

# 主計處市政統計簡析

111-001 號

111 年 1 月

## 人口及住宅概況看區域發展

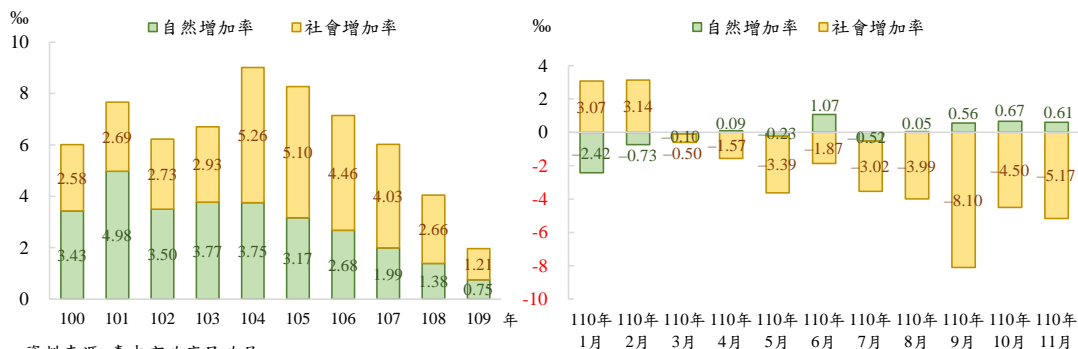
### 前言

隨著生育率持續下降，影響本市人口成長及分布之因素多來自於人口遷移，而遷移之關鍵因素包括就業機會多寡、公共建設便利性、房市發展等因素，本文係就各行政區人口、住宅供需變化及建物平均單價漲跌等面向切入，探析區域間住宅資源配置概況。

一、受新冠疫情影響，國人逾 2 年未入境，戶籍被遷出國外人數遽增，致六都 110 年 1-11 月折合年人口成長增加率除桃園市外皆為負成長，以臺北市-30.12%最高，高雄市-7.53%次之，本市為-2.47%排第 5。觀察服務業登記現有家數及資本額資料，自 102 年 4 月起有行政區統計數據以來，至 110 年 11 月底以西屯區及北屯區成長最為顯著，同期間淨遷入人數亦以北屯區 2 萬 9,092 人最多。

一般來說，人口成長來自社會增加(遷入人數多於遷出人數)及自然增加(出生人數多於死亡人數)，近年來我國人口結構呈現少子化型態，人口成長趨緩，觀察本市近 10 年人口成長概況，104 年人口成長增加率達 9.01%為高點，其中社會增加率 5.26%，開始超越自然增加率(3.75%)，之後人口成長增加率呈逐年下降，惟仍維持正成長，於

圖1、臺中市人口成長概況



資料來源:臺中市政府民政局

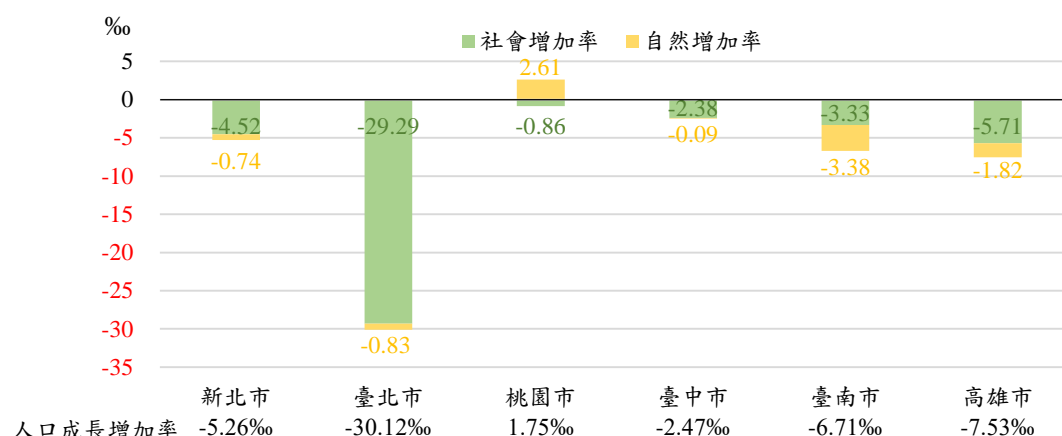
註:1. 本圖數據係以本年(月)底及上年(月)底平均數為分母。

2. 為便於比較，各月之各率皆折合為年率。

109年人口成長增加率為1.96%，較108年下降2.08個千分點，其中社會增加率為1.21%，自然增加率為0.75%，分別下降1.45個千分點及0.63個千分點，惟至110年起隨人口出生率下降，又因受新冠疫情影響，部分市民逾2年未入境，致戶籍被遷出國外人數遽增，社會增加率自3月起轉為負成長，故3月起本市各月人口成長增加率<sup>1</sup>均為負成長(圖1)。

觀察直轄市狀況，六都110年1-11月折合年社會增加率皆為負成長，以臺北市-29.29%最高，高雄市-5.71%次之，本市-2.38%排第5；折合年自然增加率方面，以桃園市2.61%最高，本市-0.09%次之，故六都折合年人口成長增加率除桃園市外皆為衰退，以臺北市-30.12%最多，高雄市-7.53%次之，本市-2.47%排第5(圖2)。

