

中 華 民 國 1 1 0 年 度

桃 園 市 政 府 住 宅 發 展 處 監 督

桃 園 市 社 會 住 宅 服 務 中 心 預 算

桃 園 市 社 會 住 宅 服 務 中 心 編

桃園市社會住宅服務中心

目次

中華民國110年度

頁次

一、總說明

(一) 概況	1
(二) 業務計畫	3
(三) 本年度政府機關提撥經費概述	4
(四) 近二年度預算財務自籌情形概述	4
(五) 本年度預算概要	4
(六) 其他	6

二、主要表

(一) 收支餘絀預計表	9
(二) 餘絀撥補預計表	10
(三) 現金流量預計表	11

三、明細表

(一) 業務收入明細表	12
(二) 業務外收入明細表	13
(三) 管理及總務費用明細表	14
(四) 管理及總務費用明細說明	15
(五) 固定資產建設改良擴充明細表	16
(六) 無形資產明細表	17
(七) 資產折舊明細表	18
(八) 無形資產攤銷明細表	19

四、參考表

(一) 預計平衡表	20
(二) 5年來主要營運項目分析表	21
(三) 員工人數彙計表	22
(四) 用人費用彙計表	23
(五) 各項費用彙計表	24

桃園市社會住宅服務中心

業務計畫及預算說明

中華民國 110 年度

壹、概況

一、設立依據

桃園市社會住宅服務中心(以下簡稱本中心)依據桃園市政府 109 年 1 月 14 日府法制字第 1090004508 號令公布之「桃園市社會住宅服務中心設置自治條例」(以下簡稱設置自治條例)設立，設置自治條例另依桃園市政府 109 年 4 月 10 日府都住規字第 1090068776 號令，自 109 年 5 月 1 日施行。

二、成立宗旨

本中心係為協助本府落實社會住宅政策設立，透過企業經營精神管理社會住宅，以優化服務品質，強化資產管理，達成社會住宅永續經營之目標。

三、組織概況

本中心設有董監事會，置董事 11 人(含董事長)及監事 3 人，行使監督及查核等職權。

本中心置執行長 1 人，由董事長聘任之，執行本中心業務，並督導所屬人員。另設副執行長 1 人，襄助執行長處理本中心業務。成立初期配合業務需要，設有資產規劃組、租賃管理組、居住服務組、人事總務組及財務會計組等 5 個組別，各組別業務職掌內容如下：

(一)資產規劃組，掌理事項如下：

- 1.辦理發展目標及計畫、年度業務、營運計畫及績效評鑑自評報告。
- 2.資產管理及重置汰換評估管理。
- 3.建築物及基地之長期維護及修繕計畫。
- 4.本中心與民意機關、新聞媒體間聯繫及服務業務。
- 5.新聞資料蒐集整理。
- 6.網站建置。
- 7.其他交辦事項。

(二)租賃管理組，掌理事項如下：

- 1.社會住宅受理申請及承租資格審查。
- 2.租約簽訂及執行。
- 3.租金及管理費收繳、催繳。
- 4.租約紛爭解決及法律訴訟或執行。
- 5.其他交辦事項。

(三)居住服務組，掌理事項如下：

- 1.社會住宅民眾一般事務管理服務事項。
- 2.制定社宅管理策略、辦理各基地物業管理採購。
- 3.確保社會住宅物管廠商服務品質。
- 4.建築物附屬設施設備之檢查及修護事項。
- 5.支應緊急維修需求。
- 6.管理資訊系統維護管理。
- 7.圖書及財產物品管理。
- 8.為民服務。
- 9.其他交辦事項。

(四)人事總務組，掌理事項如下：

- 1.辦理人事任用及管理。
- 2.辦理工務工作。
- 3.辦理總務及財產物品管理。
- 4.行政採購作業。
- 5.內部稽核。
- 6.辦理行政庶務、董監事會議及文書檔案管理。
- 7.其他交辦事項。

(五)財務會計組，掌理事項如下：

- 1.會計帳務。
- 2.稅務申報。
- 3.預決算編列。
- 4.財務規劃、營運資金計畫。
- 5.出納。
- 6.內部控制。
- 7.財政及會計相關業務及其他交辦事項。

