

中華民國 116 年度

臺北市政府監督

臺北市住宅及都市更新中心預算

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116年度

一、總說明	1-20	頁
二、主要表		
（一）收支營運預計表	21	頁
（二）淨值變動預計表	22	頁
（三）現金流量預計表	23	頁
三、明細表		
（一）服務收入明細表	24-25	頁
（二）住宅租金收入明細表	26-27	頁
（三）權利金收入明細表	28	頁
（四）其他補助收入明細表	29	頁
（五）利息收入明細表	30	頁
（六）資產使用及權利金收入明細表	31	頁
（七）違規罰款收入明細表	32	頁
（八）服務成本明細表	33-34	頁
（九）出租住宅成本明細表	35-36	頁
（十）業務費用明細表	37-38	頁
（十一）管理費用及總務費用明細表	39-40	頁
（十二）利息費用明細表	41	頁
（十三）固定資產建設改良擴充明細表	42	頁
（十四）無形資產明細表	43	頁
四、參考表		
（一）預計平衡表	44-45	頁
（二）各項費用彙計表	46	頁
（三）員工人數彙計表	47	頁
（四）用人費用彙計表	48	頁
（五）資產折舊明細表	49	頁
（六）無形資產攤銷明細表	50	頁
（七）5年來主要營運項目分析表	51	頁
五、附錄：		
（一）臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例	52-59	頁

臺北市住宅及都市更新中心

總 說 明

中華民國 116 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。

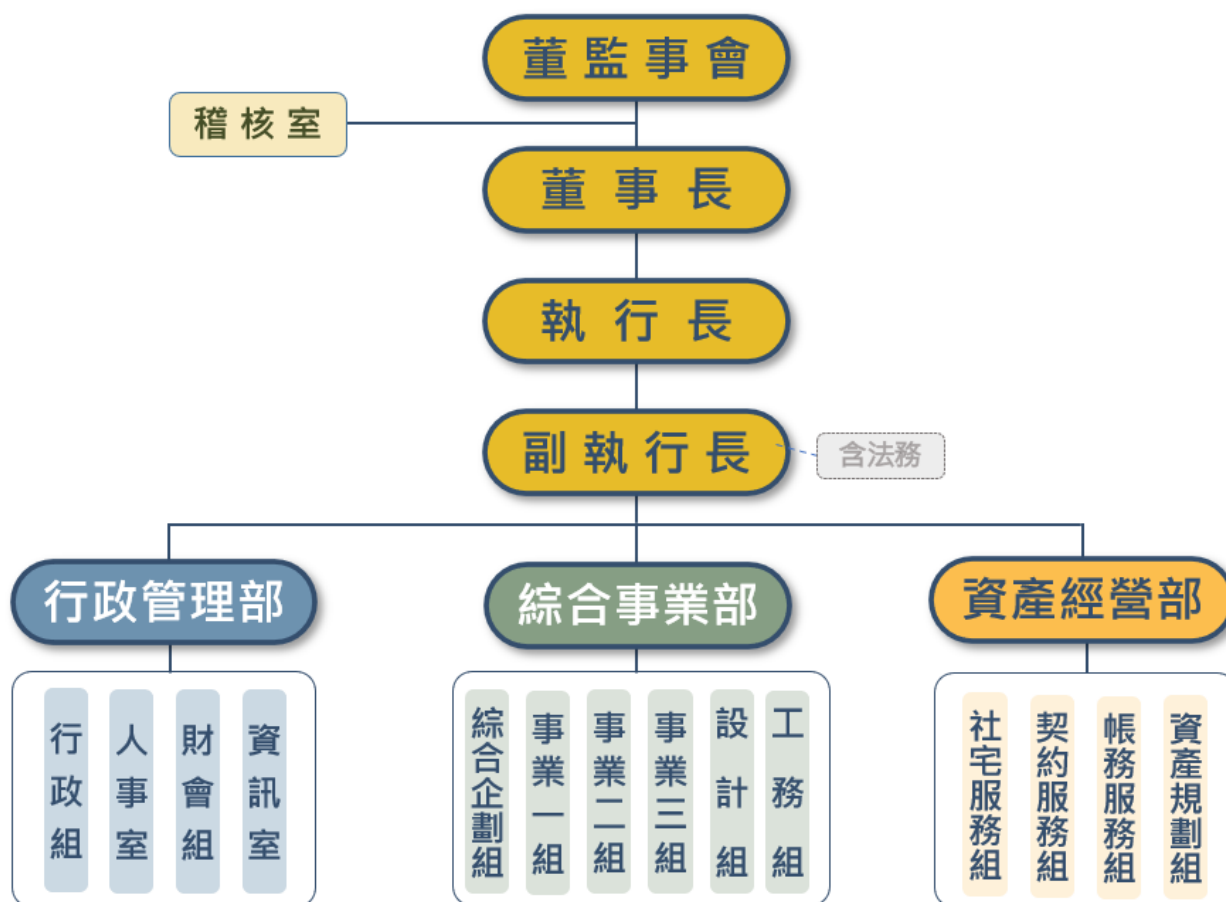
二、設立宗旨

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（另附組織架構圖）

依本中心組織章程規定，本中心設董事會及監事會，置董事 12 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，設置行政管理部、綜合事業部及資產經營部，共 3 個部門，本中心組織架構如下：



貳、前年度執行成果概述【含營運（業務）績效及目標達成情形、自籌款比率達成情形】

本中心於 111 年 5 月 12 日揭牌營運，114 年度執行成果說明如下。

一、114 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

本中心住宅業務以社會住宅經營管理為主，其次為都更分回不動產之出租管理。社宅經營管理包含市府自建、多元取得；國市有都更分回不動產則來自國防部、財政局，租賃標的主要為一般住宅、店舖及一般事務所等。

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，至 114 年底承接經營管理社會住宅 42 處、11,294 戶，執行招租、簽約、

收租到管維一貫化作業，承接社宅案場：

(1) 社會住宅：

- 111 年：木柵、明倫、瑞光、洲美、大橋頭、景文、健康、青年 1 區、行天宮站、敦煌、萬隆站、新興、大龍峒、金龍、興隆 D1 區、斯文等，共 16 處、2,540 戶。
- 112 年：東明、興隆 D2 區、莒光等，共 3 處、1,411 戶。
- 113 年：舊宗、福星、永平、青年 2 區、和興水岸、廣慈 1 區、廣慈 2 區、廣慈 3 區、中南、新奇岩、永吉都更分回戶、信安都更分回戶、北安都更分回戶、溪州都更分回戶等，共 14 處、3,216 戶。
- 114 年：華榮市場、興隆 A 區、經貿、小彎、行善、基三(中繼)、樟新水岸、六張犁 AB、南港機廠 1 區等，共 9 處、4,127 戶。

2. 承接都更分回市有不動產出租業務

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)，以出租方式交由本中心營運，累計至 114 年底已承接 3 處、10 戶 9 車位(北投區崇仰段-寬心苑 1 戶 1 車位、萬華區莒光段-友座哲園 6 戶 6 車位、大安區懷生段-台北星鑽 3 戶 2 車位)。

3. 承接都更分回國有不動產出租管理

本中心於 112 年 9 月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 63 戶(其中 50 戶為現役官兵之軍宅政策使用)，共計 127 戶、57 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，113 年辦理公開標租作業，至 114 年底僅餘辦公 5 戶、車位 15 席尚招租中，未出租單元及車位將依委託經營合約採逕行出租方式辦理。

(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

本中心為積極推動公辦都市更新政策，致力於協助公有土地活化、整建住宅更新重建、及老舊民間社區進行公辦

都更，藉此引導社區凝聚共識，透過公開透明權利變換之方式實施，並以公開徵求出資者模式引入民間資金及專業技術，打造公私協力的合作機制。此外亦積極推動產學合作及國內外交流活動，辦理都市更新之資料蒐集分析、研究規劃、可行性評估等作業，作為推動都更模式參考依據。

至 114 年底本中心擔任公辦都更實施者共 30 案，包含 5 案已完工(捷運大直站北安段、捷運科技大樓站瑞安段、敦南安和、松山民權東、信義三興)、2 案興建中(忠孝懷生、南港之星)及執行中 23 案(士林區小西街、臺大紹興南街基地再生計畫、臺北車站特定專用區 E1E2 街廓、大安區辛亥段、中山區正義段、中正區中正段、中山區中山段、大安區信義市場、斯文里二期、南機場單元 3、水源二三期、士林松柏、中視新都會、南港產專區單元 2-32、大直北安段東側、大直北安段南側、通化安和、中山區長春段、信義區虎林街、南港產專區單元 2-25、南機場單元 4、文山區埤腹新村、信維整宅等)。

1. 公有土地為主之擔任公辦都更實施者案

114 年持續配合市府政策推動公辦都更，依個案特性進行前期整合、先期規劃、可行性評估、建築規劃設計、財務模擬、審議及招商等作業。公有土地為主之公辦都更案，至年底執行成果如下：

- (1) 完工 2 案：松山民權東、信義三興。
- (2) 興建工程 2 案：忠孝懷生、南港之星。
- (3) 都更審議 4 案：士林區小西街、臺大紹興南街基地再生計畫(權利變換區)、臺北車站特定專用區 E1E2 街廓、大安區辛亥段。
- (4) 都更審議前置及招商簽約 1 案：中正區中正段。
- (5) 招商(前置)作業 4 案：中山區中山段、通化安和、中山區長春段、文山區埤腹新村。
- (6) 前期開發整合 3 案：士林區小西街、中山區正義段、大安區信義市場(模擬選配)。
- (7) 指定擔任實施者 3 案：通化安和、中山區長春段、文山區埤腹新村。
- (8) 先期規劃及初期可行性評估案件 37 案：辦理市府(財政局、社會局、自來水事業處)、國防部政治作戰局等單位之先期評估作業。
 - 先期規劃評估案件 4 案：辦理東大排、中正區臨沂段(模擬選配)、自來水園區東南側、松山圖書館等意願調查、財務分析及建築規劃模擬作業。

- 初期可行性評估案件約 33 案：進行初步檢視基地現況、資料分析、意願調查及開發課題建議。

2. 推動整建住宅重建

南機場、蘭州斯文里、水源二三期、信維整宅及西園整宅為市府公辦都更政策執行重點，本中心自 104 年起，陸續於基地或周邊設置駐地工作站，提供都市更新諮詢，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 專案、整建住宅專案，114 年執行成果如下：

- (1) 都更審議作業 2 案：水源二三期、南機場單元 3。
- (2) 都更審議及招商作業 1 案：斯文里二期。
- (3) 指定擔任實施者及招商(前置)作業 2 案：南機場單元 4、信維整宅。
- (4) 模擬選配作業 3 案：南機場單元 4、信維整宅、南機場單元 5。
- (5) 先期評估及意願整合 7 案：南機場單元 1、南機場單元 2、南機場單元 6、南機場單元 7、蘭州國宅、斯文里一期、西園整宅。

3. 協助民間社區公辦都更意願整合及推動

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，114 年底執行成果如下：

- (1) 都更審議作業 1 案：士林松柏。
- (2) 招商簽約及都更審議前置作業 1 案：中視新都會。
- (3) 招商(前置)作業 5 案：南港產專區單元 2-32、大直北安段東側、大直北安段南側、南港產專區單元 2-25、信義區虎林街。
- (4) 指定擔任實施者 2 案：南港產專區單元 2-25、信義區虎林街。
- (5) 公辦都更 7599 第三階模擬選配及協助檢視案件 7 案：
 - 第三階模擬選配作業 2 案：關渡捷運站南側、信義松信。
 - 檢視案件 5 案：松山臺北機廠北側、文山再興中學東側、南港產專區單元 13-2 及 13-3、松山東寧路東側、木柵公園北側等。

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，導入履約管理制度，建立品質控管規範，降低工程風險，並確保工程如期如質完工，114 年執行成果如下：

- (1) 松山民權東：進行營建工程管理、取得使照、完成產權登記、完成公地主專有戶驗收點交、進行公設驗收等。
- (2) 松山民權東_臺北市歷史建物「海軍將官官舍」：完成因應第一次計畫變更、辦理消防圖說報核等。
- (3) 信義三興：進行營建工程管理、取得使照等。
- (4) 忠孝懷生、南港之星：進行營建工程管理、辦理都更事權簡易變更等。
- (5) 臺北車站特定專用區 E1E2_拆除工程：完成高度開發區拆除工程。
- (6) 萬華區福星段：臺北市政府財政局委託本中心進行專案管理技術服務，協助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

