予評估、價購，目前雖僅有 1 案提出申請，然具體協參個案共 6 案，協助事項為本中心危老協參作業辦法執行方式及程序等實質項目諮詢及研商，該等個案基地資料、諮詢議題及研商事項等協助作業皆有紀錄。</p>
		<p>1. 完成臺北市信義區兒童福利中心 A 基地投資企劃書，並提送本中心董事會審議。</p>	<p>兒福 A 基地投資企劃書（草案）已提送 108 年第 8 次董事會審議。</p>	
		<p>2. 提請主管機關同意本中心擔任臺北市信義區兒童福利中心 A 基地、B 基地（B1-1、B1-2 及 B-2 街廓）等 4 案政府主導都市更新案之實施者。</p>	<p>臺北市府分別於 108 年 7 月及 8 月同意本中心擔任 B1-1 及 B1-2 街廓案實施者。</p>	<p>1. A 基地經董事會決議，強化兒福基地更新對整體周邊地區都市再生之論述與定位，並與臺北市府繼續溝通公益設施留設方式。</p> <p>2. B2 基地上方現有中華文化社會福利事業基金會營運中之幼兒園，考量該使用需求及其既有建物與土地權屬，雖已完成協議以權值交換方式將幼兒園安置至 B1-1 基地更新完工後之建議。但因 B1-1 基地完工預估尚</p>

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
				須3年，為保有幼兒園營運持續性及相關協商條件，B2基地之開發尚須於B1-1完工後始得動作。
		3. 辦理規劃及招商臺北市信義區兒童福利中心 A 基地及 B 基地(B1-1、B1-2 街廓)。	已於 108 年 10 月 3 日正式 B 基地 (B1-1、B1-2 街廓) 公告招商。	A 基地正與臺北市政府確認臺北市依權利變換分回之房地規劃，並檢討本基地更新過程如何對周邊地區再生發揮效益，並適度調整開發內容定位。
		4. 完成臺北市信義區兒童福利中心 B 基地 (B-2 街廓) 都市更新先期規劃報告。	已完成先期規劃暨投資企劃書草案，提送 108 年第 8 次董事會審議。	
		5. 視臺北市中正區行政專用區(三)案私有地主協商意見，評估是否辦理都市計畫變更作業。	業於 108 年分別與財政部國有財產署、臺北市政府都市更新處、都市發展局、稅捐稽徵處及營建署協商以跨區權利變換方式優先辦理私地主所在地區 (4-3 地區) 整合作業。	依據中心成立後歷次政策指示，將透過都市更新跨區權利變換手段留為公用，並運用最小的社會成本，積極彈性處理公私有權利、集中產權作為國家行政發展儲備用地。
		6. 擬定臺北市嘉興街案投資企劃書，並提送本中心董事會審議。	臺北市嘉興街案已於 108 年第 7 次董事會議通過實施計畫書。	
		7. 完成中山女中南側地區案內歷史建築修復再利用規劃設計作業，提送臺北市政府文化局審議。	本案歷史建築修復再利用計畫已於 108 年 10 月函送臺北市政府文化局審議。	
		8. 視新竹市建功高中南側地區案文化資產認定結果，評估是否價購公有土地，廣	1. 於 108 年 11 月及 12 月間分別撥付國防部政治作戰局及財政部國有財產署價購土地	

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
		<p>續推動本案都市更新作業。</p>	<p>之款項，並進行產權移轉作業中。</p> <p>2. 歷建招標案：已於11月28日召開評選會議，並已辦理議價程序，已於109年1月3日完成簽約。</p> <p>3. 調查暨產品定位案：於5月27日與戴德梁行簽訂契約，已取得基地周邊不動產市場分析資料(住宅、辦公大樓、廠辦、零售、旅館)，後續將分析產品定位。</p> <p>4. 先期規劃案第2次招標：已於12月9日截標、12月10日完成資格審查，於109年1月3日辦理評選作業(評選結果：廢標)。</p> <p>5. 本案範圍內國防部軍備局管有地上物處理：已協調軍備局於109年3月完成6棟地上物註銷報廢後，擇期辦理現地點交。</p> <p>6. 違占戶處理方案：業於12月16日函文通知各承租戶，未來本中心取得土地後，仍會簽訂租賃契約或其他文件，將於109年3月啟動相關作業程序。</p>	
		<p>9. 完成新北市板橋浮洲商業區案訪商3~5家、拜會新北市政府協商本案開發事宜、研擬招商文</p>	<p>於108年完成市場分析及產品定位期中成果，作為後續投資計劃書參考。並於同年完成辦理招商說明會，於本中心</p>	<p>因基地外部條件成熟速度較緩慢，目前本案招商文件初稿預擬中，辦理招商法律顧問委託，刻正與</p>

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
		件、辦理招商說明會及公開招商作業。	舉辦，共有 10 家廠商出席。	廠商議價。待前項作業後完成後再行公開招商作業（預計 109 年度）。
		10. 完成臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案都市更新計畫變更審議作業。	本基地臺北市政府已重新檢討劃定更新地區並完成公告，本中心亦於 108 年 12 月 31 日完成本案招商簽約。	
	訂定受託公開評選投資人及其履約管理之規範	1. 完成招商作業文件範本。	臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案為都更權利變換與權利人更新後分回房地之招租併行範本。另配合兒福 B1-1、B1-2 案的不同開發方式，訂定權利變換及設定地上權版本的招商文件。	
		2. 完成新北市板橋浮洲商業區案都市更新公開招商作業。	於 108 年完成市場分析及產品定位期中成果，作為後續投資計劃書參考。並於同年完成辦理招商說明會，於本中心舉辦，共有 10 家廠商出席。	因基地外部條件成熟速度較緩慢，目前本案招商文件初稿預擬中，辦理招商法律顧問委託，刻正與廠商議價。
	持續輔導民間參與都市更新	持續輔導民間參與都市更新個案	完成兒福 B 基地鄰地都市更新協調會、推動說明會、並輔導民眾後續办理流程及專業諮詢。並於 108 年 11 月召開兒福 A2 基地鄰地都市更新整合推動說明會。	本中心 B1-2 都市更新進行後可望帶動周圍鄰地更新意願，並持續輔導有意願地主成立都更會或專業諮詢。
	住宅及都更知識	住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究	1. 與外界專業機構合作研究，辦理「都市更新產業職能基準及推動能力鑑定制度研究案」。	已完成都更危老整合人職能基準認證，另職能導向課程品質認證部分，完成課程地圖與認證機制之初步規劃。
2. 評估推動社會住宅包租代管計畫。			本中心辦理之公會版方案業於 108 年 7 月 19 日奉行政院核定，並於 108 年分別完成 6 直轄市業	

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
研究發展			者評選作業。	
	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	完成 1 案可行評估作業。	108 年度已協助各機關辦理 15 件可行性評估案。	
	住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣	辦理 2 場次教育訓練講習 (200 人次)。	108 年度共舉辦 4 次教育訓練講習，總計邀請專家 4 人、出席人數 248 人。	
	進行國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度	進行 1 場次之國際交流研討會。	辦理東亞包容城市網絡工作坊及包容性城市居住政策國際論壇 2 場。	
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	1. 辦理林口世大運選手村社會住宅候補選屋、簽約公證及點交。	108 年共完成 7 次候補通知作業、並已簽約點交完成並入住達 1,685 戶。	1. 剩餘一、二房型通用住宅單元，但該類設計在當地的市場接受度不高。 2. 剩餘 756 戶為三房、四房，因總租金較高，且較不符合當前之家戶結構狀況，對承租人抗性較大。 3. 調整招租行銷策略，鎖定中年目
		2. 辦理林口世大運選手村社會住宅簽約公證及點交達 2,500 戶。		

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
	善用社區空間，健全社區生活機能	1. 林口世大運選手村社會住宅引進店鋪達 55 家(合併前)。	108 年度共辦理 12 批店鋪招租作業，出租 33 戶店鋪，出租率達 60%。	標客群，靈活運用如主視覺、懶人包、影片、臉書推播、Youtuber、宣傳小物贈送等。 1. 囿於店鋪本身條件及店鋪採公開招標，致部分業者因不熟悉投標作業而卻步等。 2. 運用市場上之彈性招商策略，主動接觸符合居民需求之零售或服務業者以徵詢其進駐意願及引進短租業者。
		2. 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。	已全數完成，並開放住戶使用。	
	結合產業創能，提升住宅政策效益	1. 協助經濟部引進林口世大運選手村社會住宅國際創業聚落。	已全數簽約完成，並開始營運。	
		2. 林口世大運選手村社會住宅出租予非營利團體並完成簽約、點交達 250 戶。	至 108 年底已出租 47 戶。	1. 針對企劃書未能通過審查、延宕作業或申請後卻放棄入駐之非營利組織，鼓勵及加強說明申請要件、應備文件與社宅管理規範等。 2. 專案出租係依據中心擬定的專案出租作業規定辦理，提案承租者及使用者身分需符合住宅法相關

