
108 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 108 年第 2 季

中華民國 109 年 6 月

108 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅

目錄

壹、	前言	1
貳、	108 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	1
一、	99 年度第 2 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	1
二、	107 年第 3 季至 108 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	4
三、	107 年第 3 季至 108 年第 2 季六都與新竹縣市行政區新建餘屋(待售)住宅計算結果	5
附件一、	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅計算方式	12
一、	低度使用(用電)住宅.....	12
二、	新建餘屋(待售)住宅.....	13
附件二、	常見問題與回應.....	14
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？	14
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？	15
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？..	16
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)住宅比率過大，該如何解讀此數據？.....	17
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？	18

表目錄

表 1	101 年度第 1 季至 108 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果	2
表 2	102 年度第 1 季至 108 年度第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況 ...	3
表 3	107 年第 3 季至 108 年第 2 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布	4
表 4	107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	5
表 5	107 年第 3 季至 108 年第 2 季新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	6
表 6	107 年第 3 季至 108 年第 2 季桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	7
表 7	107 年第 3 季至 108 年第 2 季新竹縣、市行政區新建餘屋(待售)住宅數 ...	8
表 8	107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	9
表 9	107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	10
表 10	107 年第 3 季至 108 年第 2 季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	11

圖目錄

圖 1	99 年第 2 季至 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅數長條圖	2
圖 2	102 年第 1 季至 108 年第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖	3

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、台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 107 年度(共 11 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第 2 季至 108 年度第 2 季(共 37 季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊。

營建署於 108 年 11 月 20 日透過內政部不動產資訊平台發布 107 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 107 年第 3 季、第 4 季新建餘屋(待售)住宅數據，本文後續篇幅為 108 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅數據結果。

貳、108 年第 1 季、第 2 季新建餘屋(待售)住宅計算結果

一、99 年度第 2 季至 108 年度第 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 年第 2 季至 102 年第 4 季間多維持在 2.1 萬宅至 2.8 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，107 年度第 2 季為 80,082 宅，自 107 年度第 3 季開始微幅下降，107 年度第 3 季與 107 年度第 4 季分別為 78,347 宅與 75,227 宅，108 年度第 1 季小幅度上升至 78,687 宅，第 2 季再度小幅降至 78,063 宅。

表1 101年度第1季至108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		101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4
新建餘屋(待售)住宅		24,397	21,945	22,189	22,714	27,287	25,556	26,424	27,838	34,223	33,785	35,921	38,241	45,144	52,149	53,049	55,586
前一季比較	戶數	3,150	(2,452)	244	525	4,573	(1,731)	868	1,414	6,385	(438)	2,136	2,320	6,903	7,005	900	2,537
	比率	14.83%	-10.05%	1.11%	2.37%	20.13%	-6.34%	3.40%	5.35%	22.94%	-1.28%	6.32%	6.46%	18.05%	15.52%	1.73%	4.78%
前一年同季比較	戶數	(992)	(697)	478	1,467	2,890	3,611	4,235	5,124	6,936	8,229	9,497	10,403	10,921	18,364	17,128	17,345
	比率	-3.91%	-3.08%	2.20%	6.90%	11.85%	16.45%	19.09%	22.56%	25.42%	32.20%	35.94%	37.37%	31.91%	54.36%	47.68%	45.36%
篩選成果/比較方式/時間		105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4
新建餘屋(待售)住宅		63,340	68,118	70,370	73,523	75,915	75,192	72,922	74,529	78,715	80,082	78,347	75,227	78,687	78,063	---	---
前一季比較	戶數	7,754	4,778	2,252	3,153	2,392	(723)	(2,270)	1,607	4,186	1,367	(1,735)	(3,120)	3,460	(624)	---	---
	比率	13.95%	7.54%	3.31%	4.48%	3.25%	-0.95%	-3.02%	2.20%	5.62%	1.74%	-2.17%	-3.98%	4.60%	-0.79%	---	---
前一年同季比較	戶數	18,196	15,969	17,321	17,937	12,575	7,074	2,552	1,006	2,800	4,890	5,425	698	(28)	(2,019)	---	---
	比率	40.31%	30.62%	32.65%	32.27%	19.85%	10.38%	3.63%	1.37%	3.69%	6.50%	7.44%	0.94%	-0.04%	-2.52%	---	---

