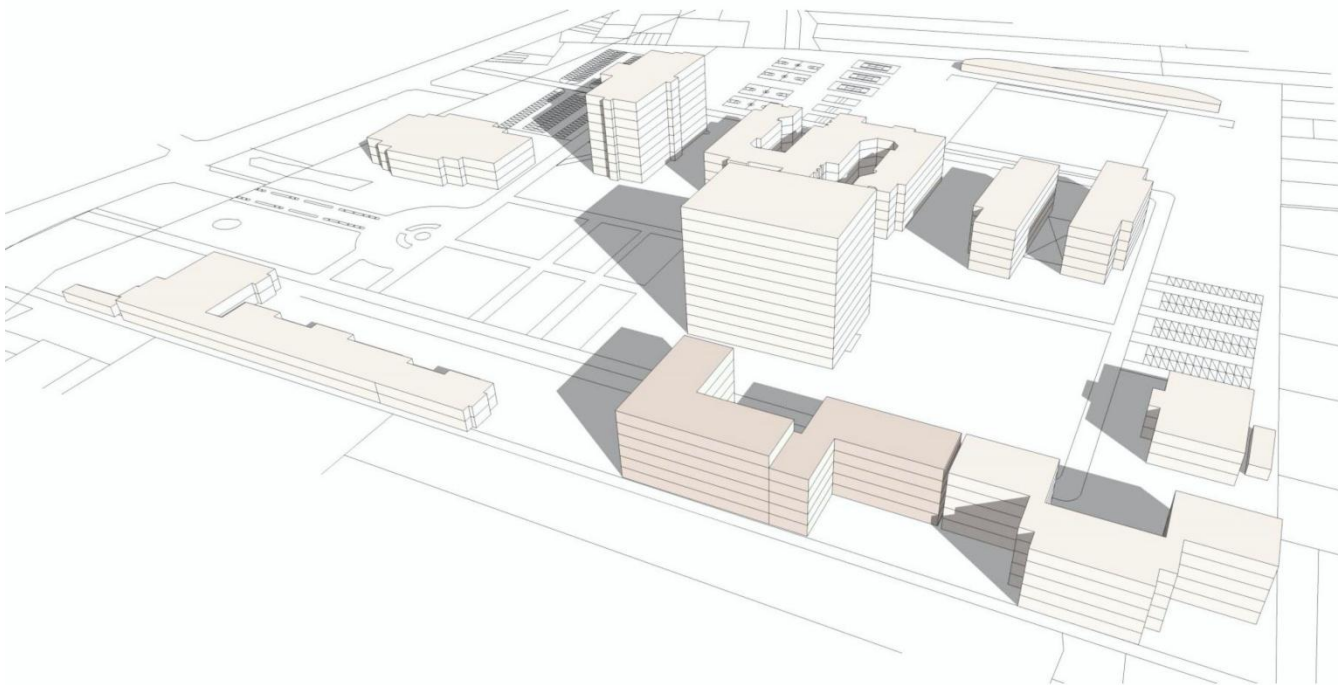


屏商校區學生宿舍新建工程

先期規畫構想書



主辦單位：國立屏東大學

承辦單位：總務處營繕組

撰寫日期：104 年 04 月(修正二版)

