



不動產估價師公會全聯會
第四號技術公報 (113.12.06發布)

營造施工費操作指南

一般用途 標準建物 VS. 非標準建物 篇

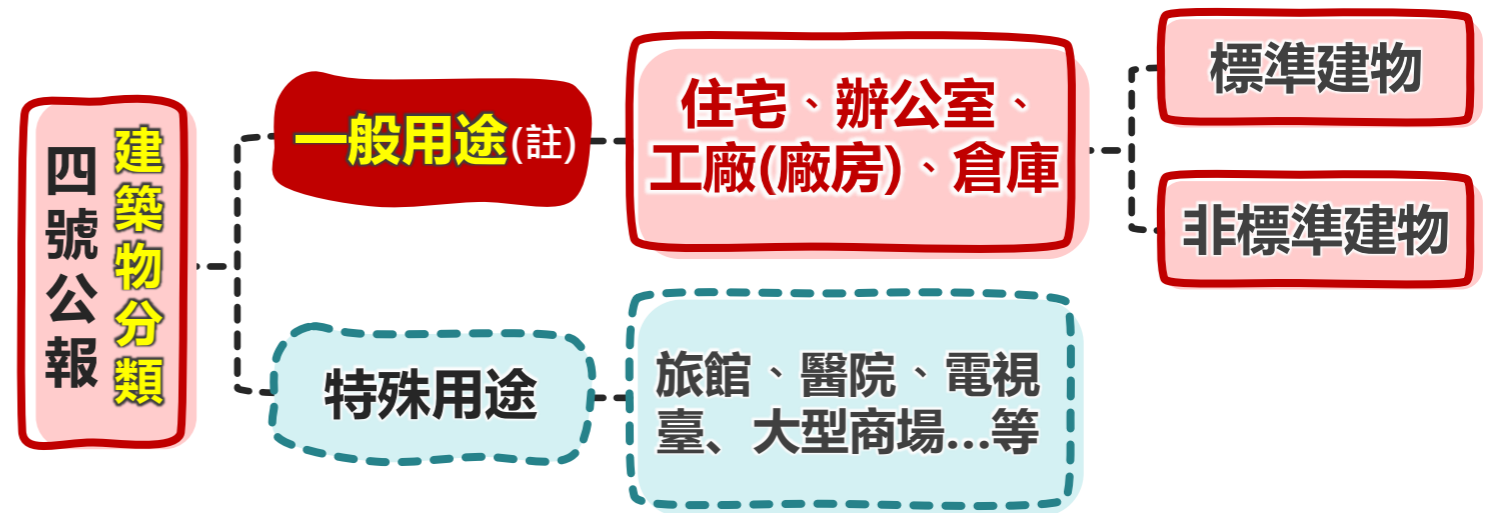


中華民國不動產聯盟總會

執行單位 /  正心不動產估價師聯合事務所 114.01.20

Part 01

引言



註：一般用途即四號公報所稱之「主要用途」。

這幾年因疫情關係營建工料波動極大，有關建築物的合理造價成本究竟為何，成為各界矚目的焦點。現階段建築型態、規劃設計、工法及材料選用十分多元，同一類型的建築物，所投入的營造成本及施工方法也大異其趣。然不動產估價師公會全聯會制定的四號公報，其中有關標準建物「各縣市之營造施工費標準表」，外界反映仍與實際的營建費用有所差距，儘管在特殊建物做了些許的說明，但仍未有效架構出一套具體的操作模式，似乎無法滿足金融機構、不動產相關行業，在實務上認定營造施工費的需求。

因此，本會特委請常務監事黃昭閔召集人所屬之正心不動產估價師聯合事務所，以淺顯易懂方式解析四號公報將其做成簡報，冀望在工料雙漲的時代中，能夠求取合理、客觀的建築總成本，作為估算建築物價值衡量的參考依據。

在此特別感謝估價師公會全聯會郭國任理事長及其團隊，對四號公報的修訂不遺餘力，不動產估價師的專業是不容置疑的，期盼藉由此四號公報的操作指南，讓外界能夠深刻體會到不動產估價師作業辛苦的一面，促進產業間的彼此認同與瞭解，聯盟總會責無旁貸。

