

檔 號:
保存年限:

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓

承辦人：游捷安

電話：02-27815696轉3088

電子信箱：ur00703@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國110年5月24日

發文字號：北市都新事字第1106010936號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (15625014_1106010936_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本處110年5月13日召開「修訂臺北市都市更新事業
(重建區段)建築物工程造價要項案」研商會議會議紀錄1
份，請查照。

說明：依本處110年5月7日北市都新事字第1106010215號開會通知
單續辦。

正本：臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 黃嫩雲委員、臺北市政府交
通局 楊欽文委員、臺北市建築管理工程處 羅文明委員、臺北市都市計畫委員
會 劉秀玲委員、臺北市政府法務局 宋慶珍委員、臺北市政府消防局 許委員志
敏、林秋綿委員、遲維新委員、蕭麗敏委員、鄭淳元委員、黃志弘委員、唐惠群
委員、何芳子委員、簡伯殷委員、鄭凱文委員、簡裕榮委員、林光彥委員、謝慧
鶯委員、簡文彥委員、臺北市政府財政局、臺北市建築管理工程處

副本：台北市土木技師公會、臺灣區綜合營造業同業公會、臺北市建築師公會、台北市
不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、財團法人臺北市都市更新推動
中心、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市不動產估價師公會、社團
法人中華民國建築技術學會、財團法人臺灣營建研究院、財團法人都市更新研究
發展基金會、社團法人中華民國建築物升降暨機械停車設備協會、台灣立體停車
機械產業協會、臺北市都市更新處更新事業科



「修訂臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造价要項案」研商會議會議紀錄

壹、 時間：民國 110 年 5 月 13 日（星期四）上午 10 時

貳、 地點：臺北市政府 S216 會議室

參、 主持人：簡瑟芳總工程司

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：游捷安

伍、 委辦廠商簡報：（略）

陸、 出席單位及人員發言意見：

一、 中華民國建築物升降暨機械停車設備協會(書面意見)

- (一) 升降設備亦如機械停車設備種類型式繁多，咸以為機械停車設備亦且如是，升降設備如非屬或本市尚未訂有本市建築物各種類用途規格之升降機工程要項金額等項目前，若為特定之機械停車設備型式崙制，是會衍生排議。其應與其他項目納入通盤考量，不宜單獨討論。
- (二) 依中央法規標準法第 18 條規定，變更使用應依其行為時之法規辦理，是其檢討法令如有變更時，應依申請變更使用之法令規定辦理……」為本署(營建署)95 年 9 月 5 日營署建管字第 0952914008 號函所明述。復以原 83.225 發布既有中華民國國家標準 CNS13350 機械停車設備標準已經廢止，新的國家標準 CNS16036 已經於 107.4.12 發布，將來新的設備應否適用新的標準適用的依據，還請查明確認，及造價要項有關設備名稱亦當配合修正，方符規定事實。

二、 台灣立體停車產業協會

- (三) 以機械停車設備來講，其主要的材料為鋼架，平均漲幅達 25%至 30%，除此之外，亦有鋼板的熱軋鋼架，根據中鋼所提列的資訊，自 109 年 12 月之 17,950 元至 110 年 5 月之 24,500 元，漲幅已超過 30%。
- (四) 本協會建議若現在要訂定一固定金額，以協會所得知之訊息，其價格要提高 20%至 30%才有可能因應未來實際漲勢之可能性。目前國內的危老及都市更新案亦持續增長中，在整個營建成本上升以及高科技業

廠房建設亦緩步升漲，在此狀況下，本協會站在較保守的觀點，調整 20%至 30%會是最起碼的漲幅。

三、社團法人中華民國建築技術學會

有關制減震費用，現有如日本、中國、臺灣及美國等，各國各廠牌之單價差異較大，單價落差甚可至 10 萬元，因此本學會建議在檢討其相關費用提列時，應將各體系分開檢討。

四、臺北市都市更新學會

- (一) 以制震器價格做討論，有關速度型之制震器提列費用有符合行情，斜撐型的部分主要是鋼構的造價，因此斜撐型的部分在費用上有落差。
- (二) 標準單價表之建材設備等級，雖然現行推動都市更新案件大部分都提列第二、三級，鮮少提列第一級，這部分牽涉到權利變換的概念是成本取向，其造價是低於市場行情，問題應不是分為三級，而是目前成本提列的架構，才會造成第一級無人提列，本學會建議保留現行之等級劃分，應無改動之必要性。
- (三) 目前構造別提列僅 SS、SRC、RC 三種構造別，為因應缺工缺料，內政部有推動預鑄工法，其造價雖比其他傳統工法高，但此工法因比較環保，是本學會希望能推動的工法，可考慮將預鑄工法的項目納入特殊工法之提列，應有助於提升市場接受度。
- (四) 目前造價沒有考慮基地大小及規模，小基地與大基地之平均造價差異可達倍數，若可針對小基地酌予增加造價比例，應會對實際都市更新推動會更能反映實情。