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
				<p>規範，提案申請者需經資格及規格審查並提報董事會決議。因此並非所有非營利團體皆可符合徵選規範順利申請入住。又非營利團體提出申請承租戶數，至審查中或通過後，有減少申請數戶或取消申請情事發生。因此未來將綜整檢討原專案出租規劃戶數，考量以釋出部分戶數作為一般社會住宅滿足租賃市場需求。</p>
	<p>管理營運 林口世大 運選手村 社會住宅</p>	<p>1. 協助住戶入住達 2,500 戶。</p>	<p>108 年共完成 7 次候補通知作業、並簽約點交完成入住達 1,685 戶。</p>	<p>1. 剩餘一、二房型通用住宅單元，但該類設計在當地的市場接受度不高。 2. 剩餘 756 戶為三房、四房，因總租金較高，且較不符合當前之家戶結構狀況，對承租人抗性較大。 3. 調整招租行銷策略，鼓勵共住，並鎖定中年目標客群，靈活運用如主視覺、懶人包、影片、臉書推播、Youtuber、宣傳小物贈送等。 4. 本次三、四房型招租入住後，會</p>

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
				達 2,130 戶，剩餘 370 戶將檢討後續招租方式再行辦理。
		2. A、B、C、D 區服務中心營運。	已全數開始營運，並每月定期召開檢討會議。	
		3. 全區社區保全清潔維護作業。	除每月定期與四區物管人員召開檢討會議外，本中心每日派員巡檢清潔作業。	
	凝聚居民認同感，營造社區意識	1. 進行林口世大運選手村社會住宅住戶訪視達 2,000 人次。	108 年度共訪視 1,699 戶，達 4,473 人次。	
		2. 林口世大運選手村社會住宅公共藝術執行計畫審議及舉辦民眾參與活動。	1. 108 年度共召開九次公共藝術辦理執行小組會議，並於同年 12 月 10 日提交文化部公共藝術審議委員會審議。 2. 108 年度共辦理社宅入厝活動、中元聯合普渡、中秋與聖誕節等活動。	
	組織建構作業	制度建構	內控制度建立情形	1. 於 108 年 3 月經內政部核備之本中心內部控制及稽核作業要點及同年 10 月通過之誠信管理指導作業要點。 2. 已執行一般採購、關係人交易、財產管理、林口社會住宅社區行政管理、資訊管理、出納、採購作業事項-公開招標等事項之內部稽核，以及誠信與利益迴避宣導、管理。
人員招募		人力配置是否符合業務推展方向	1. 配合都市更新案、政策指示工作及國內外交流擴大辦理，本年	綜合業務部新增人力用於補足估價、建築、地政及土地開發

業務計畫	計劃策略	辦理項目/預期成果	達成值	未達標原因及改進方向
			<p>度組織員額符合營運計畫書原定之 80 人（含董事長 1 人）的規模。</p> <p>2. 於 108 年 11 月啟動 109 年度增聘 61 位人力之招募，並於 12 月底辦理 7 場次面試，完成招募作業。</p>	<p>等都市更新相關專業技術人力缺口；資產管理部新增人力用以補足機電、土木工程、財務會計、社工、地政等不動產營運管理相關專業技術人力缺口；行政部新增人力則用以補足法律、人事、會計、行銷公關及檔案管理等行政業務相關人力缺口。</p>
	員工發展	員工績效管理情形	<p>1. 依本中心考核作業規定，辦理試用期滿、平時、專案及年終考核，由直屬主管評核，再經行政管理組彙整，簽陳執行長核定。</p> <p>2. 於 12 月 6 日辦理員工教育訓練考核，作為各部門主管辦理年終考核之參考。</p>	
		員工教育訓練情形	<p>1. 本年度辦理 20 場次的教育訓練。</p> <p>2. 由內部同仁擔任講師，以實例及口說方式說明內部財會、採購制度之規定與知識管理系統及其他資訊系統之使用操作。</p> <p>3. 邀請國內外專家就都市設計、都市更新操作、社會住宅營運、公文及新聞稿寫作等，傳授同仁專業知能及經驗。</p> <p>4. 鼓勵同仁參與業務相關之研討會，以吸收新知。</p>	

參、決算概要

一、收支餘絀實況

(一) 本年度業務收入決算數 3 億 3,625 萬 2,751 元，包括完成臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案簽約，收取第一期勞務收入 2,857 萬 1,429 元、出租社會住宅之住宅租金收入 2 億 5,755 萬 5,005 元，其他租金收入 5,012 萬 6,317 元，較預算數減少 4 億 995 萬 7,249 元，約 54.94%，主要係以下原因：

1. 臺北市中山女中南側地區案因土地面積達 3.4 公頃，私有土地所有權人多達 191 人，目前尚有約 16 戶未同意，刻正與內政部營建署協調開發方案，以利同意比例較高之基地得先行開發，同時進行歷史建築再利用計畫提報臺北市文化資產審議會審議，並將配合審議結果及整合進度研擬投資計畫，因前期整合作業內容較為繁複，為審慎進行，致本年度勞務收入不如預期。
2. 臺北市大安區嘉興街都市更新案之私有土地所有權人整合意願，截至 108 年底已達 95%，因部分所有權人未出席或已出席但尚未表達參與都更之意願，爰本中心將清查可連絡方式並約訪，以達成 100% 同意為目標，因整合階段運作時程較長，致本年度服務收入不如預期。
3. 因林口世大運選手村社會住宅戶數較多，且三、四房非租賃住宅市場主流，致住宅租金收入不如預期，在 108 年 11 月啟動三、四房招租作業，後續將積極辦理入住事宜。

(二) 本年度業務成本與費用決算數為 6 億 5,349 萬 2,195 元，包括勞務成本 1,500 萬元、出租資產成本 4 億 9,979 萬 6,660 元、行銷及業務費用 6,437 萬 8,346 元、管理及總務費用 7,431 萬 7,189 元，較預算數減少 1 億 4,281 萬 805 元，約 17.93%，主要係林口世大運選手村社會住宅多數設備仍於保固期內，爰修理保養及保固費相關費用支用不如預期。

(三) 本年度業務外收入決算數為 1,175 萬 3,184 元，較預算數增加 645 萬 184 元，約 121.63%，主要係金融機構存款利率較預期高。

(四) 本年度業務外費用決算數為 55 萬 110 元，較預算數增加 55 萬 110 元，主要係依稅法需繳押金利息營業稅所設算之押金設算息，故決算數較預期高。

(五) 收支相抵後，本年度決算短絀 3 億 603 萬 6,370 元，較預算數增加 2 億 6,124 萬 6,370 元。

二、 餘絀撥補實況

108 年度短絀 3 億 603 萬 6,370 元，加計以前年度待填補之短絀 7,677 萬 1,432 元，累計待填補之短絀為 3 億 8,280 萬 7,802 元。

三、 現金流量實況

(一) 業務活動之淨現金流入淨增 1,622 萬 5,640 元，為本期短絀 3 億 603 萬 6,370 元，減利息股利之調整 1,066 萬 4,715 元，加調整非現金項目淨增 3 億 2,492 萬 8,118 元（係折舊、減損及折耗 3 億 5,484 萬 3,133 元、攤銷 165 萬 3,235 元、流動資產淨增 6,384 萬 338 元、流動負債淨增 3,227 萬 2,088 元），加收取之利息 870 萬 7,572 元、支付利息 54 萬 6,105 元及支付之所得稅 16 萬 2,860 元。較預算減少現金流入 1 億 8,067 萬 2,360 元，約 91.76%。

(二) 投資活動之淨現金流出 16 億 6,364 萬 9,332 元。（係增加流動金融資產 10 億元、增加不動產、廠房及設備 3 億 5,203 萬 9,425 元、增加投資性不動產 153 萬 1,882 元、增加無形資產 160 萬 9,088 元及增加其他資產 3 億 846 萬 8,937 元）。較預算減少現金流出 1 億 544 萬 3,668 元，約 5.96%。

(三) 籌資活動之淨現金流入 15 億 3,763 萬 8,618 元。（係增加基金 15 億元及增加其他負債增加 3,763 萬 8,618 元）。較預算增加現金流入 3,763 萬 8,618 元，約 2.51%。

