

主計處市政統計簡析

106-017 號

106 年 9 月

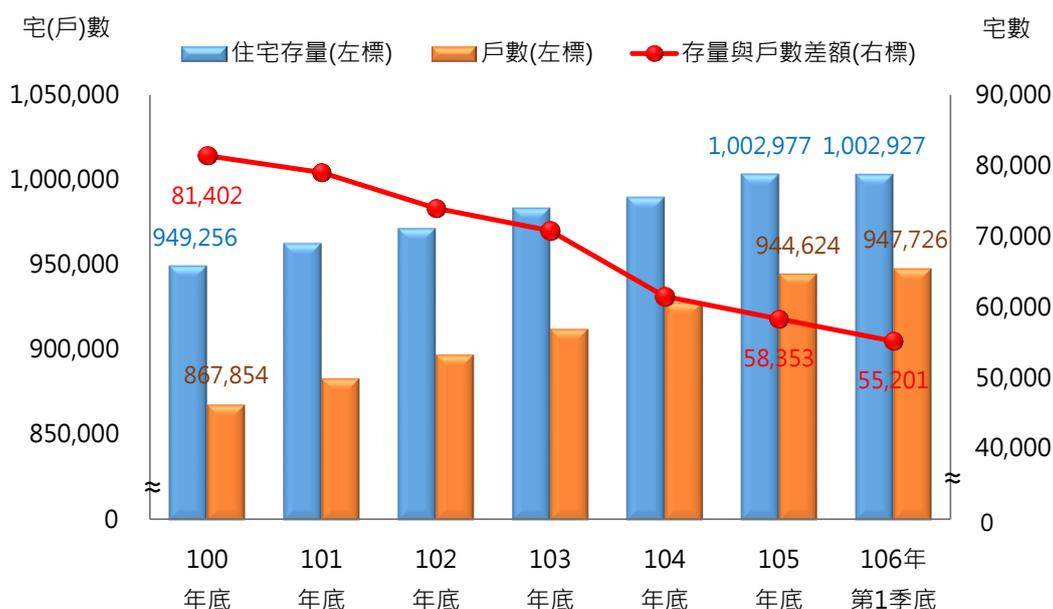
臺中市住宅現況與趨勢

本市位於臺灣中部，為中部地區之核心都市，自 99 年底合併升格直轄市後人口增加快速，現已成為臺灣人口排名第 2 的城市，對於住宅的需求量與日俱增，完備的住宅政策將有助於都市健全發展。

一、本市 106 年第 1 季底住宅存量約 100 萬宅數，戶數約 94.7 萬戶，顯示住宅供給仍大於需求，惟差額正逐年縮小中。

在工商活絡帶動下，本市 106 年第 1 季底住宅戶數 94 萬 7,726 戶，較 100 年底 86 萬 7,854 戶，增加 7 萬 9,872 戶(9.20%)，為滿足人口遷入，住宅需求殷切，帶動住宅存量持續增加，本市 106 年第 1 季底住宅存量 100 萬 2,927 宅數，較 100 年底 94 萬 9,256 宅數，增加 5 萬 3,671 宅數(5.65%)，從存量(宅數)與戶數差額觀察，從 100 年底差額 8 萬 1,402 宅，降至 106 年第 1 季底 5 萬 5,201 宅，顯示住宅需求仍殷，本市為一成長型都市。(詳圖 1)

圖1、臺中市近年住宅存量與戶數



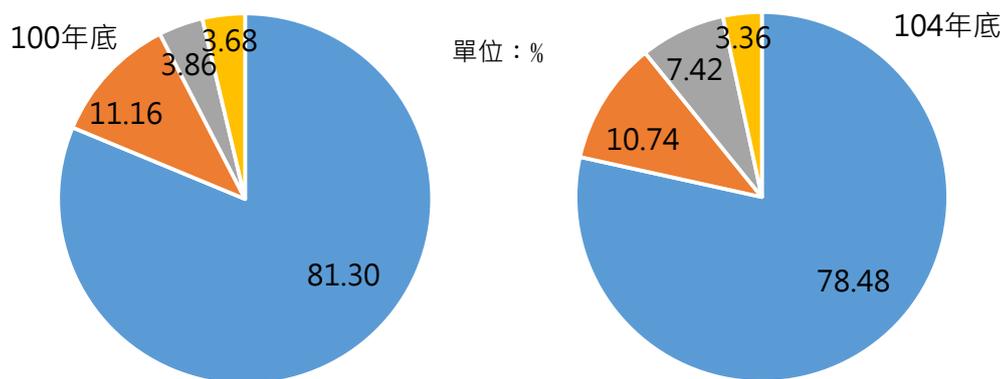
資料來源：內政部不動產資訊平台-住宅資訊統計彙報-住宅存量季報表、臺中市公務統計資訊網

