

大臺中房市交易動態資訊平台



房產經濟指標小教室 營建指標篇

【第二版】

115.03.31



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
- 07 「土石之亂」全解析

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)

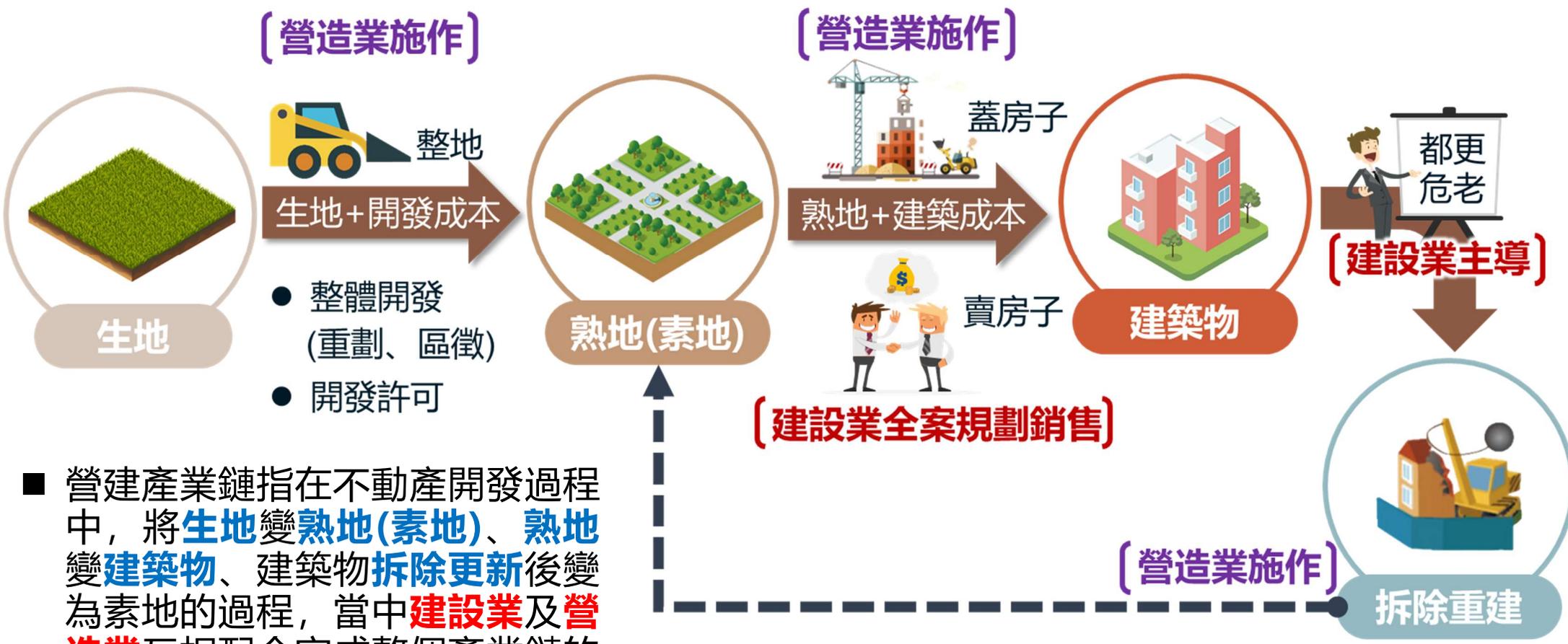


前言

- **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。儘管兩者於產業鏈中緊密串聯，但其核心業務與運作模式仍具高度差異化。
- 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**」定義為「**建設業**」、「**營建工程業**」則定義為「**營造業**」。以下內容均以此統一稱呼。

	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

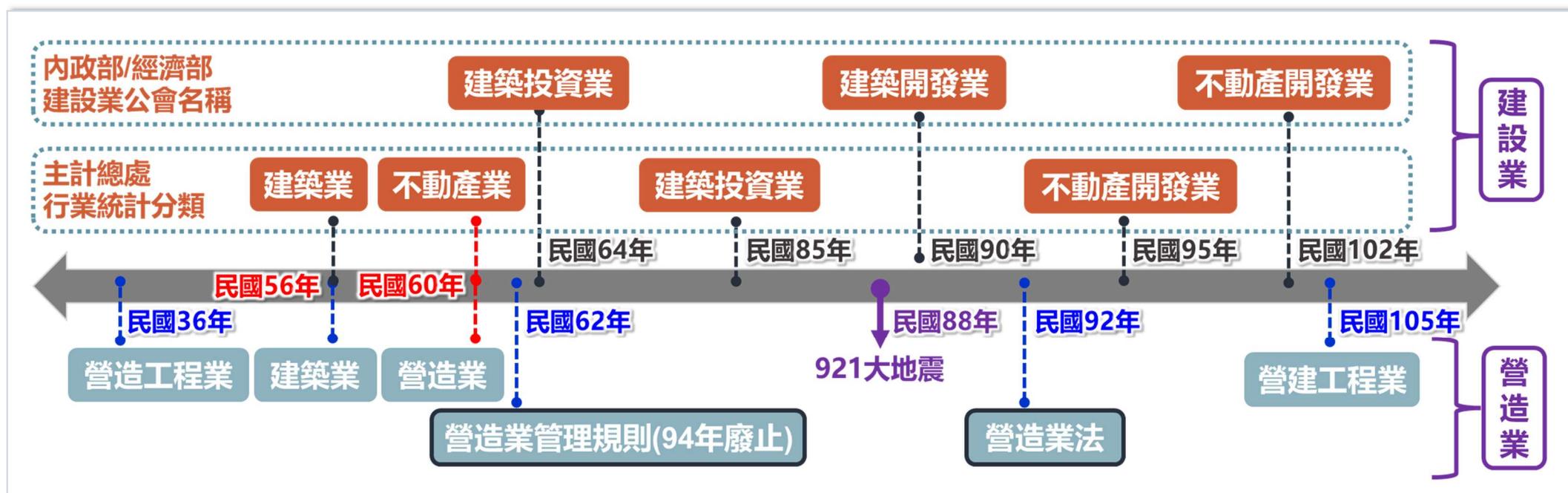
營建產業介紹-產業鏈



■ 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

- 臺灣營建產業的法規演進可追溯至民國36年營造工程業公會之成立。民國56年，主計總處首度將建築相關產業統稱為「**建築業**」；隨後因應產業結構變遷，於民國60年正式拆分為「**不動產業**」與「**營造**」兩大範疇。民國62年《**營造管理規則**》發布，確立了**營造業**作為**特許行業**的專業地位。
- 921大地震後，《**營造業法**》的實施進一步推動產業規範與升級。直至民國105年，主計總處將「**營造業**」定名為「**營建工程業**」；而「**建設業**」亦經多次修訂，演進為現今定義廣泛的「**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，現今營建產業依建築物用途及市場需求，大致可分為：住宅類、商用不動產類、工業類及基礎建設類(公共建設)等四大類型。其中，住宅類仍為市場佔比最高之主體。以下針對各類產品之範疇進行詳細分類：

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)
- 都更/危老改建
- 社會住宅

商用不動產類

- 辦公大樓
- 店面
- 百貨商場、購物中心
- 旅館、飯店

基礎建設類(公共造產/公共工程)

- 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

- 工業/科技廠房
- 廠辦
- 倉庫(儲)
- 物流中心
- 資料中心(Data Center)



