

「116 年度共同性費用編列基準表之一般房屋建築費及  
辦公室翻修費」確認會議紀錄

壹、時間：115 年 5 月 12 日（星期二）上午 10 時

貳、地點：本會第 1 會議室

參、主席：李副主任委員怡德

紀錄：張學斌

肆、出席單位及人員：詳簽到表(附件 1)

伍、會議緣由：

本會自民國 94 年起，每年均依行政院主計總處（下稱主計總處）來函，協助檢討共同性費用編列基準表之「一般房屋建築費」及「一般辦公室翻修費」，本次所提「116 年度共同性費用編列基準表之一般房屋建築費及辦公室翻修費」調整建議說明（草案）（詳附件 2）係依主計總處 115 年 2 月 3 日主預字第 1150100372 號書函辦理。為求周妥，爰召開本次會議，提請相關中央、地方政府及相關單位共同討論確認。

陸、報告事項：略（簡報資料如附件 3）。

柒、會議結論：

- 一、有關 116 年度「共同性費用編列基準表之一般房屋建築費及辦公室翻修費」（下稱「編列基準」）調整建議，經與會各機關充分討論及意見交換，同意依工程會所提調整建議辦理，調整後相較 115 年度編列基準之調整幅度如下：

（詳附件簡報資料）

（一）一般房屋建築費：

1. 鋼筋混凝土構造：調增約 2.6%至 4.3%。
2. 鋼骨構造：調增約 0.9%至 3.6%。

（二）一般辦公室翻修費：調增約 3.6%至 3.8%。

二、經與會各機關充分討論後，同意工程會提議刪除離島及原住民地區係數加成比例值，回歸由主辦機關（或委託設計廠商）依個案特性覈實訪查市場行情，說明如下：

- (一) 離島地區工程造價變異性顯著，固定係數難反映實況：經本次分析實際案例調查結果，離島地區單位造價經相關預算校正回歸後，其較本島工程費之漲幅約達 36%，已逾現行基準之加成上限。鑒於離島及原住民地區工程造價變異性大，固定地區係數無法精準評估個案成本，若機關逕予套用，恐導致預算編列與市場行情脫節。
- (二) 多數機關認同刪除地區係數比例值，改採實質訪查：本會於 115 年 4 月 16 日函詢各機關意見，計 129 件回復，其中表示意見者共 50 件。回復意見經統計有 31 件（約占 62%）建議「保留地區係數欄位，但刪除比例值，回歸機關實際訪查市場行情」；另有 19 件（約占 38%）建議「維持現有使用規定，調增加成係數比例」。綜上，多數表示意見之機關支持回歸市場訪查機制。
- (三) 國會高度關切離島工程流標議題：查近 6 年內計有 5 年均均有立法委員質詢或提案反映離島地區加成係數不足，導致工程多次招標未成（流標），顯示現行固定加成制度確有檢討必要。

三、經洽詢與會各機關表示，尊重工程會規劃修正「公共建設工程經費估算編列手冊」—建築工程篇（以下簡稱估編手冊），並擬自 117 年度起取代現行「編列基準」做為於計畫初期估編工程經費使用，說明如下：

- (一) 現行基準適用範疇侷限，難以涵蓋多元複合建築類型：
  1. 現行編列基準之適用範圍僅限於辦公大樓、教室、住宅與宿舍等單一功能及構造之建築，惟近年建築工程趨向多功能及複合化發展，致使機關實務操作時易生誤解或誤用，進而造成預算編列不足情形。

2. 經統計分析，於檢討115年度編列基準時，蒐集機關之110年至113年度樣本，機關回復工程案例計941件，其中合規可用案例僅231件（約占24.5%）；於檢討116年度編列基準時，蒐集機關之111年至114年度樣本，機關回復工程案例計1,023件，合規可用案例僅373件（約占36%）。數據顯示多數建築案件已朝多元複合型建築發展，已非現行基準範疇所能涵蓋，其參考價值逐年遞減。

(二) 「編列基準」具時滯性且採均值推估，難以反映市場即時價格：現行「編列基準」係採先前已決標案例之平均值，並採10年物價指數平均值推估2年後之工程成本，具明顯之時滯性及單一性，致實務上難以即時反映營建物價波動及各區域間之市場行情差異。

#### 捌、發言紀要：（含書面意見）

##### 一、國家發展委員會：

- (一) 有關調整建議說明（草案）第4頁至第6頁，圖1「案例蒐集及篩選流程」、表1「蒐集案例分類」、表2「案例構造與用途別」所列可用案例數量，建議釐清實際件數為372件或373件。
- (二) 釐清離群值記載：第11頁表7針對「辦公大樓17層以上」之離群值記載為0件，與簡報第12頁所列1件不符，請查明後統一相關數據。
- (三) 針對簡報第11頁「SS構造辦公大樓（1-12層）」之案例造價均值(67,825元/m<sup>2</sup>)，請確認該數值是否為實際案例之算術平均數；另文中「推導」二字是否為誤植，請一併釐清計算方式與數值來源。
- (四) 針對鋼骨構造（SS）造價之推估，目前多參考RC案例配合既有編列基準推估。為強化推估之合理性，建請研議增蒐實際工程案例（含民間案例）之可行性。
- (五) 本會原則支持本次調整建議。惟考量公共建設計畫與社會發展計畫之分類方式不同，部分辦公廳舍歸屬於社會

發展計畫，與工程會對「公共建設」之定義有所差異，建議工程會於修正估編手冊時，應明確說明其適用範疇，避免執行機關於引用時產生認知落差。

## 二、行政院主計總處：

- (一) 原則尊重並支持工程會規劃以修正估編手冊，進而取代現行編列基準之方向。
- (二) 考量估編手冊主要針對公共建設工程類，而現行編列基準則涵蓋部分社會發展類計畫（如辦公廳舍），兩者計畫分類之定義未必一致。建請工程會於修正估編手冊時，應詳予釐清各類計畫之適用範圍與定義，以避免各機關引用時產生認定落差，俾利後續遵循辦理。

三、**建築改革社**：肯定工程會採納實際決標案例，據以推估編列基準單位面積造價之嚴謹性。鑒於現行編列基準係反映市場平均造價水準，為導引公共工程品質精進，建議可提供優良工程案例（如公共工程金質獎獲獎案件）之編列方式與單位造價資訊，俾供各主辦機關參考借鏡。

## 四、**中華民國全國建築師公會**：

- (一) 鑑於建築工程類型趨向複雜多元，現行編列基準確難完整涵蓋各類態樣。針對工程會提議以估編手冊取代基準之轉型方向表示贊同（樂觀其成），並建請工程會評估建立估編手冊相關工作會議參與機制，邀請建築師公會、營造公會等第一線執行單位參與估編手冊修訂過程，使預算基準更臻貼近市場實況。
- (二) 建議於「公共工程經費電腦估價系統（PCCES）」增設近期決標案件之資料查詢功能，提供基層承辦及主、會計人員可依區域、構造（如 RC/SS）、建物用途（如教室）等分類，快速檢索單位面積造價，以利預算編列。
- (三) 建議推廣於正式編列預算前辦理先期規劃案，由專業建築師提供技術性預算建議，據以建立合理之預算框架。

五、**臺北市府**：針對簡報第 8 頁已就智慧建築及綠建築提供加計費用參考比率，建請研議增列「建築能效評估（BERS）」及「建築資訊模型（BIM）」作業之費用加計比率，俾使基準更臻完善，以利各機關覈實編列相關預算。

六、**新北市政府**：

（一）經比對 114 年度實際決標案例與本府發包現況，兩者仍存有顯著落差，致依現行編列基準編列預算之工程仍面臨無廠商投標之困境。鑒於地區性市場行情不一，建請研議按區域別（如北北桃都會區或各直轄市）進行分類評估，俾使基準更貼近實務需求。

（二）現行計算編列基準引用之營造工程物價指數權數結構，係參採行政院主計總處 110 年基期資料。考量距今已歷 5 年，且各分類項目漲幅不一，該權數結構長期未更迭恐導致估算結果失真。建議評估該權數結構之適用性，以維持數據精準度。

（三）營建市場近年受缺工影響，勞務工資漲幅劇烈，且國際局勢（如戰爭）及廢棄物處理費用（土方、營建廢棄物）大幅上漲。建請釐清現行調整機制是否已確實納入前開成本變動因素，以確保預算編列足以因應市場實況。

七、**金門縣政府**：本府原則尊重並配合工程會規劃，贊同刪除編列基準中關於離島地區係數之加成比例值。考量離島工程受地理環境及資源配置影響，造價變動幅度較大，支持未來回歸由主辦機關依個案特性及市場實況，覈實辦理訪查並據以編列預算，以反映真實成本。

八、**澎湖縣政府**：

（一）針對刪除地區係數加成比例值之規劃，考量澎湖本島與二、三級離島間物價落差顯著，本府原則予以支持。惟部分所屬單位反映，倘未來缺乏統一參考比例，於辦理事案量較少或規模較小之工程時，恐面臨預算編列失依之困境。

- (二) 另所屬各單位向中央主管機關申請補助時，若缺乏統一之基準規範，本府主計單位及中央補助機關恐難以評估及認定所提預算數據之妥適性。

#### 九、國立澎湖科技大學：

- (一) 以本校 114 年 11 月獲核定之基本設計案為例，依 114 年度編列基準之單位造價為 54,984 元/m<sup>2</sup>，惟本校經核算之設計預算為 59,943 元/m<sup>2</sup>，顯示現行編列基準已難以支應實際建設需求。
- (二) 離島地區工程受限於海運物流及各項雜項費用成本高昂，且施工條件較本島艱困。為確保公共工程品質並避免屢標不就，建議保留地區係數加成比例，以覈實反映離島特殊地理環境之成本差異。

#### 十、臺中市政府：

- (一) 衡酌經費編列之一致性規範，並使基層公務同仁執行預算編列時有所遵循，建請保留離島及原住民地區係數加成比例值，不宜予以刪除。
- (二) 考量原住民族地區多地處偏遠，其材料運輸、人力調度及相關施工環境之成本，顯著高於一般平地地區。為覈實反映成本實況，建議將「山地原住民地區」之係數加成比例上限由現行標準調增至 30%，以利工程順利推動。

