

大臺中房市交易動態資訊平台



經濟指標小教室

營建指標篇

【第一版】

114.02.14



不動產開發



仲介



地政士



代銷



租賃



估價師

目錄

Contents



- 01 營建產業介紹
- 02 營建產業市場現況
- 03 營造工程物價指數
- 04 營造工程物價指數之應用
- 05 營建股股價指數
- 06 營建業氣候測驗點

營建產業介紹

- **前言**
- **營建產業介紹**
產業鏈、法定名稱沿革、主要開發產品類別
- **建設業介紹**
營業項目、開發流程
- **營造業介紹**
技術與等級分類、施工流程(兩種型態)



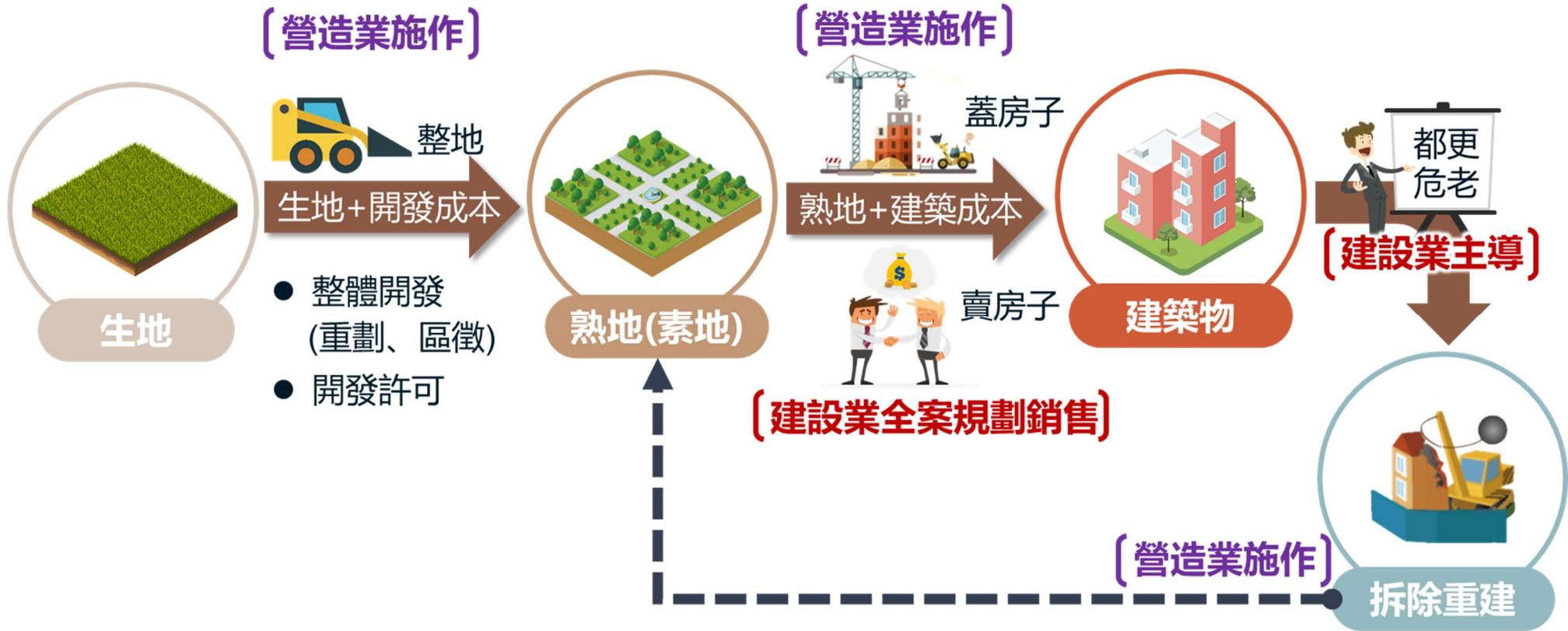
前言

- **營建產業**是國家經濟的重要支柱，涵蓋「**不動產開發業**」與「**營建工程業**」兩大核心領域。儘管兩者在產業鏈中緊密相連，但其核心業務與運作模式仍存在顯著差異。
- 在市場上，這兩個產業有多種不同的稱呼。為提升可讀性與統一表述，本簡報將「**不動產開發業**」統稱為「**建設業**」、「**營建工程業**」則統稱為「**營造業**」。接下來的簡報將以此定義統一稱呼。

	法定名稱	產業內容	各市場稱呼	本簡報定義名稱
營建產業	不動產開發業	主要聚焦於 土地取得 、 產品規劃 、 銷售及經營 ，著重於創造具市場價值的建築產品。	建商、建築開發、建設公司、開發商、建築投資...等	建設業
	營建工程業	專注於實際的營造施工過程，包括 結構建設 、 技術應用 及 工程品質管理 。	營建商、營造廠、包商、大包、土木...等	營造業

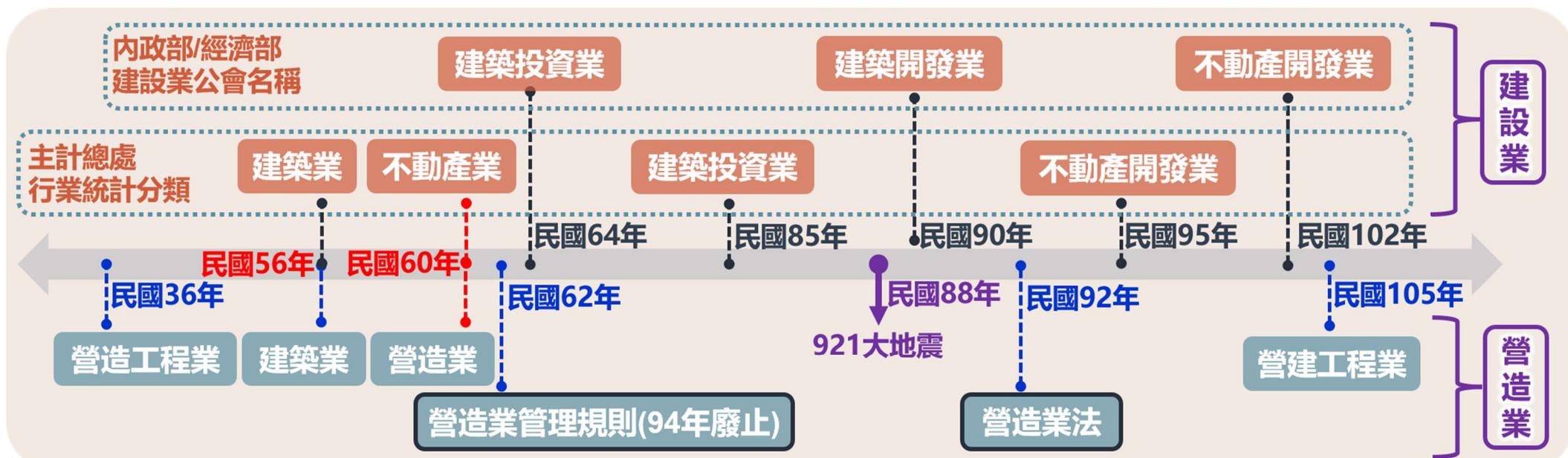
營建產業介紹-產業鏈

■ 營建產業鏈指在不動產開發過程中，將**生地**變**熟地(素地)**、**熟地**變**建築物**、建築物**拆除更新**後變為素地的過程，當中**建設業**及**營造業**互相配合完成整個產業鏈的循環。



營建產業介紹-法定名稱沿革

- 營建產業名稱最早可追溯至民國36年，當時已有營造工程業公會的成立，直至民國56年，主計總處首次發布行業統計，將建築相關產業統一歸類為「**建築業**」。隨著產業結構的調整，民國60年修訂將其拆分為「**不動產業**」與「**營造業**」。並於民國62年隨著「**營造管理規則**」的發布，**營造業**正式成為**特許行業**，進一步確立其專業地位。
- 921大地震後，「**營造業法**」正式公布實施，對產業進行全面規範，並推動其發展與升級。直至民國105年，主計總處將「**營造業**」更名為「**營建工程業**」。另一方面，由於建設業範疇廣泛，經過多次修訂演變成現今的「**不動產開發業**」。



營建產業介紹-主要開發產品類別

- 依據經濟環境及生活型態改變，現今營建產業之主要商品構成可大致分為住宅、商用辦公室、工業用工廠及基礎建設四大類，其中住宅佔最大比例，以下為各產品類型之分類：

住宅類

- 透天住宅
- 公寓 (5層樓含以下無電梯之住宅)
- 華廈 (10層樓含以下有電梯之住宅)
- 住宅大樓 (11層樓含以上有電梯之住宅)

商用不動產類

- 辦公大樓
- 店面
- 零售百貨、購物商場
- 旅館、飯店

基礎建設類(公共造產)

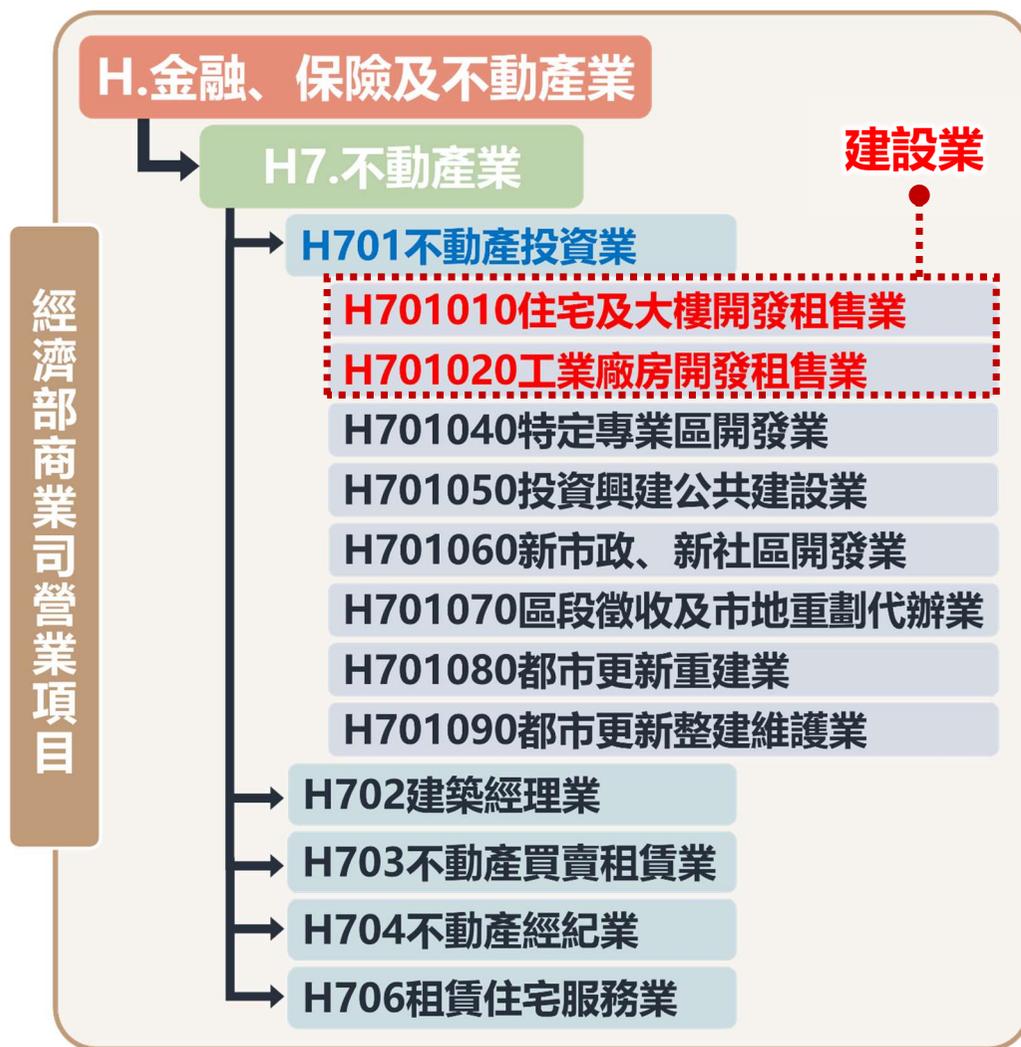
- 交通建設 (高速公路、鐵路與捷運、停車場)
- 能源基礎設施 (電力、水利工程)
- 衛生福利設施 (學校、醫院、市場、社福設施)
- 環境保護設施 (公園、廣場、綠地、焚化爐及汙水處理廠)

