





黃正翰

營建管理博士

財團法人臺灣營建研究院 產資組 組長
 台灣下水道協會理事
 中國土木水利工程師學會青年委員會委員
 明新科技大學 助理教授
 行政院工程會 基本設計審查委員



曾任

- 營建物價總編輯
- 公共工程常用植栽手冊 總編輯
- 綠建材專刊總編輯
- 第一次使用BIM就上手 總編輯
- 高雄應用科大 中華科大 助理教授

專長

- 營建管理 BIM
- 進度管理 促進民間參與建設顧問
- 預算編列 經濟效益分析






大綱

- 一、近年營造工程物價趨勢探討
- 二、前次建築物工程造價修訂之概述
- 三、建築物工程造價基準
- 四、建材設備等級表介紹




計畫緣起



■ 擺脫舊有形象，重塑理想空間

■ 縮小新舊社區在景觀上的差距

■ 政府積極推動全國都市更新計畫

■ 減少不必要的工程爭議

改善都市市容

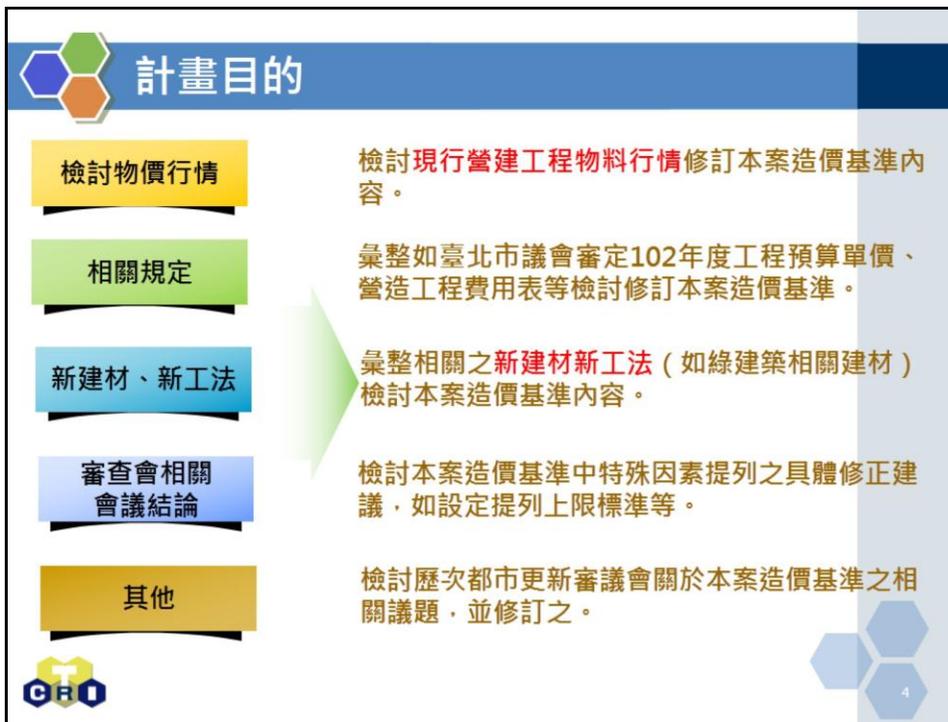
都市更新事業

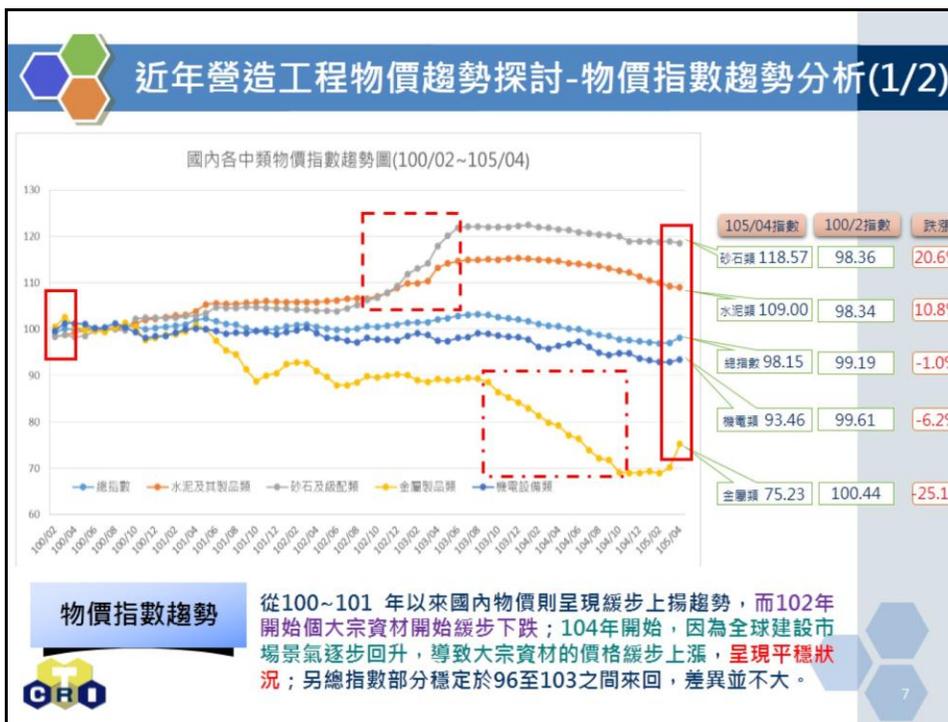
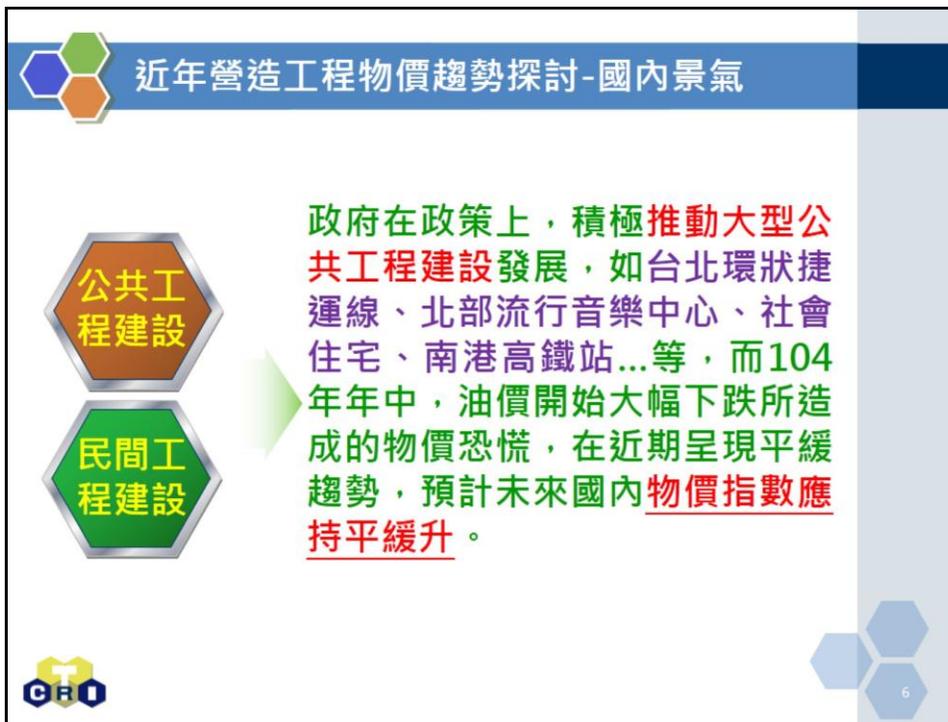
創造營建產業商機

