

# 行政法人國家住宅及都市更新中心 114 年度預算評估報告

國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)係依據國家住宅及都市更新中心設置條例第 1 條規定：「為推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標，特設國家住宅及都市更新中心…，並制定本條例。」，於 107 年 8 月 1 日設立之行政法人。

住都中心 114 年度預算案編列收入 37 億 5,284 萬 5 千元，較 113 年度預算增加 15 億 5,899 萬 9 千元(增幅 71.06%);支出編列 34 億 4,518 萬 4 千元，較 113 年度預算增加 13 億 1,955 萬 2 千元(增幅 62.08%);收支相抵後預計稅前賸餘 3 億 766 萬 1 千元，較 113 年度預算增加 2 億 3,944 萬 7 千元(增幅 351.02%)，扣除所得稅費用 2,428 萬 1 千元，稅後本期賸餘 2 億 8,338 萬元，較 113 年度預算增加 2 億 1,516 萬 6 千元(增幅 315.43%)。謹就住都中心 114 年度預算案相關問題評估如下：

## 一、社會住宅興建及土地購置等計畫所需經費龐鉅，允宜研謀強化計畫興辦方式及財務策略，並審慎辦理債務之舉借，以降低政府財政負擔

住都中心 114 年度預算案編列短期借款 213 億 9,375 萬 2 千元、應付到期長期負債 9 億 7,125 萬 1 千元、長期借款 640 億 8,436 萬 1 千元及其他長期負債 306 億 2,077 萬 5 千元，合計 1,170 億 7,013 萬 9 千元，較 113 年度預算 656 億 4,875 萬 1 千元增加 514 億 2,138 萬 8 千元(增幅 78.33%)。經查：

### (一)近年住都中心大幅舉借債務，114 年度預計負債比率上升至 82.31%

為興辦社會住宅、用地取得之權利金及租金等龐鉅之資金

需求，住都中心於 111 年 6 月與臺灣銀行簽訂聯貸授信合約 4,119 億元，並經內政部於 111 年 6 月 13 日函臺灣銀行同意住都中心未依約履行債務時，由該部概括承受相關債務<sup>1</sup>。就 110 至 114 年度住都中心債務餘額(指短期借款、應付到期長期負債、長期借款及其他長期負債，以下同)概況表觀之，該中心 110 至 114 年底債務餘額介於 46 億 8,185 萬 3 千元至(預計)1,170 億 7,013 萬 9 千元間，其中 113 年 8 月底長期借款餘額較 112 年底增加 380 億 812 萬 1 千元(增幅 948.15%)，預計 114 年底長期借款餘額 640 億 8,436 萬 1 千元，較 113 年 8 月底增加 220 億 6,756 萬 6 千元(增幅 52.52%)；另 113 年 8 月底其他長期負債餘額較 112 年底增加 31 億 5,064 萬 2 千元(增幅 41.49%)，預計 114 年底其他長期負債餘額 306 億 2,077 萬 5 千元，較 113 年 8 月底增加 198 億 7,603 萬 5 千元(增幅 184.98%)，顯示該中心將大幅舉借債務，預計負債比率上升至 82.31%(詳表 1)。

表 1 110 至 114 年度住都中心債務餘額概況表 單位：新臺幣千元；%

年度	短期借款	應付到期 長期負債	長期借款	其他長期 負債	合計	負債 比率
110 年底	-	1,208,157	322,881	3,150,815	4,681,853	65.45
111 年底	-	4,610,198	3,432,647	3,593,926	11,636,771	63.40
112 年底	19,570,658	2,992,544	4,008,674	7,594,098	34,165,974	70.59
113 年 8 月底	-	-	42,016,795	10,744,740	52,761,535	66.67
113 年底	16,456,732	1,496,272	33,204,388	14,491,359	65,648,751	72.62
114 年底	21,393,752	971,251	64,084,361	30,620,775	117,070,139	82.31

說明：1. 110 年底至 113 年 8 月底為實際數、113 年底為預算數、114 年底為預算案數。

2. 負債比率為總負債除以總資產；總負債亦包含應付款項及預收款項等，非僅以表內統計之債務餘額計算。

資料來源：住都中心。

## (二)截至 113 年 8 月底止，現金餘額大幅成長，且 114 年度預計利息收入大幅增加

<sup>1</sup>審計部，112 年度中央政府總決算附屬單位決算及綜計表審核報告\_非營業部分，頁丁-37。

住都中心 114 年度預算案編列現金 10 億 2,770 萬 4 千元，較 113 年度預算減少 1 億 1,754 萬 5 千元(減幅 10.26%)，惟 113 年 8 月帳列現金 32 億 3,263 萬 3 千元，持有現金數較年底預計數高逾 1 倍，且較 111 及 112 年度決算數大幅增加。復觀該中心 113 年度預算未編列利息收入，截至 113 年 8 月止實際利息收入 2,272 萬 3 千元；又 114 年度預算案編列利息收入 3,813 萬元，較 111 及 112 年度決算數 707 萬 3 千元及 1,727 萬 1 千元大幅增加(詳表 2)，現金餘額恐有偏高情形。

表 2 111 至 114 年度住都中心現金、利息收入及利息費用科目一覽表

單位：新臺幣千元

科目	111 年度	112 年度	113 年 8 月	113 年度	114 年度
現金	1,247,674	2,303,805	3,232,633	1,145,249	1,027,704
利息收入	7,073	17,271	22,723	0	38,130
利息費用	10,217	113,197	198,299	364,326	1,092,586