工業類

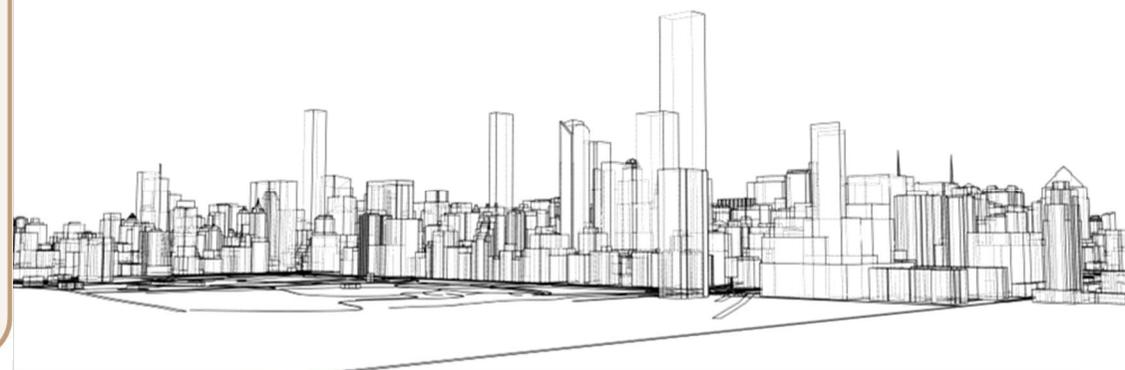
- 廠房
- 廠辦
- 倉庫
- 物流中心



建設業介紹-營業項目

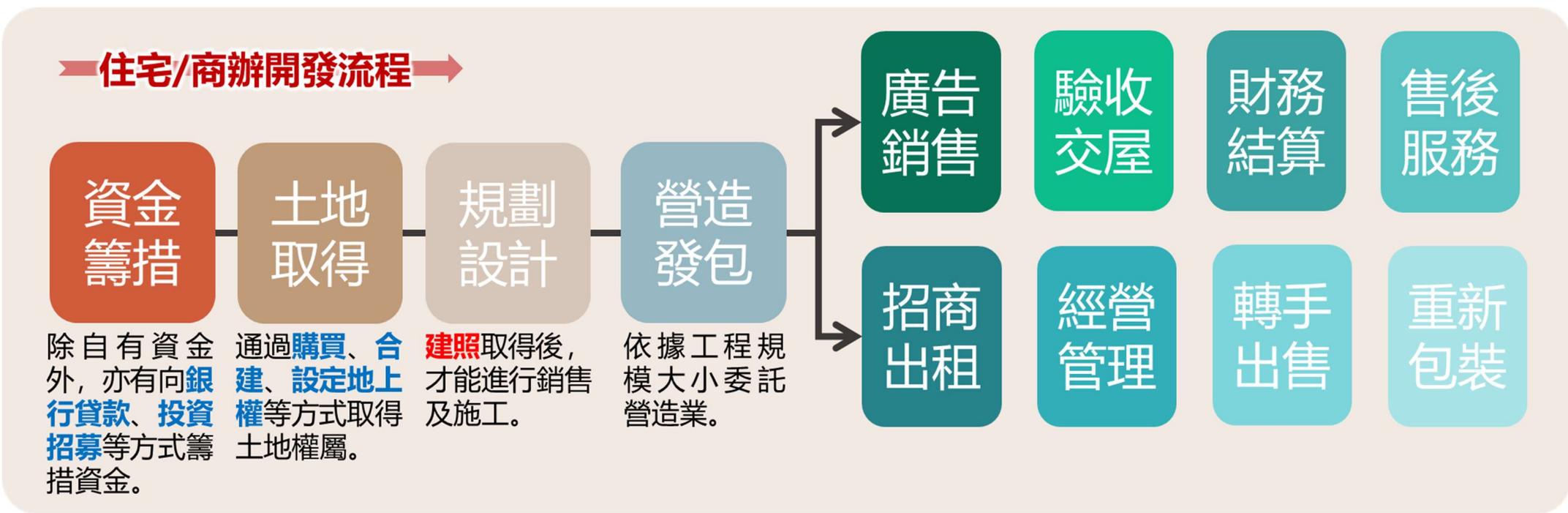


- **建設業**屬於**非特許行業**，**設立無特定門檻或資本額限制**，僅需向經濟部商業司登記「營業項目」，即可從事相關商業活動。
- 根據經濟部商業司的營業項目分類(詳見左表)，**H7.不動產業**涵蓋投資、建築經理、買賣租賃、經紀業、租賃服務業等範疇。其中，「**H701不動產投資業**」下的細項分類-「**H701010住宅及大樓開發租售業**」與「**H701020工業廠房開發租售類**」，即為本簡報中所指的「**建設業**」。

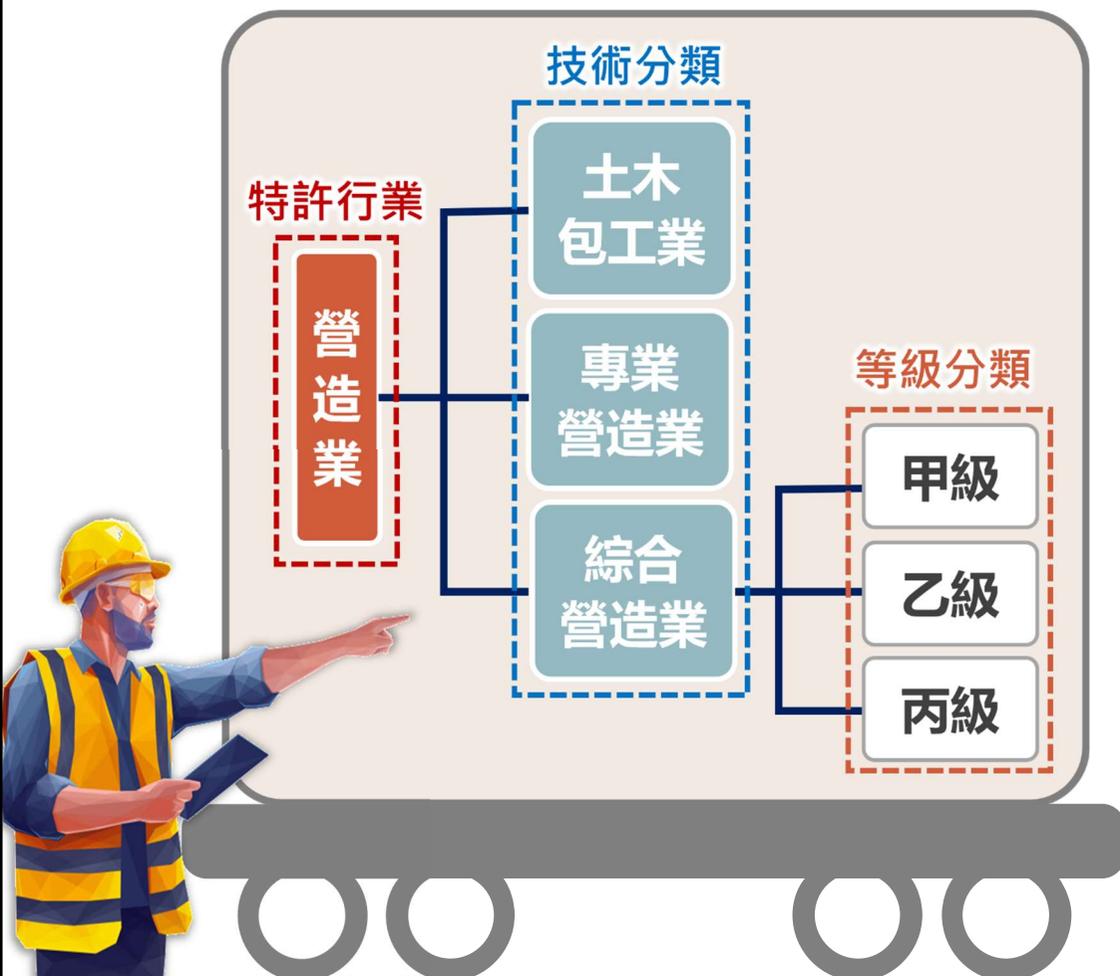


建設業介紹-開發流程

- 續上頁，**建設業非屬特許行業**，僅需登記相關營業項目即可營運。然而，若想開發建案，則**需加入**當地縣(市)之**不動產開發商業同業公會**，並遵循相關法規，方可進行建照申請。
- **住宅與商辦開發**過程可分成一般售屋及招商出租兩種模式，整體流程幾乎都由建設業者主導。然而，由於建設業尚無專法管理，為保障交易安全，現行法規強制規定**預售屋**交易須採取**履約保證**，其方式包括：**價金返還**、**價金信託**、**不動產開發信託**、**同業連帶擔保**及**公會辦理連帶保證協定**等五種方式。以下為常見開發流程：



營造業介紹-技術與等級分類(一)



- **營造業為特許行業**，依營造業法第4條規定，**「非經許可，領有證書並加入營造業公會，不得營業」**。依不同專業工程技術，可分為：**土木包工業、專業營造業及綜合營造業**三種。其中，綜合營造業又依其可承攬之工程強度細分為：甲、乙、丙三個等級。
- 營造業在施工階段扮演關鍵角色，不僅負責發包各項工程，還需有計畫地管控工程進度，妥善安排各工種的進場順序，確保從開工至竣工的每個環節順利銜接。除了成本控管與技術執行外，現場工種間的協調與施作人員的管理更是關鍵，直接影響整體工程時程與開發案的進度掌控。



營造業介紹-技術與等級分類(二)

