
低度使用(用電)住宅 新建餘屋(待售)住宅

統計資訊簡冊

計算期間：

低度使用(用電)住宅：98年至106年

新建餘屋(待售)住宅：99年第2季至106年第4季

中華民國 107年9月

低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅

目錄

壹、 前言	4
貳、 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算結果	4
附件一、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式	24
一、 低度使用(用電)住宅	24
二、 新建餘屋(待售)住宅	25
附件二、常見問題與回應	26
一、 什麼是空屋？為什麼不針對空屋進行統計，而是採用低度使用(用電)住宅？ 「低度使用(用電)住宅」與主計總處「人口及住宅普查之空閒住宅」有什麼 不同？	26
二、 什麼是餘屋？什麼是新建餘屋(待售)住宅？空屋與餘屋又存在什麼關 係?.....	28
三、 新建餘屋(待售)住宅是否設定屋齡限制？若有，認定門檻是幾年？	28
四、 是否有一適當的空屋率門檻？如何衡量空屋率過高？某些鄉鎮市區之低度 使用(用電)住宅比例過大，該如何解讀此數據？	29
五、 是否有一適當的新建餘屋(待售)住宅數量門檻？如何衡量新建餘屋(待售)住 宅數量過高？	30

表目錄

表 1	101-106 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果.....	6
表 2	98-106 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%).....	7
表 3	106 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果.....	8
表 4	106 年度 11、12 月份臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	9
表 5	106 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	10
表 6	106 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	11
表 7	106 年度 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	12
表 8	106 年度 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	13
表 9	106 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例.....	14
表 10	99 年度第 2 季至 106 年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果.....	15
表 11	100 年度第 1 季至 106 年度第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況.....	16
表 12	106 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況.....	17
表 13	106 年度臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	18
表 14	106 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	19
表 15	106 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	20
表 16	106 年度臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	21
表 17	105 年度臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	22
表 18	106 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	23

圖目錄

圖 1	98-106 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	4
圖 2	106 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況.....	5
圖 3	98 年度至 105 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	7
圖 4	106 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	8
圖 5	106 年度臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	9
圖 6	106 年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	10
圖 7	106 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	11
圖 8	106 年度臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	12
圖 9	106 年度臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	13
圖 10	106 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	14
圖 11	99 年第 2 季至 105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖.....	15
圖 12	100 年第 1 季至 106 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖.....	16

壹、前言

配合行政院「整體住宅政策實施方案」中「健全住宅市場目標」內之「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」執行策略。內政部營建署自 97 年利用房屋稅籍資料、臺電用電資料與地籍資料產製低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊，現已完成 98 年至 105 年度(共 8 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第 2 季至 105 年度第 4 季(共 27 季)新建餘屋待售住宅統計資訊。

貳、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算結果

一、低度使用(用電)住宅計算結果

(一) 歷年低度使用(用電)住宅計算結果

下圖 1 為 98 年至 106 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖，歷年低度使用(用電)住宅比例趨勢由 98 年度的 11.49% 逐漸下降至 100 年度的 10.15%，101 年度上升至 10.63%，102 年度緩降至 10.50%，103 年亦緩降至 10.30%，104 年則小幅度升至 10.35%，105 年度降至 10.22%，106 年度小幅度降至 10.12% 水準，整體而言 101 年度以前波動較大，101 年度以後，除 104 年小幅度上升 0.5 個百分點外，多呈現緩步下降的趨勢。

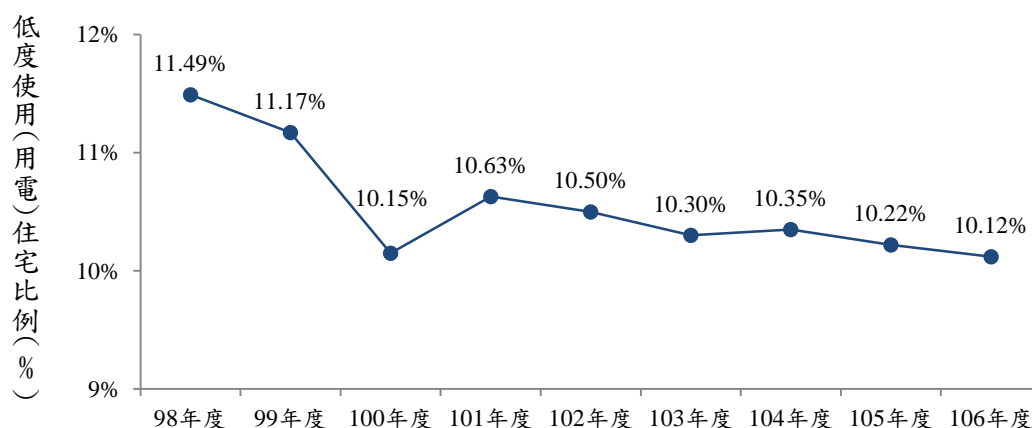


圖1 98-106 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

下圖 2 為 106 年度各縣市都度使用(用電)住宅比例分布狀況散布圖。

就全國 22 個縣市，低度使用(用電)住宅比例較高的縣市為：金門縣、連江縣、宜蘭縣、雲林縣、嘉義縣、臺東縣、花蓮縣。而新北市、臺北市、臺中市與新竹市低度使用(用電)住宅比例低於全國水準。

