

主計處市政統計簡析

第 109-011 號

109 年 9 月

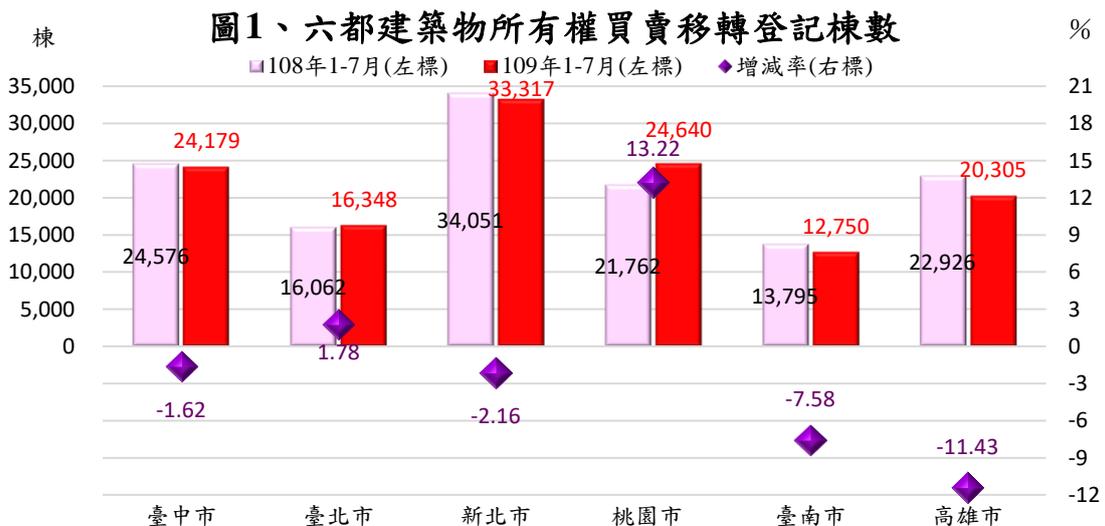
臺中市住宅概況

前言

本市位於臺灣中部，為中部地區之核心都市，自合併升格直轄市後人口快速增加，現已為全臺人口第二多之大城，對於住宅的需求量亦與日俱增。本文從房屋市場交易、整體住宅供給狀況、民眾購屋能力、家戶居住空間及品質、社會住宅及住宅各項相關補貼等面向切入，探討臺中市目前的居住現況，以供施政參考。

一、本市109年1-7月建築物所有權買賣移轉登記計2萬4,179棟，較上年同期減少1.62%；六都中，本市居第3高，次於新北市3萬3,317棟及桃園市2萬4,640棟。

本年6月後臺灣新冠肺炎疫情趨緩，雖本市房屋市場逐漸活絡，惟109年1-7月建築物辦理所有權買賣移轉登記計2萬4,179棟，仍較上年同期微減1.62%。就六都觀察，以新北市3萬3,317棟最多，桃園市2萬4,640棟次之，本市位居第3高；較上年同期之成長率而言，除桃園市13.22%、臺北市1.78%為正成長外，餘四都均為負成長，本市屬跌幅最輕者，而高雄市跌幅達1成以上（詳圖1）。



資料來源：內政部統計查詢網

以歷年資料觀察，105年起實施房地合一稅制，受預期心理影響，本市104年第4季建築物所有權買賣移轉登記計1萬4,694棟，創下自

103年來季資料新高，亦為自100年來季資料第3高，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，逐年遞增至108年4萬3,438棟，較107年增9.13%（詳圖2）。

