

市政統計簡析

113-003 號

113 年 3 月

從營造產業看疫情後住宅市場的變化

前言

房地產業被認為是「火車頭產業」，在房屋興建過程中可帶動鋼鐵、水泥、建材及金融產業發展，興建完成後購屋者透過銀行貸款、進行裝修、裝潢及購置家電家具，創造營建業、零售業及金融業之就業機會及經濟活動，進而帶動總體經濟成長。經 COVID-19 疫情肆虐全球，民生基本食衣住行的需求都受到衝擊，故本文將探討營造業人力、物價變化、取得建造執照、開工狀況及房市交易情形，來觀察本市住宅市場的變化。

一、本市 112 年底營造業共 2,809 家，其中以丙等綜合營造業 1,302 家(占 46.35%)最多；資本額共 766.77 億元，則以甲等綜合營造業 541.36 億元(占 70.60%)最高。112 年營造業停業 43 家，歇業則為 155 家，皆為歷年最高，分別較 107 年增 22 家(104.76%)及 93 家(150.00%)。

根據營造法，營造業分為綜合營造業、專業營造業及土木包工業，綜合營造業又依資本額、業績及評鑑結果分甲、乙、丙 3 等，其中最高為甲等。本市 112 年底營造業共 2,809 家，較 107 年底增

表 1、臺中市營造業家數概況

單位：家

		107年底	108年底	109年底	110年底	111年底	112年底
家數	總計	2,548	2,601	2,668	2,719	2,788	2,809
	綜合營造業	1,856	1,892	1,948	1,991	2,068	2,102
	甲等	448	463	492	510	535	568
	乙等	231	246	238	241	241	232
	丙等	1,177	1,183	1,218	1,240	1,292	1,302
	專業營造業	51	52	56	57	52	54
	土木包工業	641	657	664	671	668	653

資料來源：內政部國土管理署。

261 家(10.24%)，其中以丙等綜合營造業 1,302 家(占 46.35%)最多，土木包工業 653 家(占 23.25%)次之；資本額共 766.77 億元，較 107 年底增 182.77 億元(31.30%)，其中以甲等綜合營造業 541.36 億元(占 70.60%)為大宗，土木包工業 10.42 億元最低，僅占 1.36%(表 1、表 2)。

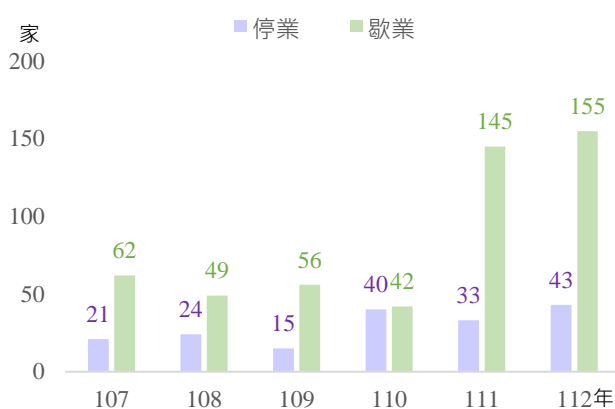
表 2、臺中市營造業資本額概況

單位：萬元

		107年底	108年底	109年底	110年底	111年底	112年底
資本額	總計	5,839,989	6,134,945	6,323,251	6,701,019	7,125,292	7,667,737
	綜合營造業	5,057,875	5,297,768	5,472,894	5,817,884	6,243,382	6,772,397
	甲等	3,909,328	4,078,283	4,209,636	4,534,360	4,897,918	5,413,564
	乙等	379,298	414,331	424,221	426,452	406,131	390,223
	丙等	769,249	805,154	839,037	857,072	939,333	968,610
	專業營造業	692,569	742,629	752,669	782,939	780,089	791,189
	土木包工業	89,545	94,548	97,688	100,196	101,821	104,151

