

中華民國 109 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 109 年度

頁次

| | |
|---------------------------------------|----|
| 一、總說明 | |
| (一)概況..... | 1 |
| (二)年度業務計畫之執行成果..... | 3 |
| (三)決算概要..... | 26 |
| (四)其他..... | 29 |
| 二、主要表 | |
| (一)收支餘絀決算表..... | 31 |
| (二)餘絀撥補決算表..... | 32 |
| (三)現金流量決算表..... | 33 |
| (四)平衡表..... | 34 |
| 三、明細表 | |
| (一)勞務收入明細表..... | 36 |
| (二)租金及權利金收入明細表..... | 37 |
| (三)業務外收入明細表..... | 38 |
| (四)出租資產成本明細表..... | 39 |
| (五)行銷及業務費用明細表..... | 40 |
| (六)管理及總務費用明細表..... | 42 |
| (七)業務外費用明細表..... | 44 |
| (八)固定資產建設改良擴充明細表..... | 45 |
| (九)資產折舊明細表..... | 46 |
| 四、參考表 | |
| (一)主要營運項目執行績效摘要表..... | 47 |
| (二)員工人數彙計表..... | 48 |
| (三)用人費用彙計表..... | 49 |
| (四)各項費用彙計表..... | 50 |
| 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..... | 52 |

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

本中心係以企業化經營管理理念，專業化、效率、效能及彈性的特質，協助政府興辦社會住宅及推動政府主導都市更新政策與計畫。依據設置條例第 3 條意旨，八大項法定職掌為本中心核心業務範疇：

1. 社會住宅之受託管理。
2. 都市更新事業之整合及投資。
3. 擔任都市更新事業實施者。
4. 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。
5. 社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。
6. 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。
7. 經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。
8. 其他與社會住宅及都市更新相關之業務。

三、組織概況（另附組織系統圖）

本中心監督機關為內政部，設有董監事會，置董事 12 人（含

董事長)及監事3人,行使監督及查核等職權。109年底組織編制內人員合計約170人,包括代理董事長、執行長、副執行長擔任管理職務者。

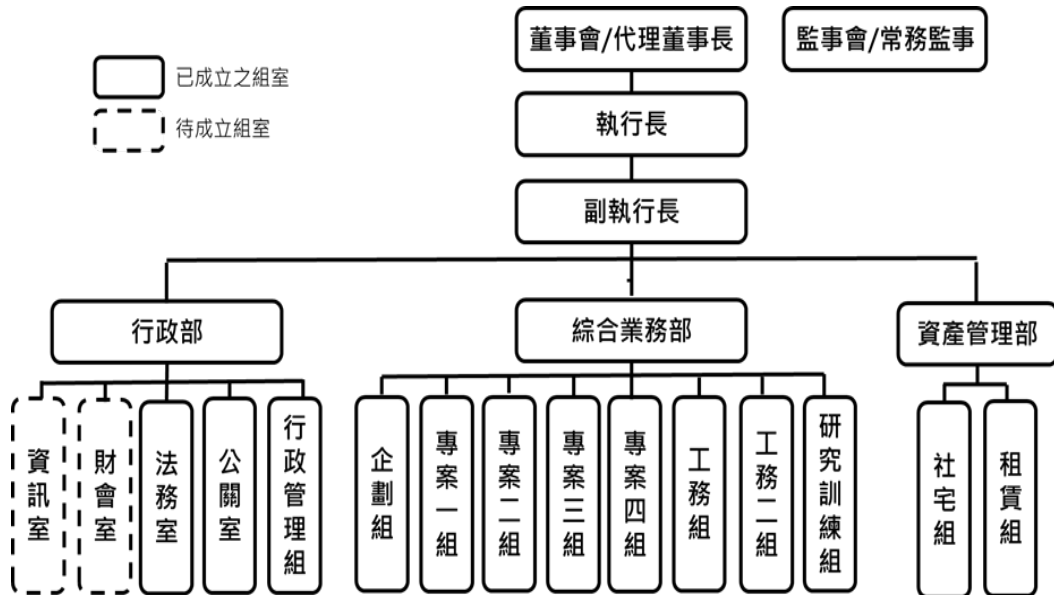


圖 1 本中心組織架構

本中心依據各項業務計畫執行需求,設置綜合業務部、資產管理部、行政部,簡要說明如下:

1. 綜合業務部

綜合業務部設企劃組、專案一組、專案二組、專案四組,主要執行都市更新專案;設專案三組、工務組、工務二組負責興辦社會住宅之整備與規劃、建築設計與工程管理,並設研究訓練組協助政策研究訓練等相關業務。

2. 資產管理部

資產管理部設社宅組及租賃組,主要執行社會住宅營運管理及執行社會住宅包租代管計畫等相關業務。

3. 行政部

行政部設行政管理組、公關室及法務室,後續將視實際需求成立資訊室與財會室。

貳、年度營運（業務）計畫之執行成果

一、業務計畫

本中心除了設置計畫書賦予的任務外，也接受中央政策指示落實社會住宅政策，在業務運作逐漸順暢之下投入協助中央部門執行社會住宅興辦及包租代管等業務，亦受指示協助國防部辦理資產活化等業務，109 年度在「開創美好生活，引領都市未來」之總目標下開展五個業務計畫，摘述重要成果如下：

(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，分採公開徵求出資人/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。

109 年度重要執行成果如下：

1. 都市更新可行性評估

(1) 建立本中心「都市更新潛在案件評估作業程序」，使初評項目、工作內容、方式等內部評估作業程序，得有初步、一致性流程足供遵循。

(2) 推動都市更新可行性評估案件共計 14 案，並已順利開辦其中 4 處基地。

2. 公辦都更案件投資整備

(1) 辦理 13 場次推動案件居民說明會/公聽會。

(2) 辦理至少 23 場次駐點諮詢。

(3) 拜訪權利人超過 60 場次。

(4) 辦理 3 場次公開招商說明會。

A. 臺北市信義區兒福 B1-2 基地第 2 次公開招商說明會。

B. 臺北市大安區嘉興街案公開招商說明會。

C. 新北市中和區保安警察第二總隊基地都市更新案公開招商說明會。

3. 執行都市更新專案

(1) 臺北市大同區捷運圓山站西側地區都市更新案

108 年 12 月 31 日與麗寶建設股份有限公司簽約，並完成共同指定專業估價者、確認臺北市政府分回設施圖說、違占戶現地安置抽籤選屋會議、事業計畫及權變計畫自辦公聽會等報核前置作業，並於 109 年 9 月 25 日申請報核。

(2) 臺北市大安區嘉興街都市更新案

本案私地主多達 67 人，本中心於成立後接手整合，同仁不分平、假日時間，採取逐戶拜訪、召開公開說明會等方式，取得高達 98% 的住戶信任與參與意願，於 109 年 10 月 30 日與最優申請人全坤建設簽約，現因應住戶未來居住需求及公部門使用空間分配協商，辦理計畫報核前置作業。

(3) 新北市板橋浮洲商業區都市更新案

本案原係預定於 109 年度完成招商簽約作業，惟辦理產品定位、財務分析及招商文件草案研擬期間，因基地北側合安路未完全開通，周邊整體開發之區段徵收時程亦尚未明確，致產品定位及開發時程之規劃受影響，又原擬規劃之中繼住宅併

入「板橋龍安台藝大藝術社宅」全盤規劃檢討，影響本案規劃，致招商時程延後。

為利本案招商，本中心於招商內容上採取權利金分別計收，並設定道路開闢及區段徵收完成加收增額權利金之機制予以因應。後續本案投資計畫書於10月28日提報本中心董事會通過，並於11月25日辦理招商前地區說明會，爰於12月11日正式公告招商。

(4) 臺北市中正區行政專用區（三）都市更新案

本案上半年度研擬多種更新開發方式及都計方案，配合財務可行性辦理全方位評估，而為爭取本案高達96位私有所有權人（共57戶）認同本案目前研擬之辦理方向，於109年9月至11月間進行逐戶拜訪作業，並完成全數57戶第一輪拜訪。除持續整合公、私有地主意見與共識外，並持續配合辦理都市計畫變更作業。

(5) 新竹市建功高中南側地區都市更新案

建功案於109年2月完成土地移轉，地上物（含歷史建築）則至109年7月點交完成，本中心已完成基地內溝渠踏勘、基地及座落之違章建物初步測量、樹木調查等前期調查作業。

本中心同仁透過親自逐戶拜訪，與20餘戶違章占用戶完成定期租約或占用補償協議簽訂，更與基地東側空地之10餘位占用攤商簽訂限期騰空協議完成。

本案已委託財團法人資訊工業策進會協助本案產業規劃計畫，並舉辦邀商投資座談會1場次，並

於 10 月提歷建修復再利用計畫予新竹市政府審議，惟新竹市文化局考量歷史建築等地上物條件複雜，須謹慎辦理相關文資審議，預計 110 年第一季完成歷史建物修復再利用計畫。

(6) 臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案

本案基地範圍內公有土地上有 79 戶建物須依據文化資產保存法第 15 條規定辦理「文化資產價值評估」，經 11 月 11 日及 12 月 8 日取得非歷建區文資評估結果函，建物均不具文資價值，不予列冊追蹤，刻正調整歷建之「修復再利用計畫」，後續將提送文化局續辦文資審議並持續整合地主意向。

(7) 臺北市信義區兒童福利中心 A、B 街廓基地案

兒福 A、B 基地共計六處，包含已招商完成之 B1-1 街廓基地與尚在辦理前期整合之 A1、A2、B1-2、B2 與 B3-2 等五塊基地。本中心 109 年將尚未完成招商之基地共同向臺北市政府申請同意由本中心擔任實施者，因部分基地（A1、A2 及 B2）關於市有土地之產權分回使用項目尚未確認，致招商文件及相關條件無法確定，增加案件招商前置作業時程，後續於 109 年 12 月 18 日獲臺北市政府同意本中心擔任都更實施者，本中心並於 109 年 12 月 31 日邀集市府各管理機關討論空間需求及設置規範。

A. 兒福 B1-1 基地都市更新案

109 年 1 月 15 日綜合評選出國美建設股份有限公司為出資人，於 3 月 20 日完成簽約，並

完成專業估價者共同指定、選配、自辦公聽會等報核前置作業，於 109 年 9 月 29 日申請報核。

B. 兒福 A1 基地都市更新案

兒福 A1 基地延續兒福 B1-1 基地連鎖式都更模式，作為兒福基地第二階段推出招商之基地，依循地區周邊需求及相關計畫指導，引入在地需求空間，包含高齡及幼齡照顧設施。兒福 A1 基地於 109 年 12 月投資計畫書報董事會同意，後續將函請內政部核定，嘗試推動作為全齡住宅社區示範基地，以權利變換結合附服務式住宅之營運模式，推動本案都市更新。

C. 兒福 B1-2、B3-2 基地都市更新案

除已招商完成之 B1-1 街廓基地與預計辦理公告招商之 A1 基地外，兒福 B1-2 街廓基地已於 109 年 5 月至 8 月辦理第二次公告招商，因採取設定地上權方式開發，而土地使用分區為第三種住宅區致產品規劃上較受限制，與市場上偏好大面積商業使用模式不同，較不受投資人青睞，故無廠商投標而流標。經調整招商策略，後續 B1-2 街廓基地將併同 B3-2 基地辦理招商作業，因 B3-2 基地上尚有私人產權，故本中心持續辦理相關權利人整合作業，以利後續推動招商。

D. 兒福 A2、B2 基地都市更新案

關於兒福 B2 基地，因其上尚有兒福幼兒園營運，將待兒福 B1-1 基地完工後，接續搬遷至

B1-1 基地經營，使幼兒園營運不因辦理都更工程而中斷。而兒福 A2 基地因具有較高比例之私有產權，本中心後續開發將以整合並顧及各方權益為優先，透過公私協力共同建立優良之生活環境。

