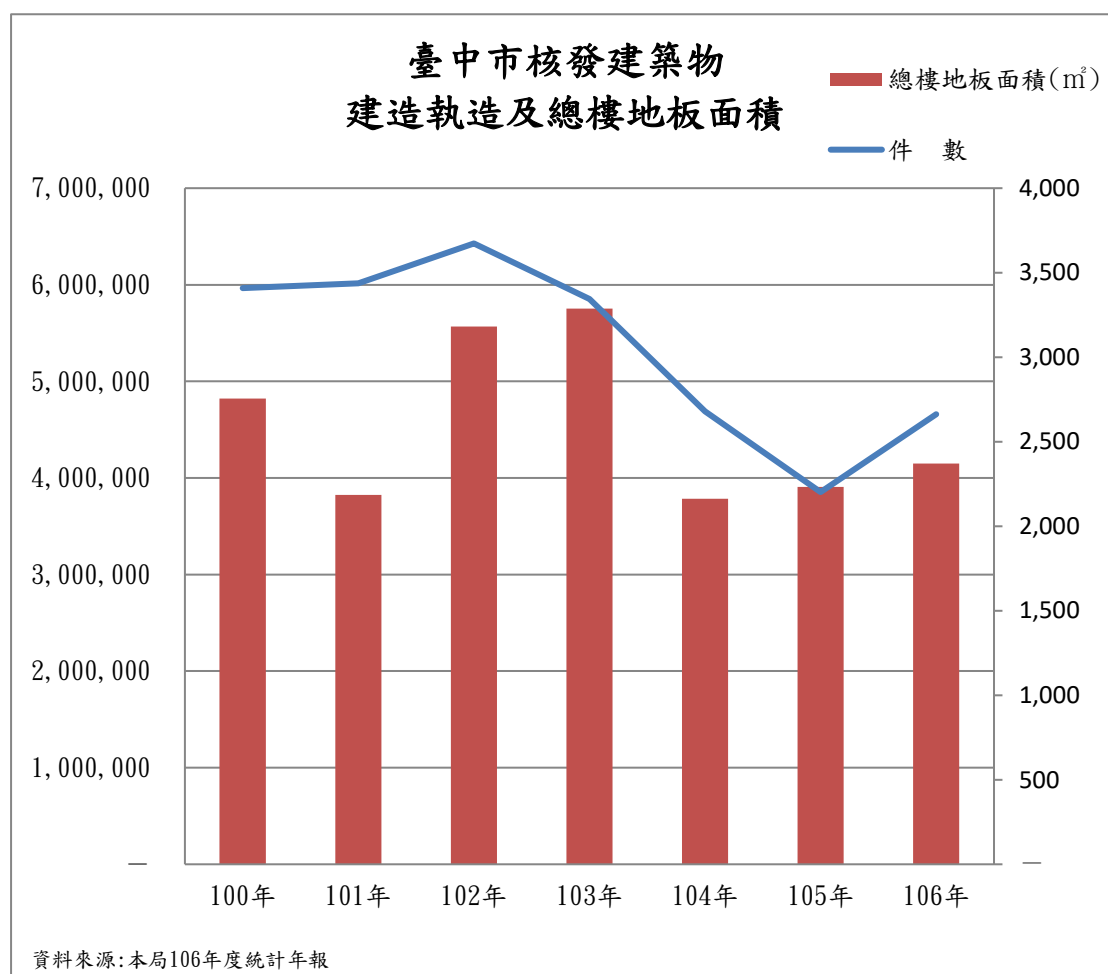


臺 中 市 政 府 都 市 發 展 局

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 107 年 11 月

目 錄

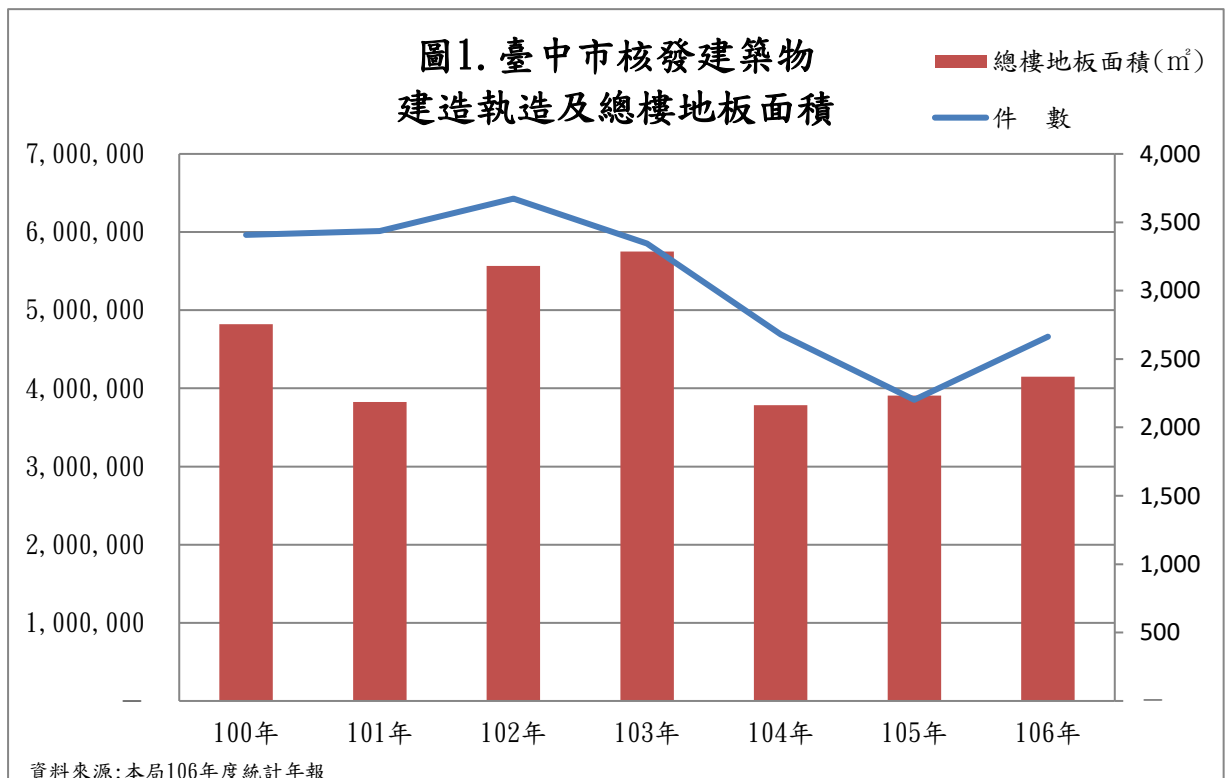
壹、前言	1
貳、核發建築物建造執照概況	2
參、核發建築物使用執照概況	6
肆、結論	12

