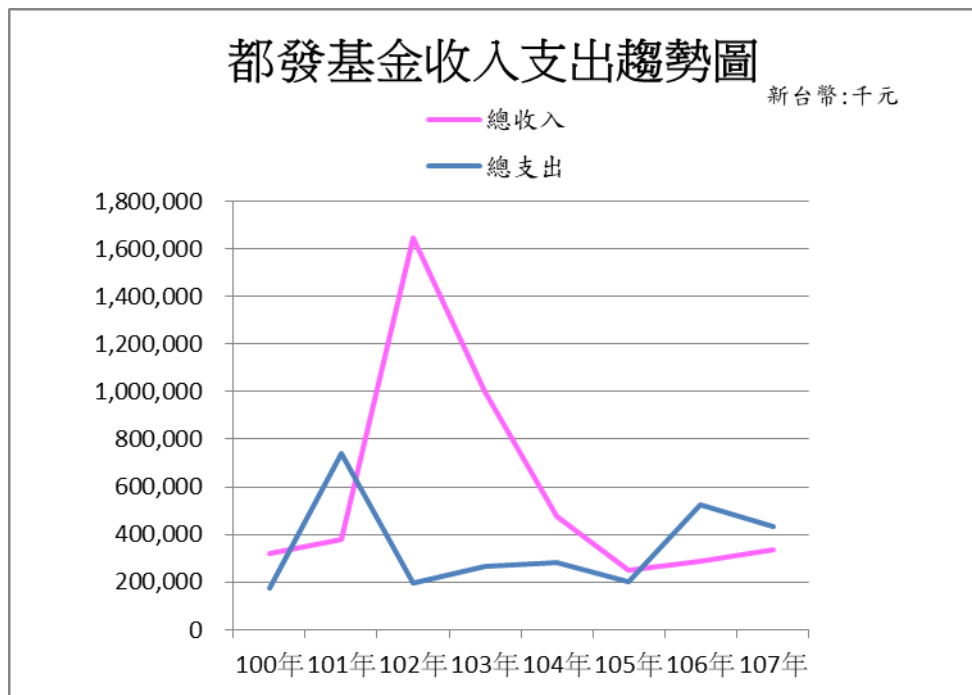


臺中市都市更新及都市發展建設基金

財 務 概 況 統 計 分 析

(1 0 0 年 度 至 1 0 7 年 度)



臺中市政府都市發展局會計室編製

中華民國 108 年 11 月

目 錄

壹、前言	1
貳、財務概況分析	2
一、收支概況	2
二、主要業務部分	3
三、非主要業務部分	9
四、業務外部分	13
參、財務概況分析	15
一、平衡表分析	15
二、財務分析比較表	18
肆、結論	19

壹、前言

為促進都市土地計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，以臺中市政府都市發展局為主管機關，設立非營業循環的「臺中市都市更新及都市發展建設基金」，以辦理臺中市都市更新及都市發展事業。

受全球大環境經濟景氣之影響及大臺中市升級為直轄市，本基金就協助及推動臺中市辦理都市計畫，實施都市更新業務，辦理公共社區環境改善計畫及都市建設益發重要。在此情況，如何就有限的財政資源作最有效的分配與運用，以提高財務效能，促進資源運用效益，加強財務控管，應是目前本基金所積極努力達成的目標，故為瞭解本基金財政狀況，茲就本基金 100 年度至 107 年度的收入及支出比較分析，以瞭解本基金之相關財務狀況，期能提供本基金管理單位未來編列預算及參考決策之運用，俾在有限的預算資源內，仍能兼顧本市建設與市民之福祉。

本財務分析僅針對現已發生之事實數據為分析之依據，不涉及未來之年度之預算編列(延續性計畫)及財務預測之分析。

貳、財務概況分析

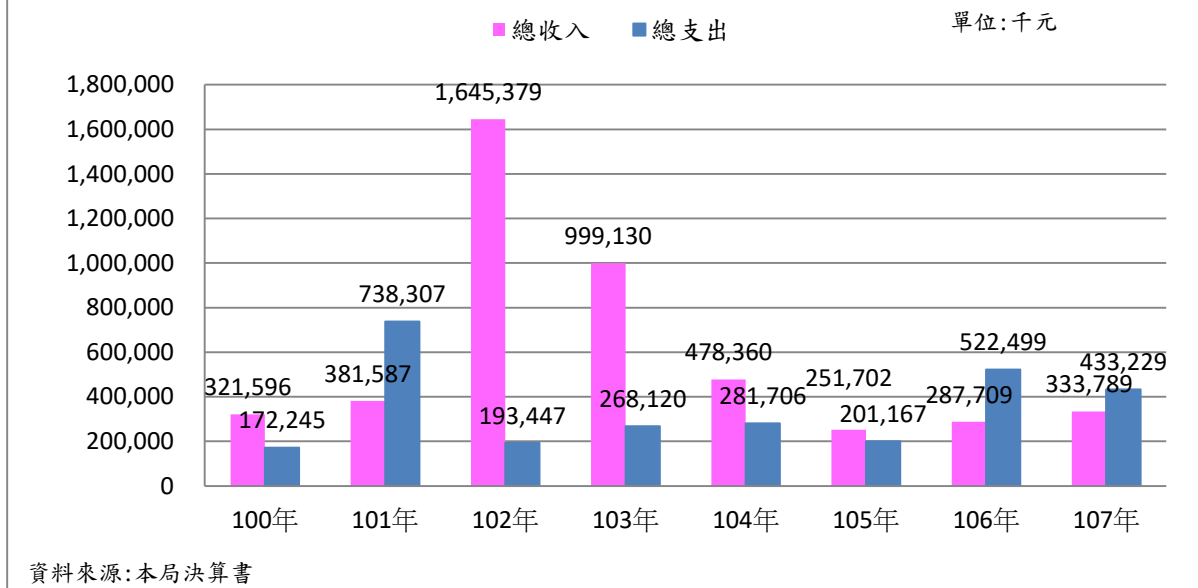
一、收支概況

本基金收入來源包含主要業務收入(以下簡稱為業務收入)及業務外收入，其中業務收入主要係為用地變更依法繳納之回饋金收入；業務外收入包含利息收入、違約罰款收入及以前年度提列之應付帳款註銷等雜項性收入；本基金支出包含主要業務成本與非主要業務成本(如:管理及總務費用等)，其中主要業務成本包含工程費用、服務費用、補貼(償)與獎勵等；非主要業務成本主要包含人事費、郵電費、國內外旅費、印刷及裝訂費、廣(公)告費、修理保養及保固費、辦公(事務)用品、法律事務費、講課鐘點、稿費、出席審查及查詢費，折舊攤銷等。

本基金自縣市合併後，近 8 年來除了 101、106 及 107 年支出大於收入產生短絀外，其餘年度均為賸餘，其中 102 年收支賸餘達 14.52 億元，惟次年賸餘收斂速度隨收入的快速減少及支出緩慢增加，107 年度係因補助臺中市住宅基金 2 億元，致支出大於收入，決算短絀為 9,943 萬餘元，另截至 107 年度，累計賸餘為 28.55 億元，其中 102 年賸餘 14.52 億占了 8 年總累計賸餘一半。

(詳圖 1)

圖1. 近年都發基金收入支出比較表



二、主要業務部分

本基金歷年來業務收入均占當年度總收入 75% 以上，由此可知本基金係以主要業務活動收入支持本基金之持續經營。(詳表 1. 圖 2.)