類別	定義	專業條件限制	資本額限制	等級分類/專業工程項目	
土木包工業	於當地或毗鄰地區承攬 小型綜合營繕工程 之廠商	負責人應具有 三年以上 土木建築工程施工經驗	100萬元以上	無特殊分級	
專業營造業	專注於 特定工程領域 ，承包某一類型專業技術之工程	符合各專業工程項目規定之專任工程人員	由中央主管機關分別按各專業工程項目定之	鋼構工程、擋土支撐及土方工程、基礎工程、預拌混凝土工程、地下管線工程、帷幕牆工程、庭園景觀工程、環境保護工程、防水工程、營建鑽探工程等專業技術工程	
綜合營造業	綜理營繕工程施工及管理 等整體性工作 之廠商	<ol style="list-style-type: none"> 領有技師證書或建築師證書 曾修習土木建築相關課程一定學分以上 具2年以上土木建築工程經驗專任工程人員1人以上 	甲級	2,250萬元以上	具乙等三年業績，五年內承攬工程竣工累計達 3億元以上 ，並經評價 三年 為第一者
			乙級	1,200萬元以上	具丙等三年業績，五年內承攬工程竣工累計達 2億元以上 ，並經評價 二年 為第一者
			丙級	360萬元以上	具 2年以上 土木建築工程經驗之專任工程人員 一人以上

營造業介紹-營造工程施工流程

整地(生地→熟地)

以整體開發區為例

- 營造業於土地開發中所扮演的角色在完成基礎建設、維生設施，將生地變熟地的過程俗稱「整地」，由起造人申請雜項執照後方可進行施工，相關作業流程如下：

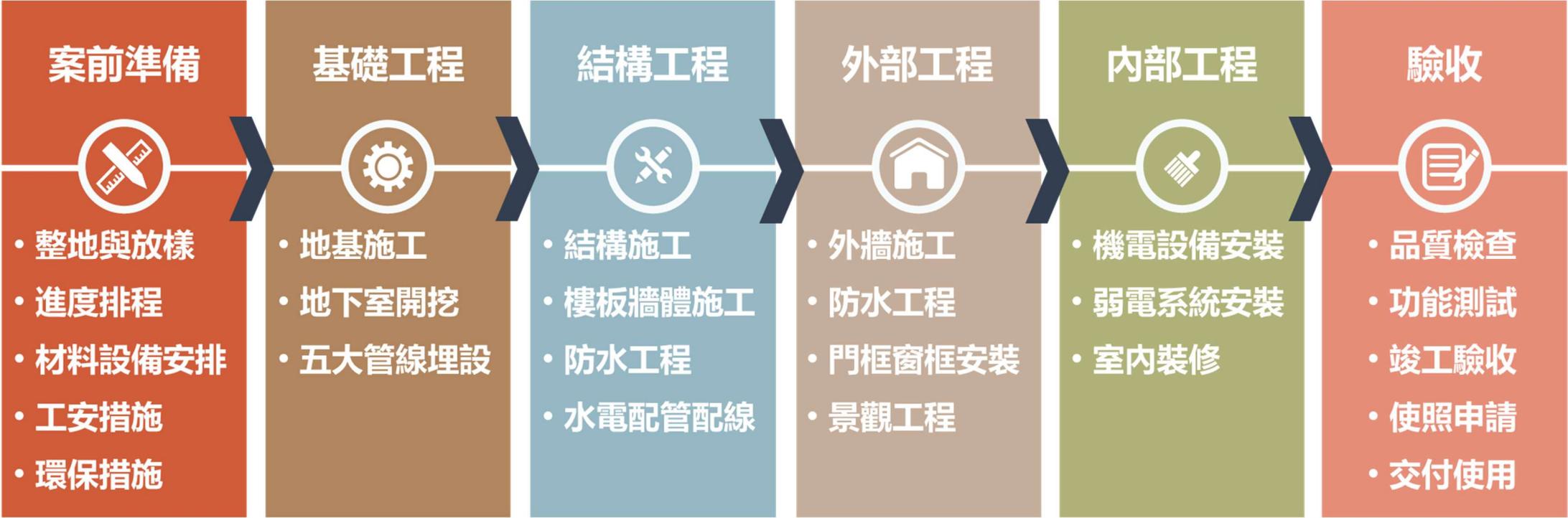


營造業介紹-建築興建施工流程

建築(熟地→建築物)

由住宅、辦公大樓為例

■ 整地完成後，生地隨即變成**熟地**，由建設業取得**建築執照**，發包予營造業，即可正式興建建築物，標準流程概述如下：



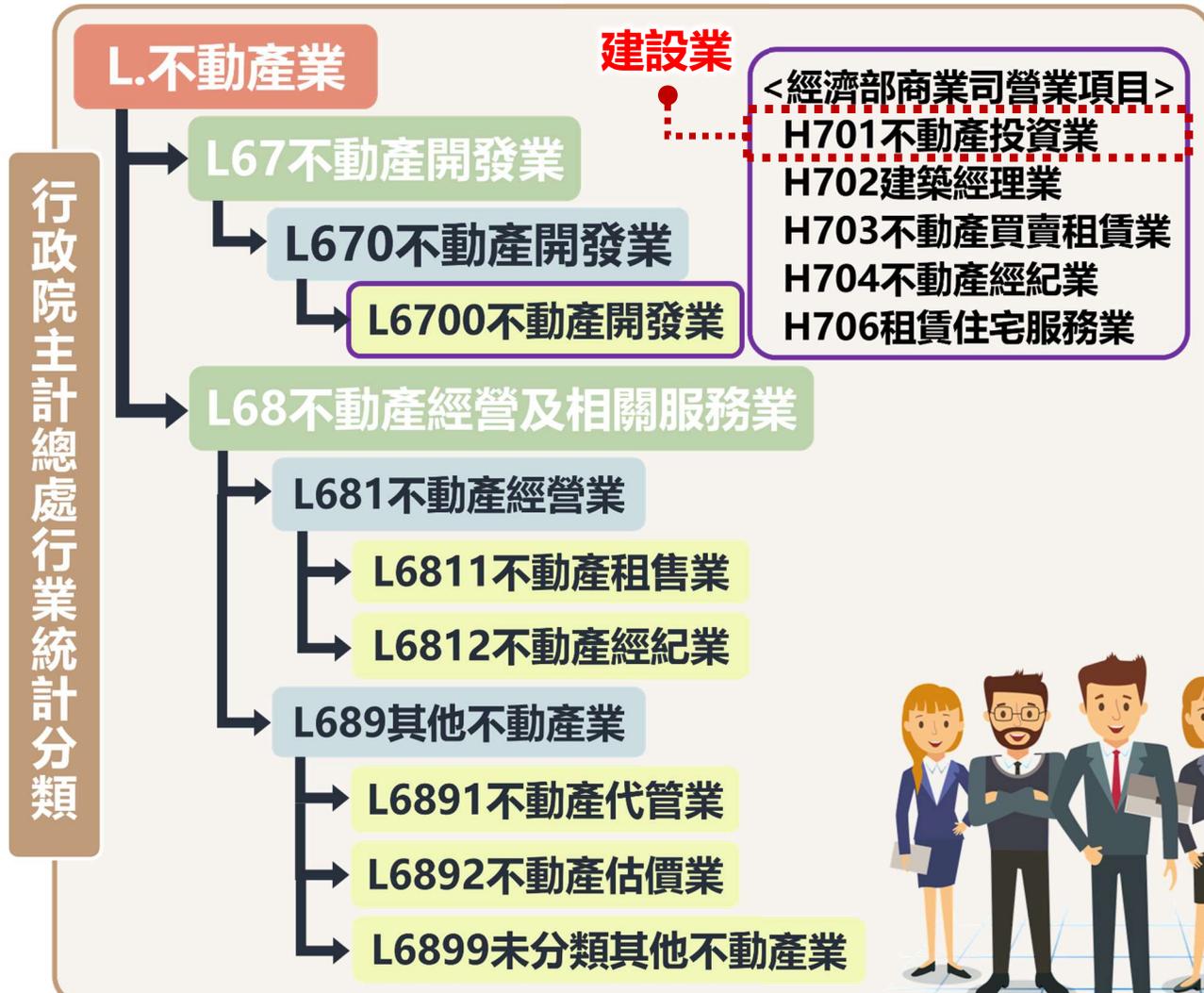
資料來源：參考營造業實務流程、營造業法及其他公開資訊，由正心鑑價彙整

營建產業 市場現況

- **產業規模**
建設業統計分類及登記家數、各級營造業
企業家數統計
- **營建股介紹**
- **全國推案規模統計**
- **大型建設業推案量與營造業營收排名**



產業規模-建設業統計分類及登記家數



- 前篇介紹**建設業**於**經濟部商業司營業項目**的**登記分類**(詳本簡報第8頁), 係說明可以具體從事的商業活動內容, 但若要綜觀產業實際營運屬性, 則是依**行政院主計總處行業統計分類**為準, 下表所統計的**不動產投資開發家數**, 即是指L6700不動產開發業(排除土地開發)類別。
- 「不動產投資開發」屬於廣義的建設業**, 其內容除住宅商辦開發外, 亦包含特定區開發或投資興建公共建設等。

年度	不動產投資開發家數 (財政統計L6700-12)
109	16,068
113	18,250

產業規模-各級營造業企業家數統計

- 隨著法條修訂上路，對於「營造業」的名稱定位更加明確，分類項目也較建設業來得單純。於行政院主計總處行業分類全數列屬為**F大類營建工程業**，而在經濟部商業司營業項目則列屬**E1.營造業**，子項目有「**E101綜合營造業**」、「**E102土木包工業**」、「**E103專業營造業**」共三類。

經濟部商業司營業項目

E.營造及工程業

E1.營造業

E101綜合營造業

E102土木包工業

E103專業營造業

113年Q3 營造業規模

項目		家數	比例
綜合營造業	甲級	3,305	16%
	乙級	1,250	6%
	丙級	7,708	39%
土木包工業		7,092	36%
專業營造業		608	3%
合計		19,963	100%

截至民國113年第三季，全國營造業登記家數共計19,963家。從技術類別來看，**丙級綜合營造業**及**土木營造業**因進入門檻較低，規模相對較大，佔比分別達**39%**與**36%**；相比之下，**專業營造業**因專注於特定領域，數量最少僅佔**3%**。

營建股介紹(一)

■ 營建股中，**建設業**及**營造業**總計共有81間上市、櫃公司，整理列表如下：

建設業

上市

- 三地開發
- 三發地產
- 新美齊
- 愛山林
- 鼎固-KY*
- 雋揚
- 國揚
- 寶徠
- 基泰
- 國建
(國泰建設)
- 順天
- 皇鼎
- 峯典
- 上曜
- 京城
- 華固
- 大將
- 皇翔
- 太子
- 富華新
(原總太地產)
- 達麗
- 鄉林
- 冠德
- 昇陽
- 華友聯
- 全坤建
- 日勝生
- 欣巴巴
- 聯上發
- 太設
(太平洋建設)
- 興富發
- 潤隆
- 長虹
- 宏盛
- 名軒
- 櫻花建
- 皇普
- 怡華
- 宏璟
- 華建
(大華建設)

上櫃

- 大城地產
- 鑫龍騰
- 森寶
- 新潤
- 坤悅
- 亞昕
- 富旺
- 永信建
- 豐謙
- 鉅陞
- 瑞築
- 富宇
- 三圓
- 三豐
- 綠意
- 力麒
- 聯上
- 富裔
- 昇益
- 理銘
- 皇龍
- 全心投控

