

調查意見

壹、案由：據審計部函報，稽察台南市政府歷年興建新興等國民住宅及銷售成效，核有未盡職責及效能過低情事乙案。

貳、調查意見：

審計部台灣省台南市審計室為瞭解台南市新興國宅社區二、三期高層住宅（由前台灣省住宅及都市發展局規劃興建）及實踐三村等7處眷村改建國宅（由國防部與台灣省政府及台南市政府合作興建）之銷售情形，前經依法派員稽察，認國宅需求規劃有欠妥適，肇致國宅供過於求，嚴重滯銷；國宅促銷計畫執行成效不佳，資金嚴重積壓，增加鉅額利息及管理維護費之不經濟支出等未盡職責及效能過低情事，爰陳報審計部依審計法第69條規定於民國（下同）95年1月25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24日約詢內政部營建署主任秘書陳肇琦、國防部總政治作戰局副局長鄭瑞堅、該局軍眷服務處處長林景福、台南市副市長洪正中、該市都市發展處副處長莊德樑等相關人員；復於同年12月16日履勘現場及聽取各國宅管理委員會相關人員之意見，並於同日約詢台南市審計室主任吳境恬等相關人員，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、台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等7處眷村改建國宅自84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，致國家資源嚴重浪費：

（一）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，以

下分別簡稱前省住都局及前省住都處；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）於 78 年間鑑於當時房地產飆漲，爰規劃興建台南市新興國宅社區二、三期高層住宅（下稱新興二、三期高層國宅），嗣再於 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，於台南市陸續推動實踐三村、果貿二村、大林新城、大鵬新城、大道新城、四維新城、長榮新城等 7 處眷村改建國宅（下稱實踐三村等 7 處眷村改建國宅），並交由台南市政府規劃興建及銷售。據內政部及台南市政府查復資料所示，本案 8 處國宅興建戶數共 7,896 戶，自 84 年至 92 年陸續完工，然歷年滯銷嚴重，導致鉅額虧損。雖詢據內政部、國防部及台南市政府等相關人員指稱，因採委外銷售、降價求售及放寬國宅承購資格等措施，以及新制國軍眷村遷購國宅制度之實施，本案國宅於 94、95 年後滯銷情形已逐漸改善，惟主管機關於滯銷過程中有無即時採行該等改善措施，亦應予以檢討（詳後述）。茲先就該等措施執行情形分述如下：

1、新制國軍眷村遷購國宅制度之實施：

鑑於原眷村改建所面臨眷村騰空搬遷等諸多問題，以及為協助去化滯銷國宅，國防部前報經行政院秘書長於 93 年 9 月 7 日修訂「國軍老舊眷村（縣市）改建計畫」，輔導眷村眷戶遷購現有國宅（即新制國軍眷村遷購國宅制度）。故自 94 年開始，陸續有其他國軍老舊眷村眷戶遷購本案國宅。據附表 4 所示，本案實踐三村等 7 處眷村改建國宅原興建戶數 6,776 戶（如含非眷村改建之新興高層國宅計 7,896 戶

)，截至 97 年 6 月 30 日為止，總銷售戶計 5,803 戶（含新興高層計 6,802 戶），其中新舊制國軍眷戶遷購戶數合計即達 4,314 戶（含新興高層國宅計 4,392 戶），貢獻度為 74.34%（含新興高層國宅為 64.56%），惟台南市政府銷售予一般民眾戶數僅 1,489 戶（含新興高層國宅計 2,410 戶），僅占總銷售戶 25.66%（含新興高層國宅為 35.43%）。

2、委外銷售、降價求售及放寬承購資格：

以新興二、三期高層國宅為例，內政部營建署 93 年 1 月 29 日核定降價（非標售住宅部分）、94 年後放寬國宅承購資格及 95 年開始委外銷售後，其銷售率確已開始改善（如附表 2 所示）。另據台南市政府提供資料所示，該府自 95 年 3 月至 97 年 10 月委外銷售本案國宅 1,632 戶，實際成交高達 1,129 戶（其中一般民眾承購者即占 827 戶），銷售率 69.18%（如附表 5 所示）。

(二)經採上開有關措施，本案國宅截至 97 年 6 月 30 日為止，總銷售戶數雖已達 6,802 戶，銷售率 86.14%（如附表 1 所示），待（未）售戶（含出租戶 509 戶）1,094 戶（滯銷率為 13.86%），惟其歷年滯銷嚴重，去化期過長，肇致鉅額虧損及資金嚴重積壓，嚴重浪費國家資源。茲分述如下：

1、滯銷嚴重，去化期過長：

(1)就本案 8 處國宅整體累計銷售率而言：自 85 年度累計至 92 年度均未達 4 成，至 93 年度為 46.64%，迄 94 年底始突破 6 成（如附表 1 及附表 2 所示）。

(2)就個別國宅而言（舉例）：新興二、三期高

層國宅興建戶數計 1,120 戶，85 年 2 月 12 日公告出售，惟銷售至第 8 年（92 年）底之累計銷售率僅為 28.48%，餘屋高達 801 戶，迄第 10 年（94 年）底之累計銷售率仍僅 42.58%，餘屋數為 643 戶，截至 97 年 6 月 30 日為止，待售戶數仍有 121 戶，滯銷率為 10.81%。另大林新城興建戶數計 1,964 戶，88 年 11 月 10 日公告出售，惟銷售至第 5 年（92 年）底之累計銷售率僅為 34.92%，餘屋仍高達 1,278 戶（含當年度 555 戶出租戶），迄第 6 年（93 年）底之累計銷售率始近 5 成（48.21%），惟餘屋數仍為 1,017 戶，截至 97 年 6 月 30 日為止，待售戶仍有 699 戶（含當年度 505 戶出租戶），滯銷率為 35.59%。

