

附件三 分項說明二、營建單價基準

一、建築物工程造價標準單價表（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	171,100	166,100	161,100
11-15 層	185,600	180,100	174,600
16-20 層	216,200	209,900	203,600
21-25 層	238,000	231,100	224,100
26-30 層	252,600	245,200	237,900
31-35 層	264,200	256,500	248,800
36 層以上	274,300	266,400	258,500

構造別	鋼骨鋼筋混凝土造		
	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	164,700	159,900	155,100
11-15 層	177,100	171,900	166,700
16-20 層	195,800	190,100	184,400
21-25 層	215,500	209,200	202,900
26-30 層	229,200	222,500	215,900
31-35 層	239,900	232,900	225,900
36 層以上	251,500	244,200	236,900

構造別	鋼筋混凝土造		
	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	138,000	133,900	130,000
11-15 層	154,300	149,700	145,200
16-20 層	167,900	163,000	158,100
21-25 層	184,400	179,100	173,800
26-30 層	202,900	197,000	191,200
31 層以上	223,100	216,700	210,300

(1)本表之物價基準日為 113 年 4 月。

二、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. 職業安全衛生費、空氣污染防制費

4. 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、開放空間基金。
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）。
5. 周邊公有建築物維護費用。
6. 物價調整費。
7. 耐震標章特別監督人費用。

(三) 依本工程造價要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形應檢附相關證明文件佐證。

1. 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。

2. 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 僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差額。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）、取得耐震設計標章或符合新建住宅性能評估之結構安全性能等級，其與建築物工程造價標準單價表之差額。
- (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、分戶樓板之衝擊音隔音構造等僅得予提列與建築物工程造價標準單價表之差價。

(四) 建築物主體有 2 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。若地下層連通且建築物主體有 2 種以上構造時，其單價應按各部分所占比例，提出合理分算方式進行計算之。

(五) 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 1 層至 6 層建築物其地下樓層超過 1 層。
2. 地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層。
3. 地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層。
4. 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 1 層部分，該層加計造價百分之三十。
 - (2) 超建第 2 層部分，該層加計造價百分之四十。
 - (3) 超建第 3 層部分，該層加計造價百分之五十。
 - (4) 超建第 4 層（含）以上部分，該層加計造價百分之六十。
5. 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）
- (六) 建築物之樓層高度以標準高度為 4 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 4 公尺（不含 4 公尺），每增加 0.1 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 4 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.2 公尺為基準高度。
- (七) 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) 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。
- (八) 有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。
- (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。）。