營造業

上市

- 三洋實業
- 達欣工
- 皇昌
- 建國
- 根基
- 欣陸
- 隆大
- 工信
- 潤弘
- 新建
- 遠雄
- 中工
(中華工程)

上櫃

- 雙喜
- 安倉
- 桓鼎-KY*
- 泰霖
- 德昌
- 士開
(士林開發)



*註：「KY」泛指所有在境外註冊、但在台灣證券交易所掛牌的企業。

營建股介紹(二)-上市櫃公司自有營造及建設

上市櫃建設業自有營造業介紹

公司名稱	營造公司	公司名稱	營造公司	公司名稱	營造公司	公司名稱	營造公司
順天	建高工程	皇翔	北昌營造	華友聯	華慶營造	太設	太平洋營造
皇鼎	建喬營造	太子	大成工程	全坤建	家圓營造	國建	三井工程
峯典	昌吉營造	長虹	宏林營造	日勝生	泰誠營造	華建	華鑑營造
上曜	上裕營造	達麗	寶信營造	欣巴巴	巴森營造	富華新	總太營造
京城	建誌營造	鄉林	太裕營造	三發地產	京富祥營造	宏盛	助群營造
華固	品興營造	冠德	根基營造	興富發	齊裕營造	名軒	嘉圓營造
大將	達將營造	昇陽	新東陽營造	潤隆		櫻花建	國誠營造
大成地產	大晟營造	坤悅	坤聯營造	富宇	盛傑營造	力麒	力拓營造
鑫龍騰	天玉營造	亞昕	國原營造	三圓	華助工程	瑞築	瑞群營造
森寶	森碁營造	富旺	寶鑫營造	三豐	金源營造		
新潤	揚潤營造	鉅陞	齊陞營造	綠意	耀仁營造		

上市櫃營造業自有建設業介紹

公司名稱	建設公司	公司名稱	建設公司	公司名稱	建設公司	公司名稱	建設公司
建國	建國建設	根基	冠德建設	欣陸	大陸建設	德昌	玉新開發



圖例

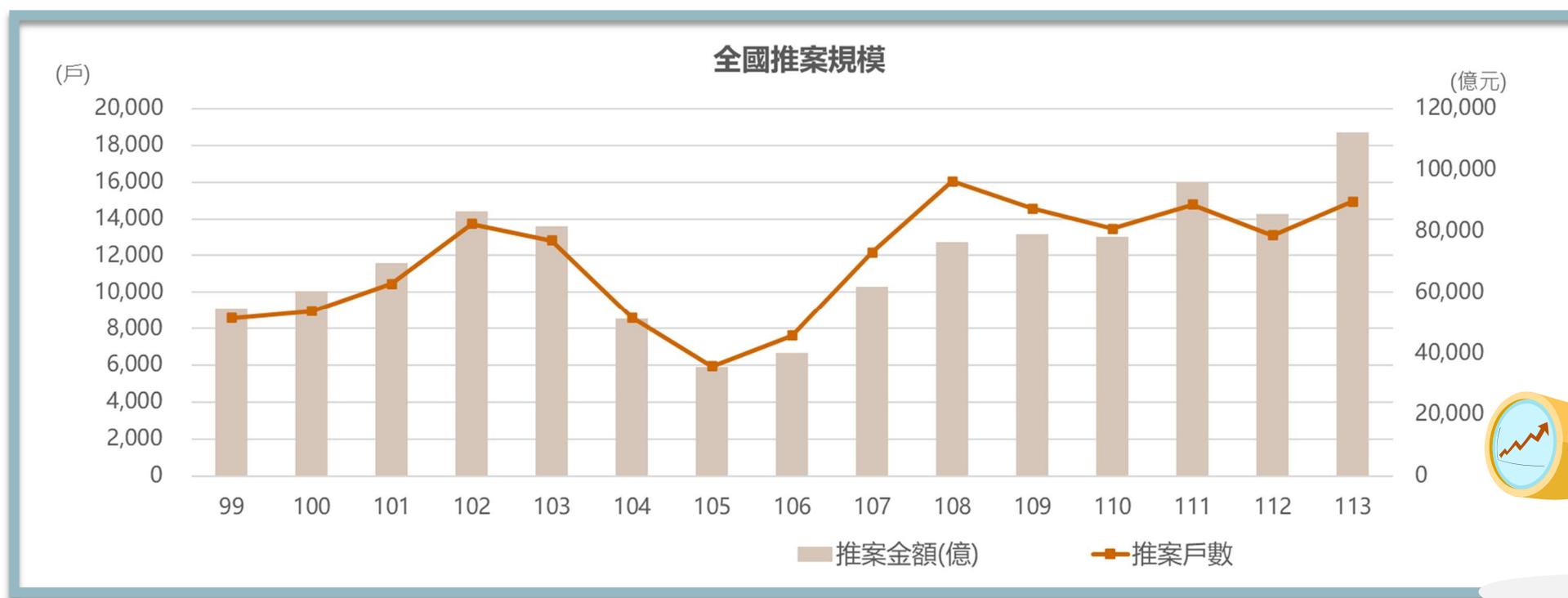
上市公司

上櫃公司

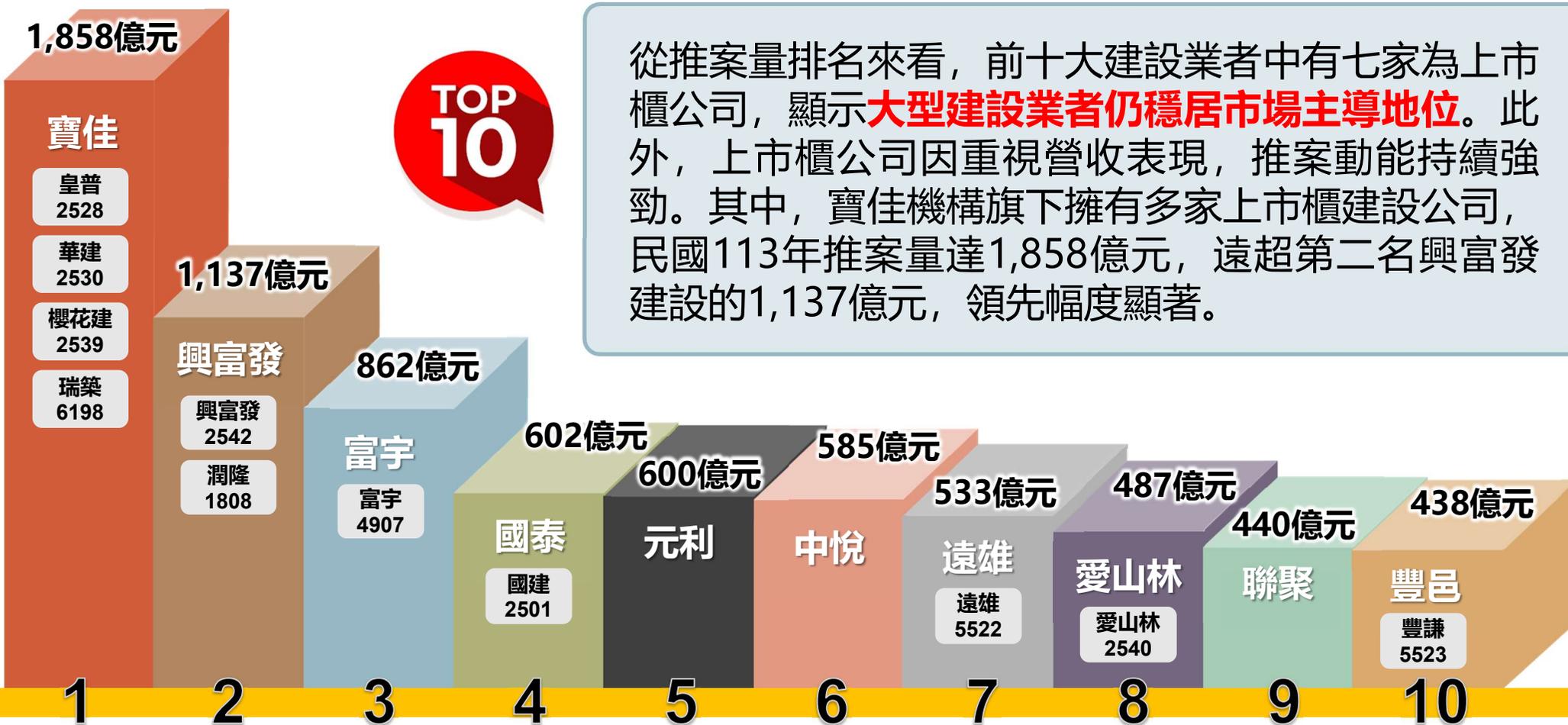
資料來源：內政部國土管理署、各公司官網及官方公開資訊，由正心鑑價彙整。註：上述表格的排序方式並非依公司規模排列。

全國推案規模統計

- 推案量指不動產開發業者推出的新建案戶數量，主要分為**先建後售**與**預售**兩種方式，並可作為觀察房市熱度的重要指標之一。
- 自民國99年起，全國推案金額與戶數呈現成長趨勢，直至民國104至105年間受市場環境影響進入盤整期。隨後，推案規模逐步回升，並於民國111年後出現新變化-**推案戶數明顯下降**，但**推案金額的降幅相對有限**。至**民國113年**，**推案金額更是創下歷史新高**，反映**房價持續高漲**，進而**推升推案總銷金額**。



民國113年大型建設業推案量排名



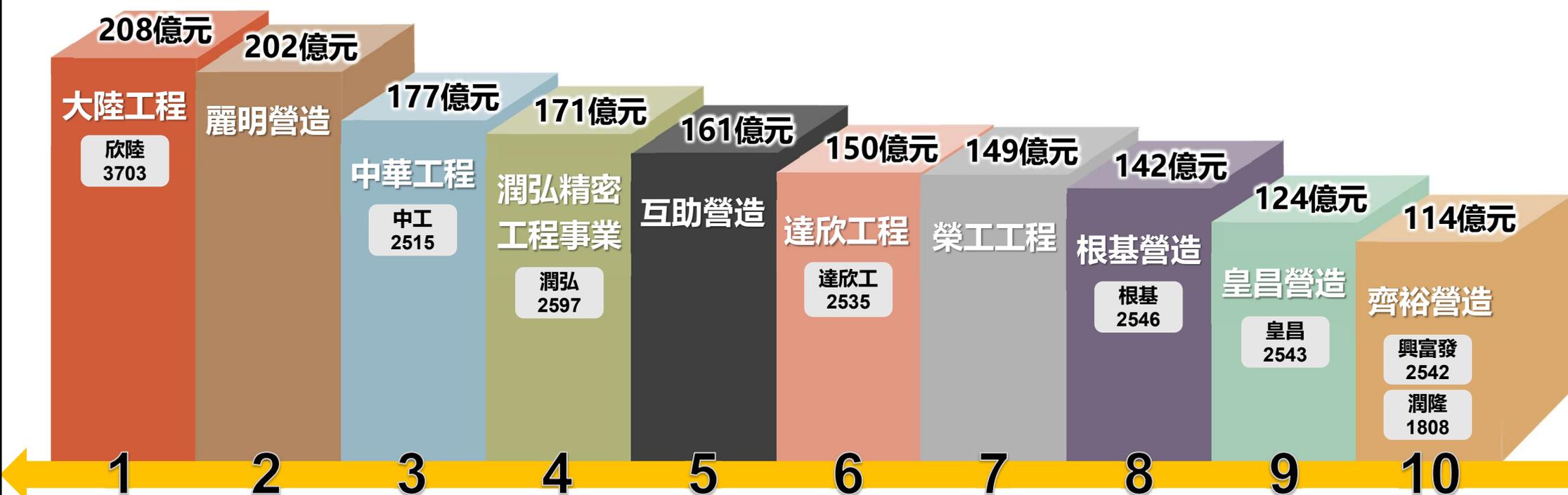
從推案量排名來看，前十大建設業者中有七家為上市櫃公司，顯示**大型建設業者仍穩居市場主導地位**。此外，上市櫃公司因重視營收表現，推案動能持續強勁。其中，寶佳機構旗下擁有多家上市櫃建設公司，民國113年推案量達1,858億元，遠超第二名興富發建設的1,137億元，領先幅度顯著。

