

101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」

委託服務案

總結報告書

目錄

第一章	研究概述.....	10
第一節	緣起.....	10
第二節	研究目標.....	11
第三節	工作時程.....	11
第四節	研究內容及研究流程.....	13
一、	研究內容.....	13
二、	研究流程.....	15
第二章	空、餘屋案研究成果回顧.....	16
第一節	97-100 年度建立推估空屋資訊暨查核機制成果說明.....	16
一、	低度使用(用電)標準建立與調整.....	16
二、	房屋稅籍檔與台電用電資料改進方式與勾稽率提升.....	29
三、	低度使用(用電)住宅特性分析：短期、長期、有效.....	32
四、	低度使用(用電)住宅之市場性與權屬.....	34
五、	低度使用(用電)住宅使用現況之現地查核.....	34
第二節	98-100 年度建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制成果說明.....	39
一、	地政登記資料、房屋稅籍檔改進方式與勾稽率提升.....	39
二、	新建餘屋(待售)住宅特性分析：縣市、鄉鎮市區、歷年變化.....	40
三、	新建餘屋(待售)住宅之新增、去化流量分析.....	44
四、	新建餘屋(待售)住宅使用現況之現地查核.....	47
第三章	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	49
第一節	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算方式.....	49
一、	低度使用(用電)住宅定義與計算方式.....	49
二、	新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式.....	52
第二節	低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析.....	58
一、	97 年度至 101 年度低度使用(用電)住宅計算結果.....	58
二、	101 年度五都與桃園縣鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果.....	60
三、	101 年度 1 低度使用(用電)住宅屬性分析.....	66
第三節	新建餘屋(待售)住宅計算結果與屬性分析.....	92
一、	99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	92
二、	101 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	94
三、	101 年度五都與桃園縣鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	95
四、	101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅屬性分析.....	101
第四節	房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅比較分析.....	113

一、	房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅之關係...	113
二、	房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分析結果	115
第四章	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析	121
第一節	低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析	121
一、	新增、去化流量分析架構.....	121
二、	新增、去化流量分析結果.....	122
第二節	新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析	127
一、	新增、去化流量分析架構.....	127
二、	新增、去化流量分析結果.....	128
第五章	本案研究成果對外發布機制與發布內容	135
第一節	研究成果對外發布機制.....	135
一、	研究成果對外發布頻率.....	135
二、	研究成果對外發布方式.....	136
三、	研究成果對外發布內容.....	142
四、	小結.....	143
第二節	對外發布本案研究成果.....	144
一、	循署內定期召開之記者會議對外發布.....	144
二、	研究成果對外發布後報章、網路媒體回應內容.....	144
第六章	轉換低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅為適當之空間分布資訊 . 147	
第一節	「住宅 e-Map」網站簡介	147
第二節	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊使用.....	148
一、	空間應用與展示.....	148
二、	建立歷史圖資.....	155
三、	適當類別層數之決定方式.....	156
第七章	整合與維護「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)」住宅查詢系統	157
第一節	查詢系統資料庫規劃.....	157
一、	系統環境與架構說明.....	157
二、	本研究案資訊系統架構需求說明.....	160
第二節	「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅」查詢系統簡介.....	161
一、	查詢系統管理者與使用者操作介面.....	161
二、	查詢系統操作示意圖.....	162
第三節	系統個人資料清查盤點及風險評鑑作業	167
一、	系統個人資料清查盤點.....	167
二、	風險評鑑結果.....	168
第八章	結論與建議	169
第一節	結論.....	169
一、	本案研究成果彙整.....	169
二、	研究成果分析.....	170
三、	研究限制.....	177

第二節	下年度(102年度)研究案預計工作項目	178
一、	持續進行之工作項目	178
二、	預計新增之工作項目	180
第九章	附件.....	181
附件一：	97年度至100年度低度使用(用電)住宅屬性分析結果	181
一、	97年度屬性分析結果	181
二、	98年度屬性分析結果	186
三、	99年度屬性分析結果	191
四、	100年度屬性分析結果	196
附件二：	101年度第一季至第三季新建餘屋(待售)住宅屬性分析結果	201
一、	101年度第一季屬性分析結果	201
二、	101年度第二季屬性分析結果	205
三、	101年度第三季屬性分析結果	209
附件三：	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊	213
附件四：	研究成果對外發布後新聞媒體報導內容整理	221
附件五：	歷次工作會議會議記錄	234
一、	第一次工作會議	234
二、	第二次工作會議	235
三、	第三次工作會議	236
四、	第四次工作會議	237
五、	第五次工作會議	238
六、	第六次工作會議	239
七、	第七次工作會議	240
八、	第八次工作會議	251
九、	第九次工作會議	252
附件六：	專家學者座談會會議記錄	253
一、	第一次專家學者座談會會議簽到表	253
二、	第一次專家學者座談會會議記錄	256
三、	第二次專家學者座談會會議簽到表	263
四、	第二次專家學者座談會會議記錄	266
五、	第三次專家學者座談會會議簽到表	272
六、	第三次專家學者座談會會議記錄	275
附件七、	期中審查會議會議紀錄及回應對照表	282
附件八、	期末審查會議會議紀錄及回應對照表	290
附件九、	參考文獻	300

表目錄

表 1	97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案各縣市低度使用(用電)住宅用電標準	16
表 2	各低度使用(用電)住宅用電標準之比較	17
表 3	98 年家庭收支調查結果(家庭設備普及率)	18
表 4	電冰箱常見規格用電度數表	19
表 5	低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅判定類型統計表	20
表 6	99 年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅交叉分析結果	20
表 7	用電分層與普查結果交叉分析表(一)	21
表 8	用電分層與普查結果交叉分析表(二)	22
表 9	用電分層與普查結果交叉分析表(三)	22
表 10	低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅關聯示意圖	25
表 11	用電分層與人口及住宅普查結果交叉分析表	28
表 12	98 年度全國各縣市勾稽率改善彙整	31
表 13	固定資產耐用年數表	32
表 14	資料可能存在之問題	37
表 15	101 年度第二季，現地判定結果與用電度數分析表	38
表 16	新建餘屋(待售)住宅案資料勾稽改善過程彙整表格	39
表 17	100 年度第四季屋齡 5 年以下全國各縣市新建餘屋(待售)住宅戶數統計結果 ..	40
表 18	100 年度第四季台北市屋齡 5 年以下新建餘屋(待售)住宅分佈狀況	41
表 19	各季新建餘屋(待售)住宅相關數據彙整比較表	42
表 20	五都行政區 99Q2 至 100Q4 新建餘屋(待售)住宅戶數分佈狀況	43
表 21	99 年度第三季至 100 年度第四季新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析表	45
表 22	新建餘屋(待售)住宅前季未去化與當季增量二部分戶數與去化比例	46
表 23	本研究案取得之地政登記資料內容與特性	54
表 24	地政登記資料初步處理項目(篩選之初即予以刪除部分)	55
表 25	97-101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果	58
表 26	101 年度第四季台北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	60
表 27	101 年度第四季新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	61
表 28	101 年度第四季桃園縣各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	62
表 29	101 年度第四季台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	63
表 30	101 年度第四季台南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	64

表 31	101 年度第四季高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	65
表 32	101 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」屬性區分統計	66
表 33	101 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」屬性區分統計	67
表 34	101 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計	68
表 35	101 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計	69
表 36	固定資產耐用年數表	70
表 37	101 年度各縣市低度使用(用電)住宅依照「各房屋構造」對應之耐用年限計算出之「有效低度使用(用電)住宅」統計結果	71
表 38	101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總面積」、「總樓層」屬性交叉分析結果 單位：%	72
表 39	101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總面積」、「屋齡」屬性交叉分析結果 單位：%	73
表 40	101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總面積」、「構造別」屬性交叉分析結果 單位：%	74
表 41	101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總樓層」、「屋齡」屬性交叉分析結果 單位：%	75
表 42	101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總樓層」、「構造別」屬性交叉分析結果 單位：%	76
表 43	101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「屋齡」、「構造別」屬性交叉分析結果 單位：%	77
表 44	長期低度使用(用電)住宅與低度使用(用電)住宅比例彙整表(單位：%)	78
表 45	98、99 年度各縣市長期度使用(用電)住宅數統計結果	79
表 46	100、101 年度各縣市長期、短期低度使用(用電)住宅數統計結果	80
表 47	低度使用(用電)住宅清冊(含是否為低度使用(用電)指標)	82
表 48	房屋財產資料表	82
表 49	核定稅籍資料表(綜合所得稅申報數據)	82
表 50	歷年「低度使用(用電)住宅清冊」與「房屋財產資料表」比對結果	84
表 51	99~101 年度五都自然人本人持有「住宅」狀況統計	85
表 52	99~101 年度五都自然人本人持有「低度使用(用電)住宅」狀況統計	86
表 53	100、101 年度自然人本人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表-依持有宅數人數統計 單位：人	87
表 54	100、101 年度自然人本人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表-依持有宅數人數之比例統計 單位：%	88
表 55	不同資料處理單位「個人持有多戶情況」統計結果彙整 單位：人	90
表 56	99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整	92
表 57	99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅戶數分布狀況	93

表 58	101 年度第一季至第四季全國新建餘屋(待售)住宅宅數	94
表 59	101 年度台北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數	95
表 60	101 年度新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數	96
表 61	101 年度桃園縣各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數	97
表 62	101 年度台中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數	98
表 63	101 年度台南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數	99
表 64	101 年度高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數	100
表 65	101 年第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計	101
表 66	101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析結果	102
表 67	101 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「屋齡」區分統計	103
表 68	101 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「總樓層」區分統計	104
表 69	101 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計	105
表 70	101 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計	106
表 71	101 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計	107
表 72	101 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計	108
表 73	101 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計	109
表 74	101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅「總樓層」、「面積」屬性交叉分析結果	110
表 75	101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅「面積」、「屋齡」屬性交叉分析結果	111
表 76	101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅「屋齡」、「總樓層」屬性交叉分析結果	112
表 77	101 年度「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表	115
表 78	101 年度新北市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表	116
表 79	101 年度台北市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表	117
表 80	101 年度桃園縣「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表	117
表 81	101 年度台中市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表	118
表 82	101 年度台南市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表	119
表 83	101 年度高雄市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表	120
表 84	97-98 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果	123
表 85	98-99 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果	124

表 86	99-100 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果	125
表 87	100-101 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果	126
表 88	99 年度第三季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅新增、去化比例分析	128
表 89	季末存量、當季新增去化比例彙整表	129
表 90	101 年度第一季、第二季新增、去化宅數彙整表	130
表 91	101 年度第三季、第四季新增、去化宅數彙整表	131
表 92	101 年度第一季至第二季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果	132
表 93	101 年度第三季至第四季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果	133
表 94	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算時程	136
表 95	本研究案研究成果發布方式彙整表	143
表 96	網站新聞標題彙整(截至 102 年 10 月 31 日中午 12:00 統計結果)	146
表 97	使用者介面功能表	161
表 98	管理者介面功能表	162
表 99	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統後台欄位內容說明	167
表 100	101 年度第四季全國各縣市低度使用(用電)住宅數、比例	171
表 101	100、101 年度自然人本人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表- 依持有宅數人數之比例統計 單位：%	175
表 102	下年度(102 年度)研究案預計工作項目彙整	178

圖目錄

圖 1	本案研究流程圖.....	15
圖 2	99 年度第二季至 100 年度第四季新建餘屋(待售)住宅戶數折線圖.....	42
圖 3	五都行政區新建餘屋(待售)住宅戶數長條圖.....	43
圖 5	新建餘屋(待售)住宅(季末存量)、去化比例分佈圖.....	46
圖 6	新建餘屋(待售)住宅(當季增量)、去化比例分佈圖.....	46
圖 7	低度使用(用電)住宅計算流程圖.....	51
圖 8	新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選流程圖.....	56
圖 9	新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖.....	57
圖 10	101 年度全國、各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況.....	59
圖 11	97 年度至 100 年度全國、五都加桃園縣低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	59
圖 12	長、短期低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	78
圖 13	99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖.....	92
圖 14	99 年第二季至 101 度第四季五都、桃園縣新建餘屋(待售)住宅折線圖.....	93
圖 15	101 年度第一季至第四季不同屋齡分布狀況.....	102
圖 17	市場分類圖.....	113
圖 18	低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖.....	121
圖 19	低度使用(用電)住宅全國、五都與桃園縣新增比例分析長條圖.....	122
圖 20	低度使用(用電)住宅全國、五都與桃園縣去化比例分析長條圖.....	122
圖 22	新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖.....	127
圖 23	季末存量、去化比例分析圖.....	129
圖 24	當季增量、去化比例分析圖.....	129
圖 25	公務資料取得時點.....	136
圖 26	統計資訊簡冊(第一頁~第四頁內容).....	139
圖 27	統計資訊簡冊(第五頁~第八頁內容).....	140
圖 28	內政部不動產資訊平台「低度及代售住宅」頁籤位置.....	141
圖 29	102 年 10 月 30 日記者會議現場照片.....	144
圖 30	內政部營建署住宅 e-Map 網頁畫面.....	147
圖 31	歷年低度使用(用電)住宅比例面量圖.....	149
圖 32	各季新建餘屋(待售)住宅數面量圖.....	151
圖 33	歷年新北市低度使用(用電)住宅比例面量圖.....	152
圖 34	各季台北市新建餘屋(待售)住宅數面量圖.....	154

圖 35	時間捲軸視窗圖.....	155
圖 36	營建署「住宅及不動產資料庫」環境架構圖.....	158
圖 37	本案系統架構圖.....	160
圖 38	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統登入畫面.....	163
圖 39	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統主畫面.....	164
圖 40	系統查詢結果 Excel 格式匯出範例.....	164
圖 41	整合查詢功能選項(低度使用(用電)住宅部分).....	165
圖 42	整合查詢功能選項(新建餘屋(待售)住宅部分).....	165
圖 43	新建餘屋(待售)住宅查詢系統查詢手冊下載方式.....	166
圖 44	99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖.....	172
圖 45	低度使用(用電)住宅全國、五都與桃園縣新增比例分析長條圖.....	173
圖 46	低度使用(用電)住宅全國、五都與桃園縣去化比例分析長條圖.....	173
圖 47	新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析結果.....	174
圖 48	新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果.....	174

第一章 研究概述

第一節 緣起

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，營建署自 97 年起委託本案研究團隊逐步推動 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之進行，並獲得初步之研究成果。

「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案中，利用房屋稅籍資料與台電用電資料勾稽與分析，建立以用電標準為判斷基礎的低度使用住宅比例，並進一步分析低度使用住宅之住宅屬性、長期低度使用住宅比例等資訊。同時將低度使用住宅資料與 99 年人口及住宅普查中空閒住宅資料比較，瞭解兩項資料定義與實際差異之原因與類型。未來可持續利用公務資料，建立可定期產製及發布之低度使用住宅資訊。

「建立新建餘屋住宅推估資訊暨查核機制」案中，確認新建餘屋住宅定義方式，並利用地政登記、房屋稅籍與台電用電資料，建立新建餘屋住宅篩選方式。新建餘屋住宅可定期產製資訊包含了新建餘屋住宅之空間分布、住宅屬性分析，同時亦建立了新建餘屋住宅的新增去化流量資訊。未來可持續利用公務資料，建立可定期產製及發布之新建餘屋住宅資訊。

參考本研究案第一次專家學者座談會議建議，調整「低度使用住宅」、「新建餘屋」二名詞，於本研究案執行期間，以「低度使用(用電)住宅」取代「低度使用住宅」一詞；以「新建餘屋(待售)住宅」取代「新建餘屋」一詞。

現階段低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅資訊產製流程已發展成熟，後續為「定期產製低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅資訊」及「整合低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅資訊平台」，遂推動「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」與「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」兩案合併執行，配合過去研究案之執行成果，定期產製低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅之相關資訊。

第二節 研究目標

本研究案預定達成下列目標：

- 一、定期產製與發布低度使用(用電)住宅資訊及新建餘屋(待售)住宅資訊。
- 二、掌握低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊，供政府住宅政策、建築管理及住宅金融相關政策參考。

第三節 工作時程

- 一、第一階段：自簽約次日起 20 日內邀集專家學者及相關單位召開座談會(含會議資料、紀錄等之製作及發送)，並於座談會結束後 10 日內提出工作計畫書 10 份並函送營建署。
- 二、第二階段：自簽約次日起 6 個月內完成。
 - (一) 持續將「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」分析的空間尺度細緻到鄉鎮市區。
 - (二) 召開專家學者座談會(含會議資料、紀錄等之製作及發送)。
 - (三) 提交 45 份期中報告書。

三、第三階段：自簽約次日起 11 個月內完成。

- (一) 持續進行「住宅存量」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」之比較分析。
- (二) 延續分析所有權人與家戶持有住宅與低度使用(用電)住宅型態。
- (三) 延續分析新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量與存量之變化關係。
- (四) 分析新建餘屋(待售)住宅鄉鎮市區空間尺度屋齡、面積、總樓層三屬性之新增、去化屬性分析結果。
- (五) 研擬將低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊轉換為適當之空間分布資訊。
- (六) 整合、擴充與維護「低度使用(用電)住宅查詢系統」與「新建餘屋(待售)住宅查詢系統」之資料與系統功能。
- (七) 定期發布低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅統計資訊。
- (八) 召開專家學者座談會(含會議資料、紀錄等之製作及發送)。
- (九) 提交 45 份期末報告書。
- (十) 提交系統設計文件及光碟片各 5 份。
- (十一) 提交系統操作手冊及光碟片各 5 份。
- (十二) 提交系統原始程式碼資料光碟片 2 份。

四、第四階段：於辦理期末簡報會議之次日起 20 日內依各單位及專家學者意見修正提出總結報告書 30 份。

第四節 研究內容及研究流程

一、研究內容

(一) 持續將「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」分析的空間尺度細緻到鄉鎮市區

本案研究團隊將延續既往取得各項公務資料之行政作業，簽訂保密切結書等方式，持續取得與利用「台電用電資料」、「房屋稅籍資料」、「地政登記資料」及其他相關資料進行資料勾稽與分析，建立101年第四季低度使用(用電)住宅、101年第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅統計結果；依照各縣市、鄉鎮市區等空間單元，統計分析低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅數據，以瞭解二數據之空間分佈狀況。

(二) 定期發布低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅統計資訊

針對101年第四季低度使用(用電)住宅及101年第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅相關研究成果對外發布之方式、頻率、空間尺度與資訊內容提出規劃與建議，發布時程視資料取得情形及編製結果之穩定性而定。並協助營建署將報告全文電子檔等公布於署內網站及視營建署需要協助納入相關系統網站供外界參考，並撰寫統計分析結果等之新聞稿。

(三) 進行「住宅存量」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」之比較分析

分析101年度同一時間、空間之住宅存量、低度使用(用電)住宅數量、新建餘屋(待售)住宅數量間之差異與變化。

(四) 分析所有權人與家戶持有住宅與低度使用(用電)住宅型態

利用100年度家戶財產資料與101年度第四季低度使用(用電)住宅勾稽，分析所有權人及家戶持有住宅戶數，計算其中屬低度使用(用電)住宅戶數資料，分析家戶持有住宅數量分配及利用型態之資訊。

(五) 分析新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量與存量之變化關係

分析 101 年度各季新建餘屋(待售)住宅資料之新增數量、減少去化數量，以分析每期新建餘屋(待售)住宅流量與存量之比例關係。

(六) 分析新建餘屋(待售)住宅鄉鎮市區空間尺度屋齡、面積、總樓層三屬性之新增、去化屬性分析結果

將 99 年度第二季至 101 年度第四季共 11 季，各季新建餘屋(待售)住宅研究成果進行各主要鄉鎮市區屋齡、面積及總樓層三屬性之各季新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析。

(七) 研擬將低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊轉換為適當之空間分布資訊

依據本案成果，規劃僅內部參考使用，以及對外發布等不同情境下之必要圖資與適當呈現之空間單元，規劃 101 年度第四季低度使用(用電)住宅及 101 年度第三季及第四季新建餘屋(待售)住宅空間分佈圖。必要時分析與住宅 *e-Map* 案研究團隊商討合作事宜，嘗試藉由住宅 *e-Map* 現有之網路平台，呈現本研究案研究成果。

(八) 整合、擴充與維護「低度使用(用電)住宅查詢系統」與「新建餘屋(待售)住宅住宅查詢系統」之資料與系統功能

為配合兩案之合併以及資訊有效發布，使用過去兩案所建立之「低度使用(用電)住宅查詢系統」與「新建餘屋(待售)住宅住宅查詢系統」整合為「低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅查詢系統」《系統須能在 IPv6 及 IPv4(Dual Stack) 網路環境上運作無誤》，並持續維護查詢系統之資料庫，並配合相關政府機關使用需求調整或擴充系統功能。另配合個人資料保護法施行，完成「低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅查詢系統」(網站)個人資料清查盤點及風險評鑑作業。

二、研究流程

本團隊依據研究步驟彙整出本案研究流程如後：

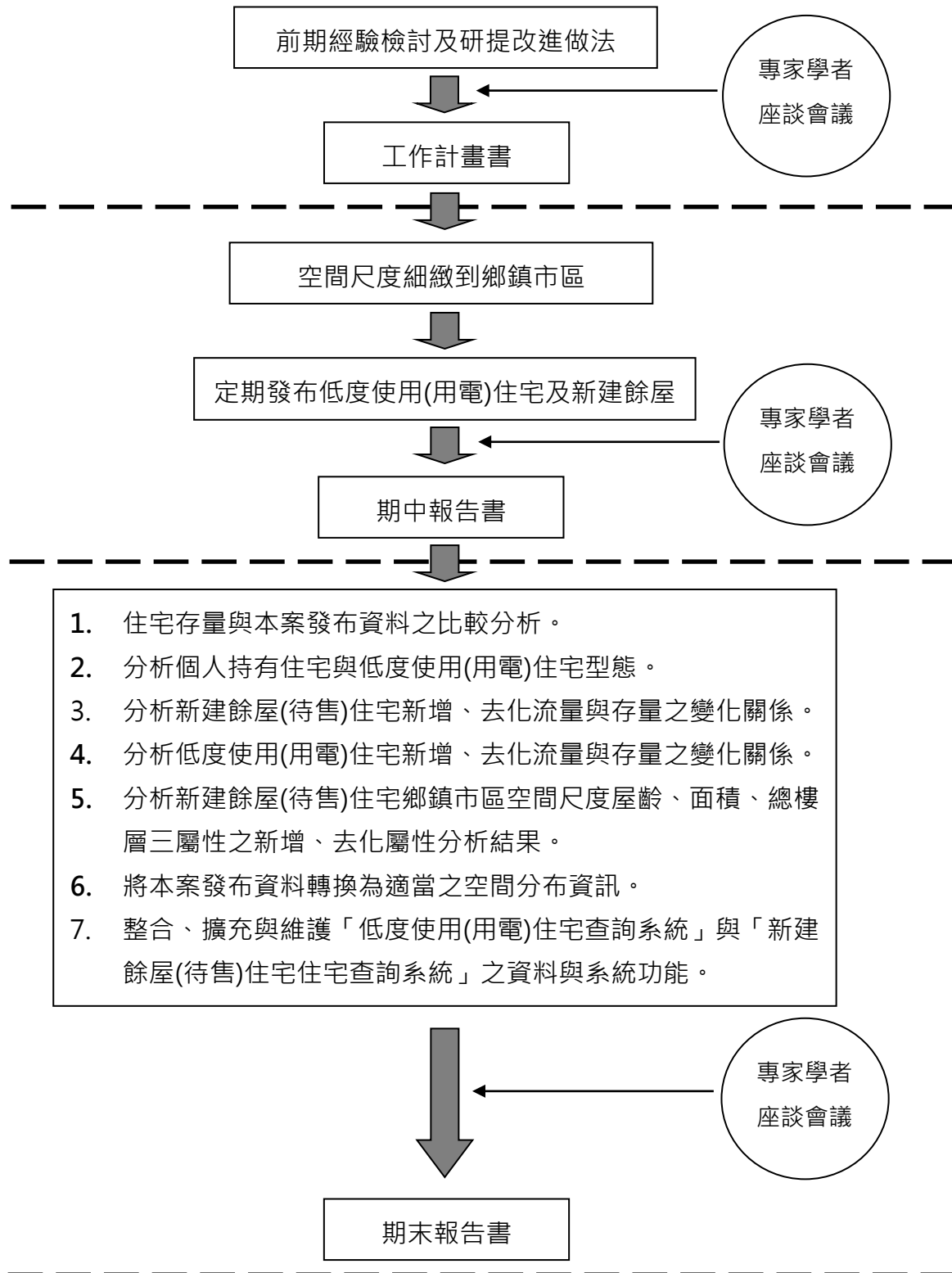


圖1 本案研究流程圖

第二章 空、餘屋案研究成果回顧

本案研究團隊分別自 97 年、98 年起協助內政部營建署推動 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案之執行，現已獲得初步之研究成果。

本研究案為合併執行低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊，彙整前期研究案重要成果如下：

第一節 97-100 年度建立推估空屋資訊暨查核機制成果說明

一、低度使用(用電)標準建立與調整

(一) 建立低度使用(用電)住宅用電標準(與 89 年普查比較)

97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，以當時可取得最接近「89 年度人口及住宅普查調查日期」之 90 年 3 月份台電用電資料(普查調查日期為 89 年 12 月，時間點僅相差 3 月)為基礎，計算 0-150 度間，每 10 度為一級距，各用電度數下低度使用(用電)住宅比例，輔以普查空屋率為檢驗基礎，評估各縣市適當的低度使用(用電)住宅用電標準。97 年度專案建立之低度使用(用電)住宅用電標準如下表 1 所示：

表1 97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案各縣市低度使用(用電)住宅用電標準

區域	用電度數標準	區域	用電度數標準	區域	用電度數標準	區域	用電度數標準
台北市	85 度	台中縣	35 度	屏東縣	45 度	嘉義市	55 度
高雄市	55 度	彰化縣	35 度	台東縣	35 度	台南市	55 度
台北縣	85 度	南投縣	15 度	花蓮縣	65 度	金門縣	35 度
宜蘭縣	45 度	雲林縣	35 度	澎湖縣	55 度	連江縣	45 度
桃園縣	85 度	嘉義縣	25 度	基隆市	85 度		
新竹縣	25 度	台南縣	25 度	新竹市	85 度		
苗栗縣	25 度	高雄縣	35 度	台中市	55 度		

資料來源：內政部營建署 97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

(二) 低度使用(用電)住宅用電標準之選取(基本電器用電度數)

於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，經專家學者指出：部分縣市低度使用(用電)住宅用電標準差異過大。此外，五都低度使用(用電)住宅用電標準(如：台中縣市、台南縣市及高雄縣市)合併後，因原本用電標準有所差異，合併後之用電標準如何定義亦為一難題，故於 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，重新審視低度使用(用電)住宅用電標準。

1. 低度使用(用電)住宅用電標準之選擇

於 99 年度專案執行期間，重新考慮「統一低度使用(用電)住宅用電標準之認定門檻」，經專家學者討論建議，無人使用之住宅，應屬沒有用電或少量用電狀況，故建議採用最低基本用電需求之統一標準認定，除解讀較為方便外亦避免不必要之爭議。

表2 各低度使用(用電)住宅用電標準之比較

低度使用(用電)住宅判定標準	統一低度使用(用電)住宅用電標準	各縣市對應普查空屋率之低度使用(用電)住宅用電標準
優點	1.標準簡化，易於統計。 2.滿足有人居住必然有基本用電需求的假設。 3.不會因普查誤差而影響其數據。 4.不會有鄰近縣市但標準差異過大之問題。	1.較為符合普查空屋率之結果。
缺點	1.部分縣市和普查空屋率存有差異。 2.無法顯示城鄉差異狀況。	1.需因應新年度普查結果進行調整，未完全和普查脫鉤。 2.部分縣市用電度數差異過大，無法說明為何用電標準有明顯落差。 3.無統一標準，公平性較有爭議。 4.標準不一，執行較為複雜。

資料來源：內政部營建署 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

2. 低度用電度數判定標準之選擇

確認「各縣市使用統一低度使用(用電)住宅用電標準」後，必須決定判定低度使用(用電)住宅用電度數門檻。

研究團對參考 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」一文中得知，台灣目前家庭用電器具中，電視機的普及率約 99.60%；依台灣電力公司家庭用電器具普查發現，電冰箱普及率則高達 90.24%，即表示電視機和電冰箱可說為現代家庭必需的家電器具。

表3 98 年家庭收支調查結果（家庭設備普及率）

年度	彩色 電視機	電話機	冷暖 氣機	除濕機	家用 電腦	連網 比例
80	99.20%	94.80%	52.40%	10.50%	9.60%	-
85	99.30%	97.50%	71.70%	18.80%	22.60%	-
86	99.50%	97.50%	73.80%	20.10%	28.40%	-
87	99.20%	97.60%	76.20%	21.90%	32.30%	-
88	99.30%	98.00%	78.90%	22.70%	38.90%	50.30%
89	99.50%	98.00%	79.50%	24.90%	46.50%	72.90%
90	99.30%	97.80%	80.50%	26.00%	50.90%	76.30%
91	99.60%	97.90%	83.10%	25.40%	56.80%	80.90%
92	99.50%	97.80%	84.50%	24.80%	58.70%	82.10%
93	99.50%	97.60%	85.70%	26.80%	62.40%	85.20%
94	99.50%	97.60%	85.70%	29.00%	63.20%	88.40%
95	99.60%	97.40%	87.50%	30.20%	66.10%	90.20%
96	99.40%	96.70%	87.60%	30.60%	67.10%	91.70%
97	99.40%	96.00%	87.50%	30.00%	69.30%	92.70%
98	99.60%	95.90%	88.30%	29.80%	70.50%	93.60%
低所得組	98.80%	88.10%	69.80%	10.50%	25.00%	86.20%
高所得組	99.70%	99.30%	97.30%	50.70%	95.00%	96.80%

資料來源：行政院主計總處第三局第八科之家庭收支調查網站

電冰箱常見之規格及用電度數如表 4 所示，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，故家戶用電以 60 度為標準。

表4 電冰箱常見規格用電度數表

家用電冰箱容量及平均消耗電力		
內容積 (公升)	平均消耗電力 (瓦)	每月平均消耗電力 (度/月)
80	63	25
178	80	38
250	100	47
320	130	55
405	144	66
500	218	71
512	250	76

資料來源：台灣電力股份有限公司網站

(三) 低度使用(用電)住宅與 99 年度人口及住宅普查比較結果

1. 兩案數據比較結果

承蒙行政院主計總處協助，於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，提供「房屋稅籍資料與普查調查結果比對完成之資料」，供研究團隊分析使用，為去除個別資料的辨識性，主計總處依照不同屬性類別提供普查調查結果比對資料；下頁表 5、表 6 彙整全國、各縣市之比對結果。

若以「同時為」、「同時不為」普查空閒住宅與本案低度使用(用電)住宅皆應視為具有一致之判斷結果，兩案判斷一致率為 91.24%。

$$\Rightarrow \text{判斷一致率} = \frac{100,268 + 559,989}{723,637} = 91.24\% \quad (1)$$

表5 低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅判定類型統計表

縣市	總筆數	普查空閒住宅 但非低度使用 (用電)住宅	非普查空閒住 宅但低度使用 (用電)住宅	同時為普查空 閒住宅及低度 使用(用電)住 宅	同時為非普查 空閒住宅及非 低度使用(用 電)住宅	比對 一致率
	(1)+(2)+(3) +(4)=(5)	(1)	(2)	(3)	(4)	((3)+(4))/(5)
新北市	114,586	9,107	2,211	19,270	83,998	90.12%
台北市	76,135	3,381	2,237	8,030	62,487	92.62%
台中市	102,770	6,969	2,746	15,053	78,002	90.55%
台南市	60,222	3,191	1,738	8,044	47,249	91.82%
高雄市	82,993	4,548	2,709	10,941	64,795	91.26%
宜蘭縣	15,449	994	459	2,420	11,576	90.59%
桃園縣	55,924	3,521	1,366	8,180	42,857	91.26%
新竹縣	18,951	847	459	2,188	15,457	93.11%
苗栗縣	15,815	671	532	1,645	12,967	92.39%
彰化縣	33,526	1,551	1,024	4,713	26,238	92.32%
南投縣	17,800	856	645	2,315	13,984	91.57%
雲林縣	23,232	1,296	1,094	3,339	17,503	89.71%
嘉義縣	13,832	730	487	2,075	10,540	91.20%
屏東縣	24,936	1,031	920	2,737	20,248	92.18%
台東縣	9,421	505	283	1,169	7,464	91.64%
花蓮縣	15,817	1,011	545	2,282	11,979	90.16%
澎湖縣	4,114	271	69	531	3,243	91.74%
基隆市	18,744	1,227	630	2,887	14,000	90.09%
新竹市	12,502	683	310	1,621	9,888	92.06%
嘉義市	3,706	193	127	489	2,897	91.37%
金門縣	2,121	104	38	262	1,717	93.31%
連江縣	1,041	39	25	77	900	93.85%
全國	723,637	42,726	20,654	100,268	559,989	91.24%

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

表6 99 年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅交叉分析結果

普查之空閒住宅 / 低度使用(用電)住宅		99 年度低度使用(用電)住宅		
		是	否	合計
99 年度 人口及住宅普查 空閒住宅	是	100,268	42,726	142,994
	否	20,654	559,989	580,643
合計		120,922	602,715	723,637

2. 用電分層與普查結果分析

下表 7 至表 9 為用電分層與普查結果交叉分析表。

表 7 中各項比例係採「各普查調查結果樣本總數為分母」計算而得，例如：普查調查結果為「有人居住」且用電分層為「60 度以下」之 20,654 筆資料其比例 3.56% 之計算方式為：20,654 除以普查調查結果為「有人居住」之樣本總數 580,643 筆。

由表 7 數據發現，普查調查結果屬於「有人居住」之 580,643 筆資料中，有 83.34% 資料用電度數超過 180 度，僅 3.56% 資料用電度數低於 60 度；就普查調查結果屬於「空閒住宅」之 124,362 筆資料而言，有 69.65% 資料用電度數低於 60 度，僅 4.88% 資料用電度數超過 180 度；若同時將普查之「空閒住宅」與「無人居住但供其他用途」資料一併考量，有 70.12% 資料用電度數低於 60 度，僅 5.48% 資料用電度數超過 180 度。

經由上述交叉比對分析發現，以 60 度作為低度使用(用電)住宅的認定標準，有其相當程度之正確性。

表 7 用電分層與普查結果交叉分析表(一)(表中比例計算方式：以普查調查結果之樣本總數為分母計算而得)

普查結果 \ 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住 但供其它用途		空閒住宅+無人居住 但供其它用途	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
60 度以下(含)	20,654	3.56	86,622	69.65	13,646	73.24	100,268	70.12
60-180 度(含)	76,096	13.11	31,667	25.46	3,219	17.28	34,886	24.40
180 度以上	483,893	83.34	6,073	4.88	1,767	9.48	7,840	5.48
總計	580,643	100.00	124,362	100.00	18,632	100.00	142,994	100.00

資料來源：本研究案自行整理

表 8 中各項比例係採「各用電分層樣本總數為分母」計算而得。用電分層為「60 度以下」且普查調查結果屬「空閒住宅」之資料比例為 71.63%(86,622÷120,922)；用電分層為「60 度以下」且普查調查結果屬「無人居住但供其它用途」比例為 11.28%(13,646÷120,922)；若將普查調查結果屬

「空閒住宅」與「無人居住但供其它用途」同時視為無人居住(或低度使用)則用電分層為「60 度以下」(符合本案低度使用(用電)住宅認定標準)比例為 82.91%(71.63%+11.28%)。

表8 用電分層與普查結果交叉分析表(二)(表中比例計算方式：以各用電分層之樣本數為分母計算而得)

普查結果 \ 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住但供其它用途		總計
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	
	(1)	(1)/(4)	(2)	(2)/(4)	(3)	(3)/(4)	(1)+(2)+(3)=(4)
60 度以下(含)	20,654	17.08	86,622	71.63	13,646	11.28	120,922
60-180 度(含)	76,096	68.57	31,667	28.53	3,219	2.90	110,982
180 度以上	483,893	98.41	6,073	1.24	1,767	0.36	491,733
總計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	2.57	723,637

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

表 9 中各項比例係採「全體 723,637 筆數有用電分層普查資料為分母」計算而得。

在全體 723,637 筆數有用電分層普查資料中，普查調查結果屬「空閒住宅」為 124,362 筆，占全體有用電分層普查資料的 17.19%(124,362÷723,637)。124,362 筆普查空閒住宅資料中用電分層屬「60 度以下」者 86,622 筆，占全體有用電分層普查資料的 11.97%(86,622÷723,637)。

表9 用電分層與普查結果交叉分析表(三)(表中比例計算方式：交叉分析結果占全體 723,637 筆有用電分層資料之比例計算結果)

普查結果 \ 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住 但供其它用途		總計	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
60 度以下(含)	20,654	2.85	86,622	11.97	13,646	1.89	120,922	16.71
60-180 度(含)	76,096	10.52	31,667	4.38	3,219	0.44	110,982	15.34
180 度以上	483,893	66.87	6,073	0.84	1,767	0.24	491,733	67.95
總計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	2.57	723,637	100.00

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

表 7 至表 9 呈現 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案之「用電分層」與「普查調查結果」比對結果，研究團隊認為，以 60 度作為低度使用(用電)住宅之認定標準有其相當程度之正確性。

3. 99 年度人口及住宅普查資料與低度使用(用電)住宅資料比對結果

研究團隊彙整兩案數據比對結果為：

- (1) 低度使用(用電)住宅資料與 99 年度人口及住宅普查資料有極高的吻合率。若以「同時屬於普查空閒住宅及低度使用(用電)住宅」、「同時非普查空閒住宅及非低度使用(用電)住宅」佔總筆數之比率為比對率，全國各縣市之吻合率均達 90% 左右。
- (2) 以 60 度作為低度使用(用電)住宅認定標準有其準確性，參考普查數據比對結果，符合低度使用(用電)住宅認定標準及普查「空閒住宅加無人居住但供其他用途」資料比例達 82.91%。
- (3) 「住宅單位坪數平均用電度數(度數/坪)」與「是否為普查之空閒住宅加無人居住但供其他用途者」，二者間的關係並不明顯。在僅以電度數低於 60 度以下為低度使用(用電)住宅衡量標準時，符合普查「空閒住宅加無人居住但供其他用途」的資料比例為 82.92%，若加引入「單位坪數平均用電度數(度數/坪)」，符合普查「空閒住宅加無人居住但供其他用途」的資料比例提升至 83.69%，約上升 1 個百分點。
- (4) 分析不同面積分層時，低度使用是否為普查之「空閒住宅加無人居住但供其他用途」是否有所不同，顯示二者比對率在不同面積時並無不同。
- (5) 由住宅「屋齡」、「結構」、「樓層」分層統計與普查調查結果分析發現，老舊建物較常出現低度使用但卻非普查之空閒住宅狀況，可能原因為老舊住宅電路限制、非經常性居住等情形，各屋齡分層之用電結構存在差異性。

4. 「低度使用(用電)住宅」、「普查空閒住宅」與「空屋」之關係與資訊落差原因

- (1). 「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案中「低度使用(用電)住宅」定義為：平均每月用電度數低於 60 度之住宅。
- (2). 人口及住宅普查「空閒住宅」定義為：指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用。
- (3). 空屋定義為：無人居住之住宅。

「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。考量以低度使用(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。

參考歷年研究案建議、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發現低度使用(用電)住宅數據確有其價值，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，故在統計數據名詞上採用替代變數的名稱及說法，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，供大眾參考。

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 10)，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」。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。

表10 低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅關聯示意圖

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

資料來源：本研究案自行整理

從表 10 看出，普查空閒住宅、低度使用(用電)住宅共同之部分為「無人居住之低度使用(用電)住宅」與「無人居住之空閒住宅(空屋)」，兩者又有差異部分。

造成差異之主因有二，原因之一為低度使用(用電)住宅仍有人經常居住者，因此不被普查視為空閒住宅；原因二為普查中空閒住宅有一部份有人居住且其用電度數超過 60 度。

(1). 普查「空閒住宅」不等同「空屋」，但卻被視為「衡量空屋數量」的基準

從上頁表 10 與定義得知普查「空閒住宅」與「低度使用(用電)住宅」相對空屋均有高估之可能。

普查「空閒住宅」指該住宅無人經常居住，且未供其他用途使用；「無人經常居住」之認定方式為一相對概念，於現行空閒住宅之定義下，若存在一主要居所時(平均每星期居住超過四天)，另一居所就被視為空閒住宅，故空閒住宅不僅不是空屋，亦無區分「空屋」、「有人居住但非經常居住」。

國內長期缺乏空屋資訊，「普查空閒住宅即為空屋」印象，深植人心，因而容易出現：低度使用(用電)住宅數據與普查不符情形，皆屬有問題之感覺。此外，近年來隨著都會就業與生活所需，容易出現「同時擁有兩個居所」或「渡假使用第二屋」的情形，而且此一現象可能隨所得上升而增加。

由於現階段普查資訊並未區分「空閒住宅」中「有人居住但非經常居住」所佔比例，而該比例可能因「國內不動產持有成本偏低」造成比例偏高之結果，故研究團隊認為普查之「空閒住宅」不適合代表空屋。

(2). 「低度使用(用電)住宅」是否合適於作為「空屋」的替代變數

「空屋」代表國內住宅市場的「超額供給」，反映出住宅資源閒置狀況；空屋對市場是否具有影響力，需視空屋是否上市待售、待租；目前受限於經費與資源，政府並無規劃「透過定期現地調查方式」獲得空屋資訊相關計畫，在前述論點：「普查空閒住宅不適合作為空屋替代變數」之前提下，「低度使用(用電)住宅」是否適合作為空屋之替代變數？

a. 適當空屋之操作型定義

「普查之空閒住宅」與「低度使用(用電)住宅」間之差異凸顯適當空屋操作型定義之重要性。

(a). 「空屋」應為無人居住且達一段時間：

超過一段時間(時間長短之認定仍待討論，可能是一個星期、一個月或兩個月)無人居住，不論是否具有銷售或出租意圖均視為空屋，而「有人居住」、「非經常居住者(第二屋)」、「渡假用住宅」或「每星期僅使用三天以下住宅」...等均不應納入空屋之認定範圍中，亦即「空屋」應與「第二屋」分別統計，相關資訊需以大型之現地調查方可取得。

(b). 「空屋」應能區分上市待售、待租與否：

若能區分「待售空屋」、「待租空屋」或「不上市空屋」，則較易掌握實質上對市場具影響力之空屋數量。目前國內房屋持有成本偏低，使得屋主不在意住宅的持有成本，空屋屋主持觀望態度，視市場狀況決定是否出售。

b. 「低度使用(用電)住宅」是否適合作為空屋之替代變數

低度使用(用電)住宅之定義為平均每月用電低於 60 度之住宅。於此一標準認定下，易產生兩種問題：一是用電度數低於 60 度的住宅是否有人居住，二是用電度數高於 60 度的住宅，是否也有可能無人居住。

此一問題之癥結在於前述兩種現象之比例是否為允許容忍之誤差範圍，可以忽視，或是哪一個用電標準為相對可接受之標準。

(a). 每月用電低於 60 度的假設基礎

每月平均用電低於 60 度的假設植基於，正常居住生活必然會使用數項家用電器，例如：電視、冰箱等不拔插頭之電器，因此用電度數勢必高於一定度數以上，但空置且待租、待售住宅仍可能存在部分用電行為。

依據 98 年度「台灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」及台灣電力公司「電冰箱節約用電」二文獻，估算以 60 度為每月最低用電標準。

從住宅買賣實務經驗可知，即便是空屋狀態的待售住宅，仍會因為仲介帶看過程，會有用電度數與電費，因此不適合選擇「0 度或過低度數」作為低度使用(用電)住宅之用電認定標準。

(b). 選擇 0 度為標準是否會比 60 度更好?

若以 0 度作為低度使用(用電)住宅標準，絕大多數人應會同意低度使用(用電)住宅即可代表空屋。但另一方面勢必會刪除掉許多同樣也是空屋，但因銷售看屋行為、未搬遷電器存在，仍有用電行為之住宅，特別是短期空屋現象。另一方面，用電度數高於 60 度以上的住宅仍也可能存在部分為空屋的情形，同樣也是在於短期空屋較有此問題。

因此選擇 20 度、60 度、或者 100 度作為低度使用標準，除考量基本電器基準之外，僅是誤差程度之考量，從下表 11 可知，若以 60 度為標準時，其低度使用(用電)住宅被視為空閒住宅之比例仍有 82.9%，相對推論低度使用(用電)住宅中實際上為經常性居住者比例相對不高。而 60 度以上有人居住比例顯然偏高，因此本團隊建議仍以 60 度為低度使用(用電)住宅之標準。

表11 用電分層與人口及住宅普查結果交叉分析表

普查結果 / 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住但 供其它用途	空閒住宅+無人居住 但供其它用途		合計
	宅數 (1)	比例(%) (1)/(5)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(5)		宅數 (2)+(3)=(4)	比例(%) (4)/(5)	
20 度以下(含)	12,379	12.17	76,909	75.61	12,424	89,333	87.83	101,712
40 度以下(含)	16,102	14.55	81,494	73.65	13,058	94,551	85.45	110,653
60 度以下(含)	20,654	17.08	86,622	71.63	13,646	100,268	82.92	120,922
60-180 度(含)	76,096	68.57	31,667	28.53	3,219	34,886	31.43	110,982
180 度以上	483,893	98.41	6,073	1.24	1,767	7,840	1.59	491,733
合計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	142,994	19.76	723,637

資料來源：100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案

二、房屋稅籍與台電用電資料改進方式與勾稽率提升

於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行過程中，研究團隊有效提升「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」之勾稽率。

整理資料勾稽及計算改善方式主要分為兩大部分，第一部份由台電用電資料及房屋稅籍資料進行計算方式和資料選取的改善，第二部分為使用戶政資料庫資料進行改善。

(一) 改善計算方式及資料選取

1. 將「營業用的台電用電資料」納入資料範圍，以有效提升勾稽率

於 97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行過程中，僅以台電資料中「非營業用的台電用電資料」做為住宅用電紀錄比對基礎。

於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行過程中，發現部分「營業用之台電用電資料」也屬於住宅使用，故將「非營業用」以及「營業用」台電用電資料全部納入資料範圍內。

2. 改善勾稽率計算方式

97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，勾稽率是指台電用電資料和房屋稅籍檔案比對成功地址占住宅存量之比例，公式如(2)所示：

$$\text{勾稽率} = \frac{\text{台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功的地址數量}}{\text{「住宅統計彙報」公布的住宅存量}} \quad (2)$$

因住宅統計彙報公布的住宅存量，其定義與本案住宅定義較無相關性；而「住宅及不動產數位資料庫」之住宅存量為房屋稅籍資料建置而成，較住宅統計彙報公布的住宅存量具有一致性，故於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，改採「住宅及不動產數位資料庫」住宅存量為計算依據。

97 年度住宅的計算是以房屋稅籍檔稅籍號碼的數量做為計算宅數之標準，並非用地址為統計的標準，因有時候會有一個地址中包含多個稅籍號碼的情形，必須在計算低度使用(用電)住宅比例的時候進行修正。

於 98 年度專案執行期間，調整勾稽率計算方式如(3)所示：

$$\text{勾稽率} = \frac{\text{台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功地址所涵蓋的宅數}}{\text{「住宅e化網」中的住宅存量}} \quad (3)$$

當中分子項「台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功的地址數量」改為「台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功地址所涵蓋的宅數」。

(二) 以戶政新舊門牌資料改善勾稽率

戶政資料庫的村里門牌異動紀錄資料，包含變更前後地址紀錄，以此欄位跟台電用電資料和房屋稅籍資料比對，找出未勾稽資料分析未勾稽成功之地址中屬於舊地址的數量

新舊門牌調整勾稽率改善方式有兩種，第一種改善方式利用戶政新舊門牌地址勾稽台電與稅籍資料，由於戶政門牌異動紀錄資料是由 87 年以來所變更之門牌資料，可能部分新舊門牌在 87 年以前變更，故勾稽改善未如預期。第二種方式是透過戶政資料比對過程中，進行門牌微調與其他調整方式。

(三) 資料庫勾稽改善成果彙整

由下頁表 12 得知，由計算方式及資料選取的改善，可以將全國勾稽率提升至 87.87%。

以戶政資料庫的村里門牌異動紀錄資料進行舊門牌更新並再次勾稽台電用電資料和房屋稅籍資料，以稅號為計算基礎下，全國勾稽率提升 2.51%，目前已經達到 90.38%。

表12 98年度全國各縣市勾稽率改善彙整

全國與各縣市勾稽率	住宅存量 (住宅e化網)	改善計算方式 及資料選取	台電及稅籍資 料勾稽率	戶政 改善筆數	戶政改善 勾稽率	整體改善 勾稽率
	(1)	(2)	((2)/(1))=(4)	(3)	((3)/(1))=(5)	(4)+(5)
全國	8,286,991	7,281,672	87.9%	207,848	2.5%	90.4%
台北縣	1,396,697	1,256,730	90.0%	25,319	1.8%	91.8%
台北市	839,612	769,992	91.7%	15,004	1.8%	93.5%
台中縣	513,881	464,691	90.4%	9,167	1.8%	92.2%
台中市	464,915	424,229	91.2%	9,431	2.0%	93.3%
台南縣	409,425	337,858	82.5%	17,969	4.4%	86.9%
台南市	286,299	263,133	91.9%	4,402	1.5%	93.4%
高雄縣	455,892	391,952	86.0%	13,941	3.1%	89.0%
高雄市	565,246	526,135	93.1%	4,695	0.8%	93.9%
宜蘭縣	183,134	158,736	86.7%	3,639	2.0%	88.7%
桃園縣	729,315	651,101	89.3%	14,415	2.0%	91.3%
新竹縣	174,838	149,485	85.5%	5,271	3.0%	88.5%
苗栗縣	197,719	158,329	80.1%	11,527	5.8%	85.9%
彰化縣	438,149	362,100	82.6%	22,536	5.1%	87.8%
南投縣	182,767	155,086	84.9%	5,049	2.8%	87.6%
雲林縣	271,685	232,378	85.5%	12,124	4.5%	90.0%
嘉義縣	210,927	170,331	80.8%	8,680	4.1%	84.9%
屏東縣	275,094	212,930	77.4%	9,116	3.3%	80.7%
台東縣	92,402	72,266	78.2%	4,033	4.4%	82.6%
花蓮縣	132,713	114,218	86.1%	3,118	2.3%	88.4%
澎湖縣	33,045	24,773	75.0%	1,464	4.4%	79.4%
基隆市	160,673	143,944	89.6%	1,586	1.0%	90.6%
新竹市	147,697	132,281	89.6%	3,082	2.1%	91.6%
嘉義市	108,288	95,878	88.5%	2,044	1.9%	90.4%
金門縣	14,029	10,638	75.8%	232	1.7%	77.5%
連江縣	2,549	2,478	97.2%	4	0.2%	97.4%

資料來源：內政部營建署 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

三、低度使用(用電)住宅特性分析：短期、長期、有效

本案研究團隊於 97-100 年「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，除完成歷年、全國、各縣市、各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例數據之計算外，亦針對低度使用(用電)住宅之「有效性」、「長、短期」等市場資訊作進一步分析。

(一) 低度使用(用電)住宅有效性分析

由於用電度數較低之家戶僅能表現低度使用(用電)住宅的低度使用狀況，無法呈現低度使用(用電)住宅之經濟效性；低度使用(用電)住宅的存在要直接影響到不動產市場，則必須滿足具有市場價值之條件，因此可從低度使用(用電)住宅的交叉分析，初步判斷是否具有市場價值。

研究團隊依據財政部賦稅署公布的「固定資產耐用年數表」為有效住宅的判定標準，於其第一類房屋建築及設備的第一項房屋建築，號碼一〇一一明示辦公用、商店用、住宅用、公共廠所用之房屋建築，其各種建築構造之耐用年限(此表亦同中華民國不動產估價師公會全國聯合會研訂之「建物經濟耐用年數表」)，故以此表之年數作為有效低度使用(用電)住宅之規範，內容如表 13 所示：

表13 固定資產耐用年數表

號碼	細目	耐用年數	
一〇一一	辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋。	鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造	50
		加強磚造	35
		磚構造	25
		金屬建造(有披覆處理)	20
		金屬建造(無披覆處理)	15
		木造	10

資料來源：財政部賦稅署網站，關於賦稅法令相關之行政規則，網址：

<http://www.dot.gov.tw/dot/home.jsp?mserno=200912140006&serno=200912140020&menudata=DotMenu&contentlink=ap/law/lawruleshow.jsp?mclass=200912100003&mname=200912130107&level2=Y&qclass>

將上述規範，配合房屋稅籍檔中構造欄位選項後，可得以下有效低度使用(用電)住宅範圍，非在上述選項之低度使用(用電)住宅，即為無效低度使用(用電)住宅。各項房屋構造別與其對應之耐用年限彙整如下：

1. 鋼筋或鋼骨造：屋齡 50 年以下
2. 加強磚造：屋齡 35 年以下
3. 鋼鐵造：屋齡 20 年以下
4. 木竹土石造：屋齡 10 年以下

(二) 連續 12 個月長期低度使用(用電)住宅比例

低度使用(用電)住宅比例以當期台電用電度數判定是否為低度使用的狀態，屬於短期低度使用(用電)住宅比例，短期低度使用(用電)住宅比例可能是待租或待售，甚至可能是第二屋的住宅，而長期呈現低度使用的住宅可能代表長期未能出售或沒有出售意願且無使用之住宅。

於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，累積近四年之台電用電資料，針對低度用電電號追蹤其長時期之用電變化，並透過用電變化可以觀察到該電號代表住宅為一期(兩個月)或者是連續多期呈現低度使用情形。

研究團隊依照長期低度使用(用電)住宅比例的連續月份的判定是按照各縣市長期低度住宅比例之低度使用持續率(衰減率)數據，加以判定長期低度使用連續期數，故取各縣市穩定數據之最大連續月份(12 個月)，作為全國統一的標準：以連續 12 個月的標準為基準計算全國各縣市低度使用(用電)住宅比例。

分析結果發現，在台北市、新北市、新竹縣市的短期與長期低度使用(用電)住宅數的比例明顯偏低，表示這些縣市當中的住宅，即使為低度使用(用電)住宅，有較少比例會維持一年低度使用的狀態，其短期與長期低度使用(用電)住宅數之比例也約低於 60%，表示在低度使用(用電)住宅之中，其持續維持低度使用的情況較為少見。宜蘭縣和嘉義縣，其長期低度使用(用電)住宅比例最高。

四、低度使用(用電)住宅之市場性與權屬狀況

100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，以契稅資料分析近年買賣、拍賣移轉數量與低度使用(用電)住宅買賣移轉頻率與時點之關係。

分析結果顯示，一年內交易移轉住宅中，「交易移轉後」屬於 2 個月、連續 4、6、8、10、12 個月的低度使用(用電)住宅的數量與比例，台北市和屏東縣在住宅於交易後會維持低度使用的狀態會有明顯的差異，台北市較多住宅會連續一年呈現低度使用(用電)住宅而屏東縣在交易移轉後連續一年長期低度使用(用電)住宅比例皆低於 10%，表示在縣市之間是有差異的，部分台北市住宅的交易移轉可能有較多置產或投資的目的，而無人居住的情形。

而「交易移轉前」屬於 2 個月、連續 4、6、8、10、12 個月的低度使用(用電)住宅的數量與比例。以台北市、屏東縣分析結果相比，台北市短期(2 個月)低度使用(用電)住宅比例較高。

但若以交易移轉前連續 12 個月低度使用(用電)住宅比例來看，台北市又相對低於屏東縣，表示台北市在交易移轉前會空置的時間較短。

五、低度使用(用電)住宅使用現況之現地查核

在 97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，完成第一次空屋現地判定，確認低度使用(用電)住宅的使用情形；在 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案則完成第二次住宅現地查核，瞭解地址未勾稽成功可能的原因；於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案完成第三次現地判定，以再次確認低度使用(用電)住宅與市場空屋之間的關聯。歷次現地判定分述如下：

(一) 97 年度專案現地判定作業

1. 判定作業執行過程與成果

在 97 年底完成第一次勾稽後，便以該結果為母體規劃現地判定，探討初步推估結果與實際使用狀況的關係，以及是否還有改善推估方式的可能性。

該次判定計劃將分為三大實施項目，首先是確認現地判定之抽樣樣本與其誤差值，其次為判定查核單之設計與作業人員規劃，最後則是進行判定結果分析。

研究團隊以台電用電度數低於 50 度之家戶為母體，並根據各縣市低於 50 度家戶數量進行分層抽樣。現地判定執行時間為 98 年 1 月 12 日至 98 年 1 月 23 日，共回收 10,080 張問卷，抽樣誤差約為 0.98%。

該次判定主要任務在於確認台電推估出低度使用(用電)住宅的實際使用狀況，全國總有效問卷份數為 10,080 份，實際使用狀況確實為低度使用(用電)住宅的有 6,146 份，非低度使用(用電)住宅有 3,934 份，平均命中率超過 6 成。其中北區命中率較高，超過 7 成；南區的命中率僅 5 成多。

2. 現地判定後之改善成果

- (1). 將透天住宅各電表之用電量合併：部分透天住宅雖僅有一戶居住，但常設有多個電表。因此應先從房屋稅籍檔案中判定該戶是否為透天，若為透天，則應將該地址各樓層電表之用電度數合併，以合併後之用電度數來判斷是否為低度使用(用電)住宅。
- (2). 改善資料之勾稽率：參考現地判定成果，勾稽率已從 5 成增加至 7 成多。

(二) 99 年度專案現地查核作業

1. 查核作業執行過程與成果

於 98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，將資料勾稽率提升至 90%，但尚有 80 萬戶住宅未勾稽，為嘗試瞭解無法勾稽之原因，並評估可否進一步改善勾稽率，故於 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間針對勾稽狀況相對較差之鄉鎮市區進行現地查核。

整合資料勾稽狀況，非離島縣市以屏東縣和台東縣最低，進一步分析後發現，屏東市未勾稽成功數量最多，故選擇以屏東市進行查核。

99 年度現地查核作業於 100 年 2 月 23 日進行試查，並於 100 年 3 月 7 日至 100 年 3 月 18 日進行正式現地查核。為瞭解主要道路之全貌，主要道路類別進行掃街的動作，以路、街、大道、段、巷、弄做為地址區隔，選擇未勾稽地址較多之道路進行查核，並歸納主要道路未勾稽成功之原因。

現地查核共有 3,731 筆查核地址，整理及刪除部分不完整之查核資料，其完整資料合計 3,554 筆。查核結果發現，台電資料中的地址不存在的比例較高，比例約為 43.89%。歸納無法找到查核地址之原因，「地址不存在」，佔所有資料的 79.41%，「已拆除」佔約 10.26%，此部分資料較難從資料本身改善；「老舊地址」則包含 7.47%。

2. 現地查核後之改善成果

彙整現地查核資料問題及可能解決辦法如下表 14 所示：

表14 資料可能存在之問題

項次	資料面可能存在之問題	理想處理方式	本案處理方式
1	地址不存在。	需經由資料主管單位進行地址重整。	尚無方法解決。
2	地址書寫錯誤。	需經由資料主管機關進行確認，或利用人工修正。	僅能利用人工修正。
3	住宅定義可能包含部分非住宅。	重新檢討住宅定義。目前住宅 e 化網已針對住宅定義進行修正。	住宅 e 化網近期會進行住宅定義之修正，本案也因應其結果進行修正住宅之定義。
4	稅籍資料中包含增建之住宅，其可能為主建物旁增建之住宅，許多是鐵皮屋。	無法由資料面辨別其是否為同一戶。需經由資料主管機關確認後修正住宅是否同戶。	僅能依據現地查核結果進行修正。
5	地址書寫格式不同(如部分住宅為門牌編址的方式不同，可能以門牌號代表樓層，如：某個總樓層為 4 樓之建物，其 1 樓可能為中正路 5 號、2 樓為中正路 5-1 號、3 樓為中正路 5-2 號，稅籍台電皆有可能書寫樓層或不寫樓層)。	最理想之方式為經由資料主管機關統一地址書寫格式。	僅能以現地查核之方式進行地址樓層確認，並依據查核結果進行修正。
6	稅籍資料的地址為廢屋或空置太久，已將電表拆除，故無法比對電表。	需經由資料主管機關進行確認，或經由現地查核之方式進行地址確認。	僅能依據現地查核結果進行修正。

資料來源：內政部營建署 99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

(三) 100 年度專案現地判定作業

為再次確認低度使用(用電)住宅與市場空屋之間的關聯，於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，規劃進行第三次現地判定。

第三次現地判定作業中，預計查核台北市及新北市一至兩個行政區為主，合計至少 3,000 筆地址，為增加問卷之成功率，目標主要針對有管委會或警衛之社區。實際執行過程係委託東京都物業管理機構於 101 年 7-8 月份進行。

實際執行之現地判定行政區範圍除台北市 12 行政區外，尚包含新北市之土城區、中和區、永和區、板橋區、新店區與新莊區共 18 個行政區，整體而言，共判定 3,832 筆資料。

在整體判定之 3,832 筆資料中，願意填答的資料筆數為 3,753 筆，比例為 97.93%；空閒住宅（無人居住+非經常性居住）共 1,423 戶（882+541），占全體願意填答資料的 37.92%。

於 100 年度專案中，為確實瞭解用電度數與判定結果之相互關係，研究團隊針對判定資料分析 101 年度二季之台電用電狀況。

低度使用(用電)住宅中為空閒住宅比例為 64.6%，比例偏低原因主要還是因為調查時間落後於資料時間達三個月以上所致。相關數據如表 15 所示：

表15 101 年度第二季，現地判定結果與用電度數分析表

現地判定結果 / 用電狀況	願意填答						不願意 填答	總計
	有人居住		無人 居住	空閒住宅	空閒住宅 比例	願意填答 資料筆數		
	經常性 居住	非經常性 居住						
	(1)	(2)	(3)	(2)+(3)=(4)	(4)/(5)	(1)+(2)+(3)=(5)		
60 度以下(含)	469	346	510	856	64.60%	1,325	33	1,358
60-180 度(含)	1,324	167	272	439	24.90%	1,763	36	1,799
180 度以上	537	28	100	128	19.25%	665	10	675
總計	2,330	541	882	1,423	37.92%	3,753	79	3,832

資料來源：內政部營建署 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案成果

第二節 98-100 年度建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查

核機制成果說明

一、地政登記資料、房屋稅籍檔改進方式與勾稽率提升

新建餘屋(待售)住宅篩選過程係透過地政、台電、稅籍三資料庫相互勾稽，取得逐筆資料用電度數、用電別與房屋稅籍資料中是否為住宅使用資訊，進而篩選出非營業用電、低度用電與住宅存量中符合住宅定義之建物，進行後續新建餘屋(待售)住宅篩選作業。

於 99 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，嘗試針對三資料庫未勾稽成功之資料，直接進行地政、台電二資料之勾稽作業。在新增此一勾稽作業後，整體勾稽率由 73.57% 提升至 80.93%，分析過程中亦發現，原住宅 e 化網對於「住宅」定義方式，並未納入第 7 項建物類別(類別 7：不記超高偏低)，經團隊建議將其納入「住宅」定義中，在擴增住宅定義後，整體勾稽率由 80.93% 提升至 81.64%。

除了改善三資料庫「地址」欄位標準化過程外，尚以人工比對方式進行資料間之勾稽作業，經此一比對勾稽作業後，整體勾稽率由 81.64% 提升至 89.81%。此外，尚針對三資料庫未勾稽成功之資料，單獨進行地政、房屋稅籍二資料之勾稽作業，整體勾稽率由 89.81% 提升至 98.12%。

表16 新建餘屋(待售)住宅案資料勾稽改善過程彙整表格

勾稽率改善方式 / 勾稽狀況	勾稽成功筆數	勾稽率
地政、台電、稅籍三資料庫勾稽	71,386	73.57%
三資料未勾稽成功部分單獨進行地政、台電兩資料庫勾稽	78,527	80.93%
房屋稅籍資料對於住宅定義擴增第 7 項建物類別 (第 7 項建物類別：不計超高偏低)	79,209	81.64%
持續改進地址標準化過程與直接以人工進行三資料庫地址勾稽作業	87,135	89.81%
三資料未勾稽成功部分單獨進行地政、稅籍兩資料庫勾稽	95,202	98.12%

資料來源：99 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

二、新建餘屋(待售)住宅特性分析：縣市、鄉鎮市區、歷年變化

100 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間已經完成 99 年度第二季至 100 年度第四季共七季新建餘屋(待售)住宅篩選成果，產製結果除各季全國各縣市、各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅戶數統計之外，尚包含 99 年度第二季至 100 年度第四季共七季新建餘屋(待售)住宅之戶量變化。

(一) 全國各縣市新建餘屋(待售)住宅統計結果

研究團隊以 100 年度第四季為例，說明本案新建餘屋(待售)住宅分析成果。100 年度第四季全國屋齡 5 年以下新建餘屋(待售)住宅戶數共 28,893 戶。新建餘屋(待售)住宅戶數最多的縣市為新北市，戶數為 6,696 戶，佔全國總戶數的 23.18%；其次為高雄市，戶數為 4,010 戶，佔全國總戶數的 13.88%。

表17 100 年度第四季屋齡 5 年以下全國各縣市新建餘屋(待售)住宅戶數統計結果

縣市	戶數	百分比	縣市	戶數	百分比
新北市	6,696	23.18%	嘉義縣	451	1.56%
台北市	3,404	11.78%	屏東縣	316	1.09%
台中市	2,367	8.19%	台東縣	109	0.38%
台南市	2,102	7.28%	花蓮縣	308	1.07%
高雄市	4,010	13.88%	澎湖縣	40	0.14%
宜蘭縣	586	2.03%	基隆市	661	2.29%
桃園縣	2,774	9.60%	新竹市	912	3.16%
新竹縣	1,544	5.34%	嘉義市	313	1.08%
苗栗縣	616	2.13%	金門縣	191	0.66%
彰化縣	840	2.91%	連江縣	0	0.00%
南投縣	294	1.02%	全國	28,893	100.00%
雲林縣	359	1.24%			

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

(二) 全國各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅統計結果

研究團隊於 99 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案度執行期間，將新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度細緻化至鄉鎮市區，現以產製各時點、全國各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅戶數篩選結果。

研究團隊以台北市各行政區為例，說明鄉鎮市區空間尺度新建餘屋(待售)住宅篩選成果。表 18 為台北市 12 行政區，100 年度第四季屋齡 5 年以下新建餘屋(待售)住宅篩選結果。台北市屋齡 5 年以下新建餘屋(待售)住宅共 3,404 戶，戶數較多的鄉鎮市區為內湖區、中山區以及文山區，分別為 594 戶、436 戶與 510 戶。

表 18 100 年度第四季台北市屋齡 5 年以下新建餘屋(待售)住宅分佈狀況

台北市		
鄉鎮市區	戶數	百分比
士林區	223	6.55%
大同區	178	5.23%
大安區	173	5.08%
中山區	436	12.81%
中正區	242	7.11%
內湖區	594	17.45%
文山區	510	14.98%
北投區	268	7.87%
松山區	54	1.59%
信義區	142	4.17%
南港區	342	10.05%
萬華區	242	7.11%
全區	3,404	100.00%

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

(三) 99 年度第二季至 100 年度第四季新建餘屋(待售)住宅數分佈

於 100 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，研究團隊分析 99 年度第二季至 100 年度第四季共七季新建餘屋(待售)住宅戶量之走勢，下圖 2 為各季新建餘屋(待售)住宅戶數走勢折線圖。

圖中顯示，新建餘屋(待售)住宅由 99 年度第二季的 25,352 戶至 99 年度第三季時降至最低為 22,956 戶，後續則持續攀升，至 100 年度第一季時上升至相對高點為 29,929 戶，100 年度第二季、第三季、第四季皆維持在兩萬九千戶左右之水位。

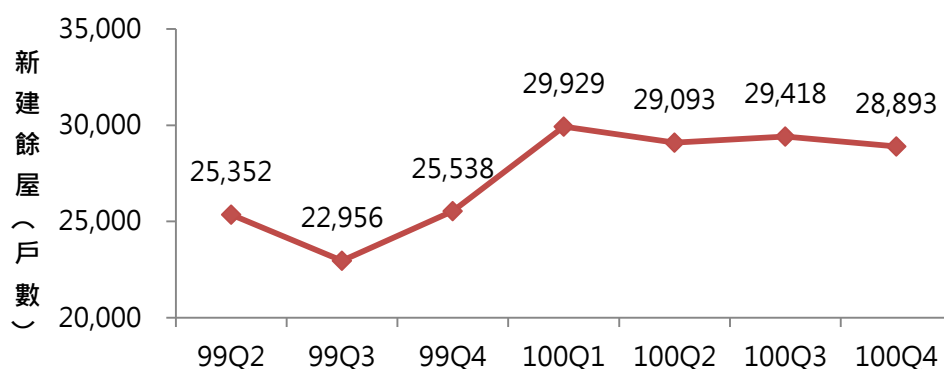


圖2 99 年度第二季至 100 年度第四季新建餘屋(待售)住宅戶數折線圖

表19 各季新建餘屋(待售)住宅相關數據彙整比較表

比較方式/時間		99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4
新建餘屋(待售)住宅戶數		25,352	22,956	25,538	29,929	29,093	29,418	28,893
勾稽率			98.31%	98.85%	98.95%	99.36%	98.67%	97.11%
與前一季進行比較	戶數		-2,396	2,582	4,391	-836	325	-525
	比例		-9.45%	11.25%	17.19%	-2.79%	1.12%	-1.78%
與前一年同季進行比較	戶數					3,741	6,462	3,355
	比例					14.76%	28.15%	13.14%

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

若就五都行政區新建餘屋(待售)住宅數量而言，新北市的戶量最多，高雄市次之，台北市、台中市與台南市之新建餘屋(待售)住宅量較低。

表20 五都行政區 99Q2 至 100Q4 新建餘屋(待售)住數分佈狀況

縣市/時間	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4
新北市	5,515	4,653	7,196	7,861	6,825	6,832	6,696
台北市	1,353	1,582	2,266	3,281	3,342	3,390	3,404
台中市	2,151	1,882	2,345	3,480	2,850	2,590	2,367
台南市	1,168	1,375	1,477	1,797	1,917	2,323	2,102
高雄市	4,612	4,188	3,455	3,764	3,783	3,801	4,010

資料來源：100 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

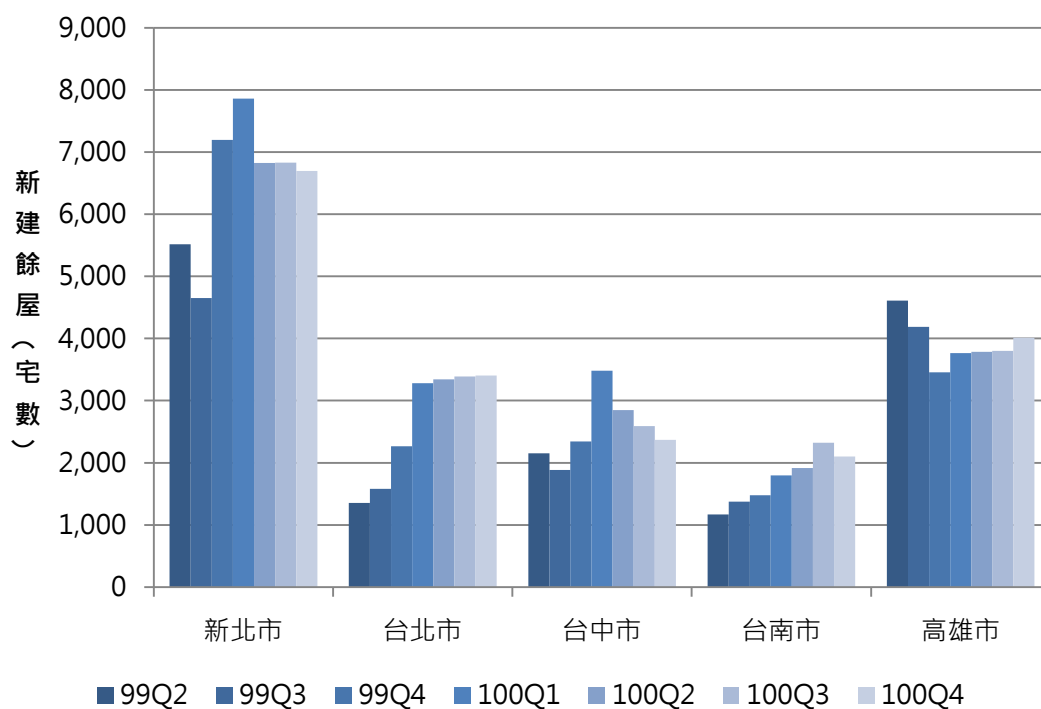


圖3 五都行政區新建餘屋(待售)住宅戶數長條圖

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

三、新建餘屋(待售)住宅之新增、去化流量分析

(一) 本研究案新建餘屋(待售)住宅新增去化流量分析架構

本研究案各季新建餘屋(待售)住宅季末存量皆由「前季未移轉」與「當季增量」二部分構成。

其中各季新建餘屋(待售)住宅「前季未移轉」數量可由前季新建餘屋(待售)住宅中扣除「屋齡大於 5 年者」與「當季曾經進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承五項移轉登記者」後計算而得。

各季新建餘屋(待售)住宅「當季增量」部分則由當季地政登記資料經本研究案新建餘屋(待售)住宅篩選過程後扣除曾於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承五項移轉登記者計算而得。

(二) 各季新建餘屋(待售)住宅流入、去化部分比例分析結果彙整

1. 新建餘屋(待售)住宅新增去化比例分析結果

研究團隊計算各季新建餘屋(待售)住宅「前季未移轉」與「當季增量」之戶數與比例。分析結果彙整如下表 21 所示：

表21 99年度第三季至100年度第四季新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析表

新建餘屋(待售)住宅 篩選成果/時間	99Q3		99Q4		100Q1	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
新建餘屋(待售)住宅 (前季末存量)	25,352	100.00%	22,956	100.00%	25,538	100.00%
減：屋齡大於5年者	154	0.61%	295	1.29%	341	1.34%
減：移轉登記者*	5,569	21.97%	6,346	27.64%	5,489	21.49%
新建餘屋(待售)住宅 (前季未移轉)	19,629	77.43%	16,315	71.07%	19,708	77.17%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量部分)	5,139	100.00%	14,817	100.00%	14,810	100.00%
減：移轉登記者*	1,812	35.26%	5,594	37.75%	4,589	30.99%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	3,327	64.74%	9,223	62.25%	10,221	69.01%
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	22,956		25,538		29,929	
新建餘屋(待售)住宅 篩選成果/時間	100Q2		100Q3		100Q4	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
新建餘屋(待售)住宅 (前季末存量)	29,929	100.00%	29,093	100.00%	29,418	100.00%
減：屋齡大於5年者	262	0.88%	163	0.56%	476	1.62%
減：移轉登記者*	7,623	25.47%	4,707	16.18%	3,882	13.20%
新建餘屋(待售)住宅 (前季未移轉)	22,044	73.65%	24,223	83.26%	25,060	85.19%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量部分)	11,400	100.00%	7,868	100.00%	6,891	100.00%
減：移轉登記者*	4,351	38.17%	2,673	33.97%	3,058	44.38%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	7,049	61.83%	5,195	66.03%	3,833	55.62%
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	29,093		29,418		28,893	

