臺北市建築師公會　函

地　址：臺北市信義區基隆路2段51號13樓
連絡人：傅惠生 02-23773011轉226
傳　真：02-27326906

10841
臺北市開封街二段40號2樓

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國108年11月4日
發文字號：108(十七)會字第2769號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送本會108年10月29日召開「臺北市公共工程拆遷補償單價分析」第2次產官學者專家座談會會議紀錄1份，請　查照。

說明：

一、依本會108年10月23日108(十七)會字第2665號開會通知單賡續辦理。

二、倘對旨揭會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕及其他建議事項，請於文到10日內提出書面意見，函送本會彙辦。

正本：臺北市政府工務局、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府工務局水利工程處、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市政府工務局衛生下水道工程處、臺北市建築管理工程處、臺北市政府捷運工程局、臺北市政府地政局、臺北市政府地政局土地開發總隊、臺北市政府教育局、臺灣區綜合營造業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市不動產估價師公會、財團法人台灣建築中心、台灣區鑿井工程工業同業公會、財團法人崔媽媽基金會

臺北市建築師公會

臺灣區綜合營造業同業公會 108.11.5 第00923號

「臺北市公共工程拆遷補償單價分析」產官學專家學者座談會
會議紀錄

壹、開會時間：中華民國108年10月29日（星期二）下午2時

貳、開會地點：臺北市政府市政大樓3樓南區S301會議室

參、主 持 人：劉明滄建築師　　記錄：傅惠生

肆、出席單位：（簽到簿如後附）

伍、主持人致詞：首先感謝各位與會單位對本案的指導，經過上次座談會，我們把各位寶貴的意見帶回去消化後，提出新的報告，希望大家不吝指正。

陸、討論提案：

一、有關六都新成屋成本分析，提請討論。

討論發言要點：

（一）臺北市政府工務局(以下簡稱工務局)

1. 請說明資料所列新北市的土地25%、房屋75%百分比為何差距那麼大？
2. 高雄市部分，內政部與信義房屋兩者統計數據呈現的比例也差距甚大，亦請說明。
3. 會議資料第3頁，建築物成本所占百分比=100%-64%=37%似有筆誤，應為36%，請修正。

回應：

1. 臺北市都會區房價平均起來會比較集中，而新北市從板橋到萬里、貢寮等偏鄉，房價及土地的價格差距很大，差到了六、七倍，所以新北市平均起來，會把土地的百分比拉低。另外新北市平均容積300%，也會影響到土地/房屋的百分比率。
2. 內政部實價登錄資料是民眾有去申報，才會登錄至資料庫，信義房屋的資料則是該公司內部調查市場所建立的。此外我們擷取內政部的資料區間為5年，而信義房屋則只有2年，所以調查的數據較不充足，列在一起僅係做為比較參考，原則上還是以內政部的資料較為準確。

（二）臺灣區綜合營造業同業公會(以下簡稱營造公會)

1. 各縣市的土地公告現值，依地段會有很大的差距。因為土地公告現值不一樣，所以導致成本也會不一樣。像新北市、臺中市、臺南市等地的土地公告現值都比較低。
2. 像新北市三峽區，舊市區與臺北大學附近的特區，土地公告現值就有很大的差距。每平方公尺的價格就有從三萬到十萬的差距。
3. 這次因為有把內政部實價登錄資料的區間拉長到五年，並且大都由地政事

務所的交易資料登錄，所以應該是比較準確的。

結論：請公會依發言單位意見補充修正。

二、有關六都房租租金分析，提請討論。

討論發言要點：

(一)台北市不動產開發商業同業公會(以下簡稱不動產開發公會)

1. 會議資料第 39 頁，「整宅住宅」似有筆誤，應為「整層住宅」。

2. 本案議題是六都房租租金，其他五都資料是否有調查。

回應：其他五都資料已併在初稿報告書內，另外其他五都的租金較低，本案仍以臺北市租金為主。

結論：請公會依發言單位意見修正。

三、有關臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則附表一-重建單價基準表(鋼筋混凝土造、加強磚造、加強混凝土空心磚造)，提請討論。(附表 2-依據 4 號公報之鋼筋混凝土施工費檢討重建單價)(附表 3-依據 4 號公報之加強磚造施工費檢討重建單價)

(一)工務局

1. 會議資料第 7 頁表格，欄位「13-15 層」及「16-18 層」的 4 號公報回推單價是否排列順序有誤?

