

附件

「一般房屋建築費及辦公室翻修費」使用說明

一、目的：「共同性費用編列基準表」（以下簡稱編列基準）之「一般房屋建築費」及「一般辦公室翻修費」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)編列基準適用於鋼骨構造或鋼筋混凝土構造之辦公大樓、教室、住宅與宿舍、路外停車場。
- (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，其中若屬一般房屋建築或一般辦公室翻修者，應依編列基準編列費用；非適用編列基準者，可參考鄰近類案工程，依個案覈實評估編列。
- (三)編列基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，不應以編列基準編列：
 - 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基準：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基準所列之適用範圍。

- (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)選用適用之單位面積造價：依建築物樓層數(地上+地下)、功能及構造型式，於一般房屋建築費及辦公室翻修費單位面積造價表(附表 1)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」、教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」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及辦公室翻修之基本需求造價，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 2-1)及一般辦公室翻修經費項目檢查表(附表 2-2)第 3.2.1.1-B 項次，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 2-1 及附表 2-2，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，機關應將計畫估價基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)檢查是否須加成「地區係數」：位於離島及原住民地區之案件可加成計算。其中，離島地區增加 30%範圍內編列；本島山地原住民地區增加 12%範圍內編列；本島平地原住民地區增加 10%範圍內編列。但如有特殊需求，得敘明理由及提供相關佐證資料併同(或參照)計畫報核程序辦理。
- (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= $\frac{\text{總樓地板需求面積} \times \text{單位面積造價}}{1 + \text{間接成本比率}}$ + 專案研析項目費用 $\times (1 + \text{地區係數})$ 。

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，其內容含括設計階段作業費、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：除依本編列基準估算工程經費外，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」（如附表 3）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，另提供一般房屋建築計畫成本概算表(附表 4-1)及一般辦公室翻修計畫成本概算表(附表 4-2)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>

五：聯絡資訊：若有使用上之問題，請電洽工程會連絡電話(02)8789-7695。

