

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)。

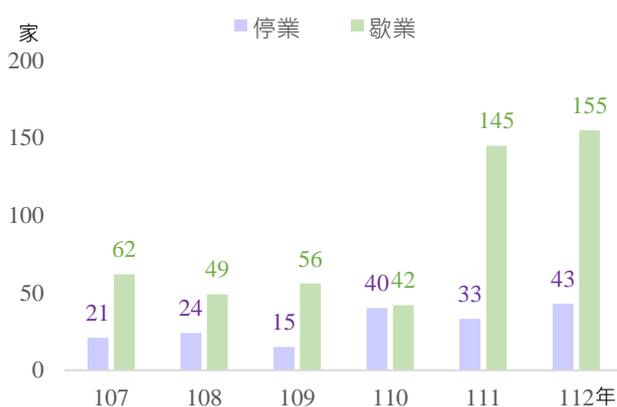
表 2、臺中市營造業資本額概況

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。

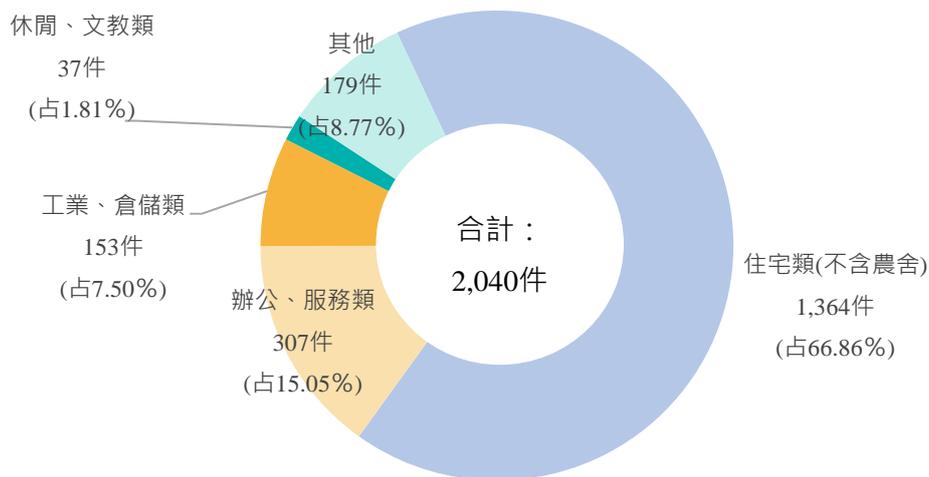
備註：停業係指暫時停業，仍會計入營造業家數統計。

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

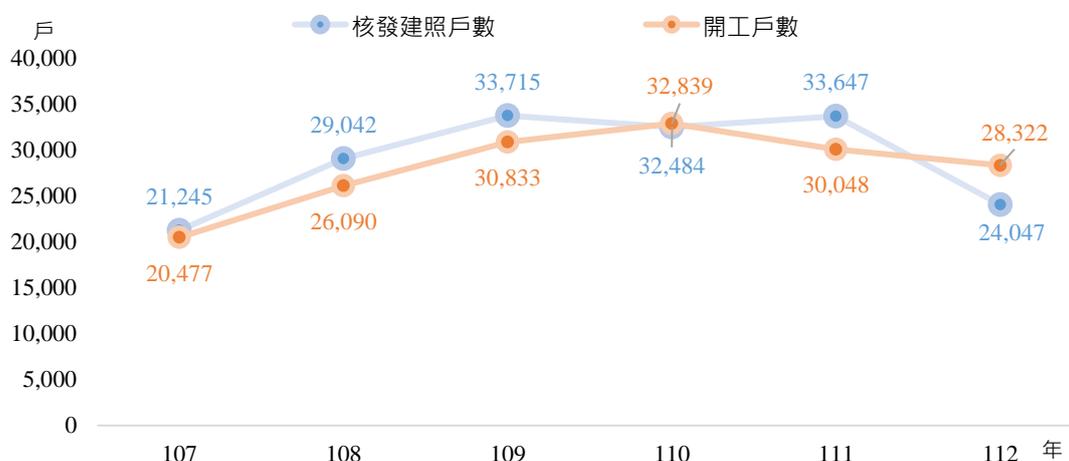


資料來源：本府都市發展局。
備註：因四捨五入致細項加總不為 100%。

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

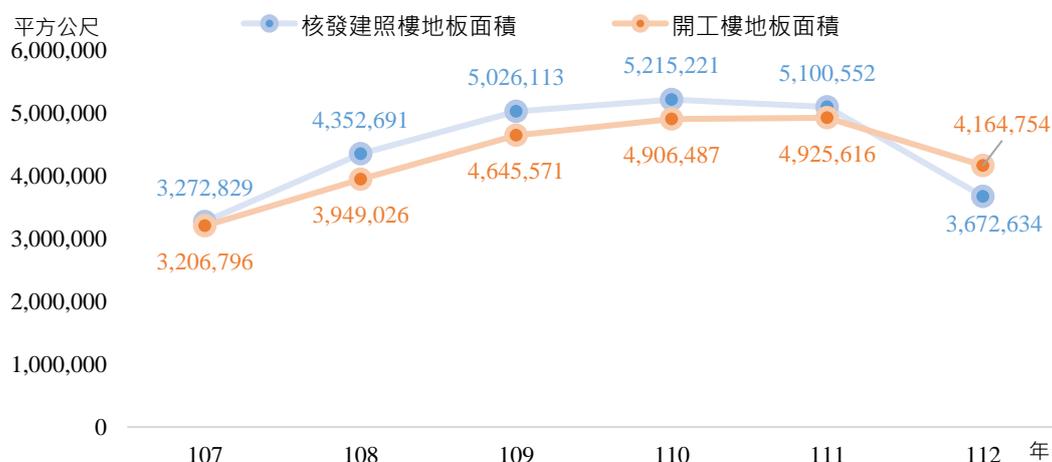
數處於高檔，111 年仍有 3 萬 3,647 戶，112 年 2 月內政部修正「平均地權條例」，4 月預告相關子法，112 年建照核發戶數降至 2 萬 4,047 戶，較 111 年減 9,600 戶(-28.53%)。依建築法規定，自領得建照之日起，應於 6 個月內開工，隨著核發建照數量增加，住宅類開工戶數亦持續上升，至 110 年達 3 萬 2,839 戶最高，之後開工有往後遞延趨勢，112 年開工 2 萬 8,322 戶，較 111 年減 1,726 戶(-5.74%)(圖 3)。

