

國軍老舊眷村改建基金 114 年度預算評估報告

中央政府依國軍老舊眷村改建條例(以下簡稱眷改條例)及其施行細則等規定，為辦理加速更新國軍老舊眷村、提升土地使用經濟效益、興建住宅照顧原眷戶及保存眷村文化，並協助地方政府取得公共設施用地及改善都市景觀等業務，設立國軍老舊眷村改建基金(以下簡稱眷改基金)。眷改基金 114 年度營運計畫，係依「國軍老舊眷村改建計畫」，並配合提高生活品質及促進社會建設發展等施政重點，賡續辦理眷改餘屋價(標)售、陳請、爭訟案件處理、眷村文化保存，以及資產活化等工作。該基金 114 年度編列業務收入 2 億 2,390 萬 3 千元，業務成本與費用 1 億 2,930 萬 6 千元，業務外收入 4 億 1,581 萬 9 千元，業務外費用 3 億 3,818 萬 8 千元，收支相抵後預計賸餘 1 億 7,222 萬 8 千元，較 113 年度增加 7,801 萬 3 千元(增幅 82.80%)。謹就眷改基金 114 年度預算案評估如下：

二、近年受疫情、不動產及區域發展等因素影響，眷改基地之餘屋、店鋪標(價)售達標率均未及 3 成，且近 3 年度未售維管費用屢有超支情形，允宜檢討改進

眷改基金 114 年度預算案「業務收入-銷貨收入」科目編列 1 億 9,299 萬 9 千元，係標售臺北市「崇仁新村」等改建基地店鋪 9 戶之款項；另「業務外收入-其他業務外收入」科目編列租賃收入 2 億 8,732 萬 4 千元，係臺北市健安新城等餘屋 45 戶及店鋪 151 戶之短期租賃與預估未出售眷改土地 100 處之短期活化租賃相關得款；此外，未出售(租)之餘屋與店鋪 441 戶所需水電費、修理保養及保固費及管理費等雜項費用共編列 980 萬 5 千元。經查：

(一)受疫情、不動產及區域發展等因素影響，110 及 112 年眷改基地之餘屋、店鋪標(價)售達標率均未及 3 成

依國軍老舊眷村改建條例第 13 條規定：「改建基金資金來源如下：…五、處分或經營改建完成之房舍價款收入。…。」；以及國軍老舊眷村改建新建住宅商服設施標租及出租處理作業要點第 1 點規定略以¹，國防部為經營改建完成後之國軍老舊眷村改建住宅商業、服務設施，以增加國軍老舊眷村改建基金收入來源，並活化改建住宅商業、服務設施資產管理運用，特制訂該要點管理之。準此，國防部就經營改建完成後之眷改住宅商業、服務設施等相關資產，允宜妥為管理並加以活化運用，以增裕基金收入。

依眷改基金提供商服設施標售資料(詳表 1 及表 2)，在眷改基地之餘屋、店鋪標售部分，110 及 112 年度期間受疫情、不動產及區域發展等因素影響，致餘屋、店鋪之標售戶數及銷貨收入之達標率均低於 3 成。租賃部分，除 111 年度餘屋租賃收入達標率 88.87%與 110 及 111 年度店鋪租賃收入達標率各為 88.67%、84.21%，均未達 9 成外，其餘各年度達標率均符預期。另 113 年度截至 8 月底止餘屋、店鋪「銷貨收入」及「租賃收入」之達標情形，除「餘屋租賃戶數」及「店鋪租賃戶數」之達標率各為 95.56%、104.08%外，其餘項目均低於 7 成，容待提升。

表 1 眷改基金 110 至 114 年度辦理餘屋、店鋪之標(價)售成果統計表

單位：戶；%；新臺幣千元

項目/年度	110	111	112	113	114
餘屋預計標(價)售戶數	133	59	4	4	0
餘屋實際標(價)售戶數	9	235	1	0	-
餘屋標售戶數達標率	6.77	398.31	25.00	0	-

¹國軍老舊眷村改建新建住宅商服設施標租及出租處理作業要點第 1 點規定：「國防部為依國軍老舊眷村改建條例第 13 條第 5 款規定，經營改建完成後之國軍老舊眷村改建住宅商業、服務設施(以下簡稱商服設施)，以增加國軍老舊眷村改建基金收入來源，並活化改建住宅商業、服務設施資產管理運用，特制定本處理作業要點，並由所屬政治作戰局為主辦機關。」

項目/年度	110	111	112	113	114
餘屋銷貨收入預算數	585,190	563,269	116,744	83,400	0
餘屋銷貨收入決算數	40,260	1,215,279	24,489	0	-
餘屋銷貨收入達標率	6.88	215.75	20.98	0	-
店鋪預計標售戶數	34	46	13	13	9
店鋪實際標售戶數	3	18	2	3	-
店鋪標售戶數達標率	8.82	39.13	15.38	23.08	-
店鋪銷貨收入預算數	329,590	522,527	215,153	159,952	192,999
店鋪銷貨收入決算數	13,117	328,130	20,652	75,136	-
店鋪銷貨收入達標率	3.98	62.80	9.60	46.97	-

