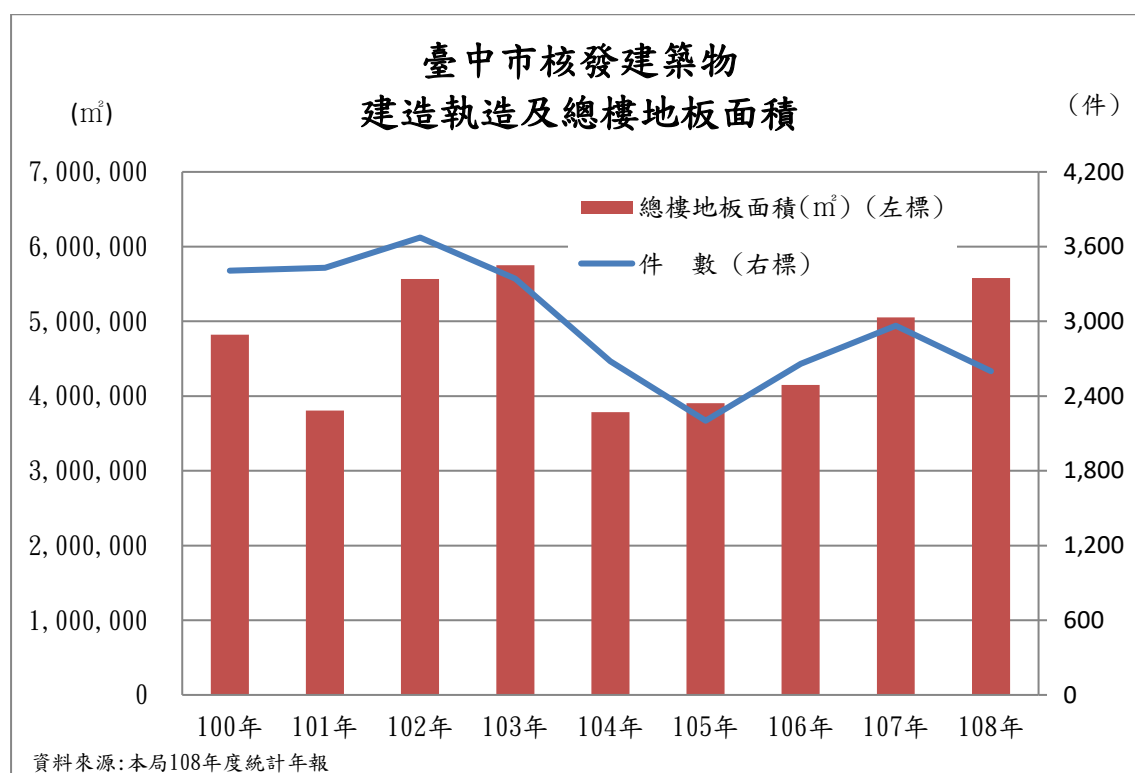


# 臺中市政府都市發展局

## 臺中市核發建築物建築執照統計分析



臺中市政府都市發展局會計室編製

中華民國 109 年 8 月

## 目 錄

|                     |    |
|---------------------|----|
| 壹、前言 .....          | 1  |
| 貳、核發建築物建造執照概況 ..... | 2  |
| 參、核發建築物使用執照概況 ..... | 7  |
| 肆、結論 .....          | 17 |
| 伍、參考資料.....         | 18 |

## 壹、前言：

建築管理係為維護公共安全，增進市容觀瞻，保障合法權益，促進建築技術，輔導建築業之發展以及營造良好之生活環境品質，以提昇本市都市之形象。隨著本市改制為直轄市，對建築物及環境品質之要求日益殷切，為有效管理並維護建築物及環境品質，建築物非經主管機關許可並發給執照，不得逕自建造、使用或拆除。為瞭解目前臺中市建築物發照情形，茲就近年來執行狀況加以分析，本統計分析資料來源為本局 108 年公務統計書刊。

## 貳、核發建築物建造執照概況

建築物建造執照之核發數量為房屋建築生產活動領先指標之一，且其同時代表著未來進入市場的供給量，其變動狀況更足以反映國內營建業景氣變動之趨勢。

108年臺中市核發建築物建造執照全年共計2,599件，較107年2,966件減少367件，減幅為12.37%；惟總樓地板面積為557萬8,556平方公尺，較107年505萬2,058平方公尺增加52萬6,498平方公尺，增幅為10.42%。

依歷年資料觀之，核發建築物建造執照件以102年3,673件最高，其後逐年遞減直至105年2,202件為最低，經探討呈現遞減趨勢係因105年起實施房地合一稅制，受預期心理影響間接導致下滑，惟106年因發布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，其中第三條、第六條及第八條規定略以：「本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。」、「重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵.....。本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵.....。」以及「本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依本

條例適用租稅減免。」等等的誘因，以致 106-107 年申請建造執照的意願提升。惟 108 年核發執照件數下滑(詳表 1)，表示建商推案的信心似有不足。

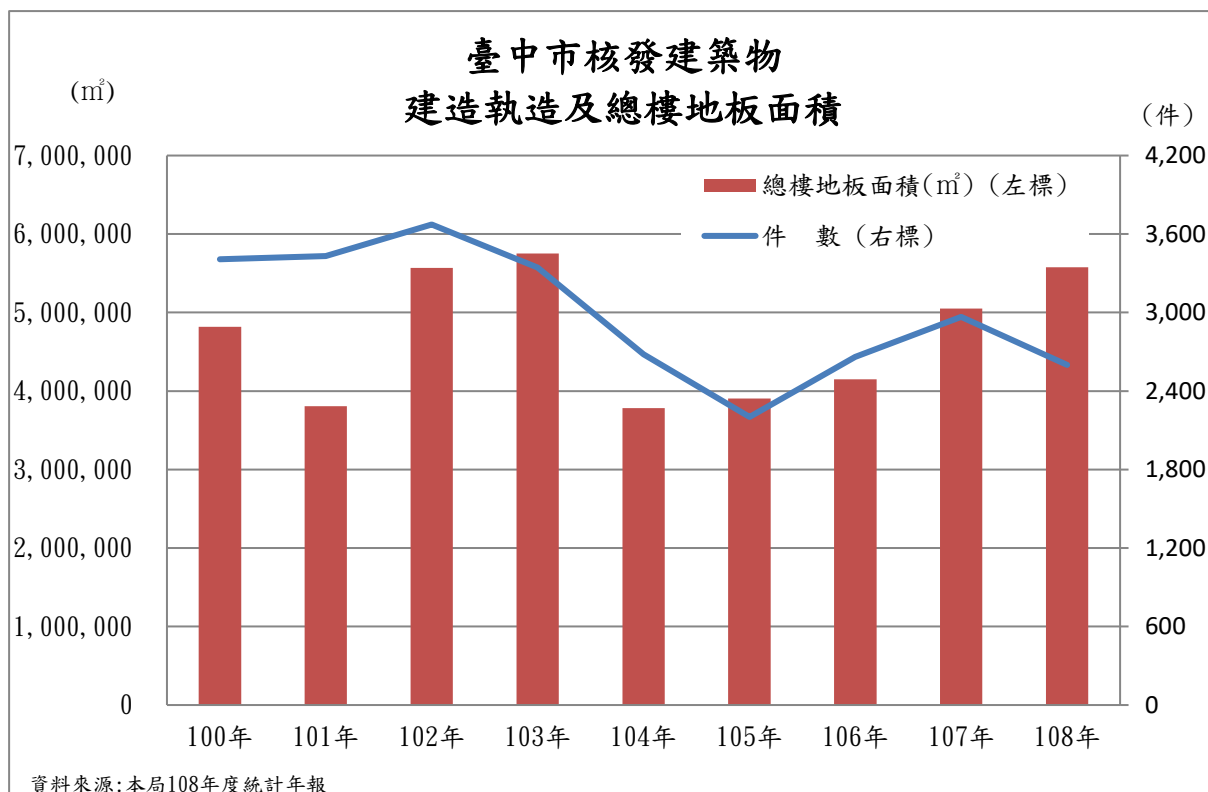
總樓地板面積部分，則以 103 年 575 萬 2,690 平方公尺最高，104 年 378 萬 3,073 平方公尺最低，歷年變動趨勢大致隨核發件數增減變動，惟 108 年件數及總樓地板面積則呈現相反的趨勢。此可能受 108 年已發布「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」提高綠化容積獎勵誘因影響，惟此誘因是否能有效提升本市建商推案的信心，尚待觀察。