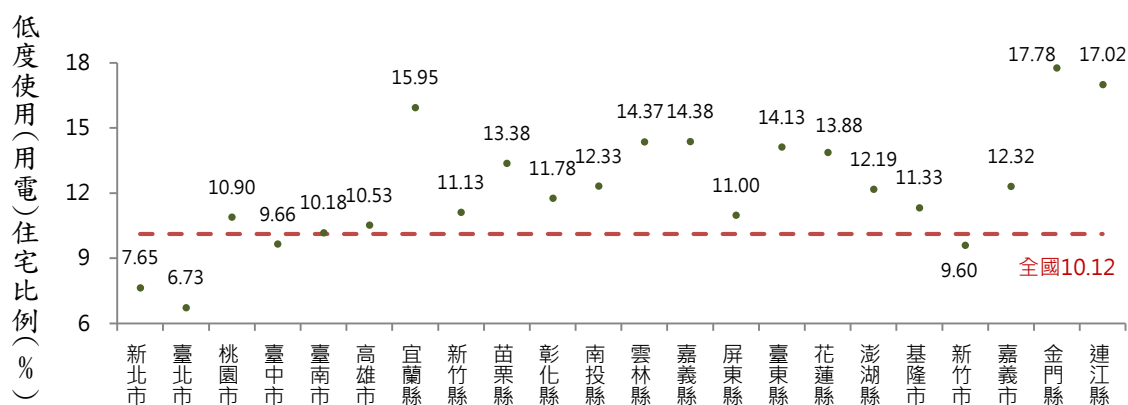


圖2 106 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

表1 101-106 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果

時間 / 縣市	101 年度 11、12 月份			102 年度 11、12 月份			103 年度 11、12 月份			104 年度 11、12 月份			105 年度 11、12 月份			106 年度 11、12 月份		
	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅	
	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)
全國	8,121,526	863,083	10.63	8,163,897	856,924	10.50	8,253,446	849,869	10.30	8,338,603	862,682	10.35	8,447,017	862,965	10.22	8,541,771	864,835	10.12
新北市	1,494,867	119,136	7.97	1,504,376	117,772	7.83	1,523,581	118,963	7.81	1,538,591	118,713	7.72	1,552,780	118,067	7.60	1,574,771	120,493	7.65
臺北市	877,641	68,504	7.81	879,249	66,354	7.55	882,710	64,749	7.34	885,201	63,890	7.22	890,039	60,682	6.82	892,770	60,098	6.73
桃園市	739,904	79,969	10.81	748,503	81,992	10.95	763,919	83,962	10.99	779,634	89,543	11.49	801,821	91,752	11.44	815,979	88,922	10.90
臺中市	951,709	100,938	10.61	956,696	99,156	10.36	969,631	96,750	9.98	977,329	97,887	10.02	992,133	96,132	9.69	1,006,385	97,203	9.66
臺南市	646,057	69,335	10.73	648,863	67,371	10.38	654,925	66,036	10.08	661,257	67,117	10.15	668,730	66,941	10.01	676,423	68,840	10.18
高雄市	996,621	108,460	10.88	1,001,322	108,414	10.83	1,011,181	108,825	10.76	1,022,871	111,101	10.86	1,034,668	110,956	10.72	1,042,652	109,826	10.53
宜蘭縣	172,557	28,399	16.46	173,405	27,657	15.95	175,597	27,641	15.74	178,870	28,587	15.98	181,951	28,791	15.82	184,467	29,414	15.95
新竹縣	178,396	21,073	11.81	180,387	20,290	11.25	184,215	20,557	11.16	188,606	21,384	11.34	194,732	22,781	11.70	199,830	22,250	11.13
苗栗縣	179,991	21,680	12.05	181,462	22,758	12.54	183,961	22,544	12.25	186,393	23,142	12.42	190,297	24,124	12.68	193,864	25,943	13.38
彰化縣	378,933	47,886	12.64	380,046	47,509	12.50	383,051	46,823	12.22	386,388	46,915	12.14	390,092	45,919	11.77	393,354	46,318	11.78
南投縣	158,216	20,453	12.93	158,726	20,587	12.97	159,663	20,220	12.66	160,963	20,332	12.63	162,169	20,257	12.49	163,447	20,160	12.33
雲林縣	227,446	33,762	14.84	228,307	33,710	14.77	229,877	33,593	14.61	231,897	33,830	14.59	233,740	33,611	14.38	235,452	33,829	14.37
嘉義縣	165,736	24,460	14.76	166,546	24,751	14.86	167,681	24,472	14.59	168,967	24,557	14.53	170,056	24,077	14.16	171,481	24,656	14.38
屏東縣	273,840	31,908	11.65	274,406	31,998	11.66	276,041	31,301	11.34	278,744	31,639	11.35	281,385	31,220	11.10	282,653	31,095	11.00
臺東縣	83,777	12,402	14.80	83,718	12,140	14.50	83,990	11,884	14.15	84,336	11,811	14.00	85,144	12,039	14.14	85,272	12,045	14.13
花蓮縣	127,016	18,741	14.75	127,237	18,689	14.69	127,413	18,340	14.39	127,774	18,150	14.20	128,465	17,893	13.93	128,772	17,871	13.88
澎湖縣	31,266	3,718	11.89	31,300	3,730	11.92	31,432	3,783	12.04	31,644	3,808	12.03	31,844	3,736	11.73	32,096	3,913	12.19
基隆市	158,493	20,622	13.01	158,959	20,432	12.85	159,874	19,935	12.47	160,077	19,125	11.95	162,713	19,583	12.04	163,269	18,491	11.33
新竹市	156,699	16,049	10.24	157,399	15,485	9.84	160,598	13,940	8.68	163,622	15,331	9.37	166,999	17,869	10.70	169,617	16,290	9.60
嘉義市	103,470	13,204	12.76	103,448	13,522	13.07	103,882	12,897	12.42	104,372	12,656	12.13	104,895	12,843	12.24	105,709	13,019	12.32
金門縣	16,508	2,039	12.35	17,109	2,262	13.22	17,758	2,295	12.92	18,531	2,792	15.07	19,712	3,281	16.64	20,647	3,672	17.78
連江縣	2,383	345	14.48	2,433	345	14.18	2,466	359	14.56	2,536	372	14.67	2,652	411	15.50	2,861	487	17.02

下圖 3 為 98 年度至 106 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖，整體而言，走勢相近；此外，新北市、臺北市之低度使用(用電)住宅比例皆低於全國之低度使用(用電)住宅比例水準。

表2 98-106 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%)

六都縣市	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
新北市	8.46	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81	7.72	7.60	7.65
臺北市	8.14	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34	7.22	6.82	6.73
桃園市	12.87	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99	11.49	11.44	10.90
臺中市	12.12	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98	10.02	9.69	9.66
臺南市	11.70	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08	10.15	10.01	10.18
高雄市	12.05	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76	10.86	10.72	10.53
全國	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22	10.12

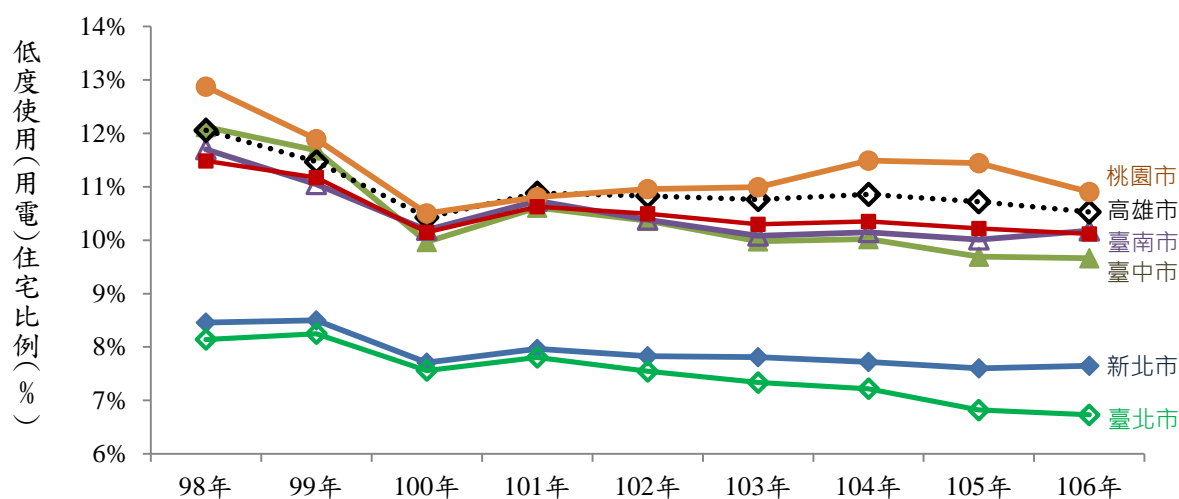


圖3 98 年度至 106 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

(二) 106 年度 11、12 月份全國低度使用(用電)住宅計算結果

比例較高的縣市除離島的金門縣、連江縣外，尚有宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣、雲林縣、嘉義縣；住宅宅數較多的縣市多集中在臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市六都行政區。

表3 106 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅		縣市	房屋稅籍 住宅類數量 宅數	低度使用(用電)住宅	
		宅數	比例(%)			宅數	比例(%)
新北市	1,574,771	120,493	7.65	嘉義縣	171,481	24,656	14.38
臺北市	892,770	60,098	6.73	屏東縣	282,653	31,095	11.00
桃園市	815,979	88,922	10.90	臺東縣	85,272	12,045	14.13
臺中市	1,006,385	97,203	9.66	花蓮縣	128,772	17,871	13.88
臺南市	676,423	68,840	10.18	澎湖縣	32,096	3,913	12.19
高雄市	1,042,652	109,826	10.53	基隆市	163,269	18,491	11.33
宜蘭縣	184,467	29,414	15.95	新竹市	169,617	16,290	9.60
新竹縣	199,830	22,250	11.13	嘉義市	105,709	13,019	12.32
苗栗縣	193,864	25,943	13.38	金門縣	20,647	3,672	17.78
彰化縣	393,354	46,318	11.78	連江縣	2,861	487	17.02
南投縣	163,447	20,160	12.33	全國	8,541,771	864,835	10.12
雲林縣	235,452	33,829	14.37				

