

主計處市政統計簡析

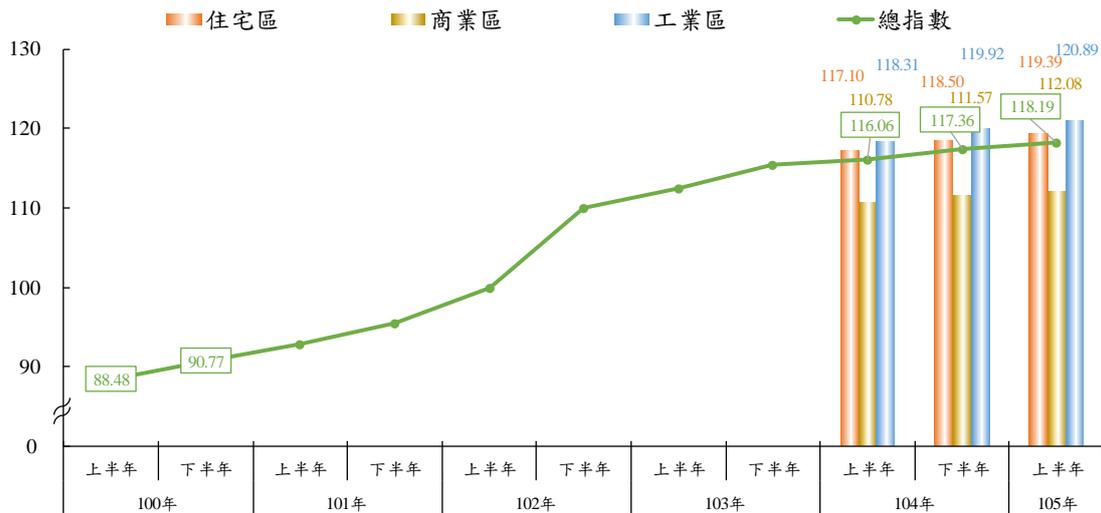
第 105-013 號

105 年 9 月

移居臺中，安心成家

本市 105 年上半年都市地價指數為 118.19(基期：102 年 3 月 31 日=100)，雖較 100 年同期 88.48 上漲 33.58%，惟近 1 年來漲幅逐漸趨緩，較上年同期 116.06 上漲 1.84%，較上期則微幅上漲 0.71%。自用途別觀之，近 1 年工業區用地由 104 年上半年 118.31 上漲至 105 年上半年 120.89，漲幅達 2.18%為最高，其次為住宅區用地，漲幅達 1.96%。(詳圖 1)

