

主計處市政統計簡析

第 106-027 號

106 年 12 月

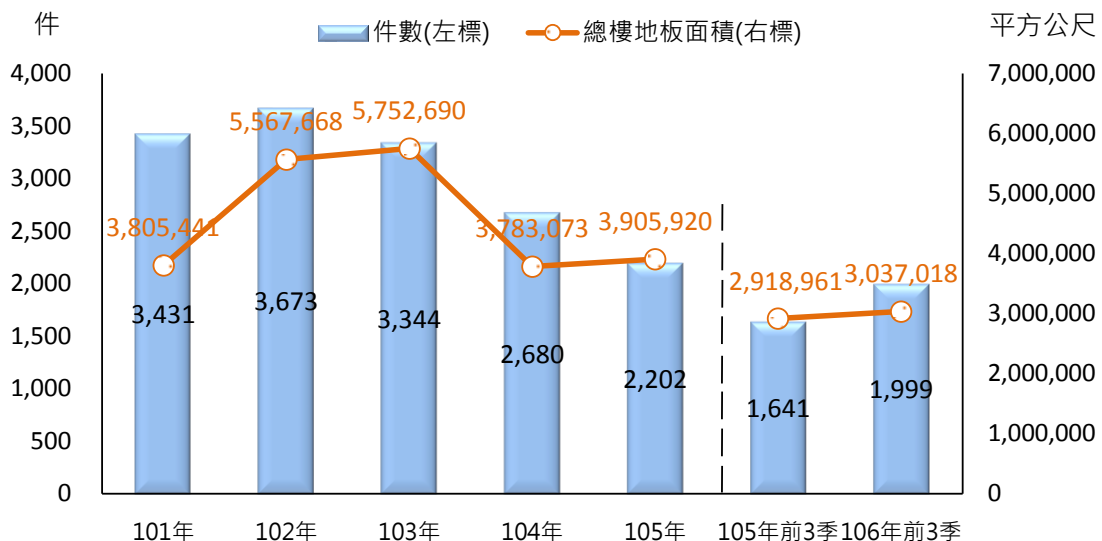
臺中市營造業概況

營造業是促進經濟成長的火車頭工業，具有帶動上、下游相關產業的作用，透過建築物執照核發數變動之趨勢，可明瞭本市近年經濟建設的發展。

一、本市 106 年前 3 季核發建築物建造執照 1,999 件，總樓地板面積 303.70 萬平方公尺，占全國 14.08% 僅次於桃園市為第 2 高，較去年同期增加 4.04%，以宿舍類-住宅 204.50 萬平方公尺占 67.34% 最多。

建造執照核發數為房地產景氣評估的領先指標，本市 106 年前 3 季核發建築物建造執照為 1,999 件，較去年同期增加 358 件(21.82%)，總樓地板面積為 303 萬 7,018 平方公尺，亦增 11 萬 8,057 平方公尺(4.04%)，觀察歷年資料，102 年建造執照件數達到高峰 3,673 件後，逐年減少至 105 年 2,202 件，至今年件數有觸底反彈的趨勢；總樓地板面積則以 103 年 575 萬 2,690 平方公尺為近年高點。(圖 1)

圖1、臺中市近年核發建築物建造執照



資料來源：內政部營建署

依核發建造執照用途別分，本市 106 年前 3 季以宿舍類-住宅總樓地板面積 204 萬 5,038 平方公尺(占 67.34%)最多，工業、倉儲類 27 萬 9,550 平方公尺(占 9.20%)次之；與去年同期比較，以辦公、服務類增加 67.31%最多，宿舍類-住宅增 17.11%次之；工業、倉儲類減少 53.96%最多，商業類減 17.67%次之。(圖 2)

