

中華民國 106年度

210

臺中市地方總預算

臺中市政府都市發展局主管

臺中市住宅基金

附屬單位預算

(非營業部分)

臺中市政府都市發展局編

臺中市住宅基金 目 次

中華民國 106年度

甲、業務計畫及預算說明.....	第 210-01頁
乙、主要表	
一、收支餘絀預計表.....	第 210-06頁
二、餘絀撥補預計表.....	第 210-07頁
三、現金流量預計表.....	第 210-08頁
丙、預算明細表	
一、其他業務收入明細表.....	第 210-09頁
二、其他業務成本明細表.....	第 210-10頁
三、管理及總務費用明細表.....	第 210-11頁
四、固定資產建設改良擴充明細表.....	第 210-12頁
五、固定資產彙計表.....	第 210-13頁
六、固定資產建設改良擴充資金來源明細表.....	第 210-14頁
七、固定資產建設改良擴充計畫預期進度明細表.....	第 210-15頁
八、長期債務舉借及償還明細表.....	第 210-16頁
九、長期債務舉借餘額明細表.....	第 210-17頁
十、基金數額增減明細表.....	第 210-18頁
丁、預算參考表	
一、預計平衡表.....	第 210-19頁
二、5年來主要營運項目分析表.....	第 210-20頁
三、員工人數彙計表.....	第 210-21頁
四、用人費用彙計表.....	第 210-22頁
五、各項費用彙計表.....	第 210-24頁
戊、附錄	
一、多年期計畫分年資金需求表.....	第 210-25頁

甲、業務計畫及預算說明

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
業務計畫及預算說明
中華民國 106 年度

壹、基金概況：

一、設立宗旨

為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，依住宅法第 7 條設置本基金，並依臺中市住宅基金收支保管及運用自治條例執行辦理本市各項住宅計畫。

二、組織概況

依據臺中市住宅基金收支保管及運用自治條例第 2 條，以臺中市政府都市發展局為主管機關。

三、基金歸類及屬性

本基金為預算法第 4 條第 1 項第 2 款所定，凡經付出仍可收回，而非用於營業之作業基金，並編製附屬單位預算。

貳、前年度及上年度已過期間預算執行情形(前年度決算結果及上年度預算截至 105 年 6 月 30 日止執行情形)：本基金將於 106 年 1 月 1 日成立，無前年度及上年度已過期間預算執行情形數。

參、業務計畫：

一、營運計畫：

(一)辦理本市住宅及居住規劃研究、提升居住品質及住宅市場資訊所需支出。

1. 東區練武段社會住宅 BOT 招商委託專業服務。
2. 獎勵民間興辦社會住宅包租包管試辦委外執行計畫。

(二)辦理興辦、價購、承租社會住宅及其附屬服務設施所需支出。

1. 社會住宅基地委託規劃設計監造技術服務。
2. 北屯區北屯段社會住宅興建工程。
3. 社會住宅豐原區安康段 953 地號土地價購。
4. 社會住宅租用國有土地。

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
業務計畫及預算說明
中華民國 106 年度

二、固定資產之建設、改良、擴充與其資金來源及其投資計畫之成本與效益分析：

106 年度固定資產建設改良擴充及資金來源表

單位：新臺幣千元

建設改良擴充	106 年度預算	資金來源	106 年度預算
土地	2,100	自有資金	130,275
土地改良物		營運資金	130,275
房屋及建築	158,175	出售不適用資產	
機械及設備		公庫撥款	
交通及運輸設備		其他	
什項設備		外借資金	30,000
租賃資產		國內借款	30,000
租賃權益改良		國外借款	
其他			
合計	160,275	合計	160,275

(一)臺中市社會住宅基地委託規劃設計監造技術服務案

1. 計畫目的：提供區位好、機能好、建物好、租金公道之社會住宅予弱勢、相對弱勢族群及本市有租賃需求之市民。
2. 計畫內容：為積極推動本市社會住宅政策，計劃於太平區永億段、北屯區東山段、太平區育賢段二期、北屯區同榮段、東區尚武段、梧棲區三民段、東區東勢子段、沙鹿區南勢坑段等 8 處國、市有土地自辦開發興建社會住宅，預計可提供約 2,820 個社會住宅出租單元。
3. 計畫期間：自 106 年 1 月起至 109 年 12 月止，共 4 年。
4. 計畫投資總額及資金來源：計畫總額為新台幣 2 億 7,228 萬 9 千元，分 4 年編列。

