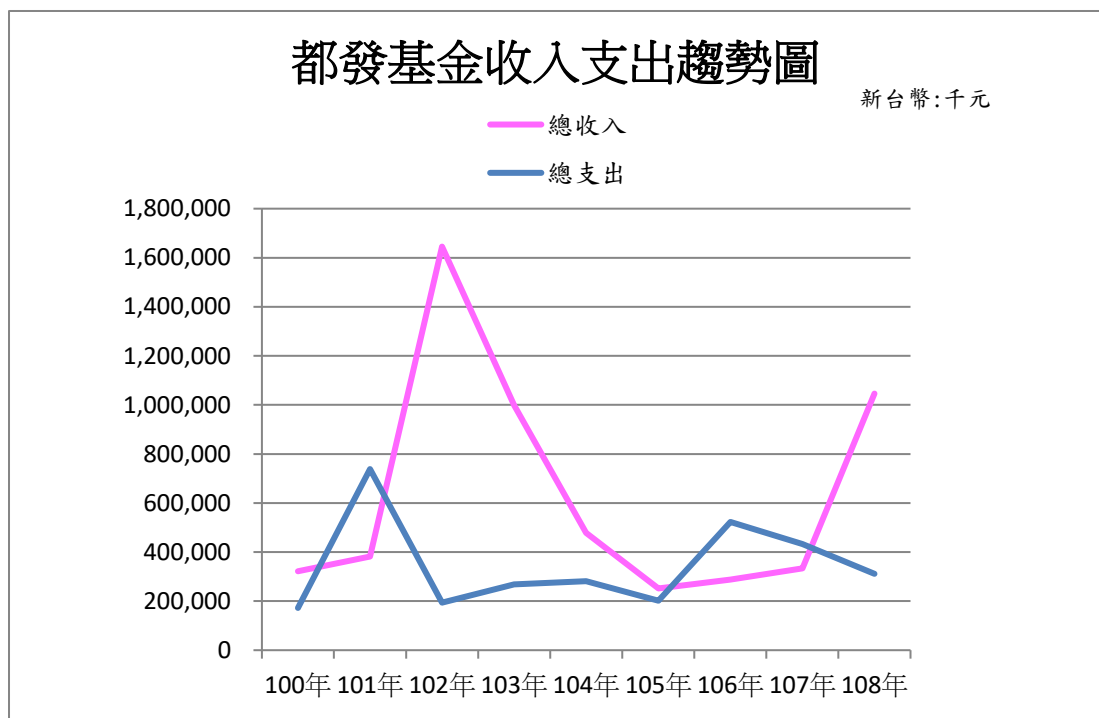


臺中市都市更新及都市發展建設基金

財 務 概 況 統 計 分 析

(1 0 0 年 度 至 1 0 8 年 度)



臺中市政府都市發展局會計室編製

中華民國 109 年 7 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	8
四、業務外部分	10
參、財務概況分析	13
一、平衡表分析	13
二、財務分析比較表	16
肆、結論	17

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 108 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。

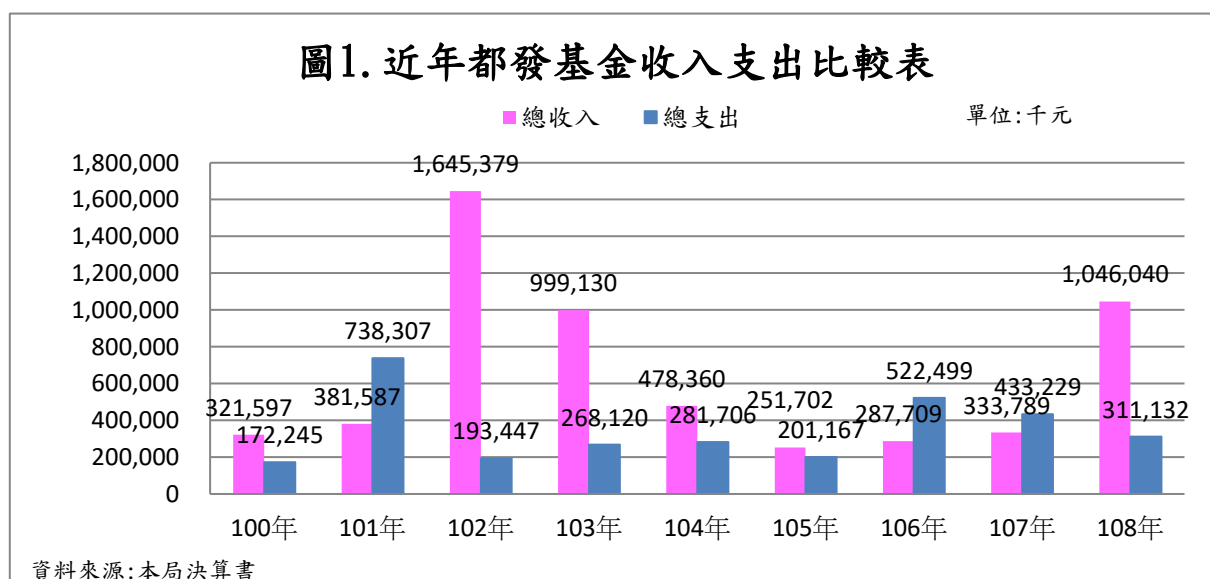
本財務分析僅針對現已發生之事實數據為分析之依據，不涉及未來之年度之預算編列(延續性計畫)及財務預測之分析。

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、捐補助費用等；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 9 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，以及 106-107 年度補助臺中市住宅基金共 5 億元，致支出大於收入，惟 108 年回饋金收入因下半年建設或開發公司申請住宅區變更為商業區案件增加超過預期，致當年度決算賸餘 7 億 3,490.8 萬餘元，另截至 108 年度，累計賸餘為 35.89 億元，其中 102 年賸餘 14.52 億占了 9 年總累計賸餘 40.45%。(詳圖 1)



二、主要業務部分

(一)業務收入

本基金歷年來業務收入均占當年度總收入 79% 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.)

