

壹、案由：據審計部函報，稽察桃園縣政府規劃興建及銷售明駝一村等國宅社區，核有未盡職責及效能過低情事，報院核辦乙案。

貳、調查意見：

審計部台灣省桃園縣審計室為瞭解桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅(由國防部與台灣省政府及桃園縣政府合作興建)之銷售情形，前經依法派員稽察，認該等國宅先期規劃欠周延，肇致國宅供過於求，嚴重滯銷；促銷計畫執行不佳，資金嚴重積壓，增加鉅額利息及管理維護費等不經濟支出，核有效能過低情事，爰陳報審計部依審計法第 69 條規定於民國(下同)97 年 6 月 17 日函報本院核處。案經本院向有關機關調閱卷證資料；嗣於 97 年 11 月 25 日履勘現場；復於同年 12 月 17 日約詢內政部營建署副署長黃景茂、國防部總政治作戰局副局長劉光復、該局軍眷服務處處長林景福、桃園縣副縣長郭蔡文、該縣政府城鄉發展處處長李永展等相關人員，爰經調查竣事，茲針對滯銷情形、決策與規劃面、執行面及善後作為等，將調查意見列敘如下：

一、桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅自 86 年至 92 年陸續完工迄今，因長期滯銷導致鉅額虧損及資金積壓，嚴重浪費國家資源：

前台灣省政府住宅及都市發展局(該局於 86 年 4 月 2 日改制為台灣省政府住宅及都市發展處，嗣 88 年 7 月 1 日因台灣省政府組織精簡，改併入內政部營建署，以下簡稱前省住都局)自 82 年起與國防部合作共同實施國軍老舊眷村合建國宅政策，於桃園縣陸續推動明駝一村、建國十四村、陸光四村、陸光三村一期、光華二村、五守新村、陸光三村二期、陸光五村、精忠六村及自立新村等 10 處眷村改建國宅(下稱明

駝一村等 10 處眷村改建國宅)，其中除建國十四村由該局規劃興建後交桃園縣政府銷售外，其餘均由桃園縣政府規劃興建及銷售。據內政部及桃園縣政府查復資料所示，本案 10 處國宅社區興建戶數共 8,525 戶，自 86 年至 92 年已陸續完工，截至 97 年 6 月 30 日為止，總銷售戶數雖已達 7,432 戶，銷售率 87.18%（如附表 1 所示），惟待（未）售戶（含出租戶 69 戶）仍高達 1,093 戶（滯銷率為 12.82%），且其歷年滯銷嚴重，去化期過長，肇致鉅額虧損及資金積壓，嚴重浪費國家資源。茲分述如下：

（一）滯銷嚴重，去化期過長（如附表 1、附表 2 所示）：

- 1、就本案 10 處國宅整體各年度累計銷售率而言，87 年度累計至 91 年度均未達 4 成，92 年度為 42.28%，迄 93 年度始突破 7 成。
- 2、就個別國宅而言（舉例）：陸光四村興建戶數計 1,974 戶，88 年 11 月 19 日公告出售，惟銷售至第 3 年（91 年）底之累計銷售率僅為 25.13%，餘屋高達 1,478 戶；迄第 5 年（93 年）底之累計銷售率始突破 5 成，餘屋數計 954 戶；截至 97 年 6 月 30 日為止，待售戶數仍有 556 戶，滯銷率為 28.16%。另五守新村興建戶數 531 戶，92 年 3 月 6 日公告出售，截至 97 年 6 月 30 日為止，累計銷售率仍僅 43.13%，餘屋數高達 302 戶。

（二）滯銷導致鉅額虧損：

本案 10 處國宅社區總興建成本計新台幣（下同）355 億 3,254 萬 2,000 元，截至 97 年 6 月 30 日為止，因長期滯銷導致財務虧損初估約 25 億 2,235 萬 1,810 元（已扣除部分出租國宅租金收入 1,430 萬

8,150 元)。又虧損最嚴重者首推陸光四村，其初估虧損金額（12 億 8,935 萬 5,825 元）約占該國宅興建成本（74 億 9,410 萬 9,000 元）之 17.21%。茲就整體虧損情形分述如下（另如附表 3 所示）：

