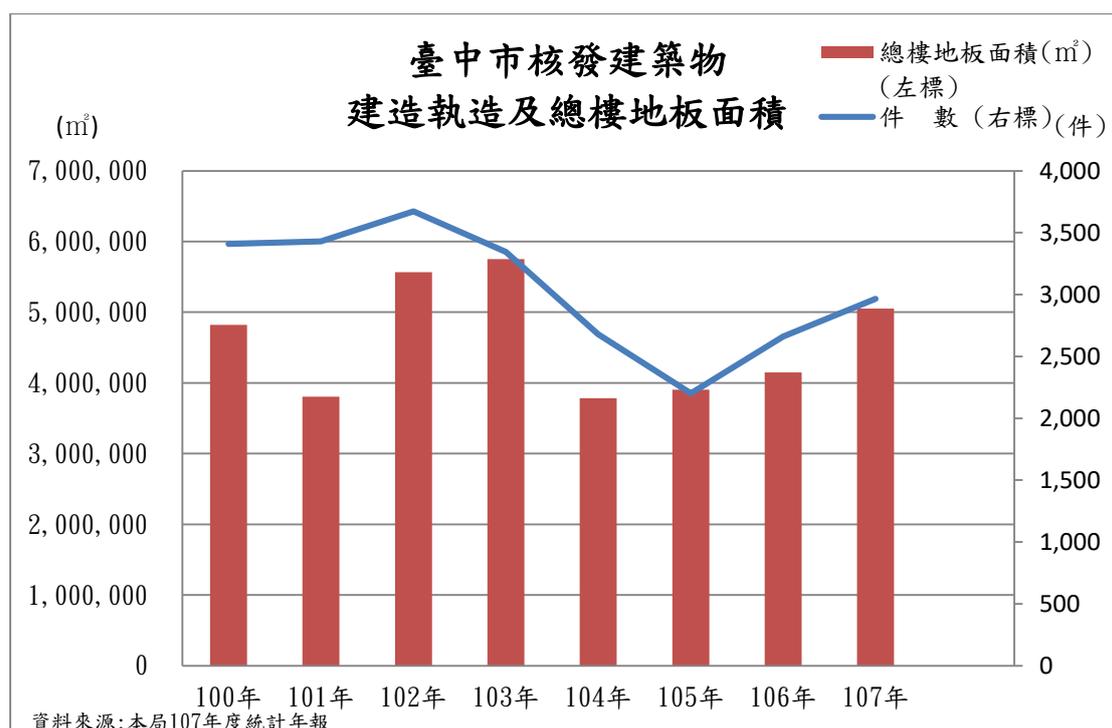


臺中市政府都市發展局

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 108 年 11 月

目 錄

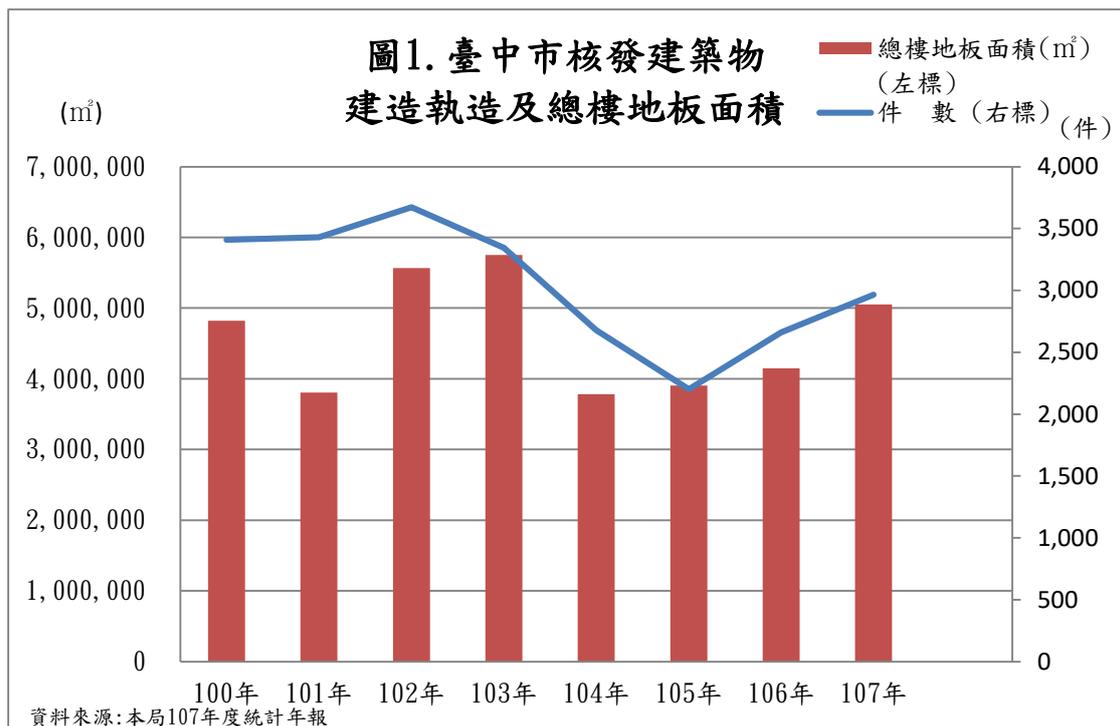
壹、前言	1
貳、核發建築物建造執照概況	2
參、核發建築物使用執照概況	9
肆、結論	18
伍、參考資料.....	20

