

主計處市政統計簡析

第 107-016 號

107 年 10 月

移(宜)居臺中，輕鬆入主

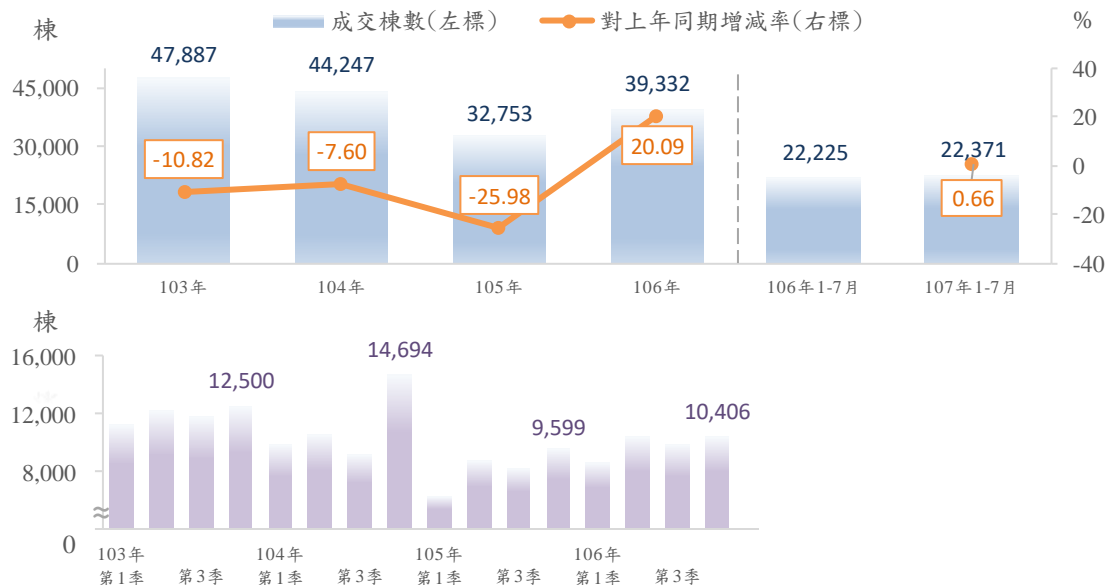
前言

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快速增加，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107年1-7月建築物所有權買賣移轉登記計2萬2,371棟，較上年同期增加0.66%；六都中，本市居第2高，僅次於新北市3萬3,016棟。

建築物所有權買賣移轉登記棟數可顯示房屋市場活絡情形。105年起實施房地合一稅制，受預期心理影響，本市104年第4季建築物辦理所有權買賣移轉登記計1萬4,694棟，創下近年來季資料新高，較103年同期大幅增加17.55%，惟受經濟趨緩影響，併計前3季，104年建築物辦理所有權買賣移轉登記4萬4,247棟，仍較103年減少7.60%，105年仍續減為3萬2,753棟（-25.98%），106年起經濟景氣回溫，買賣移轉登記棟數止跌回升，107年1-7月計2萬2,371棟，較上年同期增加0.66%（詳圖1）。

