

國立陽明交通大學(交大校區)職務宿舍管理委員會

112 學年度第 1 次會議紀錄

時間：112 年 8 月 10 日(星期四)12:00

地點：浩然圖書資訊中心 8 樓第 1 會議室

會議形式：本次會議採實體與視訊並行

視訊會議連結：[連結](#)

主 席：黃總務長世昌

出 席：張 翼委員、張美代委員、徐碧霞委員、陳連杰委員、陳瑩真委員、吳
吟誼委員、賴學儀委員、王識源委員(視訊)、林峻宇委員(視訊)、劉大和
委員(視訊)

請 假：孫仲銘委員、平松弘嗣委員、邱維辰委員、林聖軒委員、黃彥霖委員、
王志全委員

列 席：楊副總務長黎熙、梁秘書秀芸、任芬頤、張惟霽、葉如樺

紀 錄：吳秉芳

壹、報告事項

一、主席報告：(略)

二、前次會議決議事項執行情形：

九龍多房間職務宿舍配住人李組長○○等計 3 戶已於 111 年 12 月完成
搬遷及辦理公證。

三、業務單位報告：

(一) 職務宿舍分配作業：111 年 8 月起至本(112)年 5 月止執行 4 次職務
宿舍分配，請參見表 1，說明如下：

1. 111 年 8 月梯次：單房間宿舍可供分配房間共 9 間，編制內教師
4 人申請，2 人受配，2 人因剩餘房間不符需求未受配，約聘僱
人員 4 人申請，4 人受配，剩餘 3 間空房；本梯次多房間宿舍無
空戶可供分配。
2. 111 年 11 月梯次：單房間宿舍可供分配房間共 4 間，編制內教
師 1 人申請，1 人受配，約聘僱人員 2 人申請，2 人受配，剩餘
1 間空房；多房間宿舍可供分配房間共 3 戶，9 人申請，3 人受
配，無剩餘空戶。
3. 112 年 2 月梯次：單房間宿舍可供分配房間共 7 間，編制內教師
8 人申請，6 人受配，2 人因剩餘房間不符需求未受配，約聘僱
人員 5 人申請，1 人受配，無剩餘空房；本梯次多房間宿舍無空
戶可供分配。

4. 112 年 5 月梯次：單房間宿舍可分配房間共 2 間，編制內教師 2 人申請，2 人受配，約聘僱人員 5 人申請，無剩餘空房可供分配；本梯次多房間宿舍無空戶可供分配。

表 1 近 4 次分配情形統計表

房別	人員別	111 年 8 月				111 年 11 月			
		申請	可配	受配	未受配	申請	可配	受配	未受配
單房間	編制內	4	9	2	2	1	4	1	0
	約聘僱	4	7	4	0	2	3	2	0
多房間	教師	-	-	-	-	9	3	3	6
房別	人員別	112 年 2 月				112 年 5 月			
		申請	可配	受配	未受配	申請	可配	受配	未受配
單房間	編制內	8	7	6	2	2	2	2	0
	約聘僱	5	1	1	4	4	0	0	4
多房間	教師	-	-	-	-	-	-	-	-

資料來源：經營管理二組，統計至 112 年 6 月 30 日

- (二) 本(112)年度各村各項公共區域環境清潔維護執行情形請參見表 2。

表 2 職務宿舍公共區域環境清潔維護執行情形彙整表

項次	項目	施作日期	說明
1	割草	3/16-17、6/7-8	不定期施作
2	消毒	3/29	2 次/年
3	修樹	建功 6/27 現勘 6/28-30(九龍)	不定期施作
4	洗水塔	5/24(建功) 8/7(九龍)	1 次/年
5	抽化糞池	2/24(大學)	1 次/年

資料來源：經營管理二組，彙整至 112 年 6 月 30 日

今(112)年 4 月 20 日清晨，本校建功職務宿舍東側(建功一路 86 巷 2 弄 10.12.14 號棟旁)三棵高大榕樹往建功國小傾倒，造成宿舍圍牆倒塌、建功國小黑豹球場設施及機車停車棚毀損，為維護宿舍區域及周遭環境安全，預防未來發生類似事故，業於 6 月 27 日委請校樹諮詢專家邱志明博士進行各宿舍區樹木診斷評估，嗣後並隨時監控各宿舍區之樹況。

- (三) 本(112)年度職務宿舍管理費收支情形(截至 111 年 6 月 30 日)請參見表 3。

表 3 112 年度職務宿舍管理費收支情形表

單位:元

	收入	支出	結餘
歷年結餘	1,857,441		
人事費		323,124	
業務費	3,064,188	1,693,589	
設備費		12,000	
校務基金提撥		298,871	
總計	4,921,629	2,327,584	2,594,045