十一、臺東縣政府：針對地區加成係數之調整，建以市場訪價為預算編列原則，必要時以加成係數作為輔助參考指標。

十二、經濟部：針對地區加成係數之調整，建議以地區係數比例為參考值，另得由主辦機關依個案特性實際訪查市場行情覈實編列。

#### 十三、法務部：

- (一) 建請評估於附表 4-1 之專案研析項目中，增列「低碳建築標章」為得加計費用之項目。
- (二) 針對已納入專案研析之建築能效評估項目，建請建築相關專業單位協助蒐集充足之建築實務案例進行分析，俾

據以研訂並提供建築能效標示之加計參考比率，供各機關編列預算之依循。

十四、內政部國土管理署：針對去（114）年會議裁示由本署規劃建築能效加計費用參考比率案，經查目前因相關實務案例數量尚不足以支撐統計分析，致現階段暫無法提供具代表性之參考比率。於本署正式提供參考比率前之過渡期間，考量部分地方政府已累積相關建築案例資料，建請各地方政府得先行參酌所屬案例，依個案特性覈實計算加計費用，以支應實務需求。

十五、內政部建築研究所：本所現正研議辦理綠建築標章、建築能效標示及低碳建築標示之整合事宜，預計於今（115）年年中發布整合手冊，並定於明（116）年正式施行；於前開整合手冊正式發布前，請各機關得視個案工程特性及實際需求，先行將相關標章或標示之辦理費用，列入專案研析項目覈實編列，以支應建設需求。

十六、行政院公共工程委員會：

（一）有關統計數據勾稽，經核實本次可用案例數為 373 件，扣除 1 件離群值（裝修類）後，最終採計為 372 件，相關調整建議說明（草案）及簡報資料已同步更正。

（二）本次編列基準係依全國各區域決標案例取計算平均值，為確保一致性並避免分區爭議，暫不採取分區評估。

（三）針對營造工程物價指數權數結構，係依主計總處公布最新調查報告（目前為 110 年版）辦理。

（四）工資類成本已參採主計總處營造工程物價指數調整；至土方、營建廢棄物處理費及國際局勢等短期波動因素，機關編列預算時，應妥適運用物價調整費及工程預備費因應。

（五）針對澎湖縣政府反映刪除地區係數後無統一標準可遵循一節，經分析實際案例，本次離島地區漲幅已逾現行

30%上限。為避免固定比例造成預算低於市場行情（落後指標），仍維持刪除加成比例上限之建議；各機關應參酌歷史決標資訊、工程特性及實際訪查市場行情，覈實編列地區加成費用，中央補助機關亦應配合調整補助審認標準。

- (六) 鑑於編列基準適用範圍僅限於辦公大樓、教室、住宅、宿舍及路外停車場等共通性項目，且可用案例比例（24.5%-36.4%）有限，難以針對優良或特殊案例提供單位面積造價。另，主辦機關於規劃設計階段除了共通性項目之外，應依設定功能等級及建造標準，實際訪查市場行情，覈實編列預算。
- (七) 本會後續修正估編手冊期間，將廣邀建築師公會、營造公會、主計總處及地方政府共同參與，並辦理說明會以利基層人員熟悉。同時加強宣導主辦機關於計畫初期編列相關規劃費用委託專業機構辦理先期規劃，以協助合理編列預算，確保後續計畫執行。
- (八) 現行 PCCES 單機版主要是蒐集各工程案之工項及價格，未有該工程案之建築型態或總樓地板面積等相關資訊，爰現階段無法計算出該建築工程案之單位面積造價；另本會刻正擴充並系統化 PCCSS，將朝向收集建築結構型態（鋼筋混凝土或鋼骨）、總樓地板面積等核心數據之方向規劃；另亦將提供碳預算估算模組功能，預計今(115)年底完成。
- (九) 本會原則同意將低碳建築標章納入專案研析加計費用項目；後續請各機關參酌內政部建築研究所公布之標章整合手冊及加計比率辦理。

玖、散會：上午 12 時 30 分。

「116年度共同性費用編列基準表之一般房屋建築費及辦公室翻修費」確認會議  
簽到表

一、會議日期：115年5月12日(星期二)上午10時

二、會議地點：本會10樓第1會議室



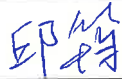

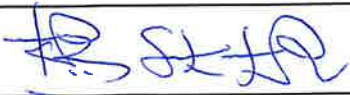



三、主席：李副主任委員怡德

李怡德

四、出(列)席人員：

機關/單位	職稱	姓名	簽名
國家發展委員會	專門委員	張益銘	張益銘
國家發展委員會	技正	曹治本	曹治本
行政院主計總處	專門委員	曾驛勝	曾驛勝
國防部	科長	黃偉誌	黃偉誌
交通部	科長	鄭秋妤	鄭秋妤
交通部	工程司	楊昇輝	楊昇輝
財政部	科長	郭德福	郭德福
經濟部	科長	楊欣潔	楊欣潔
經濟部	科員	邱宜柔	邱宜柔
文化部	專門委員	黃高駿	黃高駿
文化部	專員	李明偉	李明偉
法務部	技正	蘇品諺	蘇品諺
法務部	技士	莊桂英	莊桂英
運動部	專門委員	劉哲明	劉哲明
運動部	專員	陳冠生	陳冠生

機關/單位	職稱	姓名	簽名
衛生福利部	(請假)		
農業部	(請假)		
國家科學及技術委員會	(請假)		
國軍退除役官兵輔導委員會	技士	江慶雄	江慶雄
教育部	科長	黃振億	黃振億
教育部	技正	高宇壕	高宇壕
內政部			
內政部國土管理署	簡正	陳承經	陳承經
內政部建築研究所	副研究員	劉青峰	劉青峰
中華民國國立科技大學校院協會	技正	田廣平	
臺北市府	總工程司	陳智盛	陳智盛
臺北市府	股長	曹哲璋	曹哲璋
臺北市府	副總工程司	郭玉仙	郭玉仙
臺北市府	副工程司	繆祥運	繆祥運
新北市政府	科長	李瀚埕	李瀚埕
新北市政府	技佐	鄭為謙	鄭為謙
桃園市政府	副總工程司	邱建豪	邱建豪
雲林縣政府	專員	李俊彥	
金門縣政府	科長	余建安	余建安

機關/單位	職稱	姓名	簽名
澎湖縣政府	科長	歐文潔	
臺中市政府	正工程司	謝旻志	
臺南市政府	(請假)		
高雄市政府	(請假)		
苗栗縣政府	(請假)		
新竹縣政府	(請假)		
南投縣政府	(請假)		
嘉義縣政府	(請假)		
臺東縣政府	(請假)		
宜蘭縣政府	(請假)		
花蓮縣政府	(請假)		
連江縣政府	(請假)		
基隆市政府			
彰化縣政府			
屏東縣政府			
中華民國結構工程技師公會全國聯合會	法益委員會 主委	倪超凡	
中華民國土木技師公會全國聯合會			
建築改革社	社長	楊秋煜	
建築改革社	理事	宋苾璇	
中華民國全國建築師公會			



116 年度共同性費用編列基準表  
一般房屋建築費及辦公室翻修費  
調整建議說明  
(草案)

行政院公共工程委員會

115 年 5 月

## 目錄

一、緣起 .....	3
二、116 年度編列基準調整建議 .....	4
(一) 篩選資料說明 .....	4
(二) 預算校正 .....	7
(三) 有實際案例者，依營造物價指數研析直接估算案例造價 .....	8
(四) 無實際案例者，以實際案例造價均值間接推導案例造價均值 .....	9
(五) 114 年案例造價均值與編列基準比較 .....	11
(六) 預估 115 及 116 年度營造物價漲跌幅 .....	12
(七) 116 年度編列基準建議 .....	17
三、地區係數加成檢討 .....	18
四、結語 .....	19

## 一、緣起

共同性費用編列基準表(以下簡稱編列基準)係行政院主計總處(以下簡稱主計總處)依預算法第 31 條所訂「中央政府總預算編製辦法」第 15 條，略以：「各主管機關歲出概算所列各項費用，應力求詳實；屬共同性費用項目，並應依主計總處所定共同性費用編列基準表規定編列」，供主辦機關於計畫初期，依據編列基準所列單位造價及說明，合理估編工程經費之用。

本會自 94 年起每年均依主計總處來函，協助檢討編列基準中「一般房屋建築費」及「一般辦公室翻修費」，並提出調整建議。本次主計總處以 115 年 2 月 3 日主預字第 1150100372 號書函請本會檢討前述兩項費用 116 年度編列基準，本會經檢討後提出 116 年度調整建議。

本會本次係採蒐集 111 年 7 月~114 年 6 月實際決標案例預算資料進行檢討分析，再預估未來(115 及 116)年度營造工程物價指數漲跌幅，提出 116 年度編列基準調整建議。

## 二、116 年度編列基準調整建議

### (一) 篩選資料說明

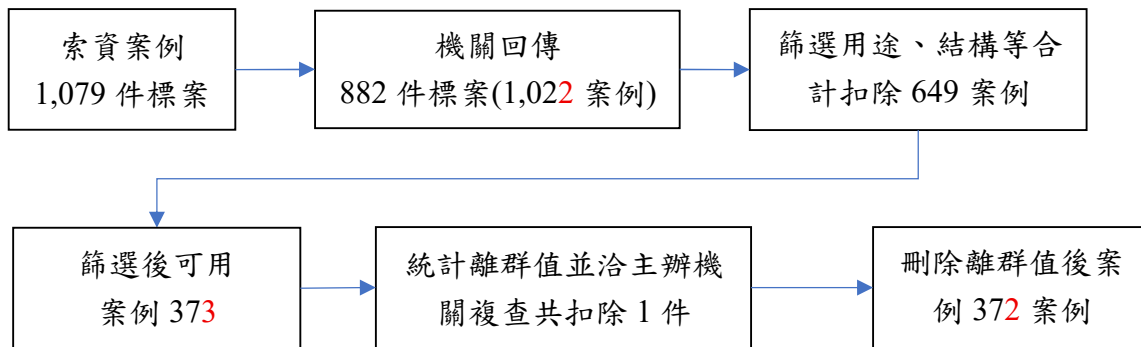


圖 1 案例蒐集及篩選流程

本會於公共工程標案管理系統篩選決標日期介於 111 年 7 月~114 年 6 月間決標之建築建造類及建築裝(整)修類公共工程，並函請該工程主辦機關協助填報工程基本資料表。總計篩選計 1,079 件標案，經機關回傳計 882 件標案，合計 1,022 個案例(1 件標案可能建造多棟建築物，產生多個案例)，標案回收率 81.74%(882/1,079=81.74%)。

