

校務會議臨時動議提案

校園學生宿舍之現況及 規劃案 (校務會議修訂版)

~依106年3月16日校務首長會議專案報告總結辦理

總務處 提案

106/04/24



高雄醫學大學 總務處

KMU Office of General Affairs

校園學生宿舍議題之緣由

■ 學生宿舍之占率僅約 22.9%

- 全校學生人數：7,000人
 - 大學部 5,600人; 研究生 1400人
- 宿舍床位數：1,606床位 (另有緊急安置床8床位)

■ 學生宿舍*硬體評估

- 宿舍A館 (原新館14年)：浴室、牆面滲水 / 空調設備維護
- 宿舍B館 (原醫護大樓34年)：空調設備維護
- 宿舍S館 (原南館40年)：外牆面滲水 / 無電梯
- 宿舍N館 (原北館40年)：外牆面滲水 / 無電梯

104年10月
轉交學校管理

104年8月
完成內部整修

■ 容積率問題

*學生宿舍名稱依104學年度第13次校務首長會議(105/7/7)提案決議



校園學生宿舍議題之緣由

■ 學生宿舍登記及入住人數

項目		學年度		
		104 (B館尚未全數納入)	105 (入住率達99.2%)	106 (預估值/尚有保留)
大一生床位數		1067	1070	1009
非大 一生	僑外陸生床位數	224	160	199
	國際處交流生保留床位	40	40	40
	本國籍生申請抽籤人數	294	530	839
	本國籍生中籤人數(含遞補)	135 (45.9%)	322 (60.6%)	279 (33.3%)

◦ 105學年度非大一生住宿生年級人數分佈統計

大二	大三	大四	大五	大六	合計
248	139	84	6	5	482



宿舍現況(1/3)



館別	樓層	2床	4床	寢室間數	床位數
宿舍A館	1F	1		277	1,102
	2F	1	22		
	3F	1	22		
	4F		23		
	5F		23		
	6F		23		
	7F		23		
	8F		23		
	9F		23		
	10F		23		
	11F		23		
	12F		23		
	13F		23		



宿舍現況(2/3)



館別	樓層	2床	3床	4床	寢室數量	床位數
宿舍B館	1F		6	1	85	212
	2F		12	1		
	3F	12		1		
	4F	12		1		
	5F	2	10	1		
	6F	12		1		
	7F	12		1		



宿舍現況(3/3)



館別	樓層	1床	2床	3床	5床	寢室數量	床位數
宿舍N館	1F	1	3	1	3	44	149
	2F		4	1	4		
	3F		4	1	4		
	4F		4	1	4		
	5F		4	1	4		
宿舍S館	1F	1	4	1	3	45	151
	2F		4	1	4		
	3F		4	1	4		
	4F		4	1	4		
	5F		4	1	4		
四棟宿舍(含緊急安置床8床) 合計						451	1,614



校友會館



■ 校友會館 (40年)

館別	樓層	單人 1床	雙人 1大床	雙人 2小床	房間總數
校友會館	3F		3	3	16 (另有2間待整理)
	4F		4 (2)		
	5F	1*	6		

*房型小，僅供臨時性緊急調度使用



容積率(1/4)

■ 都市計畫法高雄市施行細則

- 103年10月23日以前
 - 學校用地(含大專以上)皆「不予規定」
- 103年10月23日以後
 - 學校用地針對大專以上改為「250%」

市場用地	零售市場	RV	RV	
	批發市場		50	300
學校用地	國小		40	不予規定
	國中		40	不予規定
	高中		40	不予規定
	大專以上		40	不予規定
其他用地及確保餘地		60	不予規定	

修正前

市場用地	零售市場	RV	RV	
	批發市場		50	300
學校用地	國小		40	不予規定
	國中		40	不予規定
	高中		40	不予規定
	大專以上		40	250
其他用地及確保餘地		60	不予規定	

修正後



容積率(2/4)

■ 本校現況

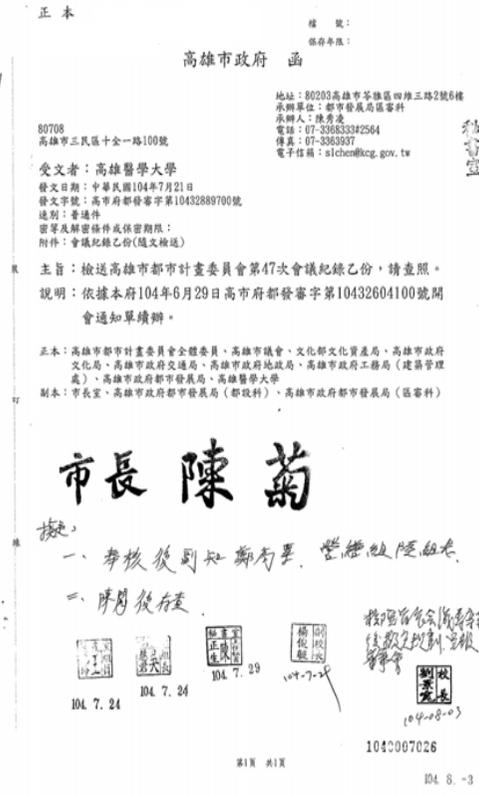
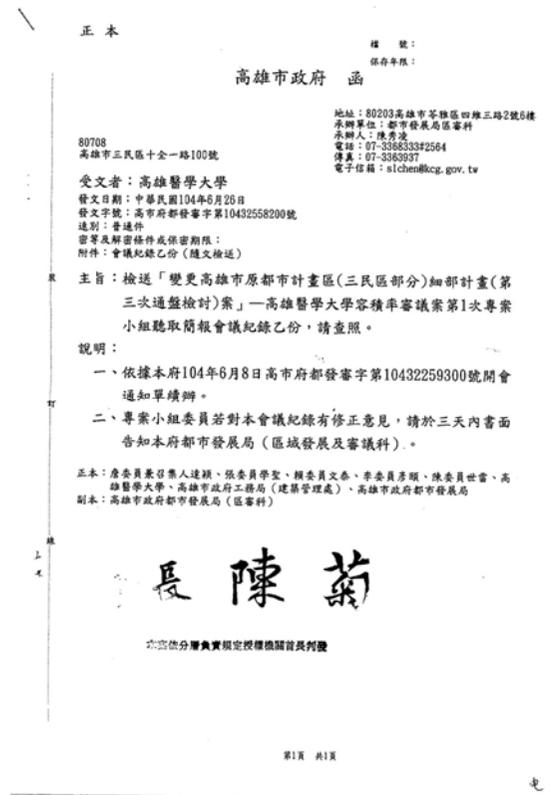
- 本校原於98年5月核定容積率為285.52%
- 現已使用至**282.90%**