表 1 臺中市歷年建造執照核發

單位：件數、m<sup>2</sup>

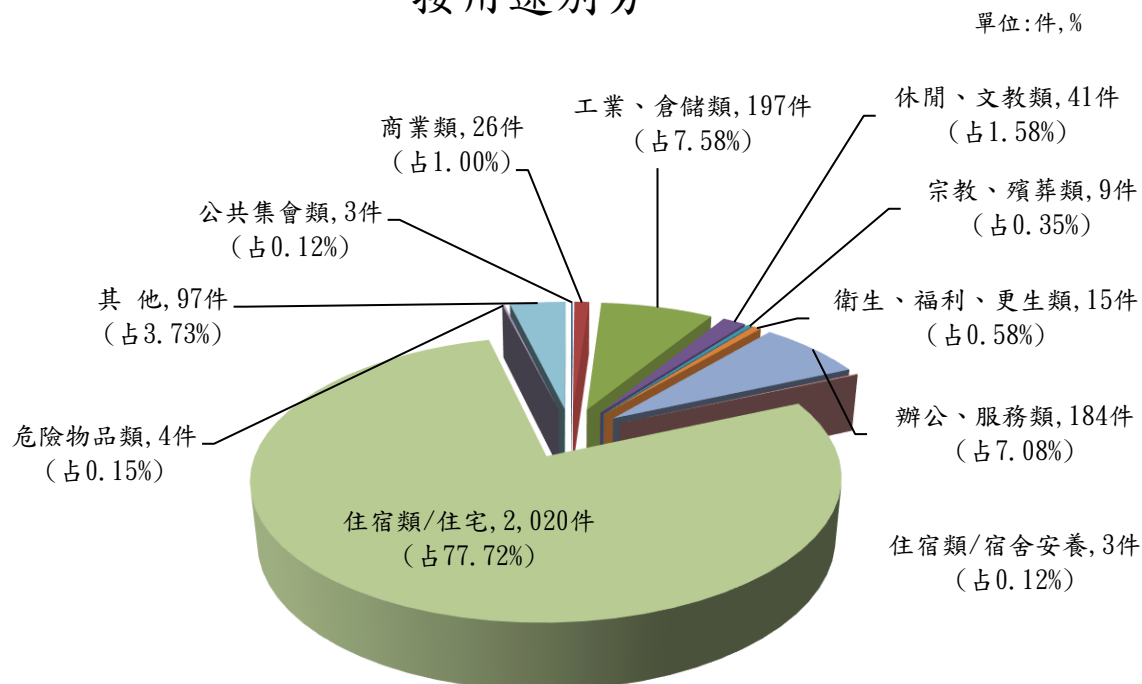
| 年別    | 件數    | 總樓地板面積    |
|-------|-------|-----------|
| 100 年 | 3,408 | 4,820,229 |
| 101 年 | 3,431 | 3,805,441 |
| 102 年 | 3,673 | 5,567,668 |
| 103 年 | 3,344 | 5,752,690 |
| 104 年 | 2,680 | 3,783,073 |
| 105 年 | 2,202 | 3,905,920 |
| 106 年 | 2,660 | 4,148,236 |
| 107 年 | 2,966 | 5,052,058 |
| 108 年 | 2,599 | 5,578,556 |

資料來源：本局 108 年度統計年報



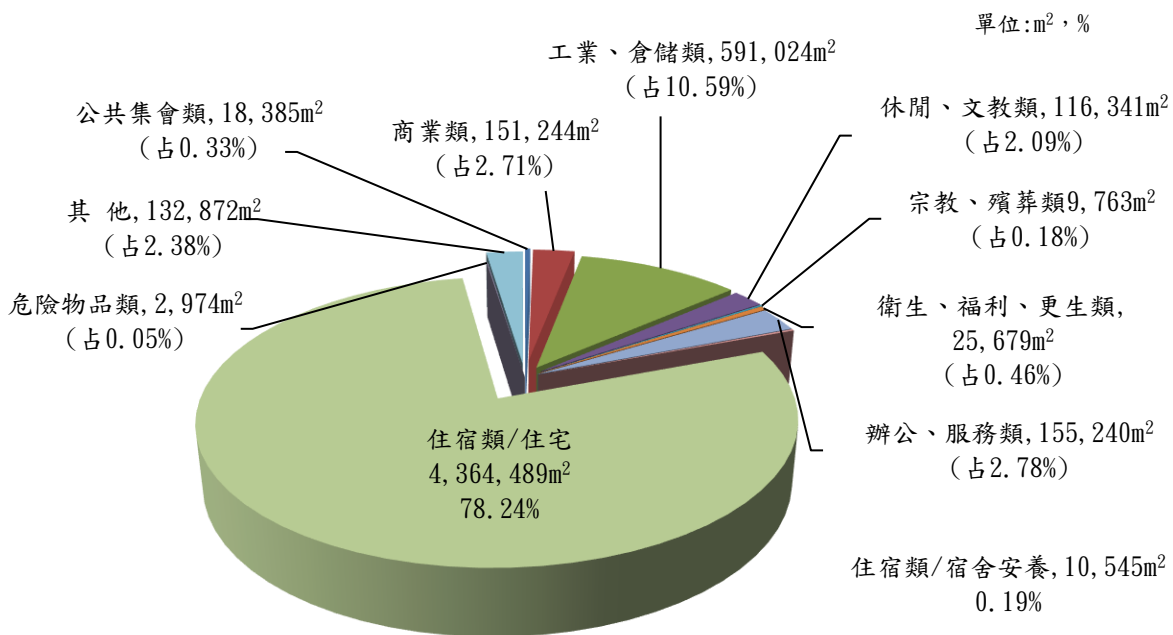
若依建築物用途別觀察，108年核發之建造執照以住宿類/住宅 2,020 件，占 77.72% 最多，其次為工業、倉儲類 197 件，占 7.58%，再次為辦公、服務類 184 件，占 7.08%，最低為公共集會類 3 件及住宿類/宿舍安養 3 件，占 0.12%；而就總樓地板面積而言，仍以住宿類/住宅 436 萬 4,489 平方公尺，占 78.24% 最高，其次為工業、倉儲類 59 萬 1,024 平方公尺，占 10.59%，再次為辦公、服務類 15 萬 5,240 平方公尺，占 2.78%，最低為危險物品類 2,974 平方公尺，占 0.05%。(詳圖 2. 圖 3)