新建宿舍需求

- 合校後校務中長期發展需求
- 學生住宿需求

103學年度學生人數為9,280人，

屏教校區有3118個床位(可住宿率66%)，

屏商校區有880個床位(可住宿率11%)，

合校後總計可住宿率為43%，床位數嚴重不足，
無法滿足學生住宿需求。

目前宿舍建築使用年限大多超過30年以上，
每年皆需耗費大筆經費維修。

屏東大學預估學生成長人數表

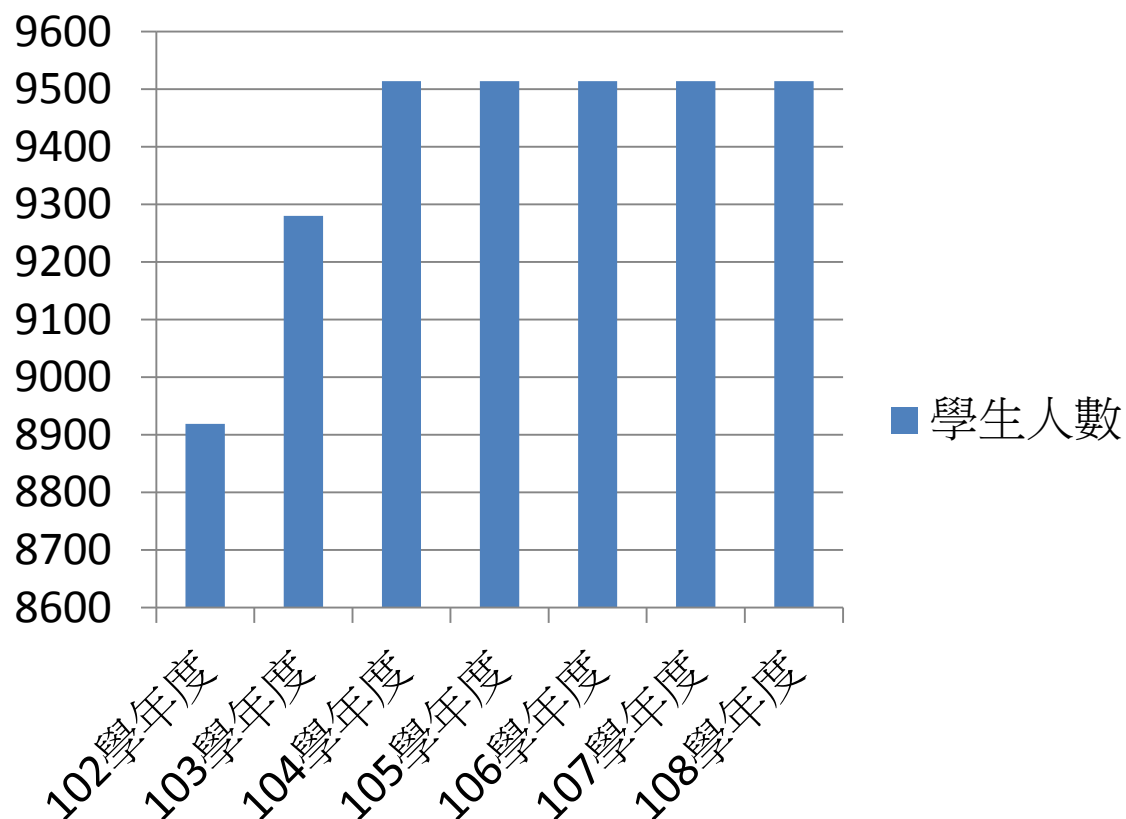
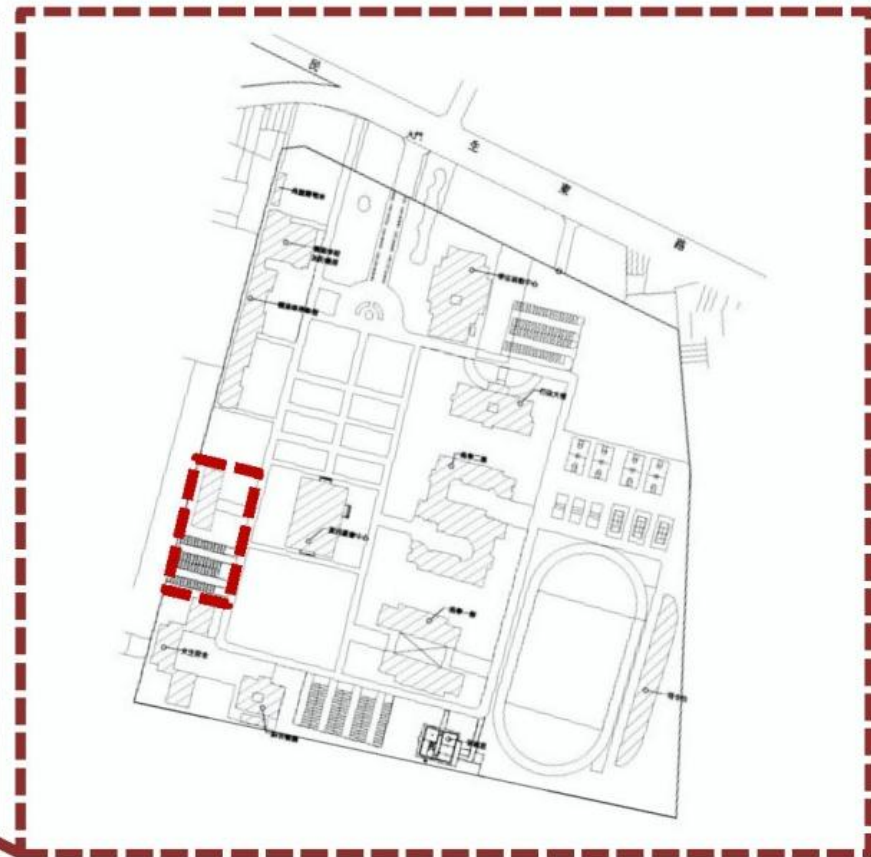
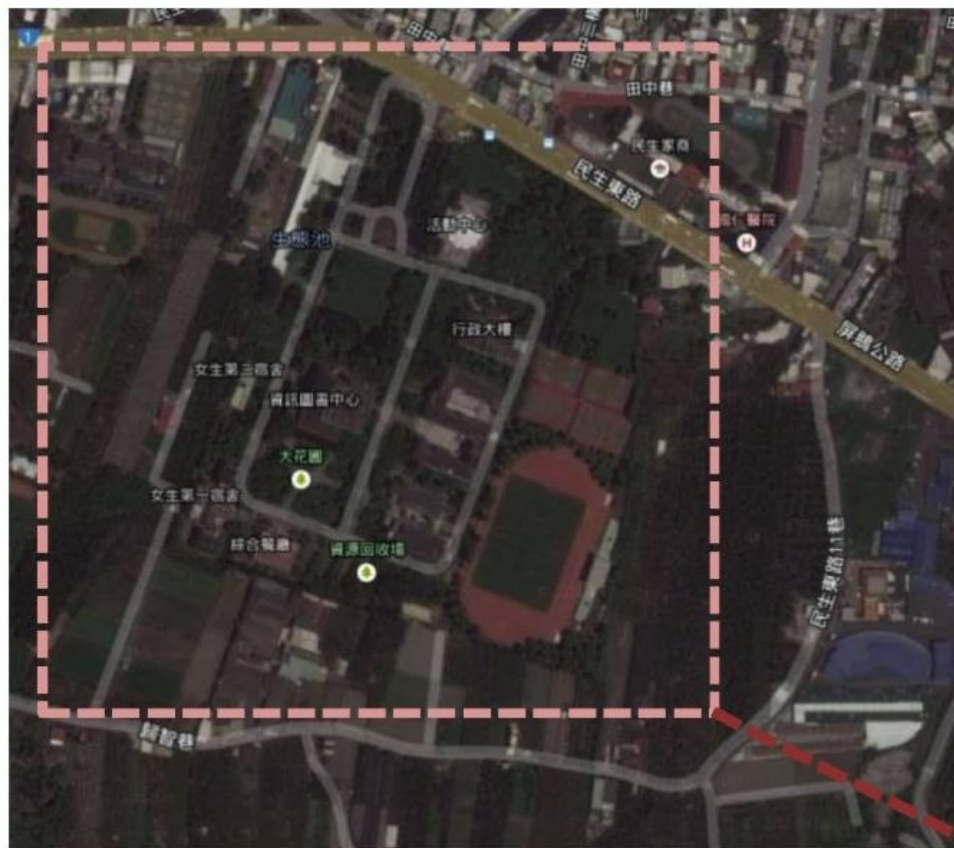


圖 2-1 本校地理環境詳圖



2-2 屏商校區配置圖



屏商校區面積13.8公頃，共有建物12棟，總樓地板面積為84772.04m²，所有建物一覽表如表2-2：

表 2-2 建築面積統計總表

建築面積統計總表	建築用途	樓地板面積	建築面積	容積樓地板面積
	女生第一宿舍	8758.54	1389.49	6815.61
	學生活動中心	6246.59	1840.89	5393.76
	綜合餐廳	2251.38	805.22	2178.02
	高壓變電室	131.3	131.3	131.3
	女生第二宿舍	1995.31	491.66	1966.64
	教學一館	11810.59	2164.3	11469.47
	資訊圖書中心	13699.18	1928.38	12030.91
	教學二館	20206.07	3490.96	19898.06
	消防機房	3230.26	1297.77	3230.26
	行政大樓	20071.13	1615.95	13879.74
	儲藏室	489.06	489.06	489.06
	合計	90806.51	17309.43	79736.32

屏商校區相關規畫參考資料如下：

1. 地號：屏東縣屏東市歸義段 488、489、489-1、490、490-1 等共 5 筆地號
2. 面積：137972.61m²〈41736.71 坪〉
3. 使用分區：鄉村區乙種建地、一般農業區特定目的事業用地
4. 法定建蔽率：60%
5. 現有建蔽率：12.55%
6. 法定容積率：160%
7. 現有容積率：57.53%

