



主計處統計通報

第 99-004 號

99 年 6 月

臺中市都市地價指數、房地產移轉登記及核發建造概況

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。土地及建物所有權移轉登記件數增多，顯示房地產交易熱絡，而建築執照核發件數越多，表示土地開發程度越強，帶動都市地價上漲，進而反映於都市地價指數上。茲就本市都市地價指數、土地、建物所有權移轉登記及核發建築物建造執照概況分析如下：

都市地價指數為每半年發佈一次（3 月底及 9 月底，基期為 97 年 3 月 31 日=100），本市 98 年 3 月總指數為 97.73，同年 9 月成長為 98.66，成長幅度達 0.93%，在 23 縣市中，有 8 個縣市呈現下跌趨勢，餘則呈上漲態勢，本市成長幅度除低於臺北市 2.05%、澎湖縣 2.02%、臺北縣 1.77% 及臺南縣 1.21% 外，居 23 縣市中第 5 位。就各使用分區地價指數觀察，98 年 9 月底住宅區、商業區及工業區分別為 99.05、97.25 及 99.49，住宅區因景氣回升及縣市合併的利多因素，較同年 3 月之 97.99 上漲了 1.06%，漲幅最大，商業區較同年 3 月之 96.60 上漲了 0.65% 居次，而工業區亦較同年 3 月之 98.93 上漲了 0.56%。（表 1、表 2 及圖 1）

隨本府持續辦理土地重劃，土地買賣熱絡，土地買賣所有權移轉登記之筆數在 95 年為 5 萬 4,639 筆達到最高峰，之後 97 年下半年受金融風暴影響，買賣筆數逐季減少，至 98 年第 2 季景氣回升才又逐季上揚，故 98 年整體而言本市辦理土地移轉登記之筆數為 5 萬 9,384 件、面積為 1,083.9 萬平方公尺，分別較 97 年減少 0.58%、17.63%，其中 98 年土地買賣所有權移轉登記為 4 萬 2,347 筆，占全部土地移轉登記筆數之 7 成 1，則較上

年增加 521 筆或 1.25% ，而土地買賣面積為 740.8 萬平方公尺，較上年減少 13.65% 。（表 3）

至於建物所有權部分，97 年下半年起雖受景氣影響，交易趨緩，但 98 年辦理建物移轉登記之棟數仍達 4 萬 602 棟、面積為 431.46 萬平方公尺，分別較上年增加 6.79% 、1.4% ，其中 98 年建物買賣所有權移轉登記棟數為 3 萬 2,565 棟，占全部建物移轉登記之棟數 8 成，較上年增加 1,984 棟或 6.49% ，成長棟數在各縣市中僅次於臺北縣的 10,249 棟，位居第 2 位，建物買賣所有權移轉登記面積為 333.23 萬平方公尺，亦較上年微增 0.53% 。（表 3 及圖 2）

98 年本市核發建築物建造執照為 733 件，較上年增加 80 件或 12.25% ，總樓地板面積為 106.22 萬平方公尺，則較上年減少 51.37% 。就核發建造執照之用途別觀之，以住宅類 68.23 萬平方公尺，占總樓地板面積之 64.23% 最多，惟較上年減少 1.27 個百分點，其次為工業、倉儲類 12.65 萬平方公尺，占 11.91% ，辦公、服務類為 11.63 萬平方公尺則居第 3，占 10.95% 。（表 4）

由於本市臺中工業區、中科、精密機械科技創新園區等產業發展完備，發展力看好，加上兩岸關係明顯好轉，低利率及贈與稅調降等激勵下，營造業景氣雖 98 年第 1 季仍受金融海嘯衝擊，但第 2 季起回穩，上述各項季指標大都呈上升態勢，尤其核發建築物建照執照，為營造業景氣之領先指標，亦呈增加趨勢，顯示出本市房地產市場景氣自第 2 季起持續回升中。