建設業介紹-營業項目

H.金融、保險及不動產業

H7.不動產業

建設業

H701不動產投資業

H701010住宅及大樓開發租售業

H701020工業廠房開發租售業

H701040特定專業區開發業

H701050投資興建公共建設業

H701060新市鎮、新社區開發業

H701070區段徵收及市地重劃代辦業

H701080都市更新重建業

H701090都市更新整建維護業

H702建築經理業

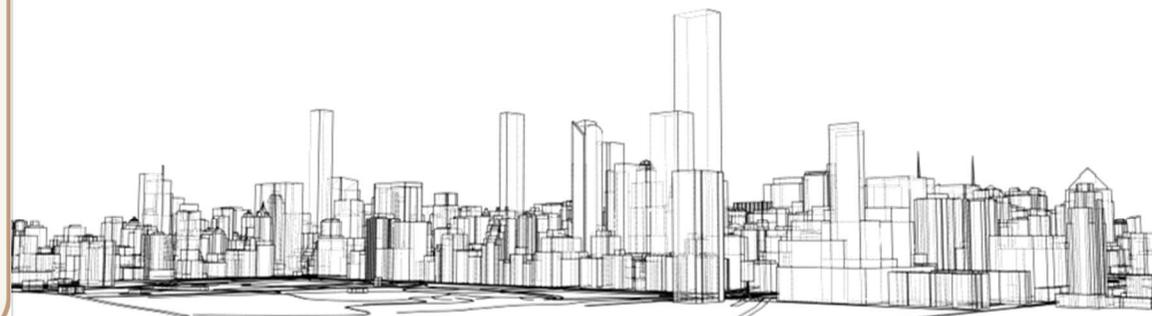
H703不動產買賣租賃業

H704不動產經紀業

H706租賃住宅服務業

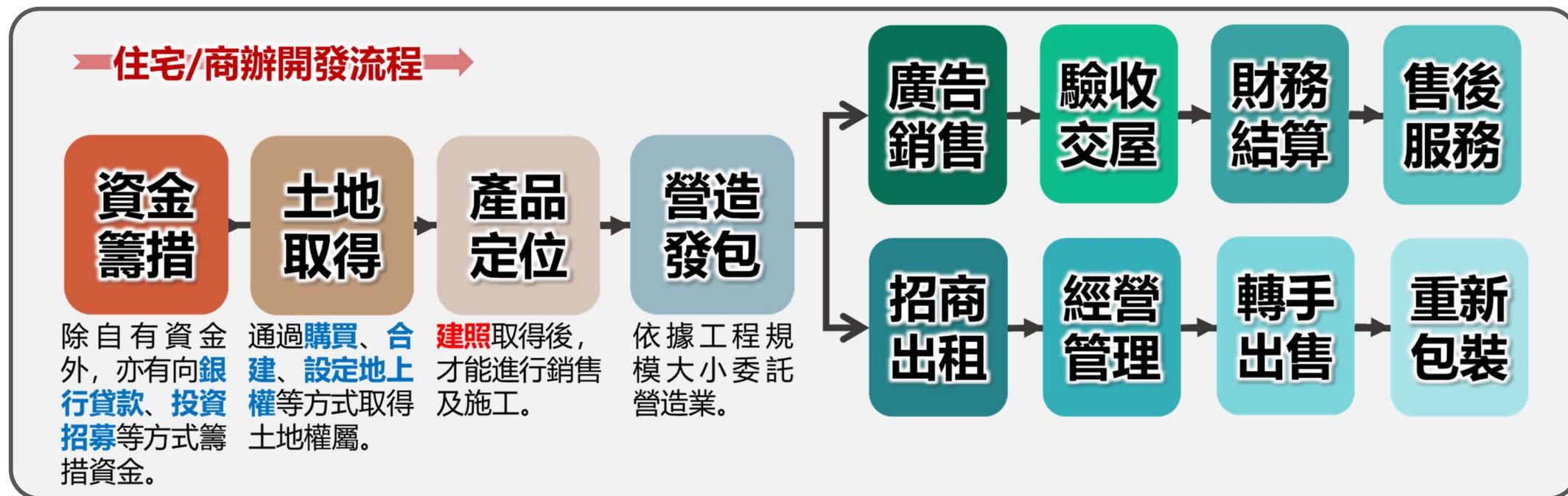
經濟部商業發展署營業項目

- **建設業屬非特許行業**，設立時並無特定技術門檻或最低資本額限制，企業僅需向經濟部商業發展署登記對應之「營業項目」，即可合法開展相關業務。
- 依據經濟部公司行號營業項目代碼表，**H7.不動產業**範疇廣泛，涵蓋開發投資、建築經理、經紀業及租賃服務業等領域(詳見左表)。其中，「H701不動產投資業」項下之「**H701010住宅及大樓開發租售業**」與「**H701020工業廠房開發租售業**」，即為本簡報所探討的「建設業」核心領域。



建設業介紹-開發流程

- 雖然建設業屬非特許行業，但在實務運作上，業者若欲推動建案開發，依法須加入當地縣(市)之「**不動產開發商業同業公會**」，並遵循相關法規，方具備申請建築執照之資格。
- 住宅與商辦之開發模式主要分為**分戶出售**與**招商出租**兩種模式，整體流程多由建設公司主導控管。考量建設業尚無專法管理，故為確保預售屋交易安全，現行法規強制要求業者須落實「**履約保證機制**」。其保障形式包含以下五大類：**價金返還、價金信託、不動產開發信託、同業連帶擔保及公會連帶保證協定**。以下為典型之建案開發作業流程：



營造業介紹-技術與等級分類(一)



- **營造業屬特許行業**，依《營造業法》第4條規定，業者必須「**經許可、領有證書並加入公會**」方可合法營業。依據專業技術範疇，產業分為：綜合營造業、專業營造業及土木包工業三大類。其中，綜合營造業依承攬能量與規模，進一步細分為甲、乙、丙三個等級，展現嚴謹的層級化管理。
- 於施工作業階段，營造業扮演整體工程的領航角色，除負責各分項工程發包外，核心職責在於精準管控工程進度。營造業者須優化各工種的進場動線，確保從開工至竣工的每一個環節能無縫銜接。除了技術與成本管理，現場多工種間的橫向協調與勞務人員的動態管理更是計畫成敗的關鍵，直接決定了工程品質與開發案整體的時程效率。

營造業介紹-技術與等級分類(二)

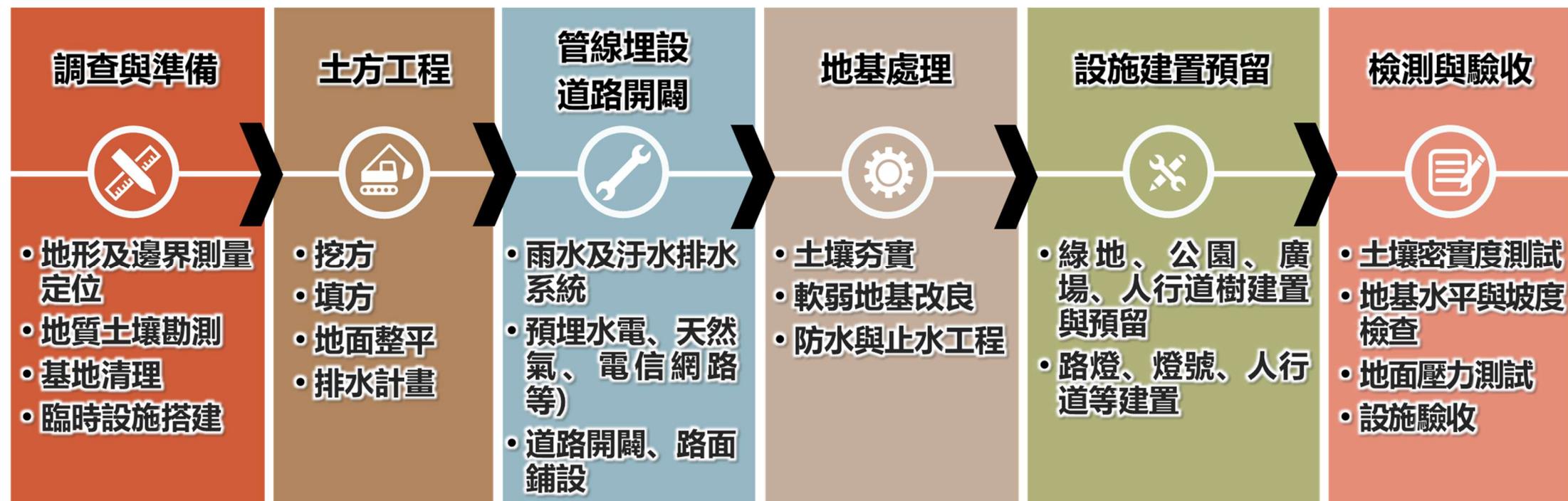
類別	定義	專業條件限制	資本額限制	等級分類/專業工程項目	
土木包工業	於當地或毗鄰地區承攬 小型綜合營繕工程 之廠商	負責人應具有 三年以上 土木建築工程施工經驗	100萬元以上	無特殊分級	
專業營造業	專注於 特定工程領域 ，承包某一類型專業技術之工程	符合各專業工程項目規定之專任工程人員	由中央主管機關分別按各專業工程項目定之	鋼構工程、擋土支撐及土方工程、基礎工程、預拌混凝土工程、施工塔架吊裝及模板工程、地下管線工程、帷幕牆工程、庭園/景觀工程、環境保護工程、防水工程、營建鑽探工程等專業技術工程	
綜合營造業	綜理營繕工程施工及管理 等整體性 工作之廠商	<ol style="list-style-type: 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 具二年以上土木建築工程經驗專任工程人員一人以上 	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，並經評鑑 三年 為第一級者
			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，並經評鑑 二年 為第一級者
			丙級	360萬元以上	具 二年以上 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：

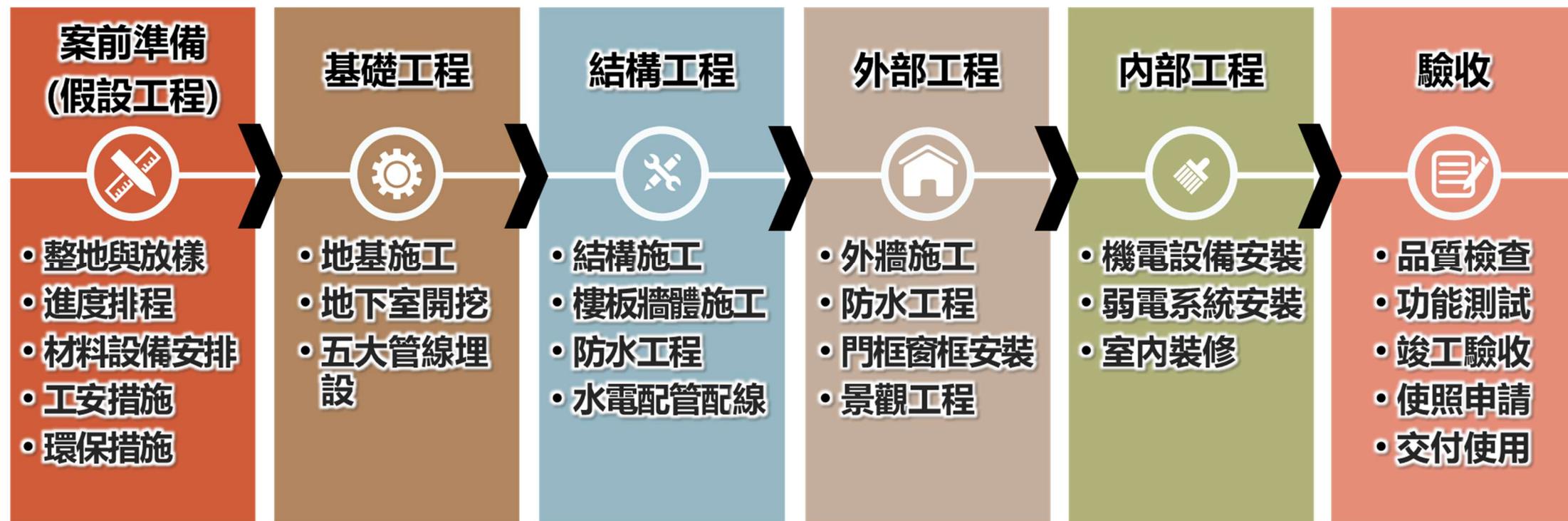


營造業介紹-建築興建施工流程

建築(熟地→建築物)

