

「辦理 103 年度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.....	1
第一節	緣起.....	1
第二節	研究目標.....	2
第三節	工作時程.....	2
第四節	研究內容及研究流程.....	4
第五節	研究限制.....	8
第二章	空、餘屋案研究成果回顧.....	9
第一節	97-100 年度「建立推估空屋資訊暨查核機制」成果說明.....	9
一、	低度使用(用電)標準建立與調整.....	9
二、	房屋稅籍檔與台電用電資料改進方式與勾稽率提升.....	22
三、	低度使用(用電)住宅特性分析：耐用年限內低度使用(用電)內屬性分析、 連續 2、12 個月低度使用(用電)分析.....	24
四、	低度使用(用電)住宅之市場性與權屬.....	26
五、	低度使用(用電)住宅使用現況之現地查核.....	26
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.....	31
一、	地籍資料、房屋稅籍資料改進方式與勾稽率提升.....	31
二、	新建餘屋(待售)住宅特性分析：縣市、鄉鎮市區、歷年變化.....	32
三、	新建餘屋(待售)住宅之新增、去化流量分析.....	36
四、	新建餘屋(待售)住宅使用現況之現地查核.....	39
第三節	101-102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」成果說 明.....	41
一、	97 年度至 102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果彙整.....	41
二、	99 年度第二季至 102 年度第四季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整.....	43
三、	個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析結果.....	43
四、	結合其他公務資料庫分析結果.....	45
五、	對外發布研究成果.....	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	65
一、	98 年度至 103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果.....	65
二、	103 年度 11、12 月份六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果.....	68
三、	103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅屬性分析.....	76
第三節	新建餘屋(待售)住宅計算結果與屬性分析	111
一、	99 年度第二季至 103 年度第四季新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	111
二、	103 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	113
三、	103 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	114
四、	103 年度第四季新建餘屋(待售)住宅屬性分析.....	120
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	126
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..	126
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	127
第四章	細緻化低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度至村里. 133	
第一節	細緻化空間尺度至「村里」之分析過程.....	133
一、	「房屋座落村里名稱」萃取方式.....	133
二、	細緻化至村里過程面臨之分析困境.....	134
第二節	細緻化空間尺度至「村里」之分析結果.....	138
一、	低度使用(用電)住宅 GIS 作圖結果.....	138
二、	新建餘屋(待售)住宅分析結果.....	142
三、	村里空間數據資訊(以台北市信義區為例).....	144
第五章	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析..... 145	
第一節	低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析	145
一、	新增、去化流量分析架構.....	145
二、	新增、去化流量分析結果.....	146
第二節	新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析	148
一、	新增、去化流量分析架構.....	148
二、	新增、去化流量分析結果.....	149
第六章	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅與其他公務資料庫連結分析. 157	
第一節	所有權人持有住宅與低度使用住宅型態	157
一、	家戶不動產持有狀況相關研究.....	157
二、	所有權人持有住宅、低度使用(用電)住宅分析.....	157
三、	相同報稅戶持有第二宅數量與座落行政區計算結果.....	165
第二節	整體開發及週邊地區低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況. 168	
一、	分析範圍之選定與分析步驟.....	168
二、	分析範圍內低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況.....	173
第三節	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析.....	179
一、	資料取得內容與分析結果.....	179

二、	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析.....	179
第七章	本案研究成果對外發布機制與發布內容.....	182
第一節	研究成果對外發布機制.....	182
一、	研究成果對外發布頻率.....	182
二、	研究成果對外發布方式.....	183
三、	研究成果對外發布內容.....	185
四、	小結.....	186
第二節	對外發布本案研究成果彙整.....	187
一、	報紙媒體部分.....	187
二、	網路媒體部分.....	191
第八章	結論與建議.....	192
第一節	結論.....	192
一、	本案研究成果彙整.....	192
二、	研究成果.....	193
第二節	本案對住宅狀況相關調查納入空屋現地判定之建議.....	204
一、	對「人口及住宅普查(行政院主計總處)」之建議.....	204
二、	對「住宅狀況抽樣調查(內政部營建署)」之建議.....	204
第九章	附件.....	207
附件一：	97 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數據.....	207
附件二：	不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果.....	208
附件三：	歷年連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅縣市分析結果.....	214
附件四：	103 年度第一季至第三季新建餘屋(待售)住宅屬性分析結果.....	219
附件五：	研究成果對外發布新聞稿.....	231
附件六：	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊.....	238
附件七：	對外發布研究成果後新聞媒體報導內容整理.....	240
附件八：	歷次會議會議紀錄.....	251
一、	工作會議.....	251
二、	期中審查會議.....	255
三、	期末審查會議.....	267
附件九：	參考文獻.....	281

表目錄

表 1	97 年度研究案各縣市低度使用(用電)住宅用電標準	9
表 2	各縣市取相同用電標準認定低度使用(用電)住宅之優劣比較表	10
表 3	98 年家庭收支調查結果(家庭設備普及率)	11
表 4	電冰箱常見規格用電度數表(台灣電力股份有限公司)	12
表 5	99 年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅比對狀況彙整表	13
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	13
表 7	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(一)	14
表 8	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(二)	15
表 9	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(三)	15
表 10	低度使用(用電)住宅、人口及住宅普查空閒住宅關聯示意彙整表	18
表 11	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表	21
表 12	財政部賦稅署-固定資產耐用年數表	24
表 13	地址欄位可能存在之問題(現地調查後歸納彙整)	29
表 14	101 年度第二季，現地判定結果與用電度數分析表	30
表 15	新建餘屋(待售)住宅案資料勾稽改善過程彙整表	31
表 16	100 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅數篩選結果	32
表 17	100 年度第四季台北市新建餘屋(待售)住宅篩選結果	33
表 18	99 年第二季至 100 年第四季新建餘屋(待售)住宅彙整比較表	34
表 19	99 年第二季至 100 年第四季六都新建餘屋(待售)住宅分佈狀況	35
表 20	99 年第三季至 100 年第四季新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析表	37
表 21	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	38
表 22	97-102 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果	42
表 23	100-102 年度自然人持有「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	44
表 24	101 年度研究案對外發布隔日報紙媒體新聞標題彙整	47
表 25	102 年度研究案對外發布隔日報紙媒體新聞標題彙整	48
表 26	本研究案取得之地籍資料內容與特性	55
表 27	地籍資料初步處理項目(篩選之初即予以刪除部分)	56
表 28	103 年度專案預計、實際地籍資料取得內容整理	59
表 29	登記原因為買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承資料	62
表 30	地政提供「異動索引」資料之登記原因、登記原因發生日期彙整表	62

表 31	98-103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果.....	65
表 32	97-103 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%).....	67
表 33	103 年度 11、12 月份台北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	68
表 34	103 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	69
表 35	103 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	70
表 36	103 年度 11、12 月份台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	71
表 37	103 年度 11、12 月份台南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	72
表 38	103 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	73
表 39	100-103 年六都主要鄉鎮市區(人口超過 10 萬人)低度使用(用電)住宅宅數、比例彙整表.....	74
表 40	103 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」屬性區分統計	76
表 41	103 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」屬性區分統計	77
表 42	103 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計	78
表 43	103 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計	79
表 44	財政部賦稅署-固定資產耐用年數表	80
表 45	103 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「耐用年限內低度使用(用電)住宅」統計結果.....	81
表 46	98-103 年連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅比例計算結果	83
表 47	103 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	84
表 48	103 年度台北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	85
表 49	103 年度新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	86
表 50	103 年度桃園市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	88
表 51	103 年度台中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	89
表 52	103 年度台南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	91
表 53	103 年度高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果.....	93
表 54	不同平均用電度數認定標準低度使用(用電)住宅比例計算結果.....	95
表 55	103 年度不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果	96
表 56	103 年度 11、12 月分台北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果	97
表 57	103 年度 11、12 月分新北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果	98
表 58	103 年度 11、12 月分桃園市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果	99
表 59	103 年度 11、12 月分台中市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果	100

表 60	103 年度 11、12 月分台南市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果	101
表 61	103 年度 11、12 月分高雄市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果	103
表 62	各縣市長期占短期比例依「屋齡」區分統計彙整表	105
表 63	各縣市長期占短期比例依「面積」區分統計彙整表	106
表 64	各縣市長期占短期比例依「總樓層」區分統計彙整表	107
表 65	各縣市長期占短期比例依「構造別」區分統計彙整表	108
表 66	六都鄉鎮市區長期占當期比例彙整表	109
表 67	99 年度第二季至 103 年第四季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果	111
表 68	99 年度第二季至 103 年度第四季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況	112
表 69	103 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況	113
表 70	103 年度台北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	114
表 71	103 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	115
表 72	103 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	116
表 73	103 年度台中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	117
表 74	103 年度台南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	118
表 75	103 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數	119
表 76	103 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	120
表 77	99 年度第二季至 103 年度第四季新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析 ..	121
表 78	103 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「屋齡」區分統計	123
表 79	103 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「總樓層」區分統計	124
表 80	103 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計	125
表 81	103 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	127
表 82	103 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	128
表 83	103 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	129
表 84	103 年度桃園市「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	129
表 85	103 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	130
表 86	103 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	131

表 87	103 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.....	132
表 88	101-103 年房屋稅籍地址欄位「村里」切割狀況彙整表.....	134
表 89	97-103 年行政院主計總處全國村里增刪修訂表彙整.....	135
表 90	台北市信義區低度使用(用電)住宅比例、新建餘屋(待售)住宅宅數彙整表....	144
表 91	102-103 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	146
表 92	歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例彙整.....	147
表 93	100 年度第一季至 103 年度第四季新建餘屋(待售)住宅新增、去化比例分析	149
表 94	103 年度第一季、第二季新增、去化宅數彙整表.....	151
表 95	103 年度第三季、第四季新增、去化宅數彙整表.....	152
表 96	103 年度第一季、第二季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果.....	153
表 97	103 年度第三季、第四季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果.....	155
表 98	低度使用(用電)住宅清冊(含是否為低度使用(用電)指標).....	158
表 99	房屋財產資料表.....	158
表 100	核定稅籍資料表.....	159
表 101	歷年「低度使用(用電)住宅清冊」與「房屋財產資料表」比對結果.....	160
表 102	99-103 年度六都自然人持有「住宅宅數」依人數區分統計.....	161
表 103	100-103 年度自然人持有「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.....	163
表 104	100-103 年度自然人持有「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.....	164
表 105	相同報稅戶持有第二宅數量與座落之行政區彙整表.....	166
表 106	相同報稅戶持有第二宅比例與座落之行政區彙整表.....	167
表 107	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區與所屬行政區整理.....	169
表 108	103 年度第四季整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	174
表 109	103Q1-103Q4 整體開發及週邊地區內新建餘屋(待售)住宅分布狀況.....	177
表 110	103 年度第四季房屋稅籍、戶役政資料取得內容與初步分析彙整.....	179
表 111	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅比例計算結果.....	180
表 112	是否設籍新建餘屋(待售)住宅屋齡、權利人類別屬性分析結果.....	181
表 113	本研究案研究成果發布方式彙整表.....	186
表 114	報紙媒體新聞標題彙整.....	187
表 115	網站新聞標題彙整.....	191
表 116	103 年度第四季全國各縣市低度使用(用電)住宅數、比例.....	194

表 117 歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化彙整	198
表 118 100-103 年度自然人持有「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	200
表 119 報紙媒體新聞標題彙整	203

圖目錄

圖 1	本案研究流程圖.....	7
圖 3	99 年第二季至 100 年第四季新建餘屋(待售)住宅數折線圖.....	34
圖 4	六都行政區新建餘屋(待售)住宅戶數長條圖.....	35
圖 5	新建餘屋(待售)住宅(季末存量)、去化比例分佈圖.....	38
圖 6	新建餘屋(待售)住宅(當季增量)、去化比例分佈圖.....	38
圖 7	97 年度至 102 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	42
圖 8	99 年度第二季至 102 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖.....	43
圖 9	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	46
圖 10	台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖.....	51
圖 11	新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選流程圖.....	57
圖 12	新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖.....	58
圖 13	以「建物異動索引」資料回溯各季地籍資料流程圖.....	64
圖 14	97-102 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	66
圖 15	102 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況.....	66
圖 16	97 年度至 103 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	67
圖 17	台北市低度使用(用電)住宅分布圖.....	68
圖 18	新北市低度使用(用電)住宅分布圖.....	69
圖 19	台北市低度使用(用電)住宅分布圖.....	70
圖 20	台中市低度使用(用電)住宅分布圖.....	71
圖 21	台南市低度使用(用電)住宅分布圖.....	72
圖 22	高雄市低度使用(用電)住宅分布圖.....	73
圖 23	98-103 年連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅比例分布圖.....	83
圖 24	不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅比例計算結果.....	95
圖 25	99 年第二季至 103 年第四季新建餘屋(待售)住宅數長條圖.....	111
圖 26	99 年第二季至 103 年第四季六都新建餘屋(待售)住宅折線圖.....	112
圖 27	99 年度第二季至 103 年度第四季屋齡分布狀況.....	122
圖 28	市場分類圖.....	126
圖 29	全國 101-103 年低度使用(用電)住宅比例分布圖.....	138
圖 30	全國 101-103 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖.....	139
圖 31	雙北地區 101-103 年低度使用(用電)住宅比例分布圖.....	140
圖 32	雙北地區 101-103 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖.....	141

圖 33	北台灣主要縣市 101Q1-103Q4 村里空間尺度 GIS 面量圖	143
圖 34	台北市信義區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布圖	144
圖 35	低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖	145
圖 36	97-102 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖 147	
圖 37	新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖	148
圖 38	歷年新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析圖	150
圖 39	歷年新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果	150
圖 40	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(一)	170
圖 41	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(二)	171
圖 42	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(三)	172
圖 43	102Q4-103Q4 新建餘屋(待售)住宅數長條圖	178
圖 44	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖	180
圖 45	103 年度統計資訊簡冊(首頁)	183
圖 46	內政部不動產資訊平台「低度及待售住宅」頁籤位置	184
圖 47	103 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況	194
圖 48	97-103 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖	195
圖 49	99 年度第二季至 103 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖	196
圖 50	97-102 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖 198	
圖 51	新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析結果	199
圖 52	新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果	199
圖 53	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖	202
圖 54	住宅判定標準程序(104 年度住宅狀況抽樣調查)	206

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，本署自 97 年起逐步推動 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。

「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臺電用電資料的勾稽與分析，建立了以用電標準為判斷基礎的低度使用（用電）住宅比例，並進一步分析了低度使用（用電）住宅之屬性、長期低度使用（用電）住宅比例等資訊。同時將低度使用（用電）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。未來將可持續利用公務資料，建立可定期產製及發布之低度使用（用電）住宅資訊。

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

經歷次專家學者座談會議討論、決議，已掌握低度使用（用電）住宅與新建餘屋（待售）住宅資訊產製流程，本署遂於 101 年推動「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」兩案合併執行。本期將持續產製低度使用（用電）住宅、新建餘屋（待售）住宅資訊（含整體開發及週邊地區）及透過本署定期召開之記者會議

對外發布研究成果，以不同掌握觀察兩種統計之市場狀況，俾利發布資訊更臻完善。

第二節 研究目標

本專案預定達成下列目標：

- 一、定期產製與發布低度使(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊。
- 二、配合住宅法及其相關子法規定，掌握低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊，以供政府住宅政策、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：自簽約日之次日起 10 日內提出工作計畫書 10 份。
- 二、第二階段：自內政部地政司提供異動索引資料之日起 30 日內完成。
 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村里。
 2. 配合內政部不動產資訊平臺，提供及製作 101 年至 102 年低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之統計數據及空間分布圖資(空間尺度為村里)。
 3. 提交 35 份期中報告書。
- 三、第三階段：自簽約次日起 10 個月內完成。
 1. 定期發布「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」統計資訊。

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. 分析所有權人持有住宅與低度使用住宅型態。
 5. 分析國內主要「整體開發地區及週邊地區」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況。
 6. 分析不同用電度數標準下，低度使用(用電)住宅數量與比率之變化。
 7. 分析2個月至連續12個月低度使用(用電)住宅數量之變化。
 8. 分析當期低度使用(用電)住宅與長期低度使用(用電)住宅之特性差異。
 9. 分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫與戶籍資料之關聯性。
 10. 配合內政部不動產資訊平臺，提供及製作103年低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之統計數據及空間分布圖資(空間尺度為村里)。
 11. 提交35份期末報告書。
- 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3份，並提供電子檔(WORD及PDF格式)光碟片3份。

第四節 研究內容及研究流程

一、研究內容

- (一) 延續前期分析方法產製「低度使用（用電）住宅」與「新建餘屋（待售）住宅」統計成果，分析之空間尺度細緻化至村里。

持續取得與利用臺電公司用電紀錄、房屋稅籍檔資料、地籍資料及其他相關資料，進行資料勾稽與分析，以建立 103 年 11、12 月份低度使用（用電）住宅、103 年第 1 季至第 4 季新建餘屋（待售）住宅資料，以掌握低度使用（用電）住宅與新建餘屋（待售）住宅二數據之空間分佈狀況。此外，配合「內政部不動產資訊平臺」資料庫之統計單位，將空間分析尺度細緻化至村里。

- (二) 定期發布低度使用（用電）、新建餘屋（待售）住宅統計資訊。

產製 103 年 11、12 月份低度使用（用電）住宅與 103 年第 1 季至第 4 季新建餘屋（待售）住宅數據結果，並透過內政部不動產資訊平臺、編制統計資訊簡冊、循本署定期召開之記者會議對外發布研究成果。

- (三) 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 103 年同一時間、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。

(四) 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。

持續分析 103 年 11、12 月份低度使用（用電）住宅與 103 年 4 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。

(五) 分析所有權人持有住宅與低度使用住宅型態

勾稽 102 年家戶財產資料與 103 年第 4 季低度使用住宅，分析所有權人持有住宅戶數，及其屬於低度使用住宅戶數資料。

(六) 延續前期成果分析國內主要「整體開發及週邊地區」低度使用（用電）住宅、新建餘屋（待售）住宅分布狀況。

(七) 分析不同用電度數標準下，低度使用（用電）住宅數量與比率之變化。

(八) 分析 2 個月至連續 12 個月低度使用（用電）住宅數量之變化。

(九) 分析當期低度使用（用電）住宅與長期低度使用（用電）住宅之特性差異。

(十) 分析低度使用（用電）住宅、新建餘屋（待售）住宅資料庫與戶籍資料之關聯性。

(十一) 配合內政部不動產資訊平臺，製作 101 年至 103 年低度使用（用電）住宅、新建餘屋（待售）住宅之空間分布圖資（空間尺度為村里），提供該平臺上架。

二、預期成果

- (一) 產製 103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 103 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅資訊。
- (二) 對外發布 103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅及 103 年度第 1 季至第 4 季新建餘屋(待售)住宅統計資訊。
- (三) 進行統計成果與房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅新增去化流量等綜合性比較分析，提供住宅政策規劃參考。

三、研究流程

本團隊依據研究步驟彙整出本案研究流程如後：

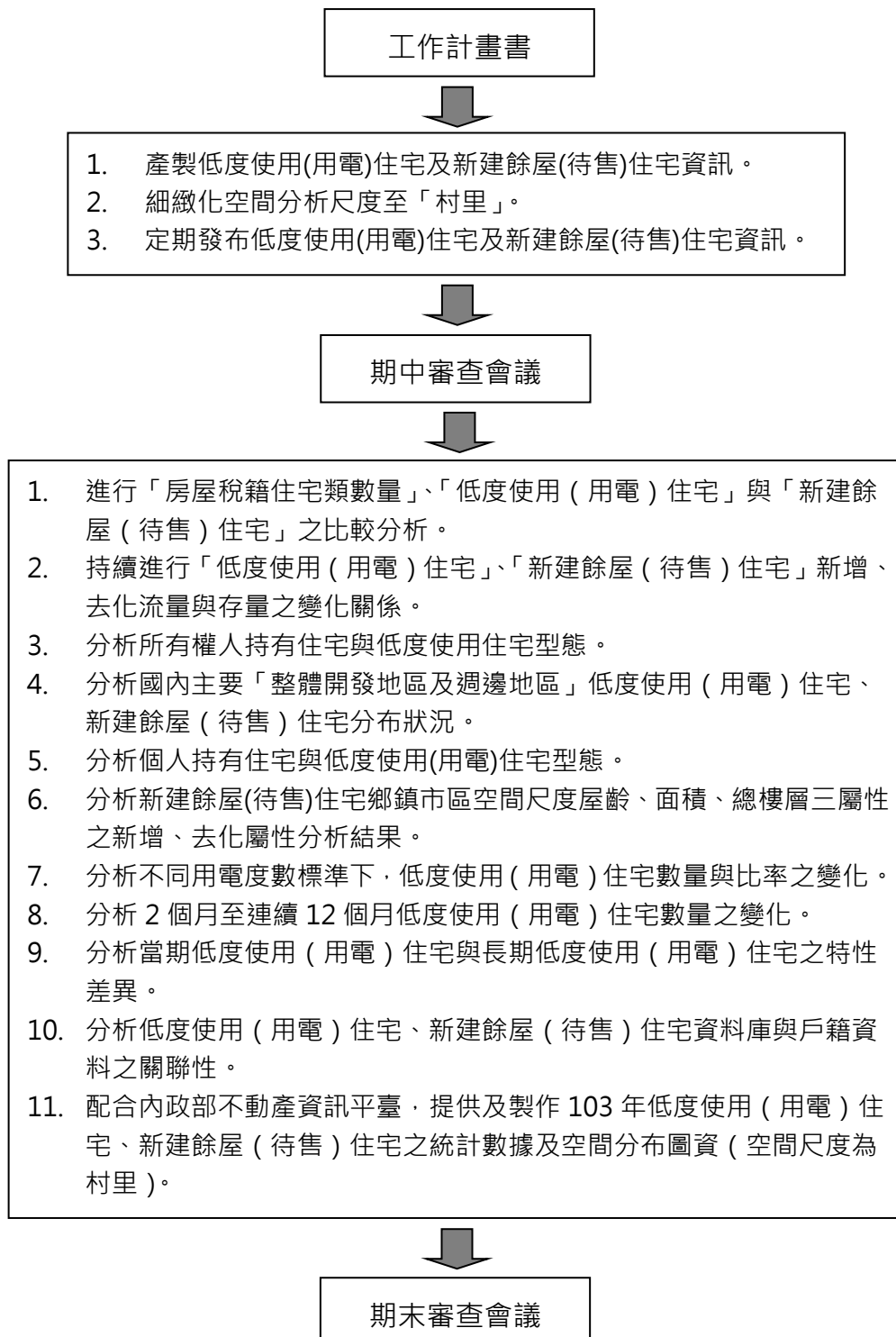


圖1 本案研究流程圖

資料來源：本研究案自行整理

第五節 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。

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 103 年度(共七年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 103 年度第四季(共十九季)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，彙整歷年空、餘屋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 年度研究案各縣市低度使用(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。

配合 99 年度五都行政區改製作業，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，使得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，重點整理如下：

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。統一用電標準的好處，除解讀較為方便外亦避免不必要之爭議。

表2 各縣市取相同用電標準認定低度使用(用電)住宅之優劣比較表

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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.較為符合普查空屋率之結果。
缺點	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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，選取合適之低度使用(用電)住宅用電度數認定標準為下一重要課題。

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(台灣電力股份有限公司)

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 99年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅比對狀況彙整表

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	一致率
		(1)+(2)+(3) +(4)=(5)	(1)	(2)	(3)	
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

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

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「人口及住宅普查結果」交叉分析表(一)

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：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
註：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

下頁表 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「人口及住宅普查結果」交叉分析表(二)

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
註：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

下表 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「人口及住宅普查結果」交叉分析表(三)

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
註：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

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一致性。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，全國各縣市之一致率達 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(用電)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(用電)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、新加坡)，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(因應需要可縮短產製頻率)，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，亦即有人居住的空間住宅，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、人口及住宅普查空閒住宅關聯示意彙整表

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：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

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)」。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、房屋稅籍檔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

歷經研究團隊多年努力，透過「納入營業用臺電資料」、「改善勾稽率計算方式」，勾稽率由 97 年度專案的 72.83% 提升至 103 年度專案的 86.56%，有效提升 12.62 個百分點。

三、低度使用(用電)住宅特性分析：耐用年限內低度使用(用電)內屬性分析、連續 2、12 個月低度使用(用電)分析

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(加入耐用年限考量因素)

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 12 所示：

表12 財政部賦稅署-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
		加強磚造
		磚構造
		金屬建造(有披覆處理)
		金屬建造(無披覆處理)
		木造
		50
		35
		25
		20
		15
		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&menu=DotMenu&contlink=ap/law/lawrule.show.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

本案低度使用(用電)住宅比例以 2 個月(每年度 11、12 月)平均用電度數認定是否為低度使用(用電)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，長時間呈現低度使用(用電)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(2 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(用電)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

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)低度使用的住宅比例較高。

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)住宅與真實空屋之間的關聯。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，非外島之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 13 所示：

表13 地址欄位可能存在之問題(現地調查後歸納彙整)

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)住宅與真實空屋之間的關聯，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 14 所示：

表14 101 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、地籍資料、房屋稅籍資料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籍、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，單獨進行地籍、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15 新建餘屋(待售)住宅案資料勾稽改善過程彙整表

勾稽率改善方式 / 勾稽狀況	勾稽成功筆數	勾稽率
地籍、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 100 年度研究案新建餘屋(待售)住宅篩選成果。

100 年度第四季全國新建餘屋(待售)住宅戶數共 21,247 宅。新建餘屋(待售)住宅戶數最多的縣市為新北市，戶數為 4,988 宅，佔全國總戶數的 23.48%；其次為高雄市，宅數為 3,707 宅，佔全國總戶數的 17.45%。

表16 100 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅數篩選結果

縣市	戶數	百分比	縣市	戶數	百分比
新北市	4,988	23.48%	嘉義縣	397	1.87%
台北市	2,285	10.75%	屏東縣	212	1.00%
台中市	1,445	6.80%	台東縣	60	0.28%
台南市	1,426	6.71%	花蓮縣	170	0.80%
高雄市	3,707	17.45%	澎湖縣	22	0.10%
宜蘭縣	305	1.44%	基隆市	608	2.86%
桃園縣	2,156	10.15%	新竹市	831	3.91%
新竹縣	990	4.66%	嘉義市	106	0.50%
苗栗縣	420	1.98%	金門縣	115	0.54%
彰化縣	499	2.35%	連江縣	0	0.00%
南投縣	231	1.09%	全國	21,247	100.00%
雲林縣	274	1.29%			

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，現已完成產製各時點、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 17 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 2,285 宅，戶數較多的鄉鎮市區為內湖區、中山區以及文山區，分別為 345 宅、337 宅與 279 宅。

表17 100 年度第四季台北市新建餘屋(待售)住宅篩選結果

台北市		
鄉鎮市區	宅 數	百分比(%)
士林區	154	6.74
大同區	95	4.16
大安區	164	7.18
中山區	337	14.75
中正區	158	6.91
內湖區	345	15.10
文山區	279	12.21
北投區	187	8.18
松山區	54	2.36
信義區	124	5.43
南港區	237	10.37
萬華區	151	6.61
全區	2,285	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 3 為各季新建餘屋(待售)住宅戶數走勢折線圖。

圖 3 顯示，新建餘屋(待售)住宅由 99 年度第二季的 25,352 宅至 99 年度第三季時降至 22,956 宅，後續則持續攀升，至 100 年度第一季時上升至相對高點為 25,389 宅，100 年度第二季、第三季、第四季則下降至 2.1 萬宅右之水位。

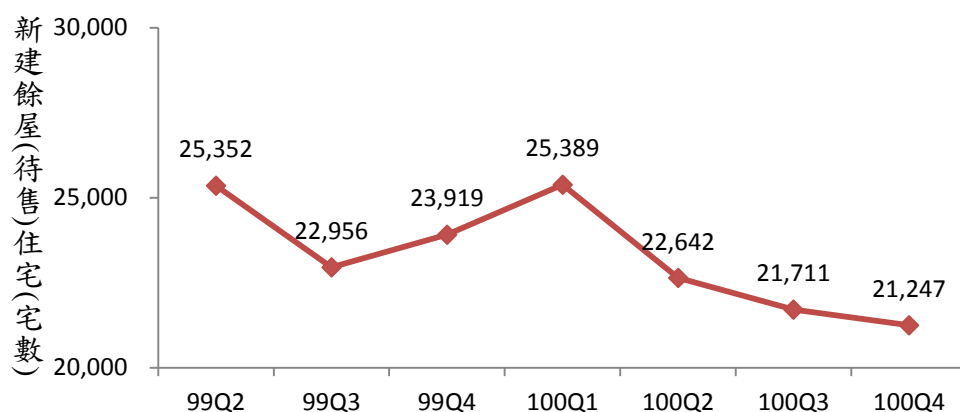


圖 3 99 年第二季至 100 年第四季新建餘屋(待售)住宅數折線圖

表 18 99 年第二季至 100 年第四季新建餘屋(待售)住宅彙整比較表

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	23,919	25,389	22,642	21,711	21,247
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)	963	1,470	(2,747)	(931)	(464)
	比例		-9.45%	4.19%	6.15%	-10.82%	-4.11%	-2.14%
與前一年同季進行比較	戶數					(2,710)	(1,245)	(2,672)
	比例					-10.69%	-5.42%	-11.17%

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

若就六都行政區新建餘屋(待售)住宅數量而言，新北市的戶量最多，高雄市次之，台北市、桃園縣再次之，台中市與台南市之新建餘屋(待售)住宅量較低。

表19 99年第二季至100年第四季六都新建餘屋(待售)住宅分佈狀況

縣市/時間	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4
台北市	1,353	1,582	1,981	2,650	2,277	2,261	2,285
新北市	5,515	4,653	6,861	6,830	5,352	5,107	4,988
桃園縣	4,807	3,895	3,011	2,738	2,758	2,250	2,156
台中市	2,151	1,882	1,949	2,557	1,927	1,664	1,445
台南市	1,168	1,375	1,379	1,478	1,450	1,645	1,426
高雄市	4,612	4,188	3,438	3,629	3,589	3,491	3,707

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

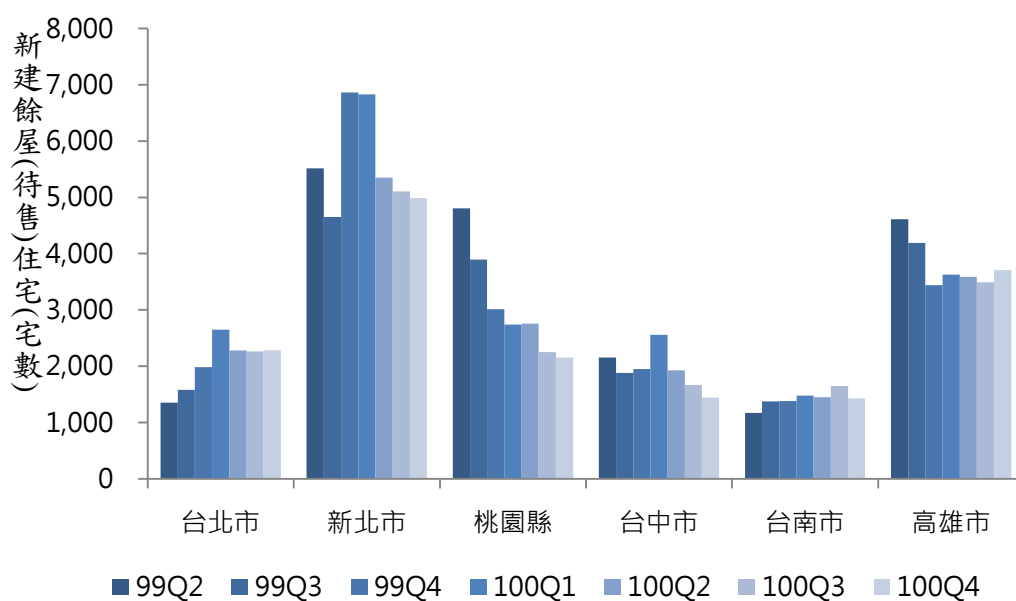


圖4 六都行政區新建餘屋(待售)住宅戶數長條圖

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」部分則由當季地籍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 20 所示：

表20 99年第三季至100年第四季新建餘屋(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%	23,919	100.00%
減：屋齡大於5年者	154	0.61%	295	1.29%	341	1.43%
減：移轉登記者 ^註	5,569	21.97%	6,346	27.64%	5,489	22.95%
新建餘屋(待售)住宅 (前季末移轉)	19,629	77.43%	16,315	71.07%	18,089	75.63%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量部分)	5,139	100.00%	13,198	100.00%	11,889	100.00%
減：移轉登記者 ^註	1,812	35.26%	5,594	42.39%	4,589	38.60%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	3,327	64.74%	7,604	57.61%	7,300	61.40%
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	22,956		23,919		25,389	
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)	25,389	100.00%	22,642	100.00%	21,711	100.00%
減：屋齡大於5年者	262	1.03%	163	0.72%	476	2.19%
減：移轉登記者 ^註	7,623	30.02%	4,657	20.57%	3,821	17.60%
新建餘屋(待售)住宅 (前季末移轉)	17,504	68.94%	17,822	78.71%	17,414	80.21%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量部分)	9,489	100.00%	6,553	100.00%	6,891	100.00%
減：移轉登記者 ^註	4,351	45.85%	2,664	40.65%	3,058	44.38%
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	5,138	54.15%	3,889	59.35%	3,833	55.62%
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	22,642		21,711		21,247	

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)住宅前季末移轉、當季增量去化比例 分佈狀況

研究團隊針對前季末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21與圖5、圖6所示：

表21 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	23,919	25,389	22,642	21,711
去化比例(%)	21.97	27.64	22.95	30.02	20.57	17.60
新建餘屋(待售)住宅 (當季增量)	5,139	13,198	11,889	9,489	6,553	6,891
去化比例(%)	35.26	42.39	38.60	45.85	40.65	44.38

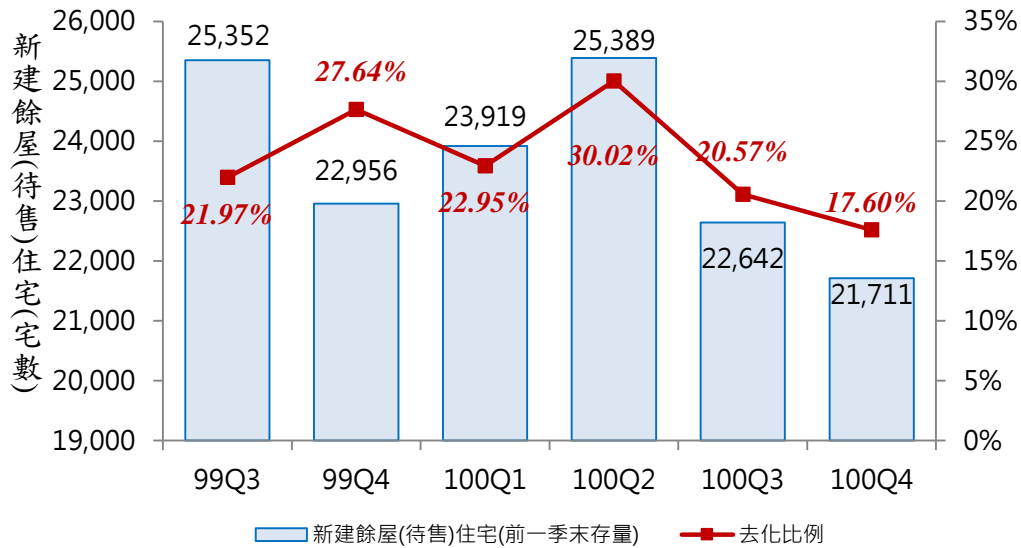


圖5 新建餘屋(待售)住宅(季末存量)、去化比例分佈圖

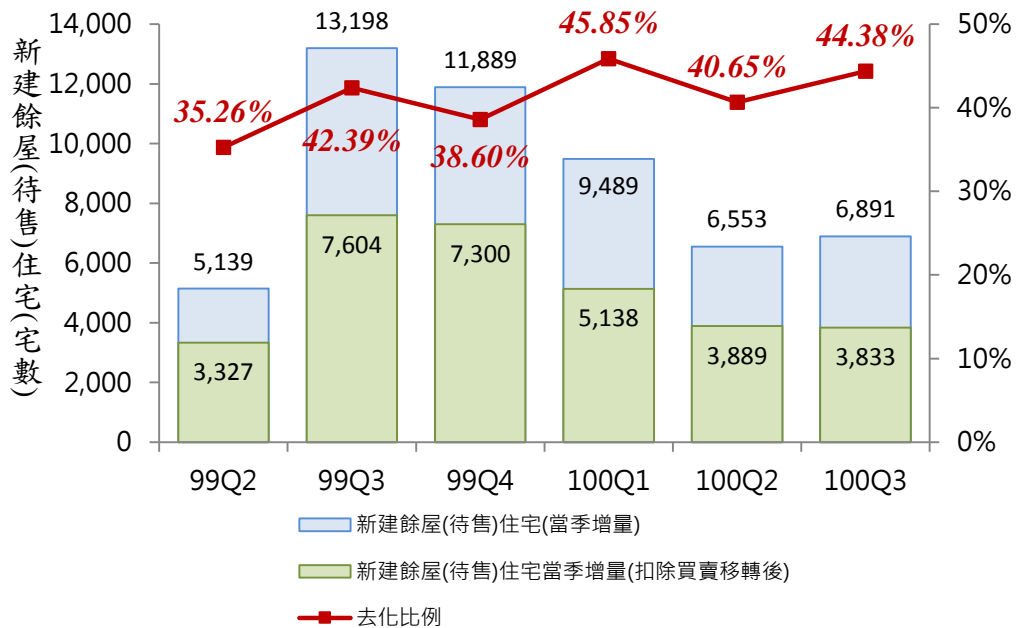


圖6 新建餘屋(待售)住宅(當季增量)、去化比例分佈圖

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

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

為彌補地籍資料內無建物是否具銷售意圖相關資訊，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籍其他資料作為輔助

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

地籍資料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。

第三節 101-102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊 統計與發布案」成果說明

一、 97 年度至 102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅 計算結果彙整

(一) 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。

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) 97-102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

下圖 7 為 97 年度至 102 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖，整體而言，走勢相近，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。

表22 97-102 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%)

縣市/時間	97 年底	98 年底	99 年底	100 年底	101 年底	102 年底
新北市	8.29	8.46	8.50	7.71	7.97	7.83
台北市	7.66	8.14	8.25	7.56	7.81	7.55
桃園縣	13.04	12.87	11.89	10.50	10.81	10.95
台中市	12.15	12.12	11.68	9.96	10.61	10.36
台南市	11.94	11.70	11.04	10.19	10.73	10.38
高雄市	12.40	12.05	11.47	10.42	10.88	10.83
全國	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50

資料來源：102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

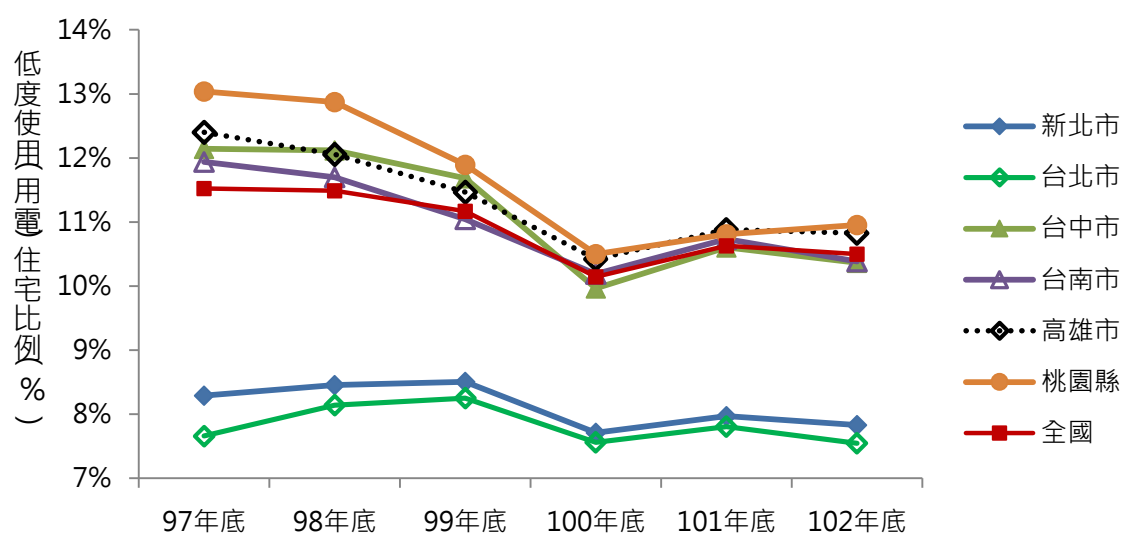


圖7 97 年度至 102 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

二、 99 年度第二季至 102 年度第四季新建餘屋(待售)住宅篩選結果彙整

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，102 年度研究案執行期間，已經完成 99 年度第二季至 102 年度第四季共 15 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果，篩選結果如下圖 8 所示。

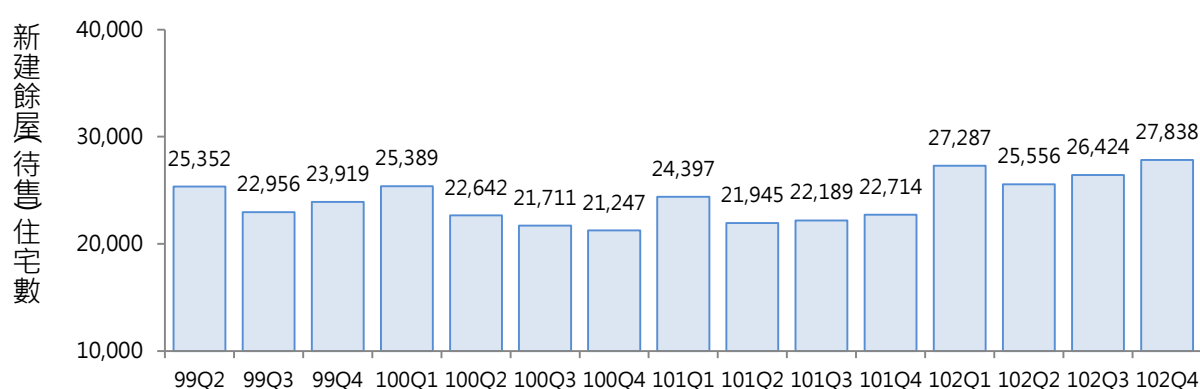


圖8 99 年度第二季至 102 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖

資料來源：102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

三、 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%，102 年度數據則為 8.15%，分析結果顯示，絕大多數一人持有的住宅皆被使用。此外，分析結果亦呈現出持有越多住宅者，當中出現低度使用(用電)住宅的可能性就越高。

就持有五宅的住宅者而言，102 年度統計結果顯示，五宅皆非低度使用(用電)住宅的比例為 47.17%，也就是說有

52.83%的比例至少有一宅為低度使用(用電)住宅。

表23 100-102 年度自然人持有「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 類別						
	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 類別	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
	102 年度						
	0 宅	91.85	75.70	62.26	53.08	47.17	36.14
	1 宅	8.15	22.29	29.28	31.16	30.22	27.10
2 宅	--	2.01	7.54	11.79	13.41	15.90	
3 宅	--	--	0.91	3.37	6.49	9.01	
4 宅	--	--	--	0.60	2.13	5.03	
5 宅	--	--	--	--	0.57	2.72	
5 宅以上	--	--	--	--	--	4.10	
總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

資料來源：102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

四、 結合其他公務資料庫分析結果

(一) 整體開發及週邊地區低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

由於都市發展範圍無法完全以行政區範圍分割，多數整體開發地區除僅落於鄉鎮市區內之一小部分地區外，尚有橫跨不同行政區之問題。102 年度研究案執行期間，承蒙內政部資訊中心協助，提供「全國門牌座標點位資料」供本案分析使用，經研究團隊以門牌地址與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料連結與各縣市地方政府網站中對外公布之整體開發地區及所屬周邊都市計劃地區，分析整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的分布狀況。

研究團隊選取 15 個整體開發及週邊地區進行分析，分析結果發現，除「淡水竹圍都市計劃」、「淡水都市計劃」、「新竹縣竹北都市計劃地區」外，皆呈現整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅比例高於所屬行政區低度使用(用電)住宅比例之分析結果，其中全體 15 個分析區域中以「新莊頭前市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」差距最大(新莊區低度使用(用電)住宅比率為 6.77%，低於新莊頭前市地重劃區的 45.2%；中壢市、大園鄉低度使用(用電)住宅比率為 11.51%、12.65%，低於高速鐵路桃園站(青埔)特定區的 41.8%)。

再者，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例均較未考慮屋齡因素下之低度使用(用電)住宅比例高，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例較高的整體開發地區有「新莊副都市中心市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」，低度使用(用電)住宅比率分別為 76.4%與 56.4%。

新建餘屋(待售)住宅部分宅數較高的有「林口新市鎮」、「高速鐵路新竹站(六家)特定區」與「新莊頭前市地重劃區」，分別為 606 宅、509 宅與 373 宅。比率部分則以「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」、「高雄市美術館區」與「新莊副都市中心市地重劃區」較高，分別為 15.0%、13.7%與 12.9%。

(二) 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析結果

本案執行期間，首次取得戶役政資料庫進行分析，研究團隊分別分析設籍與否低度使用(用電)住宅比例與新建餘屋(待售)住宅屋齡、權利人類別二屬性之分布狀況。

就低度使用(用電)住宅而言，有設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 6.46%，較 102 年度全國低度使用(用電)住宅比例(10.50%)約低 4 個百分點；而無設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 20.88%，約為全國水準的 2 倍。

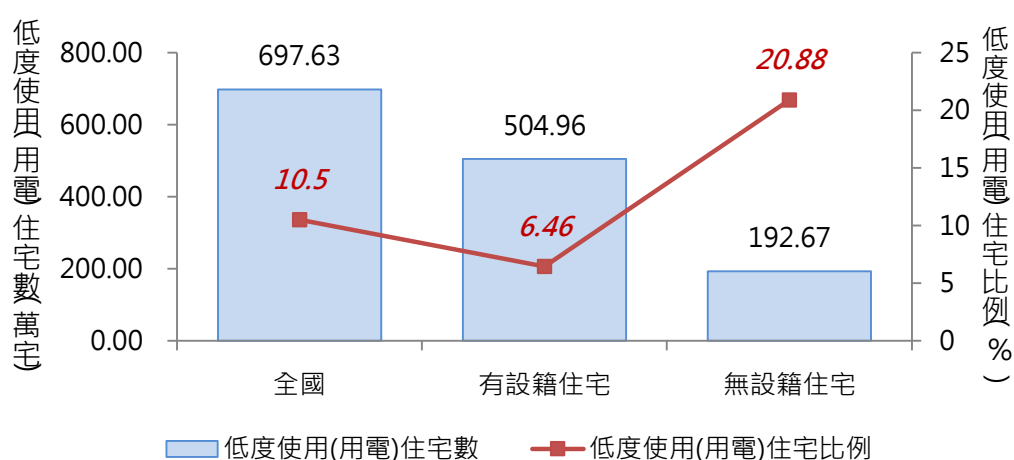


圖9 是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

就新建餘屋(待售)住宅而言，無論是否設籍，屋齡屬性皆以屋齡 1 年(含)內數量最多，爾後隨屋齡增加而呈現逐步下降的狀況。若就權利人類別屬性而言，無論是否設籍，均以非上市上櫃建設公司持有戶數最高，其次是自然人持有部分。

五、對外發布研究成果

101 年度研究案執行期間，於 102 年 10 月 30 日下午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(102 年 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。截至當日中午 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。各網站與新聞標題統整如下表 24 所示。

表24 101 年度研究案對外發布隔日報紙媒體新聞標題彙整
(刊載於 102 年 10 月 31 日發行之報紙與截至 102 年 10 月 31 日中午 12:00 摘錄結果)

刊載媒體種類	新聞標題
報紙	
中國時報	逾 10 趴 台空屋率 星港 2 倍
自由時報	供過於求 全國空屋逾 86 萬戶
經濟日報	全台空屋率 10.6% 遠高於星港
	新建屋屋 連兩季增加
網路媒體	
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？

資料來源：102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

102 年度研究案執行期間原定於 103 年 5 月 28 日對外發布，然經 103 年 6 月 26 日、7 月 31 日分別與內政部營建署長、內政部長面報研究成果後決議於 103 年 9 月 3 日下午循署內記者會對外發布研究成果。

研究團隊於隔日 9 月 4 日蒐集市面上媒體與網站媒體新聞內容彙整如下，截至 9 月 4 日中午 12:00 時為止，共計有六家報紙(中國時報、蘋果日報、自由時報、經濟日報、工商時報、聯合報)與六網路媒體共計 18 則新聞報導本案研究成果。

表25 102 年度研究案對外發布隔日報紙媒體新聞標題彙整
(刊載於 103 年 9 月 4 日發行之報紙與截至 103 年 9 月 4 日中午 12:00 摘錄結果)

刊載媒體種類	新聞標題
報紙	
中國時報	空屋率微降 新北 11 萬宅沒人住
蘋果日報	全國空屋佔 10% 新北 11 萬戶最多
自由時報	全國空屋率 10.5% 微降
經濟日報	新北市空屋數 全國最多
工商時報	全台空屋率 微降至 10.5%
聯合報	幫無殼蝸牛找屋相中低度使用宅
網路媒體	
中央商情網	雙北空屋 18 萬多戶 媒合租屋難
蘋果日報	人都跑哪去？新北市空屋達 11.7 萬戶
聯合新聞網	新北市低度使用住宅 11 萬戶 全台最高
	新北市空屋數 全國最多 持有房產成本 比國外低
好房網	囤房多？ 新北市空屋、餘屋量全台居冠
	新北空、餘屋雙冠王 專家：倒貨潮不遠了
	全台空屋率 微降至 10.5% 台灣房產持有成本 比國外還低
中時電子報	全台每百戶 10.5 戶空屋 微降
	全台空屋率調查 微降至 10.5%
東森新聞網	新北空屋全台居冠 業者：房價恐先鬆動

資料來源：102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

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，本研究案低度使用(用電)住宅之操作型定義為：「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」前提要件，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，彙整住宅定義如下：

- (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)住宅之操作型定義為：「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紀錄用電度數一次，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)住宅比例計算流程

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，兩資料庫透過「標準化地址」欄位進行資料勾稽，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。

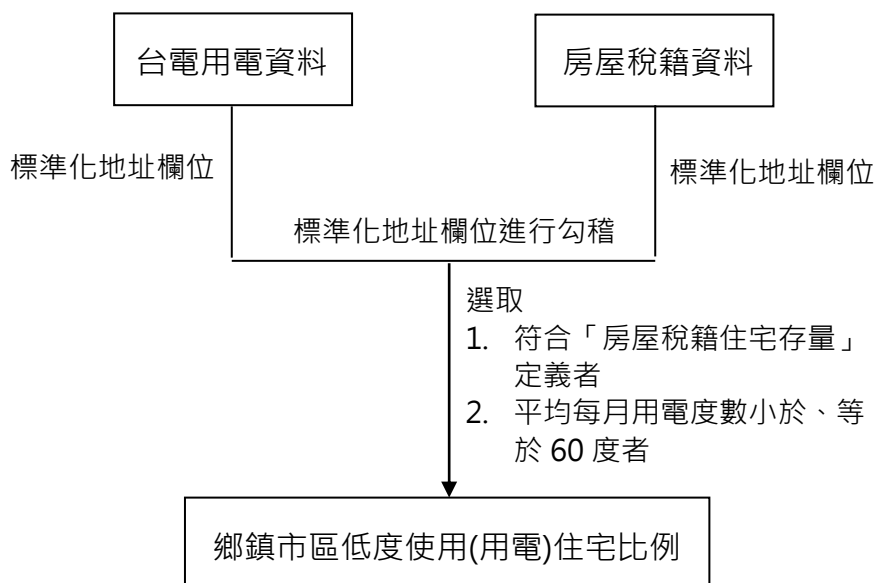


圖10 台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖

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。

此定義為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)住宅主要被包含在低度使用(用電)住宅範疇中，為具有市場性、在初步興建完成、進行建物所有權第一次登記後第一次進入市場待售而未售出的住宅。其中「是否完成第一次登記」為篩選新建餘屋(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，由地政司地籍資料出發，配合房屋稅籍資料、台電用電資料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。

透過地籍資料，研究團隊除確認各房屋之登記原因現況外，尚有效掌握各房屋所有權人類別(例如：公、私有)；房

屋稅籍資料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。

本研究案取得之地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料之內容分述如下：

1. 地籍資料、房屋稅籍資料、台電用電資料取得說明

(1) 地籍資料部分

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籍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 99 年度研究案委託單位(營建署管理組)與內政部地政司溝通協調，針對地籍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籍資料，資料提供時點為每季初提供前季末之地籍資料，並於 100 年 8 月提供 99 年度第三季、第四季、100 年度第一季、第二季共四季地籍資料供 99 年度專案分析使用。

依此地籍資料取得機制，後續 100-102 年度研究案分別取得 100 年度第三季至 102 年度第四季(共 10 季)逐季且登記原因分別為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」八類地籍資料供本案篩選新建餘屋(待售)住宅使用。

本年度(103 年度)研究案地籍資料取得頻率、內容略與前期研究案不同，依合約規範，本案須以 102 年度第四季至 103 年度第三季逐季之地籍資料產製 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數據，然實際地籍資料取得方式則為於 104 年度第二季整批取得 103 年度第一季至 104 年度第二

季之地籍資料。

「整批取得」與「逐季取得」地籍資料對新建餘屋(待售)之主要影響為以下兩個面項：

- A. 新成屋遞延登記，導致未來之新建餘屋(待售)住宅錯誤的被納入目前新建餘屋(待售)住宅篩選時點內
- B. 無法掌握各季間重覆交易數量，導致新建餘屋(待售)住宅數量高估之問題

研究團隊認為，後續需以該「104 年度第二季整批取得之地籍資料」為主，輔以「建物異動索引資料」儘可能回溯各建物於 103 年度第一季、第二季、第三季末實際之登記狀態，以產製相對正確之 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數據，回溯過程詳述於本報告書後續內容(報告書 58 頁(三))。

(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籍資料外，研究團隊亦取得 103 年度 1 月份至 12 月份台電用電資料以及 103 年度第四季之房屋稅籍資料作為篩選本研究案新建餘屋(待售)住宅之輔助依據。

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籍資料出發，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。

「各季新建餘屋(待售)住宅當季增量」如本報告書 57 頁圖 11 所示、「各季新建餘屋(待售)住宅季末存量」則如本報告書 58 頁圖 12 所示。

在實際分析、檢視、調整篩選過程後發現，新建餘屋(待售)住宅需配合資料取得內容以不同方式篩選。

依地籍資料取得內容可區分成兩種資料類型：

第一種、存量資料(99 年度第二季地籍資料)

該批地籍資料取得內容為 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、逐季之流量資料

A. 自 99 年度第三季起至 102 年度第四季止按季取得之地籍資料

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。

B. 103 年度第一季起至 104 年度第二季止整批取得之地籍資料

該批資料雖為整批取得，後續依「建物異動索引資料」回溯 103 年度第一季、第二季、第三季末實際登記狀態，取「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼承」與「分割繼承」共計八項登記原因進行後續之篩選作業。

表26 本研究案取得之地籍資料內容與特性

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 ~ 102 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
103 年度第一季 ~ 104 年度第二季	第一次登記、信託、塗銷信託、 買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承	於 104 年度第二季 整批取得，後需依 「建物異動索引資 料」回溯各季末實際 之登季狀況

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

由於部分地籍資料明顯非本研究案新建餘屋(待售)住宅篩選範疇(如下表 27 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籍資料予以刪除。

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，取得逐筆地籍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(報告書 57 頁圖 11 所示)。

對於「未勾稽成功」資料之篩選方式，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27 地籍資料初步處理項目(篩選之初即予以刪除部分)

地籍資料初步處理項目		
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

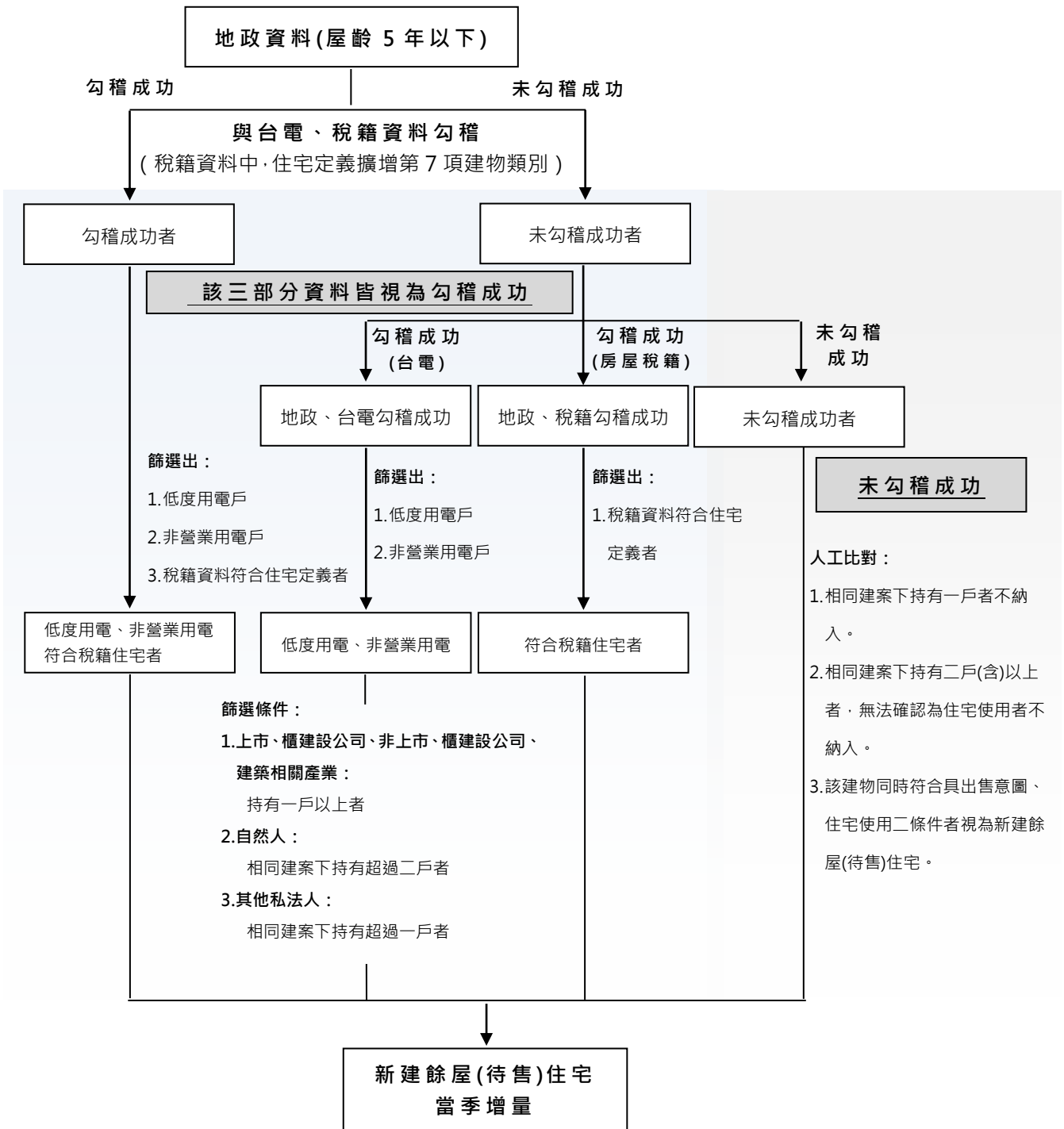


圖11 新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選流程圖

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 12 所示：

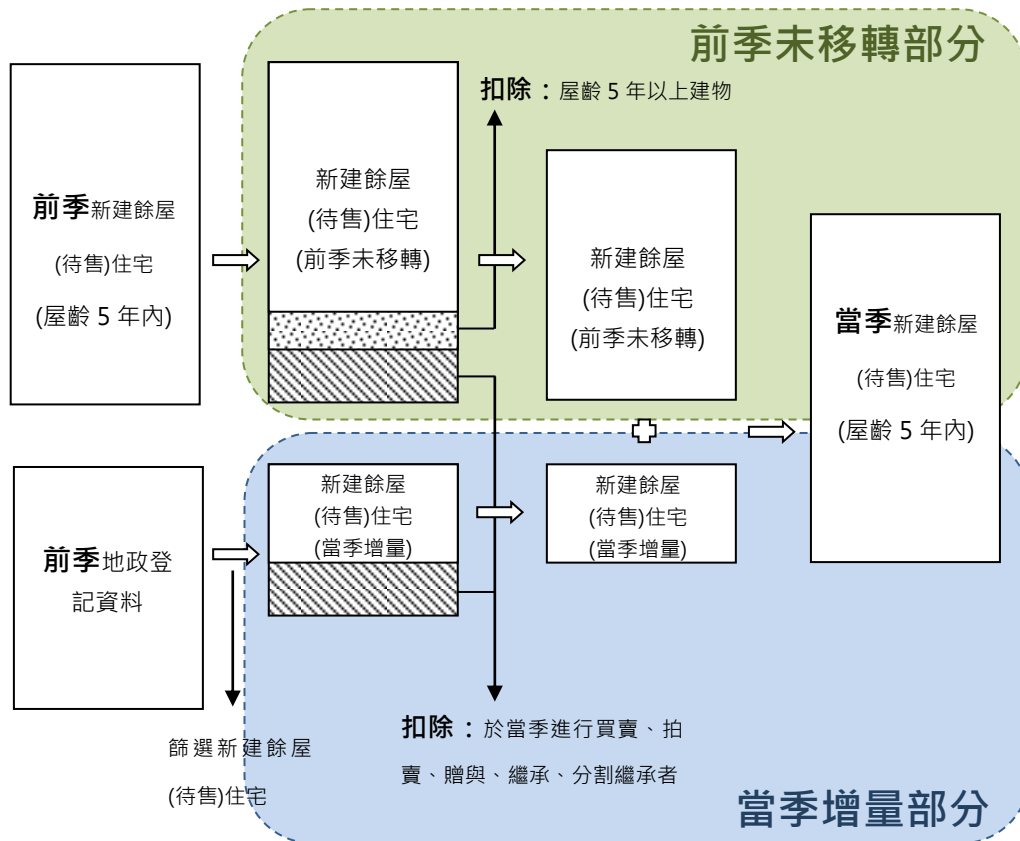


圖12 新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

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」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籍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。

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 103 年度第四季共 19 季

新建餘屋(待售)住宅篩選成果。

(三) 以「建物異動索引資料」回溯 103 年度第一季至第三季末地籍資料說明

新建餘屋(待售)住宅篩選過程係以地籍資料為基礎，透過逐季取得之資料內容篩選出各季新建餘屋(待售)住宅，然本年度(103 年度)研究案地籍資料取得內容與前期研究案不同，研究團隊認為後續需針對該「104 年度第二季整批取得之地籍資料」進行分析，利用「建物異動索引資料」回溯建物於 103 年度第一季、第二季、第三季末實際之登記狀態，以產製正確之 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數據。

依 103 年度專案合約規範，需產製 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅相關資訊，所需之地籍資料為 102 年度第四季、103 年度第一季至第三季之地籍資料。唯研究團隊於 104 年 7 月 28 日取得 103 年研究案需使用之地籍資料其資料期間、內容均與前期研究案有所不同，主要差異整理如下表 29 所示。

由於在 104 年度第二季末地籍資料庫內記載之 103 年第一季資料與實際在 103 年度第一季末時之資料內容差異甚大，103 年第二季、第三季亦然，故在進行新建餘屋(待售)住宅篩選前，需盡可能回溯各建物於 103 年度第一季、第二季、第三季末實際之登記狀態，以產製相對正確之 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數據。

表28 103 年度專案預計、實際地籍資料取得內容整理

預計取得內容	實際取得內容
於 102 年度第四季、103 年度第一季至第三季，各季末資料庫內之地籍資料。	於 104 年 6 月 30 日時點，資料庫內登記原因發生日期落於 103 年 1 月 1 日至 104 年 6 月 30 日間之地籍資料。

資料來源：本研究案自行整理

1. 「整批取得」與「逐季取得」地籍資料對新建餘屋(待售)住宅之主要影響

直接以「整批取得之地籍資料」篩選出之新建餘屋(待售)住宅數量將隱含以下二個問題，而該二個問題將造成新建餘屋(待售)住宅數量之高估，相關說明分述如下：

(1). 新成屋遞延登記，導致未來之新建餘屋(待售)住宅錯誤的被納入目前新建餘屋(待售)住宅篩選時點內

本案新建餘屋(待售)住宅以季為單位篩選，倘若當季建築完成，遞延至下季才進行第一次登記，在整批資料取得方式下，極易出現建築完成當季新建餘屋(待售)住宅高估之狀況。

舉例來說，103 年第三季建築完成，103 年第四季第一次登記，後續出現買賣之住宅，以整批取得之地籍資料篩選新建餘屋(待售)住宅造成 103 年度第四季新建餘屋(待售)住宅之高估。

