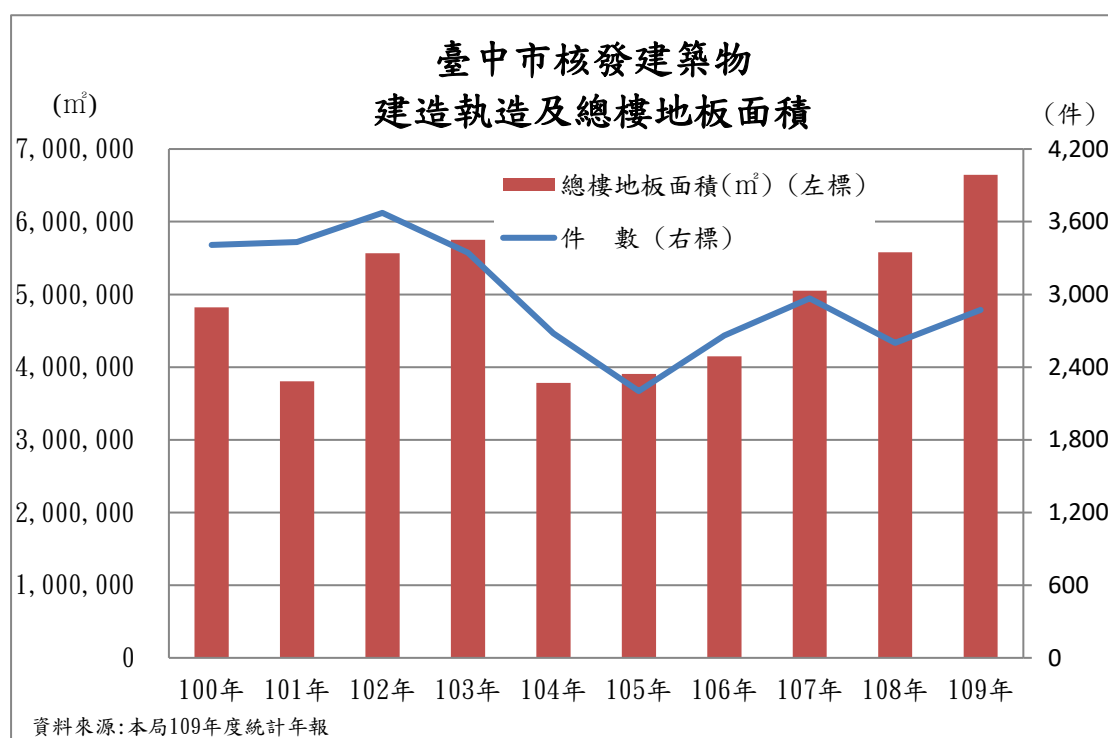


臺 中 市 政 府 都 市 發 展 局

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 110 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.....	17

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 109 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。

109 年臺中市核發建築物建造執照全年共計 2,873 件，較 108 年 2,599 件增加 274 件，增幅為 10.54%；而就總樓地板面積為 664 萬 2,952 平方公尺，較 108 年 557 萬 8,556 平方公尺增加 106 萬 4,396 平方公尺，增幅為 19.08%。

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 3 條、第 6 條及第 8 條規定略以：「本條例施行前已依建築法第 81 條、第 82 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.....。本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵..... 一、施行後 3 年內：各該建築基地基準容積百分之十。..... 六、施行後第 8 年：各該建築基地基準容積百分之一。」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，直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依本條例適用減免稅捐。」等等的誘因，以致 106 至 107 年申請建造執照的意願提升。雖 108 年核發執照件數略有下滑，惟至 109 年仍有再度回升(詳表 1)。

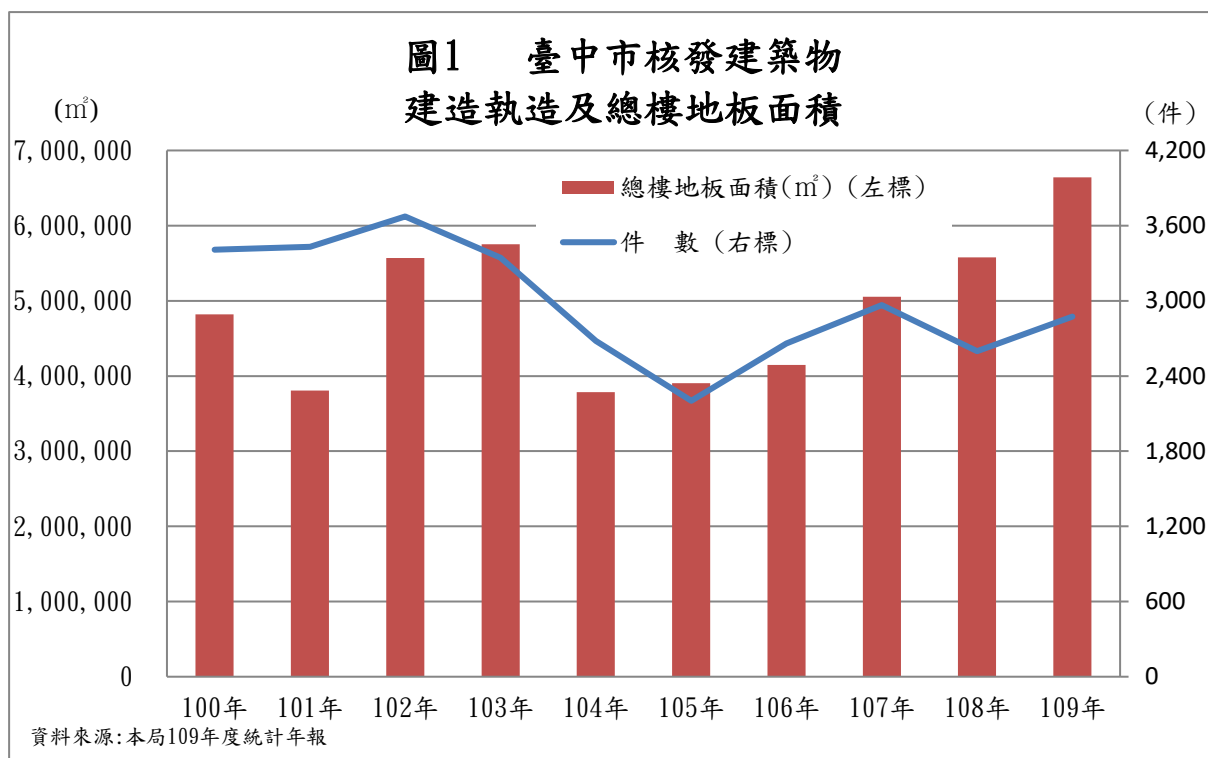
總樓地板面積部分，則以 109 年 664 萬 2,952 平方公尺為最高點，104 年 378 萬 3,073 平方公尺為最低點，隨後逐年遞增，然而其歷年變動趨勢並不必然隨核發件數增減變動，以 108 年核發件數及總樓地板面積呈現相反變動來看，可能受 108 年已發布「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」提高綠化容積獎勵誘因影響，所以核發件數雖較 107 年減少，但核發總樓地板面積卻不減反增。

