

主計處市政統計簡析

第 105-001 號

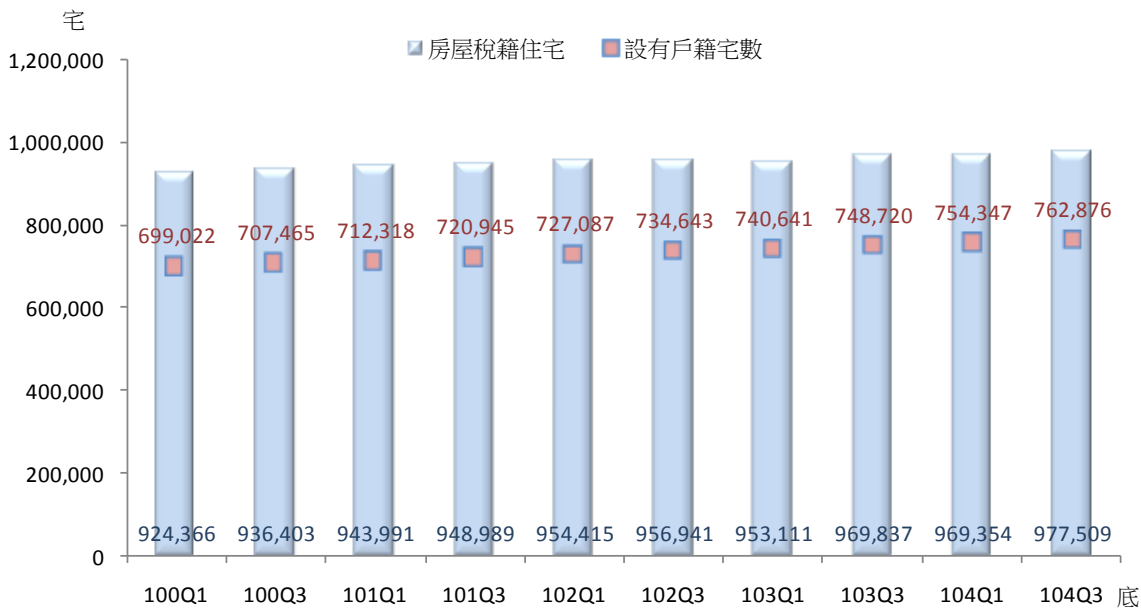
105 年 3 月

臺中市房屋稅籍住宅使用狀況

一、本市 104 年第 3 季底須繳納房屋稅籍宅數 97.75 萬宅，歷年最高。

本市工商活絡，交通發達，社福政策健全，不斷吸引人口遷入，且基於持有房地成本相對較低，購置住宅仍持續增加，104 年第 3 季底須繳納房屋稅籍宅數為歷年最高，達 97.75 萬宅，較 100 年第 1 季底 92.44 萬宅增 5.31 萬宅(5.74%)。另觀察設有戶籍宅數亦從 100 年第 1 季底 69.90 萬宅，持續遞增至 104 年第 3 季底 76.29 萬宅，增 6.39 萬宅(9.14%)。(圖 1)

圖1 臺中市歷年房屋稅籍住宅及設有戶籍宅數量圖



資料來源:內政部營建署

二、本市 103 年底度使用(用電)住宅計有 9.68 萬宅，六都中居第 3 高，占年須繳納房屋稅籍宅數比率為 9.98%，則居第 3 低。

營建署每年辦理調查以瞭解住宅使用情形，依房屋稅籍住宅類數量中，可供居住使用但使用(用電)頻率偏低(每年度11、12 月份臺電平均用電度數低於60度為認定標準)之住宅稱為低度使用(用電)住宅。本市101

年度使用(用電)住宅10.09萬宅達高峰後，逐年下降，103年計9.68萬宅，則較102年9.92萬宅減少0.24萬宅(-2.42%)。在主要行政區中，低度使用(用電)住宅以西屯區1.12萬宅最多，次為北屯區0.96萬宅，北區0.86萬宅再次之。(圖2、圖3)

