

不動產估價 **DIY**



chengshin.com.tw



Real Estate Appraisal

新建建物總成本 估算指南



正心不動產估價師聯合事務所

114.12.19

引言



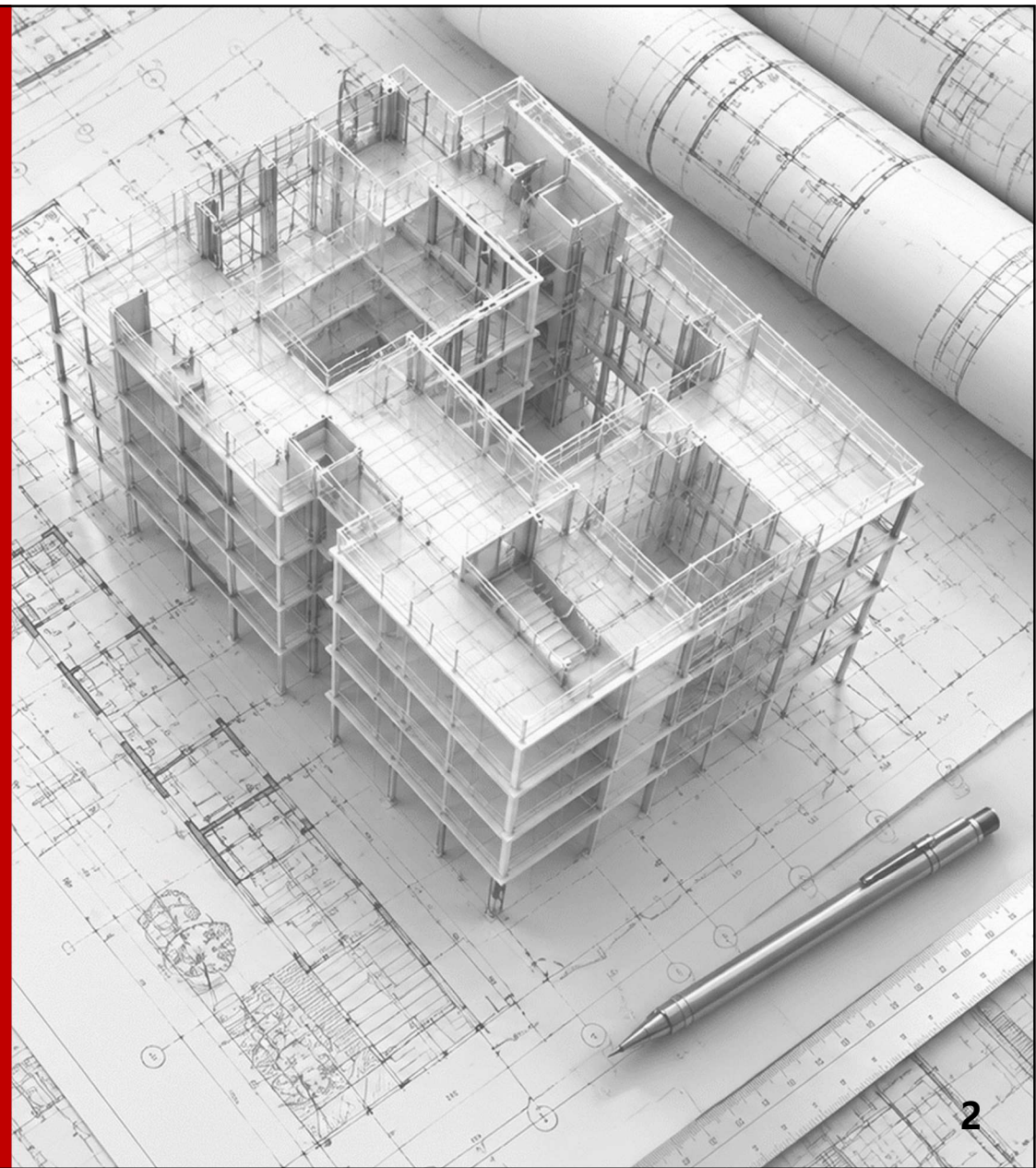
成本法為不動產估價技術規則四大方法之一，其核心在於求取建物於價格日期當時之總成本(新品)，扣除累計折舊額後，推算成本價格(殘餘價值)。而建物總成本係由營造施工費(又稱直接成本)、規劃設計、廣告銷售、管理費、稅捐(以上合稱間接成本)、資本利息、開發或建築利潤等項目構成。

實務上，估價師多援用估價師公會全聯會所研訂之第四號技術公報，參酌各縣市營造施工費標準表及各項間接成本費率為評估基準。然非標準建物(如採特殊工法、特殊設備等)通常無法完全以表定單價或費率反映市場價格，需以更細項化、個別化方式估算。因此，本簡報將以「建物總成本」為主軸，就非標準建物部分，說明成本法如何與四號公報配合，使其成本價格評估更能貼近實務情況與市場價值。

目錄

CONTENTS

- 01 ➤ **成本法架構**
- 02 ➤ **總成本之構成**
- 03 ➤ **四號公報概述**
- 04 ➤ **營造施工費調整項目**
- 05 ➤ **新建建物總成本估算實例**
(非標準建物)