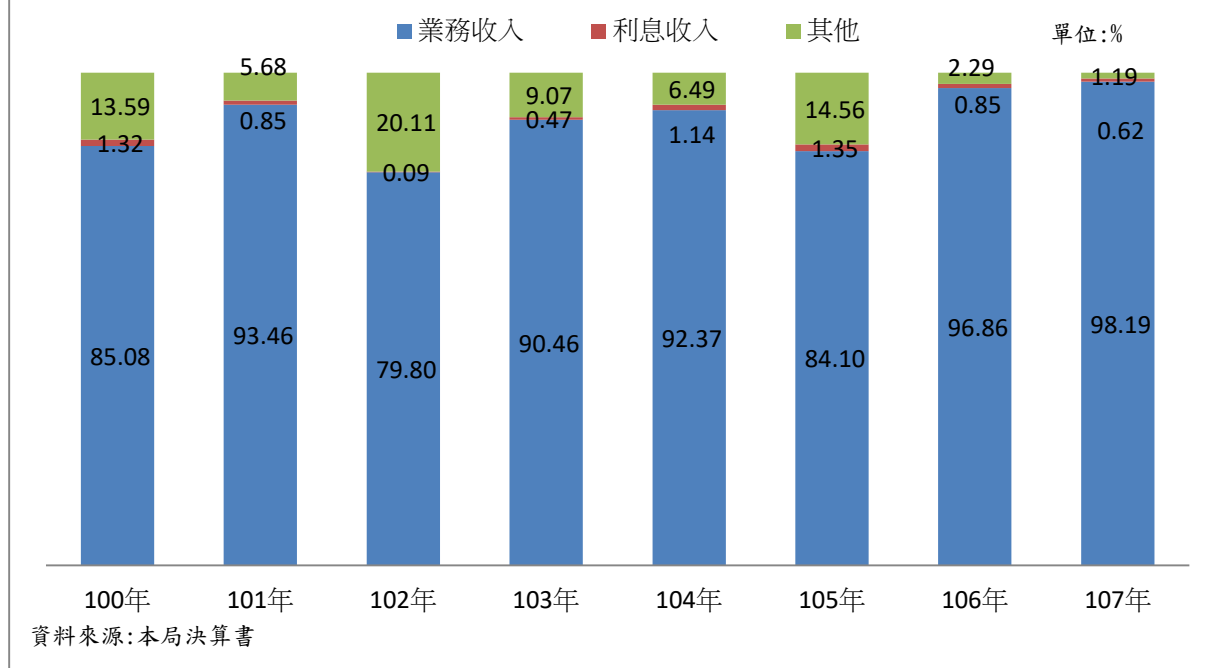
表 1. 都發基金近年各類收入情形

單位:千元

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
業務收入	273,618	356,639	1,312,946	903,770	441,867	211,671	278,683	327,732
利息收入	4,258	3,259	1,535	4,733	5,462	3,393	2,442	2,083
其他	43,720	21,689	330,898	90,627	31,031	36,638	6,584	3,974

資料來源:本局決算書

圖2.歷年各類收入占總收入比率



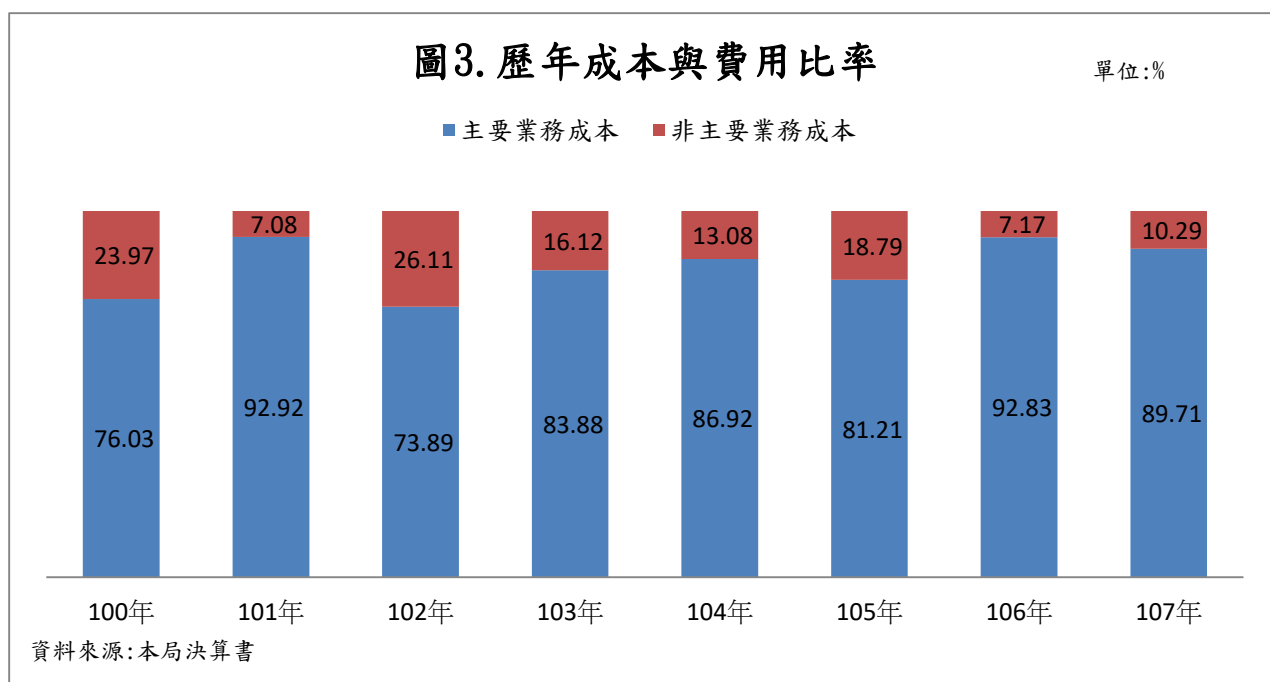
本基金主要業務成本部分歷年約占總支出之 75%以上，故總支出主要受營運成本影響大於非主要營運成本，由此可知本基金之主要支出均支用在創造附加價值成本上。（詳表 2. 圖 3）

表 2. 都發基金歷年業務成本與費用各類金額

單位：千元

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
總支出	172,245	738,307	193,447	268,120	281,706	201,167	522,499	433,229
主要業務成本	130,953	686,012	142,943	224,902	244,855	163,361	485,032	388,648
非主要業務成本	41,292	52,295	50,504	43,218	36,851	37,806	37,467	44,581