圖2 臺中市歷年低度使用(用電)住宅及所占房屋稅籍住宅比率圖

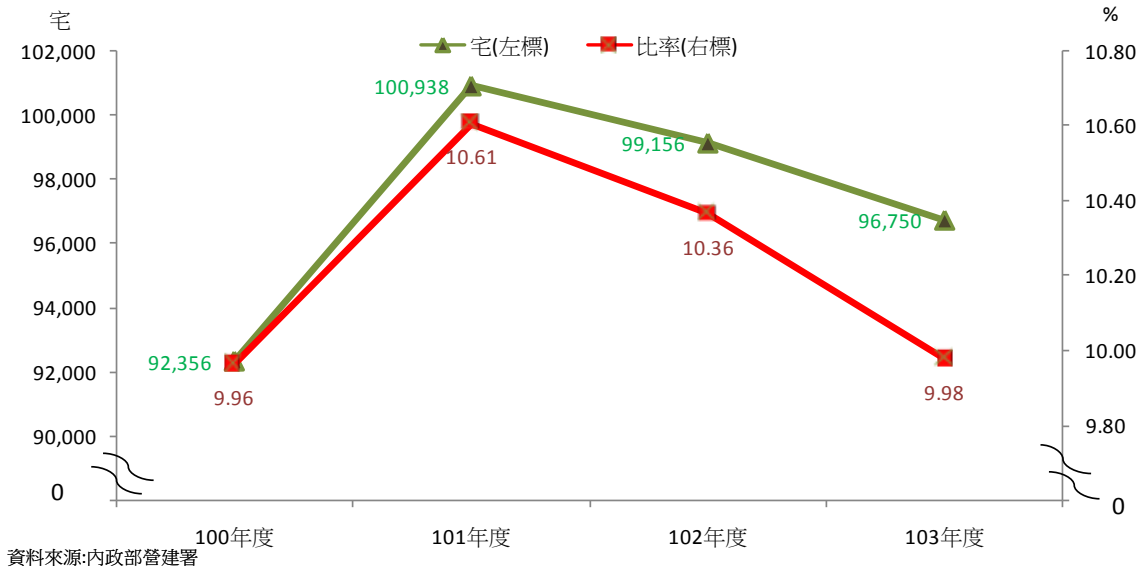
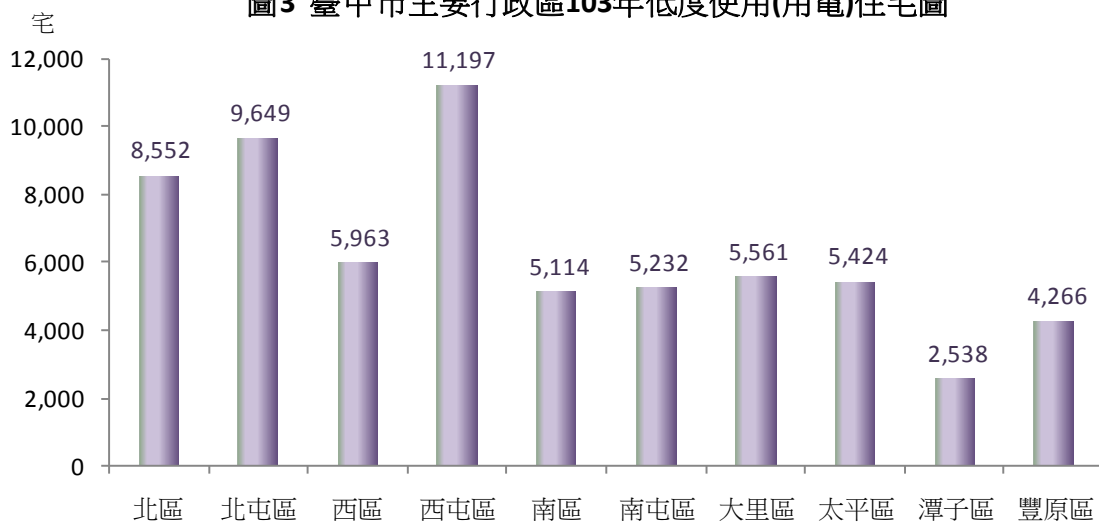