圖2 110年1-11月六都人口成長概況



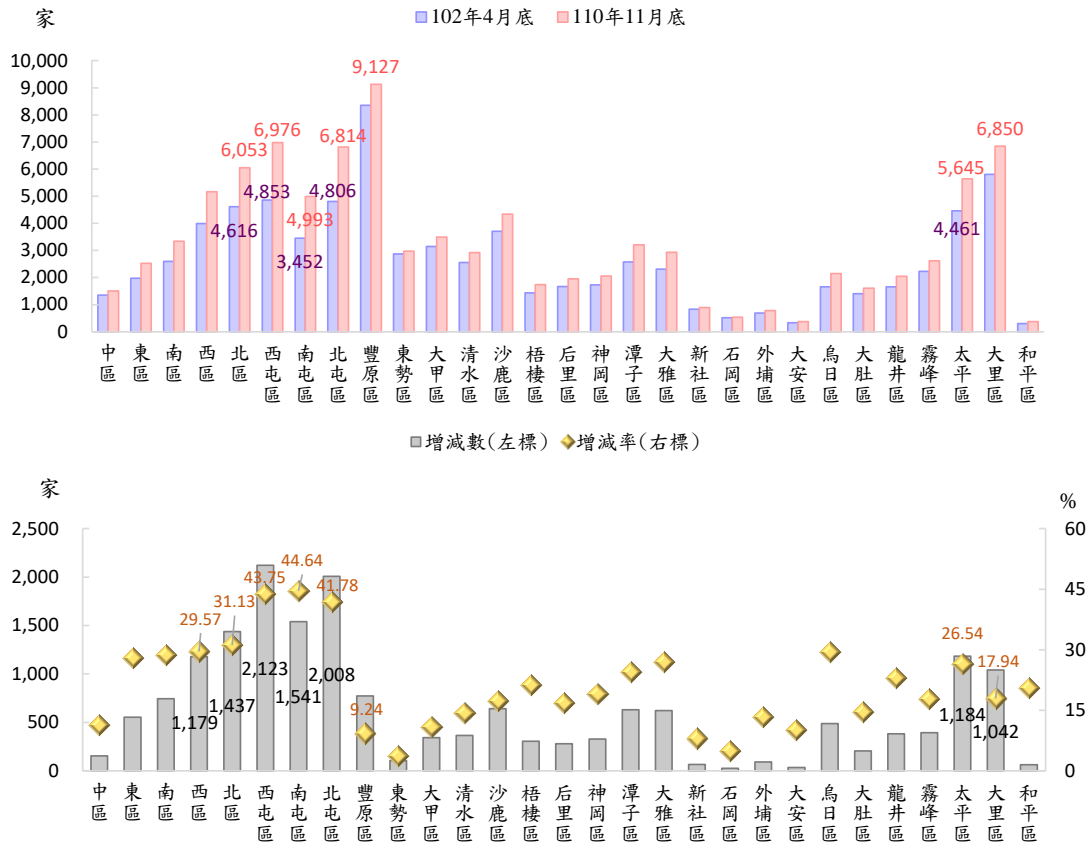
資料來源：內政部統計處

註：為便於比較，各增加率皆折合為年率。

影響區域人口成長之因素包括房市發展、工作機會及生活機能等，由服務業登記家數及資本額增減概況，觀察各行政區經濟活絡程度。110年11月底本市服務業登記家數計9萬5,980家，以豐原區9,127家最多，西屯區6,976家次之，大里區6,850家居第3；與始有行政區統計之102年4月底相較，則以西屯區增2,123家(43.75%)最多，北屯區增2,008家(41.78%)次之，南屯區增1,541家(44.64%)、北區增1,437家(31.13%)、太平區增1,184家(26.54%)再次之(圖3)。

