112 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣住宅概況

112 年 5 月

本縣 30 年以上住宅數 111 年與 101 年比較，11 年間增加 2 萬 4,062 宅(或 30.39%)。其中 111 年老宅計 10 萬 3,235 宅，集中於宜蘭市、羅東鎮、冬山鄉、蘇澳鎮等鄉(鎮、市) 老宅占 57.05%。此外，106 年至 111 年底危老建築重建數已達 41 件，是以，重新檢視本縣住宅概況，已成為一重要課題。

壹、前言

隨著社會經濟情勢變遷，及少子化影響國人對住宅需求亦隨之丕變，為使住宅政策更能符合地區發展潮流、居住於適宜之住宅， 並提升居住品質，本篇試圖藉由觀察宜蘭縣住宅發展情形，以瞭解住宅概況，供各界參考。

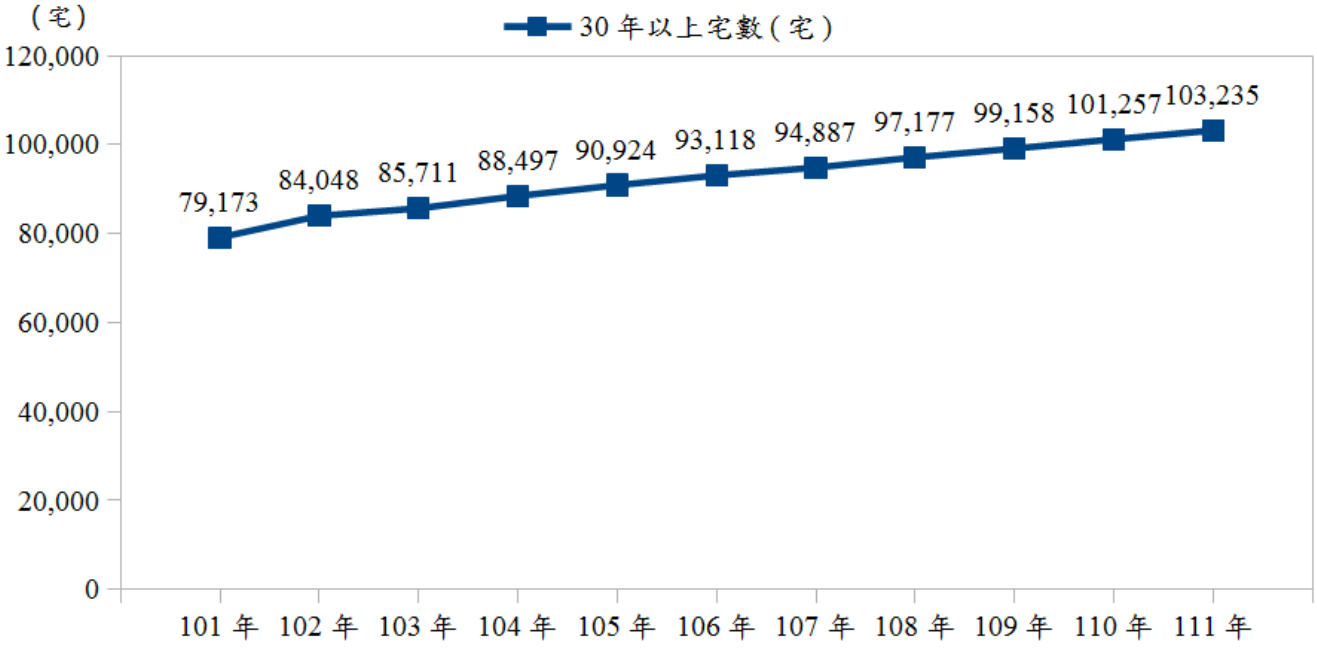

圖 1 、30 年以上房屋宅數

資料來源：不動產資訊平台

112 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣住宅概況

112 年 5 月

貳、住宅概況

一、總宅數

111 年底房屋稅籍住宅類數量為 19 萬 6,988 宅，較 101 年底 17 萬 2,557 宅增加 2 萬 4,431 宅(或 14.16%)，主要係礁溪鄉、宜蘭市、五結鄉、冬山鄉等鄉(鎮、市) 宅數增加 1 萬 4,539 宅，占總增加宅數之 59.51%所致(詳表 1、2)。本縣 111 年底住宅數量集中於宜蘭市、羅東鎮、礁溪鄉、冬山鄉等 4 鄉(鎮、市) ，合計 11 萬 5,892 宅，占比超過 58.83%，其中宜蘭市 4 萬 1,803 宅占總宅數之 21.22%最多、羅東鎮 2 萬 7,727 宅占比 14.08%次之、礁溪鄉 2 萬 4,062 宅占比 12.21%再次之及冬山鄉 2 萬 2,300 宅占比 11.32%再次之(詳表 2)。