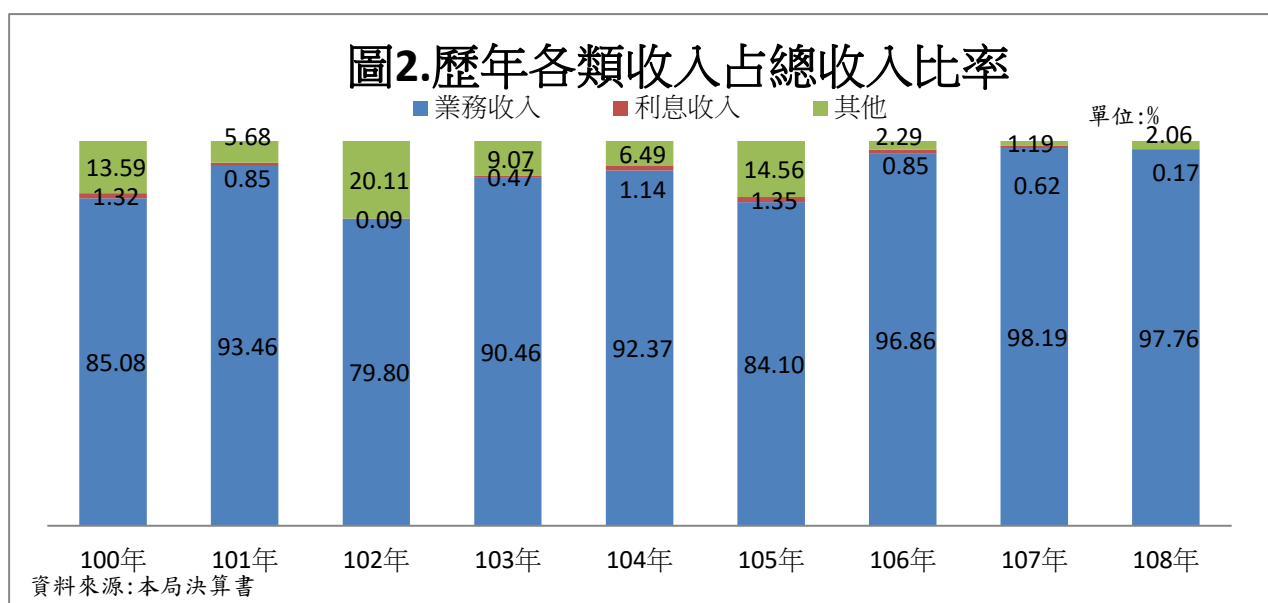
若依表 1 所示歷年業務收入分析，自 102 年業務收入高達 13.12 億餘元後，次年起開始遞減，其中 104、105 年業務收入額度甚至未達上年度的半數，直至 106 年起呈遞增現象，且 108 年度增幅較大，經查前述二年收入增幅較大原因說明如下：

1. 102 年度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。
2. 108 年則因下半年建設或開發公司申請住宅區變更為商業區案件增加，且申請變更一事與景氣有關。

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
業務收入	273,618	356,639	1,312,946	903,770	441,867
利息收入	4,258	3,259	1,535	4,733	5,462
其他	43,721	21,689	330,898	90,627	31,031
項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
業務收入	211,671	278,683	327,732	1,022,652	...
利息收入	3,393	2,442	2,083	1,829	...
其他	36,638	6,584	3,974	21,559	...

資料來源：本局附屬單位決算書



備註：因四捨五入以致細項加總不為 100%。

(二)業務成本

本基金主要業務成本歷年約占總支出之 73% 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）

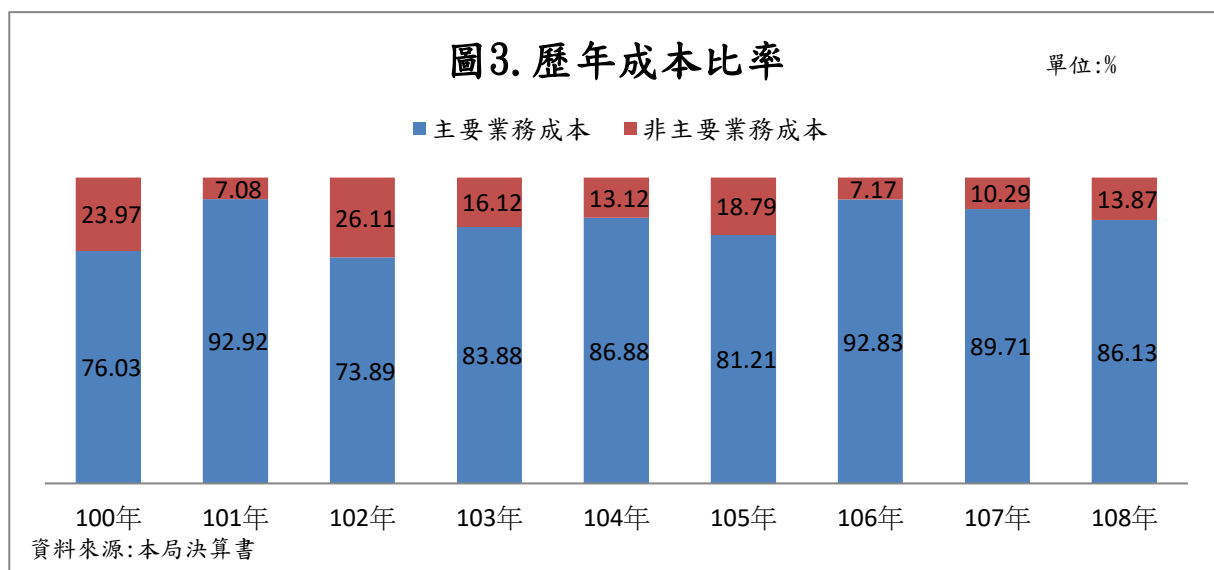
依表 2 所示歷年度主要業務成本分析，101 年因為當年度預計執行之舊市區都市更新計畫(體二、州廳)費用 3 億元，以致總支出達 7.38 億元，次年雖支出降為 1.93 億元，惟隨後呈現逐年緩慢增加趨勢，且至 106 及 107 年度因補助臺中市住宅基金 3 億及 2 億元，支出增幅再次提高。

