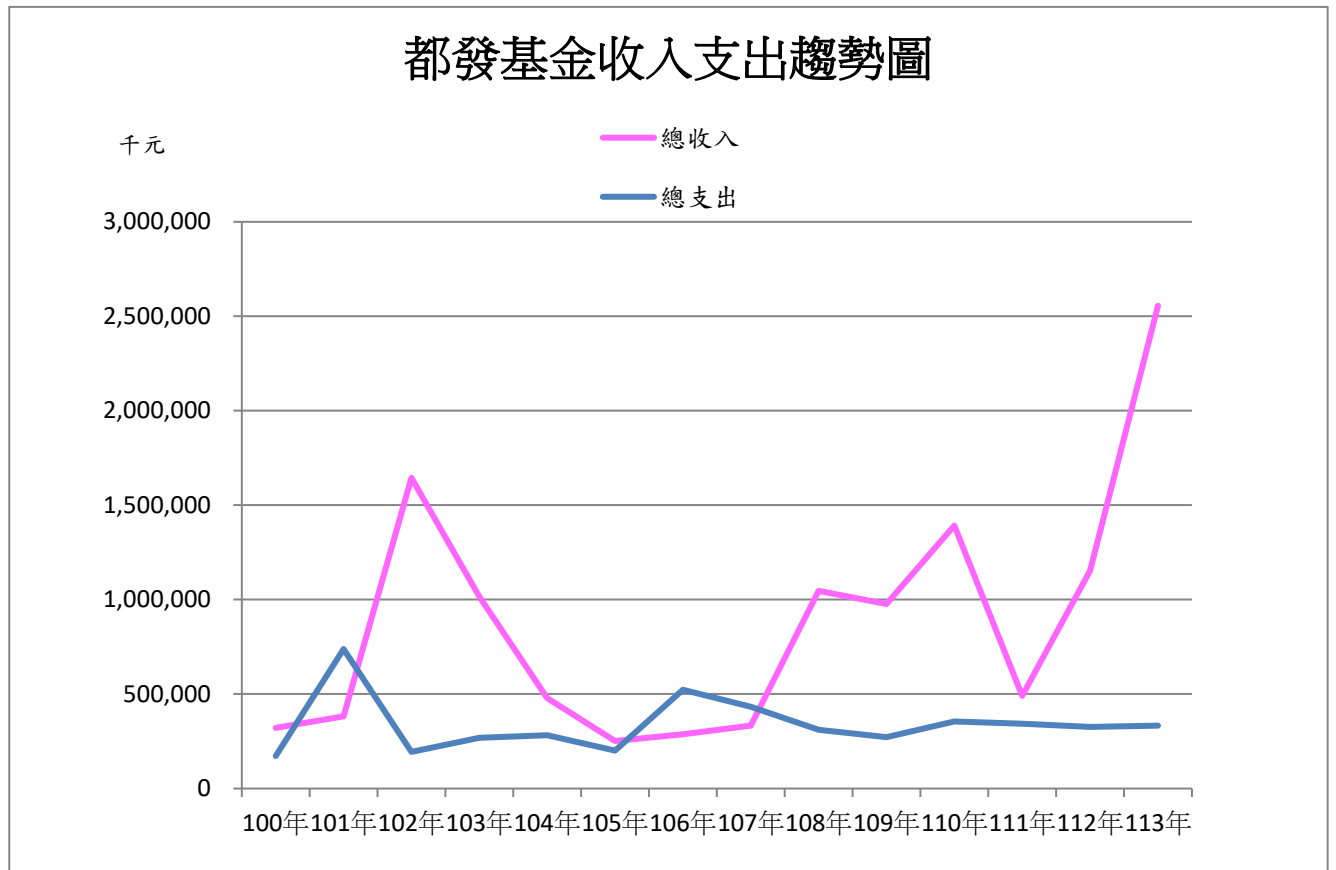


臺中市都市更新及都市發展建設基金

財 務 概 況 統 計 分 析

(1 0 0 年 度 至 1 1 3 年 度)



臺中市政府都市發展局會計室編製

中華民國 114 年 9 月

目 錄

壹、前言	1
貳、收支概況分析	2
一、收入概況	2
二、支出概況	8
三、收支綜整比較	16
參、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 113 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、收支概況分析

一、收入概況

本基金收入來源包含業務收入及業務外收入，分述如下

(一)業務收入

業務收入來源包括下列各項，並以辦理都市計畫之用地變更依法繳納回饋金收入為主要來源。

1. 辦理都市計畫變更所得之收入。
2. 辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
3. 辦理都市更新事業所得之收入。
4. 辦理非都市土地開發所繳納之開發影響費、土地代金或回饋金。
5. 獎勵民間投資興辦公共設施用地、新社區開發捐贈之建設經費。
6. 辦理宜居建築所繳納之回饋金。

由歷年來業務收入占當年度總收入比率來看，除 100 年、102 年、103 年、105 年及 112 年介於 79.80%至 89.00%以外，其餘年度均占 9 成以上。由此可知本基金係以業務收入支持本基金之持續經營(詳表 1. 圖 1.)。

若依表 1 所示歷年業務收入分析，以 113 年業務收入最高，達 25.03 億餘元，110 年達 13.76 億餘元次之，102 年達 13.12 億餘元再次之。查前述波段高點增幅較大原因說明如下：

1. 102 年度主要係因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. 110 年則因建設或開發公司以及申請人考量土地使用價值，多將住宅區申請變更為商業區所致。

