

臺北市都市更新處 函

地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：魏良諭

電話：022781-5696轉3088

電子信箱：vg0377@gov.taipei

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國112年12月12日

發文字號：北市都新事字第1126026644號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

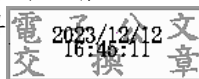
附件：如主旨 (29363641_1126026644_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本處112年11月15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112年11月8日北市都新事字第1126024046號開會通知單續辦。

正本：葉家源副處長、臺北市都市計畫委員會 邵琇珮委員、臺北市政府地政局 吳智維委員、臺北市政府交通局 楊欽文委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市政府法務局 林傳健委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、葉玉芬委員、鍾少佑委員、賀士熙委員、林志崧委員、朱萬真委員、張興邦委員、林佑璘委員、鄭凱文委員、蕭麗敏委員、遲維新委員、彭彥植委員、林光彥委員、陳彥向委員、簡裕榮委員、謝慧鶯委員、臺北市政府財政局、臺北市建築管理工程處、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、臺北市住宅及都市更新中心、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、財團法人台灣建築中心、中華民國土木技師公會全國聯合會、社團法人新北市建築師公會、社團法人臺中市土木技師公會、社團法人中華民國結構工程技師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、國立臺灣大學工學院地震工程研究中心、臺中市土木建築學會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

副本：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）建築物工程造價要項案」研商會議
會議紀錄**

壹、時間：民國 112 年 11 月 15 日（星期三）下午 3 時 0 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：葉家源副處長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：魏良諭

伍、委辦廠商簡報：（略）

陸、出席機關及單位發言意見：（依發言順序）

一、謝慧鶯委員

- （一）臺北市有許多單元是屬於小基地的，研究單位做的是大規模基地的單價，但臺北市有許多是樓地板面積落在 1,000~2,000 坪的單元，是否將基地因素納入考量，小基地的調幅是否可列建議值供實施者可做參考。
- （二）在報價實務上，機電工程的費用漲幅或許跟許多機電業者被發去做辦公室或住宅案件有關，住宅的平均機電的造價在 25,000 元/坪~30,000 元/坪左右，但最近的造價落在 45,000 元/坪~50,000 元/坪，跟研究單位的漲幅僅 10%左右有比較大的差距，請研究單位再研析一下營建物價跟實務的落差原因。
- （三）假設取得耐震標章及委託第三人監造這些費用不能提列的話，因為是必要發生的費用，且耐震標章獎勵值是所有所有權人都會分配到，建議取得標章相關的必用費用提列為共同負擔較為公平。

二、張興邦委員

- （一）標準單價的預估調幅 10.59%與物價指數漲幅 12%不同，請研究單位針對標準單價調整依據進行說明。
- （二）請研究單位針對耐震特別監督人費用應列於造價要項或提列總表進行說明。
- （三）綠建築設施費用部分，建議研究單位可參考內政部建築研究所 108 年研究新北市綠建築的實際案例，請研究單位再進一步了解。

- (四) 有關智慧建築增量是否適用物價調整機制，智慧建築的物價還是會因為時間有所差異，是否應納入物價調整以完整相關機制，請研究單位再研議。

三、葉玉芬委員

辦公大樓、綜合型大樓以及未來工業區之廠房有可能有更新的需求，其建造的標準單價是否與現行公告的標準單價有不一樣的考量，建議列入未來規劃研擬。

四、林光彥委員

- (一) 有關鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造之 1~5F 的標準單價，請補充說明。
- (二) 有關必要費用的部分，若有法規強制性則需列於標準單價考量範疇，但若不具法規強制性但實務上會使用或專業領域的共識下應做的費用，建議得以特殊因素提列審查，以確認施作必要性及費用合理性。
- (三) 有關必要工程費用的部分，工程費用依都市更新條例第 5 條及權利變換實施辦法第 19 條，必要工程費用係應屬中央立法要求框架下，並非所有實際工程現場的支出費用都該列入共同負擔及工程造價要項。「必要的工程費用」屬不確定法，不具法規強制性但實務上在專業領域的共識或現場條件評估下，仍具有施作必要性的費用。有關特殊因素部分，倘有法規強制要做，但在專業及現場條件，今已無法規強制性，有法規強制性一定，今討論的特殊因素費用並非考量是否納入標準單價表的範圍，應於特殊因素項目討論。
- (四) 有關耐震特別監督人之法規強制性，經研究單位表示無法規強制性，惟耐震設計規範附錄耐震工程品管之內容要求起造人應聘僱特別監督人，是否未具法規強制性似尚有疑義。
- (五) 倘耐震特別監督人經研究具有法規強制性，屬一般工程必要項目則應納入造價要項調整，倘不具強制性但認為有實際需要，則為特殊因素，甚至可以訂定單價或依個案研究機關判定，但目前暫無結論。