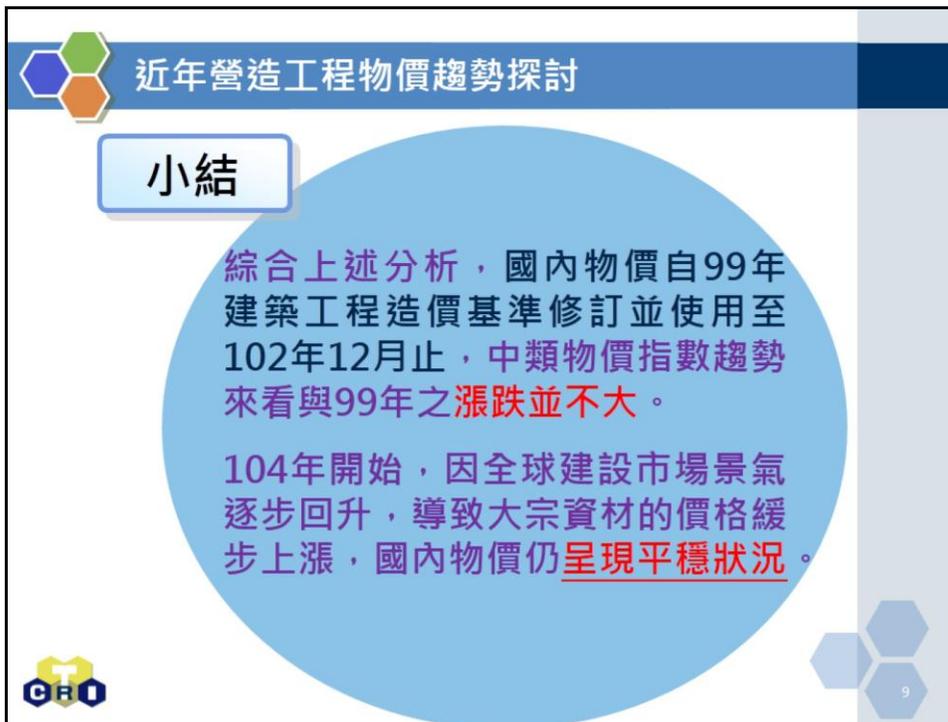
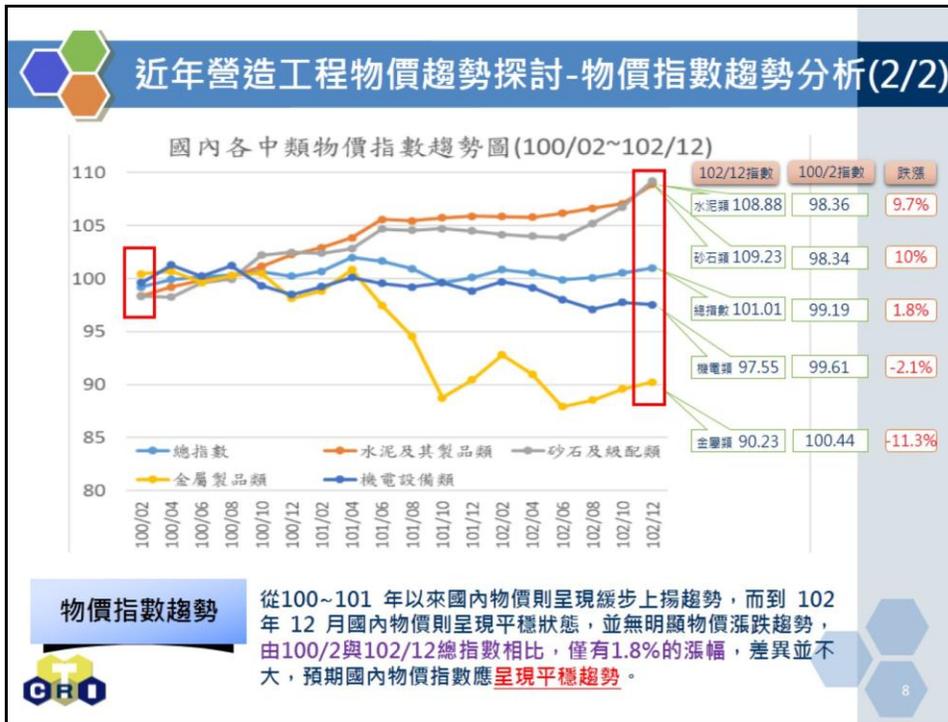
維護市民合理的居住權益

前次修訂於103年10月審議通過，當時隨著工程物料、造價之市場行情波動與新工法新材料之生產；於都市更新審查過程中，屢遇有申請單位針對標準單價額度、建材設備等級表填列、超出標準單價之處理及核計原則等事項提出相關問題，因此有再檢討修訂之必要。











前次建築物工程造價修訂之概述



建築工程造價標準單價表修訂

- ❖ 原建築物工程造價標準單價表修訂於98年期間，迄今已公告使用多時，為提供合於時宜之參考使用，依據以下所列綜合分析修訂標準單價表：
 - 參考98~103年國內物價漲跌趨勢。
 - 參考相關單位之標準單價表以及檢討台北市都市更新處審查會議中有關建築物工程造價基準相關結論。
 - 參考建築物工程造價基準核計原則及建材設備等級表修正之內容。
 - 參考臺北市營造工程物價基本分類指數。(98/7總指數為93.82、103/04總指數為101.56，漲幅為8.25%)
 - 參考近期收集之相關建案與文獻資料分析。





建築工程造價標準單價表修訂

高樓層鋼骨構造物(SS)於臺灣現狀作法絕大部分為鋼骨構造外包鋼筋混凝土，亦可減少鋼筋尺寸，而非純鋼骨構造物，故目前臺灣之構造類別皆為鋼骨鋼筋混凝土構造物(SRC)，故於標準單價表將鋼骨構造物(SS)類別刪除。

經業界拜訪了解臺灣建案趨勢，SRC36樓以上建案漸多，故收集相關建案資料進行分析，新增36~40層標準單價表。

備註修正：鋼骨鋼筋混凝土造41層樓及鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層需放入特殊因素考量，並另案研析。

原建築物工程造價標準單價表分為（單位：平方公尺）與（單位：坪）兩種，考量實施者依標準單價表計算時，會因單位不同，造成同建築物總價計算不同，故將（單位：坪）標準單價表刪除，僅留（單位：平方公尺），避免標準不一。



12



建築工程造價標準單價表

台北市都市更新（重建區段）建築物工程造價基準

物價基準日：2014年4月

單位：平方公尺

構造別 建材設備等級	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5層				21,200	24,000	30,400
6~10層	33,900	37,100	45,300	27,300	31,000	39,100
11~15層	36,700	40,200	49,100	30,600	34,700	43,900
16~20層	40,900	44,600	54,400	33,600	38,100	48,200
21~25層	44,700	49,000	59,700	36,800	41,800	52,700
26~30層	47,600	52,200	63,600			
31~35層	50,100	54,800	66,800			
36~40層	52,600	57,400	69,800			



13

 建築工程造價核計原則修訂	
原核計原則內容	修訂後內容
一 (三)特殊因素，得專案研析說明另行設計者： 1.特殊大地工程（含地質改良，不含一般基樁）。	特殊因素，得專案研析說明另行設計與報價說明者：1.特殊大地或基礎工程（含地質改良，不含一般基樁）。
二 (三)特殊因素，得專案研析說明另行設計者： 2.山坡地開發工程。	<u>自特殊因素中移除。</u>
三 (三)特殊因素，得專案研析說明另行設計者： 3.特殊設備(包含機械停車、空調設備)。	<u>自特殊因素中移除。</u>


14

 建築工程造價核計原則修訂	
原核計原則內容	修訂後內容
四 (三)特殊因素，得專案研析說明另行設計者： 4.綠建築設施。	<u>自特殊因素中移除。</u>
五 (三)特殊因素，得專案研析說明另行設計者： 6.減震、制震構造。	<u>自特殊因素中移除。</u>
六 (三)特殊因素，得專案研析說明另行設計者： 8.特殊外牆工程。	<u>自特殊因素中移除。</u>


15

 建築工程造價核計原則修訂	
原核計原則內容	修訂後內容
七 (五)建築物地下層計算方式，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加成：	新增：<u>地上層1層至6層建築物其地下樓層超過1層。</u>
八 【地下層加成之計算範例】 1.「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」標準單價為32,100元。	範例數據更新：1.「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」標準單價為<u>34,700元。</u>
九 【地上層加成之計算範例】 1.「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」標準單價為32,100元。	範例數據更新：1.「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」標準單價為<u>34,700元。</u>



16

 建築工程造價核計原則修訂	
原核計原則內容	修訂後內容
十 (七)物價指數處理措施及計算方法：5.有關特殊因素另案研析部份，如制震、減震工程或綠建築工程等，並不列入物價調整範圍內。	<u>自物價指數處理措施及計算方法移除。</u>
十一 【物價調整之計算範例】 (以下相關數據為假設值) 臺北市都市更新建築物工程造價標準單價表基準日(98/07)當月之臺北市營造工程物價指數之總指數為112.3。	範例數據更新：1.臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價表基準日(103/04)當月之臺北市營造工程物價指數之總指數為<u>101.56。</u>
十二 (十二)依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。	依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如<u>依法規所增加的額外費用及</u>涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。

