

主計處統計通報

第 100-017 號

100 年 10 月

建築物執照核發及買賣概況

房地產交易為重要景氣領先指標之一，即土地開發及營造工程的活絡，攸關經濟活動是否蓬勃發展。觀察近十年資料，因全球景氣回升，大臺中市核發建築物建造執照件數由90年3,354件逐漸攀升，並於93年達高峰5,105件，至95年後持續受全球景氣疲軟及金融風暴影響，件數大幅減少，於97年為最低點2,383件，98年隨景氣回溫，惟反彈力道不足，件數雖較97年略增89件或3.73%，總樓地板面積仍呈減勢，僅2,225千平方公尺，為近十年最低，99年景氣持續上揚，件數及總樓地板面積則大幅增加。今年本市1-8月累計核發建築物建造執照件數為2,267件，居全國第3位，僅次於臺南市（3,538件）及高雄市（2,427件）；總樓地板面積為3,039千平方公尺，居全國第2位，僅次於新北市（3,064千平方公尺）。

在核發建築物使用執照方面，本市100年1-8月累計件數為1,688件，居全國第3位，僅次於臺南市（3,145件）及高雄市（2,023件）；總樓地板面積為2,260千平方公尺，居全國第1位。在建物所有權買賣登記方面，本市100年1-8月累計買賣登記棟數為36,124棟，居全國第3位，僅次於新北市（60,683棟）及臺北市（36,307棟）；累計買賣登記面積為4,220千平方公尺，亦居全國第3位，僅次於新北市（5,599千平方公尺）及桃園縣（4,498千平方公尺）。與去年同期比較，棟數及面積分別增加4.93%與減少11.26%，棟數增加、面積減少之情形顯示買氣增加卻集中在較小坪數之物件，致平均每棟面積僅35.34坪，較去年同期減少6.44坪與15.43%。

因房產政府統計資訊較少，就政治大學臺灣房地產研究中心之房產指標觀察，在預售屋推案量方面，100年第2季本市推案量為2,417戶，

較上季增加6.24%，且較上年同季增加6.48%，在6大都會區中排第3位，僅次於桃竹地區（3,060戶）及新北市（3,005戶）。100年第2季6大都會區推案量僅高雄市（增65.44%）與臺中市（增6.24%）有所成長，其餘4都會區均呈現減少之情形。而在預售屋30天銷售率方面，本市100年第1季30天銷售率為12.39%，惟第2季可能受奢侈稅影響，民眾猶豫不決或採取觀望態度，致30天銷售率降低至7.14%，較上季減少5.25個百分點，惟較上去年同季增加0.31個百分點。若以6大都會區互相比較，100年第2季6大都會區30天銷售率除臺南市接近維持平盤外，其餘5大都會區均減少5個百分點以上，而減少幅度最大者為臺北市（減少16.23個百分點），其次為新北市（減少14.28個百分點）。

本市預售屋議價空間率自96年第1季以後，除98年第2、3季及100年第1季外，均維持在12%及13%之間，買賣雙方之議價空間相當有限。若以6大都會區互相比較，100年第2季臺中市議價空間率由上季13.21%進一步縮減為12.31%，議價空間在6大都會區中最低，其他都會區除臺南市維持平盤外，新北市、臺北市、高雄市及桃竹地區均有所成長，而增加幅度最大者為高雄市（增加3.52個百分點），其次為臺北市（增加3.26個百分點）。臺中市是目前唯一仍不受奢侈稅條例影響且議價空間減少0.90個百分點之都會區，而其他都會區購買房屋者可能對奢侈稅條例採取消極之觀望態度，致供需失衡而議價空間增加。