11 年間，住宅數成長率以三星鄉增加 23.50%為最多，礁溪鄉增加 22.44%次之，大同鄉增加 21.35%再次之。

112年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣住宅概況

112年5月

表1、101年至111年房屋稅籍住宅概況

年別	宅數（宅）	住宅平均屋齡（年）	屋齡結構百分比（%）					
			10年以下	10~20年	20~30年	30~40年	40~50年	50年以上
101年	172,557	27.91	11.87	27.27	14.97	29.29	9.77	6.82
102年	173,405	28.71	12.01	25.29	14.23	30.67	10.74	7.06
103年	175,597	29.20	12.71	20.90	17.58	28.94	12.40	7.48
104年	178,870	29.63	13.18	17.15	20.20	28.23	13.02	8.22
105年	181,951	30.12	13.33	13.70	23.00	27.67	13.07	9.23
106年	184,467	30.66	13.14	11.82	24.57	26.51	13.80	10.17
107年	188,040	31.00	13.54	10.60	25.39	24.37	15.36	10.73
108年	190,368	31.65	13.35	9.63	25.97	22.65	17.15	11.24
109年	192,005	32.32	13.40	9.20	25.76	18.44	21.22	11.99
110年	194,492	32.85	13.45	9.73	24.74	16.29	23.02	12.76
111年	196,988	33.36	13.60	10.19	23.80	13.09	25.40	13.92
與101年增減比較	**24,431 (14.16%)**	**5.45**	**1.73 (百分點)**	**-17.08 (百分點)**	**8.83 (百分點)**	**-16.20 (百分點)**	**15.63 (百分點)**	**7.10 (百分點)**

資料來源：不動產資訊平台。

說　　明：1. 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，由營建署透過財政部財稅資訊中心提供之房屋稅籍資料產製。

2. 平均面積係指房屋稅籍住宅中相異地址住宅之平均面積。

表2、各鄉鎮市111年與101年住宅數增減比較

鄉鎮市	111年		101年		與101年增減比較	
	宅數(宅)	結構比（%）	宅數(宅)	結構比（%）	增減數(宅)	增減率（%）
總計	**196,988**	**100.00**	**172,557**	**100.00**	**24,431**	**14.16**
宜蘭市	41,803	21.22	37,615	21.80	4,188	11.13
羅東鎮	27,727	14.08	26,119	15.14	1,608	6.16
礁溪鄉	24,062	12.21	19,652	11.39	4,410	22.44
冬山鄉	22,300	11.32	19,338	11.21	2,962	15.32
五結鄉	18,500	9.39	15,521	8.99	2,979	19.19
蘇澳鎮	16,190	8.22	14,988	8.69	1,202	8.02
頭城鎮	12,844	6.52	11,134	6.45	1,710	15.36
員山鄉	12,473	6.33	10,652	6.17	1,821	17.10
三星鄉	9,387	4.77	7,601	4.40	1,786	23.50
壯圍鄉	9,316	4.73	7,903	4.58	1,413	17.88
大同鄉	1,256	0.64	1,035	0.60	221	21.35
南澳鄉	1,130	0.57	999	0.58	131	13.11

資料來源：不動產資訊平台。

二、屋齡

111 年底本縣房屋稅籍住宅數平均屋齡 33.36 年，其中以 40 至 50 年占 25.40％最多、20 至 30 年占 23.80％次之，50 年以上 13.92％再次之(詳表 4)；與 101 年比較，平均屋齡增加 5.45 年，其中 10 年以下屋齡所占比率增加 1.73 個百分點。再以 111 年與 101 年超過 30 年屋齡所占比率(俗稱老屋[1])增減比較，40 至 50 年增加 15.63 個百分點最多，50 年以上增加 7.1 個百分點次之，而 30 至 40 年減少 16.20 個百分點(詳表 3)。

按各鄉(鎮、市) 屋齡分布觀察，111 年各鄉(鎮、市) 屋齡為 30 至 40 年比率達 2 成以上者，計有南澳鄉、大同鄉分占 24.16％、20.62％；屋齡為 40 至 50 年比率達 3 成以上者，計有蘇澳鎮、頭城鎮及冬山鄉分占 36.23％、35.07％、32.82％；屋齡為 50 年以上比率達 2 成以上者，計有三星鄉及蘇澳鎮分占 24.64％、23.98％。就屋齡 30 年以上之宅數而言，以宜蘭市 19,863 宅最多，羅東鎮 14,708 宅次之，冬山鄉 12,630 宅再次之(詳圖 2)。

