

檔 號：
保存年限：

高雄市政府都市發展局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都更科

承辦人：郭祖安

電話：07-3368333#5428

傳真：07-3313338

電子信箱：gowcuan1@kcg.gov.tw

受文者：社團法人高雄市建築師公會

發文日期：中華民國112年8月31日

發文字號：高市都發更字第11233939100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

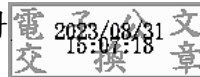
附件：高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項、修訂總說明及對照表各一份 (51668132_11233939100A0C_ATTCH1.pdf、51668132_11233939100A0C_ATTCH2.pdf)

主旨：檢送修訂「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」，並自即日起適用，請查照。

說明：依112年7月5日本府都市更新及爭議處理審議會第34次會議決議辦理。

正本：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市土木技師公會、高雄市不動產估價師公會、高雄市都市計畫技師公會、高雄市都市更新聯盟協會、社團法人高雄市建築師公會、社團法人高雄市都市更新學會、台灣區綜合營造業同業公會(高雄市辦事處一處)、台灣區綜合營造業同業公會(高雄市辦事處二處)、財團法人都市更新研究發展基金會

副本：高雄市政府主計處、高雄市政府財政局、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府工務局、本局綜企科、本局都開處、本局都更科



高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項

112年8月31日高市都發更字第11233939100號函

一、本造價要項於112年7月5日提送本市都市更新及爭議處理審議會第34次會議研議通過，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、建築物工程造價基準單價表（下稱本表）及調整原則

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
1~5 層	-	-	34,000
6~10 層	47,000	44,000	38,000
11~15 層	51,000	48,000	42,000
16~20 層	56,000	53,000	47,000
21~25 層	61,000	58,000	52,000
26~30 層	66,000	63,000	57,000
31~35 層	72,000	69,000	-
36~40 層	78,000	75,000	-

備註：

- 1.本表之物價基準日為111年12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.有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則（五）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（六）之說明。
- 5.有關物價指數處理措施，請參閱核計原則（七）之說明。
- 6.有關加成後涉及物價指數調整計算方式，請參閱核計原則（八）之說明。
- 7.本基準單價係以行政院主計總處訂頒共同性費用編列基準表中建築類別單價做為參考。
- 8.以政府主導之都市更新事業，主辦單位應委託專業機關（構）、團體評估，並考量影響工程造價變動之因素，妥為試算建築物工程造價單價，作為公開評選文件之評選項目、基準及評定方式之參考。
- 9.實施者參考本表提列工程造價時，應考量影響工程造價變動之因素，妥為訂定合理之營建單價，並於公聽會及審議會時向相關單位說明。
- 10.本表採每年檢討，並由機關視情況調整或續用。

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. 公寓大廈管理基金。

4. 協助開闢公共設施開闢相關費用（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。

7. 耐震標章特別監督人費用。

(三) 依本造價要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作項目及提列費用委託專業機關、團體審查，並檢附審查結果供高雄市都市更新及爭議處理審議會審議參考：

- 1.特殊大地工程（含地質改良，不含一般基樁）及工法（含逆打工法）。
- 2.山坡地開發工程。
- 3.特殊設備（包括機械停車、空調設備）。
- 4.環境監測費。
- 5.古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 6.大樹保護及遷移費用。
- 7.隔震、制震構造。
- 8.耐震設計用途係數超過1.25以上者。
- 9.公共藝術費用。
- 10.行政單位要求。
- 11.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。

(四) 建築物使用結構

- 1.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。
- 2.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占比例，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，得按基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（即地下層第二層）。
- 2.地上層7層至15層建築物其地下樓層超過2層（即地下層第三層）。
- 3.地上16層以上建築物其地下樓層數超過3層（即地下層第四層）。

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層部分，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。

若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高15層，地下4層，每層樓地板面積為1,000平方公尺，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」每平方公尺基準單價為42,000元。
- 2.地下層第三層之基準單價可加計30%，計算方式 $42,000 \times (1+30\%) = 54,600$ 元（計算至百元，百元以下四捨五入）。
- 3.地下層第四層之基準單價可加計40%，計算方式 $42,000 \times (1+40\%) = 58,800$ 元（計算至百元，百元以下四捨五入）。

因此地下層第一層及第二層之基準單價為42,000元、第三層為54,600元、第四層為58,800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3.6公尺內為主，有下列情形者，得按基準單價依下列核計原則另計加成：

- 1.樓層高度超過3.6公尺（不含3.6公尺），每增加0.1公尺該層加計造價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。

若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高15層，1-10樓樓高3.6公尺，11-15樓樓高4公尺，每層樓地板面積為1,000平方公尺，依據核計原則1-10層樓基準單價不加計，11-15樓基準單價加計4%（每增加0.1公尺，加計1%），因此加計方式如下

- 1.「鋼筋混凝土造、11-15層」每平方公尺基準單價為42,000元。
- 2.11-15樓，各層之基準單價可加計4%，計算方式 $42,000 \times (1+4\%) = 43,700$ 元（計算至百元，百元以下四捨五入）。

因此1-10樓之基準單價為42,000元，11-15樓各層樓之基準單價為43,700元。

（七）物價指數處理措施及計算方式

- 1.依據本表物價基準日為主。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評價基準日為基礎。

（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評價基準日一致。

2.計算方式：

- (1) 調整日當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，指數增減率之絕對值超過2.5%者，就漲跌幅超過2.5%部分，進行調整本表之單價；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。
- 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）。
- 總物價指數依高雄市主計處公告之營造工程物價指數為準。

- (2) 每期調整價格均以下列公式計算調整金額（計算至百位數，百位數以下四捨五入）：

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

【物價調整之計算範例】（以下相關數據為假設值）

1. 本表物價基準日（111/12）當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為106.73。
2. 若112年11月辦理物價調整措施，當月之高雄市營造工程物價指數之總指數假設為109.65。
3. 依本基準單價表「鋼筋混凝土造、11-15層」每平方公尺基準單價為42,000元，則當月（112/11）之物價調整計算如下：
 - (1) 指數增減率 = $[(109.65/106.73) - 1] \times 100\% = 2.74\%$
 - (2) 調整金額 = $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
 $= 42,000 \text{元} \times (2.74\% - 2.5\%) = 100 \text{（百元以下四捨五入）}$
因此當期（112/11）之物價調整金額為100元
4. 112/11當期高雄市都市更新建築物工程造價基準單價表「鋼筋混凝土造、11-15層」之調整價格為：
111/12之價格加上112/11物價調整之金額 = 42,000元 + 100元 = 42,100元

- (八) 建築物地下層超建加成或地上層樓高加成計算，應依據核計原則(五)、(六)計算加成原則計算之，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的基準單價進行本核計原則(七)物價指數之調整。

【加成及物價調整之計算範例】(以下相關數據為假設值)

若某都市更新建物，112年11月擬興建鋼筋混凝土造，樓高15樓，地下室3層，依據核計原則地下室超建一層，其加成模式及物價調整模式為：

- (1) 假設111年12月本表「鋼筋混凝土造、11-15層」之價格為42,000元。
- (2) 地下層第三層可以加計30%，基準單價為 $42,000 \times (1 + 30\%) = 54,600 \text{ 元/m}^2$ 。(百元以下四捨五入)。
- (3) 本表基準日(111/12)當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為106.73。
- (4) 於112年11月辦理物價調整措施，當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為109.65。
- (5) 指數增減率 $= [(109.65/106.73) - 1] \times 100\% = 2.74\%$
- (6) 地下層第三層調整金額為 $54,600 \text{ 元} \times (2.74\% - 2.5\%) = 100 \text{ 元}$ 。(百元以下四捨五入)
- (7) 地下層第三層的基準單價為 $54,600 + 100 = 54,700 \text{ 元}$ (地上層樓高加成也是一致的計算方式)