圖2. 108年核發建築物建造執照件數概況  
-按用途別分



資料來源:本局108年度統計年報  
附註:因百分比採四捨五入,故細項加總不為100%。

圖3. 108年核發建築物建造執照  
總樓地板面積概況-按用途別分



資料來源:本局108年度統計年報  
附註:因百分比採四捨五入,故細項加總不為100%。

依建築物構造別分，108 年核發之建築執照以混凝土(含鋼筋混凝土)件數 2,018 件，占 77.65%最多，其次為鋼構造 523 件，占 20.12%，再次為鋼骨鋼筋混凝土 55 件，占 2.12%，其餘構造別所占比率不及 1%(詳圖 4)；而就總樓地板面積而言，混凝土(含鋼筋混凝土)構造之總樓地板面積 108 年為 478 萬 1,203 平方公尺，占建造總樓地板面積之 85.71%，較上年度之 80.85%略為增加，鋼構造樓地板面積 108 年為 52 萬 6,812 平方公尺，占建造總樓地板面積之 9.44%，較上年度之 14.27%減少，鋼骨鋼筋混凝土樓地板面積 108 年為 26 萬 9,875 平方公尺，占建造總樓地板面積之 4.84%，較上年度之 4.85%略為減少，其餘構造別所占比率不及 1%。(詳圖 5)

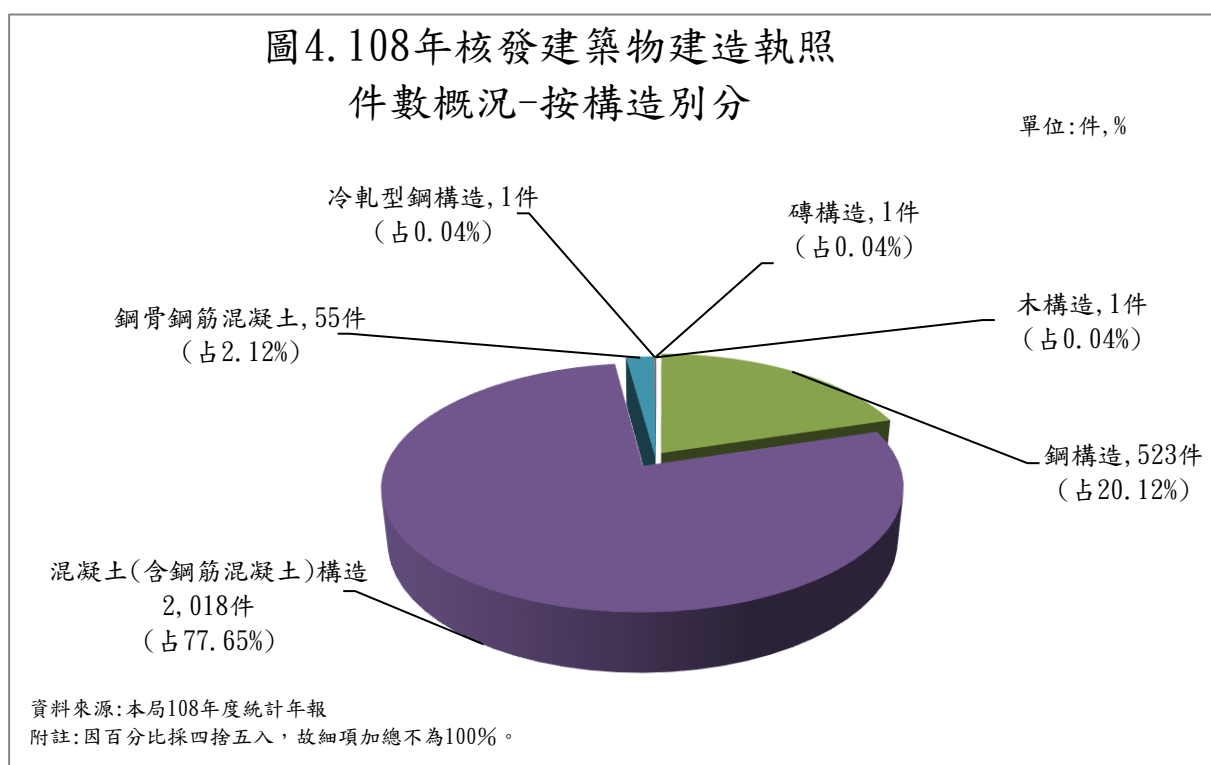
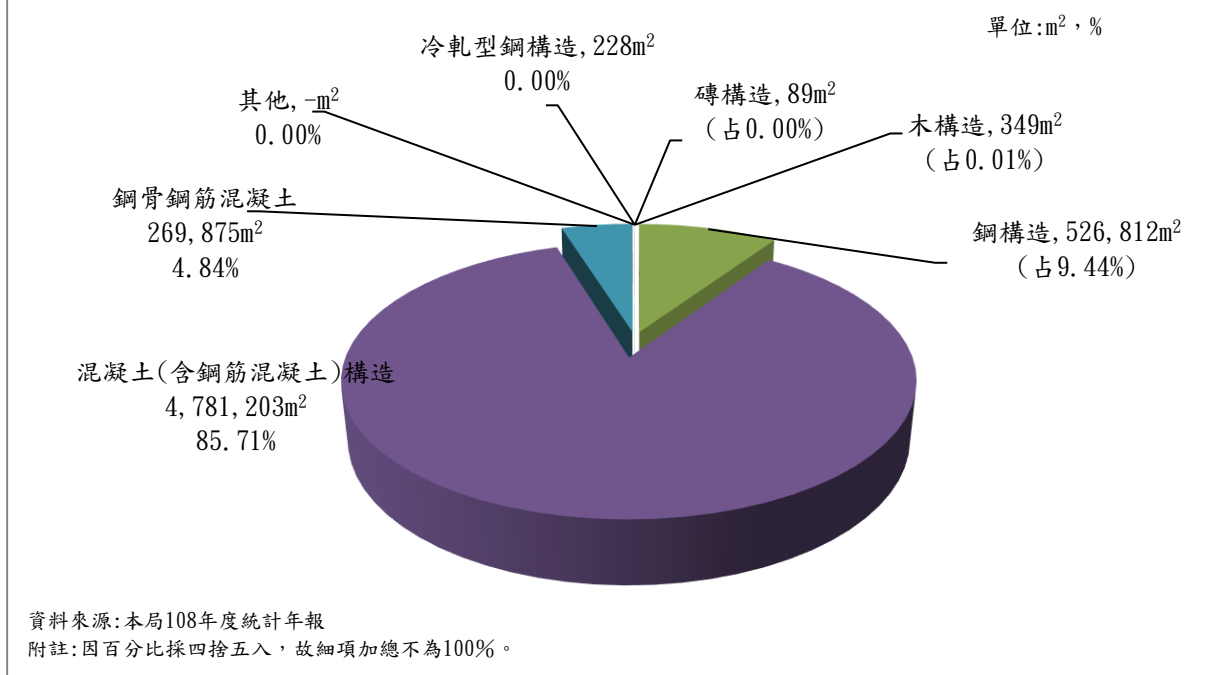