五、臺北市建築師公會

- (一) 本公會贊成將有關智慧建築等因素納入造價的 SOP 裡面，有助於編預算時有參考基礎。
- (二) 有些個案之特殊因素，其特殊工法的機制，本公會建議保留現有項目。

六、台北市土木技師公會

- (一) 有關減制震費用，本公會審理相當多案件，有關制震器之速度型，一般多採 50 噸至 75 噸且單價尚屬合理，而 75 噸至 100 噸案件較少，另一種制震器為位移型，臺北市目前案例也較少；至於斜撐型本公會認為本身就是結構系統的一部分，本公會並不認列特殊項目費用中。
- (二) 有關地下室深開挖部分，本公會認為不能以開挖深度作為審查依據，因此本項公會亦不認列特殊項目費用之審查。
- (三) 有關逆打工法，16 層樓或 50 公尺以上才可認列之規定尚屬合理，本公會認為逆打工法其目的為縮短工期，對營造廠或實施者較為有用，開挖深度也不見得與逆打工法有關，此工法是否要列入特殊工法請再評估。

七、財團法人都市更新研究發展基金會

- (一) 有關各項成本及智慧建築標章之調整率，本會予以尊重，惟耐震設計經廠商說明因無法源依據故不予調整，本會認為實際上有許多費用都沒有法源，但就實務上有其需求，跟有無法源沒有正相關，也就是說若案件規定要有耐震設計標章或地主及實施者溝通相關結果，不會因為沒有法源依據，費用就不會產生，因此費用提列與否是權利變換制度須要去面對的，本會主張若有費用發生就應提列，至於提列金額及比例可再討論。
- (二) 有關造價單價表，審查費等費用是否有在調整考慮之內？因各標章之認證審查都需要審查費用，此部分需要請教與會單位意見。
- (三) 本案之修正不應僅考慮建設公司的角度，更應考慮政府機關或都市更新會的角度，提列標準公佈後是否真能發包執行，若市場不接受便無法真正解決問題。

八、台北市不動產開發商業同業公會

- (一) 有關工程造價標準單價表中取消第一等級的部分，本公會認為執行到

目前為止，使用上並沒有產生太多問題，建議是否先行保留，讓使用彈性更大。

- (二) 有關相關標章之調整，本公會認為在審查或現場監造的設置，都會有一定的金額需支付，因此本公會建議可按照實際支出金額予以提列，亦可比照簡報中智慧建築之級距調整率，數據部分亦可再作討論。
- (三) 考量各基地條件不一，建議提列之項目及費用倘經第三方專業團體審查尚屬合理，得允提列共同負擔，以符實際建造成本。
- (四) 工料成本未上漲前，機械停位兩段橫移式一部(油壓缸)已 12 萬元，倉儲式停車位亦需 40 萬元；尚有諸多安全機制致成本之支出；倉儲式停車場之案件因開挖深度較一般案件深，地下室樓層數少且地板積少，若用地下室加成應不足以反映實際造價。建議應另訂工程造價計算方式。爰有關會議資料所提制震器、機械停車位最高可提列之單價部份，建議均得再酌予提高，以符合實際市場價格。
- (五) 有關擬不准允再以地下室開挖為由提列特殊大地及基礎工程目相關費用於共同負擔中部份，建議仍應考量地質因素。以士林新光三越為例，其地下伏流因素顯然會有事前防止或事後補救措施，而增加成本，又如基隆河截彎取直、廢河道填土範圍，將增加開挖及基礎成本。爰建議仍應視個案實際情形分別審視，允於共同負擔另提列特殊大地及基礎工程項目相關費用。
- (六) 有關擬僅准允高層建築得提列逆打工法費用於共同負擔部份，同前所述個案基地條件情況不一，且實務上建案亦常因開挖深度深、鄰房太近、地質條件不佳、基地太大或不規則無法以內支撐施做等因素，而選擇以逆打工法做為地下室開挖之工法，以降低興建風險。建議得參考大地工程係數，允 15 樓以下建物若有必要採行逆打工法時，仍准其費用提列共同負擔。
- (七) 有關工程造要項「三、建築物工程造價核計則(七)物價指數處理措施及計算方式」部份，規定指數增減率之絕對值在 2.5% 以內，不予調整，

