

國軍生產及服務作業基金、國軍營舍及設施改建基金、國軍老舊眷村改建基金 111 年度決算評估報告

四、國軍老舊眷村改建基金 111 年度受 COVID-19 疫情影響，商服設施與餘屋之標售情形均不如預期，宜適時積極辦理活化措施，俾挹注基金收入

國防部主管國軍老舊眷村改建基金(以下簡稱眷改基金) 111 年度於「銷貨收入—營建與加工品銷貨收入」項下編列標售¹商服設施(下稱商設)與餘屋收入之預算合計數 9 億 7,686 萬 6 千元²，決算合計數 5 億 9,023 萬 8 千元³，預算達成率 60.4%。有關眷改基金 111 年度商設與餘屋之標售均不如預期之情形，謹說明如下：

(一)迄 110 年底止眷改基金待標售商設與餘屋之概況

依眷改基金提供資料(詳表 1)，截至 110 年底止待標售之商設與餘屋，除位處臺南市精忠一村與高雄市鳳山眷區之標的外，其餘均坐落於雙北地區⁴，且多數係屋齡逾 10 年之中古屋，110 年底待售比率⁵較高者均為商設。其中待售比率逾 6 成者，包括臺北市平安新村、政校後勤、新北市莒光一村(均占 100%)、臺北市新和新村(占 95.7%)、崇德隆盛新村(占 84.6%)、崇仁新村(占 72.2%)。經洽據眷改基金表示，111 年度預計標售標的係尚未去化之眷改基地不動產，其中商設部分，排除已委託財政部國有財產署辦理多次標售未果及已出租之標的，餘屋部分則排除欲辦理國軍志願役現役官兵申請零星餘屋價售與已出租之

¹ 係指對一般民眾出售之眷改基地不動產。

² 包括標售商設、餘屋之收入預算數分別為 5 億 2,252 萬 7 千元、4 億 5,433 萬 9 千元。

³ 包括標售商設、餘屋之收入決算數分別為 3 億 2,813 萬元、2 億 6,210 萬 8 千元。

⁴ 包括商設 138 戶，餘屋 54 戶，合計戶數 192 戶。

⁵ 係指待標售商設戶數/完工後可標售商設戶數、待標售餘屋戶數/完工後可標售餘屋戶數。

標的；又鑒於該基金先前實際融資借款 716 億元業於 107 年 6 月 26 日全數提前清償完畢，目前無還款之資金壓力，並考量雙北地區租賃收益較佳，可挹注基金穩定收入，爰該等地區未出售之商設與餘屋主要係採標租方式予以活化。

表 1 截至 110 年底眷改基金標售商設與餘屋概況表 單位：戶；%

眷改基地名稱	標的類別	取得使用執照時間(年/月)	完工後可售戶數 (A)	截至 110 年底已售戶數 (B)	截至 110 年底待售戶數 (A-B)	(A-B)/A 待售戶數比例
新北市四知八	商設	94/01	5	2	3	60.0
	餘屋		186	181	5	2.7
臺北市千城一	餘屋	95/01	116	107	9	7.8
臺南市精忠一	商設	96/11	5	4	1	20.0
臺北市崇仁新	商設	97/05	18	5	13	72.2
	餘屋		408	400	8	2.0
新北市陸光一	商設	97/11	11	5	6	54.6
臺北市平安新	商設	98/04	29	0	29	100.0
	餘屋		340	330	10	2.9
臺北市萬隆營	商設	99/06	7	0	7	0.0
臺北市崇德隆	商設	99/12	26	4	22	84.6
新北市安邦新	商設	100/01	6	4	2	33.3
	餘屋		243	237	6	2.5
新北市莒光一	商設	100/11	2	0	2	100.0
臺北市復華新	餘屋	100/12	168	167	1	0.6
臺北市新和新	商設	101/12	23	1	22	95.7
高雄市鳳山眷	商設	102/03	83	62	21	25.3
臺北市樂群新	餘屋	102/12	256	251	5	2.0
臺北市慈光五	餘屋	102/12	111	107	4	3.6
臺北市政校勤	商設	104/11	10	0	10	100.0
	餘屋		176	170	6	3.4
合計	商設		225	87	138	61.3
	餘屋		2,004	1,950	54	2.7

眷改基地名稱	標的類別	取得使用執照時間(年/月)	完工後可售戶數 (A)	截至110年底已售戶數 (B)	截至110年底待售戶數 (A-B)	(A-B)/A 待售戶數比例
	整體標的		2,229	2,037	192	8.6