資料來源：內政部國土管理署。

圖 1、臺中市營造業停業及歇業情形



資料來源：本府都市發展局。

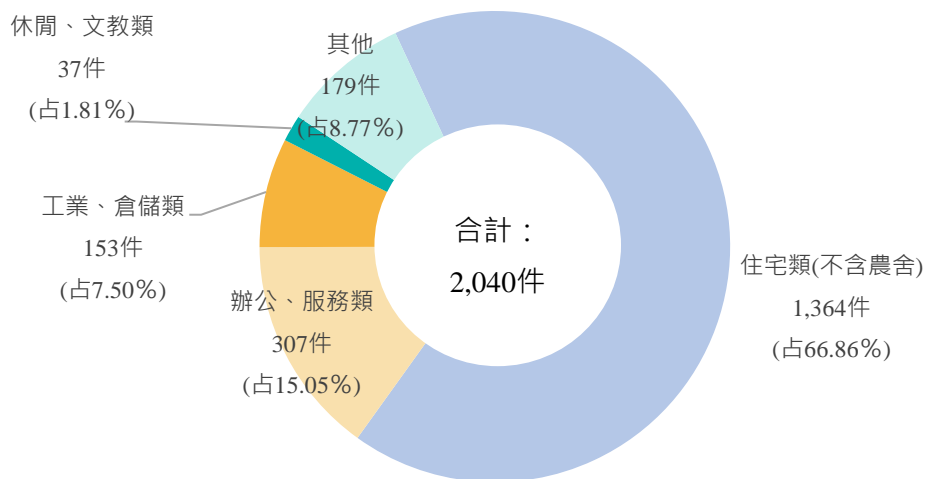
備註：停業係指暫時停業，仍會計入營造業家數統計。

109 年疫情爆發，因邊境管制而造成缺料及原物料高漲的問題，對營造業經營造成衝擊，停業家數由每年不到 25 家，110 年增加至 40 家，112 年更達 43 家。而歇業家數自 111 年驟增，112 年高達 155 家，為歷年最高，較 107 年增 93 家(150.00%) (圖 1)。

二、本市 112 年核發建照 2,040 件，以住宅類 1,364 件(占 66.86%)最多；住宅類建照核發及開工戶數 107 年至 109 年持續增加，疫情期間核發建照戶數仍處於高檔，之後有延緩開工趨勢，112 年核發建照 2 萬 4,047 戶，較 111 年減 9,600 戶(-28.53%)，開工 2 萬 8,322 戶，減 1,726 戶(-5.74%)；建照核發及開工總樓地板面積分別為 367.26 及 416.48 萬平方公尺，減 142.79 萬平方公尺(-28.00%)及 76.09 萬平方公尺(-15.45%)。

一棟房屋從無到有分為許多階段，包括申請建造執照(以下簡稱建照)階段、開工階段、完工階段及銷售階段，而申請建照及開工往往反映建商如何看待景氣，且興建過程中亦將帶動經濟活動，故申請建照及開工具有領先景氣之特性，其核發數量可視為景氣先行指標。就營造業建造之建築物以「住宅類(不含農舍)」為大宗，112 年核發建照 1,364 件(占 66.86%)，「辦公、服務類」307 件(占 15.05%)次之，「工業、倉儲類」153 件(占 7.50%)再次之(圖 2)。

