正　本

檔　　號：
保存年限：

# 高雄市政府都市發展局　函

地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都更科
承辦人：黃振瑋
電話：(07)3368333分機5427
傳真：3313338
電子信箱：jk3345678@kcg.gov.tw

807362
高雄市三民區博愛一路366號23樓
受文者：財團法人高雄市建築師公會

發文日期：中華民國115年11月11日
發文字號：高市都發更字第11535719300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

主旨：檢送「高雄市都市更事業(重建區段)建築物工程造價要項」，並自即日起續用，請查照。

說明：依115年10月21日本府都市更新及爭議處理審議會第60次會議決議辦理。

正本：高雄市不動產建築開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產建築開發商業同業公會、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、高雄市更新聯盟協會、財團法人高雄市建築師公會、財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)、社團法人高雄市建築學會

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

局長吳文彥

# 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號函訂定

115年11月11日高市都發更字第11535719300號函頒

一、本造價要項於115年10月21日提送本市都市更新及爭議處理審議會第60次會議檢討並決議續用，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42,000x（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42,000x（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42,000x（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〕×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。

【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〕×100%＝2.74%

（2）調整金額＝A×（指數增減率之絕對值－2.5%）

＝42,000元×（2.74%－2.5%）＝100（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×（1+30%）=54,600元/㎡。（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〕×100%=2.74%
（6）地下層第三層調整金額為54,600元×（2.74%－2.5%）=100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抿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。<br>2.一樓到地下一樓車道地坪鋪設車道磚。<br>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)〕。<br>2.兩層隔熱、兩層防水或更多層次產品。<br>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。<br>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」。<br>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。<br>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。<br>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<br>2.石材或人造石檯面。<br>3.乾、濕分離式設計。<br>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)。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。