17



建材設備等級表修訂

本計畫於99年度已針對建築物建材部份進行建材表製訂，有鑑於99年至今國內建築物建材可能因應時代需求**推陳出新**或**汰除舊有**建材，因此本計畫針對99年度已完成之建材表重新進行**檢視**，並參考近期台北市所推出的建案，加入目前市面上已較普遍使用之建材以完備建材等級表，前次修訂之內容入下所述。



18



建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈一〉

包含項目：

假設工程	門窗工程
基礎工程	防水隔熱工程
結構體工程	雜項工程
外部裝修工程	景觀工程
內部裝修工程	設備工程

註：景觀工程包含庭園及綠化工程。
設備工程包含電梯、衛浴、廚具等設備。

電氣工程	給排水工程
弱電工程	通風工程
生活廢水工程	
消防設備工程	
勞工安全衛生費	
空氣污染防制費	
施工稅捐	
工程利潤	
施工管理費用	

建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈二〉

不包含項目：

特殊因素：

註：特殊大地工程或基礎工程(含地質改良，不含一般基槽)。
註：協助開闢公共設施相關費用(含土地成本、地上物拆遷、道路開闢費用)。

建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈三〉

建築物地下層計算方式：

原則依據：〈地下標準層〉

1. 地上層1層至6層建築物其地下樓層超過1層。
2. 地上層7層至15層建築物其他地下樓層超過2層。
3. 地上層16層以上建築物其他地下樓層超過3層。

加成計算方式：(超建部分之樓地板面積單位造價)

1. 超建第1層部分加計造價 30%	3. 超建第3層部分加計造價 50%
2. 超建第2層部分加計造價 40%	4. 超建第4層部分加計造價 60%

22

建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈三〉

建築物地下層加成計算範例：

若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高14層，地下室4層，建材等級中高級，每層樓地板面積為1,000M²。

依據核計原則地下室**超建二層**，因此加計方式如下：

1. 「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」標準單價為34,700元。
2. 超建之**地下層第三層**，當層之標準單價可加計**30%**，計算方式：
 $34,700 \times (1 + 30\%) = 45,100$ 元。(計算至百元，百元以下四捨五入)。
3. 超建之**地下層第四層**，當層之標準單價可加計**40%**，計算方式：
 $34,700 \times (1 + 40\%) = 48,600$ 元。(計算至百元，百元以下四捨五入)。
4. 因此其地下層第一以及第二層之標準單價為34,700元，
第三層為45,100元，第四層為48,600元。

標準層	14F
	13F
	12F
	11F
	10F
	9F
	8F
	7F
	6F
	5F
	4F
	3F
	2F
	1F
超建層	B1F
	B2F
	B3F
	B4F

23

建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈四〉

建築物地上層計算方式：

原則依據：〈樓層標準高度〉

建築物之樓層高度以標準4M內為主(不含4M)

加成計算方式：(超建部分之樓地板面積單位造價)

1. 樓層高度超過4M (不含4M)，每增加 0.1M該層加計造價 1%進行計算。
2. 後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
3. 其中一樓設計如供住宅使用者以4.2公尺為基準高度，如供商業使用者以4.5公尺為基準高度。

24

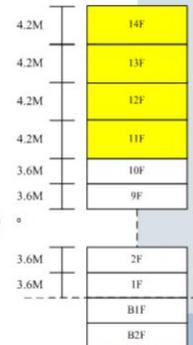
建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈四〉

建築物樓層高度計算範例：

若某都市更新建物，鋼筋混凝土造，樓高14層，1-10樓樓高3.6M，11-14樓樓高4.2M，建材等級中高級，每層樓地板面積為1,000M²。
依據核計原則1-10層樓標準單價不加計，11-14樓標準單價加計10%，因此加計方式如下：

1. 「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」標準單價為34,700元。
2. 11-14樓，各層之標準單價可加計 2%，計算方式：
 $34,700 \times (1+2\%) = 35,400$ 元。(計算至百元，百元以下四捨五入)。
3. 因此1-10樓之標準單價為 34,700元，
11-14樓各層樓之標準單價為 35,400元。



25



建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈五〉

物價指數處理措施：

- 依據臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價表物價基準日為主。
 - 採用**協議合建方式**申請案件，其物價基準日以實施者擬具事業計畫申請前六個月內為期限。
 - 採用**權利變換方式**申請案件，其物價基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。
- 建築物標準單價表價格調整週期2年，或由機關視物價之變動情形，訂定調整週期。
- 本物價調整處理措施之物價指數依據臺北市營造工程物價總指數辦理。
- 調整過後之臺北市都市更新建築物工程造價標準單價表，經送臺北市都市更新審議委員會決議後公告實施。



26



建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈五〉

物價指數計算方式：

- 指數增減率之絕對值超過2.5%時，進行調整；未超過時，則不予調整。
 - 指數增減率 = $[(B/C) - 1] \times 100\%$ 。
 - B = 調整日當月總指數。
 - C = 臺北市都市更新建築物工程造價標準單價表物價基準日當月總指數。
 - 指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位(第五位四捨五入)。
- 每期調整價格均以下列公式計算調整金額(計算至百元，百元以下四捨五入)。
 - $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$ 。
 - A = 臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價表物價基準日之價格。
- 指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。



27

建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈五〉

物價調整之計算範例：

1. 假設臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價表基準日(103/04)·當月之臺北市營造工程物價指數之總指數為101.56。
2. 103/08辦理物價調整措施·當月之臺北市營造工程物價指數之總指數為112.33。
3. 依據都更處建築物工程造價標準單價表「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」之價格為34,700元(103/04)則當月(103/08)之物價調整計算如下：
 - (1) $A \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$
 $= 34,700 \times (10.60\% - 2.5\%) = 2,800$
 - (2) 故當期(103/08)之物價調整金額為2,800元

故「鋼筋混凝土造、11-15層、第二級」之調整價格為：
 103/04之價格加上103/08物價調整之金額
 -----> **34,700元+2,800元=37,500元**




建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈六〉

工程造價基準表之價格範圍：

範圍界定：

造價之上下限範圍已反應以下項目：

樓層高度

結構材料

建材等級

法定設備

建材等級差異：

1. 第一級為一般合格等級建材
2. 第二級為中高級品等級建材
3. 第三級為高級品等級建材






建築物工程造價基準

⊕ 建築物工程造價基準之核計原則〈七〉

原則基本定義：

1. 工程造價基準表所稱面積係指建築物之總樓地板面積〈平方公尺〉
2. 樓層高度、建材、設備等特殊者得敘明理由，並視其實價酌予調整。
3. 依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如依法規所增加的額外費用及涉及申請都市更新建築容積獎勵項目，不得重複列入。



30



建築物工程造價基準

⊕ 營造工程 費用估算表

單位：元/M²

工程項目	單位	單項成本 (覆價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)
壹、建築工程				
假設工程				
基礎工程				
結構體工程				
外部裝修工程				
內部裝修工程				
門窗工程				
防水隔熱工程				
雜項工程				
景觀工程(含庭園及疎化工程)				
設備工程(電梯、廚具)				
小計				
貳、機電工程				
電氣工程				
弱電設備工程				
給排水工程				
生活廢水工程				
消防設備工程				
通風工程				
小計				
合計(壹+貳)				
管理費(含保險、利潤) 10%				
營業稅(5%)				
總計				