編列基準中一般房屋建築費區分鋼筋混凝土(RC)構造及鋼骨(SS)構造 2 種型式，其下依用途別及樓層別逐層細分，RC 構造用途別分為辦公大樓、教室、住宅與宿舍及路外停車場共 4 類，SS 構造用途別則分為辦公大樓、教室、住宅與宿舍等 3 類。經初步檢視機關填復之工程基本資料表，刪除結構型式不符、用途別不符(如活動中心、托育中心、長照機構)、資料填寫不全(含統包案件已決標未完成設計者)等案例。篩選後可用案例共計 373 件，並扣除離群值 1 件，實際計算案例為 372 件，116 年度編列基準案例蒐集與篩選流程如圖 1，詳細蒐集案例分類如表 1。

表 1 蒐集案例分類

案例分類	件數	比例
可用案例	372	36.46%
結構型式不符	39	3.81%
用途別不符	514	50.24%
資料填寫不全(含統包案件已決標未完成設計者)	85	8.31%
大跨距或挑高等特殊設計	11	1.08%
離群值	1	0.1%
合計	1,022	100.00%

372 件可用案例中，一般房屋建築建造類計 273 件，構造型式為鋼筋混凝土(RC)構造共計 263 件，鋼骨(SS)構造共計 10 件；一般辦公室翻修類計 99 件。RC 構造用途別以辦公大樓最多(計 106 件)、樓層別以低樓層佔多數(1~5F,計 80 件)、部分用途別之樓層別沒有案例資料。案例構造與用途別統計如表 2、RC 構造案例樓層別與區域分布如表 3、SS 構造案例樓層別與區域分布如表 4、辦公室翻修區域分布如表 5。

表 2 案例構造與用途別

鋼筋混凝土(RC)構造		
用途別	件數	比例
辦公大樓	106	28.49%
教室	81	21.77%
住宅與宿舍	62	16.67%
路外停車場	14	3.76%
鋼骨(SS)構造		
用途別	件數	比例
辦公大樓	6	1.61%
教室	2	0.54%
住宅與宿舍	2	0.54%
一般辦公室翻修		
員額數	件數	比例
員額在 150 人以下	92	24.73%
員額在 151 人以上	7	1.88%
合計	372	100%

表 3 鋼筋混凝土(RC)構造案例樓層別與區域分布

辦公大樓	件數	區域分布
1~5F	80	北 17，中 22，南 26，東 2(原 2)，離 13(澎 9，金 2，連 2)
6~12F	21	北 5，中 8，南 6，東 0，離 2(連 1，澎 1)
13~16F	4	北 2，中 1，南 1
17F 以上	1	北 1
教室	件數	區域分布
1~5F	69	北 17，中 24，南 21，東 4(原 3，離 1)，離 3(澎 2，金 1)
6~12F	12	北 6，中 4，南 2
13~16F	0	
住宅與宿舍	件數	區域分布
1~5F	29	北 7，中 3，南 8，東 5(原 5)，離 6(金 3，連 2，澎 1)
6~12F	20	北 9，中 5，南 4(原 1)，東 1，離 1(澎 1)
13~16F	4	北 3(原 1)，中 1
17F 以上	9	北 5，中 4
路外停車場	件數	區域分布
地下 1 層	0	
地下 2 層	6	北 3，中 2，南 1
地下 3 層	3	北 2，中 1
1~3F	3	中 1，離 2(連 2)
4~5F	2	南 2

表 4 鋼構(SS)構造案例樓層別與區域分布

辦公大樓	件數	區域分布
1~12F	3	北 1，中 1，南 1
13~16F	1	北 1
17~20F	1	北 1
21~25F	1	北 1
教室	件數	區域分布
1~12F	2	北 1，南 1
13~16F	0	
住宅與宿舍	件數	區域分布
1~12F	1	南 1(原 1)
13~16F	0	
17~20F	0	
21~25F	1	離 1(澎 1)

表 5 辦公室翻修案例區域分布

	件數	區域分布
員額在 150 人以下	92	北 51，中 13，南 18，東 8，離 2(金 1，金門 1)
員額在 151 人以上	7	北 5，南 2

另為避免影響案例造價平均值之正確性，針對離群值較大之案例(案例造價較平均值大於或小於 3 倍標準差以上)，刪除辦公室裝修類案例 1 件。

## (二) 預算校正

單位面積造價組成包含直接工程成本(直接用於建造工程目的物)、間接工程成本(主辦機關為監督及管理工程目的物所需支出之成本)、設計階段作業費，不包含物價調整費、工程預備費及專案研析費用(如地質改良、綠建築、智慧建築、太陽光電設備等)，另工程位置屬離島、平地原住民或山地原住民地區，須扣除地區係數。

倘案例有取得綠建築、智慧建築、耐震設計用途係數 I 值大於編列基準標準構造 1.25 及地區係數加成時，依表 6 加計費用參考比率進行預算校正工作，將案例預算校正回歸為編列基準標準構造型式之金額。

表 6 加計費用參考比率

項目名稱	級別	加計費用參考比率
智慧建築	銅級	2.7%~3.2%
	銀級	3.2%~4.7%
	黃金級	4.7%~7.5%
	鑽石級	7.5%~
綠建築	銅級	1%~2%
	銀級	2%~4%
	黃金級	4%~7%
	鑽石級	7%~10%
地區係數	平地原住民地區	10%

	山地原住民地區	12.0%
	離島地區	30%
耐震設計用途係數	自 1.25 提高至 1.5	6.0%
參考來源：綠建築及智慧建築係參考財團法人台灣建築中心 109 年 12 月之「綠建築及智慧建築標章解析」		

### (三) 各類別單位面積造價有實際案例者，直接以案例估算單位面積造價(案例造價)

實際案例若屬於施工標案，其單位面積造價計算方式為工程決標價(若已結算以結算價為準)進行地區係數回歸及扣除專案研析費用，再加上設計階段作業費及間接工程成本進行校正後之金額，再除以總樓地板面積即為該施工標案例之單位面積造價(簡稱案例造價)，決標年度為該案例之基準年。

實際案例若屬於統包工程標案，其案例造價計算方式為決標價(若已結算以結算價為準)進行地區係數回歸及扣除專案研析費用，再加上間接工程成本進行校正後之金額，再除以總樓地板面積即為該統包工程標案之單位面積造價，並以細部設計核定年為該統包工程案之基準年。

因 373 件案例之基準年分布於 111~114 年，個案之案例造價須依主計總處公告之營造工程物價指數中建築工程總指數漲跌幅，按其基準年度全部調整至 114 年，以 111 年度案例造價調整至 114 年度案例造價為例，計算公式如下，整體案例造價計算流程如圖 2。

$$114 \text{ 年度案例造價(調整後)} = 111 \text{ 年度案例造價(調整前)} \times \frac{114 \text{ 年度建築工程總指數}}{111 \text{ 年度建築工程總指數}}$$

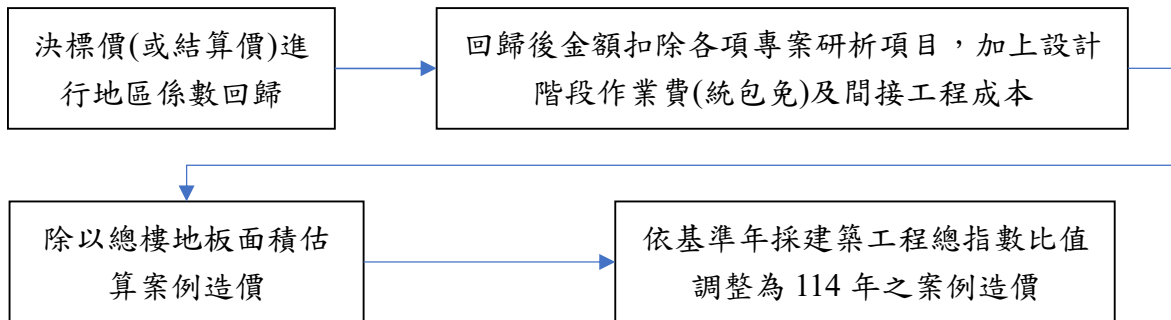


圖 2 114 年案例造價計算流程

(四) 各類別單位面積造價無實際案例者，以其他類別實際案例造價推導單位面積造價(案例造價)

部分鋼筋混凝土 (RC) 構造類別無可用案例，本會採用 114 年度編列基準各類別間之公布單價比例，以 RC 構造有實際案例類別估算之 114 年度案例造價均值，依比例推導無實際案例類別之 114 年度案例造價均值。

1. 無案例 RC 構造類別之案例造價推導方式：

例如 RC 構造教室 13~16F 沒有案例，則以 RC 構造教室 6~12F 實際案例所估算之案例造價均值(48,397 元/M<sup>2</sup>)，乘以 114 年度編列基準 RC 構造教室 13~16F(55,500 元/M<sup>2</sup>)與 6~12F(46,500 元/M<sup>2</sup>)兩者之公布單價比例進行推導，故 RC 構造教室 13~16F 案例造價均值為：

$$\begin{aligned} C_{RC(13-16F)} &= C_{RC(6-12F)} \times \frac{S_{114}C_{RC(13-16F)}}{S_{114}C_{RC(6-12F)}} \\ &= 48,397 \times \frac{55,500}{46,500} = 57,764(\text{元}/\text{M}^2) \end{aligned}$$

其中

$C_{RC(13-16F)}$ ：RC 構造教室 13-16F 推導案例造價均值

$C_{RC(6-12F)}$ ：RC 構造教室 6-12F 實際案例造價均值(48,397 元/M<sup>2</sup>)

$S_{114}C_{RC(13-16F)}$ ：114 年度編列基準 RC 構造教室 13-16F 公布單價(55,500 元/M<sup>2</sup>)

$S_{114}C_{RC(6-12F)}$ ：114 年度編列基準 RC 構造教室 6-12F 公布單價(46,500 元/M<sup>2</sup>)