中華民國不動產聯盟總會
第二屆理事長

林正雄

不動產估價技術規則四大估價方法，運用成本法計算建築改良物的成本價格時，必須先求取建物的總成本(新品)，扣除累計折舊額之後，再去推估殘餘價值。而總成本的各项費用包含營造或施工費(又稱直接成本)、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息、開發或建築利潤...等。其中營造施工費於上述費用中屬資金占比最大、重中之重的項目。

準此，技術規則針對營造施工費求取方式，臚列了淨計法、單位工程法、工程造價比較法、單位面積(或體積)比較法等四個估價方式，在實務上，不動產估價師通常以單位面積比較法中的「標準建物」，作為查估勘估標的營造施工費的基礎，再輔以技術規則授權估價師公會全聯會制定的第四號技術公報，規範標準建物的合理單價區間值，俾便計算建物總成本時有所依循。

然在建築技術百花齊放的年代，四號公報113/12所修訂的「各縣市之營造施工費標準表」，似乎與市場認知落差極大，普遍覺得該區間表的單價偏低，不符建設業實際發包給營造廠的行情，質疑估價師在計算營建成本的精準度。因此，本所受聯盟總會林正雄理事長之託，研擬四號公報有關營造施工費的操作指南，希望能導正各界對四號公報的誤解，說明倘屬「非標準建物」，四號公報亦有附註可再調整的計算模式，去除大家對估價師專業度不足的疑慮。也讓許多匠心獨具、巧奪天工的優質、特色建築，能夠反映出真實合理的市場經濟價值。

第四號公報概述 <http://www.rocreaa.org.tw/index.php>

發布單位 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

發布日期 最新版本為民國113年12月6日發布

價格基期 民國113年11月

修訂頻率 平均每三年進行檢討，並於營造工程物價指數變動幅度過大時，進行修正公告。

章節內容 共分為五大章節，本次簡報僅針對「**營造或施工費標準表**」內容進行分析說明。

$$\text{總成本 } S = V + C + M + I + R$$

(重建或重置成本)

直接成本 = 營造施工費

01 各縣市營造或施工費標準表

02 廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率

03 建物經濟耐用年數表

04 建物殘餘價格率

05 開發或建築利潤率

第四號公報適用建物用途(一般用途)

一般用途



住宅



辦公室



工廠
倉庫

標準建物

符合一般樓高、結構及基礎設備，無特殊工法之建物，援引適用特定縣市標準單價附表。



VS.

非標準建物

結構、樓高、建材設備等與標準建物不同，或特殊設計及工法，應依四號公報相關說明事項進行標準單價調整。



第四號公報適用建物用途(特殊用途)

特殊用途

#說明事項第2點



(及電視臺、百貨公司、超級市場、公共建築物...等)

原則

全聯會未公告上列建物用途標準表前、依直轄市或縣(市)政府地價調查用建築改良物標準單價表為準。

例外

參酌第四號公報標準單價表調整之。

營造施工費單價推估流程

1

確認【用途別】(住宅、辦公室、工廠或倉庫)及【主體結構】

2

選取建物所在縣市之【營造或施工費標準表】

3

依建物樓層及平均房價水準就營造施工費標準表區間【判定單價】

4

依結構、建築規劃、建材設備等【個別條件差異】予以價格調整

5

按價格日期及公報基期(113年11月)進行【物價指數調整】

6

評定營造施工費單價×總銷售面積(或登記面積)=直接成本(C)



物價指數調整方式說明 #第14點

調整理由

由於四號公報標準單價表之基期為民國113年11月，然營建成本會隨時間經過或有物價波動之情形，使其需配合物價指數調整，以反映價格日期當時之營建成本。

- 最新版標準單價表物價基期：民國113年11月
- 物價指數：營造工程物價指數中的**建築工程類物價指數**
- 調整原則：依建物所在地之**直轄市、縣(市)政府**公布之指數調整。該直轄市、縣(市)政府如未公布，則依**行政院主計總處**物價統計月報中**營造工程物價指數之建築工程類指數表**調整。
(<https://www.stat.gov.tw/cp.aspx?n=2665>)