- (1) 持續辦理民眾都市更新法令諮詢與釐清有關都市更新、自主更新或相關公辦都更政策等疑義，114 年統計親訪計 1,759 人次、電洽計 1,605 人次、LINE 諮詢計 1,542 人次。
- (2) 設置駐地工作站 6 處(大同區蘭州斯文里整宅、南港區產專區、中正區水源整宅、大安區信維整宅及萬華區南機場整宅與西園整宅)，做為第一線與居民接觸的平臺。
- (3) 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，本中心配合參加說明，114 年參與 79 場。

6. 資訊蒐集、研究規劃及跨域交流分享

- (1) 本中心持續建置公辦都更案之案例資料庫，統計分析案件各項指標，並針對公辦都更 7599 專案建議精進策略，做為後續業務推動參考。
- (2) 為精進業務執行，辦理都更及住宅等相關資訊蒐集及統計分析，如：社會住宅精進作為、整宅意願整合溝通作業說明、公辦都更創新作為、招商機制精進作為等研議。
- (3) 持續透過豐富的自製內容，推廣都更政策與本中心

業務，協助住戶了解專案內容，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。114 年本中心「住心+」臉書粉專分享 177 則貼文，追蹤數從 5,950 成長至 7,594，增加 1,644 人次，粉專總觸及人數為 2,299,176 人，較 113 年度 429,561 人成長 435%；「住心+」YouTube 頻道共上傳 34 支影片，新增訂閱人數達 679 人，觀看次數為 21.1 萬次，觀看時間為 7,415.8 小時，宣傳成效穩定增加中。

- (4) 由執行長率隊拜訪相關機構進行 7 場公辦都更議題討論及請益；並透過與國內外官產學團體參訪交流，分享公辦都更執行及社宅管理經驗，114 年共計國外交流 3 場、國內交流 6 場。

(三) 組織建構及行政業務作業

114 年度為本中心轉型成為行政法人之第四年，為提供各部門行政支援，著重於本中心營運相關內部法規修訂、人力招募作業、員工專業知識提升、及各項系統功能優化（經費結報暨行政表單系統、社宅業務四大系統、臺北市社宅統一登記平台）等作業。本年度重要執行成果如下：

1. 修訂本中心內部規章

114 年配合業務需求，修訂 4 項中心規章（組織章程、人事管理規章、自主財源收支管理規章、受託管理住宅及不動產作業辦法），並報府核定及備查。

另為內部管理更臻完備，新訂 1 項（特別費支用要點）、修訂 4 項（分層負責明細表、內部控制制度、法制作業要點、廣慈社會住宅多功能會議室使用及收費須知）管理規則，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，114 年分別於 2 月、4 月、5 月、6 月、8 月、9 月、11 月至 12 月共舉辦 4 次招募作業及延長招募，計 11 場面試作業，陸續補足所需人才。

3. 經費編列

- (1) 預算編列：完成 114 年度預算編製作業，於 113 年

7月9日報請市府核備，114年3月7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114年度帳務查核作業，已於114年11月19日、115年1月20日查核完畢。

4. 系統優化、功能提升

114年持續推進本中心E化作業，包含經費結報暨行政表單系統、使用者介面改善、社宅業務四大系統、臺北市社宅統一登記平台等，優化各項系統功能、安全性與操作便捷性，以提升整體作業效率和使用者的體驗。

5. 資訊系統整合管理，落實資安作為

為維持及加強本中心資安防護，於114年度起新增「資通安全補充約定」條款、完成神網端點系統導入、落實政府VANS資通安全弱點通報系統規範，辦理資通安全責任等級C級應辦事項，進行各項系統安全性測試和漏洞測試，並舉辦各系統使用者端的教育訓練，提高員工對系統功能的認識及資通安全素養。

二、114年度自籌款比率達成情形

本中心自籌款項目包括服務收入、住宅租金收入、雜項業務收入、利息收入、資產使用及權利金收入及其他業務外收入等，114年度自籌款決算收入為16億9,091萬6,992元，預算收入為18億2,527萬7,000元。

表 114年度全年度自籌款收入占全年度支出統計表

單位：新臺幣千元

項目	自籌款收入(A)	全年度支出(B)	比例(%) (A/B)
預算數	1,825,277	2,190,998	83.31
決算數	1,690,917	1,983,140	85.26

表 114年度自籌款執行率統計表

單位：新臺幣千元

項目	預算數(A)	決算數(B)	執行率(%) (B/A)
自籌款	1,825,277	1,690,917	92.64
服務收入	111,299	108,499	97.48
住宅租金收入	1,692,748	1,508,608	89.12
雜項業務收入	-	1,489	-
利息收入	3,781	11,268	298.01
資產使用及權利金收入 (及其他業務外收入)	17,449	61,053	349.89

參、業務計畫

一、116 年營運計畫：

(一) 社會住宅之受託管理及都市更新分回不動產營運

1. 計畫重點：

(1) 社會住宅經營與管理業務

本中心於成立後陸續承接市府營運中之社宅案場租賃、收租及營運管理業務；112 年起承接招租簽約管理業務與新完工案場，至 114 年底止共承接 11,299 戶（含社會住宅、中繼住宅、幸福住宅、無償店鋪）。

依市府與本中心規劃之社宅移交期程，115 年度累計承接共計 48 處、11,687 戶，116 年預定再承接 13 處共計 3,262 戶，累計 116 年本中心經管社宅共計 61 處案場、14,949 戶（無償社宅案場 12 處（永平分為社宅及中繼），委託營運幸福住宅案場 8 處，委託社宅案場 41 處）。

依「臺北市住宅及都市更新中心市有不動產管理使用收益辦法」第 14 條第 3 項規定經營計畫之空間使用計畫及營運項目、營運收益項目收費標準及物業管理計畫應納入年度業務計畫內。

(2) 都更分回不動產出租及營運管理

- 臺北市政府財政局都更分回不動產出租及營運管理

截至 114 年底累計接管財政局都更分回不動產共計 10 戶 9 車位，116 年度將持續配合財政局各項不動產營運計畫辦理後續營運管理作業。

- 尋求其他資產管有機關(構)合作機會

本中心與國防部合作，辦理國防部都更分回資產之相關經營管理業務，目前國防部委託本中心經營冠德安沐居一案，除 50 戶現役官兵住宅仍尚待國防部政策定案後執行，其餘 13 戶住宅、59 戶辦公室、5 戶店鋪，其店鋪、辦公室及 22 戶住宅單位於 113 年 9 月標租後陸續簽約起租，並於 115 年 3 月全數出租；本中心負責公開出

租、交屋點交、修繕管理、財產盤點、資產維護、租金收取、租約管理等租賃相關事務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，後續將視情況爭取其他案件。

2. 經費需求：本年度經費預算為 32 億 4,514 萬 8 千元，主要係支應社會住宅相關管理服務等經費。

3. 預期效益：

- (1) 社宅營運管理業務期能運用行政法人在人事、採購、會計方面之彈性，精進社宅管理機制，提升社宅管理作業效率。
- (2) 114 年起啟動「五大分區管理計畫」，將臺北市區分東、西、南、北、中，五大分區，各分區分別統一委託物業管理公司，以整合各分區資源，本中心之社宅管理人亦不定期至各案場走動式管理及定期橫向與區域督導溝通分享，達區域均質化及管維機制模組化之目標。
- (3) 累積現場執行經驗，定期於本中心與市府之相關會議回饋社宅營運管理意見，後續亦將定期彙整管理建議，提送予市府期納入社宅前期規劃設計，有效降低營運期間之管維成本。

(二) 辦理都市更新事業之整合、投資及擔任公辦都更實施者

1. 計畫重點：

(1) 公有土地為主之擔任公辦都更實施者案

116 年將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，各案預計進度如下：

- 都更核定 1 案：大安區辛亥段
- 都更審議 3 案：臺北車站特定專用區 E1E2 街廓、中正區中正段、通化安和。
- 都更報核 3 案：中山區中山段、中山區長春段、文山區埤腹新村。
- 都更審議前置作業 2 案：大安區信義市場、中正區臨沂段。
- 預計與出資者簽約 2~3 案：大安區信義市場、

文山區埤腹新村、中正區臨沂段。

- 公告招商作業 2 案：自來水園區東南側、松山圖書館。
- 爭取擔任實施者 3~5 案：自來水園區東南側、松山區寶清段、北投區振興段(東華街)及市府、國防部、電信協會等單位評估案(實際視整合情況爭取辦理)。
- 前期規劃整合及可行性評估：市府、國防部、電信協會等單位評估案。

(2) 推動整建住宅更新重建

南機場、蘭州斯文里、水源二三期、信維整宅及西園整宅為市府政策執行重點，為協助整宅推動都市更新，本中心分別於 104 年 7、10 月、107 年 9 月、110 年 11 月及 114 年 4 月於基地或周邊設置駐地工作站，提供諮詢都市更新，辦理前期評估、意願調查及整合等工作，加速整合尚未完成更新之整宅地區，引導未推動都更的整宅社區啟動重建共識，116 年各案預計進度說明如下：

- 申請拆照及協調搬遷作業 2 案：水源二三期、南機場單元 3。
- 都更核定 1 案：南機場單元 3。
- 都更報核 2 案：斯文里二期、南機場單元 4。
- 都更審議前置作業 2 案：信維整宅、南機場單元 5。
- 預計與出資者簽約 2 案：南機場單元 5、信維整宅。
- 公告招商作業 1 案：斯文里一期。
- 爭取擔任實施者 1 案：斯文里一期。
- 前期規劃整合 4 案：南機場單元 1、南機場單元 2、蘭州國宅、西園整宅。

(3) 協助民間社區公辦都更案意願整合及推動

116 年將持續協助市府進行民間社區公辦都更案可行性評估、意願調查、都市計畫變更或劃定更新地區等作業程序，各案件預計進度如下說明：

- 申請拆照及協調搬遷作業 1 案：士林松柏。
- 都更核定 1 案：士林松柏。
- 都更審議 1 案：中視新都會。
- 都更報核 4 案：大直北安段東側、大直北安段

- 南側、南港產專區單元 2-25、信義區虎林街。
- 都更審議前置作業 2 案：南港產專區單元 2-32、關渡捷運站南側。
 - 預計與出資者簽約 1~2 案：南港產專區單元 2-32、關渡捷運站南側。
 - 公告招商作業 1 案：關渡捷運站南側。
 - 爭取擔任實施者 1~2 案：視公辦都更 7599 及 575 專案計畫，前期規劃整合及可行性評估案之意願調查結果。
 - 潛在評估案件(7599、575 專案計畫)1 案：進行方案評估，如南港產專區單元 13-2 及 13-3 等。

(4) 協助諮詢輔導民間社區執行都市更新

- 為協助民眾理解都市更新，持續服務民眾有關都市更新、自主更新或公辦都更政策等相關諮詢。
- 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。
- 設置駐地工作站 6 處，中正、萬華區南機場整宅、大同區蘭州斯文里整宅、中正區水源整宅、大安區信維整宅、萬華區西園整宅及南港產專區。

(5) 品牌行銷、交流合作與研究發展

- 持續經營官方網頁、facebook 粉絲專頁、YouTube 頻道及 Instagram 帳號之平台行銷企劃，開發宣傳物品並參與住宅及都市更新相關議題之大型活動，協助市府政策宣導，並參與指標獎項徵選，以提升能見度與彰顯公辦都更專業形象。
- 推廣產學合作及國內外交流方面，持續與大專院校簽訂合作備忘錄，提供學生實習機會，並參與研討會、展覽及教育訓練，同時接待國內外官、產、學界代表，交流並分享經驗，拓展專業量能。
- 都更資料蒐集、分析與研究發展方面，將建置並分析都市更新相關資料，推動研究專案，強化風險控管與策略精進，並將成果應用於業務推動，

以提升執行效能。

(6) 公辦都更案之工程管理與施工品質督導

本中心推動公辦都更業務，於事業計畫核定後，導入履約管理，建構品質控管規範並簡化營建管理作業流程，有效進行營建管理，整合多方資訊，動態管控專案建築生命週期，兼顧優質住宅品質。