表 2. 都發基金歷年業務成本與費用概況

單位：千元

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
總支出	172,245	738,307	193,447	268,120	281,706
主要業務成本	130,953	686,012	142,943	224,902	244,758
非主要業務成本	41,292	52,295	50,504	43,218	36,948
項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
總支出	201,167	522,499	433,229	311,132	...
主要業務成本	163,361	485,032	388,648	267,986	...
非主要業務成本	37,806	37,467	44,581	43,146	...

資料來源：本局附屬單位決算書



(三) 收支綜整比較

業務收入與主要業務成本雖均占總收入及支出之 73% 以上，惟比較各年度兩者呈現之變動方向並無正相關，例如 101 年主要業務成本大增，業務收入並非均呈同向變動，102、108 年業務收入大增，主要營運成本反而較前年度減少，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)

另由歷年收入及成本觀之，本局之業務收入主要係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)

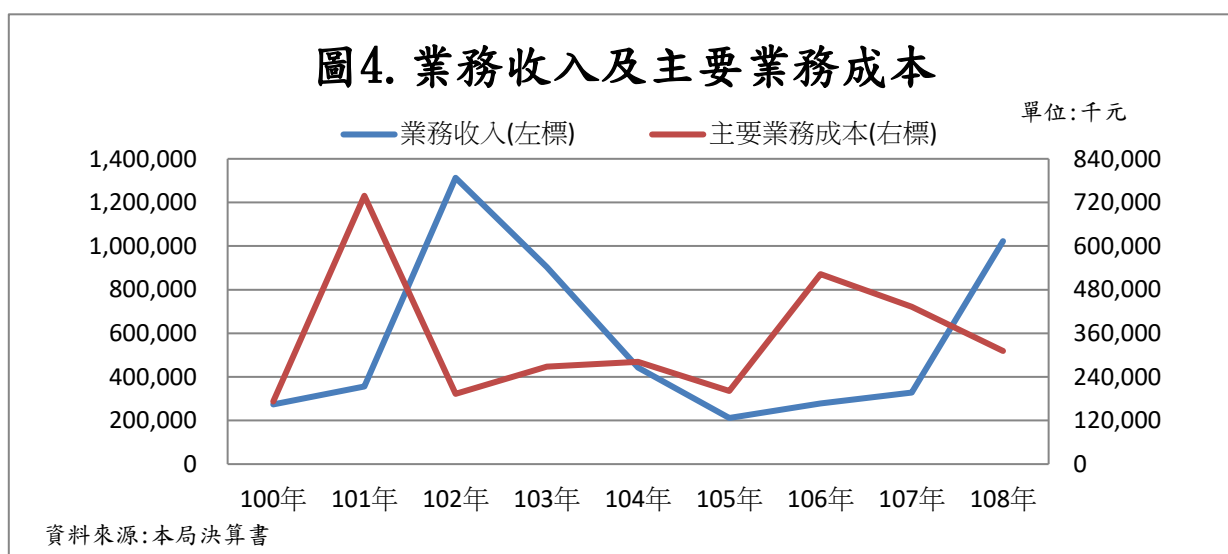
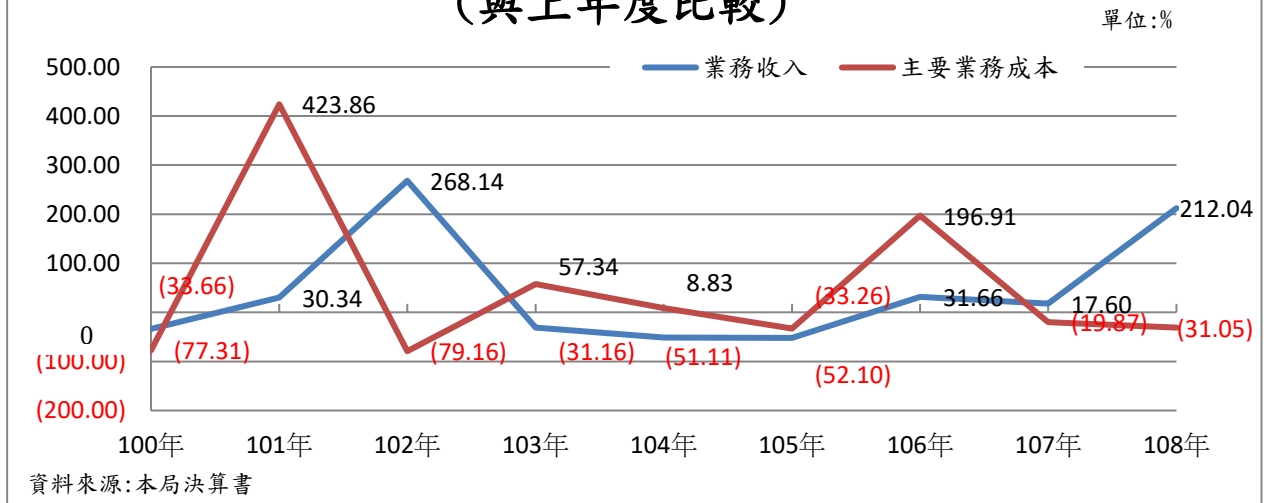