(四) 本期現金及約當現金淨減少 1 億 978 萬 5,074 元，較預算數增加 3,759 萬 74 元，約 52.07%。

四、資產負債實況

(一) 資產總額計 413 億 7,421 萬 7,447 元，其中流動資產 23 億 6,276 萬 5,602 元，占 5.71%；不動產、廠房及設備 32 億 5,318 萬 3 元，占 7.86%；投資性不動產 98 億 3,407 萬 2,476 元，占 23.77%；無形資產 681 萬 9,414 元，占 0.02%；其他資產 259 億 1,737 萬 9,952 元，占 62.64%。

(二) 負債總額計 257 億 3,700 萬 6,249 元，其中流動負債 4,617 萬 5,666 元，占 0.18%；其他負債 256 億 9,083 萬 583 元，占 99.82%。

(三) 淨值決算數為 156 億 3,721 萬 1,198 元。

肆、其他

一、本中心截至 108 年 12 月 31 日止，已簽訂合約預計未來會計年度應支付項目：

(一) 林口世大運選手村社會住宅物業管理專業服務合約 6,353 萬 1,151 元。

(二) 支付中央都市更新基金投資之臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案、臺北市大安區嘉興街都市更新案及臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案等三件都市更新案件，已由本中心依規定承接續辦。每案均分三期里程碑，三案之預計支付總數額分別為 1 億 6,906 萬元、1 億 406 萬元及 1 億 6841 萬元，其中臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案已於 108 年 12 月 31 日達成第一期都更進度，故本中心業已認列第一期里程碑先期規劃投資款 1,500 萬元。

(三) 為辦理臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案，本中心與麗寶建設股份有限公司於 108 年 12 月 31 日簽定出資暨

協助實施都市更新事業契約，雙方同意依相關法令規定，由本中心擔任都市更新實施者，麗寶建設股份有限公司出資並協助本中心實施本都市更新案件，合約約定麗寶建設股份有限公司應依照辦理進度，分四期里程碑，於進度達成時依約給付本中心相關管理服務費總計 2 億 5,000 萬元，由於 108 年 12 月 31 日已達成第一期都市更新進度，故本中心業已將第一期管理服務收入 2,857 萬 1,429 元估列入帳。

二、本年度預算執行說明：

(一) 本中心 108 年度之餘絀決算數未達預算數，主要係原預期 108 年完成林口世大運選手村社會住宅，含一般社會住宅、店舖、國際創業聚落、公益空間及專案出租等總計 3,490 戶之招租及入住作業，故估列相關住宅租金收入共 6 億 7,621 萬元，惟實際執行後，林口世大運選手村社會住宅實際入住共 2,281 戶，相關租金收入僅達 2 億 8,389 萬 5,128 元。

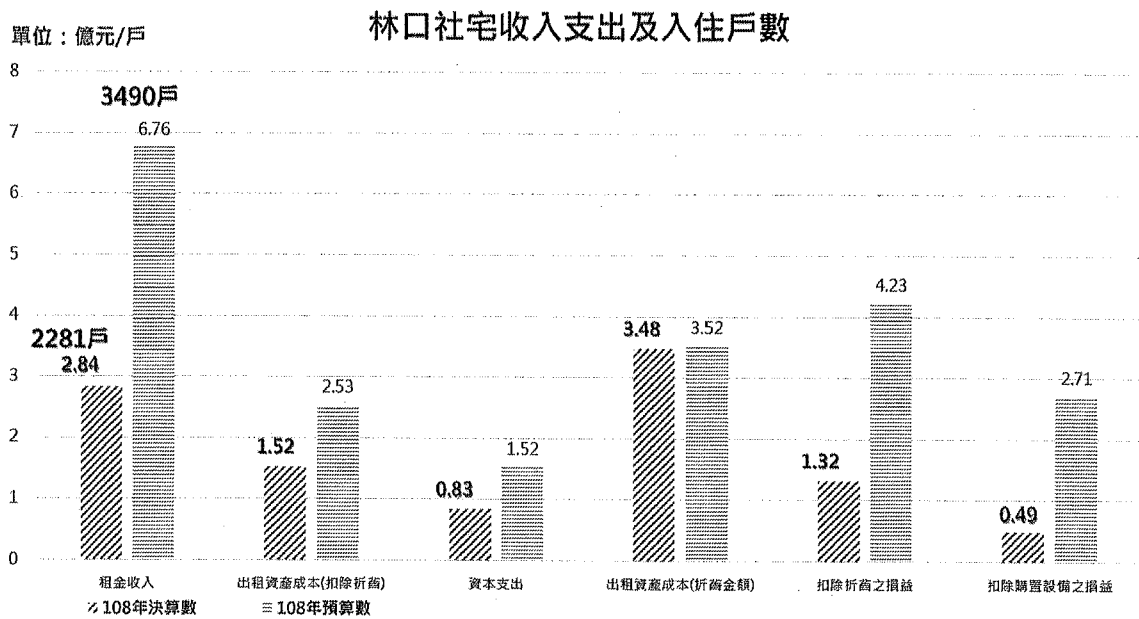
再探究林口世大運選手村社會住宅租金收入未達預算目標主要原因及滾動修正執行做法如下：

1. 一般社會住宅釋出 2,500 戶，截至 108 年底入住 1,685 戶，未達預期入住戶數。經檢視剩餘戶數多屬三、四房大房型住宅，較不受租賃市場青睞，故本中心經過重新檢討並調整行銷策略，透過廣告、網路重新在 108 年 11 月招租。針對三、四房型特性，鎖定目標客群提供共住申請，並輔以各種宣傳方式，靈活運用網路傳播特點，最後使得申請戶數超過釋出戶數，後續將積極辦理入住事宜。
2. 專案出租規劃進駐達 250 戶，截至 108 年底已出租 47 戶，未達進駐戶數。主要為企劃書未能通過審查、延宕作業或申請後卻放棄入駐之非營利組織，鼓勵及加強說明申請要件、應備文件與社宅管理規範等。又專案出租係依據中心擬定的專案出租作業規定辦理，提案承租者及使用者身分需規範，

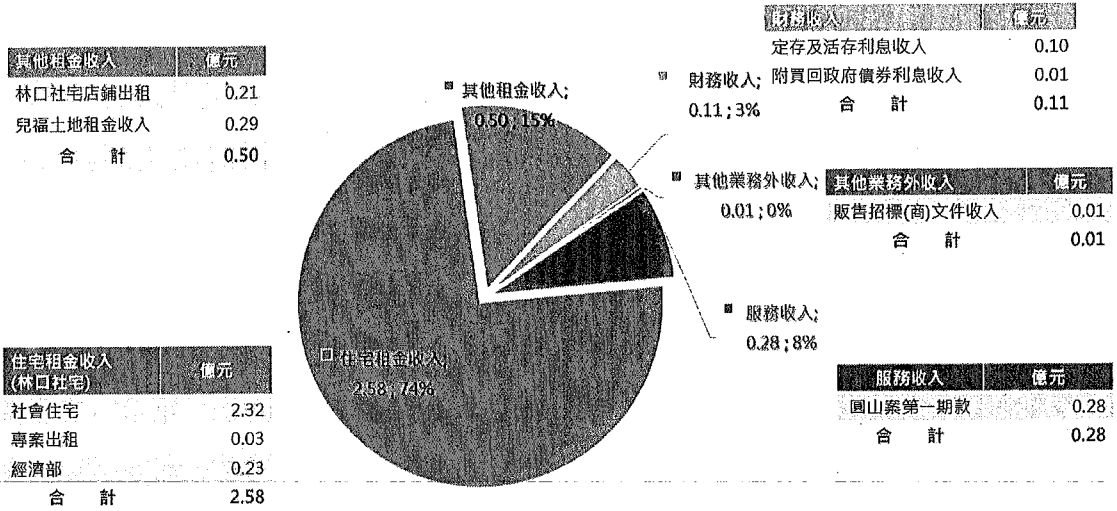
提案申請者需經資格及規格審查並提報董事會決議。因此並非所有非營利團體皆可符合徵選規範順利申請入住。又非營利團體提出申請承租戶數，至審查中或通過後，有減少申請數戶或取消申請情事發生。因此未來將綜整檢討原專案出租規劃戶數，考量以釋出部分戶數作為一般社會住宅滿足租賃。

綜上，未來將提高林口世大運選手村社會住宅出租率，同時積極推動臺北市信義區兒童福利中心 A 基地及 B 基地、新北市板橋浮洲商業區等都市更新案招商作業，以增加本中心整體租金收入，俾建立本中心良好財務運作。