- 執行公辦都更工程管理與督導作業 5 案：忠孝懷生、南港之星、臺大紹興南街(權利變換區)、士林松柏、大安區辛亥段等公辦都更案件。
- 財政局專業技術委託服務案 1 案：臺北市萬華區福星段四小段 371 地號等 4 筆土地都市更新案。
- 預計取得相關建築標章認證 3 案：
 - 信義三興：取得綠建築標章黃金級、智慧建築標章銀級。
 - 松山民權東：辦公棟取得智慧建築標章鑽石級、住宅棟取得智慧建築標章銀級。
 - 忠孝懷生：取得耐震標章。
- 工程實務教育訓練 1 案：南港之星預計辦理 4 場研討會或講座。

2. 經費需求：本年度經費預算為 3,944 萬 1 千元，主要係支應辦理都市更新各項業務、辦理公辦都更興建工程履約管理及驗收等相關作業經費。

3. 預期效益：

- (1) 以公辦都更實施者的角色執行市府公辦都市更新計畫，藉由前期的規劃評估，導入公共性及公益性規劃設計、並提升社會住宅存量或注入地方所需之公益設施為目標。
- (2) 藉由本中心主導及協助之整宅都市更新整合成功案例，推廣市府政策及分享相關執行經驗，釐清社區環境議題及調查居住需求，期望帶動全市整宅地區都更意願。
- (3) 配合市府政策承接案件，鼓勵民間社區自助人助之精神，結合市府、民間團隊及本中心投入專業技術，引導社區凝聚都市更新重建的力量，公私協力成就

老舊社區更新。

(4) 以環境永續、營建創新等概念，後續視個案條件導入綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章、建築能效標示等規範，確保公辦都更案達到一定建築品質水準。

(5) 積極建立公辦都更工程之標準作業模式，營造優良營建品質形象，提升整體都市生活品質。

(三) 組織建構及行政業務管理作業

1. 計畫重點：

(1) 組織制度建構及內部法規增修訂

配合業務需求及實務作業，研議本中心組織制度之建構是否符合推動現行各項業務，依作業需求增修訂相關規章及內部管理法規，並完備規章提報董事會通過後報請市府核定(備查)，內部管理法規報經董事長或執行長核定之作業程序。

(2) 人力資源管理

116 年度本中心預算員額為 178 人，將配合各部門實際人力需求辦理招募作業，滾動調整人力配置及強化組織管理機制，並每季辦理召開勞資會議，以促進勞資合作，防範各類勞工問題於未然之目的。

(3) 員工身心健康維護

每季 1 次醫護臨場諮詢，提升員工安心感與歸屬感的企業形象，建立健康工作文化，落實保護人才資產之目標。並持續宣導主管應落實確管理權的行使不逾越職安法職場霸凌專章之規定，避免被誤指利用職務或權勢，讓主管在高壓競爭環境中保持精準管理。

(4) 強化內部審查，提升專業知識能力

為完善內部管理，加強宣導各內規之規範落實執行的重要性，並視需要安排定期或不定期員工教育訓練(包含法治及行政制度、一般及專業技能訓練、法規講習、分層分眾訓練等)，持續精進各職能部門的權責，提升員工的專業知識與技術，進而強化內部審查能力，有效率地達成預定目標。

(5) 各作業系統優化，導入企業資源規劃系統(ERP 系統)

賡續 115 年完成經費結報系統及會計系統的介接，預計於 116 年底將再啟動下一階段精進人事及社宅等系統整合。透過提升系統間數據互通與業務連動性，確保作業流程順暢。

(6) 資訊系統整合管理，落實資安作為

資訊管理，持續維護本中心資訊軟、硬體維持作業穩定及效率，包括優化軟、硬體效能監控與自動化更新流程，定期壓力測試與系統強化，確保本中心營運持續性及資訊安全；並持續辦理資通安全責任等級 C 級規範與 ISMS 資訊安全管理體系，深化 PDCA 管理循環。藉由落實 ISO 27001 管理標準，強化資安預警機制，確保本中心具備應對數位挑戰之資安韌性。

另為落實資訊安全與法制化營運目標，於 115 年已完成訂定本中心「個人資料保護管理要點」，依據《個人資料保護法》規範，建立標準化之個資盤點、風險評估與安全稽核機制。

(7) 進行辦公場所全面管理

• 優化辦公環境品質及強化辦公場所安全管理

辦公室增設智慧免治馬桶，由細微處落實同仁關懷，體現對健康與生活品質之重視。辦公環境委請專業清潔團隊執行每日例行清掃，維持辦公場域整潔。

建置電子保全監控與緊急呼叫系統，與專業保全中心即時連線，強化辦公場所安全管理，保障同仁人身安全與中心資產完整，打造安心的職場環境。

• 落實資產循環與社會責任

建立定期捐贈機制，將閒置電腦交由公益團體進行修繕循環，不僅減少電子廢棄物對環境之負擔，更能透過再生設備幫助弱勢群體縮短數位落差。

2. 經費需求：本年度經費預算為 1,945 萬 6 千元，主要係支應行政作業等相關經費。

3. 預期效益：強化營運管理效能，提升組織專業知能，

優化各作業系統功能，落實資訊系統管理及資安防護機制，持續推動企業資源整合的規劃，營造安全舒適之辦公環境。

二、固定資產及無形資產：

(一) 固定資產本年度預算編列 3,956 萬 4 千元，編列內容為機械及設備 157 萬 1 千元，主要係購置攝影器材、電腦及相關資訊設備、交通及運輸設備 802 萬 7 千元，主要係購置社會住宅通話系統及對講機及什項設備 2,996 萬 6 千元，主要係購置社會住宅及幸福住宅所需熱水器及衣鞋櫃。

(二) 無形資產本年度預算編列 602 萬 4 千元，編列內容為電腦軟體 602 萬 4 千元，主要係經費結報暨行政表單系統功能優化、Microsoft Office Standard 軟體購置、官網功能優化、預算控制及決算系統、安心樂租網資料更新、社會住宅管理服務雲系統優化、社宅業務資訊管理系統更新優化功能優化及統一登記平台優化優化。

(三) 116 年度固定資產、無形資產及其資金來源圖詳見圖一。

肆、本年度政府機關核撥經費概述

116 年度政府機關核撥經費 5 億 3,552 萬 7 千元，主要係臺北市住宅基金補助本中心執行社會住宅租金分級補貼政策所需資金。

伍、近二年度預算財務自籌情形概述

116 年度自籌款收入預計 30 億 5,488 萬 5 千元，自籌比率約 85.09%，115 年自籌款收入預計 26 億 6,190 萬 5 千元，自籌比率約 84.19%。

表 115-116 年度全年度自籌款收入占全年度總收入統計表

單位：新臺幣千元

項目	自籌款收入(A)	總收入(B)	比例 (%) (A/B)
116 年預算數	3,054,885	3,590,412	85.09
115 年預算數	2,661,905	3,161,827	84.19

陸、本年度預算概要

一、收支營運概況

本中心 116 年度業務收入預估為 35 億 7,131 萬元，業務外收入預估為 1,910 萬 2 千元，預估總收入共計 35 億 9,041 萬 2 千元；業務成本與費用預估為 35 億 5,217 萬 6 千元（含出租住宅成本、服務成本、業務費用、管理費用及總務費用），業務外費用預估 26 萬 5 千元，另扣除依所得稅法估算編列之營利事業

所得稅 480 萬 9 千元，本年度預估稅後賸餘 3,316 萬 2 千元。

本中心 116 年度收入、支出及賸餘圖表如圖二，最近五年收入與支出圖表如圖三。

二、淨值變動概況

本中心 115 年預估稅後賸餘 737 萬 1 千元，累計至 115 年底預估累積賸餘為 1 億 8,440 萬 3 千元，116 年度稅後賸餘 3,316 萬 2 千元，本中心 116 年底預估累積賸餘為 2 億 1,756 萬 5 千元。

三、現金流量概況

（一）業務活動之現金流入為 2 億 2,152 萬 7 千元。

（二）投資活動之現金流出為 3,166 萬 2 千元，包括收取利息 1,392 萬 6 千元、增加不動產、廠房及設備 3,956 萬 4 千元及無形資產 602 萬 4 千元。