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
業務計畫及預算說明
中華民國 106 年度

5. 效益分析：提供被租賃市場排出之弱勢民眾及有租賃需求之一般市民合宜之居住機會。

單位：新臺幣千元

年度	預算數	資 金 來 源			
		自有資金	公庫撥款	外借資金	
				項目	金額
106	128,175	128,175			
107	29,753	29,753			
108	43,566	43,566			
109	70,795	70,795			
合計	272,289	272,289			

(二)臺中市北屯區北屯段社會住宅興建工程

1. 計畫目的：為積極達成市長政見「社會住宅 1 萬戶，勞工青年有房住」之目標，加速執行社會住宅興辦案件，本局預計於 106 年度起，採自行興建社會住宅約 4,000 戶，106 年優先興建北屯區北屯段社會住宅。
2. 計畫內容：計劃於北屯區北屯段國有土地開發興建出租形式社會住宅，可提供約 220 戶出租住宅單元。
3. 計畫期間：自 106 年 10 月起至 109 年 6 月止，共 2 年 9 個月。
4. 計畫投資總額及資金來源：計畫總額為新台幣 5 億 1,776 萬 7 千元，分 4 年編列。
5. 效益分析：提供被租賃市場排出之弱勢民眾及有租賃需求之一般市民合宜之居住機會。

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
業務計畫及預算說明
中華民國 106 年度

單位：新臺幣千元

年度	預算數	資 金 來 源			
		自有資金	公庫撥款	外借資金	
				項目	金額
106	30,000			銀行融資	30,000
107	177,100			銀行融資	177,100
108	207,100			銀行融資	207,100
109	103,567			銀行融資	103,567
合計	517,767				517,767

三、長期債務之舉借及償還：臺中市社會住宅工程興建成本向金融機構等貸款，並以社會住宅租金之收入償付興建成本。

四、資金之轉投資及其餘絀之估計：無。

五、其他重要計畫：無。

肆、預算概要：

一、業務收支及餘絀之預計：

(一)本年度業務收入 3 億元。

(二)本年度業務成本與費用 3,197 萬 8 千元。

(三)總收支相抵後，本年度預算賸餘 2 億 6,802 萬 2 千元。

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
業務計畫及預算說明
中華民國 106 年度

(四)最近 5 年收入與支出如下：

最近 5 年收入與支出

單位：新臺幣千元

年度 項目	102 年度 決算	103 年度 決算	104 年度 決算	105 年度 預算	106 年度 預算
收入					
業務收入	-	-	-	-	300,000
業務外收入	-	-	-	-	0
收入合計	-	-	-	-	300,000
支出					
業務成本與 費用	-	-	-	-	31,978
支出合計	-	-	-	-	31,978
本期賸餘(短 絀-)	-	-	-	-	268,022

二、餘絀撥補之預計：

本期賸餘數 2 億 6,802 萬 2 千元，使得本年度未分配賸餘數為 2 億 6,802 萬 2 千元。

三、現金流量之預計：

(一)業務活動之淨現金流入 2 億 7,238 萬 2 千元。

(二)投資活動之淨現金流出 1 億 6,027 萬 5 千元。

(三)融資活動之淨現金流入 1 億 1,000 萬元。

(三)現金及約當現金之淨增 2 億 2,210 萬 7 千元。

四、補辦預算事項：無。

五、其他：無。

乙、主要表

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

收支餘絀預計表

中華民國 106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(-)	
金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%
-	-	業務收入	300,000	100.00	-	-	300,000	-
-	-	其他業務收入	300,000	100.00	-	-	300,000	-
-	-	其他補助收入	300,000	100.00	-	-	300,000	-
-	-	業務成本與費用	31,978	10.66	-	-	31,978	-
-	-	其他業務成本	21,100	7.03	-	-	21,100	-
-	-	雜項業務成本	21,100	7.03	-	-	21,100	-
-	-	管理及總務費用	10,878	3.63	-	-	10,878	-
-	-	管理費用及總務費用	10,878	3.63	-	-	10,878	-
-	-	業務賸餘(短絀-)	268,022	89.34	-	-	268,022	-
-	-	業務外賸餘(短絀-)	-	-	-	-	-	-
-	-	非常賸餘(短絀-)	-	-	-	-	-	-
-	-	會計原則變動累積影響數	-	-	-	-	-	-
-	-	本期賸餘(短絀-)	268,022	89.34	-	-	268,022	-

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
餘絀撥補預計表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

上年度預算數		項 目	本年度預算數		說 明
金 額	%		金 額	%	
-	-	贖餘之部	268,022	100.00	
-	-	本期贖餘	268,022	100.00	
-	-	前期未分配贖餘	-	-	
-	-	分配之部	-	-	
-	-	填補累積短絀	-	-	
-	-	其他依法分配數	-	-	
-	-	未分配贖餘	268,022	100.00	
-	-	短絀之部	-	-	
-	-	前期待填補之短絀	-	-	
-	-	填補之部	-	-	
-	-	撥用贖餘	-	-	