表 1 臺中市歷年建造執照核發

單位：件數、m²

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
109 年	2,873	6,642,952

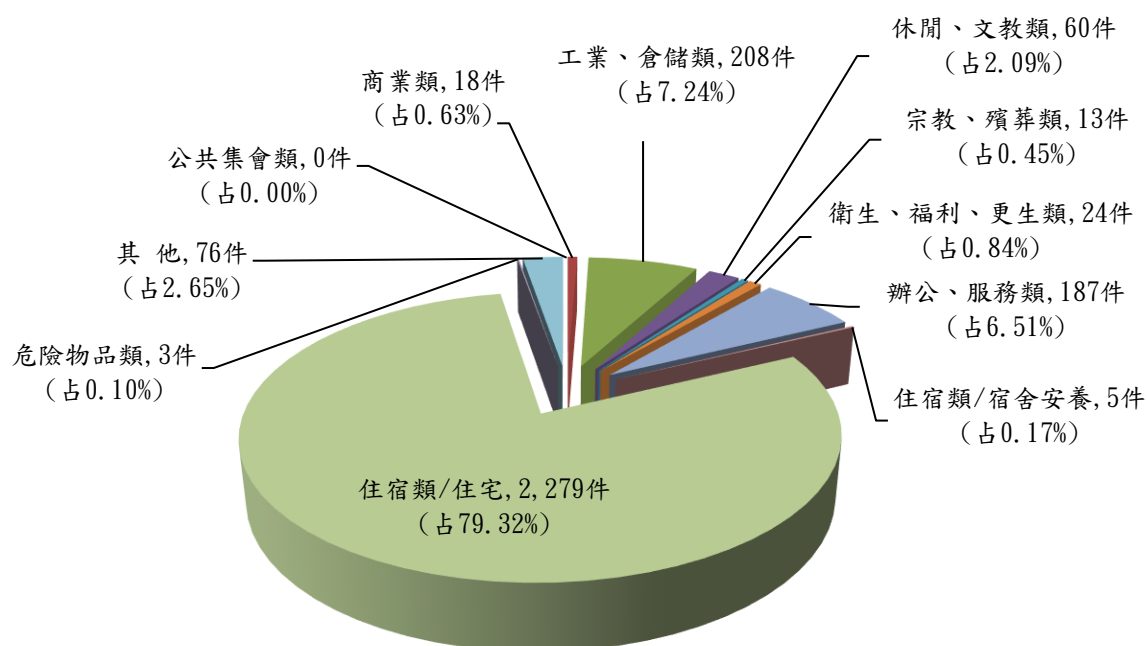
資料來源：本局 109 年度統計年報



若依建築物用途別觀察，109 年核發之建造執照以住宿類/住宅 2,279 件，占 79.32%最多，其次為工業、倉儲類 208 件，占 7.24%，再次為辦公、服務類 187 件，占 6.51%，最低為公共集會類 0 件及危險物品類 3 件，占 0.10%；而就總樓地板面積而言，仍以住宿類/住宅 505 萬 7,937 平方公尺，占 76.14%最高，其次為工業、倉儲類 87 萬 1,801 平方公尺，占 13.12%，再次為商業類 25 萬 8,565 平方公尺，占 3.89%，最低為公共集會類 0 平方公尺，占 0.00%。(詳圖 2. 圖 3)

