

中華民國 104 年度

臺南市地方總預算

臺南市政府都市發展局主管

國民住宅管理維護基金

附屬單位預算

(非營業部分)

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金

目 次

中華民國104年度

甲、業務計畫及預算說明.....	第 1 頁至 4 頁
乙、主要表	
一、收支餘絀預計表.....	第 5 頁至 5 頁
二、餘絀撥補預計表.....	第 6 頁至 6 頁
三、現金流量預計表及補充說明.....	第 7 頁至 7 頁
丙、預算明細表	
一、收支明細表	
(一)投融資業務收入明細表.....	第 9 頁至 9 頁
(二)行銷及業務費用明細表.....	第 10 頁至 11 頁
(三)其他業務外費用明細表.....	第 12 頁至 12 頁
二、現金流量運用明細表	
資產折舊明細表.....	第 13 頁至 13 頁
丁、預算參考表	
一、預計平衡表及說明.....	第 15 頁至 16 頁
二、5年來主要營運計畫分析表.....	第 17 頁至 17 頁
三、各項費用彙計表.....	第 18 頁至 18 頁

業務計畫及預算說明

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
業務計畫及預算說明

中華民國 104 度

壹、基金概況：

一、設立宗旨：為有效管理維護國宅社區公共設施，增進社區發展而設立本基金。

二、組織概況：

(一)本基金以臺南市政府都市發展局為主管機關。

(二)本基金之運用係依據國民住宅條例第 18 條第 1 項國民住宅社區管理維護辦法、國民住宅管理維護基金收支保管及運用辦法相關規定辦理。

(三)本市集中興建計有鹽埕、東門、和順、崇誨、大成、新興 1、2、3 期、大林新城、長榮等 10 處國宅社區。

三、基本歸類及屬性：本基金係預算法第 4 條第 1 項第 2 款所訂之特種基金—作業基金，以國宅售價百分之 2.5 之提撥款及其孳息收入編製年度預算，按各社區預算編定各項管理維護費用，供各社區自給自足。

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 103 年 6 月 30 日止執行情形)：

一、前年度（102 度）決算結果：

(一)業務收入決算數 56 萬 6 千元，較預算數 61 萬 2 千元，減少 4 萬 6 千元，約 7.57%，減少係因東門、新興三期（彰南社區）、大林新城及崇誨等四國宅辦理回歸管理委員會，將定期存款轉活期存款。

(二)業務成本與費用決算數 36 萬，較預算數 116 萬 2 千元，減少 80 萬 2 千元，約 68.97%，係因東門、新興三期（彰南社區）、大林新城及崇誨等四國宅辦理回歸管理委員會，致支出減少；又和順國宅因委員尚未選出，故未申請支用，致支出大幅減少。

(三)業務外費用：本年度決算數 22 萬 4 千元，預算數 0 元，係大林新城國宅、

臺南市政府都市發展局 國民住宅管理維護基金 業務計畫及預算說明

中華民國 104 度

東門國宅依臺南市國民住宅管理維護基金提撥辦法或住宅法第 50 條辦理基金提撥並回歸提撥管理委員會，故將利息收入辦理超支併決算後回歸管理委原會。

(四)業務外收入：本年度決算數 922 萬 8 千元，預算數 0 元，係新興三期國宅管理站財產交易賸餘 565 萬 6 千元；大林新城國宅文康中心其產權係屬營建署，將歷年已提列之累計折舊數(房屋及建築)357 萬 2 千元列入雜項收入。

二、上年度預算執行情形（截至 103 年 6 月 30 日止）：

(一)業務收入 12 萬 6 千元，較分配數 12 萬 1 千元，增加 5 千元，約 3.75 %。

(二)業務成本與費用 5 千元，較分配數 7 千元，減少 2 千元，約 30.00 %。

參、業務計畫：

一、營運計畫：

(一)加強售後服務，綠化、美化社區環境，全力修繕房屋瑕疵，防止違建產生，並定期舉辦社區聯誼活動。

(二)依據國民住宅管理維護辦法第 6 條規定：輔導社區住戶成立管理委員會，協助執行國宅管理與維護工作；社區管理組織成立後，由其管理組織辦理。

(三)配合國宅條例部分條款修正，以回歸公寓大廈管理條例，積極輔導培養國民住宅社區住戶之社區意識，鼓勵社區住戶共同參與社區管理維護工作，以達社區自主性管理目標。

二、其他重要計畫：

(一)長榮新城國宅社區預收基金轉基金 1,423 萬 2 千元。

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
業務計畫及預算說明

中華民國 104 度

(二)長榮新城國宅社區折減基金填補歷年短絀 45 萬 2 千元，並依住宅法 51 條規定，將土地(扣除未實現重估增值)及房屋建築及設備更名登記為社區區分所有權人所有，故於 104 年辦理折減基金 1,378 萬元。

