

---

# 107 年第 1 季、第 2 季 新建餘屋(待售)住宅

## 統計資訊簡冊

計算期間：

新建餘屋(待售)住宅：99 年第 2 季至 107 年第 2 季

中華民國 108 年 1 月

---

# 107 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅

## 目錄

壹、 前言 .....	4
貳、 107 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	4
一、 99 年第 2 季至 107 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	4
二、 106 年 4 季、107 年 2 季全國新建餘屋(待售)住宅計算結果 .....	7
三、 106 年、107 年 2 季六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果 .....	8
附件一、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式 .....	14
一、低度使用(用電)住宅 .....	14
二、新建餘屋(待售)住宅 .....	15
附件二、常見問題與回應.....	16
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？ .....	16
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？	18
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？ ....	18
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？ .....	19
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？ .....	20

---

## 表目錄

表 1	100 年度第 1 季至 107 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果 .....	5
表 2	101 年度第 1 季至 107 年度第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況 .....	6
表 3	106 年、107 年第 1、2 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況 .....	7
表 4	106 年、107 年 1、2 季臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數 .....	8
表 5	106 年、107 年 1、2 季新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數 .....	9
表 6	106 年、107 年 1、2 季桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數 .....	10
表 7	106 年、107 年 1、2 季臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數 .....	11
表 8	106 年、107 年 1、2 季臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數 .....	12
表 9	106 年、107 年 1、2 季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數 .....	13

## 圖目錄

圖 1	99 年第 2 季至 107 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖 .....	5
圖 2	101 年第 1 季至 107 年第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖 .....	6

---

## 壹、前言

依據行政院「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 106 年度(共 9 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第 2 季至 107 年度第 2 季(共 33 季)新建餘屋待售住宅統計資訊。

營建署於 107 年 9 月 10 日透過內政部不動產資訊平臺發布 106 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據，本文後續篇幅為 107 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅數據結果。

## 貳、107 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅計算結果

### 一、99 年第 2 季至 107 年第 2 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1 100年度第1季至107年第2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		100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4
新建餘屋(待售)住宅		25,389	22,642	21,711	21,247	24,397	21,945	22,189	22,714	27,287	25,556	26,424	27,838	34,223	33,785	35,921	38,241
前一季比較	戶數	1,470	(2,747)	(931)	(464)	3,150	(2,452)	244	525	4,573	(1,731)	868	1,414	6,385	(438)	2,136	2,320
	比例	6.15%	-10.82%	-4.11%	-2.14%	14.83%	-10.05%	1.11%	2.37%	20.13%	-6.34%	3.40%	5.35%	22.94%	-1.28%	6.32%	6.46%
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	6,936	8,229	9,497	10,403
	比例		-10.69%	-5.42%	-11.17%	-3.91%	-3.08%	2.20%	6.90%	11.85%	16.45%	19.09%	22.56%	25.42%	32.20%	35.94%	37.37%
篩選成果/比較方式/時間		104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4
新建餘屋(待售)住宅		45,144	52,149	53,049	55,586	63,340	68,118	70,370	73,523	75,915	75,192	72,922	74,529	78,715	80,082	----	----
前一季比較	戶數	6,903	7,005	900	2,537	7,754	4,778	2,252	3,153	2,392	(723)	(2,270)	1,607	4,186	1,367	----	----
	比例	18.05%	15.52%	1.73%	4.78%	13.95%	7.54%	3.31%	4.48%	3.25%	-0.95%	-3.02%	2.20%	5.62%	1.74%	----	----
前一年同季比較	戶數	10,921	18,364	17,128	17,345	18,196	15,969	17,321	17,937	12,575	7,074	2,552	1,006	2,800	4,890	----	----
	比例	31.91%	54.36%	47.68%	45.36%	40.31%	30.62%	32.65%	32.27%	19.85%	10.38%	3.63%	1.37%	3.69%	6.50%	----	----

