

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

10447
臺北郵政48-72號信箱

地址：10074臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓
承辦人：馮建穎
電話：(02)23215696轉3026
傳真：(02)23974328
電子信箱：jianying@uro.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國104年12月10日
發文字號：北市都新事字第10432411600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議記錄、臺北市都市更新案提列有關特殊因素費用委託審查原則(草案)、臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項各1份。

請分佈
馮建穎 12/8
洪洲進 12/8

主旨：檢送本處104年11月27日召開有關「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之「特殊因素(包含特殊設備、工法及減震、制震構造)」造價提列標準研商會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本處104年11月6日北市都新事字第10432276200號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，於文到7日內提出書面意見，送本處彙辦。

正本：簡副處長裕榮、財團法人臺灣營建研究院、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市土木技師公會、臺北市結構技師公會、中華民國大地工程技師公會、中華民國土地估價學會、財團法人臺北市都市更新推動中心、臺北市建築管理工程處、臺灣大學工學院地震工程研究中心、臺灣建築學會、財團法人中華顧問工程司、中華民國結構工程學會、財團法人台灣建築中心

副本：

處長方定安

「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」 之「特殊因素(包含特殊設備、工法及減震、制震構造)」 造價提列標準研商會議紀錄

壹、時間：民國 104 年 11 月 27 日（星期五）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市都市更新處十樓會議室

參、主持人：簡副處長裕榮

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：馮建穎

伍、出席單位及人員發言意見：

一、財團法人臺灣營建研究院

- （一）當初擬具工程造價原則(特殊因素)，有特別列出來，建議由公協會團體協助更新處審查。
- （二）財團法人臺灣營建研究院可作為受委託之審查機關，建議納入審查機關內。
- （三）營建研究院針對新材料、新技術、新工法驗證制度，有中華民國營建科技審查制度，後續團體或實施者有新建材必須提送到審議會時，可利用該審查制度協助審查。
- （四）特殊因素審查費用本院無意見。

二、臺北市不動產開發商業同業公會

- （一）針對更新案特殊工程項目核實認列是必要的。
- （二）有關特殊因素是否都要委外審查本會不認同。
- （三）有關委外審查費用部分，專業審查機構是否有能力接受審查，應加以探究。
- （四）特殊因素工法是否建置提列標準供參考。倘提列標準與特殊因素之費用有不一致的地方，再委託作特殊因素之審查，可避免費用認列的困難。
- （五）本原則是否排除「協議合建」部分。
- （六）特殊因素施作「必要性」建議修正為「合理性」。
- （七）個案特殊因素審查內容不同，審查費用是否得分列。
- （八）委託審查時間點應以研議，以利縮短審議時程。
- （九）審查費用應依個案不同，訂定不同費用標準。

三、臺北市都市計畫技師公會

- (一) 特殊因素委託審查之時間點會與審議會之間的關係如何？例如經審議會審議而刪減容積獎勵時，造成建物不必要提特殊因素項目時，該如何銜接？
- (二) 另有關受委託費用為 15 萬加上工程造價之萬分之 5，是否與建築師規費標準一致？建議將工程造價修正為本府建築執照法定工程造價。
- (三) 倘本審查原則通過，建議考量新舊案適用時點。

四、社團法人台北市地政士公會

尊重各公會、學會意見。

五、社團法人臺市都市更新整合發展協會

- (一) 贊同建立特殊因素費用委託審查原則。
- (二) 提列之特殊項目之適當性應建立原則。
- (三) 有關本審查原則之法令適用，送審議會前或經審議會通過未核定前之適用，應予釐清。
- (四) 有關審查原則第 2 點後段審查機關、團體之擔任審查人員應報本市都市更新處備查形式及目的為何？是以審查人員或個案報備。
- (五) 另有關審查原則第 4 點審查人員應在 5 人以上，其中須聘用一位具有大地技師及大地領域之人員，但送審的項目除特殊大地或基礎工程有關外，其他項目似乎無關。
- (六) 本審查原則第 6 點審查須審查人員用印部分，是指全部審查人員皆需要用印或僅審查人員用印？
- (七) 每一案件之審查人員應在五人以上，其中「聘用」一位具有大地技師或現職為大地工程相關科系副教授以上教職者，建議修正為「包含」。

