

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

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
第二章	空、餘屋案研究成果回顧.....	8
第一節	97-100 年度「建立推估空屋資訊暨查核機制」成果說明.....	8
一、	低度使用(用電)標準建立與調整.....	8
二、	房屋稅籍檔與台電用電資料改進方式與勾稽率提升.....	21
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、房屋稅籍檔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 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 101 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 101 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、	對外發布本案研究成果.....	44
第四節	主要都市空屋資訊彙整.....	46
一、	國際主要都市空屋率彙整.....	46
二、	國際主要都市空屋資訊簡介.....	47
第三章	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	50
第一節	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算方式.....	50
一、	低度使用(用電)住宅定義與計算方式.....	50
二、	新建餘屋(待售)住宅定義與篩選方式.....	53
第二節	低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析.....	59
一、	97 年度至 102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果.....	59

二、	102 年度 11、12 月份六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果.....	62
三、	102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅屬性分析.....	68
第三節	新建餘屋(待售)住宅計算結果與屬性分析.....	96
一、	99 年度第二季至 102 年度第四季新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	96
二、	102 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	98
三、	102 年度六都鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅計算結果.....	99
四、	102 年度第四季新建餘屋(待售)住宅屬性分析.....	105
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.....	114
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.....	114
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.....	116
第四章	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析.....	122
第一節	低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析.....	122
一、	新增、去化流量分析架構.....	122
二、	新增、去化流量分析結果.....	123
第二節	新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析.....	125
一、	新增、去化流量分析架構.....	125
二、	新增、去化流量分析結果.....	126
第五章	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.....	134
第一節	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.....	134
一、	分析範圍之選定與分析步驟.....	134
二、	分析範圍內低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分布狀況.....	139
第二節	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析.....	141
一、	資料取得內容與分析結果.....	141
二、	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析.....	142
第六章	本案研究成果對外發布機制與發布內容.....	144
第一節	研究成果對外發布機制.....	144
一、	研究成果對外發布頻率.....	144
二、	研究成果對外發布方式.....	146
三、	研究成果對外發布內容.....	153
四、	小結.....	153
第二節	對外發布本案研究成果彙整.....	155
一、	報紙媒體部分.....	155
二、	網路媒體部分.....	160
第七章	轉換低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅為適當之空間分布資訊.....	161
第一節	「住宅 e-Map」網站簡介.....	161
第二節	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊使用.....	162
一、	空間應用與展示.....	162
二、	建立歷史圖資.....	171
三、	適當類別層數之決定方式.....	172

第八章	應用自動化程式處理資料讀入、比對作業.....	173
第一節	自動化程式資料庫系統規劃.....	173
一、	資料庫伺服器.....	174
二、	應用程式部分.....	174
第二節	自動化程式功能簡介.....	175
一、	初始化資料庫設定.....	175
二、	原始資料匯入與地址比對作業.....	176
第三節	標準資料庫欄位格式.....	178
一、	房屋稅籍資料部分.....	178
二、	台電用電資料部分.....	180
第九章	結論與建議.....	181
第一節	結論.....	181
一、	本案研究成果彙整.....	181
二、	研究成果分析.....	182
第二節	研究限制.....	193
一、	預售屋資料缺乏官方資訊無法納入本案研究範圍.....	193
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.....	193
第十章	附件.....	194
附件一：	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.....	194
附件二：	102 年度第一季至第三季新建餘屋(待售)住宅屬性分析結果.....	199
附件三：	低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊.....	211
附件四：	對外發布研究成果後新聞媒體報導內容整理.....	219
附件五：	歷次會議會議記錄.....	240
一、	工作會議.....	240
二、	專家學者座談會議.....	245
三、	期中審查會議會議記錄及回應對照表.....	259
四、	期末審查會議會議記錄及回應對照表.....	272
附件六：	參考文獻.....	280
一、	國內文獻.....	280
二、	國外文獻.....	281
三、	網站.....	282

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	8
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	9
表 3	98 年家庭收支調查結果(家庭設備普及率)	10
表 4	電冰箱常見規格用電度數表(台灣電力股份有限公司)	11
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	12
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	12
表 7	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(一)	13
表 8	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(二)	14
表 9	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表(三)	14
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	17
表 11	用電分層與「人口及住宅普查結果」交叉分析表	20
表 12	98 年度全國各縣市勾稽率改善彙整	23
表 13	財政部賦稅署-固定資產耐用年數表	24
表 14	地址欄位可能存在之問題(現地調查後歸納彙整)	29
表 15	101 年度第二季，現地判定結果與用電度數分析表	30
表 16	新建餘屋(待售)住宅案資料勾稽改善過程彙整表	31
表 17	100 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅數篩選結果	32
表 18	100 年度第四季台北市新建餘屋(待售)住宅篩選結果	33
表 19	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 20	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 21	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 22	新建餘屋(待售)住宅前季未去化與當季增量二部分戶數與去化比例	38
表 23	101 年度第四季各縣市低度使用(用電)住宅數、比例	42
表 24	100、101 年度自然人本人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表- 依持有宅數人數之比例統計	單位：% 44
表 25	國際主要都市空屋率彙整	單位：% 46
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	97-102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果	59
表 29	97-102 年度六都低度使用(用電)住宅比例計算結果	單位：% 61
表 30	102 年度 11、12 月份台北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	62

表 31	102 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	63
表 32	102 年度 11、12 月份桃園縣各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	64
表 33	102 年度 11、12 月份台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	65
表 34	102 年度 11、12 月份台南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	66
表 35	102 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例	67
表 36	102 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總樓層」屬性區分統計	68
表 37	102 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「總面積」屬性區分統計	69
表 38	102 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「屋齡」屬性區分統計	70
表 39	102 年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計	71
表 40	財政部賦稅署-固定資產耐用年數表	72
表 41	102 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	73
表 42	僅 2 個月與連續 12 個月低度使用(用電)住宅比例彙整表 單位：%	74
表 43	98、99 年度各縣市僅 2 個月與連續 12 個月低度使用(用電)住宅數統計結果 ..	75
表 44	100、101 年度各縣市僅 2 個月與連續 12 個月低度使用(用電)住宅數統計結果 ..	76
表 45	102 年度僅 2 個月與連續 12 個月低度使用(用電)住宅計算結果	77
表 46	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：%	78
表 47	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	79
表 48	102 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	80
表 49	102 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	81
表 50	102 年度 11、12 月分桃園縣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	82
表 51	102 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	83
表 52	102 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	84
表 53	102 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	86
表 54	低度使用(用電)住宅清冊(含是否為低度使用(用電)指標).....	89
表 55	房屋財產資料表	89
表 56	歷年「低度使用(用電)住宅清冊」與「房屋財產資料表」比對結果	90
表 57	99-102 年度五都自然人持有「住宅」狀況統計	91
表 58	99-102 年度五都自然人持有「低度使用(用電)住宅」狀況統計	92

表 59	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-依持有宅數人數統計	單位：人..... 94
表 60	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：% 95
表 61	99 年第二季至 102 年第四季全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果.....	96
表 62	99 年第二季至 102 年第四季六都新建餘屋(待售)住宅戶數分布狀況.....	97
表 63	102 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況.....	98
表 64	102 年度台北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	99
表 65	102 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	100
表 66	102 年度桃園縣各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	101
表 67	102 年度台中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	102
表 68	102 年度台南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	103
表 69	102 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數.....	104
表 70	102 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.....	105
表 71	102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析結果.....	106
表 72	102 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「屋齡」區分統計.....	107
表 73	102 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「總樓層」區分統計.....	108
表 74	102 年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計.....	109
表 75	102 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計	單位：宅.....110
表 76	102 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計	單位：宅.....111
表 77	102 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計	單位：宅.....112
表 78	102 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計	單位：宅.....113
表 79	102 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.....	116
表 80	102 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.....	117
表 81	102 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.....	118
表 82	102 年度桃園縣「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表.....	118
表 83	102 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.....	119

表 84	101 年度台南市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表.....	120
表 85	101 年度高雄市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表.....	121
表 86	101-102 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅新增、去化宅數分析結果	123
表 87	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.....	124
表 88	99 年度第三季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅新增、去化比例分析..	126
表 89	102 年度第一季、第二季新增、去化宅數彙整表.....	128
表 90	102 年度第三季、第四季新增、去化宅數彙整表.....	129
表 91	102 年度第一季、第二季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果.....	130
表 92	102 年度第三季、第四季主要鄉鎮市區新增、去化分析結果.....	132
表 93	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區與所屬行政區整理.....	135
表 94	102 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.....	140
表 95	102 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.....	141
表 96	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅比例計算結果.....	142
表 97	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.....	143
表 98	低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算時程.....	145
表 99	本研究案研究成果發布方式彙整表.....	154
表 100	報紙媒體新聞標題彙整(刊載於 103 年 9 月 4 日發行之報紙).....	155
表 101	網站新聞標題彙整(截至 109 年 9 月 4 日中午 12:00 統計結果).....	160
表 102	自動化程式資料匯入格式-房屋稅籍中文主檔.....	178
表 103	自動化程式資料匯入格式-房屋稅籍課稅主檔.....	178
表 104	自動化程式資料匯入格式-台電用電資料.....	180
表 105	102 年度第四季全國各縣市低度使用(用電)住宅數、比例.....	183
表 106	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：%	188
表 107	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 109 年 9 月 4 日中午 12:00 摘錄結果).....	192

圖目錄

圖 1	本案研究流程圖.....	7
圖 2	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 3	六都行政區新建餘屋(待售)住宅戶數長條圖.....	35
圖 4	新建餘屋(待售)住宅(季末存量)、去化比例分佈圖.....	38
圖 5	新建餘屋(待售)住宅(當季增量)、去化比例分佈圖.....	38
圖 6	99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖.....	43
圖 7	紐約市住宅空置狀況調查之住宅空置問項.....	47
圖 8	新加坡公務網站對於空屋調查方式說明內容.....	49
圖 9	台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖.....	52
圖 10	新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選流程圖.....	57
圖 11	新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖.....	58
圖 12	97-102 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	60
圖 13	102 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況.....	60
圖 14	97 年度至 102 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	61
圖 15	僅 2 個月與年續 12 個月低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	74
圖 16	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.....	78
圖 17	99 年第二季至 102 年第四季新建餘屋(待售)住宅數長條圖.....	96
圖 18	99 年第二季至 102 年第四季六都新建餘屋(待售)住宅折線圖.....	97
圖 19	102 年度第一季至第四季不同屋齡分布狀況.....	106
圖 20	市場分類圖.....	114
圖 21	低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖.....	122
圖 22	97-101 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 124	
圖 24	新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖.....	125
圖 25	歷年新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析圖.....	127
圖 26	歷年新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果.....	127
圖 27	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(一).....	136
圖 28	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(二).....	137
圖 29	本案分析之 15 個整體開發及週邊地區範圍圖(三).....	138
圖 30	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	142
圖 31	公務資料取得時點.....	145

圖 32	內政部不動產資訊平台「低度及代售住宅」頁籤位置.....	152
圖 33	內政部營建署住宅 <i>e-Map</i> 網頁畫面.....	161
圖 34	歷年低度使用(用電)住宅比例面量圖.....	163
圖 35	各季新建餘屋(待售)住宅數面量圖.....	166
圖 36	歷年新北市低度使用(用電)住宅比例面量圖.....	167
圖 37	各季台北市新建餘屋(待售)住宅數面量圖.....	170
圖 38	<i>GIS</i> 時間捲軸視窗圖.....	171
圖 39	本案自動化程式系統架構圖.....	173
圖 40	本案自動化程式開啟畫面.....	174
圖 41	自動化程式設定功能執行畫面.....	175
圖 42	自動化程式測試連線功能執行畫面.....	175
圖 43	自動化程式初始化資料庫執行畫面.....	176
圖 44	自動化程式重新讀取工作執行畫面.....	176
圖 45	自動化程式縣市、鄉鎮市區比對完成執行畫面.....	177
圖 46	102 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況.....	183
圖 47	97-102 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖.....	184
圖 48	99 年度第二季至 102 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖.....	185
圖 49	低度使用(用電)住宅全國、六都新增比例分析長條圖.....	186
圖 50	低度使用(用電)住宅全國、六都去化比例分析長條圖.....	186
圖 51	新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析結果.....	187
圖 52	新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果.....	187
圖 53	是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖.....	190

第一章 研究概述

第一節 緣起

配合行政院「整體住宅政策實施方案」中「健全住宅市場目標」內之「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」執行策略，營建署自 97 年起委託本研究團隊逐步推動 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之進行，並獲得初步之研究成果。

「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案中，利用房屋稅籍資料與台電用電資料的勾稽與分析，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，並利用地籍、房屋稅籍檔與台電用電資料，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。

經歷多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 年度推動「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。本期擬持續除持續產製低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅資訊及透過營建署定期召開之記者會對外發布研究成果外，

加入分析「特定開發地區」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況，以不同掌握觀察兩種統計之市場狀況，俾利研究成果更臻完善。

第二節 研究目標

本研究案預定達成下列目標：

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

第三節 工作時程

- 一、第一階段：自簽約次日起 10 日內提出工作計畫書 10 份並函送營建署。
- 二、第二階段：自簽約次日起 6 個月內完成。
 1. 持續將「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」分析的空間尺度細緻到鄉鎮市區。
 2. 配合發布「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」統計資訊前，辦理專家學者座談會，並參照行政院主計總處及本部統計處等建議事項接續辦理後續作業。
 3. 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。
 4. 提交 35 份期中報告書。
- 三、第三階段：自簽約次日起 11 個月內完成。
 1. 持續進行「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。

2. 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。
3. 分析「特定開發地區」低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況
4. 分析所有權人與家戶持有住宅與低度使用(用電)住宅型態。
5. 分析新建餘屋(待售)住宅鄉鎮市區空間尺度屋齡、面積、總樓層三屬性之新增、去化屬性分析結果。
6. 研擬將低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊轉換為適當之空間分布資訊。
7. 將本案之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫與其他公有資料庫連結分析。
8. 有關本案資訊程式相關擴充功能等，於資料取得後以程式自動化方式驗證資料正確性、正規化資料後存入本署，並以參數化方式，程式自動產生各個工作項目之統計資訊。
9. 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及下列相關書件各 20 份。

1. 系統需求分析報告書(書面、電子檔)。
2. 系統設計規格書(書面、電子檔)。
3. 系統測試計畫書(書面、電子檔)。
4. 系統測試報告書(書面、電子檔)。
5. 系統操作手冊(書面、電子檔)。
6. 系統維護管理手冊(書面、電子檔)。
7. 系統安裝手冊(書面、電子檔)。
8. 軟體原始程式碼及執行碼(電子檔)。
9. 本專案使用之相關軟、硬體合法使用授權書(書面)。
10. 個人資料清查盤點及風險評鑑報告。

第四節 研究內容及研究流程

一、研究內容

(一) 延續 101 年度專案既有工作項目

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

持續取得與利用台電用電紀錄、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 102 年 11、12 月份低度使用(用電)住宅、102 年第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅資料，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。

2. 定期發布低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅統計資訊

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

3. 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 102 年度同一時間、空間之房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數間之差異與變化。

4. 分析所有權人與家戶持有住宅與低度使用(用電)住宅型態

利用 101 年度家戶財產資料與 102 年度第四季低度使用(用電)住宅勾稽，分析所有權人及家戶持有住宅戶數，及其中屬於低度使用(用電)住宅戶數資料，以分析家戶持有住宅數量分配及利用型態之資訊。

**5. 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 102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 102 年度四季新建餘屋(待售)住宅資料之新增數量、減少去化數量，以分析每期低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅流量與存量之比例關係。

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

102 年度各季新建餘屋(待售)住宅研究成果進行各主要鄉鎮市區屋齡、面積及總樓層三屬性之各季新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析。

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

依據本研究案成果，嘗試以 GIS 面量圖呈現 102 年度低度使用(用電)住宅及 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅分析結果。

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

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

1. 將本案之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫與其他公有資料庫連結(如：人口資料庫、戶口遷移資料庫)進行分析

低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫中僅記載如面積、樓層、構造別…等住宅自身屬性欄位，研究單位建議可嘗試結合其他公務資料庫(如：人口資料庫、戶口遷移資料庫)進行分析。以戶籍資料為例，為精確的取得各地址中設籍數與設籍時間資訊，建議可與戶政司取得詳細資料，透過標準化地址欄位，嘗試與本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資料庫結合，進而分析其設籍狀況。

2. 有關本案資訊程式相關擴充功能等，於資料取得後以程式自動化方式驗證資料正確性、正規化資料後存入本署，並以參數化方式，程式自動產生各個工作項目之統計資訊。(以參數化方式自動處理「資料匯入」、「地址切割」、「資料勾稽」等相關作業。各項篩選查詢系統程式均需完成資料之正確性進行除錯、驗證及查核。)

(三) 預期成果

1. 產製 102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅與 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅資訊。
2. 對外發布 102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅及 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅統計資訊。
3. 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比較分析，做為住宅政策的規劃依據。
4. 有關本案資訊程式相關擴充功能等，於資料取得後以程式自動化方式驗證資料正確性、正規化資料後存入本署，並以參數化方式，程式自動產生相關統計資訊。

二、研究流程

本團隊依據研究步驟彙整出本案研究流程如後：

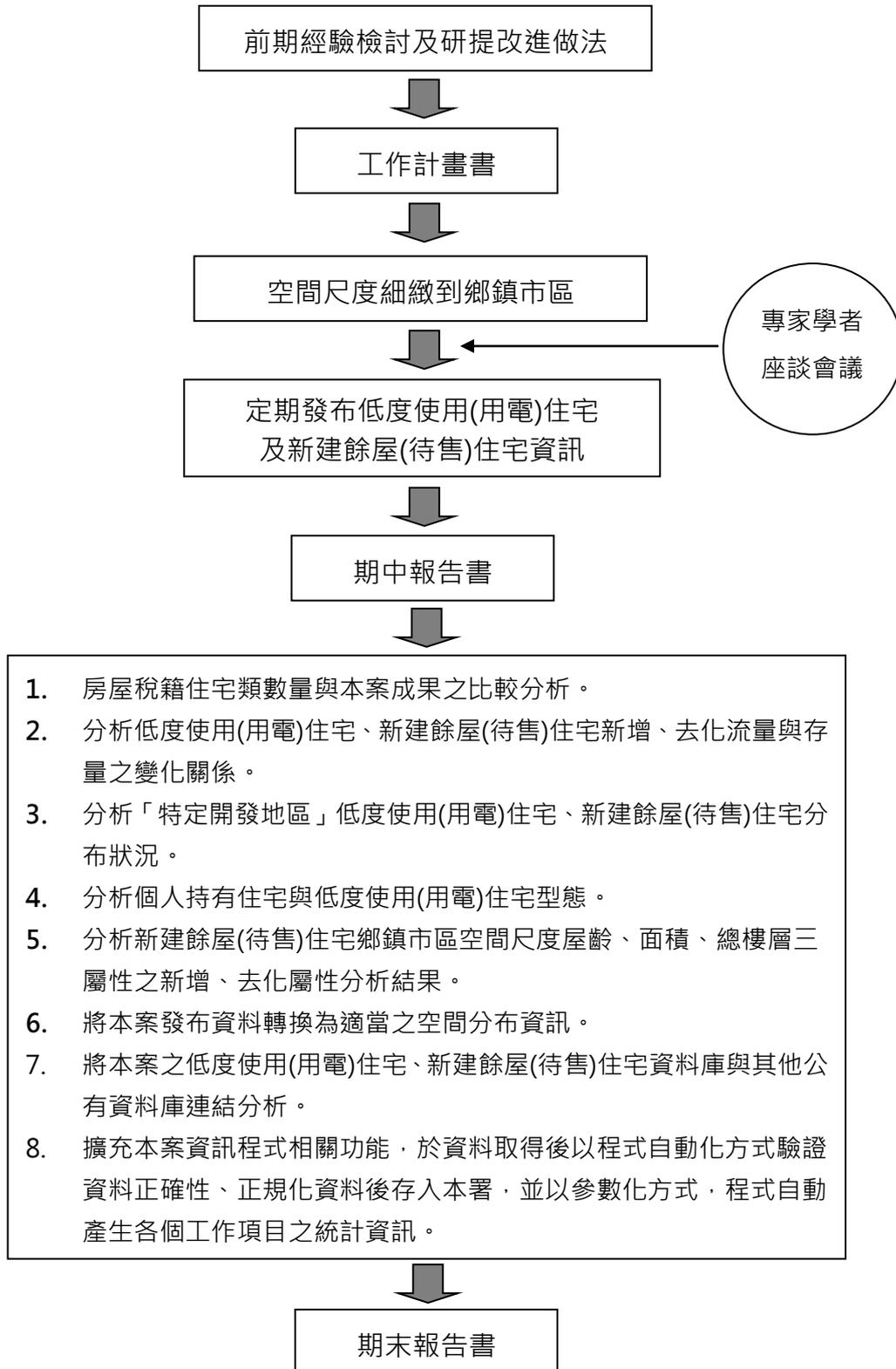


圖1 本案研究流程圖

第二章 空、餘屋案研究成果回顧

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

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

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

2. 低度用電度數判定標準之選擇

確認「各縣市使用統一低度使用(用電)住宅用電標準」後，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)	(4)	((3)+(4))/(5)
新北市	114,586	9,107	2,211	19,270	83,998	90.12%
台北市	76,135	3,381	2,237	8,030	62,487	92.62%
台中市	102,770	6,969	2,746	15,053	78,002	90.55%
台南市	60,222	3,191	1,738	8,044	47,249	91.82%
高雄市	82,993	4,548	2,709	10,941	64,795	91.26%
宜蘭縣	15,449	994	459	2,420	11,576	90.59%
桃園縣	55,924	3,521	1,366	8,180	42,857	91.26%
新竹縣	18,951	847	459	2,188	15,457	93.11%
苗栗縣	15,815	671	532	1,645	12,967	92.39%
彰化縣	33,526	1,551	1,024	4,713	26,238	92.32%
南投縣	17,800	856	645	2,315	13,984	91.57%
雲林縣	23,232	1,296	1,094	3,339	17,503	89.71%
嘉義縣	13,832	730	487	2,075	10,540	91.20%
屏東縣	24,936	1,031	920	2,737	20,248	92.18%
台東縣	9,421	505	283	1,169	7,464	91.64%
花蓮縣	15,817	1,011	545	2,282	11,979	90.16%
澎湖縣	4,114	271	69	531	3,243	91.74%
基隆市	18,744	1,227	630	2,887	14,000	90.09%
新竹市	12,502	683	310	1,621	9,888	92.06%
嘉義市	3,706	193	127	489	2,897	91.37%
金門縣	2,121	104	38	262	1,717	93.31%
連江縣	1,041	39	25	77	900	93.85%
全國	723,637	42,726	20,654	100,268	559,989	91.24%

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

表6 99 年度低度使用(用電)住宅、普查空閒住宅交叉分析結果

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

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

下頁表 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，亦即有人居住的空閒住宅，因第二屋、外出工作等原因而非經常居住。而低度使用(用電)住宅中除主要無人居住外，同時也包含部分用電極少卻有人居住之住宅。從定義比較，普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅多數為無人居住空屋，但顯然均仍有部分住宅並非無人居住之空屋。

普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅定義與調查方式顯然不同，因此數據並不會完全相同。若將兩者資料比對，可以呈現四種狀況(如下表 10)，兩者判斷相同的「同時是空閒住宅、也是低度使用」、「同時不是空閒住宅、也不是低度使用」，另外兩者判斷不相同的「是空閒住宅、但不是低度使用」、「不是空閒住宅、但是低度使用」。兩者判斷相同的一致率(判斷相同數量佔整體比例)高達 90% 以上，兩者判斷不一致之處則反應兩項資料之定義與調查方式的差異。

表10 低度使用(用電)住宅、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 (3)	空閒住宅+無人居住 但供其它用途		合計 (1)+(4)=(5)
	宅數 (1)	比例(%) (1)/(5)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(5)		宅數 (2)+(3)=(4)	比例(%) (4)/(5)	
20 度以下(含)	12,379	12.17	76,909	75.61	12,424	89,333	87.83	101,712
40 度以下(含)	16,102	14.55	81,494	73.65	13,058	94,551	85.45	110,653
60 度以下(含)	20,654	17.08	86,622	71.63	13,646	100,268	82.92	120,922
60-180 度(含)	76,096	68.57	31,667	28.53	3,219	34,886	31.43	110,982
180 度以上	483,893	98.41	6,073	1.24	1,767	7,840	1.59	491,733
合計	580,643	80.24	124,362	17.19	18,632	142,994	19.76	723,637

資料來源：100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案

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(1)所示：

$$\text{勾稽率} = \frac{\text{台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功的地址數量}}{\text{「住宅統計彙報」公布的住宅存量}} \quad (1)$$

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(2)所示：

$$\text{勾稽率} = \frac{\text{台電用電資料與房屋稅籍檔案比對成功地址所涵蓋的宅數}}{\text{「住宅e化網」中的住宅存量}} \quad (2)$$

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

(二) 以戶政新舊門牌資料改善勾稽率

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

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

(三) 資料庫勾稽改善成果彙整

由下頁表 12 得知，由計算方式及資料選取的改善，可以將全國勾稽率提升至 87.87%。以戶政資料庫的村里門牌異動紀錄資料進行舊門牌更新並再次勾稽台電用電資料和房屋稅籍資料，全國勾稽率提升 2.51%，目前已經達到 90.38%。

表12 98年度全國各縣市勾稽率改善彙整

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

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

三、低度使用(用電)住宅特性分析：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 13 所示：

表13 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

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 14 所示：

表14 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，研究團隊針對判定資料分析 101 年度二季之台電用電狀況。

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

表15 101 年度第二季，現地判定結果與用電度數分析表

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

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

第二節 98-100 年度「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查

核機制」成果說明

一、地籍資料、房屋稅籍檔改進方式與勾稽率提升

新建餘屋(待售)住宅篩選過程係透過地籍、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16 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17 100 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 18 為台北市 12 行政區，100 年度第四季屋齡 5 年以下新建餘屋(待售)住宅篩選結果。

台北市屋齡 5 年以下新建餘屋(待售)住宅共 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18 100 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 2 為各季新建餘屋(待售)住宅戶數走勢折線圖。

圖 2 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。

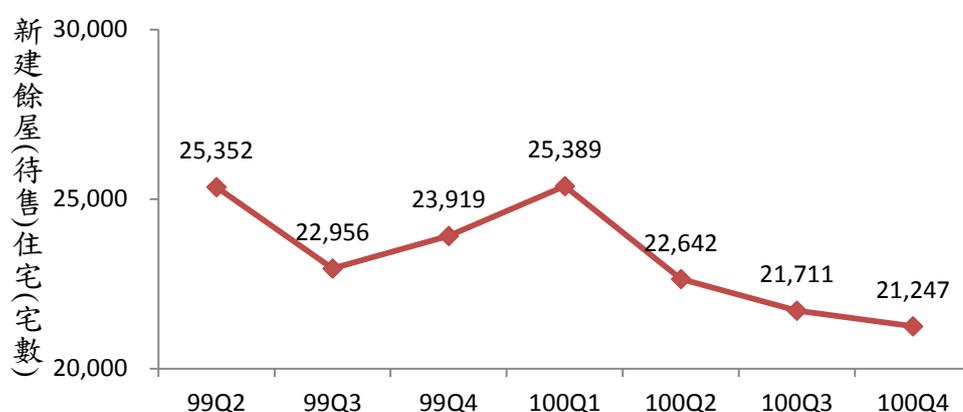


圖 2 99 年第二季至 100 年第四季新建餘屋(待售)住宅數折線圖

表 19 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20 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

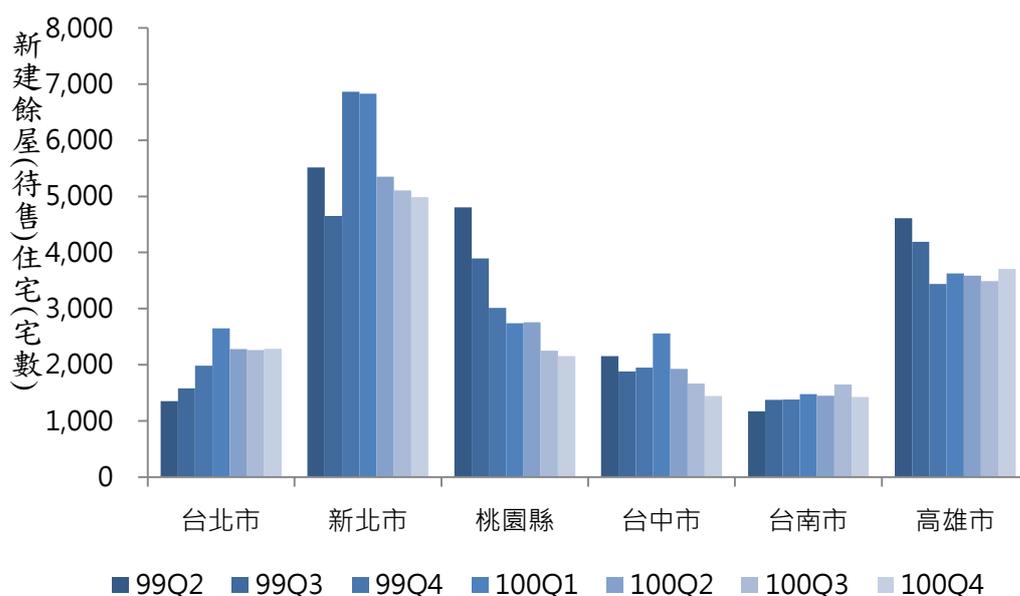


圖3 六都行政區新建餘屋(待售)住宅戶數長條圖

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 21 所示：

表21 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22與圖4、圖5所示：

表22 新建餘屋(待售)住宅前季末去化與當季增量二部分戶數與去化比例

新建餘屋(待售)住宅 /時間	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4
新建餘屋(待售)住宅 (季末存量)	25,352	22,956	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

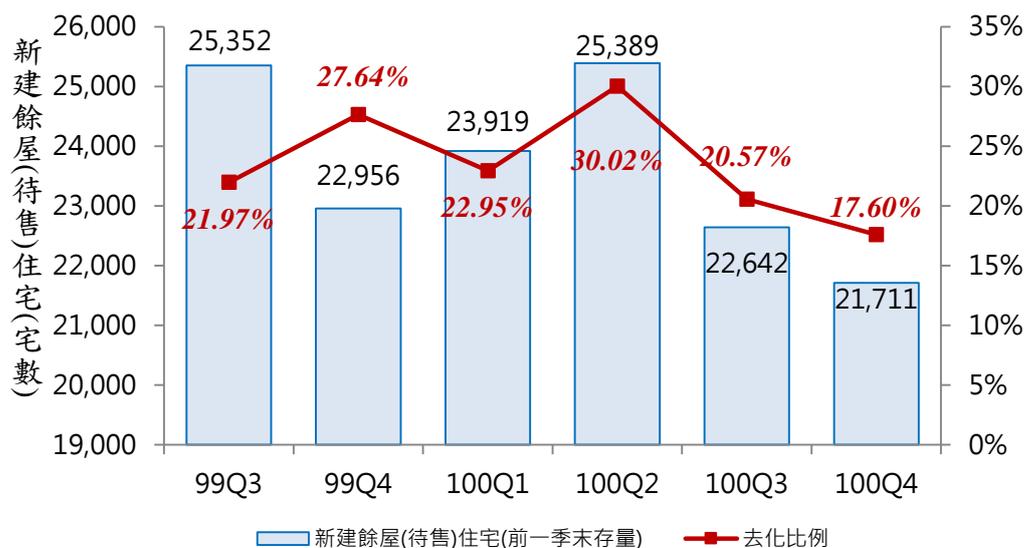


圖4 新建餘屋(待售)住宅(季末存量)、去化比例分佈圖

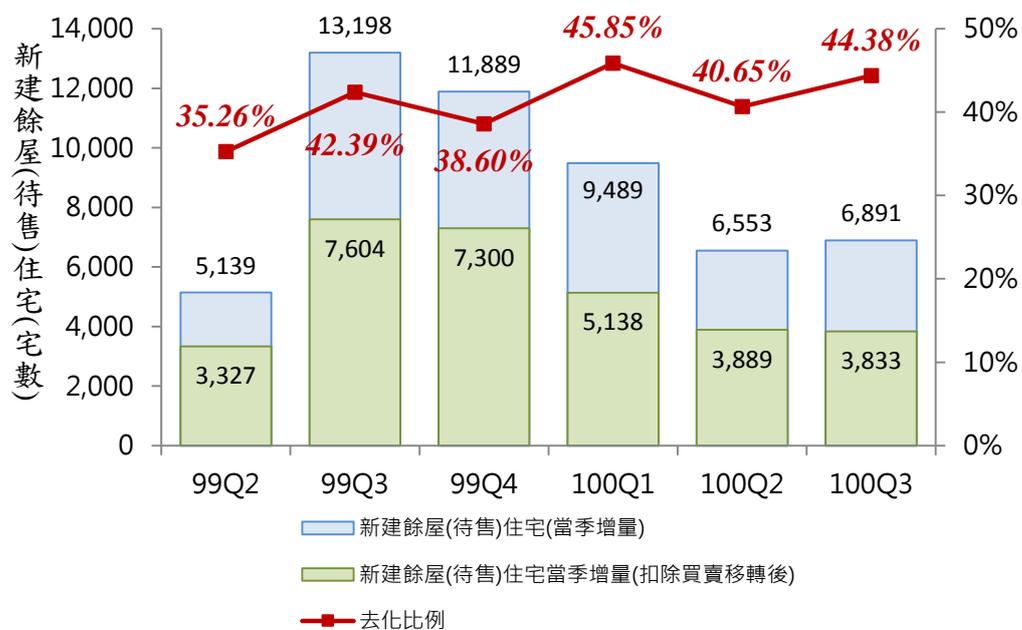


圖5 新建餘屋(待售)住宅(當季增量)、去化比例分佈圖

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 4 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 5 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 4、圖 5 發現，當季新增部分之新建餘屋(待售)住宅其去化狀況較佳，而由先前所累積下來未去化之新建餘屋(待售)住宅，其去化比例則逐季下降。

四、新建餘屋(待售)住宅使用現況之現地查核

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

(一) 以信託方式興建的建案資料需地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 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 101 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) 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

101 年度全國、各縣市都度使用(用電)住宅比例分布狀況的散布圖，101 年度全國低度使用(用電)住宅比例為 10.63%；就全國 22 個鄉鎮市區而言，低度使用(用電)住宅

比例較高的縣市為宜蘭縣、雲林縣、嘉義縣；低度使用(用電)住宅比例較低的縣市則為新北市、台北市。

101 年度第四季全國低度使用(用電)住宅比例為 10.63%，低度使用(用電)住宅比例較高的縣市為宜蘭縣，比例為 16.46%；其次是台東縣，比例為 14.80%；再其次為嘉義縣，比例為 14.76%。低度使用(用電)住宅比例較低的縣市為台北市、新北市與新竹市，其低度使用(用電)住宅比例為 7.81%、7.97%與 10.24%。

表23 101 年度第四季各縣市低度使用(用電)住宅數、比例

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

資料來源：101 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 101 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，於本研究案執行期間，已經完成 99 年度第二季至 101 年度第四季共 11 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果。

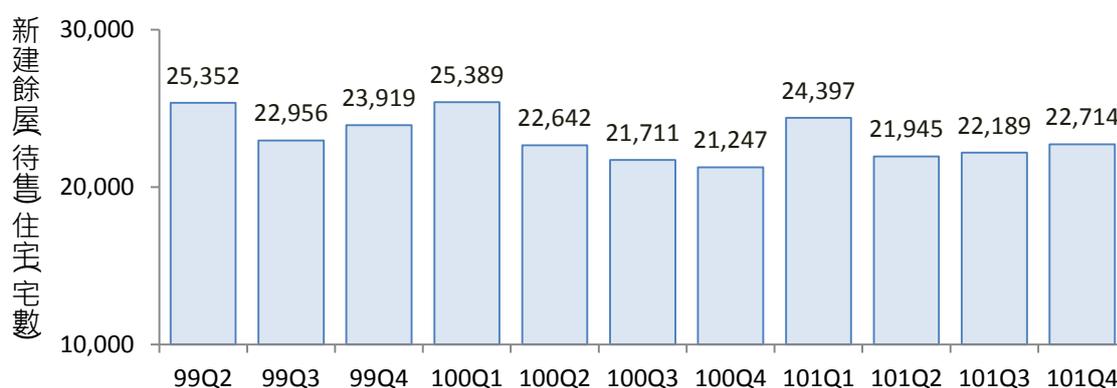


圖6 99 年度第二季至 101 年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖
資料來源：101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布案」委託服務案研究成果

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 100、101 年度全國各縣市「持有住宅數」及「持有低度使用(用電)住宅」之關係，在全國的數據中，擁有一宅住宅的自然人，其所持有之住宅並未居住的佔 8.12%，絕大多數一人持有的住宅皆被使用，持有越多住宅其可能包含低度使用(用電)住宅的可能性就越高。

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

表24 100、101 年度自然人本人持有「住宅」與「低度使用(用電)住宅」宅數關聯表-依持有宅數人數之比例統計 單位：%

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

資料來源：101 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、對外發布本案研究成果

研究團隊認為，歷經前四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究分析，現已產製 97 年度至 101 年度(共 5 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 101 年度第四季(共 11 季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊，在具備有效產製穩定、合理之「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」相關資訊後，可建立相關發布機制與管道對外發布研究成果。

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

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

101 年度研究案執行期間於 102 年 10 月 30 日下午 3：00 於內政部營建署 3 樓記者室，循署內定期召開之記者會對外發布研究成果。記者會議歷時約 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之數據結果。

第四節 主要都市空屋資訊彙整

一、國際主要都市空屋率彙整

國際上並無對於「空屋」普遍性適用的定義，各國估算空屋數據的方式亦不相同，研究團隊彙整紐約、香港、東京、倫敦與新加坡共 5 個國際都市空屋率歷史數據如下表 25 所示，並於後面章節概述各都市產製空屋數據的方式、定義與頻率。

表25 國際主要都市空屋率彙整

單位：%

年度/城市	紐約 ¹	香港 ²	東京 ³	倫敦 ⁴	新加坡 ⁵
2000		5.4			
2001		5.7			
2002	2.94	6.8			
2003		6.8	10.76		
2004		6.2			
2005	3.09	6.0			8.8
2006		5.9			
2007		4.9		2.57	
2008	2.88	4.9	11.07	2.51	
2009		4.3		-----	
2010		4.7		2.38	
2011	3.12	4.3		2.21	
2012		4.3		2.12	
2013		4.1		1.76	6.2

資料來源：

1. U.S. Bureau of the Census, 2011 New York City Housing and Vacancy Survey.

2. 香港特行政區政府 差餉物業估價署 2014 香港物業報告 整體私人住宅數據
(<http://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr.html>)

3. 總務省統計局「平成 25 年(2013 年度)住宅・土地統計調查」數據尚未公布

4. <http://www.emptyhomes.com>

5. <http://www.singaporepropertycycle.com.sg/market-trends/singapore-property-price-index-and-vacancy-rate/>

二、國際主要都市空屋資訊簡介

(一) 紐約

資料來源：<http://www.census.gov/housing/nychvs/>

數據發布單位：美國普查局(*U.S. Bureau of the Census*)

數據產製方式：指派訪員調查

產製頻率：每三年辦理一次

美國普查局(*The U.S. Census Bureau*)自 1962 年起即受紐約市住宅保護開發部門委託(*New York City Department of Housing Preservation and Development, NYCHPD*)，每隔 3 年辦理一次紐約市住宅空置狀況調查(*New York City Housing and Vacancy Survey*)，最近一次於 2011 年執行，今年將進行 2014 年度調查，調查目的在於了解紐約市房屋的供給狀況、房屋現況條件與住宅空置率。

此次調查將由普查局自紐約市中抽出一部分的住宅，接下來指派訪員前往該批住宅進行調查，調查對象以公寓、房屋為主，針對有人居住的住宅，直接與現住戶訪談，倘若訪查住宅為空置狀況，則訪談可能瞭解該房屋使用狀況的人為主，例如：管理員、警衛、房屋仲介。

68. How long has this apartment (house) been vacant?	531 1 <input type="checkbox"/> Less than 1 month 2 <input type="checkbox"/> 1 up to 2 months 3 <input type="checkbox"/> 2 up to 3 months 4 <input type="checkbox"/> 3 up to 6 months 5 <input type="checkbox"/> 6 up to 12 months 6 <input type="checkbox"/> 1 year or more
69a. Before this apartment (house) became vacant was it owner or renter occupied?	532 1 <input type="checkbox"/> Owner occupied 2 <input type="checkbox"/> Renter occupied 3 <input type="checkbox"/> Never previously occupied 4 <input type="checkbox"/> Don't know
b. Before this apartment (house) became vacant was it part of a condominium or cooperative building or development?	533 1 <input type="checkbox"/> No 2 <input type="checkbox"/> Yes, a condominium 3 <input type="checkbox"/> Yes, a cooperative 4 <input type="checkbox"/> Don't know

圖7 紐約市住宅空置狀況調查之住宅空置問項

資料來源：<http://www.census.gov/housing/nychvs/>

(二) 香港

資料來源：<http://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr.html>

數據發布單位：差餉物業估價署（估價署）

空屋、空置定義：空屋數量是指在年底進行普查時，實際上未被佔用的房屋數量，裝修中的房屋亦被視為空置。（根據差餉物業估價處《香港物業報告 2014》第 69 頁技術附註 (Note 1)，網址：<http://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr.html>）

數據產製方式：指派訪員調查

產製頻率：每年辦理一次

香港差餉物業估價署（估價署）每年均會進行房屋空置調查，以提供年底時各類私人房產空置狀況的資料。調查時，無人使用與正在進行裝修工程之房屋，均被界定為空置的房屋。

該調查於每年底進行，其中針對屋齡 2 年內之新屋進行普查，屋齡 2 年以上者則以隨機抽樣方式抽出 3% 的房屋進行調查，調查結果納入估價署出版的（香港物業報告）內。

(三) 東京

來源：<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/>

數據發布單位：總務省統計局 住宅・土地統計調查

數據產製方式：指派訪員調查

產製頻率：每 5 年辦理一次

(四) 倫敦

來源：<http://www.emptyhomes.com>

數據發布單位：非營利機構 *Empty Homes*

數據產製方式：由市政稅(Council Tax)報稅資料計算而得

產製頻率：每年辦理一次

(五) 新加坡

資料來源：<http://www.singaporepropertycycle.com.sg/market-trends/singapore-property-price-index-and-vacancy-rate/>

數據發布單位：市區重建局(Urban Redevelopment Authority, URA)

空屋率、空置定義：房屋存量中空置的比率

數據產製方式：以隨機抽樣方式抽出部分住宅，以用水、用電紀錄，配合訪員親自前往判定方式確認是否為空屋。

產製頻率：每季辦理一次

由於新加坡住宅數量龐大，市區重建局每季以隨機抽樣的方式抽出部分住宅，針對這些抽出的住宅參考用水、用電紀錄確認是否為空置住宅，有疑慮的樣本則指派地區訪員前往確認。

This chart plots the Vacancy Rate for private residential properties against the Property Price Index (PPI). The vacancy rate is the percentage of the existing stock that is vacant and is based on surveys carried out by URA. Due to the large number of private residential units, the survey on their vacancy rate is conducted on a random sample basis every quarter. The vacancy of the sampled private residential units is inferred from the consumption levels of water and electricity as recorded by the Power Supply and field visits are carried out for doubtful cases.