調整範例

物調前營造施工費 均價(元/坪)①	建築工程物價指數		物價指數調整率 ②	物調後營造施工費 均價(元/坪) ①×②
	基期：113.11	價格日期：113.12		
205,500	110.68	110.39	$\frac{110.39}{110.68} = 99.74\%$	204,966

註：各縣市發布之物價指數基期與四號公報均不相同，故無法直接援用當期物價指數，需進行物價指數調整。

計價基礎之差異-總樓地板面積vs.總銷售面積

差異

由於市場開發商慣例係以「**總樓地板面積**」概算成本，惟總樓地板面積**不包含陽台、雨遮、法定騎樓、牆皮**等面積(即建(使)照所載面積)，通常較小於四號公報明訂之**總銷售面積或登記面積**，故在兩者計價基礎不同之下，進而形成市場認知落差。

總樓地板面積

即建(使)照所載之建築物地上各層、地下各層、屋頂突出物、夾層等樓地板面積之總和，但不包含左圖●標示項目之面積。

總銷售面積 > 總樓地板面積
會多出約2%~5%

總銷售面積

為建物登記面積，即**總樓地板面積**，加計可興建附屬建物及不計算法定工程造价之面積，如陽台、牆中心線至牆外緣(牆皮)面積等。

(宜居建築大陽台超過2M部分不計坪，實務會另行計價；另雨遮、花台不計入總銷售面積，但舊建照可計坪者，則可納入計算)



Part 02

一般用途-標準建物

四號公報所稱之「主要用途」為住宅、辦公室、
工廠(廠房)及倉庫



各縣市營造或施工費標準表(節錄)-1



標準建物

依標的建物所在縣市、結構、用途及樓層別,考量該建物之**區位條件、基地規模、興建品質、工料等級及施工難易度**,判定標準區間內之單價。

地區別		以台中市為例			
構造/用途		鋼筋混凝土造			
樓層別		住宅、辦公室			
平均房價水準		40萬 ~ 50萬元/坪	50萬 ~ 75萬元/坪	75萬 ~ 90萬元/坪	90萬元/坪以上
1~3F/B0	無電梯	93,500~134,000	103,000~148,000	109,000~158,000	125,000~164,000
4~5F/B0	無電梯	95,400~137,000	105,000~150,000	111,000~160,000	132,000~176,000
6~8F/B1	有電梯	103,000~151,000	110,000~167,000	116,000~177,000	143,000~198,000
9~10F/B1	有電梯	111,000~161,000	122,000~179,000	128,000~189,000	152,000~210,000
11~13F/B2	有電梯	114,000~169,000	126,000~186,000	132,000~196,000	160,000~218,000

註1：標準表適用面積，以登記面積為準，未辦理登記者，依不動產估價技術規則第7、74條規定估算其可銷售面積。

註2：標準表單價係以房價水準及標準樓高為基礎，不含其他須加價項目。

各縣市營造或施工費標準表(節錄)-2

住宅/辦公室

考量早期加強磚造建物不在少數，故針對住宅/辦公室類別另研訂該結構之標準單價。

樓層別	構造	
	無電梯	加強磚造
1~3F/B0	無電梯	56,300~81,200
4~5F/B0	無電梯	56,900~83,000

工廠/倉庫

樓層別	構造	構造		
		加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
1~3F/B0	無電梯	52,100~77,400	57,000~81,300	31,800~73,600
4~5F/B0	無電梯	53,300~79,200	58,600~83,600	32,700~75,800
6~8F/B1	有電梯	-	83,600~109,000	-
9~10F/B1	有電梯	-	85,900~112,000	-

註 1：標準表適用面積，以登記面積為準，未辦理登記者，依不動產估價技術規則第7、74條規定估算其可銷售面積。
 註 2：標準表單價係以房價水準及標準樓高為基礎，不含其他須加價項目。

標準建物營造施工費單價決定(範例)



標的條件

- » 位置：台中市
- » 用途：住宅大樓
- » 樓層：B2~11F
- » 結構：鋼筋混凝土造
- » 平均房價：50~60萬元/坪
- » 符合一般樓高、結構、基礎配置，亦無特殊工法