圖 2、112 年臺中市建照核發件數-按用途別分

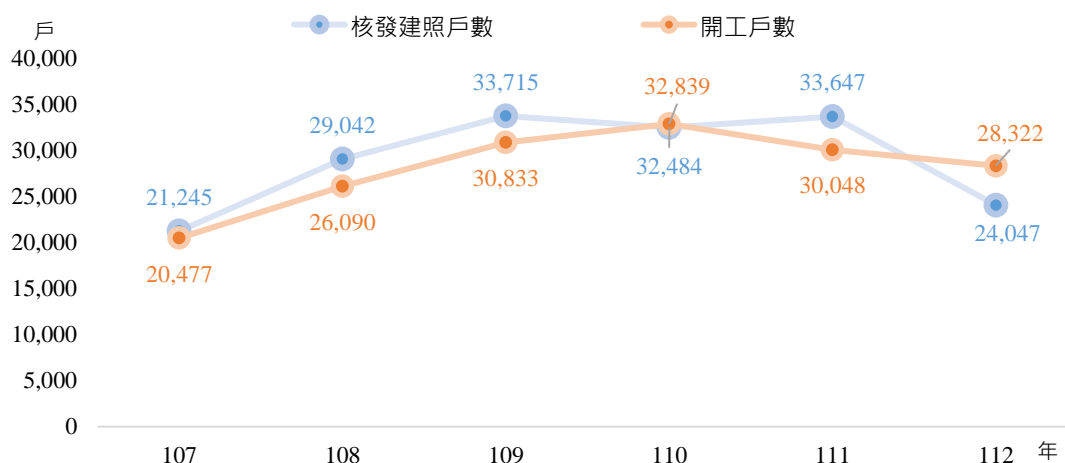


資料來源：本府都市發展局。
備註：因四捨五入致細項加總不為 100%。

在住宅類核發建照方面，隨房市景氣回溫，業者積極推案，住宅類核發建照戶數至 109 年已達 3 萬 3,715 戶，疫情期間建照核發戶

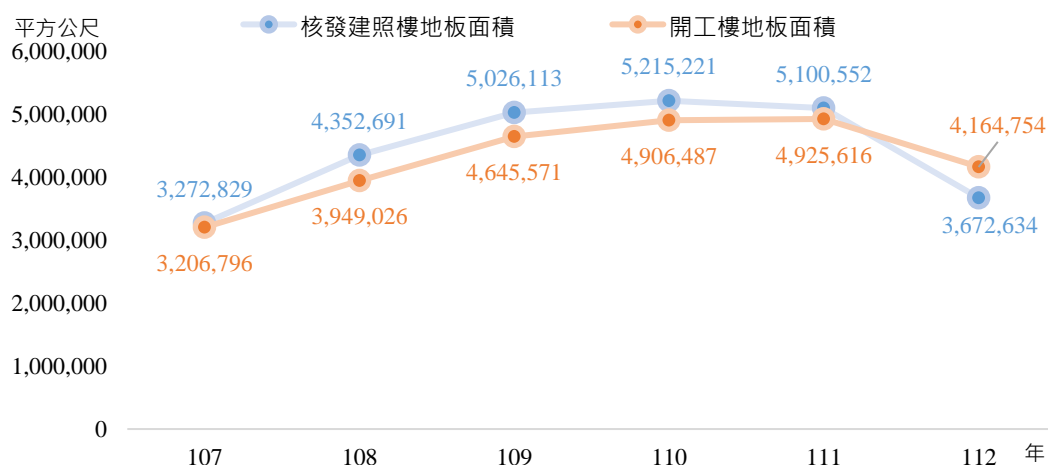
數處於高檔，111 年仍有 3 萬 3,647 戶，112 年 2 月內政部修正「平均地權條例」，4 月預告相關子法，112 年建照核發戶數降至 2 萬 4,047 戶，較 111 年減 9,600 戶(-28.53%)。依建築法規定，自領得建照之日起，應於 6 個月內開工，隨著核發建照數量增加，住宅類開工戶數亦持續上升，至 110 年達 3 萬 2,839 戶最高，之後開工有往後遞延趨勢，112 年開工 2 萬 8,322 戶，較 111 年減 1,726 戶(-5.74%)(圖 3)。