*註：移轉登記者：係指曾於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承之建物者

資料來源：100年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

2. 各季新建餘屋(待售)住宅前季未移轉、當季增量去化比例分佈狀況

研究團隊針對前季未去化與當季增量二部分新建餘屋(待售)住宅之去化狀況作更進一步的分析，相關數據如下表22與圖5、圖6所示：

表22 新建餘屋(待售)住宅前季末去化與當季增量二部分戶數與去化比例

新建餘屋(待售)住宅 /時間	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	25,352	22,956	25,538	29,929	29,093	29,418
去化比例	21.97%	27.64%	21.49%	25.47%	16.18%	13.20%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	5,139	14,817	14,810	11,400	7,868	6,891
去化比例	35.26%	37.75%	30.99%	38.17%	33.97%	44.38%

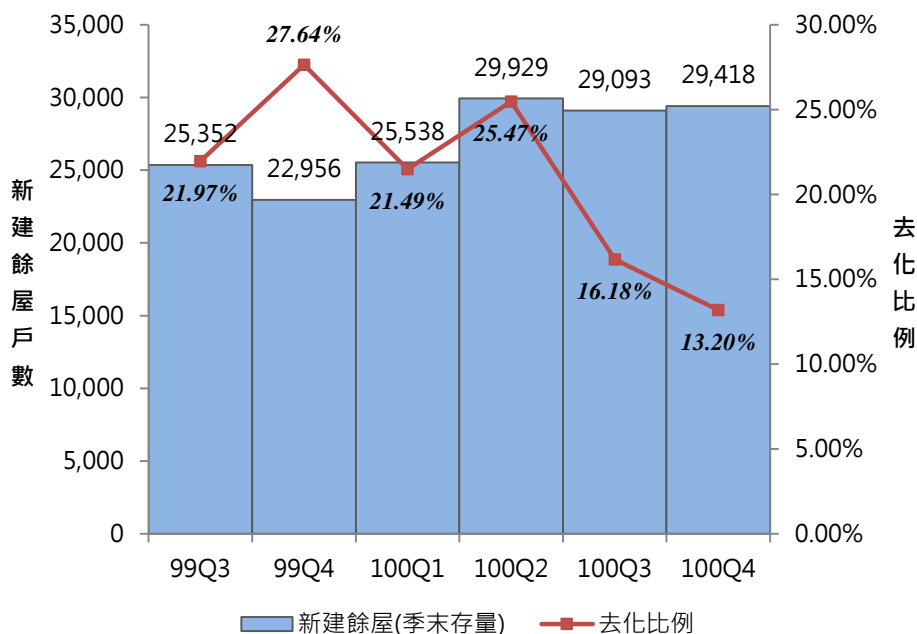


圖5 新建餘屋(待售)住宅(季末存量)、去化比例分佈圖

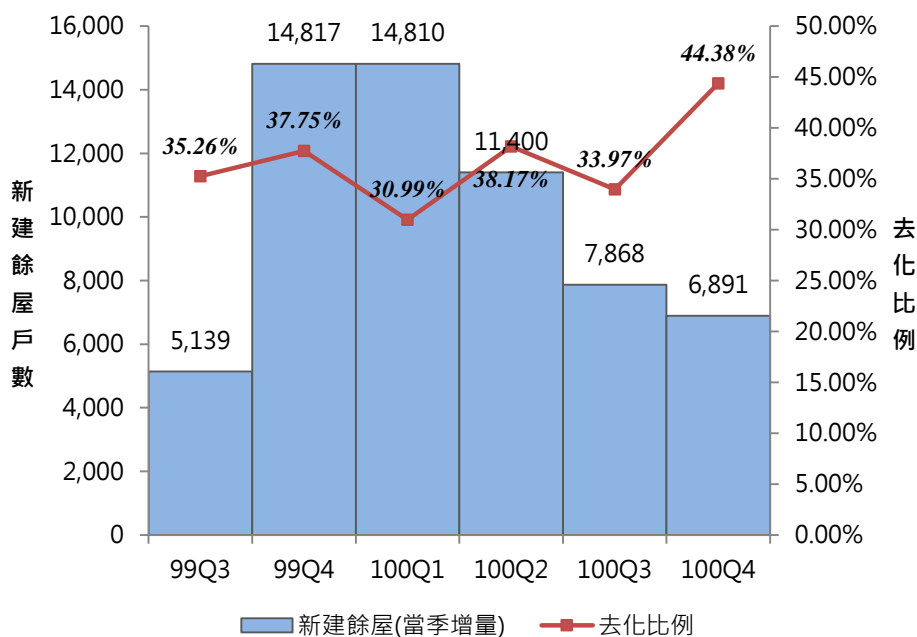


圖6 新建餘屋(待售)住宅(當季增量)、去化比例分佈圖

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

由圖 5 分析結果發現，因前季未移轉而遞延至當季之新建餘屋(待售)住宅戶量走勢呈現 99 年度第四季落底，後續緩步上升的趨勢；去化率則於 100 年度第二季、第三季、第四季呈現下降的狀況。

圖 6 呈現各季新建餘屋(待售)住宅當季增量與去化比例間的關係，圖中數據發現，自 99 年度第四季起，各季新建餘屋(待售)住宅當季增量部分即呈現逐步下滑的現象；而去化率則呈現逐步上升的走勢。

綜合圖 5、圖 6 發現，當季新增部分之新建餘屋(待售)住宅其去化狀況較佳，而由先前所累積下來未去化之新建餘屋(待售)住宅，其去化比例則逐季下降。

四、新建餘屋(待售)住宅使用現況之現地查核

為彌補取得地政資料中無建物是否具銷售意圖之不足，於 97 年度專案執行期間規劃現地判定過程，確認新建餘屋(待售)住宅的銷售意圖。判定範圍涵蓋台灣本島 23 個縣市(五都改制前)，共判定 530 個建商推案，依地政資料篩選新建餘屋(待售)住宅數為 14,096 戶，現地判定的新建餘屋(待售)住宅數為 11,791 戶。同時提出差異可能原因與篩選方式調整回饋如下：

(一) 以信託方式興建的建案資料需地政登記其他資料作為輔助

信託方式已成為建商與地主合建的一種增強保險的方式，在地政資料上會出現完成第一次登記後，馬上信託登記給金融機構，待完成分戶後再以塗銷信託方式回到建商名下之作法。後續建請地政司提供登記原因為「塗銷信託」、「信託」兩類之建物登記資料，供本研究案分析使用。

(二) 建物所有權人為非建築、開發公司的私法人

地政登記中常有許多建案的所有權人名稱中並無建築或開發等文字，此種狀況會造成篩選上市、上櫃建設公司持有新建餘屋(待售)住宅數量上的錯誤。97 年度專案中將篩選出上述情況公司持有之新建餘屋(待售)住宅戶數，加入現行推估出的新建餘屋(待售)住宅數據當中。

(三) 台電用電資料有助於避免將出租住宅、汽車旅館、加油站等非住宅用納入餘屋

現地判定時發現有部分出租住宅、汽車旅館等明顯不符合本案定義之新建餘屋(待售)住宅，但仍出現在新建餘屋(待售)住宅篩選結果中，這類型新建餘屋(待售)住宅大部份有實際使用情形，若將台電用電資料與地政資料勾稽後，應可將此類建物排除於新建餘屋(待售)住宅之外。

此外，部分無買賣意圖之建物，例如：財團法人、社團法人、旅館、遊樂園、宗教團體、非營利機構及農田水利會持有之建物，於 97 年度專案中，利用篩選持有人姓名的方式予以刪除。

第三章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果

第一節 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算方式

一、低度使用(用電)住宅定義與計算方式

(一) 低度使用(用電)住宅定義

研究團隊採用 97-100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案中對於「低度使用(用電)住宅」之定義方式，本研究案低度使用(用電)住宅之定義為：「平均每月用電度數低於 60 度之住宅。」

(二) 低度使用(用電)住宅計算方式

本案研究團隊歷經 97-100 年四年期「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託服務案之研究，歸納分析發現，在兼具建立合宜發布機制及長短期空屋資訊需求下以「台電用電資料」與財政部賦稅署之「房屋稅籍資料」能有效推估本研究案定義之低度使用(用電)住宅。

1. 房屋稅籍住宅存量之定義方式

由於低度使用(用電)住宅本質上仍須符合「該房屋須做住宅使用」之前提，參考內政部不動產資訊平台中對於「房屋稅籍住宅存量」的計算方式，研究團隊彙整定義如下：

- (1). 建物類別屬於「主建物」、「未保存主建物」「不計超高、偏低」三類別者為房屋稅籍住宅存量定義之住宅。
- (2). 建物所在樓層介於 1 樓至 90 樓層者為房屋稅籍住宅存量定義之住宅。

- (3). 住家面積占總面積比例大於、等於 0.5 者為房屋稅籍住宅存量定義之住宅，即：

$$\frac{\text{住家面積}}{\text{總面積}} \geq 0.5 \Rightarrow \text{為房屋稅籍住宅存量定義之住宅}$$

其中

住家面積=住家用面積+住家用減半面積

總面積=住家用面積+住家用減半面積

+營業用面積+營業用減半面積

+非住非營用面積+非住非營用減半面積

- (4). 屬於「純屬防空避難設施之地下室者」、「地下室僅為利用原有空間設置機器房、抽水機」、「停放車輛等者、未設有門窗、牆壁供遮陽防雨使用之屋頂棚架者」三項者「不屬於」房屋稅籍住宅存量定義之住宅。

2. 台電用電度數之計算方式

本案低度使用(用電)住宅之定義為：「平均每月用電度數低於 60 度之住宅」。

實務上台灣電力公司每隔兩個月記錄用電度數一次，故本案計算每年 11 月、12 月兩個月的平均用電度數，並以計算結果之平均用電度數小於、等於 60 度之住宅為本案計算之低度使用(用電)住宅。

3. 低度使用(用電)住宅計算流程

低度使用(用電)住宅計算方式係利用「房屋稅籍資料」、「台電用電資料」計算而得，透過「標準化地址」欄位進行上述二資料庫之勾稽作業，在取得逐筆資料之用電紀錄與各項房屋稅籍屬性資料後，經「是否符合房屋稅籍住宅存量之定義」、「透天住宅用電度數加總」、「平均用電度數是否小於、等於 60 度」之篩選步驟，進而計算出各鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅比例。

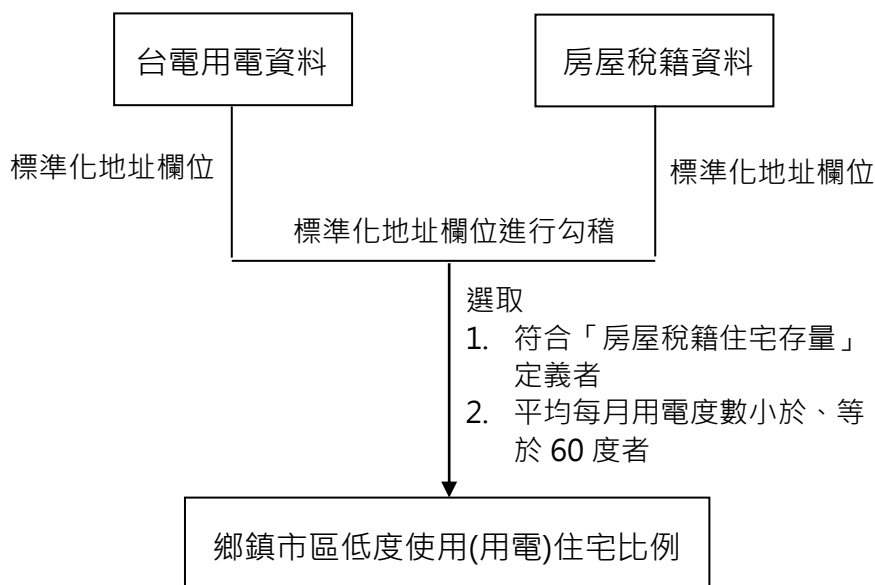


圖7 低度使用(用電)住宅計算流程圖

資料來源：本研究案自行整理

4. 低度使用(用電)住宅宅數全國、各縣市計算方式

低度使用(用電)住宅數由低度使用(用電)住宅比例乘以內政部不動產資訊平台之「房屋稅籍住宅類數量」而得。計算步驟由最小之鄉鎮市區空間尺度逐步擴大至縣市進而估算出全國低度使用(用電)住宅數、比例數據成果。計算步驟如下：

(1) 各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數

鄉鎮市區低度使用(用電)住宅宅數

$$= \frac{\text{鄉鎮市區勾稽成功低度使用(用電)資料}}{\text{鄉鎮市區勾稽成功資料}} \times \text{鄉鎮市區房屋稅籍住宅類數量}$$

(2) 加總「各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數」得「各縣市低度使用(用電)住宅數」，各縣市低度使用(用電)住宅數除以各縣市房屋稅籍住宅類數量得各縣市低度使用(用電)住宅比例。

(3) 加總「各縣市低度使用(用電)住宅數」得「全國低度使用(用電)住宅數」，將全國低度使用(用電)住宅數除以各季房屋稅籍住宅類數量得各季低度使用(用電)住宅比例。

二、新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式

(一) 新建餘屋(待售)住宅之定義

於 98 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，經專家學者討論決議，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後，取屋齡 5 年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎。

此定義乃確認目前市場上具有競爭關係待去化的新建餘屋(待售)住宅全貌，故對持有人狀態不加以限制。此外，在此定義下篩選出之新建餘屋(待售)住宅並未涵蓋預售屋、結構體等未完成地政登記之住宅，首次進入市場即完成銷售之住宅亦不包含在內。

(二) 新建餘屋(待售)住宅篩選方式

研究團隊由住宅存量為發端，參考國外研究將新建餘屋(待售)住宅定位為「存貨」概念，在此一概念下預售屋未被納入新建餘屋(待售)住宅討論範圍中。

新建餘屋(待售)住宅主要被包含在空屋範疇中，為具有市場性、在初步興建完成後，第一次進入市場待售而未售出的住宅。此外「是否完成第一次登記」同樣是一篩選新建餘屋(待售)住宅的重要條件。完成地政登記是達到買賣不可逆的重要條件，未完成地政登記之建物，並不適合作為本研究分析的對象。

本案研究團隊歷經 98-100 年三年「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之研究，歸納分析發現，由地政登記資料庫出發，配合房屋稅籍資料庫、台電用電資料庫之分析方式能有效篩選本研究案定義之新建餘屋(待售)住宅。

透過地政登記資料庫，研究團隊除確認各房屋之登記原因現況外，尚能有效掌握各房屋所有權人之類別；房屋稅籍

資料庫則提供房屋是否為住宅使用之判斷依據，台電用電資料庫除瞭解其用電別是否為營業用電外，亦可協助判斷房屋本身是否為低度使用(用電)住宅。本研究案取得之地政登記資料庫、房屋稅籍資料庫與台電用電資料庫之內容分述如下：

1. 地政登記資料、房屋稅籍資料、台電用電資料取得說明

(1) 地政登記資料部分

內政部地政司於 98 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，提供 98 年度第三季、99 年度第二季二時間點地政登記資料供本研究案新建餘屋(待售)住宅篩選作業研究使用；該部分資料包含：「曾經進行第一次登記之建物資料」與「94 年後曾經進行第一次登記之建物登記資料」，而資料內容則為登記原因仍保持為「第一次登記」之建物登記資料。

於 99 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，經委託單位(營建署管理組)與內政部地政司溝通協調，針對地政登記資料提供頻率與內容達成共識。內政部地政司同意後續以季為頻率持續提供地政登記資料，資料提供時點為每季初提供前季末之地政登記資料，並於 100 年 8 月提供 99 年度第三季、第四季、100 年度第一季、第二季共四季地政登記資料供 99 年度專案分析使用。

於 100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，研究團隊取得 100 年度第三季、第四季地政登記資料，資料內容除先前取得之「第一次登記」登記原因外，亦包含登記原因為「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」七類資料。

本研究案為 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之合併延續研究案，於本案執行期間取得 101 年度第一季至第四季地政登記資料，而資料內容與前期研究案相同為登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、

「繼承」與「分割繼承」七類資料。

(2) 台電用電資料、房屋稅籍資料部分

除內政部地政司提供之地政登記資料外，研究團隊於本期專案執行期間取得 101 年度 1 月份至 12 月份台電用電資料及 101 年度第四季之房屋稅籍資料供本研究案篩選新建餘屋(待售)住宅使用。

2. 新建餘屋(待售)住宅篩選過程說明

新建餘屋(待售)住宅篩選過程係由地政登記資料出發，整體而言可將新建餘屋(待售)住宅篩選流程區分成「各季新建餘屋(待售)住宅當季增量」與「各季新建餘屋(待售)住宅季末存量」二步驟進行。

研究成果發現，新建餘屋(待售)住宅篩選結果需配合資料取得內容以不同方式篩選，本研究案地政登記資料取得內容可區分成兩種資料類型：

第一種、99 年度第二季地政登記資料

該批地政登記資料取得內容為 94 年後曾經進行第一次登記之建物登記資料，其特性為五年期存量資料，資料取得內容為登記原因仍保持為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」資料。

第二種、自 99 年度第三季起至 101 年度第四季止按季取得之地政登記資料

該批資料主要特性為逐季之流量資料，取得內容為登記原因保持為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」共計八項移轉登記資料。相關資料取得內容如下表 23 所示。

表23 本研究案取得之地政登記資料內容與特性

資料期間	取得資料之登記原因	資料特性
99 年度第二季	第一次登記、信託、塗銷信託	五年期存量資料
99 年度第三季 ~ 101 年度第四季	第一次登記、信託、塗銷信託、 買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承	逐季流量資料

資料來源：本研究案自行整理

(1). 各季新建餘屋(待售)住宅當季增量

由於部分地政登記資料明顯非本研究案新建餘屋(待售)住宅篩選範疇(如下表 24 記載類別)，故於新建餘屋(待售)住宅篩選作業執行之初即將該部分地政登記資料予以刪除。

爾後經標準化「建物門牌」欄位與「房屋稅籍資料」、「台電用電資料」之標準化「房屋座落地址」、標準化「台電地址」進行勾稽，取得逐筆地政登記資料之用電記錄及判定是否滿足房屋稅籍資料之住宅定義，進而篩選出逐季新建餘屋(待售)住宅當季增量統計結果(如圖 8 所示)。

於 99 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案執行期間，彙整未勾稽成功資料新建餘屋(待售)住宅篩選方式為：

- a. 相同建案下持有 1 戶者不納入新建餘屋(待售)住宅篩選範疇。
- b. 相同建案下持有 2 戶(含)以上者，無法確認為「住宅使用」者不納入新建餘屋(待售)住宅篩選範疇。
- c. 對於新建餘屋(待售)住宅的認定方式，必須該建物為「住宅使用」與「具出售意圖」兩個條件同時符合者視為新建餘屋(待售)住宅。

表24 地政登記資料初步處理項目(篩選之初即予以刪除部分)

地政登記資料初步處理項目		
建物所有權人類別為	國有(中央機關)	外國人
	省市有(省市機關)	外國法人
	縣市有(縣市機關)	祭祀公業
	鄉鎮市有(鄉鎮市機關)	
建物主要用途非住宅使用者		
明顯為公設使用者		
屋齡大於 5 年		
缺少建物完成日期		
面積小於 5 坪或大於 250 坪者		

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

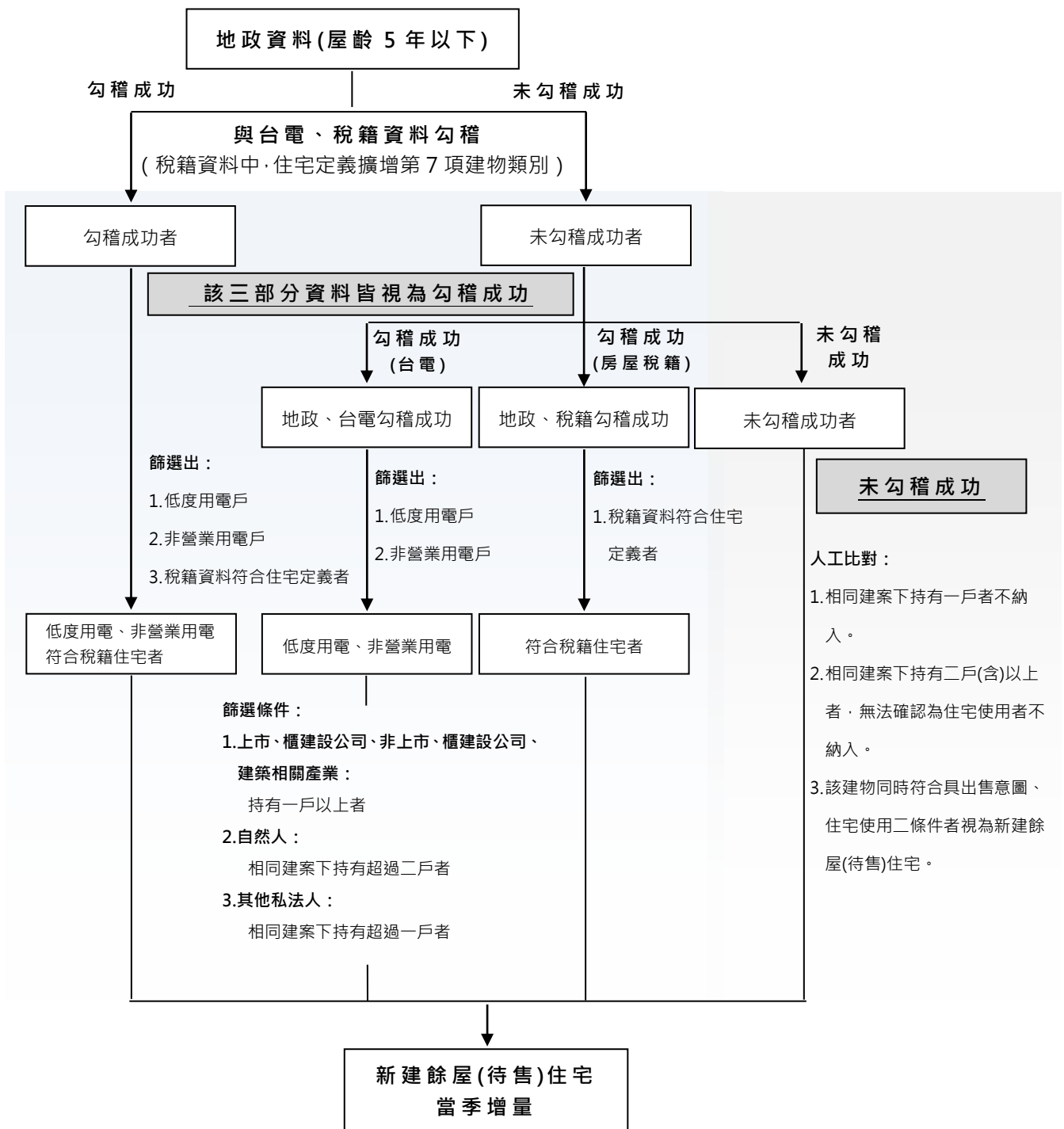


圖8 新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選流程圖

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

(2). 各季新建餘屋(待售)住宅季末存量

各季新建餘屋(待售)住宅季末存量係由「前季未移轉」與「當季增量」二部分構成，篩選流程圖如下圖 9 所示：

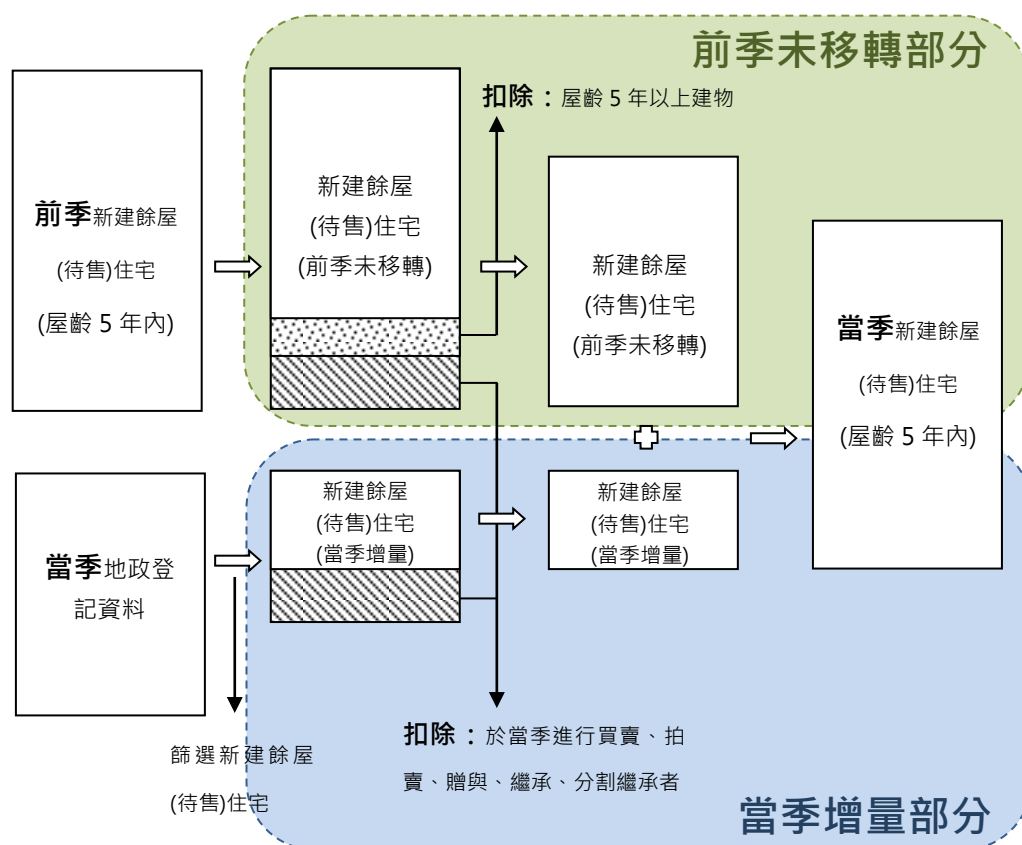


圖9 新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

當季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，前季末移轉部分新建餘屋(待售)住宅之篩選方式為：前季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，扣除「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。

各季新建餘屋(待售)住宅當季增量部分則由當季地政登記資料經由與房屋稅籍資料庫、台電用電資料庫勾稽、篩選完成後，扣除已於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承等移轉事項之房屋後得新建餘屋(待售)住宅當季增量部分。合併各季前季末移轉新建餘屋(待售)住宅與新建餘屋(待售)住宅當季增量部分即為各季新建餘屋(待售)住宅季末存量篩選成果。

研究團隊以 99 年度第二季新建餘屋(待售)住宅為篩選後續各季新建餘屋(待售)住宅之啟始點，後續各季新建餘屋(待售)住宅篩選成果皆由前述篩選過程而得，於本研究案執行期間，已經完成 99 年度第二季至 101 年度第四季共 11 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果。

第二節 低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析

一、97 年度 11、12 月份至 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

(一) 歷年低度使用(用電)住宅計算結果

表 25 97-101 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	97 年度 11、12 月份			98 年度 11、12 月份			99 年度 11、12 月份			100 年度 11、12 月份			101 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	
		宅數	宅數		比例(%)	宅數		宅數	比例(%)		宅數	宅數		比例(%)	宅數
全國	7,730,985	890,731	11.52	7,839,347	900,431	11.49	7,923,721	884,978	11.17	8,022,572	813,925	10.15	8,121,526	863,083	10.63
新北市	1,396,591	115,792	8.29	1,428,806	120,829	8.46	1,455,223	123,733	8.50	1,478,472	113,972	7.71	1,494,867	119,136	7.97
台北市	835,341	63,970	7.66	851,716	69,352	8.14	862,007	71,118	8.25	871,602	65,907	7.56	877,641	68,504	7.81
台中市	906,834	110,139	12.15	917,530	111,195	12.12	925,288	108,098	11.68	926,843	92,356	9.96	951,709	100,938	10.61
台南市	625,073	74,626	11.94	629,385	73,619	11.70	631,975	69,791	11.04	640,028	65,210	10.19	646,057	69,335	10.73
高雄市	955,677	118,490	12.40	965,922	116,438	12.05	972,879	111,550	11.47	984,971	102,672	10.42	996,621	108,460	10.88
宜蘭縣	164,827	28,814	17.48	166,973	28,805	17.25	168,201	27,795	16.52	169,756	26,651	15.70	172,557	28,399	16.46
桃園縣	699,209	91,157	13.04	709,636	91,352	12.87	717,845	85,376	11.89	730,904	76,746	10.50	739,904	79,969	10.81
新竹縣	159,176	17,520	11.01	163,796	18,701	11.42	166,772	18,277	10.96	172,610	18,355	10.63	178,396	21,073	11.81
苗栗縣	172,140	20,286	11.78	174,269	21,099	12.11	175,720	20,902	11.90	178,129	20,015	11.24	179,991	21,680	12.05
彰化縣	361,700	49,195	13.60	364,965	48,948	13.41	372,351	48,867	13.12	376,188	45,882	12.20	378,933	47,886	12.64
南投縣	154,216	21,423	13.89	154,965	20,390	13.16	155,648	20,499	13.17	157,369	19,509	12.40	158,216	20,453	12.93
雲林縣	221,093	34,011	15.38	222,856	34,139	15.32	224,032	33,920	15.14	226,011	32,323	14.30	227,446	33,762	14.84
嘉義縣	161,765	24,686	15.26	162,636	24,461	15.04	163,322	24,542	15.03	164,758	23,480	14.25	165,736	24,460	14.76
屏東縣	266,116	32,716	12.29	267,635	32,115	12.00	267,583	31,346	11.71	271,999	29,749	10.94	273,840	31,908	11.65
台東縣	81,521	13,008	15.96	81,873	12,659	15.46	82,561	12,551	15.20	83,375	11,684	14.01	83,777	12,402	14.80
花蓮縣	124,424	20,265	16.29	124,939	19,129	15.31	125,296	18,765	14.98	126,308	17,600	13.93	127,016	18,741	14.75
澎湖縣	30,537	3,654	11.97	30,724	3,614	11.76	30,916	3,673	11.88	31,145	3,579	11.49	31,266	3,718	11.89
基隆市	153,942	21,194	13.77	155,463	21,430	13.78	157,044	21,882	13.93	157,839	19,683	12.47	158,493	20,622	13.01
新竹市	142,715	14,032	9.83	145,586	15,257	10.48	149,350	16,109	10.79	152,918	13,607	8.90	156,699	16,049	10.24
嘉義市	102,836	13,892	13.51	103,248	14,863	14.40	102,654	13,986	13.62	103,426	12,683	12.26	103,470	13,204	12.76
金門縣	13,093	1,558	11.90	14,195	1,722	12.13	14,796	1,911	12.92	15,623	1,969	12.60	16,508	2,039	12.35
連江縣	2,159	303	14.03	2,229	314	14.09	2,258	287	12.71	2,298	293	12.75	2,383	345	14.48

資料來源：安慶國際資訊有限公司房屋稅籍住宅類數量與本案低度使用(用電)住宅計算結果。

註：97 年度 11、12 月份「房屋稅籍住宅類數量」為本案研究團隊自行計算結果。

下圖 10 為 101 年度全國、各縣市都度使用(用電)住宅比例分布狀況的散布圖，101 年度全國低度使用(用電)住宅比例為 10.63%；就全國 22 個縣市而言，低度使用(用電)住宅比例較高的縣市為宜蘭縣、雲林縣、嘉義縣、台東縣、花蓮縣與連江縣；低度使用(用電)住宅比例較低的縣市則為新北市、台北市。

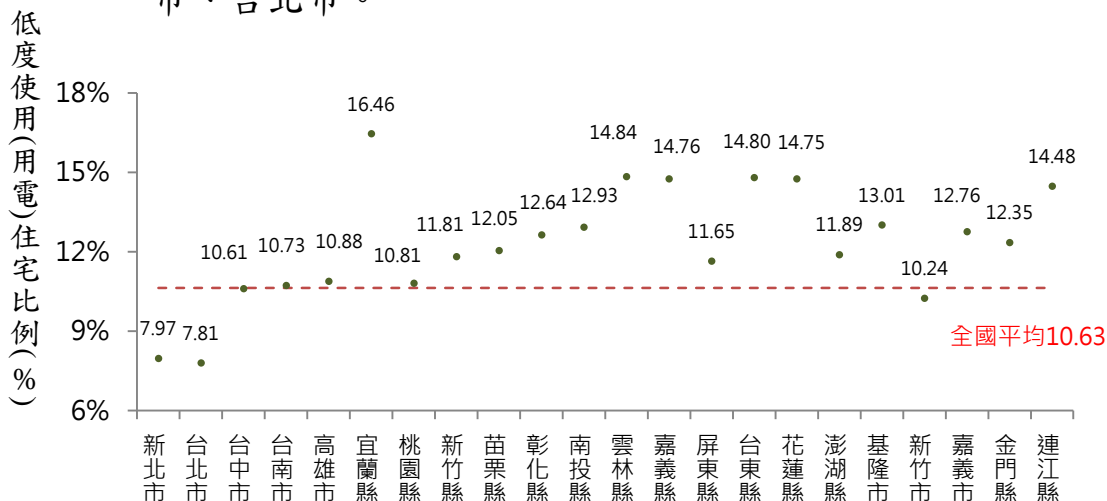


圖 10 101 年度全國、各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

(二) 全國、五都、桃園縣歷年低度使用(用電)住宅比例折線圖

下圖 11 為 97 年度至 101 年度全國、五都加桃園縣低度使用(用電)住宅比例折線圖，整體而言，走勢相近，皆於 100 年度出現相對低點；此外，新北市、台北市之低度使用(用電)比例皆低於全國之低度使用(用電)比例水準。

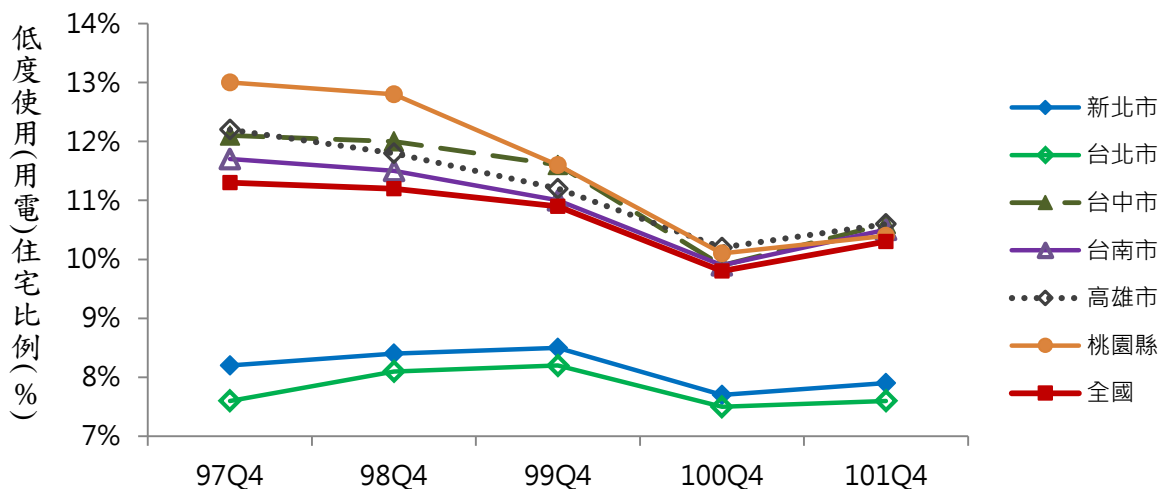


圖 11 97 年度至 100 年度全國、五都加桃園縣低度使用(用電)住宅比例折線圖

二、101 年度 11、12 月份五都與桃園縣鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果

(一) 台北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 26 為 101 年度第四季台北市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為大同區、中正區，比例為 10.41% 與 10.09%。

低度使用(用電)住宅比例較低的行政區為信義區、松山區與內湖區，比例為 5.73%、6.37% 與 6.23%。

表 26 101 年度第四季台北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

台北市					
鄉鎮市區	宅數	比例(%)	鄉鎮市區	宅數	比例(%)
士林區	6,580	7.19	北投區	7,245	9.12
大同區	4,449	10.41	松山區	4,188	6.37
大安區	6,555	6.73	信義區	4,311	5.73
中山區	8,840	9.38	南港區	3,563	9.42
中正區	5,158	10.09	萬華區	6,341	9.54
內湖區	5,481	6.23	全區	68,504	7.81
文山區	5,793	6.59			

(二) 新北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 27 為 101 年度第四季新北市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

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、石碇區等地，其低度使用(用電)住宅比例多為 20%~30% 間。

低度使用(用電)住宅比例較低的行政區為蘆洲區、泰山區、土城區、中、永和區等地，其低度使用(用電)住宅比例多在 4%~5% 間波動。

表 27 101 年度第四季新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

新北市					
鄉鎮市區	宅數	比例(%)	鄉鎮市區	宅數	比例(%)
八里區	1,862	12.70	金山區	1,363	18.30
三芝區	4,193	31.11	泰山區	1,347	5.03
三重區	9,392	6.33	烏來區	102	13.10
三峽區	5,524	12.87	貢寮區	401	12.03
土城區	4,284	5.21	淡水區	13,663	15.51
中和區	8,765	5.42	深坑區	789	7.95
五股區	1,702	6.31	新店區	8,448	6.98
平溪區	344	18.93	新莊區	9,335	6.83
永和區	4,712	5.37	瑞芳區	3,037	17.60
石門區	597	20.06	萬里區	2,959	33.80
石碇區	245	18.90	樹林區	4,622	7.39
汐止區	7,772	8.31	雙溪區	592	19.02
坪林區	108	17.37	蘆洲區	3,047	4.62
林口區	6,113	16.22	鶯歌區	2,645	9.11
板橋區	11,173	5.64	全區	119,136	7.97

(三) 桃園縣各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 28 為 101 年度第四季桃園縣各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有復興鄉、龍潭鄉與楊梅市，其低度使用(用電)住宅比例為 17.36%、14.47% 與 13.76%。

低度使用(用電)住宅比例較低的行政區為蘆竹鄉、八德市與龜山鄉，其低度使用(用電)住宅比例為 8.78%、9.49% 與 9.26%。

表 28 101 年度第四季桃園縣各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

桃園縣					
鄉鎮市區	戶數	比例(%)	鄉鎮市區	戶數	比例(%)
八德市	5,943	9.49	新屋鄉	1,307	10.68
大園鄉	2,656	10.80	楊梅市	7,920	13.76
大溪鎮	4,167	13.18	龍潭鄉	5,995	14.47
中壢市	16,490	11.15	龜山鄉	5,135	9.26
平鎮市	7,040	9.78	蘆竹鄉	4,809	8.78
桃園市	15,751	9.88	觀音鄉	2,329	12.97
復興鄉	427	17.36	全區	79,969	10.81

(四) 台中市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 29 為 101 年度第四季台中市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有台中市中區、和平區與新社區，其低度使用(用電)住宅比例為 25.79%、18.99%與 12.85%。

低度使用(用電)住宅比例較低的行政區為大雅區、潭子區與神岡區，其低度使用(用電)住宅比例為 7.61%、7.63%與 8.34%。

表 29 101 年度第四季台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

台中市					
鄉鎮市區	戶數	比例(%)	鄉鎮市區	戶數	比例(%)
中區	2,473	25.79	石岡區	394	10.50
北區	8,725	12.45	后里區	1,425	9.77
北屯區	9,680	10.21	沙鹿區	3,412	11.78
西區	6,399	11.98	和平區	466	18.99
西屯區	12,043	12.03	東勢區	1,768	12.47
東區	3,358	12.25	烏日區	1,991	9.51
南區	5,646	10.48	神岡區	1,505	8.34
南屯區	5,714	9.62	梧棲區	1,721	10.47
大甲區	2,119	9.69	清水區	2,750	11.32
大安區	523	9.55	新社區	909	12.85
大肚區	1,957	10.80	潭子區	2,636	7.63
大里區	5,886	9.10	龍井區	2,566	10.95
大雅區	2,066	7.61	豐原區	4,432	8.87
太平區	5,424	9.45	霧峰區	2,116	10.19
外埔區	834	9.37	全區	100,938	10.61

(五) 台南市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 30 為 101 年度第四季台南市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有左鎮區、楠西區與龍崎區，其低度使用(用電)住宅比例為 19.38%、17.53% 與 21.23%。

低度使用(用電)住宅比例較低的行政區為歸仁區、關廟區與安南區，其低度使用(用電)住宅比例為 7.37%、7.82% 與 8.31%。

表30 101 年度第四季台南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

台南市					
鄉鎮市區	戶數	比例(%)	鄉鎮市區	戶數	比例(%)
中西區	4,777	14.07	佳里區	1,885	9.86
北區	5,494	10.76	官田區	1,214	15.27
安平區	2,603	10.33	東山區	921	13.47
安南區	4,470	8.31	南化區	379	16.58
東區	7,320	10.12	後壁區	1,255	14.18
南區	3,792	9.17	柳營區	886	12.49
七股區	789	12.54	將軍區	792	13.46
下營區	905	11.88	麻豆區	1,804	11.88
大內區	483	14.79	善化區	1,884	11.84
山上區	239	10.73	新化區	1,384	9.51
仁德區	2,959	11.98	新市區	1,070	8.90
六甲區	891	11.72	新營區	3,259	11.19
北門區	384	14.16	楠西區	539	17.53
左鎮區	299	19.38	學甲區	1,081	12.85
永康區	7,661	9.20	龍崎區	252	21.23
玉井區	704	14.38	歸仁區	1,525	7.37
白河區	1,584	15.22	關廟區	792	7.82
安定區	912	10.15	鹽水區	1,411	15.06
西港區	736	10.18	全區	69,335	10.73

(六) 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 31 為 101 年度第四季高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有桃源區、甲仙區與田寮區，其低度使用(用電)住宅比例為 22.70%、19.80% 與 20.86%。

低度使用(用電)住宅比例較低的行政區為鳳山區、阿蓮區與岡山區，其低度使用(用電)住宅比例為 8.74%、9.28% 與 9.39%。

表31 101 年度第四季高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

高雄市					
鄉鎮市區	戶數	比例(%)	鄉鎮市區	戶數	比例(%)
三民區	12,187	9.31	杉林區	774	18.80
小港區	4,385	9.81	那瑪夏區	95	16.67
左營區	7,896	10.42	岡山區	3,107	9.39
前金區	2,279	15.33	林園區	2,675	12.24
前鎮區	6,611	9.39	阿蓮區	808	9.28
苓雅區	7,860	11.20	美濃區	2,042	15.08
新興區	3,954	15.37	茄荳區	1,050	12.11
楠梓區	7,536	11.59	茂林區	52	11.64
鼓山區	5,968	10.86	桃源區	241	22.70
旗津區	719	10.29	梓官區	1,350	11.71
鹽埕區	1,763	15.03	鳥松區	2,218	13.10
大社區	1,180	9.50	湖內區	1,545	13.65
大寮區	4,196	10.90	路竹區	1,687	9.97
大樹區	1,859	13.75	旗山區	2,481	16.85
仁武區	2,939	10.44	鳳山區	10,908	8.74
內門區	655	14.48	橋頭區	1,717	12.78
六龜區	973	18.84	燕巢區	989	11.10
永安區	342	10.76	彌陀區	547	10.79
田寮區	391	20.86	全區	108,460	10.88
甲仙區	481	19.80			

三、101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅屬性分析

本案低度使用(用電)住宅數計算過程包含乘上「房屋稅籍住宅類數量」之估算過程。

因「估算」部分無屬性資料，故研究團隊僅以 101 年度勾稽成功之 6,860,456 筆資料進行後續「總樓層」、「總面積」、「屋齡」與「有效性」…等屬性分析。

(一) 總樓層、總面積、屋齡、有效性分析

表32 101 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」屬性區分統計

縣市	3 樓(含)以下			4 樓、5 樓			6 樓 ~ 12 樓			13 樓(含)以上		
	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	29,929	3,961	13.23	189,385	11,802	6.23	303,024	22,122	7.30	334,739	35,705	10.67
台北市	76,296	7,270	9.53	372,300	22,268	5.98	265,465	22,502	8.48	108,032	11,952	11.06
台中市	138,477	11,401	8.23	125,796	15,984	12.71	150,720	17,204	11.41	147,265	16,305	11.07
台南市	137,510	11,222	8.16	85,871	10,759	12.53	60,084	6,314	10.51	41,037	4,793	11.68
高雄市	104,908	10,440	9.95	130,999	17,910	13.67	103,111	9,826	9.53	173,164	17,666	10.20
宜蘭縣	47,767	5,887	12.32	13,613	2,531	18.59	17,051	4,679	27.44	3,223	1,193	37.02
桃園縣	92,554	7,832	8.46	85,594	11,058	12.92	142,022	15,269	10.75	115,703	13,337	11.53
新竹縣	29,618	2,480	8.37	21,865	2,763	12.64	24,616	2,866	11.64	15,042	3,273	21.76
苗栗縣	44,815	4,033	9.00	14,754	2,129	14.43	10,681	1,787	16.73	1,707	233	13.65
彰化縣	99,172	10,384	10.47	32,557	4,609	14.16	13,901	1,423	10.24	5,422	490	9.04
南投縣	51,673	5,424	10.50	11,444	1,739	15.20	5,537	965	17.43	1,698	350	20.61
雲林縣	60,022	7,169	11.94	15,496	2,272	14.66	8,912	1,288	14.45	1,748	306	17.51
嘉義縣	36,276	3,945	10.87	11,412	2,170	19.02	2,559	658	25.71	220	30	13.64
屏東縣	73,571	7,281	9.90	16,205	2,585	15.95	10,756	1,509	14.03	5,430	653	12.03
台東縣	23,992	2,797	11.66	2,690	416	15.46	3,415	952	27.88	468	48	10.26
花蓮縣	37,539	4,685	12.48	11,992	1,930	16.09	7,978	1,625	20.37	1,405	247	17.58
澎湖縣	6,685	463	6.93	1,467	128	8.73	1,093	81	7.41	355	28	7.89
基隆市	14,815	2,287	15.44	29,673	3,446	11.61	29,887	3,518	11.77	16,573	2,331	14.07
新竹市	17,842	1,378	7.72	16,111	2,060	12.79	18,044	2,335	12.94	18,392	2,511	13.65
嘉義市	14,771	1,214	8.22	14,632	2,133	14.58	18,838	2,759	14.65	8,353	989	11.84
金門縣	10,582	1,074	10.15	1,388	154	11.10	210	34	16.19	1	0	0.00
連江縣	1,612	248	15.38	219	9	4.11	34	3	8.82	0	0	0.00
全國	1,150,426	112,875	9.81	1,205,463	120,855	10.03	1,197,938	119,719	9.99	999,977	112,440	11.24

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 101 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,860,456 筆資料分析而得。

註 2：分析過程發現，「總樓層」屬性中有 2,306,661 筆資料填寫內容無法辨識。

表33 101 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」屬性區分統計

縣市	20 坪(含)以下			20 坪 ~ 40 坪(含)			40 坪 ~ 60 坪(含)			60 坪 ~ 100 坪(含)			100 坪以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	170,357	24,039	14.11	786,077	49,155	6.25	280,445	19,985	7.13	81,057	9,847	12.15	20,359	3,162	15.53
台北市	140,553	19,468	13.85	477,454	28,546	5.98	143,130	9,594	6.70	49,147	4,782	9.73	11,809	1,602	13.57
台中市	78,064	17,363	22.24	257,117	24,734	9.62	256,840	22,025	8.58	185,069	18,182	9.82	56,300	5,728	10.17
台南市	41,384	9,627	23.26	141,260	15,464	10.95	187,885	17,050	9.07	136,270	11,963	8.78	28,457	2,551	8.96
高雄市	67,768	13,931	20.56	365,667	35,565	9.73	267,548	24,246	9.06	135,088	15,536	11.50	29,073	3,794	13.05
宜蘭縣	15,002	6,326	42.17	39,574	7,657	19.35	47,538	5,922	12.46	35,186	3,362	9.55	8,178	669	8.18
桃園縣	46,494	10,227	22.00	247,077	28,381	11.49	177,182	15,644	8.83	110,883	9,250	8.34	33,677	2,582	7.67
新竹縣	9,165	1,898	20.71	40,349	4,916	12.18	40,809	4,512	11.06	34,220	3,636	10.63	9,703	866	8.93
苗栗縣	9,476	2,525	26.65	28,753	4,696	16.33	41,136	4,178	10.16	39,847	3,343	8.39	12,569	988	7.86
彰化縣	18,065	4,258	23.57	68,372	10,276	15.03	96,566	10,481	10.85	75,827	7,810	10.30	21,932	2,434	11.10
南投縣	9,571	2,373	24.79	33,058	5,291	16.01	44,061	4,719	10.71	31,403	3,064	9.76	9,031	802	8.88
雲林縣	18,022	4,529	25.13	49,731	8,775	17.64	58,834	7,211	12.26	39,364	4,355	11.06	9,582	997	10.40
嘉義縣	10,948	2,945	26.90	30,953	5,207	16.82	39,688	4,879	12.29	21,110	2,441	11.56	6,390	607	9.50
屏東縣	15,811	3,666	23.19	50,079	6,986	13.95	69,450	7,006	10.09	50,929	4,416	8.67	13,123	978	7.45
台東縣	9,757	2,890	29.62	16,969	2,754	16.23	17,211	1,806	10.49	13,987	1,141	8.16	3,088	213	6.90
花蓮縣	17,512	4,890	27.92	39,890	5,802	14.54	29,906	2,776	9.28	15,545	1,629	10.48	3,305	328	9.92
澎湖縣	1,732	440	25.40	8,557	1,194	13.95	7,399	607	8.20	4,234	305	7.20	812	60	7.39
基隆市	16,371	4,154	25.37	79,149	9,873	12.47	30,120	2,883	9.57	8,875	712	8.02	1,631	173	10.61
新竹市	11,853	2,297	19.38	36,271	3,569	9.84	33,359	3,045	9.13	23,991	2,006	8.36	7,109	614	8.64
嘉義市	12,697	3,035	23.90	35,702	4,313	12.08	27,269	2,610	9.57	14,318	1,631	11.39	3,637	358	9.84
金門縣	848	246	29.01	3,376	632	18.72	3,532	395	11.18	4,644	306	6.59	1,048	55	5.25
連江縣	333	80	24.02	809	112	13.84	459	45	9.80	209	19	9.09	55	4	7.27
全國	721,783	141,207	19.56	2,836,244	263,898	9.30	1,900,367	171,619	9.03	1,111,203	109,736	9.88	290,868	29,565	10.16

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 101 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,860,456 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 101 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

表34 101 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計

縣市	屋齡 5 年(含)以下			屋齡 6-10 年(含)			屋齡 11-20 年(含)			屋齡 21-30 年(含)			屋齡 31 年以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	130,434	26,146	20.05	81,096	4,521	5.57	455,695	32,609	7.16	246,154	13,983	5.68	424,916	28,929	6.81
台北市	57,159	12,547	21.95	41,132	2,859	6.95	105,884	7,591	7.17	218,115	12,147	5.57	399,803	28,848	7.22
台中市	58,027	11,865	20.45	66,916	5,449	8.14	316,503	31,528	9.96	157,793	15,146	9.60	234,151	24,044	10.27
台南市	29,900	5,881	19.67	38,037	2,484	6.53	166,280	15,987	9.61	116,167	10,659	9.18	184,872	21,644	11.71
高雄市	41,106	10,516	25.58	81,784	6,636	8.11	253,243	24,021	9.49	182,372	18,598	10.20	306,639	33,301	10.86
宜蘭縣	11,233	2,948	26.24	10,511	1,259	11.98	44,992	8,330	18.51	25,313	3,246	12.82	53,429	8,153	15.26
桃園縣	47,349	8,842	18.67	74,192	5,981	8.06	245,956	26,053	10.59	89,410	8,957	10.02	158,406	16,251	10.26
新竹縣	19,258	4,619	23.98	18,445	1,564	8.48	37,652	3,897	10.35	21,934	1,911	8.71	36,957	3,837	10.38
苗栗縣	7,224	1,393	19.28	8,397	1,112	13.24	35,716	3,794	10.62	29,314	2,569	8.76	51,130	6,862	13.42
彰化縣	10,954	2,045	18.67	14,770	1,262	8.54	81,406	8,849	10.87	56,227	5,938	10.56	117,405	17,165	14.62
南投縣	4,323	969	22.41	9,127	1,055	11.56	37,261	4,510	12.10	25,871	2,446	9.45	50,542	7,269	14.38
雲林縣	7,372	1,370	18.58	8,870	748	8.43	46,047	6,003	13.04	32,868	3,935	11.97	80,376	13,811	17.18
嘉義縣	3,317	635	19.14	6,369	1,078	16.93	27,883	3,697	13.26	21,200	2,306	10.88	50,320	8,363	16.62
屏東縣	6,048	1,067	17.64	11,275	999	8.86	55,450	6,674	12.04	42,909	3,795	8.84	83,710	10,517	12.56
台東縣	2,776	467	16.82	3,633	445	12.25	16,491	2,495	15.13	12,222	1,299	10.63	25,890	4,098	15.83
花蓮縣	3,467	697	20.10	6,605	526	7.96	28,420	4,358	15.33	23,294	2,855	12.26	44,372	6,989	15.75
澎湖縣	1,089	149	13.68	1,728	100	5.79	4,510	275	6.10	3,653	256	7.01	11,754	1,826	15.54
基隆市	5,057	1,318	26.06	3,695	382	10.34	63,629	7,381	11.60	24,145	2,668	11.05	39,620	6,046	15.26
新竹市	13,341	2,811	21.07	6,467	539	8.33	33,907	3,304	9.74	22,640	2,030	8.97	36,228	2,847	7.86
嘉義市	3,790	710	18.73	6,649	481	7.23	32,200	4,361	13.54	19,106	2,083	10.90	31,878	4,312	13.53
金門縣	1,823	324	17.77	1,181	81	6.86	3,716	306	8.23	2,007	136	6.78	4,721	787	16.67
連江縣	124	16	12.90	234	7	2.99	123	10	8.13	167	15	8.98	1,217	212	17.42
全國	465,171	97,335	20.92	501,113	39,568	7.90	2,092,964	206,033	9.84	1,372,881	116,978	8.52	2,428,336	256,111	10.55

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 101 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,860,456 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 101 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

表35 101年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)
新北市	1,211,415	93,525	7.72	96,567	7,360	7.62	1,669	243	14.56	28,644	5,060	17.67
台北市	722,643	54,988	7.61	75,237	6,371	8.47	3,148	129	4.10	21,065	2,504	11.89
台中市	597,939	65,437	10.94	190,064	14,795	7.78	5,525	716	12.96	39,862	7,084	17.77
台南市	319,611	33,189	10.38	132,918	10,555	7.94	19,786	1,904	9.62	62,941	11,007	17.49
高雄市	626,320	68,001	10.86	186,353	16,535	8.87	10,371	1,009	9.73	42,100	7,527	17.88
宜蘭縣	64,380	13,295	20.65	55,709	5,736	10.30	5,978	688	11.51	19,411	4,217	21.72
桃園縣	427,445	49,151	11.50	151,056	11,742	7.77	8,211	723	8.81	28,601	4,468	15.62
新竹縣	83,734	10,753	12.84	37,447	2,852	7.62	1,818	170	9.35	11,247	2,053	18.25
苗栗縣	58,678	7,027	11.98	46,224	4,021	8.70	5,059	512	10.12	21,820	4,170	19.11
彰化縣	128,157	14,158	11.05	94,764	10,284	10.85	7,468	1,062	14.22	50,373	9,755	19.37
南投縣	57,130	6,841	11.97	39,399	4,213	10.69	5,377	746	13.87	25,218	4,449	17.64
雲林縣	58,452	7,628	13.05	65,473	7,862	12.01	4,997	756	15.13	46,611	9,621	20.64
嘉義縣	34,891	5,103	14.63	41,068	4,726	11.51	3,727	488	13.09	29,403	5,762	19.60
屏東縣	73,792	8,953	12.13	79,009	7,191	9.10	8,758	877	10.01	37,833	6,031	15.94
台東縣	17,500	2,432	13.90	23,734	2,602	10.96	3,751	463	12.34	16,027	3,307	20.63
花蓮縣	48,744	6,421	13.17	31,509	3,898	12.37	2,657	367	13.81	23,248	4,739	20.38
澎湖縣	7,096	511	7.20	9,810	885	9.02	241	15	6.22	5,587	1,195	21.39
基隆市	110,847	13,627	12.29	14,743	1,790	12.14	1,025	145	14.15	9,531	2,233	23.43
新竹市	74,054	8,625	11.65	30,374	1,902	6.26	1,825	171	9.37	6,330	833	13.16
嘉義市	57,136	7,289	12.76	22,348	2,073	9.28	1,696	234	13.80	12,443	2,351	18.89
金門縣	4,569	545	11.93	7,384	681	9.22	117	6	5.13	1,378	402	29.17
連江縣	1,087	93	8.56	75	7	9.33	52	6	11.54	651	154	23.66
全國	4,785,620	477,592	9.98	1,431,265	128,081	8.95	103,256	11,430	11.07	540,324	98,922	18.31

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以101年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,860,456筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用101年度11、12月份用平均電度數計算而得。

研究團隊依據財政部賦稅署公布的「固定資產耐用年數表」為有效住宅的判定標準，於其第一類房屋建築及設備的第一項房屋建築，號碼一〇一一明示辦公用、商店用、住宅用、公共廠所用之房屋建築，其各種建築構造之耐用年限(此表亦同中華民國不動產估價師公會全國聯合會研訂之「建物經濟耐用年數表」)，故以此表之年數作為有效低度使用(用電)住宅之規範，內容如表 36 所示：

表36 固定資產耐用年數表

號碼	細目		耐用年數
一〇一一	辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋。	鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造	50
		加強磚造	35
		磚構造	25
		金屬建造(有披覆處理)	20
		金屬建造(無披覆處理)	15
		木造	10

資料來源：財政部賦稅署網站，關於賦稅法令相關之行政規則，網址：

<http://www.dot.gov.tw/dot/home.jsp?mserno=200912140006&serno=200912140020&menudata=DotMenu&contentlink=ap/law/lawruleshow.jsp?mclass=200912100003&mname=200912130107&level2=Y&qclass>

將上述規範，配合房屋稅籍檔中構造欄位選項後，可得以下有效低度使用(用電)住宅範圍，非在上述選項之低度使用(用電)住宅，即為無效低度使用(用電)住宅。

各項房屋構造別與其對應之耐用年限彙整如下：

- (1) 鋼筋或鋼骨造：屋齡 50 年以下
- (2) 加強磚造：屋齡 35 年以下
- (3) 鋼鐵造：屋齡 20 年以下
- (4) 木竹土石造：屋齡 10 年以下

表37 101年度各縣市低度使用(用電)住宅依照「各房屋構造」對應之耐用年限計算出之「有效低度使用(用電)住宅」統計結果

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造			總計		
	宅數 (1)	有效 低度宅數 (2)	比例 (%) (2)/(1)	宅數 (3)	有效 低度宅數 (4)	比例 (%) (4)/(3)	宅數 (5)	有效 低度宅數 (6)	比例 (%) (6)/(5)	宅數 (7)	有效 低度宅數 (8)	比例 (%) (8)/(7)	宅數 (9)	有效 低度宅數 (10)	比例 (%) (10)/(9)
新北市	1,211,415	93,512	7.72	96,567	2,919	3.02	1,669	221	13.24	28,644	198	0.69	1,338,295	96,850	7.24
台北市	722,643	54,921	7.60	75,237	292	0.39	3,148	124	3.94	21,065	203	0.96	822,093	55,540	6.76
台中市	597,939	65,417	10.94	190,064	8,481	4.46	5,525	447	8.09	39,862	207	0.52	833,390	74,552	8.95
台南市	319,611	33,180	10.38	132,918	6,057	4.56	19,786	1,101	5.56	62,941	197	0.31	535,256	40,535	7.57
高雄市	626,320	67,992	10.86	186,353	6,828	3.66	10,371	632	6.09	42,100	279	0.66	865,144	75,731	8.75
宜蘭縣	64,380	13,294	20.65	55,709	3,813	6.84	5,978	560	9.37	19,411	175	0.90	145,478	17,842	12.26
桃園縣	427,445	49,118	11.49	151,056	8,435	5.58	8,211	612	7.45	28,601	172	0.60	615,313	58,337	9.48
新竹縣	83,734	10,749	12.84	37,447	1,992	5.32	1,818	142	7.81	11,247	50	0.44	134,246	12,933	9.63
苗栗縣	58,678	7,024	11.97	46,224	2,766	5.98	5,059	312	6.17	21,820	88	0.40	131,781	10,190	7.73
彰化縣	128,157	14,156	11.05	94,764	7,392	7.80	7,468	754	10.10	50,373	186	0.37	280,762	22,488	8.01
南投縣	57,130	6,839	11.97	39,399	3,046	7.73	5,377	513	9.54	25,218	87	0.34	127,124	10,485	8.25
雲林縣	58,452	7,627	13.05	65,473	6,388	9.76	4,997	416	8.32	46,611	162	0.35	175,533	14,593	8.31
嘉義縣	34,891	5,102	14.62	41,068	4,053	9.87	3,727	286	7.67	29,403	60	0.20	109,089	9,501	8.71
屏東縣	73,792	8,950	12.13	79,009	4,864	6.16	8,758	646	7.38	37,833	178	0.47	199,392	14,638	7.34
台東縣	17,500	2,431	13.89	23,734	1,903	8.02	3,751	377	10.05	16,027	231	1.44	61,012	4,942	8.10
花蓮縣	48,744	6,417	13.16	31,509	2,770	8.79	2,657	264	9.94	23,248	149	0.64	106,158	9,600	9.04
澎湖縣	7,096	510	7.19	9,810	460	4.69	241	15	6.22	5,587	2	0.04	22,734	987	4.34
基隆市	110,847	13,624	12.29	14,743	658	4.46	1,025	143	13.95	9,531	154	1.62	136,146	14,579	10.71
新竹市	74,054	8,623	11.64	30,374	985	3.24	1,825	111	6.08	6,330	52	0.82	112,583	9,771	8.68
嘉義市	57,136	7,286	12.75	22,348	1,072	4.80	1,696	120	7.08	12,443	29	0.23	93,623	8,507	9.09
金門縣	4,569	545	11.93	7,384	424	5.74	117	6	5.13	1,378	7	0.51	13,448	982	7.30
連江縣	1,087	91	8.37	75	4	5.33	52	5	9.62	651	1	0.15	1,865	101	5.42
全國	4,785,620	477,408	9.98	1,431,265	75,602	5.28	103,256	7,807	7.56	540,324	2,867	0.53	6,860,465	563,684	8.22

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以101年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,860,456筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用101年度11、12月份用平均電度數計算而得。

(二) 101 年度 11、12 月份全國、台北市、台中市、高雄市總樓層、總面積、屋齡、構造別屬性交叉分析

1. 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅比例總面積、總樓層交叉分析結果

表38 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總面積」、「總樓層」屬性交叉分析結果 單位：%

總面積 / 總樓層	樓層填寫不明確	3 樓以下	4 樓、5 樓	6 樓 ~ 12 樓	13 樓以上	總計
全國						
20 坪(含)以下	9.58	11.18	11.35	13.07	10.59	10.86
20 坪 ~ 40 坪(含)	9.09	5.39	5.89	6.05	6.04	6.93
40 坪 ~ 60 坪(含)	14.84	4.82	7.30	20.40	22.07	9.56
60 坪 ~ 100 坪(含)	17.08	5.70	11.80	30.84	38.77	11.11
100 坪以上	22.38	5.76	13.23	16.41	76.79	12.96
總計	10.80	5.60	8.14	9.36	10.94	8.82
台北市						
20 坪(含)以下	0.00	7.48	8.04	12.25	13.60	10.27
20 坪 ~ 40 坪(含)	0.00	6.14	4.76	5.17	6.30	5.13
40 坪 ~ 60 坪(含)	0.00	8.96	11.36	9.26	9.93	9.76
60 坪 ~ 100 坪(含)	0.00	11.58	16.48	19.70	20.25	17.57
100 坪以上	0.00	12.15	13.84	29.12	53.17	26.22
總計	0.00	7.38	5.73	8.09	10.61	7.29
台中市						
20 坪(含)以下	11.64	9.34	13.54	14.91	12.34	12.87
20 坪 ~ 40 坪(含)	9.38	3.60	7.06	6.63	5.57	6.77
40 坪 ~ 60 坪(含)	13.93	4.04	7.44	26.38	15.70	8.70
60 坪 ~ 100 坪(含)	15.69	5.08	14.69	34.99	33.61	11.57
100 坪以上	19.65	4.58	17.09	10.60	85.39	13.92
總計	11.90	4.44	10.53	10.59	10.68	9.25
高雄市						
20 坪(含)以下	10.74	10.83	13.72	13.87	8.38	10.81
20 坪 ~ 40 坪(含)	10.06	3.91	7.27	5.58	5.93	7.30
40 坪 ~ 60 坪(含)	12.49	4.93	7.75	26.05	22.36	9.94
60 坪 ~ 100 坪(含)	15.13	5.51	16.37	31.77	36.02	13.44
100 坪以上	22.24	5.82	19.70	13.42	46.15	17.86
總計	11.07	5.11	10.56	9.07	9.92	9.34

2. 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅總面積、屋齡交叉分析結果

表39 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總面積」、「屋齡」屬性交叉分析結果
單位：%

總面積 / 屋齡	屋齡 5 年 以下	屋齡 6- 10 年(含)	屋齡 11- 20 年(含)	屋齡 21- 30 年(含)	屋齡 31 年 以上	總計
全國						
20 坪(含)以下	10.25	8.76	12.69	14.33	9.42	10.86
20 坪 ~ 40 坪(含)	10.31	4.06	5.93	5.79	8.51	6.93
40 坪 ~ 60 坪(含)	18.12	5.73	7.59	6.28	16.56	9.56
60 坪 ~ 100 坪(含)	22.11	6.36	7.51	9.21	20.13	11.11
100 坪以上	24.10	6.09	7.17	11.79	24.94	12.96
總計	15.66	5.63	7.52	7.22	10.51	8.82
台北市						
20 坪(含)以下	14.35	7.98	11.12	12.41	9.02	10.27
20 坪 ~ 40 坪(含)	15.38	3.53	3.82	4.11	5.39	5.13
40 坪 ~ 60 坪(含)	21.40	6.55	9.11	6.70	8.80	9.76
60 坪 ~ 100 坪(含)	49.81	8.73	7.71	7.56	12.83	17.57
100 坪以上	88.93	9.79	14.80	9.05	12.33	26.22
總計	20.75	5.88	6.58	5.46	6.70	7.29
台中市						
20 坪(含)以下	6.43	6.96	14.38	16.12	11.20	12.87
20 坪 ~ 40 坪(含)	9.07	4.13	5.64	6.37	9.52	6.77
40 坪 ~ 60 坪(含)	13.93	5.93	7.14	5.36	17.54	8.70
60 坪 ~ 100 坪(含)	23.36	8.42	7.67	9.68	19.76	11.57
100 坪以上	28.37	7.27	6.92	14.82	23.30	13.92
總計	15.25	6.10	7.68	8.07	12.89	9.25
高雄市						
20 坪(含)以下	6.77	3.62	12.82	14.07	10.56	10.81
20 坪 ~ 40 坪(含)	14.61	4.68	4.60	6.42	10.71	7.30
40 坪 ~ 60 坪(含)	16.39	5.96	9.65	7.84	14.66	9.94
60 坪 ~ 100 坪(含)	19.28	8.86	10.73	14.69	17.47	13.44
100 坪以上	26.80	9.66	10.81	18.34	25.50	17.86
總計	16.38	5.93	7.47	8.55	11.84	9.34

3. 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅總面積、構造別 交叉分析結果

表40 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總面積」、「構造別」屬性交叉分析結果 單位：%

總面積 / 構造別	鋼筋或 鋼骨造	加強磚造	鋼鐵造	木竹土石造	總計
全國					
20 坪(含)以下	11.69	10.10	7.69	9.59	10.86
20 坪 ~ 40 坪(含)	6.24	9.38	2.85	9.75	6.93
40 坪 ~ 60 坪(含)	11.65	11.31	1.11	8.15	9.56
60 坪 ~ 100 坪(含)	15.52	9.56	1.13	11.74	11.11
100 坪以上	16.50	10.48	2.20	24.43	12.96
總計	9.24	10.06	1.72	9.74	8.82
台北市					
20 坪(含)以下	10.89	7.42	4.91	7.95	10.27
20 坪 ~ 40 坪(含)	5.01	6.38	1.23	6.07	5.13
40 坪 ~ 60 坪(含)	9.82	10.90	2.19	7.68	9.76
60 坪 ~ 100 坪(含)	19.28	12.58	1.55	11.78	17.57
100 坪以上	33.85	11.82	2.40	14.29	26.22
總計	7.31	7.51	1.95	7.38	7.29
台中市					
20 坪(含)以下	14.07	13.39	4.55	9.44	12.87
20 坪 ~ 40 坪(含)	6.53	8.45	1.53	9.08	6.77
40 坪 ~ 60 坪(含)	10.82	16.86	0.26	4.15	8.70
60 坪 ~ 100 坪(含)	18.25	13.28	0.33	4.58	11.57
100 坪以上	20.90	12.21	0.72	13.89	13.92
總計	10.73	12.26	0.57	7.40	9.25
高雄市					
20 坪(含)以下	12.11	10.89	5.39	8.59	10.81
20 坪 ~ 40 坪(含)	6.97	10.11	1.59	7.08	7.30
40 坪 ~ 60 坪(含)	12.07	9.23	1.16	6.35	9.94
60 坪 ~ 100 坪(含)	18.99	9.44	1.08	8.68	13.44
100 坪以上	23.26	14.47	1.94	21.52	17.86
總計	10.26	9.93	1.43	7.77	9.34

4. 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅總樓層、屋齡交叉分析結果

表41 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總樓層」、「屋齡」屬性交叉分析結果 單位：%

總樓層 / 屋齡	屋齡 5 年 以下	屋齡 6- 10 年(含)	屋齡 11- 20 年(含)	屋齡 21- 30 年(含)	屋齡 31 年 以上	總計
全國						
樓層填寫不明確	9.01	2.71	3.14	8.35	11.27	10.80
3 樓以下	7.54	3.88	4.78	6.01	10.62	5.60
4 樓、5 樓	13.43	6.20	9.37	7.60	5.88	8.14
6 樓 ~ 12 樓	17.89	7.20	9.06	8.25	7.74	9.36
13 樓以上	22.62	6.52	8.20	6.69	8.42	10.94
總計	15.66	5.63	7.52	7.22	10.51	8.82
台北市						
樓層填寫不明確	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 樓以下	5.84	2.23	4.39	5.02	8.76	7.38
4 樓、5 樓	22.82	5.66	7.44	4.71	5.84	5.73
6 樓 ~ 12 樓	20.37	7.06	7.02	6.16	7.73	8.09
13 樓以上	22.13	6.63	6.11	5.72	8.35	10.61
總計	20.75	5.88	6.58	5.46	6.70	7.29
台中市						
樓層填寫不明確	0.71	0.00	2.61	7.91	12.91	11.90
3 樓以下	6.39	3.66	3.43	5.69	10.91	4.44
4 樓、5 樓	16.42	7.22	10.23	11.06	9.09	10.53
6 樓 ~ 12 樓	15.05	8.02	10.16	11.27	20.00	10.59
13 樓以上	22.24	6.84	8.74	8.61	75.00	10.68
總計	15.25	6.10	7.68	8.07	12.89	9.25
高雄市						
樓層填寫不明確	3.13	2.74	8.44	7.85	11.79	11.07
3 樓以下	6.02	2.58	4.26	6.23	13.71	5.11
4 樓、5 樓	12.88	7.21	10.96	11.76	21.05	10.56
6 樓 ~ 12 樓	30.38	7.76	8.61	9.83	33.33	9.07
13 樓以上	29.19	7.20	7.12	8.37	20.00	9.92
總計	16.38	5.93	7.47	8.55	11.84	9.34

5. 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅總樓層、構造別 交叉分析結果

表42 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「總樓層」、「構造別」屬性交叉分析結果 單位：%

總樓層 / 構造別	鋼筋或 鋼骨造	加強磚造	鋼鐵造	木竹土石造	總計
全國					
樓層填寫不明確	8.55	14.11	1.75	11.29	10.80
3 樓以下	8.90	5.77	1.71	5.90	5.60
4 樓、5 樓	8.45	3.34	1.73	1.73	8.14
6 樓 ~ 12 樓	9.37	4.22	10.00	0.00	9.36
13 樓以上	10.94	18.18	0.00	8.33	10.94
總計	9.24	10.06	1.72	9.74	8.82
台北市					
樓層填寫不明確	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 樓以下	6.61	8.26	1.94	7.39	7.38
4 樓、5 樓	5.66	6.48	0.00	0.00	5.73
6 樓 ~ 12 樓	8.09	0.00	0.00	0.00	8.09
13 樓以上	10.61	0.00	0.00	0.00	0.00
總計	7.31	7.51	1.95	7.38	7.29
台中市					
樓層填寫不明確	12.65	16.54	0.71	10.07	11.90
3 樓以下	9.42	5.86	0.54	2.11	4.44
4 樓、5 樓	10.81	0.73	0.79	0.00	10.53
6 樓 ~ 12 樓	10.59	0.00	0.00	0.00	10.59
13 樓以上	10.68	33.33	0.00	0.00	10.68
總計	10.73	12.26	0.57	7.40	9.25
高雄市					
樓層填寫不明確	11.02	13.57	1.89	8.58	11.07
3 樓以下	9.07	4.41	1.37	5.81	5.11
4 樓、5 樓	11.17	1.22	1.28	2.70	10.56
6 樓 ~ 12 樓	9.07	2.08	0.00	0.00	9.07
13 樓以上	9.92	0.00	0.00	16.67	9.92
總計	10.26	9.93	1.43	7.77	9.34

6. 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅總屋齡、構造別 交叉分析結果

表43 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅「屋齡」、「構造別」屬性
交叉分析結果 單位：%