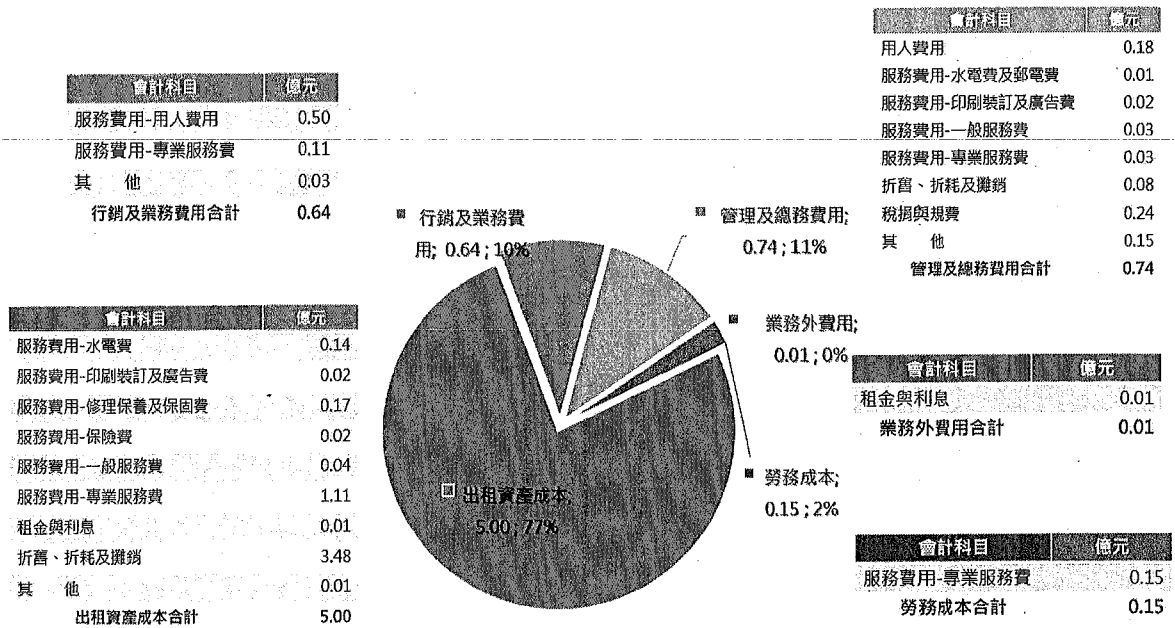
(二) 林口世大運選手村社會住宅 108 年度決算及預算收入、支出及入住戶數



(三) 本中心 108 年度決算收入



(四) 本中心 108 年度決算支出



國家住宅及都市更新中心

收支餘絀決算表

中華民國108年度

單位：新臺幣元

科目	本年度預算數		本年度決算數		比較增減(-)		上年度決算數	
	金額 (1)	%	金額 (2)	%	金額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	金額	%
收入	751,513,000	100.00	348,005,935	100.00	-403,507,065	53.69	20,496,439	100.00
業務收入	746,210,000	99.29	336,252,751	96.62	-409,957,249	54.94	18,401,525	89.78
勞務收入	70,000,000	9.31	28,571,429	8.21	-41,428,571	59.18	-	-
服務收入	70,000,000	9.31	28,571,429	8.21	-41,428,571	59.18	-	-
租金及權利金收入	676,210,000	89.98	307,681,322	88.41	-368,528,678	54.50	18,401,525	89.78
住宅租金收入	676,210,000	89.98	257,555,005	74.01	-418,654,995	61.91	18,401,525	89.78
其他租金收入	-	-	50,126,317	14.40	50,126,317	-	-	-
業務外收入	5,303,000	0.71	11,753,184	3.38	6,450,184	121.63	2,094,914	10.22
財務收入	5,303,000	0.71	11,210,820	3.22	5,907,820	111.41	2,094,914	10.22
利息收入	5,303,000	0.71	11,210,820	3.22	5,907,820	111.41	2,094,914	10.22
其他業務外收入	-	-	542,364	0.16	542,364	-	-	-
雜項收入	-	-	542,364	0.16	542,364	-	-	-
支出	796,303,000	105.96	654,042,305	187.94	-142,260,695	17.87	97,267,871	474.56
業務成本與費用	796,303,000	105.96	653,492,195	187.78	-142,810,805	17.93	97,078,195	473.63
勞務成本	-	-	15,000,000	4.31	15,000,000	-	-	-
服務成本	-	-	15,000,000	4.31	15,000,000	-	-	-
出租資產成本	-	-	499,796,660	143.62	499,796,660	-	70,325,544	343.11
出租住宅成本	-	-	499,796,660	143.62	499,796,660	-	70,325,544	343.11
行銷及業務費用	760,516,000	101.20	64,378,346	18.50	-696,137,654	91.53	16,714,829	81.55
業務費用	760,516,000	101.20	64,378,346	18.50	-696,137,654	91.53	16,714,829	81.55
管理及總務費用	35,787,000	4.76	74,317,189	21.35	38,530,189	107.67	10,037,822	48.97
管理費用及總務費用	35,787,000	4.76	74,317,189	21.35	38,530,189	107.67	10,037,822	48.97
業務外費用	-	-	550,110	0.16	550,110	-	189,676	0.93
財務費用	-	-	546,105	0.16	546,105	-	189,676	0.93
利息費用	-	-	546,105	0.16	546,105	-	189,676	0.93
其他業務外費用	-	-	4,005	-	4,005	-	-	-
雜項費用	-	-	4,005	-	4,005	-	-	-
本期餘絀	-44,790,000	-5.96	-306,036,370	-87.94	-261,246,370	583.27	-76,771,432	-374.56

註：為允當表達社會住宅相關成本，本年度決算數已將社會住宅相關費用調整至「出租資產成本」項下。

國家住宅及都市更新中心

餘絀撥補決算表

中華民國108年度

單位：新臺幣元

項 目	本年度預算數		本年度決算數		比較增減(-)		上年度決算數	
	金額 (1)	%	金額 (2)	%	金額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	金額	%
賸餘之部	-	-	-	-	-	-	-	-
本期賸餘	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
填補累積短絀	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
短絀之部	264,669,000	100.00	382,807,802	100.00	118,138,802	44.64	76,771,432	100.00
本期短絀	44,790,000	16.92	306,036,370	79.95	261,246,370	583.27	76,771,432	100.00
前期待填補之短絀	219,879,000	83.08	76,771,432	20.05	-143,107,568	65.08	-	-
會計政策變動及前期錯誤	-	-	-	-	-	-	-	-
更正累積影響數	-	-	-	-	-	-	-	-
填補之部	-	-	-	-	-	-	-	-
撥用賸餘	-	-	-	-	-	-	-	-
撥用公積	-	-	-	-	-	-	-	-
折減基金	-	-	-	-	-	-	-	-
國庫撥款	-	-	-	-	-	-	-	-
待填補之短絀	264,669,000	100.00	382,807,802	100.00	118,138,802	44.64	76,771,432	100.00

國家住宅及都市更新中心

現金流量決算表

中華民國108年度

單位：新臺幣元

項 目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減(-)	
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100
業務活動之現金流量				
稅前餘絀	-44,790,000	-306,036,370	-261,246,370	583.27
利息股利之調整	-5,303,000	-10,664,715	-5,361,715	101.11
利息收入	-5,303,000	-11,210,820	-5,907,820	111.41
利息費用	-	546,105	546,105	-
未計利息股利之本期餘絀	-50,093,000	-316,701,085	-266,608,085	532.23
調整非現金項目	241,688,000	324,928,118	83,240,118	34.44
折舊、減損及折耗	357,387,000	354,843,133	-2,543,867	0.71
攤銷	1,865,000	1,653,235	-211,765	11.35
流動資產淨減(淨增)	-	-63,840,338	-63,840,338	-
流動負債淨增(淨減)	-117,564,000	32,272,088	149,836,088	127.45
未計利息股利之現金流入(流出)	191,595,000	8,227,033	-183,367,967	95.71
收取利息	5,303,000	8,707,572	3,404,572	64.20
支付利息	-	-546,105	-546,105	-
支付所得稅	-	-162,860	-162,860	-
業務活動之淨現金流入(流出)	196,898,000	16,225,640	-180,672,360	91.76
投資活動之現金流量				
增加流動金融資產及短期貸墊款	-1,300,000,000	-1,000,000,000	300,000,000	23.08
增加流動金融資產	-1,300,000,000	-1,000,000,000	300,000,000	23.08
增加不動產、廠房及設備、礦產資源	-42,584,000	-352,039,425	-309,455,425	726.69
增加不動產、廠房及設備	-42,584,000	-352,039,425	-309,455,425	726.69
增加投資性不動產	-425,949,000	-1,531,882	424,417,118	99.64
增加無形資產及其他資產	-560,000	-310,078,025	-309,518,025	55,271.08
增加無形資產	-560,000	-1,609,088	-1,049,088	187.34
增加其他資產	-	-308,468,937	-308,468,937	-
投資活動之淨現金流入(流出)	-1,769,093,000	-1,663,649,332	105,443,668	5.96
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	-	37,638,618	37,638,618	-
增加其他負債	-	37,638,618	37,638,618	-
增加基金、公積及填補短絀	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-
增加基金	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,500,000,000	1,537,638,618	37,638,618	2.51
現金及約當現金之淨增(淨減)	-72,195,000	-109,785,074	-37,590,074	52.07
期初現金及約當現金	101,549,000	403,713,475	302,164,475	297.56
期末現金及約當現金	29,354,000	293,928,401	264,574,401	901.32

