

基隆市地價調查用建物標準單價表

基隆市政府111年3月11日基府地價貳字第1110211481號函修正

單位：(新臺幣)元/平方公尺

構造類別 總樓層數	鋼骨		鋼骨鋼筋混凝土		鋼筋混凝土				加強磚造				構造類別 總樓層數			
	含電梯設備								無電梯設備							
1~3/B0	/		/		/				/				1~3/B0			
4~5/B0													26,400	~	29,400	19,600
6~8/B1	36,700	~	39,800	33,700	~	36,700	27,600	~	30,600	20,800	~	25,400	6~8/B1			
9~10/B1	38,000	~	41,000	34,900	~	38,000	28,800	~	31,800	/				9~10/B1		
11~13/B2	41,000	~	44,100	38,000	~	41,000	31,800	~	34,900					11~13/B2		
14~15/B2	42,200	~	45,300	39,200	~	42,200	33,100	~	36,100					14~15/B2		
16~18/B3	47,100	~	53,000	44,100	~	49,900	38,000	~	43,800					16~18/B3		
19~20/B3	48,400	~	54,200	45,300	~	51,100	39,200	~	45,000					19~20/B3		
21~25/B3	49,900	~	55,700	46,800	~	52,700	40,700	~	46,500					21~25/B3		
26~30/B4	56,300	~	62,100	53,300	~	59,100	47,100	~	53,000					26~30/B4		
31~35/B4	58,500	~	64,300	55,400	~	61,200	49,300	~	55,100					31~35/B4		
36以上/B4	60,600	~	66,400	57,600	~	63,400	51,400	~	57,200	36以上/B4						
構造類別 總樓層數	鋼架造		磚造、石造		木造		土造、土石造		竹造		構造類別 總樓層數					
	無電梯設備															
1~3/B0	8,600	~	17,200	7,300	~	11,000	6,100	~	14,700	5,500	~	7,300	4,300	~	7,300	1~3/B0

說明：

- 一、本表依地價調查估計規則第24條規定訂定，地價人員於計算建物單價時，應依本說明辦理。
- 二、有關**主要構造參照及類比參照項目**，請參見附表1：**主要構造參照及類比參照項目一覽表**。
- 三、本表內各欄所列標準單價均含營造施工費（直接及間接成本，不包括裝潢、設備及庭園設施等費用），並已反應建物結構、機電、昇降設備與基本裝修成本。機電設備與裝修成本有關之建材、設計與設備均須符合當地市場等級之水準。
使用本表時，應視**建材設備、建築技術工法、或設計裝修等情形**，於本表所列單價範圍內決定單價；本表未規定之處，得參酌本表已規定部分、或徵詢相關機關（單位）與專家學者意見，並由地價人員於買賣實例調查表內敘明理由後決定之。
建物建材設備、建築技術工法、或設計裝修等情形特殊，以致單價明顯高於或低於本表所規定之情形，得由地價人員於買賣實例調查表內敘明理由，酌予增減。
- 四、有關本表建物樓層高度，1樓部分以3.6公尺(鋼架造則為6公尺)、其餘樓層以3.2公尺(鋼架造則為4.5公尺)為標準高度，若建物各層高度有明顯偏高或偏低且影響單價情形者，地價人員應依前點說明辦理之。
- 五、本表之建物用途為住宅、辦公室、店面。建物用途為旅館、飯店、餐廳、遊樂場所、大型商場、電視台、醫院、百貨公司、超級市場及其他公共建築物時，其單價得按本表之單價酌予加計；建物用途為工廠（廠房）、倉庫及農舍等時，其單價得按本表單價酌予減計。**建物用途有2種以上時，其單價應按其使用部分面積加權計算之。**上述情形，地價人員應於買賣實例調查表內敘明理由。
- 六、同一建築基地或同一建築執照之之建物主體有**2種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。**
同一建築基地或同一建築執照之建物分屬**2種以上不同樓層時，其單價應按各部分所占面積比例及個別單價加權計算之。**
同一幢建物以**最高樓層者計算**；不同幢建物者，依其不同構造別、樓層別分別計算。
- 七、**建物有下列情形者，其標準單價得按附表2酌予調整，其調整原則請參見附表2：【地下層標準單價調整原則】。**