圖1 大臺中市建築物執照核發及買賣登記面積

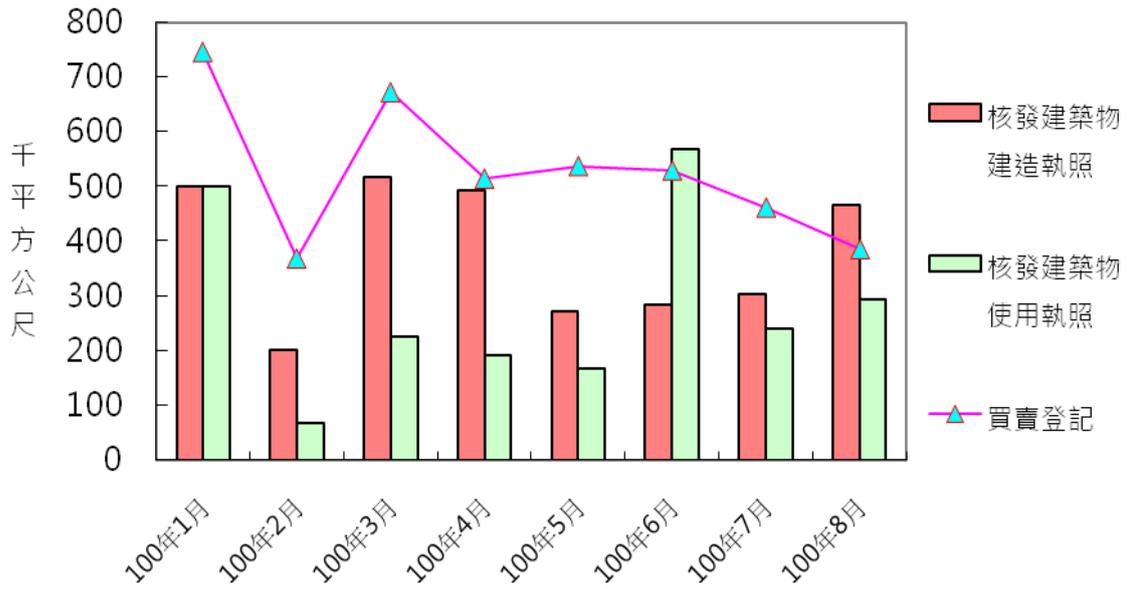


圖2 大臺中市預售屋銷售指標

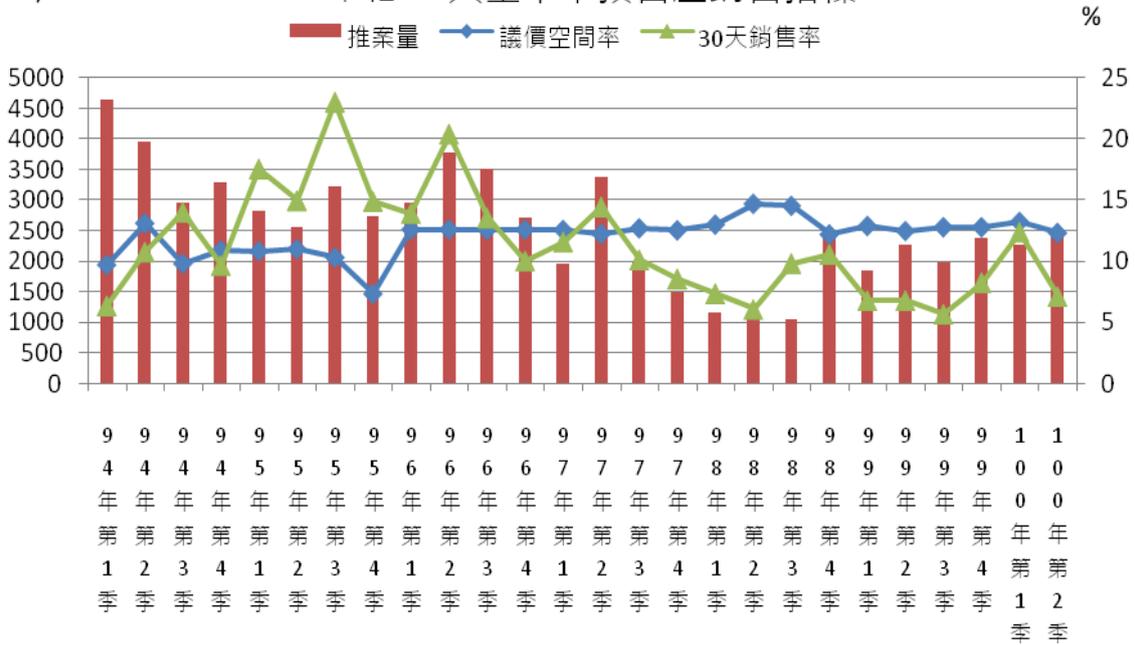


表1、大臺中市建築物執照核發及所有權登記概況

年(月)別	營建管理				建物所有權		
	核發建築物建造執照		核發建築物使用執照		買賣登記		
	件數 (件)	總樓地板 面積 (千平方公 尺)	件數 (件)	總樓地板 面積 (千平方公 尺)	棟數 (棟)	面積 (千平方 公尺)	平均每 棟面積 (坪)
90年	3,354	2,639	4,852	3,967	36,111	3,875	32.46
91年	3,553	2,994	3,260	2,603	31,234	3,737	36.19
92年	3,716	3,064	3,407	2,964	43,026	7,862	55.27
93年	5,105	4,272	3,648	3,353	53,990	6,871	38.50
94年	4,928	4,462	4,527	4,484	57,706	6,820	35.75
95年	4,802	3,812	5,475	4,899	61,543	7,380	36.27
96年	3,835	4,542	4,528	4,380	57,260	6,714	35.47
97年	2,383	3,303	3,306	3,481	45,894	5,600	36.91
98年	2,472	2,225	1,896	2,855	47,633	5,468	34.73
99年	3,911	4,483	2,775	3,397	54,139	7,014	39.19
100年1月	318	500	185	502	5,902	746	38.22
100年2月	159	201	101	68	3,333	369	33.53
100年3月	314	518	242	226	5,604	672	36.30
100年4月	290	494	186	191	4,612	515	33.78
100年5月	237	273	160	169	4,711	538	34.54
100年6月	291	284	283	570	4,392	530	36.51
100年7月	335	304	236	241	4,030	463	34.73
100年8月	323	466	295	294	3,540	386	33.02
99年1-8月	2,500	2,624	1,528	1,750	34,426	4,755	41.78