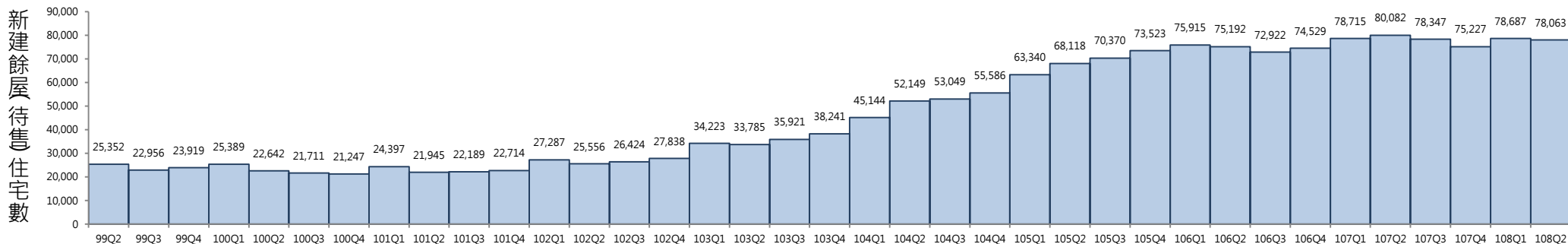


圖1 99年第2季至108年第2季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

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，第 3、4 季數量下降，108 年第 1 季再度緩升，第 2 季小幅度下降，桃園市、高雄市皆呈現 107 年度第 3、4 季宅數減少，108 年度第 1 季宅數增加，第 2 季小幅減少之趨勢，臺中市自 108 年第 1 季起小幅度上升，臺南市自 108 年第 1 季起小幅度上升，目前略高於臺北市水準，臺北市自 108 年起多維持在 5,200 宅水準。

表2 102 年度第 1 季至 108 年度第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2
新北市	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	16,228	15,500	16,272	15,857
臺北市	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	4,999	5,415	5,287	5,266
桃園市	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	12,408	12,165	12,651	12,106
臺中市	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	8,956	8,260	9,132	9,367
臺南市	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	4,969	4,562	5,448	5,338
高雄市	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	11,115	10,694	10,990	10,289