表 1 近 2 年各縣市都市地價指數概況統計表

區域別	總指數						住宅區 指數	商業區 指數	工業區 指數
	97年3月 31日	97年9月 30日	98年3月 31日	98年9月 30日	98年9月 較同年3 月成長%	排名	98年9月 30日	98年9月 30日	98年9月 30日
臺灣地區	100.00	100.51	99.18	100.38	1.20		100.41	100.24	99.21
臺北縣	100.00	101.03	99.23	101.00	1.77	3	101.24	100.67	100.05
宜蘭縣	100.00	100.03	99.64	99.78	0.14	15	99.83	99.33	99.93
桃園縣	100.00	99.54	98.77	99.03	0.26	12	99.38	98.85	97.86
新竹縣	100.00	101.15	99.92	100.83	0.91	6	101.46	99.10	100.06
苗栗縣	100.00	99.18	99.79	99.01	-0.78	22	98.64	95.84	102.22
臺中縣	100.00	99.50	97.68	98.20	0.52	8	98.15	99.09	97.53
彰化縣	100.00	99.53	96.92	96.91	-0.01	16	96.88	95.92	99.05
南投縣	100.00	99.14	97.42	97.08	-0.34	19	97.33	96.00	97.57
雲林縣	100.00	99.74	98.94	98.35	-0.59	21	98.75	97.61	96.84
嘉義縣	100.00	99.43	97.41	97.20	-0.21	18	97.17	96.34	99.23
臺南縣	100.00	98.93	99.85	101.06	1.21	4	102.79	99.21	96.76
高雄縣	100.00	99.43	96.88	97.18	0.30	10	97.08	98.37	97.21
屏東縣	100.00	99.61	98.74	98.31	-0.43	20	98.44	97.85	97.94
臺東縣	100.00	99.30	98.74	97.43	-1.31	23	97.97	96.92	95.82
花蓮縣	100.00	98.85	98.50	98.39	-0.11	17	98.41	98.69	97.11
澎湖縣	100.00	100.76	99.93	101.95	2.02	2	101.86	102.49	101.13
基隆市	100.00	100.37	99.46	99.74	0.28	11	99.50	100.15	99.32
新竹市	100.00	100.58	99.29	99.62	0.33	9	99.23	100.25	101.51
臺中市	100.00	100.00	97.73	98.66	0.93	5	99.05	97.25	99.49
臺南市	100.00	100.92	100.21	100.76	0.55	7	101.12	99.30	100.67
嘉義市	100.00	100.10	98.58	98.74	0.16	14	98.85	99.54	95.01
臺北市	100.00	101.29	100.01	102.06	2.05	1	102.24	101.62	102.33
高雄市	100.00	100.74	99.94	100.20	0.26	12	100.46	99.94	99.28

資料來源：內政部地政司

備註：基期為97年3月31日

表 2 近 5 年臺中市都市地價指數統計表

時間別	臺灣地區	臺 中 市			
	都市地價	都 市 地 價 總 指 數			
	總指數	住宅區	商業區	工業區	
94年3月31日	94.27	92.84	94.06	86.62	91.94
94年9月30日	94.68	92.76	94.03	85.92	93.59
95年3月31日	95.45	93.67	95.17	85.78	93.67
95年9月30日	96.38	95.18	96.46	88.46	95.28
96年3月31日	97.66	97.13	97.83	93.30	97.74
96年9月30日	98.92	98.87	99.19	97.14	99.01
97年3月31日	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
97年9月30日	100.51	100.00	100.12	99.55	100.32
98年3月31日	99.18	97.73	97.99	96.60	98.93
98年9月30日	100.38	98.66	99.05	97.25	99.49
較上期增減%	1.20	0.93	1.06	0.65	0.56

