



107 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣營造建築物及住宅概況分析

民國六十、七十年代正值臺灣經濟起飛，興建房屋的需求應運而生，若當時建造的建築物仍存在，其屋齡亦將高達 30 年以上。時至今日，宜蘭縣許多都市計畫區內的建築物興建也漸趨平穩成長，而隨著進入人口負成長時代，都市亦將朝向精緻化及綠化發展的階段，建築設施亦同樣將發揮美觀與舒適並存的價值。爰此，宜蘭縣境內的建築物具有什麼樣的特性？存在多少老舊住宅？是我們欲關心的議題。是以，本文茲依據近 5 年核發建築物使用執照及房屋稅籍資料闡述營造建築物之特性及現有住宅供給概況，俾瞭解本縣營造建築物及住宅發展情形。

一、近 5 年宜蘭縣核發使用執照之建築物介於 1,145 至 2,037 棟之間；總樓地板面積介於 63 萬至 85 萬平方公尺之間。

觀察宜蘭縣近 5 年核發建築物使用執照(以下簡稱核發使照)可知，核發使用執照之建築物介於 1,145 至 2,037 棟之間；總樓地板面積介於約 63 萬至 85 萬平方公尺之間。

而觀察建築物棟數增減情形，106 年大幅減少至 1,145 棟，相較 105 及 102 年均顯著減少 796(-41.01%)及 892(-43.79%)棟，而 106 年總樓地板面積相較 105 年減少約 15.83 萬平方公尺(-18.76%)惟較 102 年微幅增加約 4.86 萬平方公尺(+7.63%)。顯見 5 年來新建築物棟數減少，惟新建築物面積較 102 年為大(詳圖 1)。

另觀察建築物開工件數及總樓地板面積，近 5 年均雙雙呈現逐年下滑情形，尤以 103 至 105 年下滑最劇，106 年則較為平緩。其中 106 年開工件數 782 件相較 105 及 102 年各減少 15 件(-1.88%)及 1,198 件(-60.51%)；而 106 年總樓地板面積 50 萬 9,445 平方公尺相較 105 及 102 年各減少約 7,934 平方公尺(-1.53%)及 50 萬 5,145 平方公尺(-49.79%)。綜上所述，106 年開