以住宅、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：

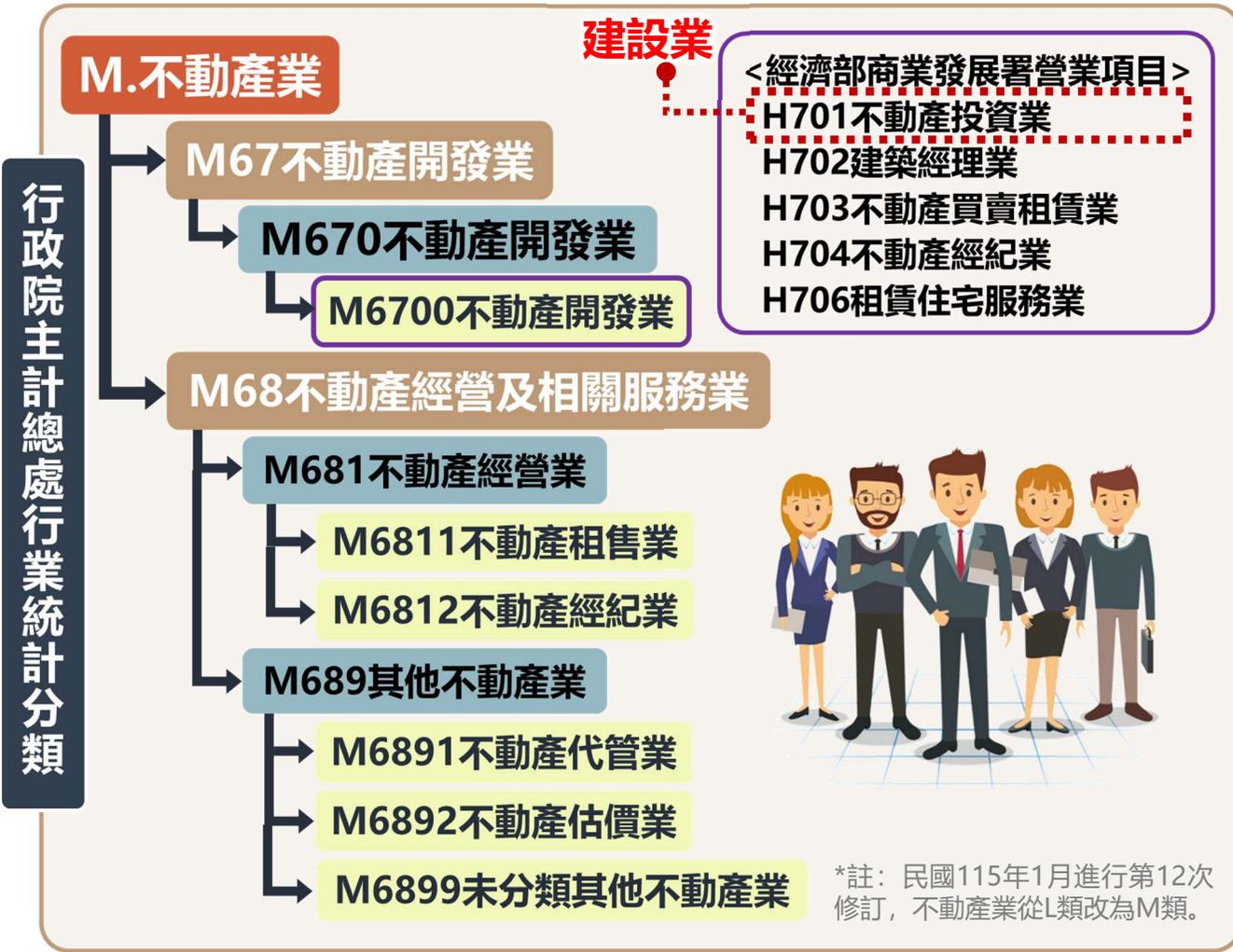


營建產業市場現況

- **產業規模**
建設業統計分類及登記家數、
各級營造業統計分類及登記家數、
- **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



- 前篇所述之「**經濟部商業發展署營業項目登記**」(詳本簡報第8頁)，主要**規範企業可合法從事的具體商貿活動**；若欲**綜觀產業的實務營運規模與結構**，則應以「**行政院主計總處**」之**行業統計分類**為準。
- 「不動產投資開發」屬於廣義之建設業，其業務範疇不僅限於傳統的住宅與商辦開發，更延伸至特定區開發計畫及參與公共建設投資等多元領域。
- 依財政部統計資料庫查詢近三年不動產業家數如下表：

年度	67不動產開發業	68不動產經營及相關服務業
112	18,567	29,352
113	19,229	30,271
114	19,084	30,563

產業規模-各級營造業統計分類及登記家數

- 隨著法規修訂，營造業的定位與分類較建設業更為單純且統一：行政院主計總處之行業統計，全數歸類為**F大類營建工程業**；而經濟部商業發展署之營業項目則統一系列為**E1.營造業**。
- 截至民國114年第四季，全台營造業登記家數共計20,345家。從技術類別與規模分析，市場呈現明顯的層級分布：丙級綜合營造業與土木包工業因設立門檻與技術限制相對較低，成為市場主體，佔比分別達38.7%與35.1%，顯示中小型規模業者在產業中佔有極高比重。相比之下，專業營造業因需深耕特定工程領域，具備高度技術專一性與進入壁壘，家數最為稀少，僅佔3.1%。

行政院主計總處 行業統計分類

F.營建工程業

F41.建築工程業

F42.土木工程業

F43.專門營造業

經濟部商業發展署 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

114年Q4營造業規模

項目		家數	比例
綜合 營造業	甲級	3,442	16.9%
	乙級	1,259	6.2%
	丙級	7,878	38.7%
土木包工業		7,132	35.1%
專業營造業		634	3.1%
合計		20,345	100.0%

營建股介紹(一)

■ 營建股中，**建設業**及**營造業**共計87間上市、櫃公司，扣除僅做專門產品諸如預拌混凝土、水泥之企業後，整理列表如下：

建設業

上市

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

上櫃

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

*註：「KY」泛指所有在境外註冊、但在臺灣證券交易所掛牌的企業。

營造業

上市

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

上櫃

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



營建股介紹(二)-上市櫃公司自有營造及建設

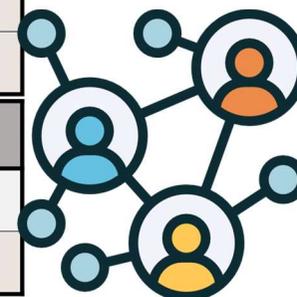
上市櫃建設業自有營造業介紹

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		

圖例

上市公司

上櫃公司

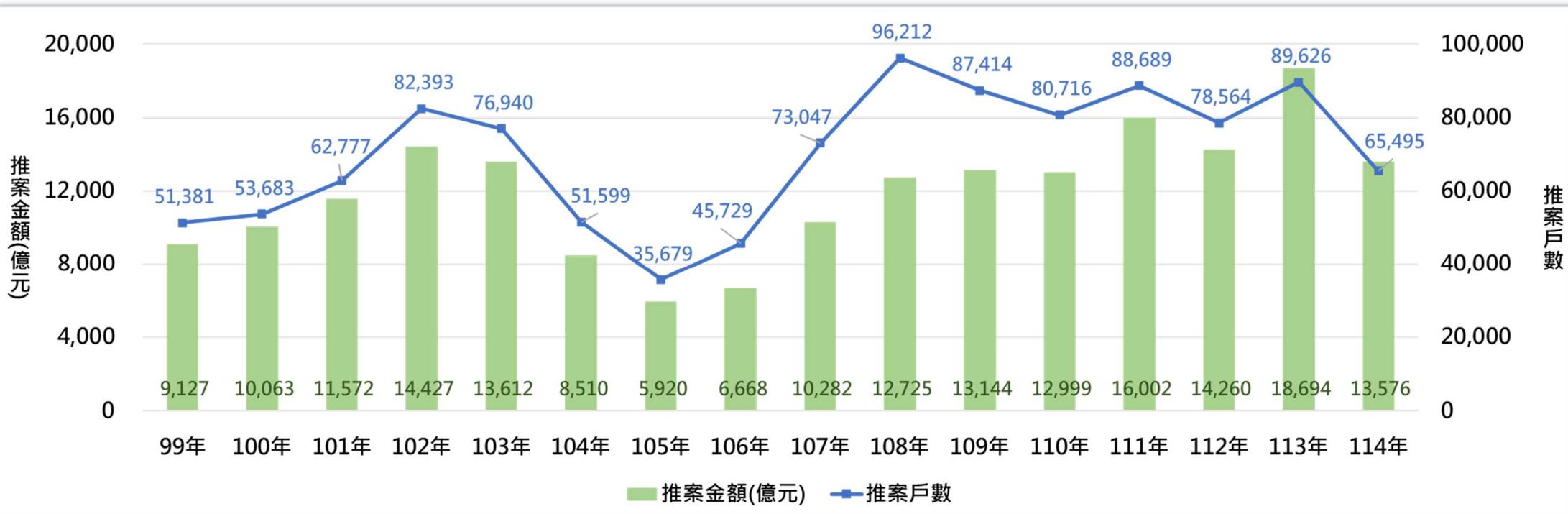


上市櫃營造業自有建設業介紹

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

全國推案規模統計

- 推案規模係指不動產開發業者推出的新建案戶數與總銷售金額，銷售方式主要分為**先建後售**與**預售**，亦為**觀察房地產市場景氣的重要指標之一**。
- 自民國99年起，全國推案金額與戶數整體呈現成長趨勢，而民國104至105年間受市場環境影響進入盤整期，其後推案規模逐步回升。民國109年後市場結構出現變化，**小宅產品**帶動戶數增加，年平均維持約8萬戶的高檔水位；同時房價持續上漲，推升整體推案總銷金額。然而，隨著限貸令擴大實施及相關政策影響，建商推案態度轉趨保守，民國114年推案戶數與推案金額雙雙走跌。