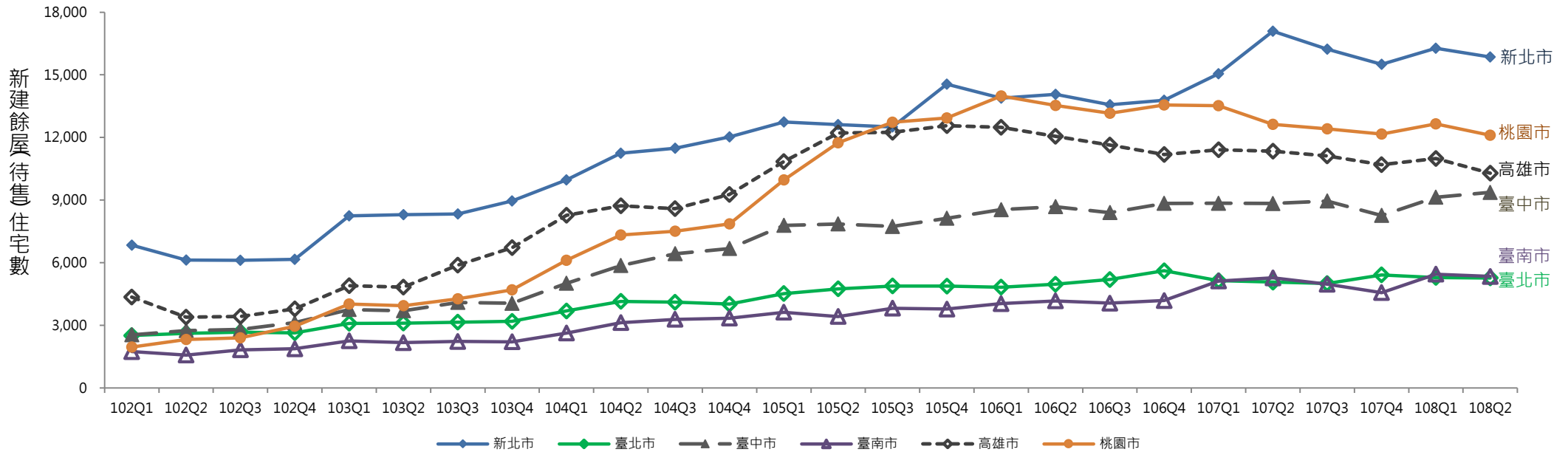


圖2 102 年第 1 季至 108 年第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖

二、 107 年第 3 季至 108 年第 2 季全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

107 年度第 3 季為 78,347 宅，第 4 季與 108 年第 1、2 季分別為 75,227 宅、78,687 宅與 78,063 宅，呈現緩步下降至 108 年第 1 季上升後又小幅度下降的趨勢。

就數量分布而言，新建餘屋(待售)住宅數較多的縣市以六都、新竹縣、苗栗縣、基隆市、彰化縣、宜蘭縣為主。

表3 107 年第 3 季至 108 年第 2 季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布

縣市	107 年度		108 年度	
	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
新北市	16,228	15,500	16,272	15,857
台北市	4,999	5,415	5,287	5,266
桃園市	12,408	12,165	12,651	12,106
台中市	8,956	8,260	9,132	9,367
台南市	4,969	4,562	5,448	5,338
高雄市	11,115	10,694	10,990	10,289
宜蘭縣	2,148	1,983	1,983	2,187
新竹縣	3,664	3,465	3,422	3,212
苗栗縣	2,665	2,567	2,477	2,574
彰化縣	2,323	2,182	2,215	2,563
南投縣	715	707	845	846
雲林縣	981	934	1,039	1,155
嘉義縣	507	516	541	577
屏東縣	917	896	965	1,105
台東縣	172	174	166	177
花蓮縣	759	727	712	714
澎湖縣	115	111	110	114
基隆市	2,284	2,122	2,157	2,145
新竹市	1,427	1,283	1,297	1,505
嘉義市	392	375	403	394
金門縣	603	589	575	572
連江縣	0	0	0	0
全國	78,347	75,227	78,687	78,063

三、107 年第 3 季至 108 年第 2 季六都與新竹縣市行政區新建餘屋(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 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數量呈現先上升再下降的趨勢，由 107 年第 3 季的 4,999 宅上升至第 4 季的 5,415 宅，108 年第 1 季則降至 5,287 宅，第 2 季再降至 5,266 宅。

108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為中正區、北投區、內湖區、中山區。新建餘屋(待售)住宅數較少的行政區為大同區與南港區。

表4 107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

行政區	107 年度		108 年度	
	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
士林區	333	331	303	328
大同區	185	205	172	153
大安區	404	470	426	462
中山區	795	770	693	690
中正區	418	557	648	652
內湖區	452	712	612	612
文山區	647	658	618	590
北投區	838	763	666	730
松山區	136	168	269	236
信義區	193	255	238	191
南港區	226	207	210	190
萬華區	372	319	432	432
全區	4,999	5,415	5,287	5,266

2. 新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數統計結果

新北市 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數呈現緩降後上升再緩降的趨勢，由 107 年第 3 季的 16,228 宅降至第 4 季的 15,500 宅，108 年第 1 季升至 16,272 宅，第 2 季再降至 15,857 宅。

整體而言，108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為淡水區、汐止區、新莊區、板橋區、新店區。