圖8 新加坡公務網站對於空屋調查方式說明內容

資料來源：<http://www.singaporepropertycycle.com.sg/market-trends/singapore-property-price-index-and-vacancy-rate/>

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

3. 低度使用(用電)住宅比例計算流程

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。

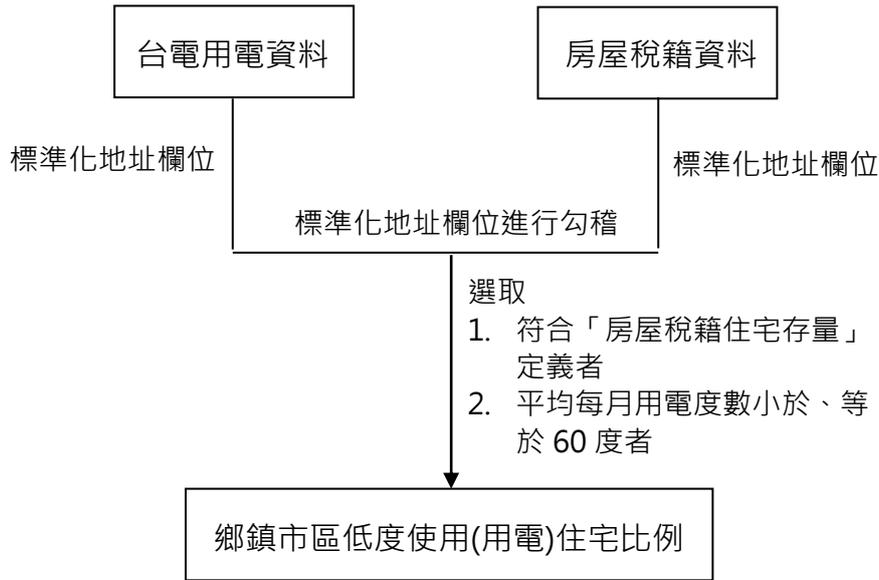


圖9 台電、房屋稅籍資料勾稽流程圖

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。

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

(二) 新建餘屋(待售)住宅篩選方式

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

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

本案研究團隊歷經 98-100 年三年「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之研究，歸納分析發現，由地政司地籍資料庫出發，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。

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

庫則提供房屋是否為住宅使用之判斷依據，台電用電資料庫除瞭解其用電別是否為營業用電外，亦可協助判斷房屋本身是否為低度使用(用電)住宅。

本研究案取得之地籍資料庫、房屋稅籍資料庫與台電用電資料庫之內容分述如下：

1. 地籍資料、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。

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

本研究案為 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之合併延續研究案，於本案執行期間取得 102 年度第一季至第四季地籍資料，而資料內容與前期研究案相同為登記原因為「第一次登記」、「信託」、「塗銷信託」、「買賣」、「拍賣」、「贈與」、「繼

承」與「分割繼承」七類資料。

(2) 台電用電資料、房屋稅籍資料部分

除內政部地政司提供之地籍資料外，研究團隊於 102 年度專案執行期間取得 102 年度 1 月份至 12 月份台電用電資料及 102 年度第四季之房屋稅籍資料供本研究案篩選新建餘屋(待售)住宅使用。

2. 新建餘屋(待售)住宅篩選過程說明

新建餘屋(待售)住宅篩選過程係由地籍資料出發，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。

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

第一種、99 年度第二季地籍資料

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、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。相關資料取得內容如下表 26 所示。

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

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(如圖 10 所示)。

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

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

表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

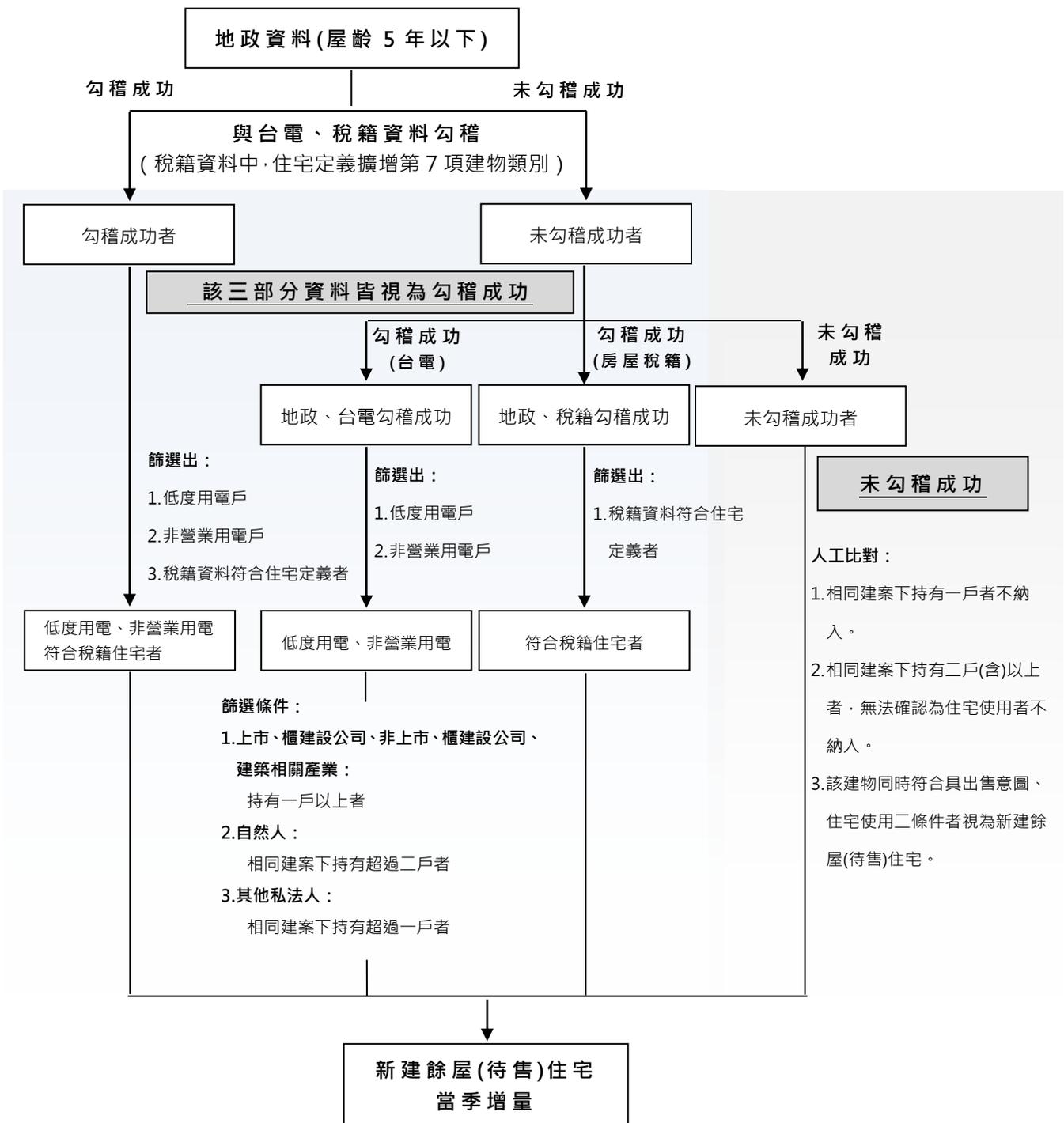


圖 10 新建餘屋(待售)住宅當季增量篩選流程圖

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 11 所示：

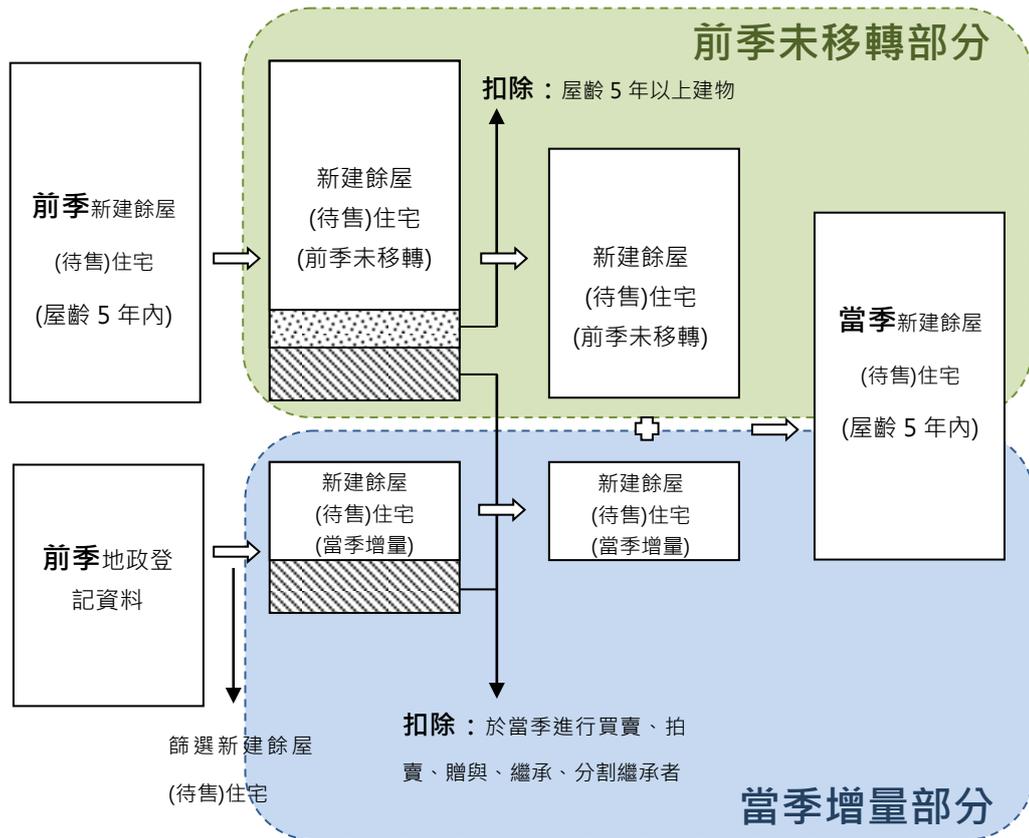


圖 11 新建餘屋(待售)住宅篩選流程圖

資料來源：100 年度「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究成果

當季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，前季末移轉部分新建餘屋(待售)住宅之篩選方式為：前季新建餘屋(待售)住宅季末存量中，扣除「屋齡大於 5 年以上」與「曾經於當季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承」等移轉事項者。

各季新建餘屋(待售)住宅當季增量部分則由當季地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。合併各季前季末移轉新建餘屋(待售)住宅與新建餘屋(待售)住宅當季增量部分即為各季新建餘屋(待售)住宅季末存量篩選成果。

研究團隊以 99 年度第二季新建餘屋(待售)住宅為篩選後續各季新建餘屋(待售)住宅之啟始點，後續各季新建餘屋(待售)住宅篩選成果皆由前述篩選過程而得，於本研究案執行期間，已經完成 99 年度第二季至 102 年度第四季共 15 季新建餘屋(待售)住宅篩選成果。

第二節 低度使用(用電)住宅計算結果與屬性分析

一、97年度至102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28 97-102年度11、12月份低度使用(用電)住宅數、比例計算結果

時間 / 縣市	97年度11、12月份			98年度11、12月份			99年度11、12月份			100年度11、12月份			101年度11、12月份			102年度11、12月份		
	房屋稅籍 ^註 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	7,730,985	890,731	11.52	7,839,347	900,431	11.49	7,923,721	884,978	11.17	8,022,572	813,925	10.15	8,121,526	863,083	10.63	8,163,897	856,924	10.50
新北市	1,396,591	115,792	8.29	1,428,806	120,829	8.46	1,455,223	123,733	8.50	1,478,472	113,972	7.71	1,494,867	119,136	7.97	1,504,376	117,772	7.83
台北市	835,341	63,970	7.66	851,716	69,352	8.14	862,007	71,118	8.25	871,602	65,907	7.56	877,641	68,504	7.81	879,249	66,354	7.55
台中市	906,834	110,139	12.15	917,530	111,195	12.12	925,288	108,098	11.68	926,843	92,356	9.96	951,709	100,938	10.61	956,696	99,156	10.36
台南市	625,073	74,626	11.94	629,385	73,619	11.70	631,975	69,791	11.04	640,028	65,210	10.19	646,057	69,335	10.73	648,863	67,371	10.38
高雄市	955,677	118,490	12.40	965,922	116,438	12.05	972,879	111,550	11.47	984,971	102,672	10.42	996,621	108,460	10.88	1,001,322	108,414	10.83
宜蘭縣	164,827	28,814	17.48	166,973	28,805	17.25	168,201	27,795	16.52	169,756	26,651	15.70	172,557	28,399	16.46	173,405	27,657	15.95
桃園縣	699,209	91,157	13.04	709,636	91,352	12.87	717,845	85,376	11.89	730,904	76,746	10.50	739,904	79,969	10.81	748,503	81,992	10.95
新竹縣	159,176	17,520	11.01	163,796	18,701	11.42	166,772	18,277	10.96	172,610	18,355	10.63	178,396	21,073	11.81	180,387	20,290	11.25
苗栗縣	172,140	20,286	11.78	174,269	21,099	12.11	175,720	20,902	11.90	178,129	20,015	11.24	179,991	21,680	12.05	181,462	22,758	12.54
彰化縣	361,700	49,195	13.60	364,965	48,948	13.41	372,351	48,867	13.12	376,188	45,882	12.20	378,933	47,886	12.64	380,046	47,509	12.50
南投縣	154,216	21,423	13.89	154,965	20,390	13.16	155,648	20,499	13.17	157,369	19,509	12.40	158,216	20,453	12.93	158,726	20,587	12.97
雲林縣	221,093	34,011	15.38	222,856	34,139	15.32	224,032	33,920	15.14	226,011	32,323	14.30	227,446	33,762	14.84	228,307	33,710	14.77
嘉義縣	161,765	24,686	15.26	162,636	24,461	15.04	163,322	24,542	15.03	164,758	23,480	14.25	165,736	24,460	14.76	166,546	24,751	14.86
屏東縣	266,116	32,716	12.29	267,635	32,115	12.00	267,583	31,346	11.71	271,999	29,749	10.94	273,840	31,908	11.65	274,406	31,998	11.66
台東縣	81,521	13,008	15.96	81,873	12,659	15.46	82,561	12,551	15.20	83,375	11,684	14.01	83,777	12,402	14.80	83,718	12,140	14.50
花蓮縣	124,424	20,265	16.29	124,939	19,129	15.31	125,296	18,765	14.98	126,308	17,600	13.93	127,016	18,741	14.75	127,237	18,689	14.69
澎湖縣	30,537	3,654	11.97	30,724	3,614	11.76	30,916	3,673	11.88	31,145	3,579	11.49	31,266	3,718	11.89	31,300	3,730	11.92
基隆市	153,942	21,194	13.77	155,463	21,430	13.78	157,044	21,882	13.93	157,839	19,683	12.47	158,493	20,622	13.01	158,959	20,432	12.85
新竹市	142,715	14,032	9.83	145,586	15,257	10.48	149,350	16,109	10.79	152,918	13,607	8.90	156,699	16,049	10.24	157,399	15,485	9.84
嘉義市	102,836	13,892	13.51	103,248	14,863	14.40	102,654	13,986	13.62	103,426	12,683	12.26	103,470	13,204	12.76	103,448	13,522	13.07
金門縣	13,093	1,558	11.90	14,195	1,722	12.13	14,796	1,911	12.92	15,623	1,969	12.60	16,508	2,039	12.35	17,109	2,262	13.22
連江縣	2,159	303	14.03	2,229	314	14.09	2,258	287	12.71	2,298	293	12.75	2,383	345	14.48	2,433	345	14.18

資料來源：本研究案自行整理

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

下圖 12 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 年度則緩降至 10.50%。

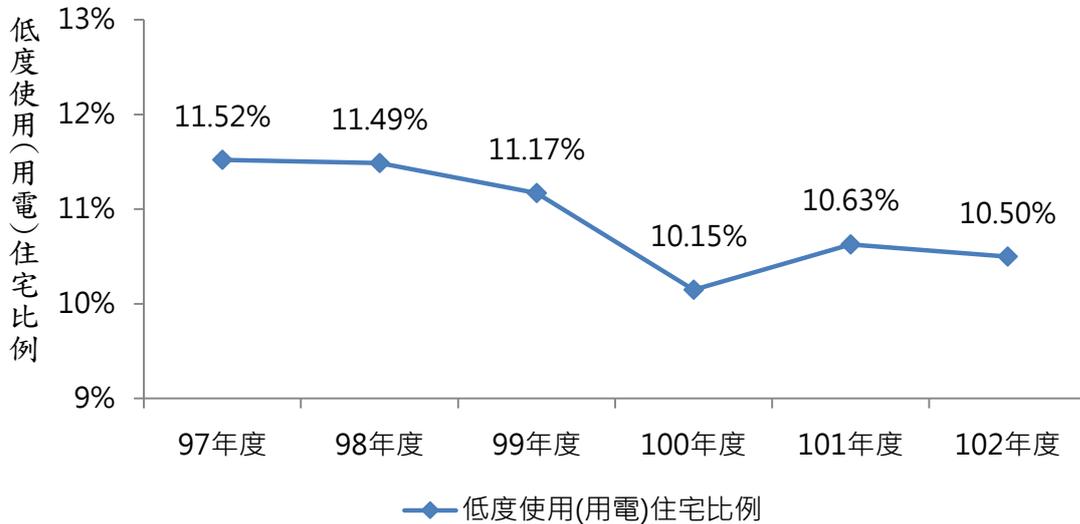


圖12 97-102 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本研究案自行整理

下圖 13 為 102 年度各縣市都度使用(用電)住宅比例分布狀況的散布圖，102 年度全國低度使用(用電)住宅比例為 10.50%。

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。

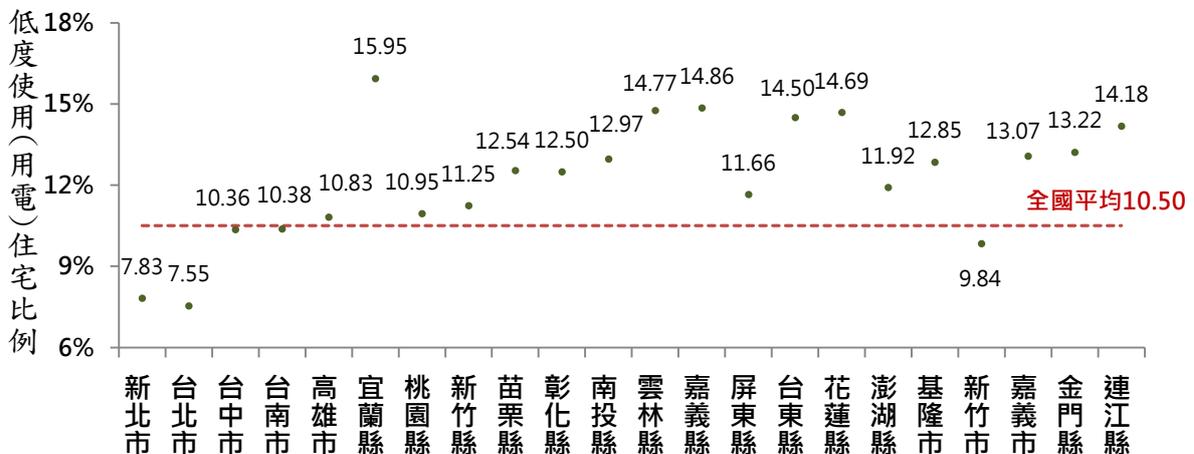


圖13 102 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

資料來源：本研究案自行整理

(二) 全國、六都歷年低度使用(用電)住宅比例折線圖

下圖 14 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29 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：本研究案自行整理

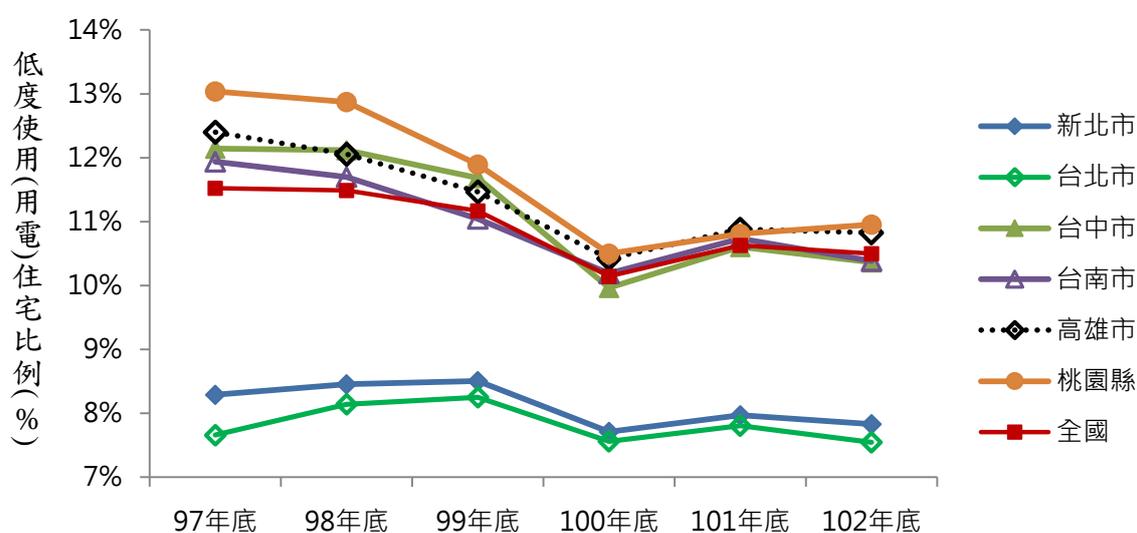


圖14 97 年度至 102 年度全國、六都低度使用(用電)住宅比例折線圖

資料來源：本研究案自行整理

二、102 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 30 為 102 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、北投區與大安區，宅數分別為 8,114 宅、7,089 宅與 6,451 宅。

若由比例而言，低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為大同區、中正區與萬華區，比例分別為 10.14%、9.89%與 9.36%。

表30 102 年度 11、12 月份台北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

台北市					
鄉鎮市區	宅數	比例(%)	鄉鎮市區	宅數	比例(%)
士林區	6,230	6.80	北投區	7,089	8.90
大同區	4,345	10.14	松山區	4,001	6.10
大安區	6,451	6.62	信義區	4,282	5.68
中山區	8,114	8.59	南港區	3,255	8.58
中正區	5,068	9.89	萬華區	6,243	9.36
內湖區	5,447	6.16	全區	66,354	7.55
文山區	5,829	6.61			

資料來源：本研究案自行整理

(二) 新北市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 31 為 102 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、三重區與新店區，宅數分別為 13,107 宅、9,747 宅與 9,541 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31 102 年度 11、12 月份新北市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

新北市					
鄉鎮市區	宅數	比例(%)	鄉鎮市區	宅數	比例(%)
八里區	2,034	13.58	金山區	1,349	18.07
三芝區	4,115	30.54	泰山區	1,412	5.27
三重區	9,747	6.53	烏來區	113	14.19
三峽區	5,018	11.60	貢寮區	428	12.84
土城區	4,468	5.42	淡水區	13,107	14.75
中和區	8,861	5.47	深坑區	732	7.34
五股區	1,806	6.59	新店區	9,541	7.76
平溪區	363	19.97	新莊區	9,347	6.77
永和區	4,316	4.92	瑞芳區	3,055	17.72
石門區	582	19.51	萬里區	2,857	32.65
石碇區	257	19.26	樹林區	4,202	6.70
汐止區	7,562	8.05	雙溪區	602	19.31
坪林區	127	19.24	蘆洲區	3,124	4.72
林口區	5,494	14.13	鶯歌區	2,515	8.64
板橋區	10,638	5.36	全區	117,772	7.83

資料來源：本研究案自行整理

(三) 桃園縣各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 32 為 102 年度 11、12 月份桃園縣各行政區低度使用(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：中壢市、桃園市與楊梅市，宅數分別為 17,160 宅、16,343 宅與 7,563 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鄉、龍潭鄉與楊梅市，其低度使用(用電)住宅比例為 20.23%、13.83%與 13.01%。

表32 102 年度 11、12 月份桃園縣各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

桃園縣					
鄉鎮市區	宅數	比例(%)	鄉鎮市區	宅數	比例(%)
八德市	6,241	9.87	新屋鄉	1,397	11.28
大園鄉	3,159	12.65	楊梅市	7,563	13.01
大溪鎮	4,003	12.59	龍潭鄉	5,783	13.83
中壢市	17,160	11.51	龜山鄉	4,977	8.85
平鎮市	7,289	9.93	蘆竹鄉	5,296	9.53
桃園市	16,343	10.14	觀音鄉	2,277	12.59
復興鄉	504	20.23	全區	81,992	10.95

資料來源：本研究案自行整理

(四) 台中市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 33 為 102 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 11,609 宅、10,046 宅與 8,746 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、和平區與東區，其低度使用(用電)住宅比例為 24.11%、21.37%與 12.88%。

表33 102 年度 11、12 月份台中市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

台中市					
鄉鎮市區	宅數	比例(%)	鄉鎮市區	宅數	比例(%)
中區	2,335	24.11	石岡區	376	9.93
北區	8,746	12.46	后里區	1,441	9.83
北屯區	10,046	10.51	沙鹿區	3,262	11.11
西區	6,166	11.47	和平區	525	21.37
西屯區	11,609	11.53	東勢區	1,695	11.91
東區	3,577	12.88	烏日區	1,918	9.16
南區	5,356	9.92	神岡區	1,427	7.89
南屯區	5,125	8.59	梧棲區	1,704	10.35
大甲區	2,005	9.16	清水區	2,725	11.06
大安區	506	9.23	新社區	909	12.84
大肚區	1,911	10.54	潭子區	2,551	7.37
大里區	5,572	8.60	龍井區	2,573	10.87
大雅區	1,964	7.21	豐原區	4,265	8.52
太平區	5,807	10.01	霧峰區	2,134	10.27
外埔區	926	10.32	全區	99,156	10.36

資料來源：本研究案自行整理

(五) 台南市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 34 為 102 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 7,304 宅、6,970 宅與 5,321 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 23.01%、19.44%、17.10%與。

表34 102 年度 11、12 月份台南市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

台南市					
鄉鎮市區	宅數	比例(%)	鄉鎮市區	宅數	比例(%)
中西區	4,854	14.26	佳里區	1,808	9.41
北區	5,321	10.41	官田區	1,200	15.05
安平區	2,522	9.98	東山區	933	13.69
安南區	4,344	7.92	南化區	382	16.74
東區	7,304	10.09	後壁區	1,302	14.71
南區	3,624	8.76	柳營區	937	13.20
七股區	772	12.35	將軍區	820	14.03
下營區	911	11.96	麻豆區	1,815	11.92
大內區	470	14.37	善化區	1,911	11.82
山上區	262	11.72	新化區	1,377	9.43
仁德區	2,314	9.26	新市區	982	8.06
六甲區	880	11.56	新營區	3,279	11.21
北門區	390	14.40	楠西區	527	17.10
左鎮區	300	19.44	學甲區	1,052	12.48
永康區	6,970	8.34	龍崎區	273	23.01
玉井區	710	14.50	歸仁區	1,433	6.87
白河區	1,586	15.40	關廟區	785	7.73
安定區	825	9.16	鹽水區	1,432	15.29
西港區	764	10.58	全區	67,371	10.38

資料來源：本研究案自行整理

(六) 高雄市各行政區低度使用(用電)住宅比例統計結果

表 35 為 102 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：鳳山區、三民區與楠梓區，宅數分別為 12,184 宅、11,787 宅與 7,965 宅。

由比例而言，比例較高的行政區有田寮區、桃源區與六龜區，其低度使用(用電)住宅比例為 20.26%、19.69% 與 18.95%。

表35 102 年度 11、12 月份高雄市各行政區低度使用(用電)住宅數、比例

高雄市					
鄉鎮市區	宅數	比例(%)	鄉鎮市區	宅數	比例(%)
三民區	11,787	8.99	杉林區	748	18.11
小港區	4,410	9.83	那瑪夏區	98	17.16
左營區	7,172	9.46	岡山區	3,023	9.10
前金區	2,128	14.35	林園區	2,620	11.99
前鎮區	6,981	9.89	阿蓮區	806	9.22
苓雅區	7,646	10.95	美濃區	2,025	14.87
新興區	3,821	14.84	茄萣區	1,010	11.56
楠梓區	7,965	12.06	茂林區	50	11.11
鼓山區	6,428	11.53	桃源區	208	19.69
旗津區	748	10.72	梓官區	1,328	11.50
鹽埕區	1,728	14.71	鳥松區	2,164	12.73
大社區	1,150	9.20	湖內區	1,511	13.30
大寮區	3,921	10.17	路竹區	1,634	9.60
大樹區	1,821	13.45	旗山區	2,499	16.99
仁武區	2,831	10.00	鳳山區	12,184	9.64
內門區	695	15.33	橋頭區	1,640	12.18
六龜區	980	18.95	燕巢區	953	10.65
永安區	326	10.25	彌陀區	537	10.54
田寮區	381	20.26	全區	108,414	10.83
甲仙區	457	18.83			

資料來源：本研究案自行整理

三、102 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 102 年度勾稽成功之 6,976,340 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36 102 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	38,951	4,122	10.58	190,165	11,504	6.05	306,911	21,796	7.10	346,798	36,526	10.53
台北市	76,608	7,183	9.38	373,044	21,920	5.88	267,845	21,656	8.09	110,835	11,596	10.46
台中市	177,323	13,513	7.62	125,391	15,481	12.35	152,756	16,976	11.11	152,461	17,075	11.20
台南市	148,709	11,665	7.84	87,182	10,389	11.92	60,266	6,342	10.52	41,540	3,909	9.41
高雄市	122,794	11,530	9.39	131,098	17,227	13.14	103,358	9,488	9.18	180,627	19,963	11.05
宜蘭縣	55,705	6,530	11.72	13,553	2,428	17.91	17,313	4,403	25.43	3,415	1,133	33.18
桃園縣	95,363	7,949	8.34	88,976	11,043	12.41	147,768	16,702	11.30	122,516	15,409	12.58
新竹縣	30,373	2,523	8.31	22,483	2,746	12.21	25,057	2,762	11.02	17,215	2,917	16.94
苗栗縣	45,966	4,206	9.15	15,212	2,343	15.40	11,202	2,106	18.80	2,055	429	20.88
彰化縣	113,003	11,390	10.08	32,124	4,690	14.60	13,990	1,394	9.96	5,470	465	8.50
南投縣	52,559	5,603	10.66	11,657	1,763	15.12	5,576	905	16.23	1,705	305	17.89
雲林縣	61,578	7,268	11.80	15,638	2,112	13.51	8,948	1,275	14.25	1,755	285	16.24
嘉義縣	37,424	4,095	10.94	11,858	2,206	18.60	2,569	619	24.09	221	32	14.48
屏東縣	75,326	7,378	9.79	16,390	2,579	15.74	10,885	1,522	13.98	5,762	757	13.14
台東縣	24,540	2,801	11.41	2,714	369	13.60	3,334	865	25.94	471	47	9.98
花蓮縣	37,972	4,721	12.43	12,166	2,049	16.84	8,044	1,540	19.14	1,406	215	15.29
澎湖縣	6,845	507	7.41	1,490	116	7.79	1,092	76	6.96	356	24	6.74
基隆市	16,967	2,479	14.61	29,701	3,356	11.30	30,148	3,275	10.86	17,238	2,555	14.82
新竹市	18,278	1,528	8.36	16,348	1,902	11.63	18,862	2,145	11.37	21,234	2,720	12.81
嘉義市	15,671	1,395	8.90	14,644	2,111	14.42	18,860	2,901	15.38	8,277	1,002	12.11
金門縣	11,015	1,196	10.86	1,418	167	11.78	260	56	21.54	0	0	0.00
連江縣	1,636	248	15.16	230	11	4.78	62	6	9.68	0	0	0.00
全國	1,264,606	119,830	9.48	1,213,482	118,512	9.77	1,215,106	118,810	9.78	1,041,357	117,364	11.27

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 102 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,976,340 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 102 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 2,241,789 筆資料填寫內容無法辨識。

表37 102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	171,545	23,416	13.65	792,200	48,932	6.18	287,490	19,787	6.88	83,600	10,142	12.13	21,570	3,577	16.58
台北市	141,216	18,662	13.22	478,680	27,800	5.81	145,563	9,344	6.42	50,518	4,983	9.86	12,355	1,566	12.68
台中市	78,668	17,147	21.80	259,450	24,664	9.51	262,281	21,963	8.37	190,403	18,150	9.53	58,319	5,672	9.73
台南市	41,575	9,486	22.82	141,779	15,548	10.97	190,194	15,920	8.37	139,068	11,733	8.44	29,364	2,682	9.13
高雄市	68,091	13,719	20.15	367,734	35,284	9.59	272,473	24,685	9.06	139,228	16,431	11.80	30,292	3,907	12.90
宜蘭縣	15,189	5,980	39.37	40,012	7,601	19.00	48,758	5,968	12.24	36,287	3,496	9.63	8,538	694	8.13
桃園縣	53,503	11,217	20.97	251,834	28,482	11.31	183,395	16,762	9.14	113,490	10,189	8.98	34,733	2,804	8.07
新竹縣	9,285	1,943	20.93	40,612	4,543	11.19	42,055	4,060	9.65	36,125	3,908	10.82	10,313	1,017	9.86
苗栗縣	9,575	2,754	28.76	29,597	5,055	17.08	42,123	4,401	10.45	40,577	3,526	8.69	12,799	998	7.80
彰化縣	18,164	4,291	23.62	68,668	10,260	14.94	99,107	10,715	10.81	77,853	7,898	10.14	22,559	2,404	10.66
南投縣	9,644	2,406	24.95	33,153	5,273	15.91	44,613	4,897	10.98	31,791	3,041	9.57	9,187	836	9.10
雲林縣	18,172	4,646	25.57	49,908	8,866	17.76	59,674	7,242	12.14	40,072	4,325	10.79	9,710	918	9.45
嘉義縣	11,382	3,056	26.85	31,924	5,339	16.72	40,857	5,117	12.52	21,904	2,510	11.46	6,871	619	9.01
屏東縣	16,076	3,724	23.16	50,359	7,005	13.91	70,126	7,027	10.02	51,987	4,545	8.74	13,455	1,050	7.80
台東縣	9,755	2,874	29.46	17,039	2,724	15.99	17,211	1,728	10.04	14,415	1,157	8.03	3,136	214	6.82
花蓮縣	17,651	4,948	28.03	40,070	5,784	14.43	30,139	2,782	9.23	15,883	1,618	10.19	3,405	312	9.16
澎湖縣	1,736	431	24.83	8,580	1,218	14.20	7,439	600	8.07	4,338	315	7.26	839	62	7.39
基隆市	16,433	4,161	25.32	79,495	9,710	12.21	30,673	2,874	9.37	9,189	833	9.07	1,632	153	9.38
新竹市	12,099	2,406	19.89	36,443	3,398	9.32	35,199	2,780	7.90	25,621	2,241	8.75	7,481	670	8.96
嘉義市	12,770	3,132	24.53	35,769	4,552	12.73	27,557	2,693	9.77	14,852	1,665	11.21	3,765	338	8.98
金門縣	964	297	30.81	3,769	706	18.73	3,705	448	12.09	4,679	333	7.12	1,009	56	5.55
連江縣	345	87	25.22	839	118	14.06	481	41	8.52	208	17	8.17	55	2	3.64
全國	733,838	140,783	19.18	2,857,914	262,862	9.20	1,941,113	171,834	8.85	1,142,088	113,056	9.90	301,387	30,551	10.14

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以102年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,976,340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102年度11、12月份用平均電度數計算而得。

表38 102 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	110,960	24,897	22.44	104,365	6,586	6.31	442,863	30,233	6.83	252,176	13,767	5.46	446,041	30,371	6.81
台北市	46,398	10,762	23.19	50,535	3,805	7.53	105,774	7,302	6.90	190,313	10,218	5.37	435,312	30,268	6.95
台中市	58,697	12,436	21.19	81,303	6,593	8.11	307,180	28,850	9.39	184,053	16,825	9.14	217,888	22,892	10.51
台南市	27,319	4,814	17.62	41,923	2,757	6.58	154,684	14,016	9.06	125,165	11,436	9.14	192,889	22,346	11.58
高雄市	43,939	12,025	27.37	85,571	6,997	8.18	244,647	22,148	9.05	190,534	19,057	10.00	313,127	33,799	10.79
宜蘭縣	12,349	3,116	25.23	13,171	1,579	11.99	45,229	7,539	16.67	26,384	3,046	11.54	51,651	8,459	16.38
桃園縣	44,282	10,876	24.56	77,293	6,489	8.40	240,401	25,056	10.42	101,595	9,648	9.50	173,384	17,385	10.03
新竹縣	18,528	3,855	20.81	21,383	1,847	8.64	34,763	3,456	9.94	23,798	2,140	8.99	39,918	4,173	10.45
苗栗縣	7,227	1,757	24.31	9,239	1,275	13.80	33,792	3,751	11.10	28,545	2,580	9.04	55,868	7,371	13.19
彰化縣	13,614	2,697	19.81	16,996	1,329	7.82	81,434	8,276	10.16	58,763	6,226	10.60	115,544	17,040	14.75
南投縣	3,871	1,026	26.50	8,489	991	11.67	35,833	4,235	11.82	26,536	2,581	9.73	53,659	7,620	14.20
雲林縣	6,987	1,261	18.05	9,493	793	8.35	42,055	5,339	12.70	33,289	3,940	11.84	85,712	14,664	17.11
嘉義縣	3,628	829	22.85	6,196	1,001	16.16	25,498	3,265	12.80	21,613	2,356	10.90	56,003	9,190	16.41
屏東縣	6,203	1,124	18.12	11,188	986	8.81	51,629	6,150	11.91	43,896	4,000	9.11	89,087	11,091	12.45
台東縣	2,920	479	16.40	3,279	358	10.92	15,886	2,319	14.60	12,102	1,261	10.42	27,369	4,280	15.64
花蓮縣	3,272	632	19.32	6,047	488	8.07	26,568	4,074	15.33	23,396	2,885	12.33	47,865	7,365	15.39
澎湖縣	976	153	15.68	1,841	97	5.27	4,242	263	6.20	3,626	260	7.17	12,247	1,853	15.13
基隆市	5,659	1,467	25.92	5,019	491	9.78	61,575	6,897	11.20	22,683	2,447	10.79	42,486	6,429	15.13
新竹市	14,212	2,613	18.39	8,813	728	8.26	32,662	3,238	9.91	21,559	1,818	8.43	39,597	3,098	7.82
嘉義市	3,525	676	19.18	7,142	532	7.45	29,433	4,025	13.68	20,927	2,566	12.26	33,686	4,581	13.60
金門縣	2,070	457	22.08	1,122	72	6.42	3,867	323	8.35	1,929	131	6.79	5,138	857	16.68
連江縣	146	20	13.70	217	8	3.69	163	8	4.91	157	17	10.83	1,245	212	17.03
全國	436,782	97,972	22.43	570,625	45,802	8.03	2,020,178	190,763	9.44	1,413,039	119,205	8.44	2,535,716	265,344	10.46

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 102 年度台電、房屋稅籍勾稽成功之 6,976,340 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 102 年度 11、12 月份用平均電度數計算而得。

表39 102年度各縣市低度使用(用電)住宅按「房屋構造」屬性區分統計

縣市	鋼筋或鋼骨造			加強磚造			鋼鐵造			木竹土石造		
	宅數 (1)	低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	宅數 (5)	低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	宅數 (7)	低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)
新北市	1,219,402	92,968	7.62	96,038	7,226	7.52	4,045	322	7.96	36,920	5,338	14.46
台北市	728,567	53,521	7.35	75,315	6,190	8.22	3,232	133	4.12	21,218	2,511	11.83
台中市	593,277	64,441	10.86	161,671	12,405	7.67	36,569	2,502	6.84	57,604	8,248	14.32
台南市	320,000	31,639	9.89	127,377	10,047	7.89	28,067	2,349	8.37	66,536	11,334	17.03
高雄市	628,956	68,453	10.88	179,387	15,824	8.82	19,522	1,655	8.48	49,953	8,094	16.20
宜蘭縣	64,883	12,876	19.84	52,062	5,441	10.45	8,977	958	10.67	22,862	4,464	19.53
桃園縣	445,671	52,575	11.80	153,341	11,698	7.63	8,667	700	8.08	29,276	4,481	15.31
新竹縣	87,454	10,288	11.76	37,656	2,935	7.79	1,906	164	8.60	11,374	2,084	18.32
苗栗縣	60,848	7,906	12.99	46,497	4,091	8.80	5,212	499	9.57	22,114	4,238	19.16
彰化縣	124,352	13,999	11.26	89,782	9,779	10.89	16,597	1,656	9.98	55,620	10,134	18.22
南投縣	57,991	6,865	11.84	39,470	4,268	10.81	5,512	773	14.02	25,415	4,547	17.89
雲林縣	59,665	7,440	12.47	65,692	7,887	12.01	5,178	764	14.75	47,001	9,906	21.08
嘉義縣	35,981	5,174	14.38	41,762	4,790	11.47	3,956	503	12.71	31,239	6,174	19.76
屏東縣	75,058	9,042	12.05	79,363	7,306	9.21	9,252	906	9.79	38,330	6,097	15.91
台東縣	17,691	2,256	12.75	23,704	2,594	10.94	3,936	463	11.76	16,225	3,384	20.86
花蓮縣	49,534	6,474	13.07	31,723	3,899	12.29	2,659	367	13.80	23,232	4,704	20.25
澎湖縣	7,220	511	7.08	9,863	913	9.26	242	19	7.85	5,607	1,183	21.10
基隆市	110,802	13,494	12.18	14,318	1,706	11.92	2,141	210	9.81	10,161	2,321	22.84
新竹市	78,032	8,399	10.76	30,376	1,993	6.56	1,956	184	9.41	6,479	919	14.18
嘉義市	57,517	7,675	13.34	22,358	2,138	9.56	2,304	246	10.68	12,534	2,321	18.52
金門縣	5,006	689	13.76	7,474	697	9.33	125	7	5.60	1,521	447	29.39
連江縣	1,128	101	8.95	77	9	11.69	57	3	5.26	666	152	22.82
全國	4,829,035	476,786	9.87	1,385,306	123,836	8.94	170,112	15,383	9.04	591,887	103,081	17.42