五、鐘少佑委員

- (一) 有關耐震特別監督人費用，倘要取得耐震標章，設計及監督人是必

要程序，有取得標章的個案在市場價值上會有一定程度的反應；對於耐震制震有達到一定程度的個案，在估價上也會納入未來銷售金額的考量。

- (二) 若將其納入共同負擔，對於整體共同負擔金額會有什麼影響。倘該標章有反應在售價上卻未列於造價中，前後是否會有不一致的情況。

六、鄭凱文委員

耐震特別監督人的費用是實際發生的費用，研究單位所述應列於提列總表的其他規劃簽證費用，然依目前的提列總表只有發生在相關委外審查的費用，在工程造價要項並未說明清楚，故建議在提列總表相關說明應明訂清楚。

七、林佑璘委員

有關公辦都更審查時，依公共藝術設置辦法，若屬重大工程如公辦都更，則公共藝術即為必要支出，是否應納入共同負擔之項目。

八、簡裕榮委員（書面意見）

- (一) 營建物價指數建議原則以臺北市政府主計處之指數為主；惟臺北市未區分之指數，如泥水工、鋼筋工及模板工等項建議直接採工資類。
- (二) 標準單價檢討，建議就各分工項之比率再檢視是否局部調整。
- (三) 特殊因素項目建議同意建議方案。

九、社團法人臺北市都市更新學會（出席且會前提供書面意見）

(一) 現場發言

1. 在統計資料中工資都非常平穩沒有漲價，實際上市場上有 3 至 4 萬個缺工，會反映在發包的費用上，主辦單位在研擬造價要項是以較大規模的案件做考量，但實際臺北市大部分的都更案是多少應該有資料，應要考慮規模或坪數條件。
2. 有關綠建築標章節能單元，對於建商來說是要增加很多的設備，成本的提列一定都是由建商提供，故多出來的成本都要列進去，否則對日常節能推動會有很大影響。
3. 鋼筋價格趨勢看似趨緩，但未考慮國際局勢如戰爭影響，是否請

主辦單位加入考慮。

(二) 書面意見

1. 目前工程造價標準單價表有些不合時宜。首先，在嚴重的缺工狀況下，現今的基地大小與建築量體甚至臨路條件等因素都大幅的影響造價，但在造價提列時卻不予考慮，造成該表失真。
2. 過度強調樓層差異，但實際上除了因為建築法規導致規劃設計不同(Ex.七樓以下之華廈(可單梯)，50M 以上須檢討消防與特安梯...等等)以外，樓層與造價的關係並不如該表顯示那麼顯著。
3. 鋼筋混凝土造的造價過度低估，實務上幾乎沒有可行性。
4. 鋼骨造與鋼骨鋼筋混凝土造之差異也有點過大。
5. 綜上所述，目前僅 26-41 層第三級的鋼骨造價較貼合一般市場造價行情(仍略低於行情)，其餘均明顯的低估，尤以不足 15 層之各項構造別支造價均無可行性，建議普遍予以大幅調漲。

十、中華民國結構工程技師公會全國聯合會

- (一) 耐震標章中的施工標章是絕對需要耐震特別監督人的，若移除耐震特別監督人就沒辦法取得耐震標章，至於是否要納入造價要項之特殊因素中，本會不予評論。
- (二) 現在市面上根本找不到特別監督人，如果因為找不到即刪除相關費用似本末倒置，一個專業技師資格的監造近幾年都沒有進行物價調整，建議要合理的提高其費用。

十一、臺北市建築師公會(出席且會前提供書面意見)

(一) 現場發言

1. 共同負擔是呈現成本，若是法律規定一定要做的事情，都應該要納入共同負擔，無論列於在標準單價或特殊因素項目。
2. 特殊費用都要外審，是否在不包含項目中可訂定相關標準或計算方式，以可以減少外審的時間，降低整體時程。

