

檔 號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號
承辦人：陳柏翔
電話：1999(其他縣市請撥02-27208889)轉
2749
傳真：02-2759-5769
電子信箱：bm3361@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111年5月4日
發文字號：北市都建照字第1116127966號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文 (20291702_1116127966_1_ATTACHMENT1.pdf、
20291702_1116127966_1_ATTACHMENT2.odt)

主旨：檢送111年3月31日「依『臺北市危險及老舊建築物重建計畫』領得建造執照工程開工率較低原因座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本處111年3月29日北市都建字第1116123921號函開會通知單賡續辦理。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、臺北市建築管理工程處施工科

副本：電
交 2022/05/04 15:50:59 文
章

依「臺北市危險及老舊建築物重建計畫」領得建造執照

工程開工率較低原因座談會簽到表

日期：111 年 3 月 31 日星期四

時間：下午 2 時 30 分

開會地點：本處南區二樓 203 會議室

主持人：虞積學副處長



出席人員：

單位	姓名
臺北市建築師公會	
台北市不動產開發商 業同業公會	

臺灣區綜合營造業同

業公會

副總幹事
吳寬章

臺北市建築管理工程

處

洪崇毅

謝正堯

施美蘭

陳栢翔

依「臺北市危險及老舊建築物重建計畫」領得 建造執照工程開工率較低原因座談會會議紀錄

日期：111年3月31日星期四 下午2時30分

開會地點：本處南區2樓203會議室

主持人：虞積學副處長

紀錄：陳柏翔

出席單位簽到：如後簽到表

討論議題：

(一) 建築師公會意見：

1. 重建計畫或建照已取得同意書未必為整合完成，市場上往往先取得同意書才進行權益分配，另危老推動師則先取得重建計畫後才開始找營造廠。
2. 近期科技大廠進行擴建廠房，並以優於市場價格工資吸引人才。
3. 危老重建基地規模較小，地質較為鬆軟，開工易造成鄰房損害，工程造價較高，營造廠未必有較好利潤。
4. 營建廢棄物未能於小基地進行分類，相關廢棄物未能於臺北市或鄰近縣市處置。
5. 臺北市鄰損機率較其他縣市，原因為鄰房建築老舊，地質條件差，導致基地施工條件不佳，係為未能準時開工原因之一。

(二) 不動產公會意見：

1. 市場營建成本提高，另因危老基地面積較小，營建造價更高。
2. 市場普遍缺乏工人，大型工程機具缺乏。

(三) 營造廠綜合同業公會意見：

1. 疫情導致各項建材飆漲與工程需求增加，缺工情形明顯不足，工資明顯攀升，公共工程成本被迫不斷墊高，房價恐難有降價空間。這波漲勢波及雙北都更及危老，影響建商及地主談判調配比例，完工交屋勢必延誤，導致糾紛不斷。
2. 營建業缺工缺料情形確實存在，社會人力資源結構問題多年未改善，已演變成常態性問題，新冠疫情加劇影響，連帶缺工影響公共工程、民間工程及廠辦工程，政策無法跟進現實環境變化，且疫情影響導致外籍勞工無法順利引進。
3. 國內人口邁向少子化及高齡，現階段高學歷關係，年輕人不願投入勞動市場，其勞動力工率降低；如建築樓層標準16天/層，工期增加至20天/層，連帶缺工缺料影響，致預售屋不敢開賣，賣越快後續成本越高。
4. 營建成本及工資雙漲，衝擊建商買賣土地和不動產，銀行評估授信貸款，恐會脫節失真，中華民國不動產估價師公會110年11月1日宣布調整不動產估價所列營建施工費。全台營造施工費平均調高20~40%，台北市平均每坪營造或施工費為26.3~30.7萬元。

結論：

1. 依公會所提供業界資訊，目前整體營造業市場缺工缺料情形確實嚴重，大環境變化快速且具不確定性，造成營建成本不斷上升，目前只能回歸市場機制，等待價格回穩。
2. 臺北市相較其他五都，危老重建核准件數高居全國之冠，惟本市危老重建案件屬於小基地居多，是以核准重建平均面積相較一般建案為低，基地面積狹小除造成工程施工難度大大提升外，連帶造成鄰損事件機率提高；另外營建廢棄物必須遠運外縣市棄置，亦增加業者成本及不便，自然降低營造業者承攬意願，外加來自整體大環境缺工缺料影響以及本市地價及營建成本較其他縣市高等因素，造成整體開工率相較其他縣市為低。

散會（下午15時30分）。