主要原因為，103 年第三季建築完成為 103 年第三季新建餘屋(待售)住宅當季增量，在保留一季銷售期間作法下為 103 年第四季新建餘屋(待售)住宅。然實際狀況為：103 年第四季第一次登記，為 103 年第四季新建餘屋(待售)住宅當季增量，在保留一季銷售期間作法下應為 104 年第一季新建餘屋(待售)住宅。

(2). 無法掌握各季間重覆交易數量，導致新建餘屋(待售)住宅數量高估之問題

本案新建餘屋(待售)住宅係以逐季地籍資料為基礎，因地籍資料庫記載建物登記現況資訊之特性，故於整批取得資料中無法完整掌握各季間重複交易次數，而此一問題造成新建餘屋(待售)住宅各季去化數量低估，進而造成新建餘屋(待售)住宅季末存量之高估。

比較「整批取得」與「逐季取得」地籍資料，最主要的問題在於 103 年第一季至 104 年第四季間多次買賣移轉之房

屋，於原先規劃之每季取得模式下，完整記載各季間的移轉狀況。而以整批取得之地籍資料篩選新建餘屋(待售)住宅將導致各季間多次移轉之狀況只被記錄一次，籍資料中僅能看出最後一次之交易狀況。

舉例來說，103 年第一季建築完成、完成登記之住宅，於 103 第二季時認定為本案之新建餘屋(待售)住宅，而該房於 103 年第三季時買賣、104 年第一季時亦進行買賣，正確的認定方式：因在 103 年第三季時進行買賣，故為 103 年第三季新建餘屋(待售)住宅之減項。

然而在以整批取得之地籍資料篩選新建餘屋(待售)住宅直到 104 年第一季才會作為新建餘屋(待售)住宅之減項，此一問題將造成 103 年第三季、第四季新建餘屋(待售)住宅之高估，故以整批取得資料篩選出之新建餘屋(待售)住宅存在數據高估的問題。

2. 以「建物異動索引」資料後回推季末地籍資料說明

承蒙本案委託單位(內政部營建署土地組)協助，內政部地政司於 104 年 9 月 7 日提供「建物異動索引」資料一批供本案分析使用，資料取得內容、分析方式與對本案新建餘屋(待售)住宅之各項影響說明如後續內容所述。

(1). 「建物異動索引」資料取得內容

本案計畫取得符合以下二條件之建物異動索引資料，供本案釐清各季末之登記原因、估算季間重覆交易數量，以修正新建餘屋(待售)住宅數量高估之問題。

- A. 於 104 年 6 月 30 日登記原因為買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承資料
- B. 且建築完成日期為 102 年 1 月 1 日至 104 年 6 月 30 日間之資料

經統計，預計取得 95,095 筆資料之建物異動索引資料，下表 29 為預計取得資料其建築完成日期、登記原因發生日期之分布狀況。

表29 登記原因為買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承(依照縣市代碼、段小段、建號移除重複後)資料

登記原因 發生日期 / 建築完成 日期	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	總計
102Q1	539	552	324	287	173	171	2,046
102Q2	1,174	1,134	806	475	264	258	4,111
102Q3	2,110	1,704	735	581	293	211	5,634
102Q4	6,304	3,795	1,914	1,289	595	391	14,288
103Q1	2,425	6,496	2,490	1,484	534	392	13,821
103Q2	1	3,514	7,701	3,813	900	755	16,684
103Q3	0	0	3,005	9,109	2,248	1,335	15,697
103Q4	3	0	0	7,781	5,917	2,863	16,564
104Q1	0	1	0	7	2,138	3,293	5,439
104Q2	0	0	0	0	0	811	811
取得資料數量	12,556	17,196	16,975	24,826	13,062	10,480	95,095
其他年度合計	57,010	64,513	58,000	64,473	44,834	31,550	320,380
總計	69,566	81,709	74,975	89,299	57,896	42,030	415,475

資料來源：本研究案自行整理

內政部地政司依據該 95,095 筆資料之段號、地號撈取建物異動索引資料供 208,488 筆，該批資料之登記原因、登記日期彙整如下表 30 所示。

表30 地政提供「異動索引」資料之登記原因、登記原因發生日期彙整表

登記原因/登記日期	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	合計
第一次登記	686	1,924	4,003	7,287	15,153	14,904	15,723	19,572	11,120	3,711	0	94,083
信託	0	10	45	4	39	37	8	23	11	67	16	260
塗銷信託	21	168	359	584	1,134	1,590	1,592	2,180	1,862	482	2	9,974
小計(篩選餘屋用)	707	2,102	4,407	7,875	16,326	16,531	17,323	21,775	12,993	4,260	18	104,317
買賣	42	345	828	1,530	8,327	18,068	17,957	20,757	16,949	15,817	448	101,068
拍賣	0	0	0	0	0	26	0	3	1	1	1	32
贈與	0	2	9	24	141	134	198	270	298	242	30	1,348
繼承	0	0	0	0	3	1	5	8	12	9	5	43
分割繼承	0	1	0	0	3	4	15	14	17	27	0	81
小計(餘屋去化用)	42	348	837	1,554	8,474	18,233	18,175	21,052	17,277	16,096	484	102,572
地籍圖重測	0	0	0	48	33	79	0	561	39	64	0	824
權利變換	0	0	2	0	219	0	0	0	0	0	0	221
交換	0	0	5	7	94	15	8	43	17	14	0	203
更正	0	0	1	1	2	2	5	2	109	2	0	124
夫妻贈與	0	0	2	3	6	11	17	25	17	22	15	118
段界調整	0	0	0	0	0	0	0	0	74	0	0	74
分割	0	0	0	2	1	0	6	1	0	0	0	10
調解移轉	0	0	0	1	2	0	0	2	2	1	0	8

登記原因/登記日期	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	合計
遺漏更正	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0	0	4
地建號更正	0	0	0	1	0	0	0	0	3	0	0	4
遺囑繼承	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
合併	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
受託人變更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
和解移轉	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
姓名更正	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
剩餘財產差額分配	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
調解回復所有權	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
合計	749	2,450	5,254	9,492	25,157	34,877	35,536	43,463	30,533	20,460	517	208,488

資料來源：本研究案自行整理

(2). 以「建物異動索引」資料回溯各季末地籍資料之回推方式

研究團隊認為，回推過程首要目標在於掌握各季末登記原因為第一次登記、信託、塗銷信託之地籍資料數量，接下來再扣除當季興建完成、當季進行第一次登記且於當季進行買賣移轉者，即得預計投入「新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選過程」之地籍資料，各季回推過程如下頁圖 13 所示。

原先於 104 年度第二季整批取得之地籍資料，能提供「當季興建完成、當季做第一次登記、直到 104 年度第二季仍為第一次登記(圖 13 標號(1))」、「當季之前興建完成、遞延至當季進行第一次登記(圖 13 標號(4))」。

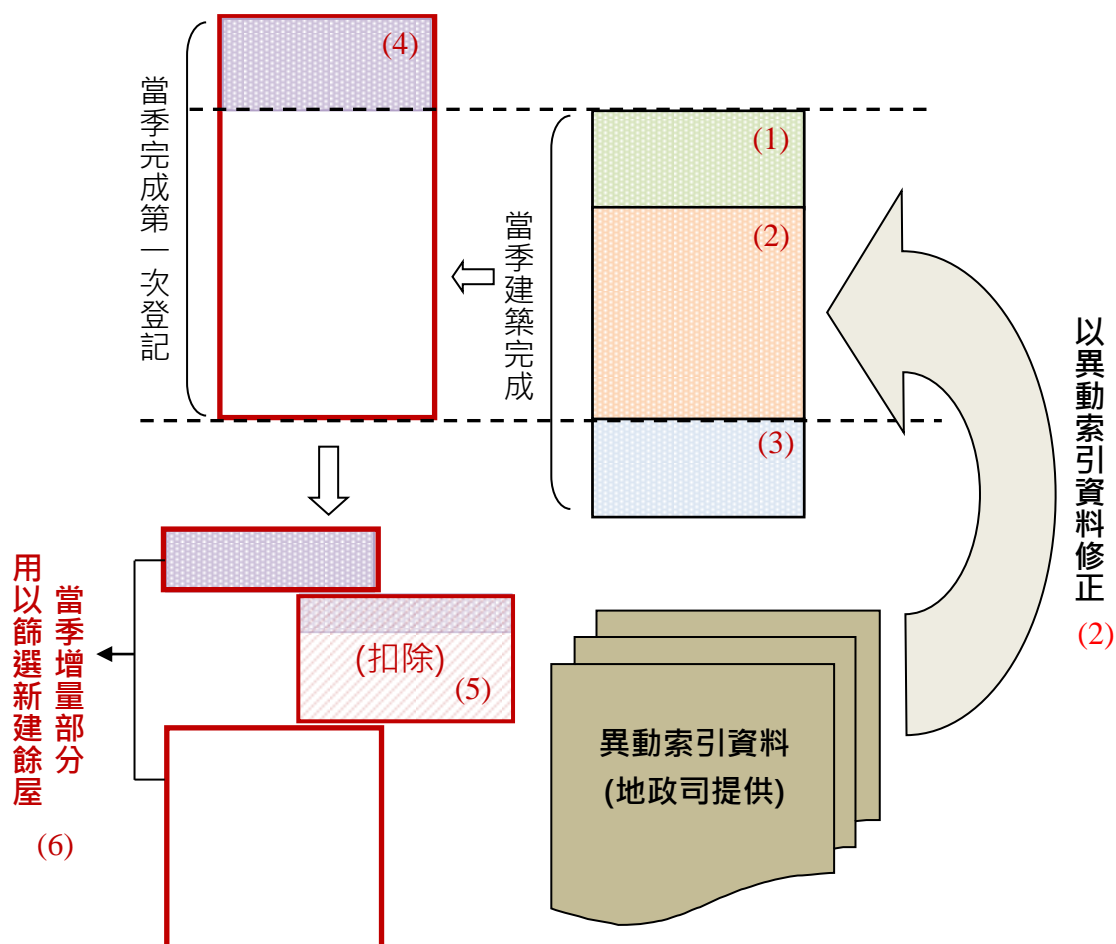
「建物異動索引資料」則協助回溯「當季興建完成、當季做第一次登記、103 年度第一季至 104 年度第二季間曾進行買賣移轉(圖 13 標號(2))」。

至於「當季興建完成、當季做第一次登記、當季進行買賣移轉(圖 13 標號(5))」者，可由「104 年度第二季整批取得」與「建物異動索引資料」二資料選取當季登記原因為買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承合併而得。

後續研究團隊依據圖 13 邏輯回溯 103 年度第一季、第二季、第三季末實際登記狀態，配合「正常」取得之 102 年度第四季地籍資料投入「新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選過程」產製 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅。

回溯目標：

掌握各季末登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」之地籍資料數量



各季投入「新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選過程」之地籍資料回推公式為 $\Rightarrow (6) = (1) + (2) + (4) - (5)$

- (1) 當季興建完成、當季做第一次登記、直到 104Q2 仍為第一次登記
- (2) 當季興建完成、當季做第一次登記、103Q1-104Q2 間曾進行買賣移轉
- (3) 當季興建完成、未於當季做第一次登記
- (4) 當季前興建完成、遞延至當季進行第一次登記
- (5) 當季興建完成、當季做第一次登記、當季進行買賣移轉
- (6) 預計投入「新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選過程」之地籍資料

圖13 以「建物異動索引」資料回溯各季地籍資料流程圖

資料來源：本研究案自行整理

第二節 低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析

一、98 年度至 103 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31 98-103 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	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			102 年度 11、12 月份			103 年度 11、12 月份		
	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅	
	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)	宅數	宅數	比例(%)
全國	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	8,163,897	856,924	10.50	8,253,446	849,869	10.30
新北市	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	1,504,376	117,772	7.83	1,523,581	118,963	7.81
台北市	851,716	69,352	8.14	862,007	71,118	8.25	871,602	65,907	7.56	877,641	68,504	7.81	879,249	66,354	7.55	882,710	64,749	7.34
桃園市	709,636	91,352	12.87	717,845	85,376	11.89	730,904	76,746	10.50	739,904	79,969	10.81	748,503	81,992	10.95	763,919	83,962	10.99
台中市	917,530	111,195	12.12	925,288	108,098	11.68	926,843	92,356	9.96	951,709	100,938	10.61	956,696	99,156	10.36	969,631	96,750	9.98
台南市	629,385	73,619	11.70	631,975	69,791	11.04	640,028	65,210	10.19	646,057	69,335	10.73	648,863	67,371	10.38	654,925	66,036	10.08
高雄市	965,922	116,438	12.05	972,879	111,550	11.47	984,971	102,672	10.42	996,621	108,460	10.88	1,001,322	108,414	10.83	1,011,181	108,825	10.76
宜蘭縣	166,973	28,805	17.25	168,201	27,795	16.52	169,756	26,651	15.70	172,557	28,399	16.46	173,405	27,657	15.95	175,597	27,641	15.74
新竹縣	163,796	18,701	11.42	166,772	18,277	10.96	172,610	18,355	10.63	178,396	21,073	11.81	180,387	20,290	11.25	184,215	20,557	11.16
苗栗縣	174,269	21,099	12.11	175,720	20,902	11.90	178,129	20,015	11.24	179,991	21,680	12.05	181,462	22,758	12.54	183,961	22,544	12.25
彰化縣	364,965	48,948	13.41	372,351	48,867	13.12	376,188	45,882	12.20	378,933	47,886	12.64	380,046	47,509	12.50	383,051	46,823	12.22
南投縣	154,965	20,390	13.16	155,648	20,499	13.17	157,369	19,509	12.40	158,216	20,453	12.93	158,726	20,587	12.97	159,663	20,220	12.66
雲林縣	222,856	34,139	15.32	224,032	33,920	15.14	226,011	32,323	14.30	227,446	33,762	14.84	228,307	33,710	14.77	229,877	33,593	14.61
嘉義縣	162,636	24,461	15.04	163,322	24,542	15.03	164,758	23,480	14.25	165,736	24,460	14.76	166,546	24,751	14.86	167,681	24,472	14.59
屏東縣	267,635	32,115	12.00	267,583	31,346	11.71	271,999	29,749	10.94	273,840	31,908	11.65	274,406	31,998	11.66	276,041	31,301	11.34
台東縣	81,873	12,659	15.46	82,561	12,551	15.20	83,375	11,684	14.01	83,777	12,402	14.80	83,718	12,140	14.50	83,990	11,884	14.15
花蓮縣	124,939	19,129	15.31	125,296	18,765	14.98	126,308	17,600	13.93	127,016	18,741	14.75	127,237	18,689	14.69	127,413	18,340	14.39
澎湖縣	30,724	3,614	11.76	30,916	3,673	11.88	31,145	3,579	11.49	31,266	3,718	11.89	31,300	3,730	11.92	31,432	3,783	12.04
基隆市	155,463	21,430	13.78	157,044	21,882	13.93	157,839	19,683	12.47	158,493	20,622	13.01	158,959	20,432	12.85	159,874	19,935	12.47
新竹市	145,586	15,257	10.48	149,350	16,109	10.79	152,918	13,607	8.90	156,699	16,049	10.24	157,399	15,485	9.84	160,598	13,940	8.68
嘉義市	103,248	14,863	14.40	102,654	13,986	13.62	103,426	12,683	12.26	103,470	13,204	12.76	103,448	13,522	13.07	103,882	12,897	12.42
金門縣	14,195	1,722	12.13	14,796	1,911	12.92	15,623	1,969	12.60	16,508	2,039	12.35	17,109	2,262	13.22	17,758	2,295	12.92
連江縣	2,229	314	14.09	2,258	287	12.71	2,298	293	12.75	2,383	345	14.48	2,433	345	14.18	2,466	359	14.56

註：97 年數據結果詳見本報告書附件一

下圖 14 為 97 年至 102 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖，低度使用(用電)住宅比例由民國 97 年度的 11.52% 逐漸降低至民國 100 年度的 10.15%，101 年度上升至 10.63%，102 年度緩降至 10.50%，103 年亦緩降至 10.30%。

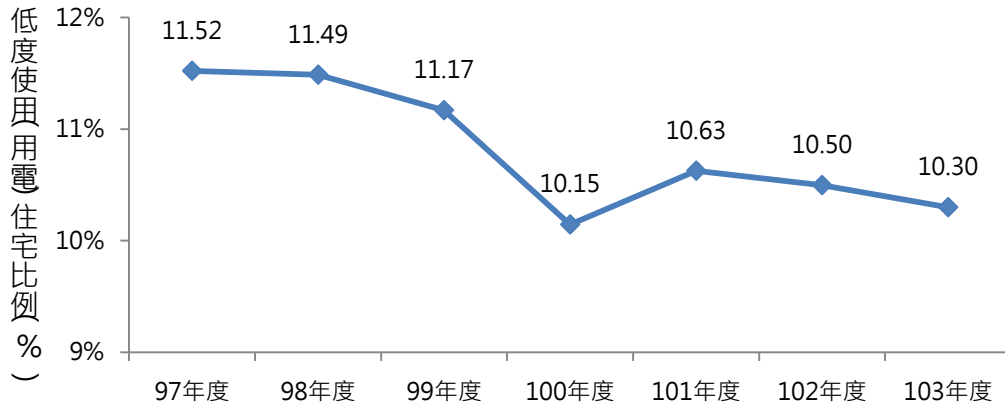


圖14 97-102 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本案研究成果

下圖 15 為 103 年度各縣市都度使用(用電)住宅比例分布狀況的散布圖，103 年度全國低度使用(用電)住宅比例為 10.30%。

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、嘉義縣、雲林縣；低度使用(用電)住宅數較高縣市為新北市、高雄市與台中市。

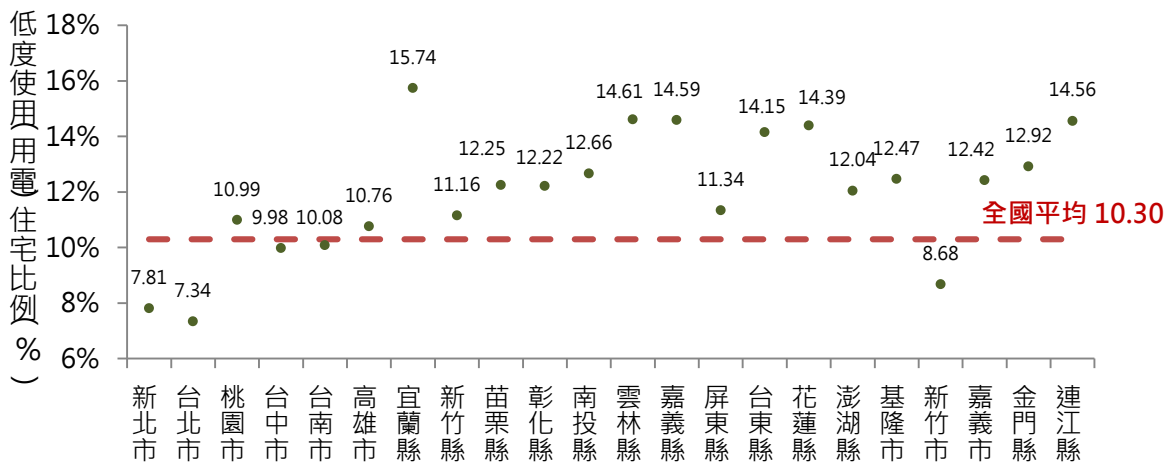


圖15 102 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

資料來源：本案研究成果

(二) 全國、六都歷年底度使用(用電)住宅比例折線圖

下圖 16 為 97 年度至 102 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖，整體而言，走勢相近，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。

表32 97-103 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果 (單位：%)

六都縣市	97 年底	98 年底	99 年底	100 年底	101 年底	102 年底	103 年底
新北市	8.29	8.46	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81
台北市	7.66	8.14	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34
桃園市	13.04	12.87	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99
台中市	12.15	12.12	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98
台南市	11.94	11.70	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08
高雄市	12.40	12.05	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76
全國	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30

資料來源：本案研究成果

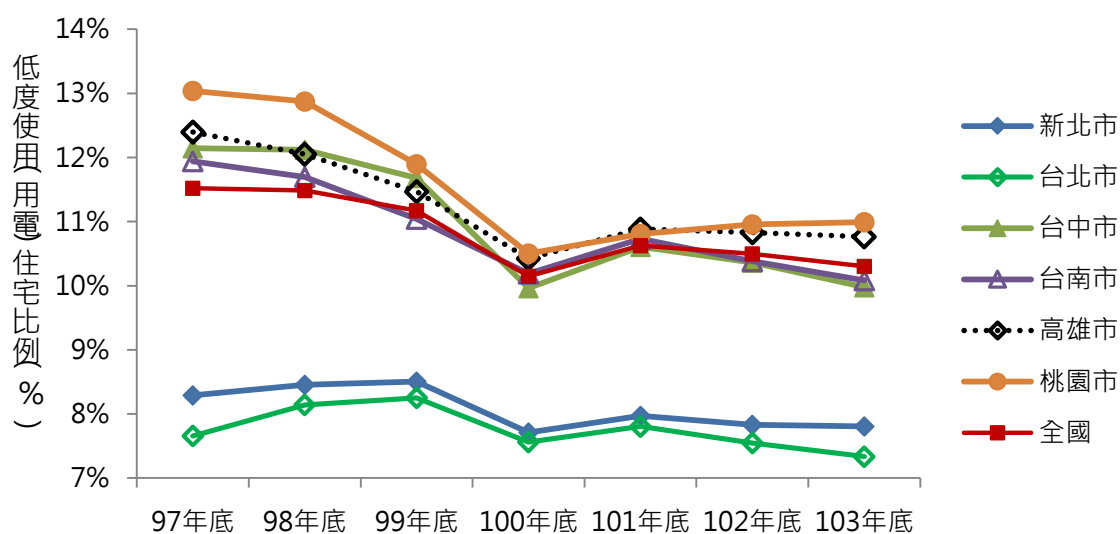


圖 16 97 年度至 103 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本案研究成果

二、103 年度 11、12 月份六都鄉鎮市區低度使用(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 33 為 103 年度 11、12 月份台北市各行政區低度使用(用電)住宅計算結果。

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：中山區、北投區與士林區，宅數分別為 7,751 宅、7,225 宅與 6,250 宅。若由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為中正區、大同區與北投區，比例分別為 9.61%、9.48%與 9.00%。

表33 103 年度 11、12 月份台北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)
士林區	6,250	6.82
大同區	4,077	9.48
大安區	6,200	6.38
中山區	7,751	8.18
中正區	4,931	9.61
內湖區	5,142	5.77
文山區	5,820	6.55
北投區	7,225	9.00
松山區	3,820	5.83
信義區	4,329	5.73
南港區	3,211	8.31
萬華區	5,993	8.97
全區	64,749	7.34



宅數較多：中山區、北投區、士林區

比例較高：中正區、大同區、北投區

圖17 台北市低度使用(用電)住宅分布圖

(二) 新北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 34 為 103 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅計算結果。

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：淡水區、板橋區與新莊區，宅數分別為 12,939 宅、10,583 宅與 9,932 宅。若由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有萬里區、三芝區、石門區、石碇區等地，其低度使用(用電)住宅比例多為 20%~30% 間。

表34 103 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)	鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)	鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)
八里區	2,034	13.33	石碇區	244	18.06	深坑區	712	7.10
三芝區	4,084	30.31	汐止區	7,416	7.84	新店區	9,635	7.68
三重區	9,498	6.30	坪林區	126	17.50	新莊區	9,932	7.06
三峽區	4,627	10.56	林口區	6,036	14.97	瑞芳區	3,079	17.82
土城區	4,373	5.29	板橋區	10,583	5.30	萬里區	2,990	34.19
中和區	8,744	5.34	金山區	1,321	17.61	樹林區	4,181	6.62
五股區	2,279	8.09	泰山區	1,636	5.96	雙溪區	621	19.90
平溪區	329	17.99	烏來區	127	15.26	蘆洲區	3,311	4.95
永和區	4,534	5.14	貢寮區	479	14.27	鶯歌區	2,436	8.35
石門區	657	22.08	淡水區	12,939	14.01	全區	118,963	7.81



圖18 新北市低度使用(用電)住宅分布圖

(三) 桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 35 為 103 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

由宅數而言，低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：中壢區、桃園區與八德區，宅數分別為 16,575 宅、18,379 宅與 7,398 宅。

由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有復興區、龍潭區與大園區，其低度使用(用電)住宅比例為 18.91%、14.22%與 12.24%。

表35 103 年度 11、12 月份桃園市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)
八德區	7,398	11.30
大園區	3,134	12.24
大溪區	3,798	11.78
中壢區	16,575	10.93
平鎮區	7,263	9.77
桃園區	18,379	11.15
復興區	474	18.91
新屋區	1,390	10.98
楊梅區	7,135	12.04
龍潭區	6,012	14.22
龜山區	5,135	8.96
蘆竹區	5,091	8.89
觀音區	2,178	11.78
全區	83,962	10.99



宅數較多：中壢區、桃園區、八德區

比例較高：復興區、龍潭區、大園區

圖19 台北市低度使用(用電)住宅分布圖

(四) 台中市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 36 為 103 年度 11、12 月份台中市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

由宅數而言，台中市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：西屯區、北屯區與北區，宅數分別為 11,197 宅、9,649 宅與 8,552 宅。

由比例而言，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 24.67%、20.85%與 12.52%。

表36 103 年度 11、12 月份台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)	鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)	鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)
中區	2,389	24.67	大肚區	1,751	9.65	烏日區	2,102	9.67
北區	8,552	12.12	大里區	5,561	8.51	神岡區	1,364	7.48
北屯區	9,649	9.84	大雅區	2,100	7.55	梧棲區	1,659	9.99
西區	5,963	11.06	太平區	5,424	9.09	清水區	2,519	10.20
西屯區	11,197	10.94	外埔區	858	9.52	新社區	890	12.52
東區	3,382	12.14	石岡區	378	9.98	潭子區	2,538	7.28
南區	5,114	9.37	后里區	1,400	9.42	龍井區	2,504	10.48
南屯區	5,232	8.61	沙鹿區	3,337	11.08	豐原區	4,266	8.44
大甲區	1,973	8.95	和平區	514	20.85	霧峰區	2,016	9.52
大安區	473	8.61	東勢區	1,645	11.52	全區	96,750	9.98



圖20 台中市低度使用(用電)住宅分布圖

(五) 台南市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 37 為 103 年度 11、12 月份台南市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

由宅數而言，台南市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：東區、永康區與北區，宅數分別為 7,217 宅、6,726 宅與 5,193 宅。由比例而言，比例較高的行政區有龍崎區、左鎮區與楠西區，其低度使用(用電)住宅比例為 19.51%、18.52%與 16.12%。

表37 103 年度 11、12 月份台南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)	鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)	鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)
中西區	4,690	13.72	左鎮區	286	18.52	麻豆區	1,836	11.95
北區	5,193	10.10	永康區	6,726	7.98	善化區	1,909	11.40
安平區	2,783	10.78	玉井區	672	13.73	新化區	1,390	9.50
安南區	4,236	7.59	白河區	1,628	15.74	新市區	936	7.60
東區	7,217	9.90	安定區	813	8.97	新營區	3,286	11.10
南區	3,584	8.59	西港區	739	10.11	楠西區	497	16.12
七股區	689	10.97	佳里區	1,837	9.41	學甲區	1,066	12.60
下營區	920	11.96	官田區	1,146	14.32	龍崎區	231	19.51
大內區	453	13.83	東山區	882	12.92	歸仁區	1,356	6.43
山上區	219	9.76	南化區	346	15.16	關廟區	777	7.64
仁德區	2,095	8.29	後壁區	1,207	13.62	鹽水區	1,411	15.02
六甲區	890	11.71	柳營區	926	12.85	全區	66,036	10.08
北門區	395	14.55	將軍區	769	13.06			



宅數較高：東區、永康區、北區
比例較高：龍崎區、左鎮區、楠西區

圖21 台南市低度使用(用電)住宅分布圖

(六) 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 38 為 103 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例計算結果。

由宅數而言，高雄市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為：三民區、鳳山區與楠梓區，宅數分別為 11,752 宅、11,354 宅與 8,215 宅。由比例而言，比例較高的行政區有桃源區、那瑪夏區與甲仙區，其低度使用(用電)住宅比例為 21.93%、20.47%與 20.74%。

表38 103 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)	鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)	鄉鎮市區	低度宅數	低度比例 (%)
三民區	11,752	8.91	大樹區	1,740	12.80	茄萣區	971	11.08
小港區	4,465	9.83	仁武區	2,912	10.05	茂林區	49	10.91
左營區	7,570	9.82	內門區	686	15.10	桃源區	236	21.93
前金區	2,147	14.52	六龜區	961	18.59	梓官區	1,285	11.05
前鎮區	7,009	9.88	永安區	311	9.71	鳥松區	2,170	12.57
苓雅區	7,698	11.00	田寮區	384	20.34	湖內區	1,426	12.41
新興區	3,768	14.69	甲仙區	504	20.74	路竹區	1,605	9.32
楠梓區	8,215	12.20	杉林區	787	19.01	旗山區	2,433	16.52
鼓山區	6,824	12.00	那瑪夏區	122	20.47	鳳山區	11,354	8.87
旗津區	721	10.31	岡山區	3,148	9.40	橋頭區	1,752	12.77
鹽埕區	1,842	15.70	林園區	2,651	12.08	燕巢區	955	10.53
大社區	1,075	8.55	阿蓮區	764	8.70	彌陀區	503	9.80
大寮區	4,005	10.31	美濃區	2,025	14.81	全區	108,825	10.76



宅數較高：三民區、鳳山區、楠梓區
比例較高：桃源區、那瑪夏區、甲仙區

圖22 高雄市低度使用(用電)住宅分布圖

(七) 六都主要行政區(人口數超過 10 萬人者)低度使用(用電)住宅比例統計結果

下表 39 為六都 103 年底人口數超過 10 萬人鄉鎮市區低度使用(用電)住宅宅數、比例彙整表，其中鄉鎮市區排列順序係依照 103 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅宅數由高至低排序結果。

整體而言，若由低度使用(用電)住宅宅數來看，數量較多的鄉鎮市區為桃園市的桃園區(1.8 萬宅)、中壢區(1.6 萬宅)；新北市的淡水區(1.2 萬宅)；高雄市的三民區(1.17 萬宅)、鳳山區(1.13 萬宅)；台中市西屯區(1.11 萬宅)...等。

若由低度使用(用電)住宅比例而言，比例較高的鄉鎮市區為新北市林口區(15.02%)、桃園市龍潭區(14.21%)、新北市淡水區(14.02%)、高雄市楠梓區(12.23%)與台中市北區(12.14%)...等。

表 39 100-103 年六都主要鄉鎮市區(人口超過 10 萬人)低度使用(用電)住宅宅數、比例彙整表

序號	縣市	鄉鎮市區	103 年底人口數	100 年 11、12 月		101 年 11、12 月		102 年 11、12 月		103 年 11、12 月	
				宅數	(%)	宅數	(%)	宅數	(%)	宅數	(%)
1	桃園市	桃園區	417,366	15,282	9.68	15,751	9.88	16,343	10.14	18,379	11.15
2	桃園市	中壢區	381,449	16,244	11.14	16,490	11.15	17,160	11.51	16,575	10.93
3	新北市	淡水區	158,953	12,032	14.18	13,663	15.51	13,107	14.75	12,946	14.02
4	高雄市	三民區	347,619	11,392	8.78	12,187	9.31	11,787	8.99	11,763	8.91
5	高雄市	鳳山區	354,093	9,568	7.80	10,908	8.74	12,184	9.64	11,366	8.88
6	台中市	西屯區	218,540	11,473	11.80	12,043	12.03	11,609	11.53	11,174	10.92
7	新北市	板橋區	555,914	12,041	6.11	11,173	5.64	10,638	5.36	10,545	5.28
8	新北市	新莊區	411,711	8,142	6.06	9,335	6.83	9,347	6.77	9,896	7.03
9	台中市	北屯區	259,742	8,650	9.42	9,680	10.21	10,046	10.51	9,681	9.88
10	新北市	新店區	299,730	8,029	6.67	8,448	6.98	9,541	7.76	9,623	7.67
11	新北市	三重區	389,325	9,495	6.43	9,392	6.33	9,747	6.53	9,478	6.28
12	新北市	中和區	415,226	8,666	5.41	8,765	5.42	8,861	5.47	8,764	5.36
13	台中市	北區	147,471	8,500	12.27	8,725	12.45	8,746	12.46	8,566	12.14
14	高雄市	楠梓區	178,532	7,118	11.24	7,536	11.59	7,965	12.06	8,234	12.23
15	台北市	中山區	230,496	8,866	9.45	8,840	9.38	8,114	8.59	7,757	8.19
16	高雄市	苓雅區	175,854	7,688	10.98	7,860	11.20	7,646	10.95	7,732	11.05
17	高雄市	左營區	195,643	7,374	10.03	7,896	10.42	7,172	9.46	7,575	9.83
18	新北市	汐止區	195,140	7,638	8.24	7,772	8.31	7,562	8.05	7,415	7.84
19	桃園市	八德區	181,431	5,297	8.64	5,943	9.49	6,241	9.87	7,398	11.30
20	桃園市	平鎮區	212,328	6,713	9.43	7,040	9.78	7,289	9.93	7,263	9.77

序號	縣市	鄉鎮市區	103年底 人口數	100年11、12月		101年11、12月		102年11、12月		103年11、12月	
				宅數	(%)	宅數	(%)	宅數	(%)	宅數	(%)
21	台北市	北投區	257,520	6,742	8.57	7,245	9.12	7,089	8.90	7,241	9.02
22	台南市	東區	190,233	7,172	9.99	7,320	10.12	7,304	10.09	7,184	9.85
23	桃園市	楊梅區	157,200	7,766	13.56	7,920	13.76	7,563	13.01	7,135	12.04
24	高雄市	前鎮區	193,952	6,636	9.42	6,611	9.39	6,981	9.89	7,020	9.89
25	高雄市	鼓山區	135,667	5,347	9.95	5,968	10.86	6,428	11.53	6,832	12.01
26	台南市	永康區	228,651	7,126	8.69	7,661	9.20	6,970	8.34	6,737	8.00
27	台北市	士林區	290,455	6,386	7.02	6,580	7.19	6,230	6.80	6,279	6.85
28	台北市	大安區	313,693	6,192	6.37	6,555	6.73	6,451	6.62	6,208	6.39
29	新北市	林口區	97,645	4,601	13.09	6,113	16.22	5,494	14.13	6,057	15.02
30	台北市	萬華區	194,715	5,997	9.10	6,341	9.54	6,243	9.36	6,013	9.00
31	桃園市	龍潭區	116,211	5,778	14.08	5,995	14.47	5,783	13.83	6,012	14.22
32	台中市	西區	115,731	6,017	11.38	6,399	11.98	6,166	11.47	5,970	11.07
33	台北市	文山區	273,921	5,699	6.53	5,793	6.59	5,829	6.61	5,816	6.54
34	台中市	大里區	206,318	5,339	8.56	5,886	9.10	5,572	8.60	5,572	8.53
35	台中市	太平區	181,537	4,918	8.78	5,424	9.45	5,807	10.01	5,440	9.12
36	台中市	南屯區	161,906	4,989	8.73	5,714	9.62	5,125	8.59	5,235	8.61
37	台南市	北區	132,558	5,374	10.60	5,494	10.76	5,321	10.41	5,215	10.14
38	台北市	內湖區	285,767	5,487	6.29	5,481	6.23	5,447	6.16	5,154	5.79
39	桃園市	龜山區	141,998	4,827	8.80	5,135	9.26	4,977	8.85	5,135	8.96
40	台中市	南區	120,128	4,966	9.51	5,646	10.48	5,356	9.92	5,123	9.39
41	桃園市	蘆竹區	151,354	4,293	8.04	4,809	8.78	5,296	9.53	5,091	8.89
42	台北市	中正區	163,388	4,637	9.17	5,158	10.09	5,068	9.89	4,942	9.63
43	新北市	三峽區	111,588	4,797	11.54	5,524	12.87	5,018	11.60	4,616	10.54
44	新北市	永和區	227,267	4,476	5.12	4,712	5.37	4,316	4.92	4,539	5.15
45	高雄市	小港區	156,171	4,232	9.54	4,385	9.81	4,410	9.83	4,463	9.82
46	新北市	土城區	239,270	4,281	5.22	4,284	5.21	4,468	5.42	4,366	5.28
47	台北市	信義區	229,657	4,243	5.65	4,311	5.73	4,282	5.68	4,339	5.75
48	台中市	豐原區	166,458	4,017	8.21	4,432	8.87	4,265	8.52	4,284	8.48
49	台南市	安南區	187,775	4,448	8.41	4,470	8.31	4,344	7.92	4,200	7.53
50	新北市	樹林區	184,167	5,066	8.13	4,622	7.39	4,202	6.70	4,168	6.60
51	台北市	大同區	130,973	4,254	10.09	4,449	10.41	4,345	10.14	4,101	9.54
52	高雄市	大寮區	111,191	4,166	10.88	4,196	10.90	3,921	10.17	4,005	10.31
53	台北市	松山區	210,473	4,114	6.26	4,188	6.37	4,001	6.10	3,846	5.87
54	台南市	南區	125,691	3,675	8.94	3,792	9.17	3,624	8.76	3,577	8.57
55	新北市	蘆洲區	199,750	2,812	4.30	3,047	4.62	3,124	4.72	3,309	4.95
56	台北市	南港區	121,257	3,290	8.92	3,563	9.42	3,255	8.58	3,213	8.32
57	台中市	潭子區	105,165	2,412	7.10	2,636	7.63	2,551	7.37	2,541	7.29

註：表格內鄉鎮市區排列順序係依照 103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數由高至低依序排列。

資料來源：103 年底鄉鎮市區人口數為內政部戶政司統計結果(下載網址：內政統計月報 <http://sow-f.moi.gov.tw/stat/month/list.htm>)

三、103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅屬性分析

(一) 總樓層、總面積、屋齡、是否超過耐用年限分析

本案低度使用(用電)住宅數計算過程包含「鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例」乘以「房屋稅籍住宅類數量」得「鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數」之估算過程。

因「估算」部分低度使用(用電)住宅數無屬性資料，故研究團隊僅以 103 年度勾稽成功之 7,087,914 筆資料進行後續「總樓層」、「總面積」、「屋齡」與「是否超過耐用年限」... 等屬性分析。

表40 103 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 樓以下			4 樓、5 樓			6 樓 ~ 12 樓			13 樓以上		
	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)
新北市	65,723	5,168	7.86	194,087	12,234	6.30	317,626	22,991	7.24	380,447	39,856	10.48
台北市	73,339	6,989	9.53	375,580	21,790	5.80	274,810	21,560	7.85	115,414	10,942	9.48
桃園市	93,197	7,588	8.14	87,524	10,423	11.91	151,699	16,404	10.81	133,858	18,912	14.13
台中市	177,723	13,411	7.55	127,890	15,523	12.14	154,470	16,573	10.73	154,834	15,734	10.16
台南市	155,836	11,695	7.50	84,836	10,238	12.07	60,837	6,164	10.13	42,219	3,934	9.32
高雄市	121,166	11,360	9.38	131,102	17,394	13.27	103,331	9,473	9.17	185,498	20,396	11.00
宜蘭縣	57,671	6,866	11.91	14,129	2,391	16.92	18,052	4,351	24.10	3,641	1,200	32.96
新竹縣	32,124	2,547	7.93	24,902	2,987	12.00	27,741	2,893	10.43	20,579	3,749	18.22
苗栗縣	47,441	4,241	8.94	15,859	2,251	14.19	12,073	2,275	18.84	2,130	287	13.47
彰化縣	113,453	11,039	9.73	32,849	4,648	14.15	13,996	1,337	9.55	5,533	489	8.84
南投縣	53,504	5,527	10.33	12,055	1,818	15.08	5,548	813	14.65	1,708	284	16.63
雲林縣	62,731	7,234	11.53	15,853	2,075	13.09	8,968	1,225	13.66	1,740	260	14.94
嘉義縣	37,957	4,048	10.66	12,013	2,045	17.02	2,518	504	20.02	221	27	12.22
屏東縣	76,741	7,333	9.56	16,539	2,553	15.44	10,860	1,313	12.09	5,790	608	10.50
台東縣	25,058	2,789	11.13	2,752	381	13.84	3,182	756	23.76	472	38	8.05
花蓮縣	38,226	4,622	12.09	12,265	2,085	17.00	7,969	1,388	17.42	1,399	211	15.08
澎湖縣	7,037	533	7.57	1,538	157	10.21	1,091	86	7.88	357	21	5.88
基隆市	16,746	2,468	14.74	29,192	3,361	11.51	30,478	3,214	10.55	17,354	2,108	12.15
新竹市	17,552	1,419	8.08	18,835	1,986	10.54	23,042	2,126	9.23	22,020	2,057	9.34
嘉義市	13,756	1,030	7.49	14,008	1,786	12.75	17,624	2,523	14.32	6,013	691	11.49
金門縣	11,464	1,243	10.84	1,441	146	10.13	262	50	19.08	1	0	0.00
連江縣	1,623	251	15.47	233	13	5.58	86	7	8.14	0	0	0.00
全國	1,300,068	119,401	9.18	1,225,482	118,285	9.65	1,246,263	118,026	9.47	1,101,228	121,804	11.06

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 103 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,087,914 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 103 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

註 3：分析過程發現，「總樓層」屬性中有 2,214,873 筆資料填寫內容無法辨識。

表41 103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	178,106	23,423	13.15	811,547	50,449	6.22	302,491	21,040	6.96	88,496	11,325	12.80	22,764	4,251	18.67
台北市	139,228	17,737	12.74	481,086	27,302	5.68	150,921	9,149	6.06	54,138	5,108	9.44	13,770	1,985	14.42
桃園市	53,019	10,287	19.40	255,035	28,977	11.36	190,580	18,288	9.60	115,838	10,561	9.12	35,626	2,993	8.40
台中市	77,606	16,386	21.11	259,906	23,669	9.11	265,371	21,509	8.11	193,571	17,782	9.19	59,984	5,679	9.47
台南市	41,056	9,195	22.40	142,192	15,261	10.73	192,319	15,214	7.91	141,420	11,485	8.12	30,931	3,251	10.51
高雄市	66,501	13,402	20.15	367,002	35,208	9.59	274,788	24,326	8.85	141,233	16,433	11.64	31,703	4,461	14.07
宜蘭縣	15,279	5,955	38.98	41,530	7,888	18.99	50,473	5,857	11.60	38,004	3,670	9.66	9,089	877	9.65
新竹縣	9,657	1,969	20.39	43,205	4,881	11.30	45,996	4,224	9.18	39,913	4,387	10.99	11,611	1,279	11.02
苗栗縣	9,592	2,935	30.60	30,293	5,055	16.69	43,084	4,199	9.75	41,546	3,458	8.32	13,210	1,040	7.87
彰化縣	18,762	4,396	23.43	69,185	10,116	14.62	100,548	10,477	10.42	79,591	7,895	9.92	23,426	2,552	10.89
南投縣	9,596	2,363	24.62	33,216	5,105	15.37	45,087	4,778	10.60	32,360	3,129	9.67	9,573	866	9.05
雲林縣	18,140	4,662	25.70	49,700	8,823	17.75	60,354	7,155	11.86	40,667	4,293	10.56	9,902	963	9.73
嘉義縣	11,299	2,996	26.52	31,784	5,260	16.55	41,154	4,993	12.13	22,041	2,458	11.15	6,935	626	9.03
屏東縣	16,055	3,554	22.14	50,141	6,738	13.44	70,560	6,827	9.68	53,205	4,624	8.69	13,797	1,082	7.84
台東縣	9,697	2,724	28.09	16,979	2,760	16.26	17,204	1,680	9.77	14,769	1,159	7.85	3,266	239	7.32
花蓮縣	16,936	4,699	27.75	39,682	5,541	13.96	30,288	2,778	9.17	16,113	1,659	10.30	3,556	328	9.22
澎湖縣	1,679	428	25.49	8,481	1,166	13.75	7,413	590	7.96	4,498	406	9.03	844	72	8.53
基隆市	15,688	3,977	25.35	78,534	9,284	11.82	30,929	2,764	8.94	9,393	839	8.93	1,817	187	10.29
新竹市	12,553	2,314	18.43	40,320	3,224	8.00	37,110	2,506	6.75	25,783	2,013	7.81	7,824	671	8.58
嘉義市	10,405	2,555	24.56	29,761	3,681	12.37	24,390	2,183	8.95	14,011	1,443	10.30	3,589	338	9.42
金門縣	1,010	276	27.33	3,970	725	18.26	3,784	444	11.73	4,851	353	7.28	1,057	66	6.24
連江縣	339	89	26.25	858	117	13.64	487	49	10.06	208	13	6.25	50	3	6.00
全國	732,203	136,322	18.62	2,884,407	261,230	9.06	1,985,331	171,030	8.61	1,171,649	114,493	9.77	314,324	33,809	10.76

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以103年度台電、房屋稅籍勾稽成功之7,087,914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103年度11、12月份用平均電度數計算而得。

表42 103 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	93,207	25,176	27.01	141,927	9,872	6.96	437,657	28,994	6.62	289,661	16,341	5.64	440,952	30,105	6.83
台北市	37,894	9,610	25.36	61,251	4,708	7.69	109,021	7,023	6.44	167,262	8,997	5.38	463,715	30,943	6.67
桃園市	45,623	13,508	29.61	73,234	6,220	8.49	221,388	21,546	9.73	126,617	11,978	9.46	183,236	17,854	9.74
台中市	56,758	11,311	19.93	81,889	6,464	7.89	259,974	22,965	8.83	222,670	20,820	9.35	235,147	23,465	9.98
台南市	29,074	4,870	16.75	39,163	2,741	7.00	138,275	11,405	8.25	139,311	13,122	9.42	202,095	22,268	11.02
高雄市	44,733	12,661	28.30	81,134	6,603	8.14	217,184	18,777	8.65	203,413	20,450	10.05	334,763	35,339	10.56
宜蘭縣	11,932	3,381	28.34	13,962	1,689	12.10	40,501	6,211	15.34	32,636	4,036	12.37	55,344	8,930	16.14
新竹縣	18,877	4,521	23.95	26,019	2,206	8.48	31,738	2,942	9.27	30,655	2,761	9.01	43,093	4,310	10.00
苗栗縣	6,882	1,383	20.10	10,051	1,496	14.88	29,969	3,211	10.71	30,751	2,867	9.32	60,072	7,730	12.87
彰化縣	13,296	2,586	19.45	16,616	1,302	7.84	72,820	6,960	9.56	63,499	6,634	10.45	125,281	17,954	14.33
南投縣	4,297	1,128	26.25	7,779	810	10.41	32,127	3,672	11.43	29,740	2,913	9.79	55,889	7,718	13.81
雲林縣	6,839	1,336	19.54	9,602	748	7.79	36,276	4,332	11.94	37,891	4,468	11.79	88,155	15,012	17.03
嘉義縣	3,754	720	19.18	5,800	858	14.79	21,534	2,526	11.73	23,897	2,688	11.25	58,228	9,541	16.39
屏東縣	6,968	1,263	18.13	10,432	898	8.61	44,455	4,773	10.74	48,992	4,588	9.36	92,911	11,303	12.17
台東縣	3,018	499	16.53	3,017	324	10.74	14,020	1,822	13.00	13,080	1,486	11.36	28,780	4,431	15.40
花蓮縣	3,334	653	19.59	5,708	446	7.81	22,884	3,421	14.95	25,883	3,093	11.95	48,766	7,392	15.16
澎湖縣	1,002	211	21.06	1,977	141	7.13	3,852	249	6.46	3,713	253	6.81	12,371	1,808	14.61
基隆市	5,220	1,119	21.44	5,395	491	9.10	57,241	6,274	10.96	24,839	2,622	10.56	43,666	6,545	14.99
新竹市	11,883	1,728	14.54	12,160	882	7.25	32,181	2,849	8.85	26,388	2,160	8.19	40,978	3,109	7.59
嘉義市	1,315	191	14.52	6,913	529	7.65	22,570	2,815	12.47	22,656	2,680	11.83	28,702	3,985	13.88
金門縣	2,123	495	23.32	2,043	291	14.24	3,808	307	8.06	1,956	124	6.34	4,742	647	13.64
連江縣	161	15	9.32	197	6	3.05	218	12	5.50	147	21	14.29	1,219	217	17.80
全國	408,190	98,365	24.10	616,269	49,725	8.07	1,849,693	163,086	8.82	1,565,657	135,102	8.63	2,648,105	270,606	10.22

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 103 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 7,087,914 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 103 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

表43 103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			總計		
	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	1,242,803	97,138	7.82	93,273	6,974	7.48	10,826	527	4.87	56,502	5,849	10.35	1,403,404	110,488	7.87
台北市	742,850	52,639	7.09	73,579	6,052	8.23	3,275	137	4.18	19,439	2,453	12.62	839,143	61,281	7.30
桃園市	459,820	54,715	11.90	152,919	11,331	7.41	8,585	698	8.13	28,774	4,362	15.16	650,098	71,106	10.94
台中市	601,777	62,347	10.36	160,940	11,994	7.45	37,369	2,609	6.98	56,352	8,075	14.33	856,438	85,025	9.93
台南市	314,206	30,818	9.81	127,934	9,836	7.69	36,829	2,532	6.88	68,949	11,220	16.27	547,918	54,406	9.93
高雄市	634,126	68,549	10.81	178,105	15,696	8.81	19,980	1,612	8.07	49,016	7,973	16.27	881,227	93,830	10.65
宜蘭縣	68,862	13,267	19.27	53,494	5,592	10.45	9,333	936	10.03	22,686	4,452	19.62	154,375	24,247	15.71
新竹縣	97,378	11,488	11.80	39,403	2,970	7.54	2,068	170	8.22	11,533	2,112	18.31	150,382	16,740	11.13
苗栗縣	63,295	7,884	12.46	46,617	4,064	8.72	5,505	511	9.28	22,308	4,228	18.95	137,725	16,687	12.12
彰化縣	126,589	13,677	10.80	91,056	9,554	10.49	16,510	1,614	9.78	57,357	10,591	18.47	291,512	35,436	12.16
南投縣	58,879	6,676	11.34	39,497	4,169	10.56	5,811	783	13.47	25,645	4,613	17.99	129,832	16,241	12.51
雲林縣	60,875	7,328	12.04	65,720	7,830	11.91	5,258	753	14.32	46,910	9,985	21.29	178,763	25,896	14.49
嘉義縣	36,513	4,873	13.35	41,717	4,783	11.47	3,990	492	12.33	30,993	6,185	19.96	113,213	16,333	14.43
屏東縣	76,214	8,685	11.40	79,671	7,228	9.07	9,681	920	9.50	38,192	5,992	15.69	203,758	22,825	11.20
台東縣	17,877	2,146	12.00	23,634	2,602	11.01	4,041	442	10.94	16,363	3,372	20.61	61,915	8,562	13.83
花蓮縣	49,830	6,240	12.52	31,572	3,771	11.94	2,644	341	12.90	22,529	4,653	20.65	106,575	15,005	14.08
澎湖縣	7,431	591	7.95	9,800	863	8.81	245	23	9.39	5,439	1,185	21.79	22,915	2,662	11.62
基隆市	110,354	12,837	11.63	14,069	1,726	12.27	2,254	209	9.27	9,684	2,279	23.53	136,361	17,051	12.50
新竹市	85,805	7,799	9.09	30,144	1,934	6.42	2,015	185	9.18	5,626	810	14.40	123,590	10,728	8.68
嘉義市	51,752	6,254	12.08	18,832	1,779	9.45	1,581	184	11.64	9,991	1,983	19.85	82,156	10,200	12.42
金門縣	5,448	742	13.62	7,524	660	8.77	138	12	8.70	1,562	450	28.81	14,672	1,864	12.70
連江縣	1,137	101	8.88	84	9	10.71	59	5	8.47	662	156	23.56	1,942	271	13.95
全國	4,913,821	476,794	9.70	1,379,584	121,417	8.80	187,997	15,695	8.35	606,512	102,978	16.98	7,087,914	716,884	10.11

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以103年度台電、房屋稅籍勾稽成功之7,087,914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103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」)，故以此表之年數分析耐用年限內低度使用(用電)住宅之分布狀況，內容如表 44 所示：

表44 財政部賦稅署-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、	鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造	50
	住宅用、	加強磚造	35
	公共場所用及	磚構造	25
	不屬下列各項之房屋。	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&contlink=ap/law/lawrulesshow.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。

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45 103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「耐用年限內低度使用(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)	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	1,242,664	97,130	7.82	33,348	2,874	8.62	4,725	332	7.03	2,036	269	13.21	1,282,773	100,605	7.84
台北市	740,713	52,405	7.07	3,662	273	7.45	3,057	124	4.06	2,072	200	9.65	749,504	53,002	7.07
桃園市	459,773	54,710	11.90	89,523	6,899	7.71	6,955	540	7.76	981	144	14.68	557,232	62,293	11.18
台中市	601,554	62,316	10.36	89,954	5,744	6.39	20,299	1,363	6.71	2,357	322	13.66	714,164	69,745	9.77
台南市	314,127	30,811	9.81	74,380	4,738	6.37	21,175	1,265	5.97	2,129	341	16.02	411,811	37,155	9.02
高雄市	634,070	68,543	10.81	64,522	5,268	8.16	11,564	873	7.55	2,146	355	16.54	712,302	75,039	10.53
宜蘭縣	68,856	13,267	19.27	33,804	3,191	9.44	7,404	688	9.29	1,593	193	12.12	111,657	17,339	15.53
新竹縣	97,352	11,486	11.80	23,643	1,770	7.49	1,433	120	8.37	237	42	17.72	122,665	13,418	10.94
苗栗縣	63,266	7,882	12.46	28,027	2,339	8.35	3,113	266	8.54	473	78	16.49	94,879	10,565	11.14
彰化縣	126,573	13,674	10.80	59,930	5,889	9.83	13,183	1,073	8.14	1,614	194	12.02	201,300	20,830	10.35
南投縣	58,854	6,673	11.34	24,082	2,437	10.12	3,095	456	14.73	1,003	158	15.75	87,034	9,724	11.17
雲林縣	60,846	7,322	12.03	48,310	5,427	11.23	2,454	364	14.83	882	189	21.43	112,492	13,302	11.82
嘉義縣	36,507	4,872	13.35	32,336	3,538	10.94	2,000	236	11.80	295	53	17.97	71,138	8,699	12.23
屏東縣	76,186	8,683	11.40	50,328	4,103	8.15	6,917	623	9.01	1,399	170	12.15	134,830	13,579	10.07
台東縣	17,866	2,145	12.01	15,658	1,664	10.63	3,006	338	11.24	962	227	23.60	37,492	4,374	11.67
花蓮縣	49,801	6,236	12.52	17,989	2,175	12.09	1,674	231	13.80	563	139	24.69	70,027	8,781	12.54
澎湖縣	7,424	589	7.93	5,639	391	6.93	242	22	9.09	169	53	31.36	13,474	1,055	7.83
基隆市	110,332	12,833	11.63	6,596	661	10.02	2,157	200	9.27	921	157	17.05	120,006	13,851	11.54
新竹市	85,764	7,798	9.09	12,279	750	6.11	1,060	106	10.00	328	53	16.16	99,431	8,707	8.76
嘉義市	51,650	6,249	12.10	9,376	683	7.28	767	74	9.65	39	10	25.64	61,832	7,016	11.35
金門縣	5,435	742	13.65	4,937	353	7.15	118	9	7.63	649	202	31.12	11,139	1,306	11.72
連江縣	1,126	99	8.79	57	6	10.53	57	4	7.02	17	2	11.76	1,257	111	8.83
全國	4,910,739	476,465	9.70	728,380	61,173	8.40	116,455	9,307	7.99	22,865	3,551	15.53	5,778,439	550,496	9.53

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以103年度台電、房屋稅籍勾稽成功且符合財政部賦稅署房屋構造與對應之耐用年數內之5,778,439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103年度11、12月份用平均電度數計算而得。

註3：參考財政部賦稅署關於賦稅法令相關之行政規則，各項房屋構造別與對應之耐用年數為：鋼筋或鋼骨造：50年；加強磚造：35年；鋼鐵造：20年；木竹土石造：10年。

(二) 連續 2 個月、連續 4 個月、...、連續 12 個月低度使用(用電)住宅分析結果

本研究案低度使用(用電)住宅以 2 個月(每年 11、12 月)平均用電度數為認定標準，屬短期、當季低度使用(用電)概念，隱含待租、待售、甚至是作第二屋使用之住宅。

因低度使用(用電)行為可能長達數個月，且數據意義可能與短期低度使用(用電)不同，研究團隊於本期研究案執行期間，除計算 2 個月(每年 11、12 月)低度使用(用電)住宅宅數、比例統計數據外亦分析連續 4-12 個月低度使用(用電)住宅之數量與比例，下表 47 與圖 17 為 98-103 年分析結果。

本研究案連續低度使用(用電)的認定方式為：

- (1). 連續 2 個月：11、12 月平均用電度數低於 60 度
- (2). 連續 4 個月：9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度
- (3). 連續 6 個月：7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度
- (4). 連續 8 個月：5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度
- (5). 連續 10 個月：3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度
- (6). 連續 12 個月：連續一整年各月平均用電度數皆小於 60 度

由於連續低度使用(用電)月份愈長，認定條件愈嚴苛，故表 46、圖 23 皆呈現低度使用(用電)月份愈長低度使用(用電)住宅比例愈低之計算結果，除此之外，數據結果亦逐漸平穩，如連續 12 個月低度使用(用電)住宅比例 100-103 年數據多維持在 6.9% 水準。

除歷年不同連續低度使用(用電)月份數據資訊外，研究團隊亦計算歷年、各縣市、六都鄉鎮市區數據結果，礙於篇幅，報告書正文內容呈現 103 年度數據結果，98-102 年數據參見附件內容。

表46 98-103年連續2-12個月低度使用(用電)住宅比例計算結果(單位：%)

連續低度使用 (用電)期間	98年	99年	100年	101年	102年	103年
連續2個月	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30
連續4個月	9.68	9.45	8.71	8.93	8.70	8.48
連續6個月	8.83	8.70	8.07	8.17	7.92	7.83
連續8個月	8.38	8.25	7.62	7.66	7.53	7.44
連續10個月	8.04	7.87	7.27	7.28	7.21	7.14
連續12個月	7.62	7.53	6.95	6.96	6.96	6.85

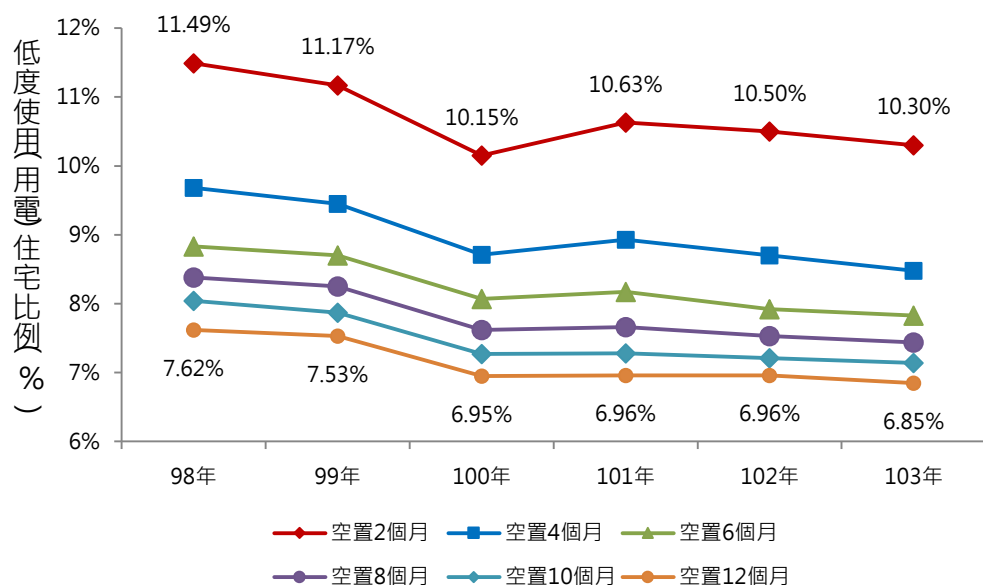


圖23 98-103年連續2-12個月低度使用(用電)住宅比例分布圖

註：連續2個月係指11、12月平均用電度數低於60度；連續4個月係指9、10、11、12月平均用電度數皆小於60度；連續6個月係指7、8、9、10、11、12月平均用電度數皆小於60度；連續8個月係指5、6、7、8、9、10、11、12月平均用電度數皆小於60度；連續10個月係指3、4、5、6、7、8、9、10、11、12月平均用電度數皆小於60度；連續12個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於60度。

1. 103 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅分析

表47 103 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
全國	8,253,446	849,869	10.30	699,956	8.48	646,286	7.83	613,941	7.44	589,126	7.14	565,504	6.85
新北市	1,523,581	118,963	7.81	93,380	6.13	85,366	5.60	80,729	5.30	77,152	5.06	73,823	4.85
台北市	763,919	64,749	7.34	49,542	5.61	44,528	5.04	41,565	4.71	39,488	4.47	37,413	4.24
桃園市	882,710	83,962	10.99	67,424	8.83	61,707	8.08	58,387	7.64	55,654	7.29	53,219	6.97
台中市	969,631	96,750	9.98	77,734	8.02	70,918	7.31	66,844	6.89	63,770	6.58	60,953	6.29
台南市	654,925	66,036	10.08	56,067	8.56	52,011	7.94	49,499	7.56	47,641	7.27	45,811	6.99
高雄市	1,011,181	108,825	10.76	93,367	9.23	86,301	8.53	82,101	8.12	78,938	7.81	75,820	7.50
宜蘭縣	175,597	27,641	15.74	22,737	12.95	21,429	12.20	20,643	11.76	20,031	11.41	19,442	11.07
新竹縣	184,215	20,557	11.16	16,986	9.22	15,698	8.52	14,991	8.14	14,435	7.84	13,919	7.56
苗栗縣	183,961	22,544	12.25	18,770	10.20	17,454	9.49	16,542	8.99	15,908	8.65	15,299	8.32
彰化縣	383,051	46,823	12.22	40,587	10.60	38,539	10.06	37,097	9.68	35,850	9.36	34,654	9.05
南投縣	159,663	20,220	12.66	17,540	10.99	16,512	10.34	15,861	9.93	15,289	9.58	14,725	9.22
雲林縣	229,877	33,593	14.61	28,572	12.43	26,881	11.69	25,701	11.18	24,835	10.80	24,048	10.46
嘉義縣	167,681	24,472	14.59	21,269	12.68	20,074	11.97	19,290	11.50	18,706	11.16	18,138	10.82
屏東縣	276,041	31,301	11.34	27,268	9.88	25,444	9.22	24,234	8.78	23,286	8.44	22,425	8.12
台東縣	83,990	11,884	14.15	9,940	11.83	9,273	11.04	8,919	10.62	8,618	10.26	8,277	9.85
花蓮縣	127,413	18,340	14.39	15,093	11.85	13,882	10.90	13,267	10.41	12,724	9.99	12,211	9.58
澎湖縣	31,432	3,783	12.04	3,163	10.06	2,977	9.47	2,873	9.14	2,798	8.90	2,702	8.60
基隆市	159,874	19,935	12.47	16,342	10.22	15,178	9.49	14,494	9.07	13,951	8.73	13,398	8.38
新竹市	160,598	13,940	8.68	11,202	6.98	10,119	6.30	9,487	5.91	9,040	5.63	8,654	5.39
嘉義市	103,882	12,897	12.42	10,707	10.31	9,861	9.49	9,362	9.01	9,022	8.68	8,641	8.32
金門縣	17,758	2,295	12.92	1,956	11.01	1,849	10.41	1,780	10.02	1,722	9.70	1,673	9.42
連江縣	2,466	359	14.56	310	12.57	285	11.56	275	11.15	268	10.87	259	10.50

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

2. 103 年度六都鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅分析

(1). 台北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表48 103 年度台北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮 市區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
士林區	91,696	6,250	6.82	4,985	5.44	4,456	4.86	4,201	4.58	3,995	4.36	3,793	4.14
大同區	42,985	4,077	9.48	3,252	7.57	3,004	6.99	2,846	6.62	2,722	6.33	2,607	6.06
大安區	97,211	6,200	6.38	4,511	4.64	3,988	4.10	3,679	3.78	3,438	3.54	3,207	3.30
中山區	94,750	7,751	8.18	5,817	6.14	5,212	5.50	4,873	5.14	4,614	4.87	4,388	4.63
中正區	51,297	4,931	9.61	3,777	7.36	3,398	6.62	3,178	6.20	3,032	5.91	2,864	5.58
內湖區	89,088	5,142	5.77	3,856	4.33	3,428	3.85	3,137	3.52	2,969	3.33	2,782	3.12
文山區	88,914	5,820	6.55	4,382	4.93	3,923	4.41	3,671	4.13	3,479	3.91	3,288	3.70
北投區	80,275	7,225	9.00	5,594	6.97	5,112	6.37	4,812	5.99	4,621	5.76	4,402	5.48
松山區	65,550	3,820	5.83	2,796	4.27	2,438	3.72	2,237	3.41	2,097	3.20	1,982	3.02
信義區	75,497	4,329	5.73	3,280	4.34	2,948	3.90	2,716	3.60	2,549	3.38	2,400	3.18
南港區	38,637	3,211	8.31	2,636	6.82	2,328	6.03	2,199	5.69	2,102	5.44	2,010	5.20
萬華區	66,810	5,993	8.97	4,656	6.97	4,293	6.43	4,016	6.01	3,870	5.79	3,690	5.52
台北市全區	882,710	64,749	7.34	49,542	5.61	44,528	5.04	41,565	4.71	39,488	4.47	37,413	4.24