2、滯銷導致鉅額虧損：

本案 8 處國宅社區總興建成本計新台幣（下同）295 億 8,754 萬 8,000 元，因長期滯銷導致財務虧損，至 97 年 6 月 30 日止初估約 56 億 8,418 萬 2,643 元（已扣除部分出租國宅租金收入 2 億 3,023 萬 1,918 元），該初估虧損金額約占總興建成本 19.21%（如附表 3 所示）。又虧損最嚴重者首推新興二、三期高層國宅，其初估虧損金額（30 億 8,249 萬 0,615 元）約占興建成本（52 億 1,090 萬 9,000 元）之 59.15%。茲就整體虧損情形分述如下：

- （1）因滯銷導致之利息損失：共 30 億 8,325 萬 4,774 元。
- （2）累計銷售期間之折扣損失：22 億 8,743 萬 2,236 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：5,930 萬 4,526 元。

(4)歷年待售戶管理維護費用：4 億 8,442 萬 3,025 元。

3、滯銷導致資金嚴重積壓：

截至 97 年 6 月 30 日止，未售戶待回收成本計 38 億 6,655 萬 3,000 元（新興二、三期高層國宅部分為 7 億 4,932 萬 7,000 元）。

(三)滯銷原因分析：

1、經據內政部及台南市政府分析滯銷原因略以：

(1)供過於求等大環境因素：房地產景氣下滑，以及台南市地區建築容積管制於當時即將全面實施引發搶建，導致住宅供過於求。

(2)區位不佳：距市區太遠、交通不便，人口尚未集中，生活機能不足(新興高層、實踐三村)。

(3)規劃不當：如樓層過高（新興高層等），格局不當、坪數規劃不當（實踐、大林、大道、四維），公設比過高（新興高層、實踐、大林、大道、長榮，其公設比約 31%至 45%不等），社區環境規劃不佳及公共設施偏少（四維）、部分店舖位於巷弄不利營業（新興高層、大林、大道、四維、長榮）。

(4)售價過高：售價過高，非一般民眾所能負擔，況經濟相對弱勢之具國宅承購資格者，更難以承購（本案 8 處國宅）。售價過高之原因包括眷村改建合建國宅制度導致售價偏高等。按國防部鑑於國軍老舊眷村重建之需，前於 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），依該重建試辦要點「肆、重建原則」第 1 點及「伍、執行要領」第 2 點規定，重建後所得之住宅總樓地板面積，軍方與省市政府各按二分之一比例分配；眷村土地讓售價款，以房屋出售時之當期公告土地現值為原則，並以其約百分之 70 左右補助原眷戶購宅價款。詢據內政部及國防部相關人員指稱，為減輕原眷戶之負擔以吸引改建意願，選址時勢必選擇地價較高之眷村基地改建，惟此舉將使國宅售價偏高，影響非屬原眷戶之具國宅承購資格者之承購意願。

(5) 軍方未按原合建協議之額度配售原眷戶，致再由台南市政府收回銷售：

依國防部所屬陸軍及空軍司令部與台南市政府簽訂之合建協議，軍方針對本案實踐三村等 7 處眷村改建國宅原應分回分配售予原改建眷村眷戶遷購之戶數為 3,172 戶，惟本案 7 處眷村改建國宅完工至 93 年遷購制度變更前，軍方實際辦妥遷購戶數僅 2,343 戶，短少 829 戶（如附表 4 所示），影響本案國宅銷售。

2、又本院調查發現，本案國宅滯銷原因另有定價模式僵化不合理（如 1 樓定價過高、2 樓與 3 樓價差過大、同樓層國宅未按獨特性為差別定價等），及國宅需求評估不實，興建數量遠高於需求，致供過於求等（詳後述）。

二、前台灣省政府住宅及都市發展局未經縝密評估即於 78 年間貿然決定興建台南市新興二、三期高層

國宅，致該國宅於 84 年完工後嚴重滯銷 10 餘年，核有決策不當之違失：

- (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），此有內政部及台南市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)查 78 年間，前省住都局鑑於當時房地產狂飆，為抑制房地產高漲，並大量提供國宅及中低收入住宅，乃根據當時台灣省國宅等候名冊登記戶數

39,684 戶（台南市部分為 6,731 戶）之數據提出因應措施，計畫於 79 及 80 年度分別興建預售國宅 20,000 戶（台南市部分為 3,152 戶，含預定興建本案新興二、三期高層國宅 1,752 戶）及 8,406 戶，案經提報 78 年 9 月 18 日台灣省政府委員會第 1961 次會議決議修正備查在案。嗣該局於 78 年 11 月 10 日邀集台南市政府等單位研商本案新興二、三期高層國宅規劃配置，並於同年 12 月 14 日將該高層國宅類型、樓層、戶數及預估售價等資料函送台南市政府公告預售。次查依國宅等候名冊登記戶數為國宅需求面評估之依據，本即有背離市場實際需求之虞；復以本案新興二、三期高層國宅經台南市政府於 78 年 12 月 15 日公告預售並按等候名冊編號順序通知等候承購人依限辦理申購之結果（公告預售 2,592 戶），申請期間（自 79 年 2 月 5 日至同年 3 月 31 日止）僅 716 戶辦妥接受資格複審，顯見當時民眾對台南市國宅需求及承購意願，與原國宅等候名冊登記戶數落差極大，至為明顯。惟查前省住都局以國宅等候名冊為政府興建国宅需求面評估之惟一依據，顯對國宅需求問題認識不清，已屬不當；復未就上開國宅預購結果詳細檢討其與等候名冊間之落差原因並重新評估，即貿然於 79 年 7 月 2 日將該國宅興建計畫函報經內政部於同年 7 月 14 日同意備查（計畫興建 2,782 戶，含二期 1,084 戶及三期 1,698 戶，嗣後實際興建 1,120 戶），於該興建計畫書「住宅供需情形」項內僅載明：「受近年來房地產景氣影響，（附近）民間售屋銷售情形大致良好」、「台南市國宅等候承購登記，至目前擬申購國宅者有 8,299 戶。」足