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，以提昇本市國際都市之形象。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來為本局 106 年公務統計書刊。

貳、核發建築物建造執照概況

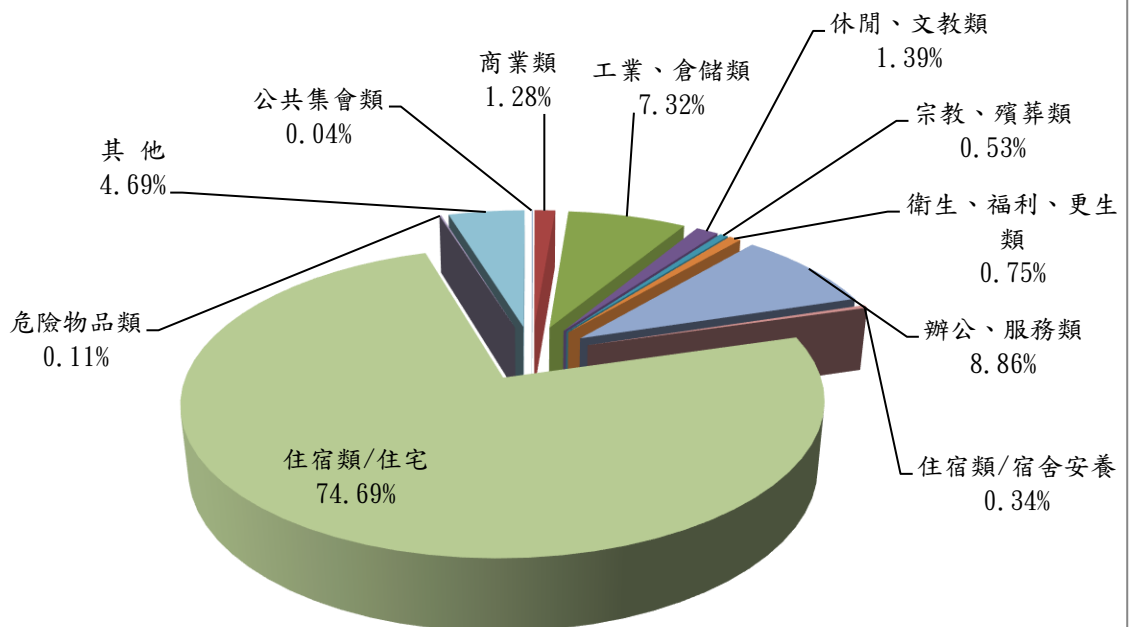
建築物建照執照之核發數量為房屋建築生產活動領先指標之一，其變動狀況足以反映國內營建業景氣變動之趨勢，106 年臺中市核發建築物建造執照全年共計 2,663 件，較 105 年 2,202 件增加 461 件，增幅為 20.94%；而就總樓地板面積為 4,148,789 平方公尺，較 105 年 3,905,920 平方公尺增加，增幅為 6.22%。自 100 年以來，核發建築物建造執照件以 102 年 3,673 件最高，105 年 2,202 件最低，呈現遞減趨勢，而總樓地板面積則以 103 年 5,752,690 平方公尺最高，104 年 3,783,073 平方公尺最低，呈現漲跌互見之走勢。（詳圖 1）



若依建築物用途別觀察，106 年核發之建造執照以住宿類/住宅 1,989 件，占 74.69% 最多，其次為辦公、服務類 236 件，占 8.86%，再次為工業、倉儲類 195 件，占 7.32%，最低為公共集會類 1 件，各占 0.04%；而就總樓地板面積而言，仍以住宿類/住宅最多共 2,726,588 平方公尺，占 65.72% 最高，其次為工業、倉儲類 384,181 平方公尺，占 9.26%，再次為商業類 308,576 平方公尺，占 7.44%，最低為危險物品類 2,266 平方公尺，占 0.05%。（詳圖 2. 圖 3）