圖5. 108年核發建築物建造執照  
總樓地板面積概況-按構造別分



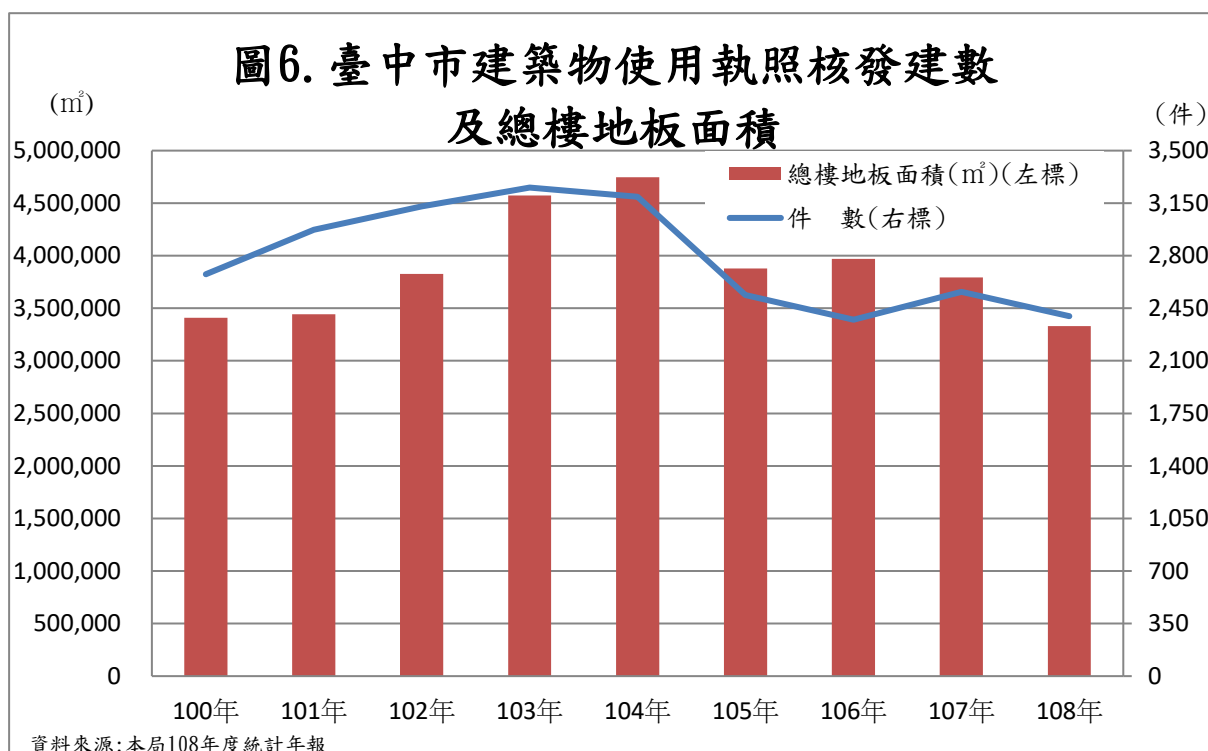
### 參、核發建築物使用執照概況

108年臺中市核發建築物使用執照全年共計 2,397 件，較 107 年 2,559 件減少 162 件，減幅為 6.33%；總樓地板面積為 333 萬 248 平方公尺，較 107 年 379 萬 2,858 平方公尺減少 46 萬 2,610 平方公尺，減幅為 12.20%。

由歷年資料觀之，自 100 年起核發建築物使用執照及總樓地板面積呈逐年遞增，直至 104 年後呈下降趨勢，主要係申請案件減少使照量減少，惟 107 年微幅上升後又下降。(詳圖 6)

房地產業通常將「建築執照」核發數量視為房市供給的先行指標，而以「使用執照」核發數量，代表房市供給量的同時指標，建築執照數字的呈現大約比使用執照早了兩年左右，因此於同一年

度觀察這兩個數字的各種走勢，可以看出房市景氣意義，由表 1 及圖 6 顯示核發執照件數及使照 108 年皆為下滑，表示建商推案的信心似有不足，房市目前正處非景氣狀態。

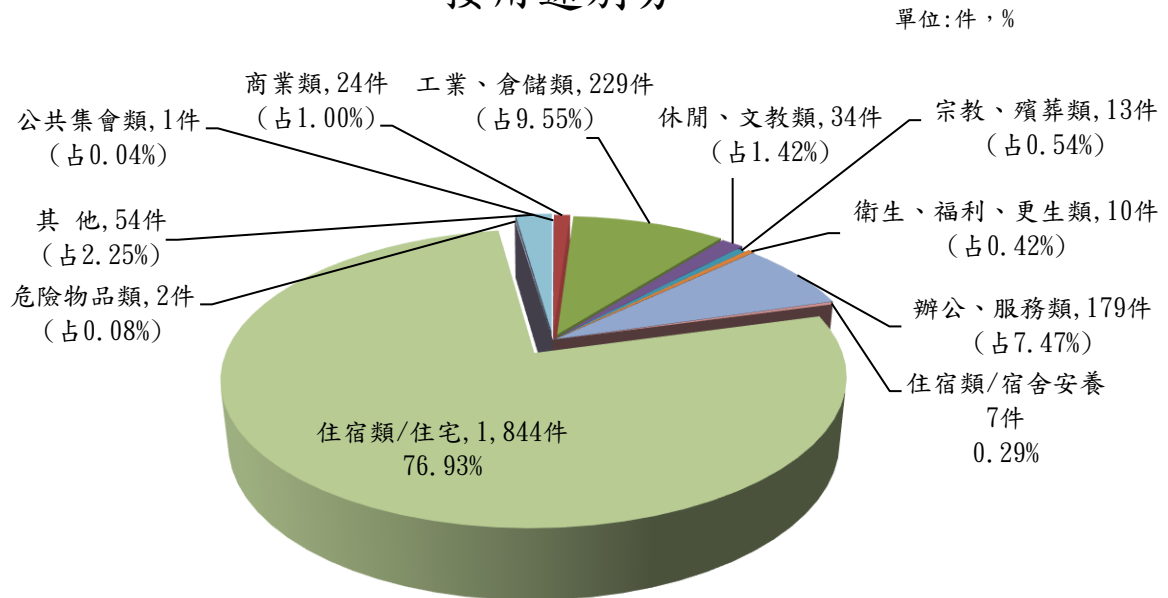


### 一、按建築物用途別分

若依建築物用途別觀察，108 年核發之使用執照仍以住宿類/住宅計 1,844 件最多，占 76.93%，工業、倉儲類計 229 件次之，占 9.55%，辦公、服務類 179 件再次之，占 7.47%；而就總樓地板面積而言，以住宿類/住宅共 243 萬 6,364 平方公尺最高，占 73.16%，工業、倉儲類 45 萬 8,896 平方公尺次之，占 13.78%，商業類 12 萬 7,252 平方公尺再次之，占 3.82%，其他依次為辦公、服務類 3.40%、衛生、福利、更生類 1.90%、其他 1.68%、休閒、文教類 1.40%、宗教、殯葬類 0.37%、住宿類/宿舍安養