- ### ■ 於104年初即向高雄市政府陳情，並經高雄市都市計畫委員會專案小組多次審議。



容積率(3/4)

高雄醫學大學容積率審議案



第一案：「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案」—高雄醫學大學容積率審議案
決議：

- 一、本案參照專案小組建議意見(詳附錄一)，依本次簡報所提土地使用分區管制內容(詳附錄二)通過。
- 二、考量本案開發後將對周邊交通造成衝擊，故本案申請建築開發時，應提出交通衝擊改善方案(包括提供基地外停車位)，送請都市設計審議委員會及建築物交通影響評估審議會審查。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

本案容積率依本府原核定值為285.52%，惟考量高雄醫學大學兼負本市醫學中心及教學醫院之重任，為學校未來發展需求並強化醫療照護教學訓練，校區改建提高容積率有其公益性及必要性，故依其所提未來校區發展興建計畫，107年前申請銀髮照護中心暨國際學生宿舍建造執照核予容積率295.86%、108年前申請附設醫院六期銀髮健康醫療大樓建造執照核予容積率356.15%及112年前申請第三教學大樓建造執照核予容積率385.92%，若未依上開期限申請建造執照，除依法申請都市計畫變更外，否則應依已核定之容積率辦理。

【附錄二】土地使用分區管制內容如下：

高雄醫學大學(大專用地)容積率為285.52%，若高雄醫學大學依未來校區發展興建計畫於107年底前申請建造執照則容積率為295.86%，108年底前申請建造執照則容積率為356.15%，112年底前申請建造執照則容積率為385.92%，若未依各該期限申請建造執照，其容積率依已核定之前期容積率辦理。



容積率(4/4)

■ 高雄市都市計畫委員會決議

- 高雄市都市計畫委員會**104年7月3日第47次會議決議**，若未依下列期限申請**建造執照**，除依法申請都市計畫變更外，否則應依已核予之容積率辦理。
- **107年底前申請銀髮照護中心暨國際學生宿舍，核予容積率295.86%**
- **108年底前申請醫院六期銀髮健康醫療大樓，核予容積率356.15%**
- **112年底前申請第三教學大樓，核予容積率385.92%**
- 申請建築開發時，應提出**交通衝擊改善方案 (包括提供基地外停車位)**，送都市設計審議委員會及建築物交通影響評估審議會審查。