民國114年大型建設業推案量排名

1,750億元

寶佳

皇普
2528

華建
2530

櫻花建
2539

瑞築
6198



606億元

華固

華固
2548

481億元

興富發

興富發
2542
潤隆
1808

400億元

國城

400億元

元利

383億元

茂德

378億元

新潤

新潤
6186

345億元

愛山林

愛山林
2540

295億元

長虹

長虹
5534

291億元

漢皇

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

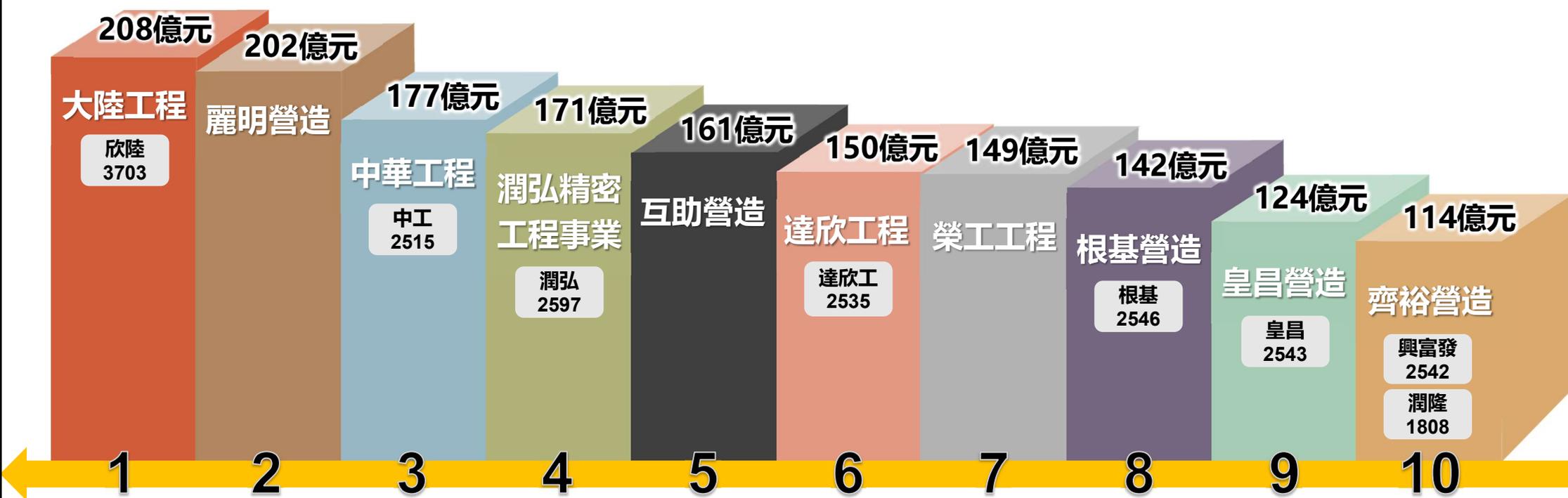
- 房市降溫，建商推案態度也趨於保守。根據最新統計，民國114年全台十大建商推案總銷合計約5,329億元，較前一年減少逾2,200億元，年減幅達29%，創下歷史新高。同時，推案件數亦由154件大幅減至88件，年減幅超過四成，顯示整體推案動能明顯降溫。
- 值得注意的是，本次排名中，中南部建商幾乎全數退場，僅國城建設成功擠入榜單；相較之下，華固、元利、新潤等北部建商強勢回歸，市場呈現明顯的「北強南弱」格局。

民國113年大型營造業營收排名

(民國114年未有公開統計數據)



- 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。



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。

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

衡量臺灣地區營造工程投入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，統計營造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。

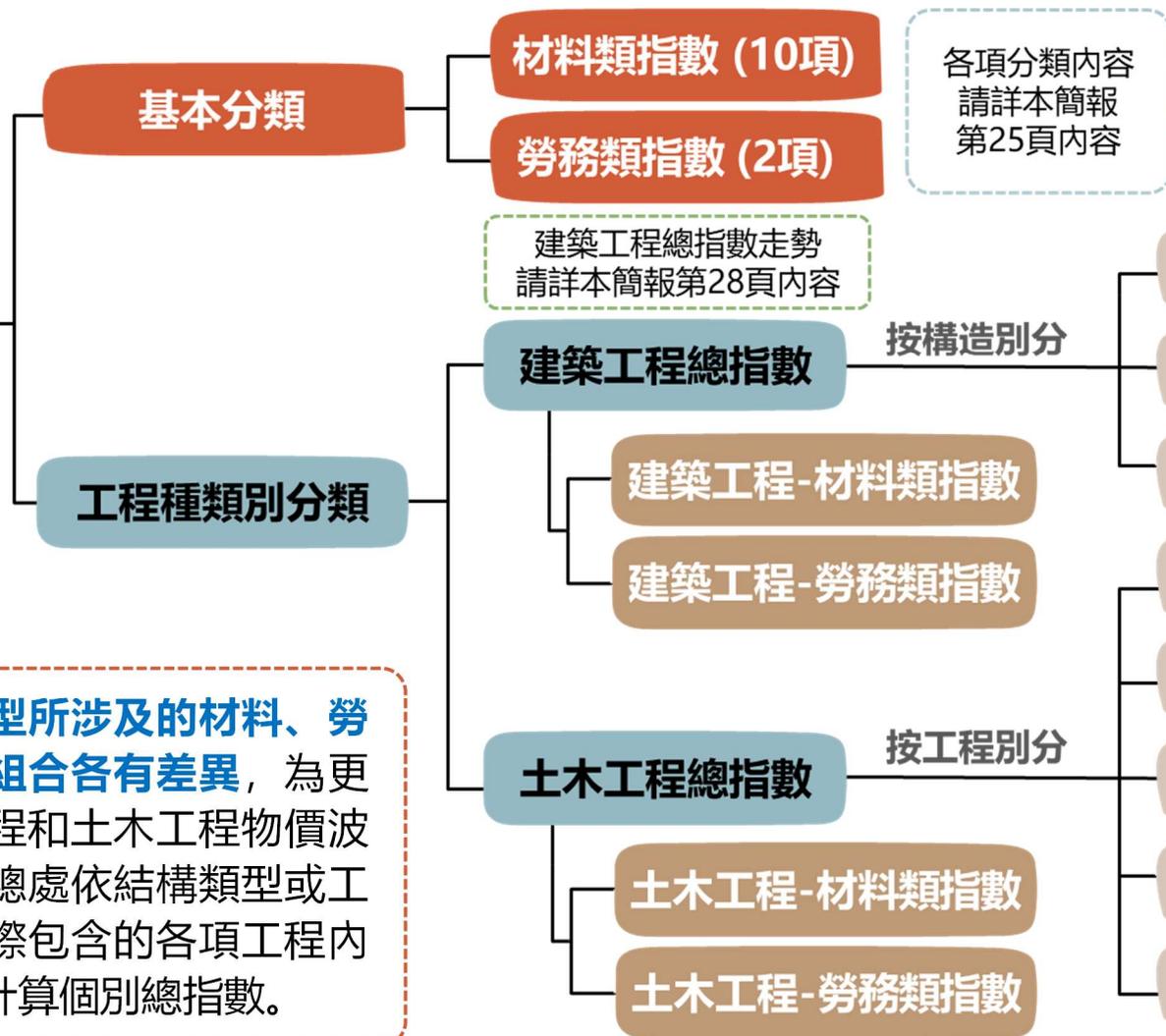
經濟分析

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-分類方式與內容(一)

營造工程物價總指數

總指數走勢
請詳本簡報
第29頁內容



由於不同工程類型所涉及的材料、勞務項目及其權重組合各有差異，為更準確反映建築工程和土木工程物價波動的趨勢，主計總處依結構類型或工程別，調查其實際包含的各項工程內容，並依據權重計算個別總指數。

營造工程物價指數介紹-分類方式與內容(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、塑膠硬管等)

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					113年與114年 相比之漲幅
	年度 110年 (基期)	111年	112年	113年	114年	
水泥及其製品類	100.00	112.91	120.58	124.16	124.36	↑ 0.16%
砂石及級配類	100.00	103.32	105.53	107.89	107.85	↓ -0.04%
磚瓦瓷類	100.00	105.43	109.21	109.88	111.59	↑ 1.56%
金屬製品類	100.00	105.69	101.31	99.37	95.13	↓ -4.27%
木材及其製品類	100.00	110.46	108.46	105.47	104.69	↓ -0.74%
塑膠製品類	100.00	102.49	100.61	101.42	103.15	↑ 1.71%
油漆塗裝類	100.00	104.48	106.09	106.47	106.45	↓ -0.02%
機電設備類	100.00	110.22	113.18	117.58	121.80	↑ 3.59%
瀝青及其製品類	100.00	113.19	118.53	118.20	122.42	↑ 3.57%
雜項類	100.00	107.81	112.54	116.02	119.89	↑ 3.34%
材料類總指數	100.00	108.51	109.76	110.94	110.76	8.86%
材料類年增率	13.74%	8.51%	1.15%	1.08%	-0.16%	

漲幅逐年趨緩

- 全球經濟近年波動劇烈，各種外部變數持續衝擊市場。由於臺灣天然資源匱乏，混凝土、鋼鐵等**營建核心材料高度仰賴進口**，極易受國際情勢與供應鏈波動影響。
- 自中美貿易戰、新冠疫情至俄烏戰爭，民國109至113年間物價指數變動劇烈；而後隨供需失衡逐步緩解，材料漲勢已見趨穩。
- 觀察**民國114年**最新數據，各類材料呈現漲跌互現：機電設備、瀝青及其製品與雜項類漲幅均逾3%；金屬製品類則逆勢修正，跌幅超過4%為最高。整體而言，**年度平均漲幅**落在**8.86%**。
- 近期中東戰事再起，可能透過**能源、航運、原物料、匯率**等管道對營建業物價產生連鎖衝擊。若**戰事拉長**，**營建物價**在今年恐怕有進一步的**上調壓力**。

營造工程物價指數介紹-工資類別指數(年增率)