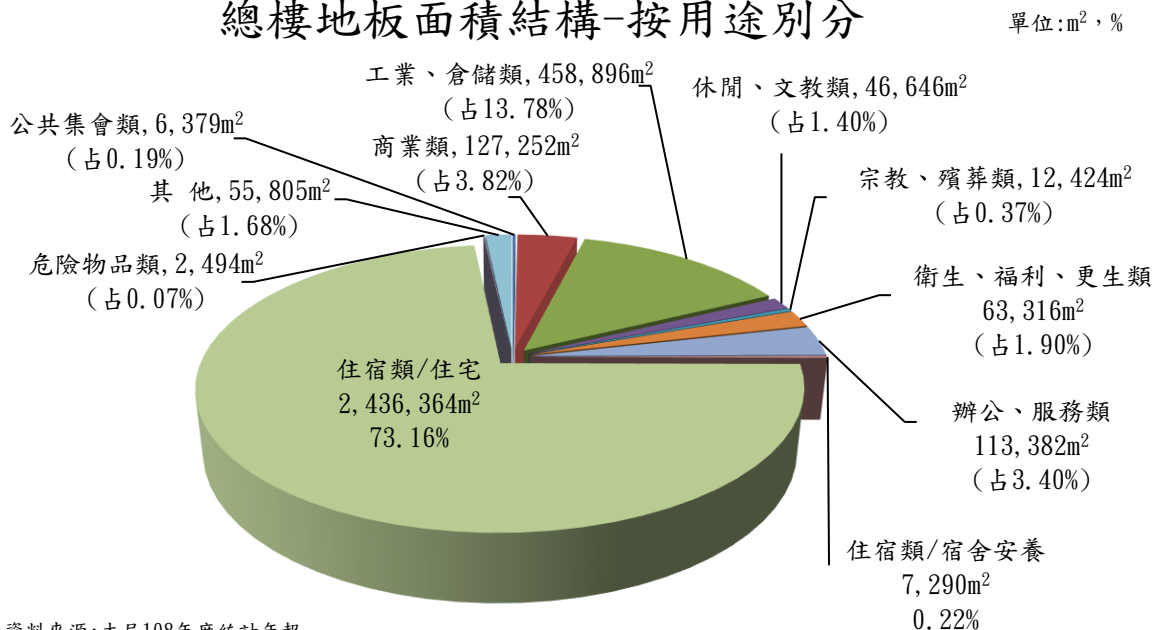
0.22%、公共集會類 0.19%、危險物品類 0.07% (詳圖 7. 圖 8. 表 2)。

圖7. 108年核發建築物使用執照件數結構  
-按用途別分



資料來源:本局108年度統計年報  
附註:因百分比採四捨五入,故細項加總不為100%。

圖8. 108年核發建築物使用執照  
總樓地板面積結構-按用途別分



資料來源:本局108年度統計年報  
附註:因百分比採四捨五入,故細項加總不為100%。

表 2 108 年核發建築物建造執照及使用執照統計-按用途別分

單位：件數、m<sup>2</sup>

| 用途別       | 核發建築物建造執照 |           | 核發建築物使用執照 |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|           | 件數        | 總樓地板面積    | 件數        | 總樓地板面積    |
| 公共集會類     | 3         | 18,385    | 1         | 6,379     |
| 商業類       | 26        | 151,244   | 24        | 127,252   |
| 工業、倉儲類    | 197       | 591,024   | 229       | 458,896   |
| 休閒、文教類    | 41        | 116,341   | 34        | 46,646    |
| 宗教、殯葬類    | 9         | 9,763     | 13        | 12,424    |
| 衛生、福利、更生類 | 15        | 25,679    | 10        | 63,316    |
| 辦公、服務類    | 184       | 155,240   | 179       | 113,382   |
| 住宿類/宿舍安養  | 3         | 10,545    | 7         | 7,290     |
| 住宿類/住宅    | 2,020     | 4,364,489 | 1,844     | 2,436,364 |
| 危險物品類     | 4         | 2,974     | 2         | 2,494     |
| 其他        | 97        | 132,872   | 54        | 55,805    |
| 合計        | 2,599     | 5,578,556 | 2,397     | 3,330,248 |

資料來源：本局 108 年度統計年報

依建築物使用執照核發量住宅類及工業倉儲類歷年資料觀察，住宅類方面以 103 年使照核發數最多，後續開始下降。惟近 3 年大約維持 1,800 件左右之核發數。值得注意的是，做為工廠、倉庫用的工業倉儲類，核發建照、使照的樓地板面積，雙雙較 107 年上升(詳附表 7)，有可能是因為台商回流找地，確實有部分實質投資效應已經發生，其產生的經濟效益是值得期待的。

表 6 臺中市歷年核發建築物建造執照及使用執照統計-住宅類

單位:件數, m<sup>2</sup>

| 年別   | 核發建築物建造執照 |        |       |           | 核發建築物使用執照 |        |       |           |
|------|-----------|--------|-------|-----------|-----------|--------|-------|-----------|
|      | 宿舍安養      |        | 住宅    |           | 宿舍安養      |        | 住宅    |           |
|      | 件數        | 總樓地板面積 | 件數    | 總樓地板面積    | 件數        | 總樓地板面積 | 件數    | 總樓地板面積    |
| 100年 | 5         | 38,390 | 2,642 | 2,463,174 | 2         | 2,061  | 2,056 | 1,621,264 |
| 101年 | 3         | 12,380 | 2,672 | 2,105,237 | 1         | 5,569  | 2,298 | 1,923,555 |
| 102年 | 6         | 16,150 | 2,950 | 3,949,446 | 8         | 40,324 | 2,501 | 2,640,185 |
| 103年 | 6         | 44,138 | 2,610 | 3,874,050 | 3         | 8,774  | 2,561 | 3,203,927 |
| 104年 | 5         | 9,460  | 2,037 | 2,414,301 | 4         | 14,640 | 2,527 | 3,321,459 |
| 105年 | 10        | 35,733 | 1,579 | 2,339,253 | 7         | 21,778 | 1,938 | 2,653,610 |
| 106年 | 9         | 30,905 | 1,986 | 2,726,035 | 6         | 18,407 | 1,829 | 2,327,346 |
| 107年 | 16        | 57,830 | 2,223 | 3,432,431 | 5         | 19,030 | 1,860 | 2,332,829 |
| 108年 | 3         | 10,545 | 2,020 | 4,364,489 | 7         | 7,290  | 1,844 | 2,436,364 |