STEP 1

標準單價查表

查表判定標準單價為**160,000元/坪**

地區別		台中市	
構造/用途		鋼筋混凝土造	
樓層別		住宅、辦公室	
平均房價水準		50萬~75萬元/坪	75萬~90萬元/坪
6~8F/B1	有電梯	110,000~167,000	116,000~177,000
9~10F/B1	有電梯	122,000~179,000	128,000~189,000
11~13F/B2	有電梯	126,000~186,000	132,000~196,000
14~15F/B2	有電梯	136,000~197,000	142,000~207,000

STEP 2

物價指數調整率

物價指數 發布單位	建築工程物價指數		物價指數調整率 【R=N ₂ /N ₁ 】
	基期：113.11	價格日期：113.12	
台中市	110.68【N ₁ 】	110.39【N ₂ 】	99.74%

STEP 3

營造施工費單價決定

單位標準單價 (元/坪)【X】	價格日期當時 物價指數調整率【R】	營造施工費單價(元/坪) 【=X×R】
160,000	99.74%	159,584

Part 03

一般用途-非標準建物

特殊構造、建材、工法、樓高、設備...等



標準建物 → 非標準建物



非標準建物

調整後單價(Z)

D 特殊設備加計

C 物價指數調整 R%

B 特殊情形調整 $i_3%$

樓層高度調整 $i_2%$

樓層增減調整 $i_1%$

A 特殊工法加計

主體結構加計 Y

標準單價(X)

物調後單價C加計
特殊設備成本D

$$Z = C + D$$

以調整後數額B
進行物價調整

$$C = B \times R\%$$

以A數額為基數
進行【百分率調整】

$$B = A \times (1 + i_1\% + i_2\% + i_3\%)$$

以標準單價為基數
採【定額加計】為A

$$A = X + Y$$



標準建物

營造或施工費調整項目彙整表(建築結構)

標的建物為**一般住宅、辦公室、廠房、倉庫用途**情況下,倘建物個別條件有下列情形,依第四號公報營造或施工費標準表相關說明事項,可**就標的建物實際情況進行價格調整**。

類別	細項	分點	內容	簡報頁碼
建築結構	主體結構	#5	住宅、辦公室建物,若為 鋼骨鋼筋混凝土造 或 鋼骨造 建物,每坪單價加計25,000~55,000元。	18
	地下室工法	#8	地下室以 連續壁 方式處理者,經敘明理由,得按標準表單價每坪加計13,000元以內。	18
	結構、樓層	#10	有 兩種以上構造 ,或建物分屬 兩種以上不同樓層 時,按其構造比例或按各部分所佔樓地板面積比例加權計算之。	18

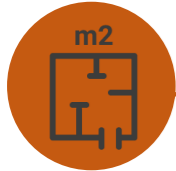
註：分點所列編號為營造施工費標準表相關說明事項逐點內容。

營造或施工費調整項目彙整表(建築規劃)

類別	細項	分點	內容	簡報頁碼
建築規劃	地下層數	#6	以 地下層增(減)樓層 實際面積，按表訂定之增減幅度調整之。	19
	樓高	#7	樓層高度超過或低於標準達0.5公尺者，單價應酌予提高或降低，以每10公分為一單位，調整標準單價1%。	19
	14項特殊情形	#13	表列 14項特殊情形 ，得參酌施工成本或委託者提供資料，視情況列計並於報告書敘明。	22~25
	規模大小	#16	量體過小，單價提高；量體過大，予以調低。	21
	建材.設備	#12	建材、設計與設備等特殊者 ，得敘明理由，酌予調整。	20
	昇降設備	#9	5F以下 建築如有 昇降設備 ，得參考設備增加費用調整之。	20
	車位型式	#15	非屬坡道平面車位者， 依車位型式 按增設設備費用 調整之 。	20
	樓層數	#17	樓層數倘超過標準表 ，應參酌標準表及建物現況調整。	21