屋齡 / 構造別	鋼筋或 鋼骨造	加強磚造	鋼鐵造	木竹土石造	總計
全國					
屋齡 5 年以下	18.29	3.57	1.68	7.18	15.66
屋齡 6-10 年(含)	6.46	3.11	1.65	5.32	5.63
屋齡 11-20 年(含)	8.92	3.58	1.77	4.01	7.52
屋齡 21-30 年(含)	8.43	7.45	1.62	4.98	7.22
屋齡 31 年以上	7.60	14.07	1.97	11.58	10.51
總計	9.24	10.06	1.72	9.74	8.82
台北市					
屋齡 5 年以下	21.39	3.42	3.89	6.12	20.75
屋齡 6-10 年(含)	6.72	2.78	1.31	2.81	5.88
屋齡 11-20 年(含)	6.79	3.81	2.59	4.21	6.58
屋齡 21-30 年(含)	5.48	4.30	1.03	5.40	5.46
屋齡 31 年以上	6.28	7.76	2.70	9.11	6.70
總計	7.31	7.51	1.95	7.38	7.29
台中市					
屋齡 5 年以下	18.22	1.49	0.54	4.94	15.25
屋齡 6-10 年(含)	7.08	1.71	0.71	3.87	6.10
屋齡 11-20 年(含)	9.51	2.35	0.60	1.72	7.68
屋齡 21-30 年(含)	11.66	9.32	0.50	1.44	8.07
屋齡 31 年以上	12.48	17.15	0.61	10.58	12.89
總計	10.73	12.26	0.57	7.40	9.25
高雄市					
屋齡 5 年以下	20.58	2.91	1.47	7.02	16.38
屋齡 6-10 年(含)	7.22	1.93	0.85	4.09	5.93
屋齡 11-20 年(含)	8.70	2.97	1.30	5.07	7.47
屋齡 21-30 年(含)	10.45	5.57	2.11	3.15	8.55
屋齡 31 年以上	11.35	14.79	2.04	9.54	11.84
總計	10.26	9.93	1.43	7.77	9.34

(三) 長期低度使用(用電)住宅分析結果

本案低度使用(用電)住宅係以每年 11、12 月平均用電度數作為認定標準，基本上屬短期低度使用(用電)住宅比例，短期低度使用(用電)住宅比例可能是待租、待售或甚至是作第二屋使用之住宅。連續多期呈現低度使用(用電)的住宅可能表示：「長期未能出售」或「無出售意願且沒有使用」之住宅。

參考前期研究案成果，本案「長期低度使用(用電)住宅」之定義方式為：「一年度 12 月份中，連續每兩個月平均用電度數皆小於 60 度為長期低度使用(用電)住宅。」

下表 44 為長期、短期低度使用(用電)住宅比例計算結果。表 45、46 則為各縣市長期、短期低度使用(用電)住宅比例之計算結果。

表44 長期低度使用(用電)住宅與低度使用(用電)住宅比例彙整表(單位：%)

(長期)低度使用(用電)住宅比例/時間	97 年度	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
低度使用(用電)住宅比例	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63
長期低度使用(用電)住宅比例	----	7.64	7.52	6.54	6.44

註：本案 97 年度台電用電資料僅取得 97 年度 7 月至 12 月份用電紀錄，不足一個年度，故無 97 年度數據。

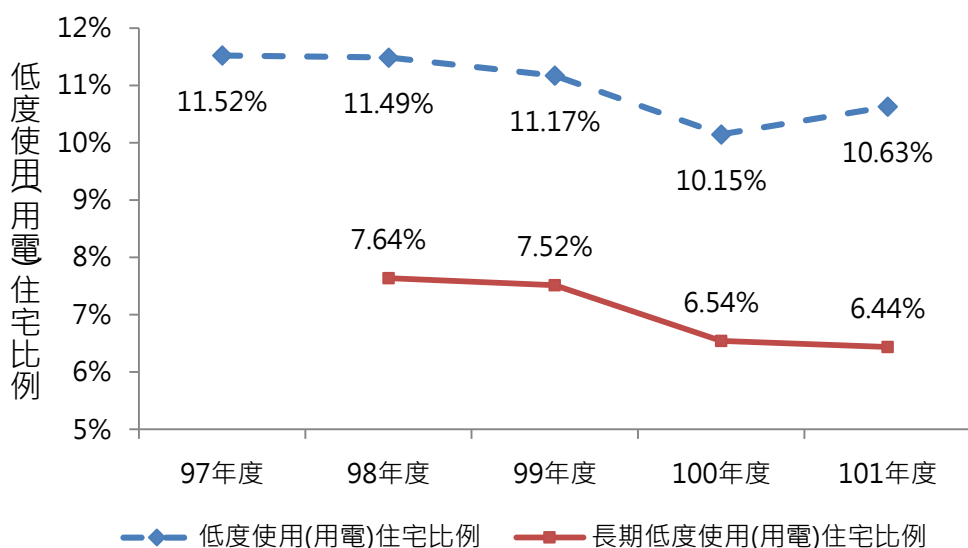


圖12 長、短期低度使用(用電)住宅比例折線圖

表45 98、99年度各縣市長期度使用(用電)住宅數統計結果

長短期低 度使用(用 電)住宅 / 縣市	98年度11、12月						99年度11、12月					
	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				
		短期		長期		長期/短期		短期		長期		長期/短期
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	比例(%) (3)/(2)	宅數 (4)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)	比例(%) (6)/(5)
全國	7,839,347	900,431	11.49	598,539	7.64	66.47	7,923,721	884,978	11.17	595,592	7.52	67.30
新北市	1,428,806	120,829	8.46	72,898	5.10	60.33	1,455,223	123,733	8.50	77,401	5.32	62.55
台北市	851,716	69,352	8.14	38,483	4.52	55.49	862,007	71,118	8.25	41,417	4.80	58.24
台中市	917,530	111,195	12.12	71,140	7.75	63.98	925,288	108,098	11.68	71,324	7.71	65.98
台南市	629,385	73,619	11.70	50,872	8.08	69.10	631,975	69,791	11.04	49,061	7.76	70.30
高雄市	965,922	116,438	12.05	81,386	8.43	69.90	972,879	111,550	11.47	77,642	7.98	69.60
宜蘭縣	166,973	28,805	17.25	21,066	12.62	73.13	168,201	27,795	16.52	20,001	11.89	71.96
桃園縣	709,636	91,352	12.87	58,347	8.22	63.87	717,845	85,376	11.89	55,273	7.70	64.74
新竹縣	163,796	18,701	11.42	12,175	7.43	65.10	166,772	18,277	10.96	12,240	7.34	66.97
苗栗縣	174,269	21,099	12.11	14,383	8.25	68.17	175,720	20,902	11.90	14,226	8.10	68.06
彰化縣	364,965	48,948	13.41	36,595	10.03	74.76	372,351	48,867	13.12	36,822	9.89	75.35
南投縣	154,965	20,390	13.16	16,137	10.41	79.14	155,648	20,499	13.17	15,176	9.75	74.03
雲林縣	222,856	34,139	15.32	24,655	11.06	72.22	224,032	33,920	15.14	24,767	11.06	73.02
嘉義縣	162,636	24,461	15.04	18,019	11.08	73.66	163,322	24,542	15.03	18,264	11.18	74.42
屏東縣	267,635	32,115	12.00	22,681	8.47	70.62	267,583	31,346	11.71	21,849	8.17	69.70
台東縣	81,873	12,659	15.46	8,700	10.63	68.73	82,561	12,551	15.20	8,565	10.37	68.24
花蓮縣	124,939	19,129	15.31	12,994	10.40	67.93	125,296	18,765	14.98	12,471	9.95	66.46
澎湖縣	30,724	3,614	11.76	2,484	8.08	68.73	30,916	3,673	11.88	2,540	8.22	69.15
基隆市	155,463	21,430	13.78	14,850	9.55	69.30	157,044	21,882	13.93	14,991	9.55	68.51
新竹市	145,586	15,257	10.48	8,793	6.04	57.63	149,350	16,109	10.79	10,216	6.84	63.42
嘉義市	103,248	14,863	14.40	10,411	10.08	70.05	102,654	13,986	13.62	9,779	9.53	69.92
金門縣	14,195	1,722	12.13	1,254	8.83	72.82	14,796	1,911	12.92	1,373	9.28	71.85
連江縣	2,229	314	14.09	216	9.69	68.79	2,258	287	12.71	194	8.59	67.60

註：長期低度使用(用電)住宅係以一年度12月份，連續每兩個月平均用電度數皆小於60度為認定標準。

表46 100、101 年度各縣市長期、短期低度使用(用電)住宅數統計結果

長短期低 度使用(用 電)住宅 / 縣市	100 年度 11、12 月						101 年度 11、12 月					
	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				
		短期		長期		長期/短期		短期		長期		長期/短期
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	比例(%) (3)/(2)	宅數 (4)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)	比例(%) (6)/(5)
全國	8,022,572	813,925	10.15	524,900	6.54	64.49	8,121,526	863,083	10.63	522,721	6.44	60.56
新北市	1,478,472	113,972	7.71	65,803	4.45	57.74	1,494,867	119,136	7.97	64,392	4.31	54.05
台北市	871,602	65,907	7.56	36,196	4.15	54.92	877,641	68,504	7.81	35,668	4.06	52.07
台中市	926,843	92,356	9.96	58,789	6.34	63.65	951,709	100,938	10.61	59,185	6.22	58.64
台南市	640,028	65,210	10.19	44,375	6.93	68.05	646,057	69,335	10.73	43,979	6.81	63.43
高雄市	984,971	102,672	10.42	69,033	7.01	67.24	996,621	108,460	10.88	68,079	6.83	62.77
宜蘭縣	169,756	26,651	15.70	18,488	10.89	69.37	172,557	28,399	16.46	18,539	10.74	65.28
桃園縣	730,904	76,746	10.50	45,746	6.26	59.61	739,904	79,969	10.81	44,876	6.07	56.12
新竹縣	172,610	18,355	10.63	11,175	6.47	60.88	178,396	21,073	11.81	11,992	6.72	56.91
苗栗縣	178,129	20,015	11.24	13,353	7.50	66.71	179,991	21,680	12.05	13,696	7.61	63.17
彰化縣	376,188	45,882	12.20	33,746	8.97	73.55	378,933	47,886	12.64	33,559	8.86	70.08
南投縣	157,369	19,509	12.40	14,115	8.97	72.35	158,216	20,453	12.93	14,178	8.96	69.32
雲林縣	226,011	32,323	14.30	23,188	10.26	71.74	227,446	33,762	14.84	23,251	10.22	68.87
嘉義縣	164,758	23,480	14.25	17,327	10.52	73.79	165,736	24,460	14.76	17,444	10.53	71.32
屏東縣	271,999	29,749	10.94	20,836	7.66	70.04	273,840	31,908	11.65	20,988	7.66	65.78
台東縣	83,375	11,684	14.01	8,083	9.69	69.18	83,777	12,402	14.80	8,169	9.75	65.87
花蓮縣	126,308	17,600	13.93	11,362	9.00	64.56	127,016	18,741	14.75	11,678	9.19	62.31
澎湖縣	31,145	3,579	11.49	2,414	7.75	67.45	31,266	3,718	11.89	2,474	7.91	66.54
基隆市	157,839	19,683	12.47	13,055	8.27	66.33	158,493	20,622	13.01	12,905	8.14	62.58
新竹市	152,918	13,607	8.90	7,898	5.16	58.04	156,699	16,049	10.24	7,722	4.93	48.12
嘉義市	103,426	12,683	12.26	8,491	8.21	66.95	103,470	13,204	12.76	8,436	8.15	63.89
金門縣	15,623	1,969	12.60	1,233	7.89	62.62	16,508	2,039	12.35	1,309	7.93	64.20
連江縣	2,298	293	12.75	194	8.44	66.21	2,383	345	14.48	202	8.48	58.55

註：長期低度使用(用電)住宅係以一年度 12 月份，連續每兩個月平均用電度數皆小於 60 度為認定標準。

(四) 低度使用(用電)住宅持有狀況分析

財政部於 96 年度曾委託中華民國土地經濟學會進行「適用土地增值稅自用住宅用地優惠稅率次數限制之研究」，該報告書曾經委請財政部協助計算與提供國內民眾房屋持有情形統計，分析過程主要將房屋持有人區分為「房屋所有權本人」、「本人及配偶」、「本人、配偶及未成年子女」三類別分析統計，研究成果可供初步判斷一戶擁有多屋的比例。

1. 本研究案「個人持有住宅」、「個人持有低度使用(用電)住宅」計算方式

本案研究團隊執行 99、100 年度「建立推估空屋資訊推估暨查核機制」委託資訊服務案專案執行期間，參考上述「適用土地增值稅自用住宅用地優惠稅率次數限制之研究」表格，產出低度使用(用電)住宅持有情形統計表，透過上述統計表，分析持有人持有 2 戶以上住宅情況下，為低度使用(用電)住宅的分布狀況。

本案為四年期「建立推估空屋資訊推估暨查核機制」委託資訊服務案之延續案，參考前期研究案資料分析模式，由財政部財政資訊中心提供原始資料，由本案執行團隊至「財政部財政資訊中心監控室」執行資料統計並產出報表。

(1) 住宅、低度使用(用電)住宅持有宅數計算所需之資料表

分析過程使用之資料表包含「核定稅籍資料表」及「房屋財產資料表」兩個資料表，另外需將本案之「低度使用(用電)住宅清冊」與上述兩個資料表結合，以辨識持有戶是否為低度使用(用電)住宅，三資料表所需之欄位如下：

A. 低度使用(用電)住宅清冊資料表

「低度使用(用電)住宅清冊」為本研究案自行產製之資料表，當中包含由「房屋稅籍資料」依「住宅使用面積」判定為「住宅」之房屋與利用「地址」欄位和「台電用電資料」勾稽後依「各年度 11、12 月平均用電度數」判定其是否為「低度使用(用電)住宅」之資料。

表47 低度使用(用電)住宅清冊(含是否為低度使用(用電)指標)

欄位次序	欄位名稱	資料代碼
1	<i>HSN_TP</i>	縣市代號
2	<i>HOU_Losn</i>	房屋稅籍編號
3	<i>Empty_type</i>	低度使用(用電)住宅指標

B. 房屋財產資料表

本資料表包含全國房屋持有者之身分證字號或公司法人之統一編號與不動產持分等資訊內容。

表48 房屋財產資料表

欄位次序	欄位名稱	資料代碼
1	<i>IDN_BAN</i>	身分證號(統一編號)
2	<i>IDN_MK</i>	身分證號註記
3	<i>HSN_TP</i>	縣市代號
4	<i>HOU_LOSN</i>	房屋稅籍編號
5	<i>SHR_NMRT</i>	持分分子
6	<i>SHR_DNT</i>	持分分母
7	<i>OWNER_TP</i>	公私別

C. 核定稅籍資料表

本資料表含「綜合所得稅之申報數據」與「申報人之家戶資料」，由本資料表可確認住宅持有者之親屬關係，進行歸戶之資料處理。

表49 核定稅籍資料表(綜合所得稅申報數據)

欄位次序	欄位名稱	資料代碼
1	<i>RFN</i>	結算檔案編號
2	<i>PERS_IDN</i>	個人身分證字號
3	<i>ID_CD</i>	身份代號
4	<i>BORN_YR</i>	出生年度

(2) 家戶持有「宅數」、「低度使用(用電)住宅」分析流程

本案計算「個人持有住宅數」及「個人持有低度使用(用電)住宅數」之流程如下：

- A. 將表 47「低度使用(用電)住宅清冊」，透過房屋稅籍號碼欄位(*HOU_LOSN*)與「房屋財產資料表」合併，可篩選出在房屋財產資料中屬於「住宅使用」之房屋，並利用低度使用(用電)住宅指標欄位確認是否為低度使用(用電)住宅。
- B. 利用上述合併完成之資料表計算房屋持有人在各縣市各別持有之「住宅數量」與持有「低度使用(用電)住宅」數量，針對多人共同持分狀況進行以下處理：
 - (a). 多人持分共有的情況，以持分最大比例之房屋所有權人為主。
 - (b). 若房屋持有比例為相同的情況下，以檔案出現之第一持分所有權人作為持有人。
- C. 利用表 48「房屋財產資料表」之公私有別欄位(*OWNER_TP*)，確認其為房屋持有人類型，區分自然人、公法人及私法人。
- D. 依表 48「房屋財產資料表」的「身份證號欄位(*IDN_BAN*)」與表 49「核定稅籍資料表」的「個人身分字號欄位(*PERS_IDN*)」比對，合併兩資料表。
- E. 根據「核定稅籍資料表」之「身份代號」欄位，確認住宅持有人與其共同申報綜合所得稅之配偶與扶養之未成年子女共同持有之住宅及低度使用(用電)住宅持有宅數。
- F. 其中以綜合所得稅之資料進行家戶之合併，可能造成部分親屬關係遺漏。
- G. 計算持有人持有住宅及低度使用(用電)住宅數量與比例，並進一步分析持有住宅與持有低度使用(用電)住宅之相對關係。

2. 101 年度個人持有低度使用(用電)住宅數統計結果

(1) 「低度使用(用電)住宅清冊」、「房屋財產資料表」比對狀況

本案執行期間，依 99、100 年度「建立推估空屋資訊推估暨查核機制」委託資訊服務案專案執行模式，於 102 年 9 月 9 日前往財政部財政資訊中心監控室分析數據。

參考前期研究案資料分析模式，研究團隊將本案產製之「低度使用(用電)住宅清冊」攜入財政部財政資訊中心監控室，並依「房屋稅籍編號」欄位與財政資訊中心提供之「房屋財產資料表」進行比對，99、100、101 年度比對狀況如下表 50 所示。

99 年資料比對率約為 97.5%；100 年度資料比對率則高達 99.6%；101 年度比對率則為 97.3%。

表50 歷年「低度使用(用電)住宅清冊」與「房屋財產資料表」比對結果

年度	資料筆數 (攜入) (1)	比對成功筆數(以稅號為計算基礎)				未比對成功 資料筆數 (1)-(4)
		公、私法人 (2)	自然人 (3)	總計 (2)+(3)=(4)	比對率(%) (4)/(1)	
99 年度	6,671,404	85,796	6,416,859	6,502,655	97.5	254,545
100 年度	6,534,386	93,217	6,414,630	6,507,847	99.6	119,756
101 年度	6,860,456	96,461	6,578,778	6,675,239	97.3	185,217

(2) 個人持有住宅、低度使用(用電)住宅統計結果

A. 個人持有「住宅宅數」統計

表 51 為 99、100、101 年度全國、五都自然人本人持有「住宅」統計數據，全國持有一宅住宅的持有人數約佔全國 85%。

表 51 99~101 年度五都自然人本人持有「住宅」狀況統計

縣市 宅數持 有狀況	1 宅		2 宅		3 宅		4 宅		5 宅		5 宅以上		總計
	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	
	(1)	(1)/(7)	(2)	(2)/(7)	(3)	(3)/(7)	(4)	(4)/(7)	(5)	(5)/(7)	(6)	(6)/(7)	(7)
99 年度													
全國	4,560,064	85.21	630,667	11.78	109,921	2.05	29,248	0.55	10,474	0.20	11,372	0.21	5,351,746
新北市	945,817	88.73	94,145	8.83	16,619	1.56	5,230	0.49	1,983	0.19	2,193	0.21	1,065,987
台北市	560,004	87.24	64,851	10.10	11,271	1.76	3,337	0.52	1,213	0.19	1,259	0.20	641,935
台中市	594,962	87.24	68,667	10.07	11,863	1.74	3,366	0.49	1,261	0.18	1,885	0.28	682,004
台南市	394,773	88.57	42,308	9.49	6,253	1.40	1,349	0.30	527	0.12	530	0.12	445,740
高雄市	637,226	88.49	69,040	9.59	9,828	1.36	2,423	0.34	793	0.11	827	0.11	720,137
100 年度													
全國	4,551,473	85.19	628,109	11.76	110,734	2.07	29,893	0.56	10,993	0.21	11,809	0.22	5,343,011
新北市	949,946	88.60	95,490	8.91	16,999	1.59	5,345	0.50	2,040	0.19	2,329	0.22	1,072,149
台北市	568,956	87.06	66,628	10.20	11,818	1.81	3,508	0.54	1,271	0.19	1,352	0.21	653,533
台中市	586,935	87.45	66,391	9.89	11,533	1.72	3,196	0.48	1,267	0.19	1,878	0.28	671,200
台南市	393,928	88.61	41,894	9.42	6,186	1.39	1,448	0.33	541	0.12	582	0.13	444,579
高雄市	619,903	88.68	65,829	9.42	9,468	1.35	2,281	0.33	810	0.12	742	0.11	699,033
101 年度													
全國	4,622,426	84.79	654,645	12.01	118,384	2.17	32,001	0.59	11,815	0.22	12,458	0.23	5,451,729
新北市	971,966	88.36	99,707	9.06	18,141	1.65	5,623	0.51	2,129	0.19	2,411	0.22	1,099,977
台北市	573,905	86.76	68,575	10.37	12,423	1.88	3,714	0.56	1,375	0.21	1,491	0.23	661,483
台中市	629,792	88.98	62,093	8.77	10,210	1.44	2,890	0.41	1,103	0.16	1,663	0.23	707,751
台南市	419,244	90.19	38,120	8.20	5,344	1.15	1,263	0.27	422	0.09	458	0.10	464,851
高雄市	678,938	90.13	61,990	8.23	8,733	1.16	2,049	0.27	766	0.10	800	0.11	753,276

B. 個人持有「低度使用(用電)住宅宅數」統計

表 52 為 99、100、101 年度全國、五都自然人本人持有「低度使用(用電)住宅」統計數據。

表52 99~101 年度五都自然人本人持有「低度使用(用電)住宅」狀況統計

縣市 宅數持 有狀況	1 宅		2 宅		3 宅		4 宅		5 宅		5 宅以上		總計
	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	人數	比例 (%)	
	(1)	(1)/(7)	(2)	(2)/(7)	(3)	(3)/(7)	(4)	(4)/(7)	(5)	(5)/(7)	(6)	(6)/(7)	
99 年度													
全國	584,412	93.66	32,643	5.23	4,530	0.73	1,289	0.21	462	0.07	647	0.10	623,983
新北市	89,812	94.20	4,516	4.74	653	0.68	184	0.19	67	0.07	110	0.12	95,342
台北市	49,078	93.81	2,572	4.92	432	0.83	128	0.24	52	0.10	53	0.10	52,315
台中市	77,793	93.77	4,141	4.99	613	0.74	213	0.26	74	0.09	124	0.15	82,958
台南市	47,851	95.31	1,980	3.94	253	0.50	61	0.12	27	0.05	36	0.07	50,208
高雄市	81,617	95.03	3,595	4.19	447	0.52	117	0.14	44	0.05	62	0.07	85,882
100 年度													
全國	542,556	93.78	29,631	5.12	4,194	0.72	1,164	0.20	439	0.08	580	0.10	578,564
新北市	86,851	94.28	4,247	4.61	668	0.73	195	0.21	64	0.07	100	0.11	92,125
台北市	49,084	93.58	2,679	5.11	430	0.82	141	0.27	53	0.10	67	0.13	52,454
台中市	67,142	93.93	3,479	4.87	539	0.75	152	0.21	73	0.10	94	0.13	71,479
台南市	43,418	95.45	1,736	3.82	226	0.50	49	0.11	27	0.06	31	0.07	45,487
高雄市	71,505	95.26	3,017	4.02	370	0.49	90	0.12	28	0.04	53	0.07	75,063
101 年度													
全國	577,400	94.07	30,712	5.00	4,191	0.68	1,094	0.18	425	0.07	533	0.09	613,822
新北市	59,357	94.15	2,968	4.71	467	0.74	130	0.21	49	0.08	73	0.12	63,044
台北市	38,229	92.96	2,274	5.53	381	0.93	129	0.31	62	0.15	48	0.12	41,123
台中市	49,472	94.16	2,493	4.75	346	0.66	121	0.23	37	0.07	69	0.13	52,538
台南市	28,187	95.42	1,147	3.88	121	0.41	44	0.15	14	0.05	28	0.09	29,541
高雄市	49,080	95.11	2,121	4.11	268	0.52	61	0.12	31	0.06	45	0.09	51,606

(3) 持有「住宅宅數」與「低度使用(用電)住宅宅數」關聯性分析

統計 100、101 年度全國各縣市「持有住宅數」及「持有低度使用(用電)住宅」之關係，依持有宅數與比例分別如下表 53、54 所示。

統計全國各縣市「持有住宅數」及「持有低度使用(用電)住宅」之關係，全國擁有一宅住宅的自然人，所持有之住宅並未居住之比例，100、101 年度數據分別為 7.71%與 8.12%，分析結果顯示，絕大多數一人持有的住宅皆被使用。

就持有五宅的住宅者而言，101 年度統計結果顯示，五宅皆非低度使用(用電)住宅的比例為 45.26%，也就是說有 54.74%的比例至少有一宅為低度使用(用電)住宅。

表53 100、101 年度自然人本人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表-依持有宅數人數統計單位：人

		持有住宅數						總計
		1 宅	2 宅	3 宅	4 宅	5 宅	5 宅以上	
持有低度使用用電住宅數	100 年度							
	0 宅	4,200,683	472,084	67,433	15,316	4,931	4,000	4,764,447
	1 宅	350,790	142,808	33,213	9,323	3,310	3,112	542,556
	2 宅	--	13,217	8,957	3,833	1,646	1,978	29,631
	3 宅	--	--	1,131	1,179	745	1,139	4,194
	4 宅	--	--	--	242	287	635	1,164
	5 宅	--	--	--	--	74	365	439
	5 宅以上	--	--	--	--	--	580	580
	總計	4,551,473	628,109	110,734	29,893	10,993	11,809	5,343,011
	101 年度							
	0 宅	4,247,014	491,322	72,631	16,697	5,347	4,363	4,837,374
	1 宅	375,412	149,706	35,298	10,063	3,585	3,336	577,400
	2 宅	--	13,617	9,291	3,918	1,791	2,095	30,712
	3 宅	--	--	1,164	1,103	770	1,154	4,191
	4 宅	--	--	--	220	261	613	1,094
5 宅	--	--	--	--	61	364	425	
5 宅以上	--	--	--	--	--	533	533	
總計	4,622,426	654,645	118,384	32,001	11,815	12,458	5,451,729	

表54 100、101 年度自然人本人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」
宅數關聯表-依持有宅數人數之比例統計單位：%

		持有住宅數					
		1 宅	2 宅	3 宅	4 宅	5 宅	5 宅以上
持有低度使用用電住宅數	100 年度						
	0 宅	92.29	75.16	60.90	51.24	44.86	33.87
	1 宅	7.71	22.74	29.99	31.19	30.11	26.35
	2 宅	--	2.10	8.09	12.82	14.97	16.75
	3 宅	--	--	1.02	3.94	6.78	9.65
	4 宅	--	--	--	0.81	2.61	5.38
	5 宅	--	--	--	--	0.67	3.09
	5 宅以上	--	--	--	--	--	4.91
	總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	101 年度						
	0 宅	91.88	75.05	61.35	52.18	45.26	35.02
	1 宅	8.12	22.87	29.82	31.45	30.34	26.78
	2 宅	--	2.08	7.85	12.24	15.16	16.82
	3 宅	--	--	0.98	3.45	6.52	9.26
	4 宅	--	--	--	0.69	2.21	4.92
	5 宅	--	--	--	--	0.52	2.92
	5 宅以上	--	--	--	--	--	4.28
	總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

3. 不同研究案「個人持有多戶房屋情形」統計結果彙整

參考財政部 101、102 年度專案-「特種貨物及勞務稅條例實施成效及對所得重分配效果之研究」，有關個人持有多戶房屋情形，依財政部財政資訊中心 102 年度全國（即跨縣市）財產總歸戶資料統計顯示，持有 2 棟者之比例為 18.6%（約 137.7 萬餘人）；持有 3 棟以上之比例為 8.94%（約 66.2 萬餘人）。

其次，依「各縣市地方稅稽徵機關房屋徵銷檔」統計資料顯示，以 101 年為例，持有 1 棟比例占 89.33%，持有 2 棟者約 8.4%（約 68 萬餘人），其餘為持有 3 棟以上者約 2.28%。雖持有 3 棟以上者所占比例不高，惟人數卻仍高達 18 萬餘人。

再者，內政部地政司利用「地政登記資料」計算「相同所有權人身分證字號下持有 3 戶房屋以上之人數」，計算結果顯示持有 3 戶房屋以上約 51 萬人。

參考表 53（本報告書第 87 頁）研究成果，加總表 53 中 3 宅與 3 宅以上最後一列數據即可求得本案個人持有 3 宅(含)以上人數，若就 101 年度而言，自然人本人持有 3 宅(含)以上住宅者共 174,658 人（約 17 萬餘人） $(118,384+32,001+11,815+12,458=174,658)$ 。

為了解本案計算結果與各研究案數據差異之原因，研究團隊嘗試「不考量一宅多人共同持有」、僅以「房屋財產資料表」不與本案「低度使用(用電)住宅清冊」進行連結，計算結果顯示自然人本人持有 3 宅(含)以上住宅者共 659,876 人（約 65.9 萬餘人），與財政部 101、102 年度專案結果相近。

上述專案各項統計結果彙整如下頁表 55 所示：

表55 不同資料處理單位「個人持有多戶情況」統計結果彙整單位：人

研究案/資料源/分析議題	1 宅	2 宅	3 宅以上	合計
1.財政部-特種貨物及勞務稅條例實施成效及對所得重分配效果之研究報告書-個人持有多戶房屋統計				
(1)財政部財政資訊中心	5,366,217	1,377,700	<i>662,251</i>	7,406,168
(2)地方稅稽徵機關房屋徵銷檔	7,235,611	680,025	<i>184,540</i>	8,100,176
2.內政部地政司-相同身分證字號下持有房屋戶數統計				
地政登記資料中，同一身分證字號下 持有房屋3戶以上約51萬人				
3.內政部營建署-低度使用(用電)住宅-個人持有住宅數量統計				
(1)財政部財政資訊中心				
A 不考量一宅多人共同持有不與低度使用(用電)住宅清冊連結	5,350,138	1,375,113	<i>659,876</i>	7,385,127
B 考量一宅多人共同持有與低度使用(用電)住宅清冊連結	4,622,426	654,645	<i>174,658</i>	5,451,729

資料來源：本案自行整理

由表 55 數據結果顯示，不同研究案、不同資料處理單位對於個人持有 3 宅以上之統計結果差異甚鉅，本案研究團隊初步推斷，造成此一差異原因之因素有以下兩項：

(1) 是否考量單一住宅多人共同持有狀況

本案過去資料處理經驗發現「單一住宅多人共同持」問題影響本案「自然人本人持有住宅數」統計結果甚鉅；舉例說明：3 人共同持有 1 宅，是算「3 宅」還是算「1 宅」。

本案係以「1 宅」為認定標準，故前述「家戶持有住宅數、低度使用(用電)住宅分析流程」中（報告書第 83 頁），針對多人共同持分狀況進行以下處理：

- A. 多人持分共有的情況，以持分最大比例之房屋所有權人為主。
- B. 若房屋持有比例為相同的情況下，以檔案出現之第一持分所有權人作為持有人。

表 55 數據顯示，內政部地政司計算「相同所有權人身分證字號下持有 3 戶房屋以上者約 51 萬人。」據本案承辦人員與地政司資料處理人員討論得知，地政司並無針對多人共同持分之狀況做進一步之處理。

表 55 倒數第二列為本案研究團隊於財政部財政訓中心監控室以「不考量一宅多人共同持有」、「不與低度使用(用電)住宅清冊連結」分析結果，數據顯示自然人本人持有 3 宅(含)以上住宅者約 65.9 萬餘人，此數據與財政部 101、102 年度專案計算結果相近。

據此推測，是否考量單一住宅多人共同持有狀況為造成差異之主要原因。

(2) 是否符合住宅定義或篩選住宅的操作定義不同

本案分析過程以「住宅」為主要標的，「地政登記資料」與「房屋稅籍資料」對於房屋主要用途之認定方式不同，此應為造成差異的原因之一。

此外，資料處理步驟亦可能為差異的原因之一，根據本案研究團隊與安慶國際資訊有限公司於「房屋稅籍住宅類數量」之討論經驗得知：即使以相同住宅定義進行分析，資料實際之處理步驟仍會造成統計結果的差異。

第三節 新建餘屋(待售)住宅計算結果與屬性分析

一、99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 歷年新建餘屋(待售)住宅計算結果

本研究案自民國 99 年第二季開始統計新建餘屋(待售)住宅資訊，從民國 99 年第二季至 101 年第四季，全國新建餘屋佔屋齡 5 年內新屋存量比例逐年攀升。

由新建餘屋(待售)住宅宅數觀察，民國 100 年後每季維持於 3 萬戶上下波動。

表 56 99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整

篩選成果/ 比較方式/時間	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4
新建餘屋 (待售)住宅戶數	25,352	22,956	25,538	29,929	29,093	29,418	28,893	32,000	29,487	29,683	30,123
與前一季 比較	戶數	-2,396	2,582	4,391	-836	325	-525	3,107	-2,513	196	440
	比例		-9.45%	11.25%	17.19%	-2.79%	1.12%	-1.78%	10.75%	-7.85%	0.66%
與前一年 同季比較	戶數				3,741	6,462	3,355	2,071	394	265	1,230
	比例				14.76%	28.15%	13.14%	6.92%	1.35%	0.90%	4.26%

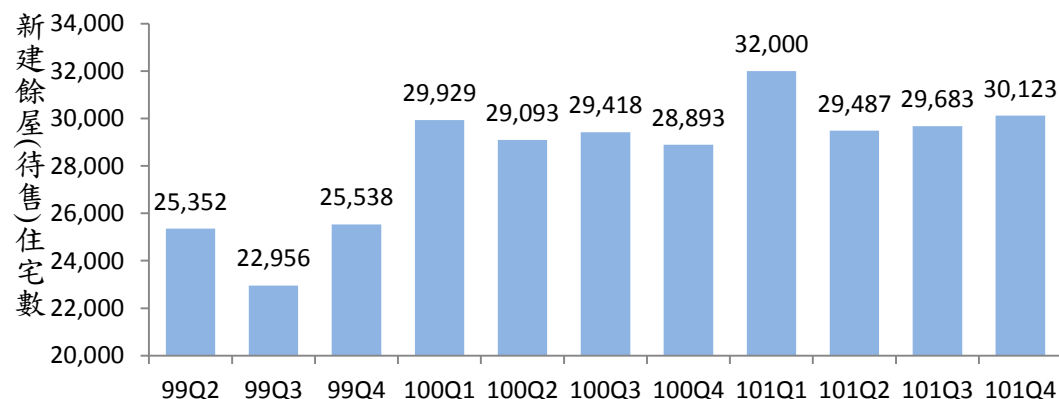


圖 13 99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖

(二) 五都、桃園縣歷年新建餘屋(待售)住宅比例折線圖

若由地區別觀察，因新建餘屋(待售)住宅以宅數作為統計維度，北區市場較多電梯大樓型產品、大規模推案等因素，所以北部都會區及縣市推案新建餘屋(待售)住宅數量較大，南部則以高雄市每季 4,000 戶水準的新建餘屋(待售)住宅居首。

以六都新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，新北市、台北市、台中市、台南市及高雄市，在民國 101 年第 1 季新建餘屋(待售)住宅較多，但於第 2 季後即有小幅去化盤整；惟桃園縣呈現新建餘屋(待售)住宅數量逐季縮減，顯示當地推案去化情況快速。

表 57 99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅戶數分布狀況

縣市/時間	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4
新北市	5,515	4,653	7,196	7,861	6,825	6,832	6,696	7,382	6,947	6,947	6,808
台北市	1,353	1,582	2,266	3,281	3,342	3,390	3,404	3,570	3,295	3,319	3,288
台中市	2,151	1,882	2,345	3,480	2,850	2,590	2,367	2,766	2,868	2,908	3,122
台南市	1,168	1,375	1,477	1,797	1,917	2,323	2,102	2,487	2,252	2,325	2,260
高雄市	4,612	4,188	3,455	3,764	3,783	3,801	4,010	4,379	3,704	3,818	3,965
桃園縣	4,807	3,895	3,074	2,990	3,221	2,873	2,774	3,237	2,253	2,013	1,861

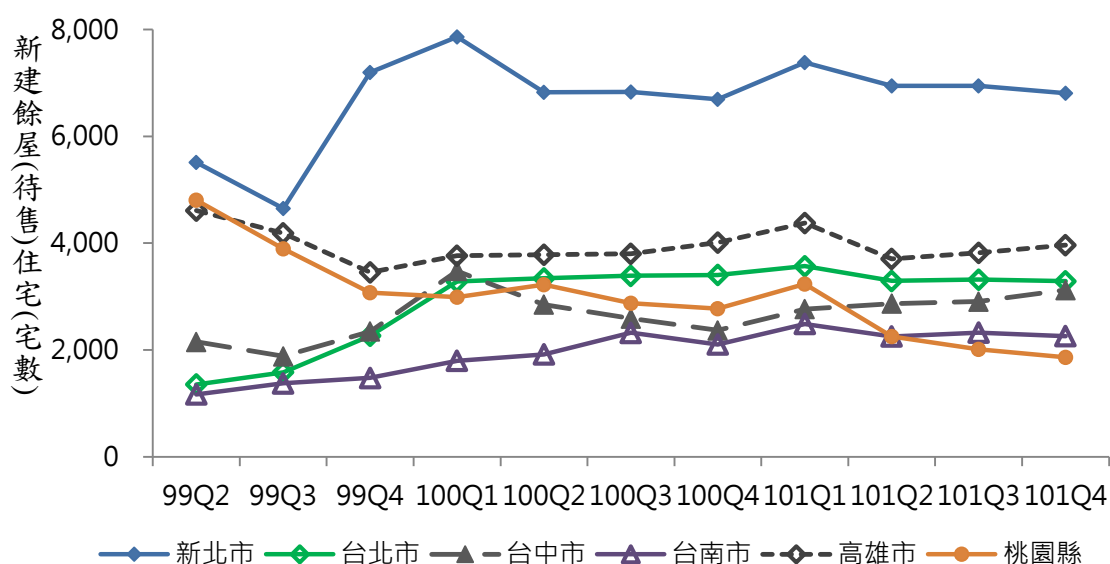


圖 14 99 年第二季至 101 度第四季五都、桃園縣新建餘屋(待售)住宅折線圖

二、101 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

101 年度第一季全國新建餘屋(待售)住宅宅數為 32,000 戶，第二季為 29,487 戶，第三季為 29,683 戶，第四季則為 30,123 戶。整體而言，新建餘屋(待售)住宅宅數較多的縣市以五都與桃園縣、新竹縣為主。

表58 101 年度第一季至第四季全國新建餘屋(待售)住宅宅數

101 年度全國各縣市				
縣市	第一季	第二季	第三季	第四季
新北市	7,382	6,947	6,947	6,808
台北市	3,570	3,295	3,319	3,288
台中市	2,766	2,868	2,908	3,122
台南市	2,487	2,252	2,325	2,260
高雄市	4,379	3,704	3,818	3,965
宜蘭縣	650	549	556	538
桃園縣	3,237	2,253	2,013	1,861
新竹縣	1,682	1,759	1,828	2,108
苗栗縣	744	733	739	703
彰化縣	865	946	1,017	1,071
南投縣	309	277	286	299
雲林縣	364	402	411	429
嘉義縣	456	437	398	388
屏東縣	367	350	370	387
台東縣	83	91	80	77
花蓮縣	355	333	352	318
澎湖縣	40	35	37	44
基隆市	815	705	755	656
新竹市	934	998	954	1,207
嘉義市	330	362	366	373
金門縣	185	191	204	221
連江縣	0	0	0	0
全國	32,000	29,487	29,683	30,123

三、101 年度五都與桃園縣鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果

1. 台北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

台北市 101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅宅數多於 3,200 宅至 3,500 宅間波動。

101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅宅數較多的行政區為內湖區，其次是文山區、中山區。

101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅宅數較少的行政區為松山區。

表59 101 年度台北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	第一季	第二季	第三季	第四季
士林區	216	208	210	240
大同區	272	215	215	235
大安區	209	203	228	195
中山區	455	429	399	384
中正區	221	205	212	249
內湖區	606	628	676	629
文山區	514	471	491	464
北投區	244	195	184	180
松山區	56	54	55	55
信義區	139	138	138	137
南港區	344	292	260	256
萬華區	294	257	251	264
全區	3,570	3,295	3,319	3,288

2. 新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅宅數較多的行政區為板橋區、淡水區。

表60 101 年度新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	第一季	第二季	第三季	第四季
八里區	237	211	185	166
三芝區	1	1	1	1
三重區	566	481	535	515
三峽區	141	191	170	182
土城區	151	159	160	159
中和區	477	524	529	524
五股區	191	131	148	113
平溪區	0	0	0	0
永和區	375	333	312	294
石門區	0	0	0	0
石碇區	0	0	0	0
汐止區	745	572	547	517
坪林區	0	0	0	0
林口區	660	611	648	713
板橋區	1,071	912	969	971
金山區	0	0	0	0
泰山區	24	52	43	41
烏來區	2	2	2	2
貢寮區	0	0	0	0
淡水區	1,091	982	968	921
深坑區	20	20	19	18
新店區	528	548	524	457
新莊區	625	629	630	659
瑞芳區	0	0	0	0
萬里區	6	6	4	4
樹林區	245	337	302	295
雙溪區	0	0	0	0
蘆洲區	161	173	163	197
鶯歌區	65	72	88	59
全區	7,382	6,947	6,947	6,808

3. 桃園縣各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

桃園縣 101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅宅數呈現向下減少的趨勢，由 101 年度第一季之 3,237 宅向下減少至 101 年度第四季之 1,861 宅。

整體而言，101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅宅數較多的行政區為中壢市、桃園市。

表61 101 年度桃園縣各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	第一季	第二季	第三季	第四季
八德市	263	192	186	178
大園鄉	116	107	116	122
大溪鎮	113	51	30	25
中壢市	845	534	423	366
平鎮市	205	120	97	62
桃園市	500	356	358	322
復興鄉	0	0	0	0
新屋鄉	15	14	20	15
楊梅市	372	189	160	128
龍潭鄉	136	122	95	117
龜山鄉	180	156	134	128
蘆竹鄉	385	307	289	287
觀音鄉	107	105	105	111
全區	3,237	2,253	2,013	1,861

4. 台中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅宅數較多的行政區為西屯區、北屯區。

表62 101 年度台中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	第一季	第二季	第三季	第四季
中區	1	0	3	3
北區	136	130	178	179
北屯區	463	443	490	597
西區	121	129	124	122
西屯區	960	842	838	804
東區	127	75	45	70
南區	175	195	214	183
南屯區	346	394	373	369
大甲區	7	38	39	40
大安區	5	2	0	1
大肚區	3	13	10	30
大里區	58	65	75	97
大雅區	18	28	51	41
太平區	56	46	75	102
外埔區	1	1	1	9
石岡區	0	0	0	0
后里區	7	25	22	27
沙鹿區	87	161	143	220
和平區	0	0	0	0
東勢區	11	13	13	10
烏日區	8	36	32	48
神岡區	10	16	8	12
梧棲區	15	15	15	35
清水區	5	53	37	33
新社區	0	0	0	0
潭子區	19	25	20	22
龍井區	52	53	31	5
豐原區	73	64	58	52
霧峰區	2	6	13	11
全區	2,766	2,868	2,908	3,122

5. 台南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

表63 101年度台南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	第一季	第二季	第三季	第四季
中西區	73	51	51	46
北區	180	150	152	150
安平區	115	107	91	87
安南區	478	357	338	312
東區	464	394	371	385
南區	59	94	99	103
七股區	1	1	1	1
下營區	10	11	4	0
大內區	0	0	0	0
山上區	2	2	2	2
仁德區	83	79	156	82
六甲區	4	4	6	10
北門區	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0
永康區	331	367	363	392
玉井區	0	0	0	0
白河區	2	1	0	12
安定區	28	3	19	23
西港區	6	8	12	3
佳里區	45	61	59	67
官田區	14	13	18	12
東山區	0	0	0	0
南化區	0	0	0	0
後壁區	0	0	0	0
柳營區	0	0	0	0
將軍區	3	3	3	3
麻豆區	35	57	51	51
善化區	219	184	210	211
新化區	7	7	7	7
新市區	118	89	100	90
新營區	46	53	46	55
楠西區	0	0	0	0
學甲區	0	0	15	8
龍崎區	0	0	0	0
歸仁區	130	123	121	120
關廟區	0	0	0	0
鹽水區	34	33	30	28
全區	2,487	2,252	2,325	2,260

6. 高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

表64 101 年度高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數

鄉鎮市區	第一季	第二季	第三季	第四季
三民區	349	412	418	436
小港區	213	185	211	242
左營區	760	535	380	260
前金區	31	14	5	67
前鎮區	84	50	37	37
苓雅區	242	225	189	172
新興區	57	61	47	37
楠梓區	777	650	540	521
鼓山區	381	236	305	470
旗津區	0	0	0	0
鹽埕區	1	5	5	5
大社區	39	30	30	63
大寮區	32	16	22	12
大樹區	63	76	76	75
仁武區	193	236	293	317
內門區	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0
永安區	0	0	0	0
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	61	48	65	53
林園區	16	15	16	7
阿蓮區	6	6	14	5
美濃區	14	8	24	14
茄萣區	60	37	28	25
茂林區	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0
梓官區	14	3	20	10
鳥松區	75	73	91	108
湖內區	41	35	29	45
路竹區	64	22	29	23
旗山區	11	11	11	11
鳳山區	710	629	838	872
橋頭區	68	65	69	62
燕巢區	17	17	22	12
彌陀區	0	4	4	4
全區	4,379	3,704	3,818	3,965

四、101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅屬性分析

考量篇幅，各屬性僅以 101 年度第四季計算結果為主。
其餘各季屬性分析結果於期末報告書後之附件二所示。

(一) 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅權利人類別、屋齡、總樓層、面積屬性分析

1. 「權利人類別」持有狀況

表65 101 年第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計

縣市 / 權利人 類別	本國私法人					自然人	屋齡 5 年以下 (101Q4) 新建餘屋 (待售)住宅
	建商		建築相 關產業	其他 私法人	本國 私法人小計		
	上市、上櫃 建設公司	非上市、上 櫃建設公司					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)+(2)+(3)+(4)		
新北市	343	3,423	335	309	4,410	2,398	6,808
台北市	290	1,004	291	109	1,694	1,594	3,288
台中市	351	1,308	62	255	1,976	1,146	3,122
台南市	21	1,465	12	29	1,527	733	2,260
高雄市	491	2,850	33	225	3,599	366	3,965
宜蘭縣	0	168	8	5	181	357	538
桃園縣	2	912	46	38	998	863	1,861
新竹縣	0	1,286	33	38	1,357	751	2,108
苗栗縣	0	414	4	43	461	242	703
彰化縣	0	599	3	31	633	438	1,071
南投縣	0	164	1	15	180	119	299
雲林縣	0	276	0	14	290	139	429
嘉義縣	0	246	15	5	266	122	388
屏東縣	0	226	10	13	249	138	387
台東縣	0	16	0	1	17	60	77
花蓮縣	0	136	1	9	146	172	318
澎湖縣	0	0	0	0	0	44	44
基隆市	0	403	130	9	542	114	656
新竹市	25	910	33	15	983	224	1,207
嘉義市	10	129	0	3	142	231	373
金門縣	0	6	1	1	8	213	221
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
全國	1,533	15,941	1,018	1,167	19,659	10,464	30,123

2. 「屋齡」屬性分析結果

表66 101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析結果

屋齡/ 宅數	101 年度第一季		101 年度第二季		101 年度第三季		101 年度第四季	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
90 天內	6,025	18.83	3,735	12.67	4,263	14.36	4,309	14.30
90~180 天內	2,959	9.25	3,390	11.50	2,662	8.97	2,879	9.56
180~270 天內	3,606	11.27	1,934	6.56	2,373	7.99	2,067	6.86
1 年(含)內	16,460	51.44	12,254	41.56	10,782	36.32	11,097	36.84
1 ~ 2 年(含)	9,844	30.76	11,517	39.06	13,087	44.09	11,580	38.44
2 ~ 3 年(含)	2,373	7.42	2,645	8.97	2,780	9.37	4,363	14.48
3 ~ 4 年(含)	1,794	5.61	1,613	5.47	1,754	5.91	1,714	5.69
4 ~ 5 年(含)	1,529	4.78	1,458	4.94	1,280	4.31	1,369	4.54
合計	32,000	100.00	29,487	100.00	29,683	100.00	30,123	100.00

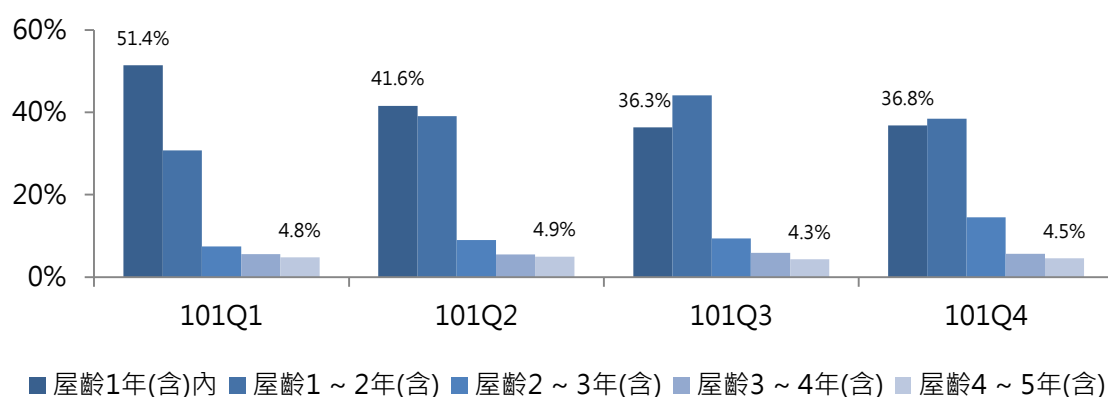


圖15 101 年度第一季至第四季不同屋齡分布狀況

表67 101年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「屋齡」區分統計

縣市	屋齡1年 (含)內	屋齡1~ 2年(含)	屋齡2~ 3年(含)	屋齡3~ 4年(含)	屋齡4~ 5年(含)	合計
新北市	2,046	2,769	1,194	601	198	6,808
台北市	633	1,590	764	172	129	3,288
台中市	1,320	958	586	90	168	3,122
台南市	924	1,014	252	43	27	2,260
高雄市	2,387	1,131	257	76	114	3,965
宜蘭縣	130	216	132	15	45	538
桃園縣	317	928	262	110	244	1,861
新竹縣	1,075	754	151	39	89	2,108
苗栗縣	242	220	80	122	39	703
彰化縣	419	476	104	19	53	1,071
南投縣	79	108	39	50	23	299
雲林縣	209	159	40	12	9	429
嘉義縣	66	173	119	10	20	388
屏東縣	223	122	35	3	4	387
台東縣	12	40	19	0	6	77
花蓮縣	99	164	46	0	9	318
澎湖縣	9	18	15	2	0	44
基隆市	134	76	35	264	147	656
新竹市	608	387	108	66	38	1,207
嘉義市	126	191	48	1	7	373
金門縣	39	86	77	19	0	221
連江縣	0	0	0	0	0	0
合計	11,097	11,580	4,363	1,714	1,369	30,123

3. 「總樓層」屬性分析結果

表68 101 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「總樓層」區分統計

縣市	3 樓以下	4 樓、5 樓	6 樓 ~ 12 樓	13 樓以上	合計
新北市	225	542	1,990	4,051	6,808
台北市	14	239	1,150	1,885	3,288
台中市	260	995	619	1,248	3,122
台南市	369	1,582	28	281	2,260
高雄市	493	1,381	332	1,759	3,965
宜蘭縣	431	82	20	5	538
桃園縣	152	753	635	321	1,861
新竹縣	176	620	153	1,159	2,108
苗栗縣	291	255	111	46	703
彰化縣	436	628	7	0	1,071
南投縣	184	103	0	12	299
雲林縣	229	199	1	0	429
嘉義縣	136	217	35	0	388
屏東縣	250	137	0	0	387
台東縣	75	2	0	0	77
花蓮縣	177	100	33	8	318
澎湖縣	18	26	0	0	44
基隆市	23	205	247	181	656
新竹市	142	332	178	555	1,207
嘉義市	131	242	0	0	373
金門縣	125	77	19	0	221
連江縣	0	0	0	0	0
全國	4,337	8,717	5,558	11,511	30,123

4. 「面積」屬性分析結果

表69 101年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計

縣市	20坪(含) 以下	20坪 ~ 40坪(含)	40坪 ~ 60坪(含)	60坪 ~ 100坪(含)	100坪 以上	合計
新北市	1,462	3,778	921	513	134	6,808
台北市	1,189	1,487	430	129	53	3,288
台中市	608	570	956	793	195	3,122
台南市	78	223	1,147	617	195	2,260
高雄市	721	1,088	764	993	399	3,965
宜蘭縣	53	43	274	141	27	538
桃園縣	408	714	282	346	111	1,861
新竹縣	148	1,025	486	406	43	2,108
苗栗縣	184	69	270	155	25	703
彰化縣	84	42	554	325	66	1,071
南投縣	31	51	136	69	12	299
雲林縣	10	9	190	156	64	429
嘉義縣	147	10	140	82	9	388
屏東縣	1	12	196	171	7	387
台東縣	0	0	46	29	2	77
花蓮縣	20	38	111	132	17	318
澎湖縣	4	8	10	22	0	44
基隆市	30	435	22	169	0	656
新竹市	66	478	276	291	96	1,207
嘉義市	0	5	221	119	28	373
金門縣	85	91	26	18	1	221
連江縣	0	0	0	0	0	0
全國	5,329	10,176	7,458	5,676	1,484	30,123

(二) 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅主要鄉鎮市區總樓層、面積、屋齡屬性分析

1. 「權利人類別」持有狀況

表70 101 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計單位：宅

鄉鎮市區 / 權利人類別	本國私法人					自然人 (5)	屋齡 5 年以下 (101Q4) 新建餘屋數 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)	
	建商		建築 相關產業 (3)	其他 私法人 (4)	本國 私法人小計 (1)+(2)+(3)+(4)			
	上市、上櫃 建設公司 (1)	非上市、上櫃 建設公司 (2)						
新北市	三重區	17	266	13	12	308	207	515
	三峽區	58	88	0	0	146	36	182
	土城區	2	55	0	1	58	101	159
	中和區	73	235	50	13	371	153	524
	永和區	0	78	6	0	84	210	294
	汐止區	77	290	3	1	371	146	517
	板橋區	5	396	136	137	674	297	971
	淡水區	2	341	61	37	441	480	921
	新店區	25	178	7	3	213	244	457
	新莊區	5	475	1	15	496	163	659
	樹林區	0	203	13	65	281	14	295
蘆洲區	0	132	0	0	132	65	197	
台北市	士林區	0	90	43	0	133	107	240
	大同區	15	64	27	3	109	126	235
	大安區	9	129	10	19	167	28	195
	中山區	45	146	6	36	233	151	384
	中正區	27	38	29	8	102	147	249
	內湖區	80	154	22	13	269	360	629
	文山區	0	132	71	1	204	260	464
	北投區	17	63	1	14	95	85	180
	松山區	12	6	17	0	35	20	55
	信義區	62	9	36	8	115	22	137
	南港區	6	118	0	5	129	127	256
萬華區	17	55	29	2	103	161	264	
台中市	北區	1	74	0	4	79	100	179
	北屯區	0	137	2	117	256	341	597
	西區	8	33	0	1	42	80	122
	西屯區	330	227	45	8	610	194	804
	南區	0	26	1	0	27	156	183
	南屯區	6	171	0	73	250	119	369
	大里區	0	68	0	5	73	24	97
	太平區	3	50	6	10	69	33	102
	潭子區	0	18	0	1	19	3	22
	豐原區	0	30	5	0	35	17	52
台南市	北區	3	113	0	4	120	30	150
	安南區	1	209	0	1	211	101	312
	東區	17	240	0	6	263	122	385
	南區	0	96	0	3	99	4	103
	永康區	0	247	2	5	254	138	392
高雄市	三民區	2	400	0	0	402	34	436
	小港區	0	152	5	72	229	13	242
	左營區	173	59	0	4	236	24	260
	前鎮區	3	19	1	0	23	14	37
	苓雅區	109	51	0	3	163	9	172
	楠梓區	0	481	0	15	496	25	521
	鼓山區	37	402	0	3	442	28	470
	大寮區	0	10	0	2	12	0	12
	鳳山區	138	549	1	86	774	98	872
	八德市	0	112	4	6	122	56	178
桃園縣	中壢市	1	256	14	11	282	84	366
	平鎮市	0	18	0	1	19	43	62
	桃園市	0	108	2	3	113	209	322
	楊梅市	0	81	18	2	101	27	128
	龍潭鄉	0	74	0	4	78	39	117
	龜山鄉	0	91	0	0	91	37	128
	蘆竹鄉	1	44	7	3	55	232	287

2. 「屋齡」屬性分析結果

表71 101 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分
統計單位：宅

鄉鎮市區		屋齡 1 年 (含)內	屋齡 1 ~ 2 年(含)	屋齡 2 ~ 3 年(含)	屋齡 3 ~ 4 年(含)	屋齡 4 ~ 5 年(含)	合計
新北市	三重區	136	218	101	37	23	515
	三峽區	121	28	24	9	0	182
	土城區	18	130	5	6	0	159
	中和區	122	83	45	262	12	524
	永和區	45	107	132	10	0	294
	汐止區	64	128	240	51	34	517
	板橋區	185	589	137	50	10	971
	淡水區	85	623	95	113	5	921
	新店區	95	231	87	10	34	457
	新莊區	335	235	77	9	3	659
	樹林區	128	7	140	12	8	295
蘆洲區	121	45	24	3	4	197	
台北市	士林區	58	124	33	8	17	240
	大同區	80	85	61	0	9	235
	大安區	56	24	97	2	16	195
	中山區	57	141	121	35	30	384
	中正區	63	89	72	17	8	249
	內湖區	126	290	115	95	3	629
	文山區	63	350	45	4	2	464
	北投區	26	81	68	5	0	180
	松山區	4	39	12	0	0	55
	信義區	2	78	22	1	34	137
	南港區	21	132	88	5	10	256
萬華區	77	157	30	0	0	264	
台中市	北區	74	62	32	5	6	179
	北屯區	252	131	204	2	8	597
	西區	22	3	79	5	13	122
	西屯區	111	552	87	32	22	804
	南區	29	59	86	0	9	183
	南屯區	138	122	36	2	71	369
	大里區	70	15	6	6	0	97
	太平區	73	11	15	2	1	102
	潭子區	18	1	1	0	2	22
豐原區	36	0	6	6	4	52	
台南市	北區	40	96	12	2	0	150
	安南區	141	138	30	3	0	312
	東區	100	228	54	3	0	385
	南區	67	4	5	22	5	103
	永康區	135	206	47	2	2	392
高雄市	三民區	288	113	24	5	6	436
	小港區	137	23	2	5	75	242
	左營區	41	197	3	7	12	260
	前鎮區	10	7	7	3	10	37
	苓雅區	29	31	112	0	0	172
	楠梓區	168	315	29	8	1	521
	鼓山區	340	104	10	16	0	470
	大寮區	9	1	0	1	1	12
	鳳山區	731	121	15	2	3	872
桃園縣	八德市	74	63	7	7	27	178
	中壢市	46	186	13	29	92	366
	平鎮市	11	38	6	2	5	62
	桃園市	9	149	132	21	11	322
	楊梅市	14	47	23	12	32	128
	龍潭鄉	52	39	14	7	5	117
	龜山鄉	10	57	1	4	56	128
	蘆竹鄉	30	217	18	18	4	287

3. 「總樓層」屬性分析結果

表72 101 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計單位：宅

鄉鎮市區		3 樓以下	4 樓、5 樓	6 樓 ~ 12 樓	13 樓以上	合計
新北市	三重區	1	40	201	273	515
	三峽區	7	6	40	129	182
	土城區	5	0	114	40	159
	中和區	10	185	104	225	524
	永和區	0	14	46	234	294
	汐止區	3	15	146	353	517
	板橋區	0	0	123	848	971
	淡水區	67	34	310	510	921
	新店區	17	64	120	256	457
	新莊區	0	7	148	504	659
	樹林區	2	15	45	233	295
蘆洲區	0	29	113	55	197	
台北市	士林區	0	23	96	121	240
	大同區	0	7	86	142	235
	大安區	0	3	88	104	195
	中山區	0	8	137	239	384
	中正區	0	5	138	106	249
	內湖區	0	58	240	331	629
	文山區	14	57	75	318	464
	北投區	0	50	98	32	180
	松山區	0	9	26	20	55
	信義區	0	0	18	119	137
	南港區	0	14	120	122	256
	萬華區	0	5	28	231	264
	台中市	北區	3	91	75	10
北屯區		16	169	194	218	597
西區		0	21	12	89	122
西屯區		3	85	22	694	804
南區		0	38	134	11	183
南屯區		0	58	104	207	369
大里區		41	55	0	1	97
太平區		29	73	0	0	102
潭子區		4	18	0	0	22
豐原區		17	33	2	0	52
台南市	北區	0	118	0	32	150
	安南區	72	240	0	0	312
	東區	11	183	5	186	385
	南區	6	75	22	0	103
	永康區	22	307	0	63	392
高雄市	三民區	0	72	6	358	436
	小港區	57	185	0	0	242
	左營區	0	60	13	187	260
	前鎮區	3	17	0	17	37
	苓雅區	0	36	0	136	172
	楠梓區	4	191	313	13	521
	鼓山區	1	11	0	458	470
	大寮區	8	4	0	0	12
	鳳山區	47	334	0	491	872
桃園縣	八德市	3	125	9	41	178
	中壢市	16	82	147	121	366
	平鎮市	3	56	2	1	62
	桃園市	3	55	162	102	322
	楊梅市	43	66	18	1	128
	龍潭鄉	14	86	16	1	117
	龜山鄉	0	33	82	13	128
	蘆竹鄉	8	75	164	40	287

4. 「面積」屬性分析結果

表73 101 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分
統計單位：宅

鄉鎮市區		20 坪 (含)以下	20 坪 ~ 40 坪(含)	40 坪 ~ 60 坪(含)	60 坪 ~ 100 坪(含)	100 坪 以上	合計
新北市	三重區	210	206	78	12	9	515
	三峽區	9	105	62	6	0	182
	土城區	16	137	5	1	0	159
	中和區	106	353	50	5	10	524
	永和區	95	171	27	1	0	294
	汐止區	169	330	13	2	3	517
	板橋區	203	515	164	80	9	971
	淡水區	304	329	154	94	40	921
	新店區	126	231	63	18	19	457
	新莊區	86	502	53	18	0	659
	樹林區	30	96	19	149	1	295
蘆洲區	17	176	4	0	0	197	
台北市	士林區	44	140	38	18	0	240
	大同區	80	116	38	1	0	235
	大安區	79	76	20	19	1	195
	中山區	241	88	37	17	1	384
	中正區	129	73	34	11	2	249
	內湖區	292	254	66	11	6	629
	文山區	99	315	40	9	1	464
	北投區	47	107	24	2	0	180
	松山區	5	28	8	13	1	55
	信義區	37	11	26	22	41	137
	南港區	76	104	71	5	0	256
萬華區	60	175	28	1	0	264	
台中市	北區	58	71	12	32	6	179
	北屯區	279	134	35	116	33	597
	西區	72	8	13	19	10	122
	西屯區	45	31	407	237	84	804
	南區	42	99	25	14	3	183
	南屯區	59	100	121	77	12	369
	大里區	3	4	49	36	5	97
	太平區	8	21	37	33	3	102
	潭子區	0	0	14	5	3	22
豐原區	2	2	12	29	7	52	
台南市	北區	2	1	40	82	25	150
	安南區	0	35	187	86	4	312
	東區	51	102	72	128	32	385
	南區	5	15	5	40	38	103
	永康區	18	51	239	62	22	392
高雄市	三民區	96	215	1	64	60	436
	小港區	70	13	69	78	12	242
	左營區	41	136	25	40	18	260
	前鎮區	4	12	6	13	2	37
	苓雅區	1	5	58	95	13	172
	楠梓區	282	30	67	107	35	521
	鼓山區	47	255	132	22	14	470
	大寮區	0	7	2	3	0	12
	鳳山區	117	379	117	177	82	872
桃園縣	八德市	8	51	7	57	55	178
	中壢市	186	104	22	49	5	366
	平鎮市	1	2	21	36	2	62
	桃園市	33	194	82	7	6	322
	楊梅市	1	39	38	38	12	128
	龍潭鄉	0	29	43	41	4	117
	龜山鄉	60	58	1	9	0	128
	蘆竹鄉	39	192	9	29	18	287

(三) 101 年度第四季全國、台北市、台中市、高雄市總樓層、面積、屋齡屬性交叉分析

1. 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅總樓層、面積交叉分析結果

表74 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅「總樓層」、「面積」屬性交叉分析結果 單位：宅

面積/總樓層	3 樓以下	4 樓、5 樓	6 樓~12 樓	13 樓以上	總計
全國					
20 坪(含)以下	150	1,105	1,955	2,119	5,329
20 坪 ~ 40 坪(含)	354	817	3,110	5,895	10,176
40 坪 ~ 60 坪(含)	2,371	2,519	356	2,212	7,458
60 坪 ~ 100 坪(含)	1,189	3,259	117	1,111	5,676
100 坪以上	273	1,017	20	174	1,484
總計	4,337	8,717	5,558	11,511	30,123
台北市					
20 坪(含)以下	0	87	481	621	1,189
20 坪 ~ 40 坪(含)	0	107	533	847	1,487
40 坪 ~ 60 坪(含)	13	16	98	303	430
60 坪 ~ 100 坪(含)	0	26	33	70	129
100 坪以上	1	3	5	44	53
總計	14	239	1,150	1,885	3,288
台中市					
20 坪(含)以下	17	115	241	235	608
20 坪 ~ 40 坪(含)	18	55	350	147	570
40 坪 ~ 60 坪(含)	164	254	17	521	956
60 坪 ~ 100 坪(含)	51	444	9	289	793
100 坪以上	10	127	2	56	195
總計	260	995	619	1,248	3,122
高雄市					
20 坪(含)以下	2	92	290	337	721
20 坪 ~ 40 坪(含)	22	32	27	1,007	1,088
40 坪 ~ 60 坪(含)	157	378	0	229	764
60 坪 ~ 100 坪(含)	261	551	15	166	993
100 坪以上	51	328	0	20	399
總計	493	1,381	332	1,759	3,965

2. 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅面積、屋齡交叉分析結果

表75 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅「面積」、「屋齡」屬性交叉分析結果

單位：宅

面積/屋齡	屋齡 1 年 (含)內	屋齡 1 ~ 2 年(含)	屋齡 2 ~ 3 年(含)	屋齡 3 ~ 4 年(含)	屋齡 4 ~ 5 年(含)	總計
全國						
20 坪(含)以下	1,235	2,116	1,050	491	437	5,329
20 坪 ~ 40 坪(含)	3,517	4,132	1,436	802	289	10,176
40 坪 ~ 60 坪(含)	2,987	2,982	1,019	201	269	7,458
60 坪 ~ 100 坪(含)	2,582	1,860	752	154	328	5,676
100 坪以上	776	490	106	66	46	1,484
總計	11,097	11,580	4,363	1,714	1,369	30,123
台北市						
20 坪(含)以下	161	576	268	101	83	1,189
20 坪 ~ 40 坪(含)	312	775	329	45	26	1,487
40 坪 ~ 60 坪(含)	123	139	129	20	19	430
60 坪 ~ 100 坪(含)	28	57	37	6	1	129
100 坪以上	9	43	1	0	0	53
總計	633	1,590	764	172	129	3,288
台中市						
20 坪(含)以下	204	89	266	20	29	608
20 坪 ~ 40 坪(含)	196	228	118	8	20	570
40 坪 ~ 60 坪(含)	390	384	93	18	71	956
60 坪 ~ 100 坪(含)	423	209	90	29	42	793
100 坪以上	107	48	19	15	6	195
總計	1,320	958	586	90	168	3,122
高雄市						
20 坪(含)以下	299	334	3	11	74	721
20 坪 ~ 40 坪(含)	808	234	18	13	15	1,088
40 坪 ~ 60 坪(含)	513	148	82	11	10	764
60 坪 ~ 100 坪(含)	590	243	125	22	13	993
100 坪以上	177	172	29	19	2	399
總計	2,387	1,131	257	76	114	3,965

3. 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅屋齡、總樓層交叉分析結果

表76 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅「屋齡」、「總樓層」屬性交叉分析結果

單位：宅

屋齡/總樓層	3 樓以下	4 樓、5 樓	6 樓~12 樓	13 樓以上	總計
全國					
屋齡 1 年(含)內	1,774	3,755	1,267	4,301	11,097
屋齡 1 ~ 2 年(含)	1,632	2,790	2,702	4,456	11,580
屋齡 2 ~ 3 年(含)	555	1,039	793	1,976	4,363
屋齡 3 ~ 4 年(含)	210	542	467	495	1,714
屋齡 4 ~ 5 年(含)	166	591	329	283	1,369
總計	4,337	8,717	5,558	11,511	30,123
台北市					
屋齡 1 年(含)內	14	59	249	311	633
屋齡 1 ~ 2 年(含)	0	116	454	1,020	1,590
屋齡 2 ~ 3 年(含)	0	44	343	377	764
屋齡 3 ~ 4 年(含)	0	12	69	91	172
屋齡 4 ~ 5 年(含)	0	8	35	86	129
總計	14	239	1,150	1,885	3,288
台中市					
屋齡 1 年(含)內	198	718	207	197	1,320
屋齡 1 ~ 2 年(含)	17	80	302	559	958
屋齡 2 ~ 3 年(含)	29	99	80	378	586
屋齡 3 ~ 4 年(含)	11	37	18	24	90
屋齡 4 ~ 5 年(含)	5	61	12	90	168
總計	260	995	619	1,248	3,122
高雄市					
屋齡 1 年(含)內	351	784	39	1,213	2,387
屋齡 1 ~ 2 年(含)	111	387	277	356	1,131
屋齡 2 ~ 3 年(含)	17	83	12	145	257
屋齡 3 ~ 4 年(含)	12	42	0	22	76
屋齡 4 ~ 5 年(含)	2	85	4	23	114
總計	493	1,381	332	1,759	3,965

第四節 房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋 (待售)住宅比較分析

一、房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅之關係

配合本案新建餘屋(待售)住宅之定義為屋齡 5 年以下之新成屋為主，為比較之一致性，研究團隊分別自「內政部不動產資訊平台」中取得屋齡 5 年以下之房屋稅籍住宅類數量，並據此作為屋齡 5 年以下低度使用(用電)住宅之估算基礎。

回顧本研究案前期研究成果，屋齡 5 年以下之住宅市場架構圖如下圖 17 所示：

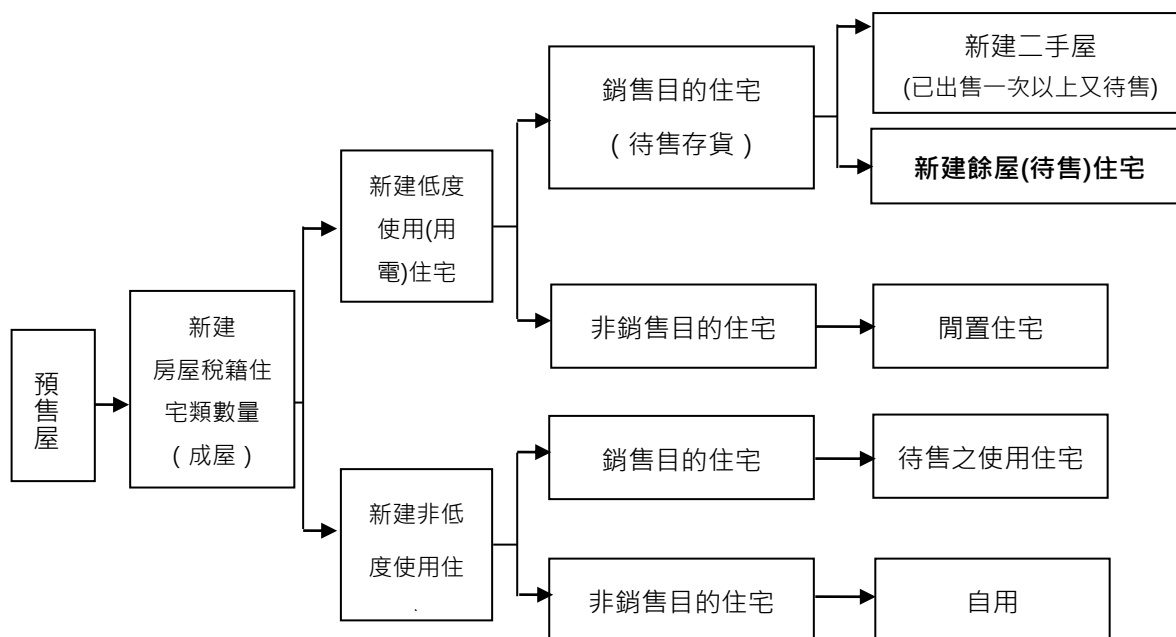


圖17 市場分類圖

資料來源：本研究案自行整理

圖 17 中各名詞定義說明如下：

新建房屋稅籍住宅類數量：屋齡 5 年內之房屋稅籍住宅類數量

新建低度使用(用電)住宅：屋齡 5 年內之低度使用(用電)住宅

銷售目的住宅：屋齡 5 年內具有銷售意圖之住宅

新建二手屋：屋齡 5 年內已出售一次以上目前仍待售之住宅

新建餘屋(待售)住宅為新建低度使用(用電)住宅之一部分，新建低度使用(用電)住宅除一部份為新建餘屋(待售)住宅外，另一部份為屋齡 5 年以下之閒置住宅以及部分進入二手流通市場屋齡 5 年以下之新建二手屋。

二、房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分析結果

(一) 縣市比較結果

表77 101年度「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

縣市 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡5年內 (1)	屋齡5年內 (2)	比例(1) (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(2) (%) (3)/(1)	比例(3) (%) (3)/(2)
新北市	132,713	28,890	21.77	6,808	5.13	23.57
台北市	59,404	14,135	23.79	3,288	5.53	23.26
台中市	65,685	14,749	22.45	3,122	4.75	21.17
台南市	33,674	7,315	21.72	2,260	6.71	30.90
高雄市	52,339	13,926	26.61	3,965	7.58	28.47
宜蘭縣	11,457	3,155	27.54	538	4.70	17.05
桃園縣	60,747	12,284	20.22	1,861	3.06	15.15
新竹縣	25,021	6,142	24.55	2,108	8.42	34.32
苗栗縣	10,846	2,194	20.23	703	6.48	32.04
彰化縣	14,355	2,894	20.16	1,071	7.46	37.01
南投縣	6,550	1,527	23.31	299	4.56	19.58
雲林縣	8,353	1,633	19.55	429	5.14	26.27
嘉義縣	5,344	1,004	18.79	388	7.26	38.65
屏東縣	11,054	2,055	18.59	387	3.50	18.83
台東縣	4,070	741	18.21	77	1.89	10.39
花蓮縣	4,420	907	20.52	318	7.19	35.06
澎湖縣	1,357	201	14.81	44	3.24	21.89
基隆市	6,464	1,766	27.32	656	10.15	37.15
新竹市	21,021	4,473	21.28	1,207	5.74	26.98
嘉義市	4,134	791	19.13	373	9.02	47.16
金門縣	2,180	401	18.39	221	10.14	55.11
連江縣	181	23	12.71	0	0.00	0.00
全國	541,369	121,206	22.39	30,123	5.56	24.85