三、基地位置及規畫參考資料

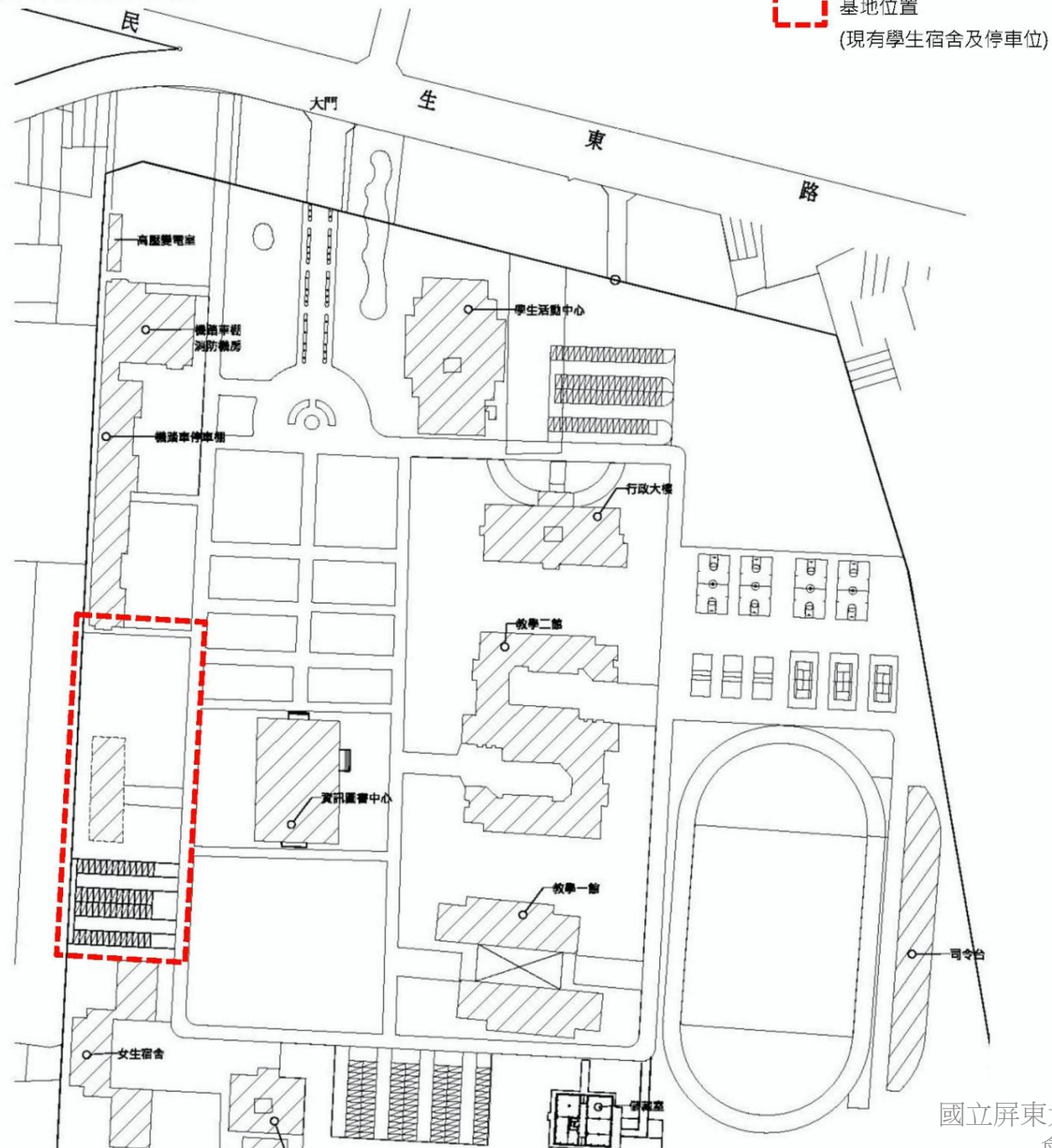
學生宿舍區：位於校區西南側，建物包括：

- (1) 女生第一宿舍：地下一層及地上五層
- (2) 女生第二宿舍：地上四層
- (3) 佔地約 0.19 公頃，並配有汽車停車位 52 位，以解決現階段停車需求。

項次	建築物名稱	用途	建築完成日期	建築物坐落位置	樓層數	建築面積 M ²	總樓地板 面積M ²
1	女生第一宿舍	宿舍	82.8.20	西南側	B1、5F	1389.49	8758.54
2	女生第二宿舍	宿舍	64.2.21	西南側	4F	491.66	1995.31

本基地座落於屏商校區西南側，屏商校區位於 25m 寬民生東路〈屏鵝公路〉旁。基地內現有女生第一宿舍、女生第二宿舍及汽車停車位若干。東側為資訊圖書中心，北側為機踏車停車棚。

圖 2-6 基地位置圖



基地位置
(現有學生宿舍及停車位)



圖 2-7 停車場現況



圖 2-8 女生宿舍現況



圖 2-9 宿舍區道路現況

本校屏商校區第二宿舍暨連結周邊草皮之平面面積約 4,095 平方公尺，以現有土地面積規劃 **700** 床之學生宿舍。

二、預期效益

本計劃之實施其目的希望能提供**700**學生住宿床位，加原有屏教+屏商校區並扣減原地舊宿舍拆除後減少之床位，總計住宿床位為**4486**床，使住宿床位學生人數比例由**43 %**增加為 **$4486/9280 = 48.34\%$** ，以改善學生住宿需求。

一、空間配置原則

(一)學生宿舍之實際空間需求

表 4-1 屏東大學學生宿舍空間規劃一覽表

樓層	空間需求	數量(間)	面積(m²)	備註
1F	無障礙寢室 (2 人套房) : 35 m² 寢室 (4 人雅房) : 30 m² 門廳 : 100 m² 自習室 : 250 m² 值勤室 : 40 m² 洗衣間 : 15 m² 交誼空間 : 100 m² 電梯(含梯廳) : 35 m² 公共衛浴 : 145 m² 管理員櫃台暨休息室 : 15 m² 無障礙廁所 : 9 m² 機房	2 間 18 間 1 式 1 間 1 間 1 間 1 組 共 2 座 共 2 組 1 間 1 間	2,000	入口梯廳、公共廁所、電梯 2 座、販賣機空間、管理員櫃台暨休息室、身障房，機房作為通訊及監控室使用。
2F	無障礙寢室 (2 人套房) : 35 m² 寢室 (4 人雅房) : 30 m² 洗衣間 : 36 m² 交誼空間 : 70 m² 電梯(含梯廳) : 35 m² 無障礙廁所 : 9 m² 公共衛浴 : 195 m²	1 間 33 間 共 2 間 共 2 組 共 2 座 1 間 共 2 組	2,000	學生寢室及生活所需之衛浴及休閒活動場所等空間
3F	無障礙寢室 (2 人套房) : 35 m² 寢室 (4 人雅房) : 30 m² 洗衣間 : 36 m² 交誼空間 : 70 m² 電梯(含梯廳) : 35 m² 無障礙廁所 : 9 m² 公共衛浴 : 195 m²	1 間 33 間 共 2 間 共 2 組 共 2 座 1 間 共 2 組	2,000	學生寢室及生活所需之衛浴及休閒活動場所等空間

4F	無障礙寢室 (2 人套房) : 35 m ² 寢室 (4 人雅房) : 30 m ² 洗衣間 : 36 m ² 交誼空間 : 70 m ² 電梯(含梯廳) : 35 m ² 無障礙廁所 : 9 m ² 公共衛浴 : 195 m ²	1 間 33 間 共 2 間 共 2 座 共 2 組 1 間 共 2 組	2,000	學生寢室及生活所需之衛浴及休閒活動場所等空間
5F	無障礙寢室 (2 人套房) : 35 m ² 寢室 (4 人雅房) : 30 m ² 洗衣間 : 36 m ² 交誼空間 : 70 m ² 電梯(含梯廳) : 35 m ² 無障礙廁所 : 9 m ² 公共衛浴 : 195 m ²	1 間 33 間 共 2 間 共 2 座 共 2 組 1 間 共 2 組	2,000	學生寢室及生活所需之衛浴及休閒活動場所等空間
6F	無障礙寢室 (2 人套房) : 35 m ² 寢室 (4 人雅房) : 30 m ² 洗衣間 : 15 m ² 交誼空間 : 20 m ² 電梯(含梯廳) : 35 m ² 無障礙廁所 : 9 m ² 公共衛浴 : 100 m ² 戶外屋頂花園 : 350 m ²	0 間 20 間 共 1 間 共 1 組 共 2 座 1 間 共 1 組 1 組	1,170	學生寢室及生活所需之衛浴及休閒活動場所等空間
2 人無障礙套房 4 人宿舍雅房		6 間 172 間	至少 : 11,270 平方公尺(含公共設施及屋凸)	

