

低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅

統計資訊簡冊

104年11月出刊



壹、綜合說明

貳、低度使用(用電)住宅資訊

參、新建餘屋(待售)住宅資訊

肆、附錄

委託單位：內政部營建署

執行單位：學聯不動產資訊顧問有限公司

計畫主持人：林素菁副教授

共同主持人：章定煊副教授

協同主持人：胡志平副教授

雷淑儀助理教授

壹、綜合說明

■ 低度使用(用電)住宅

本署利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將月平均用電度數低於60度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅。民國98年至103年，全國低度使用(用電)住宅占存量比例從11.49%逐漸降低至民國100年的10.15%，再增加至民國101年的10.63%，民國103年為10.30%，較102年減少0.2個百分點。依103年度11、12月份用電資料顯示，台北市與新北市低度使用(用電)住宅比例維持在7~8%，相對於中南部縣市比例較低，整體趨勢上也與其他縣市稍有差異。宜蘭縣、雲林縣、嘉義縣、台東縣、花蓮縣與連江縣，為比例較高的縣市。六都中新北市整體比例雖低於全國各縣市，但因房屋稅籍住宅類數量大，推算低度使用(用電)住宅數約有11萬多宅，相對高於其他縣市。

就低度使用(用電)住宅數量而言，新北市相對較高的行政區有淡水區、板橋區與新莊區；台北市則為中山區、北投區與士林區；桃園市為桃園區、中壢區與八德區；台中市為西屯區、北屯區與北區；台南市為東區、永康區與北區；高雄市則為三民區、鳳山區與楠梓區。

若就低度使用(用電)住宅比例而言，新北市相對較高的行政區有萬里區、三芝區與石門區；台北市則為中正區、大同區與北投區；桃園市為復興區、龍潭區與大園區；台中市為中區、和平區與新社區；台南市為龍崎區、左鎮區與楠西區；高雄市則為桃源區、甲仙區與那瑪夏區。

■ 新建餘屋(待售)住宅

本署利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，將屋齡五年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅，視為新建餘屋(待售)住宅。從民國99年第二季2.5萬餘宅緩降至100年第四季2.1萬餘宅，102年第四季為2.7萬宅，103年第一季上升至3.4萬宅，第四季則為3.8萬餘宅。103年第四季新北市新建餘屋(待售)住宅為8,956宅，數量較多，高雄市為6,722宅，數量次之，台北市、台中市與桃園市約3,100至4,600多宅，台南市的新建餘屋(待售)住宅數則約在2,100宅上下。

而就99年第二季至103年第四季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋(待售)住宅總數相對維持較大數量，高雄市、桃園市與台中市自103年第一季起逐步上升，同期台北市、台南市則呈現相對穩定的趨勢。

103年第四季統計，六都各行政區新建餘屋(待售)住宅數超過400宅的地區包括：新北市的三重、中和、汐止、林口、板橋、淡水、新店、新莊；台北市的內湖；台中市的北屯、西屯；桃園市的八德、中壢、平鎮、桃園；高雄市的三民、左營、楠梓、鼓山、鳳山等區；台南市則以安南區、善化區兩區數量相對較多。