資料來源：本局決算書



業務收入與主要業務成本雖均佔總收入及支出之 75% 以上，參考各年度及與上年度之比較兩者呈現之相關性並無正相關，其中 101 年主要業務成本大增，業務收入並非均呈同向變動，次(102)年業務收入大增，主要營運成本反而與前年度減少，107 年度兩者則呈現反向關係，證明本局業務收入來源非受主要業務成本之投入而增減。(詳圖 4 及圖 5)

依表 1 所示，102 年業務收入 13.13 億餘元後，次年始開始遞減，其中 104 年遞減較 103 年多，反之 101 年支出達 7.38 億元後，次年雖支出僅為 1.93 億元，惟呈現逐年緩慢增加趨勢，102 年度收入大增主要係因為當年度容積移轉新制政策上路及受未來公告土地現值預期漲價之心理因素，造成年度申請住變商及申請面積大幅增加提高當年度業務收入，而 101 年支出大幅增加係因為當年度預計執行之舊市區都市更新計畫(體二、州廳)費用 3 億元，另 106 及 107

年度係因補助臺中市住宅基金 3 億及 2 億元，致支出大幅增加，是故本局之業務收入主要受外在環境及政策或新制度等之相關政策、都市發展計畫及公告土地現值預期因素影響，而非因主要業務成本之投入直接影響業務收入財源。(詳表 1 及圖 4)

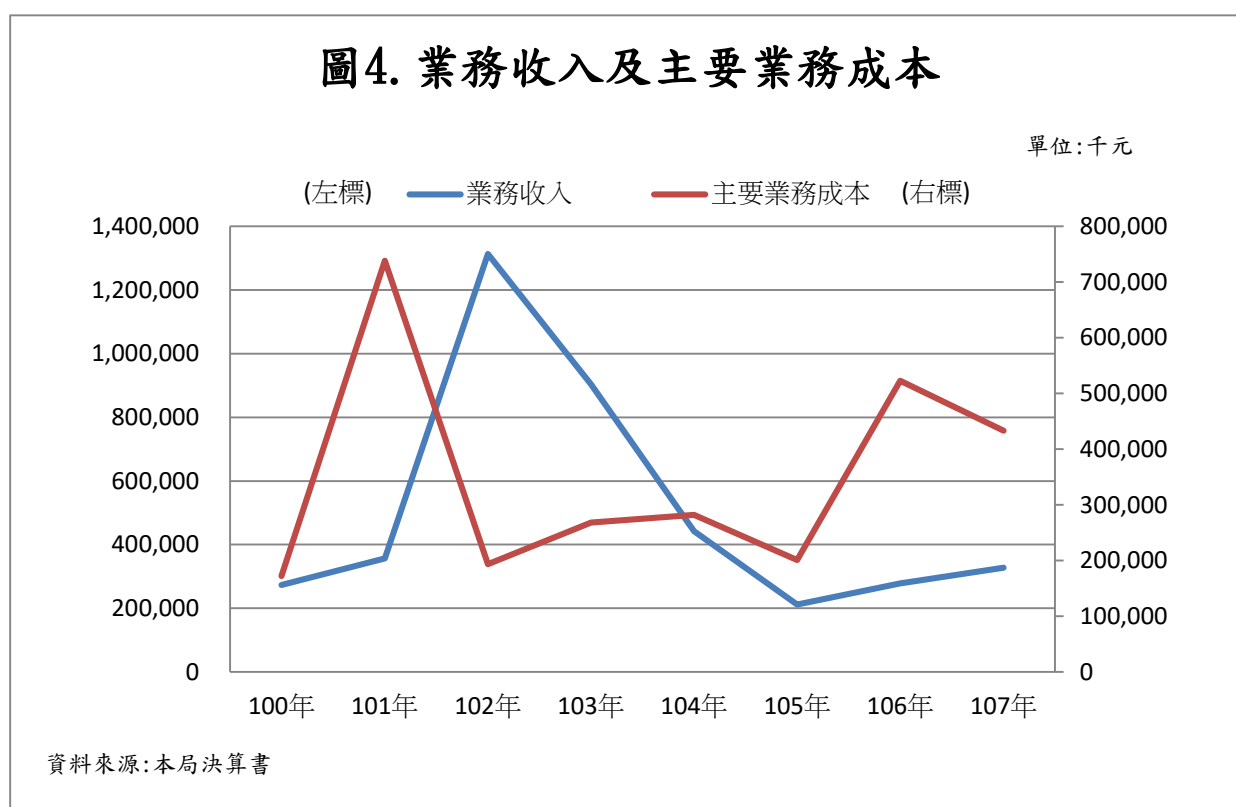
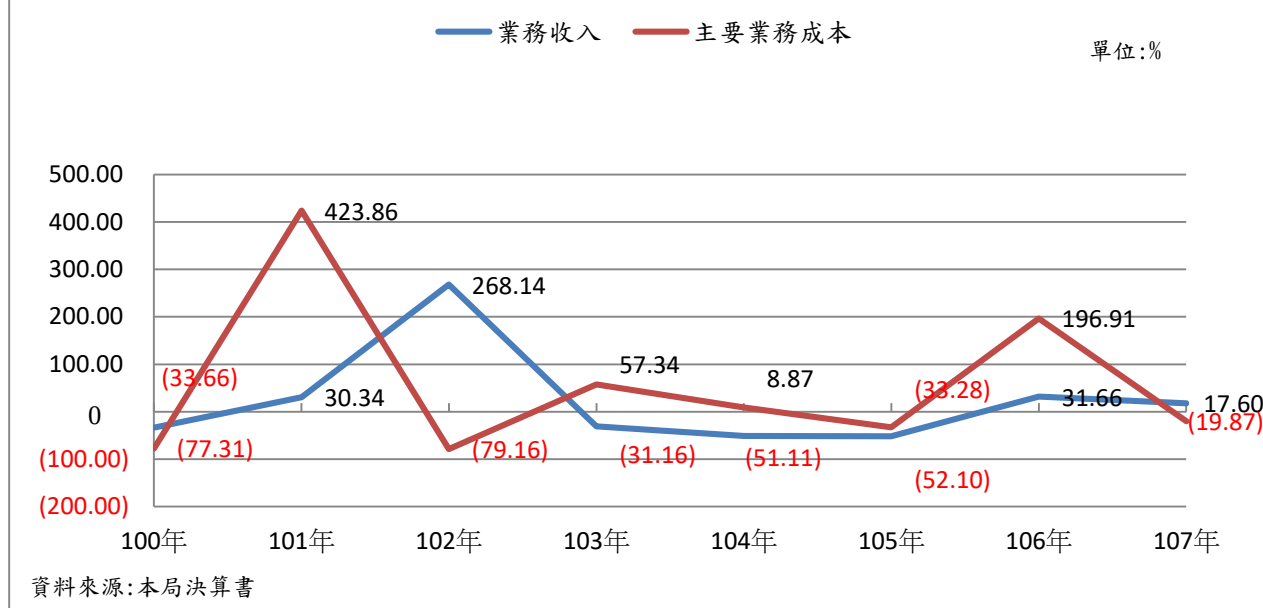