31



建築物工程造價基準

範例1

擬訂新北市中和區中和段 65 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案

表 15-4 營造工程費用估算表

工程項目	單項成本(複價)(元)	平均造價(元/坪)	成本百分比(%)
壹、建築工程			
假設工程	9,143,203	2,080	1.84%
基礎工程	55,654,279	12,663	11.20%
結構體工程	142,266,250	32,369	28.63%
外部裝修工程	36,870,960	8,389	7.42%
內部裝修工程	54,312,613	12,357	10.93%
門窗工程	24,149,982	5,495	4.86%
防水隔熱工程	2,583,949	588	0.52%
雜項工程	5,962,958	1,357	1.20%
景觀工程(含庭園工程)	5,913,267	1,345	1.19%
設備工程(電梯、廚具)	18,534,862	4,217	3.73%
小計	355,392,323	80,860	71.52%
貳、機電工程			
電氣工程	22,559,859	5,133	4.54%
弱電設備工程	14,658,939	3,335	2.95%
給排水工程	19,628,072	4,466	3.95%
發電機設備工程	2,733,023	622	0.55%
消防設備工程	14,509,866	3,301	2.92%
通風工程及空調設備	13,366,965	3,041	2.69%
小計	87,456,724	19,898	17.60%
管理費(含保險、利潤)	30,411,088	6,919	6.12%
營業稅	23,653,068	5,382	4.76%
小計	54,064,156	12,301	10.88%
總計	496,913,203	113,059	100.00%



32



建築物工程造價基準

範例2

表 15-5 營造工程費用估算表

項目	工程項目	單位	單項成本(複價)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)
壹 建築工程					
1	假設工程	式	55,138,551	1,465.81	3.25%
2	基礎工程	式	139,967,091	3,720.89	8.25%
3	結構體工程	㎡	670,145,464	17,815.19	39.50%
4	外部裝修工程	式	144,208,517	3,833.65	8.50%
5	內部裝修工程	㎡	93,311,394	2,480.60	5.50%
6	門窗工程	式	33,931,416	902.03	2.00%
7	防水隔熱工程	㎡	16,965,708	451.02	1.00%
8	雜項工程	式	33,931,416	902.03	2.00%
9	景觀工程 (含庭園及美化工程)	式	25,448,562	676.53	1.50%
10	設備工程(電梯、廚具)	式	50,897,124	1,353.05	3.00%
	小計		1,263,945,242		74.50%
貳 機電工程					
1	電氣工程	㎡	59,379,978	1,578.56	3.50%
2	弱電設備工程	㎡	31,556,217	838.89	1.80%
3	給排水工程	㎡	21,207,135	563.77	1.25%
4	生活廢水工程	㎡	21,207,135	563.77	1.25%
5	消防設備工程	㎡	25,448,562	676.53	1.50%
6	通風工程及空調設備	㎡	27,145,133	721.63	1.60%
	小計		185,944,139		10.96%
參 增加建材工程					
	小計		119,479,500	3,176.25	7.04%
	合計		1,569,368,901		92.50%
	管理費(含保險、利潤)10%		84,828,540		5.00%
	營業稅(5%)		42,414,270		2.50%
	總計		1,696,570,794		100.00%

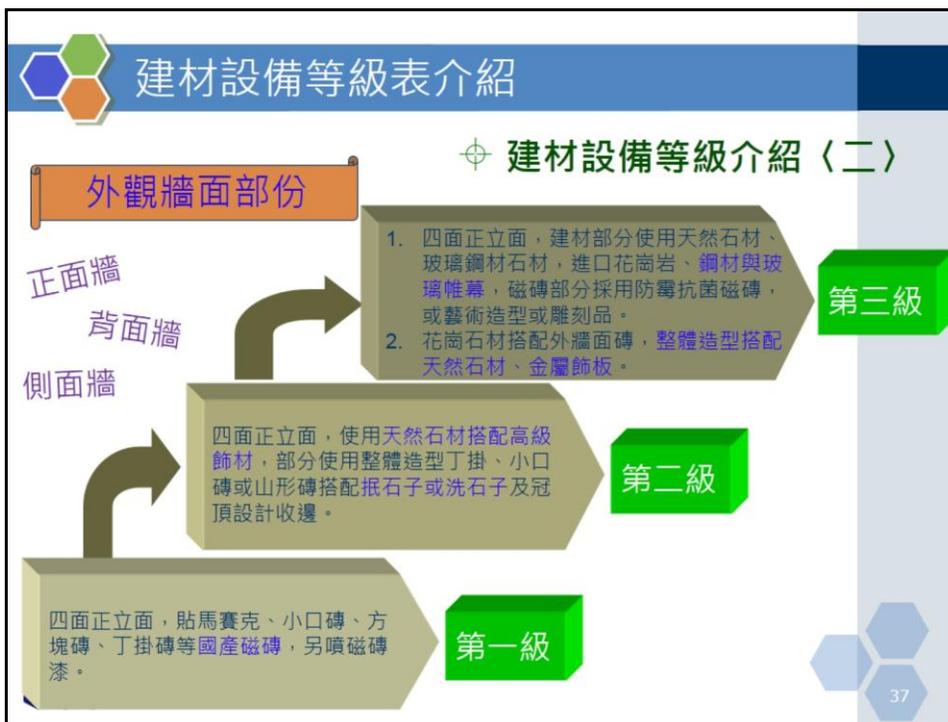


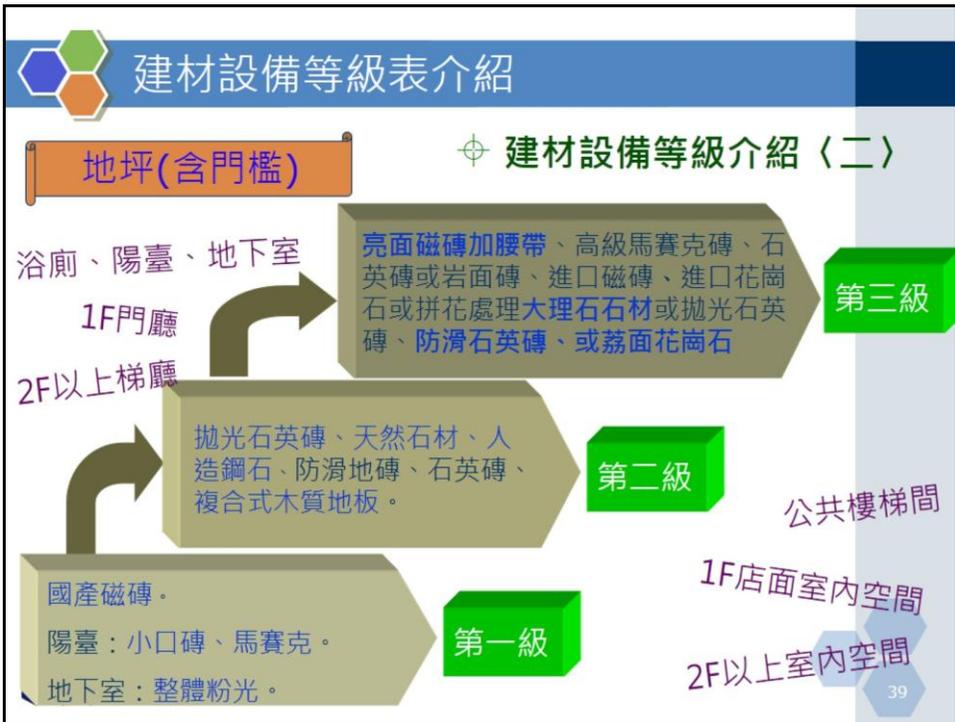
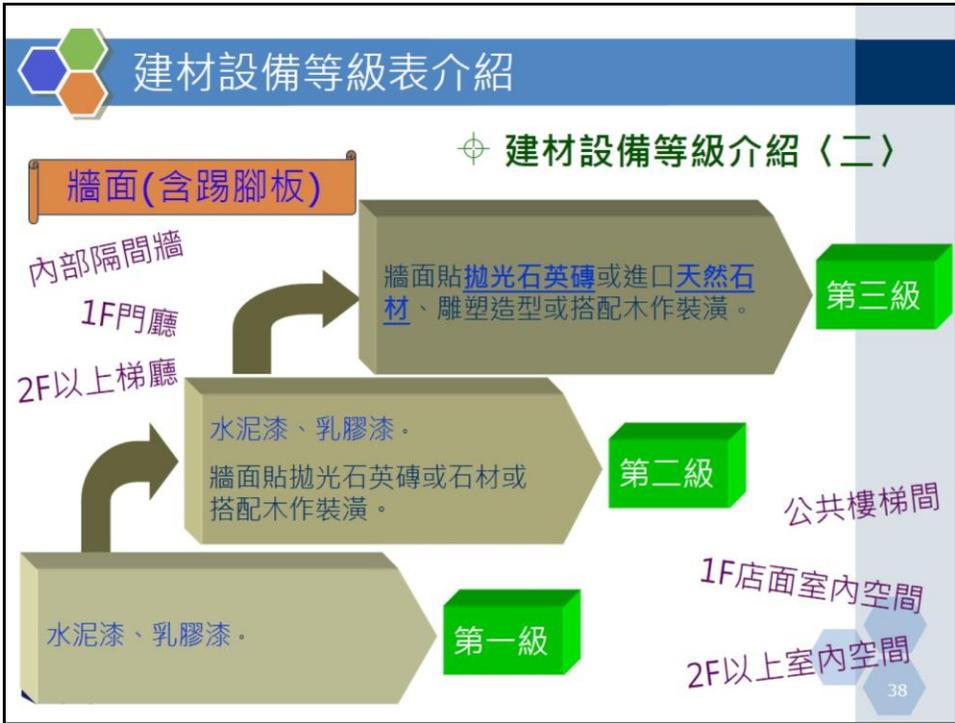
「銀行科忠孝三堂區大同內段 1582 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」

