

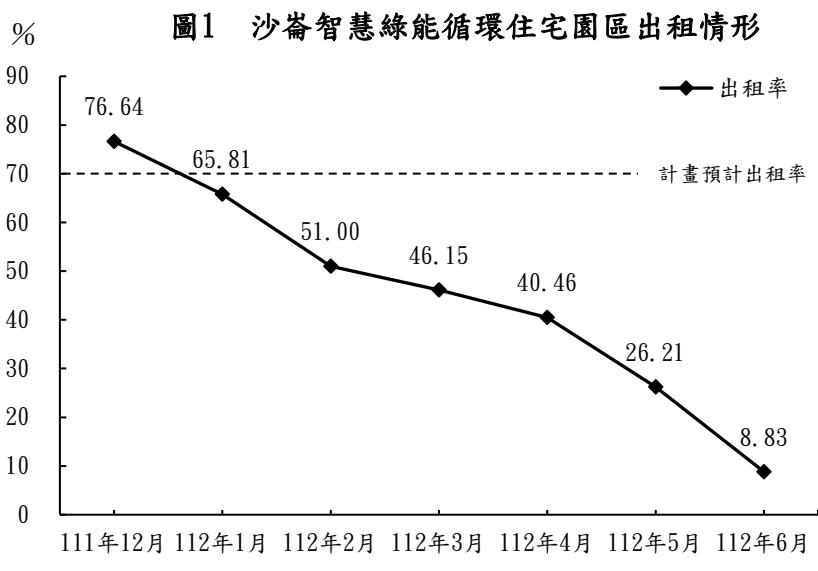
地及投資收回減少所致。又營業活動之淨現金流入 50 億 9,837 萬餘元，主要係經營獲利；投資活動之淨現金流出 29 億 5,060 萬餘元，主要係購建不動產、廠房及設備；籌資活動之淨現金流出 25 億 7,688 萬餘元，主要係發放現金股利。

（五）重要審核意見

1. 為配合循環經濟及綠建築之產業政策，辦理沙崙智慧綠能、竹科及雙園循環住宅投資計畫，惟沙崙智慧綠能住宅於出租營運期間未積極開發穩定客源，未發揮計畫預計效益；竹科及雙園循環住宅之可行性研究報告規劃未臻周延，致部分計畫停辦及衍生不經濟支出，允宜研謀改善，以提升資產運用效益。

台灣糖業公司為配合循環經濟及綠色建築之產業政策，分別於 106 年度規劃辦理沙崙智慧綠能，及 108 年度辦理新竹竹科及臺北雙園等循環住宅投資計畫，投資總金額計 20 億 8,229 萬餘元，預計興建以環保與資源循環利用為核心理念之循環住宅，並採「以租代售」之商業模式，以滿足社會大眾需求。經查執行情形，核有下列事項：

(1) 興建沙崙智慧綠能循環住宅園區，創造低碳、節能與環保特色住宅單位，惟出租營運期間未積極開發穩定客源，且未持續進行生態環境維護，致整體出租未達原投資計畫目標、部分循環設施未發揮正常使用效益，亟待研謀改善：台灣糖業公司為配合國家政策「沙崙綠能科學城」之開發，提供進駐人員低碳、節能與環保居住空間，於 106 年度規劃辦理「沙崙智慧綠能循環住宅園區」專案投資計畫，實際投資金額 12 億 8,853 萬餘元，興建 351 戶出租住宅，自 110 年 7 月起委外出租營運，111 年 4 月至 10 月間達 351 戶之滿租狀態，惟原企業承租戶自 111 年 11 月起陸續分批退租，住宅承租率由 111 年底之 76.64%，112 年 1 月至 5 月分別為 65.81%、51.00%、46.15%、40.46%、26.21%，終至 112 年 6 月底全數退租後，無大宗業者續予承租（出租率 8.83%，圖 1），該公司未督促物業