(二) 鄉鎮市區比較結果

表78 101 年度新北市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內	屋齡 5 年內	比例(1) (%)	宅數	比例(2) (%)	比例(3) (%)
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(3)/(2)
八里區	1,698	445	26.21	166	9.78	37.30
三芝區	80	23	28.75	1	1.25	4.35
三重區	11,410	1,485	13.01	515	4.51	34.68
三峽區	7,330	1,548	21.12	182	2.48	11.76
土城區	2,305	278	12.06	159	6.90	57.19
中和區	12,375	2,083	16.83	524	4.23	25.16
五股區	2,127	299	14.06	113	5.31	37.79
平溪區	27	10	37.04	0	0.00	0.00
永和區	2,398	693	28.90	294	12.26	42.42
石門區	61	22	36.07	0	0.00	0.00
石碇區	126	38	30.16	0	0.00	0.00
汐止區	6,042	1,143	18.92	517	8.56	45.23
坪林區	113	33	29.20	0	0.00	0.00
林口區	14,678	4,825	32.87	713	4.86	14.78
板橋區	14,480	2,981	20.59	971	6.71	32.57
金山區	154	26	16.88	0	0.00	0.00
泰山區	1,455	159	10.93	41	2.82	25.79
烏來區	93	22	23.66	2	2.15	9.09
貢寮區	80	9	11.25	0	0.00	0.00
淡水區	21,166	5,972	28.22	921	4.35	15.42
深坑區	1,132	163	14.40	18	1.59	11.04
新店區	8,302	1,392	16.77	457	5.50	32.83
新莊區	8,838	2,608	29.51	659	7.46	25.27
瑞芳區	246	49	19.92	0	0.00	0.00
萬里區	87	27	31.03	4	4.60	14.81
樹林區	10,708	1,590	14.85	295	2.75	18.55
雙溪區	76	20	26.32	0	0.00	0.00
蘆洲區	3,663	608	16.60	197	5.38	32.40
鶯歌區	1,463	339	23.17	59	4.03	17.40
新北市全區	132,713	28,890	21.77	6,808	5.13	23.57

表79 101年度台北市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡5年內 (1)	屋齡5年內 (2)	比例(1) (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(2) (%) (3)/(1)	比例(3) (%) (3)/(2)
士林區	4,838	937	19.37	240	4.96	25.61
大同區	3,825	861	22.51	235	6.14	27.29
大安區	4,160	935	22.48	195	4.69	20.86
中山區	8,803	2,087	23.71	384	4.36	18.40
中正區	3,859	1,117	28.95	249	6.45	22.29
內湖區	9,029	1,970	21.82	629	6.97	31.93
文山區	6,785	1,384	20.40	464	6.84	33.53
北投區	5,166	1,536	29.73	180	3.48	11.72
松山區	2,497	537	21.51	55	2.20	10.24
信義區	2,665	600	22.51	137	5.14	22.83
南港區	4,741	1,380	29.11	256	5.40	18.55
萬華區	3,036	791	26.05	264	8.70	33.38
台北市全區	59,404	14,135	23.79	3,288	5.53	23.26

表80 101年度桃園縣「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡5年內 (1)	屋齡5年內 (2)	比例(1) (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(2) (%) (3)/(1)	比例(3) (%) (3)/(2)
八德市	5,833	1,307	22.41	178	3.05	13.62
大園鄉	2,311	572	24.75	122	5.28	21.33
大溪鎮	1,795	428	23.84	25	1.39	5.84
中壢市	15,148	3,329	21.98	366	2.42	10.99
平鎮市	4,525	940	20.77	62	1.37	6.60
桃園市	11,143	1,919	17.22	322	2.89	16.78
復興鄉	109	18	16.51	0	0.00	0.00
新屋鄉	723	169	23.37	15	2.07	8.88
楊梅市	4,892	1,007	20.58	128	2.62	12.71
龍潭鄉	1,890	317	16.77	117	6.19	36.91
龜山鄉	4,518	698	15.45	128	2.83	18.34
蘆竹鄉	6,186	1,241	20.06	287	4.64	23.13
觀音鄉	1,674	339	20.25	111	6.63	32.74
桃園縣全區	60,747	12,284	20.22	1,861	3.06	15.15

表81 101 年度台中市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內	屋齡 5 年內	比例(1) (%)	宅數	比例(2) (%)	比例(3) (%)
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(3)/(2)
中區	53	9	16.98	3	5.66	33.33
北區	3,898	594	15.24	179	4.59	30.13
北屯區	7,770	1,638	21.08	597	7.68	36.45
西區	2,664	688	25.83	122	4.58	17.73
西屯區	14,000	3,669	26.21	804	5.74	21.91
東區	1,441	318	22.07	70	4.86	22.01
南區	3,734	736	19.71	183	4.90	24.86
南屯區	6,228	1,548	24.86	369	5.92	23.84
大甲區	831	157	18.89	40	4.81	25.48
大安區	92	15	16.30	1	1.09	6.67
大肚區	608	124	20.39	30	4.93	24.19
大里區	3,337	632	18.94	97	2.91	15.35
大雅區	1,399	340	24.30	41	2.93	12.06
太平區	2,479	629	25.37	102	4.11	16.22
外埔區	403	61	15.14	9	2.23	14.75
石岡區	183	29	15.85	0	0.00	0.00
后里區	686	118	17.20	27	3.94	22.88
沙鹿區	3,861	1,025	26.55	220	5.70	21.46
和平區	75	12	16.00	0	0.00	0.00
東勢區	427	83	19.44	10	2.34	12.05
烏日區	1,955	520	26.60	48	2.46	9.23
神岡區	802	183	22.82	12	1.50	6.56
梧棲區	906	125	13.80	35	3.86	28.00
清水區	1,246	312	25.04	33	2.65	10.58
新社區	305	59	19.34	0	0.00	0.00
潭子區	1,755	281	16.01	22	1.25	7.83
龍井區	979	230	23.49	5	0.51	2.17
豐原區	2,728	507	18.59	52	1.91	10.26
霧峰區	840	107	12.74	11	1.31	10.28
台中市全區	65,685	14,749	22.45	3,122	4.75	21.17

表82 101年度台南市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡5年內 (1)	屋齡5年內 (2)	比例(1) (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(2) (%) (3)/(1)	比例(3) (%) (3)/(2)
中西區	885	117	13.22	46	5.20	39.32
北區	3,295	610	18.51	150	4.55	24.59
安平區	1,369	241	17.60	87	6.36	36.10
安南區	4,362	762	17.47	312	7.15	40.94
東區	3,945	714	18.10	385	9.76	53.92
南區	1,082	240	22.18	103	9.52	42.92
七股區	139	27	19.42	1	0.72	3.70
下營區	143	31	21.68	0	0.00	0.00
大內區	60	5	8.33	0	0.00	0.00
山上區	43	2	4.65	2	4.65	100.00
仁德區	2,385	1,271	53.29	82	3.44	6.45
六甲區	176	22	12.50	10	5.68	45.45
北門區	80	9	11.25	0	0.00	0.00
左鎮區	20	0	0.00	0	0.00	0.00
永康區	6,315	1,348	21.35	392	6.21	29.08
玉井區	82	6	7.32	0	0.00	0.00
白河區	326	192	58.90	12	3.68	6.25
安定區	426	34	7.98	23	5.40	67.65
西港區	187	24	12.83	3	1.60	12.50
佳里區	784	210	26.79	67	8.55	31.90
官田區	323	112	34.67	12	3.72	10.71
東山區	114	16	14.04	0	0.00	0.00
南化區	34	7	20.59	0	0.00	0.00
後壁區	134	13	9.70	0	0.00	0.00
柳營區	130	16	12.31	0	0.00	0.00
將軍區	62	3	4.84	3	4.84	100.00
麻豆區	748	172	22.99	51	6.82	29.65
善化區	2,018	406	20.12	211	10.46	51.97
新化區	353	43	12.18	7	1.98	16.28
新市區	561	82	14.62	90	16.04	109.76
新營區	1,220	201	16.48	55	4.51	27.36
楠西區	54	11	20.37	0	0.00	0.00
學甲區	189	55	29.10	8	4.23	14.55
龍崎區	11	0	0.00	0	0.00	0.00
歸仁區	1,271	232	18.25	120	9.44	51.72
關廟區	154	21	13.64	0	0.00	0.00
鹽水區	194	60	30.93	28	14.43	46.67
台南市全區	33,674	7,315	21.72	2,260	6.71	30.90

表83 101 年度高雄市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內	屋齡 5 年內	比例(1) (%)	宅數	比例(2) (%)	比例(3) (%)
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(3)/(2)
三民區	4,456	1,323	29.69	436	9.78	32.96
小港區	2,272	477	20.99	242	10.65	50.73
左營區	6,958	2,129	30.60	260	3.74	12.21
前金區	920	319	34.67	67	7.28	21.00
前鎮區	3,431	561	16.35	37	1.08	6.60
苓雅區	1,682	541	32.16	172	10.23	31.79
新興區	440	176	40.00	37	8.41	21.02
楠梓區	5,752	1,680	29.21	521	9.06	31.01
鼓山區	4,848	1,555	32.08	470	9.69	30.23
旗津區	249	27	10.84	0	0.00	0.00
鹽埕區	154	29	18.83	5	3.25	17.24
大社區	401	68	16.96	63	15.71	92.65
大寮區	1,043	169	16.20	12	1.15	7.10
大樹區	339	40	11.80	75	22.12	187.50
仁武區	3,231	509	15.75	317	9.81	62.28
內門區	51	5	9.80	0	0.00	0.00
六龜區	163	42	25.77	0	0.00	0.00
永安區	84	12	14.29	0	0.00	0.00
田寮區	80	19	23.75	0	0.00	0.00
甲仙區	147	48	32.65	0	0.00	0.00
杉林區	1,161	317	27.30	0	0.00	0.00
那瑪夏區	17	6	35.29	0	0.00	0.00
岡山區	996	120	12.05	53	5.32	4.17
林園區	480	89	18.54	7	1.46	7.87
阿蓮區	215	49	22.79	5	2.33	10.20
美濃區	484	135	27.89	14	2.89	10.37
茄萣區	288	73	25.35	25	8.68	34.25
茂林區	27	5	18.52	0	0.00	0.00
桃源區	16	0	0.00	0	0.00	0.00
梓官區	220	60	27.27	10	4.55	16.67
鳥松區	1,059	138	13.03	108	10.20	78.26
湖內區	713	166	23.28	45	6.31	27.11
路竹區	809	176	21.76	23	2.84	13.07
旗山區	203	41	20.20	11	5.42	26.83
鳳山區	7,717	2,552	33.07	872	11.30	34.17
橋頭區	791	168	21.24	62	7.84	36.90
燕巢區	285	86	30.18	12	4.21	13.95
彌陀區	157	16	10.19	4	2.55	25.00
高雄市全區	52,339	13,926	26.61	3,965	7.58	28.47

第四章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析

第一節 低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析

一、新增、去化流量分析架構

下圖 18 為本案低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析架構圖，分析方式主要係將每年度「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」依照「標準化地址」欄位勾稽完成資料中，取出符合「住宅」與「低度使用(用電)住宅認定標準」者，並依「房屋稅籍編號(簡稱：稅號)」進行不同年度間的比對。

比對結果可得「當年度新增」、「前一年度保留者」與「前一年度去化」三部分資料供進一步分析使用。

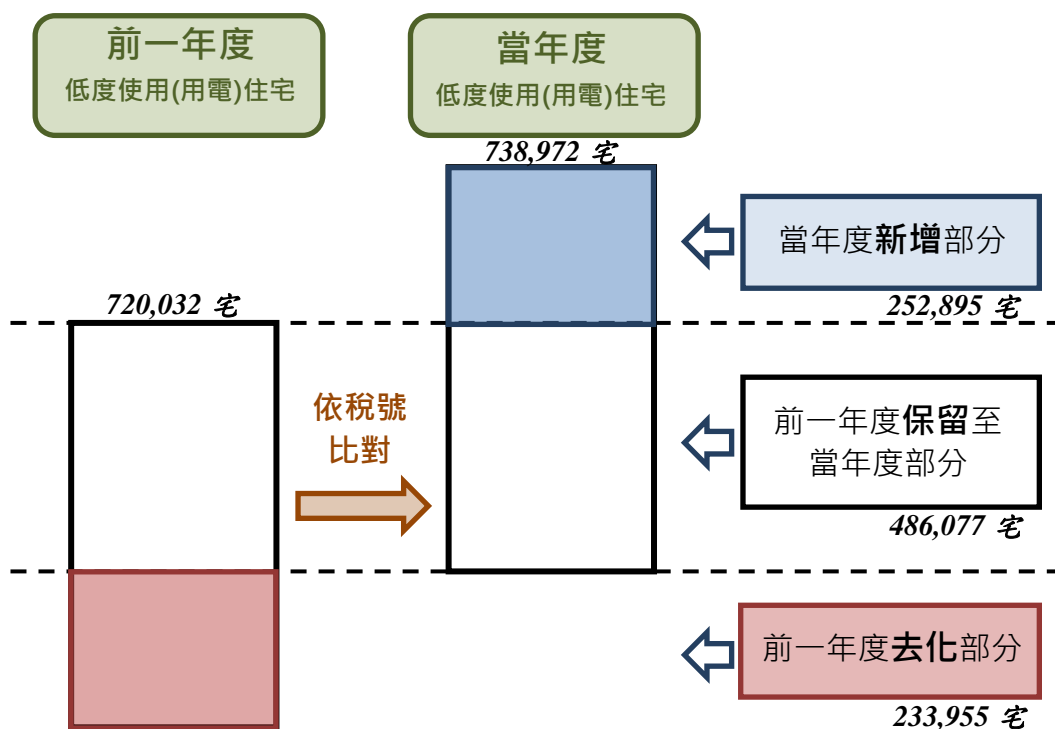


圖 18 低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖

(圖中數據為 97-98 年度間的變化狀況)

二、新增、去化流量分析結果

就「新增」部分而言，相較於 97-100 年間，桃園縣、台中市、台南市、高雄市以 100-101 年間低度使用(用電)住宅的新增百分比為最高；新北市、台北市則以 97-98、98-99 年間的新增比例較高。

「去化」部分趨勢較一致，皆為 97-100 年間逐步上升，100-101 年間皆呈現去化減緩的狀況。

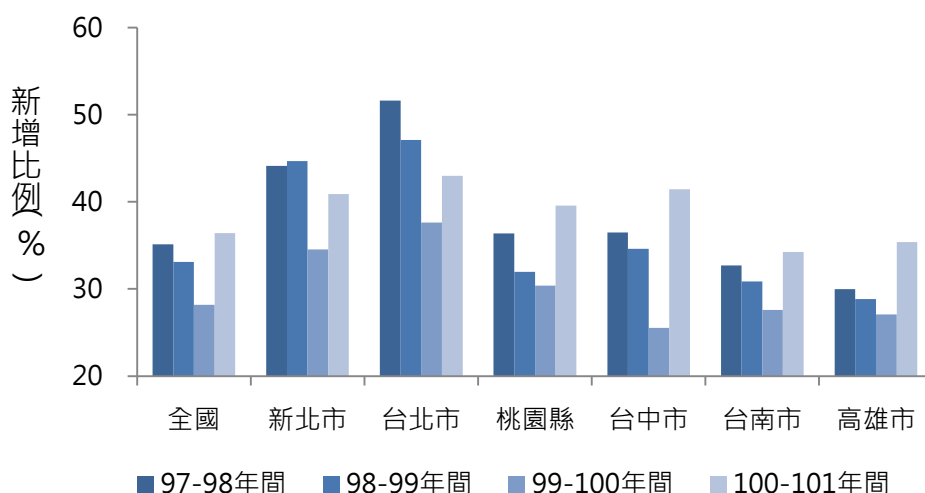


圖19 低度使用(用電)住宅全國、五都與桃園縣新增比例分析長條圖

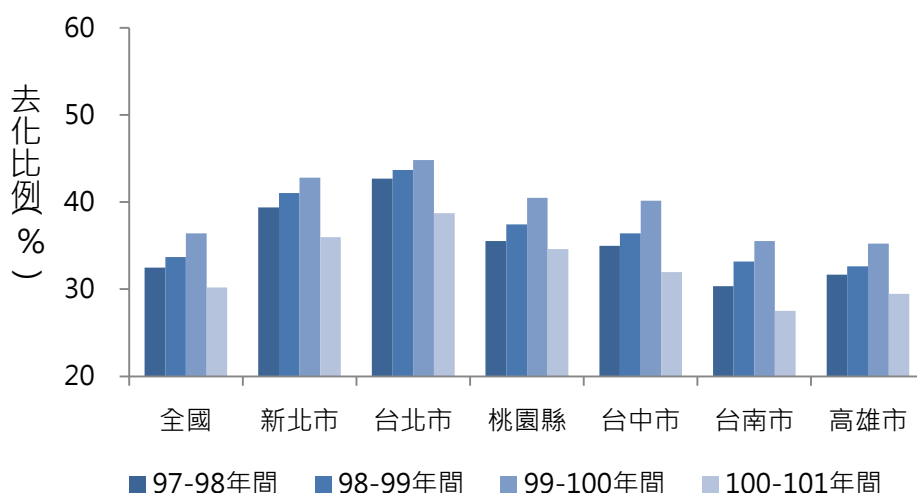


圖20 低度使用(用電)住宅全國、五都與桃園縣去化比例分析長條圖

(一) 97至101年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果

1. 97-98年度新增、去化宅數分析結果

表84 97-98年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果

時間 / 縣市	97年度	97年度去化部分		97年度保留至 98年度部分		98年度新增部分		98年度
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (1)-(2)+(4)
新北市	101,568	39,990	39.37	61,578	60.63	44,820	44.13	106,398
台北市	58,722	25,066	42.69	33,656	57.31	30,317	51.63	63,973
台中市	94,464	33,047	34.98	61,417	65.02	34,464	36.48	95,881
台南市	57,688	17,512	30.36	40,176	69.64	18,865	32.70	59,041
高雄市	101,211	32,065	31.68	69,146	68.32	30,331	29.97	99,477
宜蘭縣	23,202	5,221	22.50	17,981	77.50	5,622	24.23	23,603
桃園縣	73,476	26,101	35.52	47,375	64.48	26,723	36.37	74,098
新竹縣	12,497	4,179	33.44	8,318	66.56	5,314	42.52	13,632
苗栗縣	14,311	3,747	26.18	10,564	73.82	4,537	31.70	15,101
彰化縣	35,454	7,864	22.18	27,590	77.82	7,947	22.41	35,537
南投縣	16,333	4,035	24.70	12,298	75.30	3,121	19.11	15,419
雲林縣	25,604	5,472	21.37	20,132	78.63	5,710	22.30	25,842
嘉義縣	16,001	3,523	22.02	12,478	77.98	3,463	21.64	15,941
屏東縣	22,853	6,346	27.77	16,507	72.23	6,431	28.14	22,938
台東縣	8,991	2,388	26.56	6,603	73.44	2,190	24.36	8,793
花蓮縣	16,437	4,953	30.13	11,484	69.87	4,134	25.15	15,618
澎湖縣	2,497	603	24.15	1,894	75.85	586	23.47	2,480
基隆市	18,045	4,942	27.39	13,103	72.61	5,190	28.76	18,293
新竹市	11,647	4,521	38.82	7,126	61.18	5,618	48.24	12,744
嘉義市	7,616	1,972	25.89	5,644	74.11	6,949	91.24	12,593
金門縣	1,197	362	30.24	835	69.76	505	42.19	1,340
連江縣	218	46	21.10	172	78.90	58	26.61	230
全國	720,032	233,955	32.49	486,077	67.51	252,895	35.12	738,972

2. 98-99 年度新增、去化宅數分析結果

表85 98-99 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果

時間 / 縣市	98 年度	98 年度去化部分		98 年度保留至 99 年度部分		99 年度新增部分		99 年度
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (1)-(2)+(4)
新北市	106,398	43,659	41.03	62,739	58.97	47,550	44.69	110,289
台北市	63,973	27,949	43.69	36,024	56.31	30,130	47.10	66,154
台中市	95,881	34,897	36.40	60,984	63.60	33,191	34.62	94,175
台南市	59,041	19,592	33.18	39,449	66.82	18,220	30.86	57,669
高雄市	99,477	32,445	32.62	67,032	67.38	28,678	28.83	95,710
宜蘭縣	23,603	5,583	23.65	18,020	76.35	4,986	21.12	23,006
桃園縣	74,098	27,735	37.43	46,363	62.57	23,690	31.97	70,053
新竹縣	13,632	4,795	35.17	8,837	64.83	4,541	33.31	13,378
苗栗縣	15,101	4,013	26.57	11,088	73.43	3,964	26.25	15,052
彰化縣	35,537	8,372	23.56	27,165	76.44	8,389	23.61	35,554
南投縣	15,419	3,530	22.89	11,889	77.11	4,318	28.00	16,207
雲林縣	25,842	5,436	21.04	20,406	78.96	5,409	20.93	25,815
嘉義縣	15,941	3,217	20.18	12,724	79.82	3,348	21.00	16,072
屏東縣	22,938	5,869	25.59	17,069	74.41	5,444	23.73	22,513
台東縣	8,793	2,261	25.71	6,532	74.29	2,273	25.85	8,805
花蓮縣	15,618	4,370	27.98	11,248	72.02	4,118	26.37	15,366
澎湖縣	2,480	563	22.70	1,917	77.30	629	25.36	2,546
基隆市	18,293	5,055	27.63	13,238	72.37	5,587	30.54	18,825
新竹市	12,744	5,040	39.55	7,704	60.45	5,970	46.85	13,674
嘉義市	12,593	4,065	32.28	8,528	67.72	3,623	28.77	12,151
金門縣	1,340	357	26.64	983	73.36	526	39.25	1,509
連江縣	230	69	30.00	161	70.00	49	21.30	210
全國	738,972	248,872	33.68	490,100	66.32	244,633	33.10	734,733

3. 99-100 年度新增、去化宅數分析結果

表86 99-100 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果

時間 / 縣市	99 年度	99 年度去化部分		99 年度保留至 100 年度部分		100 年度新增部分		100 年度
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (1)-(2)+(4)
新北市	110,289	47,190	42.79	63,099	57.21	38,081	34.53	101,180
台北市	66,154	29,651	44.82	36,503	55.18	24,878	37.61	61,381
台中市	94,175	37,801	40.14	56,374	59.86	24,046	25.53	80,420
台南市	57,669	20,490	35.53	37,179	64.47	15,910	27.59	53,089
高雄市	95,710	33,733	35.25	61,977	64.75	25,906	27.07	87,883
宜蘭縣	23,006	5,970	25.95	17,036	74.05	5,303	23.05	22,339
桃園縣	70,053	28,371	40.50	41,682	59.50	21,277	30.37	62,959
新竹縣	13,378	5,021	37.53	8,357	62.47	5,217	39.00	13,574
苗栗縣	15,052	4,393	29.19	10,659	70.81	3,784	25.14	14,443
彰化縣	35,554	9,028	25.39	26,526	74.61	7,001	19.69	33,527
南投縣	16,207	4,225	26.07	11,982	73.93	3,442	21.24	15,424
雲林縣	25,815	6,185	23.96	19,630	76.04	5,013	19.42	24,643
嘉義縣	16,072	3,759	23.39	12,313	76.61	3,055	19.01	15,368
屏東縣	22,513	6,414	28.49	16,099	71.51	5,221	23.19	21,320
台東縣	8,805	2,540	28.85	6,265	71.15	1,976	22.44	8,241
花蓮縣	15,366	4,916	31.99	10,450	68.01	3,989	25.96	14,439
澎湖縣	2,546	667	26.20	1,879	73.80	601	23.61	2,480
基隆市	18,825	6,315	33.55	12,510	66.45	4,437	23.57	16,947
新竹市	13,674	6,424	46.98	7,250	53.02	4,258	31.14	11,508
嘉義市	12,151	3,926	32.31	8,225	67.69	3,109	25.59	11,334
金門縣	1,509	483	32.01	1,026	67.99	520	34.46	1,546
連江縣	210	60	28.57	150	71.43	67	31.90	217
全國	734,733	267,562	36.42	467,171	63.58	207,091	28.19	674,262

4. 100-101 年度新增、去化宅數分析結果

表87 100-101 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果

時間 / 縣市	100 年度	100 年度去化部分		100 年度保留至 101 年度部分		101 年度新增部分		101 年度
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (1)-(2)+(4)
新北市	101,180	36,383	35.96	64,797	64.04	41,391	40.91	106,188
台北市	61,381	23,766	38.72	37,615	61.28	26,377	42.97	63,992
台中市	80,420	25,715	31.98	54,705	68.02	33,327	41.44	88,032
台南市	53,089	14,608	27.52	38,481	72.48	18,174	34.23	56,655
高雄市	87,883	25,909	29.48	61,974	70.52	31,098	35.39	93,072
宜蘭縣	22,339	4,901	21.94	17,438	78.06	6,498	29.09	23,936
桃園縣	62,959	21,797	34.62	41,162	65.38	24,922	39.58	66,084
新竹縣	13,574	4,828	35.57	8,746	64.43	7,082	52.17	15,828
苗栗縣	14,443	3,396	23.51	11,047	76.49	4,683	32.42	15,730
彰化縣	33,527	6,878	20.51	26,649	79.49	8,610	25.68	35,259
南投縣	15,424	3,265	21.17	12,159	78.83	4,090	26.52	16,249
雲林縣	24,643	4,916	19.95	19,727	80.05	6,140	24.92	25,867
嘉義縣	15,368	2,835	18.45	12,533	81.55	3,546	23.07	16,079
屏東縣	21,320	4,876	22.87	16,444	77.13	6,608	30.99	23,052
台東縣	8,241	1,873	22.73	6,368	77.27	2,436	29.56	8,804
花蓮縣	14,439	3,604	24.96	10,835	75.04	4,590	31.79	15,425
澎湖縣	2,480	506	20.40	1,974	79.60	632	25.48	2,606
基隆市	16,947	4,478	26.42	12,469	73.58	5,326	31.43	17,795
新竹市	11,508	5,586	48.54	5,922	51.46	5,609	48.74	11,531
嘉義市	11,334	3,040	26.82	8,294	73.18	3,653	32.23	11,947
金門縣	1,546	468	30.27	1,078	69.73	556	35.96	1,634
連江縣	217	57	26.27	160	73.73	100	46.08	260
全國	674,262	203,685	30.21	470,577	69.79	245,448	36.40	716,025

第二節 新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析

一、新增、去化流量分析架構

本研究案各季新建餘屋(待售)住宅季末存量皆由「前季未移轉」與「當季增量」二部分構成。其中各季新建餘屋(待售)住宅「前季未移轉」數量可由前新建餘屋(待售)住宅中扣除「屋齡大於5年者」、「用電度數大於60度者」與「當季曾經進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承五項移轉登記者」後計算而得。各季新建餘屋(待售)住宅「當季增量」部分則由當季地政登記資料經本研究案選過程後扣除曾於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承五項移轉登記者計算而得。

新建餘屋(待售)住宅「前季未移轉」部分： $(D)=(A)-(B)-(C)$

新建餘屋(待售)住宅「當季增量」部分： $(G)=(E)-(F)$

新建餘屋(待售)住宅「季末存量」部分： $(H)=(D)+(G)$

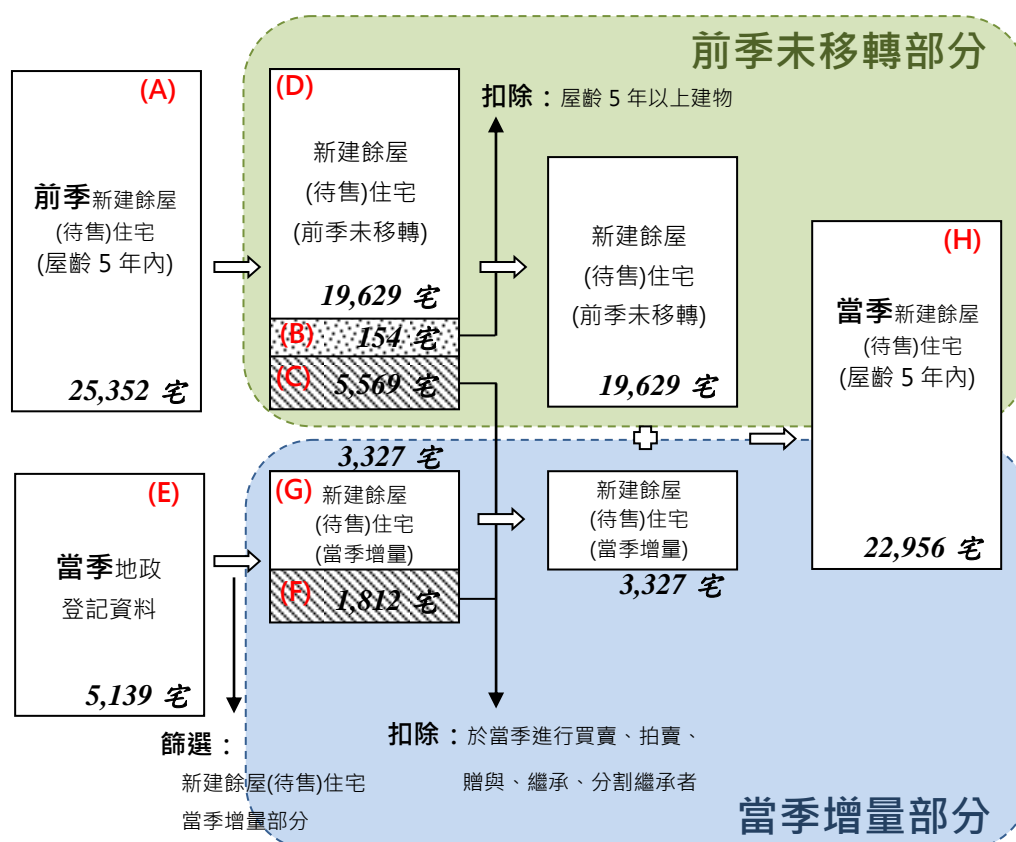


圖22 新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖
(圖中數據為 99Q2-99Q3 年度間的變化狀況)

二、新增、去化流量分析結果

(一) 比例分析結果

表88 99 年度第三季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅新增、去化比例分析

新建餘屋篩選成果/時間	99Q3		99Q4		100Q1	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
(A)新建餘屋(前季末存量)	25,352	100.00	22,956	100.00	25,538	100.00
(B) 減：屋齡大於 5 年者	154	0.61	295	1.29	341	1.34
(C)減：移轉登記者	5,569	21.97	6,346	27.64	5,489	21.49
(D)新建餘屋(前季末移轉)	19,629	77.43	16,315	71.07	19,708	77.17
(E)新建餘屋(當季增量部分)	5,139	100.00	14,817	100.00	14,810	100.00
(F) 減：移轉登記者	1,812	35.26	5,594	37.75	4,589	30.99
(G)新建餘屋(當季增量)	3,327	64.74	9,223	62.25	10,221	69.01
(H)新建餘屋(季末存量)	22,956		25,538		29,929	
新建餘屋篩選成果/時間	100Q2		100Q3		100Q4	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
新建餘屋(前季末存量)	29,929	100.00	29,093	100.00	29,418	100.00
減：屋齡大於 5 年者	262	0.88	163	0.56	476	1.62
減：移轉登記者	7,623	25.47	4,707	16.18	3,882	13.20
新建餘屋(前季末移轉)	22,044	73.65	24,223	83.26	25,060	85.19
新建餘屋(當季增量部分)	11,400	100.00	7,868	100.00	6,891	100.00
減：移轉登記者	4,351	38.17	2,673	33.97	3,058	44.38
新建餘屋(當季增量)	7,049	61.83	5,195	66.03	3,833	55.62
新建餘屋(季末存量)	29,093		29,418		28,893	
新建餘屋篩選成果/時間	101Q1		101Q2		101Q3	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
新建餘屋(前季末存量)	28,893	100.00	32,000	100.00	29,487	100.00
減：屋齡大於 5 年者	161	0.56	412	1.29	438	1.49
減：移轉登記者	2,757	9.54	5,836	18.24	3,629	12.31
新建餘屋(前季末移轉)	25,975	89.90	25,752	80.48	25,420	86.21
新建餘屋(當季增量部分)	8,891	100.00	6,199	100.00	6,913	100.00
減：移轉登記者	2,866	32.23	2,464	39.75	2,650	38.33
新建餘屋(當季增量)	6,025	67.77	3,735	60.25	4,263	61.67
新建餘屋(季末存量)	32,000		29,487		29,683	
新建餘屋篩選成果/時間	101Q4		/			
	宅數	比例(%)				
新建餘屋(前季末存量)	29,683	100.00				
減：屋齡大於 5 年者	267	0.90				
減：移轉登記者	3,602	12.13				
新建餘屋(前季末移轉)	25,814	86.97				
新建餘屋(當季增量部分)	5,051	100.00				
減：移轉登記者	742	14.69				
新建餘屋(當季增量)	4,309	85.31				
新建餘屋(季末存量)	30,123					

表89 季末存量、當季新增去化比例彙整表

新建餘屋(待售)住宅 /時間	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	25,352	22,956	25,538	29,929	29,093	29,418	28,893	32,000	29,487	29,683
去化比例(%)	21.97	27.64	21.49	25.47	16.18	13.20	9.54	18.24	12.31	12.13
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	5,139	14,817	14,810	11,400	7,868	6,891	8,891	6,199	6,913	5,051
去化比例(%)	35.26	37.75	30.99	38.17	33.97	44.38	32.23	39.75	38.33	14.69

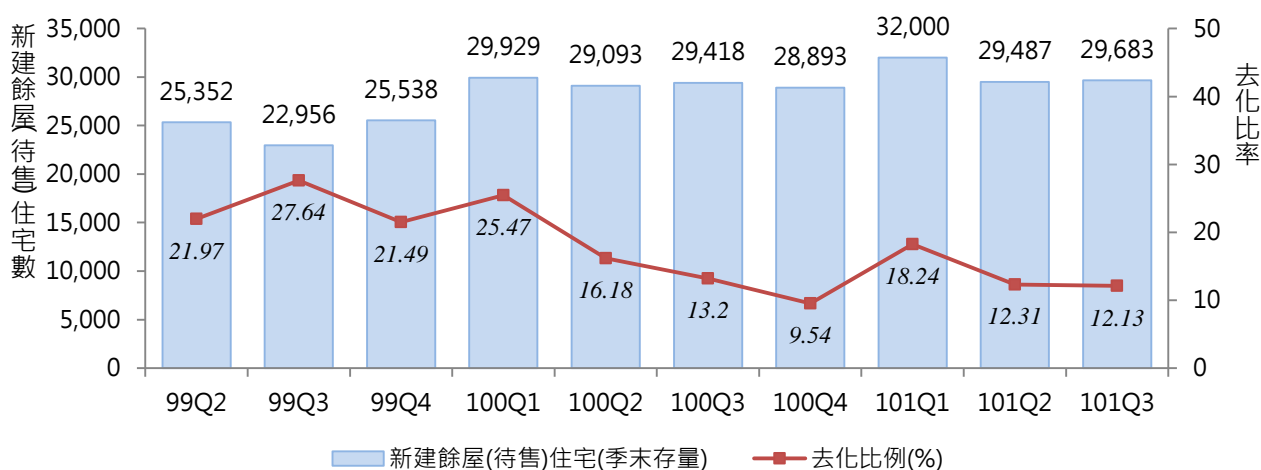


圖23 季末存量、去化比例分析圖

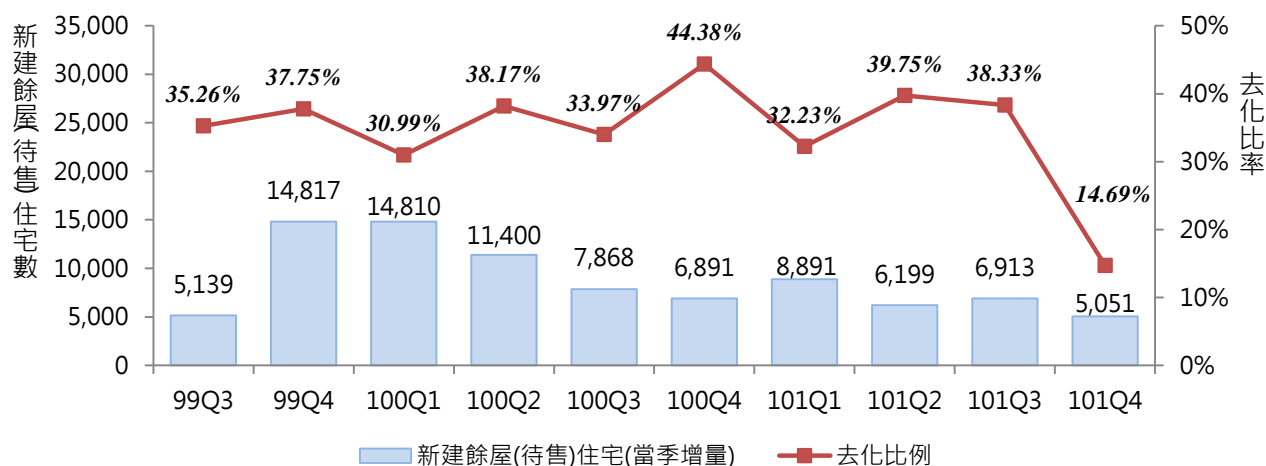


圖24 當季增量、去化比例分析圖

(二) 101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析結果

表90 101 年度第一季、第二季新增、去化宅數彙整表

縣市/ 新建餘屋 (待售)住宅 存量、流量	100 年度 第四季	101 年度第一季					101 年度第二季				
	新建餘屋 (待售)住宅 (1)	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售)住宅 (7)=(4)-(5)+(6)
		宅數 (2)	比例 (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例 (%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例 (%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例 (%) (6)/(4)	
新北市	6,696	500	7.5	1,186	17.7	7,382	1,226	16.6	791	10.7	6,947
台北市	3,404	185	5.4	351	10.3	3,570	395	11.1	120	3.4	3,295
台中市	2,367	124	5.2	523	22.1	2,766	454	16.4	556	20.1	2,868
台南市	2,102	267	12.7	652	31.0	2,487	641	25.8	406	16.3	2,252
高雄市	4,010	727	18.1	1,096	27.3	4,379	1,328	30.3	653	14.9	3,704
宜蘭縣	586	58	9.9	122	20.8	650	121	18.6	20	3.1	549
桃園縣	2,774	407	14.7	870	31.4	3,237	1,084	33.5	100	3.1	2,253
新竹縣	1,544	148	9.6	286	18.5	1,682	217	12.9	294	17.5	1,759
苗栗縣	616	48	7.8	176	28.6	744	75	10.1	64	8.6	733
彰化縣	840	80	9.5	105	12.5	865	83	9.6	164	19.0	946
南投縣	294	30	10.2	45	15.3	309	40	12.9	8	2.6	277
雲林縣	359	37	10.3	42	11.7	364	63	17.3	101	27.7	402
嘉義縣	451	26	5.8	31	6.9	456	40	8.8	21	4.6	437
屏東縣	316	60	19.0	111	35.1	367	117	31.9	100	27.2	350
台東縣	109	30	27.5	4	3.7	83	13	15.7	21	25.3	91
花蓮縣	308	22	7.1	69	22.4	355	53	14.9	31	8.7	333
澎湖縣	40	0	0.0	0	0.0	40	5	12.5	0	0.0	35
基隆市	661	34	5.1	188	28.4	815	115	14.1	5	0.6	705
新竹市	912	97	10.6	119	13.0	934	155	16.6	219	23.4	998
嘉義市	313	32	10.2	49	15.7	330	22	6.7	54	16.4	362
金門縣	191	6	3.1	0	0.0	185	1	0.5	7	3.8	191
連江縣	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0
全國	28,893	2,918	10.1	6,025	20.9	32,000	6,248	19.5	3,735	11.7	29,487

表91 101年度第三季、第四季新增、去化宅數彙整表

縣市/ 新建餘屋 (待售)住宅 存量、流量	101年度 第二季	101年度第三季					101年度第四季				
	新建餘屋 (待售)住宅	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售)住宅	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售)住宅
		宅數	比例 (%)	宅數	比例 (%)		宅數	比例 (%)	宅數	比例 (%)	
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(4)=(1)-(2)+(3)	(5)	(5)/(4)	(6)	(6)/(4)	(7)=(4)-(5)+(6)
新北市	6,947	763	11.0	763	11.0	6,947	621	8.9	482	6.9	6,808
台北市	3,295	227	6.9	251	7.6	3,319	228	6.9	197	5.9	3,288
台中市	2,868	354	12.3	394	13.7	2,908	412	14.2	626	21.5	3,122
台南市	2,252	377	16.7	450	20.0	2,325	455	19.6	390	16.8	2,260
高雄市	3,704	1,083	29.2	1,197	32.3	3,818	956	25.0	1,103	28.9	3,965
宜蘭縣	549	37	6.7	44	8.0	556	65	11.7	47	8.5	538
桃園縣	2,253	358	15.9	118	5.2	2,013	258	12.8	106	5.3	1,861
新竹縣	1,759	193	11.0	262	14.9	1,828	152	8.3	432	23.6	2,108
苗栗縣	733	60	8.2	66	9.0	739	60	8.1	24	3.2	703
彰化縣	946	104	11.0	175	18.5	1,017	108	10.6	162	15.9	1,071
南投縣	277	19	6.9	28	10.1	286	28	9.8	41	14.3	299
雲林縣	402	76	18.9	85	21.1	411	86	20.9	104	25.3	429
嘉義縣	437	64	14.6	25	5.7	398	31	7.8	21	5.3	388
屏東縣	350	86	24.6	106	30.3	370	94	25.4	111	30.0	387
台東縣	91	11	12.1	0	0.0	80	12	15.0	9	11.3	77
花蓮縣	333	50	15.0	69	20.7	352	61	17.3	27	7.7	318
澎湖縣	35	0	0.0	2	5.7	37	0	0.0	7	18.9	44
基隆市	705	87	12.3	137	19.4	755	105	13.9	6	0.8	656
新竹市	998	77	7.7	33	3.3	954	86	9.0	339	35.5	1,207
嘉義市	362	37	10.2	41	11.3	366	42	11.5	49	13.4	373
金門縣	191	4	2.1	17	8.9	204	9	4.4	26	12.7	221
連江縣	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0
全國	29,487	4,067	13.8	4,263	14.5	29,683	3,869	13.0	4,309	14.5	30,123

(三) 主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

表92 101 年度第一季至第二季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區	101Q1		101Q2				
	新建餘屋 (待售)住宅 (1)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		
新北市	三重區	566	113	19.96	28	4.95	481
	三峽區	141	45	31.91	95	67.38	191
	土城區	151	8	5.30	16	10.60	159
	中和區	477	22	4.61	69	14.47	524
	永和區	375	42	11.20	0	0.00	333
	汐止區	745	197	26.44	24	3.22	572
	板橋區	1,071	173	16.15	14	1.31	912
	淡水區	1,091	122	11.18	13	1.19	982
	新店區	528	74	14.02	94	17.80	548
	新莊區	625	150	24.00	154	24.64	629
	樹林區	245	37	15.10	129	52.65	337
	蘆洲區	161	52	32.30	64	39.75	173
台北市	士林區	216	15	6.94	7	3.24	208
	大同區	272	65	23.90	8	2.94	215
	大安區	209	29	13.88	23	11.00	203
	中山區	455	30	6.59	4	0.88	429
	中正區	221	20	9.05	4	1.81	205
	內湖區	606	38	6.27	60	9.90	628
	文山區	514	51	9.92	8	1.56	471
	北投區	244	49	20.08	0	0.00	195
	松山區	56	2	3.57	0	0.00	54
	信義區	139	1	0.72	0	0.00	138
	南港區	344	52	15.12	0	0.00	292
	萬華區	294	43	14.63	6	2.04	257
台中市	北區	136	23	16.91	17	12.50	130
	北屯區	463	61	13.17	41	8.86	443
	西區	121	6	4.96	14	11.57	129
	西屯區	960	140	14.58	22	2.29	842
	南區	175	5	2.86	25	14.29	195
	南屯區	346	32	9.25	80	23.12	394
	大里區	58	14	24.14	21	36.21	65
	太平區	56	20	35.71	10	17.86	46
	潭子區	19	4	21.05	10	52.63	25
	豐原區	73	27	36.99	18	24.66	64
台南市	北區	180	49	27.22	19	10.56	150
	安南區	478	190	39.75	69	14.44	357
	東區	464	90	19.40	20	4.31	394
	南區	59	20	33.90	55	93.22	94
	永康區	331	55	16.62	91	27.49	367
高雄市	三民區	349	38	10.89	101	28.94	412
	小港區	213	46	21.60	18	8.45	185
	左營區	760	242	31.84	17	2.24	535
	前鎮區	84	45	53.57	11	13.10	50
	苓雅區	242	42	17.36	25	10.33	225
	楠梓區	777	227	29.21	100	12.87	650
	鼓山區	381	149	39.11	4	1.05	236
	大寮區	32	16	50.00	0	0.00	16
	鳳山區	710	220	30.99	139	19.58	629
桃園縣	八德市	263	71	27.00	0	0.00	192
	中壢市	845	337	39.88	26	3.08	534
	平鎮市	205	90	43.90	5	2.44	120
	桃園市	500	149	29.80	5	1.00	356
	楊梅市	372	196	52.69	13	3.49	189
	龍潭鄉	136	26	19.12	12	8.82	122
	龜山鄉	180	40	22.22	16	8.89	156
	蘆竹鄉	385	78	20.26	0	0.00	307

表93 101年度第三季至第四季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區		101Q2	101Q3					101Q4				
		新建餘屋 (待售)住宅 (1)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)-(5)+(6)
			宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)	
新北市	三重區	481	27	5.61	81	16.84	535	46	8.60	26	4.86	515
	三峽區	191	98	51.31	77	40.31	170	51	30.00	63	37.06	182
	土城區	159	1	0.63	2	1.26	160	1	0.63	0	0.00	159
	中和區	524	48	9.16	53	10.11	529	29	5.48	24	4.54	524
	永和區	333	27	8.11	6	1.80	312	22	7.05	4	1.28	294
	汐止區	572	55	9.62	30	5.24	547	30	5.48	0	0.00	517
	板橋區	912	89	9.76	146	16.01	969	39	4.02	41	4.23	971
	淡水區	982	88	8.96	74	7.54	968	78	8.06	31	3.20	921
	新店區	548	42	7.66	18	3.28	524	68	12.98	1	0.19	457
	新莊區	629	105	16.69	106	16.85	630	70	11.11	99	15.71	659
	樹林區	337	35	10.39	0	0.00	302	7	2.32	0	0.00	295
蘆洲區	173	12	6.94	2	1.16	163	32	19.63	66	40.49	197	
台北市	士林區	208	13	6.25	15	7.21	210	12	5.71	42	20.00	240
	大同區	215	19	8.84	19	8.84	215	11	5.12	31	14.42	235
	大安區	203	16	7.88	41	20.20	228	34	14.91	1	0.44	195
	中山區	429	38	8.86	8	1.86	399	16	4.01	1	0.25	384
	中正區	205	14	6.83	21	10.24	212	8	3.77	45	21.23	249
	內湖區	628	40	6.37	88	14.01	676	54	7.99	7	1.04	629
	文山區	471	14	2.97	34	7.22	491	34	6.92	7	1.43	464
	北投區	195	21	10.77	10	5.13	184	18	9.78	14	7.61	180
	松山區	54	0	0.00	1	1.85	55	1	1.82	1	1.82	55
	信義區	138	1	0.72	1	0.72	138	1	0.72	0	0.00	137
	南港區	292	32	10.96	0	0.00	260	15	5.77	11	4.23	256
	萬華區	257	19	7.39	13	5.06	251	24	9.56	37	14.74	264

表 92(附) 101 年度第三季至第四季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區	101Q2	101Q3					101Q4					
	新建餘屋 (待售)住宅 (1)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)-(5)+(6)	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)		
台中市	北區	130	4	3.08	52	40.00	178	9	5.06	10	5.62	179
	北屯區	443	22	4.97	69	15.58	490	65	13.27	172	35.10	597
	西區	129	5	3.88	0	0.00	124	13	10.48	11	8.87	122
	西屯區	842	57	6.77	53	6.29	838	82	9.79	48	5.73	804
	南區	195	9	4.62	28	14.36	214	34	15.89	3	1.40	183
	南屯區	394	30	7.61	9	2.28	373	38	10.19	34	9.12	369
	大里區	65	10	15.38	20	30.77	75	9	12.00	31	41.33	97
	太平區	46	7	15.22	36	78.26	75	25	33.33	52	69.33	102
	潭子區	25	12	48.00	7	28.00	20	3	15.00	5	25.00	22
	豐原區	64	16	25.00	10	15.63	58	16	27.59	10	17.24	52
台南市	北區	150	12	8.00	14	9.33	152	24	15.79	22	14.47	150
	安南區	357	117	32.77	98	27.45	338	80	23.67	54	15.98	312
	東區	394	54	13.71	31	7.87	371	39	10.51	53	14.29	385
	南區	94	3	3.19	8	8.51	99	8	8.08	12	12.12	103
	永康區	367	57	15.53	53	14.44	363	50	13.77	79	21.76	392
高雄市	三民區	412	180	43.69	186	45.15	418	106	25.36	124	29.67	436
	小港區	185	31	16.76	57	30.81	211	40	18.96	71	33.65	242
	左營區	535	202	37.76	47	8.79	380	125	32.89	5	1.32	260
	前鎮區	50	13	26.00	0	0.00	37	3	8.11	3	8.11	37
	苓雅區	225	50	22.22	14	6.22	189	22	11.64	5	2.65	172
	楠梓區	650	163	25.08	53	8.15	540	102	18.89	83	15.37	521
	鼓山區	236	57	24.15	126	53.39	305	73	23.93	238	78.03	470
	大寮區	16	13	81.25	19	118.75	22	11	50.00	1	4.55	12
	鳳山區	629	233	37.04	442	70.27	838	248	29.59	282	33.65	872
桃園縣	八德市	192	32	16.67	26	13.54	186	13	6.99	5	2.69	178
	中壢市	534	125	23.41	14	2.62	423	66	15.60	9	2.13	366
	平鎮市	120	38	31.67	15	12.50	97	37	38.14	2	2.06	62
	桃園市	356	14	3.93	16	4.49	358	36	10.06	0	0.00	322
	楊梅市	189	35	18.52	6	3.17	160	39	24.38	7	4.38	128
	龍潭鄉	122	30	24.59	3	2.46	95	18	18.95	40	42.11	117
	龜山鄉	156	22	14.10	0	0.00	134	6	4.48	0	0.00	128
	蘆竹鄉	307	31	10.10	13	4.23	289	18	6.23	16	5.54	287

第五章 本案研究成果對外發布機制與發布內容

第一節 研究成果對外發布機制

本案研究團隊分別自 97 年、98 年起協助內政部營建署推動 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之執行，輔以本期研究案執行成果，於本案執行期間，可產製 97 年度至 101 年度(共五年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 101 年度第四季(共十一季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊。

研究團隊認為，歷經前四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究分析，在具備有效產製穩定、合理之「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」相關資訊後，可建立相關發布機制與管道對外發布研究成果。

一、研究成果對外發布頻率

本研究案「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」統計結果之產製、發布期程須配合不同公務資料庫之取得時程。

整合「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」與「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」兩案使用資料庫類型共計四種，分別為：台電用電資料、房屋稅籍資料、契稅資料與地政登記資料四種資料。

目前地政登記資料取得頻率為每季；台電用電資料取得頻率為每半年取得一次；房屋稅籍與契稅資料則每年取得一次，四種公務資料取得時點如下頁圖 25 所示。

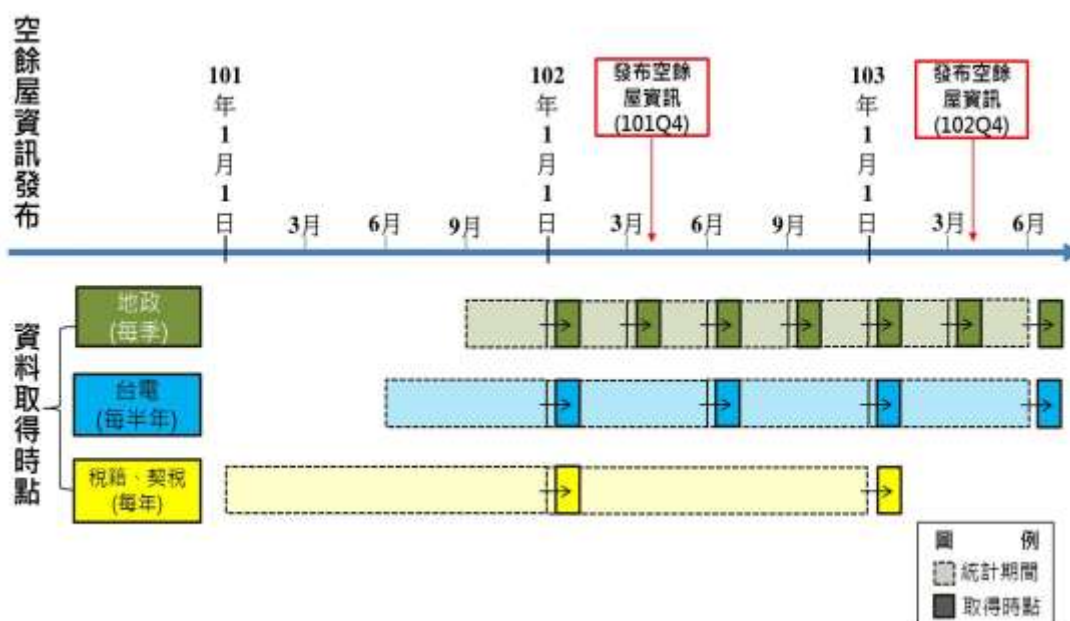


圖25 公務資料取得時點

考量不同公務資料庫取得時程與「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」統計結果之作業時程，現階段規畫以一年發布一次統計結果為主。

目前研究成果對外發布的時點為：每年五月中旬發布前一年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與前一年度四季新建餘屋(待售)住宅篩選結果。

表94 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算時程

編號	工作項目	完成時點
1	取得台電用電、房屋稅籍、地政登記資料	3月初
2	完成數據計算與營建署召開工作會議	4月初
3	召開專家學者座談會議	4月份第二、第三週
4	提供本案期中報告或數據資料供營建署簽報審查	4月份最後一週
5	對外發布計算結果	5月份中旬

二、研究成果對外發布方式

研究團隊規劃以「編制書面文件」與「內政部不動產資訊平台」兩種方式對外發布。

(一) 以「編制書面文件」對外發布

目前規劃編制、撰寫「新聞稿」、「統計資訊簡冊」兩書面文件對外發布。

1. 新聞稿

配合內政部營建署內行政程序，撰寫對外發布新聞稿內容，以下為本期研究案之新聞稿內容：

102 年○○月○○日

內政部營建署新聞資料

新聞稿 1 則 背景資料份 照片

請立即發布 請發布

發言人：○○○

聯絡電話：

單位主管：○○○

聯絡人：○○○

發稿單位：管理組

內政部營建署 101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案對外發布研究成果

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 97 年至 100 年，全國低度使用(用電)住宅占存量比例從 11.52% 逐漸降低至 10.15%，直至民國 101 年小幅增加至 10.63%。依 101 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、台東縣花蓮縣則長期位居比例較高的縣市。

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多，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。新北市中心地帶行政區的低度使用住宅比例大多相對低於偏遠行政區之比例。台北市歷年低度使用(用電)住宅數量約為 6 萬多宅，大同區及中正區之低度使用(用電)住宅比例較高。台中市與高雄市低度使用(用電)住宅數量約 10 萬多宅。台中市以比例來看，北區與西屯區最高，若以宅數來看，西屯區與北屯區較高。高雄市雖然以宅數來看是三民區與鳳山區較高，但以比例來看，苓雅區與楠梓區

則相對較大。

本署利用地政登記資料、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 2.53 萬餘戶逐步成長至 101 年第一季的 3.2 萬戶，之後略降至 101 年第四季 3.01 萬餘戶。101 年第四季新北市新建餘屋(待售)住宅為 6,808 宅，明顯大於其他五都，其次為高雄市、台北市、台中市約 3,000 多宅，台南市與桃園縣的新建餘屋(待售)住宅數則約在 2,100 戶上下。

而就 99 年第二季至 101 年第四季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋總數相對維持較大數量，同期台南市持續緩步增長趨勢，桃園縣則有顯著去化趨勢。高雄市、台中市、台北市在 100 年第一季之後就維持相對穩定數量。

依 101 年第四季統計，六都各行政區新建餘屋(待售)住宅數超過 500 宅的地區包括：新北市的三重、中和、汐止、板橋、淡水、新莊；台北市的內湖；台中市的北屯、西屯；高雄市的楠梓、鳳山等區。

因應本署對外發布研究成果，數據計算結果可至內政部不動產資訊平台網站(<http://pip.moi.gov.tw>)左側住宅統計選單中，於政府機關資訊連結中查詢各項數據結果。


2. 統計資訊簡冊

除撰寫新聞稿外，研究團隊亦編制「低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊」供各界使用。


統計資訊簡冊中除「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」資訊外，尚提供「計算方式與名詞解釋」、「常見問題與回應」，以下為 102 年度 10 月份出刊之統計資訊簡冊(詳細內容可參閱本報告書附件三或至內政部不動產資訊平台，低度及代售住宅資訊頁籤內下載統計資訊簡冊 pdf 格式檔案)。

低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅 統計資訊簡冊

102年10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



資料來源：內政部營建署
執行單位：華仲不動產資訊代理有限公司
企劃主持人：林麗麗副科長
企劃主持人：黃正廷副科長
企劃主持人：林麗麗副科長
企劃主持人：黃正廷副科長

低度使用(用電)住宅資訊

壹、綜合說明

一、低度使用(用電)住宅
本報章內容係根據內政部營建署「低度使用(用電)住宅」統計資料彙編而成。本報章內容係根據內政部營建署「低度使用(用電)住宅」統計資料彙編而成。本報章內容係根據內政部營建署「低度使用(用電)住宅」統計資料彙編而成。

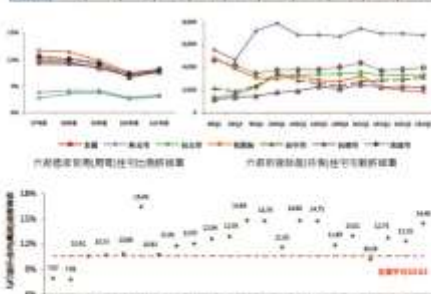
二、新建餘屋(待售)住宅
本報章內容係根據內政部營建署「新建餘屋(待售)住宅」統計資料彙編而成。本報章內容係根據內政部營建署「新建餘屋(待售)住宅」統計資料彙編而成。本報章內容係根據內政部營建署「新建餘屋(待售)住宅」統計資料彙編而成。

貳、低度使用(用電)住宅資訊

縣市別	11月份	12月份	11月份	12月份	11月份	12月份	11月份	12月份
總計	29,574	21,841	21,841	29,574	29,574	21,841	21,841	29,574
臺北市	1,511	1,421	1,421	1,511	1,511	1,421	1,421	1,511
新北市	1,991	1,841	1,841	1,991	1,991	1,841	1,841	1,991
桃園市	1,051	1,001	1,001	1,051	1,051	1,001	1,001	1,051
台中市	1,101	1,051	1,051	1,101	1,101	1,051	1,051	1,101
台南市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
高雄市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
基隆市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
新竹市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
嘉義市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
屏東市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
花蓮市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
台東市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
澎湖市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
金門市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
馬祖市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001

參、新建餘屋(待售)住宅資訊

縣市別	11月份	12月份	11月份	12月份	11月份	12月份	11月份	12月份
總計	29,574	21,841	21,841	29,574	29,574	21,841	21,841	29,574
臺北市	1,511	1,421	1,421	1,511	1,511	1,421	1,421	1,511
新北市	1,991	1,841	1,841	1,991	1,991	1,841	1,841	1,991
桃園市	1,051	1,001	1,001	1,051	1,051	1,001	1,001	1,051
台中市	1,101	1,051	1,051	1,101	1,101	1,051	1,051	1,101
台南市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
高雄市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
基隆市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
新竹市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
嘉義市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
屏東市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
花蓮市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
台東市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
澎湖市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
金門市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
馬祖市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001



101年11月、12月份全國、各縣市低度使用(用電)住宅及待售住宅統計表

肆、附錄

一、內政部主要統計表(低度使用(用電)住宅、待售)

縣市別	11月份	12月份	11月份	12月份	11月份	12月份	11月份	12月份
總計	29,574	21,841	21,841	29,574	29,574	21,841	21,841	29,574
臺北市	1,511	1,421	1,421	1,511	1,511	1,421	1,421	1,511
新北市	1,991	1,841	1,841	1,991	1,991	1,841	1,841	1,991
桃園市	1,051	1,001	1,001	1,051	1,051	1,001	1,001	1,051
台中市	1,101	1,051	1,051	1,101	1,101	1,051	1,051	1,101
台南市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
高雄市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
基隆市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
新竹市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
嘉義市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
屏東市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
花蓮市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
台東市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
澎湖市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
金門市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001
馬祖市	1,001	951	951	1,001	1,001	951	951	1,001

圖26 統計資訊簡冊(第一頁~第四頁內容)

(二) 透過「內政部不動產資訊平台」對外發布

於本期研究案執行期間，建立透過「內政部不動產資訊平台」對外發布研究成果之管道。研究團隊透過與「內政部不動產資訊平台」管理團隊-安慶國際資訊有限公司討論、磋商，於「內政部不動產資訊平台」中新增「低度及代售住宅頁籤」，對外發布與呈現本案研究成果。

下圖 28 為內政部不動產資訊平台之操作頁面，「低度及代售住宅頁籤」除可由網頁左側「住宅統計」中「政府機關資訊」進入外，亦可由重要主題提供之快速連結進入。

The screenshot shows the website interface for the Ministry of the Interior Real Estate Information Platform. The left sidebar contains a navigation menu with the following items: 買賣/租賃 (Buy/Sell/Rent), 價格行情 (Price Trends), 住宅補貼 (Housing Subsidies), 房貸資訊 (Mortgage Information), 待拍/標售/待租 (Upcoming Auctions/Sale/Lease), 住宅統計 (Real Estate Statistics), 政策/研究 (Policy/Research), 法規/知識 (Regulations/Knowledge), 國際市場展望 (International Market Outlook), 專業訓練 (Professional Training), 重要主題 (Important Topics), 租屋資訊網 (Rental Information Network), 低度及待售住宅 (Low electricity usage and surplus houses), 合宜住宅 (Affordable Housing), 住宅補貼 (Housing Subsidies), and 青年安心成家住宅補貼 (Youth安心成家住宅補貼). The '住宅統計' menu item is highlighted with a red box, and its sub-item '政府機關資訊' is also highlighted with a red box. The '重要主題' section includes '租屋資訊網', '低度及待售住宅', '合宜住宅', '住宅補貼', and '青年安心成家住宅補貼'. The '低度及待售住宅' item is highlighted with a red box. An orange box highlights the '低度及待售住宅' link in the top navigation bar. An orange arrow points from the '政府機關資訊' sub-item to the '低度及待售住宅' link. The main content area displays a report titled '低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅' (Low electricity usage residential buildings, newly built surplus houses (for sale)) with the subtitle '最新調查報告摘要' (Latest Survey Report Summary) and '102年10月出刊' (Published in October 2013). The report text discusses the use of electricity in residential buildings and the number of newly built surplus houses. The page footer includes the URL 'http://pip.moi.gov.tw'.

圖28 內政部不動產資訊平台「低度及代售住宅」頁籤位置

內政部不動產資訊平台網址：<http://pip.moi.gov.tw>

三、研究成果對外發布內容

本期研究案執行期間，以歷年、全國、各縣市、各鄉鎮市區「低度使用(用電)住宅」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數統計結果為對外發布之主要內容。

配合前述「書面文件」或「內政部不動產資訊平台」兩種發布管道，提供不同細緻程度的資訊內容，各項數據發布內容如下：

(一) 「書面文件」發布內容

1. 「新聞稿」部分

考量新聞稿版面篇幅有限，內容以綜合說明為主，依「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」說明全國、六都歷年統計結果的變化趨勢，此外六都中宅數、比例相對較高之鄉鎮市區亦一併於綜合說明中陳述。

2. 「統計資訊簡冊」部分

「統計資訊簡冊」包含歷年、全國、各縣市、主要鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數、比例與新建餘屋(待售)住宅數之統計結果。文字說明部分除前述新聞稿之綜合說明外，尚包含各項名詞定義與計算方式，此外，常見問題與回應亦一併載明其中。

特此說明的是，本研究案「主要鄉鎮市區」之認定方式係以六都中，101 年度人口數超過 10 萬人之鄉鎮市區為主。

(二) 「內政部不動產資訊平台」發布內容

透過「內政部不動產資訊平台」對外發布資訊內容包含歷年、全國、各縣市、各鄉鎮市區「低度使用(用電)住宅」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數統計結果。

「統計資訊簡冊」與「統計名詞說明」之 pdf 電子檔案，亦一併提供下載連結於查詢網頁中。

四、小結

1. **發布頻率**：每年發布一次，每年五月中發布前一年度第四季「低度使用(用電)住宅」與前一年度第一季至第四季「新建餘屋(待售)住宅」計算結果。
2. **發布方式**：每次發布前會透過專家學者座談會、期中審查或內部簽核方式進行討論與審查，再進行發布。
3. **發布內容**：如下表 95 所示。

表95 本研究案研究成果發布方式彙整表

發布方式	發布內容
新聞稿 與 統計資訊簡冊	1. 綜合說明。 2. 歷年全國「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。 3. 歷年各縣市「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。 4. 主要鄉鎮市區「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。
「內政部不動 產資訊平台」	1. 歷年編制之統計資訊簡冊(以 pdf 格式提供) 2. 歷年全國「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。 3. 歷年各縣市「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。 4. 歷年各鄉鎮市區「低度使用(用電)」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數。

第二節 對外發布本案研究成果

一、循署內定期召開之記者會對外發布

本研究案於 102 年 10 月 30 日下午 3:00 於內政部營建署 3 樓記者室，循署內定期召開之記者會對外發布研究成果。記者會歷時約 1 個小時結束，整場記者會由委託單位內政部營建署管理組劉田財組長統一對媒體進行說明。

研究團隊準備統計資訊簡冊供媒體記者索取，各與會媒體除針對各項數據提出詢問外，同時希望營建署提供國際主要都市之空屋統計數據做比較使用。



圖29 102 年 10 月 30 日記者會現場照片

二、研究成果對外發布後報章、網路媒體回應內容

本案於 102 年 10 月 30 日下午循署內記者會對外發布研究成果後，研究團隊於次日(10 月 31 日)蒐集市面上報紙媒體與網站媒體新聞內容進行彙整。截至 10 月 31 日中午 12:00 時為止，共計有三家報紙(中國時報、自由時報、經濟日報)與七網路媒體共計 14 則新聞報導本次記者會之數據結果。

第六章 轉換低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售) 住宅為適當之空間分布資訊

第一節 「住宅 e-Map」網站簡介

內政部營建署於 2011 年推出「住宅 e-Map」，網站內容整合署內管理之「住宅 e 化網」、「不動產價格 e 點通」、「住宅資訊統計網」及地政司「內政部不動產交易服務網」四大網站功能。網站資訊涵蓋範圍包含戶役政、地政、建築管理、住宅價格等相關公務與民間資料庫，目標以單一網站平台提供民眾查詢全國之住宅及不動產資訊。

「住宅 e-Map」網站的特點在於將屬性、文字資料轉化為「空間」資訊，透過圖面上的向量、點位、等級符號圖以及空間分析等模式呈現各項資訊，除了讓使用者能清楚資料的涵義外，也更透過圖資間的套疊、環域(Buffer)等分析，發掘新的空間利用可能性，以利民眾做不動產開發分析、購屋決策，甚至政府政策的輔助。



圖30 內政部營建署住宅 e-Map 網頁畫面
住宅 e-Map 網址：<http://housemap.cpami.gov.tw/gis2/>

第二節 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊使用

一、空間應用與展示

低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅的宅數、比例資料，可以透過「地理資訊系統軟體」或「住宅 *e-Map*」網站圖資呈現。

本案建議以「面量圖」呈現本案低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅的宅數、比例資料較為合適。研究團隊製作範例如下：

(一) 「全國性」區域範圍資料

下圖 31、32 分別為「全國歷年低度使用(用電)住宅比例面量圖」與「全國各季新建餘屋(待售)住宅數面量」。

研究團隊將各縣市低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資料匯入地理資訊系統中，並依各縣市區域的統計值給予同色系不同深淺色的面量圖。

作圖顯示，東半部的低度使用(用電)住宅比例較高，而台北市、新北市是相對較低的區域。而新建餘屋(待售)住宅則呈現完全相反之結果，東半部的新建餘屋(待售)住宅數較低，而台北市、新北市是相對較高的區域。

1. 歷年低度使用(用電)住宅比例面量圖

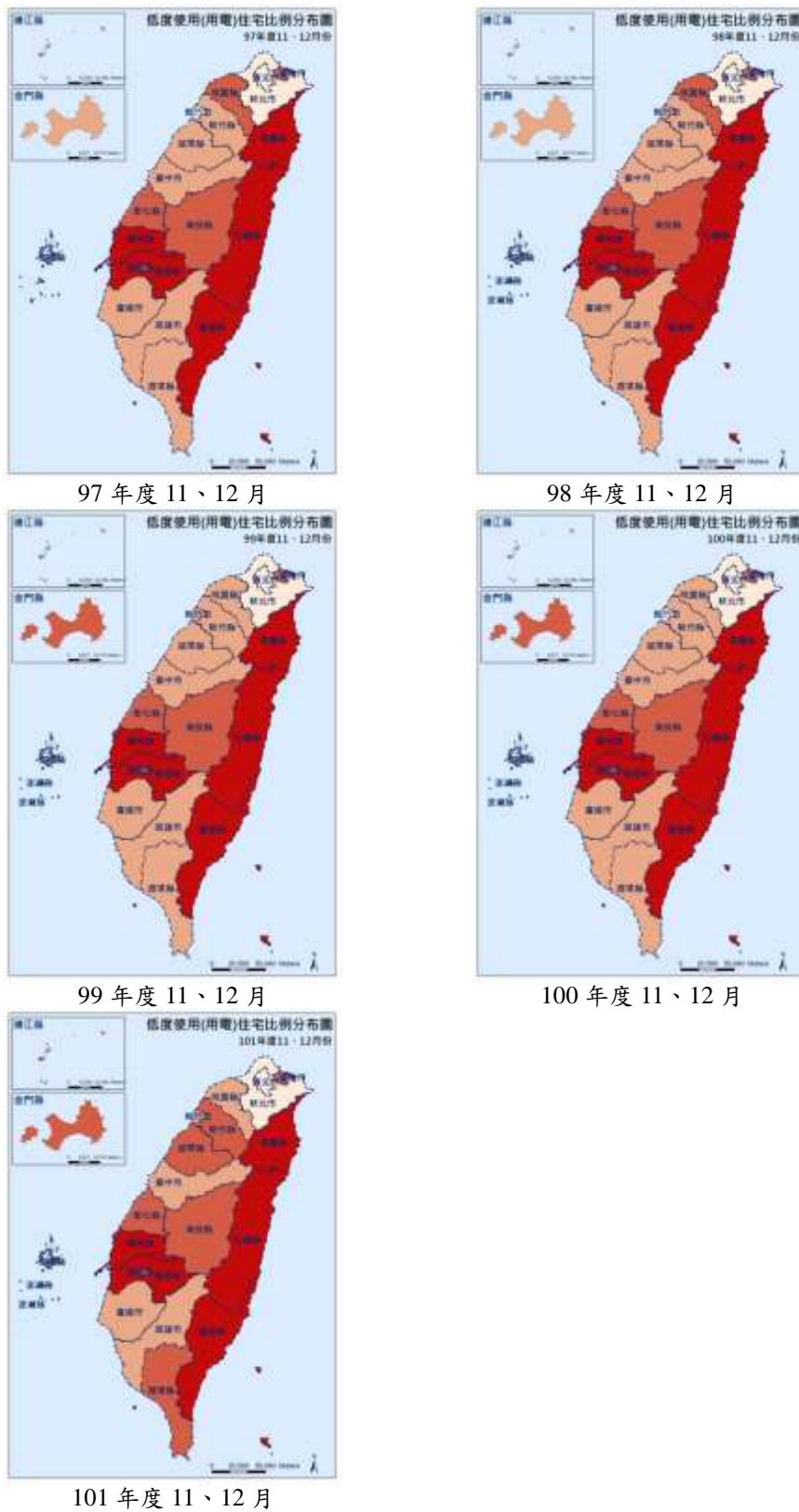


圖31 歷年低度使用(用電)住宅比例面量圖

資料來源:本研究繪製

2. 各季新建餘屋(待售)住宅數面量圖



99Q2



99Q3



99Q4



100Q1



100Q2



100Q3



100Q4



101Q1



101Q2



101Q3



101Q4

圖32 各季新建餘屋(待售)住宅數面量圖

資料來源:本研究繪製

(二) 「鄉鎮市區」範圍資料

1. 歷年新北市低度使用(用電)住宅比例面量圖

下圖 33、34 分別為「歷年新北市低度使用(用電)住宅比例面量圖」與「各季台北市新建餘屋(待售)住宅數面量」。

由圖 33 可直覺瞭解，低度使用(用電)住宅多集中在三芝、石門、萬里、平溪等區，鄰近台北市之板橋、三重、中永和與汐止等區低度使用(用電)住宅比率較低。

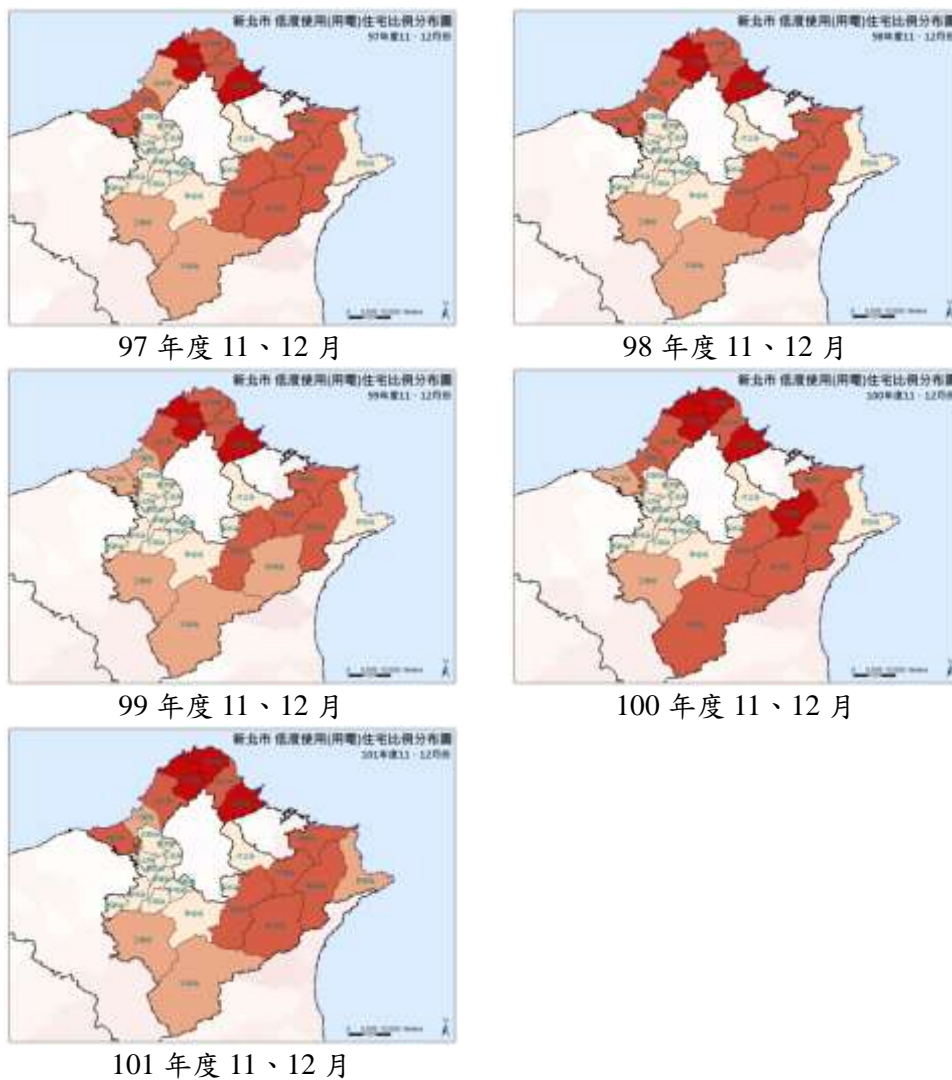
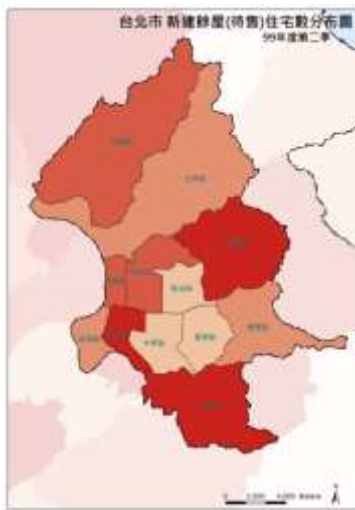