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 107 年公務統計書刊。

貳、核發建築物建造執照概況

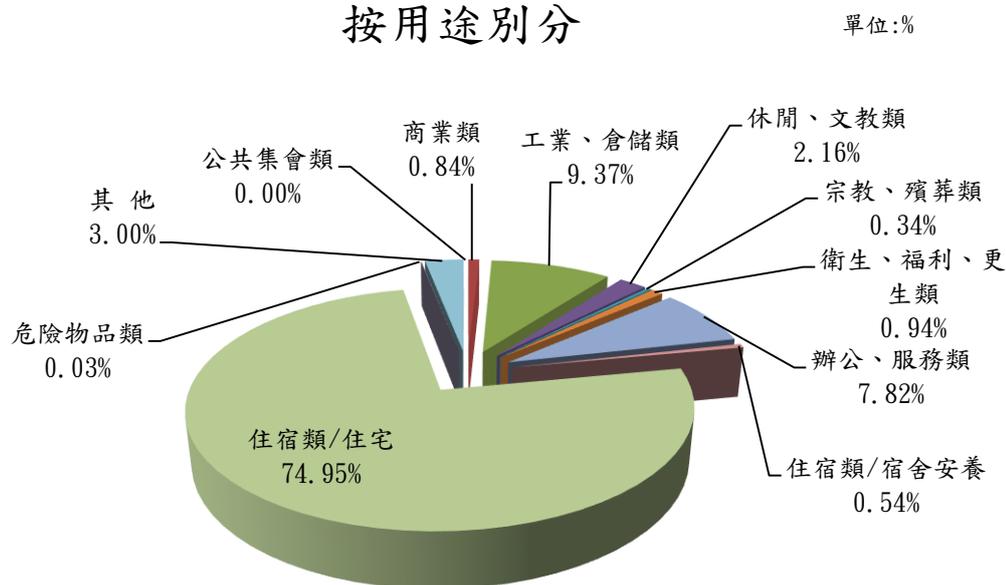
建築物建造執照之核發數量為房屋建築生產活動領先指標之一，且其同時代表著未來進入市場的供給量，其變動狀況更足以反映國內營建業景氣變動之趨勢，107年臺中市核發建築物建造執照全年共計2,966件，較106年2,660件增加306件，增幅為11.50%；而就總樓地板面積為5,052,058平方公尺，較106年4,148,236平方公尺增加903,822平方公尺，增幅為21.79%。自100年以來，核發建築物建造執照件數以102年3,673件最高，105年2,202件最低，呈現遞減趨勢；而總樓地板面積則以103年5,752,690平方公尺最高，104年3,783,073平方公尺最低，呈現漲跌互見之走勢(詳圖1)，惟107年件數及總樓地板面積皆微幅上升，有此可窺知營建業景氣有慢慢回升跡象。



若依建築物用途別觀察，107 年核發之建造執照以住宿類/住宅 2,223 件，占 74.95% 最多，其次為工業、倉儲類 278 件，占 9.37%，再次為辦公、服務類 232 件，占 7.82%，最低為危險物品類 1 件及公共集會類 0 件，各占 0.03% 及 0%；而就總樓地板面積而言，仍以住宿類/住宅最多共 3,432,431 平方公尺，占 67.94% 最高，其次為工業、倉儲類 545,508 平方公尺，占 10.80%，再次為休閒、文教類 280,657 平方公尺，占 5.56%，最低為危險物品類及公共集會類分別為 842 平方公尺、0 平方公尺，各占 0.02% 及 0%。