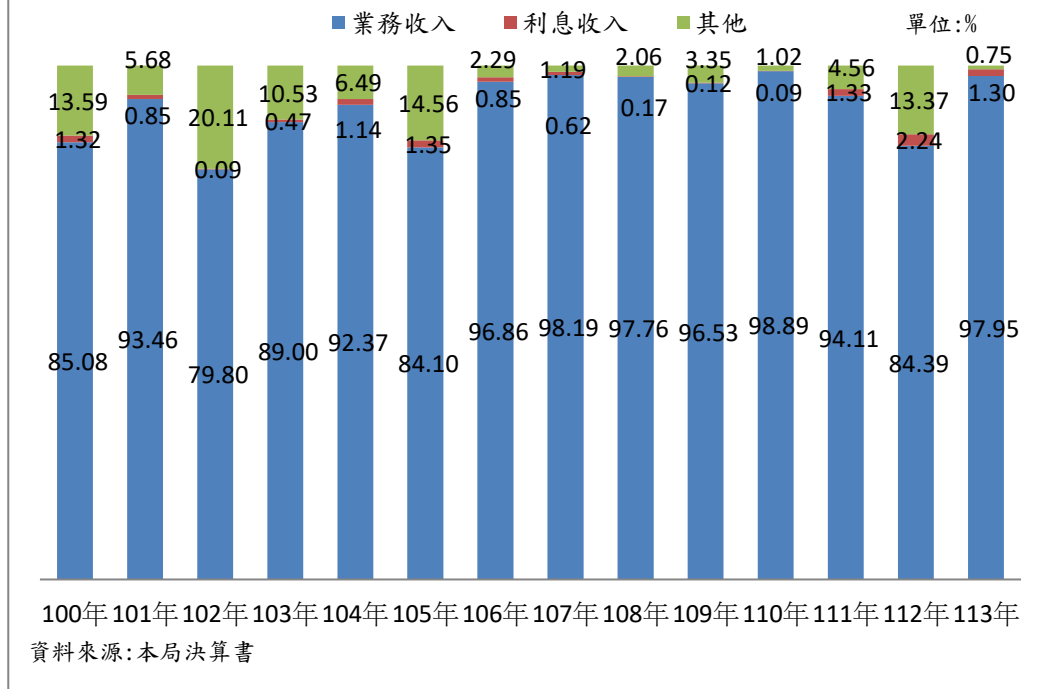
3. 113 年主要係因臺中市都市計畫住宅區變更為商業區檢討變更處理原則，適用期限至 113 年 6 月 18 日止，受預期心理因素致增加當年度業務收入。

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	106,918	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	943,536
利息收入	3,393	2,442	2,083	1,829	1,150
其他	36,638	6,584	3,974	21,559	32,738
項目	110 年	111 年	112 年	113 年	
業務收入	1,376,999	461,638	973,185	2,503,335	
利息收入	1,190	6,543	25,795	33,159	
其他	14,218	22,360	154,257	19,241	

資料來源：本局決算書

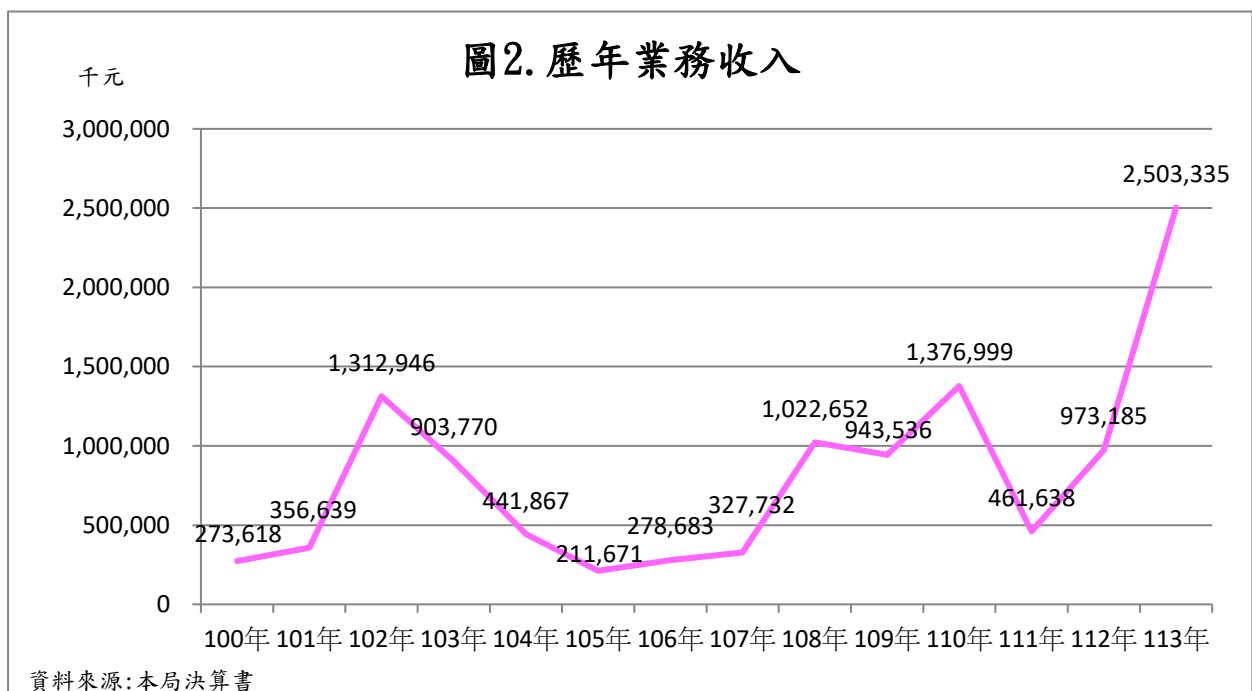
圖1. 歷年各類收入占總收入比率



備註：因四捨五入以致細項加總不為 100%。

另由圖 2 歷年業務收入變動趨勢圖可知，本基金業務收入變動起伏較大，不具穩定及持續性的成長性。探究原因主要係本基金業務收入增減變動受外在環境及政策或新制度等相關政策、都市發展計畫及公告土地現值預期等因素影響。

