

附表二

建築物價格評點標準表運用須知

一、各類房屋主要構造定義：

- (一) 鋼骨鋼筋混凝土造：柱、樑使用鋼骨，鋼筋為補助筋灌混凝土之房屋，其牆壁及樓版大部分為鋼筋混凝土。
- (二) 鋼構造：依「建築技術規則建築構造編」中華民國（以下同）八十七年九月二十四日修正公布，八十八年一月一日施行之第二百三十五條、第二百三十五條之一、第二百四十二條及一百年六月二十一日修正公布，一百年七月一日施行之第二百四十一條有關規定定義之。
- (三) 冷軋型鋼構造：依「建築技術規則建築構造編」九十三年一月十六日修正公布，九十三年七月一日施行之第五百二十一條、第五百二十二條、第五百二十八條及一百年六月二十一日修正公布，一百年七月一日施行之第五百二十七條有關規定定義之。
- (四) 鋼筋混凝土造：柱、樑、牆及屋頂使用鋼筋澆灌混凝土之房屋，其牆壁承載垂直荷重。
- (五) 加強磚造：依「建築技術規則建築構造編」六十三年二月十五日公布施行之第一百六十五條、第一百六十七條有關規定定義之。
- (六) 磚造：柱、牆壁使用磚造之房屋，樑大部分使用木造、鐵造，屋頂大部分為山型木造、竹造或鋼鐵造屋架。
- (七) 木骨造：柱、樑、牆壁使用木造之房屋，屋頂大部分為山型木造或竹造屋架。
- (八) 石造：柱、牆壁使用石造之房屋，樑大部分使用木造，屋頂大部分為山型木造或竹造屋架。
- (九) 混凝土造加強卵石造：柱、牆壁使用卵石用混凝土砌成之房屋，其樑大部分使用木造，屋頂大部分為山型木造或竹造屋架。
- (十) 土磚造：柱使用土磚或紅磚砌成，牆壁使用土磚之房屋，屋頂大部分為木造或竹造屋架。
- (十一) 竹造：柱使用土磚或紅磚砌成，牆壁使用竹材之房屋，屋頂大部分為竹造。
- (十二) 簡陋木造：其構造與磚造相同，但不依照「建築技術規則建築構造編」規定建造，外牆常使用半塊磚厚。
- (十三) 簡陋石造：其構造與石造相同，但其構造簡陋，大部分為平房。
- (十四) 簡陋木造：其構造與木骨造相同，但其構造簡陋，大部分為平房。
- (十五) 竹木混合造：柱、樑牆壁及屋架混合使用竹或木材之房屋，下半牆常使用半塊紅磚砌成。
- (十六) 磚竹混合造：柱、樑牆壁及屋架混合使用紅磚或竹之房屋，下半牆常使用半塊紅磚砌成。
- (十七) 磚木混合造：柱、樑牆壁及屋架混合使用紅磚或木料之房屋，下半牆常使用半塊紅磚砌成。
- (十八) 簡陋加強磚造：其構造與加強磚造相同，但不依照「建築技術規則建築構造編」規定建造，其屋頂大部分平頂鋼筋混凝土或山型木造屋架。
- (十九) 咾咕石造：柱、牆壁使用咾咕石砌成之房屋，其樑屋架大部分使用木料或竹。
- (二十) 簡陋空心磚造：柱、牆壁使用水泥空心磚砌成之房屋，柱常澆灌鐵筋混凝土加強，屋頂大部分為山型木造或竹造屋架。
- (二十一) 預力混凝土造得比照混凝土造評點計算。
- (二十二) 「加強咾咕石造」得比照「混凝土加強卵石造」評點計算。

二、獨立戶、連棟邊戶、連棟中間戶之認定：

- (一) 同一所有權人之一棟房屋其基層面積超過六百六十平方公尺（二百坪）者，得認定為連棟邊戶。
- (二) 雙併式二戶建房屋以連棟邊戶計算。
- (三) 連棟分層公寓所有權人不同時，每層以連棟中間戶（或邊戶）計算。
- (四) 獨立戶分層公寓所有權人不同時，每層以獨立戶計算。
- (五) 獨立戶分層公寓各間所有權人不同時（例如：小套房），每戶以連棟邊戶計算。
- (六) 原為獨立嗣後隔鄰又使用同一牆壁建築房屋時，原有房屋得按連棟邊戶重新評價。
- (七) 原為獨立或邊間嗣後隔鄰又使用不同構造建築房屋時，增建房屋得按連棟中間戶評價。

三、添加樓層房屋之認定：

- (一) 原有房屋屋頂再增建樓房時，其構造與原房屋不同或使用簡陋構造或輕量構造者，該增建之樓房以其構造之平房數計算。
- (二) 現有房屋屋頂增建同一構造一層或數層樓房時，應連同原有房屋樓層合併計算樓層數點數。