圖5. 業務收入及主要業務成本增減率
(與上年度比較)



(四)其他分析

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

1. 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。
2. 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。
3. 捐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住宅租金補貼。

就歷年捐補助費用分析，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年雖調降為6,266萬餘元，惟仍佔主要業務成本之25.60%，主要原因係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年度則因分別補助臺中市住宅基金3億及2億元，以致佔主要業務成本比率增至66.59%及64.31%，然108年因未再挹注資金予臺中市住宅基金，致比率降為18.62%。

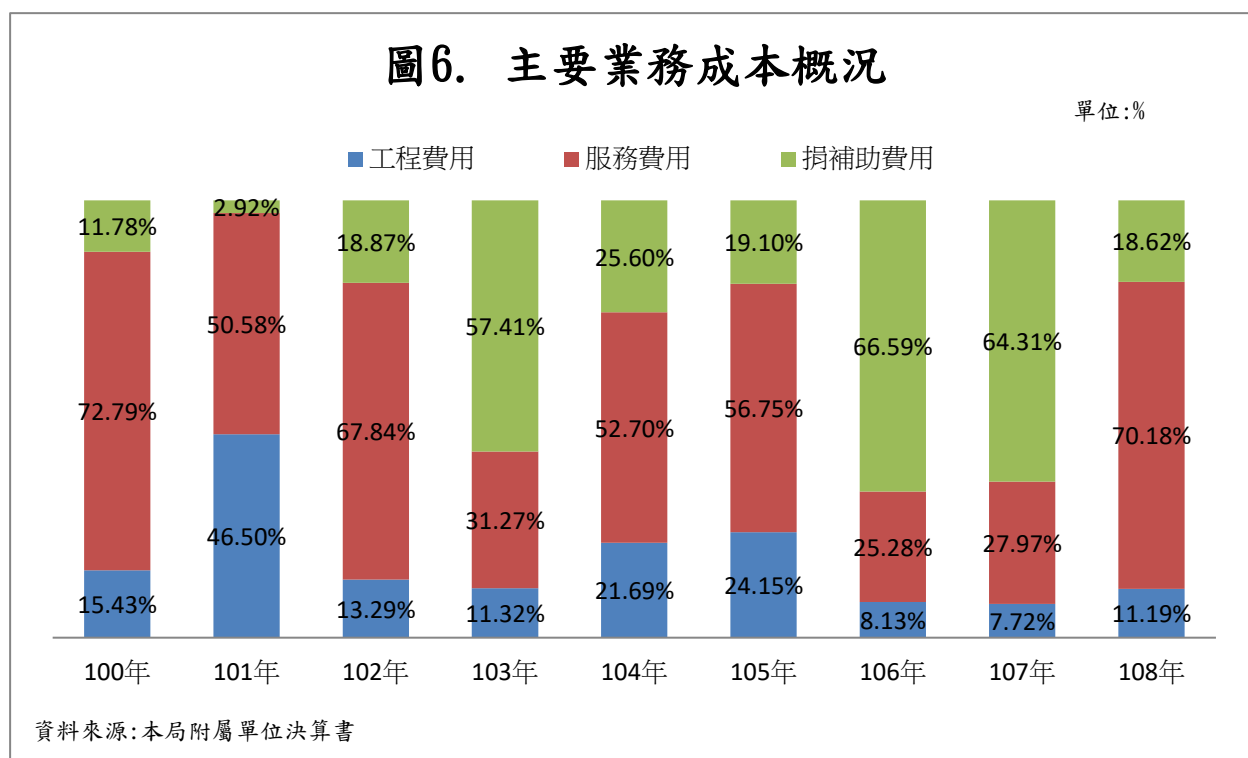
由於業務收入為本基金業務推動支撐來源，捐補助是否足夠提高回饋金之收入，尚無相關數據可支持，基於確保業務收入足夠支撐各項工程費用及服務費用計畫推動前提下，宜一併考量捐補助費用額度，避免捐補助快速膨脹致無法再收斂，影響基金運作。(詳表 3 及圖 6)

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
工程費用	20,205	319,000	19,000	25,466	53,100
服務費用	95,318	347,012	96,974	70,322	128,996
捐補助費用	15,430	20,000	26,969	129,114	62,662
合計	130,953	686,012	142,943	224,902	244,758
項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
工程費用	39,455	39,425	30,000	29,992	...
服務費用	92,700	122,607	108,695	188,082	...
捐補助費用	31,206	323,000	249,953	49,912	...
合計	163,361	485,032	388,648	267,986	...