見該局對上開國宅興建決策不當及內政部審核之草率，核有違失。

(三)又詢據內政部及台南市政府相關人員指稱，區位不佳、生活機能不足亦為本案新興二、三期高層國宅滯銷之重要原因之一，惟查前省住都局研提之本案國宅興建計畫書對區位分析竟載為附近發展快速、鄰近公共設施完善，益見該局對本案國宅評估之不實，併予指明。

三、前台灣省政府住宅及都市發展局未經縝密評估即於 81 年起與國防部共同推動台南市實踐三村等 7 處眷村改建國宅，並交由台南市政府規劃興建及銷售；又台南市政府提報之興建計畫流於形式，評估不實，致興建數量遠高於需求；當發現將嚴重滯銷時前台灣省政府住宅及都市發展局（處）、國防部及台南市政府又未積極研擬中止興建替代機制，仍然決定繼續興建，致該等國宅完工後嚴重滯銷，均有違失：

(一)依國防部令頒之眷村重建試辦要點（詳前述）規定，其重建原則為「配合省、市國民住宅興建或由國防部自行興建之」，前者係先由國防部各軍種司令部依據上開「試辦要點」相關規定，將原眷村基地逐案層報行政院核定讓售省市政府後，再與縣市政府簽訂合建協議書，進行改建工程興建事宜（即舊制國軍眷村合建遷購國宅制度）。詢據內政部相關人員指稱，緣李前總統於 81 年 5 月 24 日巡視台南市老舊之大道新村時曾指示各級政府應從速規劃改建，前省住都局爰協助辦理初步規劃，並會同國防部及其所屬單位採行上開合建模式，於同年 7 月 16 日向大道等 7 村重建促進小組作重建初步規劃說明，嗣再於 82

年 4 月 15 日、同年 5 月 18 日二度邀集內政部營建署及國防部等單位召開「研商台灣省軍眷村合作改建國民住宅事宜會議」及「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」，經決議 82 年 12 月底前辦理發包果貿二村、實踐三村及大林等國宅，83 年 6 月底前辦理發包大道國宅，案經提 82 年 6 月 7 日「台灣省軍眷村合作改建國宅督導推行委員會」第 1 次會議通過。嗣該局再循同一模式陸續召開相關會議推動興建長榮、大鵬及四維等其餘 3 處國宅。次查本案國宅完成後原則由國防部與台南市政府各分回一半戶數辦理配、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，業有 79 年新興二、三期國宅推出後實際需求遠落後於等候名冊登記戶數之案例可為殷鑑，惟查上開相關會議及嗣後台南市研提之興建計畫，仍僅見以國宅等候名冊戶數為需求評估之惟一依據，同有決策之初缺乏縝密評估之不當。

- (二)又 86 年 5 月間，本案國宅興建中戶數已達 6,476 戶，扣除應分配予軍方辦理原眷戶遷購之戶數（含實踐三村、果貿二村、大林、大鵬及大道約 2,448 戶）仍有 4,028 戶，再加上當時台南市國宅餘屋數 977 戶，合計已高達 5,005 戶（此為台南市政府應負責銷售部分，詳附表 4 及附表 6 所示）；而早於 85 年度推出銷售之新興二、三期高層及實踐三村 2 處國宅，其於 86 年 5 月間之累計銷售率亦僅為 28.58%（依附表 2 所示，前一年底

銷售率分別為 24.55% 及 32.25%，平均為 25.95%），與原需求面之估計落差極大，惟台南市政府未向政策決定機關前省住都處反應或建議停止興建，仍繼續提報本案長榮（1,222 戶）及四維（198 戶）2 處國宅興建計畫；復以前省住都處亦未重新評估興建決策，率爾同意興建計畫，無視市場供需法則，致本案國宅滯銷情形益形擴大，實難辭其咎。另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台南市政府審酌當地情況，並善盡計畫評估權責，致該府被動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)另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、台南市政府提供人力），大規模進行老舊眷村改建並提供民眾購宅之需，同時進行都市更新與環境改造，惟揆諸該合建作業流程過於冗長，以大道國宅為例（興建 2,402 戶），81 年開始規劃並與原眷戶辦理改建公證，85 年經行政院核定讓售基地後由陸軍司令部與台南市政府簽訂合建協議書，嗣再經台南市政府研擬興建計畫於 85 年 5 月 14 日報經台灣省政府於同年 6 月 6 日核備，86 年開工，92 年 8 月 31 日完工，興辦期間 10 餘年，致台南市政府應負責銷售之國宅無法因應市場波動而為必要之調整，足見該合建案作業期程冗長，不利因應市場變動。

(四)復查台灣地區房地產市場於 85 年開始下滑，而各縣市國宅亦於 86 年中開始出現滯銷，業據內政部相關人員到院受詢時指述在案；且本案大鵬、大道、四維及長榮國宅於興建計畫報核時，台南市國宅餘屋數及興建中戶數為數可觀（如附表 6 所示），惟本案國宅除新興二、三期高層及實踐、果貿、大林已於 80 至 84 年間開工外，何以其餘大鵬、大道、四維及長榮仍陸續於 85 年 10 月至 87 年 7 月開工？經據內政部、國防部及台南市政府相關人員於受詢時指稱，84 年已發現國宅將有滯銷問題，惟上開利用軍眷村改建國宅之合建案業經行政院核定，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，顯見該合建制度僵化。前省住都局（處）、國防部及台南市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、前台灣省政府住宅及都市發展局與台南市政府未確實評估國宅需求者之購宅意向即草率規劃設計，因規劃不當，不符民眾需求及當地民俗，致本案新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 處眷村改建國宅完工後陷入長期滯銷之窘境，顯有疏失：

本案新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 處眷村改建國宅係分別由前省住都局及台南市政府規劃設計，詢據內政部及台南市政府相關人員指稱，上開國宅涉有樓層過高及公設比過高等規劃不當原因，導致大規模興建完成之國宅因未獲具國宅承購資格者之青睞而陷入長期滯銷之窘境等語，核其規

