

# 主計處市政統計簡析

第 104-002 號

104 年 3 月

## 臺中市建物開發及人口增減概況

一、本市 103 年核發建築物建造執照 3,344 件，總樓地板面積 575.27 萬平方公尺。

蓋建房舍、廠房及辦公大樓等建築物，從起造至使用，皆須經主管機關依法審核，使建築物符合建築法等各項法規之規範。通盤情況，起造時須先取得主管機關核發之建築物建造執照，並至遲須於 9 個月內申報開工作業，建造完成時，取得建築物使用執照。103 年本市核發建築物建造執照 3,344 件，總樓地板面積達 575.27 萬平方公尺；觀察歷年總樓地板面積變化，在 97 年逢金融海嘯減少 27.29% 外，98 年續跌 32.63%，99 年擺脫陰霾大增 101.46%，而 103 年則為近年新高。(表 1)

本市核發建築物建造執照其用途別，以住宿類、辦公、服務類及工業、倉儲類為主。103 年因工業用途建廠需求仍殷，工業、倉儲類核發 257 件較 102 年增加 14.73%，總樓地板面積高達 91.40 萬平方公尺，大幅成長 87.18%，然辦公、服務類、住宿類則均呈減幅，尤其住宿類在一連串房市管制與稅改政策下，其核發件數呈兩位數減幅(-11.50%)，而核發面積亦減 1.2%。在各類增減互見下，致本市 103 年核發總件數減少 8.96%，總樓地板面積增加 3.32%。(表 1)