- (8) 新北市保安警察總隊第二總隊基地都市更新案
本中心與警政署確認保二、保三、保七、警察通訊所及民防指揮通訊所等 5 處機關進駐保二基地辦公廳舍空間分配情形，並於 109 年 3 月 6 日、5 月 27 日召開協調會議，完成進駐單位需求協調作業；本案實施計畫經內政部 109 年 10 月 21 日台內營字第 1090817954 號函核定，已於 109 年 12 月 3 日正式公告招商。
- (9) 臺北市南港區玉成段四小段都市更新案
本案經 109 年 7 月 14 日第 5 次董事會議通過實施計畫書，並於 109 年 7 月 25 日完成召開居民意願說明會，又於 109 年 12 月 17 日完成辦理都市計畫公展說明會。
- (10) 臺北市大安區和平新莊（北）都市更新案
本案實施企畫書於 109 年 10 月 7 日召開董事會工作小組討論，經修正後於 109 年 10 月 28 日提經本中心 109 年第 7 次董事會通過，將據以對外啟動相關機關(構)與單位協調及地主整合作業。
- (11) 臺北市大安區建國營區都市更新案
實施企畫書於 109 年 11 月 4 日召開董事會工作小組討論，經修正後於 109 年 11 月 27 日提經本中心 109 年第 8 次董事會通過企畫書構想，刻正

辦理都市計畫變更及招商前準備作業。

(12) 新北市板橋區板橋福利站都市更新案

實施企畫書於 109 年 11 月 27 日召開董事會工作小組討論，於 109 年 12 月 21 日提經本中心 109 年第 9 次董事會通過，預計於 110 年第二季提送更新計畫，並持續進行私地主整合、委請律師、拜訪潛在投資人等作業。

4. 參與都市危險及老舊建築物加速重建作業

(1) 年度執行累計 151 通來電諮詢，多為危老協參相關法令釋疑，親洽諮詢共計 53 次，其中具體案件累計達 22 案次，多數為尚在整合當中之案件。

(2) 自作業辦法施行至 109 年 12 月 31 日，本中心正式受理申請案件計 2 案。

A. 恆岳建設「新北市永和區信義段 1135 地號(等)30 筆土地重建計畫案」109 年 6 月完成價購及報請監督機關核可程序，目前由申請人辦理建築執照之申請作業。

B. 三鼎建設「台北市中正區南海段三小段 359 地號等 6 筆土地重建計畫案」，於 9 月正式受理申請，持續辦理初審及評估作業。

C. 尚有其他潛在案件，由本中心協助辦理相關作業。

(3) 辦理 2 場危老協參專業講堂，提供危老協參專業知識及實務經驗交流等，參與人次合計近 100 人次。

5. 自有資產參與都市更新或危老重建事業

(1) 受兒福 A2 基地西側街廓地主邀請，向民眾說明

籌組更新會辦理都市更新及危老重建相關規定及流程，並持續接受民眾電話洽詢。

(2) 舉辦都更講座和法令說明會方式，協助說明都市更新權利變換、危老重建、整建維護等多元方式，提供自辦都市更新相關諮詢建議：

A. 兒福 A2 基地西側街廓地主法令諮詢座談會。

B. 辦理「都市更新及危老重建大不同」講座。

C. 辦理「都市更新老舊公寓整建維護實務」講座。

(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，並將靈活運用經行政院核定之「本中心辦理社會住宅包租代管第 2 期計畫」；並於接受國防部、內政部與各機關（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，或由內政部指示辦理等，靈活運用多元業務管道，拓展可能社會住宅來源。

109 年度重要執行成果如下：

1. 參與興辦社會住宅

(1) 完成社會住宅興辦事業計畫，經本中心董事會通過 26 案。

(2) 舉辦社會住宅興辦地區說明會 6 場。

(3) 完成臺北市、新北市、桃園市合計 16 處基地之社會住宅專案管理及監造委託技術服務案採購決標。

(4) 社會住宅統包工程合計啟動發包約 5,092 戶。

2. 社會住宅包租代管第 2 期（公會版）計畫

- (1) 與公會及業者完成簽約委託，完成 12 場工作會議；各地方公會總計完成 24 場次教育訓練。
- (2) 媒合戶數至 109 年 12 月 31 日止媒合 3,045 戶，持續穩定成長。

(三) 社宅營運典範計畫

為使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，透過多元出租管理、物業管理、關懷支援系統、公共藝術計畫、設備修繕及維護計畫等不同面向執行社宅營運管理。

109 年度重要執行成果如下：

1. 2,500 戶社會住宅目前已有 2,489 戶入住，出租率達 99.56%。
2. 55 間店鋪標脫 51 間店鋪，標脫率 92.7%。
3. 辦理 1 場次物業公司評鑑作業，並持續精進物業管理制度。
4. 辦理年度關懷訪視達 625 人次。
5. 辦理超過 5 場次社區營造活動。
6. 林口世大運選手村社會住宅公共藝術第一期設置計畫經文化部核定，並委由台電公司續辦徵選及鑑價會議作業完成，提報徵選結果報告書予文化部，預計 110 年度第一季完成公共藝術廠商簽約。
7. 持續辦理物品耗損採購、現場修繕與機電設備定期維護作業，並建立相關流程。

(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。

109 年度重要執行成果如下：

1.住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究發展

(1) 林口世大運選手村社會住宅用後評估案由實際管理社宅同仁與第一線物管人員組成工作小組密集討論，確立各式修繕維護課題，後續將與外部研究團隊召開專案會議，預計 110 年第二季完成研究專案。

(2) 低度使用（用電）住宅及新建餘屋（待售）資訊統計與發布案，已完成下列工作：

A.108 年 11、12 月低度使用(用電)住宅宅數、比例及屬性分析。

B.108 年 Q3 及 Q4 新建餘屋(待售)住宅宅數及屬性分析。

C.針對整體開發地區統計低度使用(用電)住宅數、比例及新建餘屋(待售)住宅宅數。

D.將低度使用(用電)及新建餘屋(待售)住宅細緻至村里單位。

2.都市更新從業人員職能基準建立執行機制

- (1) 積極拜訪國內外相關組織進行培訓機制交流、經驗分享，包括臺灣金融研訓院、CCIM 社團法人台灣不動產投資協會、日本 (URCA) 再開發推動者協會，建立訓練發展之基本構想。
 - (2) 研擬精進都更危老整合人職能課程地圖合作機制以及教材合作發展機制。
3. 住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣舉辦 8 場次「好 (HURC) 城市講堂」，參與人數合計近 400 人次。
4. 進行國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度 109 年度受疫情影響，無法回訪交流韓國土地住宅公社 (Korea Land and Housing Corporation，簡稱 LH 公社)，雙方透過電子郵件交流，強化後續合作的基礎，並持續擴大多元交流管道。
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) 暑期實習計畫
 - A. 合計 9 校學生參與，培育人次分別為七月 11 人次、八月 10 人次，合計 21 人次。
 - B. 創新實習機制，以任務導向提升學習效能。
 - C. 學理知識融入業務執行，開創多元學習途徑。
 - D. 各組實習生產製實習成果影片，跳脫以往呈現框架。
 - (2) 舉辦第一屆住都盃全國大專校院競賽-玩美設宅秀
 - A. 競賽活動合計有全國 29 間大專校院、365 位學子，共 88 組隊伍報名參賽。

B.因應疫情問題調整評選、頒獎辦理模式，並採線上化展覽方式，將參賽作品之創作與設計以網路方式呈現，讓相關領域及社會大眾能透過展出之 20 組入圍作品認識社會住宅規劃設計與經營策略之創意與可能。

(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，冀望本中心同仁共同建立發展願景與想像。

109 年度重要執行成果如下：

1.財務健全經營管理績效

(1) 為有效發揮財務資金之運用效益，並為營運資金、潛在融資需求等規劃，本中心每月由財會單位區分業務執行部門，彙整前一個月相關財務報表資訊，提供權責主管次月財務決策基礎，並持續建立資訊化管理系統。

(2) 內控稽核作業

按季辦理地政資訊管理系統例行性稽核外，已依 109 年度稽核計畫排定期程完成稽核，總計稽核 7 次。

2.提升組織專業、效能及向心力

(1) 因應受內政部指示興辦社會住宅等新業務，調整本中心人力編制為 211 人（核心指標），爰修正 109 年業務及營運計畫經本中心 109 年度第 3 次董事會通過，再經內政部 109 年 7 月 1 日台內營字第 1090811480 號函予備查。迄 109 年 12 月底

包含代理董事長、執行長、副執行長、各部主任、規劃師及行政人員共計 170 人。

(2) 員工教育訓練及考核作業

A.109 年度辦理 30 場次以上教育訓練。

B.修正本中心人事管理作業辦法與獎金發放要點、制定本中心「人因性危害預防計畫」、「母性健康保護計畫」、「異常工作負荷促發疾病預防計畫」等持續精進人事相關法令。

C.辦理年終考核，並辦理新人教育訓練考核，更逐步因應將來組織規劃，調整考核作業。

3.健全法務及採購作業系統

(1) 法規制度面除逐步建置完整之法規體系外，更主動追蹤各項內部規章執行情形是否與時俱進，並配合年度營運計畫業務執行研訂相關辦法，制定與修訂規章合計提報董事會通過合計 5 案。

