

國軍老舊眷村改建基金

總說明

中華民國 107 年度

一、業務計畫實施績效：

(一) 本基金依據「國軍老舊眷村改建條例」執行更新國軍老舊眷村，興建住宅照顧原眷戶，並改善都市景觀，以提高土地使用經濟效益；其推動改建方式係「興建」為主，配合輔導眷村（戶）領款遷購國（眷）宅及購置市場成屋方式辦理。本基金規劃興建住宅計 52 處，輔導眷村遷購各縣市國（眷）宅基地計 34 處，期改善眷戶居住環境，並提升國內經濟，共創多贏施政之目標。

1. 截至本期改建工程執行概況報告如后：

(1) 已完工交屋52處：

臺北市：通航聯隊、忠勇兩後新村、國運新城、干城一村、崇仁新村、平安新村、萬隆營區、崇德隆盛新村、復華新村、新和新村、樂群新村、慈光五村、政校後勤區

新北市：四知八村、公崙新村、健華營區、陸光一村、安邦新村、莒光一村、復興新村(金門縣自辦)

基隆市：海光一村

桃園市：僑愛新村、陸光二村

新竹市：第一村、「第17、18、19村」、「貿易二、八村（新竹市代辦）」

新竹縣：建國一村

臺中市：下石碑西新村、大鵬三村、陸光七村、果貿陽明新村、和平新村

彰化縣：太極新村

嘉義市：精忠一村、建國一五六村

臺南市：精忠二村、影劇三村、二空新村(臺南市代辦)、湯山新村

高雄市：崇愛二村、實踐五村(高雄市自辦)、勵志新村、協和新村、自治新村、鳳山眷區

花蓮縣：民意營區

屏東縣：崇武大武新村、崇仁新村、共和新村

臺東縣：岩灣新村

澎湖縣：貿商十村

宜蘭縣：縣政中心

(2) 輔購國（眷）宅計宜蘭縣康定新城國宅等34處，全數已完成遷購交屋。

2. 土地處分與眷改基金：

眷改條例第8條第2項規定，眷改資金應以報經行政院核定之老舊眷村及不適用營地處分得款運用辦理，不得另行動支其他經費支應；標售土地為眷改基金主要資金來源，近年來，受到財政部國有土地大面積限制標售，以及國有土地改以設定地上權、都市更新等活化開發之政策影響，致眷改土地遲遲未能按既定規劃處分，故自100年開始，除評估土地使用效益，適度提請行政院土地活化督導小組同意標售外，並以多元土地資產活化，整合評估適切處分方式，破除眷改基金僅以標售土地獲取資金之單一作業模式，進而有效運用土地資產。

107年度辦理情形如次：

(1) 土地處分：

- a. 標（讓）售：本年度執行9.04公頃，截至本年度累計300.34公頃。
- b. 有償撥用：本年度執行2.65公頃，截至本年度累計59.57公頃。
- c. 設定地上權：本年度解約0.97公頃，經扣除後截至本年度累計1.89公頃。

(2) 眷改基金：

- a. 不適用營地處分暫借款：本年度執行13億8,254萬1,815元，年度累計680億9,817萬5,800元。
- b. 眷地85年7月1日公告現值69.3%暫借款：以前年度暫借179億1,399萬7,143元，本年度暫借131億997萬4,424元，本年度完成結報177億2,568萬7,975元，年度累計未結報132億9,828萬3,592元。
- c. 撥充基金數：本年度無撥充數，年度累計606億355萬7,000元。

