

中華民國 112 年度

臺北市政府監督

臺北市住宅及都市更新中心決算

臺北市住宅及都市更新中心 編

臺北市住宅及都市更新中心

目 次

中華民國 112 年度

一、總說明	1-27 頁
二、主要表	
(一)收支營運表	28 頁
(二)淨值變動表	29 頁
(三)現金流量表	30 頁
(四)平衡表	31-32 頁
三、明細表	
(一)服務收入明細表	33-34 頁
(二)住宅租金收入明細表	35-37 頁
(三)雜項業務收入明細表	38 頁
(四)利息收入明細表	39 頁
(五)資產使用及權利金收入明細表	40 頁
(六)違規罰款收入明細表	41 頁
(七)雜項收入明細表	42 頁
(八)出租住宅成本明細表	43-45 頁
(九)業務費用明細表	46-48 頁
(十)管理費用及總務費用明細表	49-51 頁
(十一)利息費用明細表	52 頁
(十二)財產交易短絀明細表	53 頁
(十三)固定資產建設改良擴充明細表	54 頁
(十四)無形資產明細表	55 頁
(十五)其他長期投資明細表	56 頁
(十六)資產折舊明細表	57 頁
(十七)無形資產攤銷明細表	58 頁
(十八)長期債務增減明細表	59 頁
四、參考表	
(一)主要營運項目執行績效摘要表	60 頁
(二)員工人數彙計表	61 頁
(三)用人費用彙計表	62 頁
(四)各項費用彙計表	63 頁
五、附錄：臺北市議會審議行政法人預算所提審議意見辦理情形 報告表	64 頁

臺北市住宅及都市更新中心

總 說 明

中華民國 112 年度

壹、概況

一、設立依據

臺北市住宅及都市更新中心(下稱本中心)係依據 110 年 12 月 20 日臺北市政府府法綜字第 1103055930 號令制定公布「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」成立、由原財團法人臺北市都市更新推動中心(下稱都更中心)轉型設置之行政法人，監督機關為臺北市政府。本中心成立後概括承受原都更中心之權利及義務。

二、設立宗旨

本中心設立宗旨為積極推動本市住宅及都市更新政策，改善居住環境，提升都市機能，並辦理下列業務：

- (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) 經市政府指示辦理住宅及都市更新業務。
- (八) 其他與住宅及都市更新相關之業務。

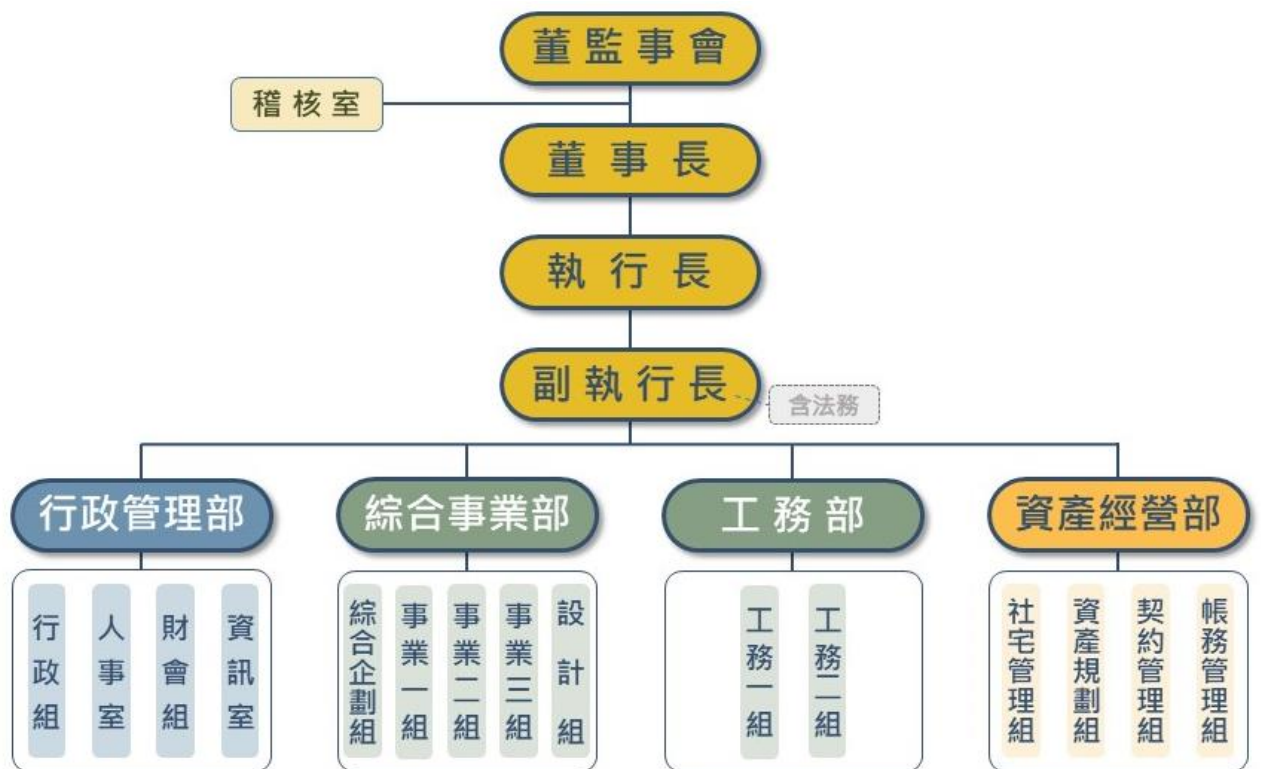
三、組織概況（另附組織系統圖）

依本中心組織章程規定，本中心設董事會及監事會，置董事 11 人(含董事長)及監事 3 人，並規劃置執行長 1 人及副執行長 2 人。配合各項業務執行需求及協調管理，設置 4 個部

門：

- (一) 行政管理部：轄下設有行政組、人事室、財會組、資訊室。
- (二) 綜合事業部：轄下設有綜合企劃組、事業一組、事業二組、事業三組、設計組。
- (三) 工務部：轄下設有工務一組、工務二組。
- (四) 資產經營部：轄下設有社宅管理組、資產規劃組、契約管理組、帳務管理組。

本中心組織架構如下：



貳、年度營運（業務）計畫之執行成果

一、112 年度計畫執行成果

（一）社會住宅之受託管理及都市更新分回不動產營運

（1）承接社宅管理、簽約、收租及招租業務

本中心於成立後賡續承接市府營運中之社宅案場，並以租賃收租及營運管理業務為主，112 年承接經營管理社會住宅達 19 處、3,951 戶，執行招租、簽約、收租到管維一貫化作業。

• 112 年承接社宅案場：

- 社會住宅(市府自建)：木柵、明倫、瑞光、大龍峒、健康、青年 1 區、興隆 D1 區、東明、興隆 D2 區、莒光等，共 10 處、3,461 戶。
- 捷運聯開或都更分回社宅：行天宮、敦煌、萬隆站、新興、景文、金龍、大橋頭、洲美、斯文等，共 9 處、490 戶。

• 112 年招租及隨到隨辦案場：

- 招租：東明(一般戶)、大龍峒(商業設施)。
- 隨到隨辦：
 - 低收入戶：行天宮、興隆 D1、洲美
 - 原住民族戶：行天宮
 - 其他特殊身分：景文、洲美、大龍峒
 - 本市市民戶/就學就業戶：興隆 D1、洲美、大龍峒、興隆 D2、大橋頭、木柵、金龍、明倫
 - 安康戶：興隆 D1、興隆 D2

（2）承接都更分回不動產出租業務

針對都更分回之不動產經營管理，經財政局盤點都更分回且不做為社會住宅之不動產(含一般住宅及店鋪等)，將以出租方式交由本中心營運，111 年已承接北投區崇仰段 1 戶(住宅)暨車位，112 年度原預計承接萬華區莒光段、信義區虎林段、大安區懷生段等 3 處都更分回住宅出租作業，因各都更案工程進度延遲，至 112 年底僅萬華區莒光段(6 戶 6 車)、信義區虎林段(10 戶 4 車)完成點交，另本業務因政策因素改為幸福住宅方案，暫緩辦理後續承接作業。

(3) 承接都更分回國有不動產出租管理

本中心於 112 年 9 月 1 日與國防部政治作戰局簽訂委託經營合約，承接店鋪 5 戶、辦公 59 戶和住宅 100 戶(其中 50 戶為現役官兵之軍宅政策使用)，共計 164 戶、85 席車位，協助公開出租、公開抽籤、交屋點交、修繕管理、財產盤點、資產維護，及受託代理出席區分所有權人會議及管理委員會會議等業務，預計 113 年辦理招租作業。

(二) 辦理都市更新事業整合、投資與工程管理及擔任公辦都更實施者

(1) 公有土地為主之擔任公辦都更實施者案件先期規劃評估及招商作業

112 年持續推動公辦都更政策，依個案特性進行前期整合、先期規劃、可行性評估、財務模擬、建築規劃設計、審議及招商等作業，實踐市府公辦都更政策，以公益性及公共性為導向活化公有土地，各案執行成果如下：

- 都更核定 2 案：中正區臨沂段、社正路警察宿舍。
- 都更審議 4 案：士林區小西街案、臺大紹興南街基地再生計畫、E1E2 案及社正路警察宿舍。
- 招商作業 2 案：大安區辛亥段案、中正區中正段案。
- 前期規劃評估 2 案：中山區正義段案、南港區磚仔窯案。
- 評估及協助檢視案件 30 案：辦理市府、國防部政治作戰局、台灣電力股份有限公司等單位之先期評估作業。
 - 先期評估案件 4 案：辦理信義市場案、安和通化段案、中山區長春段、西寧綜合大樓等 4 案財務分析、建築規劃模擬。
 - 初步評估案件 15 案：辦理延吉平宅、中正區永昌段、中正區南海段、大同區大同段、大安區通化段、北投區開明段、萬華服飾會館、南港區行政中心暨多功能綜合大樓等 15 案資料分析及開發課題建議。
 - 協助檢視案件 11 案：辦理內湖保線所、汀州路停車場、文山區華興段、松山區敦化段、北投區溫泉段、松山區美仁段、大安區瑞安段等 11 案初步檢視基地現勘作業。

(2) 持續推動整建住宅辦理都市更新

南機場、蘭州斯文里、水源二三期及信維整宅為市府政策

執行重點，本中心分別於 104 年 7 月、10 月 107 年 9 月及 110 年 11 月起於基地或周邊設置駐地工作站，提供諮詢都市更新，辦理意願調查及整合等工作，並依個案情況協助成立更新會或推動公辦都更 2.0、7599 專案計畫，各案執行成果如下：

- 都更審議 3 案：斯文里二期、南機場單元三、水源二三期。
- 招商簽約 1 案：水源二三期。
- 招商作業 1 案：南機場單元三。
- 前期評估及意願整合 5 案：南機場單元一、南機場單元二、蘭州國宅、斯文里一期、信維整宅。

(3) 民間社區公辦都更整合及推動

配合市府 109 年推出「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」及 112 年推出「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」，協助 30 年以上老屋更新，及擴大民間參與公辦都更之可行途徑，各案執行成果如下：

