

附件二 市價分析表（假設均為地下一層建物）適用於 82 年度及其以前發包之共構建物發包之建物

單位：元/坪

樓層	建造費用單價（元/坪） (1)	基礎所佔％ (2)	基礎費用 (3)=(1)x(2)	扣除基礎之 建造費用 (4)=(1)-(3)
5F 以下	40,500	4%	1,620	38,880
6~8F	61,000	5%	3,050	57,950
9~10F	62,500	7%	4,375	58,125
11~12F	65,000	9%	5,850	59,150
13~14F	66,000	10%	6,600	59,400
15F	67,000	10%	6,700	60,300
16~17F	68,000	11%	7,480	60,520
18~20F	74,000	11%	8,140	65,860
21~22F	77,500	12%	9,300	68,200
23~24F	81,000	12%	9,720	71,280
25~26F 以上	85,000	12%	10,200	74,800

地下室往下多開挖一層，地上、地下各樓層每坪單價約增加 5000 元。

案例說明 BR5 大安站

(一) 共構部分細部設計費用分攤：

	捷運局	聯合開發投資者	總計
共構部分樓地板面積 (B4 -3F)	804.11 坪	2207.66 坪	3011.77 坪
各自所占樓地板面積百分比	26.70%	73.30%	100%
建築師酬金標準估算投資者所應支付之共構細部設計費用	8,965,045 元 *	3,470,203 元 **	12,435,248 元 ***
各自所應支付之共構細部設計費用	72.09%	27.91%	100%

*** 本局共構細部設計費用發包金額：12,435,248 元

** $34,711 \text{ 元/坪} \times 2207.66 \text{ 坪} = 76,630,086 \text{ 元}$ 。

$(76,630,086 - 60,000,000) \times 4.0\% + 2,025,000 + 600,000 + 180,000 = 3,470,203 \text{ 元}$ 。

* $12,435,248 \text{ 元} - 3,470,203 \text{ 元} = 8,965,045 \text{ 元}$

建築執照建築工程造價表

樓層	建築執照建築工程造價	
5F以下	5,700元/m ²	18,843元/坪
6-8	7,400元/m ²	24,463元/坪
9-12	8,500元/m ²	28,099元/坪
13F以上	10,500元/m ²	34,711元/坪

來源：80年1月8日臺北市政府頒布。

建築師酬金標準表					
種別	一般建築	公共及高層建築	特殊建築		
建築物類別	簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店舖、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓、公寓、祠堂、館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停車場及其他類似建築物	高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物		
酬金百分率	總工程費新台幣300萬元以下部分	5.5%—9.0%	6.0%—9.0% (180,000元)	7.0%—9.0%	
	總工程費新台幣300萬至1500萬元部分	4.5%—9.0%	5.0%—9.0% (600,000元)	6.0%—9.0%	
	總工程費超過新台幣1500萬至6000萬元部分	4.0%—9.0%	4.5%—9.0% (2,025,000元)	5.5%—9.0%	
	總工程費超過新台幣6000萬元以上部分	3.5%—9.0%	4.0%—9.0%	5.0%—9.0%	
72年10月20日內政部修訂。					

(二) 共構部分建造費用分攤 大安站 17F(B4)

1、依市價估算之費用分攤

(1) 共構基礎費用 (B4-3F)

	捷運局	聯合開發投資者	總計
17F(B1)每坪單價			68,000 元
17F(B4)每坪單價			83,000 元(註 1)
17F(B4)基礎每坪單價			9,130 元 (註 2)
總樓地板面積	804.11 坪 (10.95%)	6,541.91 坪 (89.05%)	7,346.02 坪
各自所應支付之共構基礎費用 (元)	29,859,683	59,727,638 (註 3) 市價估算之基礎費用	89,587,321
各自所應支付百分比	33.33%	66.67%	100%

註 1：17F(B1)每坪單價為 68,000 元，地下室往下多開挖 1 層，地上、地下各樓層每坪單價約增加 5,000 元。

註 2：17F(B4)每坪單價為 83,000 元，基礎所占百分比 11%，所需基礎每坪建造費用 83,000 元/坪 * 11% = 9,130 元/坪。

註 3：未來聯合開發投資者所應支付之共構基礎費用為 9,130 元/坪 * 6,541.91 坪 = 59,727,638 元

(2) 基礎以外部分之其它建造費用

	捷運局	聯合開發投資者	總計
17F(B1)每坪單價			60,520 元(註 1)
17F(B4)每坪單價			73,870 元(註 2)
共構部分樓地板面積 (B4-3F)	804.11 坪	2207.66 坪	3011.77 坪
各自所占樓板百分比	26.70%	73.30%	100%
各自所應支付之共構建造費用 (元)	91,812,984	163,079,844 (註 3)	254,892,828 元 (實際發包金額不含基礎)
各自所應支付之百分比	36.02%	63.98%	100%

註 1：17F(B1)每坪單價(不含基礎)為 60,520 元。

註 2：17F(B4)每坪單價(不含基礎)為 73,870 元，83,000 元 * (1 - 11%) = 73,870 元。

註 3：未來聯合開發投資者所應支付之共構建造費用為 73,870 元/坪 * 2207.66 坪 = 163,079,844 元。

(3) 彙總表 大安站 17F(B4)

	捷運局	聯合開發投資者	總計
共構基礎建造費用	29,859,683	59,727,638	89,587,321
扣除基礎部分之建造費用	91,812,984	163,079,844	254,892,828
總計	121,672,667	222,807,482	344,480,149