圖2、臺中市核發建造執照用途別面積占比與年增率

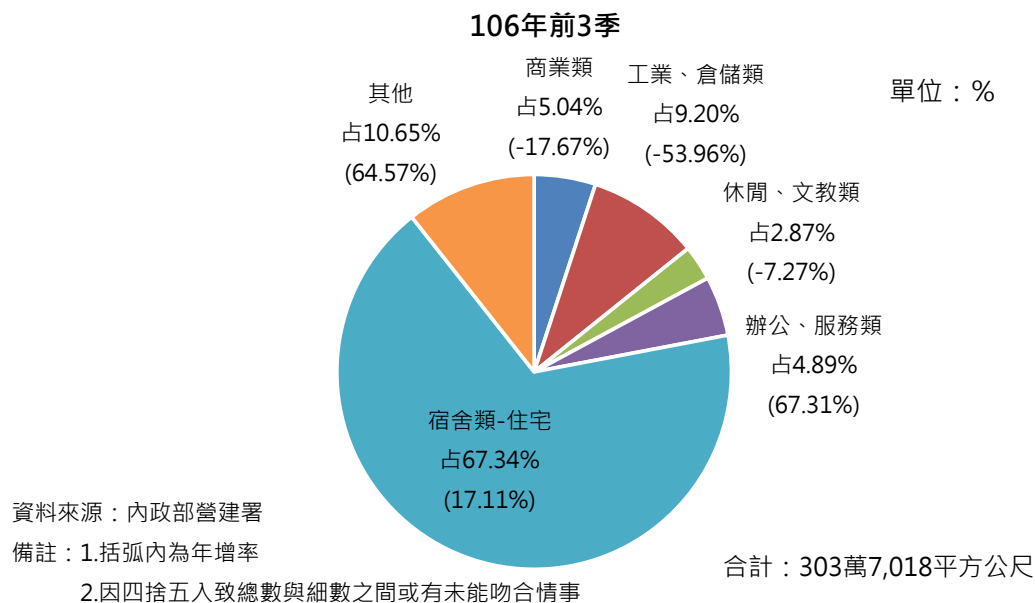
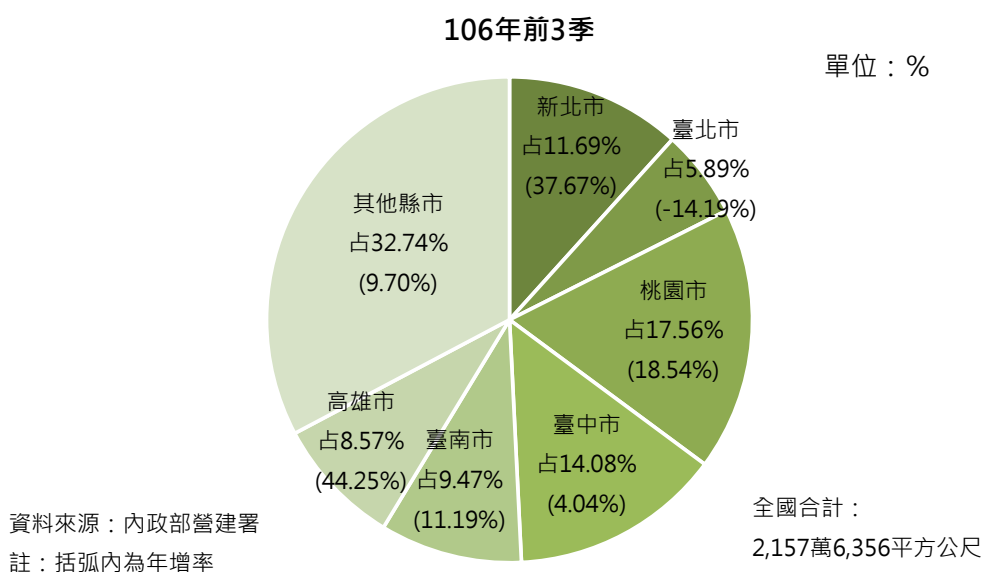
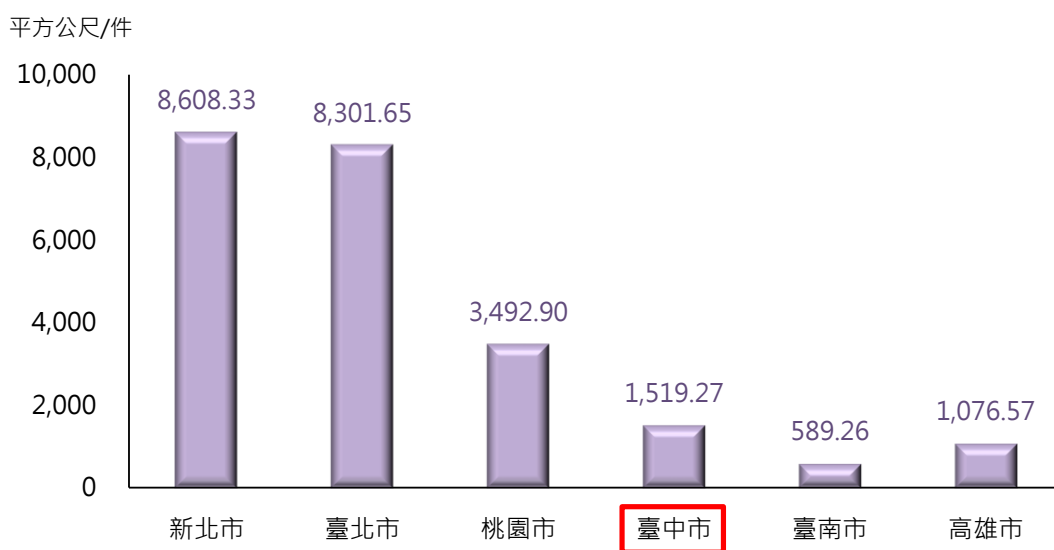