圖2. 109年核發建築物建造執照件數概況
-按用途別分

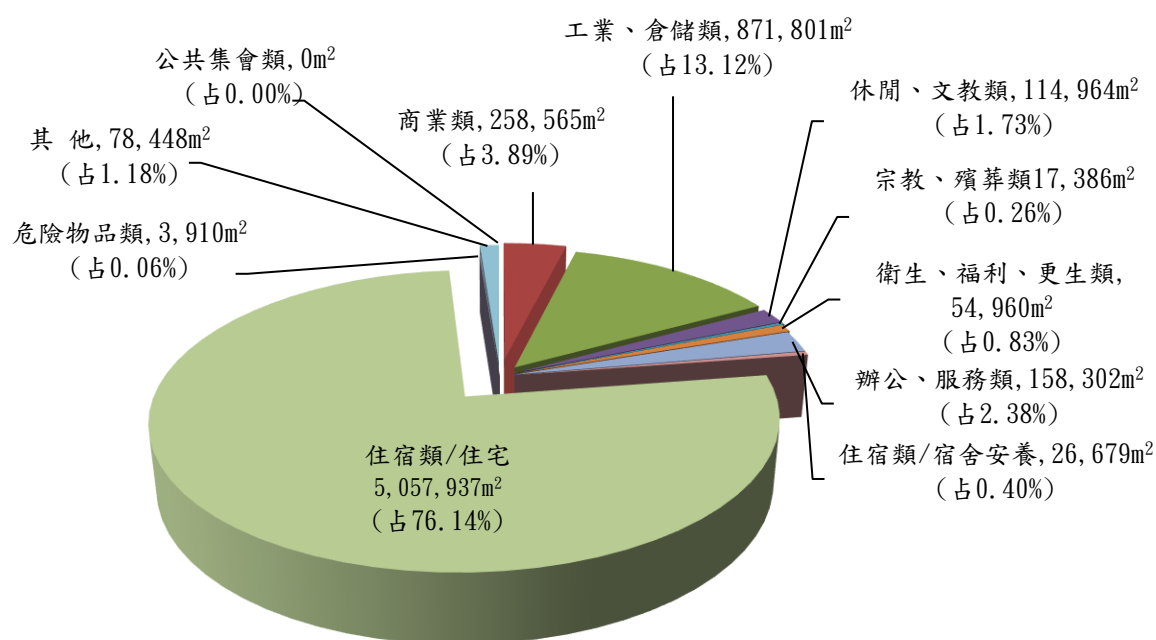
單位:件, %



資料來源:本局109年度統計年報

圖3. 109年核發建築物建造執照
總樓地板面積概況-按用途別分

單位:m², %



資料來源:本局109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，109 年核發之建築執照以混凝土(含鋼筋混凝土)件數 2,272 件，占 79.08%最多，其次為鋼構造 508 件，占 17.68%，再次為鋼骨鋼筋混凝土 88 件，占 3.06%，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 109 年為 561 萬 2,633 平方公尺，占建造總樓地板面積之 84.49%，較上年度之 85.71%略為減少，鋼構造樓地板面積 109 年為 79 萬 6,771 平方公尺，占建造總樓地板面積之 11.99%，較上年度之 9.44%增加，鋼骨鋼筋混凝土樓地板面積 109 年為 22 萬 4,296 平方公尺，占建造總樓地板面積之 3.38%，較上年度之 4.84%略為減少，其餘構造別所占比率不及 1%。(詳圖 5)

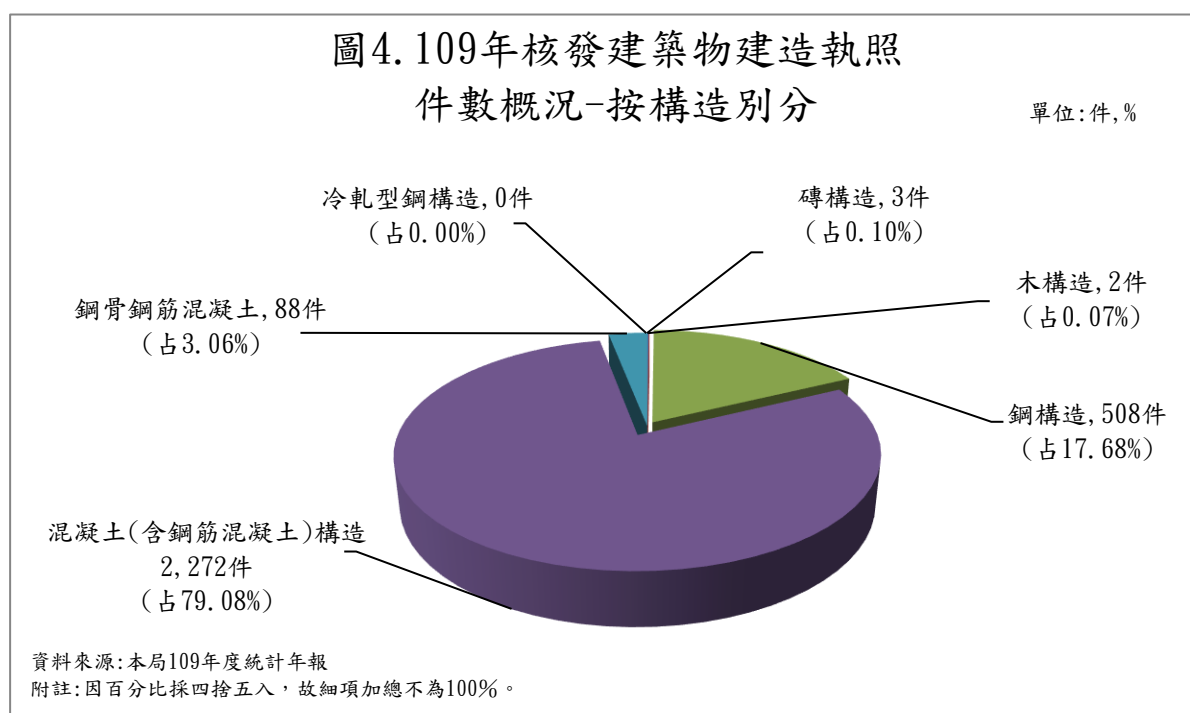
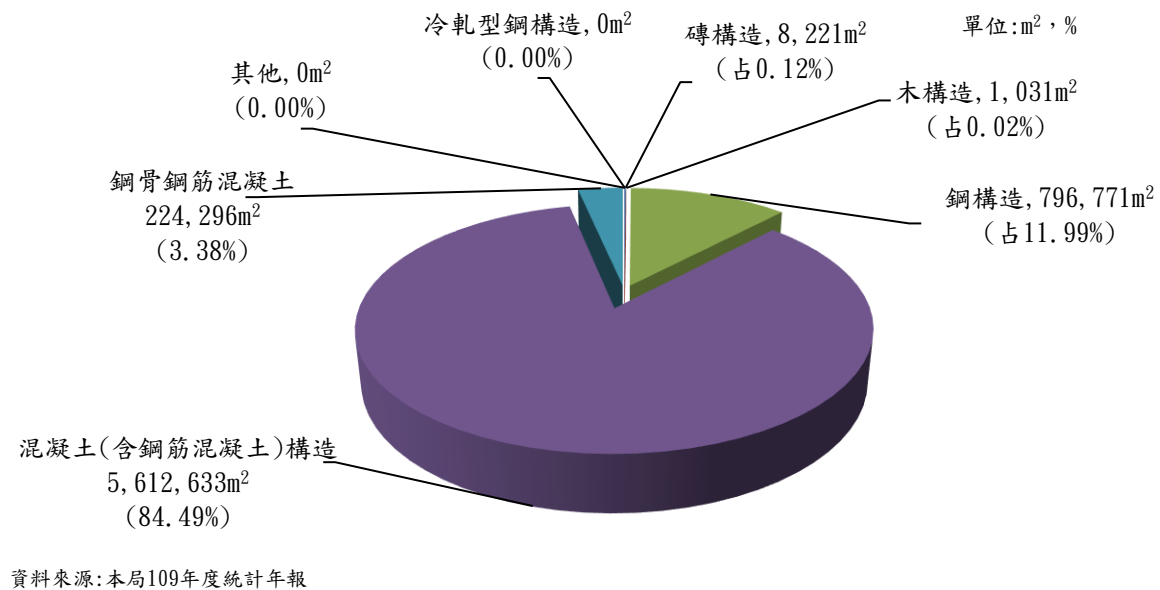