二、本市住宅權屬比率仍以自有為最大宗，104年底自有率達78.48%，租賃率10.74%居次。

觀察住宅權屬情形，本市104年底住宅權屬自有率78.48%最高，惟較100年底81.30%減少2.82個百分點，租賃率10.74%次之，亦減少0.42個百分點，不住在一起的配偶、父母或子女所擁有比率7.42%再次之，並大幅增3.56個百分點。從歷史資料觀察，住宅權屬結構變化，住宅自有率降低，而不住在一起的配偶、父母或子女所擁有比率，則有增加之情形。(詳圖2)

圖2、臺中市住宅權屬比率

■ 自有(指本宅為戶內經常) ■ 租賃 ■ 不住在一起的配偶、父母或子女所擁有 ■ 配住及其他居住成員所擁有



資料來源：內政部不動產資訊平台-住宅權屬年報表

三、本市105年底低度使用(用電)住宅9萬6,132戶，低度使用(用電)住宅占房屋稅稅籍住宅類比率9.69%，於六都中位居第3，僅高於臺北市與新北市，若依行政區觀察，以和平區21.11%最高，潭子區7.37%最低。

低度使用(用電)住宅定義為：「房屋稅籍住宅類數量中，可供居住使用但使用(用電)頻率偏低之住宅」，用電頻率偏低係指月均用電度數低於60度的住宅，並依此視為空屋。本市105年底低度使用(

表1、臺中市近年低度使用(用電)住宅

年份	戶數(戶)	比率(%)
100年底	92,356	9.96
101年底	100,938	10.61
102年底	99,156	10.36
103年底	96,750	9.98
104年底	97,887	10.02
105年底	96,132	9.69

資料來源：內政部不動產資訊平台

備註：低度使用(用電)定義：月均用電度數小於60度

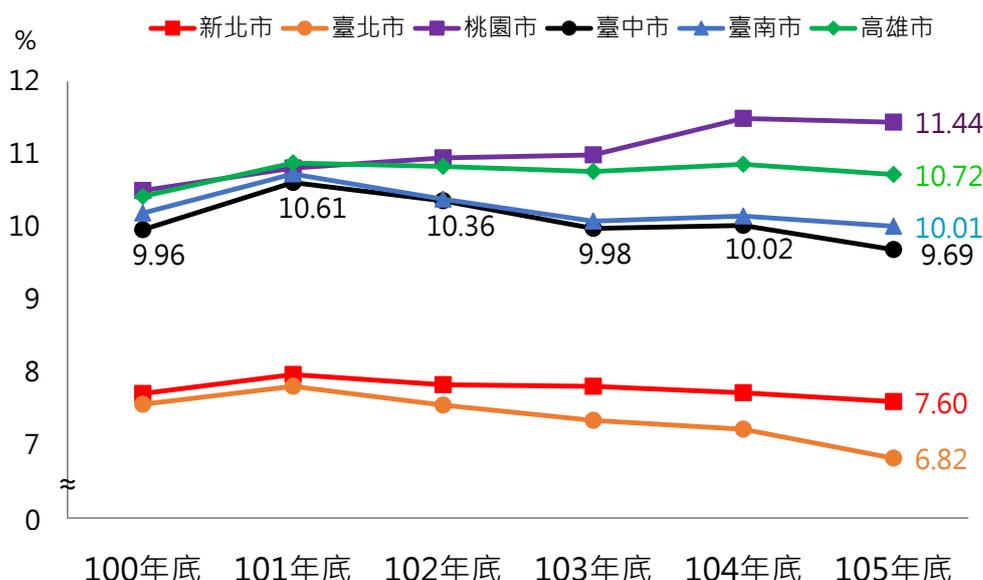
比率計算公式：
$$\frac{\text{低度使用(用電)住宅數量}}{\text{房屋稅稅籍住宅類數量}}$$