圖 1、臺中市歷年都市地價指數

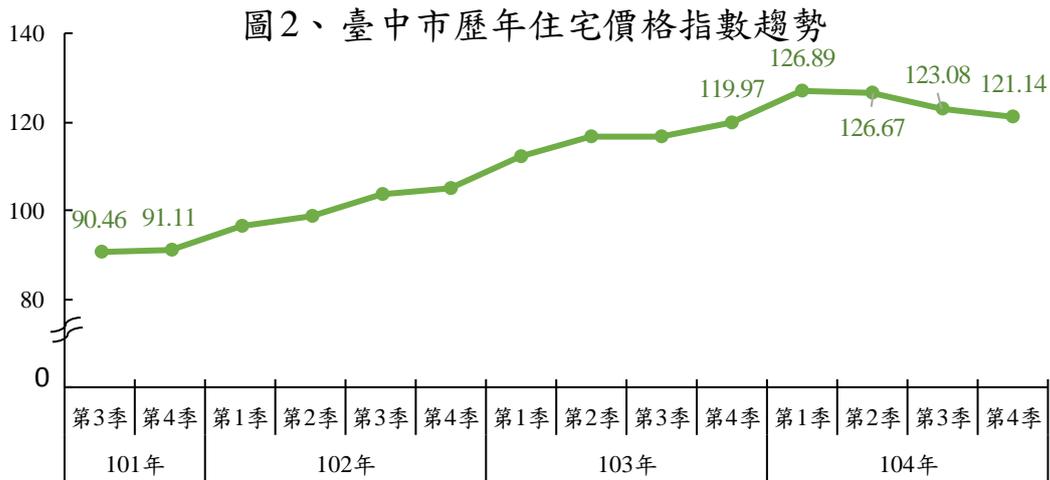


資料來源：內政部不動產資訊平台「都市地價指數」。

附註：1.圖列定基指數係以102年3月31日為基期，並依據「都市地價指數查編要點」第六點裴氏公式計算而得。

2.上半年統計期別為3月31日，下半年統計期別為9月30日。

房地合一稅制於 104 年 6 月三讀修正通過，自 105 年起實施，影響 104 年房地交易。本市 101 年第 3 季住宅價格指數為 90.46(基期：102 年全年=100)，隨著時間推移呈現上揚趨勢，至 104 年第 1 季時達到最高點 126.89 後轉緩跌趨勢，至 104 年第 4 季住宅價格指數為 121.14，相較去年同期 119.97 上漲 0.98%，較上期 123.08 則下跌 1.58%。(詳圖 2)



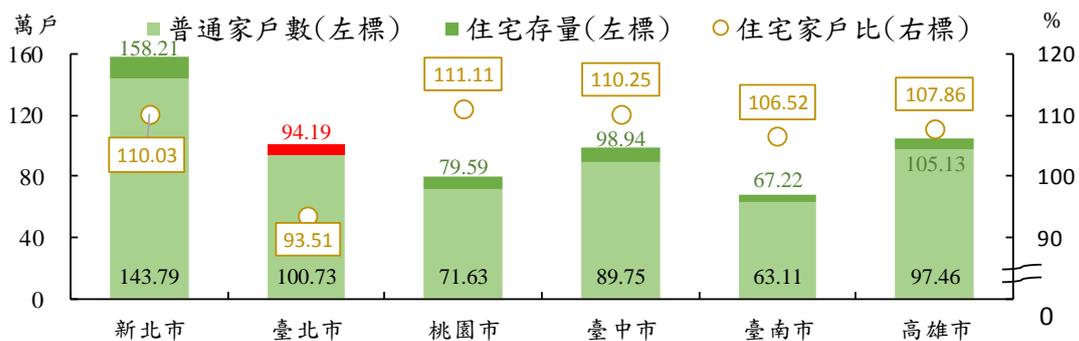
資料來源：內政部不動產資訊平台。

附註：住宅價格指數係以102年全年為基期。

住宅存量及住宅家戶比反映住宅供給情形，其中住宅存量(房屋稅籍住宅類數量*最近一期普查住宅數調整率)係指房屋稅籍住宅類數量為住宅使用面積 5 坪以上、500 坪以下，且住宅使用面積大於、等於課稅總面積 50%之數量；普通家戶數(各季戶籍登記戶數*最近一期普查普通住戶數調整率)係指以家庭份子為主體之共同生活戶，即在同一處所且共同生活之親屬及戶內受僱人、寄居人所組成之戶；住宅家戶比則為住宅存量相對普通家戶數的比率，以 100%為基準，若小於 100%即表示住宅供應戶數少於家戶數。

本市 104 年底住宅存量及普通家戶數分別為 98 萬 9,429 戶及 89 萬 7,478 戶，住宅家戶比達 110.25%，於六都中排名第 2，僅低於桃園市 111.11%，六都中僅臺北市之住宅家戶比低於 100%。(詳圖 3)