圖5. 業務收入及主要業務成本(與上年度比較)



主要業務成本依其細項分為工程費用、服務費用及捐補助費用，其中工程費用係屬一般推動都市發展整體市容、公共安全拆除及樁測等支出，服務費用係偏向都市計畫通盤檢討或相關建管業務委託計畫及資訊推動支出，補助費用係補助民間團體或個人針對現有政策方針配合推動給予補助或社會住宅租金之補助；參 102 年捐補助費用支出約為 2,696 萬餘元，103 年度約達 1 億 2,911 萬餘元，增加幅度為 102 年之 3.79 倍，且占 103 年度主要業務成本之 57.41%，104 年雖有調降為 8,743 萬餘元，惟仍佔主要業務成本之 32.01%，主要係因 103 年開始增加執行臺中市整合性住宅租金補貼計畫所致，105 年因複審合格戶數較原計劃戶數減少，佔主要業務成本比率降為 19.10%，106 及 107 年度因補助臺中市住宅基金 3 億及 2 億元，佔主要業務成本比率增至 66.59% 及 64.31%。

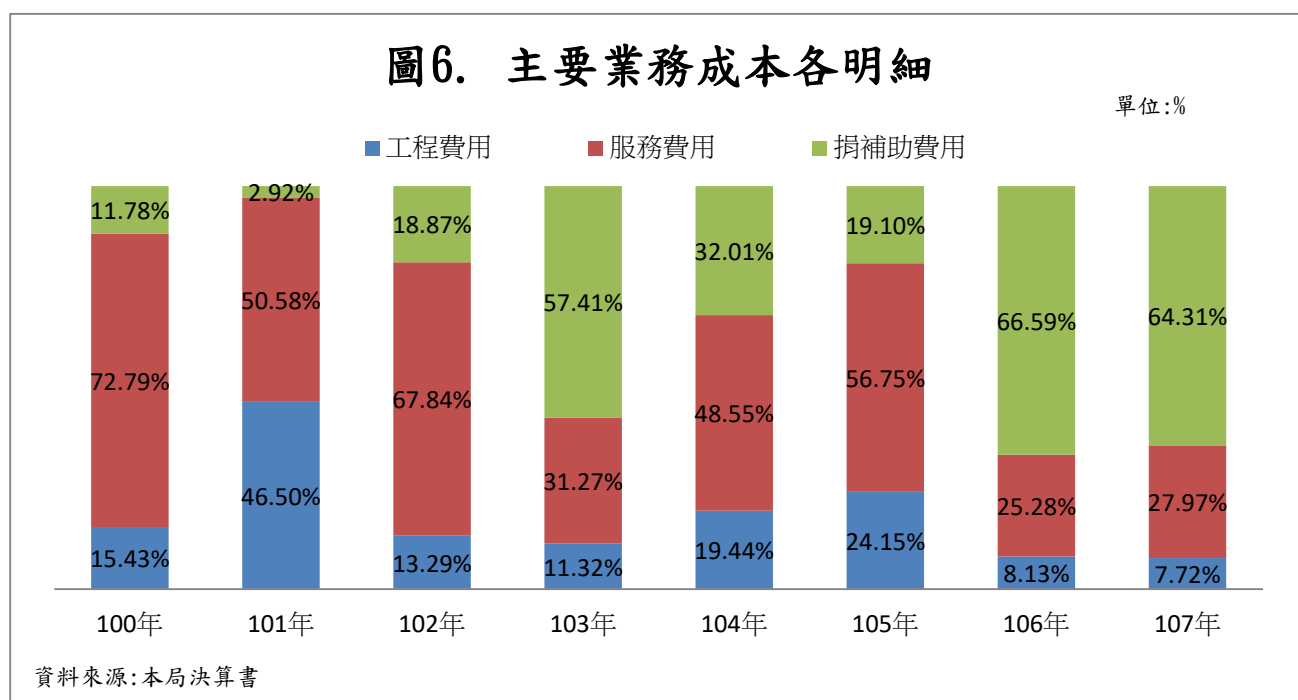
本基金係依業務收入支撐本基金之業務推動，捐補助是否足夠提高回饋金之收入，倘無相關數據可支持，基於確保業務收入足夠支撐各項工程費用及服務費用計畫推動前提下，宜一併考量捐補助費用額度，避免捐補助快速膨脹致無法再收斂，影響基金運作。（詳表 3 及圖 6）

表 3. 都發基金歷年主要業務成本細項

單位:千元

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
工程費用	20,205	319,000	19,000	25,466	53,100	39,455	39,425	30,000
服務費用	95,318	347,012	96,974	70,322	132,596	92,700	122,606	108,695
捐補助費用	15,430	20,000	26,969	129,114	87,434	31,206	323,000	249,953
合計	130,953	686,012	142,943	224,902	273,130	163,361	485,031	388,648