資料來源：各大新聞網及其他公開資訊，由正心鑑價彙整。註：排名次序依調查、統計方式及時間點皆有不同。

民國113年大型營造業營收排名



- 營收排名前十大的營造業者中，有七家為上市櫃公司，且多數以承攬廠房與公共工程為主，僅齊裕營造因承攬住宅工程而上榜，年營收突破百億元。
- 民國113年多家營造業者營收創下新高，主要受惠於政府基礎建設推動、科技業擴廠需求增長，以及建設業持續開發等因素。展望今年，市場對營造業的發展前景依舊樂觀。



營造工程 物價指數

- **營造工程物價指數介紹**
定義與應用、分類方式與內容、
材料與工資類別指數(年增率)
- **營造工程物價總指數走勢圖**
全國(建築工程/營造工程)、雙北/台中/高雄
- **營造工程物價指數與通膨之關係**



營造工程物價指數介紹-定義與應用

⊕ 營造工程物價指數定義

是一個用來衡量營造工程投資**材料及勞務之價格變動情形**，行政院主計總處以**民國110年**臺灣地區營造工程投入的成本結構為基準，選取**115項**具代表性營造材料及勞務為查價項目，透過加權計算的方式，統計營建工程所需資源的價格變化趨勢。

⊕ 營造工程物價指數之應用

成本估算

在規劃建築或土木工程項目時，可用來預測所需的總成本，協助制定預算。(例如：第四號公報技術規則中的營造施工費)

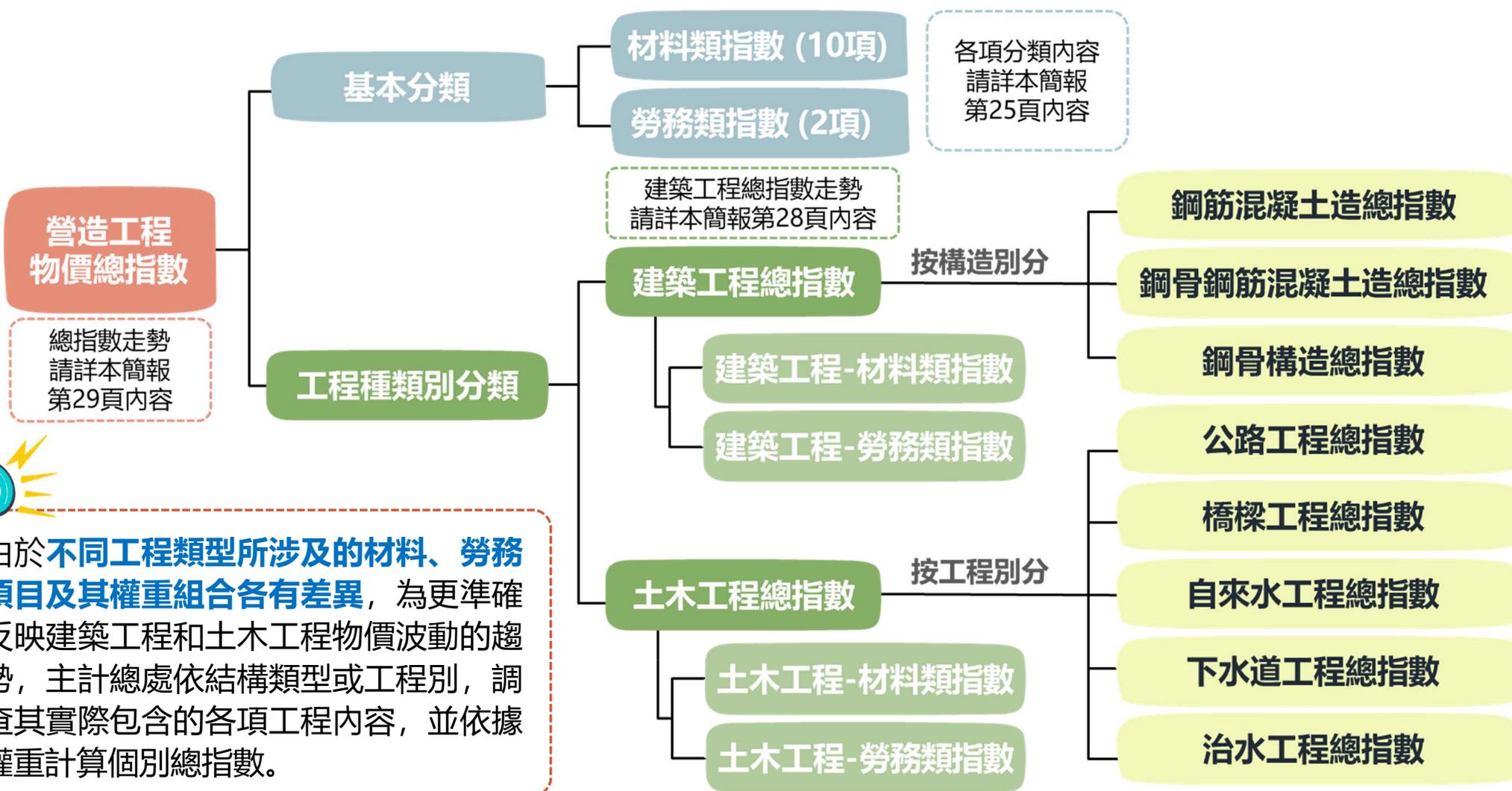
合約調整

工程期間材料或勞務成本發生變動時，可作為調整合約價格的依據。

經濟分析

政府和研究機構可利用營造工程物價指數來分析營建產業之景氣狀況，作為制定政策的參考。

營造工程物價指數介紹-分類方式(一)



營造工程物價指數介紹-分類方式(二)

基本分類-材料類、勞務類內容

材料類

一、水泥及其製品類

(例：水泥、預拌混凝土等)

二、砂石及級配類

(例：砂、卵石及塊石等)

三、磚瓦瓷類

(例：磁磚、陶瓷面盆等)

四、金屬製品類

(例：鋼筋、輕鋼架等)

五、木材及其製品類

(例：清水木模、木板等)

六、塑膠製品類

(例：HDPE管、塑膠硬管)

七、油漆塗裝類

(例：油漆、防火披覆塗料)

八、機電設備類

(例：電線電纜、泵浦等)

九、瀝青及其製品類

(例：瀝青、瀝青混凝土)

十、雜項類

(例：玻璃製品、防水膜等)

勞務類

一、工資類

(例：泥水工、鋼筋工、模板工、油漆工、土方工、水電安裝工、木工等)

二、機具設備租金類

(例：挖土機、打樁機、施工架、鋪面機、卡車、吊車、鋼支撐材等)

營建工程成本涵蓋上述12項中類項目，共計115項查價項目，由此可見，營造工程物價總指數屬於綜合型數據，能作為了解整體營建工程價格變動的工具。然而，當特定項目諸如鋼筋出現大幅波動時，總指數可能無法精準反映其對成本波動所造成的影響幅度。



營造工程物價指數介紹-材料類別指數(年增率)

材料類別	總指數					109與113年 相比之漲幅
	109年	110年 (基期)	111年	112年	113年	
水泥及其製品類	95.97	100.00	112.91	120.58	124.16	29.37%
砂石及級配類	101.19	100.00	103.32	105.53	107.89	6.62%
磚瓦瓷類	98.53	100.00	105.43	109.21	109.88	11.52%
金屬製品類	77.63	100.00	105.69	101.31	99.37	28.00%
木材及其製品類	89.86	100.00	110.46	108.46	105.47	17.37%
塑膠製品類	87.23	100.00	102.49	100.61	101.42	16.27%
油漆塗裝類	98.19	100.00	104.48	106.09	106.47	8.43%
機電設備類	89.10	100.00	110.22	113.18	117.58	31.96%
瀝青及其製品類	97.74	100.00	113.19	118.53	118.20	20.93%
雜項類	97.01	100.00	107.81	112.54	116.02	19.60%
材料類總指數	87.92	100.00	108.51	109.76	110.94	26.18%
材料類年增率	0.78%	13.74%	8.51%	1.15%	1.08%	

漲幅逐年趨緩

- 近年來，全球經濟體歷經劇烈波動，從中美貿易戰、新冠疫情爆發，再到俄烏戰爭，各種外部變數持續衝擊市場。由於台灣天然資源相對匱乏，營建工程所需的混凝土、鋼鐵等主要材料高度仰賴進口，因此，國際情勢對供應鏈及原物料價格造成巨大影響。
- 觀察民國109至113年間的各項材料類別指數變動，其中以水泥及其製品類、金屬製品類及機電設備類漲幅最為顯著，分別上升29.37%、28%及31.96%。然而，隨著市場供需逐步調整，各類材料價格漲勢趨緩，最新民國113年的年增率已降至1.08%。