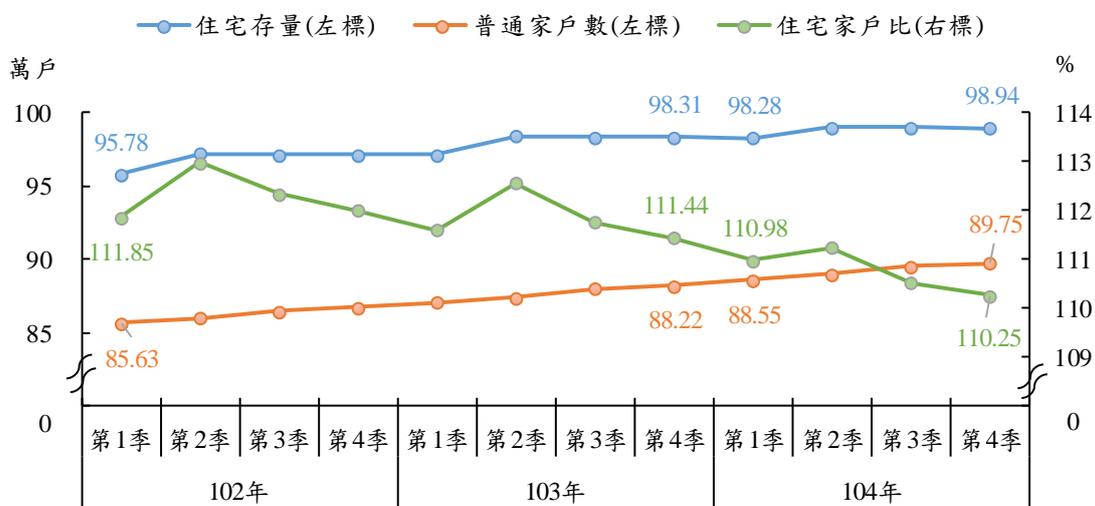
圖3、104年底六都家戶與住宅數量概況



資料來源：內政部不動產資訊平台。

綜觀本市近 3 年住宅供給情形，住宅存量由 102 年第 1 季底 95 萬 7,761 戶上升至 104 年第 4 季底 98 萬 9,429 戶，增加幅度達 3.31%，普通家戶數亦呈現上揚趨勢，由 102 年第 1 季底 85 萬 6,278 戶上升至 104 年第 4 季底 89 萬 7,478 戶，增加幅度達 4.81%，住宅家戶比則呈現下降趨勢，由 102 年第 1 季底 111.85% 下降至 104 年第 4 季底 110.25%，減少 1.60 個百分點。(詳圖 4)

圖 4、臺中市家戶與住宅數量趨勢



資料來源：內政部不動產資訊平台。

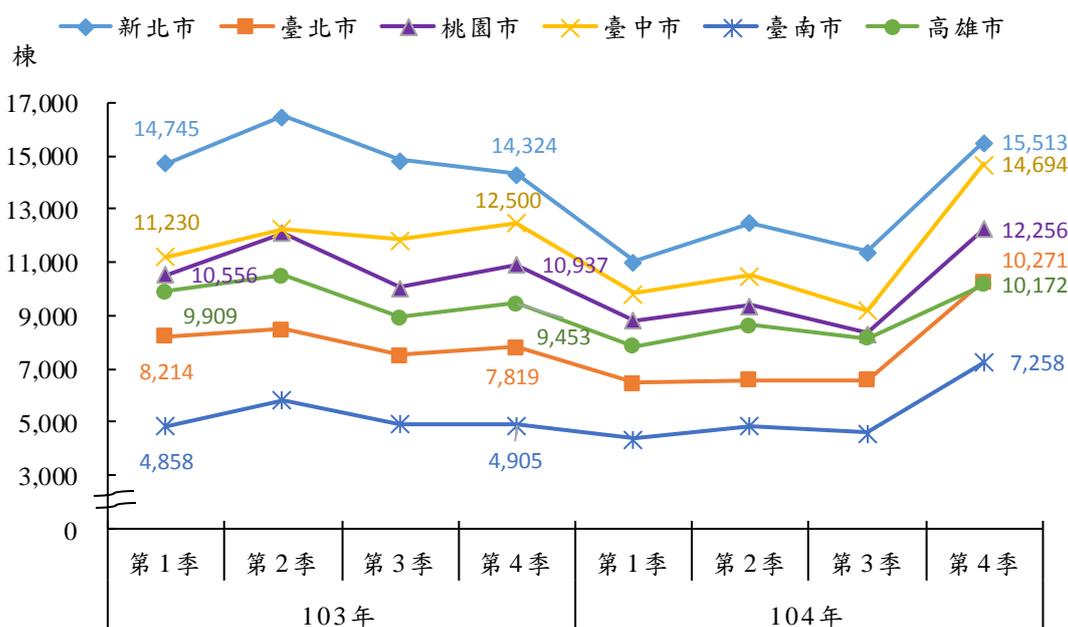
附註：圖內數字因四捨五入，致部分總數與細數之間或有未能吻合情事。

建築物所有權買賣移轉登記係指建築物所有權第一次登記後辦理之買賣所有權移轉登記，顯示房屋市場活絡情形。104 年第 4 季建築物所有權買賣移轉登記以新北市 1 萬 5,513 棟最多，本市以 1 萬 4,694 棟位居第 2，若就 104 年第 4 季相對於 103 年第 4 季之成長率而言，以臺南市成長幅度最高，達 47.97%，其次為臺北市 31.36%，本市以 17.55% 位居第 3。(詳圖 5)