貳、低度使用(用電)住宅資訊

時間 縣市	99年度11、12月份		100年度11、12月份		101年度11、12月份		102年度11、12月份		103年度11、12月份	
	宅數	百分比	宅數	百分比	宅數	百分比	宅數	百分比	宅數	百分比
全國	884,978	11.17	813,925	10.15	863,083	10.63	856,924	10.50	849,869	10.30
新北市	123,733	8.50	113,972	7.71	119,136	7.97	117,772	7.83	118,963	7.81
台北市	71,118	8.25	65,907	7.56	68,504	7.81	66,354	7.55	64,749	7.34
桃園市	85,376	11.89	76,746	10.50	79,969	10.81	81,992	10.95	83,962	10.99
台中市	108,098	11.68	92,356	9.96	100,938	10.61	99,156	10.36	96,750	9.98
台南市	69,791	11.04	65,210	10.19	69,335	10.73	67,371	10.38	66,036	10.08
高雄市	111,550	11.47	102,672	10.42	108,460	10.88	108,414	10.83	108,825	10.76
宜蘭縣	27,795	16.52	26,651	15.70	28,399	16.46	27,657	15.95	27,641	15.74
新竹縣	18,277	10.96	18,355	10.63	21,073	11.81	20,290	11.25	20,557	11.16
苗栗縣	20,902	11.90	20,015	11.24	21,680	12.05	22,758	12.54	22,544	12.25
彰化縣	48,867	13.12	45,882	12.20	47,886	12.64	47,509	12.50	46,823	12.22
南投縣	20,499	13.17	19,509	12.40	20,453	12.93	20,587	12.97	20,220	12.66
雲林縣	33,920	15.14	32,323	14.30	33,762	14.84	33,710	14.77	33,593	14.61
嘉義縣	24,542	15.03	23,480	14.25	24,460	14.76	24,751	14.86	24,472	14.59
屏東縣	31,346	11.71	29,749	10.94	31,908	11.65	31,998	11.66	31,301	11.34
台東縣	12,551	15.20	11,684	14.01	12,402	14.80	12,140	14.50	11,884	14.15
花蓮縣	18,765	14.98	17,600	13.93	18,741	14.75	18,689	14.69	18,340	14.39
澎湖縣	3,673	11.88	3,579	11.49	3,718	11.89	3,730	11.92	3,783	12.04
基隆市	21,882	13.93	19,683	12.47	20,622	13.01	20,432	12.85	19,935	12.47
新竹市	16,109	10.79	13,607	8.90	16,049	10.24	15,485	9.84	13,940	8.68
嘉義市	13,986	13.62	12,683	12.26	13,204	12.76	13,522	13.07	12,897	12.42
金門縣	1,911	12.92	1,969	12.60	2,039	12.35	2,262	13.22	2,295	12.92
連江縣	287	12.71	293	12.75	345	14.48	345	14.18	359	14.56

註：低度使用(用電)住宅數係由內政部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅類數量乘以低度使用(用電)住宅比例估算而得。