(二) 計畫執行與融資管制：

1. 改建計畫修訂：

- (1) 眷村改建工作自 86 年起實施以來，因住宅基地規劃興建與眷村騰空、搬遷時程產生落差，實際執行與原計畫期程無法契合等因素，爰依據行政院 92 年 7 月 31 日召開第十四次國家資產經營管理委員會會議決議，重新檢討並奉行政院秘書長 93 年 9 月 7 日院臺防字第 0930041174 號函核定，改建基地調整為 88 處、改建期程自 94 年展延至 98 年、土地處分延長至 102 年。
- (2) 時至 98 年，鑒於眷改計畫可增加土地利用價值、改善都市景觀、增進營建業就業機會、打破眷村藩籬，且改建工程預判未能於 98 年完成，及尚有原眷戶等待安置，考量整體計畫確有再次展延之必要，經 98 年 6 月 29 日行政院經濟建設委員會第 1362 次委員會會議結論：「要求眷改工程於 102 年前完成，至於後續土地處分是否有必要展延至 106 年，建議本部另行研提土地處分及償債計畫陳報行政院。」
- (3) 嗣經行政院 98 年 7 月 22 日院臺防字第 0980046898 號函核定本部 98 年眷改修正計畫，並請本部依行政院經濟建設委員會第 1362 次委員會會議結論辦理，以完成眷村改建工作。
- (4) 本部依據「國軍老舊眷村改建條例」，自 85 年起執行新制眷村改建工作，原計畫期程至 94 年止，曾於 93、98 年等 2 次奉院核定展延，嗣因該計畫仍未能如期於 102 年完成，前經擬具「國軍老舊眷村改建計畫」暨「國軍老舊眷村改建融資計畫」修正案於 101 年 4 月 26 日報行政院審查，嗣經行政院 101 年 8 月 20 日院臺防字第 1010051028 號函核定「國軍老舊眷村改建計畫」暨「國軍老舊眷村改建融資計畫」修正案，並請本部依行政院經濟建設委員會第 1433 次委員會會議結論辦理，有關國軍老舊眷村改建工作，請確實依所擬計畫期程及目標，如期如質落實推動。

2. 改建計畫執行：

- (1) 本部為加速眷村改建進度，研採多元化改建方式，以原地興建住宅、輔導眷

戶遷購國(眷)宅及購置民間市場成屋三案併行推動，94 年配合融資計畫去化國宅餘屋方案，持續推動輔導眷戶遷購縣市國(眷)宅餘屋，除賡續推動原地興建住宅及輔導眷戶購置民間市場成屋作業外，並規劃委託地方政府代辦(自辦)改建，全面推動眷村改(遷)建工作。

- (2) 前因眷改工程基地現住戶意願整合不易、國際原物料上漲及國內營建物價上揚致廠商無投標意願、行政院「500 坪以上土地不得標售政策」等因素影響改建工程進度，本部除針對眷改作業期程部分，於 98 年再次檢討修正國軍老舊眷村改建計畫，陳報行政院辦理展延，並於 98 年 7 月 22 日依行政院院臺防字第 0980046898 號函核定持續推動眷改業務；另加強當時尚在規劃中之改建基地範圍內，現住戶之意願整合，以及針對行政院土地限售政策，除持續向行政院國有土地清理活化督導小組提出解除標售限制之訴求，並朝向多元土地資產活化方式規劃，以緊守土地，創造資源使用效益，取得眷改業務所需資金。
- (3) 行政院 101 年 8 月 20 日院臺防字第 1010051028 號函核定「國軍老舊眷村改建計畫」暨「國軍老舊眷村改建融資計畫」修正案，依行政院核定「眷村改建工作，確實依計畫期程及目標，如期如質落實推動」工作指導，86 年至 102 年完成眷村改建工程，111 年完成融資償債(102-108 年融資還款 747 億元)、活化處分(商服設施及餘屋)、安置眷戶及國軍老舊眷村文化保存等事項，124 年完成所有眷改土地活化處分作業，相關處分收益至 165 年完成。

3. 融資與管制：

- (1) 為因應輔導眷戶遷購國(眷)宅及市場成屋所需資金壓力，本部奉行政院秘書長 93 年 9 月 15 日院臺防字第 0930033010 號函核定「國軍老舊眷村改建融資計畫」，取得 227 億元融資額度，彌補因眷戶遷購作業所致資金缺口，其中 100 億元係本部依 94 年 8 月 29 日刻劍字第 0940002680 號令核定「國軍老舊眷村改建基金」之借款計畫向「國軍官兵購置住宅貸款基金」(現已併入內政部營建署住宅基金)辦理中長期融資，於 98 年以短期融資方式，提前償還內政部營建署住宅基金 100 億元，以節省融資利息支出。
- (2) 復於 96 年 7 月 5 日獲行政院院臺防字第 0960031095 號函核定，新增融資額度 230 億元，償還內政部營建署國宅房價之欠款利息，並為促進資金活化，其中 130 億元要求眷改基金應向本部其他特種金融融借，經本部修訂各特種基金之收支保管及運用辦法後，召開多次融資協商研討會議，於 98 年底完成向本部國軍生產及服務作業基金融借作業，並於 100 年展延融資還款期限至 102 年 12 月 16 日止；102 年國軍生產及服務作業基金之生產事業因資金需求，未予同意續借，本基金於 102 年 12 月 16 日動支短期融資額度償還該事業中長期借款 20 億元，為節省利息支出於 104 年 12 月 15 日動支利率較低之銀行融資償還福利文教事業等 50 億元，另軍儲事業續借 60 億元並採分次償還方式，亦於 105 年 8 月 26 日清償完畢。