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

(2). 新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表 49 103 年度新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
八里區	15,256	2,034	13.33	1,543	10.11	1,404	9.20	1,344	8.81	1,285	8.42	1,230	8.06
三芝區	13,474	4,084	30.31	3,248	24.11	3,048	22.62	2,960	21.97	2,883	21.40	2,799	20.77
三重區	150,837	9,498	6.30	7,235	4.80	6,611	4.38	6,220	4.12	5,957	3.95	5,729	3.80
三峽區	43,808	4,627	10.56	3,589	8.19	3,258	7.44	3,071	7.01	2,945	6.72	2,830	6.46
土城區	82,743	4,373	5.29	3,124	3.78	2,763	3.34	2,569	3.10	2,400	2.90	2,283	2.76
中和區	163,606	8,744	5.34	6,189	3.78	5,454	3.33	5,046	3.08	4,739	2.90	4,425	2.70
五股區	28,186	2,279	8.09	1,785	6.33	1,659	5.89	1,593	5.65	1,533	5.44	1,479	5.25
平溪區	1,829	329	17.99	270	14.76	254	13.89	241	13.18	234	12.79	223	12.19
永和區	88,189	4,534	5.14	3,424	3.88	3,076	3.49	2,852	3.23	2,684	3.04	2,511	2.85
石門區	2,975	657	22.08	531	17.85	502	16.87	481	16.17	477	16.03	451	15.16
石碇區	1,351	244	18.06	197	14.58	185	13.69	183	13.55	170	12.58	167	12.36
汐止區	94,539	7,416	7.84	5,556	5.88	4,940	5.23	4,600	4.87	4,329	4.58	4,103	4.34
坪林區	720	126	17.50	108	15.00	102	14.17	99	13.75	97	13.47	95	13.19
林口區	40,330	6,036	14.97	5,180	12.84	4,851	12.03	4,659	11.55	4,500	11.16	4,368	10.83
板橋區	199,622	10,583	5.30	8,256	4.14	7,492	3.75	7,042	3.53	6,705	3.36	6,364	3.19
金山區	7,501	1,321	17.61	1,148	15.30	1,080	14.40	1,037	13.82	1,013	13.50	987	13.16
泰山區	27,442	1,636	5.96	1,367	4.98	1,271	4.63	1,213	4.42	1,161	4.23	1,109	4.04
烏來區	832	127	15.26	112	13.46	105	12.62	100	12.02	98	11.78	93	11.18

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

表 50(續) 103 年度新北市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
貢寮區	3,357	479	14.27	381	11.35	355	10.57	330	9.83	322	9.59	311	9.26
淡水區	92,333	12,939	14.01	10,554	11.43	9,671	10.47	9,204	9.97	8,824	9.56	8,514	9.22
深坑區	10,028	712	7.10	536	5.35	476	4.75	435	4.34	412	4.11	388	3.87
新店區	125,534	9,635	7.68	7,591	6.05	6,899	5.50	6,528	5.20	6,219	4.95	5,920	4.72
新莊區	140,756	9,932	7.06	7,921	5.63	7,264	5.16	6,834	4.86	6,533	4.64	6,244	4.44
瑞芳區	17,275	3,079	17.82	2,594	15.02	2,481	14.36	2,397	13.88	2,337	13.53	2,268	13.13
萬里區	8,746	2,990	34.19	2,560	29.27	2,449	28.00	2,407	27.52	2,365	27.04	2,317	26.49
樹林區	63,119	4,181	6.62	3,257	5.16	2,992	4.74	2,817	4.46	2,690	4.26	2,557	4.05
雙溪區	3,121	621	19.90	515	16.50	490	15.70	475	15.22	457	14.64	442	14.16
蘆洲區	66,898	3,311	4.95	2,645	3.95	2,428	3.63	2,298	3.44	2,179	3.26	2,083	3.11
鶯歌區	29,174	2,436	8.35	1,964	6.73	1,806	6.19	1,694	5.81	1,604	5.50	1,533	5.25
新北市全區	1,523,581	118,963	7.81	93,380	6.13	85,366	5.60	80,729	5.30	77,152	5.06	73,823	4.85

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

(3). 桃園市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表50 103 年度桃園市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
八德區	65,493	7,398	11.30	6,164	9.41	5,714	8.72	5,455	8.33	5,276	8.06	5,076	7.75
大園區	25,606	3,134	12.24	2,692	10.51	2,536	9.90	2,456	9.59	2,368	9.25	2,296	8.97
大溪區	32,236	3,798	11.78	3,188	9.89	2,935	9.10	2,798	8.68	2,688	8.34	2,598	8.06
中壢區	151,624	16,575	10.93	13,134	8.66	11,868	7.83	11,185	7.38	10,600	6.99	10,097	6.66
平鎮區	74,364	7,263	9.77	6,061	8.15	5,597	7.53	5,257	7.07	5,017	6.75	4,785	6.43
桃園區	164,784	18,379	11.15	14,172	8.60	12,851	7.80	12,108	7.35	11,458	6.95	10,918	6.63
復興區	2,506	474	18.91	397	15.84	357	14.25	335	13.37	315	12.57	302	12.05
新屋區	12,657	1,390	10.98	1,201	9.49	1,146	9.05	1,103	8.71	1,064	8.41	1,029	8.13
楊梅區	59,278	7,135	12.04	5,681	9.58	5,225	8.81	4,943	8.34	4,723	7.97	4,530	7.64
龍潭區	42,268	6,012	14.22	4,993	11.81	4,668	11.04	4,457	10.54	4,276	10.12	4,110	9.72
龜山區	57,324	5,135	8.96	4,112	7.17	3,711	6.47	3,498	6.10	3,333	5.81	3,174	5.54
蘆竹區	57,287	5,091	8.89	3,844	6.71	3,428	5.98	3,204	5.59	3,004	5.24	2,823	4.93
觀音區	18,492	2,178	11.78	1,785	9.65	1,671	9.04	1,588	8.59	1,532	8.28	1,481	8.01
桃園市全區	763,919	83,962	10.99	67,424	8.83	61,707	8.08	58,387	7.64	55,654	7.29	53,219	6.97

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

(4). 台中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表51 103 年度台中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
中區	9,683	2,389	24.67	1,934	19.97	1,739	17.96	1,650	17.04	1,580	16.32	1,519	15.69
北區	70,577	8,552	12.12	6,318	8.95	5,559	7.88	5,195	7.36	4,890	6.93	4,624	6.55
北屯區	98,021	9,649	9.84	7,331	7.48	6,559	6.69	6,153	6.28	5,835	5.95	5,525	5.64
西區	53,907	5,963	11.06	4,800	8.90	4,407	8.18	4,142	7.68	3,936	7.30	3,770	6.99
西屯區	102,334	11,197	10.94	8,235	8.05	7,226	7.06	6,628	6.48	6,261	6.12	5,931	5.80
東區	27,857	3,382	12.14	2,811	10.09	2,569	9.22	2,455	8.81	2,358	8.46	2,274	8.16
南區	54,582	5,114	9.37	4,120	7.55	3,723	6.82	3,526	6.46	3,361	6.16	3,208	5.88
南屯區	60,774	5,232	8.61	4,052	6.67	3,655	6.01	3,413	5.62	3,204	5.27	3,022	4.97
大甲區	22,033	1,973	8.95	1,614	7.33	1,512	6.86	1,437	6.52	1,366	6.20	1,322	6.00
大安區	5,491	473	8.61	409	7.45	399	7.27	390	7.10	385	7.01	374	6.81
大肚區	18,142	1,751	9.65	1,532	8.44	1,434	7.90	1,369	7.55	1,323	7.29	1,281	7.06
大里區	65,354	5,561	8.51	4,624	7.08	4,290	6.56	4,065	6.22	3,892	5.96	3,714	5.68
大雅區	27,817	2,100	7.55	1,745	6.27	1,599	5.75	1,520	5.46	1,448	5.21	1,378	4.95
太平區	59,672	5,424	9.09	4,417	7.40	4,001	6.70	3,741	6.27	3,607	6.04	3,432	5.75
外埔區	9,016	858	9.52	678	7.52	627	6.95	599	6.64	584	6.48	559	6.20
石岡區	3,789	378	9.98	336	8.87	323	8.52	311	8.21	293	7.73	280	7.39
后里區	14,868	1,400	9.42	1,181	7.94	1,116	7.51	1,078	7.25	1,047	7.04	1,009	6.79
沙鹿區	30,128	3,337	11.08	2,837	9.42	2,650	8.80	2,519	8.36	2,435	8.08	2,362	7.84

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

表 51(續) 103 年度台中市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
和平區	2,465	514	20.85	448	18.17	424	17.20	399	16.19	392	15.90	375	15.21
東勢區	14,278	1,645	11.52	1,416	9.92	1,336	9.36	1,281	8.97	1,220	8.54	1,184	8.29
烏日區	21,737	2,102	9.67	1,842	8.47	1,744	8.02	1,654	7.61	1,597	7.35	1,555	7.15
神岡區	18,241	1,364	7.48	1,166	6.39	1,097	6.01	1,036	5.68	990	5.43	955	5.24
梧棲區	16,614	1,659	9.99	1,419	8.54	1,353	8.14	1,306	7.86	1,261	7.59	1,222	7.36
清水區	24,692	2,519	10.20	2,185	8.85	2,085	8.44	2,013	8.15	1,954	7.91	1,899	7.69
新社區	7,111	890	12.52	773	10.87	724	10.18	691	9.72	675	9.49	651	9.15
潭子區	34,870	2,538	7.28	2,140	6.14	1,973	5.66	1,840	5.28	1,741	4.99	1,676	4.81
龍井區	23,883	2,504	10.48	2,112	8.84	1,955	8.19	1,866	7.81	1,773	7.42	1,683	7.05
豐原區	50,520	4,266	8.44	3,554	7.03	3,275	6.48	3,092	6.12	2,945	5.83	2,802	5.55
霧峰區	21,175	2,016	9.52	1,705	8.05	1,564	7.39	1,475	6.97	1,417	6.69	1,367	6.46
台中市全區	969,631	96,750	9.98	77,734	8.02	70,918	7.31	66,844	6.89	63,770	6.58	60,953	6.29

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

(5). 台南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表52 103 年度台南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
中西區	34,188	4,690	13.72	3,972	11.62	3,686	10.78	3,526	10.31	3,373	9.87	3,265	9.55
北區	51,420	5,193	10.10	4,366	8.49	3,984	7.75	3,760	7.31	3,623	7.05	3,429	6.67
安平區	25,817	2,783	10.78	2,354	9.12	2,201	8.53	2,061	7.98	1,974	7.65	1,892	7.33
安南區	55,781	4,236	7.59	3,684	6.60	3,422	6.13	3,246	5.82	3,127	5.61	3,010	5.40
東區	72,912	7,217	9.90	5,755	7.89	5,164	7.08	4,832	6.63	4,620	6.34	4,386	6.02
南區	41,715	3,584	8.59	3,030	7.26	2,788	6.68	2,644	6.34	2,533	6.07	2,430	5.83
七股區	6,278	689	10.97	599	9.54	567	9.03	547	8.71	532	8.47	516	8.22
下營區	7,693	920	11.96	787	10.23	745	9.68	720	9.36	699	9.09	672	8.74
大內區	3,275	453	13.83	398	12.15	380	11.60	357	10.90	341	10.41	333	10.17
山上區	2,244	219	9.76	192	8.56	176	7.84	169	7.53	166	7.40	154	6.86
仁德區	25,261	2,095	8.29	1,854	7.34	1,721	6.81	1,649	6.53	1,581	6.26	1,536	6.08
六甲區	7,603	890	11.71	755	9.93	718	9.44	692	9.10	678	8.92	658	8.65
北門區	2,715	395	14.55	352	12.97	340	12.52	328	12.08	314	11.57	306	11.27
左鎮區	1,544	286	18.52	248	16.06	239	15.48	228	14.77	223	14.44	216	13.99
永康區	84,238	6,726	7.98	5,499	6.53	4,884	5.80	4,567	5.42	4,307	5.11	4,074	4.84
玉井區	4,894	672	13.73	598	12.22	567	11.59	549	11.22	533	10.89	521	10.65
白河區	10,342	1,628	15.74	1,491	14.42	1,430	13.83	1,385	13.39	1,344	13.00	1,324	12.80
安定區	9,068	813	8.97	683	7.53	642	7.08	611	6.74	579	6.39	553	6.10

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

表 52(續) 103 年度台南市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
西港區	7,312	739	10.11	621	8.49	586	8.01	559	7.64	544	7.44	523	7.15
佳里區	19,529	1,837	9.41	1,637	8.38	1,529	7.83	1,472	7.54	1,426	7.30	1,384	7.09
官田區	8,003	1,146	14.32	997	12.46	940	11.75	920	11.50	884	11.05	850	10.62
東山區	6,828	882	12.92	789	11.56	760	11.13	737	10.79	711	10.41	691	10.12
南化區	2,282	346	15.16	307	13.45	292	12.80	281	12.31	270	11.83	263	11.52
後壁區	8,860	1,207	13.62	1,052	11.87	1,003	11.32	972	10.97	955	10.78	934	10.54
柳營區	7,205	926	12.85	778	10.80	743	10.31	718	9.97	707	9.81	674	9.35
將軍區	5,888	769	13.06	672	11.41	642	10.90	612	10.39	597	10.14	581	9.87
麻豆區	15,360	1,836	11.95	1,583	10.31	1,503	9.79	1,434	9.34	1,382	9.00	1,345	8.76
善化區	16,739	1,909	11.40	1,656	9.89	1,568	9.37	1,499	8.96	1,466	8.76	1,436	8.58
新化區	14,631	1,390	9.50	1,132	7.74	1,052	7.19	1,012	6.92	969	6.62	924	6.32
新市區	12,320	936	7.60	804	6.53	743	6.03	685	5.56	662	5.37	640	5.19
新營區	29,613	3,286	11.10	2,807	9.48	2,626	8.87	2,526	8.53	2,448	8.27	2,352	7.94
楠西區	3,084	497	16.12	444	14.40	421	13.65	398	12.91	393	12.74	386	12.52
學甲區	8,457	1,066	12.60	917	10.84	874	10.33	862	10.19	834	9.86	805	9.52
龍崎區	1,184	231	19.51	211	17.82	193	16.30	189	15.96	182	15.37	182	15.37
歸仁區	21,083	1,356	6.43	1,174	5.57	1,101	5.22	1,043	4.95	1,009	4.79	968	4.59
關廟區	10,167	777	7.64	666	6.55	635	6.25	601	5.91	576	5.67	552	5.43
鹽水區	9,392	1,411	15.02	1,203	12.81	1,146	12.20	1,108	11.80	1,079	11.49	1,046	11.14
台南市全區	654,925	66,036	10.08	56,067	8.56	52,011	7.94	49,499	7.56	47,641	7.27	45,811	6.99

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

(6). 高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

表53 103 年度高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
三民區	131,947	11,752	8.91	9,923	7.52	9,023	6.84	8,534	6.47	8,143	6.17	7,754	5.88
小港區	45,444	4,465	9.83	3,889	8.56	3,612	7.95	3,440	7.57	3,338	7.35	3,212	7.07
左營區	77,086	7,570	9.82	6,443	8.36	5,936	7.70	5,598	7.26	5,307	6.88	5,084	6.60
前金區	14,789	2,147	14.52	1,769	11.96	1,568	10.60	1,476	9.98	1,407	9.51	1,332	9.01
前鎮區	70,952	7,009	9.88	5,712	8.05	5,151	7.26	4,835	6.81	4,635	6.53	4,417	6.23
苓雅區	69,972	7,698	11.00	6,286	8.98	5,633	8.05	5,269	7.53	5,053	7.22	4,805	6.87
新興區	25,657	3,768	14.69	3,121	12.16	2,814	10.97	2,654	10.34	2,527	9.85	2,398	9.35
楠梓區	67,349	8,215	12.20	7,047	10.46	6,533	9.70	6,257	9.29	6,056	8.99	5,842	8.67
鼓山區	56,873	6,824	12.00	5,925	10.42	5,539	9.74	5,254	9.24	5,039	8.86	4,851	8.53
旗津區	6,992	721	10.31	595	8.51	568	8.12	536	7.67	519	7.42	502	7.18
鹽埕區	11,731	1,842	15.70	1,496	12.75	1,341	11.43	1,279	10.90	1,223	10.43	1,162	9.91
大社區	12,576	1,075	8.55	954	7.59	862	6.85	811	6.45	781	6.21	752	5.98
大寮區	38,861	4,005	10.31	3,489	8.98	3,271	8.42	3,123	8.04	3,019	7.77	2,922	7.52
大樹區	13,591	1,740	12.80	1,501	11.04	1,413	10.40	1,354	9.96	1,300	9.57	1,270	9.34
仁武區	28,964	2,912	10.05	2,625	9.06	2,445	8.44	2,341	8.08	2,264	7.82	2,174	7.51
內門區	4,544	686	15.10	579	12.74	548	12.06	532	11.71	523	11.51	501	11.03
六龜區	5,170	961	18.59	867	16.77	818	15.82	798	15.44	773	14.95	746	14.43
永安區	3,202	311	9.71	282	8.81	269	8.40	266	8.31	257	8.03	251	7.84
田寮區	1,888	384	20.34	341	18.06	332	17.58	324	17.16	324	17.16	313	16.58
甲仙區	2,430	504	20.74	475	19.55	441	18.15	427	17.57	415	17.08	403	16.58
杉林區	4,140	787	19.01	703	16.98	675	16.30	655	15.82	636	15.36	616	14.88

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60。

表 53(續) 103 年度高雄市各鄉鎮市區連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

鄉鎮市區	房屋稅籍住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
那瑪夏區	596	122	20.47	100	16.78	93	15.60	90	15.10	81	13.59	77	12.92
岡山區	33,485	3,148	9.40	2,743	8.19	2,562	7.65	2,452	7.32	2,355	7.03	2,262	6.76
林園區	21,946	2,651	12.08	2,398	10.93	2,251	10.26	2,160	9.84	2,099	9.56	2,024	9.22
阿蓮區	8,781	764	8.70	672	7.65	641	7.30	609	6.94	580	6.61	566	6.45
美濃區	13,671	2,025	14.81	1,819	13.31	1,729	12.65	1,662	12.16	1,598	11.69	1,550	11.34
茄萣區	8,763	971	11.08	847	9.67	807	9.21	778	8.88	747	8.52	727	8.30
茂林區	449	49	10.91	38	8.46	30	6.68	30	6.68	25	5.57	25	5.57
桃源區	1,076	236	21.93	196	18.22	186	17.29	171	15.89	167	15.52	154	14.31
梓官區	11,624	1,285	11.05	1,106	9.51	1,045	8.99	1,007	8.66	976	8.40	946	8.14
鳥松區	17,264	2,170	12.57	1,924	11.14	1,810	10.48	1,725	9.99	1,660	9.62	1,593	9.23
湖內區	11,490	1,426	12.41	1,287	11.20	1,212	10.55	1,160	10.10	1,118	9.73	1,081	9.41
路竹區	17,225	1,605	9.32	1,448	8.41	1,356	7.87	1,306	7.58	1,261	7.32	1,223	7.10
旗山區	14,727	2,433	16.52	2,160	14.67	2,052	13.93	1,989	13.51	1,936	13.15	1,897	12.88
鳳山區	128,006	11,354	8.87	9,847	7.69	9,123	7.13	8,682	6.78	8,365	6.53	8,047	6.29
橋頭區	13,720	1,752	12.77	1,484	10.82	1,385	10.09	1,333	9.72	1,289	9.40	1,247	9.09
燕巢區	9,069	955	10.53	821	9.05	782	8.62	752	8.29	729	8.04	695	7.66
彌陀區	5,131	503	9.80	455	8.87	445	8.67	432	8.42	413	8.05	399	7.78
高雄市全區	1,011,181	108,825	10.76	93,367	9.23	86,301	8.53	82,101	8.12	78,938	7.81	75,820	7.50

註：連續 2 個月係指 11、12 月平均用電度數低於 60 度；連續 4 個月係指 9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 6 個月係指 7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 8 個月係指 5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 10 個月係指 3、4、5、6、7、8、9、10、11、12 月平均用電度數皆小於 60 度；連續 12 個月係指連續一整年各月平均用電度數皆小於 60 度。

(三) 不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

本案低度使用(用電)住宅之操作型定義為，每年度 11、12 月份平均用電度數小於 60 度者為低度使用(用電)住宅。

為探討不同用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅比例之分布狀況，於本期研究案執行期間，計算 97 年度至 103 年度，20、40、60、80、100 度下低度使用(用電)住宅比例分布狀況，計算結果如下表 54、圖 24 所示。

表54 不同平均用電度數認定標準低度使用(用電)住宅比例計算結果(單位：%)

用電標準	97 年度	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度
平均用電 20 度	8.49	8.37	8.06	6.51	7.31	7.13	7.04
平均用電 40 度	9.98	9.88	9.56	8.36	8.88	8.71	8.58
平均用電 60 度	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30
平均用電 80 度	13.39	13.45	13.17	12.20	12.88	12.73	12.45
平均用電 100 度	15.54	15.71	15.43	14.54	15.51	15.35	14.99

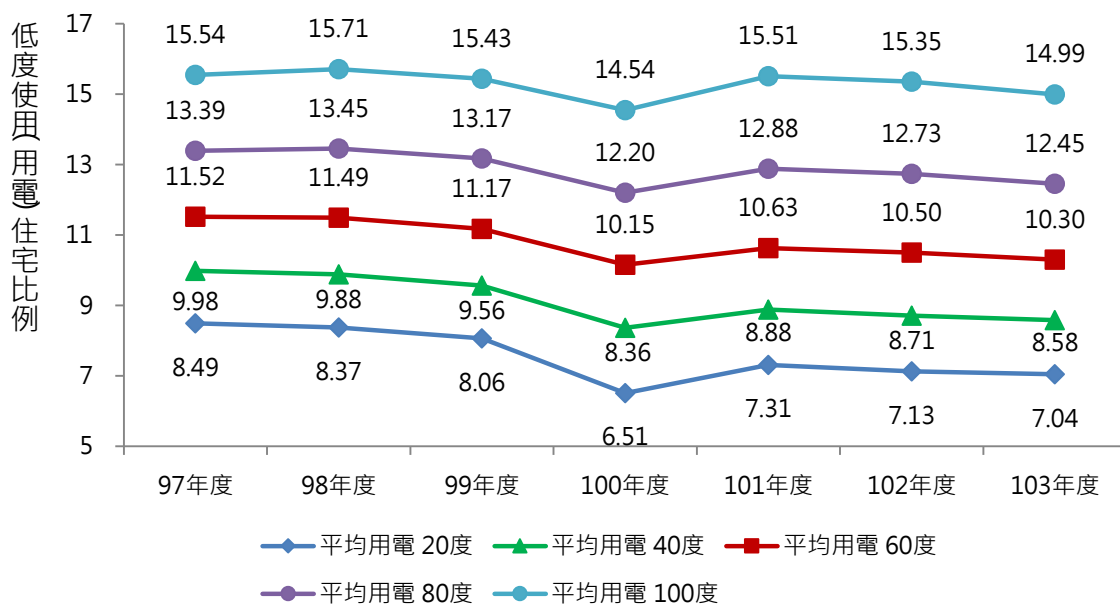


圖24 不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅比例計算結果

資料來源：本研究案自行整理

1. 103 年度各縣市計算結果

表55 103 年度不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住宅類數量 宅數 (1)	103 年度 11、12 月份 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
全國	8,253,446	580,767	7.04	708,283	8.58	849,869	10.30	1,027,757	12.45	1,237,271	14.99
新北市	1,523,581	80,843	5.31	97,649	6.41	118,963	7.81	146,867	9.64	180,797	11.87
台北市	882,710	42,486	4.81	52,640	5.96	64,749	7.34	80,712	9.14	100,062	11.34
桃園市	763,919	58,693	7.68	70,369	9.21	83,962	10.99	101,363	13.27	122,172	15.99
台中市	969,631	62,669	6.46	78,936	8.14	96,750	9.98	118,840	12.26	145,700	15.03
台南市	654,925	44,458	6.79	55,132	8.42	66,036	10.08	79,843	12.19	96,546	14.74
高雄市	1,011,181	76,091	7.52	92,328	9.13	108,825	10.76	129,345	12.79	153,716	15.20
宜蘭縣	175,597	19,093	10.87	23,061	13.13	27,641	15.74	32,915	18.74	38,170	21.74
新竹縣	184,215	14,487	7.86	17,346	9.42	20,557	11.16	24,378	13.23	28,969	15.73
苗栗縣	183,961	15,740	8.56	18,989	10.32	22,544	12.25	26,980	14.67	31,992	17.39
彰化縣	383,051	32,315	8.44	39,676	10.36	46,823	12.22	55,131	14.39	64,517	16.84
南投縣	159,663	13,969	8.75	16,922	10.60	20,220	12.66	24,433	15.30	29,162	18.26
雲林縣	229,877	23,142	10.07	28,245	12.29	33,593	14.61	40,160	17.47	47,664	20.73
嘉義縣	167,681	17,285	10.31	20,734	12.37	24,472	14.59	29,043	17.32	34,219	20.41
屏東縣	276,041	21,346	7.73	26,409	9.57	31,301	11.34	37,263	13.50	44,233	16.02
台東縣	83,990	8,310	9.89	9,921	11.81	11,884	14.15	14,300	17.03	16,953	20.18
花蓮縣	127,413	12,816	10.06	15,385	12.07	18,340	14.39	21,928	17.21	25,662	20.14
澎湖縣	31,432	2,641	8.40	3,137	9.98	3,783	12.04	4,663	14.84	5,517	17.55
基隆市	159,874	14,297	8.94	16,808	10.51	19,935	12.47	24,052	15.04	28,587	17.88
新竹市	160,598	9,518	5.93	11,630	7.24	13,940	8.68	16,785	10.45	20,269	12.62
嘉義市	103,882	8,726	8.40	10,706	10.31	12,897	12.42	15,655	15.07	18,800	18.10
金門縣	17,758	1,570	8.84	1,955	11.01	2,295	12.92	2,688	15.14	3,090	17.40
連江縣	2,466	272	11.03	305	12.37	359	14.56	413	16.75	474	19.22

資料來源：本研究案自行整理

2. 103 年度六都鄉鎮市區計算結果

(1). 台北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表56 103 年度 11、12 月分台北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	103 年度 11、12 月份 台北市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
士林區	91,696	4,326	4.72	5,230	5.70	6,250	6.82	7,609	8.30	9,172	10.00
大同區	42,985	2,629	6.12	3,335	7.76	4,077	9.48	4,973	11.57	6,068	14.12
大安區	97,211	3,904	4.02	4,911	5.05	6,200	6.38	7,935	8.16	9,963	10.25
中山區	94,750	4,967	5.24	6,285	6.63	7,751	8.18	9,624	10.16	11,929	12.59
中正區	51,297	3,241	6.32	3,991	7.78	4,931	9.61	6,163	12.01	7,501	14.62
內湖區	89,088	3,385	3.80	4,190	4.70	5,142	5.77	6,499	7.30	8,312	9.33
文山區	88,914	3,834	4.31	4,685	5.27	5,820	6.55	7,380	8.30	9,489	10.67
北投區	80,275	4,706	5.86	5,845	7.28	7,225	9.00	8,898	11.08	10,890	13.57
松山區	65,550	2,444	3.73	3,029	4.62	3,820	5.83	4,923	7.51	6,235	9.51
信義區	75,497	2,876	3.81	3,527	4.67	4,329	5.73	5,447	7.21	6,800	9.01
南港區	38,637	2,345	6.07	2,769	7.17	3,211	8.31	3,765	9.74	4,433	11.47
萬華區	66,810	3,829	5.73	4,843	7.25	5,993	8.97	7,496	11.22	9,270	13.88
台北市全區	882,710	42,486	4.81	52,640	5.96	64,749	7.34	80,712	9.14	100,062	11.34

資料來源：本研究案自行整理

(2). 新北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表57 103 年度 11、12 月分新北市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	103 年度 11、12 月份 新北市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
八里區	15,256	1,335	8.75	1,626	10.66	2,034	13.33	2,527	16.56	3,040	19.93
三芝區	13,474	2,801	20.79	3,323	24.66	4,084	30.31	4,742	35.19	5,303	39.36
三重區	150,837	6,304	4.18	7,735	5.13	9,498	6.30	11,901	7.89	15,018	9.96
三峽區	43,808	3,034	6.93	3,713	8.48	4,627	10.56	5,851	13.36	7,321	16.71
土城區	82,743	2,794	3.38	3,450	4.17	4,373	5.29	5,737	6.93	7,556	9.13
中和區	163,606	5,269	3.22	6,658	4.07	8,744	5.34	11,679	7.14	15,543	9.50
五股區	28,186	1,570	5.57	1,926	6.83	2,279	8.09	2,804	9.95	3,496	12.40
平溪區	1,829	223	12.19	267	14.60	329	17.99	429	23.46	489	26.74
永和區	88,189	3,051	3.46	3,696	4.19	4,534	5.14	5,795	6.57	7,422	8.42
石門區	2,975	450	15.13	544	18.29	657	22.08	753	25.31	845	28.40
石碇區	1,351	163	12.07	190	14.06	244	18.06	287	21.24	329	24.35
汐止區	94,539	4,913	5.20	5,997	6.34	7,416	7.84	9,408	9.95	11,943	12.63
坪林區	720	86	11.94	103	14.31	126	17.50	149	20.69	169	23.47
林口區	40,330	4,532	11.24	5,265	13.05	6,036	14.97	6,942	17.21	8,012	19.87
板橋區	199,622	7,247	3.63	8,793	4.40	10,583	5.30	13,086	6.56	16,296	8.16
金山區	7,501	886	11.81	1,094	14.58	1,321	17.61	1,592	21.22	1,846	24.61
泰山區	27,442	1,214	4.42	1,396	5.09	1,636	5.96	1,918	6.99	2,275	8.29
烏來區	832	102	12.26	113	13.58	127	15.26	142	17.07	163	19.59
貢寮區	3,357	348	10.37	402	11.97	479	14.27	577	17.19	653	19.45
淡水區	92,333	9,173	9.93	10,828	11.73	12,939	14.01	15,712	17.02	18,769	20.33
深坑區	10,028	482	4.81	567	5.65	712	7.10	893	8.91	1,118	11.15
新店區	125,534	6,585	5.25	7,970	6.35	9,635	7.68	12,006	9.56	14,956	11.91
新莊區	140,756	6,669	4.74	8,106	5.76	9,932	7.06	12,067	8.57	14,751	10.48
瑞芳區	17,275	2,156	12.48	2,584	14.96	3,079	17.82	3,647	21.11	4,135	23.94
萬里區	8,746	2,167	24.78	2,559	29.26	2,990	34.19	3,368	38.51	3,702	42.33
樹林區	63,119	2,828	4.48	3,418	5.42	4,181	6.62	5,240	8.30	6,542	10.36
雙溪區	3,121	400	12.82	500	16.02	621	19.90	735	23.55	840	26.91
蘆洲區	66,898	2,405	3.60	2,823	4.22	3,311	4.95	3,941	5.89	4,736	7.08
鶯歌區	29,174	1,656	5.68	2,003	6.87	2,436	8.35	2,939	10.07	3,529	12.10
新北市全區	1,523,581	80,843	5.31	97,649	6.41	118,963	7.81	146,867	9.64	180,797	11.87

(3). 桃園市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表58 103年度11、12月份桃園市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	103年度11、12月份 桃園市 低度使用(用電)住宅									
		20度		40度		60度		80度		100度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
八德區	65,493	5,497	8.39	6,392	9.76	7,398	11.30	8,728	13.33	10,296	15.72
大園區	25,606	2,332	9.11	2,755	10.76	3,134	12.24	3,530	13.79	4,004	15.64
大溪區	32,236	2,683	8.32	3,215	9.97	3,798	11.78	4,508	13.98	5,315	16.49
中壢區	151,624	11,528	7.60	13,781	9.09	16,575	10.93	20,280	13.38	24,679	16.28
平鎮區	74,364	5,134	6.90	6,182	8.31	7,263	9.77	8,563	11.51	10,154	13.65
桃園區	164,784	12,674	7.69	15,222	9.24	18,379	11.15	22,543	13.68	27,666	16.79
復興區	2,506	298	11.89	386	15.40	474	18.91	551	21.99	637	25.42
新屋區	12,657	1,012	8.00	1,198	9.47	1,390	10.98	1,599	12.63	1,864	14.73
楊梅區	59,278	4,927	8.31	5,984	10.09	7,135	12.04	8,587	14.49	10,355	17.47
龍潭區	42,268	4,108	9.72	5,004	11.84	6,012	14.22	7,146	16.91	8,253	19.53
龜山區	57,324	3,556	6.20	4,259	7.43	5,135	8.96	6,286	10.97	7,715	13.46
蘆竹區	57,287	3,404	5.94	4,118	7.19	5,091	8.89	6,497	11.34	8,267	14.43
觀音區	18,492	1,540	8.33	1,873	10.13	2,178	11.78	2,545	13.76	2,967	16.04
桃園市全區	763,919	58,693	7.68	70,369	9.21	83,962	10.99	101,363	13.27	122,172	15.99

資料來源：本研究案自行整理

(4). 台中市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表59 103 年度 11、12 月分台中市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住宅類數量 宅數 (1)	103 年度 11、12 月份 台中市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
中區	9,683	1,662	17.16	2,017	20.83	2,389	24.67	2,803	28.95	3,291	33.99
北區	70,577	5,227	7.41	6,727	9.53	8,552	12.12	10,875	15.41	13,674	19.37
北屯區	98,021	5,911	6.03	7,674	7.83	9,649	9.84	12,326	12.57	15,653	15.97
西區	53,907	3,937	7.30	4,878	9.05	5,963	11.06	7,204	13.36	8,622	15.99
西屯區	102,334	6,715	6.56	8,708	8.51	11,197	10.94	14,387	14.06	18,114	17.70
東區	27,857	2,179	7.82	2,785	10.00	3,382	12.14	4,086	14.67	4,920	17.66
南區	54,582	3,435	6.29	4,239	7.77	5,114	9.37	6,273	11.49	7,723	14.15
南屯區	60,774	3,272	5.38	4,229	6.96	5,232	8.61	6,483	10.67	8,277	13.62
大甲區	22,033	1,349	6.12	1,646	7.47	1,973	8.95	2,337	10.61	2,783	12.63
大安區	5,491	349	6.36	407	7.41	473	8.61	564	10.27	654	11.91
大肚區	18,142	1,202	6.63	1,484	8.18	1,751	9.65	2,038	11.23	2,400	13.23
大里區	65,354	3,564	5.45	4,572	7.00	5,561	8.51	6,707	10.26	8,054	12.32
大雅區	27,817	1,437	5.17	1,770	6.36	2,100	7.55	2,583	9.29	3,176	11.42
太平區	59,672	3,460	5.80	4,394	7.36	5,424	9.09	6,700	11.23	8,220	13.78
外埔區	9,016	579	6.42	705	7.82	858	9.52	1,049	11.63	1,260	13.98
石岡區	3,789	245	6.47	306	8.08	378	9.98	453	11.96	543	14.33
后里區	14,868	976	6.56	1,187	7.98	1,400	9.42	1,680	11.30	2,014	13.55
沙鹿區	30,128	2,279	7.56	2,816	9.35	3,337	11.08	3,954	13.12	4,729	15.70
和平區	2,465	359	14.56	420	17.04	514	20.85	592	24.02	684	27.75
東勢區	14,278	1,055	7.39	1,343	9.41	1,645	11.52	1,983	13.89	2,394	16.77
烏日區	21,737	1,476	6.79	1,814	8.35	2,102	9.67	2,424	11.15	2,816	12.95

資料來源：本研究案自行整理

表 59(續) 103 年度 11、12 月分台中市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	103 年度 11、12 月份 台中市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
神岡區	18,241	923	5.06	1,130	6.19	1,364	7.48	1,643	9.01	1,978	10.84
梧棲區	16,614	1,161	6.99	1,411	8.49	1,659	9.99	1,925	11.59	2,303	13.86
清水區	24,692	1,787	7.24	2,122	8.59	2,519	10.20	2,969	12.02	3,518	14.25
新社區	7,111	615	8.65	744	10.46	890	12.52	1,062	14.93	1,269	17.85
潭子區	34,870	1,679	4.82	2,138	6.13	2,538	7.28	3,059	8.77	3,731	10.70
龍井區	23,883	1,713	7.17	2,120	8.88	2,504	10.48	2,996	12.54	3,550	14.86
豐原區	50,520	2,765	5.47	3,505	6.94	4,266	8.44	5,214	10.32	6,358	12.59
霧峰區	21,175	1,358	6.41	1,645	7.77	2,016	9.52	2,471	11.67	2,992	14.13
台中市全區	969,631	62,669	6.46	78,936	8.14	96,750	9.98	118,840	12.26	145,700	15.03

資料來源：本研究案自行整理

(5). 台南市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表 60 103 年度 11、12 月分台南市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	103 年度 11、12 月份 台南市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
中西區	34,188	3,237	9.47	3,984	11.65	4,690	13.72	5,571	16.30	6,573	19.23
北區	51,420	3,309	6.44	4,253	8.27	5,193	10.10	6,369	12.39	7,726	15.03
安平區	25,817	1,718	6.65	2,308	8.94	2,783	10.78	3,348	12.97	4,031	15.61
安南區	55,781	2,799	5.02	3,564	6.39	4,236	7.59	5,045	9.04	6,021	10.79
東區	72,912	4,620	6.34	5,848	8.02	7,217	9.90	8,890	12.19	10,973	15.05
南區	41,715	2,366	5.67	2,988	7.16	3,584	8.59	4,351	10.43	5,258	12.60
七股區	6,278	532	8.47	605	9.64	689	10.97	792	12.62	903	14.38
下營區	7,693	639	8.31	767	9.97	920	11.96	1,093	14.21	1,329	17.28
大內區	3,275	314	9.59	384	11.73	453	13.83	520	15.88	614	18.75

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	103 年度 11、12 月份 台南市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
山上區	2,244	156	6.95	180	8.02	219	9.76	271	12.08	332	14.80
仁德區	25,261	1,424	5.64	1,789	7.08	2,095	8.29	2,475	9.80	2,997	11.86
六甲區	7,603	633	8.33	758	9.97	890	11.71	1,090	14.34	1,279	16.82
北門區	2,715	288	10.61	342	12.60	395	14.55	477	17.57	566	20.85
左鎮區	1,544	226	14.64	246	15.93	286	18.52	324	20.98	355	22.99
永康區	84,238	4,247	5.04	5,473	6.50	6,726	7.98	8,394	9.96	10,547	12.52
玉井區	4,894	512	10.46	587	11.99	672	13.73	794	16.22	911	18.61
白河區	10,342	1,202	11.62	1,421	13.74	1,628	15.74	1,888	18.26	2,199	21.26
安定區	9,068	553	6.10	674	7.43	813	8.97	980	10.81	1,232	13.59
西港區	7,312	488	6.67	607	8.30	739	10.11	901	12.32	1,116	15.26
佳里區	19,529	1,269	6.50	1,542	7.90	1,837	9.41	2,175	11.14	2,608	13.35
官田區	8,003	802	10.02	983	12.28	1,146	14.32	1,351	16.88	1,630	20.37
東山區	6,828	617	9.04	752	11.01	882	12.92	1,046	15.32	1,204	17.63
南化區	2,282	255	11.17	302	13.23	346	15.16	385	16.87	450	19.72
後壁區	8,860	868	9.80	1,037	11.70	1,207	13.62	1,407	15.88	1,634	18.44
柳營區	7,205	642	8.91	767	10.65	926	12.85	1,111	15.42	1,346	18.68
將軍區	5,888	576	9.78	668	11.35	769	13.06	923	15.68	1,096	18.61
麻豆區	15,360	1,279	8.33	1,561	10.16	1,836	11.95	2,185	14.23	2,577	16.78
善化區	16,739	1,272	7.60	1,568	9.37	1,909	11.40	2,345	14.01	2,890	17.27
新化區	14,631	930	6.36	1,114	7.61	1,390	9.50	1,719	11.75	2,120	14.49
新市區	12,320	641	5.20	790	6.41	936	7.60	1,138	9.24	1,376	11.17
新營區	29,613	2,231	7.53	2,729	9.22	3,286	11.10	4,032	13.62	4,959	16.75
楠西區	3,084	360	11.67	434	14.07	497	16.12	573	18.58	656	21.27
學甲區	8,457	785	9.28	916	10.83	1,066	12.60	1,308	15.47	1,554	18.38
龍崎區	1,184	171	14.44	198	16.72	231	19.51	253	21.37	284	23.99
歸仁區	21,083	933	4.43	1,147	5.44	1,356	6.43	1,656	7.85	2,005	9.51
關廟區	10,167	515	5.07	626	6.16	777	7.64	973	9.57	1,169	11.50
鹽水區	9,392	1,049	11.17	1,220	12.99	1,411	15.02	1,690	17.99	2,026	21.57
台南市全區	654,925	44,458	6.79	55,132	8.42	66,036	10.08	79,843	12.19	96,546	14.74

資料來源：本研究案自行整理

(6). 高雄市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

表61 103年度11、12月份高雄市各行政區不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	103年度11、12月份 高雄市 低度使用(用電)住宅									
		20度		40度		60度		80度		100度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
三民區	131,947	8,126	6.16	9,961	7.55	11,752	8.91	14,018	10.62	16,820	12.75
小港區	45,444	3,016	6.64	3,741	8.23	4,465	9.83	5,304	11.67	6,275	13.81
左營區	77,086	5,246	6.81	6,435	8.35	7,570	9.82	8,979	11.65	10,656	13.82
前金區	14,789	1,501	10.15	1,809	12.23	2,147	14.52	2,622	17.73	3,145	21.27
前鎮區	70,952	4,688	6.61	5,816	8.20	7,009	9.88	8,697	12.26	10,729	15.12
苓雅區	69,972	5,348	7.64	6,431	9.19	7,698	11.00	9,288	13.27	11,285	16.13
新興區	25,657	2,623	10.22	3,167	12.34	3,768	14.69	4,476	17.45	5,283	20.59
楠梓區	67,349	5,679	8.43	6,950	10.32	8,215	12.20	9,715	14.42	11,648	17.29
鼓山區	56,873	5,096	8.96	5,950	10.46	6,824	12.00	7,921	13.93	9,240	16.25
旗津區	6,992	514	7.35	627	8.97	721	10.31	854	12.21	988	14.13
鹽埕區	11,731	1,235	10.53	1,520	12.96	1,842	15.70	2,235	19.05	2,715	23.14
大社區	12,576	747	5.94	908	7.22	1,075	8.55	1,311	10.42	1,570	12.48
大寮區	38,861	2,843	7.32	3,403	8.76	4,005	10.31	4,735	12.18	5,620	14.46
大樹區	13,591	1,228	9.04	1,470	10.82	1,740	12.80	2,057	15.14	2,439	17.95
仁武區	28,964	1,964	6.78	2,483	8.57	2,912	10.05	3,441	11.88	3,996	13.80
內門區	4,544	476	10.48	561	12.35	686	15.10	851	18.73	979	21.54
六龜區	5,170	705	13.64	827	16.00	961	18.59	1,147	22.19	1,346	26.03
永安區	3,202	240	7.50	269	8.40	311	9.71	367	11.46	418	13.05
田寮區	1,888	289	15.31	322	17.06	384	20.34	434	22.99	495	26.22
甲仙區	2,430	401	16.50	439	18.07	504	20.74	622	25.60	718	29.55
杉林區	4,140	517	12.49	621	15.00	787	19.01	949	22.92	1,112	26.86
那瑪夏區	596	97	16.28	110	18.46	122	20.47	132	22.15	161	27.01
岡山區	33,485	2,248	6.71	2,720	8.12	3,148	9.40	3,678	10.98	4,381	13.08
林園區	21,946	1,940	8.84	2,320	10.57	2,651	12.08	3,055	13.92	3,546	16.16
阿蓮區	8,781	555	6.32	652	7.43	764	8.70	890	10.14	1,059	12.06

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住 宅類數量 宅數 (1)	103 年度 11、12 月份 高雄市 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
美濃區	13,671	1,417	10.37	1,761	12.88	2,025	14.81	2,337	17.09	2,727	19.95
茄荳區	8,763	697	7.95	798	9.11	971	11.08	1,148	13.10	1,363	15.55
茂林區	449	23	5.12	27	6.01	49	10.91	65	14.48	74	16.48
桃源區	1,076	184	17.10	198	18.40	236	21.93	271	25.19	302	28.07
梓官區	11,624	876	7.54	1,064	9.15	1,285	11.05	1,519	13.07	1,745	15.01
鳥松區	17,264	1,521	8.81	1,865	10.80	2,170	12.57	2,548	14.76	2,970	17.20
湖內區	11,490	1,019	8.87	1,217	10.59	1,426	12.41	1,684	14.66	1,988	17.30
路竹區	17,225	1,114	6.47	1,374	7.98	1,605	9.32	1,889	10.97	2,195	12.74
旗山區	14,727	1,728	11.73	2,098	14.25	2,433	16.52	2,900	19.69	3,345	22.71
鳳山區	128,006	7,941	6.20	9,711	7.59	11,354	8.87	13,438	10.50	15,959	12.47
橋頭區	13,720	1,236	9.01	1,488	10.85	1,752	12.77	2,042	14.88	2,410	17.57
燕巢區	9,069	655	7.22	792	8.73	955	10.53	1,136	12.53	1,362	15.02
彌陀區	5,131	358	6.98	423	8.24	503	9.80	590	11.50	652	12.71
高雄市全區	1,011,181	76,091	7.52	92,328	9.13	108,825	10.76	129,345	12.79	153,716	15.20

資料來源：本研究案自行整理

(四) 分析當期低度使用(用電)住宅與長期低度使用(用電)住宅之特性差異

研究團隊認為，「長期占當期之比值」為一衡量低度使用(用電)程度的指標，可用來衡量「持續維持低度使用(用電)之程度」，後續分析各縣市不同屬性長期占當期空置比例。

1. 「全國」屬性分析結果

(1). 屋齡

新屋、老屋長期占當期空置之比例較高。

表62 各縣市長期占短期比例依「屋齡」區分統計彙整表

縣市	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
新北市	82.0	50.0	50.6	56.4	63.3	62.0
台北市	79.6	51.4	44.8	49.6	57.2	57.8
桃園市	83.1	49.3	52.9	59.9	67.3	63.1
台中市	80.5	59.9	52.4	57.5	70.1	62.8
台南市	83.8	62.3	59.8	64.4	73.8	68.9
高雄市	85.8	59.2	61.6	67.2	70.7	69.3
宜蘭縣	80.2	61.6	63.5	66.6	74.6	70.3
新竹縣	84.5	48.2	55.6	62.9	70.7	67.5
苗栗縣	79.8	62.0	57.8	64.2	72.1	67.7
彰化縣	83.6	69.6	68.5	69.9	76.5	74.0
南投縣	83.1	67.5	68.8	67.4	75.6	72.7
雲林縣	85.1	61.1	64.9	68.2	73.8	71.6
嘉義縣	81.9	64.1	67.4	71.4	76.6	73.9
屏東縣	84.4	65.8	65.5	68.6	74.0	71.4
台東縣	80.0	67.9	65.4	65.7	71.0	69.3
花蓮縣	74.9	63.9	58.5	62.5	70.6	66.2
澎湖縣	85.3	70.2	52.6	59.3	74.2	71.5
基隆市	79.2	65.2	60.4	67.8	71.8	67.3
新竹市	77.4	53.9	53.7	58.5	66.0	62.1
嘉義市	73.8	59.7	61.9	63.1	73.9	67.0
金門縣	83.6	70.8	58.6	62.1	74.8	73.0
連江縣	66.7	83.3	50.0	52.4	75.1	72.0
總計	82.3	56.1	56.8	62.1	69.6	66.1

註：選取部分為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數比值大於 0.7 者。

(2). 面積

大坪數長期占當期空置之比例較高，中南部地區小坪數長期占當期空置之比例較高。

表63 各縣市長期占短期比例依「面積」區分統計彙整表

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	總計
新北市	56.6	58.4	65.8	76.2	78.2	62.0
台北市	52.9	54.9	62.9	73.6	76.0	57.8
桃園市	56.0	59.7	66.8	70.8	70.7	63.1
台中市	51.0	58.2	66.9	71.7	73.0	62.8
台南市	68.1	67.1	68.9	70.8	73.0	68.9
高雄市	65.3	66.4	70.1	75.8	76.5	69.3
宜蘭縣	71.2	69.9	69.6	70.8	70.5	70.3
新竹縣	59.3	62.9	67.3	74.4	75.2	67.5
苗栗縣	63.5	69.2	68.5	68.0	68.8	67.7
彰化縣	77.9	74.6	73.0	72.4	73.3	74.0
南投縣	75.7	72.8	71.4	72.7	71.4	72.7
雲林縣	72.5	73.2	69.9	70.5	68.6	71.6
嘉義縣	74.5	75.2	73.7	71.7	69.6	73.9
屏東縣	73.5	70.2	70.8	71.9	73.0	71.4
台東縣	76.3	68.7	63.3	64.4	62.3	69.3
花蓮縣	69.5	64.9	62.4	67.0	67.7	66.2
澎湖縣	74.5	72.7	65.6	72.4	75.0	71.5
基隆市	67.9	66.6	67.1	71.0	72.7	67.3
新竹市	56.0	59.5	63.7	68.4	70.6	62.1
嘉義市	65.2	67.0	67.0	69.8	68.6	67.0
金門縣	80.8	72.0	67.8	74.5	78.8	73.0
連江縣	70.8	76.9	67.3	61.5	33.3	72.0
總計	61.7	63.2	68.1	72.4	73.6	66.1

註：選取部分為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數比值大於 0.7 者。

(3). 總樓層

表64 各縣市長期占短期比例依「總樓層」區分統計彙整表

縣市	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
新北市	63.2	65.9	59.9	58.2	63.4	62.0
台北市	0.0	66.1	55.6	55.2	61.7	57.8
桃園市	67.3	64.9	65.4	55.2	64.0	63.1
台中市	69.9	68.8	70.3	49.3	54.0	62.8
台南市	73.8	68.9	73.1	52.8	55.5	68.9
高雄市	70.6	72.9	74.0	57.0	66.8	69.3
宜蘭縣	74.2	71.6	70.6	61.0	66.2	70.3
新竹縣	70.8	66.3	66.0	52.8	76.9	67.5
苗栗縣	72.1	63.9	64.4	63.6	67.9	67.7
彰化縣	76.5	72.2	75.1	57.6	53.6	74.0
南投縣	75.7	70.1	75.0	61.1	61.6	72.7
雲林縣	73.7	70.1	70.0	58.3	59.6	71.6
嘉義縣	76.5	70.7	71.2	60.1	70.4	73.9
屏東縣	73.7	71.8	74.1	54.9	47.9	71.4
台東縣	70.8	68.2	65.4	67.1	44.7	69.3
花蓮縣	69.7	67.5	64.4	50.5	46.9	66.2
澎湖縣	74.3	66.6	67.5	48.8	66.7	71.5
基隆市	71.1	73.3	64.7	63.1	60.1	67.3
新竹市	65.9	65.5	62.4	54.5	61.4	62.1
嘉義市	73.8	66.4	70.1	58.7	48.9	67.0
金門縣	76.5	73.1	65.1	64.0	0.0	73.0
連江縣	0.0	71.7	69.2	85.7	0.0	72.0
總計	71.1	69.3	66.6	55.7	62.6	66.1

註：選取部分為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數比值大於 0.7 者。

(4). 構造別

表65 各縣市長期占短期比例依「構造別」區分統計彙整表

縣市	鋼筋或 鋼骨造	加強磚造	鋼鐵造	木竹土石造	總計
新北市	61.0	66.2	62.8	74.2	62.0
台北市	56.6	61.8	60.6	71.6	57.8
桃園市	62.0	65.7	66.0	69.5	63.1
台中市	60.0	68.2	67.7	75.4	62.8
台南市	65.7	69.4	67.9	77.6	68.9
高雄市	67.8	71.2	72.6	77.6	69.3
宜蘭縣	69.0	68.5	68.8	76.8	70.3
新竹縣	66.3	67.1	63.5	75.2	67.5
苗栗縣	63.8	66.9	68.5	75.9	67.7
彰化縣	71.4	72.6	71.1	78.9	74.0
南投縣	69.9	72.1	72.7	77.3	72.7
雲林縣	69.3	69.8	68.7	74.8	71.6
嘉義縣	70.4	70.8	72.2	79.1	73.9
屏東縣	68.9	70.2	70.2	76.6	71.4
台東縣	65.1	65.0	68.6	75.3	69.3
花蓮縣	60.4	67.9	61.9	72.9	66.2
澎湖縣	66.3	68.5	47.8	76.6	71.5
基隆市	64.9	70.5	67.0	78.3	67.3
新竹市	60.5	64.7	65.9	70.5	62.1
嘉義市	62.7	71.2	73.4	76.1	67.0
金門縣	74.8	68.5	75.0	76.7	73.0
連江縣	70.3	66.7	40.0	74.4	72.0
總計	63.1	68.7	68.8	76.1	66.1

註：選取部分為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數比值大於 0.7 者。

2. 「六都鄉鎮市區」分析結果

表66 六都鄉鎮市區長期占當期比例彙整表 (單位：%)

新北市		台北市		桃園市		台中市		台南市		高雄市	
板橋區	60.14	大安區	51.73	桃園區	59.41	北屯區	57.26	永康區	60.57	鳳山區	70.87
中和區	50.61	士林區	60.69	中壢區	60.92	西屯區	52.97	東區	60.78	三民區	65.98
新莊區	62.87	內湖區	54.10	平鎮區	65.88	大里區	66.78	安南區	71.05	左營區	67.16
三重區	60.32	文山區	56.50	八德區	68.62	太平區	63.27	北區	66.03	前鎮區	63.02
新店區	61.44	北投區	60.92	楊梅區	63.49	豐原區	65.69	南區	67.80	楠梓區	71.12
土城區	52.22	中山區	56.62	蘆竹區	55.46	南屯區	57.76	新營區	71.56	苓雅區	62.43
永和區	55.38	信義區	55.45	龜山區	61.81	北區	54.07	中西區	69.61	小港區	71.93
蘆洲區	62.90	松山區	51.89	龍潭區	68.36	南區	62.72	仁德區	73.29	鼓山區	71.09
汐止區	55.33	萬華區	61.56	大溪區	68.41	西區	63.22	歸仁區	71.40	大寮區	72.95
樹林區	61.16	中正區	58.09	大園區	73.25	潭子區	66.03	安平區	67.97	岡山區	71.87
淡水區	65.80	大同區	63.94	觀音區	68.01	大雅區	65.61	佳里區	75.32	仁武區	74.67
三峽區	61.16	南港區	62.60	新屋區	74.00	沙鹿區	70.79	善化區	75.22	林園區	76.33
林口區	72.38			復興區	63.72	清水區	75.39	麻豆區	73.26	路竹區	76.21
鶯歌區	62.93					大甲區	67.04	新化區	66.49	新興區	63.65
五股區	64.91					龍井區	67.22	新市區	68.35	鳥松區	73.41
泰山區	67.80					東區	67.23	關廟區	71.05	大樹區	73.00
瑞芳區	73.67					烏日區	73.98	安定區	67.95	美濃區	76.51
八里區	60.49					神岡區	69.98	白河區	81.32	旗山區	77.98
深坑區	54.59					霧峰區	67.80	學甲區	75.54	橋頭區	71.16
三芝區	68.53					梧棲區	73.61	鹽水區	74.18	梓官區	73.58
萬里區	77.50					大肚區	73.16	下營區	73.07	大社區	69.95
金山區	74.76					后里區	72.11	西港區	70.75	茄萣區	74.91
貢寮區	64.94					東勢區	71.99	後壁區	77.43	燕巢區	72.76
石門區	68.69					外埔區	65.15	七股區	74.85	阿蓮區	74.11
雙溪區	71.30					新社區	73.13	六甲區	73.91	湖內區	75.77
石碇區	68.59					大安區	79.09	東山區	78.30	旗津區	69.60
坪林區	75.24					中區	63.58	柳營區	72.85	前金區	62.01
烏來區	73.27					石岡區	74.13	官田區	74.13	鹽埕區	63.11
平溪區	67.84					和平區	72.98	將軍區	75.59	彌陀區	79.32
								玉井區	77.57	內門區	73.09
								北門區	77.39	永安區	80.63
								大內區	73.42	六龜區	77.54
								楠西區	77.56	杉林區	78.25
								南化區	75.83	田寮區	81.53
								山上區	70.19	甲仙區	79.85
								左鎮區	75.40	桃源區	65.49
								龍崎區	78.85	那瑪夏區	63.16
										茂林區	50.00

註：表中數字為長期低度使用(用電)住宅數占當期低度使用(用電)住宅數之比值(單位：%)。

表 66 數據為六都鄉鎮市區長期占當期低度使用(用電)住宅宅數比例彙整表，表中各縣市鄉鎮市區依照 103 年底人口數由大至小排序，其中粗體字部分為人口數超過 10 萬人之鄉鎮市區。

就全國角度而言，103 年 11、12 月長期占當期之比值為 66.50%(長期：6.85%；當期：10.30%)，該數具顯示 103 年 11、12 月份為低度使用(用電)住宅中有約 6-7 成的比例其實在 103 年 1、2 月份時即為低度使用(用電)住宅狀態。

觀察表 66 中新北市該欄數據可發現：「偏鄉地區似乎較相對繁榮地區長期占當期之比值來的高」，例如雙溪區的 71.30%較中和區的 50.61%來的高，萬里區的 77.50 較土城區的 52.22%來的高，林口區則是一個例外，林口區比值為 72.38%與烏來、瑞芳、金山相當，但卻是一個相對繁榮之區域。

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 103 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，自民國 99 年第二季 2.5 萬宅緩降至 100 年第四季的 2.1 萬宅，後再緩步上升至 102 年度第四季的 2.7 萬宅，103 年度第一季則上升至 3.4 萬宅，第二季緩降至 3.3 萬宅，第三季、第四季分別上升至 3.5 萬宅與 3.8 萬宅。

表67 99 年度第二季至 103 年第四季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

篩選成果/比較方式/時間	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4
新建餘屋(待售)住宅	25,352	22,956	23,919	25,389	22,642	21,711	21,247	24,397	21,945	22,189	22,714	27,287	25,556	26,424	27,838	34,223	33,785	35,921	38,241
前一季比較	戶數	(2,396)	963	1,470	(2,747)	(931)	(464)	3,150	(2,452)	244	525	4,573	(1,731)	868	1,414	6,385	(438)	2,136	2,320
	比例		-9.45%	4.19%	6.15%	-10.82%	-4.11%	-2.14%	14.83%	-10.05%	1.11%	2.37%	20.13%	-6.34%	3.40%	5.35%	22.94%	-1.28%	6.32%
前一年同季比較	戶數				(2,710)	(1,245)	(2,672)	(992)	(697)	478	1,467	2,890	3,611	4,235	5,124	6,936	8,229	9,497	10,403
	比例				-10.69%	-5.42%	-11.17%	-3.91%	-3.08%	2.20%	6.90%	11.85%	16.45%	19.09%	22.56%	25.42%	32.20%	35.94%	37.37%

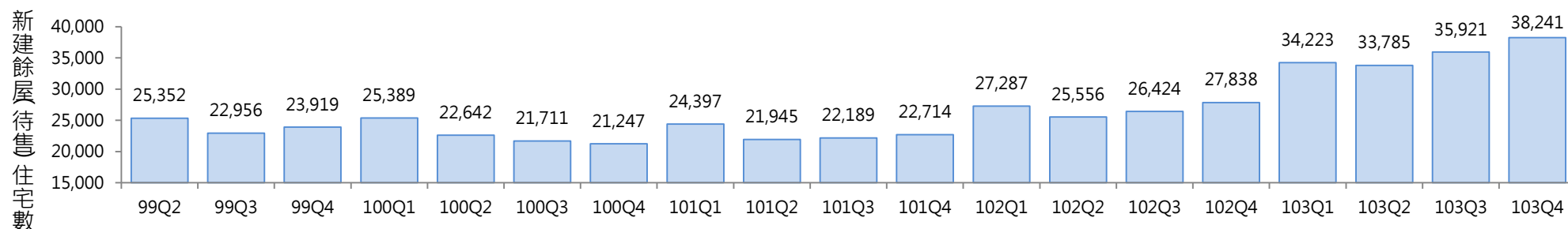


圖25 99 年第二季至 103 年第四季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

資料來源：本研究案自行整理

(二) 六都歷年新建餘屋(待售)住宅比例折線圖

以六都新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，自 103 年度起以新北市、高雄市、桃園市新建餘屋(待售)住宅數量較多，其中又以高雄市增幅較大，整體而言，六都仍以新北市數量最多。

表68 99 年度第二季至 103 年度第四季六都新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市/時間	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4
新北市	5,515	4,653	6,861	6,830	5,352	5,107	4,988	5,684	5,266	5,279	5,157	6,834	6,130	6,108	6,159	8,237	8,296	8,335	8,956
台北市	1,353	1,582	1,981	2,650	2,277	2,261	2,285	2,462	2,201	2,231	2,218	2,511	2,618	2,672	2,639	3,092	3,101	3,149	3,190
桃園市	4,807	3,895	3,011	2,738	2,758	2,250	2,156	2,620	1,644	1,407	1,262	1,954	2,315	2,395	2,949	4,017	3,940	4,272	4,698
台中市	2,151	1,882	1,949	2,557	1,927	1,664	1,445	1,847	1,957	2,001	2,244	2,543	2,749	2,795	3,124	3,754	3,695	4,095	4,057
台南市	1,168	1,375	1,379	1,478	1,450	1,645	1,426	1,813	1,581	1,659	1,595	1,736	1,572	1,826	1,875	2,251	2,166	2,225	2,206
高雄市	4,612	4,188	3,438	3,629	3,589	3,491	3,707	4,082	3,409	3,527	3,676	4,352	3,393	3,424	3,789	4,897	4,829	5,883	6,722

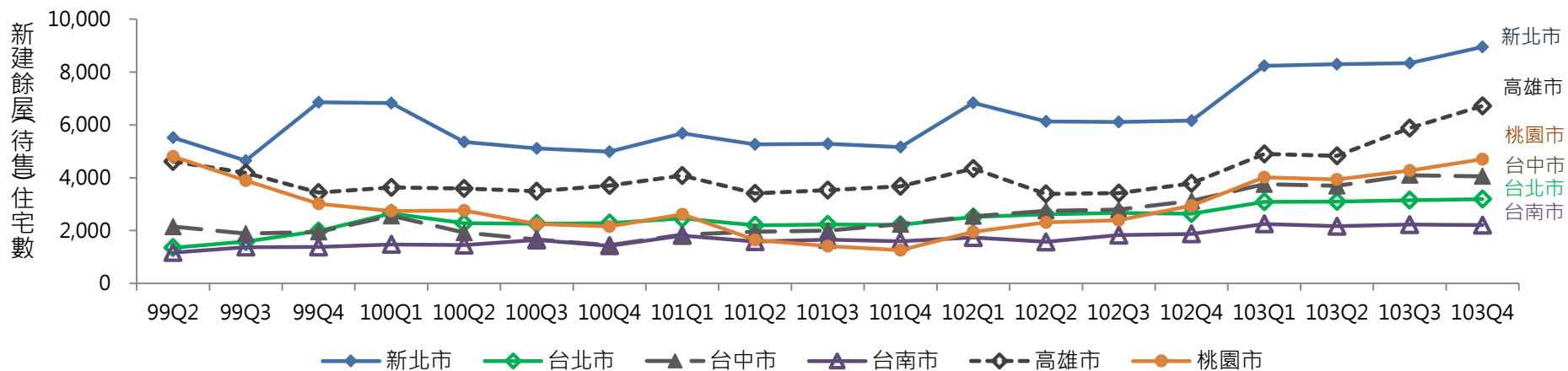


圖26 99 年第二季至 103 年第四季六都新建餘屋(待售)住宅折線圖

資料來源：本研究案自行整理

二、103 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 103 年度全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