結論：請公會依發言單位意見檢視修正第 7 頁表格。

四、有關臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則附表二-建築物裝修分級基準表，提請討論。

(一)工務局

1. 公會目前提供的資料，外牆、內牆有人造石材，天花板有提供耐燃級數證明之木作天花板，這對市府在拆遷現場查估的人員會有辨識上的困擾，除非拆遷戶能提出出廠證明，且經參閱其他五都也未提列相關的材料。

回應：

1. 可以考慮將花崗岩、大理石等石材，歸類為「石材」只要是石材都屬於「上級」，而不區分為天然或人造。

(二)營造公會

1. 還是應該要訂清楚，現在人造石材很多，大理石也有分台灣本地的或是進口的，如不訂清楚，恐怕會有爭議。

結論：請公會彙整發言單位意見後，再修正裝修材料項目。

五、有關臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則附表五-農具(泛指無動力設備之農用器具)遷移費基準表，提請討論。

結論：由市府決定附表五是否有保留或刪除之必要。

六、有關臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則附表七-部分拆除建築物時門面修復參數基準表，提請討論。

(一)工務局：

建物如係部分拆除，其拆掉部分原本就已發給補償費，本表門面修復費用試算範例只需要計算補起來那一面牆面的部分。

(二)營造公會

1. 第13頁鋼管鷹架部分，應該是指CNS4750鷹架，現在的名稱叫做「框式鷹架」，尚有分系統架及單管架，價格都不一樣。或是一般的施工架亦可。

回應：改為施工架。

結論：請公會依發言單位意見調整案例計算方式及工項名稱。

七、有關臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則附表八-固定附屬設備拆除補助費，提請討論。

結論：本表建議項目各單位無意見。

八、有關臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則附表九-工業及營業用水井拆除補助費，提請討論。

(一)台灣區鑿井工程工業同業公會(以下簡稱鑿井公會)

1. 鑿井的困難度不在於材料，材料價格已很公開透明，主要差異在其他的附加費用。這份報價因為是提供補償參考，本會開會討論時所列出的價格已接近鑿井的成本(直接工程費)，因每個地區的地質不同，所以酌加了一些施工風險的費用。
2. 以鑿井業來說，一公尺寬，深度20公尺的井稱作淺水井，並且不會用到6吋以下管徑的管材，太細了也無法將沉水馬達置入。
3. 建議附表九淺水井部分，供作參考即可。

(二)工務局

1. 附表九有關淺水井部分，建議單價1,500及1,350部分請說明。

回應：係採用鑿井公會鑿井費用建議價格表6吋以下、金屬管或塑膠管的價格。

結論：本表所提建議價格由市府參酌。

九、有關臺北市舉辦公共工程拆遷常見雜項工作物及農業設施等種類及重建單價參考表，提請討論。

(一)土開總隊

1. 本隊目前有些拆遷補償案正在進行，仍沿用 99 年訂定的單價，此次調整後單價是否公布。

工務局回應：調整後單價通過後會公告，並且會訂定適用日期。

(二)工務局

新增項目後面的「建議修正單價」應為「原來單價」，請再行補正新增項目的建議修正單價及單價分析。

(三)營造公會

第 13 項豬舍，為何沒有禽舍或其他畜舍?

工務局回應：

1. 因為豬舍一般係採用磚造無法遷移，其他禽類大多採用簡易竹籬圈圍，或可移式籠子，所以未予納入。
2. 當初訂定本案附表，係參考土地開發總隊的資料，從中挑出主要常見的 18 項，如遇有其他工作物，市府各需地機關亦可參考其他的工項，並非僅限這 18 項才能補償。

(四)臺北市政府工務局水利工程處(以下簡稱水利處)

可否納入採光罩、電動大門及捲門等項目?

回應：採光罩、大門、捲門依各種材質採平方公尺為單位計算。

工務局回應：

部分單位建議的項目，例如採光罩等，因為樣式實在太多，亦未把材質列出，請需地機關詳予說明材質(例如 PS 板或玻璃)或提供照片給公會參考。

結論：請公會彙整發言單位意見修正新增項目的建議修正單價。

柒、綜合結論：感謝大家提供寶貴意見，以上各項結論，本會將作為後續研究及修正方向之參考，會後亦請大家繼續提供卓見。

捌、散會：下午 3 時 40 分。

「臺北市公共工程拆遷補償單價分析」第2次產官學者專家座談會
【簽到簿】

一、開會時間：108年10月29日(星期二)下午2時

二、開會地點：臺北市政府市政大樓3樓南區S301會議室

三、主持人：劉明滄建築師　　記錄：傅惠生

四、出席單位：

單位	與會人員/連絡電話
臺北市政府工務局	洪蒸清 張毓麒　孫秀峰
臺北市政府工務局 新建工程處	劉明滄
臺北市政府工務局 水利工程處	黃春方　高榮忠
臺北市政府工務局 公園路燈工程管理處	陳章雅
臺北市政府工務局 衛生下水道工程處	邱永明　蕭學弘
臺北市建築管理工程處	羅乳蘭　胡崇羽
臺北市政府捷運工程局	趙志忠　吳欣庭

單位	與會人員/連絡電話
臺北市政府地政局	由土地開發總隊 代表
臺北市政府地政局 土地開發總隊	陳俐伶 戴依進 報名
臺北市政府教育局	
臺灣區綜合營造業同業公會	
台北市不動產開發商業同業公會	
台北市不動產估價師公會	
財團法人台灣建築中心	
台灣區鑿井工程工業同業公會	
財團法人崔媽媽基金會	
臺北市建築師公會	