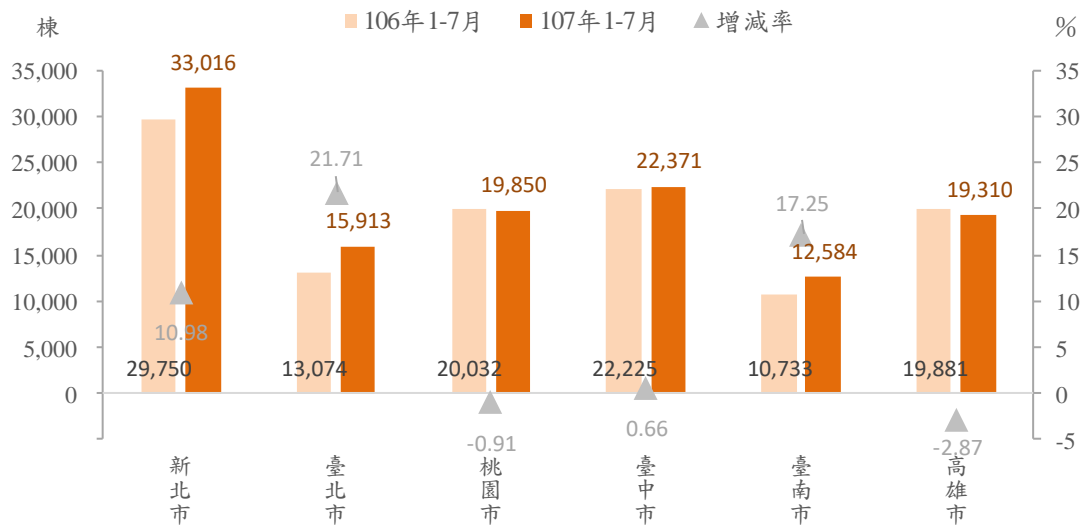
圖 1、臺中市建築物所有權買賣移轉登記棟數



資料來源：內政部統計查詢網

就六都觀察，107年1-7月建築物所有權買賣移轉登記以新北市3萬3,016棟最多，本市2萬2,371棟位居第2高，對上年同期之成長率而言，以臺北市成長幅度最高，達21.71%，其次為臺南市17.25%，新北市10.98%再次之，本市僅微幅上漲0.66%位居第4位（詳圖2）。

圖2、六都建築物所有權買賣移轉登記棟數



資料來源：內政部統計查詢網

二、本市107年第1季底住宅存量及普通家戶數分別為101萬6,802戶及93萬1,096戶，住宅家戶比達109.20%，於六都中排名第3高，低於新北市及桃園市；本市106年第4季住宅價格指數為125.36，近幾季呈緩漲趨勢。

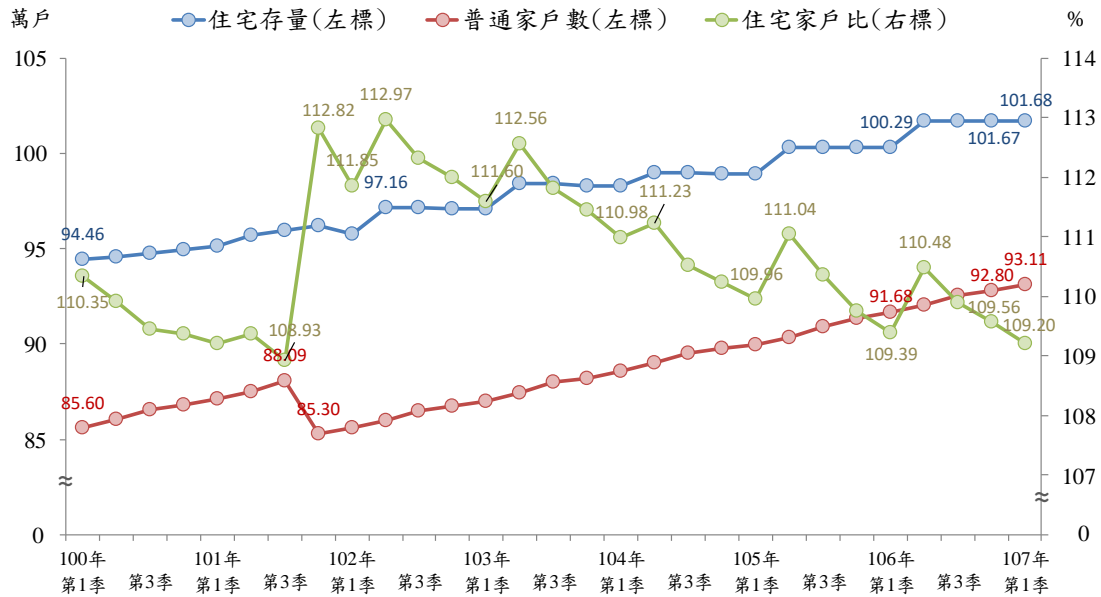
住宅家戶比為住宅存量¹相對普通家戶數²的比率，可反映住宅供給情形，以100%為基準，若小於100%即表示住宅供應戶數少於家戶數，反之，表示供應過剩。綜觀本市近年情形，住宅存量由100年第1季底94萬4,581戶上升至107年第1季底101萬6,802戶，增加7.65%，普通家戶數亦呈現上揚趨勢，由100年第1季底85萬6,019戶上升至107年第1季底93萬1,096戶，增幅達8.77%，住宅家戶比漲跌互見，但大抵呈下降趨勢，107年第1季底為109.20%，較100年第1季底110.35%減