表5 107 年第 3 季至 108 年第 2 季新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

行政區	107 年度		108 年度	
	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
八里區	377	358	359	198
三芝區	10	9	8	8
三重區	1,098	1,092	1,060	994
三峽區	242	187	186	170
土城區	790	705	746	666
中和區	1,210	1,037	928	877
五股區	938	817	826	819
平溪區	0	0	0	0
永和區	313	264	212	434
石門區	0	0	0	0
石碇區	3	3	3	0
汐止區	1,616	1,528	1,430	2,072
坪林區	0	0	0	0
林口區	1,050	955	989	865
板橋區	1,414	1,519	1,953	1,695
金山區	20	17	14	13
泰山區	57	48	86	75
烏來區	0	0	0	0
貢寮區	0	0	0	0
淡水區	3,282	3,209	3,153	3,057
深坑區	31	31	33	68
新店區	847	773	1,238	1,033
新莊區	2,014	1,987	2,089	1,964
瑞芳區	3	1	1	1
萬里區	2	2	2	2
樹林區	113	103	151	121
雙溪區	0	0	0	0
蘆洲區	460	481	536	495
鶯歌區	338	374	269	230
全區	16,228	15,500	16,272	15,857

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 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數呈現緩降後上升再緩降的趨勢，由 107 年第 3 季的 12,408 宅降至第 4 季的 12,165 宅，108 年第 1 季升至 12,651 宅，第 2 季再降至 12,106 宅。

整體而言，108 年第 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6 107 年第 3 季至 108 年第 2 季桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

行政區	107 年度		108 年度	
	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
八德區	1,387	1,207	1,798	1,577
大園區	698	633	572	519
大溪區	315	717	677	601
中壢區	2,822	2,525	2,574	2,334
平鎮區	990	1,029	981	917
桃園市	2,143	2,060	1,834	1,882
復興區	0	0	0	0
新屋區	38	40	30	27
楊梅區	727	669	1,005	925
龍潭區	726	838	844	801
龜山區	1,673	1,628	1,592	1,800
蘆竹區	507	390	340	297
觀音區	382	429	404	426
全區	12,408	12,165	12,651	12,106

4. 新竹縣、市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

新竹縣、市 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數呈現緩降趨勢，由 107 年第 3 季的 3,664 宅降至第 4 季的 3,465 宅，108 年第 1 季下降至 3,422 宅，第 2 季更降至 3,212 宅。

整體而言，宅數較多的行政區為竹北市與新竹市。

表7 107 年第 3 季至 108 年第 2 季新竹縣、市行政區新建餘屋(待售)住宅數

行政區	107 年度		108 年度	
	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
新竹市	1,427	1,283	1,297	1,505
五峰鄉	1	1	1	1
北埔鄉	29	24	17	16
尖石鄉	0	0	0	0
竹北市	2,225	2,022	1,984	1,878
竹東鎮	269	248	233	226
峨眉鄉	1	1	1	1
湖口鄉	525	531	516	504
新埔鎮	63	140	124	102
新豐鄉	368	348	386	340
橫山鄉	11	10	9	9
關西鎮	71	60	58	57
寶山鄉	79	60	56	47
芎林鄉	22	20	37	31
全區	3,664	3,465	3,422	3,212

5. 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 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數呈現下降後上升的趨勢，由 107 年第 3 季的 8,956 宅降至第 4 季的 8,260 宅，108 年第 1 季上升至 9,132 宅，第 2 季則為 9,367 宅。

整體而言，宅數較多的行政區為西屯區、北屯區、南屯區。

表8 107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

行政區	107 年度		108 年度	
	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
中區	3	3	2	2
北區	304	269	268	358
北屯區	1,739	1,612	1,510	1,554
西區	172	165	246	238
西屯區	2,000	1,776	1,850	1,854
東區	177	142	135	134
南區	547	375	443	440
南屯區	1,207	1,117	1,038	1,180
大甲區	34	35	39	37
大安區	7	7	4	4
大肚區	97	94	106	104
大里區	515	473	866	946
大雅區	127	124	112	107
太平區	202	335	395	300
外埔區	25	25	31	31
石岡區	2	1	1	1
后里區	64	80	70	64
沙鹿區	391	378	499	482
和平區	0	0	0	0
東勢區	25	26	38	38
烏日區	435	428	533	493
神岡區	51	46	45	48
梧棲區	95	79	103	141
清水區	168	244	209	217
新社區	2	2	2	2
潭子區	42	58	121	99
龍井區	100	94	111	152
豐原區	162	151	256	244
霧峰區	263	121	99	97
全區	8,956	8,260	9,132	9,367