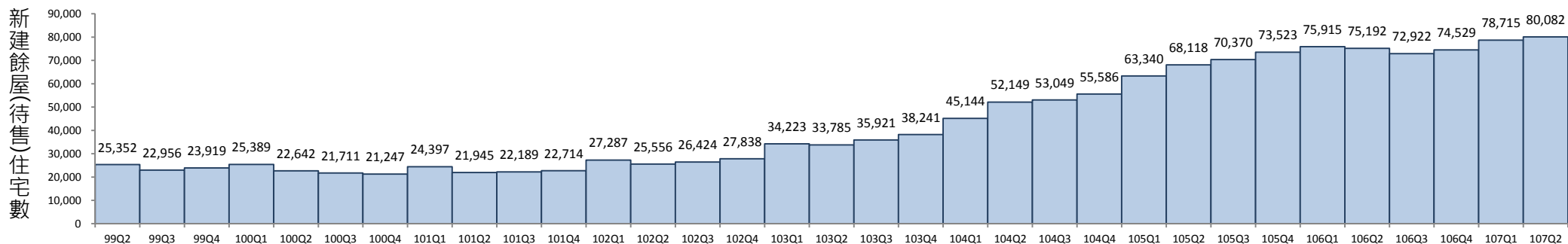


圖1 99年第2季至107年第2季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

## 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，新北市自 107 年第 1 季起宅數大幅度增加，桃園市部分 107 年度第 2 季較地 1 季減少，高雄市 107 年度 2 季呈現持平的狀況，臺中市自 106 年度起大約都維持在 8 千 5 百宅左右水準，臺北市 107 年 2 季呈現宅數下降趨勢，臺南市則剛好相反，107 年 2 季呈現上升趨勢，且 107 年第 2 季臺南市已超過臺北市新建餘屋(待售)住宅之水準。

表2 101 年度第 1 季至 107 年度第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2
新北市	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	15,048	17,087
臺北市	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	5,135	5,066
桃園市	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	13,515	12,623
臺中市	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	8,847	8,837
臺南市	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	5,118	5,270
高雄市	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	11,406	11,343

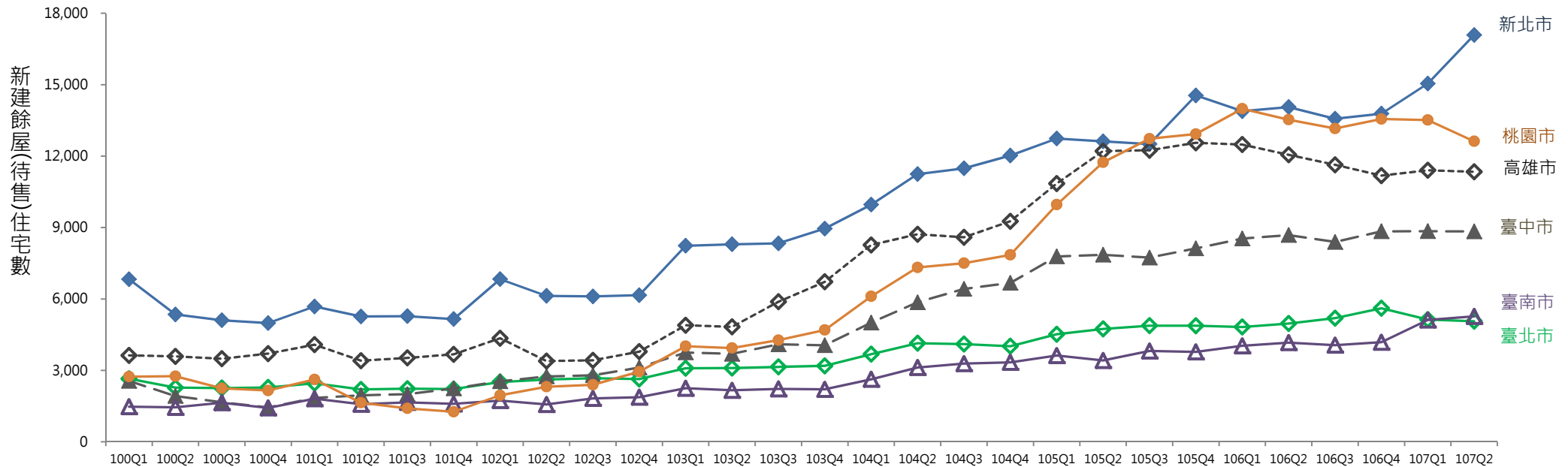


圖2 101 年第 1 季至 107 年第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖

## 二、106年4季、107年2季全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

106年度第1季全國新建餘屋(待售)住宅數為75,915宅，第2季為75,912宅，第3季為72,922宅，第4季則為74,529宅，107年第1季為78,715宅，第2季為80,082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、基隆市、新竹市、苗栗縣、彰化縣為主。

