

市政統計週報

(第 14 號)

臺北市政府主計處
88 年 8 月 10 日
聯絡人：陳建志
電話：(02) 2720-3221

【提要】房屋市場蕭條，市府核發建物執照相對較少，市民房屋自有率成長也停滯。

根據統計，台北市八十七年平均每戶住宅面積為 118.54 平方公尺(約為 36 坪)，較八十六年 117.87 平方公尺微幅成長，但住宅自有率卻隨著遷入人口增加而由八十六年之 79.05%降為 76.27%。營造業向稱「火車頭」工業，興衰與否代表著景氣的榮枯；本市房屋仲介市場自八十二年起逐漸萎縮，由於房屋供給過多及銀行對建築業緊縮融資等不利因素，使房屋銷售每況愈下，從市府核發建照之件數及面積由八十二年之 912 件、5,877 千平方公尺降至八十五年僅 399 件、1,732 千平方公尺，逐年縮減即可見端倪；八十六年雖提高至 571 件、2,815 千平方公尺，八十七年亦升至 642 件、3,726 千平方公尺，似有上升趨勢，惟若僅從住宅部分觀察則未見明顯回升。

比較本市核發建造執照總樓地板面積之用途，「住宅」為最主要類別，八十二年即占了 63.40%，然其所占比率有減少之勢，八十四年至八十七年間尚維持在 45%~46%，八十八年 1 至 6 月則降至 33.66%；就其面積觀察，八十二年達 3,726 千平方公尺，然後遞減至八十五年之 783 千平方公尺，雖八十七年政府提出房貸優惠措施的誘因使當年再增達 1,722 千平方公尺，然八十八年 1 至 6 月僅 619 千平方公尺。同時期本市核發使用執照中屬住宅部分樓地板面積自八十四年起也有明顯下滑趨勢，其所占核發各項建物使用執照總面積之比率亦隨之降低。

由行政院主計處及各經濟研究機構所發布資料，預期我國經濟成長率於今年下半年將有較高成長趨勢；但近年來成長遲緩，也是眾所周知，其影響因素錯綜複雜，而直接反映在台北市建築業的是景氣蕭條及建築工程物價的持續停滯。撇開土地成本不談，市府核發使用執照中，八十五、八十六年房屋營建工程每單位造價成本分別增加 3.04%、4.14%，八十七年則降為每平方公尺 7,546 元，較前三年均低，與八十六年相較跌幅為 13.09%；此由八十六年建築工程物價指數僅 99.68 亦較八十四、八十五年為低來看，成本確實有下跌現象。惟單就住宅來看，八十七年每平方公尺工程造價成本提高為 8,814 元，較八十六年增加 1.66%，八十八年 1 至 6 月更高達 9,249 元，又較八十七年增加 4.94%，不降反增，應係建商大多推出高品質住宅提供市民換屋所致。

台北市地狹人稠，可供建築用地日益減少，就核發建造執照總樓地板面積之行政區別分析，八十八年 1 至 6 月以內湖、南港及士林區所核發建造執照較多，信義、大同及大安區較少，住宅部分則以士林、北投及中山區較多，萬華、信義及南港區較少；顯示目前本市仍以開發新市區、新建房屋為建商主要推案方向。因此加速老舊市區改建、更新，均衡各行政區發展已成為市府施政重點；日前都市發展局即舉辦全國首創之「社區規劃師會議」，將全市劃分為舊市中心區、都市中心區及環市中心區，由社區規劃師扮演社區居民專業之環境諮詢服務角色，針對地區特性，辦理社區環境診斷和提出改善構想，以參與地區環境改造及都市更新，俾利提昇市民生活品質、改善市容、保持都市之成長活力。

項 目	82 年	83 年	84 年	85 年	86 年	87 年	88 年 1-6 月
平均每戶住宅面積(m ²)□	109.51	111.74	114.33	115.57	117.87	118.54	...
住宅自有率(%)	75.12	76.14	76.52	76.36	79.05	76.27	...
核發建造執照	核發件數(件)	912	510	459	399	571	254
	住宅(%)	75.00	69.80	65.14	63.91	62.35	65.35
	總樓地板面積(1,000 m ²)	5,877	2,711	2,550	1,732	2,815	1,840
	住宅面積(1,000 m ²)	3,726	1,633	1,167	783	1,301	619
	占總核發面積(%)	63.40	60.24	45.76	45.20	46.21	33.66
核發使用執照	核發件數(件)	491	622	639	553	490	252
	住宅(%)	73.52	77.17	73.87	65.10	65.71	51.98
	總樓地板面積(1,000 m ²)	2,805	3,026	3,153	3,200	3,303	1,651
	住宅面積(1,000 m ²)	1,355	1,761	1,983	1,759	1,847	650
	占總核發面積(%)	48.30	58.17	62.88	54.95	55.92	39.36
每單位工程造價成本 (元 / m ²)	住宅(元 / m ²)	6,803	8,409	8,092	8,338	8,683	8,588
	住宅(元 / m ²)	6,606	9,302	8,148	8,850	8,670	9,249
建築工程物價指數 (85 年 = 100)	99.63	99.42	100.96	100.00	99.68	102.19	100.38
台灣地區經濟成長率(%)	6.32	6.54	6.03	5.67	6.77	P 4.83	□ P 4.33

資料來源：臺北市工務局建築管理處、臺北市統計要覽及行政院主計處中華民國統計月報。

附註：□採稅捐處之住宅延面積÷戶數(不包括共同事業戶及單身戶)。

□88 年係第一季數字。P 係初步統計數。

說明：本週報自 88.5.11 起透過網際網路發行，本處網址www.dbas.taipei.gov.tw或市府網址www.taipei.gov.tw之市府新聞。