

### 附表三

#### 分項說明二、營建單價基準

一、本營建單價基準於一百十年六月二十五日提經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下稱審議會)第二十三次會議研議通過，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		
總樓地板面積(坪)	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
六至十層	十四萬二千三百	十三萬五千五百	十三萬一千五百
十一至十五層	十五萬四千一百	十四萬六千八百	十四萬二千四百
十六至二十層	十八萬一千二百	十七萬二千六百	十六萬七千四百
二十一至二十五層	十九萬八千九百	十八萬九千四百	十八萬三千七百
二十六至三十層	二十一萬一千七百	二十萬一千七百	十九萬五千六百
三十一至三十五層	二十二萬二千一百	二十一萬一千六百	二十萬五千二百
三十六層以上	二十三萬一千二百	二十二萬零二百	二十一萬三千六百

構造別	鋼骨鋼筋混凝土		
總樓地板面積(坪)	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
六至十層	十三萬六千四百	十二萬九千九百	十二萬六千
十一至十五層	十四萬七千九百	十四萬零八百	十三萬六千六百
十六至二十層	十六萬三千八百	十五萬六千	十五萬一千四百
二十一至二十五層	十七萬九千八百	十七萬一千二百	十六萬六千一百
二十六至三十層	十九萬一千六百	十八萬二千五百	十七萬七千
三十一至三十五層	二十萬一千三百	十九萬一千七百	十八萬六千
三十六層以上	二十一萬零七百	二十萬零七百	十九萬四千六百

構造別	鋼筋混凝土		
總樓地板面積(坪)	未滿二千五百	二千五百以上至未滿七千五百	七千五百以上
六至十層	十一萬三千九百	十萬八千四百	十萬五千二百

十一至十五層	十二萬七千四百	十二萬一千三百	十一萬七千七百
十六至二十層	十三萬九千九百	十三萬三千二百	十二萬九千二百
二十一至二十五層	十五萬三千四百	十四萬六千一百	十四萬一千七百
二十六至三十層	十六萬八千八百	十六萬零七百	十五萬五千九百
三十一至三十五層	十八萬五千六百	十七萬六千八百	十七萬一千五百

(一) 本表之物價基準日為一〇九年八月。

(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。

（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率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率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占樓地板面積比率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（計算至百元，百元以下四捨五入）：

- 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) 建築物之地上層樓層高度以標準高度三點二公尺內為主，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(計算至百元，百元以下四捨五入)：

- 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，若採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核之案件，得於事業計畫報核時調整物價基準日，其物價調整基準日期限於事業計畫報核日前三個月內，惟後續權利變換計畫報核時，物價調整基準日應與評價基準日一致。

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 =  $[(B - C) / C] \times \text{百分之百}$

●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(計算至百元，百元以下四捨五入)：

●Ax (指數增減率之絕對值 - 百分之二點五)

●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 × 營建單價。(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)