

附表1.1-1、公共建設促參預評估檢核表

壹、公共建設基本資訊
一、計畫名稱：國立高雄師範大學教職員職務宿舍改建計畫
二、填表單位：國立高雄師範大學總務處
三、公共建設現況：
(一)基地區位：高雄市苓雅區五權段483-2、483-3、483-4、485-0、486-0、486-1、487-1、487-2、487-3、487-5、489-0、489-1、490-0、490-1、490-2 地號 基地面積：1402.22 平方公尺 建物樓地板面積：1086.67 平方公尺(如有) (請併附土地登記謄本、地籍圖及建物登記謄本等相關資料)
(二)經營或使用現況： ☐新興公共建設 ☐既有公共建設 ☐全部委外 1、最近1年營業收入：_____萬元 2、最近1年營業成本及費用：_____萬元 ☐部分委外、部分自行營運 1、委外部分最近1年營業收入：_____萬元 2、委外部分最近1年營業成本及費用：_____萬元 3、自行營運部分最近1年營業收入：_____萬元 4、自行營運部分機關管理人力：專職_____人；兼辦_____人 5、自行營運部分最近1年管理維護預算約：_____萬元 ☐部分委外、部分自行使用 1、委外部分最近1年營業收入：_____萬元 2、委外部分最近1年營業成本及費用：_____萬元 3、自行使用部分最近1年管理維護預算約：_____萬元 ☐全部自行營運 1、最近1年營業收入：_____萬元 2、機關管理人力：專職_____人；兼辦_____人 3、最近1年管理維護預算約：_____萬元 ☒全部自行使用，最近1年管理維護預算約：50 萬元 ☐部分自行營運、部分自行使用 1、自行營運部分最近1年營業收入：_____萬元 2、自行營運部分機關管理人力：專職_____人；兼辦_____人

3、自行營運部分最近1年管理維護預算約：_____萬元

4、自行使用部分最近1年管理維護預算約：_____萬元

(三)基地有否環境敏感之虞：

☐有，說明：

☒否

(四)土地權屬：

☒全數為公有土地

☒管理機關為主辦或執行機關

☐管理機關為其他機關(機關名稱：_____)

☐含私有土地(約占計畫範圍 %)，其所有權人為：_____

☐國營事業(機構名稱：_____)

☐私人

☐其他：_____

(五)土地使用分區：

☒都市計畫地區

使用分區為__學校用地_____

☐非都市土地

使用分區為_____

使用地類別為_____

(六)基地有否聯外道路：

☐有

☒否，未來有道路開闢計畫：

☐有，說明(含預算編列情形)：

☐否

(七)基地有否地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

☐有，說明(含預算編列情形及執行單位)：

☒否，目前有2棟老舊既有建物，為教職員職務宿舍與眷屬宿舍使用中，未來擬由 BOT 建商就地拆除改建，其他無地上物待拆除。

貳、法律面

一、民間參與之法律依據：

☒ 促參法

(一)公共建設為促參法第3條之公共建設類別，其類別為：第6_款 文教及影視音設施，並符合促參法施行細則第11條第1項第2款公立學校、公立幼兒園及其設施。

(二)所屬公共建設類別有否經政策評估通過並經主管機關公開得適用促參法第9條之1有償取得公共服務模式

☐ 有

☒ 否，是否擬擔任評估機關辦理政策評估：

☐ 是，說明：

☒ 否

(三)公共建設擬採取之促參法第8條第1項民間參與方式：(可複選)

☒ 第1款：交由民間新建－營運－移轉(BOT)

☐ 第2款：交由民間興建－無償移轉－營運(無償 BTO/RTO)

☐ 第3款：交由民間興建－有償移轉－營運(有償 BTO/RTO)

☐ 第4款：交由民間增建/改建/修建－營運－移轉(ROT)

☐ 第5款：交由民間營運－移轉(OT)

☐ 第6款：民間機構備具私有土地興建－擁有所有權－自為營運或交由第三人營運(BOO/ROO)