圖 3、臺中市住宅類建照核發及開工戶數情形



資料來源：本府都市發展局。
備註：本圖不含農舍。

圖 4、臺中市住宅類建照核發及開工總樓地板面積情形



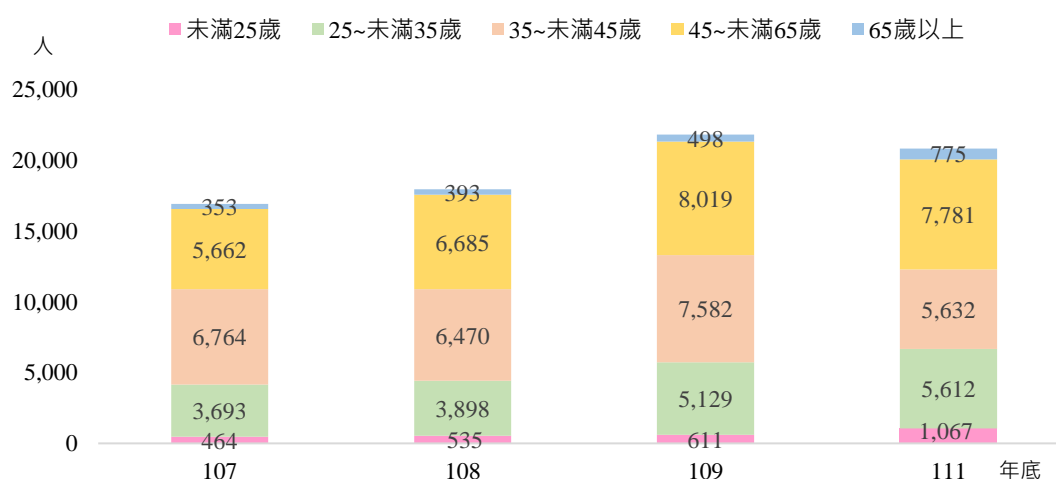
資料來源：本府都市發展局。
備註：本圖不含農舍。

再以總樓地板面積觀察，隨著業者大量推案，住宅類核發建照總樓地板面積亦逐年增加，至 110 年達 521 萬 5,221 平方公尺，112 年建商推案轉趨保守，降至 367 萬 2,634 平方公尺，較 111 年減 142 萬 7,918 平方公尺(-28.00%)；而開工面積 107 年至 111 年皆呈上升趨勢，惟年增率逐年下降，至 112 年轉增為減，開工總樓地板面積 416 萬 4,754 平方公尺，較 111 年減 76 萬 862 平方公尺(-15.45%)(圖 4)。

三、本市 111 年底營造業僱用員工約 2 萬 867 人，較 107 年底增 3,931 人(23.21%)，其中以 45~未滿 65 歲 7,781 人(占 37.29%)為大宗，缺工 6,711 人；為緩解人力問題，陸續放寬營造業移工申請條件，112 年底營造業移工 2,720 人(占本市外籍移工 2.51%)，較 107 年底增 2,287 人(528.18%)。

疫情過後，人力不足成為很多行業的問題，根據內政部營建署(現改制為國土發展署)營造業經濟狀況調查，本市 111 年底營造業僱用員工約 2 萬 867 人，較 109 年底減 972 人(-4.45%)，其中以 45~未滿 65 歲 7,781 人(占 37.29%)為大宗，35~未滿 45 歲及 25~未滿 35 歲

圖 5、臺中市營造業僱用員工人數-按年齡別分



資料來源：內政部國土管理署營造業經濟概況調查。

備註：1.本圖資料為調查推估。

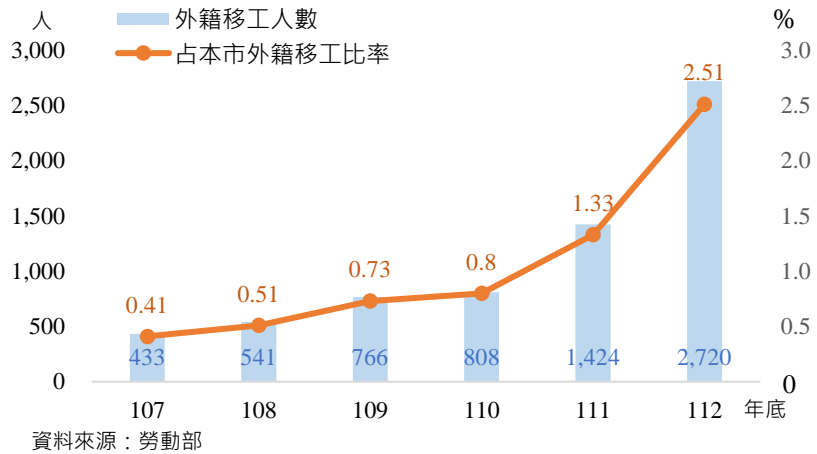
2.因 110 年適逢工業及服務業普查未辦理營造業經濟概況調查。

3.不包含自營工作者及無酬家屬工作者。

分別為 5,632 人(占 26.99%)及 5,612 人(占 26.89%)次之；僱用員工雖較 107 年底增 3,931 人(23.21%)，但仍不及住宅類開工面積 53.60%之成長幅度(圖 5)。

建照核發面積不斷增加，但營造業人力成長卻趕不及工程的需求，缺工問題日益嚴重，根據營造業經濟概況調查，111 年本市營造業缺工達 6,711 人。除了國

圖6、臺中市營造業外籍移工概況



內人力外，還可引進外籍移工補充人力需求，營造業申請外籍移工的門檻較高，僅民間重要經建工程以及大型公共工程可申請，110 年底以前本市營造業外籍移工占本市外籍移工比率皆未超過 1%，為因應營造業缺工情形，自 109 年起陸續降低公共工程、民間重大經建工程申請門檻，112 年 8 月更開放符合資格之一般營造業移工申請，112 年底 2,720 人(占本市外籍移工 2.51%)，較 107 年底增 2,287 人(528.18%)，希冀能緩解營造業缺工之壓力(圖 6)。