- 都更審議 1 案：士林松柏大廈。
- 招商作業 1 案：士林松柏大廈。
- 招商前置作業 1 案：中視新都會。
- 前期規劃評估 1 案：廣慈西側街廓。
- 112 年指定擔任實施者案 2 案：大直北安段東側案、大直北安段南側案。
- 公辦都更 2.0 潛在評估案件 5 案：延平北路警察宿舍東側街廓、松柏大廈北側、下樹林街北側、內湖區康寧段、南港產專區 2-32 單元。
- 公辦都更 7599 協助檢視案件 9 案：廣慈西南側街廓、廣慈西中側街廓、南港產專區 7-3、7-4 及部分 7-5 單元、自來水園區東南側、內湖萬達綠邨、南港產專區 2-25 單元、下樹林街、芝麻大廈、虎林街。

(4) 公辦都更實施者案之營建工程管理與控管

協助公辦都更實施者之核定案件，導入專案營建管理及監造，建構品質控管規範，簡化營建管理作業流程；建立品質管理制度，有效進行營建管理，動態管控專案建築生命週期，各案執行成果如下：

- 執行公辦都更招商案之使照申請、申報開工、營建工

程管理、產權登記、驗屋交屋、竣工書圖、成果報告備查共 7 案，包含 111 年完工之捷運大直站北安案、112 年完工之捷運科技大樓站瑞安段案、敦南安和案及興建中之信義三興案、松山民權東案、忠孝懷生案、南港之星案等。

- 進行文資管理及維護共 2 案(松山民權案_臺北市歷史建物「海軍將官官舍」、E1E2 案_「臺北市市定古蹟鐵道部部長宿舍」)。
- 財政局專業技術委託服務案 1 案，協助萬華區福星段四小段案進行工程興建期間監督管理。

(5) 協助諮詢輔導民間社區執行都市更新

- 持續辦理民眾都市更新法令諮詢，協助民眾釐清有關都市更新、自主更新或相關公辦都更政策等疑義，112 年統計親訪計 1,241 人次、電洽計 1,446 人次、LINE 諮詢計 900 人次。
- 設置駐地工作站 6 處，自行設置 1 處(信義區廣慈)、委託案設置 5 處(萬華區南機場整宅、大同區斯文里整宅、南港區產專區、中正區水源整宅、大安區信維整宅)。
- 配合市府政策，針對民眾申請之法令宣導說明會，若有需要瞭解公辦都更政策者，本中心將持續配合參加說明，112 年參與 79 場。

(6) 資訊蒐集、研究規劃及跨域交流分享

- 進行住宅資訊進行蒐集、統計分析等工作，配合臺北市地政局房租指數銜接表及發表每月景氣對策信號指數、預售建案資訊統計資料，研析合理租金，以供未來租賃參考。
- 本中心持續辦理公辦都更案之案例資料庫建置，統計分析公辦都更案執行情形，並針對 7599 專案計畫執行檢討與對策研擬，做為後續業務推動策略參考。
- 為利本中心住宅及都更業務推動與精進，辦理都更及住宅等相關資訊蒐集及統計發展研究，如：ESG 永續發展報告、公辦都更案環境永續發展-招商評選階段導

入能效及低碳評估策略之研究等。

- 持續透過豐富的自製內容，推廣都更政策與臺北市住都中心業務，以協助住戶了解專案內容，更加深市民朋友對組織品牌的認識。除了官網、臉書粉專、Instagram 粉絲專頁與 YouTube 頻道等自媒體平台經營，也透過工作站空間、策展、國內外交流及桌遊等活動，建立本中心專業與公益的品牌形象。本年度中心「住心+」粉專分享 187 則貼文，增加 495 個按讚人次，粉專總觸及人數為 327,932 人，較 111 年度 258,382 人成長 27%；Youtube 頻道共上傳 39 支影片，訂閱成長數 988 人次，觀看次數為 18.5 萬，觀看時間為 8,199 小時，宣傳成效穩定增加中。

（三）組織建構及行政業務作業

112 年度為本中心轉型成為行政法人之第二年，為提供各部門行政支援，著重於中心營運相關法規修訂、人力招募作業、採購作業電子化等工作。本年度重要執行成果如下：

1. 修訂本中心內部規章

112 年配合業務需求，修訂管理規章包含人事管理規章、會計制度、採購管理辦法、內部控制規章、董事會議事規則、自主財源收支管理規章、市有不動產商業服務設施及其他建築物出租規章等 7 項規章，及新訂 1 項規章為受託管理出租住宅及不動產作業辦法，並報府核定及備查。

另為臻善內部管理，新訂 6 部管理規則包含分層負責明細表、內部控制制度、法制作業要點、短期實習作業要點、員工執行社會住宅業務注意事項、社會住宅遺失物處理要點等，及修訂 1 項管理規則為性騷擾防治申訴及調查處理要點，並報經董事長及執行長核定後實施。

2. 人力招募

配合各部門實際人力需求及業務推展，112 年度分別於 1、2、6、7、8 及 12 月共辦理 6 次招募作業，陸續補足所需人才。

3. 經費編列

- (1) 預算編列：完成 113 年度預算編製作業，於 112 年 10 月 27 日報請市府核備，112 年 11 月 24 日經市府同意備查。
- (2) 決算查核：依所得稅法第 102 條規定委託會計師進行 112 年度帳務查核作業，已於 112 年 11 月 27 日、113 年 1 月 19 日查核完畢。

4. 系統優化、功能提升

112 年辦理中心 E 化第二階段作業，包含小額採購系統優化、採購作業電子化等功能提升作業；因應中心轉型行政法人，積極配合辦理資通安全責任等級 C 級之應辦事項，進行神網 VANS 及 ISMS 導入，維持及加強本中心資安防護。

二、112 年度核心目標執行情形

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
組織建構 及行政業 務服務作 業	制度建構	配合本中心業務需求及實務作業，修訂內部相關規章，提請董事會通過後報請市府備查。	已達成 112 年度目標。 1. 8 項規章制定及修訂完成並報府核定及備查。 2. 7 項管理規則訂定及修訂並報經董事長及執行長核定後實施。
	人員招募	112 年度本中心預算員額預估為 128 人，配合各部門實際人力需求辦理招募作業。	分別於 112 年 1、2、6、7、8 及 12 月進行 6 次招募，錄取 44 位、不克辦理報到 13 位，至 12 月底員工數為 110 人。
	專業知能提升	定期安排及不定期視需要安排員工教育訓練，除了內規，對各部門專業需求知識、技術，均可導入編排訓練課程中，提升員工的專業知識，進而強化內部審查能力，有效率地達成本中心制定的目標。	已達成 112 年度目標。 112 年為加強員工公文撰寫、履約管理、工程採購及資通安全等能力，辦理自辦教育訓練共 14 場，另為鼓勵員工自行參與外部短期相關教育訓練，提供 7 人次進修補助。
	資訊管理	1. 採購作業電子化，將作業流程標準化，有效縮短作業時間，健全採購作業程序。	已達成 112 年度目標。 1. 112 年持續辦理中心 E 化第二階段完成作業，進行小額採購系統 E 化第二階段擴充-電子表單線上簽核導入，以有效縮短作業時間，另為評估電子化導入系統作業項目，陸續訪商以尋得合適廠商執行系統導入，健全採購系統之完整性。

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		2. 因應社宅業務系統的導入及運用，整合及管理本中心作業及應用系統之安全、運用、資安、分析等相關事務。	2. 配合 113 年度起，社宅業務四大系統正式由本中心管理及整合，於 112 年 10 月起進行移回交接等相關作業，另為維持各系統運作良善，本中心亦執行建置備份機制及後續維護合約之議定作業
	管理辦公場所	組織搬遷計劃，配合本中心規劃辦公場所搬遷期程，預為因應組織搬遷所需之各項作業採購。	1. 資訊管理：資訊室因應組織調整或辦公室搬遷等情況，執行整合及管理本中心作業及應用系統之安全、運用、資安維護等相關事務，協助建置本中心辦公場所（含各駐點工作站）網路及使用相關軟硬體採購、安裝之各項作業。 2. 組織搬遷：本中心於 112 年 10 月初搬遷至廣慈 D 區辦公室，因應組織搬遷已預為規劃搬遷期程並如期完成，同時亦完成新辦公場所所需之各項採購作業。有關辦公場所之管理，例如消防、保全、節能減碳、舒適度等作業，持續依相關規定及必要性改善。
加速推動 都市更新 事業	擔任公有土地 公辦都更實施 者案	各案預計進度及執行目標如下： 1. 都更審議：7 案 ・事權計畫核定：南港商三案、士林區小西街案。	112 年度執行成果如下： 1. 都更審議：7 案 (1) 事權計畫核定： ・南港之星(南港商三)案原預計 112 年核定，提早於 111 年 10 月 5 日事權計畫核定。 ・士林區小西街案因財政局刻正辦理占用戶訴訟事宜，

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		- 事業計畫核定:臺大紹興南街案、警察局社正路警察宿舍案。 - 事權計畫報核:中正區臨沂段案、臺鐵E1E2案、大安區辛亥段案。 2. 招商作業:4案 112年公告招商:士林區小西街案、中山區正義段案、中正區中正段、安和通化段案。	爰都市設計審議暫緩。 (2) 事業計畫核定2案: - 中正區臨沂段於112年1月11日事業計畫核定。 - 臺大紹興南街案於112年10月30日都更審議會通過,11月24日申請核定,預計113年第1季事業計畫核定。 - 社正路警察宿舍案於112年10月31日事業計畫核定。 (3) 事權計畫報核1案: - 中正區臨沂段案原預計於112年事權計畫報核,因本案相鄰土地實施者擬以全街廓辦理都更,市有土地同意納入,後續由鄰地自辦都市更新。 - E1E2案於112年10月27日申請事業計畫及權利變換計畫報核。 - 大安區辛亥段案於112年9月18日公告最優申請人,預計113年簽約後進行事權計畫研擬,第4季報核。 (4) 都更審議4案:士林區小西街案、臺大紹興南街基地再生計畫、社正路警察宿舍案及E1E2案。 2. 招商作業2案: - 公告最優申請人1案:大安區辛亥段 - 公告招商1案:中正區中正段

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		3. 招商前置作業:2 案 前期規劃評估:南港區磚仔窯案、信義市場案。 4. 預計爭取 1~2 案。	3. 招商前置作業: 中山區正義段案及南港區磚仔窯案等 2 案,刻正辦理前期規劃評估,後續視違占戶整合情形評估是否續行辦理招商作業。 4. 112 年指定擔任實施者:因安和通化段案公益設施受贈機關未依本市市有資產供需整合審查原則規定辦理設置初評、複評審查,故補辦相關作業,致未能如期指定擔任實施者,而信義市場案市府刻正簽辦更新計畫及變更細計公告作業,及市場攤商延長續約至 114 年 1 月 31 日,考量地上物未騰空搬遷,致未能如期指定擔任實施者。 5. 評估及協助檢視案件約 30 案:進行市府、國防部、台灣電力股份有限公司等單位之信義市場案、安和通化段案、中山區長春段、西寧綜合大樓、延吉平宅、中正區永昌段、中正區南海段、大同區大同段、大安區通化段、北投區開明段、萬華服飾會館、南港區行政中心暨多功能綜合大樓、汀州路停車場等先期評估作業。