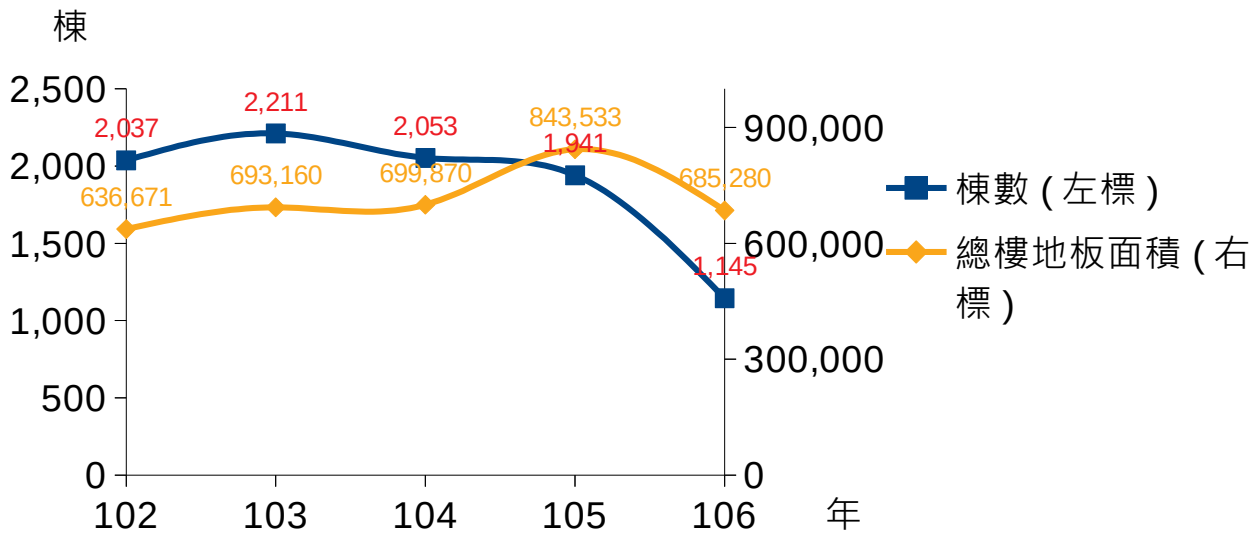


107 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣營造建築物及住宅概況分析

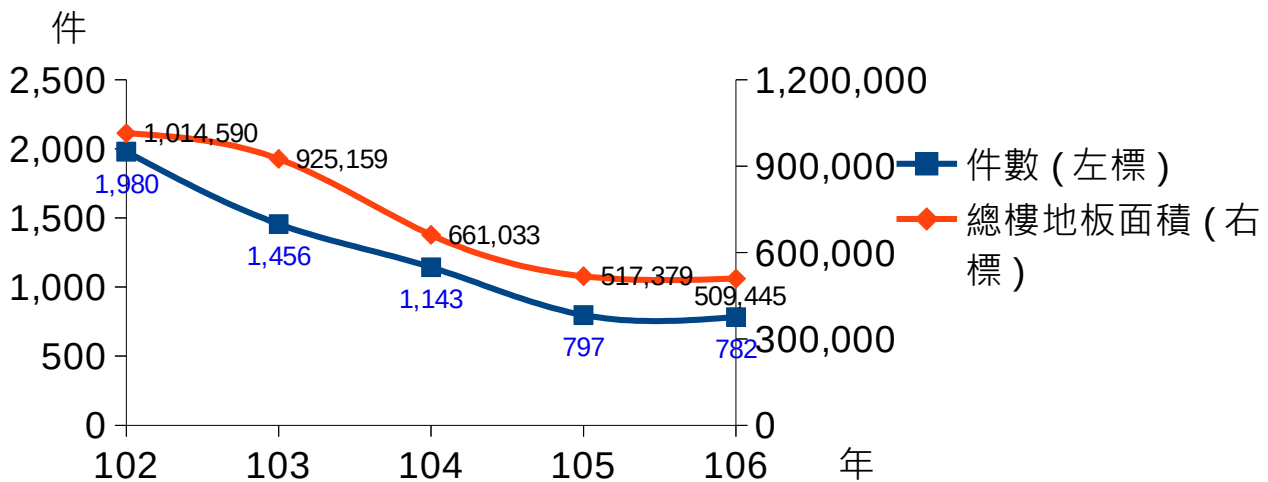
工件數及總樓地板面積均為 5 年來新低，顯示房屋市場相對冷清，建商開發態度較為保守，未來幾年宜蘭縣建築物供給數量亦將逐漸減少。(詳圖 2)。

圖 1、宜蘭縣核發使用執照之建築物棟數及總樓地板面積



資料來源:內政部營建署

圖 2、宜蘭縣建築物開工件數及總樓地板面積



資料來源:內政部營建署



107 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣營造建築物及住宅概況分析

二、近 5 年宜蘭縣營造建築物的供給增加量均以「住宿類」最高，「住宿類」中更以「住宅」為營建主力，其中「農舍」因興建門檻提高，106 年總樓地板面積均較 105 年及 102 年大為減少。

觀察近 5 年宜蘭縣核發使照之建築物總樓地板面積用途別，均以「住宿類」為第 1 大類別，102 至 104 年均占整體總樓地板面積 7 成以上，惟 105 至 106 年減少至約 5 成上下；第 2 大類別則皆為「工業、倉儲類」。

又 106 年「住宿類」中之「住宅類(不含農舍)」總樓地板面積較 105 年減少約 8.15 萬(-22.29%)平方公尺，惟較 102 年微幅增加約 1.84 萬(+6.92%)平方公尺。而「農舍」之總樓地板面積相較 105 及 102 年均有相當幅度之下降，分別減少約 3.6 萬(-38.13%)及 12.32 萬(-67.84)平方公尺。

綜上所述，近 5 年宜蘭縣營造建築物的供給增加量均以「住宿類」最高，「住宿類」中以「住宅」為營建主力，其中「農舍」因興建審查門檻提高，106 年總樓地板面積均較 105 年及 102 年大為減少(詳表 1)。