四、主要結構評點說明：

- (一) 四層以上樓房原依「房屋等級查定標準表」加價計算，現使用「房屋價格評點標準表」則無需再加價。
- (二) 室內隔牆構造使用一塊磚時，其評點以半塊磚之二倍計算，如使用四分之一塊磚時以半塊磚之三分之二計算。
- (三) 地下室之造價評點，每因施工難易及地點環境之影響，造價不一，為期劃一起見，暫以一般房屋標準評點。
- (四) 各種房屋構造之屋架使用材料，記載在其構造下面，其造價評點均已包括在「房屋主要構造」點數之內，無需再另計算。但使用不同構造材料者，則依下列項目增減其點數：
 - 1、鋼筋混凝土平頂每平方公尺占五十五點。
 - 2、一級木（檜木等）屋架每平方公尺占六十點。
 - 3、二級木（梅、杉等）屋架每平方公尺占三十二點。
 - 4、三級木（什木等）屋架每平方公尺占二十點。
 - 5、鋼構造屋架每平方公尺占五十點。
 - 6、冷軋型鋼構造屋架每平方公尺占三十六點。
- (五) 各種房屋主要構造之外牆造價評點均已包括在「房屋主要構造」點數之內，無需再另計算。但若無外牆或使用不同構造材料時，則依下列項目增減其點數：
 - 1、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造每平方公尺占一百點。
 - 2、鋼構造每平方公尺占四十二點。
 - 3、冷軋型鋼構造每平方公尺占二十五點。
 - 4、磚造、加強磚造每平方公尺占八十五點。

- 5、木骨造一級木每平方公尺占五十點，二級木每平方公尺占四十點，三級木每平方公尺占三十點。
- 6、簡陋加強磚造或簡陋磚造每平方公尺占四十五點。
- 7、簡陋木造每平方公尺占二十五點。
- 8、簡陋空心磚造每平方公尺占二十五點。
- 9、外牆使用鋁門窗時，其評點應扣除房屋主要構造外牆造價評點後，再加鋁門窗實際價格計算。

五、房屋內隔間牆之說明：

- (一) 房屋內部隔牆比率小於十分之一者得視為無隔牆，僅有廁所、浴室、廚房之隔牆者應認定為無隔牆。
- (二) 房屋內部隔牆構造不一，其隔高在一點八公尺以下者，評點不予計算。

六、粉裝造作部分：

- (一) 房屋使用粉裝材料如能精確計算者，應精確計算，倘有多種材料，而難予精確計算者，按所使用面積比率計算。
- (二) 房屋內牆、外牆、樓地板或天花板使用多種不同材料時，小部分之材料如未超過同一層各該粉裝項目全部面積十分之一時，得免予單獨計算而併入使用大部分材料之面積，比例乘其使用材料評點以求其點數。但該小部分之評點超過同一層各該粉裝項目評點之五分之一時，應分別計算。
- (三) 每層樓浴廁在一處至三處者，以表列點數計算，四處至六處者，以表列點數二倍計算，七處以上者，以表列點數三倍計算。
- (四) 給水浴廁簡陋，如有馬桶無浴槽或有浴槽無馬桶時，以表列點數二分之一計算。
- (五) 內外部粉裝使用材料種類不同，而單價相同者，得比照類似材料點數計算。

七、房屋特殊設備及其分擔：

- (一) 各層樓房屋之所有權人不同時，其頂樓如防水工程防熱等設備工程費用由各業主平均負擔。
- (二) 中央系統空調、升降機（非載貨升降機）、消防設備及建築基地內設備設施之補償，比照本標準第四條規定辦理，如各層樓房屋之所有權人不同時，其補償費由各層樓所有權人按持分平均分得。
- (三) 窗或陽台加設鐵柵（鐵窗）者，除按表列門窗點數外，應按下列不同類型分別加計其點數。其建築每m²評點數如下：

種類型態	說明	獨立戶	連棟邊間戶	連棟中間戶
豪華型	使用硫化銅或鍛造美術鐵窗	一百	七十五	六十
美術型	使用不銹鋼或烤漆鐵窗	三十	十五	十二
普通型	使用角鐵或圓鐵扁鐵實用型	二十	十二	十

- (四) 房屋各層樓陽台之計算，不因陽台面積增減：

位置	前面	後面	左邊	右邊
評點	五十	五十	五十	五十

- (五) 房屋屋頂女兒牆之計算：

位置 構造	前面	後面	左邊	右邊
RC	十五	十五	十五	十五
1/B	十五	十五	十五	十五
1/2B	十	十	十	十
備註	各層樓房屋之所有權人不同時應平均分配。			

八、房屋高度：

- (一) 各種房屋之標準高度每層樓定為二點七公尺至三點六公尺，房屋高度增減比例訂為每十公分增減總評點百分之一點數。
- (二) 平頂房屋各層高度之測量為各層之地板面至上一層地板面之距離。
- (三) 斜屋頂房屋前後房屋簷高同一者，其屋簷面下，外層高至室內地板面之距離為其樓層高度，前後房屋簷高不同者，採取二項高度之平均值。

九、特殊房屋面積測量及認定：

- (一) 房屋各樓層之外柱或外牆非垂直時，其面積之計算由地面或該樓層底版起一點五公尺高處測量之。
- (二) 各樓層設有閣樓（夾層）者，其面積不超過該樓總樓地板面積二分之一者，或其樓高（屋簷至夾樓版）在二點五公尺以下者，均不計算面積。但應按該樓高度增加點數。
- (三) 評點運算及測量尺寸若非整數者，以四捨五入計算至小數第二位。