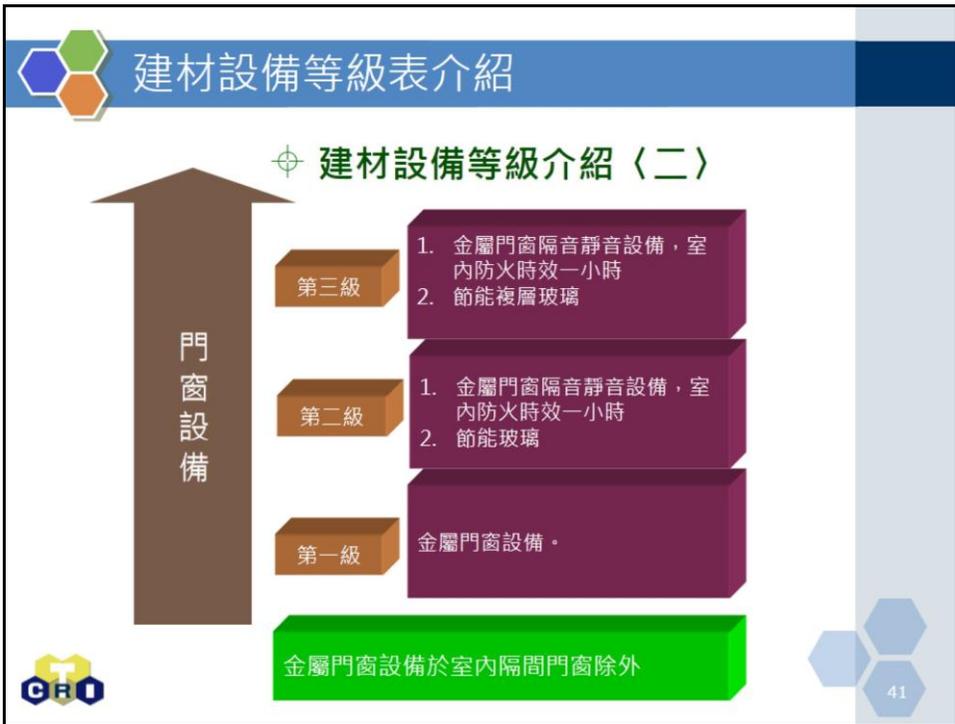
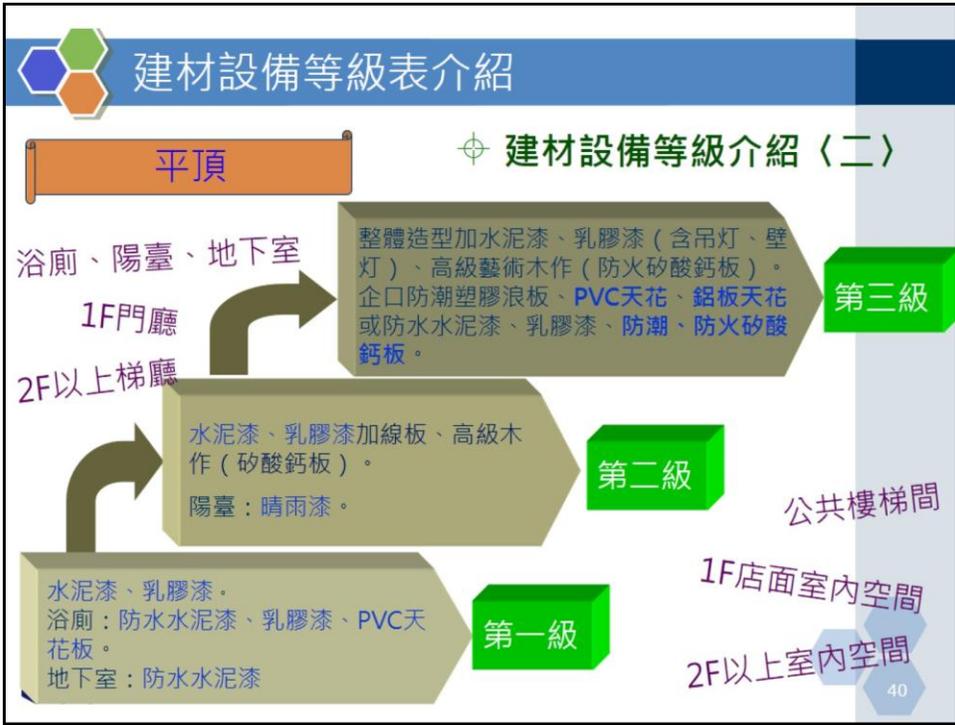