- 1、因滯銷導致之利息損失：共 15 億 3,335 萬 3,698 元。
- 2、累計銷售期間之折扣損失：5 億 4,890 萬 0,152 元（已扣除政策性優惠折扣部分，諸如國軍眷戶遷購按 8 折出售等，其折扣價差不列入計算）。
- 3、代銷費用：3,456 萬 5,784 元。
- 4、歷年待售戶管理維護費用：4 億 1,984 萬 0,326 元。

（三）滯銷導致資金嚴重積壓：截至 97 年 6 月 30 日為止，待（未）售戶待回收成本計 41 億 0,372 萬元（其中陸光四村及五守新村即分別高達 19 億 7,191 萬 3,000 元及 11 億 0,468 萬 9,000 元）。

二、前台灣省政府住宅及都市發展局與國防部、桃園縣政府未經縝密評估即於 82 年起共同推動桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅，並交由桃園縣政府規劃興建及銷售，又桃園縣政府提報之興建計畫流於形式，評估不實，致該等國宅興建數量遠高於需求，肇致完工後嚴重滯銷，均有違失：

（一）按國民住宅主管機關為出售出租國民住宅，應建立等候名冊，於國民住宅個案興建計畫核定後，按等候名冊依序通知檢送有關證件，申請承購承租，核係內政部 72 年 9 月 9 日發布之「國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法」所建立之國宅承購制度（台灣省政府嗣於 78 年間函報經內政部核備「台灣省各縣市國民住宅申購暨貸

款自購住宅等候名冊作業要點」，再於同年 3 月 31 日公告開始受理申請登記），其目的在界定國宅承購者之承購順序，便利國宅主管機關國宅出售作業。惟國宅等候名冊存有假性需求；且列入等候名冊者因僅經主管機關書面初審，是否確具承購資格仍待實際核配階段時進行複審始得確認；又其未定期更新，易有時間落差（例如申請登記者於列入等候名冊後因故不再有承購意願或已另行購宅而喪失承購資格）等諸多問題，內政部乃於 82 年 1 月 28 日函請省市政府研訂預售辦法以資因應，嗣再於 87 年 4 月 1 日廢除國宅等候名冊制度，不再受理申請登記（台灣省各縣市政府於 84 年 7 月起即未再受理登記），此有內政部及桃園縣政府相關人員到院受詢指述可參。是以主管機關如以國宅等候名冊為政府興建國宅需求面評估之惟一依據，將有背離市場實際需求之虞，決策者自應審慎為之。

- (二)次按國防部 67 年 11 月 1 日令頒「國軍老舊眷村重建試辦作業要點」（嗣於 69 年 5 月 30 日修訂為「國軍老舊眷村重建試辦期間作業要點」，下稱眷村重建試辦要點）之「肆、重建原則」為：「配合省、市國民住宅興建或由國防部自行興建之」，前者辦理方式係由國防部各相關軍種司令部依據上開試辦要點相關規定，先將原眷村基地逐案層報行政院核定讓售省市政府後，再與地方政府簽訂合建協議書，進行改建工程事宜。詢據桃園縣政府相關人員指稱，辦理期間，由於遭遇地價計價，違占建處理、興建基地整體規劃及地形調查等諸多問題，加以眷戶認知不足，導致改建進度緩慢；又 72 年至 76 年間，房地產市場低迷，故當時由眷村改建之國

宅，其售價與市價相差無幾，以致產生嚴重滯銷。足見眷村改建（合建）國宅前有嚴重滯銷及進度緩慢等諸多執行問題之殷鑑可稽。

- (三)有關本案眷村改建合建國宅之決策過程，查台灣省政府為增加國民住宅之提供，並促進都市均衡發展，改善提昇居住環境品質，前於 82 年起與國防部合作積極推動國軍老舊眷村合建國宅，案經該府住都局於 82 年 4 月 15 日邀集內政部營建署、國防部等機關召開「研商台灣省軍眷村合作改建國民住宅事宜會議」決議 83 年 12 月底預計發包桃園陸光四村合建國宅案；同年 5 月 18 日再召開「研商本省近期計畫辦理政策軍眷村工作目標及預定工作時程事宜會議」決議增列興建建國十四村合建國宅案；82 年 10 月 7 日召開「本省軍眷村合建國宅推行協調會議第一次會議」決議持續推動陸光三村合建國宅案。嗣國防部再函請該局賡續推動本案其他國宅合建案，並經該局陸續提經「本省軍眷村合建國宅推行協調會議」決議增辦本案五守（第 6 次會議）、明駝（第 8 次會議）、光華與陸光五村（第 12 次會議）合建國宅案；另桃園縣政府亦於上開協調會第 12 次會議主動提報並經決議自立新村改建國宅案。案經前省住都局（建國十四村部分）及桃園縣政府（其餘國宅部分）分別研擬國宅興建計畫陸續提報經上級機關內政部及前省住都局核備同意興建在案。（上開國宅除建國十四村係由前省住都局主辦興建，負責規劃設計及發包施工，並交由桃園縣政府辦理銷售及社區管理維護工作外，其餘各國宅之規劃設計、發包、銷售及管理維護均由桃園縣政府主辦）。次查本案國宅完工後原則由國防部

