

附件

「一般房屋建築費」編列標準表使用說明

一、目的：「共同性費用編列標準」（以下簡稱編列標準）係供機關於計畫初期概估工程經費使用，經費組成包括直接工程費（直接用於建造工程目的物）、間接工程費（主辦機關為監督及管理工程目的物所需支出之成本）、工程預備費、物價調整費等。

二、適用範圍：

（一）編列標準適用於鋼筋混凝土構造之辦公大樓、住宅與宿舍。

（二）機關於初期擬定公共工程計畫時，應審慎評估自身需求，設定工程功能等級，對應提出妥適之建造標準及規格，依編列標準編列費用；非適用編列標準者，可參考鄰近類案工程，依個案覈實評估編列。

（三）編列標準係供機關於計畫階段概估完整經費。至於發包工程之設計預算、核定底價，為直接用於建造工程目的物之直接工程費，且因設計已完成，已有明確之工項及數量，應依下列規定辦理，不應以編列標準編列：

1. 設計預算：機關應續依計畫階段所設定之功能等級及建造標準辦理工程設計，並就設計之工項及數量編列預算。機關可參考行政院公共工程委員會（以下簡稱工程會）公共工程價格資料庫之他案預算價格，並應依政府採購法（以下簡稱採購法）第46條規定，考量工程規模、性質、規範要求、施工地點及工期等因素，配合工程專業判斷予以調整，不可僅參考公共工程價格資料庫之他案預算價格即逕以編列。

2. 核定底價：機關辦理採購，除採購法另有規定外，應核定底價。機關可參考工程會公共工程價格資料庫之他案決標價格，並應依採購法第46條規定，考量工程規模、性質、規範要求、施工地點及工期等因素，配合工程專業判斷予以調整，不可僅參考公共工程價格資料庫之他案決標價格即逕以訂定。

三、使用流程：

（一）確認是否適用本編列標準：依本說明第二點，確認使用時機與建築物之功能及構造類別是否為編列標準所列之適用範圍。

（二）規劃階段即應提出妥適之建造標準：機關於規劃階段，即應審酌工程定位及功能，對應提出妥適之建造標準；經費較高或較複雜者，必要時先行編列規劃費用委託專業機構評估，確保工程計畫合理可行，後續編列預算、辦理設計、施工、監造到驗收各階段，均依所設定建造標準落實執行。

（三）選用適用之編列標準單位面積造價：依建築物樓層數（地上＋地下）、功能及構造型式選擇適用之編列標準單價，於一般房屋建築費編列標準表選擇適用之單位面積造價。

（四）估算總樓地板需求面積：依行政院訂定「行政院與所屬各機

關辦公處所空間及面積規劃原則」及「宿舍管理手冊」等之面積規劃原則核實估算，必要時會同機關內工程專業單位或委託專業機構評估。

(五) 檢查是否有得「專案研析項目」：單位面積造價所列金額僅含一般房屋建築之基本需求造價，至於基本需求以外之專案研析項目，應另依一般房屋建築經費項目檢查表(附表 1)，逐項檢查個案工程需求是否有需要增列。

(六) 檢查是否有得「外加項目」：基本需求以外之外加項目，已表列於附表 1，供機關檢查個案工程內容是否有得「外加項目」，其中較重要者包括工程預備費、物價調整費，機關應將計畫估價標準年至完工期間之變動覈實納入工程預備費、物價調整費編列，確保規劃階段工程經費之合理編列。

(七) 檢查是否因地理環境差異致須加成「地區係數」：偏遠地區及山地原住民地區土木工程編列標準增加 12% 範圍內編列。

(八) 檢查是否有通案特殊需求：各機關對所轄管建築類型，如有通案特殊需求或施工條件，得敘明理由及提供相關佐證資料併同計畫報核程序辦理。

(九) 估算工程經費：詳細計算方式，說明如下：

1. 直接工程成本 = [總樓地板需求面積 × 單位面積造價 ÷ (1 + 間接成本比率) + 專案研析項目費用] × (1 + 地區係數)。

2. 工程經費 = [總樓地板需求面積 × 單位面積造價 + 專案研析項目費用 × (1 + 間接成本比率)] × (1 + 地區係數) × (1 + 工程預備費比率) × (物調係數 b)。