資料來源：經營管理二組，統計至 112 年 6 月 30 日

(四) 建築物消防安全檢查:已於本(112)年 3 月完成。

(五) 業務宣導：

1. 職務宿舍依行政院頒「宿舍居住事實查考及認定作業原則」規定每年需辦理 2 次居住狀況調查(上、下半年各 1 次)，若住戶老師有因公出國或至國外短期研究，相關簽呈敬請加會經管二組知悉。
2. 請各配住老師定期清掃宿舍陽台，避免落葉堆積，遇雨天時阻塞地板排水孔，影響排水；於陽台種植花草時，花盆下應加水盤，避免澆灌花草時漏土流入排水孔，日積月累易造成排水幹管阻塞。
3. 特別提醒，節慶假日期間，若住戶老師於宿舍公共區域舉辦團體或家族活動，深夜務必請降低音量，以免打擾宿舍周邊鄰居作息及安寧。

貳、諮詢事項:

諮詢事項一：有關九龍宿舍區單房間職務宿舍(群賢樓)整修、用途彈性調整及財務評估。(提案單位：經管二組)

說 明：

一、本校單房間職務宿舍包含建功宿舍之禮賢樓、九龍宿舍之群賢樓、慈愛齋及培英館共 4 棟，長年以來並未隨物價上漲調整收費，支出項目包括宿舍區各項基本維修、設備例行保養及公共環境清潔維護等，且上開建物大多老舊，如未來面臨大規模系統性整修或設備汰換，財務恐無法負擔，影響居住品質，茲將單房間宿舍借用及收費現況分述如下：

- (一) 禮賢樓：提供專任教師申請，共 16 間單房間套房，屋齡約 40 年，每月向借用人收取維修費 1,732 元(水電費及房屋津貼另計)，入住率約 8-9 成。
- (二) 慈愛齋及培英館：提供編制內及約聘僱人員申請，屋齡均已超過 50 年，每月向借用人收取維修費 608 元(水電費及房屋津貼另計)，整體

環境已老舊不堪居住，前業經 106 學年度第 1 次職務宿舍委員會報告規劃分期分區重建，已停止分配，預計於本(112)年底完成淨空。

(三) 群賢樓：提供編制內及約聘僱人員申請，共 69 間單房間套房，屋齡約 30 年，每月向借用人收取維修費 1,268 元(水電費及房屋津貼另計)，目前雖仍堪用，但屋況及設備老舊，申請借用人數及意願降低，導致收入逐年減少，近 5 年住宿情形請參見表 4：

表 4 群賢樓近 5 年入住情形統計

年度	平均入住人數	編制內人員 平均入住人數	約/聘僱人員 平均入住人數	空房數
108	56	38(教師 26 人)	18	13
109	57	37(教師 27 人)	20	12
110	49	31(教師 23 人)	18	20
111	49	30(教師 20 人)	19	20
112	50	31(教師 20 人)	19	19

資料來源：經營管理二組，統計至 112 年 6 月

二、依 106 年 11 月 24 日 106 學年度第 7 次行政會議校長指示事項，執行改善本校教職員之居住環境品質。經總務處研議後，於 106 年 12 月 7 日 106 學年度第 1 次職務宿舍管理委員會報告及同年 12 月 22 日 106 學年度第 9 次行政會議報告，略以「...群賢樓 2 樓未來將規劃提供較高品質的房型供同仁選擇」，並完成 7 間精緻房裝修，大幅提升居住品質，前經 107 年 10 月 5 日 107 學年度職務宿舍管理委員會通訊投票通過每月宿舍維修費 6,500 元(水電費及房屋津貼另計)，裝修前後房間設施比較請參見表 5，照片請參見(附件 1)。

表 5 群賢樓未裝修房與精緻房設施比較

房型	每月收費(元)	衛浴設備	更新項目	新增項目
未裝修房	1,268	無乾濕分離	—	—
精緻房	6,500	半乾濕分離	電熱水器 木紋地板 全室油漆 燈具 家具	冷氣

資料來源：經營管理二組

三、為持續提供教職員優質之住宿環境，將以品質為導向，並健全財務收支，以達永續經營之目標，擬針對群賢樓未裝修房(62 間)及公共空間進行整修及空間改造，積極提升職務宿舍品質，騰空房比照現行精緻房整修標準整修後再開放申請，並同時檢討精緻房收費標準，裝修及管理原則如下：