本中心組織圖如下：



貳、業務計畫

一、營運計畫

本中心依循設置自治條例之規定，以專業且具公信力的行政法人組織，協助桃園市社會住宅之營運管理。110 年度為本中心成立第 1 年，配合中心設立宗旨，規劃推動「組織建構作業」及「強化社會住宅營運管理效能」等 2 項計畫，計畫內容分述如下：

(一)組織建構作業

1.計畫重點

本中心 110 年度成立之初，為利業務順利推動，辦理人員招聘、本中心營運相關規章、裝潢辦公廳舍以及預、決算籌編等工作。

2.經費需求

本年度預算經費需求約 1,190 萬 5 千元，包含用人費用 605 萬元與辦公廳舍建置、伺服器環境建置及官網建置等費用 585 萬 5 千元。

3.預期效益

考量 110 年度為本中心成立之第 1 年，為利日後業務順利推行，著重於組織架構及內部作業流程建立、專業人才招聘等作業，俾利本中心永續穩定運作，提供良好社會住宅服務品質。

(二)社會住宅營運

1.計畫重點

本中心成立後，屬市有財產之新完工社會住宅將由桃園市政府採無償提供方式登記本中心為管理人，續由本中心與承租民眾簽訂租賃契約；屬國有財產之基地，則依據住宅法第 8 條及行政程序法第 15 條，採行政委託方式由市府交由本中心協助營運管理。

2.經費需求

本年度預算經費需求約 166 萬 5 千元，為辦理社會住宅招租及公證等業務所需經費。

3.預期效益

透過企業化經營管理，強化社會住宅營運管理效能，提升同仁專業能力，俾利日後業務推動；多元管道提供住宅政策相關資訊，政策文宣美觀易懂，提升住戶社區向心力，建立住戶意見回饋管道。

二、固定資產之建設改良擴充

(一)本中心一般建築及設備計畫：本年度預算編列 540 萬元，編列項目如下：

1.機械及設備 300 萬元：用於個人電腦 (含作業系統、螢幕)、筆記型電腦、機房硬體設備建置等購置。

2.什項設備 240 萬元：用於購置辦公室事務設備、印表機、傳真機指紋辨識系統、投影設備、OA 辦公家具、櫃體設備等購置。

(二)110 年度固定資產建設改良擴充及資金來源圖詳見圖一。

三、長期債務之舉借及償還

無。

參、本年度政府機關核撥經費概述

110 年度本中心經費由政府提撥來源為桃園市政府住宅基金新台幣 2,700 萬元。用於本中心成立所需辦公室裝修及事務設備購置、人事費用以及營運業務執行費用。

肆、近二年度預算財務自籌情形概述

本中心於 110 年成立，爰尚無近二年度預算財務自籌情形。

伍、本年度預算概要

一、收支餘絀概況

(並繪製當年度收入、支出及餘絀圖表及最近 3 年收入與支出圖表，如圖二至圖三)

本中心 110 年度業務收入預估為 2,907 萬 4 千元，係中路一號、中路二號、八德一號、八德二號等 4 個社會住宅租金收入，業務外收入預估為 1 千元，係本中心存款衍生之利息收入；業務成本與費用預估為 1,357 萬元(含管理及總務費用)，本年度預估賸餘 1,550 萬 5 千元。

二、 餘絀撥補概況

本中心於 110 年 10 月 1 日成立，無上年度及前年度未分配賸餘，110 年度年度賸餘 1,550 萬 5 千元，扣除 110 年第四季解繳國庫淨額 1,090 萬 4 千元，本中心 110 年底預估未分配賸餘為 460 萬 1 千元。