103 年度第一季全國新建餘屋(待售)住宅數為 34,223 宅，第二季為 33,785 宅，第三季為 35,921 宅，第四季則為 38,241 宅。整體而言，新建餘屋(待售)住宅數較多的縣市以六都、新竹縣、彰化縣與新竹市為主。

表69 103 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	102 年度	103 年度全國各縣市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
新北市	6,159	8,237	8,296	8,335	8,956
台北市	2,639	3,092	3,101	3,149	3,190
桃園市	2,949	4,017	3,940	4,272	4,698
台中市	3,124	3,754	3,695	4,095	4,057
台南市	1,875	2,251	2,166	2,225	2,206
高雄市	3,789	4,897	4,829	5,883	6,722
宜蘭縣	326	348	350	396	418
新竹縣	1,621	1,829	1,834	1,892	2,024
苗栗縣	497	620	618	647	668
彰化縣	1,092	1,175	1,112	1,134	1,132
南投縣	293	275	260	293	288
雲林縣	364	390	443	475	488
嘉義縣	381	385	371	474	502
屏東縣	439	469	413	448	695
台東縣	24	28	30	38	47
花蓮縣	164	169	170	160	168
澎湖縣	25	23	22	23	22
基隆市	367	405	366	235	228
新竹市	1,371	1,477	1,412	1,385	1,355
嘉義市	175	193	180	172	179
金門縣	164	189	177	190	198
連江縣	0	0	0	0	0
全國	27,838	34,223	33,785	35,921	38,241

資料來源：本研究案自行整理

三、103 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 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 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數多於 3,000 宅間波動。

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

103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數較少的行政區為松山區。

表70 103 年度台北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	102 年度	103 年度台北市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
士林區	269	269	275	305	309
大同區	137	154	157	164	162
大安區	217	224	209	219	218
中山區	278	328	316	329	304
中正區	229	255	262	250	235
內湖區	486	537	477	441	438
文山區	265	286	292	306	387
北投區	148	340	309	316	397
松山區	65	68	65	65	62
信義區	125	200	178	204	219
南港區	205	196	334	331	216
萬華區	215	235	227	219	243
全區	2,639	3,092	3,101	3,149	3,190

資料來源：本研究案自行整理

(二) 新北市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

新北市 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數呈現緩升的走勢，由 103 年度第一季之 8,237 宅緩升至至 103 年度第四季之 8,956 宅左右。

整體而言，103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為板橋區、新莊區、林口區與中和區。

表71 103 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	102 年度	103 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
八里區	93	202	359	396	390
三芝區	0	0	0	0	0
三重區	436	556	547	481	495
三峽區	205	238	225	232	221
土城區	110	96	269	244	262
中和區	711	890	778	828	632
五股區	251	284	315	307	303
平溪區	0	0	0	0	0
永和區	236	317	369	343	337
石門區	0	0	0	0	0
石碇區	0	0	3	3	3
汐止區	481	607	557	596	582
坪林區	0	0	0	0	0
林口區	599	637	716	858	959
板橋區	641	1,041	823	844	1,221
金山區	0	0	0	0	0
泰山區	26	22	22	55	73
烏來區	2	2	2	2	2
貢寮區	0	0	0	0	0
淡水區	628	810	806	747	1,042
深坑區	13	13	27	23	18
新店區	485	842	860	814	746
新莊區	634	967	912	889	997
瑞芳區	0	0	10	6	2
萬里區	3	3	3	3	3
樹林區	275	298	303	295	279
雙溪區	0	0	0	0	0
蘆洲區	234	326	313	290	308
鶯歌區	96	86	77	79	81
全區	6,159	8,237	8,296	8,335	8,956

資料來源：本研究案自行整理

(三) 桃園市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

桃園市 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數呈現先緩降後上升趨勢，由 102 年度第四季之 2,949 宅上升至 103 年度第一季之 4,017 宅，103 年度第二季再緩降至 3,940 宅，接下來上升至 103 年度第四季之 4,698 宅。

整體而言，103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為桃園區、中壢區。

表72 103 年度桃園市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	102 年度	103 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
八德區	266	533	449	431	529
大園區	305	338	320	349	370
大溪區	21	28	32	47	59
中壢區	594	717	718	744	894
平鎮區	176	417	436	483	477
桃園區	749	1,053	1,118	1,137	1,310
復興區	0	0	0	0	0
新屋區	25	18	11	11	9
楊梅區	241	242	195	199	188
龍潭區	31	72	75	222	208
龜山區	201	196	237	251	265
蘆竹區	310	365	313	355	333
觀音區	30	38	36	43	56
全區	2,949	4,017	3,940	4,272	4,698

資料來源：本研究案自行整理

(四) 台中市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

台中市 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數呈現，由 103 年度第一季之 3,754 宅下降至 103 年度第二季之 3,695 宅，103 年度第三季上升至 4,095 宅、第四季則維持在 4,057 宅。

整體而言，103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為西屯區、北屯區、南屯區與沙鹿區。

表73 103 年度台中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	102 年度	103 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
中區	3	4	4	4	4
北區	96	101	102	114	116
北屯區	512	680	675	722	753
西區	89	97	102	102	107
西屯區	792	902	935	929	939
東區	87	78	69	69	71
南區	232	287	275	273	265
南屯區	151	165	162	254	231
大甲區	36	34	32	32	32
大安區	1	1	1	1	1
大肚區	15	13	13	14	14
大里區	78	172	161	204	223
大雅區	47	75	75	77	76
太平區	228	245	216	211	210
外埔區	6	5	5	5	5
石岡區	0	0	0	0	2
后里區	15	12	9	23	17
沙鹿區	237	307	321	375	382
和平區	0	0	0	0	0
東勢區	12	12	10	10	10
烏日區	57	72	64	97	68
神岡區	15	18	17	19	22
梧棲區	24	36	27	34	45
清水區	102	101	97	105	80
新社區	5	5	5	5	10
潭子區	28	31	32	85	49
龍井區	37	64	52	66	67
豐原區	68	78	71	81	90
霧峰區	151	159	163	184	168
全區	3,124	3,754	3,695	4,095	4,057

資料來源：本研究案自行整理

(五) 台南市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

台南市 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數多於 2 千 2 百間上下波動。

整體而言，103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為東區、安南區、永康區、善化區與新營區。

表74 103 年度台南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	102 年度	103 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
中西區	57	67	56	52	59
北區	151	194	176	175	162
安平區	84	127	293	226	176
安南區	271	292	269	319	320
東區	273	288	244	242	249
南區	64	130	61	57	64
七股區	0	0	0	0	0
下營區	0	10	6	12	6
大內區	0	0	0	0	0
山上區	1	1	1	2	2
仁德區	103	138	122	137	145
六甲區	2	2	2	2	3
北門區	0	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0	0
永康區	204	261	239	255	267
玉井區	0	0	0	0	0
白河區	3	3	9	8	10
安定區	7	9	10	12	14
西港區	18	21	19	16	15
佳里區	110	105	83	97	84
官田區	10	10	10	10	10
東山區	0	0	0	0	0
南化區	0	0	0	0	0
後壁區	0	0	0	0	0
柳營區	0	22	21	18	15
將軍區	3	3	6	6	18
麻豆區	34	33	32	34	23
善化區	248	267	261	279	273
新化區	4	17	5	7	6
新市區	21	36	34	33	47
新營區	112	105	94	126	119
楠西區	0	0	0	0	0
學甲區	0	0	0	1	11
龍崎區	0	0	0	0	0
歸仁區	83	93	100	89	92
關廟區	0	7	3	0	7
鹽水區	12	10	10	10	9
全區	1,875	2,251	2,166	2,225	2,206

資料來源：本研究案自行整理

(六) 高雄市各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

高雄市 103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數呈現先下降再上升的走勢，宅數多於 4 千 8 百至 6 千 7 百宅間波動。整體而言，103 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區為左營區、楠梓區、鼓山區與三民區。

表75 103 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	102 年度	103 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
三民區	291	607	652	785	900
小港區	121	314	261	299	298
左營區	376	722	746	1,078	1,510
前金區	18	18	21	21	28
前鎮區	54	76	95	90	191
苓雅區	82	77	84	75	149
新興區	52	46	39	33	31
楠梓區	735	1,323	1,057	1,412	1,469
鼓山區	556	474	698	934	940
旗津區	0	0	0	0	2
鹽埕區	1	1	1	1	1
大社區	32	32	32	28	30
大寮區	53	23	16	7	22
大樹區	70	69	63	62	58
仁武區	216	173	236	258	254
內門區	0	0	0	0	0
六龜區	0	0	0	0	0
永安區	0	0	0	0	0
田寮區	0	0	0	0	0
甲仙區	0	0	0	0	0
杉林區	0	0	0	0	0
那瑪夏區	0	0	0	0	0
岡山區	49	46	47	76	75
林園區	15	11	7	10	48
阿蓮區	1	1	1	1	1
美濃區	22	18	15	13	16
茄萣區	51	48	44	44	44
茂林區	0	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0	0
梓官區	19	16	9	8	7
鳥松區	98	78	71	66	54
湖內區	53	11	6	5	17
路竹區	37	27	19	28	30
旗山區	1	1	0	0	0
鳳山區	745	654	584	519	523
橋頭區	16	15	13	16	10
燕巢區	21	13	9	12	12
彌陀區	4	3	3	2	2
全區	3,789	4,897	4,829	5,883	6,722

資料來源：本研究案自行整理

四、103 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 103 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四所示。

(一) 103 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76 103 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 (103Q4) 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	434	6,841	380	350	8,005	951	8,956
台北市	225	1,755	393	136	2,509	681	3,190
桃園市	43	4,109	62	33	4,247	451	4,698
台中市	214	3,229	68	208	3,719	338	4,057
台南市	36	2,000	29	43	2,108	98	2,206
高雄市	654	5,821	64	78	6,617	105	6,722
宜蘭縣	0	257	32	26	315	103	418
新竹縣	11	1,632	79	69	1,791	233	2,024
苗栗縣	0	561	6	62	629	39	668
彰化縣	0	922	16	42	980	152	1,132
南投縣	0	230	3	6	239	49	288
雲林縣	0	330	8	62	400	88	488
嘉義縣	0	407	13	4	424	78	502
屏東縣	0	393	4	13	410	285	695
台東縣	0	23	0	1	24	23	47
花蓮縣	0	113	1	9	123	45	168
澎湖縣	0	0	0	1	1	21	22
基隆市	44	117	17	0	178	50	228
新竹市	23	1,062	124	7	1,216	139	1,355
嘉義市	0	149	1	2	152	27	179
金門縣	0	45	1	2	48	150	198
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	1,684	29,996	1,301	1,154	34,135	4,106	38,241

資料來源：本研究案自行整理

2. 「屋齡」屬性分析結果

表77 99年度第二季至103年度第四季新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析

屋齡	99年度第一季		99年度第二季		99年度第三季		99年度第四季	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
屋齡90天內	-----	-----	4,814	18.99%	3,327	14.49%	2,524	10.55%
屋齡90~180天內	-----	-----	2,937	11.58%	3,253	14.17%	2,063	8.62%
屋齡180~270天內	-----	-----	2,223	8.77%	2,343	10.21%	1,958	8.19%
屋齡1年(含)內	-----	-----	11,991	47.30%	10,516	45.81%	8,184	34.22%
屋齡1~2年(含)	-----	-----	5,460	21.54%	4,776	20.81%	8,846	36.98%
屋齡2~3年(含)	-----	-----	3,922	15.47%	3,318	14.45%	2,940	12.29%
屋齡3~4年(含)	-----	-----	2,598	10.25%	3,020	13.16%	2,395	10.01%
屋齡4~5年(含)	-----	-----	1,381	5.45%	1,326	5.78%	1,554	6.50%
合計	-----	-----	25,352	100.00%	22,956	100.00%	23,919	100.00%
屋齡	100年度第一季		100年度第二季		100年度第三季		100年度第四季	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
屋齡90天內	4,224	16.64%	5,138	22.69%	3,889	17.91%	3,833	18.04%
屋齡90~180天內	2,524	9.94%	4,223	18.65%	3,434	15.82%	2,739	12.89%
屋齡180~270天內	1,585	6.24%	2,523	11.14%	3,228	14.87%	2,473	11.64%
屋齡1年(含)內	15,451	60.86%	13,123	57.96%	12,346	56.87%	11,698	55.06%
屋齡1~2年(含)	3,601	14.18%	3,686	16.28%	3,595	16.56%	4,137	19.47%
屋齡2~3年(含)	2,729	10.75%	2,344	10.35%	2,383	10.98%	2,254	10.61%
屋齡3~4年(含)	2,301	9.06%	1,930	8.52%	1,687	7.77%	1,749	8.23%
屋齡4~5年(含)	1,307	5.15%	1,559	6.89%	1,700	7.83%	1,409	6.63%
合計	25,389	100.00%	22,642	100.00%	21,711	100.00%	21,247	100.00%
屋齡	101年度第一季		101年度第二季		101年度第三季		101年度第四季	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
屋齡90天內	6,025	24.70%	3,735	17.02%	4,263	19.21%	4,309	18.97%
屋齡90~180天內	2,959	12.13%	3,390	15.45%	2,662	12.00%	2,879	12.68%
屋齡180~270天內	2,330	9.55%	1,934	8.81%	2,373	10.69%	2,067	9.10%
屋齡1年(含)內	13,310	54.56%	10,989	50.08%	10,782	48.59%	11,097	48.86%
屋齡1~2年(含)	5,391	22.10%	5,240	23.88%	5,593	25.21%	5,676	24.99%
屋齡2~3年(含)	2,373	9.73%	2,645	12.05%	2,780	12.53%	2,858	12.58%
屋齡3~4年(含)	1,794	7.35%	1,613	7.35%	1,754	7.90%	1,714	7.55%
屋齡4~5年(含)	1,529	6.27%	1,458	6.64%	1,280	5.77%	1,369	6.03%
合計	24,397	100.00%	21,945	100.00%	22,189	100.00%	22,714	100.00%
屋齡	102年度第一季		102年度第二季		102年度第三季		102年度第四季	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
屋齡90天內	7,734	28.34%	4,240	16.59%	4,590	17.37%	5,324	19.12%
屋齡90~180天內	3,272	11.99%	5,351	20.94%	3,313	12.54%	3,044	10.93%
屋齡180~270天內	2,220	8.14%	2,242	8.77%	4,287	16.22%	2,823	10.14%
屋齡1年(含)內	14,980	54.90%	13,338	52.19%	14,051	53.18%	14,956	53.73%
屋齡1~2年(含)	5,270	19.31%	5,075	19.86%	4,410	16.69%	4,846	17.41%
屋齡2~3年(含)	3,836	14.06%	3,691	14.44%	4,176	15.80%	4,240	15.23%
屋齡3~4年(含)	1,785	6.54%	2,137	8.36%	2,362	8.94%	2,368	8.51%
屋齡4~5年(含)	1,416	5.19%	1,315	5.15%	1,425	5.39%	1,428	5.13%
合計	27,287	100.00%	25,556	100.00%	26,424	100.00%	27,838	100.00%
屋齡	103年度第一季		103年度第二季		103年度第三季		103年度第四季	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
屋齡90天內	8,763	25.61	3,716	11.00	5,000	13.92	5,729	14.98
屋齡90~180天內	4,599	13.44	6,842	20.25	3,006	8.37	4,005	10.47
屋齡180~270天內	2,598	7.59	3,977	11.77	6,143	17.10	2,497	6.53
屋齡1年(含)內	18,587	54.31	16,663	49.32	17,772	49.48	17,829	46.62
屋齡1~2年(含)	7,044	20.58	8,083	23.92	8,867	24.68	10,511	27.49
屋齡2~3年(含)	3,950	11.54	4,076	12.06	3,386	9.43	3,890	10.17
屋齡3~4年(含)	3,206	9.37	3,128	9.26	3,734	10.40	3,816	9.98
屋齡4~5年(含)	1,436	4.20	1,835	5.43	2,162	6.02	2,195	5.74
合計	34,223	100.00	33,785	100.00	35,921	100.00	38,241	100.00

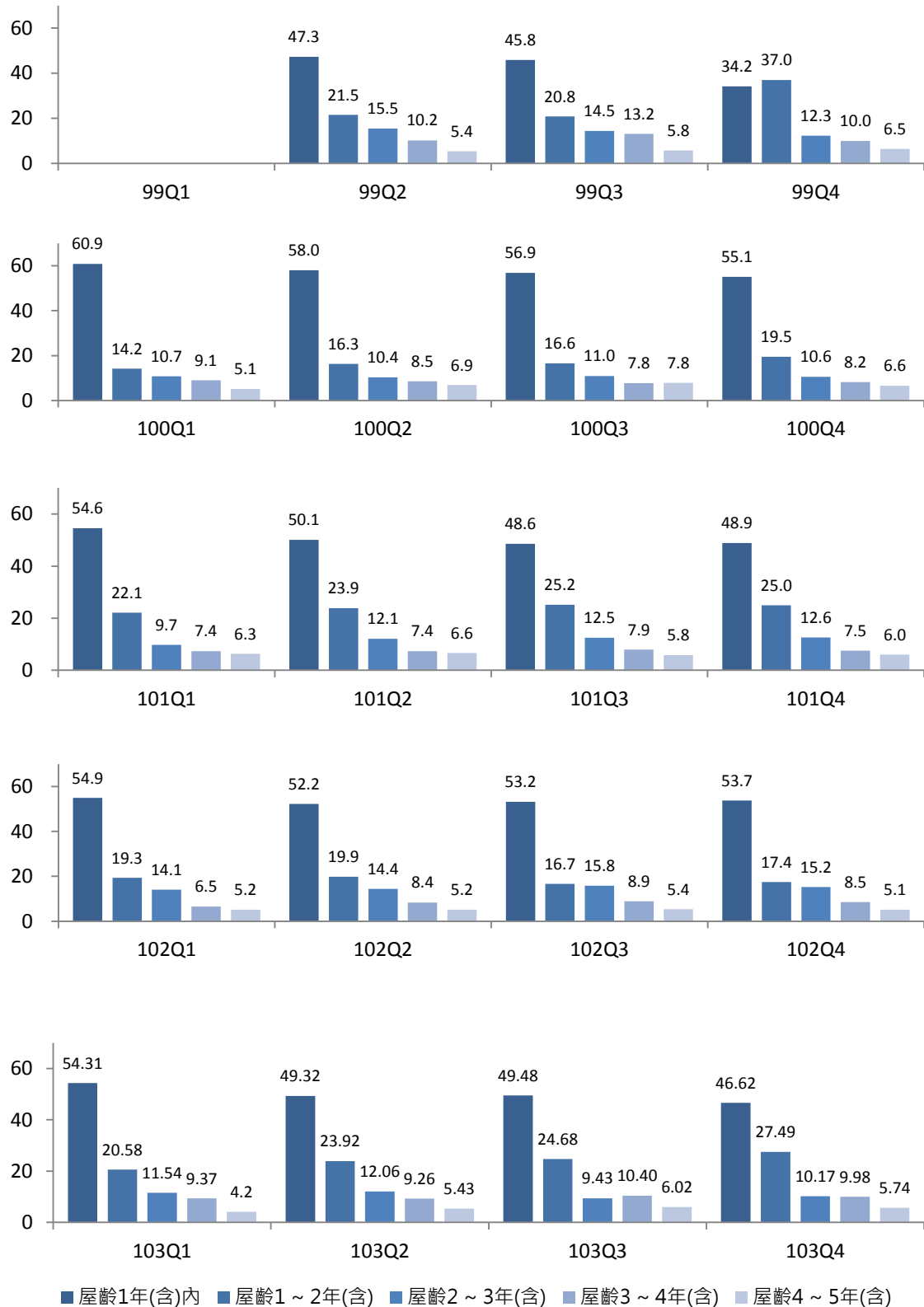


圖27 99 年度第二季至 103 年度第四季屋齡分布狀況

資料來源：本研究案自行整理

表78 103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	4,256	2,187	777	1,054	682	8,956
台北市	1,082	876	324	535	373	3,190
桃園市	2,386	1,726	133	272	181	4,698
台中市	1,654	1,467	617	142	177	4,057
台南市	841	646	261	325	133	2,206
高雄市	4,496	1,374	279	464	109	6,722
宜蘭縣	179	117	71	27	24	418
新竹縣	777	514	431	175	127	2,024
苗栗縣	342	111	160	31	24	668
彰化縣	347	370	209	146	60	1,132
南投縣	134	78	15	41	20	288
雲林縣	223	114	70	50	31	488
嘉義縣	184	68	20	129	101	502
屏東縣	410	230	24	16	15	695
台東縣	29	9	1	6	2	47
花蓮縣	43	57	23	35	10	168
澎湖縣	1	3	1	8	9	22
基隆市	89	78	20	19	22	228
新竹市	260	401	369	276	49	1,355
嘉義市	40	61	53	20	5	179
金門縣	56	24	32	45	41	198
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	17,829	10,511	3,890	3,816	2,195	38,241

資料來源：本研究案自行整理

3. 「總樓層」屬性分析結果

表79 103 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	215	434	2,128	6,179	8,956
台北市	31	262	1,216	1,681	3,190
桃園市	154	974	1,416	2,154	4,698
台中市	350	1,650	433	1,624	4,057
台南市	533	1,443	35	195	2,206
高雄市	450	1,289	417	4,566	6,722
宜蘭縣	255	79	73	11	418
新竹縣	165	720	168	971	2,024
苗栗縣	199	212	152	105	668
彰化縣	429	696	6	1	1,132
南投縣	113	169	6	0	288
雲林縣	293	195	0	0	488
嘉義縣	121	317	64	0	502
屏東縣	331	229	135	0	695
台東縣	32	15	0	0	47
花蓮縣	78	65	18	7	168
澎湖縣	5	17	0	0	22
基隆市	26	61	110	31	228
新竹市	118	322	222	693	1,355
嘉義市	66	113	0	0	179
金門縣	133	61	4	0	198
連江縣	0	0	0	0	0
總計	4,097	9,323	6,603	18,218	38,241

資料來源：本研究案自行整理

4. 「面積」屬性分析結果

表80 103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	1,898	4,489	1,763	702	104	8,956
台北市	927	1,556	522	113	72	3,190
桃園市	731	2,325	705	720	217	4,698
台中市	520	1,009	1,082	1,117	329	4,057
台南市	106	162	1,009	686	243	2,206
高雄市	1,337	2,279	1,533	1,146	427	6,722
宜蘭縣	83	78	107	125	25	418
新竹縣	135	623	731	472	63	2,024
苗栗縣	90	181	211	165	21	668
彰化縣	87	36	558	385	66	1,132
南投縣	5	30	140	99	14	288
雲林縣	37	45	162	187	57	488
嘉義縣	264	26	138	66	8	502
屏東縣	257	24	168	232	14	695
台東縣	5	3	9	27	3	47
花蓮縣	17	10	63	72	6	168
澎湖縣	4	9	6	3	0	22
基隆市	36	130	41	21	0	228
新竹市	126	494	317	316	102	1,355
嘉義市	0	5	79	73	22	179
金門縣	73	84	18	22	1	198
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	6,738	13,598	9,362	6,749	1,794	38,241

資料來源：本研究案自行整理

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。屋齡 5 年以下之住宅市場架構圖如下圖 28 所示：

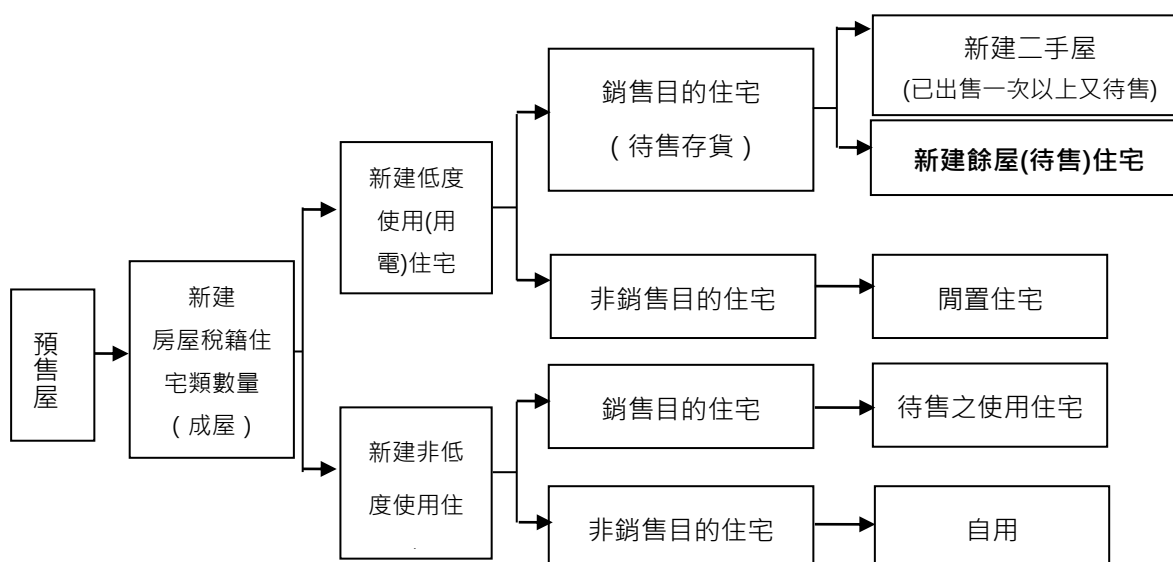


圖28 市場分類圖

資料來源：本研究案自行整理

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81 103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	88,917	23,823	26.79	8,956	10.07	37.59
台北市	36,594	9,284	25.37	3,190	8.72	34.36
桃園市	52,309	14,779	28.25	4,698	8.98	31.79
台中市	56,976	11,359	19.94	4,057	7.12	35.72
台南市	29,625	4,846	16.36	2,206	7.45	45.52
高雄市	46,817	12,992	27.75	6,722	14.36	51.74
宜蘭縣	10,239	2,819	27.53	418	4.08	14.83
新竹縣	20,524	4,767	23.23	2,024	9.86	42.46
苗栗縣	9,489	1,892	19.94	668	7.04	35.31
彰化縣	12,563	2,401	19.11	1,132	9.01	47.15
南投縣	5,937	1,515	25.52	288	4.85	19.01
雲林縣	7,143	1,371	19.19	488	6.83	35.59
嘉義縣	5,059	951	18.80	502	9.92	52.79
屏東縣	10,522	1,892	17.98	695	6.61	36.73
台東縣	3,971	697	17.55	47	1.18	6.74
花蓮縣	3,886	751	19.33	168	4.32	22.37
澎湖縣	1,132	235	20.76	22	1.94	9.36
基隆市	4,675	999	21.37	228	4.88	22.82
新竹市	16,259	2,264	13.92	1,355	8.33	59.85
嘉義市	3,507	456	13.00	179	5.10	39.25
金門縣	2,488	585	23.51	198	7.96	33.85
連江縣	195	18	9.23	0	0.00	0.00
全國	428,827	100,696	23.48	38,241	8.92	37.98

資料來源：本研究案自行整理

(二) 鄉鎮市區比較結果**1. 新北市比較結果**

表82 103 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)
新北市全區	88,917	23,823	26.79	8,956	10.07	37.59
淡水區	13,912	4,569	32.84	1,042	7.49	22.81
新莊區	9,204	3,038	33.01	997	10.83	32.82
板橋區	9,050	1,798	19.87	1,221	13.49	67.91
新店區	8,692	2,312	26.60	746	8.58	32.27
林口區	8,515	3,053	35.85	959	11.26	31.41
三重區	6,625	1,410	21.28	495	7.47	35.11
中和區	6,490	1,392	21.45	632	9.74	45.40
樹林區	4,702	716	15.23	279	5.93	38.97
汐止區	4,538	885	19.50	582	12.83	65.76
三峽區	4,504	972	21.58	221	4.91	22.74
蘆洲區	2,201	749	34.03	308	13.99	41.12
永和區	1,953	505	25.86	337	17.26	66.73
五股區	1,776	653	36.77	303	17.06	46.40
土城區	1,768	505	28.56	262	14.82	51.88
泰山區	1,160	393	33.88	73	6.29	18.58
八里區	1,098	408	37.16	390	35.52	95.59
深坑區	905	112	12.38	18	1.99	16.07
鶯歌區	839	124	14.78	81	9.65	65.32
瑞芳區	198	60	30.30	2	1.01	3.33
坪林區	127	34	26.77	0	0.00	0.00

註：上表僅列示「新建房屋稅籍住宅類數量」由大至小排序前 20 名鄉鎮市區之數據比較結果。

2. 台北市比較結果

表83 103 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	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)
台北市全區	36,594	9,284	25.37	3,190	8.72	34.36
文山區	5,079	1,249	24.59	387	7.62	30.98
內湖區	4,983	1,158	23.24	438	8.79	37.82
中山區	4,640	1,060	22.84	304	6.55	28.68
南港區	3,681	969	26.32	216	5.87	22.29
北投區	3,594	1,134	31.55	397	11.05	35.01
大同區	3,062	539	17.60	162	5.29	30.06
萬華區	2,362	495	20.96	243	10.29	49.09
士林區	2,289	523	22.85	309	13.50	59.08
中正區	2,201	649	29.49	235	10.68	36.21
大安區	1,977	566	28.63	218	11.03	38.52
信義區	1,701	655	38.51	219	12.87	33.44
松山區	1,025	287	28.00	62	6.05	21.60

3. 桃園市比較結果

表84 103 年度桃園市「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)
桃園市全區	52,309	14,779	28.25	4,698	8.98	31.79
中壢區	11,823	3,272	27.67	894	7.56	27.32
桃園區	11,257	3,454	30.68	1,310	11.64	37.93
蘆竹區	6,105	1,152	18.87	333	5.45	28.91
八德區	5,469	2,194	40.12	529	9.67	24.11
平鎮區	3,933	1,168	29.70	477	12.13	40.84
龜山區	3,832	948	24.74	265	6.92	27.95
楊梅區	3,032	435	14.35	188	6.20	43.22
大園區	1,777	753	42.37	370	20.82	49.14
觀音區	1,444	270	18.70	56	3.88	20.74
龍潭區	1,329	591	44.47	208	15.65	35.19
大溪區	1,315	309	23.50	59	4.49	19.09
新屋區	864	207	23.96	9	1.04	4.35
復興區	129	26	20.16	0	0.00	0.00

4. 台中市比較結果

表85 103 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 (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)
台中市全區	56,976	11,359	19.94	4,057	7.12	35.72
西屯區	10,097	2,180	21.59	939	9.30	43.07
北屯區	8,735	1,515	17.34	753	8.62	49.70
南屯區	4,824	935	19.38	231	4.79	24.71
太平區	3,777	729	19.30	210	5.56	28.81
沙鹿區	3,671	868	23.64	382	10.41	44.01
南區	2,990	578	19.33	265	8.86	45.85
大里區	2,954	509	17.23	223	7.55	43.81
北區	2,487	423	17.01	116	4.66	27.42
豐原區	2,167	415	19.15	90	4.15	21.69
西區	1,863	433	23.24	107	5.74	24.71
烏日區	1,710	493	28.83	68	3.98	13.79
東區	1,590	305	19.18	71	4.47	23.28
大雅區	1,482	335	22.60	76	5.13	22.69
潭子區	1,091	218	19.98	49	4.49	22.48
清水區	1,037	184	17.74	80	7.71	43.48
龍井區	961	244	25.39	67	6.97	27.46
霧峰區	850	173	20.35	168	19.76	97.11
大甲區	774	100	12.92	32	4.13	32.00
梧棲區	770	152	19.74	45	5.84	29.61
神岡區	762	116	15.22	22	2.89	18.97

註：上表僅列示「新建房屋稅籍住宅類數量」由大至小排序前 20 名鄉鎮市區之數據比較結果。

5. 台南市比較結果

表86 103 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)
台南市全區	29,625	4,846	16.36	2,206	7.45	45.52
安南區	4,804	631	13.13	320	6.66	50.71
永康區	4,752	510	10.73	267	5.62	52.35
東區	2,688	386	14.36	249	9.26	64.51
仁德區	2,265	386	17.04	145	6.40	37.56
善化區	2,106	429	20.37	273	12.96	63.64
北區	2,001	333	16.64	162	8.10	48.65
新營區	1,336	207	15.49	119	8.91	57.49
安平區	1,273	453	35.59	176	13.83	38.85
歸仁區	1,174	125	10.65	92	7.84	73.60
佳里區	1,036	207	19.98	84	8.11	40.58
南區	916	199	21.72	64	6.99	32.16
中西區	742	135	18.19	59	7.95	43.70
新市區	693	94	13.56	47	6.78	50.00
麻豆區	592	130	21.96	23	3.89	17.69
安定區	357	51	14.29	14	3.92	27.45
新化區	346	46	13.29	6	1.73	13.04
官田區	319	60	18.81	10	3.13	16.67
西港區	245	44	17.96	15	6.12	34.09
鹽水區	208	49	23.56	9	4.33	18.37
白河區	196	104	53.06	10	5.10	9.62

註：上表僅列示「新建房屋稅籍住宅類數量」由大至小排序前 20 名鄉鎮市區之數據比較結果。

6. 高雄市比較結果

表87 103 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 (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)
高雄市全區	46,817	12,992	27.75	6,722	14.36	51.74
鳳山區	8,424	2,378	28.23	523	6.21	21.99
楠梓區	6,351	2,096	33.00	1,469	23.13	70.09
左營區	5,358	1,470	27.44	1,510	28.18	102.72
鼓山區	4,194	1,843	43.94	940	22.41	51.00
三民區	3,936	866	22.00	900	22.87	103.93
仁武區	2,803	566	20.19	254	9.06	44.88
前鎮區	2,286	635	27.78	191	8.36	30.08
小港區	1,679	509	30.32	298	17.75	58.55
杉林區	1,174	322	27.43	0	0.00	0.00
苓雅區	1,160	324	27.93	149	12.84	45.99
岡山區	954	251	26.31	75	7.86	29.88
大寮區	930	242	26.02	22	2.37	9.09
路竹區	834	140	16.79	30	3.60	21.43
橋頭區	809	166	20.52	10	1.24	6.02
鳥松區	754	158	20.95	54	7.16	34.18
湖內區	552	86	15.58	17	3.08	19.77
新興區	548	117	21.35	31	5.66	26.50
大社區	462	63	13.64	30	6.49	47.62
美濃區	434	104	23.96	16	3.69	15.38
前金區	430	147	34.19	28	6.51	19.05

註 1：上表僅列示「新建房屋稅籍住宅類數量」由大至小排序前 20 名鄉鎮市區之數據比較結果。

註 2：新建低度使用(用電)住宅係經屋齡 5 年內勾稽成功資料內低度使用(用電)住宅比例估算結果，故部分鄉鎮市區出現比例(3)大於 100%的狀況。

第四章 細緻化低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)

住宅空間分析尺度至村里

第一節 細緻化空間尺度至「村里」之分析過程

依合約規範，本案研究團隊需產製 101 年至 103 年低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度細緻化至村里之統計數據及空間分布圖資供內政部不動產資訊平臺後續使用，簡易歸納圖資產製過程如下：

步驟一、取得低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅「落村里名稱」

步驟二、利用「房屋座落村里名稱」欄位將低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅與「全國村里圖資」結合

步驟三、產製 101 年至 103 年低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅相關空間分布圖資

由上述步驟可知核心工作項目為『低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅「房屋座落村里名稱」之萃取』與『取得對應全國村里圖資』，後續依「資料面項」與「圖資面項」兩部分說明「房屋座落村里名稱」之取得方式、分析過程遭遇之困境與本案研究團隊之建議內容，各項說明分述如下：

一、「房屋座落村里名稱」萃取方式

(一) 資料面項

本案使用之資料庫包含：「房屋稅籍資料」、「台電用電資料」、「地籍資料」、「戶役政資料」與「門牌點位資料」五種，其中具「房屋座落村里名稱」欄位之資料庫為「戶役政資料」與「門牌點位資料」，房屋稅籍資料之地址中則有記載該房屋座落之村里名稱。

考量資料的即時性與完整性，本案研究團隊由「房屋稅籍資料」出發，利用房屋稅籍中文主檔資料表之地址欄位，依村、里之關鍵字切割房屋所屬之村里，參考行政院主計總處公布之「行政區域及村里代碼¹」與「政府資料開放平台」下載之「村里界圖(TWD97_121 分帶)²」內記載之村里資訊，全國村里共 8,006 個，扣除 158 個如臺中港、清泉崗空軍基地...等軍事設施，共 7,848 個村里。

下表 88 為本案自房屋稅籍地址欄位，依村、里之關鍵字切割房屋所屬之村里之切割成果，整體而言，掌握 99% 以上 101 年至 103 年間住宅座落村里名稱。

表 88 101-103 年房屋稅籍地址欄位「村里」切割狀況彙整表

資料來源	101 年	102 年	103 年
房屋稅籍住宅類數量 (不動產資訊平台)	8,121,526	8,163,897	8,253,446
切割出村里之稅籍筆數	8,043,505	8,147,627	8,210,745
成功切割村里之比例	99.04%	99.23%	99.91%

資料來源：本研究案自行整理

(二) 圖資面項

如前述，本案研究團隊於「政府資料開放平台」下載之「村里界圖(TWD97_121 分帶)」，資料修訂日期為 104 年 1 月 27 日。

二、 細緻化至村里過程面臨之分析困境

(一) 全國村里「範圍、數量、名稱」異動頻繁

研究團隊於村里切割過程中發現，村里之異動較一般認知來的劇烈，下表 89 整理自行政院主計總處網站內對外發布之全國村里增、刪、修訂表，由表中數據發現，村里範圍、數量、名稱變動的頻率、幅度劇烈，研究團隊分別列舉範例如下：

¹網址：<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=951&ctNode=5485>

²網址：<http://data.gov.tw/node/7440>；資料修訂日期為 104 年 1 月 27 日。

1. 增：宜蘭縣宜蘭市，新增大新里，由大東里及新興里合併，生效時間為：103 年 3 月 1 日
2. 刪：高雄市左營區，刪除復興里，併入莒光里、永清里，生效時間為：103 年 7 月 1 日
3. 修：桃園縣蘆竹鄉，將營福村修改成福村里，生效時間為：103 年 6 月 3 日

由以上範例發現，村里異動除改名、改字外，其範圍亦會發生變化，而且此變化並非一對一之變化，而經常是由數個里合併為一個里或由一個里的部分畫分出新的里，此種異動方式造成村里認定上的困難。

表 89 97-103 年行政院主計總處全國村里增刪修訂表彙整

年度	增	刪	修
97-98	0	0	3
98-99	13	6	1
99-100	57	56	2
100-101	0	0	0
101-102	5	1	0
102-103	25	13	38

資料來源：行政院主計總處增刪修訂表(網址：<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=951-&ctNode=5485>)

(二) 缺乏正確、完整之全國村里圖資

本案研究團隊於「政府資料開放平台」下載之「村里界圖(TWD97_121分帶)」，雖資料修訂日期為104年1月27日，然該圖資仍存有部分使用問題如下：

1. 僅提供特定時間點之全國村里圖

「政府資料開放平台」內僅提供最新版之全國村里界圖供下載使用，目前並無提供歷史全國村里界圖相關資訊。由於本案需產製101年至103年度「村里」相關空間資訊，在村里名稱、範圍異動平凡之前提下，數據結果存有相當之誤差。

2. 部分村里範圍、數量仍需修正

分析過程發現，現行最新版之全國村里界圖內之村里範圍、數量可能包含錯誤資訊。以下為研究團隊整理自政府資料開放平台內「村里界圖(TWD97_121 分帶)」圖資使用者提問與網站管理者之回覆內容

圖資使用者提題：

缺少金門縣的金城鎮的「西門里,南門里,北門里」

網站管理者回覆：

您好,有關於您提出的問題相關業務單位回覆如下:
您好 一、金門縣金城鎮村里界圖圖資劃定調整案，因部分行政界線需再行確認，待圖資界線完成後認定後，再行公布。 二、另本項村里界線圖資係本中心協助內政部民政司辦理數化作業，資料係本中心利用承接自他機關既有圖資製作完成，圖資僅供參考，正確資料應以各直轄市及縣市政府公布為準。 內政部國土測繪中心 敬復

由此可知，全國村里界圖仍有些許錯誤包含其中。

(三) 村里空間尺度過於細緻

綜觀目前低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度已由全國 22 行政區細緻化至 365 鄉鎮市區，再依全國門牌點位資料區分全國 15 個整體開發及週邊地區分別分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況。

研究團隊認為：將低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況落於全國 7,848 個村里實有過於細緻之狀況。

(四) 本案研究團隊對於空間分析尺度細緻化至「村里」之建議

研究團隊認為：由於「村里空間尺度過於細緻」、「村里範圍、數量變化劇烈」、「缺乏完整、對應時點之全國村里圖資」，造成未來低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據產製、比較之困難。故建議空間尺度細緻化至村里之分析項目並不合適作為常態、例行性之工作項目。

第二節 細緻化空間尺度至「村里」之分析結果

一、低度使用(用電)住宅 GIS 作圖結果

(一) 全國分布狀況 101-103 年村里空間尺度 GIS 作圖結果

1. 全國 101-103 年底度使用(用電)住宅比例作圖結果

顏色愈深、比例愈高



101 年度 11、12 月



102 年度 11、12 月



103 年度 11、12 月

圖 29 全國 101-103 年底度使用(用電)住宅比例分布圖

2. 全國 101-103 年低度使用(用電)住宅宅數作圖結果

顏色愈深、宅數愈多



101 年度 11、12 月



102 年度 11、12 月



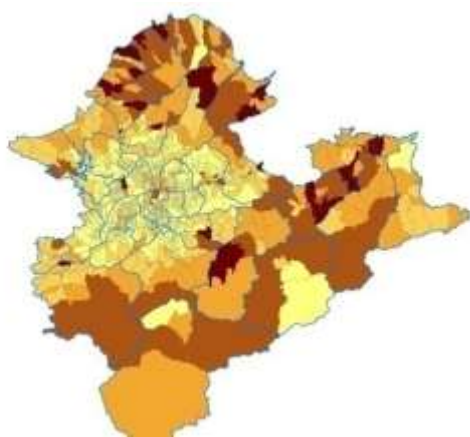
103 年度 11、12 月

圖30 全國 101-103 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖

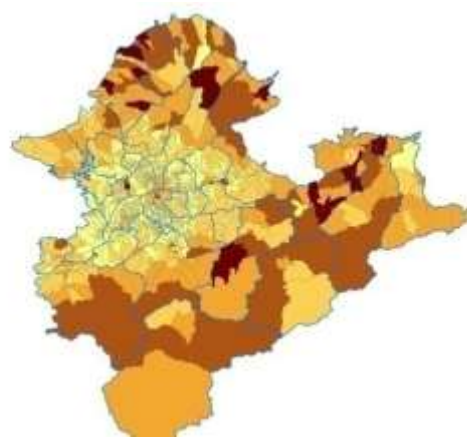
(二) 台北市、新北市 101-103 年村里空間尺度 GIS 作圖結果

1. 雙北地區 101-103 年低度使用(用電)住宅比例作圖結果

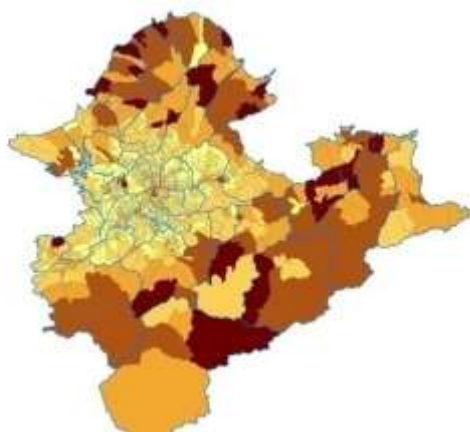
顏色愈深、比例愈高



101 年度 11、12 月



102 年度 11、12 月

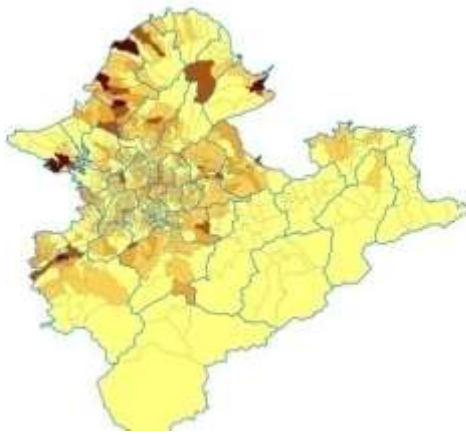


103 年度 11、12 月

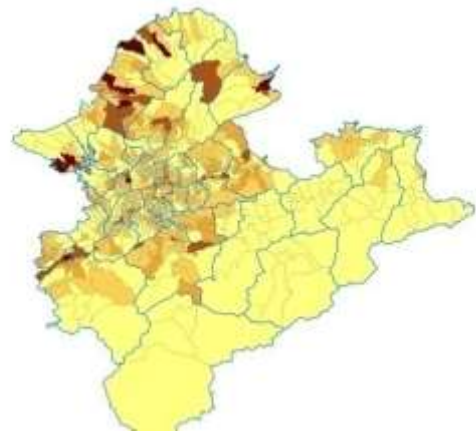
圖31 雙北地區 101-103 年低度使用(用電)住宅比例分布圖

2. 雙北地區 101-103 年低度使用(用電)住宅宅數作圖結果

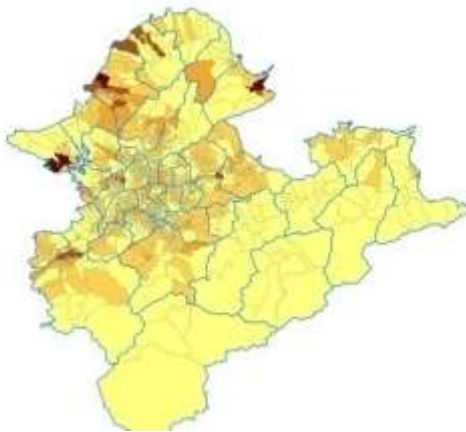
顏色愈深、宅數愈多



101 年度 11、12 月



102 年度 11、12 月



103 年度 11、12 月

圖32 雙北地區 101-103 年低度使用(用電)住宅宅數分布圖

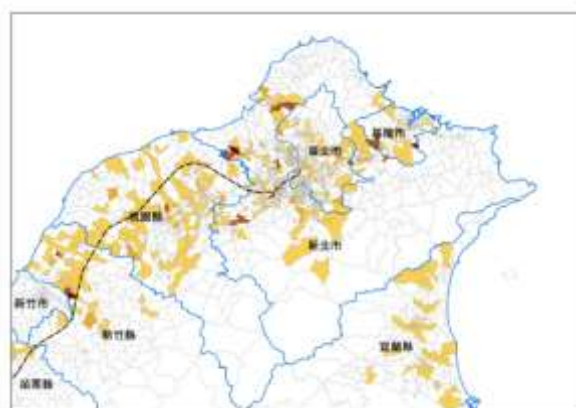
資料來源:本研究自行繪製

二、新建餘屋(待售)住宅分析結果

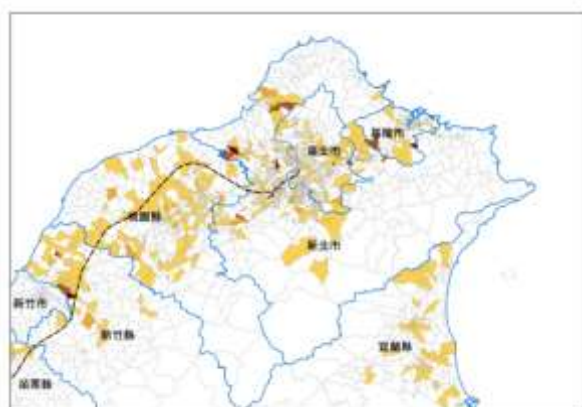
(一) 北台灣主要縣市 101Q1-103Q4 村里空間尺度 GIS 作圖結果 (顏色愈深、宅數愈多)



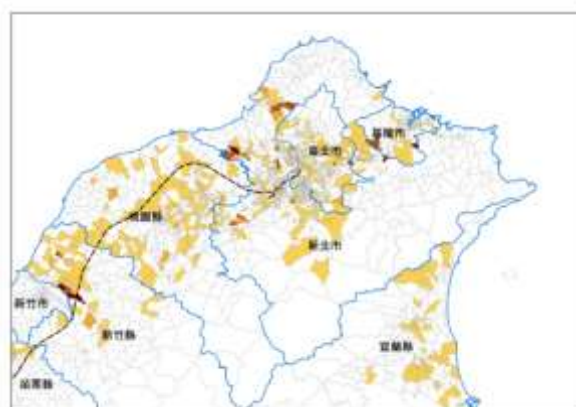
101 年度第一季



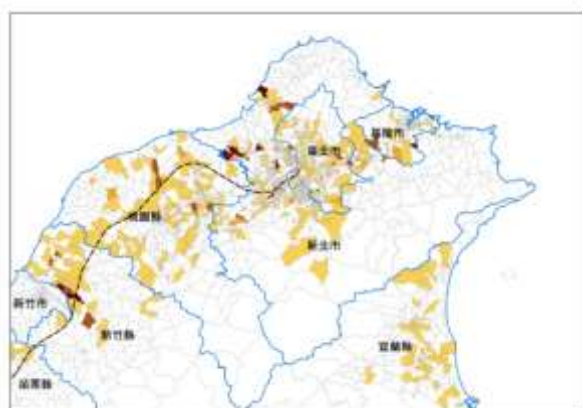
101 年度第二季



101 年度第三季



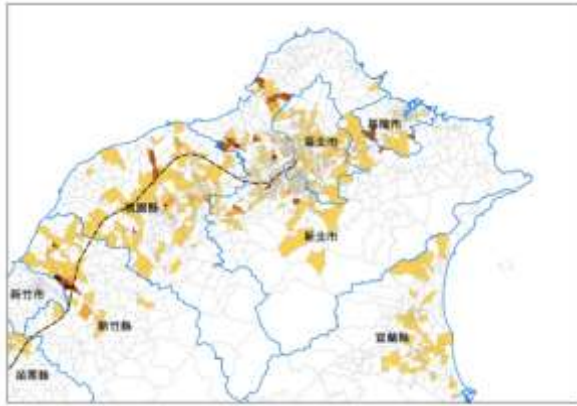
101 年度第四季



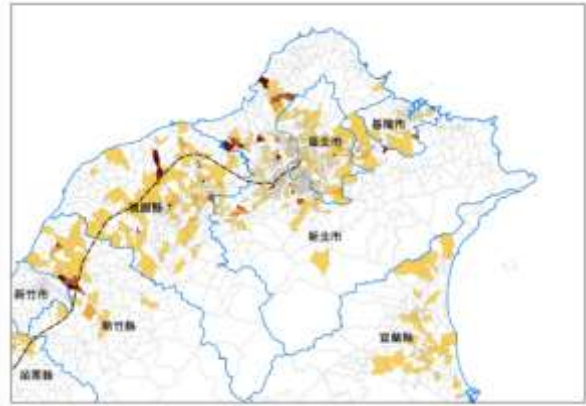
102 年度第一季



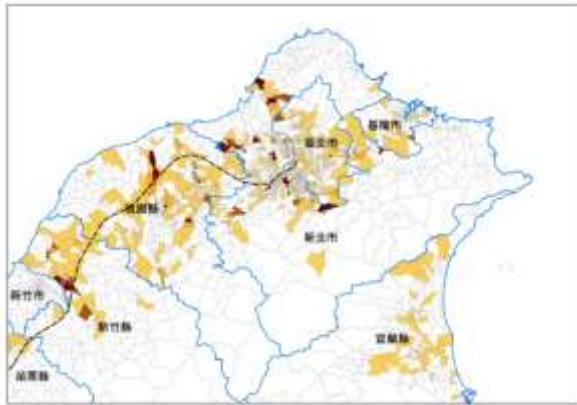
102 年度第二季



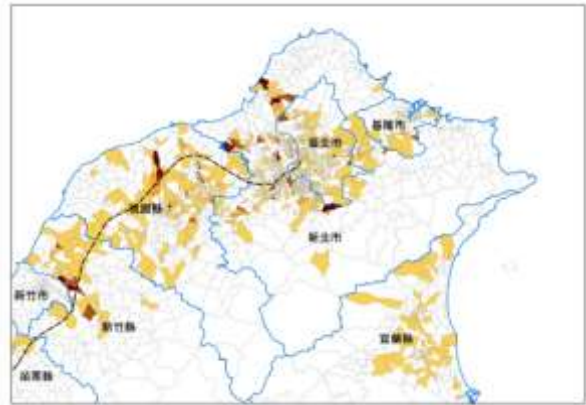
102 年度第三季



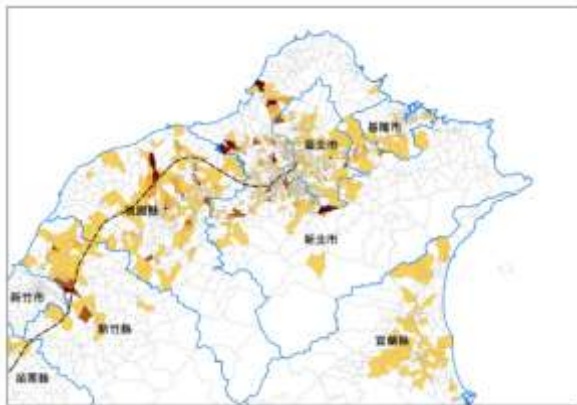
102 年度第四季



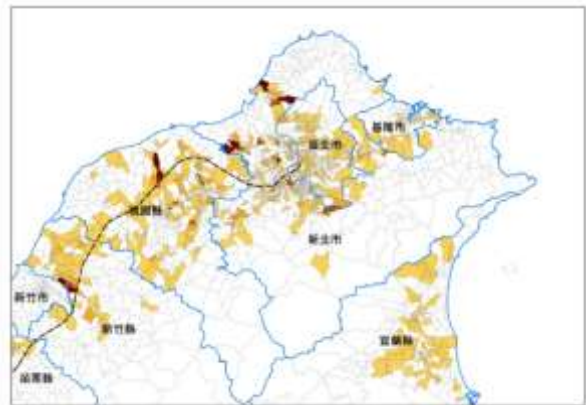
103 年度第一季



103 年度第二季



103 年度第三季



103 年度第四季

圖33 北台灣主要縣市 101Q1-103Q4 村里空間尺度 GIS 面量圖

資料來源:本研究自行繪製

三、村里空間數據資訊(以台北市信義區為例)

研究團隊以台北市信義區為例產製村里空間資訊。

表90 台北市信義區低度使用(用電)住宅比例、新建餘屋(待售)住宅宅數彙整表(資料期間：103 年度 11、12 月、103 年度第四季)

村里	低度使用	新建餘屋	村里	低度使用	新建餘屋	村里	低度使用	新建餘屋
	(用電)住宅	(待售)住宅		(用電)住宅	(待售)住宅		(用電)住宅	(待售)住宅
	(%)	宅數		(%)	宅數		(%)	宅數
西村里	5.25	0	長春里	4.6	0	三張里	4.56	0
正和里	8.52	42	四育里	6.84	0	三犁里	4.5	0
興隆里	3.82	0	四維里	4.01	0	六合里	7.68	0
中興里	7.75	0	永春里	4.38	3	泰和里	8.94	39
新仁里	4.02	0	國業里	4.1	0	景聯里	5.76	23
興雅里	6.98	8	松隆里	6.53	0	景勤里	5.28	0
敦厚里	11.12	5	松友里	4.37	0	雙和里	5.19	12
廣居里	3.97	0	松光里	4.87	0	嘉興里	4.42	0
安康里	7.99	39	中坡里	3.5	0	黎順里	6.16	1
六藝里	4.07	0	中行里	4.01	0	黎平里	5.31	0
雅祥里	12.16	36	大道里	4.5	8	黎忠里	3.52	0
五常里	5.06	0	大仁里	3.06	0	黎安里	6.8	0
五全里	3.34	0	景新里	5.29	3	富台里	5.48	0
永吉里	4.41	0	惠安里	5.33	0	合計	5.73	219

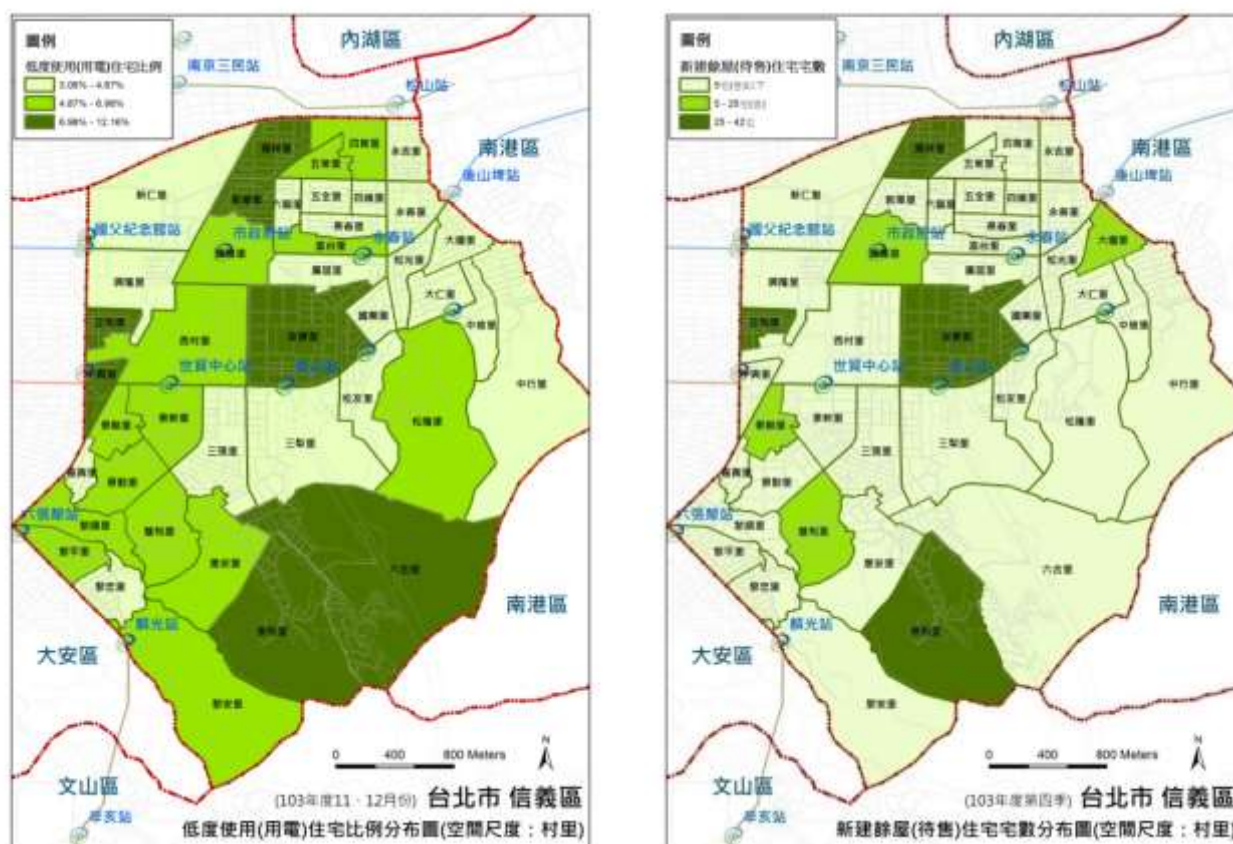


圖34 台北市信義區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布圖

第五章 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 35 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」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。

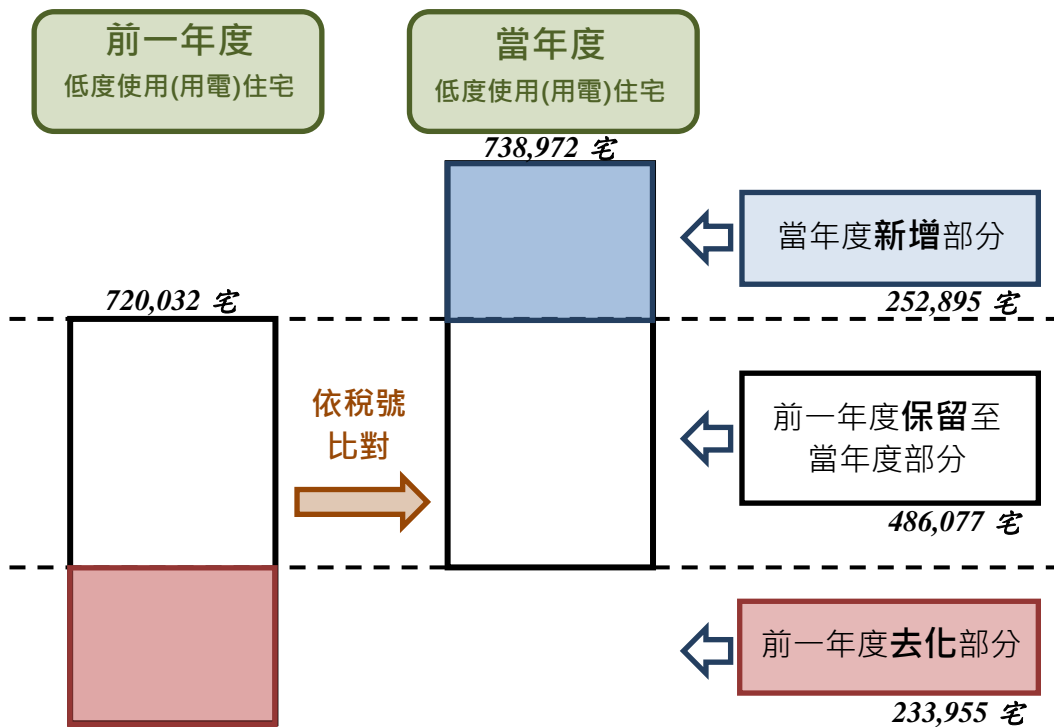


圖35 低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖

(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

(一) 101-103 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

表91 102-103 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	102 年度	102 年度去化部分		102 年度保留至 103 年度部分		103 年度新增部分		103 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	105,854	38,557	36.42	67,297	63.58	43,191	40.80	110,488
台北市	62,355	24,718	39.64	37,637	60.36	23,644	37.92	61,281
台中市	87,596	31,569	36.04	56,027	63.96	28,998	33.10	85,025
桃園市	69,454	26,753	38.52	42,701	61.48	28,405	40.90	71,106
台南市	55,369	17,278	31.21	38,091	68.79	16,315	29.47	54,406
高雄市	94,026	30,045	31.95	63,981	68.05	29,849	31.75	93,830
宜蘭縣	23,739	7,178	30.24	16,561	69.76	7,686	32.38	24,247
新竹縣	15,471	5,602	36.21	9,869	63.79	6,871	44.41	16,740
苗栗縣	16,734	4,807	28.73	11,927	71.27	4,760	28.45	16,687
彰化縣	35,568	8,391	23.59	27,177	76.41	8,259	23.22	35,436
南投縣	16,453	4,007	24.35	12,446	75.65	3,795	23.07	16,241
雲林縣	25,997	5,666	21.79	20,331	78.21	5,565	21.41	25,896
嘉義縣	16,641	3,543	21.29	13,098	78.71	3,235	19.44	16,333
屏東縣	23,351	6,253	26.78	17,098	73.22	5,727	24.53	22,825
台東縣	8,697	2,298	26.42	6,399	73.58	2,163	24.87	8,562
花蓮縣	15,444	4,443	28.77	11,001	71.23	4,004	25.93	15,005
澎湖縣	2,626	621	23.65	2,005	76.35	657	25.02	2,662
基隆市	17,731	5,209	29.38	12,522	70.62	4,529	25.54	17,051
新竹市	11,495	4,575	39.80	6,920	60.20	3,808	33.13	10,728
嘉義市	12,380	5,979	48.30	6,401	51.70	3,799	30.69	10,200
金門縣	1,840	554	30.11	1,286	69.89	578	31.41	1,864
連江縣	265	74	27.92	191	72.08	80	30.19	271
全國	719,086	238,120	33.11	480,966	66.89	235,918	32.81	716,884

資料來源：本研究案自行整理

(二) 歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數比例分布狀況

下表 92 與圖 36 為歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分析結果，分析結果顯示，當季低度使用(用電)住宅保留至下一季的部分皆於 63%-69% 間波動，亦即約 6、7 成之低度使用(用電)住宅會保留至下一年度；新增與去化的部分多於 35% 間上下坡動。

表92 歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例彙整

時間	低度使用(用電)住宅(宅數) ^註	去化(%)	保留(%)	新增(%)
97 年度	720,032	32.49	67.51	35.12
98 年度	738,972	33.68	66.32	33.10
99 年度	734,733	36.42	63.58	28.19
100 年度	674,262	30.21	69.79	36.40
101 年度	716,025	31.79	68.21	32.22
102 年度	719,086	33.11	66.89	32.81
103 年度	716,884	-----	-----	-----