- (一) 裝修原則：依據行政院頒訂「宿舍管理手冊」第十三條第一項：「職務宿舍基本生活必備之設備及家具，由管理機關視經費狀況自行規定種類及數量供借，借用人不得指定添置」之規定進行全面整修並搭配設備汰舊換新、增置冷氣機等方式，達到提升群賢樓宿舍生活品質目標。
- (二) 收費標準：裝修後房間及原精緻房均採同一新費率收費，屆時將依 111 年 4 月 27 日本校 110 學年度第 7 次行政會議通過「職務宿舍收費原則」第四點規定提行政會議通過後實施。
- (三) 借住期限：依本校職務宿舍借用與管理要點第七點規定，編制內教職員工借用同種類之職務宿舍以十五年為限，同種類之職務宿舍調整時亦同。但各類宿舍(含多房間及單房間職務宿舍)借用合併計算以不超過二十五年為限，非編制人員借用單房間職務宿舍以五年為原則，到期視情況而定。

四、本計畫之整修方案，總工程經費約新台幣 2,500 萬元，分 3 年裝修完成，第 4 年起以 9 成住宿率估算，依不同收費標準推估還本年期如下(參見附件 2)：

- (一) 如宿舍維修管理費調整為 4,000 元/月，20 年內無法回本，如免提撥校務基金 15 年，20 年內仍無法回本。
- (二) 如宿舍維修管理費調整為 4,500 元/月，預計於第 20 年回本，如免提撥校務基金 15 年，預計於第 16 年回本。
- (三) 如宿舍維修管理費調整為 5,000 元/月，預計於第 17 年回本，如免提撥校務基金 15 年，預計於第 14 年回本。

五、為公有資產活化運用，以維持高住宿率，在滿足編制內人員住宿需求同時，計畫彈性開放群賢樓空房提供會館性質之長短期住宿申請，管理原則如下：

- (一) 彈性提供房數：在財務還本之前題及 9 成住宿率之條件下，群賢樓分配餘房及空房可以提供做為長短期住宿之會館房使用，會館房總數以不超過 50%(34 房)為原則。
- (二) 管理原則：群賢樓會館房以活化空間使用為目的，管理原則及開放申請對象依據本校「會館管理要點」辦理(詳附件 3)，但比照職務宿舍提供既有之設備及服務，不另提供備品、寢具及清潔房務。
- (三) 收費標準：依上開第四點財務說明，擬統一群賢樓收費標準為 5,000 元/月。

(四) 入住規定：

- 1. 編制內員工：依本校「職務宿舍借用與管理要點」第六條規定，每年五月、十一月公告受理申請，每年二月、八月得視宿舍收回情形增加公告次數，非前述職務宿舍公告期間申請入住群賢樓會館房之編制內員工，入住後須參與職務宿舍分配積分排序，一旦

獲職務宿舍分配，住宿人必須簽訂職務宿舍借用合約，併同該分配梯次起計算借用年限，並依「職務宿舍借用及管理要點」第七條第四款規定辦理借用契約公證。

2. 其他符合本校「會館管理要點」第三點服務對象（包含第五款之非編制內教職員工），得循「會館管理要點」第四點住宿規定申請群賢樓會館房，長期住宿累計借住期限以六年為限，如有特殊需求申請延長者，應敘明特殊理由簽請校長核准後借住。

六、有關群賢樓整修政策、用途彈性調整及收費建議，敬請各位委員提供寶貴意見，以作為後續策略研擬參考。

委員意見：

- 一、黃世昌召集人：群賢樓屋齡已近 30 年，長年使用下，確有翻新整修之必要，翻修經費來源爭取以無息向校務基金專案借貸辦理，另為進一步活化空間使用並增加收入，可開放彈性提供房數作為長短期住宿之會館，以挹注收入。
- 二、張翼委員：支持群賢樓整修方案。
- 三、賴學儀委員：支持群賢樓整修方案，並可考量提供短期會館日租，或以使用者付費方式，增加房務清潔加值服務。
- 四、林峻宇委員：本案提出的 5,000 元/月為月租價格，建議可針對長租及短租設定差別訂價，長租提供優惠價格。
- 五、劉大和委員：支持群賢樓整修方案。

諮詢事項二：建功宿舍區多房間職務宿舍新建及財務評估案。(提案單位：經管二組)

