

附表一 市價分析表（假設均為地下一層建物）適用於 81 年度發包之建物

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

地下室多往下開挖一層，地上、地下各樓層每坪單價約增加 5000 元。

範例說明：

○○線○○站○○用地聯合開發共構大樓

一、假設條件：

- 1、地上 17 樓、地下 4 樓。
- 2、共構部分樓地板面積 (B4 -3F)：2207.66 坪。
- 3、總樓地板面積 (17F - B4)：6541.91 坪。
- 4、共構部分建物細部設計 87.01.01 委託設計。
- 5、共構部分建物 88.12.15 發包。
- 6、基礎以外部分之完工程度百分比為 50 %。

二、共構費用分攤：

(一) 共構部分細部設計費用分攤：

	聯合開發投資者
共構部分樓地板面積 (B4 -3F)	2207.66 坪
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	3,995,627 元*

*40,661 元/坪 x 2207.66 坪 = 89,765,663 元。

$(89,765,663 - 60,000,000) \times 4.0\% + 2,025,000 + 600,000 + 180,000 = 3,995,627$ 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。

建築執照建築工程造價表

樓層	建築執照建築工程造價	
5F以下	6,700元/m ²	22,149元/坪
6-8	8,700元/m ²	28,760元/坪
9-12	10,000元/m ²	33,058元/坪
13F以上	12,300元/m ²	40,661元/坪

來源：86 年 3 月 21 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% 至 9.0%	6.0% 至 9.0%	7.0% 至 9.0%	
	總工程費新台幣 300 萬至 1500 萬元部分	4.5% 至 9.0%	5.0% 至 9.0%	6.0% 至 9.0%	
	總工程費超過新台幣 1500 萬至 6000 萬元部分	4.0% 至 9.0%	4.5% 至 9.0%	5.5% 至 9.0%	
	總工程費超過新台幣 6000 萬元以上部分	3.5% 至 9.0%	4.0% 至 9.0%	5.0% 至 9.0%	
72 年 10 月 20 日內政部修訂。					

(二) 共構部分建造費用分攤

1、依市價估算之費用分攤

(1) 共構基礎費用 (B4 -3F)

	聯合開發投資者	總計
17F(B1)每坪單價		68,000 元
17F(B4)每坪單價		91,947 元(註 1)
17F(B4)基礎每坪單價		10,114 元 (註 2)
總樓地板面積	6,541.91 坪	6,541.91 坪
投資者所應支付之共構基礎費用	66,164,878 元(註 3) 市價估算之基礎費用	66,164,878 元

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，則 17F (B4) 每坪單價為 83,000 元，本共構工程發包年為 88 年，以 81 年之總指數 149.84 為基準點，則 88 年之總指數為 110.78，經調整後 17F (B4) 每坪單價為 91,947 元。

註 2：17F(B4)每坪單價為 91,947 元，基礎所占百分比 11%，所需基礎每坪建造費用 91,947 元/坪 * 11% = 10,114 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 10,114 元/坪 * 6,541.91 坪 = 66,164,878 元

(2) 基礎以外部分之其它建造費用

	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		81,833 元(註 2)
共構部分樓地板面積 (B4 -3F)	2207.66 坪	2207.66 坪
投資者所應支付之共構建造費用	90,329,720 元(註 3)	90,329,720 元 (不含基礎)

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 81,833 元，
91,947 元/坪 * (1 - 11%) = 81,833 元/坪。

註 3：假設本用地基礎以外部分之完工程度百分比為 50%，未來聯合開發投資者所應支付之共構建造費用為

81,833 元/坪 * 2207.66 坪 * 50% = 90,329,720 元。

(三) 彙總表

	聯合開發投資者
共構部分細部設計費用	3,995,627 元
共構基礎費用	66,164,878 元
基礎以外部分之其它建造費用	90,329,720 元
總計	160,490,225 元