圖33 歷年新北市低度使用(用電)住宅比例面量圖

資料來源:本研究繪製

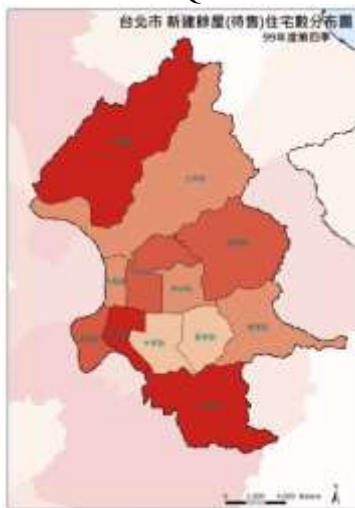
2. 各季台北市新建餘屋(待售)住宅數面量圖



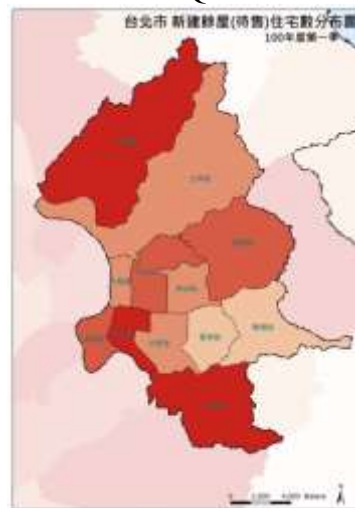
99Q2



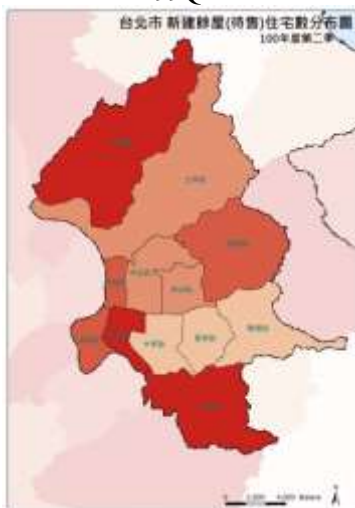
99Q3



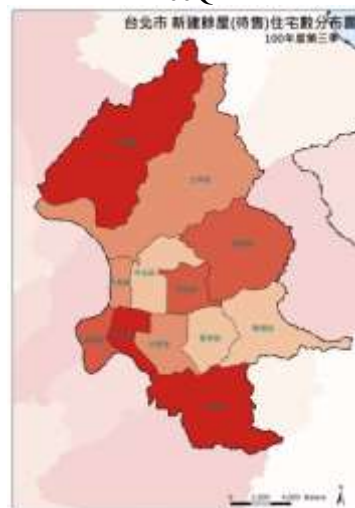
99Q4



100Q1



100Q2



100Q3

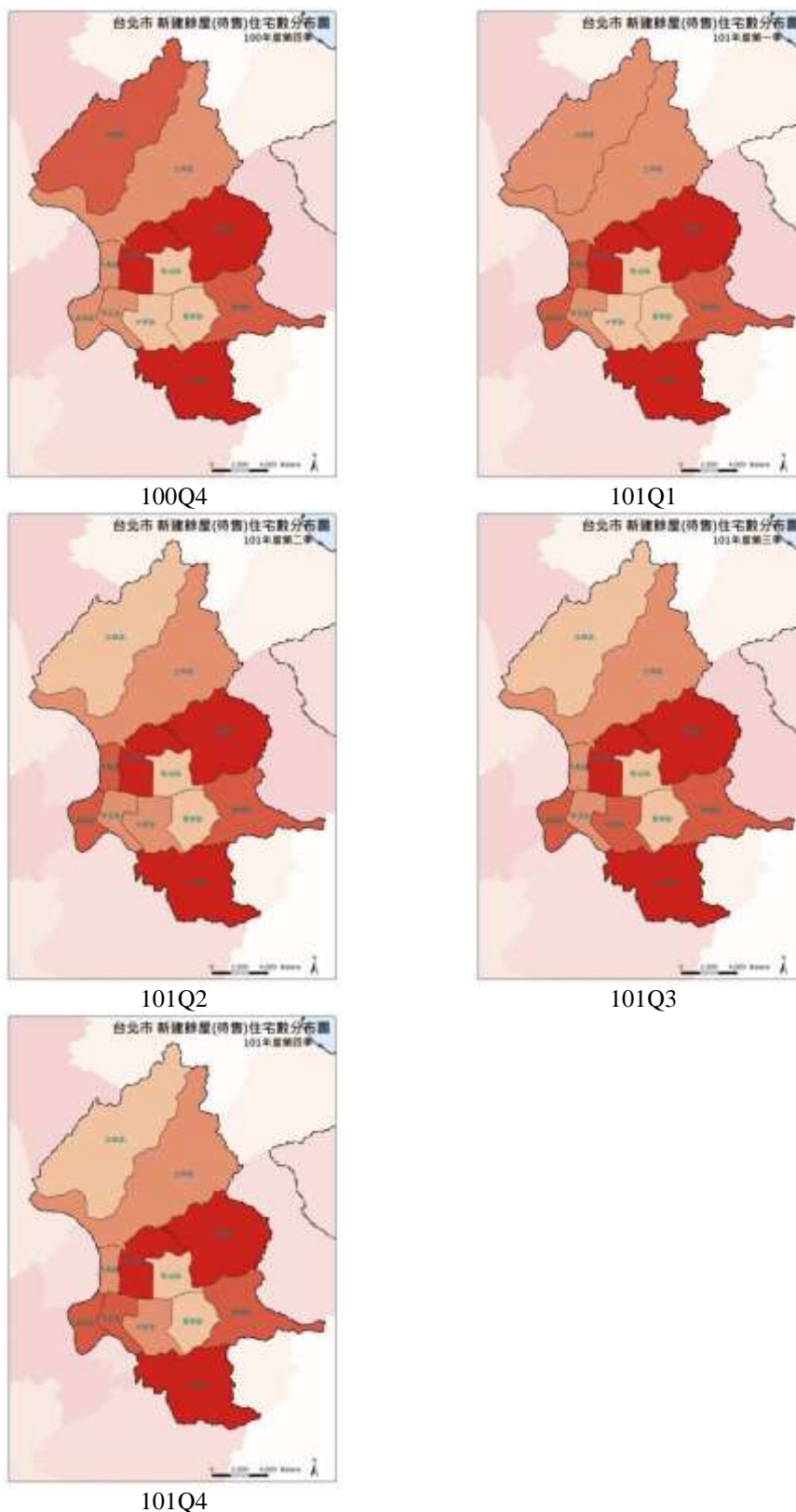


圖34 各季台北市新建餘屋(待售)住宅數面量圖

資料來源:本研究繪製

二、建立歷史圖資

國內自 97 年度起，逐步透過多年專案，定期推估低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊，各項資料應建置成空間資訊，讓查詢者亦能了解歷史年度或季別間的演變。

除匯入各年各季的屬性資料外，本案建議可研究空間統計的功能，讓住宅 *e-Map* 系統可以查詢至縣市、或甚至鄉鎮市區歷年低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅的演變趨試圖；又圖層每年的狀況不同，亦可建立較為人性化使用之時間捲軸視窗(*Open Time Slider Window*)，透過滑鼠移動即可觀察歷年低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅的區位變化。

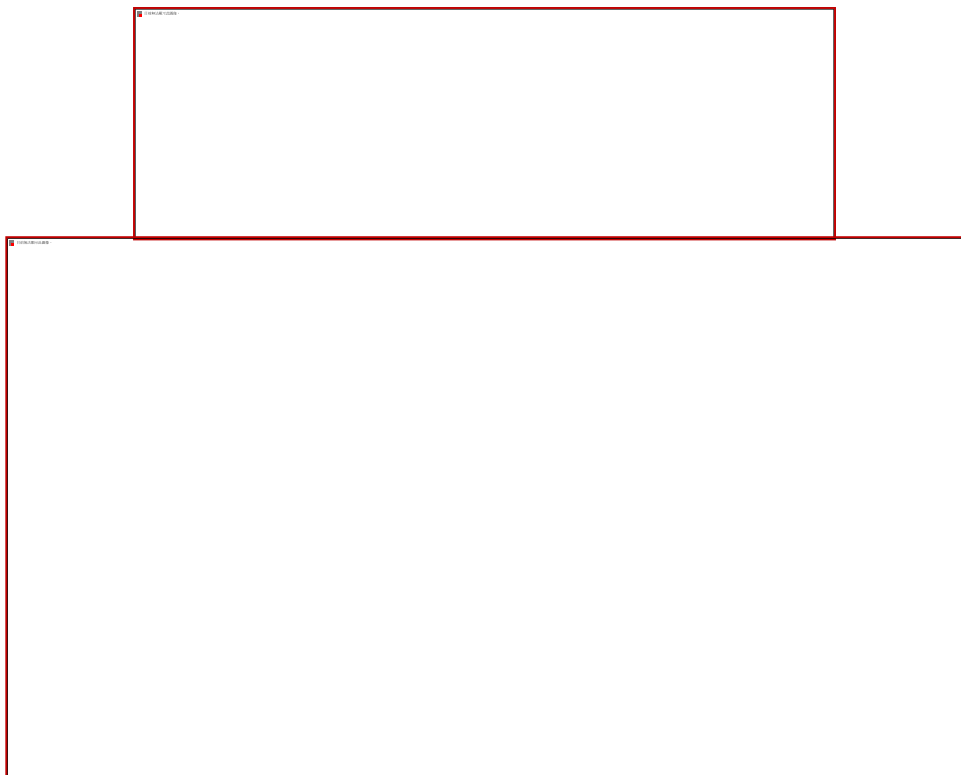


圖35 時間捲軸視窗圖

資料來源：ESRI 及 Sciencedirect 網

三、適當類別層數之決定方式

研究團隊建議：低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅數、比例資料，可以「面量圖(*Graduated Colors*)」方式透過 *GIS* 軟體或住宅 *e-Map* 網站呈現。

圖型中一般多以同色系之漸層色表達數量之多寡，深色為數量大或比例高，淺色為數量小或比例小，為求使用者之閱讀、判別方便，分類以 5 階層為上限。

就分類的方式，研究團隊建議以三分位點(*Quantile*)區分成四分類或以 *GIS* 預設之系統自動產生資料最適分類方式(*Natural Breaks*)進行分類。

報告書中圖 31 ~ 圖 34 即為研究團隊以 *Natural Breaks* 方式區分成四分類之模擬作圖結果。

第七章 整合與維護「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)」住宅查詢系統

本案為 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案之延續研究案。

於前期研究案執行期間，為便利內部資訊使用者查詢相關研究成果，遂建構「低度使用住宅查詢系統」與「新建餘屋住宅查詢系統」於營建署供內部資料查詢使用。

因應「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案合併執行，研究團隊於本案執行期間，整併前期研究案建置之「低度使用住宅查詢系統」、「新建餘屋住宅查詢系統」為「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統」。

第一節 查詢系統資料庫規劃

一、系統環境與架構說明

研究團隊建置本案查詢系統時，須使用營建署之「住宅及不動產資料庫」的環境與架構。

住宅及不動產資料庫之系統架構圖、軟硬體規格與資料庫備份機制如下所述：

(一) 系統架構圖

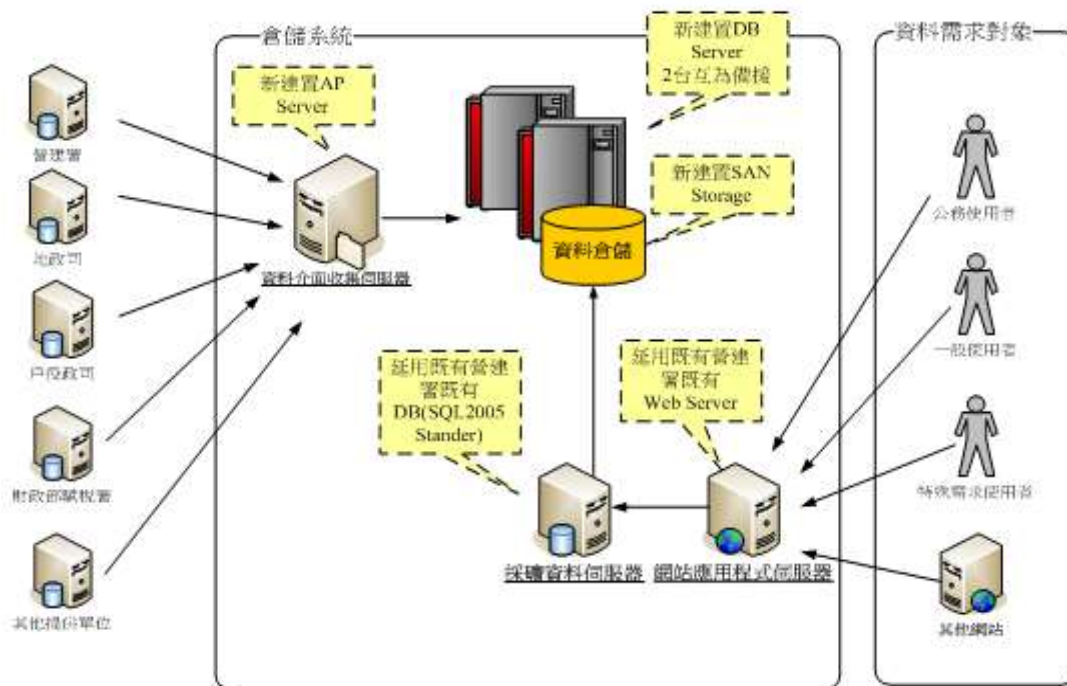


圖36 營建署「住宅及不動產資料庫」環境架構圖

(二) 軟、硬體規格

1. 網站伺服器

- (1) HP DL380G4。
- (2) Intel Xeon Process3.2GHz for x236/x346CPU。
- (3) 2GB PC2-3200 DDR2 SDRAM。
- (4) 146.8G Ultra320 SCSI 3 顆，目前可用空間 150G。
- (5) EMULEX 4Gb/s HBA 光纖介面卡。
- (6) 作業系統 WindowServer2003。

2. 資料庫採礦伺服器

- (1) HP DL380G4。
- (2) Intel Xeon Process3.2GHz for x236/x346CPU。
- (3) 2GB PC2-3200 DDR2 SDRAM。

- (4) 146.8G Ultra320 SCSI 3 顆，目前可用空間 150G。
- (5) EMULEX 4Gb/s HBA 光纖介面卡。
- (6) 作業系統 WindowServer2003。
- (7) 資料庫 MS SQL 2005 Standard。(將升級為 MS SQL 2008 企業版)

3. 資料庫收集伺服器

- (1) 1 顆 Quad-Core 2.0GHz CPU。
- (2) 4GB 記憶體。
- (3) Windows Server 作業系統。

4. 資料庫倉儲伺服器

- (1) 1 顆 Quad-Core 2.0GHz CPU。
- (2) 4GB 記憶體。
- (3) 4Gb/s HBA 光纖介面卡。
- (4) Windows Server 作業系統。

5. SAN Storage

- (1) 光纖通道連接埠，每埠傳輸速率 4G bit/sec。
- (2) 總容量 3.69TB。

6. 倉儲資料庫系統

使用 Oracle 11g Standard Edition 資料庫。

7. 採礦資料庫系統

使用 MS SQL 2008 企業版資料庫。

(三) 備份機制

使用 Tivoli Storage Manager (Extended Edition) 軟體及架構。

二、本研究案資訊系統架構需求說明

本團隊利用本署「住宅及不動產資料庫系統」軟硬體設備進行建置及整合。

(一) 架構示意圖

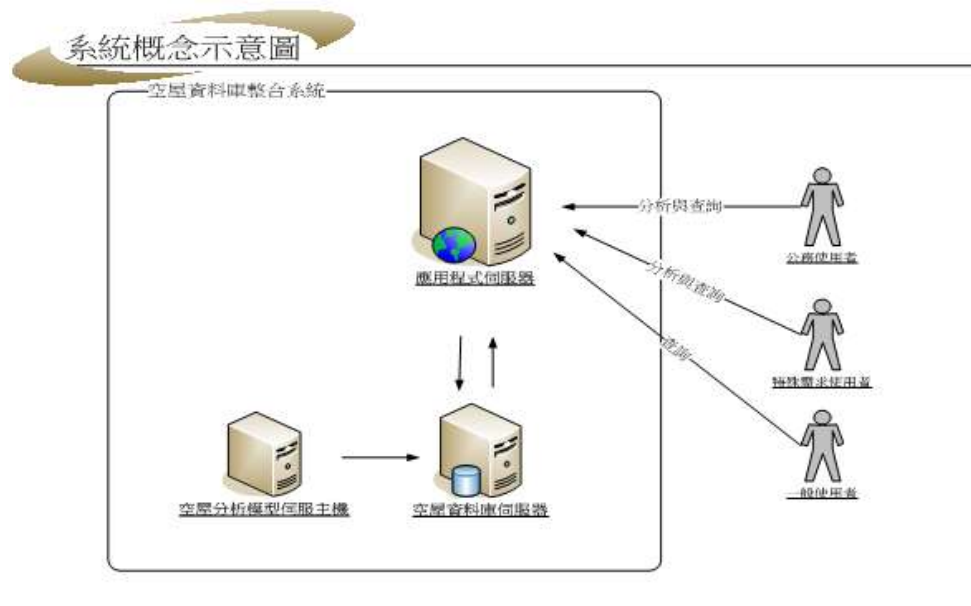


圖37 本案系統架構圖

(二) 軟硬體項目

本研究不需額外增購軟硬體。

(三) 備份機制

需整合營建署「住宅及不動產資料庫系統」備份機制。

(四) 系統設計安全要求

1. 需在應用程式寫法避免資料隱碼 (*SQL Injection*) 及 *Cross Site Scripting* 攻擊。
2. 應用程式應能將錯誤重導到適當的錯誤處理程序，避免透漏過多訊息。
3. 需驗證輸入資料的正確性。

4. 避免直接存取底層的資料表。

第二節 「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅」查詢系

統簡介

一、查詢系統管理者與使用者操作介面

(一) 使用者介面

「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅」查詢系統主要可區分為查詢類、下載類與其他三項主要類別，各類別之細部功能名稱與功能說明如下表所示：

表97 使用者介面功能表

分類	功能名稱	功能描述
帳號類	登入功能	為符合系統安全規劃，查詢系統使用者除須輸入帳號、密碼外，尚須通過登入頁面之圖型驗證功能，才可進入查詢畫面。
查詢類	最新消息	查詢系統彙整住宅相關、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅相關訊息、新聞、事件及新聞稿，並於建置於最新消息功能選單中供系統使用查詢使用。
	報表查詢	整合低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之全國各縣市、屬性分析結果...等資訊，快速提供資訊使用者所需資訊，有效掌握重點資訊。
	整合查詢	1. 透過整合查詢功能，使用者可以統計時間、空間項目為導向，點選所需的低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數量資訊。 2. 也可選擇歷年報表查詢各期各縣市、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅屬性資訊。
下載類	匯出下載功能	使用者針對查詢結果表格，可做匯出選擇，並且儲存為Excel 格式之檔案。
	操作手冊下載功能	將本案系統操作手冊成果上傳至查詢系統，供使用者下載，以便其熟悉系統操作流程。
	報告書下載	提供近期研究案之報告書內容供系統使用者下載使用。
其他	常見問題與回應	彙整常見有關於低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之問題，並提供對應之答覆，使查詢系統使用者快速明確掌握相關資訊。

(二) 管理者介面主要功能項

「管理者介面」除提供前述「使用者介面」所有功能外，尚增加系統管理類相關功能；管理者介面額外提供之管理類功能描述如下表所示：

表98 管理者介面功能表

功能名稱	功能描述
帳號管理	透過帳號管理功能，系統管理者可決定是否啟動該帳號，此外亦可刪除特定帳號。
登入記錄	系統彙整所有登入記錄，提供系統管理者有效掌空各帳戶之使用狀況。
資料更新	系統管理者可上傳最新新建餘屋篩選結果於資料庫系統中，並對錯誤之數據進行更正。

二、查詢系統操作示意圖

配合「低度使用住宅查詢系統」、「新建餘屋住宅查詢系統」進行整併作業，在考量政府相關機關使用需求，提供低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅供資訊使用者查詢使用。

(一) 「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅」查詢系統登入畫面

為強化查詢系統登入之驗證過程，經由俗稱「圖型驗證碼」之驗證程序(*Completely Automated Public Turing test to tell Computers and Humans Apart*，簡稱 *CAPTCHA*)，區分用戶為計算機或真實資訊使用者之公共全自動程序。

為強化網頁資料傳輸安全，研究團隊引入 *HTTPS(Secure Hyper Text Transfer Protocol)*安全超文本傳輸協議提升查詢系統之安全性。

使用 *HTTPS* 是以安全為目標的 *HTTP* 通道，*HTTPS* 協議使用 *SSL* 在發送方把原始數據進行加密，然後在接受方進行解密，加密和解密需要發送方和接受方通過交換共知的密鑰來實現，確保新建餘屋住宅查詢系統網頁所傳輸之數據資

料不易被網路駭客截獲和解密。

研究團隊自政府憑證管理中心(GCA)申請相關憑證，調整目前架設於營建署內部主機之防火牆設定，使用 SSL 對原始數據進行加密，提升數據傳輸的安全性。

下圖 38 為本研究案新增之圖型驗證功能於系統登入首頁，每次登入查詢系統時需輸入正確之圖型驗證碼。

圖38 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統登入畫面

圖38 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統登入畫面

(二) 「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅」查詢系統主畫面

於報表查詢功能中，分別提供低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅歷年、逐季、全國、各縣市、不同屬性之分析結果，經由表格查詢方式提供與查詢系統使用者使用，期能以最快速的方式提供資訊使用者各項訊息。



圖39 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統主畫面

(三) 各項查詢結果可以 Excel 格式匯出方便後續加工使用

於本案建構之查詢系統中，各項查詢結果，系統預設以 Excel 格式匯出，方便後續資訊之加工與編輯。



圖40 系統查詢結果 Excel 格式匯出範例

(四) 整合查詢頁面查詢功能概述

配合「低度使用住宅查詢系統」、「新建餘屋住宅查詢系統」進行整併作業，於整合查詢功能中，分別提供「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」資訊供使用者查詢使用。整合查詢功能頁面提供「地區」、「年度」、「統計項目」三項查詢項目。

圖41 整合查詢功能選項(低度使用(用電)住宅部分)

圖42 整合查詢功能選項(新建餘屋(待售)住宅部分)

(五) 歷年研究報告書下載功能

查詢系統內提供歷年研究報告書供系統使用者下載，下載方式為點選欲下載文件，並於對話視窗終點選儲存按鈕，即可取得相關研究報告書文件。



圖43 新建餘屋(待售)住宅查詢系統查詢手冊下載方式

(六) 提供相關系統測試報告書(資安檢測、程式碼檢測報告書)

本研究案利用資訊安全、程式碼相關檢測工具檢核查詢系統之安全性與程式碼之穩定性，透過檢核工具產製相關網站安全性、穩定性分析報告，用以偵測、評估與改善本研究案建構之查詢系統。

第三節 系統個人資料清查盤點及風險評鑑作業

為配合「個人資料保護法施行」，遂對於本研究案所建構之低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統進行個人資料盤點與風險評鑑作業。

一、系統個人資料清查盤點

下表 99 為查詢系統後台資料之欄位彙整與說明。

表99 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統後台欄位內容說明

低度使用(用電)住宅部分		
編號	欄位名稱	內容說明
1	年度	低度使用(用電)住宅之統計時間點
2	縣市	低度使用(用電)住宅之縣市空間分布
3	鄉鎮市區	低度使用(用電)住宅之鄉鎮市區空間分布
4	房屋稅籍住宅類數量	房屋稅籍住宅類數量宅數資訊
5	低度使用(用電)住宅數	低度使用(用電)住宅數統計結果
6	低度使用(用電)住宅比例	低度使用(用電)住宅比例統計結果
7	屬性類別	低度使用(用電)住宅樓層、面積、屋齡、構造別四屬性分類方式
8	連續多期低度使用(用電)住宅	長期低度使用(用電)住宅數資訊
9	有效低度使用住宅數	有效低度使用(用電)住宅數資訊
10	有效低度使用住宅比例	有效低度使用(用電)住宅比例資訊
新建餘屋(待售)住宅部分		
1	年度	新建餘屋(待售)住宅之統計時間點
2	縣市	新建餘屋(待售)住宅之縣市空間分布
3	鄉鎮市區	新建餘屋(待售)住宅之鄉鎮市區空間分布
4	新建餘屋(待售)住宅數	新建餘屋(待售)住宅數統計結果
5	屬性類別	新建餘屋(待售)住宅樓層、面積、權利人類別三屬性分類方式
6	上期新建餘屋(待售)住宅總數	新建餘屋(待售)住宅數統計結果(前一季的數據)
7	去化部分(戶數)	新建餘屋(待售)住宅去化數量統計結果
8	去化部分(比例)	新建餘屋(待售)住宅去化比例統計結果
9	新增部分(戶數)	新建餘屋(待售)住宅新增數量統計結果
10	新增部分(比例)	新建餘屋(待售)住宅新增比例統計結果
11	本期新建餘屋(待售)住宅總數	新建餘屋(待售)住宅數統計結果(當季的數據)

二、風險評鑑結果

表 99 為低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統後台資料欄位內容說明，由各欄位內容說明得知，本查詢系統中並無「個人資料」於其中。

系統後台資料均為低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅之歷年、逐季之統計資料，故並無涉及「個人資料保護法」規範內容。

第八章 結論與建議

第一節 結論

一、本案研究成果彙整

- (一) 完成 97 年度至 101 年度 11、12 月份共五年度全國各縣市、各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算。
- (二) 完成 97 年度至 101 年度 11、12 月份共五年度全國各縣市、低度使用(用電)住宅屬性分析。
- (三) 完成 97 年度至 101 年度 11、12 月份共五年度全國各縣市低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析。
- (四) 完成 99 年度第二季至 101 年度第四季共十一季全國各縣市、各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅篩選。
- (五) 完成 101 年度第一季至 101 年度第四季共四季全國各縣市、主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅屬性分析。
- (六) 完成 99 年度第二季至 101 年度第四季共十一季全國各縣市、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析。
- (七) 比較 101 年度第四季全國各鄉鎮市區新建房屋稅及住宅類數量、新建低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅間的比例關係。
- (八) 完成個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析。
- (九) 循署內定期召開之記者會對外發布研究成果。
- (十) 整合與維護「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)」住宅查詢系統。

二、研究成果分析

(一) 97 年度至 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果彙整

1. 低度使用(用電)住宅定義與計算方式

低度使用(用電)住宅計算方式係利用「房屋稅籍資料」、「台電用電資料」計算而得，透過「標準化地址」欄位進行二資料庫之勾稽作業，在取得逐筆資料之用電紀錄與各項房屋稅籍屬性資料後，經「是否符合房屋稅籍住宅存量之定義」、「透天住宅用電度數加總」、「平均用電度數是否小於、等於 60 度」之篩選步驟，進而計算出各鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅比例。

低度使用(用電)住宅數則由低度使用(用電)住宅比例乘以內政部不動產資訊平台之「房屋稅籍住宅類數量」而得，計算步驟由最小之鄉鎮市區空間尺度逐步擴大至縣市進而估算出全國低度使用(用電)住宅數、比例數據成果。

計算步驟如下：

步驟一、各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數

各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數：

$$= \frac{\text{鄉鎮市區勾稽成功中符合低度使用(用電)住宅資料}}{\text{鄉鎮市區勾稽成功資料}} \times \text{鄉鎮市區房屋稅籍住宅類數量}$$

步驟二、加總「各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數」得「各縣市低度使用(用電)住宅數」，各縣市低度使用(用電)住宅數除以各縣市房屋稅籍住宅類數量得各縣市低度使用(用電)住宅比例。

步驟三、加總「各縣市低度使用(用電)住宅數」得「全國低度使用(用電)住宅數」，將全國低度使用(用電)住宅數除以各季房屋稅籍住宅類數量得各季低度使用(用電)住宅比例。

2. 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

下表 100 為 101 年度全國、各縣市都度使用(用電)住宅計算結果,101 年度全國低度使用(用電)住宅比例為 10.63%;就全國 22 個縣市而言,低度使用(用電)住宅比例較高的縣市為宜蘭縣、雲林縣、嘉義縣、台東縣、花蓮縣與連江縣;低度使用(用電)住宅比例較低的縣市則為新北市、台北市。

表100 101 年度第四季全國各縣市低度使用(用電)住宅數、比例

縣市	宅數	比例(%)	縣市	宅數	比例(%)
新北市	119,136	7.97	嘉義縣	24,460	14.76
台北市	68,504	7.81	屏東縣	31,908	11.65
台中市	100,938	10.61	台東縣	12,402	14.80
台南市	69,335	10.73	花蓮縣	18,741	14.75
高雄市	108,460	10.88	澎湖縣	3,718	11.89
宜蘭縣	28,399	16.46	基隆市	20,622	13.01
桃園縣	79,969	10.81	新竹市	16,049	10.24
新竹縣	21,073	11.81	嘉義市	13,204	12.76
苗栗縣	21,680	12.05	金門縣	2,039	12.35
彰化縣	47,886	12.64	連江縣	345	14.48
南投縣	20,453	12.93	全國	863,083	10.63
雲林縣	33,762	14.84			

(二) 99 年度第二季至 101 年度第四季共十一季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整

1. 新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式

本案新建餘屋(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」。

研究團隊由住宅存量為發端,參考國外研究將新建餘屋(待售)住宅定位為「存貨」概念,在此一概念下預售屋未被納入新建餘屋(待售)住宅討論範圍中。在考量住宅市場性因素後,取屋齡 5 年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選

基礎。

經 98-100 年三年「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之研究，歸納分析發現，由地政登記資料庫出發，配合房屋稅籍資料庫、台電用電資料庫之分析方式能有效篩選本研究案定義之新建餘屋(待售)住宅。

各季新建餘屋(待售)住宅季末存量係由「前季未移轉」與「當季增量」二部分構成；當季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，前季未移轉部分新建餘屋(待售)住宅之篩選方式為：前季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，扣除「屋齡大於 5 年以上」、「用電度數超過 60 度以上者」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。

各季新建餘屋(待售)住宅當季增量部分則由當季地政登記資料經由與房屋稅籍資料庫、台電用電資料庫勾稽、篩選完成後，扣除已於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承等移轉事項之房屋後得新建餘屋(待售)住宅當季增量部分。合併各季前季未移轉新建餘屋(待售)住宅與新建餘屋(待售)住宅當季增量部分即為各季新建餘屋(待售)住宅季末存量篩選成果。

2. 歷年新建餘屋(待售)住宅計算結果

本研究案執行期間，已經完成 99 年度第二季至 101 年度第四季共 11 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果，結果如下圖 44 所示。

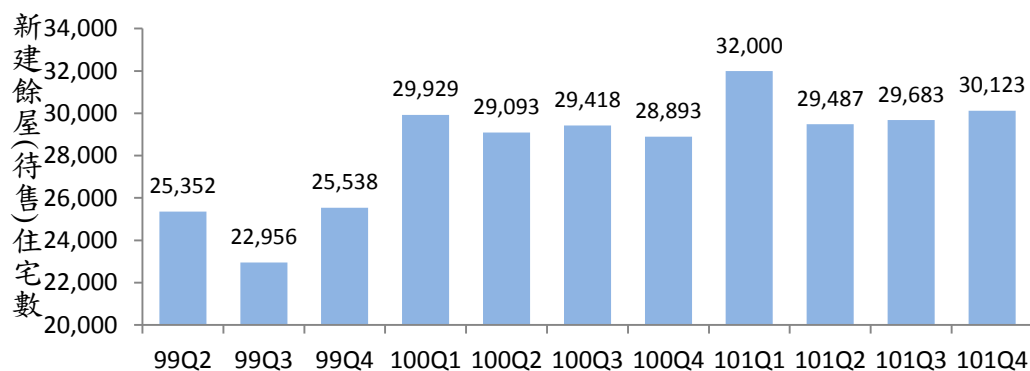


圖44 99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖

(三) 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析結果

1. 低度使用(用電)住宅部分

本案低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析方式主要將每年度「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」依照「標準化地址」欄位勾稽完成資料中，取出符合「住宅」與「低度使用(用電)住宅認定標準」者，並依「房屋稅籍編號(簡稱：稅號)」進行不同年度間的比對。下圖 45、46 為五都、桃園縣分析結果。

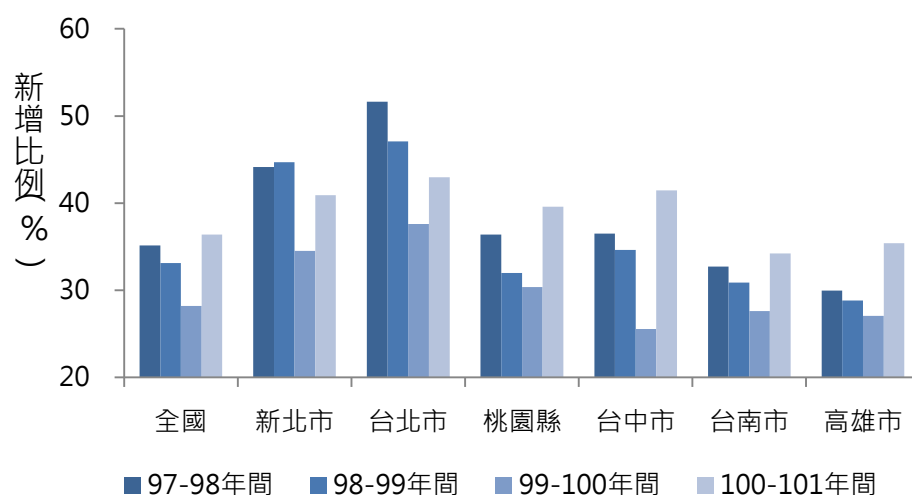


圖45 低度使用(用電)住宅全國、五都與桃園縣新增比例分析長條圖

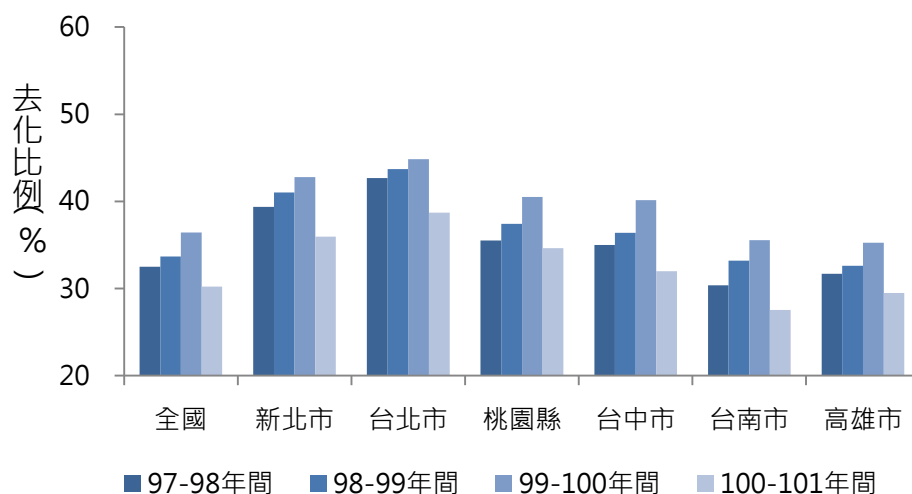


圖46 低度使用(用電)住宅全國、五都與桃園縣去化比例分析長條圖

2. 新建餘屋(待售)住宅部分

本研究案各季新建餘屋(待售)住宅季末存量皆由「前季未移轉」與「當季增量」二部分構成。

其中各季新建餘屋(待售)住宅「前季未移轉」數量可由前新建餘屋(待售)住宅中扣除「屋齡大於 5 年者」、「用電度數大於 60 度者」與「當季曾經進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承五項移轉登記者」後計算而得。各季新建餘屋(待售)住宅「當季增量」部分則由當季地政登記資料經本研究案選過程後扣除曾於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承五項移轉登記者計算而得。

各季分析結果如下圖 47、48 所示：

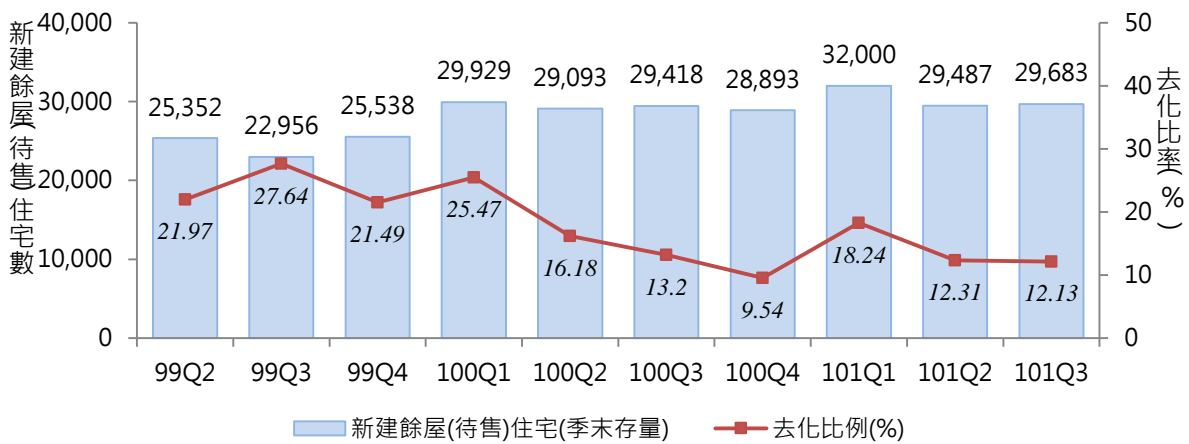


圖47 新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析結果

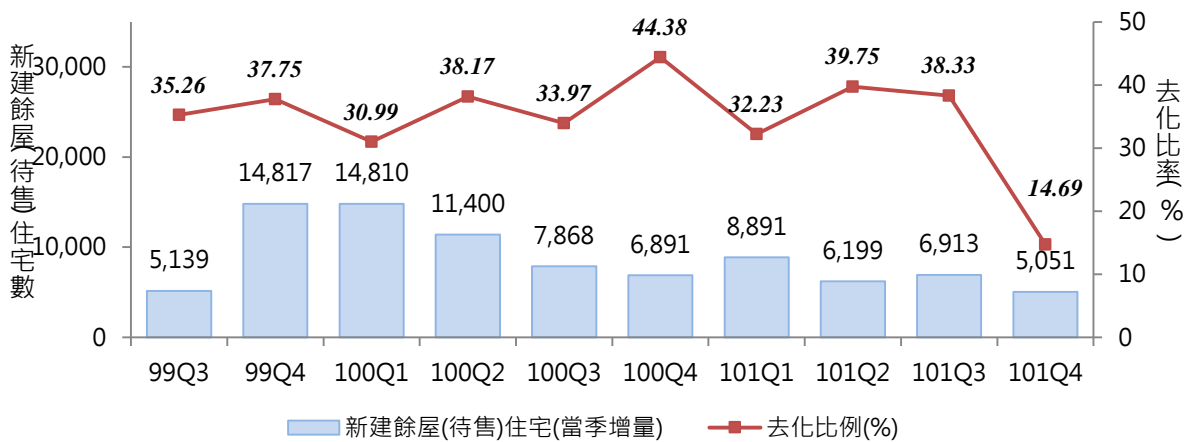


圖48 新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果

(四) 個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析結果

研究團隊參考前期研究案資料分析模式，由財政部財政資訊中心提供原始資料，由本案執行團隊至「財政部財政資訊中心監控室」執行資料統計並產出報表。

統計全國各縣市「持有住宅數」及「持有低度使用(用電)住宅」之關係，全國擁有一宅住宅的自然人，所持有之住宅並未居住之比例，100、101 年度數據分別為 7.71%與 8.12%，分析結果顯示，絕大多數一人持有的住宅皆被使用。

持有越多住宅其可能包含低度使用(用電)住宅的可能性就越高。就持有五宅的住宅者而言，101 年度統計結果顯示，五宅皆非低度使用(用電)住宅的比例為 45.26%，也就是說有 54.74%的比例至少有一宅為低度使用(用電)住宅。

表101 100、101 年度自然人本人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表-依持有宅數人數之比例統計 單位：%

		持有住宅數					
		1 宅	2 宅	3 宅	4 宅	5 宅	5 宅以上
持有低度使用用電住宅數	100 年度						
	0 宅	92.29	75.16	60.90	51.24	44.86	33.87
	1 宅	7.71	22.74	29.99	31.19	30.11	26.35
	2 宅	--	2.10	8.09	12.82	14.97	16.75
	3 宅	--	--	1.02	3.94	6.78	9.65
	4 宅	--	--	--	0.81	2.61	5.38
	5 宅	--	--	--	--	0.67	3.09
	5 宅以上	--	--	--	--	--	4.91
	總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	101 年度						
	0 宅	91.88	75.05	61.35	52.18	45.26	35.02
	1 宅	8.12	22.87	29.82	31.45	30.34	26.78
	2 宅	--	2.08	7.85	12.24	15.16	16.82
	3 宅	--	--	0.98	3.45	6.52	9.26
	4 宅	--	--	--	0.69	2.21	4.92
	5 宅	--	--	--	--	0.52	2.92
	5 宅以上	--	--	--	--	--	4.28
總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

(五) 對外發布本案研究成果

本案研究團隊認為，歷經前四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究分析，現已產製 97 年度至 101 年度(共五年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 101 年度第四季(共十一季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊，在具備有效產製穩定、合理之「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」相關資訊後，可建立相關發布機制與管道對外發布研究成果。

目前規劃每年發布一次，每年五月中發布前一年度第四季「低度使用(用電)住宅」與前一年度第一季至第四季「新建餘屋(待售)住宅」計算結果。現階段規劃以書面文件與查詢網站兩種管道對外發布，書面文件以新聞稿與統計資訊簡冊為主，當中記載歷年全國、各縣市、主要鄉鎮市區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊，此外，計算方式、名詞定義與常見問題與回應亦一併於統計資訊簡冊中。

研究團隊同時透過「內政部不動產資訊平台」之「低度及待售住宅資訊」頁籤對外發布研究成果，網站內容除提供前述統計資訊簡冊下載使用外，尚提供歷年全國、各縣市、各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據資訊供資訊使用者查詢使用。

本研究案於 102 年 10 月 30 日下午 3:00 於內政部營建署 3 樓記者室，循署內定期召開之記者會議對外發布研究成果。記者會議歷時約 1 個小時結束，整場記者會議由委託單位內政部營建署管理組劉田財組長統一對媒體進行說明。

研究團隊於次日(10 月 31 日)蒐集市面上報紙媒體與網站媒體新聞內容進行彙整。截至 10 月 31 日中午 12:00 時為止，共計有三家報紙(中國時報、自由時報、經濟日報)與七網路媒體共計 14 則新聞報導本次記者會議之數據結果。

三、研究限制

(一) 預售屋資料缺乏官方資訊無法納入本案研究範圍

本研究案的研究範圍並不包含「預售屋」，不動產實價登錄制度中對於預售屋登錄方式，亦無法確切掌握市場中預售屋相關資訊。不動產實價登錄制度自 101 年 8 月施行至今，預售屋資訊明顯不足，就實務操作而言，建商可以「建商自售」、「延長委託代銷期間」兩手法避免銷售數量及成交價格過早曝光。

內政部地政司表示：預售屋資料對民眾購屋具有相當參考性，現已評估是否將預售屋登錄資料比照成屋，在交易完成後 30 天內，採逐戶申報方式辦理登錄作業。

本案研究團隊建議，考量預售屋交易流程為：下訂、簽約、建商開工，建議於「簽約」後，由建商「每 2 個月定期登錄」預售屋之銷售日期、價格、數量資訊供主管機關管理國內預售屋市場使用，當中的銷售日期可作為「預售屋開始銷售時點」的認定依據，價格可供「掌握預售屋售價」資訊，銷售數量則作為「市場上可供銷售預售屋數量」的計算依據。

有關於「預售屋」相關統計作業，研究團隊建議於各項法條更加完備，公務資料更加充足後，由主管機關內政部地政司廣泛蒐集各界意見，審慎妥善評估考量後擬定相關政策。

(二) 研究成果資料長度不足，無法進行低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅預測分析

本研究案現已產出 97 年度至 101 年度(共五年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 101 年度第四季(共十一季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊。研究團隊建議，待低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料長度達兩次以上的房地產市場循環週期後，可嘗試進行預測推估作業，相關研究作業建議另案評估辦理。

第二節 下年度(102 年度)研究案預計工作項目

研究團隊建議下年度(102 年度)研究案預計工作項目如下：

表102 下年度(102 年度)研究案預計工作項目彙整

持續進行之工作項目	
1	持續將「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」分析的空間尺度細緻到鄉鎮市區
2	進行「房屋稅籍住宅類數量」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」之比較分析
3	持續進行「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」新增、去化流量與存量之變化關係
4	持續維護與擴充「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統」之資料與系統功能
5	定期發布低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅統計資訊
預計新增之工作項目	
1	分析「特定開發地區」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況
2	將本案之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫與其他公有資料庫連結

一、持續進行之工作項目

(一) 持續將「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」分析的空間尺度細緻到鄉鎮市區

研究隊將延續既往資料取得行政作業，簽訂保密切結書等方式，持續取得與利用台電用電紀錄、房屋稅籍檔資料、地政登記資料及其他相關資料，進行資料勾稽與分析，以建立 102 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅、102 年第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅資料；依照各縣市、鄉鎮市區等空間單元，統計分析低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅數據，以瞭解二數據之空間分佈狀況。

(二) 進行「房屋稅籍住宅類數量」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」之比較分析

分析 101 年度同一時間、空間之房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數間之差異與變化。

(三) 持續進行「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」新增、去化流量與存量之變化關係

分析 102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 102 年度四季新建餘屋(待售)住宅資料之新增數量、減少去化數量，以分析每期低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅流量與存量之比例關係。

(四) 持續維護與擴充「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統」之資料與系統功能

持續維護本案架構之「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統」資料庫內容，並配合相關政府機關使用需求調整或擴充系統功能。

(五) 定期發布低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅統計資訊

參考 101 年度專案研究成果，於 102 年度專案執行期間，將產製 102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數據結果，並於 103 年五月中旬，透過內政部不動產資訊平台、編制統計資訊簡冊、循署內定期召開之記者會議三管道對外發布研究成果。

二、預計新增之工作項目

(一) 分析「特定開發地區」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

於本期研究案中，研究團隊已完成產製「鄉鎮市區」層級低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分析結果，然「鄉鎮市區」空間尺度於特定縣市(如：雙北地區)仍過於粗糙。

參考本期研究案座談會議專家學者建議，研究團隊預計於下期(102 年度)研究案中分析國內主要「特定開發地區(如：淡海重劃區、三峽北大特區、新莊重劃區、林口新市鎮、桃園高鐵青埔地區、新竹縣竹北地區、台中市七期、高雄農十六...等地區)」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅相關分析結果供後續政策評估、擬定使用。

為完整、精確地描繪出各特定開發地區之範圍，需取得「詳細門牌點位資料庫」供本案分析使用，透過本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅門牌地址欄位，可將本案現行之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅落於 GIS 圖面資料中，便於進行後續的分析。

(二) 將本案之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫與其他公有資料庫連結

本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫中僅記載如面積、樓層、構造別...等住宅自身屬性欄位，研究單位建議可嘗試結合其他公務資料庫(如：人口資料庫、戶口遷移資料庫)進行分析。

若以戶籍資料為例，為精確的取得各地址中設籍數與設籍時間資訊，建議可與戶政司取得詳細資料，透過標準化地址欄位，嘗試與本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫結合，進而分析其設籍狀況。

第九章 附件

附件一：97 年度至 100 年度低度使用(用電)住宅屬性分析結果

一、97 年度屬性分析結果

附件表1. 97 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3 樓(含)以下			4 樓、5 樓			6 樓 ~ 12 樓			13 樓(含)以上		
	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	34,471	3,790	10.99	184,968	11,964	6.47	280,601	23,087	8.23	266,254	30,151	11.32
台北市	69,112	7,294	10.55	371,074	21,826	5.88	245,871	21,051	8.56	84,032	8,551	10.18
台中市	130,039	11,735	9.02	113,829	17,620	15.48	141,783	20,229	14.27	127,842	16,604	12.99
台南市	120,138	10,159	8.46	75,223	11,585	15.40	56,461	7,586	13.44	36,289	5,951	16.40
高雄市	81,669	8,719	10.68	124,032	19,621	15.82	101,007	12,071	11.95	157,175	21,945	13.96
宜蘭縣	33,242	4,542	13.66	13,077	2,693	20.59	15,605	4,757	30.48	2,553	1,017	39.84
桃園縣	65,007	5,956	9.16	77,032	11,708	15.20	132,086	20,282	15.36	98,128	15,592	15.89
新竹縣	23,828	1,967	8.25	19,040	2,796	14.68	21,130	2,692	12.74	7,019	815	11.61
苗栗縣	35,978	3,264	9.07	13,126	1,889	14.39	9,453	1,342	14.20	1,623	299	18.42
彰化縣	82,195	9,546	11.61	29,274	4,971	16.98	13,214	1,720	13.02	5,164	704	13.63
南投縣	44,530	5,214	11.71	10,858	2,013	18.54	5,319	1,098	20.64	1,565	313	20.00
雲林縣	50,972	6,345	12.45	14,266	2,605	18.26	8,666	1,678	19.36	1,688	382	22.63
嘉義縣	31,491	3,717	11.80	10,791	2,309	21.40	2,527	773	30.59	216	39	18.06
屏東縣	58,380	6,106	10.46	16,894	3,171	18.77	10,422	1,685	16.17	4,774	731	15.31
台東縣	19,934	2,542	12.75	2,810	504	17.94	3,224	1,125	34.89	471	90	19.11
花蓮縣	32,188	4,478	13.91	11,625	2,261	19.45	7,574	2,053	27.11	1,353	251	18.55
澎湖縣	5,079	376	7.40	1,386	134	9.67	1,087	95	8.74	355	34	9.58
基隆市	12,660	2,160	17.06	28,730	3,503	12.19	27,630	3,655	13.23	15,445	2,609	16.89
新竹市	13,785	1,057	7.67	19,944	2,380	11.93	26,383	2,948	11.17	13,936	1,955	14.03
嘉義市	11,818	1,082	9.16	9,867	1,675	16.98	1,229	244	19.85	1,116	107	9.59
金門縣	8,952	990	11.06	1,003	139	13.86	169	29	17.16	1	1	100.00
連江縣	1,449	210	14.49	168	8	4.76	8	0	0.00	0	0	0.00
全國	966,917	101,249	10.47	1,149,017	127,375	11.09	1,111,449	130,200	11.71	826,999	108,141	13.08

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 97 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,371,256 筆資料分析而得。

註 2：分析過程發現，「總樓層」屬性中有 2,316,874 筆資料填寫內容無法辨識。

附件表2. 97 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」區分統計

縣市	20 坪(含)以下			20 坪 ~ 40 坪(含)			40 坪 ~ 60 坪(含)			60 坪 ~ 100 坪(含)			100 坪以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	159,344	24,338	15.27	752,729	51,480	6.84	244,362	17,539	7.18	63,304	6,696	10.58	13,713	1,515	11.05
台北市	128,824	19,478	15.12	465,113	27,424	5.90	127,488	7,740	6.07	39,308	3,133	7.97	9,356	947	10.12
台中市	74,980	18,047	24.07	248,238	29,523	11.89	240,081	24,584	10.24	168,276	17,668	10.50	48,857	4,642	9.50
台南市	36,634	9,407	25.68	134,860	16,947	12.57	174,487	16,977	9.73	121,544	12,062	9.92	24,254	2,295	9.46
高雄市	63,774	14,705	23.06	356,762	41,808	11.72	251,615	26,250	10.43	123,777	15,312	12.37	25,383	3,136	12.35
宜蘭縣	13,719	6,056	44.14	38,204	7,901	20.68	43,259	5,506	12.73	30,967	3,160	10.20	6,774	579	8.55
桃園縣	43,174	11,372	26.34	233,857	33,787	14.45	160,012	17,204	10.75	99,027	8,736	8.82	30,324	2,377	7.84
新竹縣	7,667	1,797	23.44	37,395	4,556	12.18	34,321	3,067	8.94	27,392	2,394	8.74	8,092	683	8.44
苗栗縣	8,525	1,915	22.46	27,524	4,613	16.76	38,067	3,961	10.41	36,297	2,936	8.09	11,778	886	7.52
彰化縣	16,573	3,992	24.09	66,709	10,529	15.78	90,195	10,987	12.18	68,754	7,650	11.13	19,499	2,296	11.77
南投縣	8,584	2,073	24.15	31,713	5,273	16.63	41,467	5,131	12.37	28,538	3,042	10.66	8,489	814	9.59
雲林縣	17,511	4,483	25.60	49,261	9,016	18.30	55,648	7,139	12.83	35,778	4,060	11.35	8,749	906	10.36
嘉義縣	10,533	2,906	27.59	31,360	5,242	16.72	37,807	5,102	13.49	19,037	2,177	11.44	5,964	574	9.62
屏東縣	15,001	3,541	23.61	48,972	6,973	14.24	66,055	7,239	10.96	45,599	4,105	9.00	12,014	995	8.28
台東縣	9,246	2,856	30.89	16,195	2,808	17.34	16,648	1,897	11.39	12,476	1,181	9.47	2,720	249	9.15
花蓮縣	17,040	5,230	30.69	39,531	6,109	15.45	28,235	3,113	11.03	14,205	1,664	11.71	2,986	321	10.75
澎湖縣	1,697	443	26.10	8,306	1,110	13.36	7,095	631	8.89	3,597	255	7.09	731	58	7.93
基隆市	16,208	4,358	26.89	77,724	10,379	13.35	27,114	2,545	9.39	8,086	632	7.82	1,435	131	9.13
新竹市	11,104	2,427	21.86	46,714	4,832	10.34	33,663	2,434	7.23	21,056	1,540	7.31	5,925	414	6.99
嘉義市	6,583	1,471	22.35	18,526	2,506	13.53	19,560	2,059	10.53	9,666	1,311	13.56	2,042	269	13.17
金門縣	397	131	33.00	2,385	414	17.36	2,960	323	10.91	3,751	265	7.06	776	64	8.25
連江縣	290	80	27.59	703	92	13.09	411	38	9.25	176	5	2.84	45	3	6.67
全國	667,408	141,106	21.14	2,732,781	283,322	10.37	1,740,550	171,466	9.85	980,611	99,984	10.20	249,906	24,154	9.67

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 97 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,371,256 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 97 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

附件表3. 97年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 5 年(含)以下			屋齡 6-10 年(含)			屋齡 11-20 年(含)			屋齡 21-30 年(含)			屋齡 31 年以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	105,731	20,845	19.72	138,039	8,825	6.39	425,010	34,271	8.06	341,329	21,842	6.40	223,343	15,785	7.07
台北市	49,857	9,259	18.57	44,872	2,995	6.67	118,157	8,805	7.45	323,694	19,852	6.13	233,509	17,811	7.63
台中市	82,334	15,615	18.97	86,595	7,989	9.23	311,233	39,380	12.65	195,090	18,080	9.27	105,180	13,400	12.74
台南市	42,372	7,702	18.18	38,759	4,204	10.85	171,653	20,301	11.83	143,357	11,876	8.28	95,638	13,605	14.23
高雄市	88,906	18,475	20.78	73,209	6,437	8.79	251,373	31,924	12.70	245,451	26,183	10.67	162,372	18,192	11.20
宜蘭縣	10,408	2,474	23.77	11,246	2,425	21.56	38,265	7,559	19.75	43,061	5,291	12.29	29,943	5,453	18.21
桃園縣	73,008	15,844	21.70	68,695	6,877	10.01	206,820	28,653	13.85	138,839	14,288	10.29	79,032	7,814	9.89
新竹縣	21,623	3,016	13.95	9,653	906	9.39	36,457	4,235	11.62	27,375	1,974	7.21	19,759	2,366	11.97
苗栗縣	9,063	1,452	16.02	9,697	965	9.95	34,575	3,647	10.55	39,470	3,566	9.03	29,386	4,681	15.93
彰化縣	14,973	2,492	16.64	21,319	2,684	12.59	79,151	10,052	12.70	84,126	9,510	11.30	62,161	10,716	17.24
南投縣	9,288	1,980	21.32	13,412	1,493	11.13	33,441	4,538	13.57	33,715	3,549	10.53	28,935	4,773	16.50
雲林縣	9,796	1,697	17.32	13,620	1,987	14.59	43,997	6,314	14.35	51,083	6,061	11.87	48,451	9,545	19.70
嘉義縣	6,397	1,582	24.73	7,697	912	11.85	27,281	3,927	14.39	35,185	4,222	12.00	28,141	5,358	19.04
屏東縣	10,342	1,608	15.55	9,656	1,194	12.37	56,624	7,334	12.95	61,056	5,723	9.37	49,963	6,994	14.00
台東縣	3,496	674	19.28	3,631	506	13.94	15,927	2,671	16.77	17,592	2,031	11.55	16,639	3,109	18.69
花蓮縣	7,154	1,156	16.16	7,846	1,249	15.92	27,269	4,780	17.53	32,501	4,194	12.90	27,227	5,058	18.58
澎湖縣	1,847	193	10.45	1,726	83	4.81	3,578	287	8.02	6,265	444	7.09	8,010	1,490	18.60
基隆市	3,784	828	21.88	20,935	3,087	14.75	52,938	6,644	12.55	31,549	3,825	12.12	21,361	3,661	17.14
新竹市	10,797	1,989	18.42	18,757	1,625	8.66	39,493	4,348	11.01	29,839	2,079	6.97	19,576	1,606	8.20
嘉義市	6,008	894	14.88	3,149	339	10.77	12,151	1,622	13.35	13,978	1,341	9.59	21,091	3,420	16.22
金門縣	1,308	172	13.15	1,966	228	11.60	2,377	212	8.92	2,502	210	8.39	2,116	375	17.72
連江縣	219	10	4.57	91	5	5.49	96	11	11.46	262	11	4.20	957	181	18.91
全國	568,711	109,957	19.33	604,570	57,015	9.43	1,987,866	231,515	11.65	1,897,319	166,152	8.76	1,312,790	155,393	11.84

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 97 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,371,256 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 97 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

附件表4. 97 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」區分統計

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)
新北市	1,101,676	88,979	8.08	93,875	7,139	7.60	3,370	279	8.28	34,531	5,171	14.97
台北市	677,456	49,719	7.34	74,939	6,420	8.57	360	56	15.56	17,334	2,527	14.58
台中市	550,392	71,646	13.02	187,467	15,232	8.13	4,587	646	14.08	37,986	6,940	18.27
台南市	294,277	36,446	12.38	128,031	9,973	7.79	12,992	1,438	11.07	56,479	9,831	17.41
高雄市	601,197	77,974	12.97	187,045	16,606	8.88	1,691	309	18.27	31,378	6,322	20.15
宜蘭縣	58,798	13,098	22.28	60,503	6,305	10.42	1,155	246	21.30	12,467	3,553	28.50
桃園縣	391,532	57,339	14.64	153,186	12,209	7.97	1,678	279	16.63	19,998	3,649	18.25
新竹縣	67,699	7,907	11.68	37,598	2,656	7.06	503	89	17.69	9,067	1,845	20.35
苗栗縣	55,110	6,288	11.41	48,907	4,051	8.28	1,292	241	18.65	16,882	3,731	22.10
彰化縣	122,553	15,877	12.96	96,231	10,653	11.07	3,041	694	22.82	39,905	8,230	20.62
南投縣	55,319	7,657	13.84	39,847	4,210	10.57	2,505	462	18.44	21,120	4,004	18.96
雲林縣	54,453	8,389	15.41	68,108	7,794	11.44	2,613	524	20.05	41,773	8,897	21.30
嘉義縣	33,306	5,546	16.65	43,749	4,907	11.22	1,590	296	18.62	26,056	5,252	20.16
屏東縣	75,020	10,182	13.57	80,111	7,158	8.94	1,570	287	18.28	30,940	5,226	16.89
台東縣	17,137	2,852	16.64	25,471	2,850	11.19	1,194	260	21.78	13,483	3,029	22.47
花蓮縣	48,111	7,660	15.92	32,984	4,113	12.47	935	206	22.03	19,967	4,458	22.33
澎湖縣	6,665	532	7.98	9,995	845	8.45	60	6	10.00	4,706	1,114	23.67
基隆市	107,030	14,029	13.11	14,858	1,680	11.31	227	50	22.03	8,452	2,286	27.05
新竹市	81,721	8,894	10.88	31,668	1,896	5.99	366	65	17.76	4,707	792	16.83
嘉義市	21,734	2,983	13.73	22,402	2,257	10.07	1,010	188	18.61	11,231	2,188	19.48
金門縣	2,851	366	12.84	6,950	717	10.32	54	4	7.41	414	110	26.57
連江縣	922	70	7.59	69	7	10.14	36	1	2.78	598	140	23.41
全國	4,424,959	494,433	11.17	1,443,994	129,678	8.98	42,829	6,626	15.47	459,474	89,295	19.43

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 97 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,371,256 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 97 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

附件表5. 97年度各縣市低度使用(用電)住宅依照「各房屋構造」對應之耐用年限計算出之「有效低度使用(用電)住宅」統計結果

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造			總計		
	宅數 (1)	有效 低度宅數 (2)	比例 (%) (2)/(1)	宅數 (3)	有效 低度宅數 (4)	比例 (%) (4)/(3)	宅數 (5)	有效 低度宅數 (6)	比例 (%) (6)/(5)	宅數 (7)	有效 低度宅數 (8)	比例 (%) (8)/(7)	宅數 (9)	有效 低度宅數 (10)	比例 (%) (10)/(9)
新北市	1,101,676	88,971	8.08	93,875	4,056	4.32	3,370	249	7.39	34,531	182	0.53	1,233,452	93,458	7.58
台北市	677,456	49,703	7.34	74,939	818	1.09	360	54	15.00	17,334	186	1.07	770,089	50,761	6.59
台中市	550,392	71,640	13.02	187,467	12,231	6.52	4,587	505	11.01	37,986	270	0.71	780,432	84,646	10.85
台南市	294,277	36,439	12.38	128,031	7,777	6.07	12,992	1,036	7.97	56,479	181	0.32	491,779	45,433	9.24
高雄市	601,197	77,970	12.97	187,045	10,912	5.83	1,691	254	15.02	31,378	252	0.80	821,311	89,388	10.88
宜蘭縣	58,798	13,098	22.28	60,503	5,273	8.72	1,155	231	20.00	12,467	114	0.91	132,923	18,716	14.08
桃園縣	391,532	57,304	14.64	153,186	10,875	7.10	1,678	268	15.97	19,998	114	0.57	566,394	68,561	12.10
新竹縣	67,699	7,906	11.68	37,598	2,272	6.04	503	82	16.30	9,067	41	0.45	114,867	10,301	8.97
苗栗縣	55,110	6,288	11.41	48,907	3,530	7.22	1,292	205	15.87	16,882	93	0.55	122,191	10,116	8.28
彰化縣	122,553	15,875	12.95	96,231	9,593	9.97	3,041	586	19.27	39,905	159	0.40	261,730	26,213	10.02
南投縣	55,319	7,656	13.84	39,847	3,710	9.31	2,505	396	15.81	21,120	78	0.37	118,791	11,840	9.97
雲林縣	54,453	8,389	15.41	68,108	7,283	10.69	2,613	415	15.88	41,773	128	0.31	166,947	16,215	9.71
嘉義縣	33,306	5,545	16.65	43,749	4,728	10.81	1,590	218	13.71	26,056	51	0.20	104,701	10,542	10.07
屏東縣	75,020	10,180	13.57	80,111	6,103	7.62	1,570	239	15.22	30,940	145	0.47	187,641	16,667	8.88
台東縣	17,137	2,851	16.64	25,471	2,481	9.74	1,194	240	20.10	13,483	265	1.97	57,285	5,837	10.19
花蓮縣	48,111	7,660	15.92	32,984	3,601	10.92	935	154	16.47	19,967	165	0.83	101,997	11,580	11.35
澎湖縣	6,665	531	7.97	9,995	604	6.04	60	6	10.00	4,706	4	0.08	21,426	1,145	5.34
基隆市	107,030	14,028	13.11	14,858	841	5.66	227	49	21.59	8,452	166	1.96	130,567	15,084	11.55
新竹市	81,721	8,893	10.88	31,668	1,393	4.40	366	61	16.67	4,707	106	2.25	118,462	10,453	8.82
嘉義市	21,734	2,982	13.72	22,402	1,815	8.10	1,010	130	12.87	11,231	18	0.16	56,377	4,945	8.77
金門縣	2,851	365	12.80	6,950	537	7.73	54	4	7.41	414	4	0.97	10,269	910	8.86
連江縣	922	70	7.59	69	4	5.80	36	1	2.78	598	1	0.17	1,625	76	4.68
全國	4,424,959	494,344	11.17	1,443,994	100,437	6.96	42,829	5,383	12.57	459,474	2,723	0.59	6,371,256	602,887	9.46

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以97年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,371,256筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用97年度11、12月份用平均電度數計算而得。

二、98 年度屬性分析結果

附件表 6. 98 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3 樓(含)以下			4 樓、5 樓			6 樓 ~ 12 樓			13 樓(含)以上		
	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	27,492	3,698	13.45	186,241	12,624	6.78	288,558	24,154	8.37	285,886	32,079	11.22
台北市	69,783	7,365	10.55	372,789	23,423	6.28	254,433	23,578	9.27	91,164	9,607	10.54
台中市	131,509	11,779	8.96	116,811	17,114	14.65	144,304	21,090	14.61	132,811	17,261	13.00
台南市	123,956	10,438	8.42	79,513	11,552	14.53	59,027	8,176	13.85	37,985	5,392	14.20
高雄市	84,268	8,909	10.57	126,889	19,280	15.19	101,639	11,841	11.65	160,720	20,066	12.49
宜蘭縣	35,031	4,709	13.44	13,560	2,780	20.50	15,990	4,679	29.26	2,907	1,156	39.77
桃園縣	66,611	6,197	9.30	79,665	12,300	15.44	134,750	20,011	14.85	101,460	15,158	14.94
新竹縣	24,575	2,013	8.19	20,057	3,035	15.13	22,405	3,113	13.89	8,468	1,143	13.50
苗栗縣	41,581	3,770	9.07	13,338	2,160	16.19	10,014	1,600	15.98	1,632	279	17.10
彰化縣	83,727	9,533	11.39	30,385	4,945	16.27	13,307	1,705	12.81	5,247	638	12.16
南投縣	44,533	4,859	10.91	10,858	1,778	16.38	5,319	967	18.18	1,565	281	17.96
雲林縣	52,176	6,394	12.25	14,973	2,707	18.08	8,798	1,722	19.57	1,716	402	23.43
嘉義縣	32,020	3,677	11.48	11,033	2,247	20.37	2,539	762	30.01	218	38	17.43
屏東縣	69,056	6,882	9.97	15,714	2,799	17.81	10,671	1,698	15.91	4,883	706	14.46
台東縣	20,387	2,562	12.57	2,838	489	17.23	3,363	1,040	30.92	460	83	18.04
花蓮縣	32,794	4,290	13.08	11,758	2,008	17.08	7,732	1,844	23.85	1,370	240	17.52
澎湖縣	5,311	394	7.42	1,413	121	8.56	1,090	86	7.89	355	26	7.32
基隆市	12,803	2,158	16.86	28,972	3,560	12.29	28,497	3,907	13.71	15,573	2,564	16.46
新竹市	14,046	1,106	7.87	20,330	2,623	12.90	27,058	3,486	12.88	15,505	1,997	12.88
嘉義市	12,770	1,065	8.34	13,338	2,093	15.69	17,017	3,321	19.52	8,111	1,103	13.60
金門縣	9,319	963	10.33	1,131	162	14.32	167	25	14.97	1	1	100.00
連江縣	1,493	217	14.53	190	12	6.32	10	1	10.00	0	0	0.00
全國	995,241	102,978	10.35	1,171,796	129,812	11.08	1,156,688	138,806	12.00	878,037	110,220	12.55

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 98 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,541,323 筆資料分析而得。

註 2：分析過程發現，「總樓層」屬性中有 2,339,561 筆資料填寫內容無法辨識。

附件表7. 98年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」區分統計

縣市	20坪(含)以下			20坪~40坪(含)			40坪~60坪(含)			60坪~100坪(含)			100坪以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	162,761	25,458	15.64	761,913	53,532	7.03	256,508	19,103	7.45	68,996	6,709	9.72	14,924	1,596	10.69
台北市	134,617	21,276	15.80	468,983	29,002	6.18	131,642	8,706	6.61	42,765	3,890	9.10	10,162	1,099	10.81
台中市	76,440	19,476	25.48	250,189	29,357	11.73	243,780	24,118	9.89	172,692	17,922	10.38	50,964	5,008	9.83
台南市	39,105	10,260	26.24	138,518	17,424	12.58	179,262	16,482	9.19	127,085	12,353	9.72	26,315	2,522	9.58
高雄市	64,982	15,228	23.43	359,104	40,122	11.17	255,637	25,358	9.92	126,951	15,380	12.11	26,396	3,389	12.84
宜蘭縣	14,277	6,281	43.99	38,772	7,857	20.26	44,325	5,597	12.63	32,301	3,244	10.04	7,295	624	8.55
桃園縣	43,783	11,400	26.04	238,225	34,187	14.35	163,729	17,109	10.45	101,470	8,900	8.77	31,176	2,502	8.03
新竹縣	8,316	1,991	23.94	38,811	5,106	13.16	35,545	3,328	9.36	28,741	2,488	8.66	8,583	719	8.38
苗栗縣	9,159	2,336	25.50	28,034	4,689	16.73	39,448	4,049	10.26	37,289	3,128	8.39	11,766	899	7.64
彰化縣	17,069	4,029	23.60	66,914	10,527	15.73	91,586	10,844	11.84	70,500	7,782	11.04	20,049	2,355	11.75
南投縣	8,585	1,998	23.27	31,716	5,063	15.96	41,467	4,727	11.40	28,540	2,841	9.95	8,489	790	9.31
雲林縣	17,631	4,465	25.32	49,447	9,034	18.27	56,452	7,245	12.83	36,853	4,173	11.32	9,015	925	10.26
嘉義縣	10,570	2,921	27.63	31,294	5,192	16.59	38,097	4,962	13.02	19,695	2,282	11.59	6,074	584	9.61
屏東縣	15,345	3,780	24.63	49,553	6,984	14.09	67,504	7,045	10.44	47,616	4,157	8.73	12,341	972	7.88
台東縣	9,324	2,851	30.58	16,351	2,738	16.75	16,710	1,838	11.00	12,822	1,103	8.60	2,815	263	9.34
花蓮縣	17,256	5,021	29.10	39,637	5,754	14.52	28,731	2,925	10.18	14,545	1,599	10.99	3,090	319	10.32
澎湖縣	1,691	419	24.78	8,352	1,113	13.33	7,158	623	8.70	3,791	268	7.07	747	57	7.63
基隆市	16,289	4,346	26.68	78,292	10,507	13.42	27,796	2,651	9.54	8,261	644	7.80	1,514	145	9.58
新竹市	11,561	2,702	23.37	47,425	5,286	11.15	34,503	2,654	7.69	21,826	1,619	7.42	6,293	483	7.68
嘉義市	11,644	3,043	26.13	33,879	4,811	14.20	25,748	2,800	10.87	12,944	1,606	12.41	3,265	333	10.20
金門縣	557	189	33.93	2,768	510	18.42	3,140	325	10.35	3,939	262	6.65	828	54	6.52
連江縣	300	83	27.67	729	97	13.31	429	38	8.86	188	9	4.79	47	3	6.38
全國	691,262	149,553	21.63	2,778,906	288,892	10.40	1,789,197	172,527	9.64	1,019,810	102,359	10.04	262,148	25,641	9.78

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以98年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,541,323筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用98年度11、12月份用平均電度數計算而得。