(2) 因應業務需求制定契約範本與建立相關標準作業流程，提升業務單位辦理採購程序及流程之效率及正確性，並制定採購注意事項，強化合約執行期程管理。

二、109 年度核心指標/預期成果與執行情形

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|-------------|----------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------|
| 1.都市更新實行之計畫 | 1.1 都市更新可行性評估 | 完成 5 案可行性評估作業 | 完成 14 案可行性評估作業 | |
| | 1.2 公辦都更案件投資整備 | 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 | 辦理 13 場次推動案件居民說明會/公聽會及超過 20 場次駐點諮詢 | |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|------|--------------|-------------------|---|---|
| | | 辦理 3 場次公開招商說明會 | 辦理 3 場次公開招商說明會 | |
| | 1.3 執行都市更新專案 | 完成 3 案都市更新案公開招商簽約 | <p>完成 2 案都市更新案公開招商簽約：</p> <p>1.109 年 3 月 20 日兒福 B1-1 基地與投資人國美建設股份有限公司簽約。</p> <p>2.109 年 10 月 30 日嘉興街案與全坤建設股份有限公司簽約。</p> | <p>與預計進度不一致之說明：</p> <p>1.兒福 B1-2 案 兒福 B1-2 基地，因採設定地上權方式開發，土地使用分區為第三種住宅區，在產品規劃上較受限制，與市場上偏好大面積商業使用模式不同，較不受投資人青睞，因而未能順利招商成功。</p> <p>2.浮州基地案 本案因基地北側合安路未開通，周邊區段徵收亦尚未有明確時程，致產品定位及開發時程規劃面臨抉擇困難，且本案中繼住宅尚配合毗鄰「板橋龍安台藝大藝術社宅」規劃調整，致招商作業期程較為延後。</p> <p>3.建功高中南側基地案 (1)建功地上物（含歷史建築）點交時程較晚，影響前期調查進度，故本中心加速進行前期規劃作業，已完成基地及各違章建物測量、樹木調查。 (2)本案歷史建築等地上物條件複</p> |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|------|------|--------------------|---|---|
| | | | | <p>雜，10月提歷建修復再利用計畫送新竹市政府審議，而新竹市文化局考量歷史建築等地上物條件複雜，須謹慎辦理文資審議，故影響本案推動時程。</p> <p>4.中山女中案</p> <p>(1)本案都更招商作業，因非歷建區公有土地上屋齡逾50年建物文資價值評估結果，將影響本案都更開發範圍及歷建修復再利用計畫內之保存範圍，故招商作業時程較難以掌握。</p> <p>(2)配合修正歷建修復再利用計畫，再針對須調整事項召開工作會議與營建署等相關權利人充分溝通達成共識，據以辦理後續招商作業。</p> |
| | | 完成4案都市更新事業計畫，並申請報核 | <p>完成2案都市更新事業計畫，並申請報核：</p> <p>1.109年9月25日圓山案事業計畫及權利變換計畫申請報核。</p> <p>2.109年9月29日兒福B1-1基地擬具事業計畫及權利變換計畫申請報核。</p> | <p>與預計進度不一致之說明：</p> <p>1.兒福B1-2案 採設定地上權方式開發，土地使用分區為第三種住宅區，在產品規劃上較受限制，與市場上偏好大面積商業使用模式不同，較</p> |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|------|------------------------|--|--|--|
| | | | | <p>不受投資人青睞，因而未能順利招商成功。</p> <p>2.大安區嘉興街案 本案招商前置作業檢送適宜性評估報告及提請臺北市政府同意擔任實施者時，因市府對於本案公益性回饋部分尚未確定，故持續與市府討論，並修正更新公益構想，致招商時程有些許延遲。</p> |
| | 1.4 參與都市危險及老舊建築物加速重建作業 | 受理民眾申請，經評估並報經董事會同意後，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 | <p>1.109 年度執行累計 151 通來電諮詢，多為危老協參相關法令釋疑，親洽諮詢共計 53 次，其中具體案件累計達 22 案次，多數為尚在整合當中之案件。</p> <p>2.作業辦法施行至 109 年 12 月 31 日，本中心正式受理申請案件計 2 案：</p> <p>(1)恆岳建設「新北市永和區信義段 1135 地號(等)30 筆土地重建計畫案」109 年 6 月完成價購及報請監督機關核可程序，目前由申請人辦理建築執照之申請作業。</p> <p>(2)三鼎建設「台北市中正區南海段三小段 359 地號等 6 筆土地重建計畫案」，甫於 9 月正式受理申請，持續辦理初審及評估作業。</p> | <p>1.本中心角色屬於被動，且受理諮詢案件多屬未取得重建範圍私地主 100% 同意之情形，部分則仍有各類待排除事項，如地籍分割、廢巷或改道、合法建築物認定等，且涉及不同機關行政程序上之整合確有其難度，故雖諮詢案件不少，惟實際達到申請門檻案件比例十分低。</p> <p>2.本中心辦理諮詢及受理申請，洽詢者除少部分為專業廠商外，多屬一般民眾，常因理解不一或無具相關經驗之專業廠商協助，應備文件諸多缺漏或內容不符，致辦理時程拉長。</p> <p>3.本於累積之案件受理經驗，辦理標準</p> |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|------------|--------------------------|--|--|--|
| | | | 3.尚有其他潛在案件，由本中心協助辦理相關作業。 | 作業流程精進事宜，透過審查作業標準化、明確化，期能降低溝通成本及減少書件往復，有效縮短申辦時程，具體作為分別為： (1)增加預審制度； (2)提供申請須知及申請書範本； (3)作業流程細緻化及標準化； (4)併行作業及訂定審查原則。 |
| | 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 | 持續藉由舉辦都更講座和法令說明會方式，協助說明都市更新權利變換、危老重建、整建維護等多元方式，提供自辦都市更新相關諮詢建議，並增加拜訪地主、鄰近權利人次數。 | |
| 2.社宅多元拓源計畫 | 2.1 參與興辦社會住宅 | 發包 11 處社會住宅，約 1,500 戶 | 1.完成社會住宅興辦事業計畫，經本中心董事會通過 26 案。 2.社會住宅統包工程合計啟動發包 5,092 戶。 | |
| | 2.2 社會住宅包租代管第 2 期（公會版）計畫 | 「社會住宅包租代管第 2 期（公會版）計畫」，6 直轄市租賃公會與業者協助推廣包租代管業務完成簽約委託 | 完成 6 直轄市租賃公會與業者協助推廣包租代管業務簽約委託，並另辦理新增業者採購簽約完成。 | |
| 3.社宅營運典範 | 3.1 多元出租管理 | 維持林口世大運選手村社會住宅出租率達 88% | 社會住宅出租率達 99.56%，總計 2,500 戶社會住宅出租 2,489 戶。 | |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|------|---------------|-------------------------------|--------------------------------|---|
| 計畫 | | 林口世大運選手村社會住宅引進店鋪達 55 家 | 店鋪出租率達 92.7%，總計 55 家店鋪已標脫 51 家 | 109 年度透過分析店鋪區位，擬定招租策略，故顯著提升店鋪出租率，後續將持續辦理店鋪招租作業。 |
| | 3.2 物業管理 | 辦理 1 場次物業公司評鑑作業 | 辦理 1 場次物業公司評鑑作業。 | |
| | 3.3 關懷支援系統 | 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 | 優先關懷住戶訪視達 625 次。 | |
| | 3.4 公共藝術計畫 | 辦理 3 場次林口世大運選手村社會住宅社區營造活動 | 辦理超過 5 場次社區營造活動。 | |
| | 3.5 設備修繕及維護計畫 | 物品耗損採購、現場修繕作業及機電設備定期維護等營運管理作業 | 持續盤點並建立相關作業流程。 | |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|-------------|--------------------------|-------------------------|---|---|
| 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 | 完成林口世大運選手村社會住宅用後評估案 1 案 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 林口世大運選手村社會住宅使用後評估案由本中心組成工作小組密集討論。 2. 改變一般委託研究計畫的作法，優先由本中心內部同仁參與規劃及前期研究，再正式委託外部團隊，預計將於 110 年第二季完成研究專案。 | <p>為避免一般委託研究可能與實務工作脫節，爰改變一般委託研究計畫的作法，採去下列方式執行：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 首先針對國內外社會住宅使用後評估文獻進行蒐集及回顧，並訪談相關領域專家學者，聚焦研究主題。 2. 為使研究成果能接軌到實務工作，本中心已積累二年多之林口社宅管理經驗，透過盤點既有管理辦法、作業流程、作業規範、作業紀錄及報表等資訊；也組成工作小組，由實際管理社宅同仁與第一線物管人員密集討論，確立各式修繕維護課題，以期研究成果得貼近實務執行。 3. 後續將與委外研究團隊定期召開專案會議，使實務工作的需求能持續反應到研究執行，進而有助於社宅管理制度之精進，避免可能發生脫節之弊病。 |
| | 4.2 都市更新從業人員職能基準建立執行 | 完成發展職能認證推動執行機制 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 積極拜訪國內外相關組織進行培訓機制交流、經驗分享，包括臺灣金融研訓院、CCIM 社團法人台灣不動產投資協會、日本 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 原規劃以取得勞動部 iCAP 職能導向課程品質認證為發展基礎，考量 iCAP 規範不允許彈性課程模組，與現有市 |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|------|-------------|----------------------------|--|--|
| | 機制 | | <p>(URCA)再開發推動者協會,建立訓練發展之基本構想。</p> <p>2.研擬精進都更危老整合人職能課程地圖合作機制以及教材合作發展機制：</p> <p>(1)精進職能課程地圖合作： 為精進職能課程地圖期能符合業界人才訓練實質需求，將規劃與具都更危老辦訓經驗及品質之辦訓單位合作課程訓練，藉由辦訓經驗回饋以檢討職能基準、課程地圖。並於 111 年 10 月勞動部 iCAP 職能基準更新效期前提出對應更新及精進內容。</p> <p>(2)教材合作發展： 教材與教學資源為完備培訓機制重要基礎，延續職能課程地圖所設計之基礎及專業課程研擬不同學習對象適合之教材，包含實務型個案教材、基礎數位教材。教材產製方式可由專家學者自提或本中心委外編撰。</p> | <p>場需求有落差；且現有人力難以支應由本中心頒發證書及執行培訓管理，且可能面臨難以掌握之機構與人員管理風險，爰由原本辦訓主導機構，轉以認證辦訓單位推廣訓練，搭配發展認證教材方式執行。</p> <p>2.參考 iCAP 職能導向課程發展模式，透過合作辦訓單位回饋調整職能基準與課程地圖，以提高與實務需求的契合度。</p> <p>3.針對不同學習對象(從業人員精進、新進人員實戰專業、學生及民眾正確都更知識傳遞等)，進行不同教材類型發展規劃，包含實務型個案教材、基礎數位教材；後續將委託教材專家學者及具都更推動經驗之專家與本中心合作撰寫相關教材或本中心邀請專家學者審查認證自提教材。並將認證教材納入合作單位之培訓課程中，依據辦訓回饋調整教材內容。</p> |
| | 4.3 住宅及都市更新 | 舉辦 6 場次 (200 人次)「好 (HURC)」 | 舉辦 8 場次「好 (HURC) 城市講堂」,參與人次合計近 400 人次。 | |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|------|-------------------------------|---|--|---|
| | 法令或專業知識之教育訓練、推廣 | 城市講堂」 | | / |
| | 4.4 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 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 與韓國土地住宅公社透過線上資訊分享持續深化交流。 2. 評估其他潛在國際交流管道和合作對象。 3. 辦理本中心各組業務交流項目需求調查。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 109 年度因應疫情的旅遊禁令及廣泛的封鎖政策，限制原定回訪 LH 計畫以及國際組織或專家學者來台參訪，為能儲備後續國際交流量能，已逐步強化中心線上會議相關軟硬體設施。 2. 加強自主評估國際可能合作對象和交流場域，以擴大多元交流管道。同時，持續追蹤國際趨勢重要議題，作為後續交流資本。 |
| | 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 | 辦理大學院校相關系所大三、大四、研究所學生實習計畫，實習參與學生達 40 人次 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫於 4 月 27 日發函至簽署產學合作備忘錄之大專校院，依據實習生專長與業務單位需求，分配至本中心 7 個組別，於 6 月 1 日公布錄取實習名單，於 7 月至 8 月執行為期兩個的實習計畫。 2. 至 8 月 31 日止，本計畫共 9 校參與，培育人次分別為七月 11 人次、八月 10 人次，合計 21 人次。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 暑期實習資訊公布於 4 月為全國疫情較嚴重時期，部分大專校院停課或採線上教學以避免聚集感染，加上疫情不確定性，讓學生產生惶恐的心理，降低參與實習之意願。 2. 考量疫情發展的不可控性，以及中心辦公空間短時間內無法大量擴增，暑期實習重點由過去擴大辦理，轉為深化實習生業務體驗與成果多元展現。 3. 為降低實習生的期 |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|------------|-------------------|--------------------------|---|---|
| | | | | 望落差，在暑期實習執行上著重任務導向實習模式，並明確描述各組業務內容。搭配後續實習生與中心主管與實習督導問卷調查結果，進行後續暑期實習機制檢討與調整。 |
| | | 全國學生競賽活動報名團隊達 15 組 | 全國學生競賽活動計有全國 29 間大專校院、365 位學子，共 88 組隊伍報名參賽。 | |
| 5.健全組織發展計畫 | 5.1 財務健全經營管理績效 | 內控稽核作業達成計畫排定期程，並至少稽核 6 次 | 按季辦理地政資訊管理系統例行性稽核，並依 109 年度稽核計畫排定期程完成 7 次稽核。 | |
| | 5.2 提升組織專業、效能及向心力 | 人員招募達預估員額 141 人 | <p>1. 本中心 109 年度業務及營運計畫前經內政部 108 年 8 月 30 日台內營字第 1080814617 號函准予備查，人力編制預算數 141 人，嗣因應受內政部指示興辦社會住宅等新業務，調整本中心人力編制為 211 人（核心指標），爰修正 109 年業務及營運計畫經本中心 109 年度第 3 次董事會通過，再經內政部 109 年 7 月 1 日台內營字第 1090811480 號函准予備查。</p> <p>2. 迄 109 年 12 月 31 日止正式人員包含代理董事長、執行長、副執行長、各部主任、規劃師及行政人員，共計</p> | |

| 業務計畫 | 工作項目 | 核心指標/預期成果 | 執行情形說明 | 面臨課題與因應對策 |
|------|-----------------|---------------|-------------------------------------|-----------|
| | | | 170人。 | |
| | 5.3 健全法務及採購作業系統 | 檢討執行規章之合宜性 | 配合本中心業務需要新增、修訂及檢討內部規章。 | |
| | | 強化合約管理及經費核銷作業 | 持續建立相關程序與範本，提升業務單位辦理採購程序及流程之效率及正確性。 | |

參、決算概要

一、收支餘絀實況

(一) 本年度業務收入決算數 4 億 6,525 萬 9,437 元，其中服務收入 1,500 萬 9,528 元，包括完成台北市兒童福利中心 B 基地(B1-1 街廓)都市更新案簽約，收取第一期勞務收入 1,333 萬 3,333 元及承辦營建署包租代管業務等收入 167 萬 6,195 元，出租社會住宅之住宅租金收入 3 億 9,687 萬 8,997 元，其他租金收入 5,337 萬 912 元，較預算數減少 5 億 3,200 萬 1,563 元，約 53.35%，主要係以下原因：