資料來源：行政院主計總處中華民國統計資訊網，由正心鑑價彙整



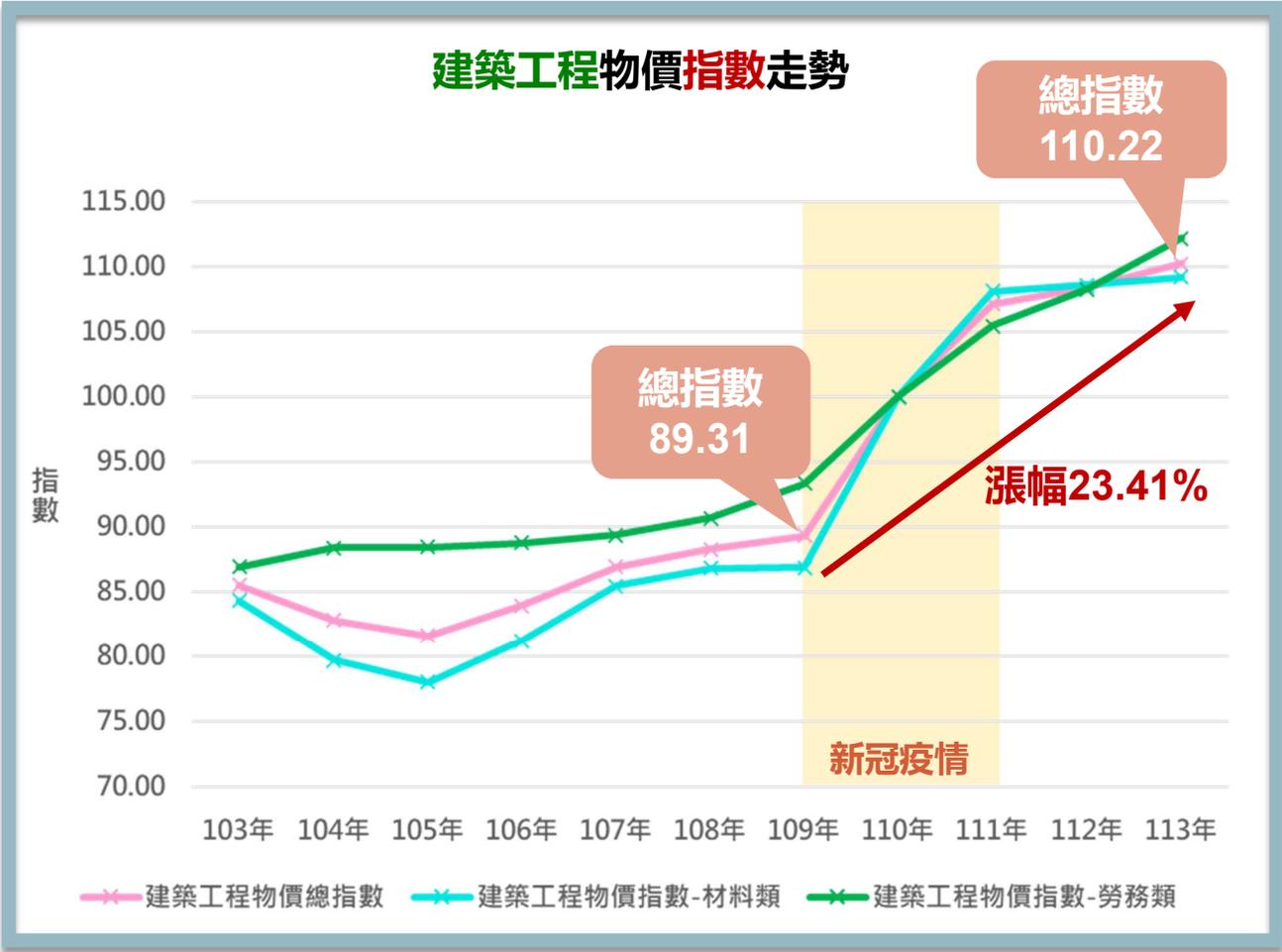
營造工程物價指數介紹-工資類別指數(年增率)

工種	統計期	總指數					109與113年 相比之漲幅
	109年	110年 (基期)	111年	112年	113年		
泥水工	93.73	100.00	103.34	105.15	109.26	16.57%	
鋼筋工	91.36	100.00	104.44	106.47	110.89	21.38%	
模板工	93.84	100.00	104.86	106.85	109.89	17.10%	
混凝土工	94.63	100.00	103.06	105.46	107.75	13.86%	
油漆工	96.06	100.00	103.87	105.91	107.96	12.39%	
門窗安裝工	97.62	100.00	103.91	105.47	107.88	10.51%	
水電安裝工	95.51	100.00	105.28	110.19	113.78	19.13%	
土方工	96.80	100.00	103.42	107.16	109.36	12.98%	
鋼構組裝工	90.80	100.00	104.27	106.87	111.06	22.31%	
木工	94.92	100.00	102.57	104.62	107.16	12.90%	
非技術工	95.04	100.00	104.99	108.02	113.44	19.36%	
廢土處理	89.26	100.00	122.03	127.66	143.47	60.73%	
工資類總指數	93.86	100.00	104.79	107.57	111.88	19.20%	
工資類年增率	3.09%	6.54%	4.79%	2.65%	4.01%		

- 不同於材料價格已趨緩，工資類別受人力供需失衡、產業結構變遷及政府政策因素等共同影響，致工資類別在營造工程物價指數中維持高檔，短期內難以顯著回落。
- 觀察民國109至113年間的工資類別指數變動，漲幅達19.20%。其中，廢土處理費用的漲勢最為驚人。主因在於自民國108年起，各縣市都更與危老案件增加，拆除舊建物所產生的營建廢棄物迅速累積。然而，焚化爐與土石方資源處理場的去化能力有限，在供不應求的情況下，導致廢土處理費用大幅飆升。

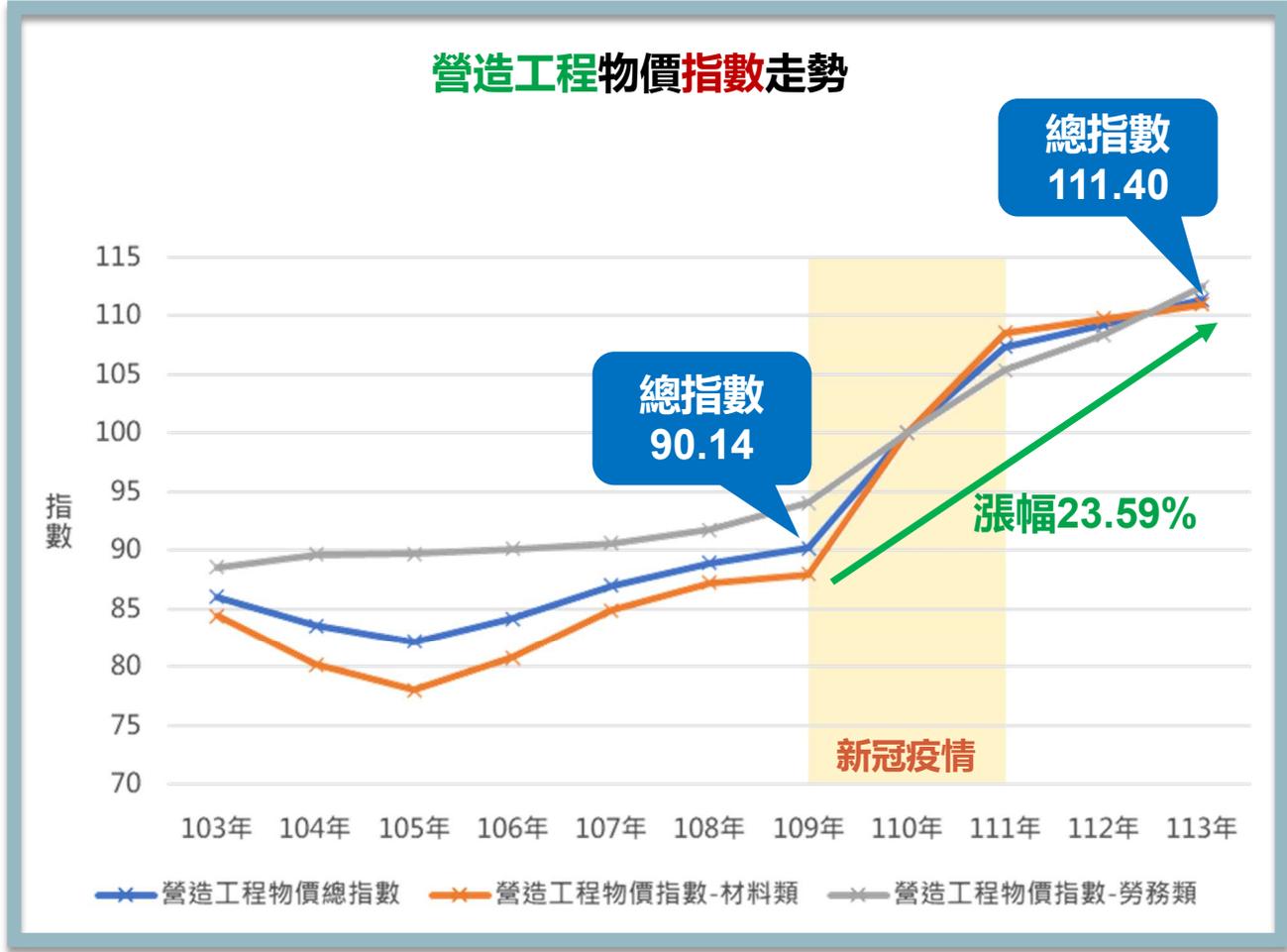
資料來源：行政院主計總處中華民國統計資訊網，由正心鑑價彙整

全國近年建築工程物價總指數走勢圖



- **建築工程物價指數**的組成，主要係從營建工程內，選取與**興建住宅、構造物**等相關之工程項目、工程材料、施工機具等指數加權計算而得。
- 觀察該指數近十年走勢，自民國109年起受疫情影響，物價指數開始大幅上漲，五年間漲幅高達**23.41%**。
- 最新民國113年建築工程物價總指數為110.22、年增1.63%；材料類指數為109.18、年增0.54%；勞務類指數為112.18、年增3.63%。以**勞務類指數**的**增幅最為顯著**。

全國近年營造工程物價總指數走勢圖

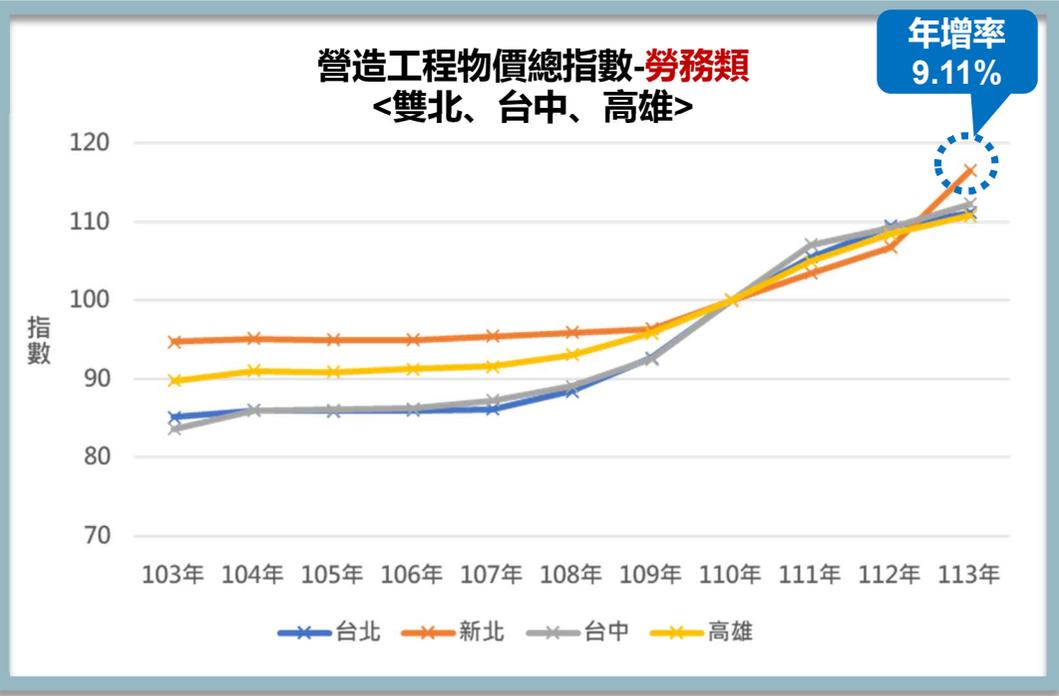
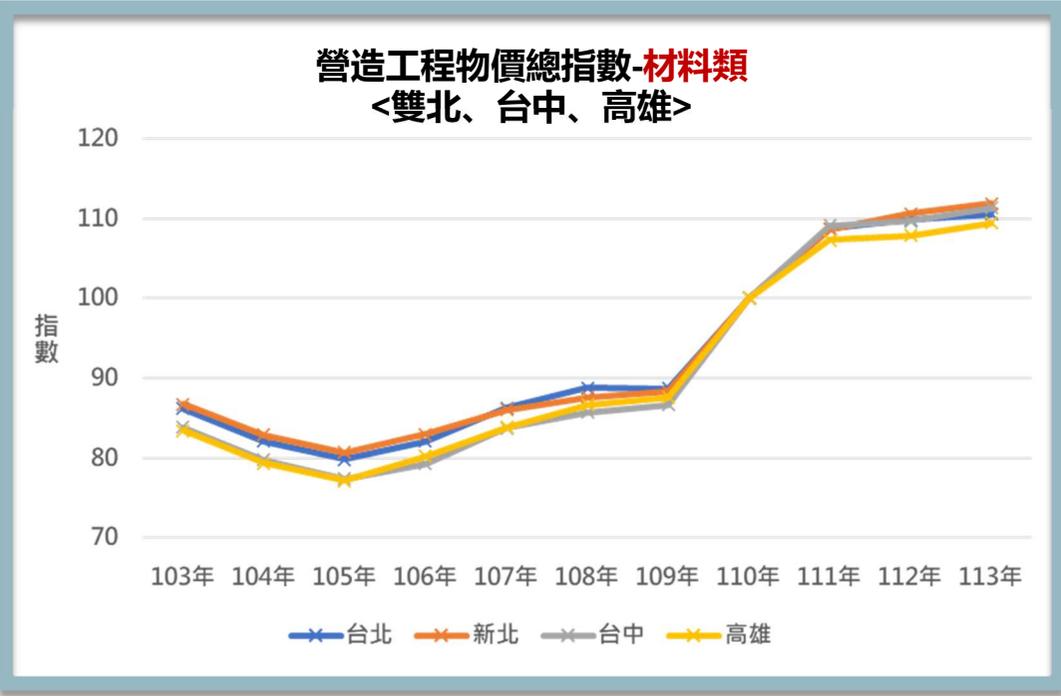