資料來源：內政部地政司

備註：基期為97年3月31日

表 3 臺中市歷年辦理土地所有權及建物所有權登記統計表

年度	土地所有權移轉登記				建物所有權移轉登記			
	筆數	買 賣	面積 (平方公尺)	買 賣	棟數	買 賣	面積 (平方公尺)	買 賣
民國 89 年	35,704	25,103	4,934,144	2,071,039	31,105	24,063	3,605,195	2,752,953
民國 90 年	38,701	24,556	3,823,967	1,967,237	25,814	18,205	2,709,195	1,902,729
民國 91 年	56,197	35,610	5,901,700	2,388,814	33,073	22,751	3,751,034	2,426,146
民國 92 年	64,599	40,486	13,050,691	8,818,583	41,102	28,447	4,778,511	3,392,512
民國 93 年	69,446	48,997	15,333,601	9,854,357	44,876	34,539	5,134,972	3,819,586
民國 94 年	67,664	50,500	21,559,411	15,501,299	44,466	37,314	5,100,269	4,008,610
民國 95 年	72,668	54,639	15,823,778	9,621,407	48,982	41,453	5,779,170	4,637,771
民國 96 年	68,462	50,275	15,610,347	9,926,447	44,248	37,210	4,932,242	4,041,185
民國 97 年	59,728	41,826	13,158,958	8,579,052	38,020	30,581	4,254,892	3,314,747
第 1 季	14,729	9,907	4,160,964	2,727,282	8,763	6,999	981,689	750,106
第 2 季	18,886	14,441	3,403,490	2,604,974	12,474	10,535	1,392,241	1,151,438
第 3 季	13,730	9,599	2,576,106	1,552,106	8,866	6,874	1,004,180	757,731
第 4 季	12,383	7,879	3,018,398	1,694,690	7,917	6,173	876,781	655,472
民國 98 年	59,384	42,347	10,838,962	7,408,119	40,602	32,565	4,314,615	3,332,265
第 1 季	10,690	6,656	1,977,370	1,210,980	6,957	5,370	729,523	532,626
第 2 季	14,576	10,453	2,588,967	1,804,728	10,824	8,349	1,131,002	868,341
第 3 季	16,848	12,278	2,643,400	1,836,977	11,026	9,055	1,176,691	925,354
第 4 季	17,270	12,960	3,629,225	2,555,433	11,795	9,791	1,277,398	1,005,944

資料來源：內政部營建署

表 4 臺中市歷年核發建築物建造執照統計表

年 別	總 計		住宿類(H類)			商業類(B類)	工業、倉儲類(C類)	辦公、服務類(G類)	休閒、文教類(D類)	衛生、福利、更生類(F類)	公共集會類(A類)	宗教、殯葬類(E類)	危險物品類(I類)	其他
			住宅(H2)		宿舍安養(H1)									
	件數	總樓地板面積(平方公尺)	宅數	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)	總樓地板面積(平方公尺)
民國89年	857	1,890,767	4,218	799,491	...	559,403	97,596	84,691	21,750	37,905	...	...	...	289,931
民國90年	836	871,639	1,617	341,095	...	112,110	36,635	87,359	84,401	20,780	...	...	...	189,259
民國91年	1,029	1,132,619	2,752	531,269	...	217,956	38,757	97,035	95,923	4,871	...	...	...	146,808
民國92年	1,390	1,738,683	3,969	817,875	...	344,708	285,849	30,904	136,655	5,582	...	...	...	117,110
民國93年	1,550	2,148,552	6,755	1,459,702	...	255,945	42,640	76,566	39,458	4,015	...	...	...	270,226
民國94年	1,535	2,334,653	4,134	943,520	...	906,173	32,247	25,974	66,881	87,813	...	...	...	272,045
民國95年	1,289	1,898,449	4,818	744,146	—	889,392	48,361	64,825	73,109	10,168	—	—	—	68,448
民國96年	1,032	2,842,096	7,082	1,700,134	18,520	364,664	228,164	211,714	114,092	33,310	6,241	3,432	569	161,256
民國97年	653	2,184,517	5,729	1,430,944	15,070	197,541	189,692	189,827	73,988	67,978	—	3,490	600	15,387
民國98年	733	1,062,249	2,771	682,265	21,503	922	126,523	116,342	91,025	3,554	—	614	—	19,501