表3 106年、107年第1、2季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				107年度	
	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
新北市	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783	15,048	17,087
臺北市	4,878	4,824	4,969	5,195	5,612	5,135	5,066
桃園市	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558	13,515	12,623
臺中市	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841	8,847	8,837
臺南市	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186	5,118	5,270
高雄市	12,558	12,485	12,058	11,635	11,172	11,406	11,343
宜蘭縣	1,148	1,370	1,338	1,400	1,621	1,914	1,914
新竹縣	3,566	3,934	3,975	3,616	3,350	3,582	3,761
苗栗縣	2,049	2,501	2,399	2,277	2,425	2,651	2,701
彰化縣	1,858	1,898	1,848	1,810	1,919	2,159	2,338
南投縣	487	520	536	549	638	669	677
雲林縣	801	900	855	801	903	965	992
嘉義縣	504	515	479	482	531	558	536
屏東縣	883	958	916	868	992	1,082	1,033
臺東縣	104	100	104	101	140	156	160
花蓮縣	400	535	569	546	580	588	601
澎湖縣	12	12	16	28	113	110	121
基隆市	1,622	1,588	1,609	1,497	1,408	2,499	2,409
新竹市	2,394	2,349	2,053	1,879	1,661	1,666	1,565
嘉義市	413	474	471	457	459	424	418
金門縣	466	504	555	593	637	623	630
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
全國	73,523	75,915	75,192	72,922	74,529	78,715	80,082

資料來源：本研究案自行整理

### 三、106年、107年2季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106年度第1季至第4季新建餘屋(待售)住宅數由4,824宅逐步上升至5,612宅，107年第1季則緩降至5,135宅，第2季更降至5,066宅。

106年度4季與107年2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。

106年度4季與107年2季新建餘屋(待售)住宅數較少的行政區為松山區。

表4 106年、107年1、2季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				107年度	
	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
士林區	419	416	441	522	489	421	351
大同區	165	157	164	160	203	183	194
大安區	375	368	390	460	469	406	370
中山區	855	819	793	838	847	850	826
中正區	398	386	415	395	398	391	446
內湖區	591	559	525	525	535	494	485
文山區	356	316	434	506	882	639	592
北投區	735	749	738	758	804	728	790
松山區	86	83	105	96	92	138	143
信義區	192	187	189	176	203	216	182
南港區	255	269	263	257	276	238	266
萬華區	451	515	512	502	414	431	421
全區	4,878	4,824	4,969	5,195	5,612	5,135	5,066



## 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 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，由 106 年度第 1 季之 13,886 宅上升至 106 年度第 2 季之 14,060 宅，接下來下降至 13,571 宅，最後上升至 13,783 宅，107 年第 1 季上升至 15,048 宅，第 2 季更上升至 17,087 宅。

整體而言，106 年度 4 季與 107 年 2 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為淡水區、新莊區、汐止區、板橋區、中和區。