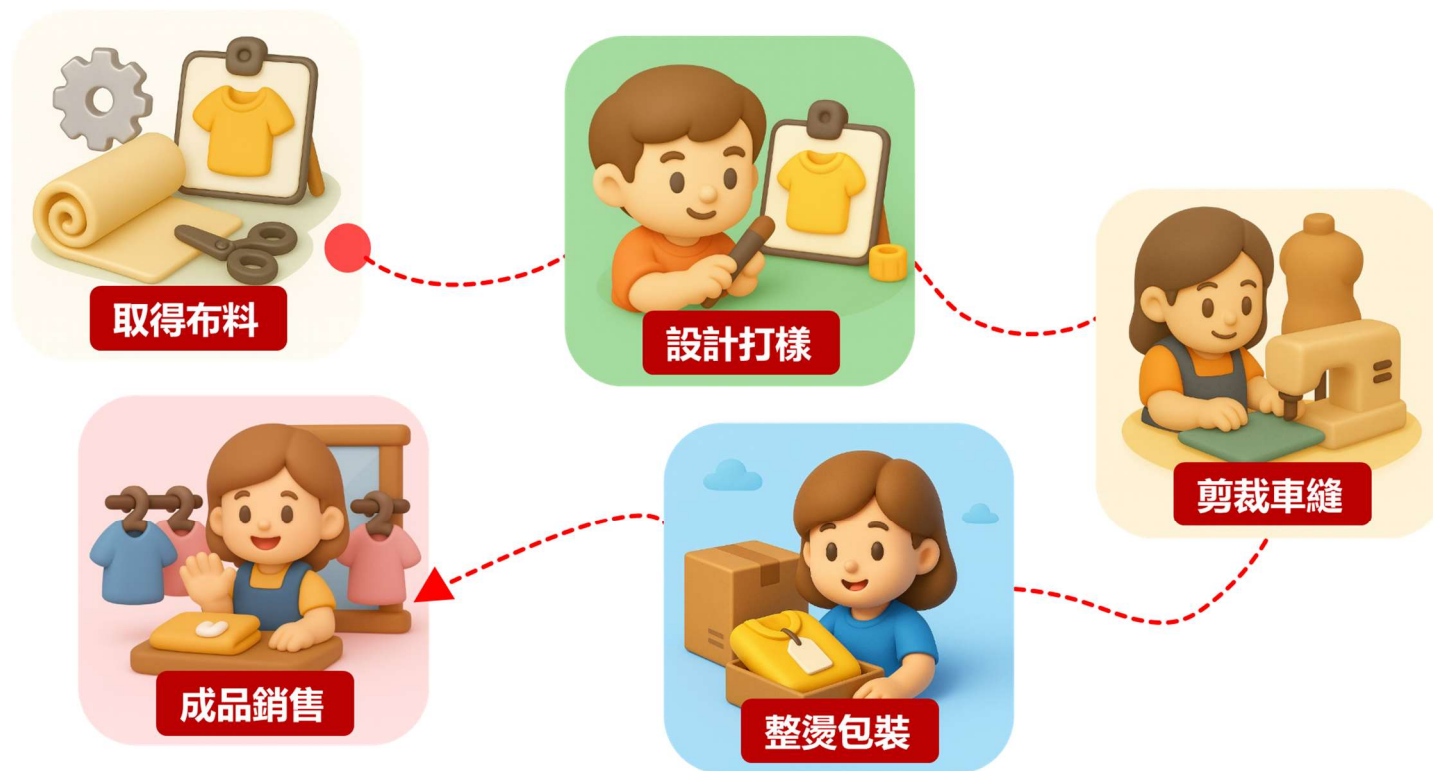
Part 01

成本法架構

成本概念、意義及架構

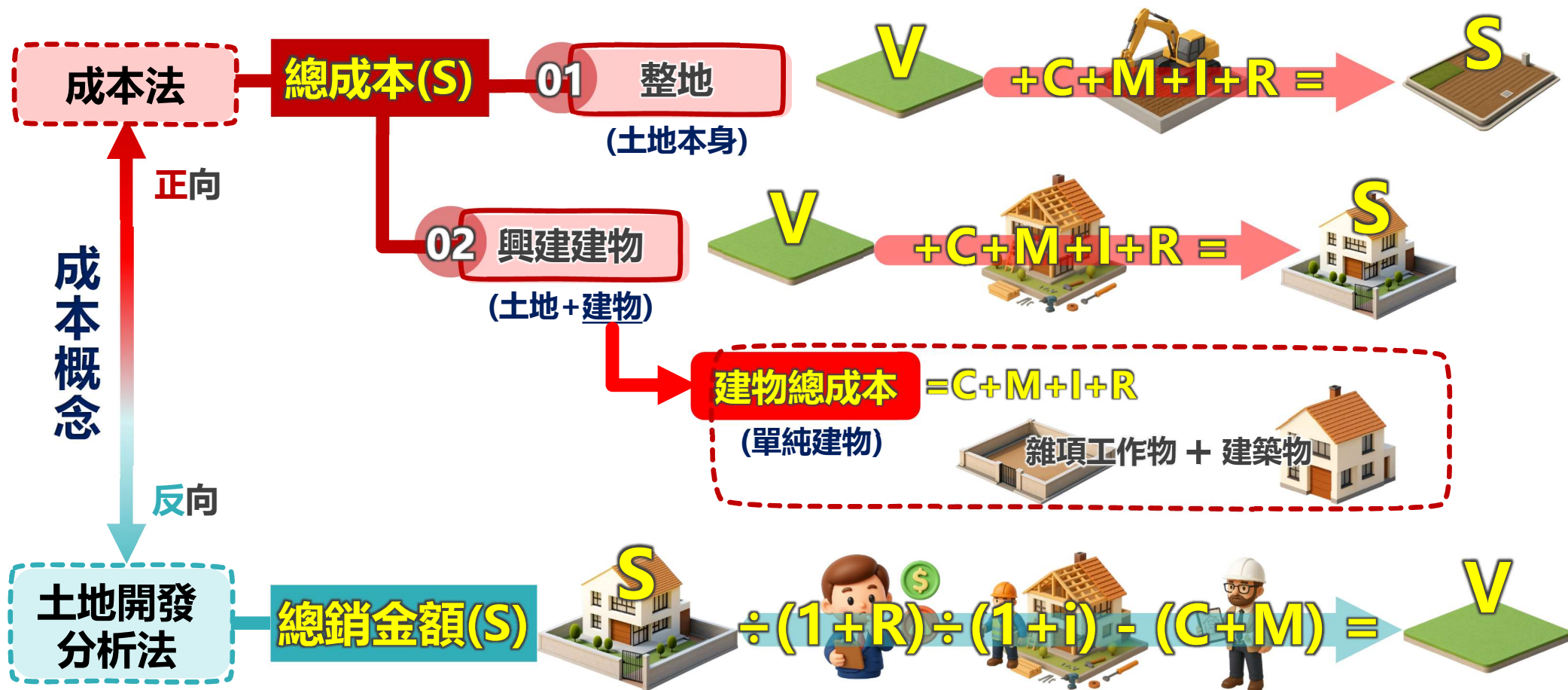


成本概念...原料 $\rightleftharpoons$ 成本

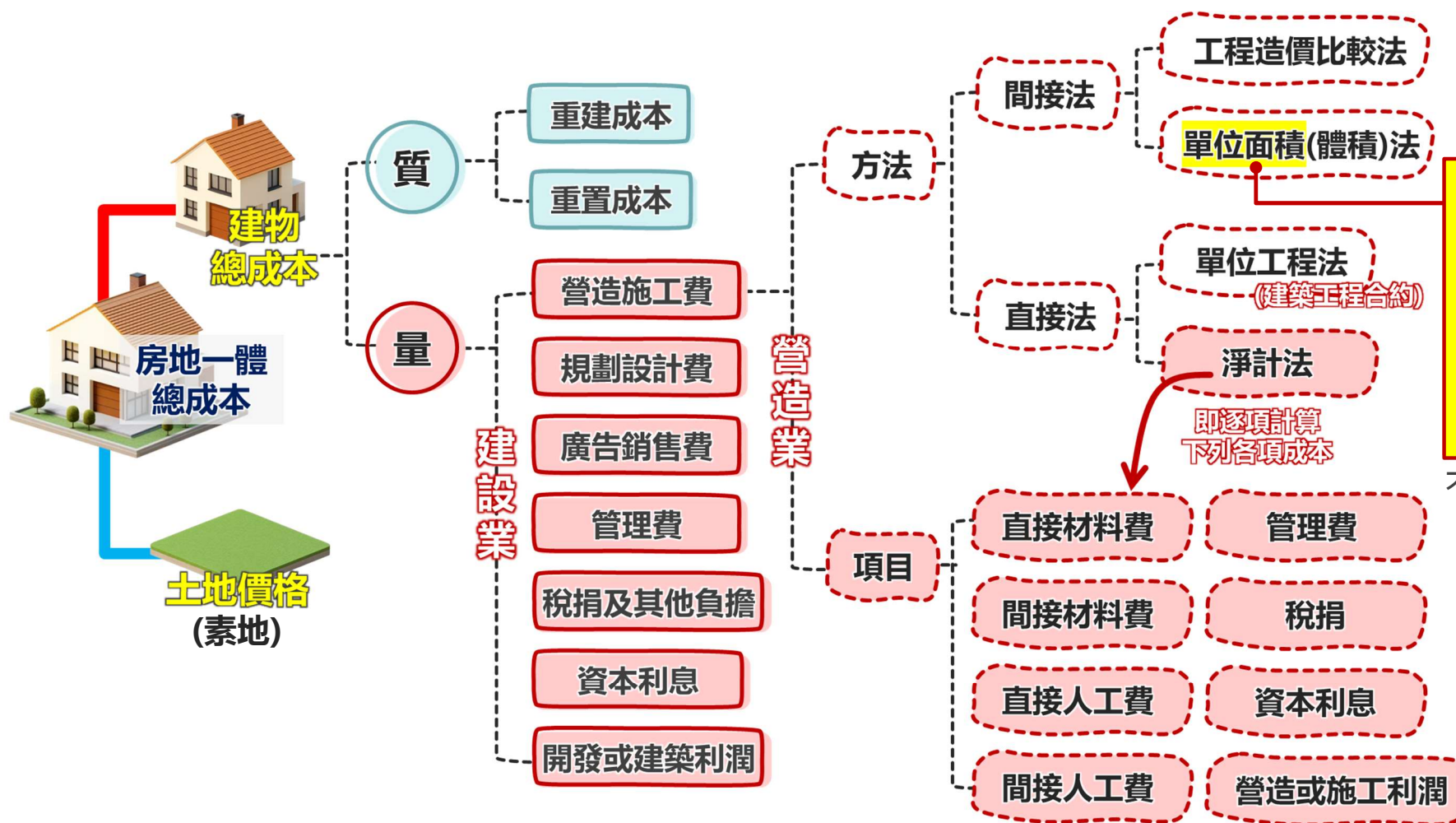


如同製衣，自布料取得到上架銷售，期間經歷**原料、設計、人力、管銷、時間投入及通路利潤**，意即經濟學四大生產要素(土地、勞動、資本、企業才能)最終凝聚為「**成品價值**」；此過程正是成本概念的體現。

成本法 vs. 土地開發分析法



總成本架構



以類似勘估標的之比較標的或「標準建物」之單位面積營造或施工費單價為基礎，進行價格調整。**(四號公報)**

不動產估價技術規則§56

Part 02

總成本之構成

構成項目、計算公式



總成本構成項目



總成本(新品)計算公式

勘估標的為土地(整地)或包含土地(房地一體)時須加計

$$S = V + C + M + I + R$$

總成本 土地價格 直接成本 間接成本 資本利息 開發或建築利潤

C 直接成本：營造或施工費

M 間接成本：規劃設計費(M_1)、廣告/銷售費(M_2)、管理費(M_3)、稅捐及其他負擔(M_4)

I 資本利息： $(V+C+M) \times \text{資本利率}(i)$

R 開發或建築利潤： $(V+C+M+I) \times \text{適當利潤率}(r)$

不動產估價技術規則§52、§76



換言之，【建物總成本】推算過程...

$$B = C + M + I + R$$

建物總成本

直接成本