與桃園縣政府各分回一半辦理配、出售，前者配售予原眷戶遷購，需求較明確，後者出售對象為具國宅承購資格之一般民眾，因其需求較不明確，主辦機關本應先進行縝密之需求評估；且國宅等候名冊登記戶數有前揭假性需求問題（如前述），業有前省住都局前於 79 年推出台南市新興二、三期國宅後實際需求遠落後於等候名冊登記戶數之案例可稽（按該國宅自 85 年公告出售呈現嚴重滯銷，至 92 年累計銷售率仍未達 3 成）；又國軍眷村改建國宅於 72 至 76 年間曾發生嚴重滯銷，殷鑑不遠，惟查上開相關會議及嗣後前省住都局及桃園縣政府研提之興建計畫，仍僅見以國宅等候名冊戶數為需求評估之惟一依據，致嗣後推出之本案國宅供給量遠大於實際需求，造成該等國宅完工後長期滯銷，足見該等機關對本案國宅同有缺乏縝密評估及決策不當之咎，而內政部及前省住都局草率核備本案國宅興建計畫，亦有違失。

- (四)又詢據內政部及桃園縣政府相關人員指稱，區位不佳、距市區太遠、交通不便、人口尚未集中等為本案國宅滯銷重要原因，例如五守新村等，惟查桃園縣政府於興建前研提之五守新村國宅興建計畫書對區位分析卻載為交通便利、學校市場等公共設施完善，前後相互矛盾，缺乏嚴謹分析，益見該府對本案國宅評估之不實，顯見本案國宅興建由上而下之決策過程，未能充分讓地方主管機關桃園縣政府審酌當地情況，並善盡計畫評估權責，致該府提報之國宅興建計畫流於形式，而未見有實質面之確實評估，同屬不當，併予指明。

三、國防部與前台灣省政府住宅及都市發展局、桃園縣政

府合建本案明駝一村等 10 處眷村改建國宅，作業費時過長，經濟效益偏低，又其合建制度亦缺乏中止興建替代機制，在該等國宅有滯銷之虞時，對尚未施工者仍然決定繼續興建，致完工後嚴重滯銷，均有違失：

按國防部所頒行眷村重建試辦要點「肆、重建原則」第 1 點規定，國軍老舊眷村重建方式，包括配合省、市國民住宅興建（即合建）或由國防部自行興建二種，前者雖可結合國防部、省及縣市政府之用地、資金與人力等三方資源（即台灣省政府負責決策協調及提供資金、國防部提供土地、桃園縣政府提供人力），大規模進行老舊眷村改建並提供民眾購宅之需，同時促進都市更新與環境改造。惟桃園縣政府自 84 至 86 年短期間內密集提報高達 8,525 戶之國宅興建計畫，何以未確實衡酌當時國宅餘屋並考量市場胃納率問題（參照表 5 所示）？詢據桃園縣政府、國防部及內政部相關人員指稱，改建國宅案須先經原眷戶同意及公證並報行政院核定，且作業上含協調搬遷、地上物拆除清理、規劃設計、發包施工、完工配售等，需費時約 4~7 年（以陸光四村為例，82 年 4 月間決定興建，行政院 84 年 8 月 17 日核定基地讓售，嗣經桃園縣政府與陸軍總司令部簽訂合建協議書後，再報經台灣省政府於 84 年 10 月 18 日核備國宅興建計畫，85 年 6 月 21 日開工，88 年 4 月 26 日完工，興辦期間長達 6 年），其間住宅供需環境改變，又不能停止辦理，致完工後呈現供過於求現象；又台灣地區房地產市場雖於 85 年開始下滑，而各縣市國宅亦於 86 年中開始出現滯銷，惟上開利用軍眷村改建國宅之合建案因業經行政院核定，且原眷戶已會同辦理同意改建之公

