

111年校務研究成果分享

提高學校資源運用與經營成效之研究-以女生宿舍資產活化 為例

計畫主持人：不動產經營系陳錚漢
主辦單位：校務研究中心
日期：2022.11.24.



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology



- 一、研究目的
- 二、研究對象
- 三、分析結果
- 四、結論與建議



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

一、研究目的

- 台灣地區少子化問題
 1. 校園內產生大量的閒置空間
 2. 不但是投資的浪費，也是效能及效益偏低的問題。
- 本研究針對校區內閒置的女生宿舍；就現況、法規面及財務評估，提出該建築物活化再利用之分析。



二、研究對象：

學校女生宿舍建築物群

- 三棟地上五層樓之建築物
- 民國74年10月竣工，總樓地板面積達1,872建坪
- 共有60戶、每戶規劃有3房2廳(含1套房)
- 基地位於公共設施用地中之學校用地
- 於1999年921地震之後停止使用，迄今已閒置超過22年
- 一樓部份區域堆置教學設備，中庭區域堆積大量棄土



學校女生宿舍建築物群



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

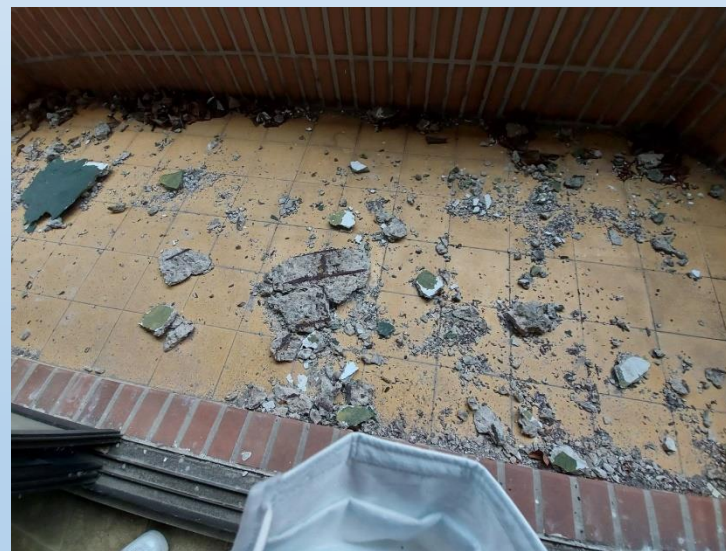
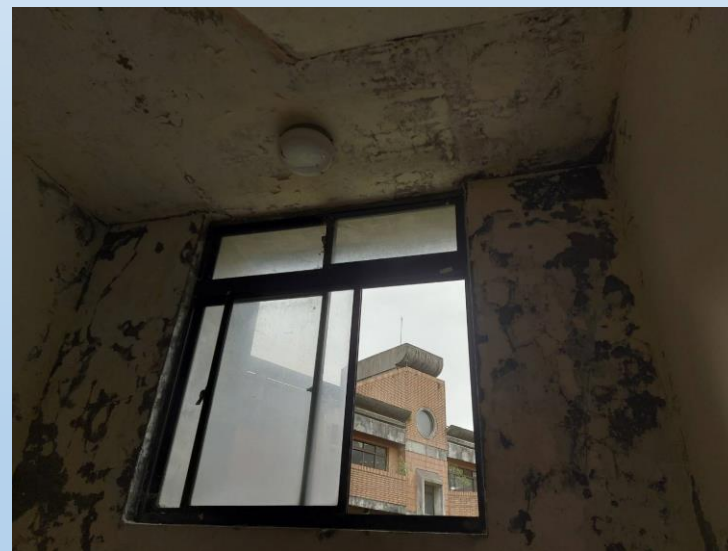
女生宿舍現況相片