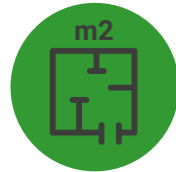
註：分點所列編號為營造施工費標準表相關說明事項逐點內容。

建築結構相關項目營造施工費調整



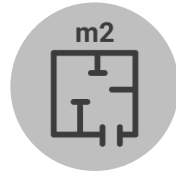
鋼骨鋼筋混凝土、鋼骨造建物：(每坪加計25,000~55,000元/坪) #第5點

依鋼骨用量、鋼骨尺寸、廠房跨距、柱間距等條件差異，酌予加計。
(ex: 鋼骨單位重32KG/M以上屬重鋼架；以下為輕鋼架)



地下室工法：(連續壁工法每坪加計13,000元以內) #第8點

四號公報標準單價表係以「非連續壁」方式施工方式為價格基礎，倘委託人提供相關施工圖說為據，得參酌其施工成本將營造施工單價酌予向上調整。



同時兩種以上構造、樓層或用途時：(依所佔比例加權平均計算) #第10點

用途	結構	樓層別	面積(坪)	營造施工單價 (元/坪)	營造施工費總價 (元)	營造施工費均價 (元/坪)
廠房	SC	1F	1,000.00	85,000	85,000,000	95,000
辦公室	RC	1F~4F	400.00	120,000	48,000,000	

建築規劃相關調整項目說明(增減層數/樓高)

1 地下層數 #第6點

依「實際樓層數」與「標準單價表表訂層數」之差異，以各增(減)樓層之實際面積，依標準表單價，參照下表進行調整。

增(減)層數	造價增(減)調整幅度
第一層	就該層增(減)不超過30%
第二層	就該層增(減)不超過40%
第三層	就該層增(減)不超過50%
第四層以上	就該層增(減)不超過60%

2 樓層高度 #第7點

依下表之標準樓高，各層高度超過或低於標準達0.5公尺者，單價應酌予調高或降低。其超出部分，以每10公分為一單位，調整標準單價1%，未達10公分者不計。

樓層	住、辦建物	鋼架造廠房
第一層	3.6M	6M
第二層以上	3.2M	4.5M

樓高調整率計算式：

$(\text{實際樓高} - \text{標準樓高} - 0.5\text{M}) \div 0.1\text{M} = \text{調整率}\%$

建築規劃相關調整項目說明(設備/建材)

3 昇降設備 #第9點

五層樓(含)以下之建築如有裝設昇降設備，估價師得參考**增設昇降設備所增加之費用**除以總樓地板面積之數額調整之。

樓層別	構造/用途	鋼筋混凝土造 (住宅、辦公室)
平均房價水準		40 ~ 50萬元/坪
1~3F/B0	無電梯	93,500~134,000
4~5F/B0	無電梯	95,400~137,000
6~8F/B1	有電梯	103,000~151,000

4 特殊建材 #第12點

標準表之單價已反應建物之**結構、機電與裝修成本**。倘建材、設計與設備等特殊者，得敘明理由，酌予調整。
註：公報所載之裝修成本係指基礎裝修。

5 車位型式 #第15點

標準表之單價適用於地下室停車位為**坡道平面式**，倘有其他車位型式(例如升降機械、塔式車位等)，依其設備之型式、數量，按增設之設備費用調整之。

建築規劃相關調整項目說明(規模/超高大樓)

6 規模效益 #第16點



量體小、未達一般
營建經濟規模



提高
營造施工單價



量體達到足以降低
營建成本



降低
營造施工單價

7 超高大樓 #第17點

建物樓層數超過標準表最高層數者，
應參酌標準表及建物現況調整，或請
專家協助決定其營造施工費單價。

樓層上限	地區
40層	台北市、新北市、桃園市、 台中市、新竹縣/市、基隆市
30層	台南市、高雄市、宜蘭縣、 苗栗縣、彰化縣、南投縣、 雲林縣、嘉義縣/市、屏東縣、 台東縣、花蓮縣、金門、連江
20層	澎湖縣

建築規劃相關調整項目說明(14項特殊情況)

特殊情況-1

#第13點

項次	項目	說明
1	增設減震、隔震、制震或免震設備。	詳P.24範例
2	低碳建築 、綠建築、 建築能效 、智慧建築等標示及標章建物。	詳P.25建築標章
3	施作特殊外牆建材、 塗料 及型式。	參閱施工圖說
4	基地地形特殊需增加施作成本。	依基地條件判斷
5	基地臨路條件影響施工動線。	依基地條件判斷
6	基地鄰房影響施工作業。	依基地條件判斷
7	施作特殊地質改善工程。	參閱施工圖說
8	特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。	參閱景觀計畫