學生宿舍樓地板面積：依大學及分部設立標準所訂定之學校校舍建築總樓地板面積來換算，學生每人需至少 12.00 m²之住宿空間單元。目前設置空間配比每人約有 15.6 m²之住宿及相關使用空間。

(二) 現有宿舍床位數：目前本校屏教校區設有**3,118**個床位，屏商校區設有**880**個床位。可提供之床位數為**3,998**床。

(三) 學生宿舍設計構想與需求

1. 宿舍類別與空間需求：樓高六層樓一棟，規劃寢室（含無障礙寢室）、洗衣空間、大廳及小廚房等空間。
2. 建築面積預訂內容：宿舍 1F 共有 **2** 間無障礙套房，四人一間雅房有 **18** 間；2F~5F 標準層每層各有 **1** 間無障礙套房及四人一間雅房 **33** 間；6F 有 **0** 間無障礙套房及四人一間雅房 **22** 間。整棟新建宿舍統計共增加 **178** 間房間，增加床位為 **700** 床，各樓層皆設置洗衣間、無障礙廁所及交誼廳。

設計內容說明:

- (一) 一樓：設置大廳會客區、雅房及無障礙住宿單元、自習室，並設置洗衣空間及茶水間；二樓~六樓：設置雅房及無障礙住宿單元，並配合學生住宿設置洗衣空間及交誼廳。無障礙套房單元將於每層樓皆予配置。
- (二) 強調自然通風、房間採光與其節能使用之舒適性，各樓層配設陽台空間為佳。
- (三) 此棟宿舍的男女生比例約為 2：1，新建之女生宿空間以能連接舊有女生第一宿舍為佳。新建的宿舍中，男生與女生住宿空間需設有門卡管制。注意空間使用上的管理安全、維護與男女生公共空間配比。
- (四) 每層樓皆設有交誼廳與洗衣空間。洗衣空間結合部分曬衣空間需考慮陽光照射、自然通風與視覺整體景觀。
- (五) 1F 提供舒適交誼空間並結合戶外開放空間的連結性。