圖2. 106年核發建築物建造執照件數-按用途別分

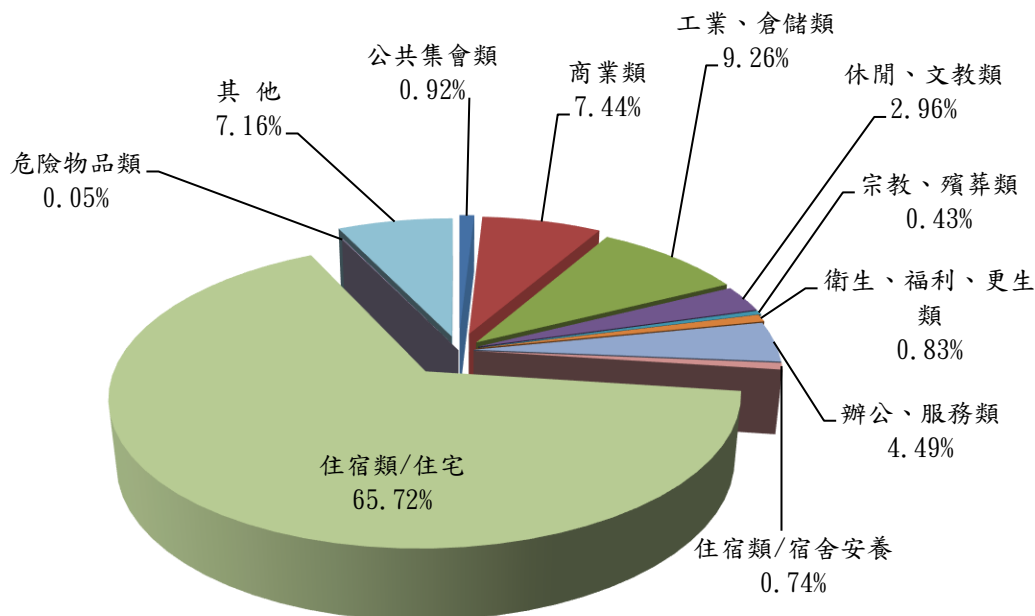
單位：%



資料來源：本局106年度統計年報

圖3. 106年核發建築物建造執照
總樓地板面積-按用途別分

單位: %



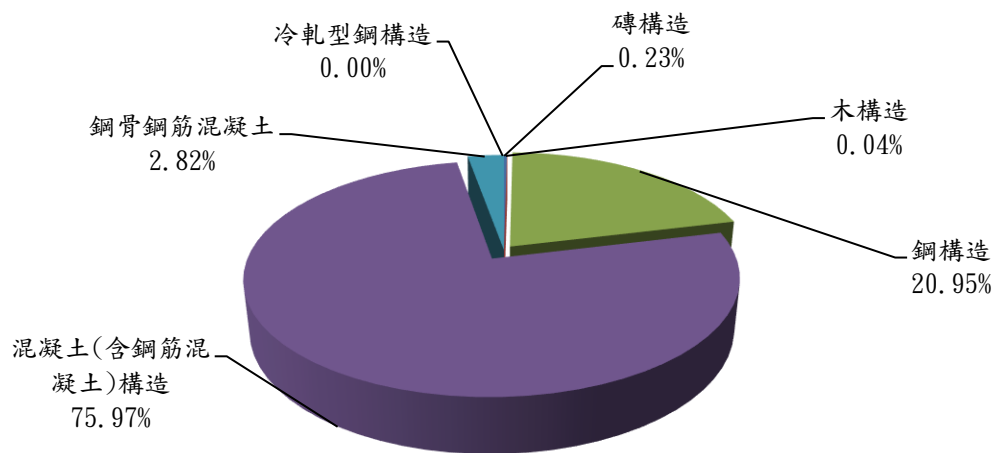
資料來源: 本局106年度統計年報

若依建築物構造別分，106 年核發之建築執照以混凝土(含鋼筋混凝土)件數 2,023 件，占 75.97%最多，其次為鋼構造 558 件，占 20.95%，再次為鋼骨鋼筋混凝土 75 件，占 2.82%，其餘構造別所占比例不及 1%(詳圖 4)；而就總樓地板面積而言，混凝土(含鋼筋混凝土)構造之樓地板面積 106 年為 3,178,121 平方公尺，占建造總樓地板面積之 76.60%，較上年度之 71.76%略為增加，鋼構造樓地板面積 106 年為 570,405 平方公尺，占建造總樓地板面積之 13.75%，較上年度之 19.16%減少，鋼骨鋼筋混凝土樓地板面