資料來源:本局 108 年度統計年報

表 7 臺中市歷年核發建築物建造執照及使用執照統計-工業、倉儲類

單位:件數, m<sup>2</sup>

| 年別   | 核發建築物建造執照 |         | 核發建築物使用執照 |         |
|------|-----------|---------|-----------|---------|
|      | 件數        | 總樓地板面積  | 件數        | 總樓地板面積  |
| 100年 | 287       | 727,165 | 214       | 546,647 |
| 101年 | 252       | 487,832 | 242       | 556,357 |
| 102年 | 224       | 488,334 | 222       | 591,578 |
| 103年 | 257       | 914,042 | 252       | 510,990 |
| 104年 | 229       | 684,387 | 202       | 532,450 |
| 105年 | 195       | 696,651 | 195       | 453,610 |
| 106年 | 195       | 384,181 | 198       | 868,983 |
| 107年 | 278       | 545,508 | 206       | 423,220 |
| 108年 | 197       | 591,024 | 229       | 458,896 |

資料來源:本局 108 年度統計年報

## 二、按建築物構造別分

若依建築物構造別分，108年核發之使用執照以混凝土(含鋼筋混凝土)構造件數1,883件最多，占78.56%，鋼構造459件次之，占19.15%，鋼骨鋼筋混凝土構造件數48件再次之，占2.00%；而就總樓地板面積而言，仍以混凝土(含鋼筋混凝土)構造255萬7,618平方公尺最多，占76.80%，鋼構造42萬8,149平方公尺次之，占12.86%，鋼骨鋼筋混凝土34萬3,333平方公尺再次之，占10.31%，其餘構造別所占比率不及1%。(詳圖9.圖10.附表3)

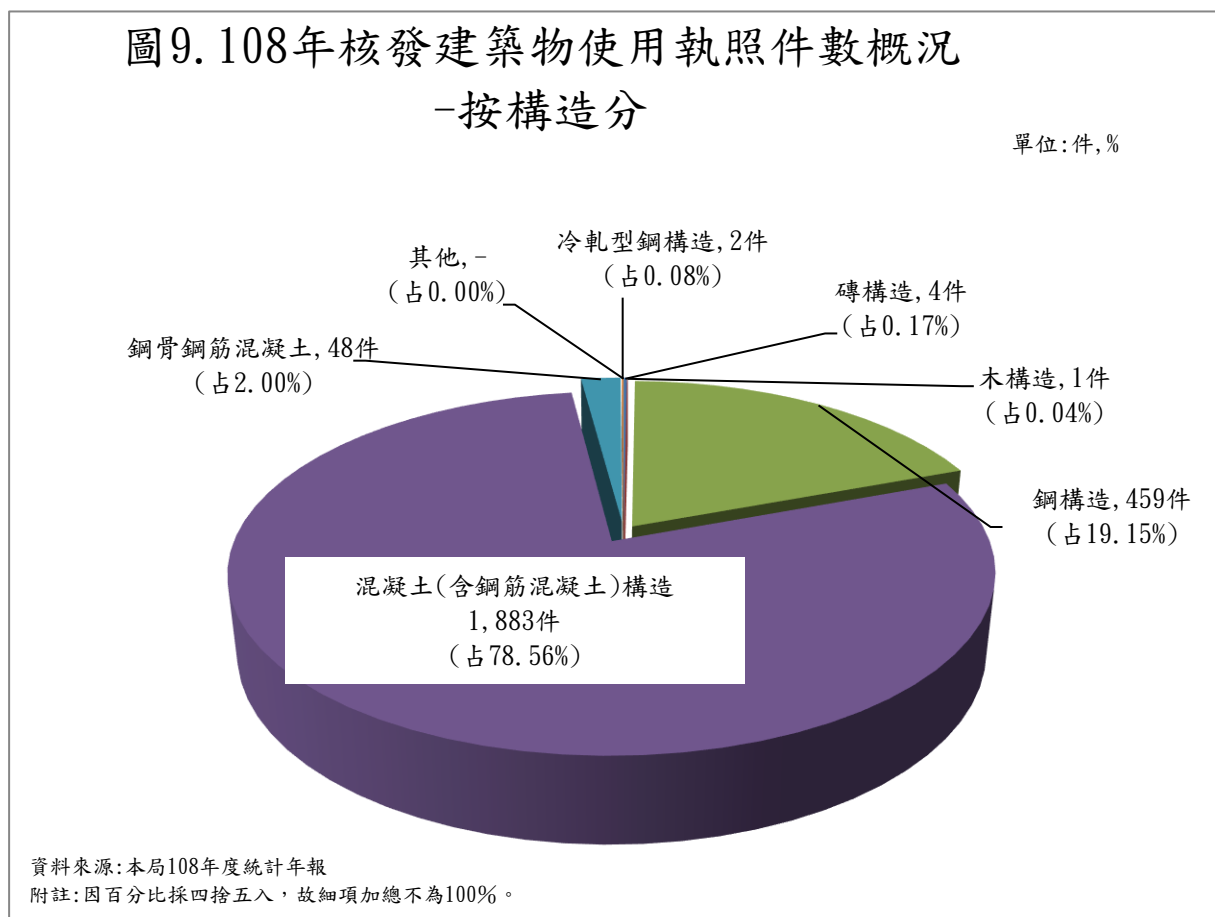
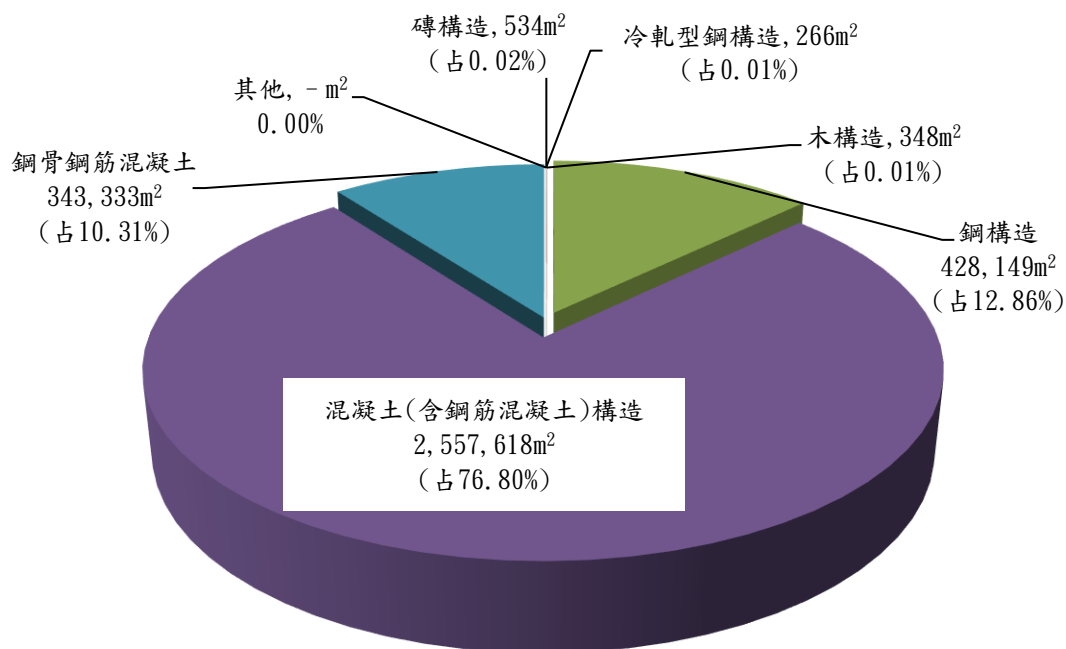