註 1：間接成本比率以 15% 估列，其內容包括設計階段作業費、間接工程成本及公共藝術設置費等項目費用。

註 2： $b = (1+a)^{n-1}$ ，其中 a: 預估物價指數每年上漲幅度，n: 計畫時間長度。

(十) 完備預算架構：除依本編列標準估算直接工程成本外，機關應依「公共建設工程經費估算編列手冊建築工程篇」之「建築工程計畫成本組成架構圖」(如附表 2)完備預算架構，其中較重要者包括規劃階段作業費用、用地取得及拆遷補償費、利息、營運及維修成本、施工期間利息及其他費用等。

四、試算工具：為便利主辦機關逐項檢核及計算，提供行政院公共工程委員會一般房屋建築計畫成本概算表(附表 3)及其電子檔供各界參考及下載使用，網址如下：<https://www.pcc.gov.tw/cp.aspx?n=FA5053767D4DD9B9>，若有使用上之問題，請電洽工程會連絡電話(02)8789-7695。

附表 1 一般房屋建築經費項目檢查表

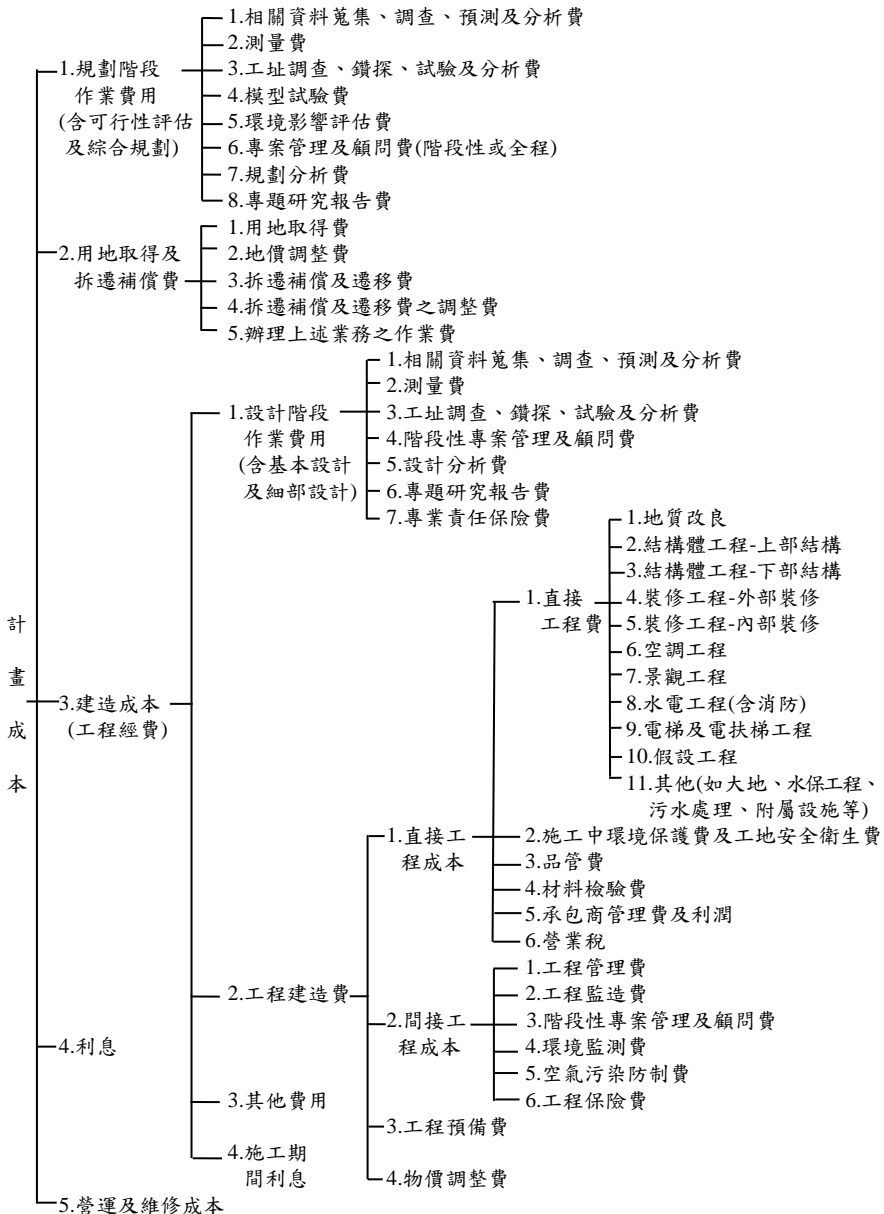
項次	項目	說明	專案研 析項目	外加 項目	備註
1	規劃階段作業費用(含可行性評估及綜合規劃)		×	✓	依據附件第三點(十),個案工程若有此項目,機關得外加增列
2	用地取得及拆遷補償費		×	✓	
3	建造成本(工程經費)				
3.1	設計階段作業費用		×	×	已內含於單位面積造價
3.2	工程建造費				
3.2.1	直接工程成本				
3.2.1.1-A	直接工程費(基本需求項目)				
①	構造物本體	包括基礎(包含一搬基樁)、結構	×	×	結構體工程
②	耐震設計之用途係數 1.25		×	×	
③	一般外飾	建築物樓層總數 18 層以下者,以符合中華民國國家標準(CNS)之國產磁磚為外飾;18 層以上者得為帷幕牆。	×	×	裝修工程
④	門窗		×	×	
⑤	粉刷		×	×	
⑥	基本室內裝修	僅達一般可使用之程度	×	×	
⑦	一般空調設施		×	×	空調工程
⑧	合理空地範圍內之景觀(庭園及綠化)	合理空地範圍面積 = [概估建築面積 ÷ 法定建蔽率] - 概估建築面積	×	×	景觀工程
⑧	電力設備		×	×	水電工程
⑨	電信設備		×	×	
⑩	一般照明設備		×	×	
⑪	室內給排水		×	×	
⑫	衛生設備		×	×	
⑬	消防設備		×	×	
⑭	生活廢水設備		×	×	
⑮	通風設備		×	×	
⑯	路外停車場之監視系統		×	×	
⑰	路外停車場之號誌及收費系統		×	×	