<sup>1</sup> 人口成長增加率=自然增加率+社會增加率；各月之各增加率皆以折合年率計算。

圖3、臺中市服務業登記現有家數-按行政區分

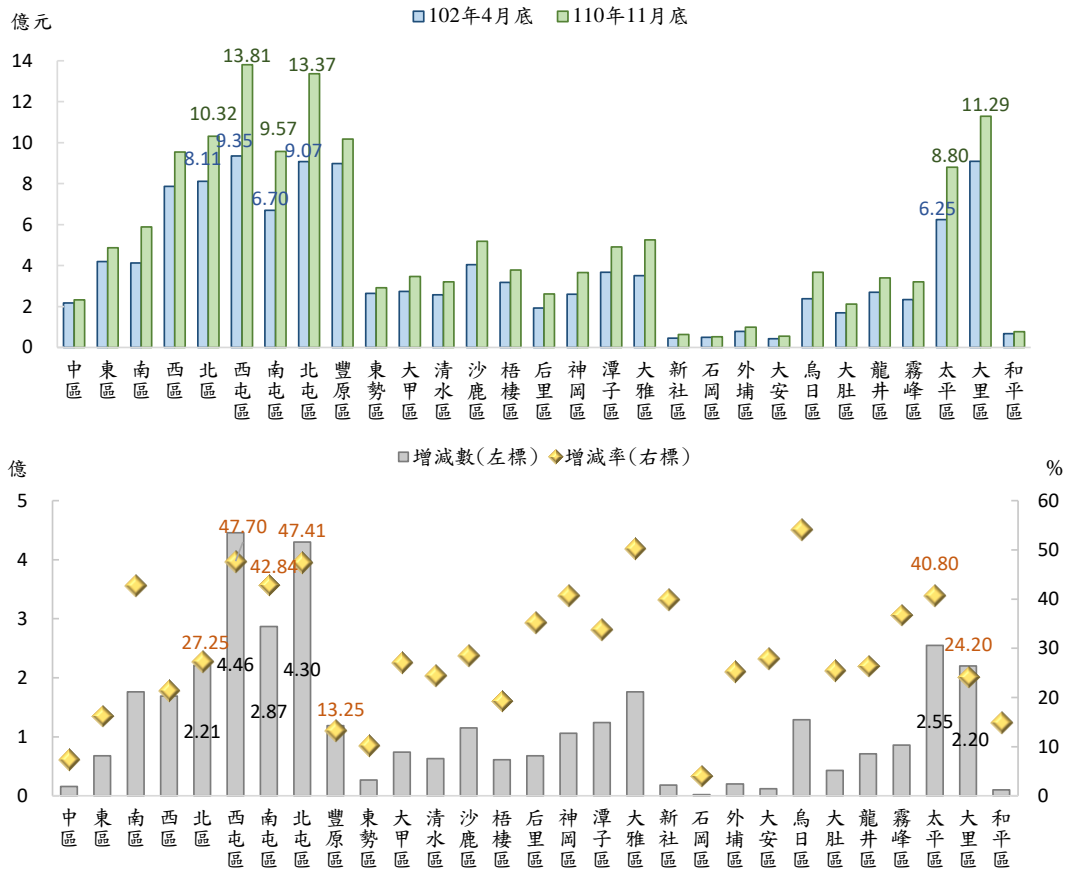


資料來源:臺中市統計資訊網

註:臺中市服務業登記現有家數及資本額行政區資料,於102年4月始編製。

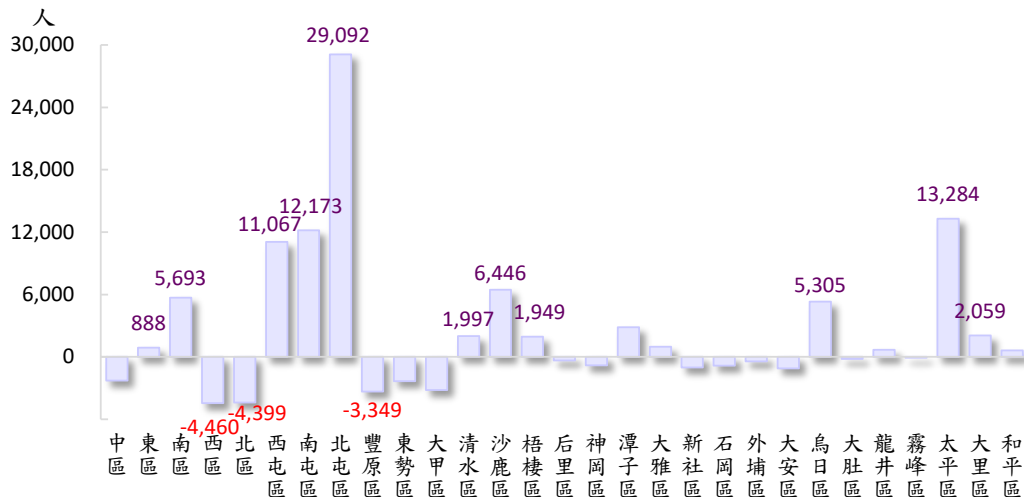
若以服務業資本額觀之,110年11月底本市服務業資本額150.79億元,以西屯區達13.81億元最多,北屯區13.37億元次之,大里區11.29億元再次之,三者合占25.51%;與始有行政區統計之102年4月底相較,亦以西屯區增4.46億元(47.70%)最多,北屯區增4.30億元(47.41%)次之,南屯區增2.87億元(42.84%)、太平區增2.55億元(40.80%)、北區增2.21億元(27.25%)再其次,顯示以家數或資本額觀察本市近年服務業發展,皆以3屯區成長幅度最為顯著(圖4)。

圖4、臺中市服務業登記現有資本額-按行政區分



資料來源:臺中市統計資訊網

圖5、102年4月至110年11月臺中市淨遷入人數-按行政區分



資料來源:臺中市政府民政局

服務業進駐除區域生活機能更便捷外，更能帶來更多工作機會，進一步吸引人口移入，同樣亦以 102 年 4 月至 110 年 11 月區間觀察

本市淨遷入人口達 7 萬 243 人，各行政區以北屯區淨遷入 2 萬 9,092 人最多，太平區 1 萬 3,284 人次之，南屯區 1 萬 2,173 人、西屯區 1 萬 1,067 人、沙鹿區 6,446 人再次之，與服務業家數及資本額成長幅度較大之區域相近；西區、北區及豐原區則因人口密度高，遷出人口最多，分別為 4,460 人、4,399 人及 3,349 人(圖 5)。

二、本市 110 年第 2 季底與 100 年底相較，普通家戶數成長幅度(16.62%)大於住宅存量成長幅度(14.06%)，致住宅家戶比整體呈下降趨勢。110 年第 3 季底本市住宅平均面積為 44.22 坪，以石岡區(60.46 坪)、大安區(59.99 坪)、東勢區(59.34 坪)坪數最大，而以中區(29.90 坪)、北區(34.83 坪)、南區(35.48 坪)坪數最小。

隨著人口逐年上升、小家庭的普及，本市家庭平均每戶人數由 100 年 3.45 人，降至 109 年 2.99 人，整體呈下降趨勢；而普通家戶數則逐年上升，由 100 年底 83.82 萬戶增加至 110 年第 2 季底 97.75 萬戶達高點，增 13.93 萬戶(16.62%)；住宅存量亦呈上揚趨勢，於 110 年第 2 季底達