肆、附錄

六都主要鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數、比例

單位：宅、%

鄉/時間	99年度11、12月		100年度11、12月		101年度11、12月		102年度11、12月		103年度11、12月	
	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例
新北市										
三重區	10,673	7.32	9,495	6.43	9,392	6.33	9,747	6.53	9,498	6.30
三峽區	5,467	13.31	4,797	11.54	5,524	12.87	5,018	11.60	4,627	10.56
土城區	4,743	5.82	4,281	5.22	4,284	5.21	4,468	5.42	4,373	5.29
中和區	8,539	5.41	8,666	5.41	8,765	5.42	8,861	5.47	8,744	5.34
永和區	5,198	6.03	4,476	5.12	4,712	5.37	4,316	4.92	4,534	5.14
汐止區	8,563	9.34	7,638	8.24	7,772	8.31	7,562	8.05	7,416	7.84
板橋區	10,954	5.67	12,041	6.11	11,173	5.64	10,638	5.36	10,583	5.30
淡水區	13,670	16.71	12,032	14.18	13,663	15.51	13,107	14.75	12,939	14.01
新店區	9,305	7.85	8,029	6.67	8,448	6.98	9,541	7.76	9,635	7.68
新莊區	8,087	6.11	8,142	6.06	9,335	6.83	9,347	6.77	9,932	7.06
樹林區	6,404	10.52	5,066	8.13	4,622	7.39	4,202	6.70	4,181	6.62
蘆洲區	3,467	5.33	2,812	4.30	3,047	4.62	3,124	4.72	3,311	4.95
台北市										
士林區	6,946	7.70	6,386	7.02	6,580	7.19	6,230	6.80	6,250	6.82
大同區	4,588	11.01	4,254	10.09	4,449	10.41	4,345	10.14	4,077	9.48
大安區	6,870	7.09	6,192	6.37	6,555	6.73	6,451	6.62	6,200	6.38
中山區	9,742	10.54	8,866	9.45	8,840	9.38	8,114	8.59	7,751	8.18
中正區	5,016	9.99	4,637	9.17	5,158	10.09	5,068	9.89	4,931	9.61
內湖區	6,135	7.16	5,487	6.29	5,481	6.23	5,447	6.16	5,142	5.77
文山區	6,036	7.05	5,699	6.53	5,793	6.59	5,829	6.61	5,820	6.55
北投區	7,164	9.19	6,742	8.57	7,245	9.12	7,089	8.90	7,225	9.00
松山區	4,368	6.69	4,114	6.26	4,188	6.37	4,001	6.10	3,820	5.83
信義區	4,970	6.65	4,243	5.65	4,311	5.73	4,282	5.68	4,329	5.73
南港區	3,217	8.95	3,290	8.92	3,563	9.42	3,255	8.58	3,211	8.31
萬華區	6,066	9.27	5,997	9.10	6,341	9.54	6,243	9.36	5,993	8.97
桃園市										
八德區	6,436	10.55	5,297	8.64	5,943	9.49	6,241	9.87	7,398	11.30
中壢區	17,627	12.39	16,244	11.14	16,490	11.15	17,160	11.51	16,575	10.93
平鎮區	7,589	10.76	6,713	9.43	7,040	9.78	7,289	9.93	7,263	9.77
桃園區	17,164	11.08	15,282	9.68	15,751	9.88	16,343	10.14	18,379	11.15
楊梅區	9,126	16.17	7,766	13.56	7,920	13.76	7,563	13.01	7,135	12.04
龍潭區	6,197	15.27	5,778	14.08	5,995	14.47	5,783	13.83	6,012	14.22
龜山區	5,304	9.82	4,827	8.80	5,135	9.26	4,977	8.85	5,135	8.96
蘆竹區	4,691	9.04	4,293	8.04	4,809	8.78	5,296	9.53	5,091	8.89
台中市										
北區	10,219	14.83	8,500	12.27	8,725	12.45	8,746	12.46	8,552	12.12
北屯區	10,473	11.66	8,650	9.42	9,680	10.21	10,046	10.51	9,649	9.84
西區	7,068	13.37	6,017	11.38	6,399	11.98	6,166	11.47	5,963	11.06
西屯區	13,209	13.81	11,473	11.80	12,043	12.03	11,609	11.53	11,197	10.94
南區	5,803	11.16	4,966	9.51	5,646	10.48	5,356	9.92	5,114	9.37
南屯區	5,890	10.31	4,989	8.73	5,714	9.62	5,125	8.59	5,232	8.61
大里區	6,523	10.33	5,339	8.56	5,886	9.10	5,572	8.60	5,561	8.51
太平區	5,722	10.16	4,918	8.78	5,424	9.45	5,807	10.01	5,424	9.09
潭子區	2,864	8.41	2,412	7.10	2,636	7.63	2,551	7.37	2,538	7.28
豐原區	4,765	9.70	4,017	8.21	4,432	8.87	4,265	8.52	4,266	8.44
台南市										
北區	5,801	11.57	5,374	10.60	5,494	10.76	5,321	10.41	5,193	10.10
安南區	4,589	8.89	4,448	8.41	4,470	8.31	4,344	7.92	4,236	7.59
東區	7,904	11.17	7,172	9.99	7,320	10.12	7,304	10.09	7,217	9.90
南區	3,721	9.10	3,675	8.94	3,792	9.17	3,624	8.76	3,584	8.59
永康區	8,034	10.01	7,126	8.69	7,661	9.20	6,970	8.34	6,726	7.98
高雄市										
三民區	13,114	10.15	11,392	8.78	12,187	9.31	11,787	8.99	11,752	8.91
小港區	4,675	10.65	4,232	9.54	4,385	9.81	4,410	9.83	4,465	9.83
左營區	7,596	10.54	7,374	10.03	7,896	10.42	7,172	9.46	7,570	9.82
前鎮區	7,096	10.17	6,636	9.42	6,611	9.39	6,981	9.89	7,009	9.88
苓雅區	8,381	12.00	7,688	10.98	7,860	11.20	7,646	10.95	7,698	11.00
楠梓區	7,422	12.04	7,118	11.24	7,536	11.59	7,965	12.06	8,215	12.20
鼓山區	5,858	11.04	5,347	9.95	5,968	10.86	6,428	11.53	6,824	12.00
大寮區	4,718	12.39	4,166	10.88	4,196	10.90	3,921	10.17	4,005	10.31
鳳山區	10,165	8.42	9,568	7.80	10,908	8.74	12,184	9.64	11,354	8.87

註：1.鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例為「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」勾稽完成資料計算而得，該比例乘以鄉鎮市區房屋稅籍住宅類數量可得鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數，加總各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數可得各縣市低度使用(用電)住宅數。