1	地上總樓層數1~5層，且有地下層者。	2	地上總樓層數6~10層，且地下總樓層數超過1層者。	3	地上總樓層數11~15層，且地下總樓層數超過2層者。	4	地上總樓層數16~25層，且地下總樓層數超過3層者。	5	地上總樓層數26層以上，且地下總樓層數超過4層者。
---	--------------------	---	---------------------------	---	----------------------------	---	----------------------------	---	---------------------------

- 八、本表單價係以110年10月為基期，倘物價指數明顯變動時，地價人員得依行政院主計總處公布【物價統計月報表5-1營造工程物價指數】調整。

附表1：主要構造參照及類比參照項目一覽表

代碼	建物主要構造	參照（或類比參照）項目
1	木造	木造
2	鋼造	鋼架造
3	混凝土造	鋼筋混凝土造
4	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
5	石造	磚造、石造
6	磚造	磚造、石造
7	預力混凝土造	鋼筋混凝土造
8	加強磚造	加強磚造
9	壁式預鑄鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
10	鋼骨混凝土造	鋼骨造
11	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造
12	鋼筋混凝土加強磚造	加強磚造
13	鐵造	鋼架造
14	土造	土造、土石造
15	土石造	土造、土石造
16	土磚石混合造	土造、土石造
17	竹造	竹造
18	鋼筋混凝土加強空心磚造	加強磚造
19	土木造	土造、土石造
20	鋁架造	鋼架造
Y	見使用執照	視實際情形判斷，並敘明理由選取類比參照項目後，配合考量其影響程度進行調整。
Z	見其他登記事項	

附表2：地下層標準單價調整原則

		地下總樓層數											
		0	1	2	3	4			5				
地上總樓層數	1	無須調整	106%	112%	117%	123%	128%	1	地上總樓層數				
	2		106%	112%	117%	123%	128%	2					
	3		106%	112%	117%	123%	128%	3					
	4		106%	112%	117%	123%	128%	4					
	5		106%	112%	117%	123%	128%	5					
	6		無須調整	無須調整	105%	110%	115%	120%		6			
	7				105%	110%	115%	120%		7			
	8				105%	110%	115%	120%		8			
	9				105%	110%	115%	120%		9			
	10				105%	110%	115%	120%		10			
	11		無須調整	無須調整	無須調整	104%	109%	113%		11			
	12					104%	109%	113%		12			
	13					104%	109%	113%		13			
	14					104%	109%	113%		14			
	15					104%	109%	113%		15			
	16					無須調整	無須調整	無須調整		104%	108%	116%	16
	17									104%	108%	116%	17
	18									104%	108%	116%	18
	19									104%	108%	116%	19
	20									104%	108%	116%	20
	21		104%	108%	116%					21			
	22		104%	108%	116%					22			
	23		104%	108%	116%					23			
	24		104%	108%	116%					24			
	25		104%	108%	116%					25			
	26		無須調整	無須調整	無須調整	無須調整	103%	117%		26			
	27						103%	117%		27			
	28						103%	117%		28			
	29						103%	117%		29			
	30						103%	117%		30			
	31						103%	117%		31			
	32						103%	117%		32			
	33						103%	117%		33			
	34						103%	117%		34			
	35						103%	117%		35			
	36以上		103%	117%	36以上								

備註：

一、 建物有下列情形者，其標準單價得按本表酌予調整。

1	地上總樓層數1~5層，且有地下層者。	2	地上總樓層數6~10層，且地下總樓層數超過1層者。
3	地上總樓層數11~15層，且地下總樓層數超過2層者。	4	地上總樓層數16~25層，且地下總樓層數超過3層者。
5	地上總樓層數26層以上，且地下總樓層數超過4層者。		

二、 計算方式

(一) 【調整後建物單價】=【原建物單價】*【適當調整率】

(二) 前項所稱原建物單價：依據【基隆市地價調查用建物標準單價表】，按其地上總樓層數決定適當之建物單價。

前項所稱適當調整率：依據【本表】，按地下樓層數判斷適當調整率。

(三) 調整後建物單價作為全棟之建物單價計算依據。