圖3、六都核發建造執照面積占比與年增率



觀察六都核發建造執照情形，106 年前 3 季總樓地板面積合計 1,451 萬 1,698 平方公尺，占全國之 67.26%，其中桃園市占 17.56% 居首，本市占 14.08% 次之。與去年同期相較，除臺北市減 14.19%，高雄市、新北市、桃園市、臺南市增幅皆達 2 位數，本市則僅增 4.04%。雙北因地狹人稠，土地及建築成本甚鉅，使得核發建照之平均總樓地板面積(平方公尺/件)遠高於其餘四都。(圖 3、圖 4)

圖4、六都106年前3季核發建造執照平均樓地板面積

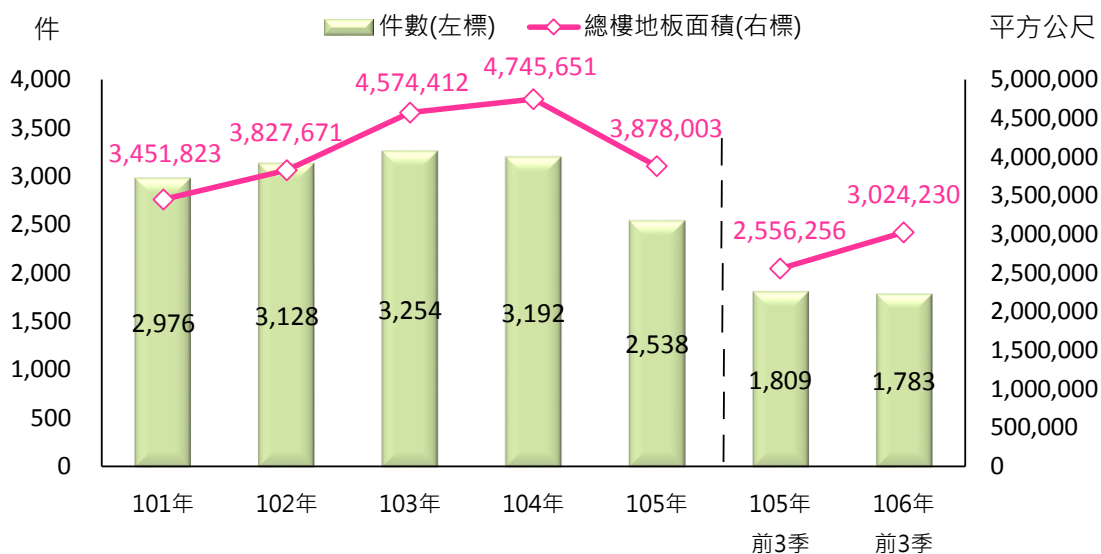


資料來源：內政部營建署

二、本市 106 年前 3 季核發建築物使用執照 1,783 件，總樓地板面積 302.42 萬平方公尺，占全國 14.52% 僅次於新北市為第 2 高，較去年同期增加 18.31%，以宿舍類-住宅 178.48 萬平方公尺占 59.02% 最多。

使用執照核發數為房地產景氣評估的落後指標，106 年前 3 季本市核發建築物使用執照為 1,783 件，較去年同期減少 26 件(-1.44%)，總樓地板面積為 302 萬 4,230 平方公尺，則增 46 萬 7,974 平方公尺 (18.31%)，觀察歷年資料，103 年使用執照件數達到高峰 3,254 件後，逐年減少至 105 年 2,538 件，而今年前 3 季核發件數較去年同期變化不大；總樓地板面積則以 104 年 474 萬 5,651 平方公尺為近年高點。(圖 5)

