

高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項

一、本工程造價要項於 100 年 10 月 21 日提送本市都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議審議通過，做為本市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

單位：元／平方公尺

構造別	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5 層	—	—	—	—	—	—	16,650	18,900	23,850
6~10 層	30,240	33,120	40,410	25,200	27,630	33,660	21,420	24,300	30,690
11~15 層	32,850	35,910	43,830	27,270	29,880	36,540	24,030	27,270	34,470
16~20 層	36,450	39,870	48,600	30,420	33,210	40,500	26,370	29,880	37,800
21~25 層	39,960	43,740	53,280	33,300	36,450	44,460	28,890	32,760	41,400
26~30 層	42,570	46,530	56,790	35,460	38,790	47,340	31,660	35,910	45,370
31~35 層	44,730	48,870	59,670	37,260	40,770	49,680	—	—	—

單位：元／坪

構造別	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5 層	—	—	—	—	—	—	55,040	62,480	78,840
6~10 層	99,970	109,490	133,590	83,310	91,340	111,270	70,810	80,330	101,460
11~15 層	108,600	118,710	144,900	90,150	98,780	120,790	79,440	90,150	113,950
16~20 層	120,500	131,800	160,660	100,560	109,790	133,880	87,170	98,780	124,960
21~25 層	132,100	144,600	176,130	110,080	120,500	146,980	95,500	108,300	136,860
26~30 層	140,730	153,820	187,740	117,220	128,230	156,500	104,660	118,710	149,990
31~35 層	147,870	161,550	197,260	123,170	134,780	164,230	—	—	—

備註：

- 1、本表之物價基準日為民國 100 年 10 月。
- 2、有關本表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則（四）之說明。
- 3、有關本表之物價指數處理措施，請參閱核計原則（五）之說明。
- 4、本標準單價表之建材設備等級：
 - (1) 第一級：為一般等級
 - (2) 第二級：為中高級等級
 - (3) 第三級：為高級等級

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）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、衛浴、廚具等）。

2. 機電工程

- （1）電氣設備工程。
- （2）弱電設備工程。
- （3）給排水設備工程。
- （4）消防設備工程。
- （5）空調設備工程。

3. 勞工安全衛生費、空氣污染防制費

4. 施工稅捐、利潤及管理費

5. 工程材料費

6. 整地費

（二）不包含項目：

1. 拆除工程

2. 建築設計費、測量鑑界費、鑽探費、建築相關規費

3. 公寓大廈管理金

4. 協助開闢公共設施相關費用費用（含土地成本、地上物拆遷、道路開闢費用、公益設施認養費）

5. 周邊公有建築物維護費用

6.物價調整費

(三) 特殊因素，得專案研析說明另行設計及提出價格說明者：

- 1.特殊大地工程（含地質改良，不含一般基樁）
- 2.山坡地開發工程
- 3.特殊設備（包括機械停車、空調設備）
- 4.綠建築設施
- 5.環境監測費
- 6.古蹟保存及歷史建物之維護費
- 7.大樹保護及遷移費用
- 8.減震、制震構造
- 9.其他

(四) 建築物使用構造

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。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。

(五) 物價指數處理措施及計算方式

- 1.依據本建築物工程造價標準單價表物價基準日為主。當都市更新事業計畫與都市更新權利變換計畫提送時程不同時，其物價基準日以都市更新權利變換計畫之估價基準日為基礎。
 - (1) 採用協議合建方式之申請案件，其物價調整基準日以實施者擬具事業計畫申請前六個月內為期限。
 - (2) 採用權利變換方式之申請案件，其物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。
- 2.建築物標準單價表價格調整週期為基準日後二年，或機關辦理審議時營建物價大幅變動，調整週期由機關訂之。
- 3.本物價調整處理措施之物價指數依據高雄市營造工程物價指數辦理。
- 4.調整過後之高雄市都市更新建築物工程造價標準單價表，經送高雄市都市更新及爭議處理審議會審決後公告實施。
- 5.調整日當月營造工程物價指數比較高雄市都市更新建築物工程造價標準單價表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過 2.5%者，就漲跌

幅超過 2.5%部分，進行調整高雄市都市更新建築物標準單價表之單價；指數增減率之絕對值在 2.5%以內者，不予調整。

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

● B=調整日當月總指數。

● C=高雄市都市更新建築物工程造價標準單價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(計算至十位數，十位數以下四捨五入)：

$A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$

● A=高雄市都市更新建築物工程造價標準單價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)。

(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。

【物價調整之計算範例】(以下相關數據為假設值)

1. 高雄市都市更新建築物工程造價標準單價表基準日(98/10)當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為 112.97。

2. 100/10 辦理物價調整措施，當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為 119.33。

3. 假設 98/10 高雄市都市更新建築物工程造價標準單價表「鋼筋混凝土造、11-15 層、第二級」之價格為 29,880 元，則當月(99/10)之物價調整計算如下：

(1) 指數增減率 = $[(119.33/112.97) - 1] \times 100\% = 5.63\%$

(2) 調整金額

$A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$

$= 29,880 \times (5.63\% - 2.5\%) = 935$

因此當期(100/10)之物價調整金額為 935 元

4. 100/10 當期高雄市都市更新建築物工程造價標準單價表「鋼筋混凝土造、11-15 層、第二級」之調整價格為：

98/10 之價格加上 100/10 物價調整之金額

29,880 元 + 935 元 = 30,815 元

- (六) 本建築物工程造價標準單價表所列單位面積造價均包含施工者利潤及管理費；樓層數六樓以上者含法定電梯設備。
- (七) 工程造價基準表所稱面積係指該建築物之總樓地板面積（平方公尺）。
註：營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。
- (八) 工程造價基準表各種構造之造價，已反應樓層高度、建材（含結構材料）、設計及法定設備之差別。建材等級差異之標準造價已於表中詳列（詳細內容請參照建材設備等級表）。
第一級：為一般合格等級建材。
第二級：為中高級品等級建材。
第三級：為高級品等級建材。
- (九) 樓層高度，建材、設備等特殊者得敘明理由，酌予調整。
- (十) 依本基準另予加價、加成、物價調整或特殊情形所增加費用，如涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。
- (十一) 各級工程造價提列時，須符合「建材設備等級表」所列「一、外觀牆面」、「二、牆面」、「三、地坪」、「九、停車設備」、「十、電器設備」及「十一、通風工程及空調設備」為各該級建材設備必要項目，加上其餘七項（十四、消防設備除外）應達四項以上為該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備審議原則。