註：紅字為民國113年12月最新版修訂增加。

建築規劃相關調整項目說明(14項特殊情況)

特殊情況-2

#第13點

項次	項目	說明
9	採逆打工法進行施工。	參閱施工計畫書
10	特殊工法。	參閱施工圖說
11	靜音樓板、電動車充電設備、太陽光電等再生能源或儲能系統等設備。	詳P.24範例
12	住宅性能評估。	經專業第三方客觀評估量化住宅品質
13	基地開發前附有建物需進行必要之結構加強、拆改、變更等事宜，施作或刪減工程費用。	依基地條件判斷
14	新增其他特殊設備。	

註：紅字為民國113年12月最新版修訂增加。

特殊設備調整項目(範例說明)

制震設備



常用於高樓層住宅，可輔助消化部分能量減輕結構負擔，減少位移、變形、破裂等問題，造價相對高於標準建物。

電動車充電設備



隨著電動車普及率提高，購屋者對於充電設備需求增加，然而標準建物係以一般無特殊設備之平面車位為主，故另需計入增設充電樁所衍生之規劃設計、設備安裝成本等。

靜音樓板



e.g.採濕式施工法將隔音墊永久嵌入樓板結構，同時灌漿打底，其因操作流程複雜，工序時間長，人工成本高，相對增加建築成本。

建築標章/特殊建材/工法調整項目



近年以建築物為載體導入**綠建築設計、智慧建築高科技技術、材料及產品等應用**，已蔚為趨勢，然雖可優化建築能源效率，提升建物價值，惟相對將**增加**以下成本投入：

設計規劃

為符合特殊建築規格，需聘請建築師、專業技術人員或顧問參與規劃設計。

建材設備

需使用符合標章標準規格之建材、設備或系統。

施工管理

除增加施工品質監管與驗證流程，施工人員或有需要接受特定培訓。

行政費用

因應申請流程所衍生之行政規費、審查費、顧問費等。

認證費用

需支付第三方認證機構測試、審查與驗證等各項費用。

管理維護

配合規定設置監測系統或管理維護機制，所衍生之使用管理、設備維護成本。

特殊建材、設備可參照建造執照備註事項

臺中市政府都市發展局 建造執照備註附表

備 註 內 容

【適用法令概要】

- 建築物防火及防火避難設施適用107年3月27日發布建築技術規則版本。
- 建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

【備註事項】

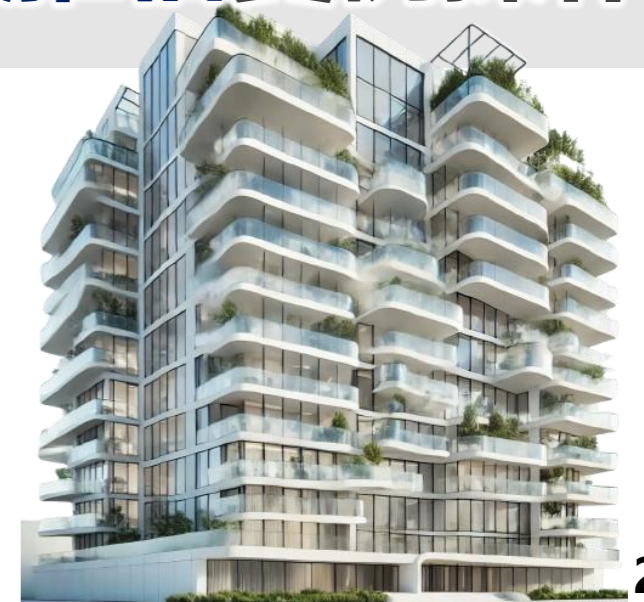
- 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—建築物雨水及生活雜排水回收再利用
- 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—綠建材
- 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—建築基地保水
- 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—建築基地綠化
- 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—建築物節約能源
- 建築技術規則建築設計施工編第十章—無障礙設施（建照掛號日102.1.1起）
- 建築基地全部或一部位於地質敏感區內
- 本案公寓大廈規約草約適用內政部103年4月30日發布公寓大廈規約版本。
- 本案併案申請室內裝修圖審許可。
- 『綠建築標章候選證書』（於二樓樓版勘驗時備查） **綠建築標章**
- 申請宜居設施：垂直綠化計369.29m²，宜居新增喬木計58棵，宜居設施固碳量TCO₂計445440kg
- 實繳回饋金：2,267,072.元（折半），建築基地總固碳量TCO₂計14584466kg。
- 本案為宜居建築，申請宜居設施項目：1.垂直綠化設施。 **宜居建築**
- 依臺中市政府水利局109年12月02日中市水污營字第1090109101號函內容，本案係屬「專用污水系統」已指定排入之人孔或排放位置，需設置污水處理設施、切換裝置，建物污水暫不可排入下水道