管理業者持續進行市場調查，以瞭解掌握周邊從業人員租屋需求，提前擬具招租計畫積極開發其他穩定客源，採取有效招租作為，112年底沙崙循環住宅僅38戶零星散戶承租，出租率10.83%，較計畫預計出租率70%，減少59.17個百分點，未達計畫效益。另該公司經參酌市場調查、個別及區域因素分析後，沙崙循環住宅套房及一房型平均每坪月租金單價為1,384元，二房型及三房型平均每坪月租金單價為1,029元，仍高於歸仁區及東區等周邊市場行情3成至1倍餘，且據園區周邊潛在客戶反映本案周邊地區生活機能存有未臻成熟、租金偏高不具承租誘因情事，致沙崙循環住宅屢次流標，截至112年底止發生虧損5,108萬餘元（表1）；另該公司為導入循環經濟理念，於沙崙循環住宅園區建構魚菜共生、都市農園、黑水虻廚餘分解及都市養蜂等4項共享循環農業項目，惟因承租戶對所收成之

耕作植物無採收意願，後期改種植景觀植物，未能落實魚菜共生良意，另原規劃園區中庭各處分散設置獨居蜂旅舍，然蜂箱均未組裝使用，亦未持續繁殖黑水虻以產出有機廚餘肥料，未能發揮建立共享資源平臺成效，又原管理維護廠商於112年7月15日契約屆滿後，未持續委請農業專業人士進行環境維護，亦未妥善維護環境整潔及美觀等情事，經本部依審計法第69條第1項前段規定，函請經濟部督促查明妥適處理，並報告監察院。據復：已採行租金相關優惠方案，並委託仲介公司辦理招租服務，亦同時開放社會住宅合格包租業者申請作社會住宅，及持續積極招租，以提升營業績效，另已委由具農業專業相關背景同仁，現場勘查植栽種植狀況，進行植栽養護及補植，後續亦將每季委託外界農業專業人士協助指導，並已增派人力辦理清潔工作，定期打掃維護，期發揮各項設施及環境場域之最大效能。

(2) 辦理竹科住宅計畫，未審慎掌握新竹市政府對於科學園區建築物景觀設計等審議方向，及未周延評估營建原物料、工資上漲等因素，計畫緩辦後停辦中止，延宕土地開發進度，並肇致已支付規劃設計費等投資成本965萬餘元淪為不經濟支出：台灣糖業公司於108年1月24日第33屆第9次董事會通過辦理竹科住宅計畫可行性研究報告，規劃於「擬定新竹科學園區特定

表1 沙崙住宅園區營運收支情形

單位：新臺幣千元

期 間	營業收入	營業成本	盈餘（虧損）
合 計	113,276	164,365	- 51,088
110年7至12月	20,347	36,522	- 16,175
111 年度	69,355	57,808	11,547
112 年度	23,573	70,034	- 46,461

資料來源：整理自台灣糖業公司提供資料。

區（新竹市）（不含高峰里保護區檢討變更保留案）」計畫範圍內，擇定新竹市東區東橋段 601 地號土地面積 3,880.30 平方公尺（1,173.79 坪），自辦興建住宅出租，計畫期程為 109 年 7 月 1 日至 111 年 12 月 31 日，預計興建地上 6 層地下 1 層之住宅大樓 1 棟住宅 232 間，並分別於一樓中庭及地下 1 層設置汽車停車位 72 位，規劃 112 年初營運出租，經經濟部核定編列 109 年固定資產投資計畫預算，投資金額 4 億 3,967 萬餘元。又台灣糖業公司於 109 年 7 月 3 日委託建築師事務所辦理本案規劃設計，並提報新竹市政府辦理都市設計審議，嗣新竹市政府於 110 年 4 月 14 日函復該公司審核意見，包括：修正建築物外觀設計以符合新竹科學園區「新竹高科技產業服務與生活聚落」都市景觀意象，及檢討將一樓中庭停車空間改設置於地下室，以使基地內能留設開放空間供居民使用等。據建築師事務所估算，預估工程費用須再增加 9,500 萬元，復經該公司考量因營建物料上漲及疫情缺工工資上漲等因素，估算物價調整費用須再增加 9,100 萬元，致整體營建成本需增加約 1.86 億元，現值報酬率降為 2.77%，低於原可行性計畫現值報酬率 4.48%（表 2），無法達成原計畫投資效益，經 111 年 10 月 28 日第 35 屆第 6 次董事會決議停辦竹科住宅計畫，並於 111 年 12 月