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

女生宿舍現況相片



校園及周邊土地使用分區圖

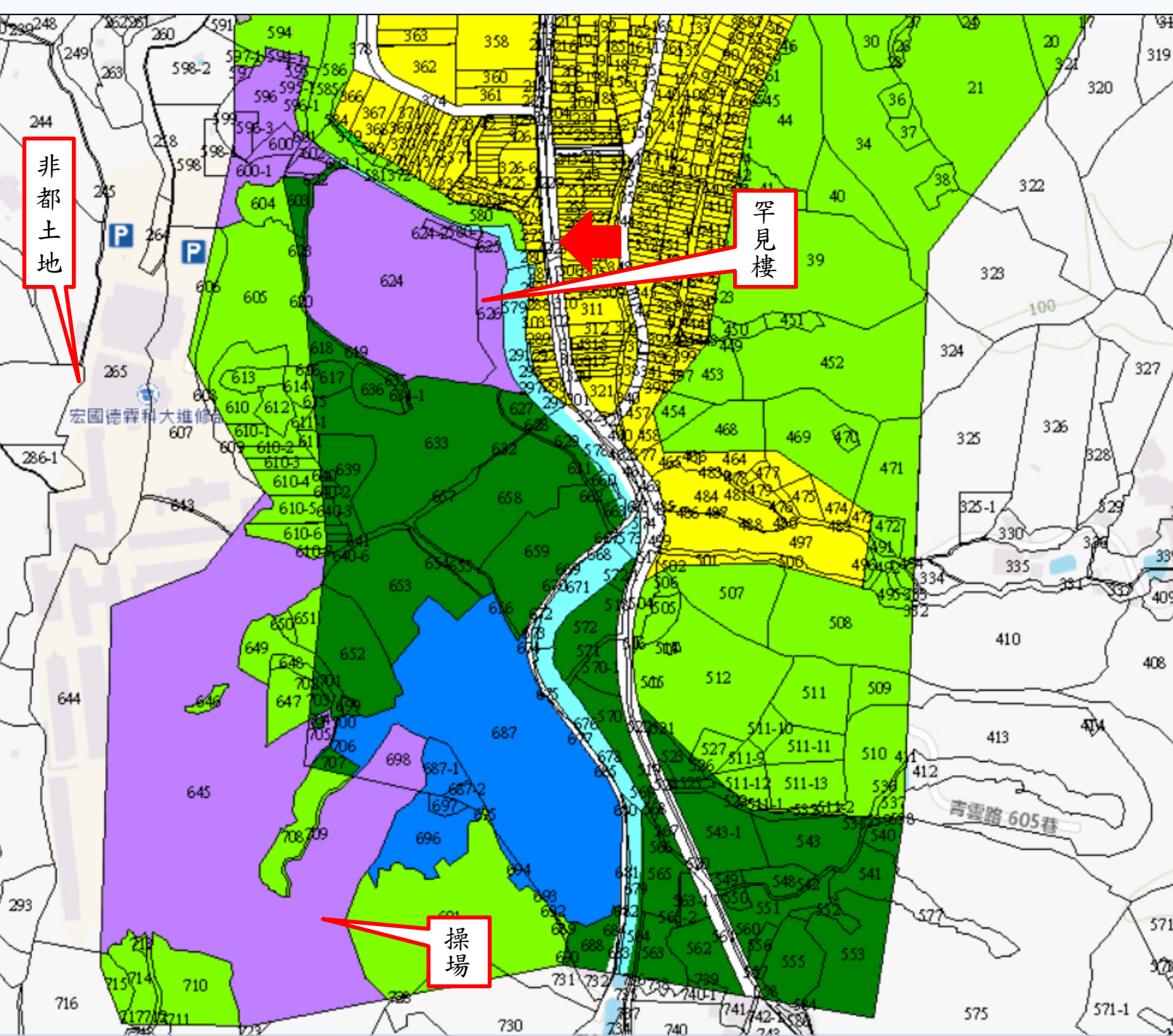


圖 例

- 學校用地(大專)
- 文教區
- 保護區
- 農業區
- 少年觀護所
- 住宅區
- 校園土地範圍



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

校園內都市土地使用法令

➤ 都市計畫法新北市施行細則(108.7發布)

□ 第24條: **文教區**；以供下列使用為限：

1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
2. 學校。
3. 體育場所、集會所。
4. 其他與文教有關，並經教育或文化主管機關審查核准之設施。
5. 建蔽率40%，**容積率80%**

□ 第49條: **公共設施用地**；應依規定用途使用。

1. 學校用地: 建蔽率50%，容積率150~250%
2. 學校用地(大專): 建蔽率50%，**容積率250%**(註明大專使用)



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

學校用地-放寬使用機會

➤ 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法(109.12修正)

□ 第3條:附表乙、平面多目標使用-學校用地:放寬使用項目如下

1. 社會教育機構及文化機構:使用同「零售市場」之使用類別
2. 社會福利設施:(含)社會住宅
3. 電動汽機車充電站及電池交換站

□ 准許條件:

1. 面臨寬度八公尺以上道路,並設專用出入口
2. 教育主管機關同意
3. 作(社會住宅)並應徵得社會福利主管機關同意



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

學校用地機會

- 本標的為都市計畫內「**學校用地**」，在現有法令規定範圍內可依「**多目標使用辦法**」申請做教育文化設施（住宅、商業）、社會住宅等使用，程序上須經**土地使用主管機關**（新北市城鄉發展局）及該管主管**教育行政機關**（新北市教育局、教育部技職司）同意。
- 學校法人的不動產出租、處分；均需以不妨礙學校發展、校務進行、與教學無直接關係或經核定廢置之校地、建築物為限。
- 本標的而言；業已閒置多年、不影響學務發展，合於活化規定。



三、分析結果：

規劃方案說明

- 本案標的計有三棟地上五層樓之建築物，共有60戶，量體規模自成一小型社區，為區隔使用別與動線；因此在規劃上必須**考量統一管理**
- 鑑於校園資產處分規定本案以出租方式規劃，因配置規格上為3房2廳；因此**對象**以一般家庭或合租使用



問卷調查內容說明

- (1) **交通時間**：能接受的交通通勤時間上限為**10**分鐘
- (2) **租賃產品**：傾向於華廈大樓產品
- (3) **內部設施**：提供設施的重要性依序為床、窗簾、桌椅、洗衣機、網路、電磁爐、沙發，反而是**電視**歸屬最不重要的設備
- (4) **安全設備**：安全設備部份；以人力保全為最優先；其次為監視器設施，**緊急對講機**最不重要的設備



新北市土城區案例市調

NO.	門牌	類型	月租	單價	總面積	管理費	單價	傢俱	電梯
			(元)	(元/坪)		(坪)	(元)		
1	裕生路	公寓	18,000	759	23.7	x		x	x
2	承天路	公寓	20,000	687	29.11	x		x	x
3	水源街	公寓	19,000	601	31.61	x		v	x
4	清水路85巷3弄	華廈	28,000	676	41.41	1,600	39	x	v
5	金城路三段	華廈	28,000	693	40.43	1,600	40	x	v
6	裕民路228號8F	華廈	27,000			x		-	v
7	中正路151巷49號3F	華廈	36,000	930	38.7	x		-	v
8	學士路276號4F	華廈	33,800	883	38.28	-		-	v
9	學士路274號4F	華廈	46,000	873	52.72	-		-	v
10	學士路270號4F	華廈	53,000	904	58.63	-		-	v
11	學士路270號10F	華廈	53,000	904	58.64	-		-	v
12	學士路270號6F	華廈	53,002	874	60.63	-		-	v
13	學成路108巷15號	華廈	28,000	904	30.97	v		-	v
14	中央路一段278-2號31樓	華廈	36,000	973	37	x		-	v
15	中央路一段278號25樓	華廈	45,500	989	46	x		-	v
16	中央路一段278號32樓	華廈	49,000	1,064	46.04	x		-	v



學校附近出租物件



優選好屋 電子密碼鎖套房新北地方法院德霖技術學院

屋主直租 | 新上架 | 拎包入住 | 隨時可遷入

分租套房 | 5坪 | 2F/5F | 公寓

7,000元/月 押金二個月

屋主: 許小姐 (仲介勿擾)
2015年註冊591

☎ 0920-139-190

全新裝潢青雲路451巷內

房租包含第四台、網路及水費，只有電費另計(一度5元)

附家電分離式冷氣、冰箱、電熱水器、電視含第4台、附寬頻上網、洗衣機共用

附傢俱全、對外窗戶、獨立曬衣空間



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

市調分析

- (1) 管理費大多內含於租金內；**管理費單價**約40元/建坪
- (2) 市場上公寓產品出租標的大多**未附傢俱**、或僅附簡單傢俱
- (3) 公寓產品**租金單價**約位於600~700元/建坪
- (4) 與本標的類似產品(公寓)；內含管理費與內部提供簡易傢俱，**月租金**約在18,000~21,000元之間。



財務項面試算

- A. 本標的60戶之裝修費用（含內部傢俱）以每戶100萬元為限；計期初投入約6千萬。
- B. 以每戶含簡易傢俱租金20,000元計，扣除人事、修繕管理、利息及閒置成本；每月淨收入約624,600元。
- C. 本標的以裝修使用年限15年計，總租期全案報酬率約87.38%；換算年報酬率為5.83%。



財務面試算

學校負責裝修及經營管理方案			
裝修費用(元)	60,000,000	出租經營(年)	15
設算裝修資金成本年利率:	2.50%	出租戶數(1戶管理室)	59
裝修費不還本每月付息(元)	125,000	平均出租率	80%
月租金毛收入(元)	944,000	每戶租金行情預估(元)	20,000
每月淨收益(元)	624,600	月2個人力成本(元)	100,000
年淨收益(元)	7,495,200	月耗材修繕/毛租金10%(元)	94,400
全案報酬率(期末還本)	87.38%	年報酬率	5.83%