圖10. 108年核發建築物使用執照  
總樓地板面積概況-按構造分

單位:m<sup>2</sup>, %



資料來源:本局108年度統計年報

附註:因百分比採四捨五入,故細項加總不為100%。

表 3 108 年核發建築物建造執照及使用執照統計-按構造別

單位:件數, m<sup>2</sup>

| 構造別           | 核發建築物建造執照 |           | 核發建築物使用執照 |           |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|               | 件數        | 總樓地板面積    | 件數        | 總樓地板面積    |
| 磚構造           | 1         | 89        | 4         | 534       |
| 木構造           | 1         | 349       | 1         | 348       |
| 鋼構造           | 523       | 526,812   | 459       | 428,149   |
| 混凝土(含鋼筋混凝土)構造 | 2,018     | 4,781,203 | 1,883     | 2,557,618 |
| 鋼骨鋼筋混凝土       | 55        | 269,875   | 48        | 343,333   |
| 冷軋型鋼構造        | 1         | 228       | 2         | 266       |
| 其他            | —         | —         | —         | —         |
| 合計            | 2,599     | 5,578,556 | 2,397     | 3,330,248 |

資料來源:本局 108 年度統計年報

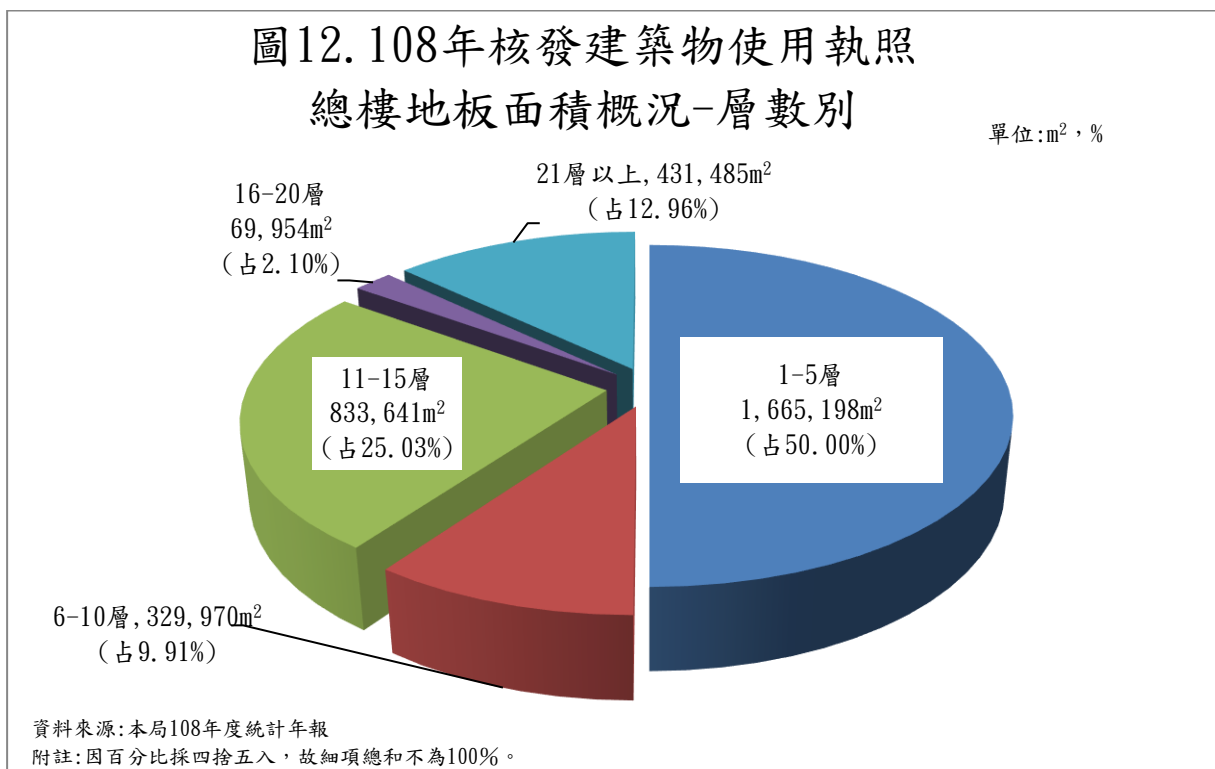
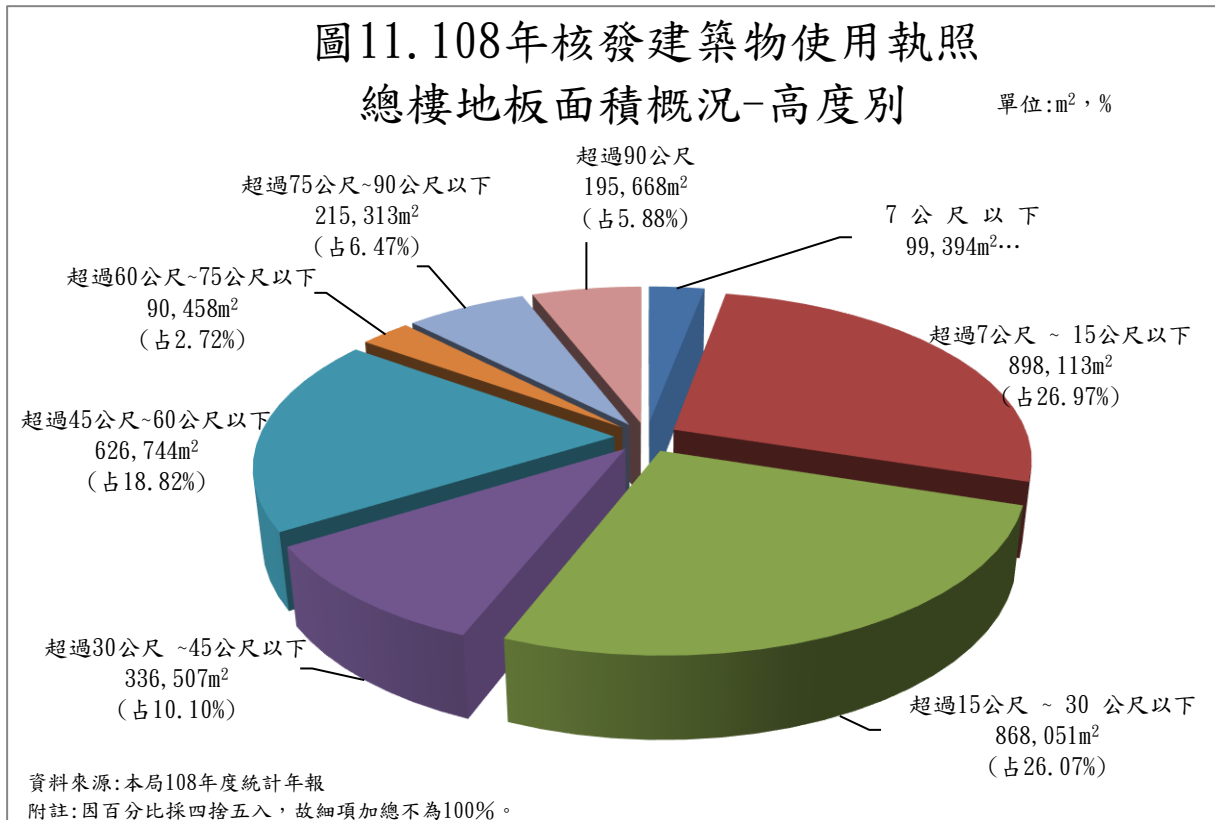
### 三、按高度別總樓地板面積分