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，經辦理二次招商，因產品規劃受土地使用分區限制，未受市場青睞流標，故未能按原訂進度達成招商簽約，致本年度權利金收入未如預期。
2. 新北市板橋浮洲商業區都市更新案，因基地北側合安路未完全開通，周邊整體開發之區段徵收時程未確定，影響產品定位及開發時程規劃，更因本案中繼住宅併入毗鄰「板橋龍安台藝大藝術社宅」規劃檢討等政策因素影響，故未能按原訂進度招商簽約，已於本年度 12 月 11 日公告招商，致本年度權利金收入未如預期。
3. 臺北市中山女中南側地區都市更新案，因基地內非歷建區公有土地屋齡逾 50 年建物依法須辦理建物文資價值評估，後續並配合修正歷史建物修復再利用計畫，故推動時程受相關文資與歷建審議影響，未能按原訂進度招商簽約，致本年度服務收入未如預期。
4. 新竹建功高中南側地區都市更新案，受地上物點交時程與新竹市政府文化局考量地上物條件複雜須謹慎辦理文資審議，故推動時程受歷建審議影響，未能按原訂進度招商簽約，致本年服務收入不如預期。

(二) 本年度業務成本與費用決算數為 7 億 3,817 萬 4,548 元，包括出租資產成本 5 億 2,322 萬 3,559 元、行銷及業務費

用 1 億 4,804 萬 8,673 元、管理及總務費用 6,690 萬 2,316 元，較預算數減少 1 億 3,833 萬 8,452 元，約 15.78%，主要係公辦都更執行進度未如預期，且興辦二階社宅基地規劃執行改由本中心同仁執行並以統包工程方式發包，故委託建築師、估價師、律師等專業服務費支出與預期不一致；另因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未如預期。

(三) 本年度業務外收入決算數為 1,572 萬 9,409 元，較預算數增加 312 萬 9,409 元，約 24.84%，主要係本中心辦理招標(商)作業，對外販售標單與招商文件，及林口世大運選手村社宅對住戶及店鋪收取清潔修繕費用等，依會計原則認列相關收入。

(四) 本年度業務外費用決算數為 97 萬 5,290 元，較預算數增加 52 萬 6,290 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較預期高。

(五) 收支相抵後，本年度決算短絀 2 億 5,816 萬 992 元，較預算數減少 3 億 9,105 萬 9,992 元。

二、餘絀撥補實況

109 年度短絀 2 億 5,816 萬 992 元，加計以前年度待填補之短絀 3 億 8,280 萬 7,802 元，累計待填補之短絀為 6 億 4,096 萬 8,794 元。

三、現金流量實況

(一) 業務活動之淨現金流入淨增 6 億 1,464 萬 4,694 元，為本期短絀 2 億 5,816 萬 992 元，減利息股利之調整 1,107 萬 8,324 元，加調整非現金項目淨增 8 億 7,085 萬 3,757 元（係折舊、減損及折耗 3 億 5,928 萬 2,406 元、攤銷 247 萬 5,044 元、流動資產淨減 5,237 萬 7,837 元、流動負債淨增 4,970 萬 8,898 元、其他非流動負債淨增 4 億 700 萬

9,572 元)，加收取之利息 1,441 萬 0,469 元、支付利息 86 萬 2,371 元及支付之所得稅 51 萬 7,845 元。較預算增加現金流入 3 億 2,119 萬 694 元，約 109.45%。

(二) 投資活動之淨現金流入 1 億 4,273 萬 5,249 元（係減少流動金融資產 2 億 9,475 萬元、增加不動產、廠房及設備 2,581 萬 5,650 元、增加投資性不動產 4 億 3,458 萬 8,884 元、增加無形資產 629 萬 4,117 元及減少其他資產 3 億 1,468 萬 3,900 元）。較預算增加現金流入 1 億 1,882 萬 5,249 元，約 496.97%。

(三) 籌資活動之淨現金流入 2 億 55 萬 2,220 元（係其他負債增加）。較預算增加現金流入 1 億 7,569 萬 3,220 元，約 706.76%。

(四) 本期現金及約當現金淨增加 9 億 5,793 萬 2,163 元，較預算增加 6 億 1,570 萬 9,163 元，約 179.91%。

四、資產負債實況

(一) 資產總額計 417 億 7,332 萬 7,145 元，其中流動資產 29 億 7,161 萬 7,999 元，占 7.11%；不動產、廠房及設備 32 億 2,731 萬 9,339 元，占 7.73%；投資性不動產 102 億 6,866 萬 1,360 元，占 24.58%；無形資產 1,063 萬 8,487 元，占 0.03%；其他資產 252 億 9,508 萬 9,960 元，占 60.55%。

(二) 負債總額計 260 億 8,667 萬 847 元，其中流動負債 9,588 萬 4,564 元，占 0.37%；其他負債 259 億 9,078 萬 6,283 元，占 99.63%。

(三) 淨值決算數為 156 億 8,665 萬 6,298 元，其中基金 30 億元，資本公積 133 億 2,762 萬 5,092 元，累積短絀 6 億 4,096 萬 8,794 元。

肆、其他

本中心截至 109 年 12 月 31 日止，已簽訂合約預計未來會計年度認列項目：

一、林口世大運選手村社會住宅物業管理專業服務合約 1 億 3,094 萬 904 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、臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案及新北市板橋浮洲商業區都市更新案等四件都市更新案件，已由本中心依規定承接續辦。每案均分數期里程碑，四案之預計支付總數額分別為 1 億 6,906 萬元、1 億 406 萬元、1 億 6,841 萬元及 2 億 4,000 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，故本中心業已收取第一期管理服務費 3,000 萬元。

四、為辦理臺北市信義區兒童福利中心 B 基地都市更新案，本中心與國美建設股份有限公司於 109 年 3 月 20 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，國美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。合約約定國美建設股份有限公司應依照都市更新進度，分五期里程碑，於進度達成時依約給付本中心相關管理服務費總計 7,000 萬元，由於 109 年 12 月 31 日已達成第一期都市更新進度，故本中心業已收取第一期管理服務費 1,400 萬元。

五、為辦理臺北市大安區嘉興街都市更新案，本中心與全坤建設開發股份有限公司於 109 年 10 月 30 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，全坤建設開發股份有限公司出資並協助本中心實施本都市更新案件。合約約定全坤建設開發股份有限公司應依照都市辦理進度，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 6,800 萬元。

國家住宅及都市更新中心

收支餘絀決算表

中華民國109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 | 1,009,861,000 | 100.00 | 480,988,846 | 100.00 | -528,872,154 | 52.37 | 348,005,935 | 100.00 |
| 業務收入 | 997,261,000 | 98.75 | 465,259,437 | 96.73 | -532,001,563 | 53.35 | 336,252,751 | 96.62 |
| 勞務收入 | 128,110,000 | 12.68 | 15,009,528 | 3.12 | -113,100,472 | 88.28 | 28,571,429 | 8.21 |
| 服務收入 | 128,110,000 | 12.68 | 15,009,528 | 3.12 | -113,100,472 | 88.28 | 28,571,429 | 8.21 |
| 租金及權利金收入 | 869,151,000 | 86.07 | 450,249,909 | 93.61 | -418,901,091 | 48.20 | 307,681,322 | 88.41 |
| 住宅租金收入 | 421,603,000 | 41.75 | 396,878,997 | 82.51 | -24,724,003 | 5.86 | 257,555,005 | 74.01 |
| 權利金收入 | 366,500,000 | 36.29 | - | - | -366,500,000 | 100.00 | - | - |
| 其他租金收入 | 81,048,000 | 8.03 | 53,370,912 | 11.10 | -27,677,088 | 34.15 | 50,126,317 | 14.40 |
| 業務外收入 | 12,600,000 | 1.25 | 15,729,409 | 3.27 | 3,129,409 | 24.84 | 11,753,184 | 3.38 |
| 財務收入 | 12,600,000 | 1.25 | 11,940,695 | 2.48 | -659,305 | 5.23 | 11,210,820 | 3.22 |
| 利息收入 | 12,600,000 | 1.25 | 11,940,695 | 2.48 | -659,305 | 5.23 | 11,210,820 | 3.22 |
| 其他業務外收入 | - | - | 3,788,714 | 0.79 | 3,788,714 | - | 542,364 | 0.16 |
| 雜項收入 | - | - | 3,788,714 | 0.79 | 3,788,714 | - | 542,364 | 0.16 |
| 支出 | 876,962,000 | 86.84 | 739,149,838 | 153.67 | -137,812,162 | 15.71 | 654,042,305 | 187.94 |
| 業務成本與費用 | 876,513,000 | 86.79 | 738,174,548 | 153.47 | -138,338,452 | 15.78 | 653,492,195 | 187.78 |
| 勞務成本 | - | - | - | - | - | - | 15,000,000 | 4.31 |
| 服務成本 | - | - | - | - | - | - | 15,000,000 | 4.31 |
| 出租資產成本 | 613,569,000 | 60.76 | 523,223,559 | 108.78 | -90,345,441 | 14.72 | 499,796,660 | 143.62 |
| 出租住宅成本 | 613,569,000 | 60.76 | 523,223,559 | 108.78 | -90,345,441 | 14.72 | 499,796,660 | 143.62 |
| 行銷及業務費用 | 201,503,000 | 19.95 | 148,048,673 | 30.78 | -53,454,327 | 26.53 | 64,378,346 | 18.50 |
| 業務費用 | 201,503,000 | 19.95 | 148,048,673 | 30.78 | -53,454,327 | 26.53 | 64,378,346 | 18.50 |
| 管理及總務費用 | 61,441,000 | 6.08 | 66,902,316 | 13.91 | 5,461,316 | 8.89 | 74,317,189 | 21.35 |
| 管理費用及總務費用 | 61,441,000 | 6.08 | 66,902,316 | 13.91 | 5,461,316 | 8.89 | 74,317,189 | 21.35 |
| 業務外費用 | 449,000 | 0.05 | 975,290 | 0.20 | 526,290 | 117.21 | 550,110 | 0.16 |
| 財務費用 | 449,000 | 0.05 | 862,371 | 0.18 | 413,371 | 92.06 | 546,105 | 0.16 |
| 利息費用 | 449,000 | 0.05 | 862,371 | 0.18 | 413,371 | 92.06 | 546,105 | 0.16 |
| 其他業務外費用 | - | - | 112,919 | 0.02 | 112,919 | - | 4,005 | - |
| 雜項費用 | - | - | 112,919 | 0.02 | 112,919 | - | 4,005 | - |
| 本期餘絀 | 132,899,000 | 13.16 | -258,160,992 | -53.67 | -391,059,992 | 294.25 | -306,036,370 | -87.94 |

國家住宅及都市更新中心

餘絀撥補決算表

中華民國109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 | 132,899,000 | 100.00 | - | - | -132,899,000 | 100.00 | - | - |
| 本期賸餘 | 132,899,000 | 100.00 | - | - | -132,899,000 | 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 | 121,561,000 | 91.47 | - | - | -121,561,000 | 100.00 | - | - |
| 填補累積短絀 | 121,561,000 | 91.47 | - | - | -121,561,000 | 100.00 | - | - |
| 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 | 11,338,000 | 8.53 | - | - | -11,338,000 | 100.00 | - | - |
| 短絀之部 | 121,561,000 | 100.00 | 640,968,794 | 100.00 | 519,407,794 | 427.28 | 382,807,802 | 100.00 |
| 本期短絀 | - | - | 258,160,992 | 40.28 | 258,160,992 | - | 306,036,370 | 79.95 |
| 前期待填補之短絀 | 121,561,000 | 100.00 | 382,807,802 | 59.72 | 261,246,802 | 214.91 | 76,771,432 | 20.05 |
| 會計政策變動及前期錯誤 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 更正累積影響數 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 填補之部 | 121,561,000 | 100.00 | - | - | -121,561,000 | 100.00 | - | - |
| 撥用賸餘 | 121,561,000 | 100.00 | - | - | -121,561,000 | 100.00 | - | - |
| 撥用公積 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 折減基金 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 國庫撥款 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 待填補之短絀 | - | - | 640,968,794 | 100.00 | 640,968,794 | - | 382,807,802 | 100.00 |