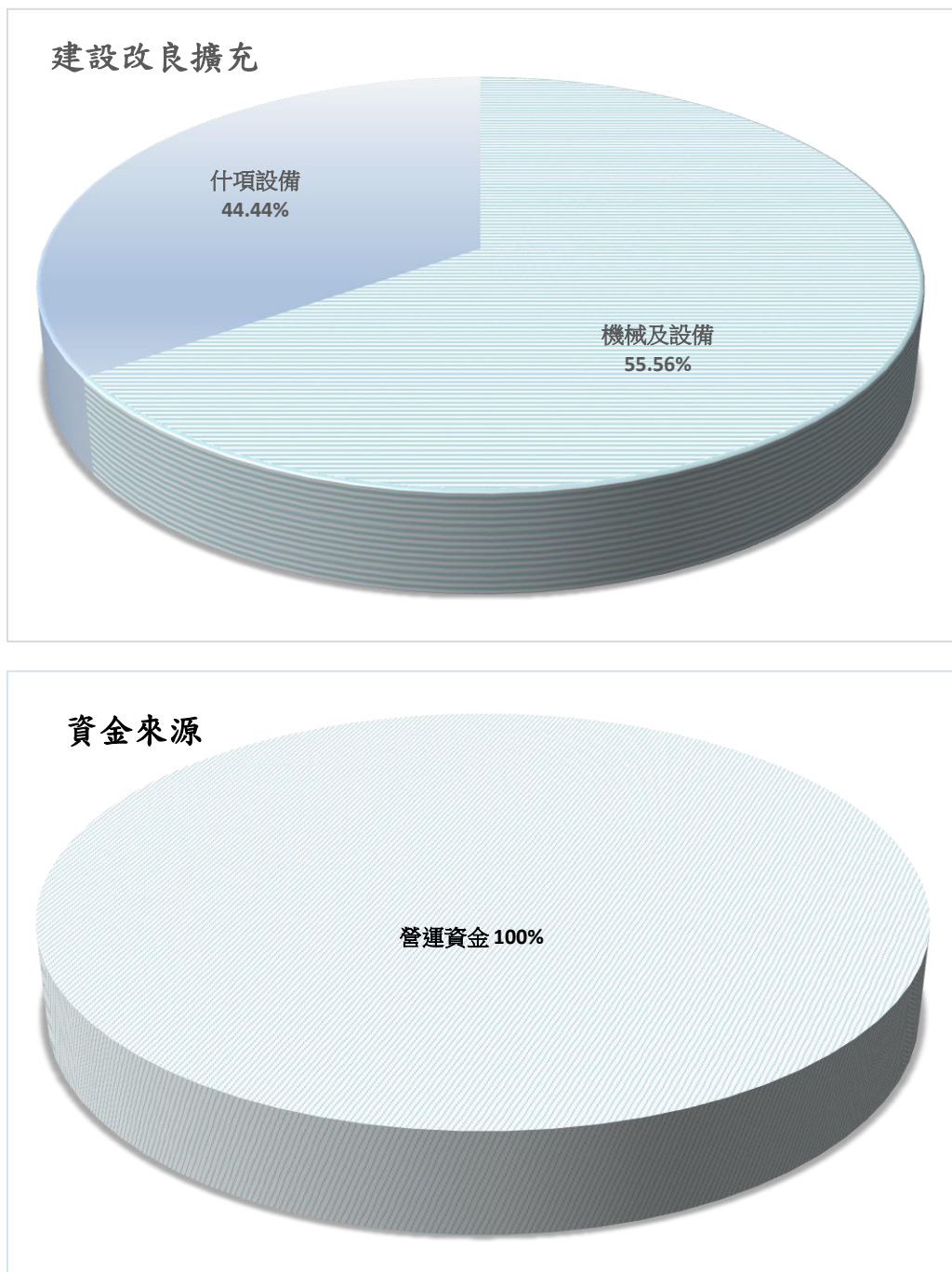
三、 現金流量概況

本中心業務活動之現金流入 1,617 萬 7 千元，投資活動之現金流出 1,343 萬元，籌資活動之現金流入 1,609 萬 6 千元。故本年度現金及約當現金淨增 1,884 萬 3 千元。