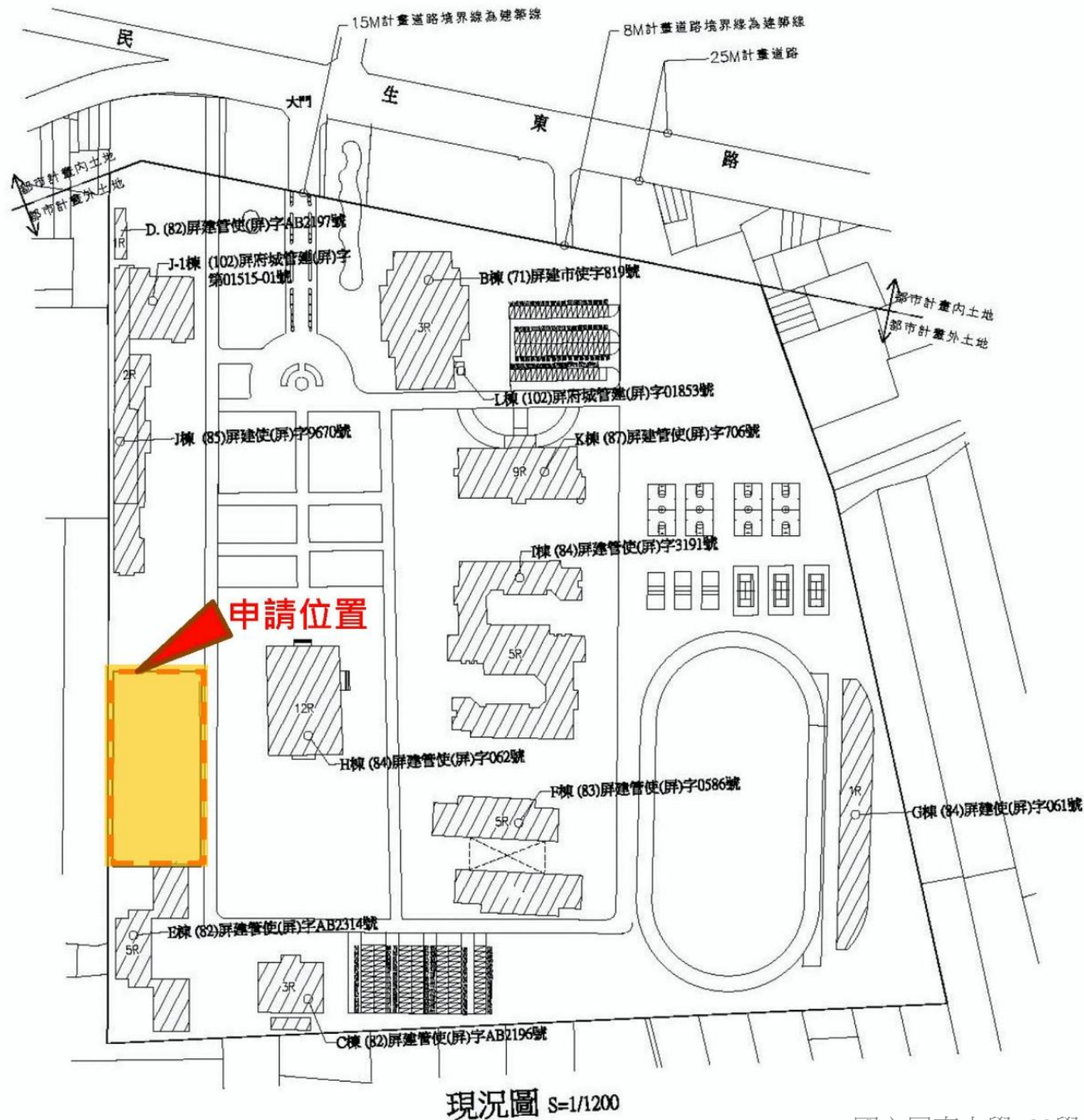
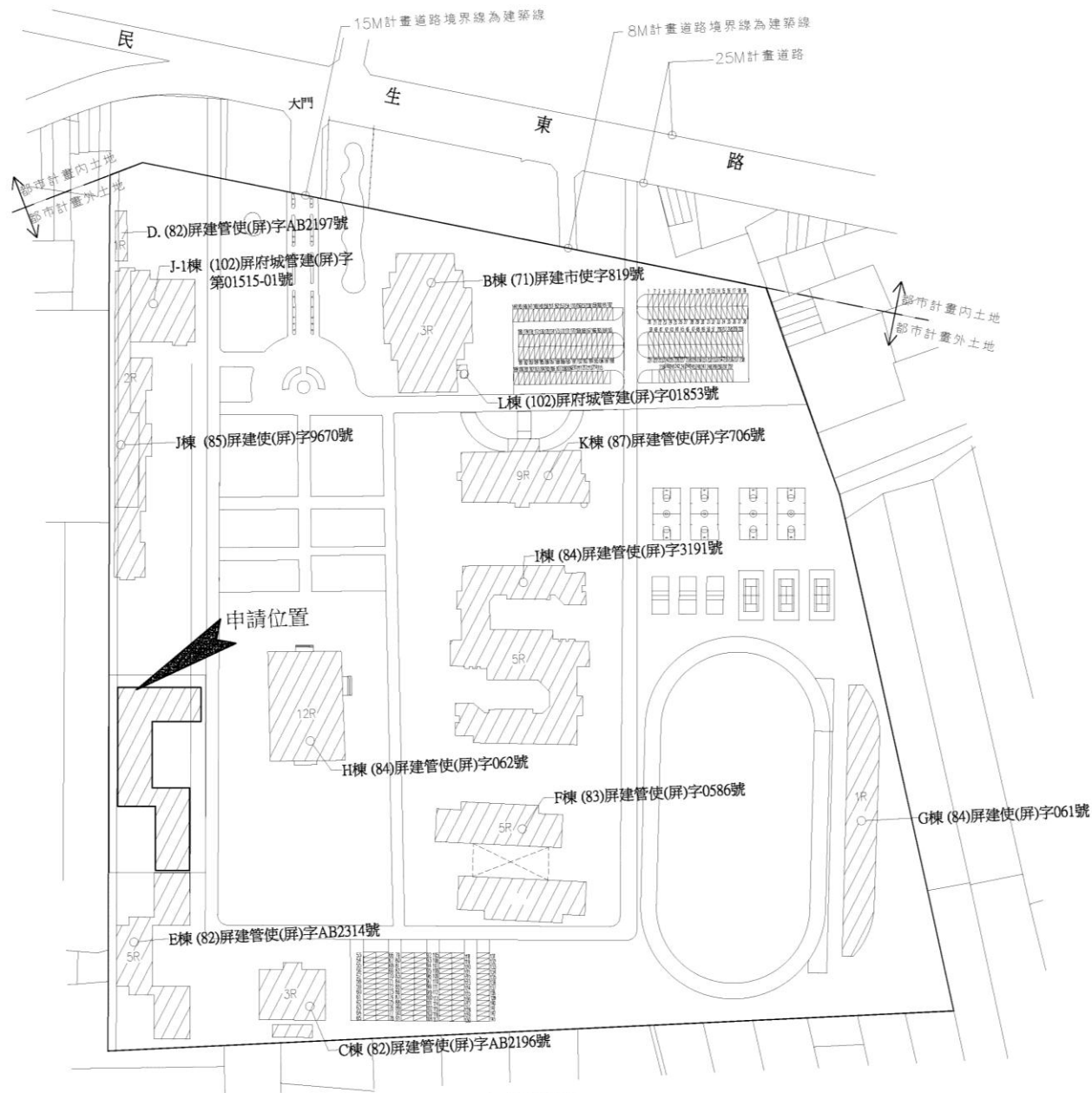
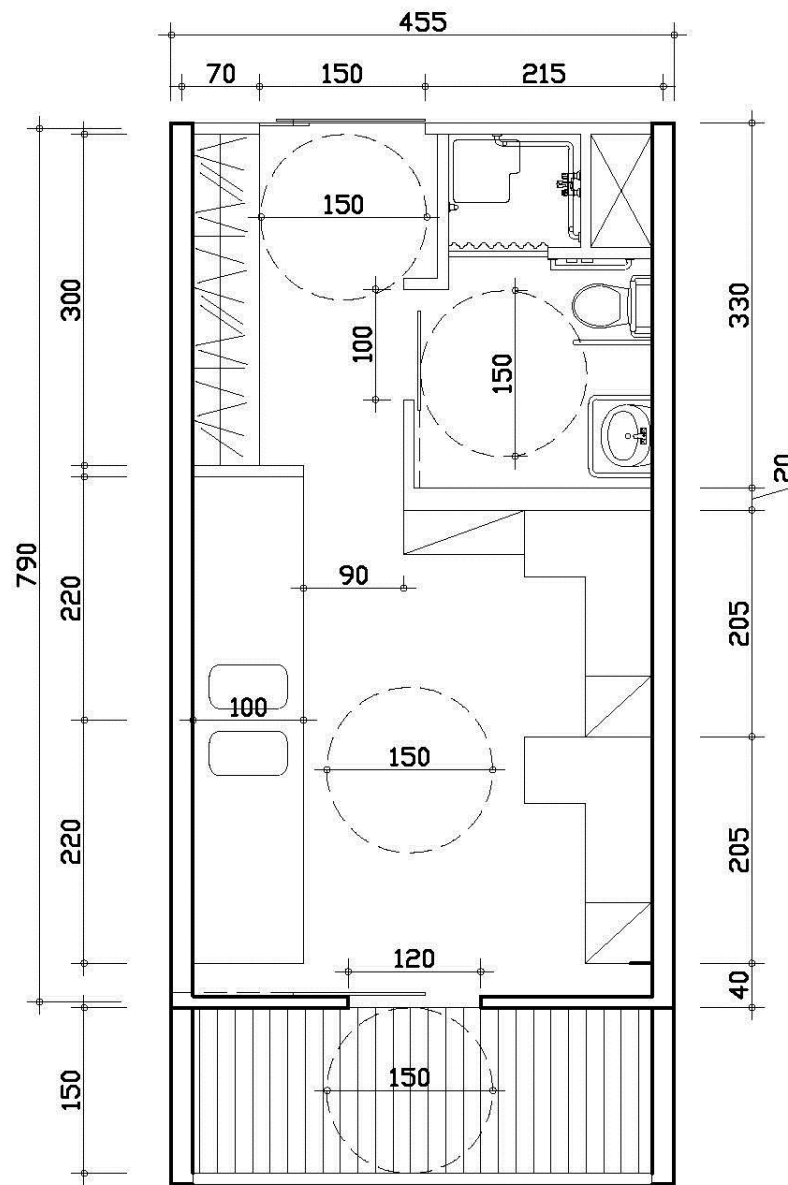