圖2、臺中市建築物所有權買賣移轉登記棟數

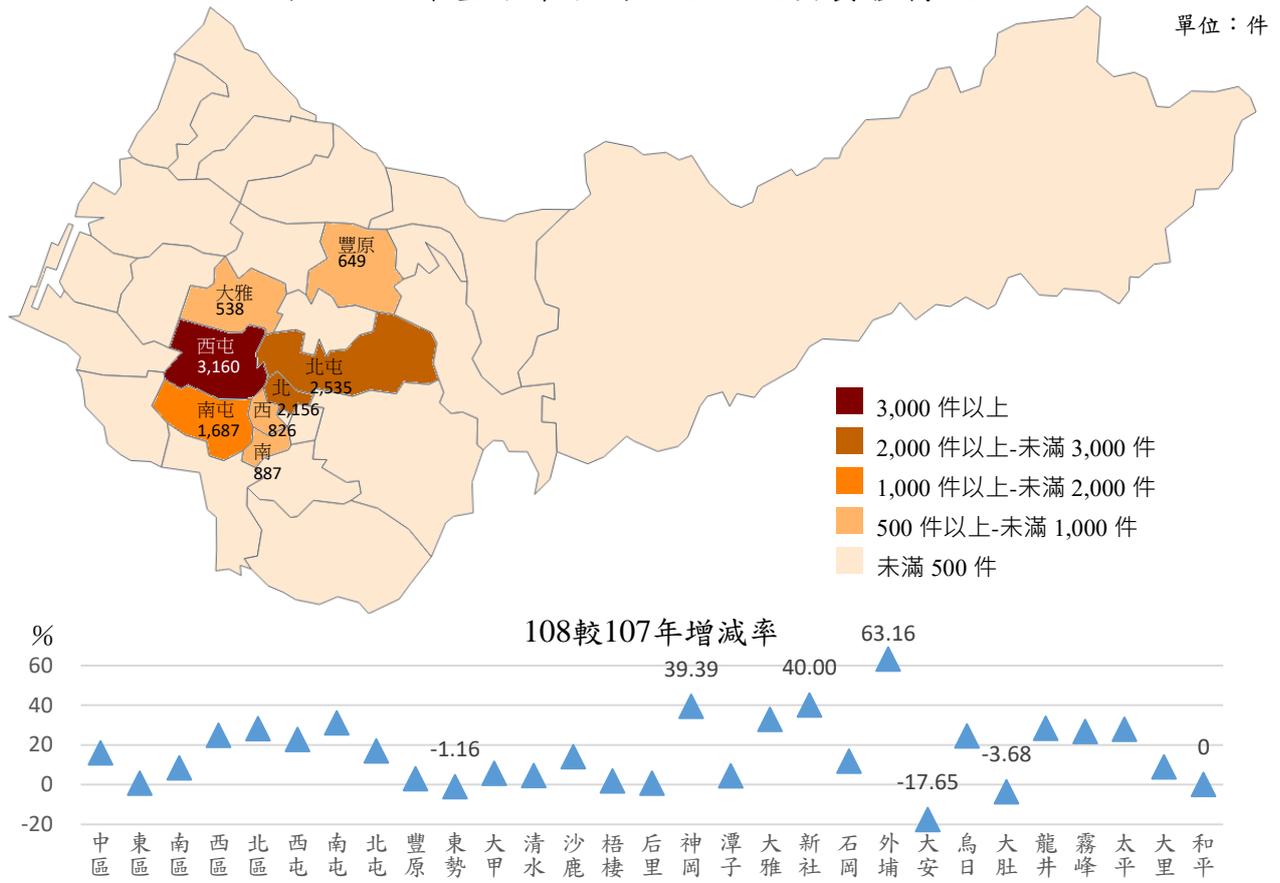


資料來源：內政部統計查詢網

由建築物所有權買賣移轉登記棟數可概觀房屋市場活絡情形，而住宅買賣狀況更與民生息息相關，因此續以行政區住宅買賣移轉情形¹觀察，108年以西屯區（3,160件）最高，接序為北屯區（2,535件）、北區（2,156件）、南屯區（1,687件）均超過千件買賣移轉，顯示其行政區為本市蛋黃區，住宅房屋市場買賣最為熱絡；環繞蛋黃區之南區（887件）、西區（826件）、豐原區（649件）、大雅區（538件）亦皆超過500件。另原市8個行政區買賣移轉計1萬1,817件，占比達72.88%。較107年之成長率而言，除東勢區、大安區、大肚區呈現衰減，和平區持平外，餘均呈增勢，尤以外埔區增幅（63.16%）最多，其次為新社區（40.00%），神岡區（39.39%）再次之（詳圖3）。

¹ 此處係為內政部不動產資訊平台之交易課稅資料。

圖3、108年臺中市各行政區住宅買賣移轉數



資料來源：內政部不動產資訊平台

二、本市109年第1季底住宅存量及普通家戶數分別為105萬2,118戶及95萬7,874戶，住宅家戶比達109.84%，於六都中排名第3高，低於新北市及桃園市。

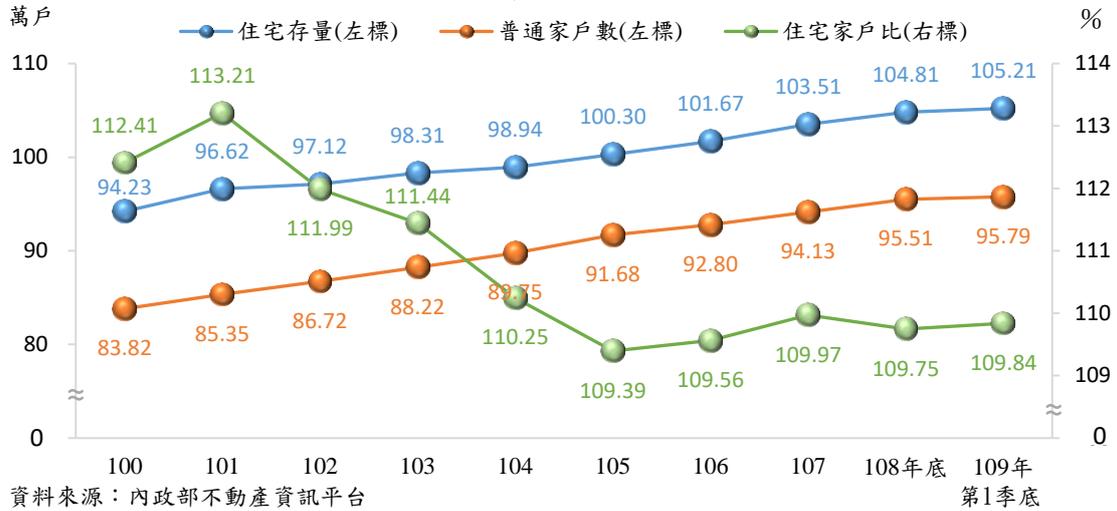
住宅家戶比為住宅存量²相對普通家戶數³的比率，可反映住宅供給情形，以100%為基準，若小於100%即表示住宅供應戶數少於家戶數，明顯供給不足，反之，則表示供應過剩。綜觀本市近年情形，住宅存量由100年底94萬2,251戶上升至109年第1季底105萬2,118戶，增11.66%，普通家戶數亦呈現上揚趨勢，由100年底83萬8,215戶上升至109年第1季底95萬7,874戶，增幅達14.28%；住宅家戶比於101年底113.21%供給過量達到高峰後，情況改善逐年減至105年底109.39%，