六、社團法人中華民國建築技術學會

- (一) 有關大樹保護及遷移費用，應由森林技師、林業技師、園藝技師負責，另環境監測費應由環境技師負責，另有關特殊費用之遷移大樹部分與工程造價無涉，特此提醒。
- (二) 特殊因素審查費用建議可稍微降低一點。

七、臺北市建築師公會

- (一) 建議審查原則第 3 點修正為實施者申請都市更新事業計畫案應於幹事會前確定特殊因素費或審查項目，並於審議會審議前自行擇定審查單位。
- (二) 審查原則第 2 點略以各審查人員並以參加前項各機關或團體之一為限，與第 4 點略以其中須聘用依為具有大地技師，可能非該審查單位技師，是否會有衝突。
- (三) 審查原則第 5 點第 2 項建議修正為建築物法定工程造價。
- (四) 環境監控是否會影響工程造價，請釐清。
- (五) 提供「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」供參考。
- (六) 特殊因素審查費用得比照結構外審標準由各公會自訂。

八、中華民國建築經理商業同業公會

無意見。

九、臺北市土木技師公會

- (一) 臺北市已有建築結構外審制度，外審委員依內政部規定做資格調查，並向內政部報備，因此本公會在資格部分是符合本案審查條件。以往建築結構審查非針對造價，係就技術做實質審查，本案將造價納入應無不妥，但另提醒構造成本與設備的組數、結構系統有關，會因應環境、系統、設備調整，因此就審查費用之合理性，應再重新檢視技術是否符合需求。
- (二) 建議研議提列費用供審議參考。
- (三) 大樹保護及遷移、環境監控項目，本公會無人力審查。
- (四) 特殊因素審查費用得比照結構外審費用。

十、臺北市結構技師公會

- (一) 因「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之建築物工程造價標準單價，並未考量到台北盆地地震分區及軟弱土層差異之基地特性，其對個案工程造

價影響甚巨，依經驗至多每坪可能差異到 2~3 萬元，建議特殊因素應考量上述基地條件。

- (二)「特殊因素」中包含為增加開挖安全之工法如逆打工法、地中壁、地質改良等上部結構之減震、制震等規劃之效能評估，均屬作業繁複且專業之工作，應由專業結構技師負責，若再透過專業單位審查，應能確認其必要性。因此審查對象應為專業結構技師，於都更審送審階段須檢附結構技師與實施者之委託合約書，以求其對「特殊因素」判斷之必要性及造價合理性間維持客觀地位。
- (三)個案「特殊因素」之必要性大多因特殊環境條件，如緊鄰捷運隧道或老舊之重要建物而加強開挖施工的安全性、或為提升結構耐震性能可減少中度地震時非結構物之維修成本、或颱風時可減輕風搖擺晃之不舒適程度等，故「必要性」應定義在建物設計階段增加這些設計是預期有效的，其增加結構的性能對於地主或實施者未來均是實質有益處，而非僅是為銷售噱頭或對造價灌水而已。
- (四)對於「特殊因素」之必要性審查，為求審查標準一致及再造價與性能提升間取得一平衡點，建議專責單位另就各工法使用之時機及結構性能提升之標準另行諮詢專業或學術單位，作為專業單位協助審查之依據。
- (五)針對特殊因素費用委託審查原則(草案)第三點後段建築物之特殊工法係由擔任審查人員設計者，不得委託該審查人員所屬之機關團體辦理審查，建議修改成應迴避相關文字。
- (六)同原則第 5 點審查費逕向臺北市建築師公會繳納，有關繳納費用對象部份，建議修正為各受理委託審查單位。
- (七)特殊因素審查費用 10 萬至 15 萬皆合理，保留彈性較公平。

十一、 中華民國大地工程技師公會

- (一)有關審查原則受理委託審查之機關團體未有本公會，建議納入審查單位。
- (二)第 4 點受理受理「特殊結構」委託審查案件，可能是直接引用特殊結構審查項目，請修正為「特殊因素」。

(三) 特殊因素審查費用訂定費用較為合理。

十二、 臺灣建築學會

特殊因素審查費用訂定費用標準較為合理。

十三、 財團法人臺北市都市更新推動中心

無意見。

十四、 建築管理工程處(書面意見)