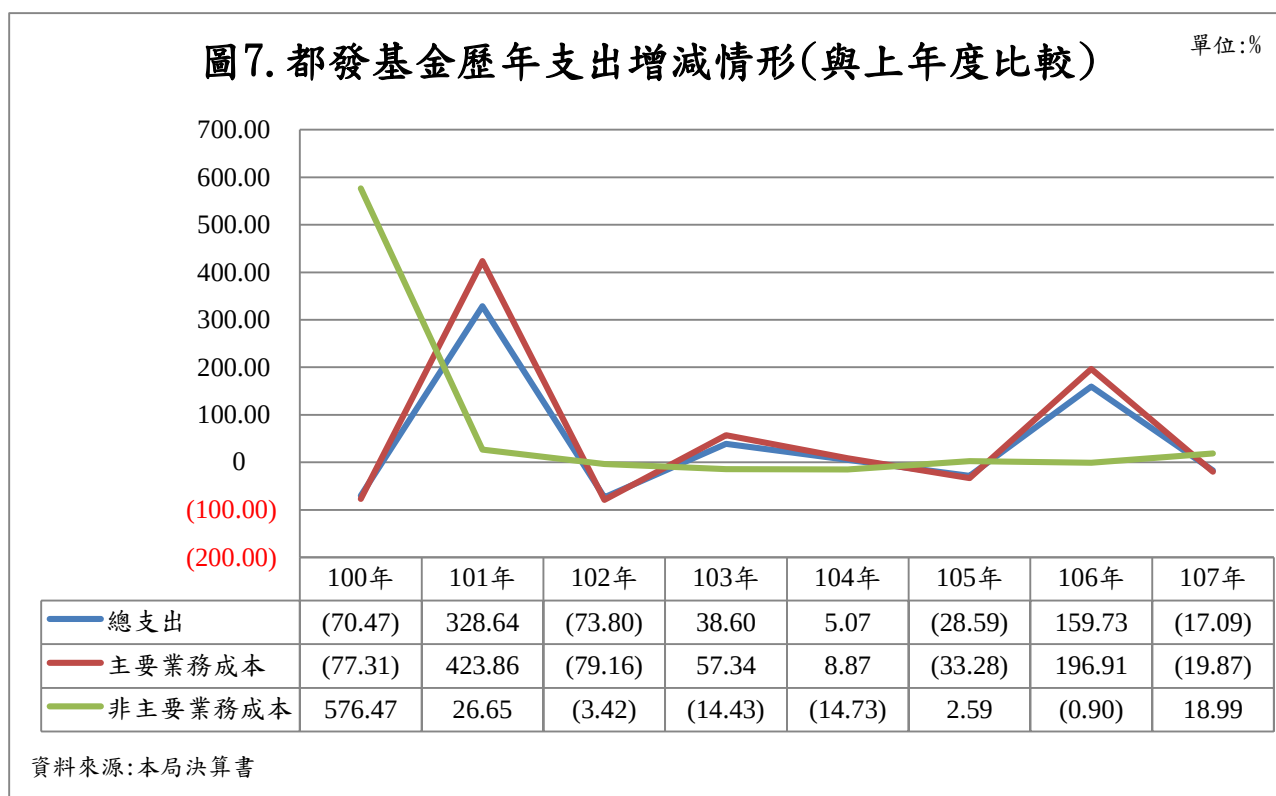
資料來源: 本局決算書

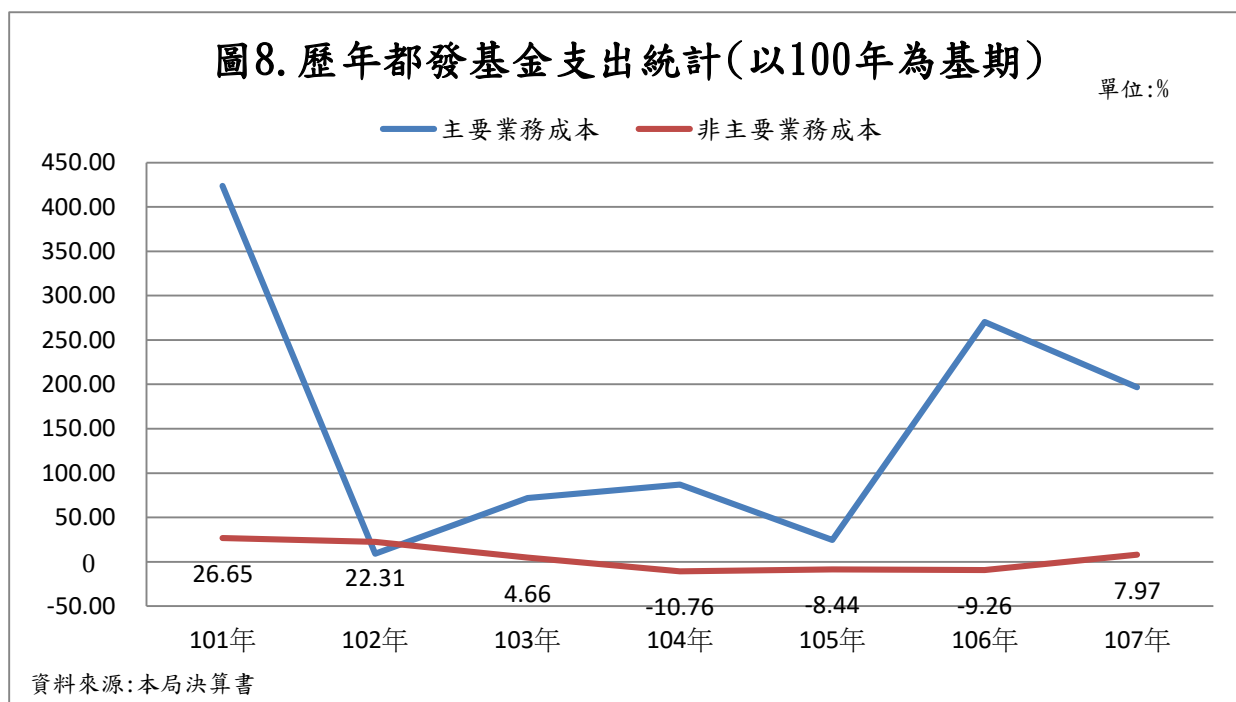


三、非主要業務部分

非主要業務成本與主要業務成本有別，主要業務成本係為產生業務收入而發生的成本，反之非主要業務成本係偏向於管理部門為管理和組織經營而發生的各項費用，係屬重要控制成本項目，故當呈現逐年增加時，管理當局當注意是否有無附加價值之情事發生。

非主要業務成本於 100 年約占總支出的 23.97%，並逐年降低，至 107 年佔總支出之 10.29%，可知本局主要支出均用於增加都市發展整體質量上，並有效控制管理成本支出。(詳圖 3、圖 7 及圖 8)





非主要業務部分，107 年度人事費(包含用人費用、約用人員及行政助理人員)占非主要業務成本 73.54%，較上年度減少約 10.69%，業務宣導費增加約 4.82%，折舊攤銷費用增加約 6.4%，其餘微幅減少或增加。(詳表 4)

表 4. 非主要業務成本各項明細占非主要業務成本比率

項目	單位：%								107 年與 106 年差異
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
人事費	39.10	53.93	58.42	71.95	87.28	83.84	84.23	73.54	(10.69)
水電費	-	-	-	0.53	0.62	1.09	1.04	0.81	(0.23)
郵電費	0.02	0.17	0.16	0.53	0.49	1.38	1.27	1.05	(0.22)
國內旅費	0.12	0.05	0.03	0.30	0.29	0.14	0.18	0.13	(0.05)
國外旅費	0.48	-	-	0.68	-	-	-	-	--
印刷及裝訂費	0.10	0.06	-	0.42	0.32	0.86	0.58	0.40	(0.19)
廣(公)告費	0.08	-	0.04	0.04	0.13	0.14	0.13	0.11	(0.02)
業務宣導費	-	-	0.93	1.01	1.35	5.21	0.29	5.11	4.82
修理保養及保固費	56.45	8.54	24.80	5.11	2.24	0.42	0.30	0.12	(0.18)
車輛維持費	-	-	-	0.22	0.14	0.24	0.62	0.61	(0.01)
辦公(事務)用品	0.08	0.16	0.26	0.35	0.35	0.64	0.45	0.30	(0.15)
法律事務費	1.05	0.62	0.53	0.43	1.27	0.43	0.51	0.87	0.36
講課鐘點、稿費、出席審查及查詢費	2.52	2.68	2.86	3.92	3.65	4.35	4.79	4.92	0.13
折舊攤銷費用	-	33.79	11.97	14.51	1.87	1.26	5.62	12.02	6.40
管理費用	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

資料來源：本局決算書

本基金 107 年度業務宣導費較上年度增加約 1,970%，致非主要業務成本較上年度增加 18.99%，基於各項都市計畫之推動皆須有市民之參與，而業務之宣導係市府與市民重要之溝通橋樑，有效及快速之傳播新政策方針，除了節省時間之浪費及地方間資訊不對等之差距，又能達到公平原則，減少訴訟之發生，更能增加市民接受及增加新政策方針推動參與感，以達到市府之新政策推動快速及增加大台中整體復甦機能。(表 5)