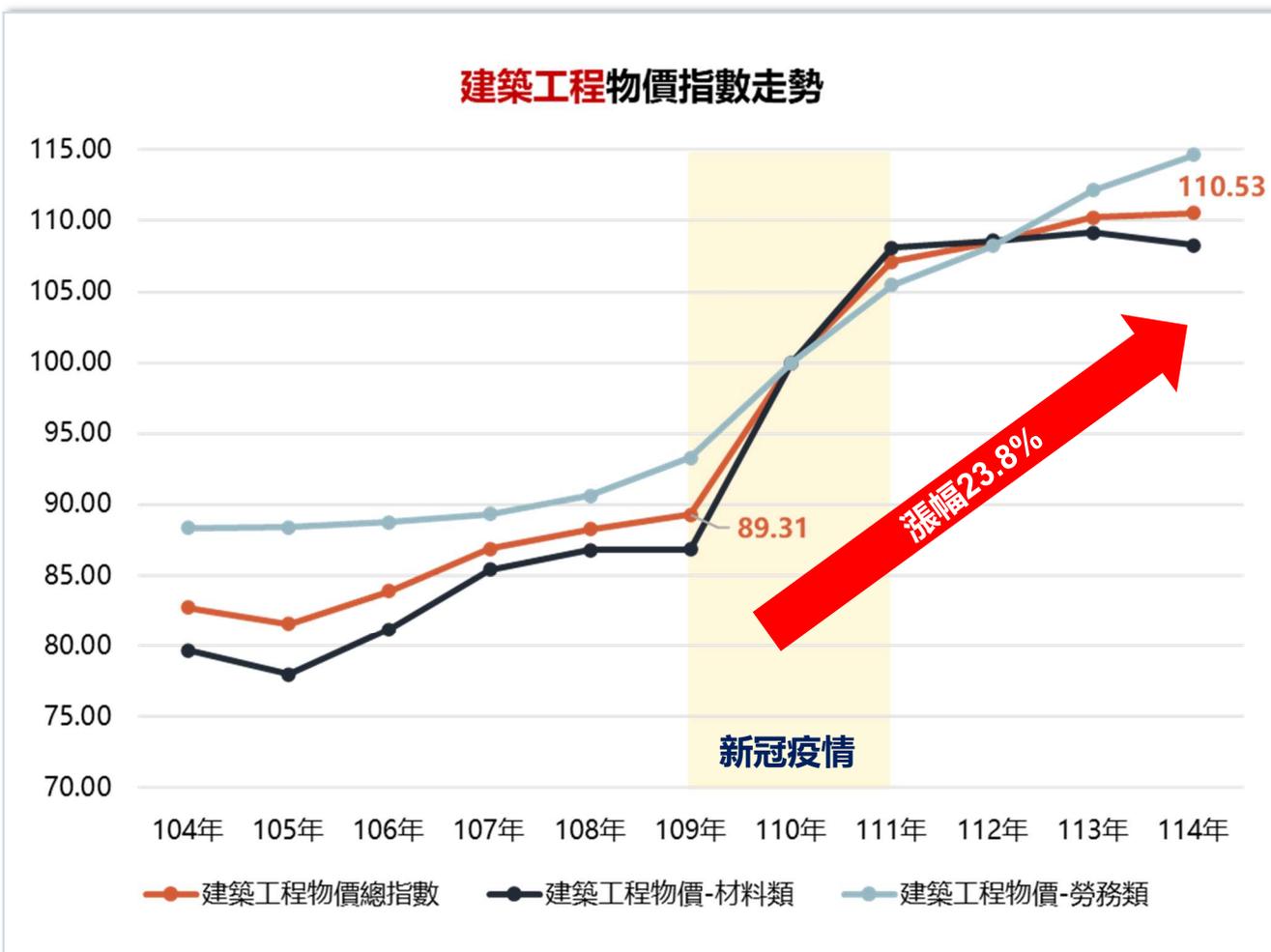
工資類別	年度	總指數				113年與114年 相比之漲幅
	110年 (基期)	111年	112年	113年	114年	
泥水工	100.00	103.34	105.15	109.26	111.07	↑1.66%
鋼筋工	100.00	104.44	106.47	110.89	112.72	↑1.65%
模板工	100.00	104.86	106.85	109.89	111.76	↑1.70%
混凝土工	100.00	103.06	105.46	107.75	109.77	↑1.87%
油漆工	100.00	103.87	105.91	107.96	110.42	↑2.28%
門窗安裝工	100.00	103.91	105.47	107.88	109.39	↑1.40%
水電安裝工	100.00	105.28	110.19	113.78	116.32	↑2.23%
土方工	100.00	103.42	107.16	109.36	110.99	↑1.49%
鋼構組裝工	100.00	104.27	106.87	111.06	113.84	↑2.50%
木工	100.00	102.57	104.62	107.16	109.73	↑2.40%
非技術工	100.00	104.99	108.02	113.44	115.63	↑1.93%
廢土處理	100.00	122.03	127.66	143.47	159.13	↑10.92%
工資類總指數	100.00	104.79	107.57	111.88	114.68	32.03%
工資類年增率	6.54%	4.79%	2.65%	4.01%	2.50%	

- 相較於建材價格趨於平穩，勞務成本則深陷人力供需失衡、產業結構轉型及政策性因素的多重夾擊，導致營造工程**工資類指數連年墊高**，至今**未見回落**。
- 根據**民國114年**統計，各類**工資呈全面性上漲**，其中**廢土處理**費用的漲幅尤為**驚人**。追溯自民國108年起，全台都更與危老重建案量爆發，營建廢棄物產出急遽增加，卻受限於設施處理量能飽和，供需嚴重失調推升成本。隨後受高雄美濃天坑事件影響，土方管理政策收緊，進一步引發**土方之亂**。不僅處理成本暴漲，更導致多處工程出土受阻、甚至陷入停工僵局。截至今年2月，廢土處理指數已飆升至199.55，失控的成本壓力已成為推升房價不可忽視的核心變數。



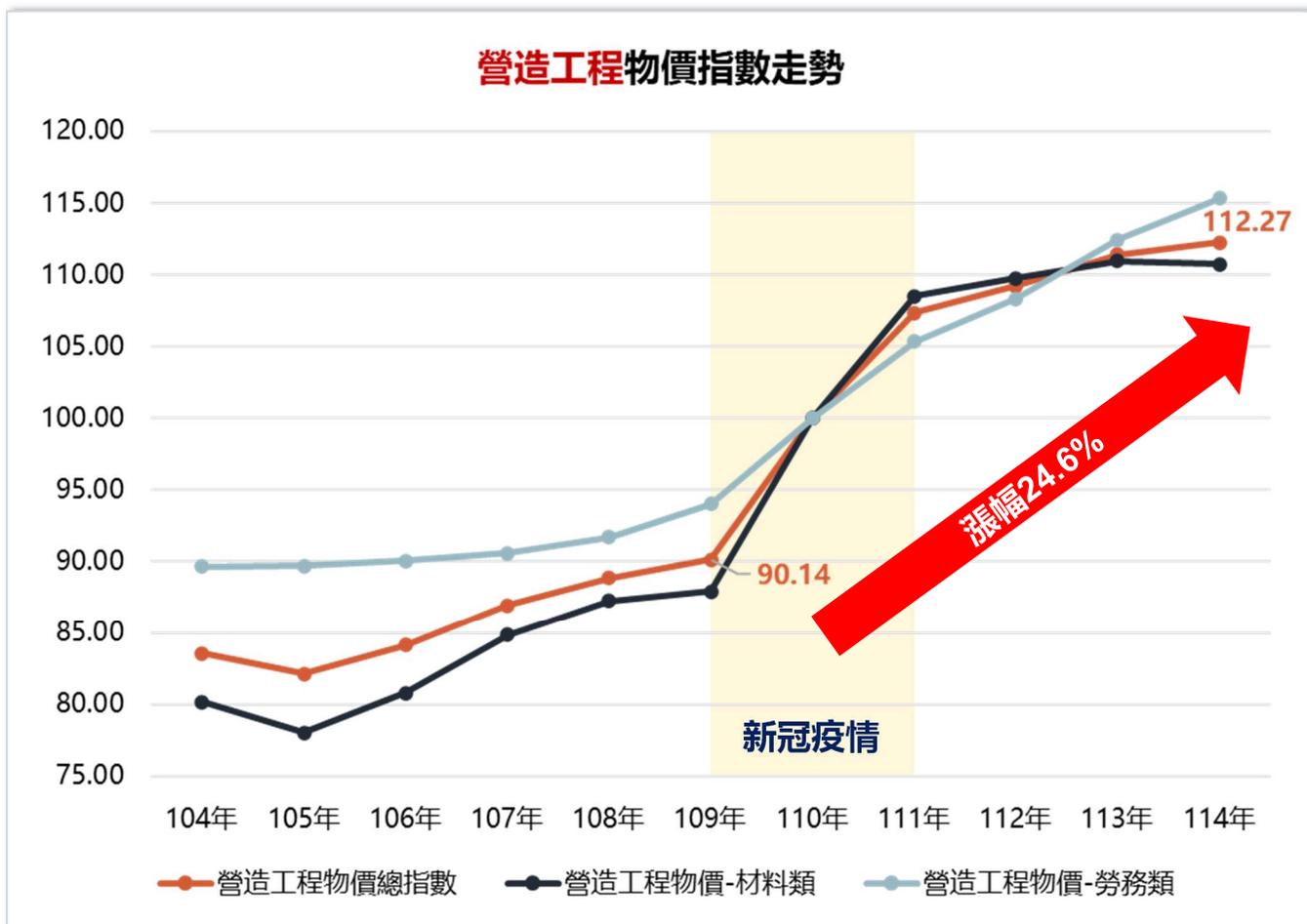
全國近年建築工程物價總指數走勢圖

建築工程物價指數走勢



- 建築工程物價指數係選取興建住宅及構造物相關之項目、材料與施工機具，經加權計算而成。
- 觀察民國114年最新數據，建築工程物價總指數為110.53、年增0.3%，其中材料類指數為108.29、年減0.8%，勞務類指數則達114.67、年增2.2%，顯見**勞務成本已取代材料，成為推升營造物價的主要動能。**
- 回顧近年走勢，建築工程物價總指數自民國109年受疫情衝擊大幅攀升，儘管民國111年後漲勢有所趨緩，但整體仍呈逐年上揚態勢。
- 截至民國114年為止，這五年間的漲幅高達23.8%，說明**即便材料價格波動已緩，但高昂的勞務與營建成本仍將是支撐房價的剛性因素。**