圖5.109年核發建築物建造執照
總樓地板面積概況-按構造別分

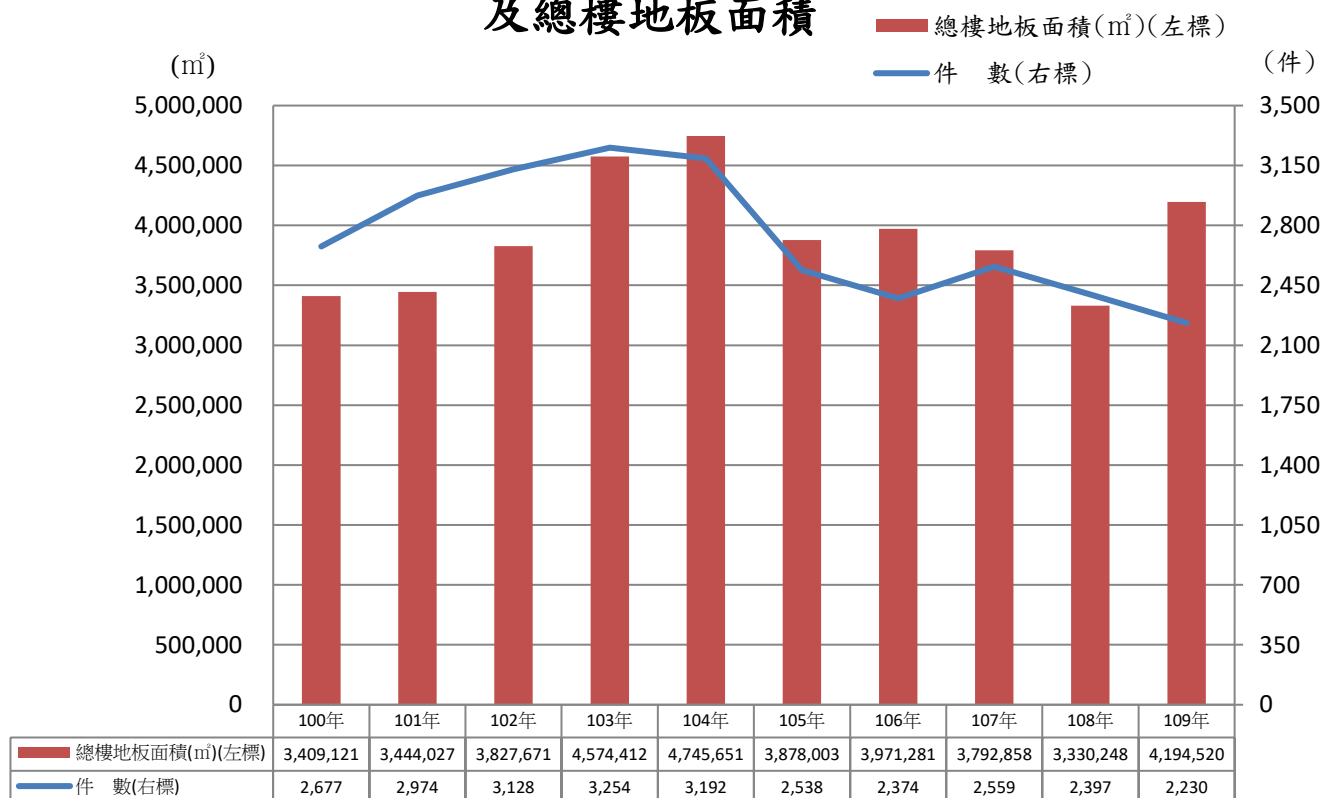


參、核發建築物使用執照概況

109 年臺中市核發建築物使用執照全年共計 2,230 件，較 108 年 2,397 件減少 167 件，減幅為 6.97%；總樓地板面積為 419 萬 4,520 平方公尺，較 108 年 333 萬 248 平方公尺增加 86 萬 4,272 平方公尺，增幅為 25.95%。