積 106 年為 398,197 平方公尺，占建造總樓地板面積之 9.60%，較上年度之 8.97%略為增加，其餘構造別所占比例不及 1%。（詳圖 5）

圖4. 106年核發建築物建造執照
件數-按構造別分

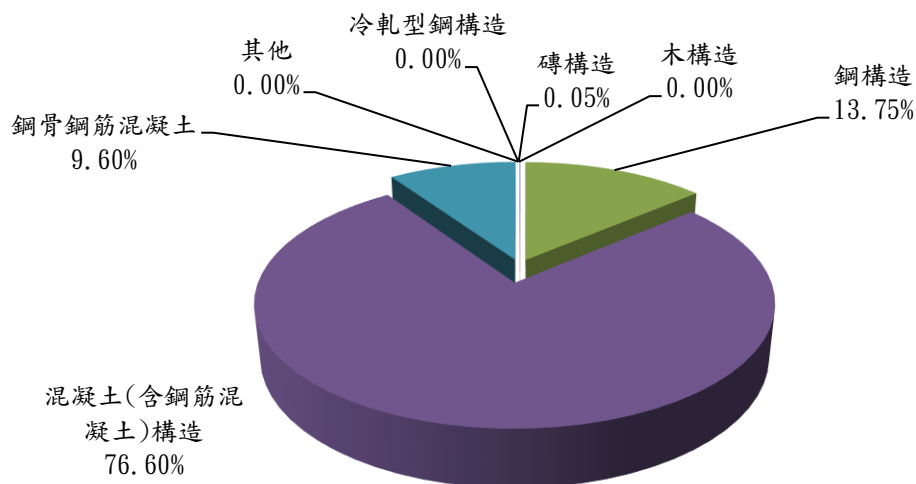
單位：%



資料來源：本局106年度統計年報

圖5. 106年核發建築物建造執照
總樓地板面積-按構造別分

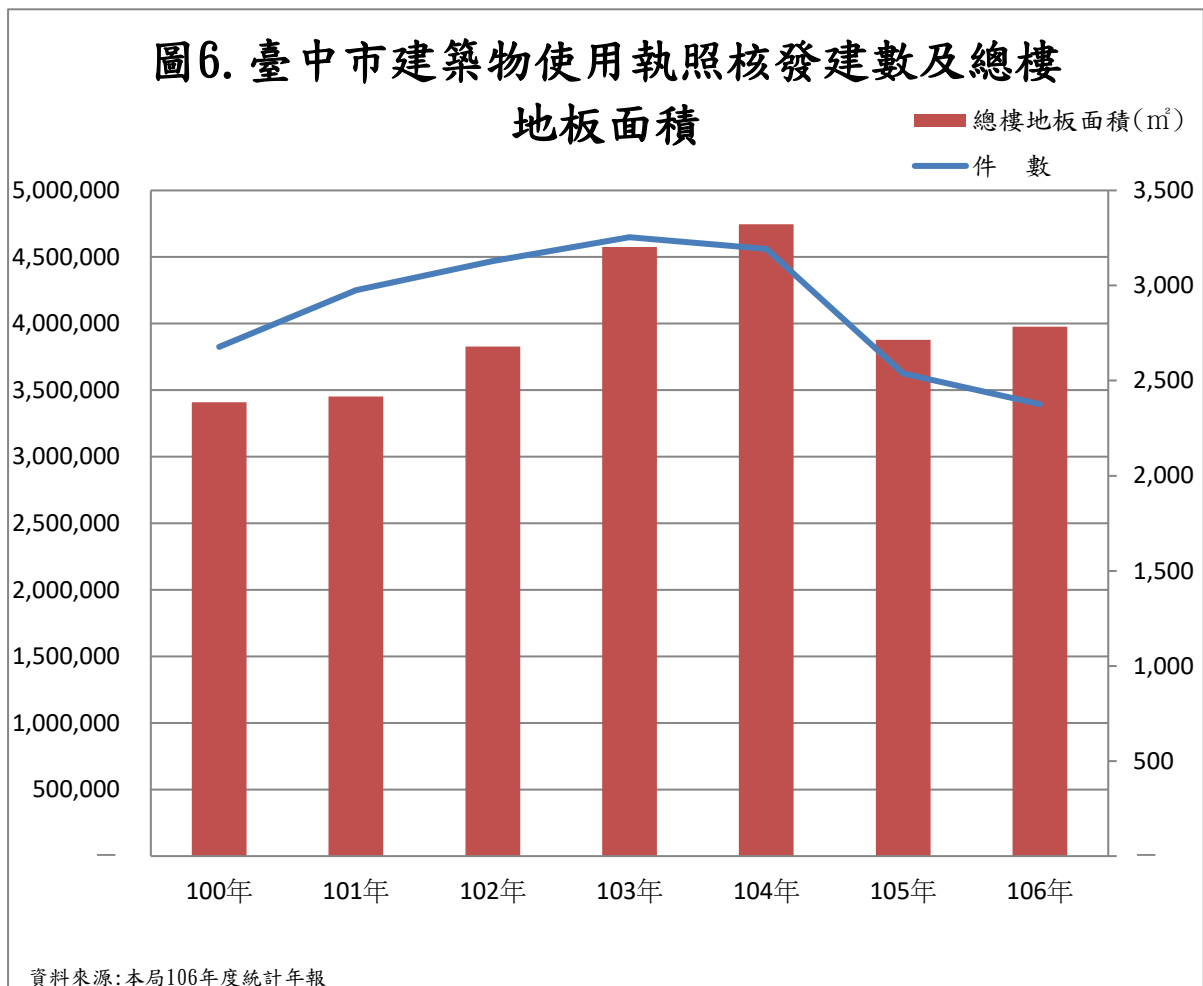
單位：%



資料來源：本局106年度統計年報

參、核發建築物使用執照概況

106 年臺中市核發建築物使用執照全年共計 2,376 件，較 105 年 2,538 件減少 162 件，減幅為 6.38%；總樓地板面積為 3,976,666 平方公尺，較 105 年 3,878,003 平方公尺減少 98,663 平方公尺，減幅為 2.54%，自 100 年起逐年遞增，104 年後呈下降趨勢，主要係申請案件減少使照量減少。（詳圖 6）