項次	項目	說明	專案研析項目	外加項目	備註
⑱	昇降設備		×	×	電梯及電扶梯工程
⑲	雜項工程		×	×	假設工程
⑳	基地一般性整理(整地)		×	×	
㉑	施工用水電		×	×	
㉒	防水及隔熱工程		×	×	其他工程
㉓	附屬設施-廚具設備		×	×	
㉔	附屬設施-法定防空避難設備		×	×	
㉕	綠建築-合格級		×	×	
㉖	智慧建築-合格級		×	×	
3.2.1.1-B	直接工程費(專案研析項目)				
①	特殊大地工程	含地質改良，不含一般基樁	✓	×	不再適用估編手冊建築篇109年3月修正版，表18-2之參考比率
②	綠建築-銅級(含)以上		✓	×	
③	智慧建築-銅級(含)以上		✓	×	
④	BIM作業費用(施工階段)		✓	×	
⑤	耐震設計之用途係數自1.25提高至1.5		✓	×	單位面積造價增加6%範圍內編列
⑥	挑高空間	挑高空間費用=單位面積造價×挑高係數；挑高係數= $[《實際樓層高度公尺-3.6》\div 3.6]\times 0.25\div 1.15$ 。	✓	×	挑高區域之樓地板面積加計挑高空間費用
⑦	太陽光電設備		✓	×	每M2按1萬元編列預算
⑧	分戶樓板之衝擊音隔音構造		✓	×	
⑨	減震、制震構造		✓	×	
⑩	特殊外牆或構造工程		✓	×	非採用前開一般外飾之特殊外牆或構造
⑪	雨水貯留利用系統及貯集滯洪設施		✓	×	
⑫	地下室超建	樓層數1~5層：地下層超過1層→第2層差額另計 樓層數6~12層：地下層超過2層→第3層差額另計 樓層數13層以上：地下層超過3層→第4層差額另計	✓	×	