表1 核發建築物建造執照-用途別表

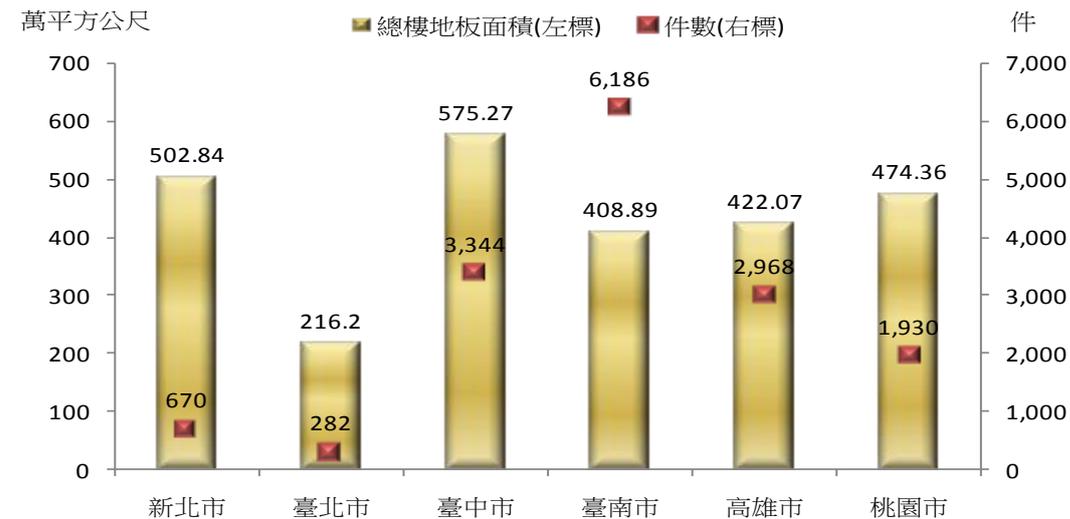
單位：件、萬平方公尺

年 別	總 計		住 宿 類		辦公、服務類		工業、倉儲類	
	件數	總樓地板面積	件數	總樓地板面積	件數	總樓地板面積	件數	總樓地板面積
95年	4,802	381.24	3,265	186.76	371	21.41	315	35.57
96年	3,835	454.25	2,965	279.08	188	29.58	280	49.05
97年	2,383	330.30	1,746	202.68	158	27.17	250	47.46
98年	2,472	222.51	1,876	131.38	199	17.75	210	46.66
99年	3,911	448.27	3,046	281.37	271	14.70	310	66.75
100年	3,408	482.02	2,647	250.16	250	31.18	287	72.72
101年	3,431	380.54	2,675	211.76	257	26.38	252	48.78
102年	3,673	556.77	2,956	396.56	250	35.71	224	48.83
103年	3,344	575.27	2,616	391.82	227	29.65	257	91.40
103年較102年增減%	-8.96	3.32	-11.50	-1.20	-9.20	-16.97	14.73	87.18
103年較95年增減%	-30.36	50.90	-19.88	109.80	-38.81	38.50	-18.41	156.99

資料來源：內政部營建署

在六都核發建築物建造執照觀察，核發件數以臺南市6,186件最多、本市3,344件次之、高雄市2,968件再次之；在總樓地板面積則以本市575.27萬平方公尺最多，新北市、桃園市分別502.84萬平方公尺及474.36萬平方公尺，排名2、3位。(圖1)

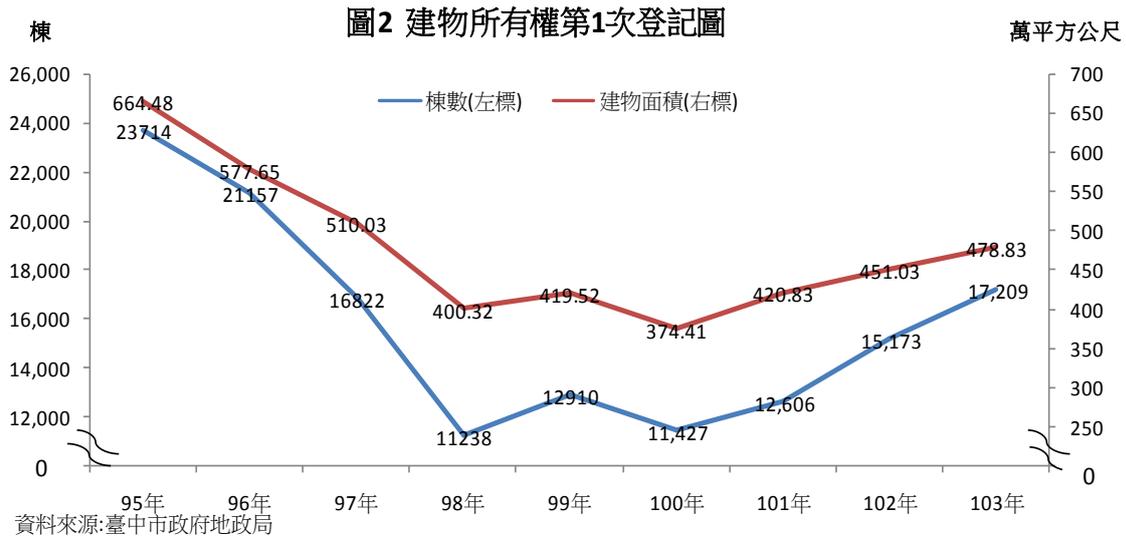
圖1 103年六都核發建築物建造執照圖



資料來源：內政部營建署

## 二、本市103年建物所有權第1次登記棟數1萬7,209棟、建物面積478.83萬平方公尺。

新建或舊有合法建築改良物，尚未辦理所有權登記，由建物權利人檢齊有關證明文件，向主管機關申辦所有權登記是為第1次登記。本市建物所有權第1次登記情形，103年1萬7,209棟、建物面積計478.83萬平方公尺，分別較102年成長2,036棟(13.42%)、27.8萬平方公尺(6.16%)。若歷年觀察在98年受金融風暴棟數及面積減幅最多，100年後則緩步回升。(圖2)