107 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣營造建築物及住宅概況分析

表1、近5年宜蘭縣核發使用執照之建築物—用途別

單位：件、平方公尺

用途別 年別及 項目別	總計	公共集會 類(A)	商業類(B)	工業、倉 儲類(C)	休閒、文 教類(D)	宗教、殯 葬類(E)	衛生、福 利、更生 類(F)	辦公、服 務類(G)	住宿類			危險物 品類(I)	其他
									宿舍安養 (H-1)	住宅類< 不含農舍 >(H-2)	農舍 (H-2)		
102年 件數	1,748	2	5	75	27	4	4	27	1	816	677	1	109
總樓地板面積	636,671	342	10,075	90,844	39,428	3,489	2,624	21,790	206	265,643	181,635	92	20,503
103年 件數	1,798	1	4	65	15	9	5	17	5	945	674	-	58
總樓地板面積	693,160	2,761	14,141	66,434	24,364	12,492	6,974	9,975	9,186	328,610	199,249	-	18,974
104年 件數	1,715	2	12	72	29	5	1	21	-	1,016	535	-	22
總樓地板面積	699,870	428	49,649	85,781	13,279	4,839	1,932	24,969	-	350,301	164,860	-	3,832
105年 件數	1,448	-	9	57	20	7	4	11	2	994	318	1	25
總樓地板面積	843,533	-	44,452	209,197	9,864	8,991	50,408	14,253	8,255	365,511	94,414	214	37,974
106年 件數	986	2	15	73	13	3	1	17	2	646	194	-	20
總樓地板面積	685,280	221	161,006	128,451	5,927	3,387	20,483	17,703	358	284,036	58,416	-	5,292

資料來源：內政部營建署

三、宜蘭縣核發使照之建築物按構造別分，近5年皆以混凝土構造為主，占整體8成以上；按樓層別分以3層樓者占最多數。

宜蘭縣核發使照之建築物棟數中，近5年皆以混凝土構造為主，歷年均占整體棟數8成以上，第二大類別除105年為「鋼骨鋼筋混凝土」，其餘年份皆為「鋼構造」。若以總樓地板面積觀察，同樣以混凝土構造居多，歷年亦均占整體總樓地板面積8成以上且皆以鋼構造次之。(詳表2)

依層數別觀察，宜蘭縣核發使照之建築物棟數中，近5年皆以3層樓者占最多數，歷年均占整體棟數5成以上。若以總樓地板面積觀察，同樣以3層樓者居多，另外第2多樓層之棟數及總樓地板面積除102及103年為2層樓外，104年以後均為4層樓，顯見近5年建築物使用樓層從2或3樓型態逐漸轉變為3或4樓型態。

值得注意的是，106年9層樓以上者，其總樓地板面積較105年及102年分別大幅增加16.91萬(+217.19%)及20.25萬



107年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣營造建築物及住宅概況分析

(+455.93%)平方公尺，且該年總樓地板面積占整體約3成6，可知近幾年較有開發高樓層建築物。(詳表3)

表2、宜蘭縣核發使用執照之建築物—構造別

單位：棟、平方公尺

年及項目別	構造別	總計	磚構造	木構造	鋼構造	混凝土 (含鋼筋混凝土) 構造	鋼骨鋼筋混 凝土構造	冷軋型鋼構 造	其他
102年 棟數		2,037	2	2	217	1,803	12	-	1
	總樓地板面積	636,671	276	248	90,190	533,975	11,666	-	316
103年 棟數		2,211	1	11	127	2,008	64	-	-
	總樓地板面積	693,160	99	591	63,990	605,471	23,009	-	-
104年 棟數		2,053	1	2	124	1,882	42	-	2
	總樓地板面積	699,870	499	436	53,176	626,903	18,678	-	178
105年 棟數		1,941	-	1	115	1,703	121	1	-
	總樓地板面積	843,533	-	309	125,541	687,532	29,981	170	-
106年 棟數		1,145	-	-	129	1,006	10	-	-
	總樓地板面積	685,280	-	-	47,853	599,760	37,667	-	-

資料來源:內政部營建署

表3、宜蘭縣核發使用執照之建築物—層數別

單位：棟、平方公尺

年及項目別	構造別	總計	地下層	1層	2層	3層	4層	5層	6層	7層	8層	9-12層	13-15層	16層以上
102年 棟數		2,037	-	276	347	1,157	214	16	2	2	-	2	21	-
	總樓地板面積	636,671	-	48,934	138,211	292,528	74,831	9,790	15,463	12,499	-	8,712	35,703	-
103年 棟數		2,211	-	204	319	1,405	208	69	2	1	-	1	1	1
	總樓地板面積	693,160	-	47,715	114,130	356,252	77,409	35,095	2,931	8,758	-	6,722	15,014	29,134
104年 棟數		2,053	-	155	224	1,238	391	33	2	2	1	5	2	-
	總樓地板面積	699,870	-	40,999	76,336	325,146	133,718	32,981	1,686	3,050	7,602	48,354	29,998	-
105年 棟數		1,941	-	117	177	1,219	390	24	4	-	2	4	2	2
	總樓地板面積	843,533	-	32,584	121,652	331,257	181,995	28,298	13,870	-	56,031	34,819	20,156	22,871
106年 棟數		1,145	-	120	120	608	262	9	4	5	-	9	5	3
	總樓地板面積	685,280	-	36,652	51,009	162,213	120,187	9,334	41,319	17,649	-	76,551	52,432	117,934