6. 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 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數呈現緩降後上升再緩降的趨勢，由 107 年第 3 季的 4,969 宅降至第 4 季的 4,562 宅，108 年第 1 季上升至 5,448 宅，第 2 季則為 5,338 宅。

108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為永康區、安南區、安平區。

表9 107 年第 3 季至 108 年第 2 季臺南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

行政區	107 年度		108 年度	
	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
中西區	412	407	389	408
北區	329	253	213	224
安平區	708	679	615	543
安南區	625	574	545	574
東區	261	175	399	475
南區	282	217	319	219
七股區	2	3	3	3
下營區	14	18	16	16
大內區	0	0	0	0
山上區	19	24	18	18
仁德區	202	169	145	123
六甲區	18	15	13	12
北門區	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0
永康區	705	648	912	951
玉井區	5	4	2	6
白河區	18	15	24	20
安定區	90	88	148	144
西港區	31	27	20	41
佳里區	135	132	139	129
官田區	66	71	93	83
東山區	12	20	19	18
南化區	0	0	0	0
後壁區	0	2	2	2
柳營區	20	28	79	78
將軍區	8	8	27	23
麻豆區	104	100	102	103
善化區	412	287	527	497
新化區	35	34	36	35
新市區	139	187	217	193
新營區	106	133	142	141
楠西區	9	6	4	2
學甲區	35	88	106	81
龍崎區	0	0	0	0
歸仁區	93	80	88	83
關廟區	59	57	72	80
鹽水區	15	13	14	13
全區	4,969	4,562	5,448	5,338

7. 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 107 年度第 3 季至 108 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅數呈現緩降後上升再緩降的趨勢，由 107 年第 3 季的 11,115 宅降至第 4 季的 10,694 宅，108 年第 1 季上升至 10,990 宅，第 2 季則為 10,289 宅。

108 年度第 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10 107 年第 3 季至 108 年第 2 季高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

行政區	107 年度		108 年度	
	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
三民區	2,120	2,132	2,059	1,953
小港區	332	283	520	438
左營區	2,638	2,336	2,261	2,160
前金區	240	287	294	306
前鎮區	276	289	257	283
苓雅區	263	465	451	412
新興區	180	160	140	118
楠梓區	2,150	1,934	1,746	1,648
鼓山區	1,143	1,066	1,353	1,218
旗津區	2	2	2	2
鹽埕區	129	127	131	122
大社區	15	38	37	35
大寮區	56	88	107	94
大樹區	15	27	29	47
仁武區	453	497	606	490
內門區	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0
永安區	5	5	5	5
田寮區	0	0	0	0
甲仙區	0	0	0	0
杉林區	0	0	0	0
那瑪夏區	0	0	0	0
岡山區	55	61	89	88
林園區	53	42	35	26
阿蓮區	5	7	5	5
美濃區	30	24	23	44
茄萣區	11	11	10	9
茂林區	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0
梓官區	21	22	22	20
鳥松區	198	206	186	163
湖內區	15	12	16	16
路竹區	55	54	76	72
旗山區	0	0	1	1
鳳山區	593	458	459	416
橋頭區	49	47	54	74
燕巢區	13	12	15	24
彌陀區	0	2	1	0
全區	11,115	10,694	10,990	10,289

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) 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。

(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)住宅比率，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。

(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(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率)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率，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)住宅比率過大，該如何解讀此數據？

低度使用(用電)住宅比率較高，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率相對較高。

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)住宅比率偏高原因不同，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)住宅比率較高之狀況。

因此低度使用(用電)住宅比率高，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率等，才能進一步了解其形成原因。另外，低度使用(用電)住宅比率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。