證，部分住戶亦陸續遷離，為免政府失信於民及影響眷戶權益，實無法中止推動，故仍依預定工作時程執行改建等語，顯見該合建制度設計僵化，無法因應市場波動而為必要之調整，前省住都局（處）、國防部及桃園縣政府實應研擬中止興建等替代機制，但未積極研擬，仍然決定繼續興建，致嚴重浪費公帑，亦有待檢討。

四、桃園縣政府與國防部未確實考量國宅需求者之購宅意向於前，又施工品質不佳，致本案明駝一村等 10 處眷村改建國宅完工後陷入長期滯銷之窘境，顯有疏失：

詢據內政部及桃園政府相關人員指稱，本案國宅涉有坪數太小、公設比過高等規劃不當原因，且施工品質不佳，導致大規模興建完成之國宅陷入長期滯銷之窘境等語，核其規劃過程顯有疏失，茲分述如下：

（一）公設比過高及社區環境規劃不佳：

詢據桃園縣政府相關人員指稱，本案 10 處國宅公設比約大多為 38% 至 52% 不等（如附表 6 所示），顯屬偏高，又陸光四村社區環境規劃不佳，自難獲民眾接受。

（二）坪數規劃不當：

依桃園縣政府所提供資料顯示，截至 97 年 12 月 16 日為止，本案滯銷國宅以 20、24 及 26 坪型居多數，如陸光四村 546 戶滯銷國宅均為小坪數之 26 坪型（19 戶未售出）及 24 坪型（527 戶未售出）；五守新村滯銷國宅則均為 26 坪型（261 戶未售出），故坪數規劃不當確影響本案國宅之銷售（依附表 6 所示）。詢據桃園縣政府相關人員指稱，眷村改建分配軍方之住宅有階級區分，自用面積以士官 24

坪、尉校 26 坪為多數、上校 30 坪、將級 34 坪為少數，惟實際遷村時，原分配小坪型之眷戶，多以增坪方式購得較大坪型住宅，致小坪型仍需交由桃園縣政府負責銷售去化，造成銷售困難。顯見桃園縣政府及國防部對本案國宅坪數之規劃，事前缺乏妥適協調，核有不當。

(三) 施工品質不佳：

經本院現場履勘結果，陸光四村外牆磁磚嚴重剝落（已部分修繕），五守新村部分建物施工品質差，致需再斥資修繕；光華二村地下二樓台電受電室嚴重漏水及積水，顯見其施工品質不佳，安全問題亟待解決。

五、國防部未能督促所屬陸軍、空軍及聯勤司令部依合建協議於本案明駝一村等 10 處眷村改建國宅完工後即時完成原眷戶配售作業，造成初期眷戶遷購成效不彰；又內政部及桃園縣政府針對本案國宅滯銷問題未能迅速因應妥處，及時引進專業銷售制度等有效對策，放任事態擴大，錯失應變契機，復以對滯銷中之國宅亦缺乏多元有效之利用措施，任令閒置，核有不當：

(一) 依國防部所屬陸軍、空軍及聯勤司令部與桃園縣政府等簽訂之合建協議，軍方針對本案明駝一村等 10 處眷村改建國宅原應分回配售予原改建眷村眷戶遷購之戶數為 5,882 戶，惟該等國宅完工至 93 年遷購制度變更前，軍方實際辦妥遷購戶數僅 2,365 戶，短少 3,517 戶，顯屬成效不彰，此有該部提供數據可參（如附表 4 所示），亦有內政部相關人員到院受詢時指稱軍方未按原規劃配售戶數完成眷戶遷購為本案國宅滯銷之重要原因在案。

(二) 又本案國宅銷售情形於 93 年間趨於好轉，除國防

部於 93 年間變更國軍眷戶遷購國宅制度，鼓勵其他眷村眷戶遷購滯銷國宅，以及降價促銷之原因外，採行委外銷售及 94 年以後放寬承購資格等措施等亦屬重要原因，此據桃園縣政府自 94 年 12 月 8 日迄 97 年 9 月 24 日，委託銷售達 618 戶，即可見引進專業銷售制度對國宅之銷售，相較於以往政府部門被動式之銷售方式，確較具成效。惟內政部迄至 93 年 10 月 7 日始將研擬完成之縣市政府委外銷售國宅作業流程、委外銷售投標須知、契約書（草案）等通函各縣（市）政府檢討辦理，又遲至 94 年間始放寬國宅承購資格，核有延宕應變契機之咎。