若依建築物用途別觀察，106 年核發之使用執照仍以住宿類/住宅計 1,826 最多，工業、倉儲類計 196 件次之，辦公、服務類 152 件再次之；而就總樓地板面積而言，以住宿類/住宅共 2,316,320 平方公尺占 58.25%最高，工業、倉儲類 861,372 平方公尺占 21.66 %次之，其他類 244,798 平方公尺占 6.16%再次之，其他依次為辦公、服務類 5.45%、商業類 3.87%、休閒、文教類 1.87%、衛生、福利、更生類 1.34%、公共集會類 0.60%、住宿類/宿舍安養 0.46%、宗教、殯葬類 0.35%、危險物品類 0%（詳圖 7. 圖 8. 附表二）。

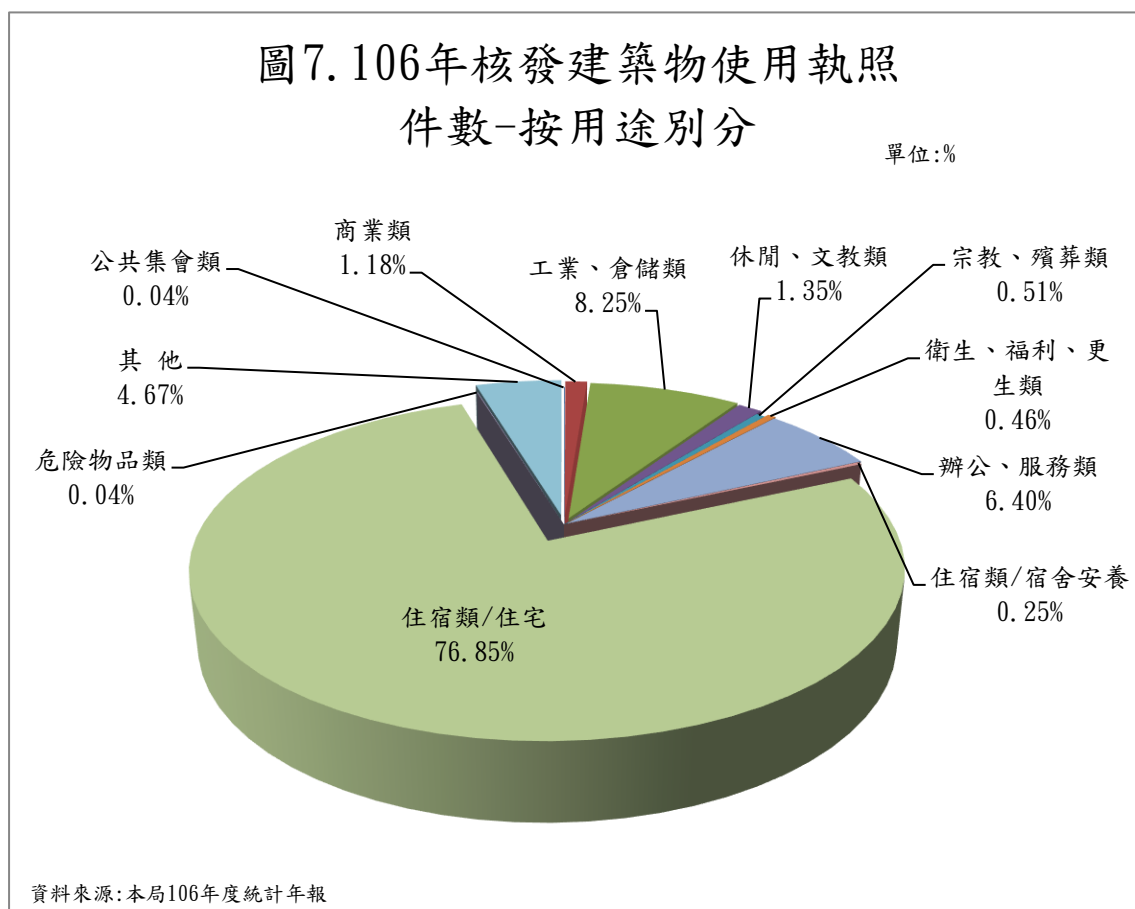
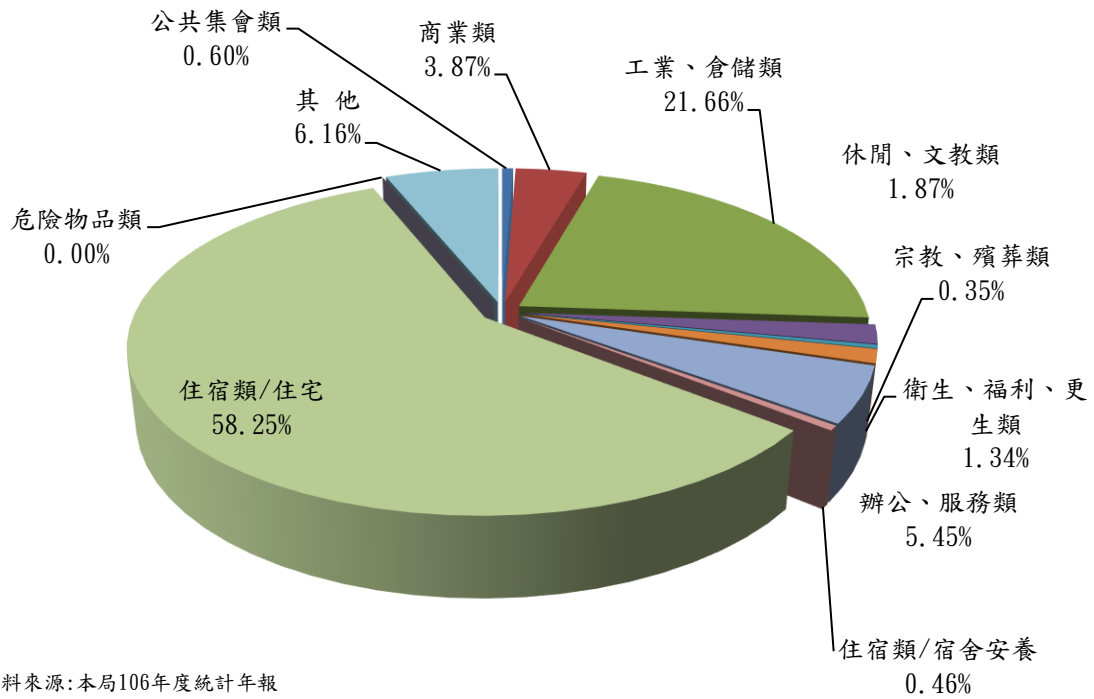