☐ 第7款：其他經主管機關核定之方式

☒ 依其他法令辦理者：

☐ 獎勵民間參與交通建設條例

☐ 都市更新條例

☒ 國有財產法

☐ 商港法

☐ 其他：_____

☐ 無相關法律依據

二、辦理促參法所定事項之執行機關是否符合促參法第5條(如有)：

☐ 是，☐ 被授權/☐ 被委託機關為：_____，主辦機關為：_____

☒ 否

叁、土地取得面

一、土地取得：

☒ 主辦或執行機關為土地管理機關

☐ 尚須取得土地所有權、使用權或管理權

(一)土地所有權、使用權或管理權取得方式

☐ 公共建設所需用地涉公有土地者：

☐ 撥用公有土地

☐ 依其他法令規定取得土地使用權

☐ 公共建設所需用地涉私有土地者：

☐ 協議價購

☐ 辦理徵收

☐ 其他：_____

(二)有否與相關機關或人士進行協商：

☐ 已協商且獲初步同意

☐ 已協商但未獲結論或不可行

☐ 未進行協商

二、土地使用管制調整：

☒ 毋須調整

☐ 須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

☐ 須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施有否穩定之服務對象或計畫：

☐有

☐否

☒不確定，尚待進一步調查

二、使用者付費之接受情形：

(一)鄰近地區有否類似設施須付費使用

☐有

☒否

☐不確定，尚待進一步調查

(二)其他地區有否類似設施須付費使用

☒有：蓮潭國際會館

☐否

☐不確定，尚待進一步調查

(三)有否相似公共建設引進民間參與已簽約案例

☐有(案名：)

☒否

三、民間參與意願(可複選)：

☐已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第46條規定辦理)

☒已有潛在民間廠商探詢

☐無民間廠商探詢

四、擬採政府有償取得公共建設及服務方式辦理：

☐有否以促參法第8條第1項第3款有償 BTO/RTO 方式辦理之計畫：

☐有，說明：

☒否

☐有否採行促參法第9條之1有償取得公共服務模式之計畫：

☐有，說明：

☒否

☐有否依促參法第29條規劃由主辦機關給予民間機構補貼：

☐有，說明：

☒否

伍、預評估結果概述

一、法律面預評小結：

■初步可行，說明：

- (一)土地使用法規：職務宿舍所在土地的使用分區為「學校用地」。
- (二)建築法：確保改建設計符合《建築法》規定，包括結構安全、耐震設計、消防安全等，需取得建築執照，並遵循《建築技術規則》。
- (三)消防安全法規：需符合《消防法》及其相關細則，確保設有足夠的消防設施，如防火牆、緊急逃生口、滅火器等，須通過消防安檢驗收。
- (四)其他相關法規：須符合《無障礙設施設計標準》、《職業安全衛生法》、《政府採購法》、《身心障礙者權益保障法》、《租賃住宅市場發展及管理條例》，以及符合高雄市政府的相關地方性建築及環境規範。

在法律面上，教職員宿舍改建計畫展現出高度的合法性和政策支持，從建築法規、環保要求到勞工安全，都符合相關法律標準，預計審查與施工進展順利。此計畫將在符合法律的前提下，實現高效建設並為教職員生提供更優質的居住環境。

□初步不可行(可複選)：

- ☐無民間參與相關法律依據
- ☐不符合促參法第3條之公共建設類別
- ☐不符合促參法第8條之民間參與方式規定
- ☐其他：_____

二、土地取得面預評小結：

■初步可行，說明：

(一)土地用途符合規劃

- 1. 現有宿舍用地已屬於學校用地，與改建計畫需求高度吻合，無需進行土地用途變更或額外申請特許使用。
- 2. 土地權屬清晰，無糾紛或爭議，能順利進行改建。

(二)土地取得成本低

- 1. 改建計畫利用現有校園土地，無需額外的土地購置費用，節省大筆資金。
- 2. 由於土地為國有地與市有地，無需支付租賃或其他使用費用，降低整體改建成本。

(三)土地條件良好

- 1. 宿舍地點優越位於校園內或附近，方便教職員生日常通勤，提升生活便利性。
- 2. 附近具備良好的基礎設施和生活配套，如交通、商業、醫療等設施，增強宿舍的吸引力。