註1：不影響現金流量之投資及籌資活動：本中心依據設置條例辦理都市更新，自財政部國有財產署移轉之土地，包括臺北市信義區雅祥段一小段等11筆土地(兒福A基地)共2,543,507,600元、雅祥段三小段等7筆土地(兒福B2、B3-2、B1-2基地)共3,296,796,030元及永吉段三小段等12筆土地(兒福B1-1基地)共747,961,044元。自內政部營建署移轉新北市板橋區力行段等2筆土地共2,098,613,920元，本中心計入受贈公積項下。

註2：另本期增加不動產、廠房及設備包含支付前期應付設備款264,550,077元。

國家住宅及都市更新中心
平衡表

中華民國108年12月31日

單位：新臺幣元

科目	本年度決算數 (1)	上年度決算數 (2)	比較增減 (-)	
			金額	%
			(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)*100
資產	41,374,217,447	31,688,014,594	9,686,202,853	30.57
流動資產	2,362,765,602	1,406,044,230	956,721,372	68.04
現金	293,928,401	303,499,418	-9,571,017	3.15
銀行存款	293,868,401	303,469,418	-9,601,017	3.16
零用及週轉金	60,000	30,000	30,000	100.00
流動金融資產	2,000,000,000	1,100,214,057	899,785,943	81.78
備供出售金融資產-流動	-	100,214,057	-100,214,057	100.00
其他金融資產-流動	2,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	100.00
應收款項	58,354,213	675,677	57,678,536	8,536.41
應收帳款	48,127,043	-	48,127,043	-
應收利息	3,083,925	580,677	2,503,248	431.09
其他應收款	7,143,245	95,000	7,048,245	7,419.21
預付款項	10,482,988	1,655,078	8,827,910	533.38
預付費用	10,482,988	1,655,078	8,827,910	533.38
不動產、廠房及設備	3,253,180,003	3,219,162,659	34,017,344	1.06
土地	2,802,087,280	2,802,087,280	-	-
土地	2,802,087,280	2,802,087,280	-	-
房屋及建築	65,679,217	64,743,832	935,385	1.44
房屋及建築	68,062,335	65,262,982	2,799,353	4.29
累計折舊-房屋及建築	-2,383,118	-519,150	-1,863,968	359.04
機械及設備	2,686,143	1,006,368	1,679,775	166.91
機械及設備	3,302,840	1,058,383	2,244,457	212.06
累計折舊-機械及設備	-616,697	-52,015	-564,682	1,085.61
什項設備	382,727,363	343,243,244	39,484,119	11.50
什項設備	433,966,241	349,673,731	84,292,510	24.11
累計折舊-什項設備	-51,238,878	-6,430,487	-44,808,391	696.81
購建中固定資產	-	8,081,935	-8,081,935	100.00
預付工程及土地款	-	8,081,935	-8,081,935	100.00
投資性不動產	9,834,072,476	1,145,662,000	8,688,410,476	758.37
投資性不動產	7,733,926,674	1,145,662,000	6,588,264,674	575.06
投資性不動產	7,733,926,674	1,145,662,000	6,588,264,674	575.06
建造中之投資性不動產	2,100,145,802	-	2,100,145,802	-
建造中之投資性不動產	2,100,145,802	-	2,100,145,802	-
無形資產	6,819,414	6,863,561	-44,147	0.64
無形資產	6,819,414	6,863,561	-44,147	0.64
電腦軟體	6,819,414	6,863,561	-44,147	0.64
其他資產	25,917,379,952	25,910,282,144	7,097,808	0.03
什項資產	25,917,379,952	25,910,282,144	7,097,808	0.03
存出保證金	33,900	-	33,900	-
代管資產	25,961,549,826	25,961,549,826	-	-
累計折舊-代管資產	-358,873,774	-51,267,682	-307,606,092	600.00
其他什項資產	314,670,000	-	314,670,000	-
資產合計	41,374,217,447	31,688,014,594	9,686,202,853	30.57

國家住宅及都市更新中心

平衡表

中華民國108年12月31日

單位：新臺幣元

科目	本年度決算數 (1)	上年度決算數 (2)	比較增減 (-)	
			金額	%
			(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)*100
負債	25,737,006,249	26,239,251,712	-502,245,463	1.91
流動負債	46,175,666	278,453,655	-232,277,989	83.42
應付款項	42,618,715	266,479,084	-223,860,369	84.01
應付帳款	15,000,000	-	15,000,000	-
應付代收款	-	235,891	-235,891	100.00
應付費用	23,431,319	1,693,116	21,738,203	1,283.92
其他應付款	4,187,396	264,550,077	-260,362,681	98.42
預收款項	3,556,951	11,974,571	-8,417,620	70.30
預收收入	2,375,520	11,974,571	-9,599,051	80.16
其他預收款	1,181,431	-	1,181,431	-
其他負債	25,690,830,583	25,960,798,057	-269,967,474	1.04
什項負債	25,690,830,583	25,960,798,057	-269,967,474	1.04
存入保證金	88,154,531	50,515,913	37,638,618	74.51
應付代管資產	25,602,676,052	25,910,282,144	-307,606,092	1.19
負債合計	25,737,006,249	26,239,251,712	-502,245,463	1.91
淨值	15,637,211,198	5,448,762,882	10,188,448,316	186.99
基金	3,000,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	100.00
基金	3,000,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	100.00
基金	3,000,000,000	1,500,000,000	1,500,000,000	100.00
公積	13,020,019,000	4,025,534,314	8,994,484,686	223.44
資本公積	13,020,019,000	4,025,534,314	8,994,484,686	223.44
受贈公積	13,020,019,000	4,025,534,314	8,994,484,686	223.44
累積餘絀	-382,807,802	-76,771,432	-306,036,370	398.63
累積短絀	-382,807,802	-76,771,432	-306,036,370	398.63
累積短絀	-382,807,802	-76,771,432	-306,036,370	398.63
淨值合計	15,637,211,198	5,448,762,882	10,188,448,316	186.99
負債及淨值合計	41,374,217,447	31,688,014,594	9,686,202,853	30.57

註：本年度信託代理及保證資產(負債)98,800,497元，上年度信託代理與保證資產(負債)0元。

本 頁 空 白

國家住宅及都市更新中心

勞務收入明細表

中華民國 108 年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減(-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
勞務收入					
服務收入	70,000,000	28,571,429	-41,428,571	59.18	<p>1.係收取臺北市捷運圓山站西側地區都市更新案第1期管理服務收入。</p> <p>2.臺北市中山女中南側地區案因土地面積達3.4公頃，私有土地所有權人多達191人，目前尚有約16戶未同意，刻正與內政部營建署協調開發方案，以利同意比例較高之基地得先行開發，同時進行歷史建築再利用計畫提報臺北市文化資產審議會審議，並將配合審議結果及整合進度研擬投資計畫，因前期整合作業內容較為繁複，為審慎進行，致本年度勞務收入不如預期。</p> <p>3.臺北市大安區嘉興街都市更新案之私有土地所有權人整合意願，截至108年底已達95%，因部分所有權人未出席或已出席但尚未表達參與都更之意願，爰本中心將清查可連絡方式並約訪，以達成100%同意為目標，因整合階段運作時程較長，致本年度服務收入不如預期。</p>