(二) 書面意見

1. 有關建築物工程造價要項標準表，隨物價指數變動外，約隔三年

- 調整情形，建議可每二年辦理一次，更機動且即時反應市場需求。
2. 因應工地開挖安全之加強管理作業，建議營造工程估算表之參、管理費及肆、職業安全衛生費等編列比例宜適度提高。
 3. 建材樣式日新月異，建議未來修訂為單一標準不分級別，讓實施者視案件需求及務實的財務計畫，依標準調整比例編列。
 4. 有關建材設備等級表，因應新材料的多樣化(不僅限石材)、淨零碳排趨勢及提高建築效能外，新增如裝修工程綠建材使用率、樓板吸音材料、同層排水之配置管材、設置太陽能板等之相應建材宜納入。
 5. 有關不包含項目中建築設計費用乙節，前經本會 106 年 08 月 16 日提具建議，還請參酌。

十二、社團法人新北市建築師公會

- (一) 耐震標章不是只有特別監督人的費用，還有設計跟審查費用。
- (二) 智慧建築的部分有提到 2023 年改版是著重在數據監控，是否可以做採購設備及數據監控的差異性分析。
- (三) 電焊工從 3,000 元漲到 10,000 元，現在是 7,000 元，鋼筋大概 18,000 元，現在又要加碳排的費用，是否可請研究單位以實際案例去做驗算。
- (四) 自立更新部分依照新北市的經驗，實務上營建單價跟標準單價大概差 25%至 30%，這樣的差距如何去補。

十三、台北市不動產開發商業同業公會（出席且會前提供書面意見）

（一）現場發言

1. 標準單價的調升，大部分來源是物料的部分，但提列的單價未對勞力成本進行考量，如何在工程造價中提列。
2. 公會建議若有實際的支出就要核實提列，如耐震特別監督費用，為了促進都更推動，實施者常會爭取標章容積獎勵，依照相關法規規定，必須要到現場監工才能符合規定。
3. 針對充電樁的部分，希望可以依據其數量及單價做提列，供審議

會審認。

（二）書面意見

1. 查「臺北市營建工程物價總指數銜接表」，110 年 4 月至 112 年 7 月，逾 2 年增幅已達 11.94%，但據同業反映該指數並未完全反映實際造價漲幅。
2. 容積獎勵標章部分，除「智慧建築」，尚有「綠建築」、「無障礙」、「耐震」可供選擇。舉「耐震」標章為例，實務上要提高耐震係數(I 值)必須增加主結構體之材料用量，各項標章亦復如是。故建議除修正提高各級構造別對應之區間樓層之建築物工程造價標準單價外，宜另明訂各項標章分級之「增量調整率」，並以「樓高或地下室加成」及物調後之單價核計其差額，以符實需。
3. 除現行基礎工程、結構體、基本水電消防、基本裝修等依標準提列外，另可能因選擇使用飾材或提高裝修設備等級而產生額外成本，建議仍得允由實施者提出，再就其費用合理性審決。

十四、 台北市土木技師公會

- （一）耐震特別監督人費用及審查費用應該要納入都市更新的提列總表，或是列為特殊因素造價費用，給予的容積獎勵要付出代價。
- （二）耐震標章屬於獨立第三方的檢查制度，在建築結構的設計並沒有直接提到設計地震力，是透過耐震標章設計審查階段去審查結構設計合理性跟施工可行性。另實施者須另外編列費用供相關技師至現場駐地監督，故此費用在未改變原本設計的情況下是多出來的，建議單獨列項於提列總表。

十五、 社團法人臺北市都市更新整合發展協會（出席且會前提供書面意見）

（一）現場發言

1. 耐震特別監督人費用，協會支持納入共同負擔，納入在提列總表內第一點工程費用的相關委外審查費用或第二點的權利變換費用的其他規劃簽證費用，建議明訂化以利後續審議。
2. 因為耐震特別監督人費用目前標準及合理性尚未有合理的公論，建議訂定相關標準。