項次	項目	說明	專案研 析項目	外加 項目	備註
⑬		超出合理空地範圍內之景觀(庭園及綠化)	✓	✗	
⑭		山坡地開發工程	✓	✗	
⑮		大樹保護及遷移費用	✓	✗	
⑯		特殊空調設備費(一般空調設施以外,如資訊機房及檔案庫房恆溫恆濕、備援系統、多聯變頻系統等)	✓	✗	
⑰		特殊設備(如機械停車)	✓	✗	
⑱		特殊工法(如預鑄)	✓	✗	
⑲		建築能效評估	✓	✗	
⑳		相關法定審議要求(如出流管制計畫審議、水土保持計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、文資審議等)	✓	✗	
㉑		行政單位要求	✓	✗	
㉒		其他類似上述項目為機關特定需求增加者	✓	✗	
3.2.1.1-C	直接工程費(地區係數)				
①		本島山地原住民區(地區係數加成上限 12%)	✗	✓	依據附件第三點(七)
②		特殊需求,機關敘明理由提供佐證資料填列(如偏遠地區...)	✗	✓	
3.2.1.2		施工中環境保護費及工地安全衛生費	✗	✗	已內含於單位面積造價
3.2.1.3		品管費	✗	✗	
3.2.1.4		材料檢驗費	✗	✗	
3.2.1.5		承包商管理費及利潤	✗	✗	
3.2.1.6		營業稅	✗	✗	
3.2.2		間接工程成本	✗	✗	已內含於單位面積造價
3.2.3		工程預備費	✗	✓	依據附件第三點(六)及(九)
3.2.4		物價調整費	✗	✓	
3.3	其他費用				
①		公共藝術設置費	✗	✗	已內含於單位面積造價
②		協助開闢公共設施相關費用	✗	✓	依據附件第三點(十),個案工程若
3.4		施工期間利息	✗	✓	

項次	項目	說明	專案研 析項目	外加 項目	備註
4	利息		×	✓	有此項目，機關得 外加增列
5	營運及維修成本		×	✓	

附表 2 建築工程計畫成本組成架構 (主辦機關得視情況調整之)



附表 3 一般房屋建築計畫成本概算表

計畫成本 = _____ 元

$$\begin{aligned}
 & \text{3. 工程經費 (元)} = [\text{總樓地板需求面積(㎡)} \times \text{單位面積造價(元/㎡)} + \text{專案研析項目費用(元)} \times (1 + \text{間接成本比率(\%)})] \times (1 + \text{地區係數(\%)}) \times (1 + \text{工程預備費比率(\%)}) \times (\text{物價係數} \text{ b}(\%)) \\
 = & \text{_____} = [\text{_____} \times \text{_____} + \text{_____} \times (1 + 15\%)] \times (1 + \text{_____}) \times (1 + \text{_____}) \times (\text{_____})
 \end{aligned}$$

3.2.1. 直接工程成本 = _____ 元

項次	項目名稱	內容說明	單位	加計費用	備註
1.	規劃階段作業費用(含可行性評估及綜合規劃)		式	_____元	依據附件第三點(十),個案工程若有此項目,機關得外加增列
2.	用地取得及拆遷補償費		式	_____元	
3.2.1.1-B 直接工程費(專案研析項目)					
①	<input type="checkbox"/> 特殊大地工程(含地質改良,不含一般基樁)	<input type="checkbox"/> 高壓水泥噴射樁	%	單位面積造價加計_____%	不再適用估編手冊建築篇109年3月修正版,表18-2之參考比率
		<input type="checkbox"/> 機械攪拌工法(GGE)、攪拌樁	%	單位面積造價加計_____%	
②	<input type="checkbox"/> 智慧建築(擇一)	<input type="checkbox"/> 銅級	%	單位面積造價加計_____%	
		<input type="checkbox"/> 銀級	%	單位面積造價加計_____%	
		<input type="checkbox"/> 黃金級	%	單位面積造價加計_____%	
		<input type="checkbox"/> 鑽石級	%	單位面積造價加計_____%	
③	<input type="checkbox"/> 綠建築(擇一)	<input type="checkbox"/> 銅級	%	單位面積造價加計_____%	
		<input type="checkbox"/> 銀級	%	單位面積造價加計_____%	
		<input type="checkbox"/> 黃金級	%	單位面積造價加計_____%	
④	<input type="checkbox"/> BIM作業費用(施工階段)	<input type="checkbox"/> 鑽石級	%	單位面積造價加計_____%	
			%	單位面積造價加計_____%	
⑤	<input type="checkbox"/> 耐震設計之用途係數	自 1.25 提高至 1.5 (加成上限 6%)	%	單位面積造價加計_____%	
小計(①至⑤項)=				_____元 (=單位面積造價加計_____%)	
⑥	<input type="checkbox"/> 挑高空間(標準層高度為 3.6 公尺)	挑高空間費用=單位面積造價×挑高係數;挑高係數=[《實際樓層高度公尺-3.6》÷3.6]×0.25÷1.15。	單價×數量(元/㎡)×(㎡)	___ × ___ = 元	挑高區域之樓地板面積加計挑高空間費用。