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
現金流量預計表

中華民國 106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－）	268,022	
調整非現金項目	4,360	
流動負債淨增（淨減－）	4,360	
業務活動之淨現金流入（流出－）	272,382	
投資活動之現金流量		
增加固定資產及遞耗資產	-160,275	
增加固定資產	-160,275	
投資活動之淨現金流入（流出－）	-160,275	
融資活動之現金流量		
增加長期負債	30,000	
增加長期債務	30,000	
增加基金、公積及填補短絀	80,000	
增加基金	80,000	
融資活動之淨現金流入（流出－）	110,000	
現金及約當現金之淨增（淨減－）	222,107	
期初現金及約當現金	-	
期末現金及約當現金	222,107	

丙、預算明細表

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

其他業務收入明細表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

科目及業務項目	預 算 數	說 明
其他業務收入 其他補助收入	300,000 300,000	臺中市都市更新及都市發展建設基金補助。

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
其他業務成本明細表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

前年度 決算數	上年度 預算數	科目及業務計畫項目	本年度 預算數	說 明
-	-	其他業務成本	21,100	
-	-	雜項業務成本	21,100	
-	-	服務費用	12,300	
-	-	一般服務費	10,300	
-	-	外包費	10,300	獎勵民間興辦社會住宅包租包管試辦委外執行計畫。
-	-	專業服務費	2,000	
-	-	其他	2,000	臺中市東區練武段社會住宅BOT招商委託專業服務。
-	-	租金與利息	8,800	
-	-	地租及水租	8,699	
-	-	一般土地租金	8,699	社會住宅租用國有土地。
-	-	利息	101	
-	-	債務利息	101	以利率1%為預估計算值，付息以貸款行庫實際契約為基準。 $30,000,000 \times 1\% \times 122/365 = 100,274$ 元。

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
管理及總務費用明細表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

前年度 決算數	上年度 預算數	科目及業務計畫項目	本年度 預算數	說 明
-	-	管理及總務費用	10,878	
-	-	管理費用及總務費用	10,878	
-	-	服務費用	9,778	
-	-	水電費	430	
-	-	工作場所電費	330	辦理住宅基金相關業務電費。
-	-	工作場所水費	100	辦理住宅基金相關業務水費。
-	-	郵電費	676	
-	-	郵費	556	辦理住宅基金相關業務郵費。
-	-	電話費	120	辦理住宅基金相關業務電話費及通訊費用。
-	-	旅運費	300	
-	-	國內旅費	300	1.短程旅費170,000元。 2.長程旅費130,000元。
-	-	印刷裝訂與廣告費	1,416	
-	-	印刷及裝訂費	336	處理及印刷住宅基金業務及預決算書等所需各項資料費。
-	-	廣（公）告費	280	辦理住宅基金相關業務公告費。
-	-	業務宣導費	800	辦理住宅基金業務之宣導費。
-	-	一般服務費	3,106	
-	-	計時與計件人員酬金	3,106	1.行政助理2名薪津、年終獎金、勞健保費及提撥退休金*385,000元=770,000元。 2.約用人員4名薪津、年終獎金、勞健保費及勞退休金2*535,314元+2*632,628元=2,335,884元。 3.配合千元進位116元。
-	-	專業服務費	3,850	
-	-	法律事務費	1,000	行政訴訟裁判費及律師諮詢費。
-	-	講課鐘點、稿費、出席審查及查詢費	2,000	住宅基金相關業務所需審查及評選委員出席費。
-	-	電子計算機軟體服務費	850	業務資訊應用系統暨軟硬體維護費。
-	-	材料及用品費	1,100	
-	-	用品消耗	1,100	
-	-	辦公（事務）用品	300	辦理業務所需文具、報表紙張、圖資及電腦耗材等雜項費用。
-	-	食品	200	召開會議及辦理業務所需餐費餐點等支出。
-	-	其他	600	各項會議、講習及訓練教材等支出費。