2.無案例 SS 構造類別之案例造價推導方式：鋼骨 (SS) 構造案例數較少，若該類別之樓層別案例數僅為 1 或無案例，本會亦採用 114 年度編列基準各類別間之公布單價比例推導，先以實際 RC 構造案例類別估算之案例造價均值，依比例推導 SS 構造相同用途別及樓層別之案例造價均值，再以此推導其他 SS 構造之案例造價均值。

(1)推導 SS 構造住宅與宿舍 1~12F 案例造價均值為例，以 RC 構造住宅與宿舍實際案例估算之案例造價均值，乘以 114 年編列基準住宅與宿舍 RC 與 SS 構造兩者之公布單價比例進行推導而得。因住宅與宿舍 SS 構造與 RC 構造之樓層分類並不相同，故 SS 構造住宅與宿舍 1~12F 案例造價均值採 RC 構造住宅與宿舍 1~5F 與 6~12F 兩者案例造價均值及公布單價之平均值進行推導，其案例造價均值為：

$$D_{SS(1-12F)} = D_{AVE,RC(1-5F,6-12F)} \times \frac{S_{114}D_{SS(1-12F)}}{S_{114}D_{AVE,RC(1-5F,6-12F)}} = 50,740 \times \frac{63,800}{48,200} \\ = 67,162(\text{元}/M^2)$$

其中

$$S_{114}D_{AVE,RC(1-5F,6-12F)} = \frac{S_{114}D_{RC(1-5F)} + S_{114}D_{RC(6-12F)}}{2} = \frac{44,500 + 51,900}{2} \\ = 48,200(\text{元}/M^2)$$

$$D_{AVE,RC(1-5F,6-12F)} = \frac{D_{RC(1-5F)} + D_{RC(6-12F)}}{2} = \frac{46,459 + 55,021}{2} \\ = 50,740(\text{元}/M^2)$$

以及

$D_{SS(1-12F)}$ ：SS 構造住宅與宿舍 1-12F 推導案例造價均值(無案例)

$S_{114}D_{SS(1-12F)}$ ：114 年編列基準 SS 住宅與宿舍 1-12F 公布單價(63,800 元/ $M^2$ )

$S_{114}D_{AVE,RC(1-5F,6-12F)}$ ：114 年編列基準 RC 住宅與宿舍 1-5F 及 6-12F 公布單價平均值(48,200 元/ $M^2$ )

$D_{AVE,RC(1-5F,6-12F)}$ ：RC 構造住宅與宿舍 1-5F 及 6-12F 案例造價均值之平均值(50,740 元/ $M^2$ )

$S_{114}D_{RC(1-5F)}$ ：114 年編列基準 RC 住宅與宿舍 1-5F 公布單價(44,500 元/ $M^2$ )

$S_{114}D_{RC(6-12F)}$ ：114 年編列基準 RC 住宅與宿舍 6-12F 公布單價(51,900 元/ $M^2$ )

$D_{RC(1-5F)}$ ：RC 構造住宅與宿舍 1-5F 案例造價均值(46,459 元/ $M^2$ )

$D_{RC(6-12F)}$ ：RC 構造住宅與宿舍 6-12F 案例造價均值(55,021 元/ $M^2$ )

(2)推導 SS 構造辦公大樓 13~16F 案例造價均值為例，以 SS 構造辦公大樓 1~12F 推導案例造價，乘以 114 年編列基準 SS 構造辦公大樓 13~16F(69,100 元/M<sup>2</sup>)與 1~12F(63,200 元/M<sup>2</sup>)兩者公布單價之比例進行推導，SS 構造辦公大樓 13~16F 案例造價均值為：

$$O_{SS(13-16F)} = O_{SS(1-12F)} \times \frac{S_{114}O_{SS(13-16F)}}{S_{114}O_{SS(1-12F)}} = 67,825 \times \frac{69,100}{63,200} = 74,157(\text{元}/\text{M}^2)$$

其中

$O_{SS(13-16F)}$ ：SS 構造辦公大樓 13-16F 推導案例造價均值

$O_{SS(1-12F)}$ ：SS 構造辦公大樓 1-12F 案例造價均值(67,825 元/M<sup>2</sup>)

$S_{114}O_{SS(13-16F)}$ ：114 年編列基準 SS 構造辦公大樓 13-16F 公布單價 (69,100 元/M<sup>2</sup>)

$S_{114}O_{SS(1-12F)}$ ：114 年編列基準 SS 構造辦公大樓 1-12F 公布單價 (63,200 元/M<sup>2</sup>)

#### (五) 114 年案例造價均值與編列基準比較

114 年度鋼筋混凝土構造與鋼骨構造之案例造價均值，經以實際案例估算或以編列基準比例推導後，結果如表 7、表 8；一般辦公室翻修案例造價均值如表 9。與 114 年度編列基準公布單價相比，鋼筋混凝土構造調漲幅度約為 +1.3%~+6.6%，鋼骨構造調漲幅度約為 +5.3%~+7.9%，一般辦公室翻修費調增約 +3.7%~+4.2%。

表 7 114 年鋼筋混凝土(RC)構造案例造價均值

辦公大樓	單位	案例造價均值 (元)	原案例數 (件)	離群值 案例數(件)	114 年 編列基準(元)	漲跌比例
1~5F	M2	52,573	80	0	49,700	5.8%
6~12F	M2	53,132	21	0	50,800	4.6%
13~16F	M2	62,898	4	0	59,500	5.7%
17F 以上	M2	71,038	1	0，推導	67,200	5.7%
教室	單位	案例造價均值 (元)	原案例數 (件)	刪除離群值案 例數(件)	114 年編列基 準(元)	漲跌比例
1~5F	M2	47,209	69	0	44,300	6.6%
6~12F	M2	48,397	12	0	46,500	4.1%
13~16F	M2	57,764	0	推導	55,500	4.1%
住宅與宿舍	單位	案例造價均值 (元)	原案例數 (件)	刪除離群值 案例數(件)	114 年 編列基準(元)	漲跌比例
1~5F	M2	46,459	29	0	44,500	4.4%

6~12F	M2	55,021	20	0	51,900	6.0%
13~16F	M2	63,381	4	0	60,300	5.1%
17F 以上	M2	66,344	9	0	62,400	6.3%
路外停車場	單位	案例造價均值 (元)	原案例數 (件)	刪除離群值 案例數(件)	114 年 編列基準(元)	漲跌比例
地下 1 層	M2	46,429	0	推導	45,800	1.4%
地下 2 層	M2	49,484	6	0	48,800	1.4%
地下 3 層	M2	58,173	3	0	57,400	1.3%
1~3F	M2	36,679	3	0	35,200	4.2%
4~5F	M2	39,584	2	0	37,700	5.0%

表 8 114 年鋼骨構造(SS)案例造價均值

辦公大樓	單位	案例造價均值 (元)	原案例數 (件)	刪除離群值 案例數(件)	114 年 編列基準(元)	漲跌比例
1~12F	M2	67,825	3	0	63,200	7.3%
13~16F	M2	74,157	1	推導	69,100	7.3%
17~20F	M2	80,381	1	推導	74,900	7.3%
21~25F	M2	85,533	1	推導	79,700	7.3%
教室	單位	案例造價均值 (元)	原案例數 (件)	刪除離群值 案例數(件)	114 年 編列基準(元)	漲跌比例
1~12F	M2	65,795	2	0	61,000	7.9%
13~16F	M2	71,943	0	推導	66,700	7.9%
住宅與宿舍	單位	案例造價均值 (元)	原案例數 (件)	刪除離群值 案例數(件)	114 年 編列基準(元)	漲跌比例
1~12F	M2	67,162	1	推導	63,800	5.3%
13~16F	M2	71,057	0	推導	67,500	5.3%
17~20F	M2	76,005	0	推導	72,200	5.3%
21~25F	M2	79,794	1	推導	75,800	5.3%

表 9 114 年一般辦公室翻修案例造價均值

辦公室翻修	單位	案例造價均值 (元)	原案例數 (件)	刪除離群值案 例數(件)	114 年 編列基準(元)	漲跌比例
員額在 150 人以下	M <sup>2</sup>	15,453	92	1	14,900	3.7%
員額在 151 人以上	M <sup>2</sup>	13,436	7	0	12,900	4.2%

#### (六) 預估 115 及 116 年度營造物價漲跌幅

為提供 116 年度編列基準調整建議，經以實際案例估算或以編列基準比例推導之 114 年案例造價均值須再加計 115 年及 116 年營造物價預估漲跌幅。116 年度編列基準調整建議流程如圖 3。

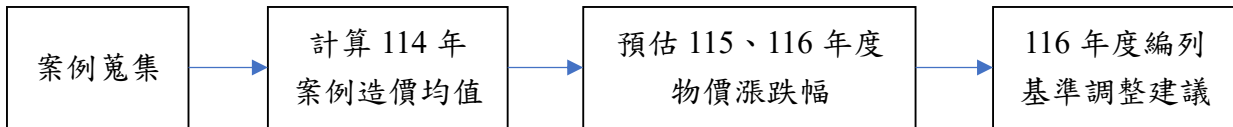


圖 3 116 年度編列基準調整建議流程

未來年度營造物價漲跌幅預估係參考本會「公共建設工程經費估算編列手冊-總則篇」中對「物價調整費」估算之建議採用行政院主計總處公布之營造工程物價指數最近 10 年年增率平均值，按昇冪計算，預估營造物價漲跌幅流程如圖 4。

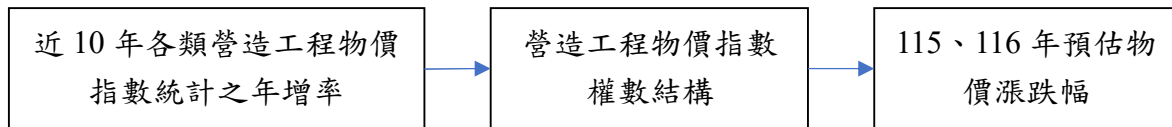


圖 4 預估未來營造物價漲跌幅流程

預估 115 年及 116 年營造物價漲跌幅採 105 年至 114 年各類營造工程物價指數統計之年增率(表 10)，並納入主計總處公布之權數結構(表 11)進行加權計算，可得鋼筋混凝土構造未來預估漲跌幅為 3.1639%；鋼骨構造未來預估漲跌幅為 3.4370%；不區分構造未來預估漲跌幅為 3.2538%，未來實際漲跌幅計算如表 12~表 14。