註1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以102年度台電、房屋稅籍勾稽成功之6,976,340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102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 40 所示：

表40 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	50
		加強磚造	35
		磚構造	25
		金屬建造(有披覆處理)	20
		金屬建造(無披覆處理)	15
		木造	10

資料來源：財政部賦稅署網站，關於賦稅法令相關之行政規則，
網址：<http://www.dot.gov.tw/dot/home.jsp?mserno=200912140006&serno=200912140020&menudata=DotMenu&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41 102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		
	耐用年限內住宅數 (1)	耐用年限內低度宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	耐用年限內住宅數 (3)	耐用年限內低度宅數 (4)	比例(%) (4)/(3)	耐用年限內住宅數 (5)	耐用年限內低度宅數 (6)	比例(%) (6)/(5)	耐用年限內住宅數 (7)	耐用年限內低度宅數 (8)	比例(%) (8)/(7)	耐用年限內住宅數 (9)	耐用年限內低度宅數 (10)	比例(%) (10)/(9)
新北市	1,219,137	92,949	7.62	29,124	2,811	9.65	2,218	263	11.86	1,051	187	17.79	1,251,530	96,210	7.69
台北市	727,271	53,390	7.34	4,004	278	6.94	3,018	123	4.08	2,619	199	7.60	736,912	53,990	7.33
台中市	593,038	64,414	10.86	102,447	6,780	6.62	21,237	1,392	6.55	2,587	340	13.14	719,309	72,926	10.14
台南市	319,934	31,636	9.89	80,857	5,349	6.62	15,434	1,202	7.79	1,449	216	14.91	417,674	38,403	9.19
高雄市	628,845	68,446	10.88	76,424	6,187	8.10	12,118	995	8.21	2,141	344	16.07	719,528	75,972	10.56
宜蘭縣	64,873	12,875	19.85	35,851	3,442	9.60	7,578	776	10.24	1,799	199	11.06	110,101	17,292	15.71
桃園縣	445,498	52,542	11.79	100,393	7,835	7.80	7,333	574	7.83	1,131	153	13.53	554,355	61,104	11.02
新竹縣	87,424	10,285	11.76	24,841	1,908	7.68	1,446	133	9.20	232	51	21.98	113,943	12,377	10.86
苗栗縣	60,824	7,902	12.99	30,931	2,607	8.43	3,088	279	9.03	527	76	14.42	95,370	10,864	11.39
彰化縣	124,318	13,996	11.26	64,902	6,601	10.17	13,567	1,161	8.56	1,717	223	12.99	204,504	21,981	10.75
南投縣	57,981	6,863	11.84	27,566	2,856	10.36	3,290	496	15.08	497	80	16.10	89,334	10,295	11.52
雲林縣	59,643	7,437	12.47	52,106	5,964	11.45	2,639	397	15.04	789	155	19.65	115,177	13,953	12.11
嘉義縣	35,974	5,173	14.38	34,724	3,809	10.97	2,077	264	12.71	297	55	18.52	73,072	9,301	12.73
屏東縣	75,019	9,039	12.05	54,755	4,558	8.32	6,773	637	9.40	1,345	176	13.09	137,892	14,410	10.45
台東縣	17,680	2,255	12.75	17,244	1,828	10.60	3,060	357	11.67	971	240	24.72	38,955	4,680	12.01
花蓮縣	49,506	6,473	13.08	20,607	2,541	12.33	1,800	248	13.78	576	153	26.56	72,489	9,415	12.99
澎湖縣	7,212	510	7.07	6,196	460	7.42	238	19	7.98	23	4	17.39	13,669	993	7.26
基隆市	110,784	13,491	12.18	6,716	669	9.96	2,057	202	9.82	1,094	183	16.73	120,651	14,545	12.06
新竹市	77,989	8,397	10.77	14,947	934	6.25	1,139	111	9.75	330	52	15.76	94,405	9,494	10.06
嘉義市	57,430	7,673	13.36	12,055	932	7.73	1,352	112	8.28	104	30	28.85	70,941	8,747	12.33
金門縣	4,998	688	13.77	5,277	409	7.75	115	5	4.35	28	9	32.14	10,418	1,111	10.66
連江縣	1,122	99	8.82	51	5	9.80	55	2	3.64	9	4	44.44	1,237	110	8.89
全國	4,826,500	476,533	9.87	802,018	68,763	8.57	111,632	9,748	8.73	21,316	3,129	14.68	5,761,466	558,173	9.69

註 1：低度使用(用電)住宅屬性分析僅以 102 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 5,761,466 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 102 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) 僅 2 個月與連續 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，研究團隊嘗試分析連續 12 個月低度使用(用電)之住宅，該類住宅代表：「長期未能出售」或「無出售意願且沒有使用」之住宅。

本案「連續 12 個月低度使用(用電)住宅」定義方式：連續 12 個月，每月平均用電度數皆小於 60 度為認定標準。

下表 42 與圖 15 為歷年分析結果。表 43 至 45 則為各縣市分析結果。

表42 僅 2 個月與連續 12 個月低度使用(用電)住宅比例彙整表 單位：%

僅 2 個月、連續 12 個月低度使用(用電)住宅比例 / 時間	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
僅 2 個月(11、12 月)低度使用(用電)住宅比例	11.52	11.49	11.17	10.15	10.63	10.50
連續 12 個月低度使用(用電)住宅比例	-----	7.62	7.53	6.95	6.96	6.96

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

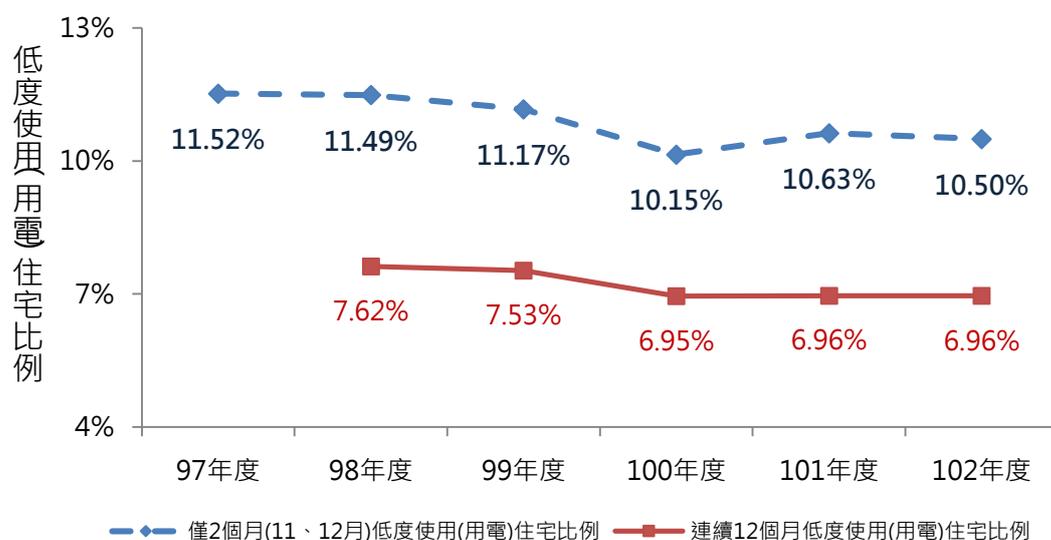


圖 15 僅 2 個月與年續 12 個月低度使用(用電)住宅比例折線圖

表43 98、99年度各縣市僅2個月與連續12個月低度使用(用電)住宅數統計結果

低度使用 (用電) 住宅 / 縣市	98年度11、12月						99年度11、12月					
	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用(用電)住宅					房屋稅籍 住宅類數量	低度使用(用電)住宅				
		僅2個月(11、12月)		連續12個月		比例 (%)		僅2個月(11、12月)		連續12個月		比例 (%)
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		(3)/(2)	宅數 (4)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	
全國	7,839,347	900,431	11.49	597,570	7.62	66.36	7,923,721	884,978	11.17	596,394	7.53	67.39
新北市	1,428,806	120,829	8.46	72,912	5.10	60.34	1,455,223	123,733	8.50	77,481	5.32	62.62
台北市	851,716	69,352	8.14	38,486	4.52	55.49	862,007	71,118	8.25	41,418	4.80	58.24
台中市	917,530	111,195	12.12	71,156	7.76	63.99	925,288	108,098	11.68	71,370	7.71	66.02
台南市	629,385	73,619	11.70	50,891	8.09	69.13	631,975	69,791	11.04	49,288	7.80	70.62
高雄市	965,922	116,438	12.05	81,407	8.43	69.91	972,879	111,550	11.47	77,854	8.00	69.79
宜蘭縣	166,973	28,805	17.25	21,072	12.62	73.15	168,201	27,795	16.52	20,003	11.89	71.97
桃園縣	709,636	91,352	12.87	58,374	8.23	63.90	717,845	85,376	11.89	55,316	7.71	64.79
新竹縣	163,796	18,701	11.42	12,185	7.44	65.16	166,772	18,277	10.96	12,245	7.34	67.00
苗栗縣	174,269	21,099	12.11	14,392	8.26	68.21	175,720	20,902	11.90	14,230	8.10	68.08
彰化縣	364,965	48,948	13.41	36,603	10.03	74.78	372,351	48,867	13.12	36,840	9.89	75.39
南投縣	154,965	20,390	13.16	14,970	9.66	73.42	155,648	20,499	13.17	15,182	9.75	74.06
雲林縣	222,856	34,139	15.32	24,675	11.07	72.28	224,032	33,920	15.14	24,777	11.06	73.05
嘉義縣	162,636	24,461	15.04	18,022	11.08	73.68	163,322	24,542	15.03	18,264	11.18	74.42
屏東縣	267,635	32,115	12.00	22,696	8.48	70.67	267,583	31,346	11.71	21,857	8.17	69.73
台東縣	81,873	12,659	15.46	8,714	10.64	68.84	82,561	12,551	15.20	8,582	10.39	68.38
花蓮縣	124,939	19,129	15.31	12,995	10.40	67.93	125,296	18,765	14.98	12,471	9.95	66.46
澎湖縣	30,724	3,614	11.76	2,484	8.08	68.73	30,916	3,673	11.88	2,540	8.22	69.15
基隆市	155,463	21,430	13.78	14,850	9.55	69.30	157,044	21,882	13.93	14,991	9.55	68.51
新竹市	145,586	15,257	10.48	8,802	6.05	57.69	149,350	16,109	10.79	10,217	6.84	63.42
嘉義市	103,248	14,863	14.40	10,414	10.09	70.07	102,654	13,986	13.62	9,901	9.65	70.79
金門縣	14,195	1,722	12.13	1,254	8.83	72.82	14,796	1,911	12.92	1,373	9.28	71.85
連江縣	2,229	314	14.09	216	9.69	68.79	2,258	287	12.71	194	8.59	67.60

註：僅2個月、連續12個月低度使用(用電)住宅計算方式：

1. 連續12個月低度使用(用電)住宅：連續12個月，每月平均用電度數皆小於60度者。
2. 僅2個月低度使用(用電)住宅：每年11、12月份，每月平均用電度數小於60度者。

表44 100、101 年度各縣市僅 2 個月與連續 12 個月低度使用(用電)住宅數統計結果

低度使用 (用電) 住宅 / 縣市	100 年度 11、12 月						101 年度 11、12 月					
	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用(用電)住宅					房屋稅籍 住宅類數量	低度使用(用電)住宅				
		僅 2 個月(11、12 月)		連續 12 個月		比例 (%)		僅 2 個月(11、12 月)		連續 12 個月		比例 (%)
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		(3)/(2)	宅數 (4)	宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	
全國	8,022,572	813,925	10.15	557,438	6.95	68.49	8,121,526	863,083	10.63	565,237	6.96	65.49
新北市	1,478,472	113,972	7.71	72,605	4.91	63.70	1,494,867	119,136	7.97	72,574	4.85	60.92
台北市	871,602	65,907	7.56	39,048	4.48	59.25	877,641	68,504	7.81	38,829	4.42	56.68
台中市	926,843	92,356	9.96	59,888	6.46	64.84	951,709	100,938	10.61	63,485	6.67	62.90
台南市	640,028	65,210	10.19	46,929	7.33	71.97	646,057	69,335	10.73	48,324	7.48	69.70
高雄市	984,971	102,672	10.42	73,535	7.47	71.62	996,621	108,460	10.88	74,825	7.51	68.99
宜蘭縣	169,756	26,651	15.70	19,359	11.40	72.64	172,557	28,399	16.46	19,495	11.30	68.65
桃園縣	730,904	76,746	10.50	50,140	6.86	65.33	739,904	79,969	10.81	48,168	6.51	60.23
新竹縣	172,610	18,355	10.63	12,935	7.49	70.47	178,396	21,073	11.81	14,232	7.98	67.54
苗栗縣	178,129	20,015	11.24	13,986	7.85	69.88	179,991	21,680	12.05	14,268	7.93	65.81
彰化縣	376,188	45,882	12.20	34,986	9.30	76.25	378,933	47,886	12.64	34,585	9.13	72.22
南投縣	157,369	19,509	12.40	14,881	9.46	76.28	158,216	20,453	12.93	14,606	9.23	71.41
雲林縣	226,011	32,323	14.30	24,023	10.63	74.32	227,446	33,762	14.84	23,946	10.53	70.93
嘉義縣	164,758	23,480	14.25	17,608	10.69	74.99	165,736	24,460	14.76	17,844	10.77	72.95
屏東縣	271,999	29,749	10.94	21,574	7.93	72.52	273,840	31,908	11.65	22,173	8.10	69.49
台東縣	83,375	11,684	14.01	8,415	10.09	72.02	83,777	12,402	14.80	8,413	10.04	67.84
花蓮縣	126,308	17,600	13.93	11,767	9.32	66.86	127,016	18,741	14.75	12,090	9.52	64.51
澎湖縣	31,145	3,579	11.49	2,517	8.08	70.33	31,266	3,718	11.89	2,558	8.18	68.80
基隆市	157,839	19,683	12.47	13,853	8.78	70.38	158,493	20,622	13.01	13,700	8.64	66.43
新竹市	152,918	13,607	8.90	8,577	5.61	63.03	156,699	16,049	10.24	10,195	6.51	63.52
嘉義市	103,426	12,683	12.26	9,242	8.94	72.87	103,470	13,204	12.76	9,291	8.98	70.37
金門縣	15,623	1,969	12.60	1,359	8.70	69.02	16,508	2,039	12.35	1,427	8.64	69.99
連江縣	2,298	293	12.75	211	9.18	72.01	2,383	345	14.48	209	8.77	60.58

註：僅 2 個月、連續 12 個月低度使用(用電)住宅計算方式：

1. 連續 12 個月低度使用(用電)住宅：連續 12 個月，每月平均用電度數皆小於 60 度者。
2. 僅 2 個月低度使用(用電)住宅：每年 11、12 月份，每月平均用電度數小於 60 度者。

表45 102年度僅2個月與連續12個月低度使用(用電)住宅計算結果

低度使用 (用電) 住宅 / 縣市	102年度11、12月					
	房屋稅籍 住宅類數量	低度使用(用電)住宅				比例 (%)
		僅2個月(11、12月)		連續12個月		
	宅數 (1)	宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)	(3)/(2)
全國	8,163,897	856,924	10.50	567,981	6.96	66.28
新北市	1,504,376	117,772	7.83	72,451	4.82	61.52
台北市	879,249	66,354	7.55	37,897	4.31	57.11
台中市	956,696	99,156	10.36	63,174	6.60	63.71
台南市	648,863	67,371	10.38	46,572	7.18	69.13
高雄市	1,001,322	108,414	10.83	75,395	7.53	69.54
宜蘭縣	173,405	27,657	15.95	19,521	11.26	70.58
桃園縣	748,503	81,992	10.95	50,521	6.75	61.62
新竹縣	180,387	20,290	11.25	13,534	7.50	66.70
苗栗縣	181,462	22,758	12.54	15,566	8.58	68.40
彰化縣	380,046	47,509	12.50	35,443	9.33	74.60
南投縣	158,726	20,587	12.97	14,892	9.38	72.34
雲林縣	228,307	33,710	14.77	24,256	10.62	71.95
嘉義縣	166,546	24,751	14.86	18,334	11.01	74.07
屏東縣	274,406	31,998	11.66	22,622	8.24	70.70
台東縣	83,718	12,140	14.50	8,291	9.90	68.29
花蓮縣	127,237	18,689	14.69	12,235	9.62	65.47
澎湖縣	31,300	3,730	11.92	2,641	8.44	70.80
基隆市	158,959	20,432	12.85	13,875	8.73	67.91
新竹市	157,399	15,485	9.84	9,750	6.19	62.96
嘉義市	103,448	13,522	13.07	9,135	8.83	67.56
金門縣	17,109	2,262	13.22	1,623	9.49	71.75
連江縣	2,433	345	14.18	253	10.40	73.33

註：僅2個月、連續12個月低度使用(用電)住宅計算方式：

1. 連續12個月低度使用(用電)住宅：連續12個月，每月平均用電度數皆小於60度者。
2. 僅2個月低度使用(用電)住宅：每年11、12月份，每月平均用電度數小於60度者。

(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 102 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 46、圖 16 所示。

表46 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 (%)

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

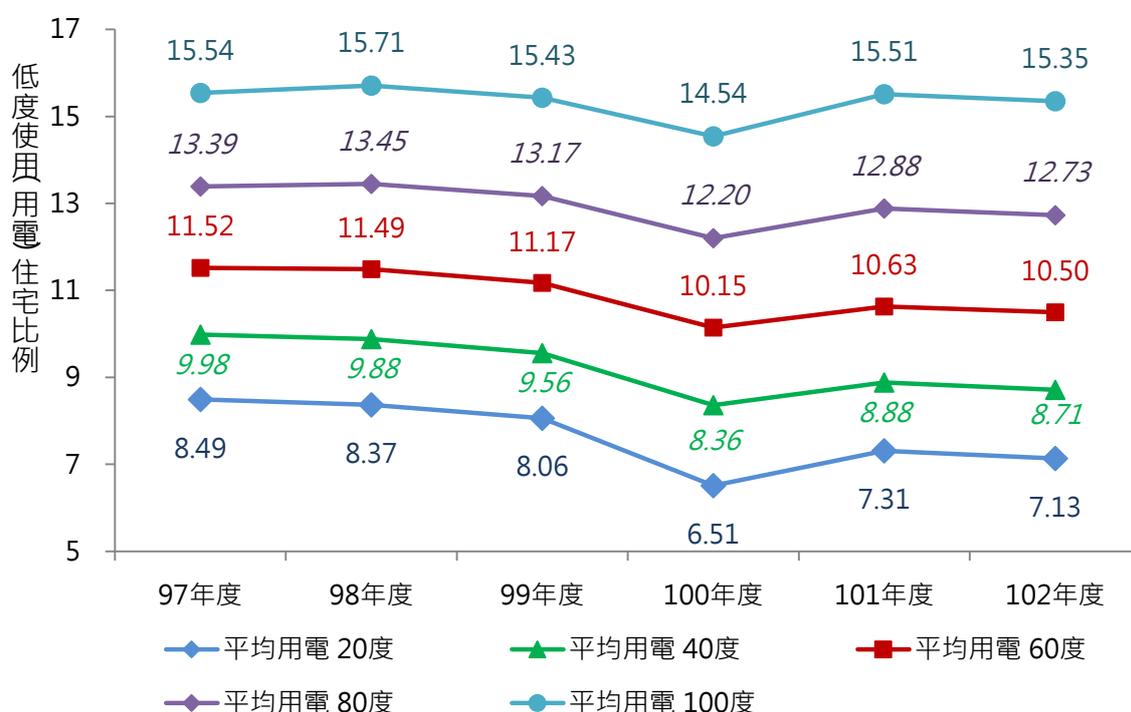


圖16 不同平均用電度數認定標準下低度使用(用電)住宅比例計算結果

資料來源：本研究案自行整理

1. 102 年度各縣市計算結果

表47 102 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

資料來源：本研究案自行整理

2. 102 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48 102 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)	102 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	91,557	4,302	4.70	5,199	5.68	6,230	6.80	7,563	8.26	9,136	9.98
大同區	42,860	2,871	6.70	3,550	8.28	4,345	10.14	5,288	12.34	6,372	14.87
大安區	97,411	3,972	4.08	5,029	5.16	6,451	6.62	8,148	8.36	10,318	10.59
中山區	94,427	5,167	5.47	6,528	6.91	8,114	8.59	10,149	10.75	12,551	13.29
中正區	51,243	3,251	6.34	4,099	8.00	5,068	9.89	6,288	12.27	7,614	14.86
內湖區	88,371	3,632	4.11	4,464	5.05	5,447	6.16	6,805	7.70	8,642	9.78
文山區	88,145	3,756	4.26	4,610	5.23	5,829	6.61	7,323	8.31	9,410	10.68
北投區	79,616	4,681	5.88	5,773	7.25	7,089	8.90	8,841	11.10	10,852	13.63
松山區	65,590	2,588	3.95	3,174	4.84	4,001	6.10	5,086	7.75	6,498	9.91
信義區	75,353	2,806	3.72	3,482	4.62	4,282	5.68	5,433	7.21	6,879	9.13
南港區	37,959	2,374	6.25	2,814	7.41	3,255	8.58	3,788	9.98	4,506	11.87
萬華區	66,717	4,070	6.10	5,088	7.63	6,243	9.36	7,741	11.60	9,536	14.29
台北市全區	879,249	43,470	4.94	53,810	6.12	66,354	7.55	82,453	9.38	102,314	11.64

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49 102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)	102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	14,981	1,450	9.68	1,725	11.51	2,034	13.58	2,506	16.73	3,018	20.15
三芝區	13,475	2,850	21.15	3,331	24.72	4,115	30.54	4,814	35.73	5,385	39.96
三重區	149,291	6,325	4.24	7,935	5.32	9,747	6.53	12,243	8.20	15,345	10.28
三峽區	43,247	3,306	7.64	4,014	9.28	5,018	11.60	6,200	14.34	7,640	17.67
土城區	82,478	2,780	3.37	3,495	4.24	4,468	5.42	5,880	7.13	7,773	9.42
中和區	162,078	5,495	3.39	6,882	4.25	8,861	5.47	11,690	7.21	15,509	9.57
五股區	27,428	1,190	4.34	1,480	5.40	1,806	6.59	2,264	8.25	2,960	10.79
平溪區	1,820	219	12.03	266	14.62	363	19.97	436	23.96	512	28.13
永和區	87,808	2,769	3.15	3,431	3.91	4,316	4.92	5,705	6.50	7,413	8.44
石門區	2,981	417	13.99	490	16.44	582	19.51	704	23.62	789	26.47
石碇區	1,332	169	12.69	206	15.47	257	19.26	302	22.67	353	26.50
汐止區	93,889	5,041	5.37	6,108	6.51	7,562	8.05	9,625	10.25	12,270	13.07
坪林區	662	88	13.29	107	16.16	127	19.24	160	24.17	185	27.95
林口區	38,876	3,998	10.28	4,671	12.02	5,494	14.13	6,506	16.74	7,667	19.72
板橋區	198,534	7,090	3.57	8,708	4.39	10,638	5.36	13,294	6.70	16,782	8.45
金山區	7,467	914	12.24	1,112	14.89	1,349	18.07	1,588	21.27	1,808	24.21
泰山區	26,815	956	3.57	1,179	4.40	1,412	5.27	1,749	6.52	2,188	8.16
烏來區	793	82	10.34	96	12.11	113	14.19	132	16.65	149	18.79
貢寮區	3,337	322	9.65	366	10.97	428	12.84	529	15.85	595	17.83
淡水區	88,883	9,232	10.39	11,011	12.39	13,107	14.75	15,905	17.89	18,992	21.37
深坑區	9,979	479	4.80	583	5.84	732	7.34	938	9.40	1,180	11.82
新店區	122,882	6,456	5.25	7,822	6.37	9,541	7.76	11,843	9.64	14,653	11.92
新莊區	138,151	6,233	4.51	7,678	5.56	9,347	6.77	11,572	8.38	14,416	10.43
瑞芳區	17,240	2,108	12.23	2,522	14.63	3,055	17.72	3,551	20.60	4,092	23.74
萬里區	8,749	2,063	23.58	2,487	28.43	2,857	32.65	3,226	36.87	3,506	40.07
樹林區	62,740	2,768	4.41	3,411	5.44	4,202	6.70	5,359	8.54	6,825	10.88
雙溪區	3,117	412	13.22	492	15.78	602	19.31	716	22.97	847	27.17
蘆洲區	66,228	2,162	3.26	2,605	3.93	3,124	4.72	3,808	5.75	4,696	7.09
鶯歌區	29,115	1,707	5.86	2,052	7.05	2,515	8.64	3,076	10.57	3,765	12.93
新北市全區	1,504,376	79,081	5.26	96,265	6.40	117,772	7.83	146,321	9.73	181,313	12.05

(3). 桃園縣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50 102 年度 11、12 月分桃園縣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)	102 年度 11、12 月份 桃園縣 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)
八德市	63,230	4,333	6.85	5,217	8.25	6,241	9.87	7,536	11.92	9,125	14.43
大園鄉	24,967	2,312	9.26	2,723	10.91	3,159	12.65	3,630	14.54	4,154	16.64
大溪鎮	31,797	2,778	8.74	3,349	10.53	4,003	12.59	4,778	15.03	5,633	17.72
中壢市	149,135	11,650	7.81	14,181	9.51	17,160	11.51	20,967	14.06	25,427	17.05
平鎮市	73,415	5,050	6.88	6,171	8.41	7,289	9.93	8,746	11.91	10,503	14.31
桃園市	161,239	10,825	6.71	13,332	8.27	16,343	10.14	20,397	12.65	25,354	15.72
復興鄉	2,493	303	12.15	372	14.92	504	20.23	573	22.98	653	26.19
新屋鄉	12,384	992	8.01	1,192	9.63	1,397	11.28	1,625	13.12	1,870	15.10
楊梅市	58,128	5,270	9.07	6,279	10.80	7,563	13.01	9,118	15.69	10,891	18.74
龍潭鄉	41,806	3,843	9.19	4,771	11.41	5,783	13.83	6,892	16.49	8,016	19.17
龜山鄉	56,238	3,352	5.96	4,101	7.29	4,977	8.85	6,141	10.92	7,628	13.56
蘆竹鄉	55,592	3,437	6.18	4,290	7.72	5,296	9.53	6,795	12.22	8,581	15.44
觀音鄉	18,079	1,550	8.57	1,908	10.55	2,277	12.59	2,663	14.73	3,093	17.11
桃園縣全區	748,503	55,695	7.44	67,886	9.07	81,992	10.95	99,861	13.34	120,928	16.16

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51 102年度11、12月份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)	102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	9,684	1,656	17.10	1,992	20.57	2,335	24.11	2,759	28.49	3,215	33.20
北區	70,184	5,367	7.65	6,829	9.73	8,746	12.46	11,188	15.94	14,090	20.08
北屯區	95,611	6,172	6.46	8,077	8.45	10,046	10.51	12,760	13.35	16,084	16.82
西區	53,753	4,057	7.55	5,049	9.39	6,166	11.47	7,596	14.13	9,204	17.12
西屯區	100,676	7,036	6.99	8,977	8.92	11,609	11.53	14,971	14.87	19,182	19.05
東區	27,769	2,298	8.28	2,962	10.67	3,577	12.88	4,245	15.29	5,080	18.29
南區	54,010	3,469	6.42	4,380	8.11	5,356	9.92	6,622	12.26	8,164	15.12
南屯區	59,682	3,139	5.26	4,075	6.83	5,125	8.59	6,553	10.98	8,307	13.92
大甲區	21,888	1,402	6.41	1,672	7.64	2,005	9.16	2,434	11.12	2,845	13.00
大安區	5,482	379	6.91	441	8.04	506	9.23	614	11.20	710	12.95
大肚區	18,126	1,255	6.92	1,580	8.72	1,911	10.54	2,215	12.22	2,576	14.21
大里區	64,787	3,578	5.52	4,565	7.05	5,572	8.60	6,769	10.45	8,168	12.61
大雅區	27,251	1,288	4.73	1,596	5.86	1,964	7.21	2,438	8.95	3,049	11.19
太平區	58,026	3,758	6.48	4,756	8.20	5,807	10.01	7,100	12.24	8,661	14.93
外埔區	8,979	641	7.14	774	8.62	926	10.32	1,120	12.47	1,332	14.83
石岡區	3,782	254	6.72	300	7.93	376	9.93	450	11.90	552	14.60
后里區	14,658	997	6.80	1,197	8.17	1,441	9.83	1,728	11.79	2,058	14.04
沙鹿區	29,366	2,173	7.40	2,703	9.20	3,262	11.11	3,983	13.56	4,824	16.43
和平區	2,457	380	15.47	447	18.19	525	21.37	625	25.44	713	29.02
東勢區	14,229	1,099	7.72	1,354	9.52	1,695	11.91	2,076	14.59	2,483	17.45
烏日區	20,925	1,337	6.39	1,639	7.83	1,918	9.16	2,271	10.85	2,697	12.89
神岡區	18,074	955	5.28	1,193	6.60	1,427	7.89	1,711	9.47	2,097	11.60
梧棲區	16,458	1,169	7.10	1,437	8.73	1,704	10.35	2,018	12.26	2,420	14.70
清水區	24,628	1,929	7.83	2,362	9.59	2,725	11.06	3,192	12.96	3,770	15.31

資料來源：本研究案自行整理

表 49(續) 102 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)	102 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)
新社區	7,083	624	8.81	743	10.49	909	12.84	1,089	15.37	1,300	18.35
潭子區	34,603	1,661	4.80	2,105	6.08	2,551	7.37	3,174	9.17	3,941	11.39
龍井區	23,674	1,700	7.18	2,113	8.93	2,573	10.87	3,160	13.35	3,745	15.82
豐原區	50,081	2,774	5.54	3,483	6.95	4,265	8.52	5,216	10.42	6,341	12.66
霧峰區	20,770	1,438	6.92	1,769	8.52	2,134	10.27	2,577	12.41	3,061	14.74
台中市全區	956,696	63,985	6.69	80,570	8.42	99,156	10.36	122,654	12.82	150,669	15.75

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 52 102 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)	102 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	34,036	3,354	9.85	4,093	12.03	4,854	14.26	5,745	16.88	6,794	19.96
北區	51,094	3,383	6.62	4,349	8.51	5,321	10.41	6,504	12.73	7,889	15.44
安平區	25,261	1,479	5.85	2,034	8.05	2,522	9.98	3,165	12.53	3,874	15.34
安南區	54,857	2,856	5.21	3,681	6.71	4,344	7.92	5,187	9.46	6,274	11.44
東區	72,398	4,692	6.48	5,970	8.25	7,304	10.09	9,075	12.53	11,184	15.45
南區	41,360	2,422	5.86	3,029	7.32	3,624	8.76	4,361	10.54	5,308	12.83
七股區	6,251	551	8.81	644	10.30	772	12.35	915	14.64	1,065	17.04
下營區	7,619	614	8.06	755	9.91	911	11.96	1,108	14.54	1,377	18.07
大內區	3,275	318	9.71	391	11.94	470	14.37	606	18.50	712	21.74
山上區	2,239	168	7.50	200	8.93	262	11.72	318	14.20	377	16.84
仁德區	24,991	1,661	6.65	2,008	8.03	2,314	9.26	2,729	10.92	3,294	13.18
六甲區	7,609	618	8.12	726	9.54	880	11.56	1,085	14.26	1,306	17.16

表 50(續) 102 年度 11、12 月份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	102 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 (1)	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)
北門區	2,705	259	9.57	314	11.61	390	14.40	471	17.41	548	20.26
左鎮區	1,544	221	14.31	260	16.84	300	19.44	355	22.99	416	26.94
永康區	83,619	4,491	5.37	5,677	6.79	6,970	8.34	8,698	10.40	10,816	12.93
玉井區	4,898	533	10.88	617	12.60	710	14.50	833	17.01	975	19.91
白河區	10,299	1,104	10.72	1,340	13.01	1,586	15.40	1,847	17.93	2,165	21.02
安定區	9,003	550	6.11	668	7.42	825	9.16	1,001	11.12	1,289	14.32
西港區	7,216	513	7.11	639	8.86	764	10.58	931	12.90	1,120	15.52
佳里區	19,213	1,284	6.68	1,556	8.10	1,808	9.41	2,165	11.27	2,651	13.80
官田區	7,969	800	10.04	988	12.40	1,200	15.05	1,417	17.78	1,693	21.24
東山區	6,819	673	9.87	793	11.63	933	13.69	1,111	16.29	1,322	19.39
南化區	2,282	267	11.70	320	14.02	382	16.74	444	19.46	522	22.87
後壁區	8,850	904	10.21	1,084	12.25	1,302	14.71	1,553	17.55	1,902	21.49
柳營區	7,098	628	8.85	758	10.68	937	13.20	1,148	16.17	1,439	20.27
將軍區	5,840	548	9.38	665	11.39	820	14.03	1,007	17.24	1,189	20.36
麻豆區	15,233	1,268	8.32	1,545	10.14	1,815	11.92	2,120	13.92	2,551	16.75
善化區	16,172	1,279	7.91	1,594	9.86	1,911	11.82	2,346	14.51	2,830	17.50
新化區	14,594	921	6.31	1,125	7.71	1,377	9.43	1,743	11.94	2,144	14.69
新市區	12,183	643	5.28	802	6.58	982	8.06	1,189	9.76	1,487	12.21
新營區	29,252	2,270	7.76	2,758	9.43	3,279	11.21	4,069	13.91	5,052	17.27
楠西區	3,082	377	12.23	449	14.57	527	17.10	609	19.76	709	23.00
學甲區	8,434	771	9.14	904	10.72	1,052	12.48	1,304	15.46	1,549	18.37
龍崎區	1,185	178	15.02	218	18.40	273	23.01	334	28.19	398	33.59
歸仁區	20,866	991	4.75	1,209	5.79	1,433	6.87	1,738	8.33	2,163	10.37
關廟區	10,150	512	5.04	638	6.29	785	7.73	983	9.68	1,217	11.99
鹽水區	9,367	1,023	10.92	1,210	12.92	1,432	15.29	1,737	18.54	2,038	21.76
台南市全區	648,863	45,124	6.95	56,011	8.63	67,371	10.38	81,951	12.63	99,639	15.36

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53 102 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

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 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	131,055	8,079	6.16	9,961	7.60	11,787	8.99	13,981	10.67	16,826	12.84
小港區	44,844	3,062	6.83	3,731	8.32	4,410	9.83	5,280	11.77	6,311	14.07
左營區	75,796	4,802	6.34	6,024	7.95	7,172	9.46	8,651	11.41	10,436	13.77
前金區	14,827	1,497	10.10	1,785	12.04	2,128	14.35	2,591	17.47	3,091	20.85
前鎮區	70,568	4,609	6.53	5,693	8.07	6,981	9.89	8,768	12.42	10,873	15.41
苓雅區	69,853	5,236	7.50	6,344	9.08	7,646	10.95	9,349	13.38	11,346	16.24
新興區	25,749	2,666	10.35	3,218	12.50	3,821	14.84	4,509	17.51	5,286	20.53
楠梓區	66,049	5,447	8.25	6,700	10.14	7,965	12.06	9,534	14.43	11,414	17.28
鼓山區	55,757	4,625	8.29	5,506	9.87	6,428	11.53	7,592	13.62	8,970	16.09
旗津區	6,977	542	7.77	647	9.27	748	10.72	878	12.58	1,041	14.92
鹽埕區	11,745	1,171	9.97	1,415	12.05	1,728	14.71	2,102	17.90	2,498	21.27
大社區	12,490	733	5.87	934	7.48	1,150	9.20	1,392	11.14	1,653	13.23
大寮區	38,572	2,787	7.23	3,339	8.66	3,921	10.17	4,711	12.21	5,582	14.47
大樹區	13,538	1,301	9.61	1,559	11.52	1,821	13.45	2,134	15.76	2,547	18.81
仁武區	28,322	1,858	6.56	2,403	8.48	2,831	10.00	3,358	11.86	3,988	14.08
內門區	4,533	473	10.43	558	12.31	695	15.33	838	18.49	992	21.88
六龜區	5,169	698	13.50	817	15.81	980	18.95	1,151	22.27	1,366	26.43
永安區	3,185	256	8.04	294	9.23	326	10.25	369	11.59	412	12.94
田寮區	1,879	279	14.85	331	17.62	381	20.26	447	23.79	516	27.46
甲仙區	2,429	351	14.45	384	15.81	457	18.83	562	23.14	634	26.10
杉林區	4,130	486	11.77	593	14.36	748	18.11	944	22.86	1,150	27.85
那瑪夏區	571	84	14.71	90	15.76	98	17.16	120	21.02	132	23.12

資料來源：本研究案自行整理

表 51(續) 102 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

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 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)
岡山區	33,215	2,115	6.37	2,584	7.78	3,023	9.10	3,600	10.84	4,320	13.01
林園區	21,860	1,922	8.79	2,269	10.38	2,620	11.99	3,026	13.84	3,519	16.10
阿蓮區	8,740	582	6.66	693	7.93	806	9.22	937	10.72	1,134	12.97
美濃區	13,617	1,362	10.00	1,712	12.57	2,025	14.87	2,364	17.36	2,772	20.36
茄萣區	8,738	730	8.35	870	9.96	1,010	11.56	1,176	13.46	1,365	15.62
茂林區	450	27	6.00	37	8.22	50	11.11	62	13.78	79	17.56
桃源區	1,058	151	14.27	173	16.35	208	19.69	252	23.82	293	27.69
梓官區	11,544	921	7.98	1,128	9.77	1,328	11.50	1,561	13.52	1,812	15.70
鳥松區	17,005	1,514	8.90	1,813	10.66	2,164	12.73	2,541	14.94	2,983	17.54
湖內區	11,365	1,077	9.48	1,314	11.56	1,511	13.30	1,760	15.49	2,065	18.17
路竹區	17,016	1,152	6.77	1,400	8.23	1,634	9.60	1,948	11.45	2,276	13.38
旗山區	14,710	1,788	12.15	2,133	14.50	2,499	16.99	2,963	20.14	3,413	23.20
鳳山區	126,447	8,953	7.08	10,607	8.39	12,184	9.64	14,174	11.21	16,705	13.21
橋頭區	13,470	1,162	8.63	1,389	10.31	1,640	12.18	1,953	14.50	2,330	17.30
燕巢區	8,949	667	7.45	801	8.95	953	10.65	1,139	12.73	1,384	15.47
彌陀區	5,100	377	7.39	463	9.08	537	10.54	641	12.57	747	14.65
高雄市全區	1,001,322	75,542	7.54	91,712	9.16	108,414	10.83	129,358	12.92	154,261	15.41

資料來源：本研究案自行整理

(四) 所有權人持有住宅與低度使用住宅型態

1. 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。

2. 本研究案「家戶持有住宅」、「家戶持有低度使用(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：

A. 低度使用(用電)住宅清冊資料表

「低度使用(用電)住宅清冊」為本研究案自行產製之資料表，當中包含由「房屋稅籍資料」依「住宅使用面積」判定為「住宅」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54 低度使用(用電)住宅清冊(含是否為低度使用(用電)指標)

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

B. 房屋財產資料表

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

表55 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

(2). 家戶持有「宅數」、「低度使用(用電)住宅」分析流程

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：

- A. 將表 54「低度使用(用電)住宅清冊」，透過房屋稅籍號碼欄位(*HOU_LOSN*)與表 55 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。
- B. 利用上述合併完成之資料表計算房屋持有人在各縣市各別持有之「住宅」數量與持有「低度使用(用電)住宅」數量。針對多人共同持分狀況進行以下處理：

- I. 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。
 - II. 若房屋持有比例為相同的情況下，以檔案出現之第一持分所有權人作為持有人。
- C. 利用表 55「房屋財產資料表」之公私有別欄位(OWNER_TP),確認其為房屋持有人類型,區分自然人、公法人及私法人。
- D. 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。
3. 102 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 103 年 9 月 30 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 56 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%。