圖 5-1 校區配置構想圖



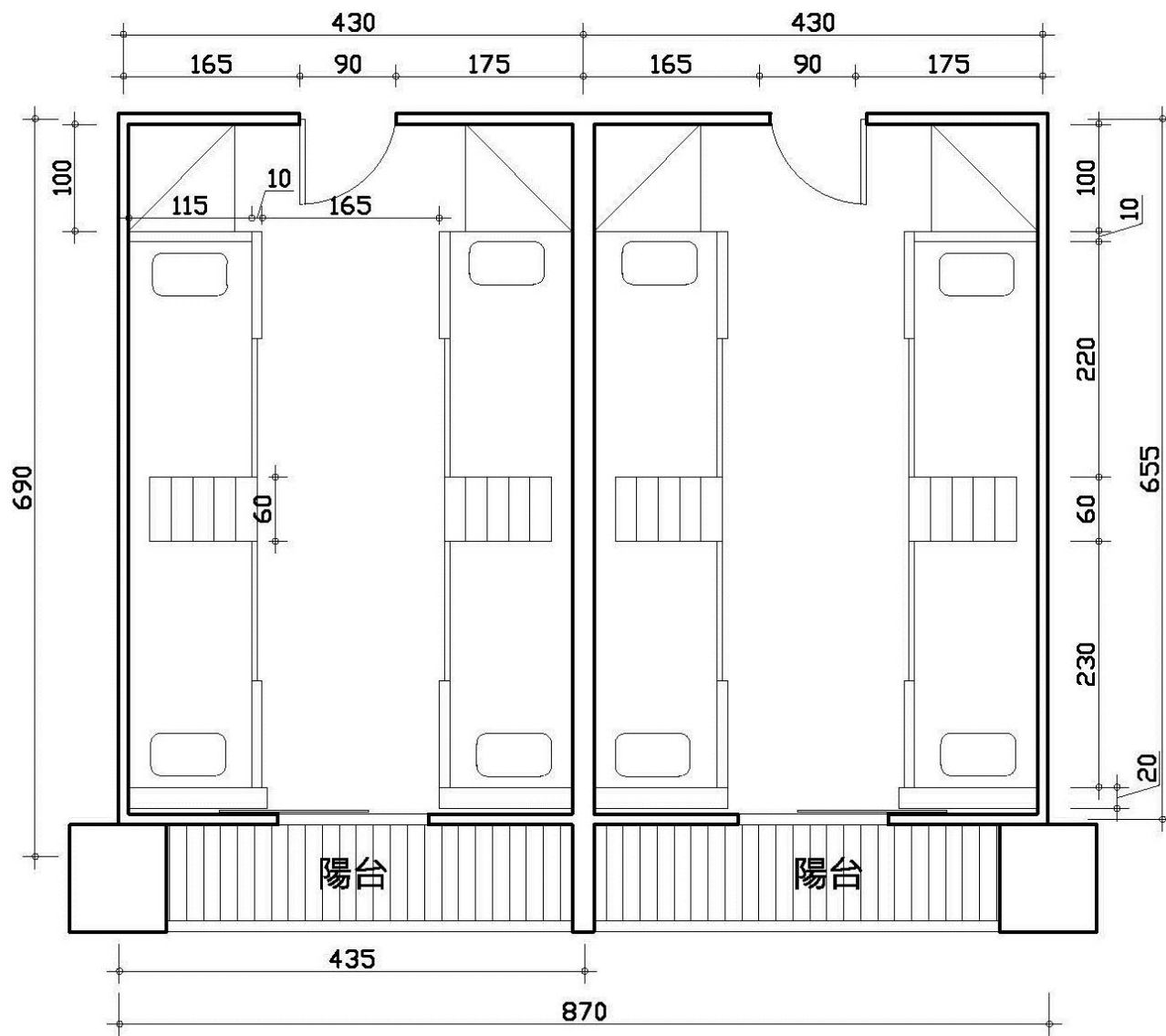
規劃圖面 S=1/1200



01 無障礙宿舍2人房

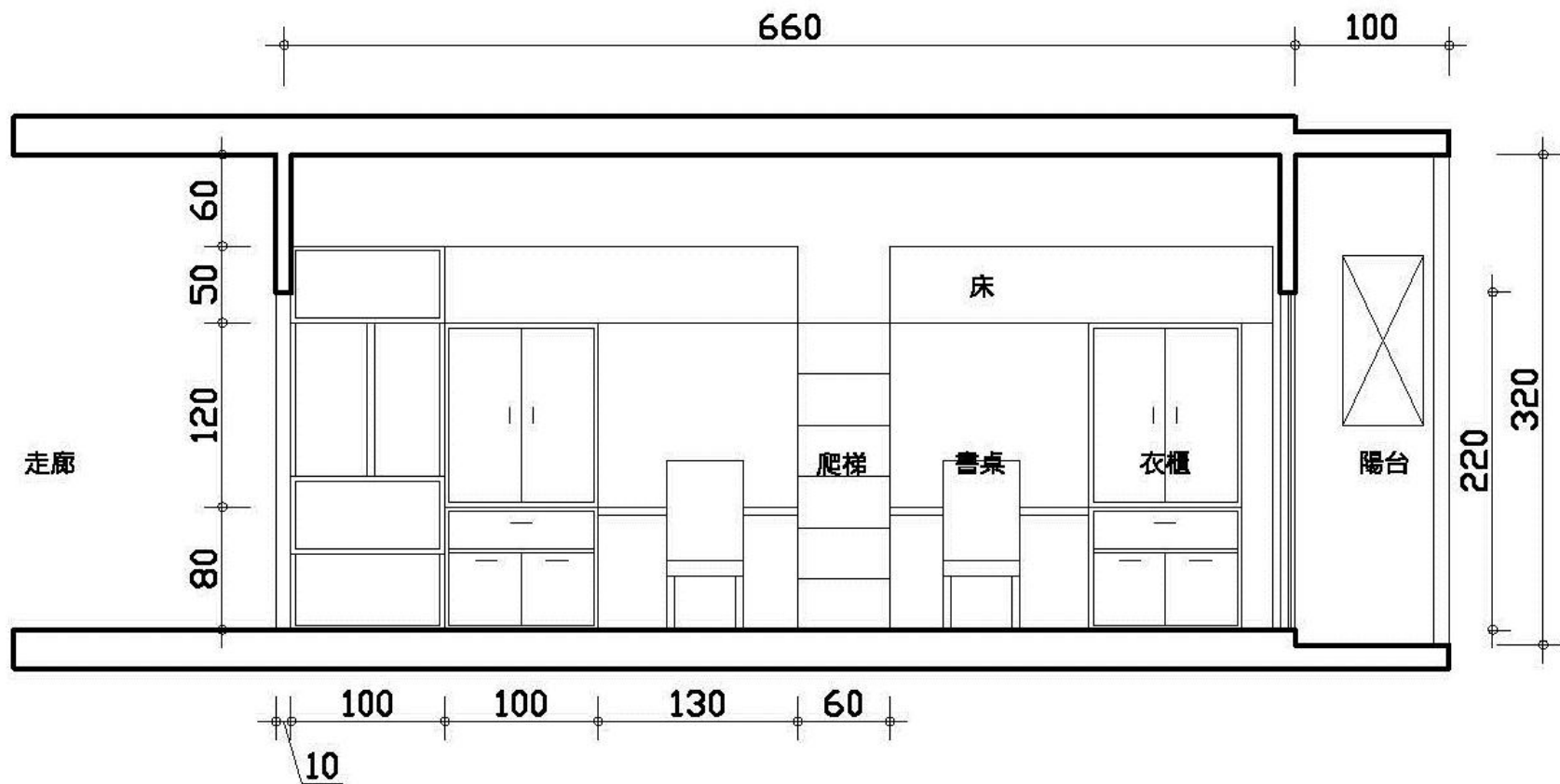
SCALE: 1/100 UNIT: cm

走廊



02 4人雅房

SCALE: 1/100 UNIT: cm



03 4人雅房室內家具立面

SCALE: 1/100 UNIT: cm

三、現況照片



圖 9-4 宿舍現況照片

四、工程前後校區開放空間綠地面積變化情形

工程前後，屏商校區建築面積（扣減原地拆除之舊宿舍）增加約**1508.34 m²**，法定空地面積減少，但經由重新規劃，其開放空間及綠地反而顯得更集中且有效率。

五、工程前後校區樓地板面積、容積率、建蔽率變化情形

屏商校區基地面積**137972.61 m²**，工程前後總樓地板面積、容積樓地板面積、建築面積、容積率、建蔽率變化情形，詳如表所述，遠低於法定容積率**160%**及法定建蔽率**60%**。