由歷年資料觀之，自 100 年起核發建築物使用執照件數及總樓地板面積呈逐年遞增，直至 103 年後兩者變動趨勢開始有不一致情事，其中 109 年反差較大，雖然使用執照核發件數減少，但總樓地板核發面積增加幅度大於使用執照核發件數減少幅度甚多。(詳圖 6)

圖6. 臺中市建築物使用執照核發建數
及總樓地板面積



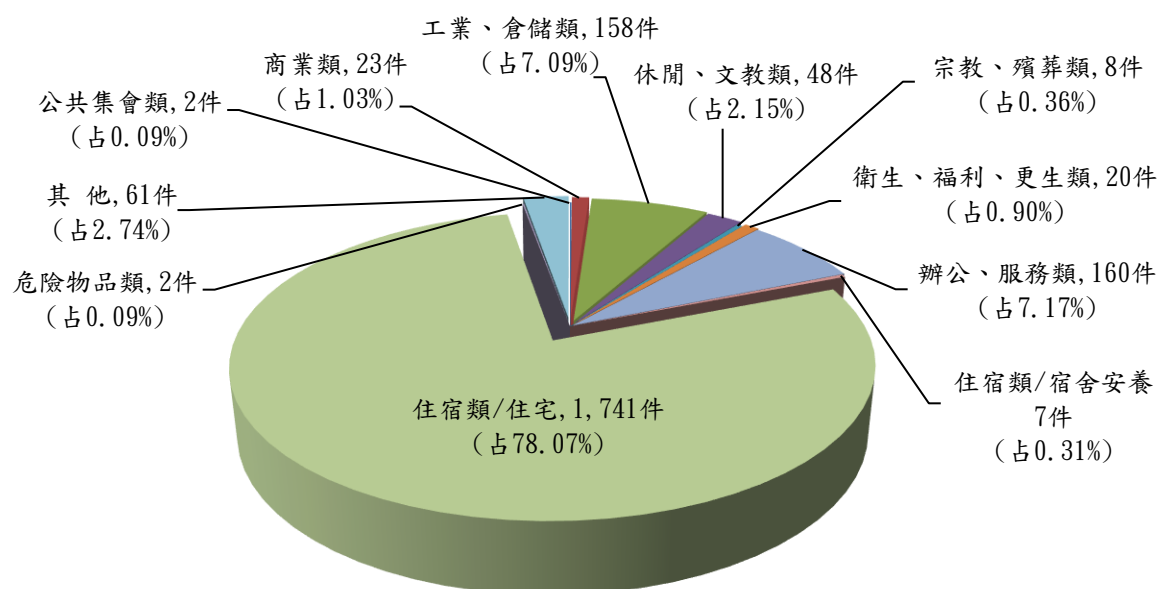
資料來源: 本局109年度統計年報

一、按建築物用途別分

若依建築物用途別觀察，109 年核發之使用執照仍以住宿類/住宅計 1,741 件最多，占 78.07%，辦公、服務類計 160 件次之，占 7.17%，工業、倉儲類 158 件再次之，占 7.09%；而就總樓地板面積而言，以住宿類/住宅共 285 萬 6,165 平方公尺最高，占 68.09%，工業、倉儲類 50 萬 2,898 平方公尺次之，占 11.99%，商業類 24 萬 3,184 平方公尺再次之，占 5.80%，其他依次為休閒、文教類 4.44%、辦公、服務類 2.64%、衛生、福利、更生類 2.63

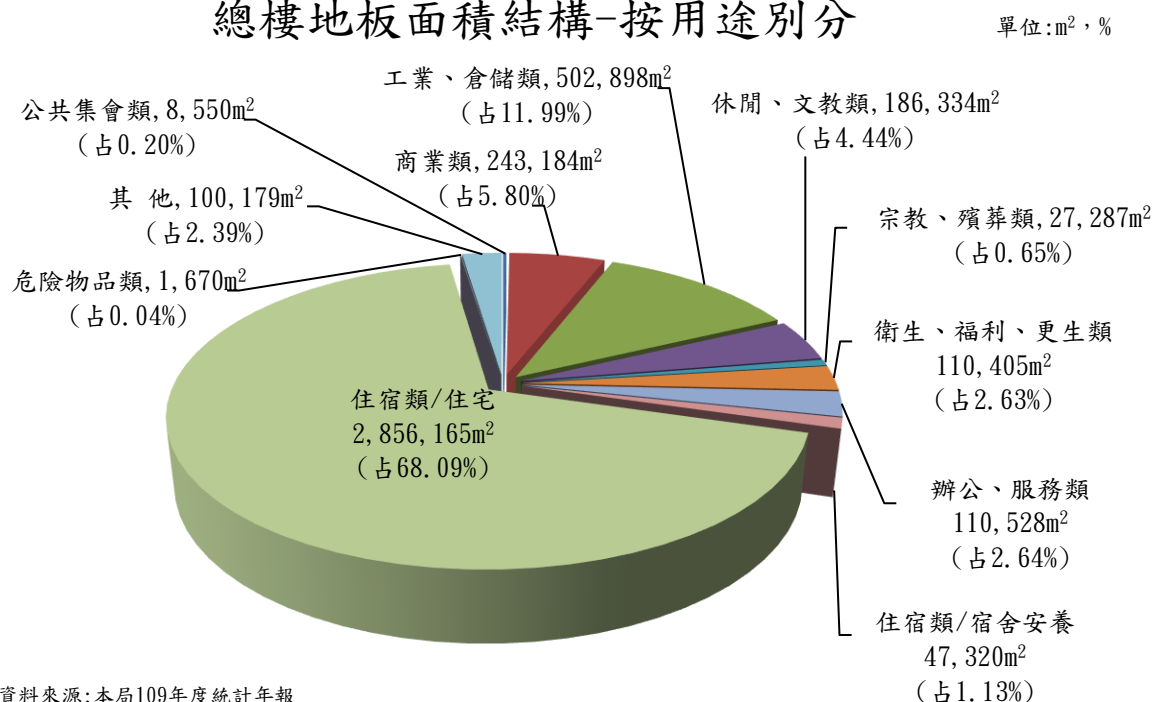
%、其他 2.39%、住宿類/宿舍安養 1.13%、宗教、殯葬類 0.65%、公共集會類 0.20%、危險物品類 0.04%（詳圖 7. 圖 8. 表 2）。