國家住宅及都市更新中心

現金流量決算表

中華民國109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 | 132,899,000 | -258,160,992 | -391,059,992 | 294.25 |
| 利息股利之調整 | -12,151,000 | -11,078,324 | 1,072,676 | 8.83 |
| 利息收入 | -12,600,000 | -11,940,695 | 659,305 | 5.23 |
| 利息費用 | 449,000 | 862,371 | 413,371 | 92.06 |
| 未計利息股利之本期餘絀 | 120,748,000 | -269,239,316 | -389,987,316 | 322.98 |
| 調整非現金項目 | 160,313,000 | 870,853,757 | 710,540,757 | 443.22 |
| 折舊、減損及折耗 | 367,537,000 | 359,282,406 | -8,254,594 | 2.25 |
| 攤銷 | 2,195,000 | 2,475,044 | 280,044 | 12.76 |
| 流動資產淨減(淨增) | 1,750,000 | 52,377,837 | 50,627,837 | 2,893.02 |
| 流動負債淨增(淨減) | -211,169,000 | 49,708,898 | 260,877,898 | 123.54 |
| 其他非流動負債增加 | - | 407,009,572 | 407,009,572 | - |
| 未計利息股利之現金流入(流出) | 281,061,000 | 601,614,441 | 320,553,441 | 114.05 |
| 收取利息 | 12,842,000 | 14,410,469 | 1,568,469 | 12.21 |
| 支付利息 | -449,000 | -862,371 | -413,371 | 92.06 |
| 支付所得稅 | - | -517,845 | -517,845 | - |
| 業務活動之淨現金流入(流出) | 293,454,000 | 614,644,694 | 321,190,694 | 109.45 |
| 投資活動之現金流量 | | | | |
| 減少流動金融資產及短期貸墊款 | 600,214,000 | 294,750,000 | -305,464,000 | 50.89 |
| 減少流動金融資產 | 600,214,000 | 294,750,000 | -305,464,000 | 50.89 |
| 減少不動產、廠房及設備、礦產資源 | 8,082,000 | - | -8,082,000 | 100.00 |
| 減少不動產、廠房及設備 | 8,082,000 | - | -8,082,000 | 100.00 |
| 減少無形資產及其他資產 | - | 314,683,900 | 314,683,900 | - |
| 減少其他資產 | - | 314,683,900 | 314,683,900 | - |
| 增加不動產、廠房及設備、礦產資源 | -11,905,000 | -25,815,650 | -13,910,650 | 116.85 |
| 增加不動產、廠房及設備 | -11,905,000 | -25,815,650 | -13,910,650 | 116.85 |
| 增加投資性不動產 | -566,030,000 | -434,588,884 | 131,441,116 | 23.22 |
| 增加無形資產及其他資產 | -6,451,000 | -6,294,117 | 156,883 | 2.43 |
| 增加無形資產 | -6,451,000 | -6,294,117 | 156,883 | 2.43 |
| 投資活動之淨現金流入(流出) | 23,910,000 | 142,735,249 | 118,825,249 | 496.97 |
| 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 | 24,859,000 | 200,552,220 | 175,693,220 | 706.76 |
| 增加其他負債 | 24,859,000 | 200,552,220 | 175,693,220 | 706.76 |
| 籌資活動之淨現金流入(流出) | 24,859,000 | 200,552,220 | 175,693,220 | 706.76 |
| 現金及約當現金之淨增(淨減) | 342,223,000 | 957,932,163 | 615,709,163 | 179.91 |
| 期初現金及約當現金 | 196,835,000 | 293,928,401 | 97,093,401 | 49.33 |
| 期末現金及約當現金 | 539,058,000 | 1,251,860,564 | 712,802,564 | 132.23 |

註：本年度無不影響現金流量之投資及籌資活動。

國家住宅及都市更新中心

平衡表

中華民國109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 | 41,773,327,145 | 41,374,217,447 | 399,109,698 | 0.96 |
| 流動資產 | 2,971,617,999 | 2,362,765,602 | 608,852,397 | 25.77 |
| 現金 | 1,251,860,564 | 293,928,401 | 957,932,163 | 325.91 |
| 庫存現金 | 1,000 | - | 1,000 | - |
| 銀行存款 | 1,251,759,564 | 293,868,401 | 957,891,163 | 325.96 |
| 零用及週轉金 | 100,000 | 60,000 | 40,000 | 66.67 |
| 流動金融資產 | 1,705,250,000 | 2,000,000,000 | -294,750,000 | 14.74 |
| 其他金融資產-流動 | 1,705,250,000 | 2,000,000,000 | -294,750,000 | 14.74 |
| 應收款項 | 3,430,396 | 58,354,213 | -54,923,817 | 94.12 |
| 應收帳款 | 2,504,310 | 48,127,043 | -45,622,733 | 94.80 |
| 應收利息 | 614,151 | 3,083,925 | -2,469,774 | 80.09 |
| 其他應收款 | 311,935 | 7,143,245 | -6,831,310 | 95.63 |
| 預付款項 | 11,077,039 | 10,482,988 | 594,051 | 5.67 |
| 預付費用 | 11,077,039 | 10,482,988 | 594,051 | 5.67 |
| 不動產、廠房及設備 | 3,227,319,339 | 3,253,180,003 | -25,860,664 | 0.79 |
| 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 | 76,817,482 | 65,679,217 | 11,138,265 | 16.96 |
| 房屋及建築 | 81,327,429 | 68,062,335 | 13,265,094 | 19.49 |
| 累計折舊-房屋及建築 | -4,509,947 | -2,383,118 | -2,126,829 | 89.25 |
| 機械及設備 | 6,917,111 | 2,686,143 | 4,230,968 | 157.51 |
| 機械及設備 | 9,013,475 | 3,302,840 | 5,710,635 | 172.90 |
| 累計折舊-機械及設備 | -2,096,364 | -616,697 | -1,479,667 | 239.93 |
| 什項設備 | 341,497,466 | 382,727,363 | -41,229,897 | 10.77 |
| 什項設備 | 440,806,162 | 433,966,241 | 6,839,921 | 1.58 |
| 累計折舊-什項設備 | -99,308,696 | -51,238,878 | -48,069,818 | 93.82 |
| 投資性不動產 | 10,268,661,360 | 9,834,072,476 | 434,588,884 | 4.42 |
| 投資性不動產 | 7,787,302,539 | 7,733,926,674 | 53,375,865 | 0.69 |
| 投資性不動產 | 7,787,302,539 | 7,733,926,674 | 53,375,865 | 0.69 |
| 建造中之投資性不動產 | 2,481,358,821 | 2,100,145,802 | 381,213,019 | 18.15 |
| 建造中之投資性不動產 | 2,481,358,821 | 2,100,145,802 | 381,213,019 | 18.15 |
| 無形資產 | 10,638,487 | 6,819,414 | 3,819,073 | 56.00 |
| 無形資產 | 10,638,487 | 6,819,414 | 3,819,073 | 56.00 |
| 電腦軟體 | 10,638,487 | 6,819,414 | 3,819,073 | 56.00 |
| 其他資產 | 25,295,089,960 | 25,917,379,952 | -622,289,992 | 2.40 |
| 什項資產 | 25,295,089,960 | 25,917,379,952 | -622,289,992 | 2.40 |
| 存出保證金 | 20,000 | 33,900 | -13,900 | 41.00 |
| 代管資產 | 25,961,549,826 | 25,961,549,826 | - | - |
| 累計折舊-代管資產 | -666,479,866 | -358,873,774 | -307,606,092 | 85.71 |
| 其他什項資產 | - | 314,670,000 | -314,670,000 | 100.00 |
| 資產合計 | 41,773,327,145 | 41,374,217,447 | 399,109,698 | 0.96 |

國家住宅及都市更新中心

平衡表

中華民國109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 | 26,086,670,847 | 25,737,006,249 | 349,664,598 | 1.36 |
| 流動負債 | 95,884,564 | 46,175,666 | 49,708,898 | 107.65 |
| 應付款項 | 87,426,638 | 42,618,715 | 44,807,923 | 105.14 |
| 應付票據 | 19,728,000 | - | 19,728,000 | - |
| 應付帳款 | - | 15,000,000 | -15,000,000 | 100.00 |
| 應付代收款-流動 | 13,651,054 | - | 13,651,054 | - |
| 應付費用 | 51,339,521 | 23,431,319 | 27,908,202 | 119.11 |
| 應付工程款 | 1,920,000 | - | 1,920,000 | - |
| 應付稅款 | 375,166 | - | 375,166 | - |
| 應付保固保留款 | 266,350 | - | 266,350 | - |
| 其他應付款 | 146,547 | 4,187,396 | -4,040,849 | 96.50 |
| 預收款項 | 8,457,926 | 3,556,951 | 4,900,975 | 137.79 |
| 預收收入 | 3,107,309 | 2,375,520 | 731,789 | 30.81 |
| 其他預收款 | 5,350,617 | 1,181,431 | 4,169,186 | 352.89 |
| 其他負債 | 25,990,786,283 | 25,690,830,583 | 299,955,700 | 1.17 |
| 什項負債 | 25,990,786,283 | 25,690,830,583 | 299,955,700 | 1.17 |
| 應付代收款-非流動 | 407,009,572 | - | 407,009,572 | - |
| 存入保證金 | 288,706,751 | 88,154,531 | 200,552,220 | 227.50 |
| 應付代管資產 | 25,295,069,960 | 25,602,676,052 | -307,606,092 | 1.20 |
| 負債合計 | 26,086,670,847 | 25,737,006,249 | 349,664,598 | 1.36 |
| 淨值 | 15,686,656,298 | 15,637,211,198 | 49,445,100 | 0.32 |
| 基金 | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 | - | - |
| 基金 | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 | - | - |
| 基金 | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 | - | - |
| 公積 | 13,327,625,092 | 13,020,019,000 | 307,606,092 | 2.36 |
| 資本公積 | 13,327,625,092 | 13,020,019,000 | 307,606,092 | 2.36 |
| 受贈公積 | 13,327,625,092 | 13,020,019,000 | 307,606,092 | 2.36 |
| 累積餘絀 | -640,968,794 | -382,807,802 | -258,160,992 | 67.44 |
| 累積短絀 | -640,968,794 | -382,807,802 | -258,160,992 | 67.44 |
| 累積短絀 | -640,968,794 | -382,807,802 | -258,160,992 | 67.44 |
| 淨值合計 | 15,686,656,298 | 15,637,211,198 | 49,445,100 | 0.32 |
| 負債及淨值合計 | 41,773,327,145 | 41,374,217,447 | 399,109,698 | 0.96 |

註：本年度信託代理及保證資產(負債)548,280,827元，上年度信託代理與保證資產(負債)98,800,497元。

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 | 128,110,000 | 15,009,528 | -113,100,472 | 88.28 | <p>1.主要係收取台北市兒童福利中心B基地(B1-1街廓)第一期管理服務收入。</p> <p>2.臺北市中山女中南側地區都市更新案，因基地內非歷建區公有土地屋齡逾50年建物依法須辦理建物文資價值評估，後續並配合修正歷史建物修復再利用計畫，故推動時程受相關文資與歷建審議影響，未能按原訂進度招商簽約，致本年度服務收入未如預期。</p> <p>3.新竹建功高中南側地區都市更新案，受地上物點交時程與新竹市政府文化局考量地上物條件複雜須謹慎辦理文資審議，故推動時程受歷建審議影響，未能按原訂進度招商簽約，致本年服務收入未如預期。</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 109 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 | 869,151,000 | 450,249,909 | -418,901,091 | 48.20 | |
| 住宅租金收入 | 421,603,000 | 396,878,997 | -24,724,003 | 5.86 | |
| 權利金收入 | 366,500,000 | - | -366,500,000 | 100.00 | 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，經辦理二次招商，因產品規劃受土地使用分區限制，未受市場青睞流標，故未能按原訂進度招商簽約，致本年度權利金收入未如預期。 2.新北市板橋浮洲商業區都市更新案，因基地北側合安路未完全開通，周邊整體開發之區段徵收時程未確定，影響產品定位及開發時程規劃，更因本家中繼住宅併入毗鄰「板橋龍安台藝大藝術社宅」規劃檢討等政策因素影響，故未能按原訂進度招商簽約，致本年度權利金收入未如預期。 |
| 其他租金收入 | 81,048,000 | 53,370,912 | -27,677,088 | 34.15 | 1.臺北市信義區兒童福利中心B2之租金收入因政策改變，原出租房屋計畫取消，僅出租地上停車場，致租金收入未如預期。 2.林口世大運選手村社會住宅店鋪租金收入，因受新冠肺炎疫情減收租金及店鋪出租率不如預期之影響，致租金收入未如預期。 |

