

中華民國不動產聯盟總會 函

地址：100 臺北市中正區館前路 20 號 7 樓
網址：www.realtyunion.org.tw
電子信箱：service@realtyunion.org.tw
電話：02-23581592 傳真：02-23582536

受文者：各會員單位

發文日期：中華民國 112 年 8 月 9 日
發文字號：不動產聯盟雄字第 112012 號
速 別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附 件：如說明二

主旨：函轉中華民國不動產估價師公會全國聯合會覆本會建議修訂「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」第一項「營造或施工費標準表」相關說明，詳如附件，敬請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依中華民國不動產聯盟總會 112 年 1 月 16 日第 2 屆第 2 次理監事會議記錄決議行文建請不動產估價師全聯合會修訂「第四號公報」營造或施工費標準。
- 二、檢附「中華民國不動產估價師公會全國聯合會 112 估全聯字第 025 號函」影本 1 份。

正本：各會員單位
副本：

理事長 林正雄

中華民國不動產估價師公會全國聯合會 函

立案證書字號：內政部內授中社字第 0940003908 號函
會 址：103 台北市大同區承德路二段 81 號 11 樓之 3
聯 絡 人：謝易真
電 話：(02)2559-2801
傳 真：(02)2559-2792
電 子 郵 件：rocreaa@gmail.com

受文者：中華民國不動產聯盟總會

發文日期：中華民國一一二年三月三日

發文字號：112 估全聯字第 025 號

附件：無

主 旨：有關 貴會建議本會修訂「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」第一項「營造或施工費標準表」（以下簡稱本標準表），詳如說明，請 查照。

說 明：

- 一、 覆 貴會 112 年 2 月 6 日不動產聯盟雄字第 112004 號函。
- 二、 依本標準表第 18 點：「本表於營造工程物價指數上漲或下跌達 15%時，進行修正公告之」。經查於本標準表之物價基期為民國 110 年 7 月，至民國 112 年 1 月止，相關營造工程物價指數上漲率未達 15%，尚未達調整標準。
- 三、 另本會於 112 年 2 月 20 日由本會研究發展委員會針對各地方公會對於營造施工費調整事宜進行討論，結論如下：
 - (一) 依照本標準表，在適當規模基地下計算，仍係屬於合理區間，惟小基地開發，因施工動線或設備等問題，致使營造施工費較標準表高，此處可逕依本標準表說明事項第 13、15、16 點進行營造或施工費單價調整。
 - (二) 營造施工費除了計算建物成本價格外，亦為採土地開發分析法推算地價的成本項目，而營造施工費愈高，則地價愈低，在目前土地市場行情仍然居高不下的狀況，不宜大幅度調動營造施工費單價。
 - (三) 本標準表有許多加價項目，如各機關、機構需參考本標準表時，亦請一併考量各項加價項目。

(四) 本標準表為直接成本，尚須加計間接成本、利息、利潤，方可得新建建物成本價格。

(五) 本會將同時會發函銀行公會及相關金融機構、不動產估價師公會各地方公會，提醒參考本標準表時，應注意相關補充說明。

正本：中華民國不動產聯盟總會

副本：本會秘書處

理事長 郭國任

中華民國不動產聯盟總會 函

地址：100 臺北市中正區館前路 20 號 7 樓
網址：www.realtyunion.org.tw
電子信箱：service@realtyunion.org.tw
電話：02-23581592 傳真：02-23582536

受文者：各會員單位

發文日期：中華民國 112 年 8 月 9 日
發文字號：不動產聯盟雄字第 112013 號
速 別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附 件：如說明二

主旨：函轉「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」
第一項之「營造或施工費標準表」相關說明，敬請 查照
並轉知所屬會員參考。

說明：

- 一、依中華民國不動產估價師公會全國聯合會民國 112 年 3 月 3 日 112 估全聯字第 026 號函辦理。
- 二、檢附「中華民國不動產估價師公會全國聯合會 112 估全聯字第 026 號函」及其附件影本各 1 份。

正本：各會員單位
副本：

理事長 **林正雄**

中華民國不動產估價師公會全國聯合會 函

立案證書字號：內政部內授中社字第 0940003908 號函
會 址：103 台北市大同區承德路二段 81 號 11 樓之 3
聯 絡 人：謝易真
電 話：(02)2559-2801
傳 真：(02)2559-2792
電 子 郵 件：rocreaa@gmail.com

受文者：中華民國不動產聯盟總會

發文日期：中華民國一一二年三月三日

發文字號：112 估全聯字第 026 號

附件：1. 營造施工費加價項目調整表。2. 新建建物成本價格推估表。

主 旨：參考「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」(以下簡稱本公報)第一項之「營造或施工費標準表」(以下簡稱本標準表)相關說明，請 查照。