² 住宅存量為房屋稅籍住宅類數量乘以最近一期普查住宅數調整率，用以瞭解住宅供給量。其中房屋稅籍住宅類數量係指住宅使用面積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。

³ 普通家戶數(戶籍登記戶數乘以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。

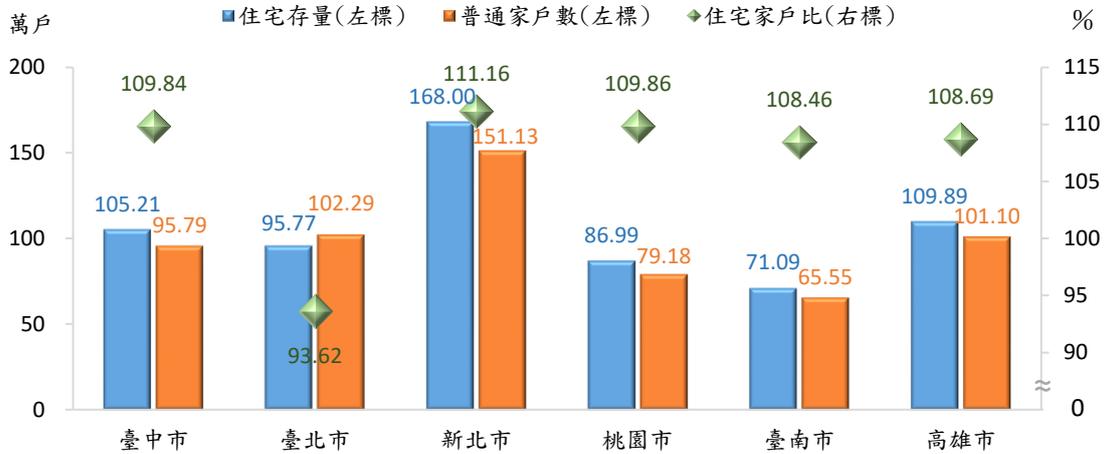
達近年來最低，而後逐年緩增，109年第1季底為109.84%，顯示近年住宅供給過量情形有增強趨勢（詳圖4）。

圖4、臺中市家戶與住宅數量



觀察六都109年第1季底住宅家戶比，僅臺北市低於100%，為93.62%，住宅供給不足外，餘五都住宅家戶比均高於100%，本市低於新北市111.16%、桃園市109.86%，排名第3高（詳圖5）。

圖5、109年第1季底六都家戶與住宅數量

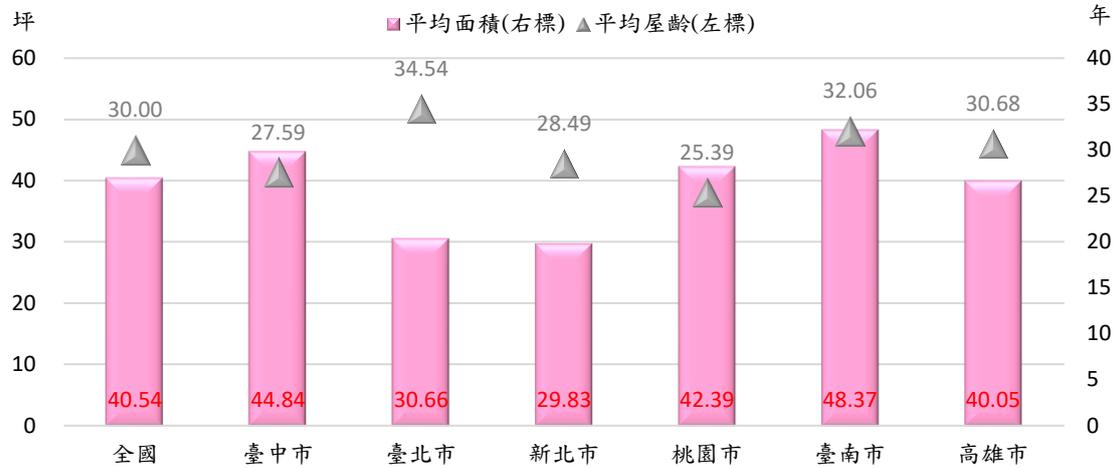


三、本市109年第1季底整體住宅平均面積44.84坪，平均屋齡27.59年，居住空間相對舒適且居住品質亦較佳，惟全季買賣移轉30年以上老屋占35.28%，相對較高。