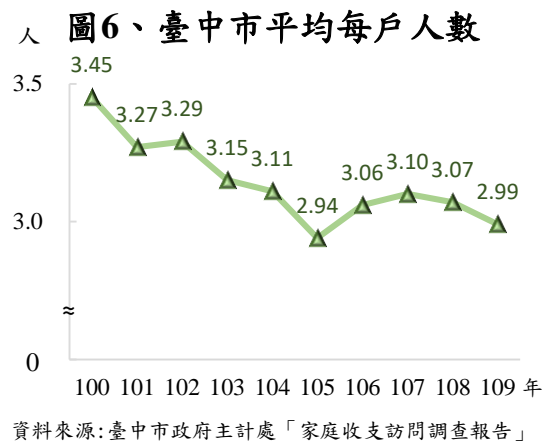
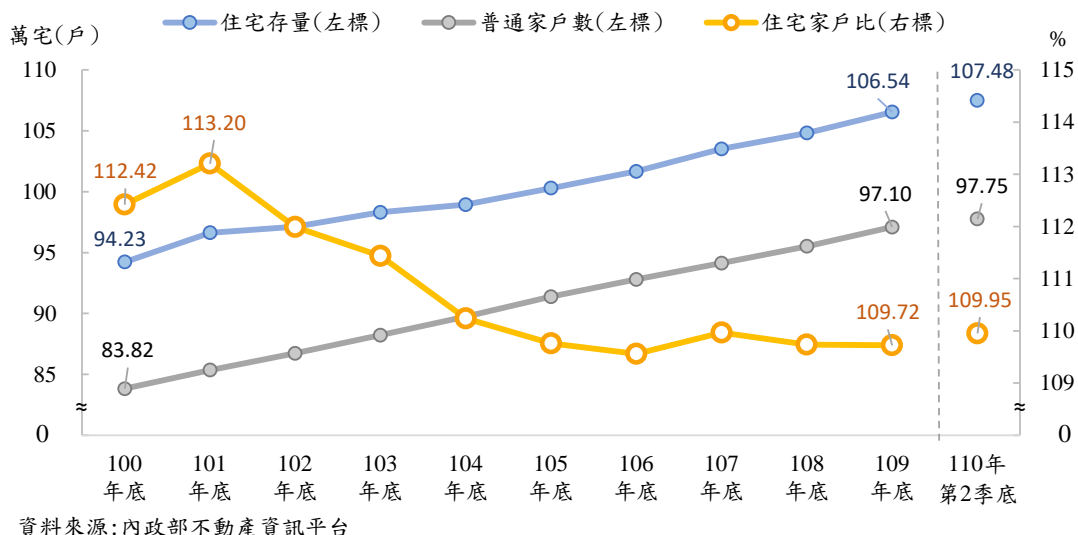
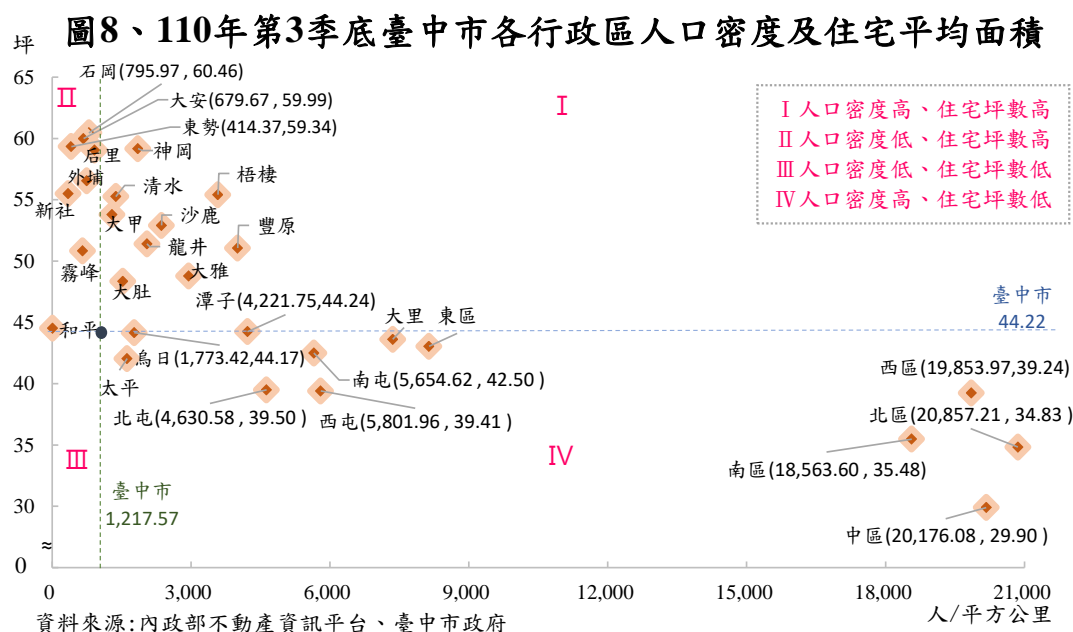


圖 7、臺中市家戶與住宅概況



107.48 萬宅，較 100 年底增 13.25 萬宅，增幅達 14.06%，惟增加幅度仍小於普通家戶數；再以住宅家戶比進一步了解本市住宅供需情形，住宅家戶比於 101 年底達 113.20% 最高點後，呈下降趨勢，110 年第 2 季底降至 109.95%，下降 3.25 個百分點(圖 6、圖 7)。