**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 108 年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
租金及權利金收入	676,210,000	307,681,322	-368,528,678	54.50	
住宅租金收入	676,210,000	257,555,005	-418,654,995	61.91	1.因林口世大運選手村社會住宅戶數較多，且三、四房非租賃住宅市場主流，致住宅租金收入不如預期。 2.108年11月再啟動三、四房招租作業後，調整招租行銷策略，鼓勵共住，並鎖定中年目標客群，靈活運用如主視覺、懶人包、影片、臉書推播、Youtuber、宣傳小物贈送等。後續將積極辦理入住事宜。
其他租金收入	-	50,126,317	50,126,317	-	1.本中心於108年1月完成兒福A、B基地土地之移轉，以利後續公辦都更，地上物租約則按原契約條件繼續出租。 2.配合臺北市信義區兒童福利中心B基地公辦都更期程，將B1-2及B3-2基地暫時作為停車場使用以活化資產並收取租金。

國家住宅及都市更新中心

業務外收入明細表

中華民國 108 年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
業務外收入	5,303,000	11,753,184	6,450,184	121.63	主要係本中心與往來金融機構多方商談，獲得較高之定存利率，故利息收入較預期高。
財務收入	5,303,000	11,210,820	5,907,820	111.41	
利息收入	5,303,000	11,210,820	5,907,820	111.41	
其他業務外收入	-	542,364	542,364	-	主要係本中心招標(商)作業，對外販售標單、招商文件之收入。
雜項收入	-	542,364	542,364	-	

國家住宅及都市更新中心

勞務成本明細表

中華民國 108 年度

單位：新臺幣元

科目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
勞務成本	-	15,000,000	15,000,000	-	原中央都市更新基金投資之臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案，已由本中心依規定承接續辦，依照案件進度分三期里程碑，因臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案業於108年12月31日達成第一期都市更新進度，故本中心依約認列第一期里程碑先期規劃投資款。
服務成本	-	15,000,000	15,000,000	-	
服務費用	-	15,000,000	15,000,000	-	
專業服務費	-	15,000,000	15,000,000	-	
合 計	0	15,000,000	15,000,000	-	

國家住宅及都市更新中心

出租資產成本明細表

中華民國 108 年度

單位：新臺幣元

科目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減(-)		說 明
			金額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
出租資產成本	-	499,796,660	499,796,660	-	林口世大運選手村社會住宅係中心主要業務，爰將相關費用科目重新調整至適當之成本科目。
出租住宅成本	-	499,796,660	499,796,660	-	
服務費用	-	149,750,761	149,750,761	-	
水電費	-	13,557,943	13,557,943	-	林口世大運選手村社會住宅空戶水費及電費。
郵電費	-	252,417	252,417	-	林口世大運選手村社會住宅招租通知作業郵資。
旅運費	-	5,527	5,527	-	林口世大運選手村社會住宅公共藝術專家委員交通費。
印刷裝訂與廣告費	-	2,414,864	2,414,864	-	為辦理林口世大運選手村社會住宅招租廣告托播及文宣等輸出品。
修理保養及保固費	-	16,728,229	16,728,229	-	為完善住宅環境增加之監控系統、機械維護、照明燈具以及日常維護費用，因多數設備仍於保固期內，故支出金額不如預期。
保險費	-	1,476,712	1,476,712	-	林口世大運選手村社會住宅火險及公共意外險等。
一般服務費	-	4,241,928	4,241,928	-	係林口世大運選手村社會住宅合約公證費用等。
專業服務費	-	111,073,141	111,073,141	-	主要係委託物業管理公司相關費用、公共藝術專家出席費、社福系統建置顧問、委外辦理招租主視覺設計等支出。
材料及用品費	-	259,141	259,141	-	
使用材料費	-	1,000	1,000	-	依業務實際需要辦理。
用品消耗	-	258,141	258,141	-	配合業務實際需要，舉辦活動及召開會議之相關支出。
租金與利息	-	1,423,353	1,423,353	-	
地租及水租	-	1,407,353	1,407,353	-	林口世大運選手村社會住宅停車場委託外部單位營運管理租回部分停車位。
機器租金	-	16,000	16,000	-	配合業務實際需要舉辦社區營造活動承租相關機器。
折舊、折耗及攤銷	-	348,362,630	348,362,630	-	
不動產、廠房及設備折舊	-	40,756,538	40,756,538	-	108年林口世大運選手村社會住宅什項設備之折舊費用。
其他折舊性資產折舊	-	307,606,092	307,606,092	-	108年林口世大運選手村社會住宅建築之折舊費用。
稅捐與規費(強制費)	-	775	775	-	
房屋稅	-	775	775	-	依業務實際需要辦理。
合 計	-	499,796,660	499,796,660	-	

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 108 年度

單位：新臺幣元

科目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
行銷及業務費用	760,516,000	64,378,346	-696,137,654	91.53	
業務費用	760,516,000	64,378,346	-696,137,654	91.53	
用人費用	48,440,000	50,091,183	1,651,183	3.41	
正式員額薪資	37,550,000	34,910,286	-2,639,714	7.03	
超時工作報酬	3,013,000	1,973,640	-1,039,360	34.50	依實際情形發放。
獎金	1,336,000	7,262,717	5,926,717	443.62	因108年度進用員工到職集中於3月至5月，依相關規定須辦理考核並發放考績獎金，故支出超過預期。
退休及卹償金	2,735,000	2,310,278	-424,722	15.53	依實際在職人數提列。
資遣費	-	318,373	318,373	-	依實際情形發放。
福利費	3,806,000	3,315,889	-490,111	12.88	主要係雇主負擔之勞保及健保費用依實際情形提列。
服務費用	282,230,000	12,852,417	-269,377,583	95.45	
水電費	-	1,636	1,636	-	架設新北市板橋浮洲商業區都市更新案土地周邊之保全設備產生之電費。
郵電費	-	15,569	15,569	-	執行新北市板橋浮洲商業區都市更新案之電信費及其他都市更新案通知土地所有權人之郵資等。
旅運費	1,900,000	583,095	-1,316,905	69.31	配合業務單位實際需要辦理並樽節開支。
印刷裝訂與廣告費	2,900,000	1,488,144	-1,411,856	48.68	配合業務單位實際需要辦理並樽節開支。
修理保養及保固費	153,700,000	22,000	-153,678,000	99.99	1.林口世大運選手村社會住宅之修理保養及保固費決算數16,728,229元已重新調整至出租資產成本項下。 2.本項主要係依業務需要辦理新北市板橋浮洲商業區基地圍籬修繕。
保險費	-	25,149	25,149	-	因業務實際需要，舉辦說明會及教育訓練之保險費。
一般服務費	-	193,047	193,047	-	因業務及管理需要，故於新北市板橋浮洲商業區簽訂電子保全服務。
專業服務費	123,730,000	10,523,777	-113,206,223	91.49	1.本項主要係配合各都市更新案實際執行進度委託外部專業技術人員協助辦理案件。 2.林口世大運選手村社會住宅之物業管理費用決算數已重新調整至出租資產成本項下，並配合本中心108年及後續營運及業務計畫進行核實開支。

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 108 年度

單位：新臺幣元

科目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
材料及用品費	-	360,779	360,779	-	
使用材料費	-	242	242	-	本項主要係配合業務需要，支應汽車之燃料費。
用品消耗	-	360,537	360,537	-	配合各公辦都更案件整合作業需要辦理說明會、會議所需相關用品經費。
租金與利息	1,050,000	504,623	-545,377	51.94	
地租及水租	-	400,227	400,227	-	配合業務實際需要辦理招商說明會會議場地費。
房租	1,050,000	-	-1,050,000	100.00	部分講座、教育訓練及招商說明會於中心內舉辦，故支出不如預期。
交通及運輸設備租金	-	51,010	51,010	-	配合舉辦實習生計畫及業務需要至中南部進行二階社宅基地場勘承租相關交通設備。
什項設備租金	-	53,386	53,386	-	舉辦國際會議承租之活動設備。
折舊、折耗及攤銷	351,858,000	-	-351,858,000	100.00	
不動產、廠房及設備折舊	44,252,000	-	-44,252,000	100.00	林口世大運選手村社會住宅等業務設備之折舊費用已重新調整至出租資產成本項下。
其他折舊性資產折舊	307,606,000	-	-307,606,000	100.00	林口世大運選手村社會住宅建築相關折舊費用已重新調整至出租資產成本項下。
稅捐與規費（強制費）	76,838,000	237,224	-76,600,776	99.69	
土地稅	70,968,000	-	-70,968,000	100.00	本中心為執行公辦都更所持有土地之地價稅，已重新調整至管理及總務費用項下。
消費與行為稅	5,870,000	232,244	-5,637,756	96.04	主要係依業務實際需要簽訂合約所貼用之印花稅。
規費	-	4,980	4,980	-	主要係依業務實際需要，辦理都市更新案件繳納政府單位之各項規費。
會費、捐助、補助、分攤、 救助（濟）與交流活動費	-	300,000	300,000	-	
捐助、補助與獎助	-	300,000	300,000	-	係配合業務實際需要辦理「住宅及都更知識研究發展」計畫，與國內大學院校簽定學研平台合作備忘錄，並辦理實習計畫等。
其他	100,000	32,120	-67,880	67.88	
其他費用	100,000	32,120	-67,880	67.88	配合舉辦活動實際需要之其他雜項支出。
合 計	760,516,000	64,378,346	-696,137,654	91.53	