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

固定資產建設改良擴充明細表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

項 目	土地	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	其他	合 計	說明
一般建築及設備計畫	2,100									2,100	
一次性項目	2,100									2,100	
專案計畫			158,175							158,175	
新興計畫			158,175							158,175	
臺中市北屯區北屯段社會住宅興建工程			30,000							30,000	1.依據臺中市政府所屬機關工程管理費及工作費支用要點編列工程管理費。 2.總工程管理費為601萬3,660元。(500萬元*3.5%+2,000萬元*3%+2,500萬元*2.5%+5,000萬元*1.5%+(4億8,636萬6,000元-1億元)*1%=601萬3,660元。) 3.106年度工程管理費為34萬8,438元。(601萬3,660元*3,000萬/5億1,776萬7,000元=34萬8,438元。)
臺中市社會住宅基地委託規劃設計監造技術服務案			128,175							128,175	
合 計	2,100	-	158,175	-	-	-	-	-	-	160,275	

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

固定資產彙計表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

科目名稱	擴建資產名稱	單位	數量	單價	合計	說明
土地	社會住宅豐原區安康段953地號土地價購		1	2,100	2,100	
房屋及建築	臺中市北屯區北屯段社會住宅興建工程		1	30,000	30,000	臺中市北屯區北屯段社會住宅興建工程30,000,000元。(總經費517,767,000元，106年度：30,000,000元，107年度：177,100,000元，108年度：207,100,000元，109年度：103,567,000元)
	臺中市社會住宅基地委託規劃設計監造技術服務案		1	128,175	128,175	臺中市社會住宅基地委託規劃設計監造技術服務案128,175,000元。(總經費272,289,000元，106年度：128,175,000元，107年度：29,753,000元，108年度：43,566,000元，109年度：70,795,000元)
合 計					160,275	

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

固定資產建設改良擴充資金來源明細表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

項 目	自有資金					外借資金				合計		
	營運 資金	出售不 適用資 產	公庫 撥款	其他	小計		國內 借款	國外 借款	小計		金額	%
					金額	%			金額	%		
一般建築及設備計畫	2,100				2,100	100%					2,100	100%
一次性項目	2,100				2,100	100%					2,100	100%
專案計畫	128,175				128,175	100%	30,000		30,000	100%	158,175	100%
新興計畫	128,175				128,175	100%	30,000		30,000	100%	158,175	100%
臺中市北屯區 北屯段社會住 宅興建工程							30,000		30,000	100%	30,000	100%
臺中市社會住 宅基地委託規 劃設計監造技 術服務案	128,175				128,175	100%					128,175	100%
合計	130,275	-	-	-	130,275	100%	30,000	-	30,000	100%	160,275	100%

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

固定資產建設改良擴充計畫預期進度明細表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

項 目	全 部 計 畫										預 算 數				
	資金來源						目標 能量	進度起 迄年月	資 金 成本率 (%)	現 值 報酬率 (%)	收回 年限 (年)	本 年 度		截至本年 度累計數	
	投資 總額	自有資金				外借 資金						金額	佔全部 計畫%	金額	佔全部 計畫%
		營運 資金	出售不 適用資 產	公庫 撥款	其他										
一般建築及設 備計畫	2,100	2,100	-	-	-	-					2,100	100.00	2,100	100.00	
一次性項目	2,100	2,100	-	-	-	-	106.1-106 .12				2,100	100.00	2,100	100.00	
專案計畫	790,056	272,289	-	-	-	-517,767					158,175	20.02	158,175	20.02	
新興計畫	790,056	272,289	-	-	-	-517,767					158,175	20.02	158,175	20.02	
臺中市北 屯區北屯 段社會住 宅興建工 程	517,767	-	-	-	-	-517,767	階段性照 顧青年勞 工及弱勢 市民	106.10-10 9.6			30,000	5.79	30,000	5.79	
臺中市社 會住宅基 地委託規 劃設計監 造技術服 務案	272,289	272,289	-	-	-	-	階段性照 顧青年勞 工及弱勢 市民	106.1-109 .12			128,175	47.07	128,175	47.07	
合計	792,156	274,389	-	-	-	-517,767					160,275	20.23	160,275	20.23	

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

長期債務舉借及償還明細表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

借(還)款項目及對象 名稱	期初餘額	借款 年度	償還時間		本年度 舉借數	本年度 償還數	期末餘額	說明
			起	止				
國內借款	-				30,000	-	30,000	
金融機構	-	106.1-10 7.12	109.6	110.12	30,000	-	30,000	臺中市社會住宅 工程興建計 畫，106年融 資3,000萬元。
合 計					30,000		30,000	

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
長期債務舉借餘額明細表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

債務項目	借款年度	償還時間		期末餘額	償還財源					備註
		起	止		營運資金	出售不適 用資產	增撥基金	其他	外借資金	
金融機構	106.1-10 7.12	109.6	110.12	30,000	30,000	-	-	-	-	以社會住宅租金收入償還債務。
合 計				30,000	30,000	-	-	-	-	

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
基金數額增減明細表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