表56 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

資料來源：本研究案自行整理

(2). 家戶持有住宅、低度使用(用電)住宅統計結果

A. 家戶持有「住宅宅數」統計

表 57 為 99-102 年度全國、五都自然人持有「住宅」統計數據。

表57 99-102 年度五都自然人持有「住宅」狀況統計

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

資料來源：本研究案自行整理

B. 家戶持有「低度使用(用電)住宅宅數」統計

表 58 為 99-102 年度全國、五都自然人持有「低度使用(用電)住宅」統計數據。

表 58 99-102 年度五都自然人持有「低度使用(用電)住宅」狀況統計

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	584,412	93.66	32,643	5.23	4,530	0.73	1,289	0.21	462	0.07	647	0.10	623,983
新北市	89,812	94.20	4,516	4.74	653	0.68	184	0.19	67	0.07	110	0.12	95,342
台北市	49,078	93.81	2,572	4.92	432	0.83	128	0.24	52	0.10	53	0.10	52,315
台中市	77,793	93.77	4,141	4.99	613	0.74	213	0.26	74	0.09	124	0.15	82,958
台南市	47,851	95.31	1,980	3.94	253	0.50	61	0.12	27	0.05	36	0.07	50,208
高雄市	81,617	95.03	3,595	4.19	447	0.52	117	0.14	44	0.05	62	0.07	85,882
其餘縣市	238,261	92.61	15,839	6.16	2,132	0.83	586	0.23	198	0.08	262	0.1	257,278
100 年度													
全國	542,556	93.78	29,631	5.12	4,194	0.72	1,164	0.20	439	0.08	580	0.10	578,564
新北市	86,851	94.28	4,247	4.61	668	0.73	195	0.21	64	0.07	100	0.11	92,125
台北市	49,084	93.58	2,679	5.11	430	0.82	141	0.27	53	0.10	67	0.13	52,454
台中市	67,142	93.93	3,479	4.87	539	0.75	152	0.21	73	0.10	94	0.13	71,479
台南市	43,418	95.45	1,736	3.82	226	0.50	49	0.11	27	0.06	31	0.07	45,487
高雄市	71,505	95.26	3,017	4.02	370	0.49	90	0.12	28	0.04	53	0.07	75,063
其餘縣市	224,556	92.81	14,473	5.98	1,961	0.81	537	0.22	194	0.08	235	0.1	241,956
101 年度													
全國	577,400	94.07	30,712	5.00	4,191	0.68	1,094	0.18	425	0.07	533	0.09	613,822
新北市	59,357	94.15	2,968	4.71	467	0.74	130	0.21	49	0.08	73	0.12	63,044
台北市	38,229	92.96	2,274	5.53	381	0.93	129	0.31	62	0.15	48	0.12	41,123
台中市	49,472	94.16	2,493	4.75	346	0.66	121	0.23	37	0.07	69	0.13	52,538
台南市	28,187	95.42	1,147	3.88	121	0.41	44	0.15	14	0.05	28	0.09	29,541
高雄市	49,080	95.11	2,121	4.11	268	0.52	61	0.12	31	0.06	45	0.09	51,606
其餘縣市	353,075	93.91	19,709	5.24	2,608	0.69	609	0.16	232	0.06	270	0.07	375,970
102 年度													
全國	595,682	95.39	23,985	3.84	3,123	0.50	881	0.14	322	0.05	453	0.07	624,446
新北市	84,991	94.98	3,658	4.09	541	0.60	164	0.18	57	0.06	76	0.08	89,487
台北市	49,083	94.21	2,403	4.61	393	0.75	123	0.24	47	0.09	49	0.09	52,098
台中市	73,785	94.69	3,357	4.31	469	0.60	161	0.21	63	0.08	88	0.11	77,923
台南市	47,743	95.85	1,766	3.55	184	0.37	61	0.12	22	0.04	32	0.06	49,808
高雄市	80,022	95.37	3,307	3.94	404	0.48	88	0.10	32	0.04	51	0.06	83,904
其餘縣市	260,058	95.88	9,494	3.50	1,132	0.42	284	0.10	101	0.04	157	0.06	271,226

資料來源：本研究案自行整理

C. 持有「住宅宅數」與「低度使用(用電)住宅宅數」關聯性分析

100-102 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 59、表 60 所示，表 59 的統計單位為人，表 60 則為比例計算結果。

參考 102 年度統計結果(表 59)，全國持有 1 宅住宅的自然人共計 4,673,924 人，當中屬低度使用(用電)住宅者 381,049 人，比例約為 8.15%(381,049/4,673,924)；100-102 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 $100\% - 8.15\% = 91.85\%$)。

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 102 年度統計結果，一自然人持有 5 住宅者共計 11,749 人，當中 5 宅皆非低度使用(用電)住宅者 5,542 人，比例為 47.17%(5,542/11,749=47.17%)；反之，5 宅中至少 1 宅為低度使用(用電)住宅者共計 6,207 人(11,749-5,542=6,207)，比例高達 52.83%(6,207/11,749=52.83%)。

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 3,551 人(比例：30.22%)；有 2 宅為低度使用(用電)住宅者共計 1,972 人(比例：15.16%)；有 3 宅為低度使用(用電)住宅者共計 1,117 人(比例：9.01%)；有 4 宅為低度使用(用電)住宅者共計 624 人(比例：2.13%)；5 宅皆為低度使用(用電)住宅者共計 67 人(比例：0.57%)。

比較 100-102 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59 100-102 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	

資料來源：本研究案自行整理

表60 100-102 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：本研究案自行整理

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 102 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。

表61 99 年第二季至 102 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		99Q1	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4
新建餘屋 (待售)住宅			25,352	22,956	23,919	25,389	22,642	21,711	21,247
前一季 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%
前一年同 季比較	戶數						(2,710)	(1,245)	(2,672)
	比例						-10.69%	-5.42%	-11.17%
篩選成果/ 比較方式/時間		101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4
新建餘屋 (待售)住宅		24,397	21,945	22,189	22,714	27,287	25,556	26,424	27,838
前一季 比較	戶數	3,150	(2,452)	244	525	4,573	(1,731)	868	1,414
	比例	14.83%	-10.05%	1.11%	2.37%	20.13%	-6.34%	3.40%	5.35%
前一年同 季比較	戶數	(992)	(697)	478	1,467	2,890	3,611	4,235	5,124
	比例	-3.91%	-3.08%	2.20%	6.90%	11.85%	16.45%	19.09%	22.56%

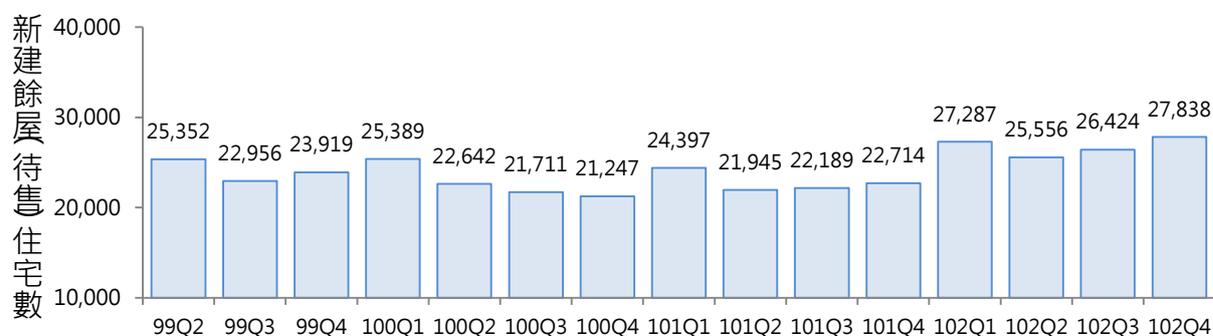


圖 17 99 年第二季至 102 年第四季新建餘屋(待售)住宅數長條圖

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，新北市、台南市及高雄市，在民國 102 年第二季新建餘屋(待售)住宅較多，但於第二季後即有小幅去化盤整；而台北市、桃園縣與台中市呈現新建餘屋(待售)住宅數量逐季縮減，顯示當地推案去化情況快速。

表62 99年第二季至102年第四季六都新建餘屋(待售)住宅戶數分布狀況

縣市/時間	99Q1	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4
新北市	-----	5,515	4,653	6,861	6,830	5,352	5,107	4,988
台北市	-----	1,353	1,582	1,981	2,650	2,277	2,261	2,285
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
縣市/時間	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4
新北市	5,684	5,266	5,279	5,157	6,834	6,130	6,108	6,159
台北市	2,462	2,201	2,231	2,218	2,511	2,618	2,672	2,639
桃園縣	2,620	1,644	1,407	1,262	1,954	2,315	2,395	2,949
台中市	1,847	1,957	2,001	2,244	2,543	2,749	2,795	3,124
台南市	1,813	1,581	1,659	1,595	1,736	1,572	1,826	1,875
高雄市	4,082	3,409	3,527	3,676	4,352	3,393	3,424	3,789

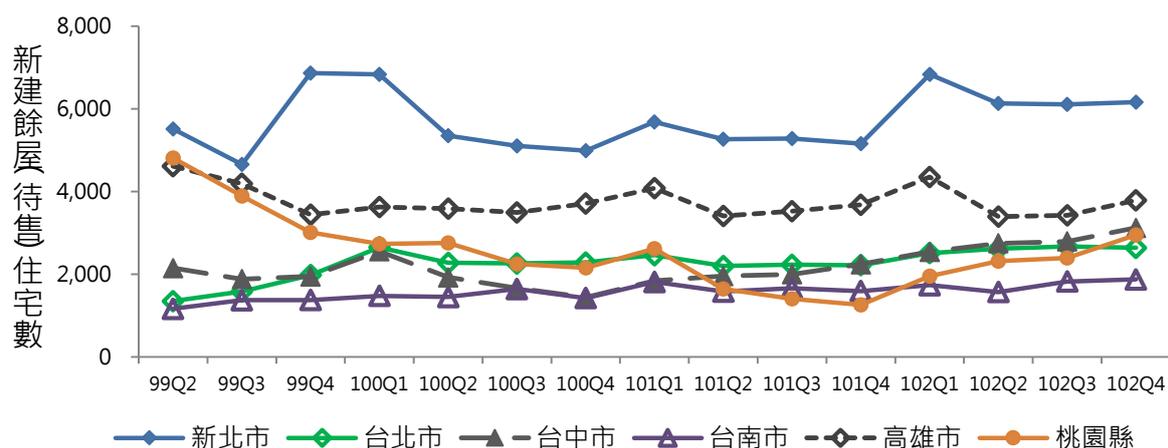


圖18 99年第二季至102年第四季六都新建餘屋(待售)住宅折線圖

資料來源：本研究案自行整理

二、102 年度全國新建餘屋(待售)住宅計算結果

(一) 102 年度全國新建餘屋(待售)住宅篩選結果

102 年度第一季全國新建餘屋(待售)住宅數為 27,287 宅，第二季為 25,556 宅，第三季為 26,424 宅，第四季則為 27,838 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63 102 年度全國各縣市新建餘屋(待售)住宅數分布狀況

縣市	101 年度	102 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	5,157	6,834	6,130	6,108	6,159
台北市	2,218	2,511	2,618	2,672	2,639
台中市	2,244	2,543	2,749	2,795	3,124
台南市	1,595	1,736	1,572	1,826	1,875
高雄市	3,676	4,352	3,393	3,424	3,789
宜蘭縣	267	310	276	301	326
桃園縣	1,262	1,954	2,315	2,395	2,949
新竹縣	1,567	1,907	1,681	1,658	1,621
苗栗縣	508	513	532	494	497
彰化縣	735	849	812	1,017	1,092
南投縣	236	246	260	297	293
雲林縣	345	403	353	376	364
嘉義縣	335	361	365	376	381
屏東縣	284	318	255	358	439
台東縣	29	27	24	20	24
花蓮縣	184	196	182	182	164
澎湖縣	28	27	25	23	25
基隆市	603	677	572	512	367
新竹市	1,126	1,187	1,103	1,242	1,371
嘉義市	170	186	184	189	175
金門縣	145	150	155	159	164
連江縣	0	0	0	0	0
全國	22,714	27,287	25,556	26,424	27,838

資料來源：本研究案自行整理

三、102 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 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數多於 2,600 宅間波動。

102 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，其次是中山區、文山區。

102 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64 102 年度台北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	101 年度	102 年度台北市			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
士林區	174	211	270	280	269
大同區	161	141	134	141	137
大安區	186	237	248	223	217
中山區	294	272	314	286	278
中正區	167	180	207	243	229
內湖區	385	419	470	479	486
文山區	242	348	282	259	265
北投區	103	149	117	136	148
松山區	55	58	64	67	65
信義區	119	118	158	158	125
南港區	156	171	157	188	205
萬華區	176	207	197	212	215
全區	2,218	2,511	2,618	2,672	2,639

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 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數呈現，由 102 年度第一季之 6,834 宅緩降至至 102 年度第二季之 6,130 宅，102 年度第三季、第四季則維持於 6 千宅左右。

整體而言，102 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65 102 年度新北市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	101 年度	102 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
八里區	76	182	142	111	93
三芝區	0	0	0	0	0
三重區	362	469	400	430	436
三峽區	158	165	126	121	205
土城區	71	70	70	138	110
中和區	505	601	545	549	711
五股區	113	288	302	261	251
平溪區	0	0	0	0	0
永和區	175	265	254	254	236
石門區	0	0	0	0	0
石碇區	0	0	0	0	0
汐止區	423	451	404	484	481
坪林區	0	0	0	0	0
林口區	619	1,053	864	701	599
板橋區	735	734	754	714	641
金山區	0	0	0	0	0
泰山區	41	30	21	30	26
烏來區	2	2	2	2	2
貢寮區	0	0	0	0	0
淡水區	497	812	624	624	628
深坑區	18	18	18	17	13
新店區	250	236	248	397	485
新莊區	610	867	721	654	634
瑞芳區	0	0	0	0	0
萬里區	3	3	3	3	3
樹林區	295	285	268	261	275
雙溪區	0	0	0	0	0
蘆洲區	159	261	247	253	234
鶯歌區	45	42	117	104	96
全區	5,157	6,834	6,130	6,108	6,159

資料來源：本研究案自行整理

(三) 桃園縣各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅宅數統計結果

桃園縣 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數呈現上升趨勢，由 101 年度第四季之 1,262 宅上升至 102 年度第四季之 2,949 宅。

整體而言，102 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市、中壢市。

表 66 102 年度桃園縣各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	101 年度	102 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
八德市	141	145	174	150	266
大園鄉	85	279	262	254	305
大溪鎮	21	20	15	14	21
中壢市	327	375	645	633	594
平鎮市	28	158	172	165	176
桃園市	183	510	456	413	749
復興鄉	0	0	0	0	0
新屋鄉	13	8	7	24	25
楊梅市	105	145	125	273	241
龍潭鄉	83	75	40	35	31
龜山鄉	105	67	209	184	201
蘆竹鄉	92	92	184	220	310
觀音鄉	79	80	26	30	30
全區	1,262	1,954	2,315	2,395	2,949

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 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數呈現，由 102 年度第一季之 2,543 宅上升至至 102 年度第二季之 2,749 宅，102 年度第三季同樣維持在 2 千 7 百多戶之水位、第四季則上升至 3,124 宅。

整體而言，102 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67 102 年度台中市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	101 年度	102 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
中區	3	3	3	3	3
北區	105	112	112	114	96
北屯區	283	309	482	514	512
西區	51	120	108	137	89
西屯區	645	635	819	785	792
東區	70	87	72	57	87
南區	51	50	62	53	232
南屯區	258	240	140	138	151
大甲區	40	34	32	37	36
大安區	1	1	1	1	1
大肚區	30	37	20	13	15
大里區	82	81	73	70	78
大雅區	41	72	61	51	47
太平區	101	157	178	190	228
外埔區	9	7	6	8	6
石岡區	0	0	0	0	0
后里區	27	19	16	18	15
沙鹿區	220	237	201	230	237
和平區	0	0	0	0	0
東勢區	10	12	17	16	12
烏日區	48	47	45	66	57
神岡區	12	12	13	16	15
梧棲區	35	47	36	22	24
清水區	33	97	126	117	102
新社區	0	5	5	5	5
潭子區	21	22	19	30	28
龍井區	5	27	32	26	37
豐原區	52	64	62	70	68
霧峰區	11	9	8	8	151
全區	2,244	2,543	2,749	2,795	3,124

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 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅數多於 1 千 5 百至 1 千 8 百宅間波動。

整體而言，102 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、永康區與善化區。

表68 102 年度台南市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	101 年度	102 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
中西區	46	51	44	44	57
北區	119	133	127	142	151
安平區	84	122	77	101	84
安南區	216	276	314	324	271
東區	276	240	221	316	273
南區	102	92	74	78	64
七股區	0	0	0	0	0
下營區	0	0	0	0	0
大內區	0	0	0	0	0
山上區	2	4	1	1	1
仁德區	59	106	63	83	103
六甲區	8	3	3	2	2
北門區	0	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0	0
永康區	262	249	195	195	204
玉井區	0	0	0	0	0
白河區	12	11	10	4	3
安定區	22	9	8	7	7
西港區	3	2	1	14	18
佳里區	64	51	49	120	110
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	0	0	0	0
將軍區	3	3	3	3	3
麻豆區	44	42	53	51	34
善化區	136	136	113	125	248
新化區	7	7	7	7	4
新市區	15	25	23	23	21
新營區	27	54	63	60	112
楠西區	0	0	0	0	0
學甲區	8	6	7	3	0
龍崎區	0	0	0	0	0
歸仁區	44	79	84	95	83
關廟區	0	0	0	0	0
鹽水區	26	25	22	18	12
全區	1,595	1,736	1,572	1,826	1,875

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 102 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 3 千 3 百至 4 千 3 百宅間波動。整體而言，102 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鳳山區、楠梓區、鼓山區與左營區。

表69 102 年度高雄市各行政區新建餘屋(待售)住宅數

鄉鎮市區	101 年度	102 年度			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
三民區	409	438	390	337	291
小港區	238	181	97	104	121
左營區	240	419	279	177	376
前金區	67	43	19	19	18
前鎮區	37	36	75	55	54
苓雅區	167	139	123	93	82
新興區	37	23	54	72	52
楠梓區	500	822	648	928	735
鼓山區	447	621	602	611	556
旗津區	0	0	0	0	0
鹽埕區	5	1	1	1	1
大社區	58	54	36	33	32
大寮區	12	37	26	43	53
大樹區	75	73	71	71	70
仁武區	310	306	202	183	216
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	48	42	49	41	49
林園區	7	18	5	18	15
阿蓮區	2	12	3	1	1
美濃區	9	7	31	29	22
茄萣區	25	19	13	58	51
茂林區	0	0	0	0	0
桃源區	0	0	0	0	0
梓官區	10	12	10	5	19
鳥松區	108	118	89	100	98
湖內區	36	19	22	30	53
路竹區	22	18	22	24	37
旗山區	1	1	1	1	1
鳳山區	783	845	474	356	745
橋頭區	7	32	23	17	16
燕巢區	12	12	12	7	21
彌陀區	4	4	16	10	4
全區	3,676	4,352	3,393	3,424	3,789

資料來源：本研究案自行整理

四、102 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 102 年度第四季計算結果為主。
其餘各季屬性分析結果於期末報告書後之附件二所示。

(一) 102 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70 102 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 (102Q4) 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	296	4,316	367	282	5,261	898	6,159
台北市	234	1,326	355	115	2,030	609	2,639
台中市	255	2,407	46	182	2,890	234	3,124
台南市	96	1,632	27	37	1,792	83	1,875
高雄市	334	3,288	22	70	3,714	75	3,789
宜蘭縣	0	215	27	7	249	77	326
桃園縣	53	2,447	81	23	2,604	345	2,949
新竹縣	0	1,317	47	61	1,425	196	1,621
苗栗縣	0	400	9	40	449	48	497
彰化縣	0	908	11	52	971	121	1,092
南投縣	0	230	1	12	243	50	293
雲林縣	0	298	0	11	309	55	364
嘉義縣	8	293	14	2	317	64	381
屏東縣	0	228	1	5	234	205	439
台東縣	0	5	0	0	5	19	24
花蓮縣	0	117	1	9	127	37	164
澎湖縣	0	0	0	1	1	24	25
基隆市	26	282	6	0	314	53	367
新竹市	28	1,072	107	9	1,216	155	1,371
嘉義市	0	144	0	2	146	29	175
金門縣	0	14	1	4	19	145	164
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
全國	1,330	20,939	1,123	924	24,316	3,522	27,838

資料來源：本研究案自行整理

2. 「屋齡」屬性分析結果

表71 102 年度第一季至第四季新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」屬性分析結果

屋齡/ 宅數	102 年度第一季		102 年度第二季		102 年度第三季		102 年度第四季	
	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)
90 天內	7,734	28.34	4,240	16.59	4,590	17.37	5,324	19.12
90~180 天內	3,272	11.99	5,351	20.94	3,313	12.54	3,044	10.93
180~270 天內	2,220	8.14	2,242	8.77	4,287	16.22	2,823	10.14
1 年(含)內	14,980	54.90	13,338	52.19	14,051	53.18	14,956	53.73
1 ~ 2 年(含)	5,270	19.31	5,075	19.86	4,410	16.69	4,846	17.41
2 ~ 3 年(含)	3,836	14.06	3,691	14.44	4,176	15.80	4,240	15.23
3 ~ 4 年(含)	1,785	6.54	2,137	8.36	2,362	8.94	2,368	8.51
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

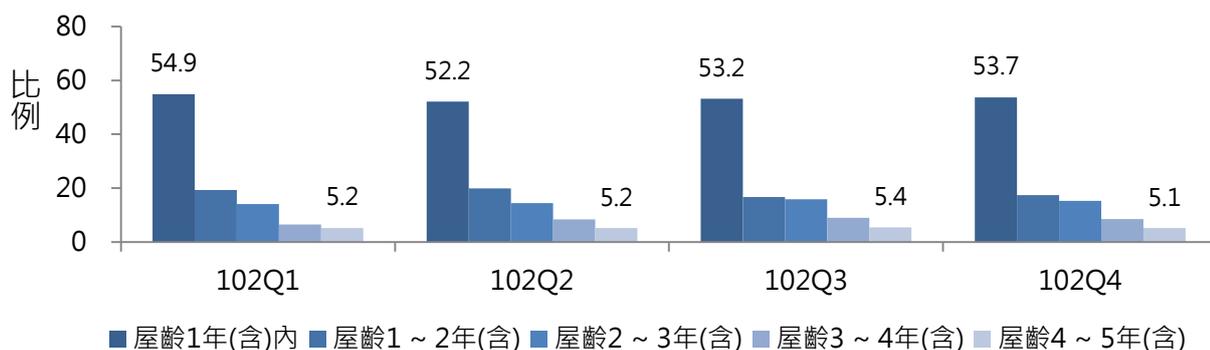


圖19 102 年度第一季至第四季不同屋齡分布狀況

資料來源：本研究案自行整理

表72 102年度第四季各縣市新建餘屋(待售)住宅案「屋齡」區分統計

縣市	屋齡1年 (含)內	屋齡1~ 2年(含)	屋齡2~ 3年(含)	屋齡3~ 4年(含)	屋齡4~ 5年(含)	合計
新北市	2,818	912	1,139	716	574	6,159
台北市	1,129	391	582	401	136	2,639
台中市	1,880	721	261	186	76	3,124
台南市	1,018	331	347	140	39	1,875
高雄市	2,616	438	524	161	50	3,789
宜蘭縣	172	86	29	25	14	326
桃園縣	2,222	155	290	187	95	2,949
新竹縣	668	610	188	129	26	1,621
苗栗縣	139	164	40	32	122	497
彰化縣	611	250	156	61	14	1,092
南投縣	146	32	45	21	49	293
雲林縣	174	97	53	34	6	364
嘉義縣	114	25	129	108	5	381
屏東縣	357	42	21	16	3	439
台東縣	14	1	6	3	0	24
花蓮縣	89	26	38	11	0	164
澎湖縣	3	4	8	9	1	25
基隆市	150	28	19	25	145	367
新竹市	521	441	300	56	53	1,371
嘉義市	89	59	20	6	1	175
金門縣	26	33	45	41	19	164
連江縣	0	0	0	0	0	0
合計	14,956	4,846	4,240	2,368	1,428	27,838

資料來源：本研究案自行整理

3. 「總樓層」屬性分析結果

表73 102 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	172	480	1,522	3,985	6,159
台北市	20	245	831	1,543	2,639
台中市	240	1,185	342	1,357	3,124
台南市	400	1,254	31	190	1,875
高雄市	359	998	354	2,078	3,789
宜蘭縣	194	75	48	9	326
桃園縣	139	626	1,037	1,147	2,949
新竹縣	168	510	130	813	1,621
苗栗縣	163	226	107	1	497
彰化縣	369	715	7	1	1,092
南投縣	162	131	0	0	293
雲林縣	226	137	1	0	364
嘉義縣	124	222	35	0	381
屏東縣	177	127	135	0	439
台東縣	21	3	0	0	24
花蓮縣	84	66	7	7	164
澎湖縣	5	20	0	0	25
基隆市	30	59	127	151	367
新竹市	107	312	248	704	1,371
嘉義市	62	113	0	0	175
金門縣	93	67	4	0	164
連江縣	0	0	0	0	0
全國	3,315	7,571	4,966	11,986	27,838

資料來源：本研究案自行整理

4. 「面積」屬性分析結果

表74 102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	1,162	3,327	1,131	442	97	6,159
台北市	632	1,366	489	96	56	2,639
台中市	444	748	871	852	209	3,124
台南市	58	152	899	541	225	1,875
高雄市	758	1,093	856	730	352	3,789
宜蘭縣	55	63	115	73	20	326
桃園縣	382	1,495	499	420	153	2,949
新竹縣	89	565	611	314	42	1,621
苗栗縣	162	46	146	119	24	497
彰化縣	82	45	556	347	62	1,092
南投縣	6	46	155	78	8	293
雲林縣	8	8	157	149	42	364
嘉義縣	147	20	146	62	6	381
屏東縣	179	8	111	132	9	439
台東縣	5	0	4	13	2	24
花蓮縣	16	8	67	64	9	164
澎湖縣	4	9	6	6	0	25
基隆市	33	240	60	34	0	367
新竹市	177	505	285	301	103	1,371
嘉義市	0	4	87	57	27	175
金門縣	78	62	14	9	1	164
連江縣	0	0	0	0	0	0
全國	4,477	9,810	7,265	4,839	1,447	27,838

資料來源：本研究案自行整理

(二) 102 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(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 75 102 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「權利人類別」區分統計

單位：宅

鄉鎮市區 / 權利人類別	本國私法人					自然人 (5)	屋齡 5 年以下 (102Q4) 新建餘屋數 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)	
	建商		建築 相關產業 (3)	其他 私法人 (4)	本國 私法人小計 (1)+(2)+(3)+(4)			
	上市、上櫃 建設公司 (1)	非上市、上櫃 建設公司 (2)						
新北市	三重區	15	278	79	18	390	46	436
	三峽區	18	155	0	0	173	32	205
	土城區	2	94	0	1	97	13	110
	中和區	70	390	49	26	535	176	711
	永和區	0	101	31	13	145	91	236
	汐止區	33	381	4	1	419	62	481
	板橋區	5	377	71	98	551	90	641
	淡水區	2	482	58	22	564	64	628
	新店區	14	422	6	3	445	40	485
	新莊區	62	414	2	15	493	141	634
	樹林區	0	189	12	62	263	12	275
蘆洲區	41	162	0	0	203	31	234	
台北市	士林區	6	107	43	3	159	110	269
	大同區	4	62	18	0	84	53	137
	大安區	12	132	25	25	194	23	217
	中山區	23	144	19	30	216	62	278
	中正區	35	85	38	6	164	65	229
	內湖區	50	269	59	0	378	108	486
	文山區	3	150	75	2	230	35	265
	北投區	14	66	21	39	140	8	148
	松山區	12	11	20	0	43	22	65
	信義區	59	52	2	5	118	7	125
	南港區	4	150	0	3	157	48	205
	萬華區	12	98	35	2	147	68	215
	台中市	北區	1	75	0	4	80	16
北屯區		21	349	3	116	489	23	512
西區		21	61	1	1	84	5	89
西屯區		192	532	31	6	761	31	792
南區		0	215	1	0	216	16	232
南屯區		14	122	0	7	143	8	151
大里區		0	58	3	5	66	12	78
太平區		3	183	1	9	196	32	228
潭子區		0	24	0	0	24	4	28
豐原區		0	49	1	0	50	18	68
台南市	北區	3	138	7	3	151	0	151
	安南區	22	235	1	4	262	9	271
	東區	69	185	0	7	261	12	273
	南區	0	60	0	3	63	1	64
	永康區	0	169	13	3	185	19	204
高雄市	三民區	72	211	0	5	288	3	291
	小港區	0	103	6	2	111	10	121
	左營區	106	254	1	11	372	4	376
	前鎮區	2	34	1	1	38	16	54
	苓雅區	58	19	0	3	80	2	82
	楠梓區	0	716	0	13	729	6	735
	鼓山區	32	514	0	3	549	7	556
	大寮區	0	51	0	2	53	0	53
	鳳山區	33	695	2	7	737	8	745
桃園縣	八德市	19	228	1	0	248	18	266
	中壢市	0	506	31	9	546	48	594
	平鎮市	0	148	7	1	156	20	176
	桃園市	0	616	1	0	617	132	749
	楊梅市	0	214	20	0	234	7	241
	龍潭鄉	0	26	0	0	26	5	31
	龜山鄉	0	181	0	2	183	18	201
蘆竹鄉	34	223	13	4	274	36	310	

2. 「屋齡」屬性分析結果

表76 102 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

單位：宅

鄉鎮市區		屋齡1年 (含)內	屋齡1~ 2年(含)	屋齡2~ 3年(含)	屋齡3~ 4年(含)	屋齡4~ 5年(含)	合計
新北市	三重區	207	64	82	46	37	436
	三峽區	128	46	0	24	7	205
	土城區	41	18	43	2	6	110
	中和區	290	89	39	31	262	711
	永和區	81	33	82	31	9	236
	汐止區	143	60	30	197	51	481
	板橋區	63	108	409	14	47	641
	淡水區	238	53	150	89	98	628
	新店區	336	43	49	47	10	485
	新莊區	359	101	126	39	9	634
	樹林區	27	108	6	122	12	275
蘆洲區	160	50	15	6	3	234	
台北市	士林區	157	28	51	26	7	269
	大同區	25	43	61	8	0	137
	大安區	79	41	12	84	1	217
	中山區	103	41	39	64	31	278
	中正區	108	35	51	21	14	229
	內湖區	206	66	69	72	73	486
	文山區	103	52	88	19	3	265
	北投區	89	11	27	17	4	148
	松山區	12	4	37	12	0	65
	信義區	43	2	71	8	1	125
南港區	127	18	18	40	2	205	
萬華區	77	50	58	30	0	215	
台中市	北區	13	64	6	8	5	96
	北屯區	315	176	7	12	2	512
	西區	63	13	1	9	3	89
	西屯區	392	82	228	60	30	792
	南區	204	18	2	8	0	232
	南屯區	50	66	4	29	2	151
	大里區	31	35	2	4	6	78
	太平區	171	30	10	15	2	228
	潭子區	16	11	0	1	0	28
豐原區	36	23	0	6	3	68	
台南市	北區	67	19	54	10	1	151
	安南區	172	25	63	8	3	271
	東區	106	54	60	50	3	273
	南區	9	29	0	4	22	64
	永康區	53	29	101	19	2	204
高雄市	三民區	162	45	62	17	5	291
	小港區	88	16	11	2	4	121
	左營區	353	8	7	1	7	376
	前鎮區	39	3	3	7	2	54
	苓雅區	9	7	5	61	0	82
	楠梓區	391	36	283	23	2	735
	鼓山區	456	58	31	7	4	556
	大寮區	49	3	0	0	1	53
	鳳山區	584	127	19	13	2	745
桃園縣	八德市	176	54	22	7	7	266
	中壢市	414	18	127	11	24	594
	平鎮市	160	7	1	6	2	176
	桃園市	585	9	26	110	19	749
	楊梅市	185	5	22	17	12	241
	龍潭鄉	0	9	5	14	3	31
	龜山鄉	174	6	16	1	4	201
	蘆竹鄉	243	15	23	13	16	310

3. 「總樓層」屬性分析結果

表77 102 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「總樓層」區分統計

單位：宅

鄉鎮市區		3 樓以下	4 樓、5 樓	6 樓 ~ 12 樓	13 樓以上	合計
新北市	三重區	1	33	131	271	436
	三峽區	7	6	21	171	205
	土城區	5	0	51	54	110
	中和區	8	182	94	427	711
	永和區	0	13	29	194	236
	汐止區	2	17	130	332	481
	板橋區	0	4	50	587	641
	淡水區	63	27	174	364	628
	新店區	16	23	153	293	485
	新莊區	0	7	93	534	634
	樹林區	2	13	65	195	275
蘆洲區	0	35	135	64	234	
台北市	士林區	2	26	126	115	269
	大同區	0	7	32	98	137
	大安區	5	1	67	144	217
	中山區	0	8	103	167	278
	中正區	0	5	109	115	229
	內湖區	0	34	179	273	486
	文山區	13	63	34	155	265
	北投區	0	69	45	34	148
	松山區	0	8	28	29	65
	信義區	0	0	18	107	125
	南港區	0	19	64	122	205
	萬華區	0	5	26	184	215
	台中市	北區	3	70	14	9
北屯區		7	164	107	234	512
西區		0	20	7	62	89
西屯區		2	99	24	667	792
南區		0	31	10	191	232
南屯區		0	41	7	103	151
大里區		19	50	2	7	78
太平區		39	120	4	65	228
潭子區		10	18	0	0	28
豐原區		25	40	2	1	68
台南市	北區	1	135	4	11	151
	安南區	75	196	0	0	271
	東區	6	116	5	146	273
	南區	3	41	20	0	64
	永康區	13	176	0	15	204
高雄市	三民區	1	68	34	188	291
	小港區	32	87	0	2	121
	左營區	5	41	1	329	376
	前鎮區	4	24	0	26	54
	苓雅區	0	13	0	69	82
	楠梓區	11	131	280	313	735
	鼓山區	1	16	2	537	556
	大寮區	25	28	0	0	53
	鳳山區	24	169	6	546	745
桃園縣	八德市	2	95	87	82	266
	中壢市	26	125	114	329	594
	平鎮市	0	57	54	65	176
	桃園市	5	84	334	326	749
	楊梅市	62	87	92	0	241
	龍潭鄉	4	14	12	1	31
	龜山鄉	1	22	50	128	201
	蘆竹鄉	8	50	36	216	310

4. 「面積」屬性分析結果

表78 102 年度第四季主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅按「面積」區分統計

單位：宅

鄉鎮市區		20 坪 (含)以下	20 坪 ~ 40 坪(含)	40 坪 ~ 60 坪(含)	60 坪 ~ 100 坪(含)	100 坪 以上	合計
新北市	三重區	165	156	96	10	9	436
	三峽區	4	79	113	9	0	205
	土城區	22	79	8	1	0	110
	中和區	123	498	79	2	9	711
	永和區	80	132	23	1	0	236
	汐止區	121	280	75	2	3	481
	板橋區	142	323	130	37	9	641
	淡水區	172	236	123	54	43	628
	新店區	100	253	105	19	8	485
	新莊區	50	435	112	34	3	634
	樹林區	37	108	14	116	0	275
蘆洲區	14	194	26	0	0	234	
台北市	士林區	36	159	63	4	7	269
	大同區	43	84	10	0	0	137
	大安區	73	100	24	18	2	217
	中山區	107	125	30	15	1	278
	中正區	67	116	41	4	1	229
	內湖區	116	228	114	21	7	486
	文山區	40	181	35	8	1	265
	北投區	53	73	20	2	0	148
	松山區	6	30	15	12	2	65
	信義區	3	44	36	8	34	125
	南港區	32	85	84	3	1	205
萬華區	56	141	17	1	0	215	
台中市	北區	52	11	13	15	5	96
	北屯區	126	186	31	121	48	512
	西區	0	38	32	12	7	89
	西屯區	55	151	317	212	57	792
	南區	1	196	6	26	3	232
	南屯區	2	25	56	58	10	151
	大里區	3	12	20	39	4	78
	太平區	15	83	82	43	5	228
	潭子區	0	0	12	13	3	28
	豐原區	3	3	23	28	11	68
台南市	北區	2	8	38	47	56	151
	安南區	0	6	183	71	11	271
	東區	39	43	67	87	37	273
	南區	5	15	5	17	22	64
	永康區	6	19	118	44	17	204
高雄市	三民區	49	41	97	53	51	291
	小港區	1	3	54	56	7	121
	左營區	80	140	115	20	21	376
	前鎮區	2	14	7	29	2	54
	苓雅區	1	6	16	54	5	82
	楠梓區	323	256	18	89	49	735
	鼓山區	14	258	250	28	6	556
	大寮區	0	3	23	27	0	53
	鳳山區	218	336	26	107	58	745
桃園縣	八德市	16	157	9	36	48	266
	中壢市	138	312	95	42	7	594
	平鎮市	17	81	25	41	12	176
	桃園市	116	474	89	64	6	749
	楊梅市	2	106	18	69	46	241
	龍潭鄉	0	13	6	8	4	31
	龜山鄉	14	169	13	3	2	201
	蘆竹鄉	11	80	113	87	19	310

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 20 所示：

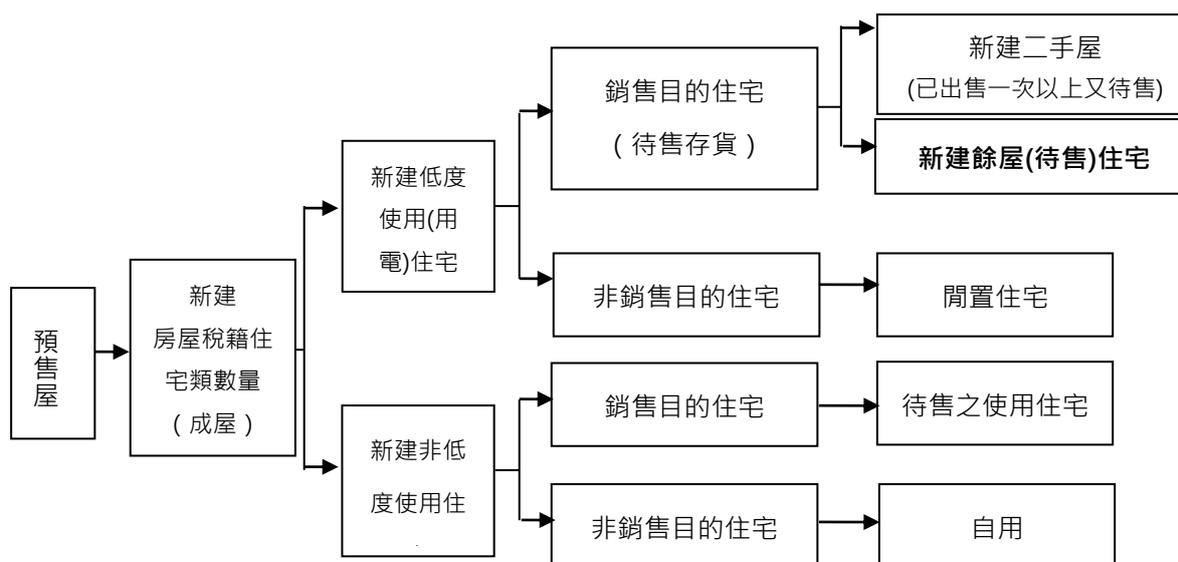


圖20 市場分類圖

資料來源：本研究案自行整理

圖 20 中各名詞定義說明如下：

新建房屋稅籍住宅類數量：屋齡 5 年內之房屋稅籍住宅類數量

新建低度使用(用電)住宅：屋齡 5 年內之低度使用(用電)住宅

銷售目的住宅：屋齡 5 年內具有銷售意圖之住宅

新建二手屋：屋齡 5 年內已出售一次以上目前仍待售之住宅

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

二、房屋稅籍住宅類數量、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅分析結果

(一) 縣市比較結果

表79 102 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	104,596	24,220	23.16	6,159	5.89	25.43
台北市	45,104	10,307	22.85	2,639	5.85	25.60
台中市	53,635	15,148	28.24	3,124	5.82	20.62
台南市	27,430	6,586	24.01	1,875	6.84	28.47
高雄市	45,054	15,129	33.58	3,789	8.41	25.04
宜蘭縣	10,003	3,622	36.21	326	3.26	9.00
桃園縣	49,203	13,291	27.01	2,949	5.99	22.19
新竹縣	21,460	4,964	23.13	1,621	7.55	32.66
苗栗縣	9,384	2,672	28.47	497	5.30	18.60
彰化縣	12,032	3,869	32.16	1,092	9.08	28.22
南投縣	5,513	2,166	39.29	293	5.31	13.53
雲林縣	7,201	1,772	24.61	364	5.05	20.54
嘉義縣	4,825	1,676	34.74	381	7.90	22.73
屏東縣	9,941	2,660	26.76	439	4.42	16.50
台東縣	3,799	869	22.87	24	0.63	2.76
花蓮縣	3,876	1,100	28.38	164	4.23	14.91
澎湖縣	1,165	203	17.42	25	2.15	12.32
基隆市	5,367	2,036	37.94	367	6.84	18.03
新竹市	17,124	3,702	21.62	1,371	8.01	37.03
嘉義市	3,295	829	25.16	175	5.31	21.11
金門縣	2,298	608	26.46	164	7.14	26.97
連江縣	194	27	13.92	0	0.00	0.00
全國	442,499	117,456	26.54	27,838	6.29	23.70

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80 102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	104,596	24,220	23.16	6,159	5.89	25.43
淡水區	17,149	4,381	25.55	628	3.66	14.33
板橋區	10,401	1,976	19	641	6.16	32.44
林口區	10,036	2,563	25.54	599	5.97	23.37
中和區	9,924	1,678	16.91	711	7.16	42.37
三重區	8,973	1,804	20.1	436	4.86	24.17
新莊區	8,325	2,770	33.27	634	7.62	22.89
新店區	7,812	2,920	37.38	485	6.21	16.61
樹林區	7,193	777	10.8	275	3.82	35.39
三峽區	5,417	1,060	19.57	205	3.78	19.34
汐止區	5,124	889	17.35	481	9.39	54.11
蘆洲區	2,580	655	25.39	234	9.07	35.73
五股區	2,348	447	19.04	251	10.69	56.15
永和區	2,146	410	19.11	236	11	57.56
土城區	2,133	513	24.05	110	5.16	21.44
八里區	1,081	535	49.49	93	8.6	17.38
鶯歌區	1,029	197	19.14	96	9.33	48.73
泰山區	985	269	27.31	26	2.64	9.67
深坑區	917	123	13.41	13	1.42	10.57
瑞芳區	184	63	34.24	0	0	0
石碇區	145	38	26.21	0	0	0

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81 102 年度台北市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內 (1)	屋齡 5 年內 (2)	比例(1) (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(2) (%) (3)/(1)	比例(3) (%) (3)/(2)
台北市全區	45,104	10,307	22.85	2,639	5.85	25.6
內湖區	6,757	1,496	22.14	486	7.19	32.49
中山區	6,056	1,181	19.5	278	4.59	23.54
文山區	5,503	1,162	21.12	265	4.82	22.81
南港區	4,125	1,022	24.78	205	4.97	20.06
北投區	3,917	1,103	28.16	148	3.78	13.42
士林區	3,543	584	16.48	269	7.59	46.06
大同區	3,301	686	20.78	137	4.15	19.97
大安區	3,219	662	20.57	217	6.74	32.78
中正區	2,509	778	31.01	229	9.13	29.43
萬華區	2,271	760	33.47	215	9.47	28.29
松山區	1,956	354	18.1	65	3.32	18.36
信義區	1,947	519	26.66	125	6.42	24.08