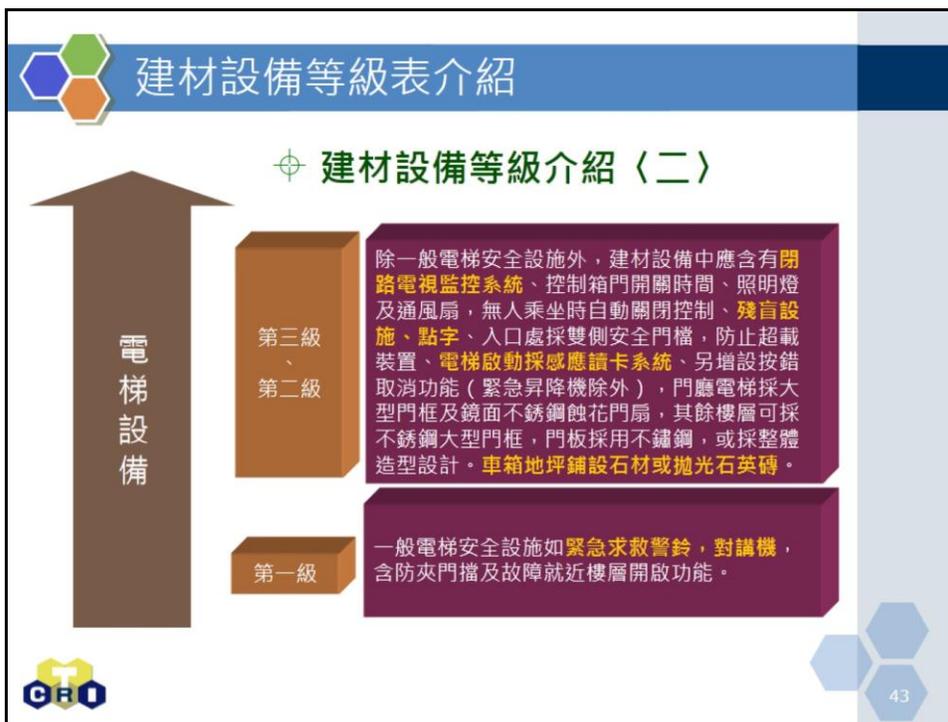
33

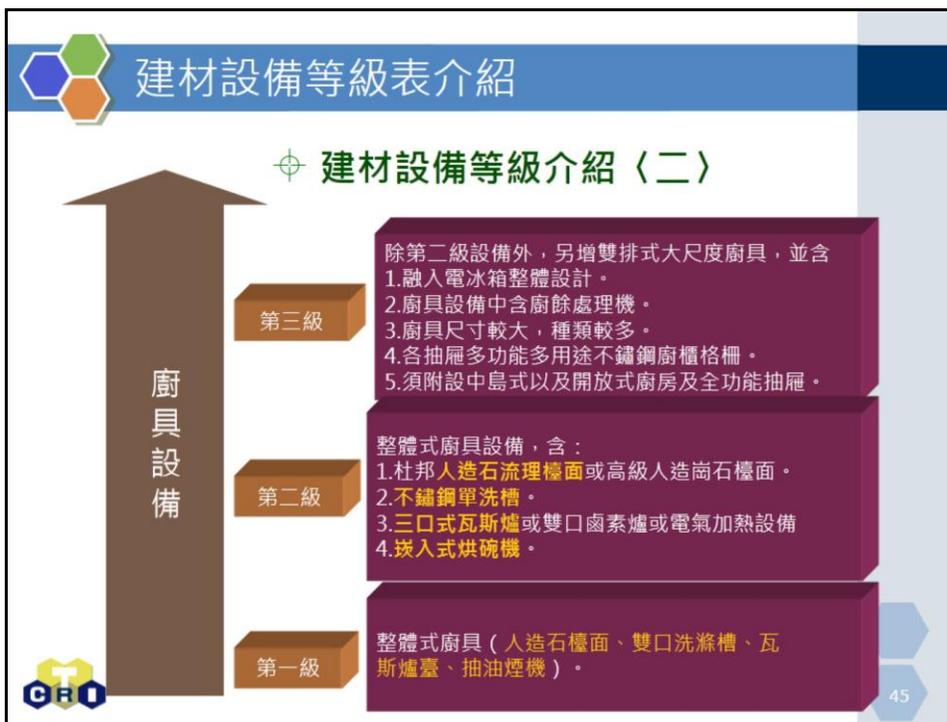
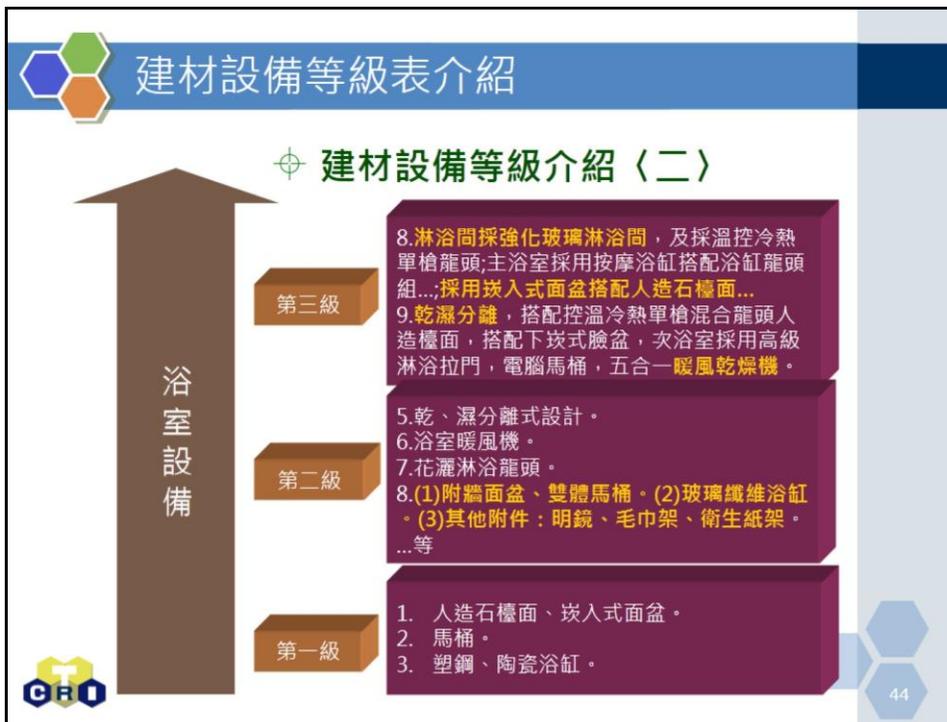












建材設備等級表介紹

建材設備等級介紹〈二〉

停車設備

不分級

1. 停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建案多為中央安全保全系統以及CCTV之監視系統，第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV監視系統以及安全警報自動化系統。
2. 採雙向平面坡道式出入車道；一樓車道出入口設警示蜂鳴器、遙控鐵捲門，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。
3. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY加金鋼砂鋪設處理，停車場平頂及牆面都採用防水漆，各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質另依消防法規設置滅火器設備。

46

建材設備等級表介紹

建材設備等級介紹〈二〉

電氣設備

第三級

第二級

第一級

總開關：各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關，並採用鍍鋅粉體塗裝電錶箱，機具冷氣、專用插座，電器配管管線皆採用正字標誌產品。

各戶配備：各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用，每戶採用單向三線式110/220V供電...等。

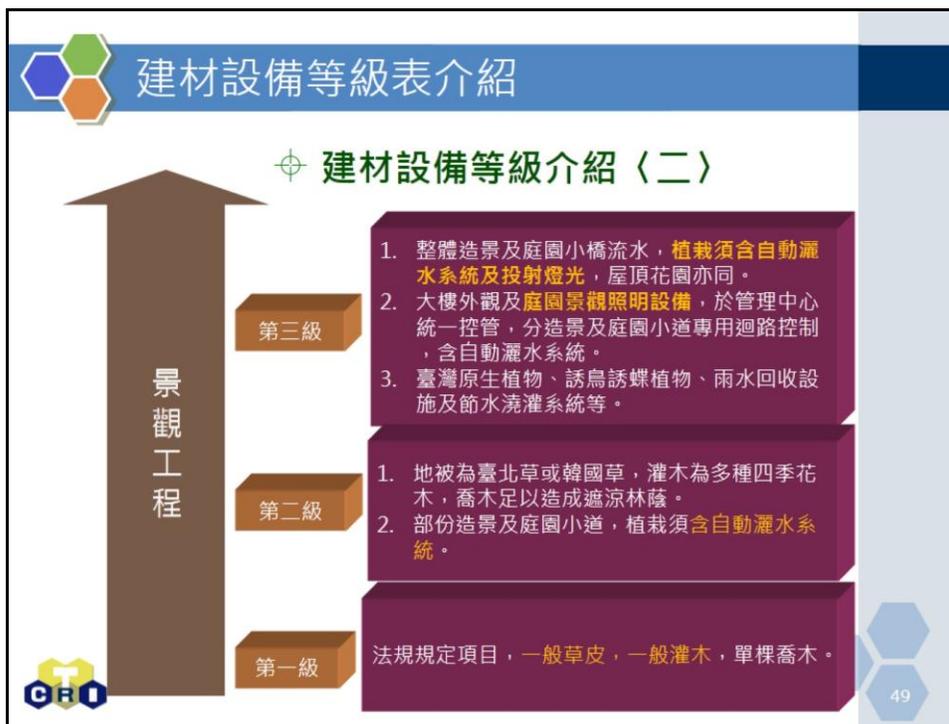
總開關：標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。

各戶配備：各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用。

總開關：標準規格，三至五迴路。

各戶配備：各房一燈一開關一插座。

47



建材設備等級表介紹

建材設備等級介紹〈二〉

門禁管理及保全監控系統

第三級、第二級

- 圍牆與庭園四周設自動監視系統。
- 採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。
- 電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡雙軌安全措施管理。
- 感應式讀卡機附數字鍵，RFID智慧卡辨識裝置。
- 管理中心(或各戶)有報警自動連結撥號系統。
- 各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設防墜設施，公共樓梯間有防墜網等。

第一級

- 電視對講機，進門刷卡管理。
- 金屬雕花門，雙道門鎖。

50

建材設備等級表介紹

建材設備等級介紹〈二〉

消防設備

不分級

消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等，各層設一氧化探測器，監測停車場空氣品質及溫度，另依消防法規設置滅火器設備。

51

建材設備等級表介紹

⊕ 建材設備等級介紹〈二〉

視訊及網路設備

第三級

同第一級並增加網路連線設備，及增設手動全自動雙軌監視錄影系統、自動傳輸設備、**衛星接收系統**。

第二級

同第一級並增加**網路連線設備**，建構光纖管路及預留出口至各戶客廳及臥室。

第一級

1. 大樓屋頂設置UHF/VHF之社區共同天線系統，整合有線電視訊號客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口。
2. 各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有(1)**大樓整體天線**(2)有線電視Cable插座(3)無線網路系統。