四、本市 112 年營造工程物價指數較 107 年疫情前漲 28.79%，其中以「水泥及其製品類」漲幅達 59.54%最高，「機具設備租金」及「機電設備類」則以漲幅 36.76%及 35.99%次之；除「水泥及其製品類」於疫情爆發前已大幅上漲外，「金屬製品類」、「機電設備類」、「工資」及「機具設備租金」110 年年增率均為近 6 年最高。

受疫情影響，許多原物料及運輸成本提高，112 年本市營造工程物價指數較 107 年疫情前漲 28.79%，其中材料類漲 31.00%，勞

務類漲 25.07%。細觀各類別，除「砂石及級配類」、「磚瓦磁類」及「油漆塗裝類」漲幅低於 1 成外，其餘皆有超過 1 成 5 的漲幅，其中又以「水泥及其製品類」漲幅達 59.54% 最高，「機具設備租金」及「機電設備類」則以漲幅 36.76% 及 35.99% 次之(表 3)。

表 3、臺中市營造工程物價指數

	107年	108年	109年	110年	111年	112年	112年較 107年漲幅
總指數	85.03	86.94	88.77	100.00	108.42	109.51	28.79%
材料類	83.74	85.75	86.66	100.00	109.16	109.70	31.00%
水泥及其製品類	75.13	85.35	93.96	100.00	113.40	119.86	59.54%
砂石及級配類	96.22	98.37	99.77	100.00	100.07	101.48	5.47%
磚瓦磁類	100.48	98.30	98.36	100.00	105.81	107.21	6.70%
金屬製品類	81.50	79.91	77.07	100.00	105.77	101.11	24.06%
木材及其製品類	93.92	94.47	91.63	100.00	113.67	108.45	15.47%
塑膠製品類	89.22	90.70	90.85	100.00	104.56	106.01	18.82%
油漆塗裝類	97.30	98.06	98.15	100.00	104.13	105.12	8.04%
機電設備類	85.21	85.97	86.44	100.00	113.01	115.88	35.99%
瀝青及其製品類	98.70	99.06	97.22	100.00	115.22	119.88	21.46%
雜項類	95.25	95.73	96.41	100.00	107.58	110.77	16.29%
勞務類	87.30	89.05	92.50	100.00	107.09	109.19	25.07%
工資	88.84	90.31	94.24	100.00	105.51	106.54	19.92%
機具設備租金	84.03	86.39	88.78	100.00	110.48	114.92	36.76%

資料來源：本府主計處。

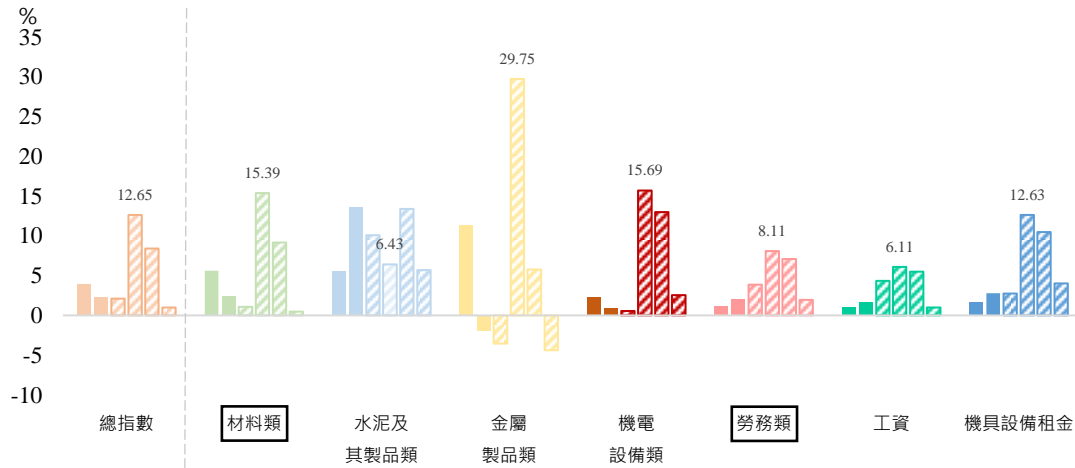
備註：1.以 110 年為基期。

2.112 年資料可能因廠商報價更動而回修。

接著觀察年增率變化，110 年總指數年增率 12.65% 為近 6 年最高，其中材料類總指數亦有高達 15.39% 之年增率，與材料類相比，勞務類 8.11% 則受疫情影響相對較小；在權數較高的細類中，除「水泥及其製品類」於疫情爆發前已大幅上漲外，「金屬製品類」、「機電設備類」、「工資」及「機具設備租金」110 年年增率均為近 6