肆、預算概要：

一、業務收支及餘絀之預計：

(一)本年度業務收入 27 萬 5 千元，較上年度預算數 26 萬 4 千元，增加 1 萬 1 千元，約 4.17%，主要係利息收入增加所致。

(二)本年度業務成本與費用 8 萬 3 千元，與上年度預算數 8 萬 3 千元，差異數為 0 元。

(三)本期賸餘 19 萬 2 千元，較上年度預算數賸餘 18 萬 1 千元，增加賸餘 1 萬 1 千元。

最近五年收入與支出

單位：新臺幣千元

年 度 項 目	100 年度決算	101 年度決算	102 年度決算	103 年度預算	104 年度預算
收入					
業務收入	1,626	1,826	566	264	275
業務外收入	-	-	9,228	-	-
收入合計	1,626	1,826	9,794	264	275
支出					
業務成本與費用	1,328	1,398	360	83	83
業務外費用	4	4	224	-	-
支出合計	1,332	1,402	584	83	83
本期賸餘(短絀-)	294	424	9,210	181	192

二、餘絀撥補之預計：

(一)賸餘之部：本年度本期賸餘 19 萬 2 千元，前期未分配賸餘 557 萬 3 千元，共計 576 萬 5 千元。

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
業務計畫及預算說明

中華民國 104 度

(二)短絀之部：前期待填補之短絀 45 萬 2 千元，係長榮新城國宅社區折減基金填補歷年短絀。

(三)填補之部：折減基金 45 萬 2 千元，係長榮新城國宅社區折減基金填補歷年短絀。

三、現金流量之預計：

(一)業務活動之現金流量

業務活動之淨現金流入 22 萬元，係本期賸餘 19 萬 2 千元及調整非現金項目-折舊及折耗 2 萬 8 千元。

(二)投資活動之現金流量：無。

(三)融資活動之現金流量：無。

(四)現金及約當現金淨增 22 萬元，係期末現金 2,172 萬 8 千元，較期初現金 2,150 萬 8 千元增加之數。

伍、其他：無重大承諾事項或或有負債。

主要表

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金

收支餘絀預計表

中華民國 104 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	%
566	100.00	業務收入	275	100.00	264	100.00	11	4.17
566	100.00	投融資業務收入	275	100.00	264	100.00	11	4.17
566	100.00	存款利息收入	275	100.00	264	100.00	11	4.17
360	63.60	業務成本與費用	83	30.18	83	31.44	-	-
360	63.60	行銷及業務費用	83	30.18	83	31.44	-	-
360	63.60	業務費用	83	30.18	83	31.44	-	-
206	36.40	業務賸餘(短絀一)	192	69.82	181	68.56	11	6.08
9,228	1,630.39	業務外收入	-	-	-	-	-	-
9,228	1,630.39	其他業務外收入	-	-	-	-	-	-
5,655	999.12	財產交易賸餘	-	-	-	-	-	-
3,573	631.27	雜項收入	-	-	-	-	-	-
224	39.58	業務外費用	-	-	-	-	-	-
224	39.58	其他業務外費用	-	-	-	-	-	-
224	39.58	雜項費用	-	-	-	-	-	-
9,004	1,590.81	業務外賸餘(短絀一)	-	-	-	-	-	-
9,210	1,627.21	本期賸餘(短絀一)	192	69.82	181	68.56	11	6.08

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
餘絀撥補預計表

中華民國 104 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	%	
181	100.00	賸餘之部	5,765	100.00	
181	100.00	本期賸餘	192	3.33	
-	-	前期未分配賸餘	5,573	96.67	
181	100.00	分配之部	-	-	
181	100.00	填補累積短絀	-	-	
-	-	未分配賸餘	5,765	100.00	
1,952	100.00	短絀之部	452	100.00	
1,952	100.00	前期待填補之短絀	452	100.00	長榮新城國宅社區折減基金 填補歷年短絀
181	9.27	填補之部	452	100.00	
181	9.27	撥用賸餘	-	-	
-	-	折減基金	452	100.00	長榮新城國宅社區折減基金 填補歷年短絀
1,771	90.73	待填補之短絀	-	-	