100年1-8月	2,267	3,039	1,688	2,260	36,124	4,220	35.34
較99年同期 增減(%)	-9.32	15.81	10.47	29.08	4.93	-11.26	-15.43

資料來源：本府都市發展局及地政局

表 2、100 年 1-8 月縣市別建築物執照核發概況

縣市別	核發建築物建造執照			核發建築物使用執照		
	件數 (件)	總樓地板面積 (千平方公尺)	較 99 年同期 增減 (%)	件數 (件)	總樓地板面積 (千平方公尺)	較 99 年同期 增減 (%)
總計	21,430	22,051	14.07	16,918	16,129	8.85
新北市	463	3,064	27.57	338	2,172	-20.96
臺北市	213	1,983	-18.20	240	1,262	-21.37
臺中市	2,267	3,039	15.81	1,688	2,260	29.08
臺南市	3,538	1,799	18.72	3,145	1,333	5.62
高雄市	2,427	2,609	26.40	2,023	1,427	-19.33
宜蘭縣	2,041	620	53.72	913	405	43.95
桃園縣	1,395	2,262	1.79	1,154	1,846	17.97
新竹縣	681	1,328	-6.75	566	794	32.79
苗栗縣	903	445	6.71	804	386	70.77
彰化縣	1,336	871	46.73	1,085	726	115.80
南投縣	1,099	310	27.66	936	246	49.61
雲林縣	1,004	604	46.13	844	445	39.21
嘉義縣	687	298	18.09	495	216	27.47
屏東縣	1,197	514	30.29	954	376	24.52
臺東縣	342	104	4.78	325	87	32.43
花蓮縣	445	265	27.36	363	148	6.94
澎湖縣	198	69	3.41	171	55	-36.85
基隆市	57	144	-27.18	40	105	12.74
新竹市	308	650	100.85	222	546	111.67
嘉義市	500	159	-8.23	386	117	24.84
金門縣	171	128	60.64	132	97	9.76
連江縣	11	4	161.54	3	1	8.85
國家公園管 理處	8	4	-49.58	15	5	-8.14
內政部指定 特定主管建 築機關	139	779	-0.27	76	1,075	20.74