（二）書面意見

1. 建議明訂 SC、SRC 之第二級及第三級 1 至 5 層單價。
2. 核計原則（一）包含項目：4.施工【稅捐】、利潤及管理費，【稅捐】是否明訂為營業稅。
3. 核計原則（二）不包含項目：7.耐震標章特別監督人費用，依目前通常不予提列，因其費用提列之合理性及標準並無公論，建議訂定明確標準研議納入。
4. 標準單價表中針對鋼骨鋼筋混凝土造 41 層樓以上、鋼筋混凝土造 26 層樓以上還是沒有標準單價，當然實務上比較少遇到，但仍是有可能遇到，這樣在審議上會比較不明確，會因為個案計算方式不同造成困擾，建議訂定相關計算原則。
5. 物價指數的調整，協議合建案物價調整基準日於審議中常被要求要報核當月，建議明訂物價調整基準日實施者擬具事業計畫申請前二個月內為期限。
6. 營建工程費用估算表建議移除，相關數值依後續實際營造發包，故於實質審議中亦不審查此表格。

十六、財團法人都市更新研究發展基金會（出席且會前提供書面意見）

（一）現場發言

特別監督人費用應可列入標準單價調整考量，依三年前的會議決議是列在共同負擔的其他規劃費，建議在共同負擔提列標準的部分明列清楚。

（二）書面意見

1. 涉及智慧建築設計案件，其標準單價，建議應先依據建築物工程造價標準單價計算進行智慧建築增量調整率之加計後，續進行樓高加成或地下層超建加成及物價指數調整。
2. 智慧建築增量調整率應整體建築物一體適用不分地上地下。
3. 特別監督人費用應可列入標準單價調整考量。
4. 因小基地基地規模 2,000 m²以下現行造價提列標準與實際訪價發

包金額造價落差甚鉅，影響實施者投資意願。建議小基地造價提列標準應合理加成，以反映真實造價行情，避免實施者與地主間之分配比例失真。

5. 建築物工程造價核計原則六建築物地上層計算方式中，超出標準樓層高度之加成，除地上層外，亦應包含地下層。
6. 建議訂定並納入再生能源發展特殊費用項目。
7. 建材設備等級表中相關設備項目建議調整，詳見書面意見。

十七、中華民國全國建築師公會（出席且會前提供書面意見）

（一）現場發言

1. 有關耐震特別監督人費用，若是駐地的特別監督人費用基於使用者付費的原則，應該要予以提列。
2. 某鋼材工廠在 10 月 9 日已發布增加碳費的費用通知，在世界趨勢 2050 淨零排放下，建議納入修正考量。

（二）書面意見

1. 在核計原則中不包含項目，建議增加「其他」文字。
2. 建築物工程造價核計原則（一）包含項目機電工程通風工程建議新增「及空調設備」文字。
3. 核計原則（二）不包含項目，建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費建議新增「及審查費」文字。
4. 核計原則（九）建築物之智慧建築增量調整率計算，應依據建築物工程造價標準單價計算，以智慧建築標章各等級之調整率進行編列，建議新增「，綠建築等級參考智慧建築等級調整率加計調整」文字。
5. 營造工程費用估算表，建議增列一項「特殊工程或設備」。
6. 建材設備等級表五、門窗設備 1.金屬門窗隔音靜音設備，門防火時效 1 小時，建議新增「防火區劃之」文字。

十八、財團法人臺灣營建研究院（委辦廠商）

- （一）有關於小單元基地部分，本院可以理解因其特殊性造成其造價會提

高，但於造價要項之標準單價其考量的範圍係以通案性範圍的案件作為標準，小單元的更新案件並無在造價要項的考慮範疇內。

- (二) 機電類漲幅的部分，其比例漲幅係因機電類工班太少，故其問題非因造價上，而是缺少人力所致，造價要項之標準單價為工程造價標準，而單價的調漲其漲幅非僅看單一項目的漲跌，需以綜合考量及趨勢進行預測試算，以調查結果整體趨勢已有所趨緩，以市場發包率來說，今年政府發包率較前兩年高，代表營建產業之供需已逐漸回歸正常，故標準單價之漲幅亦會較為平緩，機電類亦是如此，但不可否認市場確實存在缺工問題。
- (三) 耐震標章費用的部分是否可以提列於造價要項，取得耐震標章之目的係為使所有權人知道該案有請第三方來進行監督，然因建築物在設計完成的時候本就應符合建築技術規則的結構設計，在交付予所有權人時就應符合相關規定，故耐震標章費用不建議提列於造價要項中，惟規劃簽證費用可另行提列於共同負擔提列總表。
- (四) 綠建築增量部分，目前尚缺少因欲取得綠建築標章而增加相關設備導致整體造價上漲的足夠案例，相關的指標在 2023 年版的綠建築評估手冊針對日常節能指標中，應取得建築能效標示較好之相關設備，以減少未來營運管理的碳排，綠建築應以優化設計手法達到建築節能永續的效果，如果未來既有數據已足夠做為單價訂定的話，可另案辦理研析，故目前仍建議不納入造價要項之特殊因素考量範疇。
- (五) 智慧建築增量部分，在 110 年訂定相關增量標準時，係針對設備類增購所導致之成本增量部分進行說明，在 2023 年的智慧建築評估手冊(公開閱覽中)中，已將智慧建築所需之設備導向轉為數據監控收集導向，不鼓勵於設計時購買設備以達智慧建築標準。故設備類在購買時應已反映當時的物價，至於智慧建築增量費用是否適用物價調整機制，會再與主辦單位討論。
- (六) 有關辦公大樓是否需列於造價要項之考量，若未來都更案件之辦公大樓形式有一定程度的占比，那確實應該要有相關標準單價或說