- (九) 本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。

- (十) 本表所稱面積係指該建築物之總樓地板面積(平方公尺)。

- 1.營建費用=總樓地板面積×工程造價。
- 2.總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物、夾層等樓地板面積總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台之面積。

- (十一) 以上營建費用及特殊因素費用，均應納入估價考量，適度反映於更新後售價。

- (十二) 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，不得與都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表重複列入。

注意事項：

(一) 本造價要項係作為實施者擬定之參考，實施者應依據「都市更新權利變換辦法」第13條規定擇定評價基準日，並依據「都市更新條例」第50條規定委任專業估價師查估評定權利價值，如有特殊因素費用或物價調整措施，應敘明並依實際事業計畫內容，納入共同負擔及權利價值之估價考量。

(二) 本造價要項適用於112年8月31日公告實施以後申請報核之更新事業案。

(三) 有關本造價要項公告實施前，已申請報核或已核定公告者，若擬採用本造價要項內容，處理方式說明如下：

1. 已申請報核尚未辦理公開展覽者：

實施者可於本府辦理公開展覽程序前逕行修正計畫書。惟為考量所有權人知悉修正情形，實施者應召開說明會，向所有權人妥予說明修正前後差異說明，以確保所有權人知的權利，始得向本府申請辦理續行公開展覽程序。

2. 已申請報核並辦理公開展覽完竣者：

實施者需自提修正並申請辦理重行公開展覽及公聽會作業，並於公開展覽期滿後，核算都市更新事業計畫之同意比率是否符合「都市更新條例」第37條規定，仍達同意比率規定者，續行審議程序；反之同意比率未達規定者，本府依「都市更新條例施行細則」第20條第2項規定辦理。

3. 權利變換計畫已核定公告者：

應依「都市更新條例」辦理事業計畫及權利變換計畫完整變更，且需併同變更權利變換計畫之評價基準日。

建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	四面正立面，使用天然石材搭配飾材，部分使用整體造型面磚搭配抵石子或洗石子及冠頂設計收邊	-
二、牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆。	-
	門廳、梯廳、公共樓梯間、室內空間牆面	水泥漆、乳膠漆	-
	浴廁	磁磚、面磚	-
	陽臺、地下室	防水處理	-
三、地坪 (含門檻)	門廳、梯廳	面磚或石材搭配飾材。	-
	公共樓梯間	具止滑、防滑功能面材。	-
	室內空間	拋光石英磚或石材。	-
	浴廁、陽臺	防滑地磚、石英磚。	-
	地下室	1.AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂。 2.一樓到地下一樓車道地坪鋪設車道磚。 3.平頂及牆面採用防水泥漆。	-
	屋頂	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)〕。 2.兩層隔熱、兩層防水或更多層次產品。 3.熱熔式橡化瀝青防水毯。	-
四、平頂	門廳、梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)或配合多項建材、壁燈、吊燈、木作(矽酸鈣板)等。	-
	公共樓梯間、室內空間	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	-
	浴廁	防潮塑膠浪板、PVC 天花板、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆	-
	陽臺	晴雨漆	-
	地下室	防水處理	-
五、門窗設備		1.金屬門窗隔音設備。 2.節能玻璃。	金屬門窗靜音設備，室內隔間門窗除外
六、電梯設備		1.電梯設備應符合「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」。 2.發生停電時緊急發電機電源應能適時啟	視實際狀況詳實編列及調整

項目	位置	使用建材及設備	備註
		動電梯設備。 3.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等)，及閉路電視監控系統、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擋，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(緊急升降機除外)等。 4.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，門板採用不鏽鋼或整體造型設計。	
七、浴室設備		1.面盆、馬桶衛生設備 2.石材或人造石檯面。 3.乾、濕分離式設計。 4.符合省水標章設備。	-
八、廚具設備		1.整體式廚具(含流理檯面、洗滌槽、爐具或電器加熱設備、抽油煙機)。 2.瓦斯偵測警報系統。	-
九、停車設備		1.中央安全保全系統、緊急求救功能及CCTV之監視系統。 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燈、遙控柵欄，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。 3.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。	-
十、電氣設備	總開關	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。	應符合建築技術規則建築設備編規定
	各戶設備	使用於建築物內之電氣材料及器具均應為經中央主管電業機關認可之檢驗機構檢驗合格之產品。	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。	
	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。	
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	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)之設計。	不含空調機台費用
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	-

項目	位置	使用建材及設備	備註
十二、景觀工程	植栽與綠化	依法規規定項目，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	-
	庭園與造景	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統。	-
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	如 CCTV 監視系統
	入口門廳	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管理。	-
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	-
	各戶門窗、室內、瓦斯	1.裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。 2.公共樓梯間有防墜網等。	-
	門禁、監視、警示與報警系統	整棟式 24 小時錄影系統，自動警報系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器，並有大樓安全管理及微電腦中央安全監控系統。	-
十四、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含項目有滅火設備、警報設備、避難逃生設備、消防搶救上之必要設備、其他經中央主管機關認定之消防安全設備等。	應符合消防法及相關法規規定。
十五、視訊及網路設備	各戶設備	大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口、網路出口、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。	-

註：1. 建材設備表係為提列費用之參考，若實施者無法完全依建材設備表辦理，應檢附相關說明或證明文件，向所有權人妥予說明。

高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項 修訂總說明

壹、修訂理由：

依高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項之規定，單價表採每年檢討，並由機關視情況調整或續用，時值一年期滿、行政院主計總處已訂頒112年度「共同性費用編列基準表」之建築類別單價，參酌高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市土木技師公會、高雄市不動產估價師公會、高雄市都市計畫技師公會、社團法人高雄市建築師公會、台灣區綜合營造業同業公會（高雄市辦事處一處）、台灣區綜合營造業同業公會（高雄市辦事處二處）、社團法人高雄市建築學會、社團法人高雄市都市更新學會、高雄市都市更新聯盟協會等單位，及112年度第2次專案小組、第32次、第34次審議會會議之建議，針對單價表及造價要項內容進行研修。

貳、修訂重點：

- 一、建築物工程造價基準單價表參考行政院主計總處訂頒112年度「共同性費用編列基準表」中建築類別單價作為依據，並配合相關建議調修。
- 二、考量高雄市都市更新案件多以第二級單價提列，且單價表係作為審議會審議參考，為降低審議成本，刪除等級劃分，將三個建材設備級別調整為一個級別，俾利審議及更新案參考。
- 三、調整單價表備註內容，新增備註6、8、9項目。此外，公辦與民辦都市更新案在參酌本基準單價表進行工程造價提列時，應考量影響工程造價變動之因素，妥為訂定合理之建築物工程造價單價，以符合個案需求；另配合建材設備刪除等級之劃分，調整備註內容。
- 四、配合單價表及高雄市營造工程物價指數基期的調整，併同修正物價指數處理措施、地下層及樓高加成計算方式之範例內容。
- 五、配合本造價要項公告即實施，調整注意事項之生效日，刪除緩衝期時間，並補充採用本造價要項之相關措施及援引法規名稱之上下引號。
- 六、建材設備表配合單價表調整，刪除等級劃分，簡化位置及調整內容，俾利審議及更新案參考。