間接成本

資本利息

開發或建築利潤

C 直接成本：營造或施工費

M 間接成本：規劃設計費(M_1)、廣告/銷售費(M_2)、管理費(M_3)、稅捐及其他負擔(M_4)

I 資本利息： $(C+M) \times$ 資本利率(i)

R 開發或建築利潤： $(C+M+I) \times$ 適當利潤率(r)



Part 03

四號公報概述

營造或施工費標準、間接成本費率



第四號公報概述

(<http://www.rocreaa.org.tw/index.php>)

發布單位 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

發布日期 最新版本為民國113年12月6日發布

價格基期 民國113年11月

修訂頻率 平均每三年進行檢討，並於營造工程物價指數變動幅度過大時，進行修正公告。

章節內容 共分為五大章節，本簡報僅針對「營造或施工費標準表」、「廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率」、「開發或建築利潤率」內容進行分析說明。

01 各縣市營造或施工費標準表

02 廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率

03 建物經濟耐用年數表

04 建物殘餘價格率

05 開發或建築利潤率

01 四號公報營造施工費標準-適用建物(一般用途)

即四號公報所稱「主要用途」

一般用途



標準建物

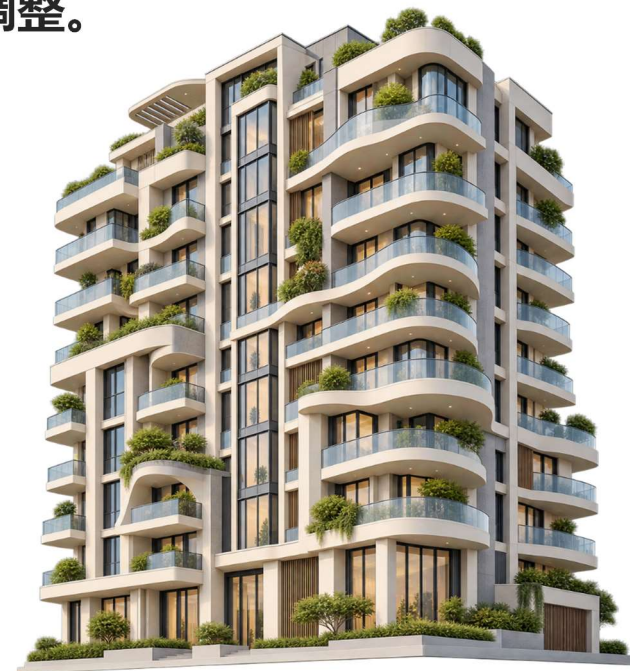
符合一般樓高、結構及基礎設備，無特殊工法之建物，援引適用特定縣市標準單價附表。



VS.