圖2. 歷年業務收入



(二)業務外收入

本基金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

1. 利息收入

本基金利息收入受當期銀行存款及臺灣銀行活期存款牌告利率影響。其中銀行存款因本基金業務收入均收取現金，故倘各年收支相抵為賸餘，原則上銀行存款將逐年增加，惟本基金尚有編列固定資產和無形資產，其相關支出非屬本基金業務成本及非業務成本，爰未於當期賸餘扣除且皆因以現金支付，以致發生收支相抵為賸餘，但銀行存款因支付固定資產和無形資產而下降之例外情事。

另在不受利率之影響下，原則上利息收入應與銀行存款之增減呈同向變動，惟參考圖 3，101-102 年及 108-109 年利息收入與銀行存款並未呈同向變動，經查主要原因如下：

- (1)101-102 年因銀行存款自 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，利息繳納市庫造成當年度利息較低。
- (2)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。
- (3)109 年底銀行存款雖高於 108 年底，但因臺灣銀行活期存款牌告利率調降為 0.04%致使利息收入減少。

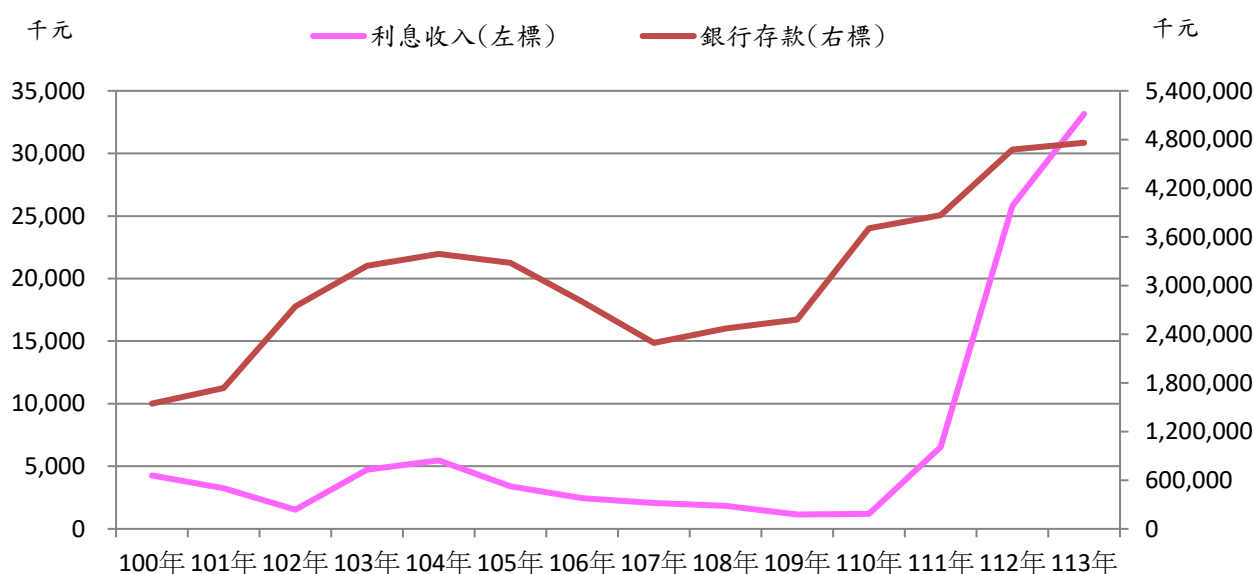
除上述揭露外，103 年起財政局依據公庫服務網每日存款餘額以臺灣銀行活期存款牌告利率計算支付利息收入後，又因業務收入增加及 111 年-113 年利率分別自 0.46%調至 0.705%以致利息收入提高。另 110 年-111 年因為本基金有暫收 112 年始成立的附屬單位預算容積代金之收入，待該基金成立後再將暫收款轉移至該基金，爰銀行存款應扣除與容積代金相關的金額。

2. 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，在此不予探討。至於雜項收入主要係以前年度提列之應付款項不予執行或剩餘於當年度沖轉為雜項收入造成，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。

由圖 4 可知，102 年異常情形，主要係 101 年原預計執行之舊市區都市更新計畫(體二、州廳)費用，於 102 年確定不予執行，以致 101 年估列數因此於 102 年沖銷。另 108、109 年異常情形，則因 107-108 年由於獎補助金額核定較晚，加上申請案件不符資格退件等因素，相關估列數陸續於 108-109 年沖轉為雜項收入。