- 另觀察營造工程物價指數，自疫情爆發以來，受人力短缺與供應鏈中斷等因素影響，該指數快速攀升。截至民國113年，總指數已達111.40，相較於民國109年大幅上漲**23.59%**，顯示**疫情對營建成本的推升作用極為顯著**。
- 進一步分析細項指數，民國113年營造工程物價指數中的材料類指數為110.94、年增1.08%；勞務類指數則為112.44，年增3.77%。值得注意的是，勞務類指數的漲幅明顯超越材料類，突顯出**市場缺工問題持續推高工資水準**。



雙北、台中、高雄近年營造工程物價總指數走勢圖

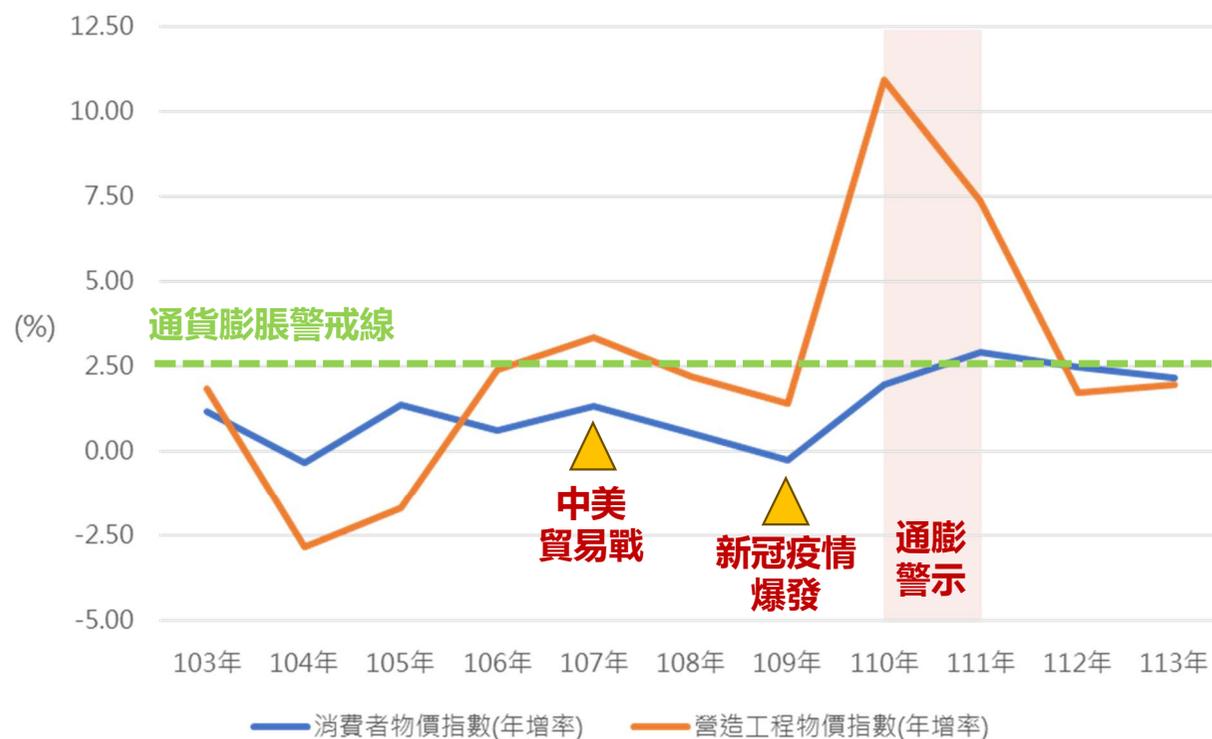
- 雙北、台中及高雄皆有發布獨立的營造工程物價指數，近年來整體走勢一致，呈現**穩定上揚**。其中，材料類指數變動趨勢高度相似，顯示**營建材料價格未因區域環境差異而受到顯著影響**。
- 進一步觀察勞務類指數，**新北**以**9.11%**的驚人漲幅居各地之首，主要受到民國113年推案量稱冠北台灣之緣故，在人力及機具設備供不應求的情形下，勞務類指數隨之飆漲。



資料來源：各直轄市政府主計處，由正心鑑價彙整

營造工程物價指數與通貨膨脹之關係

營造工程物價指數與通貨膨脹之關係



- 對比近年營造工程物價指數與消費者物價指數的走勢，**兩者呈現正相關**，惟**營造工程物價指數因疫情影響大幅飆升，創下近十年來最大漲幅**。在全球防疫政策影響下，**國際原物料供應鏈中斷、勞動力投入嚴重短缺**，導致供需失衡，使營造工程物價指數與消費者物價指數出現明顯脫鉤。
- 隨著營造工程物價指數持續攀升，營建業者可能將這些成本壓力轉嫁給消費者而使**房價上漲**，進而影響購屋需求(需求轉弱)。
- 為緩解市場衝擊，政府近年來積極推動社會住宅興建與擴大租金補貼等政策，期望維持房市的健康發展。

營造工程物價指數 之應用

- 不動產估價師全聯會第四號公報
- 工程採購物價指數調整計算



不動產估價師全聯會第四號公報之應用(一)

- 四號公報為不動產估價師在進行估價時所遵循的規範之一，其中的營造或施工費標準表係作為評估總成本(重建/重置成本)的依據。
- 此外，透過運用營造工程物價指數中的**建築工程物價指數**對營造施工費進行**物價指數調整**，能更準確反映市場的實際狀況，確保估價結果具備合理性與準確性。

營造施工費之評估流程

- 1 確認**用途別**(住宅、辦公室、工廠)及**主體結構**
- 2 選取建物所在縣市之**營造或施工費標準表**
- 3 依建物**樓層**及**平均房價水準**就營造施工費標準表區間**判定單價**
- 4 依結構、建築規劃、建材設備等**個別條件差異**予以**價格調整**
- 5 按**價格日期**及**公報基期**(113年11月)進行**物價指數調整**
- 6 **物價調整後營造施工費單價** × 總銷售面積(或登記面積) = 總成本



掃描QRcode了解更多
營造施工費操作指南



不動產估價師全聯會第四號公報之應用(二)

物價指數調整方式說明

- 依四號公報規定，**營造施工費單價**應依**建物所在地**之**直轄市、縣(市)政府**公布之營造工程物價指數中的**建築工程類物價指數**進行調整，若該直轄市、縣(市)政府未公布，則依照**行政院主計總處**物價統計月報中的營造工程物價指數之建築工程類指數表調整之。
- 然而，**各縣市發布的物價指數基期與四號公報不同**，因此無法直接套用，需進行基期調整，以反映價格日期當時之營建成本，其調整方式如下：



物價調整前 營造施工費單價 (元/坪) ①	建築工程物價指數		物價指數調整率 ②	物價調整後 營造施工費單價 (元/坪) ① x ②
	公報基期: 113/11	價格日期: 113/12		
205,500	110.68	110.39	$\frac{110.39}{110.68} = 99.74\%$	204,966

工程採購物價指數調整計算(以總指數調整為例)

- 為避免訂定工程契約後，營建材料發生非可預見性的大幅上漲，輕則導致工程進度延宕，重則導致營造廠商資金周轉問題或營運困難，故政府於工程採購契約內明訂物價指數調整項目，依**營造工程物價總指數**漲跌幅**超過2.5%**部份計算物價調整補貼款，其計算方式如下：

情境	
已付預付款為契約總價 (E)	10%
開標當月總指數	79.41
施作當月總指數	86.00
施作總工程款	9,500,000元
契約中載明不予調整之費用	760,000元

$$\text{物價調整補貼款} = A_{(\text{註1})} \times (1-E) \times (\text{指數增減率之絕對值}-2.5\%) \times F_{(\text{註2})}$$

1 計算指數增減率(補貼資格)

$$[(86.00/79.41)-1] \times 100\% = 8.2987\%$$

8.2987% > 2.5% (補貼門檻)，超過2.5%部分給予補貼。

2 計算物價調整補貼款

$$\begin{aligned} &\text{物價調整補貼款} \\ &= (9,500,000 - 760,000) \times (1 - 10\%) \times (8.2987\% - 2.5\%) \times 1.05 \\ &= 478,932 \text{元} \end{aligned}$$

*註1: $A = \text{施作總工程款} - \text{契約中載明不予調整之費用}$

*註2: $F = 1 + \text{營業稅率}(5\%)$



營建股 股價指數

- 營建股股價指數說明
- 營建業認列收入之會計處理方式
- 從財報科目了解營建股
- 營建類股股價指數及國泰房地產指數走勢比較



營建股股價指數說明

⊕ 營建股股價指數是什麼？

營建股股價指數包含**建設業**及**營造業**內具代表性之**上市公司**，以其在證券交易所上市之股票，採用市值加權的方式計算指數，藉以反映營建市場的整體走勢。