查目前營建成本已存在上漲3成，遠超過營造工程物價指數增幅，物調已無法反映實際成本，且評價基準日與實際施工之時間差，依上開規定每建坪由實施者再負擔2.5%之指數增減率，以本市合建比推算，已接近提列之風險管理費率12%，遑論前述物調無法完全反映及發包時間差之營建成本，以上因素恐嚴重影響都市更新推動。建議宜刪除指數增減率之絕對值在2.5%內，不予調整之規定，核實提列共同負擔費用。

九、財團法人臺北市都市更新推動中心

有關建材設備的部分，目前的考量都是針對住宅，但都市更新案件亦會有辦公或商場的設計，在建材設備表的部分是否有更深入的分析。

十、社團法人臺北市都市更新整合發展協會

- (一) 制震及減震的費用是否包含施工、材料以及審查等的費用？
- (二) 逆打工法和地下室深開挖的項目不能提列費用等，請考量個案基地地質和周邊環境，建議給予個案提列的空間。

十一、簡裕榮委員

- (一) 所有的提列標準是作為審議會的參考，若將個案因素納入修正標準，會沒有辦法以通案進行審議，故建議有關屬個案特殊性之調整應不考慮列入調整因素。
- (二) 贊同標準單價表之建材設備等級中第一等級移除，另有關造價中針對物價指數調整率有限制2.5%一事，建議仍應要有其限制，計畫報核到實際施工這段期間，的確會因應不動產市場興衰而有其風險，但都更案共同負擔中已有風險管理費之提列，已有包含部分利潤。
- (三) 有關智慧建築調整率，建議另行召開會議討論，因智慧建築成本大部分為機電，應召集電機技師、建築師公會、電機技師公會、水電同業公會等進行討論。最近消防系統之法規也因應近日KTV火災意外事件，進而產生智慧建築相關的問題，因此建議徵詢各單位意見後再做

數據上的調整。

- (四) 耐震及制減震如有需單獨提列者，考量以往訂定估價範本時並無考量現行新容積獎勵，建議估價範本應併同修正。

十二、簡伯殷委員

- (一) 工程造價隨著世界局勢跟臺灣的經濟狀況會有變化，一般都市更新的開發時間都較長，因此建議本項修正案應至少每三年滾動檢討為佳。
- (二) 都市更新以權利變換觀念看時，基本上就是成本加成的觀念，所以有公會提到申請標章需要費用，不予提列其實不合理，因此在法令上規定的，就需提列，這部分本人認同，必須把這部分合理化。
- (三) 有關逆打工法以高樓層定義提列與否、建材表之第一等級取消兩項議題，本人予以認同。
- (四) 有關機械車位之固定造價，前面公會提及成本上升部分必須納入考量；制震器之斜撐型，若涉及本身即為結構體部分，應不予提列；無障礙標章因無大幅影響成本故不予提列，此三項議題本人表示認同，另斜撐型之名稱是否適宜請再確認。
- (五) 有關耐震標章及綠建築標章，不考慮其等級差別有待商確，既然是有確實花費此項費用，有其必要性的話就可以提列，以此參考。
- (六) 現行特殊工程中無法單獨列基樁費用，除非有列逆打工法才可提列，但既然現行規劃以 16 層以上之建物可列逆打工法，但 15 層以下之建物，有可能因地質軟弱導致仍須用逆打工法，這部分需要再請考量討論。
- (七) 在原料成本增加及缺工前提下，工業化工法如整體浴室及預鑄工法將會是未來趨勢，因此若本次無法檢討，建請往後相關議題時可納入考慮項目中。
- (八) 標準單價表中 SS 造及 SRC 造並沒有 1 樓至 5 樓級距之標準單價，但實務考量仍有可附屬建物低樓層的可能，亦可以考量於本次修正中。