明，供實施者或都市更新審議時之參考。

- (七) 有關 SC、SRC 之 1-5 層樓的標準單價部分，在實務上若有此結構型式之樓層，應多為附於主體結構之複合式建築，單一建築僅 5 層樓以 SC 之結構型式之建造較為少見，故本次修定將會新增說明，複合式建築之 1-5 層為 SC 或 SRC 之構造之計算調整方式及邏輯。
- (八) 有關耐震特別監督人費用的部分，原造價要項的項目已於 110 年修訂時將其列入不包含標準單價的項目中，即標準單價計算未含此費用，並非不得提列。至於實際發生相關費用是否要提列於共同負擔中，會再與主辦單位進行討論。
- (九) 營建工程估算表的部分，因此表之分項項目主項大類權重是審查要素非常重要的比例，作為實質審議的參考標準，故不建議刪除，而有關備註說明文字修改，會再與主辦單位進行討論。

十九、臺北市都市更新處

- (一) 各單位意見本處將再評估研議，另有關審查費用等涉及提列總表之意見，後續納入提列總表修訂時討論。
- (二) 有關耐震特別監督人費用部分，簡報上所述「耐震相關費用應於提列總表規劃簽證費用提列」，係僅規劃及簽證費用得予提列，先予敘明。
- (三) 耐震特別監督人費用倘無相關法令規定，是不具強制性時，實施者自主性將工程施工監造管理良好，仍可達監督預期效果，且收費標準並無公論，建議以加強工程監造管理為首要，爰建議不予納入，亦可避免共負比失控。

柒、會議結論：

- 一、有關建築物工程造價標準單價表之調整及建築物樓層 41 層以上之鋼骨造標準單價，請委辦廠商參酌各公會及單位意見並評估調整，以利檢核修正工程造價是否因應市場狀況。
- 二、為利更新案件審議更具一致性，並考量更新案件實際情形，仍建請新增鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造 1 至 5 層樓之建築物造價或計算式。
- 三、耐震特別監督人費用參酌各單位意見，後續就相關法令之強制性及實際

支出之合理性及必要性進行討論。

四、有關**智慧建築增量調整率**，係考量設備費增購之費用，相關費用於編列或報價時，其價格應已反映當時物價，另地上、地下層加成係因達到特定高度或樓層而增加之單價，與智慧建築增量調整率無直接關係，建議仍依據標準單價計算。

五、有關**綠建築調整率及新版綠建築評估手冊**，考量綠建築標章內容多為規劃設計手法，並無明顯費用之增加，另綠建築設備費用得出具估價單，提列與一般非採綠建築設備價差之特殊因素費用，建議不予納入本次工程造價要項標準單價調整範疇。

六、另針對**充電車供電設備及再生能源發展特殊費用**等，業已分別包含於智慧建築及綠建築範疇，由於以上議題較新且部分法規尚未發布，仍需有更長時間發展及資訊蒐集，建議列入下次修訂時討論。

七、有關**公共藝術、小基地加成以及公共建築耐震設計之用途係數（I 值）**等議題，納入後續研議參考。

八、就核計原則之文字、格式、備註調整部分及各單位意見，請委辦廠商納入修正參考。

九、為考量更新案件穩定性，工程造價要項修訂仍以三年一次為原則，過程中皆可進行物價調整。就對**未來趨勢之預判及推估**，因變數較大，仍建議依現況發展進行調整。

捌、散會（下午 5 時 0 分）。