註：此為歷年「勾稽成功資料」中，低度使用(用電)住宅數。

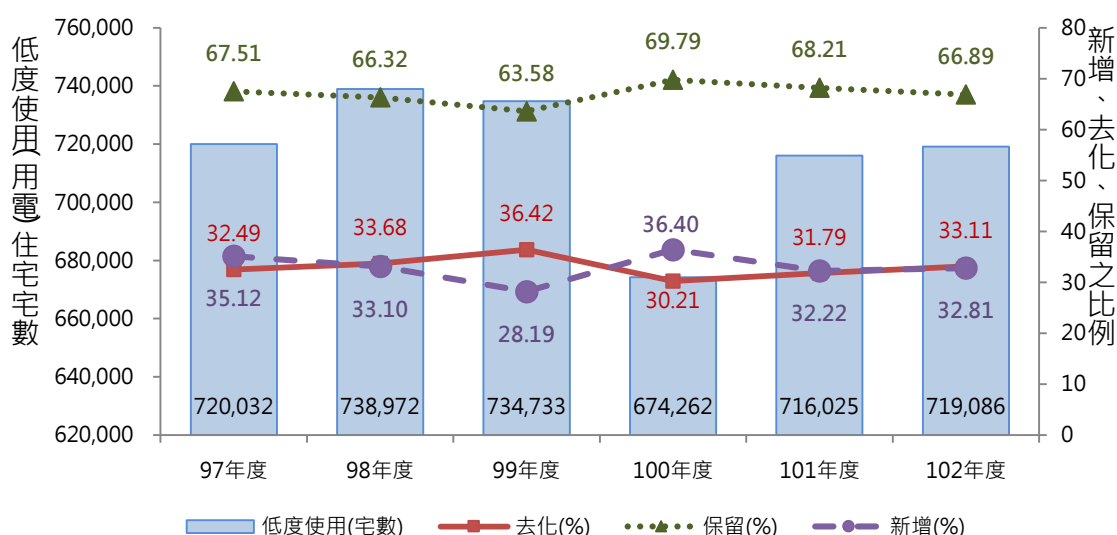


圖36 97-102 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖

資料來源：本研究案自行整理

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： $(H)=(D)+(G)$

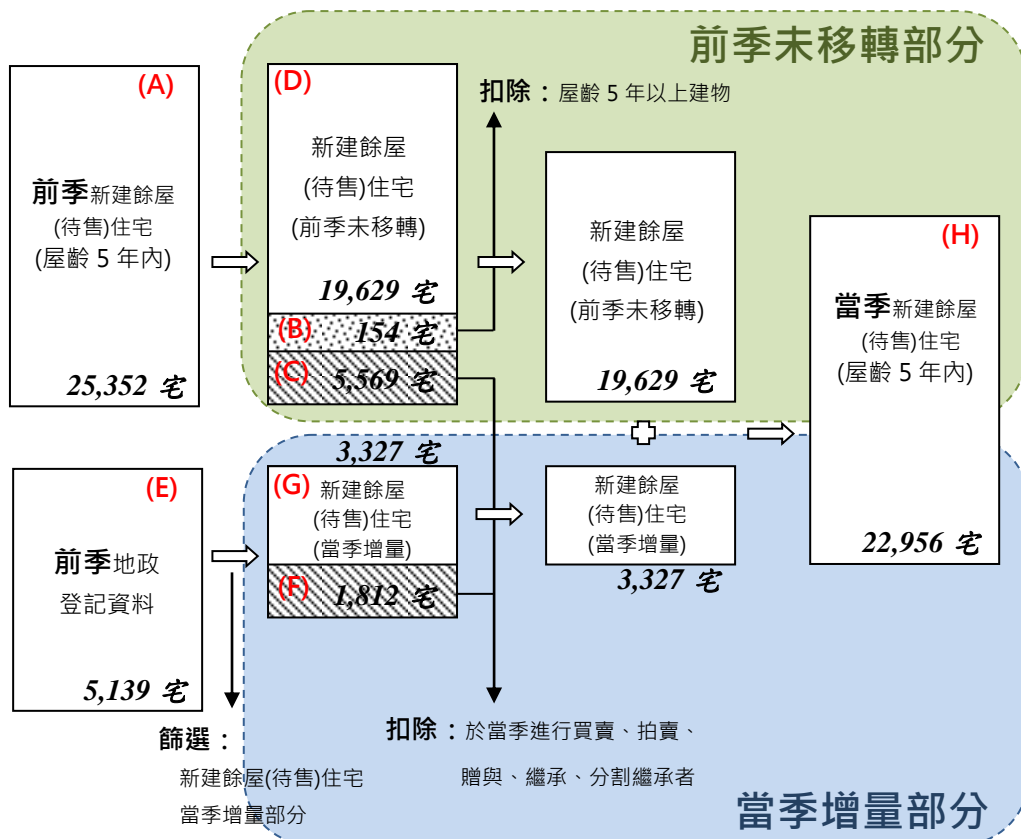


圖37 新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖

(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93 100年度第一季至103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	新建餘屋(待售)住宅數			比例			新建餘屋(待售)住宅數			比例		
	100Q1			100Q2			100Q3			100Q4		
新建餘屋(前季末存量)		23,919	100%		25,389	100%		22,642	100%		21,711	100%
減：屋齡大於5年者	(341)		1%	(262)		1%	(163)		1%	(476)		2%
減：移轉登記者	(5,489)		23%	(7,623)		30%	(4,657)		21%	(3,821)		18%
新建餘屋(前季末移轉)		18,089	76%		17,504	69%		17,822	79%		17,414	80%
新建餘屋(當季增量部分)		11,889	100%		9,489	100%		6,553	100%		6,891	100%
減：移轉登記者	(4,589)		39%	(4,351)		46%	(2,664)		41%	(3,058)		44%
新建餘屋(當季增量)		7,300	61%		5,138	54%		3,889	59%		3,833	56%
新建餘屋(季末存量)		25,389			22,642			21,711			21,247	
新建餘屋篩選成果/時間	101Q1			101Q2			101Q3			101Q4		
新建餘屋(前季末存量)		21,247	100%		24,397	100%		21,945	100%		22,189	100%
減：屋齡大於5年者	(161)		1%	(412)		2%	(438)		2%	(267)		1%
減：移轉登記者	(2,714)		13%	(5,775)		24%	(3,581)		16%	(3,517)		16%
新建餘屋(前季末移轉)		18,372	86%		18,210	75%		17,926	82%		18,405	83%
新建餘屋(當季增量部分)		8,891	100%		6,199	100%		6,913	100%		5,051	100%
減：移轉登記者	(2,866)		32%	(2,464)		40%	(2,650)		38%	(742)		15%
新建餘屋(當季增量)		6,025	68%		3,735	60%		4,263	62%		4,309	85%
新建餘屋(季末存量)		24,397			21,945			22,189			22,714	
新建餘屋篩選成果/時間	102Q1			102Q2			102Q3			102Q4		
新建餘屋(前季末存量)		22,714	100%		27,287	100%		25,556	100%		26,424	100%
減：屋齡大於5年者	(321)		1%	(329)		1%	(282)		1%	(380)		1%
減：移轉登記者	(2,840)		13%	(5,642)		21%	(3,440)		13%	(3,530)		13%
新建餘屋(前季末移轉)		19,553	86%		21,316	78%		21,834	85%		22,514	85%
新建餘屋(當季增量部分)		10,488	100%		8,262	100%		8,487	100%		11,070	100%
減：移轉登記者	(2,754)		26%	(4,022)		49%	(3,897)		46%	(5,746)		52%
新建餘屋(當季增量)		7,734	74%		4,240	51%		4,590	54%		5,324	48%
新建餘屋(季末存量)		27,287			25,556			26,424			27,838	
新建餘屋篩選成果/時間	103Q1			103Q2			103Q3			103Q4		
新建餘屋(前季末存量)		27,838	100%		34,223	100%		33,785	100%		35,921	100%
減：屋齡大於5年者	(349)		1%	(258)		1%	(346)		1%	(412)		1%
減：移轉登記者	(2,029)		7%	(3,896)		11%	(2,518)		7%	(2,997)		8%
新建餘屋(前季末移轉)		25,460	91%		30,069	88%		30,921	92%		32,512	91%
新建餘屋(當季增量部分)		12,533	100%		7,809	100%		8,510	100%		9,747	100%
減：移轉登記者	(3,770)		30%	(4,093)		52%	(3,510)		41%	(4,018)		41%
新建餘屋(當季增量)		8,763	70%		3,716	48%		5,000	59%		5,729	59%
新建餘屋(季末存量)		34,223			33,785			35,921			38,241	

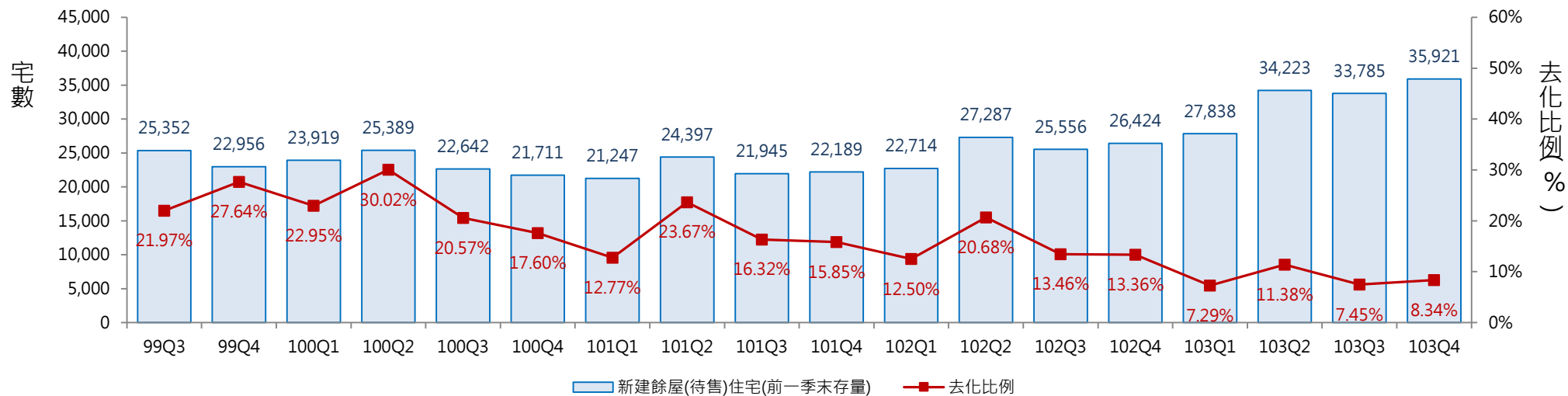


圖38 歷年新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析圖

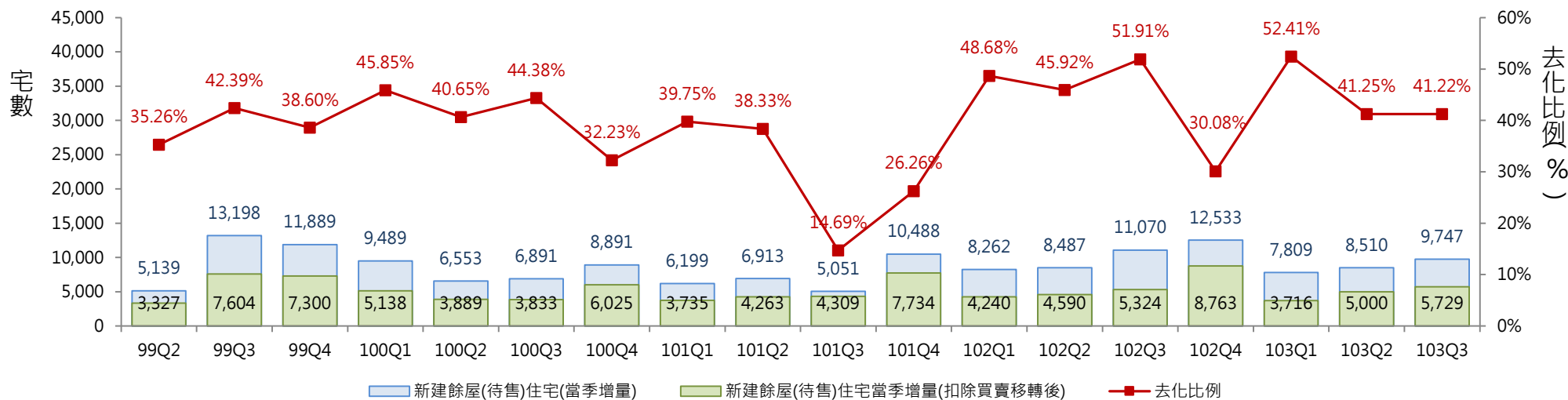


圖39 歷年新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果

(二) 102 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94 103 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	102 年度 第四季	103 年度第一季					103 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	6,159	334	5.42	2,412	39.16	8,237	958	11.63	1,017	12.35	8,296
台北市	2,639	121	4.59	574	21.75	3,092	254	8.21	263	8.51	3,101
桃園市	2,949	202	6.85	1,270	43.07	4,017	439	10.93	362	9.01	3,940
台中市	3,124	260	8.32	890	28.49	3,754	367	9.78	308	8.20	3,695
台南市	1,875	207	11.04	583	31.09	2,251	425	18.88	340	15.10	2,166
高雄市	3,789	539	14.23	1,647	43.47	4,897	767	15.66	699	14.27	4,829
宜蘭縣	326	35	10.74	57	17.48	348	50	14.37	52	14.94	350
新竹縣	1,621	93	5.74	301	18.57	1,829	203	11.10	208	11.37	1,834
苗栗縣	497	120	24.14	243	48.89	620	58	9.35	56	9.03	618
彰化縣	1,092	110	10.07	193	17.67	1,175	135	11.49	72	6.13	1,112
南投縣	293	73	24.91	55	18.77	275	40	14.55	25	9.09	260
雲林縣	364	42	11.54	68	18.68	390	57	14.62	110	28.21	443
嘉義縣	381	32	8.40	36	9.45	385	31	8.05	17	4.42	371
屏東縣	439	60	13.67	90	20.50	469	86	18.34	30	6.40	413
台東縣	24	3	12.50	7	29.17	28	2	7.14	4	14.29	30
花蓮縣	164	19	11.59	24	14.63	169	17	10.06	18	10.65	170
澎湖縣	25	2	8.00	0	0.00	23	1	4.35	0	0.00	22
基隆市	367	35	9.54	73	19.89	405	65	16.05	26	6.42	366
新竹市	1,371	81	5.91	187	13.64	1,477	154	10.43	89	6.03	1,412
嘉義市	175	9	5.14	27	15.43	193	18	9.33	5	2.59	180
金門縣	164	1	0.61	26	15.85	189	27	14.29	15	7.94	177
連江縣	0	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0
全國	27,838	2,378	8.54	8,763	31.48	34,223	4,154	12.14	3,716	10.86	33,785

表95 103 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	103 年度 第二季	103 年度第三季					103 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	8,296	662	7.98	701	8.45	8,335	796	9.55	1,417	17.00	8,956
台北市	3,101	187	6.03	235	7.58	3,149	276	8.76	317	10.07	3,190
桃園市	3,940	274	6.95	606	15.38	4,272	383	8.97	809	18.94	4,698
台中市	3,695	221	5.98	621	16.81	4,095	406	9.91	368	8.99	4,057
台南市	2,166	277	12.79	336	15.51	2,225	288	12.94	269	12.09	2,206
高雄市	4,829	523	10.83	1,577	32.66	5,883	574	9.76	1,413	24.02	6,722
宜蘭縣	350	20	5.71	66	18.86	396	46	11.62	68	17.17	418
新竹縣	1,834	130	7.09	188	10.25	1,892	155	8.19	287	15.17	2,024
苗栗縣	618	23	3.72	52	8.41	647	27	4.17	48	7.42	668
彰化縣	1,112	103	9.26	125	11.24	1,134	120	10.58	118	10.41	1,132
南投縣	260	27	10.38	60	23.08	293	29	9.90	24	8.19	288
雲林縣	443	33	7.45	65	14.67	475	43	9.05	56	11.79	488
嘉義縣	371	21	5.66	124	33.42	474	25	5.27	53	11.18	502
屏東縣	413	62	15.01	97	23.49	448	56	12.50	303	67.63	695
台東縣	30	3	10.00	11	36.67	38	6	15.79	15	39.47	47
花蓮縣	170	21	12.35	11	6.47	160	17	10.63	25	15.63	168
澎湖縣	22	0	0.00	1	4.55	23	1	4.35	0	0.00	22
基隆市	366	145	39.62	14	3.83	235	29	12.34	22	9.36	228
新竹市	1,412	106	7.51	79	5.59	1,385	111	8.01	81	5.85	1,355
嘉義市	180	22	12.22	14	7.78	172	15	8.72	22	12.79	179
金門縣	177	4	2.26	17	9.60	190	6	3.16	14	7.37	198
連江縣	0	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0.00	0
全國	33,785	2,864	8.48	5,000	14.80	35,921	3,409	9.49	5,729	15.95	38,241

(三) 主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

表96 103年度第一季、第二季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區	102Q4	103Q1						103Q2				
	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	436	34	7.80	154	35.32	556	76	13.67	67	12.05	547
	三峽區	205	4	1.95	37	18.05	238	16	6.72	3	1.26	225
	土城區	110	14	12.73	0	0.00	96	0	0.00	173	180.21	269
	中和區	711	73	10.27	252	35.44	890	112	12.58	0	0.00	778
	永和區	236	8	3.39	89	37.71	317	28	8.83	80	25.24	369
	汐止區	481	6	1.25	132	27.44	607	90	14.83	40	6.59	557
	板橋區	641	21	3.28	421	65.68	1,041	229	22.00	11	1.06	823
	淡水區	628	14	2.23	196	31.21	810	41	5.06	37	4.57	806
	新店區	485	35	7.22	392	80.82	842	71	8.43	89	10.57	860
	新莊區	634	39	6.15	372	58.68	967	139	14.37	84	8.69	912
	樹林區	275	13	4.73	36	13.09	298	28	9.40	33	11.07	303
蘆洲區	234	28	11.97	120	51.28	326	63	19.33	50	15.34	313	
台北市	士林區	269	14	5.20	14	5.20	269	18	6.69	24	8.92	275
	大同區	137	3	2.19	20	14.60	154	4	2.60	7	4.55	157
	大安區	217	7	3.23	14	6.45	224	16	7.14	1	0.45	209
	中山區	278	10	3.60	60	21.58	328	25	7.62	13	3.96	316
	中正區	229	22	9.61	48	20.96	255	8	3.14	15	5.88	262
	內湖區	486	15	3.09	66	13.58	537	83	15.46	23	4.28	477
	文山區	265	19	7.17	40	15.09	286	23	8.04	29	10.14	292
	北投區	148	15	10.14	207	139.86	340	33	9.71	2	0.59	309
	松山區	65	0	0.00	3	4.62	68	3	4.41	0	0.00	65
	信義區	125	3	2.40	78	62.40	200	25	12.50	3	1.50	178
	南港區	205	9	4.39	0	0.00	196	8	4.08	146	74.49	334
萬華區	215	4	1.86	24	11.16	235	8	3.40	0	0.00	227	

表 90(續) 103 年度第一季、第二季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區	102Q4 新建餘屋 (待售)住宅 (1)	103Q1						103Q2					
		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)			
桃園市	八德區	266	25	9.40	292	109.77	533	87	16.32	3	0.56	449	
	中壢區	594	27	4.55	150	25.25	717	66	9.21	67	9.34	718	
	平鎮區	176	7	3.98	248	140.91	417	14	3.36	33	7.91	436	
	桃園區	749	48	6.41	352	47.00	1,053	111	10.54	176	16.71	1,118	
	楊梅區	241	31	12.86	32	13.28	242	51	21.07	4	1.65	195	
	龍潭區	31	1	3.23	42	135.48	72	3	4.17	6	8.33	75	
	龜山區	201	16	7.96	11	5.47	196	3	1.53	44	22.45	237	
	蘆竹區	310	27	8.71	82	26.45	365	67	18.36	15	4.11	313	
台中市	北區	96	5	5.21	10	10.42	101	7	6.93	8	7.92	102	
	北屯區	512	32	6.25	200	39.06	680	61	8.97	56	8.24	675	
	西區	89	9	10.11	17	19.10	97	3	3.09	8	8.25	102	
	西屯區	792	77	9.72	187	23.61	902	94	10.42	127	14.08	935	
	南區	232	10	4.31	65	28.02	287	12	4.18	0	0.00	275	
	南屯區	151	6	3.97	20	13.25	165	7	4.24	4	2.42	162	
	大里區	78	10	12.82	104	133.33	172	25	14.53	14	8.14	161	
	太平區	228	25	10.96	42	18.42	245	43	17.55	14	5.71	216	
	潭子區	28	4	14.29	7	25.00	31	3	9.68	4	12.90	32	
豐原區	68	11	16.18	21	30.88	78	11	14.10	4	5.13	71		
台南市	北區	151	13	8.61	56	37.09	194	30	15.46	12	6.19	176	
	安南區	271	29	10.70	50	18.45	292	53	18.15	30	10.27	269	
	東區	273	53	19.41	68	24.91	288	53	18.40	9	3.13	244	
	南區	64	33	51.56	99	154.69	130	69	53.08	0	0.00	61	
	永康區	204	6	2.94	63	30.88	261	32	12.26	10	3.83	239	
高雄市	三民區	291	19	6.53	336	115.46	607	18	2.97	63	10.38	652	
	小港區	121	23	19.01	216	178.51	314	80	25.48	27	8.60	261	
	左營區	376	22	5.85	368	97.87	722	13	1.80	37	5.12	746	
	前鎮區	54	13	24.07	35	64.81	76	10	13.16	29	38.16	95	
	苓雅區	82	6	7.32	1	1.22	77	18	23.38	25	32.47	84	
	楠梓區	735	64	8.71	651	88.57	1,323	290	21.92	24	1.81	1,057	
	鼓山區	556	120	21.58	38	6.83	474	104	21.94	328	69.20	698	
	大寮區	53	30	56.60	0	0.00	23	10	43.48	3	13.04	16	
	鳳山區	745	91	12.21	0	0.00	654	106	16.21	36	5.50	584	

表97 103年度第三季、第四季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區		103Q2	103Q3					103Q4				
		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	547	82	14.99	16	2.93	481	62	12.89	76	15.80	495
	三峽區	225	8	3.56	15	6.67	232	16	6.90	5	2.16	221
	土城區	269	25	9.29	0	0.00	244	6	2.46	24	9.84	262
	中和區	778	42	5.40	92	11.83	828	232	28.02	36	4.35	632
	永和區	369	34	9.21	8	2.17	343	17	4.96	11	3.21	337
	汐止區	557	16	2.87	55	9.87	596	29	4.87	15	2.52	582
	板橋區	823	33	4.01	54	6.56	844	26	3.08	403	47.75	1,221
	淡水區	806	131	16.25	72	8.93	747	32	4.28	327	43.78	1,042
	新店區	860	61	7.09	15	1.74	814	85	10.44	17	2.09	746
	新莊區	912	106	11.62	83	9.10	889	87	9.79	195	21.93	997
	樹林區	303	11	3.63	3	0.99	295	16	5.42	0	0.00	279
蘆洲區	313	24	7.67	1	0.32	290	29	10.00	47	16.21	308	
台北市	士林區	275	5	1.82	35	12.73	305	10	3.28	14	4.59	309
	大同區	157	3	1.91	10	6.37	164	2	1.22	0	0.00	162
	大安區	209	5	2.39	15	7.18	219	5	2.28	4	1.83	218
	中山區	316	7	2.22	20	6.33	329	41	12.46	16	4.86	304
	中正區	262	24	9.16	12	4.58	250	21	8.40	6	2.40	235
	內湖區	477	46	9.64	10	2.10	441	29	6.58	26	5.90	438
	文山區	292	35	11.99	49	16.78	306	19	6.21	100	32.68	387
	北投區	309	14	4.53	21	6.80	316	14	4.43	95	30.06	397
	松山區	65	2	3.08	2	3.08	65	3	4.62	0	0.00	62
	信義區	178	14	7.87	40	22.47	204	8	3.92	23	11.27	219
	南港區	334	19	5.69	16	4.79	331	115	34.74	0	0.00	216
	萬華區	227	13	5.73	5	2.20	219	9	4.11	33	15.07	243

表 105(續) 103 年度第三季、第四季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

鄉鎮市區	103Q2 新建餘屋 (待售)住宅 (1)	103Q3						103Q4					
		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)			
桃園市	八德區	449	27	6.01	9	2.00	431	25	5.80	123	28.54	529	
	中壢區	718	28	3.90	54	7.52	744	26	3.49	176	23.66	894	
	平鎮區	436	22	5.05	69	15.83	483	46	9.52	40	8.28	477	
	桃園區	1,118	94	8.41	113	10.11	1,137	119	10.47	292	25.68	1,310	
	楊梅區	195	31	15.90	35	17.95	199	28	14.07	17	8.54	188	
	龍潭區	75	3	4.00	150	200.00	222	46	20.72	32	14.41	208	
	龜山區	237	16	6.75	30	12.66	251	20	7.97	34	13.55	265	
	蘆竹區	313	45	14.38	87	27.80	355	45	12.68	23	6.48	333	
台中市	北區	102	3	2.94	15	14.71	114	1	0.88	3	2.63	116	
	北屯區	675	38	5.63	85	12.59	722	40	5.54	71	9.83	753	
	西區	102	5	4.90	5	4.90	102	5	4.90	10	9.80	107	
	西屯區	935	61	6.52	55	5.88	929	59	6.35	69	7.43	939	
	南區	275	10	3.64	8	2.91	273	12	4.40	4	1.47	265	
	南屯區	162	11	6.79	103	63.58	254	52	20.47	29	11.42	231	
	大里區	161	9	5.59	52	32.30	204	21	10.29	40	19.61	223	
	太平區	216	15	6.94	10	4.63	211	15	7.11	14	6.64	210	
	潭子區	32	3	9.38	56	175.00	85	41	48.24	5	5.88	49	
	豐原區	71	13	18.31	23	32.39	81	10	12.35	19	23.46	90	
台南市	北區	176	24	13.64	23	13.07	175	25	14.29	12	6.86	162	
	安南區	269	36	13.38	86	31.97	319	45	14.11	46	14.42	320	
	東區	244	35	14.34	33	13.52	242	22	9.09	29	11.98	249	
	南區	61	16	26.23	12	19.67	57	15	26.32	22	38.60	64	
	永康區	239	10	4.18	26	10.88	255	18	7.06	30	11.76	267	
高雄市	三民區	652	15	2.30	148	22.70	785	7	0.89	122	15.54	900	
	小港區	261	51	19.54	89	34.10	299	90	30.10	89	29.77	298	
	左營區	746	8	1.07	340	45.58	1,078	13	1.21	445	41.28	1,510	
	前鎮區	95	9	9.47	4	4.21	90	18	20.00	119	132.22	191	
	苓雅區	84	12	14.29	3	3.57	75	10	13.33	84	112.00	149	
	楠梓區	1,057	155	14.66	510	48.25	1,412	171	12.11	228	16.15	1,469	
	鼓山區	698	61	8.74	297	42.55	934	62	6.64	68	7.28	940	
	大寮區	16	9	56.25	0	0.00	7	1	14.29	16	228.57	22	
鳳山區	584	116	19.86	51	8.73	519	111	21.39	115	22.16	523		

第六章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅與其他公務資料庫連結分析

第一節 所有權人持有住宅與低度使用住宅型態

一、家戶不動產持有狀況相關研究

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，分析過程主要計算房屋所有權本人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況，分析成果可供初步判斷一戶擁有多屋的比例。

二、所有權人持有住宅、低度使用(用電)住宅分析

(一) 所有權人持有住宅有低度使用(用電)住宅計算方式

本案研究團隊自 99 年度「建立推估空屋資訊推估暨查核機制」委託資訊服務案即參考上述「適用土地增值稅自用住宅用地優惠稅率次數限制之研究」成果，除產製「持有住宅與持有低度使用(用電)住宅數」統計表外，尚針對持有 2 宅住宅以上情況者，計算屬於低度使用(用電)住宅的分布狀況。

本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，所需資料表內容與分析步驟如下所示：

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除財政部財政資訊中心提供之「房屋財產資料表」外，尚需本案之「低度使用(用電)住宅

清冊」，透過上述兩個資料表結合，以辨識持有戶持有住宅數量與是否為低度使用(用電)住宅，資料表所需之欄位如下：

(1). 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」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98 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

(2). 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99 房屋財產資料表

欄位次序	欄位名稱	資料代碼
1	<i>IDN_BAN</i>	身份證號(統一編號)
2	<i>IDN_MK</i>	身份證號註記
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

(3). 核定稅籍資料表

本資料庫包含綜合所得稅申報數據，利用房屋財產檔之身分證號(或統一編號)與本資料庫之個人IDN欄位合併兩個資料庫，依照申報之家戶資料進行後續分析。

表100 核定稅籍資料表

欄位次序	欄位名稱	資料代碼
1	RFN	結算檔案編號
2	PERS_IDN	個人IDN
3	ID_CD	身份代號
4	BORN_YR	出生年度

2. 家戶持有「宅數」、「低度使用(用電)住宅」分析流程

- (1). 本案計算「家戶持有住宅數」及「家戶持有低度使用(用電)住宅數」之流程如下：
- (2). 將表 98「低度使用(用電)住宅清冊」，透過房屋稅籍號碼欄位(HOU_LOSN)與表 99 之「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。
- (3). 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以「多人持分共有的情況，以持分比例最大之房屋所有權人為主。」
- (4). 利用表 99「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。
- (5). 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。

(二) 103 年度家戶持有低度使用(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

研究團隊於 104 年 12 月 14 日前往財政部財政資訊中心監控室分析數據。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，爾後利用比對完成資料進行後續分析。

下表 101 為 99-102 年度(共四年度)資料比對狀況，99 年度資料比對率約為 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%；102 年度比對率則為 96.6%；103 年度比對率則為 97.2%。

表101 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 (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	168,749
100 年度	6,534,386	93,217	6,414,630	6,507,847	99.6	26,539
101 年度	6,860,456	96,461	6,578,778	6,675,239	97.3	185,217
102 年度	6,976,340	94,486	6,644,367	6,738,853	96.6	237,487
103 年度	7,087,914	97,759	6,794,631	6,892,390	97.2	195,524

資料來源：本研究案自行整理

2. 自然人持有住宅、低度使用(用電)住宅統計結果

(1). 自然人持有「住宅宅數」依人數區分統計

表 102 為 99-103 年度六都自然人持有「住宅」人數統計表。

表102 99-103 年度六都自然人持有「住宅宅數」依人數區分統計

縣市	1 宅		2 宅		3 宅		4 宅		5 宅		5 宅以上		總計
	人數 (1)	比例 (%) (1)/(7)	人數 (2)	比例 (%) (2)/(7)	人數 (3)	比例 (%) (3)/(7)	人數 (4)	比例 (%) (4)/(7)	人數 (5)	比例 (%) (5)/(7)	人數 (6)	比例 (%) (6)/(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
其餘縣市	1,427,282	79.47	291,656	16.24	54,087	3.01	13,543	0.75	4,697	0.26	4,678	0.26	1,795,943
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
其餘縣市	1,431,805	79.43	291,877	16.19	54,730	3.04	14,115	0.78	5,064	0.28	4,926	0.27	1,802,517
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
其餘縣市	1,348,581	76.43	324,160	18.37	63,533	3.6	16,462	0.93	6,020	0.34	5,635	0.32	1,764,391
102 年度													
全國	5,114,385	88.63	530,798	9.20	84,809	1.47	22,696	0.39	8,421	0.15	9,395	0.16	5,770,504
新北市	987,065	88.43	100,848	9.04	18,209	1.63	5,573	0.50	2,155	0.19	2,325	0.21	1,116,175
台北市	578,387	86.82	68,966	10.35	12,436	1.87	3,631	0.55	1,354	0.20	1,409	0.21	666,183
台中市	615,653	87.29	70,686	10.02	12,388	1.76	3,412	0.48	1,314	0.19	1,835	0.26	705,288
台南市	408,506	88.67	43,247	9.39	6,281	1.36	1,491	0.32	566	0.12	596	0.13	460,687
高雄市	656,575	88.11	72,927	9.79	11,021	1.48	2,703	0.36	977	0.13	979	0.13	745,182
其餘縣市	1,868,199	89.95	174,124	8.38	24,474	1.18	5,886	0.28	2,055	0.1	2,251	0.11	2,076,989
103 年度													
全國	5,235,397	88.63	546,388	9.25	85,408	1.45	22,271	0.38	8,174	0.14	9,364	0.16	5,907,002
新北市	1,018,845	88.26	106,062	9.19	18,971	1.64	5,689	0.49	2,227	0.19	2,529	0.22	1,154,323
台北市	587,479	86.98	69,890	10.35	12,167	1.80	3,366	0.50	1,233	0.18	1,318	0.20	675,453
桃園市	487,911	89.54	46,437	8.52	7,162	1.31	1,910	0.35	696	0.13	794	0.15	544,910
台中市	623,711	87.34	71,911	10.07	12,219	1.71	3,285	0.46	1,251	0.18	1,775	0.25	714,152
台南市	414,689	88.71	43,931	9.40	6,263	1.34	1,483	0.32	513	0.11	579	0.12	467,458
高雄市	661,173	88.13	73,798	9.84	10,848	1.45	2,573	0.34	922	0.12	945	0.13	750,259
其餘縣市	1,441,589	90.07	134,359	8.40	17,778	1.11	3,965	0.25	1,332	0.08	1,424	0.09	1,600,447

資料來源：本研究案自行整理

(2). 持有「住宅宅數」與「低度使用(用電)住宅宅數」關聯性分析

100-103 年度全國各縣市「持有住宅數」及「持有低度使用(用電)住宅」之關係如下表 103、表 104 所示，表 103 的統計單位為人，表 68 則為比例計算結果。

參考 103 年度統計結果(表 103)，全國持有 1 宅住宅的自然人共計 4,396,107 人，當中屬低度使用(用電)住宅者 381,254 人，比例約為 7.98%(381,254/4,396,107)；100-103 年度該數據皆為 7%-8% 波動，顯示大多數持有 1 住宅者皆被充份使用(比例為 $100\% - 7.98\% = 92.02\%$)。

常理推斷，同一自然人持有住宅越多者，當中屬低度使用(用電)住宅的可能性就越高。

就一自然人持有 5 宅的住宅者而言，參考 103 年度統計結果，一自然人持有 5 住宅者共計 11,527 人，當中 5 宅皆非低度使用(用電)住宅者 5,607 人，比例為 48.64%(5,607/11,527=48.64%)；反之，5 宅中至少 1 宅為低度使用(用電)住宅者共計 5,920 人(11,527-5,607=5,920)，比例高達 51.35%(5,920/11,527=51.35%)。

若進一步分析一自然人持有 5 住宅者，當中分別有 1 宅、2 宅、...、5 宅屬低度使用(用電)住宅的狀況。持有 5 住宅中有 1 宅為低度使用(用電)住宅者共計 3,365 人(比例：29.19%)；有 2 宅為低度使用(用電)住宅者共計 1,577 人(比例：13.68%)；有 3 宅為低度使用(用電)住宅者共計 660 人(比例：5.73%)；有 4 宅為低度使用(用電)住宅者共計 252 人(比例：2.19%)；5 宅皆為低度使用(用電)住宅者共計 66 人(比例：0.57%)。

比較 100-103 年度統計結果，整體而言，持有多住宅當中屬低度使用(用電)住宅之比例分布狀況各統計年度間大致相同，並無明顯之差異。

表103 100-103 年度自然人持有「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

		持有住宅數類別						
		1宅	2宅	3宅	4宅	5宅	5宅以上	總計
持有 低度使用 用電 住宅數 類別	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
		102 年度						
	0宅	4,292,875	501,061	73,889	16,968	5,542	4,481	4,894,816
	1宅	381,049	147,541	34,752	9,961	3,551	3,361	580,215
	2宅	--	13,271	8,949	3,768	1,576	1,972	29,536
	3宅	--	--	1,080	1,078	763	1,117	4,038
	4宅	--	--	--	193	250	624	1,067
	5宅	--	--	--	--	67	337	404
	5宅以上	--	--	--	--	--	508	508
	總計	4,673,924	661,873	118,670	31,968	11,749	12,400	5,510,584
		103 年度						
	0宅	4,396,107	522,118	76,887	17,276	5,607	4,748	5,022,743
1宅	381,254	148,745	34,165	9,525	3,365	3,284	580,338	
2宅	--	13,153	8,746	3,579	1,577	1,866	28,921	
3宅	--	--	987	1,055	660	1,030	3,732	
4宅	--	--	--	164	252	563	979	
5宅	--	--	--	--	66	339	405	
5宅以上	--	--	--	--	--	460	460	
總計	4,777,361	684,016	120,785	31,599	11,527	12,290	5,637,578	

資料來源：本研究案自行整理

表104 100-103 年度自然人持有「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 類別					
		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 類別	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
	102 年度						
	0 宅	91.85	75.70	62.26	53.08	47.17	36.14
	1 宅	8.15	22.29	29.28	31.16	30.22	27.10
	2 宅	--	2.01	7.54	11.79	13.41	15.90
	3 宅	--	--	0.91	3.37	6.49	9.01
	4 宅	--	--	--	0.60	2.13	5.03
	5 宅	--	--	--	--	0.57	2.72
	5 宅以上	--	--	--	--	--	4.10
	總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	103 年度						
0 宅	92.02	76.33	63.66	54.67	48.64	38.63	
1 宅	7.98	21.75	28.29	30.14	29.19	26.72	
2 宅	--	1.92	7.24	11.33	13.68	15.18	
3 宅	--	--	0.82	3.34	5.73	8.38	
4 宅	--	--	--	0.52	2.19	4.58	
5 宅	--	--	--	--	0.57	2.76	
5 宅以上	--	--	--	--	--	3.74	
總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

資料來源：本研究案自行整理

三、相同報稅戶持有第二宅數量與座落行政區計算結果

本案研究團隊利用房屋稅籍資料之屋齡、房屋財產資料表與核定稅籍資料表分析相同報稅戶持有第二宅數量與其坐落之行政區位。

計算方式係將前述三資料庫分別依照房屋稅籍編號、身分證字號合併已取得房屋所有權狀況，後續依相同「結算檔案編號」計算房屋持有宅數，並依照持有住宅屋齡最大的視為該報稅戶所屬之行政區。

下頁表 105、106 為計算結果，表中欄位表示報稅戶所屬行政區，列表表示第二屋位在之行政區，表 105 為宅數計算結果，表 106 則為比例數據結果。

分析結果發現，多數家戶第二屋座落之行政區與所屬行政區相同(連江縣除外，連江縣第二屋多數位於新北市)，分析顯示第二屋的座落區位會受目前所屬行政區之影響。

表105 相同報稅戶持有第二宅數量與座落之行政區彙整表

(單位：宅)

家戶行政區 ＼ 第二座落之 座落之行政區	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	南投縣	雲林縣	嘉義縣	屏東縣	台東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	嘉義市	金門縣	連江縣	合計
新北市	213,748	48,425	8,634	5,957	3,858	4,679	3,725	1,044	2,171	3,139	1,372	4,307	2,551	1,501	979	2,072	330	3,014	1,111	170	758	443	313,988
台北市	22,551	128,236	3,809	3,921	2,916	3,414	1,974	693	1,209	1,760	777	1,468	841	879	427	1,018	179	1,904	956	78	137	46	179,193
桃園市	18,010	12,319	98,640	2,565	1,717	2,173	1,078	1,879	1,631	1,062	578	1,271	869	817	625	995	142	947	808	60	231	214	148,631
台中市	7,484	9,570	2,072	154,691	2,505	3,032	545	505	1,964	8,372	4,947	3,013	1,255	1,032	498	526	208	686	737	140	99	13	203,894
台南市	2,618	3,313	788	1,432	92,668	6,471	123	171	128	437	203	619	1,088	997	222	179	212	173	237	117	31	2	112,229
高雄市	3,837	5,169	1,271	2,123	6,973	145,314	280	193	630	742	395	1,016	1,388	6,825	773	387	1,479	362	292	107	87	17	179,660
宜蘭縣	3,530	3,632	583	322	137	214	25,590	55	39	57	31	60	41	59	48	271	24	325	86	3	9	59	35,175
新竹縣	1,976	1,842	1,770	863	459	563	164	18,203	607	269	106	188	127	139	63	139	15	157	3,290	15	11	0	30,966
苗栗縣	1,515	1,322	765	1,287	151	220	69	361	21,223	143	65	84	51	60	28	53	7	114	727	6	6	1	28,258
彰化縣	1,769	1,470	377	3,564	360	473	58	68	106	55,289	560	415	176	125	91	62	25	102	78	20	2	0	65,190
南投縣	947	951	268	3,230	183	316	34	39	62	716	19,460	193	88	69	40	33	11	44	71	8	3	0	26,766
雲林縣	2,273	1,183	460	1,414	367	690	54	36	58	409	187	28,540	410	75	43	37	12	81	59	55	4	0	36,447
嘉義縣	1,251	827	315	590	680	905	37	26	25	165	55	524	17,278	69	40	55	68	40	46	442	5	0	23,443
屏東縣	889	818	319	501	567	5,537	50	36	39	97	65	86	88	35,088	175	85	51	71	73	5	7	9	44,656
台東縣	562	439	228	243	160	543	27	32	14	60	34	48	37	149	11,984	220	11	56	28	5	1	10	14,891
花蓮縣	1,365	1,307	449	289	137	363	234	31	54	82	45	70	58	89	284	19,740	5	142	83	4	5	11	24,847
澎湖縣	89	111	30	76	60	498	8	2	1	12	6	6	2	22	2	6	3,614	12	5	1	1	0	4,564
基隆市	3,340	3,351	507	389	186	305	397	46	103	134	66	117	70	90	104	157	35	21,881	55	4	8	18	31,363
新竹市	1,484	2,052	768	943	448	602	158	2,030	843	226	121	210	122	166	57	112	22	134	19,242	21	23	3	29,787
嘉義市	103	105	29	77	130	103	3	6	11	21	12	92	663	14	7	8	0	4	9	1,156	0	0	2,553
金門縣	951	202	300	111	52	106	7	8	12	4	1	7	4	8	3	4	1	17	7	1	3,285	0	5,091
連江縣	119	28	0	3	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	165
合計	290,411	226,672	122,382	184,591	114,719	176,524	34,615	25,464	30,930	73,196	29,086	42,334	27,207	48,273	16,493	26,159	6,451	30,273	28,000	2,418	4,713	846	1,541,757

表106 相同報稅戶持有第二宅比例與座落之行政區彙整表

(單位：%)

家戶行政區 ＼ 第二座落之 行政區	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	南投縣	雲林縣	嘉義縣	屏東縣	台東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	嘉義市	金門縣	連江縣	合計
新北市	73.6	21.4	7.1	3.2	3.4	2.7	10.8	4.1	7.0	4.3	4.7	10.2	9.4	3.1	5.9	7.9	5.1	10.0	4.0	7.0	16.1	52.4	20.4
台北市	7.8	56.6	3.1	2.1	2.5	1.9	5.7	2.7	3.9	2.4	2.7	3.5	3.1	1.8	2.6	3.9	2.8	6.3	3.4	3.2	2.9	5.4	11.6
桃園市	6.2	5.4	80.6	1.4	1.5	1.2	3.1	7.4	5.3	1.5	2.0	3.0	3.2	1.7	3.8	3.8	2.2	3.1	2.9	2.5	4.9	25.3	9.6
台中市	2.6	4.2	1.7	83.8	2.2	1.7	1.6	2.0	6.3	11.4	17.0	7.1	4.6	2.1	3.0	2.0	3.2	2.3	2.6	5.8	2.1	1.5	13.2
台南市	0.9	1.5	0.6	0.8	80.8	3.7	0.4	0.7	0.4	0.6	0.7	1.5	4.0	2.1	1.3	0.7	3.3	0.6	0.8	4.8	0.7	0.2	7.3
高雄市	1.3	2.3	1.0	1.2	6.1	82.3	0.8	0.8	2.0	1.0	1.4	2.4	5.1	14.1	4.7	1.5	22.9	1.2	1.0	4.4	1.8	2.0	11.7
宜蘭縣	1.2	1.6	0.5	0.2	0.1	0.1	73.9	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1	0.3	1.0	0.4	1.1	0.3	0.1	0.2	7.0	2.3
新竹縣	0.7	0.8	1.4	0.5	0.4	0.3	0.5	71.5	2.0	0.4	0.4	0.4	0.5	0.3	0.4	0.5	0.2	0.5	11.8	0.6	0.2	0.0	2.0
苗栗縣	0.5	0.6	0.6	0.7	0.1	0.1	0.2	1.4	68.6	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	0.1	0.4	2.6	0.2	0.1	0.1	1.8
彰化縣	0.6	0.6	0.3	1.9	0.3	0.3	0.2	0.3	0.3	75.5	1.9	1.0	0.6	0.3	0.6	0.2	0.4	0.3	0.3	0.8	0.0	0.0	4.2
南投縣	0.3	0.4	0.2	1.7	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	1.0	66.9	0.5	0.3	0.1	0.2	0.1	0.2	0.1	0.3	0.3	0.1	0.0	1.7
雲林縣	0.8	0.5	0.4	0.8	0.3	0.4	0.2	0.1	0.2	0.6	0.6	67.4	1.5	0.2	0.3	0.1	0.2	0.3	0.2	2.3	0.1	0.0	2.4
嘉義縣	0.4	0.4	0.3	0.3	0.6	0.5	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	1.2	63.5	0.1	0.2	0.2	1.1	0.1	0.2	18.3	0.1	0.0	1.5
屏東縣	0.3	0.4	0.3	0.3	0.5	3.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.3	72.7	1.1	0.3	0.8	0.2	0.3	0.2	0.1	1.1	2.9
台東縣	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.3	0.1	0.1	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.3	72.7	0.8	0.2	0.2	0.1	0.2	0.0	1.2	1.0
花蓮縣	0.5	0.6	0.4	0.2	0.1	0.2	0.7	0.1	0.2	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	1.7	75.5	0.1	0.5	0.3	0.2	0.1	1.3	1.6
澎湖縣	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
基隆市	1.2	1.5	0.4	0.2	0.2	0.2	1.1	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2	0.6	0.6	0.5	72.3	0.2	0.2	0.2	2.1	2.0
新竹市	0.5	0.9	0.6	0.5	0.4	0.3	0.5	8.0	2.7	0.3	0.4	0.5	0.4	0.3	0.3	0.4	0.3	0.4	68.7	0.9	0.5	0.4	1.9
嘉義市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	2.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	47.8	0.0	0.0	0.2
金門縣	0.3	0.1	0.2	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	69.7	0.0	0.3
連江縣	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

第二節 整體開發及週邊地區低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

目前，本案最細緻之空間分析尺度為鄉鎮市區，由於都市發展範圍無法完全以行政區範圍分割，多數整體開發地區除僅落於鄉鎮市區內之一小部分低區外，尚有橫跨不同行政區之問題。據此，目前最細緻之空間分析尺度產製之數據分析結果仍有不足，「鄉鎮市區」空間分析尺度無法呈現整體開發地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的現況。

本期研究案執行期間，承蒙內政部資訊中心協助，提供「全國門牌座標點位資料」供本案分析使用，經研究團隊以門牌地址與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料連結，與各縣市地方政府網站中對外公布之整體開發地區及所屬周邊都市計劃地區，可掌握整體開發及週邊地區內住宅數量，進而分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的分布狀況。

一、分析範圍之選定與分析步驟

(一) 整體開發及週邊地區範圍說明

本期研究案針對：淡海新市鎮、淡水(竹圍)都市計畫地區、淡水都市計畫地區、三峽北大特區、新板橋車站特定專用區、新莊副都市中心市地重劃區、新莊頭前市地重劃區、林口新市鎮(住宅區部分)、高速鐵路桃園站(青埔)特定地區、新竹縣斗崙都市計劃地區、新竹竹北都市計劃地區、高速鐵路新竹站(六家)特定地區、台中市第七期市地重劃區、高雄市凹子底農業區(農十六)與高雄市美術館特區共計 15 個整體開發及週邊地區分析低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況，表 106 為上述 15 個整體開發及週邊地區名稱與所屬行政區彙整表。

表107 本案分析之 15 個整體開發及週邊地區與所屬行政區整理

序號	整體開發及週邊地區	行政區
1	淡海新市鎮	新北市淡水區
2	淡水(竹圍)都市計劃地區	新北市淡水區
3	淡水都市計畫地區	新北市淡水區
4	三峽北大特區	新北市樹林區、新北市三峽區
5	新板橋車站特定專用區	新北市板橋區
6	新莊副都市中心市地重劃區	新北市新莊區
7	新莊頭前市地重劃區	新北市新莊區
8	林口新市鎮(住宅區部分)	新北市林口區、桃園縣龜山鄉
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定地區	桃園縣大園鄉、桃園縣中壢市
10	新竹縣斗崙都市計劃地區	新竹縣竹北市
11	新竹縣竹北都市計劃地區	新竹縣竹北市
12	高速鐵路新竹站(六家)特定地區	新竹縣竹北市
13	台中市第七期市地重劃區	台中市西屯區、台中市南屯區
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	高雄市鼓山區
15	高雄市美術館特區	高雄市鼓山區

資料來源：本研究案自行整理

(二) 整體開發及週邊地區分析範圍彙整

研究團隊參考公務機關對外公布之整體開發及週邊地區範圍，利用 GIS 軟體，繪製 15 個整體開發及週邊地區範圍如圖 40、41、42 所示。

特此說明的是：「林口特定區都市計畫地區」範圍遼闊，橫跨新北市林口區、八里區與桃園縣龜山鄉、蘆竹鄉；土地使用分區除住宅、商業、工業區外，尚包含面積廣泛之保護區，為聚焦分析範圍，研究團隊取中山高速公路南北兩側住宅區作為林口新市鎮的分析區域，詳細範圍可見圖 41(5)。

(1).淡海、淡水、淡水(竹圍)



(2).三峽北大特區



(3).新板橋車站特定專用區



(4).新莊副都市中心、頭前重劃區



圖40 本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(一)

圖中紫色：機關、學校用地；綠色：公園、綠地

整體開發及週邊地區範圍資料來源：新北市政府城鄉發展局；台中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(5).林口新市鎮(住宅區部分)



(6).高速鐵路桃園(青埔)特定專用區



(7).竹北、竹北(斗崙地區)、高速鐵路新竹站(六家)特定專用區



圖41 本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(二)

圖中紫色：機關、學校用地；綠色：公園、綠地

整體開發及週邊地區範圍資料來源：新北市政府城鄉發展局；台中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(8).台中市第七期市地重劃區



(9).凹子底(農十六)、美術館區



圖42 本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(三)

圖中紫色：機關、學校用地；綠色：公園、綠地

整體開發及週邊地區範圍資料來源：新北市政府城鄉發展局；台中市、高雄市政府地政局；新竹縣政府；交通部高速鐵路工程局

(三) 數據分析步驟

1. 對房屋稅籍住宅類數量資料與本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料，依照標準化地址欄位與全國門牌點位進行連結，得分析住宅之作落點位與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之作落點位。
2. 將選定分析之整體開發及週邊地區，以 GIS 軟體繪製出來，再將分析範圍內之住宅、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅圈選出來。
3. 計算整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊。

二、分析範圍內低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

(一) 本案整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據結果

下表 103 為整體開發及週邊地區分析結果彙整表，表格中除彙整本案分析之 15 個整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據分析結果外，尚包含個整體開發及週邊地區所屬行政區低度使用(用電)住宅比例，除此之外，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分析結果亦包含其中。

分析結果發現，除「淡水竹圍都市計劃」、「淡水都市計劃」、「新竹縣竹北都市計劃地區」外，皆呈現整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅比例高於所屬行政區低度使用(用電)住宅比例之分析結果，其中全體 15 個分析區域中以「新莊副都市中心市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」差距最大(新莊區低度使用(用電)住宅比率為 7.06%，低於新莊副都市中心市地重劃區的 39.6%；中壢區、大園區低度使用(用電)住宅比率為 10.93%、12.24%，低於高速鐵路桃園站(青埔)特定區的 45.6%)。

再者，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例均較未考慮屋齡因素下之低度使用(用電)住宅比例高，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例較高的整體開發地區有「新莊副都市中心市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」與「高雄市凹子底農業區(農十六)」，低度使用(用電)住宅比率分別為 62.4%、59.4%與 57.5%。

新建餘屋(待售)住宅部分宅數較高的有「林口新市鎮」、「新莊頭前市地重劃區」與「高速鐵路新竹站(六家)特定區」，分別為 1,043 宅、554 宅與 547 宅。比率部分則以「高雄市凹子底農業區(農十六)」最高，為 26.2%，其次是「高雄市美術館區」與「新莊副都市中心市地重劃區」較高，分別為 25.8%與 17.4%。

表108 103 年度第四季整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果

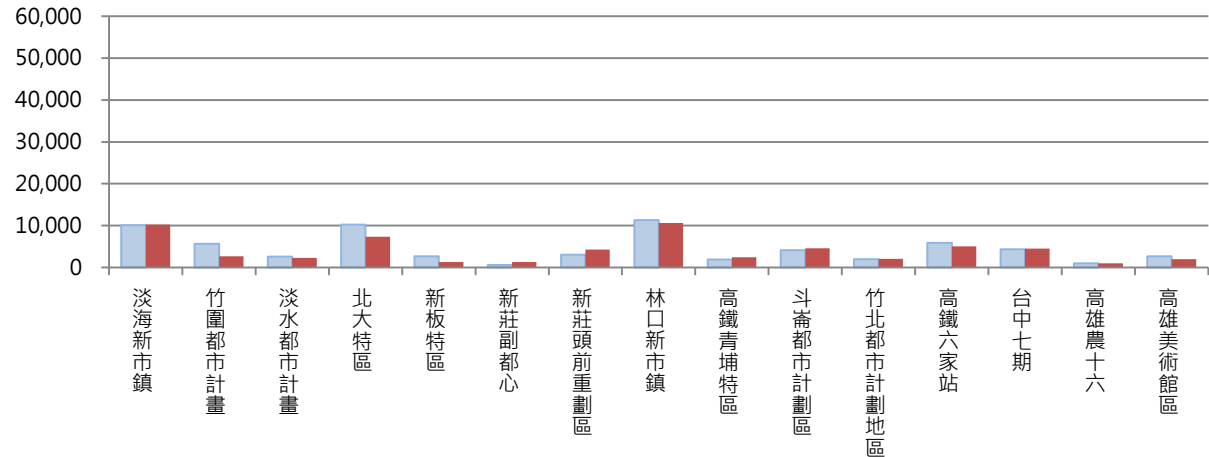
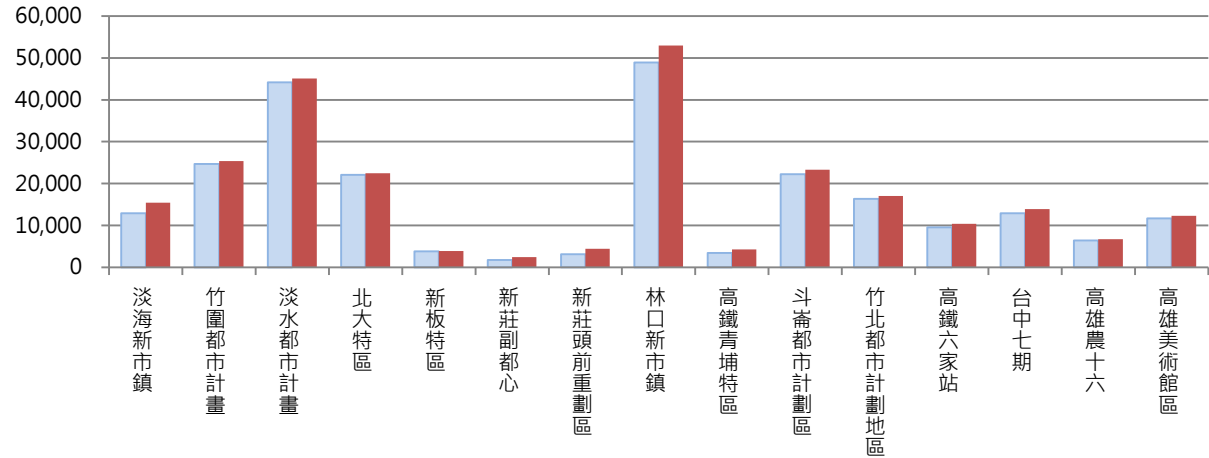
序號	整體開發及週邊地區	房屋稅籍 住宅類數量	房屋稅籍 住宅類數量 (5 年內)	低度使用 (用電)住宅 宅數	低度使用 (用電)住宅 比率 (%)	低度使用 (用電)住宅 宅數 (5 年內)	低度使用 (用電)住宅 比率 (%) (5 年內)	新建餘屋 (待售)住宅 宅數 (5 年內)	新建餘屋 (待售)住宅 比率 (%)	所屬行政區 低度使用(用電)住宅 比率(%) (103 年度 11、12 月份)
		(1)	(2)	(3)	(3)/(1)	(4)	(4)/(2)	(5)	(5)/(2)	
1	淡海新市鎮	15,388	10,257	4,420	28.7	3,746	36.5	417	4.1	
2	淡水竹圍都市計畫	25,367	2,683	2,627	10.4	725	27.0	299	11.1	(淡水區)14.01
3	淡水都市計畫	45,078	2,277	5,027	11.2	522	22.9	44	1.9	
4	三峽北大特區	22,421	7,362	2,330	10.4	1,227	16.7	343	4.7	(樹林區)6.62 (三峽區)10.56
5	新板橋車站特定專用區	3,873	1,276	544	14.1	317	24.8	105	8.2	(板橋區)5.30
6	新莊副都市中心市地重劃區	2,424	1,315	959	39.6	821	62.4	229	17.4	
7	新莊頭前市地重劃區	4,432	4,311	1,642	37.0	1,635	37.9	554	12.9	(新莊區)7.06
8	林口新市鎮	52,979	10,636	7,249	13.7	3,706	34.8	1,043	9.8	(林口區)14.97 (龜山區)8.96
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定區	4,251	2,476	1,937	45.6	1,472	59.4	353	14.3	(大園區)12.24 (中壢區)10.93
10	新竹縣斗崙都市計劃區	23,303	4,619	2,701	11.6	1,200	26.0	512	11.1	
11	新竹縣竹北都市計劃地區	17,001	2,083	1,635	9.6	712	34.2	93	4.5	(竹北市)12.24
12	高速鐵路新竹站(六家)特定區	10,356	5,028	1,878	18.1	1,398	27.8	547	10.9	
13	台中市第七期市地重劃區	13,859	4,528	2,212	16.0	1,309	28.9	361	8.0	(西屯區)10.94 (南屯區)8.61
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	6,731	958	1,040	15.4	551	57.5	251	26.2	
15	高雄市美術館區	12,294	1,998	1,839	15.0	950	47.5	515	25.8	(鼓山區)12.00
	總計	259,757	61,807	38,040	14.2	20,291	32.2	5,666	9.2	

資料來源：本研究案自行整理

(二) 102、103 年度整體開發及週邊地區房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數據比較

1. 房屋稅籍住宅類數量

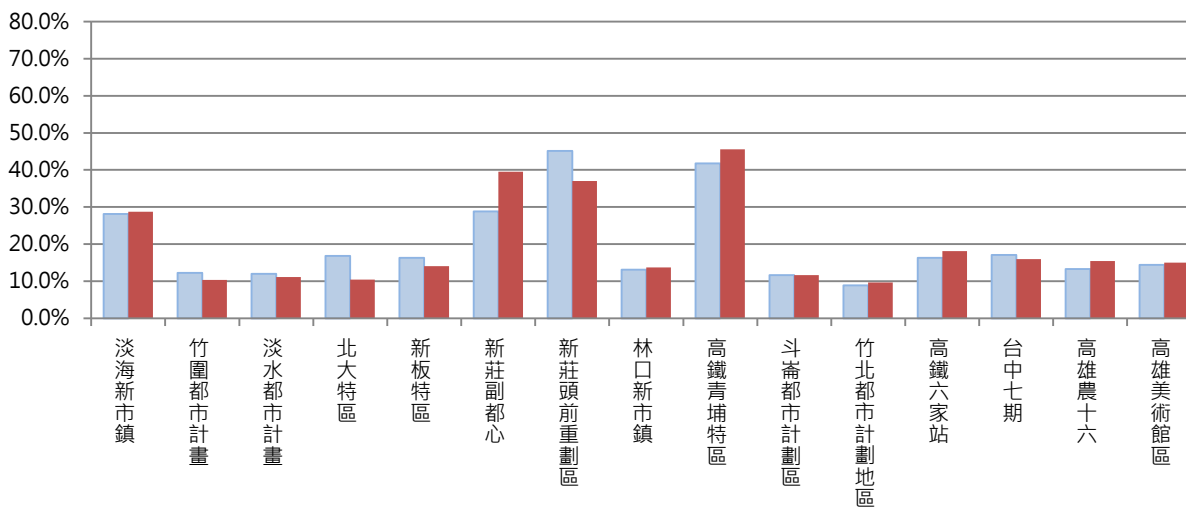
房屋稅籍住宅類(宅數)		
	102Q4	103Q4
1 淡海新市鎮	12,899	15,388
2 淡水竹圍都市計畫	24,663	25,367
3 淡水都市計畫	44,205	45,078
4 三峽北大特區	22,045	22,421
5 新板橋車站特定專用區	3,832	3,873
6 新莊副都市中心市地重劃區	1,753	2,424
7 新莊頭前市地重劃區	3,144	4,432
8 林口新市鎮	48,883	52,979
9 高速鐵路桃園站特定區	3,427	4,251
10 新竹縣斗崙都市計畫區	22,205	23,303
11 新竹縣竹北都市計畫地區	16,320	17,001
12 高速鐵路新竹站特定區	9,510	10,356
13 台中市第七期市地重劃區	12,928	13,859
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	6,410	6,731
15 高雄市美術館區	11,701	12,294
房屋稅籍住宅類(5 年內)(宅數)		
	102Q4	103Q4
1 淡海新市鎮	10,080	10,257
2 淡水竹圍都市計畫	5,661	2,683
3 淡水都市計畫	2,587	2,277
4 三峽北大特區	10,241	7,362
5 新板橋車站特定專用區	2,651	1,276
6 新莊副都市中心市地重劃區	644	1,315
7 新莊頭前市地重劃區	3,023	4,311
8 林口新市鎮	11,280	10,636
9 高速鐵路桃園站特定區	1,935	2,476
10 新竹縣斗崙都市計畫區	4,167	4,619
11 新竹縣竹北都市計畫地區	1,988	2,083
12 高速鐵路新竹站特定區	5,863	5,028
13 台中市第七期市地重劃區	4,397	4,528
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	975	958
15 高雄市美術館區	2,646	1,998



2. 低度使用(用電)住宅

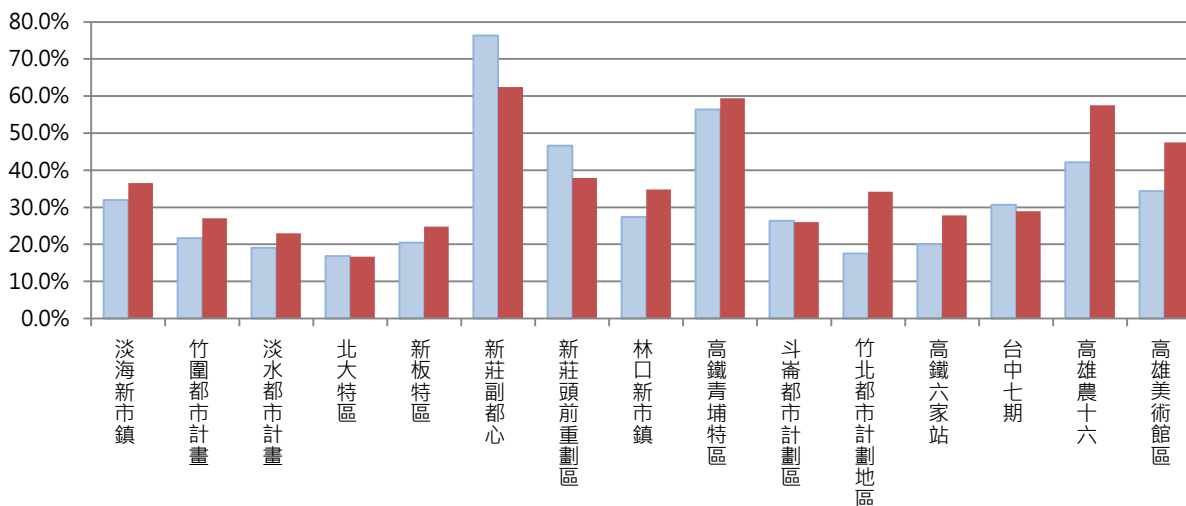
低度使用(用電)住宅(比例)

	102Q4	103Q4
1 淡海新市鎮	28.1	28.7
2 淡水竹圍都市計畫	12.2	10.4
3 淡水都市計畫	12.0	11.2
4 三峽北大特區	16.8	10.4
5 新板橋車站特定專用區	16.3	14.1
6 新莊副都市中心市地重劃區	28.8	39.6
7 新莊頭前市地重劃區	45.2	37.0
8 林口新市鎮	13.1	13.7
9 高速鐵路桃園站特定區	41.8	45.6
10 新竹縣斗崙都市計畫區	11.6	11.6
11 新竹縣竹北都市計畫地區	8.8	9.6
12 高速鐵路新竹站特定區	16.3	18.1
13 台中市第七期市地重劃區	17.1	16.0
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	13.3	15.4
15 高雄市美術館區	14.4	15.0