3. 桃園縣比較結果

表82 102 年度桃園縣「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內 (1)	屋齡 5 年內 (2)	比例(1) (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(2) (%) (3)/(1)	比例(3) (%) (3)/(2)
桃園縣全區	49,203	13,291	27.01	2,949	5.99	22.19
中壢市	11,929	3,556	29.81	594	4.98	16.7
桃園市	9,923	2,466	24.85	749	7.55	30.37
蘆竹鄉	5,794	1,463	25.25	310	5.35	21.19
八德市	4,393	1,392	31.69	266	6.06	19.11
平鎮市	4,020	1,052	26.17	176	4.38	16.73
龜山鄉	3,575	733	20.5	201	5.62	27.42
楊梅市	3,330	515	15.47	241	7.24	46.8
大園鄉	1,767	882	49.92	305	17.26	34.58
觀音鄉	1,276	258	20.22	30	2.35	11.63
龍潭鄉	1,200	360	30	31	2.58	8.61
大溪鎮	1,131	360	31.83	21	1.86	5.83
新屋鄉	737	254	34.46	25	3.39	9.84
復興鄉	128	0	0	0	0	0

4. 台中市比較結果

表83 102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	53,635	15,148	28.24	3,124	5.82	20.62
西屯區	11,001	2,766	25.14	792	7.2	28.63
北屯區	7,016	2,212	31.53	512	7.3	23.15
南屯區	4,662	1,048	22.48	151	3.24	14.41
沙鹿區	3,306	772	23.35	237	7.17	30.7
南區	2,983	761	25.51	232	7.78	30.49
北區	2,941	801	27.24	96	3.26	11.99
大里區	2,698	562	20.83	78	2.89	13.88
太平區	2,512	1,214	48.33	228	9.08	18.78
西區	2,027	647	31.92	89	4.39	13.76
豐原區	1,976	542	27.43	68	3.44	12.55
東區	1,654	581	35.13	87	5.26	14.97
烏日區	1,287	492	38.23	57	4.43	11.59
清水區	1,256	332	26.43	102	8.12	30.72
大雅區	1,137	249	21.9	47	4.13	18.88
龍井區	1,031	304	29.49	37	3.59	12.17
潭子區	932	236	25.32	28	3	11.86
梧棲區	769	207	26.92	24	3.12	11.59
大甲區	740	193	26.08	36	4.86	18.65
神岡區	688	206	29.94	15	2.18	7.28
霧峰區	580	331	57.07	151	26.03	45.62

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。

5. 台南市比較結果

表84 101 年度台南市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡 5 年內 (1)	屋齡 5 年內 (2)	比例(1) (%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(2) (%) (3)/(1)	比例(3) (%) (3)/(2)
台南市全區	27,430	6,586	24.01	1,875	6.84	28.47
永康區	4,783	693	14.49	204	4.27	29.44
安南區	4,760	856	17.98	271	5.69	31.66
東區	2,451	611	24.93	273	11.14	44.68
北區	2,167	420	19.38	151	6.97	35.95
仁德區	2,138	661	30.92	103	4.82	15.58
善化區	1,823	637	34.94	248	13.6	38.93
新營區	1,114	330	29.62	112	10.05	33.94
歸仁區	1,114	177	15.89	83	7.45	46.89
安平區	815	201	24.66	84	10.31	41.79
佳里區	787	261	33.16	110	13.98	42.15
南區	745	232	31.14	64	8.59	27.59
中西區	727	290	39.89	57	7.84	19.66
新市區	588	97	16.5	21	3.57	21.65
麻豆區	541	151	27.91	34	6.28	22.52
安定區	368	26	7.07	7	1.9	26.92
官田區	284	81	28.52	10	3.52	12.35
新化區	280	44	15.71	4	1.43	9.09
西港區	184	83	45.11	18	9.78	21.69
鹽水區	183	128	69.95	12	6.56	9.38
六甲區	170	17	10	2	1.18	11.76

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85 101年度高雄市「新建房屋稅籍住宅類數量」、「新建低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」數據彙整表

鄉鎮市區 / 各項比較 數據	新建房屋稅籍 住宅類數量	新建低度使用 (用電)住宅		新建餘屋 (待售)住宅		
	屋齡5年內 (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	45,054	15,129	33.58	3,789	8.41	25.04
鳳山區	7,364	3,841	52.16	745	10.12	19.4
楠梓區	5,954	2,187	36.73	735	12.34	33.61
鼓山區	4,807	1,867	38.84	556	11.57	29.78
左營區	4,722	1,148	24.31	376	7.96	32.75
三民區	3,657	860	23.52	291	7.96	33.84
仁武區	2,793	496	17.76	216	7.73	43.55
前鎮區	2,158	808	37.44	54	2.5	6.68
苓雅區	1,493	418	28	82	5.49	19.62
小港區	1,460	615	42.12	121	8.29	19.67
杉林區	1,173	296	25.23	0	0	0
岡山區	847	236	27.86	49	5.79	20.76
大寮區	782	163	20.84	53	6.78	32.52
前金區	778	280	35.99	18	2.31	6.43
路竹區	769	186	24.19	37	4.81	19.89
鳥松區	722	162	22.44	98	13.57	60.49
橋頭區	699	166	23.75	16	2.29	9.64
湖內區	595	133	22.35	53	8.91	39.85
新興區	586	304	51.88	52	8.87	17.11
美濃區	442	127	28.73	22	4.98	17.32
大社區	423	88	20.8	32	7.57	36.36

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。

第四章 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析

第一節 低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析

一、新增、去化流量分析架構

下圖 21 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。

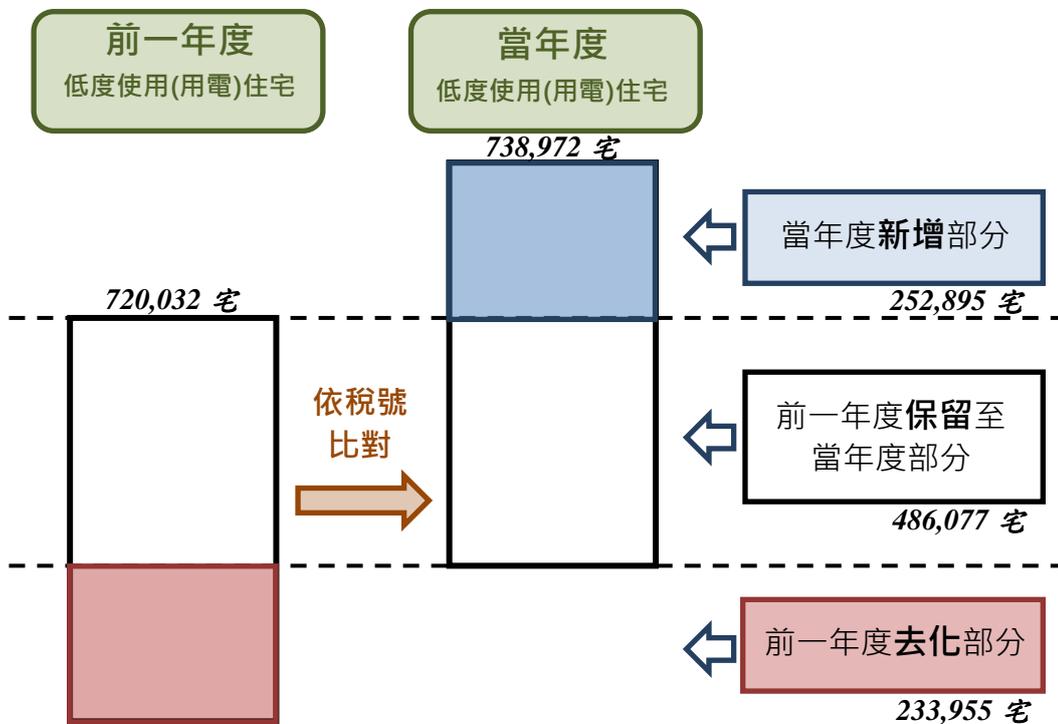


圖 21 低度使用(用電)住宅新增、去化分析架構圖

(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) 101-102 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86 101-102 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	101 年度	101 年度去化部分		101 年度保留至 102 年度部分		102 年度新增部分		102 年度
	宅數	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數	比例(%)	宅數
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(4)	(4)/(1)	(1)-(2)+(4)
新北市	106,188	39,702	37.39	66,486	62.61	39,368	37.07	105,854
台北市	63,992	25,237	39.44	38,755	60.56	23,600	36.88	62,355
台中市	88,032	30,856	35.05	57,176	64.95	30,420	34.56	87,596
台南市	56,655	16,973	29.96	39,682	70.04	15,687	27.69	55,369
高雄市	93,072	29,285	31.46	63,787	68.54	30,239	32.49	94,026
宜蘭縣	23,936	5,989	25.02	17,947	74.98	5,792	24.20	23,739
桃園縣	66,084	23,624	35.75	42,460	64.25	26,994	40.85	69,454
新竹縣	15,828	5,755	36.36	10,073	63.64	5,398	34.10	15,471
苗栗縣	15,730	3,943	25.07	11,787	74.93	4,947	31.45	16,734
彰化縣	35,259	7,630	21.64	27,629	78.36	7,939	22.52	35,568
南投縣	16,249	3,631	22.35	12,618	77.65	3,835	23.60	16,453
雲林縣	25,867	5,418	20.95	20,449	79.05	5,548	21.45	25,997
嘉義縣	16,079	3,185	19.81	12,894	80.19	3,747	23.30	16,641
屏東縣	23,052	5,584	24.22	17,468	75.78	5,883	25.52	23,351
台東縣	8,804	2,312	26.26	6,492	73.74	2,205	25.05	8,697
花蓮縣	15,425	4,223	27.38	11,202	72.62	4,242	27.50	15,444
澎湖縣	2,606	562	21.57	2,044	78.43	582	22.33	2,626
基隆市	17,795	4,962	27.88	12,833	72.12	4,898	27.52	17,731
新竹市	11,531	4,832	41.90	6,699	58.10	4,796	41.59	11,495
嘉義市	11,947	3,414	28.58	8,533	71.42	3,847	32.20	12,380
金門縣	1,634	416	25.46	1,218	74.54	622	38.07	1,840
連江縣	260	79	30.38	181	69.62	84	32.31	265
全國	716,025	227,612	31.79	488,413	68.21	230,673	32.22	719,086

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 87 與圖 22 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 87 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	-----	-----	-----

註：此為歷年「勾稽成功資料」中，低度使用(用電)住宅數。

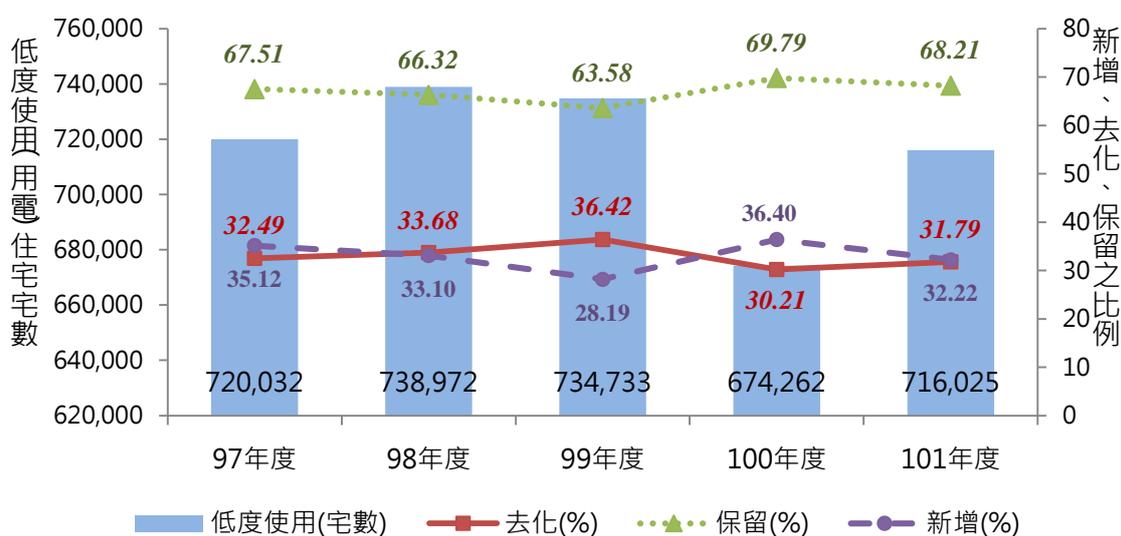


圖 22 97-101 年度「勾稽成功資料中」低度使用(用電)住宅數、新增、去化比例分布圖

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： $(H)=(D)+(G)$

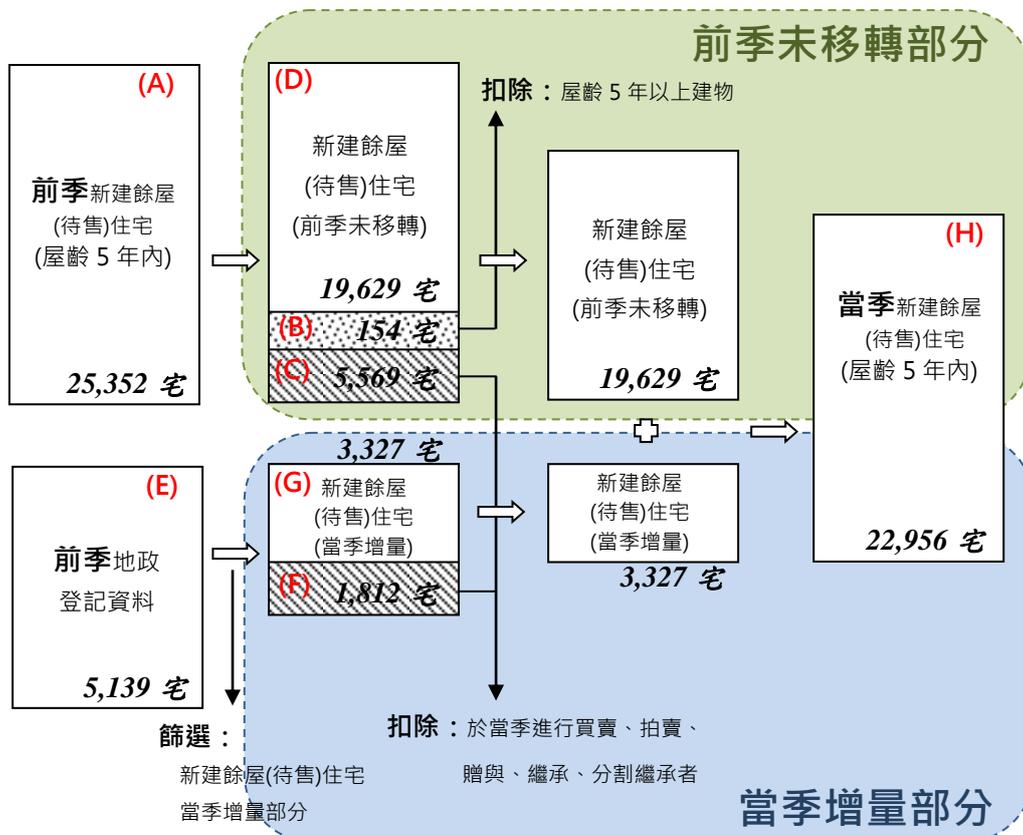


圖24 新建餘屋(待售)住宅新增、去化分析架構圖

(圖中數據為99Q2-99Q3年度間的變化狀況)

二、新增、去化流量分析結果

(一) 比例分析結果

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

新建餘屋篩選成果/時間	99Q1		99Q2		99Q3		99Q4		
	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	
新建餘屋(前季末存量)	-----	-----	-----	-----	-----	25,352	100%	22,956	100%
減：屋齡大於 5 年者	-----	-----	-----	-----	(154)	1%	(295)	1%	
減：移轉登記者	-----	-----	-----	-----	(5,569)	22%	(6,346)	28%	
新建餘屋(前季末移轉)	-----	-----	-----	-----	-----	19,629	77%	16,315	71%
新建餘屋(當季增量部分)	-----	-----	-----	-----	-----	5,139	100%	13,198	100%
減：移轉登記者	-----	-----	-----	-----	(1,812)	35%	(5,594)	42%	
新建餘屋(當季增量)	-----	-----	-----	-----	-----	3,327	65%	7,604	58%
新建餘屋(季末存量)	-----	-----	-----	-----	-----	22,956	-----	23,919	-----
新建餘屋篩選成果/時間	100Q1		100Q2		100Q3		100Q4		
	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	
新建餘屋(前季末存量)	-----	23,919	100%	-----	25,389	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%	-----	17,414	80%
新建餘屋(當季增量部分)	-----	11,889	100%	-----	9,489	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%	-----	3,833	56%
新建餘屋(季末存量)	-----	25,389	-----	-----	22,642	-----	-----	21,247	-----
新建餘屋篩選成果/時間	101Q1		101Q2		101Q3		101Q4		
	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	
新建餘屋(前季末存量)	-----	21,247	100%	-----	24,397	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%	-----	18,405	83%
新建餘屋(當季增量部分)	-----	8,891	100%	-----	6,199	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%	-----	4,309	85%
新建餘屋(季末存量)	-----	24,397	-----	-----	21,945	-----	-----	22,714	-----
新建餘屋篩選成果/時間	102Q1		102Q2		102Q3		102Q4		
	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	新建餘屋(待售)住宅數	比例	
新建餘屋(前季末存量)	-----	22,714	100%	-----	27,287	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%	-----	22,514	85%
新建餘屋(當季增量部分)	-----	10,488	100%	-----	8,262	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%	-----	5,324	48%
新建餘屋(季末存量)	-----	27,287	-----	-----	25,556	-----	-----	27,838	-----

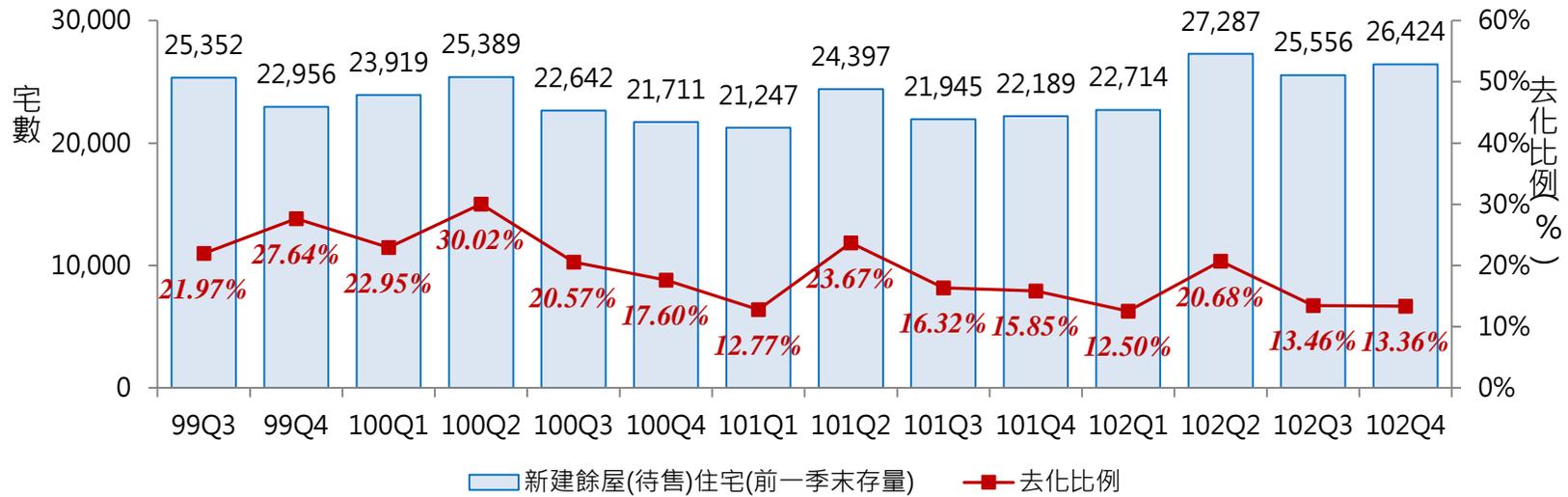


圖25 歷年新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析圖

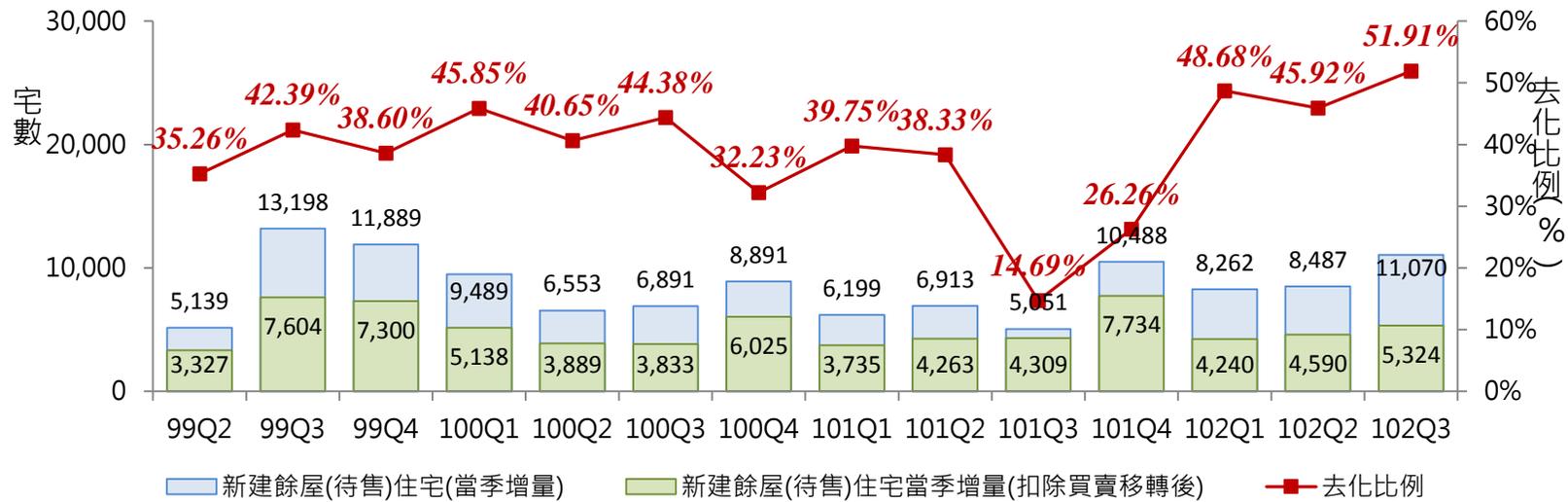


圖26 歷年新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果

(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 89 102 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	101 年度 第四季	102 年度第一季					102 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	比例 (%)	宅數	比例 (%)		宅數	比例 (%)	宅數	比例 (%)	
		(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)		(5)	(5)/(4)	(6)	(6)/(4)	
新北市	5,157	489	9.5	2,166	42.0	6,834	1,368	20.0	664	9.7	6,130
台北市	2,218	208	9.4	501	22.6	2,511	314	12.5	421	16.8	2,618
台中市	2,244	343	15.3	642	28.6	2,543	498	19.6	704	27.7	2,749
台南市	1,595	366	22.9	507	31.8	1,736	454	26.2	290	16.7	1,572
高雄市	3,676	880	23.9	1,556	42.3	4,352	1,637	37.6	678	15.6	3,393
宜蘭縣	267	37	13.9	80	30.0	310	70	22.6	36	11.6	276
桃園縣	1,262	168	13.3	860	68.1	1,954	406	20.8	767	39.3	2,315
新竹縣	1,567	129	8.2	469	29.9	1,907	405	21.2	179	9.4	1,681
苗栗縣	508	77	15.2	82	16.1	513	56	10.9	75	14.6	532
彰化縣	735	90	12.2	204	27.8	849	183	21.6	146	17.2	812
南投縣	236	38	16.1	48	20.3	246	31	12.6	45	18.3	260
雲林縣	345	45	13.0	103	29.9	403	69	17.1	19	4.7	353
嘉義縣	335	20	6.0	46	13.7	361	25	6.9	29	8.0	365
屏東縣	284	78	27.5	112	39.4	318	114	35.8	51	16.0	255
台東縣	29	9	31.0	7	24.1	27	6	22.2	3	11.1	24
花蓮縣	184	38	20.7	50	27.2	196	55	28.1	41	20.9	182
澎湖縣	28	1	3.6	0	0.0	27	2	7.4	0	0.0	25
基隆市	603	40	6.6	114	18.9	677	113	16.7	8	1.2	572
新竹市	1,126	66	5.9	127	11.3	1,187	131	11.0	47	4.0	1,103
嘉義市	170	33	19.4	49	28.8	186	33	17.7	31	16.7	184
金門縣	145	6	4.1	11	7.6	150	1	0.7	6	4.0	155
連江縣	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0
全國	22,714	3,161	13.9	7,734	34.0	27,287	5,971	21.9	4,240	15.5	25,556

表90 102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	102年度 第二季	102年度第三季					102年度第四季				
	新建餘屋 (待售)住宅	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售)住宅	去化部分		新增部分		新建餘屋 (待售)住宅
		宅數	比例 (%)	宅數	比例 (%)		宅數	比例 (%)	宅數	比例 (%)	
	(1)	(2)	(2)/(1)	(3)	(3)/(1)	(4)=(1)-(2)+(3)	(5)	(5)/(4)	(6)	(6)/(4)	(7)=(4)-(5)+(6)
新北市	6,130	759	12.4	737	12.0	6,108	690	11.3	741	12.1	6,159
台北市	2,618	244	9.3	298	11.4	2,672	240	9.0	207	7.7	2,639
台中市	2,749	359	13.1	405	14.7	2,795	439	15.7	768	27.5	3,124
台南市	1,572	252	16.0	506	32.2	1,826	400	21.9	449	24.6	1,875
高雄市	3,393	942	27.8	973	28.7	3,424	811	23.7	1176	34.3	3,789
宜蘭縣	276	25	9.1	50	18.1	301	34	11.3	59	19.6	326
桃園縣	2,315	303	13.1	383	16.5	2,395	269	11.2	823	34.4	2,949
新竹縣	1,681	228	13.6	205	12.2	1,658	180	10.9	143	8.6	1,621
苗栗縣	532	66	12.4	28	5.3	494	44	8.9	47	9.5	497
彰化縣	812	102	12.6	307	37.8	1,017	163	16.0	238	23.4	1,092
南投縣	260	26	10.0	63	24.2	297	57	19.2	53	17.8	293
雲林縣	353	48	13.6	71	20.1	376	81	21.5	69	18.4	364
嘉義縣	365	27	7.4	38	10.4	376	35	9.3	40	10.6	381
屏東縣	255	81	31.8	184	72.2	358	58	16.2	139	38.8	439
台東縣	24	8	33.3	4	16.7	20	3	15.0	7	35.0	24
花蓮縣	182	46	25.3	46	25.3	182	36	19.8	18	9.9	164
澎湖縣	25	2	8.0	0	0.0	23	1	4.3	3	13.0	25
基隆市	572	98	17.1	38	6.6	512	200	39.1	55	10.7	367
新竹市	1103	84	7.6	223	20.2	1,242	124	10.0	253	20.4	1,371
嘉義市	184	21	11.4	26	14.1	189	40	21.2	26	13.8	175
金門縣	155	1	0.6	5	3.2	159	5	3.1	10	6.3	164
連江縣	0	0	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0
全國	25,556	3,722	14.6	4,590	18.0	26,424	3,910	14.8	5,324	20.1	27,838

(三) 主要鄉鎮市區新增、去化分析結果

表91 102 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	101Q4 新建餘屋 (待售)住宅 (1)	102Q1						102Q2					
		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	362	25	6.91	132	36.46	469	97	20.68	28	5.97	400	
	三峽區	158	39	24.68	46	29.11	165	39	23.64	0	0.00	126	
	土城區	71	1	1.41	0	0.00	70	0	0.00	0	0.00	70	
	中和區	505	27	5.35	123	24.36	601	83	13.81	27	4.49	545	
	永和區	175	5	2.86	95	54.29	265	14	5.28	3	1.13	254	
	汐止區	423	19	4.49	47	11.11	451	55	12.20	8	1.77	404	
	板橋區	735	38	5.17	37	5.03	734	45	6.13	65	8.86	754	
	淡水區	497	38	7.65	353	71.03	812	212	26.11	24	2.96	624	
	新店區	250	27	10.80	13	5.20	236	28	11.86	40	16.95	248	
	新莊區	610	86	14.10	343	56.23	867	283	32.64	137	15.80	721	
	樹林區	295	10	3.39	0	0.00	285	19	6.67	2	0.70	268	
蘆洲區	159	39	24.53	141	88.68	261	88	33.72	74	28.35	247		
台北市	士林區	174	18	10.34	55	31.61	211	21	9.95	80	37.91	270	
	大同區	161	21	13.04	1	0.62	141	14	9.93	7	4.96	134	
	大安區	186	4	2.15	55	29.57	237	16	6.75	27	11.39	248	
	中山區	294	60	20.41	38	12.93	272	33	12.13	75	27.57	314	
	中正區	167	18	10.78	31	18.56	180	14	7.78	41	22.78	207	
	內湖區	385	19	4.94	53	13.77	419	62	14.80	113	26.97	470	
	文山區	242	13	5.37	119	49.17	348	70	20.11	4	1.15	282	
	北投區	103	21	20.39	67	65.05	149	35	23.49	3	2.01	117	
	松山區	55	0	0.00	3	5.45	58	0	0.00	6	10.34	64	
	信義區	119	1	0.84	0	0.00	118	3	2.54	43	36.44	158	
	南港區	156	22	14.10	37	23.72	171	32	18.71	18	10.53	157	
萬華區	176	11	6.25	42	23.86	207	14	6.76	4	1.93	197		

表 90(續) 102 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	101Q4	102Q1						102Q2				
	新建餘屋 (待售)住宅 (1)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)-(5)+(6)	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)		
台中市	北區	105	5	4.76	12	11.43	112	3	2.68	3	2.68	112
	北屯區	283	21	7.42	47	16.61	309	49	15.86	222	71.84	482
	西區	51	7	13.73	76	149.02	120	13	10.83	1	0.83	108
	西屯區	645	47	7.29	37	5.74	635	82	12.91	266	41.89	819
	南區	51	4	7.84	3	5.88	50	5	10.00	17	34.00	62
	南屯區	258	116	44.96	98	37.98	240	100	41.67	0	0.00	140
	大里區	82	11	13.41	10	12.20	81	14	17.28	6	7.41	73
	太平區	101	13	12.87	69	68.32	157	33	21.02	54	34.39	178
	潭子區	21	3	14.29	4	19.05	22	5	22.73	2	9.09	19
	豐原區	52	8	15.38	20	38.46	64	13	20.31	11	17.19	62
台南市	北區	119	21	17.65	35	29.41	133	24	18.05	18	13.53	127
	安南區	216	75	34.72	135	62.50	276	92	33.33	130	47.10	314
	東區	276	56	20.29	20	7.25	240	39	16.25	20	8.33	221
	南區	102	16	15.69	6	5.88	92	18	19.57	0	0.00	74
	永康區	262	52	19.85	39	14.89	249	69	27.71	15	6.02	195
高雄市	三民區	409	78	19.07	107	26.16	438	128	29.22	80	18.26	390
	小港區	238	65	27.31	8	3.36	181	111	61.33	27	14.92	97
	左營區	240	65	27.08	244	101.67	419	147	35.08	7	1.67	279
	前鎮區	37	8	21.62	7	18.92	36	15	41.67	54	150.00	75
	苓雅區	167	28	16.77	0	0.00	139	34	24.46	18	12.95	123
	楠梓區	500	85	17.00	407	81.40	822	197	23.97	23	2.80	648
	鼓山區	447	105	23.49	279	62.42	621	295	47.50	276	44.44	602
	大寮區	12	1	8.33	26	216.67	37	24	64.86	13	35.14	26
	鳳山區	783	212	27.08	274	34.99	845	397	46.98	26	3.08	474
桃園縣	八德市	141	18	12.77	22	15.60	145	17	11.72	46	31.72	174
	中壢市	327	30	9.17	78	23.85	375	32	8.53	302	80.53	645
	平鎮市	28	4	14.29	134	478.57	158	65	41.14	79	50.00	172
	桃園市	183	8	4.37	335	183.06	510	99	19.41	45	8.82	456
	楊梅市	105	16	15.24	56	53.33	145	49	33.79	29	20.00	125
	龍潭鄉	83	8	9.64	0	0.00	75	35	46.67	0	0.00	40
	龜山鄉	105	43	40.95	5	4.76	67	21	31.34	163	243.28	209
	蘆竹鄉	92	16	17.39	16	17.39	92	8	8.70	100	108.70	184

表92 102 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		102Q2	102Q3					102Q4				
		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	400	66	16.50	96	24.00	430	57	13.26	63	14.65	436
	三峽區	126	11	8.73	6	4.76	121	4	3.31	88	72.73	205
	土城區	70	0	0.00	68	97.14	138	28	20.29	0	0.00	110
	中和區	545	31	5.69	35	6.42	549	26	4.74	188	34.24	711
	永和區	254	10	3.94	10	3.94	254	18	7.09	0	0.00	236
	汐止區	404	9	2.23	89	22.03	484	23	4.75	20	4.13	481
	板橋區	754	78	10.34	38	5.04	714	74	10.36	1	0.14	641
	淡水區	624	64	10.26	64	10.26	624	24	3.85	28	4.49	628
	新店區	248	38	15.32	187	75.40	397	67	16.88	155	39.04	485
	新莊區	721	122	16.92	55	7.63	654	84	12.84	64	9.79	634
	樹林區	268	7	2.61	0	0.00	261	11	4.21	25	9.58	275
蘆洲區	247	43	17.41	49	19.84	253	85	33.60	66	26.09	234	
台北市	士林區	270	14	5.19	24	8.89	280	16	5.71	5	1.79	269
	大同區	134	5	3.73	12	8.96	141	21	14.89	17	12.06	137
	大安區	248	30	12.10	5	2.02	223	11	4.93	5	2.24	217
	中山區	314	44	14.01	16	5.10	286	22	7.69	14	4.90	278
	中正區	207	12	5.80	48	23.19	243	31	12.76	17	7.00	229
	內湖區	470	50	10.64	59	12.55	479	42	8.77	49	10.23	486
	文山區	282	47	16.67	24	8.51	259	22	8.49	28	10.81	265
	北投區	117	18	15.38	37	31.62	136	15	11.03	27	19.85	148
	松山區	64	0	0.00	3	4.69	67	2	2.99	0	0.00	65
	信義區	158	0	0.00	0	0.00	158	33	20.89	0	0.00	125
	南港區	157	16	10.19	47	29.94	188	12	6.38	29	15.43	205
	萬華區	197	8	4.06	23	11.68	212	13	6.13	16	7.55	215

表 91(續) 102 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	102Q2	102Q3					102Q4					
	新建餘屋 (待售)住宅 (1)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)=(1)-(2)+(3)	去化		新增		新建餘屋 (待售)住宅 (4)-(5)+(6)	
		宅數 (2)	比例(%) (2)/(1)	宅數 (3)	比例(%) (3)/(1)		宅數 (5)	比例(%) (5)/(4)	宅數 (6)	比例(%) (6)/(4)		
台中市	北區	112	5	4.46	7	6.25	114	19	16.67	1	0.88	96
	北屯區	482	55	11.41	87	18.05	514	72	14.01	70	13.62	512
	西區	108	9	8.33	38	35.19	137	49	35.77	1	0.73	89
	西屯區	819	85	10.38	51	6.23	785	91	11.59	98	12.48	792
	南區	62	13	20.97	4	6.45	53	10	18.87	189	356.60	232
	南屯區	140	18	12.86	16	11.43	138	15	10.87	28	20.29	151
	大里區	73	10	13.70	7	9.59	70	8	11.43	16	22.86	78
	太平區	178	29	16.29	41	23.03	190	25	13.16	63	33.16	228
	潭子區	19	4	21.05	15	78.95	30	4	13.33	2	6.67	28
	豐原區	62	10	16.13	18	29.03	70	16	22.86	14	20.00	68
台南市	北區	127	7	5.51	22	17.32	142	11	7.75	20	14.08	151
	安南區	314	101	32.17	111	35.35	324	106	32.72	53	16.36	271
	東區	221	28	12.67	123	55.66	316	108	34.18	65	20.57	273
	南區	74	5	6.76	9	12.16	78	18	23.08	4	5.13	64
	永康區	195	16	8.21	16	8.21	195	6	3.08	15	7.69	204
高雄市	三民區	390	90	23.08	37	9.49	337	58	17.21	12	3.56	291
	小港區	97	24	24.74	31	31.96	104	39	37.50	56	53.85	121
	左營區	279	104	37.28	2	0.72	177	24	13.56	223	125.99	376
	前鎮區	75	33	44.00	13	17.33	55	23	41.82	22	40.00	54
	苓雅區	123	30	24.39	0	0.00	93	11	11.83	0	0.00	82
	楠梓區	648	146	22.53	426	65.74	928	217	23.38	24	2.59	735
	鼓山區	602	167	27.74	176	29.24	611	152	24.88	97	15.88	556
	大寮區	26	10	38.46	27	103.85	43	10	23.26	20	46.51	53
	鳳山區	474	166	35.02	48	10.13	356	100	28.09	489	137.36	745
桃園縣	八德市	174	24	13.79	0	0.00	150	12	8.00	128	85.33	266
	中壢市	645	103	15.97	91	14.11	633	74	11.69	35	5.53	594
	平鎮市	172	21	12.21	14	8.14	165	7	4.24	18	10.91	176
	桃園市	456	65	14.25	22	4.82	413	47	11.38	383	92.74	749
	楊梅市	125	14	11.20	162	129.60	273	71	26.01	39	14.29	241
	龍潭鄉	40	5	12.50	0	0.00	35	4	11.43	0	0.00	31
	龜山鄉	209	34	16.27	9	4.31	184	8	4.35	25	13.59	201
	蘆竹鄉	184	26	14.13	62	33.70	220	38	17.27	128	58.18	310

第五章 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 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 93 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93 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 27、28、29 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 28(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27 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28 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29 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 94 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%。

表94 102 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 (1)	房屋稅籍 住宅類數量 (5 年內) (2)	低度使用 (用電)住宅 宅數 (3)	低度使用 (用電)住宅 比率 (%) (3)/(1)	低度使用 (用電)住宅 宅數 (5 年內) (4)	低度使用 (用電)住宅 比率 (%) (4)/(2)	新建餘屋 (待售)住宅 宅數 (5 年內) (5)	新建餘屋 (待售)住宅 比率 (%) (5)/(2)	所屬行政區 低度使用(用電)住宅 比率(%) (102 年度 11、12 月份)
1	淡海新市鎮	12,899	10,080	3,628	28.1	3,217	31.9	265	2.7	
2	淡水竹圍都市計畫	24,663	5,661	3,017	12.2	1,228	21.7	183	3.2	(淡水區)14.75
3	淡水都市計畫	44,205	2,587	5,312	12.0	494	19.1	39	1.5	
4	三峽北大特區	22,045	10,241	3,713	16.8	1,724	16.8	272	2.7	(樹林區)6.70 (三峽區)11.60
5	新板橋車站特定專用區	3,832	2,651	626	16.3	542	20.4	138	5.2	(板橋區)5.36
6	新莊副都市中心市地重劃區	1,753	644	505	28.8	492	76.4	27	5.4	
7	新莊頭前市地重劃區	3,144	3,023	1,420	45.2	1,410	46.7	373	12.9	(新莊區)6.77
8	林口新市鎮	48,883	11,280	6,405	13.1	3,091	27.4	606	5.7	(林口區)14.13 (龜山鄉)8.85
9	高速鐵路桃園站(青埔)特定區	3,427	1,935	1,432	41.8	1,092	56.4	245	15.0	(大園鄉)12.65 (中壢市)11.51
10	新竹縣斗崙都市計畫區	22,205	4,167	2,578	11.6	1,097	26.3	332	9.5	
11	新竹縣竹北都市計畫地區	16,320	1,988	1,443	8.8	348	17.5	51	3.3	(竹北市)11.75
12	高速鐵路新竹站(六家)特定區	9,510	5,863	1,550	16.3	1,174	20.0	509	8.7	
13	台中市第七期市地重劃區	12,928	4,397	2,209	17.1	1,347	30.6	244	5.8	(西屯區)11.53 (南屯區)8.59
14	高雄市凹子底農業區(農十六)	6,410	975	853	13.3	411	42.1	71	7.7	
15	高雄市美術館區	11,701	2,646	1,681	14.4	910	34.4	359	13.7	(鼓山區)11.53
	總計	243,925	68,138	37,183	15.2	18,507	27.2	2,983	5.9	

資料來源：本研究案自行整理

第二節 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

本案執行期間，首次取得戶役政資料庫進行分析，下表 95 為 102 年度第四季房屋稅籍資料、102 年度第四季戶役政資料、102 年度第四季住宅資料(有用電資訊)與 102 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 95 數據分析結果發現，102 年度第四季房屋稅籍資料中地址數量為 9,743,227 筆，其中符合住宅定義者(住宅面積占總面積大於 0.5)8,163,897 筆。

102 年度第四季戶役政資料中全台共 23,290,638 人，其中有 84,599 人設籍於各鄉政市區戶政事務所中。此外，全台有人設籍地址數量為 6,579,909 筆，計算設籍地址數量占與房屋稅籍地址數量之比例，發現全台僅 67.5%(6,579,909÷9,743,227)地址有人設籍，換句話說，約有三分之一的地址無人設籍。

表95 102 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(102 年度第四季)	9,743,227	8,163,897	
	人數	地址數 (設籍)	
戶役政資料(102 年度第四季)	23,290,638	6,579,909	
住宅資料(有用電資訊)(102 年度第四季)		6,976,340	
新建餘屋(待售)住宅(102 年度第四季)		27,838	
與戶役政資料勾稽完成			
住宅資料(有用電、設籍資訊)		5,049,628	76.7
新建餘屋(待售)住宅(有設籍資訊)		6,450	23.2

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。

參考前頁表 95 數據，102 年度第四季具有用電資訊之 6,976,340 筆住宅資料中，有人設籍者 5,049,628 筆(設籍比率為 76.7%)，無人設籍者 1,926,712 筆(比率為 23.3%)。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 96 為分析結果。

表 96 數據發現，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。

表96 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	6,976,340	10.50
台電、稅籍、戶役政勾稽成功(有設籍住宅)	5,049,628	6.46
台電、稅籍、戶役政未勾稽成功(無設籍住宅)	1,926,712	20.88