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



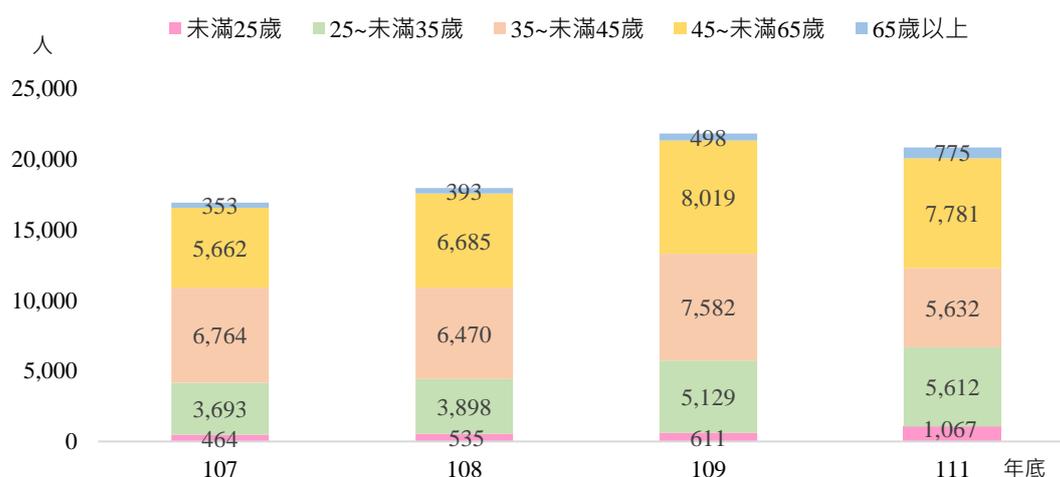
資料來源：本府都市發展局。
備註：本圖不含農舍。

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。

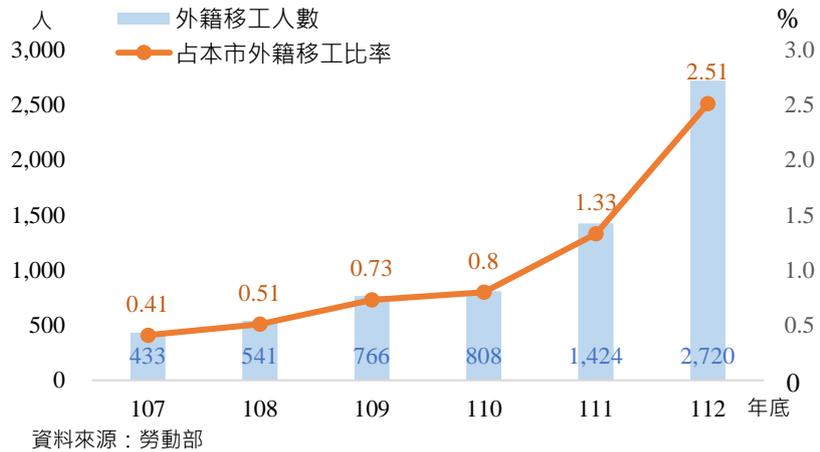
2.因 110 年適逢工業及服務業普查未辦理營造業經濟概況調查。

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。

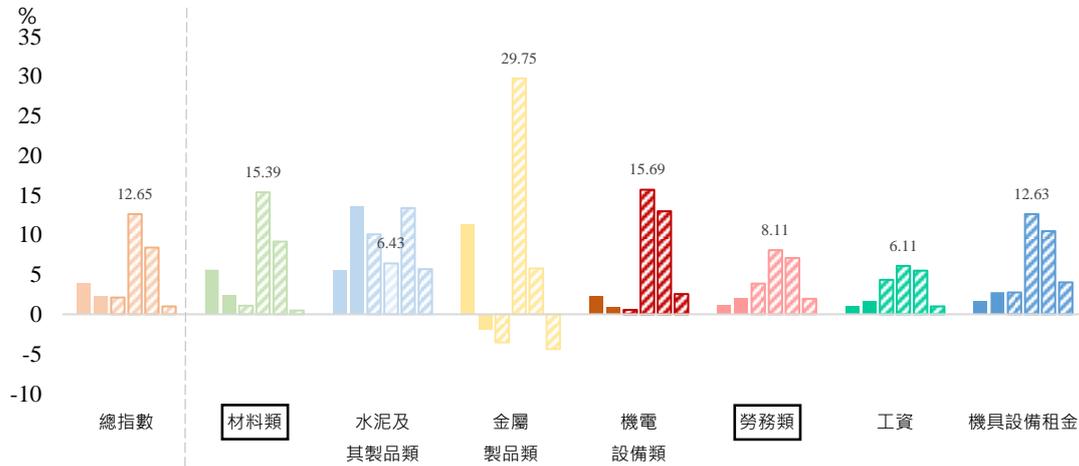