有關涉及特殊工法及費用部分，建議由專業單位提具意見。

十五、 財團法人台灣建築中心

- (一) 因考慮環境狀況包含地質環境、斷層、風力、老化效應、潛變、疲勞、作業溫度及潮溼或破壞性物質之影響，建築物如若加裝減震、制震構造必須符合「建築物耐震設計規範及解說」之第九章「隔震建築物設計」及第十章「含被動消能系統建築物之設計」，規範提到隔震建築或被動消能系統建築需有能滿足設計需求之檢測及維護計畫，同時為避免不當或錯誤設計施工，事前之審查評定仍有必要。且隔震元件及被動消能系統需達一定百分比，才會發揮建築物安全性及合理性並達到預期效益。
- (二) 目前國內僅建築技術規則的總則編第四條第四項規定提到建築新技術新工法新設備及新材料認可申請要點，與特殊工法似乎有所差異。為推廣新材料新工法之採用，台灣營建研究院發起自願性的營建科技審查制度(CETES)，台灣建築中心發起自願性的優良工法產品評鑑，均是配合行政院公共工程委員會所頒佈的「各機關對新材料、新技術及新工法使用試辦作業要點」，希望能提供工程主辦機關採用新材料新工法之依據，促進台灣營建工程技術之提升。
- (三) 此外「建築物耐震設計規範及解說」之第七章及附錄 A 耐

震工程品管之規定內容包括專業結構設計審查，結構施工特別監督，結構構材製造廠之要求，非破壞性檢驗及承造施工廠商之施工品管等特別規定，建議應委外交由專業單位作特殊結構審查，並且作推垮分析(Push-over)。

- (四) 由以上三點可知在新建築物特殊結構的安全性及適宜性考量其使用特殊設備之必要性、傳統工法與新工法之經濟效益比較，必須額外編列特殊結構審查、特別監督及日後設備檢修的成本等相關工程費用宜納入考量。

陸、會議結論：

- 一、審議原則第 1 點特殊因素施作「必要性」修正為「合理性」。
- 二、大樹保護及遷移費用及環境監測費不在本審查原則內，另環境監測費為環境影響評估，屬環評相關費用內提列，後續於修訂工程造價時一併修正。
- 三、審議原則第 2 點受理單位以臺北市相關技師公會為主，其餘與財團法人中華顧問工程司刪除，另增列財團法人臺灣營建研究院及中華民國大地技師公會，中華民國大地技師公會因涉及簽證項目問題，故僅就特殊大地或基礎工程受理審查。
- 四、審議原則第 3 點修正為「實施者申請都市更新事業計畫案於提請本市都市更新及爭議審議幹事會後，應自行擇定第二點所列審查機關團體之一，但擔任本案設計相關人員依規定自行迴避審查」。
- 五、審議原則第 4 點「特殊結構」修正為「特殊因素」。另同點(一)修正為「每一案件之審查人員應在五人以上，其中包含一位具有大地技師或現職為大地工程相關科系副教授以上教職者。」
- 六、審查原則第 5 點修正為「委託審查費用由實施者依第三點委託審查機關、團體審查前，逕向各受理委託審查單位繳納。委託審查完成之案件經更新處備查。特殊因素委託審查費審查費用由各受理委託審查單位自行規定。」
- 七、審查原則第 6 點修正為「委託審查完成之案件，應由委託審查機關、團體檢送經加蓋審查人員印章及審查機關團體出具之審查意見書(含特殊因素經費)等資料，始得提請審

議會確認。」

- 八、各公會、學會倘尚有意見，請於紀錄文到 7 日內提供意見。如無意見，後續提審議會報告案討論，並循法務機制修正審議原則內容，依程序公告。
- 九、隨會議紀錄檢附「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提供各單位參考。
- 柒、散會（上午 11 時 50 分）。

臺北市都市更新案提列有關特殊因素費用委託審查原則(草案)

法規位階：行政規則-屬行政程序法第 159 條第 2 項第 2 款規定之行政規則

制(訂)定時間：中華民國 年 月 日

一、實施者應依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準提列營建費用，倘因個案基地、環境、時程等因素須依上開基準提列特殊因素部份，應將下列其特殊因素施作合理性及提列費用委託審查，供臺北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議之參考。其他經審議會認為有必要者，亦應將其特殊因素委託審查。