綠建材

15. 本案依據「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺中市實施都市計畫容積移轉審議辦法」，經本局函核發「容積移轉許可證」。
16. 本案位於地下水補注地質敏感區，檢附臺中市政府都市發展局110年01月05日中府都發字第110000110001號函(社團法人臺中市土木技師公會109年12月29日(109)中土結發字第785—05)核定。
17. 本案為都市設計審議案件，依本局函核發「都市設計審議通過證明書」。
18. 獎勵說明：容積移轉面積4173.14m²(40%)，時程獎勵面積2086.58m²(20%)，合計獎勵面積6259.72m²(60%)
19. 本案並無設計中央空調設備。
20. 結構計算程式：CSI—ETABSV9.60版。
21. 申請太陽能光電板，總瓦數：2.6千瓦 **特殊設備(再生能源)**
22. 建造執照掛號申請日期107年11月22日。
23. 都市設計審議範圍
24. 容積移轉案件
25. 地下水補注地質敏感地區
26. 本案已檢附結構設計詳圖

Part 04

一般用途(住宅) **【非標準建物】** 營造施工費單價推估實例操作



非標準建物營造施工費單價推算-1

基本條件

- ▶▶ 位置：台中市
- ▶▶ 用途：住宅大樓
- ▶▶ 樓層：B3~11F
- ▶▶ 總銷售面積：9,600坪
- ▶▶ 結構：鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)
- ▶▶ 平均房價：50~60萬元/坪

非標準項目

建築結構

- ▶▶ 鋼骨鋼筋混凝土造
- ▶▶ 地下層採「連續壁」處理

建築規劃

- ▶▶ 地下層開挖至B3(樓層增加)
- ▶▶ 1F、11F 規劃樓高 > 標準樓高
- ▶▶ 特殊設備：增設太陽能光電板、靜音樓板、電動車充電樁
- ▶▶ 其他項目：低碳建築、宜居建築

非標準建物營造施工單價費推算-2

STEP 1

標準單價查表

查表判定標準單價為**160,000元/坪**

地區別		台中市	
構造/用途		鋼筋混凝土造	
樓層別		住宅、辦公室	
平均房價水準		50萬~75萬元/坪	75萬~90萬元/坪
6~8F/B1	有電梯	110,000~167,000	116,000~177,000
9~10F/B1	有電梯	122,000~179,000	128,000~189,000
11~13F/B2	有電梯	126,000~186,000	132,000~196,000
14~15F/B2	有電梯	136,000~197,000	142,000~207,000



STEP 2

推算基礎結構單價

由於結構工程為營建物之主體，亦為營造施工費單價形成之基礎，故於非標準建物營造施工費單價推演過程，需先考量與「**建築結構**」有關調整項目，復依四號公報規定，係以「**定額加計**」為原則。

費用項目		單價(元/坪)
四號公報標準單價(X)		160,000
結構加計(Y ₁)	(SRC造)	25,000
地下室施工(Y ₂)	(連續壁)	10,000
特殊建材、工法(Y ₃)	低碳建築	6,500
	宜居建築	5,000
營造施工費基礎單價合計 (A=X+Y ₁ +Y ₂ +Y ₃)		206,500