說明：

- 一、建功宿舍區多房間職務宿舍共計 5 棟，屋齡超過 40 年以上，且未配置電梯，目前每戶每月維修費僅收取 3,532 元～4,261 元不等（以 134 元/坪標準計費），以屋齡超過 40 年以上之無電梯建物而言，調漲空間有限，老舊建物之後續維修成本高，物價亦持續不斷上漲，目前收取之維修費已無法負擔長期經營，綜上，為提供有眷教師之住宿需求，擬規劃興建電梯大樓之職務宿舍做為改善方案，以提升居住品質，分述如下。
- 二、為保障住戶居住權，本方案規劃以「先建後拆」方式分 2 期進行，第 1 期提供 23 坪宿舍 24 戶、18 坪宿舍 23 戶，合計 47 戶，預計興建總樓地板面積為 1,409 坪。
- 三、營建成本自 109 年起快速飆漲，新竹地區 112 年招標案平均興建單價約 22 萬元/坪，相較於清華大學 105 年啟用之學人宿舍興建成本為 9 萬元/坪，政治大學 104 年啟用之南苑興建成本為 8.5 萬元/坪(請參見表 6)。，收費標準亦隨屋齡、地點及財務狀況各有不同，倘若目前啟動新建宿舍

之興建成本估計超過 18 萬元/坪，成本倍增，為健全職務宿舍財務收支，新建築案尚需依據興建成本重新檢討訂定。

表 6 各國立大學職務宿舍興建成本及收費標準比較

大學/校區	屋齡	興建成本	收費標準
清華大學	5	9 萬元/坪	630 元/坪
政治大學	8	8.5 萬元/坪	966 元/坪
陽明校區	8	9.6 萬元/坪 (經費獲補助 2/3)	354 元/坪
交大校區新建宿舍	—	18~22 萬元/坪(估)	

資料來源：經營管理二組彙整

四、依據建功新建多房間宿舍規劃，第 1 期規劃樓地板面積 1,409 坪，提供 23 坪房型 24 戶，18 坪房型 23 戶，合計 47 戶，興建成本與收費標準敏感度分析如下表 7，當興建成本增加至 18 萬元/坪以上，即使以每坪市價 1,000 元標準收費，本案已不具財務可行性，25 年內無法還本，如期望達財務自籌自償之長久經營目標，預估收費標準將超過 1,000 元/坪，財務效益分析詳見(附件 4)。

表 7 第一期新建建功宿舍敏感度分析

宿舍收費標準設定	興建成本-每坪造價		
	18 萬元	20.2 萬元	22 萬元
以市價 1,000 元/坪計收 兩房 18,000 元 三房 23,000 元	95.75% 0.27% -1,457 萬元 30 年內無法還本	88.09% -0.43% -4,443 萬元 30 年內無法還本	82.34% -0.97% -7,048 萬元 30 年內無法還本
以市價 800 元/坪計收 兩房 14,400 元 三房 18,400 元	78.01% -1.52% -7,411 萬元 30 年內無法還本	71.66% -2.17% -10,397 萬元 30 年內無法還本	66.91% -2.67% -13,002 萬元 30 年內無法還本
以市價 630 元/坪計收 兩房 11,340 元 三房 14,490 元	62.41% -3.49% -12,472 萬元 30 年內無法還本	57.25% -4.08% -15,458 萬元 30 年內無法還本	53.41% -4.54% -18,063 萬元 30 年內無法還本

註：1.財務績效指標分別為第一列為自償能力(%)；第二列為內部報酬率(%)；第三列為淨現值(萬元)，第四列為折現回收年限(營運後年數)。

2.資料來源：節錄自〈國立陽明交通大學交大校區建功宿舍規劃案〉期末報告

五、有關建功宿舍區新建多房間職務宿舍政策及收費建議，敬請各位委員提供寶貴意見，以作為後續策略研擬參考。

委員意見：

一、黃世昌召集人：現階段興建成本較五年前倍增，但是仍有提供優質且平價的住宿之必要，以利協助學校延攬及留住優秀人才，經費來源爭取校方專案支援。

二、賴學儀委員：以家庭式的多房間職務宿舍為例，1,000 元/坪之收費標準在新竹地區 3 房 2 廳的租屋市場而言，23 坪房型月租金 2 萬 3,000 元仍

相當具有競爭力，如收費標準提高，建議可由校方另行提供新進老師初期租金補貼。

三、張美代委員：本案財務分析之融資利率參考 100 年間本校校管會通過新建研三舍之借貸利率 0.66%設算部分，考量現行市場利率已有提高，且校管會當時以較低市場利率行情通過貸款有其背景，不適合直接作為現行計畫之財務評估，爰建議本案應以目前市場利率重新設算計畫自償率，再以敏感度分析方式呈現較低利率對自償率之影響。另興建成本如已不符現行市場行情，建議亦應重新評估，以利後續計畫報核及發包順利。

四、林峻宇委員：目前職務宿舍申請主要以薪點及年資計算積點，新進老師較難申請到多房間職務宿舍，如有新建多房間宿舍，應規劃或保留新進老師優先房數；另為落實財務自主及長期經營之目標，建議可訂定定期調漲租金規定。

參、臨時動議：無。

肆、散會:13 時 20 分