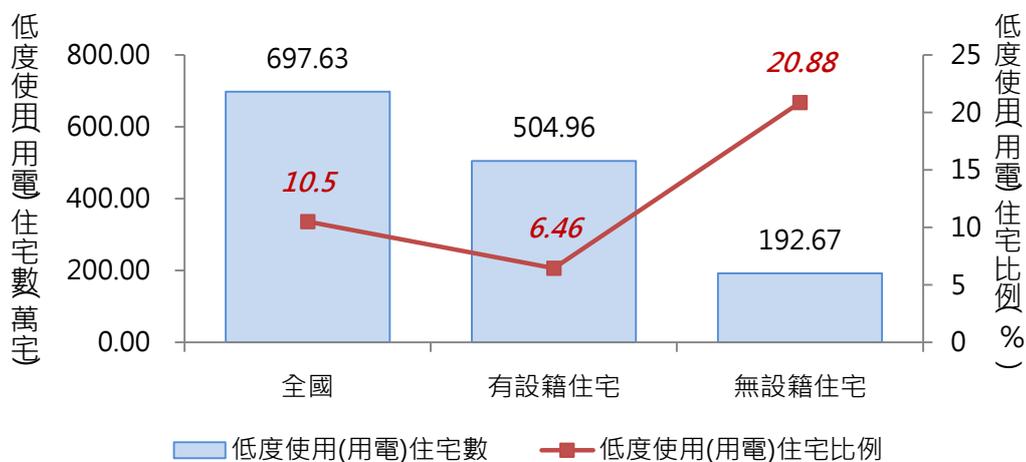


圖30 是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

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 95 數據，102 年度第四季新建餘屋(待售)住宅為 27,838 宅，經與 102 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 6,450 宅(設籍率為 23.2%)，無人設籍者 21,388 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 97 所示：

由表 97 數據發現，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。

表97 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	2,422	上市上櫃建設公司	212
屋齡 1 - 2 年(含)	1,376	非上市上櫃建設公司	4,621
屋齡 2 - 3 年(含)	1,287	建築相關產業	396
屋齡 3 - 4 年(含)	962	自然人	1,015
屋齡 4 - 5 年(含)	403	其他私法人	206
總計	6,450	總計	6,450
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	12,534	上市上櫃建設公司	1,118
屋齡 1 - 2 年(含)	3,470	非上市上櫃建設公司	16,318
屋齡 2 - 3 年(含)	2,953	建築相關產業	727
屋齡 3 - 4 年(含)	1,406	自然人	2,507
屋齡 4 - 5 年(含)	1,025	其他私法人	718
總計	21,388	總計	21,388

資料來源：本研究案自行整理

第六章 本案研究成果對外發布機制與發布內容

第一節 研究成果對外發布機制

本案研究團隊分別自 97 年、98 年起協助內政部營建署推動 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案之執行，輔以本期研究案執行成果，於本案執行期間，可產製 97 年度至 102 年度(共 6 年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 102 年度第四季(共 15 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。

本案為 101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布研究案」之延續案，研究成果已於去年(102 年度)10 月 30 日首次對外發布。依前期研究案規劃時程，規畫於 103 年 5 月 28 日對外發布，然經 106 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。

一、研究成果對外發布頻率

本研究案「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」統計結果之產製、發布期程須配合不同公務資料庫之取得時程。整合「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」與「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」兩案使用資料庫類型共計四種，分別為：台電用電資料、房屋稅籍資料、契稅資料與地政登記資料四種資料。

目前地籍資料取得頻率為每季；台電用電資料取得頻率為每半年取得一次；房屋稅籍與契稅資料則每年取得一次，四種公務資料取得時點如下圖 31 所示。

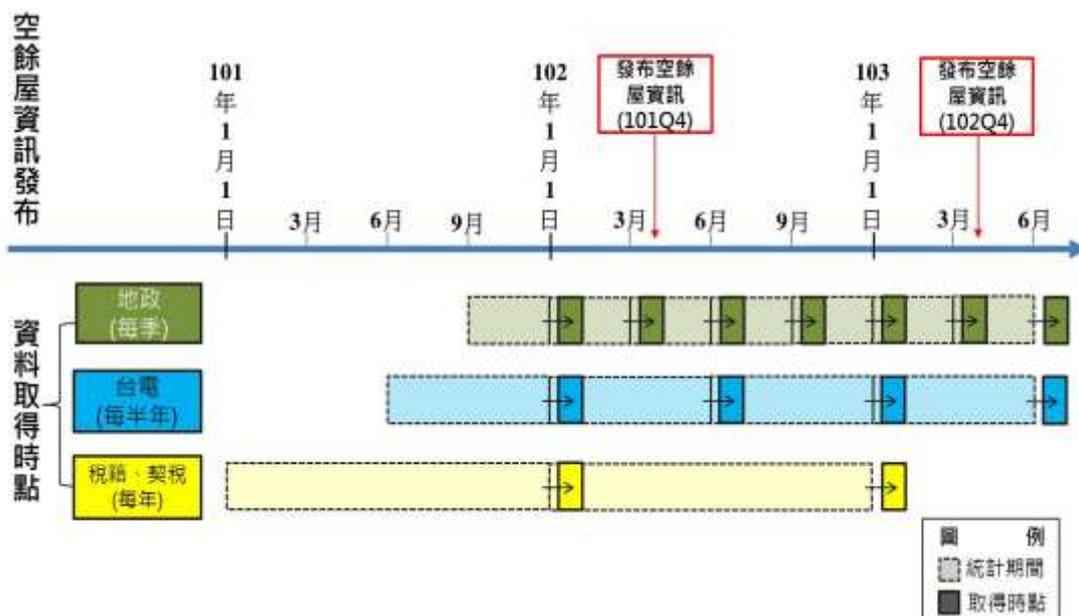


圖 31 公務資料取得時點

資料來源：本研究案自行整理

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

表 98 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算時程

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

二、研究成果對外發布方式

研究團隊規劃以「編制統計資訊簡冊」與「內政部不動產資訊平台」兩種方式對外發布。

(一) 以「新聞稿」、「統計資訊簡冊」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。

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。102 年度研究案新聞稿內容如下：

103 年○○月○○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：○○○

聯絡電話：

單位主管：○○○

聯絡電話：

發稿單位：土地組

內政部營建署 102 年度「辦理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

本署利用房屋稅籍資料與臺電用電資料，將月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅。民國 98 年至 102 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 102 年則小幅減少至 10.50%。依 102 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大，推算低度使用(用電)住宅數約有 11 萬多宅，相對高於其他縣市。

(一)、 新北市

新北市歷年低度使用(用電)住宅數量約為11萬~12萬多宅，淡水區、板橋區與三重區宅數較高(約9,700宅~13,000宅)房屋類型皆為屋齡5年以下、面積20坪至40坪、總樓層為13樓以上之住宅為主。

新北市低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為萬里區、三芝區及平溪區(為19.7%~32.6%;約360宅~4,100宅)。平溪區以屋齡51年以上較多，萬里區為31年至35年，三芝區則以16年至20年為多數。面積皆以20坪以下之住宅為主，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，平溪區則以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6萬多宅，中山區、北投區與大安區宅數較高(約6,400宅~8,100宅)中山區以屋齡5年以下、總樓層為6樓至12樓、面積20坪以下之新成屋為多數，北投區、大安區多為屋齡31年至35年、面積20坪至40坪之住宅，其中北投多以總樓層為4、5樓之住宅，而大安區則以6樓至12樓數量較多。

臺北市低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為大同區、中正區及萬華區(為9.3%~10.1%;約4,300宅~6,200宅)。其中大同區、中正區多為屋齡5年以下的住宅，若由總樓層而言，大同區以4、5樓為主，中正區則以6樓至12樓為主。面積部分，中正區以20坪以下為主，大同區則以20坪至40坪為主。而萬華區則以屋齡31年至35年者、面積20坪以下、總樓層為4、5樓之住宅為主，整體而言萬華區以屋齡較高之住宅為主。

(三)、 桃園縣

桃園縣低度使用(用電)住宅數較高的行政區為中壢市、桃園市與楊梅市(約7,500宅~17,000宅)，屋齡多以16年至20年為主，面積皆為20坪至40坪，中壢市、楊梅市以6樓至12樓為多數、桃園市則以13樓以上住宅為主。

桃園縣低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為復興鄉、

龍潭鄉與楊梅市(為 13.0% ~ 20.2%；約 504 宅 ~ 7,500 宅)，復興鄉多為屋齡 31 年至 35 年、總樓層 3 樓以下、面積 20 坪至 40 坪的住宅；龍潭鄉則為 16 年至 20 年、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(約 8,700 宅 ~ 11,000 宅)，屋齡多以 16 年至 20 年為主，樓層皆為 13 樓以上數量最多，西屯、北區面積以 20 坪以下為主，北屯區則以 20 坪至 40 坪為主。

臺中市低度使用(用電)住宅比例較高的行政區為中區、和平區與東區(為 12.8% ~ 24.1%；約 500 宅 ~ 3,500 宅)，除和平區以屋齡 41 年至 45 年數量最大外，中區、東區均以 16 年至 20 年為主；樓層部分，中區以 13 樓以上為主，和平區以 3 樓以下最多，東區則以 4、5 樓為主，面積部分，和平區、東區 20 坪至 40 坪為主，中區則以 20 坪以下數量最多。

(五)、 臺南市

臺南市就宅數而言，以東區、永康區與北區較多(約 5,300 宅 ~ 7,300 宅)，其中東區、永康區以屋齡 16 年至 20 年數量最多，樓層則以 6 樓至 12 樓為多數，面積部分永康區 40 坪至 60 坪為主，東區則以 20 坪至 40 坪為主。北區部分以屋齡 31 年至 35 年數量最多，樓層以 4、5 樓為多數，面積部分則以 40 坪至 60 坪為主。

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 17.1% ~ 23.0%；約 270 宅 ~ 520 宅)，龍崎、左鎮、楠西皆以 3 樓以下、面積 20 坪至 40 坪為主，而龍崎、左鎮多以屋齡 51 年以上數量最多，楠西區則以屋齡 41 年至 45 年為主，整體而言皆以老舊住宅為主。

(六)、 高雄市

高雄市低度使用(用電)住宅數較高的行政區為鳳山區、三民區與楠梓區(約 7,900 宅 ~ 12,000 宅)，鳳山區、楠梓區以屋齡 5 年以下為主，樓層部分鳳山以 13 樓以上數量最多，楠梓區則以 4、5 樓為多數，三民區以屋齡 16 年至 20 年為主，樓層部

分以 13 樓以上數量最多，面積部分，鳳山區、三民區與楠梓區皆以 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田寮區、桃源區與六龜區(比例為 18.9%~20.6%;約 200 宅~980 宅)，田寮區、桃源區與六龜區皆以樓層 3 樓以下，面積 20 坪至 40 坪為主，屋齡部分田寮區為屋齡 51 年以上為主，桃源、六龜則以 26 年至 30 年為主。

表 1(新聞稿) 六都比例、宅數相對較高鄉鎮市區屬性彙整

縣市、鄉鎮市區	屋齡	樓層	面積	縣市、鄉鎮市區	屋齡	樓層	面積
新北市				臺中市			
比例較高				比例較高			
三芝區	16-20 年	6-12 樓	20 坪以下	中區	16-20 年	13 樓以上	20 坪以下
平溪區	51 年以上	3 樓以下	20 坪以下	和平區	41-45 年	3 樓以下	20-40 坪
萬里區	31-35 年	13 樓以上	20 坪以下	東區	16-20 年	4、5 樓	20-40 坪
宅數較高				宅數較高			
三重區	5 年以下	13 樓以上	20-40 坪	西屯區	16-20 年	13 樓以上	20 坪以下
板橋區	5 年以下	13 樓以上	20-40 坪	北屯區	16-20 年	13 樓以上	20-40 坪
淡水區	5 年以下	13 樓以上	20-40 坪	北區	16-20 年	13 樓以上	20 坪以下
臺北市				臺南市			
比例較高				比例較高			
大同區	5 年以下	4、5 樓	20-40 坪	龍崎區	51 年以上	3 樓以下	20-40 坪
中正區	5 年以下	6-12 樓	20 坪以下	左鎮區	51 年以上	3 樓以下	20-40 坪
萬華區	31-35 年	4、5 樓	20 坪以下	楠西區	41-45 年	3 樓以下	20-40 坪
宅數較高				宅數較高			
中山區	5 年以下	6-12 樓	20 坪以下	東區	16-20 年	6-12 樓	20-40 坪
北投區	31-35 年	4、5 樓	20-40 坪	永康區	16-20 年	6-12 樓	40-60 坪
大安區	31-35 年	6-12 樓	20-40 坪	北區	31-35 年	4、5 樓	40-60 坪
桃園縣				高雄市			
比例較高				比例較高			
復興鄉	31-35 年	3 樓以下	20-40 坪	田寮區	51 年以上	3 樓以下	20-40 坪
龍潭鄉	16-20 年	13 樓以上	20-40 坪	桃源區	26-30 年	3 樓以下	20-40 坪
				六龜區	26-30 年	3 樓以下	20-40 坪

縣市、鄉鎮市區	屋齡	樓層	面積	縣市、鄉鎮市區	屋齡	樓層	面積
桃園縣				高雄市			
宅數較高				宅數較高			
中壢市	16-20 年	6-12 樓	20-40 坪	鳳山區	5 年以下	13 樓以上	20-40 坪
桃園市	16-20 年	13 樓以上	20-40 坪	三民區	16-20 年	13 樓以上	20-40 坪
楊梅市	16-20 年	6-12 樓	20-40 坪	楠梓區	5 年以下	4、5 樓	20-40 坪

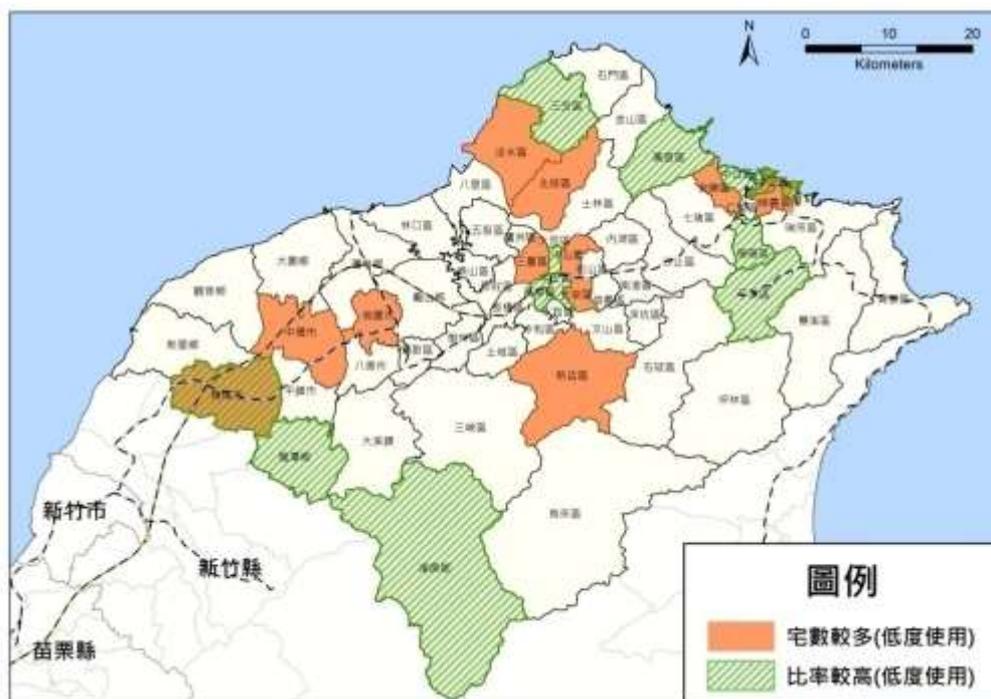


圖 1(新聞稿) 北、北、基、桃低度使用(用電)住宅比例、宅數前三名行政區分布圖

■ 新建餘屋(待售)住宅

本署利用地籍資料、房屋稅籍資料與臺電用電資料，將屋齡五年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅，視為新建餘屋(待售)住宅。從民國 99 年第二季 2.5 萬餘宅緩降至 100 年第四季 2.1 萬餘宅，後再緩步上升至 102 年第四季 2.7 萬餘宅。102 年第四季新北市新建餘屋(待售)住宅為 6,159 宅，數量明顯大於其他縣市，臺北市、臺中市、高雄市與桃園縣約 2,600 至 3,700 多宅，臺南市的新建餘屋(待售)住宅數則約在

1,500 宅上下。

而就 99 年第二季至 102 年第四季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋(待售)住宅總數相對維持較大數量，同期臺南市持續緩步增長，桃園縣則呈現先去化至 101 年度第四季緩步上升的趨勢。

依 102 年第四季統計，六都各行政區新建餘屋(待售)住宅數超過 400 宅的地區包括：新北市的三重、中和、汐止、板橋、淡水、新店、新莊；臺北市的內湖；臺中市的北屯、西屯；高雄市的楠梓、鼓山、鳳山等區；桃園縣的中歷、桃園市；臺南市則以安南區、南區兩區數量相對較多。

因應本署對外發布研究成果，數據計算結果可至內政部不動產資訊平臺網站(<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。



圖 2(新聞稿) 北、北、基、桃新建餘屋(待售)住宅數分布圖(色塊愈深表數量愈多)

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三或至內政部不動產資訊平台，低度及代售住宅資訊頁籤內下載統計資訊簡冊 pdf 格式檔案參考使用。

(二) 透過「內政部不動產資訊平台」對外發布

下圖 32 為內政部不動產資訊平台之操作頁面，「低度及代售住宅頁籤」除可由網頁左側「住宅統計」中「政府機關資訊」進入外，亦可由重要主題提供之快速連結進入。



圖32 內政部不動產資訊平台「低度及代售住宅」頁籤位置

內政部不動產資訊平台網址：<http://pip.moi.gov.tw>

三、研究成果對外發布內容

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

配合前述「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，102 年度人口數超過 10 萬人之鄉鎮市區為主。

(二) 「內政部不動產資訊平台」發布內容

透過「內政部不動產資訊平台」對外發布資訊內容包含歷年、全國、各縣市、各鄉鎮市區「低度使用(用電)住宅」宅數、比例與「新建餘屋(待售)住宅」宅數統計結果。「統計資訊簡冊」與「統計名詞說明」之 pdf 電子檔案，亦一併提供下載連結於查詢網頁中。

四、小結

1. **發布頻率：**每年發布一次，每年五月中發布前一年度第四季「低度使用(用電)住宅」與前一年度第一季至第四季「新建餘屋(待售)住宅」計算結果。
2. **發布方式：**每次發布前會透過專家學者座談會、期中審查或內部簽核方式進行討論與審查，再進行發布。
3. **發布內容：**如下表 99 所示。

表99 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	<ol style="list-style-type: none"> 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」	<ol style="list-style-type: none"> 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

(二) 自由時報

全國空屋率 10.5% 微降

統計低用電宅 不計待售新建餘屋

（記者徐義平／台北報導）內政部營建署昨發布最新低度使用（用電）住宅報告，即空屋率（不計待售新建餘屋）報告。去年底全國約有八十五萬六千九百九十二戶，占全國住宅總數約十點五%，較前年底微降；其中台北市、新北市空屋率約七點五五%、七點八三%，雖較全國平均低，但仍比港、星高出一截。

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

這次調查結果，除桃園縣空屋數增加外，其餘五都均減少。其中空屋數最多的是新北市，約十一萬七千七百七十七戶，占區域住宅數量比率約七點八三%；台北市約六萬六千三百五十四戶，占區域住宅數量比率約七點五五%。六都中，空屋占比最高的是桃園縣，約十萬九千九百九十二戶，較前年底增加約兩千戶。

對照國際主要城市最新空屋率數據，二〇一一年紐約三點一二%、二〇一三年倫敦約一點七六%、香港約四點一%、新加坡約六點二%。德明財經科技大學副教授花敬群指出，雙北市空屋率較這些國際城市都高上一截，顯示雙北市房市炒作較這些城市更嚴重。

營建署同步發布去年第四季的新建餘屋（即待售）住宅，全國約二十七萬二千九百九十二戶，占全國住宅總數約四點三%；六都中又以新北市、高雄市餘屋較多，各為六萬八千三百四十四戶、四萬三千二百九十二戶。

新建餘屋（待售）住宅是指屋齡五年內，維持第一次登記且有銷售可能的住宅。

全國與六都空屋統計

地區	2013年 11、12月 空屋宅數 (宅)	2013年 空屋占當 年度區域 住宅數量 比率
全國	85萬 6924	10.50%
六都	54萬 1059	9.43%
台北市	6萬 6354	7.55%
新北市	11萬 7772	7.83%
桃園縣	8萬 1992	10.95%
台中市	9萬 9156	10.36%
台南市	6萬 7371	10.38%
高雄市	10萬 8414	10.83%

資料來源：內政部營建署
製表：記者徐義平

(三) 經濟日報

新北市空屋數 全國最多

去年近12萬戶 集中三重、淡水、板橋 營建署：將引導到租屋市場 減少興建社會住宅

記者陳維祺／台北報導

內政部營建署昨(3)日發布去年全國空屋使用住宅比率高達13.5%，共25.6萬戶，比前年的10.4%減少1.13個百分點，其中低度使用住宅數量最多達新北市，共11萬零127戶。營建署指出，將引導低度使用住宅轉為租屋市場，經營率提高，並可減少社會住宅興建住宅。

營建署表示，低度使用住宅數量，去年達12萬戶，其中新北市佔了6.1萬戶，佔全國低度使用住宅總量的52%。營建署指出，低度使用住宅數量增加，主要是因為房價高漲，使得許多家庭在購屋時，因預算不足而選擇低價房屋，或是因工作變動而遷居，導致原有房屋空置。此外，部分地區因人口外流，也導致房屋空置率上升。

營建署表示，將採取多項措施，引導低度使用住宅轉為租屋市場。包括：提供租金補貼、降低稅收負擔、改善房屋品質等。此外，也將減少社會住宅的興建，以因應市場需求。

營建署表示，將採取多項措施，引導低度使用住宅轉為租屋市場。包括：提供租金補貼、降低稅收負擔、改善房屋品質等。此外，也將減少社會住宅的興建，以因應市場需求。

全國與六都低度使用住宅

縣市	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年
全國	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000	256,000
台北市	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
新北市	110,127	110,127	110,127	110,127	110,127	110,127	110,127
桃園縣	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
台中市	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
台南市	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
高雄市	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000

持有房產成本 比國外低

【本報記者報導】台北地產界人士指出，目前台灣持有房產成本，比國外低。這主要是因為台灣的房產稅收制度，相較於歐美等國家，較為輕微。此外，台灣的房產市場，也較為成熟，房產持有者的成本，也較低。

據悉，台灣的房產持有成本，主要包括：房產稅、地價稅、契稅等。其中，房產稅的稅率，通常為房屋總價的1.5%。地價稅的稅率，則為地價的10%。契稅的稅率，則為交易金額的1%。相較於歐美等國家，台灣的房產持有成本，確實較低。

此外，台灣的房產市場，也較為成熟。房產持有者，通常會選擇將房屋出租，以獲取收益。這也導致了房產持有成本，相對較低。

(四) 工商時報

全台空屋率 微降至10.5%

去年低度使用住宅概況

縣市	住宅數 (宅)	占總住宅存量比率(%)
全國	856,924	10.50
新北市	111,772	7.83
台北市	66,354	7.55
台中市	99,156	10.36
台南市	67,371	10.30
高雄市	108,414	10.83
桃園縣	81,992	10.95

記者于麗欽／台北報導

內政部營建署昨(3)日表示，去年台灣「低度使用住宅」降至85.6萬宅，占總住宅存量比率也微降至10.5%，顯示低度使用的情況略有改善。據統計，去年第四季總量上升至2.7萬宅，其中以新北市6千餘宅最多，這些數據所呈現的房市趨勢，值得注意。

營建署官員表示，各國對空屋的定義未必相同，導致不同單位所進行的調查結果也有不小差異。99年底統計總量雖僅的人口及住宅普查推計國內「空閒住宅」有156萬宅，但從營建署以每月用電低於60度的方式推計，「低度使用住宅」在102年底僅85.6萬宅，占全體住宅存量比率10.5%。

低度使用住宅在98年曾高達90.8萬宅，占比11.49%，101年86.3萬宅，占比10.63%，去年這項數字又進一步下滑，顯示低度使用情況略有改善。

去年總全國低度使用住宅85.6萬宅裡，在六都裡以新北市11.7萬宅最多，台北市6.6萬宅最少，主因新北市房屋租賃住宅類的數量較大。若以占各縣市住宅存量而言，新北市7.83%反而低於全國平均10.5%。

(五) 聯合報

幫無殼蝸牛找屋 相中低度使用宅

【記者江碩涵、蕭淑純／台北報導】內政部營建署昨天公布去年全台六大都會區低度使用住宅比率為10.5%，比前年10.63%減少0.13個百分點，其中低度使用住宅數量最多的是新北市，共11萬至12萬戶。營建署表示，未來將引導低度使用住宅釋到租屋市場，讓無殼蝸牛順利找到適合的房子。

營建署利用房屋稅籍資料、台電用電資料，調查全台低度使用住宅數量。低度使用住宅是指平均用電度數低於60度，一般有人居住使用的住宅平均每月用電量為500度以上，低度使用住宅通常被視為沒人居住使用的空屋。

根據營建署統計，全台低度使用住宅數量最高的是新北市，共11萬至12萬多戶，尤其又以淡水、板橋、三重區最多，分別為9700戶至1.3萬戶，房屋類型多為屋齡5年以下、面積20至40坪、13樓以上的住宅。

台北市則有6萬多戶低度使用住宅，其中又以中山、北投與大安區數量較多，分別為6400至8100戶，中山區以屋齡5年以下、6至12樓、20坪以下新成屋為主，北投、大安區則是屋齡31至35年、面積20至40坪的為主。

營建署昨天同時也公布去年第四季全台新建餘屋、代售餘屋住宅數量，共2.7萬多戶，其中新北市約6159戶，數量明顯大於其他縣市，台北市、台中市、高雄市與桃園縣分別為2600至3700戶，台南市則為1500戶。

營建署新任主秘王榮進表示，營建署未來將投入資源找出低度使用宅的發生原因，同時也將引導低度使用住宅釋到租屋市場，讓無殼蝸牛順利找到適合的房子，並積極推動租屋平台，媒合低收入戶租屋需求，未來不排除效法台北市政府的代租、代管模式，提高屋主出租意願。

六都低度使用住宅
數量較高區域

都會區	區域
台北市	中山區
	北投區
	大安區
新北市	三重區
	板橋區
	淡水區
桃園縣	中壢市
	桃園市
台中市	西屯區
	北屯區
	北區
台南市	東區
	永康區
	北區
高雄市	鳳山區
	三民區
	楠梓區

資料來源／營建署
製表／江碩涵

(六) 蘋果日報

全國空屋佔10% 新北11萬戶最多

【潘安羽／台北報導】營建署昨公布2013年低度使用（用電）住宅數量和新建餘屋住宅數，新北市低度使用住宅數11.7萬戶冠居全國，去年第四季新建餘屋也有6159戶。至於全台低度使用住宅比率約10.5%，雖比前年減，但仍高於其他國際都市。

內政部營建署將月平均用電度數低於60度的住宅，界定為低度使用住宅，也是一般認為的空屋。

台北中山區較多

去年全國低度使用住宅佔存量比例10.5%，比2012年10.63%微幅下降，雙北市7-8%低於中南部。營建署土地組組長王安強表示，北部人口密集，低度使用住宅比例也較低。

新北市歷年低度使用住宅數量多在11-12萬戶，以淡水、板橋和三重較多，皆

為屋齡5年內的新成屋；新北市去年第四季三重、中和、汐止、板橋、淡水、新店、新莊的各區新建餘屋住宅數都超過平均值400戶。

台北大學不動產與城鄉環境系教授彭建文指，新北市空屋集中在推案量大的地方，部分空屋賣不出去、部分非自住，但這些量體都形成潛在賣壓，若利率調升，區域房價便會率先鬆動。

台北市空屋數以中山區、北投區與大安區戶數較

高；台中市則以西屯區、北屯區與北區為主；高雄市是鳳山區、三民區和楠梓區。

專家：囤房嚴重

去年全國空屋率10.5%，若觀察同期國際都市空屋率，香港4.1%、倫敦1.76%、新加坡6.2%。計劃主持人、龍華科技大學副教授林素菁表示，國際計算基準不同，難以一併比較，彭建文認為台灣囤房情況相當嚴重。



■新北市淡水區去年第四季新建餘屋便有628戶。林琨凱攝

六都低度使用（用電）住宅數量

區域	2012年		2013年	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
全國	86萬3083	10.63	85萬6924	10.5
台北市	6萬8504	7.81	6萬6354	7.55
新北市	11萬9136	7.97	11萬7772	7.83
台中市	10萬0938	10.61	9萬9156	10.36
台南市	6萬9335	10.73	6萬7371	10.38
高雄市	10萬8460	10.88	10萬8414	10.83

註 ▶統計時間為每年11、12月，低度用電標準為月均用電度數低於60度

▶比例(%)為該市「低度使用住宅」除以「住宅存量」

資料來源：
營建署、《蘋果》採訪整理

二、網路媒體部分

就網路媒體而言，截至 103 年 9 月 4 日中午 12:00 整，共計有 6 個網站 12 則新聞。

各網站與新聞標題統整如下表 101 所示，另 12 則網路新聞彙整於本報告書附件四內容中。

表101 網站新聞標題彙整(截至 109 年 9 月 4 日中午 12:00 統計結果)

網路媒體	新聞標題
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

第七章 轉換低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅 為適當之空間分布資訊

第一節 「住宅 e-Map」網站簡介

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

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



圖33 內政部營建署住宅 e-Map 網頁畫面

住宅 e-Map 網址：<http://housemap.cpami.gov.tw/gis2/>

第二節 低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅資訊使用

一、空間應用與展示

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

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

(一) 「全國性」區域範圍資料

下圖 34、35 分別為「全國歷年低度使用(用電)住宅比例面量圖」與「全國各季新建餘屋(待售)住宅數面量」。

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

作圖顯示，台灣東半部的低度使用(用電)住宅比例較高，而台北市、新北市是相對較低的區域。

而新建餘屋(待售)住宅則呈現完全相反之結果，東半部的新建餘屋(待售)住宅數較低，而台北市、新北市是相對較高的區域。

1. 歷年低度使用(用電)住宅比例面量圖(顏色愈深、比例愈高)

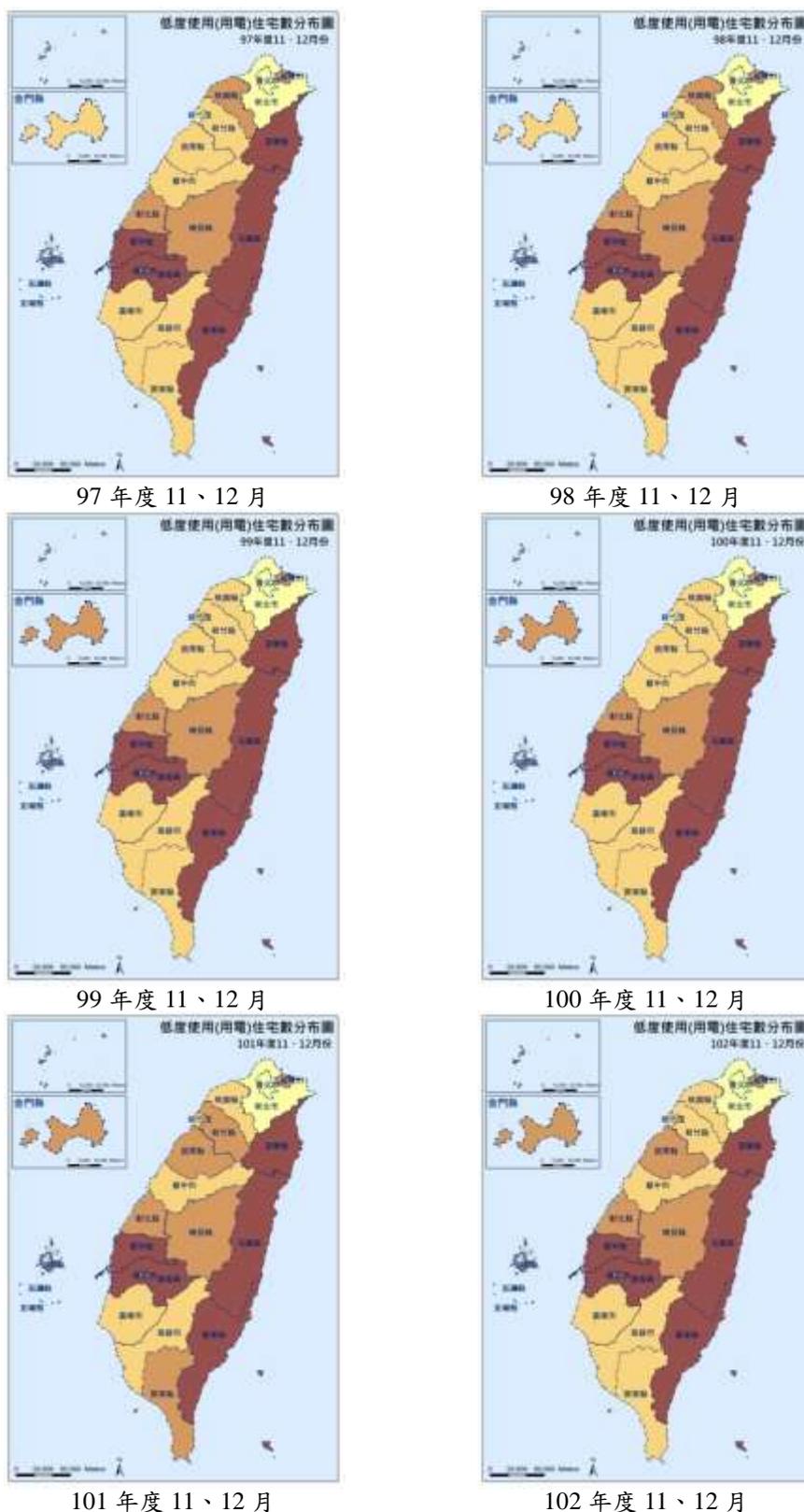


圖34 歷年低度使用(用電)住宅比例面量圖

資料來源:本研究自行繪製

2. 各季新建餘屋(待售)住宅數面量圖(顏色愈深、宅數愈多)



99 年度第二季



99 年度第三季



99 年度第四季



100 年度第一季



100 年度第二季



100 年度第三季



100 年度第四季



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

圖35 各季新建餘屋(待售)住宅數面量圖

資料來源:本研究自行繪製

(二) 「鄉鎮市區」範圍資料

1. 歷年新北市低度使用(用電)住宅比例面量圖(顏色愈深、比例愈高)

下圖 36、37 分別為「歷年新北市低度使用(用電)住宅比例面量圖」與「各季台北市新建餘屋(待售)住宅數面量」。

由圖 36 可直覺瞭解，低度使用(用電)住宅多集中在三芝、石門、萬里、平溪等區，鄰近台北市之板橋、三重、中永和與汐止等區低度使用(用電)住宅比率較低。

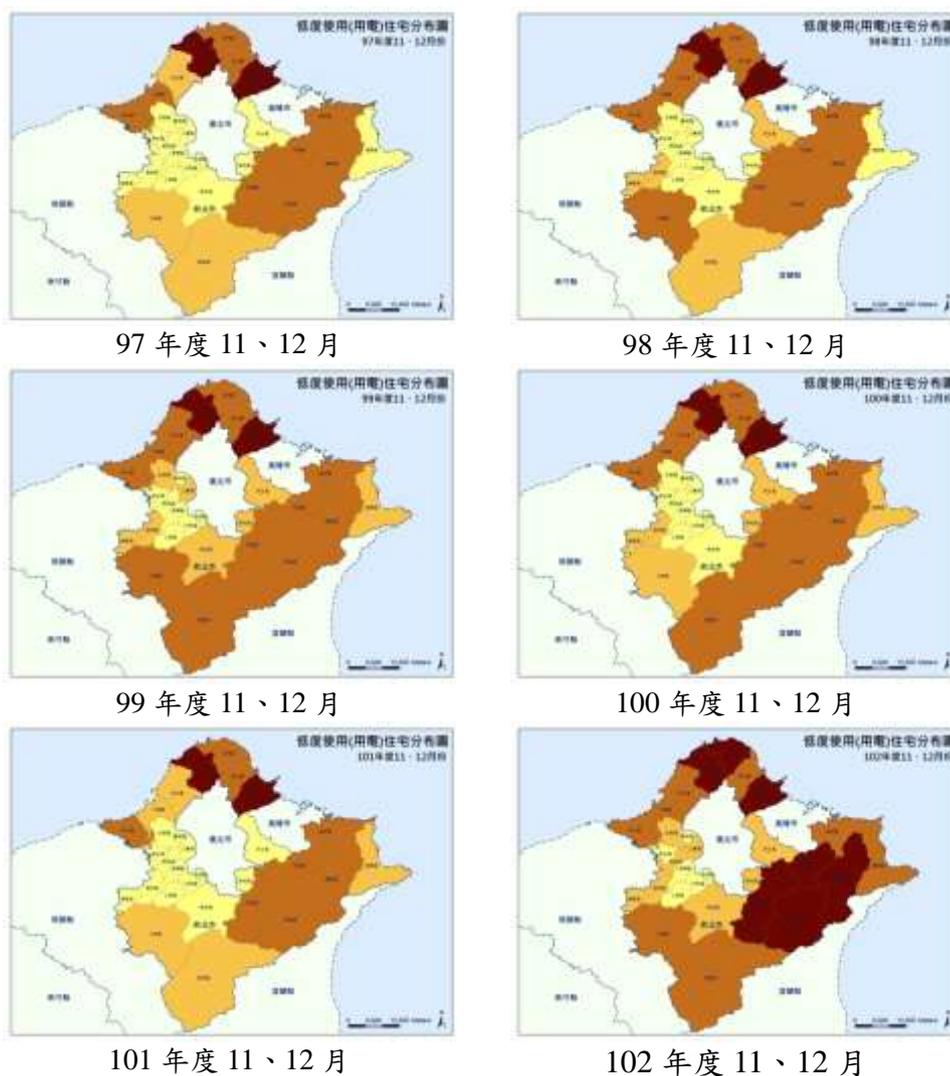


圖36 歷年新北市低度使用(用電)住宅比例面量圖

資料來源:本研究自行繪製

2. 各季台北市新建餘屋(待售)住宅數面量圖(顏色愈深、宅數愈多)



99 年度第二季



99 年度第三季



99 年度第四季



100 年度第一季



100 年度第二季



100 年度第三季



102 年度第二季



102 年度第三季



102 年度第四季

圖37 各季台北市新建餘屋(待售)住宅數面量圖

資料來源:本研究自行繪製

二、建立歷史圖資

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

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

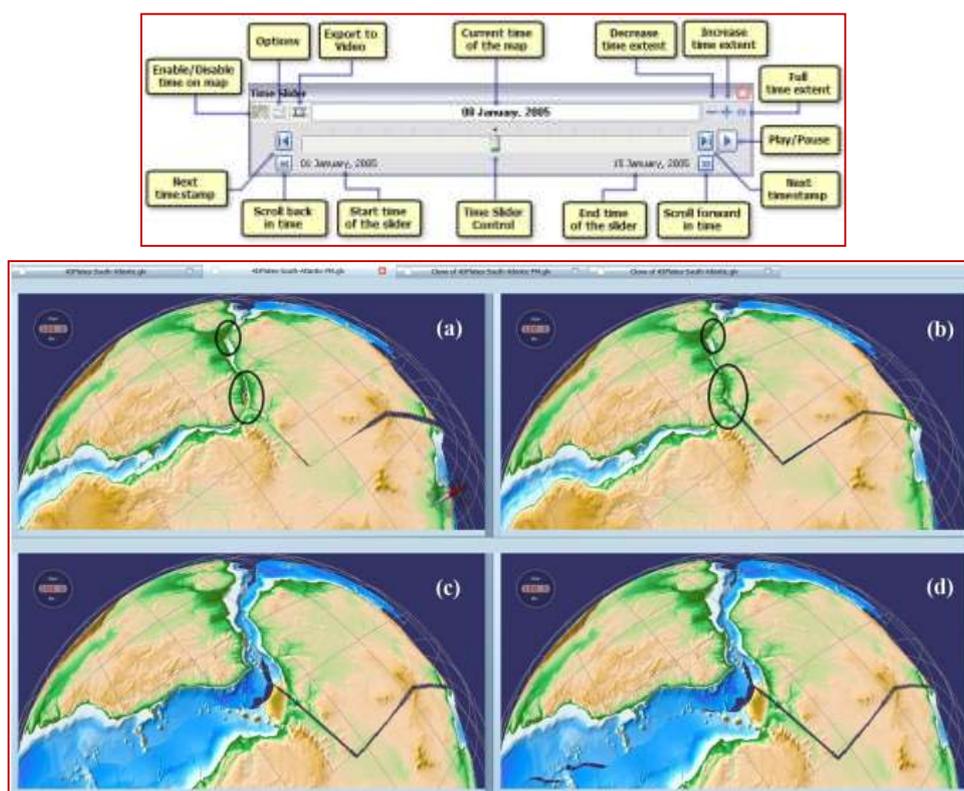


圖38 時間捲軸視窗圖

資料來源：ESRI 及 Sciencedirect 網

三、適當類別層數之決定方式

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

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

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

報告書中圖 34 ~ 圖 37 即為研究團隊以 *Natural Breaks* 方式區分成四分類之模擬作圖結果。

第八章 應用自動化程式處理資料讀入、比對作業

本案為 97-100 年四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與 98-100 年三年期之「建立新建餘屋(待售)住宅推估資訊暨查核機制」委託服務案與 101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案之延續研究案。

本案研究團隊對於低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅之分析程序，包含：原始資料之匯入、地址欄位正規化流程與勾稽比對作業，已累積多年處理、分析經驗，遂於本期研究案執行期間，規劃重新建置一應用程式，期望未來能透過該應用程式，自動化、參數化方式匯入原始資料，在確保匯入資料正確無誤下，併同處理原始房屋稅籍資料、台電用電資料地址勾稽程序。

第一節 自動化程式資料庫系統規劃

本案預計建置一自動化應用程式，內部資訊使用者可利用該應用程式，透過營建署內網將取得之原始資料匯入營建署資料庫伺服器中，後續亦透過本案開發之自動化程式，正規化原始資料地址欄位與後續資料庫勾稽作業。下圖 39 為本案自動化程式系統架構圖。