低度使用(用電)住宅(5年內)(比例)

	102Q4	103Q4
1 淡海新市鎮	31.9	36.5
2 淡水竹圍都市計畫	21.7	27.0
3 淡水都市計畫	19.1	22.9
4 三峽北大特區	16.8	16.7
5 新板橋車站特定專用區	20.4	24.8
6 新莊副都市中心市地重劃區	76.4	62.4
7 新莊頭前市地重劃區	46.7	37.9
8 林口新市鎮	27.4	34.8
9 高速鐵路桃園站特定區	56.4	59.4
10 新竹縣斗崙都市計畫區	26.3	26.0
11 新竹縣竹北都市計畫地區	17.5	34.2
12 高速鐵路新竹站特定區	20.0	27.8
13 台中市第七期市地重劃區	30.6	28.9
14 高雄市凹子底農業區(農十六)	42.1	57.5
15 高雄市美術館區	34.4	47.5



3. 新建餘屋(待售)住宅

表109 103Q1-103Q4 整體開發及週邊地區內新建餘屋(待售)住宅分布狀況

項次	整體開發及週邊地區	住宅存量	103Q1 新建餘屋		103Q2 新建餘屋		103Q3 新建餘屋		103Q4 新建餘屋	
		(5年內)	宅數	(%)	宅數	(%)	宅數	(%)	宅數	(%)
		(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(4)	(4)/(1)	(5)	(5)/(1)
1	淡海新市鎮	10,257	340	3.3	316	3.1	345	3.4	417	4.1
2	淡水竹圍都市計畫	2,683	279	10.4	309	11.5	310	11.6	299	11.1
3	淡水都市計畫	2,277	41	1.8	41	1.8	43	1.9	44	1.9
4	三峽北大特區	7,362	386	5.2	365	5.0	361	4.9	343	4.7
5	新板橋車站特定專用區	1,276	133	10.4	129	10.1	121	9.5	105	8.2
6	新莊副都市中心市地重劃區	1,315	59	4.5	54	4.1	55	4.2	229	17.4
7	新莊頭前市地重劃區	4,311	566	13.1	572	13.3	587	13.6	554	12.9
8	林口新市鎮	10,636	677	6.4	786	7.4	936	8.8	1,043	9.8
9	高速鐵路桃園站特定區	2,476	316	12.8	298	12.0	341	13.8	353	14.3
10	新竹縣斗崙都市計畫區	4,619	346	7.5	385	8.3	412	8.9	512	11.1
11	新竹縣竹北都市計畫地區	2,083	76	3.6	63	3.0	80	3.8	93	4.5
12	高速鐵路新竹站特定區	5,028	564	11.2	594	11.8	593	11.8	547	10.9
13	台中市第七期市地重劃區	4,528	287	6.3	360	8.0	334	7.4	361	8.0
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	958	97	10.1	75	7.8	243	25.4	251	26.2
15	高雄市美術館區	1,998	288	14.4	488	24.4	561	28.1	515	25.8
16	總計	61,807	4,455	7.2	4,835	7.8	5,322	8.6	5,666	9.2

註：新建餘屋(待售)住宅比例 = 新建餘屋(待售)住宅 ÷ 屋齡5年內之房屋稅籍住宅類數量

102Q4-103Q4新建餘屋(待售)住宅宅數變化

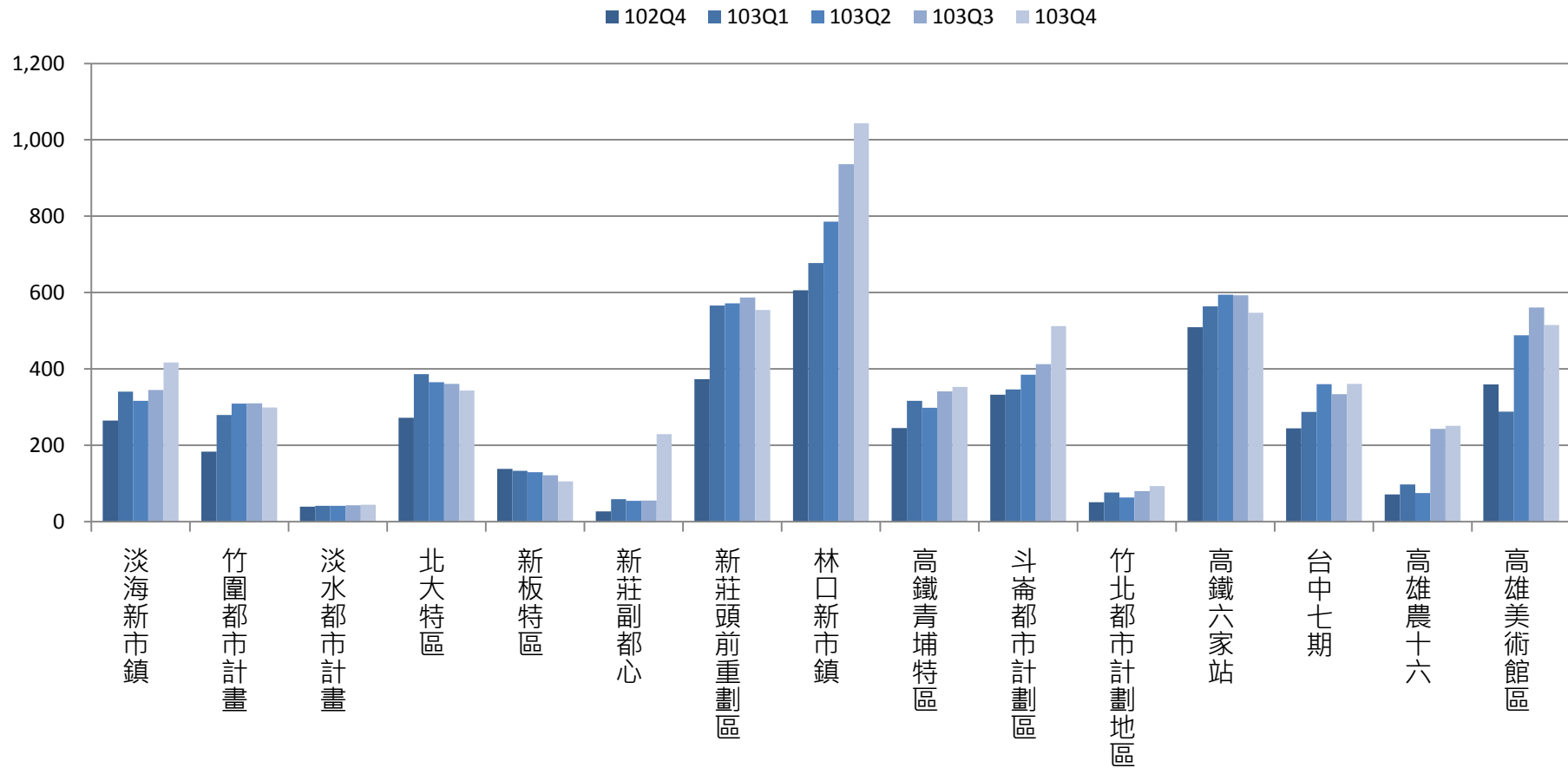


圖43 102Q4-103Q4 新建餘屋(待售)住宅數長條圖

第三節 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析

一、資料取得內容與分析結果

下表 110 為 103 年度第四季房屋稅籍資料、103 年度第四季戶役政資料、103 年度第四季住宅資料(有用電資訊)與 103 年度第四季新建餘屋(待售)住宅資料人數、地址數量彙整。

由表 110 數據分析結果發現，103 年度第四季房屋稅籍資料中地址數量為 9,889,522 筆，其中符合住宅定義者(住宅面積占總面積大於 0.5)8,217,896 筆。

表110 103 年度第四季房屋稅籍、戶役政資料取得內容與初步分析彙整

資料庫名稱	地址數	地址數 (住宅)	設籍率 (%)
稅籍資料(103 年度第四季)	9,889,522	8,217,896	
	人數	地址數 (設籍)	
戶役政資料(103 年度第四季)	23,438,130	6,716,943	
住宅資料(有用電資訊)(103 年度第四季)		7,087,914	
新建餘屋(待售)住宅(103 年度第四季)		38,241	
與戶役政資料勾稽完成			
住宅資料(有用電、設籍資訊)		5,183,200	73.13
新建餘屋(待售)住宅(有設籍資訊)		8,110	21.21

資料來源：本研究案自行整理

二、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析

(一) 低度使用(用電)住宅部分

研究團隊分別計算設籍與否住宅之低度使用(用電)住宅比例，嘗試探討設籍與否與住宅是否閒置之關係。

參考表 110 數據，103 年度第四季具有用電資訊之 7,087,914 筆住宅資料中，有人設籍者 5,183,200 筆(設籍比率為 73.13%)，無人設籍者 1,904,714 筆(比率為 26.87%)。研究團隊分別計算有無設籍住宅之低度使用(用電)比例，下表 111 為分析結果。

表 111 數據發現，有設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 6.42%，較 103 年度全國低度使用(用電)住宅比例(10.30%)約低 4 個百分點；而無設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 17.95%，高出全國水準約 7 個百分點。

表111 是否設籍住宅低度使用(用電)住宅比例計算結果

台電、稅籍、戶役政資料庫勾稽狀態	資料筆數	低度使用(用電)住宅比例(%)
台電、稅籍勾稽成功	7,087,914	10.30
台電、稅籍、戶役政勾稽成功(有設籍住宅)	5,183,200	6.42
台電、稅籍、戶役政未勾稽成功(無設籍住宅)	1,904,714	17.95

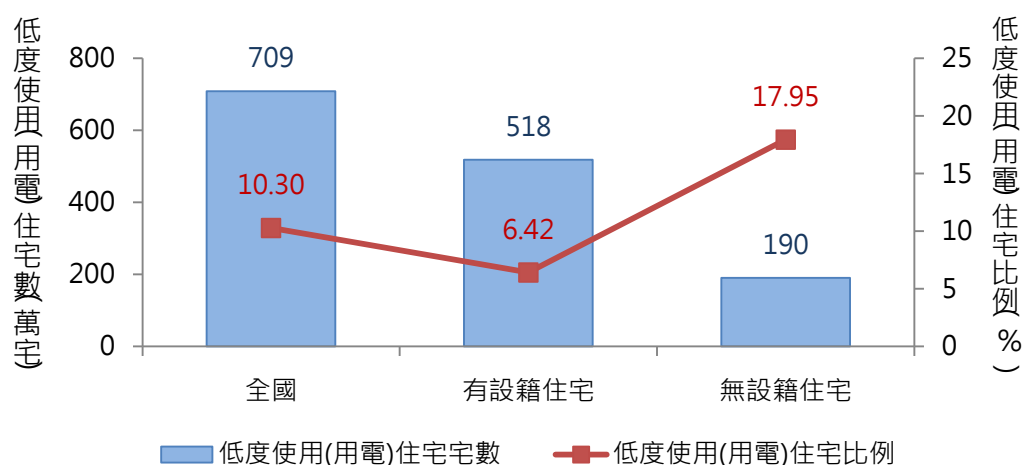


圖44 是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：本研究案自行整理

(二) 新建餘屋(待售)住宅部分

參考表 109 數據，103 年度第四季新建餘屋(待售)住宅為 38,241 宅，經與 103 年度第四季戶役政資料依標準化地址欄位進行比對，有人設籍者 8,110 宅(設籍率為 21.21%)，無人設籍者 30,131 宅。

研究團隊進一步分析設籍與否新建餘屋(待售)住宅「屋齡」、「權利人類別」二屬性之差異如下表 112 所示：

由表 112 數據發現，有人設籍者以屋齡 1-2 年(含)數量最多，無人設籍者則以屋齡 1 年(含)內數量最多，爾後隨屋齡增加而呈現逐步下降的狀況。

若就權利人類別屬性而言，無論是否設籍，均以非上市上櫃建設公司持有戶數最高，其次是自然人持有部分。

表112是否設籍新建餘屋(待售)住宅屋齡、權利人類別屬性分析結果

有人設籍之新建餘屋(待售)住宅屬性			
屋齡	次數	權利人類別	次數
屋齡 1 年(含)內	1,579	上市上櫃建設公司	206
屋齡 1 - 2 年(含)	2,989	非上市上櫃建設公司	6,291
屋齡 2 - 3 年(含)	1,489	建築相關產業	383
屋齡 3 - 4 年(含)	1,141	自然人	974
屋齡 4 - 5 年(含)	912	其他私法人	256
總計	8,110	總計	8,110
無人設籍之新建餘屋(待售)住宅屬性			
屋齡	次數	權利人類別	次數
屋齡 1 年(含)內	16,250	上市上櫃建設公司	1,478
屋齡 1 - 2 年(含)	7,522	非上市上櫃建設公司	23,705
屋齡 2 - 3 年(含)	2,401	建築相關產業	918
屋齡 3 - 4 年(含)	2,675	自然人	3,132
屋齡 4 - 5 年(含)	1,283	其他私法人	898
總計	30,131	總計	30,131

資料來源：本研究案自行整理

第七章 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」委託服務案與 101-103 年「低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案之執行。截至 103 年度專案止，已產製 97 年度至 103 年度(共 7 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 103 年度第四季(共 19 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」委託服務案與 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，定期產製、發布研究成果。

本案於 101、102 年度專案執行期間，分別於 102 年 10 月 30 日、103 年 9 月 3 日對外發布研究成果。本年度(103 年度)則於 104 年 11 月 4 日下午循署內記者會議對外發布。

各項數據內容除營建署新聞稿外，亦編制「統計資訊簡冊」與「內政部不動產資訊平台」對外發布。

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。本案使用資料庫類型共計台電用電資料、房屋稅籍資料、地籍資料、門牌點位資料、戶役政資料五種。

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。初步規劃，每年發布一次，每次發布前一年度 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。

二、研究成果對外發布方式

研究團隊規劃以「編制統計資訊簡冊」與「內政部不動產資訊平台」兩種方式對外發布。目前規畫編制、撰寫「新聞稿」、「統計資訊簡冊」二文件對外發布。

(一) 以「新聞稿」、「統計資訊簡冊」對外發布

1. 新聞稿

配合內政部營建署內部行政程序，撰寫對外發布新聞稿供營建署召開記者會議使用。103 年度研究案新聞稿全文內容詳見本報告書附件五。

2. 統計資訊簡冊

除新聞稿外，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。

最新之統計資訊簡冊(103 年度 9 月出刊)詳細內容可參閱本報告書附件六或至內政部不動產資訊平台，低度及待售住宅資訊頁籤內下載統計資訊簡冊 pdf 格式檔案參考使用。



圖45 103 年度統計資訊簡冊(首頁)

內政部不動產資訊平台網址：<http://pip.moi.gov.tw>

(二) 透過「內政部不動產資訊平台」對外發布

下圖 46 為內政部不動產資訊平台之操作頁面，「低度及待售住宅頁籤」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。



圖46 內政部不動產資訊平台「低度及待售住宅」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「統計資訊簡冊」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) 「統計資訊簡冊」發布內容

「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，103 年度底人口數超過 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，每次發布前一年底「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 113 所示。

表113 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 <i>pdf</i> 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。

資料來源：本研究案自行整理

第二節 對外發布本案研究成果彙整

本案於104年11月4日下午循署內記者會議對外發布研究成果，研究團隊於隔日(11月5日)蒐集市面上媒體與網站媒體新聞內容彙整如下。

截至11月5日中午12:00時為止，共計有六家報紙(中國時報、自由時報、經濟日報、工商時報、聯合報、蘋果日報)與10網路媒體共計16則新聞報導本案研究成果。

報紙媒體新聞標題統整如下表114所示。

表114 報紙媒體新聞標題彙整(刊載於104年11月5日發行之報紙)

平面媒體	新聞標題
中國時報	待售新屋創新高 學者：還未觸頂
自由時報	六都空、餘屋 新北奪雙冠
經濟日報	全國新建餘屋 衝高
工商時報	新建餘屋數 飆3.8萬新高
聯合報	新北市空屋11.8萬戶 全國最多
蘋果日報	今年新建餘屋估10萬戶

一、報紙媒體部分

(一) 中國時報

待售新屋創新高 學者：還未觸頂	
<p>王玉樹／台北報導</p> <p>營建署昨發布空屋率統計，全國去年底共有近85萬戶空屋（低密度使用住宅），空屋率為10.3%，4年來少3.5萬戶。但是去年第4季新建待售餘屋有3.8萬宅，卻創下歷史新高，顯示房市買氣持續低迷，學者說，餘屋量未觸頂。</p> <p>營建署昨發布「2014年底度使</p>	<p>用住宅與新建餘屋」統計，凡平均用電60度以下定義低密度使用住宅，也就是空屋來說，去年全國空屋率為10.3%，因全國共828萬3000多戶住宅，有85萬戶空屋，此較前一年減少0.2個百分點，與2010年相較減少3.5萬戶。</p> <p>空屋數有去化跡象，但統計去年第4季新建待售餘屋（5年內沒有地籍移轉紀錄）卻有3.8萬宅</p>
<p>比2011年第4季的2.1萬宅高出許多。因新建待售餘屋代表的是建商蓋好未銷售出去的屋子，通常也可當作市場買氣指標。</p> <p>營建署官員解釋，空屋率減少原因是因為景氣不好，房屋使用率增加關係。淡江大學產經系副教授莊孟翰則說，以去年的景氣，待售餘屋增加是必然的，今年累積可能已經有5、6萬戶餘屋。</p>	<p>以數量來看，空屋率以新北市與高雄市最多，各有11.8萬宅與10.8萬宅，台北市為6.4萬宅。但是以比例看，雙北市空屋率維持在7%至8%左右，低於宜蘭、雲林、嘉義、花蓮等縣市的14%以上。</p> <p>較值得注意的是桃園，相較雙北空屋率走低，桃園10.99%的空屋率卻呈現增加趨勢。</p>

(二) 自由時報

六都空、餘屋 新北奪雙冠

（記者徐義平／台北報導）內政部營建署發布最新空屋（即低度使用住宅）及新建特售餘屋報告。到去年底，新北市空屋高達十一萬八千九百零七戶，餘屋達八萬九千六百零七戶，奪下雙料冠軍；德明財經科技大學副教授花敬群指出，全國有近八十五萬空屋，假設以租金收益率二％計算，推估每年近千億元的租金產值，就這樣蒸發掉了。

最多空屋行政區：桃園、中壢

雖然新北市整體空屋宅數奪冠；但根據統計，全國空屋前兩多的行政區都在桃園市，分別是桃園區、中壢區，空屋宅數各為一萬八千三百九十七戶、一萬六千五百七十五戶，兩區合計高達三萬四千九百七十二戶，占桃園市空屋超過四成。

而屋齡五年內，第一次登記且有銷售可能性的「新建特售餘屋」最多在新北市，其次是高雄市。以行政區來看，高雄市左營區一五一〇戶、楠梓區一四六九戶，另桃園市桃園區有一三一〇戶，新北市板橋區有一二二一戶、淡水區一〇四二戶，都是餘屋破千戶的行政區。

《住展》雜誌企研室經理何世昌指出，新北市餘屋量較大，主要是新開發的重劃區與推案量最多，因銷售率下滑而造成餘屋上揚；但餘屋的漲價幅度較大，購屋族可趁機撿便宜。

他說，若以單一行政區破千戶餘屋來看，還算在安全範圍內，不過若買氣遲遲未能提

升，中小型建商資金壓力將增加。至於這次調查結果空屋宅數、空屋率都大幅減少；政治大學地政系教授張金鵬表示，應是近年來持有稅負加重，迫使部分屋主願意將空屋釋出到租屋市場，賺取租金補貼稅負的支出。

全國空屋前兩多的行政區，分別是桃園市的桃園區、中壢區。
（資料照，記者邱奕統攝）



餘屋高壓期倒數 建商判咧等

（記者徐義平／台北報導）營建署最新發布的新建特售住宅（即餘屋）創下調查以來新高，一年大增一萬餘戶，增幅近四成。但學者、業者都坦言，新建餘屋高壓期其實還沒到，預期明年、後年房市買氣若未見起色，前兩年趕在容積限縮前搶建的預售案完工高峰將到，加上餘屋持續堆疊，推估明年年底、後年起，新建餘屋宅數恐將衝破五萬戶，屆時房市將進入汰弱存強期，體質不良建商將被淘汰。

根據營建署發布最新低度使用住宅（泛指空屋）及新建特售餘屋住宅統計，從去年第一季起，全國新建特售餘屋就一單從兩萬七千八百八十八戶，直接跳高到三萬四千二百三十三戶，一季大增六千三百四十五戶，增幅約二十二、九四％；此後一路維持在三萬餘戶水準，去年第四季又大幅攀升到三萬八千四百一十一戶，面臨突破四萬戶關卡。

敬群分析，目前還不是新建特售餘屋的最高峰，推估最高峰時間點將落在明年中，主要是反映二〇一三到二〇一四年的搶建預售案將完工交屋，估計至少要在兩年時間去化，才有可能出現餘屋緩降的跡象。

所謂新建特售餘屋泛指屋齡五年內，仍第一次登記，且有銷售可能性的住宅。

《住展》雜誌企研室經理何世昌也說，去年開始，整體房市買氣就出現急速下滑，若持續不振，又碰上明年、後年交屋高峰，勢必成為未來幾年待去化的新建餘屋。

對照《住展》雜誌調查，光是北台灣在二〇一七到二〇一八年預售案完工交屋戶數就高達七、二萬戶，假設以銷售率六成推估，將有高達二、八八萬戶新建住宅在交屋後沒有全數去化；再加計這幾年營建署統計特售餘屋宅數，推估二〇一七、一八年新建特售宅數恐突破五萬戶。

(五) 聯合報

新北市空屋11.8萬戶 全國最多

全台餘屋 升高到3.8萬戶 2年來增加68% 桃市增幅最高

【記者江朝清／台北報導】營建署昨天公布最新空屋、新建案餘屋調查報告，去年第4季全台年度使用住宅共8,490萬戶，占比地降至10.3%，但新建餘屋總量升為3.8萬戶，2年來增加68%，其中以桃園市增幅最高，2年來增幅高達2倍以上。

「空屋」是由無人居住的中古屋、「餘屋」指因建商未銷售出去的新屋。營建署根據自電用電資料、地籍及房屋稅務資料，自2010年起針對用電度低於66度的低度使用住宅，其屋齡3年內的餘屋持第1次登記且有銷售可能性的新建餘屋進行統計調查。

根據營建署統計，全台年度使用住宅自2013年首創8,59萬戶高點至8,49萬戶，減少了7千多戶，空屋占比則自10.7%小降至10.3%，其中，空屋數量最多的新北市達11.8萬戶，其次則是桃園市10.8萬戶、台中市6.8萬戶。北市空屋數量仍持續減少，2014年就減了1.4萬戶，占比則為10.34%。全國餘屋、空屋占比最高的是宜蘭地區，空屋數量下降，但仍達2.7萬戶，占比高達10.7%，次台北地區空屋量最多約淡水區，達1.25萬戶，其次則

是板橋區4萬多戶，另外新莊、新店、三鶯也都達2千戶以上。

目前餘屋不動產中介業專家經理曾電德說，由於大量建商不續建提供給量大，加上投資減少，不少中古屋也向東部山出清，導致空、餘屋都多，若未來對利率發生變，後端想買房者趨於保守的問題。

營建署另公布餘屋統計，去年第4季全台餘屋增加3.8萬戶，其中又以新北市8956戶最多，其次是高雄市的6722戶，桃園市4098戶。而若分析2年來餘屋增幅，可發現桃園市2年來增幅高達2.7倍，新建餘屋增幅，其次則是高雄市82%、台中市80%，台北市餘屋則維持持平，僅3088戶，2年增幅43%。

在房產不動產經紀專業諮詢顧問指出，全台剩屋大增主要是前幾年建商過度，不過近年來市場轉趨，市場回溫提高，賣場進入高城以及特殊產品如豪宅、小套房等，可能面臨銷售困難問題，這有可能成為「餘屋中的餘屋」，未來風險大增。

本報向建商與研究發展中心經理黃舒榮表示，餘屋餘屋不減反增，顯示一般家庭買家的需求減少，加上明年將增合一稅制上路，不動產市場短期時勢已宣告結束，至於建商來說壓力將更高，建議買方購屋選擇生活機能成熟、產稅、房屋區域及產品，盡量避免炒作空屋較高的區域，以免受累建商，該區房價下探危機。

都會區	2014年Q4	2013年Q4	2012年Q4	2年增幅%
台北市	3190	2639	2218	43.82%
新北市	8956	8159	8157	73.67%
桃園市	4098	2949	1262	272.27%
台中市	4057	3124	2544	60.79%
台南市	2206	1875	1590	38.31%
高雄市	6722	3789	2676	80.88%
合計	38241	27838	22714	68.38%

資料來源：營建署 製表：江朝清

(六) 蘋果日報

今年新建餘屋估10萬戶

去年Q4逾3.8萬棟 新北市8956戶最多

潛在賣壓

【鄭芳芳／台北報導】房市賣壓大！全台新建餘屋超過3.8萬戶。內政部營建署昨發布最新低度使用與新建持售餘屋報告，去年Q4截止已逾3.8萬棟，其中以新北市佔8956戶最多。

營建署根據地籍資料、房屋稅務資料與台電用電資料，把屋齡5年內、維持在首次登記，並有銷售可能性的住宅，列為新建的特售餘屋。

板橋區逾1200戶最多

去年Q4達近5年高峰，以六都來看，新北市8956戶，板橋區逾1200戶最多，高雄市6722戶，台北與台中、桃園市約3100~4000戶，台南2206戶最少。

「新北市不意外，光林三溪就一堆餘屋賣不掉。」淡江大學產經系副教授莊孟翰表示，這次統計落後1年，是落後指標，且樣本數應該不足，歷年最低僅2.1萬戶，最高也才3.8萬戶左右，應該要把所有建商手上的資料都加入，但執行上有困難，「其實去年的去化量還可以，如果之後統計今年的數據，至少7~8萬戶，甚至10萬戶餘屋都不無可能。」

營建署國宅組組長王安強表示，新建案餘屋數日漸上升，一般房屋的空屋率也很高，全台灣空屋數達84萬9869戶，佔住宅存量比率約10.3%，調查空屋比例，還是希望空屋能出租被使用，觀察六都空屋率，桃園市空屋率增加，其餘五都呈下降。

新建餘屋第2名為高雄市的6722戶，莊孟翰透露，高雄跑到第2名還蠻訝異的，就以往的經驗，部分高雄建商推案如果沒有賣完，會先找人頭先過戶掉，先取得銀行貸款，創造完銷，這是高雄市場特性，至於桃園和台中僅3100~4500戶，這兩區推案量很大，不太可能備有這樣的數據，「光桃園至少2萬戶。」

桃園、台中應被低估

新北市不動產代銷經紀商業同業公會理事長林謙坦言，新北市幾個大型重劃區，賣壓確實很嚴重，但在重劃區以外的區域還好，希望政府能取消部分選擇性信用貸款，稍微紓解重劃區壓力，「一堆該推的案子都沒有推，現在舊案子都消化不完了。」民眾Hank認為，空屋和新建餘屋數量都這麼多，表示沒人要買房，希望政府繼續打房，直到房價回歸到合理的水準。

二、網路媒體部分

就網路媒體而言，截至 104 年底，共計有 10 個網站 10 則新聞。

各網站與新聞標題統整如下表 115 所示，另 10 則網路新聞彙整於本報告書附件七內容中。

表115 網站新聞標題彙整(截至 104 年底統計結果)

網路媒體	新聞標題
中央社	全台新建待售餘屋去年增近 4 成
自由時報	新建待售餘屋去年增近 4 成
聯合財經網	全國新建餘屋衝高
聯合房地產	新北市空屋 11.8 萬戶 全國最多
聯合影音	六都空餘屋 營建署：淡水壓力最大
中時電子報	待售新屋創新高 學者：還未觸頂
工商時報	新建餘屋數飆 3.8 萬新高
蘋果日報	高雄空屋多 房價反漲 1~2 成
好房網	全台餘屋賣壓大推案熱區成重災區
大紀元	全台新建餘屋數飆 3.8 萬新高

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 103 年度 11、12 月份全國各縣市、各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算與屬性分析。
- (二) 完成 97 年度至 103 年度 11、12 月份全國各縣市低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析。
- (三) 完成 103 年度第一季至 103 年度第四季全國各縣市、各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅篩選與屬性分析。
- (四) 完成 99 年度第二季至 103 年度第四季共十九季全國各縣市、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析。
- (五) 完成 101-103 年底度使用(用電)住宅、101 年第一季至 103 年第四季新建餘屋(待售)住宅空間尺度至「村里」之分析結果，並提供數據資料供內政部不動產資訊平台產製空間分布圖資使用。
- (六) 比較 103 年度第四季六都主要鄉鎮市區「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」間的比例關係。
- (七) 完成不同用電度數標準下、連續 2 至 12 個月低度使用(用電)住宅數量變化與當期、長期特性之差異。
- (八) 完成個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析。
- (九) 分析「整體開發區域內」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析。
- (十) 循署內定期召開之記者會對外發布研究成果。

二、研究成果

(一) 97 年度至 103 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，計算步驟由最細緻之鄉鎮市區空間尺度逐步累加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. 103 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

下表 116 為 103 年度全國、各縣市都度使用(用電)住宅計算結果。

103 年度全國低度使用(用電)住宅比例為 10.30%；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、嘉義縣、雲林縣；低度使用(用電)住宅數較高縣市為新北市、高雄市與台中市。

表116 103 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	118,963	7.81	嘉義縣	24,472	14.59
台北市	64,749	7.34	屏東縣	31,301	11.34
桃園市	83,962	10.99	台東縣	11,884	14.15
台中市	96,750	9.98	花蓮縣	18,340	14.39
台南市	66,036	10.08	澎湖縣	3,783	12.04
高雄市	108,825	10.76	基隆市	19,935	12.47
宜蘭縣	27,641	15.74	新竹市	13,940	8.68
新竹縣	20,557	11.16	嘉義市	12,897	12.42
苗栗縣	22,544	12.25	金門縣	2,295	12.92
彰化縣	46,823	12.22	連江縣	359	14.56
南投縣	20,220	12.66	全國	849,869	10.30
雲林縣	33,593	14.61			

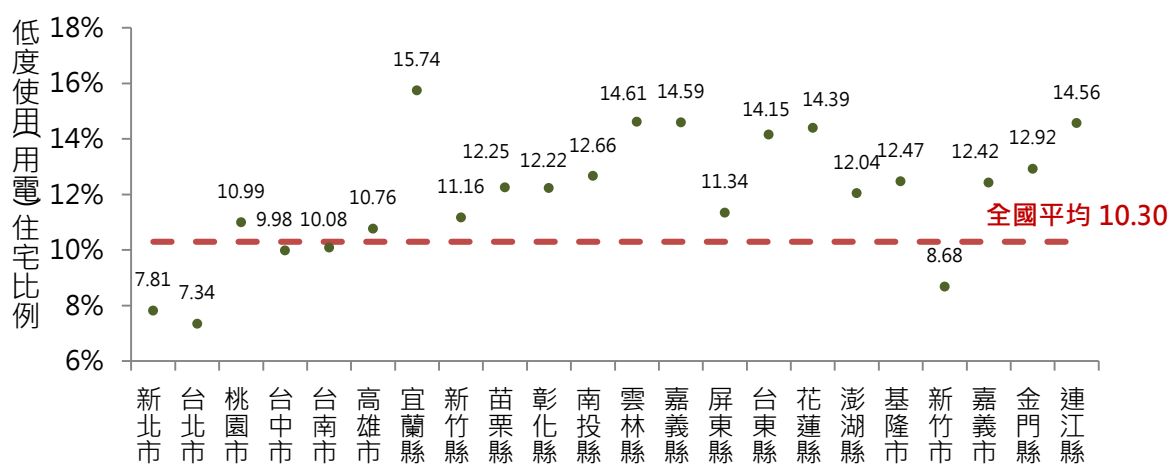


圖47 103 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

下圖 48 為 97 年至 103 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖，低度使用(用電)住宅比例由民國 97 年度的 11.52% 逐漸降低至民國 100 年度的 10.15%，101 年度上升至 10.63%，102 年度緩降至 10.50%，103 年亦緩降至 10.30%。

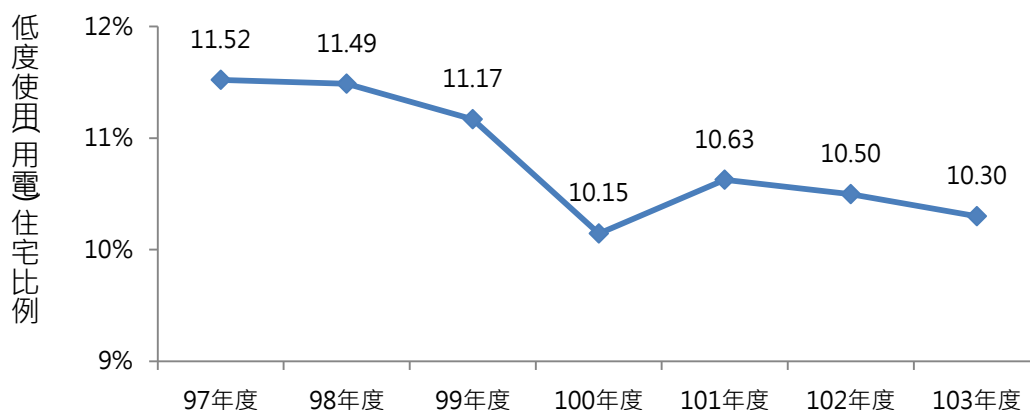


圖 48 97-103 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

(二) 99 年度第二季至 103 年度第四季共十九季新建餘屋(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」。在考量市場性因素後以屋齡 5 年內之新成屋為主要篩選目標。

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，由地籍資料庫出發，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籍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 103 年度第四季共十九季新建餘屋(待售)住宅篩選成果，篩選結果如下圖 49 所示。

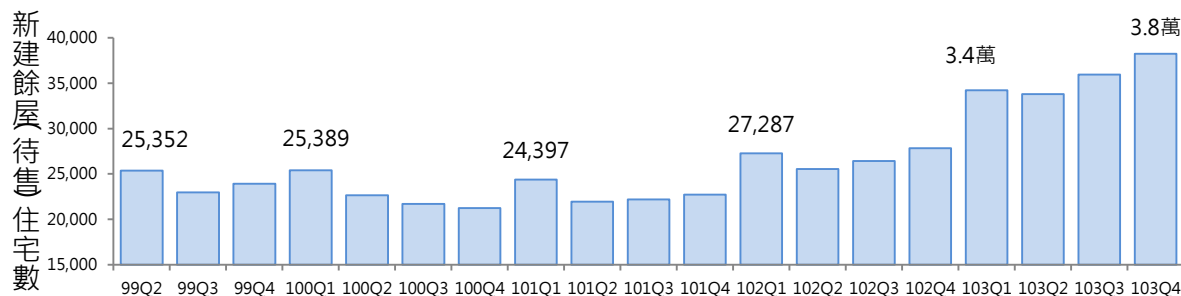


圖49 99 年度第二季至 103 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖

(三) 細緻化空間分析尺度至村里

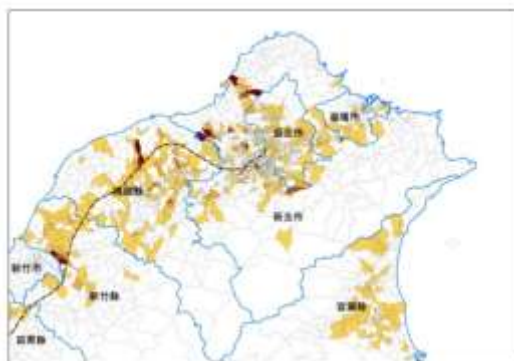
考量資料的即時性與完整性，本案研究團隊由「房屋稅籍資料」出發，利用房屋稅籍中文主檔資料表之地址欄位，依村、里之關鍵字切割房屋所屬之村里，參考行政院主計總處公布之「行政區域及村里代碼」與「政府資料開放平台」下載之「村里界圖(TWD97_121 分帶)」內記載之村里資訊，全國村里共 8,006 個，扣除 158 個如臺中港、清泉崗空軍基地...等軍事設施，共 7,848 個村里。以下為低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅部分作圖結果。



103 年底度使用(用電)住宅比例



103 年底度使用(用電)住宅宅數



103 年度第四季北台灣主要縣市新建餘屋(待售)住宅宅數分布

(四) 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

下表 117 與圖 50 為歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分析結果，分析結果顯示，當季低度使用(用電)住宅保留至下一季的部分皆於 63%-69%間波動，亦即約 6、7 成之低度使用(用電)住宅會保留至下一年度；新增與去化的部分多於 35%間上下坡動。

表117 歷年「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化彙整

時間	低度使用(用電)住宅(宅數) ^註	去化(%)	保留(%)	新增(%)
97 年度	720,032	32.49	67.51	35.12
98 年度	738,972	33.68	66.32	33.10
99 年度	734,733	36.42	63.58	28.19
100 年度	674,262	30.21	69.79	36.40
101 年度	716,025	31.79	68.21	32.22
102 年度	719,086	33.11	66.89	32.81
103 年度	716,884	-----	-----	-----

註：此為歷年「勾稽成功資料」中，低度使用(用電)住宅數。

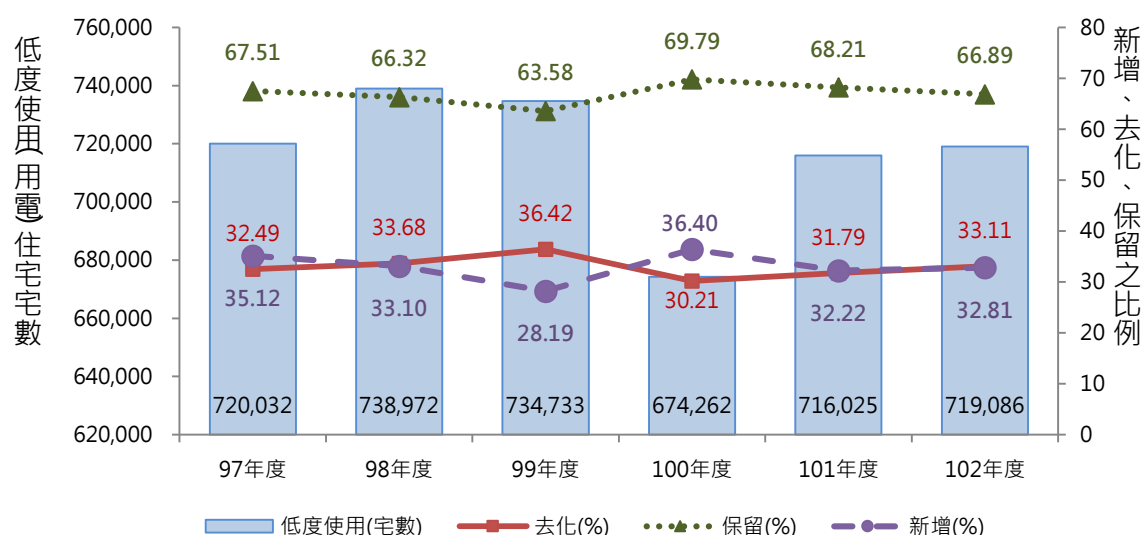


圖50 97-102 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖

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。

分析結果顯示，季末存量去化比例緩步下降，由 100 年第二季之 30.02% 下降至 103 第一季之 7.29%，整體 103 年度四季皆維持在 8% 左右。至於當季增量的去化比例 102 年第四季出現一個拗折外其餘皆維持在 40%-50% 間水準，各季分析結果如下圖 51、52 所示：

後續研究團隊嘗試利用以下公式估算「待售時間」，未來考量可以進一步分析待售時間與價格之關係。

$$\text{待售時間} = \frac{\text{待售量}}{\text{交易量}}$$

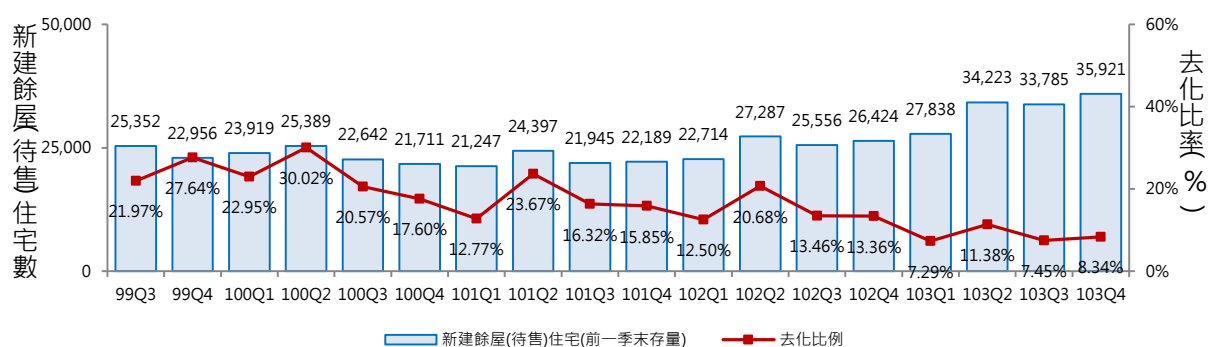


圖51 新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析結果

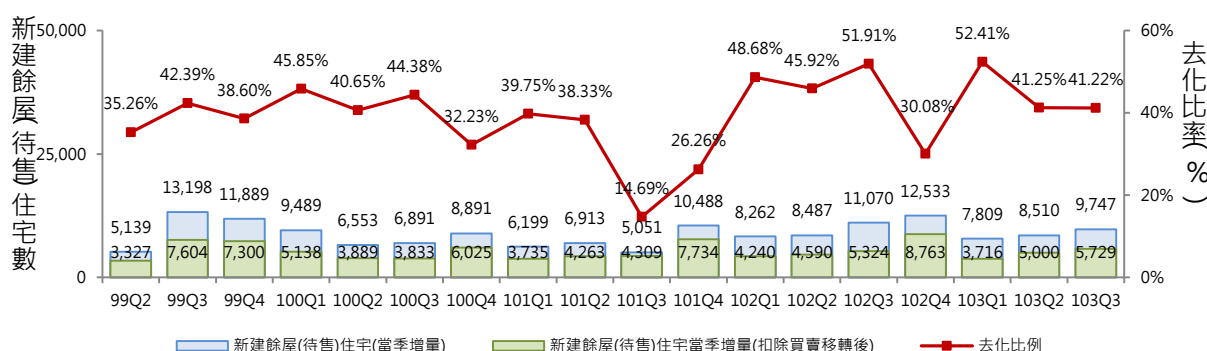


圖52 新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果

(五) 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，分析結果顯示，絕大多數一人持有的住宅皆被使用。此外，分析結果亦呈現出持有越多住宅者，當中出現低度使用(用電)住宅的可能性就越高。

就持有五宅的住宅者而言，103 年度統計結果顯示，五宅皆非低度使用(用電)住宅的比例為 48.64%，也就是說有 51.36% 的比例至少有一宅為低度使用(用電)住宅。

表118 100-103 年度自然人持有「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 類別					
		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 類 別	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
	102 年度						
	0 宅	91.85	75.70	62.26	53.08	47.17	36.14
	1 宅	8.15	22.29	29.28	31.16	30.22	27.10
	2 宅	--	2.01	7.54	11.79	13.41	15.90
	3 宅	--	--	0.91	3.37	6.49	9.01
	4 宅	--	--	--	0.60	2.13	5.03
	5 宅	--	--	--	--	0.57	2.72
	5 宅以上	--	--	--	--	--	4.10
	總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	103 年度						
0 宅	92.02	76.33	63.66	54.67	48.64	38.63	

		持有住宅數類別					
		1宅	2宅	3宅	4宅	5宅	5宅以上
	1宅	7.98	21.75	28.29	30.14	29.19	26.72
	2宅	--	1.92	7.24	11.33	13.68	15.18
	3宅	--	--	0.82	3.34	5.73	8.38
	4宅	--	--	--	0.52	2.19	4.58
	5宅	--	--	--	--	0.57	2.76
	5宅以上	--	--	--	--	--	3.74
	總計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

(六) 結合其他公務資料庫分析結果

1. 整體開發及週邊地區低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況

由於都市發展範圍無法完全以行政區範圍分割，多數整體開發地區除僅落於鄉鎮市區內之一小部分低區外，尚有橫跨不同行政區之問題。本期研究案執行期間，承蒙內政部資訊中心協助，提供「全國門牌座標點位資料」供本案分析使用，經研究團隊以門牌地址與低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料連結與各縣市地方政府網站中對外公布之整體開發地區及所屬周邊都市計劃地區，分析整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅的分布狀況。

研究團隊選取 15 個整體開發及週邊地區進行分析，分析結果發現，除「淡水竹圍都市計劃」、「淡水都市計劃」、「新竹縣竹北都市計劃地區」外，皆呈現整體開發及週邊地區內低度使用(用電)住宅比例高於所屬行政區低度使用(用電)住宅比例之分析結果，其中全體 15 個分析區域中以「新莊副都市中心市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」差距最大(新莊區低度使用(用電)住宅比率為 7.06%，低於新莊副都市中心市地重劃區的 39.6%；中壢區、大園區低度使用(用電)住宅比率為 10.93%、12.24%，低於高速鐵路桃園站(青埔)特定區的 45.6%)。

再者，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例均較未考慮屋齡因素下之低度使用(用電)住宅比例高，屋齡 5 年內低度使用(用電)住宅比例較高的整體開發地區有「新莊副都市中心市地重劃區」、「高速鐵路桃園站(青埔)特定區」與「高雄市凹子底

農業區(農十六)」，低度使用(用電)住宅比率分別為 62.4%、59.4%與 57.5%。

新建餘屋(待售)住宅部分宅數較高的有「林口新市鎮」、「新莊頭前市地重劃區」與「高速鐵路新竹站(六家)特定區」，分別為 1,043 宅、554 宅與 547 宅。比率部分則以「高雄市凹子底農業區(農十六)」最高，為 26.2%，其次是「高雄市美術館區」與「新莊副都市中心市地重劃區」較高，分別為 25.8%與 17.4%。

2. 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析結果

研究團隊分別分析設籍與否低度使用(用電)住宅比例與新建餘屋(待售)住宅屋齡、權利人類別二屬性之分布狀況。

就低度使用(用電)住宅而言，有設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 6.42%，較 103 年度全國低度使用(用電)住宅比例(10.30%)約低 4 個百分點；而無設籍住宅低度使用(用電)住宅比例為 17.95%，高出全國水準約 7 個百分點。

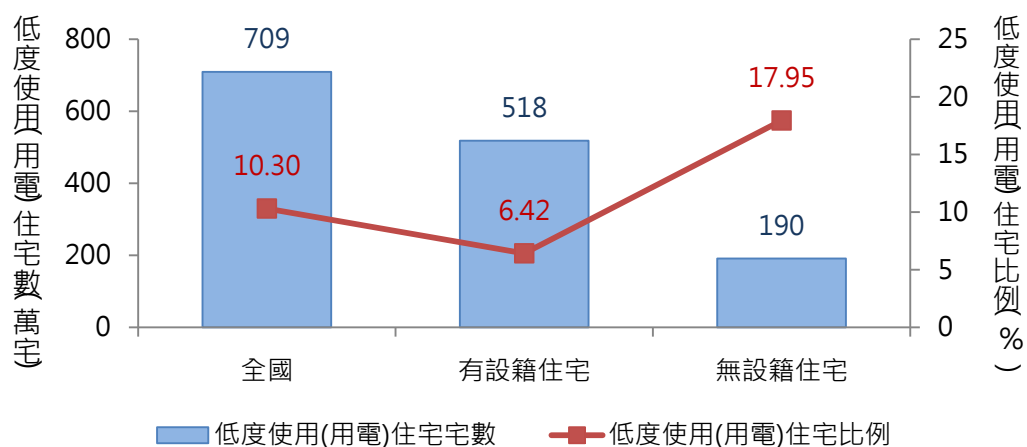


圖53 是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：本研究案自行整理

就新建餘屋(待售)住宅而言，有人設籍者以屋齡 1-2 年(含)數量最多，無人設籍者則以屋齡 1 年(含)內數量最多，爾後隨屋齡增加而呈現逐步下降的狀況。若就權利人類別屬性而言，無論是否設籍，均以非上市上櫃建設公司持有戶數最高，其次是自然人持有部分。

(七) 對外發布本案研究成果

本案研究團隊已完成產製 97 年度至 103 年度(共 7 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 103 年度第四季(共 19 季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊。

本年度(103 年度)則於 104 年 11 月 4 日下午循署內記者會議對外發布。截至 11 月 5 日中午 12:00 時為止，共計有六家報紙(中國時報、自由時報、經濟日報、工商時報、聯合報、蘋果日報)與 10 網路媒體共計 16 則新聞報導本案研究成果。

表119 報紙媒體新聞標題彙整(刊載於 104 年 11 月 5 日發行之報紙與截至 104 年底網路摘錄結果)

平面媒體	新聞標題
中國時報	待售新屋創新高 學者：還未觸頂
自由時報	六都空、餘屋 新北奪雙冠
經濟日報	全國新建餘屋 衝高
工商時報	新建餘屋數 飆 3.8 萬新高
聯合報	新北市空屋 11.8 萬戶 全國最多
蘋果日報	今年新建餘屋估 10 萬戶
網路媒體	新聞標題
中央社	全台新建待售餘屋去年增近 4 成
自由時報	新建待售餘屋去年增近 4 成
聯合財經網	全國新建餘屋衝高
聯合房地產	新北市空屋 11.8 萬戶 全國最多
聯合影音	六都空餘屋 營建署：淡水壓力最大
中時電子報	待售新屋創新高 學者：還未觸頂
工商時報	新建餘屋數飆 3.8 萬新高
蘋果日報	高雄空屋多 房價反漲 1~2 成
好房網	全台餘屋賣壓大推案熱區成重災區
大紀元	全台新建餘屋數飆 3.8 萬新高

第二節 本案對住宅狀況相關調查納入空屋現地判定之建議

行政院主計總處之「人口及住宅普查」與內政部營建署之「住宅狀況抽樣調查」皆為例行性之住宅調查。

由於調查計畫中對於「空閒住宅」或「住宅為沒有人在/住」的定義方式與本案低度使用(用電)住宅不同，無法進行後續比對、分析作業，本案研究團隊針對前述二項調查進行建議，各項調查成果可供後續比對分析使用。

一、對「人口及住宅普查(行政院主計總處)」之建議

行政院主計總處每 10 年辦理一次人口及住宅普查，調查項目中包含住宅居住情形，該調查對於「空閒住宅」之定義為：係指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第 2 棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而無人經常居住住宅等。

對於未來(109 年)人口及住宅普查，提出以下三項建議：

建議一、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。

建議二、針對空閒住宅做進一步的劃分，將其中屬空屋或休閒住宅的部分完整的區隔出來。空屋部分掌握空置期間，休閒住宅則蒐集住宅使用頻率相關資訊。

建議三、調查過程嘗試了解住宅內是否安裝電器設備。

二、對「住宅狀況抽樣調查(內政部營建署)」之建議

內政部營建署規劃於 105 年間辦理「104 年住宅狀況抽樣調查」，依住宅判定標準程序(下頁圖 54)，當訪員在判定住宅為「沒有人在/住」後進一步詢問鄰居或里長，建議此時進一步蒐集「空置期間」或「住宅使用頻率」相關資訊，同時確認住宅內是否安裝電器設備，相關問項如下：

問題 1、請問該戶房屋為閒置或屋主偶爾使用

- 閒置
- 閒置期 1 個月以下
- 閒置期 1-2 個月
- 閒置期 2-3 個月
- 閒置期 3-6 個月
- 閒置期 6-12 個月
- 閒置期超過 1 年或以上

偶爾使用

使用頻率

- 每週使用數天
- 每月使用數天
- 每季使用數天
- 寒暑假使用
- 每年使用數天

問題 2、請問該戶房屋內有無電器或家具

- 有電器或家具 無電器或家具 不知道

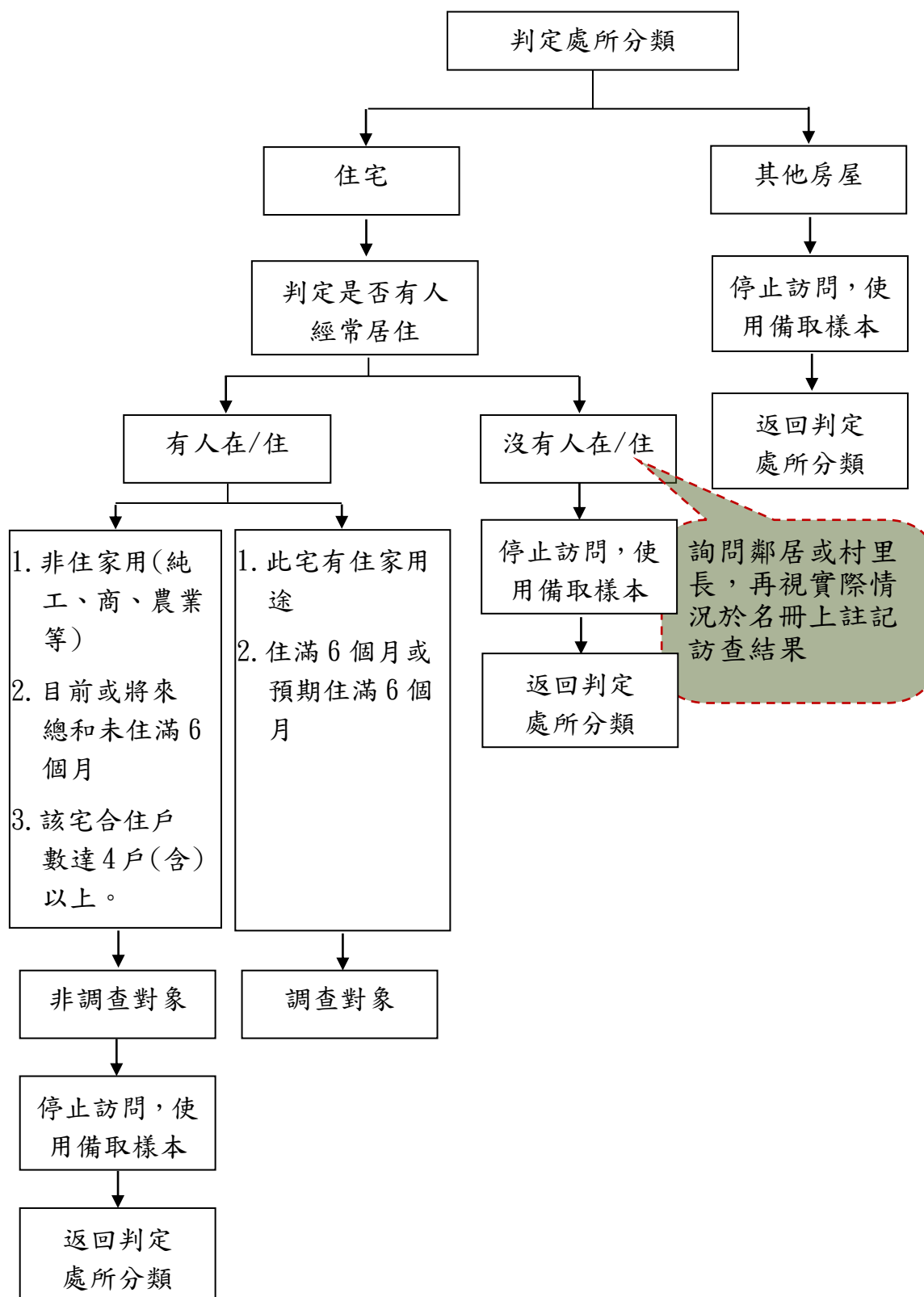


圖54 住宅判定標準程序

資料來源：104 年住宅狀況抽樣調查訪問作業手冊

第九章 附件

附件一：97 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數據

附件表1. 97 年度 11、12 月份各縣市低度使用(用電)住宅數據

縣市	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用 (用電)住宅		縣市	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(%)
新北市	1,396,591	115,792	8.29	嘉義縣	161,765	24,686	15.26
台北市	835,341	63,970	7.66	屏東縣	266,116	32,716	12.29
台中市	906,834	110,139	12.15	台東縣	81,521	13,008	15.96
台南市	625,073	74,626	11.94	花蓮縣	124,424	20,265	16.29
高雄市	955,677	118,490	12.4	澎湖縣	30,537	3,654	11.97
宜蘭縣	164,827	28,814	17.48	基隆市	153,942	21,194	13.77
桃園縣	699,209	91,157	13.04	新竹市	142,715	14,032	9.83
新竹縣	159,176	17,520	11.01	嘉義市	102,836	13,892	13.51
苗栗縣	172,140	20,286	11.78	金門縣	13,093	1,558	11.9
彰化縣	361,700	49,195	13.6	連江縣	2,159	303	14.03
南投縣	154,216	21,423	13.89	全國	7,730,985	890,731	11.52
雲林縣	221,093	34,011	15.38				

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

附件二：不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

一、97 年度分析結果

附件表2. 97 年度不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住宅 類數量 宅數 (1)	低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
全國	7,730,985	656,211	8.49	771,512	9.98	890,731	11.52	1,035,031	13.39	1,201,585	15.54
新北市	1,396,591	84,567	6.06	99,099	7.10	115,792	8.29	137,021	9.81	162,390	11.63
台北市	835,341	44,905	5.38	54,024	6.47	63,970	7.66	76,239	9.13	90,852	10.88
台中市	906,834	79,630	8.78	94,859	10.46	110,139	12.15	128,931	14.22	150,496	16.60
台南市	625,073	54,633	8.74	64,728	10.36	74,626	11.94	86,549	13.85	100,712	16.11
高雄市	955,677	89,618	9.38	104,611	10.95	118,490	12.40	135,055	14.13	154,587	16.18
宜蘭縣	164,827	21,315	12.93	24,831	15.06	28,814	17.48	33,283	20.19	37,735	22.89
桃園縣	699,209	69,615	9.96	80,107	11.46	91,157	13.04	104,660	14.97	120,041	17.17
新竹縣	159,176	13,008	8.17	15,170	9.53	17,520	11.01	20,325	12.77	23,401	14.70
苗栗縣	172,140	14,799	8.60	17,469	10.15	20,286	11.78	23,597	13.71	27,500	15.98
彰化縣	361,700	35,670	9.86	42,639	11.79	49,195	13.60	56,534	15.63	64,840	17.93
南投縣	154,216	15,916	10.32	18,591	12.06	21,423	13.89	25,027	16.23	28,852	18.71
雲林縣	221,093	24,629	11.14	29,330	13.27	34,011	15.38	39,736	17.97	46,178	20.89
嘉義縣	161,765	18,487	11.43	21,556	13.33	24,686	15.26	28,349	17.52	32,698	20.21
屏東縣	266,116	23,674	8.90	28,260	10.62	32,716	12.29	37,924	14.25	43,863	16.48
台東縣	81,521	9,635	11.82	11,247	13.80	13,008	15.96	15,136	18.57	17,501	21.47
花蓮縣	124,424	15,192	12.21	17,566	14.12	20,265	16.29	23,430	18.83	26,909	21.63
澎湖縣	30,537	2,546	8.34	3,010	9.86	3,654	11.97	4,480	14.67	5,242	17.17
基隆市	153,942	16,204	10.53	18,434	11.97	21,194	13.77	24,484	15.90	28,196	18.32
新竹市	142,715	10,420	7.30	12,211	8.56	14,032	9.83	16,271	11.40	18,979	13.30
嘉義市	102,836	10,426	10.14	12,181	11.85	13,892	13.51	15,857	15.42	18,150	17.65
金門縣	13,093	1,094	8.36	1,328	10.14	1,558	11.90	1,801	13.76	2,058	15.72
連江縣	2,159	228	10.56	261	12.09	303	14.03	342	15.84	405	18.76

二、98 年度分析結果

附件表3. 98 年度不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住宅 類數量 宅數 (1)	低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
全國	7,839,347	656,047	8.37	774,560	9.88	900,617	11.49	1,054,620	13.45	1,231,610	15.71
新北市	1,428,806	86,661	6.07	102,245	7.16	120,830	8.46	144,451	10.11	172,124	12.05
台北市	851,716	48,375	5.68	58,112	6.82	69,352	8.14	83,303	9.78	99,561	11.69
台中市	917,530	79,753	8.69	95,049	10.36	111,196	12.12	130,727	14.25	153,536	16.73
台南市	629,385	52,987	8.42	63,442	10.08	73,613	11.70	85,982	13.66	100,899	16.03
高雄市	965,922	86,776	8.98	102,149	10.58	116,439	12.05	134,006	13.87	154,497	15.99
宜蘭縣	166,973	21,057	12.61	24,542	14.70	28,807	17.25	33,415	20.01	38,001	22.76
桃園縣	709,636	68,868	9.70	79,475	11.20	91,363	12.87	105,943	14.93	122,646	17.28
新竹縣	163,796	13,871	8.47	16,256	9.92	18,715	11.43	21,691	13.24	25,045	15.29
苗栗縣	174,269	15,448	8.86	18,144	10.41	21,105	12.11	24,708	14.18	28,663	16.45
彰化縣	364,965	35,329	9.68	42,376	11.61	48,950	13.41	56,540	15.49	65,079	17.83
南投縣	154,965	15,035	9.70	17,657	11.39	20,530	13.25	24,044	15.52	28,121	18.15
雲林縣	222,856	24,669	11.07	29,307	13.15	34,144	15.32	40,088	17.99	46,829	21.01
嘉義縣	162,636	18,024	11.08	21,241	13.06	24,462	15.04	28,369	17.44	32,720	20.12
屏東縣	267,635	23,142	8.65	27,869	10.41	32,121	12.00	37,395	13.97	43,369	16.20
台東縣	81,873	9,317	11.38	10,825	13.22	12,661	15.46	14,985	18.30	17,390	21.24
花蓮縣	124,939	14,087	11.28	16,435	13.15	19,129	15.31	22,376	17.91	26,021	20.83
澎湖縣	30,724	2,427	7.90	2,917	9.49	3,614	11.76	4,413	14.36	5,161	16.80
基隆市	155,463	16,339	10.51	18,594	11.96	21,430	13.78	24,818	15.96	28,605	18.40
新竹市	145,586	11,332	7.78	13,286	9.13	15,257	10.48	17,709	12.16	20,588	14.14
嘉義市	103,248	11,085	10.74	12,897	12.49	14,863	14.40	17,299	16.75	20,078	19.45
金門縣	14,195	1,234	8.69	1,473	10.38	1,722	12.13	1,997	14.07	2,272	16.01
連江縣	2,229	231	10.36	269	12.07	314	14.09	361	16.20	405	18.17

三、99 年度分析結果

附件表 4. 99 年度不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住宅 類數量 宅數 (1)	低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
全國	7,923,721	638,734	8.06	757,476	9.56	884,978	11.17	1,043,367	13.17	1,222,479	15.43
新北市	1,455,223	89,406	6.14	105,185	7.23	123,733	8.50	147,786	10.16	175,389	12.05
台北市	862,007	50,208	5.82	60,020	6.96	71,118	8.25	84,966	9.86	100,959	11.71
台中市	925,288	75,997	8.21	91,726	9.91	108,098	11.68	128,242	13.86	151,634	16.39
台南市	631,975	50,082	7.92	60,036	9.50	69,791	11.04	82,892	13.12	97,975	15.50
高雄市	972,879	81,596	8.39	96,893	9.96	111,550	11.47	130,172	13.38	151,673	15.59
宜蘭縣	168,201	20,035	11.91	23,620	14.04	27,795	16.52	32,468	19.30	36,985	21.99
桃園縣	717,845	62,729	8.74	73,506	10.24	85,376	11.89	100,154	13.95	116,958	16.29
新竹縣	166,772	13,414	8.04	15,725	9.43	18,277	10.96	21,265	12.75	24,675	14.80
苗栗縣	175,720	15,093	8.59	17,817	10.14	20,902	11.90	24,608	14.00	28,741	16.36
彰化縣	372,351	35,106	9.43	42,103	11.31	48,867	13.12	56,673	15.22	65,311	17.54
南投縣	155,648	14,900	9.57	17,474	11.23	20,499	13.17	24,110	15.49	28,162	18.09
雲林縣	224,032	24,301	10.85	28,911	12.90	33,920	15.14	40,061	17.88	46,789	20.88
嘉義縣	163,322	17,938	10.98	21,112	12.93	24,542	15.03	28,617	17.52	33,093	20.26
屏東縣	267,583	22,144	8.28	26,822	10.02	31,346	11.71	36,736	13.73	42,815	16.00
台東縣	82,561	9,116	11.04	10,652	12.90	12,551	15.20	14,779	17.90	17,234	20.87
花蓮縣	125,296	13,680	10.92	15,962	12.74	18,765	14.98	22,102	17.64	25,632	20.46
澎湖縣	30,916	2,545	8.23	2,972	9.61	3,673	11.88	4,511	14.59	5,285	17.09
基隆市	157,044	16,536	10.53	18,948	12.07	21,882	13.93	25,394	16.17	29,153	18.56
新竹市	149,350	12,023	8.05	14,036	9.40	16,109	10.79	18,686	12.51	21,683	14.52
嘉義市	102,654	10,329	10.06	12,086	11.77	13,986	13.62	16,577	16.15	19,429	18.93
金門縣	14,796	1,355	9.16	1,627	11.00	1,911	12.92	2,227	15.05	2,515	17.00
連江縣	2,258	201	8.90	243	10.76	287	12.71	341	15.10	389	17.23