圖7. 109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109年度統計年報

圖8. 109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109年度統計年報

表 2 109 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	—	—	2	8,550
商業類	18	258,565	23	243,184
工業、倉儲類	208	871,801	158	502,898
休閒、文教類	60	114,964	48	186,334
宗教、殯葬類	13	17,386	8	27,287
衛生、福利、更生類	24	54,960	20	110,405
辦公、服務類	187	158,302	160	110,528
住宿類/宿舍安養	5	26,679	7	47,320
住宿類/住宅	2,279	5,057,937	1,741	2,856,165
危險物品類	3	3,910	2	1,670
其 他	76	78,448	61	100,179
合計	2,873	6,642,952	2,230	4,194,520

資料來源：本局 109 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 2,561 件最多，後續開始下降，至 109 年已降為 1,741 件，降幅達 32.02%。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 108 年上升(詳附表 7)，有可能是受疫情影響，消費者更加依賴電商購物，零售商為調整供應鏈所需，使倉儲需求大增，或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. m²

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
109 年	5	26,679	2,279	5,057,937	7	47,320	1,741	2,856,165

資料來源:本局 109 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. m²

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
109 年	208	871,801	158	502,898

資料來源:本局 109 年度統計年報

二、按建築物構造別分

若依建築物構造別分，109 年核發之使用執照以混凝土(含鋼筋混凝土)構造件數 1,790 件最多，占 80.27%，鋼構造 396 件次之，占 17.76%，鋼骨鋼筋混凝土構造件數 41 件再次之，占 1.84%；而就總樓地板面積而言，仍以混凝土(含鋼筋混凝土)構造 349 萬 7,241 平方公尺最多，占 83.38%，鋼構造 54 萬 4,506 平方公尺次之，占 12.98%，鋼骨鋼筋混凝土 15 萬 1,664 平方公尺再次之，占 3.62%，其餘構造別所占比率不及 1%。(詳圖 9. 圖 10. 附表 3)