（一）特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。

（二）特殊設備(含制震、減震設備)及工法(含逆打工法)或行政單位要求。

（三）其他。

二、受理委託審查之機關、團體如下：

（一）臺灣建築學會。

（二）國立臺灣大學工學院地震工程研究中心。

（三）臺北市建築師公會。

（四）台北市土木技師公會。

（五）台北市結構工程工業技師公會。

（六）中華民國結構工程學會。

（七）財團法人臺灣營建研究院。

（八）社團法人中華民國建築技術學會。

（九）社團法人新北市土木技師公會。

(十) 財團法人台灣建築中心。

(十一) 中華民國大地工程技師公會(僅就特殊大地或基礎工程受理審查)。

(十二) 其他經本局核備之機關、團體。

各審查機關、團體之擔任審查人員應報臺北市政府都市更新處(以下簡稱更新處)備查，異動時亦同。各審查人員以參加前項各機關或團體之一為限。

三、實施者申請都市更新事業計畫案於提請審議會審議前，應自行擇定本原則第二點所列審查機關團體之一，並檢送審查所需書圖文件等資料至該機關團體審查。但擔任本案設計人相關人員依規定自行迴避審查。

四、各審查機關、團體於受理特殊因素委託審查案件，應依下列方式辦理：

(一) 每一案件之審查人員應在五人以上，其中包含一位具有大地技師或現職為大地工程相關科系副教授以上教職者。

(二) 每一案件應舉行公開形式之會議審查，並允許自由旁聽。

(三) 審議會認有必要時，得邀請審查機關、團體於審查完成後於審議會上，舉行簡報說明並提供審查報告。

五、實施者依本原則第三點委託審查機關、團體審查前，應逕向各受理委託審查單位繳納委託審查費用，並於委託審查完成後，向更新處備查。特殊因素委託審查費用由各受理委託審查單位自行規定。

六、委託審查完成之案件，應由委託審查機關、團體檢送經加蓋審查人員印章及審查機關團體出具之審查意見書(含特殊因素經費)等資料，始得提請審議會確認。

七、審查機關、團體應於實施者函請委託審查文到後三個月內審查完成，並將審查結果函復更新處。

八、本審查原則自發布日起施行。

臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項

臺北市都市更新處印製
中華民國 104 年 1 月

臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準

- 一、本工程造價基準於 103 年 10 月 20 日提經本市都市更新審議委員會第 180 次委員會議審議通過，做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（單位：平方公尺）

構造別	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
建材設備等級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5 層				21,200	24,000	30,400
6~10 層	33,900	37,100	45,300	27,300	31,000	39,100
11~15 層	36,700	40,200	49,100	30,600	34,700	43,900
16~20 層	40,900	44,600	54,400	33,600	38,100	48,200
21~25 層	44,700	49,000	59,700	36,800	41,800	52,700
26~30 層	47,600	52,200	63,600			
31~35 層	50,100	54,800	66,800			
36~40 層	52,600	57,400	69,800			

備註：

- 1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為2014/04。
- 2.有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則第四條之說明。
- 3.有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則第五條之說明。
- 4.有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則第六條之說明。
- 5.有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱核計原則第七條之說明。
- 6.有關鋼骨鋼筋混凝土造41層樓及鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層需放入特殊因素考量，並另案研析。
- 7.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、建築物工程造價核計原則

（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、廚具等設備）。

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.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

(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.公寓大廈管理金、開放空間基金。
- 4.協助開闢公共設施相關費用（含土地成本、地上物拆遷、道路開闢費用）。
- 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報價說明者：

- 1.特殊大地或基礎工程（含地質改良，不含一般基樁）。
- 2.大樹保護及遷移費用。
- 3.特殊設備及工法或行政單位要求。

4.環境監測費。

5.其他。

(四) 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。建築物之用途結構不同類別時，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。若地下層連通且建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按各部分所佔比例，提出合理分算方式進行計算之。

(五) 建築物地下層計算方式，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加成：

- 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。

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 層部份，該層加計造價 30%。
- 2.超建第 2 層部分，該層加計造價 40%。
- 3.超建第 3 層部分，該層加計造價 50%。
- 4.超建第 4 層（含）以上部分，該層加計造價 60%。

【地下層加成之計算範例】

加計原則以超建樓層當層樓地板面積加計之。

範例：

若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高 14 層，地下室 4 層，建材等級中高級，每層樓地板面積為 1,000M²，依據核計原則地下室超建二層，因此加計方式如下：

1. 「鋼筋混凝土造、11-15 層、第二級」標準單價為 34,700 元。
2. 超建之地下層第三層，當層之標準單價可加計 30%，計算方式 $34,700 \times (1+30\%) = 45,100$ 元。（計算至百元，百元以下四捨五入）。
3. 超建之地下層第四層，當層之標準單價可加計 40%，計算方式 $34,700 \times (1+40\%) = 48,600$ 元。（計算至百元，百元以下四捨五入）。