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
	整建住宅公辦 都更推動	1. 南機場 (1) 單元一：進行前期規劃評估作業。 (2) 單元二：進行意願調查及前期規劃評估作業。 (3) 單元三(公辦都更 2.0)：預計 112 年第四季事權計畫核定。 2. 蘭州斯文里 (1) 蘭州國宅：持續意願整合及進前期規劃評估作業。 (2) 斯文里一期：持續意願整合及進行前期規劃評估作業。 (3) 斯文里二期：預計 112 年建照申請與取得。 (4) 斯文里三期：已完工。 3. 水源二三期(公辦都更 2.0)：預計 112 年第三季變更事權計畫報核。	112 年度執行成果如下： 1. 南機場整宅 (1) 單元一：進行意願調查及前期規劃評估作業，112 年 6 月 26 日召開公辦都更 7599 政策說明會。 (2) 單元二：進行意願調查及前期規劃評估作業，112 年 6 月 28 日召開公辦都更 7599 政策說明會。 (3) 單元三(公辦都更 2.0)：112 年 12 月 5 日辦理公告招商，本案俟徵得出資者並完成簽約後，續行辦理事權計畫審議及核定事宜。 2. 蘭州斯文里整宅 (1) 蘭州國宅：持續意願整合及進前期規劃評估作業。 (2) 斯文里一期：持續意願整合及進前期規劃評估作業。 (3) 斯文里二期：本案統包工程招標作業於 112 年 7 月 11 日上網公告，因無人投標，刻正研析後續推動方式。 (4) 斯文里三期：已完工。 3. 水源二三期整宅(公辦都更 2.0)： 112 年 8 月與出資者簽約，出資者因應所有權人建築規劃設計需求，針對相關意見進行修正調整，預計 113 年第二季修正事權計畫內容。

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
			4. 信維整宅(公辦都更 7599)： 於 112 年 1 月第一階段意願達 81.36%、112 年 3 月 7599 專案計畫公告，信維整宅符合第一階段門檻進入第二階段，112 年 4 月信維工作站試營運開始，112 年 10 月 16 日召開第二階段先期規劃說明會並調查住戶公辦都更意願，持續協助整合住戶意見。
	駐地服務推動 都更整合	104 年陸續設置工作站，至今持續服務工作站共 6 處，如下所示： - 委辦案駐點 5 處。 - 南機場整宅 - 蘭州斯文里整宅 - 水源整宅 - 南港產專區 - 信維整宅 - 自行設立駐點 1 處。 - 廣慈駐地工作站	已達成 112 年度目標，工作站持續進行都更法令諮詢服務及意願整合。 - 委辦案駐點 5 處。 - 南機場整宅 - 蘭州斯文里整宅 - 水源整宅 - 南港產專區 - 信維整宅 - 自行設立駐點 1 處。 - 廣慈駐地工作站(配合中心總部搬遷於廣慈社宅已於 112 年 5 月 31 日休站，並於搬遷後於總部接續現場諮詢服務)。

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
	協助民間推動 都更業務	1. 公辦都更 2.0 專案 (1) 都更審議案 5 案。 - 預計事權計畫核定:南機場單元三。 - 審議中:士林松柏大廈案、中視新都會案、水源二三期(變更事權計畫)。 - 事權計畫報核:廣慈西側街廓案。 (2) 公告招商 2 案:中視新都會案、廣慈西側街廓案。	112 年度執行成果如下: 1. 公辦都更 2.0 專案 (1) 都更審議案 1 案 - 預計事權計畫核定:南機場單元三說明已補充於整建住宅公辦都更推動欄位。 - 審議中: - 士林松柏大廈案:本案審議配合招商時程，已於 112 年 12 月 21 日重新提送公展版。 - 中視新都會案:刻正進行招商前置作業，預計 113 年第三季公告上網，於徵得出資者後，由出資者進行事權計畫報核，以維持案件穩定性。 - 水源二三期:說明已補充於整建住宅公辦都更推動欄位。 - 事權計畫報核:廣慈西側街廓案因更新後換坪比及公益設施回饋社宅項目不符期待，所有權人連署重啟意願調查，經調查結果超過 40%不願續辦，本案已於 113 年 1 月 29 日函知意願調查統計結果及市府同意撤銷本中心實施者身分於住戶，並中止執行。 (2) 公告招商:1 案。 - 士林松柏大廈案於 112 年 9 月 1 日~113 年 1 月 18 日公告招商。

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		(3) 都市計畫變更核定 1 案:八號機關用地。 (4) 前期評估及二階段意願整合 2 案:信維整宅案、延平北路警察宿舍東側街廓案。	(3) 都市計畫變更核定:八號機關用地因公辦都更 2.0 第二階段意願調查 2 次結果皆未達門檻，於 111 年 11 月 28 日結案終止。 (4) 前期評估及二階段意願整合 5 案: • 信維整宅：內容已補充於整建住宅公辦都更推動欄位。 • 延平北路警察宿舍東側街廓案因第二階段未達意願所定門檻，已於 112 年 6 月結案。 • 松柏大廈北側因第二階段未達意願所定門檻，已於 112 年 6 月結案。 • 下樹林街北側因第二階段未達意願所定門檻，已於 112 年 5 月結案。 • 內湖區康寧段因第二階段未達意願所定門檻，已於 112 年 7 月結案。 • 南港產專區 2-32 單元於 112 年 3 月啟動先期評估規劃作業、11 月公辦都更 2.0 第二階段意願調查截止，11 月 17 日依第二階段意願調查結果納入鄰地 4 筆土地再行評估後續作業。 (5) 指定實施者 2 案:大直北安段東側案、大直北安段南側案，112 年 12 月 26 日市府同意中心擔任實施者。 (6) 公辦都更 7599 協助檢視案件 9 案：廣慈西南側街廓、

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		2. 協助諮詢輔導民間社區 - 接受民眾都市更新法令諮詢，協助釐清都更疑義。 - 參與都更處 15 人連署法令宣導。	廣慈西中側街廓、南港產專區 7-3、7-4 及部分 7-5 單元、自來水園區東南側、內湖萬達綠邨、南港產專區 2-25 單元、下樹林街、芝麻大廈、虎林街。 2. 協助諮詢輔導民間社區 - 持續辦理民眾都市更新法令諮詢，協助民眾釐清有關都市更新、自主更新或相關公辦都更政策等疑義，112 年統計親訪計 1,241 人次、電洽計 1,446 人次、LINE 諮詢計 900 人次。 - 配合市府政策，針對民眾申請之法令宣導說明會，若有需要瞭解公辦都更政策者，本中心持續配合參加說明，112 年參與 79 場。
都市更新 資訊蒐集、研究 規劃及宣導	跨域合作推廣， 建立品牌形象	1. 產學合作計畫執行與推廣。 2. 業界交流分享執行經驗，建立友好夥伴關係。	已達成 112 年度目標。 1. 112 年 5 月發布「112 年度產學合作暑期實習計畫」後，於 112 年 7、8 月分兩梯次實行，共 8 間系所、計 18 位學生參加此計畫。 2. (1) 國內外參訪交流： 韓國慶尚南道巨濟市議會、釜山廣域市影島區議會、忠清南道唐津市議會及忠清南道公州市議會分別於 112 年 6 月、9 月、12 月蒞臨蘭州斯文里公辦都更

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		3. 優化官網資訊完整度及友善操作模式。	駐地工作站進行國際交流參訪，了解臺韓兩地在都市更新方面不同的運作模式。 • 112 年 8 月桃園市議會暨桃園市政府工務小組、桃園市政府住宅發展處來訪蘭州斯文里公辦都更駐地工作站進行都市更新政策交流。 • 112 年 7 月臺北市政府捷運工程局聯合開發處實地參訪捷運科技大樓站瑞安段案，瞭解創新施工安全作法及特色。 • 112 年 2、5、11 月台灣智慧人居產業促進會、臺北市職能發展學院、財團法人臺灣建築中心參訪明倫社宅瞭解社宅公共設施及各項設備。 • 國家住宅及都市更新中心於 112 年 8、10 月參觀東明及莒光社會住宅瞭解社宅綠建築及空間設計。 (2) 社宅營運管理聯繫大平台 • 112 年 12 月於福星社宅舉辦，由臺北市政府都市發展局指導、本中心主辦，邀請中央與六都住宅管理單位齊聚，當日共 11 個單位、55 位社宅管理代表蒞臨現場進行議題交流與討論。 3. 為優化官網資訊完整度及友善操作模式，進行官網版面優化及資訊分頁選單調整。

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		4. 協助社區活動參與、影片製作宣傳等，凝聚區域社群共識與都市再生力量。	4. 112 年住心+Youtube 專案製作 15 支影片、24 支短片分享市府政策、都更法規、駐地工作站設置及公辦案招商、工程紀錄等內容。
公辦都更案之營建工程督導與管理	善盡公辦都更實施者角色，掌握都更工程推動進度	1. 公辦都更案 (1) 都市更新成果備查 1 案：捷運大直站北安段案。 (2) 產權登記作業 1 案：科技大樓站瑞安段案(112 年第四季完成)。 (3) 完成基礎版勘驗 3 案：信義三興案、松山民權東案、忠孝懷生案。 (4) 取得使照 1 案：敦南安和案(預計 112 年第二季完成)。	112 年度執行成果如下： 1. 公辦都更案 (1) 都市更新成果備查 1 案：捷運大直站北安段案於 112 年 2 月 1 日更新成果報告備查。 (2) 產權登記作業 2 案： - 科技大樓站瑞安段案於 112 年 8 月 15 日完成產權登記。 - 敦南安和案於 112 年 10 月 4 日完成產權登記。 (3) 完成基礎版勘驗 3 案： - 信義三興案已分別於 112 年 8 月、9 月完成 1、2 樓樓版勘驗。 - 松山民權東案 A 基地於 112 年 4 月完成基礎板勘驗，A 基地於 112 年 3 月、4 月、11 月、12 月完成 1、2、10 樓及屋頂板勘驗。 - 忠孝懷生案於 112 年 8 月完成放樣勘驗。 (4) 取得使照 1 案：敦南安和案於 112 年 7 月 18 日取得使用執照。

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		(5) 建照申請與取得 1 案:南港商三案(預計 112 年第二季申請、第四季取得)。 2. 文資維護及管理 (1)修復再利用工程施工:「海軍將官官舍」。 (2)棚架維護保固:「臺北市市定古蹟鐵道部部長宿舍」、「海軍將官官舍」。 (3)非文資拆除工程施作:臺鐵 E1E2 案。	(5) 建照申請與取得: 南港之星(南港商三)案原預計 112 年取得建照,提早於 111 年 10 月 26 日取得建築執照。 2. 文資維護及管理 (1) 修復再利用工程開工:「海軍將官官舍」修復再利用工程於 111 年 11 月開工,預計 113 年完工。 (2) 棚架維護保固: 「臺北市市定古蹟鐵道部部長宿舍」保固期間為 110 年 1 月 6 日至 112 年 1 月 5 日,112 年 2 月 6 日退還保固保證金。 「海軍將官官舍」保固期間為 110 年 1 月 15 日至 112 年 1 月 14 日,112 年 3 月 14 日退還保固保證金。A 棟鋼棚架預計 113 年 2 月 15 日~113 年 2 月 20 日拆除;B 棟鋼棚架於 112 年 12 月 14 日拆除完成。 (3) 清代機械局遺構試掘計畫:考古試掘成果報告書於 112 年 12 月 25 送文化局審查通過。 3. 財政局專業技術委託服務案 1 案,協助萬華區福星段四小段案進行工程興建期間監督管理。