全國近年營造工程物價總指數走勢圖



- 觀察民國114年最新數據，營造工程物價總指數達112.27、年增0.8%，呈現「**材料回落、勞務攀升**」的背離走勢。其中，材料類指數為110.76、年減0.2%，反映供應鏈壓力已見舒緩；然而，勞務類指數受缺工及工資調漲影響，衝高至115.32、年增2.6%，**顯見人力成本已成為推升營造物價的主動力**。
- 從民國109年疫情至今，營造市場經歷了劇烈波動。即便民國111年後漲幅趨緩，但指數僅是「緩漲」而非「下跌」。對比五年前，營造物價漲幅高達24.6%，這種近四分之一的成本增幅，說明營造業已進入高成本時代！

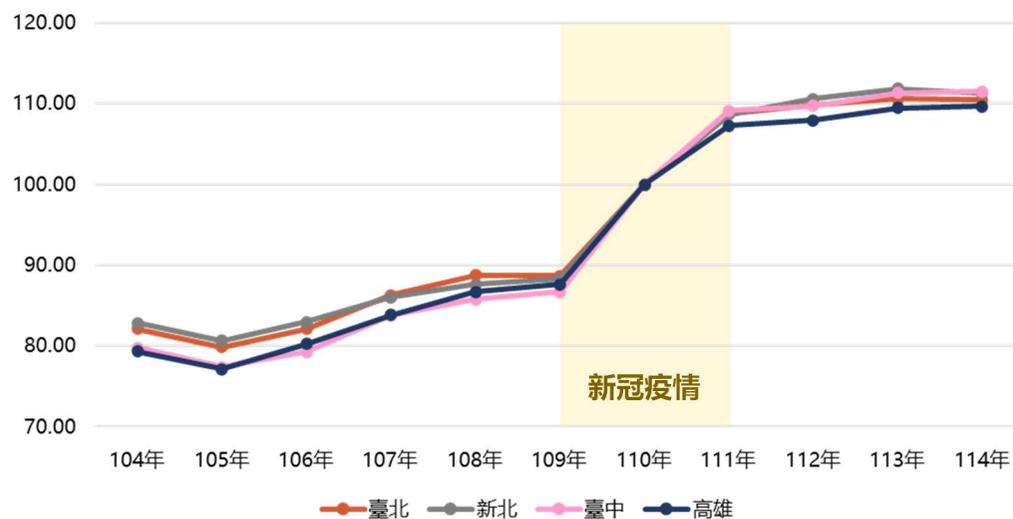


雙北、臺中、高雄近年營造工程物價總指數走勢圖

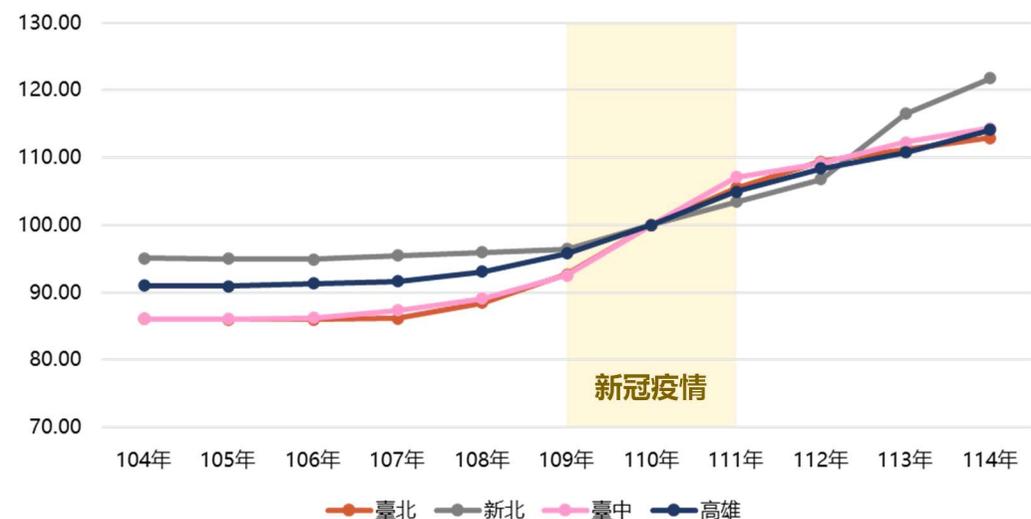
■ 雙北、臺中及高雄四大直轄市均獨立編製營造工程物價指數，其材料類與勞務類之走勢特徵及結構差異分析如下：

- ① **材料類：易受國際市場連動。**民國109至111年間，全球供應鏈受疫情衝擊，帶動材料指數顯著走揚，直到民國112年才趨於平緩，四大都會區的變動頻率基本一致。
- ② **勞務類：包含人工薪資與機具成本，走勢呈現「只漲不跌」的剛性特徵。**這反映出臺灣建築產業面臨的結構性困境-從**長期的基層缺工**、**政策性的基本工資調漲**，到電焊、模板等**高階技術工人的嚴重斷層**，均迫使勞務成本持續向上疊加。

營造工程物價總指數-材料類

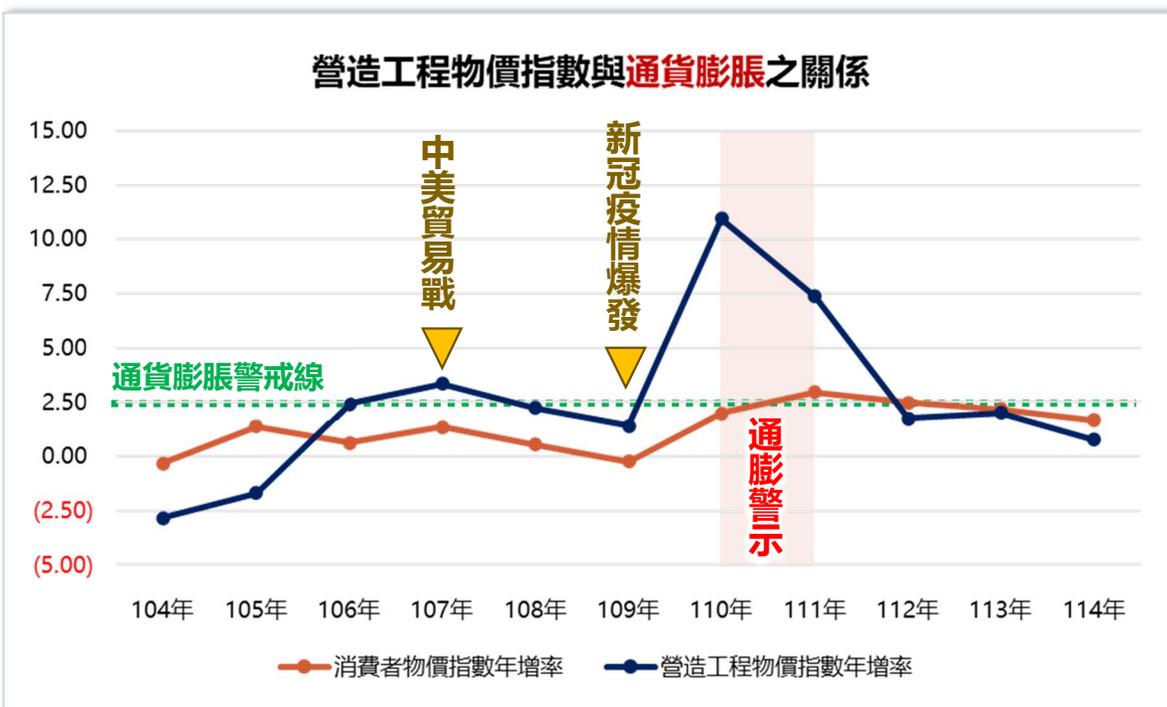


營造工程物價總指數-勞務類



營造工程物價指數與通貨膨脹之關係

- 觀察近年營造工程物價指數(CCI)與消費者物價指數(CPI)年增率的走勢，兩者雖具正相關，惟CCI一度受疫情及地緣政治衝擊，漲幅遠超CPI，直至民國112年方趨於平穩。
- 近期**中東局勢**動盪進一步墊高能源與航運成本，使**營建成本**維持高檔。在利潤考量下，業者多將成本轉嫁至末端售價，**驅動房價剛性上漲**。
- 儘管購屋門檻提高會加重市場觀望，但在**通膨預期**心理下，房產的「**避險屬性**」仍支撐其價格彈性。為此，政府積極推動社宅、租金補貼及新青安貸款，後緩解高房價對受薪階級的壓力。



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，其用途在於擬制一棟**標準建物**，針對**樓層數、標準樓高、建物結構**等項目訂定限制範圍，並在不同地區、不同平均房價水準下給予營造施工費單價區間，作為計算勘估標的總成本(重建/重置成本)之依據。
- 但勘估標的之價格日期通常與標準建物的基期不同，因此，為了能更準確反映市場的實際狀況，我們便需要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**，以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**勘估標的用途別**(住宅、辦公室、工廠)及**主體結構**
- 2 選取**勘估標的所在縣市之營造或施工費標準表**
- 3 依**勘估標的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**勘估標的與標準建物間之結構、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** x 總銷售面積(或登記面積) = 總成本



標準建物
公報基期：113年11月



勘估標的
價格日期：115年2月

將標準建物的物價指數調整至價格日期當時
(物價指數調整方式詳如下頁說明)

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**，因此無法直接爰用，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)①X②
	公報基期: 113/11	價格日期: 115/2		
205,500	110.68	112.23	$\frac{112.23}{110.68} = 101.40\%$	208,377