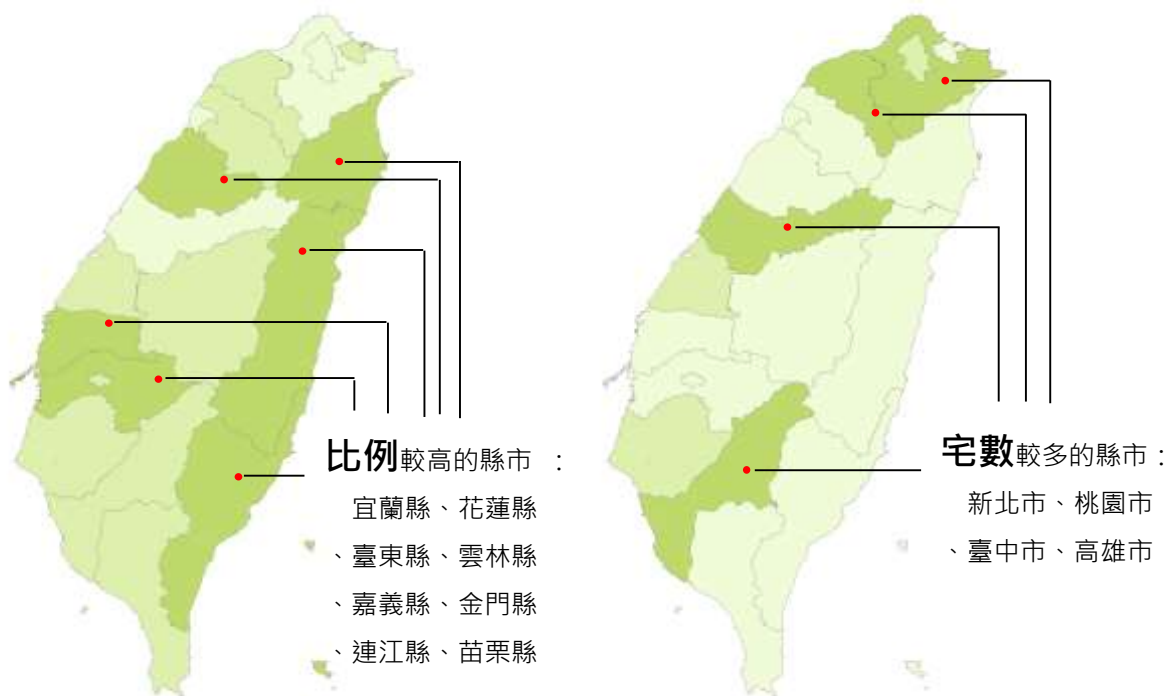


圖4 106 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

(三) 106 年度 11、12 月份六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果

1. 臺北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較多的行政區為：中山區、北投區與萬華區，宅數分別為 7,248 宅、7,213 宅與 5,942 宅。

由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為中正區、大同區與北投區，比例分別為 9.22%、8.88%與 8.79%。

表4 106 年度 11、12 月份臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月		鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
士林區	5,978	6.48	5,796	6.25	北投區	7,309	8.94	7,213	8.79
大同區	3,725	8.59	3,864	8.88	松山區	3,382	5.16	3,397	5.19
大安區	5,539	5.70	5,719	5.89	信義區	3,675	4.88	3,615	4.80
中山區	7,328	7.64	7,248	7.53	南港區	2,547	6.55	2,364	6.08
中正區	4,815	9.36	4,760	9.22	萬華區	6,346	9.32	5,942	8.69
內湖區	4,652	5.16	4,477	4.95	全區	60,682	6.82	60,098	6.73
文山區	5,386	5.98	5,703	6.25					

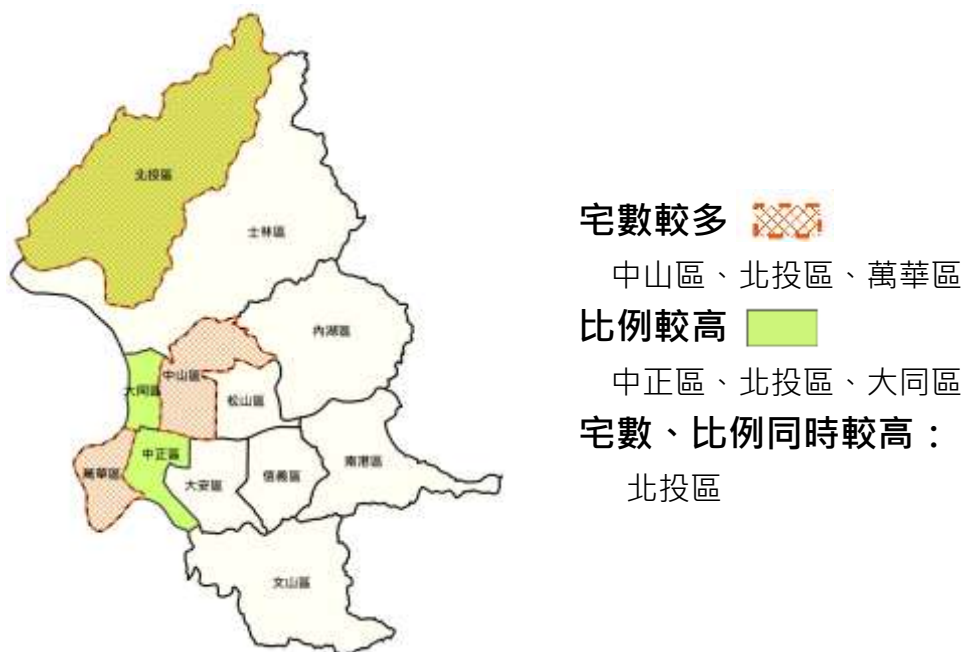


圖5 106 年度臺北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

2. 新北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

由宅數而言低度使用(用電)住宅數較多的行政區為：淡水區、板橋區與新莊區，宅數分別為 15,504 宅、11,890 宅與 9,821 宅。

由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有萬里區、三芝區、石門區，其低度使用(用電)住宅比例多為 20%~30%間。

表5 106 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月		鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
八里區	1,885	12.16	1,871	12.01	金山區	1,291	17.13	1,392	18.08
三芝區	3,714	27.49	3,736	27.65	泰山區	1,331	4.76	1,326	4.69
三重區	9,806	6.38	9,324	6.01	烏來區	172	19.55	167	18.53
三峽區	4,051	9.00	4,211	9.25	貢寮區	537	15.92	546	16.14
土城區	4,161	5.00	3,809	4.55	淡水區	14,252	14.56	15,504	15.30
中和區	7,641	4.64	8,603	5.14	深坑區	722	7.04	646	6.29
五股區	2,937	9.59	3,675	11.53	新店區	8,783	6.91	8,738	6.78
平溪區	328	17.76	349	18.85	新莊區	9,739	6.75	9,821	6.66
永和區	4,320	4.88	4,289	4.81	瑞芳區	2,911	16.89	3,050	17.58
石門區	635	21.27	655	21.91	萬里區	2,827	32.42	2,822	32.60
石碇區	253	17.72	266	18.21	樹林區	3,968	6.22	3,530	5.51
汐止區	7,315	7.66	7,163	7.41	雙溪區	598	18.98	600	18.98
坪林區	151	19.02	174	21.01	蘆洲區	3,959	5.74	3,846	5.51
林口區	5,802	13.44	5,831	13.07	鶯歌區	2,570	8.71	2,659	8.90
板橋區	11,408	5.66	11,890	5.84	全區	118,067	7.60	120,493	7.65