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
	興建斯文里二期整宅公辦都更案	1. 完成統包工程招標作業。 2. 興建工程階段： (1) 基本設計核定。 (2) 拆照與建照取得。	本案統包工程招標作業於 112 年 7 月 11 日上網公告，因無人投標，刻正研析後續推動方式。
資產管理及社會住宅之委託經營	社會住宅委託經營與管理，提升社宅服務效能	112 年將進行招租、簽約、收租及管理業務，各案戶數及辦理事項如下說明： 社會住宅(市府自建)：共計 4,222 戶。 1. 木柵案：119 戶(管理)。 2. 明倫案：380 戶(管理)。 3. 瑞光案：389 戶(管理)。 4. 大龍峒案：110 戶(收租/管理)。 5. 健康案：507 戶(簽約/收租/管理)。 6. 青年一期案：273 戶(簽約/收租/管理)。 7. 興隆 D1 案：272 戶(收租/管理)。 8. 東明案：700 戶(簽約/收租/管理)。 9. 青年二期案：518 戶(簽約/收租/管理)。 10. 興隆 A 案：340 戶(簽約/收租/管理)。 11. 興隆 D2 案：517 戶(收租/管理)。 12. 舊宗案：97 戶(招租/簽約/收租/管理)。	112 年承接經營管理社會住宅計 19 處、3,951 戶，如下說明： <u>社會住宅(市府自建)：共計 3,461 戶。</u> 1. 木柵案：119 戶(簽約/收租/管維)。 2. 明倫案：380 戶(簽約/收租/管維)。 3. 瑞光案：389 戶(簽約/收租/管維)。 4. 大龍峒案：110 戶(收租/管維)。 5. 健康案：507 戶(簽約/收租/管維)。 6. 青年 1 區案：273 戶(簽約/收租/管維)。 7. 興隆 D1 區案：272 戶(收租/管維)。 8. 東明案：700 戶(簽約/收租/管理)。 9. 青年 2 區案：因工程延宕，尚未接管。 10. 興隆 A 案：因工程延宕，尚未接管。 11. 興隆 D2 區案：510 戶(簽約/收租/管理)。 12. 舊宗案：因工程延宕，未接管。 13. 莒光案：201 戶(簽約/收租/管理)。

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		捷運聯開或都更分回社宅：584 戶。 1. 行天宮案：30 戶(簽約/收租/管理)。 2. 敦煌案：3 戶(簽約/收租/管理)。 3. 萬隆案：41 戶(簽約/收租/管理)。 4. 新興案：37 戶(簽約/收租/管理)。 5. 景文案：42 戶(收租/管理)。 6. 金龍案：8 戶(收租/管理)。 7. 大橋頭案：47 戶(收租/管理)。 8. 洲美案：144 戶(簽約/收租/管理)。 9. 斯文里三期案：139 戶(簽約/收租/管理) 10. 文山區萬隆段：15 戶(簽約/收租/管理)。 11. 信義區犁和段：78 戶(簽約/收租/管理)。	<u>捷運聯開或都更分回社宅：490 戶</u> 1. 行天宮案：30 戶(簽約/收租/管維)。 2. 敦煌案：3 戶(簽約/收租/管維)。 3. 萬隆站案：41 戶(簽約/收租/管維)。 4. 新興案：37 戶(簽約/收租/管維)。 5. 景文案：42 戶(收租/管維)。 6. 金龍案：8 戶(收租/管維)。 7. 大橋頭案：47 戶(簽約/收租/管理)。 8. 洲美案：144 戶(簽約/收租/管理)。 9. 斯文案：138 戶(簽約/收租/管維)，原 139 戶包含委託經營管理 9 戶、財政局移交 57 戶、都更處移交 73 戶，因都更處與地主換屋，實際移交 72 戶。 10. 文山區萬隆段：因工程延宕，尚未接管。 11. 信義區犁和段：因工程延宕，尚未接管。
	辦理都更分回不動產資產出租管理，提升租用效益	112 年總計 159 戶出租住宅、1 戶店鋪、1 戶一般事務所。 1. 北投區崇仰段：1 戶。 2. 萬華區莒光段：6 戶。 3. 信義區虎林段：10 戶。	112 年度執行成果如下： 1. 111 年承接財政局北投區崇仰段 1 戶住宅暨車位(已出租)，112 年第四季承接萬華區莒光段(6 戶 6 車)、信義區虎林段(10 戶 4 車)皆已完成點交，其中因配合政策辦理，虎林段將納為幸福住宅政策標的、莒光

業務計畫	工作項目	核心目標/ 預期成果	執行情形說明
		4. 大安區懷生段：3 戶。 5. 大同區橋北段：6 戶。 6. 士林區芝山段：1 戶。 7. 中正區中正段：1 戶。 8. 北投區振興段：2 戶。 9. 北投區關渡段：2 戶。 10. 南港區玉成段：1 戶。 11. 中山區中山段：30 戶。 12. 中正區臨沂段：73 戶出租住宅、1 戶事務所。 13. 中山區正義段：11 戶。 14. 大安區瑞安段：1 戶店鋪。 15. 中山區中山段：8 戶。 16. 中山區吉林段：4 戶。	段則將在 113 年第一季辦理標租相關作業，大安區懷生段因工程進度延遲，預計 113 年第三季辦理點交，其餘都更分回房地，財政局因配合政策方向，將不再委託中心辦理。 2. 112 年承接國防部都更分回國有不動產出租管理作業。 · 科技大樓站瑞安段：店鋪 5 戶、辦公 59 戶、住宅 100 戶、85 席車位。

參、決算概要

一、收支營運實況

(一) 業務收入

決算數 7 億 3,266 萬 1,443 元，包括服務收入 1 億 9,394 萬 6,068 元、住宅租金收入 5 億 3,832 萬 2,079 元、雜項業務收入 39 萬 3,296 元，較預算數 8 億 5,110 萬 4,000 元，減少 1 億 1,844 萬 2,557 元，減幅約 13.92%，主要係：

1. 服務收入：

- (1) 中正區臨沂段公辦都更案，經財政局同意以民間自辦全街廓都市更新方式辦理，致本案未辦理招商作業，故決算數較預算數減少。
- (2) 大安區辛亥段公辦都更案，因應避免同期辦理兩案公告招商，本案招商作業順延辦理，故決算數較預算數減少。
- (3) 臺北車站特定專用區 E1E2 街廓公辦都市更新案，原預算收入編列高估，故決算數較預算數減少。
- (4) 中山區正義段公辦都更案，因財政局研議處理地上物問題，致暫緩辦理招商作業，故決算數較預算數減少。
- (5) 水源二三期公辦都更案，原預算收入編列高估，故決算數較預算數減少。
- (6) 都市更新服務委辦案件數原預算編列 1 案，實際執行為 5 案，故決算數較預算數增加。

2. 住宅租金收入：係住宅移交進度延遲及財政局都更分回住宅擬自行處理，未依原計畫委託中心管理，故決算數較預算數減少。

3. 雜項業務收入：係新增協助機關製作宣傳影片之服

務收入及出售招商文件之收入，故決算數較預算數增加。

（二）業務外收入

決算數 1,068 萬 6,983 元，包括利息收入 962 萬 5,746 元、資產使用及權利金收入 15 萬 4,701 元、違規罰款收入 78 萬 3,546 元及雜項收入 12 萬 2,990 元，較預算數 83 萬 5,000 元，增加 985 萬 1,983 元，增幅約 1,179.88%，主要係新增臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都市更新案未動用之已借款金額款項轉存定期存款之利息及社宅業務銀行專戶之活存利息所致。

（三）業務成本與費用

決算數 6 億 5,329 萬 351 元，包括出租住宅成本 5 億 1,572 萬 7,997 元、業務費用 9,474 萬 7,772 元與管理費用及總務費用 4,281 萬 4,582 元，較預算數 7 億 9,702 萬元，減少 1 億 4,372 萬 9,649 元，減幅約 18.03%，主要係：

1. 用人費用因實際進用人數未如預期，故決算數較預算數減少。

2. 專業服務費：

（1）出租住宅成本，因住宅移交進度延遲致物業管理費用及房屋租金等費用減少，故決算數較預算數減少。

（2）為辦理都更案，委託專業顧問協助辦理案件之費用，因南機場單元三案工程履約管理費用、南機場單元一、單元二及中視新都會都更案估價費用減少，故決算數較預算數減少。

（四）業務外費用

決算數 694 萬 3,468 元，較預算增加 694 萬 3,468 元，主要係增加臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都

市更新案之興建工程費用向臺北市都市更新基金借款之利息費用。

（五）本期賸餘

扣除所得稅費用 1,484 萬 6,407 元後，本年度稅後賸餘決算數 6,826 萬 8,200 元，較預算數 4,406 萬 9,000 元，增加 2,419 萬 9,200 元，增幅為 54.91%，主要係收入減少幅度小於支出減少幅度所致，相關原因詳如上述分析。

二、淨值變動實況

- （一）本年度稅後賸餘 6,826 萬 8,200 元，累計至 112 年底累積賸餘為 9,982 萬 8,919 元。
- （二）受贈公積增加 3,153 萬 9,950 元，係為依「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」受託辦理社會住宅業務，臺北市政府無償提供使用住宅之房屋及建築折舊費用。

三、現金流量實況

- （一）業務活動之現金流入為 3 億 3,457 萬 6,118 元。
- （二）投資活動之現金流入為 685 萬 3,197 元，包括：減少投資 2 億 2,000 萬元、收取利息 946 萬 5,558 元、增加短期墊款 1,105 萬 6,143 元、投資 2 億 30 元、不動產、廠房及設備 984 萬 1,815 元、無形資產 156 萬 5,240 元、其他資產 14 萬 9,133 元。
- （三）籌資活動之現金流入為 2 億 8,295 萬 1,630 元。
- （四）期初現金及約當現金 6 億 8,404 萬 366 元，本年度現金及約當現金增加數 6 億 2,438 萬 945 元，期末現金及約當現金餘額 13 億 842 萬 1,311 元。

四、資產負債實況

- （一）本年度資產總額 55 億 887 萬 9,757 元，包含流動資產 15 億 5,595 萬 3,385 元、投資、長期應收款、貸墊款及準備金 1 億 6,314 萬 7,964 元、不動產、廠房及設

備 1,179 萬 7,966 元、無形資產 245 萬 5,474 元及其他資產 37 億 7,552 萬 4,968 元。

(二) 本年度負債總額 52 億 9,285 萬 5,882 元，包含流動負債 5 億 4,187 萬 216 元、長期負債 6 億 9,700 萬元、其他負債 40 億 5,398 萬 5,666 元。