表6-1工程前後屏商校區之樓地板面積、建築面積、容積率、建蔽率變化表

	總樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	容積率	建蔽率
工程前	84772.04m ²	79376.32 m ²	17309.43 m ²	57.53%	12.55%
預計工程後	96042.04m ² (+11270)	90546.32 m ² (+11170)	18817.77 m ² (+1508.34)	65.63% <160%	13.64% <60%

一、 經費概估

(一) 建築規模：地上 6 層。

(二) 總樓地板面積：地上 6 層合計 11270 m² (3409.17 坪)。

(三)工程經費：(數量及單價僅作說明之用，須依計劃及當時物價調整之)

宿舍建築工程造價每建坪造價為每m²為 22,180 元，每坪約 7.33 萬元計，估算

直接工程成本房屋建築費如下：[(5x2000) (一樓~五樓樓地板面積)+1170(六樓樓地板面

積)+100(屋頂層屋凸樓地板面積概估)]×22,180=249,968,600 元

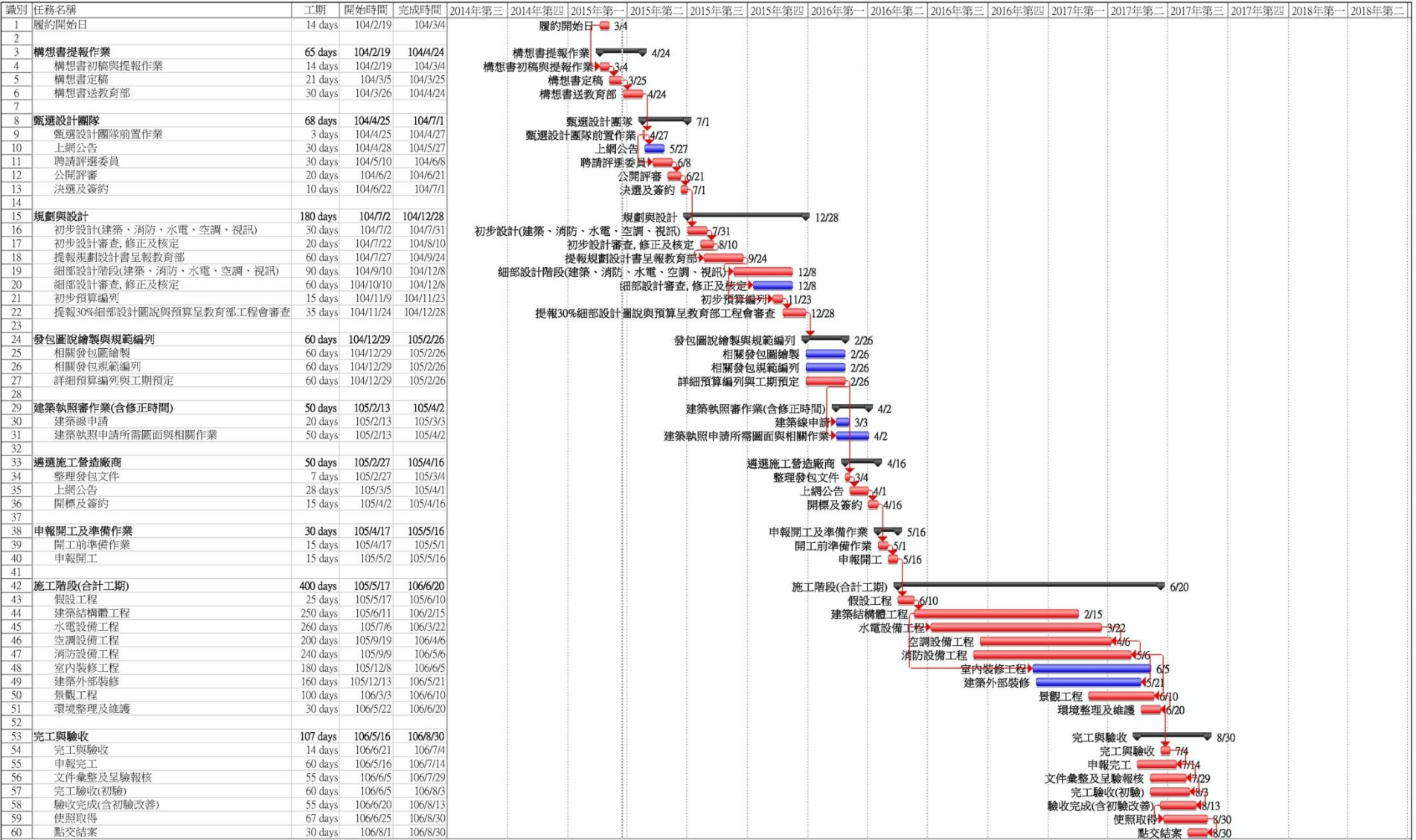
總工程經費 3 億元。

樓地板面積	樓層數	總樓地板面積	每 m ² 造價	每坪造價
2,000m ²	6	11,270 m ²	22,180 元/ m ²	73,322 元/坪

經費概估明細詳附表 7-1。

宿舍經營收入：

房間數量	總人數	學期租金	一人一學年 (兩學期)租金	房間類型 一學年收入	55 年限總收入
無障礙：6 間(兩人一間)	12 人	7,600	15,200	182,400	10,032,000
雅房：172 間(四人一間)	688 人	7,600	15,200	10,457,600	575,168,000
合計房間共：178 間	700 人	5,320,000	-	10,640,000	585,200,000