（三）另按國宅長期滯銷之後果，將衍生利息、管理維護費用等財務損失及資金積壓與折舊問題，是以如何設定停損點以減低損失，厥為國宅主管機關應審慎衡酌之重要課題。惟對於大規模之滯銷國宅，如預期短期間無法順利銷售，則如何充分利用該國宅，避免資源浪費，權責機關自亦不應忽視。惟揆諸本案長期嚴重滯銷之國宅，除五守新村及陸光三村二期（均於 90 年間完工）曾於 94 至 97 年間小規模出租使用外，未見桃園縣政府及內政部提出更多元有效之利用措施，任令閒置，顯有浪費國家資源之嫌。

六、桃園縣政府對本案明駝一村及陸光四村國宅於完工後疏於管理維護，致該等國宅機電設施配備等嚴重遭竊，洵有怠忽職責之咎：

按本案國宅除建國十四村外，均為桃園縣政府直接興建，其管理維護事項自為該府責無旁貸之事項，惟查本案明駝一村及陸光四村 2 處國宅分別於 86 年

12月6日及88年4月26日完工後，由於桃園縣政府對於待售及滯銷之國宅疏於管理，致上開國宅之機電等重要設施嚴重遭竊（如發電機及電箱電盤之相關配備、水錶等設施），嗣該府被迫再斥資8,869萬1,224元進行修繕（明駝一村B區計831萬0,572元，陸光四村甲區、乙區分別為6,991萬9,848元及1,046萬0,804元）。顯見該府對本案國宅之管理維護不當，致嚴重浪費公帑，洵有怠忽職責之咎。

參、處理辦法：

一、調查意見一至六提案糾正內政部、國防部及桃園縣政府。

二、抄調查意見（含附表）函送審計部參考。

附表 1 桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅銷售結果分析表

資料截止日期：97 年 6 月 30 日

單位：戶

編號	國宅名稱	完工日期	公告出售日期	興建戶數	已售戶數	銷售率	待(未)售戶數	滯銷率	備註
1	明駝一村	86.12.06	87.08.07	170	149	87.65%	21	12.35%	
2	建國十四村	88.01.20	88.11.18	332	332	100.00%	0	0%	
3	陸光四村	88.04.26	88.11.19	1,974	1,418	71.84%	556	28.16%	
4	精忠六村	89.09.07	91.09.30	779	779	100.00%	0	0%	
5	陸光三村一期	89.12.13	91.04.30	380	376	98.95%	4	1.05%	
6	光華二村	90.05.14	91.08.01	296	296	100.00%	0	0%	
7	陸光五村	90.10.06	91.12.31	823	787	95.63%	36	4.37%	
8	五守新村	90.05.21	92.03.06	531	229	43.13%	302	56.87%	97 年 21 戶出租
9	陸光三村二期	90.09.19	92.08.29	925	863	93.30%	62	6.70%	97 年 48 戶出租
10	自立新村	92.01.28	92.08.29	2,315	2,203	95.16%	112	4.84%	
	合計			8,525	7,432	87.18%	1,093	12.82%	

資料來源：內政部、桃園縣政府

註：待(未)售戶數均含出租戶數。

附表 2 桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅歷年銷售情形分析表

資料截止日期：97 年 6 月 30 日

單位：戶

編號	國宅名稱	完工日期	興建戶數	歷年銷售戶數及銷售率												備註
				87 年		88 年		89 年		90 年		91 年		92 年		
				銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	
1	明駝一村	86.12.06	170	73	42.95%	12	50.00%	4	52.36%	2	53.53%	2	54.71%	18	65.30%	
2	建國十四村	88.01.20	332					133	40.07%	1	43.37%	0	40.37%	22	46.99%	
3	陸光四村	88.04.26	1,974					485	24.57%	10	25.08%	1	25.13%	464	48.64%	
8	精忠六村	89.09.07	779									251	32.22%	2	32.47%	
4	陸光三村一期	89.12.13	380									346	91.05%	20	96.31%	
5	光華二村	90.05.14	296									52	17.56%	206	87.16%	
9	陸光五村	90.10.06	823									252	30.61%	465	87.12%	
6	五守新村	90.05.21	531											142	26.74%	
7	陸光三村二期	90.09.19	925											38	4.10%	
10	自立新村	92.01.28	2,315											603	26.04%	
合計			8,525	73		12		622		13		904		1,980		
整體累計銷售率					42.95%		50.00%		28.55%		29.08%		34.16%		42.28%	