劃過程難謂無疏失，茲分述如下：

(一)樓層過高（新興高層等）：

1、本案新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 處眷村改建國宅係分別由前省住都局及台南市政府規劃設計，詢據內政部及台南市政府相關人員指稱，樓層過高為本案各國宅滯銷之重要原因，尤以新興二、三期高層國宅不受當時民眾歡迎為最。查該國宅係前省住都局於 78 年間推動興建，由該局建築處規劃設計，並於同年 11 月 10 日召開之「研商台南市新興國宅會議」作規劃配置簡報，經該局前局長伍澤元裁示略以：各單位代表有關規劃配置之意見，請該處參採辦理。78 年 12 月 14 日，該局再將該高層國宅類型、樓層、戶數及預估售價等資料，函送台南市政府公告預售，嗣再研擬該國宅興建計畫於 79 年 7 月 2 日報經內政部於同年 7 月 14 日核備後，於 80 年 12 月 6 日開工，84 年 4 月 30 日完工，共興建 10 層樓 2 棟 80 戶、12 層樓 11 棟 528 戶、16 層樓 8 棟 512 戶，合計 1,120 戶。

2、經查新興二、三期高層國宅興建計畫內「五、實質計畫」載明：「因考量滿足台南市國宅殷切需求，採『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』規劃興建 12 及 16 層樓高層住宅，平均建蔽率為 33%，容積率為 470%。」按 80 年間台南當地民眾不習慣居住於高樓，偏好透天厝或低樓層房屋，然前省住都局卻推出大規模高層國宅，忽略當時當地民眾偏好，其採高層規劃設計之國宅，不符民眾需求及當地民俗，終因未得民眾青睞而嚴重滯銷。

(二)坪數規劃不當（實踐、大林、大道、四維）：

以滯銷較嚴重之大林新城為例，興建 1,964 戶，計有 24 坪（889 戶）、26 坪（889 戶）、30 坪（46 戶）、34 坪（8 戶）及店舖等 5 種類型，據台南市政府提供資料所示，截至 97 年 12 月 26 日為止，未售出戶數共 690 戶（含 505 戶出租戶），其中 24 及 26 坪型計 684 戶，即占 99.13%（如附表 7 所示）。顯見本案國宅坪數規劃不當，並不符民眾需求。

(三)公設比過高（新興高層、實踐、大林、大道、長榮）：

據台南市政府提供資料所示，本案國宅公設比約 31%至 45%不等，顯屬偏高，自難獲民眾接受（如附表 7 所示）。

(四)部分店舖位於巷弄不利營業（新興高層、大林、大道、四維、長榮）：

以大道新城為例，經本院履勘結果，現場確有許多坐落巷道內店舖閒置，再據台南市政府提供資料所示，截至 97 年 12 月 26 日為止，該國宅未出售戶數共 99 戶，其中店舖計 73 戶，即占 73.74%，顯見不當之區位配置確實影響店舖之銷售。

五、前台灣省住宅及都市發展局（處）、內政部與台南市政府辦理本案新興二、三期高層國宅定價作業僵化不合理，1 樓售價遠高於市場行情，且未視屋況採差別定價，致其售價偏離市場機制，嚴重影響銷售，洵有不當：

(一)按「政府興建之國民住宅及其基地之售價，由國民住宅主管機關參照附近房地產市價酌予折減在成本以下訂定之……。」為國民住宅條例第 16 條所明定，又內政部 72 年 9 月 9 日修正發布之

「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」第 19 條亦規定：「標售之商業、服務設施及其他建築物之底價，由國民住宅主管機關參照標售當時鄰近民間售價按左列原則訂定之：一、房屋按建物各層分擔國宅成本指數為基準，並參照標售當時省（市）、縣（市）不動產（房屋）標準評定表所定各街路地段之調整率。二、土地參照省（市）、縣（市）有土地售價查估加成標準。」至其計價程序，台灣省政府 74 年 12 月 14 日修訂之「台灣省國民住宅出售作業程序」第 1 點及第 2 點規定：「台灣省政府為便利各縣（市）政府辦理集中興建國民住宅之出售作業，特訂定本作業程序。」、「國宅出售，應於建築工程預定完工前二個月開始辦理預估計價，完工前一個月完成售價核定，並送本府住宅及都市發展局核備……。」查本案新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 處眷村改建國宅係分別由前台灣省住宅及都市發展局與台南市政府辦理計價，並由台灣省政府核備。惟該等國宅定價過高及不合理為本案 8 處國宅滯銷之重要原因，業據內政部及台南市政府相關人員到院受詢時指述在案。以本案新興二、三期高層國宅為例，前省住都局財務組於該國宅完工後，爰依上開國民住宅條例第 16 條等規定，彙整相關單位提供之計價資料如鄰近市價、會勘資料、樓層指數等進行核算，再由該局國宅售價審查小組 84 年 12 月 7 日 84 年第 8 次小組會議審查後，提報 84 年 12 月 28 日台灣省政府國宅售價審查小組第 32 次會議審查通過。其中 1 樓標售住宅嗣經台南市政府於 87 年 2 月 18 日函報標售底價表，經提

報 88 年 4 月 15 日台灣省政府國宅售價審查小組第 48 次會議審議，並以 87 年 6 月 24 日 87 府住都財字第 157480 號函核定房地標售底價，並請台南市政府依規辦理公告標售作業在案。

(二)惟查上開新興二、三期高層國宅售價計價結果，顯有 1 樓定價過高、2 樓與 3 樓價差過大及同樓層國宅未按獨特性為差別定價等缺失，前省住都局（處）、內政部與台南市政府均有疏失，茲析述如下：

1、1 樓定價過高：

(1)詢據台南市政府相關人員指稱，本案新興二、三期高層國宅定價當時鄰近房地產行情每坪售價約 10 萬元至 12 萬元間，鄰近 3 層樓透天厝總價亦僅約 500 萬元等語。惟依台南市政府提供資料所示，本案新興二、三期高層國宅一樓標售住宅計 84 戶，坪型為 52.95 至 59.43 坪（虛坪），原定底價自 8,816,000 元至 10,218,000 元不等。以「標住 1-A1-1」59.43 坪型為例，其室內面積為 35.11 坪，陽台面積為 7.05 坪，公用面積為 6.43 坪（以上合計 48.59 坪），其餘分攤地下室面積，其核定底價為 10,124,000 元（以 48.59 坪攤算，每坪約 20 萬 8,355 元），相較上開市場行情，遠高於市價，違反國民住宅條例第 16 條之立法意旨，顯極不合理（如附表 9 所示）。