說明：1. 本表出售之數據包括價售予志願役官士兵與其他標售之成果。
2. 113 年度係截至 8 月底之統計數據；114 年度為預算案數。
3. 111 年度決算數遠高於預算數係因原規劃於 110 年度價售志願役官士兵之餘屋受疫情影響，遞延至 111 年度執行所致。

資料來源：眷改基金，本中心彙整。

表 2 眷改基金 110 至 114 年度辦理餘屋、店鋪之租賃成果統計表

單位：戶；%；新臺幣千元

項目/年度	110	111	112	113	114
餘屋預計租賃戶數	40	39	41	45	45
餘屋實際租賃戶數	44	41	44	43	-
餘屋租賃戶數達標率	110.00	105.13	107.31	95.56	-
餘屋租賃收入預算數	11,843	12,140	13,309	14,211	14,250
餘屋租賃收入決算數	12,646	10,789	13,877	9,071	-
餘屋租賃收入達標率	106.78	88.87	104.26	63.83	-
店鋪預計租賃戶數	101	128	141	147	151
店鋪實際租賃戶數	129	130	156	153	-
店鋪租賃戶數達標率	127.72	101.56	110.63	104.08	-
店鋪租賃收入預算數	80,370	95,585	100,399	101,401	102,877
店鋪租賃收入決算數	71,265	80,491	101,530	67,964	-
店鋪租賃收入達標率	88.67	84.21	101.12	67.02	-

說明：113 年度係截至 8 月底之統計數據；114 年度為預算案數。
資料來源：眷改基金，本中心彙整。

詢據眷改基金表示，近年受政府政策及區域環境等因素影響，導致投資人對於房地產大環境投資意願趨於保守，以致參與財政部國有財產署辦理公開標售改建基地餘屋及商服設施之標案投標率偏低，使標售情形未如預期；在衡量全盤效益及眷改基金已完成融資清償下，遂改採標租(售)併行多元活化作為，除避免空間閒置，亦可增加眷改基金效益。另 113 年度截至 8 月底餘屋租賃實際數低於預計數，主要係租賃契約到期後，租客無續租意願，該基金收回房屋後再行出租之空窗期所致。

(二) 近年度眷改基地之未售餘屋、店鋪維管費用屢有超支情形，允宜檢討並擷節開支

近年度該基金就眷改基地之未售(租)餘屋與店鋪，並考量戶數與屋況，逐年編列該等不動產之水電費、保修費及管理費預算²，依該基金提供資料(詳表 3)，110 至 112 年度期間，眷改

²其中水電費部分，係繳交基本度數費，以維持使用水電之權利；保修費則透過基本修繕，提升未來出售(租)之機會；管理費係分攤大樓之維管費用。

基地未售餘屋及店鋪水電費之預算數自 110 年度 87 萬 6 千元降至 112 年度 51 萬 7 千元，決算數概隨預算數自 126 萬 3 千元減少至 46 萬 7 千元，除 112 年度外，110 及 111 年度超支比率分別為 44.18%、13.64%；另修理保養及保固費(下稱保修費)111 及 112 年度超支比率各為 99.56%、72.59%；而管理費 112 年度超支比率為 2.01%，該等不動產之水電費、保修費及管理費各年度均有預算超支情形，允宜檢討並擷節開支。

表 3 眷改基金 110 至 114 年度就未售(租)前之餘屋、店鋪所需雜項費用預、決算統計表 單位：新臺幣千元

項目/年度	110	111	112	113	114
實際未售(租)戶數	737	726	467	464	441
水電費	預算數	876	594	517	510
	決算數	1,263	676	467	280
	超支比率	44.18%	13.64%	-	-
保修費	預算數	18,575	10,325	1,620	2,020
	決算數	2,802	20,605	2,796	1,197
	超支比率	-	99.56%	72.59%	-
管理費	預算數	16,781	11,399	9,455	7,859
	決算數	15,133	10,880	9,645	5,846
	超支比率	-	--	2.01%	-

說明：1. 據國防部表示，114 年度相關水費、電費及管理費等事項，係按現行 113 年度繳付費用做為預估數編列依據；保修費原則以 1 戶 5,000 元為基準預估，並考量各改建基地完工年度、剩餘戶數及現行執行修繕情形等因素，做為預估數編列依據。
2. 113 年度係截至 8 月底之統計數據。

資料來源：眷改基金，本中心彙整。

綜上，近年眷改基地受國內經濟景氣、標的區位、市場行情、投標意願及國產署作業能量等因素，110 及 112 年度眷改基地之餘屋、店鋪標(價)售達標率均未及 3 成，容待提升；另近 3 年(110 至 112 年度)眷改基地之未售餘屋與店鋪維管費用屢有超支情形，允宜檢討並擷節開支，加速餘屋、店鋪去化或活化相關工作，俾減輕空置不動產衍生之相關維管費用負擔。