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
現金流量預計表

中華民國 104 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－)	192	
調整非現金項目	28	
折舊及折耗	28	
業務活動之淨現金流入(流出－)	220	
投資活動之現金流量		
融資活動之現金流量		
現金及約當現金之淨增(淨減－)	220	
期初現金及約當現金	21,508	
期末現金及約當現金	21,728	
不影響現金流量之投資及融資活動		
減少固定資產及遞耗資產	13,780	
減少固定資產	13,780	係長榮新城國宅社區依住宅法第五十一條規定，將土地及房屋建築及設備更名登記為社區區分所有權人所有，在主建物辦理移轉登記時隨同移轉登記。
增加基金、公積及填補短絀	452	
撥款填補短絀	452	長榮新城國宅社區折減基金填補短絀452千元。
減少基金及公積	-14,232	
減少基金	-14,232	1.長榮新城國宅社區減資款13,780千元。 2.長榮新城國宅社區折減基金填補歷年短絀452千元。

預算明細表

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
投融資業務收入明細表

中華民國 104 年度

單位：新臺幣千元

科目及業務項目	預 算 數	說 明
投融資業務收入	275	
存款利息收入	275	和順國宅社區：275,000元，活期存款及定期存款孳息(活期存款：利率0.17%計算；定期存款：面額500萬元以上1年期以0.55%計算，半年期以0.45%計算；面額500萬元以下1年期以1.36%計算，半年期以1.13%，3個月0.94%計算)。

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
行銷及業務費用明細表

中華民國 104 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
360	83	行銷及業務費用	83	
360	83	業務費用	83	
4	-	用人費用	-	
4	-	津貼	-	
4	-	其他津貼	-	
83	55	服務費用	55	
2	-	水電費	-	
1	-	工作場所電費	-	
1	-	工作場所水費	-	
1	-	郵電費	-	
1	-	電話費	-	
20	35	印刷裝訂與廣告費	35	
20	35	印刷及裝訂費	35	各通知單、預決算書等印刷費用。 和順國宅社區：35,000元
40	-	修理保養及保固費	-	
10	-	一般房屋修護費	-	
30	-	什項設備修護費	-	
20	20	專業服務費	20	
20	20	電子計算機軟體服務費	20	支付業權型基金會計系統服務費用。 和順國宅社區：20,000元
7	-	材料及用品費	-	
7	-	用品消耗	-	
2	-	辦公(事務)用品	-	
5	-	農業與園藝用品及環境美化費	-	
119	28	折舊、折耗及攤銷	28	
74	-	土地改良物折舊	-	
74	-	土地改良物折舊	-	
42	28	房屋折舊	28	
42	28	一般房屋折舊	28	和順國宅社區：28,000元
3	-	機械及設備折舊	-	
3	-	機械及設備折舊	-	
147	-	稅捐與規費(強制費)	-	
147	-	房屋稅	-	

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
行銷及業務費用明細表

中華民國 104 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
147	-	一般房屋稅	-	

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
其他業務外費用明細表

中華民國 104 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
224		- 其他業務外費用	-	
224		- 雜項費用	-	
224		- 其他	-	
224		- 其他費用	-	
224		- 其他	-	

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
資產折舊明細表

中華民國 104 年度

單位：新臺幣千元

項 目	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	非業務資產	合 計
前年度決算資產原值	1,769	15,372	23	-	-	-	-	-	17,164
上年度預計新增資產原值	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度預計新增資產原值	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資產重估增值額	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度(12月底)止資產總額	1,769	7,679	23	-	-	-	-	-	9,471
折舊方法	平均法	平均法	平均法	-	-	-	-	-	-
折舊率	-	0.36	-	-	-	-	-	-	-
本年度應提折舊額	-	28	-	-	-	-	-	-	28
業務費用	-	28	-	-	-	-	-	-	28