十三、 蕭麗敏委員

- (一) 有關委員所提之估價範本與造價理論上較沒有直接的關聯性，只是在近期審議會通案原則上，會希望估價師可以核實反映更新案之建材水準，甚至特殊使用類型於估價建築設計及材料上進行反映，建議可採注意事項方式辦理，這部分可帶回估價師公會進行討論。
- (二) 以造價成本部分，基礎造價標準單價表中是否有較明確定義，研究院說明 107 年工程造價綠建築部分已含在標準單價中，希望明確說明標準單價表內包含哪些內容，另有關 4 大標章，若是高於基礎認定，建議可以適當提列合理成本。
- (三) 近期有關辦公室類型的案件，因為其售價較低，無法確定是否適用建築類型造價，導致廠辦的共負比非常高，其合理性會有所遲疑，建議可就非住宅類進行討論會使共同負擔更合理，若本次修正案來不及檢討，建議下次檢討時可延續本次所提議題持續研議
- (四) 在特殊費用的部分，若有在基礎造價中明確定義就不會提列特殊因素費用，建議在文字上保留彈性，個案若有特殊性需說明清楚，若有非做不可之理由，仍然可回到現行的外審機制，讓專業第三方進行判斷。

十四、 鄭淳元委員

- (一) 在制震處理上，技術規則裡面都有相關規範，在經過 921 地震後也大幅提升標準，這部分尊重土木技師公會之意見。
- (二) 特殊工法部分，涉及到許多複雜面，若能釐清哪些項目可提列，審議會才可依循。
- (三) 有關特殊結構監督費建議另外討論，因為最大的問題是建築師監造責任與特殊結構監造間權責歸屬，在現行建築法中，尚未規範特別委託的監督責任歸屬，如提列了一些監督費，最後卻沒有責任，實屬不合理。

十五、何芳子委員

- (一) 現行容積獎勵之各標章的部分，本人贊成無障礙標章不予提列；智慧建築現行依不同等級有不同調整率，因涉及到很多弱電工程(包含電器或監控的部分)，應請相關專業單位討論相關調整機制。
- (二) 綠建築是否比照智慧建築的因應方式，建議應邀集相關領域專家進行討論，制震設備以固定費用提列應是比較成熟的，至於因軟弱地層、土壤液化等因素進行地質改良，假設無法提列出固定費用，建議可考量維持現有外審機制，提出施作必要性及價格合理性。
- (三) 現行審議案中，其實基地規模差距很大，對總體開發成本之差距也會很大，能否研議合理反映小基地更新案之造價。

十六、林秋綿委員

- (一) 目前所提列的三種等級的工程標準單價表，若無使用一級之案例可移除，但若曾經有則不建議移除。
- (二) 有關容積獎勵之標章，若法規有要求規範則可以納入造價單價表，若高於法規要求，基於鼓勵基礎，應給予適當反映成本的機會。
- (三) 特殊因素部分，建議仍須詳列其必要性及使用原因，並經由專業外審單位判斷後，審議會才予以同意提列。
- (四) 有關逆打工法以樓層及高度限制提列原則同意，但建議不要把 16 層以下可提列逆打工法的可能完全禁止，倘有個案不達高樓層之規定，但因地質等因素仍需做逆打工法，建議仍可經外審單位審核同意後提列。
- (五) 各項基礎費用或固定費用提列原則尊重，但需加強彈性，保有調整空間。
- (六) 有關機械升降設備，若現行鋼材漲幅很高，是否有即時反應機制，可再討論。

十七、 唐惠群委員

- (一) 現在討論的造價，是應用到權利變換機制下的結果，最快是到兩到三年後的單價，建議能長期滾動檢討。
- (二) 同意移除工程標準單價表之第一級。
- (三) 另提醒現行權利變換機制及其分配比例，在建材設備等級的品牌自身差異亦需納入考量。

十八、 鄭凱文委員

- (一) 有關智慧建築標章之級距調整率是以工程造價的單價進行調整，但因智慧建築標章大部分都是弱電及消防，在整體工程占比不高，是否要用整個營建費用去評判標準有待商榷，以實務經驗而言，智慧社區工程，大部分都是水電、消防及空調等基礎費用，後來再增加一些安全防災、自動化系統，才會產生所謂的智慧建築標章，其比例是有討論空間，建議找相關專業公會討論後再訂定。
- (二) 有關耐震標章，由於各單位計算標準都不一樣，也無標準，建議需再討論。
- (三) 有關逆打工法，不應該只認定超高層建物才可申請，低樓層若有需求，應經由專業外審單位認定後予以提列。