項目	金額	說明
期初基金數額	-	
加：以前年度公積撥充	-	
賸餘撥充	-	
以代管公有財產撥充	-	
公庫增撥數	80,000	由市庫以現金增撥基金8,000萬元。
其他	-	
減：填補短絀	-	
解繳公庫	-	
其他	-	
期末基金數額	80,000	

丁、預算參考表

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
預計平衡表

中華民國 106 年 12 月 31 日

單位：新臺幣千元

104年12月31日 決算數	科 目	106年12月31日 預計數	105年12月31日 預計數	比較增減
-	資產	382,382	-	382,382
-	流動資產	222,107	-	222,107
-	現金	222,107	-	222,107
-	銀行存款	222,107	-	222,107
-	銀行存款	222,107	-	222,107
-	固定資產	160,275	-	160,275
-	土地	2,100	-	2,100
-	土地	2,100	-	2,100
-	房屋及建築	158,175	-	158,175
-	房屋及建築	158,175	-	158,175
-	資產合計	382,382	-	382,382
-	負債	34,360	-	34,360
-	流動負債	4,360	-	4,360
-	應付款項	4,360	-	4,360
-	應付帳款	4,360	-	4,360
-	長期負債	30,000	-	30,000
-	長期債務	30,000	-	30,000
-	長期借款	30,000	-	30,000
-	淨值	348,022	-	348,022
-	基金	80,000	-	80,000
-	基金	80,000	-	80,000
-	基金	80,000	-	80,000
-	累積餘絀(-)	268,022	-	268,022
-	累積賸餘	268,022	-	268,022
-	累積賸餘	268,022	-	268,022
-	負債及淨值合計	382,382	-	382,382

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
5年來主要營運項目分析表
中華民國 106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
本年度預算數 雜項業務成本	千元			21,100 21,100	

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
員工人數彙計表

中華民國 106年度

單位：人

項 目	上年度最高可 進用員額數	本年度增減(-)數	本年度最高可 進用員額數	說 明
業務支出部分：				
專任人員	-	-	-	
職員	-	-	-	
警察	-	-	-	
技工	-	-	-	
聘用	-	-	-	
約僱	-	-	-	
兼任人員	-	-	-	
管理會委員	-	-	-	
顧問人員	-	-	-	
其他兼任人員	-	-	-	
總 計	-	-	-	

附註:本基金另僱用4名約用人員及2名行政助理辦理住宅基金相關業務。

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

用人費用彙計表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

科 目	正式員額薪 資	聘僱人 員薪資	超時工 作報酬	津貼	獎金				退休及卹償金	
					年終 獎金	考績 獎金	績效 獎金	其他	退休金	卹償金
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附註:4名約用人員薪津、年終獎金、勞健保費及勞退金共計2,336千元，2名行政助理薪津、年終獎金、勞健保費及提撥退休金合計770千元，總計3,106千元。

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

用人費用彙計表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

資遣費	福利費				提繳費	合計	兼任人員 用人費用	總計
	分擔保 險費	傷病醫 藥費	提撥福 利金	其他				
-	-	-	-	-	-	-	-	-

臺中市政府都市發展局

臺中市住宅基金

各項費用彙計表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

前年度 決算數	上年度 預算數	科 目	本 年 度 預 算 數					
			合計	其他業務 成本	管理及總 務費用			
-	-	服務費用	22,078	12,300	9,778			
-	-	水電費	430	-	430			
-	-	郵電費	676	-	676			
-	-	旅運費	300	-	300			
-	-	印刷裝訂與廣告費	1,416	-	1,416			
-	-	一般服務費	13,406	10,300	3,106			
-	-	專業服務費	5,850	2,000	3,850			
-	-	材料及用品費	1,100	-	1,100			
-	-	用品消耗	1,100	-	1,100			
-	-	租金與利息	8,800	8,800	-			
-	-	地租及水租	8,699	8,699	-			
-	-	利息	101	101	-			
-	-	總 計	31,978	21,100	10,878			

戊、附錄

臺中市政府都市發展局
臺中市住宅基金
多年期計畫分年資金需求表

中華民國 106年度

單位：新臺幣千元

計畫名稱	計畫起迄年度	全程計畫總金額	截至上年度預算數	本年度預算數	未來計畫期間預算預估數					備註
					107年度	108年度	109年度	110年度	以後年度	
一、臺中市社會住宅基地委託規劃設計監造技術服務案	106.1-109.12	272,289	-	128,175	29,753	43,566	70,795	-	-	
二、臺中市北屯區北屯段社會住宅興建工程	106.10-109.6	517,767	-	30,000	177,100	207,100	103,567	-	-	