資料來源：眷改基金提供，本中心整理。

(二)受 COVID-19 疫情影響，111 年度商設與餘屋之標售情形均不如預期

依眷改基金提供資料，111 年度預計於新北市四知八村等 16 個眷改基地標售商設 46 戶、餘屋 33 戶，實際標售商設 18 戶、餘屋 10 戶，達成率分別為 39.1%、30.3%，均未達 4 成，其中包括臺北市干城一村、崇仁新村、平安新村、萬隆營區等眷改基地核有預計標售戶數占待售戶數之比率及標售戶數達成率均未及 5 成之情形(詳表 2-1)；在銷貨收入方面，111 年度商設及餘屋之銷貨收入預算數分別為 5 億 2,252 萬 7 千元、4 億 5,433 萬 9 千元，決算數分別為 3 億 2,813 萬元、2 億 6,210 萬 8 千元，預算達成率各為 62.8%、57.7%，均未及 7 成(詳表 2-2)。該基金表示，主要係受 COVID-19 疫情衝擊，111 年度商設與餘屋之標售情形均不如預期。

表 2-1 111 年度眷改基金標售商設與餘屋成果(戶數)統計表

單位：戶；%

眷改基地名稱	標的類別	截至110年底待售戶數 (A)	預計標售戶數 (B1)	實際標售戶數 (B2)	預計標售戶數占截至110年底待售戶數比率 (B1/A)	標售戶數達成率 (B2/B1)
新北市四知八	商設	3	0	3	0.0	-
	餘屋	5	5	2	100.0	40.0
臺北市干城一	餘屋	9	1	0	11.1	0.0
臺南市精忠一	商設	1	0	1	0.0	-
臺北市崇仁新	商設	13	6	1	46.2	16.7
	餘屋	8	4	0	50.0	0.0

眷改基地名稱	標的類別	截至110年底待售戶數 (A)	預計標售戶數 (B1)	實際標售戶數 (B2)	預計標售戶數占截至110年底待售戶數比率 (B1/A)	標售戶數達成率 (B2/B1)
新北市陸光一	商設	6	3	0	50.0	0.0
臺北市平安新	商設	29	1	0	3.4	0.0
	餘屋	10	2	0	20.0	0.0
臺北市萬隆營	商設	7	2	0	28.6	0.0
臺北市崇德隆	商設	22	17	1	77.3	5.9
新北市安邦新	商設	2	0	2	0.0	-
	餘屋	6	5	3	83.3	60.0
新北市莒光一	商設	2	2	0	100.0	0.0
臺北市復華新	餘屋	1	1	0	100.0	0.0
臺北市新和新	商設	22	6	6	27.3	100.0
高雄市鳳山眷	商設	21	0	4	0.0	-
臺北市樂群新	餘屋	5	5	2	100.0	40.0
臺北市慈光五	餘屋	4	4	0	100.0	0.0
臺北市政校勤	商設	10	9	0	90.0	0.0
	餘屋	6	6	3	100.0	50.0
合計	商設	138	46	18	33.3	39.1
	餘屋	54	33	10	61.1	30.3
	整體標的	192	79	28	41.1	35.4

資料來源：眷改基金提供，本中心整理。

表2-2 111年度眷改基金標售商設與餘屋成果(銷貨收入數)統計表

單位：新臺幣千元；%

眷改基地名稱	標的類別	銷貨收入預算數 (A)	銷貨收入決算數 (B)	銷貨收入達成率 (B/A)
新北市四知八	商設	0	62,492	-
	餘屋	35,350	38,223	108.1
臺北市干城一	餘屋	10,375	0	0.0
臺南市精忠一	商設	0	13,968	-

眷改基地名稱	標的類別	銷貨收入 預算數 (A)	銷貨收入 決算數 (B)	銷貨收入 達成率 (B/A)
臺北市崇仁新	商設	66,045	26,632	40.3
	餘屋	44,938	0	0.0
新北市陸光一	商設	23,941	0	0.0
臺北市平安新	商設	12,160	0	0.0
	餘屋	34,200	0	0.0
臺北市萬隆營	商設	37,576	0	0.0
臺北市崇德隆	商設	189,955	19,102	10.1
新北市安邦新	商設	0	44,466	-
	餘屋	47,455	70,400	148.4
新北市莒光一	商設	24,990	0	0.0
臺北市復華新	餘屋	17,510	0	0.0
臺北市新和新	商設	42,372	107,371	253.4
高雄市鳳山眷	商設	0	54,099	-
臺北市樂群新	餘屋	86,305	71,325	82.6
臺北市慈光五	餘屋	88,728	0	0.0
臺北市政校勤	商設	125,488	0	0.0
	餘屋	89,478	82,160	91.8
合計	商設	522,527	328,130	62.8
	餘屋	454,339	262,108	57.7
	整體 標的	976,866	590,238	60.4

資料來源：眷改基金提供，本中心整理。

綜上，眷改基金 111 年度待標售之商設與餘屋，多屬坐落於雙北地區、屋齡逾 10 年之中古屋，受 COVID-19 疫情衝擊，該等不動產標的 111 年度之標售情形均不如預期。鑒於受疫情影響之因素已逐漸淡化，該基金宜積極辦理不動產活化措施，俾增益基金收入。

(分機：1912 黃彥斌)