六、其他

圖一

110 年度固定資產建設改良擴充及其基金來源

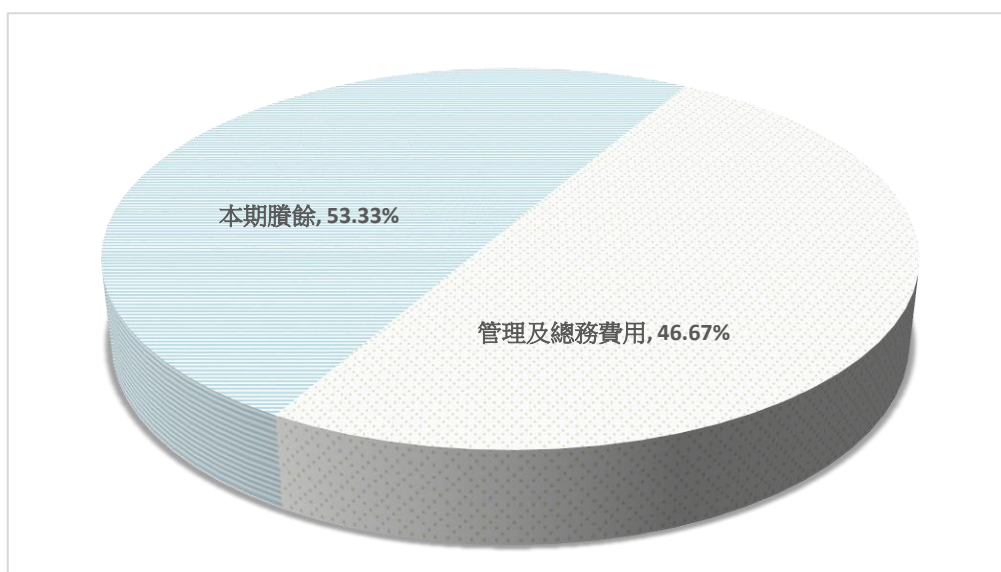
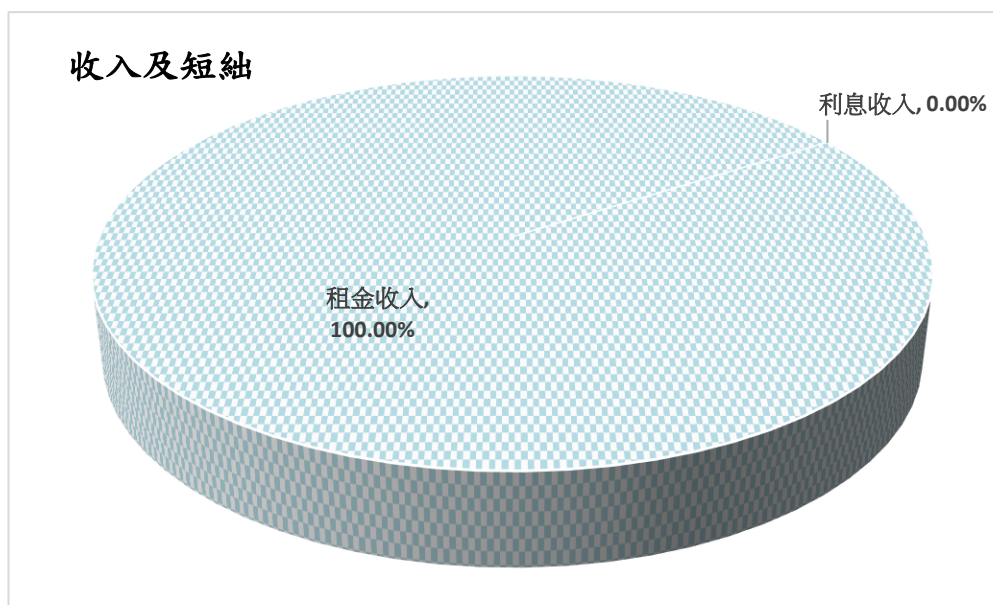


單位：新臺幣千元

建設改良擴充	110 年度預算	資金來源	110 年度預算
不動產、廠房及設備		營運資金	
機械及設備	3,000	住宅基金撥款	5,400
什項設備	2,400		
合 計	5,400	合 計	5,400