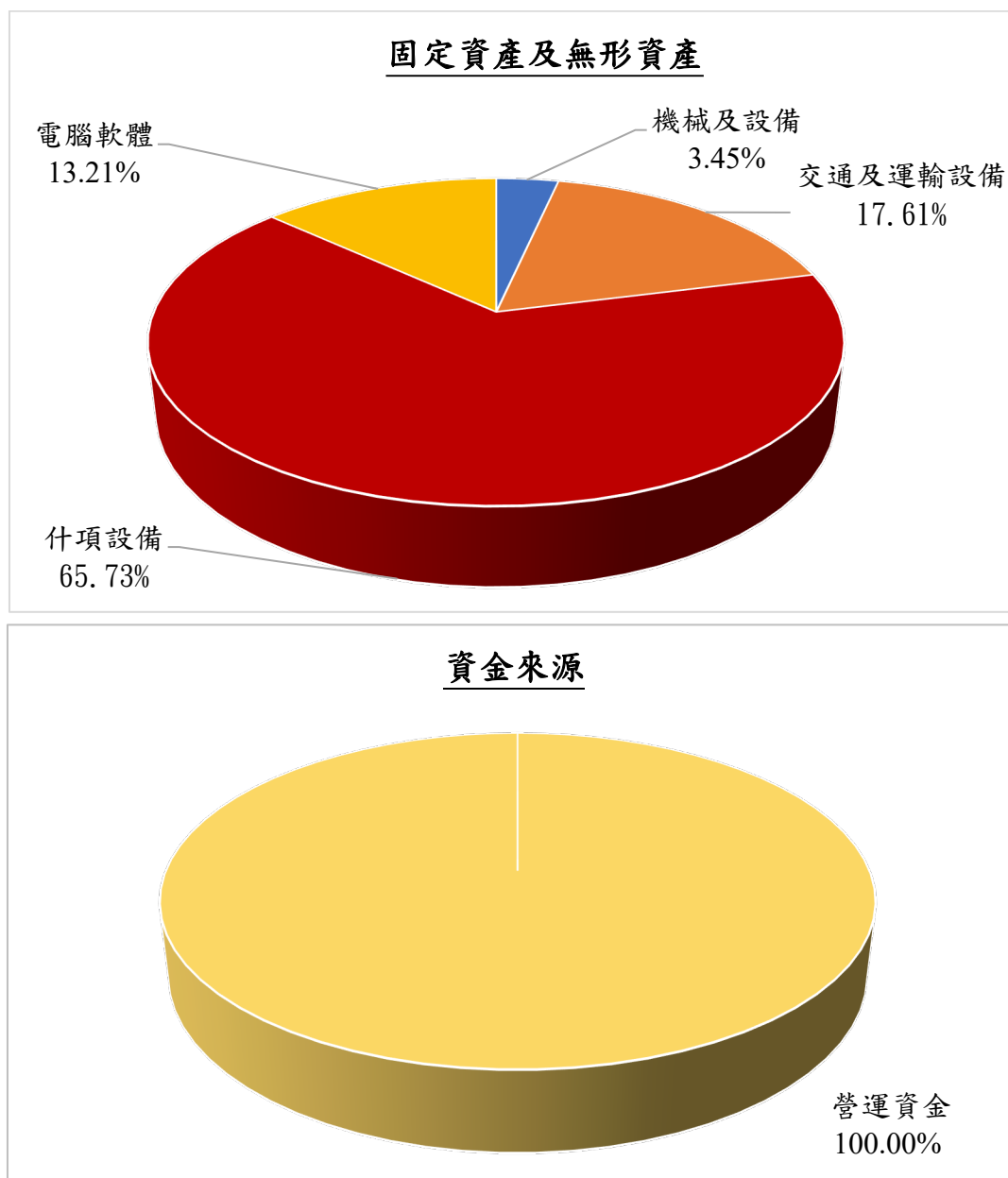
（三）籌資活動之現金流出為 26 萬 5 千元。

（四）預計 116 年度現金及約當現金期末將較期初淨增加 1 億 8,960 萬元。

柒、其他：無

圖一

116 年度固定資產、無形資產及其資金來源

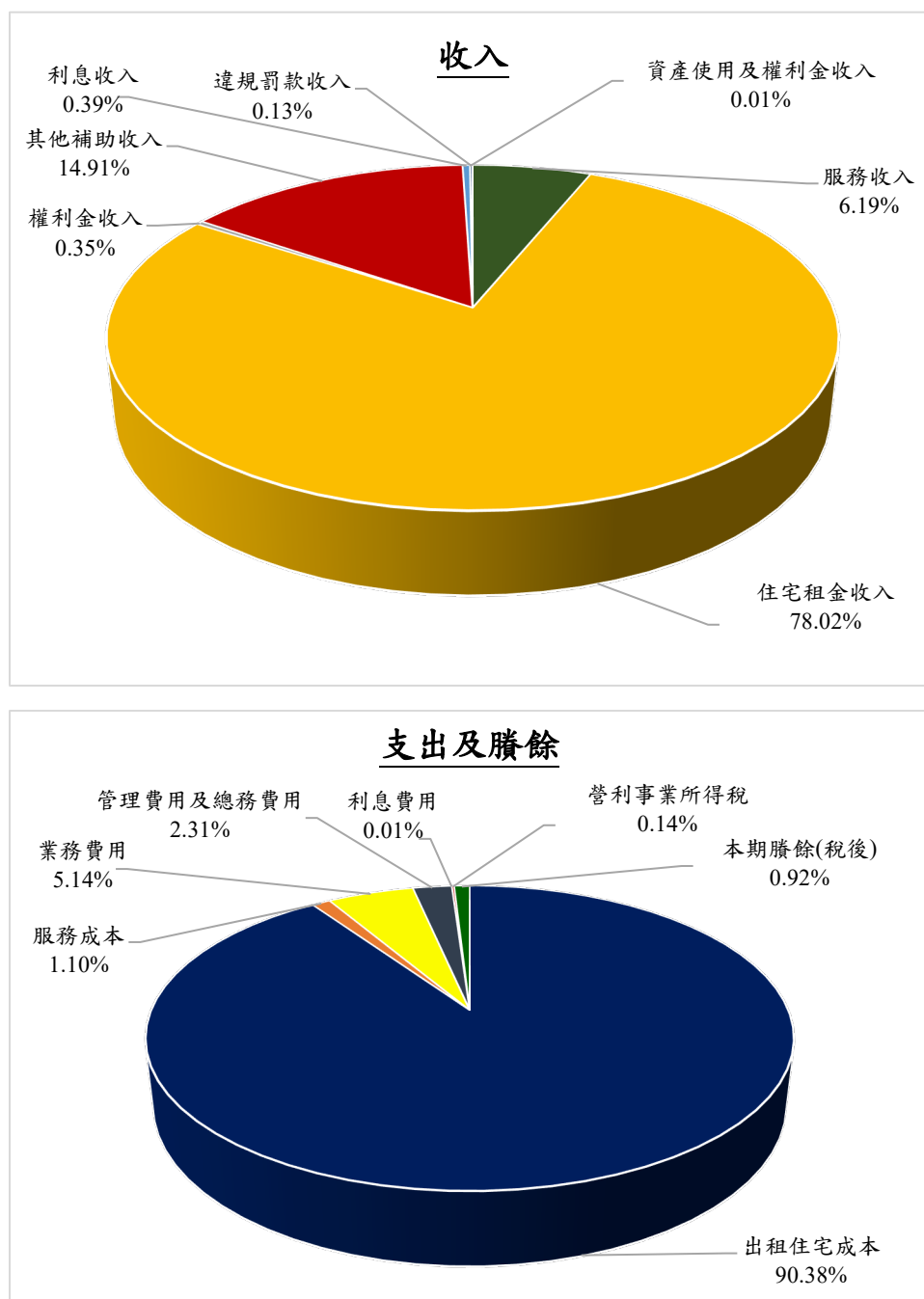


單位：新臺幣千元

固定資產及無形資產	116年預算	資金來源	116年預算
合計	45,588	合計	45,588
(一)不動產、廠房及設備		營運資金	45,588
機械及設備	1,571	外借資金	-
交通及運輸設備	8,027		
什項設備	29,966		
(二)無形資產			
電腦軟體	6,024		

圖二

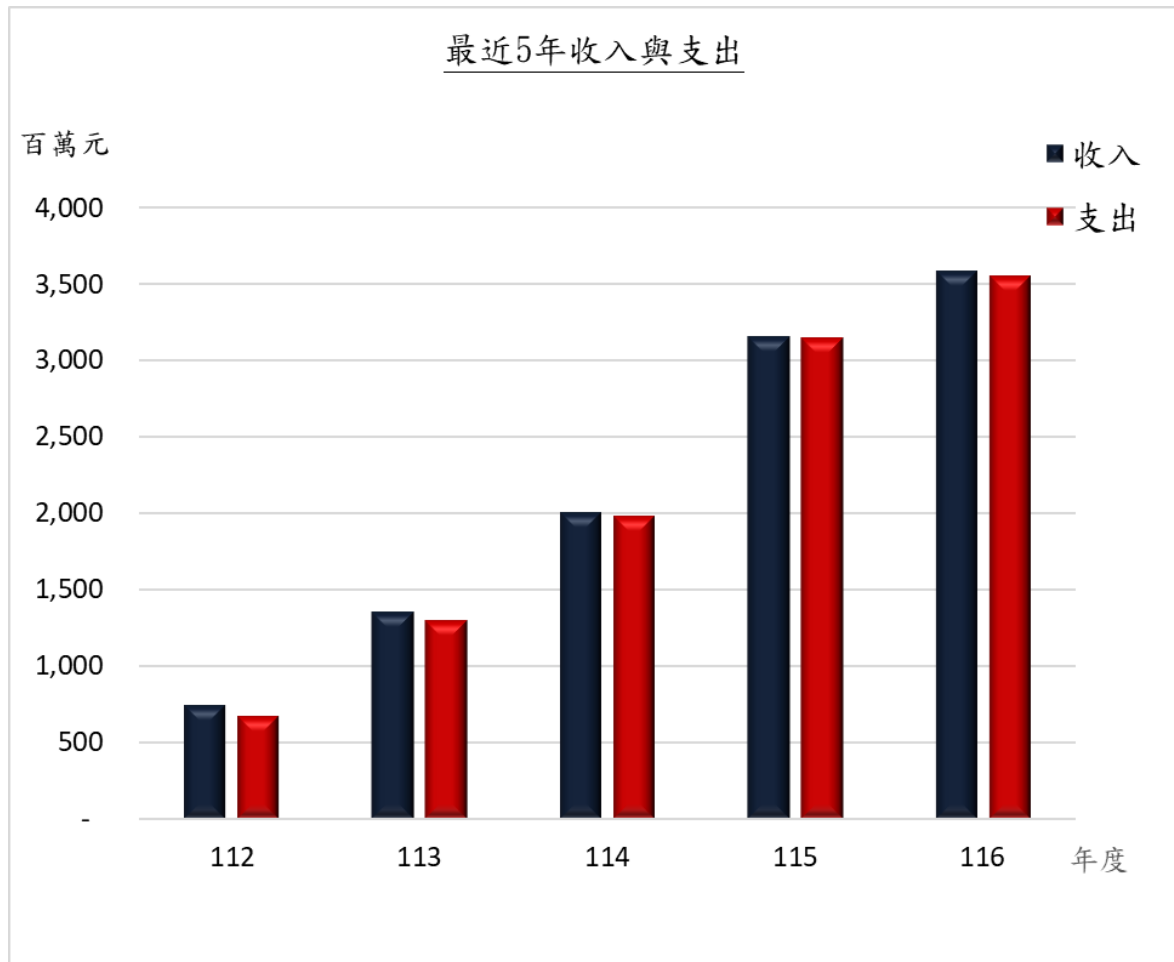
116 年度收入、支出及賸餘



單位：新臺幣千元

收入	116年度預算	支出及賸餘	116年度預算
收入合計	3,590,412	支出及賸餘合計	3,590,412
收入	3,590,412	支出	3,557,250
服務收入	222,143	出租住宅成本	3,245,148
住宅租金收入	2,801,145	服務成本	39,441
權利金收入	12,495	業務費用	184,490
其他補助收入	535,527	管理費用及總務費用	83,097
利息收入	13,926	利息費用	265
資產使用及權利金收入	216	營利事業所得稅	4,809
違規罰款收入	4,960	本期賸餘(稅後)	33,162

圖三



單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	112年度決算	113年度決算	114年度決算	115年度預算	116年度預算
收入	743,348	1,356,407	2,007,678	3,161,827	3,590,412
業務收入	732,661	1,344,068	1,935,357	3,151,361	3,571,310
業務外收入	10,687	12,339	72,321	10,466	19,102
支出	675,080	1,301,082	1,985,800	3,154,456	3,557,250
業務成本與費用	653,290	1,283,129	1,982,911	3,154,066	3,552,176
業務外費用	6,943	6,681	229	-	265
營利事業所得稅	14,846	11,272	2,660	390	4,809
本期賸餘(稅後)	68,268	55,325	21,878	7,371	33,162

註：

1. 本中心係由財團法人臺北市都市更新推動中心轉型設置之行政法人，依110年12月20日臺北市府府法綜字第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，並於111年5月12日揭牌營運。
2. 以前年度決算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係。

臺北市住宅及都市更新中心
收支營運預計表
中華民國116年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數		科 目	本年度預算數		上年度預算數		比較增減（-）		說明
金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%	
2,007,678	100.00	收入	3,590,412	100.00	3,161,827	100.00	428,585	13.55	
1,935,357	96.40	業務收入	3,571,310	99.47	3,151,361	99.67	419,949	13.33	
108,499	5.40	勞務收入	222,143	6.19	169,233	5.35	52,910	31.26	
108,499	5.40	服務收入	222,143	6.19	169,233	5.35	52,910	31.26	
1,508,608	75.15	租金及權利金收入	2,813,640	78.37	2,482,206	78.51	331,434	13.35	
1,503,011	74.87	住宅租金收入	2,801,145	78.02	2,478,160	78.38	322,985	13.03	
5,597	0.28	權利金收入	12,495	0.35	4,046	0.13	8,449	208.82	
318,251	15.85	其他業務收入	535,527	14.91	499,922	15.81	35,605	7.12	
316,761	15.78	其他補助收入	535,527	14.91	499,922	15.81	35,605	7.12	
1,489	0.07	雜項業務收入	-	-	-	-	-	-	
72,321	3.60	業務外收入	19,102	0.53	10,466	0.33	8,636	82.51	
11,268	0.56	財務收入	13,926	0.39	5,810	0.18	8,116	139.69	
11,268	0.56	利息收入	13,926	0.39	5,810	0.18	8,116	139.69	
61,053	3.04	其他業務外收入	5,176	0.14	4,656	0.15	520	11.17	
191	0.01	資產使用及權利金收入	216	0.01	144	0.01	72	50.00	
4,417	0.22	違規罰款收入	4,960	0.13	4,512	0.14	448	9.93	
56,445	2.81	雜項收入	-	-	-	-	-	-	
1,983,140	98.78	支出	3,552,441	98.94	3,154,066	99.76	398,375	12.63	
1,982,911	98.77	業務成本與費用	3,552,176	98.93	3,154,066	99.76	398,110	12.62	
26,654	1.33	勞務成本	39,441	1.10	44,360	1.40	-4,919	-11.09	
26,654	1.33	服務成本	39,441	1.10	44,360	1.40	-4,919	-11.09	
1,779,239	88.62	出租資產成本	3,245,148	90.38	2,872,850	90.86	372,298	12.96	
1,779,239	88.62	出租住宅成本	3,245,148	90.38	2,872,850	90.86	372,298	12.96	
124,509	6.20	業務費用	184,490	5.14	166,802	5.28	17,688	10.60	
124,509	6.20	業務費用	184,490	5.14	166,802	5.28	17,688	10.60	
52,509	2.62	管理及總務費用	83,097	2.31	70,054	2.22	13,043	18.62	
52,509	2.62	管理費用及總務費用	83,097	2.31	70,054	2.22	13,043	18.62	
229	0.01	業務外費用	265	0.01	-	-	265	-	
229	0.01	財務費用	265	0.01	-	-	265	-	
229	0.01	利息費用	265	0.01	-	-	265	-	
24,538	1.22	稅前本期賸餘(短絀)	37,971	1.06	7,761	0.24	30,210	389.25	
2,660	0.13	所得稅費用(利益)	4,809	0.14	390	0.01	4,419	1,133.08	
21,878	1.09	稅後本期賸餘(短絀)	33,162	0.92	7,371	0.23	25,791	349.90	