非標準建物

結構、樓高、建材設備等與標準建物不同，或特殊設計及工法，應依四號公報相關說明事項進行標準單價調整。



01 四號公報營造施工費標準-適用建物(特殊用途)

特殊用途

#說明事項第2點



旅館



餐廳



遊樂場所



大型商場



醫院

(及電視臺、百貨公司、超級市場、公共建築物...等)

原則

全聯會未公告上列建物用途標準表前、依直轄市或縣(市)政府地價調查用建築改良物標準單價表為準。

例外

參酌第四號公報標準單價表調整之。

各縣市營造或施工費標準表(節錄)-1



標準
建物

依標的建物所在縣市、結構、用途及樓層別,考量該建物之**區位條件、基地規模、興建品質、工料等級及施工難易度**,判定標準區間內之單價。

地區別		以台中市為例			
構造/用途 樓層別		鋼筋混凝土造			
		住宅、辦公室			
平均房價水準		40萬 ~ 50萬元/坪	50萬 ~ 75萬元/坪	75萬 ~ 90萬元/坪	90萬元/坪以上
1~3F/B0	無電梯	93,500~134,000	103,000~148,000	109,000~158,000	125,000~164,000
4~5F/B0	無電梯	95,400~137,000	105,000~150,000	111,000~160,000	132,000~176,000
6~8F/B1	有電梯	103,000~151,000	110,000~167,000	116,000~177,000	143,000~198,000
9~10F/B1	有電梯	111,000~161,000	122,000~179,000	128,000~189,000	152,000~210,000
11~13F/B2	有電梯	114,000~169,000	126,000~186,000	132,000~196,000	160,000~218,000

註1：標準表適用面積，以登記面積為準，未辦理登記者，依不動產估價技術規則第7、74條規定估算其可銷售面積。

註2：標準表單價係以房價水準及標準樓高(1樓**3.6M**，其餘樓層**3.2M**)為基礎，不含其他須加價項目。

各縣市營造或施工費標準表(節錄)-2

住宅/辦公室

考量早期加強磚造建物不在少數，故針對住宅/辦公室類別另研訂該結構之標準單價。

樓層別	構 造	加強磚造
	無電梯	
1~3F/B0	無電梯	56,300~81,200
4~5F/B0	無電梯	56,900~83,000

工廠/倉庫

樓層別	構 造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
	無電梯			
1~3F/B0	無電梯	52,100~77,400	57,000~81,300	31,800~73,600
4~5F/B0	無電梯	53,300~79,200	58,600~83,600	32,700~75,800
6~8F/B1	有電梯	-	83,600~109,000	-
9~10F/B1	有電梯	-	85,900~112,000	-

註1：標準表適用面積，以登記面積為準，未辦理登記者，依不動產估價技術規則第7、74條規定估算其可銷售面積。

註2：標準表單價係以房價水準及標準樓高(1樓3.6M/鋼架造6M，其餘樓層3.2M/鋼架造4.5M)為基礎，不含其他須加價項目。16

01 物價指數調整方式說明 #第14點

調整理由

由於四號公報標準單價表之基期為民國113年11月，然營建成本會隨時間經過或有物價波動之情形，使其需配合物價指數調整，以反映價格日期當時之營建成本。

- 最新版標準單價表物價基期：民國113年11月
- 物價指數：營造工程物價指數中的**建築工程類物價指數**
- 調整原則：依建物所在地之**直轄市、縣(市)政府**公布之指數調整。該直轄市、縣(市)政府如未公布，則依**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。<https://www.stat.gov.tw/cp.aspx?n=2665>

調整範例

物調前營造施工費 均價(元/坪)①	建築工程物價指數		物價指數調整率 ②	物調後營造施工費 均價 (元/坪) ① × ②
	基期：113.11	價格日期：114.11		
205,500	110.68	110.54	$\frac{110.54}{110.68} = 99.87\%$	205,233

註：各縣市發布之物價指數基期與四號公報均不相同，故無法直接援用當期物價指數，需進行物價指數調整。

01

計價基礎之差異-總樓地板面積vs.總銷售面積

差異

由於市場開發商慣例係以「**總樓地板面積**」概算成本，惟總樓地板面積**不包含陽台、雨遮、法定騎樓、牆皮**等面積(即建(使)照所載面積)，通常**較小於四號公報明訂之總銷售面積或登記面積**，故在兩者計價基礎不同之下，進而形成市場認知落差。

總樓地板面積

即建(使)照所載之建築物地上各層、地下各層、屋頂突出物、夾層等樓地板面積之總和，但不包含左圖●標示項目之面積。

總銷售面積 > 總樓地板面積
會多出約2%~5%



總銷售面積

為建物登記面積，即**總樓地板面積**，加計可興建附屬建物及不計算法定工程造价之面積，如陽台、牆中心線至牆外緣(牆皮)面積等。

(宜居建築大陽台超過2M部分不計坪，實務會另行計價；另雨遮、花台不計入總銷售面積，但舊建照可計坪者，則可納入計算)



01 營造施工費單價推估流程

1

確認【用途別】(住宅、辦公室、工廠或倉庫)及【主體結構】

2

選取建物所在縣市之【營造或施工費標準表】

3

依建物樓層及平均房價水準就營造施工費標準表區間【判定單價】

4

依結構、建築規劃、建材設備等【個別條件差異】予以價格調整

5

按價格日期及公報基期(113年11月)進行【物價指數調整】

6

評定營造施工費單價×總銷售面積(或登記面積)=直接成本(C)