圖6 106 年度新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

3. 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較多的行政區為：中壢區、桃園區與八德區，宅數分別為 20,006 宅、15,995 宅與 8,675 宅。

由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有復興區、龍潭區與大園區，其低度使用(用電)住宅比例為 17.64%、14.25%與 14.14%。

表6 106 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮 市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月		鄉鎮 市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
八德區	9,447	13.18	8,675	11.86	新屋區	1,410	10.76	1,381	10.34
大園區	4,217	15.07	4,090	14.14	楊梅區	6,720	10.98	6,724	10.74
大溪區	4,101	12.35	4,233	12.65	龍潭區	5,848	13.43	6,306	14.25
中壢區	20,232	12.78	20,006	12.28	龜山區	7,691	12.14	6,012	9.40
平鎮區	8,132	10.37	7,747	9.77	蘆竹區	5,149	8.69	4,969	8.26
桃園區	16,261	9.58	15,995	9.35	觀音區	2,116	10.86	2,324	11.52
復興區	428	16.67	460	17.64	全區	91,752	11.44	88,922	10.90



圖7 106 年度桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

4. 臺中市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

由宅數而言，臺中市低度使用(用電)住宅數較多的行政區為：西屯區、北屯區與北區，宅數分別為 11,129 宅、10,956 宅與 7,968 宅。

由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有中區、和平區與新社區，其低度使用(用電)住宅比例為 19.82%、19.24%與 12.86%。

表7 106 年度 11、12 月份臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月		鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
中區	2,025	20.73	1,935	19.82	石岡區	380	10.12	373	9.88
北區	7,532	10.61	7,968	11.13	后里區	1,230	8.53	1,356	9.23
北屯區	11,404	10.82	10,956	10.18	沙鹿區	3,379	10.80	3,250	10.22
西區	5,689	10.46	5,465	10.01	和平區	514	21.11	473	19.24
西屯區	10,996	10.34	11,129	10.33	東勢區	1,571	11.07	1,510	10.54
東區	3,403	11.95	3,256	11.25	烏日區	2,573	11.07	2,238	9.33
南區	5,053	9.00	5,127	8.98	神岡區	1,396	7.69	1,439	7.84
南屯區	5,577	8.83	6,266	9.62	梧棲區	1,631	9.56	1,618	9.32
大甲區	1,798	8.29	1,873	8.57	清水區	2,427	9.93	2,744	11.09
大安區	501	9.28	497	9.18	新社區	918	12.89	922	12.86
大肚區	1,703	9.40	1,617	8.90	潭子區	2,597	7.37	2,588	7.28
大里區	5,378	8.06	5,493	8.16	龍井區	2,304	9.68	2,306	9.61
大雅區	2,167	7.63	2,002	6.95	豐原區	4,095	8.12	4,175	8.19
太平區	5,306	8.64	6,001	9.54	霧峰區	1,798	8.52	1,789	8.43
外埔區	787	8.78	837	9.25	全區	96,132	9.69	97,203	9.66



圖8 106 年度臺中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

5. 臺南市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

由宅數而言，臺南市低度使用(用電)住宅數較多的行政區為：東區、永康區與北區，宅數分別為 7,169 宅、6,810 宅與 5,356 宅。

由比例而言，比例較高的行政區有龍崎區、左鎮區與南化區，其低度使用(用電)住宅比例為 23.40%、22.46%與 17.84%。

表8 106 年度 11、12 月份臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月		鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
中西區	4,293	12.63	4,811	14.04	佳里區	1,717	8.61	1,707	8.51
北區	5,377	10.14	5,356	10.05	官田區	1,234	14.93	1,175	13.99
安平區	2,666	10.11	3,333	12.07	東山區	908	13.15	914	13.19
安南區	4,267	7.38	4,153	7.13	南化區	397	17.40	408	17.84
東區	6,853	9.33	7,169	9.72	後壁區	1,288	14.55	1,268	14.27
南區	3,454	8.15	3,803	8.86	柳營區	995	13.53	1,059	14.16
七股區	783	12.38	793	12.46	將軍區	886	14.86	892	14.92
下營區	917	11.83	936	11.98	麻豆區	1,752	11.19	1,866	11.86
大內區	521	15.84	543	16.35	善化區	2,082	11.36	2,419	12.67
山上區	270	11.90	299	12.83	新化區	1,321	8.95	1,437	9.71
仁德區	2,097	8.05	1,884	7.15	新市區	1,339	10.25	1,407	10.45
六甲區	926	11.99	920	11.86	新營區	3,226	10.69	3,132	10.32
北門區	423	15.40	429	15.61	楠西區	536	17.17	540	17.22
左鎮區	336	21.64	349	22.46	學甲區	1,103	12.82	1,103	12.77
永康區	7,198	8.38	6,810	7.79	龍崎區	279	23.58	277	23.40
玉井區	789	15.88	749	14.99	歸仁區	1,366	6.36	1,441	6.66
白河區	1,571	15.06	1,593	15.18	關廟區	802	7.65	828	7.82
安定區	888	9.45	860	9.07	鹽水區	1,374	14.51	1,430	15.07
西港區	707	9.53	747	9.99	全區	66,941	10.01	68,840	10.18



圖9 106 年度臺南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

6. 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

由宅數而言，高雄市低度使用(用電)住宅數較多的行政區為：三民區、鳳山區與楠梓區，宅數分別為 11,707 宅、10,842 宅與 8,533 宅。

由比例而言，比例較高的行政區有那瑪夏區、甲仙區與田寮區，其低度使用(用電)住宅比例為 32.88%、21.57%與 22.18%。

表9 106 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月		鄉鎮市區	105 年 11、12 月		106 年 11、12 月	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)		宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
三民區	12,266	9.16	11,707	8.73	杉林區	748	17.91	770	18.39
小港區	5,048	10.59	4,714	9.83	那瑪夏區	231	34.74	220	32.88
左營區	7,656	9.69	7,253	9.14	岡山區	3,046	9.01	2,980	8.77
前金區	2,164	14.38	2,228	14.68	林園區	2,638	11.87	2,640	11.82
前鎮區	6,670	9.30	7,361	10.20	阿蓮區	795	8.93	813	9.04
苓雅區	7,333	10.45	7,662	10.90	美濃區	1,979	14.32	1,919	13.81
新興區	3,725	14.33	3,788	14.44	茄萣區	1,002	11.20	957	10.61
楠梓區	8,510	11.85	8,533	11.63	茂林區	48	10.34	46	9.89
鼓山區	7,308	12.31	6,769	11.32	桃源區	222	20.26	211	19.32
旗津區	724	10.29	730	10.36	梓官區	1,287	10.99	1,254	10.67
鹽埕區	1,740	14.77	1,747	14.74	鳥松區	2,353	13.34	2,637	14.62
大社區	1,078	8.44	1,161	8.96	湖內區	1,381	11.68	1,392	11.70
大寮區	3,806	9.64	3,717	9.37	路竹區	1,737	9.87	1,679	9.48
大樹區	1,730	12.58	1,739	12.61	旗山區	2,420	16.30	2,440	16.38
仁武區	3,460	11.40	3,351	10.77	鳳山區	11,454	8.75	10,842	8.19
內門區	697	15.13	710	15.34	橋頭區	1,928	13.58	2,048	14.32
六龜區	1,007	19.21	1,037	19.53	燕巢區	946	10.27	943	10.15
永安區	354	10.96	313	9.63	彌陀區	539	10.25	559	10.54
田寮區	409	21.39	428	22.18	全區	110,956	10.72	109,826	10.53
甲仙區	517	21.13	528	21.57					