預算參考表

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
預計平衡表

中華民國 104 年 12 月 31 日

單位：新臺幣千元

102年12月31日 實 際 數	科 目	104年12月31日 預 計 數	103年12月31日 預 計 數	比較增減(-)
49,161	資產	35,459	49,342	-13,883
21,311	流動資產	22,444	21,520	924
21,299	現金	22,432	21,508	924
21,299	銀行存款	22,432	21,508	924
12	應收款項	12	12	-
12	應收利息	12	12	-
27,850	固定資產	13,015	27,822	-14,807
15,520	土地	8,434	15,520	-7,086
15,520	土地	8,434	15,520	-7,086
1,253	土地改良物	1,253	1,253	-
1,769	土地改良物	1,769	1,769	-
516	累計折舊-土地改良物(-)	516	516	-
11,075	房屋及建築	3,326	11,047	-7,721
15,372	房屋及建築	7,679	15,372	-7,693
4,297	累計折舊-房屋及建築(-)	4,353	4,325	28
2	機械及設備	2	2	-
23	機械及設備	23	23	-
21	累計折舊-機械及設備(-)	21	21	-
49,161	資產總額	35,459	49,342	-13,883
49,161	淨值	35,459	49,342	-13,883
36,865	基金	22,633	36,865	-14,232
36,865	基金	22,633	36,865	-14,232
22,633	基金	22,633	22,633	-
14,232	預收基金	-	14,232	-14,232
4,940	累積餘絀(-)	5,765	5,121	644
9,210	累積賸餘	5,765	5,121	644
-	累積賸餘	5,573	4,940	633
9,210	本期賸餘	192	181	11
4,270	累積短絀(-)	-	-	-
4,270	累積短絀	-	-	-
7,357	淨值其他項目	7,061	7,356	-295
7,357	未實現重估增值	7,061	7,356	-295
7,357	未實現重估增值	7,061	7,356	-295
49,161	負債及淨值合計	35,459	49,342	-13,883

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
預計平衡表說明

中華民國104年12月31日

「淨值-基金」科目減少金額14,232元，主要係：

- 一、104年度長榮國宅社區預收基金轉基金1,423萬2千元。
- 二、104年度基金減資款1,423萬2千元，係長榮新城國宅社區折減基金填補歷年短絀 452千元及將該國宅原購置之土地6,791千元（其原值7,086千元扣除未實現重估增值295千元）及房屋建築及設備6,989千元依住宅第五十一條規定，將土地及房屋建築及設備更名登記為社區區分所有權人所有，在主建物辦理移轉登記時隨同移轉作為社區公共基金。

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
5年來主要營運計畫分析表

中華民國 104 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					
加強國宅售後服務與社區管理維護	年	-	-	83	
上年度預算數					
加強國宅售後服務與社區管理維護	年	-	-	83	
前年度決算數					
加強國宅售後服務與社區管理維護	年	-	-	360	
(101)年度決算數					
加強國宅售後服務與社區管理維護	年	-	-	1,398	
(100)年度決算數					
加強國宅售後服務與社區管理維護	年	-	-	1,328	

臺南市政府都市發展局
國民住宅管理維護基金
各項費用彙計表

中華民國 104 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	行銷及業 務費用	其他業務 外費用				
4	-	用人費用	-	-	-	-	-	-	-
4	-	津貼	-	-	-	-	-	-	-
83	55	服務費用	55	55	-	-	-	-	-
2	-	水電費	-	-	-	-	-	-	-
1	-	郵電費	-	-	-	-	-	-	-
20	35	印刷裝訂與廣告 費	35	35	-	-	-	-	-
40	-	修理保養及保固 費	-	-	-	-	-	-	-
20	20	專業服務費	20	20	-	-	-	-	-
7	-	材料及用品費	-	-	-	-	-	-	-
7	-	用品消耗	-	-	-	-	-	-	-
119	28	折舊、折耗及攤銷	28	28	-	-	-	-	-
74	-	土地改良物折舊	-	-	-	-	-	-	-
42	28	房屋折舊	28	28	-	-	-	-	-
3	-	機械及設備折舊	-	-	-	-	-	-	-
147	-	稅捐與規費(強制 費)	-	-	-	-	-	-	-
147	-	房屋稅	-	-	-	-	-	-	-
224	-	其他	-	-	-	-	-	-	-
224	-	其他費用	-	-	-	-	-	-	-
584	83	總 計	83	83	-	-	-	-	-

主辦會計人員：蔡雯雅



基金主持人：吳欣修