圖二

110 年度收入、支出及短絀

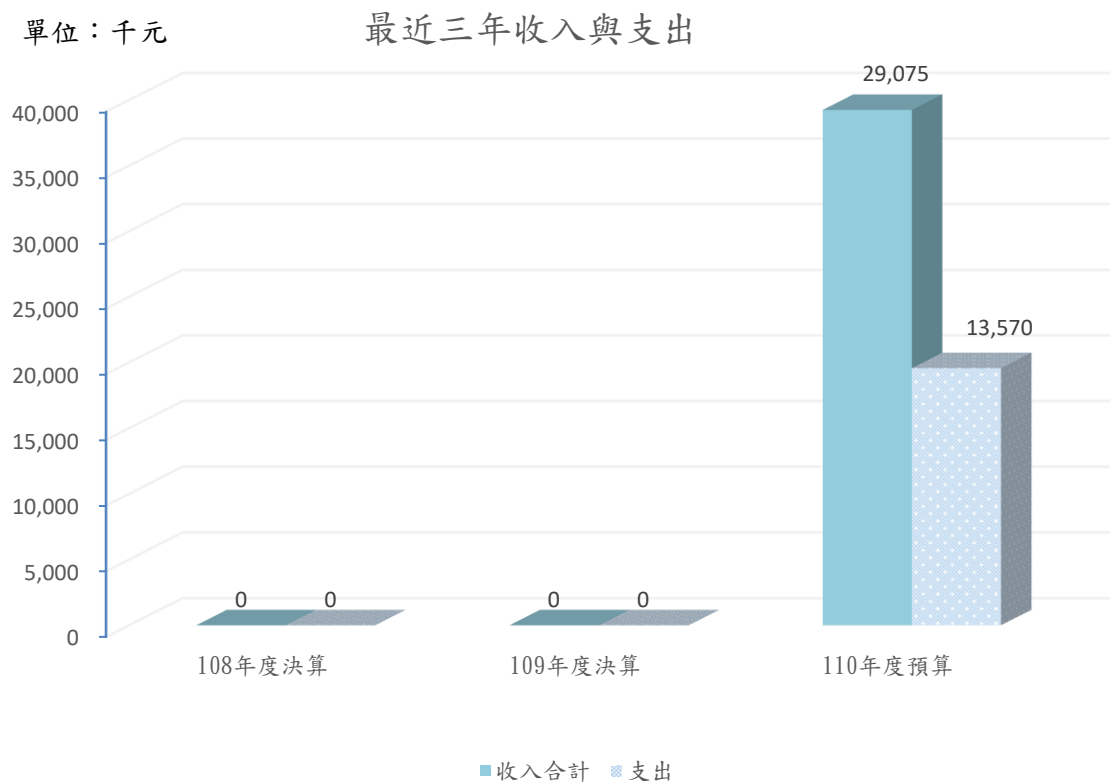


單位：新臺幣千元

收入及短絀	110 年度預算	支出及賸餘	110 年度預算
業務收入	29,074	業務成本及費用	13,570
租金收入	29,074	管理及總務費用	13,570
業務外收入	1		
利息收入	1	本期賸餘	15,505
收入及短絀總額	29,075	支出及賸餘總額	29,075

圖三

最近三年收入與支出



單位：新臺幣千元

項目 \ 年度	108 年度決算	109 年度決算	110 年度預算
收入	0	0	29,075
業務收入			29,074
業務外收入			1
收入合計	0	0	29,075
支出	0	0	13,570
業務成本與費用			13,570
業務外費用			0
支出合計	0	0	13,570
本期賸餘	0	0	15,505

桃園市住宅服務中心

收支餘絀預計表

中華民國 110 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 (-)		說 明
金額	%		金額	%	金額	%	金額	%	
		收入	29,075	100.00					
		業務收入	29,074	100.00					
		租金及權利金收入	29,074	100.00					中路一號、中路二號、 八德一號、八德二號、 等社會住宅各房型租 金業務收入
		業務外收入	1	0.00					
		利息收入	1	0.00					
		成本及費用	13,570	46.67					
		業務成本與費用	13,570	46.67					
		管理及總務費用	13,570	46.67					管理部門之費用支出
		本期賸餘	15,505	53.33					

桃園市住宅服務中心

餘絀撥補預計表

中華民國 110 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	%	
		賸餘之部	15,505	100.00	
		本期賸餘	15,503	100.00	
		前期未分配賸餘			
		公積轉列數			
		分配之部	10,904	70.33	
		填補累積短絀			
		提存公積			
		賸餘撥充住宅基金數			
		解繳住宅基金淨額	10,904	70.33	
		其他依法分配數			
		未分配賸餘	4,601	29.67	
		短絀之部	-	-	
		本期短絀	-	-	
		前期待填補之短絀	-	-	
		填補之部	-	-	
		撥用賸餘	-	-	
		撥用公積	-	-	
		折減基金	-	-	
		國庫撥款	-	-	
		待填補之短絀	-	-	