房地合一稅制的課稅範圍主要有：一、凡屬在 105 年 1 月 1 日以後取得。二、103 年 1 月 1 日之次日以後取得且持有期間在 2 年以內(繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算)。因 103 年 6 月政府規劃推動房地合一稅，民眾預期效應下，自 103 年

第3季起建築物辦理所有權買賣移轉登記棟數呈下滑趨勢，又因房地合一稅將於105年1月1日啟動，本市104年第4季建築物辦理所有權買賣移轉登記棟數創下近2年來新高，較103年同期大幅增加17.55%，惟併計前3季，104年建築物辦理所有權買賣移轉登記共計4萬4,247棟，較103年4萬7,887棟減少7.60%。(詳圖6)

圖5、六都建築物所有權買賣移轉登記趨勢



資料來源：內政部不動產資訊平台。

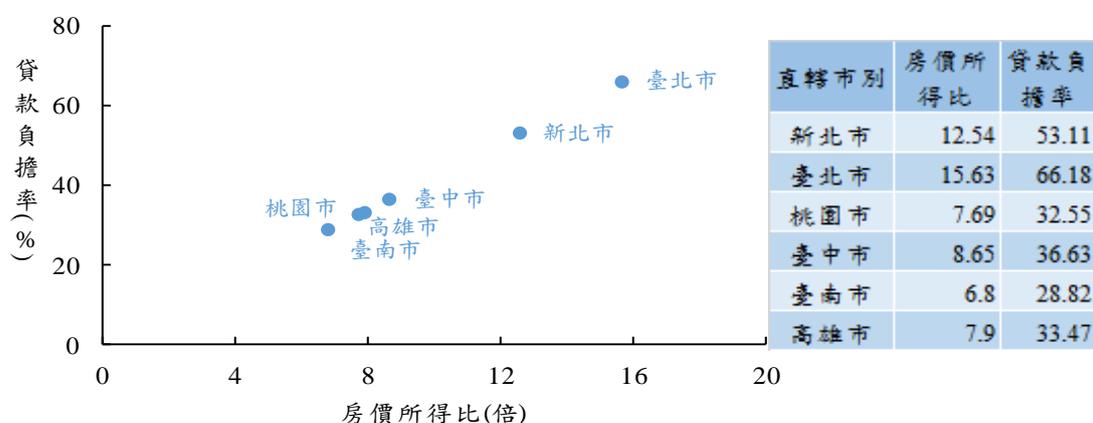
圖6、臺中市建築物所有權買賣移轉登記趨勢



資料來源：內政部不動產資訊平台。

房價所得比(中位數房價/家戶年可支配所得中位數)直接反映市民購屋負擔，若倍數越大，表示每戶家庭所承受的購屋壓力越大。貸款負擔率(中位數房價貸款月攤還額/中位數家庭年可支配所得)用以反映市民購屋負擔能力，若數值越大，表示每戶家庭可負擔房價之能力越低。本市 104 年第 4 季房價所得比為 8.65 倍於六都中排名第 3，次於臺北市 15.63 倍及新北市 12.54 倍；本市 104 年第 4 季貸款負擔率為 36.63%，於六都中亦排名第 3，次於臺北市 66.18%及新北市 53.11%。(詳圖 7)