(2)上開 84 戶 1 樓標售住宅因定價過高，自 84 年完工後閒置近 10 年，迨至 93 年及 95 年調降售價後，始於 94 年起陸續出售 46 戶，迄 97 年 12 月 26 日止，仍有 38 戶未售出（

含 1 戶出租戶)。而其成交價自 2,652,000 元至 3,619,000 元不等，僅占原定售價之 28.48% 至 35.42% (如附表 9 所示)，足見本案 84 戶 1 樓標售住宅原定價之荒謬，更顯示內政部及台南市政府未能即時有效修正該定價致該等 1 樓國宅滯銷 10 餘年之疏失。

2、2 樓與 3 樓價差過大：

(1) 詢據台南市政府相關人員指稱，以新興二標為例，同一坪型 2 樓比 3、4 樓高 30 至 40 萬，顯不合理等語。經向內政部調閱台灣省政府 85 年 1 月 25 日八五府住都財字第 143974 號函核定之本案新興二、三期高層國宅 (室內面積約 31 至 35 坪不等) 決算售價書所示，其二、三樓價差確為 40 至 50 萬元之間，其定價顯相對不合理。

(2) 上開 2 樓價差過高之結果，導致 2 樓滯銷率偏高，截至 97 年 12 月 26 日為止，本案新興二、三期高層國宅 2 樓以上未售戶計 62 戶，其中 2 樓之未售戶計 25 戶，即占 40.32% (如附表 10 所示)，其滯銷率偏高顯與 2 樓定價相對過高有關。

3、同樓層國宅未按其獨特性為差別定價：

(1) 經本院現場履勘結果，以本案新興二、三期高層國宅二標新建路 49 巷 3 號所坐落大樓為例，新建路 49 巷 3 號 2 樓 (2-C3)、2 樓之 3 (2-C4) 坐落大樓正面，採光極佳；同樓層之 2 樓之 1 (2-A3) 及 2 樓之 2 (2-A4) 位於大樓背面，採光相對甚差，二者坪數相近，採光差異極大，惟定價幾近相同，顯非合理。

(2)該棟國宅大樓目前未售戶計9戶中，即有7戶屬採光極差之戶別，足見該不合理定價方式確有影響銷售情形。

六、國防部未能督促所屬陸軍及空軍司令部依合建協議於本案實踐三村等7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；又內政部及台南市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，均有疏失：

(一)依國防部所屬陸軍及空軍司令部與台南市政府簽訂之合建協議，軍方針對本案實踐三村等7處眷村改建國宅原應分回分配售予原改建眷村眷戶遷購之戶數為3,172戶，惟本案7處眷村改建國宅完工至93年遷購制度變更前，軍方實際辦妥遷購戶數僅2,343戶，短少829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原因之一在案。

(二)又本案國宅銷售情形於94年至95年間趨於好轉，除國防部於93年9月7日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之原因外，詢據內政部及台南市政府相關人員指稱，主要為採行委外銷售、降價促銷、94年以後放寬承購資格等措施所致等語。惟揆諸內政部於之前未能及早因應妥處，並提出有效對策，致延宕應變契機，放任事態擴大，實不足取。茲分述如下：

- 1、引進專業委外銷售及放寬國宅承購資格部分：
 - (1)查台南市政府自 95 年 3 月開始委外銷售本案國宅 1,632 戶，截至 97 年 10 月 31 日實際成交高達 1,129 戶，銷售率 69.18% (如附表 5 所示)，顯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。
 - (2)按國民住宅之出售，內政部前依國民住宅條例第 7 條第 2 項規定於 67 年 3 月 10 日訂定「國民住宅出售出租及商業服務設施暨其它建築物標售標租辦法」，以為辦理公告出售之依循。惟本案國宅既因具承購資格者缺乏購買意願致發生滯銷，且主管機關受限人力亦無法於假日及夜間辦理銷售，則引進專業辦理委外銷售，以及放寬承購資格，當為解決滯銷問題之重要手段。
 - (3)前揭國宅出售及標售標租辦法係由內政部訂定發布，該部自應視實際需要，於不違反國民住宅條例規定下迅速修正之。況前揭國宅出售及標售標租辦法自 92 年 8 月 5 日修正發布後，至今仍無修正，足見委外銷售及放寬承購資格，尚非法所不許。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。

- 2、降價促銷部分：

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面對之重要課題。本案國宅調降售價確屬有效去化之手段（見附表 8），國宅降價出售，法無禁止。又按內政部 72 年 9 月 9 日修正發布之「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」第 21 條（86 年 10 月 29 日修正調整條號為第 23 條）規定：「標售、標租之商業、服務設施及其他建築物經兩次招標無人投標時，得調整底價再行標售、標租。」惟查本案新興二、三期高層國宅 1 樓 84 戶標售住宅於滯銷近 10 年，迨至 93 年及 95 年調降售價後，始於 94 年起陸續出售 46 戶，顯見台南市政府及內政部降價促銷決策反應過慢，未能及早研究本案國宅滯銷停損點之設定事宜，確有待檢討。

（三）又經本院現場履勘結果，本案部分待售國宅疏於整修，賣相欠佳，對銷售難謂無影響，實有待改善。

（四）另參據兒童福利聯盟文教基金會於 97 年 12 月 4 日至 12 月 24 日抽樣調查 244 戶弱勢家庭顯示，高達 4 成 4 受訪家庭表示繳不出房租（98 年 1 月 11 日中國時報 A6 版「消費卷調查—九成弱勢家庭用來顧三餐」一文參照），足見居住問題仍為弱勢家庭普遍面臨之重大問題。惟揆諸本案長期嚴重滯銷之國宅，除大林新城滯銷戶中之 6 百餘戶曾出租供作學生宿舍使用外，未見台南市政府及內政部提出更多元有效之利用措施，或研究提供社會福利業務之用，任令閒置，核其顯有浪費國家資源之嫌。