附註1：百分比、前年度決算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係，以下各表同。

附註2：委託社宅依與臺北市政府簽訂之委託經營管理行政契約第五條規定賸餘數應繳回臺北市住宅基金，本年度委託經營管理社宅總收入29億8,613萬6,340元扣除總支出13億4,767萬753元，賸餘數16億3,846萬5,587元列帳出租住宅成本繳回臺北市住宅基金。

臺北市住宅及都市更新中心
淨值變動預計表
 中華民國116年度

單位：新臺幣千元

項 目	基金			公積		累積餘絀		淨值其他項目		合 計
	創立 基金	捐贈 基金	其他 基金	資本 公積	特別 公積	累積 賸餘	累積 短絀	累積其 他綜合 餘絀	未認列為退 休金成本之 淨短絀	
本年度期初餘額	-	-	-	248,338	-	184,403	-	-	-	432,741
本年度增(減-)數	-	-	-	54,526	-	33,162	-	-	-	87,688
本年度期末餘額	-	-	-	302,864	-	217,565	-	-	-	520,429

臺北市住宅及都市更新中心

現金流量預計表

中華民國116年度

單位：新臺幣千元

項 目	預算數	說明
業務活動之現金流量		
本期賸餘(短絀)	33,162	
利息股利之調整	-13,661	
利息收入	-13,926	
利息費用	265	
未計利息股利之本期賸餘(短絀)	19,501	
調整項目	202,026	
折舊、減損及折耗	59,160	固定資產提列折舊。
攤銷	3,545	電腦軟體攤銷。
流動資產淨減(淨增)	-8,075	增加應收帳款807萬5,000元。
流動負債淨增(淨減)	147,396	增加應付款項1億4,739萬6,000元。
未計利息股利之現金流入(流出)	221,527	
業務活動之淨現金流入(流出)	221,527	
投資活動之現金流量		
收取利息	13,926	
增加不動產、廠房及設備、礦產資源	-39,564	
增加不動產、廠房及設備	-39,564	係購置固定資產3,956萬4,000元。
增加無形資產及其他資產	-6,024	
增加無形資產	-6,024	係購置無形資產602萬4,000元。
投資活動之淨現金流入(流出)	-31,662	
籌資活動之現金流量		
支付利息	-265	
籌資活動之淨現金流入(流出)	-265	
現金及約當現金之淨增(淨減)	189,600	
期初現金及約當現金	2,430,644	
期末現金及約當現金	2,620,244	

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房屋及建築提列之折舊費用5,452萬6,236元轉列受贈公積。

臺北市住宅及都市更新中心

服務收入明細表

中華民國116年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	222,143,000	
服務收入	222,143,000	包含公開招商取得管理費用收入、公辦都市更新整宅案件、民辦都市更新輔導案及政府都市更新專業技術服務委辦案件等專業服務費收入。
	581,950	1. 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))
	55,555,560	2. 臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案(E1E2案)
	7,565,729	3. 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)
	7,230,953	4. 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)
	5,112,628	5. 臺北市士林區福順段一小段140地號等11筆土地公辦都市更新案(士林松柏大廈案)
	4,253,571	6. 臺北市中正區永昌段四小段644地號等8筆土地都市更新事業計畫案(南機場單元三案)
	13,138,932	7. 臺北市南港區南港段三小段36地號1筆土地公辦都市更新案(中視新都會案)
	10,119,048	8. 臺北市中山區北安段一小段110-2地號等2筆土地公辦都更案(大直北安段東側案)
	4,164,648	9. 臺北市中山區中山段四小段479地號等7筆土地公辦都更案(中山區中山段案)
	2,457,756	10. 臺北市中正區中正段二小段244地號等9筆土地都市更新案(中正區中正段案)
	11,428,572	11. 臺北市中山區北安段一小段155地號等7筆土地公辦都更案(大直北安段南側案)
	18,390,804	12. 臺北市大安區通化段五小段191-12地號等12筆土地(通化安和段案)

臺北市住宅及都市更新中心
服務收入明細表
中華民國116年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
	2,431,608	13. 臺北市中山區長春段二小段712-1地號等4筆土地(中山區長春段案)
	9,761,904	14. 臺北市大同區斯文里二期整宅公辦都市更新案(斯文里二期案)
	8,791,212	15. 臺北市信義區虎林段四小段147地號等45筆土地公辦都市更新案(信義虎林街案)
	12,205,272	16. 臺北市南港區玉成段一小段430地號等66筆土地公辦都市更新案(南港產專區單元2-25案)
	7,936,512	17. 臺北市中正區永昌段四小段640地號等4筆土地公辦都市更新案(南機場單元四案)
	6,349,210	18. 臺北市中正區永昌段四小段633-6地號等4筆土地公辦都市更新案(南機場單元五案)
	1,598,464	19. 臺北市中正區臨沂段一小段301地號等8筆土地公辦都市更新案(臨沂案)(新增)
	3,224,115	20. 臺北市文山區華興段四小段400-3地號等12筆土地公辦都市更新案(埤腹新村)(新增)
	2,934,105	21. 臺北市南港區玉成段一小段15地號等16筆土地公辦都市更新案(南港2-32)(新增)
	15,317,460	22. 臺北市大安區大安段一小段264地號等2筆土地公辦都市更新案(信維整宅案)(新增)
	931,218	23. 臺北市北投區豐年段四小段536地號等22筆土地公辦都市更新案(捷運關渡南側案)(新增)
	10,661,769	24. 公部門都市更新相關技術服務委辦案件

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116年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	2,801,145,000	
住宅租金收入	2,801,145,000	主要係社宅、店鋪、一般住宅及停車場等租金收入。
	187,383,668	一、市府無償提供
	4,597,680	1. 行天宮站社會住宅戶30戶
	1,022,400	2. 敦煌社會住宅戶3戶
	7,058,400	3. 萬隆站社會住宅戶41戶
	3,328,920	4. 新興市場社會住宅37戶
	28,539,828	5. 大龍峒社會住宅110戶、店鋪5戶
	11,360,400	6. 景文社會住宅戶39戶
	39,838,400	7. 興隆D1區社會住宅272戶
	3,136,800	8. 金龍社會住宅8戶
	25,324,920	9. 斯文社會住宅129戶
	19,267,920	10. 永平社會住宅88戶
	43,812,000	11. 基河三期中繼住宅328戶
	96,000	12. 興隆D1土地占用戶6戶
	2,472,940,899	二、市府委託經營(以滿租為基礎預估租金收入)
	28,055,684	1. 木柵社會住宅119戶
	88,680,296	2. 明倫社會住宅380戶
	76,565,800	3. 瑞光社會住宅389戶
	7,608,000	4. 大橋頭站社會住宅47戶
	45,303,600	5. 洲美社會住宅144戶
	91,802,580	6. 健康社會住宅507戶
	38,115,936	7. 青年社會住宅1區273戶
	1,640,880	8. 斯文社會住宅9戶
	90,372,816	9. 青年社會住宅2區518戶
	105,971,352	10. 東明社會住宅700戶
	80,071,772	11. 興隆D2區社會住宅510戶
	859,800	12. 景文社會住宅戶3戶
	38,612,596	13. 莒光社會住宅201戶
	52,805,692	14. 福星社會住宅255戶
	24,716,000	15. 中南社會住宅119戶
	52,268,360	16. 新奇岩社會住宅288戶
	35,394,800	17. 和興水岸社會住宅174戶
	126,323,428	18. 廣慈社會住宅2區522戶
	130,501,628	19. 廣慈社會住宅1區522戶
	23,352,768	20. 華榮社會住宅118戶
	21,094,236	21. 舊宗社會住宅97戶
	72,050,008	22. 小彎社會住宅341戶
	121,635,028	23. 行善社會住宅526戶
	120,082,752	24. 廣慈社會住宅3區476戶
	77,141,496	25. 興隆社會住宅A區340戶
	159,595,436	26. 六張犁社會住宅722戶
	28,976,460	27. 經貿社會住宅118戶

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116年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
	46,371,382	28. 興隆社會住宅E區263戶
	46,669,548	29. 樟新水岸社會住宅192戶
	340,049,428	30. 南港機廠社會住宅1442戶
	24,325,159	31. 景豐1區社會住宅90戶
	55,066,640	32. 福國社會住宅365戶
	66,586,695	33. 錦州社會住宅387戶
	82,587,304	34. 興隆I區社會住宅500戶
	21,408,036	35. 培英社會住宅96戶(新增)
	11,527,403	36. 力行社會住宅35戶(新增)
	15,311,100	37. 三興社會住宅560戶(新增)
	11,007,000	38. 百齡水岸社會住宅266戶(新增)
	4,569,700	39. 福民社會住宅131戶(新增)
	4,326,400	40. 玉成社會住宅410戶(新增)
	3,535,900	41. 松信社會住宅90戶(新增)
	49,101,820	三、幸福住宅
	4,195,200	1. 信義區永吉都更分回戶13戶
	5,658,960	2. 文山溪州都更分回戶20戶
	17,888,160	3. 信義區信安都更分回戶80戶
	15,395,400	4. 中山區北安都更分回戶44戶
	2,883,600	5. 將捷文山都更分回戶282戶(新增)
	2,855,500	6. 長虹萬華都更分回戶173戶(新增)
	138,000	7. 港墘(內湖區)都更分回戶1戶(新增)
	87,000	8. 龍山寺站都更分回戶1戶(新增)
	5,946,198	四、財政局都更分回戶
	538,689	1. 北投區崇仰段都更分回戶1戶
	3,799,316	2. 萬華區莒光段都更分回戶6戶
	1,608,193	3. 大安區懷生段都更分回戶3戶
	85,772,415	五、國防部
	85,772,415	1. 瑞安段都更分回戶63戶、店鋪/辦公室64戶

臺北市住宅及都市更新中心

權利金收入明細表

中華民國116年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	12,495,000	
權利金收入	12,495,000	主要係停車場經營模式採委託專業經營按期收取之權利金收入。
	5,765,174	一、市府無償提供
	1,349,524	1. 興隆D1社會住宅停車場
	2,899,876	2. 大龍峒社會住宅停車場(新增)
	1,515,774	3. 永平社會住宅停車場(新增)
	6,729,826	二、市府委託經營
	2,650,980	1. 華榮社會住宅停車場
	2,283,652	2. 舊宗社會住宅停車場(新增)
	684,780	3. 景豐1區社會住宅停車場(新增)
	656,664	4. 培英1區社會住宅停車場(新增)
	339,999	5. 力行1區社會住宅停車場(新增)
	113,751	6. 福民社會住宅停車場(新增)

臺北市住宅及都市更新中心
其他補助收入明細表
 中華民國116年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	535,527,000	
其他補助收入	535,527,000	都發局補助社宅分級租金補貼。

臺北市住宅及都市更新中心
利息收入明細表
 中華民國116年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	13,926,000	
利息收入	13,926,000	銀行定期及活期存款利息。

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116年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計 資產使用及權利金收入	216,000 216,000	廣慈辦公室多功能會議室出借之租金收入。

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116年度

單位：新臺幣元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
合 計	4,960,000	
違規罰款收入	4,960,000	主要係社宅住戶逾期繳納租金之違約金。

臺北市住宅及都市更新中心

服務成本明細表

中華民國116年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
26,654,201	44,360,000	合 計	39,441,000	
22,558,724	42,773,000	服務費用	38,278,000	
126,388	108,520	水電費	138,060	駐點辦公室水電費等。
539,413	846,432	郵電費	541,131	駐點辦公室、專案郵費、電話費及數據通信費等費用。
109,034	248,000	旅運費	258,400	國內差旅、短程車資、大眾運輸工具車資及貨物運送等費用。
964,454	925,200	印刷裝訂與廣告費	766,720	印刷裝訂、業務宣導費用。
252,435	317,500	修理保養及保固費	328,000	駐點辦公室空間環境、設備修繕等費用。
51,092	36,200	保險費	27,200	承攬案件之保險費用。
387,332	1,059,992	一般服務費	1,070,674	派駐機關專案人員費用及駐點辦公室清潔、監視系統等費用。
20,120,576	39,231,156	專業服務費	35,147,815	為辦理都更案，委託專業者如律師、機電結構技師、估價師等專業顧問團隊協助辦理案件，提供專業技術服務費用。
8,000	-	公共關係費	-	
122,499	112,000	材料及用品費	141,000	
122,499	112,000	用品消耗	141,000	文具庶務用品等費用。
647,678	924,000	租金與利息	827,000	
494,683	789,600	房租	671,540	駐點辦公室租金、招商說明會場地租金。
152,995	134,400	什項設備租金	155,460	駐點辦公室影印機等設備租金。