本市109年第1季底住宅平均面積44.84坪高於全國平均面積（40.54坪），六都中僅低於臺南市（48.37坪）位居第2高；同期本市平均屋齡27.59年則低於全國平均屋齡（30.00年），六都中僅高於桃園

市平均屋齡（25.39年）位居第2低，顯示本市居住空間相對舒適且居住品質亦較佳（詳圖6）。

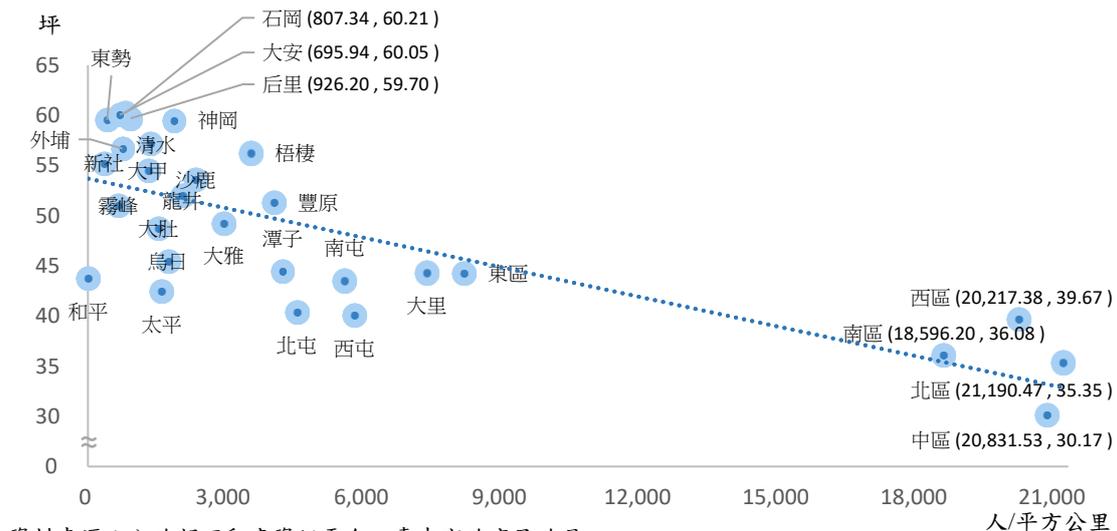
圖6、109年第1季底六都住宅平均面積及平均屋齡



資料來源：內政部不動產資訊平台

細看各行政區住宅平均面積，109年第1季底以石岡區60.21坪最大，大安區60.05坪次之，后里區59.70坪居第3，以中區30.17坪最小，北區35.35坪次之，南區36.08坪再次之；再輔以人口密度觀察，可看出行政區人口密度較高者，住宅之平均面積相對較小，人口密度較低者，住宅之平均面積相對較大，且中、西、南、北等原市舊市區，人口密度高而住宅面積小，相對擁擠（詳圖7）。

圖7、109年第1季底臺中市各行政區人口密度及住宅平均面積

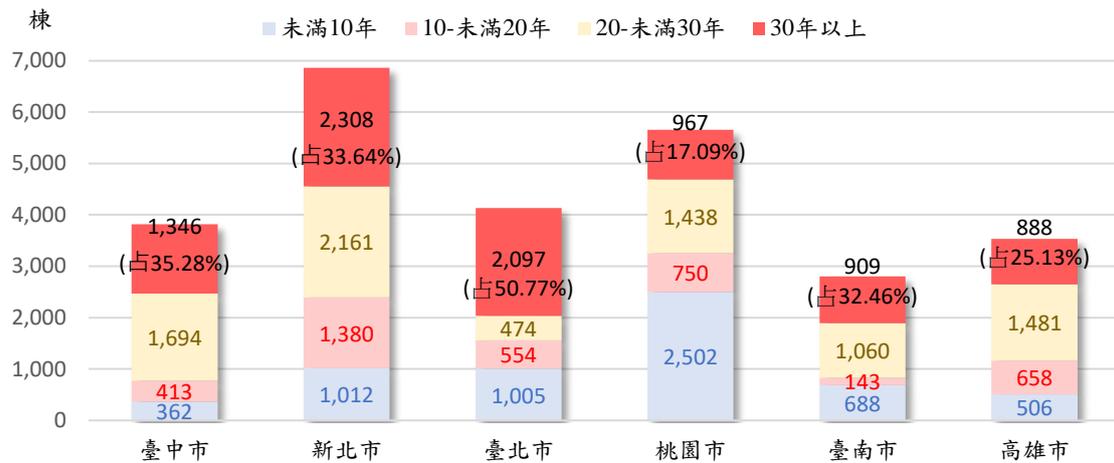


資料來源：內政部不動產資訊平台、臺中市政府民政局

觀察六都住宅買賣移轉物件中30年以上老屋占比，以臺北市50.77%居冠，本市35.28%第2高且高於全國占比（31.31%）；屋齡達20年至未滿30年住宅買賣移轉占比為44.40%，六都中最高，亦高於