高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造价要項

修 訂 內 容	現 行 內 容	說 明																																																																																																																																								
一、 <u>本造價要項於112年7月5日提送本市都市更新及爭議處理審議會第34次會議研議通過</u> ，做為本市都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造价審議參酌。	一、本工程造价要項於111年2月17日提送本市都市更新及爭議處理審議會第30次會議研議通過，做為本市都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造价審議參酌。	第一條修正內容： 統一本造價要項之用語，配合審議會審議調整日期及會議場次。																																																																																																																																								
二、建築物工程造价 <u>基準</u> 單價表（下稱本表）及調整原則 單位：元/平方公尺 <table><tr><th>構造別</th><th>鋼骨造</th><th>鋼骨鋼筋混凝土造</th><th>鋼筋混凝土造</th></tr><tr><td>1~5 層</td><td>=</td><td>=</td><td><u>34,000</u></td></tr><tr><td>6~10 層</td><td><u>47,000</u></td><td><u>44,000</u></td><td><u>38,000</u></td></tr><tr><td>11~15 層</td><td><u>51,000</u></td><td><u>48,000</u></td><td><u>42,000</u></td></tr><tr><td>16~20 層</td><td><u>56,000</u></td><td><u>53,000</u></td><td><u>47,000</u></td></tr><tr><td>21~25 層</td><td><u>61,000</u></td><td><u>58,000</u></td><td><u>52,000</u></td></tr><tr><td>26~30 層</td><td><u>66,000</u></td><td><u>63,000</u></td><td><u>57,000</u></td></tr><tr><td>31~35 層</td><td><u>72,000</u></td><td><u>69,000</u></td><td>=</td></tr><tr><td>36~40 層</td><td><u>78,000</u></td><td><u>75,000</u></td><td>=</td></tr></table>	構造別	鋼骨造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	1~5 層	=	=	<u>34,000</u>	6~10 層	<u>47,000</u>	<u>44,000</u>	<u>38,000</u>	11~15 層	<u>51,000</u>	<u>48,000</u>	<u>42,000</u>	16~20 層	<u>56,000</u>	<u>53,000</u>	<u>47,000</u>	21~25 層	<u>61,000</u>	<u>58,000</u>	<u>52,000</u>	26~30 層	<u>66,000</u>	<u>63,000</u>	<u>57,000</u>	31~35 層	<u>72,000</u>	<u>69,000</u>	=	36~40 層	<u>78,000</u>	<u>75,000</u>	=	二、建築物工程造价 <u>標準</u> 單價表（下稱本表）及調整原則 單位：元/平方公尺 <table><tr><th>構造別</th><th colspan="3">鋼骨造</th><th colspan="3">鋼骨鋼筋混凝土造</th><th colspan="3">鋼筋混凝土造</th></tr><tr><th>建材設備等級</th><th>第一級</th><th>第二級</th><th>第三級</th><th>第一級</th><th>第二級</th><th>第三級</th><th>第一級</th><th>第二級</th><th>第三級</th></tr><tr><td>1~5 層</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>24,000</td><td>27,000</td><td>34,000</td></tr><tr><td>6~10 層</td><td>39,000</td><td>43,000</td><td>53,000</td><td>38,000</td><td>41,000</td><td>50,000</td><td>30,000</td><td>34,000</td><td>43,000</td></tr><tr><td>11~15 層</td><td>42,000</td><td>47,000</td><td>57,000</td><td>41,000</td><td>45,000</td><td>55,000</td><td>34,000</td><td>39,000</td><td>49,000</td></tr><tr><td>16~20 層</td><td>50,000</td><td>55,000</td><td>67,000</td><td>45,000</td><td>50,000</td><td>60,000</td><td>37,000</td><td>42,000</td><td>54,000</td></tr><tr><td>21~25 層</td><td>55,000</td><td>60,000</td><td>73,000</td><td>50,000</td><td>54,000</td><td>66,000</td><td>41,000</td><td>46,000</td><td>59,000</td></tr><tr><td>26~30 層</td><td>58,000</td><td>64,000</td><td>78,000</td><td>53,000</td><td>58,000</td><td>71,000</td><td>44,000</td><td>50,000</td><td>63,000</td></tr><tr><td>31~35 層</td><td>61,000</td><td>67,000</td><td>82,000</td><td>56,000</td><td>61,000</td><td>74,000</td><td>48,000</td><td>54,000</td><td>68,000</td></tr><tr><td>36~40 層</td><td>64,000</td><td>70,000</td><td>85,000</td><td>58,000</td><td>64,000</td><td>78,000</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	構造別	鋼骨造			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	第一級	第二級	第三級	1~5 層	-	-	-	-	-	-	24,000	27,000	34,000	6~10 層	39,000	43,000	53,000	38,000	41,000	50,000	30,000	34,000	43,000	11~15 層	42,000	47,000	57,000	41,000	45,000	55,000	34,000	39,000	49,000	16~20 層	50,000	55,000	67,000	45,000	50,000	60,000	37,000	42,000	54,000	21~25 層	55,000	60,000	73,000	50,000	54,000	66,000	41,000	46,000	59,000	26~30 層	58,000	64,000	78,000	53,000	58,000	71,000	44,000	50,000	63,000	31~35 層	61,000	67,000	82,000	56,000	61,000	74,000	48,000	54,000	68,000	36~40 層	64,000	70,000	85,000	58,000	64,000	78,000	-	-	-	第二條修正內容： 1.本次修訂參考行政院訂頒112年度「共同性費用編列基準表」調修單價表。 2.考量高雄更新案多以第二級單價提列，而單價表係作為審議會審議參考，為降低審議成本，不再區分建材設備級別，刪除等級劃分，併同修正建材設備表。 3.物價基準日配合單價表調整。 4.統一備註3相關文字。 5.新增備註6如單價加成後涉及物價指數調整計算方式，參閱核計原則（八）說明。 6.原備註6有關耐震設計之用途係數為1.25移至第三條（三）中敘明，以符合內容邏輯。 7.配合單價表與建材設備表不再區分等級，刪除原備註7有關建材設備等級內容。 8.新增備註7，考量公辦都更案特性，以政府主導都市更新事業，由主辦機關委託專業機關（構）、團體評估，並考量影響工程造价變動之因素，進行單價試算，作為公辦都更案公開評選相關規定的參考。 9.新增備註8，實施者參考本表提列工程造价時，應考量影響工程造价變動的因素，訂定合理營建單價，以符合個案需求，並於公聽會及審議會時向相關單位說明。 10.配合備註內容調整，順修編號。
構造別	鋼骨造	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造																																																																																																																																							
1~5 層	=	=	<u>34,000</u>																																																																																																																																							
6~10 層	<u>47,000</u>	<u>44,000</u>	<u>38,000</u>																																																																																																																																							
11~15 層	<u>51,000</u>	<u>48,000</u>	<u>42,000</u>																																																																																																																																							
16~20 層	<u>56,000</u>	<u>53,000</u>	<u>47,000</u>																																																																																																																																							
21~25 層	<u>61,000</u>	<u>58,000</u>	<u>52,000</u>																																																																																																																																							
26~30 層	<u>66,000</u>	<u>63,000</u>	<u>57,000</u>																																																																																																																																							
31~35 層	<u>72,000</u>	<u>69,000</u>	=																																																																																																																																							
36~40 層	<u>78,000</u>	<u>75,000</u>	=																																																																																																																																							
構造別	鋼骨造			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	第一級	第二級	第三級																																																																																																																																	
1~5 層	-	-	-	-	-	-	24,000	27,000	34,000																																																																																																																																	
6~10 層	39,000	43,000	53,000	38,000	41,000	50,000	30,000	34,000	43,000																																																																																																																																	
11~15 層	42,000	47,000	57,000	41,000	45,000	55,000	34,000	39,000	49,000																																																																																																																																	
16~20 層	50,000	55,000	67,000	45,000	50,000	60,000	37,000	42,000	54,000																																																																																																																																	
21~25 層	55,000	60,000	73,000	50,000	54,000	66,000	41,000	46,000	59,000																																																																																																																																	
26~30 層	58,000	64,000	78,000	53,000	58,000	71,000	44,000	50,000	63,000																																																																																																																																	
31~35 層	61,000	67,000	82,000	56,000	61,000	74,000	48,000	54,000	68,000																																																																																																																																	
36~40 層	64,000	70,000	85,000	58,000	64,000	78,000	-	-	-																																																																																																																																	
備註： 1.本表之物價基準日為 <u>111年12月</u> 。 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.有關建築物地下 <u>層</u> 加成計算方式，請參閱核計原則（五）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（六）之說明。 5.有關物價指數處理措施，請參閱核計原則（七）之說明。 6. <u>有關加成後涉及物價指數調整計算方式，請參閱核計原則（八）之說明。</u> 7. <u>本基準單價係以行政院主計總處訂頒共同性費用編列基準表中建築類別單價做為參考。</u> 8. <u>以政府主導之都市更新事業，主辦單位應委託專業機關（構）、團體評估，並考量影響工程造价變動之因素，妥為試算建築物工程造价單價，作為公開評選文件之評選項目、基準及評定方式之參考。</u> 9. <u>實施者參考本表提列工程造价時，應考量影響工程造价變動之因素，妥為訂定合理之營建單價，並於公聽會及審議會時向相關單位說明。</u> 10.本表採每年檢討，並由機關視情況調整或續用。	備註： 1.本表之物價基準日為110年12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.有關建築物地下室加成計算方式，請參閱核計原則（五）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（六）之說明。 5.有關物價指數處理措施，請參閱核計原則（七）之說明。 6.本標準單價係以行政院主計總處訂頒共同性費用編列基準表中建築類別單價做為參考，所列單價已考量耐震設計之用途係數為1.25。 7.本表之建材設備等級： （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。 8.本表採每年檢討，並由機關視情況調整或續用。																																																																																																																																									