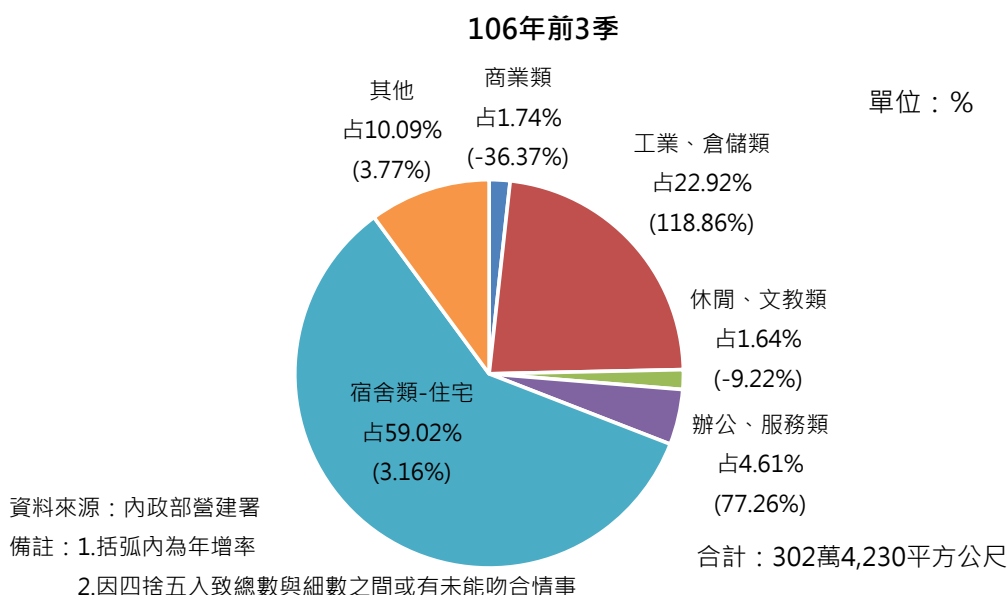
圖5、臺中市近年核發建築物使用執照



資料來源：內政部營建署

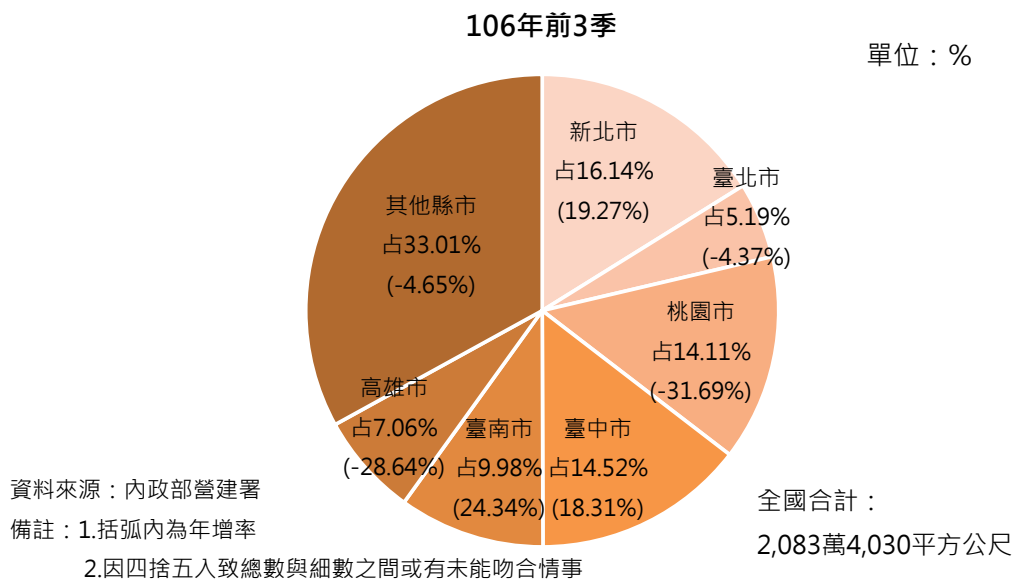
核發使用執照依用途別分，本市 106 年前 3 季以宿舍類-住宅總樓地板面積 178 萬 4,766 平方公尺(占 59.02%)最多，工業、倉儲類 69 萬 3,113 平方公尺(占 22.92%)次之；與去年同期比較，辦公、服務類(占 4.61%)面積增幅逾 7 成，商業類(占 1.74%)及休閒、文教類(占 1.64%)則分別減 36.37%、9.22%。(圖 6)

圖6、臺中市核發使用執照用途別面積占比與年增率



觀察六都核發使用執照情形，106 年前 3 季總樓地板面積合計 1,395 萬 6,551 平方公尺，占全國之 66.99%，其中新北市占 16.14% 居首，本市占 14.52% 次之。與去年同期相較，以臺南市增 24.34% 最多，新北市 19.27% 次之，而本市增 18.31% 位於第 3 位；桃園市則減 31.69% 最多。(圖 7)