12 日獲經濟部同意

停辦。顯示台灣糖業公司辦理竹科住宅計畫未依國營事業固定資產投資計畫編製評估要點、經濟部所屬事業固定資產投資專案計畫編審要點等規定，於設

表 2 竹科循環住宅計畫新建工程審議及物價調整修正差異對照

項目	單位	可行性研究報告	依新竹市政府都市設計審議及物價調整修正
工程規模		地下 1 層、地上 6 層	地下 2 層、地上 6 層
規劃房數	間	232	232
總樓地板面積	坪	3,416	4,262
停車位	個	72	81
總工程經費	千元	410,273	596,806
現值報酬率	%	4.48	2.77

資料來源：整理自台灣糖業公司提供資料。

計規劃階段時審慎掌握新竹市政府對於科學園區建築物景觀設計、一樓中庭空間利用等審議方向，及周延考量營建原物料、工資等上漲因素，延宕土地開發進度，停辦中止計畫，肇致已支付規劃設計費等投資成本 965 萬餘元淪為不經濟支出，經本部依審計法第 69 條第 1 項前段規定，函請經濟部督促查明妥適處理，並報告監察院。據復：已採取未來投資計畫案將事先與地方政府或有關機關溝通瞭解開發需求，並參酌基地周邊相關開發案之都市設計審議案例，及考量以當年度建築成本市

場行情，加計前 5 年營造工程物價指數（總指數）平均漲幅加成作為建築成本等改善措施，避免類似投資計畫再發生效能過低情事。

(3) 辦理雙園住宅計畫，提交董事會核議之可行性研究報告，未覈實辦理市場現況調查，復於承諾鄰近地主 1 年籌備都市更新規劃期內，未瞭解掌握都更推動進度，仍持續進行開發計畫，衍生中止委託規劃設計及監造技術服務，未能達成預計投資效益，肇致已支付開發成本 357 萬餘元淪為不當經濟支出：台灣糖業公司於 108 年 1 月 24 日第 33 屆第 9 次董事會通過辦理雙園住宅計畫，規劃開發位於臺北市萬華區華江段三小段 640 地號等 3 筆自有土地，土地面積 2,457 平方公尺 (743.24 坪)，計畫期程為 109 年 7 月 1 日至 111 年 12 月 31 日，預計興建地上 9 層地下 1 層之住宅大樓 1 棟住宅 154 間及汽車停車位 52 位，112 年初營運出租，經經濟部於 108 年 5 月 17 日核定編列 109 年固定資產投資計畫預算，投資金額 3 億 5,354 萬餘元。嗣台灣糖業公司於 109 年 3 月 6 日接受鄰近地主陳情包括雙園住宅計畫基地之臺北市萬華區華江段三小段 586-4 地號等 15 筆土地辦理都市更新案，由陳情人成立籌備會規劃開發案，於 110 年 3 月 5 日前彙整完成全部私地主都更事業計畫同意書，逾期則由該公司自行開發。案經都市更新實施者於 110 年 3 月整合所有私有地主後，提出「擬定臺北市萬華區華江段三小段 586-4 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫（草案）」，經該公司 110 年 4 月 23 日第 34 屆第 12 次董事會決議參與都市更新計畫，復經台灣糖業公司 111 年 9 月 30 日第 35 屆第 5 次董事會決議停辦，案經陳報經濟部，於 111 年 11 月 17 日核定停辦，截至 112 年底止，都市更新計畫尚處於臺北市政府審議作業階段。經查台灣糖業公司前於 98 至 102 年間就雙園住宅計畫基地陸續配合民間建設公司出具劃定更新單元同意書，嗣因各公司均未能完成地主整合及提出實質都市更新事業計畫，該公司爰於 107 年度決定自行投資開發，並於 109 至 111 年度編列雙園住宅計畫投資預算，惟提交董事會核議之可行性研究報告，未敘明該開發區域歷年參與都市更新情況，及訪查都更業者整合進度等，不利董事會審議瞭解雙園住宅計畫具有參與都市更新可能性，據以詳實評估土地開發價值。又台灣糖業公司已於 109 年 6 月 11 日與建築師事務所簽訂規劃設計暨監造技術服務契約，嗣因該公司 110 年 4 月 23 日第 34 屆第 12 次董事會決議參與都更計畫，爰於同年 6 月 28 日與建築師事務所終止契約，其決策過程反覆，未能達成預計投資效益，並肇致已支付工程規劃設計技術服務等開發成本 357 萬餘元淪為不經濟支出，經本