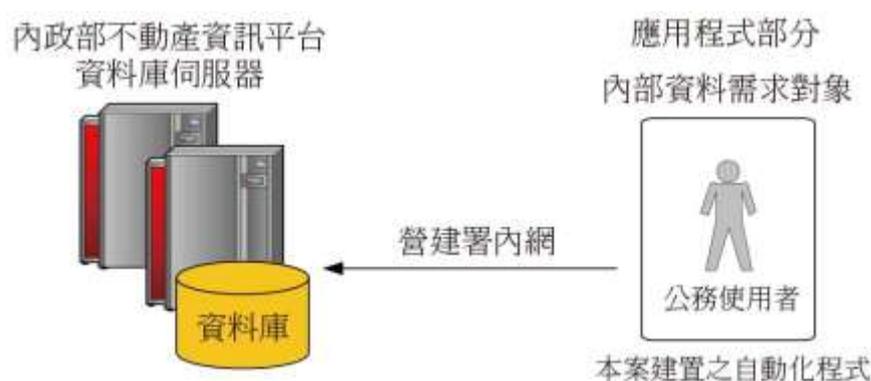


圖39 本案自動化程式系統架構圖

資料來源:本研究自行整理

一、資料庫伺服器

本案資料庫系統與「內政部不動產資訊平台」建構於相同之資料庫伺服器中，資料庫軟體版本為 *MS SQL 2008R2*。

為避免與現行內政部不動產資訊平台產生衝突，本案須於內政部不動產資訊平台資料庫伺服器中畫設出一獨立之資料庫空間供本案分析使用，此外，該資料庫中對於資料表存取、修改之權限亦須一併開放與本案使用。

二、應用程式部分

研究團隊開發一應用程式(以 *Microsoft .NET Framework 4.5* 開發)，當中包含資料庫系統環境設定，資料匯入、正規化地址欄位、資料勾稽與產製勾稽結果功能，開啟畫面如下圖 40 所示。

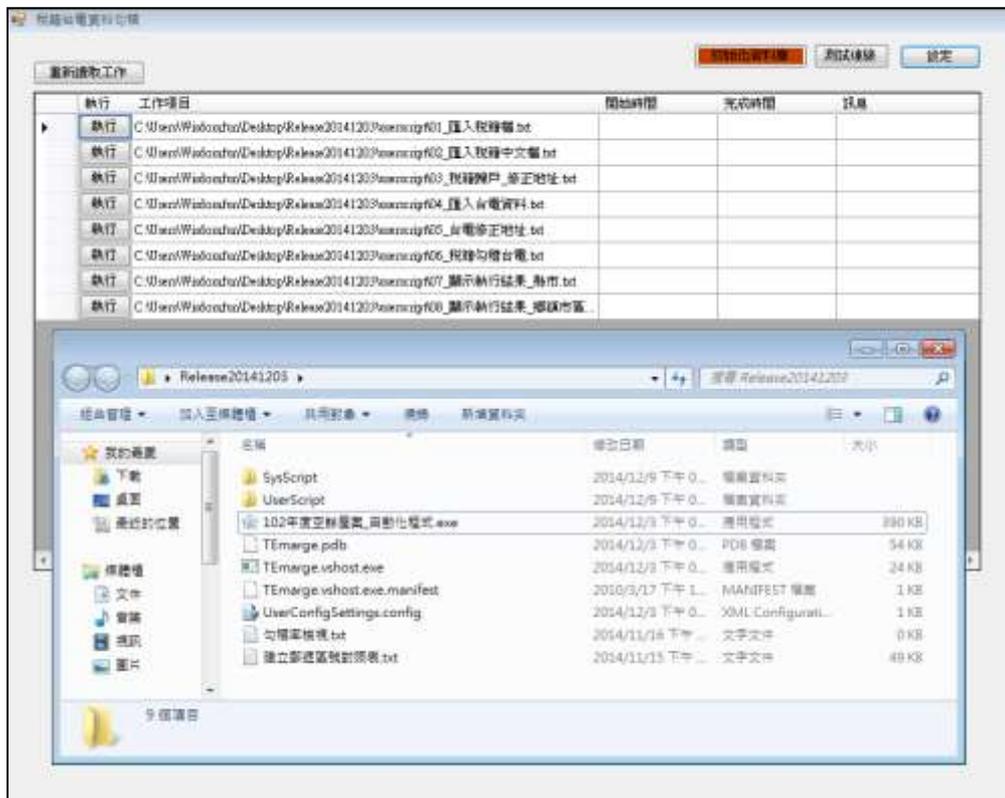


圖40 本案自動化程式開啟畫面

第二節 自動化程式功能簡介

一、初始化資料庫設定

首次執行本案自動化程式時需執行設定、測試連線與初始化資料庫三步驟，各步驟功能分述如下：

(一) 設定

設定連線，以給定之帳號、密碼進入內政部不動產資訊平台資料庫伺服器與匯入資料的存取路徑。



圖41 自動化程式設定功能執行畫面

(二) 測試連線

資料庫伺服器設定連線後測試連線狀況。



圖42 自動化程式測試連線功能執行畫面

(三) 初始化資料庫

首次執行本案自動化程式前需執行「初始化資料庫」功能，執行完成後，系統自動於資料庫中建立所需之資料表與預存程序。



圖43 自動化程式初始化資料庫執行畫面

(四) 重新讀取工作

本案開發之自動化程式可彈性增、減預設之工作項目，每一次調整工作項目後，需執行「重新讀取工作」功能。



圖44 自動化程式重新讀取工作執行畫面

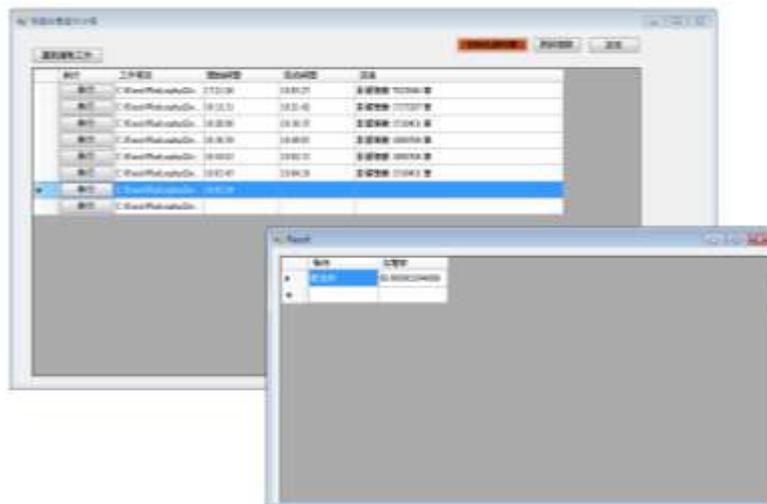
二、原始資料匯入與地址比對作業

本案開發之自動化程式包含下列八個執行程序：

1. 匯入稅籍資料
2. 匯入稅籍中文檔
3. 稅籍歸戶(篩選符合住宅定義之住宅)與稅籍地址正規化
4. 匯入台電資料
5. 台電地址正規化
6. 稅籍資料勾稽台電資料
7. 產製縣市勾稽結果
8. 產製鄉鎮市區勾稽結果

自動化程式執行完成後，系統產製地址比對結果統計表，表格數據可選取後複製於 *Excel* 進行後續表格編制使用。

(1). 「縣市」比對完成畫面



(2). 「鄉鎮市區」比對完成畫面

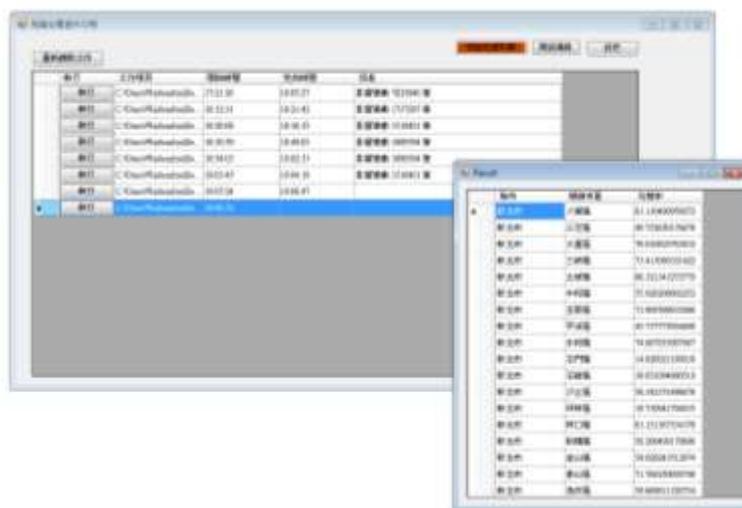


圖45 自動化程式縣市、鄉鎮市區比對完成執行畫面

第三節 標準資料庫欄位格式

本案開發之自動化程式具有自動偵測匯入資料格式正確性之功能，一旦資料格式不符，停止匯入，並出現相關警示。本案自動化程式預設之資料格式整理如下。其中房屋稅籍資料部分請以 *Big5*(或 *ANSI*)格式存取，欄位分隔符號 *Tab*、逗號皆可；台電資料部分請以 *UTF-8* 格式存取，欄位分隔符號 *Tab*、逗號皆可。

一、房屋稅籍資料部分

(一) 房屋稅籍中文主檔

表102 自動化程式資料匯入格式-房屋稅籍中文主檔

欄位名稱	中文說明	資料格式
<i>HSN_CD</i>	縣市代號	<i>VarChar(4)</i>
<i>Hou_Losn</i>	房屋稅稅籍編號	<i>VarChar(11)</i>
<i>Location</i>	地址	<i>VarChar(600)</i>
<i>Location_CD</i>	房屋座落地址編碼	<i>VarChar(600)</i>
<i>Owner_TP</i>	公、私有類別	<i>VarChar(4)</i>
<i>Hou_BL_TP</i>	歸屬別	<i>VarChar(4)</i>
<i>Spc_Addr_MK</i>	特殊地址註記	<i>VarChar(600)</i>
<i>Use_Lic_No</i>	使用執照編號	<i>VarChar(600)</i>

資料來源:本研究自行整理

(二) 房屋稅籍課稅主檔

表103 自動化程式資料匯入格式-房屋稅籍課稅主檔

欄位名稱	中文說明	資料格式
<i>HSN_CD</i>	縣市代號	<i>Varchar(4)</i>
<i>Hou_Losn</i>	房屋稅稅籍編號	<i>Varchar(11)</i>
<i>Hou_Floor_No</i>	房屋層次	<i>Dec(3,0)</i>
<i>Card_SEQ1</i>	卡序_1	<i>Varchar(1)</i>
<i>Card_SEQ2</i>	卡序_2	<i>Varchar(1)</i>
<i>Hou_Build_TP</i>	房屋建物類別	<i>Varchar(1)</i>
<i>Pub_Fac_CD</i>	公設代號	<i>Varchar(1)</i>

資料來源:本研究自行整理

表 103 (續) 自動化程式資料匯入格式-房屋稅籍課稅主檔

欄位名稱	中文說明	資料格式
<i>Struc_TP</i>	構造別	<i>Varchar(1)</i>
<i>Hou_Use_TP</i>	房屋用途類別	<i>Varchar(1)</i>
<i>Hou_Use_DTL_TP</i>	房屋用途細類別	<i>Varchar(2)</i>
<i>Tot_Floor</i>	總樓層	<i>Dec(3,0)</i>
<i>Hou_Floor_High</i>	房屋樓層高度	<i>Varchar(3)</i>
<i>Hou_APL_PRC</i>	房屋核定單價	<i>Varchar(8)</i>
<i>Hou_Use_CD</i>	房屋使用情形代號	<i>Varchar(1)</i>
<i>Hou_Depr_Rate</i>	房屋折舊率	<i>Varchar(6)</i>
<i>Hou_Depr_Year</i>	房屋折舊年數	<i>Dec(3,0)</i>
<i>Hou_Lnd_Sec_Rate</i>	房屋地段調整率	<i>Varchar(3)</i>
<i>Busi_Area</i>	營業用面積	<i>Dec(10,1)</i>
<i>Busi_Half_Area</i>	營業用減半面積	<i>Dec(10,1)</i>
<i>Resd_Area</i>	住家用面積	<i>Dec(10,1)</i>
<i>Resd_Half_Area</i>	住家用減半面積	<i>Dec(10,1)</i>
<i>NRB_Area</i>	非住營用面積	<i>Dec(10,1)</i>
<i>NRB_Half_Area</i>	非住營用減半面積	<i>Dec(10,1)</i>
<i>Hou_Slvy_YM</i>	房屋起課年月	<i>Varchar(5)</i>
<i>Pr_Val_Cnvr</i>	現值折算率	<i>Varchar(3)</i>
<i>Busi_Pr_Val</i>	營業用現值	<i>Varchar(10)</i>
<i>Busi_Half_Pr_Val</i>	營業用減半現值	<i>Varchar(10)</i>
<i>Resd_Pr_Val</i>	住家用現值	<i>Varchar(10)</i>
<i>Resd_Half_Pr_Val</i>	住家用減半現值	<i>Varchar(10)</i>
<i>NRB_Pr_Val</i>	非住營用現值	<i>Varchar(10)</i>
<i>NRB_Half_Pr_Val</i>	非住營用減半現值	<i>Varchar(10)</i>
<i>Hou_Apl_Pr_Val</i>	房屋核定現值	<i>Varchar(10)</i>
<i>Hou_Tot_Area</i>	房屋單卡總面積	<i>Dec(10,1)</i>
<i>Hou_Tot_Val</i>	房屋單卡總現值	<i>Varchar(10)</i>
<i>Hou_Xmp_Tot_Pr_Val</i>	房屋單卡免稅總現值	<i>Varchar(10)</i>

資料來源:本研究自行整理

二、台電用電資料部分

表104 自動化程式資料匯入格式-台電用電資料

欄位名稱	中文說明	資料格式
<i>Power_No</i>	用電電號	<i>Varchar(11)</i>
<i>Power_C</i>	用電別	<i>Varchar(2)</i>
<i>City</i>	縣市別	<i>Varchar(2)</i>
<i>BillDate</i>	開票年月	<i>Varchar(5)</i>
<i>PostCode5</i>	郵遞區號	<i>Varchar(5)</i>
<i>NewDate</i>	新設日期	<i>Varchar(7)</i>
<i>Jul</i>	七月份用電度數	<i>int</i>
<i>Aug</i>	八月份用電度數	<i>int</i>
<i>Sep</i>	九月份用電度數	<i>int</i>
<i>Oct</i>	十月份用電度數	<i>int</i>
<i>Nov</i>	十一月份用電度數	<i>int</i>
<i>Dec</i>	十二月份用電度數	<i>int</i>
<i>Low</i>	底度度數	<i>int</i>
<i>Addr</i>	用戶用電地址	<i>Varchar(600)</i>

資料來源:本研究自行整理

第九章 結論與建議

第一節 結論

一、本案研究成果彙整

- (一) 完成 102 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 101 年度至 102 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 99 年度第二季至 102 年度第四季共十五季全國各縣市、各鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅篩選與 102 年度第四季屬性分析。
- (四) 完成 99 年度第二季至 102 年度第四季共十五季全國各縣市、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析。
- (五) 比較 102 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。
- (六) 完成個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析。
- (七) 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。
- (八) 完成低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅設籍狀況分析。
- (九) 循署內定期召開之記者會對外發布研究成果。
- (十) 重新開發自動化程式，以程式自動化方式讀入、驗證取得資料的正確性後，正規化儲存至署內系統中。

二、研究成果分析

(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

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. 102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果

下表 105 為 102 年度全國、各縣市都度使用(用電)住宅計算結果。

102 年度全國低度使用(用電)住宅比例為 10.50%；就全國 22 個縣市而言，低度使用(用電)住宅比例較高的縣市為宜蘭縣、雲林縣、嘉義縣、台東縣、花蓮縣與連江縣；低度使用(用電)住宅比例較低的縣市則為新北市、台北市與新竹市。

表105 102 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	117,772	7.83	嘉義縣	24,751	14.86
台北市	66,354	7.55	屏東縣	31,998	11.66
台中市	99,156	10.36	台東縣	12,140	14.50
台南市	67,371	10.38	花蓮縣	18,689	14.69
高雄市	108,414	10.83	澎湖縣	3,730	11.92
宜蘭縣	27,657	15.95	基隆市	20,432	12.85
桃園縣	81,992	10.95	新竹市	15,485	9.84
新竹縣	20,290	11.25	嘉義市	13,522	13.07
苗栗縣	22,758	12.54	金門縣	2,262	13.22
彰化縣	47,509	12.50	連江縣	345	14.18
南投縣	20,587	12.97	全國	856,924	10.50
雲林縣	33,710	14.77			

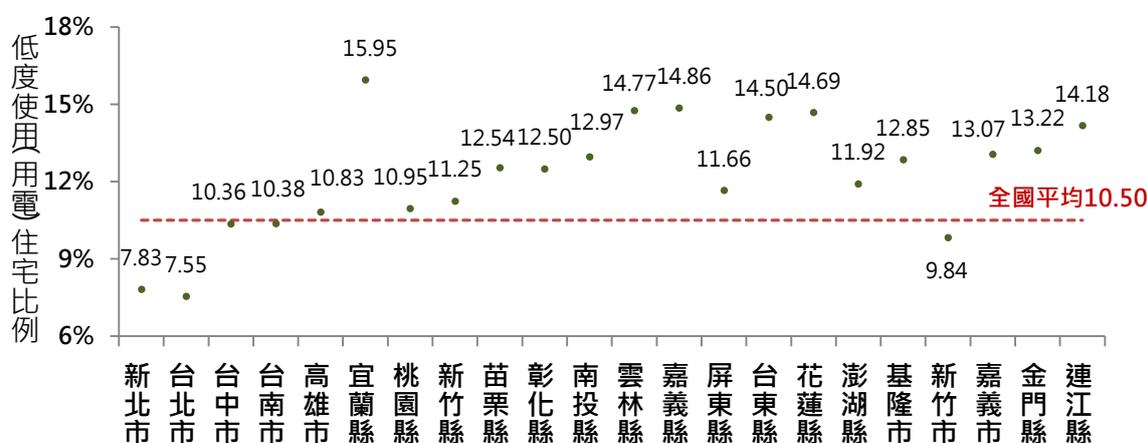


圖46 102 年度各縣市低度使用(用電)住宅比例分布狀況

下圖 47 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 年度則緩降至 10.50%。

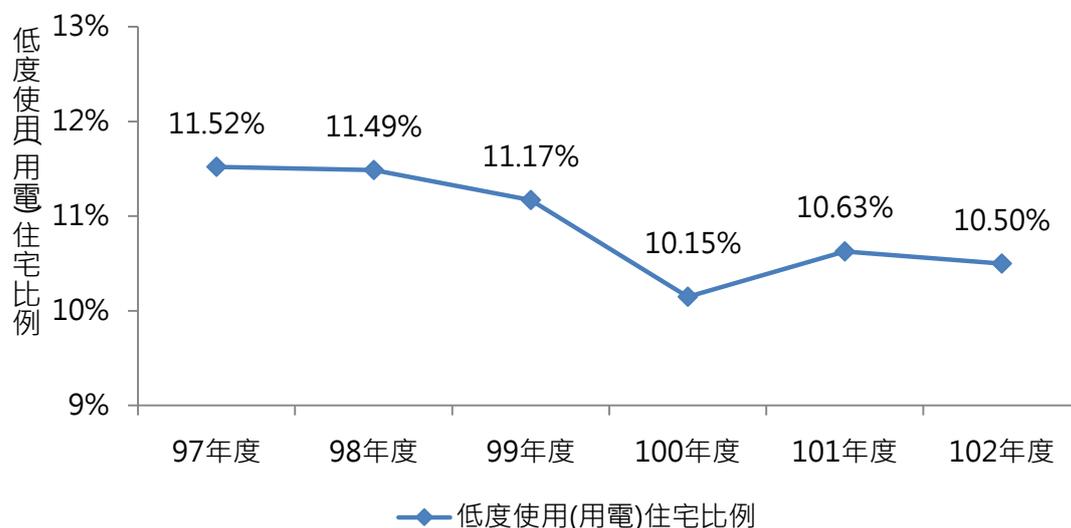


圖 47 97-102 年度低度使用(用電)住宅比例折線圖

(二) 99 年度第二季至 102 年度第四季共十五季新建餘屋(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102年度第四季共十五季新建餘屋(待售)住宅篩選成果，篩選結果如下圖48所示。

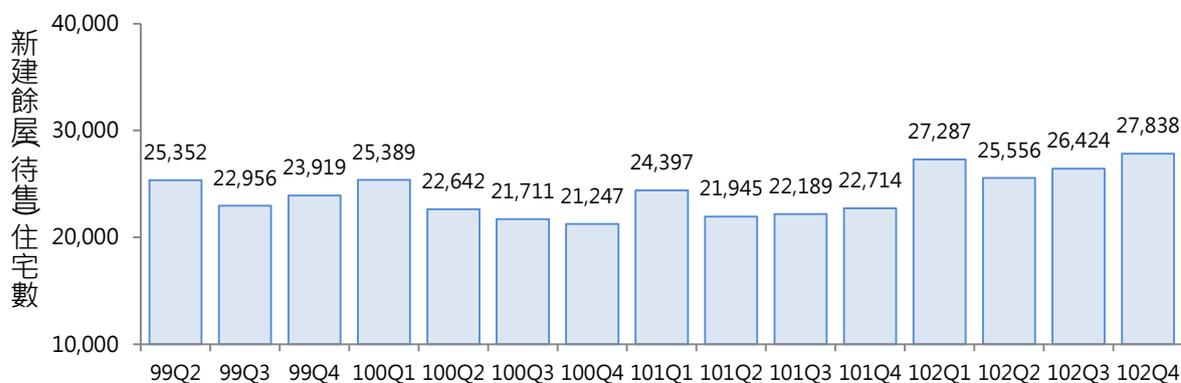


圖48 99年度第二季至102年度第四季新建餘屋(待售)住宅長條圖

(三) 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅新增、去化流量分析結果

1. 低度使用(用電)住宅部分

本案低度使用(用電)住宅新增、去化流量分析方式主要將每年度「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」依照「標準化地

址」欄位勾稽完成資料中，取出符合「住宅」與「低度使用(用電)住宅認定標準」者，並依「房屋稅籍編號」進行不同年度間的比對。下圖 49、50 為全國、六都分析結果。

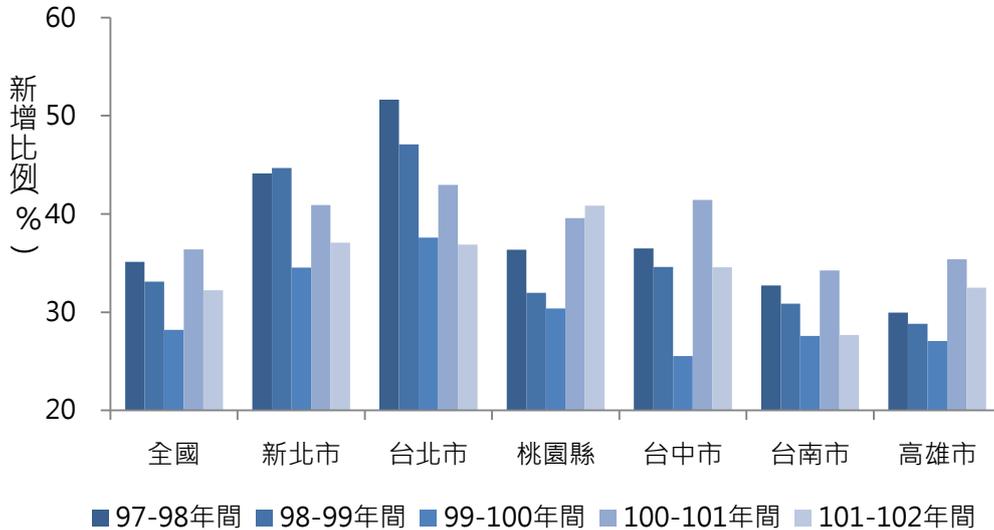


圖 49 低度使用(用電)住宅全國、六都新增比例分析長條圖

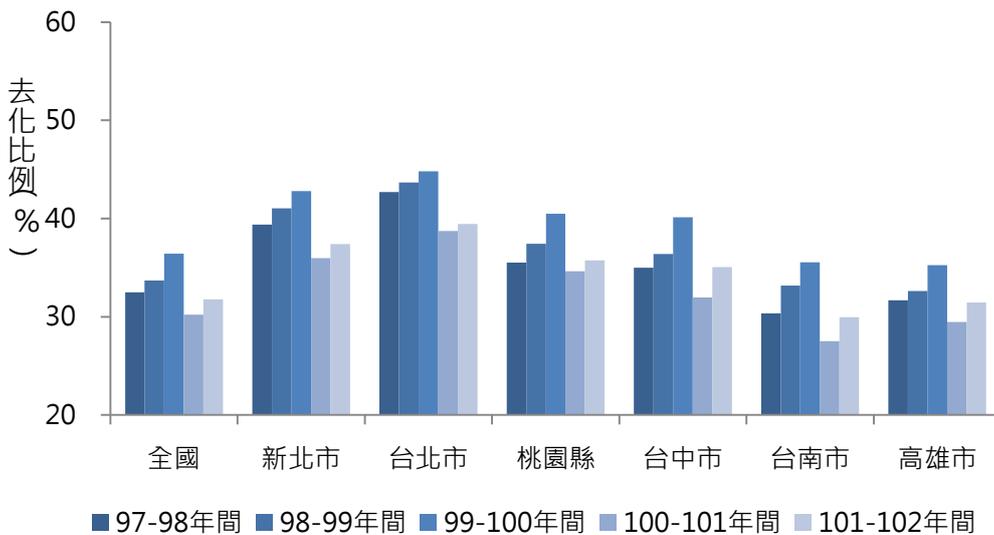


圖 50 低度使用(用電)住宅全國、六都去化比例分析長條圖

2. 新建餘屋(待售)住宅部分

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

其中各季新建餘屋(待售)住宅「前季未移轉」數量可由前新建餘屋(待售)住宅中扣除「屋齡大於 5 年者」、「用電度數大於 60 度者」與「當季曾經進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分

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

各季分析結果如下圖 51、52 所示：

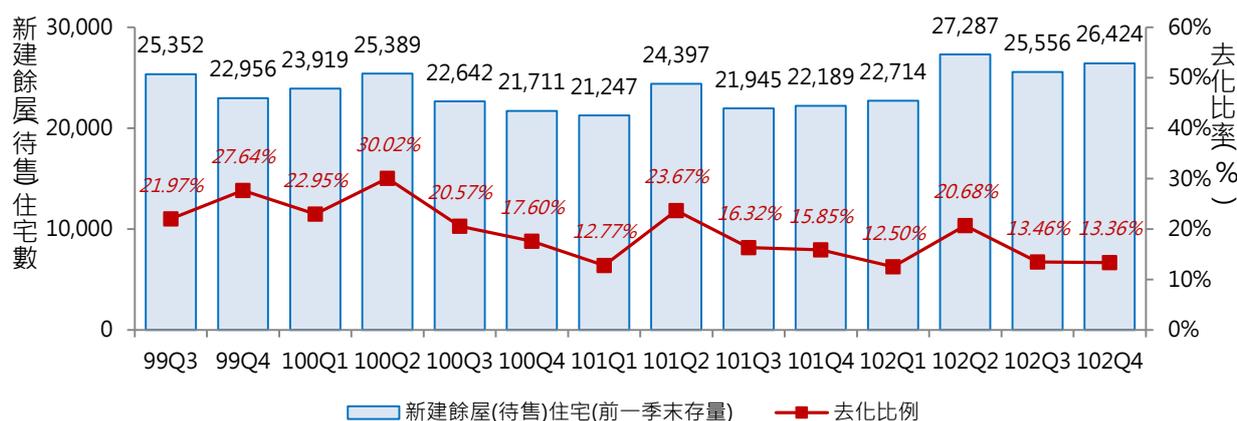


圖51 新建餘屋(待售)住宅季末存量、去化比例分析結果

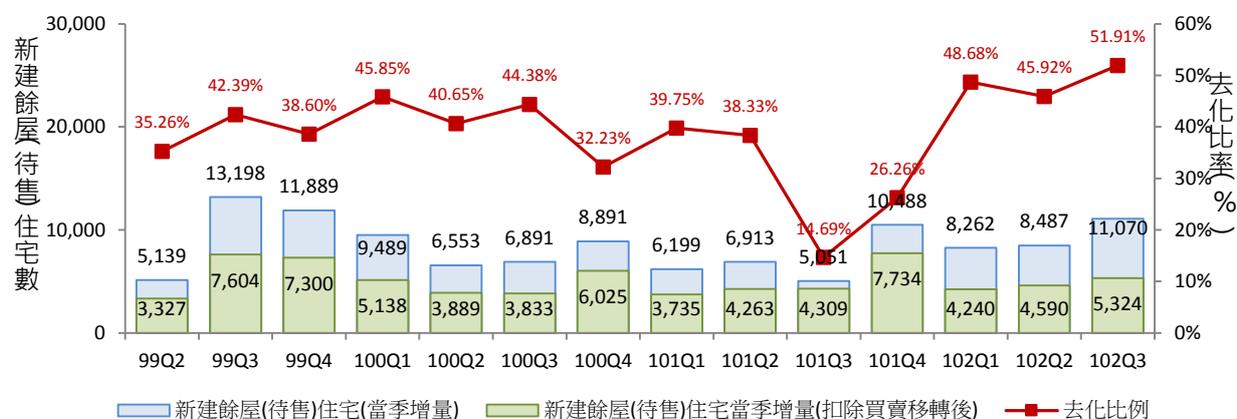


圖52 新建餘屋(待售)住宅當季增量、去化比例分析結果

(四) 個人持有住宅、低度使用(用電)住宅狀況分析結果

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

統計全國各縣市「持有住宅數」及「持有低度使用(用電)住宅」之關係，全國擁有一宅住宅的自然人，所持有之住宅並

未居住之比例，100、101 年度數據分別為 7.71% 與 8.12%，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106 100-102 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	

(五) 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%。

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

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。

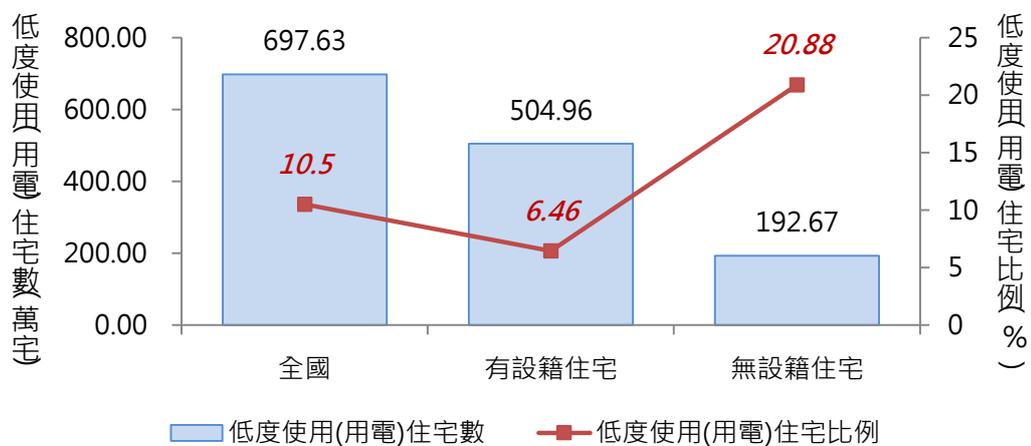


圖53 是否設籍住宅低度使用(用電)住宅數、比例分布圖

資料來源：本研究案自行整理

就新建餘屋(待售)住宅而言，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。

(六) 對外發布本案研究成果

本案研究團隊認為，歷經前四年期之「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案與三年期之「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案研究分析，現已產製 97 年度至 102 年度(共六年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 102 年度第四季(共十五季)新建餘屋(待售)住宅統計資訊，在具備有效產製穩定、合理之「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」相關資訊後，可建立相關發布機制與管道對外發布研究成果。

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

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

本案原定於 103 年 5 月 28 日對外發布，然經 106 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107 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 109 年 9 月 4 日中午 12:00 摘錄結果)

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

第二節 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 102 年度(共六年度)低度使用(用電)住宅與 99 年度第二季至 102 年度第四季(共十五季)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。

第十章 附件

附件一：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1. 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2. 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3. 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4. 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5. 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

附件二：102 年度第一季至第三季新建餘屋(待售)住宅屬性 分析結果

一、102 年度第一季屬性分析結果

附件表6. 102 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	329	4,990	355	302	5,976	858	6,834
台北市	284	1,173	363	117	1,937	574	2,511
台中市	438	1,589	49	192	2,268	275	2,543
台南市	32	1,547	7	77	1,663	73	1,736
高雄市	614	3,457	15	190	4,276	76	4,352
宜蘭縣	0	205	17	5	227	83	310
桃園縣	2	1,540	109	30	1,681	273	1,954
新竹縣	0	1,648	33	33	1,714	193	1,907
苗栗縣	0	408	4	50	462	51	513
彰化縣	0	707	2	29	738	111	849
南投縣	0	180	1	14	195	51	246
雲林縣	0	324	0	14	338	65	403
嘉義縣	0	272	14	6	292	69	361
屏東縣	0	269	7	12	288	30	318
台東縣	0	10	0	1	11	16	27
花蓮縣	0	143	1	9	153	43	196
澎湖縣	0	0	0	0	0	27	27
基隆市	0	474	135	6	615	62	677
新竹市	25	965	36	14	1,040	147	1,187
嘉義市	9	145	0	2	156	30	186
金門縣	0	9	1	1	11	139	150
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
全國	1,733	20,055	1,149	1,104	24,041	3,246	27,287

附件表7. 101 年度第一季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 1 年 (含)內	屋齡 1 ~ 2 年(含)	屋齡 2 ~ 3 年(含)	屋齡 3 ~ 4 年(含)	屋齡 4 ~ 5 年(含)	合計
新北市	3,477	1,339	1,110	677	231	6,834
台北市	908	678	621	193	111	2,511
台中市	1,584	189	581	72	117	2,543
台南市	982	513	173	18	50	1,736
高雄市	3,121	463	464	164	140	4,352
宜蘭縣	152	73	29	11	45	310
桃園縣	1,019	394	222	129	190	1,954
新竹縣	1,230	408	124	74	71	1,907
苗栗縣	158	174	41	24	116	513
彰化縣	527	184	79	17	42	849
南投縣	94	63	29	22	38	246
雲林縣	265	80	40	7	11	403
嘉義縣	87	137	92	24	21	361
屏東縣	259	29	22	2	6	318
台東縣	12	7	4	0	4	27
花蓮縣	108	64	14	3	7	196
澎湖縣	8	3	14	2	0	27
基隆市	187	65	26	248	151	677
新竹市	628	348	97	56	58	1,187
嘉義市	130	32	10	7	7	186
金門縣	44	27	44	35	0	150
連江縣	0	0	0	0	0	0
合計	14,980	5,270	3,836	1,785	1,416	27,287

附件表8. 102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	1,255	3,748	1,310	417	104	6,834
台北市	829	1,184	363	87	48	2,511
台中市	295	294	942	815	197	2,543
台南市	63	153	797	509	214	1,736
高雄市	834	1,544	701	907	366	4,352
宜蘭縣	47	50	103	84	26	310
桃園縣	373	757	327	383	114	1,954
新竹縣	81	874	551	357	44	1,907
苗栗縣	152	40	177	111	33	513
彰化縣	79	41	402	272	55	849
南投縣	9	53	111	55	18	246
雲林縣	10	9	175	148	61	403
嘉義縣	147	5	124	78	7	361
屏東縣	1	13	180	118	6	318
台東縣	5	0	13	8	1	27
花蓮縣	17	20	61	84	14	196
澎湖縣	4	8	4	11	0	27
基隆市	34	405	61	177	0	677
新竹市	61	474	246	310	96	1,187
嘉義市	0	6	97	55	28	186
金門縣	77	54	11	7	1	150
連江縣	0	0	0	0	0	0
全國	4,373	9,732	6,756	4,993	1,433	27,287

附件表9. 102 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	210	557	1,627	4,440	6,834
台北市	15	234	773	1,489	2,511
台中市	254	1,174	275	840	2,543
台南市	233	1,257	26	220	1,736
高雄市	421	1,190	350	2,391	4,352
宜蘭縣	182	99	20	9	310
桃園縣	113	703	754	384	1,954
新竹縣	170	532	121	1,084	1,907
苗栗縣	198	207	93	15	513
彰化縣	350	492	7	0	849
南投縣	143	103	0	0	246
雲林縣	229	173	1	0	403
嘉義縣	111	215	35	0	361
屏東縣	165	153	0	0	318
台東縣	26	1	0	0	27
花蓮縣	80	82	26	8	196
澎湖縣	5	22	0	0	27
基隆市	38	246	215	178	677
新竹市	125	332	170	560	1,187
嘉義市	57	129	0	0	186
金門縣	83	63	4	0	150
連江縣	0	0	0	0	0
全國	3,208	7,964	4,497	11,618	27,287

二、102 年度第二季屬性分析結果

附件表10. 102 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	310	4,274	358	316	5,258	872	6,130
台北市	251	1,247	362	121	1,981	637	2,618
台中市	316	1,942	46	176	2,480	269	2,749
台南市	39	1,418	12	27	1,496	76	1,572
高雄市	492	2,728	11	80	3,311	82	3,393
宜蘭縣	0	163	23	5	191	85	276
桃園縣	73	1,863	78	31	2,045	270	2,315
新竹縣	0	1,396	26	68	1,490	191	1,681
苗栗縣	0	402	31	50	483	49	532
彰化縣	0	659	2	40	701	111	812
南投縣	0	185	1	24	210	50	260
雲林縣	0	269	0	19	288	65	353
嘉義縣	0	278	15	5	298	67	365
屏東縣	0	216	4	10	230	25	255
台東縣	0	8	0	1	9	15	24
花蓮縣	0	124	1	18	143	39	182
澎湖縣	0	0	0	0	0	25	25
基隆市	0	369	135	5	509	63	572
新竹市	25	890	36	14	965	138	1,103
嘉義市	6	146	0	2	154	30	184
金門縣	0	10	1	5	16	139	155
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
全國	1,512	18,587	1,142	1,017	22,258	3,298	25,556

附件表 11. 102 年度第二季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 1 年 (含)內	屋齡 1 ~ 2 年(含)	屋齡 2 ~ 3 年(含)	屋齡 3 ~ 4 年(含)	屋齡 4 ~ 5 年(含)	合計
新北市	2,789	1,266	1,054	753	268	6,130
台北市	1,138	489	598	245	148	2,618
台中市	1,730	345	440	116	118	2,749
台南市	779	494	205	47	47	1,572
高雄市	2,347	292	542	170	42	3,393
宜蘭縣	144	65	28	17	22	276
桃園縣	1,479	298	240	146	152	2,315
新竹縣	901	489	104	127	60	1,681
苗栗縣	158	188	41	14	131	532
彰化縣	461	213	95	30	13	812
南投縣	114	43	23	43	37	260
雲林縣	199	91	31	23	9	353
嘉義縣	86	124	38	97	20	365
屏東縣	194	33	16	5	7	255
台東縣	9	3	5	3	4	24
花蓮縣	104	34	36	3	5	182
澎湖縣	6	3	8	8	0	25
基隆市	128	42	32	216	154	572
新竹市	415	484	105	45	54	1,103
嘉義市	113	48	11	7	5	184
金門縣	44	31	39	22	19	155
連江縣	0	0	0	0	0	0
合計	13,338	5,075	3,691	2,137	1,315	25,556

附件表12. 102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	1,110	3,388	1,075	466	91	6,130
台北市	739	1,275	446	108	50	2,618
台中市	294	543	881	826	205	2,749
台南市	57	76	763	464	212	1,572
高雄市	536	1,151	683	681	342	3,393
宜蘭縣	46	48	87	72	23	276
桃園縣	397	1,050	371	371	126	2,315
新竹縣	80	690	528	342	41	1,681
苗栗縣	170	34	164	133	31	532
彰化縣	79	41	389	252	51	812
南投縣	9	53	135	52	11	260
雲林縣	10	8	146	135	54	353
嘉義縣	146	7	128	77	7	365
屏東縣	1	9	131	106	8	255
台東縣	5	0	8	10	1	24
花蓮縣	16	15	67	72	12	182
澎湖縣	4	8	4	9	0	25
基隆市	31	321	58	162	0	572
新竹市	58	439	228	280	98	1,103
嘉義市	0	4	90	63	27	184
金門縣	77	56	14	7	1	155
連江縣	0	0	0	0	0	0
全國	3,865	9,216	6,396	4,688	1,391	25,556

附件表 13. 102 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	197	582	1,554	3,797	6,130
台北市	14	197	831	1,576	2,618
台中市	222	1,152	232	1,143	2,749
台南市	292	1,135	26	119	1,572
高雄市	354	845	314	1,880	3,393
宜蘭縣	165	76	26	9	276
桃園縣	117	612	724	862	2,315
新竹縣	161	475	119	926	1,681
苗栗縣	188	230	113	1	532
彰化縣	312	493	7	0	812
南投縣	162	98	0	0	260
雲林縣	194	158	1	0	353
嘉義縣	115	215	35	0	365
屏東縣	141	114	0	0	255
台東縣	23	1	0	0	24
花蓮縣	94	63	18	7	182
澎湖縣	4	21	0	0	25
基隆市	36	221	159	156	572
新竹市	116	313	176	498	1,103
嘉義市	65	119	0	0	184
金門縣	88	63	4	0	155
連江縣	0	0	0	0	0
全國	3,060	7,183	4,339	10,974	25,556

三、102 年度第三季屬性分析結果

附件表14. 102 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	271	4,336	345	289	5,241	867	6,108
台北市	255	1,286	398	122	2,061	611	2,672
台中市	269	2,062	45	170	2,546	249	2,795
台南市	39	1,648	17	37	1,741	85	1,826
高雄市	411	2,852	15	68	3,346	78	3,424
宜蘭縣	0	190	26	5	221	80	301
桃園縣	54	1,955	74	27	2,110	285	2,395
新竹縣	0	1,368	24	65	1,457	201	1,658
苗栗縣	0	392	13	44	449	45	494
彰化縣	0	833	11	52	896	121	1,017
南投縣	0	217	1	24	242	55	297
雲林縣	0	301	0	13	314	62	376
嘉義縣	9	280	15	6	310	66	376
屏東縣	0	193	1	6	200	158	358
台東縣	0	4	0	0	4	16	20
花蓮縣	0	130	1	14	145	37	182
澎湖縣	0	0	0	0	0	23	23
基隆市	0	314	135	3	452	60	512
新竹市	24	972	64	41	1,101	141	1,242
嘉義市	4	149	0	2	155	34	189
金門縣	0	9	1	5	15	144	159
連江縣	0	0	0	0	0	0	0
全國	1,336	19,491	1,186	993	23,006	3,418	26,424