圖3. 銀行存款及利息收入趨勢圖



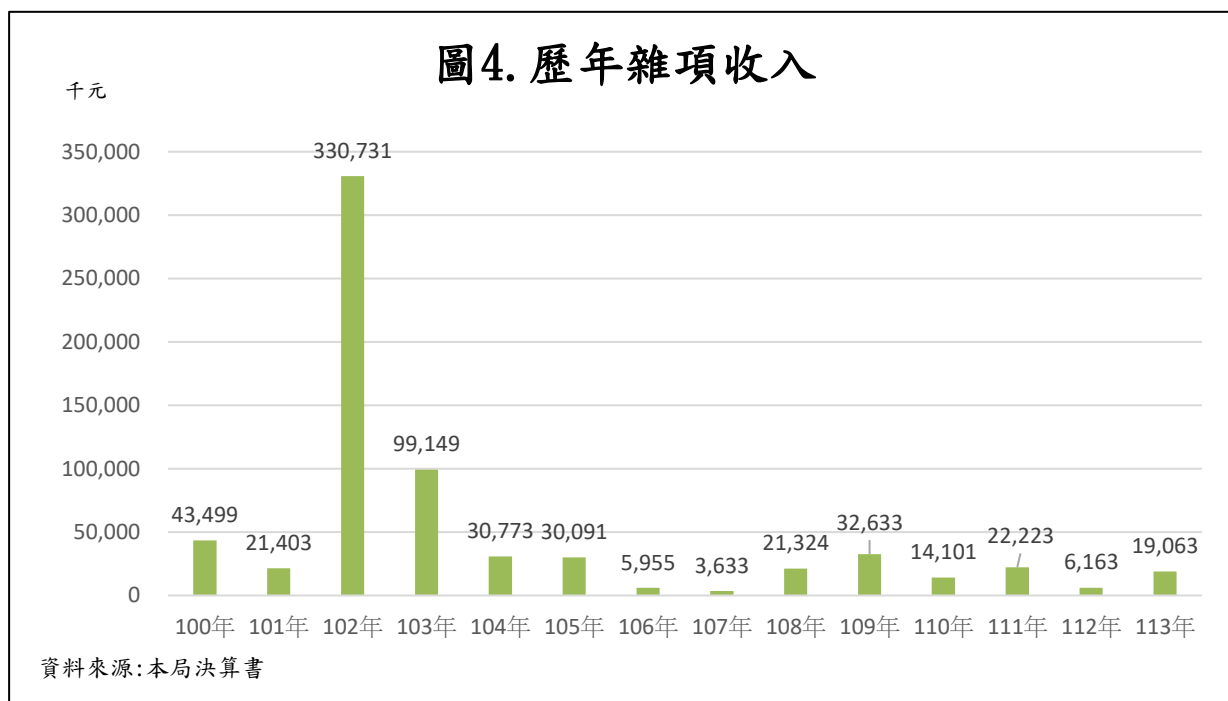
資料來源:本局決算書

備註: 110年-111年因為本基金有暫收112年始成立的附屬單位預算容積代金之收入，待該基金成立後再將暫收款轉移至該基金，爰銀行存款應扣除與容積代金相關的金額。

111 年大多係依實作數量結算及補助案撤案或尚未審查通過等因素，以致應付款項於年底沖轉為雜項收入，除補助案屬不可預估因素外，其餘成本費用估列數與實際需求越來越接近，誤差縮小，準確度提高。

雜項收入增加主要原因

年度	說明
108 年	因 107 年建築風貌及環境景觀改造補助計畫及 107 年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 年提列應付款項數約 879 萬 7 千元確定不予執行。
109 年	<ul style="list-style-type: none"> • 107 年臺中市區老舊街區活化整修補助，於 109 年核定補助金額，107 年保留數額中內含 367 萬元確定不予執行。 • 108 年臺中市舊市區都市更新整建維護補助計畫，於 109 年核定補助金額，108 年保留數額中 600 萬 2 千元確定不予執行。 • 108 年度建築風貌及環境景觀改造補助計畫，因未完成審核(已申請退件)及未有申請案件可供撥付，108 年保留數額中 1,000 萬元確定不予執行。
111 年	<ul style="list-style-type: none"> • 109 年臺中市都市更新整建維護補助，申請人撤案，109 年保留數額中內含 500 萬元確定不予執行。 • 110 年臺中市都市更新整建維護補助，申請案件尚未審查通過，110 年保留數額中 1,000 萬元確定不予執行。



二、支出概況

本基金支出主要為業務成本，並包含主要業務成本與非主要業務成本。其中主要業務成本係指產生業務收入而發生的成本，包含工程費用、服務費用、捐補助費用等；非主要業務成本係偏向於管理部門為管理和組織經營而發生的各項費用，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，折舊攤銷等管理及總務費用，係屬重要控制成本項目，故當呈現逐年增加趨勢時，管理當局當注意是否有無附加價值之情事發生。

(一)主要業務成本

本基金歷年主要業務成本約占總支出之 73% 以上，可知總支出受主要業務成本影響大於非主要業務成本，亦即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 5)。