因此其地下層第一以及第二層之標準單價為 34,700 元，第三層為 45,100 元，第四層為 48,600 元。

（六）建築物地上層計算方式：建築物之樓層高度以標準高度為 4M 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成：

1. 樓層高度超過 4M（不含 4M），每增加 0.1M 該層加計造價 1% 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 4.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.5 公尺為基準高度。

【地上層加成之計算範例】

加計原則以超出標準樓層高度當層樓地板面積加計之。

範例：

若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高 14 層，1-10 樓

樓高 3.6M，11-14 樓樓高 4.2M，建材等級中高級，每層樓地板面積為 1,000M²，依據核計原則 1-10 層樓標準單價不加計，11-14 樓標準單價加計 2%（每增加 0.1M，加計 1%），因此加計方式如下：

- 1.「鋼筋混凝土造、11-15 層、第二級」標準單價為 34,700 元。
2. 11-14 樓，各層之標準單價可加計 2%，計算方式 $34,700 \times (1+2\%) = 35,400$ 元。（計算至百元，百元以下四捨五入）。

因此 1-10 樓之標準單價為 34,700 元，11-14 樓各層樓之標準單價為 35,400 元。

（七）物價指數處理措施及計算方式

1. 依據臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價表物價基準日為主。物價基準日原則，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 2 年，或由機關視物價之變動情形，訂定調整週期。
3. 本物價調整處理措施之物價指數依據臺北市營造工程物價總指數辦理。

4.調整過後之臺北市都市更新建築物工程造價標準單價表，經送臺北市都市更新審議委員會決議後公告實施。

5.計算方式：

(1) 調整日當月營造工程物價指數比較臺北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，進行調整臺北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。

- 指數增減率= $[(B/C) - 1] \times 100\%$
- B=調整日當月總指數。〔1.調整日係指本處理措施第二點之規定日〕
- C=臺北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（計算至百元，百元以下四捨五入）：

- $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
- 其中 A=臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價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。

【物價調整之計算範例】（以下相關數據為假設值）

1.臺北市都市更新建築物工程造價標準單價表基準日

(103 年 04 月)當月之臺北市營造工程物價指數之總指數為 101.56。

2.於 103 年 08 月辦理物價調整措施，當月之臺北市營造工程物價指數之總指數為 112.33。

3.假設 103 年 04 月臺北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 34,700 元，則當月(103 年 08 月)之物價調整計算如下：

(1) 指數增減率= $[(112.33/101.56)-1] \times 100\% = 10.6\%$

(2) 調整金額

- $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$

$= 34,700 \times (10.6\% - 2.5\%) = 2,800$ 元 (計算至百元，百元以下四捨五入)

- 故當期 103 年 08 月之物價調整金額為 2,800 元

4.於 103 年 08 月當期臺北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：

103 年 04 月之價格加上 103 年 08 月物價調整之金額 $34,700 \text{ 元} + 2,800 \text{ 元} = 37,500 \text{ 元}$

(八) 本表所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費；樓層數六樓以上者含法定電梯設備。

(九) 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 \times 工程造價；另△F4 及△F5-6 等二項容積獎勵，於計算銷售淨利

時所用之工程造價以產權面積計算。

(十) 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)。

1.為一般合格等級建材。

2.為中高級品等級建材。

3.為高級品等級建材。

(十一) 樓層高度，建材、設備等特殊者得敘明理由，並視其實價酌予調整。

(十二) 依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如依法規所增加的額外費用及涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。

(十三) 各級工程造價提列時，「建材設備調查表」所列 14 項中「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪(含門檻)」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」等 7 項為各該級建材設備必要項，至於其餘項目(十四、消防設備除外)應有 4 項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則。

四、營造工程費用估算表

單位：元/M²

工程項目	單項成本 (複價)	平均造價 (元 / m ²)	成本百分比 (%)	備註
壹、建築工程				
假設工程				
基礎工程				
結構體工程				
外部裝修工程				
內部裝修工程				
門窗工程				
防水隔熱工程				
雜項工程				
景觀工程(含庭園及綠化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計				
貳、機電工程				
電氣工程				
弱電設備工程				
給排水工程				
生活廢水工程				
消防設備工程				
通風工程及空調設備				
小計				
合計(壹 + 貳)				
參、管理費(含保險、利潤) 10%				(壹+貳)*10%
肆、勞工安全衛生費				
伍、空氣污染防制費				
陸、營業稅(5%)				(壹+貳+參+肆+伍)*5%
總計				