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 | 12,600,000 | 15,729,409 | 3,129,409 | 24.84 | |
| 財務收入 | 12,600,000 | 11,940,695 | -659,305 | 5.23 | |
| 利息收入 | 12,600,000 | 11,940,695 | -659,305 | 5.23 | |
| 其他業務外收入 | - | 3,788,714 | 3,788,714 | - | |
| 雜項收入 | - | 3,788,714 | 3,788,714 | - | 主要係本中心招標(商)作業，對外販售標單、招商文件之收入，及林口世大運社宅對住戶及店鋪收取清潔修繕等費用之收入。 |

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 | 613,569,000 | 523,223,559 | -90,345,441 | 14.72 | |
| 出租住宅成本 | 613,569,000 | 523,223,559 | -90,345,441 | 14.72 | |
| 服務費用 | 214,264,000 | 132,958,081 | -81,305,919 | 37.95 | |
| 水電費 | 14,137,000 | 9,181,300 | -4,955,700 | 35.05 | 林口世大運選手村社會住宅因出租狀況優於預期，空戶減少，故水電費依實際需要辦理並撙節支出。 |
| 郵電費 | 307,000 | 231,402 | -75,598 | 24.62 | 林口世大運選手村社會住宅電信費及招租書面通知郵資，配合實際需要辦理並撙節開支。 |
| 旅運費 | - | 21,527 | 21,527 | - | 林口世大運選手村社會住宅物業管理評鑑會議等交通費及僱工搬運欠退租戶搬家費等支出，依實際需要辦理。 |
| 印刷裝訂與廣告費 | - | 1,294,019 | 1,294,019 | - | 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等支出，依實際需要辦理。 |
| 修理保養及保固費 | 79,821,000 | 18,083,442 | -61,737,558 | 77.35 | 林口世大運選手村社會住宅多數設備仍於保固期內，依實際需要辦理並撙節支出。 |
| 保險費 | 6,600,000 | 5,798,588 | -801,412 | 12.14 | 林口世大運選手村社會住宅火險及公共意外險等，依實際需要辦理並撙節支出。 |
| 一般服務費 | 1,350,000 | 3,473,517 | 2,123,517 | 157.30 | 係林口世大運選手村社會住宅合約公證費用因出租狀況優於預期增加支出，及樹木植栽維護等費用，依實際需要辦理。 |
| 專業服務費 | 112,049,000 | 94,874,286 | -17,174,714 | 15.33 | 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，依實際需要辦理並撙節支出。 |
| 材料及用品費 | - | 1,350,319 | 1,350,319 | - | |
| 用品消耗 | - | 1,350,319 | 1,350,319 | - | 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 | - | 11,890,126 | 11,890,126 | - | |
| 地租及水租 | - | 11,874,126 | 11,874,126 | - | 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，依業務實際需要辦理。 |
| 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，依業務實際需要辦理。 |
| 折舊、折耗及攤銷 | 360,280,000 | 351,201,455 | -9,078,545 | 2.52 | |
| 不動產、廠房及設備折舊 | 52,278,000 | 43,595,363 | -8,682,637 | 16.61 | 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 | 307,606,000 | 307,606,092 | 92 | - | 林口世大運選手村社會住宅建築之折舊費用。 |
| 攤銷 | 396,000 | - | -396,000 | 100.00 | 依業務實際需要辦理並撙節支出。 |
| 稅捐與規費（強制費） | 39,025,000 | 25,823,578 | -13,201,422 | 33.83 | |
| 土地稅 | 4,170,000 | 5,802,460 | 1,632,460 | 39.15 | 依業務實際需要辦理。 |
| 房屋稅 | 34,850,000 | 20,005,382 | -14,844,618 | 42.60 | 依業務實際需要辦理。 |
| 消費與行為稅 | 5,000 | 7,428 | 2,428 | 48.56 | 印花稅等支出，依業務實際需要辦理。 |
| 規費 | - | 8,308 | 8,308 | - | 林口世大運選手村社會住宅查調欠租戶戶籍謄本等強制執行規費，依業務實際需要辦理。 |
| 合計 | 613,569,000 | 523,223,559 | -90,345,441 | 14.72 | |

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 | 201,503,000 | 148,048,673 | -53,454,327 | 26.53 | |
| 業務費用 | 201,503,000 | 148,048,673 | -53,454,327 | 26.53 | |
| 用人費用 | 133,898,000 | 113,829,504 | -20,068,496 | 14.99 | |
| 正式員額薪資 | 95,128,000 | 78,894,914 | -16,233,086 | 17.06 | 依實際情形發放。 |
| 超時工作報酬 | 10,112,000 | 3,145,993 | -6,966,007 | 68.89 | 依實際情形發放。 |
| 獎金 | 10,576,000 | 16,507,428 | 5,931,428 | 56.08 | 因中心業務擴充，故109年度進用員工大幅增加，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 | 7,108,000 | 5,904,842 | -1,203,158 | 16.93 | 依實際在職人數提列。 |
| 資遣費 | 648,000 | 23,980 | -624,020 | 96.30 | 依實際情形發放。 |
| 福利費 | 10,326,000 | 9,352,347 | -973,653 | 9.43 | 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 | 66,245,000 | 13,939,680 | -52,305,320 | 78.96 | |
| 水電費 | - | 166,609 | 166,609 | - | 執行板橋浮洲、兒福基地、新竹建功都市更新案之水費及電費，依業務實際需要辦理。 |
| 郵電費 | - | 51,133 | 51,133 | - | 執行新北市板橋浮洲商業區都市更新案之電信網路費及其他都市更新案通知土地所有權人之郵資等，依業務實際需要辦理。 |
| 旅運費 | 1,685,000 | 1,022,355 | -662,645 | 39.33 | 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 | 3,754,000 | 3,454,629 | -299,371 | 7.97 | 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 | - | 329,920 | 329,920 | - | 因應組織人力進用空間需求，調整辦公室空間規劃，衍生辦公家具-屏風桌拆組費用。 |
| 保險費 | 3,000 | 7,817 | 4,817 | 160.57 | 1.因業務實際需要，舉辦說明會及簽約典禮之保險費。 2.板橋區浮洲合宜住宅北側(歷史建築B棟)商業火災保險。 |
| 一般服務費 | 384,000 | 805,606 | 421,606 | 109.79 | 1.兒福基地留駐警衛保全服務費用及樹木修剪雜草清除。 2.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 | 60,419,000 | 8,101,611 | -52,317,389 | 86.59 | 預計辦理公辦都更及二階社宅基地建築規劃設計，委託建築師、估價師、律師、市場顧問、測量技師等專業人員之先期規劃費用，因執行進度與推動方式改變，致執行金額未如預期。 |

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 | 920,000 | 799,749 | -120,251 | 13.07 | |
| 使用材料費 | - | 21,904 | 21,904 | - | 本項主要係配合業務需要，支應汽車之燃料費。 |
| 用品消耗 | 920,000 | 777,845 | -142,155 | 15.45 | 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 | 95,000 | 181,353 | 86,353 | 90.90 | |
| 房租 | 95,000 | 62,722 | -32,278 | 33.98 | 因業務需要辦理社宅基地說明會之場地租金。 |
| 機器租金 | - | 12,600 | 12,600 | - | |
| 交通及運輸設備租金 | - | 15,849 | 15,849 | - | 因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 | - | 90,182 | 90,182 | - | 舉辦嘉興街及保二總隊招商說明會之活動設備。 |
| 稅捐與規費（強制費） | 35,000 | 18,798,167 | 18,763,167 | 53,609.05 | |
| 土地稅 | - | 18,511,860 | 18,511,860 | - | 本中心為執行公辦都更所持有土地之地價稅，依實際稽徵時程繳納本年度地價稅。原預算編列於投資性不動產項下。 |
| 契稅 | - | 13,530 | 13,530 | - | 係交易信義兒福B1-1房產產生。 |
| 房屋稅 | - | 84,566 | 84,566 | - | 係與兒福中心交易房產產生。 |
| 消費與行為稅 | 35,000 | 48,931 | 13,931 | 39.80 | 主要係依業務實際需要簽訂合約所貼用之印花稅。 |
| 規費 | - | 139,280 | 139,280 | - | 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 | 210,000 | 474,000 | 264,000 | 125.71 | |
| 捐助、補助與獎助 | 210,000 | 252,000 | 42,000 | 20.00 | 係與國內大學院校簽定學研平台合作備忘錄及辦理實習計畫等，依業務實際需要辦理。 |
| 補貼(償)、獎勵、慰問與救助(濟) | - | 222,000 | 222,000 | - | 係中心舉辦活動-玩美設宅秀之相關獎金支出。 |
| 其他 | 100,000 | 26,220 | -73,780 | 73.78 | |
| 其他費用 | 100,000 | 26,220 | -73,780 | 73.78 | 依業務實際需要辦理並摺節支出。 |
| 合 計 | 201,503,000 | 148,048,673 | -53,454,327 | 26.53 | |

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 109 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 | 61,441,000 | 66,902,316 | 5,461,316 | 8.89 | |
| 管理費用及總務費用 | 61,441,000 | 66,902,316 | 5,461,316 | 8.89 | |
| 用人費用 | 25,807,000 | 31,579,755 | 5,772,755 | 22.37 | |
| 正式員額薪資 | 17,184,000 | 22,637,776 | 5,453,776 | 31.74 | 依實際情形發放。 |
| 聘僱及兼職人員薪資 | - | 190,400 | 190,400 | - | 主要係本中心依身心障礙者權益保障法規定進用身心障礙人士，以符合法定員額數。 |
| 超時工作報酬 | 1,576,000 | 814,432 | -761,568 | 48.32 | 依實際情形發放。 |
| 獎金 | 3,615,000 | 3,722,401 | 107,401 | 2.97 | 主因109年度進用員工到職集中於2月至9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 | 1,219,000 | 1,634,867 | 415,867 | 34.12 | 依實際在職人數提列。 |
| 資遣費 | 260,000 | - | -260,000 | 100.00 | 依實際情形發放。 |
| 福利費 | 1,953,000 | 2,579,879 | 626,879 | 32.10 | 主要係雇主負擔之勞健保費用及旅遊、生育、結婚補助等，依實際情形提列。 |
| 服務費用 | 15,033,000 | 15,610,063 | 577,063 | 3.84 | |
| 水電費 | 1,530,000 | 985,986 | -544,014 | 35.56 | 主要係本中心辦公廳舍水電費，依業務實際需要辦理並摺節開支。 |
| 郵電費 | 1,354,000 | 774,284 | -579,716 | 42.82 | 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 | 29,000 | 62,529 | 33,529 | 115.62 | 主要係本中心行政人員短程交通費，依業務實際需要辦理。 |
| 印刷裝訂與廣告費 | 1,393,000 | 2,040,701 | 647,701 | 46.50 | 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 | 1,666,000 | 1,353,163 | -312,837 | 18.78 | 主要係依實際需要之辦公廳舍房屋及什項設備維護及修繕並摺節開支。 |
| 保險費 | 645,000 | 400,372 | -244,628 | 37.93 | 主要係本中心員工團體保險及辦公廳舍公共意外險費用。 |
| 一般服務費 | 3,129,000 | 3,441,831 | 312,831 | 10.00 | 主要係本中心辦公廳舍委外保全及清潔與庭園維護費，依業務實際需要辦理。 |
| 專業服務費 | 4,447,000 | 5,715,726 | 1,268,726 | 28.53 | 1.主要係各項專業系統與軟體及日常維護費用，會計師財務、稅務簽證、年度諮詢及採購作業程序專案費用，配合業務實際需要辦理。 2.為推廣中心業務，爰委託外部單位辦理各項活動拍攝記錄，故支出高於預期。 |
| 公共關係費 | 840,000 | 835,471 | -4,529 | 0.54 | 主要係配合實際需要摺節開支。 |