圖3 臺中市主要行政區103年底度使用(用電)住宅圖



觀察六都103年低度使用(用電)宅數資料，新北市因須繳納房屋稅籍宅數最多，致低度使用(用電)宅數11.90萬宅遙遙領先，高雄市10.88萬宅次之，本市再次之。然以其占該年須繳納房屋稅籍宅數顯示臺北市7.34%、新北市7.81%相對較低，本市為9.98%，排第3位低，低於全國平均10.30%。(表1)

表1 六都103年低度使用(用電)住宅表

行政區	房屋稅籍住宅 (宅)	低度使用(用電)住宅	
		(宅)	占率(%)
全國	8,253,446	849,869	10.30
臺中市	969,631	96,750	9.98
新北市	1,523,581	118,963	7.81
臺北市	882,710	64,749	7.34
桃園市	763,919	83,962	10.99
臺南市	654,925	66,036	10.08
高雄市	1,011,181	108,825	10.76

資料來源:內政部營建署

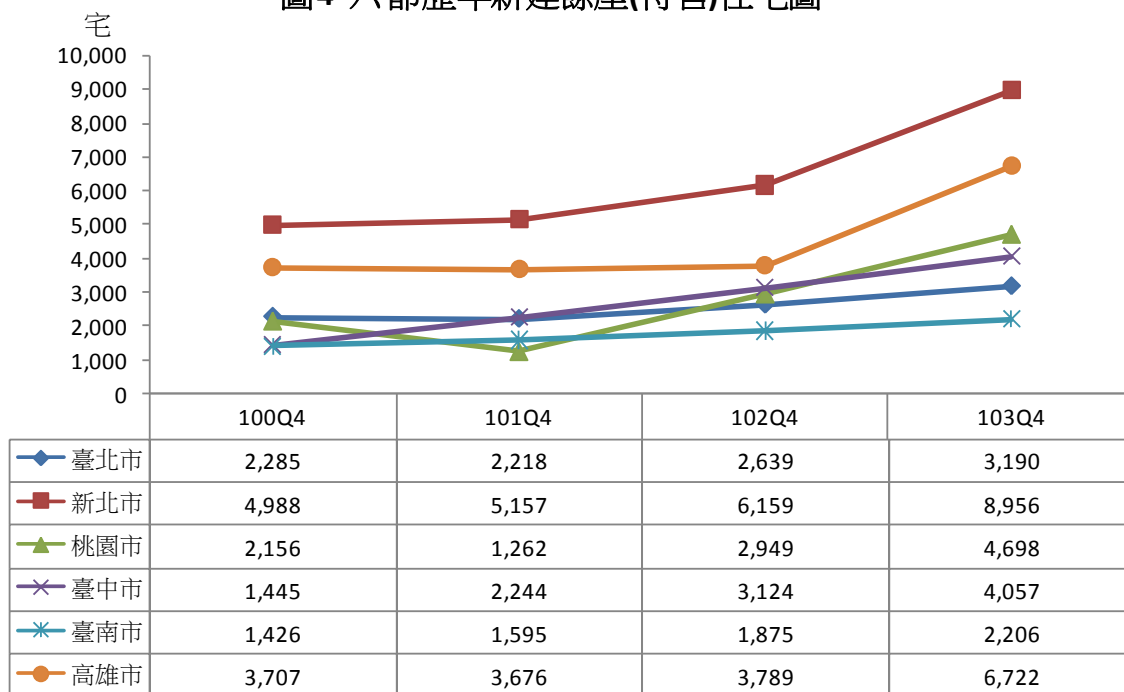
二、本市新建餘屋(待售)住宅 103 年第 4 季計 4,057 宅，六都居第 4 高。