1　老屋:依據內政部危老建物重建計畫定義屋齡超過 30 年以上之住宅即謂老屋。

112 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣住宅概況

112 年 5 月

表3、101年底各鄉鎮市住宅比率依屋齡分

鄉鎮市	住宅數量（宅）	平均屋齡（年）	10年以下（%）	1年以下（%）	10~20年（%）	20~30年（%）	30~40年（%）	40~50年（%）	50年以上（%）
總計	**172,557**	**27.91**	**11.87**	**1.80**	**27.27**	**14.97**	**29.29**	**9.77**	**6.82**
宜蘭市	37,615	25.24	15.30	2.06	30.93	15.70	25.13	8.11	4.84
羅東鎮	26,119	27.81	4.54	0.81	35.27	14.64	27.06	8.72	6.80
礁溪鄉	19,652	24.54	14.91	2.69	33.98	15.95	23.48	7.92	3.77
冬山鄉	19,338	28.81	8.64	1.97	18.09	12.73	38.44	8.32	6.97
五結鄉	15,521	28.28	14.79	2.24	28.18	14.94	26.63	7.25	9.97
蘇澳鎮	14,988	33.93	7.52	0.70	16.57	12.87	39.41	16.20	10.76
頭城鎮	11,134	31.45	13.02	0.86	20.13	15.19	40.93	14.19	5.01
員山鄉	10,652	26.74	15.45	2.77	23.21	17.74	29.83	9.86	4.58
壯圍鄉	7,903	28.97	4.19	1.25	27.80	17.53	26.99	10.35	8.69
三星鄉	7,601	30.7	15.59	3.05	24.31	10.19	20.22	15.80	13.89
大同鄉	1,035	28.11	13.73	1.84	19.03	24.25	23.67	10.34	8.99
南澳鄉	999	26.55	11.11	2.30	22.53	27.53	28.83	5.21	4.80

資料來源：不動產資訊平台。

表4、111年底各鄉鎮市住宅比率按屋齡分

鄉鎮市	住宅數量（宅）	平均屋齡（年）	10年以下（%）	1年以下（%）	10~20年（%）	20~30年（%）	30~40年（%）	40~50年（%）	50年以上（%）
總計	**196,988**	**33.36**	**13.60**	**1.97**	**10.19**	**23.80**	**13.09**	**25.40**	**13.92**
宜蘭市	41,803	31.00	12.03	1.72	13.16	27.29	14.08	22.43	11.01
羅東鎮	27,727	35.00	14.70	0.97	7.01	33.46	13.83	25.52	13.69
礁溪鄉	24,062	29.00	18.29	2.33	12.73	27.83	13.00	19.10	9.06
冬山鄉	22,300	33.00	16.43	2.37	13.07	15.71	11.03	32.82	12.79
五結鄉	18,500	32.00	14.63	2.77	10.01	23.54	12.52	22.18	13.42
蘇澳鎮	16,190	40.00	6.47	1.55	3.67	15.39	12.01	36.23	23.98
頭城鎮	12,844	36.00	18.32	0.80	3.70	17.42	13.25	35.07	15.85
員山鄉	12,473	32.00	14.59	2.40	13.01	19.68	15.16	25.37	12.15
三星鄉	9,387	33.00	8.73	2.81	12.37	19.51	8.12	14.64	24.64
壯圍鄉	9,316	33.00	20.72	3.27	7.26	24.08	14.24	22.62	15.36
大同鄉	1,256	32.00	16.00	3.26	11.95	16.08	20.62	19.59	15.76
南澳鄉	1,130	33.00	10.89	2.04	10.70	16.28	24.16	26.37	11.59