- (3) 經行政院 98 年 7 月 22 日院臺防字第 0980046898 號函核定本部 98 年眷改修正計畫，同時核定眷改融資修正計畫，同意新增中長期融資額度 90 億元，並請本部將整體計息債務管控於行政院核定之總融資額度 547 億元內。
- (4) 土地處分作業自 98 年起持續受到國有土地限售政策等影響，致土地處分得款效率降低，故行政院於 100 年 1 月 26 日以院臺防字第 1000003545 號函，同意新增融資額度 69 億元。
- (5) 為因應國有土地限售政策，爰改以多元活化土地資產方式，緊守國家土地，並兼顧土地資源之有效運用，100 年除配合臺北市與新北市公辦都更案外，亦就設定地上權，以及短期租賃等方式，進行規劃，然其效益未能於 100 年實現，故向行政院提出緊急融資需求 86 億元，業由行政院經建會於 100 年 10 月 12 日召開「國軍老舊眷村改建基金辦理緊急融資案事宜」會議，並決議：「就融資計畫未修正前，需緊急於本年底前支付經費，覈實辦理融資」，且經行政院 100 年 10 月 28 日院臺防字第 1000057754 號函核定在案，及要求本部於 100 年 12 月 31 日前陳報眷改修正計畫與融資修正計畫。
- (6) 為有效解決眷改資金短缺及時間急迫情況，100 年已融資 90 億元（69 億元加計已緊急融資 21 億元），加上 101 年改建基地工程款、原眷戶各項輔（補）助款及改建基地購地款等款項待融資支付 110 億元，合計融資額度應修正為 200 億元，前經擬具「國軍老舊眷村改建計畫」暨「國軍老舊眷村改建融資計畫」修正案於 101 年 4 月 26 日報行政院審查，嗣經行政院民國 101 年 8 月 20 日院臺防字第 1010051028 號函核定「國軍老舊眷村改建計畫」暨「國軍老舊眷村改建融資計畫」修正案，請本部將整體融資額度控管於 747 億元內，並依償債計畫期程分年償還借款，避免增加國庫負擔，且為降低土地處分不如預期而影響償債之風險，請本部配合行政院「國有土地清理活化督導小組」積極提報預估處分之執行案件，並滾動檢討修正償債計畫。
- (7) 本基金奉核總融資上限 747 億元，實際融借資金 716 億元，依行政院核定原應於 108 年底完成清償，已提前於 107 年 6 月 26 日全數提前清償完畢，還款達成率 100%。

二、收支餘絀情形：

- (一) 107 年度業務收入預算數 14 億 819 萬 3,000 元，實際數為 32 億 213 萬 827 元，達成率 227.39%。
 1. 營建及加工品銷貨收入：改建基地完工成屋配售、餘屋價售及店鋪、土地標售收入，預算數 13 億 5,902 萬 4,000 元，實際數 31 億 5,310 萬 1,373 元，達成率 232.01%。
 - (1) 配售原眷戶改建基地眷舍銷貨收入 4,993 萬 8,505 元。
 - (2) 標售改建基地店鋪及餘宅銷貨收入 11 億 426 萬 8,494 元。
 - (3) 價售現役官士兵改建基地餘屋銷貨收入 4 億 869 萬 7,272 元。
 - (4) 標售桃園市平鎮區貿易七村等土地銷貨收入 15 億 9,019 萬 7,102 元。
 - (5) 差異：本年度增加價售現役官士兵餘屋戶數及增列土地銷貨收入，致實際數高於預算數。