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 108 年度

單位：新臺幣元

科目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
管理及總務費用	35,787,000	74,317,189	38,530,189	107.67	
管理費用及總務費用	35,787,000	74,317,189	38,530,189	107.67	
用人費用	16,047,000	18,134,548	2,087,548	13.01	
正式員額薪資	12,532,000	12,442,571	-89,429	0.71	
超時工作報酬	967,000	654,203	-312,797	32.35	依實際情形發放。
獎金	407,000	2,459,229	2,052,229	504.23	因108年度進用員工到職集中於3月至5月，依相關規定須辦理考核並發放考績獎金，故支出超過預期。
退休及卹償金	798,000	571,789	-226,211	28.35	依實際在職人數提列。
資遣費	-	16,062	16,062	-	依實際情形發放。
福利費	1,343,000	1,990,694	647,694	48.23	主要係雇主負擔之勞保及健保費用依實際情形提列。
服務費用	10,086,000	10,366,683	280,683	2.78	
水電費	3,402,000	830,644	-2,571,356	75.58	主要係本中心辦公廳舍水電費，依業務實際需要辦理併摺節開支。
郵電費	778,000	433,018	-344,982	44.34	主要係本中心辦公廳舍所需電話、傳真及網路通訊費等，依業務實際需要辦理並摺節開支。
旅運費	40,000	10,795	-29,205	73.01	主要係本中心行政人員短程交通費，依業務實際需要辦理並摺節開支。
印刷裝訂與廣告費	900,000	1,867,221	967,221	107.47	因推廣社會住宅、都市更新及本中心業務，需要製作企業識別物及拍攝中心形象影片等輸出品，故支出高於預期。
修理保養及保固費	522,000	367,199	-154,801	29.66	主要係依業務實際需要辦理辦公廳舍房屋及什項設備維護及修繕並摺節開支。
保險費	230,000	118,774	-111,226	48.36	主要係本中心員工團體保險費用，依業務實際需要辦理並摺節開支。
一般服務費	3,374,000	2,771,660	-602,340	17.85	主要係本中心辦公廳舍委外保全及清潔費用，依業務實際需要辦理並摺節開支。
專業服務費	-	3,092,004	3,092,004	-	1.為推廣中心業務，爰委託專門廠商搭設硬體設備、文宣品設計、編排及各項活動拍攝記錄，故支出高於預期。 2.配合業務實際需要辦理公文系統、資訊系統日常維運及各項軟體費用，故支出高於預期。
公共關係費	840,000	875,368	35,368	4.21	
材料及用品費	1,060,000	1,015,367	-44,633	4.21	
使用材料費	360,000	54,287	-305,713	84.92	主要係本中心公務車輛油資，依業務實際需要辦理並摺節開支。
用品消耗	700,000	961,080	261,080	37.30	主要係配合業務實際需要，召開會議相關支出以及採購文具高於預期。

**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 108 年度

單位：新臺幣元

科目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
租金與利息	923,000	292,493	-630,507	68.31	
機器租金	585,000	62,121	-522,879	89.38	主要係依業務實際需要辦理並擷節開支。
交通及運輸設備租金	338,000	214,222	-123,778	36.62	主要係本中心承租公務車及交通設備租金，依業務實際需要辦理並擷節開支。
什項設備租金	-	16,150	16,150	-	本項主要係舉辦活動承租之電子設備。
折舊、折耗及攤銷	7,394,000	8,133,738	739,738	10.00	
不動產、廠房及設備折舊	5,529,000	6,480,503	951,503	17.21	依實際資產入帳提列折舊。
攤銷	1,865,000	1,653,235	-211,765	11.35	依實際資產入帳提列攤銷。
稅捐與規費（強制費）	117,000	24,176,999	24,059,999	20,564.10	
土地稅	-	22,204,202	22,204,202	-	依實際土地登記時程繳納108年本中心地價稅。
房屋稅	-	128,042	128,042	-	依法繳納108年持有房屋之房屋稅。
規費	117,000	1,844,755	1,727,755	1,476.71	配合本中心取得受贈不動產之相關規費核實支出。
會費、捐助、補助、分攤、 救助（濟）與交流活動費	60,000	-	-60,000	100.00	
會費	60,000	-	-60,000	100.00	配合業務實際需要未參加國內外組織會費。
其他	100,000	12,197,361	12,097,361	12,097.36	
其他費用	100,000	12,197,361	12,097,361	12,097.36	本中心為加值型及非加值型營業稅之兼營營業人，因本中心之社會住宅租金收入屬免徵營業稅，爰於年底時將當年度不可扣抵之進項稅額轉入其他費用項下，故支出高於預期。
合 計	35,787,000	74,317,189	38,530,189	107.67	

國家住宅及都市更新中心

業務外費用明細表

中華民國 108 年度

單位：新臺幣元

科目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
業務外費用	-	550,110	550,110	-	
財務費用	-	546,105	546,105	-	
利息費用	-	546,105	546,105	-	
租金與利息	-	546,105	546,105	-	
利息	-	546,105	546,105	-	係林口世大運選手村社會住宅押金設算利息。
其他業務外費用	-	4,005	4,005	-	
雜項費用	-	4,005	4,005	-	
其他	-	4,005	4,005	-	
其他費用	-	4,005	4,005	-	主要係依業務實際需要辦理開支。
合 計	-	550,110	550,110	-	

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 108 年度

單位：新臺幣元

項 目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
不動產、廠房及設備	42,584,000	87,489,348	44,905,348	105.45	
房屋及建築	41,864,000	952,381	-40,911,619	97.73	主要係108年第2期辦公廳舍裝修工程尚未驗收完成，致執行不如預期。
機械及設備	720,000	2,244,457	1,524,457	211.73	1.配合業務實際需要購置高階電腦及相關配件與軟件。 2.配合本中心人力進用情形，預先購置辦公廳舍電話總機系統。
什項設備	-	84,292,510	84,292,510	-	主要係依業務需要辦理什項設備採購。
投資性不動產	425,949,000	1,531,882	-424,417,118	99.64	
投資性不動產	425,949,000	-	-425,949,000	100.00	1.臺北市信義區兒童福利中心A基地權利變換費用，因業務內容相關計畫經董事會決議再行調整開發內容定位，故支出不如預期。 2.新竹市建功高中南側地區都市更新案，因基地範圍內有登錄的歷史建築，為整體妥善規劃，兼顧歷史建築保存再利用與都市更新，爰先辦理歷史建築調查研究、修復再利用計畫等作業，故支出不如預期。 3.臺北市中正區行政專用區(三)將透過都市更新跨區權利變換方式留為公用，且因本案私有土地產權人數較多，刻正與私有地主進行跨區權利變換溝通協調中，故支出不如預期。 4.臺北市信義區兒童福利中心B基地(B1-2)原預定本中心擔任都市更新事業之實施者，因配合業務發展計畫，調整開發方式為出租地上權，故相關支出不如預期。
建造中之投資性不動產	-	1,531,882	1,531,882	-	1.自內政部營建署移轉新北市板橋區力行段等2筆土地移轉規費共419,882元。 2.辦理新北市中和區警消社會住宅宅統包工程相關費用共976,000元。 3.兒福B1-1、B1-2基地先期規劃費用136,000元。
合 計	468,533,000	89,021,230	-379,511,770	81.00	

註：平衡表內投資性不動產108年度增加8,686,878,594元，除上表所列項目外，尚包括本中心計入受贈公積項下之項目：

- (1)自財政部國有財產署移轉臺北市信義區雅祥段一小段等共11筆土地(兒福A基地)依公告現值入帳共2,543,507,600元。
- (2)自財政部國有財產署移轉臺北市信義區雅祥段三小段等共7筆土地(兒福B2、B3-2、B1-2基地)依公告現值入帳共3,296,796,030元。
- (3)自財政部國有財產署移轉臺北市信義區永吉段三小段等共12筆土地(兒福B1-1基地)依公告現值入帳共747,961,044元。
- (4)自內政部營建署移轉新北市板橋區力行段等2筆土地依公告現值入帳共2,098,613,920元。