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(例：規劃設計費)	760,000元

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

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=施作總工程款-契約中載明不予調整之費用

*註2: F=1+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？

營建股股價指數係由臺灣證券交易所編製，選取**建設業**與**營造業**中具代表性之上市公司股票，採市值加權方式計算，以反映營建產業整體股價表現及市場走勢。簡單來說，係用來看**房地產/建設類股票整體行情**的溫度計。

⊕ 營建股的特性

① 典型的「景氣循環股」與「政策敏感度」

屬於高度財務槓桿行業。當央行降息時，建商融資成本降低，且購屋者房貸負擔減輕，通常會刺激股價；反之，升息則會壓抑獲利。此外，營建股**極易受到政府調控政策影響**(如信用管制)，當政策趨嚴時，市場信心往往先於房價反映在股價跌幅上。

② 「完工認列」導致的獲利波動

不同於製造業按月穩定認列，營建業採「完工入帳」。因開發期長達3~5年，**營收隨交屋進度呈現「平時慘淡、完工爆發」的跳躍式成長**。評估價值不應只看當期營收，須關注財報中的「合約負債」(預售款)。此項目代表已掌握的訂單量，是未來獲利的保證指標。

③ 存貨偏高、周轉率偏低

對建設業而言，「土地」是待出售或待開發的商品，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**。

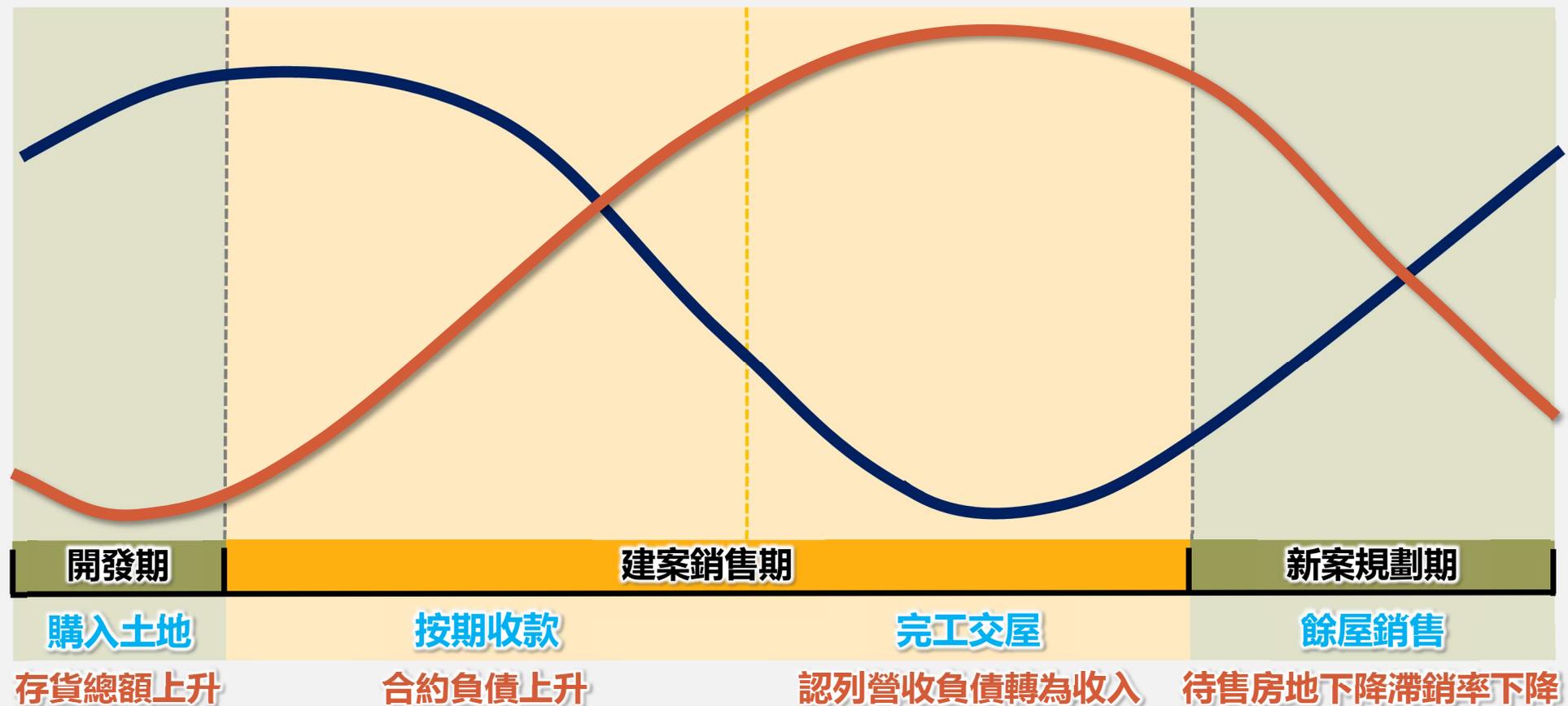
營建業認列收入之會計處理方式

- 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：

項目 \ 方法	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。

營建業認列收入之會計處理方式

建設業股價波動循環圖



$$\text{滯銷率} = \text{待售房地金額} \div \text{存貨總額}$$



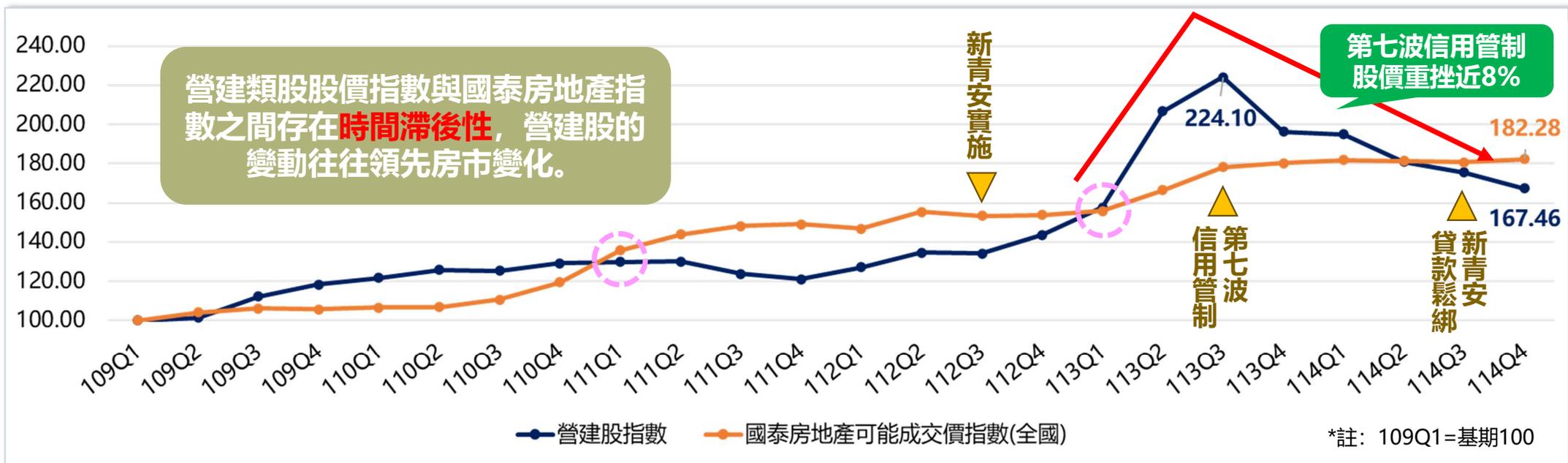
從財報科目了解營建股

- 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，代表預售屋簽約量上升。 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



- 兩指數在111年Q1出現關鍵反轉，營建股指數受通膨、升息預期及早期信用管制影響進入回檔盤整；然而此時房價指數仍維持高位震盪，顯示**實體房市具備較強的價格慣性**，釋出過熱警訊；而112年Q3期間政府實施新青安政策，成為市場強心針，營建股指數隨即呈現「陡峭式」噴發，反映出**資金對房市政策紅利的高度追捧**。
- 值得注意的是，民國114年間營建股指數持續下探至167.46，但房價指數僅微幅修正至182.28。這種「股價重挫、房價緩跌」的背離現象，反映出市場觀望氛圍極濃，且建商獲利預期已大幅收斂。
- 營建股指數具有明顯的「春江水暖鴨先知」特性，其高點領先房價高點出現。另從「新青安」的急漲到「第七波信用管制」的重挫，顯示目前**臺灣房市與股市高度受到政策資金流向干擾，而非單純由供需決定**。未來若營建股指數持續走跌，預期未來實體房市的價格修正壓力將進一步擴大。

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



- 最新民國115年1月營建業營業氣候測驗點落在99.92點，月減2.54點並轉趨保守。對於營造業來說，今年推動的「營建剩餘土石方清運車輛新制(土石之亂)」造成物流端的混亂，**導致部分工程被迫停工或延後開工**，直接影響了營收認列；此外，隨著民國114年底的趕工高峰結束，今年初多數大型建案進入前置作業期，導致短期內的實質產值挹注有限；而不動產業則在政策枷鎖與高利率環境下的持續呈現量能盤整期。
- 營造端雖有AI建廠支撐長線，但不動產端受限於信用管制與利率環境，拖累了整體的氣候測驗點。當前「營造熱、不動產冷」的背離現象正在加劇。

「土石之亂」全解析

- 土石之亂因果關係與亂象
- 政府與民間之後續應對



熱門議題- 土方之亂



如欲了解更多內容
請掃左方QRcode



“
高雄美濃天坑事件發生後
”

地方重罰

嚴格稽查
違規撤照



中央即刻上路

國土管理署：自
115.1.1起全面實
施土方運送證明
及GPS即時追蹤

全國土石方業者**停收土方**



公私單位工程出土、開工
幾近**全面停擺**

核心問題 | **關鍵不是管制
而是量能不足**

1. 中央地方政策斷裂，未正視地方設置土資場不符現實。
2. 合法去化量能嚴重不足，本島具填埋功能土資場僅14處。
3. GPS制度配套不可行，僅砂石車可裝設，且無法進入8米以下巷道，接駁裝卸反增風險，難以全程管控。
4. 公共工程優先，排擠私部門。
5. 過度管制使**成本暴漲**，轉嫁消費者，**推升房價**。
6. 連坐處罰違反法理，**將起造人納入處罰**，屬不當擴張責任。