桃園市住宅服務中心

現金流量預計表

中華民國 110 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）	15,505	
利息股利之調整	-1	
利息收入	-1	
未計利息股利之本期賸餘（短絀）	15,504	
調整項目	672	
折舊、減損及折耗	271	
攤銷	401	
流動負債淨增（淨減）	-	
未計利息股利之現金流入（流出）	16,176	
收取利息	1	
業務活動之淨現金流入（流出-）	16,177	
投資活動之現金流量		
增加不動產、廠房及設備、礦產資源	-5,400	
增加不動產、廠房及設備	-5,400	系本年度運用本中心營運資金購置之不動產、廠房及設備。(含機械及設備 3,000 千元與什項設備 2,400 千元)
增加無形資產及其他資產	-8,030	
增加無形資產	-8,030	系本年度運用本中心營運資金購置之無形資產。(含電腦軟體 8,030 千元)
投資活動之淨現金流入（流出-）	-13,430	
籌資活動之現金流量		
增加長期負債	-	
增加流動負債	-	
增加流動債務	-	
減少長期負債	-	
增加基金及公積	27,000	
增加基金	27,000	
賸餘分配款	-10,904	
解繳公庫淨額	-10,904	第四季解繳住宅基金淨額
籌資活動之淨現金流入（流出-）	16,096	
現金及約當現金之淨增（淨減）	18,843	
期初現金及約當現金	-	
期末現金及約當現金	18,843	

桃園市住宅服務中心

桃園市政府機關核撥

業務收入明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

科目及營運項目	本年度預算數	說 明
業務收入	29,074	
租金及權利金收入	29,074	
住宅租金收入	29,074	中路一號、中路二號、八德一號、八德二號等社會住宅 各房型租金業務收入

桃園市住宅服務中心

桃園市政府機關核撥

業務外收入明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

科目及營運項目	本 年 度 預 算 數	說 明
業務外收入	1	
財務收入	1	
利息收入	1	銀行存款利息收入\$1 (千)元。

桃園市住宅服務中心

管理及總務費用明細表

中華民國 110 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
		管理及總務費用	13,570
		管理費用及總務費用	13,570
		用人費用	6,050
		正式員額薪資	5,000
		超時工作報酬	340
		退休及卹償金	350
		福利費	360
		服務費用	6,448
		水電費	860
		廣告費	50
		業務宣導費	655
		一般房屋修護費	3,130
		什項設備修護費	300
		佣金、匯費、經理費及手續費	100
		外包費	672
		講課鐘點、稿費、出席審查及查詢費	50
		電腦軟體服務費	554
		公共關係費	77
		材料及用品費	400
		辦公(事務)用品	400
		折舊、折耗及攤銷	672
		不動產、廠房及設備折舊	271
		機械及設備折舊	152
		什項設備折舊	119
		攤銷	401
		攤銷電腦軟體費	401

桃園市住宅服務中心

管理及總務費用明細說明

中華民國 110 年度

科 目	說 明
管理及總務費用	本年度編列管理及總務費用預算數為\$13,570 千元，主要係：
管理費用及總務費用	
用人費用	
正式員額薪資	行政人員 34 名之職員薪資報酬等相關經費，編列 5,000 千元。
超時工作報酬	行政人員超時工作報酬等相關經費，編列 340 千元。
退休及卹償金	行政人員 110 年度勞工退休提撥金等相關經費，編列 350 千元。
福利費	行政人員參加勞保、健保補助費，編列 360 千元。
服務費用	
水電費	辦理社宅會住宅各基地之公用水、電、氣體費等相關經費，編列 860 千元。
廣告費	辦理社宅服務中心業務公開廣告、登報招募及印刷等相關經費，編列 50 千元。
業務宣導費	辦理社宅聯繫活動、座談會、入住活動等業務宣導及住宅業務文宣品設計印製等相關費用，編列 655 千元。
一般房屋修護費	社宅服務中心辦公室裝修費，編列 3,130 千元。
什項設備修護費	社會住宅服務中心辦公處所辦公室電話總機安裝費用，編列 300 千元。
佣金、匯費、經理費及手續費	辦理社會住宅相關業務所需簽證及代辦業務之佣金、匯費、經理費及手續費等，編列 100 千元。
外包費	辦理社會住宅租賃履約爭議法律顧問委託、法人規章勞務採購等業務委託案相關所需經費，編列 672 千元。
講課鐘點、稿費、出席審查及查詢費	辦理社宅服務中心業務相關委員會、審議會、各評選會、各專案小組會議等委員出席費及相關所需經費，編列 50 千元。
電腦軟體服務費	辦理社宅服務中心業務所需軟體：人事+Mail 系統軟體/會計系統軟體/機房系統軟體 授權相關費用，編列 554 千元。
公共關係費	辦理社宅服務中心推廣業務所需之公關相關經費，編列 77 千元。(董事長/執行長 2 人每月 12700 計 3 個月)
材料及用品費	
辦公(事務)用品	辦理社宅服務中心業務購置辦公用之消耗品及非消耗品等相關經費，編列 400 千元。
折舊、折耗及攤銷	
不動產、廠房及設備折舊	
機械及設備折舊	服務中心設置硬體設備伺服器/個人電腦等機械設備提列折舊，編列 152 千元。
什項設備折舊	服務中心辦公事務(含印表機、碎紙機、庶務設備) 什項設備，提列折舊，編列 119 千元。
攤銷	
攤銷電腦軟體費	委外開發設計人事系統採購-2/機房作業系統軟體攤銷，編列 401 千元。