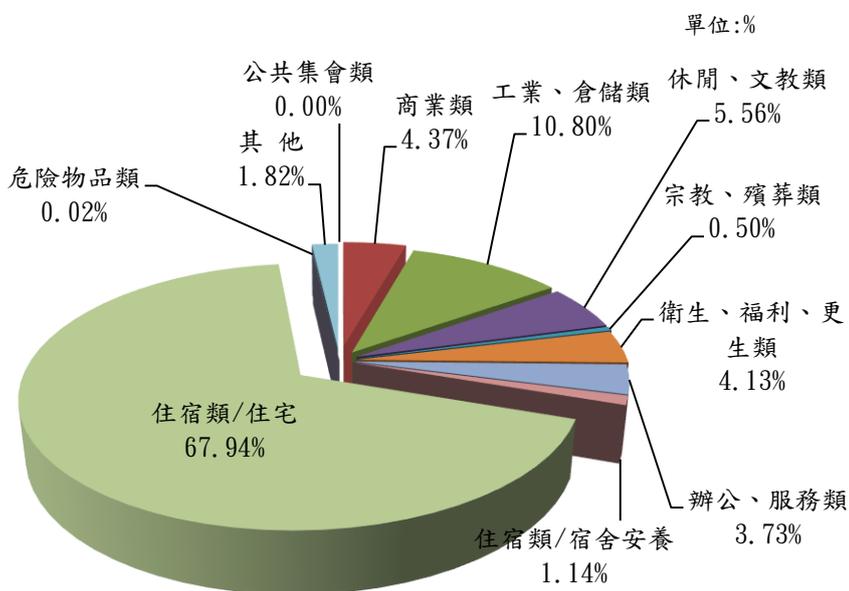
(詳圖 2. 圖 3)

圖2. 107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107年度統計年報
附註:因百分比採四捨五入,故合計未必等於百分之百。

圖3. 107年核發建築物建造執照總樓地板面積概況-按用途別分

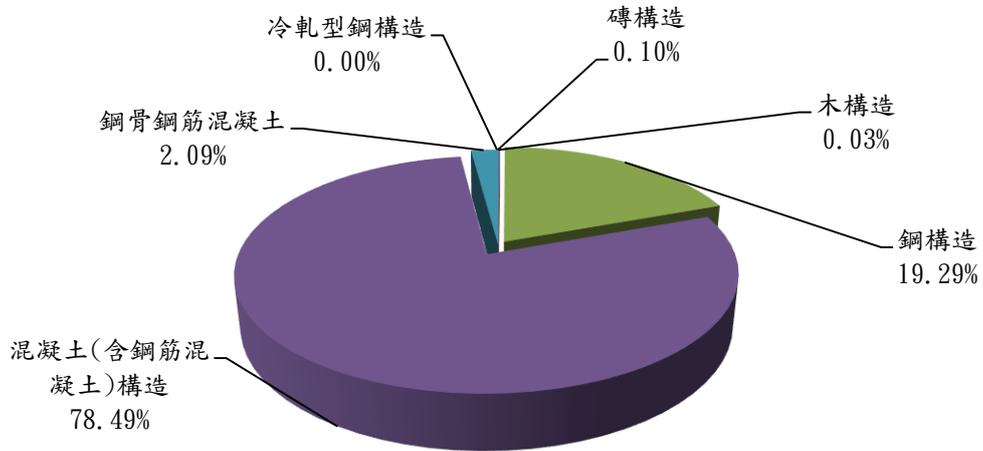


資料來源:本局107年度統計年報
附註:因百分比採四捨五入,故合計未必等於百分之百。

若依建築物構造別分，107 年核發之建築執照以混凝土(含鋼筋混凝土)件數 2,328 件，占 78.49%最多，其次為鋼構造 572 件，占 19.29%，再次為鋼骨鋼筋混凝土 62 件，占 2.09%，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)構造之總樓地板面積 107 年為 4,084,434 平方公尺，占建造總樓地板面積之 80.85%，較上年度之 76.60%略為增加，鋼構造樓地板面積 107 年為 720,972 平方公尺，占建造總樓地板面積之 14.27%，較上年度之 13.75%略為增加，鋼骨鋼筋混凝土樓地板面積 107 年為 244,918 平方公尺，占建造總樓地板面積之 4.85%，較上年度之 9.60%減少，其餘構造別所占比例不及 1%。(詳圖 5)