02 間接成本計算公式

不動產估價技術規則§61

計算公式

總成本 × 相關費用之適用費率

僅評估建物部分

$$B = C + \underline{M} + I + R$$

間接成本(M)為建物總成本(B)之一部分



數學小教室

間接成本M並非固定數額，而是以建物總成本B為基礎，按比例(%)計算，由於B本身包含M，因而形成循環關係，故以廣告費銷售費(M₂)為範例，實際計算公式為：

$$M_2 = \frac{(C + M_1) * M_2\% * (1 + i\%) * (1 + r\%)}{1 - (M_2\% + M_3\% + M_4\%) * (1 + i\%) * (1 + r\%)}$$

02 間接成本-規劃設計費(M_1) (依技術規則)



規劃設計費
(M_1)

計算方式二擇一



不動產估價技術規則§57

臺中市建築物造價標準表 114.11.18修

建築物構造類別		單價(元/m ²)
鋼骨或鋼筋 (骨)混凝土造	5F↓	7,600
	6~10F	9,100
	11~15F	13,500
	16F~	14,500~
鋼筋混凝土加強磚造		5,600
⋮		⋮

計算方式 1
以臺中市為例

建築師酬金標準表(全國建築師公會)

酬金百分率		種別	一般建築 (住宅、店舖...)	公共/高層建築 (商場、體育館...)	特殊建築 (豪宅、醫院...)
總 工 程 費 (萬)	300↓		6.5%~9%	7%~9%	8%~9%
	300~1,500		5.5%~9%	6%~9%	7%~9%
	1,500~6,000		5%~9%	5.5%~9%	6.5%~9%
	6,000↑		4.5%~9%	5%~9%	6%~9%

02 間接成本費率 (依四號公報)

「廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率」

111.3.18 修正發布



廣告/銷售費(M₂)

3%~7%



管理費(M₃)

1.5%~5%



稅捐(M₄)

0.5%~1.2%

除開發商自建自銷以外，另依開發商與代銷配合模式不同，而有以下成本差異：

模式	代銷服務項目	費用率
純企劃	單純廣告企劃、文案製作	1%以內
包櫃	僅負責現場銷售	2~4%
包銷	全權承攬廣告行銷、預售案場建置	5~7%

評估標的情況	適用費率
不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金	1.5%~3%
包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金	4%~5%

*公寓大廈定義：

指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。

原則為開發過程有關之營業、財產稅捐；其他負擔如：用地變更/山坡地開發回饋金、容移代金等，則另外加計。

資本利息(I) (依技術規則)

不動產估價技術規則§58、§79



資本利息(I)

=

$(C+M) \times \text{資本利率}(i\%)$

資本利息年利率 $\times$ 資本使用年數

$(\text{自有資金比例} \times \text{定存利率}) + (\text{借貸資金比例} \times \text{貸款利率})$



資本利息(I)

=

$(V+C+M) \times \text{資本利息綜合利率}(i\%)$

資本利息年利率 $\times (\text{土地價值比率} + \text{建物價值比率} \times 1/2) \times \text{開發年數}$



備註

e.g. 一般透天 $\rightarrow \text{資本利率}(i) = (50\% \times 1.70\% + 50\% \times 3.264\%) \times 2\text{年} \approx 4.96\%$

- 自有資金及借貸資金之比例，依價格日期當時之貸款政策
- 自有資金利率：活存利率 $\leq i \leq$ 一年定存利率
- 借款資金利率：銀行短期放款利率(建築融資)
- 預售收入之資金則不計息

05 開發或建築利潤(R) (依四號公報)

第四號公報 – 「開發或建築利潤率表」

113.12.6修正發布

開發年數或建築工期	利潤率
1年(含)以下	8%~20%
超過1年~2年(含)	8%~22%
超過2年~3年(含)	11%~24%
超過3年~4年(含)	13%~25%
超過4年~5年(含)	14%~26%
超過5年	15%~27%

開發
年數

價格日期起 至 開發完成為止，
無間斷所需之時間。

不動產估價技術規則§80

建築
工期

申請建照起 至 建築完成達可
交屋使用為止，無間斷所需之
時間。

不動產估價技術規則§60



個案利潤率應端視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，
再配合考量區域市場、經營風險等條件判定之！

另各地方公會已針對多數縣市訂定標準者，則依其標準優先
適用。



Part 04

營造施工費調整項目

標準建物單價決定、非標準建物評估項目

標準建物營造施工費單價決定(範例)



STEP 1

標準單價查表

查表判定標準單價為**160,000元/坪**

地區別		台中市	
構造/用途		鋼筋混凝土造	
樓層別		住宅、辦公室	
平均房價水準		50萬~75萬元/坪	75萬~90萬元/坪
6~8F/B1	有電梯	110,000~167,000	116,000~177,000
9~10F/B1	有電梯	122,000~179,000	128,000~189,000
11~13F/B2	有電梯	126,000~186,000	132,000~196,000
14~15F/B2	有電梯	136,000~197,000	142,000~207,000

標的條件

- 位置：台中市
- 用途：住宅大樓
- 樓層：B2~11F
- 結構：鋼筋混凝土造
- 平均房價：50~60萬元/坪
- 符合一般樓高、結構、基礎配置，亦無特殊工法