表5 106 年、107 年 1、2 季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				107 年度	
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
八里區	478	474	471	456	464	407	389
三芝區	0	0	0	0	0	0	12
三重區	1,487	1,407	1,365	1,243	1,163	1,241	1,190
三峽區	349	343	327	312	307	255	248
土城區	261	251	271	252	236	270	958
中和區	757	717	1,194	995	1,079	1,235	1,209
五股區	1,147	1,113	1,119	1,052	1,130	984	920
平溪區	0	0	0	0	0	0	0
永和區	339	325	307	297	274	238	234
石門區	0	0	0	0	0	0	0
石碇區	3	3	3	3	3	3	3
汐止區	1,014	983	1,026	931	879	891	1,795
坪林區	0	0	0	0	0	0	0
林口區	993	932	910	872	874	1,089	1,198
板橋區	1,500	1,472	1,470	1,421	1,358	1,365	1,433
金山區	9	9	9	9	9	9	21
泰山區	107	93	91	78	71	70	68
烏來區	0	0	0	0	0	0	0
貢寮區	0	0	0	0	0	0	0
淡水區	2,529	2,544	2,457	2,304	2,304	3,116	3,316
深坑區	39	38	30	30	28	31	31
新店區	652	578	539	507	474	597	914
新莊區	1,750	1,563	1,572	1,986	2,301	2,067	2,097
瑞芳區	16	11	6	5	4	4	3
萬里區	0	0	0	0	2	2	2
樹林區	210	203	108	99	111	139	127
雙溪區	0	0	0	0	0	0	0
蘆洲區	680	628	602	562	504	531	494
鶯歌區	228	199	183	157	208	504	425
全區	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783	15,048	17,087

### 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 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，由 106 年度第 1 季之 13,989 宅降至至 106 年度第 2 季之 13,531 宅，再降至 13,159 宅，最後上升至 13,558 宅，107 年第 1 季為 13,515 宅，第 2 季降至 12,623 宅。

整體而言，106 年度 4 季與 107 年 2 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。

表6 106 年、107 年 1、2 季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				107 年度	
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
八德區	2,007	2,254	2,194	1,895	1,638	1,663	1,614
大園區	1,099	1,046	934	909	942	720	742
大溪區	164	191	190	193	228	367	345
中壢區	3,105	3,275	3,259	3,340	3,215	3,469	2,889
平鎮區	1,205	1,223	1,144	1,125	1,094	1,042	966
桃園市	1,599	1,823	1,696	1,660	1,955	1,859	1,857
復興區	0	0	0	0	0	0	0
新屋區	90	69	68	44	35	41	46
楊梅區	618	910	824	862	916	859	806
龍潭區	242	328	338	334	794	735	691
龜山區	1,719	1,702	1,740	1,775	1,762	1,748	1,634
蘆竹區	813	801	782	704	600	598	616
觀音區	267	367	362	318	379	414	417
全區	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558	13,515	12,623

#### 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 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，由 106 年度第 1 季之 8,538 宅上升至 8,684 宅，接下來下降至 8,396 宅，最後上升至 8,841 宅，107 年第 1 季為 8,841 宅，第 2 季為 8,837 宅。整體而言，宅數較多的行政區為西屯區、北屯區、南屯區。

表7 106 年、107 年 1、2 季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				107 年度	
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
中區	6	6	6	3	4	3	3
北區	259	416	410	340	331	318	340
北屯區	1,866	1,833	1,833	1,752	1,636	1,938	1,730
西區	275	238	231	213	216	177	177
西屯區	1,533	1,836	1,893	1,934	1,895	1,801	1,901
東區	217	207	259	220	207	199	193
南區	444	550	678	582	570	556	553
南屯區	570	597	608	699	1,008	915	1,051
大甲區	60	55	29	29	29	42	42
大安區	5	5	5	5	8	8	10
大肚區	109	108	106	106	103	98	97
大里區	386	354	452	413	598	555	541
大雅區	204	190	173	153	157	137	135
太平區	298	294	267	261	267	242	224
外埔區	22	20	20	20	25	25	24
石岡區	1	1	1	1	1	1	1
后里區	48	45	47	64	70	66	66
沙鹿區	570	550	510	491	445	438	423
和平區	0	0	0	0	0	0	0
東勢區	19	16	32	33	32	27	25
烏日區	425	423	388	363	480	474	450
神岡區	71	67	59	55	66	63	58
梧棲區	83	77	69	68	75	93	111
清水區	143	135	121	119	136	115	124
新社區	13	13	13	12	12	2	2
潭子區	66	57	49	44	39	39	46
龍井區	101	98	92	91	98	97	94
豐原區	117	105	111	112	116	202	205
霧峰區	214	242	222	213	217	216	211
全區	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841	8,847	8,837