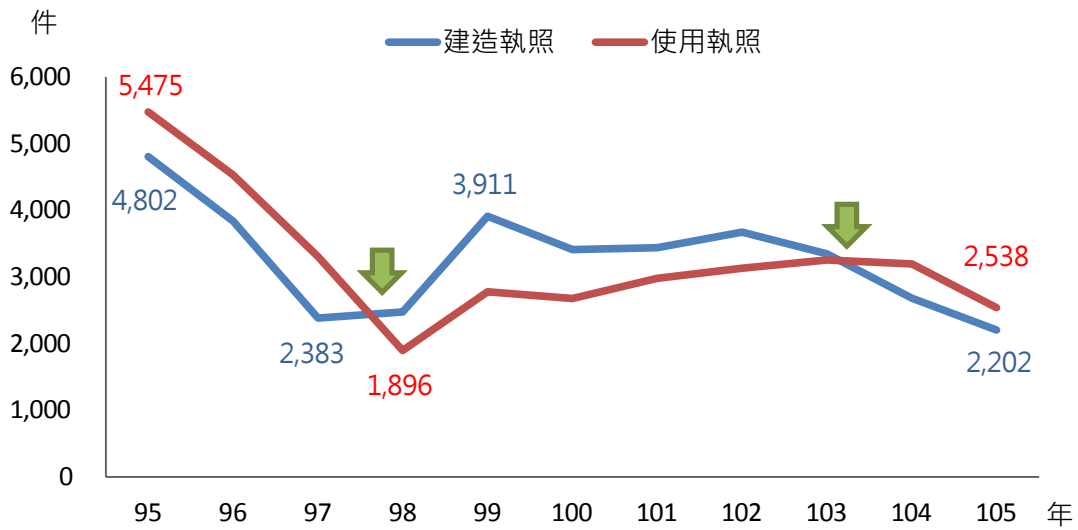
圖7、六都核發使用執照面積占比與年增率



三、103 年後使用執照核發數超越建照執照，表示近三年本市建商推案相對保守，多以去化餘屋為主。

本市 95 年核發建造執照與使用執照數分別為 4,802 件、5,475 件，96 至 97 年爆發全球金融風暴間接影響營造業，導致建造執照與使用執照核發量持續減少，98 年起景氣緩慢回溫，同時期建造執照與使用執照核發數字亦明顯量增，惟此波復甦止於 103 至 104 年間。建造執照核發數是領先指標，而使用執照核發數落後其約 1~2 年，依此兩項指標走勢可瞭解房地產的榮枯，兩線交叉處(圖中箭頭)代表景氣反轉，97 至 98 年間建造執照核發數超越使用執照形成黃金交叉，反之，103 至 104 年間則為死亡交叉，表示近三年本市建商推案相對保守，多以去化餘屋為主。(圖 8)

圖8、臺中市建造執照與使用執照核發數量

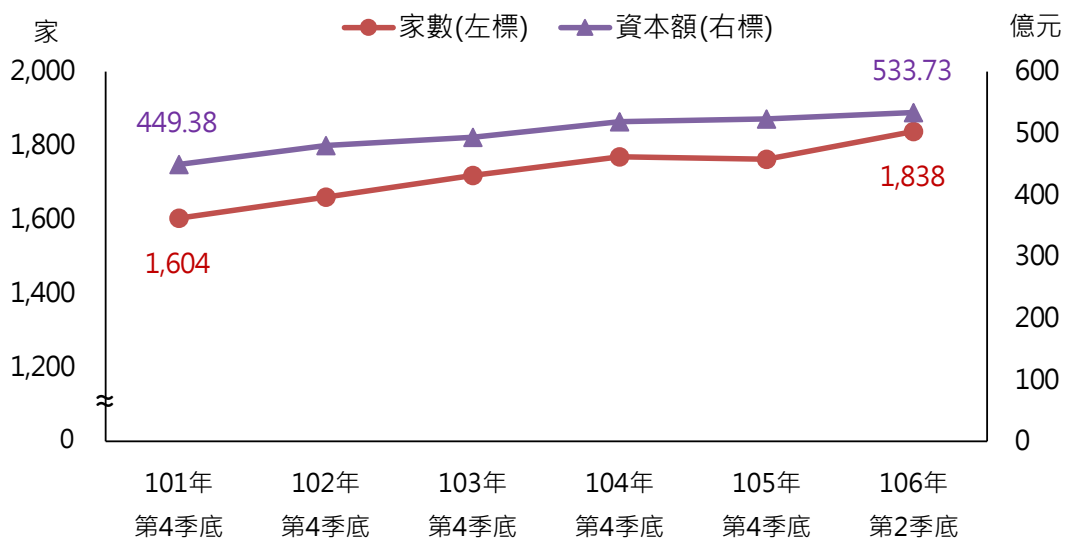


資料來源：內政部營建署

四、本市營造業家數及資本額近年來逐年成長，106年第2季底分別為1,838家及533.73億元，均較101年第4季底呈2位數字成長，105年底建築師事務所開業登記654家，建築師人數666人。