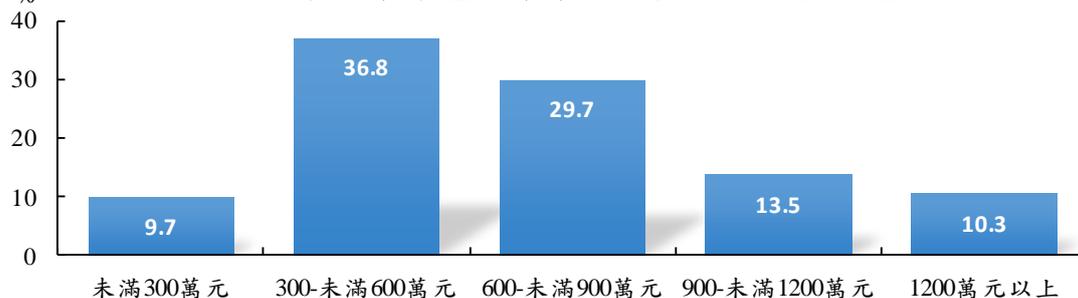
圖 7、104 年第 4 季六都房價所得比及貸款負擔率



資料來源：內政部不動產資訊平台。

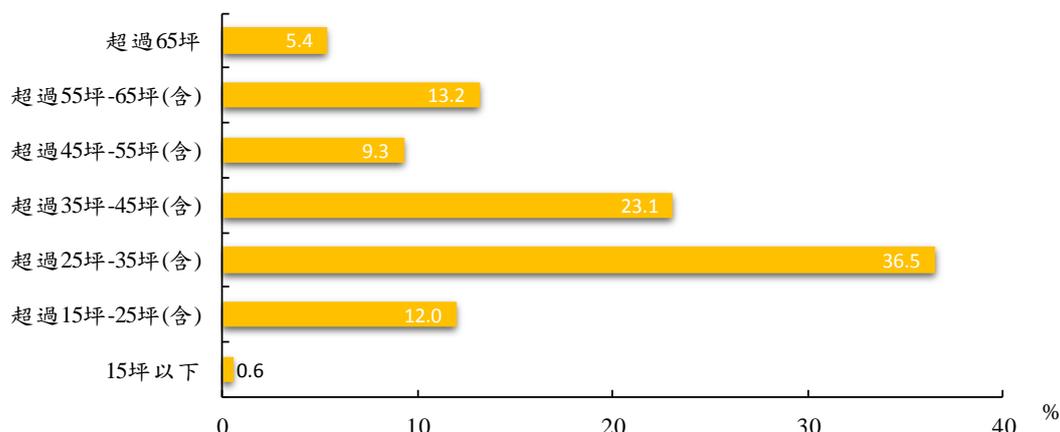
根據內政部「104 年下半年住宅需求動向調查」顯示，本市市民可負擔之購置住宅價格以 300-未滿 600 萬元為大宗，占 36.8%，其次為 600-未滿 900 萬元，占 29.7%，兩者合占超過 6 成 6；市民期望購屋面積以超過 25 坪-35 坪(含)為大宗，占 36.5%，其次為超過 35 坪-45 坪(含)，占 23.1%，兩者合占近 6 成。(詳圖 8、圖 9)