接著以人口密度及住宅平均面積，輔以全市 110 年第 3 季底平均為原點(1,217.57 人/平方公里,44.22 坪)了解各行政區之資源配置情形，落於第 I 象限者為神岡、梧棲、清水、大甲、沙鹿、龍井、豐原、大雅、大肚及潭子區，計 10 區，屬人口密度相對較高，住宅平均面積亦相對較高之行政區；落於第 II 象限者為石岡、大安、東勢、后里、外埔、新社、霧峰及和平區，計 8 區，屬人口密度相對較低，住宅平均面積相對較高行政區，以石岡區 60.46 坪、大安區 59.99 坪、東勢區 59.34 坪住宅面積最為寬闊；餘位於第 IV 象限者為原市 8 行政區、烏日、大里及太平區，尤以北區、中區、西區及南區之人口密度皆大幅高於其他各區，且住宅平均面積皆不及 40 坪，顯示較早發展之舊城區人口較為密集、居住環境相對擁擠(圖 8)。

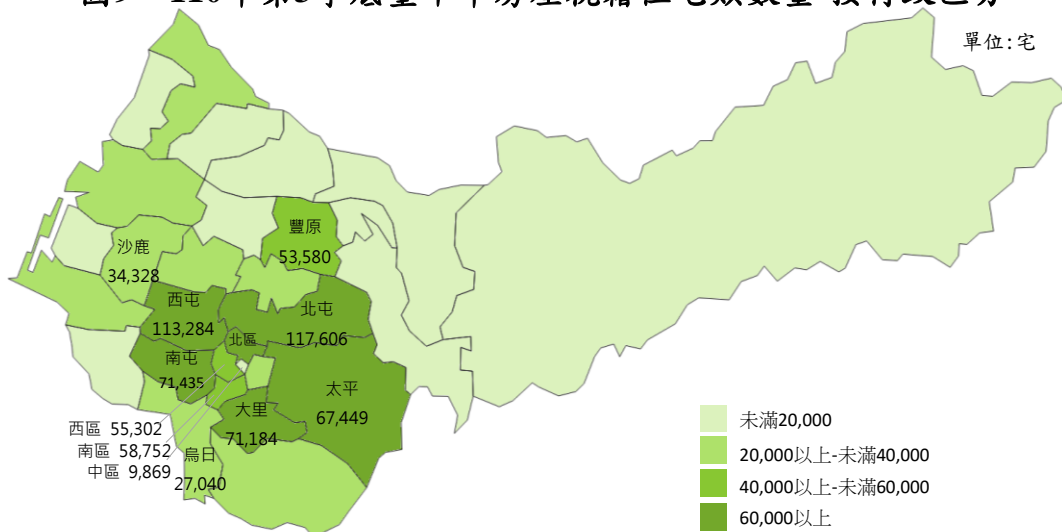


三、110 年第 3 季底房屋稅籍住宅類數量以北屯區 11.76 萬宅最多，西屯區 11.33 萬宅次之，北區 7.34 萬宅再次之；110 年上半年低度使用(用電)住宅亦以西屯區 1 萬 735 宅最多，北屯區 9,609 宅

居次，北區 7,212 宅再次之。

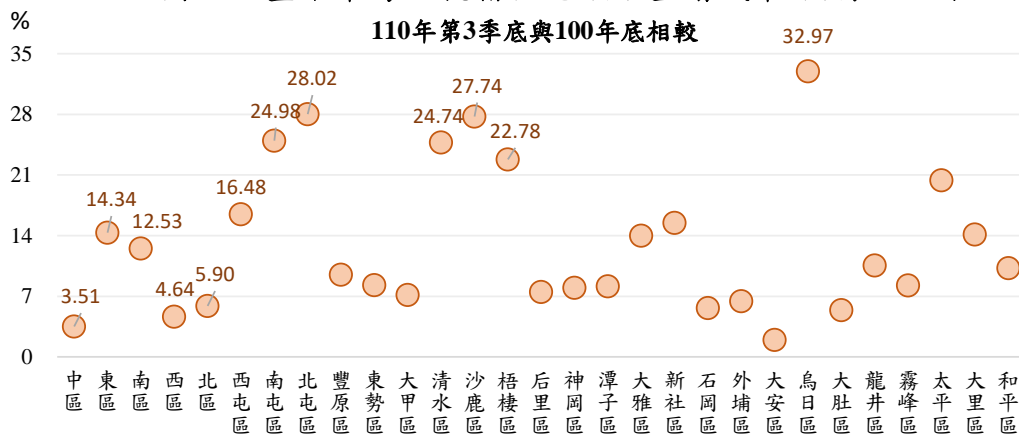
再由房屋稅籍住宅數量<sup>2</sup>觀察各行政區住宅供給情形，110 年第 3 季底以北屯區 11.76 萬宅最多，西屯區 11.33 萬宅居次，北區 7.34 萬宅、南屯區 7.14 萬宅再次之，其後依序分別為大里區、太平區、南區、西區及豐原區，皆高於 5.3 萬宅，呈環狀分布於原市區外圍 (圖 9)。