¹ 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。

² 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。

少1.15個百分點，顯示住宅供給過量情形有減弱趨勢（詳圖3）。

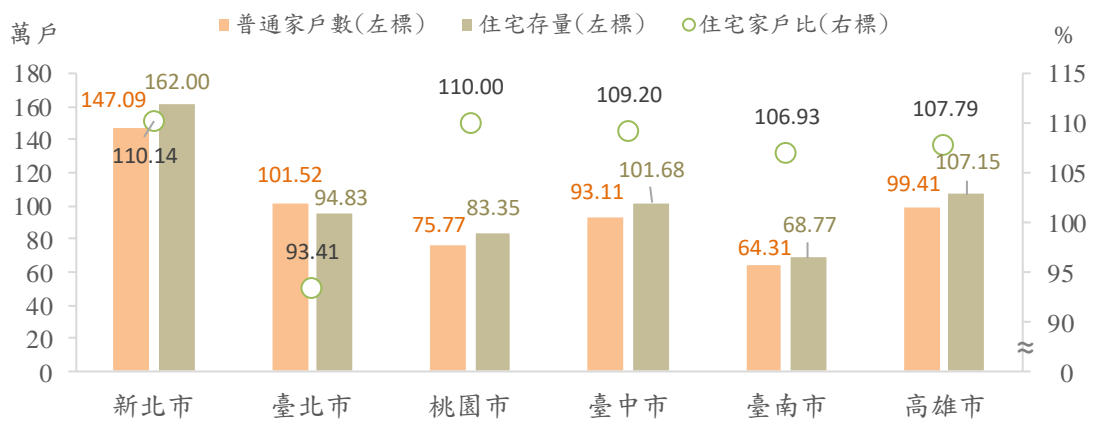
圖3、臺中市家戶與住宅數量



資料來源：內政部不動產資訊平台

觀察六都107年第1季底住宅家戶比，僅臺北市低於100%，為93.41，住宅供給不足外，餘五都住宅家戶比均高於100%，本市為109.20%，排名第3高，低於新北市110.14%、桃園市110.00%（詳圖4）。

圖4、107年第1季底六都家戶與住宅數量

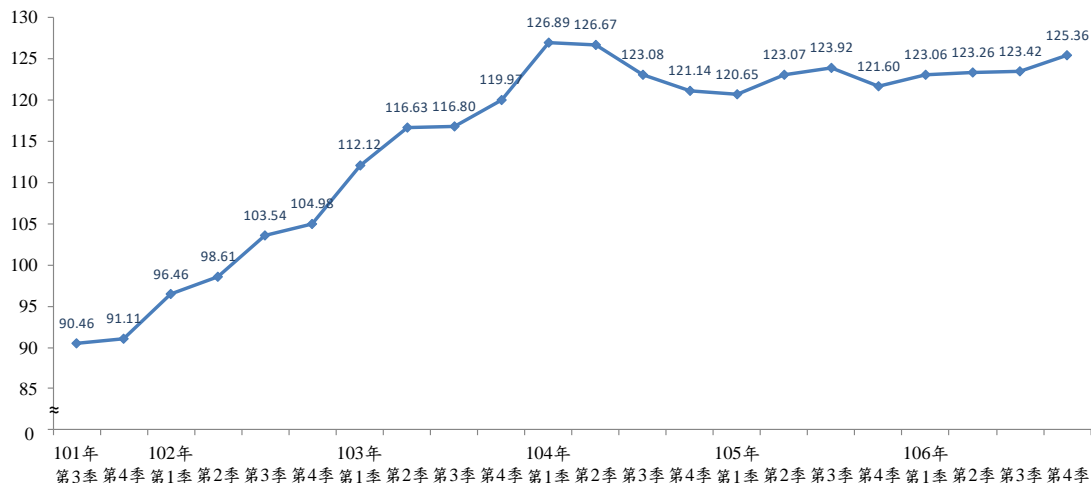


資料來源：內政部不動產資訊平台

再觀察本市近年住宅價格漲跌狀況，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，較101年第3季成長40.27%，後降至105年第1季120.65，始轉緩漲趨勢，至106年第4季住宅價格指數為125.36，較上期123.42則上漲1.57%，亦較105年同期121.60上漲3.09%（詳圖5）。