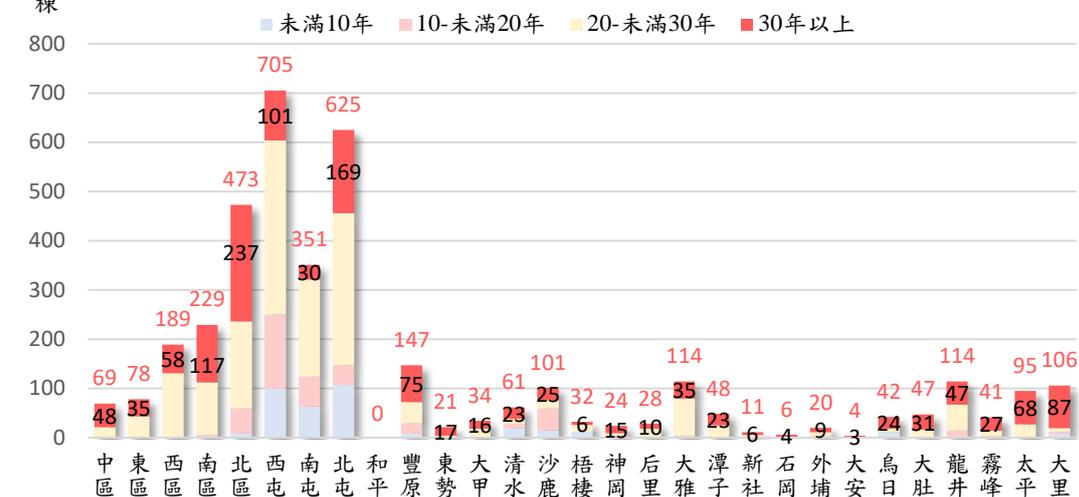
全國占比（32.03%），顯示本市於住宅交易市場移轉之屋齡相對其他直轄市較高。另本市原市區買賣移轉棟數占本市比率高達7成以上（占71.27%），其中30年以上老屋占此8區買賣移轉棟數近3成（占29.24%）；原縣區移轉棟數約占全市3成（占28.73%），而30年以上老屋占此21區移轉棟數達5成（占50.27%）；顯示原市區住宅買賣移轉較熱絡，且移轉之30年以上屋齡比重相對較低（詳圖8、圖9）。

圖8、109年第1季六都住宅買賣移轉屋齡概況



資料來源：內政部不動產資訊平台

圖9、109年第1季臺中市各行政區住宅買賣移轉屋齡狀況



資料來源：內政部不動產資訊平台

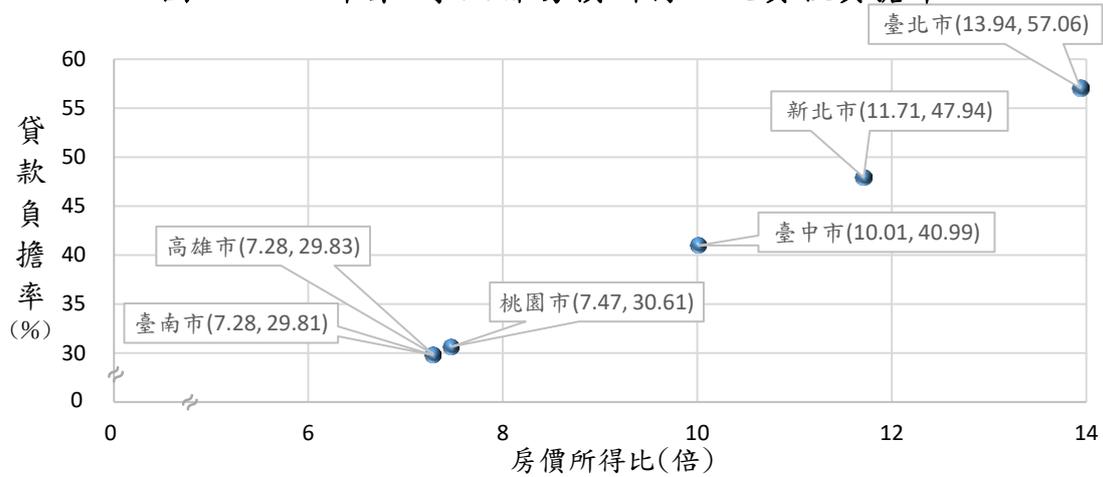
四、本市109年第1季房價所得比為10.01倍、貸款負擔率40.99%，均於六都中排名第3高，低於臺北市、新北市。

房價所得比⁴反映市民購屋能力，代表對多數家庭而言，需存多少年的可支配所得才買到一戶住宅，若倍數越大，表示每戶家庭所承

⁴ 房價所得比等於中位數房價除以家戶年可支配所得中位數。

受的購屋壓力越大，本市109年第1季房價所得比為10.01倍，雖低於臺北市13.94倍及新北市11.71倍，於六都中排名第3高，惟對照國際上一般之合宜比3至4倍，顯示房價負擔仍偏高。另貸款負擔率⁵亦可用以反映市民房價負擔能力，若數值越大，表示每戶家庭可負擔房價之能力越低，若貸款負擔率小於30%表示可合理負擔，本市109年第1季貸款負擔率為40.99%，於六都中亦排名第3高，次於臺北市57.06%及新北市47.94%，顯示均屬房價負擔較重之區域（詳圖10）。