解決宿舍問題之規劃

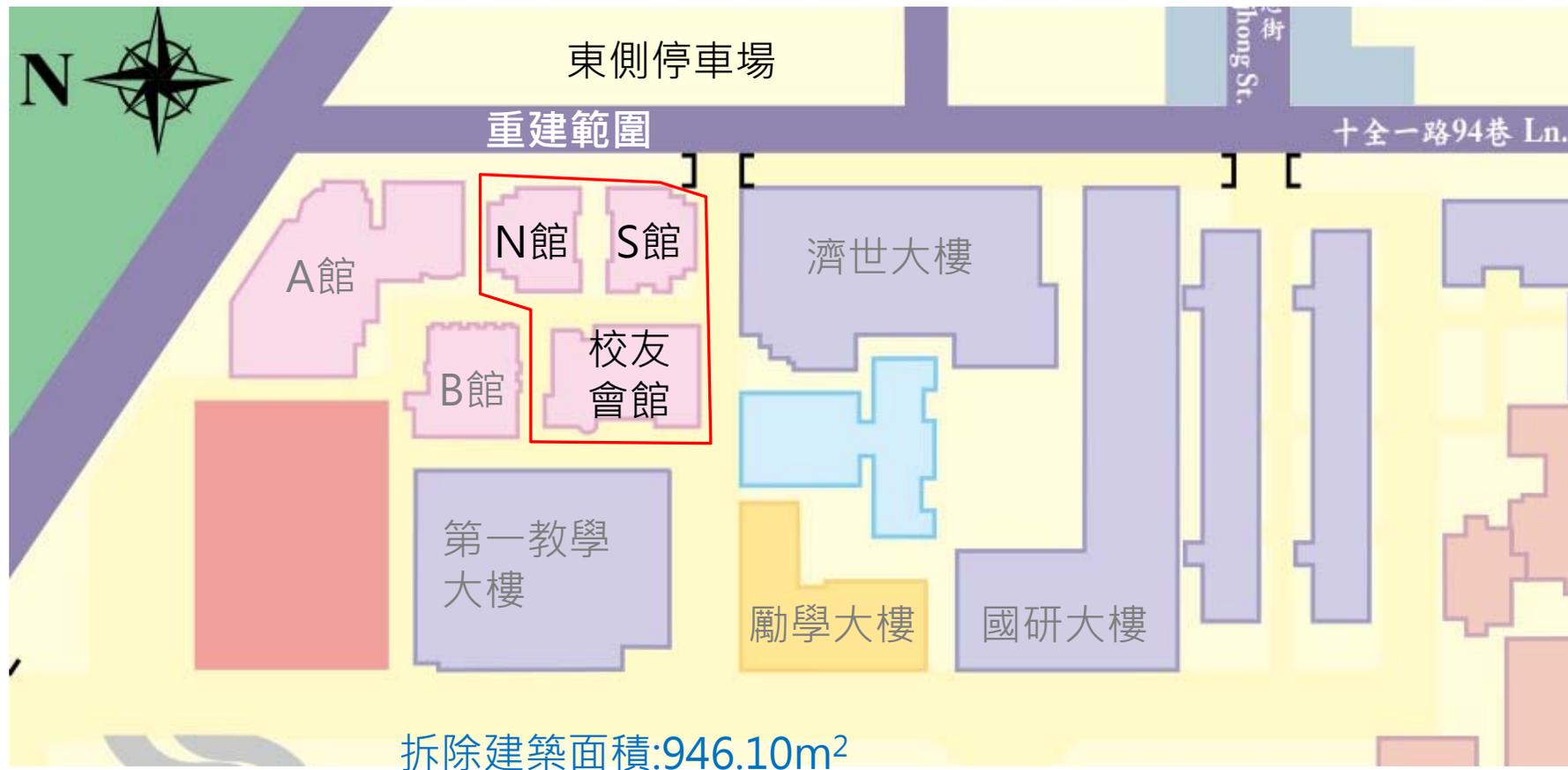
■ 宿舍區重建增加使用效益

- 宿舍S館/N館及校友會館位置重建宿舍大樓
- 提高學生宿舍之占率至 **30.6%**
 - 2142床位/7000人 (另有緊急安置床8床)
- 增加校友會館至**42間**，並可規劃為學人宿舍
 - 18間→42間