107 年度人事費較上年度增加約 3.89%，查 107 年度並未增加員額，係因配合行政院調增 107 年度軍公教員工待遇，造成人事支出較上年度增加約 3.89%。

表 5. 各項成本費用與前年度比較

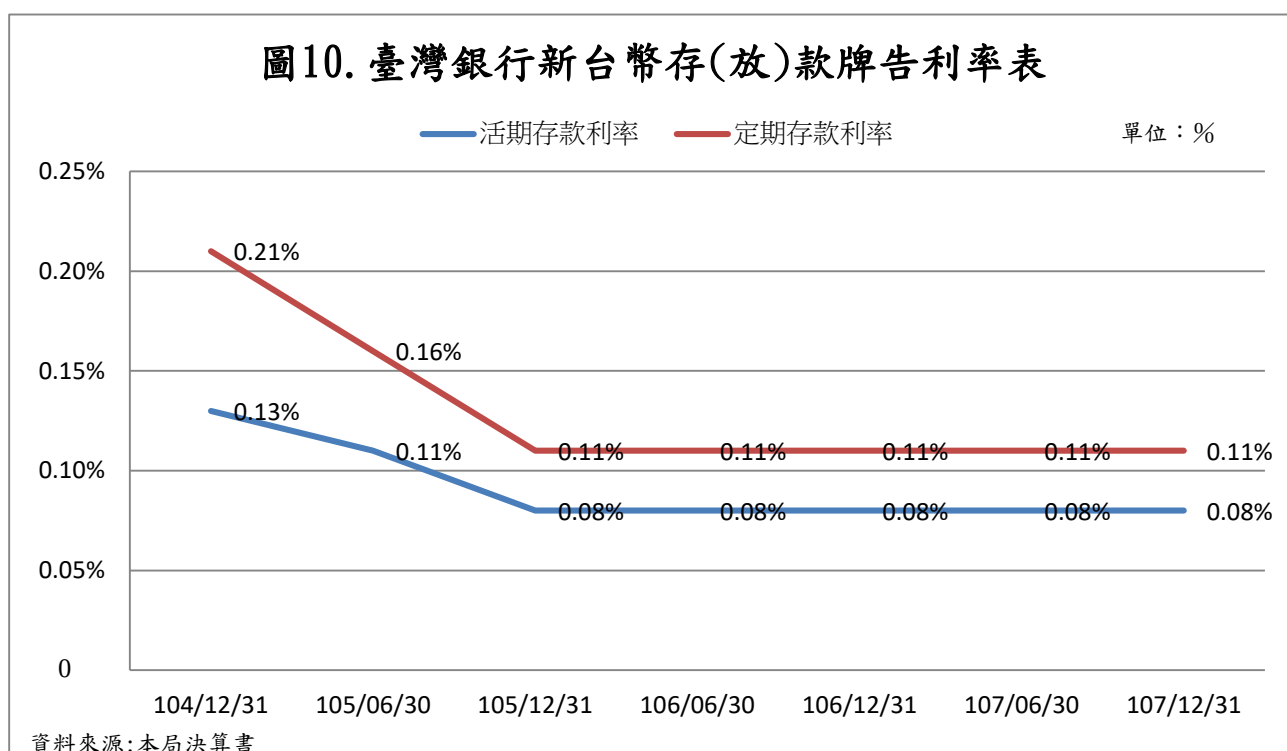
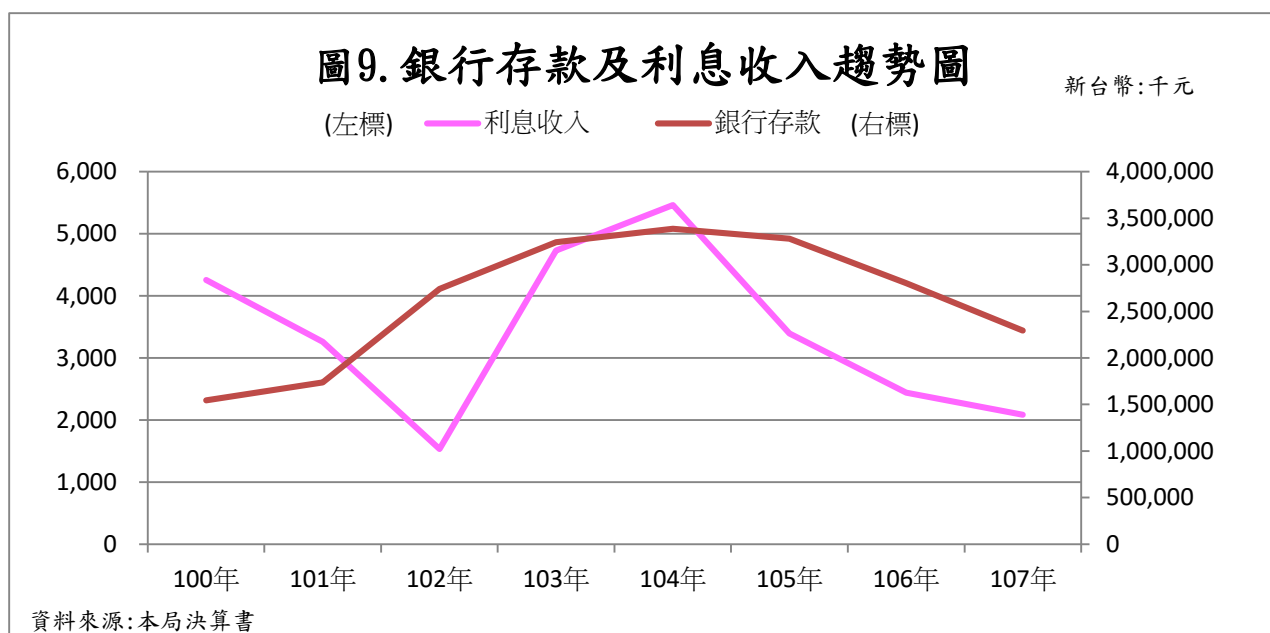
項目	單位：%							
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
人事費	185.03	74.68	4.62	5.39	3.72	-1.72	-2.15	3.89
業務宣導費	-	-	-	-7.04	14.68	294	-78	1,970
法律事務費	-	-24.94	-17.54	-30.6	152.69	-65.53	-59.57	104.74
主要業務成本	-77.31	423.86	-79.16	57.34	8.87	-33.28	196.91	-19.87
非主要業務成本	576.47	26.65	-3.42	-14.43	-14.51	2.32	-0.9	18.99