臺北市住宅及都市更新中心

服務成本明細表

中華民國116年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
99,942	421,000	稅捐與規費(強制費)	65,000	承攬案件之謄本費等各項規費稅捐等。
11,903	4,762	消費與行為稅	-	
88,039	416,238	規費	65,000	
77,394	130,000	會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費	130,000	
77,394	130,000	分擔	130,000	駐點辦公室之大樓管理費。
3,147,964	-	其他	-	
3,147,964	-	其他費用	-	

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116年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
1,779,238,274	2,872,850,000	合 計	3,245,148,000	
590,906,316	713,001,000	服務費用	891,650,000	
51,967,281	57,183,523	水電費	78,049,527	出租住宅之水電及氣體費。
1,798,924	2,714,709	郵電費	2,503,725	郵費、電話費及數據通信費等費用。
37,192	4,800	旅運費	6,200	國內差旅、短程車資、大眾運輸工具車資及貨物運送等費用。
496,106	713,790	印刷裝訂與廣告費	1,081,370	文件印刷支出等。
32,848,858	18,699,153	修理保養及保固費	143,576,017	出租住宅之房屋及機械設備修護費，物業代辦之房舍檢修費原編列於專業服務費改列至修理保養及保固費。
11,016,152	22,669,897	保險費	22,448,775	出租住宅之房屋保險費。
18,285,360	20,012,798	一般服務費	31,830,162	出租住宅之公證費。
474,456,443	591,002,330	專業服務費	612,154,224	出租住宅之物業管理費用，物業代辦之房舍檢修費原編列於專業服務費改列至修理保養及保固費。
4,545,330	115,000	材料及用品費	2,554,000	
4,545,330	115,000	用品消耗	2,554,000	文具庶務用品等費用。
16,359,101	21,564,000	租金與利息	27,504,000	
16,356,101	21,386,240	房租	27,504,000	出租住宅之租金支出。
3,000	177,760	什項設備租金	-	
42,509,402	54,525,000	折舊、折耗及攤銷	57,603,000	
24,886	-	不動產、廠房及設備折舊	1,637,869	機器及什項等設備折舊費用(新增)。
42,484,516	54,525,000	其他折舊性資產折舊	54,526,236	出租住宅之房屋折舊費用。
-	-	攤銷	1,438,895	電腦軟體攤銷費用(新增)。
271,951	8,010,000	稅捐與規費(強制費)	10,483,000	

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116年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
255,826	3,227,113	土地稅	3,353,517	出租住宅(非社宅)之地價稅。
-	4,782,887	房屋稅	7,129,483	出租住宅(非社宅)之房屋稅。
16,125	-	規費	-	
344,153,030	538,357,000	會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費	578,662,000	
27,391,839	38,435,000	分擔	43,135,000	出租住宅之大樓管理費。
316,761,191	499,922,000	補貼(償)、獎勵、慰問與救助(濟)	535,527,000	主要係社宅分級租金補貼。
780,493,144	1,537,278,000	其他	1,676,692,000	
780,493,144	1,537,278,000	其他費用	1,676,692,000	市府委託經營社會住宅之賸餘1,638,465,587元解繳臺北市住宅基金及國防部委託經營大安區瑞安段住宅之分回利潤38,226,413元。

臺北市住宅及都市更新中心

業務費用明細表

中華民國116年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
124,509,297	166,802,000	合 計	184,490,000	
117,720,581	154,042,000	用人費用	171,245,000	
75,940,432	98,790,108	正式員額薪資	109,765,298	綜合事業部及資產經營部人員之薪資、延長工時加班費、勞健保費、勞退金及年終、績效獎金等相關用人費用。
8,408,343	5,103,631	加(夜)班費	7,259,150	
17,959,854	28,635,816	獎金	29,698,945	
4,966,508	6,954,624	退休及卹償金	7,645,197	
613,437	268,178	資遣費	271,111	
9,820,332	14,277,788	福利費	16,592,128	
11,675	11,855	提繳費	13,171	
6,063,904	11,104,000	服務費用	11,063,000	
1,175,741	1,059,030	水電費	1,170,252	辦公室水電費。
424,217	427,406	郵電費	427,422	郵費、電話費及數據通信費等費用。
94,974	832,000	旅運費	92,531	國內差旅、短程車資、大眾運輸工具車資及貨物運送等費用。
1,154,294	1,490,000	印刷裝訂與廣告費	1,253,000	印刷裝訂、廣告業務宣導費用。
500	-	修理保養及保固費	-	
13,212	-	保險費	-	
1,946,061	5,551,564	一般服務費	7,167,955	計時工讀生及委外辦理活動之相關費用。
1,245,905	1,744,000	專業服務費	941,840	電腦軟體服務及員工參加訓練機構訓練之費用等專業服務費。
9,000	-	公共關係費	10,000	因應業務推廣需要之公共關係費(新增)。
104,435	358,000	材料及用品費	962,000	
104,435	358,000	用品消耗	962,000	文具庶務用品等費用。

臺北市住宅及都市更新中心

業務費用明細表

中華民國116年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
225,462	263,000	租金與利息	279,000	
6,457	-	房租	14,000	場地租金(新增)。
219,005	263,000	什項設備租金	265,000	影印機等設備租金。
40,989	693,000	折舊、折耗及攤銷	662,000	
38,289	65,877	不動產、廠房及設備折舊	88,245	機器設備折舊費用。
2,700	627,123	攤銷	573,755	電腦軟體攤銷費用。
26,216	42,000	稅捐與規費(強制費)	79,000	
26,216	42,000	規費	79,000	謄本費等各項規費稅捐等。
327,710	300,000	會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費	200,000	
75,000	100,000	捐助、補助與獎助	100,000	產學合作獎學金。
52,710	-	分擔	-	
200,000	200,000	競賽及交流活動費	100,000	交流觀摩或訪問等活動費用。

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116年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
52,509,019	70,054,000	合 計	83,097,000	
39,049,377	51,928,000	用人費用	63,641,000	
25,317,334	33,846,618	正式員額薪資	41,000,570	本中心管理階層及非屬 規劃人員之薪資、延長 工時加班費、勞健保 費、勞退金及年終、績 效獎金等相關用人費 用。
971,740	1,388,426	加(夜)班費	1,961,806	
7,519,018	9,743,431	獎金	12,242,934	
1,670,103	2,250,264	退休及卹償金	2,750,232	
3,566,962	4,695,198	福利費	5,680,944	
4,220	4,063	提繳費	4,514	
7,493,511	12,027,000	服務費用	13,136,000	
362,012	318,570	水電費	372,747	辦公室水電費。
67,698	87,874	郵電費	72,278	郵費、電話費及數據通 信費等費用。
86,676	112,620	旅運費	111,984	國內差旅、短程車資、 大眾運輸工具車資及貨 物運送等費用。
337,252	442,080	印刷裝訂與廣告費	330,780	印刷裝訂、廣告及業務 宣導費用。
407,257	517,500	修理保養及保固費	574,500	辦公室空間環境、設備 修繕等費用。
210,035	212,400	保險費	213,300	辦公室房屋保險費。
3,195,812	5,408,399	一般服務費	5,027,405	辦公室清潔、公務車司 機服務費及保全等費 用。
2,740,774	4,044,357	專業服務費	5,547,406	電腦軟體服務、會計師 及律師等專業服務費。
85,995	883,200	公共關係費	885,600	因應業務推廣需要之公 共關係費。
1,199,267	697,000	材料及用品費	1,216,000	
1,199,267	697,000	用品消耗	1,216,000	文具庶務用品等費用。
695,938	650,000	租金與利息	652,000	
288,000	288,000	交通及運輸設備租金	288,000	公務車租金。
407,938	362,000	什項設備租金	364,000	影印機等設備租金。

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116年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
3,517,177	4,752,000	折舊、折耗及攤銷	4,440,000	
2,793,353	3,137,003	不動產、廠房及設備 折舊	2,908,049	機器及什項等設備折舊 費用。
723,824	1,614,997	攤銷	1,531,951	電腦軟體攤銷費用。
18,919	-	稅捐與規費(強制費)	12,000	
18,919	-	規費	12,000	甲種電氣師規費(新 增)。
534,830	-	其他	-	
534,830	-	其他費用	-	

臺北市住宅及都市更新中心

利息費用明細表

中華民國116年度

單位：新臺幣元

前年度決算數	上年度預算數	科目及營運項目	本年度預算數	說 明
229,100	-	合 計	265,000	
229,100	-	租金與利息	265,000	新增項目。
229,100	-	利息	265,000	押金設算息。

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116年度

單位：新臺幣元

項 目	本 年 度 預 算 數	說 明
合 計	39,564,000	
不動產、廠房及設備	39,564,000	
機械及設備	1,571,000	1.購置攝影器材100,000元。 2.購置電腦及相關資訊設備1,471,000元。
交通及運輸設備	8,027,000	1.購置大龍峒社會住宅門禁通話系統 2,899,800元。 2.購置興隆D1社會住戶端對講機5,127,200元。
什項設備	29,966,000	1.購置敦煌社會住宅、將捷文山幸福住宅、長虹幸福住宅、港墘幸福住宅及龍山寺站幸福住宅熱水器8,286,000元。 2.購置將捷文山幸福住宅、長虹幸福住宅、港墘幸福住宅及龍山寺站幸福住宅熱水器衣櫃及鞋櫃21,680,000元。

臺北市住宅及都市更新中心
無形資產明細表
 中華民國116年度

單位：新臺幣元

項 目	本年度預算數	說 明
合 計	6,024,000	
無形資產	6,024,000	
電腦軟體	6,024,000	1.經費結報暨行政表單系統功能優化200,000元。 2.Microsoft Office Standard軟體購置1,517,000元。 3.官網功能優化1,000,000元。 4.預算控制及決算系統900,000元。 5.安心樂租網資料更新320,000元。 6.社會住宅管理服務雲系統優化215,000元。 7.社宅業務資訊管理系統更新優化功能優化172,000元。 8.統一登記平台優化優化1,700,000元。

臺北市住宅及都市更新中心
預計平衡表
中華民國116年度

單位：新臺幣千元

114年(前年) 12月31日決算數	科 目	116年12月31日 預 計 數	115年(上年)12 月31日 預計數	比較增減(-)
2,356,046	資產合計	3,238,521	2,989,536	248,985
2,356,046	資 產	3,238,521	2,989,536	248,985
2,011,346	流動資產	2,834,874	2,628,298	206,576
1,801,236	現金	2,620,244	2,430,644	189,600
1,801,095	銀行存款	2,620,144	2,430,544	189,600
141	零用及週轉金	100	100	-
193,289	應收款項	204,201	187,225	16,976
1,158	應收票據	-	-	-
56,965	應收帳款	70,029	61,954	8,075
3,881	應收退稅款	-	-	-
428	應收利息	290	290	-
130,856	其他應收帳款	133,882	124,981	8,901
10,429	預付款項	10,429	10,429	-
10,429	預付費用	10,429	10,429	-
6,392	短期貸墊款	-	-	-
6,392	短期墊款	-	-	-
315,800	投資、長期應收款、貸墊款及準備金	327,000	327,000	-
315,800	非流動金融資產	327,000	327,000	-
315,800	其他金融資產－非流動	327,000	327,000	-
11,404	不動產、廠房及設備	44,879	9,949	34,930
3,559	機械及設備	4,410	4,073	337
8,485	機械及設備	11,654	10,083	1,571
4,926	累計折舊－機械及設備	7,244	6,010	1,234
14	交通及運輸設備	7,845	4	7,841
71	交通及運輸設備	8,098	71	8,027
56	累計折舊－交通及運輸設備	253	67	186
3,484	什項設備	30,485	2,630	27,855
6,707	什項設備	36,673	6,707	29,966
3,223	累計折舊－什項設備	6,188	4,077	2,111
4,345	租賃權益改良	2,139	3,242	-1,103
7,739	租賃權益改良	7,739	7,739	-
3,394	累計折舊－租賃權益改良	5,600	4,497	1,103
1,956	無形資產	6,685	4,206	2,479
1,956	無形資產	6,685	4,206	2,479
1,956	電腦軟體	6,685	4,206	2,479
15,540	其他資產	25,083	20,083	-
15,540	什項資產	25,083	20,083	-
662	存出保證金	208	208	-
14,875	催收款項	24,875	19,875	5,000
2	暫付及待結轉帳項	-	-	-
5,860,049	代管資產	5,860,049	5,860,049	-
116,939	累計折舊－代管資產	225,990	171,464	54,526
5,743,110	應付代管資產	5,634,059	5,688,585	- 54,526