(三) 本年度淨值總額 2 億 1,602 萬 3,875 元，包含資本公積 1 億 1,619 萬 4,956 元及累積餘絀 9,982 萬 8,919 元。

肆、其他

無。

臺北市住宅及都市更新中心
收支營運表
中華民國112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	851,939,000	100.00	743,348,426	100.00	-108,590,574	-12.75	210,958,545	100.00
業務收入	851,104,000	99.90	732,661,443	98.56	-118,442,557	-13.92	208,762,124	98.96
勞務收入	226,581,000	26.59	193,946,068	26.09	-32,634,932	-14.40	131,355,744	62.27
服務收入	226,581,000	26.59	193,946,068	26.09	-32,634,932	-14.40	131,355,744	62.27
租金及權利金收入	624,523,000	73.31	538,322,079	72.42	-86,200,921	-13.80	38,449,827	18.23
住宅租金收入	624,523,000	73.31	538,322,079	72.42	-86,200,921	-13.80	38,449,827	18.23
其他業務收入	-	-	393,296	0.05	393,296	--	38,956,553	18.47
其他補助收入	-	-	-	-	-	--	38,832,862	18.41
雜項業務收入	-	-	393,296	0.05	393,296	--	123,691	0.06
業務外收入	835,000	0.10	10,686,983	1.44	9,851,983	1,179.88	2,196,421	1.04
財務收入	670,000	0.08	9,625,746	1.29	8,955,746	1,336.68	2,032,032	0.96
利息收入	670,000	0.08	9,625,746	1.29	8,955,746	1,336.68	2,032,032	0.96
其他業務外收入	165,000	0.02	1,061,237	0.15	896,237	543.17	164,389	0.08
資產使用及權利金收入	165,000	0.02	154,701	0.02	-10,299	-6.24	136,248	0.06
違規罰款收入	-	-	783,546	0.11	783,546	--	23,008	0.01
雜項收入	-	-	122,990	0.02	122,990	--	5,133	0.00
支出	797,020,000	93.55	660,233,819	88.82	-136,786,181	-17.16	174,269,884	82.61
業務成本與費用	797,020,000	93.55	653,290,351	87.88	-143,729,649	-18.03	169,633,308	80.41
出租資產成本	619,216,000	72.68	515,727,997	69.38	-103,488,003	-16.71	72,277,521	34.26
出租住宅成本	619,216,000	72.68	515,727,997	69.38	-103,488,003	-16.71	72,277,521	34.26
行銷及業務費用	125,214,000	14.70	94,747,772	12.75	-30,466,228	-24.33	74,646,896	35.38
業務費用	125,214,000	14.70	94,747,772	12.75	-30,466,228	-24.33	74,646,896	35.38
管理及總務費用	52,590,000	6.17	42,814,582	5.76	-9,775,418	-18.59	22,708,891	10.76
管理費用及總務費用	52,590,000	6.17	42,814,582	5.76	-9,775,418	-18.59	22,708,891	10.76
業務外費用	-	-	6,943,468	0.93	6,943,468	--	4,636,576	2.20
財務費用	-	-	5,281,092	0.71	5,281,092	--	4,636,576	2.20
利息費用	-	-	5,281,092	0.71	5,281,092	--	4,636,576	2.20
其他業務外費用	-	-	1,662,376	0.22	1,662,376	--	-	-
財產交易短絀	-	-	1,662,376	0.22	1,662,376	--	-	-
稅前本期賸餘(短絀)	54,919,000	6.45	83,114,607	11.18	28,195,607	51.34	36,688,661	17.39
所得稅費用(利益)	10,850,000	1.27	14,846,407	2.00	3,996,407	36.83	5,127,942	2.43
稅後本期賸餘(短絀)	44,069,000	5.17	68,268,200	9.18	24,199,200	54.91	31,560,719	14.96

附註：本期其他綜合餘絀預(決)算數金額如下：

科目	本年度預算數 (1)	本年度決算數 (2)	比較增減(-) (3)=(2)-(1)	上年度 決算數
本期其他綜合餘絀	-	-	-	-
本期其他綜合餘絀合計	-	-	-	-

臺北市住宅及都市更新中心

淨值變動表

中華民國112年度

單位：新臺幣元

項 目	基金	受贈公積	累積賸餘	淨值其他項目	合 計
本年度期初餘額	-	84,655,006	31,560,719	-	116,215,725
本年度增(減-)數	-	31,539,950	68,268,200	-	99,808,150
本年度期末餘額	-	116,194,956	99,828,919	-	216,023,875

附註：

1. 累積賸餘增加6,826萬8,200元，係為本年度稅後賸餘。
2. 受贈公積增加3,153萬9,950元，係為依「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」受託辦理社會住宅業務，臺北市政府無償提供使用住宅之房屋及建築折舊費用。

臺北市住宅及都市更新中心

現金流量表

中華民國112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				
本期賸餘(短絀)	44,069,000	68,268,200	24,199,200	54.91
利息股利之調整	-670,000	-4,344,654	-3,674,654	548.46
利息收入	-670,000	-9,625,746	-8,955,746	1336.68
利息費用	-	5,281,092	5,281,092	--
未計利息股利之本期賸餘(短絀)	43,399,000	63,923,546	20,524,546	47.29
調整項目	41,340,000	270,652,572	229,312,572	554.70
提存呆帳、醫療折讓及評價短絀	-	2,219,200	2,219,200	--
折舊、減損及折耗	41,794,000	34,650,973	-7,143,027	-17.09
攤銷	1,100,000	442,040	-657,960	-59.81
處理資產短絀(賸餘)	-	1,662,376	1,662,376	--
流動資產淨減(淨增)	-	33,085,108	33,085,108	--
流動負債淨增(淨減)	-1,554,000	198,592,875	200,146,875	-12879.46
未計利息股利之現金流入(流出)	84,739,000	334,576,118	249,837,118	294.83
收取利息	670,000	-	-670,000	-100.00
業務活動之淨現金流入(流出)	85,409,000	334,576,118	249,167,118	291.73
投資活動之現金流量				
減少投資、長期應收款、貸墊款及準備金	-	220,000,000	220,000,000	--
減少投資	-	220,000,000	220,000,000	--
收取利息	-	9,465,558	9,465,558	--
增加流動金融資產及短期貸墊款	-	-11,056,143	-11,056,143	--
增加短期墊款	-	-11,056,143	-11,056,143	--
增加投資、長期應收款、貸墊款及準備金	-391,590,000	-200,000,030	191,589,970	-48.93
增加投資	-391,590,000	-200,000,030	191,589,970	-48.93
增加不動產、廠房及設備、礦產資源	-7,163,000	-9,841,815	-2,678,815	37.40
增加不動產、廠房及設備	-7,163,000	-9,841,815	-2,678,815	37.40
增加無形資產及其他資產	-4,697,000	-1,714,373	2,982,627	-63.50
增加無形資產	-4,697,000	-1,565,240	3,131,760	-66.68
增加其他資產	-	-149,133	-149,133	--
投資活動之淨現金流入(流出)	-403,450,000	6,853,197	410,303,197	-101.70
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	-	37,232,722	37,232,722	--
增加其他負債	-	37,232,722	37,232,722	--
增加長期負債	251,000,000	251,000,000	-	--
增加長期債務	251,000,000	251,000,000	-	--
支付利息	-	-5,281,092	-5,281,092	--
籌資活動之淨現金流入(流出)	251,000,000	282,951,630	31,951,630	12.73
現金及約當現金之淨增(淨減)	-67,041,000	624,380,945	691,421,945	-1031.34
期初現金及約當現金	277,228,000	684,040,366	406,812,366	146.74
期末現金及約當現金	210,187,000	1,308,421,311	1,098,234,311	522.50

附註：不影響現金流量之投資及籌資活動：本中心依據設置條例受託辦理社會住宅業務，臺北市政府無償提供使用住宅之土地5,279萬3,800元、房屋及建築2億3,950萬8,674元及依112年公告土地現值調增土地價值3億5,533萬807元，列入代管資產項下。

臺北市住宅及都市更新中心

平 衡 表

中華民國112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				
流動資產	1,555,953,385	755,660,417	800,292,968	105.91
現金	1,308,421,311	684,040,366	624,380,945	91.28
銀行存款	1,308,289,874	683,918,929	624,370,945	91.29
零用及週轉金	131,437	121,437	10,000	8.23
流動金融資產	200,000,000	-	200,000,000	--
流動金融資產-流動	200,000,000	-	200,000,000	--
應收款項	35,053,824	63,777,366	-28,723,542	-45.04
應收帳款	34,686,694	63,451,169	-28,764,475	-45.33
應收利息	358,112	197,924	160,188	80.93
其他應收款	9,018	128,273	-119,255	-92.97
預付款項	1,113,430	7,534,008	-6,420,578	-85.22
預付費用	1,113,430	7,072,214	-5,958,784	-84.26
留抵稅額	-	461,794	-461,794	-100.00
短期貸墊款	11,364,820	308,677	11,056,143	3,581.78
短期墊款	11,364,820	308,677	11,056,143	3,581.78
投資、長期應收款、貸墊款及準備金	163,147,964	383,147,934	-219,999,970	-57.42
非流動金融資產	160,000,000	380,000,000	-220,000,000	-57.89
其他金融資產-非流動	160,000,000	380,000,000	-220,000,000	-57.89
其他長期投資	3,147,964	3,147,934	30	0.00
政策性開發不動產	3,147,964	3,147,934	30	0.00
不動產、廠房及設備	11,797,966	6,729,550	5,068,416	75.32
機械及設備	3,459,082	2,407,545	1,051,537	43.68
機械及設備	7,390,639	5,554,993	1,835,646	33.04
累計折舊-機械及設備	-3,931,557	-3,147,448	-784,109	24.91
交通及運輸設備	25,799	39,259	-13,460	-34.29
交通及運輸設備	40,381	40,381	-	--
累計折舊-交通及運輸設備	-14,582	-1,122	-13,460	1,199.64
什項設備	3,374,592	1,014,479	2,360,113	232.64
什項設備	5,142,584	3,043,823	2,098,761	68.95
累計折舊-什項設備	-1,767,992	-2,029,344	261,352	-12.88
租賃權益改良	4,938,493	3,268,267	1,670,226	51.10
租賃權益改良	6,349,102	9,812,906	-3,463,804	-35.30
累計折舊-租賃權益改良	-1,410,609	-6,544,639	5,134,030	-78.45
無形資產	2,455,474	1,332,274	1,123,200	84.31
無形資產	2,455,474	1,332,274	1,123,200	84.31
電腦軟體	2,455,474	1,332,274	1,123,200	84.31
其他資產	3,775,524,968	3,159,282,504	616,242,464	19.51
什項資產	3,775,524,968	3,159,282,504	616,242,464	19.51
存出保證金	55,000	123,800	-68,800	-55.57
暫付及待結轉帳項	275,127	57,194	217,933	381.04
代管資產	3,814,515,588	3,166,882,307	647,633,281	20.45
累計折舊-代管資產	-39,320,747	-7,780,797	-31,539,950	405.36
資 產 合 計	5,508,879,757	4,306,152,679	1,202,727,078	27.93

臺北市住宅及都市更新中心

平 衡 表

中華民國112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				
流動負債	541,870,216	343,277,341	198,592,875	57.85
應付款項	376,128,886	181,472,382	194,656,504	107.27
應付代收款	1,511,344	44,919,601	-43,408,257	-96.64
應付薪工	17,551,252	10,924,892	6,626,360	60.65
應付費用	335,468,805	120,651,025	214,817,780	178.05
應付稅款	16,316,393	4,976,864	11,339,529	227.84
應付利息	5,281,092	-	5,281,092	--
預收款項	165,741,330	161,804,959	3,936,371	2.43
預收收入	140,741,330	111,804,959	28,936,371	25.88
其他預收款	25,000,000	50,000,000	-25,000,000	-50.00
長期負債	697,000,000	446,000,000	251,000,000	56.28
長期債務	697,000,000	446,000,000	251,000,000	56.28
長期借款	697,000,000	446,000,000	251,000,000	56.28
其他負債	4,053,985,666	3,400,659,613	653,326,053	19.21
什項負債	4,053,985,666	3,400,659,613	653,326,053	19.21
存入保證金	265,064,222	222,000,363	43,063,859	19.40
應付保管款	922,456	-	922,456	--
暫收及待結轉帳項	12,804,147	19,557,740	-6,753,593	-34.53
應付代管資產	3,775,194,841	3,159,101,510	616,093,331	19.50
負 債 合 計	5,292,855,882	4,189,936,954	1,102,918,928	26.32
淨 值				
公積	116,194,956	84,655,006	31,539,950	37.26
資本公積	116,194,956	84,655,006	31,539,950	37.26
受贈公積	116,194,956	84,655,006	31,539,950	37.26
累積餘絀	99,828,919	31,560,719	68,268,200	216.31
累積賸餘	99,828,919	31,560,719	68,268,200	216.31
累積賸餘	99,828,919	31,560,719	68,268,200	216.31
淨 值 合 計	216,023,875	116,215,725	99,808,150	85.88
負債及淨值合計	5,508,879,757	4,306,152,679	1,202,727,078	27.93