住宅市場上，在興建與完成第一次登記之後，首次進入市場有銷售可能而未售出的住宅，且為低度使用(用電)住宅的一部分，在考量住宅市場性因素，取屋齡5年內之新成屋稱為新建餘屋(待售)住宅。本市103年第4季新建餘屋(待售)住宅4,057宅，較102年第4季增933宅(29.87%)。主要行政區中，新建餘屋(待售)住宅以西屯區939宅最多，北屯區753宅次之，南區265宅再次之。(圖4、圖5)

觀察六都103年第4季新建餘屋(待售)住宅數，以新北市8,956宅最多，高雄市6,722宅次之，桃園市4,698宅再次之，本市居第4高；若以100年至103年時間序列觀察，新北市因推案量大，新建餘屋(待售)住宅數持續維持最多，高雄市4年來亦居第2高，而自103年第1季起，有快速成長之勢，本市100年第4季在六都中僅居第5位，惟其呈逐年增加，致103年第4季達

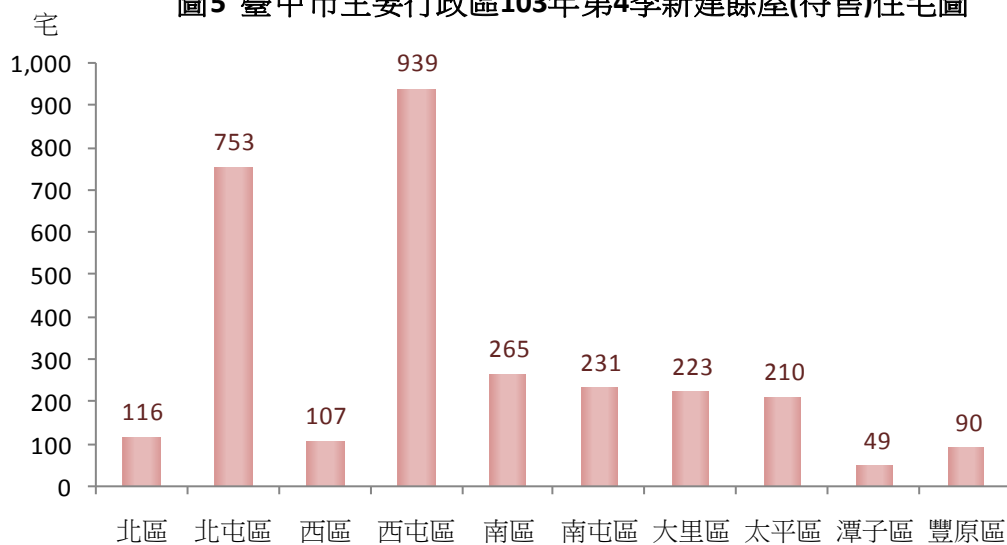
4,057宅，較100年第4季增加率達180.76%，為六都中最高。

圖4 六都歷年新建餘屋(待售)住宅圖



資料來源:內政部營建署

圖5 臺中市主要行政區103年第4季新建餘屋(待售)住宅圖



資料來源:內政部營建署

三、本市104年上半年購屋需求民眾中，有54.7%欲購買中古屋；有50.6%欲購電梯大樓；在房價綜合趨勢分數為80.5分，歷年新低。

依營建署甫發布104年上半年住宅需求動向調查報告顯示，本市民眾購屋需求，市場類型上，有54.7%欲購買中古屋，新成屋35.2%次之；住宅類型上，以電梯大樓50.6%最高，透天厝/別墅35.5%次之。歷年資料觀察，結構變化不大，第一優先市場類型以中古屋為主，而購屋住宅類型則以電梯大樓為主，惟透天厝/別墅有下降趨勢。(表3、表4)

表3 臺中市預購置住宅者購屋市場類型表-按第一優先市場類型分

單位:%

	101Q2	101Q4	102Q2	102Q4	103Q2	103Q4	104HY1
預售屋	10.6	5.8	9.8	6.7	2.9	7.6	9.7
新成屋	38.6	36.8	25.1	32.7	38.8	34.3	35.2
中古屋	44.7	55.8	61.1	58.7	55.3	53.4	54.7