若依高度別總樓地板面積來看，以超過 7 公尺~15 公尺以下總樓地板面積 89 萬 8,113 平方公尺，約佔 26.97% 最多，超過 15 公尺~30 公尺以下總樓地板面積 86 萬 8,051 平方公尺，約佔 26.07% 次之，超過 45 公尺~60 公尺以下總樓地板面積 62 萬 6,744 平方公尺，約佔 18.82% 再次之，其次依序為超過 30 公尺~45 公尺以下約佔 10.10%、超過 75 公尺~90 公尺以下約佔 6.47%、超過 90 公尺約佔 5.88%、7 公尺以下約佔 2.98%、超過 60 公尺~75 公尺以下約佔 2.72%；就建築物樓層總樓地板面積來看，1~5 層之總樓地板面積有 166 萬 5,198 平方公尺，約佔總樓地板面積 50.00% 最多，11~15 層之總樓地板面積約 83 萬 3,641 平方公尺，約佔 25.03% 次之，21 層以上之總樓地板面積約 43 萬 1,485 平方公尺，約佔 12.96% 再次之，其次依序為 6~10 層約佔 9.91%，16~20 層 2.10%。（詳圖 11. 圖 12, 附表 4. 附表 5）

惟以樓層高度超過 45 公尺以上者，其累計樓地板面積占當年度總樓地板面積觀察，本市歷年資料除 101 年未達 3 成外，其餘各年均超過 3 成，108 年為 33.88%，顯示本市已屬高度都市化發展城市，其土地具有高價值特性；另因本市都市大樓化之



發展，對於本市高層建築物之公共安全管理，將需更加積極規劃與管理。



單位：m<sup>2</sup>

| 年別  | 總樓地板面積  |                   |                    |                    |                    |                    |                    |          |
|-----|---------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------|
|     | 7 公尺以下  | 超過 7 公尺 ~ 15 公尺以下 | 超過 15 公尺 ~ 30 公尺以下 | 超過 30 公尺 ~ 45 公尺以下 | 超過 45 公尺 ~ 60 公尺以下 | 超過 60 公尺 ~ 75 公尺以下 | 超過 75 公尺 ~ 90 公尺以下 | 超過 90 公尺 |
| 100 | 66,294  | 1,164,669         | 762,938            | 173,767            | 335,651            | 434,954            | 148,817            | 322,031  |
| 101 | 77,875  | 1,260,880         | 935,227            | 336,460            | 479,664            | 35,077             | 56,308             | 262,536  |
| 102 | 85,916  | 1,163,219         | 939,860            | 415,103            | 731,155            | 168,351            | 209,363            | 114,704  |
| 103 | 131,045 | 1,296,707         | 1,117,912          | 539,330            | 598,748            | 165,285            | 337,994            | 387,391  |
| 104 | 79,094  | 1,331,079         | 1,106,613          | 560,707            | 782,433            | 204,365            | 219,737            | 461,623  |
| 105 | 75,997  | 873,935           | 908,901            | 519,367            | 819,901            | 213,504            | 219,138            | 247,260  |
| 106 | 111,591 | 759,124           | 1,115,163          | 720,186            | 673,960            | 151,460            | 99,880             | 339,917  |
| 107 | 148,734 | 1,080,351         | 726,787            | 528,527            | 646,341            | 162,552            | 211,154            | 288,412  |
| 108 | 99,394  | 898,113           | 868,051            | 336,507            | 626,744            | 90,458             | 215,313            | 195,668  |

資料來源：本局 108 年度統計年報

表 4 臺中市歷年核發建築物使用執照統計-按高度別

附表 5. 臺中市歷年核發建築物使用執照統計-按層數別

單位：m<sup>2</sup>

| 年別       | 1-5 層     | 6-10 層  | 11-15 層   | 16-20 層 | 21 層以上  |
|----------|-----------|---------|-----------|---------|---------|
| 民國 100 年 | 1,837,818 | 205,595 | 835,309   | 42,885  | 487,514 |
| 民國 101 年 | 2,139,894 | 326,862 | 687,772   | 15,696  | 273,803 |
| 民國 102 年 | 2,106,400 | 285,986 | 942,867   | 79,579  | 412,839 |
| 民國 103 年 | 2,456,273 | 223,001 | 935,299   | 220,992 | 738,847 |
| 民國 104 年 | 2,446,167 | 292,552 | 1,089,925 | 227,436 | 689,549 |
| 民國 105 年 | 1,825,761 | 269,100 | 1,036,856 | 198,570 | 547,716 |
| 民國 106 年 | 1,621,782 | 860,832 | 860,618   | 158,793 | 469,256 |
| 民國 107 年 | 1,905,587 | 344,528 | 882,179   | 124,397 | 536,167 |
| 民國 108 年 | 1,665,198 | 329,970 | 833,641   | 69,954  | 431,485 |

資料來源：本局 108 年度統計年報

## 肆、結論

建造執照之申請與核發量，可視為景氣高低之訊號指標，而核發建照面積多寡也將決定未來潛在工程承攬機會。由以上數據顯示，本市建造執照核發量與核准之總樓地板面積，於 102 年至 105 年間逐步下降，分析原因主要係為房地產不景氣以及中央政策（房地合一）之影響；另自 105 年落底後開始逐步上揚，顯示市場交易量持續回溫，建商信心逐步恢復，致建造執照申請量與核發量隨之增加，再者都市危險及老舊建築物重建方面也是市府力推之重大政策所在，從主動進行在地輔導評估作業以及整合意見，乃至於直接提供更多補助與補貼等相關誘因，甚至輔以都市計畫相關法規之修正以利建構完善發展基礎，更可拉升申請建造執照之意願。惟核發執照件數 108 年為下滑，表示建商推案的信心似有不足。

另本市使用執照核發量，亦自 100 年至 104 年間逐步上升，顯示本市建築市場需求量大，許多建案皆如期完工，因應本市不斷移入之人口之需求；104 年至 106 年屬於盤整格局，因市場仍有大量餘屋賣壓，建商寧願拉長工程期限及暫緩請領使用執照時間拉長，以時間換取空間減少損失。預期建商信心逐步恢復與

交屋潮攀升帶動下，資金動能輪轉，未來將會縮短工程期限及加快使用執照之請領。再分析 108 年度核發使用執照為下滑，表示房市目前正處非景氣狀態。另以樓層高度超過 45 公尺以上者，其累計樓地板面積占當年度總樓地板面積超過 3 成來看，顯示本市已屬高度都市化發展城市，其土地具有高價值特性；正因本市都市大樓化之發展，對於本市高層建築物之公共安全管理，將需更加積極規劃與管理。

## 伍、參考資料

1. 內政部，內政統計查詢網