桃園市住宅服務中心

固定資產建設改良擴充明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

項 目	本 年 度 預 算 數	說 明
一般建築及設備計畫	5,400	
不動產、廠房及設備	5,400	
機器及設備	3,000	辦理本市社會住宅服務中心業務所需設置硬體設備伺服器(法人機房硬體設備，個人電腦/作業軟體)相關經費，編列 3,000 千元。
什項設備	2,400	桃園市社會住宅服務中心辦公事務所需設備(包含印表機、碎紙機、庶務設備) 採購案,編列 2,400 千元。
合 計	5,400	

桃園市住宅服務中心

無形資產明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

項 目	本 年 度 預 算 數	說 明
無形資產	8,030	
電腦軟體	8,030	社會住宅服務中心委外開發設計人事系統採購-2/發票系統/機房作業系統採購案。編列計\$8,030 千元，明細如下： 1.人事+mail 系統採購-1 \$1,424 千元 2.新都興發票系統編列 1,636 千元 3.官網建置 \$1,400 千元 4.機房作業系統軟體採購，編列\$3,570 千元 以上總計約\$8,030 千元。
合 計	8,030	

桃園市住宅服務中心

資產折舊明細表

中華民國 110 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 改 良	非 業 務 資 產	什 項 資 產	合 計
前年度決算資產原值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上年度預計新增資產原值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度預計新增資產原值	-	-	3,000	-	2,400	-	-	-	-	5,400
資產重估增值額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度(12月底)止資產總額	-	-	3,000	-	2,400	-	-	-	-	5,400
本年度應提折舊額/攤銷	-	-	152	-	119	-	-	-	-	271
管理及費用總額	-	-	152	-	119	-	-	-	-	271

說明：1.機械及設備項下，辦公機房伺服器設備\$1,809 千元，殘值 1%，使用年限配合機械及設備分類明細表定為 5 年， $1,809 \times 99\% / 5 = 358$ (千元/年)，110 年 10 月-12 月 90(千元)；辦公電腦設備\$1,191 千元，殘值 1%，使用年限配合機械及設備分類明細表設定為 4 年， $1,191 \times 99\% / 4 = 295$ (千元/年)，110 年 10 月-12 月 62(千元)，機房伺服器設備和辦公電腦設備共提列折舊\$152(千元)。

2.什項設備 \$2,400 千元，殘值 1%，折舊年限配合固定資產耐用年數表設定為 5 年， $2,400 \times 99\% / 5 = 475$ (千元/年)，110 年 10 月-12 月 119(千元)。

桃園市住宅服務中心

無形資產攤銷明細表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

項目	無形資產	說 明
前年度決算資產原值	-	
上年度預計新增資產原值	-	
上年度預計新增資產原值攤銷額	-	
本年度預計新增資產原值	8,030	會住宅服務中心委外開發設計人事系統採購-2/發票系統軟體/機房作業系統採購案。編列計\$8,030 千元，明細如下： 1..人事+mail 系統採購-1 \$1,424 千元 2.新都興發票系統編列 1,636 千元 3.官網建置 \$1,400 千元 4.機房作業系統軟體採購，編列\$3,570 千元 以上總計約\$8,030 千元。
本年度預計新增資產攤銷額	401	
本年度(12 月底)止資產總額	7,629	
攤銷方法	直線法	
本年度應提攤銷額	401	無形資產\$8,030 千元，攤銷年限配合受益期間設定為 5 年，\$8,030 千元/5 年=1,606 千元，110 年 10 月-12 月\$401 千元。
管理及費用總額	401	