臺北市住宅及都市更新中心
服務收入明細表
中華民國112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	
服務收入					
	6,216,674	6,216,674	-	-	1. 臺北市大安區瑞安段二小段838地號等14筆土地公辦都市更新案(大安區瑞安段案)
	35,873,016	35,873,016	-	-	2. 臺北市南港區南港段二小段671-6地號等52筆土地公辦都市更新案(南港之星案)
	4,895,217	4,895,218	1	0.00	3. 臺北市大安區通化段五小段416地號等13筆土地公辦都市更新案(大安區通化段案)
	7,285,716	7,285,716	-	-	4. 臺北市信義區三興段一小段972地號等9筆土地公辦都市更新案(信義三興案)
	13,661,904	13,661,904	-	-	5. 臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8筆土地公辦都市更新案(忠孝懷生案)
	28,000,000	28,000,000	-	-	6. 臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等5筆土地公辦都市更新案(松山民權東案)
	3,428,571	-	-3,428,571	-100.00	7. 臺北市中正區臨沂段一小段363地號等11筆土地公辦都市更新案(中正區臨沂段案)，經財政局同意以民間自辦全街廓都市更新方式辦理，致本案未辦理招商作業，故決算數較預算數減少。
	3,238,095	4,833,918	1,595,823	49.28	8. 台大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案(臺大紹興南街基地再生計畫案(權利變換區))，原預算編列之收入低估，故決算數較預算數增加。
	13,904,762	-	-13,904,762	-100.00	9. 臺北市大安區辛亥段四小段202地號市有土地都市更新案(大安區辛亥段案)，因應避免同期辦理兩案公告招商，本案招商作業順延辦理，故決算數較預算數減少。
	66,666,667	55,555,560	-11,111,107	-16.67	10. 臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案(E1E2案)，原預算收入編列高估，故決算數較預算數減少。

臺北市住宅及都市更新中心
服務收入明細表
中華民國112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	
	8,333,333	-	-8,333,333	-100.00	11. 臺北市中山區正義段一小段57地號等7筆土地都市更新案(中山區正義段案)，因財政局研議處理地上物問題，致暫緩辦理招商作業，故決算數較預算數減少。
	18,953,333	18,953,333	0	-	12. 臺北市士林區永新段三小段395地號土地都市更新案(警察局社正路警察宿舍)
	10,256,410	7,554,575	-2,701,835	-26.34	13. 臺北市中正區福和段二小段60-19地號等6筆土地公辦都市更新案(水源二三期案)，原預算收入編列高估，故決算數較預算數減少。
	5,867,302	11,116,154	5,248,852	89.46	14. 公部門都市更新相關技術服務委辦案件：都市更新服務委辦案件數原預算編列1案，實際執行為5案，故決算數較預算數增加。
合 計	226,581,000	193,946,068	-32,634,932	-14.40	

臺北市住宅及都市更新中心
住宅租金收入明細表
中華民國112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	
住宅租金收入					
	131,010,196	118,017,239	-12,992,957	-9.92	一、市府無償提供
	4,748,568	4,353,095	-395,473	-8.33	1. 行天宮站社會住宅30戶
	981,948	1,128,790	146,842	14.95	2. 敦煌社會住宅3戶，因111年應收租金低估，延遲至112年入帳，故決算數較預算數增加。
	6,886,860	6,547,322	-339,538	-4.93	3. 萬隆站社會住宅41戶
	5,329,140	5,195,251	-133,889	-2.51	4. 新興市場社會住宅37戶
	29,856,000	29,696,062	-159,938	-0.54	5. 大龍峒社會住宅110戶。
	12,027,432	11,921,454	-105,978	-0.88	6. 景文社會住宅39戶。
	37,817,388	35,503,580	-2,313,808	-6.12	7. 興隆D1區社會住宅272戶。
	3,516,576	3,518,594	2,018	0.06	8. 金龍社會住宅8戶
	21,374,688	20,153,091	-1,221,597	-5.72	9. 斯文里三期都更分回戶130戶。
	2,785,672	-	-2,785,672	-100.00	10. 文山區萬隆段一小段都更分回戶15戶，原預計112年移交，因工期延宕尚未移交，故決算數較預算數減少。
	5,685,924	-	-5,685,924	-100.00	11. 信義區犁和段三小段都更分回戶78戶，原預計112年移交，因施工進度遲延尚未移交，故決算數較預算數減少。
	461,366,000	419,767,696	-41,598,304	-9.02	二、市府委託經營
	9,313,200	9,398,631	85,431	0.92	1. 木柵社會住宅119戶
	29,179,200	29,215,712	36,512	0.13	2. 明倫社會住宅380戶
	75,672,000	76,189,959	517,959	0.68	3. 瑞光社會住宅389戶
	7,405,200	7,367,498	-37,702	-0.51	4. 大橋頭站社會住宅47戶
	46,162,800	42,910,486	-3,252,314	-7.05	5. 洲美社會住宅144戶
	84,925,200	84,131,476	-793,724	-0.93	6. 健康社會住宅507戶
	35,554,800	34,884,366	-670,434	-1.89	7. 青年社會住宅1區273戶
	1,647,600	1,534,524	-113,076	-6.86	8. 斯文社會住宅9戶
	36,802,000	-	-36,802,000	-100.00	9. 青年社會住宅2區518戶，原預計112年移交，因移交時程延後至113年，故決算數較預算數減少。

臺北市住宅及都市更新中心
住宅租金收入明細表
中華民國112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	
	91,443,000	74,601,438	-16,841,562	-18.42	10. 東明社會住宅700戶，因移交時程延後，故決算數較預算數減少。
	42,520,100	42,916,913	396,813	0.93	11. 興隆D2區社會住宅510戶
	740,400	662,800	-77,600	-10.48	12. 景文社會住宅戶3戶，因有空戶及停車位未滿租，故決算數較預算數減少。
	-	15,953,893	15,953,893	--	13. 莒光社會住宅201戶，提前於112年5月移交中心，故決算數較預算數增加。
	500	-	-500	-100.00	調整
	32,146,804	537,144	-31,609,660	-98.33	三、財政局出租一般住宅
	5,061,300	-	-5,061,300	-100.00	1. 萬華區莒光段三小段198-4地號6戶，因工期延遲及幸福住宅政策評估作業，無法按原定期程招租，實際招租作業延後至113年辦理，故決算數較預算數減少。
	2,319,768	-	-2,319,768	-100.00	2. 大安區懷生段二小段16地號，因都更分回住宅工期延宕，尚未移交，故決算數較預算數減少。
	8,435,496	-	-8,435,496	-100.00	3. 信義區虎林段四小段310地號10戶，因已納為幸福住宅實施標的，不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
	843,552	537,144	-306,408	-36.32	4. 北投區崇仰段三小段156地號1戶，原編列預算為附家俱之租金，考量租客裝修風格之選擇，調整為不含家具之租金出租，故決算數較預算數減少。
	3,374,200	-	-3,374,200	-100.00	5. 大同區橋北段一小段574-1地號，財政局自行處理相關房地，已不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
	2,108,875	-	-2,108,875	-100.00	6. 中山區中山段四小段580地號，財政局自行處理相關房地，已不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
	5,202,185	-	-5,202,185	-100.00	7. 中正區臨沂段二小段363地號，財政局自行處理相關房地，暫不委託本中心出租，故收入減少。

臺北市住宅及都市更新中心
住宅租金收入明細表
中華民國112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	
	421,773	-	-421,773	-100.00	8. 北投區振興段四小段386地號，財政局自行處理相關房地，已不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
	421,776	-	-421,776	-100.00	9. 士林區芝山段一小段127-1地號，財政局自行處理相關房地，已不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
	70,296	-	-70,296	-100.00	10. 南港區玉成段三小段711-3地號，財政局自行處理相關房地，已不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
	351,480	-	-351,480	-100.00	11. 中正區中正段一小段66地號，財政局自行處理相關房地，已不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
	421,773	-	-421,773	-100.00	12. 北投區關渡段二小段303地號，財政局自行處理相關房地，已不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
	2,659,560	-	-2,659,560	-100.00	13. 御成町，財政局自行處理相關房地，已不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
	454,770	-	-454,770	-100.00	14. 梵帝崗，財政局自行處理相關房地，已不再委託中心辦理，故決算數較預算數減少。
合 計	624,523,000	538,322,079	-86,200,921	-13.80	

臺北市住宅及都市更新中心
雜項業務收入明細表
 中華民國112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	
雜項業務收入	-	393,296	393,296	--	主要係協助機關製作宣傳影片之服務收入及出售招商文件之收入。
合 計	-	393,296	393,296	--	

臺北市住宅及都市更新中心
利息收入明細表
中華民國112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	
利息收入	670,000	9,625,746	8,955,746	1,336.68	主要係新增臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都市更新案未動用已借款金額款項轉存定期存款之利息及社宅業務銀行專戶之活存利息，故決算數較預算數增加。
合 計	670,000	9,625,746	8,955,746	1,336.68	

臺北市住宅及都市更新中心
資產使用及權利金收入明細表
 中華民國112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	
資產使用及 權利金收入	165,000	154,701	-10,299	-6.24	主要係松江路辦公室之地下室 停車位出租予員工之租金收 入。
合 計	165,000	154,701	-10,299	-6.24	

臺北市住宅及都市更新中心

違規罰款收入明細表

中華民國112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	
違規罰款收入	-	783,546	783,546	--	主要係社宅住戶逾期繳納租金之違約金。
合 計	-	783,546	783,546	--	

臺北市住宅及都市更新中心
雜項收入明細表
中華民國112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	
雜項收入	-	122,990	122,990	--	主要係收回社宅111年應付費用估列之水電及修繕等費用。
合 計	-	122,990	122,990	--	

臺北市住宅及都市更新中心

出租住宅成本明細表

中華民國112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	
用人費用	45,591,000	24,073,286	-21,517,714	-47.20	資產經營部人員之薪資、超時工作報酬、勞健保費、勞退金及年終、績效獎金等相關用人費用，原估列45人，實際聘用人數為30人，故決算數較預算數減少。
正式員額薪資	31,266,674	16,229,650	-15,037,024	-48.09	
超時工作報酬	546,660	1,576,558	1,029,898	188.40	
獎金	7,792,310	3,127,352	-4,664,958	-59.87	
退休及卹償金	1,923,552	989,503	-934,049	-48.56	
福利費	4,061,804	2,147,066	-1,914,738	-47.14	
提繳費	-	3,157	3,157	--	
服務費用	191,328,000	150,342,544	-40,985,456	-21.42	出租住宅之水電及氣體費。
水電費	13,880,305	13,068,445	-811,860	-5.85	
郵電費	798,736	398,002	-400,734	-50.17	主要係青年2區等社宅未按原定期程移交中心經管，相關費用未執行，故決算數較預算數減少。
旅運費	-	29,797	29,797	--	出租住宅之短程車資及快遞費等費用，按實際情形支用所致。
印刷裝訂與廣告費	202,589	136,796	-65,793	-32.48	主要係青年2區等社宅未按原定期程移交中心經管，相關費用未執行，故決算數較預算數減少。
修理保養及保固費	13,522,392	6,362,271	-7,160,121	-52.95	因部分社宅保固期尚未到期，營造廠承擔維修保固責任，造成支用實際情形較低，故決算數較預算數減少。
保險費	1,846,000	3,771,438	1,925,438	104.30	主要係新增委託經營社宅之火險及地震險費，故決算數較預算數增加。
一般服務費	4,090,667	4,870,123	779,456	19.05	因風災導致明倫、健康社宅新增樹木修剪費用；另大龍峒、斯文、興隆D1社宅因未估算大批續約所需公證費，故決算數較預算數增加。