備註：1.以 110 年為基期。

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。

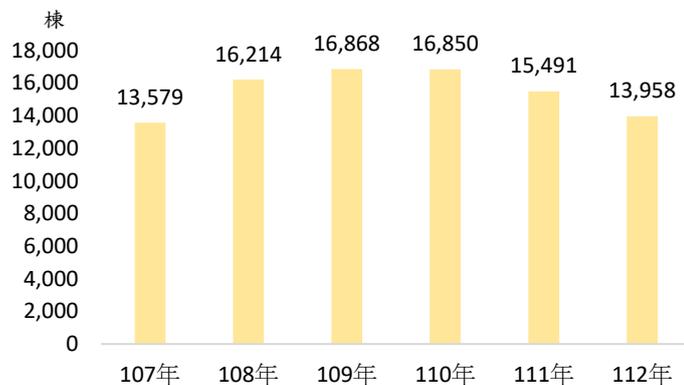
備註：1.實心長條表疫情爆發前年份(107-108)，斜線長條表疫情爆發後年份(109-112)。

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

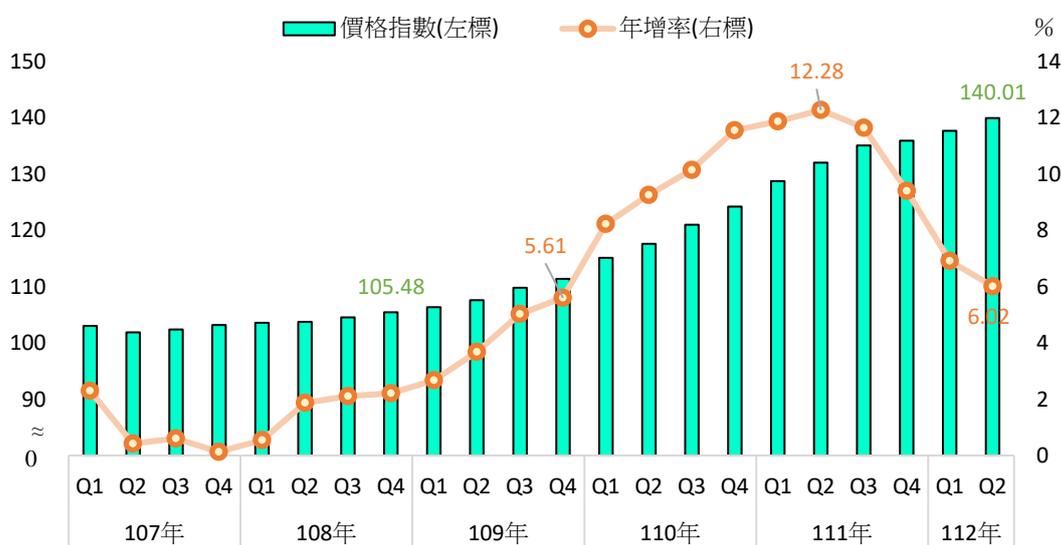


資料來源：內政部不動產資訊平台

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。