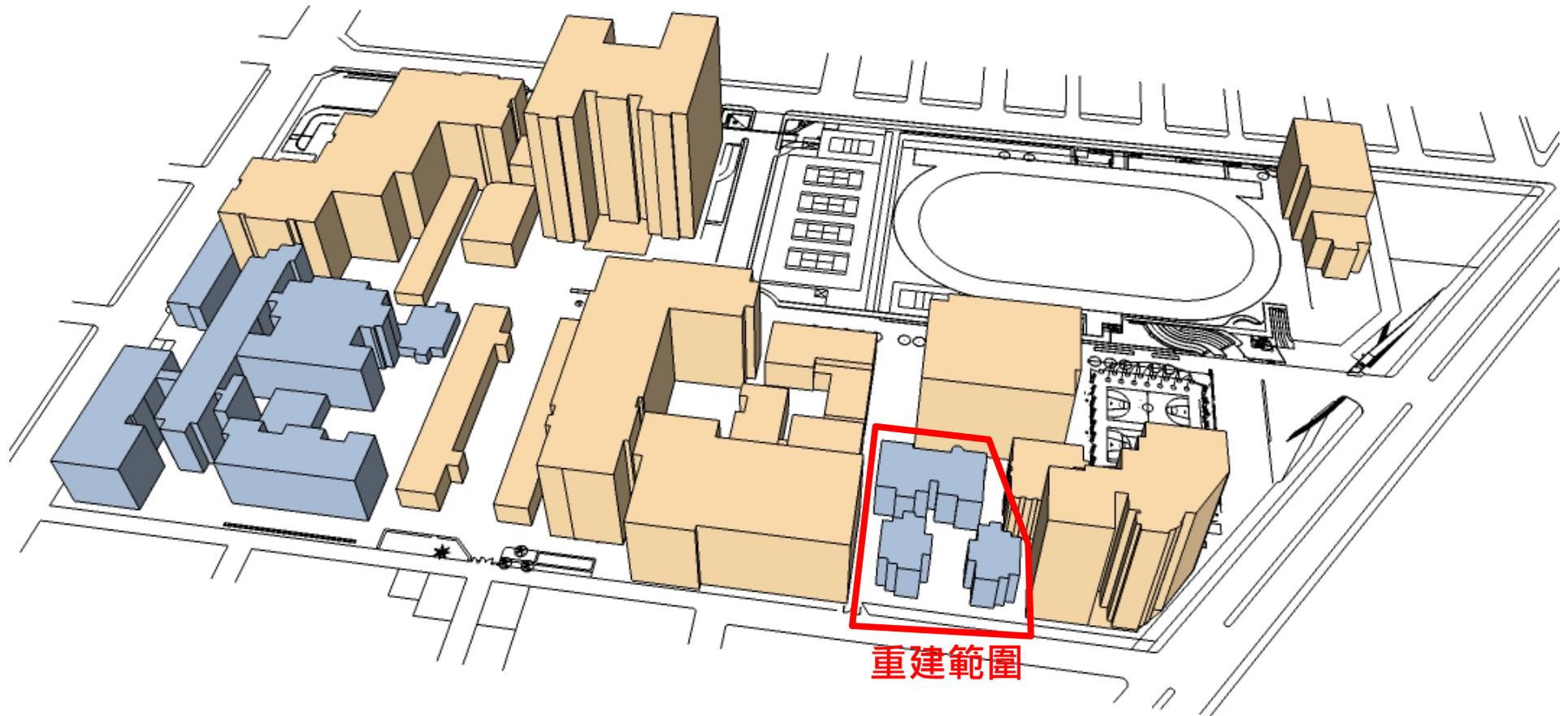
■ 擴展學校附近飯店式宿舍資源



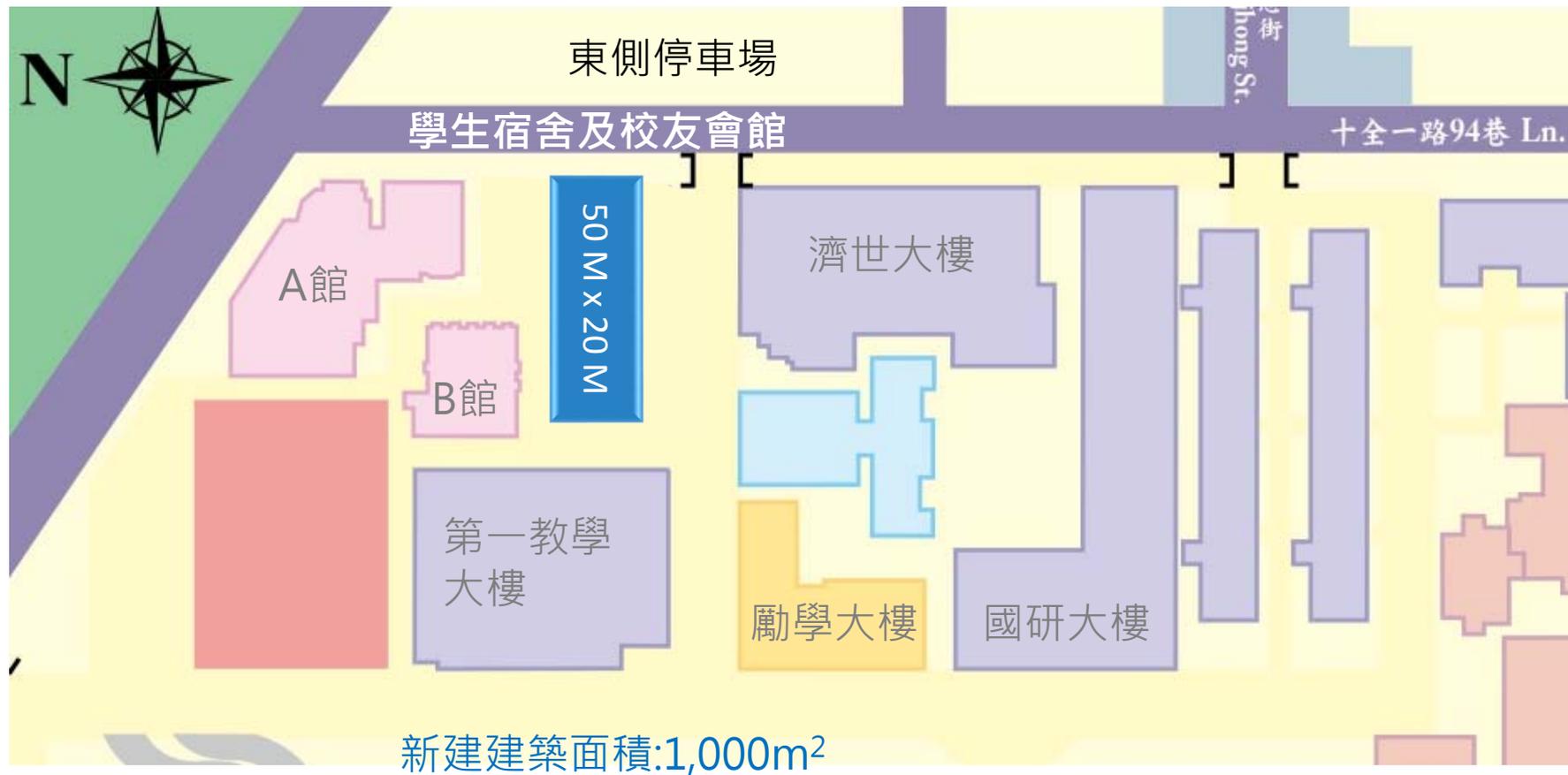
宿舍區開發構想(1/6)