圖8. 106年核發建築物使用執照
總樓地板面積-按用途別分

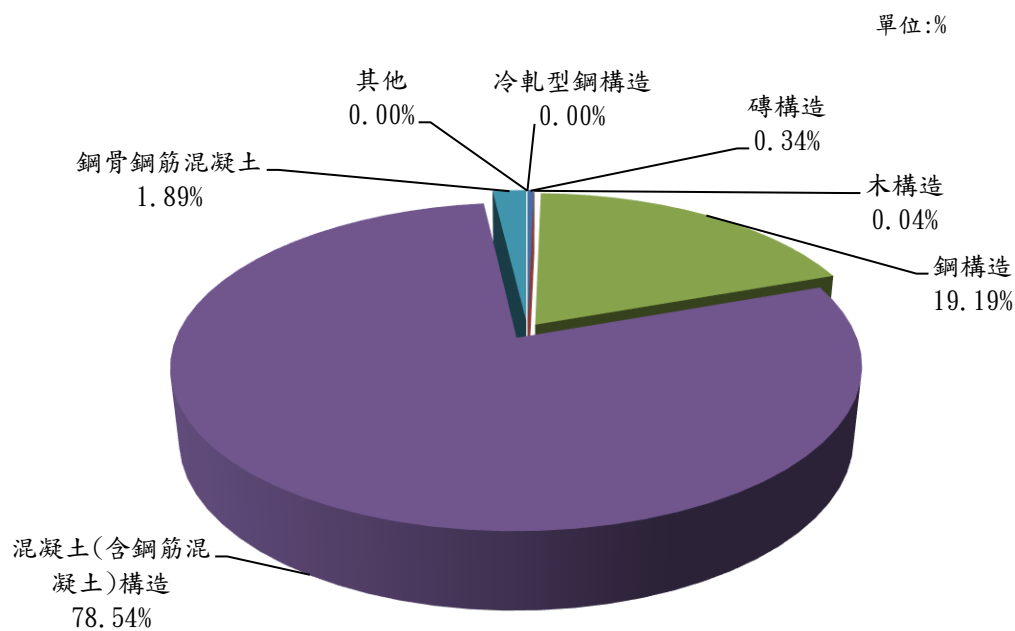
單位: %



資料來源: 本局106年度統計年報

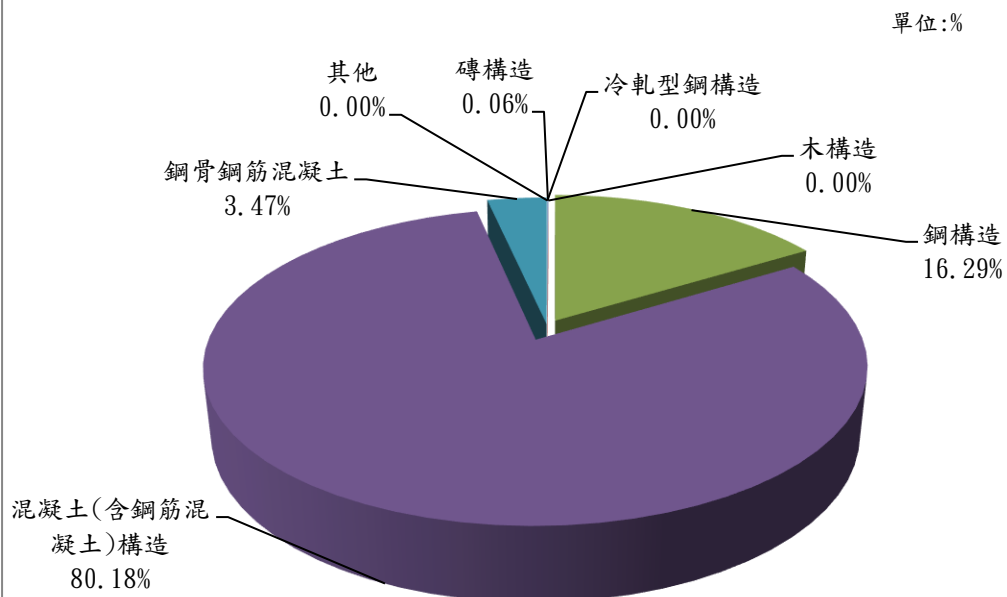
若依建築物構造別分，106 年核發之使用執照以混凝土(含鋼筋混凝土)構造件數 1,866 件最多，鋼構造 456 件次之，鋼骨鋼筋混凝土構造件數 45 件再次之；而就總樓地板面積而言，仍以混凝土(含鋼筋混凝土)構造 3,188,368 平方公尺最多，占 80.18%，鋼構造 647,964 平方公尺次之，占 16.29%，鋼骨鋼筋混凝土 137,977 平方公尺再次之，占 3.47%，其餘構造別所占比例不及 1%。(詳圖 9. 圖 10. 附表三)