七、本案自決策至執行面，欠缺公共政策運作之嚴謹程

序，致國家因錯誤決策與執行不力蒙受重大損失，行政部門允宜引以為戒，並加強研考及公務人員決策能力訓練：

按公共政策運作過程包括：政策問題認定、政策規劃、政策合法化、政策執行及政策評估等五階段。揆諸本案以國宅等候名冊登記戶數為需求面之惟一依據，忽略其假性需求等問題，顯屬問題認定不清；區位不佳、樓層過高、售價過高、定價不當、公設比過高及社區環境規劃不佳等滯銷原因等，均涉及政策規劃不當；國防部所屬單位於國宅完工後未能即時完成配售作業，以及內政部未能及時引進專業銷售制度等有效對策，即屬政策執行不力之範疇等，均足資印證本案國宅興辦過程缺乏公共政策運作過程之嚴謹程序，肇致國家資源嚴重浪費，行政部門允宜引以為戒，並以本案等案例為加強研考及公務人員決策能力訓練之參考。

八、本案部分國宅現況相關缺失問題，內政部及台南市政府允宜本諸權責釐清政府與各該大廈管理委員會責任，依法處理，或為必要之協助：

有關本案國宅各大廈管理委員會相關人員於本院 97 年 12 月 16 日履勘現場所提出之意見：諸如，磁磚脫落、地板漏水及污廢水處理與排放問題（新興六標、五標、大道五區）、管理室位置不佳、天井陰暗、管委會無辦公室（大道十區），地下室地板劣化（大道九區）等其他相關問題，內政部及台南市政府允宜本諸權責釐清政府與各該大廈管理委員會責任，依法處理，或為必要之協助。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一至六提案糾正內政部、國防部及台南市政府。
- 二、抄調查意見（含附表）函請內政部：（一）針對新興二、三期高層國宅嚴重滯銷部分查明該部及台南市政府失職人員責任並議處見復：（二）針對調查意見八妥處見復。
- 三、抄調查意見一至七（含附表）函請行政院及考試院針對公共政策運作問題轉知所屬研考、訓練單位研酌並加強宣導見復。
- 四、抄調查意見（含附表）函送審計部參考。
- 五、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會、國防及情報委員會聯席會議處理。

附表 1 台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 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	新興二、三期高層國宅	84.04.30	85.02.12 (78.12.15 公告預售)	1,120	999	89.19%	121	10.81%	97 年 3 戶出租
2	實踐三村	85.05.19	85.11.14	248	237	95.56%	11	4.44%	
3	果貿二村	85.11.30	86.11.03	236	236	100.00%	0	0%	
4	大林新城	88.02.12	88.11.10	1,964	1,265	64.40%	699	35.59%	97 年 505 戶出租
5	大鵬新城	88.03.12	89.01.24	506	504	99.60%	2	0.40%	97 年 1 戶出租
6	四維新城	90.09.13	91.04.22	198	198	100.00%	0	0%	
7	長榮新城	92.02.14	92.09.29	1,222	1,222	100.00%	0	0%	
8	大道新城	92.08.31	92.06.23	2,402	2,141	89.13%	261	10.87%	
	合計			7,896	6,802	86.14%	1,094	13.86%	

資料來源：內政部、台南市政府

註：待(未)售戶數均含出租戶數。

附表 2 台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 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														
				84 年		85 年		86 年		87 年		88 年		89 年		90 年		備註
				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	銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數
1	新興二、三期高層國宅	84.04.30	1,120			275	24.55%	19	26.25%	8	26.96%	15	28.30%	1	28.39%	0	28.39%	
2	實踐三村	85.05.19	248			80	32.25%	105	74.59%	12	79.43%	7	82.25%	1	82.66%	2	83.46%	
3	果貿二村	85.11.30	236							138	58.47%	66	86.44%	5	88.55%	5	90.67%	
4	大林新城	88.02.12	1,964									496	25.25%	46	27.59%	6	27.90%	90 年 364 戶
5	大鵬新城	88.03.12	506											215	42.49%	0	42.49%	
6	大道新城	92.08.31	2,402															
7	四維新城	90.09.13	198															
8	長榮新城	92.02.14	1,222															
合計			7,896	0		355		124		158		584		268		13		
整體累計銷售率						25.95%		35.01%		39.71%		34.22%		36.55%		36.87%		

資料來源：內政部、台南市政府

附表 2 台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 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
				91 年		92 年		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	銷售戶數	累計銷售率	銷售戶數	累計銷售率	
1	新興二、三期高層國宅	84.04.30	1,120	0	28.39%	1	28.48%	78	35.44%	80	42.58%	240	64.01%	242	85.62%	40	89.19%	94 年 3 戶 95 年 5 戶 96 年 2 戶 97 年 3 戶
2	實踐三村	85.05.19	248	2	84.27%	2	85.08%	7	87.90%	9	91.53%	2	92.33%	2	93.14%	6	95.56%	
3	果貿二村	85.11.30	236	14	96.61%	2	97.45%	6	100.00%									
4	大林新城	88.02.12	1,964	13	28.56%	125	34.92%	261	48.21%	214	59.11%	56	61.96%	12	62.57%	36	64.41%	91 年 520 戶 92 年 555 戶 93 年 613 戶 94 年 675 戶 95 年 675 戶 96 年 510 戶 97 年 505 戶
5	大鵬新城	88.03.12	506	1	42.68%	99	62.37%	40	70.15%	2	70.55%	11	72.72%	132	98.81%	4	99.60%	95 年 1 戶 96 年 1 戶 97 年 1 戶
6	四維新城	90.09.13	198	69	34.84%	5	37.37%	17	45.95%	93	92.92%	12	98.98%	1	99.49%	1	100.00%	
7	長榮新城	92.02.14	1,222			449	36.74%	65	42.06%	633	93.86%	61	98.85%	9	99.59%	5	100.00%	
8	大道新城	92.08.31	2,402			429	17.86%	496	38.50%	256	49.16%	621	75.02%	154	81.43%	185	89.13%	95 年 1 戶
合計			7,896	99		1,112		970		1,287		1,003		552		277		
整體累計銷售率					37.48%		34.36%		46.64%		62.94%		75.65%		82.64%		86.14%	