圖10 106 年度高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

二、新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 99年度第2季至106年度第4季新建餘屋(待售)住宅計算結果

1. 歷年新建餘屋(待售)住宅計算結果

營建署自99年度第2季開始統計新建餘屋(待售)住宅數量資訊，分析歷年數量趨勢，99年第2季至102年第4季間維持在2.1萬宅至2.7萬宅間波動，自103年第1季起宅數開始增加，由102年第4季的27,838宅上升至103年度第1季的34,223宅，爾後每年約以1萬宅的幅度增加，104年度第1季為45,144宅，105年度第1季為63,340宅，直至106年度第1季高達75,915宅，106年度第1季至第4季介於7.3萬宅至7.5萬宅水準，各季新建餘屋(待售)住宅宅數量趨勢開始呈現出持平的趨勢。

表10 99年度第2季至106年第4季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

篩選成果/比較方式/時間		99Q1	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4
新建餘屋(待售)住宅			25,352	22,956	23,919	25,389	22,642	21,711	21,247	24,397	21,945	22,189	22,714	27,287	25,556	26,424	27,838
前一季比較	戶數			(2,396)	963	1,470	(2,747)	(931)	(464)	3,150	(2,452)	244	525	4,573	(1,731)	868	1,414
	比例			-9.45%	4.19%	6.15%	-10.82%	-4.11%	-2.14%	14.83%	-10.05%	1.11%	2.37%	20.13%	-6.34%	3.40%	5.35%
前一年同季比較	戶數						(2,710)	(1,245)	(2,672)	(992)	(697)	478	1,467	2,890	3,611	4,235	5,124
	比例						-10.69%	-5.42%	-11.17%	-3.91%	-3.08%	2.20%	6.90%	11.85%	16.45%	19.09%	22.56%
篩選成果/比較方式/時間		103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4
新建餘屋(待售)住宅		34,223	33,785	35,921	38,241	45,144	52,149	53,049	55,586	63,340	68,118	70,370	73,523	75,915	75,192	72,922	74,529
前一季比較	戶數	6,385	(438)	2,136	2,320	6,903	7,005	900	2,537	7,754	4,778	2,252	3,153	2,392	(723)	(2,270)	1,607
	比例	22.94%	-1.28%	6.32%	6.46%	18.05%	15.52%	1.73%	4.78%	13.95%	7.54%	3.31%	4.48%	3.25%	-0.95%	-3.02%	2.20%
前一年同季比較	戶數	6,936	8,229	9,497	10,403	10,921	18,364	17,128	17,345	18,196	15,969	17,321	17,937	12,575	7,074	2,552	1,006
	比例	25.42%	32.20%	35.94%	37.37%	31.91%	54.36%	47.68%	45.36%	40.31%	30.62%	32.65%	32.27%	19.85%	10.38%	3.63%	1.37%

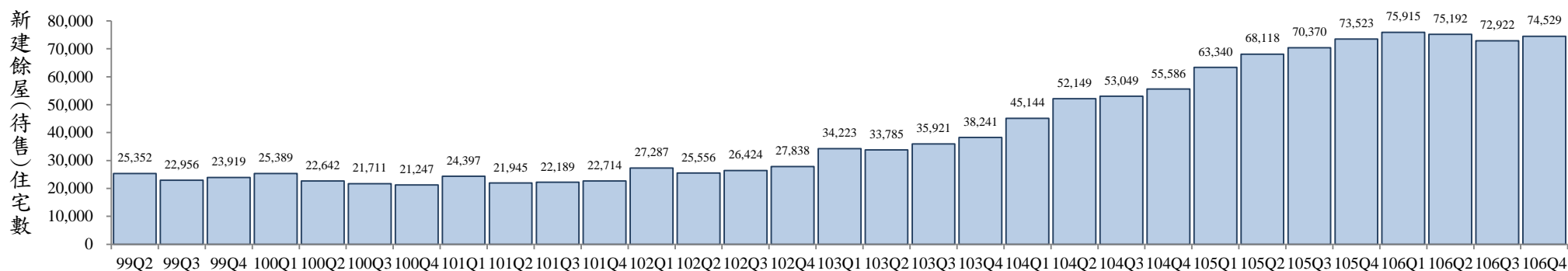


圖11 99年第2季至106年第4季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

2. 六都歷年新建餘屋(待售)住宅比例折線圖

以六都新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，自 104 年度第 4 季起桃園市宅數增幅大，且 105 年度第 3 季新建餘屋(待售)住宅戶數首次超越高雄市與新北市，六都中僅高雄市呈現下降趨勢，各季末新建餘屋(待售)住宅宅數則以新北市最多。

表11 100 年度第 1 季至 106 年度第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4
新北市	6,830	5,352	5,107	4,988	5,684	5,266	5,279	5,157	6,834	6,130	6,108	6,159	8,237	8,296	8,335	8,956	9,963	11,245	11,487	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783
臺北市	2,650	2,277	2,261	2,285	2,462	2,201	2,231	2,218	2,511	2,618	2,672	2,639	3,092	3,101	3,149	3,190	3,684	4,143	4,106	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878	4,824	4,969	5,195	5,612
桃園市	2,738	2,758	2,250	2,156	2,620	1,644	1,407	1,262	1,954	2,315	2,395	2,949	4,017	3,940	4,272	4,698	6,111	7,326	7,505	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558
臺中市	2,557	1,927	1,664	1,445	1,847	1,957	2,001	2,244	2,543	2,749	2,795	3,124	3,754	3,695	4,095	4,057	5,009	5,861	6,425	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841
臺南市	1,478	1,450	1,645	1,426	1,813	1,581	1,659	1,595	1,736	1,572	1,826	1,875	2,251	2,166	2,225	2,206	2,627	3,124	3,287	3,339	3,626	3,418	3,816	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186
高雄市	3,629	3,589	3,491	3,707	4,082	3,409	3,527	3,676	4,352	3,393	3,424	3,789	4,897	4,829	5,883	6,722	8,269	8,719	8,593	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558	12,485	12,058	11,635	11,180