資料來源：本局附屬單位決算書



備註：因四捨五入以致細項加總不為 100%。

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%，除 102 年達 26.11% 外，其餘各年均控制在 20% 以下，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)

以非主要業務成本各項明細結構分析，108 年仍以人事費(包含用人費用、約用人員及行政助理人員)占非主要業務成本最高，達 76.65%，且配合未休假折算薪資政策，人事費總支出額度較上年度增加約 3.11 個百分點；其次為折舊攤銷費用占 14.67%，較 107 年 12.02% 增加約 2.65 個百分點；再次之為講課鐘點、稿費、出席審查及查詢費占 3.73%，較 107 年 4.92% 減少 1.19 個百分點。

另除了水電費依實際需求編列外，有關業務宣導費占 1.90%，較 107 年 5.11% 減少約 3.21 個百分點；法律事務費占 0.14%，較 107 年 0.87% 減少約 0.73 個百分點，其餘微幅減少或增加。(詳表 4)

綜上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，是以有關業務宣導費建議宜維持一定比率。

表 4. 歷年非主要業務成本各項明細占非主要業務成本比率

單位：％

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	108 年與 107 年差異
人事費	39.10	53.93	58.42	71.95	87.28	83.84	84.23	73.54	76.65	3.11
水電費	-	-	-	0.53	0.62	1.09	1.04	0.81	0.06	(0.75)
郵電費	0.02	0.17	0.16	0.53	0.49	1.38	1.27	1.05	0.69	(0.36)
國內旅費	0.12	0.05	0.03	0.30	0.29	0.14	0.18	0.13	0.06	(0.07)
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	0.60	0.20
廣(公)告費	0.08	-	0.04	0.04	0.13	0.14	0.13	0.11	0.07	(0.04)
業務宣導費	-	-	0.93	1.01	1.35	5.21	0.29	5.11	1.90	(3.21)
修理保養及保固費	56.45	8.54	24.80	5.11	2.24	0.42	0.19	0.12	0.40	0.28
車輛維持費	-	-	-	0.22	0.14	0.24	0.73	0.61	0.73	0.12
辦公(事務)用品	0.08	0.16	0.26	0.35	0.35	0.64	0.45	0.30	0.29	-
法律事務費	1.05	0.62	0.53	0.43	1.27	0.43	0.51	0.87	0.14	(0.73)
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	3.73	(1.19)
折舊攤銷費用	-	33.79	11.97	14.51	1.87	1.26	5.62	12.02	14.67	2.65
管理費用	100.00	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

四、業務外部分

本局因業務性質，至 108 年均未編列業務外成本，而業務外收入主要為利息收入、違約罰款以及雜項收入，分述如下

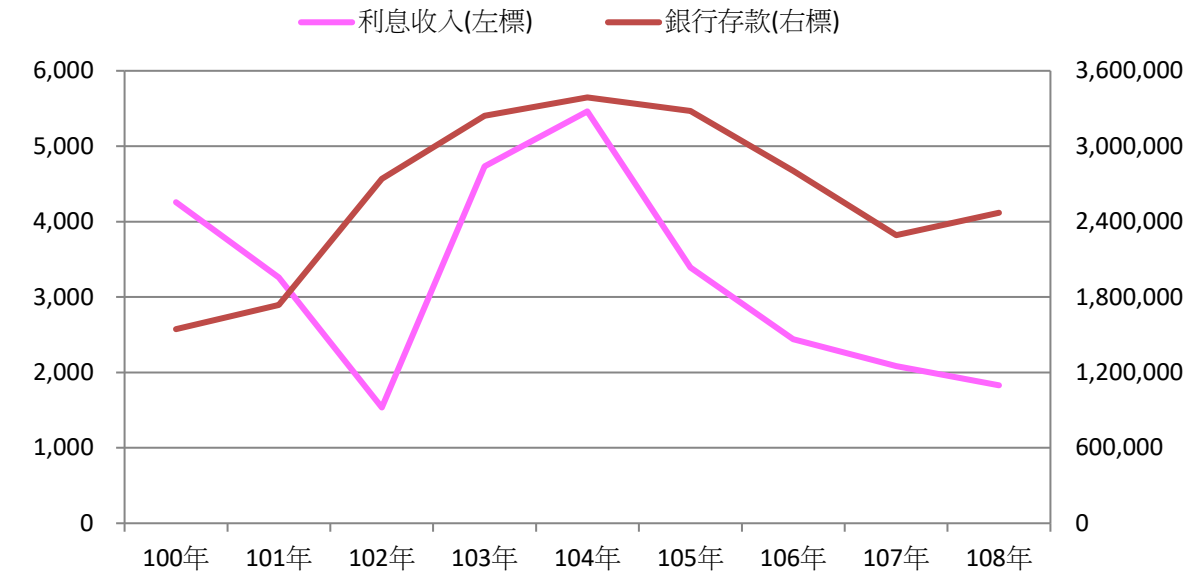
(一)利息收入

本局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 9，101-102 年及 108 年利息收入與銀行存款並未呈同向變動，103-107 年則呈同向變更。經查 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本局利息收入後，使本局利息收入提高。另 108 年底銀行存款較 107 年底高，惟利息收入相對減少係因財政局依據每月月平均存款餘額計算每月應付利息，而 108 年 1-11 月每月平均存款餘額皆低於 107 年同期，致使 108 年利息收入相對較低。

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比較，自 105 年底起至 108 年底其利率差異約 0.03%，依據 108 年底銀行存款餘額計算利息收入差異約 74 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 7、圖 8)