圖 8、104 年下半年臺中市市民可負擔之購置住宅價格



資料來源：內政部不動產資訊平台「104 年下半年住宅需求動向調查」。

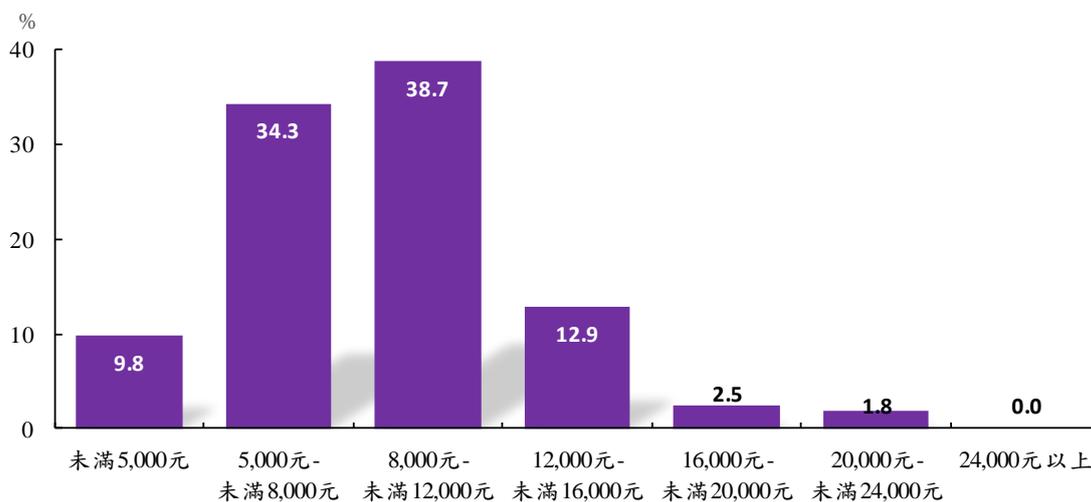
圖9、104年下半年臺中市市民期望購屋面積



資料來源：內政部不動產資訊平台「104年下半年住宅需求動向調查」。
 附註：圖內數字因四捨五入，致部分總數與細數之間或有未能吻合情事。

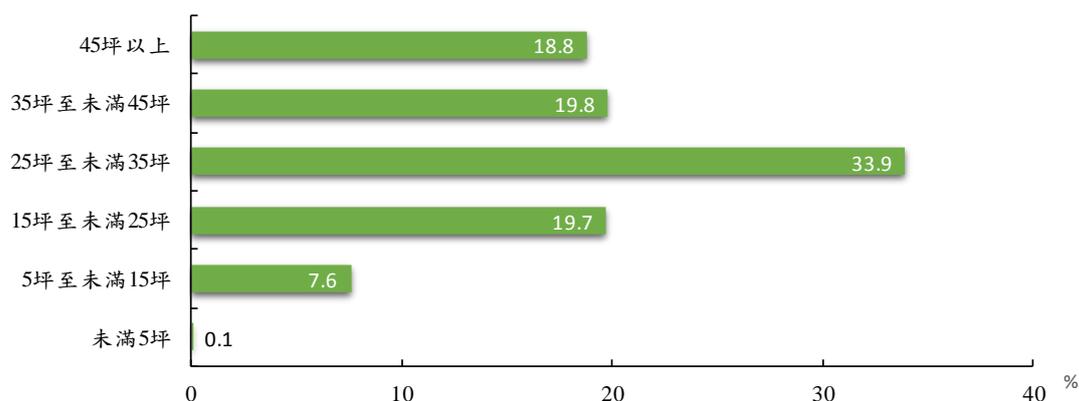
在租屋方面，本市市民期望租屋月租金以 8,000 元-未滿 1 萬 2,000 元為大宗，占 38.7%，其次為 5,000 元-未滿 8,000 元，占 34.3%，兩者合占超過 7 成；而市民期望租屋房屋面積以 25 坪至未滿 35 坪為大宗，占 33.9%，其次為 35 坪至未滿 45 坪、15 坪至未滿 25 坪及 45 坪以上，3 者分占 19.8%、19.7%及 18.8%。(詳圖 10、圖 11)