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 | 1,930,000 | 2,118,155 | 188,155 | 9.75 | |
| 使用材料費 | 97,000 | 57,226 | -39,774 | 41.00 | 主要係本中心公務車輛油資，依業務實際需要辦理並擇節開支。 |
| 用品消耗 | 1,833,000 | 2,060,929 | 227,929 | 12.43 | 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。 |
| 租金與利息 | 265,000 | 580,144 | 315,144 | 118.92 | |
| 地租及水租 | - | 13,143 | 13,143 | - | 依業務實際需要辦理。 |
| 機器租金 | - | 258,693 | 258,693 | - | 主要係本中心依業務實際需要辦理影印設備租金。 |
| 交通及運輸設備租金 | 265,000 | 268,998 | 3,998 | 1.51 | |
| 什項設備租金 | - | 39,310 | 39,310 | - | 主要係本中心依業務實際需要辦理什項設備租金。 |
| 折舊、折耗及攤銷 | 9,452,000 | 10,555,995 | 1,103,995 | 11.68 | |
| 不動產、廠房及設備折舊 | 7,653,000 | 8,080,951 | 427,951 | 5.59 | 依實際資產入帳提列折舊。 |
| 攤銷 | 1,799,000 | 2,475,044 | 676,044 | 37.58 | 依實際資產入帳提列攤銷。 |
| 稅捐與規費（強制費） | 8,794,000 | 3,565,623 | -5,228,377 | 59.45 | |
| 土地稅 | 8,492,000 | 3,187,855 | -5,304,145 | 62.46 | 依實際土地登記時程繳納109年本中心地價稅。 |
| 房屋稅 | 302,000 | 298,041 | -3,959 | 1.31 | 依法繳納109年持有房屋之房屋稅。 |
| 消費與行為稅 | - | 11,245 | 11,245 | - | 配合中心辦理業務委託合約相關印花稅核實支出。 |
| 規費 | - | 68,482 | 68,482 | - | 配合中心辦理都市更新計畫相關規費核實支出。 |
| 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 | 2,892,581 | 2,792,581 | 2,792.58 | |
| 其他費用 | 100,000 | 2,892,581 | 2,792,581 | 2,792.58 | 本中心為加值型及非加值型營業稅之兼營業人，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 | 61,441,000 | 66,902,316 | 5,461,316 | 8.89 | |

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 | 449,000 | 975,290 | 526,290 | 117.21 | |
| 財務費用 | 449,000 | 862,371 | 413,371 | 92.06 | |
| 利息費用 | 449,000 | 862,371 | 413,371 | 92.06 | |
| 租金與利息 | 449,000 | 862,371 | 413,371 | 92.06 | |
| 利息 | 449,000 | 862,371 | 413,371 | 92.06 | 主因林口世大運選手村社會住宅出租狀況優於預期，致押金設算息較預算數增加。 |
| 其他業務外費用 | - | 112,919 | 112,919 | - | |
| 雜項費用 | - | 112,919 | 112,919 | - | |
| 其他 | - | 112,919 | 112,919 | - | |
| 其他費用 | - | 112,919 | 112,919 | - | 主要係依業務實際需要辦理開支。 |
| 合 計 | 449,000 | 975,290 | 526,290 | 117.21 | |

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 | 11,905,000 | 25,815,650 | 13,910,650 | 116.85 | |
| 房屋及建築 | 9,062,000 | 13,265,094 | 4,203,094 | 46.38 | 主係因應組織人力進用空間需求，調整辦公室空間規劃。 |
| 機械及設備 | 2,815,000 | 5,710,635 | 2,895,635 | 102.86 | 1.配合業務實際需要購置電腦周邊及影音設備。 2.配合本中心人力進用情形，購置電腦及電話總機系統。 |
| 交通及運輸設備 | 28,000 | - | -28,000 | 100.00 | 配合業務實際需要未採購公務用電動自行車。 |
| 什項設備 | - | 6,839,921 | 6,839,921 | - | 主要係依業務需要辦理什項設備採購。 |
| 投資性不動產 | 566,030,000 | 434,588,884 | -131,441,116 | 23.22 | |
| 投資性不動產 | - | 53,375,865 | 53,375,865 | - | 參與危險老舊建築物加速重建案，價購財政部國產署新北市1146、1146-1地號土地，原預算編列於建造中之投資性不動產。 |
| 建造中之投資性不動產 | 566,030,000 | 381,213,019 | -184,816,981 | 32.65 | 1.主係取得新竹建功高中南側土地，自108年預付工程及土地款轉入。 2.價購國有房地及參與危險老舊建築物加速重建案，本中心角色較為被動，年度受理來電諮詢案件雖多，但實際案件整合本有其難度，故達到申請門檻案件比例較低，致本年度建造中之投資性不動產執行數未如預期。 3.新北市板橋浮洲商業區都市更新案，因基地北側合安路未完全開通，周邊整體開發之區段徵收時程未確定，影響產品定位及開發時程規劃，更因本案中繼住宅併入毗鄰「板橋龍安台藝大藝術社宅」規劃檢討等政策因素影響，故未能按原訂進度招商簽約，致本年度建造中之投資性不動產執行數未如預期。 4.臺北市中山女中南側地區都市更新案，因基地內非歷建區公有土地屋齡逾50年建物依法須辦理建物文資價值評估，後續並配合修正歷史建物修復再利用計畫，故推動時程受相關文資與歷建審議影響，未能按原訂進度招商簽約，致本年度建造中之投資性不動產執行數未如預期。 5.本中心為執行公辦都更業務所持有土地之地價稅，已重新調整至行銷及業務費用。 |
| 合 計 | 577,935,000 | 460,404,534 | -117,530,466 | 20.34 | |

註：房屋及建築因109年度辦公廳舍裝修工程追加預算，超過原預算金額2,096萬6,442元，由建造中之投資性不動產項下之「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」辦理調整容納支應，因相關工程尚未驗收完成，辦理預算保留1,610萬214元，預計將於110年度執行。

**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：新臺幣元

| 項 目 | 不動產、廠房及設備 | | | | | | | | 投 資 性 什 項 產 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 產 產 | 改 良 物 建 築 設 備 輸 設 備 設 備 | 設 備 | 設 備 | 設 備 | 備 | 備 | 備 | | | 備 |
| 原 值 | - | 68,062,335 | 3,302,840 | - | 433,966,241 | - | - | - | - | 15,535,661,223 | 16,040,992,639 |
| 減：以前年度已提折舊及減損數 | - | 2,383,118 | 616,697 | - | 51,238,878 | - | - | - | - | 358,873,774 | 413,112,467 |
| 上年度期末帳面價值 | - | 65,679,217 | 2,686,143 | - | 382,727,363 | - | - | - | - | 15,176,787,449 | 15,627,880,172 |
| 加：本年度新增資產價值 | - | 13,265,094 | 5,710,635 | - | 6,839,921 | - | - | - | - | - | 25,815,650 |
| 減：本年度減少資產價值 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 加減：調整數 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 本年度期末帳面價值 | - | 76,817,482 | 6,917,111 | - | 341,497,466 | - | - | - | - | 14,869,181,357 | 15,294,413,416 |
| 本年度提列折舊數 | - | 2,126,829 | 1,479,667 | - | 48,069,818 | - | - | - | - | 307,606,092 | 359,282,406 |
| 出租資產成本 | - | - | - | - | 43,595,363 | - | - | - | - | 307,606,092 | 351,201,455 |
| 管理及總務費用 | - | 2,126,829 | 1,479,667 | - | 4,474,455 | - | - | - | - | - | 8,080,951 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | - | 2,126,829 | 1,479,667 | - | 48,069,818 | - | - | - | - | 307,606,092 | 359,282,406 |

註1：什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。

註2：投資性不動產不含無提列折舊之土地原值7,787,302,539元及建造中之投資性不動產2,481,358,821元。

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 109 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 | |
| 都市更新實行計畫 | 582,871,000 | 380,986,031 | -201,884,969 | 34.64 | 主要係都市更新案進度未如預期所致。推動都市更新任務需持續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，並受政策、文資審查、相關權利人需求等影響，前期整合時程及不確定性較高，故支出未如預期。 |
| 社宅多元拓源計畫 | 25,000,000 | 1,693,929 | -23,306,071 | 93.22 | 因興辦二階社宅基地規劃執行改由本中心同仁執行，並以統包工程方式發包，故原先規劃委外服務費支出未如預期。 |
| 跨域夥伴合作計畫 | 16,730,000 | 13,734,586 | -2,995,414 | 17.90 | 主要係法國巴黎參訪差旅費及ICN國際論壇等經費支出，受新冠肺炎疫情影響未執行，故支出未如預期。 |
| 社宅營運典範計畫 | 257,808,000 | 150,649,671 | -107,158,329 | 41.57 | 主要係林口世大運選手村社會住宅多數設備尚於保固期內，建物維護費支出未如預期；物業管理相關費用支出未如預期。 |
| 健全組織發展計畫 | 2,300,000 | 1,343,097 | -956,903 | 41.60 | 主要係風險管理作業程序制定費用未執行，支出不如預期。 |
| 合 計 | 884,709,000 | 548,407,314 | -336,301,686 | 38.01 | |

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) | 本年度預算數 (1) | 本年度決算數 (2) | 比較增減 (-) (3)=(2)-(1) | 說 明 |
|---------|---------------|---------------|-------------------------|--|
| 專任人員 | 141 | 170 | 29 | 1.正式人員包含代理董事長、執行長、副執行長、各部主任、規劃師及行政人員，共計170人。 2.本中心109年度業務及營運計畫前經內政部108年8月30日台內營字第1080814617號函准予備查，人力編制預算數141人，嗣因應受內政部指示興辦社會住宅等新業務，調整本中心人力編制為211人，爰修正109年業務及營運計畫經本中心109年度第3次董事會通過，再經內政部109年7月1日台內營字第1090811480號函予備查。 |
| 職員 | 141 | 170 | 29 | |
| 合 計 | 141 | 170 | 29 | |

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 | 112,312,000 | 101,532,690 | -10,779,310 | 依實際情形發放。 |
| 聘僱及兼職人員薪資 | - | 190,400 | 190,400 | 依實際情形發放。 |
| 超時工作報酬 | 11,688,000 | 3,960,425 | -7,727,575 | 依實際情形發放。 |
| 獎金 | 14,191,000 | 20,229,829 | 6,038,829 | 因109年度進用員工到職集中於2月至9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 | 8,327,000 | 7,539,709 | -787,291 | 依實際在職人數提列。 |
| 資遣費 | 908,000 | 23,980 | -884,020 | 依實際情形發放。 |
| 福利費 | 12,279,000 | 11,932,226 | -346,774 | 主要係雇主負擔之勞保及健保費用依實際情形提列。 |
| 合 計 | 159,705,000 | 145,409,259 | -14,295,741 | |