表 10 近 10 年臺灣地區各類營造工程物價漲跌幅彙整表

年度	(一)水泥及其製品類	(二)砂石及級配類	(三)磚瓦瓷類	(四)金屬製品類	(五)木材及其製品類	(六)塑膠製品類
105 年	-5.32%	-2.05%	-0.78%	-0.83%	-4.32%	-0.17%
106 年	-3.20%	-0.88%	-1.07%	13.34%	-0.08%	4.29%
107 年	3.11%	0.44%	-1.12%	10.60%	6.20%	2.90%
108 年	14.08%	4.21%	-0.09%	-2.28%	1.34%	1.28%
109 年	8.35%	1.15%	0.80%	-3.84%	-0.64%	2.13%
110 年	4.20%	-1.18%	1.49%	28.82%	11.28%	14.64%
111 年	12.91%	3.32%	5.43%	5.69%	10.46%	2.49%
112 年	6.79%	2.14%	3.59%	-4.14%	-1.81%	-1.83%
113 年	2.97%	2.24%	0.61%	-1.91%	-2.76%	0.81%
114 年	0.16%	-0.04%	1.56%	-4.27%	-0.74%	1.71%
近 10 年平均	<b><u>4.41%</u></b>	<b><u>0.94%</u></b>	<b><u>1.04%</u></b>	<b><u>4.12%</u></b>	<b><u>1.89%</u></b>	<b><u>2.83%</u></b>
年度	(七)油漆塗裝類	(八)機電設備類	(九)瀝青及其製品類	(十)雜項類	(一)工資類	(二)機具設備租金類
105 年	-0.23%	-2.95%	-3.59%	0.21%	0.27%	-0.44%
106 年	-0.35%	4.13%	-0.79%	1.07%	0.51%	0.27%
107 年	1.29%	2.98%	0.78%	1.40%	0.66%	0.37%
108 年	0.63%	-0.20%	3.22%	1.37%	1.28%	1.25%
109 年	0.09%	-0.40%	-2.53%	1.00%	3.09%	1.24%
110 年	1.84%	12.23%	2.31%	3.08%	6.54%	5.99%
111 年	4.48%	10.22%	13.19%	7.81%	4.79%	6.56%
112 年	1.54%	2.69%	4.72%	4.39%	2.65%	3.24%
113 年	0.36%	3.89%	-0.28%	3.09%	4.01%	3.25%
114 年	-0.02%	3.59%	3.57%	3.29%	2.50%	2.68%
近 10 年平均	<b><u>0.96%</u></b>	<b><u>3.62%</u></b>	<b><u>2.06%</u></b>	<b><u>2.67%</u></b>	<b><u>2.63%</u></b>	<b><u>2.44%</u></b>

(資料來源：行政院主計總處營造工程物價指數年增率(%))

表 11 營造工程物價指數權數結構

構造別/項目	(一)水泥及其製品類	(二)砂石及級配類	(三)磚瓦瓷類	(四)金屬製品類	(五)木材及其製品類	(六)塑膠製品類
鋼筋混凝土	12.338%	1.205%	2.925%	22.687%	3.568%	1.228%
鋼骨	10.836%	0.961%	1.062%	41.685%	1.343%	0.932%
建築工程	12.206%	1.130%	2.283%	28.354%	2.893%	1.122%
構造別/項目	(七)油漆塗裝類	(八)機電設備類	(九)瀝青及其製品類	(十)雜項類	(一)工資類	(二)機具設備租金類
鋼筋混凝土	1.187%	10.040%	0.144%	5.792%	32.100%	6.786%
鋼骨	1.732%	7.780%	0.258%	4.983%	21.574%	6.854%
建築工程	1.318%	9.435%	0.185%	5.641%	28.713%	6.720%

(資料來源：行政院主計總處 110 年基期營造工程物價指數權數結構調查報告)

表 12 鋼筋混凝土構造未來預估漲跌幅計算

項次 (i)	重要資材分析項	重要資材經費 權數結構比例 $A_i$	資材未來預估漲幅 $F_i$
1	水泥及其製品類	12.338%	4.41%
2	砂石及級配類	1.205%	0.94%
3	磚瓦瓷類	2.925%	1.04%
4	金屬製品類	22.687%	4.12%
5	木材及其製品類	3.568%	1.89%
6	塑膠製品類	1.228%	2.83%
7	油漆塗裝類	1.187%	0.96%
8	機電設備類	10.040%	3.62%
9	瀝青及其製品類	0.144%	2.06%
10	其他營建材料	5.792%	2.67%
11	工資類	32.100%	2.63%
12	機具設備租金類	6.786%	2.44%
<b>漲跌幅(<math>\sum A_i \times F_i</math>)</b>			<b>3.1639%</b>

表 13 鋼骨(SS)構造未來造價預估漲幅計算

項次 (i)	重要資材分析項	重要資材經費 權數結構比例 Ai	資材未來預估漲幅 Fi
1	水泥及其製品類	10.836%	4.41%
2	砂石及級配類	0.961%	0.94%
3	磚瓦瓷類	1.062%	1.04%
4	金屬製品類	41.685%	4.12%
5	木材及其製品類	1.343%	1.89%
6	塑膠製品類	0.932%	2.83%
7	油漆塗裝類	1.732%	0.96%
8	機電設備類	7.780%	3.62%
9	瀝青及其製品類	0.258%	2.06%
10	其他營建材料	4.983%	2.67%
11	工資類	21.574%	2.63%
12	機具設備租金類	6.854%	2.44%
<b>漲跌幅(<math>\sum A_i \times F_i</math>)</b>			<b><u>3.4370%</u></b>

表 14 不區分構造未來造價預估漲幅計算

項次 (i)	重要資材分析項	重要資材經費 權數結構比例 Ai	資材未來預估漲幅 Fi
1	水泥及其製品類	12.206%	4.41%
2	砂石及級配類	1.130%	0.94%
3	磚瓦瓷類	2.283%	1.04%
4	金屬製品類	28.354%	4.12%
5	木材及其製品類	2.893%	1.89%
6	塑膠製品類	1.122%	2.83%
7	油漆塗裝類	1.318%	0.96%
8	機電設備類	9.435%	3.62%
9	瀝青及其製品類	0.185%	2.06%
10	其他營建材料	5.641%	2.67%
11	工資類	28.713%	2.63%
12	機具設備租金類	6.720%	2.44%
<b>漲跌幅(<math>\sum A_i \times F_i</math>)</b>			<b><u>3.2538%</u></b>

### (七) 116 年度編列基準建議

將各構造別、用途別、樓層別之「114 年度案例造價均值」，加上「預估 115 及 116 年度營造物價漲跌幅」，另依過去機關回饋意見四捨五入至百位數後，即得該構造別、用途別、樓層別之「建議 116 年度編列基準單價」。

綜上，116 年度一般房屋建築費及一般辦公室翻修費共同性費用編列基準建議如表 15~表 17；與 115 年度公布之編列基準相比較，一般房屋建築費鋼筋混凝土構造調增約+2.6%~+4.3%、鋼骨構造調增約+0.9%~+3.6%、一般辦公室翻修費調增約+3.6%~+3.8%。

表 15 116 年度一般房屋建築費-鋼筋混凝土(RC)構造調整建議

用途	樓層數	單位	114 年實際案例統計結果	115 年依預估漲跌幅調整	116 年依預估漲跌幅調整(A)	現行 115 編列基準(B)	差異比例(A-B)/B
			RC	RC(3.1639%)			
辦公大樓	1~5F	M <sup>2</sup>	52,573	54,236	56,000	54,400	2.9%
	6~12F	M <sup>2</sup>	53,132	54,813	56,500	54,800	3.1%
	13~16F	M <sup>2</sup>	62,898	64,888	66,900	64,200	4.2%
	17F 以上	M <sup>2</sup>	71,038	73,286	75,600	72,500	4.3%
教室	1~5F	M <sup>2</sup>	47,209	48,703	50,200	48,400	3.7%
	6~12F	M <sup>2</sup>	48,397	49,928	51,500	50,200	2.6%
	13~16F	M <sup>2</sup>	57,764	59,592	61,500	59,900	2.7%
住宅與宿舍	1~5F	M <sup>2</sup>	46,459	47,929	49,400	47,800	3.3%
	6~12F	M <sup>2</sup>	55,021	56,762	58,600	56,400	3.9%
	13~16F	M <sup>2</sup>	63,381	65,386	67,500	65,500	3.1%
	17F 以上	M <sup>2</sup>	66,344	68,443	70,600	67,700	4.3%
路外停車場	地下 1 層	M <sup>2</sup>	46,429	47,898	49,400	47,800	3.3%
	地下 2 層	M <sup>2</sup>	49,484	51,050	52,700	51,100	3.1%
	地下 3 層	M <sup>2</sup>	58,173	60,014	61,900	60,000	3.2%
	1~3F	M <sup>2</sup>	36,679	37,839	39,000	37,900	2.9%
	4~5F	M <sup>2</sup>	39,584	40,836	42,100	40,600	3.7%

表 16 116 年度一般房屋建築費-鋼骨(SS)構造調整建議

用途	樓層數	單位	114 年實際案例 統計結果	115 年依預估漲 跌幅調整	116 年依預估漲 跌幅調整(A)	現行 115 編 列基準(B)	差異比例 (A-B)/B
			SS	SS(3.4370%)			
辦公大樓	1~12F	M <sup>2</sup>	67,825	70,156	72,600	70,100	3.6%
	13~16F	M <sup>2</sup>	74,157	76,706	79,300	76,700	3.4%
	17~20F	M <sup>2</sup>	80,381	83,144	86,000	83,100	3.5%
	21~25F	M <sup>2</sup>	85,533	88,473	91,500	88,500	3.4%
教室	1~12F	M <sup>2</sup>	65,795	67,700	69,700	67,600	3.1%
	13~16F	M <sup>2</sup>	71,943	74,026	76,200	74,000	3.0%
住宅與宿舍	1~12F	M <sup>2</sup>	67,162	69,107	71,100	70,400	1.0%
	13~16F	M <sup>2</sup>	71,057	73,114	75,200	74,500	0.9%
	17~20F	M <sup>2</sup>	76,005	78,206	80,500	79,700	1.0%
	21~25F	M <sup>2</sup>	79,794	82,104	84,500	83,600	1.1%