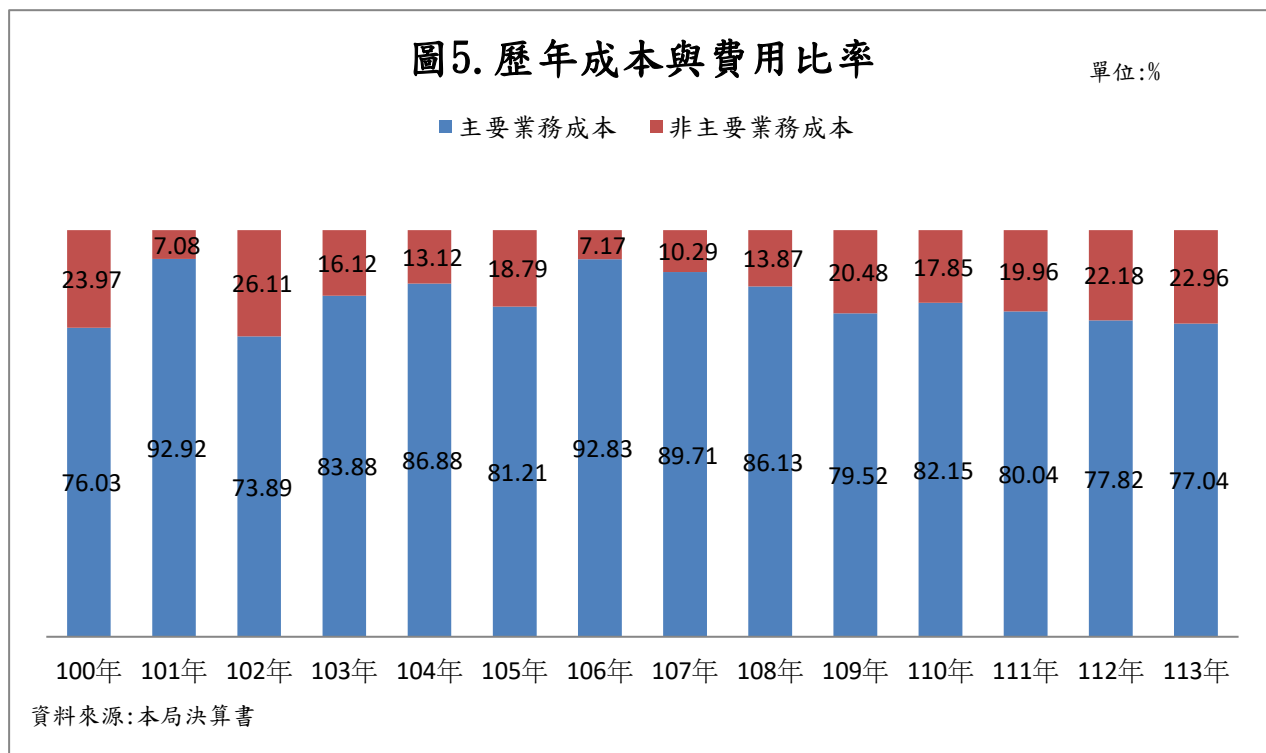
依表 2 歷年度主要業務成本分析，以 101 年最高，達 6.86 億餘元，主要係因當年度預計執行舊市區都市更新計畫(體二、州廳)費用高達 3 億元所致。其次分別為 106 年 4.85 億餘元，以及 107 年 3.88 億餘元，主要係此二年分別補助臺中市住宅基金 3 億及 2 億元，以致支出增幅再次提高。

表 2. 都發基金歷年業務成本與費用以及業務外費用概況

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	271,706
主要業務成本	163,361	485,032	388,648	267,986	216,052
非主要業務成本	37,806	37,467	44,581	43,146	55,654

項目	110 年	111 年	112 年	113 年	
總支出	354,355	342,867	326,396	332,316	
主要業務成本	291,112	274,431	253,992	256,030	
非主要業務成本	63,243	68,436	72,404	76,286	

資料來源：本局決算書



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(住宅租金補貼因應住宅發展工程處 106 年成立，已將業務移至該處辦理)。

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，捐補助費用額度宜避免快速膨脹致無法再收斂，影響基金運作。

依表 3 及圖 6 歷年捐補助費用分析增減變動情形，103 年度約 1 億 2,911 萬餘元，為 102 年 2,696 萬餘元的 4.79 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，惟仍為 102 年的 2.32 倍，主要原因係 103 年至 105 年增加臺中市整合性住宅租金補貼計畫所致；惟 105 年因複審合格戶數較原計劃戶數減少，以致補助費用下降。106 及 107 年度捐補助費用高達 3 億 2,300 萬元及 2 億 4,995 萬餘元，係因此二年度分別補助臺中市住宅基金 3 億及 2 億元，以致占主要業務成本比率增至 66.59%及 64.31%(詳表 3 及圖 6)。

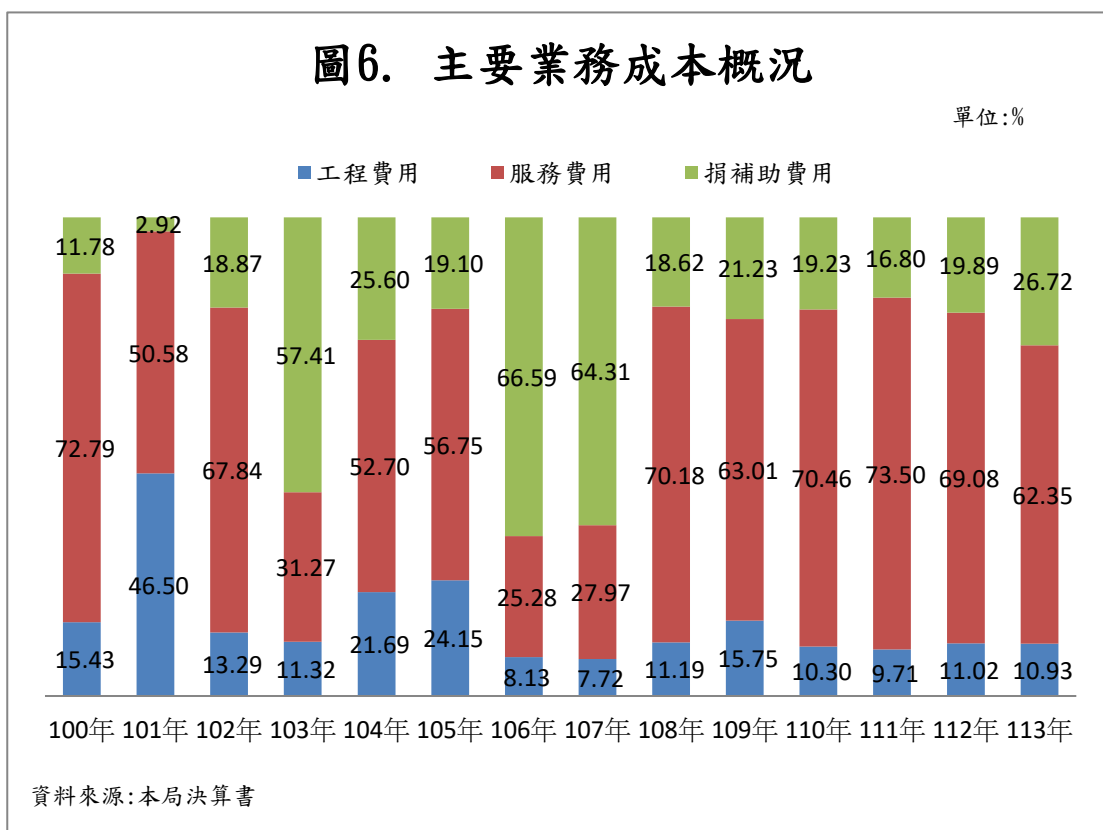
另自 107 年度起增加臺中市老舊街區活化整修，以及 109 年起公寓大廈鼓勵成立管理委員會與共用部分及約定共用部分維護修繕費用提高預算，以致 108-109 年及 111 年相關捐補助費用維持在 4,000 多萬餘元，110 年及 112 年則提高至 5,000 多萬餘元，113 年因增加補助其他機關以致提高至 6,000 萬餘元。