四、結論與建議

1. 以本研究案例來看；雖是閒置多年，但在整修後出租活化；仍然有5.83%的年報酬率，效益上高於資金成本、減少閒置空間、也增加資產效益
2. 本標的開發亦可結合不動產系租賃與不動產經營管理教學；突顯科系產學結合與招生利基



~ Thank you for listening ~



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

校園及周邊土地使用分區圖

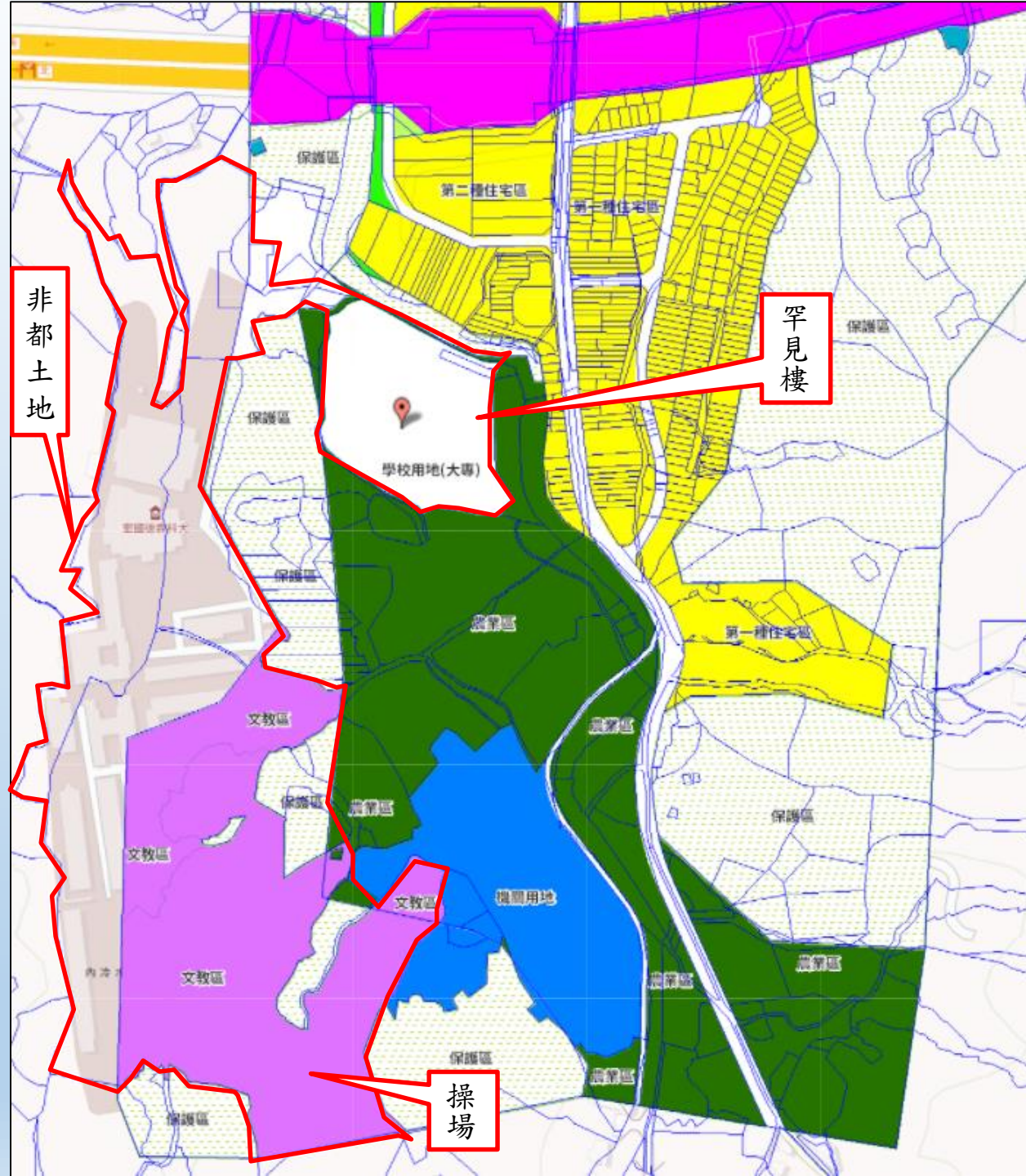


圖 例

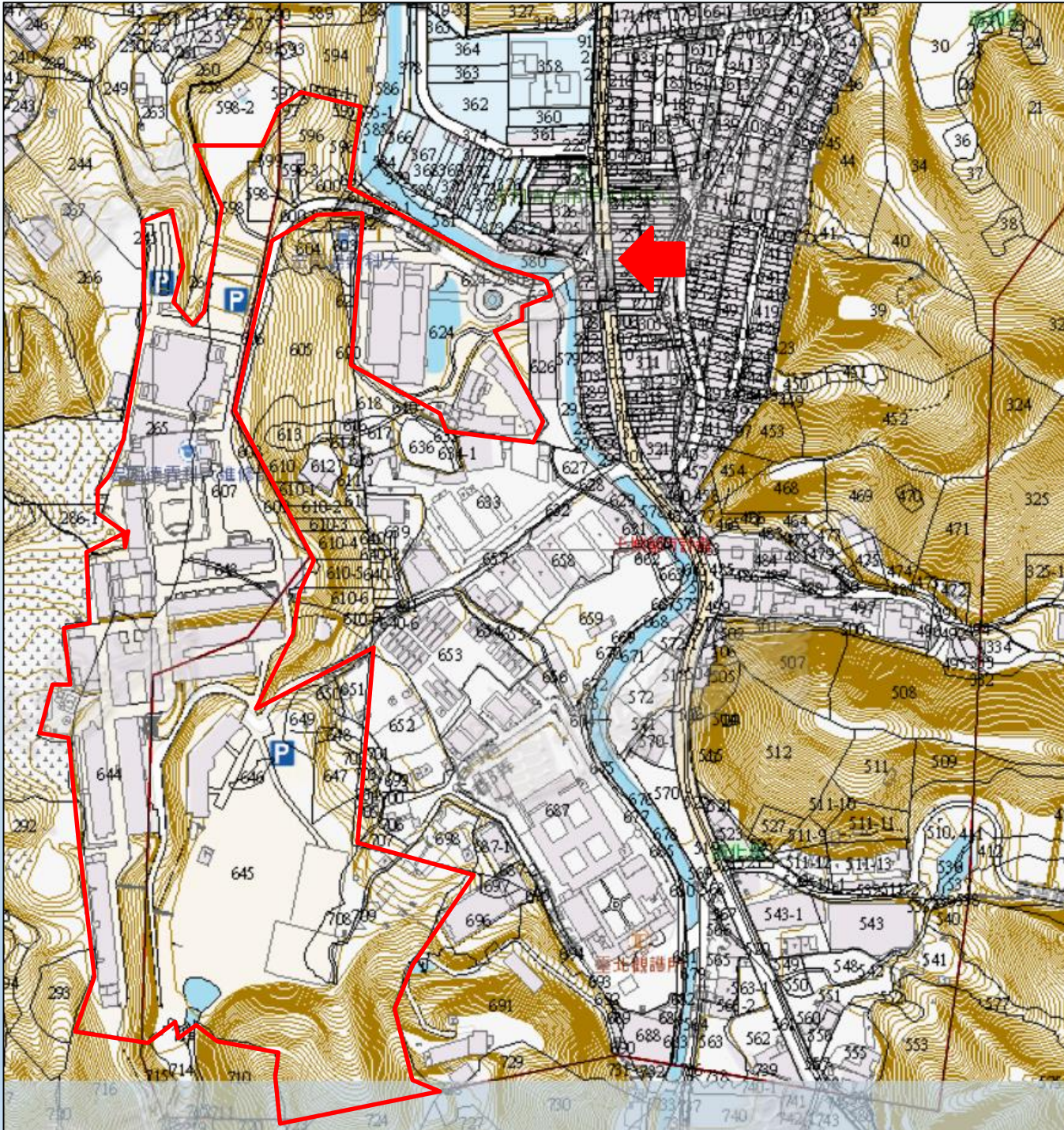
- 學校用地(大專)
- 文教區
- 保護區
- 農業區
- 少年觀護所
- 住宅區
- 校園土地範圍



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

校園範圍地形圖



圖例

 校園土地範圍



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology

附件：租賃業服務內容及收費標準

1. 代管服務：

收費標準：每月月租金10%

服務內容：租約簽訂、代收、催繳租金、管理房屋、點交
(不負責出租及修繕費)

2. 代租服務：

收費標準：月租金100%(一次性)

服務內容：廣告刊登、介紹帶看、房客篩選、收定成交
(管理及修繕由房東負責)

3. 包租服務：

收費標準：每月月租金25%

服務內容：向屋主承租後轉租，負擔維修、空租、管理成本
(負責出租及管理, 不負責修繕費)



宏國德霖科技大學

Hungkuo Delin University of Technology