資料來源：內政部、桃園縣政府

附表 2 桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅歷年銷售情形分析表(續)

資料截止日期：97 年 6 月 30 日

單位：戶

編號	國宅名稱	完工日期	興建戶數	歷年銷售戶數及銷售率										備註
				93 年		94 年		95 年		96 年		97 年 1 至 6 月		
				銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	
1	明駝一村	86.12.06	170	21	77.64%	7	81.76%	5	84.70%	5	87.64%	0	87.65%	
2	建國十四村	88.01.20	332	171	98.49%	4	99.69%	0	99.69%	1	100.00%			
3	陸光四村	88.04.26	1,974	60	51.67%	256	64.64%	42	66.76%	34	68.49%	66	71.84%	
8	精忠六村	89.09.07	779	513	98.33%	7	99.22%	6	100.00%					
4	陸光三村一期	89.12.13	380	0	96.31%	2	96.84%	6	98.42%	1	98.68%	1	98.95%	
5	光華二村	90.05.14	296	31	97.63%	7	100.00%							
9	陸光五村	90.10.06	823	42	92.22%	0	92.22%	0	92.22%	22	94.89%	6	95.63%	
6	五守新村	90.05.21	531	85	42.74%	1	42.93%	0	42.93%	1	43.12%	0	43.13%	94 年 50 戶、95 年 68 戶 96 年 20 戶、97 年 21 戶
7	陸光三村二期	90.09.19	925	507	58.91%	12	60.21%	215	83.45%	88	92.97%	3	93.30%	94 年 154 戶、95 年 49 戶 96 年 48 戶、97 年 48 戶
10	自立新村	92.01.28	2,315	1,347	84.23%	61	86.86%	52	89.11%	91	93.04%	49	95.16%	
合計			8,525	2,777		357		326		243		125		
整體累計銷售率					74.85%		79.04%		82.86%		85.71%		87.18%	

資料來源：內政部、桃園縣政府

附表 3 桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅虧損情形概估表

資料截止日期：97 年 6 月 30 日

單位：新台幣元、戶

編號	國宅名稱	完工日期	興建戶數	興建成本	歷年總折扣 出售價差合計(A)	因滯銷所生費用		因滯銷導致 之利息損失 (D)	出租戶租 金收入 (E)	虧損概估總 計 (A+B+C+D-E =F)	虧損占 興建 成本之 比率 (F/興 建成本) %
						歷年出售 戶代銷費 用合計(B)	歷年待售 戶管理維 護費用合 計(C)				
1	明駝一村	86.12.06	170	817,163,000	29,323,000	513,046	16,134,786	116,707,224	0	162,678,056	19.91%
2	建國十四村	88.01.20	332	1,393,063,000	-11,406,431	0	10,043,063	106,220,873	0	104,857,505	7.53%
3	陸光四村	88.04.26	1,974	7,494,109,000	127,771,491	4,272,249	200,381,123	956,930,962	0	1,289,355,825	17.21%
8	精忠六村	89.09.07	779	3,610,838,000	8,897,466	0	23,734,183	52,376,952	0	85,008,601	2.35%
4	陸光三村一期	89.12.13	380	1,605,280,000	10,860,950	348,485	7,989,172	4,674,898	0	23,873,505	1.49%
5	光華二村	90.05.14	296	1,102,119,000	-2,788,000	0	6,086,706	3,417,284	0	6,715,990	0.61%
9	陸光五村	90.10.06	823	3,466,211,000	7,461,077	1,269,784	21,590,273	26,540,866	0	56,862,000	1.64%
6	五守新村	90.05.21	531	1,998,473,000	0	0	34,663,289	103,620,623	6,388,150	131,895,762	6.60%
7	陸光三村二期	90.09.19	925	3,670,998,000	222,672,084	14,969,104	35,132,348	55,868,774	7,920,000	320,722,310	8.74%
10	自立新村	92.01.28	2,315	10,374,288,000	156,108,515	13,193,116	64,085,383	106,995,242	0	340,382,256	3.28%
合 計			8,525	35,532,542,000	548,900,152	34,565,784	419,840,326	1,533,353,698	14,308,150	2,522,351,810	7.10%

資料來源：內政部、桃園縣政府

註：1.折扣出售價差部分：(續下頁)