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	34,033
服務費用	92,700	122,607	108,695	188,082	136,142
捐補助費用	31,206	323,000	249,953	49,912	45,877
合計	163,361	485,032	388,648	267,986	216,052
項目	110 年	111 年	112 年	113 年	
工程費用	29,992	26,638	28,000	27,979	
服務費用	205,128	201,699	175,470	159,645	
捐補助費用	55,992	46,094	50,522	68,406	
合計	291,112	274,431	253,992	256,030	

資料來源：本局決算書

圖6. 主要業務成本概況



備註：因四捨五入以致細項加總不為 100%。

(二)非主要業務部分

由表 4、表 5 可知 100 年至 113 年間非主要業務成本控制在 3,600 萬餘元至 7,600 萬餘元之間變動，占總支出比率除 100 年、102 年、109 年、112 年以及 113 年分別達 23.97%、26.11%、20.48%、22.18%及 22.96%外(詳圖 5)，其餘各年均控制在 20%以下。各年增減因素主要來自人事費、折舊攤銷費以及業務宣導費，按主要變動年份說明如下：

1. 100 年至 102 年間因縣市合併改制，因應業務需要，以致擴增人員提高人事費，以及修理保養保固費亦大幅成長。另為提升基金之執行效能及未來產生經濟效益，於 100 年增加固定資產及無形資產之投資，惟投資支出於年底核銷，故遲至 101 年起攤銷折舊。

2. 102 年起為提升各項都市發展及都市更新業務並推動市民參與率，而逐漸增加業務宣導費用支出。
3. 109 年因沙鹿檔案大樓相關成本完工登帳並攤提折舊，其餘為系統陸續建置完成提列攤銷，以致折舊及攤銷費用因而提升。
4. 112-113 年為強化資安、異地備份機制以及減少紙張，陸續辦理伺服器主機及其儲存設備更新及擴充，並陸續開發無紙化審圖平臺，以致折舊及攤銷費用因而提升。

若以非主要業務成本各項明細結構分析，113 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 48.49%，係因 113 年約用人員及行政助理皆調漲薪資。其次為折舊攤銷費用占 41.29%，折舊攤銷額度較 112 年增加 0.16 倍，主要為系統陸續建置完成需提列攤銷以及為強化資安、異地備份機制陸續採買伺服器主機、工作站或個人電腦等所致。再其次為業務宣導費占 3.28%，實支額度與 112 年相同，主要係本經費為市府與市民重要之溝通橋樑，能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臺中整體復甦機能，是以有關業務宣導費確實有其必要性宜維持一定比率。

表 4. 歷年非主要業務成本各項明細

表 5. 歷年非主要業務成本各項明細占非主要業務成本比率

表 4. 歷年非主要

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
人事費	16,144	28,201	29,504	31,094	32,250	31,696	31,557
水電費	-	-	-	227	230	412	390
郵電費	7	90	80	231	181	520	474
國內旅費	48	28	17	130	108	54	67
國外旅費	200	-	-	296	-	-	-
印刷及裝訂費	40	29	-	181	118	325	216
廣(公)告費	31	-	19	19	48	53	47
業務宣導費	-	-	469	436	500	1,970	110
修理保養及保固費	23,310	4,465	12,523	2,208	827	160	72
車輛維持費	-	-	-	96	52	92	275
辦公(事務)用品	31	84	131	153	131	242	168
法律事務費	433	325	268	186	470	162	190
講課鐘點、稿費、 出席審查及查詢費	1,048	1,399	1,444	1,695	1,349	1,645	1,795
折舊攤銷費用	-	17,674	6,049	6,266	684	475	2,106
業務外費用	-	-	-	-	-	-	-
非主要業務成本合計	41,292	52,295	50,504	43,218	36,948	37,806	37,467

資料來源：本局決算書

表 5. 歷年非主要業務成本各項明細

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
人事費	39.10	53.93	58.42	71.95	87.28	83.84	84.23
水電費	-	-	-	0.53	0.62	1.09	1.04
郵電費	0.02	0.17	0.16	0.53	0.49	1.38	1.26
國內旅費	0.12	0.05	0.03	0.30	0.29	0.14	0.18
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
廣(公)告費	0.08	-	0.04	0.04	0.13	0.14	0.13
業務宣導費	-	-	0.93	1.01	1.35	5.21	0.29
修理保養及保固費	56.45	8.54	24.80	5.11	2.24	0.42	0.19
車輛維持費	-	-	-	0.22	0.14	0.24	0.73
辦公(事務)用品	0.08	0.16	0.26	0.35	0.35	0.64	0.45
法律事務費	1.05	0.62	0.53	0.43	1.27	0.43	0.51
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
折舊攤銷費用	-	33.79	11.97	14.51	1.87	1.26	5.62
業務外費用	-	-	-	-	-	-	-
非主要業務成本合計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