CFI

52

建築設備等級表使用方式

⊕ 建築工程建材設備等級表(部份表格)

都市更新計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
外觀牆面	正面牆			
	背面牆			
	側面牆			
牆面(含踢腳板)	內部隔間牆			
	一樓門廳			
	2F以上梯廳			
	公共樓梯間			
	1F店面室內空間			
	2F以上室內空間			
	浴廁			

CFI

53



建築設備等級表使用方式—範例1(3/3)

項目	位置	使用建材及設備 (註明使用材料之種類)	備註 (註明廠牌、品牌、規格)	自評 等級
十五、 視 訊 及 網 路 設 備	各戶配線	大樓電信設置 UTP/VVVF 之 線路與用光纖系統，整合有線電 視訊響系統、三次線、音響、 主功能浴室攝影電視、電話系統 口及網路出口，並增加網路連接 設備，及增加手動自動雙軌監 視錄影系統、自動傳輸設備	華達、立德或同級品	第三級

以上所列建材及設備，實施者基於下列情形得以更換同級品或更高級品：

- 1.因市場供應失調、法令禁止使用或停止進口時。
- 2.因廠商產品規格或品質與原建築設計不符因而影響施工品質時。
- 3.有關設計內容、變更設計、材料規格種類及品質等以建築師解釋為原則。
- 4.本表相關建材僅供參考，實際相關建材確定仍需等都市更新事業計畫通過為依據。

建材設備自評等級簡表

分類	項次	項目	自評等級	說明
必要項目	一	外觀牆面	三	
	二	樓梯(含門廳)	三	
	三	地坪(含門廳)	三	
	四	門窗設備	三	
	五	浴室設備	三	
	六	廚房設備	三	
	七	電表設備	三	
	八	通風工程及空調設備	三	
	九	手書	三	
	十	變壓設備	三	
其餘項目	十一	浴室設備	三	
	十二	景觀工程	三	
	十三	門窗管理及保全監控系統	三	
	十四	消防設備	三	
	十五	樓板及網路設備	三	



執行臺北中區區段更新計畫(4)地區第 30 筆土地都市更新事業計畫書



建築設備等級表使用方式—範例2(1/3)

執行臺北市士林區芝山段一小段 11 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫書

建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、 品牌、規格)	自評等 級 (一、 二、 三級)
一、 外觀牆面	正南牆	四面正立面、三段式區分， 基底部分使用天然石材鋪配 高級飾材，牆身部分使用整 體造型丁掛、搭配灰石子、 鐵件、石塊漆噴敷處理，屋 頂部分使用列柱、玻璃纖維 強化水泥 GRC、鐵板、屋瓦	丁掛磚—凱聚 小口磚或馬賽克— 和山、高世紀	第二級
	背面牆			
	側南牆			
二、 牆面(含 門廳)	內部隔間 牆	輕隔間、牆面粉刷水泥漆、 乳膠漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	一樓門廳	牆面貼拋光石英磚或石材	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	2F 以上 梯廳	乳膠漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	公共樓梯 間	水泥漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	1F 店面 室內空間	乳膠漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	2F 以上 室內空間	乳膠漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	浴廁	亮面磁磚加牆帶	冠軍、白馬、三洋、 凱聚 60cm*60cm	第二級
	陽臺	整體造型丁掛、搭配灰石 子，加防水水泥漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	地下室	防水水泥漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	三、 地坪(含 門廳)	一樓門廳	拋光石英磚、 三樓配進口大紅花 或櫻桃紅石材	第二級
1F 以上 梯廳	拋光石英磚	冠軍、白馬、三洋、 三樓配進口大紅花 或櫻桃紅石材	第二級	

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、 品牌、規格)	自評等 級 (一、 二、 三級)
三、 地坪(含 門廳)	公共樓梯 間	拋光石英磚	和山、高世紀 30cm*30cm	第二級
	1F 店面 室內空間	拋光石英磚	冠軍、白馬、三洋、 三樓 60cm*60cm	第二級
	2F 以上 室內空間	拋光石英磚	冠軍、白馬、三洋、 三樓 60cm*60cm	第二級
	浴廁	防滑地磚	冠軍、白馬、三洋、 三樓 30cm*30cm	第二級
	陽臺	防滑石英磚	和山、高世紀 30cm*30cm	第二級
	地下室	AC 鋪面	南亞	第二級
	屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪 PVI 透 珠混凝土(隔熱)鐵石村	慶泰	第二級
	一樓門廳	整體造型加水泥漆(含打具)	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	1F 以上 梯廳	整體造型加水泥漆(含打具)	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	公共樓梯 間	水泥漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
四、 手書	1F 店面 室內空間	水泥漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	2F 以上 室內空間	乳膠漆加鐵板	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	浴廁	全口防潮塑膠液板	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
	陽臺	噴油漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級
地下室	防水水泥漆	ICI 得利、長城或紅 牌	第二級	



建築設備等級表使用方式—範例2(2/3)

擬訂臺北市士林區崑山段一小段11地號等3筆土地都市更新概要計畫書

都市更新計畫之建築設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
五、電梯設備		1. 電梯設備車廂容納人數 12 人、淨數 24 件、1500W、發生停電時緊急發電機電源應能透過自動電梯設備。 2. 含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴、對講機、各防夾門擋 3. 除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門關閉時間、照明燈及通風扇、無人乘空時自動關閉控制、入口處林雙側安全門擋、門廳電梯梯大門框及鏡面不銹鋼飾花門扇、其餘梯層梯不銹鋼大門型門框、門框採用不銹鋼。	中國發電(三菱)或永大電機(日立)或榮茂	第二級
六、浴室設備		1. 面盆(檯面式)、馬桶(單體)衛生設備 2. 人造石檯面 3. SMC、 4. 淋浴拉門 5. 乾、溼分離式設計	進口 VEB、DERAVIT、BEG 或 TOTO	第二級
七、廚具設備		整體式廚具設備，含： 1. 林邦人造石調理檯面 2. 三口式瓦斯爐 3. 冷熱單槽龍頭	櫻花或泰山牌瓦斯爐及烘碗機、進口品牌 MOEN 水龍頭	第二級
八、停車設備		停車設備分為平面車位、立體車位，機械設備保養費用、以及保全系統之等級，中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，及安全警報自動化系統。	平面車位及保全系統，中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，及安全警報自動化系統。	第二級

都市更新計畫之建築設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
九、電氣設備	總開關	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	士林或日立或東芝	第二級
	各戶配備	各層二樓四開關二梯座以上，進口大型面板附夜光，電視通訊網路管線	國際	第二級
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風機	順光或峰峰或生原	第二級
十、通風工程及空調設備	各戶配備	預留以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿牆管(以專區總量主機位置)	預留主機位置於機械室或戶外隱蔽處，	第二級
	地下室	各層通風管道，各層抽風設備	順光或峰峰或生原	第二級
十一、景觀工程	植栽與綠化	地境為臺北草，灌木為多種四季花木，喬木以遠或遮蔭林蔭	地境—台北草 灌木—細葉牡丹、黃金露華、四季草花 喬木—台灣欒樹、小葉欒仁	第二級
	庭園與造景	部份造景及庭園小徑，含自動灑水系統	美亞、高興器	第二級



建築設備等級表使用方式—範例2(3/3)

擬訂臺北市士林區崑山段一小段11地號等3筆土地都市更新概要計畫書

都市更新計畫之建築設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十二、門窗管理及保全監控系統	庭園四周	庭園四周設自動監視系統	LILIN	第二級
	入口門廳	電視對講機、進門指紋辨識、密碼輸入及刷卡管理、並設定時性人員管理	電視對講機—ICER 指紋辨識系統—HEART	第二級
	各戶大門	防彈耐熱多層金屬門，多道全插門鎖，強盜警報系統	合立興成、光帥或可尼卡	第二級
	各戶門窗	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連棟本戶警報系統及大樓警報系統	探大台北瓦斯系統 加裝瓦斯偵測連棟大樓警報系統	第二級
	門禁、監視與報警	警報式 24 小時錄影系統、自動報警系統遠端個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統遠端至管理員室及各戶監視器		第二級