圖5、臺中市歷年住宅價格指數



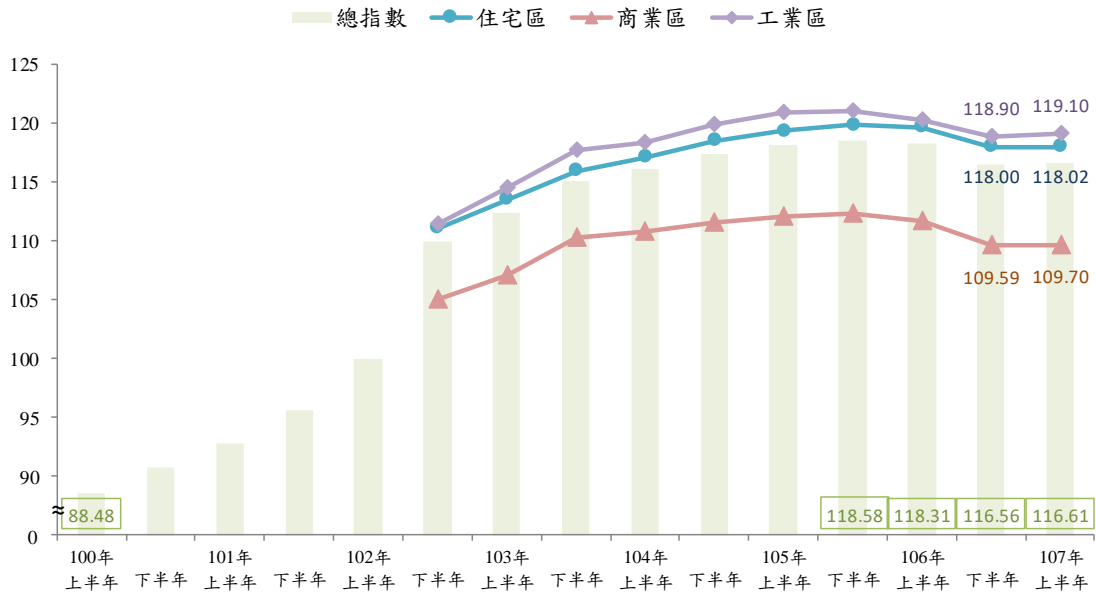
資料來源：內政部不動產資訊平台

三、本市107年上半年都市地價指數為116.61，較上期微幅成長0.04%，用途別以工業區地價指數119.10最高，行政區以北屯區地價指數130.74最高。

另在都市地價指數方面，本市近年來持續上揚，至105年下半年達118.58為最高點，較100年上半年88.48上漲34.02%，之後轉呈減勢，106年下半年降至116.56，107年上半年緩步回升為116.61，微幅成長0.04%；依用途別觀之，目前以工業區地價指數119.10最高，因中部科學園區及精密機械科技園區用地供需持穩，較上期增0.17%，住宅區地價指數118.02次之，受重劃區及區段徵收區陸續完成，建商持續推案，帶動周遭買氣，微增0.02%，另商業區地價指數為109.70，因本市人口持續增長，刺激商業投資、商業用地需求穩定，增0.10%。以行政區觀察，107年上半年以北屯區地價指數130.74最高，南屯區127.71、北區120.16次之，而指數最低之3個行政區依序為清水區98.73、梧棲區101.06、沙鹿區101.83。對上期之漲跌率觀察，潭子區因鄰近14期重劃區及北屯機廠捷運區段徵收區開發完成，發展可期，上漲

1.12%最高，大里區因住宅區內房屋交易熱絡，致地價上漲0.50%次之。另跌幅最大的3個行政區依序為石岡區-1.08%、東區-0.77%、太平區-0.75%（詳圖6、圖7）。