圖9. 106年核發建築物使用執照
件數-按構造分



資料來源: 本局106年度統計年報

圖10. 106年核發建築物使用執照
總樓地板面積-按構造分



資料來源: 本局106年度統計年報

若依高度別來件數看，以超過 7 公尺至 15 公尺以下件數 2,675 件，總樓地板面積 759,148 平方公尺最多，超過 15 公尺至 30 公尺以下件數 980 件，總樓地板面積 1,118,611 平方公尺次之，7 公尺以下件數 249 件，總樓地板面積 113,504 平方公尺再次之，另外超過 60 公尺之建築物亦有 83 件，總樓地板面積有 591,257 平方公尺；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 1,627,168 平方公尺，約佔總樓地板面積 40.92%最多，6-10 層及 11-15 層之總樓地板面積約 860,000 平方公尺，約佔 21.65%次之，其次依序為 21 層以上約佔 11.80%，16-20 層 3.99%。（詳圖 10. 圖 11, 附表 4. 附表 5）

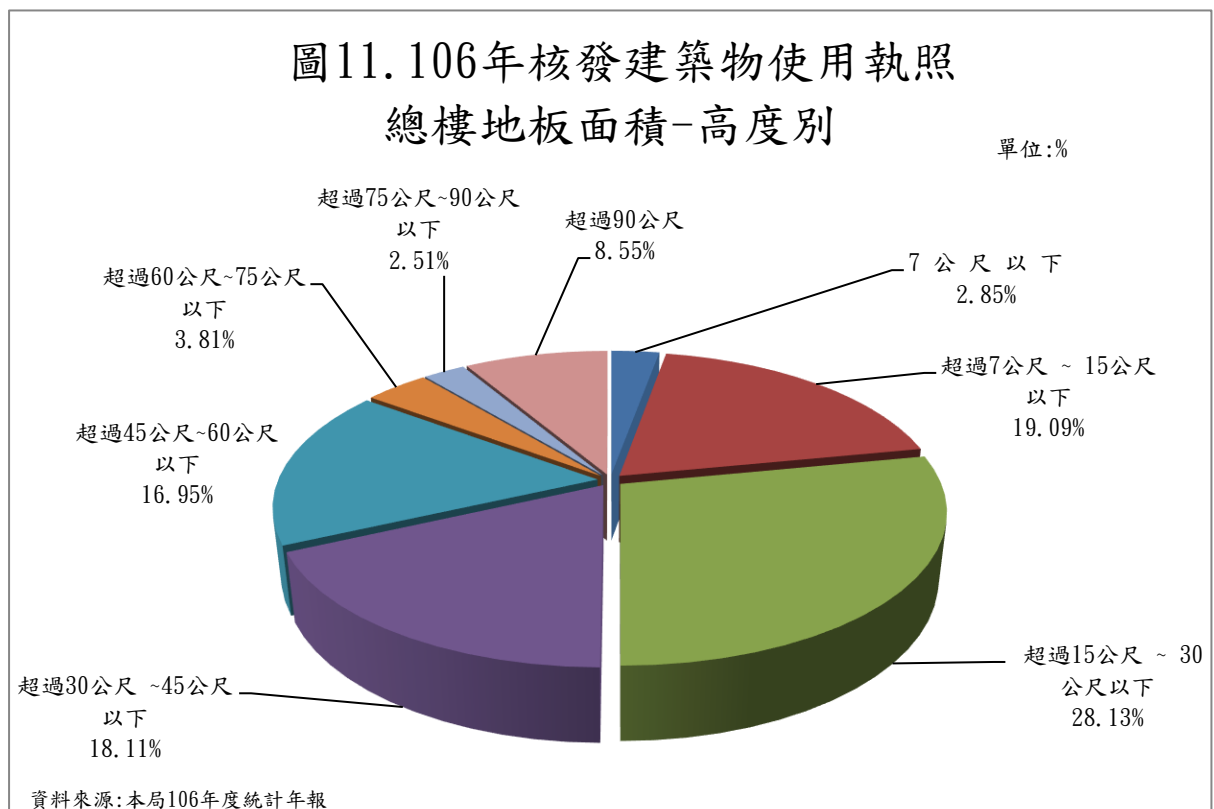
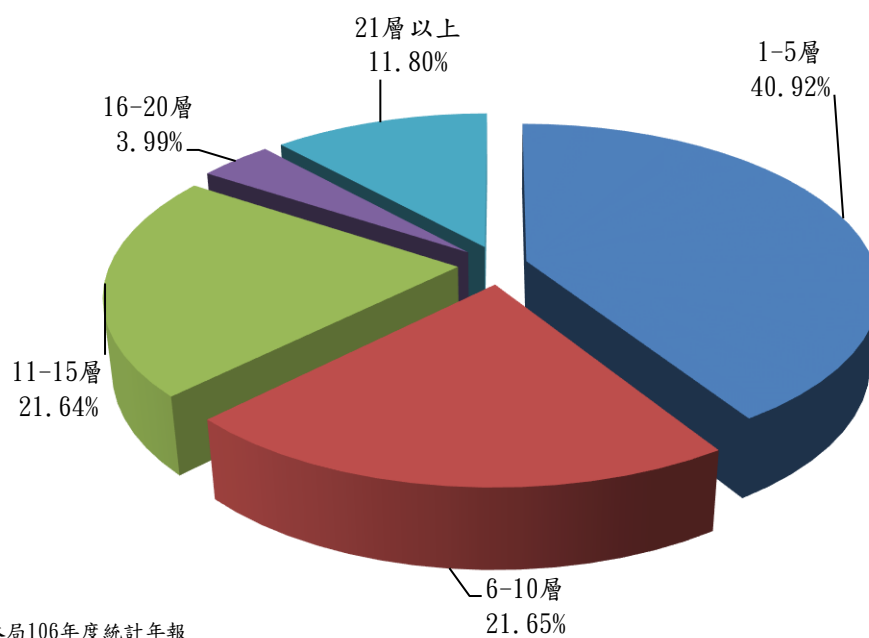