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 | 159,705,000 | 145,409,259 | -14,295,741 | 8.95 |
| 正式員額薪資 | 112,312,000 | 101,532,690 | -10,779,310 | 9.60 |
| 聘僱及兼職人員薪資 | - | 190,400 | 190,400 | - |
| 超時工作報酬 | 11,688,000 | 3,960,425 | -7,727,575 | 66.12 |
| 獎金 | 14,191,000 | 20,229,829 | 6,038,829 | 42.55 |
| 退休及卹償金 | 8,327,000 | 7,539,709 | -787,291 | 9.45 |
| 資遣費 | 908,000 | 23,980 | -884,020 | 97.36 |
| 福利費 | 12,279,000 | 11,932,226 | -346,774 | 2.82 |
| 服務費用 | 295,542,000 | 162,507,824 | -133,034,176 | 45.01 |
| 水電費 | 15,667,000 | 10,333,895 | -5,333,105 | 34.04 |
| 郵電費 | 1,661,000 | 1,056,819 | -604,181 | 36.37 |
| 旅運費 | 1,714,000 | 1,106,411 | -607,589 | 35.45 |
| 印刷裝訂與廣告費 | 5,147,000 | 6,789,349 | 1,642,349 | 31.91 |
| 修理保養及保固費 | 81,487,000 | 19,766,525 | -61,720,475 | 75.74 |
| 保險費 | 7,248,000 | 6,206,777 | -1,041,223 | 14.37 |
| 一般服務費 | 4,863,000 | 7,720,954 | 2,857,954 | 58.77 |
| 專業服務費 | 176,915,000 | 108,691,623 | -68,223,377 | 38.56 |
| 公共關係費 | 840,000 | 835,471 | -4,529 | 0.54 |
| 材料及用品費 | 2,850,000 | 4,268,223 | 1,418,223 | 49.76 |
| 使用材料費 | 97,000 | 79,130 | -17,870 | 18.42 |
| 用品消耗 | 2,753,000 | 4,189,093 | 1,436,093 | 52.16 |
| 租金與利息 | 809,000 | 13,513,994 | 12,704,994 | 1,570.46 |
| 地租及水租 | - | 11,887,269 | 11,887,269 | - |
| 房租 | 95,000 | 62,722 | -32,278 | 33.98 |
| 機器租金 | - | 287,293 | 287,293 | - |
| 交通及運輸設備租金 | 265,000 | 284,847 | 19,847 | 7.49 |
| 什項設備租金 | - | 129,492 | 129,492 | - |
| 利息 | 449,000 | 862,371 | 413,371 | 92.06 |
| 折舊、折耗及攤銷 | 369,732,000 | 361,757,450 | -7,974,550 | 2.16 |
| 不動產、廠房及設備折舊 | 59,931,000 | 51,676,314 | -8,254,686 | 13.77 |
| 其他折舊性資產折舊 | 307,606,000 | 307,606,092 | 92 | - |
| 攤銷 | 2,195,000 | 2,475,044 | 280,044 | 12.76 |

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 |
| 稅捐與規費（強制費） | 47,854,000 | 48,187,368 | 333,368 | 0.70 |
| 土地稅 | 12,662,000 | 27,502,175 | 14,840,175 | 117.20 |
| 契稅 | - | 13,530 | 13,530 | - |
| 房屋稅 | 35,152,000 | 20,387,989 | -14,764,011 | 42.00 |
| 消費與行為稅 | 40,000 | 67,604 | 27,604 | 69.01 |
| 規費 | - | 216,070 | 216,070 | - |
| 會費、捐助、補助、分攤、 救助（濟）與交流活動費 | 270,000 | 474,000 | 204,000 | 75.56 |
| 會費 | 60,000 | - | -60,000 | 100.00 |
| 捐助、補助與獎助 | 210,000 | 252,000 | 42,000 | 20.00 |
| 補貼(償)、獎勵、慰問與救助(濟) | - | 222,000 | 222,000 | - |
| 其他 | 200,000 | 3,031,720 | 2,831,720 | 1,415.86 |
| 其他費用 | 200,000 | 3,031,720 | 2,831,720 | 1,415.86 |
| 合 計 | 876,962,000 | 739,149,838 | -137,812,162 | 15.71 |

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 109 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) 固定資產建設改良擴充之投資性不動產項下建造中之投資性不動產編列5億6,603萬元，其中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。新竹建功高中南側地區歷史建築係日本海軍第六燃料廠新竹支廠，是二次大戰後臺灣現存最具規模的日本軍事戰爭遺址，除最為人知曉高十層樓的大煙囪及屋中屋眷舍，其中位在建功高中對面的「觸媒工場」，同屬六燃料廠遺存建築群。日本海軍第六燃料廠新竹支廠是新竹市最早有系統且大規模建設的軍事工業基地，是新竹近代科技史的重要佐證。惟其基地所在位置，是「國家住宅及都市更新中心」宣示要進行「公辦都市更新」的重點地區，準備進行「新竹市建功高中南側地區都市更新案」。政府在產業遺產保存再利用與都市開發政策間，應全面考量，不能犧牲文化資，更應該對外詳細說明，都市更新不會破壞文化資產，爰凍結「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」預算十分之一，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> <p>(二) 國家住宅及都市更新中心109年度「業務成本與費用」凍結5,000萬元，俟就下列9案，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> <p>1. 國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）成立目的為「推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標」，然國家住宅及都市更新中心成立1年6個月餘，除成立時即著手辦理之8案都市更新案外，多數業務僅辦理社會住宅之包租代管，全國住宅老化已成為世代問題，住都中心應積極擴張都更業務，爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> | <p>本案書面報告業於109年7月27日以台內營字第1090812635號函送立法院。</p> <p>本案書面報告業於109年8月17日以台內營字第1090813633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 109 年度

| 決 議 及 附 帶 決 議 | 辦 理 情 形 |
|---------------|--|
| 項 次 | 內 容 |
| 2. | <p>有鑑於國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)為協助政府辦理都市更新事業之整合及投資、擔任都市更新事業實施者、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運、經內政部指示辦理社會住宅及都市更新業務等工作。以達成政府社會住宅及都市更新政策中，公私有資產再利用、都市機能活化、改善居住環境及提升公共利益等目標所成立之行政法人，經查該中心依國家住宅及都市更新中心設置條例第2條權責如下：</p> <p>一、社會住宅之受託管理。二、都市更新事業之整合及投資。三、擔任都市更新事業實施者。四、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。五、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。六、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。七、經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。八、其他與社會住宅及都市更新相關之業務。由本條可得知，住都中心應負有社會住宅管理及相關營運之責，然而參見住都中心之網站，並未有相關出租及移轉管理、社會住宅管理的規劃，例如管理委員會的設置。相關辦法若無，恐導致有需要申請之民眾因無法得知相關措施，恐使其申請意願降低，讓政策立意大打折扣；相關辦法若有，則應公布於住都中心網站上，提供民眾參閱並監督該中心的運作及成效，以利政府在推動社會住宅及其他住宅政策得以落實並加速，使國民能夠有房子住也住得安心。爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> |
| 3. | <p>國家住宅及都市更新中心109年度「服務費用」編列旅運費168萬5千元，其中國外出差旅費150萬元。目前新冠肺炎疫情全球流行，各項國際會議多已停開，國外旅費編列之必要性有待商榷，爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> |
| 4. | <p>國家住宅及都市更新中心109年度「業務費用」編列預算</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 109 年度

| 決 議 及 附 帶 決 議 | 辦 理 情 形 |
|--|---------|
| 項 次 | 內 容 |
| <p>2億0,150萬3千元，其中租金與利息項下房租9萬5千元。</p> <p>目前新冠肺炎疫情全球流行，各項國際會議多已停開，辦理國際交流活動室內場地租金費用9萬5千元編列之必要性有待商確，爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> <p>5. 國家住宅及都市更新中心109年度於「管理及總務費用」之「材料及用品費」中編列用品消耗費用150萬6千元，主要用於購買文具及事務用品、書報雜誌及一般事務費。惟該科目預算在108年度預算為70萬元，109年度則大幅編列近一倍以上之預算，恐有浮濫之虞。爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> <p>6. 國家住宅及都市更新中心109年度「社宅多元拓源計畫」編列2,500萬元，用以協助擴增社會住宅政策量能，其中包括辦理社會住宅包租代管第2期(公會版)計畫。</p> <p>經查為協助青年及弱勢家戶基本居住需求，行政院於106年核定社會住宅興辦計畫，以多元取得社會住宅，規劃於8年間興辦20萬戶社會住宅，擬以興建12萬戶及包租代管民間8萬戶之方式達成，爰於106年度推動「106年度社會住宅包租代管試辦計畫」，由6直轄市政府先行辦理1萬戶。另社會為增加住宅供給達8年8萬戶包租代管目標，並延續及擴大106年度試辦計畫效益，擬辦理「社會住宅包租代管第2期計畫」，並獲行政院於108年2月間核定。</p> <p>6直轄市自107年1月試辦以來，截至108年8月31日止累計媒合僅5,008戶次、占總核定之戶數9,200戶之比率為54.31%，實際執行成效與計畫目標尚有差距，顯需檢討改善。</p> <p>綜上，爰凍結預算，俟針對上述問題提出說明及檢討改進之方案向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> <p>7. 國家住宅及都市更新中心109年度預算「社宅多元拓源計畫」共編列2,500萬元，該計畫係協助擴增社會住宅政策能量。然據營建署提供資料顯示：截至108年8月31日止累</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 109 年度

| 決 議 及 附 帶 決 議 | 辦 理 情 形 |
|---------------|---|
| 項 次 | 內 容 |
| 8. | <p>計媒合僅5,008戶次、占總核定之戶數9,200戶之比率為54.31%，實際執行成效與計畫目標尚有差距。另部分縣市如臺南市累計媒合戶數僅286戶次，占核定戶數1,200戶之23.83%；臺中市包租包管累計媒合35戶次，占核定戶數800戶之4.38%，實屬偏低，執行成效均有待檢討改善。為督促其檢討原因並據以趕辦清理，爰凍結預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> <p>國家住宅及都市更新中心109年度「跨域夥伴合作計畫」編列1,673萬元，經查，「跨域夥伴合作計畫」計有：住宅市場基礎資訊蒐集、統計分析及研究發展，都市更新從業人員職能基準建立執行機制，住宅及都市更新法令或專業知識之教育訓練、推廣，進行國際交流，分享執行經驗，拓展我國國際能見度，推廣學研交流平台，引入跨域創意與專業、培育未來人才等。何謂都更「專業知識」之訓練？另外，其中預期效益中有關「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。」，此部分與「社宅營運典範計畫」所預辦理之「關懷住戶及生活適應調查，提昇住戶對社會住宅之滿意感」差異何在？均應有更細部之說明。</p> <p>綜上，爰凍結預算，俟針對上述問題提出說明及檢討改進之方案，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> |
| 9. | <p>國家住宅及都市更新中心109年度「社宅營運典範計畫」編列3億1,780萬8千元，經查「社宅營運典範計畫」計有：多元出租管理、物業管理、關懷支援系統、公共藝術計畫、設備修繕及維護計畫。在預期效益部分，略以：預計辦理1場次物業管理公司全面性服務評鑑作業、關懷住戶及生活適應調查，提昇住戶對社會住宅之滿意感、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等。「社區營造、社福支援及公共藝術計畫」預算項目分配不清，預算書中實難看出細目，亦難明辨公共藝術與增進社區住宅之情感關聯究竟為何？訪視人員之培訓</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 109 年度

| 決議及附帶決議 | | 辦理情形 |
|---------|--|---|
| 項次 | 內容 | |
| | <p>僅兩小時就完成，專業度有待考量。另外，物業管理公司全面性服務評鑑作業...等預期效益與「跨域夥伴合作計畫」之計畫重點、預期效益分別為何？均應有更細部之說明。</p> <p>綜上，爰凍結預算，俟針對上述問題提出說明及檢討改進之方案，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。</p> | |
| (三) | <p>國家住宅及都市更新中心因武漢肺炎衝擊經濟情勢，考量到林口世大運選手村社會住宅居民生活，已將店舖減租5成，為期3個月，住戶確診者當月也減租2成，由此可知其租金收入應該較原編預算減少，但是審視本次會議送來之報告，其所列之預算收入仍為原列預算收入10億0,986萬1千元，顯與現在不符，顯見該中心製作報告之敷衍。另由於承租該社會住宅之租戶多為社會或是經濟弱勢者，因這波疫情影響無薪假人數持續增加，根據勞動部統計截至109年4月24日為止，人數達到1萬8,265人，因此要求國家住宅及都市更新中心除了對確診者減租二成優惠外，亦應在兩週內研擬承租戶中若有發生無薪假情形，給予適當的減租之計畫，以協助人民度過此次難關。</p> | <p>本案書面報告業於109年7月27日以台內營字第1090812641號函送立法院。</p> |
| (四) | <p>為使政府住宅及都市更新政策逐步落實，政府成立國家住宅及都市更新中心，負責管理營運社會住宅及推動執行都市更新，協助辦理社會住宅包租代管業務，惟行政院原定包租代管8年8萬戶之政策目標，自107年施行至今，卻僅達成6,826戶，與目標相距甚遠，且全國僅15縣市參與，顯見政策施行成效不彰。請內政部與國家住宅及都市更新中心於3個月內提出精進方案。</p> | <p>本案書面報告業於109年7月27日以台內營字第1090812640號函送立法院。</p> |

主辦會計人員：

董事長（代理）：