2. 融資業務收入：貸放給原眷戶之貸款利息收入，預算數 4,913 萬 3,000 元，實際數 4,900 萬 9,710 元，達成率 99.75%。
 3. 其他業務收入：
 - (1) 原眷戶遲繳貸款而衍生之逾期息及違約金，預算數 3 萬 6,000 元，實際數 1 萬 9,744 元，達成率 54.84%。
 - (2) 差異：因原眷戶實際延遲繳款狀況較預期減少，致實際數少於預算數。
- (二) 107 年度業務成本與費用預算數 16 億 7,282 萬 7,000 元，實際數 74 億 2,111 萬 7,229 元，達成率 443.63%。
1. 營建及加工品銷貨成本：改建基地完工成屋配售、餘屋價售及店鋪、土地標售成本，預算數 8 億 9,550 萬 9,000 元，實際數 14 億 3,691 萬 5,667 元，達成率 160.46%。
 - (1) 配售原眷戶改建基地眷舍銷貨成本 5,073 萬 5,396 元。
 - (2) 標售改建基地店鋪及餘宅銷貨成本 5 億 612 萬 3,210 元。
 - (3) 價售現役官士兵改建基地餘屋銷貨成本 4 億 1,740 萬 3,309 元。
 - (4) 標售桃園市平鎮區貿易七村等土地銷貨成本 4 億 6,265 萬 3,752 元。
 - (5) 差異：本年度增加價售現役官士兵餘屋戶數及增列土地銷貨成本，致實際數高於預算數。
 2. 融資業務成本：委託銀行辦理眷戶貸款手續費，預算數 1,654 萬 4,000 元，實際數 1,650 萬 6,499 元，達成率 99.77%。
 3. 行銷費用：執行眷村改建業務、土地短期活化租賃及零星餘屋價售相關廣告費及業務宣導費，預算數 14 萬 6,000 元，實際數 13 萬 9,100 元，達成率 95.27%。
 4. 業務費用：
 - (1) 委託國產署估價標售作業費、輔助原眷戶購宅差額款支出等，預算數 7 億 3,521 萬 6,000 元，實際數 58 億 8,352 萬 1,380 元，達成率 800.24%。
 - (2) 差異：本年度補助原眷戶購宅款預算數編列 6 億 5,786 萬 6,000 元，因加速結報作業，實際金額達 58 億 1,378 萬 6,352 元，致實際數高於預算數。
 5. 管理及總務費用：
 - (1) 基金為維持營運之支出，預算數 2,540 萬 7,000 元，實際數 8,367 萬 8,833 元，達成率 329.35%。
 - (2) 差異：主要係提列已取得債權憑證案件之備抵呆帳 2 筆計 5,849 萬 1,670 元，致實際數高於預算數。
 6. 訓練費用：
 - (1) 辦理文化資產及都市更新等相關座談會所需費用，預算數 5,000 元，實際數 35 萬 5,750 元，達成率 7,115.00%。
 - (2) 差異：本年度增列辦理年終工作檢討及幹部訓練講習，致實際數高於預算數。
- (三) 107 年度業務外收入預算數 3 億 7,590 萬 4,000 元，實際數 3 億 4,595 萬 9,059 元，達成率 92.03%。