臺北市住宅及都市更新中心

出租住宅成本明細表

中華民國112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	
專業服務費	156,987,311	121,705,272	-35,282,039	-22.47	主要係青年2區等社宅未按原定 期程移交中心經管，相關物業 管理維護費用未執行，故決算 數較預算數減少。
公共關係費	-	400	400	--	應業務需要加強公共關係之費 用。
材料及用品費	373,000	821,281	448,281	120.18	外勤公務里程油資，按實際情 形支用所致。
使用材料費	369,600	-	-369,600	-100.00	
用品消耗	3,400	821,281	817,881	24,055.32	主要係增加社宅修繕耗材、零 件備品費用，故決算數較預算 數增加。
租金與利息	20,317,000	546,946	-19,770,054	-97.31	主要係財政局委託管理住宅未 移交，原編列支付房屋租金未 執行，故決算數較預算數減 少。
房租	20,252,315	373,541	-19,878,774	-98.16	
什項設備租金	64,685	173,405	108,720	168.08	主要係社宅大平台活動音響及 視訊等相關設備租金。
折舊、折耗及攤銷	39,128,000	31,539,950	-7,588,050	-19.39	主要係財政局委託管理住宅未 移交，原編列相關費用未執行 ，故決算數較預算數減少。
不動產、廠房及設 備折舊	159,000	-	-159,000	-100.00	
其他折舊性資產折 舊	38,969,000	31,539,950	-7,429,050	-19.06	出租住宅之房屋折舊費用，主 要係斯文社宅(都更處所屬)管 變時程延遲，且萬隆段、犁和 段社宅未能如期移交所致。

臺北市住宅及都市更新中心

出租住宅成本明細表

中華民國112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	
稅捐與規費(強制費)	179,000	38,024	-140,976	-78.76	
土地稅	-	26,397	26,397	--	主要係興隆D1社宅土地佔用戶(6戶)因佔用土地不符合臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例第3條規定，自112年起按基本稅率課徵地價稅。
消費與行為稅	179,000	-	-179,000	-100.00	社會住宅相關業務依印花稅法規定免納印花稅，故決算數較預算數減少。
規費	-	11,627	11,627	--	出租住宅之膳本費及訴訟裁判費等費用，按實際情形支用所致。
會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費	24,406,000	13,038,137	-11,367,863	-46.58	
分擔	24,406,000	13,038,137	-11,367,863	-46.58	出租住宅之大樓管理費，主要係斯三社宅(138戶)之管理費自112年3月起才收取，且未接管都更分回之財政局住宅與萬隆段、犁和段社宅，導致管理費支出減少，故決算數較預算數減少。
其他	297,894,000	295,327,829	-2,566,171	-0.86	
其他費用	297,893,470	295,327,829	-2,565,641	-0.86	主要係社宅租金收入免徵營業稅，其相關不可扣抵之進項稅額轉列其他費用。
調整項	530	-	-530	-100.00	
合計	619,216,000	515,727,997	-103,488,003	-16.71	

臺北市住宅及都市更新中心
業務費用明細表
中華民國112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	
用人費用	72,159,000	61,850,945	-10,308,055	-14.29	都市更新業務推動規劃及工務部人員之薪資、超時工作報酬、勞健保費、勞退金及年終、績效獎金等相關用人費用，原估列63人，實際聘用人數為56人，故決算數較預算數減少。
正式員額薪資	49,664,160	40,942,913	-8,721,247	-17.56	
超時工作報酬	870,240	2,800,164	1,929,924	221.77	
獎金	12,042,500	9,885,290	-2,157,210	-17.91	
退休及卹償金	3,057,696	2,488,591	-569,105	-18.61	
福利費	6,524,404	5,726,933	-797,471	-12.22	
提繳費	-	7,054	7,054	--	
服務費用	50,983,000	29,180,735	-21,802,265	-42.76	
水電費	79,040	81,870	2,830	3.58	駐點辦公室水電費等。
郵電費	676,400	385,447	-290,953	-43.01	主要係南機場單元三案已進入招商程序及水源二三期案完成招商作業，相關地主說明會議郵資費用減少或轉由投資人負擔，故決算數較預算數減少。
旅運費	53,500	106,835	53,335	99.69	短程車資及快遞費等費用，按實際情形支用所致。
印刷裝訂與廣告費	1,748,500	1,945,547	197,047	11.27	主要係新增廣慈、斯文首善及駐點辦公室招牌廣告費及南機場工作站參與打開台北活動佈展費用，故決算數較預算數增加。
修理保養及保固費	30,000	102,120	72,120	240.40	主要係新增信維駐點辦公室，空間環境、設備修繕費用增加，故決算數較預算數增加。
保險費	7,000	27,397	20,397	291.39	承攬案件之保險費用，按實際情形支用所致。
一般服務費	6,392,400	3,966,333	-2,426,067	-37.95	主要係實際聘用之實習生及派駐機關(都更處)專案人員數較少，故決算數較預算數減少。

臺北市住宅及都市更新中心
業務費用明細表
中華民國112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	
專業服務費	41,933,160	22,534,818	-19,398,342	-46.26	為辦理都更案，委託專業顧問協助辦理案件之費用，因南機場單元三案工程履約管理費用、南機場單元一、單元二及中視新都會都更案估價費用減少，故決算數較預算數減少。
公共關係費	63,000	30,368	-32,632	-51.80	應業務需要加強公共關係之費用，按實際情形支用及撙節所致。
材料及用品費	312,000	355,545	43,545	13.96	文具庶務用品等費用，按實際情形支用所致。
用品消耗	312,000	355,545	43,545	13.96	
租金與利息	1,468,000	938,767	-529,233	-36.05	主要係廣慈工作站撤站，辦公室租金減少、南機場整宅活動場地租金按實際情形支用及撙節，故決算數較預算數減少。
房租	1,310,296	753,856	-556,440	-42.47	
機器租金	48,000	36,000	-12,000	-25.00	刷卡機等設備租金，按實際情形支用及撙節所致。
什項設備租金	109,704	148,911	39,207	35.74	主要係新增會員大會、辦公室揭牌等活動設備租金。
折舊、折耗及攤銷	92,000	11,231	-80,769	-87.79	主要係攝影器材等設備之折舊費用。
不動產、廠房及設備折舊	-	9,206	9,206	--	
攤銷	92,000	2,025	-89,975	-97.80	因工程管理系统建置期程延後，原估列相關攤銷費用未發生，故決算數較預算數減少。
稅捐與規費(強制費)	50,000	91,349	41,349	82.70	主要係增加承攬契約印花稅，故決算數較預算數增加。
消費與行為稅	-	32,761	32,761	--	
規費	50,000	58,588	8,588	17.18	主要係新增經濟部註冊商標規費，故決算數較預算數增加。

臺北市住宅及都市更新中心
業務費用明細表
中華民國112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	
會費、捐助、補助、 分攤、救助（濟）與 交流活動費	150,000	100,000	-50,000	-33.33	
捐助、補助與獎助	100,000	100,000	-	--	主要係產學合作培訓人才計畫短期實習生表現優異之獎學金。
競賽及交流活動費	50,000	-	-50,000	-100.00	因疫情趨緩及國內外參訪交流會議增加，原預計辦理1-2場國內外實體或視訊之都更、住宅等議題交流會議暫緩辦理，故決算數較預算數減少。
短絀、賠償與保險給 付	-	2,219,200	2,219,200	--	
各項短絀	-	2,219,200	2,219,200	--	主要係「臺北市中正區南機場一期整宅地區永昌段四小段644地號等8筆土地都市更新會」應收帳款已逾期2年無法收回轉列之呆帳損失。
合計	125,214,000	94,747,772	-30,466,228	-24.33	

臺北市住宅及都市更新中心

管理費用及總務費用明細表

中華民國112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	
用人費用	30,290,000	21,663,428	-8,626,572	-28.48	管理階層及非屬規劃人員之
正式員額薪資	20,939,287	14,522,147	-6,417,140	-30.65	薪資、超時工作報酬、勞健
超時工作報酬	311,484	633,796	322,312	103.48	保費、勞退金及年終、績效
獎金	5,585,025	3,528,558	-2,056,467	-36.82	獎金等相關用人費用，原編
退休及卹償金	1,210,176	871,690	-338,486	-27.97	列專任董事長及執行長各1名
福利費	2,244,028	2,104,388	-139,640	-6.22	，因實際未聘用，故決算數
提繳費	-	2,849	2,849	--	較預算數減少。
服務費用	6,033,000	6,837,363	804,363	13.33	
水電費	849,110	890,097	40,987	4.83	辦公室水電費，按實際情形
					支用所致。
郵電費	124,000	206,500	82,500	66.53	電話、傳真、網路、郵資，
					按實際情形支用所致。
旅運費	123,000	255,929	132,929	108.07	主要係增加廣慈及斯文首善
					設備搬遷、垃圾清運費，故
					決算數較預算數增加。
印刷裝訂與廣告費	391,550	832,496	440,946	112.62	主要係廣辦公室影印機超印
					費增加，故決算數較預算數
					增加。
修理保養及保固費	74,000	278,003	204,003	275.68	主要係因辦公室搬遷增加之
					電話移機、弱電拆除等費用
					，故決算數較預算數增加。
保險費	-	39,635	39,635	--	主要係辦公室之火險及公共
					意外險費用。
一般服務費	365,200	1,775,114	1,409,914	386.07	主要係增加廣慈及斯文首善
					辦公室門禁設定服務費及清
					潔費，故決算數較預算數增
					加。
專業服務費	3,152,140	2,519,887	-632,253	-20.06	電腦軟體服務、會計師及律
					師等專業服務費，按實際情
					形支用及撙節所致。
公共關係費	954,000	39,702	-914,298	-95.84	主要係因應業務需要加強公
					共關係之祝賀盆栽費用，按
					實際情形支用所致。

臺北市住宅及都市更新中心

管理費用及總務費用明細表

中華民國112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	518,000	2,061,337	1,543,337	297.94	主要係增加廣慈辦公室辦公事務設備及相關用品，故決算數較預算數增加。
用品消耗	518,000	2,061,337	1,543,337	297.94	
租金與利息	10,693,000	7,648,305	-3,044,695	-28.47	主要係辦公室總部於112年10月由松江路搬遷至廣慈辦公室，廣慈辦公室為臺北市政府無償提供使用，辦公室租金減少，故決算數較預算數減少。
房租	10,502,140	7,349,353	-3,152,787	-30.02	
機器租金	36,000	57,000	21,000	58.33	主要係增加辦公室刷卡機設備租金，按實際情形支用所致，故決算數較預算數增加。
什項設備租金	154,860	241,952	87,092	56.24	主要係廣慈辦公室影印機台數增加，故決算數較預算數增加。
折舊、折耗及攤銷	3,674,000	3,541,832	-132,168	-3.60	主要係因辦公室搬遷購置之固定資產設備較預算數多，故相關折舊費用決算數較預算數增加。
不動產、廠房及設備折舊	2,666,000	3,101,817	435,817	16.35	
攤銷	1,008,000	440,015	-567,985	-56.35	因電子採購系統建置期程延後，相關攤銷費用減少，故決算數較預算數減少。
稅捐與規費(強制費)	34,000	29,121	-4,879	-14.35	主要係訴訟案裁判費按實際情形支用所致。
規費	34,000	29,121	-4,879	-14.35	