圖10、109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

五、本市108年第4季建物平均單價為20.49萬元/坪，較107年同期增2.19%，然較100年同期增幅達51.33%。

表1、臺中市各建物之平均單價

單位：萬元/坪、%

| | 建物 | 公寓 | 別墅 | 套房 | 透天厝 | 電梯大廈 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 100年第4季 ^① | 13.54 | 9.39 | 18.19 | -- | 15.86 | 12.96 |
| 101年第4季 | 13.27 | 10.18 | 21.25 | 13.26 | 17.01 | 14.27 |
| 102年第4季 | 16.91 | 12.32 | 22.30 | 13.45 | 19.10 | 16.58 |
| 103年第4季 | 18.46 | 14.60 | 22.94 | 18.21 | 20.45 | 18.12 |
| 104年第4季 | 19.22 | 13.30 | 32.92 | 15.81 | 21.82 | 18.42 |
| 105年第4季 | 18.89 | 14.05 | 30.34 | 15.56 | 21.70 | 17.98 |
| 106年第4季 | 19.23 | 14.53 | 28.44 | 15.40 | 22.45 | 18.50 |
| 107年第4季 ^② | 20.05 | 15.36 | -- | 15.88 | 22.24 | 19.86 |
| 108年第4季 ^③ | 20.49 | 16.68 | -- | 16.65 | 23.60 | 20.14 |
| ③較①增減數 | 6.95 | 7.29 | -- | -- | 7.74 | 7.18 |
| ③較①增減率 | 51.33 | 77.64 | -- | -- | 48.80 | 55.40 |
| ③較②增減數 | 0.44 | 1.32 | -- | 0.77 | 1.36 | 0.28 |
| ③較②增減率 | 2.19 | 8.59 | -- | 4.85 | 6.12 | 1.41 |

資料來源：內政部不動產資訊平台

⁵ 貸款負擔率等於中位數住宅價格貸款月攤還額除以中位數月家戶可支配所得。代表中位數住宅價格之每月應償還本利和占中位數月家戶可支配所得的比例狀況，比例越大則房價負擔能力越低。

本市108年第4季建物之平均單價為20.49萬元/坪，較107年同期增0.44萬元/坪（2.19%），然較100年同期增6.95萬元/坪，增幅達51.33%。各類別中，除別墅外，以透天厝單價（23.60萬元/坪）最高，電梯大廈（20.14萬元/坪）次高，公寓（16.68萬元/坪）再次之，套房（16.65萬元/坪）則為最低。較107年同期增幅觀察，公寓增幅（8.59%）最多，透天厝（6.12%）次之；以長期趨勢觀察，公寓、透天厝、電梯大廈平均單價均較100年同期成長6萬元以上，其中公寓增幅（77.64%）亦為最多，電梯大廈（55.40%）次之（詳表1）。

再以各行政區細觀之，108年第4季建物平均單價以西屯區24.54萬元/坪最高，南屯區22.32萬元/坪次高，西區22.00萬元/坪居第3高。平均單價超過20萬元/坪亦有北屯區（20.69萬元/坪）、大里區（20.64萬元/坪）、沙鹿區（20.31萬元/坪）、烏日區（20.01萬元/坪）。與107年同期相較，增幅以大肚區17.72%最高，其次為清水區11.21%，西

表2、臺中市各行政區建物平均單價

單位：萬元/坪、%

| 行政區 | 100年 第4季 | 107年 第4季 | 108年 第4季 | 108年第4季較 100年同期增減率 | 108年第4季較 107年同期增減率 |
|-----|-------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 中區 | -- | 14.23 | 14.16 | -- | -0.49 |
| 東區 | 11.53 | 19.19 | 17.44 | 51.26 | -9.12 |
| 南區 | 11.51 | 18.59 | 18.77 | 63.08 | 0.97 |
| 西區 | 15.37 | 19.88 | 22.00 | 43.14 | 10.66 |
| 北區 | 12.92 | 18.48 | 19.66 | 52.17 | 6.39 |
| 西屯區 | 17.18 | 24.15 | 24.54 | 42.84 | 1.61 |
| 南屯區 | 15.94 | 24.46 | 22.32 | 40.03 | -8.75 |
| 北屯區 | 12.94 | 19.49 | 20.69 | 59.89 | 6.16 |
| 豐原區 | 14.54 | 19.10 | 19.31 | 32.81 | 1.10 |
| 東勢區 | -- | 13.16 | -- | -- | -- |
| 大甲區 | 11.04 | 15.81 | 17.07 | 54.62 | 7.97 |
| 清水區 | 10.80 | 14.27 | 15.87 | 46.94 | 11.21 |
| 沙鹿區 | 12.84 | 20.31 | 20.31 | 58.18 | - |
| 梧棲區 | 9.28 | 15.52 | 16.73 | 80.28 | 7.80 |
| 后里區 | 11.55 | 19.90 | -- | -- | -- |
| 神岡區 | -- | 21.69 | -- | -- | -- |
| 潭子區 | 11.56 | 18.80 | 19.04 | 64.71 | 1.28 |
| 大雅區 | 11.10 | 19.33 | 18.22 | 64.14 | -5.74 |
| 新社區 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 石岡區 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 外埔區 | -- | 13.24 | -- | -- | -- |
| 大安區 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 烏日區 | 12.23 | 19.68 | 20.01 | 63.61 | 1.68 |
| 大肚區 | 7.62 | 15.24 | 17.94 | 135.43 | 17.72 |
| 龍井區 | 12.66 | 16.60 | 15.98 | 26.22 | -3.73 |
| 霧峰區 | 11.10 | 18.70 | 19.49 | 75.59 | 4.22 |
| 太平區 | 10.93 | 19.17 | 18.87 | 72.64 | -1.56 |
| 大里區 | 11.84 | 19.85 | 20.64 | 74.32 | 3.98 |
| 和平區 | -- | -- | -- | -- | -- |