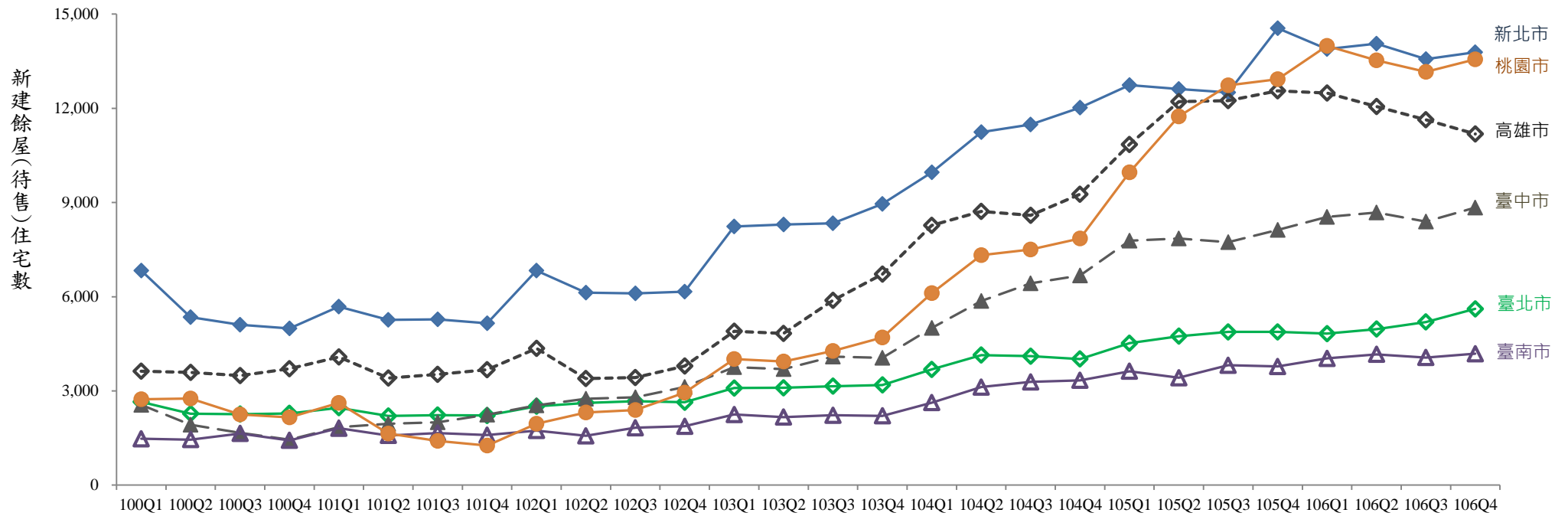


圖12 100 年第 1 季至 106 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖

(二) 106 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

105 年度第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅數為 73,523 宅，106 年度第 1 季上升為 75,915 宅，第 2 季為 75,192 宅，第 3 季小幅度下降為 72,922 宅，第 4 季緩升為 74,529 宅。整體而言，新建餘屋(待售)住宅數較多的縣市以六都、新竹縣、新竹市、苗栗縣、彰化縣為主。

表12 106 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	105 年度	106 年度全國各縣市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
新北市	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783
臺北市	4,878	4,824	4,969	5,195	5,612
桃園市	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558
臺中市	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841
臺南市	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186
高雄市	12,558	12,485	12,058	11,635	11,172
宜蘭縣	1,148	1,370	1,338	1,400	1,621
新竹縣	3,566	3,934	3,975	3,616	3,350
苗栗縣	2,049	2,501	2,399	2,277	2,425
彰化縣	1,858	1,898	1,848	1,810	1,919
南投縣	487	520	536	549	638
雲林縣	801	900	855	801	903
嘉義縣	504	515	479	482	531
屏東縣	883	958	916	868	992
臺東縣	104	100	104	101	140
花蓮縣	400	535	569	546	580
澎湖縣	12	12	16	28	113
基隆市	1,622	1,588	1,609	1,497	1,408
新竹市	2,394	2,349	2,053	1,879	1,661
嘉義市	413	474	471	457	459
金門縣	466	504	555	593	637
連江縣	0	0	0	0	0
全國	73,523	75,915	75,192	72,922	74,529

資料來源：本研究案自行整理

(三) 106 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果

1. 臺北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

臺北市 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅數為 4,878 宅，106 年度第 1 季小幅度下降至 4,824 宅，106 年度第 2 季增加為 4,969 宅，106 年度第 3 季、第 4 季持續增加，分別為 5,195 宅與 5,612 宅。

106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為文山區、中山區、北投區。

表 13 106 年度臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	105 年度	106 年度臺北市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
士林區	419	416	441	522	489
大同區	165	157	164	160	203
大安區	375	368	390	460	469
中山區	855	819	793	838	847
中正區	398	386	415	395	398
內湖區	591	559	525	525	535
文山區	356	316	434	506	882
北投區	735	749	738	758	804
松山區	86	83	105	96	92
信義區	192	187	189	176	203
南港區	255	269	263	257	276
萬華區	451	515	512	502	414
全區	4,878	4,824	4,969	5,195	5,612

2. 新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

新北市 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅數為 14,548 宅，106 年度第 1 季緩降至 13,886 宅，106 年第 2 季小幅度增至 14,060 宅，第 3 季、第 4 季則為 13,571 宅與 13,783 宅，整體而言，106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現上升後緩降再上升的趨勢。

106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為淡水區、新莊區、板橋區、三重區、五股區與中和區。

表14 106 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	105 年度	106 年度新北市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
八里區	478	474	471	456	464
三芝區	0	0	0	0	0
三重區	1,487	1,407	1,365	1,243	1,163
三峽區	349	343	327	312	307
土城區	261	251	271	252	236
中和區	757	717	1,194	995	1,079
五股區	1,147	1,113	1,119	1,052	1,130
平溪區	0	0	0	0	0
永和區	339	325	307	297	274
石門區	0	0	0	0	0
石碇區	3	3	3	3	3
汐止區	1,014	983	1,026	931	879
坪林區	0	0	0	0	0
林口區	993	932	910	872	874
板橋區	1,500	1,472	1,470	1,421	1,358
金山區	9	9	9	9	9
泰山區	107	93	91	78	71
烏來區	0	0	0	0	0
貢寮區	0	0	0	0	0
淡水區	2,529	2,544	2,457	2,304	2,304
深坑區	39	38	30	30	28
新店區	652	578	539	507	474
新莊區	1,750	1,563	1,572	1,986	2,301
瑞芳區	16	11	6	5	4
萬里區	0	0	0	0	2
樹林區	210	203	108	99	111
雙溪區	0	0	0	0	0
蘆洲區	680	628	602	562	504
鶯歌區	228	199	183	157	208
全區	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783

3. 桃園市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

桃園市 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅數為 12,928 宅，106 年度第 1 季上升至 13,989 宅，106 年第 2 季、第 3 季小幅度下降至 13,531 宅與 13,159 宅，106 年度第 4 季則緩升至 13,558 宅，整體而言，106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現緩降後再上升的趨勢。

106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為中壢區、桃園區、龜山區、八德區與平鎮區。

表15 106 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	105 年度	106 年度桃園市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
八德區	2,007	2,254	2,194	1,895	1,638
大園區	1,099	1,046	934	909	942
大溪區	164	191	190	193	228
中壢區	3,105	3,275	3,259	3,340	3,215
平鎮區	1,205	1,223	1,144	1,125	1,094
桃園區	1,599	1,823	1,696	1,660	1,955
復興區	0	0	0	0	0
新屋區	90	69	68	44	35
楊梅區	618	910	824	862	916
龍潭區	242	328	338	334	794
龜山區	1,719	1,702	1,740	1,775	1,762
蘆竹區	813	801	782	704	600
觀音區	267	367	362	318	379
全區	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558

4. 臺中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

臺中市 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅數為 8,125 宅，106 年度第 1 季、第 2 季上升至 8,538 宅與 8,684 宅，106 年第 3 季小幅度下降至 8,396 宅，106 年第 4 季上升至 8,841 宅。

整體而言，宅數較多的行政區為西屯區、北屯區、南屯區。

表16 106 年度臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	105 年度	106 年度臺中市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
中區	6	6	6	3	4
北區	259	416	410	340	331
北屯區	1,866	1,833	1,833	1,752	1,636
西區	275	238	231	213	216
西屯區	1,533	1,836	1,893	1,934	1,895
東區	217	207	259	220	207
南區	444	550	678	582	570
南屯區	570	597	608	699	1,008
大甲區	60	55	29	29	29
大安區	5	5	5	5	8
大肚區	109	108	106	106	103
大里區	386	354	452	413	598
大雅區	204	190	173	153	157
太平區	298	294	267	261	267
外埔區	22	20	20	20	25
石岡區	1	1	1	1	1
后里區	48	45	47	64	70
沙鹿區	570	550	510	491	445
和平區	0	0	0	0	0
東勢區	19	16	32	33	32
烏日區	425	423	388	363	480
神岡區	71	67	59	55	66
梧棲區	83	77	69	68	75
清水區	143	135	121	119	136
新社區	13	13	13	12	12
潭子區	66	57	49	44	39
龍井區	101	98	92	91	98
豐原區	117	105	111	112	116
霧峰區	214	242	222	213	217
全區	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841