STEP 2

物價指數調整率

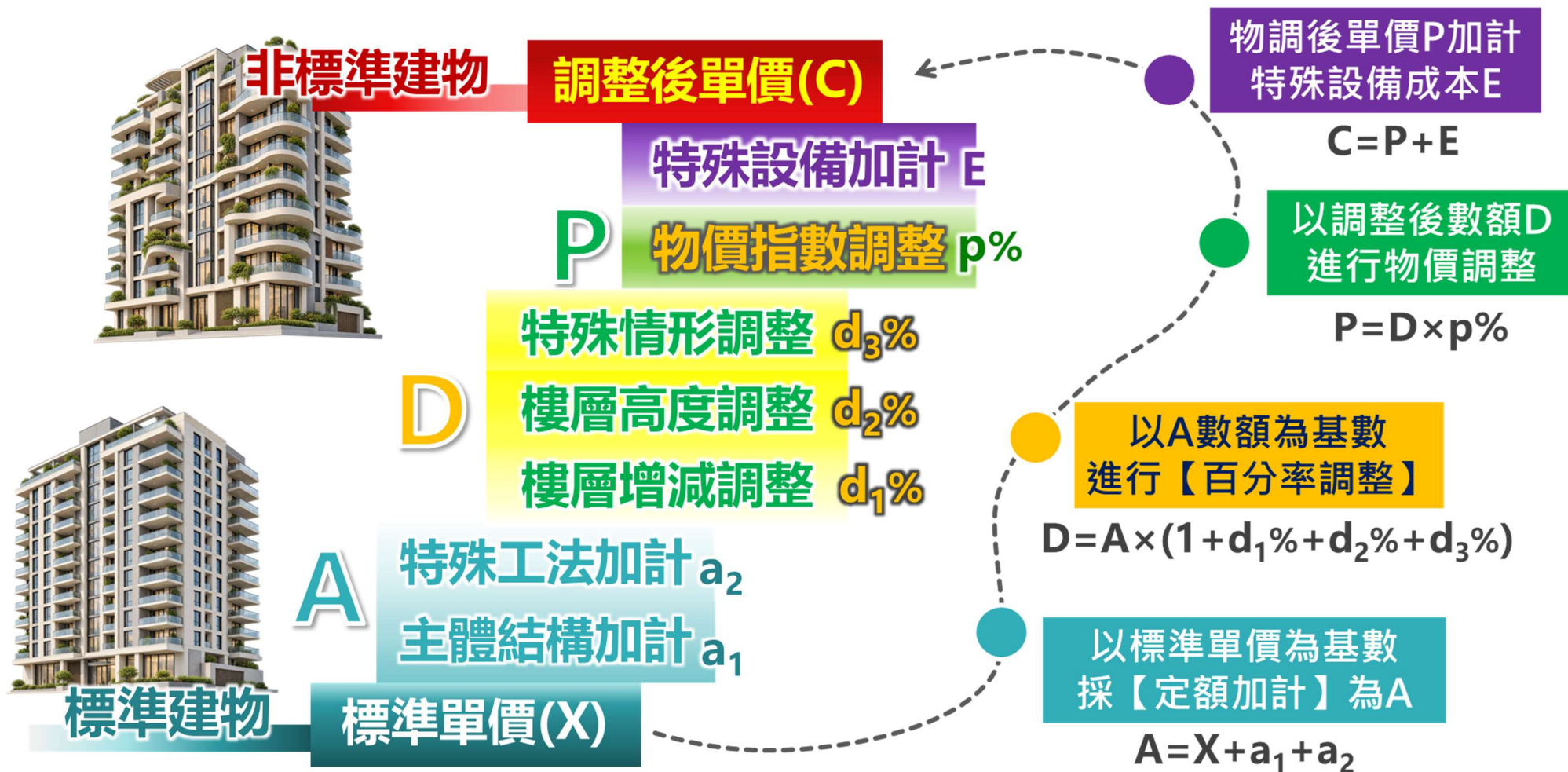
物價指數 發布單位	建築工程物價指數		物價指數調整率 【 $p\% = N_2/N_1$ 】
	基期：113.11	價格日期：114.11	
台中市	109.25【 N_1 】	109.14【 N_2 】	99.90%

STEP 3

營造施工費單價決定

單位標準單價 (元/坪)【X】	價格日期當時 物價指數調整率【p%】	營造施工費單價(元/坪) 【 $=X \times p\%$ 】
160,000	99.90%	159,840

標準建物→非標準建物



營造或施工費調整項目彙整表(建築結構)-A

標的建物為**一般住宅、辦公室、廠房、倉庫用途**情況下,倘建物個別條件有下列情形,依第四號公報營造或施工費標準表相關說明事項,可**就標的建物實際情況進行價格調整**。

類別	細項	內容	簡報頁碼	分點
建築結構 A	主體結構	住宅、辦公室建物, 若為 鋼骨鋼筋混凝土造 或 鋼骨造 建物, 每坪單價加計25,000~55,000元。	30	#5
	地下室工法	地下室以 連續壁 方式處理者, 經敘明理由, 得按標準表單價每坪加計13,000元以內。	30	#8
	結構、樓層	有 兩種以上構造 , 或建物分屬 兩種以上不同樓層 時, 按其構造比例或按各部分所佔樓地板面積比例加權計算之。	30	#10

註：分點所列編號為營造施工費標準表相關說明事項逐點內容。

營造或施工費調整項目彙整表(建築規劃)-D/E

類別	細項	內容	簡報頁碼	分點
建築規劃 D/E	地下層數	以 地下層增(減)樓層 實際面積，按表訂定之增減幅度調整之。	31	#6
	樓高	樓層高度超過或低於標準達0.5公尺者，單價應酌予提高或降低，以每10公分為一單位，調整標準單價1%。	31	#7
	14項特殊情形	表列 14項特殊情形 ，得參酌施工成本或委託者提供資料，視情況列計並於報告書敘明。	34~37	#13
	規模大小	量體過小，單價提高；量體過大，予以調低。	33	#16
	建材.設備	建材、設計與設備等特殊者 ，得敘明理由，酌予調整。	32	#12
	昇降設備	5F以下 建築如 有昇降設備 ，得參考設備增加費用調整之。	32	#9
	車位型式	非屬坡道平面車位者， 依車位型式 按增設設備費用 調整之 。	32	#15
	樓層數	樓層數 倘 超過標準表 ，應參酌標準表及建物現況調整。	33	#17

註：分點所列編號為營造施工費標準表相關說明事項逐點內容。

建築結構(A)相關項目營造施工費調整

鋼骨鋼筋混凝土、鋼骨造建物：(每坪加計25,000~55,000元/坪) #第5點

依鋼骨用量、鋼骨尺寸、廠房跨距、柱間距等條件差異，酌予加計。
 (ex：鋼骨單位重32KG/M以上屬重鋼架；以下為輕鋼架)

地下室工法：(連續壁工法每坪加計13,000元以內) #第8點

四號公報標準單價表係以「非連續壁」方式施工方式為價格基礎，倘委託人提供相關施工圖說為據，得參酌其施工成本將營造施工單價酌予向上調整。

同時兩種以上構造、樓層或用途時：(依所佔比例加權平均計算) #第10點

用途	結構	樓層別	面積(坪)	營造施工單價 (元/坪)	營造施工費總價 (元)	營造施工費均價 (元/坪)
廠房	SC	1F	1,000.00	85,000	85,000,000	95,000
辦公室	RC	1F~4F	400.00	120,000	48,000,000	

建築規劃(D)相關調整項目說明(增減層數/樓高)

1 地下層數 #第6點

依「實際樓層數」與「標準單價表表訂層數」之差異，以各增(減)樓層之實際面積，依標準表單價，參照下表進行調整。

增(減)層數	造價增(減)調整幅度
第一層	就該層增(減)不超過30%
第二層	就該層增(減)不超過40%
第三層	就該層增(減)不超過50%
第四層以上	就該層增(減)不超過60%