修 訂 內 容	現 行 內 容	說 明
三、建築物工程造价提列項目核計原則（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.公寓大廈管理基金。 4.協助開闢公共設施開闢相關費用（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。 7.耐震標章特別監督人費用。 （三）依本造價要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作項目及提列費用委託專業機關、團體審查，並檢附審查結果供高雄市都市更新及爭議處理審議會審議參考： 1.特殊大地工程（含地質改良，不含一般基樁）及工法（含逆打工法）。 2.山坡地開發工程。 3.特殊設備（包括機械停車、空調設備）。 4.環境監測費。 5.古蹟保存及歷史建物之維護費。 6.大樹保護及遷移費用。 7.隔震、制震構造。 8.<u>耐震設計用途係數超過1.25以上者。</u>	三、建築物工程造价提列項目核計原則（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.公寓大廈管理基金。 4.協助開闢公共設施開闢相關費用（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。 7.耐震標章特別監督人費用。 （三）依本造價要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作項目及提列費用委託專業機關、團體審查，並檢附審查結果供高雄市都市更新及爭議處理審議會審議參考： 1.特殊大地工程（含地質改良，不含一般基樁）及工法（含逆打工法）。 2.山坡地開發工程。 3.特殊設備（包括機械停車、空調設備）。 4.環境監測費。 5.古蹟保存及歷史建物之維護費。 6.大樹保護及遷移費用。 7.隔震、制震構造。 8.行政單位要求。	第三條修正內容： （一）無修正。 （二）無修正。 （三）將第二條原備註事項6有關耐震設計用途係數內容移至本項敘明，以符合整體內容邏輯。另考量公辦都市更新案多要求設置公共藝術，爰增列公共藝術費用，以符合實務上需要，並順修編號。

修 訂 內 容	現 行 內 容	說 明
9.公共藝術費用。 10.行政單位要求。 11.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。 （四）建築物使用結構 1.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。 2.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占比例，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<u>基準</u>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（即地下層第二層）。 2.地上層7層至15層建築物其地下樓層超過2層（即地下層第三層）。 3.地上16層以上建築物其地下樓層數超過3層（即地下層第四層）。 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層部分，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。 若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高15層，地下4層，每層樓地板面積為1,000平方公尺，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」每平方公尺<u>基準</u>單價為<u>42,000</u>元。 2.<u>地下層第三層之基準</u>單價可加計30%，計算方式<u>42,000</u>×（1+30%）=<u>54,600</u>元（計算至百元，元以下四捨五入）。 3.<u>地下層第四層之基準</u>單價可加計40%，計算方式<u>42,000</u>×（1+40%）=<u>58,800</u>元（計算至百元，元以下四捨五入）。 因此地下層第一層及第二層之<u>基準</u>單價為<u>42,000</u>元、第三層為<u>54,600</u>元、第四層為<u>58,800</u>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3.6公尺內為主，有下列情形者，得按<u>基準</u>單價依下列核計原則另計加成： 1.樓層高度超過3.6公尺（不含3.6公尺），每增加0.1公尺該層加計造價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。	9.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。 （四）建築物使用結構 1.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。 2.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占比例，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（即地下層第二層）。 2.地上層7層至15層建築物其地下樓層超過2層（即地下層第三層）。 3.地上16層以上建築物其地下樓層數超過3層（即地下層第四層）。 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層部分，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。 若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高15層，地下室4層，建材等級中高級，每層樓地板面積為1,000平方公尺，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」每平方公尺標準單價為39,000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39,000×（1+30%）=50,700元（計算至百元，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39,000×（1+40%）=54,600元（計算至百元，元以下四捨五入）。 因此地下層第一層及第二層之標準單價為39,000元、第三層為50,700元、第四層為54,600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3.6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成： 1.樓層高度超過3.6公尺（不含3.6公尺），每增加0.1公尺該層加計造價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。	（四）無修正。 （五）配合單價表調整，修改地下層加成之計算範例內容，並調整相關文字用語。 （六）配合單價表調整，修改地上層加成之計算範例內容，並調整相關文字用語。

修	訂	內	容	現	行	內	容	說	明
			【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。 若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高15層，1-10樓樓高3.6公尺，11-15樓樓高4公尺，每層樓地板面積為1,000平方公尺，依據核計原則1-10層樓<u>基</u>準單價不加計，11-15樓<u>基</u>準單價加計4%（每增加0.1公尺，加計1%），因此加計方式如下 1.「鋼筋混凝土造、11-15層」每平方公尺<u>基</u>準單價為<u>42,000</u>元。 2.11-15樓，各層之<u>基</u>準單價可加計4%，計算方式<u>42,000</u>×（1+4%）=<u>43,700</u>元（計算至百元，百元以下四捨五入）。 因此1-10樓之<u>基</u>準單價為<u>42,000</u>元，11-15樓各層樓之<u>基</u>準單價為<u>43,700</u>元。			【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。 若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高15層，1-10樓樓高3.6公尺，11-15樓樓高4公尺，建材等級中高級，每層樓地板面積為1,000平方公尺，依據核計原則1-10層樓標準單價不加計，11-15樓標準單價加計4%（每增加0.1公尺，加計1%），因此加計方式如下 1.「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」每平方公尺標準單價為39,000元。 2.11-15樓，各層之標準單價可加計4%，計算方式39,000×（1+4%）=40,600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39,000元，11-15樓各層樓之標準單價為40,600元。			
			（七）物價指數處理措施及計算方式 1.依據本表物價基準日為主。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<u>評價</u>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<u>評價</u>基準日一致。 2.計算方式： （1）調整日當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，指數增減率之絕對值超過2.5%者，就漲跌幅超過2.5%部分，進行調整本表之單價；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〕×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）。 ● 總物價指數依高雄市主計處公告之營造工程物價指數為準。 （2）每期調整價格均以下列公式計算調整金額（計算至百位數，百位數以下四捨五入）： ● A×（指數增減率之絕對值－2.5%） ● 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。		（七）物價指數處理措施及計算方式 1.依據本表物價基準日為主。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<u>估價</u>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<u>估價</u>基準日一致。 2.計算方式： （1）調整日當月營造工程物價指數比較本表物價基準日總指數，指數增減率之絕對值超過2.5%者，就漲跌幅超過2.5%部分，進行調整本表之單價；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〕×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）。 ● 總物價指數依高雄市主計處公告之營造工程物價指數為準。 （2）每期調整價格均以下列公式計算調整金額（計算至百位數，百位數以下四捨五入）： ● A×（指數增減率之絕對值－2.5%） ● 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。		（七）修改文字用語以符合「都市更新條例」第13條之法規文字，配合單價表及高雄市營造工程物價指數基期的調整，修改物價調整之計算範例內容。		

