

分項說明一、營建單價基準

一、本營建單價基準於一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會(以下稱委員會)第三十八次委員會議研議通過,作為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、建築物工程造價標準單價表(以下簡稱本表,單位:元/坪)

構造別	鋼骨造		
	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
總樓地板面積(坪)			
6-10層	125,500	121,800	118,100
11-15層	136,000	132,000	128,000
16-20層	159,700	155,000	150,400
21-25層	175,300	170,200	165,100
26-30層	186,600	181,200	175,800
31-35層	195,800	190,100	184,400
36層以上	203,600	197,700	191,800

構造別	鋼骨鋼筋混凝土		
	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
總樓地板面積(坪)			
6-10層	120,000	116,500	113,000
11-15層	130,100	126,300	122,500
16-20層	144,300	140,100	135,900
21-25層	158,400	153,800	149,200
26-30層	168,700	163,800	158,900
31-35層	177,100	171,900	166,700
36層以上	185,600	180,200	174,800

構造別	鋼筋混凝土		
	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
總樓地板面積(坪)			
6-10層	100,100	97,200	94,300
11-15層	112,500	109,200	105,900
16-20層	123,300	119,700	116,100
21-25層	135,100	131,200	127,300
26-30層	148,100	143,800	139,500
31層以上	162,000	157,300	152,600

(一) 本表之物價基準日為一〇三年四月。

(二) 有關本表之二種以上使用用途單價計算原則,請參閱核計原則(五)之說明。

(三) 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。

(四) 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(七)之說明。

(五) 有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(八)之說明。

三、建築物工程造價提列項目核計原則(本提列項目與其他已提列之共同負擔項目不得重複)：

(一) 已包含項目：

1、建築工程：

- (1) 假設工程。
- (2) 基礎工程。
- (3) 結構體工程。
- (4) 外部裝修工程。
- (5) 內部裝修工程。
- (6) 門窗工程。
- (7) 防水隔熱工程。
- (8) 雜項工程。
- (9) 景觀工程(庭園及綠化工程)。
- (10) 設備工程(電梯、廚具等)。

2、機電工程：

- (1) 電氣工程。
- (2) 弱電工程。
- (3) 給排水工程。
- (4) 生活廢水工程。
- (5) 消防設備工程。
- (6) 通風工程。

3、施工稅捐、利潤及管理費。

(二) 不包含項目：

1、拆除工程。

2、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費。

3、公寓大廈管理基金。

4、公共設施開闢相關費用(含土地成本、地上物拆遷、工程費用及公益設施認養費)。

(三) 得加計提列項目一：(應檢附相關證明文件佐證)

1、特殊大地工程(以地質改良、地錨、基樁等為限，須提供相關技師之鑽探報告書)。

- 2、山坡地開發工程（如水土保持等，須提供水土保持計畫）。
 - 3、機械停車(因面積或形狀等基地條件之因素，而必須設置機械停車設備者為限。)
 - 4、古蹟保存及歷史建物之維護費。
 - 5、大樹保護及遷移費用。
 - 6、其他特殊設備及工法或行政單位要求。
- (四) 得加計提列項目二：(應檢附相關證明文件佐證，並適度反映於更新後售價。)
- 1、綠建築設施(僅得予提列與工程造價差價部分。建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，始得提列。)
 - 2、智慧建築相關設備。
 - 3、外牆工程，如基座以上外牆採用如金屬、玻璃、石材、預鑄等。
 - 4、提高耐震能力設施(如：減震、制震、隔震等)。
 - 5、特殊景觀工程(包括公共藝術等)，不得超過標準工程造價總價的百分之一。
 - 6、其他特殊設備及工法(如各分戶空調設備、綠能屋頂等)。
- (五) 建築物使用用途：辦公室、住宅、店舖及一般市場。建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。前述所稱建築物主體係指地面層以上之建築物結構。建築物之用途分屬不同類別時，其單價應按其各類使用比例及本表單價加權計算之。同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之。
- (六) 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成：
- 1、地上層七層至十五層建築物其地下樓層超過三層。
 - 2、地上十六層以上建築物其地下樓層數超過四層。
 - 3、以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：
 - (1) 超建第一層部份，該層加計造價百分之三十。
 - (2) 超建第二層部分，該層加計造價百分之四十。
 - (3) 超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。
 - (4) 超建第四層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。
 - 4、以上計算地下室超建者，應以實際開挖層數認列，若地下室非完全開

挖則不予加計。(如：山坡地)

(七) 建築物之樓層高度以標準高度為三點二公尺內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：

- 1、樓層高度超過三點二公尺(不含三點二公尺)，每增加零點一公尺該層加計造價百分之一進行計算。
- 2、後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
- 3、其中一樓設計如供住宅使用者以三點二公尺為基準高度，如供商業使用者以三點六公尺為基準高度。

(八) 物價指數處理措施：

- 1、本表之單價得依當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過百分之二點五者，就漲跌幅超過百分之二點五部分進行調整，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內者不予調整，物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。
- 2、所稱物價指數依據行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。
- 3、計算方式：

$$(1) \text{指數增減率} = [(B/C) - 1] \times 100\%$$

- B=調整日當月總指數。
- C=本表物價基準日當月總指數。
- 指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位(第五位四捨五入)。

(2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額：

- $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
- 其中 A=本表物價基準日之價格。

(3) 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

(九) 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。(總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積。)