2 樓層高度 #第7點

依下表之標準樓高，各層高度超過或低於標準達0.5公尺者，單價應酌予調高或降低。其超出部分，以每10公分為一單位，調整標準單價1%，未達10公分者不計。

樓層	住、辦建物	鋼架造廠房
第一層	3.6M	6M
第二層以上	3.2M	4.5M

樓高調整率計算式：

$(\text{實際樓高} - \text{標準樓高} - 0.5\text{M}) \div 0.1\text{M} = \text{調整率}\%$

建築規劃(D/E)相關調整項目說明(設備/建材)

3 昇降設備 #第9點

五層樓(含)以下之建築如有裝設昇降設備，估價師得參考**增設昇降設備所增加之費用**除以總樓地板面積之數額調整之。

構造/用途 樓層別		鋼筋混凝土造 (住宅、辦公室)
平均房價水準		40 ~ 50萬元/坪
1~3F/B0	無電梯	93,500~134,000
4~5F/B0	無電梯	95,400~137,000
6~8F/B1	有電梯	103,000~151,000

4 特殊建材 #第12點

標準表之單價已反應建物之**結構、機電與裝修成本**。倘建材、設計與設備等特殊者，得敘明理由，酌予調整。

註：公報所載之裝修成本係指基礎裝修。

5 車位型式 #第15點

標準表之單價適用於地下室停車位為**坡道平面式**，倘有其他車位型式(例如升降機械、塔式車位等)，依其設備之型式、數量，按增設之設備費用調整之。

建築規劃(D)相關調整項目說明(規模/超高大樓)

6 規模效益

#第16點



量體小、未達一般
營建經濟規模



提高
營造施工單價



量體達到足以降低
營建成本



降低
營造施工單價

7 超高大樓

#第17點

建物樓層數超過標準表最高層數者，
應參酌標準表及建物現況調整，或請
專家協助決定其營造施工費單價。

樓層上限	地區
40層	台北市、新北市、桃園市、 台中市、新竹縣/市、基隆市
30層	台南市、高雄市、宜蘭縣、 苗栗縣、彰化縣、南投縣、 雲林縣、嘉義縣/市、屏東縣、 台東縣、花蓮縣、金門、連江
20層	澎湖縣

建築規劃(D/E)相關調整項目說明(14項特殊情況)

特殊情況-1

#第13點

項次	項目	說明
1	增設減震、隔震、制震或免震設備。	詳P.36範例
2	低碳建築 、綠建築、 建築能效 、智慧建築等標示及標章建物。	詳P.37建築標章
3	施作特殊外牆建材、 塗料 及型式。	參閱施工圖說
4	基地地形特殊需增加施作成本。	依基地條件判斷
5	基地臨路條件影響施工動線。	依基地條件判斷
6	基地鄰房影響施工作業。	依基地條件判斷
7	施作特殊地質改善工程。	參閱施工圖說
8	特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。	參閱景觀計畫

註：紅字為民國113年12月最新版修訂增加。

建築規劃(D/E)相關調整項目說明(14項特殊情況)

特殊情況-2 #第13點

項次	項目	說明
9	採逆打工法進行施工。	參閱施工計畫書
10	特殊工法。	參閱施工圖說
11	靜音樓板、電動車充電設備、太陽光電等再生能源或儲能系統等設備。	詳P.36範例
12	住宅性能評估。	經專業第三方客觀評估量化住宅品質
13	基地開發前附有建物需進行必要之結構加強、拆改、變更等事宜，施作或刪減工程費用。	依基地條件判斷
14	新增其他特殊設備。	

註：紅字為民國113年12月最新版修訂增加。

特殊設備(E)調整項目(範例說明)

制震設備



常用於高樓層住宅，可輔助消化部分能量減輕結構負擔，減少位移、變形、破裂等問題，造價相對高於標準建物。

電動車充電設備



隨著電動車普及率提高，購屋者對於充電設備需求增加，然而標準建物係以一般無特殊設備之平面車位為主，故另需計入增設充電樁所衍生之規劃設計、設備安裝成本等。

靜音樓板



e.g.採濕式施工法將隔音墊永久嵌入樓板結構，同時灌漿打底，其因操作流程複雜，工序時間長，人工成本高，相對增加建築成本。

建築標章/特殊建材/工法調整項目(A)



近年以建築物為載體導入**綠建築設計、智慧建築高科技技術、材料及產品等應用**，已蔚為趨勢，然雖可優化建築能源效率，提升建物價值，惟相對將**增加**以下成本投入：

設計規劃

為符合特殊建築規格，需聘請建築師、專業技術人員或顧問參與規劃設計。

建材設備

需使用符合標章標準規格之建材、設備或系統。

施工管理

除增加施工品質監管與驗證流程，施工人員或有需要接受特定培訓。

行政費用

因應申請流程所衍生之行政規費、審查費、顧問費等。

認證費用

需支付第三方認證機構測試、審查與驗證等各項費用。

管理維護

配合規定設置監測系統或管理維護機制，所衍生之使用管理、設備維護成本。

Part 05

新建建物總成本估算實例

一般用途(住宅)之【非標準建物】(特殊工法○特色建築)

圖資來源：pexels



營造施工費單價推算-1

基本條件

- 》位置：台中市
- 》用途：住宅大樓
- 》樓層：B3~11F
- 》總銷售面積：9,600坪
- 》結構：鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)
- 》平均房價：50~60萬元/坪

非標準項目

建築結構

- 》鋼骨鋼筋混凝土造
- 》地下層採「連續壁」處理
- 》其他項目：低碳建築、宜居建築

建築規劃

- 》地下層開挖至B3(樓層增加)
- 》1F、11F 規劃樓高>標準樓高
- 》1F、11F 規劃樓高>標準樓高
- 》特殊設備：增設太陽能光電板、靜音樓板、電動車充電樁



營造施工單價費推算-2

STEP 1

標準單價查表(X)

查表判定標準單價為**165,000元/坪**

地區別		台中市	
構造/用途		鋼筋混凝土造	
樓層別		住宅、辦公室	
平均房價水準		50萬~75萬元/坪	75萬~90萬元/坪
6~8F/B1	有電梯	110,000~167,000	116,000~177,000
9~10F/B1	有電梯	122,000~179,000	128,000~189,000
11~13F/B2	有電梯	126,000~186,000	132,000~196,000
14~15F/B2	有電梯	136,000~197,000	142,000~207,000



STEP 2

推算基礎結構單價(A)

由於結構工程為營建物之主體，亦為營造施工費單價形成之基礎，故於非標準建物營造施工費單價推演過程，需先考量與「**建築結構**」有關調整項目，復依四號公報規定，係以「**定額加計**」為原則。