修訂內容	現行內容	說明
【物價調整之計算範例】（以下相關數據為假設值） 1.本表物價基準日（<u>111/12</u>）當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為<u>106.73</u>。 2.若<u>112</u>年11月辦理物價調整措施，當月之高雄市營造工程物價指數之總指數假設為<u>109.65</u>。 3.依本<u>基準</u>單價表「鋼筋混凝土造、11-15層」每平方公尺<u>基準</u>單價為<u>42,000</u>元，則當月（<u>112/11</u>）之物價調整計算如下： （1）指數增減率＝〔（<u>109.65/106.73</u>）-1〕×100％＝<u>2.74％</u> （2）調整金額＝A×（指數增減率之絕對值-2.5％） ＝<u>42,000</u>元×（<u>2.74％</u>-2.5％）＝100（百元以下四捨五入） 因此當期（<u>112/11</u>）之物價調整金額為100元 4.<u>112/11</u>當期高雄市都市更新建築物工程造价價<u>基準</u>單價表「鋼筋混凝土造、11-15層」之調整價格為： <u>111/12</u>之價格加上<u>112/11</u>物價調整之金額＝<u>42,000</u>元＋100元＝<u>42,100</u>元	【物價調整之計算範例】（以下相關數據為假設值） 1.本表物價基準日（110/12）當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為125.58。 2.若111年11月辦理物價調整措施，當月之高雄市營造工程物價指數之總指數假設為129.00。 3.依本標準單價表「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」每平方公尺標準單價為39,000元，則當月（111/11）之物價調整計算如下： （1）指數增減率＝〔（129.00/125.58）-1〕×100％＝2.72％ （2）調整金額＝A×（指數增減率之絕對值-2.5％） ＝39,000元×（2.72％-2.5％）＝100 因此當期（111/11）之物價調整金額為100元 4.111/11當期高雄市都市更新建築物工程造价價標準單價表「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」之調整價格為： 110/12之價格加上111/11物價調整之金額＝39,000元＋100元＝39,100元	
（八）建築物地下層超建加成或地上層樓高加成計算，應依據核計原則（五）、（六）計算加成原則計算之，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的<u>基準</u>單價進行本核計原則（七）物價指數之調整。 【<u>加成</u>及物價調整之計算範例】（以下相關數據為假設值） 若某都市更新建物，112年11月擬興建鋼筋混凝土造，樓高15樓，地下室3層，依據核計原則地下室超建一層，其加成模式及物價調整模式為： （1）假設<u>111</u>年12月本表「鋼筋混凝土造、11-15層」之價格為<u>42,000</u>元。 （2）<u>地下層第三層可以加計30％</u>，<u>基準</u>單價為<u>42,000</u>×（1+30％）＝<u>54,600</u>元/㎡。（百元以下四捨五入）。 （3）本表基準日（<u>111/12</u>）當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為<u>106.73</u>。 （4）於112年11月辦理物價調整措施，當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為<u>109.65</u>。 （5）指數增減率＝〔（<u>109.65/106.73</u>）-1〕×100％＝<u>2.74％</u> （6）<u>地下層第三層調整金額</u>為<u>54,600</u>元×（<u>2.74％</u>-2.5％）＝100元。（百元以下四捨五入） （7）地下層第三層的<u>基準</u>單價為<u>54,600+100=54,700</u>元（地上層樓高加成也是一致的計算方式）	（八）建築物地下層超建加成或地上層樓高加成計算，應依據核計原則（五）、（六）計算加成原則計算之，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本核計原則（七）物價指數之調整。 【物價調整之計算範例】（以下相關數據為假設值） 若某都市更新建物，111年11月擬興建鋼筋混凝土造，樓高15樓，地下室3層，建材等級中高級，依據核計原則地下室超建一層，其加成模式及物價調整模式為： （1）假設110年12月本表「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」之價格為39,000元。 （2）超建之地下層第三層，可以加計30％，標準單價為39,000×（1+30％）＝50,700元/㎡（百元以下四捨五入）。 （3）本表基準日（110/12）當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為125.58。 （4）於111年11月辦理物價調整措施，當月之高雄市營造工程物價指數之總指數為129.00。 （5）指數增減率＝〔（129.00/125.58）-1〕×100％＝2.72％ （6）超建之地下層第三層調整金額為39,000元×（2.72％-2.5％）＝100元。（百元以下四捨五入） （7）地下層第三層的標準單價為50,700+100＝50,800元（地上層樓高加成也是一致的計算方式）	（八）配合單價表及高雄市營造工程物價指數基期的調整，修改加成及物價調整之計算範例內容，並調整相關文字用語。
（九）本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。 （十）本表所稱面積係指該建築物之總樓地板面積（平方公尺）。 1.營建費用＝總樓地板面積×工程造价價。 2.總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物、夾層等樓地板面積總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台之面積。	（九）本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。 （十）本表所稱面積係指該建築物之總樓地板面積（平方公尺）。 1.營建費用＝總樓地板面積×工程造价價。 2.總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物、夾層等樓地板面積總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台之面積。	（九）無修正。 （十）無修正。