資料來源：內政部統計處

表 3、100 年 1-8 月縣市別所有權登記概況

縣市別	建物所有權買賣登記			
	棟數 (棟)	較 99 年同期增減 (%)	面積 (千平方公尺)	平均每棟面積 (坪)
總計	255,747	-3.13	29,160	34.49
新北市	60,683	-14.31	5,599	27.91
臺北市	36,307	-14.27	2,953	24.60
臺中市	36,124	4.93	4,220	35.34
臺南市	14,761	2.93	2,093	42.90
高雄市	26,197	1.49	3,351	38.70
宜蘭縣	3,959	-1.05	480	36.64
桃園縣	31,480	3.69	4,498	43.22
新竹縣	8,004	27.61	901	34.04
苗栗縣	3,173	5.24	539	51.39
彰化縣	5,119	8.55	830	49.02
南投縣	1,938	16.40	368	57.42
雲林縣	2,529	13.82	434	51.86
嘉義縣	1,733	-3.51	262	45.76
屏東縣	3,583	12.53	538	45.42
臺東縣	1,133	15.97	145	38.80
花蓮縣	2,869	2.76	366	38.56
澎湖縣	309	14.87	47	46.36
基隆市	4,709	1.25	387	24.86
新竹市	8,303	6.20	791	28.82
嘉義市	2,598	12.08	330	38.37
金門縣	236	8.76	31	39.18
連江縣	-	-	-	-

資料來源：內政部統計處

表4、大臺中市預售屋各類指標

年(季)別	推案量 (戶)	議價空間率 (%)	30天銷售率 (%)
94年第1季	4,640	9.70	6.38
94年第2季	3,946	13.10	10.76
94年第3季	2,952	9.80	14.02
94年第4季	3,286	10.87	9.67
95年第1季	2,831	10.82	17.54
95年第2季	2,556	10.99	14.95
95年第3季	3,233	10.30	22.98
95年第4季	2,732	7.33	14.89
96年第1季	2,946	12.59	13.93
96年第2季	3,775	12.59	20.37
96年第3季	3,509	12.55	13.54
96年第4季	2,706	12.58	10.05
97年第1季	1,956	12.55	11.60
97年第2季	3,380	12.24	14.45
97年第3季	2,003	12.69	10.13
97年第4季	1,494	12.52	8.57
98年第1季	1,147	12.99	7.37
98年第2季	1,060	14.69	6.09
98年第3季	1,042	14.53	9.83
98年第4季	2,410	12.19	10.57
99年第1季	1,849	12.88	6.81
99年第2季	2,270	12.47	6.83
99年第3季	1,980	12.78	5.70
99年第4季	2,370	12.78	8.28
100年第1季	2,275	13.21	12.39
100年第2季	2,417	12.31	7.14
較上季增減 (%)	6.24	百分點 -0.90	百分點 -5.25
較上年同季增減 (%)	6.48	百分點 -0.16	百分點 0.31

資料來源：政治大學臺灣房地產研究中心

表 5、100 年 1-2 季各都會區預售屋各類指標

都會區別	推案量					議價空間率					30 天銷售率				
	第 1 季		第 2 季		增減 %	第 1 季		第 2 季		增減 百分點	第 1 季		第 2 季		增減 百分點
	(戶)	排序	(戶)	排序		(%)	排序	(%)	排序		(%)	排序	(%)	排序	
6 大都會區 平均	14,940		11,586		-22.45	15.26		15.62		0.36	22.77		12.90		-9.87
新 北 市	4,367	2	3,005	2	-31.19	17.10	1	17.62	2	0.52	29.74	2	15.46	3	-14.28
臺 北 市	1,231	4	520	6	-57.76	16.36	3	19.62	1	3.26	35.13	1	18.90	1	-16.23
臺 中 市	2,275	3	2,417	3	6.24	13.21	5	12.31	6	-0.90	12.39	5	7.14	5	-5.25
臺 南 市	865	6	693	5	-19.88	16.62	2	16.62	3	-	7.03	6	7.06	6	0.03
高 雄 市	1,143	5	1,891	4	65.44	11.49	6	15.01	5	3.52	17.13	4	11.84	4	-5.29
桃竹地區	5,059	1	3,060	1	-39.51	14.93	4	15.74	4	0.81	22.37	3	15.90	2	-6.47

資料來源：政治大學臺灣房地產研究中心