**國家住宅及都市更新中心
資產折舊明細表**

中華民國108年度

單位：新臺幣元

項 目	不動產、廠房及設備								投 資 性 資 產	什 項 資 產	合 計
	土 地 房 屋 及 機 械 及 交 通 及 運 什 項 租 賃 租 賃 權 非 業 務 不 動 產	改 良 物 建 築 設 備 輸 設 備 設 備 備 資 產 資 產 益 改 良 資 產									
原 值	-	65,262,982	1,058,383	-	349,673,731	-	-	-	-	25,961,549,826	26,377,544,922
減：以前年度已提折舊及減損數	-	519,150	52,015	-	6,430,487	-	-	-	-	51,267,682	58,269,334
上年度期末帳面價值	-	64,743,832	1,006,368	-	343,243,244	-	-	-	-	25,910,282,144	26,319,275,588
加：本年度新增資產價值	-	952,381	2,244,457	-	84,292,510	-	-	-	-	-	87,489,348
減：本年度減少資產價值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加減：調整數	-	1,846,972	-	-	-	-	-	-	-	-10,425,888,603	-10,424,041,631
本年度期末帳面價值	-	65,679,217	2,686,143	-	382,727,363	-	-	-	-	15,176,787,449	15,627,880,172
本年度提列折舊數	-	1,863,968	564,682	-	44,808,391	-	-	-	-	307,606,092	354,843,133
出租資產成本	-	-	-	-	40,756,538	-	-	-	-	307,606,092	348,362,630
管理及總務費用	-	1,863,968	564,682	-	4,051,853	-	-	-	-	-	6,480,503
合 計	-	1,863,968	564,682	-	44,808,391	-	-	-	-	307,606,092	354,843,133

註1：107年12月31日之購建中國定資產已於108年度結算並轉入房屋及建築項下，故於本期調整增加1,846,972元。

註2：本中心成立於107年8月1日，故本年度提列折舊數較以前年度已提折舊及減損數高。

註3：什項資產係代管林口世大運選手村，所有權人為中華民國政府，內政部營建署採無償方式提供予本中心，依住宅法第33條規定作為社會住宅使用，並由本中心負責社會住宅之管理營運，使用期間自107年6月1日至157年5月31日止。其中屬於土地部分原值為10,425,888,603元，屬於建築物部分原值為15,535,661,223元。因上年度期末帳面價值誤將屬土地部分原值金額列入，故本期予以扣除。

國家住宅及都市更新中心
主要營運項目執行績效摘要表

中華民國 108 年度

單位：新臺幣元

項 目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)		說 明
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100	
公私都市更新 案件加速推動	507,917,000	360,160,903	-147,756,097	29.09	主要係都市更新案進度不如預期所致。因辦理都市更新需整合私地主意見及提供民眾專業諮詢，並考量基地周邊情形以研擬適合之開發方式，前期運作時程較長，故支出不如預期。
住宅及都更知 識研究發展	7,000,000	3,243,853	-3,756,147	53.66	因與非營利組織合作主辦國際研討會，故支出不如預期。
不動產活化利 用	260,200,000	151,434,030	-108,765,970	41.80	因林口世大運選手村社會住宅多數設備尚於保固期內，故支出不如預期。
合 計	775,117,000	514,838,786	-260,278,214	33.58	

國家住宅及都市更新中心

員工人數彙計表

中華民國 108 年度

單位：人

職 類 (稱)	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-) (3)=(2)-(1)	說 明
專任人員	81	76	-5	正式人員包含執行長、副執行長、各部主任、規劃師及行政人員，共計76人。
職員	81	76	-5	
合 計	81	76	-5	

國家住宅及都市更新中心

用人費用彙計表

中華民國 108 年度

單位：新臺幣元

科目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-) (3)=(2)-(1)	說 明
正式員額薪資	50,082,000	47,352,857	-2,729,143	因本年度員額未達預算人數，故支出不如預期。
超時工作報酬	3,980,000	2,627,843	-1,352,157	依實際情形發放。
獎金	1,743,000	9,721,946	7,978,946	因108年度進用員工到職集中於3月至5月，依相關規定須辦理考核並發放考績獎金，故支出超過預期。
退休及卹償金	3,533,000	2,882,067	-650,933	依實際在職人數提列。
資遣費	-	334,435	334,435	依實際情形發放。
福利費	5,149,000	5,306,583	157,583	主要係雇主負擔之勞保及健保費用依實際情形提列。
合 計	64,487,000	68,225,731	3,738,731	

國家住宅及都市更新中心

各項費用彙計表

中華民國 108 年度

單位：新臺幣元

科 目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)	
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100
用人費用	64,487,000	68,225,731	3,738,731	5.80
正式員額薪資	50,082,000	47,352,857	-2,729,143	5.45
超時工作報酬	3,980,000	2,627,843	-1,352,157	33.97
獎金	1,743,000	9,721,946	7,978,946	457.77
退休及卹償金	3,533,000	2,882,067	-650,933	18.42
資遣費	-	334,435	334,435	-
福利費	5,149,000	5,306,583	157,583	3.06
服務費用	292,316,000	187,969,861	-104,346,139	35.70
水電費	3,402,000	14,390,223	10,988,223	322.99
郵電費	778,000	701,004	-76,996	9.90
旅運費	1,940,000	599,417	-1,340,583	69.10
印刷裝訂與廣告費	3,800,000	5,770,229	1,970,229	51.85
修理保養及保固費	154,222,000	17,117,428	-137,104,572	88.90
保險費	230,000	1,620,635	1,390,635	604.62
一般服務費	3,374,000	7,206,635	3,832,635	113.59
專業服務費	123,730,000	139,688,922	15,958,922	12.90
公共關係費	840,000	875,368	35,368	4.21
材料及用品費	1,060,000	1,635,287	575,287	54.27
使用材料費	360,000	55,529	-304,471	84.58
用品消耗	700,000	1,579,758	879,758	125.68
租金與利息	1,973,000	2,766,574	793,574	40.22
地租及水租	-	1,807,580	1,807,580	-
房租	1,050,000	-	-1,050,000	100.00
機器租金	585,000	78,121	-506,879	86.65
交通及運輸設備租金	338,000	265,232	-72,768	21.53
什項設備租金	-	69,536	69,536	-
利息	-	546,105	546,105	-
折舊、折耗及攤銷	359,252,000	356,496,368	-2,755,632	0.77
不動產、廠房及設備折舊	49,781,000	47,237,041	-2,543,959	5.11
其他折舊性資產折舊	307,606,000	307,606,092	92	-
攤銷	1,865,000	1,653,235	-211,765	11.35
稅捐與規費(強制費)	76,955,000	24,414,998	-52,540,002	68.27
土地稅	70,968,000	22,204,202	-48,763,798	68.71
房屋稅	-	128,817	128,817	-
消費與行為稅	5,870,000	232,244	-5,637,756	96.04
規費	117,000	1,849,735	1,732,735	1,480.97

國家住宅及都市更新中心

各項費用彙計表

中華民國 108 年度

單位：新臺幣元

科 目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減 (-)	
			金 額 (3)=(2)-(1)	% (4)=(3)/(1)*100
會費、捐助、補助、分攤、 救助(濟)與交流活動費	60,000	300,000	240,000	400.00
會費	60,000	-	-60,000	100.00
捐助、補助與獎助	-	300,000	300,000	-
其他	200,000	12,233,486	12,033,486	6,016.74
其他費用	200,000	12,233,486	12,033,486	6,016.74
合 計	796,303,000	654,042,305	-142,260,695	17.87

本 頁 空 白

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
<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，在不牴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。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。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	辦 理 情 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硬體設備、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>	

**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
<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> <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，辦理工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」、「臺北市捷運圓山站西側地區案」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>內政部於108年7月26日將有關「如何確實交接都市更新案件」書面報告，以台內營字第1080812287號函送立法院。</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>內政部於108年7月26日將有關「如何改善林口社會住宅品質及維護住宅品質並監督物業公司妥善管理等」書面報告，以台內營字第1080812343號函送立法院。</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
<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。</p> <p>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>(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。</p>	<p>內政部於 108 年 7 月 26 日將有關「包租代管業務相關替代方案」書面報告，以台內營字第 1080812329 號函送立法院。</p>

主辦會計人員：

董事長（代理）：