資料來源:內政部營建署



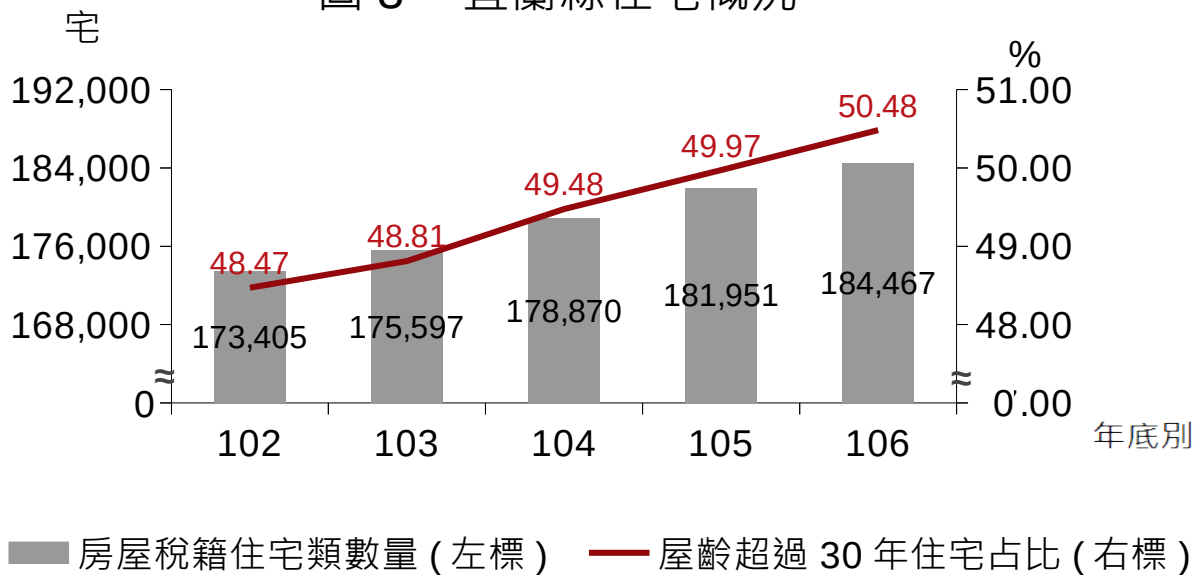
107 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣營造建築物及住宅概況分析

四、106 年底宜蘭縣住宅數量為 18 萬 4,467 宅，呈現逐年增加情形，並較 105 年底增加 2,516 宅(+1.38%)；而屋齡超過 30 年占總住宅比率亦呈現逐年增加情形，106 年底占比約 50.48%，首次突破 5 成。

106 年底宜蘭縣住宅數量為 18 萬 4,467 宅，較 105 年底及 102 年底各增加 2,516 宅(+1.38%)及 1 萬 1,062 宅(+6.38%)，並呈現逐年增加情形。另宜蘭縣屋齡超過 30 年占總住宅比率亦呈現逐年增加情形，至 106 年底占比約 50.48%，首次突破 5 成，即老屋數量超過總住宅數量一半以上。(詳圖 3)

圖 3、宜蘭縣住宅概況



資料來源:內政部不動產資訊平台



107 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣營造建築物及住宅概況分析

五、宜蘭縣平均屋齡從 102 年底 28.71 年一路攀升至 106 年底 30.66 年，顯示隨著新成屋供給數量相對緩慢，致老屋占比快速增加，平均屋齡亦隨之增加。

106 年底宜蘭縣住宅平均屋齡為 30.66 年，其中屋齡介於 31 至 40 年者計 4 萬 8,899 宅(占 26.51%)為最大宗，其次為介於 21 至 30 年者計 4 萬 5,321 宅(占 24.57%)，再其次為屋齡介於 41 至 50 年者計 2 萬 5,454 宅(占 13.80%)，3 者合計總占宜蘭縣住宅數量 64.88%，較 105 年底(占 63.74%)微幅增加 1.14 個百分點，並較 102 年底(占 55.63%)大幅增加 9.24 個百分點，顯見未來 5 至 10 年間住宅老化將有加速現象。