附件表8. 98 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 5 年(含)以下			屋齡 6-10 年(含)			屋齡 11-20 年(含)			屋齡 21-30 年(含)			屋齡 31 年以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	133,669	23,479	17.57	136,993	9,073	6.62	421,465	34,934	8.29	340,697	22,472	6.60	232,278	16,440	7.08
台北市	58,249	11,784	20.23	40,457	2,609	6.45	112,983	8,958	7.93	305,066	19,010	6.23	271,414	21,612	7.96
台中市	85,905	14,998	17.46	72,351	6,370	8.80	319,583	41,335	12.93	196,339	18,503	9.42	119,887	14,675	12.24
台南市	45,146	6,487	14.37	36,220	3,607	9.96	177,148	21,886	12.35	146,808	12,343	8.41	104,963	14,718	14.02
高雄市	87,716	16,077	18.33	62,017	5,079	8.19	253,815	31,288	12.33	245,290	26,686	10.88	184,232	20,347	11.04
宜蘭縣	11,905	2,939	24.69	8,123	1,446	17.80	41,064	8,152	19.85	40,772	5,040	12.36	35,106	6,026	17.17
桃園縣	80,924	14,896	18.41	68,982	6,567	9.52	208,513	29,928	14.35	140,227	14,779	10.54	79,737	7,928	9.94
新竹縣	24,002	3,488	14.53	8,743	819	9.37	37,633	4,750	12.62	27,011	2,022	7.49	22,607	2,553	11.29
苗栗縣	9,252	1,783	19.27	7,396	759	10.26	38,304	4,187	10.93	36,172	3,250	8.98	34,572	5,122	14.82
彰化縣	15,262	2,357	15.44	17,260	1,934	11.21	81,146	10,243	12.62	82,460	9,337	11.32	69,990	11,666	16.67
南投縣	7,624	1,345	17.64	12,526	1,247	9.96	33,804	4,509	13.34	33,139	3,358	10.13	31,704	4,960	15.64
雲林縣	10,219	1,702	16.66	11,271	1,514	13.43	45,003	6,645	14.77	50,348	5,929	11.78	52,557	10,052	19.13
嘉義縣	6,110	1,514	24.78	6,672	781	11.71	27,759	3,851	13.87	33,840	3,933	11.62	31,349	5,862	18.70
屏東縣	10,280	1,538	14.96	9,205	1,015	11.03	60,019	7,417	12.36	53,009	4,852	9.15	59,846	8,116	13.56
台東縣	3,218	574	17.84	3,438	439	12.77	15,994	2,658	16.62	17,320	1,891	10.92	18,052	3,231	17.90
花蓮縣	6,400	879	13.73	7,117	1,005	14.12	27,197	4,450	16.36	31,464	3,917	12.45	31,081	5,367	17.27
澎湖縣	1,958	185	9.45	1,458	67	4.60	3,651	276	7.56	6,023	427	7.09	8,649	1,525	17.63
基隆市	4,184	993	23.73	12,150	2,029	16.70	60,975	7,688	12.61	30,814	3,628	11.77	24,029	3,955	16.46
新竹市	12,553	1,954	15.57	16,238	1,575	9.70	41,338	5,181	12.53	28,529	2,161	7.57	22,950	1,873	8.16
嘉義市	7,403	955	12.90	4,603	536	11.64	33,752	5,499	16.29	17,767	1,954	11.00	23,955	3,649	15.23
金門縣	1,453	239	16.45	1,844	174	9.44	2,574	197	7.65	2,391	196	8.20	2,970	534	17.98
連江縣	225	15	6.67	103	5	4.85	105	6	5.71	251	18	7.17	1,009	186	18.43
全國	623,657	110,181	17.67	545,167	48,650	8.92	2,043,825	244,038	11.94	1,865,737	165,706	8.88	1,462,937	170,397	11.65

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 98 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,541,323 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 98 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

附件表9. 98年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」區分統計

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)
新北市	1,141,036	94,037	8.24	95,229	7,143	7.50	1,351	227	16.80	27,486	4,991	18.16
台北市	694,835	54,768	7.88	75,348	6,656	8.83	400	52	13.00	17,586	2,497	14.20
台中市	562,771	72,854	12.95	188,303	15,539	8.25	4,659	648	13.91	38,332	6,840	17.84
台南市	306,838	36,948	12.04	131,962	10,444	7.91	13,470	1,496	11.11	58,015	10,153	17.50
高雄市	610,270	75,721	12.41	188,274	16,834	8.94	1,852	353	19.06	32,674	6,569	20.10
宜蘭縣	61,470	13,370	21.75	61,475	6,366	10.36	1,227	256	20.86	12,798	3,611	28.22
桃園縣	401,721	57,638	14.35	154,601	12,500	8.09	1,741	283	16.26	20,320	3,677	18.10
新竹縣	72,018	8,929	12.40	38,091	2,828	7.42	518	86	16.60	9,369	1,789	19.09
苗栗縣	54,570	6,845	12.54	45,654	3,868	8.47	4,478	448	10.00	20,994	3,940	18.77
彰化縣	125,299	15,744	12.57	97,111	10,813	11.13	3,140	707	22.52	40,568	8,273	20.39
南投縣	55,320	6,936	12.54	39,851	4,145	10.40	2,505	444	17.72	21,121	3,894	18.44
雲林縣	56,246	8,548	15.20	68,499	7,918	11.56	2,660	519	19.51	41,993	8,857	21.09
嘉義縣	33,968	5,413	15.94	43,947	4,872	11.09	1,615	312	19.32	26,200	5,344	20.40
屏東縣	70,028	9,289	13.26	77,434	6,965	8.99	8,186	807	9.86	36,711	5,877	16.01
台東縣	17,541	2,735	15.59	25,595	2,805	10.96	1,256	276	21.97	13,630	2,977	21.84
花蓮縣	48,881	6,996	14.31	33,191	4,001	12.05	979	215	21.96	20,208	4,406	21.80
澎湖縣	6,872	506	7.36	10,081	829	8.22	60	8	13.33	4,726	1,137	24.06
基隆市	108,441	14,270	13.16	14,923	1,694	11.35	250	61	24.40	8,538	2,268	26.56
新竹市	84,562	9,849	11.65	31,844	2,017	6.33	390	68	17.44	4,812	810	16.83
嘉義市	52,625	8,042	15.28	22,549	2,198	9.75	1,037	166	16.01	11,269	2,187	19.41
金門縣	3,238	409	12.63	7,060	671	9.50	63	3	4.76	871	257	29.51
連江縣	984	71	7.22	66	9	13.64	39	1	2.56	604	149	24.67
全國	4,569,534	509,918	11.16	1,451,088	131,115	9.04	51,876	7,436	14.33	468,825	90,503	19.30

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以98年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,541,323筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用98年度11、12月份用平均電度數計算而得。

附件表10. 98 年度各縣市低度使用(用電)住宅依照「各房屋構造」對應之耐用年限計算出之「有效低度使用(用電)住宅」統計結果

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造			總計		
	宅數 (1)	有效 低度宅數 (2)	比例 (%) (2)/(1)	宅數 (3)	有效 低度宅數 (4)	比例 (%) (4)/(3)	宅數 (5)	有效 低度宅數 (6)	比例 (%) (6)/(5)	宅數 (7)	有效 低度宅數 (8)	比例 (%) (8)/(7)	宅數 (9)	有效 低度宅數 (10)	比例 (%) (10)/(9)
新北市	1,141,036	94,030	8.24	95,229	3,961	4.16	1,351	219	16.21	27,486	192	0.70	1,265,102	98,402	7.78
台北市	694,835	54,740	7.88	75,348	540	0.72	400	49	12.25	17,586	181	1.03	788,169	55,510	7.04
台中市	562,771	72,825	12.94	188,303	12,044	6.40	4,659	494	10.60	38,332	254	0.66	794,065	85,617	10.78
台南市	306,838	36,940	12.04	131,962	7,895	5.98	13,470	1,065	7.91	58,015	191	0.33	510,285	46,091	9.03
高雄市	610,270	75,716	12.41	188,274	10,232	5.43	1,852	273	14.74	32,674	262	0.80	833,070	86,483	10.38
宜蘭縣	61,470	13,368	21.75	61,475	5,136	8.35	1,227	235	19.15	12,798	103	0.80	136,970	18,842	13.76
桃園縣	401,721	57,598	14.34	154,601	11,127	7.20	1,741	272	15.62	20,320	133	0.65	578,383	69,130	11.95
新竹縣	72,018	8,927	12.40	38,091	2,353	6.18	518	79	15.25	9,369	36	0.38	119,996	11,395	9.50
苗栗縣	54,570	6,843	12.54	45,654	3,143	6.88	4,478	338	7.55	20,994	84	0.40	125,696	10,408	8.28
彰化縣	125,299	15,743	12.56	97,111	9,543	9.83	3,140	572	18.22	40,568	156	0.38	266,118	26,014	9.78
南投縣	55,320	6,936	12.54	39,851	3,568	8.95	2,505	379	15.13	21,121	59	0.28	118,797	10,942	9.21
雲林縣	56,246	8,547	15.20	68,499	7,310	10.67	2,660	396	14.89	41,993	124	0.30	169,398	16,377	9.67
嘉義縣	33,968	5,412	15.93	43,947	4,666	10.62	1,615	214	13.25	26,200	52	0.20	105,730	10,344	9.78
屏東縣	70,028	9,286	13.26	77,434	5,558	7.18	8,186	671	8.20	36,711	176	0.48	192,359	15,691	8.16
台東縣	17,541	2,734	15.59	25,595	2,361	9.22	1,256	253	20.14	13,630	252	1.85	58,022	5,600	9.65
花蓮縣	48,881	6,995	14.31	33,191	3,398	10.24	979	171	17.47	20,208	171	0.85	103,259	10,735	10.40
澎湖縣	6,872	505	7.35	10,081	560	5.56	60	8	13.33	4,726	5	0.11	21,739	1,078	4.96
基隆市	108,441	14,269	13.16	14,923	788	5.28	250	60	24.00	8,538	151	1.77	132,152	15,268	11.55
新竹市	84,562	9,848	11.65	31,844	1,375	4.32	390	62	15.90	4,812	54	1.12	121,608	11,339	9.32
嘉義市	52,625	8,040	15.28	22,549	1,680	7.45	1,037	105	10.13	11,269	23	0.20	87,480	9,848	11.26
金門縣	3,238	409	12.63	7,060	486	6.88	63	3	4.76	871	5	0.57	11,232	903	8.04
連江縣	984	71	7.22	66	6	9.09	39	1	2.56	604	0	0.00	1,693	78	4.61
全國	4,569,534	509,782	11.16	1,451,088	97,730	6.73	51,876	5,919	11.41	468,825	2,664	0.57	6,541,323	616,095	9.42

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以98年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,541,323筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用98年度11、12月份用平均電度數計算而得。

三、99 年度屬性分析結果

附件表11. 99 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3 樓(含)以下			4 樓、5 樓			6 樓 ~ 12 樓			13 樓(含)以上		
	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	36,536	3,871	10.60	187,817	12,483	6.65	296,198	23,812	8.04	310,977	37,110	11.93
台北市	75,151	7,531	10.02	370,291	23,034	6.22	259,344	23,688	9.13	99,118	11,901	12.01
台中市	151,004	12,634	8.37	117,672	16,255	13.81	146,601	19,603	13.37	139,495	18,603	13.34
台南市	138,883	11,419	8.22	79,265	10,906	13.76	60,098	7,477	12.44	39,188	4,602	11.74
高雄市	99,224	10,014	10.09	127,019	18,452	14.53	101,890	10,958	10.75	164,305	17,516	10.66
宜蘭縣	41,844	5,136	12.27	13,209	2,579	19.52	16,063	4,439	27.63	3,092	1,159	37.48
桃園縣	86,559	7,539	8.71	81,397	11,584	14.23	137,363	17,508	12.75	107,298	14,320	13.35
新竹縣	27,815	2,312	8.31	20,443	2,772	13.56	22,985	2,851	12.40	9,528	1,186	12.45
苗栗縣	42,566	3,844	9.03	13,828	2,081	15.05	10,244	1,620	15.81	1,636	185	11.31
彰化縣	94,672	10,362	10.95	30,584	4,546	14.86	13,678	1,631	11.92	5,261	551	10.47
南投縣	49,765	5,423	10.90	11,085	1,711	15.44	5,400	1,012	18.74	1,648	359	21.78
雲林縣	57,046	6,759	11.85	14,962	2,556	17.08	8,868	1,565	17.65	1,735	358	20.63
嘉義縣	34,787	3,868	11.12	10,918	2,249	20.60	2,552	735	28.80	219	37	16.89
屏東縣	61,403	5,990	9.76	17,338	2,783	16.05	10,706	1,537	14.36	4,947	701	14.17
台東縣	22,658	2,725	12.03	2,656	433	16.30	3,307	937	28.33	464	103	22.20
花蓮縣	36,196	4,613	12.74	11,679	1,874	16.05	7,786	1,692	21.73	1,398	234	16.74
澎湖縣	6,248	457	7.31	1,432	161	11.24	1,092	78	7.14	355	28	7.89
基隆市	14,589	2,332	15.98	29,110	3,772	12.96	29,228	3,754	12.84	16,435	2,843	17.30
新竹市	17,023	1,311	7.70	20,785	2,714	13.06	28,104	3,451	12.28	18,813	2,756	14.65
嘉義市	13,700	1,112	8.12	13,608	2,019	14.84	17,220	3,091	17.95	8,188	1,056	12.90
金門縣	9,740	1,065	10.93	1,230	179	14.55	167	21	12.57	1	1	100.00
連江縣	1,521	199	13.08	198	10	5.05	13	1	7.69	0	0	0.00
全國	1,118,930	110,516	9.88	1,176,526	125,153	10.64	1,178,907	131,461	11.15	934,101	115,609	12.38

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 99 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,680,069 筆資料分析而得。

註 2：分析過程發現，「總樓層」屬性中有 2,271,605 筆資料填寫內容無法辨識。

附件表12. 99 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」區分統計

縣市	20 坪(含)以下			20 坪 ~ 40 坪(含)			40 坪 ~ 60 坪(含)			60 坪 ~ 100 坪(含)			100 坪以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	166,218	24,780	14.91	774,582	52,928	6.83	267,243	20,750	7.76	75,220	9,118	12.12	17,860	2,713	15.19
台北市	138,067	20,822	15.08	472,851	30,088	6.36	138,004	9,376	6.79	44,738	4,624	10.34	10,244	1,244	12.14
台中市	76,924	18,294	23.78	253,268	28,234	11.15	249,384	23,723	9.51	176,767	18,352	10.38	52,566	5,572	10.60
台南市	40,779	10,040	24.62	140,704	16,913	12.02	182,619	16,297	8.92	130,692	12,008	9.19	26,566	2,411	9.08
高雄市	66,282	14,731	22.22	360,380	37,501	10.41	259,519	24,376	9.39	130,537	15,355	11.76	27,482	3,747	13.63
宜蘭縣	14,570	6,220	42.69	38,931	7,646	19.64	45,194	5,412	11.98	33,319	3,140	9.42	7,473	588	7.87
桃園縣	44,976	10,882	24.20	241,460	31,548	13.07	169,326	16,203	9.57	104,619	9,106	8.70	31,840	2,314	7.27
新竹縣	8,562	1,852	21.63	38,721	4,828	12.47	36,520	3,181	8.71	30,664	2,778	9.06	8,898	739	8.31
苗栗縣	9,270	2,309	24.91	28,354	4,588	16.18	39,977	4,056	10.15	38,055	3,173	8.34	12,056	926	7.68
彰化縣	17,390	4,148	23.85	67,670	10,501	15.52	93,990	10,731	11.42	72,443	7,720	10.66	20,891	2,454	11.75
南投縣	9,227	2,254	24.43	32,770	5,319	16.23	43,258	4,850	11.21	30,282	3,019	9.97	8,647	765	8.85
雲林縣	17,766	4,530	25.50	49,626	9,054	18.24	57,483	7,191	12.51	37,510	4,145	11.05	9,086	895	9.85
嘉義縣	10,667	3,035	28.45	30,727	5,139	16.72	38,791	4,999	12.89	20,362	2,336	11.47	6,158	563	9.14
屏東縣	15,423	3,686	23.90	49,629	6,938	13.98	67,629	6,761	10.00	48,320	4,138	8.56	12,663	990	7.82
台東縣	9,525	2,873	30.16	16,664	2,794	16.77	17,063	1,798	10.54	13,177	1,103	8.37	2,841	237	8.34
花蓮縣	17,366	4,947	28.49	39,640	5,717	14.42	29,182	2,746	9.41	14,849	1,644	11.07	3,091	312	10.09
澎湖縣	1,706	406	23.80	8,415	1,127	13.39	7,246	604	8.34	3,966	341	8.60	771	68	8.82
基隆市	16,202	4,287	26.46	79,059	10,891	13.78	28,743	2,797	9.73	8,715	705	8.09	1,570	145	9.24
新竹市	12,307	2,739	22.26	47,704	5,175	10.85	37,239	3,443	9.25	23,095	1,841	7.97	6,433	476	7.40
嘉義市	12,016	3,033	25.24	34,243	4,562	13.32	26,159	2,651	10.13	13,347	1,567	11.74	3,419	338	9.89
金門縣	679	225	33.14	2,983	570	19.11	3,260	365	11.20	4,123	294	7.13	850	55	6.47
連江縣	303	75	24.75	748	90	12.03	435	30	6.90	196	11	5.61	50	4	8.00
全國	706,225	146,168	20.70	2,809,129	282,151	10.04	1,838,264	172,340	9.38	1,054,996	106,518	10.10	271,455	27,556	10.15

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 99 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,680,069 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 99 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

附件表13. 99年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 5 年(含)以下			屋齡 6-10 年(含)			屋齡 11-20 年(含)			屋齡 21-30 年(含)			屋齡 31 年以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	144,129	29,074	20.17	80,487	4,570	5.68	456,345	35,653	7.81	309,282	19,463	6.29	310,880	21,529	6.93
台北市	61,173	14,474	23.66	36,926	2,136	5.78	109,606	8,346	7.61	265,526	15,831	5.96	330,673	25,367	7.67
台中市	77,045	15,750	20.44	53,614	4,215	7.86	343,076	38,945	11.35	170,533	16,662	9.77	164,641	18,603	11.30
台南市	34,752	5,221	15.02	34,604	2,585	7.47	181,231	20,466	11.29	133,095	11,777	8.85	137,678	17,620	12.80
高雄市	67,757	12,147	17.93	57,030	4,351	7.63	263,334	28,833	10.95	209,094	23,261	11.12	246,985	27,118	10.98
宜蘭縣	10,873	2,651	24.38	6,927	740	10.68	45,890	8,763	19.10	31,482	3,917	12.44	44,315	6,935	15.65
桃園縣	63,457	11,200	17.65	66,274	5,188	7.83	237,359	30,005	12.64	120,703	13,271	10.99	104,428	10,389	9.95
新竹縣	20,148	2,857	14.18	11,957	1,017	8.51	38,712	4,545	11.74	23,412	1,853	7.91	29,136	3,106	10.66
苗栗縣	8,710	1,629	18.70	7,178	683	9.52	37,835	4,057	10.72	33,354	3,006	9.01	40,635	5,677	13.97
彰化縣	13,929	2,291	16.45	15,939	1,484	9.31	83,653	9,897	11.83	66,760	7,509	11.25	92,103	14,373	15.61
南投縣	5,672	968	17.07	13,427	1,481	11.03	35,091	4,751	13.54	27,524	2,695	9.79	42,470	6,312	14.86
雲林縣	8,651	1,465	16.93	8,657	807	9.32	47,934	6,905	14.41	43,041	5,096	11.84	63,188	11,542	18.27
嘉義縣	4,731	1,300	27.48	5,517	707	12.81	29,591	4,018	13.58	26,796	3,022	11.28	40,070	7,025	17.53
屏東縣	9,478	1,136	11.99	8,011	917	11.45	55,163	6,770	12.27	56,813	5,145	9.06	64,199	8,545	13.31
台東縣	2,927	458	15.65	3,563	436	12.24	16,661	2,661	15.97	14,320	1,570	10.96	21,799	3,680	16.88
花蓮縣	4,872	710	14.57	6,073	598	9.85	29,294	4,552	15.54	26,500	3,408	12.86	37,389	6,098	16.31
澎湖縣	1,811	232	12.81	1,195	61	5.10	4,397	287	6.53	4,633	327	7.06	10,068	1,639	16.28
基隆市	5,310	1,452	27.34	3,568	394	11.04	67,972	8,933	13.14	28,231	3,386	11.99	29,208	4,660	15.95
新竹市	14,887	2,806	18.85	8,324	702	8.43	48,612	5,668	11.66	25,543	2,065	8.08	29,412	2,433	8.27
嘉義市	6,336	824	13.01	4,400	425	9.66	33,558	5,123	15.27	18,281	1,891	10.34	26,609	3,888	14.61
金門縣	1,517	308	20.30	1,442	133	9.22	3,149	268	8.51	2,103	147	6.99	3,684	653	17.73
連江縣	119	11	9.24	195	3	1.54	98	6	6.12	182	12	6.59	1,138	178	15.64
全國	568,284	108,964	19.17	435,308	33,633	7.73	2,168,561	239,452	11.04	1,637,208	145,314	8.88	1,870,708	207,370	11.09

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以99年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,680,069筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用99年度11、12月份用平均電度數計算而得。

附件表14. 99 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」區分統計

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)
新北市	1,166,985	97,623	8.37	94,751	7,134	7.53	3,708	279	7.52	35,679	5,253	14.72
台北市	705,903	56,882	8.06	74,458	6,461	8.68	2,929	114	3.89	20,614	2,697	13.08
台中市	567,017	70,644	12.46	174,279	14,092	8.09	17,876	1,584	8.86	49,737	7,855	15.79
台南市	302,636	34,119	11.27	127,323	10,303	8.09	24,383	2,206	9.05	67,018	11,041	16.47
高雄市	609,361	70,504	11.57	185,100	16,656	9.00	8,681	895	10.31	41,058	7,655	18.64
宜蘭縣	60,648	12,741	21.01	57,476	5,810	10.11	3,900	490	12.56	17,463	3,965	22.71
桃園縣	408,467	53,121	13.00	149,726	11,945	7.98	7,108	674	9.48	26,920	4,313	16.02
新竹縣	74,030	8,551	11.55	36,820	2,721	7.39	1,652	157	9.50	10,863	1,949	17.94
苗栗縣	55,793	6,658	11.93	45,910	3,887	8.47	4,686	462	9.86	21,323	4,045	18.97
彰化縣	123,025	14,709	11.96	93,620	10,286	10.99	6,986	1,021	14.61	48,753	9,538	19.56
南投縣	55,433	6,972	12.58	39,081	4,139	10.59	4,999	703	14.06	24,671	4,393	17.81
雲林縣	55,766	8,046	14.43	64,995	7,611	11.71	4,806	726	15.11	45,904	9,432	20.55
嘉義縣	33,691	5,343	15.86	40,823	4,583	11.23	3,392	447	13.18	28,799	5,699	19.79
屏東縣	77,228	9,308	12.05	82,083	7,319	8.92	2,284	367	16.07	32,069	5,519	17.21
台東縣	16,679	2,460	14.75	23,637	2,648	11.20	3,412	448	13.13	15,542	3,249	20.90
花蓮縣	47,546	6,465	13.60	31,317	3,831	12.23	2,451	349	14.24	22,814	4,721	20.69
澎湖縣	6,824	558	8.18	9,595	798	8.32	231	15	6.49	5,454	1,175	21.54
基隆市	109,280	14,650	13.41	14,643	1,706	11.65	942	115	12.21	9,424	2,354	24.98
新竹市	88,695	10,667	12.03	30,300	1,946	6.42	1,663	142	8.54	6,120	919	15.02
嘉義市	53,379	7,522	14.09	22,098	2,096	9.49	1,551	216	13.93	12,156	2,317	19.06
金門縣	3,726	522	14.01	7,088	678	9.57	85	5	5.88	996	304	30.52
連江縣	1,004	70	6.97	67	6	8.96	43	1	2.33	618	133	21.52
全國	4,623,116	498,135	10.77	1,405,190	126,656	9.01	107,768	11,416	10.59	543,995	98,526	18.11

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以99年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,680,069筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用99年度11、12月份用平均電度數計算而得。

附件表15. 99年度各縣市低度使用(用電)住宅依照「各房屋構造」對應之耐用年限計算出之「有效低度使用(用電)住宅」統計結果

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造			總計		
	宅數 (1)	有效 低度宅數 (2)	比例 (%) (2)/(1)	宅數 (3)	有效 低度宅數 (4)	比例 (%) (4)/(3)	宅數 (5)	有效 低度宅數 (6)	比例 (%) (6)/(5)	宅數 (7)	有效 低度宅數 (8)	比例 (%) (8)/(7)	宅數 (9)	有效 低度宅數 (10)	比例 (%) (10)/(9)
新北市	1,166,985	97,617	8.36	94,751	3,284	3.47	3,708	240	6.47	35,679	193	0.54	1,301,123	101,334	7.79
台北市	705,903	56,843	8.05	74,458	364	0.49	2,929	112	3.82	20,614	222	1.08	803,904	57,541	7.16
台中市	567,017	70,621	12.45	174,279	9,524	5.46	17,876	983	5.50	49,737	289	0.58	808,909	81,417	10.07
台南市	302,636	34,111	11.27	127,323	6,859	5.39	24,383	1,334	5.47	67,018	206	0.31	521,360	42,510	8.15
高雄市	609,361	70,496	11.57	185,100	8,267	4.47	8,681	623	7.18	41,058	301	0.73	844,200	79,687	9.44
宜蘭縣	60,648	12,740	21.01	57,476	4,318	7.51	3,900	430	11.03	17,463	144	0.82	139,487	17,632	12.64
桃園縣	408,467	53,088	13.00	149,726	9,673	6.46	7,108	631	8.88	26,920	191	0.71	592,221	63,583	10.74
新竹縣	74,030	8,548	11.55	36,820	2,052	5.57	1,652	141	8.54	10,863	38	0.35	123,365	10,779	8.74
苗栗縣	55,793	6,657	11.93	45,910	3,031	6.60	4,686	318	6.79	21,323	94	0.44	127,712	10,100	7.91
彰化縣	123,025	14,709	11.96	93,620	8,315	8.88	6,986	792	11.34	48,753	243	0.50	272,384	24,059	8.83
南投縣	55,433	6,972	12.58	39,081	3,307	8.46	4,999	529	10.58	24,671	78	0.32	124,184	10,886	8.77
雲林縣	55,766	8,043	14.42	64,995	6,795	10.45	4,806	448	9.32	45,904	131	0.29	171,471	15,417	8.99
嘉義縣	33,691	5,342	15.86	40,823	4,290	10.51	3,392	275	8.11	28,799	61	0.21	106,705	9,968	9.34
屏東縣	77,228	9,304	12.05	82,083	5,811	7.08	2,284	292	12.78	32,069	136	0.42	193,664	15,543	8.03
台東縣	16,679	2,459	14.74	23,637	2,092	8.85	3,412	387	11.34	15,542	239	1.54	59,270	5,177	8.73
花蓮縣	47,546	6,464	13.60	31,317	3,045	9.72	2,451	262	10.69	22,814	165	0.72	104,128	9,936	9.54
澎湖縣	6,824	557	8.16	9,595	470	4.90	231	15	6.49	5,454	5	0.09	22,104	1,047	4.74
基隆市	109,280	14,649	13.41	14,643	737	5.03	942	115	12.21	9,424	169	1.79	134,289	15,670	11.67
新竹市	88,695	10,665	12.02	30,300	1,163	3.84	1,663	108	6.49	6,120	45	0.74	126,778	11,981	9.45
嘉義市	53,379	7,519	14.09	22,098	1,409	6.38	1,551	129	8.32	12,156	28	0.23	89,184	9,085	10.19
金門縣	3,726	522	14.01	7,088	453	6.39	85	5	5.88	996	6	0.60	11,895	986	8.29
連江縣	1,004	70	6.97	67	2	2.99	43	1	2.33	618	1	0.16	1,732	74	4.27
全國	4,623,116	497,996	10.77	1,405,190	85,261	6.07	107,768	8,170	7.58	543,995	2,985	0.55	6,680,069	594,412	8.90

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以99年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,680,069筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用99年度11、12月份用平均電度數計算而得。

四、100 年度屬性分析結果

附件表 16. 100 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3 樓(含)以下			4 樓、5 樓			6 樓 ~ 12 樓			13 樓(含)以上		
	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	37,637	3,824	10.16	188,841	11,538	6.11	299,944	21,680	7.23	323,323	33,501	10.36
台北市	75,724	6,707	8.86	371,392	21,470	5.78	262,572	21,776	8.29	103,966	11,428	10.99
台中市	151,874	11,346	7.47	117,427	13,829	11.78	146,739	16,018	10.92	140,584	14,888	10.59
台南市	134,462	10,359	7.70	83,143	10,597	12.75	59,719	6,194	10.37	39,644	3,808	9.61
高雄市	102,624	9,930	9.68	128,790	17,609	13.67	102,634	9,584	9.34	167,532	15,635	9.33
宜蘭縣	43,534	5,227	12.01	13,459	2,359	17.53	16,351	4,317	26.40	3,182	1,116	35.07
桃園縣	70,415	5,986	8.50	83,108	10,829	13.03	139,909	14,997	10.72	110,858	12,390	11.18
新竹縣	28,501	2,150	7.54	21,117	2,643	12.52	23,851	2,727	11.43	12,024	1,988	16.53
苗栗縣	43,652	3,646	8.35	14,288	1,982	13.87	10,472	1,709	16.32	1,643	171	10.41
彰化縣	96,843	9,942	10.27	31,532	4,543	14.41	13,844	1,417	10.24	5,394	465	8.62
南投縣	50,970	5,349	10.49	11,259	1,651	14.66	5,450	920	16.88	1,672	324	19.38
雲林縣	58,427	6,833	11.69	15,191	2,287	15.05	8,887	1,304	14.67	1,745	325	18.62
嘉義縣	35,393	3,745	10.58	11,172	2,166	19.39	2,559	701	27.39	220	37	16.82
屏東縣	71,604	6,590	9.20	15,950	2,507	15.72	10,748	1,388	12.91	5,122	586	11.44
台東縣	23,380	2,601	11.12	2,666	386	14.48	3,353	893	26.63	469	38	8.10
花蓮縣	36,865	4,404	11.95	11,800	1,734	14.69	7,942	1,604	20.20	1,405	208	14.80
澎湖縣	6,434	467	7.26	1,447	136	9.40	1,095	83	7.58	355	31	8.73
基隆市	14,701	2,193	14.92	29,434	3,422	11.63	29,541	3,284	11.12	16,485	2,369	14.37
新竹市	17,336	1,203	6.94	21,087	2,445	11.59	28,678	2,919	10.18	20,159	1,892	9.39
嘉義市	14,275	1,119	7.84	14,175	2,046	14.43	18,751	2,672	14.25	8,336	953	11.43
金門縣	10,016	1,051	10.49	1,316	177	13.45	199	38	19.10	1	0	0.00
連江縣	1,548	206	13.31	212	10	4.72	15	1	6.67	0	0	0.00
全國	1,126,215	104,878	9.31	1,188,806	116,366	9.79	1,193,253	116,226	9.74	964,119	102,153	10.60

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 100 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,768,888 筆資料分析而得。

註 2：分析過程發現，「總樓層」屬性中有 2,296,495 筆資料填寫內容無法辨識。

附件表17. 100年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」區分統計

縣市	20坪(含)以下			20坪~40坪(含)			40坪~60坪(含)			60坪~100坪(含)			100坪以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	168,706	23,113	13.70	781,229	48,364	6.19	274,192	18,926	6.90	77,674	8,310	10.70	19,040	2,467	12.96
台北市	139,198	18,803	13.51	474,812	27,426	5.78	141,458	9,331	6.60	47,367	4,633	9.78	10,819	1,188	10.98
台中市	77,705	16,545	21.29	255,436	23,923	9.37	250,115	19,759	7.90	175,501	15,489	8.83	51,877	4,704	9.07
台南市	41,110	9,119	22.18	140,652	15,016	10.68	184,193	15,145	8.22	133,804	11,425	8.54	27,806	2,384	8.57
高雄市	67,162	13,497	20.10	363,376	34,212	9.42	262,904	22,548	8.58	132,096	14,234	10.78	28,225	3,392	12.02
宜蘭縣	14,709	6,000	40.79	39,166	7,286	18.60	46,156	5,387	11.67	34,371	3,130	9.11	7,866	536	6.81
桃園縣	45,941	9,919	21.59	245,447	27,692	11.28	173,251	14,645	8.45	106,368	8,566	8.05	32,253	2,137	6.63
新竹縣	8,950	1,812	20.25	39,448	4,489	11.38	38,514	3,711	9.64	32,074	2,809	8.76	9,300	753	8.10
苗栗縣	9,368	2,252	24.04	28,603	4,488	15.69	40,439	3,811	9.42	38,973	3,014	7.73	12,291	878	7.14
彰化縣	17,802	4,031	22.64	67,995	9,823	14.45	95,523	10,163	10.64	73,822	7,287	9.87	21,307	2,223	10.43
南投縣	9,480	2,260	23.84	33,002	5,027	15.23	43,732	4,584	10.48	30,785	2,834	9.21	8,878	719	8.10
雲林縣	17,855	4,339	24.30	49,734	8,530	17.15	58,122	6,858	11.80	38,324	4,036	10.53	9,296	880	9.47
嘉義縣	10,872	2,908	26.75	30,892	4,900	15.86	39,210	4,706	12.00	20,582	2,308	11.21	6,256	546	8.73
屏東縣	15,668	3,477	22.19	49,763	6,474	13.01	68,532	6,493	9.47	49,666	3,987	8.03	12,871	889	6.91
台東縣	9,657	2,702	27.98	16,804	2,606	15.51	17,076	1,686	9.87	13,714	1,057	7.71	2,977	190	6.38
花蓮縣	17,471	4,606	26.36	39,809	5,414	13.60	29,545	2,593	8.78	15,186	1,563	10.29	3,188	263	8.25
澎湖縣	1,707	408	23.90	8,445	1,123	13.30	7,296	579	7.94	4,099	318	7.76	779	52	6.68
基隆市	16,304	4,070	24.96	79,013	9,425	11.93	29,586	2,674	9.04	8,700	646	7.43	1,577	132	8.37
新竹市	12,677	2,286	18.03	48,091	4,388	9.12	38,060	2,693	7.08	23,834	1,672	7.02	6,671	469	7.03
嘉義市	12,630	2,809	22.24	35,567	4,188	11.77	26,835	2,496	9.30	13,862	1,535	11.07	3,534	306	8.66
金門縣	754	233	30.90	3,131	592	18.91	3,299	363	11.00	4,305	294	6.83	1,016	64	6.30
連江縣	315	73	23.17	769	90	11.70	438	38	8.68	201	13	6.47	52	3	5.77
全國	716,041	135,262	18.89	2,831,184	255,476	9.02	1,868,476	159,189	8.52	1,075,308	99,160	9.22	277,879	25,175	9.06

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以100年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,768,888筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用100年度11、12月份用平均電度數計算而得。

附件表18. 100 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 5 年(含)以下			屋齡 6-10 年(含)			屋齡 11-20 年(含)			屋齡 21-30 年(含)			屋齡 31 年以上		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	宅數 (9)	低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	142,495	25,560	17.94	67,646	3,497	5.17	467,990	32,731	6.99	281,587	15,956	5.67	361,123	23,436	6.49
台北市	59,619	12,612	21.15	37,855	2,329	6.15	108,857	7,557	6.94	241,039	13,104	5.44	366,284	25,779	7.04
台中市	59,199	8,919	15.07	60,412	4,443	7.35	336,812	33,198	9.86	161,588	14,638	9.06	192,623	19,222	9.98
台南市	32,593	4,849	14.88	32,120	2,094	6.52	173,201	16,645	9.61	123,758	10,877	8.79	165,893	18,624	11.23
高雄市	51,688	10,229	19.79	69,541	5,142	7.39	259,596	24,630	9.49	196,543	20,095	10.22	276,395	27,787	10.05
宜蘭縣	10,245	2,575	25.13	8,387	882	10.52	45,109	8,170	18.11	29,265	3,523	12.04	49,262	7,189	14.59
桃園縣	52,344	9,721	18.57	68,601	4,652	6.78	231,557	24,863	10.74	107,600	10,951	10.18	143,158	12,772	8.92
新竹縣	18,496	3,456	18.69	16,130	1,223	7.58	38,335	3,938	10.27	22,537	1,713	7.60	32,788	3,244	9.89
苗栗縣	8,022	1,387	17.29	7,934	927	11.68	36,097	3,642	10.09	32,734	2,740	8.37	44,887	5,747	12.80
彰化縣	12,440	2,135	17.16	14,827	1,260	8.50	83,484	9,021	10.81	59,667	6,184	10.36	106,031	14,927	14.08
南投縣	5,247	1,124	21.42	11,675	1,260	10.79	35,774	4,319	12.07	26,106	2,309	8.84	47,075	6,412	13.62
雲林縣	8,160	1,372	16.81	8,197	702	8.56	47,705	6,322	13.25	37,268	4,250	11.40	72,001	11,997	16.66
嘉義縣	4,210	1,047	24.87	5,652	756	13.38	28,878	3,767	13.04	23,748	2,524	10.63	45,324	7,274	16.05
屏東縣	6,324	896	14.17	10,751	929	8.64	57,852	6,543	11.31	44,441	3,717	8.36	77,132	9,235	11.97
台東縣	2,719	444	16.33	3,686	397	10.77	16,715	2,396	14.33	13,513	1,368	10.12	23,595	3,636	15.41
花蓮縣	4,049	667	16.47	6,234	502	8.05	29,468	4,238	14.38	23,897	2,826	11.83	41,551	6,206	14.94
澎湖縣	1,693	213	12.58	1,233	63	5.11	4,508	289	6.41	4,028	262	6.50	10,864	1,653	15.22
基隆市	5,265	1,324	25.15	3,566	378	10.60	66,297	7,496	11.31	25,932	2,856	11.01	34,120	4,893	14.34
新竹市	15,444	1,925	12.46	7,573	578	7.63	48,060	4,582	9.53	26,750	2,143	8.01	31,506	2,280	7.24
嘉義市	4,130	670	16.22	5,973	441	7.38	34,253	4,523	13.20	18,338	1,830	9.98	29,734	3,870	13.02
金門縣	1,733	324	18.70	1,197	93	7.77	3,477	305	8.77	2,037	158	7.76	4,061	666	16.40
連江縣	103	12	11.65	218	9	4.13	105	5	4.76	163	14	8.59	1,186	177	14.92
全國	506,218	91,461	18.07	449,408	32,557	7.24	2,154,130	209,180	9.71	1,502,539	124,038	8.26	2,156,593	217,026	10.06

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 100 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,768,888 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 100 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

附件表19. 100年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」區分統計

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)
新北市	1,185,416	89,365	7.54	95,263	6,588	6.92	3,865	287	7.43	36,297	4,940	13.61
台北市	714,908	53,037	7.42	74,866	5,944	7.94	3,032	118	3.89	20,848	2,282	10.95
台中市	567,908	58,924	10.38	174,157	12,908	7.41	18,434	1,447	7.85	50,135	7,141	14.24
台南市	313,599	31,222	9.96	132,719	9,888	7.45	18,892	1,759	9.31	62,355	10,220	16.39
高雄市	616,390	64,470	10.46	185,760	15,420	8.30	9,975	941	9.43	41,638	7,052	16.94
宜蘭縣	62,455	12,331	19.74	57,770	5,617	9.72	4,091	504	12.32	17,952	3,887	21.65
桃園縣	422,171	47,530	11.26	157,118	11,479	7.31	2,673	343	12.83	21,298	3,607	16.94
新竹縣	78,445	8,934	11.39	37,049	2,619	7.07	1,746	146	8.36	11,046	1,875	16.97
苗栗縣	57,116	6,492	11.37	46,075	3,656	7.93	4,890	459	9.39	21,593	3,836	17.77
彰化縣	125,560	13,829	11.01	94,088	9,627	10.23	7,230	990	13.69	49,571	9,081	18.32
南投縣	56,462	6,713	11.89	39,234	3,905	9.95	5,213	688	13.20	24,968	4,118	16.49
雲林縣	56,967	7,550	13.25	65,215	7,324	11.23	4,911	723	14.72	46,238	9,046	19.56
嘉義縣	34,225	5,083	14.85	41,036	4,460	10.87	3,502	439	12.54	29,049	5,386	18.54
屏東縣	72,239	8,268	11.45	78,512	6,670	8.50	8,394	780	9.29	37,355	5,602	15.00
台東縣	17,070	2,251	13.19	23,708	2,468	10.41	3,605	412	11.43	15,845	3,110	19.63
花蓮縣	48,143	6,089	12.65	31,456	3,558	11.31	2,552	337	13.21	23,048	4,455	19.33
澎湖縣	6,970	523	7.50	9,643	811	8.41	234	19	8.12	5,479	1,127	20.57
基隆市	110,056	13,082	11.89	14,682	1,621	11.04	972	115	11.83	9,470	2,129	22.48
新竹市	91,051	8,891	9.76	30,317	1,731	5.71	1,743	143	8.20	6,222	743	11.94
嘉義市	56,155	6,973	12.42	22,303	1,968	8.82	1,611	206	12.79	12,359	2,187	17.70
金門縣	4,137	559	13.51	7,143	657	9.20	92	7	7.61	1,133	323	28.51
連江縣	1,029	80	7.77	69	5	7.25	45	5	11.11	632	127	20.09
全國	4,698,472	452,196	9.62	1,418,183	118,924	8.39	107,702	10,868	10.09	544,531	92,274	16.95

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以100年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,768,888筆資料分析而得。

註2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用100年度11、12月份用平均電度數計算而得。

附件表20. 100 年度各縣市低度使用(用電)住宅依照「各房屋構造」對應之耐用年限計算出之「有效低度使用(用電)住宅」統計結果

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造			總計		
	宅數 (1)	有效 低度宅數 (2)	比例 (%) (2)/(1)	宅數 (3)	有效 低度宅數 (4)	比例 (%) (4)/(3)	宅數 (5)	有效 低度宅數 (6)	比例 (%) (6)/(5)	宅數 (7)	有效 低度宅數 (8)	比例 (%) (8)/(7)	宅數 (9)	有效 低度宅數 (10)	比例 (%) (10)/(9)
新北市	1,185,416	89,356	7.54	95,263	2,922	3.07	3,865	244	6.31	36,297	193	0.53	1,320,841	92,715	7.02
台北市	714,908	53,003	7.41	74,866	304	0.41	3,032	115	3.79	20,848	198	0.95	813,654	53,620	6.59
台中市	567,908	58,898	10.37	174,157	8,189	4.70	18,434	845	4.58	50,135	209	0.42	810,634	68,141	8.41
台南市	313,599	31,216	9.95	132,719	6,164	4.64	18,892	1,042	5.52	62,355	183	0.29	527,565	38,605	7.32
高雄市	616,390	64,468	10.46	185,760	7,125	3.84	9,975	634	6.36	41,638	273	0.66	853,763	72,500	8.49
宜蘭縣	62,455	12,329	19.74	57,770	3,969	6.87	4,091	426	10.41	17,952	139	0.77	142,268	16,863	11.85
桃園縣	422,171	47,493	11.25	157,118	8,652	5.51	2,673	305	11.41	21,298	116	0.54	603,260	56,566	9.38
新竹縣	78,445	8,931	11.39	37,049	1,898	5.12	1,746	122	6.99	11,046	40	0.36	128,286	10,991	8.57
苗栗縣	57,116	6,489	11.36	46,075	2,707	5.88	4,890	297	6.07	21,593	78	0.36	129,674	9,571	7.38
彰化縣	125,560	13,825	11.01	94,088	7,473	7.94	7,230	731	10.11	49,571	200	0.40	276,449	22,229	8.04
南投縣	56,462	6,713	11.89	39,234	3,005	7.66	5,213	510	9.78	24,968	75	0.30	125,877	10,303	8.18
雲林縣	56,967	7,547	13.25	65,215	6,328	9.70	4,911	431	8.78	46,238	135	0.29	173,331	14,441	8.33
嘉義縣	34,225	5,082	14.85	41,036	4,062	9.90	3,502	266	7.60	29,049	58	0.20	107,812	9,468	8.78
屏東縣	72,239	8,265	11.44	78,512	4,801	6.11	8,394	609	7.26	37,355	161	0.43	196,500	13,836	7.04
台東縣	17,070	2,250	13.18	23,708	1,895	7.99	3,605	353	9.79	15,845	216	1.36	60,228	4,714	7.83
花蓮縣	48,143	6,086	12.64	31,456	2,752	8.75	2,552	247	9.68	23,048	158	0.69	105,199	9,243	8.79
澎湖縣	6,970	522	7.49	9,643	454	4.71	234	19	8.12	5,479	2	0.04	22,326	997	4.47
基隆市	110,056	13,080	11.88	14,682	679	4.62	972	114	11.73	9,470	154	1.63	135,180	14,027	10.38
新竹市	91,051	8,887	9.76	30,317	980	3.23	1,743	94	5.39	6,222	41	0.66	129,333	10,002	7.73
嘉義市	56,155	6,971	12.41	22,303	1,198	5.37	1,611	114	7.08	12,359	27	0.22	92,428	8,310	8.99
金門縣	4,137	559	13.51	7,143	422	5.91	92	7	7.61	1,133	6	0.53	12,505	994	7.95
連江縣	1,029	80	7.77	69	2	2.90	45	5	11.11	632	1	0.16	1,775	88	4.96
全國	4,698,472	452,050	9.62	1,418,183	75,981	5.36	107,702	7,530	6.99	544,531	2,663	0.49	6,768,888	538,224	7.95

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 100 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,768,888 筆資料分析而得。

註 2：表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方式係採用 100 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

附件二：101 年度第一季至第三季新建餘屋(待售)住宅屬性 分析結果

一、101 年度第一季屬性分析結果

附件表21. 101 年度第一季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」
區分統計

縣市 / 權利人 類別	本國私法人					自然人	屋齡 5 年以下 (101Q1) 新建餘屋 (待售)住宅
	建商		建築相 關產業	其他 私法人	本國 私法人小計		
	上市、上櫃 建設公司	非上市、上 櫃建設公司					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)+(2)+(3)+(4)		
新北市	312	4,047	153	437	4,949	2,433	7,382
台北市	331	1,236	316	109	1,992	1,578	3,570
台中市	390	986	58	174	1,608	1,158	2,766
台南市	26	1,661	5	46	1,738	749	2,487
高雄市	685	3,042	9	263	3,999	380	4,379
宜蘭縣	0	275	1	6	282	368	650
桃園縣	4	2,176	70	69	2,319	918	3,237
新竹縣	0	811	34	23	868	814	1,682
苗栗縣	0	438	0	61	499	245	744
彰化縣	0	399	1	34	434	431	865
南投縣	0	170	1	10	181	128	309
雲林縣	0	221	0	10	231	133	364
嘉義縣	0	265	25	12	302	154	456
屏東縣	0	225	0	2	227	140	367
台東縣	0	13	0	1	14	69	83
花蓮縣	0	175	1	5	181	174	355
澎湖縣	0	0	0	0	0	40	40
基隆市	3	547	130	10	690	125	815
新竹市	0	679	34	14	727	207	934
嘉義市	0	90	0	6	96	234	330
金門縣	0	5	1	1	7	178	185
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
全國	1,751	17,461	839	1,293	21,344	10,656	32,000

附件表22. 101 年度第一季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 1 年 (含)內	屋齡 1 ~ 2 年(含)	屋齡 2 ~ 3 年(含)	屋齡 3 ~ 4 年(含)	屋齡 4 ~ 5 年(含)	合計
新北市	3,456	2,652	819	279	176	7,382
台北市	1,658	1,484	216	121	91	3,570
台中市	574	1,738	174	136	144	2,766
台南市	1,725	588	22	55	97	2,487
高雄市	2,825	760	315	247	232	4,379
宜蘭縣	337	202	12	61	38	650
桃園縣	1,921	548	159	279	330	3,237
新竹縣	1,008	397	108	79	90	1,682
苗栗縣	353	184	33	123	51	744
彰化縣	565	199	22	48	31	865
南投縣	146	76	22	40	25	309
雲林縣	202	107	14	18	23	364
嘉義縣	193	153	26	34	50	456
屏東縣	227	116	2	6	16	367
台東縣	39	38	0	4	2	83
花蓮縣	226	109	3	9	8	355
澎湖縣	8	30	2	0	0	40
基隆市	240	79	316	162	18	815
新竹市	525	165	61	86	97	934
嘉義市	185	117	12	7	9	330
金門縣	47	102	35	0	1	185
連江縣	0	0	0	0	0	0
合計	16,460	9,844	2,373	1,794	1,529	32,000

附件表23. 101年度第一季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計

縣市	20坪(含)以下	20坪 ~ 40坪(含)	40坪 ~ 60坪(含)	60坪 ~ 100坪(含)	100坪以上	合計
新北市	1,652	4,188	1,047	378	117	7,382
台北市	1,354	1,600	456	116	44	3,570
台中市	665	540	832	603	126	2,766
台南市	74	264	1,254	752	143	2,487
高雄市	1,031	1,203	729	1,039	377	4,379
宜蘭縣	79	68	317	154	32	650
桃園縣	711	1,462	387	573	104	3,237
新竹縣	201	668	401	371	41	1,682
苗栗縣	184	68	287	190	15	744
彰化縣	18	30	516	243	58	865
南投縣	39	52	121	84	13	309
雲林縣	5	6	202	127	24	364
嘉義縣	180	19	168	83	6	456
屏東縣	3	22	194	140	8	367
台東縣	0	0	43	38	2	83
花蓮縣	27	59	116	136	17	355
澎湖縣	4	8	10	14	4	40
基隆市	39	556	29	191	0	815
新竹市	77	290	164	309	94	934
嘉義市	1	5	181	117	26	330
金門縣	72	79	18	15	1	185
連江縣	0	0	0	0	0	0
全國	6,416	11,187	7,472	5,673	1,252	32,000

附件表24. 101 年度第一季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3 樓以下	4 樓、5 樓	6 樓 ~ 12 樓	13 樓以上	合計
新北市	217	539	2,073	4,553	7,382
台北市	15	277	1,289	1,989	3,570
台中市	138	561	562	1,505	2,766
台南市	380	1,723	75	309	2,487
高雄市	373	1,445	424	2,137	4,379
宜蘭縣	502	128	14	6	650
桃園縣	192	1,099	1,027	919	3,237
新竹縣	183	587	128	784	1,682
苗栗縣	314	295	135	0	744
彰化縣	423	435	7	0	865
南投縣	182	115	0	12	309
雲林縣	211	152	1	0	364
嘉義縣	126	295	35	0	456
屏東縣	240	127	0	0	367
台東縣	81	2	0	0	83
花蓮縣	194	91	60	10	355
澎湖縣	16	24	0	0	40
基隆市	26	235	327	227	815
新竹市	141	413	178	202	934
嘉義市	114	215	1	0	330
金門縣	98	68	19	0	185
連江縣	0	0	0	0	0
全國	4,166	8,826	6,355	12,653	32,000

二、101 年度第二季屬性分析結果

附件表25. 101 年度第二季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計

縣市 / 權利人 類別	本國私法人					自然人	屋齡 5 年以下 (101Q2) 新建餘屋 (待售)住宅
	建商		建築相 關產業	其他 私法人	本國 私法人小計		
	上市、上櫃 建設公司	非上市、上 櫃建設公司					
(1)	(2)	(3)	(4)	(1)+(2)+(3)+(4)	(5)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	
新北市	291	3,690	189	399	4,569	2,378	6,947
台北市	302	1,041	260	128	1,731	1,564	3,295
台中市	373	1,132	54	164	1,723	1,145	2,868
台南市	15	1,469	2	33	1,519	733	2,252
高雄市	576	2,486	8	256	3,326	378	3,704
宜蘭縣	0	180	1	6	187	362	549
桃園縣	2	1,252	54	56	1,364	889	2,253
新竹縣	0	913	25	17	955	804	1,759
苗栗縣	0	422	4	61	487	246	733
彰化縣	0	457	3	35	495	451	946
南投縣	0	149	1	9	159	118	277
雲林縣	0	261	0	6	267	135	402
嘉義縣	0	244	25	13	282	155	437
屏東縣	0	203	13	9	225	125	350
台東縣	0	27	0	1	28	63	91
花蓮縣	0	157	1	2	160	173	333
澎湖縣	0	0	0	0	0	35	35
基隆市	1	440	130	9	580	125	705
新竹市	0	726	33	14	773	225	998
嘉義市	0	117	2	5	124	238	362
金門縣	0	4	1	1	6	185	191
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
全國	1,560	15,370	806	1,224	18,960	10,527	29,487

附件表26. 101 年度第二季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 1 年 (含)內	屋齡 1 ~ 2 年(含)	屋齡 2 ~ 3 年(含)	屋齡 3 ~ 4 年(含)	屋齡 4 ~ 5 年(含)	合計
新北市	2,640	2,889	910	292	216	6,947
台北市	897	1,862	271	171	94	3,295
台中市	872	1,512	155	200	129	2,868
台南市	1,292	832	47	50	31	2,252
高雄市	2,051	955	297	97	304	3,704
宜蘭縣	213	242	18	24	52	549
桃園縣	895	788	172	195	203	2,253
新竹縣	784	641	147	70	117	1,759
苗栗縣	325	205	18	137	48	733
彰化縣	528	306	36	17	59	946
南投縣	90	83	46	38	20	277
雲林縣	215	130	29	9	19	402
嘉義縣	162	94	100	30	51	437
屏東縣	199	129	6	7	9	350
台東縣	43	39	3	4	2	91
花蓮縣	137	177	3	7	9	333
澎湖縣	3	24	8	0	0	35
基隆市	135	103	293	160	14	705
新竹市	597	198	50	80	73	998
嘉義市	142	192	14	6	8	362
金門縣	34	116	22	19	0	191
連江縣	0	0	0	0	0	0
合計	12,254	11,517	2,645	1,613	1,458	29,487

附件表27. 101年度第二季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計

縣市	20坪(含)以下	20坪 ~ 40坪(含)	40坪 ~ 60坪(含)	60坪 ~ 100坪(含)	100坪以上	合計
新北市	1,517	3,837	926	525	142	6,947
台北市	1,278	1,440	405	127	45	3,295
台中市	571	571	902	666	158	2,868
台南市	58	206	1,182	634	172	2,252
高雄市	846	962	656	846	394	3,704
宜蘭縣	65	33	287	137	27	549
桃園縣	477	948	315	416	97	2,253
新竹縣	173	772	386	386	42	1,759
苗栗縣	184	55	289	184	21	733
彰化縣	17	33	538	294	64	946
南投縣	31	51	110	74	11	277
雲林縣	11	6	216	147	22	402
嘉義縣	180	15	156	77	9	437
屏東縣	2	22	181	140	5	350
台東縣	0	0	58	31	2	91
花蓮縣	22	53	110	126	22	333
澎湖縣	4	8	10	13	0	35
基隆市	35	458	26	186	0	705
新竹市	78	387	168	256	109	998
嘉義市	1	5	190	140	26	362
金門縣	73	84	18	15	1	191
連江縣	0	0	0	0	0	0
全國	5,623	9,946	7,129	5,420	1,369	29,487

附件表28. 101 年度第二季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3 樓以下	4 樓、5 樓	6 樓 ~ 12 樓	13 樓以上	合計
新北市	240	543	1,945	4,219	6,947
台北市	15	256	1,204	1,820	3,295
台中市	165	737	590	1,376	2,868
台南市	346	1,613	29	264	2,252
高雄市	311	1,334	431	1,628	3,704
宜蘭縣	441	89	14	5	549
桃園縣	168	852	726	507	2,253
新竹縣	216	577	141	825	1,759
苗栗縣	325	287	121	0	733
彰化縣	422	517	7	0	946
南投縣	171	94	0	12	277
雲林縣	255	146	1	0	402
嘉義縣	125	277	35	0	437
屏東縣	241	109	0	0	350
台東縣	89	2	0	0	91
花蓮縣	181	92	51	9	333
澎湖縣	16	19	0	0	35
基隆市	28	225	239	213	705
新竹市	126	390	173	309	998
嘉義市	122	239	1	0	362
金門縣	102	70	19	0	191
連江縣	0	0	0	0	0
全國	4,105	8,468	5,727	11,187	29,487

三、101 年度第三季屬性分析結果

附件表29. 101 年度第三季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計

縣市 / 權利人 類別	本國私法人					自然人	屋齡 5 年以下 (101Q3) 新建餘屋 (待售)住宅
	建商		建築相 關產業	其他 私法人	本國 私法人小計		
	上市、上櫃 建設公司	非上市、上 櫃建設公司					
(1)	(2)	(3)	(4)	(1)+(2)+(3)+(4)	(5)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	
新北市	307	3,606	344	320	4,577	2,370	6,947
台北市	312	1,042	266	112	1,732	1,587	3,319
台中市	354	1,187	58	146	1,745	1,163	2,908
台南市	12	1,545	3	35	1,595	730	2,325
高雄市	485	2,803	19	138	3,445	373	3,818
宜蘭縣	0	189	2	6	197	359	556
桃園縣	2	1,024	52	53	1,131	882	2,013
新竹縣	0	985	25	40	1,050	778	1,828
苗栗縣	0	432	4	57	493	246	739
彰化縣	0	548	3	28	579	438	1,017
南投縣	0	152	1	16	169	117	286
雲林縣	0	270	0	5	275	136	411
嘉義縣	0	250	20	7	277	121	398
屏東縣	0	222	12	7	241	129	370
台東縣	0	18	0	1	19	61	80
花蓮縣	0	169	1	10	180	172	352
澎湖縣	0	0	0	0	0	37	37
基隆市	0	497	130	9	636	119	755
新竹市	0	677	33	15	725	229	954
嘉義市	0	128	1	5	134	232	366
金門縣	0	9	1	1	11	193	204
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
全國	1,472	15,753	975	1,011	19,211	10,472	29,683

附件表30. 101 年度第三季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 1 年 (含)內	屋齡 1 ~ 2 年(含)	屋齡 2 ~ 3 年(含)	屋齡 3 ~ 4 年(含)	屋齡 4 ~ 5 年(含)	合計
新北市	2,290	3,144	937	394	182	6,947
台北市	719	1,886	461	168	85	3,319
台中市	963	1,497	151	140	157	2,908
台南市	994	1,115	137	48	31	2,325
高雄市	2,299	1,042	277	82	118	3,818
宜蘭縣	154	310	24	17	51	556
桃園縣	499	915	218	112	269	2,013
新竹縣	798	721	145	63	101	1,828
苗栗縣	285	249	26	124	55	739
彰化縣	379	504	63	16	55	1,017
南投縣	85	99	44	37	21	286
雲林縣	193	151	38	10	19	411
嘉義縣	93	155	109	19	22	398
屏東縣	216	131	7	3	13	370
台東縣	16	54	4	0	6	80
花蓮縣	129	199	12	1	11	352
澎湖縣	5	24	8	0	0	37
基隆市	202	99	20	420	14	755
新竹市	311	452	50	75	66	954
嘉義市	121	225	10	6	4	366
金門縣	31	115	39	19	0	204
連江縣	0	0	0	0	0	0
合計	10,782	13,087	2,780	1,754	1,280	29,683

附件表31. 101年度第三季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計

縣市	20坪(含)以下	20坪 ~ 40坪(含)	40坪 ~ 60坪(含)	60坪 ~ 100坪(含)	100坪以上	合計
新北市	1,538	3,859	889	527	134	6,947
台北市	1,248	1,446	436	140	49	3,319
台中市	539	579	885	722	183	2,908
台南市	54	191	1,237	656	187	2,325
高雄市	787	952	801	907	371	3,818
宜蘭縣	74	37	280	136	29	556
桃園縣	432	817	277	380	107	2,013
新竹縣	167	838	375	408	40	1,828
苗栗縣	185	75	299	159	21	739
彰化縣	84	41	550	282	60	1,017
南投縣	32	51	121	71	11	286
雲林縣	11	7	172	167	54	411
嘉義縣	147	13	143	86	9	398
屏東縣	2	14	169	180	5	370
台東縣	0	0	49	29	2	80
花蓮縣	21	50	130	133	18	352
澎湖縣	4	8	10	15	0	37
基隆市	29	516	23	187	0	755
新竹市	74	370	160	245	105	954
嘉義市	1	7	199	132	27	366
金門縣	72	86	25	20	1	204
連江縣	0	0	0	0	0	0
全國	5,501	9,957	7,230	5,582	1,413	29,683

附件表32. 101 年度第三季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計

縣市	3 樓以下	4 樓、5 樓	6 樓 ~ 12 樓	13 樓以上	合計
新北市	229	573	2,035	4,110	6,947
台北市	14	254	1,199	1,852	3,319
台中市	180	877	549	1,302	2,908
台南市	411	1,653	29	232	2,325
高雄市	480	1,285	293	1,760	3,818
宜蘭縣	436	100	15	5	556
桃園縣	174	782	652	405	2,013
新竹縣	194	618	169	847	1,828
苗栗縣	293	277	114	55	739
彰化縣	443	567	7	0	1,017
南投縣	185	89	0	12	286
雲林縣	223	187	1	0	411
嘉義縣	132	231	35	0	398
屏東縣	224	146	0	0	370
台東縣	78	2	0	0	80
花蓮縣	193	104	47	8	352
澎湖縣	18	19	0	0	37
基隆市	28	214	316	197	755
新竹市	123	368	167	296	954
嘉義市	123	242	1	0	366
金門縣	115	70	19	0	204
連江縣	0	0	0	0	0
全國	4,296	8,658	5,648	11,081	29,683

附件三：低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊

低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅

統計資訊簡冊

102年10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
 當淑儀助理教授

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97年至100年，全國低度使用(用電)住宅占存量比例從11.52%逐漸降低至10.15%，直至民國101年小幅增加至10.63%。依101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、台東縣花蓮縣則長期位居比例較高的縣市。

六都中新北市整體比例雖低於全國各縣市，但因房屋稅籍住宅總數量龐大，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。新北市中心地帶行政區的低度使用住宅比例大多相對低於偏遠行政區之比例。台北市歷年度低度使用(用電)住宅數量約為6萬多宅，大同區及中正區之低度使用(用電)住宅比例較高。台中市與高雄市低度使用(用電)住宅數量約10萬多宅。台中市以比例來看，北區與西屯區最高，若以宅數來看，西屯區與北屯區較高，高雄市雖然以宅數來看是三區區與鳳山區較高，但以比例來看，苓雅區與楠梓區則相對較大。

■ 新建餘屋(待售)住宅

本署利用地政登記資料、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2.53萬餘戶逐步成長至101年第一季的3.2萬戶，之後略降至101年第四季3.01萬餘戶。101年第四季新北市新建餘屋(待售)住宅為6,808宅，明顯大於其他五都。其次為高雄市、台北市、台中市約3,000多宅，台南市與桃園縣的新建餘屋(待售)住宅數則約在2,100戶上下。

而就99年第二季至101年第四季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋總數相對維持較大數量，同期台南市持續緩步增長趨勢，桃園縣則有顯著去化趨勢。高雄市、台中市、台北市在100年第一季之後就維持相對穩定數量。

依101年第四季統計，六都各行政區新建餘屋(待售)住宅數超過500宅的地區包括：新北市的三重、中和、汐止、板橋、淡水、新莊；台北市的內湖；台中市的北屯、西屯；高雄市的楠梓、鳳山等區。

貳、低度使用(用電)住宅資訊

時間 縣市	97年度 11、12月份		98年度 11、12月份		99年度 11、12月份		100年度 11、12月份		101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	890,731	11.52	900,431	11.49	884,978	11.17	813,925	10.15	863,083	10.63
新北市	115,792	8.29	120,829	8.46	123,733	8.50	113,972	7.71	119,136	7.97
台北市	63,970	7.66	69,352	8.14	71,118	8.25	65,907	7.56	68,504	7.81
台中市	110,139	12.15	111,195	12.12	108,098	11.68	92,356	9.96	100,938	10.61
台南市	74,626	11.94	73,619	11.70	69,791	11.04	65,210	10.19	69,335	10.73
高雄市	118,490	12.40	116,438	12.05	111,550	11.47	102,672	10.42	108,460	10.88
宜蘭縣	28,814	17.48	28,805	17.25	27,795	16.52	26,651	15.70	28,399	16.46
桃園縣	91,157	13.04	91,352	12.87	85,376	11.89	76,746	10.50	79,969	10.81
新竹縣	17,520	11.01	18,701	11.42	18,277	10.96	18,355	10.63	21,073	11.81
苗栗縣	20,286	11.78	21,099	12.11	20,902	11.90	20,015	11.24	21,680	12.05
彰化縣	49,195	13.60	48,948	13.41	48,867	13.12	45,882	12.20	47,886	12.64
南投縣	21,423	13.89	20,390	13.16	20,499	13.17	19,509	12.40	20,453	12.93
雲林縣	34,011	15.38	34,139	15.32	33,920	15.14	32,323	14.30	33,762	14.84
嘉義縣	24,686	15.26	24,461	15.04	24,542	15.03	23,480	14.25	24,460	14.76
屏東縣	32,716	12.29	32,115	12.00	31,346	11.71	29,749	10.94	31,908	11.65
台東縣	13,008	15.96	12,659	15.46	12,551	15.20	11,684	14.01	12,402	14.80
花蓮縣	20,265	16.29	19,129	15.31	18,765	14.98	17,600	13.93	18,741	14.75
澎湖縣	3,654	11.97	3,614	11.76	3,673	11.88	3,579	11.49	3,718	11.89
基隆市	21,194	13.77	21,430	13.78	21,882	13.93	19,683	12.47	20,622	13.01
新竹市	14,032	9.83	15,257	10.48	16,109	10.79	13,607	8.90	16,049	10.24
嘉義市	13,892	13.51	14,863	14.40	13,986	13.62	12,683	12.26	13,204	12.76
金門縣	1,558	11.90	1,722	12.13	1,911	12.92	1,969	12.60	2,039	12.35
連江縣	303	14.03	314	14.09	287	12.71	293	12.75	345	14.48

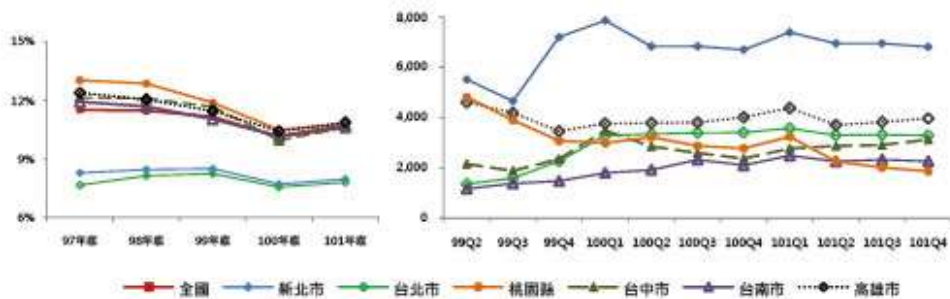
註：97年度11、12月份低度使用(用電)住宅數為研究團隊依自行計算之97年度房屋稅籍住宅總數量乘以低度使用(用電)住宅比例估算而得，其餘年度則由內政部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅總數量乘以低度使用(用電)住宅比例估算而得。

內政部營建署

參、新建餘屋(待售)住宅資訊

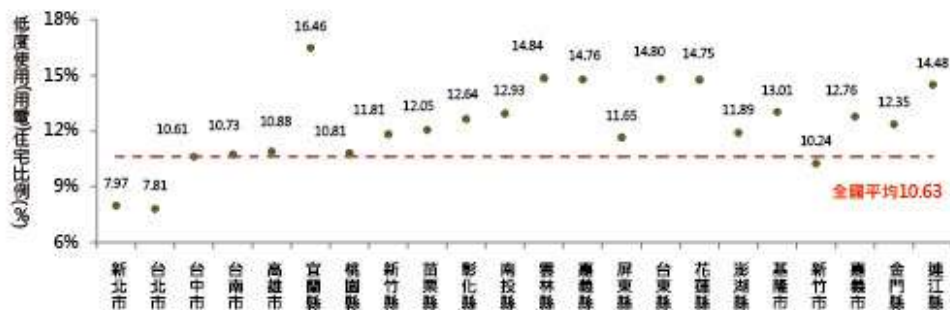
單位：宅

時間/縣市	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4
全國	25,352	22,956	25,538	29,929	29,093	29,418	28,893	32,000	29,487	29,683	30,123
新北市	5,515	4,653	7,196	7,861	6,825	6,832	6,696	7,382	6,947	6,947	6,808
台北市	1,353	1,582	2,266	3,281	3,342	3,390	3,404	3,570	3,295	3,319	3,288
台中市	2,151	1,882	2,345	3,480	2,850	2,590	2,367	2,766	2,868	2,908	3,122
台南市	1,168	1,375	1,477	1,797	1,917	2,323	2,102	2,487	2,252	2,325	2,260
高雄縣	4,612	4,188	3,455	3,764	3,783	3,801	4,010	4,379	3,704	3,818	3,965
宜蘭縣	366	305	433	457	526	573	586	650	549	556	538
桃園縣	4,807	3,895	3,074	2,990	3,221	2,873	2,774	3,237	2,253	2,013	1,861
新竹縣	865	779	684	1,230	1,369	1,403	1,544	1,682	1,759	1,828	2,108
苗栗縣	659	640	687	627	583	607	616	744	733	739	703
彰化縣	353	371	458	580	677	837	840	865	946	1,017	1,071
南投縣	207	188	196	235	254	267	294	309	277	286	299
雲林縣	377	354	341	373	362	397	359	364	402	411	429
嘉義縣	713	689	580	644	621	593	451	456	437	398	388
屏東縣	266	245	266	328	319	257	316	367	350	370	387
台東縣	88	82	103	110	111	125	109	83	91	80	77
花蓮縣	90	85	118	193	293	311	308	355	333	352	318
澎湖縣	10	11	20	37	36	37	40	40	35	37	44
基隆市	957	922	762	746	765	716	661	815	705	755	656
新竹市	642	556	836	842	810	1,009	912	934	998	954	1,207
嘉義市	96	88	137	196	263	300	313	330	362	366	373
金門縣	57	66	104	158	166	177	191	185	191	204	221
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

六都新建餘屋(待售)住宅宅數折線圖



101年度11、12月份全國、各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊

102年10月

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	97年度11、12月		98年度11、12月		99年度11、12月		100年度11、12月		101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										
三鶯區	9,599	6.89	10,741	7.50	10,673	7.32	9,495	6.43	9,392	6.33
三峽區	5,684	14.99	5,693	14.46	5,467	13.31	4,797	11.54	5,524	12.87
土城區	4,725	5.88	4,774	5.90	4,743	5.82	4,281	5.22	4,284	5.21
中和區	8,767	5.75	8,565	5.49	8,539	5.41	8,666	5.41	8,765	5.42
永和區	4,065	4.76	4,343	5.05	5,198	6.03	4,476	5.12	4,712	5.37
汐止區	8,711	9.81	8,540	9.50	8,563	9.34	7,638	8.24	7,772	8.31
板橋區	10,564	5.63	11,192	5.87	10,954	5.67	12,041	6.11	11,173	5.64
淡水區	10,296	14.45	12,722	16.43	13,670	16.71	12,032	14.18	13,663	15.51
新店區	8,491	7.41	8,397	7.21	9,305	7.85	8,029	6.67	8,448	6.98
新莊區	8,134	6.29	8,069	6.17	8,087	6.11	8,142	6.06	9,335	6.83
樹林區	5,224	9.41	5,568	9.62	6,404	10.52	5,066	8.13	4,622	7.39
蘆洲區	3,284	5.18	3,276	5.09	3,467	5.33	2,812	4.30	3,047	4.62
台北市										
士林區	6,100	6.99	7,216	8.05	6,946	7.70	6,386	7.02	6,580	7.19
大同區	3,925	9.89	4,220	10.48	4,588	11.01	4,254	10.09	4,449	10.41
大安區	6,278	6.60	6,920	7.16	6,870	7.09	6,192	6.37	6,555	6.73
中山區	8,767	9.90	9,256	10.20	9,742	10.54	8,866	9.45	8,840	9.38
中正區	4,992	10.19	4,964	9.99	5,016	9.99	4,637	9.17	5,158	10.09
內湖區	5,142	6.32	5,918	7.03	6,135	7.16	5,487	6.29	5,481	6.23
文山區	5,244	6.31	5,392	6.39	6,036	7.05	5,699	6.53	5,793	6.59
北投區	6,423	8.50	6,968	9.06	7,164	9.19	6,742	8.57	7,245	9.12
松山區	4,095	6.44	4,920	7.57	4,368	6.69	4,114	6.26	4,188	6.37
信義區	4,398	6.00	4,549	6.13	4,970	6.65	4,243	5.65	4,311	5.73
南港區	2,366	6.95	2,743	7.83	3,217	8.95	3,290	8.92	3,563	9.42
萬華區	6,240	9.66	6,286	9.66	6,066	9.27	5,997	9.10	6,341	9.54
台中市										
北區	10,210	15.18	10,581	15.52	10,219	14.83	8,500	12.27	8,725	12.45
北屯區	10,578	11.88	10,399	11.65	10,473	11.66	8,650	9.42	9,680	10.21
西區	7,231	13.94	7,095	13.56	7,068	13.37	6,017	11.38	6,399	11.98
西屯區	11,753	13.10	12,982	13.98	13,209	13.81	11,473	11.80	12,043	12.03
南區	5,918	11.57	5,664	10.93	5,803	11.16	4,966	9.51	5,646	10.48
南屯區	6,429	11.59	6,241	11.08	5,890	10.31	4,989	8.73	5,714	9.62
大里區	6,902	11.03	6,682	10.62	6,523	10.33	5,339	8.56	5,886	9.10
太平區	6,198	11.09	6,148	10.94	5,722	10.16	4,918	8.78	5,424	9.45
潭子區	3,709	10.97	3,347	9.85	2,864	8.41	2,412	7.10	2,636	7.63
豐原區	4,878	10.08	4,927	10.12	4,765	9.70	4,017	8.21	4,432	8.87
台南市										
北區	6,466	13.06	6,167	12.34	5,801	11.57	5,374	10.60	5,494	10.76
安南區	4,495	8.92	4,716	9.21	4,589	8.89	4,448	8.41	4,470	8.31
東區	8,584	12.25	8,044	11.40	7,904	11.17	7,172	9.99	7,320	10.12
南區	4,432	10.90	4,356	10.66	3,721	9.10	3,675	8.94	3,792	9.17
永康區	8,721	11.09	8,628	10.84	8,034	10.01	7,126	8.69	7,661	9.20
高雄市										
三民區	13,421	10.55	13,128	10.26	13,114	10.15	11,392	8.78	12,187	9.31
小港區	5,340	12.22	4,933	11.33	4,675	10.65	4,232	9.54	4,385	9.81
左營區	9,312	13.29	8,456	11.80	7,596	10.54	7,374	10.03	7,896	10.42
前鎮區	7,850	11.52	7,404	10.73	7,096	10.17	6,636	9.42	6,611	9.39
苓雅區	8,430	12.28	8,567	12.34	8,381	12.0	7,688	10.98	7,860	11.20
楠梓區	7,926	13.18	7,879	12.90	7,422	12.04	7,118	11.24	7,536	11.59
鼓山區	7,278	14.38	7,065	13.41	5,858	11.04	5,347	9.95	5,968	10.86
大寮區	5,083	13.45	4,952	13.04	4,718	12.39	4,166	10.88	4,196	10.90
鳳山區	11,172	9.36	10,485	8.75	10,165	8.42	9,568	7.80	10,908	8.74
桃園縣										
八德市	7,548	12.78	7,088	11.78	6,436	10.55	5,297	8.64	5,943	9.49
中壢市	17,984	13.09	18,400	13.18	17,627	12.39	16,244	11.14	16,490	11.15
平鎮市	8,285	11.97	8,273	11.77	7,589	10.76	6,713	9.43	7,040	9.78
桃園市	18,733	12.32	18,267	11.92	17,164	11.08	15,282	9.68	15,751	9.88
楊梅市	9,664	17.68	10,124	18.10	9,126	16.17	7,766	13.56	7,920	13.76
龍潭鄉	6,318	15.62	6,382	15.67	6,197	15.27	5,778	14.08	5,995	14.47
龜山鄉	5,938	11.39	5,817	10.96	5,304	9.82	4,827	8.80	5,135	9.26
蘆竹鄉	4,865	9.79	5,331	10.51	4,691	9.04	4,293	8.04	4,809	8.78