部依審計法第 69 條第 1 項前段規定，函請經濟部督促查明妥適處理，並報告監察院。據復：經檢討爾後辦理投資計畫，將詳實蒐集相關背景資訊，提供完善齊全資料，以利董事會決策，健全投資作業評估機制。

2. 為加速畜殖事業現代化辦理農業循環豬場改建投資計畫，部分統包工程進度較原訂計畫期程落後，部分完工豬場設備與養豬需求不符，且完工年餘未完成相關營運證照申請及設置再生能源事宜，允宜賡續督促研謀改善。

台灣糖業公司為落實循環經濟概念、兼顧環境品質，於 107 年 9 月 4 日報經行政院核定辦理「農業循環豬場改建投資計畫」(計畫期程自 107 年 10 月至 110 年 6 月，總經費為 107 億 4,079 萬元，下稱豬場改建計畫)，規劃將舊有之開放式養豬場改建為負壓水簾密閉式養豬場，並利用豬隻排泄物進行沼氣發電及生產有機肥。該計畫因農業用地作農業設施容許使用取得緩慢及統包改建工程招標多次流（廢）標，致進度落後，前於 109 年經行政院同意第 1 次修正，展延計畫期程 2.5 年至 112 年 12 月（投資總額未變更）；復因缺工缺料及履約爭議延宕工期，112 年 6 月提出第 2 次修正計畫，再度展延計畫期程 2 年至 114 年 12 月，並追加預算金額 17 億 527 萬餘元，總經費 124 億 4,606 萬餘元。經查執行情形，核有下列事項：

(1) **豬場改建計畫統包工程進度持續落後，亟待賡續督促統包廠商趕工進，俾利新式養豬場完工啟用，進而推升生質能發電，帶動減碳效益：**台灣糖業公司辦理豬場改建計畫，截至 112 年底止，第 1 期統包工程仍有 4 座豬場尚未完工，且實際工程進度仍較預計工程進度落後介於 0.48 個百分點至 13.59 個百分點間；第 2 期統包工程則全數落後，新厝育種場等 6 處實際工程進度皆較預計工程進度落後逾 30 個百分點（表 3），除係農業用地作農業設施容許使用及建造執照取得緩慢外，尚因涉及物價調整適用與否爭議，致影響工程執行進度。該案物價調整爭議歷經行政院公共工程委員會諮詢及調解，台灣糖業公司最終接受該會調解建議，就 111 年 6 月 20 日尚未執行部分辦理契約變更，恢復原招標文件所載物價指數調整條款，致第 2 次修正計畫預計須追加預算 4 億 268 萬餘元，加上第 1 期統包工程物價調整 8 億 2,494 萬餘元，台灣糖業公司總共須就物價調整增加預算金額高達 12 億 2,762 萬餘元。依據行政院主計總處公布之營造工程物價指數（總