圖9、110年第3季底臺中市房屋稅籍住宅類數量-按行政區分



資料來源:內政部不動產資訊平台

圖10、臺中市房屋稅籍住宅類數量增減率-按行政區分



資料來源:內政部不動產資訊平台

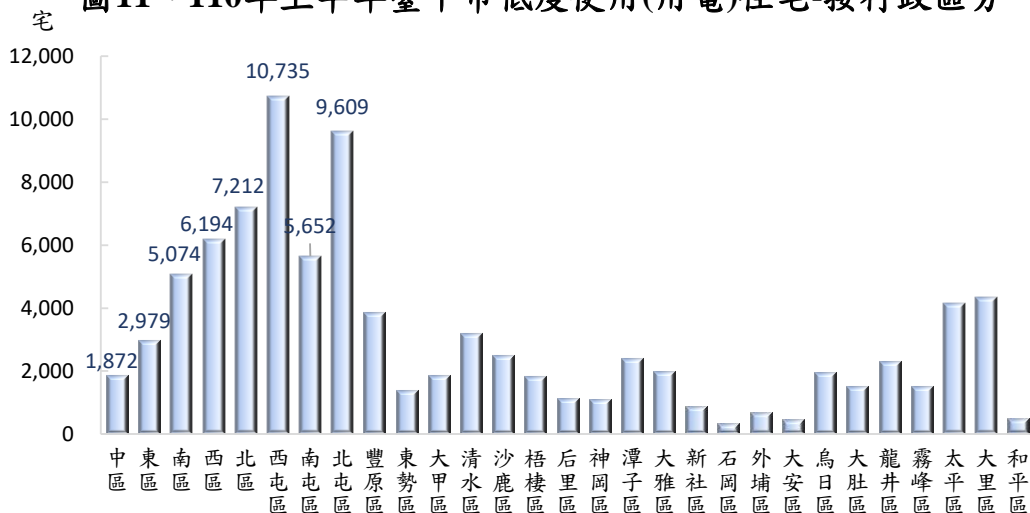
與 100 年底相較，房屋稅籍住宅類數量以烏日區增 32.97% 最多，北屯區增 28.02% 次之，沙鹿區 27.74% 再次之，顯示其尚有相對較多

<sup>2</sup> 「房屋稅籍住宅數量」係房屋稅籍資料中住宅使用面積 5 坪以上、500 坪以下，且住宅使用面積大於、等於課稅總面積 50% 之數量。

之土地開發空間；而本市原 8 行政區中，以中區、西區及北區增幅最小，分別僅增 3.51%、4.64%及 5.90%，因其為較早開發之行政區且腹地較小，住宅供給已趨緩，10 年間變化幅度較不明顯(圖 10)。

住宅兼具自住與投資功能，因此藉由低度使用(用電)住宅<sup>3</sup>概況了解各區域之房屋稅籍住宅實際使用情形。110 年上半年低度使用(用電)住宅宅數以西屯區 1 萬 735 宅最多，北屯區 9,609 宅居次，北區 7,212 宅再次之，西區 6,194 宅及南屯區 5,652 宅分別位居第 4 及第 5，3 屯區為近年人口移入最多之行政區，因此除帶來相對較大之住屋需求外，區域未來發展亦受看好，成為投資人偏好之地區，使低度使用(用電)住宅數量亦較多(圖 11)。

圖11、110年上半年臺中市低度使用(用電)住宅-按行政區分



資料來源:內政部不動產資訊平台

註:上半年資料採5、6月平均用電度數小於、等於60度者。

四、住宅買賣移轉數反映住宅市場交易熱度，本市 110 年 1 至 3 季住宅買賣移轉數計 1 萬 2,368 筆，以西屯區 2,559 筆最多，北屯區 1,933 筆次之，北區 1,626 筆再次之；各行政區平均房價長、短期趨勢，110 年第 2 季與 100 年同期相較，以霧峰區增 154.79% 最多，與 109 年同期相較，則以中區增 22.23% 最多。

住宅買賣移轉數反映各行政區住宅市場交易熱度，110 年 1 至 3

<sup>3</sup> 「低度使用(用電)住宅」係指房屋稅籍住宅類數量中，可供居住使用但使用(用電)頻率偏低之住宅。



季以西屯區 2,559 筆最多，其後依序為北屯區、北區及南屯區，分別為 1,933 筆、1,626 筆及 1,232 筆，與 100 年及 109 年前 4 名之排序皆相同，主因係西屯區為七期重劃區及新市政中心所在地，坐擁政治、商業中心，並包含大專院校、臺中工業區及中科等產業聚落，使房市交易持續熱絡，北屯區及北區則因臺中捷運沿線效應，亦成為交易熱區(表 1)。