年最高，其中以「金屬製品類」年增率 29.75%最高，「機電設備類」15.69%次之；112 年疫情趨緩，各指數漲幅皆有所下降，價格趨於平穩(圖 7)。

圖 7、臺中市營造工程物價指數年增率



資料來源：本府主計處。

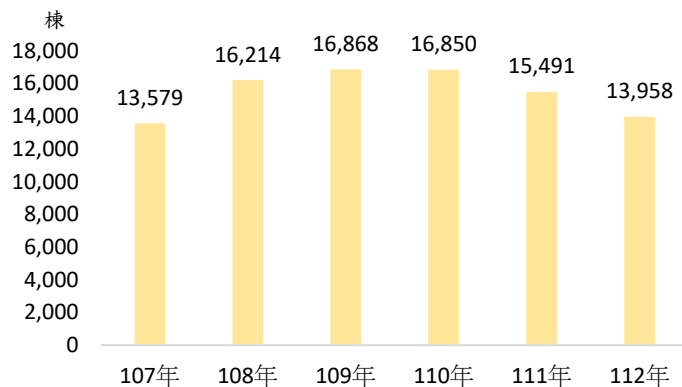
備註：1.實心長條表疫情爆發前年份(107-108)，斜線長條表疫情爆發後年份(109-112)。

2.本圖僅列出權數較高之項目。

五、本市近年住宅買賣移轉登記逐年成長，110 年達 1 萬 6,850 棟，經不動產貸款利率調高及「平均地權條例」修正通過，買氣轉趨觀望，112 年降至 1 萬 3,958 棟；住宅價格指數亦逐年上升，111 年第 2 季年增率達到高點 12.28%，為穩定住宅價格，政府推動「健全房地產市場方案」，住宅價格指數年增率始反轉下降，至 112 年第 2 季已降至 6.02%。

透過觀察住宅買賣移轉情形來了解房市熱絡程度，本市近年住宅買賣移轉登記逐年成長，疫情期間因國內疫情控制得宜，經濟穩定成長，加以廠商擴大投資，帶動周邊購屋需求與市場看漲房價預期

圖 8、臺中市住宅買賣移轉情形

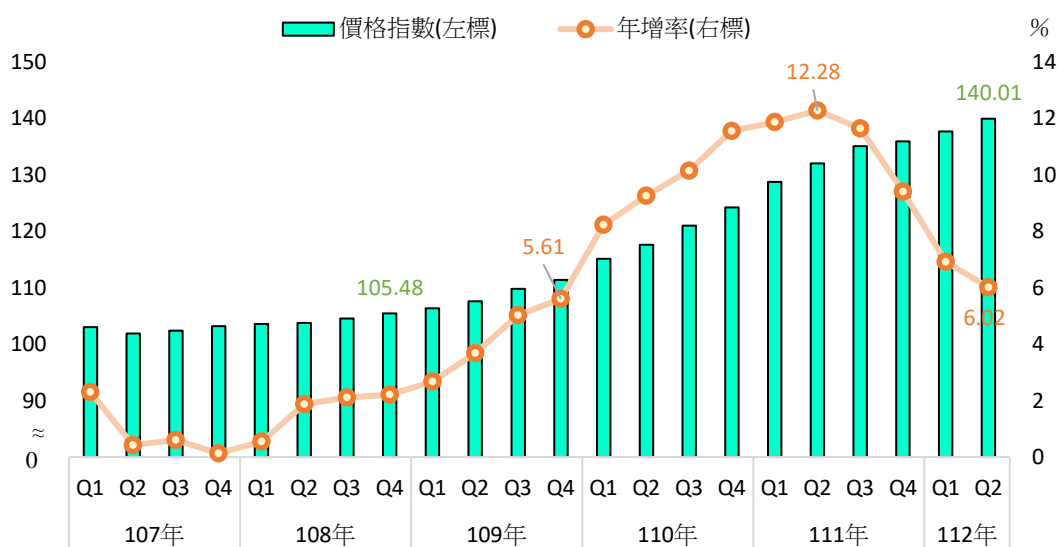


資料來源：內政部不動產資訊平台

心理，以及新屋陸續交屋，109、110 年住宅買賣移轉棟數分別達 1 萬 6,868 棟及 1 萬 6,850 棟，111 年起因銀行逐步調高不動產貸款利率及行政院通過「平均地權條例」修正草案，房市買氣轉趨觀望，住宅買賣移轉棟數開始下降，至 112 年為 1 萬 3,958 棟，較 110 年減 2,892 棟(-17.16%)(圖 8)。