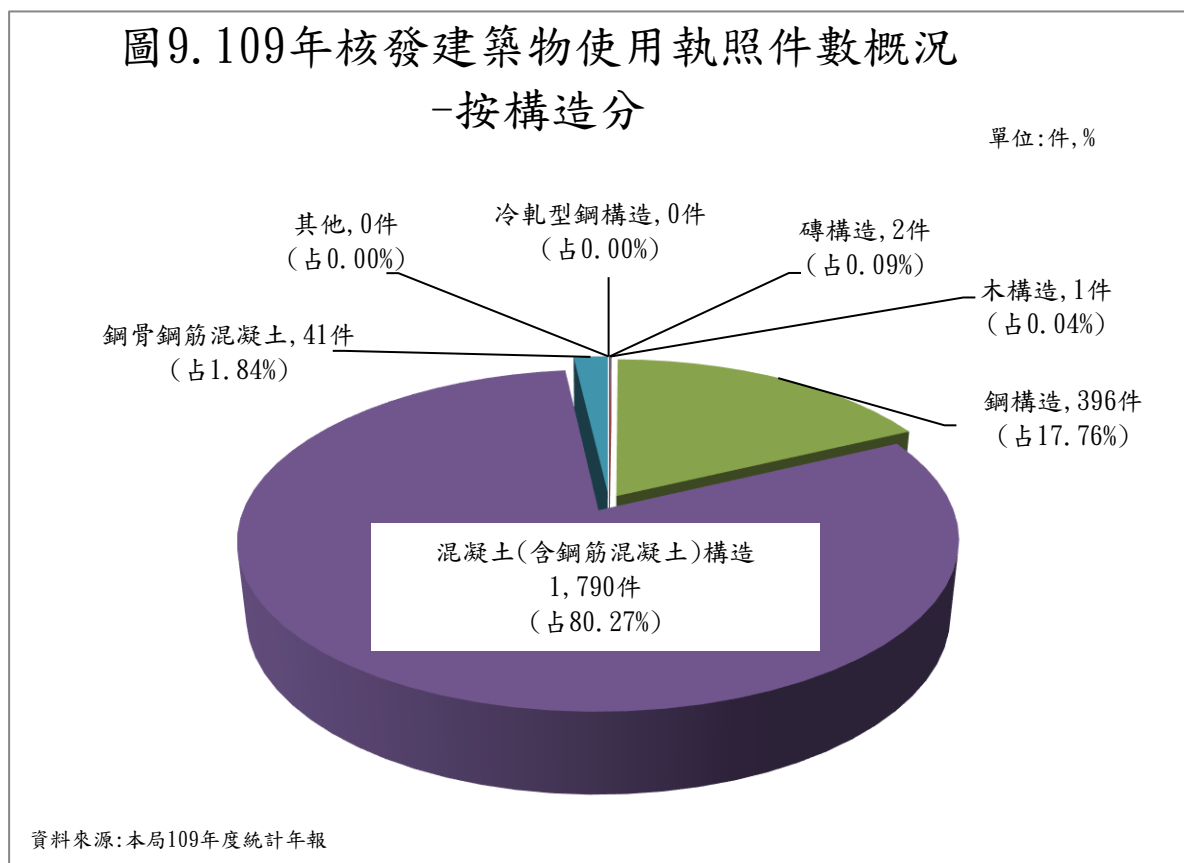
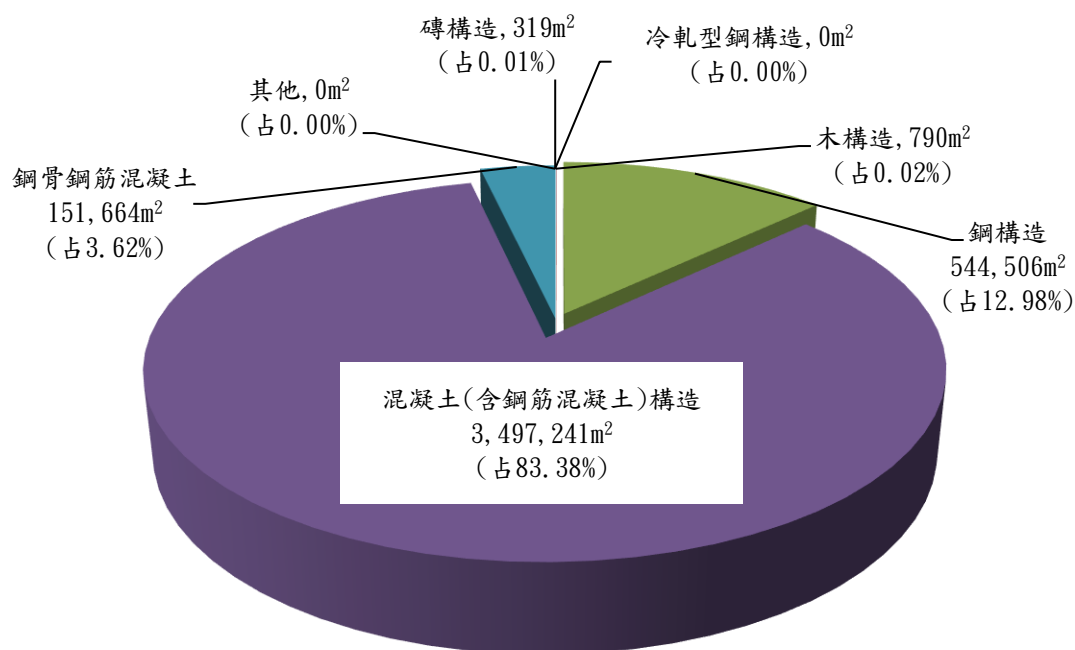


圖10. 109年核發建築物使用執照
總樓地板面積概況-按構造分

單位: m², %



資料來源: 本局109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 3 109 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	8,221	2	319
木構造	2	1,031	1	790
鋼構造	508	796,771	396	544,506
混凝土(含鋼筋混凝土)構造	2,272	5,612,633	1,790	3,497,241
鋼骨鋼筋混凝土	88	224,296	41	151,664
冷軋型鋼構造	—	—	—	—
其他	—	—	—	—
合計	2,873	6,642,952	2,230	4,194,520

資料來源: 本局 109 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 45 公尺~60 公尺以下總樓地板面積 135 萬 5,716 平方公尺，約佔 32.32%最多，超過 15 公尺~30 公尺以下總樓地板面積 109 萬 9,432 平方公尺，約佔 26.21%次之，超過 7 公尺~15 公尺以下總樓地板面積 95 萬 184 平方公尺，約佔 22.65%再次之，其次依序為超過 30 公尺~45 公尺以下約佔 10.83%、超過 60 公尺~75 公尺以下約佔 3.27%、7 公尺以下約佔 2.25%、超過 90 公尺約佔 1.34%、超過 75 公尺~90 公尺以下約佔 1.12%；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 187 萬 693 平方公尺，約佔總樓地板面積 44.60%最多，11~15 層之總樓地板面積約 165 萬 3,383 平方公尺，約佔 39.42%次之，6~10 層之總樓地板面積約 43 萬 262 平方公尺，約佔 10.26%再次之，其次依序為 21 層以上約佔 4.07%，16~20 層 1.65%。（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，109 年為 38.05%，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。