資料來源：本局決算書

四、業務外部分

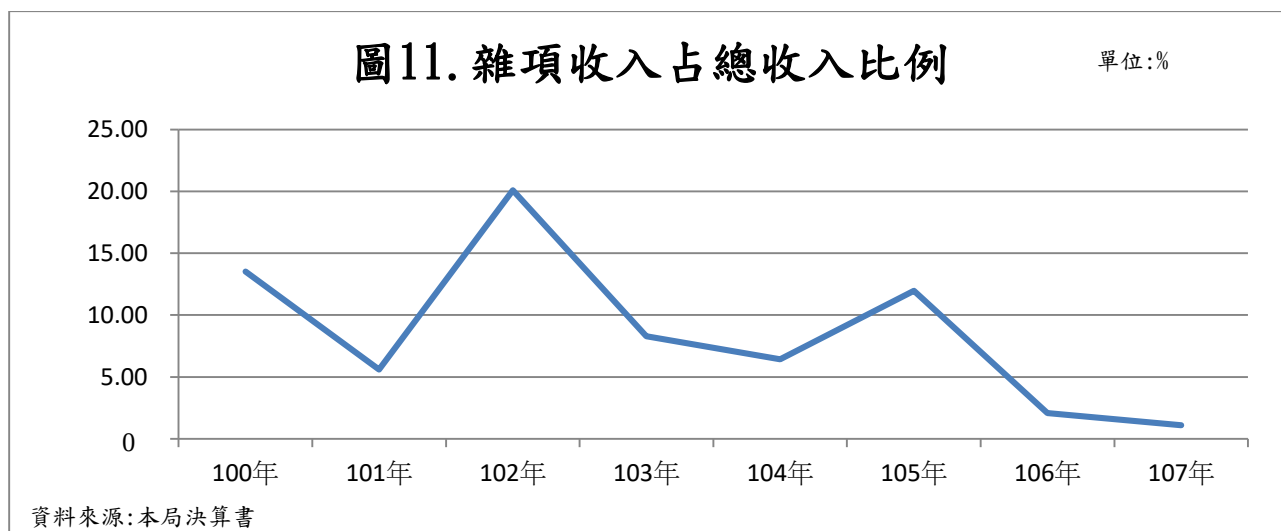
本局因業務性質，主要業務收入均收取現金，倘每年均為本期賸餘，銀行存款將逐年增加，在不受利率之影響下，利息收入應與銀行存款之增減呈同向變動，惟參考圖 9，101 年利息收入與銀行存款並未呈同向變動，102 年以後始呈同向變更。參考 101 年開始呈現下滑主要係因銀行存款自 101 年 6 月 1 日起因配合財政局之整體市庫之財源調度，改採集中支付制，造成當年度之利息較低，後續因業務收入增加及財政局依據公庫服務網每日存款餘額以臺灣銀行活期存款牌告利率計算支付相局利息收入後，使本局利息收入提高。

依臺灣銀行新臺幣存(放)款牌告利率 1 年期定期存款及活期存款牌告利率計比較，自 105 年底起至 107 年底其利率差異約 0.03%，依據 104 年底銀行存款餘額計算利息收入約 169 萬餘元，係配合市府集中支付制政策損失之機會成本，惟現因現受大環境之影響，銀行放款不易，銀行是否接受本局以定期存款利率存入尚不得知，另考量市府整體資源資金調度，採集中支付(本基金損失之利息收入與市府另向銀行借款相抵)尚屬有利。(詳圖 9. 圖 10)



其他業務外收入之違約罰款主要係屬不可控制之逾期罰款收入，另雜項收入主要係以前年度提列之應付帳款不予執行或剩餘於當年度沖轉為雜項收入造成，係屬以前年度之成本費用估列數與事實之誤差，其金額應越小較好，除

101 年估列數因政策因素於 102 年沖銷外，本局年底提列之應付帳款數均較往年更準確。(詳圖 11)



參、財務概況分析

一、平衡表分析

本基金資產大略分為流動資產、固定資產及無形資產；負債大略為流動負債及其他負債。參看表 6 知本基金 107 年底總資產約 34.74 億元，其中銀行存款為 22.92 億元、約占總資產 65.99%，且為流動負債 6.09 億元之 3.76 倍，尚足以償還負債。

本基金分別於 100 年始增加固定資產及無形資產之投資，將提升本基金之執行效能及未來產生經濟效益，上述兩項將於使用期間逐年攤提費用並間接影響各期損益及淨值，期間約為投入之 5 年，107 年以後累計影響總金額約 11 億 7,507 萬 4 千元。

表 6. 都發基金歷年平衡表

新台幣：千元

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
資產	1,589,115	1,748,747	2,748,616	3,265,416	3,484,496	3,511,354	3,425,732	3,474,458
流動資產	1,558,923	1,736,229	2,741,726	3,262,980	3,471,394	3,324,766	2,870,003	2,299,384
銀行存款	1,544,432	1,736,229	2,741,726	3,242,064	3,388,421	3,280,475	2,803,085	2,292,956
應收款項	588	-	-	20,916	42,473	3,591	26,348	5,805
預付費用	13,903	-	-	-	40,500	40,700	40,570	623
短期貸墊款	-	-	-	-	-	-	-	-
固定資產(淨額)	1,102	882	991	1,974	12,756	168,591	534,297	1,146,875
無形資產	29,090	11,636	5,899	462	346	17,997	21,432	28,199
負債	475,127	991,479	539,415	308,914	331,340	307,664	456,831	618,923
流動負債	463,427	965,119	520,125	295,109	318,828	216,726	446,015	609,169
應付帳款	463,417	965,119	520,125	295,109	318,828	216,726	446,015	609,169
應付代收款	10	-	-	-	-	-	-	-
其他負債	11,700	26,360	19,290	13,805	12,512	90,938	10,816	9,754
存入保證金	5,570	26,345	17,835	13,805	12,512	11,563	10,816	7,458
應付保管款	6,130	15	15	-	-	-	-	-
暫收及待結轉帳項	-	-	1,440	-	-	79,375	-	2,296
淨值	1,113,988	757,268	2,209,201	2,956,502	3,153,156	3,203,690	2,968,901	2,855,535
負債與業主權益總計	1,589,115	1,748,747	2,748,616	3,265,416	3,484,496	3,511,354	3,425,732	3,474,458