修 訂 內 容	現 行 內 容	說 明
<u>(十一) 刪除</u> (十一) 以上營建費用及特殊因素費用，均應納入估價考量，適度反映於更新後售價。 (十二) 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，不得與都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表重複列入。 <u>(十四) 刪除</u> 注意事項： (一) 本造價要項係作為實施者擬定之參考，實施者應依據「<u>都市更新權利變換辦法</u>」第13條規定擇定評價基準日，並依據「<u>都市更新條例</u>」第50條規定委任專業估價師查估評定權利價值，如有特殊因素費用或物價調整措施，應敘明並依實際事業計畫內容，納入共同負擔及權利價值之估價考量。 (二) 本造價要項適用於<u>112年8月31日公告實施</u>以後申請報核之更新事業案。 (三) <u>有關本造價要項公告實施前，已申請報核或已核定公告者</u>，若擬採用本造價要項內容，處理方式說明如下： 1.已申請報核尚未辦理公開展覽者： 實施者可於本府辦理公開展覽程序前逕行修正計畫書。惟為考量所有權人知悉修正情形，實施者應召開說明會，向所有權人妥予說明修正前後差異說明，以確保所有權人知的權利，始得向本府申請辦理續行公開展覽程序。 2.已申請報核並辦理公開展覽完竣者： 實施者需自提修正並申請辦理重行公開展覽及公聽會作業，並於公開展覽期滿後，<u>核算都市更新事業計畫之同意比率是否符合「都市更新條例」第37條規定，仍達同意比率規定者，續行審議程序；反之同意比率未達規定者，本府依「都市更新條例施行細則」第20條第2項規定辦理。</u> 3.<u>權利變換計畫已核定公告者</u>： 應依「<u>都市更新條例</u>」辦理事業計畫及權利變換計畫完整變更，且需併同變更權利變換計畫之評價基準日。	(十一) 本表各種構造之造價，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），建材設備等級表係做為提列費用之參考，若實施者無法完全依建材設備表標準辦理，應檢附相關說明或同等級之證明文件，向所有權人妥予說明。 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。 (十二) 以上營建費用及特殊因素費用，均應納入估價考量，適度反映於更新後售價。 (十三) 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，不得與都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表重複列入。 (十四) 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」、「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」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。 注意事項： (一) 本造價要項係作為實施者擬定之參考，實施者應依據都市更新權利變換辦法第13條規定擇定評價基準日，並依據都市更新條例第50條規定委任專業估價師查估評定權利價值，如有特殊因素費用或物價調整措施，應敘明並依實際事業計畫內容，納入共同負擔及權利價值之估價考量。 (二) 本造價要項適用於111年6月1日以後申請報核之更新事業案。 (三) 有關本造價要項自111年3月9日公告實施日至111年6月1日生效日期間（緩衝期），若擬採用本造價要項內容，處理方式說明如下： 1.已申請報核尚未辦理公開展覽者： 實施者可於本府辦理公開展覽程序前逕行修正計畫書。惟為考量所有權人知悉修正情形，實施者應召開說明會，向所有權人妥予說明修正前後差異說明，以確保所有權人知的權利，始得向本府申請辦理續行公開展覽程序。 2.已申請報核並辦理公開展覽完竣者： 實施者需自提修正並辦理重行公開展覽及公聽會作業。 (四) 有關本造價要項111年6月1日生效日前，權利變換計畫已核定公告者，若擬採用本造價要項內容，處理方式說明如下： 應依都市更新條例辦理事業計畫及權利變換計畫完整變更，且需併同變更權利變換計畫之評價基準日。	(十一) 配合單價表與建材設備表已無等級劃分，將部分內容移至建材設備表附註說明，並刪除本條文。 (十二) 編號併同順修。 (十三) 編號併同順修。 (十四) 配合單價表與建材設備表已無等級劃分，刪除本條文。 注意事項修正內容： 1.補充援引法規名稱之上下引號。 2.調整生效日時間，並補充公告實施之文字。 3.配合本造價要項公告即實施，調整注意事項（三）、（四）內容，刪除緩衝期時間內容，並補充說明已申請報核或已核定公告者擬採用本造價要項之處理方式，避免本造價要項修正後，致目前進行中的都市更新事業無從預為因應準備，而影響所有權人權益，及補充援引法規名稱之上下引號。