2.表格僅列示六都主要鄉鎮市區數據結果。主要鄉鎮市區係指六都中內政部戶政司103年度第四季人口數超過10萬人之鄉鎮市區。

六都主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數

單位：宅

鄉/時間	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4
新北市												
三重區	410	328	382	362	469	400	430	436	556	547	481	495
三峽區	117	167	146	158	165	126	121	205	238	225	232	221
土城區	61	70	71	71	70	70	138	110	96	269	244	262
中和區	456	503	510	505	601	545	549	711	890	778	828	632
永和區	247	208	188	175	265	254	254	236	317	369	343	337
汐止區	648	476	451	423	451	404	484	481	607	557	596	582
板橋區	831	672	732	735	734	754	714	641	1,041	823	844	1,221
淡水區	656	552	540	497	812	624	624	628	810	806	747	1,042
新店區	312	334	314	250	236	248	397	485	842	860	814	746
新莊區	576	580	581	610	867	721	654	634	967	912	889	997
樹林區	245	337	302	295	285	268	261	275	298	303	295	279
蘆洲區	122	135	125	159	261	247	253	234	326	313	290	308
台北市												
士林區	149	141	144	174	211	270	280	269	269	275	305	309
大同區	190	134	135	161	141	134	141	137	154	157	164	162
大安區	200	194	219	186	237	248	223	217	224	209	219	218
中山區	356	332	305	294	272	314	286	278	328	316	329	304
中正區	138	122	129	167	180	207	243	229	255	262	250	235
內湖區	357	382	430	385	419	470	479	486	537	477	441	438
文山區	286	247	267	242	348	282	259	265	286	292	306	387
北投區	165	117	106	103	149	117	136	148	340	309	316	397
松山區	56	54	55	55	58	64	67	65	68	65	65	62
信義區	121	120	120	119	118	158	158	125	200	178	204	219
南港區	240	189	158	156	171	157	188	205	196	334	331	216
萬華區	204	169	163	176	207	197	212	215	235	227	219	243
桃園市												
八德區	225	155	149	141	145	174	150	266	533	449	431	529
中壢區	806	495	384	327	375	645	633	594	717	718	744	894
平鎮區	171	86	63	28	158	172	165	176	417	436	483	477
桃園區	356	214	217	183	510	456	413	749	1,053	1,118	1,137	1,310
楊梅區	349	166	137	105	145	125	273	241	242	195	199	188
龍潭區	101	87	61	83	75	40	35	31	72	75	222	208
龜山區	157	133	111	105	67	209	184	201	196	237	251	265
蘆竹區	182	108	90	92	92	184	220	310	365	313	355	333
台中市												
北區	60	54	102	105	112	112	114	96	101	102	114	116
北屯區	133	116	164	283	309	482	514	512	680	675	722	753
西區	39	48	44	51	120	108	137	89	97	102	102	107
西屯區	796	678	674	645	635	819	785	792	902	935	929	939
南區	38	60	81	51	50	62	53	232	287	275	273	265
南屯區	234	283	262	258	240	140	138	151	165	162	254	231
大里區	42	50	60	82	81	73	70	78	172	161	204	223
太平區	55	45	74	101	157	178	190	228	245	216	211	210
潭子區	18	24	19	21	22	19	30	28	31	32	85	49
豐原區	73	64	58	52	64	62	70	68	78	71	81	90
台南市												
北區	149	119	121	119	133	127	142	151	194	176	175	162
安南區	382	261	242	216	276	314	324	271	292	269	319	320
東區	351	283	261	276	240	221	316	273	288	244	242	249
南區	58	93	98	102	92	74	78	64	130	61	57	64
永康區	199	235	233	262	249	195	195	204	261	239	255	267
高雄市												
三民區	322	385	391	409	438	390	337	291	607	652	785	900
小港區	208	180	207	238	181	97	104	121	314	261	299	298
左營區	737	512	359	240	419	279	177	376	722	746	1,078	1,510
前鎮區	84	50	37	37	36	75	55	54	76	95	90	191
苓雅區	237	220	184	167	139	123	93	82	77	84	75	149
楠梓區	755	628	519	500	822	648	928	735	1,323	1,057	1,412	1,469
鼓山區	357	212	281	447	621	602	611	556	474	698	934	940
大寮區	32	16	22	12	37	26	43	53	23	16	7	22
鳳山區	619	540	749	783	845	474	356	745	654	584	519	523