註：鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例為「房屋稅輸資料」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輸住宅戶數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。

內政部營建署

■ 六都主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數

單位：宅

鄉/市/區	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4
新北市											
三巒區	420	412	375	415	384	488	526	566	481	535	515
三鶯區	355	396	159	113	111	98	90	141	191	170	182
土城區	46	30	19	179	179	178	161	151	159	160	159
中和區	573	498	696	444	409	450	505	477	524	529	524
永和區	71	53	365	356	264	282	308	375	333	312	294
汐止區	387	463	430	608	638	555	524	745	572	547	517
板橋區	326	243	1,979	2,523	1,171	1,492	1,127	1,071	912	969	971
淡水區	694	471	534	848	1,335	1,103	1,120	1,091	982	968	921
新莊區	133	145	618	493	511	500	480	528	548	524	457
新莊區	238	144	161	153	174	256	579	625	629	630	659
樹林區	1,190	873	704	558	547	397	289	245	337	302	295
蘆洲區	107	140	131	154	152	136	121	161	173	163	197
台北市											
士林區	129	136	121	157	208	215	223	216	208	210	240
大同區	52	43	105	139	137	179	178	272	215	215	235
大安區	84	177	173	201	174	177	173	209	203	228	195
中山區	300	276	388	455	440	437	436	455	429	399	384
中正區	142	112	168	201	196	233	242	221	205	212	249
內湖區	305	309	347	640	766	629	594	606	628	676	629
文山區	103	84	315	728	466	485	510	514	471	491	464
北投區	48	67	159	168	188	230	268	244	195	184	180
松山區	9	14	39	53	44	52	54	56	54	55	55
信義區	68	92	113	107	131	140	142	139	138	138	137
南港區	58	212	287	376	432	394	342	344	292	260	256
萬華區	55	60	51	56	160	219	242	294	257	251	264
台中市											
北區	142	87	193	196	152	158	135	136	130	178	179
北屯區	179	285	587	530	431	414	393	463	443	490	597
西區	72	53	143	150	128	122	123	121	129	124	122
西屯區	678	554	557	1,646	1,313	1,125	994	960	842	838	804
南區	61	41	165	199	180	177	161	175	195	214	183
南屯區	196	173	177	317	291	274	264	346	394	373	369
大里區	110	74	33	30	25	33	35	58	65	75	97
太平區	67	51	39	46	39	38	34	56	46	75	102
潭子區	12	5	4	5	4	4	4	19	25	20	22
豐原區	121	109	61	48	41	37	36	73	64	58	52
台南市											
北區	55	59	83	62	116	160	170	180	150	152	150
安南區	144	126	209	259	196	360	319	478	357	338	312
東區	108	299	167	262	400	456	443	464	394	371	385
南區	67	79	59	49	56	48	48	59	94	99	103
永康區	71	116	175	306	180	339	311	331	367	363	392
高雄市											
三民區	647	797	644	579	498	410	366	349	412	418	436
小港區	184	197	145	168	186	174	185	213	185	211	242
左營區	818	648	503	401	303	290	698	760	535	380	260
前鎮區	392	304	184	220	258	200	138	84	50	37	37
苓雅區	397	388	322	312	300	264	255	242	225	189	172
鹽埕區	436	355	249	680	614	784	798	777	650	540	521
鼓山區	542	476	342	242	316	409	332	381	236	305	470
大寮區	0	0	0	0	0	0	0	32	16	22	12
鳳山區	332	251	250	362	545	474	584	710	629	838	872
桃園縣											
八德市	772	593	363	219	173	162	127	263	192	186	178
中壢市	833	597	436	353	393	372	566	845	534	423	366
平鎮市	264	230	175	202	145	89	75	205	120	97	62
桃園市	536	564	471	402	942	740	577	500	356	358	322
楊梅市	1,167	1,007	867	732	594	532	396	372	189	160	128
龍潭鄉	276	226	210	241	201	171	146	136	122	95	117
龜山鄉	231	125	87	118	113	121	184	180	156	134	128
蘆竹鄉	358	258	192	298	268	342	394	385	307	289	287

註：新建餘屋(待售)住宅數據可檢以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。

■ 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、房屋稅籍資料及地政登記資料。

(一)台電用電資料

台電用電資料主要登錄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，每年年底取得該年度資料，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)地政登記資料

地政司每季提供地政登記資料，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」、「遺贈信託」、「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「房屋稅籍住宅存庫」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」為房屋稅籍住宅存庫定義之住宅，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、桃園縣、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101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調查中得知，台灣目前家庭用電器中，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。依此邏輯推測，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)住宅存庫」二部分所組成。

1. 當季新建餘屋(待售)住宅新增數量

以新一季取得之地政登記資料為基礎，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)住宅存庫

前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存庫中，前季未移轉部分為前季存庫扣除「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，因第二層、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「具有銷售意圖之二手(市場)餘屋(已買賣移轉過一次後又要再出售之空屋，此部分又可依房屋新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，所以運用地政登記資料庫，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)或真實使用行為，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與普查中得知，台灣目前家庭用電器中，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「銷售意願」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。

自然空屋率與實質空屋率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前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適邊地區有顯著偏高之問題。

附件四：研究成果對外發布後新聞媒體報導內容整理

本案於 102 年 10 月 30 日下午循署內記者會對外發布研究成果，研究團隊於隔日 10 月 31 日蒐集市面上媒體與網站媒體新聞內容彙整如下，截至 10 月 31 日中午 12:00 時為止，共計有三家報紙(中國時報、自由時報、經濟日報)與七網路媒體共計 14 則新聞報導本案研究成果。

(一) 報紙媒體報導之新聞內容

(1) 中國時報

逾10隊 台空屋率 星港2倍
投資客炒作的小套房近2成養蚊子 雲林人口大量外移 空屋率全台最高

101年台灣主要都市空屋率百分比

城市	空屋率
台北市	11.41%
新北市	14.21%
桃園市	18.81%
台中市	18.77%
台南市	18.88%

39.8億元 板信併購台北九信

專家提醒 百萬空屋泡沫危機

(二) 網路媒體部分

就網路媒體而言，截至 102 年 10 月 31 日中午 12:00 整，共計有 7 個網站 11 則新聞。各網站與新聞標題統整如下附件表 33 所示，另 11 則網路新聞亦一併彙整如後。

附件表 33. 網站新聞標題彙整(截至 102 年 10 月 31 日中午 12:00 統計結果)

網路媒體	新聞標題
聯合理財網	營建署調查 全台空屋 86 萬戶
	全台空屋年增 5 萬戶 10 戶就有 1 戶
	全台空屋率 10.6% 遠高於港星
	新建餘屋 連兩季增加
中央通訊社-商情網	新北低度使用住宅量最多
MoneyDJ 財經知識庫	全台空屋 86 萬戶，年增 5 萬戶，新北市最多
中央日報網路報	營建署：新北市空屋數量最多
中時電子報	逾 10 趴 台空屋率 星港 2 倍
蕃薯藤新聞網	供過於求 全國空屋逾 86 萬戶
好房網	全台空屋 86 萬戶 新北占近 12 萬戶六都之冠
	高雄桃園空屋全台最高 台北人害的？

1. 聯合理財網

第一則：



全文網址：<http://udn.com/NEWS/BREAKINGNEWS/BREAKINGNEWS6/8261827.shtml>

營建署調查 全台空屋 86 萬戶

【聯合晚報／記者游智文／即時報導】 2013.10.30 11:36 am

財政部研擬課徵「囤房稅」，令各地空屋數量再受注目；營建署今天公布最新低度使用住宅調查，全台共 86.3 萬戶，較去年增加約 5 萬戶，占比約 10.6%；六都中，新北 11.9 萬戶最多，北市 6.8 萬戶最少，以占比來看，則以高雄 10.8% 最高。

營建署表示，所謂「低度使用住宅」，是指每月平均用電度數低於 60 度的住宅，營建署先清查全國有房屋稅籍資料的住宅，再與台電用電資料逐一進行比對計算。

第二則：



全文網址：

http://money.udn.com/house/storypage.jsp?f_MAIN_ID=414&f_SUB_ID=4055&f_ART_ID=298760#ixzz2jGStE0Zt

全台空屋年增 5 萬戶 10 戶就有 1 戶

2013/10/30【聯合晚報／記者游智文／台北報導】

財政部研擬課徵「囤房稅」，令各地空屋數量再受注目；營建署今天公布最新低度使用住宅調查，全台灣共 86.3 萬戶，較去年增加約 5 萬戶，占全國房屋數量的 10.6%，而財政部提供的統計數字則有 60 多萬人有 3 房以上的房產，一旦真的開徵囤房稅，這些人將優先被納入

時間	全國	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
101	86.3	6.8	11.9	7.9	10.0	6.9	10.8
100	81.3	6.5	11.3	7.6	9.2	6.5	10.2
99	88.4	7.1	12.3	8.5	10.8	6.9	11.1
98	90.0	6.9	12.0	9.1	11.1	7.3	11.6

資料來源：內政部不動產資訊平台 單位：萬戶 製表：游智文
■聯合晚報

查核；六都中，新北 11.9 萬戶最多，北市 6.8 萬戶最少，以占比來看，則以高雄 10.8% 最高。

營建署表示，所謂「低度使用住宅」，是指每月平均用電度數低於 60 度的住宅，營建署先清查全國有房屋稅籍資料的住宅，再與台電用電資料逐一進行比對計算。

營建署的「低度使用住宅」，和主計總處採抽樣訪查方式計算出的「空閒住宅」，市場都視為「空屋」，但兩者數據一直有很大的差距。主計處 2011 年底調查的結果，全台空屋高達 156 萬戶，但同年營建署的低度使用住宅僅 81.3 萬宅。

根據營建署今天上午發布在內政部不動產資平台的「空餘屋最新調查報告」，全國低度使用住宅從民國 98 年的 90 萬戶，100 年降至 81.3 萬戶，但去年 (101 年) 回升至 86.3 萬戶，約增 5 萬戶，占整體住宅比率微升至 10.6%。

對此數據，營建署認為，過去 4 年之中變動幅度不大，顯示住宅市場發展穩定。

營建署：雙北空屋維持正常低點

另從六都來看，雙北市空屋率都在 8% 以內，北市為 7.81%；新北市為 7.97%，相

較於桃園、台中、台南、高雄都在 10%以上，顯示雙北空屋比例均維持在相對低點。

營建署今天也同步公布屋齡五年內、仍在銷售中的新建餘屋（待售）住宅統計，至 101 年第 4 季，全台共 3 萬 123 戶，較去年同季小增 1200 戶；六都中，目前以新北市 6808 戶最多，其次為高雄市的 3965 戶，顯示兩地有較大的賣壓。

第三則：



全文網址：

http://money.udn.com/house/storypage.jsp?f_MAIN_ID=414&f_SUB_ID=4055&f_ART_ID=298800

全台空屋率 10.6% 遠高於港星

2013/10/31【經濟日報／記者陳美玲／台北報導】

內政部營建署昨（30）日公布，去年全台空屋宅數高達 86.31 萬宅，空屋率升高至 10.63%，較 2011 年上升 0.48 個百分點，遠高於香港、新加坡、倫敦的 3%至 6%水準，主要是受到國內房屋自有率高、少子化的影響。

營建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，界定為低密度使用（用電）住宅，即空屋數，其中雙北市雖低於全國平均值，但空屋率分別達 7.81%、

7.97%，超過前年，房市嚴重泡沫化。

營建署指出，去年全台空屋宅數 86.31 萬宅，較 2010 年攀升 6.04%，台灣房屋自有率高，加上少子化影響，推升空屋宅數比率升高。

全台空屋率高達 10.63%，高於學者統計數據的 3%至 5%合理值，更超過紐約 3.12%、英國倫敦 3.9%、香港 4.3%、新加坡 5.6%。

營建署表示，以坪數來看，20 坪以下空屋率最高，達 19.56%，其次是 100 坪以上

項目	住宅總數 (萬宅)	低密度使用 住宅(萬宅)	低密度占住宅 總數比率(%)
台北市	87.76	6.85	7.81
新北市	149.49	11.91	7.97
桃園縣	73.99	7.99	10.81
台中市	95.17	10.09	10.61
台南市	64.61	6.93	10.73
高雄市	99.66	10.85	10.88
全國	812.15	86.31	10.63

註：低密度使用住宅比率為「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」相互對照計算而得
資料來源：內政部營建署 陳美玲／製表

的 10.16%，60 至 100 坪位居第三、比率達 9.88%。以屋齡觀察，五年以下新成屋的空屋比率最高、達 20.9%。換言之，「五年以下小坪數產品空屋率最高」。

區域方面，雙北市雖低於全國平均值，但空屋率也比前年高，房市泡沫化加劇。營建署表示，若含出租物件，雙北市空屋率可降至 5%至 6%。總計六都空屋宅數達 54.63 萬宅，占全國比率為 63.3%。

淡江大學產經系副教授莊孟翰表示，空屋率只要在 5%以內，都算合理住宅存量範圍，空屋率高達 10.63%，顯示房地產市場供過於求。

他強調，房市 2010 年進入泡沫化，但房價該跌不跌，主因有三大支柱支撐，包括有史以來最久的低利率時代、市場資金氾濫，以及賦稅制度不健全，還有政府拚命做多，導致房市要退不退。

莊孟翰指出，現階段房地產市場是被有錢人控制，房價高到民眾年所得無法承擔，政府應該拿出魄力重新訂定資本利得稅制，以及稅制結構重新調整，房價才有可能下跌。

第四則：



全文網址：http://money.udn.com/house/storypage.jsp?f_ART_ID=298797

新建餘屋 連兩季增加

2013/10/31【經濟日報／記者陳美玲／台北報導】

全台新建餘屋量連兩季攀升，內政部營建署昨（30）日統計，去年第 4 季全台新建待售屋 3.01 萬宅，其中雙北市餘屋分別為 3,288、6,808 宅，又以內湖區、板橋區為餘屋量最大行政區；六都新建餘屋量逾 2 萬宅，占全台比重破七成。

營建署利用地政登記資料、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，做為新建餘屋(待售)住宅資料統計。

營建署表示，去年第 4 季全台新建待售屋較前兩季分別攀升 2.16%、1.48%，待售新屋量連兩季走高。

2. 中央通訊社-商情網



全文網址：<http://www.cnabc.com/news/aall/201310301132.aspx>

新北低度使用住宅量最多

2013/10/30 17:35:56

(中央社記者林惠君台北 2013 年 10 月 30 日電)營建署今天公布去年低度使用(用電)住宅數，共 86 萬 3083 宅，在六都中，以新北市的 11 萬 9136 宅為最多；高雄市則占 10.88%為最高。

營建署表示，經統計分析民國 97 年至 100 年，全國低度使用(用電)住宅比例從 11.52% (89 萬 731 宅) 逐漸降低至 10.15% (81 萬 3925 宅)，至去年小幅增加至 10.63% (86 萬 3083 宅)。

整體而言，在過去 4 年中的變動幅度不大，顯示住宅市場發展穩定。

調查發現，台北市低度使用住宅占 7.81% (6 萬 8504 宅)、新北市 7.97% (11 萬 9136 宅)、桃園縣 10.81% (7 萬 9969 宅)、台中市 10.61% (10 萬 938 宅)、台南市 10.73% (6 萬 9335 宅) 及高雄市 10.88% (10 萬 8460 宅)，顯示雙北的低度使用(用電)住宅比例均維持在 7%至 8%的相對低點，具有人口活動較為頻繁的指標意義。

此外，營建署也統計去年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅為 3 萬 123 宅，其中六都新建餘屋(待售)住宅分別為：台北市 3288 宅、新北市 6808 宅、桃園縣 1861 宅、台中市 3122 宅、台南市 2260 宅，及高雄市 3965 宅，顯示目前市場待售住宅仍以新北市及高雄市數量較高。

營建署自 97 年以來，利用全國房屋稅籍資料與台電用電資料進行勾稽分析，將其中月平均用電度數低於 60 度的住宅，定義為低度使用(用電)住宅，外界稱為「空屋」。

3. MoneyDJ 財經知識庫(理財網新聞)



全文網址：

<http://www.moneydj.com/KMDJ/News/NewsViewer.aspx?a=fd8248e2-9377-47e6-8e8e-6e1e384cdb65#ixzz2jGMwliYm>

全台空屋 86 萬戶，年增 5 萬戶，新北市最多

精實新聞 2013-10-30 18:38:09 記者 林詩茵 報導

「囤房稅」成為房地產業內最主要話題，全台空屋量究竟有多少也成為焦點，據營建署今(30)日公告的最近低度使用住宅調查，全台低度用電戶(即可能是空屋) 達 86.31 萬戶，較前一年的 81.38 萬戶大增近 5 萬戶，空屋佔比為 10.63%(即每 10 戶有 1 戶為空屋)；從六都來看，新北市有 11.91 萬戶，數量住全台之冠，其次為高雄的 10.85 萬戶和台中的 10.09 萬戶，而空屋佔比來看，桃園、台中、台南、高雄的空屋均高於 10%，以高雄的 10.88%最高。

營建署自 2008 年以來，利用全台的房屋稅籍資料與台電用電資料進行勾稽分析，將月平均用電度數低於 60 度的住宅，定義為低度使用(用電)住宅。而自 2008~2011 年 4 年間，全台的低度使用宅比例從 11.52%降低至 10.15%，戶數從 89.07 萬戶降至 81.39 萬戶，但 2012 年(去年)再度上升。

從六大都會區來看，台北市低度使用宅為 6 萬 8,504 戶，佔比 7.81%，新北市 11 萬 9,136 戶，佔比雖僅有 7.97%，但空屋量卻是全台最高；另外，桃園縣 7 萬 9,969 戶，佔比 10.81%，台中市 10 萬 938 戶，佔 10.61%，台南市 6 萬 9,335 戶，佔 10.73%，而高雄市 10 萬 8,460 戶，佔比 10.88%，則是空屋佔比最高。

營建署表示，雙北市的低度使用住宅比例維持在 7-8%，屬於相對低點，具有人口活動較為頻繁的指標意義。整體而言，過去 4 年之中低度使用宅的變動幅度並不大，住宅市場還屬發展穩定。

營建署今天也公布屋齡 5 年內、仍在銷售中的新建/待售餘屋，至去年底止，全台共有 3 萬 123 戶，較前一年的同期增加 1200 戶，其中，六大都會區以新北市餘屋 6808 戶最多，其次為高雄市的 3965 戶，此兩地相對有較大賣壓。

4. 中央日報網路報



全文網址：http://www.cdnews.com.tw/cdnews_site/docDetail.jsp?coluid=115&docid=102514847

營建署：新北市空屋數量最多

2013-10-30 23:40:24 李漢揚/整理

營建署 30 日公布去年低度使用 (用電) 住宅數，共 86 萬 3083 宅，六都中以新北市的 11 萬 9136 宅為最多。

中央社 30 日報導，營建署自 97 年以來，利用全國房屋稅籍資料與台電用電資料進行勾稽分析，將其中月平均用電度數低於 60 度的住宅，定義為低度使用 (用電) 住宅，外界稱為「空屋」。

分析民國 97 年至 100 年，全國低度使用 (用電) 住宅比例從 11.52% (89 萬 731 宅) 逐漸降低至 10.15% (81 萬 3925 宅)，至去年小幅增加至 10.63% (86 萬 3083 宅)。

整體而言，在過去 4 年中的變動幅度不大，顯示住宅市場發展穩定。

調查發現，台北市低度使用住宅占 7.81% (6 萬 8504 宅)、新北市 7.97% (11 萬 9136 宅)、桃園縣 10.81% (7 萬 9969 宅)、台中市 10.61% (10 萬 938 宅)、台南市 10.73% (6 萬 9335 宅) 及高雄市 10.88% (10 萬 8460 宅)，顯示雙北的低度使用 (用電) 住宅比例均維持在 7% 至 8% 的相對低點，具有人口活動較為頻繁的指標意義。

營建署也統計去年第 4 季全國新建餘屋 (待售) 住宅為 3 萬 123 宅，其中六都新建餘屋 (待售) 住宅分別為：台北市 3288 宅、新北市 6808 宅、桃園縣 1861 宅、台中市 3122 宅、台南市 2260 宅，及高雄市 3965 宅，顯示目前市場待售住宅仍以新北市及高雄市數量較高。

5. 中時電子報



全文網址：<http://www.chinatimes.com/newspapers/逾10趴台空屋率星港2倍-20131031000658>

逾 10 趴台空屋率星港 2 倍

中國時報 洪凱音 / 台北報導 2013 年 10 月 31 日 04:10

財政部研課「囤房稅」，各地空屋數量備受關注；營建署昨公布最新空屋數(低度用電)住宅調查，全台空屋共 86.3 萬戶，占比高達 10.63%；根據鄰近國家的官方統計，香港、新加坡空屋率分別為 4.3%、5.6%，換言之，台灣空屋率偏高，約是鄰國的 2 倍。

官員以台灣空屋戶細部資料交叉分析，各產品中，以 20 坪以下的小套房空屋率最高，達 19.56%，應與投資客有關，而一般家庭、坪數介於 40 至 60 坪的產品空屋率最低，僅 9% 左右。



若分區來看，北台灣地狹人稠、商業活動旺盛，空屋率明顯低於平均值，其中，台北市空屋率 7.81% 最低，其次是新北市的 7.97%，而六都當中以高雄市空屋率達 10.88% 最高；而全台空屋率最高的縣市是雲林縣，達 14.84%，與人口外移找工作有關。

營建署官員分析，台灣空屋率偏高與少子化、自有住宅率偏高有關；官員也坦言，都會區的空屋率若能控制在 3% 至 5%，是比較合理的區間。

確實，從國際官方統計來看，紐約、倫敦空屋率分別為 3.12% 與 3.9%，不及台北市 7.81% 的一半，但台北市房價這麼高，空屋多形同資源浪費。

台灣空屋率偏高，到底對台灣房市有何影響？營建署表示，空屋資訊會影響住宅、不動產景氣，也是左右價格的重要資訊，營建署計畫每年定期公布 1 至 2 次最新調查結果，以供買賣雙方做為參考資料。

營建署自 97 年以來，利用全國房屋稅籍資料與台電用電資料進行分析，將月平均用電度數低於 60 度的住宅，定義為低度用電住宅，外界俗稱「空屋」，官員表示，近 4 年的空屋比例多介於 10%~11% 之間，雖然整體比例偏高，但比例變化不大，房市仍屬正常狀態。

營建署也同時公布去年第 4 季全國新建餘屋(待售)住宅為 3 萬 123 戶，六都之中，以新北市的 6808 戶最多，其次分別是高雄市的 3965 戶、台北市的 3288 戶，顯示目前市場待售住宅仍以新北市及高雄市數量較高。

6. 蕃薯藤新聞網



全文網址：<http://n.yam.com/tlt/fv/20131031/20131031857669.html>

供過於求 全國空屋逾 86 萬戶

自由時報-2013 年 10 月 31 日 上午 07:49

雙北空屋率 高星、港近一倍

〔自由時報記者徐義平 / 台北報導〕內政部營建署昨天首度發布低度使用住宅(即空屋)統計，全國空屋逾八十六萬戶，占整體住宅比率約十·六三%；就算雙北市均不到八%，但仍較紐約、新加坡、香港及倫敦等主要國際城市的空屋率約三至六%，相對高出一大截。

這次空屋調查標準，主要以月平均用電數低於六十度就認定為低度使用住宅，通常冰箱長期插電及一週使用兩次電視，便會超過六十度用電量。

營建署示警，一個國家的自然空屋率在三到五%才算正常；台灣自二〇〇八年以來，全國空屋率始終維持兩位數，已存在部分泡沫化風險。

根據該調查，二〇一二年底全國空屋約八十六萬三〇八三戶，空屋率約十·六三%；六都中以高雄市空屋率最高，約十·八八%。六都空屋合計約五十四萬六三四二戶，占全國空屋比率約六十三·三%。

若將空屋以坪數大小區分，二十坪以下的空屋率最高，占比約十九·五六%。

淡江大學產經系副教授莊孟翰表示，自然空屋率若在五%以內，均算合理範圍；依營建署統計，去年第四季的低度使用住宅已逾十%，顯見房市供過於求。

他認為，早在二〇一〇年前國內房市就已進入泡沫化，卻因低利率支撐、游資浮濫及房地產稅負不健全，造成房價該跌不跌，目前房價高漲到一般受薪階級都買不起；政府應拿出魄力，重新訂定資本利得稅制，以及調整稅制結構，房價才有可能做合理修正。

六都 Q4 新建餘屋 新北 6808 宅最多

營建署昨也公布二〇一二年第四季新建餘屋（待售）住宅資訊，全國約三萬〇一二三宅，較去年同期增加一二三〇宅，增幅約四．二五%；六都餘屋約二．一萬宅，占全國比率約七成，其中以新北市的餘屋最多，約有六八〇八宅。

營建署表示，餘屋統計是根據地政登記、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，視為新建餘屋住宅資料統計。

7. 好房網

第一則：



全文網址：<http://news.housefun.com.tw/news/article/27728346126.html>

全台空屋 86 萬戶 新北占近 12 萬戶六都之冠

好房 News 記者馮牧群 / 採訪報導 發表於 2013/10/31 10:15

健全住宅市場為政府未來居住政策的首要目標，不動產資料庫的建置與發布尤其是重點項目，各縣市空餘屋數量是影響住宅市場景氣及價格的關鍵因素，據營建署最新統計，雙北市由於人口密集，「低度使用住宅」比例全台最低。

營建署自 2008 年以來，利用全台房屋稅籍資料與台電用電資料進行分析，將成果與專家學者討論後終有共識，其中月平均用電度數低於 60 度者，官方將其定義為低度使用住宅。據統計結果，2008~2011 年全台低度使用住宅比例從 11.52%(89 萬 731 戶)逐漸降低至 10.15%(81 萬 3925 戶)，至 2012 年卻小幅成長至 10.63%(86 萬 3083 戶)，營建署分析，整體而言，過去四年中變動幅度不大，顯示住宅市場發展穩定。另從六都來看，2012 年低度使用住宅依數量多寡分別為台北市 7.81%(6 萬 8504 戶)、新北市 7.97%(11 萬 9136 戶)、桃園縣 10.81%(7 萬 9969 戶)、台中市 10.61%(10 萬 938 戶)、台南市 10.73%(6 萬 9335 戶)及高雄市 10.88%(10 萬

8460 戶)，雙北市低度使用住宅比例維持在相對低檔，顯示人口活動頻繁。此外，營建署也利用全台地政登記資料、房屋稅籍資料與台電用電資料交叉分析，將屋齡五年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅篩選統計，定義為新建餘屋(待售)住宅。總計 2012 年第四季全台新建餘屋有 3 萬 123 戶，其中六都新建餘屋住宅分別為台北市 3288 戶、新北市 6808 戶、桃園縣 1861 戶、台中市 3122 戶、台南市 2260 戶及高雄市 3965 戶，可見市場待售住宅仍以新北市與高雄市量體最大。

第二則：



全文網址：<http://news.housefun.com.tw/news/article/95774846197.html>

高雄桃園空屋全台最高 台北人害的？

好房 News 記者蘇彥菱 / 臺北報導 發表於 2013/10/31 11:45

根據內政部營建署發布最新的空屋統計，截至 2012 年底，全國空屋逾 86 萬戶，空屋率 10.63%，6 都當中以高雄市空屋率最高，達 10.88%，其次為桃園縣，占比 10.81%，除了顯見高雄、桃園房市供過於求，也讓人不禁懷疑這是不是台北人南下炒房的悲劇。

營建署利用房屋稅籍資料及台電用電資料，將月平均用電數低於 60 度的住宅，界定為低度使用住宅，即空屋數。通常冰箱長期插電及一週使用 2 次電視，便會超過 60 度的用電量。根據該調查指出，2012 年底全國空屋約 86 萬 3083 戶，空屋率高達 10.63%，較 2010 年上升 6.04%。營建署警告，一個國家自然空屋率介於 3 到 5% 才算正常，然而台灣自 2008 年以來，空屋率一直維持兩位數，已存在部分泡沫化風險。就區域來看，6 都之中以高雄市空屋率居全台之首，占比約 10.88%，其次為桃園縣，空屋率 10.81%，全國空屋率平均值達 10.63%。至於雙北市則名列倒數 1、2 名，台北市空屋率最低，為 7.81%；新北市則為 7.97%，即使雙北市空屋率低於全國平均值，但與鄰近的香港 4.3% 與新加坡 5.6% 相較之下，雙北空屋率高出星、港近 1 倍。對此，淡江大學產經系副教授莊孟翰表示，自然空屋率若在 5% 以內，屬合理範圍，但根據營建署統計資料，去年第 4 季的空屋率已超過 10%，顯見房市供過於求。其次，他認為早在 201 年前台灣房市便已進入泡沫化，卻因低利支撐、游資氾濫及房地產稅負不健全，導致房價該跌不跌，一般受薪階級根本買不起房子。政府應當重新訂定資本利得稅制，以及調整稅制結構，房價才有可能做合理修正。

附件五：歷次工作會議會議記錄

一、第一次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第一次工作會議	
時間	102 年 1 月 4 日(星期五)上午 10 : 00	
地點	內政部 營建署 5 樓	
出席 人員	營建署	管理組：劉田財組長、王月嬌、曾怡慈 土地組：彭德泰
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、施彥亨、許榮傑

會議記錄

1. 本案第一次專家學者座談會議預計於 102 年 1 月 11 日 (五) 下午 2 : 30 於內政部營建署 105 會議室召開。
2. 會議文件中有部分使用「低度用電住宅」一詞，因該名詞尚未經過座談會義討論決議，故先行改回「低度使用(用電)住宅」之用法。
3. 於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案中，普查「空閒住宅」與「低度使用(用電)住宅」比對分析中，有普查調查結果資料共 954,831 筆，當中約有 25% 資料無台電用電資料，後續需進行該 25% 資料「普查調查結果」與「縣市」、「屋齡」二屬性之交叉分析。
4. 會議文件第 16 頁表 4 增列屋齡 5 年以下長期低度使用(用電)住宅戶數供後續比對分析使用。
5. 會議文件第 17 頁改以「一手新推待售成屋」取代「新推待售餘屋」一詞，作為「新建餘屋(待售)住宅」的替代用詞。
6. 將討論議題三內容納入議題一之說明內容中。
7. 將討論議題四修正為「本案低度使用(用電)住宅計算方式調整建議」。

二、第二次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第二次工作會議	
時間	102 年 3 月 22 日(星期五)上午 10 : 00	
地點	內政部 營建署 5 樓	
出席 人員	營建署	管理組：劉田財組長、王月嬌、曾怡慈 安慶國際資訊有限公司(土地組駐點人員)：周巨展
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

1. 本案將透過「內政部不動產資訊平台」對外發布歷年各縣市、各鄉鎮市區「低度使用(用電)住宅數」與「新建餘屋(待售)住宅戶數」研究成果；「低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅查詢系統」仍維持僅供營建署內部查詢使用。
2. 第二次專家學者座談會議預計於四月中下旬召開，主要討論議題：「研究成果對外發布機制」與「101 年度低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果」，待成果穩定並與各專家學者達成共識後，於五月份由營建署召開首次研究成果對外發布記者會，研究團隊列席參加。
3. 對外發布新聞稿內容中，增列六都（新北市、台北市、台中市、台南市、高雄市、桃園縣）歷年低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數量折線圖。
4. 後續研究案先以「低度使用（用電）住宅」一詞取代「低度使用(用電)住宅」用法；以「新建餘屋(待售)住宅（待售住宅）」一詞取代「新建餘屋(待售)住宅」用法。

三、第三次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第三次工作會議	
時間	102 年 4 月 29 日(星期一)下午 3 : 30	
地點	內政部 營建署 5 樓	
出席 人員	營建署	管理組、土地組、資訊室
	安慶國際資訊有限公司	
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

1. 有關於本案研究成果透過「內政部不動產資訊平台」對外發布機制之建立，現階段規劃透過虛擬主機方式呈現，後續研究團隊將相關數據發布結果上傳至該虛擬主機當中，後續由「安慶國際資訊有限公司」於現行「內政部不動產資訊平台」中建置有關聯結，透過該連結抓取相關資料，於「內政部不動產資訊平台」中呈現。
2. 有關於本案研究建立供內部使用之「低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅查詢系統」對口管理單位，配合營建署資訊室相關主機、伺服器整併作業，後續該系統相關之維護、擴充對口單位為營建署資訊室。

四、第四次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案第四次工作會議	
時間	102 年 5 月 3 日(星期五)上午 10 : 00	
地點	內政部 營建署 5 樓	
出席人員	營建署	管理組：劉田財組長、王月嬌、曾怡慈 土地組：彭德泰、 安慶國際資訊有限公司(土地組駐點人員)：周巨展
	承辦廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

1. 第二次專家學者座談會議預計於 5 月 20 日(一)上午召開，主要討論議題：
 - (1). 「研究成果對外發布機制」討論
 - (2). 「101 年度低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果」討論
2. 會議文建第 12 頁·表 4 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算時程中，於第 3 項與第 4 項工作時程間插入一項「報請主管機關審查」之作業項目，該工作項目之主要內容為辦理期中審查或提供相關資料供署內簽報使用，完成時點為 4 月份最後一週，而原先規劃對外發布計算結果之工作時程則調整至 5 月中旬辦理。
3. 對於對外發布新聞稿暫定內容調整部分：
 - (1). 低度使用(用電)住宅以比例方式呈現，新建餘屋(待售)住宅以戶數方式呈現。
 - (2). 文件第 3、11 頁，低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅各縣市計算結果呈現方式進行調整，刪除各縣市比例計算結果間的連接線段；將該年度之低度使用比例以一水平橫線方式標示於圖中。
 - (3). 文件第 5、14 頁，調整為以長條圖方式呈現六都計算結果。
 - (4). 文件第 6、16 頁，各鄉鎮市區統計結果，採比例方式呈現低度使用(用電)住宅統計結果，採戶數方式呈現新建餘屋(待售)住宅。
 - (5). 附註說明「住宅存量」數據來源，列示查詢網址供資訊使用者查詢使用。

五、第五次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第五次工作會議	
時間	102 年 6 月 5 日(星期三)下午 2 : 00	
地點	內政部 營建署 B1 第一會議室	
出席 人員	營建署	管理組、土地組
	安慶國際資訊有限公司	
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

1. 本案原訂於 6 月 19 日(三)循署內定期記者會對外發布本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果。因低度使用(用電)住宅宅數計算過程須使用內政部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅存量進行推估，而現行房屋稅籍住宅存量數據變化不合乎邏輯，有進一步釐清之必要性，故原訂於 6 月 19 日(三)之記者會取消，原第二階段「定期發布低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅統計資訊」工作項目移至第三階段，並待房屋稅籍住宅存量釐清完成或於第三階段工作履約期限前以提供低度使用(用電)住宅比例方式對外發布。
2. 後續本案研究團隊將協助「房屋稅籍住宅存量」計算單位 - 安慶國際資訊有限公司釐清房屋稅籍住宅存量計算過程。

六、第六次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第六次工作會議	
時間	102 年 7 月 24 日(星期三)中午 12 : 00	
地點	內政部 營建署 B1 第一會議室	
出席 人員	營建署	管理組、土地組
	安慶國際資訊有限公司	
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

1. 針對本案「低度使用(用電)住宅對外發布資訊內容」討論議題，經本次工作會議決議，採方案二即：『產製低度使用(用電)住宅「宅數」資訊對外發布，唯宅數計算過程維持以「房屋稅籍住宅類數量」為計算基礎』。
2. 方案二採「房屋稅籍住宅類數量」為推估低度使用(用電)住宅宅數依據，故請數據產製團隊-安慶國際資訊有限公司重新計算 97、98、99、100 年度第四季「房屋稅籍住宅類數量」歷史數據。
3. 目前預計於 102 年 8 月底由安慶國際資訊有限公司提供本案研究團隊 97、98、99、100 年度第四季「房屋稅籍住宅類數量」歷史數據計算結果供本案推估低度使用(用電)住宅宅數使用。
4. 本案研究團隊將全力配合「房屋稅籍住宅類數量」歷史數據計算作業，必要時將提供 97、98、99、100 年度房屋稅籍資料供安慶國際資訊有限公司計算使用。

七、第七次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第七次工作會議	
時間	102 年 8 月 28 日(星期三)上午 10 : 00	
地點	內政部 營建署 B1 第二會議室	
出席 人員	營建署	管理組、土地組
	安慶國際資訊有限公司	
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

(一) 會議記錄

1. 因「98 年度房屋稅籍原始資料」處理過程繁雜，故「房屋稅籍住宅類數量」歷史數據計算作業延後至 9 月 11 日(三)前完成。
2. 參考內政部不動產資訊平台數據發布起始時點，本案對外發布資料內容以 98-101 年度 4 年度「低度使用(用電)住宅宅數」估算結果為主。
3. 研究團隊進一步撰寫「低度使用(用電)住宅與普查調查結果比對完成」之分析文件，供承辦單位後續說明使用。
4. 低度使用(用電)住宅「屬性」分析表格中，除呈現各屬性不同類別資料總數外，低度使用(用電)住宅宅數亦須同時呈現。此外，各屬性若有「無法辨識之類別」須以附註說明方式揭露資料筆數。
5. 本案後續將進行三屬性間的交叉分析，初步以「全國」、「台北市」、「台中市」、「高雄市」四個行政區為主，分別產製「面積對總樓層」、「面積對屋齡」、「屋齡對總樓層」三種屬性交叉表。
6. 受限於紙本報告書之篇幅，期末工作項目：「新建餘屋鄉鎮市區空間尺度屋齡、面積、總樓層三屬性之新增、去化屬性分析結果」改以『分析主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅戶數之新增、去化流量分析』與『主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅「屋齡」、「總面積」、「總樓層」與「持有權利人類別」四屬性各季統計結果』方式進行。

(二) 工作會議討論題綱附件：100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案低度使用(用電)住宅與 99 年度人口及住宅普查數據比對結果

1. 兩案比對一致率的計算方式

(1). 本案計算方式

「同時為」、「同時不為」普查空閒住宅與本案低度使用(用電)住宅皆應視為具有一致之判斷結果。

$$\Rightarrow \text{判斷一致率} = \frac{100,268 + 559,989}{723,637} = 91.24\% \quad (1)$$

(2). 將「同時非普查空閒住宅及非低度使用(用電)住宅」部分資料移除

若將「同時非普查空閒住宅及非低度使用(用電)住宅」部分資料移除，其比率為 13.86%。

然此一比率受全體樣本中屬於低度使用(用電)住宅或為普查空閒住宅數量之影響，較接近空閒住宅比率或低度使用(用電)住宅比率概念，無法凸顯本案與普查間的一致性。

$$\Rightarrow \text{低度使用\&空閒住宅比率} = \frac{100,268}{723,637} = 13.86\% \quad (2)$$

本案研究團隊認為兩案比對一致率的計算方式以現行之計算方式較佳。

附件表34. 99 年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅交叉分析結果

普查之空閒住宅 / 低度使用(用電)住宅		99 年度低度使用(用電)住宅		
		是	否	合計
99 年度 人口及住宅普查 空閒住宅	是	100,268	42,726	142,994
	否	20,654	559,989	580,643
合計		120,922	602,715	723,637

2. 以 20 度為低度使用(用電)住宅認定標準是否較 60 度合適

針對委員指出：「以平均兩個月用電度數 20 度作為低度使用(用電)住宅認定標準似乎較以平均兩個月用電度數 60 度來的佳。」研究團隊認為：「以平均兩個月用電度數小於 20 度為認定標準過於嚴苛，極易造成部分有電器運作，實際上使用頻率低之住宅，落於低度使用(用電)住宅的統計範圍之外。」

附件表 35 為普查空閒住宅與低度使用(用電)住宅之交叉分析表，表格數據呈現方式容易造成誤解，「0-20 度」、「20-40 度」、「40-60 度」有人居住比例由 12.17% 上升至 44.33%，「空閒住宅+無人居住但供其他用途」比例則由 87.83% 下降至 55.67%，百分比之走勢出現一個明顯的落差；附件表 36 改採「累計方式」製表，20-60 度間百分比落差隨即減緩。

附件表 35. 用電分層與人口及住宅普查結果交叉分析表

普查結果 / 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住但 供其它用途 (3)	空閒住宅+無人居住 但供其它用途		合計 (1)+(4)=(5)
	宅數 (1)	比例(%) (1)/(5)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(5)		宅數 (2)+(3)=(4)	比例(%) (4)/(5)	
60 度以下(含)	20,654	17.08	86,622	71.63	13,646	100,268	82.92	120,922
0-20 度	12,379	12.17	76,909	75.61	12,424	89,333	87.83	101,712
20-40 度	3,723	41.64	4,584	51.27	634	5,218	58.36	8,941
40-60 度	4,552	44.33	5,129	49.95	588	5,717	55.67	10,269
60-180 度(含)	76,096	68.57	31,667	28.53	3,219	34,886	31.43	110,982
180 度以上	483,893	98.41	6,073	1.24	1,767	7,840	1.59	491,733
合計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	142,994	19.76	723,637

資料來源：100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案

附件表 36. 用電分層與人口及住宅普查結果交叉分析表(累計用電分層計算方式)

普查結果 / 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住但 供其它用途 (3)	空閒住宅+無人居住 但供其它用途		合計 (1)+(4)=(5)
	宅數 (1)	比例(%) (1)/(5)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(5)		宅數 (2)+(3)=(4)	比例(%) (4)/(5)	
20 度以下(含)	12,379	12.17	76,909	75.61	12,424	89,333	87.83	101,712
40 度以下(含)	16,102	14.55	81,494	73.65	13,058	94,551	85.45	110,653
60 度以下(含)	20,654	17.08	86,622	71.63	13,646	100,268	82.92	120,922
60-180 度(含)	76,096	68.57	31,667	28.53	3,219	34,886	31.43	110,982
180 度以上	483,893	98.41	6,073	1.24	1,767	7,840	1.59	491,733
合計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	142,994	19.76	723,637

資料來源：100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案調整

研究團隊分別統計 20 度、40 度、60 度用電度數認定標準下，低度使用(用電)住宅比例之分布狀況，若以 20 度作為低度使用(用電)住宅認定標準將會使得 99 年度全國低度使用(用電)住宅比例從 11.17% 降到 7.93%，與普查 19.3% 數據有更大落差，更難為各界所接受。

因此，基於上述各項分析，本研究團隊建議仍以平均兩個月用電度數 60 度為低度使用(用電)住宅認定標準。

附件表37. 不同用電度下全國低度使用(用電)比例計算結果

單位：%

時間 / 度數	97 年度 (%)	98 年度 (%)	99 年度 (%)	100 年度 (%)	101 年度 (%)	101 年度 低度使用(用電) 住宅推估數
60 度	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63	863,083
40 度	9.79	9.71	9.40	8.18	8.69	705,759
20 度	8.33	8.23	7.93	6.37	7.15	580,688

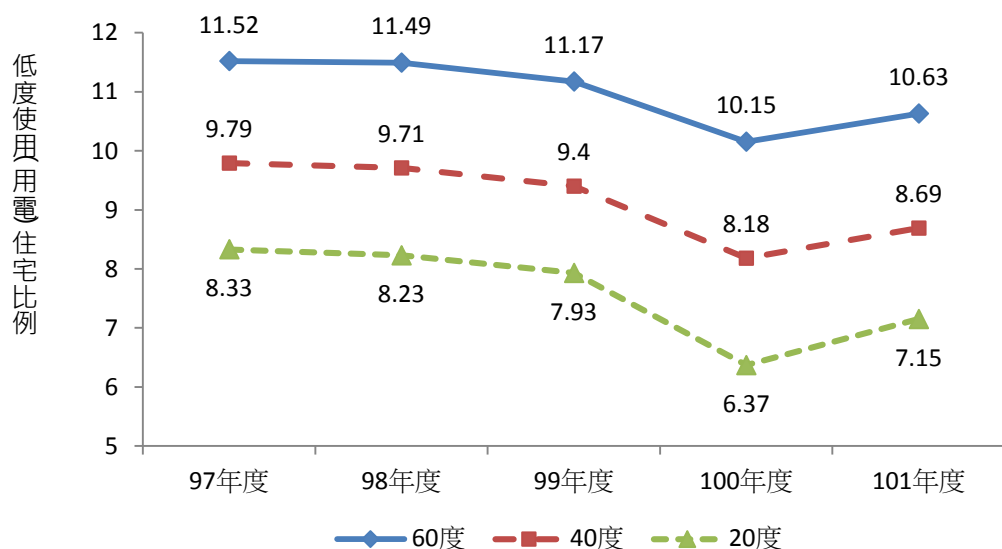


圖53 不同用電度下全國低度使用(用電)比例折線圖

註：表 4、圖 1 中各年度低度使用(用電)住宅比例係採用當年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

3. 兩案數據比對價值

- (1). 本案以用電資料估算，普查以訪員調查為主，兩者間存有認知上的差異

普查並非絕對正確的比較基準，參考附件表 34 交叉分析結果，表中右上角 42,726 戶為「符合普查空閒住宅但非本案之低度使用(用電)住宅」，這部分數據代表用電度數大於 60 度但普查認定為空閒住宅之戶數，研究團隊認為此一誤差應來自於兩案認知間的差異。

左下角 20,654 戶為「非普查空閒住宅但為本案之低度使用(用電)住宅」，即用電度數小於 60 度之住宅於普查調查結果被認定為「非空閒住宅」之戶數；若以相對更嚴苛之認定標準(兩個月平均用電 20 度)，此一戶數仍有 12,379 戶約佔普查與本案完成比對資料中 0-20 度用電分層資料的 12.17%。

前述類型用電度數極低，該數據可代表該類房屋無實際使用情形，但於普查判定過程中，卻被視為「非空閒住宅」，由此角度更能理解：「普查現地調查亦存有一定的誤差」與「在未經事前相互協調下，不同調查方式必然存有一定的差異」，而非能有 100% 吻合之統計結果。

- (2). 本次比對之價值主要體現於 109 年度人口及住宅普查之前置作業

本案採「兩個月平均用電度數 60 度」為認定標準，相較於普查透過對所抽出之最小統計區域派訪員進行普查之方式，本案研究團隊認為是相對較「客觀」、「嚴格」的計算方式，

經本案研究單位現地判定執行經驗，問卷調查可能涉及人為主觀的判斷過程，故建議未來主計總處規劃 109 年度人口及住宅普查時，可將本案低度使用(用電)住宅、台電用電度數資料作為調查作業前之參考資料。

附件一、100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」研究 案與普查數據比對結果

1. 低度使用(用電)住宅與 99 年度普查數據比對結果

研究團隊於 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案執行期間，經與行政院主計總處討論後同意在去識別化下，供研究團隊後續分析使用。

全國、各縣市比對結果如附件表 38，比對率皆達 90% 左右，研究團隊認為，兩案資料有極高的一致性。

附件表 38. 空屋判定類型統計表

縣市	總筆數 (1)+(2)+(3) +(4)=(5)	普查空閒住宅 但非低度使用 (用電)住宅 (1)	非普查空閒住 宅但低度使用 (用電)住宅 (2)	同時為普查空閒 住宅及低度使用 (用電)住宅 (3)	同時為非普查空 閒住宅及非低度 使用(用電)住宅 (4)	比對率 (%) ((3)+(4))/(5)
新北市	114,586	9,107	2,211	19,270	83,998	90.12
台北市	76,135	3,381	2,237	8,030	62,487	92.62
台中市	102,770	6,969	2,746	15,053	78,002	90.55
台南市	60,222	3,191	1,738	8,044	47,249	91.82
高雄市	82,993	4,548	2,709	10,941	64,795	91.26
宜蘭縣	15,449	994	459	2,420	11,576	90.59
桃園縣	55,924	3,521	1,366	8,180	42,857	91.26
新竹縣	18,951	847	459	2,188	15,457	93.11
苗栗縣	15,815	671	532	1,645	12,967	92.39
彰化縣	33,526	1,551	1,024	4,713	26,238	92.32
南投縣	17,800	856	645	2,315	13,984	91.57
雲林縣	23,232	1,296	1,094	3,339	17,503	89.71
嘉義縣	13,832	730	487	2,075	10,540	91.20
屏東縣	24,936	1,031	920	2,737	20,248	92.18
台東縣	9,421	505	283	1,169	7,464	91.64
花蓮縣	15,817	1,011	545	2,282	11,979	90.16
澎湖縣	4,114	271	69	531	3,243	91.74
基隆市	18,744	1,227	630	2,887	14,000	90.09
新竹市	12,502	683	310	1,621	9,888	92.06
嘉義市	3,706	193	127	489	2,897	91.37
金門縣	2,121	104	38	262	1,717	93.31
連江縣	1,041	39	25	77	900	93.85
全國	723,637	42,726	20,654	100,268	559,989	91.24

2. 用電分層」與「99 年度普查空閒住宅」比對結果

附件表 39 為「用電分層與 99 年度人口及住宅普查之」比對結果，比對結果發現，兩月平均用電度數 60 度(含)以下，為「普查空閒住宅+無人居住但供其它用途」者比例為 82.92%，而「有人居住」的比例則為 17.08%。

附件表39. 全國用電分層與 99 年度人口及住宅普查結果交叉分析表

普查結果 / 用電分層	有人居住		空閒住宅		無人居住但 供其它用途 (3)	空閒住宅+無人居住 但供其它用途		合計 (1)+(4)=(5)
	宅數 (1)	比例(%) (1)/(5)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(5)		宅數 (2)+(3)=(4)	比例(%) (4)/(5)	
20 度以下(含)	12,379	12.17	76,909	75.61	12,424	89,333	87.83	101,712
40 度以下(含)	16,102	14.55	81,494	73.65	13,058	94,551	85.45	110,653
60 度以下(含)	20,654	17.08	86,622	71.63	13,646	100,268	82.92	120,922
60-180 度(含)	76,096	68.57	31,667	28.53	3,219	34,886	31.43	110,982
180 度以上	483,893	98.41	6,073	1.24	1,767	7,840	1.59	491,733
合計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	142,994	19.76	723,637

資料來源：100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案調整

3. 本案研究團隊之論點

研究團隊彙整「低度使用(用電)住宅」與「99 年度人口及住宅普查調查結果」之比對結果如下：

- (1). 參考附件表 38 數據，低度使用(用電)住宅資料與 99 年度人口及住宅普查資料有極高的一致率。以「同時屬於普查空閒住宅及低度使用(用電)住宅」、「同時非普查空閒住宅及非低度使用(用電)住宅」佔資料總筆數為比對之一致率，全國各縣市之一致率均達 90% 左右。
- (2). 參考附件表 39 數據，以平均用電度數 60 度作為低度使用(用電)住宅認定標準有其準確性，參考普查數據比對結果，符合低度使用(用電)住宅認定標準及普查「普查空閒住宅加無人居住但供其他用途」資料比例達 82.92%。

4. 歷次座談會議出席委員之觀點

本案歷次座談會議常有委員針對以下兩點提出不同之解讀方式：

- (1) 「普查空閒住宅」與「100 年度建立長期推估空屋資訊暨查核機制研究案低度使用(用電)住宅」二數據比對一致率的計算方式不佳。
- (2) 「以平均兩個月用電度數 20 度」作為低度使用(用電)住宅認定標準似乎較「以平均兩個月用電度數 60 度」來的佳。

主要論述方式為：

- A. 用電度數 60 度以下屬「普查空閒住宅＋無人居住但供其他用途」的比例為 82.92%。
- B. 其中 0-20 度間，屬「普查空閒住宅＋無人居住但供其他用途」的比例為 87.83%；20-40 度、40-60 度間的比例則下降至 5 成。
- C. 而用電度數介於 20-60 度間，約 4 成有人居住，綜合以上數據，似乎以 20 度為認定標準較佳？

附件二、20、40、60 度用電度數認定標準下，各縣市低度使用(用電)比例計算結果

附件表40. 各縣市低度使用(用電)住宅比例(以 60 度為認定標準) 單位：%

時間/縣市	97 年度	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
全國	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63
新北市	8.23	8.41	8.48	7.66	7.93
台北市	7.63	8.12	8.23	7.54	7.78
台中市	12.10	12.07	11.64	9.92	10.56
台南市	11.73	11.57	11.06	10.06	10.58
高雄市	12.32	11.94	11.34	10.29	10.76
宜蘭縣	17.46	17.23	16.49	15.70	16.45
桃園縣	12.97	12.81	11.83	10.44	10.74
新竹縣	10.88	11.36	10.84	10.58	11.79
苗栗縣	11.71	12.01	11.79	11.14	11.94
彰化縣	13.55	13.35	13.05	12.13	12.56
南投縣	13.75	12.98	13.05	12.25	12.78
雲林縣	15.34	15.26	15.06	14.22	14.74
嘉義縣	15.28	15.08	15.06	14.25	14.74
屏東縣	12.18	11.92	11.62	10.85	11.56
台東縣	15.70	15.15	14.86	13.68	14.43
花蓮縣	16.12	15.13	14.76	13.73	14.53
澎湖縣	11.65	11.41	11.52	11.11	11.46
基隆市	13.82	13.84	14.02	12.54	13.07
新竹市	9.83	10.48	10.79	8.90	10.24
嘉義市	13.51	14.40	13.62	12.26	12.76
金門縣	11.66	11.93	12.69	12.36	12.14
連江縣	13.42	13.59	12.12	12.23	13.94

註 1：97、98、99 三年度之台中市、台南市、高雄市為五都新制之鄉鎮市區範圍，即台中市包含五都改制前之台中市、台中縣；台南市包含五都改制前之台南市、台南縣；高雄市包含五都改制前之高雄市、高雄縣。

註 2：表中各年度低度使用(用電)住宅比例係採用當年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

附件表41. 各縣市低度使用(用電)住宅比例(以 40 度為認定標準) 單位：%

時間/縣市	97 年度	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
全國	9.79	9.71	9.40	8.18	8.69
新北市	7.05	7.12	7.20	6.15	6.49
台北市	6.44	6.80	6.95	6.08	6.34
台中市	10.42	10.32	9.87	7.87	8.62
台南市	10.17	9.97	9.46	8.36	8.90
高雄市	10.89	10.48	9.83	8.66	9.15
宜蘭縣	15.04	14.68	14.02	12.95	13.64
桃園縣	11.40	11.14	10.17	8.60	8.88
新竹縣	9.43	9.88	9.33	8.84	10.10
苗栗縣	10.09	10.33	10.04	9.24	9.99
彰化縣	11.74	11.57	11.25	10.00	10.68
南投縣	11.94	11.17	11.14	10.14	10.71
雲林縣	13.24	13.11	12.85	11.85	12.42
嘉義縣	13.37	13.11	13.00	12.08	12.60
屏東縣	10.53	10.34	9.95	8.99	9.77
台東縣	13.59	12.97	12.60	11.40	12.01
花蓮縣	13.98	13.00	12.56	11.29	12.26
澎湖縣	9.63	9.24	9.33	8.97	9.31
基隆市	12.03	12.02	12.15	10.64	11.10
新竹市	8.56	9.13	9.40	7.38	8.72
嘉義市	11.85	12.49	11.63	10.25	10.71
金門縣	9.95	10.23	10.81	10.07	10.18
連江縣	11.57	11.58	10.28	10.65	11.64

註 1：97、98、99 三年度之台中市、台南市、高雄市為五都新制之鄉鎮市區範圍，即台中市包含五都改制前之台中市、台中縣；台南市包含五都改制前之台南市、台南縣；高雄市包含五都改制前之高雄市、高雄縣。

註 2：表中各年度低度使用(用電)住宅比例係採用當年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

附件表42. 各縣市低度使用(用電)住宅比例(以 20 度為認定標準) 單位：%

時間/縣市	97 年度	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
全國	8.33	8.23	7.93	6.37	7.15
新北市	6.02	6.04	6.12	5.05	5.37
台北市	5.36	5.66	5.81	4.96	5.16
台中市	8.75	8.66	8.17	5.93	6.88
台南市	8.57	8.32	7.88	6.14	7.26
高雄市	9.33	8.90	8.27	6.54	7.56
宜蘭縣	12.92	12.60	11.89	10.01	11.40
桃園縣	9.91	9.65	8.68	6.91	7.33
新竹縣	8.08	8.43	7.96	7.03	8.48
苗栗縣	8.55	8.80	8.51	7.31	8.30
彰化縣	9.82	9.64	9.38	7.27	8.69
南投縣	10.22	9.52	9.50	7.85	8.87
雲林縣	11.13	11.04	10.81	8.93	10.27
嘉義縣	11.47	11.14	11.06	9.49	10.58
屏東縣	8.83	8.58	8.21	6.68	8.00
台東縣	11.64	11.14	10.76	8.91	10.08
花蓮縣	12.08	11.14	10.75	8.89	10.28
澎湖縣	8.15	7.69	7.98	6.82	7.71
基隆市	10.57	10.56	10.61	8.95	9.55
新竹市	7.30	7.78	8.05	5.91	7.29
嘉義市	10.14	10.74	9.94	8.07	8.87
金門縣	8.23	8.58	9.03	8.16	8.32
連江縣	10.15	9.92	8.43	8.45	9.92

註 1：97、98、99 三年度之台中市、台南市、高雄市為五都新制之鄉鎮市區範圍，即台中市包含五都改制前之台中市、台中縣；台南市包含五都改制前之台南市、台南縣；高雄市包含五都改制前之高雄市、高雄縣。

註 2：表中各年度低度使用(用電)住宅比例係採用當年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

八、第八次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第八次工作會議	
時間	102 年 10 月 3 日(星期四)上午 10 : 00	
地點	內政部 營建署 5 樓	
出席 人員	營建署	主計室、管理組、土地組
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

1. 調整本案第三次座談會議討論議題：
 - (1) 將現有的兩個議題整併為一個議題，呈現本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅屬性、新增、去化流量分析結果供與會學者討論。
 - (2) 新增討論議題，針對國內市場上預售屋數量、預售屋銷售狀況...等各項數據可能的計算方式進行討論，配合國內實價登錄制度的實施，討論藉由「實價登錄資料掌握預售屋資訊」的相關技術。
2. 整理 99 年度人口及住宅普查與本案低度使用(用電)住宅的比對結果，以列點方式歸納兩案的比對成果。
3. 文件 11 頁表 6 總樓層的分布與內政部不動產資訊平台資料的分布有差異，可能原因為「總樓層」欄位處理方式的差異，後續將與內政部不動產資訊平台資料處理人員討論「總樓層」欄位的處理方式。

九、第九次工作會議

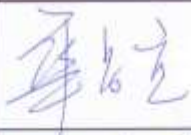



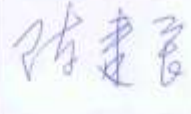
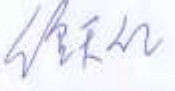
案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第九次工作會議	
時間	102 年 10 月 31 日(星期四)下午 4 : 00	
地點	內政部 營建署 5 樓	
出席 人員	營建署	管理組、土地組
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

1. 本案下一期工作項目除持續分析之工作項目外，預計新增以下兩項研究課題：
 - (1) 分析「特定開發地區」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況
 - (2) 將本案之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫與其他公有資料庫連結
2. 下一期(102 年度)研究案預計新增之研究課題所需使用之全國門牌點位資料與全國戶政資料將由營建署土地組取得並交由本案研究團隊使用。
3. 後續本案數據研究成果對外發布管道將朝向以內政部不動產資訊平台之「低度及待售住宅資訊」頁籤為主。

附件六：專家學者座談會會議記錄

一、第一次專家學者座談會會議簽到表

101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」案		
第一次專家學者座談會簽到簿		
時 間：102 年 1 月 11 日(星期五) 下午 2 點 30 分		
地 點：內政部 營建署 105 會議室		
主持人：計畫主持人 林素菁副教授		紀 錄：學聯不動產資訊顧問有限公司
出席機關(單位)	職稱	簽到處
華昌宜 (財團法人國土規劃及不動產資訊中心)	教授	
張金鵬 (政治大學地政學系)	教授	
彭建文 (台北大學不動產與城鄉環境學系)	教授	
李春長 (屏東商業技術學院不動產經營學系)	副教授	
陳建良 (財團法人商業發展研究院)	副院長	
中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會	秘書長	

出席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會	秘書	張瀕水
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會	副秘書	劉源淳
台灣電力公司		
行政院經濟建設委員會		
行政院主計總處		
中央銀行	專員	杜晉蘭
土地銀行	副科長	呂志明
內政部統計處	專員	黃琮漢
內政部地政司	科員	吳平詩
內政部營建署會計室		鄭勝元
內政部營建署管理組		劉田財 王月嬌
內政部營建署國民住宅組		林國宏
內政部營建署土地組		彭德恭
內政部營建署財務組		
內政部營建署企劃組		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
內政部營建署城鄉發展分署		陳怡帆
林素菁老師	計畫主持人	林素菁
章定煊老師	共同主持人	
雷淑儀老師	協同主持人	雷淑儀
胡志平老師	協同主持人	胡志平
研究案執行單位 (學聯不動產資訊顧問有限公司)		蔡佳明 許榮傑

二、第一次專家學者座談會會議記錄

時間：102 年 1 月 11 日(星期五) 下午 2 點 30 分
地點：內政部營建署 1 樓 105 會議室
主席：計畫主持人 林素菁副教授
出席人員： 財團法人國土規劃及不動產資訊中心 華昌宜教授 國立政治大學地政學系 張金鶚教授 國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授 國立屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授 財團法人商業發展研究院 陳建良副院長 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會 鍾天仁秘書長 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 張瀕水秘書 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 劉秘書長 中央銀行 林芬蘭專員 土地銀行 呂志明副科長 內政部統計處 黃佩琪小姐 內政部地政司 吳重諺科員 內政部營建署會計室 鄭勝元副主任 內政部營建署管理組 劉田財組長 王月嬌小姐 曾怡慈小姐 內政部營建署國民住宅組 林國玄 內政部營建署土地組 彭德泰 內政部營建署城鄉發展分署 陳怡帆 計畫主持人 林素菁副教授 計畫協同主持人 胡志平副教授、雷淑儀助理教授 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理、許榮傑

(一) 財團法人國土規劃及不動產資訊中心華昌宜教授

1. 本案歷經多年研究，資料處理、分析技巧已發展極致，目前遇到的根本問題為研究成果的「信度問題」，但驗證這個問題需要透過大量取樣，全面性的調查才能解決，卻受限於經費難以將概念作實調確認。我們今天討論的應該是集中於效度問題。
2. 議題一中仍然會有空屋如何界定之問題?討論上似乎是有一個(空屋的)標靶在哪裡，我們再討論如何射到標靶，但實際上並沒有一個明確的空屋界定。
3. 剛剛提到普查空間住宅比率降低一點，低度使用住宅比率上升一點，似乎兩者

差距僅剩下 5%。

4. 議題二的部分，則建議以「低度用電住宅」一詞較佳；議題三的部分，因方案一較簡潔，故以方案一較佳。

(二) 國立政治大學地政系張金鶚老師

1. 本人於 10 幾年前曾對空餘屋議題進行研究，建議研究團隊將本案與先前成果進行比對。過去研究亦有與普查結果進行比對，當時的分析結果顯示兩者差異不大，而且多呈現「台電不足底度用電數量」大於「普查空間住宅」分析結果。本研究案出現普查空間住宅數量大於台電不足底度用電數量之結果，請研究團隊針對此一數量翻轉的狀況探究背後的成因。
2. 會議文件內容不易瞭解，議題一強調低度使用住宅較普查的空間住宅來的準確，這個比較沒有標準。且認為普查之空間住宅不是空屋，但這跟一般民眾認知空間住宅就是空屋不同。
3. 我擔心是不是有其他的考量，要把空屋數量壓低。
4. 研究團隊可以考量用國外空屋相關經濟理論去 fit 長期的空屋數量走勢，作為檢驗的方式。
5. 在餘屋的資訊上，研究團隊應建立一套數據驗證過程，例如目前實價登錄資料，就可以作為買賣移轉之驗證，了解數量之意義後再行對外發布。
6. 發布名詞以愈精準愈佳，建議學界本身對於數據存有共識後才能對外發布，如何驗證本案研究內容是後續的研究方向。

(三) 台北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授

1. 本人接受「低度使用住宅」一詞，因低度使用住宅一詞包含了完全沒有使用與很少使用兩部分住宅。
2. 針對本案提出下列幾個問題：
 - (1). 為何採用電度數 60 度為低度使用住宅的認定標準。
 - (2). 為何各縣市皆採 60 度作為認定標準
 - (3). 公共用電的處理是否區分為各用戶單獨計算或是拆分至每一用戶中，需再交代。
3. 參考國外研究成果，出租住宅數量與租金水準間關係明確，但歷年普查結果顯示，國內空間住宅持續上升，現行國內房價走勢，兩者間的關係並不明確，可能隱含普查空間住宅並無銷售意圖。
4. 低度使用住宅資訊使用者應為政府，後續研究成果的發布頻率不宜太過頻繁，建議以一年或半年發布一次較佳，一季發布一次之頻率過於頻繁。
5. 建議可持續使用「新建餘屋」一詞，大家應可充分瞭解該名詞之意涵。

6. 針對議題三的部分，建議採方案一計算方式較佳。

(四) 國立屏東商業技術學院不動產經營學系李春長老師

1. 影響房價的不是空屋數量，待售房屋的待售期間才是影響房價的因素。
2. 配合現行資料處理方式，「低度用電住宅」一詞確有其精準性，但是乍看之下有點突兀，容易使資訊解讀過於狹隘。
3. 新建餘屋為建商庫存部分數量，不建議以「(一手)待售新成屋」一詞取代，主要原因在於「(一手)待售新成屋」較偏向業界用語，學術研究並不適合。

(五) 財團法人商業發展研究院陳建良副院長

1. 倘若本案研究成果主要供政府政策參考使用，需說明政府需要的數據內容為何？並比較本案成果與過去研究成果之差異。
2. 就低度使用住宅用電標準的選定方式，可以以累計統計方式來進行，從 0 度、10 度一直往上，可作為分析低度使用住宅用電度數的認定標準。
3. 會議文件第 9 頁資料處理流程圖中，900 萬筆稅籍資料與 100 萬筆普查資料分別代表母體及樣本，兩個資料庫如何勾稽？
4. 會議文件第 12 頁說明以 60 度為低度使用住宅的計算方式，是否可考量以每坪用電度數作為比較基礎或是利用用水資料進行分析？
5. 建議可將文件 16 頁表 5 數據拆分成逐年數據，如此應該可以看出更細緻的資訊意義。
6. 會議文件 38 頁表 12 數據如何解讀？針對議題三、缺乏用電資料新成屋的處理方式，建議可參考國內 GDP 以後期發布資料，修正先前發布 GDP 數據方式進行。

(六) 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡佳明總經理

1. 本案彙整四年期「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案與三年期「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」案共七案之研究成果，會議文件內容相當多，以致於會議文件內容不易瞭解。
2. 有關於公共用電的處理方式，雖然公共用電可分攤至各用電戶當中，但是在資料中電號記載方式不同，這部分研究團隊已經進行處理，故無這個問題。
3. 目前國內不動產實價登錄制度已實施，各界對於實價登錄資料有所期待，本案新建餘屋資料是由地政登記資料出發，在絕大多數房屋皆進行地政登記情況下，本案沒有資料驗證的問題。
4. 華老師所說空屋界定問題，正是本案一直遭遇且需要大家共同討論之問題。但實際上每個人對於空屋之定義並不相同，且本案以台電資料為判斷依據，以及

本案之經費、時間無法進行空屋現地調查，因此需要回頭討論低度用電資料住宅是否可以作為空屋之替代資訊。

5. 就國外空屋的計算方式而言，德國即以用電資料進行估算，至於為何不以用水資料估算，臺南長榮大學 謝博明老師曾以用水資料進行分析，分析結果發現國內因自來水漏水問題嚴重、基本用水度數過高導致估算上的困難。另就資料內容的完整及一致程度來看，台電資料門牌地址欄位較用水資料佳。
6. 本案研究成果發現，每個人對於「空屋」的認定方式並不相同，立法委員亦曾對於普查「空間住宅」與本案「低度使用住宅」何者代表「空屋」資訊提出質疑。因過去普查結果從未與其他資料比對分析，本案數據與普查空間住宅比較結果發現，普查的空間住宅定義並不同於空屋。
7. 由於國內現行制度與國外存在差異，現行國內各項稅制下，導致多數空屋之買賣意圖並不明確，研究團隊認為以國外自然空屋率理論驗證本案低度使用住宅之方式並不可行。
8. 於「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案第一年期研究過程中，亦曾繪製各地區用電度數折線圖，意圖找出用電度數之轉折點，但圖型繪製結果顯示，無法由折線圖中找出特定用電度數之行為模式。
9. 會議文件提及調整後低度使用住宅與普查空間住宅間仍有 5% 的努力空間，特別強調的是，研究團隊並無縮小差距的意圖，基本上兩者使用的資料庫、調查方式不同，計算結果必定存在些許差異。且這 5% 的部分可能就是空間住宅中的第二屋，特別是會隨國民所得增加，會增加第二屋數量，正可能反映出張金鶚老師所述，普查空間住宅與低度使用住宅戶量大小反轉之現象。

(七) 計畫主持人林素菁副教授

1. 本案「低度使用住宅」主要希望能對市場閒置資源進行衡量，嘗試透過台電用電資料與房屋稅籍資料分析。由於普查每 10 年進行一次調查，「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案之目的原本是希望能補足 10 年當中空屋資訊之不足。
2. 我們了解各界需要的是具市場性之空屋資訊，但此一資訊需要透過大量現地調查才能取得。本案低度使用住宅資訊代表現階段可被利用但無充分利用的部分，考量本案資料特性，「具市場性空屋資訊」有估算的困難性。

(八) 台北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授

1. 由於本案無法確定低度使用住宅之銷售意圖，故根本無法以國外相關理論進行分析。此外，因無法確認其銷售意圖，低度使用住宅數量與房價、租金關係並不明確，故產生資料如何使用之問題。

2. 會議文件第 9 頁圖 2 指出，房屋稅籍資料約 900 多萬筆，為何與現行住宅存量為 800 多萬戶間出現 100 多萬戶之差異。
3. 無法確認低度使用住宅的銷售意圖為本案先天的研究限制，後續應說明低度使用住宅數據之使用限制。產出之數據應避免房屋仲介、老百姓過多解讀，造成偏誤之疑慮。

(九) 財團法人國土規劃及不動產資訊中心華昌宜教授

1. 本案使用非常多字句之名詞，這些名詞常造成閱讀時的困難，但仔細看這些名詞又沒有錯誤，這可能是本案先天上的困難之處。
2. 若能持續計算低度使用住宅數據，長時間分析低度使用住宅之趨勢，當中可能有市場意涵隱含於其中。
3. 特別強調一點的是，不可用「超額供給」一詞解釋本案低度使用住宅，因為研究成果無法確認該部分房屋後續會成為住宅市場之供給量。

(十) 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會鍾天仁秘書長

1. 會議文件內容多為技術性之討論議題，需有相當程度方能瞭解當中的計算過程。
2. 代銷公會的立場是，希望政府能作一個簡單、明瞭、易讀的數據，最重要的是不要造成國內房地產市場的偏差。

(十一) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會劉秘書長

1. 本案產製低度用電住宅，因住宅之銷售意圖無法確認，會與不動產仲介公會之預期資料存在差異。
2. 建議研究團隊可仿效國外空屋調查方式進行調查，由房屋仲介透過里長、管區、大廈管理員的管道確認空屋。

(十二) 內政部統計處黃佩琪小姐

1. 統計處建議，需以資訊本身所欲揭露的訊息出發，考量「低度使用住宅」、「低度用電住宅」何者較佳，及各界是否認同低度使用住宅等同於空屋。若無法釐清低度使用住宅中有人居住的數量或 60 度以上無人居住的數量及 60 度篩選空屋的正確率，這項統計數據僅是住宅用電量的戶數統計，可以請台電進行統計即可。
2. 統計處認為各界需要的是「空屋資訊」，空屋數量可用來解讀房屋市場供需、瞭解國內住宅的利用情形是否有資源浪費的問題，由低度使用住宅與普查比對結

果，目前發布的低度使用住宅統計數據中包含有人居住，低度使用住宅數據難以用來回答房屋市場供需之相關問題。

3. 針對低度使用住宅是否可作為空屋的替代變數，統計處認為現階段仍有尚待釐清的問題，目前還是無法瞭解有關於正確性的相關數據，除此之外，驗證亦是後續需要執行的部分。

(十三) 內政部營建署會計室鄭勝元副主任

1. 普查空間住宅與本案低度使用住宅兩者間存在比例上差異是正常的，重點不在縮小兩者間的差異，而是以 60 度篩選低度使用住宅的政策意涵，本案與普查比對結果發現，用電度數 20-60 度間，仍有 4 成有人居住，部分早出晚歸房屋所有權人持有之住宅亦被計入本案低度使用住宅當中，以 60 度認定的政策意涵該如何解釋？
2. 文件第 13 頁提到，0 度是否較 60 度來的佳，換個角度問：用 20 度不會更好嗎？參考文件第 7 頁表 1 數據，60 度以下空間住宅加無人居住但供其他用途比例為 82.9%，但是 20 度以下之比例為 87.83%，20-40 度、40-60 度。降為 58%，故用 20 度不會更好嗎？
3. 新建餘屋定義中，為空屋之一部份敘述方式應調整為：為低度使用住宅的一部份。
4. 會議文件第 21 頁方案二屋齡 5 年以下為勾稽成功資料全部納入低度使用住宅的計算方式是否合適，建議採比例推估方式較佳。

(十四) 內政部營建署管理組劉田財組長

1. 針對無法瞭解部分會議文件內容部分，建議研究團隊再行修正。
2. 除分析 83,404 筆無稅號普查住宅樣本外，亦應分析 25%無用電資料普查調查結果。
3. 管理組的立場認為，「普查空間住宅」與「本案低度使用住宅」對於「空屋」的估計皆有其正確性，但也有相當程度之誤差，這個誤差是屬於可容忍範圍之誤差。
4. 日前監察院來函欲確認本案低度使用住宅與普查空間住宅間的關連，本組認為，本案低度使用住宅可作為普查日後實行前，各訪員訓練時的參考資訊。
5. 有關於低度使用住宅與新建餘屋更名作業，建議於完成行政程序前先以括弧說明方式使用，例如：新建餘屋(待售住宅)。
6. 有關於低度使用住宅經濟意涵之解讀，學界、業界都可有自行解讀之方式
7. 本案研究團隊歷經四年期之研究，針對張金鵬老師過去之計算方式提出相當程度之改進作法，目前資料的準確度已經相對的高。