十九、 簡文彥委員

- (一) 從較長遠的角度來看，標準單價表的部分有調整的必要，按照新的法規相關規定，這部分就應該納入標準單價中，標準單價要以務實面進行檢討。
- (二) 現行操作方式已經包含營造工程物價指數進行調整，就可以反映當下物價的情況，因此就制度本身來說，可以不用急著反映，畢竟都市更新處已有配套機制。
- (三) 在 108 年之後的都市更新獎勵有新增非常多的項目供選擇，如果是實際有花費的，建議都應該允許提列，因為這都是鼓勵未來的居住環境

可以更好。

- (四) 有關逆打工法，建議 16 層以下之建物應視情況納入討論，畢竟確實有些基地有其特殊性，在檢討鄰損時確實需要採逆打工法，建議在制定時應保持些彈性。
- (五) 現在因為疫情的關係造成物價飆漲、未來因氣候變遷造成原物料上漲或少子化造成未來缺工情形，建議應在可證明前述原因是長遠趨勢才納入修正因素中。

二十、地政局 黃嫩雲委員

有關估價範本的意見，因會牽涉地政局與估價師公會的討論，尊重蕭委員所提將意見帶回估價師公會討論。

二十一、臺北市府 財政局

有關特殊費用的部分，若項目已提列一定金額，是否未來仍需要外審的機制去審核，以上提請討論。

二十二、臺北市都市更新處

- (一) 有關新容積獎勵所產生之成本費用是否可提列至共同負擔，為本次召開會議重點，前於今年 1 月 15 日修正提列總表時就有考慮，這些容積獎勵會造成哪些費用分為四個類別，分別為工程費、規劃費、審查費及人員監督費用，在提列總表就有新增其他規劃簽證費用做為規劃費提列，委外審查相關費用及容積獎勵項目做為審查費提列。
- (二) 有關工程造價是否有納入綠建築，在提列總表內有說明綠建築的基本費用已納入營建費用調整因素，但如有特殊情形與基本費用有差額的部分可出示報價單及並納入共同負擔。

柒、會議結論：

- (一) 現行都市更新同意書需載明分配比率或共同負擔比率，故費用標準化十分重要，為能讓實施者在前期評估有所依循，並提供所有權人較不失真之評估結果，故有關特殊因素費用部分項目仍希望朝向單價標準

化方式處理，以利審議。有關各委員及公會提醒不同個案有其特殊性部分，仍會保留現行特殊因素費用外審制度准予提列。

- (二) 有關本次因應原物料上漲、建築法令異動、都市更新容積獎勵修法等調整都市更新營建工程單價一事，若用個案角度來看會有失全貌，建議仍需以客觀因素調整，另有關本次調漲率，可以分為兩個部分做檢核，例如物價水準調升後，建議能用售價初步檢視全案之共同負擔比之可行性及合理性。另建請研究院可依現行公辦都更已發包之公共工程案，以調整完工程造價回推每坪建造成本，並與本次修正之工程造價進行比對，以利檢核修正工程造價是否因應市場狀況。
- (三) 另有關每項工程造價及提列費用，都應有明確定義，請研究院應將調整項目明確列舉。
- (四) 本次估價範本暫不予以修正，但仍請估價師公會可先預為討論，以加註說明的方式做後續處理。
- (五) 另有關智慧建築調整率部分，後續再請教相關公會或專家另案進行討論後再定調。
- (六) 有關現行實務上皆以第三級別提列工程造價費用，經研商會議討論後，同意取消工程造價標準單價表第一級別，後續建材設備等級表請配合修正。
- (七) 另針對整體浴室、預鑄工法等新工法及商用辦公室，由於本次修正時程較為緊迫，以上議題需有更長的作業時間，在本次修正無法詳細討論，若有上述特殊情形，建議仍列入特殊因素費用審查項目討論。
- (八) 現行規範工程造價中物價指數調整率大於 2.5% 部分不予調整，有關此規定是否需要刪除調整率限制，請研究院併同共同負擔提列總表中風險管理費所給予之比例檢討，此部分應做詳細研析後再決定。

捌、散會（下午 12 時 06 分）。