桃園市住宅服務中心

預計平衡表

中華民國 110 年 12 月 31 日

單位：新臺幣千元

108 年 12 月 31 日 實 際 數	科 目	110 年 12 月 31 日 預 計 數	109 年 12 月 31 日 預 計 數	比較增減
-	資產	31,601	-	31,601
-	流動資產	18,843	-	18,843
-	現金	18,843	-	18,843
-	銀行存款	18,843	-	18,843
-	預付款項	-	-	-
-	預付費用	-	-	-
-	不動產、廠房及設備	12,758	-	12,758
-	機械及設備	2,848	-	2,848
-	機械及設備	3,000	-	3,000
-	減:累計折舊－機械及設備	152	-	152
-	什項設備	2,281	-	2,281
-	什項設備	2,400	-	2,400
-	減:累計折舊－什項設備	119	-	119
-	無形資產	7,629	-	7,629
-	無形資產	7,629	-	7,629
-	電腦軟體	7,629	-	7,629
-	其他無形資產	-	-	-
-	資產合計	31,601	-	31,601
-	負債	-	-	-
-	流動負債	-	-	-
-	應付款項	-	-	-
-	應付帳款	-	-	-
-	淨值	31,601	-	31,601
-	基金	27,000	-	27,000
-	基金	27,000	-	27,000
-	基金	27,000	-	27,000
-	累積餘絀 (-)	4,601	-	4,601
-	累積賸餘 (-)	4,601	-	4,601
-	累積賸餘 (-)	4,601	-	4,601
-	淨值合計	31,601	-	31,601
-	負債及淨值合計	31,601	-	31,601

桃園市住宅服務中心

5年來主要營運項目分析表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

年 度 及 項 目	單 位	數 量	單 位 成 本 (元) 平 均 利 (費) 率	預 算 數	說 明
本年度預算數				13,570	
組織建構業務				11,905	包含用人費用 605 萬元與辦公廳舍建置、伺服器環境建置及官網建置等費用 585 萬 5 千元。
強化社會住宅營運管理效能業務				1,665	包含辦理社會住宅招租、公證業務及社會住宅營運管理業務宣導等費用 166 萬 5 千元。
上年度預算數				-	
前年度決算數				-	
109 年度決算數				-	
108 年度決算數				-	

填表說明：1.填寫主要營運項目，原則上以成本表達，惟如以收入表達較符合行政法人特性者，則以收入表達，單位成本並修正為平均利(費)率。

2.各行政法人主要營運項目之成本，如無法明確計算單位成本者，僅表達全年度營運項目所需之經費預算即可。

3.本表單位成本及平均費率項目計算至新臺幣元，平均利率以百分比表達，並均請填至小數點後 2 位。

桃園市住宅服務中心

員工人數彙計表

中華民國 110 年度

單位：人

職 類 (稱)	本 年 度 員 額 預 計 數	說 明
專任人員	34	
職員	34	正式人員包含執行長、副執行長、各組組長、資深專員、專員及行政助理，計 34 人。
合 計	34	

桃園市住宅服務中心

用人費用彙計表

中華民國 110 年度

單位：新臺幣千元

科 目	本 年 度 預 算 數	說 明
用人費用	6,050	
正式員額薪資	5,000	正式人員 34 人薪資。
超時工作報酬	340	超時加班費
退休及卹償金	350	退休金及離職金。
福利費	360	勞、健保費及文康費用等福利費。
合 計	6,050	

桃園市住宅服務中心
各項費用彙計表

中華民國 110 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	管理及總務費用
		用人費用	6,050	-	6,050
		正式員額薪資	5,000	-	5,000
		超時工作報酬	340	-	340
		退休及卹償金	350	-	350
		福利費	360	-	360
		服務費用	6,448	-	6,448
		水電費	860	-	860
		廣告費	50	-	50
		業務宣導費	655	-	655
		一般房屋修護費	3,130	-	3,130
		什項設備修護費	300	-	300
		佣金、匯費、經理費及手續費	100	-	100
		外包費	672	-	672
		講課鐘點、稿費、出席審查及查詢費	50	-	50
		電腦軟體服務費	554	-	554
		公共關係費	77	-	77
		材料及用品費	400	-	400
		辦公(事務)用品	400	-	400
		折舊、折耗及攤銷	672	-	672
		不動廠房及設備折舊	271	-	271
		機械及設備折舊	152	-	152
		什項設備折舊	119	-	119
		攤銷費	401	-	401
		攤銷電腦軟體費	401	-	401