都市更新計畫之建築設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十三、消防設備		依法設置必要之消防設備(含室內與室外之設備)、感測器(含差動式、定溫室、偵煙式)、大警受信總機、消防泵、避難指示(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、感煙機、消防灑水設備(含泡沫氣、泡沫滅火、一併安裝)、比例混合器、蓄液槽等)、緊急發電機及消防設備安裝等	消防設備及配置之費用應於各級建築中評實編列，視其實際給予調整。	第二級

建築設備等級表使用方式—範例3(1/2)

新竹縣光復中和區水溝底 599 地號第 37 筆土地都市更新事業計畫書

附錄七、建材設備等級表

項目	位置	選用建材及設備	備註	自評等級
外觀	一、正立面	基礎部分採用天然花崗石材,牆身部分貼山形二丁掛磚	天然石材黏配高級山形或二丁掛磚	第二級
	二、側面	基礎部分採用天然花崗石材,牆身部分貼山形二丁掛磚配半磚	天然石材黏配高級山形或二丁掛磚	第二級
	三、背面	基礎部分採用天然花崗石材,牆身部分貼山形二丁掛磚	天然石材黏配高級山形或二丁掛磚	第二級
	四、內飾隔間牆	鋪貼開成 12D 磚牆,牆面貼刷水亮漆、乳膠漆	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第三級
二、樓底 (含車庫)	一樓門廳	牆面貼進口石材		第三級
	2F 以上樓廳	牆面貼進口石材或木作裝飾		第三級
	公共樓梯間	牆面貼刷成 10P110 方塊		第二級
	1F 店面室內空間	牆面貼刷乳膠漆	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第二級
三、地坪 (含門廳)	2F 以上室內空間	牆面貼刷乳膠漆	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第二級
	浴室	鋪 30 cm×60 cm 高級亮面磁磚	為可麗美、白馬、冠軍、三洋	第二級
	陽臺	整體造型塑膠、小口磚或山形磚黏貼石子,加防水亮漆	高級磁磚	第二級
	地下室	防水亮漆	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第三級
四、手櫃	一樓門廳	牆進口石材		第三級
	1F 以上樓廳	牆進口石材		第三級
	公共樓梯間	鋪 20 cm×20 cm 及 20 cm×27 cm 防滑石英磚	高級磁磚	第二級
	1F 店面室內空間	高級花崗石或大理石		第二級
五、電機設備	2F 以上室內空間	鋪光面磁磚 80*80	為可麗美、白馬、冠軍、三洋	第二級
	浴室	防滑磁磚 30*30	為可麗美、白馬、冠軍、三洋	第二級
	陽臺	防滑磁磚 20*20	高級磁磚	第二級
	地下室	AC 磁面或塑膠地板		第二級
六、浴室設備	地漏	(一) 整體造型乳白加銀 PVI 或其他防水隔熱層如自動排水網(防水)、泡沫泥泥上(隔熱)磁石村 (二) 西曆磁熱、西曆排水材質	康慶 PVI、宇泰或同等品	第二級
	一樓門廳	藝術造型膠合多項建材、壁漆、吊燈		第三級
	1F 以上樓廳	藝術造型加亮亮漆、乳膠漆(含漆料)	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第三級
	公共樓梯間	水亮漆、乳膠漆	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第三級
七、廚房設備	1F 店面室內空間	水亮漆、乳膠漆	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第二級
	2F 以上室內空間	水亮漆、乳膠漆加磁板	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第二級
	浴室	磁磚	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第三級
	地下室	防水亮漆	KCI 磚材、長絨或紅磚或同等品	第三級
八、停車設備	地漏	噴水亮漆		第三級
	浴室	噴水亮漆		第三級
	陽臺	噴水亮漆		第三級
	地下室	噴水亮漆		第三級
九、電氣設備	地漏	噴水亮漆		第三級
	浴室	噴水亮漆		第三級
	陽臺	噴水亮漆		第三級
	地下室	噴水亮漆		第三級
十、通風設備	地漏	噴水亮漆		第三級
	浴室	噴水亮漆		第三級
	陽臺	噴水亮漆		第三級
	地下室	噴水亮漆		第三級
十一、景觀工程	地漏	噴水亮漆		第三級
	浴室	噴水亮漆		第三級
	陽臺	噴水亮漆		第三級
	地下室	噴水亮漆		第三級
十二、門窗設備	地漏	噴水亮漆		第三級
	浴室	噴水亮漆		第三級
	陽臺	噴水亮漆		第三級
	地下室	噴水亮漆		第三級
十三、消防設備	地漏	噴水亮漆		第三級
	浴室	噴水亮漆		第三級
	陽臺	噴水亮漆		第三級
	地下室	噴水亮漆		第三級

建築設備等級表使用方式—範例3(2/2)

新竹縣光復中和區水溝底 599 地號第 37 筆土地都市更新事業計畫書

附錄七、建材設備等級表

項目	位置	選用建材及設備	備註	自評等級
六、浴室設備	浴室	馬桶、臉盆及銅製浴缸,耐化學冷熱混合龍頭,電熱式通風扇,除霧鏡、毛巾架、烘衣架、衛生紙架等高級配件,預留吹風機插座,浴室中預留加裝抽風機	浴室磁磚採 TOYO、和成、凱華等名牌衛生設備(包含馬桶和面盆)	第二級
	廚房	歐式整體設計人造石檯面,含抽油煙機、蒸籠、不鏽鋼洗滌槽、高級瓦斯爐、烘碗機及單槽冷熱洗滌碗盤機,抽油煙機	歐式整體台面廚具,含櫻花牌抽油煙機,新橋、洲崎機	第二級
八、停車設備	車庫	斜鐵道式平庫車位		第二級
	電氣	標準規格五迴路上,多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	1.電氣管線; 2.南亞、大洋 2.電線電纜; 3.中平洋單層單 3.開關箱內之無熔絲開關採用士林、三益、台寶	第二級
十、通風設備	各戶設備	各層設二級風扇,二樓以上,進口大型面板射燈	國際、士林	第二級
	抽風設備	無聲抽風機	星香、唯光、河洲新加,或同等品	第二級
十一、通風設備	各戶設備	以分體式冷氣安裝為主要,取用冷氣管,預留管槽管(以專機視測系統位置)		第二級
	地下室	各層通風管,各層空氣品質自動偵測系統抽風機	聯華、富成同等品	第三級
十一、景觀工程	植栽與綠化	地境為台北草皮或綠草,灌木為多種四季花木,喬木以達成遮蔭林蔭		第二級
	景觀與造景	整體造景,含自動灑水系統及夜間燈光		第三級
十二、門窗設備	庭園四圍	庭園與庭園四圍設自動監視系統		第三級
	入口門廳	大層公共入口大門,一樓大廳,電梯車道及地下樓層採入口或管線感應式磁卡機設備	國際、華豐或同等品	第二級
門窗設備	各戶大門	預留磁卡多層金屬門,多道全閉門鎖,磁卡感應系統	北峰、金宏業工業或同等品	第二級
	各戶門窗	瓦斯鋼窗及大門以磁卡感應系統,內警報系統或大層警報系統	北峰、金宏業工業或同等品	第二級
門窗設備	門窗	預備 24 小時錄影系統,人員查詢確定警報,預警系統,自動警報系統,確保保全及警報,地下室及電梯監視系統,遠端遙控管理系統,全球大體各監視系統,全天候電視螢幕顯示	國際、華豐或同等品 24 小時自動錄影	第二級
	十三、消防設備	設置消防感應器、滅火器、緊急照明設備、廣播設備,十一樓以上另設消防滅水機,梯間設滅火口標示牌,及緊急照明燈,地下室停車庫設煙霧方向指示牌,設置全新自動警報機,以備停電時警報、公共照明、給水幫浦	志安、保潔、永智消防	第二級

建築工程造價標準單價表

台北市都市更新（重建區段）建築物工程造價基準

物價基準日：2014年4月

單位:平方公尺

構造別	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5層				21,200	24,000	30,400
6~10層	33,900	37,100	45,300	27,300	31,000	39,100
11~15層	36,700	40,200	49,100	30,600	34,700	43,900
16~20層	40,900	44,600	54,400	33,600	38,100	48,200
21~25層	44,700	49,000	59,700	36,800	41,800	52,700
26~30層	47,600	52,200	63,600			
31~35層	50,100	54,800	66,800			
36~40層	52,600	57,400	69,800			





簡報結束



黃正翰 博士
0988713136
jasper@tcri.org.tw
Wechat: hch-jasper
Line: hanjasper