5. 臺南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

臺南市 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅數為 3,779 宅，106 年第 1 季上升至 4,035 宅，106 年第 2 季為 4,167 宅，106 年第 3 季小幅度下降至 4,062 宅，106 年度第 4 季上升至 4,186 宅。

臺南市 106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為安南區、安平區、永康區、善化區。

表17 106 年度臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	105 年度	106 年度臺南市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
中西區	58	162	136	126	399
北區	192	174	193	237	238
安平區	224	428	688	595	507
安南區	590	584	571	562	560
東區	180	160	215	190	167
南區	68	261	273	266	309
七股區	1	1	1	1	2
下營區	31	30	22	22	21
大內區	0	0	0	0	0
山上區	36	33	26	23	22
仁德區	215	170	158	151	141
六甲區	2	2	2	2	2
北門區	0	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0	0
永康區	655	623	555	532	500
玉井區	9	8	5	1	2
白河區	8	8	8	8	8
安定區	75	62	56	54	61
西港區	30	27	26	26	26
佳里區	155	150	136	128	116
官田區	81	78	71	68	66
東山區	11	11	11	11	11
南化區	0	0	0	0	0
後壁區	0	0	0	0	0
柳營區	15	9	9	8	14
將軍區	13	9	9	9	9
麻豆區	88	79	75	82	90
善化區	529	499	471	474	430
新化區	30	25	25	27	25
新市區	137	134	122	144	140
新營區	154	131	117	110	105
楠西區	4	4	1	1	1
學甲區	28	28	27	27	32
龍崎區	0	0	0	0	0
歸仁區	109	94	109	117	126
關廟區	35	35	34	46	42
鹽水區	16	16	15	14	14
全區	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186

6. 高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

高雄市 105 年度第 4 季新建餘屋(待售)住宅數為 12,558 宅，106 年度第 1 季、第 2 季小幅度下降至 12,485 宅與 12,058 宅，106 年第 3 季、第 4 季持續下降至 11,635 宅與 11,172 宅。

高雄市 106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為左營區、三民區、楠梓區與鼓山區。

表18 106 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	105 年度	106 年度高雄市			
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季
三民區	2,306	2,397	2,291	2,212	2,174
小港區	822	776	667	579	575
左營區	2,512	2,553	2,551	2,496	2,512
前金區	196	182	246	264	258
前鎮區	306	269	277	245	302
苓雅區	264	329	367	321	284
新興區	257	230	223	298	263
楠梓區	1,827	2,004	1,985	2,021	1,809
鼓山區	1,556	1,470	1,484	1,572	1,461
旗津區	2	2	2	2	2
鹽埕區	78	75	91	83	80
大社區	17	17	14	13	12
大寮區	41	37	32	30	30
大樹區	16	16	7	7	7
仁武區	436	442	382	328	273
內門區	0	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0	0
永安区	0	0	0	0	5
田寮區	0	0	0	0	0
甲仙區	0	0	0	0	0
杉林區	0	0	0	0	0
那瑪夏區	0	0	0	0	0
岡山區	50	45	44	40	39
林園區	38	26	14	12	11
阿蓮區	2	2	2	2	2
美濃區	22	21	21	17	27
茄荳區	44	40	40	40	38
茂林區	0	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0	0
梓官區	27	23	23	23	20
鳥松區	192	189	186	180	171
湖內區	25	12	12	12	12
路竹區	54	36	39	35	45
旗山區	4	3	1	0	0
鳳山區	1,326	1,166	948	714	682
橋頭區	119	103	91	73	63
燕巢區	18	19	17	15	14
彌陀區	1	1	1	1	1
全區	12,558	12,485	12,058	11,635	11,172

附件一、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式

一、低度使用(用電)住宅

(一) 臺電用電資料與房屋稅籍資料勾稽

在取得各年度臺電用電資料、房屋稅籍資料後，篩選符合住宅定義之住宅，經標準化地址欄位相互比對勾稽後，得房屋稅籍資料中符合住宅定義之住宅清冊與用電資訊。

(二) 低度用電標準之選取

參考 98 年度「臺灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及臺灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及臺灣電力公司家庭用電器具普查中得知，臺灣目前家庭用電器具中，電視機與電冰箱的普及率已高達 99.6% 與 90.24%，表示電視機和電冰箱已經是現代家庭必需的家電器具。再參考臺灣電力股份有限公司網站，中型電冰箱(內容積 250 公升)每月用電度數約為 47 度，而電視機的耗電約為 105 - 205W，若以 1 天開機兩小時，使用 25 天，一個月耗電度數約為 8 - 15 度。依此邏輯推算，基本用電量大約為 55 - 62 度左右，故以各年度 11、12 月之月平均用電度數 60 度為低度使用(用電)住宅的認定標準。

透過上述勾稽完成之資料庫與低度使用(用電)認定標準，可計算出各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例，再由房屋稅籍住宅類數量乘算出全國、各縣市、各鄉鎮市區該年度 11、12 月之低度使用(用電)住宅數。

二、新建餘屋(待售)住宅

各季新建餘屋(待售)住宅係由「當季新建餘屋(待售)住宅新增數量」、「前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量」二部分所組成。

(一) 當季新建餘屋(待售)住宅新增數量

以新一季取得之地籍資料為基礎，與臺電用電資料、房屋稅籍資料相互勾稽後，篩選符合住宅定義之住宅、低度使用(用電)且仍維持第一次登記的房屋。

(二) 前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量

前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量中，前季未移轉部分為前季存量扣除「用電度數大於 60 者」、「屋齡大於 5 年以上」與「曾經於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承」等移轉事項者。

附件二、常見問題與回應

為促進民眾對「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」訊息的瞭解，特針對本資訊使用者常見問題回應如下：

一、 什麼是空屋？為什麼不針對空屋進行統計，而是採用低度使用(用電)住宅？「低度使用(用電)住宅」與主計總處「人口及住宅普查之空閒住宅」有什麼不同？

「空屋」一詞簡單來說即為空置的住宅，但空置時間可能是調查當天、一周、一個月、也有可能是三個月或一年以上，因此空屋調查最好要有明確操作型定義。空屋因為在調查當下沒有使用者可作訪問，鄰居或管理員亦未必全盤了解空置期間與使用情況。由於空屋狀態的時間與無人使用特性，使得空屋的概念雖然簡單清楚，但是實際操作定義與執行調查時卻很困難。政府會採用低度使用(用電)住宅做為空屋之替代衡量數據，主要考量是目前僅有 10 年一次的人口及住宅普查有進行空屋調查，頻率相對太低，不符市場與政策需求。

由於國內高度用電普及率與國外經驗(如：德國、新加坡)，有人居住之住宅，應有最低基本用電需求，本案以常見家庭電器的耗電度數，作為低度使用(用電)住宅的認定標準的選取方式。參考 98 年度「臺灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及臺灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及臺灣電力公司家庭用電器具普查中得知，臺灣目前家庭用電器具中，電視機與電冰箱的普及率已高達 99.6% 與 90.24%，電視機和電冰箱已為現代家庭必需的家電器具。再參考臺灣電力股份有限公司網站，中型電冰箱(內容積 250 公升)每月用電度數約為 47 度，而電視機的耗電約為 105 - 205W，若以 1 天開機兩小時，使用 25 天，一個月耗電度數約為 8 - 15 度。依此邏輯推算，基本用電量大約為 55 - 62 度左右，故以兩個月平均用電度數 60 度為低度使用(用電)住宅的認定標準。

考量資訊產製成本較低、資料來源穩定、且具有公信力等多項原因，若與 10 年調查一次之普查資訊相較，低度使用(用電)住宅至少可每年產製一次，若有需要仍可縮短產製頻率，資料相對具有時效性。為了不讓資訊使用者混淆，故本署在統計數據的公布上，仍然採用替