費用項目		單價(元/坪)
四號公報標準單價(X)		165,000
結構加計(a ₁)	(SRC造)	25,000
地下室施工(a ₂)*	(連續壁)	3,000
特殊建材、工法(a ₃)	低碳建築	6,500
	宜居建築	5,000
營造施工費基礎單價合計 (A=X+a ₁ +a ₂ +a ₃)		204,500

註：a₂ = (地下室面積 * 連續壁單位成本) ÷ 總銷售面積

營造施工費單價推算-3

STEP 3 進行加成項目調整(D)

類別	樓層別	面積 占比 ①	樓高(d ₁)/樓層增減(d ₂)加成調整率				造型帷幕 調整率 (d ₃)	調整率 合計 ④ = Σd _{1~3}	平均 調整率d% =Σ(① * ④)
			實際樓高 (M)②	標準樓高 (M)③	超高或 偏低(M) ② - ③ - 0.5	調整率 (d ₁ 、d ₂)			
標準 樓層	1F	6.25%	6.0	3.6	1.9	19%	5%	24%	9.0%
	2~10F	56.25%	3.5	3.2	0.0	0%	5%	5%	
	11F	6.25%	4.2	3.2	0.5	5%	5%	10%	
	B1~2	20.83%	3.2	3.6	0.0	0%	5%	5%	
增加 樓層	B3	10.42%	3.2	3.2	0.0	30%	0%	30%	
營造施工費基礎單價 A			204,500元/坪		物價調整前營造施工費單價 (D = A × 1 + d%)			223,000元/坪	

營造施工費單價推算-4

STEP 4 物價指數調整(P)

由於建築結構調整項目之基礎為「標準單價」，其基期為113年11月，故需經由物價指數調整方式，反映營建物價波動情形。

物價指數 發布單位	建築工程物價指數		物價指數調整率 $p\% = N_2/N_1$	物調前結構 單價(元/坪)D	物調後結構單價 (元/坪) $P = D * p\%$
	基期：113.11	價格日期：114.11			
台中市	109.25【N ₁ 】	109.14【N ₂ 】	99.90%	223,000	222,777

STEP 5 設備加價調整(E)

設備項目	單價 ①	數量 ②	設備成本總價(元) = ① × ②
太陽能光電板	60,000元/瓩	50瓩	3,000,000
電動車充電樁	80,000元/座	25座	2,000,000
靜音樓板施工	7,500元/坪	6,000坪	45,000,000
增設特殊設備總成本(元) ③			50,000,000
總銷售面積(坪) ④			9,600.00
每坪加計成本(元/坪) $E = ③ / ④$			5,208

STEP 6 評定營造施工費單價(C)

物調後結構 單價(元/坪)P	設備增設單價 (元/坪)d	營造施工費單價 (元/坪) $C = P + E$
222,777	5,208	227,985

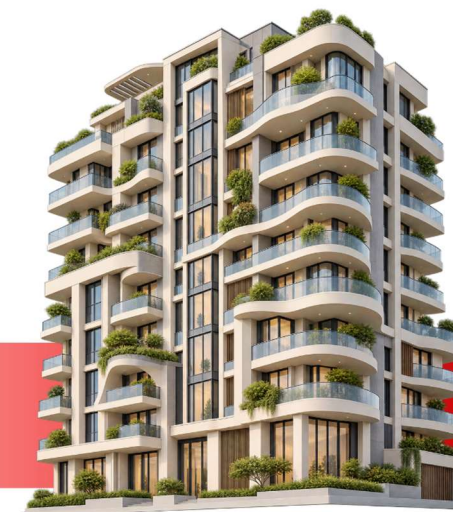
營造施工費單價推算-5

建築結構(A)加成項目	單價(元/坪)	基礎單價 $A=X+a$
四號公報標準單價 (X)	165,000	204,500 元/坪
結構/工法/建材加計 (a)	39,500	
建築規劃(D)調整項目	平均調整率 $d\%$	營造施工費單價 $D=A \times (1+d\%)$
超高樓高/增加地下層(B3) /造型帷幕調整	9%	223,000元/坪
物調後單價 $P=D \times$ 物價指數調整率 99.90%		222,777元/坪
特殊設備(E)加成項目	總成本(元)	單位成本 E
太陽能光電板/電車充電樁 /靜音樓板施工	50,000,000	5,208元/坪
評定調整後營造施工費單價 $C=P+E$		227,985元/坪

標準建物單價
165,000 元/坪



非標準建物單價
227,985 元/坪



新建建物總成本推算-1

STEP 1 營造施工費單價



非標準建物單價
227,985 元/坪

STEP 2 決定間接成本費率

費用項目	評定費率
規劃設計費($M_1\%$)	2.5%
廣告/銷售費($M_2\%$)	5.0%
管理費($M_3\%$)	4.5%
稅捐及其他負擔($M_4\%$)	1.0%

STEP 3 計算資本利率

資金來源	利率	資金比例	平均利率
自有資金	1.700%	40%	2.71%
借貸資金	3.389%	60%	
分年分期投入	50%	運用年數	2.5年
資本利息利率($i\%$)			3.39%

註：建築融資利率係以五大銀行平均基準利率3.264%+0.125%計算。

STEP 4 決定適當利潤率

台中市

開發年數或建築工期	利潤率
超過2年~3年(含)以下	12%~23%

因經濟環境穩定，區域市場交易熱絡，且產品規劃符合市場主流，去化快速，投資風險相對低，爰決定適當之利潤率為18%。



新建建物總成本推算-2

成本項目		評定方式		成本單價(元/坪)
直接成本(C)		營造或施工費(物調後)		227,985
間 接 成 本 (M)	規劃設計費	營造或施工費×	2.5%	5,700
	廣告/銷售費	總成本單價×	5.0%	16,349
	管理費	總成本單價×	4.5%	14,714
	稅捐及其他負擔	總成本單價×	1.0%	3,270
累計投入額(=C+M)				268,018
資本利息(I)		(C+M)×	3.39%	9,086
開發或建築利潤(R)		(C+M+I)×	18.0%	49,879
建物總成本單價(元/坪) $B_1 = C + M + I + R$				327,000
建物總成本價格(元) $B = B_1 \times 9,600$ 坪				3,139,200,000



新建建物總成本=3,139,200,000元

THANK YOU



欲定期收到最新的臺中房市分析資料及不動產相關活動訊息，
請加入正心Line@，亦可上本所官網、臉書瀏覽。