四、100 年度分析結果

附件表5. 100 年度不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住宅 類數量 宅數 (1)	低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
全國	8,022,572	522,052	6.51	670,291	8.36	813,925	10.15	979,018	12.20	1,166,303	14.54
新北市	1,478,472	75,537	5.11	92,012	6.22	113,972	7.71	140,047	9.47	170,096	11.50
台北市	871,602	43,368	4.98	53,147	6.10	65,907	7.56	80,579	9.24	97,740	11.21
台中市	926,843	55,350	5.97	73,395	7.92	92,356	9.96	113,031	12.20	137,118	14.79
台南市	640,028	40,014	6.25	54,325	8.49	65,210	10.19	78,273	12.23	93,588	14.62
高雄市	984,971	65,428	6.64	86,491	8.78	102,672	10.42	121,207	12.31	142,646	14.48
宜蘭縣	169,756	17,012	10.02	22,010	12.97	26,651	15.70	31,645	18.64	36,618	21.57
桃園縣	730,904	50,917	6.97	63,354	8.67	76,746	10.50	92,445	12.65	110,304	15.09
新竹縣	172,610	12,216	7.08	15,369	8.90	18,355	10.63	21,782	12.62	25,478	14.76
苗栗縣	178,129	13,176	7.40	16,639	9.34	20,015	11.24	23,908	13.42	28,169	15.81
彰化縣	376,188	27,609	7.34	37,860	10.06	45,882	12.20	53,969	14.35	63,158	16.79
南投縣	157,369	12,519	7.96	16,136	10.25	19,509	12.40	23,346	14.84	27,347	17.38
雲林縣	226,011	20,262	8.97	26,929	11.91	32,323	14.30	38,566	17.06	45,657	20.20
嘉義縣	164,758	15,597	9.47	19,872	12.06	23,480	14.25	27,462	16.67	32,052	19.45
屏東縣	271,999	18,390	6.76	24,664	9.07	29,749	10.94	35,279	12.97	41,410	15.22
台東縣	83,375	7,652	9.18	9,758	11.70	11,684	14.01	14,042	16.84	16,490	19.78
花蓮縣	126,308	11,422	9.04	14,478	11.46	17,600	13.93	21,028	16.65	24,659	19.52
澎湖縣	31,145	2,209	7.09	2,888	9.27	3,579	11.49	4,405	14.14	5,187	16.65
基隆市	157,839	14,100	8.93	16,750	10.61	19,683	12.47	23,317	14.77	27,295	17.29
新竹市	152,918	9,059	5.92	11,310	7.40	13,607	8.90	16,321	10.67	19,609	12.82
嘉義市	103,426	8,710	8.42	11,044	10.68	12,683	12.26	15,725	15.20	18,646	18.03
金門縣	15,623	1,300	8.32	1,604	10.27	1,969	12.60	2,294	14.68	2,624	16.80
連江縣	2,298	205	8.92	256	11.14	293	12.75	347	15.10	412	17.93

五、101 年度分析結果

附件表 6. 101 年度不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住宅 類數量 宅數 (1)	低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
全國	8,121,526	593,796	7.31	721,237	8.88	863,083	10.63	1,046,296	12.88	1,260,006	15.51
新北市	1,494,867	81,111	5.43	98,065	6.56	119,136	7.97	148,745	9.95	184,019	12.31
台北市	877,641	45,437	5.18	55,833	6.36	68,504	7.81	84,825	9.67	104,750	11.94
台中市	951,709	65,844	6.92	82,478	8.67	100,938	10.61	124,663	13.10	152,836	16.06
台南市	646,057	47,717	7.39	58,372	9.04	69,335	10.73	83,383	12.91	100,824	15.61
高雄市	996,621	76,359	7.66	92,329	9.26	108,460	10.88	128,974	12.94	153,532	15.41
宜蘭縣	172,557	19,713	11.42	23,571	13.66	28,399	16.46	33,839	19.61	39,118	22.67
桃園縣	739,904	54,702	7.39	66,271	8.96	79,969	10.81	97,915	13.23	118,618	16.03
新竹縣	178,396	15,185	8.51	18,084	10.14	21,073	11.81	24,969	14.00	29,356	16.46
苗栗縣	179,991	15,100	8.39	18,157	10.09	21,680	12.05	26,045	14.47	30,870	17.15
彰化縣	378,933	33,164	8.75	40,783	10.76	47,886	12.64	56,286	14.85	66,086	17.44
南投縣	158,216	14,184	8.96	17,135	10.83	20,453	12.93	24,572	15.53	29,174	18.44
雲林縣	227,446	23,521	10.34	28,453	12.51	33,762	14.84	40,455	17.79	47,964	21.09
嘉義縣	165,736	17,536	10.58	20,904	12.61	24,460	14.76	28,929	17.45	33,955	20.49
屏東縣	273,840	22,104	8.07	26,986	9.85	31,908	11.65	37,921	13.85	44,607	16.29
台東縣	83,777	8,700	10.38	10,333	12.33	12,402	14.80	14,908	17.79	17,608	21.02
花蓮縣	127,016	13,296	10.47	15,820	12.46	18,741	14.75	22,431	17.66	26,356	20.75
澎湖縣	31,266	2,507	8.02	3,021	9.66	3,718	11.89	4,550	14.55	5,386	17.23
基隆市	158,493	15,115	9.54	17,576	11.09	20,622	13.01	24,639	15.55	29,291	18.48
新竹市	156,699	11,314	7.22	13,539	8.64	16,049	10.24	18,968	12.10	22,587	14.41
嘉義市	103,470	9,550	9.23	11,533	11.15	13,204	12.76	16,475	15.92	19,891	19.22
金門縣	16,508	1,391	8.43	1,705	10.33	2,039	12.35	2,404	14.56	2,730	16.54
連江縣	2,383	246	10.32	289	12.13	345	14.48	400	16.79	448	18.80

六、102 年度分析結果

附件表 7. 102 年度不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果

認定標準 / 縣市	房屋稅籍住宅 類數量 宅數 (1)	102 年度 11、12 月份 低度使用(用電)住宅									
		20 度		40 度		60 度		80 度		100 度	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	宅數 (4)	比例(%) (4)/(1)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(1)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(1)
全國	8,163,897	581,902	7.13	711,440	8.71	856,924	10.50	1,039,143	12.73	1,253,456	15.35
新北市	1,504,376	79,081	5.26	96,265	6.40	117,772	7.83	146,321	9.73	181,313	12.05
台北市	879,249	43,470	4.94	53,810	6.12	66,354	7.55	82,453	9.38	102,314	11.64
台中市	956,696	63,985	6.69	80,570	8.42	99,156	10.36	122,654	12.82	150,669	15.75
台南市	648,863	45,124	6.95	56,011	8.63	67,371	10.38	81,951	12.63	99,639	15.36
高雄市	1,001,322	75,542	7.54	91,712	9.16	108,414	10.83	129,358	12.92	154,261	15.41
宜蘭縣	173,405	19,113	11.02	22,969	13.25	27,657	15.95	32,954	19.00	38,247	22.06
桃園縣	748,503	55,695	7.44	67,886	9.07	81,992	10.95	99,861	13.34	120,928	16.16
新竹縣	180,387	14,086	7.81	17,124	9.49	20,290	11.25	24,294	13.47	28,882	16.01
苗栗縣	181,462	15,895	8.76	19,053	10.50	22,758	12.54	27,145	14.96	32,098	17.69
彰化縣	380,046	32,647	8.59	40,298	10.60	47,509	12.50	55,842	14.69	65,453	17.22
南投縣	158,726	14,089	8.88	17,114	10.78	20,587	12.97	24,688	15.55	29,409	18.53
雲林縣	228,307	23,279	10.20	28,203	12.35	33,710	14.77	40,431	17.71	47,955	21.00
嘉義縣	166,546	17,678	10.61	21,047	12.64	24,751	14.86	29,461	17.69	34,543	20.74
屏東縣	274,406	21,921	7.99	26,874	9.79	31,998	11.66	38,103	13.89	45,128	16.45
台東縣	83,718	8,389	10.02	10,108	12.07	12,140	14.50	14,507	17.33	17,161	20.50
花蓮縣	127,237	13,062	10.27	15,588	12.25	18,689	14.69	22,344	17.56	26,181	20.58
澎湖縣	31,300	2,519	8.05	3,058	9.77	3,730	11.92	4,566	14.59	5,390	17.22
基隆市	158,959	14,628	9.20	17,164	10.80	20,432	12.85	24,395	15.35	28,804	18.12
新竹市	157,399	10,637	6.76	13,064	8.30	15,485	9.84	18,442	11.72	21,997	13.98
嘉義市	103,448	9,252	8.94	11,318	10.94	13,522	13.07	16,369	15.82	19,672	19.02
金門縣	17,109	1,570	9.18	1,905	11.13	2,262	13.22	2,616	15.29	2,969	17.35
連江縣	2,433	240	9.86	299	12.29	345	14.18	388	15.95	443	18.21

附件三：歷年連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅縣市分析結果

一、98 年度分析結果

附件表 8. 98 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
全國	7,839,347	900,431	11.49	758,836	9.68	692,177	8.83	657,063	8.38	630,211	8.04	597,570	7.62
新北市	1,428,806	120,829	8.46	96,172	6.73	86,068	6.02	81,031	5.67	77,153	5.40	72,912	5.10
台北市	851,716	69,352	8.14	53,900	6.33	47,283	5.55	43,706	5.13	41,294	4.85	38,486	4.52
台中市	917,530	111,195	12.12	93,042	10.14	83,913	9.15	79,155	8.63	75,558	8.23	71,156	7.76
台南市	629,385	73,619	11.70	63,481	10.09	58,106	9.23	55,439	8.81	53,384	8.48	50,891	8.09
高雄市	965,922	116,438	12.05	101,603	10.52	93,077	9.64	88,801	9.19	85,603	8.86	81,407	8.43
宜蘭縣	166,973	28,805	17.25	24,500	14.67	23,091	13.83	22,379	13.40	21,823	13.07	21,072	12.62
桃園縣	709,636	91,352	12.87	76,313	10.75	69,326	9.77	65,308	9.20	62,097	8.75	58,374	8.23
新竹縣	163,796	18,701	11.42	15,802	9.65	14,408	8.80	13,645	8.33	12,979	7.92	12,185	7.44
苗栗縣	174,269	21,099	12.11	18,046	10.36	16,549	9.50	15,724	9.02	15,120	8.68	14,392	8.26
彰化縣	364,965	48,948	13.41	43,355	11.88	40,882	11.20	39,399	10.80	38,147	10.45	36,603	10.03
南投縣	154,965	20,390	13.16	18,151	11.71	16,986	10.96	16,299	10.52	15,802	10.20	14,970	9.66
雲林縣	222,856	34,139	15.32	29,700	13.33	27,701	12.43	26,525	11.90	25,706	11.53	24,675	11.07
嘉義縣	162,636	24,461	15.04	21,469	13.20	20,098	12.36	19,402	11.93	18,773	11.54	18,022	11.08
屏東縣	267,635	32,115	12.00	28,064	10.49	25,851	9.66	24,655	9.21	23,780	8.89	22,696	8.48
台東縣	81,873	12,659	15.46	10,820	13.22	9,905	12.10	9,459	11.55	9,118	11.14	8,714	10.64
花蓮縣	124,939	19,129	15.31	16,169	12.94	14,886	11.91	14,234	11.39	13,642	10.92	12,995	10.40
澎湖縣	30,724	3,614	11.76	2,974	9.68	2,737	8.91	2,644	8.61	2,580	8.40	2,484	8.08
基隆市	155,463	21,430	13.78	18,187	11.70	16,883	10.86	16,172	10.40	15,596	10.03	14,850	9.55
新竹市	145,586	15,257	10.48	12,493	8.58	10,938	7.51	10,169	6.98	9,581	6.58	8,802	6.05
嘉義市	103,248	14,863	14.40	12,825	12.42	11,834	11.46	11,327	10.97	10,935	10.59	10,414	10.09
金門縣	14,195	1,722	12.13	1,492	10.51	1,398	9.85	1,346	9.48	1,313	9.25	1,254	8.83
連江縣	2,229	314	14.09	278	12.47	257	11.53	244	10.95	227	10.18	216	9.69

二、99 年度分析結果

附件表9. 99 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
全國	7,923,721	884,978	11.17	749,003	9.45	689,140	8.70	653,555	8.25	623,297	7.87	596,394	7.53
新北市	1,455,223	123,733	8.50	100,172	6.88	90,980	6.25	85,434	5.87	81,184	5.58	77,481	5.32
台北市	862,007	71,118	8.25	56,711	6.58	50,686	5.88	47,051	5.46	44,117	5.12	41,418	4.80
台中市	925,288	108,098	11.68	91,224	9.86	83,388	9.01	78,753	8.51	74,848	8.09	71,370	7.71
台南市	631,975	69,791	11.04	60,866	9.63	56,256	8.90	53,550	8.47	51,311	8.12	49,288	7.80
高雄市	972,879	111,550	11.47	96,994	9.97	89,254	9.17	84,952	8.73	81,273	8.35	77,854	8.00
宜蘭縣	168,201	27,795	16.52	23,446	13.94	22,091	13.13	21,373	12.71	20,666	12.29	20,003	11.89
桃園縣	717,845	85,376	11.89	70,833	9.87	64,881	9.04	61,325	8.54	58,236	8.11	55,316	7.71
新竹縣	166,772	18,277	10.96	15,433	9.25	14,272	8.56	13,553	8.13	12,875	7.72	12,245	7.34
苗栗縣	175,720	20,902	11.90	17,672	10.06	16,396	9.33	15,486	8.81	14,792	8.42	14,230	8.10
彰化縣	372,351	48,867	13.12	43,321	11.63	40,982	11.01	39,543	10.62	38,037	10.22	36,840	9.89
南投縣	155,648	20,499	13.17	18,193	11.69	17,119	11.00	16,422	10.55	15,749	10.12	15,182	9.75
雲林縣	224,032	33,920	15.14	29,603	13.21	27,808	12.41	26,579	11.86	25,523	11.39	24,777	11.06
嘉義縣	163,322	24,542	15.03	21,671	13.27	20,340	12.45	19,569	11.98	18,863	11.55	18,264	11.18
屏東縣	267,583	31,346	11.71	27,334	10.22	25,205	9.42	23,878	8.92	22,787	8.52	21,857	8.17
台東縣	82,561	12,551	15.20	10,692	12.95	9,812	11.88	9,358	11.33	8,936	10.82	8,582	10.39
花蓮縣	125,296	18,765	14.98	15,638	12.48	14,373	11.47	13,698	10.93	13,053	10.42	12,471	9.95
澎湖縣	30,916	3,673	11.88	3,046	9.85	2,849	9.22	2,736	8.85	2,618	8.47	2,540	8.22
基隆市	157,044	21,882	13.93	18,562	11.82	17,301	11.02	16,437	10.47	15,702	10.00	14,991	9.55
新竹市	149,350	16,109	10.79	13,478	9.02	12,141	8.13	11,391	7.63	10,792	7.23	10,217	6.84
嘉義市	102,654	13,986	13.62	12,236	11.92	11,272	10.98	10,780	10.50	10,313	10.05	9,901	9.65
金門縣	14,796	1,911	12.92	1,631	11.02	1,510	10.21	1,473	9.96	1,417	9.58	1,373	9.28
連江縣	2,258	287	12.71	247	10.94	224	9.92	214	9.48	205	9.08	194	8.59

三、100 年度分析結果

附件表10. 100 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
全國	8,022,572	813,925	10.15	698,663	8.71	647,509	8.07	611,445	7.62	583,314	7.27	557,438	6.95
新北市	1,478,472	113,972	7.71	93,328	6.31	85,475	5.78	80,379	5.44	76,122	5.15	72,605	4.91
台北市	871,602	65,907	7.56	53,105	6.09	47,859	5.49	44,266	5.08	41,438	4.75	39,048	4.48
台中市	926,843	92,356	9.96	77,804	8.39	71,145	7.68	66,568	7.18	62,958	6.79	59,888	6.46
台南市	640,028	65,210	10.19	57,391	8.97	53,554	8.37	50,842	7.94	48,833	7.63	46,929	7.33
高雄市	984,971	102,672	10.42	91,273	9.27	84,935	8.62	80,390	8.16	77,047	7.82	73,535	7.47
宜蘭縣	169,756	26,651	15.70	22,701	13.37	21,537	12.69	20,751	12.22	20,100	11.84	19,359	11.40
桃園縣	730,904	76,746	10.50	64,443	8.82	59,293	8.11	55,539	7.60	52,670	7.21	50,140	6.86
新竹縣	172,610	18,355	10.63	15,807	9.16	14,757	8.55	14,044	8.14	13,441	7.79	12,935	7.49
苗栗縣	178,129	20,015	11.24	17,417	9.78	16,240	9.12	15,289	8.58	14,626	8.21	13,986	7.85
彰化縣	376,188	45,882	12.20	40,989	10.90	39,014	10.37	37,438	9.95	36,189	9.62	34,986	9.30
南投縣	157,369	19,509	12.40	17,684	11.24	16,761	10.65	16,064	10.21	15,457	9.82	14,881	9.46
雲林縣	226,011	32,323	14.30	28,504	12.61	26,973	11.93	25,773	11.40	24,850	11.00	24,023	10.63
嘉義縣	164,758	23,480	14.25	21,004	12.75	19,731	11.98	18,881	11.46	18,238	11.07	17,608	10.69
屏東縣	271,999	29,749	10.94	26,629	9.79	24,836	9.13	23,562	8.66	22,568	8.30	21,574	7.93
台東縣	83,375	11,684	14.01	10,260	12.31	9,612	11.53	9,183	11.01	8,817	10.58	8,415	10.09
花蓮縣	126,308	17,600	13.93	14,958	11.84	13,813	10.94	13,029	10.32	12,408	9.82	11,767	9.32
澎湖縣	31,145	3,579	11.49	3,035	9.74	2,845	9.13	2,711	8.70	2,598	8.34	2,517	8.08
基隆市	157,839	19,683	12.47	17,212	10.90	16,041	10.16	15,273	9.68	14,575	9.23	13,853	8.78
新竹市	152,918	13,607	8.90	11,655	7.62	10,577	6.92	9,589	6.27	9,048	5.92	8,577	5.61
嘉義市	103,426	12,683	12.26	11,544	11.16	10,716	10.36	10,156	9.82	9,694	9.37	9,242	8.94
金門縣	15,623	1,969	12.60	1,657	10.61	1,547	9.90	1,485	9.51	1,416	9.06	1,359	8.70
連江縣	2,298	293	12.75	263	11.44	248	10.79	233	10.14	221	9.62	211	9.18

四、101 年度分析結果

附件表11. 101 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
全國	8,121,526	863,083	10.63	725,576	8.93	663,589	8.17	622,422	7.66	591,526	7.28	565,237	6.96
新北市	1,494,867	119,136	7.97	94,877	6.35	85,632	5.73	80,261	5.37	76,046	5.09	72,574	4.85
台北市	877,641	68,504	7.81	53,338	6.08	47,200	5.38	43,760	4.99	41,090	4.68	38,829	4.42
台中市	951,709	100,938	10.61	83,326	8.76	75,507	7.93	70,188	7.37	66,461	6.98	63,485	6.67
台南市	646,057	69,335	10.73	60,450	9.36	55,851	8.64	52,547	8.13	50,276	7.78	48,324	7.48
高雄市	996,621	108,460	10.88	95,077	9.54	87,311	8.76	81,896	8.22	78,284	7.85	74,825	7.51
宜蘭縣	172,557	28,399	16.46	23,653	13.71	22,127	12.82	21,158	12.26	20,302	11.77	19,495	11.30
桃園縣	739,904	79,969	10.81	64,205	8.68	57,558	7.78	53,607	7.25	50,463	6.82	48,168	6.51
新竹縣	178,396	21,073	11.81	18,014	10.10	16,539	9.27	15,609	8.75	14,816	8.31	14,232	7.98
苗栗縣	179,991	21,680	12.05	18,313	10.17	16,804	9.34	15,704	8.72	14,868	8.26	14,268	7.93
彰化縣	378,933	47,886	12.64	42,349	11.18	39,896	10.53	37,672	9.94	35,975	9.49	34,585	9.13
南投縣	158,216	20,453	12.93	18,159	11.48	16,919	10.69	15,969	10.09	15,257	9.64	14,606	9.23
雲林縣	227,446	33,762	14.84	29,424	12.94	27,520	12.10	26,057	11.46	24,895	10.95	23,946	10.53
嘉義縣	165,736	24,460	14.76	21,846	13.18	20,447	12.34	19,398	11.70	18,596	11.22	17,844	10.77
屏東縣	273,840	31,908	11.65	28,389	10.37	26,206	9.57	24,475	8.94	23,308	8.51	22,173	8.10
台東縣	83,777	12,402	14.80	10,544	12.59	9,786	11.68	9,276	11.07	8,874	10.59	8,413	10.04
花蓮縣	127,016	18,741	14.75	15,765	12.41	14,375	11.32	13,494	10.62	12,773	10.06	12,090	9.52
澎湖縣	31,266	3,718	11.89	3,131	10.01	2,914	9.32	2,776	8.88	2,667	8.53	2,558	8.18
基隆市	158,493	20,622	13.01	17,553	11.07	16,163	10.20	15,243	9.62	14,413	9.09	13,700	8.64
新竹市	156,699	16,049	10.24	13,299	8.49	12,082	7.71	11,333	7.23	10,719	6.84	10,195	6.51
嘉義市	103,470	13,204	12.76	11,852	11.45	10,856	10.49	10,206	9.86	9,729	9.40	9,291	8.98
金門縣	16,508	2,039	12.35	1,720	10.42	1,620	9.81	1,552	9.40	1,488	9.01	1,427	8.64
連江縣	2,383	345	14.48	292	12.25	276	11.58	241	10.11	226	9.48	209	8.77

五、102 年度分析結果

附件表12. 102 年度各縣市連續 2-12 個月低度使用(用電)住宅計算結果

縣市	房屋稅籍 住宅類數量 (1)	連續 2 個月		連續 4 個月		連續 6 個月		連續 8 個月		連續 10 個月		連續 12 個月	
		低度宅數 (2)	低度比例(%) (2)/(1)	低度宅數 (3)	低度比例(%) (3)/(1)	低度宅數 (4)	低度比例(%) (4)/(1)	低度宅數 (5)	低度比例(%) (5)/(1)	低度宅數 (6)	低度比例(%) (6)/(1)	低度宅數 (7)	低度比例(%) (7)/(1)
全國	8,163,897	856,924	10.50	709,943	8.70	646,228	7.92	614,504	7.53	588,983	7.21	567,981	6.96
新北市	1,504,376	117,772	7.83	91,631	6.09	81,877	5.44	77,401	5.15	74,207	4.93	72,451	4.82
台北市	879,249	66,354	7.55	51,444	5.85	45,290	5.15	42,406	4.82	40,143	4.57	37,897	4.31
台中市	956,696	99,156	10.36	80,569	8.42	72,553	7.58	68,506	7.16	65,530	6.85	63,174	6.60
台南市	648,863	67,371	10.38	56,667	8.73	52,008	8.02	49,766	7.67	47,801	7.37	46,572	7.18
高雄市	1,001,322	108,414	10.83	93,306	9.32	85,468	8.54	81,490	8.14	78,336	7.82	75,395	7.53
宜蘭縣	173,405	27,657	15.95	22,999	13.26	21,448	12.37	20,677	11.92	20,067	11.57	19,521	11.26
桃園縣	748,503	81,992	10.95	67,553	9.03	60,418	8.07	56,904	7.60	54,138	7.23	50,521	6.75
新竹縣	180,387	20,290	11.25	16,643	9.23	15,100	8.37	14,365	7.96	13,757	7.63	13,534	7.50
苗栗縣	181,462	22,758	12.54	19,208	10.59	17,561	9.68	16,667	9.18	16,026	8.83	15,566	8.58
彰化縣	380,046	47,509	12.50	41,809	11.00	39,385	10.36	37,944	9.98	36,667	9.65	35,443	9.33
南投縣	158,726	20,587	12.97	18,023	11.35	16,787	10.58	16,025	10.10	15,404	9.70	14,892	9.38
雲林縣	228,307	33,710	14.77	28,998	12.70	27,142	11.89	26,032	11.40	25,006	10.95	24,256	10.62
嘉義縣	166,546	24,751	14.86	21,849	13.12	20,503	12.31	19,696	11.83	18,972	11.39	18,334	11.01
屏東縣	274,406	31,998	11.66	28,033	10.22	25,788	9.40	24,629	8.98	23,569	8.59	22,622	8.24
台東縣	83,718	12,140	14.50	10,280	12.28	9,449	11.29	9,086	10.85	8,636	10.32	8,291	9.90
花蓮縣	127,237	18,689	14.69	15,510	12.19	14,107	11.09	13,454	10.57	12,858	10.11	12,235	9.62
澎湖縣	31,300	3,730	11.92	3,107	9.93	2,899	9.26	2,818	9.00	2,721	8.69	2,641	8.44
基隆市	158,959	20,432	12.85	17,000	10.69	15,707	9.88	14,984	9.43	14,418	9.07	13,875	8.73
新竹市	157,399	15,485	9.84	11,803	7.50	10,432	6.63	9,879	6.28	9,402	5.97	9,750	6.19
嘉義市	103,448	13,522	13.07	11,328	10.95	10,263	9.92	9,809	9.48	9,430	9.12	9,135	8.83
金門縣	17,109	2,262	13.22	1,878	10.98	1,762	10.30	1,699	9.93	1,637	9.57	1,623	9.49
連江縣	2,433	345	14.18	305	12.54	281	11.55	267	10.97	258	10.60	253	10.40

附件四：103 年度第一季至第三季新建餘屋(待售)住宅屬性 分析結果

一、103 年度第一季屬性分析結果

附件表13. 103 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 (102Q1) 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	504	6,026	400	313	7,243	994	8,237
台北市	244	1,669	417	125	2,455	637	3,092
桃園市	54	3,489	73	51	3,667	350	4,017
台中市	235	3,043	45	203	3,526	228	3,754
台南市	71	2,033	31	38	2,173	78	2,251
高雄市	479	4,249	25	72	4,825	72	4,897
宜蘭縣	0	216	27	23	266	82	348
新竹縣	11	1,489	48	68	1,616	213	1,829
苗栗縣	0	529	9	36	574	46	620
彰化縣	0	1,002	11	50	1,063	112	1,175
南投縣	0	211	5	11	227	48	275
雲林縣	0	325	0	9	334	56	390
嘉義縣	0	302	14	2	318	67	385
屏東縣	0	236	1	27	264	205	469
台東縣	0	7	0	0	7	21	28
花蓮縣	0	120	1	9	130	39	169
澎湖縣	0	0	0	1	1	22	23
基隆市	86	263	6	0	355	50	405
新竹市	29	1,168	115	10	1,322	155	1,477
嘉義市	0	162	1	2	165	28	193
金門縣	0	34	1	3	38	151	189
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	1,713	26,573	1,230	1,053	30,569	3,654	34,223

附件表14. 103 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	3,876	1,876	920	962	603	8,237
台北市	1,287	625	527	492	161	3,092
桃園市	2,817	580	303	200	117	4,017
台中市	2,256	912	154	370	62	3,754
台南市	1,290	372	417	156	16	2,251
高雄市	3,544	620	197	430	106	4,897
宜蘭縣	155	98	56	28	11	348
新竹縣	691	589	372	118	59	1,829
苗栗縣	323	99	143	31	24	620
彰化縣	625	301	161	76	12	1,175
南投縣	152	42	44	25	12	275
雲林縣	152	143	59	34	2	390
嘉義縣	98	42	131	91	23	385
屏東縣	375	55	20	17	2	469
台東縣	12	7	6	3	0	28
花蓮縣	80	35	38	13	3	169
澎湖縣	3	3	3	14	0	23
基隆市	154	58	36	24	133	405
新竹市	579	469	309	70	50	1,477
嘉義市	77	75	28	8	5	193
金門縣	41	43	26	44	35	189
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	18,587	7,044	3,950	3,206	1,436	34,223

附件表15. 103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	1,726	4,413	1,446	536	116	8,237
台北市	843	1,544	522	115	68	3,092
桃園市	554	1,954	703	621	185	4,017
台中市	452	1,050	1,014	1,003	235	3,754
台南市	64	162	1,056	707	262	2,251
高雄市	826	1,695	987	1,007	382	4,897
宜蘭縣	50	67	120	91	20	348
新竹縣	122	550	732	379	46	1,829
苗栗縣	101	164	197	131	27	620
彰化縣	82	42	606	373	72	1,175
南投縣	5	15	165	83	7	275
雲林縣	8	8	194	143	37	390
嘉義縣	148	20	148	63	6	385
屏東縣	179	9	133	137	11	469
台東縣	5	0	6	15	2	28
花蓮縣	16	8	73	63	9	169
澎湖縣	4	9	6	4	0	23
基隆市	64	254	53	34	0	405
新竹市	162	600	311	288	116	1,477
嘉義市	0	4	101	62	26	193
金門縣	84	75	19	10	1	189
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	5,495	12,643	8,592	5,865	1,628	34,223

附件表 16. 103 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	261	493	1,952	5,531	8,237
台北市	21	230	983	1,858	3,092
桃園市	136	802	1,377	1,702	4,017
台中市	320	1,364	385	1,685	3,754
台南市	507	1,508	52	184	2,251
高雄市	446	1,158	326	2,967	4,897
宜蘭縣	215	78	43	12	348
新竹縣	183	589	159	898	1,829
苗栗縣	178	204	154	84	620
彰化縣	419	748	7	1	1,175
南投縣	125	150	0	0	275
雲林縣	256	133	1	0	390
嘉義縣	125	225	35	0	385
屏東縣	205	129	135	0	469
台東縣	25	3	0	0	28
花蓮縣	90	65	7	7	169
澎湖縣	5	18	0	0	23
基隆市	32	57	174	142	405
新竹市	115	298	262	802	1,477
嘉義市	83	110	0	0	193
金門縣	118	67	4	0	189
連江縣	0	0	0	0	0
總計	3,865	8,429	6,056	15,873	34,223

二、103 年度第二季屬性分析結果

附件表 17. 103 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 (102Q2) 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	429	6,158	360	357	7,304	992	8,296
台北市	321	1,571	435	127	2,454	647	3,101
桃園市	47	3,367	72	43	3,529	411	3,940
台中市	245	2,956	52	201	3,454	241	3,695
台南市	44	1,974	30	39	2,087	79	2,166
高雄市	386	4,264	26	79	4,755	74	4,829
宜蘭縣	0	205	31	22	258	92	350
新竹縣	11	1,471	70	66	1,618	216	1,834
苗栗縣	0	530	9	41	580	38	618
彰化縣	0	938	12	47	997	115	1,112
南投縣	0	196	3	11	210	50	260
雲林縣	0	309	0	54	363	80	443
嘉義縣	0	292	11	3	306	65	371
屏東縣	0	188	0	19	207	206	413
台東縣	0	6	0	1	7	23	30
花蓮縣	0	121	1	9	131	39	170
澎湖縣	0	0	0	1	1	21	22
基隆市	76	228	15	0	319	47	366
新竹市	28	1,114	116	7	1,265	147	1,412
嘉義市	0	149	1	2	152	28	180
金門縣	0	36	1	2	39	138	177
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	1,587	26,073	1,245	1,131	30,036	3,749	33,785

附件表 18. 103 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	3,890	1,769	991	944	702	8,296
台北市	1,100	865	407	506	223	3,101
桃園市	2,170	1,151	258	225	136	3,940
台中市	1,833	1,219	278	264	101	3,695
台南市	1,136	415	386	185	44	2,166
高雄市	3,266	825	154	471	113	4,829
宜蘭縣	147	105	57	24	17	350
新竹縣	688	552	374	98	122	1,834
苗栗縣	320	81	174	34	9	618
彰化縣	517	286	191	89	29	1,112
南投縣	129	54	29	18	30	260
雲林縣	207	122	74	23	17	443
嘉義縣	78	46	117	37	93	371
屏東縣	310	65	21	13	4	413
台東縣	14	6	3	5	2	30
花蓮縣	65	51	29	23	2	170
澎湖縣	3	2	3	8	6	22
基隆市	148	47	24	27	120	366
新竹市	542	313	435	84	38	1,412
嘉義市	52	71	41	11	5	180
金門縣	48	38	30	39	22	177
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	16,663	8,083	4,076	3,128	1,835	33,785

附件表19. 103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	1,652	4,381	1,516	626	121	8,296
台北市	805	1,587	521	121	67	3,101
桃園市	575	1,888	683	609	185	3,940
台中市	454	999	1,030	966	246	3,695
台南市	184	165	912	676	229	2,166
高雄市	830	1,603	1,110	908	378	4,829
宜蘭縣	52	74	110	90	24	350
新竹縣	171	542	673	395	53	1,834
苗栗縣	90	161	201	140	26	618
彰化縣	84	39	551	365	73	1,112
南投縣	9	16	150	78	7	260
雲林縣	37	46	170	151	39	443
嘉義縣	148	20	137	58	8	371
屏東縣	179	14	85	122	13	413
台東縣	5	0	7	15	3	30
花蓮縣	16	8	72	67	7	170
澎湖縣	4	9	6	3	0	22
基隆市	64	230	48	24	0	366
新竹市	137	568	302	292	113	1,412
嘉義市	0	5	93	58	24	180
金門縣	74	77	15	10	1	177
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	5,570	12,432	8,392	5,774	1,617	33,785

附件表 20. 103 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	268	561	2,127	5,340	8,296
台北市	21	212	1,004	1,864	3,101
桃園市	134	859	1,243	1,704	3,940
台中市	325	1,316	403	1,651	3,695
台南市	455	1,338	39	334	2,166
高雄市	383	1,090	374	2,982	4,829
宜蘭縣	213	83	43	11	350
新竹縣	172	572	177	913	1,834
苗栗縣	178	186	149	105	618
彰化縣	396	708	7	1	1,112
南投縣	119	141	0	0	260
雲林縣	287	155	1	0	443
嘉義縣	125	211	35	0	371
屏東縣	169	109	135	0	413
台東縣	27	3	0	0	30
花蓮縣	86	70	7	7	170
澎湖縣	5	17	0	0	22
基隆市	27	56	160	123	366
新竹市	115	282	249	766	1,412
嘉義市	78	102	0	0	180
金門縣	114	59	4	0	177
連江縣	0	0	0	0	0
總計	3,697	8,130	6,157	15,801	33,785

三、103 年度第三季屬性分析結果

附件表21. 103 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 (102Q3) 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	533	6,065	356	369	7,323	1,012	8,335
台北市	303	1,633	408	126	2,470	679	3,149
桃園市	47	3,710	66	31	3,854	418	4,272
台中市	223	3,263	81	203	3,770	325	4,095
台南市	46	2,027	28	42	2,143	82	2,225
高雄市	562	5,109	55	86	5,812	71	5,883
宜蘭縣	0	241	32	22	295	101	396
新竹縣	11	1,496	79	65	1,651	241	1,892
苗栗縣	0	541	7	60	608	39	647
彰化縣	0	928	16	47	991	143	1,134
南投縣	0	236	4	7	247	46	293
雲林縣	0	327	4	60	391	84	475
嘉義縣	0	385	13	3	401	73	474
屏東縣	0	223	1	19	243	205	448
台東縣	0	13	0	1	14	24	38
花蓮縣	0	110	1	9	120	40	160
澎湖縣	0	0	0	1	1	22	23
基隆市	52	119	18	0	189	46	235
新竹市	26	1,087	119	8	1,240	145	1,385
嘉義市	0	142	1	2	145	27	172
金門縣	0	42	1	2	45	145	190
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
總計	1,803	27,697	1,290	1,163	31,953	3,968	35,921

附件表 22. 103 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	3,768	1,918	775	1,114	760	8,335
台北市	1,057	869	370	486	367	3,149
桃園市	2,454	1,221	204	211	182	4,272
台中市	2,184	1,208	348	248	107	4,095
台南市	1,107	466	228	299	125	2,225
高雄市	4,109	991	196	477	110	5,883
宜蘭縣	178	106	67	21	24	396
新竹縣	667	619	347	132	127	1,892
苗栗縣	346	84	168	34	15	647
彰化縣	418	336	185	139	56	1,134
南投縣	141	74	24	26	28	293
雲林縣	242	104	68	31	30	475
嘉義縣	182	48	45	98	101	474
屏東縣	217	183	27	15	6	448
台東縣	21	7	2	5	3	38
花蓮縣	41	57	31	21	10	160
澎湖縣	4	2	3	8	6	23
基隆市	113	60	18	26	18	235
新竹市	423	408	220	290	44	1,385
嘉義市	43	70	41	14	4	172
金門縣	57	36	19	39	39	190
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	17,772	8,867	3,386	3,734	2,162	35,921

附件表23. 103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	1,543	4,341	1,681	659	111	8,335
台北市	859	1,601	511	112	66	3,149
桃園市	719	1,980	684	680	209	4,272
台中市	529	1,046	1,088	1,150	282	4,095
台南市	130	159	1,023	659	254	2,225
高雄市	1,189	2,063	1,256	993	382	5,883
宜蘭縣	53	95	108	114	26	396
新竹縣	153	544	721	421	53	1,892
苗栗縣	90	174	200	157	26	647
彰化縣	85	38	557	383	71	1,134
南投縣	5	22	155	100	11	293
雲林縣	37	45	167	168	58	475
嘉義縣	236	26	147	58	7	474
屏東縣	180	12	105	138	13	448
台東縣	5	0	8	22	3	38
花蓮縣	17	9	64	64	6	160
澎湖縣	4	9	6	4	0	23
基隆市	39	128	45	23	0	235
新竹市	136	517	318	313	101	1,385
嘉義市	0	5	81	66	20	172
金門縣	72	83	20	14	1	190
連江縣	0	0	0	0	0	0
總計	6,081	12,897	8,945	6,298	1,700	35,921

附件表 24. 103 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	224	562	2,089	5,460	8,335
台北市	21	211	1,111	1,806	3,149
桃園市	150	929	1,414	1,779	4,272
台中市	367	1,618	479	1,631	4,095
台南市	543	1,403	35	244	2,225
高雄市	372	1,186	373	3,952	5,883
宜蘭縣	258	84	43	11	396
新竹縣	169	627	180	916	1,892
苗栗縣	197	192	153	105	647
彰化縣	398	728	7	1	1,134
南投縣	119	168	6	0	293
雲林縣	290	185	0	0	475
嘉義縣	132	307	35	0	474
屏東縣	198	115	135	0	448
台東縣	28	10	0	0	38
花蓮縣	79	68	6	7	160
澎湖縣	5	18	0	0	23
基隆市	26	55	115	39	235
新竹市	105	313	246	721	1,385
嘉義市	68	104	0	0	172
金門縣	127	59	4	0	190
連江縣	0	0	0	0	0
總計	3,876	8,942	6,431	16,672	35,921

附件五：研究成果對外發布新聞稿

104 年 11 月 4 日

內政部營建署新聞

新聞稿 1 則 背景資料 份 照片
請立即發布 請於 年 月 日發布

發言人：王榮進 副署長
 聯絡電話：0988-152-918、02-8771-2354
 聯絡人：王安強 組長
 聯絡電話：0932-356-887、02-8771-2625
 發稿單位：土地組

內政部營建署「辦理 103 年度低度使用住宅及
 新建餘屋資訊統計分析與發布」
 委託服務案對外發布研究成果

※低度使用（用電）住宅

營建署利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將 11、12 月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用（用電）住宅。民國 98 年至 103 年，全國低度使用（用電）住宅占存量比例從 11.49% 逐漸降低至民國 100 年的 10.15%，再增加至民國 101 年的 10.63%，民國 103 年為 10.30%，較 102 年減少 0.2 個百分點。

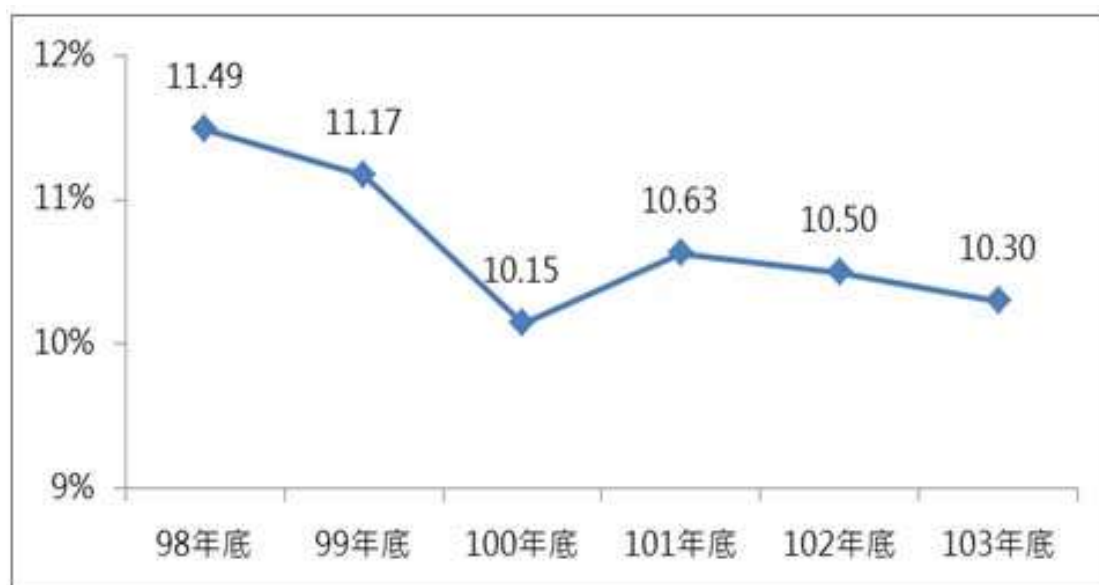


圖 1 98~103 年底度低度使用（用電）住宅比例折線圖

依 103 年度 11、12 月份用電資料顯示，臺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、臺東縣、花蓮縣與連江縣，為比例較高的縣市。六都中新北市整體比例雖低於全國各縣市，但因房屋稅籍住宅類數量多，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。

表 1 六都 103 年度 11、12 月份低度使用（用電）住宅比例、宅數計算結果表

地區	房屋稅籍住宅類數量	低度使用（用電）住宅	
	宅數	宅數	比例（%）
全國	8,253,446	849,869	10.3
新北市	1,523,581	118,963	7.81
臺北市	882,710	64,749	7.34
桃園市	763,919	83,962	10.99
臺中市	969,631	96,750	9.98
臺南市	654,925	66,036	10.08
高雄市	1,011,181	108,825	10.76

註：1. 宅數：低度使用（用電）住宅宅數。

2. 比例：低度使用（用電）住宅比例，計算方式為該行政區低度使用（用電）住宅宅數除以該行政區之房屋稅籍住宅類數量。

以下就六都 103 年度 11、12 月份低度使用（用電）住宅分述如下：

一、新北市

新北市歷年低度使用（用電）住宅數量約為 11.8 萬宅，就宅數而言，以淡水區、板橋區與新莊區宅數較多（約 9,900 宅~13,000 宅），淡水區、板橋區與新莊區皆以面積 20 坪至 40 坪、總樓層為 13 樓以上住宅為主，屋齡部分板橋區、新莊區以屋齡 31 年以上數量較多，淡水區則以屋齡 11 年至 20 年者數量較多。

新北市低度使用（用電）住宅比例較高的行政區為萬里區、三芝區及石門區（為 22.08%~34.19%；約 650 宅~4,000 宅）。三芝區以屋齡 11 年至 20 年數量較多，石門區、萬里區則以 31 年以上為主。面積部分，三芝區、萬里區以 20 坪以下住宅為主，石門區則以 20 坪至 40 坪數量

較多。總樓層部分，三芝區以 6 樓至 12 樓為多數，萬里區則以 13 樓以上之住宅較多，石門區則以 3 樓以下為多數，整體而言屋齡相對較高。

二、臺北市

臺北市歷年低度使用（用電）住宅數量約為 6.4 萬宅，就宅數而言，以中山區、北投區與士林區宅數較多（約 6,200 宅～7,700 宅）士林區、北投區多為屋齡 31 年以上、總樓層為 4～5 樓、面積 20 坪至 40 坪之住宅為主，中山區則以屋齡 31 年以上、總樓層為 6 樓至 12 樓、面積 20 坪以下為多數。

臺北市低度使用（用電）住宅比例較高的行政區為中正區、大同區及北投區（為 9.00%～9.61%；約 4,000 宅～7,200 宅）。中正區、大同區及北投區多為屋齡 31 年以上、面積 20 坪至 40 坪之住宅。大同區、北投區以 4～5 樓為主，中正區則以 6 樓至 12 樓住宅為主。

三、桃園市

桃園市就宅數而言，以桃園區、中壢區與八德區較多（約 7,300 宅～18,000 宅），其中中壢區、桃園區屋齡多以 11 年至 20 年為主，面積皆為 20 坪至 40 坪，中壢區以 6 樓至 12 樓為多數、桃園區則以 13 樓以上住宅為主。

桃園市低度使用（用電）住宅比例較高的行政區為復興區、龍潭區與大園區（為 12.24%～18.91%；約 474 宅～6,012 宅），復興區多為屋齡 31 年以上、總樓層 3 樓以下、面積 20 坪至 40 坪的住宅；龍潭區則為屋齡 11 年至 20 年、總樓層 13 樓以上、面積 20 坪至 40 坪的住宅；八德區以屋齡 31 年以上、總樓層 13 樓以上、面積 20 坪至 40 坪的住宅，整體而言多屬屋齡相對較老舊之住宅為主。

四、臺中市

臺中市就宅數而言，以西屯區、北屯區與北區較多（約 8,500 宅～11,000 宅），西屯區以屋齡 11 年至 20 年、總樓層 13 樓以上、面積 20

坪以下為主；北屯區則以屋齡 21 年至 30 年、總樓層 13 樓以上、面積 20 坪至 40 坪的住宅為主；北區則以屋齡 31 年以上，總樓層 6 樓至 12 樓、面積 20 坪以下為多數。

臺中市低度使用（用電）住宅比例較高的行政區為中區、和平區與新社區（為 12.52%~24.67%；約 500 宅~2,300 宅），中區、和平區、新社區均以屋齡 31 年以上為主；樓層部分，中區以 13 樓以上為主，和平區、新社區以 3 樓以下最多，面積部分，和平區以 20 坪至 40 坪為主，中區則以 20 坪以下數量最多，新社區則以 40 坪至 60 坪為主。

五、臺南市

臺南市就宅數而言，以東區、永康區與北區較多（約 5,200 宅~7,200 宅），其中北區以屋齡 31 年以上、總樓層為 4~5 樓、面積 40 坪至 60 坪之住宅；東區則以屋齡 21 年至 30 年、總樓層 6 樓至 12 樓、面積 20 坪以下為主；永康區則以屋齡 11 年至 20 年、4~5 層樓、面積 20 坪至 40 坪之住宅為主。

臺南市低度使用（用電）住宅比例較高的行政區為龍崎區、左鎮區與楠西區（比例為 16.12%~19.51%；約 231 宅~497 宅），龍崎、左鎮、楠西皆以 3 樓以下、面積 20 坪至 40 坪為主，屋齡 31 年以上住宅為主，整體而言皆以老舊住宅為主。

六、高雄市

高雄市就宅數而言，以三民區、鳳山區與楠梓區較多（約 8,200 宅~11,000 宅），三民區、鳳山區與楠梓區皆以屋齡 31 年以上、總樓層 13 樓以上、面積 20 坪至 40 坪為主。

高雄市低度使用（用電）住宅比例較高的行政區為桃源區、甲仙區與那瑪夏區（比例為 20.47%~21.93%；約 122 宅~504 宅），桃源區、甲仙區與那瑪夏區皆以樓層 3 樓以下、屋齡 31 年以上住宅為主，面積則以面積 20 坪至 40 坪為主。

表 2 六都低度使用（用電）住宅比例、宅數相對較高之行政區房屋屬性彙整表

行政區	房屋屬性			行政區	房屋屬性		
	屋齡	總樓層	面積		屋齡	總樓層	面積
新北市				臺中市			
比例較高				比例較高			
萬里區	31 年以上	13 樓以上	20 坪以下	中區	31 年以上	13 樓以上	20 坪以下
三芝區	11~20 年	6~12 樓	20 坪以下	和平區	31 年以上	3 樓以下	20~40 坪
石門區	31 年以上	3 樓以下	20~40 坪	新社區	31 年以上	3 樓以下	40~60 坪
宅數較高				宅數較高			
淡水區	11~20 年	13 樓以上	20~40 坪	西屯區	11~20 年	13 樓以上	20 坪以下
板橋區	31 年以上	13 樓以上	20~40 坪	北屯區	21~30 年	13 樓以上	20~40 坪
新莊區	31 年以上	13 樓以上	20~40 坪	北區	31 年以上	6~12 樓	20 坪以下
臺北市				臺南市			
比例較高				比例較高			
中正區	31 年以上	6~12 樓	20~40 坪	龍崎區	31 年以上	3 樓以下	20~40 坪
大同區	31 年以上	4~5 樓	20~40 坪	左鎮區	31 年以上	3 樓以下	20~40 坪
北投區	31 年以上	4~5 樓	20~40 坪	楠西區	31 年以上	3 樓以下	20~40 坪
宅數較高				宅數較高			
中山區	31 年以上	6~12 樓	20 坪以下	東區	21~30 年	6~12 樓	20 坪以下
北投區	31 年以上	4~5 樓	20~40 坪	永康區	11~20 年	4~5 樓	20~40 坪
士林區	31 年以上	4~5 樓	20~40 坪	北區	31 年以上	4~5 樓	40~60 坪
桃園市				高雄市			
比例較高				比例較高			
復興區	31 年以上	3 樓以下	20~40 坪	桃源區	31 年以上	3 樓以下	20~40 坪
龍潭區	11~20 年	13 樓以上	20~40 坪	甲仙區	31 年以上	3 樓以下	40~60 坪
大園區	31 年以上	6~12 樓	20~40 坪	那瑪夏區	31 年以上	3 樓以下	20 坪以下
宅數較高				宅數較高			
桃園區	11~20 年	13 樓以上	20~40 坪	三民區	31 年以上	13 樓以上	20~40 坪
中壢區	11~20 年	6~12 樓	20~40 坪	鳳山區	31 年以上	13 樓以上	20~40 坪
八德區	31 年以上	13 樓以上	20~40 坪	楠梓區	31 年以上	13 樓以上	20~40 坪

註：1.宅數：低度使用（用電）住宅宅數。

2.比例：低度使用（用電）住宅比例，計算方式為該行政區低度使用（用電）住宅宅數除以該行政區之房屋稅籍住宅類數量。

※新建餘屋（待售）住宅

營建署利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，將屋齡五年內、仍維持第 1 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 2 季 2.5 萬餘宅緩降至 100 年第 4 季的 2.1 萬餘宅，102 年第 4 季為 2.7 萬宅，103 年第 1 季上升至 3.4 萬宅，第 4 季則為 3.8 萬餘宅。其中，103 年第 4 季新建餘屋（待售）住宅數以新北市 8,956 宅較多，高雄市為 6,722 宅次之，臺北市、臺中市與桃園市約 3,100 至 4,600 多宅，臺南市的新建餘屋（待售）住宅數則為 2,206 宅。

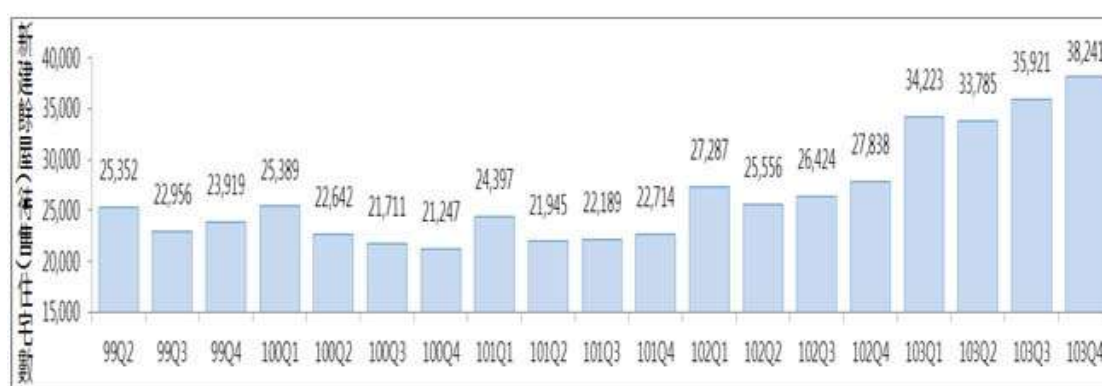


圖 2 99 年第 2 季至 103 年第 4 季全國新建餘屋（待售）住宅數長條圖

而就 99 年第 2 季至 103 年第 4 季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋（待售）住宅總數相對維持較大數量，高雄市、桃園市與臺中市自 103 年第 1 季起逐步上升，同期臺北市、臺南市則呈現相對穩定的趨勢。

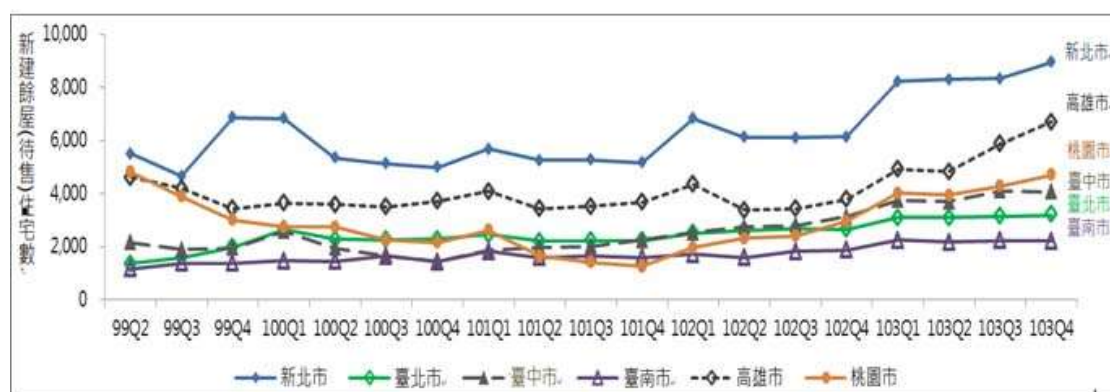



圖 3 99 年第 2 季至 103 年第 4 季六都新建餘屋（待售）住宅折線圖

103年第4季統計，六都各行政區新建餘屋（待售）住宅數超過400宅的地區包括：新北市的三重、中和、汐止、林口、板橋、淡水、新店、新莊；臺北市的內湖；臺中市的北屯、西屯；桃園市的八德、中壢、平鎮、桃園；高雄市的三民、左營、楠梓、鼓山、鳳山等區；臺南市則以安南區、善化區兩區數量相對較多。

因應營建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臺網站（<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。

附件六：低度使用(用電)住宅、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
104年11月出版



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：內政部地政司
統計單位：地政資訊管理處地政統計科
資料負責人：吳國華副處長
資料審核人：陳文雄副處長
資料查核人：謝智強副科長
印刷：國泰印務公司

低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊
104年11月出版

壹、綜合說明

一、低度使用(用電)住宅
二、新建餘屋(待售)住宅

貳、低度使用(用電)住宅資訊

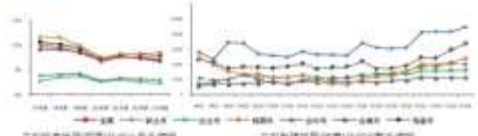

縣市別	103年12月	104年11月	104年10月	104年9月	104年8月	104年7月	104年6月	104年5月	104年4月	104年3月	104年2月	104年1月	103年12月
全國	884,878	12,17	103,903	103,111	99,589	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811

參、新建餘屋(待售)住宅資訊

縣市別	103年12月	104年11月	104年10月	104年9月	104年8月	104年7月	104年6月	104年5月	104年4月	104年3月	104年2月	104年1月	103年12月
全國	12,17	103,903	103,111	99,589	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811

新建餘屋(待售)住宅資訊

縣市別	103年12月	104年11月	104年10月	104年9月	104年8月	104年7月	104年6月	104年5月	104年4月	104年3月	104年2月	104年1月	103年12月
全國	12,17	103,903	103,111	99,589	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811	103,811

六都主要縣市地區新建餘屋(待售)住宅資訊 - 比率

縣市別	103年12月	104年11月	104年10月	104年9月	104年8月	104年7月	104年6月	104年5月	104年4月	104年3月	104年2月	104年1月	103年12月
台北市	1,234	15,678	14,567	13,456	12,345	11,234	10,123	9,012	8,901	7,890	6,789	5,678	4,567

93年度預算表

六都主要建設經費預算表(供參考) 單位:元

項目	總計	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市政府
一、都市計畫	1,200,000,000	150,000,000	200,000,000	180,000,000	150,000,000	150,000,000	170,000,000
二、都市發展	1,500,000,000	200,000,000	250,000,000	220,000,000	200,000,000	200,000,000	230,000,000
三、都市更新	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
四、都市再生	800,000,000	100,000,000	120,000,000	110,000,000	100,000,000	100,000,000	110,000,000
五、都市綠地	600,000,000	80,000,000	100,000,000	90,000,000	80,000,000	80,000,000	90,000,000
六、都市交通	400,000,000	50,000,000	60,000,000	55,000,000	50,000,000	50,000,000	55,000,000
七、都市防災	300,000,000	40,000,000	50,000,000	45,000,000	40,000,000	40,000,000	45,000,000
八、都市管理	200,000,000	30,000,000	35,000,000	32,000,000	30,000,000	30,000,000	33,000,000
九、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十一、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十二、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十三、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十四、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十五、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十六、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十七、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十八、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
十九、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000
二十、都市發展基金	1,000,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000	130,000,000	130,000,000	130,000,000

93年度預算表

六都主要建設經費預算表(供參考) 單位:元

一、都市計畫

二、都市發展

三、都市更新

四、都市再生

五、都市綠地

六、都市交通

七、都市防災

八、都市管理

九、都市發展基金

十、都市發展基金

十一、都市發展基金

十二、都市發展基金

十三、都市發展基金

十四、都市發展基金

十五、都市發展基金

十六、都市發展基金

十七、都市發展基金

十八、都市發展基金

十九、都市發展基金

二十、都市發展基金

93年度預算表

六都主要建設經費預算表(供參考) 單位:元

一、都市計畫

二、都市發展

三、都市更新

四、都市再生

五、都市綠地

六、都市交通

七、都市防災

八、都市管理

九、都市發展基金

十、都市發展基金

十一、都市發展基金

十二、都市發展基金

十三、都市發展基金

十四、都市發展基金

十五、都市發展基金

十六、都市發展基金

十七、都市發展基金

十八、都市發展基金

十九、都市發展基金

二十、都市發展基金

93年度預算表

六都主要建設經費預算表(供參考) 單位:元

一、都市計畫

二、都市發展

三、都市更新

四、都市再生

五、都市綠地

六、都市交通

七、都市防災

八、都市管理

九、都市發展基金

十、都市發展基金

十一、都市發展基金

十二、都市發展基金

十三、都市發展基金

十四、都市發展基金

十五、都市發展基金

十六、都市發展基金

十七、都市發展基金

十八、都市發展基金

十九、都市發展基金

二十、都市發展基金

附件七：對外發布研究成果後新聞媒體報導內容整理

(一) 中央社



全文網址：<http://www.cna.com.tw/news/afe/201511040365-1.aspx>

全台新建待售餘屋去年增近 4 成

記者陳政偉 / 台北 2015/11/04

內政部營建署公布最新低度使用與新建餘屋待售住宅報告指出，去年第 4 季全國有 3 萬 8241 宅新建待售餘屋，較 102 年同期增加 1 萬 403 宅，增幅 37.37%。

低度使用住宅就是外界俗稱的空屋，營建署是利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用住宅。

根據營建署的報告，全台目前空屋宅數達 84 萬 9869 宅，占住宅存量比率約 10.3%，比去年空屋宅數 85 萬 6924 宅，減少 7055 宅。

其中，新建待售餘屋 103 年第 4 季全國達 3 萬 8241 宅，較 102 年同期增加 1 萬 403 宅，增幅達 37.37%。

營建署指出，新建餘屋待售住宅是利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料來對比調查，將屋齡 5 年內、仍維持第 1 次登記且有銷售可能性的住宅。

營建署解釋，觀察近幾年數據變化，民國 99 年第 2 季 2.5 萬餘宅，緩降至 100 年第 4 季的 2.1 萬餘宅，102 年第 4 季為 2.7 萬宅，103 年第 1 季上升至 3.4 萬宅，第 4 季則為 3.8 萬餘宅。

從各縣市來看，103 年第 4 季新建餘屋待售住宅數以新北市 8956 宅較多，高雄市 6722 宅次之，台北市、台中市與桃園市約 3100 至 4600 多宅，台南市的新建餘屋待售住宅數為 2206 宅。

營建署說明，以 99 年第 2 季至 103 年第 4 季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋待售住宅總數相對維持較大數量，高雄市、桃園市與台中市自 103 年第 1 季起逐步上升，同期台北市、台南市呈相對穩定趨勢。

103 年第 4 季統計，六都各行政區新建餘屋待售住宅數超過 400 宅的地區，包括新

北市的三重、中和、汐止、林口、板橋、淡水、新店、新莊；台北市的內湖；台中市的北屯、西屯；桃園市的八德、中壢、平鎮、桃園；高雄市的三民、左營、楠梓、鼓山、鳳山等區；台南市以安南區、善化區兩區數量相對較多。

(二) 自由時報



全文網址：<http://news.ltn.com.tw/news/business/paper/929528>

新建待售餘屋年增近 4 成

記者徐義平 / 台北報導 2015-11-04

近一年新建待售餘屋大增近四成，房市買氣拉警報。內政部營建署昨發布最新低度使用與新建待售餘屋報告(泛指空屋率)，全台目前空屋宅數達八十四萬九八六九宅，占住宅存量比率約十·三%，比去年空屋宅數八十五萬六九二四宅，減少七〇五五宅；但新建待售餘屋不減反增，去年第四季全國高達三萬八二四一宅，較二〇一三年同期大增一萬四〇三宅，增幅高達三十七·三七%。

空屋率如何計算？營建署表示，根據房屋稅籍資料與台電用電資料，將每月平均使用電度數低於六十度的住宅，界定為低度使用住宅，也就是俗稱的空屋。營建署表示，通常冰箱長期插電及一週使用兩次電視，就會超過六十度用電量。

新增餘屋近九成在六都

根據營建署甫發布的新建待售住宅調查，近一年全國新建待售餘屋達三萬八二四一宅，其中六都就占了二萬九八二九宅、約七十八%，包括北市三一九〇宅、新北市八九五六宅、桃園市四六九八宅、台中市四〇五七宅、台南市二二〇六宅、高雄市六七二二宅。

和二〇一三年第四季新建餘屋增加一萬四〇三宅相比，六都近一年新建餘屋就增加了九二九四宅，占比更高達八十九·三四%。而六都近一年新建餘屋增加宅數最多者要屬高雄市，一年增加二九三三宅。

建商存貨多資金壓力重

政治大學地政系教授張金鶚指出，近一年全國新建待售餘屋大增近四成是相當可怕的事情，顯示整體房市買氣低迷，也警惕房市正在反轉，建商手中存貨太多，將造

成資金周轉的壓力，再加上稅愈來愈重，推測建商壓力將逐步浮現。

六都空屋率僅桃園略增

反觀六都空屋率表現，除桃園市較去年調查略增外，其餘五都均小幅減少，本次六都空屋率依序為北市七·三四%、新北市七·八一%、桃園市十·九九%、台中市九·九八%、台南市十·〇八%、高雄市十·七六%；不過，即便雙北市空屋率較全國平均低，仍比港、星高出一截。

(三) 聯合財經網



全文網址：<http://money.udn.com/money/story/5621/1294125>

全國新建餘屋衝高

經濟日報 / 記者潘姿羽 / 台北報導

2015-11-05 01:35:04

內政部營建署昨(4)日公布 2014 年第 4 季新建餘屋統計，全國計 38,241 戶再創新高。這次調查計畫的共同主持人、景文科技大學財務金融系副教授章定煊認為，今年甚至到明年，新建餘屋數字仍可能增加。

他認為，新建餘屋數量增加，一方面顯示建商房屋賣不掉，不只為市場帶來賣壓，也是對建商的直接壓力，小建商可能面臨危機，且在市場未消化大量餘屋前，房價要反轉向上是有困難的。