圖4. 107年核發建築物建造執照
件數概況-按構造別分

單位: %

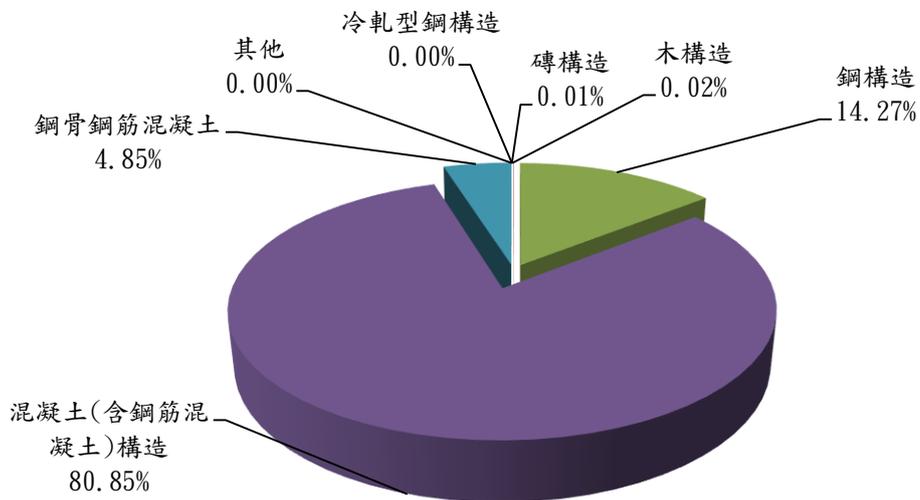


資料來源: 本局107年度統計年報

附註: 因百分比採四捨五入, 故合計未必等於百分之百。

圖5. 107年核發建築物建造執照
總樓地板面積概況-按構造別分

單位: %



資料來源: 本局107年度統計年報

附註: 因百分比採四捨五入, 故合計未必等於百分之百。

容積獎勵與房屋稅之異動會影響申請建照之意願，另外自 105 年起實施房地合一稅制，受預期心理影響間接導致建造執照核發數逐漸下滑，惟因 106 年發布「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。」以上所提供的誘因又加速了 106-107 年申請建造執照的態度(詳附表 1)，且 108 年發布「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」來提高綠化容積獎勵誘因，更可見未來建照的核發數將回復以往水準。