用電)住宅戶數 9 萬 6,132 戶，較 104 年底 9 萬 7,887 戶減少 1,755 戶(-1.79%)，而低度使用(用電)住宅占房屋稅稅籍住宅類比率 9.69% 亦減少 0.33 個百分點，觀察歷年資料，105 年底低度使用(用電)住宅

戶數較 100 年底增加 3,776 戶(4.09%)，而其比率則減少 0.27 個百分點；除 101 年底低度使用(用電)住宅戶數超過 10 萬戶，餘皆在 9 萬餘戶，近年來其比率皆落在一成左右。(詳表 1)

比較六都歷年低度使用(用電)住宅比率，除桃園市呈逐年增加，餘五都走勢相近，以 101 年底比率最高後，多呈減少情形。105 年底臺北市 6.82% 最低，新北市 7.60% 次之，本市 9.69% 居第 3，歷年來雙北低度使用(用電)住宅比率，明顯較四都為低。(詳圖 3)

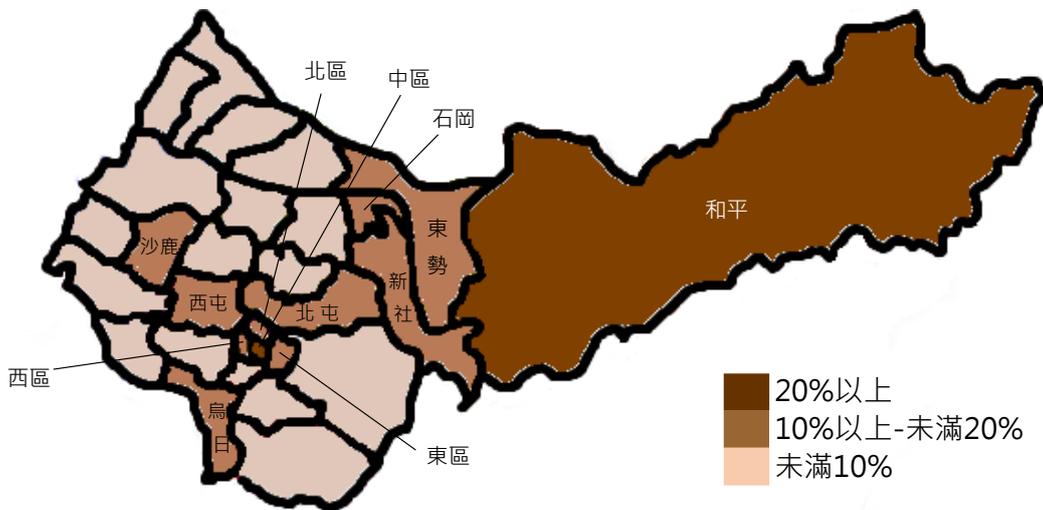
圖3、六都歷年低度使用(用電)住宅比率



資料來源：內政部不動產資訊平台

依本市行政區觀察，105 年底低度使用(用電)住宅比率逾 20% 行政區僅有中區(20.73%)及和平區(21.11%)，比率 10% 以上未滿 20% 則有東區(11.95%)、西區(10.46%)、北區(10.61%)、北屯區(10.82%)、西屯區(10.34%)、烏日區(11.07%)、石岡區(10.12%)、東勢區(11.07%)、新社區(12.89%)及沙鹿區(10.80%)，其餘行政區低度使用(用電)住宅比率皆低於 10%。(詳圖 4)