本市106年第2季底營造業家數共1,838家，較101年第4季底增加234家(14.59%)，資本總額為533.73億元，亦增84.35億元(18.77%)，其中資本額限制條件最高之甲等綜合營造業有420家，資

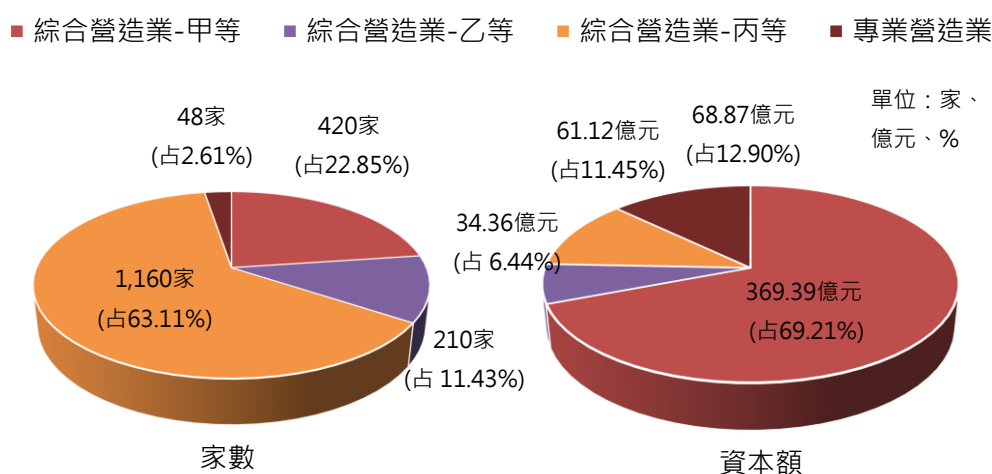
圖9、臺中市營造業家數及資本額



資料來源：內政部營建署

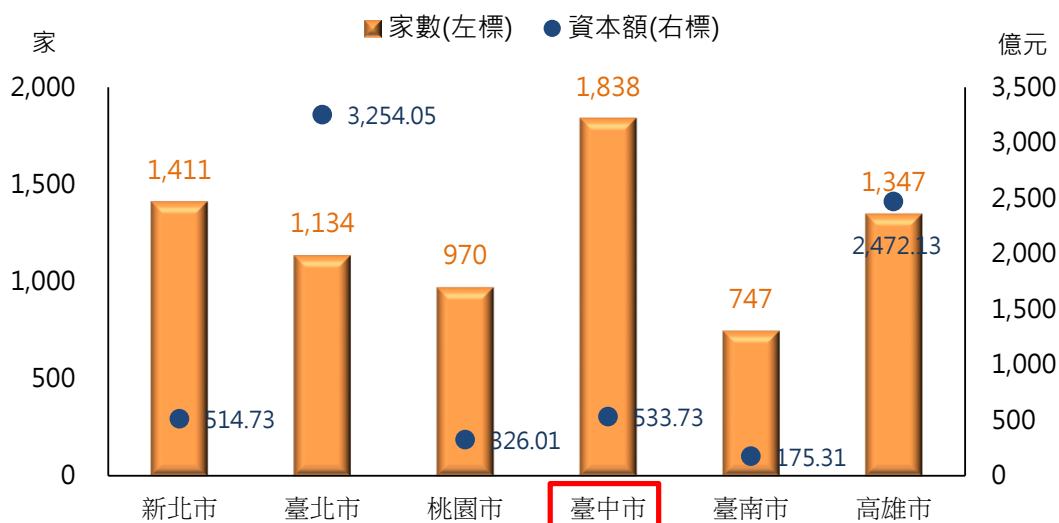
本額達369.39億元，占本市營建業家數22.85%與資本額總數69.21%，乙等綜合營造業為210家(占11.43%)與34.36億元(占6.44%)，丙等綜合營造業為1,160家(占63.11%)與61.12億元(占11.45%)，專業營造業48家(占2.61%)與68.87億元(占12.90%)。本市營造業家數雖為六都之冠，然資本總額僅排第3位高，低於臺北市(3,254.05億元)及高雄市(2,472.13億元)。(圖9、圖10、圖11)