⊕ 營建股的特性

① 獲利波動幅度較大

營建股股價之漲跌往往反映投資人**對公司未來的期望**，而非單純財務報表上的獲利表現，主要是因為營建業在我國的會計準則中，**實際收款與財報認列收入的時間點存在差異**，因此，房市交易的熱絡情形及對於未來景氣的預測成為營建類股股價漲跌的關鍵因素。

② 存貨偏高、周轉率偏低

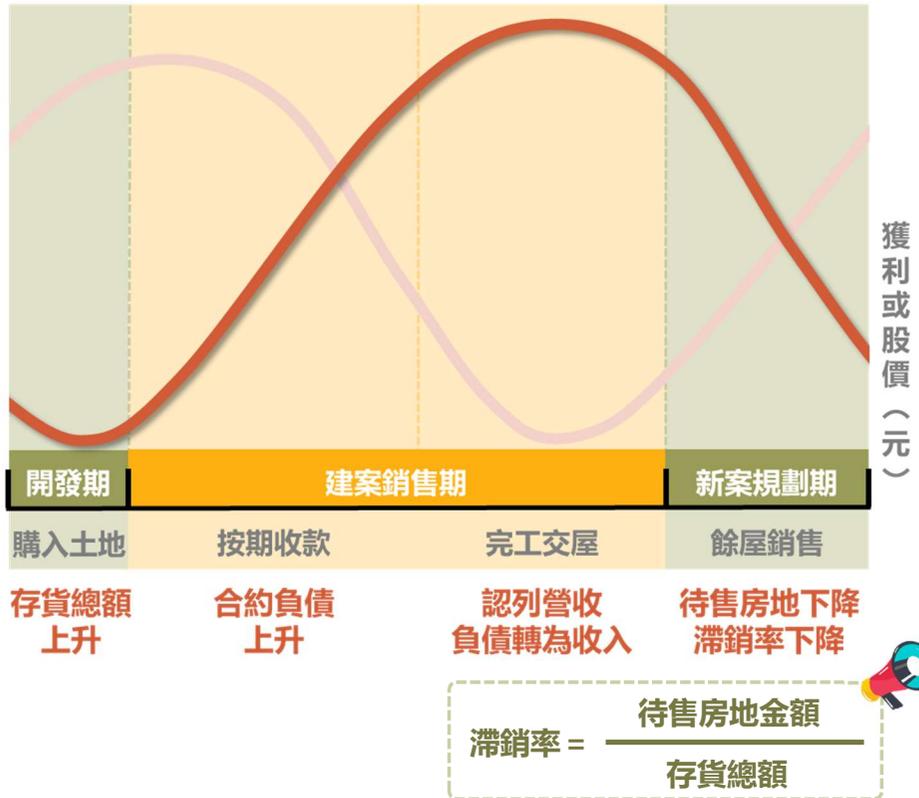
對建設業而言，**「土地」**是待出售的商品，因此，在會計處理中會列在流動資產中的**「存貨」**科目。但建案從開工到出售，通常耗時3-5年，且**單筆金額較大**，因此該項存貨轉變為金流的期間較其他產業更長，**流動性更低**。

營建業認列收入之會計處理方式

- 營建股包含建設業及營造業，針對收入的會計處理方式大不相同，其中**建設業**採「**全部完工法**」；**營造業**則採「**完工百分比法**」，以下將針對兩種方法進行說明：

	全部完工法	完工百分比法
適用產業	建設業	營造業
實際收款時點	當 預收 客戶給付的費用(如：簽約款、各期工程款等)，但尚未提供相對應的服務或產品時，該款項僅得以「 合約負債 」入帳	
認列收入時點	不動產 所有權移轉時 一次認列收入	工期一年以上者，按 當期投入成本佔預估總成本比例 認列
營建股解讀	由於建設業於完工交屋後才會將營收反映至股價，因此股價波動性較高，對於慣用 預售模式 的建設業，可從合約負債初步判斷其 未來成長性	營造業隨著施工進度的推進逐步認列收入， 降低股價大幅波動 的風險，也 提高財務透明度 ，可以更清楚瞭解專案的進展情況

建設業股價波動循環圖





從財報科目了解營建股

- 除了合約負債以外，還可以透過**存貨**及**未認列之合約承諾**觀察營建業未來資產配置概況及建案銷售情形：

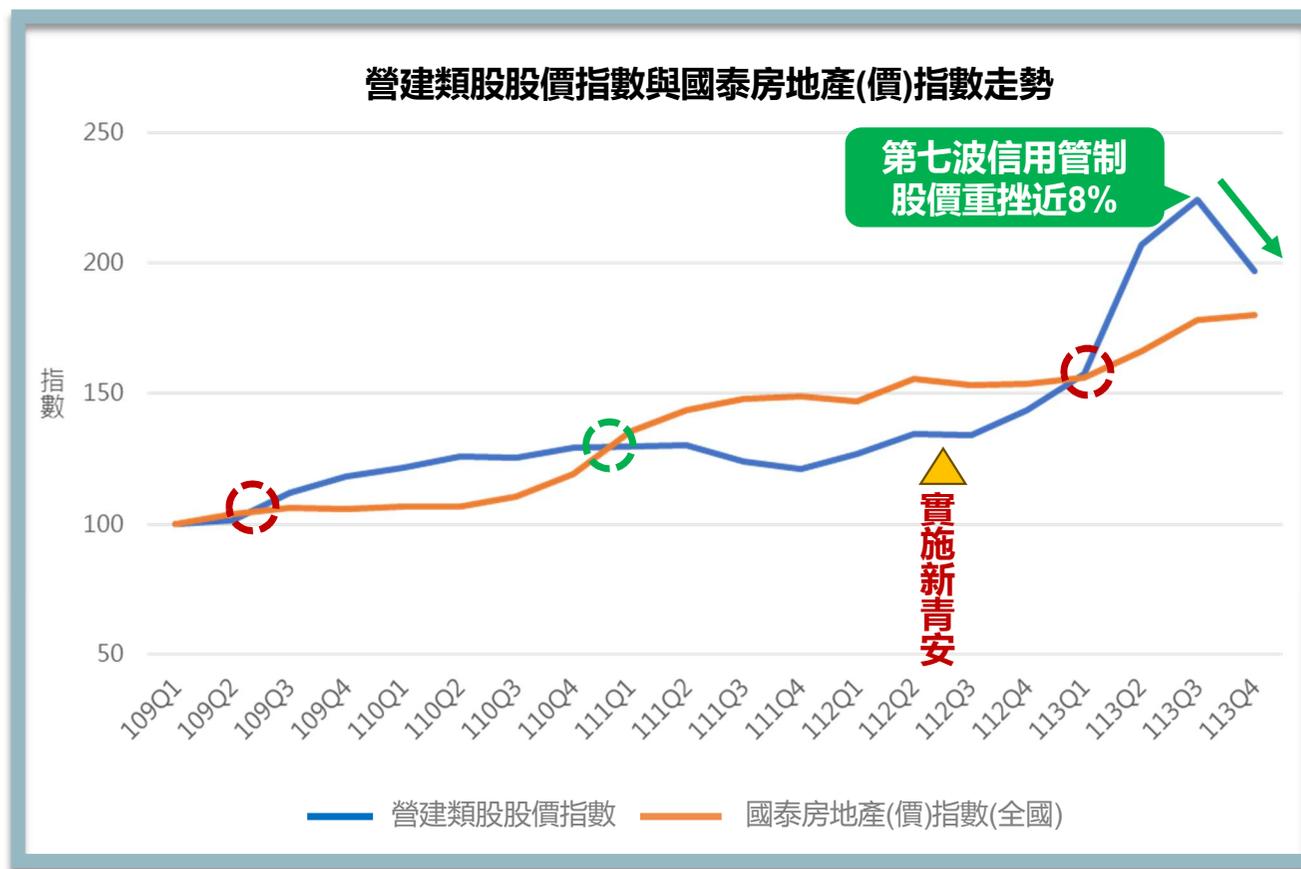
項目	定義	範例	營建股解讀
合約負債	預先收取客戶給付的費用，但尚未提供相對應的服務或產品	2,000萬的預售屋，預收10%訂金，應認列合約負債 200萬元	<p>合約負債上升表示</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 建案銷售狀況上升 ■ 客戶預付款上升 ■ 未來營收預期上升
未認列之合約承諾	已簽訂合約，於未來需承擔之義務與風險	2,000萬的預售屋，在簽約後其未認列之合約承諾即為 2,000萬元	<p>未認列之合約承諾上升表示預售屋簽約量上升 可觀察預售建案之總銷規模</p>
存貨	<p>存貨組成有以下三項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、待建房地：已購置但尚未開發的土地 2、在建房地：正在施工建設中之房地產項目 3、待售房地：已完工但尚未售出之房地產 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 待建房地上升表示短期內流動資金下降 ■ 待售房地上升表示餘屋過剩，資金回籠速度下降

註：未認列之合約承諾非會計科目，僅財務報表之附註揭露項目，提供利害關係人作為決策之依據。

營建類股股價指數及國泰房地產指數走勢比較



營建類股股價指數與國泰房地產指數之間存在**時間滯後性**，**營建股的變動往往領先房市變化。**



- 以歷史數據觀察，民國109年Q3營建類股率先起漲，隨後房市熱度升溫，帶動價格上揚。直至民國111年Q1兩指數出現**反轉交叉**，**釋出房市過熱警訊**。此時，**通膨升息**與**信用管制**兩大政策相繼上路，不利房市買氣，營建類股表現受到抑制，進行盤整期。
- 隨後，政府推動**新青安政策**，迅速活絡市場，帶動營建類股顯著上升。然而，隨著央行於民國113年Q3祭出**第七波信用管制**，營建類股再度遭受衝擊，股價明顯下跌，投資人趨於保守，市場觀望氛圍轉濃。未來房市走向仍有待進一步觀察。



營建業 營業氣候測驗點

- 營建業營業氣候測驗點定義
- 營建業營業氣候測驗點走勢



營建業營業氣候測驗點定義

⊕ 定義

臺灣經濟研究院為衡量營建業的經濟景氣狀況，以問卷調查方式，調查營建業對當前及未來半年景氣的看法，有**好轉**、**不變**或**轉壞**三種選項。經統計後，將這些主觀判斷轉化為數值化的測驗點指數，用以了解營建業對於未來經營狀況之預期。

⊕ 指標解讀

問卷內容主要調查營建業**當前營業狀況**、**未來半年景氣預測**、**訂單量與生產計劃**、**庫存水平**、**人力需求及未來投資意向**等數據，比較當月及上月實況之差異及對於未來營運之預期，藉此了解營建業的發展趨勢。

經模型試算後，**以100點作為景氣榮枯之分界點**，**高於100點**表示營建業者對於未來展望較為**樂觀**，但此預期心理未必與實際經濟情況一致，仍須結合其他經濟指標共同分析較能反映真實景氣波動。

營建業營業氣候測驗點走勢

- 依據臺灣經濟研究院最新數據顯示，民國113年12月營建業營業氣候測驗點上升至**108.52點**，成長3.6點，主因係公共建設預算提升與高科技業者持續推進建廠計畫。惟不動產業近期因央行信用管制擴大、房貸審核趨嚴與利率上升等因素影響，預期未來半年房市成交量能仍偏低，影響建築工程相關業者對未來景氣保持保守態度。

營建業營業氣候測驗點走勢



Thank you



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

發布單位