1. 利息收入：
 - (1) 存款利息收入預算數 70 萬元，實際數 1,194 萬 779 元，達成率 1,705.82%。
 - (2) 差異：因改建基地完工成屋配售、餘屋價售及店鋪、土地標售銷貨收入較預算數高，銀行存款增加，致實際存款利息收入高於預算數。
 2. 租賃收入：地上物租金等收入，預算數 2 億 520 萬 4,000 元，實際數 1 億 8,665 萬 5,968 元，達成率 90.96%。
 3. 賠（補）償收入：
 - (1) 土地使用補償款，無預算編列數，實際數 412 萬 4,189 元。
 - (2) 差異：主要係臺北市、臺南市及高雄市政府使用眷村土地補償金，依實際發生數認列收益。
 4. 違約罰款收入：
 - (1) 工程監造、餘屋租賃違約金罰款收入，無預算編列數，實際數 102 萬 6,317 元。
 - (2) 差異：主要係臺北市平安新村等餘屋租賃違約金收入、屏東縣崇仁新村喻台生建築師事務所監造違約罰款收入，依實際發生數認列收益。
 5. 雜項收入：
 - (1) 主要為民人占用土地不當得利賠償收入，預算數 1 億 7,000 萬元，實際數 1 億 4,221 萬 1,806 元，達成率 83.65%。
 - (2) 差異：主要係因訴訟案件不當得利收入不如預期，致實際數低於預算數。
- (四) 107 年度業務外費用預算數 4 億 7,860 萬 9,000 元，實際數為 8 億 303 萬 9,719 元，達成率 167.78%。
1. 利息費用：
 - (1) 短期融資借款利息，預算數 1,795 萬 1,000 元，實際數為 1,250 萬 942 元，達成率 69.64%。
 - (2) 差異：融資借款於 107 年 6 月全數提前清償完畢，致利息費用實際發生數低於預算數。
 2. 舊有房(眷、營)舍處理費：支付改建基地內原眷戶補償款，包括搬遷費、自增建超坪補償費、違占建戶拆補費及不同意改建戶補償款，預算數 4 億 2,630 萬 4,000 元，實際數 4 億 6,084 萬 5,909 元，達成率 108.10%。
 3. 雜項費用：
 - (1) 餘宅店鋪未出售前之水電、管理、修理保(養)固、土地租金及稅捐等費用，預算數 3,435 萬 4,000 元，實際數 3 億 2,969 萬 2,868 元，達成率 959.69%。
 - (2) 差異：係增列「眷改基金管委會」第 11 次委員會決議彰化太極新村等處改建基地工程物價調整費用計 1 億 1,657 萬 9,270 元、土地處理作業費(特別預算)不足支應之費用由「眷改基金」支出計 1 億 1,360 萬 2,003 元等，致實際發生數高於預算數。

(五) 業務總收支相抵，預算數短絀 3 億 6,733 萬 9,000 元，本期實際數短絀 46 億 7,606 萬 7,062 元，主要輔助購宅補助款因加速結報作業，實際執行數遠高於預算數，以致實際短絀數高於預算數。

三、餘絀撥補實況：

107 年度短絀 46 億 7,606 萬 7,062 元，以前年度待填補之短絀 872 億 1,037 萬 4,583 元，合計 918 億 8,644 萬 1,645 元，留待以後年度填補（本年度無繳庫預、決算數）。

四、現金流量結果：

(一) 業務活動之淨現金流入 23 億 8,705 萬 5,277 元，包含本期短絀 46 億 7,606 萬 7,062 元，利息股利之調整 56 萬 163 元，調整項目淨增 70 億 6,062 萬 6,341 元及收取利息 193 萬 5,835 元。

(二) 投資活動之淨現金流出 62 億 7,730 萬 2,984 元，包含減少長期貸墊款 4 億 9,886 萬 4,558 元及其它資產 176 萬 7,257 元，增加流動金融資產及短期貸墊款 66 億 435 萬 2,968 元及長期貸墊款 1 億 7,358 萬 1,831 元。

(三) 籌資活動之淨現金流入 60 億 1,182 萬 5,527 元，包含增加其他負債 144 億 9,868 萬 4,246 元，減少存入保證金、短期及其他負債 84 億 7,435 萬 7,777 元，支付利息 1,250 萬 942 元。

(四) 現金及約當現金淨增 87 億 2,157 萬 7,820 元。

五、資產負債情況：

資產 510 億 2,238 萬 3,335 元，負債 823 億 526 萬 7,980 元，淨值負 312 億 8,288 萬 4,645 元。

六、其他：

(一) 本年度辦理補辦以後年度預算事項：無。

(二) 預算所列未來承諾授權之執行情形：無。

(三) 因擔保、保證或契約可能造成未來會計年度內之支出事項（包括或有負債，如各類保險精算或有負債假設條件及金額等）及或有資產之說明：擔保、保證或契約可能造成未來會計年度內之支出事項(或有負債)：無。

(四) 自償性公共建設計畫營運與負擔狀況及自償率達成情形之說明：無。

本頁空白