圖10、臺中市106年第2季底營造業家數及資本額



資料來源：內政部營建署

圖11、六都106年第2季底營造業家數及資本額



資料來源：內政部營建署

建築師法第 6 條規定：「建築師開業，應設立建築師事務所執行業務。」及建築法第 13 條規定：「本法所稱建築物設計人及監造人為建築師，以依法登記開業之建築師為限。」由此可知依法登記開業之建築師與建築師事務所，在營造業中均扮演不可或缺的角色，105 年底本市建築師事務所開業登記共 654 家，較上年底增加 29 家(4.64%)；執業人數 666 人，較上年底增加 29 人(4.55%)，建築師若以甲等、乙等別分，目前本市全為甲等建築師，觀察近年資料，建築師事務所開業登記及執業人數皆逐年穩定成長。(表 1)

表1、近年臺中市建築師開業登記

單位：家；人；%

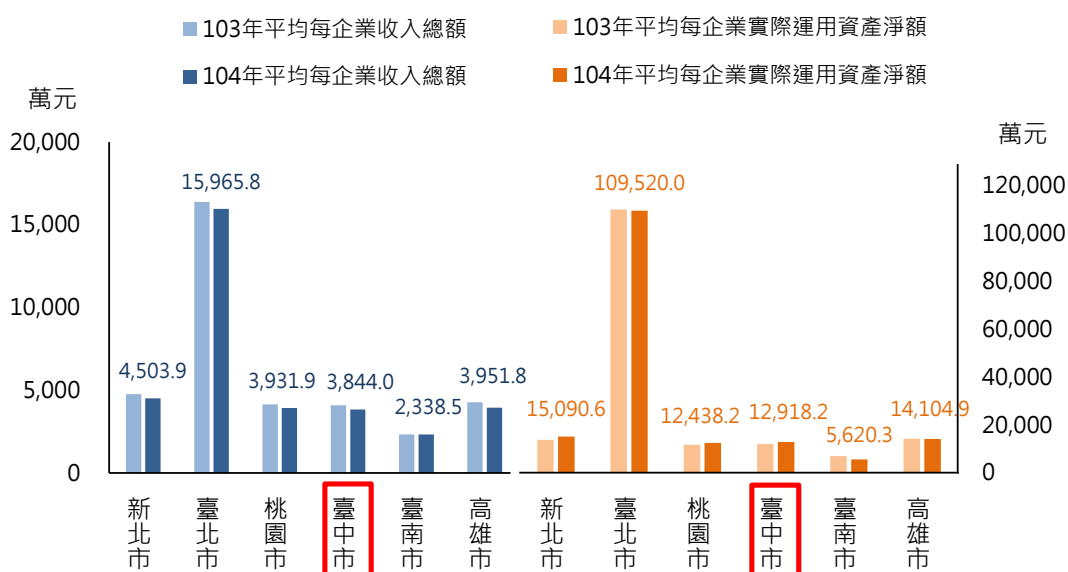
年別	建築師事務所	建築師人數	等級	
			甲等	乙等
100年底	531	539	536	3
101年底	554	562	560	2
102年底	566	574	573	1
103年底	603	611	611	-
104年底	625	637	637	-
105年底	654	666	666	-
105較104年底增減率	4.64	4.55	4.55	-

資料來源：內政部營建署

五、104 年本市營造業平均每企業收入總額 3,844.0 萬元居六都第 5 位，平均每企業實際運用資產淨額 1 億 2,918.2 萬元居六都第 4 位，104 年底本市營造業平均每企業員工人數 7.6 人居六都第 4 位；平均每企業勞動報酬 642.1 萬元居六都第 3 位。

依內政部營建署「營造業經濟概況調查報告」顯示，本市 104 年營造業平均每企業收入總額 3,844.0 萬元，較 103 年減 243.7 萬元(-5.96%)，低於臺北市 1 億 5,965.8 萬元、新北市 4,503.9 萬元、高雄市 3,951.8 萬元、桃園市 3,931.9 萬元，僅高於臺南市 2,338.5 萬元。本市 104 年營造業平均每企業實際運用資產淨額 1 億 2,918.2 萬元，較 103 年增 959.8 萬元(8.03%)，落於臺北市 10 億 9,520.0 萬元、新北市 1 億 5,090.6 萬元、高雄市 1 億 4,104.9 萬元之後，而臺南市 5,620.3 萬元最低。(圖 12)