資料來源：本局決算書

業務成本各項明細

單位：千元								備註
107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	113 年與 112 年差異	
32,786	33,072	34,470	34,776	37,257	37,871	36,987	-884	
360	27	551	984	1,010	974	1,151	177	
470	299	362	497	646	622	482	-140	
59	27	15	17	11	14	17	3	
-	-	-	-	-	-	-	-	
176	258	222	234	155	154	133	-21	
50	30	38	45	40	45	34	-11	
2,277	819	2,579	2,394	2,390	2,500	2,500	-	
55	173	429	438	395	618	550	-68	
271	315	497	298	338	332	373	41	
133	127	367	241	298	343	293	-50	
389	60	206	550	252	452	633	181	
2,195	1,609	1,380	1,869	1,723	1,187	1,547	360	
5,360	6,330	14,538	20,900	23,856	27,231	31,501	4,270	
-	-	-	-	65	61	85	24	
44,581	43,146	55,654	63,243	68,436	72,404	76,286		

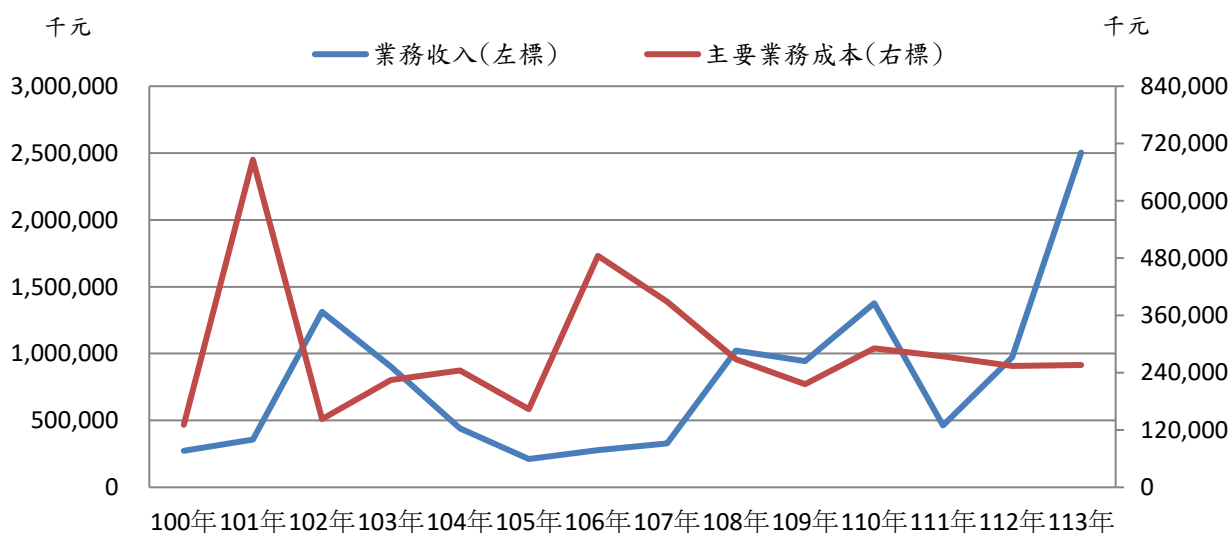
占非主要業務成本比率

單位：%								備註
107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	113 年與 112 年差異	
73.54	76.65	61.94	54.99	54.44	52.31	48.49	-3.82	
0.81	0.06	0.99	1.56	1.48	1.35	1.51	0.16	
1.06	0.69	0.65	0.79	0.94	0.86	0.63	-0.23	
0.13	0.06	0.03	0.03	0.02	0.02	0.02	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
0.40	0.60	0.40	0.37	0.23	0.21	0.17	-0.04	
0.11	0.07	0.07	0.07	0.06	0.06	0.05	-0.01	
5.11	1.90	4.63	3.79	3.49	3.45	3.28	-0.17	
0.12	0.40	0.77	0.69	0.58	0.85	0.72	-0.13	
0.61	0.73	0.89	0.47	0.49	0.46	0.49	0.03	
0.30	0.30	0.66	0.38	0.44	0.47	0.38	-0.09	
0.87	0.14	0.37	0.87	0.37	0.62	0.83	0.21	
4.92	3.73	2.48	2.96	2.52	1.64	2.03	0.39	
12.02	14.67	26.12	33.05	34.86	37.61	41.29	3.68	
-	-	-	-	0.10	0.08	0.11	0.03	
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		

三、收支綜整比較

綜上可知，本基金歷年來業務收入與主要業務成本均占總收入及支出 7 成以上，惟由二者當年度相關係數-0.00036 以及業務收入與前一年主要業務成本相關係數 0.25(詳圖 7、表 6)來看，可知二者間相關程度並不強，亦即本基金主要業務成本並未隨業務收入增加(減)變動趨勢而變動。也就是說本基金業務收入來源非受主要業務成本之投入影響，探究原因係本基金業務收入增減變動影響因素主要來自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等。

圖7. 歷年業務收入及主要業務成本



資料來源:本局決算書

表 6. 歷年業務收入及主要業務成本增減率(與上年度比較)