代變數的名稱及說法，以協助使用者儘速明瞭。低度使用(用電)住宅統計數據是指以住宅電力使用度數(臺電用電資料)為判斷基礎，使用頻率偏低的住宅，作為空屋的替代統計方式。

行政院主計總處過去執行人口及住宅普查中，有一「空閒住宅」的概念，普查將空閒住宅定義為：「係指無人居住且未供其他用途之住宅，包括建商未售出之成屋(新建餘屋(待售)住宅)與擁有第二棟以上未經常居住之住宅。」因為定義的不同，此處也特別指出「空屋」、「低度使用(用電)住宅」與「普查之空閒住宅」三者間的差異供為參考。從定義中可以了解普查之空閒住宅中包含無人居住住宅，也包含無人經常居住住宅，亦即有人居住的空間住宅，因第二屋、外出工作等因而非經常居住。而低度使用(用電)住宅中除主要無人居住外，同時也包含部分用電極少卻有人居住之住宅。從定義比較，普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅多數為無人居住空屋，但顯然均仍有部分住宅並非無人居住之空屋。

普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅定義與調查方式顯然不同，因此數據並不會完全相同。若將兩者資料比對，可以呈現四種狀況(如下表)，兩者判斷相同的「同時是空閒住宅、也是低度使用」、「同時不是空閒住宅、也不是低度使用」，另外兩者判斷不相同的「是空閒住宅、但不是低度使用」、「不是空閒住宅、但是低度使用」。本署依據兩者原始樣本資料進行比對，發現兩者判斷相同的一致率(判斷相同數量佔整體比例)高達 90% 以上，兩者判斷不一致之處則反應兩項資料之定義與調查方式的差異。

低度使用(用電)住宅 / 普查之空閒住宅		99 年度低度使用(用電)住宅	
		是	否
99 年度人口 及住宅普查 (空閒住宅)	是	普查的空閒住宅 低度使用(用電)住宅	普查的空閒住宅 非低度使用(用電)住宅
	否	非普查的空閒住宅 低度使用(用電)住宅	非普查的空閒住宅 非低度使用(用電)住宅

二、 什麼是餘屋？什麼是新建餘屋(待售)住宅？空屋與餘屋又存在什麼關係？

「餘屋」通常指具有銷售意圖但尚未銷售之住宅，亦即待售住宅，其類型包括建商興建完成尚未售出的「新建餘屋(待售)住宅」及「具有銷售意圖的二手(市場)餘屋(已買賣移轉過一次後又要再出售之空屋，此部分又可依照屋齡區分為新成屋餘屋與中古餘屋)」。

「餘屋」一詞較常被應用在新屋市場中，通常是指新建來銷售的住宅，隱含實際擁有「存貨」的概念。而預售屋是臺灣房地產市場所發展出來的特有房屋銷售型態，預售屋銷售率也常常成為預售屋的訊息焦點。然以全國市場來看，新成屋市場仍然佔有重要比例，預售屋則因未正式興建，推案者仍有是否推出推案的決定權，不適合視為餘屋的一部分。在這個前提下，本署先以實際市場新建投入資源累積量的觀點出發，研究新建餘屋數據的統計方式。

由於無法一一詢問現有推案建商新建餘屋(待售)住宅的數量，也難以斷定其數據真假或時間變化，遂透過國內的不動產登記制度發展出新建餘屋數量的統計方式。因應民法與土地法的規範，不動產移轉需要經過登記手續，所以新建銷售用途的住宅，必定會透過登記制度留下紀錄。所以運用地籍資料庫，找出完成第一次登記以後，還未移轉的住宅。

但在解讀新建餘屋(待售)住宅數據前，必須要有的正確觀點是，新建餘屋(待售)住宅代表的是該時點正在銷售的住宅，而不一定是賣不掉的住宅，亦即等待銷售的住宅，以免對此統計名詞產生負面觀感。

新建住宅中有部分住宅為地主保留戶，供地主自用，或以出租為目的，因此短期內不會出現再移轉情形，但會有使用情形。因此透過前述是否為低度使用(用電)或實質使用行為，篩選新建餘屋住宅中是否均為待售住宅。

三、 新建餘屋(待售)住宅是否設定屋齡限制？若有，認定門檻是幾年？

新建餘屋(待售)住宅的「存貨」概念，著重於「銷售意圖」與「待售狀態」，經過第一次登記後，過久仍未移轉，這樣的產品在定位或定

價上可能都失去了「市場性」，若再與其他新增的新建待售住宅並論，以長期來說，不具有政策意義。

針對新建餘屋(待售)住宅適當屋齡的判斷，本署曾召集專家學者一同討論，考量住宅市場性、景氣及政策參考等多項因素後，以屋齡5年內之新成屋視為在實務面具市場性住宅，亦作為新建餘屋(待售)住宅之篩選統計基礎。

四、是否有一適當的空屋率門檻？如何衡量空屋率過高？某些鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅比例過大，該如何解讀此數據？

低度使用(用電)住宅比例較高，代表該地區低度使用(用電)住宅數占該地區房屋稅籍住宅類數量比例相對較高。

住宅或不動產經濟學術研究領域中，有許多探討空屋率與租金或房價關聯性之學術研究，部份研究提出自然空屋率假設，一般來說，自然空屋率可理解為住宅市場供需均衡狀態下，無超額供給或超額需求狀況下的空屋率水準，或是不會導致出租市場租金價格變動的空屋率。

自然空屋數與實質空屋數之差額為超額供給或超額需求，當超額需求存在時，屋主會調高租金水準，租金上漲使得新建與存量改建增加，進而使超額需求減少；反之，超額供給存在時，屋主將調降租金水準，導致新建數量減少或轉用。過去學術研究中各國家因其住宅市場結構不同，住宅持有成本不同，使得自然空屋率並無世界一致標準，甚至同一國家在不同時期時也可能會出現不同之自然空屋率。因此，自然空屋率是否可視為適當的空屋率門檻，仍有待學術界進一步研究。

每個地區低度使用(用電)住宅比例偏高原因不同，例如：多數鄉鎮市區因人口外移、房屋老舊、不堪居住、近期大量推案但未銷售完成、大量投資客等待轉售獲利、持有多屋屋主寧願閒置不願出租等等情形，出現低度使用(用電)住宅比例較高之狀況。

因此低度使用(用電)住宅比例高，需要進一步了解建物特性與持有人特性，例如：從屋齡統計分析新成屋所占比重、從所有權人特性

分析投資客所占比例等，才能進一步了解其形成原因。另外，低度使用(用電)住宅比例是否存在城鄉差距或與房地產市場推案數量、交易熱絡程度、房價高低等因素之關聯性，不僅需要較為長期的資料彙整後進行分析，也有待各界共同努力，由本署提供的低度使用(用電)住宅出發，彙整相關市場資訊，進行學術研究分析，以作為各界決策參考。

五、 是否有一適當的新建餘屋(待售)住宅數量門檻？如何衡量新建餘屋(待售)住宅數量過高？

新建餘屋(待售)住宅數量高的原因可能包括：該地區最近推案數量多、推案時間接近統計時間點、前期推案未銷售完成等等原因。因此如何衡量適當新建餘屋(待售)住宅數量，需先行了解新建餘屋(待售)住宅數量是來自於當期大案推案尚未開始大力銷售所造成，還是前期推案但仍未順利去化所造成。

另外每個地區之適當數量有所不同，需綜合考量該地區房屋稅籍住宅類數量、平均推案數量、平均去化數量與速度等因素，再行考量新建餘屋(待售)住宅數量是否有高於過去平均水準或相較週邊地區有顯著偏高之問題。