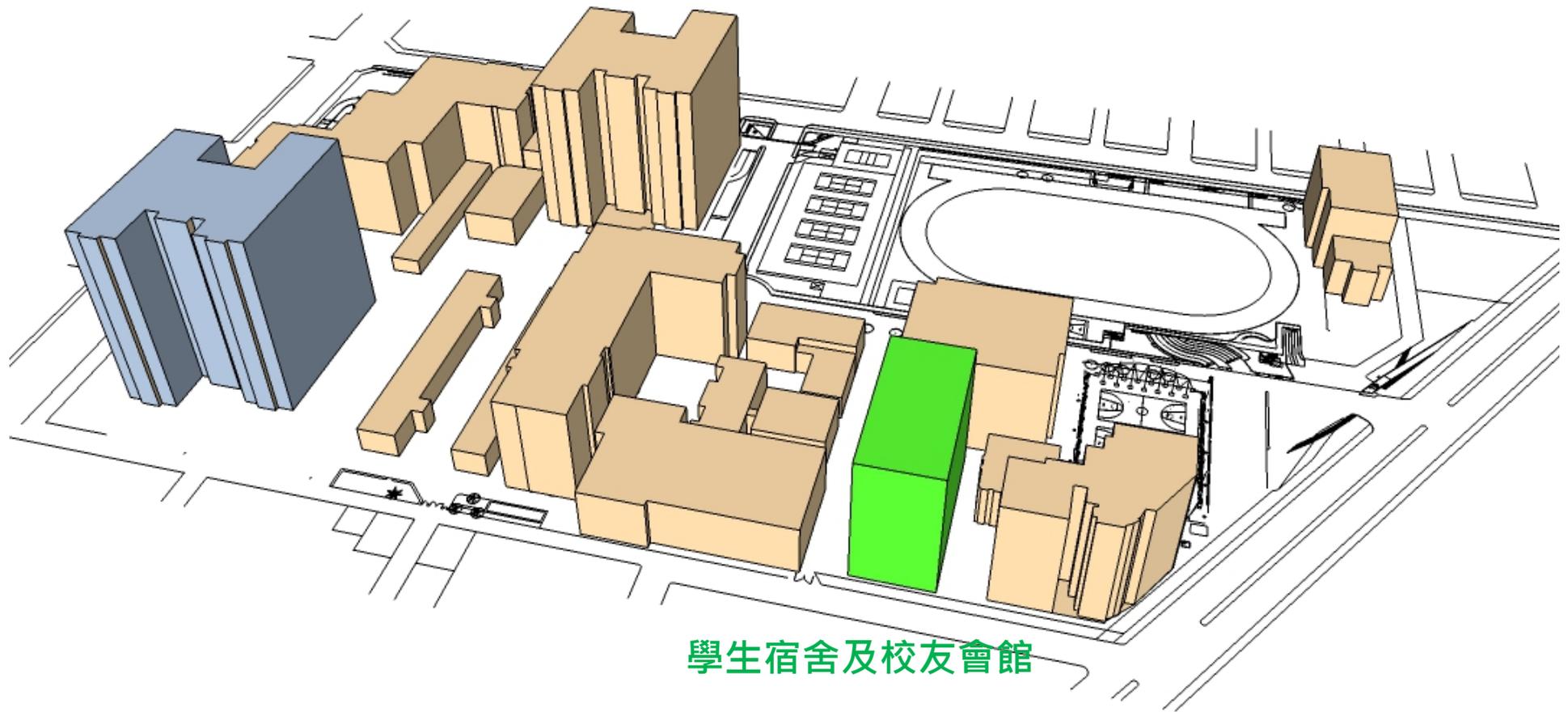
宿舍區開發構想(2/6)



宿舍區開發構想(3/6)



宿舍區開發構想(4/6)



學生宿舍及校友會館



宿舍區開發構想(5/6)

107年底前全校容積檢討				
項次	項目	樓地板面積		備註
1	高醫全校基地面積	99,224 M2	30,015 坪	
2	107年底前應申請之容積率	295.86%		
3	高醫現有之容積率	285.52%		
4	可增加之容積樓地板面積	10,259.76 M2	3,104 坪	
5	拆除之樓地板面積	4,144.14 M2	1,254 坪	南北館+校友會館
6	合計增加樓地板面積	14,403.90 M2	4,357 坪	
7	地下室開挖二層汽機車停車場	4,500 M2	1,361 坪	
8	合計	18,904 M2	5,718 坪	

開發經費			
項次	興建內容	預算	興建面積
1	地上15層,地下3層	105,000 元/坪	5,831 坪
2	工程興建預算	612,222,188 元	

約6億元



宿舍區開發構想(6/6)

樓層	空間用途	樓地板面積		備註
R3F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	水箱
R2F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	機房
R1F	屋頂突出物	125 M ²	38 坪	
15F	校友會館	800 M ²	242 坪	2床套房*10+1床套房*6
14F	校友會館	800 M ²	242 坪	2床套房*10+1床套房*6
13F	校友會館	800 M ²	242 坪	2床套房*10
12F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
11F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
10F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
9F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
8F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
7F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
6F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
5F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
4F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
3F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
2F	學生宿舍	1,000 M ²	303 坪	4人套房*16+2人套房*6
1F	大廳 交誼廳	1,000 M ²	303 坪	交誼廳 閱覽室
B1F	機車停車場	1,500 M ²	454 坪	約350輛
B2F	汽車停車場	1,500 M ²	454 坪	約30輛
B3F	汽車停車場	1,500 M ²	454 坪	約30輛
		19,275 M ²	5,838 坪	

42間

836床位



財務分析(1/5)

學生宿舍			校友會館 (學人宿舍)	
項目	4人房	2人房	2床套房	1床套房
間數	176	66	30	12
人數	704	132	-	-
收費 方式	每人•每學年 36,000 +4,000(電費推估)	51,000 +5,000(電費推估)	以五成住房率 每月10天	
	每年房型收入 28,160,000	7,392,000	每房平均2,000元	
	住滿全年收入 35,552,000元/年		5,000,000元/年	



財務分析(2/5)