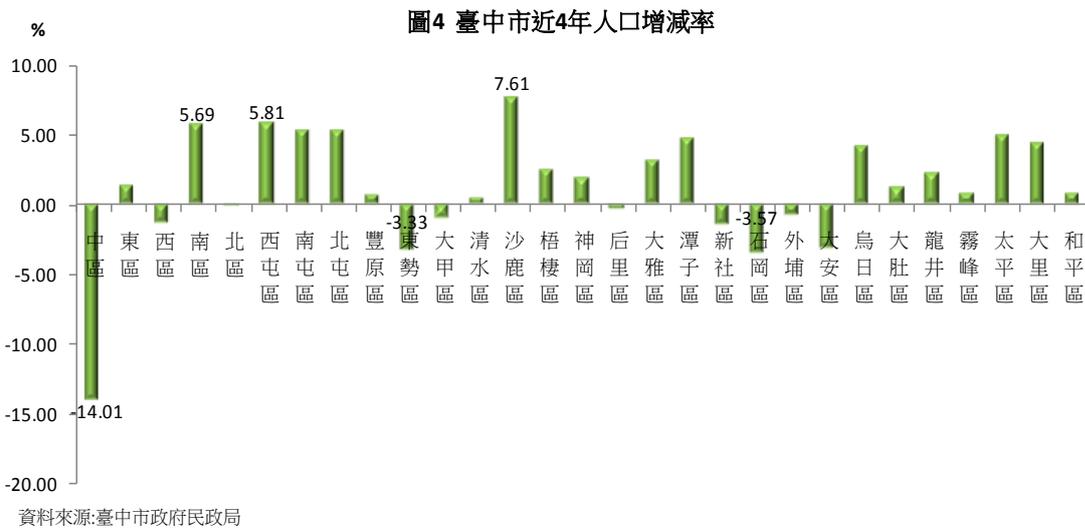


在 103 年各區建物所有權第 1 次登記棟數中，以北屯區 2,944 棟最多，西屯區 2,813 棟居次，太平區 1,727 棟再次之；而最少者為和平區 7 棟，次少者為大安區 17 棟，中區 18 棟居第 3 少。另以建物所有權第 1 次登記面積觀察，以西屯區 96.40 萬平方公尺最多，北屯區 58.41 萬平方公尺次之，南屯區 51.58 萬平方公尺再次之；而最低者為和平區 0.25 萬平方公尺，次少者為大安區 0.33 萬平方公尺，中區 0.47 萬平方公尺居第 3 低。西屯區及北屯區仍為本市建物增長快速的區域，係因多處土地辦理重劃或徵收，土地取得較為容易，且位處本市都會中心，為工商密集區所致；和平區、大安區則因地處偏狹，較難發展產業。(圖 3)



### 三、本市人口及建物開發逐漸往市政中心周圍及交通便利的地區移動。

本市人口數雖持續增長至 103 年底達 271 萬 9,835 人，較 99 年底增加 2.70%，但在各行政區間卻有明顯的增減差異，以沙鹿區增加 7.61% 最高，次為西屯區增加 5.81%，南區增加 5.69% 再次之；而中區減少 14.01% 最多，次為石岡區減少 3.57%，及東勢區減少 3.33% 再次之。(圖 4)



以近 4 年人口增減率(2.70%)與近 4 年建物所有權第 1 次登記總棟數各區平均值(1,945 棟)分為 4 個象限，在第 1 象限表示人口增減率與建物所有權第 1 次登記總棟數均高於本市均值，為北屯區、西屯區、南屯區、太平區、沙鹿區、南區、大里區及烏日區，顯示本市人口逐漸往市政中心周圍及交通便利的地區移動，這些行政區的不動產開發最為活絡；座落於第 2 象限為大雅區、潭子區，表示該區人口持續成長，但建物開發仍顯不足；其餘各區則座落於第 3 象限，表示人口增減率與建物所有權第 1 次登記總棟數均低於本市均值，其中東區、北區、西區、中區雖在市政中心周圍，惟較早發展，人口密度已高，人口呈外流或成長趨緩，腹地建築亦呈飽和，建物開發相對較少。(圖 5)

圖5 近4年人口增加率及建物所有權第1次登記總棟數關聯圖