(十五) 計畫主持人林素菁老師

1. 研究團隊亦希望能產製一個簡單、易於瞭解之低度使用住宅數據供各界參考使用，由本案今日為第一次座談會議，後續將在討論有關於發布作業的細節部分。
2. 現地判定經驗發現，透過社區總幹事掌握空屋數量作法有執行上的困難度。
3. 由於本案低度使用住宅無法確認其銷售意圖，故不能保證為市場的超額供給，建議不作過度解讀。
4. 地政登記資料是全面性的資料，代表性相對較強。
5. 會議文件第 7 頁表 1 數據當中的用電分層為每隔 20 度之區分結果，普查有人居住的資料筆數發現，0-20 度與 20-40 度、40-60 度間呈現相當大的差異，因個資保密問題，無法將用電度數作進一步分析。
6. 後續將同時揭露 20 度、40 度、60 度不同用電標準計算下之低度使用住宅比例資訊。

三、第二次專家學者座談會議會議簽到表

101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」案

第二次專家學者座談會簽到簿

時 間：102 年 5 月 20 日(星期一) 上午 10 點		
地 點：內政部 營建署 B1 第三會議室		
主持人：計畫主持人 林素菁副教授 紀 錄：學聯不動產資訊顧問有限公司		
出席機關(單位)	職稱	簽到處
華昌宜 (財團法人國土規劃及不動產資訊中心)	教授	華昌宜
李春長 (屏東商業技術學院不動產經營學系)	副教授	李春長
莊孟翰 (淡江大學產業經濟學系)	副教授	莊孟翰
江穎慧 (政治大學地政學系)	助理教授	江穎慧
中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會	秘書長	翁其培
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會		
行政院經濟建設委員會		
中央銀行		林杏蘭
土地銀行		羅正奇
內政部統計處		
內政部地政司		請假
內政部營建署會計室		鄭勝元
內政部營建署管理組		劉國財 王A涵管心榮
內政部營建署國民住宅組		
內政部營建署土地組		彭德林 周正展
內政部營建署財務組		
內政部營建署企劃組		
林素菁老師	計畫主持人	林素菁
章定煊老師	共同主持人	請假
雷淑儀老師	協同主持人	雷淑儀

出席機關(單位)	職稱	簽到處
胡志平老師	協同主持人	胡志平
研究案執行單位 (學聯不動產資訊顧問有限公司)		蔡信明 林志榮 許榮傑

四、第二次專家學者座談會會議記錄

時間：102 年 5 月 20 日(星期一) 上午 10 點
地點：內政部營建署 B1 第三會議室
主席：計畫主持人 林素菁副教授
出席人員： 財團法人國土規劃及不動產資訊中心 華昌宜教授 國立屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授 國立政治大學地政學系 江穎慧助理教授 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會 翁義菊秘書長 中央銀行 林芬蘭專員 土地銀行 羅正奇 內政部營建署會計室 鄭勝元副主任 內政部營建署管理組 劉田財組長 王月嬌 曾怡慈 內政部營建署土地組 彭德泰 周巨展 計畫主持人 林素菁副教授 計畫協同主持人 胡志平副教授、雷淑儀助理教授 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理、許榮傑

(一) 財團法人國土規劃及不動產資訊中心華昌宜教授

1. 本案歷經 4 年期「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案與 3 年期「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」案分析研究，已經完成多項分析結果，本案資料處理過程非常嚴謹，現已邁入對外發布研究成果階段。
2. 數據對外發布後，記者因工作需求，容易自行解讀數據內容，建議將簡報第 8 頁本案低度使用(用電)住宅與普查空間住宅之間的比較分析內容放入新聞稿說明文件當中。
3. 低度使用(用電)住宅資訊中最後可以比照新建餘屋(待售)住宅中與去年比較之變化比例，以及各縣市與全國平均之比較比例，呈現比例對比例之資訊。
4. 本案第二階段工作項目包含低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析，該部分分析結果有助於解讀低度使用(用電)住宅數據。
5. 建議研究團隊未來可考慮將低度使用(用電)住宅新增、去化流量、比例變化等數據與房價共同分析，並非要納入對外發布資訊，但可有利資訊之解讀。

(二) 國立政治大學地政系江穎慧老師

1. 本案歷經多年研究，於首次對外發布研究成果時應仔細考量數據解讀的問題，經前一次專家學者座談會議討論，各界專家學者多能接受本案低度使用(用電)住宅與普查空閒住宅間確實不同，後續可對於數據發布的意涵進行說明，此外，過去研究多顯示空屋數量與房價間的關係並不明確，建議研究團隊可分析低度使用(用電)住宅與房價間的關係。
2. 由會議文件得知本案低度使用(用電)住宅以台電用電度數小於 60 度為認定標準，比較有疑問的地方是，必須連續 12 個月用電度數均小於 60 度還是另有判斷方式。
3. 低度使用(用電)住宅比率由低度使用(用電)住宅數量與住宅存量計算而得，比率與數量的解讀並不相同，觀察 101 年度低度使用(用電)住宅比率計算結果，宜蘭縣低度比率較高，其背後可能反映「第二屋」之影響因素，建議後續發布時除比率相關資訊外，亦應包含數量資訊，便於資料使用者解讀。
4. 本人對於後續低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析結果相當感興趣，因本案歷經多年研究，相關數據計算過程已趨於成熟，故對於推估方式並無意見。

(三) 國立屏東商業技術學院不動產經營學系李春長老師

1. 會議文件第 7 頁發布頻率內容誤植，發布頻率應為每年五月中發布前一年度低度使用(用電)住宅、前一年度四季新建餘屋(待售)住宅計算結果。
2. 本案委託單位與執行單位的主要責任在於提供處理完成的數據內容供社會大眾使用，本人認為不應該對數據內容進行過度解讀。
3. 對外發布新聞稿暫訂內容第 3、4、6、7 頁表格表頭不佳，亦造成混淆，此外會議文件第二頁對於普查空閒住宅定義方式中「無人經常居住」用詞怪異，是否應調整成「經常無人居住」較佳。

(四) 淡江大學產業經濟學系莊孟翰副教授

1. 本案歷經多年研究，想請教是否有低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的預警系統。就老百姓而言，各項數據經複雜計算方式完成，一般社會大眾不易了解。由會議文件得知，後續將對外發布 5 都各區數據結果，基本上我認為數據公佈的愈細緻，風險愈高。
2. 由本案低度使用(用電)住宅計算結果發現，宜蘭、花蓮、台東的低度比率較高，除「第二屋」影響因素外，人口外移應該也是影響的原因。此外，目前台中、台南、高雄皆以五都新制行政區發布，原先台中縣、台南縣、高雄縣部分是否需要額外發布，我想這些地方的狀況應該與台中市、台南市、高雄市的狀況不同，基本上都會區的低度使用(用電)住宅比率較低，鄉村區的低度使用(用電)

住宅比率較高。

3. 數據對外發布時使用的單位亦要進行釐清，宅、戶、棟不同，內政部多以棟為主，要以何種單位發布須統一。
4. 新建餘屋(待售)住宅的計算頻率為一年一次，一次四季；低度使用(用電)住宅則計算每年底之統計結果，後續有沒有可能逐季計算，其實房屋市場的變化很快。
5. 觀察本案數據計算結果，部分地區與市場經驗有差異，此外近年林口區的推案量很大，建議應納入五都鄉鎮市區發布範圍當中。
6. 本案以 60 度為低度使用(用電)住宅認定門檻，本人認為，以 60 度單一門檻認定會造成台北市等都會區低度使用(用電)住宅低估問題，宜蘭、花蓮、台東等地高估的狀況。

(五) 計畫主持人林素菁副教授

1. 本案「低度使用(用電)住宅」主要彌補 10 年進行一次普查之不足，研究團隊曾於「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」案中比對本案低度使用(用電)住宅與普查空閒住宅資料，二者間重疊部分高達八、九成。
2. 多數專家學者皆指出希望能分析低度使用(用電)住宅與房屋價格間的關係，基本上二者結合並不容易；後續研究團隊將研擬數據分析方式。
3. 比率與數量的解讀方式確實存有差異，後續研究單位會與委託單位再討論，是否同時呈現數量、比率資訊。
4. 現行新建餘屋(待售)住宅住宅計算方式下並無納入當期買賣、銷售之房屋，計算結果存粹只是待售的狀況。

(六) 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡佳明總經理

1. 誠如前面各位專家學者所述，本案數據成果對外發布後，記者確實會有不得不解讀的壓力，研究團隊後續將整理可能問題的 Q&A，並嘗試更加仔細說明各項數據的計算方式。
2. 未來對外發布資訊前，均會透過座談會邀請學者專家進行討論。綜觀歷次學者專家對低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅資訊討論時，常會出現幾種類型差距。第一種是與「其他現有對外發布資訊」，特別是普查之空閒住宅，此類數據差異主要來自於定義不同所造成。第二種是與「個別地區市場或個案成交數據經驗」感受不同，此類數據差異可能來自於統計時間差異，以及個案與地區統計差異。特別是本案以公務登記資料為準，相對無法捕捉假買賣之情形。不同類型的差異均可以作為本團對準備常見問題之參考。
3. 多數專家學者提出希望分析本案「低度使用(用電)住宅」與「房價」、「第二屋」間關係，考量國內現行公務資料尚未到達一相對穩定之水準，待資料完備後再

行研議。

4. 有關於宅、棟、戶單位選取，基本上本案因均以住宅單元為計算單位，因此均以「宅」為主。

(七) 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會翁義菊秘書長

1. 會議文件內容不易了解，基本上需要一直參與本案研究過程者才能了解文中各項數據的內容，實際對外發布之後，看不懂的人應占絕大多數。
2. 會議文件中無描述母體相關資訊與取樣方式，故無法衡量數據資料的準確性。由於看不出資料背後呈現的意義，對外發布時容易會造成各項誤解。
3. 會議文件無說明本案與普查空閒住宅之差異，容易讓外界產生不同部門各說各話的困擾，此外由本案研究成果會產生「政府又要開始打房」的疑慮。

(八) 土地銀行羅正奇

1. 數據對外發布後，記者開始解讀，緊接著各界專家學者開始解讀，這些動作將導致銀行不得不解讀這些數據資訊。
2. 基本上銀行在進行授信決策時，多參考各方政府對外發布的數據結果，公務資料的時效性可能與實際市場產生時間落差。建議研究案執行單位可針對各項名詞的定義方式做進一步說明，後續亦可進行較明確的數據分析、比較。

(九) 內政部營建署會計室鄭勝元副主任

1. 本案會議文件無政策解讀與參考，這是否與本案目標：供政府住宅政策、建築管理與住宅金融相關政策參考相互抵觸。
2. 本案與普查比對結果發現，用電度數 20-60 度間，仍有 4 成有人居住，僅 6 成與普查相同；用電度數 0-20 度間，仍有 1 成有人居住，這部分不太容易理解，此外 60 度以上無人居住的狀況該如何處理？
3. 建議將「用電度數 60 度為低度使用(用電)住宅認定標準」納入對外發布新聞稿暫訂內容第 8 頁低度使用(用電)住宅的定義中。
4. 本案發布各年度第四季低度使用(用電)住宅計算結果，此一作法容易造成「為何缺乏各年度第一季至第三季數據」之疑慮。此外以每年底冬季用電度數作為低度使用(用電)住宅認定標準，是否容易造成低估的狀況。
5. 低度使用(用電)住宅以每年 11、12 月平均用電度數判定，後續是否有可能產製每 2 個月低度使用(用電)住宅資料。

(十) 內政部營建署土地組彭德泰

1. 本組後續將持續協助各項數據對外發布相關工作。

(十一) 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡佳明總經理

1. 本案母體為全部的房屋稅籍資料，無抽樣過程，透過與台電資料勾稽，目前勾稽率已達 90%左右水準，相對具有高度代表性。然後以勾稽後數據計算低度使用(用電)住宅比率，再推估全部低度使用(用電)住宅戶數。
2. 本案低度使用(用電)住宅是以 11 月、12 月平均用電度數低於 60 度為認定標準，以第四季呈現實屬不恰當，後續將再行研議合適用詞。
3. 季節因素確實為家戶用電度數的影響因素，季節性因素亦曾於前期研究中討論分析，若需排除季節性變化的問題，尚須持續取得較長期資料以建立季節調整之必要參數。因資料長度不足，且過去討論時學者亦認為低度使用(用電)住宅資訊頻率以每年發布似乎足夠，因此短期內仍以每年發布一次為原則。
4. 現階段新建餘屋(待售)住宅住宅以季為頻率產製計算成果，主要原因為地政司以季為頻率提供地政登記資料；低度使用(用電)住宅需使用房屋稅籍資料與台電用電資料，考量資料取得成本，仍以每年產製低度使用(用電)住宅頻率為佳。
5. 部分專家學者常常將本案研究成果與普查空閒住宅一同比較，基本上二者間操作型定義的差異極大，實在不應放在一起比較。更不應把普查視為代表空屋資訊的絕對標準，特別是普查之空閒住宅明確包括部分有人居住，但非經常居住之住宅。
6. 不能把公布數據視為打壓房市，基本上執行團隊只是把真正該做而未做的事完成，相關房市資訊仍有持續產製的必要性。
7. 營建署去年度已有專案針對如何將空餘屋活化作為住宅使用進行研究，提出多項活化政策。現階段台北市與其他地方政府也正積極研擬如何活化空餘屋。實際上空餘屋活化需要有重多政策推動與配合，實屬不易。若有地方政府能在短期將 1 萬戶空屋轉作出租住宅使用，已經是一項了不起的成就。

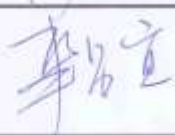
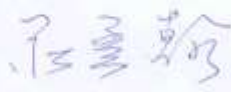
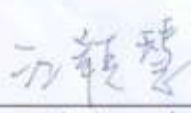
(十二) 內政部營建署管理組劉田財組長

1. 本組辦理本案多年，於下一年度本案將由本署土地組辦理。本案累積多年研究成果，對外發布內容以「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」之比率、數量與趨勢為主，有關於進一步之流量資料與預警、預測機制為後續的努力方向。
2. 新聞稿對外發布後，記者因職責所需，一定會對數據內容進行解讀，有關於數據解讀。本組的立場是：本組依照住宅法為住宅資訊的公布單位，沒有數據解讀之義務。本組認為，解讀數據之權責單位應分散至各權責單位，數據產製單位不應完全付解讀數據之責任。
3. 有關於普查數據與本案研究成果的差異，本組的立場是：已經發生過的事真的

無法再進行補救了，主計總處為抽樣後進行推估的結果，本案則為比例推估的結果，二者皆有推估過程，必定存有差異。我們能做的是在未來，民國 109 年時，主計總處辦理 109 年度人口及住宅普查時，本案低度使用(用電)住宅能做為先期的參考資料。

4. 在普查「空間住宅」與本案「低度使用(用電)住宅」比對結果中發現，有 30% 普查資料無法與本案比對成功，其主要原因在於本案由公務資料出發，使用合法住宅資料，但主計總處普查逐戶訪問的不一定全為合法住宅，此亦為一可能的差異因素。

五、第三次專家學者座談會議會議簽到表

101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」案		
第三次專家學者座談會簽到簿		
時 間：102 年 10 月 15 日(星期二) 下午 2 點		
地 點：內政部 營建署 B1 第二會議室		
主持人：計畫主持人 林素菁副教授 紀 錄：學聯不動產資訊顧問有限公司		
出席機關(單位)	職稱	簽到處
華昌宜 (財團法人國土規劃及不動產資訊中心)	教授	
莊孟翰 (淡江大學產業經濟學系)	副教授	
江穎慧 (政治大學地政學系)	助理教授	
馬毓駿 (中華經濟研究院)	研究員	
中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會		
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會		
行政院經濟建設委員會		
中央銀行	專員	林奇蘭
土地銀行	初階	陳序龍
內政部統計處	專員	黃淑儀
內政部地政司		
內政部營建署主計室		鄭勝元
內政部營建署管理組		
內政部營建署國民住宅組		林國宏
內政部營建署土地組		周正隆 彭海森
內政部營建署財務組		
內政部營建署企劃組		
林素菁老師	計畫主持人	林素菁
章定煊老師	共同主持人	章定煊
雷淑儀老師	協同主持人	雷淑儀

出席機關(單位)	職稱	簽到處
胡志平老師	協同主持人	請假
研究案執行單位 (學聯不動產資訊顧問有限公司)		蔡信明 許榮傑

六、第三次專家學者座談會會議記錄

時間：102年10月15日(星期二)下午2點
地點：內政部營建署 B1 第二會議室
主席：計畫主持人 林素菁副教授
出席人員： 財團法人國土規劃及不動產資訊中心 華昌宜教授 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授 國立政治大學地政學系 江穎慧助理教授 中華經濟研究院馬毓駿研究員 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會 歐陽明秘書長 中央銀行 林芬蘭專員 土地銀行 陳麟隴初辦 內政部統計處 黃珮琪專員 內政部營建署主計室 鄭勝元副主任 內政部營建署國民住宅組 林國玄 內政部營建署管理組 劉田財組長 王月嬌曾怡慈 內政部營建署土地組 彭德泰、周巨展 計畫主持人 林素菁副教授 計畫共同主持人 章定煊副教授 計畫協同主持人雷淑儀助理教授 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理、許榮傑

(一) 財團法人國土規劃及不動產資訊中心華昌宜教授

1. 根本問題還是回歸到「低度使用(用電)住宅」和「空屋」間在統計上的「效度」的問題，但我們很難去評估，只能用這個數據好不好用、能不能用進行評估，例如：可進行低度使用(用電)住宅數量與住宅價格間的關聯，但這是一個相當大的課題。
2. 我始終認為住宅去化時間(即賣的時間)長短直接影響住宅價格，這是空餘屋最重要的資訊內容。
3. 本案完成「個人持有多戶」狀況的計算，該數據結果可用來推算台灣的住宅持有率。
4. 營建署為「預售屋」的主管單位，所以開始銷售時應有所登記與管制，營建署應由源頭進行管制。
5. 「預售屋」為國內特有的住宅銷售模式，許多國家根本就不承認預售屋銷售，

建議後續議題可另案辦理。

6. 再次強調「去化率」的重要性，尤其是屋齡 5 年以內的去化比率，一定隱含相當多的資訊在其中。建議嘗試繪製屋齡 5 年以下低度使用(用電)住宅的機率分布圖，基本上應會服從 *Negative Exponential Distribution*。

(二) 淡江大學產業經濟學系莊孟翰副教授

1. 近年來新竹地區的推案數量多，建議在統計簡冊中加入新竹地區的數據。
2. 就新建餘屋(待售)住宅數而言，99 年度中古屋市場銷售量達最高峰，相對預售市場也很大，整體而言，全國新建餘屋(待售)住宅數量有點偏低。由各季新建餘屋(待售)住宅篩選結果，新北市戶數由 5,500 上升至 6,800 左右；台北市由 1,300 上升至 3,000 左右，數量有點偏低，台北市的狀況是有人買，但沒人住。台中市的數據比高雄低，這與實務認知有些差異。整體台中市的數量應該要超過高雄市的數量。台中市以坪數愈大的產品滯銷狀況愈嚴重。
3. 簡報第 21 頁、24 頁兩頁圖表若能解釋清楚，更能凸顯本案數據的價值。但基本上要掌握新建餘屋(待售)住宅數量相當不易，尤其是桃園以南，以合建方式建案，地主的部份不易掌握。
4. 由統計資訊簡冊數據結果發現農業縣市的低度使用(用電)住宅比例較高。本案新建餘屋(待售)住宅數據解讀不易。
5. 會議簡報第 20 頁中提到，個人持有 3 宅以上達 66.2 萬人次，這個數據對財政部有使用上的價值，看研究單位否更進一步的解讀。
6. 要掌握「預售屋」中的紅單轉手相當不易，若以現金交易無法課稅，造成財政部查稅上的困難。基本上紅單交易可以說是一種地下經濟。

(三) 國立政治大學地政系江穎慧助理教授

1. 建議統計資訊簡冊中第 3、4 頁皆為表格數據，是否能繪製 5 個年度的趨勢圖，方便數據解讀。
2. 「低度使用(用電)住宅」有宅數、比例數據，「新建餘屋(待售)住宅」僅有宅數資訊，是否請研究單位同時計算新建餘屋(待售)住宅比例數據供各界參考。就資訊價值而言，數據內容提供建商由供給層面評估該地區是否供給過量，就消費者而言到底是否還能在這個區域買到房屋。
3. 統計資訊簡冊中的「名詞解釋與計算方式文字說明」建議做更進一步的精簡。
4. 在統計資訊簡冊中皆以 60 度計算，以 20 度、40 度、60 度或 80 度何種標準作為低度使用(用電)住宅認定標準似乎仍有爭議，是否未來能有其管道或研究案能揭露，不同縣市不同用電標準或 20 度、40 度、60 度或 80 度不同標準下之低度使用(用電)住宅訊供各界參考使用，提供其他想使用該資訊的學者後續

研究使用，嘗試以其他面向瞭解資料內容。

5. 最後回歸新建餘屋(待售)住宅的定義，新建餘屋(待售)住宅是站在建商角度提供資訊或告訴消費者特定地區房屋數量不虞匱乏？新建餘屋數據(待售)住宅數據到底提供市場何種資訊。

(四) 中華經濟研究院馬毓駿研究員

1. 本人比較感興趣的是「政策方向」，譬如：過去財政部對外宣稱有 66.2 萬人次擁有 3 宅以上之住宅，似乎有誤導民眾該 66.2 萬戶皆為閒置使用的狀況，導致市場上房屋供給不足，是造成房屋價格上漲的原因之一。透過本案研究成果，將共同持分狀況剔除，擁有 3 宅以上者僅 17、18 萬戶，不如先前宣稱的 66.2 萬戶，這數據應提供給政府相關部門作為政策參考。
2. 希望能在統計資訊簡冊中提供新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析數據，某區域建餘屋(待售)住宅數多，並不代表去化狀況不佳，建議加入去化數據以供衡量。
3. 建議研究團隊後續可針對國內幾個房屋市場熱點(如：新北市林口區、淡水區、三峽區與新莊區、桃園青埔區、台中七期、高雄農十六等區)，分析新建餘屋(待售)住宅與低度使用(用電)住宅的去化狀況，提供銀行、建商、民眾了解，大眾的接受度如何、市場的反應程度又如何。
4. 國內「預售屋」制度並不成熟，預售屋具有區域指標意義，需要更加謹慎處理「預售屋」議題，建議研究單位可透過訪談建商、代銷商作法，研擬更加周延的處理方式。

(五) 計畫主持人林素菁副教授

1. 統計資訊簡冊內容僅為本案研究成果重點摘要部分，詳細資料可於日後架設於「內政部不動產資訊平台」之網頁內容查詢而得。目前的統計資訊簡冊中，僅針對全國性、主要縣市(六都)繪製折線圖，主要鄉鎮市區以列表方式呈現。
2. 有關於政策意涵部分，無論是低度使用(用電)住宅或新建餘屋(待售)住宅均為應該可以被利用，實際上卻沒有被利用之社會資源閒置狀況。至於「是否具有市場性」，這個部分無法完全確定，特別在於低度使用(用電)住宅部分，以目前的分析法，難以區隔是否具有市場性，屋主出售意圖不定，而新建餘屋(待售)住宅部份較具出售意圖。
3. 有關於「低度使用(用電)住宅數」與「住宅價格」間關係的研究，由於目前缺乏價格資料，實價登錄資料長度不足，有分析上的困難，後續可討論與價格結合的方式。
4. 低度使用(用電)住宅或新建餘屋(待售)住宅的去化狀況是最有趣的議題，分析結

果呈現市場資訊內容，現行資料取得方式導致新建餘屋(待售)住宅去化資料並不一定能完全掌握。

(六) 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡佳明總經理

1. 就數據的解讀，17、18 萬人持有 3 宅以上，這個數據應該比較接近「宅」的概念，若要以多少房屋可供釋出的角度出發，以這個數據評估較為合適。若是講到買賣移轉這類有多少人會被「課稅」的議題，則以 66 萬戶數據較為合適。
2. 簡報中第 21 頁、24 頁兩頁圖表為低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析是一個動態過程的拆解。這部分內容與普查較無關聯。
3. 若要做新建餘屋去化時間，則需要分別計算各個建案的去化狀況，但這是一個非常費工的分析過程，每個建案起算的時間點不同，是否需要如此細緻資料，後續可再行研議。

(七) 計畫共同主持人章定煊副教授

1. 市調研究過程發現，近年來新竹地區房屋市場的熱區非常小，多聚焦於新竹市與新竹縣竹北市地區，所以僅揭露新竹市，則忽略了推案量更大的竹北市，故後續是以熱區方式公布或以行政區方式公布尚有待討論。
2. 歷次座談會議曾有委員指出本案新建餘屋(待售)住宅數量偏低，基本上，該數據可謂狹義的新建餘屋(待售)住宅，相對較廣義的新建餘屋(待售)住宅可以屋齡 5 年以下之低度使用(用電)住宅衡量。我覺得屋齡 5 年以下低度使用(用電)住宅數據可適度公開，作為市場廣義新建餘屋(待售)住宅數的衡量依據。
3. 國內「預售屋」制度不佳，政府應明文禁止紅單轉手交易，房地產景氣好的時候出現紅單交易，一但景氣反轉，紅單轉手衍伸出的交易糾紛該如何處理？倘若建商拒絕換約該如何處理？

(八) 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會歐陽秘書長

1. 本案低度使用(用電)住宅以台電用電度數作為認定標準，試問現行的計算方式是否處理如：透天、商業用電、住宅用電、臨時用電等問題。
2. 建商在蓋透天住宅時通常會設立商用、住宅用兩個電表，如果無法區隔，可能造成數據失真，提供給研究單位參考。

(九) 中央銀行林芬蘭專員

1. 呼應江穎慧老師的看法，是否能提供新建餘屋(待售)住宅比例數據供各界參考使用？
2. 統計資訊簡冊第 2 頁中有關六都低度使用(用電)住宅比例的摺線圖，除雙北地

區以外，走勢皆逐漸下降，這是否表示其餘四都住宅皆被充分利用，但這與市場上的解讀相互矛盾，試問該如何解釋？

(十) 土地銀行陳麟隴初辦

1. 本次座談會議文件表格數據相當多，建議可進行數據解讀。
2. 呼應章定煊老師的看法，若以 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅約 3 萬宅，屋齡 5 年以下低度使用(用電)住宅約 9 萬宅，兩者間差異之 6 萬宅是否即為投資客手中持有的部分。
3. 目前本案為 101 年度研究案，想請問後續是否持續進行?配合稅籍資料取得的頻率，是否每年只能發布一次計算結果?

(十一) 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡佳明總經理

1. 本案低度使用(用電)住宅篩選過程係透過「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」進行勾稽，透過房屋稅籍資料中對於住宅使用部分面積區分該房屋是否為住宅使用。
2. 新建餘屋(待售)住宅與屋齡 5 年以下低度使用(用電)住宅間的差異並非全部為投資客持有的數量，現行制度下投資客持有的宅數掌握不易。
3. 就新建餘屋(待售)住宅比率而言，會牽涉到以哪個數據做為分母較為合適的問題，可用「屋齡 5 年以下之房屋稅籍住宅類數量」或「屋齡 5 年以下低度使用(用電)住宅數」，但有「計算結果比例偏低」、「部分鄉鎮市區波動幅度大」的問題，建議於內部研究後再行討論對外發布的可行性。

(十二) 計畫主持人林素菁副教授

1. 本案目前規劃，每年四、五月份發布前一年度分析結果，其中低度使用(用電)住宅部分以前一年度 11、12 月份數據為主，新建餘屋(待售)住宅部分則以前一年度四季為主。

(十三) 內政部統計處黃珮琪專員

1. 統計資訊簡冊第 6 頁，常見問題回應中提到，國內外研究為克服空屋統計困難，採用替代數據的做法，請說明那些國家或研究單位使用類似本案的做法進行統計，那些國家以用電度數作為官方空屋數據的計算基礎。
2. 為指出「空屋」、「空間住宅」、「低度使用(用電)住宅」三者間的差異，以有居住、無人居住方式說明，似乎又衍伸出另一個問題：有人居住的定義為何？居住頻率為？例如一個星期居住多少天為有人居住。
3. 研究單位宣稱「普查資料與本案資料比對率達 90%以上」，顯示本案產製的低

度使用(用電)資訊可替代普查產製的空閒住宅資訊，因空閒住宅定義為未經常居住住宅(尚包含第二屋，其用電度數可能大於 60 度)，本案 60 度以下的住宅應為空置的住宅，如何以 60 度以下的資訊替代含第二屋(用電度數可能大於 60 度)之空閒住宅資訊？普查全國空閒住宅比率為 19%，本案為 11%，兩者差距 8 個百分點，請問該如何替代。

4. 本案研究成果若要對外發布，請營建署或研究單位可明確的說明，低度使用(用電)住宅數據如何能替代空屋？代表性為何？低度使用(用電)住宅數據與空屋間的差異為何？
5. 請明確告訴民眾或資料的使用者，本案數據的用途，若僅僅產生數字，讓民眾或資料的使用者自行解讀、利用，並非一個負責任的做法。

(十四) 內政部營建署主計室鄭勝元副主任

1. 倘若未來低度使用(用電)住宅以 60 度計算結果對外發布，在定義明確的前提下，本人無意見。
2. 本人與前面統計處意見相同，盡量避免本案與普查結果做一些連結，兩案間存有 8% 的落差，本案要作為普查空閒住宅的替代資訊有點勉強。此外，40-60 度、20-40 度有人居住比例，仍有 4 成多，這部分屬於普查空閒住宅，無人居住比例不到 6 成，說要以低度使用(用電)住宅資訊替代普查空閒住宅資訊，這部分要謹慎處理。
3. 新建餘屋(待售)住宅逐季去化部分除扣除當季進行買賣移轉、屋齡大於 5 年以上者，亦應加入用電度數大於 60 度之篩選條件。

(十五) 學聯不動產資訊顧問有限公司蔡佳明總經理

1. 空屋數據最好的取得方式，仍有賴於定期的調查，這是美國目前的作法，調查過程需要有對於空置期間明確的界定方式，例如：調查當時無人居住，或調查時點前特定期間無人居住即視為空屋。國內目前並無預算可以長期持續進行這樣的調查，在第一期的研究案當中，即回顧德國採用相同用電度數方式，做為國內空屋的替代變數。
2. 認同本案與普查間的說明要更加僅甚的處理、切割，主要原因在於普查空閒住宅中，第二屋的比率是不清楚的，但在住宅經濟上卻有相當重要的意涵。
3. 會議文件中有關於空屋、空閒住宅、低度使用(用電)住宅三者間關係之說明內容誤繕，本案並非作為普查的替代變數，正確地說法應是做為空屋的替代變數，以每年 11、12 月電力使用行為判斷住宅的使用狀況。
4. 本案新建餘屋(待售)住宅去化部分已進行將 60 度以上資料剔除，後續將於說明

文件中補足此一部份資料處理方式。

(十六) 計畫共同主持人章定煊副教授

1. 行政院主計總處之普查係以「人的活動」判定住宅是否閒置；本案則以「用電」的狀況判定，兩案以不同的衡量方式來判斷「空屋」。
2. 會議文件文字說明誤繕，不是以本案低度使用(用電)住宅替代普查空間住宅，而是作為「空屋」的替代變數，造成語意上的誤解，後續將進行調整。

(十七) 計畫主持人林素菁副教授

1. 後續將針對以本案低度使用(用電)住宅替代普查空間住宅的說法進行調整，本案的原意為做為空屋的替代變數，而非作為普查空間住宅的替代變數。
2. 前期研究案就曾對於以何種用電標準作為低度使用(用電)住宅的認定門檻進行討論，研究團隊亦曾產製 20 度、40 度、60 度下低度使用(用電)住宅訊，其比例分布是穩定的，參考國內家電普及狀況與相對應之用電度數，研究團隊認為，採用電度數 60 度較適當。
3. 普查之全國空間住宅比例為 19%，本案為 11%，此一差異反映出兩案定義與操作方式的不同。

(十八) 內政部營建署管理組劉田財組長

1. 有關於「預售屋」，牽涉不動產上、中、下游產業，營建署應該是不動產這邊的最上游，包括建照執照、使用執照與不動產大樓管理條例，這三個可能有一點資訊提供做為衡量預售屋的方式。至於不動產市場則有賴於地政司(地政登記資料、實價登錄資料)掌握不動產的交易住況，最下游則是財稅資料，若能將三者整合，可能分析出預售屋的資訊。
2. 就數據解讀部分，目前營建署提供低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅，亦有其他數據會慢慢整合在不動產資訊平台中。有多種數據做為計算新建餘屋(待售)住宅比例之分母，後續數據對外發布後，將於現行不動產資訊平台建置專屬頁籤呈現本案研究成果，屆時個數據使用者可自行計算更具意義的資訊。
3. 本案低度使用(用電)住宅以公部門資料出發配合 60 度台電用電標準相對客觀之計算結果，相較於普查，針對抽出的統計區域以訪員方式進行普查，當中可能包含人為判定的誤差，針對此一問題，本案已與主計總處達成共識，本案低度使用(用電)住宅數據將做為未來續辦 109 年度人口及住宅普查的前置資料。

附件七、期中審查會議會議紀錄及回應對照表

時間：102 年 7 月 24 日(星期三) 上午 10 點	
地點：內政部營建署 B1 第一會議室	
主席：內政部營建署管理組 劉田財組長	
出席人員： 國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授 國立屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 張頻水秘書 土地銀行 陳麟隴先生 台北市政府都市發展局 李桂菁小姐 內政部營建署主計室 鄭勝元副主任 內政部營建署土地組 彭德泰先生 周巨展先生 內政部營建署管理組曾怡慈小姐 內政部營建署城鄉發展分署 陳怡帆小姐 計畫主持人 林素菁副教授 計畫協同主持人雷淑儀助理教授 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理、許榮傑	
委員意見	修正結果
國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授 1. 本案資料蒐集、數據推估、計算的準確程度已經日趨成熟。未來應朝向資訊使用與解讀方式前進，是否為政府相關部門提供協助為後續重要的議題。後續建議嘗試建立一些比較的基準(<i>benchmark</i>)，協助資訊使用者解讀各項數據成果。 2. 觀察過去人口及住宅普查之空間住宅比率，30 年來數據波動幅度約為 6 個百分點，參照本案研究成果，5 年間低度使用(用電)住宅比例的波動幅度介於 1-2 個百分點間，	1. 就數據解讀方式而言，研究單位希望各界能一起解讀數據內容。 2. 感謝委員提供意見。

委員意見	修正結果
<p>相較之下本案為相當穩定(<i>stable</i>)的數據。</p> <p>3. 本案新建餘屋(待售)住宅的計算結果多於 3 萬戶左右波動，若以 5 年間核發使照數量約為 60 萬至 75 萬戶，本案新建餘屋(待售)住宅比率約為 5%。然而 5% 的餘屋率到底是嚴重、還好或者是有其他的解釋方式，後續將衍生出如何使用數據的問題。</p> <p>4. 直覺上空屋率的高低應與「房價」、「租金」有某種程度之關聯性，然國內多年研究結果皆無法支持上述之論點。依本案成果顯示，都市與非都市的空屋率差異甚大，但比較三芝、三峽之空屋率似乎無太大的意義，研究成果如何分析有困難性。</p> <p>5. 期中報告書第 19 頁圖 2，「有人居住之空間住宅」與「有人居住之低度使用(用電)住宅」應有交集的部分，但是在圖 2 中無法顯示。</p> <p>6. 參考期中報告書第 65 頁表 35 數據顯示，新北市三峽區 101 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅戶數多於 100 戶間波動，請問這樣的數據是否表示三峽區的餘屋問題嚴重？基本上這些數據不太好解釋。</p> <p>7. 99 年度人口及住宅普查全國空間住宅比例為 19.5%；本案同期之低度使用(用電)住宅比例為 11%，二者間的差異為 8 個百分點，建議將二者差異換算成戶數並作具體的說明。</p> <p>8. 建議於常見問題與回答中增列「資料使用方式說明」。</p>	<p>3. 後續研究團隊將進行相關數據的蒐集與比較，然研究團隊建議以屋齡 5 年以下房屋稅籍住宅類數量作為比較基準較佳，相關研究成果將納入期末研究範圍中。</p> <p>4. 多數專家學者皆指出希望能分析低度使用(用電)住宅與房屋價格間的關係，基本上二者結合並不容易。</p> <p>5. 期中報告書第 19 頁圖 2 內容應該調整為四個象限之繪製方式，基本上應參考期中報告書第 15 頁表 5 方式。</p> <p>6. 就數據解讀方式而言，研究單位希望各界一起解讀數據內容。有關於本案數據結果是否合理，會後將請教央行、各位與會人員有關於空餘屋數據比較基礎的計算方式。</p> <p>7. 本案與主計總處之人口及住宅普查對於空屋的定義方式不同，倒茶方式亦不同，兩案結果必定存有部分差異，研究成果預計提供主計總處作為 109 年人口及住宅普查前置作業參考資料。</p> <p>8. 感謝委員提供意見。</p>

委員意見	修正結果
<p>淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 首先舉兩個例子：先前政府曾表示，倘若台北發生 6.3 級地震，大約會造成 4,000 棟房屋倒塌，「棟」這個單位並非一般民眾熟悉的用法；財政部表示，奢侈稅有效抑制國內房地產交易數量，但是交易價格呢？以上兩個例子說明政府應該產製一般民眾能夠了解的資訊，化繁為簡才是最重要的概念。 2. 期中簡報第 5 頁指出，曾於「建立長期推估空屋資訊計查核機制」研究案執行期間，分析長期低度使用(用電)住宅狀況，基本上國內近 10 年來景氣波動並不正常，本人認為，不合適作為長期資料的比較基準。 3. 期中簡報第 6 頁普查空間住宅與本案低度使用(用電)住宅示意圖非常清楚，若能將各部份的數量標示上去，更能清楚呈現二者間的關係。 4. 期中簡報第 8 頁指出，後續將分析新建餘屋(待售)住宅「新增、去化流量分析」及統計新建餘屋(待售)住宅的「持有人類別」，以上兩個議題皆為相當重要且分析難度相當高的課題。 5. 期中簡報第 10 頁，新北市 97 年度至 101 年度低度使用(用電)住宅比例逐年緩步下降，這與一般認知有差異。 6. 期中簡報第 17 頁為各季新建餘屋(待售)住宅的計算結果，整體而言多維持在 3 萬戶左右水準，這個數量其實很少，有可能是受限於本案新建餘屋(待售)住宅定義中不含投 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供意見。 2. 本案研究團隊採相對保守的方式解釋本案的數據內容，現階段「低度使用(用電)住宅」僅 5 個資料點；「新建餘屋(待售)住宅」僅 11 個資料點，就時間序列觀點而言，若欲以 5 個、11 個資料點檢視產製資料的穩定性仍稍嫌不足。 3. 感謝委員提供意見。後續將繪製四象限分類圖詳述本案低度使用(用電)住宅、普查空間住宅間的關係。 4. 感謝委員提供意見，分析結果已納入本案期末研究範圍當中。 5. 本案「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」皆由公務資料出發計算、篩選而得，統計結果可能與一般大眾心理的預測有所差異。 6. 就數據解讀方式而言，研究單位希望各界一起解讀數據內容。有關於本案數據結果是否合理，會後將請教央行、各位與會人員有關於空餘屋數據比較基礎的計算方式。

委員意見	修正結果
<p>資客持有、二手屋市場之篩選結果。</p> <p>7. 就數據分析的空間尺度而言，房價漲幅大的地區就是大家關心的地區，建議不要進行過於細緻的分析。</p>	<p>7. 本案空間尺度已細緻化至鄉鎮市區，然而對外發布之統計資訊簡冊內容不會完全揭露全國鄉鎮市區的數據結果，目前規畫以「六都」、「符合鄉鎮市區人口數超過 10 萬人」二條件作為鄉鎮市區對外發布的標準。</p>
<p>國立屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長老師</p> <p>1. 本案「新建餘屋(待售)住宅」的定義不含預售屋、中古屋、屋齡 5 年以上不納入，且只要經過買賣移轉後即不認定為本案新建餘屋(待售)住宅的計算範圍當中，因此新建餘屋(待售)住宅數量較少。</p> <p>2. 要清楚界定空屋之操作型定義有其困難度，各種名詞容易造成資訊使用者的誤解。例如：期中報告書第 19 頁(3)指出，空屋定義為無人居住之住宅；數學式(1)、(2)的用詞亦非常拗口。</p> <p>3. 期中報告書第 19 頁圖 2 的內容看不懂。</p> <p>4. 期中報告書第 52 頁表 23 中低度使用(用電)住宅比例取小數點後兩位數，方便資訊使用者分辨各比例的大小關係。</p> <p>5. 期中報告書第 58 頁表 28 指出，台中市中區 101 年度 11、12 月低度使用(用電)住宅比例為 25.8%，想請教一下，台中市中區為市中心，為什麼低度使用(用電)住宅比例會比五都改制前的台中縣還要高。</p>	<p>1. 依照本研究對新建餘屋之定義下篩選出之新建餘屋並未涵蓋預售屋、結構體等未完成地政登記之住宅，首次進入市場即完成銷售之住宅亦不包含在內。</p> <p>2. 該部分內容主要說明空屋、低度使用(用電)住宅、普查空間住宅三者間的關係，研究團隊已於期末報告書中進行修正，詳細內容如期末報告書第 25 頁所述。</p> <p>3. 期中報告書第 19 頁圖 2 內容應該調整為四個象限之繪製方式，基本上應參考期中報告書第 15 頁表 5 方式。</p> <p>4. 案後續各項比例數據將調整為小數點後兩位數。</p> <p>5. 由於台中市中區相對於台中市其他行政區為發展相對較早之老舊都市，配合實務經驗，台中市中區之低度使用(用電)住宅比例確實相對較高。</p>

委員意見	修正結果
<p>6. 本人認同以台電用電度數 60 度作為低度使用(用電)住宅的認定標準，這是一個實際、能夠操作之認定標準。</p>	<p>6. 感謝委員認同本案定義、操作方式。</p>
<p>土地銀行 陳麟隴先生</p> <p>1. 土地銀行在制定相關房貸政策時都會參考國內房屋市場價、量的變化，想請教的是，在目前新建餘屋(待售)住宅的定義下，工業住宅、商業住宅這類新成屋是否會納入篩選的範圍中。</p> <p>2. 觀察本案新北市新建餘屋(待售)住宅鄉鎮市區的計算結果，多數符合回報給土地銀行的資料內容，其中差異較大的鄉鎮市區為板橋區，透過本案研究成果發現板橋區新建餘屋(待售)住宅的數量相當大。</p>	<p>1. 本案住宅的認定方式為房屋稅籍資料中，住宅使用面積占總面積比例超過 50%者為住宅。在此一篩選方式下，無論是工業區或商業區，只要是住宅使用面積超過課稅面積 50%以上者，都會納入本案新建餘屋(待售)住宅的篩選範疇當中。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p>
<p>台北市政府都市發展局 李桂菁小姐</p> <p>台北市政府都市發展局目前正在推動租屋服務平台之成立，本案「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」數據有助於掌握潛在「愛心房東」的數量。</p>	<p>本案目的在於產製供政府住宅政策、建築管理之政策參考資訊，台北市政府都市發展局推動租屋服務平台經驗，正好可用來了解實務資訊落入政策的反應。</p>
<p>高雄市政府都市發展局 書面意見</p> <p>1. 建議報告書第 27 頁補充各縣市短期、長期低度使用(用電)住宅比例表，及各縣市交易移轉後低度使用(用電)住宅的數量比例表。</p> <p>2. 第 35 頁標題建議修改為台北市各區新建餘屋(待售)住宅統計結果，俾與該節內容相符。</p>	<p>1. 長、短期低地使用(用電)住宅縣市分析結果已納入本案期末報告書中。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p>
<p>內政部營建署主計室 鄭勝元副主任</p> <p>1. 本案以「用電度數 60 度為低度使用(用電)住宅認定標準」並產製低度使用(用電)住宅數供政府制定相關政策參考使用，在此一認定方</p>	<p>1. 參考前期研究案成果，研究團隊考量電冰箱、電視機為普及率相對較高之小家電，估算小家電用電度數，取 60 度為認定標準，主要目</p>

委員意見	修正結果
<p>式下，必須說明以用電度數 60 度為認定標準的政策意涵。</p> <p>2. 期中報告書第 15 頁表 5 將「同時為非普查空間住宅及非低度使用(用電)住宅」這部分資料納入比對率的計算並不合理。因此期中報告書第 18 頁(1)的論述內容「全國各縣市之吻合率均達 90%左右」說法亦不正確。</p> <p>3. 期中報告書第 22 頁(b)指出「選擇 0 度為標準是否會比 60 度更好」，建議若能調整為分別依照 20 度、40 度、60 度三個標準檢視取代僅以 0 度與 60 度二用電標準之檢視方式，應能提供更細緻的比對結果。</p> <p>4. 期中報告書第 20 頁表 9，用電度數 60 度以下屬「普查空間住宅+無人居住但供其他用途」的比例為 82.92%；其中 0-20 度間的比例為 87.83%，20-40 度、40-60 度間的比例則下降至 5 成；而用電度數介於 20-60 度間，約 4 成有人居住，綜合以上數據，似乎以 20 度為認定標準較佳？</p> <p>5. 期中報告書第 71 頁中指出，每年五月份發布年一年度「季末」低度使用(用電)住宅統計結果，當中的「季末」應調整為「前一年度 11 月、12 月份」。</p> <p>6. 請問「低度使用(用電)住宅」是否為一存量概念，「新建餘屋(待售)住宅」是否為一流量概念？</p> <p>7. 由於普查並非絕對正確之比較標</p>	<p>的在於以單一度數，持續長期產製低度使用(用電)住宅資訊，進而產生長期時間序列資料，進而能分析數據波動的原因。</p> <p>2. 研究團隊認為，比對率的計算方式是將「兩個都是空屋」與「兩個都不是空屋」兩種交集的加總除以全體總數。</p> <p>3. 是否需要同時發布 20 度、40 度、60 度計算結果議題，亦曾歷經多次討論，結果顯示若能以單一度數，持續長期產製低度使用(用電)住宅資訊，進而產生長期時間序列資料，進而能分析數據波動的原因。</p> <p>4. 過去幾次會議多指出由期中報告書第 20 頁表 9 之比對結果，似乎應以 20 度為認定標準較佳，但首先要確認的概念是，普查並非完全正確的比較基準，此外，20 度為一相當嚴苛之認定標準，為了保留一些如搬家...等仍有部份用電之可能原因，建議在保有部分彈性之下，仍以 60 度為認定標準較佳。</p> <p>5. 感謝委員提供意見，已進行修正。</p> <p>6. 「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」均為存量的概念，計算結果代表特定時間點下的存量。</p> <p>7. 必須澄清的是，歷年專案執行期</p>

委員意見	修正結果
<p>準，參考過去本案過去現地判定結果，於 97 年專案執行期間，以 50 度為認定標準，現定判定結果有 6 成為無人居住；100 年以 60 度為標準進行現地判定後有 64.6% 無人居住；不知研究單位是否能以 100 年度現地判定結果為基礎，產製如 20 頁表 9 之分析結果。</p>	<p>間，皆有改善低度使用(用電)住宅計算方式，97 年度時並未對於同一地址多稅號問題進行處理；而 100 年度現地判定係委託東京都物業管理公司進行，該公司透過旗下社區大樓總幹事，嘗試了解住宅使用狀況，由於判定結果涉及人為主觀之認定、猜測，容易產生調查過程之人為誤差。</p>
<p>內政部營建署土地組 彭德泰</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本組後續將配合研究團隊對外發布的各項作業。 2. 有關於「住宅存量」與「房屋稅籍住宅類數量」二數據，因涉及本組「住宅資訊統計彙報」行之有年之計算過程，將於後續工作會議進行討論。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供協助。 2. 後續將進行是以「住宅存量」或「房屋稅籍住宅類數量」作為本案「低度使用(用電)住宅」數計算基礎相關議題進行測試、討論。
<p>主席 內政部營建署管理組 劉田財組長</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 今日委託單位於簡報中呈現之「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」內容大致符合本案契約的規範。 2. 「對外發布研究成果」工作項目由於涉汲「住宅存量之調整作業」，委託單位亦已來函進行說明，經由署內核定，針對此一工作項目予以遞延。 3. 今日審查會議多位委員建議期中報告書第 19 頁圖 2 與 20 頁表 9 須進行調整，後續再請委託單位進行修正。 4. 今日審查委員彭建文教授指出，5 年內使照核發數量約為 60 萬至 75 萬宅，若以此一數據作為母數，本案新建餘屋(待售)住宅比率約為 5%，委託單位後續可以此一數據作 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝主席予以肯定。 2. 後續將進行是以「住宅存量」或「房屋稅籍住宅類數量」作為本案「低度使用(用電)住宅」數計算基礎相關議題進行測試、討論。 3. 後續將繪製四象限分類圖詳述本案低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅間的關係。 4. 後續研究團隊將進行相關數據的蒐集與比較，然研究團隊建議以屋齡 5 年以下房屋稅籍住宅類數量作為比較基準較佳，相關研究成果將納入期末研究範圍中。

委員意見	修正結果
<p>為計算新建餘屋(待售)住宅比率的基準，使得本案新建餘屋(待售)住宅的數據內容更加完備。</p> <p>5. 本案產製鄉鎮市區「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」統計結果，大量推案之鄉鎮市區為後續分析的重點。</p> <p>6. 本案歷經多年研究，各項數據計算過程已日趨成熟，後續研究方向應朝向了解數據使用者的需求，進而產製各項數據供各界使用。</p>	<p>5. 本案空間尺度已細緻化至鄉鎮市區，然而對外發布之統計資訊簡冊內容不會完全揭露全國鄉鎮市區的數據結果，目前規畫以「六都」、「符合鄉鎮市區人口數超過 10 萬人」二條件作為鄉鎮市區對外發布的標準。</p> <p>6. 感謝委員提供意見。</p>

附件八、期末審查會議會議紀錄及回應對照表

時間：102 年 11 月 29 日(星期五) 上午 9 點 30 分	
地點：內政部營建署 B1 第一會議室	
主席：內政部營建署管理組劉田財組長	
出席人員： 國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授 國立屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授 國立政治大學地政學系 江穎慧助理教授 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會 歐陽明秘書長 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 張頻水秘書 土地銀行 陳麟隴初辦 內政部統計處 黃珮琪專員 台北市政府都市發展局 王孟霏 新北市政府都市發展局 袁淑真 內政部營建署管理組 王月嬌 內政部營建署土地組 彭德泰 內政部營建署城鄉發展分署吳立協 計畫主持人 林素菁副教授 計畫共同主持人 章定煊副教授 計畫協同主持人雷淑儀助理教授 計畫協同主持人 胡志平副教授 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理、許榮傑	
委員意見	修正結果
國立屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授 1. 由報告書內容發現，研究團隊嘗試以相當篇幅說明「空間住宅」、「低度使用(用電)住宅」與「空屋」三者間的定義與彼此間的關係，並試圖在操作性定義上以「低度使用(用電)住宅」作為「空屋」的替代變數。實際上，本人認為這是有難度的，	1. 各界首次接觸低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅這樣的名詞，難免在理解上出現落差，後續將持續說服各界本案與普查兩案數據間的差異，後讓各界能了解。今年是整合發布的第一年，目前著重於資訊整理，待資訊長度足夠後可嘗試解讀

委員意見	修正結果
<p>由本報告書第 224 頁彙整之媒體新聞標題發現，多數媒體仍以「空屋」一詞呈現，即可說明媒體不易分辨兩者間差異性。然而透過這次說明，釐清了「空閒住宅」、「低度使用(用電)住宅」與「空屋」三者間的差異，亦清楚描述了估計空屋數量的困難度與問題所在。</p> <p>2. 期末報告書第 15 頁，研究流程圖中文字誤繕，文字排版順序亦需要調整。第 19 頁比對一致率的計算方式不易理解。第 25 頁圖 2 應該是表 9，建議修正。第 26 頁表 9 應放置在第 28 頁中較合適。第 27 頁，「理想空屋」一詞不合適，建議修正。第 170 頁結論的部分，「突破」二字不佳，請修正。第 171 頁低度使用(用電)住宅計算方式不易了解，此外，最後一段文字說明內容語意不順，請研究團隊加以修飾。第 173 頁圖的編碼順序不正確，請修正。第 174 頁，沒有繪製「前一年度保留者」的長條圖，圖編號要出現。第 176 頁，第二段文字敘述請加入 100 年度的數據 7.71%。建議將附件做成期末報告書的第九章。</p> <p>3. 新建餘屋(待售)住宅屬性分析無分母作為比較基礎，單從宅數解釋，可能造成偏誤。報告書第 27 頁理想空屋一詞建議改以「適當空屋之操作型定義」取代較為合適。</p>	<p>作業。</p> <p>2. 感謝各與會專家學者的意見，有關於錯字、修辭的部分，研究單位將在會後修正。</p> <p>3. 本案「低度使用(用電)住宅」以比例發布為主，而「新建餘屋(待售)住宅」以宅數為主，主要因為「住宅存量」或「房屋稅籍住宅類數量」目前仍然在調整當中。後續待調整完成之後，即可進行「低度使用(用</p>

委員意見	修正結果
	電)住宅宅數」、「新建餘屋(待售)住宅比例」之計算。
<p>國立政治大學地政系 江穎慧助理教授</p> <ol style="list-style-type: none"> 目前文件內容較強調以「比例」方式說明數據內容，但若換個角度若由「宅數」出發可能出現相當不同的解釋結果，例如：報告書第 59 頁 101 年度低度使用(用電)住宅計算結果，若由比例出發，新北市、台北市低度使用(用電)住宅比例相對較低，若由宅數出發，發現新北市低度使用(用電)住宅數是全國最高的，針對此一問題，可針對「比例」、「宅數」前三大的數據說明。期中簡報第 5 頁指出，曾於「建立長期推估空屋資訊計查核機制」研究案執行期間，分析長期低度使用(用電)住宅狀況，基本上國內近 10 年來景氣波動並不正常，本人認為，不合適作為長期資料的比較基準。 針對有效性的部分，表 33 和表 35 中數據可能有誤，如表 33 中，新北市為 93,525 宅，表 35 則為 93,512 宅，兩者數據不同，比例卻相同。此外，表 34 固定資產耐用年數表中對於各項建築構造的耐用年限與一般的認知可能有段差距，例如：加強磚造的耐用年限為 35 年，但市面上應有為數不少耐用年限超過 35 年加強磚造的公寓。 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅在去化分析中的定義、操作方式不同，卻用相同之「去化」一詞。 	<ol style="list-style-type: none"> 本人同意比例、宅數的意義並不相同，目前本案多著重於比例解讀的主因，若以新北市為例，因為新北市的分母較大，故估計出的宅數較多，若以絕對數字來看，宅數驚人，所以大部分說明多以比例進行，後續可於說明中增加絕對戶數的說明。新建餘屋(待售)住宅僅以宅數呈現，無比例數據的主要原因在於研究團隊目前無法找出一個合適作為新建餘屋(待售)住宅比例的計算基礎，故現行多以宅數方式呈現。 表 33 和表 35 兩數據間的差異即為屋齡 50 年以上之鋼筋鋼骨造低度使用(用電)住宅數，由於分母為 1,211,415，在小數點取兩位下無法呈現差異。以財政部賦稅署之固定資產耐用年數表作為低度使用(用電)住宅有效性、耐用年數之認定依據，主因為這是市場上公認的衡量標準。 新建餘屋(待售)住宅以銷售移轉為去化主因，低度使用(用電)住宅則以開始使用(用電度數大於 60 度)為去

委員意見	修正結果
<p>4. 針對目前報告書中所呈現 GIS 面量圖之空間分析尺度進行建議，目前研究團隊呈現鄉鎮市區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅作圖結果，建議研究團隊亦可繪製細緻化至最小統計區之 GIS 面量圖，如此可呈現更清楚的資訊內容。</p>	<p>化，但兩者皆應視為去化的一種。</p> <p>4. 「發布的區域愈小，資訊的敏感程度愈高」，這是我們當初考量的問題，本案現行對外發布最小的空間尺度是到鄉鎮市區，若要細緻化至最小統計區怕會有資訊過度敏感的問題。</p>
<p>國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授</p> <p>1. 期末報告書第 11 頁說明了研究目標，當中的目標二：「掌握低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊，供政府住宅政策、建築管理及住宅金融相關政策參考。」想請教較研究單位，以我們目前的資訊，提供了何種政策建議。</p> <p>2. 期末報告書中使用「低度使用(用電)住宅」一詞，無使用「空屋」一詞，但是從報告書 224 頁媒體新聞發布的新聞標題發現，多數媒體皆自行轉換成「空屋」一詞，由此顯示大家關心的是整體市場的空屋數量。媒體自行將低度使用(用電)住宅解釋成空屋，此種將「普查空間住宅」與「本案低度使用(用電)住宅」二名詞混淆使用的問題，亦是過去討論過程中所擔心發生的狀況，研究團隊試圖將兩者進行區隔，但媒體似乎不太容易做這樣的區隔。</p>	<p>1. 有關於政策意涵部分，去年署內曾進行「研擬獎勵屋主釋出空餘屋作為住宅使用之可行性研究案」執行，專案執行期間，研究單位即參考本案研究成果提出多項的政策建議，不知是否直接或間接促成屯屋稅政策的形成，但從政策上來看似乎有些關聯性。</p> <p>2. 李老師與彭老師多對於記者媒體的用詞提出相同的問題，這是值得長期觀察問題，記者會議當天，劉組長非常清楚、明確的回應了記者對於本案與普查數據間的差異，媒體記者好像也是第一次清楚得知，原來普查的空間住宅的定義與一般人有認知的差異，普查的空間住宅中尚包含無人經常居住這個部分，並非全然的空屋。由這個反映得知，大家心中對於空屋的定義存有很大的差異，後續社會大眾會將本案研究成果解釋為空屋或低度使用(用電)住宅值得持續觀察，但本案研究中仍以低度使用(用電)</p>

委員意見	修正結果
<p>3. 目前規劃對外發布頻率為每年發布一次，在名詞使用部分，「每年度 11、12 月份」用詞易造成困擾，建議改用「年底」或「季末」一詞較佳。看到 11、12 月份數據時，讀者聯想每年都有 1 到 12 月數據，但實際上是每一年的 11、12 月份才有資料，不是每年都有 1 到 12 月數據。低度使用(用電)住宅每一季數量的變化應該不會太大，但新建餘屋(待售)住宅則否，故以年為頻率對外發布，資訊的時效性過慢。</p> <p>4. 期末報告書第 176 頁第三段的說明和認知有一點差異，當一個家戶有 5 戶住宅時，扣除自己使用的一宅外，剩餘 4 宅一般社會大眾即認定為低度使用(用電)住宅，可是在統計數據顯示，持有 5 宅，5 宅皆非低度使用(用電)住宅的比例為 45.26%，基本上一般人的認知這個數據應該會比 45.26% 來的高。</p> <p>5. 本案各項數據計算方式已相當成熟，但要將「低度使用(用電)住宅數據」替代「普查空屋數據」並不容易，目前是以區隔的方式處理，可是由本次數據對外發布的經驗得知，媒體大眾自行將兩個數據結合在一起，本案技術上不是問題，數據的解讀是後續的努力方向。本人可以理解部分資訊存在解讀上的困難，但營建署辦理各項研究</p>	<p>住宅稱之。</p> <p>3. 目前規劃每年五月中旬對外發布前一年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數據與前一年度四季新建餘屋(待售)住宅資訊。「每年度 11、12 月份」用詞，主因是呈現本案以台電用電資料估計低度使用(用電)住宅的時間依據，是否需要改成「年底」一詞，後續可再行研議。有關於新建餘屋(待售)住宅的發布頻率，主要是受限於本案資料取得的頻率，較難以季為頻率提供新建餘屋(待售)住宅數據。</p> <p>4. 「個人同時使用多戶住宅」的狀況會導致這個比例較低，因所有權人同時在多個住宅中安裝電冰箱、電視等...家電，使得個人持有多宅，但多非低度使用(用電)的狀況。</p> <p>5. 住宅法推動各項資訊的公開化，營建署為落實住宅法，各單位分工執行各項資訊的產製、整理與蒐集，後續將推動整合作業，管理組負責低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊的整理，今年首度整合兩數據，委員提及價格方面訊是由其他組負責，後續亦一併整合至單一單位下，這是一個循序漸進的過行，待資料完備、具公信力後會陸</p>

委員意見	修正結果
<p>案，署內應掌握包含房價等各項資訊，營建署應統合各案研究成果，供記者參考使用。</p> <p>6. 解讀資訊的權力或資訊的價值是否要交由其他單位進行，本人認為本案資訊有其價值，我認為資訊的價值應由研究團隊自行闡述。政府的角度比較偏向忠實的呈現資訊，政府不願意過度解讀市場，知道有這樣的現象，但未必了解其背後的成因，建議參考台北市政府做法，可於數據對外發布時一併召開專家解讀會議，由專家的立場釐清各項數據的意涵。</p> <p>7. 對於明明是發佈「低度使用(用電)住宅」但媒體卻翻譯成空屋資訊，這樣的新聞內容是由營建署名義發布，署內是否買單，此外，本案數據對外發布後，事實上是會與主計總處發布之空屋率相互抵觸，想請教主計總處針對這個問題該如何處理。</p> <p>8. 住宅負擔案、住宅需求案，這兩個案子都有針對房價所得比、貸款負</p>	<p>續對外發布。</p> <p>6. 10月30日記者會當天，已經針對各記者媒體強調，營建署不針對數據計算結果進行評論，各界對於數據結果認知不同，解讀亦不同。署內立場是尊重各界的專業與解讀方式，未來是否需要官方版的說明文件，後續再與研究單位進行研議。</p> <p>7. 今日主計總處並未派員參加，在此進行補充，主計總處為空間住宅，並不等同於空屋，主要原因在於空間住宅中包含一塊所謂「無人經常性居住」部分，這個部分有非常明確的界定方式，一星期居住少於三天之非主要居所即納入普查空間住宅的一部分，這是主計總處的說明，特此強調的主因為，這與一般普查空間住宅即為空屋的觀念有相當程度的抵觸，研究團隊不認為市場能快速接受普查空間住宅非空屋的觀念，但應該嘗試去說明、澄清兩者間的差異。此外多發布幾種資訊，然後將各項數據的特性說明清楚，對於整體市場是一個健康的作法。</p> <p>8. 大家都非常關心媒體如何處理「空屋」這個用詞，各家媒體以中央社</p>

委員意見	修正結果
<p>擔率進行估算，同樣的單位對於相同的指標出現兩個不同的數據，後續協調停止發布兩者之一的資訊，以免造成市場的混淆。普查空閒住宅與本案低度使用(用電)住宅更易被各界混淆，後續研究單位要更小心處理兩個資訊。</p>	<p>(報告書第 230 頁)最為重要，各位可以注意到中央社的用詞是正確的。大家很自然的將低度使用(用電)住宅翻譯成空屋，這個問題的癥結在於有些細部資訊並未對外發布，例如：長短期、面積...等屬性分析結果，因此造成記者媒體容易產生錯誤的解讀，但發布過度細緻的資訊，則會造成資訊過度敏感的問題。</p>
<p>中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會 歐陽明秘書長</p> <p>1. 期末報告書第 178 頁研究限制一說明了對於預售屋的研究內容與限制，這個部分不曉得是不是要做為下一期研究案的研究項目，有關於預售屋議題，先前曾指出代銷終止、建商完成銷售 30 天內須進行預售屋登記。研究團隊建議能在簽約完成 30 天內進行登記作業，針對這個部分，本人建議要廣泛尋求各界意見，主要是希望能形成一個完備的作法。</p> <p>2. 希望資訊的發布能秉持公正為原則，不動產市場為一市場交易機制，也是代領國內產業經濟的一個龍頭，敏感資訊發布前，需做審慎的考量，後續的連鎖效應往往是無法預期的，這個部分希望後續能謹慎處理。</p>	<p>1. 有關於預售屋部分，第三次專家學者座談會議中有提到這個議題，但因為主管機關為地政司，應由地政司邀集相關機關進行討論，預售屋議題並無納入本案後續研究議題當中。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p>
<p>中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 張頻水秘書</p> <p>1. 本案數據對外發布後，就有記者來</p>	<p>1. 政府服務的對象包含民眾、學界與</p>

委員意見	修正結果
<p>電詢問關於屯房稅的問題，我們覺得很困擾，不曉得本案研究目的是在打壓建商或是希望們民眾不要購買房子，雖然目前已經調整名詞為低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅，基本上我們都是處於被打壓的狀況。</p> <p>2. 原則上這樣的消息公布，我們覺得對開發商不太好，建商蓋房子的目的就是要將房子銷售出去，整個建案銷售過程亦需要投入相當程度的資金，希望政府單位能做一些對老百姓、對業者有用的事情，不要再提一些政策，讓業者無所適從。</p>	<p>業界，本案並無打壓任何族群的意思，僅希望在住宅法的規範之下推動住宅資訊的對外公布，讓各族群了解住宅市場的現況。</p> <p>2. 研究團隊僅針對政策方向進行建議，本案研究團隊並無與財政部聯手進行奢侈稅、屯房稅政策研究，本案只是針對低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅進行資訊揭露。</p>
<p>土地銀行 陳麟隴先生</p> <p>目前對外發布的機制多以定時的發布機制為主，本人建議，後續資料對外發布是否可以資料庫的方式呈現，提供資訊使用者彈性的查詢條件，產製相對較彈性的查詢結果。</p>	<p>土地銀行的建議是接近資料應用階段，這是比較後續的步驟，資料應用需要支付成本，待資料完備後可以收費方式進行。</p>
<p>內政部統計處黃珮琪專員</p> <p>為維護政府統計數據的公信力及落實統計資料的管理，本部希望營建署依照統計法第十八條辦理。統計法第十八條規範：政府統計資料的發布由主計機關為之，其由各機關發布者，應送各該機關主計機關備查。也就是說有關於數據發布內容請報送主計室備查，主計室再依需要往上級機關呈報，也就是簽報到本處來，這是本處意見，謝謝。</p>	<p>謝謝統計處的意見，今年本案第一次對外發布資訊，漏掉了向主計室報送的作業，下一次土地組對外發布時要注意這點，本年度是對外發布後才向主計室鄭副主任報告，感謝鄭副主任體諒，下一年度土地組對外發布時記得要和主計室通知一下。</p>
<p>台北市政府都市發展局 王孟霏</p> <p>由報告書內容可感受到研究團隊的認真，台北市政府都市發展局沒有意見。</p>	<p>感謝委員提供意見。</p>

委員意見	修正結果
<p>新北市政府都市發展局 袁淑真</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝這個研究案讓新北市政府更能看出轄區內的空屋分布狀況，因為新北市的宅數龐大的，議員在議會中表示需盡快研擬一些政策建議，本局以建照、使照、平均屋齡資料進行比對，但分析過程會對數據出現一些想像，例如：對板橋區的的空屋，預期其特性是否為一些小坪數、套房型產品；而萬里、石門區的低度利用住宅是否多為老舊型住宅，還是有人居住，但用電度數不多，本局嘗試要證明這些想法，經與承辦、委託單位聯繫，受限於相關法條限制，使得局內無辦法取得這些原始資料，進一步現勘這些區域，實地瞭解這些區域的狀況。後續希望在資料授權的部分能進一步授權至縣市政府這邊使用。 2. 新建餘屋(待售)住宅在屋齡 5 年以上的部分有進行排除的動作，針對這些新建餘屋，是否有屋齡過 5 年以上者尚未售出的，這樣的比例分布如何。 3. 基本上我們對於資料的想像是，有一個新北市行政區範圍，一旦我們下了屋齡的資訊，可於圖資上呈現這類型低度使用(用電)住宅分布的狀況，我們可依照分布的程度進行現勘作業，以落實市府制定的各項政策。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原始資料取得涉及資料購買時的授權範圍，所以這個部分要再和資料提供單位討論授權至縣市政府的可能性，主要問題在於台電資料是用購買的，供本案分析使用，授權問題建議於後續專案中討論。 2. 新建餘屋(待售)住宅著重於市場性的考量因素，故於定義中加入屋齡 5 年以下之篩選依據，屋齡 5 年以上之成屋狀況，非本案研究範圍。 3. 新北市政府所需的資訊內容可由 GIS 方向努力，僅呈現鄉鎮市區宅數資訊仍過於粗糙，地方政府需要更細緻資料以作為相關政策的制定依據。
<p>高雄市政府 都市發展局書(面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 32 頁低度使用(用電)住宅有效性分析，所謂「有效」指住宅屋齡未逾耐用年限，建議用詞加以調整讓人更容易了解有效之意義。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供意見。

委員意見	修正結果
<p>2. 第 66 頁、67 頁表 30、表 31 全國住宅數加總數字不相同，建議檢視數據。</p> <p>3. 第 72 頁屬性交叉分析，表 36 至表 41 各欄呈現的百分比，建議用文字舉例說明其意義，各種屬性的總計欄與個別欄位的數字加總不符，代表什麼意義請舉例加以說明。</p> <p>4. 第 56 頁圖 8 最底層有漏字。</p>	<p>2. 此差異為稅籍資料中部分資料總樓層欄位記載方式無辨識所造成，詳細說明可參考表 30 下附註說明。</p> <p>3. 表中比例為各屬性交叉分類之低度使用(用電)住宅比例，為該屬性交叉類別中低度使用(用電)住宅數占該屬性房屋稅籍住宅類數量之比例。</p> <p>4. 感謝委員提供意見，已進行修正。</p>
<p>內政部營建署土地組 彭德泰</p> <p>1. 有關於預售屋的部分，本案內部工作會議中討論決議，不會列入年度的工作項目當中。</p> <p>2. 有關於數據對外發布的流程，後續會依照統計處的意見辦理。後續待審查通過後辦理新年度研究案的續約作業。</p>	<p>1. 感謝委員提供意見。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p>
<p>主席 內政部營建署管理組 劉田財組長</p> <p>本案經過四年來的努力已經產製部分成果，整個報告案符合本案委託契約的精神，原則上今日審查通過，請研究單位依照今日委員意見進行修改，感謝委託單位四年來的研究。</p>	<p>感謝主席予以肯定。</p>

附件九、參考文獻

一、國內文獻

1. 張金鶚 (1990)，住宅問題與住宅政策之研究，內政部營建署委託。
2. 張金鶚 (1999)，住宅資訊系統之整合與規劃研究，內政部營建署委託。
3. 張金鶚 (2000)，桃園縣、新竹市 (縣)、台中縣、台南市、高雄縣等六縣市空 (餘) 屋之資料分析研究，內政部營建署委託。
4. 林秋瑾 (2000)，空 (餘) 屋的問題與對策分析，內政部建築研究所與住宅學會協辦研究計畫。
5. 林秋瑾、楊宗憲 (2008)，97 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案，內政部營建署委託。
6. 林秋瑾、楊宗憲 (2009)，98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案，內政部營建署委託。
7. 林秋瑾、楊宗憲 (2010)，99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案，內政部營建署委託。
8. 林秋瑾、楊宗憲 (2011)，100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案，內政部營建署委託。
9. 謝潮儀 (1997)，台灣省待售餘屋之研究，中興大學都市計畫研究所。
10. 林祖嘉 (2000)，台灣地區空屋與餘屋的問題及對策之研究，台灣土地銀行委託研究計畫。
11. 林祖嘉 (2002)，台灣地區餘屋存量影響因素之分析，住宅學報，第 11 卷第 1 期，pp23-24。
12. 張金鶚、彭建文 (1999)，空屋與餘屋面面觀，住宅學報，第 8 期，pp97-98。
13. 楊宗憲 (2004)，住宅市場分析的三個議題-產品定位、餘屋、第二屋之研究，政治大學地政系博士論文。
14. 章定煊 (2005)，上市 (櫃) 建設公司財務結構與效率衡量之研究—土地持有與開發觀點檢視，政治大學地政系博士論文。
15. 章定煊、張金鶚 (2001) 上市櫃建設公司績效影響評估與影響因素探討，中華民國住宅學會第十屆年會學術研討會論文。
16. 章定煊 (2005)，上市 (櫃) 建設公司土地投資與開發策略對經營績效影響之探討，政治大學地政系博士論文，住宅學報，第 14 卷，第 1 期，pp41-66。
17. 章定煊、林素菁 (2009)，98 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核

- 機制」委託服務案研究，內政部營建署委託。
18. 章定煊、林素菁 (2010)，99 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究，內政部營建署委託。
 19. 章定煊、林素菁 (2011)，100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究，內政部營建署委託。

二、國外文獻

1. *NellisGJoseph, & RondeyThom. (1985). Housing starts and sales expectations in the UK. working paper.*
2. *BarryFalk, & LeeBong-Soo. (2004). THE INVENTORY-SALES RELATIONSHIP IN THE MARKET FOR NEW SINGLE-FAMILY HOMES. REAL ESTATE ECONOMICS, 32 (4), 頁 645-672.*
3. *CoulsonNEdward. (1999). Housing inventory and Completion. Journal of Real Estate Finance and Economics, 18 (1), 頁 89-105.*
4. *HayshiPM, & TrapaniJM. (1978). OPTIMAL INVENTORY, PRODUCTION SCHEDULING AND FLUCTUATIONS IN RESIDENTIAL CONSTRUCTION ACTIVITY. APPLIED ECONOMICS (15), 頁 521-529.*
5. *KahnJamesA. (2000). EXPLAINING THE GAP BETWEEN NEW HOME SALES AND INVENTORIES. CURRENT ISSUES IN ECONOMICS AND FINANCE, 6 (6), 1-5.*
6. *NeillsJosephG, & RodneyThom. (1985). HOUSING STARTS AND SALES EXPECTATIONS IN THE UK. WORKING PAPER NO:38.*
7. *TopelR, & RosenS. (1988). HOUSING INVESTMENT IN THE UNITED STATE. Journal of Political Economics (96), 頁 718-740.*
8. *WheatonWC, & DisqualeD. (1994). HOUSING MARKET DYNAMICS AND THE FUTURE OF HOUSING PRICES. JOURNAL OF URBAN ECONOMICS, 35, 頁 1-28.*

三、網站

1. 美國普查局網站

<http://www.census.gov/const/www/newressalesindex.html>

2. Hanley Wood Market Intelligence 公司網站

<http://www.hwmarketintelligence.com/v4/default.asp>

3. National House-Building Council 網站

<http://www.nhbc.co.uk/>

4. U.S. Bureau of the Census, 2011 New York City Housing and Vacancy Survey.

<http://www.census.gov>

5. 香港特行政區政府統計處

http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/ss100_tc.jsp

6. 總務省統計局「住宅・土地統計調查」

http://www.stat.go.jp/jyutaku_2013/

7. 新加坡公務網站

<http://www.singaporepropertycycle.com.sg/market-trends/singapore-property-price-index-and-vacancy-rate/>