附表 1. 臺中市歷年建造執照核發

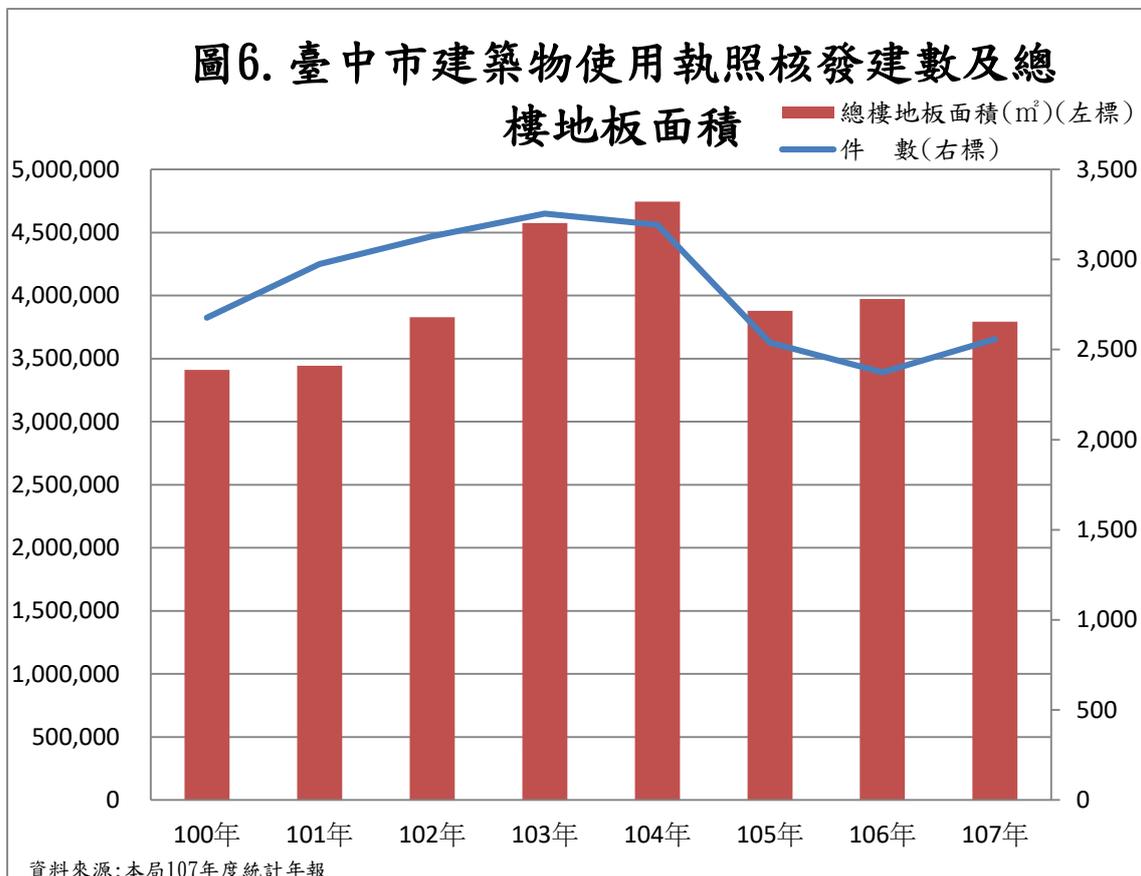
單位：件數, m²

臺中市 建造執照	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

資料來源：本局 107 年度統計年報

參、核發建築物使用執照概況

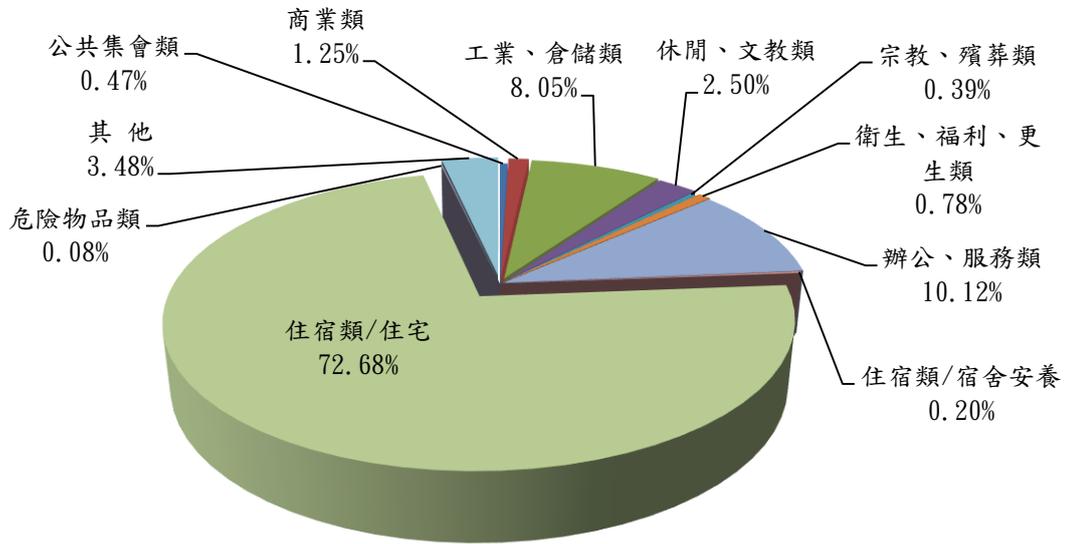
107年臺中市核發建築物使用執照全年共計2,559件，較106年2,374件增加185件，增幅為7.79%；總樓地板面積為3,792,858平方公尺，較106年3,971,281平方公尺減少178,423平方公尺，減幅為4.49%，自100年起逐年遞增，104年後呈下降趨勢，主要係申請案件減少使照量減少，惟107年又微幅上升。(詳圖6)



若依建築物用途別觀察，107 年核發之使用執照仍以住宿類/住宅計 1,860 最多，辦公、服務類計 259 件次之，工業、倉儲類 206 件再次之；而就總樓地板面積而言，以住宿類/住宅共 2,332,829 平方公尺占 61.51%最高，辦公、服務類 437,039 平方公尺占 11.52%次之，工業、倉儲類 423,220 平方公尺占 11.16%再次之，其他依次為休閒、文教類 7.52%、其他 2.62%、商業類 2.48%、衛生、福利、更生類 1.54%、公共集會類 0.93%、住宿類/宿舍安養 0.50%、宗教、殯葬類 0.16%、危險物品類 0.06%（詳圖 7. 圖 8. 附表 2）。