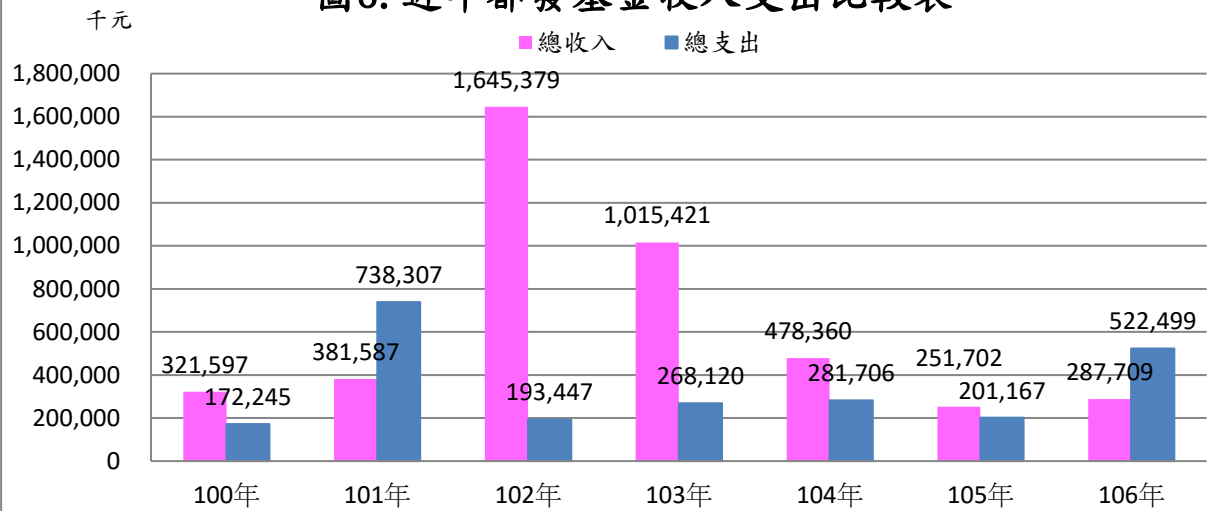
單位: %

項目	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
業務收入	-33.66	30.34	268.14	-31.16	-51.11
主要業務成本	-77.31	423.86	-79.16	57.34	8.83
項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
業務收入	-52.10	31.66	17.60	212.04	-7.74
主要業務成本	-33.26	196.91	-19.87	-31.05	-19.38
項目	110 年	111 年	112 年	113 年	
業務收入	45.94	-66.48	110.81	157.23	
主要業務成本	34.74	-5.73	-7.45	0.80	

資料來源: 本局決算書

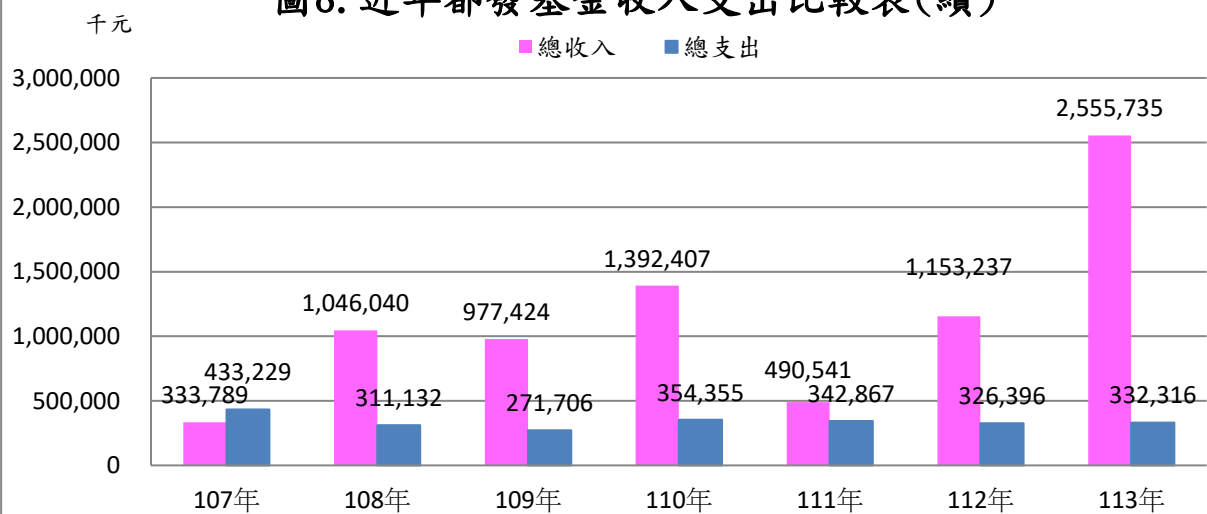
另本基金自縣市合併後，除了 101、106 及 107 年支出大於收入產生短絀外，其餘年度均有賸餘，其中 102 年收支賸餘更高達約 14.52 億元，103 年起則因收入逐年以近對半減少之速度下降，以及支出緩慢增加，以致賸餘數逐年收斂，直至 105 年當年收支賸餘約 0.51 億元，為近十年賸餘數最少的年度。另 106-107 年度因補助臺中市住宅基金共 5 億元整，加上收入數緩增，致支出大於收入。直至 108 年才因回饋金收入高達 10 億餘元導致當年度收支賸餘約達 7.35 億元，而 113 年總收入則為 25.55 億餘元且當年度決算賸餘達 22.23 億餘元（詳圖 8）。

圖8. 近年都發基金收入支出比較表



資料來源: 本局決算書

圖8. 近年都發基金收入支出比較表(續)



資料來源: 本局決算書

參、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。又本基金設立類型歸為「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、本基金收入來源主要受經濟環境及相關政策影響，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，啟動重要開源方式。
- 二、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，另非主要業務成本亦應力求節約，減輕基金之負擔。
- 三、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。