- (1) 「總折扣出售價差」係指當年度出售戶原定售價與折扣後實際售價之價差總和。(續下頁)
 - (2) 依照行政院經濟建設委員會 91 年 2 月 18 日都字第 0910000683 號函「國軍老舊眷村改建融資修正計畫」會議結論二：「供安置眷戶之國宅原則上以成本 8 折讓售」,表列各國宅社區以 8 折安置眷戶之國宅因配合政策辦理,折扣數不列入上表計算。
 - (3) 依內政部 94 年 4 月 29 日內授營字第 0940082972 號函頒 921 震災住屋全倒半倒之受災戶承購國民住宅作業要點：「國民住宅售價出售價格之 7 折售予 921 受災戶」,3 折部分由中央編列公務預算支應,折扣數不列入上表計算。
2. 「待售戶管理維護費用」係指當年度待售(含出租)國宅之維修費、水費、電費、房屋稅等支出(不含國宅代銷費用)
 3. 利息損失部分：
 - (1) 「待售戶利息損失」係指待售戶因滯銷致未能回收待售成本之利息損失，即各待售戶按原定售價以利率計算當年度利息之總和〈利率水準每年不一，本表每年度之利率係以向銀行融資之平均利率計算之〉，本表待售戶之售價係以售價計算書每戶之平均售價估算。
 - (2) 年度平均融資利率水準，85 年度、7.43%；86 年度、7.34%；87 年度、7.78%；88 年度、7.52%；89 年度、6.68%；90 年度、6.30%；91 年度、4.57%；92 年度、2.08%；93 年度、1.82%；94 年度、2.04%；95 年度、2.05%；96 年度、2.21%；97 年上半年、2.06%。
 - (3) 「待售戶利息損失」不含未售但已出租之戶數。
 4. 上表總折扣出售價差出現負數者係因部分標售店舖標售盈餘所致。

附表 4 桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅國軍眷戶遷購情形分析表

資料截止日期：97.06.30

單位：戶

項目	國宅名稱	合建軍種	興建戶數	已銷售戶數 (銷售率)	桃園縣政府實際銷售一般民眾(非眷戶)之戶數	軍方原定分回戶數(A)	舊制遷購國宅		新制(93年後)遷購國宅遷購戶數(C)	新舊制合計遷購戶數(B+C)	新舊制合計眷戶遷購戶數對已銷售戶之貢獻度[(B+C)/已銷售戶數]
							實際遷購戶數(B)	實際遷購戶數與軍方原定分回戶數之差額(B-A)			
1	明駝一村	聯勤司令部	170	149 (87.65%)	49	80	80	0	20	100	67.11%
2	建國十四村	空軍司令部	332	332 (100.00%)	21	156	125	-31	186	311	93.67%
3	陸光四村	陸軍司令部	1,974	1,418 (71.84%)	192	941	468	-473	758	1,226	86.46%
4	精忠六村	陸軍司令部	779	779 (100.00%)	35	758	230	-528	514	744	95.51%
5	陸光三村一期	陸軍司令部	380	376 (98.95%)	6	376	356	-20	14	370	98.40%
6	光華二村	陸軍司令部	296	296 (100.00%)	7	148	52	-96	237	289	97.64%
7	陸光五村	陸軍司令部	823	787 (95.63%)	34	777	266	-511	487	753	95.68%
8	五守新村	陸軍司令部	531	229 (43.13%)	1	252	143	-109	85	228	99.56%
9	陸光三村二期	陸軍司令部	925	863 (93.30%)	321	432	38	-394	504	542	62.80%
10	自立新村	陸軍司令部	2,315	2,203 (95.16%)	209	1,962	607	-1,355	1,387	1,994	90.51%
	合計		8,525	7,432 (87.18%)	875	5,882	2,365	-3,517	4,192	6,557	88.23%