備註：

- 一、勞工安全衛生費依據「加強公共工程勞工安全衛生管理作業要點」規定辦理，並需依「公共工程安全衛生項目編列參考附表」量化編列，若無法量化項目得以一式編列。
- 二、空氣污染防制費依據「空氣污染防制費收費辦法」辦理及「營建工程空氣污染防制費收費費率表」編列費用。
- 三、特殊項目之工項、成本費用及相關管理費、保險、利潤、營業稅需另行提列，且不包含在本營造工程費用估算表內。

五、 建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚漆。	四面正立面，使用天然石材搭配高級飾材，部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子或洗石子及冠頂設計收邊。	1.四面正立面，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，進口花崗岩、鋼材與玻璃帷幕，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。	
	背面牆			2.花崗石材搭配外牆面磚，整體造型搭配天然石材、金屬飾板。	
	側面牆				
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間（內部鋪裝防火隔離棉）或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。			ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	1F 門廳	水泥漆、乳膠漆。	牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢。	牆面貼拋光石英磚或進口天然石材、雕塑造型或搭配木作裝潢。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼拋光石英磚或進口天然石材或搭配木作裝潢。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼拋光石英磚或進口石材或同等級建材。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。			ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆、踢腳板。			ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	浴廁	國產磁磚。	亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚。	亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、進口磁磚。	
	陽臺	防水水泥漆。	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水水泥漆。	整體照型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	地下室	防水水泥漆。			ICI 得利、長城、虹牌或同等級
三、地坪（含門檻）	1F 門廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造銅石。	進口花崗石或拼花處理大理石石材。	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備
	2F 以上梯廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造銅石。	進口花崗石或拼花處理大理石石材。	
	公共樓梯間	具止滑功能之國產磁磚。	具止滑功能之石英磚、高級止滑磁磚。	1.高級防滑地坪面材。 2.進口花崗石或拼花處理大理石石材。	
	1F 店面室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚。	整片大塊進口花崗石、大理石石材或拋光石英磚。	
	2F 以上室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或花崗岩或實木地板。	
	浴廁	國產磁磚。	防滑地磚、石英磚。	防滑地磚、石英磚或進口石材、快乾式 30*30cm 以上石英磚或荔面花崗石。	
	陽臺	小口磚、馬賽克。	防滑石英磚、快乾式 30*30cm 以上石英磚或荔面花崗石。		
	地下室	整體粉光。	1.AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪或石英砂。 2.一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採 EPOXY 加金鋼砂鋪設處理，停車場平頂牆面都採用防水漆並附設照明燈具。		