臺北市住宅及都市更新中心

預計平衡表

中華民國116年度

單位：新臺幣千元

114年(前年) 12月31日決算數	科 目	116年12月31日 預 計 數	115年(上年)12 月31日 預計數	比較增減(-)
2,356,046	負債及淨值合計	3,238,521	2,989,536	248,985
1,985,201	負 債	2,718,092	2,556,795	161,297
1,494,591	流動負債	2,208,581	2,061,185	147,396
1,320,725	應付款項	2,034,715	1,887,319	147,396
311,272	應付代收款	311,272	311,272	-
26,738	應付薪工	41,942	38,379	3,563
980,735	應付費用	1,676,692	1,537,278	139,414
1,979	應付稅款	4,809	390	4,419
1	其他應付款	-	-	-
173,866	預收款項	173,866	173,866	-
173,866	預收收入	173,866	173,866	-
490,610	其他負債	509,511	495,610	13,901
490,610	什項負債	509,511	495,610	13,901
446,562	存入保證金	446,562	446,562	-
3,511	應付保管款	3,511	3,511	-
40,537	暫收及待結轉帳項	59,438	45,537	13,901
370,845	淨 值	520,429	432,741	87,688
193,813	公積	302,864	248,338	54,526
193,813	資本公積	302,864	248,338	54,526
193,813	受贈公積	302,864	248,338	54,526
177,032	累積餘絀	217,565	184,403	33,162
177,032	累積賸餘	217,565	184,403	33,162
177,032	累積賸餘	217,565	184,403	33,162

附註：前年度決算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係。

臺北市住宅及都市更新中心
各項費用彙計表
中華民國116年度

單位：新臺幣元

前年度 決算數	上年度 預算數	科目	本年度預算數					
			合計	出租住宅 成 本	服務成本	業務費用	管理及總 務 費 用	利息費用
1,985,799,687	3,154,456,000	合計	3,557,250,000					
156,769,958	205,970,000	用人費用	234,886,000	-	-	171,245,000	63,641,000	-
101,257,766	132,636,726	正式員額薪資	150,765,868	-	-	109,765,298	41,000,570	-
9,380,083	6,492,057	加(夜)班費	9,220,956	-	-	7,259,150	1,961,806	-
25,478,872	38,379,247	獎金	41,941,879	-	-	29,698,945	12,242,934	-
6,636,611	9,204,888	退休及卹償金	10,395,429	-	-	7,645,197	2,750,232	-
613,437	268,178	資遣費	271,111	-	-	271,111	-	-
13,387,294	18,972,986	福利費	22,273,072	-	-	16,592,128	5,680,944	-
15,895	15,918	提繳費	17,685	-	-	13,171	4,514	-
627,022,455	778,905,000	服務費用	954,127,000	891,650,000	38,278,000	11,063,000	13,136,000	-
53,631,422	58,669,643	水電費	79,730,586	78,049,527	138,060	1,170,252	372,747	-
2,830,252	4,076,421	郵電費	3,544,556	2,503,725	541,131	427,422	72,278	-
327,876	1,197,420	旅運費	469,115	6,200	258,400	92,531	111,984	-
2,952,106	3,571,070	印刷裝訂與廣告費	3,431,870	1,081,370	766,720	1,253,000	330,780	-
33,509,050	19,534,153	修理保養及保固費	144,478,517	143,576,017	328,000	-	574,500	-
11,290,491	22,918,497	保險費	22,689,275	22,448,775	27,200	-	213,300	-
23,814,565	32,032,753	一般服務費	45,096,196	31,830,162	1,070,674	7,167,955	5,027,405	-
498,563,698	636,021,843	專業服務費	653,791,285	612,154,224	35,147,815	941,840	5,547,406	-
102,995	883,200	公共關係費	895,600	-	-	10,000	885,600	-
5,971,531	1,282,000	材料及用品費	4,873,000	2,554,000	141,000	962,000	1,216,000	-
5,971,531	1,282,000	用品消耗	4,873,000	2,554,000	141,000	962,000	1,216,000	-
18,157,279	23,401,000	租金與利息	29,527,000	27,504,000	827,000	279,000	652,000	265,000
16,857,241	22,175,840	房租	28,189,540	27,504,000	671,540	14,000	-	-
288,000	288,000	交通及運輸設備租金	288,000	-	-	-	288,000	-
782,938	937,160	什項設備租金	784,460	-	155,460	265,000	364,000	-
229,100	-	利息	265,000	-	-	-	-	265,000
46,067,568	59,970,000	折舊、折耗及攤銷	62,705,000	57,603,000	-	662,000	4,440,000	-
2,856,528	3,202,880	不動產、廠房及設備 折舊	4,634,163	1,637,869	-	88,245	2,908,049	-
42,484,516	54,525,000	其他折舊性資產折舊	54,526,236	54,526,236	-	-	-	-
726,524	2,242,120	攤銷	3,544,601	1,438,895	-	573,755	1,531,951	-
417,028	8,473,000	稅捐與規費(強制費)	10,639,000	10,483,000	65,000	79,000	12,000	-
255,826	3,227,113	土地稅	3,353,517	3,353,517	-	-	-	-
-	4,782,887	房屋稅	7,129,483	7,129,483	-	-	-	-
11,903	4,762	消費與行為稅	-	-	-	-	-	-
149,299	458,238	規費	156,000	-	65,000	79,000	12,000	-
344,558,134	538,787,000	會費、捐助、補助、分 攤、救助(濟)與交流 活動費	578,992,000	578,662,000	130,000	200,000	-	-
75,000	100,000	捐助、補助與獎助	100,000	-	-	100,000	-	-
27,521,943	38,565,000	分擔	43,265,000	43,135,000	130,000	-	-	-
316,761,191	499,922,000	補貼(償)、獎勵、慰 問與救助(濟)	535,527,000	535,527,000	-	-	-	-
200,000	200,000	競賽及交流活動費	100,000	-	-	100,000	-	-
784,175,938	1,537,278,000	其他	1,676,692,000	1,676,692,000	-	-	-	-
784,175,938	1,537,278,000	其他費用	1,676,692,000	1,676,692,000	-	-	-	-
1,983,139,891	3,154,066,000	小計	3,552,441,000	3,245,148,000	39,441,000	184,490,000	83,097,000	265,000
2,659,796	390,000	營利事業所得稅	4,809,000					

臺北市住宅及都市更新中心
員工人數彙計表
 中華民國116年度

單位：人

職類（稱）	本年度員額預計數	說 明
合 計	178	
董事長	1	聘任期：116年1~12月
執行長	1	聘任期：116年1~12月
副執行長	2	聘任期：116年1~12月
主任/副主任	6	聘任期：116年1~12月
組長/副組長	22	聘任期：116年1~12月
專業人員	117	聘任期：116年1~12月
稽核及法務人員	5	聘任期：116年1~12月
行政人員	24	聘任期：116年1~12月

臺北市住宅及都市更新中心

用人費用彙計表

中華民國116年度

單位：新臺幣元

科 目	本 年 度 預 算 數	說 明
合 計	234,886,000	
正式員額薪資	150,765,868	178名正式員工之薪資。
加(夜)班費	9,220,956	延長工時加班費及特休未休假代金。
獎金	41,941,879	年終、考核及績效獎金。
退休及卹償金	10,395,429	依法提撥之勞工退休金。
資遣費	271,111	員工資遣費。
福利費	22,273,072	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	17,685	依法提繳積欠工資墊償基金之費用。

臺北市住宅及都市更新中心

資產折舊明細表

中華民國116年度

單位：新臺幣千元

項 目	合 計	不動產、廠房及設備							投資性 不動產	其他
		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		
前年度決算資 產原值	2,397,538	-	-	8,485	71	6,707	-	7,739	-	2,374,536
上年度預計增 減資產原值	1,598	-	-	1,598	-	-	-	-	-	-
本年度預計增 減資產原值	39,564	-	-	1,571	8,027	29,966	-	-	-	-
資產重估增值 額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度(12月 底)止資產總額	2,438,700	-	-	11,654	8,098	36,673	-	7,739	-	2,374,536
本年度應提折 舊額	59,160	-	-	1,234	186	2,111	-	1,103	-	54,526
出租資產成 本	56,164	-	-	-	182	1,456	-	-	-	54,526
業務費用	88	-	-	88	-	-	-	-	-	-
管理及總務 費用	2,908	-	-	1,146	4	655	-	1,103	-	-

註：

1. 預算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係。
2. 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。

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116年度

單位：新臺幣千元

項 目	無形資產	說 明
前年度決算資產原值	1,956	
上年度預計增減資產原值	4,492	
上年度預計新增資產攤銷額	2,242	
本年度預計增減資產原值	6,024	
本年度預計新增資產攤銷額	3,545	
本年度(12月底)止資產總額	6,685	
本年度應提攤銷額	3,545	
出租住宅成本	1,439	
業務費用	574	
管理費用及總務費用	1,532	

註：預算數細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係。

臺北市住宅及都市更新中心

5年來主要營運項目分析表

中華民國116年度

單位：新臺幣千元

年 度 及 項 目	單 位	數 量	單位成本(元)或 平均利(費)率	預(決)算數	說 明
116年度預算數				3,552,176	
出租住宅成本				3,245,148	
服務成本				39,441	
業務費用				184,490	
管理費用及總務費用				83,097	
115年度預算數				3,154,066	
出租住宅成本				2,872,850	
服務成本				44,360	
業務費用				166,802	
管理費用及總務費用				70,054	
114年度決算數				1,982,911	
出租住宅成本				1,779,239	
服務成本				26,654	
業務費用				124,509	
管理費用及總務費用				52,509	
113年度決算數				1,283,129	
出租住宅成本				1,105,702	
服務成本				20,894	
業務費用				111,180	
管理費用及總務費用				45,353	
112年度決算數				653,291	
出租住宅成本				491,012	
服務成本				28,718	
業務費用				90,746	
管理費用及總務費用				42,815	

臺北市住宅及都市更新中心 設置自治條例 中華民國113年度

中華民國110年11月24日

臺北市議會第13 屆第6次定期大會第12次會議三讀審議通過

中華民國110年12月20日臺北市府(110)府法綜字第1103055930號令制定公布全文三十五條

第一章 總則

第 一 條

臺北市（以下簡稱本市）為積極推動本市住宅及都市更新政策，保障居住權益，改善生活環境，提升都市機能，特設臺北市住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心），並制定本自治條例。

第 二 條

本中心為行政法人，其監督機關為臺北市府（以下簡稱市政府）。

第 三 條

本中心之業務範圍如下：

- 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。

第 四 條

本中心經費及資產來源如下：

- 一、政府之核撥及捐（補）助（以下簡稱核撥）。
- 二、臺北市都市更新基金及臺北市住宅基金之提撥。
- 三、政府捐贈之公有土地及建築物。
- 四、價購取得之公有土地或建築物。
- 五、國內外公立機構及政府機關捐助成立之財團法人之捐贈。
- 六、本中心實施、營運、投資社會住宅及都市更新事業之收入。
- 七、受託研究及提供服務之收入。
- 八、土地、建築物及其他服務設施處分、收益等收入。
- 九、其他收入。