資料來源：不動產資訊平台。

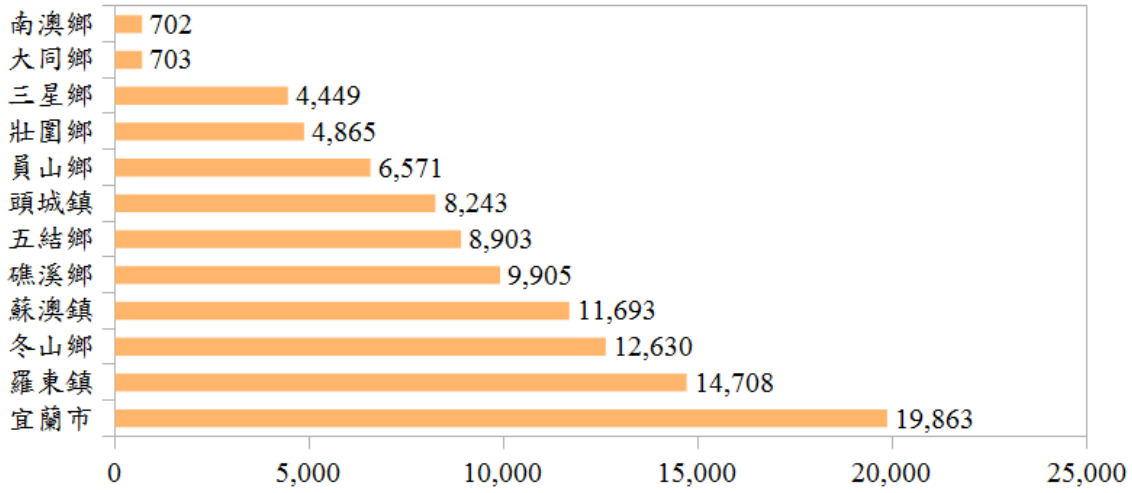

圖 2 、各鄉鎮市屋齡 30 年以上住宅數量

資料來源：不動產資平台

112 年宜蘭縣縣政統計通報

宜蘭縣住宅概況

112 年 5 月

三、構造別

111 年底房屋稅籍住宅構造主要以鋼筋混凝土者 9 萬 8,519 宅，占全體 50.01%為多數，其中又以宜蘭市 2 萬 5,436 宅最多、羅東鎮 1 萬 7,473 宅次之、礁溪鄉 1 萬 5,468 宅再次之；加強磚造 6 萬 7,522 宅，占全體 34.28%次之，又以宜蘭市 1 萬 2,498 宅最多、冬山鄉 1 萬 99 宅次之；鋼骨鋼筋混凝土(俗稱 SRC)，為最安全之建築結構，目前總數僅 1,192 宅為最少，其中以宜蘭市 405 宅最多，冬山鄉 351 宅次之，頭城鎮 255 宅再次之(詳表 5)。

表5、111年底房屋稅籍住宅數量按構造分

鄉鎮市	合計	鋼骨混凝土		鋼骨鋼筋混凝土		鋼筋混凝土		磚、木、石造		加強磚造		其他	
		(宅)	結構比(%)	(宅)	結構比(%)	(宅)	結構比(%)	(宅)	結構比(%)	(宅)	結構比(%)	(宅)	結構比(%)
總計	**196,988**	**1,593**	**0.81**	**1,192**	**0.61**	**98,519**	**50.01**	**25,071**	**12.73**	**67,522**	**34.28**	**3,091**	**1.57**
宜蘭市	41,803	264	0.63	405	0.97	25,436	60.85	2,850	6.82	12,498	29.90	350	0.84
頭城鎮	12,844	31	0.24	255	1.99	4,255	33.13	2,718	21.16	5,356	41.70	229	1.78
礁溪鄉	24,062	170	0.71	9	0.04	15,468	64.28	2,652	11.02	5,487	22.80	276	1.15
壯圍鄉	9,316	94	1.01	54	0.58	3,743	40.18	1,776	19.06	3,464	37.18	185	1.99
員山鄉	12,473	274	2.20	20	0.16	4,826	38.69	2,233	17.90	4,824	38.68	296	2.37
羅東鎮	27,727	64	0.23	38	0.14	17,473	63.02	1,990	7.18	7,946	28.66	216	0.78
五結鄉	18,500	110	0.59	42	0.23	9,735	52.62	2,516	13.60	5,874	31.75	223	1.21
冬山鄉	22,300	268	1.20	351	1.57	8,626	38.68	2,598	11.65	10,099	45.29	358	1.61
蘇澳鎮	16,190	29	0.18	1	0.01	5,118	31.61	2,740	16.92	8,057	49.77	245	1.51
三星鄉	9,387	264	2.81	17	0.18	3,680	39.20	2,477	26.39	2,583	27.52	366	3.90
大同鄉	1,256	20	1.59	-	-	81	6.45	405	32.25	536	42.68	214	17.04
南澳鄉	1,130	5	0.44	-	-	78	6.90	116	10.27	798	70.62	133	11.77

資料來源：不動產資訊平台。

參、結論

本縣 111 年住宅數量以宜蘭市、羅東鎮、礁溪鄉、冬山鄉為最高，此外，本縣屋齡超過 30 年之住宅數量為 10 萬 3,235 宅，為改善本縣居住環境，避免壁癌、漏水、地震、管線老化等問題，危害老宅居住品質及安全，目前刻正配合中央執行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之規定，以協助危老建物之重建，截至 111 年底重建數已達 41 件；日後更可透過都市更新整建維護、老屋健檢、外牆磁磚剝落巡檢，及提供水平、垂直環境無障礙之改善，以及提高老舊建築物安全與住宅品質等服務，保障縣民居住品質及居住安全。