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪防水隔熱 PU、橡化瀝青處理。 2. 一層隔熱、一層防水。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質或高級隔熱磚。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2. 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。 3. 底層水泥砂粉光上漆滲透性防水層。 4. 中間層鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯。 5. 表面鋪設高級石英隔熱磚。 6. 其它鋪設石材、石英磚及抗拉防水材+油漆型防水材及各式軟質泡沫等隔熱材質可達防水、隔熱效果。	
四、平頂	1F 門廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含灯具)。	藝術造型雕塑配合多項建材、壁灯、吊灯、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)，防火耐震強化纖維板藝術造型天花板附加全套藝術燈具。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含灯具)。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊灯、壁灯)、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		1. 整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2. 整體造型採光設計。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆加線板。	1.整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2.明架礦纖天花搭配吸頂照明。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	2F 以上室內空間	1.水泥漆、乳膠漆。 2.配合用戶自行裝潢,採用清水模板批土不油漆處理。	水泥漆、乳膠漆加線板,廚房採用防火天花板、高級木作(防火矽酸鈣板)。		ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆、PVC 天花板。	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆、防潮矽酸鈣板。		ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	陽臺	晴雨漆。		防颱金屬企口板。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	地下室	防水水泥漆。			ICI 得利、長城、虹牌或同等級
五、門窗設備		金屬門窗設備。	1.金屬門窗隔音靜音設備,室內門防火時效 1 小時。 2.節能玻璃。	1.金屬門窗隔音靜音設備,室內門防火時效 1 小時。 2.節能複層玻璃。	金屬門窗設備於室內隔間門窗除外。
六、電梯設備		1.電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定,發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 2.第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴,對講機,含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 3.第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外,建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇,無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔,防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊急昇降機除外),門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇,其餘樓層可採不銹鋼大型門框,門板採用不鏽鋼,或採整體造型設計。 4.第二級及第三級車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。 5.第三級電視監控、光觸媒殺菌、雙邊安全門履、每層上下雙光電管(門口物品感知緊急停轉安全裝置)。			各建案應視實際狀況詳實編列,視其實價酌予調整。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
七、浴室設備		1. 人造石檯面、嵌入式面盆。 2. 馬桶。 3. 塑鋼、陶瓷浴缸。	1. 面盆（嵌入式、檯面式） 馬桶（單體、壁掛式）衛生設備，含表面防污處理。 2. 天然石材或人造石檯面。 3. SMC、琺瑯、按摩浴缸。 4. 淋浴、淋浴拉門。 5. 乾、濕分離式設計。 6. 浴室暖風機。 7. 花灑淋浴龍頭。 8. (1) 附牆面盆、雙體馬桶。(2) 玻璃纖維浴缸。(3) 其他附件：明鏡、毛巾架、衛生紙架。 9. 主臥浴室馬桶採用為電腦式馬桶座，臉盆配單槍水龍頭及溫控蓮蓬頭，附明鏡、毛巾架、肥皂盤、衛生紙架、平頂附抽風機。	1. 設置玄關化妝室（Powder Room） 2. 淋浴間（Body Shower） 3. 飲用水水質淨化工程及設備。 4. 定溫冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫被覆。 5. 全天然石材砌作浴缸或其他。 6. 電腦馬桶及浴室暖風機。 7. 天然石材砌做浴缸或琺瑯浴缸。電腦馬桶天然石材或人造石檯面。 8. 淋浴間採強化玻璃淋浴間，及採溫控冷熱單槍龍頭；主浴室採用按摩浴缸搭配浴缸龍頭組；馬桶採單體或壁掛式之電腦馬桶；採用嵌入式面盆搭配人造石檯面，各戶浴	1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2. 第二級以及第三級設備多以進口設備為主。 3. 第三級衛浴設備多為使用者自行選配，並增加設計師於收納空間之巧思。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
				室配置豪華明鏡、置物架及毛巾等高級精緻衛浴整體，並裝設多功能控溫空調機。 9.乾濕分離，搭配控溫冷熱單槍混合龍頭人造檯面，搭配下嵌式臉盆，次浴室採用高級淋浴拉門，電腦馬桶，五合一暖風乾燥機。	
八、廚具設備		整體式廚具(人造石檯面、雙口洗滌槽、瓦斯爐臺、抽油煙機)。	整體式廚具設備，含： 1.杜邦人造石流理檯面或高級人造崗石檯面。 2.不鏽鋼單洗槽。 3.三口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電氣加熱設備。 4.嵌入式烘碗機。 5.冷熱單槍龍頭。 6.附加烤箱、洗碗機、多功能籃架、電陶爐、淨水器。 7.廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝，可避免關閉廚櫃門時產生過大撞擊減少噪音。	除第二級設備外，另增雙排式大尺度廚具，並含。 1.融入電冰箱整體設計。 2.廚具設備中含廚餘處理機。 3.廚具尺寸較大，種類較多。 4.各抽屜多功能多用途不鏽鋼廚櫃格柵。 5.須附設中島式以及開放式廚房及全功能抽屜。	1.等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2.第二級以及第三級設備多以進口設備為主。 3.第三級廚具設備多為使用者自行選配，並增加中島式以及開放式廚房設計。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
九、停車設備		<p>1.停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建案多為中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。</p> <p>2.採雙向平面坡道式出入車道；一樓車道出入口設警示蜂鳴器、遙控鐵捲門，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。</p> <p>3.一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採 EPOXY 加金鋼砂鋪設處理，停車場平頂及牆面都採用防水漆，各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質另依消防法規設置滅火器設備。</p>			停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
十、電氣設備	總開關	標準規格，三至五迴路。	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關，並採用鍍鋅粉體塗裝電錶箱，機具冷氣、專用插座，電器配管管線皆採用正字標誌產品。	
	各戶配備	各房一燈一開關一插座。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用，每戶採用單向三線式 110/220V 供電或三向三線式 220V + 變壓供電，預留第四臺有線電視管路及 FTTH 光纖網路插座。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	抽風設備	無窗浴室。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統，各浴室須有多功能溫控抽排風整體機具乙只，客廳有全室內配管抽排風整體換氣設備。	
	緊急供電設備	無緊急供電設備。	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器。	同第二級，另於各戶提供停電時之緊急供電插座。	
十一、 通風工程及 空調設備	各戶配備	留置冷氣窗孔。	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。	1.分離式冷氣、預留穿樑套管(包含管線佈設及設備安裝)。 2.中央系統空調主機(含管線系統)。 3.浴室乾濕換氣溫控調節機。 4.全屋熱交換節能系統。	此部分主要為空調設備裝置之設計，不含空調機台費用，空調設備之費用應由實施者另行詳實編列。
	地下室	簡易抽風設備。	各層進風管道，各層抽風設備。	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備，停車場附設照明設備與誘導式進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
十二、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，單棵喬木。	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細。	
	庭園與造景	無	部份造景及庭園小道，植栽須含自動灑水系統。	1.整體造景及庭園小橋流水，植栽須含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。 2.大樓外觀及庭園景觀照明設備，於管理中心統一控管，分造景及庭園小道專用迴路控制，含自動灑水系統。 3.臺灣原生植物、誘鳥誘蝶植物、雨水回收設施及節水澆灌系統等。	
十三、門禁管理及保全監控系統	外牆及庭園四周監視警示及報警系統	無	1.圍牆與庭園四周設自動監視系統。 2.採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。		如反脅迫監視系統。
	入口門廳門禁管制	電視對講機，進門刷卡管理。	1.電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡雙軌安全措施管理。 2.感應式讀卡機附數字鍵，RFID 智慧卡辨識裝置。 3.管理中心(或各戶)有報警自動連結撥號系統。		電腦辨識系統如虹膜辨識、掌靜脈辨識門禁系統等，密碼輸入或刷卡系統如反脅迫密碼或加密感應式讀卡系統。
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	各戶門窗瓦斯	無	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。	紅外線(體溫)感應防盜連線。	
	各戶門窗及室內	無	各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設防墜設施，公共樓梯間有防墜網等。		
十四、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等，各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質及溫度，另依消防法規設置滅火器設備。			消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
十五、視訊及網路設備	各戶配備	1. 大樓屋頂設置 UHF/VHF 之社區共同天線系統，整合有線電視訊號客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口。 2. 各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有(1)大樓整體天線(2)有線電視 Cable 插座(3) 無線網路系統。	同第一級並增加網路連線設備，建構光纖管路及預留出口至各戶客廳及臥室。	同第一級並增加網路連線設備，及增設手動全自動雙軌監視錄影系統、自動傳輸設備、衛星接收系統。	