臺北市住宅及都市更新中心

管理費用及總務費用明細表

中華民國112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	
會費、捐助、補助、 分攤、救助（濟）與 交流活動費	1,348,000	1,033,196	-314,804	-23.35	主要係廣慈辦公室免納大樓 管理費，故決算數較預算數 減少。
分擔	1,348,000	1,033,196	-314,804	-23.35	
合計	52,590,000	42,814,582	-9,775,418	-18.59	

臺北市住宅及都市更新中心
利息費用明細表
中華民國112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	-	5,281,092	5,281,092	--	主要係增加臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都市更新案之興建工程費用向臺北市都市更新基金借款之利息費用。
利息	-	5,281,092	5,281,092	--	
合計	-	5,281,092	5,281,092	--	

臺北市住宅及都市更新中心
財產交易短絀明細表
 中華民國112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	
短絀、賠償 與保險給付 各項短絀	-	1,662,376	1,662,376	--	主要係松江路辦公室無法 拆卸搬遷至廣慈辦公室使 用之室內裝修及設備(租 賃改良物)報廢損失。
	-	1,662,376	1,662,376	--	
合計	-	1,662,376	1,662,376	--	

臺北市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112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					
機械及設備	2,427,000	1,835,646	-591,354	-24.37	主要係原規劃採購廣慈辦公室之電話影音工程及機房設備，因可拆裝原松江路辦公室相關設備繼續使用，不須採購，故決算數較預算數減少。
什項設備	1,000,000	3,129,594	2,129,594	212.96	主要係搬遷至廣慈、斯文首善辦公室增加之辦公家具設備
租賃權益改良	3,736,000	4,876,575	1,140,575	30.53	主要係搬遷至廣慈、斯文首善辦公室增加之室內裝修工程費。
合 計	7,163,000	9,841,815	2,678,815	37.40	

臺北市住宅及都市更新中心
無形資產明細表
中華民國112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	
無形資產					
電腦軟體	4,697,000	1,565,240	-3,131,760	-66.68	主要係原規劃建置之電子採購系統於112年底啟動訪商規劃，延後至113年辦理招標採購，故決算數較預算數減少所致。
合 計	4,697,000	1,565,240	-3,131,760	-66.68	

臺北市住宅及都市更新中心

其他長期投資明細表

中華民國112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	
其他長期投資 政策性開發 不動產	391,590,000	30	-391,589,970	-100.00	係臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都更案之在建工程，本案原訂111年10月底前完成都更審議核定，惟111年9月辦理聽證，因在地居民提出營造成本不足之疑慮。為免核定後仍無法成功發包營造廠商，經與更新處研商決議暫緩本案審議，預計統包工程第二次發包成功後續行程序，惟第二次(112年7-9月)招標仍未有合格廠商投標，而無法執行原先預定之工項。連帶原預計核定後各項費用(如統包工程款、拆遷補償費、租金補貼等)併同暫停支出。
合 計	391,590,000	30	-391,589,970	-100.00	

臺北市住宅及都市更新中心
資產折舊明細表
中華民國112年度

單位：新臺幣元

項 目	不動產、廠房及設備							投資性 不動產	其他	合 計
	土地 改良物	房屋 及建築	機械 及設備	交通及 運輸設 備	什項 設備	租賃 資產	租賃權 益改良			
原值	-	-	5,554,993	40,381	3,043,823	-	9,812,906	-	1,373,479,144	1,391,931,247
減：以前年度 已提折舊及減 損數	-	-	3,147,448	1,122	2,029,344	-	6,544,639	-	7,780,797	19,503,350
上年度期末帳 面價值	-	-	2,407,545	39,259	1,014,479	-	3,268,267	-	1,365,698,347	1,372,427,897
本年度新增資 產價值	-	-	1,835,646	-	3,129,594	-	4,876,575	-	239,508,674	249,350,489
減：本年度減 少資產價值	-	-	-	-	1,030,833	-	8,340,379	-	-	9,371,212
加減：調整數	-	-	-	-	874,340	-	6,834,496	-	-	7,708,836
本年度期末帳 面價值	-	-	3,459,082	25,799	3,374,592	-	4,938,493	-	1,573,667,071	1,585,465,037
本年度提列折 舊數	-	-	784,109	13,460	612,988	-	1,700,466	-	31,539,950	34,650,973
出租住宅成 本	-	-	-	-	-	-	-	-	31,539,950	31,539,950
業務費用	-	-	9,206	-	-	-	-	-	-	9,206
管理費用及 總務費用	-	-	774,903	13,460	612,988	-	1,700,466	-	-	3,101,817
合 計	-	-	784,109	13,460	612,988	-	1,700,466	-	31,539,950	34,650,973

註：

1. 其他資產係依據臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例受託辦理社會住宅業務，臺北市政府無償提供使用住宅之房屋及建築。
2. 本年度減少資產價值及調整數主要係松江路辦公室無法拆卸搬遷至廣慈辦公室使用之室內裝修及設備報廢減少資產價值及調整累計折舊數所致。

臺北市住宅及都市更新中心
無形資產攤銷明細表
 中華民國112年度

單位：新臺幣元

項 目	無形資產	說 明
原值	1,591,443	
減：以前年度已提攤銷及減損	259,169	
上年度期末帳面價值	1,332,274	
本年度新增資產價值	1,565,240	
本年度新增資產攤銷額	442,040	
本年度期末帳面價值	2,455,474	
本年度攤銷額	442,040	
出租住宅成本	-	
業務費用	2,025	
管理費用及總務費用	440,015	
合 計	442,040	

臺北市住宅及都市更新中心 長期債務增減明細表

中華民國112年度

單位：新臺幣元

借(還)款 項目	債權人	借款 年度	償還時間		截至上 年度終 了借款 餘額	本年度 舉借數		本年度 償還數		本年度 調整數		本年度 終了借 款餘額	說 明
			起	止		預算數	決算數	預算 數	決算 數	增加	減少		
臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都市更新案之興建工程借款	臺北市都市更新基金	112	116 年	120 年	446,000,000	251,000,000	251,000,000	-	-	-	-	697,000,000	本計畫所舉借之債務將支應本中心都市更新案之興建工程經費，後續擬由都市更新後所取得分配價值等財源償還。

臺北市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112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	
出租住宅成本	619,216,000	515,727,997	-103,488,003	-16.71	
業務費用	125,214,000	94,747,772	-30,466,228	-24.33	
管理費用及總務費用	52,590,000	42,814,582	-9,775,418	-18.59	
合 計	797,020,000	653,290,351	-143,729,649	-18.03	

臺北市住宅及都市更新中心
員工人數彙計表
中華民國112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
董事長	1	-	-1	
執行長	1	-	-1	
副執行長	2	1	-1	
主任/副主任	6	4	-2	
組長/副組長	15	9	-6	
專業人員	92	76	-16	
稽核及法務人員	4	4	0	
行政人員	7	16	9	1. 身心障礙人員編制均歸列在行政人員數計算。 2. 資產管理部原聘用採購人員1名、資訊人員2名因應組織健全性，回歸行政人員計算3名。
合 計	128	110	-18	

臺北市住宅及都市更新中心
用人費用彙計表
中華民國112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
用人費用				
正式員額薪資	101,870,121	71,694,710	-30,175,411	110名正式員工之薪資。
超時工作報酬	1,728,384	5,010,518	3,282,134	超時工作報酬及特休未休假代金。
獎金	25,419,835	16,541,200	-8,878,635	年終及績效獎金。
退休及卹償金	6,191,424	4,349,784	-1,841,640	依法提撥之勞工退休金。
福利費	12,830,236	9,978,387	-2,851,849	依法雇主負擔員工之勞健保費、各類補助及文康活動等其他福利費。
提繳費	-	13,060	13,060	依法提繳工資墊償費用。
合 計	148,040,000	107,587,659	-40,452,341	

臺北市住宅及都市更新中心

各項費用彙計表

中華民國112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	148,040,000	107,587,659	-40,452,341	-27.33
正式員額薪資	101,870,121	71,694,710	-30,175,411	-29.62
超時工作報酬	1,728,384	5,010,518	3,282,134	189.90
獎金	25,419,835	16,541,200	-8,878,635	-34.93
退休及卹償金	6,191,424	4,349,784	-1,841,640	-29.75
福利費	12,830,236	9,978,387	-2,851,849	-22.23
提繳費	-	13,060	13,060	--
服務費用	248,344,000	186,360,642	-61,983,358	-24.96
水電費	14,808,455	14,040,412	-768,043	-5.19
郵電費	1,599,136	989,949	-609,187	-38.09
旅運費	176,500	392,561	216,061	122.41
印刷裝訂與廣告費	2,342,639	2,914,839	572,200	24.43
修理保養及保固費	13,626,392	6,742,394	-6,883,998	-50.52
保險費	1,853,000	3,838,470	1,985,470	107.15
一般服務費	10,848,267	10,611,570	-236,697	-2.18
專業服務費	202,072,611	146,759,977	-55,312,634	-27.37
公共關係費	1,017,000	70,470	-946,530	-93.07
材料及用品費	1,203,000	3,238,163	2,035,163	169.17
使用材料費	369,600	-	-369,600	-100.00
用品消耗	833,400	3,238,163	2,404,763	288.55
租金與利息	32,478,000	14,415,110	-18,062,890	-55.62
房租	32,064,751	8,476,750	-23,588,001	-73.56
機器租金	84,000	93,000	9,000	10.71
什項設備租金	329,249	564,268	235,019	71.38
利息	-	5,281,092	5,281,092	--
折舊、折耗及攤銷	42,894,000	35,093,013	-7,800,987	-18.19
不動產、廠房及設備折舊	2,825,000	3,111,023	286,023	10.12
其他折舊性資產折舊	38,969,000	31,539,950	-7,429,050	-19.06
攤銷	1,100,000	442,040	-657,960	-59.81
稅捐與規費(強制費)	263,000	158,494	-104,506	-39.74
土地稅	-	26,397	26,397	--
消費與行為稅	179,000	32,761	-146,239	-81.70
規費	84,000	99,336	15,336	18.26
會費、捐助、補助、分攤、 救助(濟)與交流活動費	25,904,000	14,171,333	-11,732,667	-45.29
捐助、補助與獎助	100,000	100,000	-	-
分擔	25,754,000	14,071,333	-11,682,667	-45.36
競賽及交流活動費	50,000	-	-50,000	-100.00
短絀、賠償與保險給付	-	3,881,576	3,881,576	--
各項短絀	-	3,881,576	3,881,576	--
其他	297,894,000	295,327,829	-2,566,171	-0.86
其他費用	297,893,470	295,327,829	-2,565,641	-0.86
調整項	530	-	-530	-100.00
小計	797,020,000	660,233,819	-136,786,181	-17.16
營利事業所得稅	10,850,000	14,846,407	3,996,407	36.83
合計	807,870,000	675,080,226	-132,789,774	-16.44

中華民國112年度

64

主辦會計人員：

組長廖貞奇

董事長：

董事長李四川