修	訂	內	容	現	行	內	容	說	明																																																																																																																																																								
建材設備表				建材設備等級表				建材設備表修訂內容：																																																																																																																																																									
<table><tr><th>項目</th><th>位置</th><th>使用建材及設備</th><th>備註</th></tr><tr><td>一、外觀牆面</td><td>正、背、側面牆</td><td>四面正立面，使用天然石材搭配飾材，部分使用整體造型面磚搭配抵石子或洗石子及冠頂設計收邊。</td><td>＝</td></tr><tr><td rowspan="5">二、牆面（含踢腳板）</td><td>內部隔間牆</td><td>輕隔間(內部裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆。</td><td>＝</td></tr><tr><td>門廳、梯廳、公共樓梯間、室內空間牆面</td><td>水泥漆、乳膠漆</td><td>＝</td></tr><tr><td>浴廁</td><td>磁磚、面磚</td><td>＝</td></tr><tr><td>陽臺、地下室</td><td>防水處理</td><td>＝</td></tr><tr><td>門廳、梯廳</td><td>面磚或石材搭配飾材。</td><td>＝</td></tr><tr><td rowspan="5">三、地坪（含門檻）</td><td>公共樓梯間</td><td>具止滑、防滑功能面材。</td><td>＝</td></tr><tr><td>室內空間</td><td>拋光石英磚或石材。</td><td>＝</td></tr><tr><td>浴廁、陽臺</td><td>防滑地磚、石英磚。</td><td>＝</td></tr><tr><td>地下室</td><td>1. AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂。 2. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設車道磚。 3. 平頂及牆面採用防水泥漆。</td><td>＝</td></tr><tr><td>屋頂</td><td>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)〕。 2. 兩層隔熱、兩層防水或更多層次產品。 3. 熱熔式橡化瀝青防水毯。</td><td>＝</td></tr><tr><td rowspan="5">四、平頂</td><td>門廳、梯廳</td><td>整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)或配合多項建材、壁燈、吊燈、木作(矽酸鈣板)等。</td><td>＝</td></tr><tr><td>公共樓梯間、室內空間</td><td>整體造型加水泥漆、乳膠漆。</td><td>＝</td></tr><tr><td>浴廁</td><td>防潮塑膠浪板、PVC 天花板、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆</td><td>＝</td></tr><tr><td>陽臺</td><td>晴雨漆</td><td>＝</td></tr><tr><td>地下室</td><td>防水處理</td><td>＝</td></tr><tr><td>五、門窗設備</td><td></td><td>1. 金屬門窗隔音設備。 2. 節能玻璃。</td><td>金屬門窗靜音設備，室內隔間門窗除外</td></tr><tr><td>六、電梯設備</td><td></td><td>1. 電梯設備應符合「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」。 2. 發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 3. 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等)，及閉路電視監控系統、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擋，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(緊急升降機除外)等。 4. 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，門板採用不鏽鋼或整體造型設計。</td><td>視實際狀況詳實編列及調整</td></tr><tr><td>七、浴室設備</td><td></td><td>1. 面盆、馬桶衛生設備。 2. 石材或人造石檯面。 3. 乾、濕分離式設計。 4. 符合省水標章設備。</td><td>＝</td></tr></table>				項目	位置	使用建材及設備	備註	一、外觀牆面	正、背、側面牆	四面正立面，使用天然石材搭配飾材，部分使用整體造型面磚搭配抵石子或洗石子及冠頂設計收邊。	＝	二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間(內部裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆。	＝	門廳、梯廳、公共樓梯間、室內空間牆面	水泥漆、乳膠漆	＝	浴廁	磁磚、面磚	＝	陽臺、地下室	防水處理	＝	門廳、梯廳	面磚或石材搭配飾材。	＝	三、地坪（含門檻）	公共樓梯間	具止滑、防滑功能面材。	＝	室內空間	拋光石英磚或石材。	＝	浴廁、陽臺	防滑地磚、石英磚。	＝	地下室	1. AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂。 2. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設車道磚。 3. 平頂及牆面採用防水泥漆。	＝	屋頂	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)〕。 2. 兩層隔熱、兩層防水或更多層次產品。 3. 熱熔式橡化瀝青防水毯。	＝	四、平頂	門廳、梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)或配合多項建材、壁燈、吊燈、木作(矽酸鈣板)等。	＝	公共樓梯間、室內空間	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	＝	浴廁	防潮塑膠浪板、PVC 天花板、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆	＝	陽臺	晴雨漆	＝	地下室	防水處理	＝	五、門窗設備		1. 金屬門窗隔音設備。 2. 節能玻璃。	金屬門窗靜音設備，室內隔間門窗除外	六、電梯設備		1. 電梯設備應符合「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」。 2. 發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 3. 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等)，及閉路電視監控系統、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擋，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(緊急升降機除外)等。 4. 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，門板採用不鏽鋼或整體造型設計。	視實際狀況詳實編列及調整	七、浴室設備		1. 面盆、馬桶衛生設備。 2. 石材或人造石檯面。 3. 乾、濕分離式設計。 4. 符合省水標章設備。	＝	<table><tr><th rowspan="2">項目</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="3">使用建材及設備</th><th rowspan="2">備註</th></tr><tr><th>第一級</th><th>第二級</th><th>第三級</th></tr><tr><td rowspan="3">一、外觀牆面</td><td>正面牆</td><td rowspan="3">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</td><td rowspan="4">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</td><td rowspan="4">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，磁磚或藝術造型或雕刻品</td><td rowspan="3">－</td></tr><tr><td>背面牆</td></tr><tr><td>側面牆</td></tr><tr><td rowspan="10">二、牆面（含踢腳板）</td><td>內部隔間牆</td><td colspan="3">輕隔間(內部裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆</td><td>ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考</td></tr><tr><td>1F 門廳</td><td>水泥漆、乳膠漆</td><td>牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢</td><td>牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或雕塑造型搭配木作裝潢</td><td>ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考</td></tr><tr><td>2F 以上梯廳</td><td colspan="2">水泥漆、乳膠漆</td><td>牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或搭配木作裝潢</td><td>ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考</td></tr><tr><td>公共樓梯間</td><td colspan="3">水泥漆、乳膠漆</td><td>ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考</td></tr><tr><td>1F 店面室內空間</td><td colspan="3">水泥漆、乳膠漆</td><td>ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考</td></tr><tr><td>2F 以上室內空間</td><td colspan="3">水泥漆、乳膠漆</td><td>ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考</td></tr><tr><td>浴廁</td><td>國產磁磚</td><td>亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚</td><td>亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、進口磁磚</td><td>－</td></tr><tr><td>陽臺</td><td>防水處理</td><td>整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水處理</td><td>整體造型天然石材、玻璃鋼材石材</td><td>ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考</td></tr><tr><td>地下室</td><td colspan="3">防水處理</td><td>ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考</td></tr><tr><td rowspan="4">三、地坪（含門檻）</td><td>1F 門廳</td><td>國產磁磚</td><td>拋光石英磚、天然石材、人造鋼石</td><td>進口花崗石或拼花處理大理石石材</td><td>第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備。</td></tr><tr><td>2F 以上梯廳</td><td>國產磁磚</td><td>拋光石英磚、天然石材、人造鋼石</td><td>進口花崗石或大理石石材</td><td>－</td></tr><tr><td>公共樓梯間</td><td>具止滑功能之國產磁磚</td><td>具止滑功能之石英磁磚、高級止滑磁磚</td><td>1. 高級防滑地坪面材 2. 花崗石或拼花處理大理石石材</td><td>－</td></tr><tr><td>1F 店面室內空</td><td>國產磁磚</td><td>拋光石英磚</td><td>整片大塊花崗石或大理石石材或拋光</td><td>－</td></tr></table>				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	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，磁磚或藝術造型或雕刻品	－	背面牆	側面牆	二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間(內部裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	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	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或雕塑造型搭配木作裝潢	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或搭配木作裝潢	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	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	防水處理	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水處理	整體造型天然石材、玻璃鋼材石材	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	地下室	防水處理			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	三、地坪（含門檻）	1F 門廳	國產磁磚	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石	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、人造鋼石	進口花崗石或大理石石材	－	公共樓梯間	具止滑功能之國產磁磚	具止滑功能之石英磁磚、高級止滑磁磚	1. 高級防滑地坪面材 2. 花崗石或拼花處理大理石石材	－	1F 店面室內空	國產磁磚	拋光石英磚	整片大塊花崗石或大理石石材或拋光	－	1.考量單價表係作為審議會審議參考，為降低審議成本，將三個建材級別修改為一個級別，刪除等級劃分，建材設備等級表併同調整，及修改名稱為建材設備表。 2.考量建材材質、品項多元，更新案件有住宅、店鋪、一般事務所等使用性質的差異，難就各使用性質、產品定位進行詳細及通用規範，為降低審議成本，調整建材設備表內容，就基本內容列舉及刪除廠牌，作為審議之參考，並簡化建材設備表呈現，以利更新案參酌使用。 3.項目一、外觀牆面：參酌原第二級內容，並調整文字。 4.項目二、牆面：簡化位置分類及品項敘述。 5.項目三、地坪：簡化位置分類及品項敘述。 6.項目四、平頂：簡化位置分類及品項敘述。 7.項目五、門窗設備：參酌原第二級內容。 8.項目六、電梯設備： (1)新增電梯設備應符合內政部訂定之建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 (2)參酌原內容並刪除等級、地坪鋪設等文字。 9.項目七、浴室設備：簡化品項說明，新增符合省水標章設備。	
項目	位置	使用建材及設備	備註																																																																																																																																																														
一、外觀牆面	正、背、側面牆	四面正立面，使用天然石材搭配飾材，部分使用整體造型面磚搭配抵石子或洗石子及冠頂設計收邊。	＝																																																																																																																																																														
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間(內部裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆。	＝																																																																																																																																																														
	門廳、梯廳、公共樓梯間、室內空間牆面	水泥漆、乳膠漆	＝																																																																																																																																																														
	浴廁	磁磚、面磚	＝																																																																																																																																																														
	陽臺、地下室	防水處理	＝																																																																																																																																																														
	門廳、梯廳	面磚或石材搭配飾材。	＝																																																																																																																																																														
三、地坪（含門檻）	公共樓梯間	具止滑、防滑功能面材。	＝																																																																																																																																																														
	室內空間	拋光石英磚或石材。	＝																																																																																																																																																														
	浴廁、陽臺	防滑地磚、石英磚。	＝																																																																																																																																																														
	地下室	1. AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂。 2. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設車道磚。 3. 平頂及牆面採用防水泥漆。	＝																																																																																																																																																														
	屋頂	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)〕。 2. 兩層隔熱、兩層防水或更多層次產品。 3. 熱熔式橡化瀝青防水毯。	＝																																																																																																																																																														
四、平頂	門廳、梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)或配合多項建材、壁燈、吊燈、木作(矽酸鈣板)等。	＝																																																																																																																																																														
	公共樓梯間、室內空間	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	＝																																																																																																																																																														
	浴廁	防潮塑膠浪板、PVC 天花板、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆	＝																																																																																																																																																														
	陽臺	晴雨漆	＝																																																																																																																																																														
	地下室	防水處理	＝																																																																																																																																																														
五、門窗設備		1. 金屬門窗隔音設備。 2. 節能玻璃。	金屬門窗靜音設備，室內隔間門窗除外																																																																																																																																																														
六、電梯設備		1. 電梯設備應符合「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」。 2. 發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 3. 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等)，及閉路電視監控系統、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擋，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(緊急升降機除外)等。 4. 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，門板採用不鏽鋼或整體造型設計。	視實際狀況詳實編列及調整																																																																																																																																																														
七、浴室設備		1. 面盆、馬桶衛生設備。 2. 石材或人造石檯面。 3. 乾、濕分離式設計。 4. 符合省水標章設備。	＝																																																																																																																																																														
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	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，磁磚或藝術造型或雕刻品	－																																																																																																																																																												
	背面牆																																																																																																																																																																
	側面牆																																																																																																																																																																
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間(內部裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考																																																																																																																																																												
	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	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或雕塑造型搭配木作裝潢	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考																																																																																																																																																												
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或搭配木作裝潢	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考																																																																																																																																																												
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考																																																																																																																																																												
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考																																																																																																																																																												
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考																																																																																																																																																												
	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	防水處理	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水處理	整體造型天然石材、玻璃鋼材石材	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考																																																																																																																																																												
	地下室	防水處理			ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考																																																																																																																																																												
	三、地坪（含門檻）	1F 門廳	國產磁磚	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石	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、人造鋼石	進口花崗石或大理石石材	－																																																																																																																																																												
公共樓梯間		具止滑功能之國產磁磚	具止滑功能之石英磁磚、高級止滑磁磚	1. 高級防滑地坪面材 2. 花崗石或拼花處理大理石石材	－																																																																																																																																																												
1F 店面室內空		國產磁磚	拋光石英磚	整片大塊花崗石或大理石石材或拋光	－																																																																																																																																																												