表 17 116 年度一般辦公室翻修費調整建議

員額數	單位	114 年實際案 例統計結果	115 年依預估漲 跌幅調整 (3.2538%)	116 年依預估漲跌幅 調整(3.2538%) (A)	現行 115 編列 基準(B)	差異比例 (A-B)/B
150 人以下	M <sup>2</sup>	15,453	15,956	16,500	15,900	3.8%
151 人以上	M <sup>2</sup>	13,436	13,873	14,300	13,800	3.6%

### 三、地區係數加成檢討

(一) 案例分析：依據本次蒐集之可用案例，鋼筋混凝土(RC)構造案例計有 23 件屬離島地區(澎湖 11 件、金門 5 件、連江 6 件、臺東綠島 1 件)、12 件屬原住民地區、6 件屬原住民地區，經預算校正回歸後單位造價較本島地區漲幅約+8.61%~+36.46%。

#### (二) 檢討建議：

1. 考量離島及原住民族地區之公共工程受地理位置、運輸條件、勞務供給及施工環境等因素影響，其成本結構具高度區域差異性，且個案特性變異性大，非固定地區係數所能妥適反映。
2. 復因相關成本指標多屬落後性資料，未能即時反映市場行情，易致

機關於計畫初期預算編列與實際需求產生落差。

3. 建議刪除地區係數加成比例值，應由主辦機關（或委託設計廠商）依個案特性實際訪查市場行情，確實分析材料、運輸及人工等成本後覈實編列預算，以提升預算編列之準確性與執行可行性。

#### 四、結語

- (一)116 年度編列基準調整建議相較於 115 年度，一般房屋建築費鋼筋混凝土構造調增約 2.6%~4.3%、鋼骨構造調增約 0.9%~3.6%、一般辦公室翻修費調增約 3.6%~3.8%，並經檢視，依據主計總處公布之營造工程物價指數可知近年營建物價整體上漲趨勢漸趨緩，儘管 111~114 年度決標案件統計分析之案例造價均值較 114 年度編列基準有 1.3%~7.9%之漲幅，再加計預估後續 2 年(115、116)營造工程物價指數漲跌幅(約 6.5%~7%)，合計漲幅達 7.8%~14.9%，惟去年 115 年度編列基準相較 114 年度編列基準已調漲約 4.4%~11%，爰本次調整之漲幅應尚屬合理。
- (二)編列基準為一般性條件下之建造標準，各機關使用時仍應依本會 114 年 5 月 13 日工程技字第 1140200335 號函「一般房屋建築費及辦公室翻修費編列基準使用說明」辦理。

# 116年度共同性費用編列基準表

## 一般房屋建築費 及 辦公室翻修費 調整建議



行政院公共工程委員會 人本·優質·永續

Public Construction Commission, Executive Yuan

115年05月

# 大綱

壹：緣起、依據與目的

貳：案例造價推估作法

參：預估未來年度漲跌幅

肆：本次(116年)與前次(115年)之基準表比較

伍：議程討論

陸：結語

# 壹：緣起、依據與目的



# 壹：緣起、依據與目的

- ◆ **緣起**：自94年起，本會每年依據主計總處來函，協助檢討共同性費用編列基準表(以下稱編列基準)中 「一般房屋建築費」 及 「一般辦公室翻修費」，本次係依主計總處115年2月3日來函辦理。
- ◆ **依據**：依預算法第31條所訂「中央政府總預算編製辦法」第15條，略以：「各主管機關歲出概算所列各項費用，應力求詳實，其屬 共同性費用項目，並應依主計總處所定共同性費用編列基準表規定編列」。
- ◆ **目的**：供主辦機關於 計畫初期，依據編列基準所列單位造價及說明，合理估編工程經費之用。

# 貳：案例造價推估作法

## 貳、案例造價推估作法-案例蒐集及篩選流程

### 1 選定索 資案例

本會標案管理系統建築  
建造類及建築裝(整)修  
類公共工程111年7月至  
114年6月決標案件

### 2 機關回 傳案件

20個中央部會及  
22個地方政府案  
(合計882個標案)  
(合計1,022案例)

### 3 初步篩選合計刪 除649件案例

刪除非屬RC、SS結構(39件)  
刪除非辦公大樓、住宅及宿舍、教室及路外停車場用途(514件)  
刪除資料填寫不全(含統包未完成設計者)(85件)  
刪除大跨距及挑高(11件)

可用率僅36.4%  
(115年僅為  
24.5%)

### 4 統計離群 值1件

與平均值之差  
值大於3個標  
準差，刪除1  
件(裝修類)

### 5 可用案例 372件

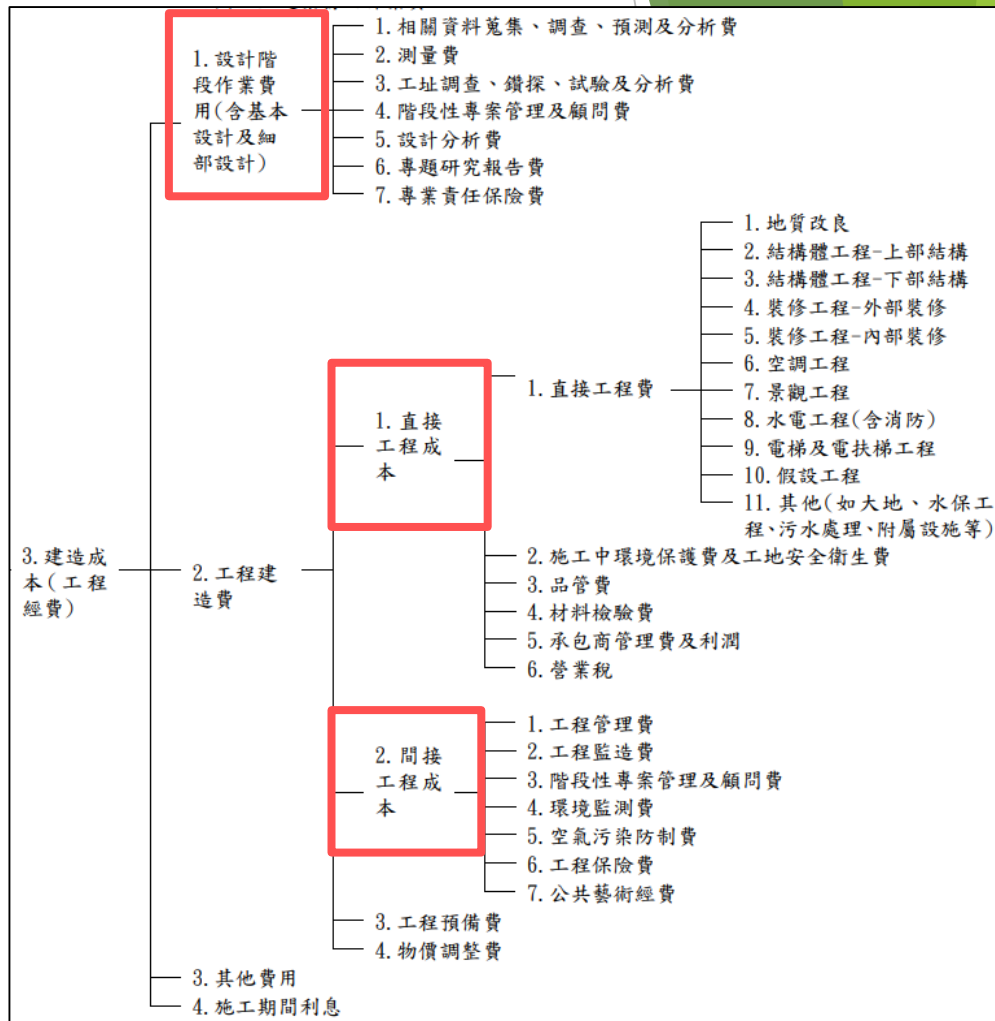
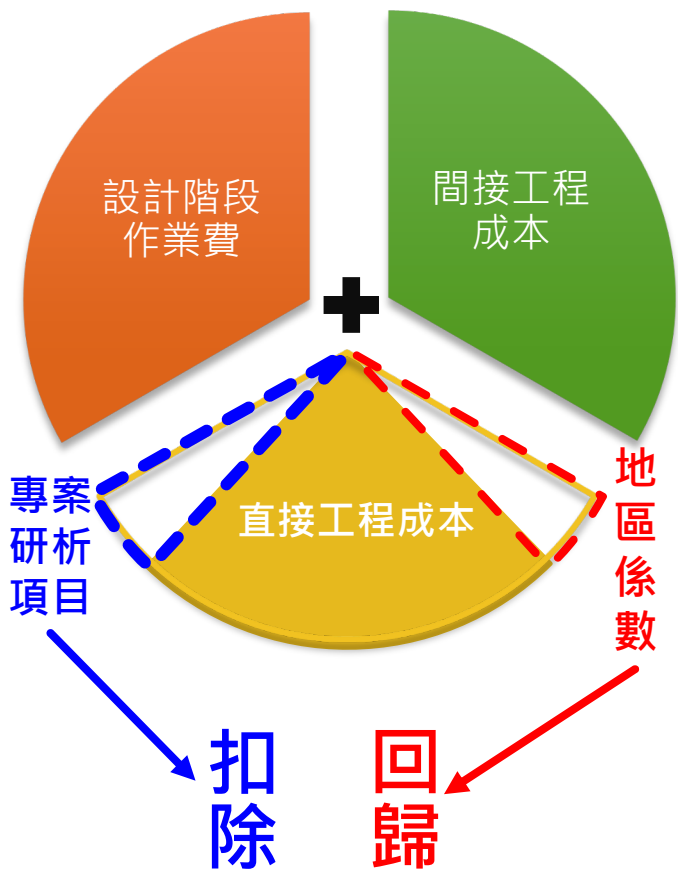
建築\_鋼筋混凝土263件  
案例  
建築\_鋼骨10件案例  
辦公室裝修99件案例  
(合計372件案例)