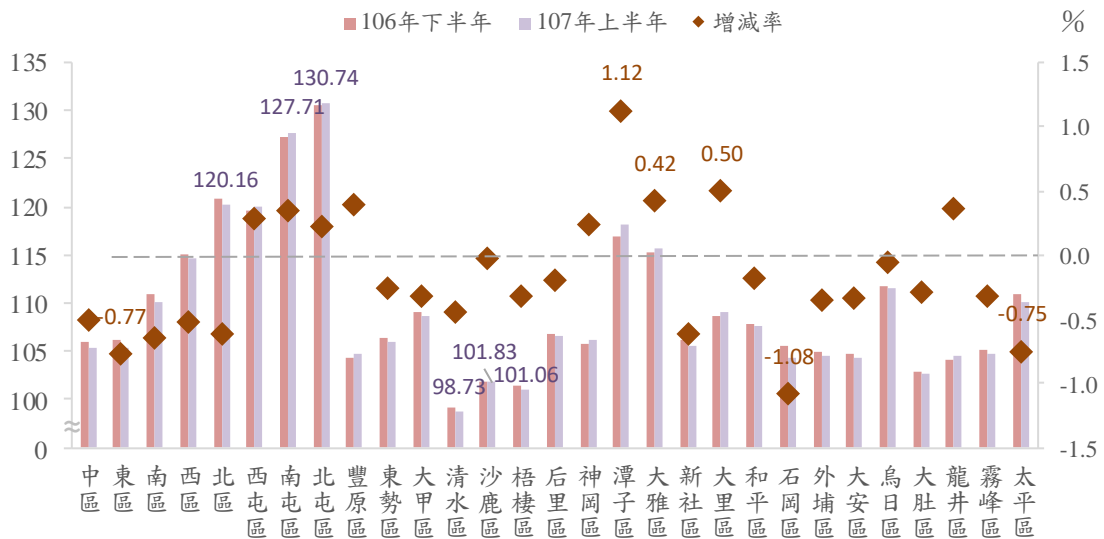
圖 6、臺中市歷年都市地價指數



資料來源：內政部不動產資訊平台

基 期：102 年上半年=100

圖 7、107 年上半年臺中市各行政區地價指數



資料來源：內政部不動產資訊平台

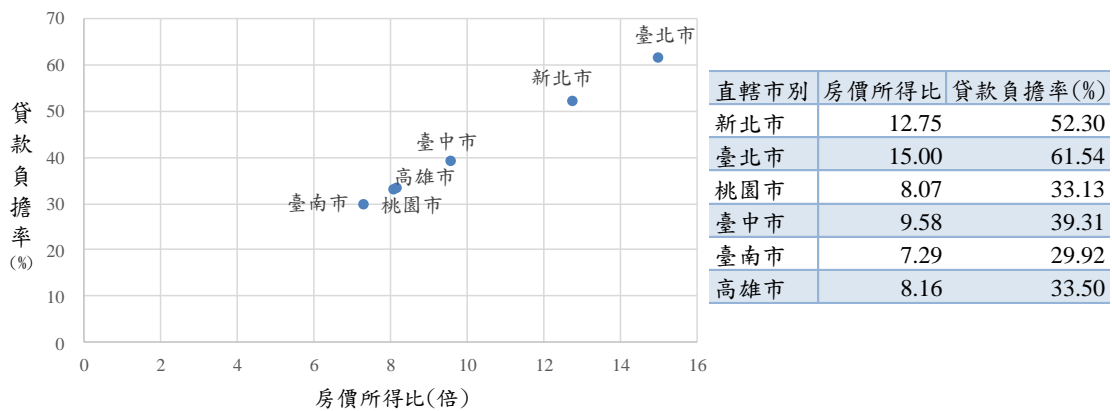
基 期：102 年上半年=100

四、本市107年第1季房價所得比為9.58倍、貸款負擔率39.31%，均於

六都中排名第3高。另內政部「106年國民生活狀況意向調查報告」顯示，本市在居住住宅內部環境滿意度87.8%，於六都中居冠，居住地週遭整體環境滿意度83.4%，排名第3高，而二者與105年相較，滿意度增幅均為六都最多。

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，本市107年第1季房價所得比為9.58倍，雖遠低於臺北市15.00倍及新北市12.75倍，於六都中排名第3高，惟對照國際上一般之合宜比3~4倍，顯示房價負擔仍偏高。貸款負擔率（中位數房價貸款月攤還額/家庭月可支配所得中位數）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107年第1季貸款負擔率為39.31%，於六都中亦排名第3高，次於臺北市61.54%及新北市52.30%（詳圖8）。