圖7. 107年核發建築物使用執照
件數結構-按用途別分

單位:%

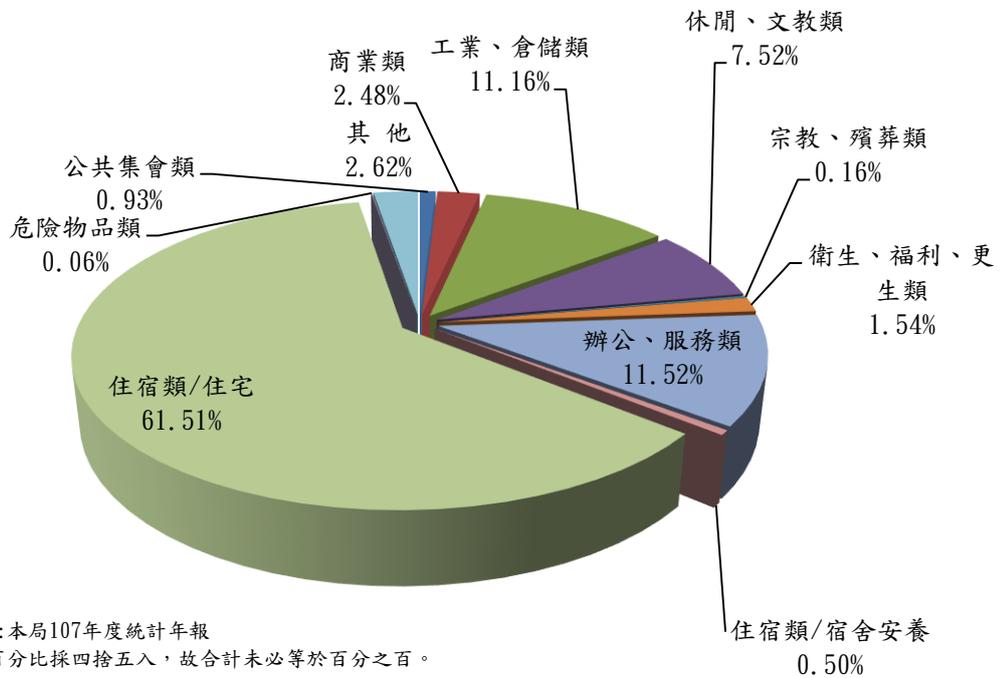


資料來源: 本局107年度統計年報

附註: 因百分比採四捨五入, 故合計未必等於百分之百。

圖8. 107年核發建築物使用執照
總樓地板面積結構-按用途別分

單位:%



資料來源: 本局107年度統計年報

附註: 因百分比採四捨五入, 故合計未必等於百分之百。

附表 2.107 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. m²

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	—	—	12	35,266
商業類	25	220,686	32	94,212
工業、倉儲類	278	545,508	206	423,220
休閒、文教類	64	280,657	64	285,156
宗教、殯葬類	10	25,085	10	6,223
衛生、福利、更生類	28	208,879	20	58,402
辦公、服務類	232	188,413	259	437,039
住宿類/宿舍安養	16	57,830	5	19,030
住宿類/住宅	2,223	3,432,431	1,860	2,332,829
危險物品類	1	842	2	2,171
其他	89	91,727	89	99,310
合計	2,966	5,052,058	2,559	3,792,858

資料來源:本局 107 年度統計年報

若依建築物構造別分，107 年核發之使用執照以混凝土(含鋼筋混凝土)構造件數 1,949 件最多，鋼構造 538 件次之，鋼骨鋼筋混凝土構造件數 63 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 2,957,121 平方公尺最多，占 77.97%，鋼構造 580,719 平方公尺次之，占 15.31%，鋼骨鋼筋混凝土 251,196 平方公尺再次之，占 6.62%，其餘構造別所占比例不及 1%。(詳圖 9. 圖 10. 附表 3)

圖9. 107年核發建築物使用執照
件數概況-按構造分

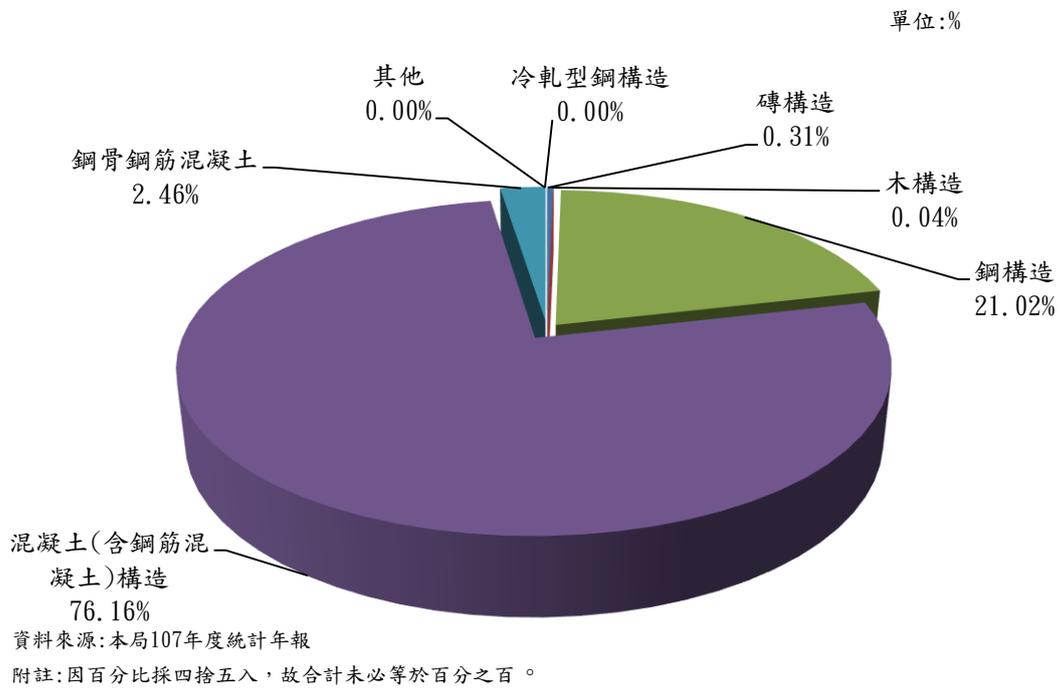
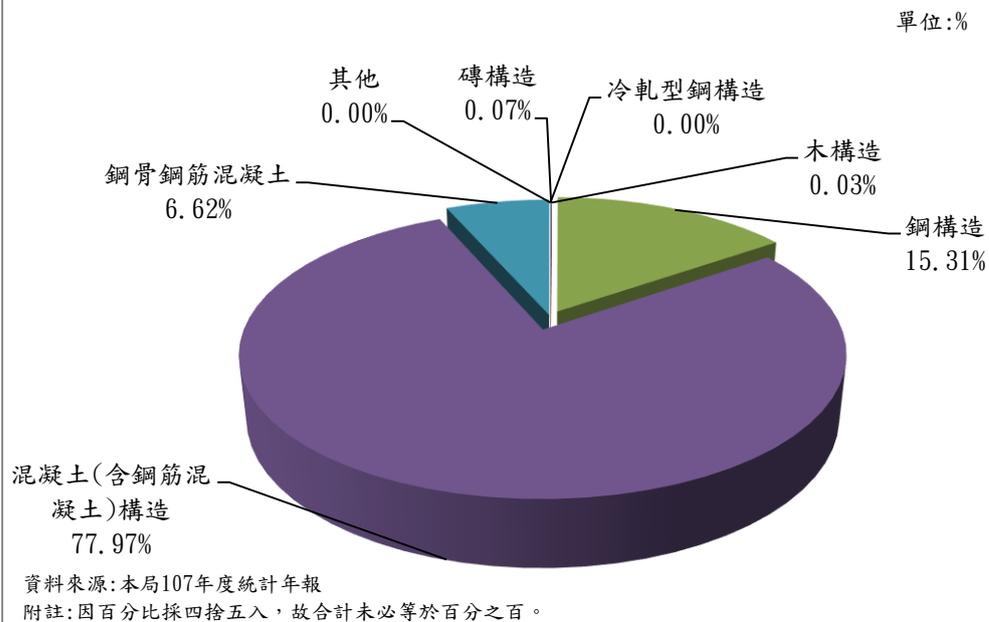