圖4、105年底臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比率



資料來源：內政部不動產資訊平台

四、本市 106 年第 2 季住宅平均屋齡 26.65 年，屋齡超過 30 (含) 年以上占比 35.45%，六都中僅高於桃園市(31.85%)。

本市 106 年第 2 季住宅平均屋齡 26.65 年，較 100 年第 4 季(23.07 年)增加 3.58 年，平均屋齡每年約增加 0.65 年，若以屋齡分布來觀察，106 年第 2 季以 20-25(含)年占 24.49% 最多，較 100 年第 4 季 9.7% 增加 14.79 個百分點，其次為 30-40(含)年占 21.48%，較 100 年第 4 季 19.92% 增 1.56 個百分點。依內政部營建署定義，屋齡逾 30 年視為老屋(有維護、整建或改建之必要)，106 年第 2 季本市屋齡超過 30 年占 35.45%，較 100 年第 4 季 28.33% 增 7.12 個百分點，每年平均約以增加 1.29 個百分點的速度成長。(詳表 2)

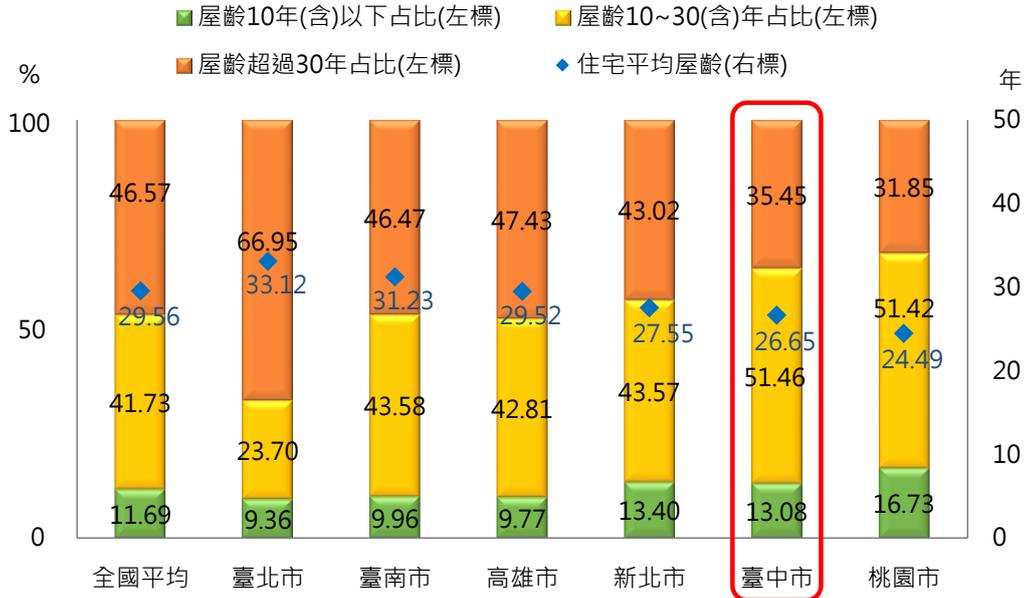
表2、臺中市近年住宅屋齡

時間	房屋稅籍住宅類數量(宅)	住宅平均屋齡(年)	住宅屋齡分布(%)			
			1 (含) 年以下占比	1~5 (含) 年占比	5~10 (含) 年占比	10~15 (含) 年占比
100年第四季	926,843	23.07	0.64	6.17	7.26	12.85
101年第四季	951,709	23.50	1.62	5.29	8.08	10.01
102年第四季	956,696	24.34	1.15	4.45	9.01	8.40
103年第四季	969,631	24.96	1.43	4.44	8.83	6.55
104年第四季	977,329	25.44	1.68	4.87	8.04	6.06
105年第四季	992,133	26.04	1.52	5.20	7.09	6.77
106年第二季	1,006,524	26.65	1.44	5.61	6.03	7.60
時間	住宅屋齡分布(%)					
	15~20 (含) 年占比	20~25 (含) 年占比	25~30 (含) 年占比	30~40 (含) 年占比	40~50 (含) 年占比	50年以上占比
100年第四季	25.63	9.70	9.43	19.92	4.36	4.05
101年第四季	25.94	10.60	8.27	20.78	5.26	4.15
102年第四季	24.23	12.77	8.01	21.84	5.85	4.29
103年第四季	20.66	16.92	8.28	21.74	6.62	4.53
104年第四季	15.44	21.88	8.71	21.21	7.57	4.53
105年第四季	11.98	24.00	9.03	21.53	8.22	4.66
106年第二季	9.40	24.49	9.97	21.48	9.14	4.83