項次	項目名稱	內容說明	單位	加計費用	備註
⑦	<input type="checkbox"/> 太陽光電設備	10,000 元/平方公尺	單價×數量 (元/m ²)× (m ²)	— × — = 元	每 M2 按 1 萬元編列預算
⑧	<input type="checkbox"/> 分戶樓板之衝擊音隔音構造		單價×數量 (元/m ²)× (m ²)	— × — = 元	
⑨	<input type="checkbox"/> 減震、制震構造		單價×數量 (元/m ²)× (m ²)	— × — = 元	
⑩	<input type="checkbox"/> 特殊外牆或構造工程		單價×數量 (元/m ²)× (m ²)	— × — = 元	非採用一般外飾之特殊外牆或構造
⑪	<input type="checkbox"/> 雨水貯留利用系統及貯集滯洪設施		單價×數量 (元/m ³)× (m ³)	— × — = 元	
⑫	<input type="checkbox"/> 地下室超建 (擇一)	<input type="checkbox"/> 樓層數 1~5 層：地下層超過 1 層→第 2 層差額另計	單價×數量 (元/m ²)× (m ²)	—	— × — = 元
		<input type="checkbox"/> 樓層數 6~12 層：地下層超過 2 層→第 3 層差額另計	單價×數量 (元/m ²)× (m ²)	—	
		<input type="checkbox"/> 樓層數 13 層以上：地下層超過 3 層→第 4 層差額另計	單價×數量 (元/m ²)× (m ²)	—	
⑬	<input type="checkbox"/> 超出合理空地範圍內之景觀	超出「合理空地範圍」部分之景觀面積另計；合理空地範圍面積=[概估建築面積÷法定建築蔽率]-概估建築面積推算合理空地範圍]	單價×數量 (元/m ²)× (m ²)	— × — = 元	
⑭	<input type="checkbox"/> 山坡地開發工程		式	_____元	
⑮	<input type="checkbox"/> 大樹保護及遷移費用		式	_____元	
⑯	<input type="checkbox"/> 特殊空調設備費(一般空調設施以外，如資訊機房及檔案庫房恆溫恆濕、備援系統、多聯變頻系統等)		式	_____元	
⑰	<input type="checkbox"/> 特殊設備(如機械停車)		式	_____元	
⑱	<input type="checkbox"/> 特殊工法(如預鑄)		式	_____元	
⑲	<input type="checkbox"/> 建築能效評估		式	_____元	
⑳	<input type="checkbox"/> 相關法定審議要求(如出流管制計畫審議、水土保持計畫審議、都		式	_____元	

項次	項目名稱	內容說明	單位	加計費用	備註
		市設計審議、交通影響評估、文資審議等)			
㉑	<input type="checkbox"/>	行政單位要求	式	_____元	
㉒	<input type="checkbox"/>	其他類似上述項目為機關特定需求增加者	式	_____元	
小計(㉑至㉒項)=				_____元 (=單位面積造價加計____%)	
3.2.1.1-C 直接工程費(地區係數)(擇一)					
①	<input type="checkbox"/>	本島山地原住民地區(地區加成上限 12%)	%	地區係數加計____%	依據附件第三點(七)
②	<input type="checkbox"/>	特殊需求,機關敘明理由提供佐證資料填列(如偏遠地區...)	%	地區係數加計____%	
小計(地區係數)=				_____%	
3.2.3. 工程預備費			%	工程預備費比率加計____%	依據附件第三點(六)及(九)
小計(工程預備費比率)=				_____%	
3.2.4. 物價調整費	$b=(1+a)^{n-1}$ 。 n：計畫時間長度。 b：物價調整年增率係數。 a：預估物價指數每年上漲幅度。		%	時間 n = _____ 年	依據附件第三點(六)及(九)
				預估漲幅 a = _____ %	
				物調係數 b 加計 = _____ %	
小計(物調係數 b) =				_____%	
3.3. ②協助開闢公共設施相關費用			式	_____元	依據附件第三點(十),個案工程若有此項目,機關得外加增列
3.4. 施工期間利息			式	_____元	
4. 利息			式	_____元	
5. 營運及維修成本			式	_____元	