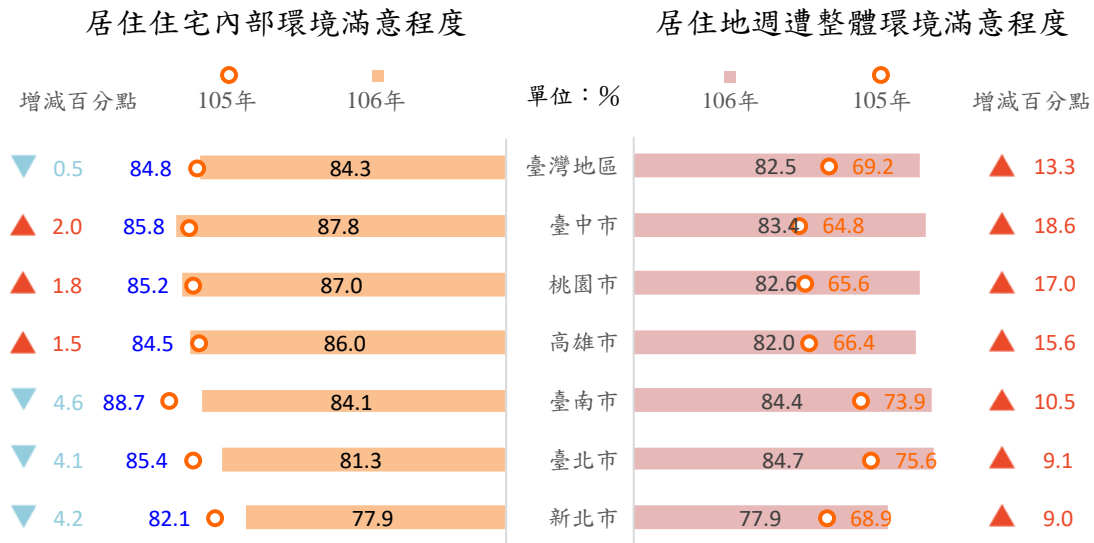
圖 8、107 年第 1 季六都房價所得比及貸款負擔率



資料來源：內政部不動產資訊平台

依據內政部「國民生活狀況意向調查報告」顯示，106年本市在居住住宅內部環境滿意度為87.8%，不僅高於臺灣地區平均84.3%，並為六都之首，與105年相較，增幅亦以本市年增2.0個百分點最大，減幅則以臺南市年減4.6個百分點較鉅；在居住地週遭整體環境滿意度部分，106年本市為83.4%，為六都第3高，僅次於臺北市84.7%、臺南市84.4%，與105年相較，增幅同樣以本市年增18.6個百分點最多（詳圖9）。

圖9、六都居住住宅內部環境滿意度及居住地週遭整體環境滿意度

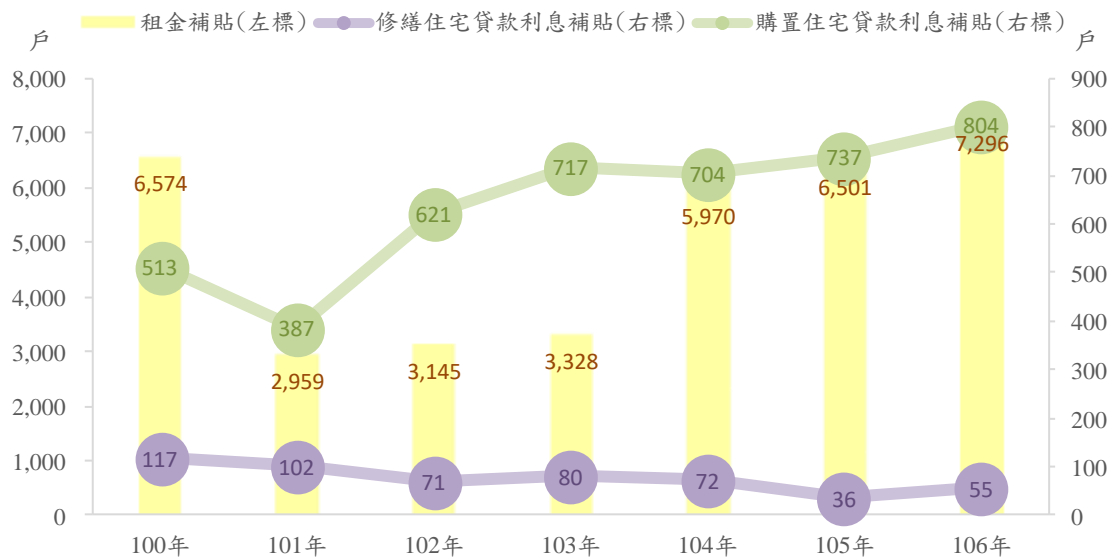


資料來源：內政部「106年國民生活狀況意向調查報告」

五、本市106年住宅租金補貼核准7,296戶，購置住宅貸款利息補貼核准804戶，修繕住宅貸款利息補貼55戶，均較105年成長。106年底青年購置住宅貸款利息補貼中之核定戶數2,460戶。