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 106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現呈現上升後緩降再上升的趨勢，臺南市 106 年度 4 季與 107 年 2 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為永康區、安平區、安南區。

表8 106 年、107 年 1、2 季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				107 年度	
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
中西區	58	162	136	126	399	439	433
北區	192	174	193	237	238	214	188
安平區	224	428	688	595	507	488	789
安南區	590	584	571	562	560	704	713
東區	180	160	215	190	167	527	450
南區	68	261	273	266	309	446	370
七股區	1	1	1	1	2	2	2
下營區	31	30	22	22	21	13	14
大內區	0	0	0	0	0	0	0
山上區	36	33	26	23	22	21	19
仁德區	215	170	158	151	141	158	159
六甲區	2	2	2	2	2	26	23
北門區	0	0	0	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0	0	0	0
永康區	655	623	555	532	500	687	722
玉井區	9	8	5	1	2	7	7
白河區	8	8	8	8	8	22	19
安定區	75	62	56	54	61	64	72
西港區	30	27	26	26	26	31	34
佳里區	155	150	136	128	116	196	176
官田區	81	78	71	68	66	66	66
東山區	11	11	11	11	11	12	12
南化區	0	0	0	0	0	0	0
後壁區	0	0	0	0	0	0	0
柳營區	15	9	9	8	14	21	17
將軍區	13	9	9	9	9	8	8
麻豆區	88	79	75	82	90	73	69
善化區	529	499	471	474	430	421	421
新化區	30	25	25	27	25	33	45
新市區	137	134	122	144	140	135	130
新營區	154	131	117	110	105	94	93
楠西區	4	4	1	1	1	1	14
學甲區	28	28	27	27	32	35	35
龍崎區	0	0	0	0	0	0	0
歸仁區	109	94	109	117	126	122	108
關廟區	35	35	34	46	42	39	51
鹽水區	16	16	15	14	14	13	11
全區	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186	5,118	5,270

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 106 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅數呈現逐步下降的趨勢，高雄市 106 年度 4 季與 107 年 2 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9 106 年、107 年 1、2 季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				107 年度	
	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
三民區	2,306	2,397	2,291	2,212	2,174	2,169	2,224
小港區	822	776	667	579	575	501	420
左營區	2,512	2,553	2,551	2,496	2,512	2,572	2,608
前金區	196	182	246	264	258	255	242
前鎮區	306	269	277	245	302	356	320
苓雅區	264	329	367	321	284	295	329
新興區	257	230	223	298	263	234	204
楠梓區	1,827	2,004	1,985	2,021	1,809	1,807	1,908
鼓山區	1,556	1,470	1,484	1,572	1,461	1,342	1,207
旗津區	2	2	2	2	2	2	2
鹽埕區	78	75	91	83	80	78	76
大社區	17	17	14	13	12	23	18
大寮區	41	37	32	30	30	56	61
大樹區	16	16	7	7	7	15	15
仁武區	436	442	382	328	273	560	536
內門區	0	0	0	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0	0	0	0
永安區	0	0	0	0	5	5	5
田寮區	0	0	0	0	0	0	0
甲仙區	0	0	0	0	0	0	0
杉林區	0	0	0	0	0	0	0
那瑪夏區	0	0	0	0	0	0	0
岡山區	50	45	44	40	39	59	59
林園區	38	26	14	12	11	28	57
阿蓮區	2	2	2	2	2	4	5
美濃區	22	21	21	17	27	26	21
茄萣區	44	40	40	40	38	42	55
茂林區	0	0	0	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0	0	0	0
梓官區	27	23	23	23	20	20	24
鳥松區	192	189	186	180	171	155	214
湖內區	25	12	12	12	12	18	18
路竹區	54	36	39	35	45	63	62
旗山區	4	3	1	0	0	0	0
鳳山區	1,326	1,166	948	714	682	654	582
橋頭區	119	103	91	73	63	54	58
燕巢區	18	19	17	15	14	12	13
彌陀區	1	1	1	1	1	1	0
全區	12,558	12,485	12,058	11,635	11,172	11,406	11,343

---

## 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，亦即有人居住的空閒住宅，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。