註：

1. 上述建材設備等級表之內容，若有列舉多項材料時，僅需個別列舉其中一項即可，不需同時列舉。
2. 各級建材所列均為最低要求標準，超出標準時起列出項目以及提供相關產品型錄以及規格資料供參。

六、 建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、 規格)	自評等級 (一、二、三級)
一、外觀牆面	正面牆			
	背面牆			
	側面牆			
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆			
	1F 門廳			
	2F 以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F 店面室內空間			
	2F 以上室內空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
三、地坪(含門檻)	1F 門廳			
	2F 以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F 店面室內空間			
	2F 以上室內空間			

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、 規格)	自評等級 (一、二、三級)
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
	屋頂			
四、平頂	1F 門廳			
	2F 以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F 店面室內 空間			
	2F 以上室內 空間			
	浴廁			
	陽臺			
	地下室			
五、門窗設備				

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、 規格)	自評等級 (一、二、三級)
六、電梯設備				
七、浴室設備				
八、廚具設備				
九、停車設備				
十、電氣設備	總開關			
	各戶配備			
	抽風設備			
	緊急供電設備			

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、 規格)	自評等級 (一、二、三級)
十一、 通風工程 及空調設備	各戶配備			
	地下室			
十二、景觀工程	植栽與綠化			
	庭園與造景			
十三、門禁管理及保全監控系統	外牆及庭園 四周監視警 示及報警系 統			
	入口門廳門 禁管制			
	各戶大門			

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、 規格)	自評等級 (一、二、三級)
	各戶門窗瓦斯			
	各戶門窗及 室內			
十四、消防設備				
十五、視訊及網路設備				