圖 10、104年下半年臺中市市民期望租屋月租金



資料來源：內政部不動產資訊平台「104年下半年住宅需求動向調查」。

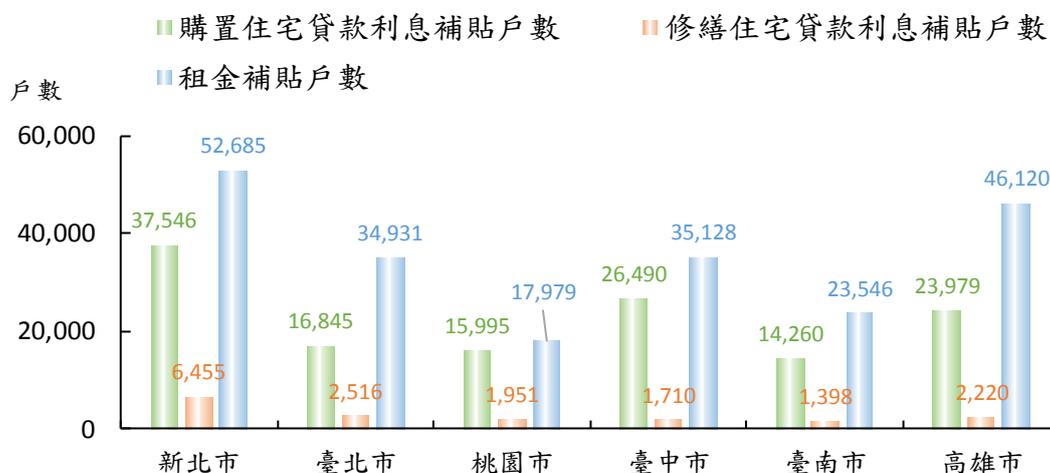
圖 11、104年下半年臺中市市民期望租屋房屋面積



資料來源：內政部不動產資訊平台「104年下半年住宅需求動向調查」。
附註：圖內數字因四捨五入，致部分總數與細數之間或有未能吻合情事。

本市提供市民租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼等整合住宅補貼方案，協助市民依個別需求與財務條件，以租或購的方式取得屬於自己適宜的住宅。本市 104 年購置住宅貸款利息補貼戶數共計 2 萬 6,490 戶，於六都中排名第 2，僅次於新北市 3 萬 7,546 戶，租金補貼戶數部分，本市共計 3 萬 5,128 戶，次於新北市 5 萬 2,685 戶及高雄市 4 萬 6,120 戶，排名第 3，若以整合住宅補貼戶數觀之，本市 104 年共補助 6 萬 3,328 戶，於六都中排名第 3。（詳圖 12）

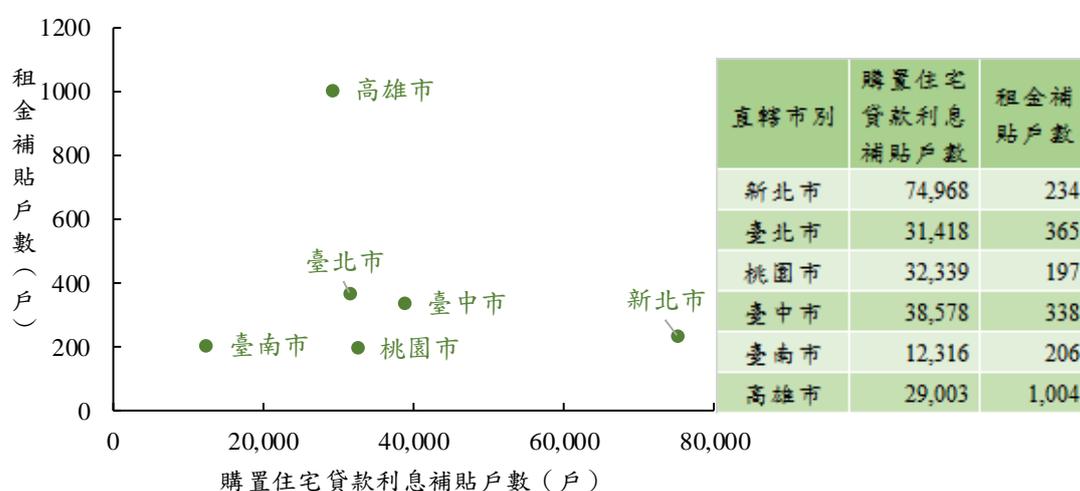
圖 12、104年六都整合住宅補貼概況



資料來源：內政部不動產資訊平台。

本市為減輕青年居住負擔，讓青年安心成家，致力打造移居城市，提出「臺中市青年首次購屋優惠利息補貼」，針對「整合住宅補貼資源實施方案」中之自購住宅貸款利息補貼再加碼，增加補貼 0.5% 貸款利率，貸款額度最高新臺幣 300 萬元，補貼年限 1 年，以嘉惠購屋於臺中市的 20 歲以上未滿 46 歲青年族群。本市 104 年青年購置住宅貸款利息補貼戶數為 3 萬 8,578 戶，於六都中排名第 2，僅次於新北市 7 萬 4,968 戶，青年租金補貼戶數部分，本市共計 338 戶，次於高雄市 1,004 戶及臺北市 365 戶，排名第 3。(詳圖 13)

圖 13、104 年六都青年安心成家方案補貼戶數



資料來源：內政部不動產資訊平台。

為照顧困難於市場上覓得居所的弱勢族群，本市戮力推動社會住宅，以提供青年、勞工與弱勢族群獲得暫時的居住協助，其中豐原區安康段社會住宅已於 104 年 10 月 25 日開工，而大里區光正段社會住宅亦於今年 8 月 20 日正式開工，成為繼去年豐原區安康段後，第 2 處進入興建階段的社會住宅。