修 訂 內 容				現 行 內 容		說 明															
八、廚具設備		1. 整體式廚具(含流理檯面、洗滌槽、爐具或電器加熱設備、抽油煙機)。 2. 瓦斯偵測警報系統。	＝	間 2F 以上室內空間	國產磁磚	拋光石英磚、複合式木質地板	石英磚 拋光石英磚或花崗岩或實木地板 －	10.項目八、廚具設備： 簡化品項說明，新增瓦斯偵測警報系統。													
九、停車設備		1. 中央安全保全系統、緊急求救功能及 CCTV 之監視系統。 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燈、遙控柵欄，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。 3. 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。	＝	浴廁	國產磁磚	防滑地磚、石英磚	防滑地磚、石材 30*30cm 以上石英磚或荔面花崗石 －	11.項目九、停車設備： 簡化品項說明，有關車道磚、平頂、牆面已於前面項目說明，本項不再重複說明。													
十、電氣設備	總開關	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。	應符合建築技術規則建築設備編規定	地下室	整體粉光	1. AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂 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，停車場平頂及牆面都採用防水水泥漆並附設照明燈具 －		12.項目十、電器設備： 簡化品項說明，並新增備註應符合建築技術規則建築設備編之規定。													
	各戶設備	使用於建築物內之電氣材料及器具均應為經中央主管電業機關認可之檢驗機構檢驗合格之產品。																			
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。																			
	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。																			
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	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)之設計。	不含空調機台費用	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. 其他鋪設石材、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 －	13.項目十一、通風工程及空調設備： 參酌原第二級內容並調整文字。													
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	＝																		
十二、景觀工程	植栽與綠化	依法規規定項目，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	＝						14.項目十二、景觀工程： 參酌原內容並調整文字。												
	庭園與造景	部份造景及庭園小道，含自動灑水系統。	＝																		
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	如 CCTV 監視系統						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(矽酸鈣板)	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	15.項目十三、門禁管理及保全監控系統： 參酌原第二級內容並調整文字。							
	入口門廳	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管理。	＝																		
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	＝																		
	各戶門窗、室內、瓦斯	1. 裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。 2. 公共樓梯間有防墜網等。	＝																		
	門禁、監視、警示與報警系統	整棟式 24 小時錄影系統，自動警報系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器，並有大樓安全管理及微電腦中央安全監控系統。	＝																		
十四、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含項目有滅火設備、警報設備、避難逃生設備、消防搶救上之必要設備、其他經中央主管機關認定之消防安全設備等。	應符合消防法及相關法規規定。						四、平頂	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(矽酸鈣板)	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	16.項目十四、消防設備： 考量更新案建築使用性質多元，參酌內政部訂定「各類場所消防安全設備設置標準」，依其規定之消防安全設備內容調整。						
十五、視訊及網路設備	各戶設備	大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口、網路出口、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。	＝	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、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	17.項目十五、視訊及網路設備： 參酌原第二及內容並調整文字。													
																1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考	18.附註：建材設備表係為提列費用之參考，爰刪除原附註 1有關列舉內容，並將原第三條（十一）部分內容移至附註說明。

註：
1.建材設備表係為提列費用之參考，若實施者無法完全依建材設備表辦理，應檢附相關說明或證明文件，向所有權人妥予說明。

註：

1.建材設備表係為提列費用之參考，若實施者無法完全依建材設備表辦理，應檢附相關說明或證明文件，向所有權人妥予說明。

修	訂	內	容	現	行	內	容	說	明	
								類廠牌參考		
					浴廁	防水水泥漆、乳膠漆、PVC 天花板	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花板、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考		
					陽臺	晴雨漆				ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
					地下室	防水處理				ICI 得利、長城或虹牌或同等級之塗料，僅供塗料類廠牌參考
		五、門窗設備		金屬門窗設備	1. 金屬門窗隔音靜音設備 2. 節能玻璃	1. 金屬門窗隔音靜音設備 2. 節能膠合玻璃	金屬門窗靜音設備，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擋，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(緊急升降機除外)，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，或整體造型設計 4. 第二級及第三級車廂地坪鋪設石材或拋光石英磚				各建案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整		
		七、浴室設備		1. 人造石檯面、嵌入式面盆 2. 馬桶	1. 面盆(檯面式) 2. 馬桶(單體或壁掛式)衛生設備，含表面防污處理 3. 石材或人造石檯面 4. SMC、琺瑯、等級以上浴缸 5. 設置淋浴、淋浴拉門 6. 乾、濕分離式設計 7. 浴室暖風機 8. 花灑淋浴龍頭 9. (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 10. 主臥浴室馬桶採用全自動免治馬桶座，臉盆配單槍水龍頭級溫控蓮蓬頭，附明鏡、毛巾架、肥皂盤、衛生紙架、平頂附抽風機	1. 面盆(嵌入式、檯面式) 2. 淋浴間(BodyShower) 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. 石材砌作浴缸或其他 6. 全自動免治馬桶及浴室暖風機 7. 石材砌作浴缸或琺瑯浴缸。全自動免治馬桶石材或人造石檯面 8. 淋浴間採用強化玻璃淋浴間及採溫控冷熱單槍龍頭、主浴室採用 SMC、琺瑯等級以上浴缸搭配浴缸龍頭組；採用嵌入式面盆搭配人造石檯面，各戶浴室配置豪華明鏡、置物架及毛巾架等高級精緻	1. 等級之區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			

修	訂	內	容	現	行	內	容	說	明
							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，搭配下崁式臉盆，次浴室採用高級淋浴拉門，全自動免治，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. 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器加熱設備 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. 櫥櫃抽屜裝設回歸緩衝器，櫥櫃門扇裝設吸附緩衝，可避免關櫥櫃門時產生過大撞擊減少噪音	除第二級設備外，並含： 1. 融入電冰箱整體設計 2. 廚具尺寸較大，種類較多 3. 各抽屜多功能多用途不鏽鋼櫥櫃格柵 4. 須附設開放式廚房及全功能抽屜	1. 等級之區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		
				九、停車設備	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。 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燈、遙控柵欄，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。 3. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY 加金鋼砂或石英砂磚鋪設處理，停車場平頂及牆面都採用防水泥漆，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。	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	各重電機具及預測暖風機、電烤箱、電鍋、微波爐、洗烘碗機等迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	-	
					各戶配備	各房一燈一開關一插座 各房一燈二開關二插座以上，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	各房一燈二開關二插座以上，大型面板附夜光，採瓦斯恆溫熱水器或電熱水器，室內裝設家	-	

修	訂	內	容	現	行	內	容	說	明
						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 供電或四向三線式 220V+雙壓供電，預留四臺有線電視級 FTTH 光纖網路插座			
						各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統，各浴室需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	-		
						同第二級，另於各戶提供緊急供電插座	-		
		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		
						各層進風管道，各層抽風設備	-		
		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，一、二棵喬木	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，含自動灑水系統	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。	-		
		十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	無	圍牆與庭園四周設自動監視系統		如 CCTV 監視系統		
			入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理。	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管理		-		
			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。	-		

修	訂	內	容	現	行	內	容	說	明
			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。		-		
			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，公共樓梯間有防墜網等。		-		
			門禁、監視、警示與報警系統	無	整棟式 24 小時錄影系統，自動警報系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器，並有大樓安全管理及微電腦中央安全監控系統	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示，另公共水箱、污廢水設備、機電設備裝置接裝置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理	-		
		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、定溫式、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		本項目不納入自評項目			
		十五、視訊及網路設備	各戶設備	大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，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。	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	-		
註：1. 上述建材設備等級表之內容，若同一位置有提供多項建材及設備時，得選擇其中一項列舉。									