表1、臺中市住宅買賣移轉數-按行政區分

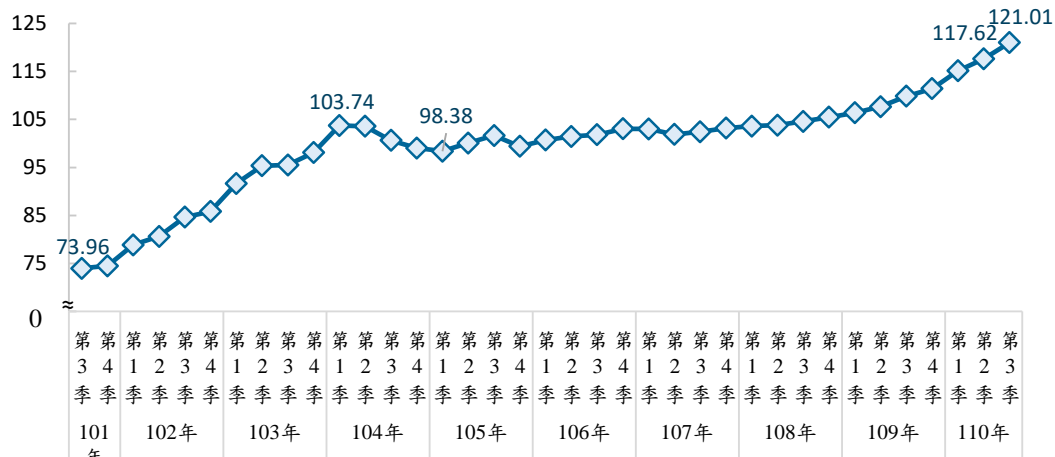
單位:筆

行政區	100年		109年		110年1-3季		行政區	100年		109年		110年1-3季	
	筆數	排序	筆數	排序	筆數	排序		筆數	排序	筆數	排序	筆數	排序
西屯區	7,532	1	3,348	1	2,559	1	大肚區	265	15	183	16	148	16
北屯區	4,645	2	2,814	2	1,933	2	梧棲區	261	16	174	18	133	17
北區	3,596	3	2,132	3	1,626	3	清水區	180	20	180	17	124	18
南屯區	3,516	4	1,630	4	1,232	4	霧峰區	181	19	152	20	114	19
南區	996	6	1,051	5	869	5	大甲區	244	18	143	21	97	20
西區	1,234	5	801	6	597	6	后里區	86	25	137	22	95	21
豐原區	902	8	645	7	470	7	烏日區	164	21	159	19	95	21
大雅區	496	11	535	8	378	8	神岡區	250	17	99	23	77	23
大里區	637	9	471	9	305	9	東勢區	107	23	97	24	62	24
龍井區	595	10	388	10	281	10	外埔區	96	24	73	25	50	25
太平區	466	12	384	11	273	11	新社區	39	26	50	26	23	26
潭子區	934	7	283	14	238	12	石岡區	18	28	17	27	12	27
沙鹿區	434	14	325	12	215	13	大安區	23	27	14	28	5	28
東區	451	13	323	13	197	14	和平區	1	29	1	29	-	29
中區	153	22	259	15	160	15							

資料來源:內政部不動產資訊平台

住宅價格指數係透過品質標準化且具代表性之標準住宅，做為衡量各時期住宅價格之依據，可呈現各時期相對於基期之價格變動情形，藉以觀察本市不動產價格趨勢。101 年第 3 季至 104 年第 1 季屬近年住宅價格指數上升幅度較大期間，增幅達 40.27%，於 104 年第 2 季至 105 年第 1 季住宅價格指數微幅下降後，始呈上升趨勢，至 110 年第 3 季本市住宅價格指數達 121.01 為歷年最高，較上季增 2.88%，主因係經濟不斷成長、購屋利率低且資金寬鬆等，使住宅價格持續攀升(圖 12)。

圖12、臺中市住宅價格指數



資料來源：內政部不動產資訊平台  
註：基期為105年全年=100。

表2、臺中市建物買賣契約價格平均單價-按行政區分

行政區	單位：萬元/坪、%				
	100年 第2季	109年 第2季	110年 第2季	110年第2季較100年同 期增減率	110年第2季較109年同 期增減率
中區	--	16.15	19.74	--	22.23
東區	11.55	21.92	23.87	106.67	8.90
南區	11.34	19.68	22.09	94.80	12.25
西區	15.33	21.90	24.40	59.17	11.42
北區	13.38	20.15	22.74	69.96	12.85
西屯區	17.16	23.77	26.55	54.72	11.70
南屯區	15.31	24.38	27.67	80.73	13.49
北屯區	12.73	20.68	24.36	91.36	17.79
豐原區	12.93	21.15	23.88	80.82	10.54
東勢區	--	--	--	--	--
大甲區	11.01	15.00	15.47	40.51	3.13
清水區	8.69	15.90	17.11	96.89	7.61
沙鹿區	11.83	21.02	23.11	95.35	9.94
梧棲區	9.76	18.22	17.87	83.09	-1.92
后里區	--	19.00	--	--	--
神岡區	10.22	21.43	--	--	--
潭子區	11.69	20.19	20.91	78.87	3.57
大雅區	11.78	21.05	21.90	85.91	4.04
新社區	--	--	--	--	--
石岡區	--	--	--	--	--
外埔區	--	15.14	13.36	--	-11.76
大安區	--	--	--	--	--
烏日區	13.14	20.77	22.47	71.00	8.18
大肚區	9.8	--	15.39	57.04	--
龍井區	12.51	16.46	18.53	48.12	12.58
霧峰區	8.56	18.03	21.81	154.79	20.97
太平區	10.61	20.45	20.97	97.64	2.54
大里區	12.05	22.60	23.07	91.45	2.08
和平區	--	--	--	--	--

資料來源：內政部不動產資訊平台  
註：若交易筆數低於10筆，參考價值低故不陳示數值。

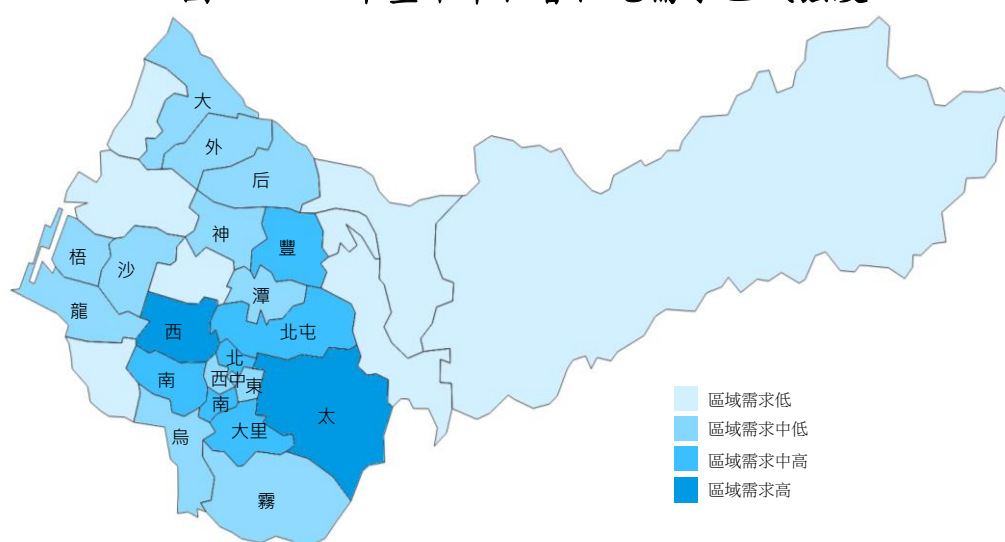
再細探各行政區建物買賣契約平均單價變化情形，110年第2季平均單價以南屯區每坪27.67萬元最高，西屯區每坪26.55萬元次之，