備註：本工作表之工作天含例假日

任務

要徑任務

里程碑

摘要群組

申請於教育部金費列表

工程名稱	國立屏東大學學生宿舍先期規劃		基地面積約4095m2					學校預算
項次	工作項目		數量	單價	比例%			
校方預位於教育部提撥工程金費								300,000,000
增加冷氣及固定家具費用(不含在提送教育部金費當中)								27,000,000
建築工程預算	壹	規劃階段作業費用						99,225
	貳	建造成本(工程經費)						299,900,775
	甲	設計階段作業費用					250,000	
		一	基地境况測量費用含測圖報告費、申請建築線指定	1.0	50,000		50,000	
		二	勘探、試驗、分析及專題研究報告	1.0	200,000		200,000	
	乙	拆除費用					1,450,000	
	丙	工程建造費					297,777,767	
		一	直接工程				249,968,600	
			房屋建築費(含電梯、衛浴設備)					249,968,600
		a. 工程直接費用				直接工程：88.74%	221,822,136	
			基礎及大地工程費用			工地工程：10%	22,182,214	
			結構體費用			工地工程：45%	99,819,961	
			機電設備費用			工地工程：15%	33,273,320	
			裝修費用			工地工程：20%	44,364,427	
			其他費用			工地工程：10%	22,182,214	
		b. 品質費				直接工程：0.65%	1,624,796	
		c. 包商管理費及利潤				直接工程：5%	12,498,430	
		d. 保險費				直接工程：0.4%	999,874	
		e. 環境保護費				直接工程：0.01%	24,997	
		f. 薪稅費				直接工程：5%	12,498,430	
		g. 勞工安全衛生設施管理費用				直接工程：0.2%	499,937	
		二	間接工程				17,596,141	
		a	工程行政管理費				2,155,292	
		500萬元以下		5,000,000	3.00%	150,000		
		500萬元至2500萬元		20,000,000	1.50%	300,000		
		2500萬元至1億元		75,000,000	1.00%	750,000		
		1億元至5億元		136,470,296	0.70%	955,292		
	b	工程監造費				11,941,163		
		500萬元以下		5,000,000	7.50%	375,000		
		500萬元至2500萬元		20,000,000	6.50%	1,300,000		
		2500萬元至1億元		75,000,000	5.50%	4,125,000		
		1億元至5億元		136,470,296	4.50%	6,141,163		
	d	公共藝術經費(1%直接工程費)	1式			2,499,686		
	e	外水外電費	1式			1,000,000		
	四	物價調整費(四年：(直接工程+間接工程)×1.8%)			(1.+2.)×1.8%	4,816,165		
	五	排灌標準費作業費用	1式			400,000		
	六	排灌標準化增加設備費用(10%)	1式			24,996,860		

工程名稱	國立屏東大學學生宿舍先期規劃			基地面積約4095m2			學校預算	實際估算	
項次	工作項目			數量	單價	比例%			
校方預估使用工程金費							300,000,000	299,576,992	
建築工程 預算	壹	規劃階段作業費用					99,225	99,225	
	貳	建造成本(工程經費)					299,900,775	299,477,767	
	甲	設計階段作業費用					250,000		
		—	基地現況測量費用含測量報告書、申請建築線指定	1.0	50,000		50,000		
		二	鑽探、試驗、分析及專題研究報告	1.0	200,000		200,000		
	乙	拆除費用				1,450,000			
	丙	工程建造費				297,777,767			
		一	直接工程				249,968,600	計算詳情： 22180*(2000*5F+1170+100)	
			房屋建築費(含電梯、衛浴設備)					249,968,600	249,968,600.0
			a.工地工程費用				直接工程：88.74%	221,822,136	
			基礎及大地工程費用				工地工程：10%	22,182,214	
			結構體費用				工地工程：45%	99,819,961	
			機電設備費用				工地工程：15%	33,273,320	
			裝修費用				工地工程：20%	44,364,427	
			其他費用				工地工程：10%	22,182,214	
			b.品管費				直接工程：0.65%	1,624,796	
			c.包商管理費及利潤				直接工程：5%	12,498,430	
			d.保險費				直接工程：0.4%	999,874	
			e.環境保護費				直接工程：0.01%	24,997	
			f.營業稅				直接工程：5%	12,498,430	
			g.勞工安全衛生設施管理費用				直接工程：0.2%	499,937	
		二	間接工程				17,596,141		
		a	工程行政管理費					2,155,292	
			500萬元以下			5,000,000	3.00%	150,000	
			500萬元至2500萬元			20,000,000	1.50%	300,000	
			2500萬元至1億元			75,000,000	1.00%	750,000	
			1億元至5億元			136,470,296	0.70%	955,292	
		b	工程監造費					11,941,163	
			500萬元以下			5,000,000	7.50%	375,000	
			500萬元至2500萬元			20,000,000	6.50%	1,300,000	
2500萬元至1億元					75,000,000	5.50%	4,125,000		
1億元至5億元					136,470,296	4.50%	6,141,163		
d		公共藝術經費(1%直接工程費)	1式				2,499,686		
e		外水外電費	1式				1,000,000		
四	物價調整費[兩年：(直接工程+間接工程)x1.8%]				(1.+2.) x1.8%	4,816,165			
五	綠建築標章作業費用	1式				400,000			
六	綠建築預估增加造價費用(10%)	1式				24,996,860			
另外費用列表	冷氣空調機(每間)	167間	30,000				5,010,000		
	固定家具(每床組)	700組	30,000				21,000,000		

工程名稱		國立屏東大學學生宿舍先期規劃		基地面積約4095m2					學校預算
項次	工作項目				數量	單價	比例%		
送請教育部審議工程經費									300,000,000
增加冷氣及固定家俱等費用(未含於提送教育部審議範圍)									30,000,000
建築工程預算	壹	規劃階段作業費用							99,225
	貳	建造成本(工程經費)							299,900,775
		甲	設計階段作業費用						250,000
			一	基地現況測量費用含測量報告書、申請建築線指定	1.0	50,000			50,000
			二	鑽探、試驗、分析及專題研究報告	1.0	200,000			200,000
		乙	拆除費用						1,873,008
		丙	工程建造費						297,777,767

丙	工程建造費					297,777,767
	一	直接工程				249,968,600
		房屋建築費(含電梯、衛浴設備)				249,968,600
		a.工地工程費用			直接工程：88.74%	221,822,136
		基礎及大地工程費用			工地工程：10%	22,182,214
		結構體費用			工地工程：45%	99,819,961
		機電設備費用			工地工程：15%	33,273,320
		裝修費用			工地工程：20%	44,364,427
		其他費用			工地工程：10%	22,182,214
		b.品管費			直接工程：0.65%	1,624,796
		c.包商管理費及利潤			直接工程：5%	12,498,430
		d.保險費			直接工程：0.4%	999,874
		e.環境保護費			直接工程：0.01%	24,997
		f.營業稅			直接工程：5%	12,498,430
		g.勞工安全衛生設施管理費用			直接工程：0.2%	499,937
	二	間接工程				17,596,141
	a	工程行政管理費				2,155,292
		500萬元以下		5,000,000	3.00%	150,000
		500萬元至2500萬元		20,000,000	1.50%	300,000
		2500萬元至1億元		75,000,000	1.00%	750,000
		1億元至5億元		136,470,296	0.70%	955,292
	b	工程監造費				11,941,163
		500萬元以下		5,000,000	7.50%	375,000
		500萬元至2500萬元		20,000,000	6.50%	1,300,000
		2500萬元至1億元		75,000,000	5.50%	4,125,000
		1億元至5億元		136,470,296	4.50%	6,141,163
	d	公共藝術經費(1%直接工程費)	1式			2,499,686
	e	外水外電費	1式			1,000,000
	三	物價調整費[兩年：(直接工程+間接工程)x1.8%]			(1.+2.) x1.8%	4,816,165
	四	綠建築標章作業費用	1式			400,000
	五	綠建築預估增加造價費用(10%)	1式			24,996,860

校內另需金費計算使用表

另外費用列表	飲水機、租用洗衣機費用、 交誼空間及自習室固定家具	1式			3,000,000
	冷氣空調機(每間)、交誼空間、 自習室	200組	30,000		6,000,000
	固定家具(每床組)	700組	30,000		21,000,000
	另外費用小計				30,000,000