註：1.新建餘屋(待售)住宅數據可除內政部不動產資訊平台中「依屋齡區分之5年以下房屋稅籍住宅類數量(鄉鎮市區)」供資訊使用者參考。
2.表格僅列示六都主要鄉鎮市區數據結果。主要鄉鎮市區係指六都中內政部戶政司103年度第四季人口數超過10萬人之鄉鎮市區。

■ 計算方式與名詞解釋

一、資料來源

低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅比例、宅數計算方式係透過全國性公務資料進行勾稽分析，無抽樣過程。所使用的公務資料為：台電用電資料、房屋稅籍資料及地籍資料。

(一)台電用電資料

台電用電資料主要登載用電度數及用電地址等欄位，用電度數為住宅低度使用的判斷依據，以每半年為頻率取得原始資料，於標準化地址欄位後與房屋稅籍資料進行勾稽。

(二)房屋稅籍資料

房屋稅籍資料為各縣市稅捐稽徵處提供，每年年底取得整年度資料，主要在於勾稽其房屋用途及總樓層數、面積、屋齡等屬性資訊。

(三)地籍資料

地政司每季提供地籍資料，主要目的在取得第一次登記數量及掌握每季的新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量數據，資料內容包含登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」八類資料。

二、名詞解釋

(一)住宅

參考內政部不動產資訊平台「房屋稅籍住宅類數量」中對於「住宅」的操作型定義：房屋稅籍資料中「住家面積占總面積比例大於、等於0.5者」為房屋稅籍住宅類數量定義之住宅。其中住家面積為房屋稅籍資料中「住家用面積」與「住家用減半面積」之合計。

(二)低度使用(用電)住宅數

低度使用(用電)住宅定義為：「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」，實際分析時以每年度11、12月份台電平均用電度數60度為認定標準。

(三)低度使用(用電)住宅比例

全國各行政區低度使用(用電)住宅數，除以相同時點之內政部不動產資訊平台網站中各行政區之房屋稅籍住宅類數量。計算公式：低度使用(用電)住宅比例=(低度使用(用電)住宅數)/房屋稅籍住宅類數量；「房屋稅籍住宅類數量」數據可至內政部不動產資訊平台(網址：<http://pip.moi.gov.tw>)查詢。

(四)新建餘屋(待售)住宅數

新建餘屋(待售)住宅定義為：「住宅市場上，在興建與完成第一次登記之後，首次進入市場有銷售可能而未售出的住宅，且為低度使用(用電)住宅的一部份」。在考量住宅市場性因素，取屋齡5年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎。

(五)六都主要鄉鎮市區

「六都」係指台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市六個行政區，其涵蓋範圍為五都改制後的行政區範圍，如：台中市涵蓋五都改制前之台中市與台中縣；台南市涵蓋五都改制前之台南市與台南縣；高雄市涵蓋五都改制前之高雄市與高雄縣。主要鄉鎮市區係指內政部戶政司103年度第四季人口數超過10萬人的鄉鎮市區。

三、計算方式

(一)低度使用(用電)住宅

1. 台電用電資料與房屋稅籍資料勾稽

在取得各年度台電用電資料、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。

2. 低度用電標準之選取

參考98年度「台灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及台灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及台灣電力公司家庭用電器具普查中得知，台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。再參考台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。

1. 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，與台電用電資料、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。

2. 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。

常見問題與回應

為避免對「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」訊息的誤解，特針對本資訊使用者常見問題回應如下：

一、甚麼是空屋？為甚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。

本次發布資訊主要參考前期研究案建議、國內高度用電普及率與國外經驗(如：德國)，經現地判定與普查空閒住宅相互比較後發現具有數據代表性。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(台電用電資料)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、外出工作等原因而非經常居住。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、甚麼是餘屋？甚麼是新建餘屋(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。而預售屋是台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、用電度數多低才會被認為是低度使用(用電)住宅？

假設有人居住之住宅，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「台灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及台灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及台灣電力公司家庭用電器具普查中得知，台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。再參考台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。

四、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。

五、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。

六、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。