(四)國家政策支持

1. 符合國家教育發展策略，有助於爭取政策及資金支持。
2. 教育部及地方政府對於改善教職員生居住環境有明確的支持政策，利於推動改建計畫。

(五)土地資源可持續利用

1. 改建計畫充分利用現有土地資源，提高土地使用效率。
2. 改建後的宿舍設施將長期服務於教職員生，並支持學校的可持續發展。

在土地取得面，國立高雄師範大學的教職員宿舍改建計畫具備明顯的優勢，從土地用途適配、成本控制、環境條件到國家政策支持，都為計畫的順利推進奠定了堅實基礎。這些正向因素將有助於計畫的快速落實和長期成功。

☐初步不可行(可複選)：

- ☐基地位於環境敏感地區之限制發展區
- ☐土地取得未經協商
- ☐土地取得已協商但未獲結論或不可行
- ☐其他：_____

三、市場及財務面預評小結：

■初步可行，說明：

(一)高需求支持改建：

1. 目前教職員生對宿舍的需求持續增長，現有宿舍供不應求。
2. 教職員生對宿舍的滿意度將因改建提升，吸引更多教職員生選擇校內住宿。

(二)外部市場有利因素：

1. 周邊地區租金水平逐年上升，改建後的校內宿舍將提供教職員生更具競爭力的居住選擇。
2. 同類型學校宿舍的成功經驗顯示，高品質宿舍能有效滿足教職員生需求。

(三)財務可行性高

1. 合理成本控制：

- (1) 預估改建總成本在可控範圍內，並可透過適當的資源配置與成本控管進一步降低。
- (2) 獲得教育部或財政部的補助支持，大幅減輕學校財務壓力。

2. 穩定的收入預期：

- (1) 改建後宿舍租金收入可望顯著提高，預計投資回收期在合理範圍內。

(2)改建後宿舍能提供穩定的租金收入，減少學校在教職員生外租補助方面的財政支出。

3.經濟與社會效益顯著：

(1) 改建後宿舍能提高租金收入，創造盈收減少學校的財務負擔。

(2)導入節能設施，將降低營運成本，如水電費，進一步提高財務效益。

(3)改建工程將帶動當地建築及相關服務業的發展，促進區域經濟繁榮。

(4)改善教職員生住宿環境，有助於提高學校在人才競爭中的吸引力，提升整體學校品牌形象。

(四)正向社會影響

1. 改建將提升教職員生的生活質量，增進工作滿意度，進一步提高校內教學及研究的整體效能。

2. 現代化、環保且舒適的宿舍環境將有助於營造更好的校園氛圍，促進教職員生的凝聚力與歸屬感。

(五)風險可控，預期回報明確

1. 透過嚴格的項目管理和資金控管，減少工程超支和施工延誤的風險。

2. 制訂靈活的宿舍管理策略，如合理調整租金與拓展外部市場需求，保障穩定收入。

(六)長期效益明顯

1. 預期改建後宿舍的使用壽命將顯著延長，長期提供穩定收入並支持學校的可持續發展。

2. 宿舍現代化設施將持續提升學校的吸引力和競爭力，有助於吸引優秀的教職員生。

☐初步不可行(可複選)：

☐設施及服務未有穩定使用對象

☐尚無相似已簽約案例

☐公共建設及服務不可向使用者收費

☐政府需付費，但無預估可編列之預算來源

☐其他：_____

四、綜合評估，說明：

教職員職務宿舍改建計畫在市場需求和財務方面均展現出高度的可行性和正向效益，能有效提升教職員生的居住條件和學校整體競爭力。這項改建將帶來顯著的經濟及社會效益，為學校的長遠發展奠定良好基礎。

陸、同一計畫

(促參案件投資契約已解除、終止或期間屆滿後，擬再次依促參法辦理者填列)

是否屬促參法第6條之1第3項及促參法施行細則第32條之同一計畫：

☐ 是，得免再辦理可行性評估、公聽會及先期規劃：(以下三項條件均符合方屬之)

☐ 同一公共建設用地範圍

☐ 同一公共建設類別

☐ 同一民間參與方式或民間參與方式改採促參法第8條第1項第5款辦理者(民間參與方式：_____)

☒ 否

填表機關聯絡資訊

聯絡人

姓名：黃麗萍 ；服務單位：國立高雄師範大學總務處

職稱：簡秘代理保管組組長；電話：07-7172930轉1350 ；傳真：07-7710751

電子郵件：lphwang@mail.nknu.edu.tw

填表日期 113年 11月 19日

填表單位核章

執行機關或主辦機關首長核章