在住宅價格方面，受疫情期間缺工及原物料上漲等因素，導致不動產市場成本上升外，房市炒作下資金氾濫亦影響到住宅市場價格，112 年第 2 季住宅價格指數 140.01 較疫情發生前 108 年第 4 季上漲 32.74%；再觀察年增率，自 108 年逐季攀升，109 年第 4 季住宅價格指數年增率已超過 5%，隨營造工程物價持續攀升，住宅價格亦急遽升高，至 111 年第 2 季年增率達到高點 12.28%；為穩定市場住宅價格，政府提出「健全房地產市場方案」，在行政面、租稅面及金融面等推動各項措施，住宅價格指數年增率始反轉下降，至 112 年第 2 季已降至 6.02%(圖 9)。

圖 9、臺中市住宅價格指數及其年增率



資料來源：內政部不動產資訊平台。
備註：以 105 年為基期。

六、本市提供多元的居住協助政策，112 年 1-10 月已發放租金補貼 34 萬 699 戶次，共 17.24 億元，自購住宅貸款利息補貼 5 萬 2,718 戶次，共 0.66 億元；截至 112 年底完工、興建及規劃之社會住宅已興辦共 1 萬 189 戶。

為了照顧市民居住需求，本市提供多元的居住協助政策，以利民眾尋求最適當之扶助資源；針對租屋族配合中央以租金補貼方式減輕其居住負擔，112 年 1-10 月已發放 34 萬 699 戶次，共 17 億 2,446.06 萬元；對可負擔之居住成本及對居住品質要求相對較高之家戶，則以新建社會住宅、包租代管等方式提供協助，市府持續推動「臺中好宅」截至 112 年底已完工社會住宅達 9 處共 2,719 戶，興建或規劃設計中則尚有 21 處共 7,470 戶，合計興辦戶數已達 1 萬 189 戶(表 4)。

表 4、112 年底臺中市社會住宅興辦概況

單位：戶

已完工		興建中		規劃設計中	
案件名稱	戶數	案件名稱	戶數	案件名稱	戶數
豐原安康(一期)好宅	200	北屯區同榮段	560	東區練武段	486
大里光正(一期)好宅	201	豐原區安康段(二期)	500	西屯區國安段二期、三期	780
太平育賢(一期)好宅	300	太平區永億段	160	西屯區鑫港尾段	125
南屯精科好宅	190	西屯區國安段(一期)	500	東區尚武段二期	20
梧棲三民好宅	300	東區東勢子段	100	北屯區同榮段(二期)	310
北屯北屯好宅	220	大里區光正段(二期)	230	大里區光正段(三期)	550
南屯建功段1號好宅	78	南屯區建功段3號(4-1地號)	98	北區圓滿好宅	1,085
太平育賢段(二期)好宅	428	太平區育賢段(三期)	250	北屯區洲際好宅	840
東區尚武好宅	802	西屯區惠來厝段	400	南屯區建功段6號(49、50地號)	14
小計	2,719	烏日區新榮和段	270	小計	4,210
		南屯區建功段2號(31地號)	91	總計 10,189 戶	
		南屯區建功段5號(7地號)	101		
		小計	3,260		

資料來源：本府住宅發展處。

另針對有購屋需求之市民，則有自購住宅貸款利息補貼，112 年 1-10 月補貼 5 萬 2,718 戶次，共 6,563.77 萬元。此外，為維護居住正義，111 年修正「臺中市房屋稅徵收率自治條例」，針對持有本市非自住住家房屋訂定差別稅率，增加之稅收用於育兒租金補貼及加碼青年首次購屋優惠利率補貼，以減輕青年或育兒家庭之居住負擔。

結語

疫情造成營造業原材物料價格上漲及取得難度上升，再加上人力資源短缺的隱憂，使得營造成本上揚，反映於住宅市場，住宅價格亦節節攀升，為降低民眾購屋負擔，捍衛居住正義，市府持續透過興辦社會住宅、租金補貼等住宅政策，協助市民安心定居臺中。