非標準建物營造施工費單價推算-3

STEP 3 進行加成項目調整

	樓層別	建物面積 (坪)	營造施工費 基礎單價 (元/坪)	各樓層樓高加成/地下層調整率				調整後營造施工費	
				實際樓高 (M)	標準樓高 (M)	超高或 偏低(M)	調整率	單價 (元/坪)	總價 (元)
標準 樓層	1F	600.00	206,500	6.0	3.6	2.4	19%	245,735	147,441,000
	2~10F	5,400.00	206,500	3.5	3.2	0.3	0%	206,500	1,115,100,000
	11F	600.00	206,500	4.2	3.2	1.0	5%	216,825	130,095,000
	B1~B2	2,000.00	206,500	-	-	-	0%	206,500	413,000,000
增加 樓層	B3	1,000.00	206,500	-	-	-	30%	268,450	268,450,000
主體結構之營造施工費總價合計(元)									2,074,086,000

物價調整前營造施工費單價 $2,074,086,000 \text{元} \div 9,600 \text{坪} = 216,000 \text{元/坪}$

非標準建物營造施工費單價推算-4

STEP 4 物價指數調整

由於建築結構調整項目之基礎為「標準單價」，其基期為113年11月，故需經由物價指數調整方式，反映營建物價波動情形。

物價指數 發布單位	建築工程物價指數		物價指數調整率 $R=N_2/N_1$	物調前結構 單價(元/坪)B	物調後結構單價 (元/坪) $C=B*R$
	基期：113.11	價格日期：113.12			
台中市	110.68【 N_1 】	110.39【 N_2 】	99.74%	216,000	215,438

STEP 5 設備加價調整

設備項目	設備成本單價 ①	數量 ②	設備成本總價(元) $=① \times ②$
太陽能光電板	60,000元/瓦	50瓦	3,000,000
電動車充電樁	80,000元/座	20座	1,600,000
靜音樓板施工	7,500元/坪	6,000坪	45,000,000
增設特殊設備總成本(元) ③			49,600,000
總銷售面積(坪) ④			9,600.00
每坪加計成本(元/坪) $D=③/④$			5,167

STEP 6 評定營造施工費單價

物調後結構 單價(元/坪)C	設備增設單價 (元/坪)D	營造施工費單價 (元/坪) $Z=C+D$
215,438	5,167	220,605

非標準建物營造施工費單價推算-5

調整項目		單價(元/坪)	基礎單價A $=X+Y_1+Y_2+Y_3$		
建築結構	四號公報標準單價(X)	160,000	206,500 元/坪		
	SRC結構加計(Y ₁)	25,000			
	地下室連續壁加計(Y ₂)	10,000			
	特殊建材/工法(Y ₃)	低碳建築			6,500
宜居建築		5,000			
建築規劃	樓層別	面積(坪)①	調整率(i)	調整後單價(元/坪) ②=A*(1+i)	總價(元) ③=B*①
	1F	600	19%	245,735	147,441,000
	2~10F	5,400	0%	206,500	1,115,100,000
	11F	600	5%	216,825	130,095,000
	B1~B2	2,000	0%	206,500	413,000,000
	B3	1,000	30%	268,450	268,450,000
合計	9,600坪④	-	-	-	2,074,086,000
主體結構營造施工費單價 B = ③/④					216,000元/坪
物價指數調整率 R		99.74%	物調後單價C=B*R		215,438元/坪
設備加成	設備項目	成本總價	總成本⑤		單位成本D=⑤/④
	太陽能光電板	3,000,000元	49,600,000元		5,167元/坪
	電動車充電樁	1,600,000元			
	靜音樓板施工	45,000,000元			
評定調整後營造施工單價 Z=C+D					

標準建物單價
160,000 元/坪



非標準建物單價
220,605元/坪



老舊建物翻修&特殊用途建築物 營造施工費估算 待續...



中華民國不動產聯盟總會

-  地址：台北市中正區館前路20號7樓
-  電話：02-23581592
-  官網：<http://realtyunion.org.tw/>
-  信箱：service@realtyunion.org.tw



執行單位  正心不動產估價師聯合事務所



下載本簡報及
市場分析資訊