

4. 近年土地開發業務多有獲利，惟辦理糖東興苑自建計畫之可行性評估未審視住宅市場需求及消費者購換屋意願，逕規劃大坪數建案，肇致高達九成餘屋待銷售，又未依規定敘明調查區域市場住宅房屋需求與供給狀況之相關數據及結果，評估作業尚欠周延，允宜檢討妥處。

台灣糖業公司土地開發業務近3年度（110至112年度）累計營業利益15億1,171萬餘元，並配合都市發展及提供優質住宅於106年9月20日提報糖東興苑自建計畫可行性研究報告，規劃自行投資興建12戶4層樓透天住宅，計畫期程為108年開工、109年完工銷售，嗣於108年辦理規劃設計時，因基地僅東南一側臨計畫道路，每戶臨路面寬約4.83公尺，將影響消費者購屋或換屋意願，為增加每戶臨路面寬，

爰改為興建10戶（圖3），每戶土地面積平均50.85坪、房屋建坪平均81.83坪，全案營建成本1億84萬餘元，土地估價1億1,950萬餘元，於109年8月31日動工興建，111年8月1日取得使用執照。經查該公司於111年9月12日核定糖東興苑售價

後，由屏東區處以1戶1標方式，平均每坪約30萬元之價格，對外公開標售，每戶銷售價格介於2,535至2,821萬元，嗣經111年9月21日、10月3日、10月31日，3次公開標售，均無人投標。該公司經檢討，主要係該案屬大坪數建案，看屋民眾反映總價偏高等因素影響銷售所致。該公司為提高民眾購買意願，於111年12月9日核定調降每戶銷售價格8%，惟迄112年底，僅銷售1戶，其餘9戶仍未能順利銷售。復依糖東興苑自建計畫之可行性研究報告列載，原規劃興建12戶4層樓透天住宅，每戶土地面積平均42.38坪（面寬4.83公尺），該案土地成本過高與一般透天住宅規劃土地面積約30坪仍有差距，恐影響消費者購屋或換屋意願；另據內政部不動產交易時價查詢服務網公告，屏東縣東港鎮不動產住家類之交易資料，106至111年度東港鎮整體房屋交易數

圖3 糖東興苑外觀



資料來源：整理自台灣糖業公司提供資料。

量由 237 戶增加至 369 戶，惟該地區 75 至 85 坪之大坪數成屋，於 106 年度僅成交 19 戶（約 8.02%），108 至 111 年度更逐年下降至 9 戶（約 2.44%，表 5）；再參酌屏東縣東港鎮歷年人口數量資料，發現該鎮人口由 95 年之 5.03 萬餘人（每戶平均 3.49 人），逐年下降至 111 年度之 4.59 萬餘人

表 5 屏東縣東港鎮不動產交易情形（住家類）

單位：間、%

坪數	106 年度		107 年度		108 年度		109 年度		110 年度		111 年度	
	數量	占比	數量	占比	數量	占比	數量	占比	數量	占比	數量	占比
合計	237	100.00	291	100.00	345	100.00	383	100.00	446	100.00	369	100.00
≤25	12	5.06	12	4.12	27	7.83	33	8.62	34	7.62	31	8.40
25.01~35	33	13.92	27	9.28	39	11.30	71	18.54	97	21.75	72	19.51
35.01~45	41	17.30	48	16.49	68	19.71	112	29.24	118	26.46	84	22.76
45.01~55	33	13.92	63	21.65	44	12.75	55	14.36	68	15.25	70	18.97
55.01~65	39	16.46	46	15.81	75	21.74	39	10.18	59	13.23	74	20.05
65.01~75	35	14.77	54	18.56	56	16.23	34	8.88	41	9.19	17	4.61
75.01~85	19	8.02	31	10.65	13	3.77	18	4.70	18	4.04	9	2.44
85.01~95	14	5.91	9	3.09	16	4.64	14	3.66	5	1.12	7	1.90
> 95	11	4.64	1	0.34	7	2.03	7	1.83	6	1.35	5	1.36

資料來源：整理自內政部不動產交易時價查詢服務網資料。

（每戶平均 2.63 人）。綜上顯示，屏東區處辦理糖東興苑自建計畫評估作業時，已知原規劃 12 戶之平均土地坪數 42.38 坪，土地成本過高恐影響購屋意願，然 108 年實際規劃興建時，為增加每戶臨路寬度，仍改為興建 10 戶 4 層樓透天住宅，致平均每戶土地面積增加為 50.85 坪，因土地成本增加而銷售困難度隨增，該公司嗣後雖核定調減 8% 售價，仍僅銷售 1 戶；又所提交之自建計畫可行性研究報告並未依規定敘明調查東港鎮該區市場住宅房屋需求與供給狀況之相關數據及結果，評估作業尚欠周延，均待檢討改善，經函請台灣糖業公司檢討妥處。據復：經檢討該案之可行性評估作業確實有欠妥適之處，嗣後將加強自建案評估報告之嚴謹度，並充分掌握市場需求，及持續強化網路媒體廣告，主動聯繫潛在客群賞屋，並關注當地房市動態，尋求新行銷方式，適時檢討調整售價等措施，以利房屋能順利銷售；又為免日後自建案可行性評估報告再發生缺漏，影響開發決策，該公司已修正營建業務可行性評估作業要點作業表單 9.1 格式，增加第 5 點第 1 項「區域市場不動產需求與供給狀況」，以作為評估之依據。