模式	校方自籌	委外建設經營(類似BOT)																																									
建築經費	總建築金額以 6億元 估算 (設計監造費約1800萬 + 工程費約5億8200萬)																																										
每年收入	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 銀行貸款(以6億元核計) ◦ 學生宿舍：35,552,000元/年 ◦ 校友會館：5,000,000元/年 (以五成住房率/每月10天/每房2,000元預估) ● 初估年收入合計：40,552,000元 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 提供校地委外建設 ◦ 學生租金：無 ◦ 每年權利金：依合約？ (不確定性高) 																																									
每年償還	<table border="1"> <thead> <tr> <th>償還模式/每月</th> <th>本利平均攤還</th> <th>本金平均攤還</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>期數(年)</td> <td colspan="2">20年</td> <td></td> </tr> <tr> <td>年利率</td> <td colspan="2">2%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>全部利息(20年)</td> <td>128,471,946</td> <td>120,500,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>每月本利攤還金額</td> <td>3,035,301</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>每月本金攤還金額</td> <td></td> <td>2,500,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>利息隨本金減少 逐年遞減</td> <td></td> </tr> <tr> <td>每年本利攤還金額</td> <td rowspan="4">36,423,612</td> <td>41,725,000</td> <td>第1年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>39,325,000</td> <td>第5年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>36,325,000</td> <td>第10年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>32,725,000</td> <td>第15年</td> </tr> </tbody> </table>	償還模式/每月	本利平均攤還	本金平均攤還		期數(年)	20年			年利率	2%			全部利息(20年)	128,471,946	120,500,000		每月 本利 攤還金額	3,035,301			每月 本金 攤還金額		2,500,000				利息隨本金減少 逐年遞減		每年本利攤還金額	36,423,612	41,725,000	第1年		39,325,000	第5年		36,325,000	第10年		32,725,000	第15年	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 產權30-50年屬建設公司
償還模式/每月	本利平均攤還	本金平均攤還																																									
期數(年)	20年																																										
年利率	2%																																										
全部利息(20年)	128,471,946	120,500,000																																									
每月 本利 攤還金額	3,035,301																																										
每月 本金 攤還金額		2,500,000																																									
		利息隨本金減少 逐年遞減																																									
每年本利攤還金額	36,423,612	41,725,000	第1年																																								
		39,325,000	第5年																																								
		36,325,000	第10年																																								
		32,725,000	第15年																																								



財務分析(3/5)

教育部補助大專校院興建學生宿舍貸款利息實施要點

(民國105年03月11日修正)

二、申貸條件：

(一) 私立大專校院：

- 1、辦妥財團法人設立登記及變更登記，其按時報備有案者。
- 2、董事會及學校各項措施均符合規定，且已建立健全之人事制度者。
- 3、學校會計制度健全，最近三年內其經費收支能切實依照預算執行，會計簿籍完備，收支登記詳實，經查核屬實者。
- 4、**具有興建學生宿舍所需土地之所有權**或承租公有、公營事業土地，並取得學生宿舍之建造執照者。



財務分析(4/5)

教育部補助大專校院興建學生宿舍貸款利息實施要點

(民國105年03月11日修正)

四、申貸方式及相關規定：

- (二) 各大專校院申貸本貸款，銀行應以一般貸款利率計息，補助利息之年期，以學校申請利息補助之貸款契約為準。
補助貸款期限最長以二十年為限，.....
- (三) 利息負擔：本部最高補助貸款金額新臺幣一億元之全額利息；其餘貸款金額之利息，由學校全額負擔。
- (四) 興建用途：各大專校院經本部核准貸款興建之學生宿舍樓地板面積，由各校視實際需要定之；各校經核准貸款者，應按原申請用途使用，不得變更。



財務分析(5/5)

模式	校方自籌		委外建設經營 (類似BOT)
	支出	收入	
20年	<ul style="list-style-type: none"> ◦本利：720,500,000元 (2%年利率) ◦水電費用：81,104,000元(10%收入) ◦人事管理成本：21,600,000元(委外) ◦基本維修費用：20,000,000元 (造價x5%/30x20年) <p>合計支出：843,204,000元</p>	<ul style="list-style-type: none"> 宿舍費：811,040,000元 停車場：23,700,000元 <p>合計收入：834,740,000元</p>	◦以產權30年屬 建設公司為例
10年	<ul style="list-style-type: none"> ◦水電費用：40,552,000元(10%收入) ◦人事管理成本：10,800,000元(委外) ◦基本維修費用：10,000,000元 (造價x5%/30x10年) ◦建築設備維護費用：60,000,000元 (造價x10%) <p>合計支出：121,352,000元</p>	<ul style="list-style-type: none"> 宿舍費：405,520,000元 停車場：11,850,000元 <p>合計收入：417,370,000元</p>	

(-423,200元/年)



營建模式及經費來源

模式	校方自籌	委外建設經營(類似BOT)
優點	<ul style="list-style-type: none"> ◦產權自有，校方擁有主導權 1.管理直接，維修即時性佳 2.住宿等費用可自訂定，彈性高 3.可配合政策調整寢室床位 •自住宿費用可回補每年本利支出 •教育部補助貸款金額一億元之利息全額 	<ul style="list-style-type: none"> ◦校方負擔之初期建設成本低 ◦校方負擔之人事及維護成本低 ◦每年收取租金或權利金?
缺點	<ul style="list-style-type: none"> ◦建設成本需向銀行借貸 ◦負擔人事成本 ◦負擔維護成本 ◦收取之住宿費需涵括建設及營運成本 	<ul style="list-style-type: none"> ◦特許期限長，期間內產權屬他方 ◦校方無主導權，易與廠商發生糾紛 1.維修時效無法掌握 2.住宿費較高，學生意見多 3.無法隨時配合校方調整寢室床位 ◦成本增加，影響住宿費議定空間 1.房屋稅/地價稅上漲 2.配合輪休制度，人事成本增加



委外經營建設(1/3)