資料來源:內政部營建署

表4 臺中市欲購置住宅者購屋住宅類型比較--按購屋住宅類型分

單位:%

	101Q2	101Q4	102Q2	102Q4	103Q2	103Q4	104HY1
透天厝/別墅	44	27.8	47.6	41.1	46.5	36.9	35.5
公寓	12.7	5.7	10.6	5.3	8.3	9.7	13.5
電梯大樓	43.3	66.5	51.9	46.2	44.6	53.4	50.6

資料來源:內政部營建署

在房價趨勢分數方面，104年上半年綜合趨勢分數80.5分，其中近期趨勢分數81.3分，未來趨勢分數79.7分，相較過去房價趨勢分數走低，民眾在政府政策及整體景氣不佳之氛圍下，預期房價將下跌，進而影響買房意願，故顯示在本市歷年建物及土地買賣狀況，皆以104年最低，分別為513.7萬平方公尺及1,927.3萬平方公尺，亦分別較103年減少72.5萬平方公尺(-12.37%)及347.6萬平方公尺(-15.28%)。須思量如何調節房市供需平衡，以健全房市發展。(表5、圖6)

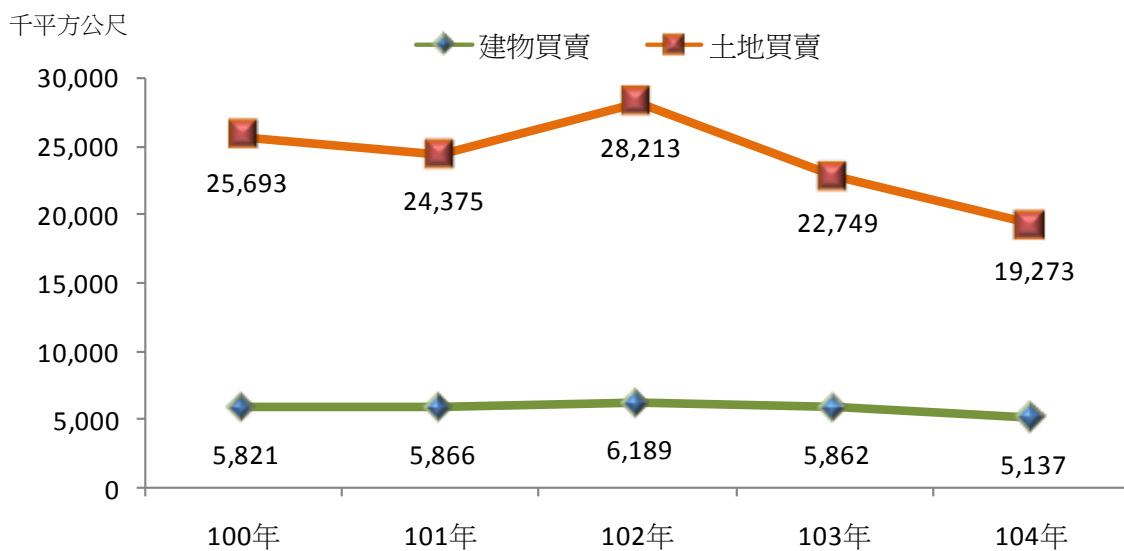
表5 臺中市欲購置住宅者房價趨勢分數--按趨勢分數類別分

單位:%

	101Q2	101Q4	102Q2	102Q4	103Q2	103Q4	104HY1
近期趨勢分數	122.8	129.1	148.1	139.3	103	90.6	81.3
未來趨勢分數	113.1	117.7	129.6	112.9	90.1	77.6	79.7
綜合趨勢分數	117.9	123.4	138.8	126.1	96.6	84.1	80.5

資料來源:內政部營建署

圖6 臺中市歷年建物及土地買賣狀況圖



資料來源:本府地政局