附註：1個標案可能建造數棟建築物，產生數件案例



# 貳、案例造價推估作法-單位造價組成架構

## 單位面積造價組成





# 貳、案例造價推估作法- 專案研析及地區係數參考比率

項目名稱	級別	加計費用參考比率
智慧建築	銅級	2.7~3.2%
	銀級	3.2~4.7%
	黃金級	4.7~7.5%
	鑽石級	7.5%~
綠建築	銅級	1%~2%
	銀級	2%~4%
	黃金級	4%~7%
	鑽石級	7%~10%
地區係數	平地原住民	10%
	山地原住民	12%
	離島地區	30%
耐震設計之用途係數 I	自1.25提高至1.5	6%

參考來源：綠建築及智慧建築係參考財團法人台灣建築中心109年12月之「綠建築及智慧建築標章解析」

案例若取得：

- ✓ 綠建築
- ✓ 智慧建築
- ✓ 離島或原住民地區
- ✓ 耐震係數I=1.5

專案研析項目  
需依比例扣除



# 貳、案例造價推估作法- 依基準年度調整至114年

373件案例之基準年分布於111~114年，個案之案例造價須依主計總處公告之營造工程物價指數中**建築工程總指數**漲跌幅，按其基準年度調整至114年。

**基準年**：施工標為決標年度  
統包為細設核定年

統計年	建築工程總指數
110	100
111	107.1
112	108.45
113	110.22
114	110.53

例如：以基準年111年度調整至114年度知計算方式：

$$\text{114年度單位造價 (調整後)} = \text{111年度單位造價 (調整前)} \times \frac{\text{114年度建築工程總指數 (110.53)}}{\text{111年度建築工程總指數 (107.1)}}$$



# 貳、案例造價推估作法- 無實際案例者以比例推導

教室	實際案例數	114年度 單位面積造價 (元/平方公尺)	114年 共同性費用編列基準	
6-12層	13	48,397	46,500	
13-16層	0	57,764	55,500	比例推導



$$A = B \times \frac{C}{D} = 48,397 \times \frac{55,500}{46,500} = 57,764 \text{ (元/M}^2\text{)}$$

A: RC構造教室13-16F推導案例造價(無實際案例)

B: RC構造教室6-12F實際案例造價(48,397元/M<sup>2</sup>)

C: 114年度編列基準RC構造教室13-16F公布單價(55,500元/M<sup>2</sup>)

D: 114年度編列基準RC構造教室6-12F公布單價(46,500元/M<sup>2</sup>)



# 貳、案例造價推估作法- 無實際案例者以比例推導

SS				
住宅與宿舍	實際案例數	114年度 單位造價 (元/平方公尺)	114年度 編列基準	
1-12層	1	67,162	63,800	比例推導

RC			
住宅與宿舍	實際案例	114年度 單位造價 (元/平方公尺)	114年 編列基準
1-5層	29	46,459	44,500
6-12層	23	55,021	51,900

$$D = C \times \frac{B}{A} = 50,740 \times \frac{63,800}{48,200} = 67,162 \left( \frac{\text{元}}{\text{M}^2} \right)$$

D: SS住宅宿舍1-12F推導案例造價(無實際案例)

B: 114年編列基準SS住宅宿舍1-12F公布單價(63,800/M<sup>2</sup>)

$$A = \frac{A_1 + A_2}{2} = \frac{44,500 + 51,900}{2} = 48,200 \left( \frac{\text{元}}{\text{M}^2} \right)$$

A: 114年編列基準RC住宅宿舍1-5F及6-12F公布單價平均值

A<sub>1</sub>: 114年度編列基準RC住宅宿舍1-5F公布單價(44,500元/M<sup>2</sup>)

A<sub>2</sub>: 114年度編列基準RC住宅宿舍6-12F公布單價(51,900元/M<sup>2</sup>)

$$C = \frac{C_1 + C_2}{2} = \frac{46,459 + 55,021}{2} = 50,740 \left( \frac{\text{元}}{\text{M}^2} \right)$$

C: RC住宅宿舍1-5F及6-12F案例造價平均值

C<sub>1</sub>: RC住宅宿舍1-5F案例造價(46,459元/M<sup>2</sup>)

C<sub>2</sub>: RC住宅宿舍6-12F案例造價(55,021元/M<sup>2</sup>)



# 貳、案例造價推估作法

## 114年鋼筋混凝土(RC)案例造價與編列基準漲跌幅彙整表

辦公大樓	案例造價(元/M <sup>2</sup> )	案例件數	刪除離群值件數	114年編列基準(元)	漲跌比例
1~5F	52,573	80	0	49,700	5.8%
6~12F	53,132	21	0	50,800	4.6%
13~16F	62,898	4	0	59,500	5.7%
17F以上	71,038	1	0·推導	67,200	5.7%
教室	案例造價(元)	原案例數(件)	刪除離群值件數	114年編列基準(元)	漲跌比例
1~5F	47,209	69	0	44,300	6.6%
6~12F	48,397	12	0	46,500	4.1%
13~16F	57,764	0	0·推導	55,500	4.1%
住宅與宿舍	案例造價(元)	原案例數(件)	刪除離群值件數	114年編列基準(元)	漲跌比例
1~5F	46,459	29	0	44,500	4.4%
6~12F	55,021	20	0	51,900	6.0%
13~16F	63,381	4	0	60,300	5.1%
17F以上	66,344	9	0	62,400	6.3%
路外停車場	案例造價(元)	原案例數(件)	刪除離群值件數	114年編列基準(元)	漲跌比例
地下1層	46,429	0	推導	45,800	1.4%
地下2層	49,484	6	0	48,800	1.4%
地下3層	58,173	3	0	57,400	1.3%
1~3F	36,679	3	0	35,200	4.2%
4~5F	39,584	2	0	37,700	5.0%



# 貳、案例造價推估作法

## 114年鋼骨(SS)案例造價與編列基準漲跌幅彙整表

辦公大樓	案例數(件)	案例造價(元/M <sup>2</sup> )	離群值數	114年編列基準(元)	漲跌幅
1-12層	3	67,825	0	63,200	7.3%
13-16層	1	74,157	0 · 比例推導	69,100	7.3%
17-20層	1	80,381	0 · 比例推導	74,900	7.3%
21-25層	1	85,533	0 · 比例推導	79,700	7.3%
教室	案例數(件)	案例造價(元/M <sup>2</sup> )	案例	114年編列基準(元)	漲跌幅
1-12層	2	65,795	0	61,000	7.9%
13-16層	0	71,943	0 · 比例推導	66,700	7.9%
住宅與宿舍	案例數(件)	案例造價(元/M <sup>2</sup> )	案例	114年編列基準(元)	漲跌幅
1-12層	1	67,162	0 · 比例推導	63,800	5.3%
13-16層	0	71,057	0 · 比例推導	67,500	5.3%
17-20層	0	76,005	0 · 比例推導	72,200	5.3%
21-25層	1	79,794	0 · 比例推導	75,800	5.3%



# 貳、案例造價推估作法

## 114年辦公室裝修費案例造價與編列基準漲跌幅彙整表

	案例數 (件)	案例造價 (元/M <sup>2</sup> )	刪除離群 值件數	114年編列 基準(元/M <sup>2</sup> )	漲跌比例
員額 150人以下	92	15,453	1	14,900	3.7%
員額 151人以上	7	13,436	0	12,900	4.2%

# 參：預估未來年度漲跌幅



# 參、預估未來年度漲跌幅

主計總處公布之近10年營造工程物價指數年增率平均值作為未來2年年增率

年度	(一)水泥及其製品類	(二)砂石及級配類	(三)磚瓦瓷類	(四)金屬製品類	(五)木材及其製品類	(六)塑膠製品類	(七)油漆塗裝類	(八)機電設備類	(九)瀝青及其製品類	(十)雜項類	(十一)工資類	(十二)機具設備租金類
105年	-5.32%	-2.05%	-0.78%	-0.83%	-4.32%	-0.17%	-0.23%	-2.95%	-3.59%	0.21%	0.27%	-0.44%
106年	-3.20%	-0.88%	-1.07%	13.34%	-0.08%	4.29%	-0.35%	4.13%	-0.79%	1.07%	0.51%	0.27%
107年	3.11%	0.44%	-1.12%	10.60%	6.20%	2.90%	1.29%	2.98%	0.78%	1.40%	0.66%	0.37%
108年	14.08%	4.21%	-0.09%	-2.28%	1.34%	1.28%	0.63%	-0.20%	3.22%	1.37%	1.28%	1.25%
109年	8.35%	1.15%	0.80%	-3.84%	-0.64%	2.13%	0.09%	-0.40%	-2.53%	1.00%	3.09%	1.24%
110年	4.20%	-1.18%	1.49%	28.82%	11.28%	14.64%	1.84%	12.23%	2.31%	3.08%	6.54%	5.99%
111年	12.91%	3.32%	5.43%	5.69%	10.46%	2.49%	4.48%	10.22%	13.19%	7.81%	4.79%	6.56%
112年	6.79%	2.14%	3.59%	-4.14%	-1.81%	-1.83%	1.54%	2.69%	4.72%	4.39%	2.65%	3.24%
113年	2.97%	2.24%	0.61%	-1.91%	-2.76%	0.81%	0.36%	3.89%	-0.28%	3.09%	4.01%	3.25%
114年	0.16%	-0.04%	1.56%	-4.27%	-0.74%	1.71%	-0.02%	3.59%	3.57%	3.29%	2.50%	2.68%
<b>10年平均</b>	<b>4.41%</b>	<b>0.94%</b>	<b>1.04%</b>	<b>4.12%</b>	<b>1.89%</b>	<b>2.83%</b>	<b>0.96%</b>	<b>3.62%</b>	<b>2.06%</b>	<b>2.67%</b>	<b>2.63%</b>	<b>2.44%</b>



# 參、預估未來年度漲跌幅

## 主計總處公布之營造工程物價指數 權數結構

中類項目工程類別	(一)水泥及其製品類	(二)砂石及級配類	(三)磚瓦瓷類	(四)金屬製品類	(五)木材及其製品類	(六)塑膠製品類
鋼筋混凝土	12.338%	1.205%	2.925%	22.687%	3.568%	1.228%
鋼骨	10.836%	0.961%	1.062%	41.685%	1.343%	0.932%
建築工程	12.206%	1.130%	2.283%	28.354%	2.893%	1.122%
中類項目工程類別	(七)油漆塗裝類	(八)機電設備類	(九)瀝青及其製品類	(十)雜項類	(十一)工資類	(十二)機具設備租金類
鋼筋混凝土	1.187%	10.040%	0.144%	5.792%	32.100%	6.786%
鋼骨	1.732%	7.780%	0.258%	4.983%	21.574%	6.854%
建築工程	1.318%	9.435%	0.185%	5.641%	28.713%	6.720%