資料來源：內政部、台南市政府

附表3 台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等7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)×100 %
						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	新興二、三期高層國宅	84.04.30	1,120	5,210,909,000	1,267,884,376	25,478,197	175,579,876	1,615,191,766	1,643,600	3,082,490,615	59.15%
2	實踐三村	85.05.19	248	935,292,000	24,414,000	106,831	9,114,365	82,487,277		116,122,473	12.42%
3	果貿二村	85.11.30	236	805,842,000	17,836,000		5,458,835	20,785,390		44,080,225	5.47%
4	大林新城	88.02.12	1,964	7,166,265,000	539,165,519	170,080	132,848,120	864,636,537	228,264,318	1,308,555,938	18.26%
5	大鵬新城	88.03.12	506	1,878,132,000	108,654,000	8,286,440	30,527,327	151,167,849	324,000	298,311,616	15.88%
6	四維國宅	90.09.13	198	1,105,889,000	43,567,463		7,435,031	26,629,734		77,632,228	7.02%
7	長榮國宅	92.02.14	1,222	4,251,609,000	18,041,521		25,508,635	51,537,785		95,087,941	2.24%
8	大道新村	92.08.31	2,402	8,233,610,000	267,869,357	25,262,978	97,950,836	270,818,436		661,901,607	8.04%
合	計		7,896	29,587,548,000	2,287,432,236	59,304,526	484,423,025	3,083,254,774	230,231,918	5,684,182,643	19.21%

資料來源：內政部、台南市政府

註：1.折扣出售價差部分：

(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。
 - (4) 依據行政院 92 年 1 月 28 日院臺防字第 0920003902 號函,台南市大道國宅以成本八折、長榮國宅以成本八五折計價讓售原眷戶,售價差額則由國宅基金及國防部各半負擔,因配合政策辦理,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。

附表 4 台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 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

國宅名稱	合建軍種	興建戶數	已銷售戶數 (銷售率)	台南市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)			
實踐三村	陸軍司令部	248	237 (95.56%)	131	126	96	-30	10	106	44.72%
果貿二村	陸軍司令部	236	236 (100%)	211	120	25	-95	0	25	10.59%
大林新城	空軍司令部	1,964	1,265 (64.40%)	176	918	526	-392	563	1,089	86.08%
大鵬八村	空軍司令部	506	504 (99.60%)	145	261	216	-45	143	359	71.23%
大道新城	陸軍司令部	2,402	2,141 (89.13%)	629	1,023	938	-85	574	1,512	70.62%
四維新村	陸軍司令部	198	198 (100%)	37	89	67	-22	94	161	81.31%
長榮新城	陸軍司令部	1,222	1,222 (100%)	160	635	475	-160	587	1,062	86.90%
小計		6,776	5,803 (85.64%)	1,489	3,172	2,343	-829	1,971	4,314	74.34%
新興二、三期高層	—	1,120	999 (89.19%)	921	—	—	—	78	78	7.80%
合計		7,896	6,802 (86.14%)	2,410	—	—	—	2,049	4,392	64.56%

資料來源：內政部、國防部及台南市政府

附表 5 台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 處眷村改建國宅委外銷售成果表

資料截止日期：97 年 10 月 31 日

單位：戶

年度	方案名稱	執行期間	委託銷售戶數	成交戶數	銷售率	符合國宅資格戶數	符合一般資格戶數	備註
95	新興陽光國宅	95.03.06 至 97.03.05	553	467	84.45%	204	263	銷售新興高層國宅計 467 戶
95	尚學趣	95.12.04 至 96.12.03	209	140	66.99%	1	139	銷售大鵬新城、實踐三村、大林新城、長榮新城等國宅計 140 戶
95	美麗大道	95.07.13 至 96.07.12	386	202	52.33%	25	177	銷售大道新城國宅 1、2、6 至 9 區計 202 戶
97	星光大道	97.02.26 至 98.02.25	290	237	81.72%	72	165	銷售大道新城國宅計 139 戶（至 97 年 6 月底止）
97	國宅店面聯合銷售中心	97.01.23 至 98.01.23	194	83	42.78%	0	83	銷售大道新城、長榮新城、大林新城店鋪住宅及新興二、三期高層標售住宅計 78 戶（至 97 年 6 月底止）
	合計		1,632	1,129	69.18%	302	827	

資料來源：台南市政府

附表 6 台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 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

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 8 處國宅已奉核定之計畫興建戶數	計畫報核日當時本案 8 處國宅之興建中戶數 (A)	計畫報核日當時本案 8 處國宅 (已完工者部分) 餘屋數	計畫報核日當時台南市國宅 (含本案 8 處國宅已完工者部分) 餘屋數 (B)	計畫報核日當時本案 8 處國宅興建中戶數及台南市國宅餘屋數合計 (A+B)	計畫報核日當時台南市國宅等候戶數	計畫報核日當時本案 8 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
新興二、三期 (高層)	79.07.02	1120	0	0	0	0	0	8,299	—	100%	
果貿二村	83.02.07	236	1,120	1,120	0	2	1,122	9,300	—	96.9%	
實踐三村	83.02.08	248	1,120	1,120	0	2	1,122	9,300	—	96.9%	
大林新城	83.01.20	1,964	1,120	1,120	0	2	1,122	9,203	—	96.9%	
大鵬八村	85.01.20	506	3,568	3,568	0	11	3,579	9,349	—	95.1%	新興二、三期 85.2.12 公告出售
大道新城	85.05.14	2,402	4,074	3,568	284	285	3,853	9,308	15.5%	49.29%	新興二、三期 85.2.12 公告出售
長榮新城	86.05.03	1,222	6,476	6,476	977	977	7,453	3,152	28.58%	28.58%	
四維新村	86.05.06	198	6,476	6,476	977	977	7,453	3,152	28.58%	28.58%	