圖12. 106年核發建築物使用執照
總樓地板面積-層數別

單位：%



資料來源：本局106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。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；惟自 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，於建造執照申請量與核發量隨之增加。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；惟 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。然而在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 106 年度核發使用執照中，樓層高度超過 45 公尺以上者，其累計樓地板面積佔當年度總樓地板面積之 31.82%，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，未來將更加積極規劃與管理。

附表 1. 歷年核發建築物建造執照及使用執照統計

單位：件；平方公尺

年度別	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	3,408	4,820,229	2,677	3,409,121
101 年	3,437	3,824,890	2,976	3,451,823
102 年	3,673	5,567,668	3,128	3,827,671
103 年	3,344	5,752,690	3,254	4,574,412
104 年	2,680	3,783,073	3,192	4,745,651
105 年	2,202	3,905,920	2,538	3,878,003
106 年	2,663	4,148,782	2,376	3,976,666

資料來源：本局 106 年度統計年報

附表 2. 106 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；平方公尺

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	1	38,275	1	23,666
商業類	34	308,576	28	153,700
工業、倉儲類	195	384,181	196	861,372
休閒、文教類	37	122,636	32	74,263
宗教、殯葬類	14	17,980	12	13,962
衛生、福利、更生類	20	34,277	11	53,374
辦公、服務類	236	186,132	152	216,637
住宅類/宿舍安養	9	30,905	6	18,407
住宅類/住宅	1,989	2,726,588	1,826	2,316,320
危險物品類	3	2,266	1	167
其 他	125	296,973	111	244,798
合計	2,663	4,148,789	2,376	3,976,666

資料來源：本局 106 年度統計年報

附表 3. 106 年核發建築物建造執照及使用執照統計-按構造別

單位：件；平方公尺

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	6	1,999	8	2,290
木構造	1	67	1	67
鋼構造	558	570,405	456	647,964
混凝土(含鋼筋混凝土)構造	2,023	3,178,121	1,866	3,188,368
鋼骨鋼筋混凝土	75	398,197	45	137,977
冷軋型鋼構造	—	—	—	—
其他	—	—	—	—
合計	2,663	4,148,789	2,376	3,976,666

資料來源：本局 106 年度統計年報

附表 4. 歷年核發建築物使用執照統計-按高度別

單位：平方公尺

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
民國 100 年	66,294	1,164,669	762,938	173,767	335,651	434,954	148,817	322,031
民國 101 年	78,120	1,260,861	942,797	336,460	479,664	35,077	56,308	262,536
民國 102 年	85,916	1,163,219	939,860	415,103	731,155	168,351	209,363	114,704
民國 103 年	131,045	1,296,707	1,117,912	539,330	598,748	165,285	337,994	387,391
民國 104 年	79,094	1,331,079	1,106,613	560,707	782,433	204,365	219,737	461,623
民國 105 年	75,997	873,935	908,901	519,367	819,901	213,504	219,138	247,260
民國 106 年	113,504	759,148	1,118,611	720,186	673,960	151,460	99,880	339,917

資料來源：本局 106 年度統計年報

附表 5. 歷年核發建築物使用執照統計-按層數別

單位：平方公尺

總樓地板面積	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	2,147,690	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	1,627,168	860,831	860,618	158,793	469,256

資料來源：本局 106 年度統計年報