說 明：

- 一、本會於 111 年 3 月 18 日修正通過本公報，本標準表訂定之營造或施工費範圍，係基於當地新建建物平均房價水準判定營造或施工費標準，並依建築總樓層數訂上、下限值範圍供參考。
- 二、本標準表係以登記面積(即銷售面積)為計價標準，非以建築面積(即樓地板面積)為計價標準。
- 三、參考本標準表，除建議詳參本公報第一項，關於本標準表之相關說明事項外，尤應注意下列各項加價調整：

(一) 結構調整

本表新建建物住宅、辦公室建物以鋼筋混凝土造為前提，如為鋼骨鋼筋混凝土造或鋼骨造，應依本標準表說明事項第 5 點說明進行調整。

(二) 地下增(減)樓層數調整

評估標的之地下層層數規劃超過或少於本標準表地下層層數，應依本標準表說明事項第 6 點說明進行調整。

(三) 樓層高度調整

本標準表訂有標準高度，建物之各層高度超過或低於標準達○.五公尺者，為超高或偏低，應依本標準表說明事項第 7 點進行調整。

(四) 連續壁施工加價調整

地下室若以連續壁方式處理，應依本標準表說明事項第 8 點於全棟建物之每坪進行加價。

(五) 基地因地形、面積等條件或獎勵要求增設設備之情況，應依本標準表說明事項第 13、15、16 點進行營造或施工費單價調整。

四、 本標準表單價之物價基期為民國 110 年 7 月，不動產估價師得依勘估建物所在地之直轄市、縣(市)政府公布之營造工程物價指數中的建築工程類物價指數調整之，該直轄市、縣(市)政府如未公布，則依照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之。

五、 如依前述三、四項進行調整後之營造施工費，係指不動產估價技術規則第 53 條之營造施工費，另須依不動產估價技術規則第 48 條、第 52 條規定辦理，方可得建物成本價格。

正本：中華民國不動產聯盟總會、金融監督管理委員會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、臺灣銀行股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、臺灣中小企業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、元大商業銀行股份有限公司、上海商業儲蓄銀行股份有限公司、王道商業銀行股份有限公司、安泰商業銀行股份有限公司、京城商業銀行股份有限公司、國泰世華商業銀行股份有限公司、陽信商業銀行股份有限公司、台北富邦商業銀行股份有限公司、板信商業銀行股份有限公司、臺灣新光商業銀行股份有限公司、中國信託商業銀行股份有限公司、聯邦商業銀行股份有限公司、永豐商業銀行股份有限公司、台新國際商業銀行股份有限公司、玉山商業銀行股份有限公司、中華開發金融控股股份有限公司、凱基商業銀行股份有限公司、全國農業金庫股份有限公司、社團法人台北市不動產估價師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人桃園市不動產估價師公會、社團法人台中市不動產估價師公會、社團法人臺南市不動產估價師公會、社團法人高雄市不動產估價師公會、社團法人臺中市台灣不動產估價師公會

副本：本會秘書處

理事長 郭國任

附件 1. 營造施工費加價項目調整表(參考)

標準樓層之營造或施工費水準(基期) *F/B* RC 造			~
建築結構加價 (元/坪)	建物結構		
	每坪加計		
地下層增 建加價	地下層增建空間檢討		
	地下層增 建加價計 算	項目	營造單價水準
		標準建物	~
		增建第一層部分(加計 0.3 倍)	~
		增建第二層部分(加計 0.4 倍)	~
		增建第三層部分(加計 0.5 倍)	~
		增建第四層部分(加計 0.6 倍)	~
		平均單價(元/坪)	~
樓高加價(元/坪)			
連續壁施工加價(元/坪)			
其他加價部分	(第 13 點)特殊情形等		
	(第 15 點)地下室車位設備等		
	(第 16 點)興建未達一般營建經濟規模等		
加價後水準			~
營造物價調整-依照公會調整後月指數			
營造或施工費水準(價格日期)			~
本案決定營造或施工費(元/坪)			

附件 2. 新建建物成本價格推估表(參考)

項目			內容			
直接成本	建築樓層		地上層	*F	地下層	B*
	營造施工費	單價(元/坪)				
		面積(坪)				
		總價(元)				
間接成本	規劃設計費	費率				
		金額(元)				
	廣告銷售費	費率				
		金額(元)				
	管理費	費率				
		金額(元)				
	稅捐等	費率				
		金額(元)				
合計(元)						
資本利息 綜合利率	項目	土地投資		建物投資		
		資金比例	年利率	資金比例	年利率	
	自有資金					
	借貸資金					
	開發年期及建築 工期					
	資本利息利率					
	價值比率					
	利率					
開發利潤率						
新建建物總成本(元)						