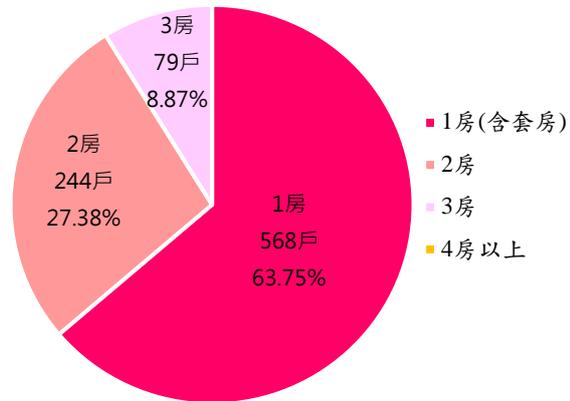
資料來源：內政部不動產資訊平台

區10.66%居第3；跌幅則以東區-9.12%最多，南屯區-8.75%次之，大雅區-5.74%再次之。與100年同期相較，可看出各行政區建物平均單價均大幅成長，增幅以大肚區135.43%最高，其次為梧棲區80.28%，霧峰區75.59%居第3（詳表2）。

六、本市109年6月底社會住宅已完工891戶，承租申請人376人，包租代管媒合戶數計1,737戶。

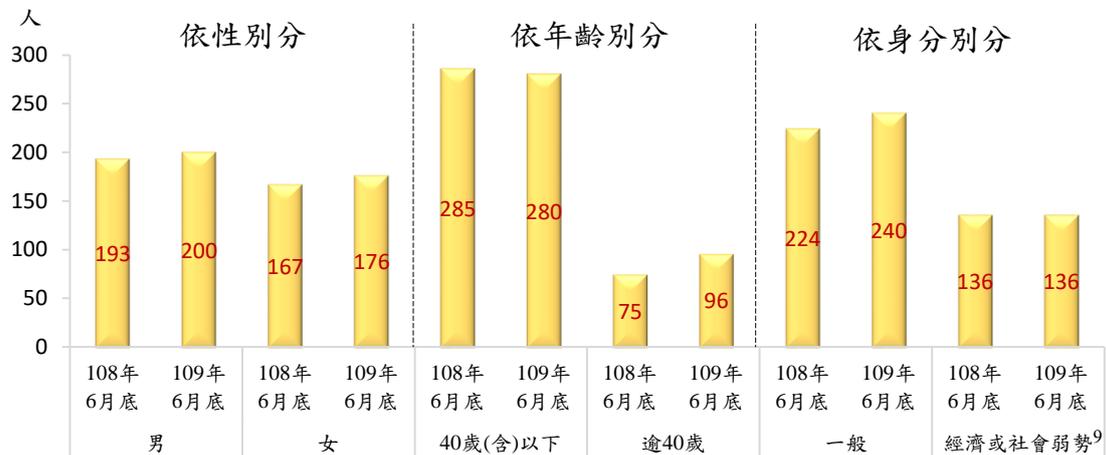
本市為照顧居住弱勢及青年族群需求，持續實施友善住宅供給方案，截至109年6月底社會住宅已完工⁶計891戶（含民間戶數），以1房之戶數568戶，占63.75%為大宗；目前仍在興建中⁷之社會住宅計6處⁸，共2,800戶將陸續完工以供民眾使用。有關社會住宅承租情形，109年6月底申

