

# 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：

## 二、代管林口世大運選手村社會住宅收支損益波動幅度大，且公益空間及社福設施出租率偏低，允宜賡續強化營運管理機制

住都中心受託代管林口世大運選手村社會住宅(以下簡稱林口社宅)，114 年度預算案編列林口社宅收入 5 億 9,657 萬 6 千元(包含住宅租金收入 4 億 4,460 萬 6 千元、其他租金收入 1 億 5,190 萬 8 千元及雜項收入 6 萬 2 千元)，支出 4 億 6,521 萬 7 千元(係出租資產成本)，預計淨利 1 億 3,135 萬 9 千元。經查：

### (一)住都中心受託代管林口社宅，並設置公益空間及社福設施

為保障民眾居住權益及兼顧市民購屋經濟能力，行政院於 101 年 8 月核定「新北市林口區-國民住宅興辦事業計畫」，內政部以行政委託方式，委由臺北市政府辦理興建工程，適逢 106

年世界大學運動會於臺北市舉行，爰先供作選手村短期使用，嗣依本院決議轉作示範性社會住宅，專供出租使用<sup>1</sup>。住都中心於 107 年 8 月成立，爰國土管理署依國家住宅及都市更新中心設置條例規定<sup>2</sup>，以無償提供使用之方式，將林口社宅交由住都中心經營管理。該中心除辦理住戶與店鋪等多元出租管理外，尚依住宅法規定<sup>3</sup>規劃民間公益及社福團體等非營利法人與經濟部國際創業聚落廠商等進駐，多面向建構地區生活機能，期成為推動社會住宅典範。

## (二)林口社宅收支波動幅度大，允宜賡續強化營運管理機制

林口社宅係國土管理署將社會住宅委由住都中心代管之首例，具示範意義，惟住都中心自 107 年代管林口社宅以來，107 至 110 年度決算均呈淨損，嗣 111 年度轉為淨利 6,297 萬 5 千元，然 112 年度淨利較 111 年度減少 4,400 萬 9 千元(減幅 69.88%)，波動幅度甚大。另住都中心 112 年度代管林口社宅決算支出占收入比率高達 96.51%，亦較 111 年度增加 7.45 個百分點，支出管控容有精進空間。又 114 年度代管林口社宅預計淨

---

<sup>1</sup>本院審議 103 年度營建建設基金決議(八)如下「6. …。惟行政院於 2012 年 8 月 10 日核定興建之『新北市林口區國民住宅興辦事業計畫』，預定興建 3,018 戶國民住宅，先作為 2017 年世界大學運動會選手村，世大運結束後，將交由新北市政府辦理配售(租)作業，…，內政部應將林口國宅轉作示範性社會住宅，專供出租使用。」

<sup>2</sup>依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條規定：「本中心之業務範圍如下：一、社會住宅之受託管理。二、都市更新事業之整合及投資。三、擔任都市更新事業實施者。四、受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。五、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。六、住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓練。七、經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。八、其他與社會住宅及都市更新相關之業務。」；同條例第 27 條第 1 項規定：「本中心設立時因業務必要使用之公有不動產，得由政府機關(構)採下列方式辦理：一、捐贈。二、出租。三、無償提供使用。」

<sup>3</sup>依住宅法第 33 條第 1 項規定：「為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。」

利 1 億 3,135 萬 9 千元，支出占收入比率為 77.98%，較往年明顯改善，然該年度收入 5 億 9,657 萬 6 千元，為自 109 年度以來最高，支出 4 億 6,521 萬 7 千元，為自 109 年度以來最低(詳表 1)，顯示住都中心將加強管控各項收支。鑑於林口社宅收支損益波動幅度大，允宜賡續強化營運管理機制，以增收入並降低出租住宅成本。

表 1 109 至 114 年度住都中心代管林口社宅收支情形表

單位：新臺幣千元；%

科目	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度
收入	436,089	513,023	575,560	543,856	564,904	596,576
住宅租金收入	396,879	464,053	397,585	402,513	417,670	444,606
其他租金收入	37,264	48,970	170,239	140,753	147,168	151,908
雜項收入	1,946	0	7,736	590	66	62
支出	523,223	594,019	512,585	524,890	489,415	465,217
出租住宅成本	523,223	594,019	512,585	524,890	489,415	465,217
淨利或淨損	-87,134	-80,996	62,975	18,966	75,489	131,359
支出占收入比	119.98	115.79	89.06	96.51	86.64	77.98

說明：109 至 112 年度為決算數，113 及 114 年度為預算(案)數。

資料來源：住都中心。

### (三)截至 113 年 8 月底，公益空間及社福設施出租率未及 5 成

林口社宅設置國際創業聚落 455 戶、開放民眾申請住宅 2,670 戶及公開招租店鋪 55 戶外，尚規劃公益空間及社福設施 310 戶，截至 113 年 8 月底國際創業聚落及公開招租店鋪均已出租，民眾申請住宅類別出租率 94.27%，惟公益空間及社福設施尚有 164 戶未出租運用，出租率僅 47.1%(詳表 2)，容待持續與新北市政府等相關權責機關共同促進提升招租率。

表 2 截至 113 年 8 月底林口社宅使用概況表

類別	數量 (戶)	已使用 (戶)	待使用 (戶)	出租率 %	使用單位
國際創業聚落	455	455	0	100.00	經濟部中小企業處
開放民眾申請住宅	2,670	2,517	153	94.27	一般民眾
公開招租店鋪	55	55	0	100.00	一般民眾
公益空間及社福設施	310	146	164	47.10	新北市政府相關權責機關及非營利團

類別	數量 (戶)	已使用 (戶)	待使用 (戶)	出租率 %	使用單位
					體、機構
合計	3,490	3,328	162	95.36	

資料來源：住都中心。

綜上，林口社宅為國土管理署首次委由住都中心管理之社會住宅，具有指標性意義，然 107 至 110 年度決算均呈淨損，嗣 111 年度轉為淨利，惟 112 年度決算之淨利較 111 年度減少 69.88%，收支波動幅度大，且截至 113 年 8 月底止公益空間及社福設施出租率未及 5 成，允宜賡續強化營運管理機制。