若依近 5 年資料觀察，屋齡介於 11 至 20 年者及介於 31 至 40 年者均逐年遞減，而屋齡介於 21 至 30 年者、41 至 50 年者及 51 年以上者均逐年遞增，另外屋齡 10 年以下者，於 102 至 104 年緩步增加，惟 106 年相較 105 年微幅下降 33 宅(-0.14%)。

另觀察平均屋齡則從 102 年底 28.71 年一路攀升至 106 年底 30.66 年，顯示隨著新成屋供給數量相對緩慢，老屋占比快速增加，平均屋齡亦隨之增加。(詳表 4)

表4、近5年宜蘭縣住宅屋齡概況

屋齡 年底別	總計	按住宅屋齡分(宅)						平均屋齡 (年)	屋齡超過30 年住宅占比 (%)
		10年以下	11-20年	21-30年	31-40年	41-50年	51年以上		
102年底	173,405	20,822	43,861	24,674	53,176	18,623	12,249	28.71	48.47
103年底	175,597	22,319	36,692	30,875	50,816	21,766	13,129	29.2	48.81
104年底	178,870	23,569	30,675	36,129	50,496	23,291	14,710	29.63	49.48
105年底	181,951	24,257	24,921	41,849	50,348	23,773	16,803	30.12	49.97
106年底	184,467	24,224	21,804	45,321	48,899	25,454	18,765	30.66	50.48

資料來源:內政部不動產資訊平台



107 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣營造建築物及住宅概況分析

六、平均屋齡除宜蘭市、礁溪鄉及員山鄉未達 30 年外，餘皆超過 30 年，而屋齡超過 30 年者占該鄉鎮市住宅比率，以礁溪鄉 40.32% 最低，蘇澳鎮則高達 71.25%，顯示該鎮住宅老化相對嚴重，都更迫在眉睫。

依行政區觀察，平均屋齡除宜蘭市、礁溪鄉及員山鄉未達 30 年外，餘皆超過 30 年，其中又以蘇澳鎮 37.55 年、頭城鎮 34.64 年及羅東鎮 31.67 年為平均屋齡最高前 3 名；而以礁溪鄉 26.24 年、宜蘭市 28.60 年、員山鄉 29.48 年為平均屋齡最低前 3 名。

另屋齡結構方面，各行政區除宜蘭市及羅東鎮以屋齡 21 至 30 年者為最多，三星鄉雖以 10 年以下者宅數最多，然該鄉鎮市第 2 多為 51 年以上，屋齡分布情形相對極端，餘行政區皆以屋齡 31 至 40 年者宅數最多。而屋齡超過 30 年者占該區住宅比率，以礁溪鄉 40.32% 最低，蘇澳鎮則高達 71.25%，顯示該鎮住宅老化相對嚴重，都更迫在眉睫。(詳表 5)

表5、106年第4季宜蘭縣住宅屋齡概況-按行政區分

屋齡 行政區別	總計	按住宅屋齡分(宅)						平均屋齡 (年)	屋齡超過30 年住宅占比 (%)
		10年以下	11-20年	21-30年	31-40年	41-50年	51年		
宜蘭市	39,443	5,127	5,890	11,212	9,503	4,794	2,917	28.60	43.64
羅東鎮	26,919	1,843	2,607	9,661	6,321	4,174	2,313	31.67	47.58
蘇澳鎮	15,402	855	798	2,775	4,943	3,261	2,770	37.55	71.25
頭城鎮	11,636	891	926	1,964	4,089	2,572	1,194	34.64	67.51
礁溪鄉	22,305	4,702	3,425	5,185	5,571	1,949	1,473	26.24	40.32
壯圍鄉	8,564	1,196	549	2,409	2,485	771	1,154	31.19	51.49
員山鄉	11,525	1,766	1,342	2,718	3,309	1,481	909	29.48	49.45
冬山鄉	20,792	2,984	2,487	3,681	5,963	3,666	2,011	31.36	55.98
五結鄉	17,080	2,790	2,470	3,711	4,331	1,763	2,015	30.06	47.48
三星鄉	8,640	1,817	1,034	1,605	1,578	798	1,808	31.31	48.43
大同鄉	1,117	159	147	177	360	149	125	30.83	56.76
南澳鄉	1,044	94	129	223	446	76	76	30.33	57.28

資料來源:內政部不動產資訊平台