資料來源：內政部不動產資訊平台-住宅統計資訊

以六都觀察，本市因近年較多重大公共建設，吸引建商投資興建住宅，106年第2季住宅平均屋齡(26.65年)僅高於桃園市(24.49年)，低於全國平均29.56年。屋齡分布方面，本市住宅屋齡超過30年占比(35.45%)亦僅高於桃園市(31.85%)，其餘由小至大依序為新北市(43.02%)、臺南市(46.47%)、高雄市(47.43%)，而排名首位的臺北市高達66.95%。雖隨建築工法、建材選料、法規要求的提升，房屋物理耐用年數拉長，屋齡超過30年還不至於立即出現不堪使用情形，但考量都市防災、市容觀瞻、人口老化等問題，建築安全的健檢、都更重建機制的健全化、設備改善的獎勵，都是本府都發政策的首要考量。(詳圖5)

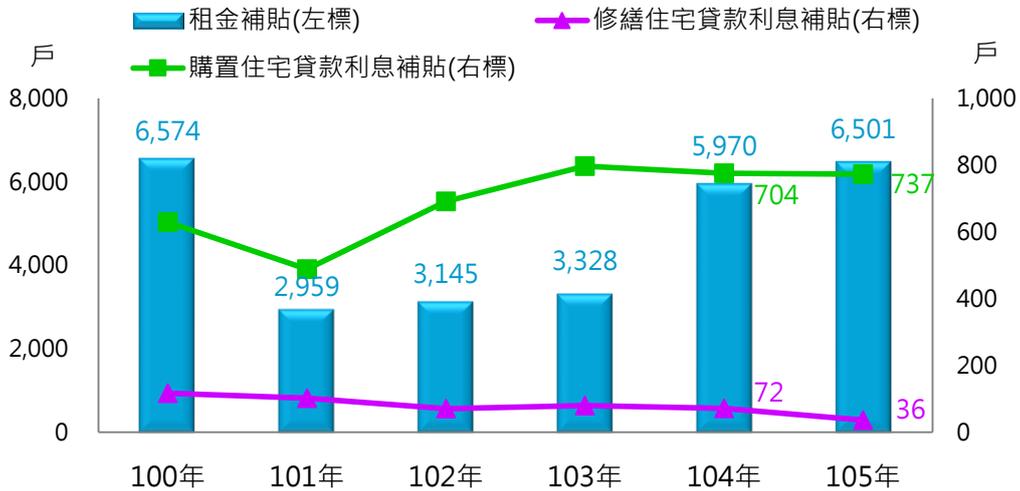
圖5、106年第2季全國與六都屋齡比較



資料來源：內政部不動產資訊平台-住宅統計資訊

五、本市 105 年住宅租金補貼 6,501 戶，購置住宅貸款利息補貼 737 戶，修繕住宅貸款利息補貼 36 戶。

圖6、臺中市近年住宅補貼



資料來源：本府住宅發展工程處

為減輕民眾居住的經濟負擔，本府配合內政部營建署辦理「整合住宅補貼資源實施方案」，提供包括住宅租金、購置住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼等 3 項住宅補助。105 年住宅租金補貼核

准戶數 6,501 戶，較 104 年增加 531 戶(8.89%)，購置住宅貸款利息補貼核准戶數 737 戶，較 104 年增加 33 戶(4.69%)，修繕住宅貸款利息補貼 36 戶，較 104 年減少 36 戶(-50.00%)，自 101 年起住宅補貼戶數有逐年增加的趨勢。(詳圖 6)

住宅政策是施政藍圖中最重要的一塊拼圖，安居樂業是社會進步的基礎，先安居才能夠樂業，解決住居的問題，人民才有動力去追求理想。本府於今(106)年 7 月成立住宅發展工程處，積極推動 8 年 1 萬戶只租不售的社會住宅政策，本市第一期社會住宅(豐原安康段)預計於今年底開放受理申請，107 年完工，期將藉由「提昇居住環境品質」、「提供多元居住協助」與「健全住宅租售市場」等多元方式，達成本市「宜居與移居的城市、移居臺中、生活首都」之願景。