第 五 條

本中心辦理社會住宅之受託管理、投資都市更新事業、擔任都市更新事業實施者及社會住宅之興辦等業務，應提經董事會通過後，報請市政府核定

。

第 六 條

本中心應訂定組織章程，提經董事會通過後，報請市政府核定。

本中心應訂定人事管理、會計制度、內部控制、稽核作業、採購作業及其他規章，提經董事會通過後，報請市政府備查。

本中心就其執行之公共事務，在不牴觸有關法律、法規命令或本市自治法規之範圍內，得訂定規章，提經董事會通過後，報請市政府備查。

第二章 組織

第 七 條

本中心設董事會，置董事十一人至十五人，由市政府就下列人員聘（派）之；解聘或改派時，亦同：

一、市政府代表。

二、住宅、都市更新、法律或財務等相關領域之學者、專家。

依前項第一款規定指派之董事，不得低於董事總人數二分之一。

董事專任者之人數不得逾其總人數三分之一。

董事任一性別不得少於總人數三分之一。

第 八 條

本中心設監事會，置監事三人至五人，兼任。其中一人為常務監事，由市政府指派十一職等以上事務官兼任之；其餘監事二人至四人，由市政府就下列人員聘任之；解聘時，亦同：

一、市政府代表。

二、住宅、都市更新、法律、會計或財務等相關領域之學者、專家。

監事任一性別不得少於總人數三分之一。

第 九 條

董事、監事任期為四年，期滿得續聘（派）一次。

市政府代表之董事、監事，應依其職務任免改派，不受前項續聘（派）次數之限制；依第七條第一項第二款及前條第一項第二款規定聘任之董事、監事任期屆滿前出缺者，由市政府補聘之，其任期至原任者之任期屆滿時為止。

董事、監事任期屆滿而不及改聘（派）時，得延長執行職務至改聘（派）

董事、監事就任時為止。

第 十 條

有下列情事之一者，不得聘（派）為董事、監事：

- 一、受監護宣告或輔助宣告尚未撤銷。
 - 二、受有期徒刑以上刑之判決確定，而未受緩刑之宣告。
 - 三、受破產宣告尚未復權。
 - 四、褫奪公權尚未復權。
 - 五、經依第三項解聘或改派。
- 董事、監事有前項各款情形之一或無故連續不出席、列席董事會會議、監事會會議達三次者，應予解聘或改派。
- 董事、監事有下列各款情事之一者，得予解聘、改派或命其於一定期間內停止執行職務：
- 一、行為不檢或品行不端，致影響本中心形象。
 - 二、工作執行不力或怠忽職責，有具體事實或違反聘約情節重大。
 - 三、當屆任期內之本中心年度績效評鑑，連續二年未達市政府所定標準。
 - 四、違反公務人員行政中立法之情事。
 - 五、就本中心業務，進行關說或請託，或利用職務關係，接受招待或餽贈，致損害公益或本中心利益。
 - 六、非因職務之需要，動用本中心財產。
 - 七、違反第十七條利益迴避原則或第十八條第一項本文特定交易行為禁止之情事。
 - 八、執行職務違反法令、本市自治法規、本中心組織章程或規章。
 - 九、其他不適任董事、監事職位之行為。
- 前二項情形，市政府應給予當事人陳述意見之機會。
- 依第七條第一項第二款、第八條第一項第二款規定聘任之董事、監事，其聘任、解聘、補聘方式及其他相關事項之辦法，由市政府定之。

第 十一 條

本中心置董事長一人，由市政府就董事中聘任之；解聘時，亦同。

董事長對內綜理本中心一切事務，對外代表本中心；其因故不能執行職務時，由其指定之董事代行職權，不能指定時，由董事互推一人代行職權。

第 十二 條

本中心專任董事長及董事之報酬，由市政府核定之；兼任之董事長、董事及監事，均為無給職。

第 十三 條

董事會職權如下：

- 一、發展目標及相關發展計畫之審議。
- 二、年度業務計畫、績效目標及執行成果之審議。
- 三、執行長之任免。
- 四、經費之籌募及預算之分配。
- 五、年度預算及決算之審議。
- 六、組織章程及規章之審議。

- 七、自有不動產處分或其設定負擔之審議。
- 八、本自治條例所定應經董事會決議事項之審議。
- 九、其他重大事項之審議。

第十四條

董事會每三個月開會一次；董事長、市政府或四分之一以上董事連署認為有必要時，得召開臨時會議。

董事會由董事長召集；其因故未召集者，得由四分之一以上董事連署，請求市政府召集，或由市政府逕依職權召集之。

董事會以董事長為主席；董事長因故無法擔任主席時，由出席董事互推一人為主席。

董事會議應有過半數董事之出席，其決議應有出席董事過半數之同意。但前條第七款之決議，應有出席董事三分之二以上之同意。

第十五條

監事會職權如下：

- 一、年度執行成果及決算之審核。
- 二、業務、財務狀況之監督。
- 三、財務帳冊、文件及財產資料之稽核。
- 四、其他重大事項之審核或稽核。

監事單獨行使職權，並得列席董事會議；常務監事應列席董事會議。

監事會得代表本中心委任律師、會計師或其他專業人員，就行使其職權有關之事項為必要之查核或提供諮詢，其費用由本中心負擔之。

第十六條

董事、監事應依本自治條例所定職權，親自出席、列席董事會議、監事會議，不得委託他人代理出席。

第十七條

董事、監事應遵守利益迴避原則，不得利用職務上之權力、機會或方法，圖謀本人或關係人之利益；其利益迴避之範圍及違反時之處置，由市政府另定之。

董事、監事相互間，不得有配偶及三親等以內血親、姻親之關係。

董事、監事或其關係人所有之土地或建築物，位於本中心社會住宅興建個案或都市更新事業範圍內者，董事、監事應向董事會報告，並不得參與或列席董事會就該個案之審議。

本自治條例所稱關係人，範圍如下：

- 一、董事、監事之配偶、共同生活之家屬或二親等內之親屬。
- 二、董事、監事或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。

三、董事、監事或前二款人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人或經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。

第十八條

董事、監事或其關係人，不得與本中心為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有公職人員利益衝突迴避法第十四條第一項但書所定情形，並經董事會過半數董事出席，出席董事三分之二以上同意者，不在此限。

違反前項規定致本中心受有損害者，行為人應負損害賠償責任。

第一項但書情形，本中心應將該董事會特別決議內容，於會後二十日內主動公開之，並報請市政府備查。

第十九條

本中心置執行長一人，專任，由董事長提請董事會通過後聘任之；解聘時，亦同。

執行長依本中心規章、董事會之決議及董事長之授權，執行本中心業務，並督導所屬人員。

第十條第一項至第四項、第十七條、第十八條、第二十條第二項及第二十二條第七款，於執行長準用之。

第二十條

本中心進用之人員，不具公務人員身分，其權利義務關係應於聘僱契約中明定，並依本中心人事管理規章辦理。

本中心不得進用董事長之配偶及三親等以內血親、姻親，擔任本中心職務；其餘董事、監事之配偶及其三親等以內血親、姻親，不得擔任本中心總務、會計、人事、內部控制及稽核職務。

第三章 業務及監督

第二十一條

本中心應訂定發展目標及相關發展計畫，提經董事會審議通過後，報請市政府核定。

本中心應訂定年度業務計畫、績效目標及其預算，提經董事會審議通過後，報請市政府備查。

第二十二條

市政府對本中心之監督權限如下：

一、本中心辦理社會住宅之受託管理、投資都市更新事業、擔任都市更新事業實施者及興辦社會住宅等業務之核定。

- 二、組織章程、發展目標及相關發展計畫之核定。
- 三、規章、年度業務計畫、績效目標、執行成果、預算及決算之備查。
- 四、財產及財務狀況之檢查。
- 五、年度業務績效之評鑑。
- 六、董事、監事之聘任、解聘及補聘。
- 七、董事、監事於執行業務違反法令、本市自治法規、本中心組織章程或規章時，得予以解聘或命其於一定期間內停止執行職務等必要處分。
- 八、本中心及所屬人員有違反法令、本市自治法規、本中心組織章程或規章時，予以撤銷、變更、廢止、命其限期改善、停止執行或其他必要處分。
- 九、自有不動產處分或其設定負擔之核定。
- 十、其他依法令或本市自治法規所為之監督。

第二十三條

市政府應邀集有關機關代表、學者專家及社會公正人士，辦理本中心年度業務績效之評鑑；學者專家及社會公正人士之人數不得少於二分之一，且任一性別不得少於總人數三分之一。

前項年度業務績效評鑑之方式、程序及其他相關事項之辦法，由市政府定之。

第一項年度業務績效評鑑之內容如下：

- 一、本中心年度執行成果之考核。
- 二、本中心年度業務績效及目標達成率之評量。
- 三、本中心年度自籌款比率達成率。
- 四、本中心經費核撥之建議。
- 五、本中心所屬人員年度業務績效獎勵具體額度之建議。
- 六、其他有關事項。

市政府應就第一項年度業務績效評鑑結果提交分析報告，送臺北市議會（以下簡稱市議會）備查。必要時，市議會得要求市長率同本中心董事長、執行長或相關主管至市議會報告業務狀況並備詢。

本中心所屬人員年度業務績效獎勵之具體額度，應報請市政府核定後，始得實施。

第二十四條

本中心應於會計年度終了後三個月內，將年度執行成果及委託會計師查核簽證後之決算，提經董事會審議及監事會審核通過後，報請市政府備查，並送審計機關。

前項決算，準用行政法人法第十九條規定，得由審計機關審計之，並得將審計結果送市政府或其他相關機關為必要之處理。

第四章 會計及財務

第二十五條

本中心之會計年度，應與政府會計年度一致。

本中心之會計制度應依行政法人會計制度設置準則訂定。

本中心財務報表，應委請會計師進行查核簽證；其所聘會計師人選，於該簽證年度前之三年內不得受有懲戒處分。

第二十六條

本中心成立後得概括承受財團法人臺北市都市更新推動中心之權利及義務。

本中心成立年度之市政府核撥經費，準用行政法人法第三十三條規定，由市政府在原預算範圍內調整因應，不受預算法第六十二條及第六十三條規定之限制。

第二十七條

本中心設立時，因業務必要使用之市有不動產，得由市政府採下列方式辦理：

一、捐贈。

二、出租。

三、無償提供使用。

本中心因業務之需要，得以政府機關核撥或自有經費價購公有不動產。土地之價款以當期公告土地現值為準。建築物之價款，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準；無該當年期評定現值者，依公產管理機關估價結果為準。

本中心設立後，因受託辦理社會住宅業務需使用市有不動產時，得由市政府採出租、無償提供使用或委託經營方式為之。其不動產之租金、權利金等相關費用得予免收。

採第一項第一款之捐贈者，不適用本市市有財產管理相關法令規定。但不需使用時，應歸還原捐贈機關，不得任意處分。

依第一項第三款及第三項無償提供使用之市有不動產，由本中心登記為管理人，所生之收益，列為本中心之收入，不受臺北市市有財產管理自治條例第五條第一項之限制；用途廢止時，應移交市政府接管。

本中心取得之財產，除第一項第二款及第三款規定之市有不動產外，為自有財產。

第五項之市有不動產之管理、使用及收益等相關事項之辦法，由市政府定之。

第二十八條

市政府核撥本中心之經費，應依法定預算程序辦理，並受審計監督。

政府機關核撥之經費超過本中心當年度預算收入來源百分之五十者，應由市政府將本中心年度預算，送市議會審議。

本中心自主財源及其運用管理相關事項，由本中心訂定收支管理規章，報

請市政府備查。

第二十九條

本中心所舉借之債務，以具自償性質者為限，並應先送市政府核定。預算執行結果，如有不能自償之虞時，應即檢討提出改善措施，報請市政府核定。

第三十條

本中心辦理採購，應本公開、公平之原則，並應依我國締結簽訂條約或協定之規定。

前項採購準用行政法人法第三十七條第二項及第三項規定。

第五章 附則

第三十一條

本中心之相關資訊，應依政府資訊公開法相關規定公開之；其各年度之業務計畫、績效目標、執行成果等業務資訊、財務報表、預算、決算及業務績效評鑑結果，應主動公開。

第三十二條

本中心為執行第三條各款業務，經市政府同意後，得向登記機關申請取得戶籍資料或土地登記規則第二十四條之一規定之第一類謄本資料，並繳納相關規費。

依前項規定向登記機關申請取得之資料，其蒐集、處理及利用等事項，應依個人資料保護法相關規定辦理。

第一項申請範圍及要件，由市政府另定之。

第三十三條

對於本中心之行政處分不服者，得依訴願法之規定，向市政府提起訴願。

第三十四條

本中心因情事變更或績效不彰，致不能達成其設立目的時，由市政府解散之。

本中心解散時，所進用之人員，終止其契約；其賸餘財產解繳市庫；其相關債務由市政府概括承受。

第三十五條

本自治條例自公布日施行。