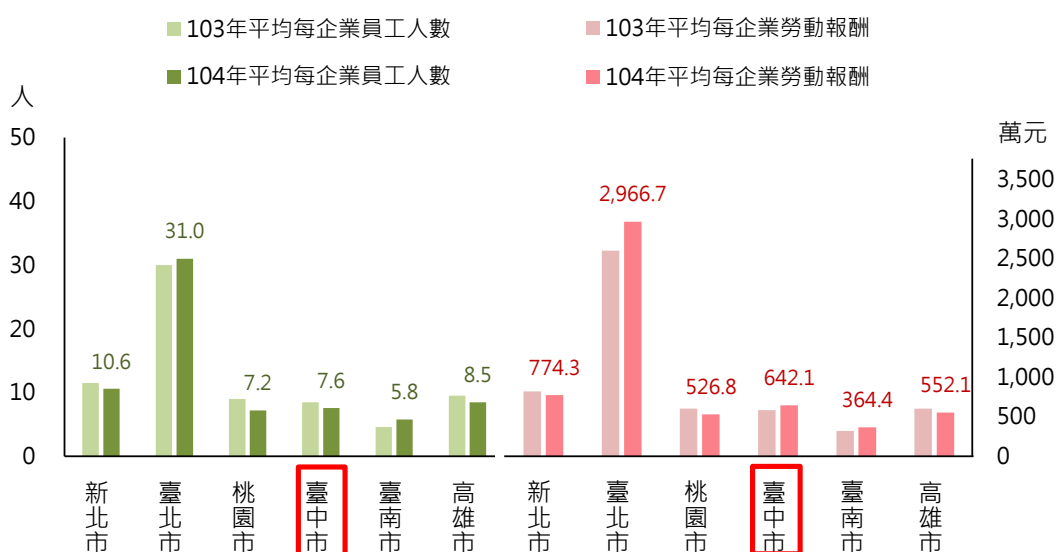
圖12、六都營造業平均每企業收入總額及實際運用資產淨額



資料來源：內政部營建署營造業經濟概況調查報告

欲瞭解營造業提供多少工作機會，以及勞動者之報酬，可透過營造業「平均每企業員工人數」及「平均每企業勞動報酬」兩項指標觀察之。本市 104 年底營造業平均每企業員工人數 7.6 人，僅高於桃園市 7.2 人及臺南市 5.8 人，較 103 年底減少 7.73%，僅有臺南市(增 18.2%)及臺北市(增 2.60%)呈增幅；本市 104 年營造業平均每企業勞動報酬為 642.1 萬元，低於臺北市 2966.7 萬元及新北市 774.3 萬元排第 3 高，較 103 年增 7.20%，僅有臺北市(增 7.51%)、本市及臺南市(增 6.56%)呈增幅。(圖 13)

圖13、六都營造業平均每企業員工人數及企業勞動報酬



資料來源：內政部營建署營造業經濟概況調查報告

為推動臺中市永續發展，打造臺中成為「生活首都」，本府都市發展局致力推動各項都市發展，持續執行建築物公共安全維護工作，並落實建築物公共安全檢查簽證制度及違規場所查核，以保障人民生命財產安全；積極改善建築管理各項業務，縮短建築許可申辦案件處理流程：包括(一)提昇建造執照協檢案件申請複審核准比率、(二)推動使用執照存根紙本資料數位化，期望未來透過嶄新的視野，共創卓越、耀眼的幸福大臺中。

附表一、建築物之使用類別、組別及其定義

類別		類別定義	組別	組別定義
A類	公共集會類	供集會、觀賞、社交、等候運輸工具，且無法防火區劃之場所。	A-1	供集會、表演、社交，且具觀眾席之場所。
			A-2	供旅客等候運輸工具之場所。
B類	商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
			B-2	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。
			B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
			B-4	供不特定人士休息住宿之場所。
C類	工業、倉儲類	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理物品之場所。	C-1	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理工業物品，且具公害之場所。
			C-2	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所。
D類	休閒、文教類	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	D-1	供低密度使用人口運動休閒之場所。
			D-2	供參觀、閱覽、會議之場所。
			D-3	供國小學童教學使用之相關場所。(宿舍除外)
			D-4	供國中以上各級學校教學使用之相關場所。(宿舍除外)
			D-5	供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。
E類	宗教、殯葬類	供宗教信徒聚會、殯葬之場所。	E	供宗教信徒聚會、殯葬之場所。
F類	衛生、福利、更生類	供身體行動能力受到健康、年紀或其他因素影響，需特別照顧之使用場所。	F-1	供醫療照護之場所。
			F-2	供身心障礙者教養、醫療、復健、重健、訓練、輔導、服務之場所。
			F-3	供兒童及少年照護之場所。
			F-4	供限制個人活動之戒護場所。
G類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-1	供商談、接洽、處理一般事務，且使用人替換頻率高之場所。
			G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。
			G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。
H類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-1	供特定人短期住宿之場所。
			H-2	供特定人長期住宿之場所。
I類	危險物品類	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。	I	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。