為減輕民眾居住的經濟負擔，本市配合內政部營建署辦理「整合住宅補貼資源實施方案」，包括對於無力購置住宅者，提供租金補貼，對於有購屋能力之無自有住宅者或「2年內購置住宅並已辦理貸款者」

圖 10、臺中市近年住宅補貼狀況

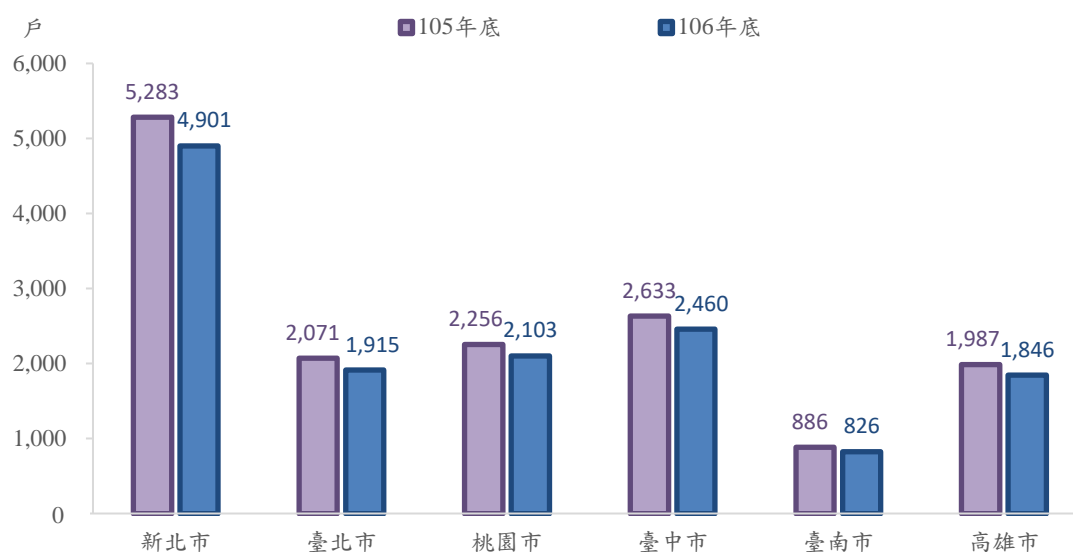


資料來源：本府住宅發展工程處

，提供購置住宅貸款利息補貼，對於擁有老舊住宅亟待修繕者，提供修繕住宅貸款利息補貼等3項住宅補助。106年住宅租金補貼核准7,296戶，較105年增加795戶（12.23%），購置住宅貸款利息補貼核准804戶，增67戶（9.09%），修繕住宅貸款利息補貼55戶，增19戶（52.78%）（詳圖10）。

另內政部為協助新婚³或育有子女⁴之青年家庭解決居住問題，提供租金補貼及前2年零利率購置住宅貸款利息補貼；每個青年家庭最多可享有2次補貼機會⁵，申請人於新婚階段獲得1次補貼，若欲享有第2次補貼則需於育有子女階段提出申請。本市青年購置住宅貸款利息補貼已於102年截止受理，至106年底承貸戶數仍有2,460戶，較105年底減少6.57%，正接受補貼之核定戶數於六都中次多，僅少於新北市4,901戶（詳圖11）。

圖 11、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

結語

安居樂業是社會進步的基礎，為落實居住正義，人才根留臺中，本市住宅政策發展中，社會住宅的推動是其中一項重要的施政計畫，

³ 申請人於申請日前2年內結婚。

⁴ 申請人育有未滿20歲之子女，且該子女與申請人或申請人之配偶設籍於同一戶。

⁵ 各階段僅得有一次補貼機會，即以新婚條件獲得補貼者，不得再以新婚條件提出申請；以育有子女條件獲得補貼者，不得再以育有子女條件提出申請。

本市於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，多處社會住宅陸續興建中，第1期社會住宅於106年底開放受理申請，其中豐原區安康段已於今年3月完工入住、大里區光正段將於今年底完工，另有16處基地推動中，預期可達4年5,000戶目標，穩定朝8年1萬戶目標邁進。期藉由「提升居住環境品質」、「提供多元居住協助」與「健全住宅租售市場」等多元方式，達到不同所得水準、性別、年齡、家戶組成、族群文化之市民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境目標，達成「移(宜)居生活首都 — 臺中」之願景。