資料來源：行政院主計總處110年基期營造工程物價指數權數結構調查報告



# 參、預估未來年度漲跌幅

## 預估115年及116年漲跌幅

項次	中類項目	各中類10年平均漲幅Fi	各中類權數結構比例Ai		
			鋼筋混凝土	鋼骨	不區分
1	水泥及其製品類	4.41%	12.338%	10.836%	12.206%
2	砂石及級配類	0.94%	1.205%	0.961%	1.130%
3	磚瓦瓷類	1.04%	2.925%	1.062%	2.283%
4	金屬製品類	4.12%	22.687%	41.685%	28.354%
5	木材及其製品類	1.89%	3.568%	1.343%	2.893%
6	塑膠製品類	2.83%	1.228%	0.932%	1.122%
7	油漆塗裝類	0.96%	1.187%	1.732%	1.318%
8	機電設備類	3.62%	10.040%	7.780%	9.435%
9	瀝青及其製品類	2.06%	0.144%	0.258%	0.185%
10	其他營建材料	2.67%	5.792%	4.983%	5.641%
11	工資類	2.63%	32.100%	21.574%	28.713%
12	機具設備租金類	2.44%	6.786%	6.854%	6.720%
<b>預估未來漲跌幅(<math>\sum A_i \times F_i</math>)</b>			<b>3.1639%</b>	<b>3.4370%</b>	<b>3.2538%</b>

# 肆：本次(116年)與前次 (115年)之基準表比較



# 肆、本次(116年)與前次(115年) 之基準表比較-鋼筋混凝土

用途	樓層數	114年實際案例 統計結果	115年依預估漲 跌幅調整	116年依預估漲 跌幅調整(A)	現行115 編列基準 (B)	差異比例 (A-B)/B
		RC	RC(3.1639%)			
辦公大樓	1~5F	52,573	54,236	56,000	54,400	2.9%
	6~12F	53,132	54,813	56,500	54,800	3.1%
	13~16F	62,898	64,888	66,900	64,200	4.2%
	17F以上	71,038	73,286	75,600	72,500	4.3%
教室	1~5F	47,209	48,703	50,200	48,400	3.7%
	6~12F	48,397	49,928	51,500	50,200	2.6%
	13~16F	57,764	59,592	61,500	59,900	2.7%
住宅與宿舍	1~5F	46,459	47,929	49,400	47,800	3.3%
	6~12F	55,021	56,762	58,600	56,400	3.9%
	13~16F	63,381	65,386	67,500	65,500	3.1%
	17F以上	66,344	68,443	70,600	67,700	4.3%
路外停車場	地下1層	46,429	47,898	49,400	47,800	3.3%
	地下2層	49,484	51,050	52,700	51,100	3.1%
	地下3層	58,173	60,014	61,900	60,000	3.2%
	1~3F	36,679	37,839	39,000	37,900	2.9%
	4~5F	39,584	40,836	42,100	40,600	3.7%



# 肆、本次(116年)與前次(115年)之基準表比較-鋼構、裝修

用途	樓層數	114年實際案例統計結果	115年依預估漲跌幅調整	116年依預估漲跌幅調整(A)	現行115編列基準(B)	差異比例(A-B)/B
		SS	SS(3.4370%)			
辦公大樓	1~12F	67,825	70,156	72,600	70,100	3.6%
	13~16F	74,157	76,706	79,300	76,700	3.4%
	17~20F	80,381	83,144	86,000	83,100	3.5%
	21~25F	85,533	88,473	91,500	88,500	3.4%
教室	1~12F	65,795	67,700	69,700	67,600	3.1%
	13~16F	71,943	74,026	76,200	74,000	3.0%
住宅與宿舍	1~12F	67,162	69,107	71,100	70,400	1.0%
	13~16F	71,057	73,114	75,200	74,500	0.9%
	17~20F	76,005	78,206	80,500	79,700	1.0%
	21~25F	79,794	82,104	84,500	83,600	1.1%

員額數	114年實際案例統計結果	115年依預估漲跌幅(3.2538%)	116年依預估漲跌幅(3.2538%)(A)	現行115編列基準(B)	差異比例(A-B)/B
150人以下	15,453	15,956	16,500	15,900	<u>3.8%</u>
151人以上	13,436	13,873	14,300	13,800	<u>3.6%</u>

# 伍：議程討論

# 伍、議程討論

## 議程1

### 116年度編列基準調整建議之正確性及妥適性

#### 機關意見：

##### 國家發展委員會

- 調整建議說明(草案)，文字部分有所差異，請釐清：
  - 可用案例數及離群值數，前後文字有差異，請釐清。
  - P.11表7「辦公大樓17F以上」之離群值案例數為0件，與簡報第12頁所列1件不一致，請釐清。
  - SS構造辦公大樓1至12F推導案例造價均值(67,825元 / m<sup>2</sup>)，該數值是否為實際案例均值，「推導」2字是否誤植，建議釐清。
- 有關鋼骨構造(SS)案例造價均值，多以RC案例配合既有基準比例推估，建議是否可再蒐集補充鋼骨構造實際工程案例造價(可含民間等)，以強化推估合理性。

##### 本會回復

- 經檢視可用案例數為373，扣除1件離群值(裝修類)後，合計372件。已修正調整建議說明(草案)及簡報資料。
- 公共工程符合編列基準使用範圍且為鋼骨構造之案例確實較少，因民間案例造價資料取得困難，後續將研議修正「公共建設工程經費估算編列手冊」-建築工程篇做為編列基準估算之參考。



# 伍、議程討論

## 議程1

### 116年度編列基準調整建議之正確性及妥適性

#### 機關意見：

#### 新北市政府

1. 查114年實際案例結果，比對實際發包情形仍有差異無法反應實際狀況。鑒於實際決標金額因不同區域有別，建議可分區評估。
2. 計算基準之營造工程物價指數權數結構，係引用行政院主計總處110年基期營造工程物價指數權數結構調查報告，時間已過5年，該結構比例是否會造成結果失真，建議可再評估。
3. 近期市場缺工造成工資漲幅十分可觀，工資類的漲幅是否已反映相關成本？另土方、垃圾處理費大幅上漲及國際戰爭之影響是否有納入考量，建請釐清。

#### 本會回復

1. 本次編列基準係依各區域實際決標案例計算而取平均值，提供各機關編列預算之參考，另為避免造成各區爭議，編列基準暫無分區之評估。
2. 目前主計總處尚未公布最新之營造工程物價指數權數結構調查報告。
3. 工資類成本已依主計總處公布之營造工程物價指數納入考量；土方、垃圾處理費及國際戰爭等短期因素，機關於編列預算時，應以物調費及預備費因應。



# 伍、議程討論

## 議程1

### 116年度編列基準調整建議之正確性及妥適性

本會依蒐集111年7月~114年6月實際決標案例計算推估116年度編列基準，相較115年度編列基準調整建議如下：

1. 一般房屋建築費：

(1) 鋼筋混凝土構造調增約2.6%~4.3%。

(2) 鋼骨構造調增約0.9%~3.6%。

2. 一般辦公室翻修費調增約3.6%~3.8%。



# 伍、議程討論

## 議程2

刪除地區係數加成比例值，回歸實際訪查市場行情

- 立法委員歷年多次質詢：近6年有5年均均有委員質詢或提案，反映離島地區係數加成不足，導致工程流標。
- 本會意見調查結果，多數機關建議刪除比例值：本會函詢獲129件回覆，有表示意見者計50件：
  - 維持現有規定，調增加成比例：19件(38%)
  - 保留加成欄位，刪除比例值：31件(62%)

# 伍、議程討論

## 議程2

刪除地區係數加成比例值，回歸實際訪查市場行情

各機關意見：

### 經濟部

地區係數比例為**參考值**，另得由主辦機關依個案特性實際訪查市場行情覆實編列

### 國立澎湖科技大學

- 114年度共編造價為54,984元/m<sup>2</sup>，惟本校設計預算為59,943元/m<sup>2</sup>。
- 離島光運雜費即金額不小，**建議保留加成比例**，以維品質

### 臺中市政府

衡酌經費編列之一致性規範，以利遵循，**建議不予刪除加成比例值**；另建議山地原住民地區加成比例值為30%

### 臺東縣政府

以**市場訪價為原則**，必要時**輔以保留加成係數作為參考**

### 本會建議：

**建議刪除**離島及原住民地區係數**加成比例值**，回歸由主辦機關**依個案特性實際訪查市場行情**

# 伍、議程討論

## 議程3

### 研議整體配套取代後續年度(117年以後)編列基準

- 近年建築朝**多功能或複合型**發展，機關易**誤解或誤用**：
  - 編列基準適用範圍僅限**辦公大樓、教室、住宅與宿舍**，機關易**誤解或誤用**致預算不足。
  - 經統計115年機關回復工程案件941件，可用案例為231件，**可用比例僅24.5%**；116年度工程案例1,023件，可用案例為373件，**可用比例僅36.5%**，顯示**多數建築工程非屬編列基準使用範圍**。
- 編列基準為推估2年後成本，具**落後性**且為**平均值**，難以**即時反映市場**及不同地區行情。

## 本會建議：

本會修正「**公共建設工程經費估算編列手冊**」-**建築工程篇**，**取代後續117年度以後之編列基準**

# 陸：結語



# 陸、結語

- 一、116年度相較115年度編列基準調整建議如下：
  1. 一般房屋建築費：
    - (1) 鋼筋混凝土構造調增約2.6%~4.3%。
    - (2) 鋼骨構造調增約0.9%~3.6%。
  2. 一般辦公室翻修費調增約3.6%~3.8%。
- 二、116年度編列基準建議刪除離島及原住民地區係數加成比例值，回歸由主辦機關（或委託設計廠商）依個案特性實際訪查市場行情。
- 三、本會修正「公共建設工程經費估算編列手冊」- 建築工程篇，調整取代後續(117年以後)年度之編列基準。