備註：95年起依建築技術規則總則編第3條之3規定，將統計項改為「公共集會類」、「商業類」、「工業、倉儲類」、「休閒、文教類」、「宗教類」、「衛生、福利、更生類」、「辦公類、服務類」、「住宿類」、「危險物品類」及「其他」。

資料來源：內政部營建署

圖 1 98 年 9 月底各縣市都市地價指數較上期成長比較圖

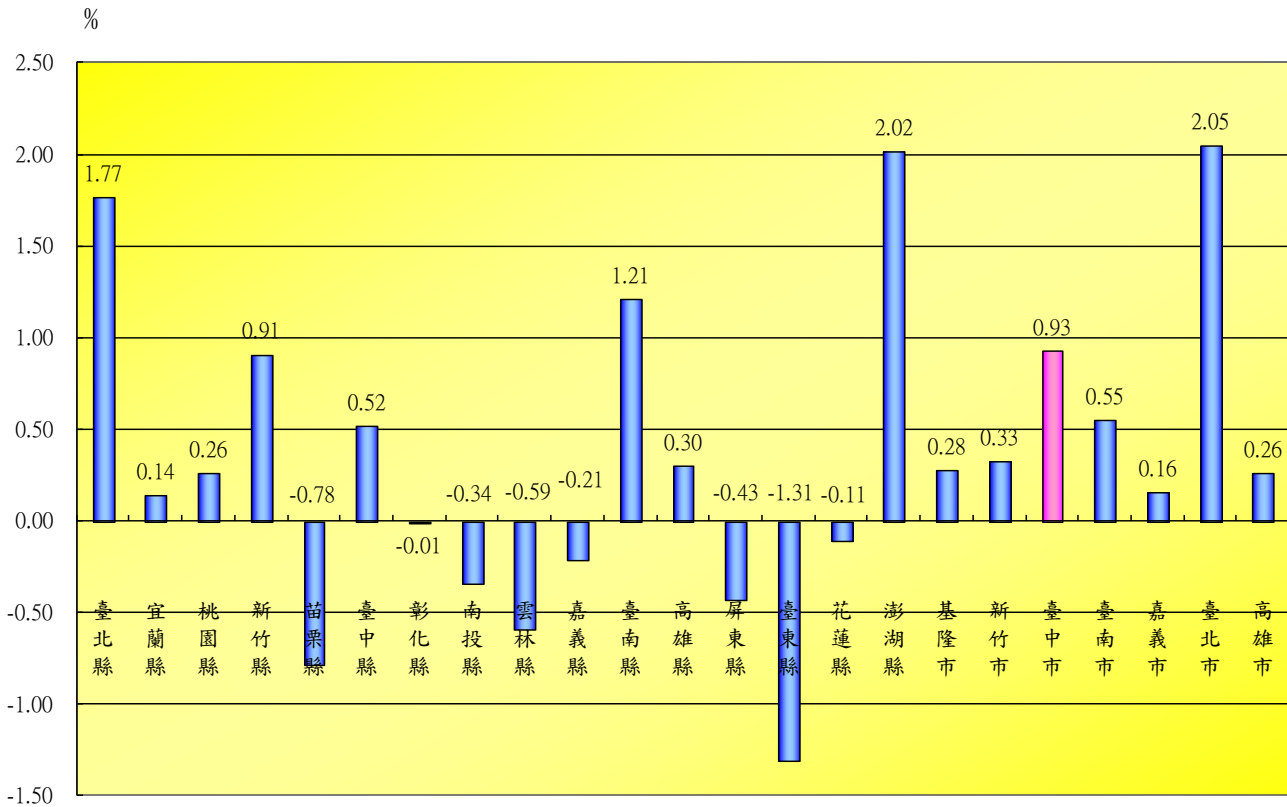


圖 2 98 年與 97 年各縣市建物買賣所有權移轉登記棟數成長情形比較圖