所謂新建餘屋，是指屋齡五年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅。

章定煊表示，2013 至 2014 年還處於房市景氣的相對高點，市場推出很多預售案，2014 年起新建案銷售率直直落，但這批預售屋將陸續完工交屋，儘管 2014 年底新建餘屋已竄至 3.8 萬戶的新高，仍可預期直到今年底甚至明年數量還是會往上走。

自 2010 年第 2 季以來，新北市因推案量大，新建餘屋住宅總數一直處於相對高點，2013 年每季有 6,000 多戶的新建餘屋，到了 2014 年便竄升至 8,000 多戶；桃園市、台中市和高雄市從去年第 1 季起逐步上升，台北市、台南市相對穩定。

台經院副研究員劉佩真指出，今年房市量縮價小跌，交易量縮幅度增至一成五，由於市場新建餘屋過多、房價仍未達民眾滿足點，市場至少需要三到五年修正期。

劉佩真分析，北部反轉格局已經確立，不過因先前北部房市率先降溫，資金流往中南部，台中銷售量還不錯，今年第 2 季起台中、台南陸續有反轉現象，但高雄市新建案開價偏高，且建商降價意願低，使交易量萎縮明顯，去年起就開始降溫。

(四) 聯合房地產



全文網址：<http://house.udn.com/house/story/5887/1293746>

新北市空屋 11.8 萬戶全國最多 聯合報 / 記者江碩涵 / 台北報導 2015-11-05

營建署昨天公布最新空屋、新建案餘屋調查報告，去年第 4 季全台低度使用住宅共 8.49 萬戶，占比略降至 10.3%，但新建餘屋數量升高至 3.8 萬戶，2 年來增加 68%，其中又以桃園市增幅最高，2 年來增幅高達 2 倍以上。

「空屋」是指無人居住的中古屋，「餘屋」則是建商尚未銷售出去的新屋。營建署根據台電用電資料、地籍及房屋稅籍資料，自 2010 年起針對用電度低於 60 度的低度使用住宅，及屋齡 5 年內、仍維持第 1 次登記且有銷售可能性的新建餘屋進行統計調查。

根據營建署統計，全台低度使用住宅自 2013 年底的 8.56 萬戶略降至 8.49 萬戶，減少了 7 千多戶，空屋占比則自 10.5% 小降至 10.3%，其中，空屋數量最多的新北市達 11.8 萬戶，其次則是高雄市 10.8 萬戶、台中 9.6 萬戶。

北市空屋數量則持續減少，2014 年底剩下 6.4 萬戶，占比 7.34%，全國最低；空屋占比最高的是宜蘭地區，空屋數量雖下降，但仍達 2.7 萬戶，占比高達 15.7%。大台北地區空屋量最多的淡水區，達 1.29 萬戶，其次則是板橋 1 萬多戶，另外新莊、新店、三重也都在 9 千戶以上。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德說，市郊大型重畫區不僅新屋供給量大，加上投資成分高，不少中古屋也尚未順利出清，導致空、餘屋都多，若未能順利消化完畢，後續恐面臨供過於求的問題。

營建署另發布餘屋統計，去年第 4 季全台餘屋增加到 3.8 萬戶，其中又以新北市 8956 戶最高，其次則是高雄市 6722 戶、桃園市 4698 戶；但若分析 2 年來餘屋增幅，可發現桃園市 2 年來增幅高達 2.72 倍，新建餘屋暴增，其次則是高雄市 82%、台

中市 80%，台北市餘屋則始終維持低檔，僅 3190 戶、2 年增幅 43%。

住商不動產加盟事業處副總劉明哲指出，全台餘屋大增主要是前幾年建商搶建，不過近來房市轉壞，市場區隔度高，賣壓過大的區域以及特殊產品如豪宅、小套房等，可能面臨銷售困難等問題，很有可能成為「餘屋中的餘屋」，未來風險大增。

永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛表示，新建餘屋不減反增，顯示一般家庭購買新屋的需求大減，加上明年房地合一稅即將上路，不動產市場輕稅時代已宣告結束，對於建商來說壓力將更高，建議買方購屋選擇生活機能成熟、省稅、抗跌的區域及產品，盡量避免炒作話題較高的區域，以免資產減損，面臨房價下修危機。

(五) 聯合影音



全文網址：<https://video.udn.com/news/392704>

六都空餘屋 營建署：淡水壓力最大

游智文 / 報導 2015/11/04

營建署今天公布最新空屋、新建案餘屋調查，至 2014 年底全國低度使用住宅共 8.49 萬戶，占比略降至 10.3%；新建餘屋數量則升高至 3.8 萬戶，以新北市 8956 戶最多。

就六都行政區來看，新北市淡水區空餘屋壓力最大，低度使用住宅高達 1.29 萬戶，為雙北最高，占比 14%，在六都中僅次於桃園龍潭區的 14.2%。

營建署根據台電用電資料、地籍及房屋稅籍資料，自 2010 年起針對用電度低於 60 度的低度使用住宅，以及屋齡五年內、仍維持第 1 次登記且有銷售可能性的新建餘屋進行統計，今天公布 2014 年底統計結果。

根據營建署統計，全台低度使用住宅自 2013 年底 8.56 萬戶，略降 7000 多戶，至 8.49 萬戶，空屋占比自 10.5%，小降至 10.3%。

空屋數量最多的新北市達 11.8 萬戶，不過以占比來看，僅 7.8%，遠低於全國平均 10.3% 的水準。空屋數量排名第二為高雄市 10.8 萬戶，台中以 9.6 萬戶排第三。

北市空屋數量仍在減少，2014 年底剩下 6.4 萬戶，占比 7.34%，全國最低。空屋占比最高的是宜蘭地區，空屋數量雖有下降，但仍達 2.7 萬戶，占比高達 15.7%。

大台北地區空屋量最多的淡水區，達 12.9 萬戶，其次為板橋的一萬餘戶，另外新莊、新店、三重也都在 9000 戶以上。

代表新屋賣壓的新建餘屋數，2014 年第 3 季為 3.5 萬戶，第 4 季增加至 3.8 萬戶，以新北市 8956 戶最多；新北市各行政區中，餘屋量最多的板橋 1200 多戶，淡水戶數也破千，達 1042 戶，排名新北第二，在六都中則排名第五。從空屋及新建餘屋來看，淡水確實面臨較重賣壓。

(六) 中時電子報



全文網址：<http://www.chinatimes.com/newspapers/20151105000658-260110>

待售新屋創新高 學者：還未觸頂

王玉樹 / 台北報導 2015 年 11 月 05 日

營建署昨發布空屋率統計，全國去年底共有近 85 萬戶空屋（低密度使用住宅），空屋率為 10.3%，4 年來少 3.5 萬戶。但是去年第 4 季新建待售餘屋有 3.8 萬宅，卻創下歷史新高，顯示房市買氣持續低迷，學者說，餘屋量未觸頂。

營建署昨發布「2014 年底度使用住宅與新建餘屋」統計，凡平均用電 60 度以下定義低度使用宅，也就是空屋來說，去年全國空屋率為 10.3%，因全國共 828 萬 3000 多戶住宅，有 85 萬戶空屋，此較前一年減少 0.2 個百分點，與 2010 年相較減少 3.5 萬戶。

空屋數有去化跡象，但統計去年第 4 季新建待售餘屋（5 年內沒有地籍移轉紀錄）卻有 3.8 萬宅，比 2011 年第 4 季的 2.1 萬宅高出許多。因新建待售餘屋代表的是建商蓋好未銷售出去的屋子，通常也可當作市場買氣指標。

營建署官員解釋，空屋率減少原因是因為景氣不好，房屋使用率增加關係。淡江大學產經系副教授莊孟翰則說，以去年的景氣，待售餘屋增加是必然的，今年累積可能已經有 5、6 萬戶餘屋。

以數量來看，空屋率以新北市與高雄市最多，各有 11.8 萬宅與 10.8 萬宅，台北市為 6.4 萬宅。但是以比例看，雙北市空屋率維持在 7% 至 8% 左右，低於宜蘭、雲林、嘉義、花蓮等縣市的 14% 以上。

較值得注意的是桃園，相較雙北空屋率走低，桃園 10.99% 的空屋率卻呈現增加趨勢。

(七) 工商時報



全文網址：<http://www.chinatimes.com/newspapers/20151105000068-260202>

新建餘屋數飆 3.8 萬新高

記者呂雪慧 / 台北報導 2015 年 11 月 05 日 04:10

由於房市不景氣，營建署昨（4）日委託學者研究的屋齡五年內新建餘屋待售住宅 103 年第 4 季為 3 萬 8,241 宅，較 102 年第 4 季增加 1 萬 403 宅，增幅 37.37%。

政大地政系教授張金鵬認為，3.8 萬宅還未到頂，倘若建商續推新案，售價未大幅下降，在房市走空頭幾年間，餘屋存貨仍會續創新高，要降至 2 萬餘宅，兩年內仍難去化。

營建署昨天公布的「新建餘屋住宅」，指的是利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，屋齡 5 年內、仍維持第 1 次登記且有銷售可能性的住宅。

新建餘屋住宅數 103 年第 4 季總數為 3 萬 8,241 宅。自 102 年第 2 季以來，除 103 年第 2 季有略降外，其餘六季都是逐季上升。

其中新北市 8,956 宅較多，高市 6,722 宅次之，北市、中市與桃園市約 3,100 至 4,600 多宅，台南市為 2,206 宅。而新北市因推案量大，新建餘屋住宅總數數量較大，但台北市及台南較上一季相對平穩。

張金鵬說，103 年第 4 季較 102 年同期成長近 4 成，主因建商持續推案，但約在去年第 2 季因房地合一稅開始討論，且房價太高，逐步量縮，因此餘屋待售住宅存貨增加很多，若不再推案，會消化一些，還要過陣子才能逐步消化。

張金鵬表示，3.8 萬餘宅絕非最高量，因供給過多消化不了，存貨仍會再創新高，對持有存貨業者積壓資金壓力很大，因此建築業者向台北市長柯文哲訴求調降囤房稅，由 3.6% 降為 2%。

張金鵬指出，依歷年經驗，房市走空頭短則 3~5 年，長則 7 年，存貨短期不易消

化，加上建商上市櫃公司有繼續推新案壓力，要從 3 萬餘宅再降回 2 萬餘宅，二年內恐仍去化不了。

景文科大財務金融系副教授章定煊也分析，目前價格仍太高，供需不平衡，從買賣移轉棟數愈來愈低，且銷售率仍持續下滑，可見存貨會愈來愈高。

章定煊說，過去政府在房市不景時期為消化存貨，政府曾祭出優惠貸款政策，但被罵翻，因建商該降價反而由政府補貼。不過，必須注意對金融體系的影響，若存貨愈高，對金融機構風險會增加，從去年金融機構限縮土建融資可知，金融業也在降低風險。

(八) 蘋果日報



全文網址：<http://www.appledaily.com.tw/realtimenews/article/new/20151113/732207/>

高雄空屋多 房價反漲 1~2 成 于靜芳 / 台北報導 2015 年 11 月 13 日 18:23

據營建署公布 6 都「低度使用宅」戶數，高雄市空屋超過 10 萬戶、空屋率平均 10.8%，新建餘屋 6722 戶，皆為 6 都中第二高，僅次於新北市。若再進一步分析行政區，可發現三民區空屋戶數達 1 萬 1752 戶最多，其次鳳山區達 1 萬 1354 戶、楠梓區 8215 戶。

此 3 區空屋戶數雖多，房價漲 1~2 成，但統計近 2 年實價行情，三民區 2013 年住宅均價每坪 12.5 萬元，去年漲至 14.6 萬元，今年下修至 13.6 萬元，漲幅近 9%；鳳山區更從 2013 年每坪 9.9 萬元，漲至今年 12.3 萬元，漲幅 24%；楠梓區也從 10.7 萬元漲至 12.5 萬元，漲幅 17%。

高雄市房仲公會副理事長鄭啟峰分析，三民區因面積大、發展早，7 成以上多為老舊屋，人口外移嚴重，尤其區內陽明國中為明星學校，不少民眾都會先在周邊買房設籍卡位，因此空屋戶數龐大，周邊中古屋每坪約 18 萬元，腹地少、新案開價每坪約 30 萬元，房價近年多持穩。

鄭啟峰說，鳳山區則是縣市合併效應大，加上房價基期低，近幾年吸引人口遷入，區內文山重劃區、華鳳段重劃區，建商每年至少推案千戶；文山重劃區新案大樓每坪 26~28 萬元，推升房價上漲，但也因重劃區 3~4 成買方多為投資客，也讓空屋

數變多。至於楠梓區有三大重劃區，是近 1~2 年推案最大區域，因新屋推升房價，但部分仍未交屋。

楠梓區不僅位居空屋戶數第 3 名，也是高雄新建餘屋最多區域，高達 5261 戶，其次左營區 4056 戶、鼓山區 3046 戶。

東森房屋楠梓美美宏益加盟店店長簡君翰表示，楠梓區因有捷運、工業區及高雄大學，房價基期低、重劃區多，建商近 2~3 年每年推案約 2000 戶，大樓每坪 17~21 萬元，透天也在 2500 萬元以上，推升房價。而高雄大學周邊 8 成以上為 10 年內新案，早期看好發展，但人口密集沒想像中快，空屋及餘屋多，但因房價基期低、生活機能佳，估計大選後，有望吸引自住客，空屋可減少 15%，房價上漲 1 成。

(九) 好房網 News



全文網址：<http://news.housefun.com.tw/news/article/387939112047.html>

全台餘屋賣壓大 推案熱區成重災區 記者陳佑婷 / 整理報導 2015-11-13

全台餘屋賣壓大，過去推案熱區現在成了重災區！根據近日內政部營建署發布的統計報告，去年 Q4 為止全台新建餘屋已超過 3.8 萬棟。專家分析，由於部分投機建商與投資客的共同炒作，導致六都中許多推案熱區現在成了賣壓最大的地區，並建議民眾購屋時，應挑選穩定推案、深耕地方的建商。

根據營建署統計，全台新建餘屋已超過 3.8 萬棟，其中以新北市佔 8956 戶最多。景文科技大學財金系副教授章定煊在天下獨立評論網的分析，過去六都中建商推案熱區，經過這兩年房市冷卻之後，全都成了餘屋重災區，賣壓不小；而且令人意外的是，像堪稱新北蛋黃區的板橋區，新建餘屋年增率竟高居新北榜首。另外，股感知識庫針對全台新成屋空物率與崩逃率所做的統計，發現像是高雄農 16 期、美術館區等熱門推案區也拉警報。

對於台灣面臨強大餘屋賣壓，股感知識庫表示，金融風暴後的低利率助長大量游資投入房地產市場，但是受薪階級薪水卻沒漲，導致小資族對於買房望之卻步，投資客卻毫無畏懼的進場加碼，造成許多地方新成屋一片黑壓壓，未來若房市景氣反轉，巨大的空屋拋售潮將造成台灣經濟莫大的威脅。

章定煊進一步表示，有一些建商會找配合的投資客，只要發現哪一個區域有土地素材，立刻用大量低品質的方式推案，裹上廣告企劃公司甜蜜包裝，賣完就立刻轉移他地。這種建商不但造成區域行情與量體的異常動盪，也對在地建商的經營產生威脅。

然而，這類建商與投資客在景氣好的時候賺得快又多，但是在景氣冷時，也是面臨餘屋賣壓最大的一群。因此，根據章定煊長期觀察，其實配合市場買氣穩定推案、深耕地方的建商，最容易永續經營，這也是有自住需求的購屋者應該選擇的對象。

(十) 大紀元

大紀元 台灣

全文網址：<http://www.epochtimes.com.tw/n146784>

全台新建餘屋數飆 3.8 萬新高

文 / 呂文馨 2015 年 11 月 06 日

內政部營建署公布最新低度使用與新建餘屋待售住宅報告指出，去年第 4 季全國有 3 萬 8,241 宅新建待售餘屋，較 102 年同期增加 1 萬 403 宅，增幅 37.37%。

營建署指出，觀察近幾年數據變化，民國 99 年第 2 季 2.5 萬餘宅，緩降至 100 年第 4 季的 2.1 萬餘宅，102 年第 4 季微升為 2.7 萬宅，103 年第 1 季再上升至 3.4 萬宅，第 4 季則為 3.8 萬餘宅。

以 99 年第 2 季至 103 年第 4 季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋待售住宅總數相對維持較大數量，高雄市、桃園市與台中市自 103 年第 1 季起逐步上升，同期台北市、台南市則呈相對穩定趨勢。

從各縣市餘屋增加數來看，103 年第 4 季新建餘屋待售住宅數以新北市 8956 宅較多，高雄市 6722 宅次之，台北市、台中市與桃園市約 3100 至 4600 多宅，台南市的新建餘屋待售住宅數則為 2206 宅。

至於，新北市餘屋未售宅數前兩名的行政區則是板橋區的 1221 宅、淡水區的 1042 宅。桃園市桃園區也高達 1310 宅、高雄市則有左營區高達 1510 宅、楠梓區為 1469 宅。

營建署解釋，新建餘屋住宅是指屋齡 5 年內、仍維持第 1 次登記且有銷售可能性的住宅。103 年第 4 季統計結果，六都各行政區新建餘屋待售住宅數超過 400 宅的地區，包括新北市的三重、中和、汐止、林口、板橋、淡水、新店、新莊；台北市的內湖；台中市的北屯、西屯；桃園市的八德、中壢、平鎮、桃園；高雄市的三民、左營、楠梓、鼓山、鳳山等區；台南市以安南區、善化區兩區數量相對較多。

附件八：歷次會議會議紀錄

一、工作會議

(一) 第一次工作會議

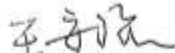
1. 會議簽到表

「辦理 103 年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

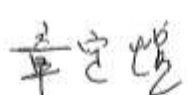

一、開會時間：104 年 8 月 12 日(星期三)上午 10 時

二、開會地點：本署企劃組 5 樓會議室

三、主持人：王組長安強  記錄：林佳萱

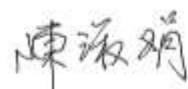
四、出(列)席單位及人員：

學聯不動產資訊顧問有限公司

本署土地組



2. 會議紀錄

案名	「辦理 103 年度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	104 年 8 月 12 日(星期三) 上午 10 時整	
地點	內政部營建署 5 樓 企劃組會議室	
出席 人員	營建署	國宅組暨土地組： 王安強組長、陳淑娟副組長、連偉耀課長、林佳萱工務員
	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：胡志平老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑專案經理

會議紀錄

1. 連續 2 個月、連續 4 個月...連續 12 個月低度使用(用電)住宅住宅數據呈現不同住宅使用型態，後續將於報告書中呈現不同連續低度使用月數、縣市、鄉鎮市區資訊供資訊使用者依自身需求參考使用。
2. 後續營建署土地組協助與內政部地政司商討取得「異動索引資料」相關事宜，協助修正現階段 103 年第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數高估之問題。
3. 有關於低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度細緻化至村里分析項目，因「村里空間尺度過於細緻」、「村里範圍、數量變化劇烈」、「缺乏完整、對應時點之全國村里圖資」三因素，研究團隊建議不納入未來常態性產製資訊，後續待與社會經濟資料庫管理機關反映後再行討論可能之作法。
4. 就營建署內部「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統」是否持續運作議題，考量各項數據、報告書全文皆已透過內政部不動產資訊平台對外發布，後續將停止營建署內部「低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統」之運作。

(二) 第一次工作會議

1. 會議簽到表

「辦理 103 年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

一、開會時間：105 年 1 月 18 日(星期一)上午 10 時

二、開會地點：本署企劃組 5 樓會議室

三、主持人：朱組長慶倫  記錄：林佳萱

四、出(列)席單位及人員：

學聯不動產資訊顧問有限公司

本署土地組

2. 會議紀錄

案名	「辦理 103 年度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	105 年 1 月 18 日(星期一) 上午 10 時整	
地點	內政部營建署 5 樓企劃組會議室	
出席人員	營建署	國民住宅組暨土地組： 朱慶倫組長、朱瑞玲課長、連偉耀課長、林佳萱工務員
	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：胡志平老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑專案經理

會議紀錄

1. 本次工作會議討論文件第 23 頁，表 8「99-103 年度六都自然人持有『住宅』狀況統計」之 103 年度全國總計為 5,907,002 數據，其與全國 800 多萬宅之差異落差之原因，請研究單位釐清。
2. 透過長期、當期低度使用(用電)住宅統計數據及之座落區位等資料，另可透過「屋齡」、「面積」、「構造別」等屬性結合，分析有效長期低度使用(用電)住宅之數據及區位，作為中央、地方政府推動都市更新或住宅政策等參考。
3. 有關於低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅空間分析尺度，考量內政部統計處建議以「最小統計區」為統計單位部分，考量最小統計區範圍較小，易有暴露隱私及產生特定對象之疑慮，故本案後續統計之空間尺度仍以「村里」為單位；另由於用電資料係以前一年度之 11、12 月份計算，考量村里範圍異動頻繁，後續建議於每年度 1 月份時依行政院主計總處網站發布之「行政區域及村里代碼增刪修訂表」記載之村里為準，以該村里資料作為統計前一年度本案統計數據之基礎。村里圖部分則以能取得之最新村里圖層為後續製圖之依據。

二、期中審查會議

(一) 會議簽到表

「辦理 103 年低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」

委託服務案 期中審查會議

一、開會時間：104 年 10 月 19 日(星期一) 下午 2 時

二、開會地點：本署 105 會議室

三、主持人：王組長安強

王子強

記錄：林佳萱

四、出(列)席單位及人員：

單位	職稱姓名	簽名
委員	財團法人國土規劃及 不動產資訊中心	華教授昌宜
	淡江大學產業經濟系	莊教授孟翰
	屏東大學不動產經營 學系	李教授春長
	臺北大學不動產與城 鄉環境學系	彭教授建文
中華民國不動產代銷經濟商業 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		
中華民國不動產仲介經紀商業 同業公會全國聯合會		
國家發展委員會		
金融監督管理委員會		
行政院主計總處		
中央銀行		陳弘聖

臺灣土地銀行	蔡正好
內政部統計處	吳裕豐
內政部建築研究所	
內政部地政司	
臺北市政府都市發展局	陳冀
新北市政府城鄉發展局	陳登月
臺中市政府都市發展局	陳化卷
臺南市政府都市發展局	
高雄市政府都市發展局	提供書面意見
本署國民住宅組	陳淑娟
本署都市計畫組	
本署財務組	
本署企劃組	
本署主計室	
本署政風室	
城鄉發展分署	
本署土地組	林佳宜
學聯不動產資訊顧問有限公司	林李菁 蔡佳明 許榮傑

五、散會時間：16:00

(二) 會議紀錄及回應對照表

時間：104 年 10 月 19 日(星期一) 下午 2 點	
地點：內政部營建署 一樓 105 會議室	
主席：內政部營建署土地組 王安強組長	
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 國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授 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 中央銀行 陳雅慧 土地銀行 蔡孟好 內政部統計處 吳裕豐科長 台北市政府都市發展局 陳冀 新北市政府都市發展局 陳盈君 台中市政府都市發展局 陳依苓 內政部營建署土地組 王安強組長、陳淑娟副組長、林佳萱工務員 計畫主持人 林素菁副教授 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
財團法人國土規劃及不動產資訊中心 華昌宜教授 1. 本人比較有興趣的是數據成果的實用性，數據發布後對市場的影響，建議研究單位可以訪問仲介業，了解這份資訊對外發布後市場上的反應。下次會議可請仲介業者出席，聽聽他們的意見。 2. 簡報第 23 頁，歷年新建餘屋(待售)住宅數量長條圖發現 102Q4 到 103Q1 間有一個約 6,000 宅的跳動，基本上這個情況應該要立刻反應在住宅價格上，可是好像一直到最近兩季市場上才承認量、價呈現萎縮的趨勢，不曉得這個躍升是否	1. 感謝委員提供建議，唯歷次會議皆邀請建築、代銷、仲介公會出席，出席與否需視各業界代表決定。 2. 感謝委員提供建議。

<p>對市場產生衝擊。</p> <p>3. 有關於空間分析尺度細緻化至「村里」工作項目，建議主計總處應統一處理「村里界調整」，而調整結果可以做為其他研究案使用。</p> <p>4. 我覺得「低度(用電)使用住宅」、「新建(待售)餘屋住宅」似乎較現行「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」佳，這是我個人的想法，大家可以討論看看。</p> <p>5. 我認為各地方平均用電可能是地方所得的函數，倘若能將這個函數找出來，會是一個很大的貢獻。</p> <p>6. 本人向委託單位建議，趕快再成立一個案子，研究六都市中心活化閒置住宅的問題，進而形成相關政策建議。</p> <p>7. 銷售時間等於待銷量除交易量，一般認為價格變動是銷售時間的函數，價格方面已經有實價登錄資訊、國泰房價指數，這個函數有很多的用處。</p> <p>8. 新建餘屋(待售)住宅基本上就是建商的待售數量，這個數字除上交易量，就是待售時間，價格變動是待售時間的函數，基本上在我認為新建餘屋(待售)住宅一個非常有用的數據，未來報告書中可加以說明此一概念。</p>	<p>3. 感謝委員提供建議。</p> <p>4. 有關「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」名詞的認定，這與合約上記載的內容有關，無法隨意更動名稱。</p> <p>5. 感謝委員提供建議。</p> <p>6. 感謝委員提供建議。</p> <p>7. 感謝委員提供建議。未來考量可以進一步分析待售時間與價格之關係。</p> <p>8. 感謝委員提供建議。未來考量可以進一步分析待售時間與價格之關係。</p>
<p>屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授</p> <p>1. 大家關心的是算出的數據是否充分反應市場狀況，數據發布給記者後，記者會不會胡亂解讀一通，後</p>	<p>1. 感謝委員提供建議。</p>

<p>續即達成內部不要進行過度解讀，純為資料發部單位，不做任何數據解讀的動作，以免造成數據過分解讀、錯誤解讀的問題，歷次會議都有這樣的想法隱函其中。</p>	
<p>2. 本案目前研究成果除計算「國內各整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數量分布外」，亦針對「不同低度用電標準下計算低度使用(用電)住宅數、比例關資訊」，這樣的作法免除單純以 60 為用電標準產生出的疑慮。此外，本年度研究案亦提供不同低度使用(用電)期間數據資訊，由連續 2 個月一直分析到連續 12 個月的數據，甚至更產製細緻化至村里的數據資訊。</p>	<p>2. 感謝委員提供建議。</p>
<p>3. 就我個人感覺，由報告書第 16 頁-19 頁一直都試圖與主計總處之「空閒住宅」進行脫勾，目前各界並無統一之空屋定義，各學者對於空屋都有自己的想像。</p>	<p>3. 感謝委員提供建議。</p>
<p>4. 對外發布時，雖然一直強調本案計算的是「低於 60 度以下的低度使用(用電)住宅」，然不可避免的是記者、社會大眾仍然會以「空屋」這名詞進行陳述，這是一個相當困擾的問題。</p>	<p>4. 感謝委員提供建議。</p>
<p>5. 期中報告書中圖、表呈現方式要區分，例如第 68 頁有圖也有表，但是只有表名，建議能將圖、表分開呈現較佳。</p>	<p>5. 感謝委員提供建議，已進行修正。</p>
<p>6. 期中報告書第 74 頁，表 40 建議可依六都行政區各自排序。</p>	<p>6. 感謝委員提供建議，已進行修正。</p>

<p>7. 期中報告書第 76 頁-81 頁屬性分析結果基本上呈現出台灣不同行政區住宅市場的特性。</p>	<p>7. 感謝委員提供建議。</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. 和各位委員相同，本人非常期待能聽到業界對於數據的看法，可惜今天仲介業都未出席，這些數據對仲介業的影響應該是最為直接的。本案已經執行了 6 年，不曉得這些資料的決策應用價值為何？經過 6 年的研究，可以針對本案進行評估與調整。</p> <p>2. 從過去的資料而言，低度使用(用電)住宅比例的高低差約 1 個百分點左右，低度使用(用電)住宅數據資料是否敏感，這 6 年來低度使用(用電)住宅比例的波動是否有其市場意涵。</p> <p>3. 建議可呈現歷年的資料勾稽比率。部分建物公、私用電的拆算方式有所調整，在產製資料前要先說明清楚。有些公共電費直接就拆算至私人用電當中。</p> <p>4. 目前以產製 20-100 度下低度使用(用電)住宅資訊，就公部門資料對外發布而言，過多面項的數據資料常造成資訊使用者的困擾，故以 60 度</p>	<p>1. 感謝委員提供建議，唯歷次會議皆邀請建築、代銷、仲介公會出席，出席與否需視各業界代表決定。目前已知新北市、台中市均有向署行文取得「低度使用(用電)住宅」相關數據資料推動閒置住宅活化、代租代管相關政策。雖然能掌握空屋所在的位置，但要使其活化進入租屋市場，後續牽涉一連串的政策誘因與推動方式，數據面的分析結果事實上可以提供一些指引。</p> <p>2. 全國低度使用(用電)住宅比例變化不大，但部分各縣市、鄉鎮市區變化幅度相對較大，長期發佈資訊後，可供各界針對不同鄉鎮市區之低度使用住宅比例與住宅價格關連性進行分析。</p> <p>3. 97 至 103 年資料勾稽率由 82% 逐步上至 86%。此外，公共用電部分以於台電資料取得之初即予以刪除，目前計算方式不含公共用電度數。</p> <p>4. 感謝委員提供建議。</p>

<p>門檻數據結果對外發布，本人覺得這樣的作法可以接受。</p>	
<p>5. 研究團隊分析連續 2 個月-連續 12 個月低度使用(用電)住宅資訊，這樣的嘗試是正確的，連續 2 個月約是 10%-11%，連續 12 個月的部分則是 6%，基本上這些就是長期空置的住宅，這表示真的會動的只有約 4% 左右，這樣的數據背後有什麼意涵，這是值得討論的。</p>	<p>5. 感謝委員提供建議。</p>
<p>6. 新建餘屋(待售)住宅是一個流量的概念，目前是以季為頻率對外發布，由新建餘屋(待售)住宅的數量大約是由 2.1 萬宅上升至 3.8 萬宅，這個部分並不容易解釋數據的變化。印象中，高雄的建商公會也有進行這樣的數據資訊，主要是為避免過分投資特定地區。</p>	<p>6. 感謝委員提供建議。</p>
<p>7. 各項數據細緻化至「村里」，本人認為其必要性仍有商討的空間，將數據落至「村里」其應用性、準確性是我們能夠輕易掌握的嗎？這部分投入的成本蠻高的，但產出資料的準確性、效率性可能不是這麼高。</p>	<p>7. 分析空餘屋資訊到村里分布狀況雖可能過於細緻，但日前公布臺北市的犯罪地圖，也落到細緻空間點位，用視覺化方式呈現好像獲得大眾相當多的迴響。未來可再探討適當的資訊揭露層次。</p>
<p>8. 新建餘屋(待售)住宅是比較市場面的資訊，目前較相近的是國泰房地產指數季報資訊，每季都會揭露價格指數、30 天銷售率...等資訊，建議可以引入國泰房地產指數季報資訊共同研究，提升市場的應用價值。</p>	<p>8. 未來可考量結合華老師所說新建餘屋待售時間與交易價格資料，做進一步之關連性分析。</p>
<p>9. 由歷年低度使用(用電)住宅數據資訊能與目前出租住宅、社會住宅...等政策進行連結嗎？</p>	<p>9. 新北市、台中市均有向營建署行文取得「低度使用(用電)住宅」相關數據資料推動閒置住宅活化、代租代管相關政策。雖然能掌握空屋所在</p>

	<p>的位置，但要使其活化進入租屋市場，後續牽涉一連串的政策誘因與推動方式，數據面的分析結果事實上可以提供一些指引。</p>
<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. 一般社會大眾如何解釋空屋、餘屋，新建餘屋(待售)住宅數量相對很少，由 99 年度的 2.1 萬到 3.8 萬宅，剛剛華老師提到為什麼 102Q4 到 103Q1 間有一個 6,000 宅跳動，基本上 102 年的下半年桃園的退屋潮已經出現了，所以基本上很多房子是賣不好的，更重要的是，某公司於 8 月份時調查北台灣 250 個個案，發現有 6 成一戶未成交，所以景氣是下滑的，所以未來的新建餘屋(待售)住宅數量一定會愈來愈大。其實景氣已經在反轉了，實價登錄資料去頭去尾，我們看不到實際的狀況。 2. 住展雜誌(9 月份)，台北市 182 個，新北市 384 個，桃園 364 個，新竹縣有 219 個，總共 1,123 個建案還在賣，所以新建餘屋(待售)住宅全國才 3.8 萬宅，我覺得有點少。 3. 報告書第 65 頁東部縣市宜花東低度使用(用電)住宅比例相對較高，報告書第 107 頁我覺得新北市的數量太少，第 108 頁台北市數量相對過少。 4. 我覺得不必計算「村里」空間尺度的數據，太細了，我覺得應該把這些資源用在例如在台北市進行空屋調查，掌握空屋所在區位，配合獎 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅歷年趨勢，應該可由房屋市場價格的漲跌反應出來，不過莊老師到是點出了一個事實，就是量先價行，大家很明顯的看的出來量縮的很嚴重。由各地方仲介、估價界的朋友皆表示價也有下降，但是實價登錄資料去頭去尾，所以看不出真的掉的最多的那個部分。營建署裡面同樣有做價格指數關研究，而且編製方式同樣去頭去尾，所以無法那麼快反應出價格下跌的現象。 2. 報告書第 78 頁表 43.5 年內低度使用(用電)住宅全國高達 9 萬宅，其實這部分有可能就隱含了投資客的部分，用這個數據來看會比較貼近市場。 3. 感謝委員提供建議。 4. 受限於經費，以調查方式掌握所謂蛋黃區內空屋數量有執行上的難度。

<p>勵政策將其釋放製住宅租賃市場。</p> <p>5. 為什麼中南部待售住宅為什麼不高，其實是土融建融的問題，逼的建商必須找人頭，這個問題還在，不容易解決。</p>	<p>5. 感謝委員提供建議。</p>
<p>內政部統計處 吳裕豐科長</p> <p>1. 針對本案是沒有什麼意見，因為剩下的是不能改的部分，能改的部分研究單位應該都改了，原先本處認為僅用每年底 11、12 月份用電度數作為計算基準可能有過於偏頗的問題，在本案研究案中以產製連續 2 至 12 個月數據。原先想恭喜王組長低度使用(用電)住宅比例下降，可以在下個星期三記者會時向記者說低度使用(用電)住宅比例連續兩年下降。</p> <p>2. 新建餘屋(待售)住宅數由 2 萬多宅上升至 3.8 萬宅，聽了莊老師的說法後好像才占全體住宅總量的 3%或 4%，可是林老師的講法又指出新建餘屋(待售)住宅部分是第一次銷售後未售出的部分，投資客手中持有的數量仍然無法掌握，新建餘屋(待售)住宅為 3.8 萬宅如果加上投資客持有的數量不知道有多少。</p> <p>3. 一開始本案的目的是要取代空屋，當時採用 60 度認定標準的作法，後來經現地判定發現錯誤率蠻高的，所以才改用低度使用住宅一詞，後來經學者建議，因為是用用電資料計算出來的，應該加上用電一詞，故才有低度使用(用電)住宅這個名</p>	<p>1. 感謝委員提供建議。</p> <p>2. 3.8 萬宅新建餘屋(待售)住宅事實上是不包含預售屋、投資客的部分，由簡報第 23 頁新建餘屋(待售)住宅長條圖發現 103 年第一季至第四季數量趨勢整個上升起來。</p> <p>3. 目前已知新北市、台中市均有向署行文取得「低度使用(用電)住宅」相關數據資料推動閒置住宅活化、代租代管相關政策。雖然能掌握空屋所在的位置，但要使其活化進入租屋市場，後續牽涉一連串的政策誘因與推動方式，數據面的分析結果</p>

<p>詞，進而放棄取代空屋的意圖。至於這個數據的用法，我覺得當期數據的意義可能不大，重點應該是歷年的趨勢。</p> <p>4. 根據這樣的資料，後續在產製樓層、屋齡、面積等屬性的計算結果，其正確性不知道是多少，但這是一個沒有資料的資料，目前我只能這樣解讀。</p> <p>5. 至於新建餘屋(待售)住宅部分，倘若新建餘屋(待售)住宅本身無法掌握投資人持有的部分，那想請教研究單位，這個數據要用在哪裡?業界要用在哪?學界要怎麼用?</p> <p>6. 資料細緻化製村里，就統計面而言，可以做做看，但僅供內部參考使用部對外發布，因為到村里的尺度後，新建餘屋(待售)住宅數字可能因為一兩個建案的完工，出現數據大幅度的波動。後續村里資料可一併放入國土資訊系統裡面，來呈現圖像資訊。</p>	<p>事實上可以提供一些指引。</p> <p>4. 感謝委員提供建議。</p> <p>5. 新建餘屋(待售)住宅有持續分析的價值，由數量走勢可看出目前的市場的趨勢，倘若建商持續持有的部分都上升成這樣，投資客的部分更不用說麼，政府在發建照、使照時是不是要在進行考慮，目前就是一個超額供給持續上升的狀況。</p> <p>6. 感謝委員提供建議。</p>
<p>台北市政府 都市發展局</p> <p>1. 簡報第 13 頁台北市低度使用(用電)住宅鄉鎮市區計算結果中看不出來衡量的標準，例如以比例而言，第四名的萬華區低於第三民北投區 0.03 個百分點，我看不出來衡量的差異，大部份的縣市都以前 3 名的方式呈現。</p> <p>2. 報告書 126 頁村里圖資，針對村里分析結果可能有政策上的運用，但</p>	<p>1. 簡報列前 3 名並不代表第 4 名就不重要，基本上只是數據呈現上的方法。</p> <p>2. 本案村里數量過多，不易以書面資料呈現，然本案村里數據成果計畫</p>

<p>是目前圖面呈現尺度太小了，無法區分各村里的範圍，124-129 頁的面亦有相同的問題。</p>	<p>透過不動產資訊平台呈現，資訊使用者可於資訊上架後至不動產資訊平台查詢使用。</p>
<p>新北市政府 都市發展局 報告書第 101-104 頁表頭年度有書寫錯誤的問題。</p>	<p>感謝委員提議建，已完成修正。</p>
<p>高雄市政府 都市發展局(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書第 79 頁、81 頁皆為各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」統計，惟第 81 頁納入財政部賦稅署資料，若為參考資訊時，則應以何者為基準較為適宜？ 2. 報告書第 124-129 頁係表達村里空間尺度結果，惟報告書中圖示與標題似未符合；另低度使用住宅亦無顯示顏色深淺之代表涵義？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書第 79 頁數據資料為無考量住宅耐用年限之計算結果，81 頁為考量耐用年限後之計算結果，研究團隊僅以能取得之官方住宅耐用年限評估標準計算。 2. 感謝委員提供意見，色塊愈深表宅數愈多、比例愈高之狀況。
<p>內政部營建署土地組 林佳萱</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書第 2 頁工作時程有經過調整，後續請研究單位將變更內容納入。 2. 報告書第 65、66 頁，65 頁呈現 98 年至 103 年數據，66 頁則呈現 97 年至 103 年數據，請研究單位將 97 年度數據列於附件中，並在 65 頁表下備註說明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供意見，已進行修正。 2. 感謝委員提供意見，已進行修正。
<p>內政部營建署土地組 王安強組長</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 想要請教一下的是，新建餘屋(待售)住宅在考量市場因素後為什麼式取 5 年以下的住宅為篩選依據，因為署裡面其他研究案例如房價指數、房價所得比的研究案都把認定標準設為 3 年，為什麼本案會取 5 年。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原本分別產製屋齡 3 年、屋齡 5 年之新建餘屋(待售)住宅，經過多次專家學者討論才以屋齡 5 年為準，主要有兩個原因，屋齡 5 年的房屋在外觀上與構造上仍與屋齡 3 年之住宅在市場上有競爭的關係，另外，計算屋齡 5 年比屋齡 3 年來的完

<p>2. 村里的分析尺度，基本上本署配合統計處國土資訊系統內最小統計區域的劃分，以一個相同範圍分析，產製大數據供大家使用。這個問題我們和國土資訊系統反應研究單位的問題，如果沒問題，可把細緻化製村里分析項目省下來轉作其他政策課題的分析研究。</p> <p>3. 記得科技部那邊有分析大數據的資源，研究單位可嘗試申請，後續本署協助提供相關資料即可。</p>	<p>整，因為屋齡 3 年資料可由屋齡 5 年資料中截取出來。</p> <p>2. 是否進行「村里」、「最小統計區」空間分析，待後續工作會議討論決議。</p> <p>3. 國科會大數據計畫部分，由於相關計畫的取得需由計畫主持人自行處理，資料不易取得，後續可能不容易結案。</p>
---	---

三、期末審查會議

(一) 會議簽到表

「辦理 103 年底度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」

委託服務案 期末審查會議

一、開會時間：105 年 2 月 22 日(星期一) 下午 2 時

二、開會地點：B1 第二會議室

三、主持人：王主任秘書安強

王安強

記錄：林佳瑩

四、出(列)席單位及人員：

單位	職稱姓名	簽名
委員	財團法人國土規劃及 不動產資訊中心	華教授昌宜 請假
	淡江大學產業經濟系	莊教授孟翰 ✓
	屏東大學 不動產經營學系	李教授春長
	臺北大學不動產與城 鄉環境學系	彭教授建文
	住商實業股份有限公 司	徐佳馨主任 ✓
	信義房屋仲介股份有 限公司	李健銘專業經理
中華民國不動產代銷經濟商業 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	
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會	
國家發展委員會	
金融監督管理委員會	
行政院主計總處	
中央銀行	陳育如 洪震
臺灣土地銀行	蔣世好
內政部統計處	吳裕 謝
內政部建築研究所	
內政部地政司	
臺北市政府都市發展局	
新北市政府城鄉發展局	陳昌
臺中市政府都市發展局	
臺南市政府都市發展局	
高雄市政府都市發展局	
桃園市政府都市發展局	王玉瑛
本署國民住宅組	陳淑娟 黃文婷
本署都市計畫組	
本署財務組	
本署企劃組	

本署主計室	許國任
本署政風室	
城鄉發展分署	許國任
本署土地組	連偉程 林從道
學聯不動產資訊顧問有限公司	林孝萬

五、散會時間：

(二) 會議紀錄及回應對照表

時間：105 年 2 月 22 日(星期一) 下午 2 點	
地點：內政部營建署 B1 第二會議室	
主席：內政部營建署 王主任秘書安強	
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 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 住商實業股份有限公司 徐佳馨主任 信義房屋仲介股份有限公司 李建銘專案經理 中央銀行 陳育如 陳震雲 土地銀行 蔡孟好 內政部統計處 吳裕豐科長 新北市政府都市發展局 陳盈君 桃園市政府都市發展局 王玉芬 內政部營建署主計室 內政部營建署城鄉發展分署 許國任 內政部營建署土地組 陳淑娟副組長、連偉耀秘書、林佳萱工務員 計畫主持人 林素菁副教授 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
<p>淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授</p> <p>1. 本案經歷多年研究，除業界外主管機關應該有一些想法，不知道效果如何？</p> <p>2. 各項數據細緻化至村里，假設村里忽然有一個案完成，造成數據大幅度波動。</p>	<p>1. 各界關注資訊公布後對各項政策之影響，近 2 年多個地方政府去文營建署取得各項數據資料，由其是縣市住宅計畫的擬定，此外，都市更新政策的考量與代租代管制度的設計皆有使用本案成果，這些是最實際地方政府政策應用的面向。</p> <p>2. 村里資訊為本年度研究案首次研究成果，過往年度僅至鄉鎮市區。然村里空間尺度真過於細緻，此外，村里範圍亦是一個相當難定義的問</p>

<p>3. 簡報第 23 頁新建餘屋(待售)住宅數量有點少。目前是 105 年，而數據都是 103 年 Q4 的，時間落後過多。住展雜誌(104 年 12 月份)新成屋、預售屋推案數量供大家參考，台北市 176 個，新北市 337 個，基隆 26 個，桃園 452 個，新竹縣有 239 個，總共 1,230 個各案，當中包含預售、包含新成屋，目前預售屋銷售狀況不佳，所以將來新建餘屋(待售)住宅數量一定會大量增加。</p>	<p>題，本案覺得最適合的空間分析尺度為特定開發地區之分析模式，這部分訊息對政策的制定才是相對有用的部分。</p> <p>3. 後續研究團隊嘗試縮短數據產製時程以縮短時間落差之問題，再者，本案新建餘屋(待售)住宅不含預售屋，二手之待售成屋亦不含其中。針對餘屋數量過少的問題，建議以屋齡 5 年內之低度使用(用電)住宅為參考依據(期末報告書第 78 頁表 42)，因為餘屋並未包含預售屋，這像數據應該比較貼近大家的想像。</p>
<p>4. 目前政府提出要蓋 20 萬戶社會住宅，不曉得在座各位是否覺得有其必要性。社會住宅議題要處理好，一旦投入資源辦理，勢必排擠其他應用之處，閒置的、都更的都推不動。民國 110 年人口推計的結果是 0 成長，未來對於社會住宅的論述方式可能不是目前的想法，109 年總統大選時社會住宅議題的受關注程度可能會降低很多。</p>	<p>4. 感謝委員提供建議。</p>
<p>5. 住宅單位：宅、戶、棟應該統一，方便大家閱讀。</p>	<p>5. 戶、宅、棟單位問題，受限於建管法令用詞，目前更動不易。</p>
<p>6. 目前景氣波動大、房價下跌中，在許多屋主不想交屋的情況下，未來空、餘屋數量一定會持續增加。</p>	<p>6. 感謝委員提供建議。</p>
<p>7. 簡報第 38 頁，表格中最右下角數據 5,637,758，想請教該數據代表的意義。</p>	<p>7. 簡報 38 頁表格單位為人，5,637,758 代表意義為持有住宅的總人數，該數據為一宅多人持有者僅計算持份比重最大者，此外，該數據為住宅、</p>

<p>8. 期末報告書第 78 頁表 42，針對屋齡的分層標準，建議將 31 年以上住宅分類方式細分成 31-40 年、41-50 年與 51 年以上，協助掌握老屋建檢數量的計算。</p> <p>9. 期末報告書第 174 頁表 108，目前我們最擔心的是重劃區內的狀況，倘若能產製更加深入重劃區內的分析數據，對建商推案、民眾買房提供相當的參考價值。</p>	<p>台電勾稽成功資料經與財政部財政資訊中心之房屋財產檔合併後之分析結果。</p> <p>8. 感謝委員提供建議，未來將 31 年以上住宅細分成 31-40 年、41-50 年與 51 年以上三個類別。</p> <p>9. 感謝委員提供建議。</p>
<p>屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授</p> <p>1. 本案歷經多年研究成果豐碩，歷次會議建議修正之處，基本上都已進行修正，針對記者回應部分，由媒體標題發現部分記者轉用低度使用(用電)住宅一詞，但是仍有部分持續使用空屋一詞。</p> <p>2. 簡報第 38 頁個人持有住宅、低度使用(用電)住宅分析結果指出：持有住宅數量愈多，當中出現低度使用(用電)住宅之情況愈高，基本上這與一般人的認知相同。</p> <p>3. 期末報告書第 199 頁提到未來將估算所謂的待售時間，待售時間是影響房屋價格的重要因素。</p> <p>4. 期末報告書第 263 頁國外文獻部分，應統一以英文書寫格式。</p>	<p>1. 本案於記者會前皆重申各項名詞之意涵，無法控制媒體記者之用詞。</p> <p>2. 感謝委員提供建議。</p> <p>3. 有關於待售時間部份，之前華老師建議進行新屋去化部分的研究，未來將試圖進行這部分的研究。</p> <p>4. 感謝委員提供建議，後續調整英文摘要書寫格式。</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. 目前 105 年，本案數據內容則為 103</p>	<p>1. 感謝委員提供建議，後續研究團隊</p>

<p>年底，時間落後過遠。</p>	<p>嘗試縮短數據產製時程以縮短時間落差之問題。</p>
<p>2. 目前數據計算方式是由鄉鎮市區進行累加而得，若直接做縣市，鄉鎮市區累加數據是否等於縣市的計算結果。</p>	<p>2. 鄉鎮加總是否等於縣市的問題，如果用原始資料進行運算應該符合，但是分組資料則不一定相等。</p>
<p>3. 97-103 年度低度使用(用電)住宅比例變動幅度有點小，低度使用(用電)住宅比例的變化，是否有什麼樣的市場意涵於其中。</p>	<p>3. 有關於全台灣變動區間之現象，倘若我們落到縣市層級，桃園市由 97 年度的 13.04% 到 103 年的 10.99%，呈現約 2 成的變動幅度，基本上變動幅度算是蠻大的，全臺灣加總起來可能變化幅度甚小，但若拆開來看，變動幅度可能就有所差異。</p>
<p>4. 期末報告書第 198 頁呈現低度使用(用電)住宅新增、去化分析結果，整體而言，約 7 成的低度使用(用電)住宅會持續低度使用(用電)12 個月，新增、去化的部分則在三成間上下波動，基本上想請教的是這樣的數據內容代表的意思是什麼。</p>	<p>4. 198、199 頁內新增、去化比例可再進一步說明，部分長期空置的住宅無活化價值，這些都需進一步針對房屋屬性進行了解。</p>
<p>5. 期末報告書第 199 頁圖 51 新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例折線圖中似乎出現季節性的影響，每年都是第二季的數量高一點，第一季的數量少一點。</p>	<p>5. 數據隱含季節性波動之主因在於可能在於習俗上大家都希望在年前交屋的影響。</p>
<p>6. 期末報告書第 200 頁個人持有住宅、低度使用(用電)住宅數據，目前結果偏向直覺性的分析結果，持有住宅數量愈多，出現低度使用(用電)住宅的可能性愈高，相當於這是一個必然的結果。</p>	<p>6. 感謝委員提供建議。</p>
<p>7. 整體上而言，97-103 年低度使用(用電)住宅比例多在 11.15 至 11.52</p>	<p>7. 署裡面正在推行引導空屋為出租住宅相關政策，台北市、桃園市亦有</p>

<p>間，假若未來 10 年都呈現這樣的數據波動，主管機關該如何應用這樣的資訊。</p>	<p>相關計畫推動中，這部分是未來政策研究的方向。</p>
<p>住商實業股份有限公司 徐佳馨主任</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 由業界角度出發，本案確實投入相當精力於其中，但是數據結果為 103 年底，數據資料距離過久。 2. 過去研究多著重於空屋、餘屋數量上的計算，基本上這樣的數據對買房子的民眾並無太大意義，因為縣市、鄉鎮市區空間分析尺度內容相對較大，然而細緻到村里的狀況又過於細緻，容易因單一個案的完工造成數量、比例的變動。 3. 建議針對餘屋、空屋、新建餘屋(待售)住宅、低度使用(用電)住宅...等名詞進行統一，不同名詞對於讀者在閱讀、理解上產生困難。 4. 有關於媒體錯誤解讀部分，建議對外發布時，由署內主導各項數據內容的解讀，由各報章媒體標題內容彙整，也許發布時多以數量呈現為主，比較沒有針對現象面進行探討。 5. 除數量的陳述外，質性研究成果對於讀者閱讀、相關政策訂定會有更大的幫助，例如坪數、屋齡相關數量的呈現，這類數據會使讀者更有感覺。 6. 新建餘屋(待售)住宅數量確實偏少，建議研究單位可採實地訪查、結合坊間(如住展雜誌)資訊...等方式做為推案數量計算的參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供建議，後續研究團隊嘗試縮短數據產製時程以縮短時間落差之問題。 2. 村里資訊為本年度研究案首次研究成果，過往年度僅至鄉鎮市區。然村里空間尺度真過於細緻，此外，村里範圍亦是一個相當難定義的問題，本案覺得最適合的空間分析尺度為特定開發地區之分析模式，這部分訊息對政策的制定才是相對有用的部分。 3. 感謝委員提供建議。 4. 感謝委員提供建議。 5. 感謝委員提供建議。 6. 本案新建餘屋(待售)住宅不含預售屋，二手之待售成屋亦不含其中。針對餘屋數量過少的問題，建議以屋齡 5 年內之低度使用(用電)住宅為參考依據(期末報告書第 78 頁表

	42)·因為餘屋並未包還預售屋，這像數據應該比較貼近大家的想像。
<p>信義房屋仲介股份有限公司 李建銘專案經理</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案成果對業界有相當高的參考價值，比較可惜的是時效性的問題，目前已經是 105 年度，但相關數據仍為 103 年底，建議能提供即時成果較佳。 2. 本案量化部分資訊相當完整，目前缺乏質化的研究內容。 3. 60 度用電認定門檻基本上有點過寬，全台 22 個行政區皆以 60 度為認定標準容易出現誤判的情形，然而這部分業界在使用時可透過觀察不同年度的趨勢變化來解決。 4. 建議統一宅、戶、棟的用法，建議以建號數進行統計。 5. 個人好奇的是如何定義「軍宅」，軍宅由興建完成到交屋中間可能長達 1-3 年，這段時間已經開始配售，住戶尚未入住，這種狀況會視為空屋、餘屋、還是非市場上流通之部分。 6. 針對報告書第 199 頁提供一項建議，中國大陸提供新屋去化時間數據，基本上就是當期新建住宅的總數量除以當期新建住宅的銷售數量，該數據主要用以衡量目前市場上存量需要花多久的時間得以去化 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供建議，後續研究團隊嘗試縮短數據產製時程以縮短時間落差之問題。 2. 感謝委員提供建議。 3. 60 度單一認定標準之問題，目前已分別計算 20 度、40 度、60 度、80 度、100 度為用電標準下之低度使用(用電)住宅數據結果，資訊使用者若有需要可參酌使用。 4. 戶、宅、棟單位問題，受限於建管法令用詞，目前更動不易。 5. 關於「軍宅」屬空屋、餘屋之問題，倘若該「軍宅」103 年 11、12 月平均用電度數小於 60 度，則為 103 年低度使用(用電)住宅的一部分，倘若該「軍宅」目前地籍資料登記原因仍保持在第一次登記、所有權人為建商者(假若為自然人，則需滿足相同建案持有 2 宅以上)且屋齡小於 5 年者則為本案定義之新建餘屋(待售)住宅。 6. 感謝委員提供建議。

<p>完畢，只要去化時間超過 16 個月以上，庫存去化速度偏慢的時候，代表目前市場偏弱，建議可參考類似概念呈現。</p>	
<p>內政部統計處 吳裕豐科長</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 對於桃園數據解讀方式，本人有不同的意見，桃園市 97 年度為 13.04%，103 年下降至 10.99%，這表示桃園的推案量都消化光了，拆分至各縣市單獨解釋數據的變化，這種說法其實是不正確的。桃園青埔這幾年推案量如此大的情況下，為什麼比例還下降，這該如何解釋。 2. 目前主要的問題就是以 60 度做為認定標準產生出的問題，60 度以下有人居住視為空屋，60 度以上無人居住者視為非空屋。為什麼要以 60 度為認定標準，一開始各縣市依不同標準認定的。 3. 設定 60 度用電標準非常奇怪，60 度門檻的選取方式主要是考量電冰箱、電視機之基本用電度數衡量而得，一天看 2 個小時電視，基本上就不應該視為空屋，接下來便衍伸出空屋、低度使用...等複雜名詞的問題，因為有人居住但用電度數少所以改用低度使用(用電)住宅一詞，我覺得數據本身意義不大，重點在於歷年趨勢。 4. 棟、戶、宅單位統一的問題，本人曾於營建署服務時向建管組建議， 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 桃園市低度使用(用電)住宅比例是全部的數據走勢而非屋齡 5 年內的數據走勢，參考報告書第 205 頁起為不同用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅計算結果，就算使用 40 度波動幅度也在 2 成左右，不同用電標準計算出的數據波動幅度皆相似，要掌握桃園市青埔的狀況，可參考簡報第 24 頁，桃園市新建餘屋(待售)住宅部分是由 2,949 宅上升至 4,698 宅。 2. 60 度認定標準是一個討論非常久的問題，很難找到一個完美的認定標準。目前已分別計算 20 度、40 度、60 度、80 度、100 度為用電標準下之低度使用(用電)住宅數據結果，資訊使用者若有需要可參酌使用。 3. 感謝委員提供建議。 4. 感謝委員提供建議。

<p>基本上建管單位養成教育即採用「戶」為單位，基本上我認為使用「宅」較佳，此外，建管法中使用的單位就是「戶」。建號部分也有使用上的問題，過去曾預過一整批房屋只有 1、2 個建號的例子。</p> <p>5. 基本上對於本案，能改的部分研究單位應該都改了，剩下的是不能改的部分，就是使用 60 度用電度數做為低度使用(用電)住宅的認定標準。</p> <p>6. 期末報告書 30 頁表 14 數據顯示 60 度以下尚有約 3 成有人居住，也就是說，報告書內各項分析數據都有一定比例是錯誤的，想請教的是後續是否還有現地判定計畫來校正 60 度的認定標準，建議研究團隊提出合適之現地判定計畫供營建署參考。</p>	<p>5. 感謝委員提供建議。</p> <p>6. 感謝委員提供建議，該數據為 100 年度 11、12 月份用電度數與 101 年 8-9 月份現地判定交叉分析結果，二者間存在 8 個月的時間差，推測可能是造成落差的主因。本案針對現地判定提出以下建議：</p> <p>(1). 可將本案資料作為 109 年度人口及住宅普查之前置作業參考資料，再者，建議將現行「空閒住宅」中將「空屋」和「休閒住宅」區分出來，空屋部分須了解空置期間，休閒住宅則須掌握使用頻率，最後須了解「空屋」和「休閒住宅」中是否有安裝電器設備...等資訊。</p> <p>(2). 此外，於每次住宅狀況抽樣調查中可請訪員協助確認空置住宅係屬「空屋」或「休閒住宅」，針對空屋進一步掌握空置期間，休閒住宅部分則須掌握使用頻率，次外，亦須掌握屋內是否安裝電器設備...等資訊。</p>
<p>新北市政府 都市發展局</p> <p>新北市不動產資訊系統預計揭露各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅資訊，先前有行文營建署取得村里數據，有關於報告書</p>	<p>新北市都市發展局於 103 年時曾提出因應都市更新政策之擬定，需取得村里層級數據資訊。經與台灣電力公司溝</p>

<p>內 GIS 作圖內容，可否請營建署提供相關圖層供新北市揭露使用。</p>	<p>通，由於本案使用付費之個人資料，由個人資料保護法角度出發，當時達成的共識是經不動產資訊平台產製的統計資訊可以對外發布，如果是要應用個人資料的部分，台灣電力公司不予同意。有關新北市政府所需之相關資料後續將與委託單位討論。</p>
<p>內政部營建署主計室 主計室對於本報告書內容無意見，但是有以下建議：國民住宅組今年度預計辦理住宅狀況抽樣調查，建議可與低度使用(用電)住宅數據進行結合，產製相關輔助資訊。</p>	<p>感謝委員提供建議，有關於本案與住宅狀況抽樣調查結合內容，後續將進行討論。</p>
<p>內政部營建署城鄉發展分署 許國任 城鄉發展分署對於報告內容並無意見，但是本人比較好奇的是，假設我是消費者，本報告書內容如何協助我在房屋買賣上提供協助；建商如何使用本案成果；政府單位如何在住宅計畫中截取本案研究成果。</p>	<p>就消費者、建商而言，如莊孟翰老師所述：倘若能產製更加深入重劃區內的分析數據，對建商推案、民眾買房提供相當的參考價值。 就政府擬定相關政策而言：目前署正推行引導空屋為出租住宅相關政策，台北市、桃園市亦有相關計畫推動中，這部分是未來政策研究的方向。</p>
<p>內政部營建署 土地組</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關於時間落差部分，土地組其實是在中間接手，後續與研究團隊研議如何產製相對即時之數據資訊。 2. 新北市都市發展局於 103 年時曾提出因應都市更新政策之擬定，需取得村里層級數據資訊。經與台灣電力公司溝通，由於本案使用付費之個人資料，由個人資料保護法角度出發，當時達成的共識是經不動產資訊平台產製的統計資訊可以對外發布，如果是要應用個人資料的部 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供建議，後續研究團隊將配合辦理。 2. 感謝委員提供建議。

<p>分，台灣電力公司不予同意。對於新北市政府提出的需求，後續可協調廠商提供。</p> <p>3. 有關於新建餘屋(待售)住宅出現第一季數量上升之季節性變動，依過去本人於建管單位服務經驗，每年度第一季建商多申請使用執照，推測是利用農曆年期間與地政登記 15 天公告期的重疊性來爭取房屋銷售時間。</p> <p>4. 有關於戶、宅、棟的問題，因為建管法令承襲自日本的法令架構，這部分更動不易。</p> <p>5. 有關於本案與住宅狀況抽樣調查結合的部分，會後進行討論。</p>	<p>3. 感謝委員提供建議。</p> <p>4. 感謝委員提供建議。</p> <p>5. 感謝委員提供建議，後續研究團隊將配合辦理。</p>
<p>主席：內政部營建署 王主任秘書安強</p> <p>1. 請教土地組本案合約中有無表現好得續約之規定，過去研究報告是 2 年招標一次，如果能縮短招標時間，對於數據資訊的即時產製能力比較好，確實，這樣數據民間使用時確實是拖太久了。</p> <p>2. 政府該如何參考、使用本案數據成果，目前主要有兩個使用面向，買賣面向、租賃面向，而租賃面向直接對應的就是社會住宅，如果能將部分低度使用(用電)住宅引導做出租住宅，進而做為社會住宅使用，將可減少政府資源的投入。</p>	<p>1. 後續研究團隊將盡可能縮短數據產製流程，以提供即時之數據成果。</p> <p>2. 感謝委員提供建議。後續研究團隊可由目前的低度使用(用電)住宅中依照一些條件篩選出合適做為潛在社會住宅供給的部分，首先是屋齡，屋齡 5 年內的新成屋基本上應以出售為主，屋齡過於老舊之住宅亦不可行，再來找出座落於 10 萬人以上鄉鎮市區為主，大坪數的房屋亦不考慮，透過上述條件的篩選、測試掌握潛在做為出租住宅的部分。</p>

<p>3. 本人認為低度使用(用電)住宅是一個空間分布資訊，倘若能結合其他幾個數據趨勢，譬如說租金的空間分布，中低收入家戶分布、人口成長狀況(是否為人口外移區)進行空間上面的套疊，即能產製有價值的分析結果，後續再針對重點區域細緻化至村里比較有意義。</p> <p>4. 建議未來可針對前述租金水準、人口外流與否、弱勢戶分布與本案低度使用(用電)住宅成果進行空間套疊分析，倘若進行一些模擬、一些情境假設，例如：計畫出租給中低收入戶家庭的住宅一定會有一些情境的設定，坪數、租金水準、交通的便利性、每戶人口數...等，就這些情境盡量去模擬分析。分析成果則能提出具體之貢獻。新政府上任後，假設未來真的要提供 20 萬戶社會住宅，當中的 1-2 成能由本案低度使用(用電)住宅做為可能的供給來源。</p>	<p>3. 感謝委員提供意見，未來可嘗試結合不同公務資料進行分析。</p> <p>4. 感謝委員提供意見，未來可嘗試結合不同公務資料進行分析。</p>
<p>會議結論</p> <p>1. 後續請研究團隊就如何產製更即時的數據資訊進行研究，儘量縮短數據產製的速度，並請就各與會單位所提意見進行修正。</p> <p>2. 請研究團隊於會後與相關單位研議本案與住宅狀況抽樣調查結合可行性及作法，以作為本案現地判定之參考。</p> <p>3. 本案期末審查准予備查，後續請依契約規定辦理。</p>	<p>1. 後續研究團隊將儘可能縮短數據產製流程，以產製即時之數據成果。</p> <p>2. 感謝委員提供建議，後續研究團隊將配合辦理。</p> <p>3. 謝謝指教。</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。
20. 林素菁、章定煊、胡志平、雷淑儀 (2012), 101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案研究, 內政部營建署委託。
21. 林素菁、章定煊、胡志平、雷淑儀 (2013), 102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案研究, 內政部營建署委託。

二、國外文獻

1. *Barry Falk & LeeBong-Soo. (2004). The Inventory-Sales Relationship in the market for new single-family homes. Real Estate Economics, 32(4), pp. 645-672.*
2. *Kahn James A. (2000). Explaining the cap between new home sales and inventories. Current Issues In Economics And Finance, 6(6). pp.1-5.*
3. *Coulson N Edward. (1999). Housing inventory and Completion. Journal of Real Estate Finance and Economics, 18 (1), pp. 89-105.*
4. *Wheaton WC & Disquale D. (1994). Housing market dynamics and the future of housing price. Journal of Urban Economics, 35, pp.1-28.*
5. *Topel R & Rosen S. (1988). Housing investment in the united state. Journal of Political Economics (96), pp. 718-740.*
6. *Nellis G Joseph, & Rondey Thom. (1985). Housing Starts and Sales expectations in the UK working paper.*
7. *Hayshi PM & Trapani JM. (1978). Optimal inventory, production scheduling and fluctions in residential construction activity. Applied Economics (15), pp. 521-529.*