資料來源：內政部、台南市政府

註：「國宅餘屋數」均包含已出租部分。

附表 7 台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 處眷村改建國宅坪型及公設比分析表

資料截止日期：97.12.26

國宅名稱	坪型 (實際 坪數)	興建戶數	虛坪 (銷售 坪數)	公設比	備註
新興二、三期 (高層)	36	72	66.09	45%	
	34	484	56.05	31%	
	32	480	55.61	33%	
	其他	84			含一樓 84 戶標售住宅
	合計	1120			
大林新城	24	889	41.32	40%	378 戶未售出
	26	889	44.33	40%	306 戶未售出
	30	46	52.90	42%	
	34	8	59.37	42%	
	其他	132			含 132 戶店舖(含 1 戶托兒中心,1 戶郵局)。尚 6 戶店舖未售出
	合計	1964			共 690 戶未售出
果貿二村	26	128	39.56	25%	本社區已售完
	30	64	42.34	26%	
	34	44	48.11	26%	
	合計	236			
實踐三村	24	59	41.90	40%	
	26	117	44.75	41%	
	30	71	49.80	39%	
	34	1	53.94	36%	
	合計	248			
大鵬八村	24	221	39.35	40%	
	26	175	42.24	37%	
	30	108	45.90	34%	
	34	2	55.15	28%	
	合計	506			(含 1 戶出租管委會)

大道新城	24	368	39.55	38%	7 戶未售出
	26	1462	42.98	39%	19 戶未售出
	30	208	43.36	30%	
	34	6	48.76	27%	
	其他	358			含 357 戶店舖及 1 戶幼稚園 共 73 戶店舖未售出
	合計	2402			99 戶未售出
長榮新城(富 台等 4 村)	24	8	43.19	43%	本社區已售完
	26	436	45.95	42%	
	30	610	50.62	40%	
	34	36	57.56	40%	
	其他	132			含 131 戶店舖,1 戶 活動中心
	合計	1222			
四維新村	24	2	45.02	45%	本社區已售完
	26	108	47.19	44%	
	30	63	53.76	44%	
	34	8	58.81	43%	
	其他	17			含 17 戶店舖
	合計	198			

資料來源：台南市政府

附表 8 台南市新興二、三期高層國宅及實踐三村等 7 處眷村改建國宅歷年報營建署核准調降售價後公告出售成果表

料截止日期：97 年 11 月 24 日

單位：戶

國宅名稱：新興二.三期高層 (住)								
原核定	第一次調降 880423(88 府 住都財 151575)		第二次調降 92 年		第三次調降 930129(台內營 0930081846)		第四次調降	
	興建戶	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數
1,036	733	15	718	1	717	642		
國宅名稱：新興二.三期高層 (一樓標住)								
原核定	第一次調降 —		第二次調降 —		第三次調降 930720(營署財 0932913083)		第四次調降 950310(營署財 0952904051)	
	興建戶	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數
84	84	0	84	0	84	1	83	45
國宅名稱：實踐三村 (住)								
原核定	第一次調降 931006(營署財 0932916240)		第二次調降 90 年 5 月		第三次調降 970221(營署財 0972903041)		第四次調降	
	興建戶	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數
248	34	14	20	3	17	6		
國宅名稱：果貿二村 (住)								
原核定	第一次調降 88 年(921 震 災)		第二次調降 90 年		第三次調降		第四次調降	
	興建戶	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數
236	33	6	27	27				
國宅名稱：大鵬新城 (住)								
原核定	第一次調降 950104(營署財 0942923637)		第二次調降 970125(營署財 0972901379)		第三次調降		第四次調降	
	興建戶	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數	售出貨數	核定戶數
506	149	143	6	5				

國宅名稱：大林新城 (住)								
原核定	第一次調降		第二次調降		第三次調降		第四次調降	
	950104(營署財 0942923637)		970313(營署財 0972903281)					
興建戶	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數
	100	69	724	32				
國宅名稱：大林新城 (店)								
原核定	第一次調降		第二次調降		第三次調降		第四次調降	
	—		930617(營署財 0932909888)		940704(營署財 0942909922)		961015(營署財 0962916556)	
興建戶	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數
130	84	2	82	3	79	74	5	5
國宅名稱：四維新城 (住)								
原核定	第一次調降		第二次調降		第三次調降		第四次調降	
	950104(營署財 0942923637)		961207(營署財 0962920310)					
興建戶	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數
151	100	99	1	1				
國宅名稱：四維新城 (店)								
原核定	第一次調降		第二次調降		第三次調降		第四次調降	
	930617(營署財 0932909888)							
興建戶	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數
17	11	11						
國宅名稱：長榮新城 (住)								
原核定	第一次調降		第二次調降		第三次調降		第四次調降	
	950104(營署財 0942923637)		961207(營署財 0962920310)					
興建戶	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數
90	28	26	2	2				
國宅名稱：長榮新城 (店)								
原核定	第一次調降		第二次調降		第三次調降		第四次調降	
	940704(營署財 0942909922)		960705(營署財 0962910870)					
興建戶	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數

132	66	57	9	9				
國宅名稱：大道新城 (住 1,2,6-9 區)								
原核定	第一次調降 941031(營署財 0942919671)		第二次調降 960913(營署財 0962914758)		第三次調降		第四次調降	
興建戶	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數
846	408	224	184	111				
國宅名稱：大道新城 (住 3,5,10 區)								
原核定	第一次調降 960302(營署財 0962903312)		第二次調降		第三次調降		第四次調降	
興建戶	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數
1,198	136	58						
國宅名稱：大道新城 (店)								
原核定	第一次調降 960914(營署財 0962914581)		第二次調降		第三次調降		第四次調降	
興建戶	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數	核定戶數	售出戶數
357	161	64						

資料來源：台南市政府