圖10. 107年核發建築物使用執照
總樓地板面積概況-按構造分



附表 3.107 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、m²

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	3	655	8	2,743
木構造	1	1,079	1	1,079
鋼構造	572	720,972	538	580,719
混凝土(含鋼筋混凝土)構造	2,328	4,084,434	1,949	2,957,121
鋼骨鋼筋混凝土	62	244,918	63	251,196
冷軋型鋼構造	—	—	—	—
其他	—	—	—	—
合計	2,966	5,052,058	2,559	3,792,858

資料來源：本局 107 年度統計年報

若依高度別件數來看，以超過 7 公尺至 15 公尺以下件數 1,756 件，總樓地板面積 1,080,351 平方公尺最多，7 公尺以下件數 362 件，總樓地板面積 148,734 平方公尺次之，超過 15 公尺至 30 公尺以下件數 337 件，總樓地板面積 726,787 平方公尺再次之，另外超過 60 公尺之建築物亦有 25 件，總樓地板面積有 662,118 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 1,905,587 平方公尺，約佔總樓地板面積 50.24% 最多，11-15 層之總樓地板面積約 882,179 平方公尺，約佔 23.26% 次之，21 層以上之總樓地板面積約 536,167 平方公尺，約佔 14.14% 次之，其次依序為 6-10 層約佔 9.08%，16-20 層 3.28%。（詳圖 11、圖 12，附表 4、附表 5）