圖7. 銀行存款及利息收入趨勢圖

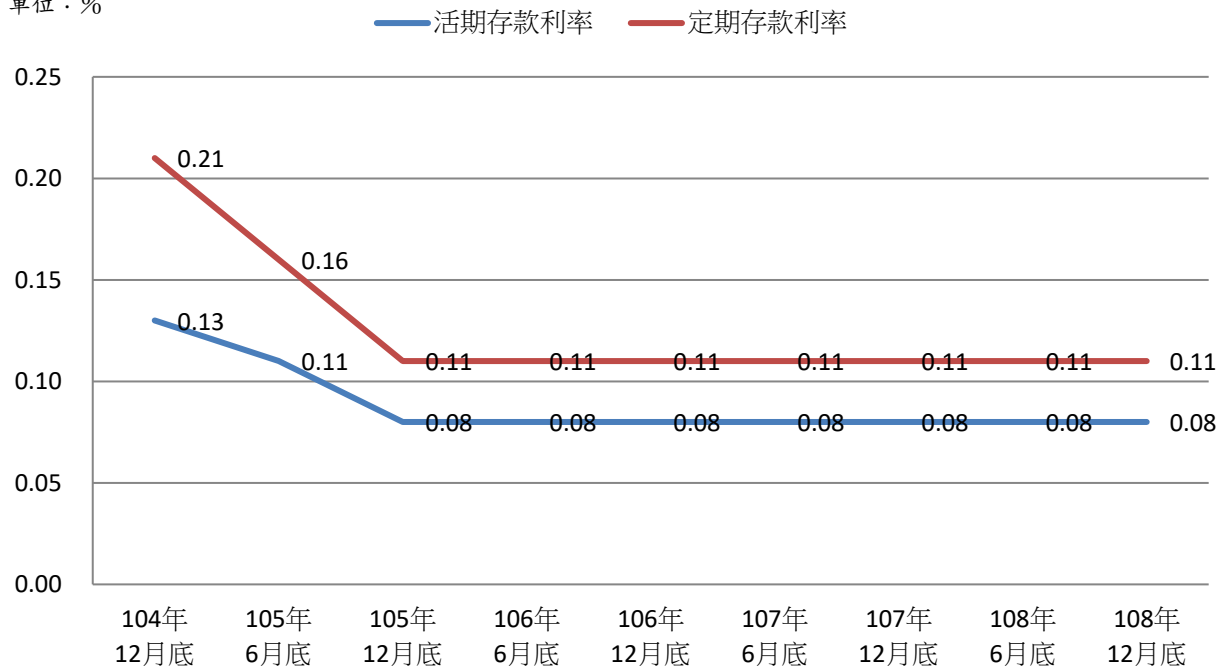
新台幣:千元



資料來源:本局決算書

圖8. 臺灣銀行新台幣存(放)款牌告利率表

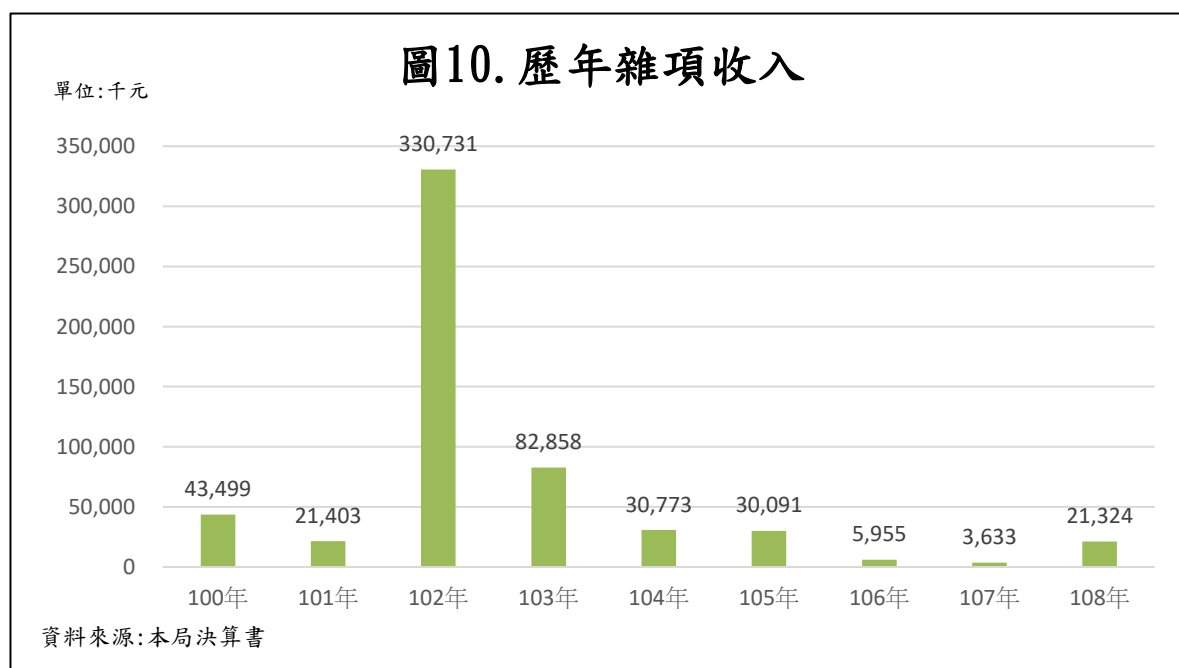
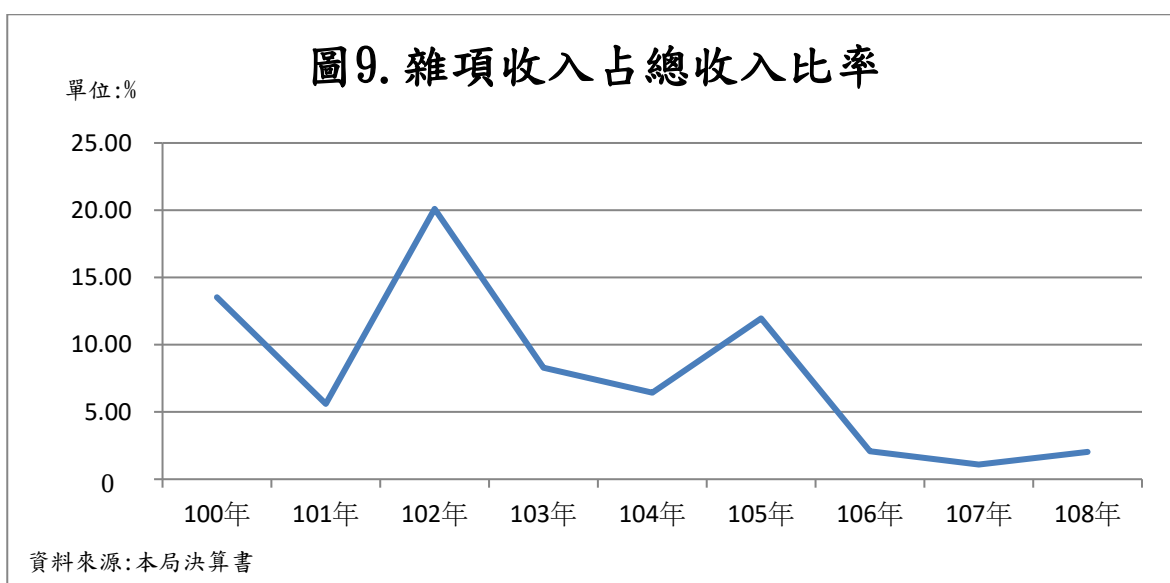
單位: %