臺中市大台中不動產建築開發商業同業公會**政策建言**

1. 增設/擴建合法土資場與最終去化場，簡化審查程序。
2. 建立全國土方調節平台，促進工地需求媒合。
3. 推動區域循環使用，降低跨區運輸成本。
4. 簡化不必要流向管制，兼顧監管與實務。
5. 強化再生料使用誘因，降低天然砂石需求。
6. 在量能與配套未到位前，暫緩GPS車機安裝新制上路。



熱門議題- 土方之亂

■ 國土署於今年1月14日召開「加速營建剩餘土石方去化」記者會，提出四大因應方向：

(一) 擴增最終去處

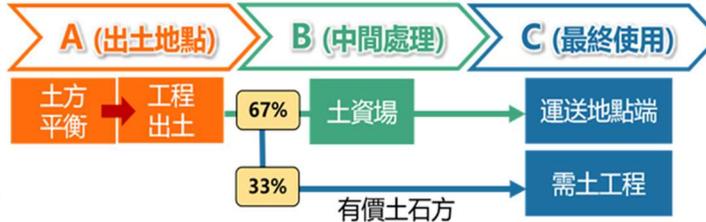
1. 與交通部協商擴大港區築填與暫存量能。
2. 調整臺北港土石方收容條件：**公共工程、合法土資場、具公益性民間工程、出土量達5萬方的民間工程。**
3. 港區填築及設計暫置場，且公共工程優先使用。
4. 各縣市低溼地、農地改良回填；**合法設置填埋型土資場。**

(二) 設置臨時暫置場

(三) 簡化土方運送流程



有價值之土石方可不經土資場加工分類，以簡化處理流程，降低系統瓶頸。



(四) 小貨車裝載砂石土方得申請裝置GPS

1. 開放小貨車合法載運土石方並裝設GPS，因應市區道路狹窄問題，進一步提升運輸量能。
2. 業者原本使用環境部的「環保機」定位系統，在轉換成國土署新系統時，可評估給予緩衝期至2月底。



熱門議題- 土方之亂

業界正向肯定

- ✓ 緩解土方去化困難對工期的衝擊：土方去化點不足是導致建案停工或成本飆升的主因，擴增土資場及最終去處是緩解問題的重點。
- ✓ 「程序簡化」能有效降低營建成本：顯著減少土資場處理費用並縮短運輸與作業時間。
- ✓ 跨部會及政府間協同去化：期待落實「公共工程與民間工程」的土方交換機制，確保工程進度不因土方問題中斷。
- ✓ 政府開放小貨車合法載運土石方並裝設GPS，更能提升土方調度靈活性。

疑慮與建議

- ⚠ 部分建商反映最核心問題仍在於量能不足而非管制本身，認為目前措施不能有效緩解工地卡關窘境。
- ⚠ 土方處理費飆升不僅增加建案成本，更可能推升後續房價與整體營建成本。
- ⚠ 部分未鄰近港區的偏遠或山區，短期內仍可能面臨土方無處可去的困境，已有工程因此停工，已非中長期規劃即可解決。
- ⚠ GPS管理制度中，系統穩定性與備援機制相當重要，若出現當機或資料無法即時回傳，恐影響三聯單作業與實際運送流程，增加守法業者的行政風險。



此外，臺灣區綜合營造業同業公會提醒，若因新制上路，導致土方出土、運輸或去化受阻，進而造成工程延期、停工或成本增加，得依契約約定及相關法令規定，依約依法向業主主張合理的工期展延與費用調整，並應留存相關施工與進度證明文件，以維護自身合法權益。

熱門議題- 土方之亂

■ **核心問題**：據統計，六都中以臺北與臺中缺口最大，合法處理量能遠低於實際出土量，供需明顯失衡。都會區土地稀缺、設置處理場阻力高，量能擴充困難。

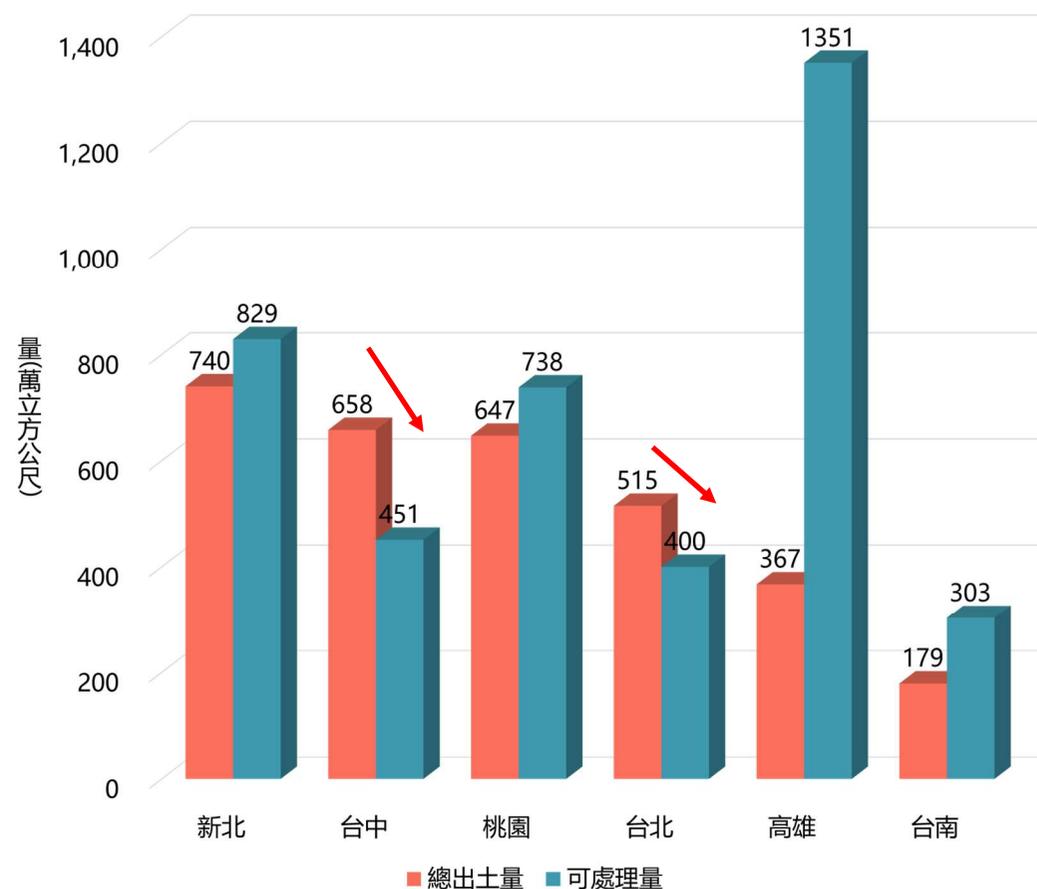
■ **四大衝擊**：

- ① **工程成本上升**：須跨縣市運輸處理，增加時間與費用。
- ② **環境與交通負擔**：運輸距離拉長，碳排、道路風險提高。
- ③ **非法棄置風險**：合法管道不足，灰色流向與違規填土誘因升高。
- ④ **治理壓力加劇**：地方政府監管與稽查負擔沉重。

■ **關鍵訊息**：

- ① 土方問題非個案，而是結構性量能缺口。
- ② 單一縣市難以自我消化，需跨區域整體規劃與調度。
- ③ **土方去化已成為影響公共建設推動、住宅供給與環境治理的關鍵瓶頸。**

114年六都營建土方量排名



熱門議題- 土方之亂

政府與民間之後續應對

(一)中央與地方政府共商對策

行政院又於1月29日院會中提出三項策略：

- 1.與地方政府既有GPS系統**雙軌並行**。
- 2.以**暫置場**處理方式，擴增去化量能。**由中央提供場地、地方協助管理，目標於農曆年前完成暫置場啟用程序，並訂定自治條例全力推動。**
- 3.簡化土方運送流程，讓可再利用的土方可直接從工地送至最終去處，而不用經過傳統中間場。

- 目前已協調台北港、台中港、桃科園區、彰濱工業區及台南大學七股校區等處共134.7公頃，積極提供土石方暫置土地，另民間所提建築基地或異地暫置部分，可依都市計畫及非都土地分區或用地，結合餘土計畫及建管程序來臨時暫置。

如欲了解更多內容
請掃下方QRcode



熱門議題- 土方之亂

政府與民間之後續應對

(二)高雄建商共組「南星工程公司」應對

土方之亂之際，高雄地區14家建商共同組成的**南星工程公司**，由國城建設創辦人洪平森擔任董事長，將投入B點的土資場經營，防止目前的土資場業者壟斷、拉抬營建土石方清運價格，並且基於環保永續經營理念，跨入營建廢棄物的資源回收再利用，可望在今年上半年開始實質清運、處理營建土石方和廢棄物，讓市場回歸正常。

公股銀
談土方之亂



公股銀行產業研究報告指出，新制對相關產業的影響可歸納為兩大面向。首先，對不動產開發與營造業而言，工程開挖後若業主不願承擔高額土方清運費，或難以找到合法土資場收受土方，將導致工程進度延宕，進一步**加重建商的資金周轉與融資壓力**；一旦營造成本持續墊高，新增成本**最終勢必反映在新建案售價上**，長期而言恐成為支撐房價上行的重要結構性因素之一。其次，土方清運問題若長期未獲改善，**工程量縮將直接影響下游鋼筋、水泥等建材需求**，導致產品銷售量下滑，對相關產業營運造成實質衝擊，進一步**牽動整體營建產業鏈的發展動能**。

Thank you



臺中市不動產建築開發商業同業公會



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



臺中市臺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