圖11. 109年核發建築物使用執照
總樓地板面積概況-高度別

單位: m², %

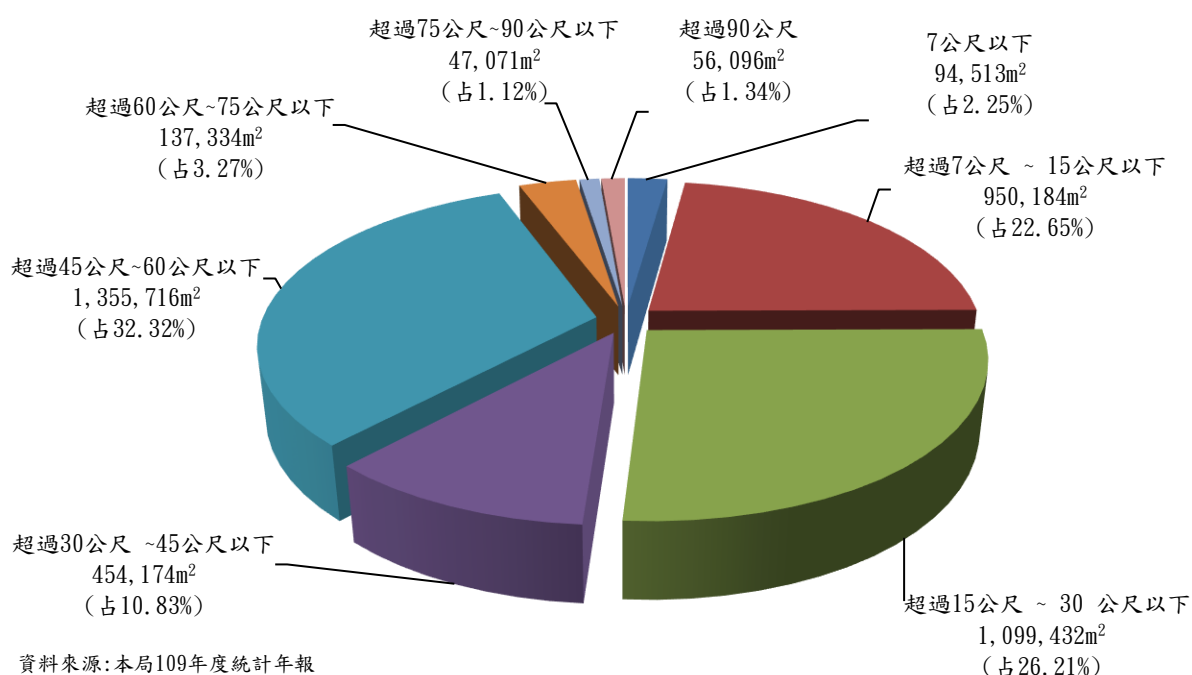


圖12. 109年核發建築物使用執照
總樓地板面積概況-層數別

單位: m, %

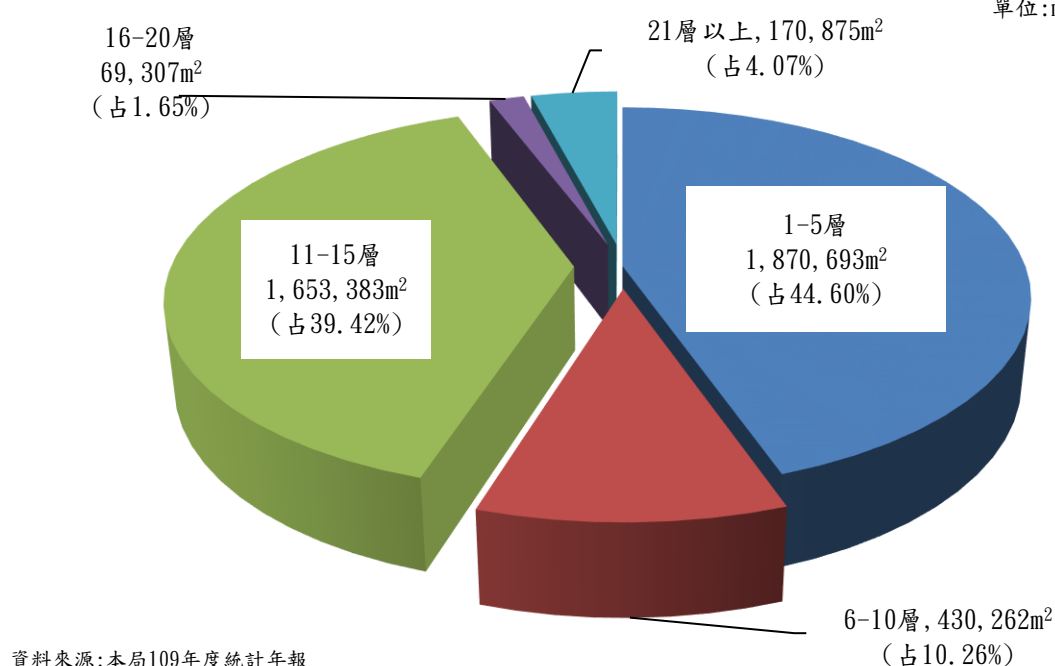


表 4 臺中市歷年核發建築物使用執照統計-按高度別

單位: m²

總樓地 板面積 年別	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
109	94,513	950,184	1,099,432	454,174	1,355,716	137,334	47,071	56,096

資料來源: 本局 109 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

年別	1-5 層	6-10 層	11-15 層	16-20 層	21 層以上
100 年	1,837,818	205,595	835,309	42,885	487,514
101 年	2,139,894	326,862	687,772	15,696	273,803
102 年	2,106,400	285,986	942,867	79,579	412,839
103 年	2,456,273	223,001	935,299	220,992	738,847
104 年	2,446,167	292,552	1,089,925	227,436	689,549
105 年	1,825,761	269,100	1,036,856	198,570	547,716
106 年	1,621,782	860,832	860,618	158,793	469,256
107 年	1,905,587	344,528	882,179	124,397	536,167
108 年	1,665,198	329,970	833,641	69,954	431,485
109 年	1,870,693	430,262	1,653,383	69,307	170,875

資料來源: 本局 109 年度統計年報

肆、結論

綜合上述：

- 一、本市建造執照核發量與核准之總樓地板面積，以及建築物使用執照核發數量與總樓地板面積，其歷年變動趨勢並不必然同向。其中建造執照在核發量上下起伏波動情況下，核准之總樓地板面積自 104 年起逐年增加趨勢。
- 二、另由本府核發使用執照中，樓層高度超過 45 公尺以上者，109 年累計樓地板面積占當年度總樓地板面積 38.05%。
- 三、由上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