資料來源:本局決算書

(二)違約罰款收入及雜項收入

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、107年估列數因獎補助較晚核定因素於108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9、10)



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 5 知本基金 108 年底總資產約 40.44 億元，其中銀行存款為 24.69 億元、約占總資產 61.07%，且為流動負債 4.46 億元之 5.53 倍，尚足以償還負債。

另為提升本基金之執行效能及未來產生經濟效益，本基金於 100 年開始增加固定資產及無形資產之投資，並於使用期間(約為 5 年)逐年攤提費用，而間接影響各期損益及淨值，累計影響後總額，108 年約為 15 億 5,876.70 萬元。

本基金負債類以應付款項(應付帳款及應付費用)為主，其中以 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，截至 108 年底應付帳款約為 4.46 億元。

另雜項收入(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)，由圖 9 呈現歷年逐漸降低趨勢，可知上述之提列數已與後續償還之實際金額越來越接近。惟 108 年雜項收入暴增，查其原因係因建築風貌及環境景觀改造補助計畫及臺中市舊市區都市更新整建維護補助計畫，於 108 年度核定補助金額，致使 107 年提列應付帳款數約 8,797 千元確定不予執行，造成 107 年應付帳款及主要業務成本有虛增情事，須將其扣除。

綜上所述，本基金銀行存款至 108 年，因業務收入超收以致有賸餘，另又清償部分債務，故整體財務狀況仍屬優越。(詳表 5、圖 11、圖 12)