資料來源：內政部、國防部及桃園縣政府

附表 5 桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅興建計畫報核當時之國宅餘屋及等候數彙整表

單位：戶

項目	國宅名稱	興建計畫報核日期	計畫興建戶數	計畫報核日當時本案 10 處國宅已奉核定之計畫興建戶數	計畫報核日當時本案 10 處國宅之興建中戶數 (A)	計畫報核日當時本案 10 處國宅 (已完工者部分) 餘屋數	計畫報核日當時桃園縣國宅 (含本案 10 處國宅已完工者部分) 餘屋數 (B)	計畫報核日當時本案 10 處國宅興建中戶數及桃園縣國宅餘屋數合計 (A+B)	計畫報核日當時桃園縣國宅等候戶數	計畫報核日當時本案 10 處國宅 (已完工者部分) 平均銷售率	計畫報核日當時毗鄰國宅社區銷售率	備註
1	建國十四村	84.08.23	332	0	0	0	0	0	3,030	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	
2	明駝一村	84.09.29	170	332	0	0	0	0	3,030	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	
3	陸光四村	84.10.03	1,974	332	0	0	0	0	3,030	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	
4	陸光三村一期	85.03.21	380	2,476	0	0	0	0	3,030	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	
5	精忠六村	85.08.16	779	2,856	2476	0	0	2,476	2,977	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	
6	自立新村	85.08.16	2,315	2,856	2476	0	0	2,476	2,977	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	
7	陸光五村	85.08.07	823	2,856	2476	0	0	2,476	2,977	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	
8	五守新村	85.09.09	531	2,856	2476	0	0	2,476	2,977	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	
9	陸光三村二期	85.11.11	925	3,679	2476	0	0	2,476	2,977	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	
10	光華二村	86.01.13	296	8,229	2856	0	0	2,856	2,977	-	計畫報核時桃園縣均無待售國宅	

資料來源：內政部、桃園縣政府

註：「國宅餘屋數」均包含已出租部分。

附表 6 桃園縣明駝一村等 10 處眷村改建國宅坪型及公設分析表

資料截止日期：97 年 12 月 16 日

單位：新台幣元、戶

社區	坪型	興建戶數	虛坪	公設比	備註
陸光四村	34	22	55.24	38%	
	30	213	48.46	38%	
	26	829	43.05	40%	19 戶未售出
	24	899	40.19	40%	527 戶未售出
	其他	11			(含 8 戶店舖.2 戶幼稚園..1 戶活動中心)
	合計	1974			
陸光五村	34	167	54.51	38%	15 戶未售出
	30	448	49.74	40%	1 戶未售出
	28	83	46.00	39%	
	26	44	46.69	44%	
	24	54	43.31	45%	
	20	15	25.61	22%	10 戶未售出
	其他	12			(含 10 戶店舖.1 戶管理站.1 戶活動中心)
	合計	823			
自立新村	34	574	63.41	46%	20 戶未售出
	30	1242	56.55	47%	18 戶未售出
	28	156	52.59	47%	
	26	164	52.59	51%	
	24	164	50.45	52%	57 戶未售出
	其他	15			(含 13 戶店舖.1 戶管理站.1 戶活動中心)
	合計	2315			
五守新村	34	12	62.18	45%	
	30	71	54.50	45%	
	26	351	48.11	46%	261 戶未售出
	24	90	45.17	47%	
	其他	7			(含 6 戶店舖..1 戶活動中心)
	合計	531			
陸光三村 一期	34	48	59.18	43%	
	30	282	53.35	44%	2 戶未售出

社區	坪型	興建戶數	虛坪	公設比	備註
	26	46	46.81	44%	
	其他	4			(含 4 戶店舖)
	合計	380			
陸光三村二期	34	180	54.89	38%	1 戶未售出
	30	196	49.82	40%	
	28	56	47.69	41%	
	26	116	45.38	43%	1 戶未售出
	24	368	41.16	42%	9 戶未售出
	其他	9			(含 8 戶店舖.1 戶活動中心)
	合計	925			
建國十四村	30	12	55.25	46%	本社區已售完
	28	12	50.87	45%	
	26	103	45.10	42%	
	24	194	42.57	44%	
	其他	11			(含 11 戶店舖.1 戶管理站)
	合計	332			
光華二村	34	12	61.63	45%	本社區已售完
	30	110	55.53	46%	
	26	172	49.90	48%	
	其他	2			(含 2 戶店舖)
	合計	296			
精忠六村	34	206	62.80	459%	本社區已售完
	30	456	56.00	464%	
	28	108	52.43	466%	
	其他	9			(含 7 戶店舖.1 戶管理站.1 戶活動中心)
	合計	779			
明駝一村	34	7	61.62	448%	本社區已售完
	30	31	53.34	438%	
	26	95	47.25	450%	
	24	36	43.59	449%	
	其他	1			(含 1 戶活動中心)
	合計	170			

資料來源：桃園縣政府