圖11、109年6月底臺中市社會住宅已完工戶數



資料來源：臺中市政府住宅發展工程處

圖12、臺中市社會住宅承租情形-按申請人分



資料來源：臺中市政府住宅發展工程處

請人計376人，較上年同期增16人（4.44%），其中以男性占53.19%、40歲以下占74.47%、一般身分占63.83%為多（詳圖11、12）。

⁶ 係指取得本市核發使用執照之社會住宅。

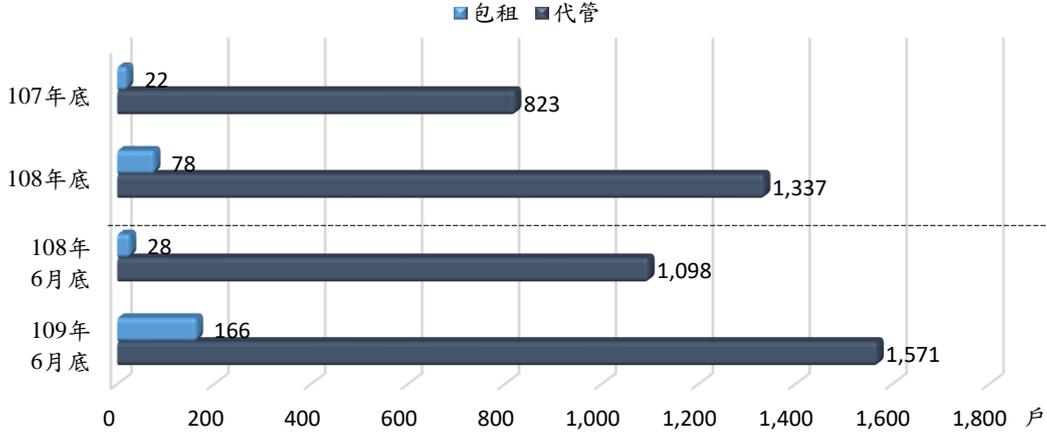
⁷ 係指取得本市核發建造執照已開工之社會住宅。

⁸ 係指基地之數量；分期、分區開發基地分開計算。

⁹ 依住宅法第4條規定，低收入戶或中低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女3人以上、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲、65歲以上之老人、受家庭暴力或性侵

另累積至109年6月底，本府辦理民間社會住宅包租¹⁰代管¹¹媒合戶數共計1,737戶，以代管1,571戶，占90.44%為主，包租166戶為輔（詳圖13）。

圖13、臺中市社會住宅包租代管媒合戶數

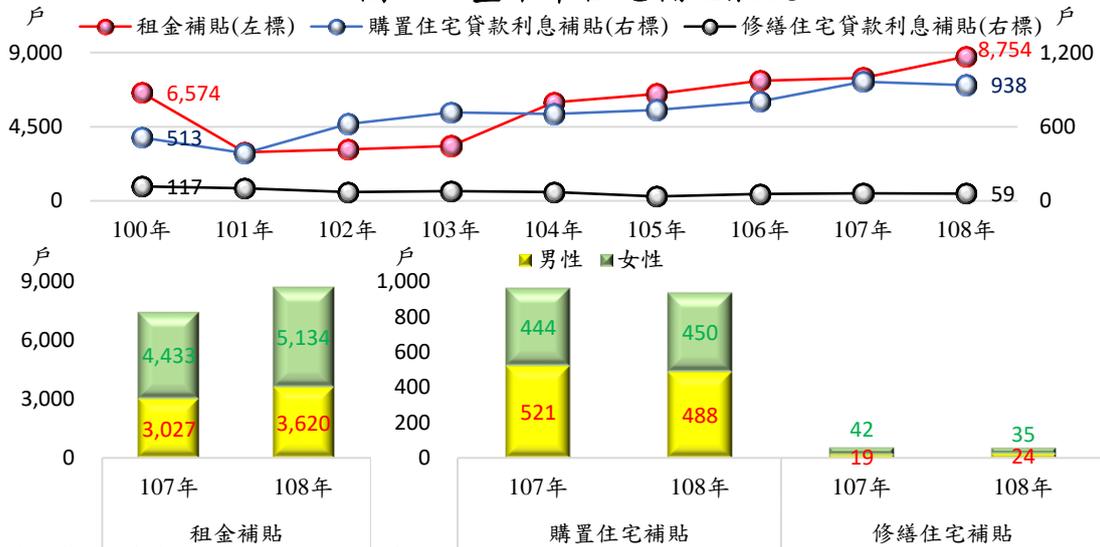


資料來源：臺中市政府住宅發展工程處

備註：108年6月底戶數僅包含一期計畫，109年6月底戶數為一、二期計畫累計值。

七、本市108年住宅租金補貼複審合格戶數8,754戶，購置住宅貸款利息補貼複審合格戶數938戶，修繕住宅貸款利息補貼複審合格戶數59戶，複審合格戶共計補貼9,751戶。

圖14、臺中市住宅補貼狀況



資料來源：臺中市政府住宅發展工程處

害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民、其他經主管機關認定者之12項分類。

¹⁰ 政府獎勵及補助租屋服務事業承租住宅，由業者與房東簽訂包租約後，於包租約期間內業者每月支付房租給該房東，再由業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客(一定所得以下或弱勢者)，並管理該住宅。

¹¹ 業者協助房東出租住宅給房客(一定所得以下或弱勢者)，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租的住宅。

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」提供租金補貼、購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼等3項住宅補助。108年住宅租金補貼複審合格戶數8,754戶¹²，較100年增2,180戶（33.16%），以女性5,134戶，占58.65%為多，補貼金額計4億2,019萬元；購置住宅貸款利息補貼複審合格戶數938戶，增425戶（82.85%），其中男性488戶較多，占52.03%，此兩項補貼戶數自101年起有逐年增加之趨勢；修繕住宅貸款利息補貼複審合格戶數59戶，則以女性35戶，占59.32%為多（詳圖14）。

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，本市持續推動宜居共好社宅，滾動檢討續行推升戶量，並以質的提升為興辦目標。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，達成移居亦宜居臺中城之幸福願景。

¹² 中央及地方計畫戶數外複審合格戶，並符合臺中市政府都市發展局辦理臺中市住宅租金補貼增額補助作業規範第4點補助條件，由本市編列預算另行全額補助者，不在此列。