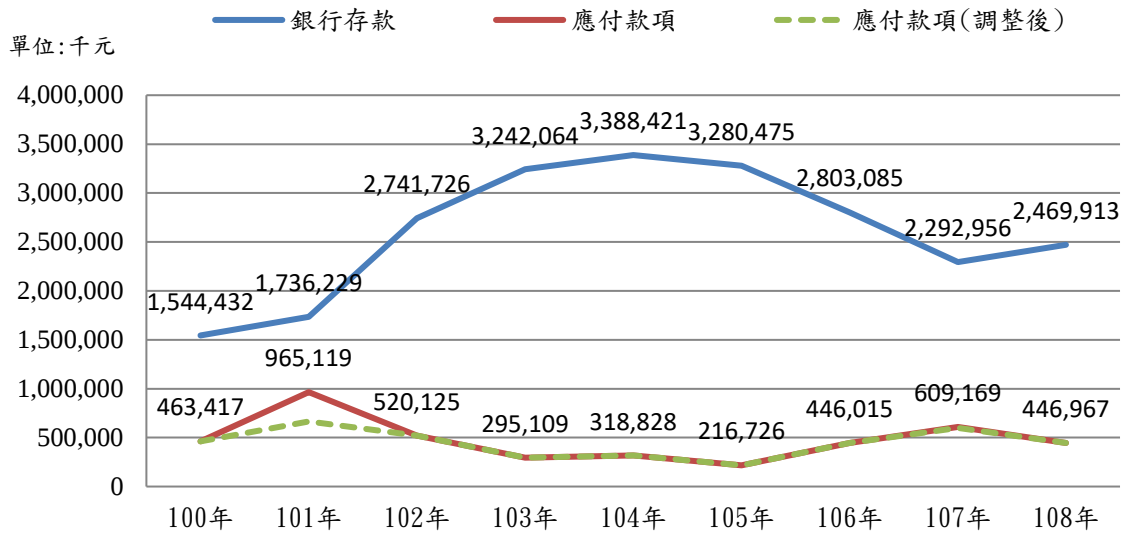
表 5. 都發基金歷年平衡表

單位：千元

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 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	4,044,395
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	2,485,628
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	2,469,913
應收款項	588	-	-	20,916	42,473	3,591	26,348	5,805	15,093
預付費用	13,903	-	-	-	40,500	40,700	40,570	623	622
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	1,524,590
無形資產	29,090	11,636	5,899	462	346	17,997	21,432	28,199	34,177
負債	475,127	991,479	539,415	308,914	331,340	307,664	456,831	618,923	454,938
流動負債	463,427	965,119	520,125	295,109	318,828	216,726	446,015	609,169	446,967
應付帳款	463,417	965,119	520,125	295,109	318,828	216,726	446,015	609,169	250,942
應付代收款	10	-	-	-	-	-	-	-	-
應付費用									196,025
其他負債	11,700	26,360	19,290	13,805	12,512	90,938	10,816	9,754	7,971
存入保證金	5,570	26,345	17,835	13,805	12,512	11,563	10,816	7,458	7,971
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	3,589,457
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	4,044,395

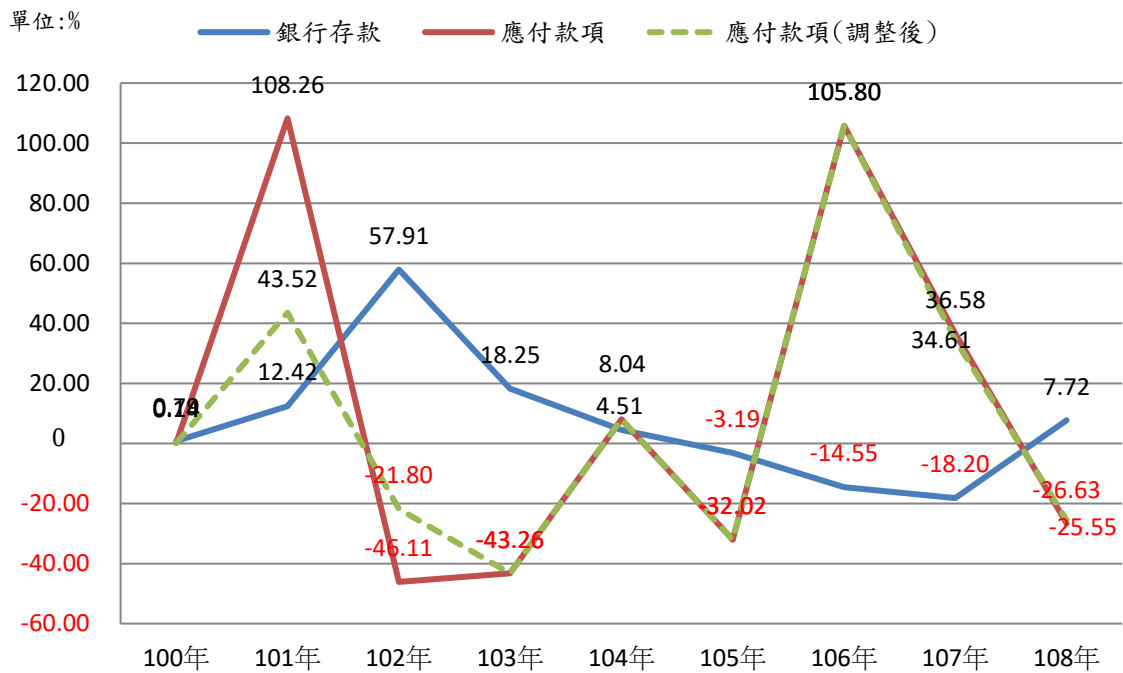
資料來源：本局決算書

圖11 銀行存款及應付帳款歷年統計表



資料來源:本局決算書

圖12. 銀行存款及應付帳款與前年度比較表



資料來源:本局決算書

二、財務分析比較表

本基金 108 年度淨利率為 71.86%，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，106 年、107 年係因補助臺中市住宅基金 5 億元致產生短絀，108 年因下半年建設或開發公司繳交住宅區變更為商業區回饋金增加，以致業務收入超收，而恢復為正成長。(詳表 6)

流動及速動比率已由 107 年度 3.77%增至 108 年度為 5.56%，顯示本基金償還負債能力仍充足。另總資產週轉率為 0.25 次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。(詳表 7)

表 6 . 歷年決算財務分析

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
淨利率(%)	54.58	-100.02	110.59	82.69	44.51
營運資金(千元)	1,095,496	771,110	2,221,601	2,967,871	3,152,566
流動比率(%)	3.36	1.80	5.27	11.06	10.89
速動比率(%)	3.33	1.80	5.27	11.06	10.76
負債比率(L/A)(%)	29.90	56.70	19.62	9.46	9.51
總資產週轉率(次)	0.17	0.20	0.48	0.28	0.13
項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
淨利率(%)	23.87	-84.25	-30.34	71.86	-
營運資金(千元)	3,108,040	2,423,988	1,690,215	2,038,661	-
流動比率(%)	15.34	6.43	3.77	5.56	-
速動比率(%)	15.15	6.34	3.77	5.56	-
負債比率(L/A)(%)	8.76	13.34	17.81	11.25	-
總資產週轉率(次)	0.06	0.08	0.09	0.25	-

資料來源：本局歷年決算平衡表及收支餘絀表彙整而成

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。