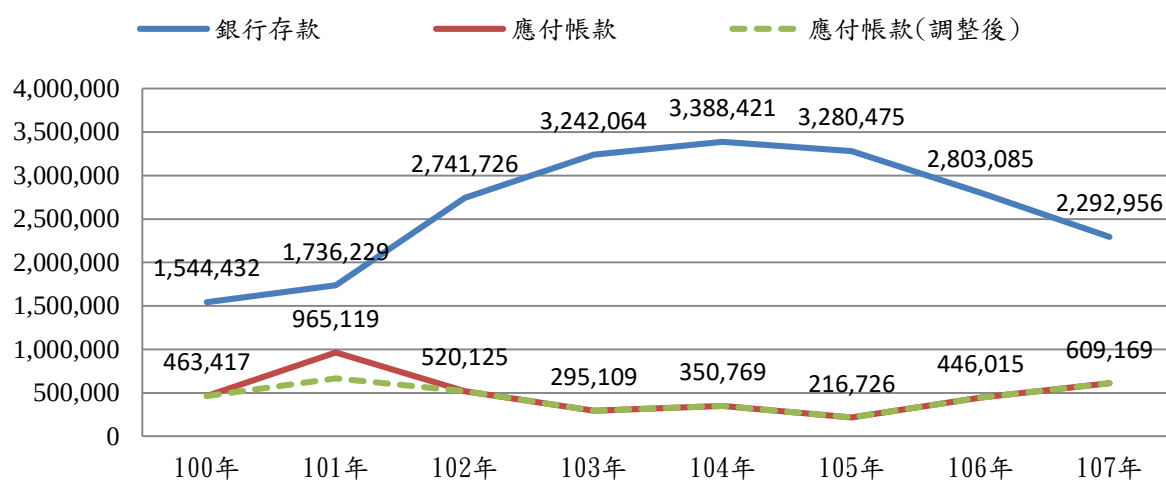
資料來源：本局決算書

本基金負債類以應付帳款為主，從 100 年的 4.63 億餘元至 107 年 6.09 億餘元，又以 101 年 9.65 億餘元最高，查其原因係因預計執行之舊市區都市更新計畫(體二、州廳)費用 3 億元，於 102 年確定不予執行造成 101 年應付帳款有虛增情事，若將其扣除，101 年應付帳款成長率有趨緩情事，並於 102 年度開始呈現減少趨勢，截至 107 年底約為 6.09 億元，另參考前雜項收入有逐年

降低趨勢，可知上述之提列數已與後續償還之實際金額越接近。觀察銀行存款至 107 年，雖補助臺中市住宅基金 2 億元致 107 年之本期賸餘降低又清償部分債務使銀行存款降低，本基金財務狀況仍屬優越。(詳表 6, 圖 12, 圖 13)

圖12 銀行存款及應付帳款歷年統計表

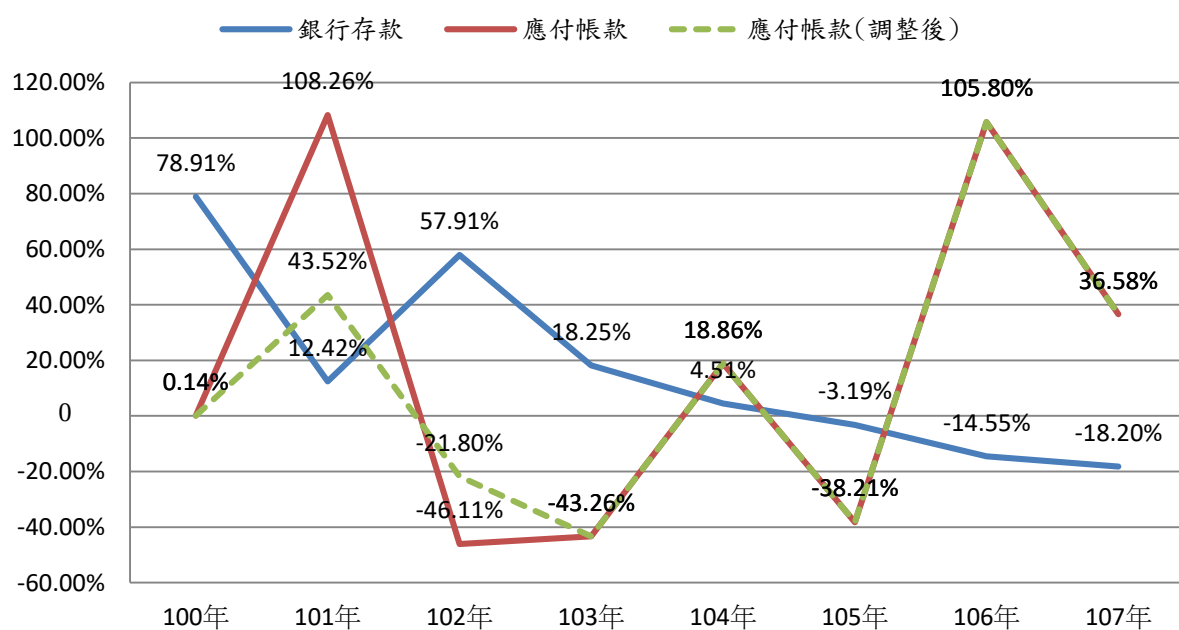
單位:千元



資料來源:本局決算書

圖13. 銀行存款及應付帳款與前年度比較表

單位:%



資料來源:本局決算書

二、財務分析比較表

表 7 . 各年決算財務分析

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
淨利率(%)	54.58%	-100.02%	110.59%	82.69%	44.51%	23.87%	-84.25%	-30.34%
營運資金(千元)	1,095,496	771,110	2,221,601	2,967,871	3,120,625	3,108,040	2,423,988	1,690,215
流動比率	3.36	1.80	5.27	11.06	9.90	15.34	6.43	3.77
速動比率	3.33	1.80	5.27	11.06	9.78	15.15	6.34	3.77
負債比率(L/A)(%)	29.90%	56.70%	19.62%	9.46%	10.43%	8.76%	13.34%	17.81%
總資產週轉率(次)	0.17	0.20	0.48	0.28	0.13	0.06	0.08	0.09

資料來源:本局歷年決算平衡表及收支餘絀表彙整而成

本基金 107 年度淨利率為-30.34%，參考以前各年度，101 年度短絀 100.02%，102 年則呈現 110.59%，可知本基金經營狀況於 102 年度有大幅改善後，到 105 年仍保持在正成長，107 年係因補助臺中市住宅基金 2 億元致產生短絀。(詳表 7)

流動及速動比率雖由 6.43 降至 3.77，顯示本基金償還負債能力仍充足，惟其降低的速度稍快仍須注意。另總資產週轉率為 0.09 顯有偏低係因本基金資產多屬銀行存款，又相關支用受相關法律之規定限制及均屬費用支出，較無法充分運用資產，惟相對於償債能力方面較強。(詳表 7)

肆、結論

本基金係為協助推動臺中市都市整體開發發展、行銷、資訊流通或必要建設等，而設立本基金。又本基金之設立類型係為凡相關之付出仍可收回，故以相關之業務成本支出，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益之同時，一併考量財源係屬重要之一環，善運用本基金整體資源，加強財務管理，預算收支以整體性之縝密檢討，妥善規劃整合各項相關業務，並力求撙節，當可兼顧本市都市發展增進公共利益及本基金能持續延續經營，基於上述理由，提供下列幾點建議：

- 一、本基金收入來源相對較不穩定且不具有持續性之成長，雖優質的都市發展規劃似能間接影響增加回饋金收入，惟仍需有新的政策相互配合，並有效運用現有資金財源，或投資可自償性之相關建設，係重要開源方式。
- 二、加強業務宣導，使民眾瞭解市府各項施政計畫以減少阻力及避免訴訟之發生，達到市府之新政策推動快速及增加大台中整體復甦機能，增加回饋金收入。
- 三、在財源不確定之情況，各項支出應力求於各重要關鍵點投入，並依現有資源考量時間性及重要性排列優先順序，以達到效用最大化，另非主要業務成本力求節約，減輕基金之負擔。

四、捐補助費用控制於一定額度內，避免快速膨脹致無法縮減，影響整體基金運作。