西區每坪 24.40 萬元再次之，除中區、龍井區、梧棲區、清水區、大甲區、大肚區及外埔區外，餘行政區之每坪平均單價均已超過 20 萬元；與 109 年同期相較，多數區域平均單價皆上漲，增幅以中區增 22.23% 最多，其次為霧峰區增 20.97%，再次為北屯區增 17.79%，僅外埔區及梧棲區為下跌，分別減 11.76% 及 1.92%。另與 100 年同期相較，平均單價皆大幅成長，以霧峰區增 154.79% 最多，東區 106.67% 次之，太平區 97.64% 再次之(表 2)。

**五、為滿足市民居住需求，本市持續推動宜居共生好社宅，截至 110 年 10 月已完工達 1,191 戶，興建中 4,317 戶，共計 5,508 戶，已提前達成第 1 階段 4 年 5,000 戶之目標。**

隨著住宅價格不斷攀升，本市為解決經濟、社會弱勢或初入社會之青年族群居住問題，配合「社會住宅興辦計畫」推動宜居共生好社宅，並依據住宅租用戶數、租金行情、近年申請租金補貼戶數等 6 項指標推估各區域之社會住宅需求強度，109 年以西屯區及太平區為需求强度高之行政區，而北屯區、南屯區、北區、南區、大里區及豐原區等 6 區為需求強度中高之區域，與房屋稅籍住宅類資料相似，圍繞

**圖 13、109 年臺中市社會住宅需求區域強度**



資料來源：臺中市住宅發展工程處

註：以 6 項指標推估：住宅租用戶數、租金行情（租金單價，元/坪）、近年申請租金補貼戶數、弱勢人數（包含低收入戶人數、身心障礙者人數及獨居老人人數）、行政區具備工業區及社會人口增加數。

原市區呈環狀分布，顯示隨著工作機會增加與人口大量移入，帶來較

大之社會住宅需求<sup>4</sup>(圖 13)。

再輔以平均社會住宅服務強度<sup>5</sup>觀之，區域需求中高之平均社會住宅服務強度達 4.67 最高，其次為區域需求高之區域，達 3.85，皆高於需求中低 (1.93) 及需求低 (0.24) 之區域，顯示本市社會

住宅規劃能優先滿足需求強度較高之區域(圖 14)。

截至 110 年 10 月，已完工社會住宅戶數計 1,191 戶，興建中戶數計 4,317 戶，總計 5,508 戶，已提前達成第 1 階段 4 年(至 111 年)完成 5,000 戶之興辦目標；第 2 階段包括目前工程發包中以及規劃中共 540 戶，使總興辦戶數達 6,048 戶。並依各區域需求設置符合在地之社會福利設施，如托嬰中心、親子館、長青快樂學堂、青創店鋪等，以作為好宅及周邊里民的社福關懷據點，除可滿足居住需求外，亦能健全本市社福照護網絡，成為更為宜居的城市(表 3)。

圖14、臺中市平均社會住宅服務強度



資料來源:臺中市住宅發展工程處

表3、臺中市社會住宅興辦概況

			單位:戶
執行階段	案件名稱		戶數
已完工	1	豐原安康段(一期)	200
	2	大里區光正段(一期)	201
	3	太平區育賢段(一期)	300
	4	南屯精科好宅	190
	5	梧棲區三民段	300
合計			1,191
興建中	6	北屯區北屯段	220
	7	南屯區建功段(26地號)	79
	8	太平區育賢段(二期)	420
	9	東區尚武段	800
	10	北屯區同榮段	560
	11	豐原區安康段(二期)	500
	12	太平區永億段	160
	13	西屯區國安段(一期)	500
	14	東區東勢子段	100
	15	大里區光正段(二期)	230
	16	南屯區建功段(4-1地號)	98
	17	太平區育賢段(三期)	250
	18	西屯區惠來厝段	400
合計			4,317
已決標待開工	19	烏日區新榮和段	270
規劃中	20	東區練武段	270
總計			6,048

資料來源:臺中市住宅發展工程處

註:數據截至110年10月。

<sup>4</sup> 社會住宅需求屬於動態需求，實際需求量仍受社會住宅區位及租金影響。

<sup>5</sup> 「平均社會住宅服務強度」為每平方公里行政區面積可分享到的社會住宅服務處數。

## 結語

本市各區域人口增減趨勢及住宅變動情形，已顯示經濟發展軌跡由舊城區逐漸向外擴張發展，本市作為中部區域都會機能之角色，在地理優勢與交通建設基礎下，透過公路、鐵路高架、捷運系統等公共運輸路網，加速地方中心及各區域之串連與整合，使轄內各行政區未來皆尚有大幅發展及成長空間。