委外學校	條件	爭議問題
台灣大學	<ul style="list-style-type: none"> ◦許可年限35年 ◦投資金額30億 ◦太子建設 	<ul style="list-style-type: none"> ◦規模：3.9公頃/3507床 ◦目前較無爭議，訂有租金上限 (然而建設公司認為已不敷成本)
成功大學	<ul style="list-style-type: none"> ◦許可年限50年 ◦投資金額9.5億 ◦太子建設 	<ul style="list-style-type: none"> ◦未訂租金上限 ◦權利金計算
師大附中	<ul style="list-style-type: none"> ◦許可年限50年 ◦投資金額50億 ◦樺福建設 	<ul style="list-style-type: none"> ◦師生及校友反對
台東大學	<ul style="list-style-type: none"> ◦許可年限35年 ◦投資金額3.9億 ◦城安建設 	<ul style="list-style-type: none"> ◦住宿率太低，要求校方保證住宿率 ◦維修過慢 ◦校方以3.2億元購回，解約
台北科技大學	<ul style="list-style-type: none"> ◦未成案 	<ul style="list-style-type: none"> ◦師生及校友反對



委外經營建設(2/3)

■ 私立學校法第49條

- 學校法人就不動產之處分或設定負擔，應經董事會之決議，並報經學校主管機關核轉法人主管機關核准後辦理；其購置或出租不動產者，亦同。
- 前項不動產之處分或設定負擔，應符合下列規定：
 - 一、不動產之處分，以不妨礙學校發展、校務進行為限。
 - 二、不動產以與教學無直接關係或經核定廢置之校地、建築物為限，始得設定負擔。
- 依其他法律之規定，於學校法人之不動產具有法定抵押權者，依其規定。



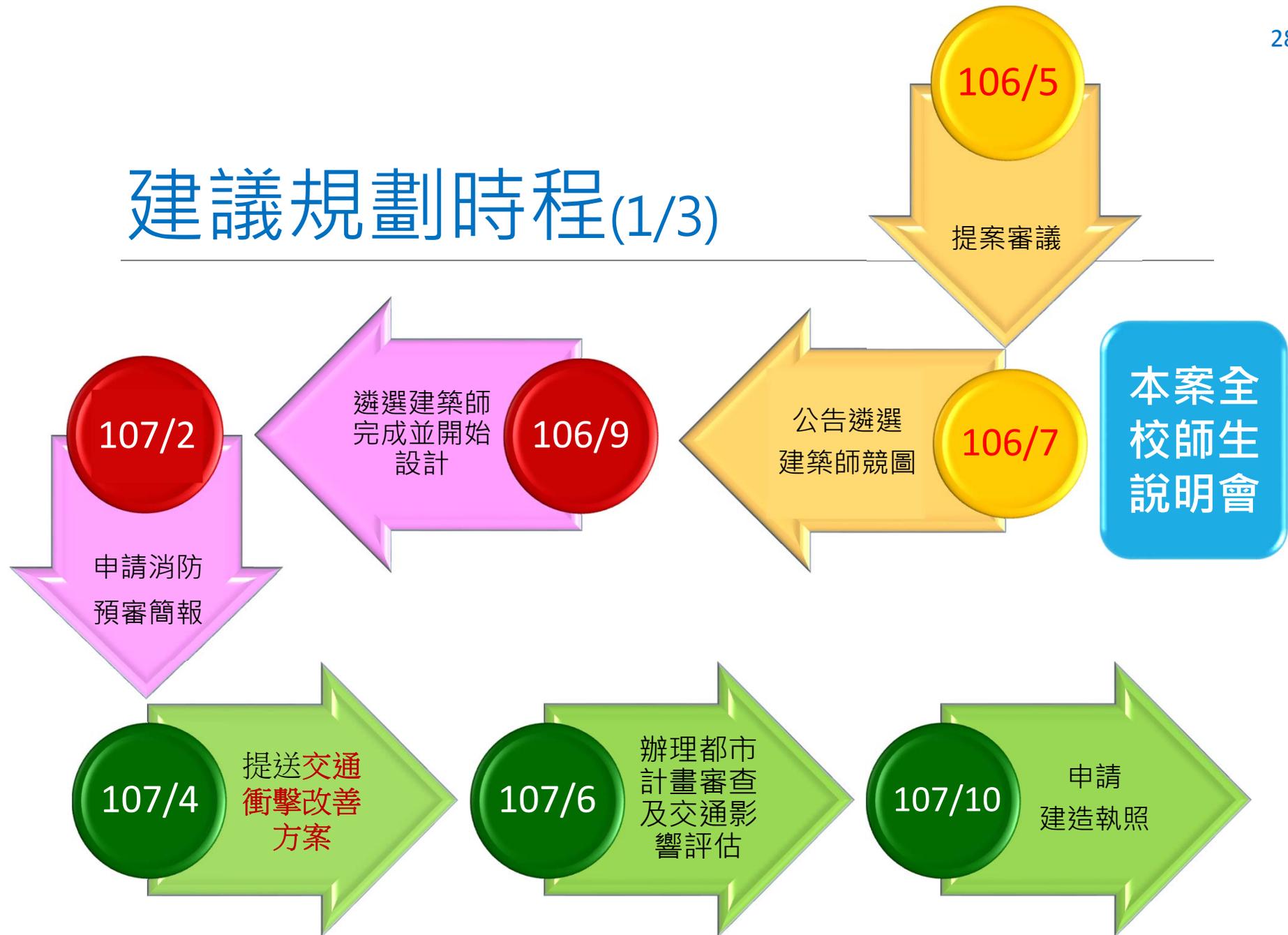
委外經營建設(3/3)



- 依私校法
- 地上權設定登記給受委託經營廠商
- 符合教育目的
- 屬學校必要之附屬設施
- 不影響教學
- 學生接受住宿費
- 社會觀感(含校友)