圖11. 107年核發建築物使用執照
總樓地板面積概況-高度別

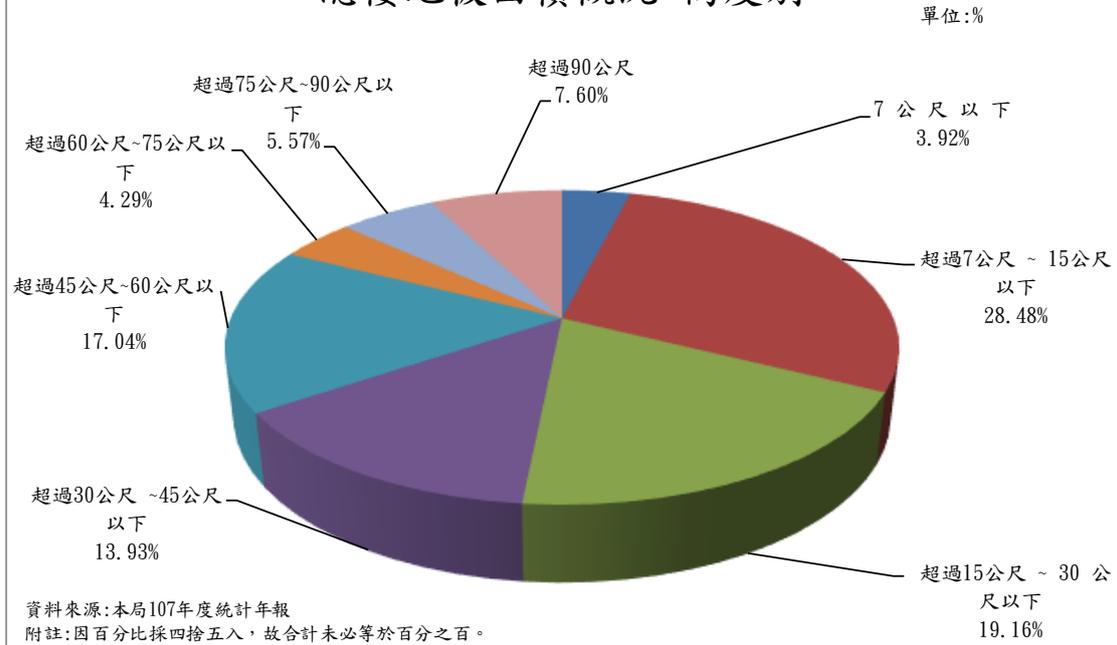
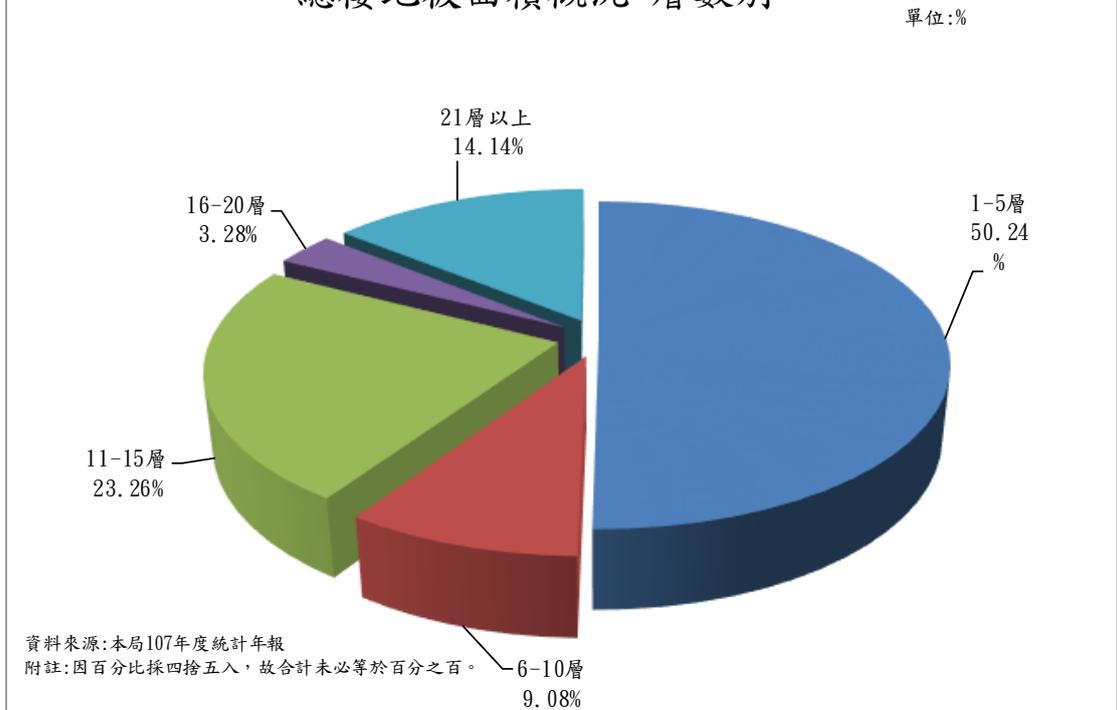


圖12. 107年核發建築物使用執照
總樓地板面積概況-層數別



附表 4. 臺中市歷年核發建築物使用執照統計-按高度別

單位: m²

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	77,875	1,260,880	935,227	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	111,591	759,124	1,115,163	720,186	673,960	151,460	99,880	339,917
民國 107 年	148,734	1,080,351	726,787	528,527	646,341	162,552	211,154	288,412

資料來源: 本局 107 年度統計年報

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: m²

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	2,139,894	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

資料來源: 本局 107 年度統計年報

使用執照的核發數量即代表新成屋的供給量，因自 106 年開始有容積獎勵等誘因致建築執照的核發件數提高(詳附表 6)，若以取得建築執照之後，施工期 2-3 年來推算，預計未來年度的使用執照核發數及房屋的供給量亦將大幅增加。住宅的供給量雖自 105 年開始減少使照核發數(詳附表 6)，然其仍維持 1,800 件左右之核發數並未見其大幅減少，再加上 107 年下半年總體經濟成長呈現趨緩等因素，對住宅價格是否會造成一定的影響效果，需要持續地關注。

附表 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、m²

臺中市	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

資料來源：本局 107 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；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，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。

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 107 年度核發使用執照中，樓層高度超過 45 公尺以上

者，其累計樓地板面積占當年度總樓地板面積之 34.50%，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。

伍、參考資料

1. 內政部，內政統計查詢網
2. 台經院產經資料庫，研究分析報告，林進南(2019)，建築工程業景氣動態報告以及我國營造業景氣之現況與展望