說明：111 年度至 113 年 8 月為實際數、113 年度為預算數、114 年度為預算案數。

資料來源：住都中心預、決算書。

### (三)因社會住宅興建及土地購置計畫等需要，住都中心大幅舉債，惟融資利息及非自償性經費等鉅額支出仍賴國庫捐助

1. 為避免行政法人隨意舉債而無力償還，衍生由政府概括承受之後遺症，同時為免未來計算整體政府債務有所爭議<sup>2</sup>，爰行政法人法第 36 條規定<sup>3</sup>略以，行政法人所舉借之債務，以具自償性質者為限。據住都中心資料顯示，該中心自 110 年度起辦理長期借款，114 年度預算案長期借款項目包含社會住宅興建計畫 498 億 4,708 萬 2 千元、社會住宅土地購置計畫 82 億 128 萬 2 千元及營改基金都更購地計畫 60 億 3,599 萬 7 千元(詳表 3)。另詢據該中心表示，114 年度預算案其他長期負債

<sup>2</sup>參行政法人法第 36 條立法理由。

<sup>3</sup>依行政法人法第 36 條規定：「行政法人所舉借之債務，以具自償性質者為限，並先送監督機關核定。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，報請監督機關核定。」

大幅增加主要係新竹建功高中南側土地價購基金、稻香安居社宅價購營改基金等項目。

2. 又觀住都中心融資利息及非自償性經費等項目，該中心 114 年度預算案編列內政部國土管理署(下簡稱國土管理署)捐助興辦社會住宅融資利息 10 億 8,170 萬 4 千元及非自償性經費 4,906 萬 3 千元，其中受捐助融資利息占該中心總利息費用 10 億 9,258 萬 6 千元之 99%，顯示自償項目債務產生之融資利息係賴國庫撥補。復據行政院於 113 年 5 月核定之社會住宅興辦計畫指出<sup>4</sup>，國土管理署預計於 111 至 118 年度間捐助住都中心融資利息 187 億 5,636 萬 1 千元、土地租金 16 億 6,096 萬 4 千元及 115 至 147 年間捐助非自償性經費 2,383 億 3,259 萬 9 千元，共 2,587 億 4,992 萬 4 千元，預計由國庫撥補之金額龐鉅。

表 3 110 至 114 年度住都中心長期借款項目餘額明細表

單位：新臺幣千元

項目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年 8 月底	114 年度
社會住宅興建計畫	322,881	3,253,758	2,786,279	34,729,401	49,847,082
社會住宅土地購置計畫	-	178,889	1,222,395	3,516,578	8,201,282
營改基金都更購地計畫	-	-	-	3,770,815	6,035,997
合計	322,881	3,432,647	4,008,674	42,016,794	64,084,361

說明：110 至 112 年度及 113 年 8 月為實際數，114 年度為預算案數。

資料來源：住都中心。

#### (四)社會住宅之興建成本及利息費用等，恐大幅偏離住都中心原有之財務計畫

據審計部 112 年度決算審核報告指出<sup>5</sup>，因近年營建成本及利率呈上升趨勢，審計部依住都中心 112 年度社會住宅決標金

<sup>4</sup>內政部，社會住宅興辦計畫(第三次修正)(核定本)，頁 76(113 年 5 月)。

<sup>5</sup>同註 1。

額，並運用該中心財務模組重新核算社會住宅之興建成本加計價購社會住宅土地所需經費共需 4,977 億 805 萬餘元，已逾銀行聯合授信額度之 4,119 億元，授信額度明顯不足支應所需。又該部依住都中心長期財務計畫，配合中央銀行升息情形，保守估算利息費用<sup>6</sup>將達 2,430 億 9,447 萬餘元，遠高於該中心所估算利息費用 1,013 億 7,851 萬餘元。據住都中心表示，將積極推動都市更新及危老重建相關業務，以該收益挹注興建社會住宅所需資金，並研議發行永續發展債券，取得長期穩定低利率經費等。鑑於社會住宅之興建成本及利息費用等，恐大幅偏離住都中心原有之財務計畫，允宜妥為籌謀因應。

綜上，住都中心 114 年度預算案編列短期借款 213 億 9,375 萬 2 千元、應付到期長期負債 9 億 7,125 萬 1 千元、長期借款 640 億 8,436 萬 1 千元及其他長期負債 306 億 2,077 萬 5 千元，合計 1,170 億 7,013 萬 9 千元，較 113 年度預算大幅增加，預計負債比率上升至 82.31%，然 113 年 8 月現金餘額較 111 及 112 年度決算數與 113 及 114 年度預算數大幅增加，允宜審慎辦理債務之舉借；又非自償項目金額龐鉅，將依賴國庫之捐助，且自償項目債務產生之融資利息亦由國庫撥。另審計部重新核算住都中心興建社宅成本及價購社會住宅土地等相關經費，遠高於該中心之估計，恐與原有之財務計畫有明顯差距，允宜積極研議開源及多元籌資管道，並研謀強化計畫興辦方式及財務融資策略，以降低政府財政負擔。

---

<sup>6</sup>中央銀行自 111 年 3 月起數次升息，113 年 3 月底借款利率已達 1.8924%(興建中)及 1.8174%(營運中)，本融資利息費用係以 1.8174%保守估算。