建議規劃時程(1/3)



建議規劃時程(2/3)

- 設計監造費推估 以**1800萬元**為上限 (依工程款約3%核計)

給付時程	比例	設計監造費(累計)
契約訂立	5%	90萬 (5%)
初步規劃設計	10%	270萬 (15%)
建造執照掛號	15%	540萬 (30%)
製作發包圖件	10%	720萬 (40%)
簽訂營造契約	10%	900萬 (50%)
一樓樓版勘驗	10%	1080萬
頂樓樓版勘驗	15%	1350萬
使用執照掛號	20%	1710萬
工程驗收合格	5%	1800萬

預算金額

106學年度
: 270萬元

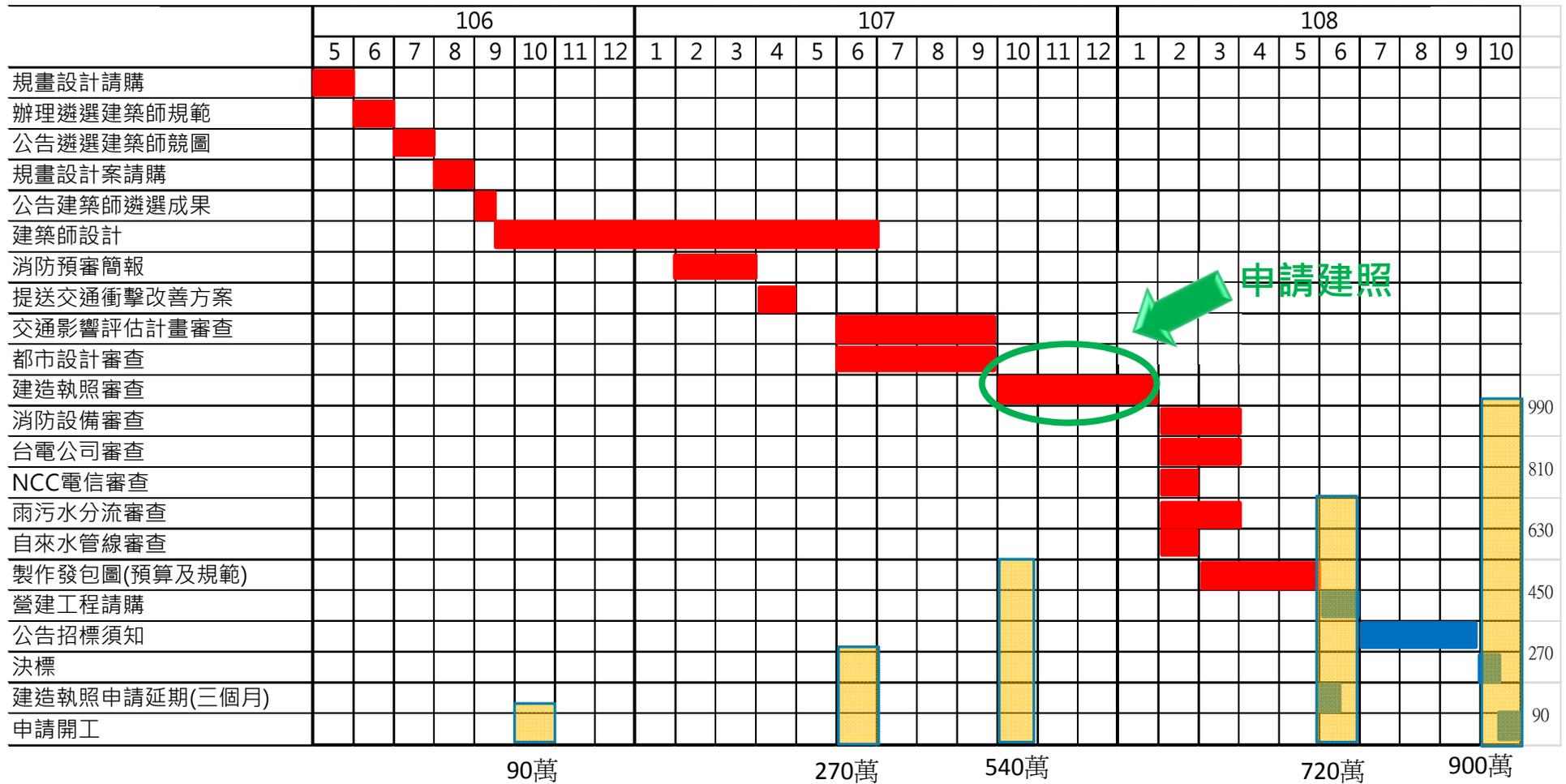
107學年度
: 450萬元

108學年度
(至開工前)
: 180萬元

開工後
(約二年)
: 900萬+
工程款(貸款)



建議規劃時程(3/3)



興建期間配套措施

- 興建期間將較現況減少**298**個床位(不含緊急安置床)
 - 原分配於宿舍N館及S館學生移至宿舍B館
 - 原宿舍A館及B館學生依調查意願，可遷至校外簽約學生宿舍
- 校外學生宿舍
 - 擴展學校附近飯店式宿舍資源
 - 學校與整棟民營宿舍簽約做為學生宿舍
 - 研擬與附院合作將杏二宿舍空房借予校方提供學生住宿
- 配套措施進度規劃
 - 研議期：建築設計完成後至提出申請建照執照期間
 - 執行期：本案取得建照執照，即進行商討簽約事宜



謝謝聆聽 敬請指教!