附件表 15. 102 年度第三季全國各縣市新建餘屋(待售)住宅按「屋齡」區分統計

縣市	屋齡 1 年 (含)內	屋齡 1 ~ 2 年(含)	屋齡 2 ~ 3 年(含)	屋齡 3 ~ 4 年(含)	屋齡 4 ~ 5 年(含)	合計
新北市	2,725	1,016	1,199	807	361	6,108
台北市	1,149	437	553	393	140	2,672
台中市	1,745	445	397	120	88	2,795
台南市	1,012	319	319	130	46	1,826
高雄市	2,302	378	530	166	48	3,424
宜蘭縣	160	78	23	24	16	301
桃園縣	1,663	243	219	193	77	2,395
新竹縣	850	486	137	131	54	1,658
苗栗縣	137	174	39	20	124	494
彰化縣	589	212	143	58	15	1,017
南投縣	147	44	29	40	37	297
雲林縣	203	97	36	32	8	376
嘉義縣	108	51	98	109	10	376
屏東縣	284	46	18	7	3	358
台東縣	10	2	5	3	0	20
花蓮縣	107	34	29	11	1	182
澎湖縣	5	3	8	7	0	23
基隆市	117	29	30	18	318	512
新竹市	584	244	311	49	54	1,242
嘉義市	113	51	14	5	6	189
金門縣	41	21	39	39	19	159
連江縣	0	0	0	0	0	0
合計	14,051	4,410	4,176	2,362	1,425	26,424

附件表16. 102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	1,203	3,311	1,049	446	99	6,108
台北市	702	1,332	480	107	51	2,672
台中市	284	570	876	855	210	2,795
台南市	59	93	890	557	227	1,826
高雄市	552	1,099	771	655	347	3,424
宜蘭縣	49	53	93	84	22	301
桃園縣	332	1,159	421	341	142	2,395
新竹縣	76	615	612	313	42	1,658
苗栗縣	163	35	156	115	25	494
彰化縣	86	42	517	309	63	1,017
南投縣	7	51	158	69	12	297
雲林縣	10	8	161	149	48	376
嘉義縣	146	7	146	67	10	376
屏東縣	136	9	98	106	9	358
台東縣	5	0	5	9	1	20
花蓮縣	16	9	71	78	8	182
澎湖縣	4	8	4	7	0	23
基隆市	29	290	46	147	0	512
新竹市	98	506	266	275	97	1,242
嘉義市	0	4	92	70	23	189
金門縣	76	59	14	9	1	159
連江縣	0	0	0	0	0	0
全國	4,033	9,260	6,926	4,768	1,437	26,424

附件表 17. 102 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	184	546	1,585	3,793	6,108
台北市	15	223	853	1,581	2,672
台中市	268	1,162	235	1,130	2,795
台南市	315	1,362	29	120	1,826
高雄市	329	918	329	1,848	3,424
宜蘭縣	180	78	34	9	301
桃園縣	154	579	810	852	2,395
新竹縣	169	468	148	873	1,658
苗栗縣	174	216	103	1	494
彰化縣	355	655	7	0	1,017
南投縣	186	111	0	0	297
雲林縣	227	148	1	0	376
嘉義縣	118	223	35	0	376
屏東縣	142	81	135	0	358
台東縣	19	1	0	0	20
花蓮縣	92	71	12	7	182
澎湖縣	3	20	0	0	23
基隆市	30	198	119	165	512
新竹市	113	321	190	618	1,242
嘉義市	66	123	0	0	189
金門縣	88	67	4	0	159
連江縣	0	0	0	0	0
全國	3,227	7,571	4,629	10,997	26,424

附件三：低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊



壹、綜合說明

■ 低度使用(用電)住宅

本署利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將月平均用電度數低於60度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅。民國98年至102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102年則小幅減少至10.50%。依102年度11、12月份用電資料顯示，台北市與新北市低度使用(用電)住宅比例維持在7~8%，相對於中南部縣市比例較低。整體趨勢上也與其他縣市稍有差異。宜蘭縣、雲林縣、嘉義縣、台東縣、花蓮縣與澎湖縣，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，但因房屋稅籍住宅總數量大，推算低度使用(用電)住宅數約有11萬多宅，相對高於其他縣市。新北市中心地帶行政區的低度使用住宅比例大多相對低於偏遠行政區之比例。台北市歷年低度使用(用電)住宅數量的為6萬多宅，大同區、中正區及萬華區之低度使用(用電)住宅比例較高。台中市與高雄市低度使用(用電)住宅數量的約10萬多宅，台中市以比例來看，北區與中區最高，若以宅數來看，西屯區與北屯區較高，高雄市雖然以宅數來看是三民區與鳳山區較高，但以比例來看，新興區與前金區則相對較大。

■ 新建餘屋(待售)住宅

本署利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，將屋齡五年內，仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅，視為新建餘屋(待售)住宅。從民國99年第二季2.5萬餘宅縮減至100年第四季約2.1萬餘宅，後再緩步上升至102年第四季約2.7萬餘宅。102年第四季新北市新建餘屋(待售)住宅為6,159宅，數量明顯大於其他縣市；台北市、台中市、高雄市與桃園縣約2,600至3,700多宅，台南市的新建餘屋(待售)住宅數則約在1,500宅上下。

而就99年第二季至102年第四季變化趨勢而言，新北市因推案量大，新建餘屋(待售)住宅總數相對維持較大數量，同期台南市持續緩步增長，桃園縣則呈現先減後增101年度第四季緩步上升的趨勢。

依102年第四季統計，六都各行政區新建餘屋(待售)住宅數超過400宅的地區包括：新北市的三重、中和、汐止、板橋、淡水、新店、新莊；台北市的內湖；台中市的北屯、西屯；高雄市的楠梓、鼓山、鳳山等區；桃園縣的中壢、桃園市；台南市則以安南區、南區兩區數量相對較多。

貳、低度使用(用電)住宅資訊

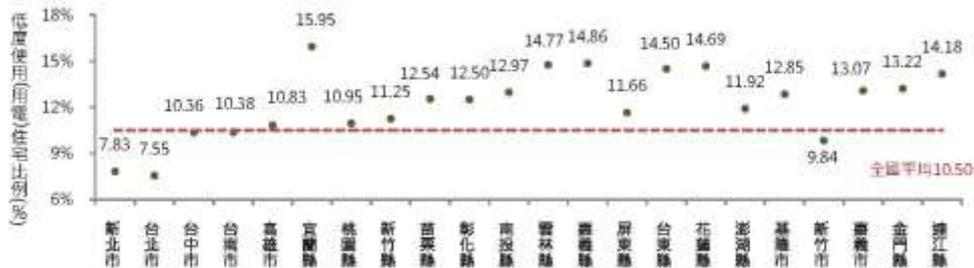
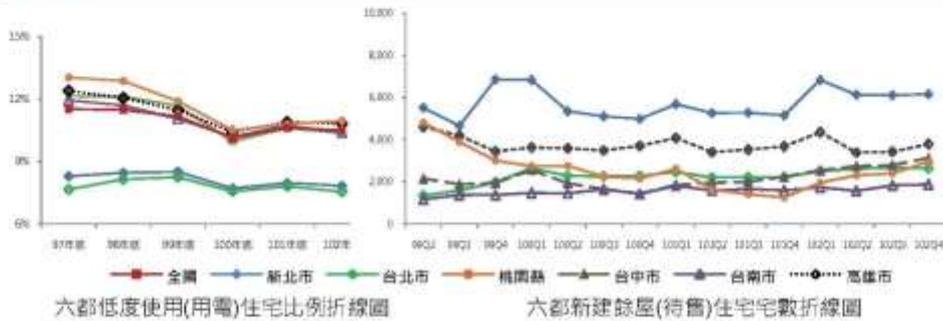
時間	98年度11-12月份		99年度11-12月份		100年度11-12月份		101年度11-12月份		102年度11-12月份	
	宅數	百分比	宅數	百分比	宅數	百分比	宅數	百分比	宅數	百分比
全國	900,431	11.49	884,978	11.17	813,925	10.15	863,083	10.63	856,924	10.50
新北市	120,829	8.46	123,733	8.50	113,972	7.71	119,136	7.97	117,772	7.83
台北市	69,352	8.14	71,118	8.25	65,907	7.56	68,504	7.81	66,354	7.55
台中市	111,195	12.12	108,098	11.68	92,356	9.96	100,938	10.61	99,156	10.36
台南市	73,619	11.70	69,791	11.04	65,210	10.19	69,335	10.73	67,371	10.38
高雄市	116,438	12.05	111,550	11.47	102,672	10.42	108,460	10.88	108,414	10.83
宜蘭縣	28,805	17.25	27,795	16.52	26,651	15.70	28,399	16.46	27,657	15.95
桃園縣	91,352	12.87	85,376	11.89	76,746	10.50	79,969	10.81	81,992	10.95
新竹縣	18,701	11.42	18,277	10.96	18,355	10.63	21,073	11.81	20,290	11.25
苗栗縣	21,099	12.11	20,902	11.90	20,015	11.24	21,680	12.05	22,758	12.54
彰化縣	48,948	13.41	48,867	13.12	45,882	12.20	47,886	12.64	47,509	12.50
南投縣	20,390	13.16	20,499	13.17	19,509	12.40	20,453	12.93	20,587	12.97
雲林縣	34,139	15.32	33,920	15.14	32,323	14.30	33,762	14.84	33,710	14.77
嘉義縣	24,461	15.04	24,542	15.03	23,480	14.25	24,460	14.76	24,751	14.86
屏東縣	32,115	12.00	31,346	11.71	29,749	10.94	31,908	11.65	31,998	11.66
台東縣	12,659	15.46	12,551	15.20	11,684	14.01	12,402	14.80	12,140	14.50
花蓮縣	19,129	15.31	18,765	14.98	17,600	13.93	18,741	14.75	18,689	14.69
澎湖縣	3,614	11.76	3,673	11.88	3,579	11.49	3,718	11.89	3,730	11.92
基隆市	21,430	13.78	21,882	13.93	19,683	12.47	20,622	13.01	20,432	12.85
新竹市	15,257	10.48	16,109	10.79	13,607	8.90	16,049	10.24	15,485	9.84
嘉義市	14,863	14.40	13,986	13.62	12,683	12.26	13,204	12.76	13,522	13.07
金門縣	1,722	12.13	1,911	12.92	1,969	12.60	2,039	12.35	2,262	13.22
綠江縣	314	14.09	287	12.71	293	12.75	345	14.48	345	14.18

註：低度使用(用電)住宅數係由內政部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅總數乘以此項低度使用(用電)住宅比例估算而得。

參、新建餘屋(待售)住宅資訊

單位：宅

縣市時間	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4
全國	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
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
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
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
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
高雄縣	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
宜蘭縣	366	305	321	282	319	290	305	373	274	283	267	310	276	301	326
桃園縣	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
新竹縣	865	779	674	975	854	847	990	1,130	1,210	1,283	1,567	1,907	1,681	1,658	1,621
苗栗縣	659	640	641	502	442	410	420	548	537	543	508	513	532	494	497
彰化縣	353	371	417	460	472	494	499	525	608	680	735	849	812	1,017	1,092
南投縣	207	188	182	189	201	204	231	246	214	223	236	246	260	297	293
雲林縣	377	354	335	340	305	311	274	279	317	327	345	403	353	376	364
嘉義縣	713	689	569	598	569	538	397	402	383	345	335	361	365	376	381
屏東縣	266	245	249	256	220	153	212	263	246	267	284	318	255	358	439
台東縣	88	82	87	81	79	76	60	35	43	32	29	27	24	20	24
花蓮縣	90	85	85	111	186	172	170	218	196	217	184	196	182	182	164
澎湖縣	10	11	14	23	18	19	22	22	19	21	28	27	25	23	25
基隆市	957	922	754	695	714	663	608	762	652	702	603	677	572	512	367
新竹市	642	556	806	803	734	923	831	853	917	873	1,126	1,187	1,103	1,242	1,371
嘉義市	96	88	98	92	85	92	106	124	156	161	170	186	184	189	175
金門縣	57	66	68	100	91	101	115	109	115	128	145	150	155	159	164
連江縣	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊

103年7月

肆、附錄

■ 六都主要鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數、比例

單位：宅、%

鄉/鎮/區	98年度 11-12月		99年度 11-12月		100年度 11-12月		101年度 11-12月		102年度 11-12月	
	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例	宅數	比例
新北市										
三峽區	10,741	7.50	10,673	7.32	9,495	6.45	9,392	6.33	9,747	6.53
三鶯區	5,693	14.46	5,467	13.31	4,797	11.54	5,524	12.87	5,018	11.60
土城區	4,774	5.90	4,743	5.82	4,281	5.22	4,284	5.21	4,468	5.42
中和區	8,565	5.49	8,539	5.41	8,666	5.41	8,765	5.42	8,861	5.47
永和區	4,343	5.05	5,198	6.03	4,476	5.12	4,712	5.37	4,316	4.92
汐止區	8,540	9.50	8,563	9.34	7,638	8.24	7,772	8.31	7,562	8.05
板橋區	11,192	5.87	10,954	5.67	12,041	6.11	11,173	5.64	10,638	5.36
淡水區	12,722	16.43	13,670	16.71	12,032	14.18	13,663	15.51	13,107	14.75
新店區	8,397	7.21	9,305	7.85	8,029	6.67	8,448	6.98	9,541	7.76
新店區	8,069	6.17	8,087	6.11	8,142	6.06	9,335	6.83	9,347	6.77
樹林區	5,568	9.62	6,404	10.52	5,066	8.13	4,622	7.39	4,202	6.70
蘆洲區	3,276	5.09	3,467	5.33	2,812	4.30	3,047	4.62	3,124	4.72
台北市										
士林區	7,216	8.05	6,946	7.70	6,386	7.02	6,580	7.19	6,230	6.80
大同區	4,220	10.48	4,588	11.01	4,254	10.09	4,449	10.41	4,345	10.14
大安區	6,920	7.16	6,870	7.09	6,192	6.37	6,555	6.73	6,451	6.62
中山區	9,256	10.20	9,742	10.54	8,866	9.45	8,840	9.38	8,114	8.59
中正區	4,964	9.99	5,016	9.99	4,637	9.17	5,158	10.09	5,068	9.89
內湖區	5,918	7.03	6,135	7.16	5,487	6.29	5,481	6.23	5,447	6.16
文山區	5,392	6.39	6,036	7.05	5,699	6.53	5,793	6.59	5,829	6.61
北投區	6,968	9.06	7,164	9.19	6,742	8.57	7,245	9.12	7,089	8.90
松山區	4,920	7.57	4,368	6.69	4,114	6.26	4,188	6.37	4,001	6.10
信義區	4,549	6.13	4,970	6.65	4,243	5.65	4,311	5.73	4,282	5.68
南港區	2,743	7.83	3,217	8.95	3,290	8.92	3,563	9.42	3,255	8.58
萬華區	6,286	9.66	6,066	9.27	5,997	9.10	6,341	9.54	6,243	9.36
台中市										
北區	10,581	15.52	10,219	14.83	8,500	12.27	8,725	12.45	8,746	12.46
北屯區	10,399	11.65	10,473	11.66	8,650	9.42	9,680	10.21	10,046	10.51
西區	7,095	13.56	7,068	13.37	6,017	11.38	6,399	11.98	6,166	11.47
西屯區	12,982	13.98	13,209	13.81	11,473	11.80	12,043	12.03	11,609	11.53
南區	5,664	10.93	5,803	11.16	4,966	9.51	5,646	10.48	5,356	9.92
南屯區	6,241	11.08	5,890	10.31	4,989	8.73	5,714	9.62	5,125	8.59
大肚區	6,682	10.62	6,523	10.33	5,339	8.56	5,886	9.10	5,572	8.60
太平區	6,148	10.94	5,722	10.16	4,918	8.78	5,424	9.45	5,807	10.01
潭子區	3,347	9.85	2,864	8.41	2,412	7.10	2,636	7.63	2,551	7.37
豐原區	4,927	10.12	4,765	9.70	4,017	8.21	4,412	8.87	4,265	8.52
台南市										
北區	6,367	12.34	5,801	11.57	5,374	10.60	5,494	10.76	5,321	10.41
安南區	4,716	9.21	4,589	8.89	4,448	8.41	4,470	8.31	4,344	7.92
東區	8,044	11.40	7,904	11.17	7,172	9.99	7,320	10.12	7,304	10.09
南區	4,356	10.66	3,721	9.10	3,675	8.94	3,792	9.17	3,624	8.76
永康區	8,628	10.84	8,034	10.01	7,126	8.69	7,661	9.20	6,970	8.34
高雄市										
三民區	13,128	10.26	13,114	10.15	11,392	8.78	12,187	9.31	11,787	8.99
小港區	4,953	11.33	4,675	10.65	4,232	9.54	4,385	9.81	4,410	9.83
左營區	8,456	11.80	7,596	10.54	7,374	10.03	7,896	10.42	7,172	9.46
前鎮區	7,404	10.73	7,096	10.17	6,636	9.42	6,611	9.39	6,981	9.89
苓雅區	8,567	12.34	8,381	12.0	7,688	10.98	7,860	11.20	7,646	10.95
橋梓區	7,879	12.90	7,422	12.04	7,118	11.24	7,536	11.59	7,965	12.06
鼓山區	7,065	13.41	5,858	11.04	5,347	9.95	5,968	10.86	6,428	11.53
大寮區	4,952	13.04	4,718	12.39	4,166	10.88	4,196	10.90	3,921	10.17
鳳山區	10,485	8.75	10,165	8.42	9,568	7.80	10,908	8.74	12,184	9.64
桃園縣										
八德市	7,088	11.78	6,436	10.55	5,297	8.64	5,943	9.49	6,241	9.87
中壢市	18,400	13.18	17,627	12.39	16,244	11.14	16,490	11.15	17,160	11.51
平鎮市	8,273	11.77	7,589	10.76	6,713	9.43	7,040	9.78	7,289	9.93
桃園市	18,267	11.92	17,164	11.08	15,282	9.68	15,751	9.88	16,343	10.14
楊梅市	10,124	18.10	9,126	16.17	7,766	13.56	7,920	13.76	7,563	13.01
葫蘆鄉	6,382	15.67	6,197	15.27	5,778	14.08	5,995	14.47	5,783	13.83
龜山鄉	5,817	10.96	5,304	9.82	4,827	8.80	5,135	9.26	4,977	8.85
蘆竹鄉	5,333	10.51	4,691	9.04	4,293	8.04	4,809	8.78	5,296	9.53

註：1. 鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例為「房屋稅籍資料」與「台電用電資料」勾稽完成資料計算所得，該比例係以鄉鎮市區房屋稅籍住宅總數量可得鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數，加總各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數可得各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅數。
2. 表格僅列示六都主要鄉鎮市區數據結果，主要鄉鎮市區係指六都中內政部戶政司102年度第四季人口數超過10萬人之鄉鎮市區。

內政部營建署

■ 六都主要鄉鎮市區新建餘屋(待售)住宅數

單位：宅

鄉/鎮/區	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4
新北市															
三鶯區	420	412	340	332	272	331	370	410	328	382	362	469	400	430	436
三峽區	355	396	159	113	84	73	66	117	167	146	158	165	126	121	205
土城區	46	30	16	99	99	88	71	61	70	71	71	70	70	138	110
中和區	573	498	696	444	409	429	484	456	503	510	505	601	545	549	711
永和區	71	53	255	245	153	151	178	247	208	188	175	265	254	254	236
汐止區	387	463	430	548	538	455	425	648	476	451	423	451	404	484	481
板橋區	326	243	1,852	2,318	966	1,246	885	831	672	732	735	734	754	714	641
淡水區	694	471	534	574	893	663	684	656	552	540	497	812	624	624	628
新店區	133	145	580	377	350	281	262	312	334	314	250	236	248	397	485
新莊區	238	144	151	143	164	207	530	576	580	581	610	867	721	654	634
樹林區	1,190	873	704	558	547	397	289	245	337	302	295	285	268	261	275
廣潤區	107	140	121	115	111	96	82	122	135	125	159	261	247	253	234
台北市															
士林區	129	136	113	119	138	145	154	149	141	144	174	211	270	280	269
大同區	52	43	44	56	54	96	95	190	134	135	161	141	134	141	137
大安區	84	177	167	192	165	168	164	200	194	219	186	237	248	223	217
中山區	300	276	338	394	338	338	337	356	332	305	294	272	314	286	278
中正區	142	112	118	127	109	147	158	138	122	129	167	180	207	243	229
內湖區	305	309	308	405	514	375	345	357	382	430	385	419	470	479	486
文山區	103	84	309	710	238	254	279	286	247	267	242	348	282	259	265
北投區	48	67	108	110	106	148	187	165	117	106	103	149	117	136	148
松山區	9	14	39	53	44	52	54	56	54	55	55	58	64	67	65
信義區	68	92	99	93	113	122	124	121	120	120	119	118	158	158	125
南港區	58	212	287	335	326	288	237	240	189	158	156	171	157	188	205
萬華區	55	60	51	56	132	128	151	204	169	163	176	207	197	212	215
台中市															
北區	142	87	174	119	75	82	59	60	54	102	105	112	112	114	96
北屯區	179	285	380	194	95	81	62	133	116	164	283	309	482	514	512
西區	72	53	62	67	45	39	40	39	48	44	51	120	108	137	89
西屯區	678	554	556	1,482	1,149	961	830	796	678	674	645	635	819	785	792
南區	61	41	79	58	39	37	23	38	60	81	51	50	62	53	232
南屯區	196	173	177	201	175	162	152	234	283	262	258	240	140	138	151
大里區	110	74	31	26	21	17	19	42	50	60	82	81	73	70	78
太平區	67	51	39	45	38	37	33	55	45	74	101	157	178	190	228
潭子區	12	5	4	4	3	3	3	18	24	19	21	22	19	30	28
豐原區	121	109	61	48	41	37	36	73	64	58	52	64	62	70	68
台南市															
北區	55	59	82	60	113	129	139	149	119	121	119	133	127	142	151
安南區	144	126	188	199	136	263	223	382	261	242	216	276	314	324	271
東區	108	299	167	181	319	342	329	351	283	261	276	240	221	316	273
南區	67	79	58	48	55	47	47	58	93	98	102	92	74	78	64
永康區	71	116	146	259	109	206	179	199	235	233	262	249	195	195	204
高雄市															
三民區	647	797	644	577	492	382	338	322	385	391	409	438	390	337	291
小港區	184	197	145	167	185	159	176	208	180	207	238	181	97	104	121
左營區	818	648	501	399	301	266	675	737	512	359	240	419	279	177	376
前鎮區	392	304	184	220	258	200	138	84	50	37	37	36	75	55	54
苓雅區	397	388	322	307	295	259	250	237	220	184	167	139	123	93	82
楠梓區	436	355	243	663	592	762	776	755	628	519	500	822	648	928	735
鼓山區	542	476	342	242	316	385	308	357	212	281	447	621	602	611	556
大寮區	24	41	38	17	5	17	14	32	16	22	12	37	26	43	53
鳳山區	332	251	246	306	486	383	493	619	540	749	783	845	474	356	745
桃園縣															
八德市	772	593	363	218	136	123	89	225	155	149	141	145	174	150	266
中壢市	833	597	435	350	387	333	527	806	495	384	327	375	645	633	594
平鎮市	264	230	175	169	112	55	41	171	86	63	28	158	172	165	176
楊梅市	536	564	453	384	795	594	433	356	214	217	183	510	456	413	749
楊梅市	1,167	1,007	867	732	586	509	373	349	166	137	105	145	125	273	241
龍潭鄉	276	226	210	207	366	136	111	101	87	61	83	75	40	35	31
龜山鄉	231	125	87	103	98	98	161	157	133	111	105	67	209	184	201
蘆竹鄉	358	258	191	214	155	138	191	182	108	90	92	92	184	220	310

註：1.新建餘屋(待售)住宅數僅可除內政部不動產資訊平台中「房屋稅課區分之5年以下房屋稅課住宅剩餘數量(鄉鎮市區)」供查詢使用參考。
2.表格僅列示六都主要鄉鎮市區剩餘結果。主要鄉鎮市區係指六都中內政部戶政司102年度第四季人口數超過10萬人之鄉鎮市區。

■ 計算方式與名詞解釋

一、資料來源

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

(一)台電用電資料

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

(二)房屋稅籍資料

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

(三)地籍資料

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

二、名詞解釋

(一)住宅

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

(二)低度使用(用電)住宅數

低度使用(用電)住宅定義為：「房屋稅籍住宅類數量中，可供居住使用但使用(用電)頻率最低之住宅」，實際分析時以每年度11、12月份台電平均用電度數60度為認定標準。

(三)低度使用(用電)住宅比例

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

(四)新建餘屋(待售)住宅數

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

(五)六都主要鄉鎮市區

「六都」係指台北市、新北市、桃園縣、台中市、台南市、高雄市六個行政區，其涵蓋範圍為五都改制後的行政區範圍，如：台中市涵蓋五都改制前之台中市與台中縣；台南市涵蓋五都改制前之台南市與台南縣；高雄市涵蓋五都改制前之高雄市與高雄縣。主要鄉鎮市區係指內政部戶政司102年度第四季人口數超過10萬人的鄉鎮市區。

三、計算方式

(一)低度使用(用電)住宅

1. 台電用電資料與房屋稅籍資料勾稽

在取得各年度台電用電資料、房屋稅籍資料後，篩選符合住宅定義之住宅，經標準化地址欄位相互比對勾稽後，將房屋稅籍資料中符合住宅定義之住宅清單與用電資訊。

2. 低度用電標準之選取

參考98年度「台灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及台灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及台灣電力公司家庭用電器員普查中得知，台灣目前家庭用電器員中，電視機與電冰箱的普及率已高達99.6%與90.24%，表示電視機和電冰箱已經是現代家庭必備的電器器具。再參考台灣電力股份有限公司網站，中型電冰箱(內容積250公升)每月用電度數約為47度，而電視機的耗電約為105 - 205W，若以1天開機兩小時，使用25天，一個月耗電度數約為8 - 15度，依此邏輯推算，基本用電量大約為55 - 62度左右，故以每年度11、12月之月平均用電度數60度為低度使用(用電)住宅的認定標準。

透過上述勾稽完成之資料庫與低度使用(用電)認定標準，可計算出各鄉鎮市區低度使用(用電)住宅比例，再由房屋稅籍住宅類數量推算出全國、各縣市、各鄉鎮市區該年度11、12月之低度使用(用電)住宅數。

(二)新建餘屋(待售)住宅

各季新建餘屋(待售)住宅係由「當季新建餘屋(待售)住宅新增數量」、「前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量」二部分所組成。

1. 當季新建餘屋(待售)住宅新增數量

以新一季取得之地籍資料為基礎，與台電用電資料、房屋稅籍資料相互勾稽後，篩選符合住宅定義之住宅、低度使用(用電)且仍維持第一次登記的房屋。

2. 前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量

前季累計未售出之新建餘屋(待售)住宅存量中，前季未移轉部分為前季存量扣除「用電度數大於60者」、「屋齡大於5年以上」與「曾經於該季進行買賣、拍賣、贈與、繼承、分割繼承」等移轉事項者。

■ 常見問題與回應

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

一、甚麼是空屋？為甚麼不針對空屋進行統計，而是採用低度使用(用電)住宅？「低度使用(用電)住宅」與主計總處「人口及住宅普查之空閒住宅」有什麼不同？

「空屋」一詞簡單來說即為空置的住宅，但空置時間可能是調查當天、一週、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都極困難。政府會採用低度使用(用電)住宅做為空屋之替代衡量數據，主要考量是目前僅有10年一次的人口及住宅普查有進行空屋調查，頻率相對太低，不符市場與政策需求。

本次發布資訊主要參考前開研究案建議，國內低度用電普及率與國外經驗(如：德國)，經現地判定與普查空閒住宅相互比較後發現具有數據代表性。考量資訊產製成本較低，資料來源穩定，且具有公信力等多項原因，若與10年調查一次之普查資訊相較，低度使用(用電)住宅至少可每年產製一次。若有需要仍可縮短產製頻率，資料相對具有時效性。為了不讓資訊使用者混淆，故本署在統計數據的公布上，仍然採用替代變數的名稱及說法，以協助使用者儘速明瞭。低度使用(用電)住宅統計數據是指以住宅電力使用度數(台電用電資料)為判斷基礎，使用頻率極低的住宅，作為空屋的替代統計方式。

行政院主計總處過去執行人口及住宅普查中，有一「空閒住宅」的概念，普查將空閒住宅定義為：「係指無人居住且未供其他用途之住宅，包括建商未售出之成屋(新建餘屋(待售)住宅)與擁有第二棟以上未經常居住之住宅。」因為定義的不同，此處也特別指出「空屋」、「低度使用(用電)住宅」與「普查之空閒住宅」三者間的差異供為參考。從定義中可以了解普查之空閒住宅中包含無人居住住宅，也包含無人經常居住住宅，亦即有人居住的空閒住宅，因第二屋、外出工作等原因而非經常居住，而低度使用(用電)住宅中除主要無人居住外，同時也包含部分用電極少卻有人居住之住宅。從定義比較，普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅多數為無人居住空屋，但顯然均仍有部分住宅並非無人居住之空屋。

普查之空閒住宅與低度使用(用電)住宅定義與調查方式顯然不同，因此數據並不會完全相同。若將兩者資料比對，可以呈現四種狀況(如下表)，兩者判斷相同的「同時是空閒住宅，也是低度使用」、「同時不是空閒住宅，也不是低度使用」，另外兩者判斷不相同的「是空閒住宅，但不是低度使用」、「不是空閒住宅，但是低度使用」。本署依據兩者原始樣本資料進行比對，發現兩者判斷相同的一致率(判斷相同數量佔整體比例)高達90%以上，兩者判斷不一致之處則反應兩項資料之定義與調查方式的差異。

低度使用(用電)住宅 /普查之空閒住宅		99年度低度使用(用電)住宅	
		是	否
99年度人口 及住宅普查 (空閒住宅)	是	普查的空閒住宅 低度使用(用電)住宅	普查的空閒住宅 非低度使用(用電)住宅
	否	非普查的空閒住宅 低度使用(用電)住宅	非普查的空閒住宅 非低度使用(用電)住宅

二、甚麼是餘屋？甚麼是新建餘屋(待售)住宅？空屋與餘屋又存在什麼關係？

「餘屋」通常指具有銷售意願但尚未銷售之住宅，亦即待售住宅。其類型包括建商興建完成尚未售出的「新建餘屋(待售)住宅」及「具有銷售意願的二手(市場)餘屋(已買賣轉讓過一次後又要再出售之空屋，此部分又可依屋齡區分為新成屋餘屋與中古餘屋)」。

「餘屋」一詞較常被應用在新屋市場中，通常是指新運來銷售的住宅，隱含賣家擁有「存貨」的概念。而預售屋是台灣房地產市場所發展出來的特有房屋銷售型態，預售屋銷售率也常常成為預售屋的訊息焦點。然以全國市場來看，新成屋市場仍然佔有重要比例，預售屋則因未正式興建，推案者仍有是否給出推案的決定權，不適合視為餘屋的一部分。在這個前提下，本署先以實際市場新建投入資源累積量的觀點出發，研究新建餘屋數據的統計方式。

由於無法一一詢問所有推案建商新建餘屋(待售)住宅的數量，也難以斷定其數據真偽或時間變化，透過邊區內的不動產登記制度發展出新建餘屋數量的統計方式。因應民法與土地法的規範，不動產移轉需要經登記手續，所以新建銷售用途的住宅，必定會透過登記制度留下紀錄，所以運用地籍資料為準，找出完成第一次登記以後，尚未移轉的住宅。

但在解讀新建餘屋(待售)住宅數據前，必須要有的正確觀點是，新建餘屋(待售)住宅代表的是該時點正在銷售的住宅，而不一定是賣不掉的住宅，亦即待銷售的住宅，以免對此統計名詞產生負面感。

新建住宅中有部分住宅為地主保留戶，供地主自用，或以出租為目的，因此短期內不會出現再移轉情形，但會有使用情形，因此透過前述是否為低度使用(用電)或實質使用行為，篩選新建餘屋住宅中是否均為待售住宅。

三、用電度數多低才會被認為是低度使用(用電)住宅？

假設有人居住之住宅，應有最低基本用電需求，本案以常見家庭電器的耗電度數，作為低度使用(用電)住宅的認定標準的選取方式。

參考98年度「台灣地區家庭收支調查之家庭設備普及率」結果及台灣電力股份有限公司網站「電冰箱節約用電」一文以及台灣電力公司家庭用電器具普及率中得知，台灣目前家庭用電器中，電視機與電冰箱的普及率已達達99.6%與90.24%，表示電視機和電冰箱已經是現代家庭必備的電器器具。再參考台灣電力股份有限公司網站，中型電冰箱(內容積250公升)每月用電度數約為47度，而電視機的耗電約為105-205W，若以1天開機兩小時，使用25天，一個月耗電度數約為8-15度。依此邏輯推算，基本用電量大約為55-62度左右，故以兩個月平均用電度數60度為低度使用(用電)住宅的認定標準。

四、新建餘屋(待售)住宅是否設定屋齡限制？若有，認定門檻是幾年？

新建餘屋(待售)住宅的「存貨」概念，著重於「銷售意願」與「待售狀態」。經過第一次登記後，過久仍未移轉，這樣的產品在定位或定價上可能都失去了「市場性」，若再與其他新增的新建待售住宅並論，以長期來說，不具有政策意義。

針對新建餘屋(待售)住宅適宜屋齡的判斷，本署曾召集專家學者一同討論，考量住宅市場性、景氣及政策參考等多項因素後，以屋齡5年內之新成屋視為在實務面具市場性住宅，亦作為新建餘屋(待售)住宅之篩選統計基準。

五、是否有一適當的空屋率門檻？如何衡量空屋率過高？某些鄉鎮市區之低度使用(用電)住宅比例過大，該如何解讀此數據？

低度使用(用電)住宅比例較高，代表該地區低度使用(用電)住宅數占該地區房屋稅籍住宅總數量比例相對較高。

住宅或不動產經濟學研究領域中，有許多探討空屋率與租金或房價關聯性之學術研究，部份研究提出自然空屋率假說，一般來說，自然空屋率可理解為住宅市場供需均衡狀態下，無超額供給或超額需求狀況下的空屋率水準，或是不會導致出租市場租金價格變動的空間率。

自然空屋率與實質空屋率之差額為超額供給或超額需求，當超額需求存在時，屋主會調高租金水準，租金上漲使得新建與存量改建增加，進而使超額需求減少；反之，超額供給存在時，屋主將調降租金水準，導致新建數量減少或轉用。過去學術研究中各國家因其住宅市場結構不同，住宅持有成本不同，使得自然空屋率並無世界一致標準，甚至同一國家在不同時期也可能會出現不同之自然空屋率，因此，自然空屋率是否可視為適當的空屋率門檻，仍有待學術界進一步研究。

每個地區低度使用(用電)住宅比例較高原因不同，例如：多數鄉鎮市區因人口外移、房屋老舊、不適居住、近期大量推案但未銷售完成、大量投資客等轉售獲利、持有多屋屋主寧願置不讓出租等等情形，出現低度使用(用電)住宅比例較高之狀況。

因此低度使用(用電)住宅比例高，需要進一步了解建物特性與持有人特性，例如：從屋齡統計分析新成屋所占比重，從所有權人特性分析投資客所占比例等，才能進一步了解其形成原因。另外，低度使用(用電)住宅比例是否存在於鄉鎮區或與房地產市場推案數量、交易熱絡程度、房價高低等因素之關聯性，不僅需要較為長期的資料彙整後進行分析，也有待各界共同努力，由本署提供的低度使用(用電)住宅出發，彙整相關市場資訊，進行學術研究分析，以作為各界決策參考。

六、是否有一適當的新建餘屋(待售)住宅數量門檻？如何衡量新建餘屋(待售)住宅數量過高？

新建餘屋(待售)住宅數量高的原因可能包括：該地區最近推案數量多、推案時間接近統計時點點、前期推案未銷售完成等等原因，因此如何衡量適當新建餘屋(待售)住宅數量，需先了解新建餘屋(待售)住宅數量是來自於近期大量推案尚未開始大力銷售所造成，還是前期推案但仍未順利去化所造成。

另外每個地區之適當數量有所不同，需綜合考量該地區房屋稅籍住宅總數量、平均推案數量、平均去化數量與該區等因素，再行考量新建餘屋(待售)住宅數量是否有高於過去水準或相較適量地區有顯著偏高之問題。

附件四：對外發布研究成果後新聞媒體報導內容整理

本案於 103 年 9 月 3 日下午循署內記者會會議對外發布研究成果，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。報紙媒體新聞標題統整如下附件表 18 所示。

附件表18. 報紙媒體新聞標題彙整(刊載於 103 年 9 月 4 日發行之報紙)

平面媒體	新聞標題
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

一、報紙媒體報導之新聞內容

(一) 中國時報

空屋率微降 新北11萬宅沒人住

淡水、板橋、三重區 囤房情形最嚴重 5 都空屋數高雄10萬排第二 台中9萬名列第三

【本報記者林建宏報導】空屋率微降，新北11萬宅沒人住。根據內政部營建署最新公布的全國空屋率統計，2013年全國空屋率為10.5%，較前一年微降0.3個百分點。其中，新北市以11萬7千餘戶空屋數居全國第一，其次是高雄市的10萬餘戶，台中則有9萬餘戶。此外，內政部也指出，目前全國空屋率仍維持在10%以上，顯示房地產市場仍處於低度使用狀態。

內政部表示，空屋率微降，主要是受到房地產市場復甦帶動，加上部分地區房價回跌，使得部分購屋者重新入市。然而，內政部也指出，目前全國空屋率仍維持在10%以上，顯示房地產市場仍處於低度使用狀態。

此外，內政部也指出，目前全國空屋率仍維持在10%以上，顯示房地產市場仍處於低度使用狀態。

縣市	空屋數	空屋率	低度使用住宅佔比
全國	2,211,242戶	10.2%	10.02%
台北市	6,811,942戶	7.28%	7.81%
新北市	11,777,029戶	7.81%	7.87%
台中市	9,033,816戶	10.58%	10.81%
台南市	6,873,712戶	10.38%	10.72%
高雄市	10,000,116戶	10.12%	10.88%

(二) 自由時報

全國空屋率 10.5% 微降

統計低用電宅 不計待售新建餘屋

(記者徐義平/台北報導) 內政部營建署昨發布最新低度使用(用電)住宅報告,即空屋率(不計待售新建餘屋)報告。去年底全國約有八十五萬六千九百九十二戶,占全國住宅總數約十點五%,較前年底微降;其中台北市、新北市空屋率約七點五五%、七點八三%,雖較全國平均低,但仍比港、星高出一截。

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

這次調查結果,除桃園縣空屋數增加外,其餘五都均減少。其中空屋數最多的是新北市,約十一萬七千七百七十二戶,占區域住宅數量比率約七點八三%;台北市約六萬六千三百五十四戶,占區域住宅數量比率約七點五五%;六都中,空屋占比最高的是桃園縣,約十萬九千九百九十二戶,較前年底增加約兩千戶。

對照國際主要城市最新空屋率數據,二〇一一年紐約三點一二%,二〇一三年倫敦約一點七六%,香港約四點一%,新加坡約六點二%,德明財經科技大學副教授花敬群指出,雙北市空屋率較這些國際城市都高上一截,顯示雙北市房市炒作較這些城市更嚴重。

營建署同步發布去年第四季的新建餘屋(即待售)住宅,全國約二十七萬二千九百九十二戶,占全國住宅總數約二點七二%;六都中就達一萬九千九百九十二戶,占比較七十多,各為六萬八千三百四十四戶、四萬三千五百二十二戶。

新建餘屋(待售)住宅是指屋齡五年內,維持第一次登記且有銷售可能的住宅。

全國與六都空屋統計

地區	2013年 11、12月 空屋宅數 (宅)	2013年 空屋占當 年度區域 住宅數量 比率
全國	85萬 6924	10.50%
六都	54萬 1059	9.43%
台北市	6萬 6354	7.55%
新北市	11萬 7772	7.83%
桃園縣	8萬 1992	10.95%
台中市	9萬 9156	10.36%
台南市	6萬 7371	10.38%
高雄市	10萬 8414	10.83%

資料來源:內政部營建署
製表:記者徐義平

(三) 經濟日報

新北市空屋數 全國最多

去年近12萬戶 集中三重、淡水、板橋 營建署：將引導到租屋市場 減少興建社會住宅

全臺與六都低度使用住宅

縣市	住宅數	百分比	住宅數	百分比	住宅數	百分比	住宅數	百分比
全國	856,924	11.51	85,305	10.09	84,382	10.44	88,634	10.34
台北市	71,117	8.25	70,407	7.56	68,574	7.41	66,364	7.55
新北市	117,772	13.75	115,371	12.7	118,138	13.8	117,772	13.8
桃園縣	66,354	7.75	70,448	8.25	79,090	9.24	81,992	9.57
台中市	99,156	11.57	82,289	9.62	108,248	12.63	98,200	11.46
台南市	67,371	7.86	66,119	7.71	68,376	8.1	67,371	7.86
高雄市	108,414	12.65	102,832	11.92	108,462	12.66	108,414	12.65

資料來源：內政部營建署

持有房產成本 比國外低

【本報訊】台北地產公會指出，目前國內房地產持有成本比國外低，因此外資紛紛湧入台灣房地產市場。據悉，目前國內房地產持有成本僅為國外的一半左右，這使得外資對台灣房地產市場充滿信心。此外，台灣房地產市場的潛力巨大，吸引了大量外資進入。據統計，目前已有數千億美元的外資進入台灣房地產市場。這將對台灣房地產市場產生深遠的影響。

據悉，目前國內房地產持有成本僅為國外的一半左右，這使得外資對台灣房地產市場充滿信心。此外，台灣房地產市場的潛力巨大，吸引了大量外資進入。據統計，目前已有數千億美元的外資進入台灣房地產市場。這將對台灣房地產市場產生深遠的影響。

(四) 工商時報

全台空屋率 微降至10.5%

去年低度使用住宅概況

縣市	住宅數 (宅)	占總住宅存量比率(%)
全國	856,924	10.50
新北市	117,772	7.03
台北市	66,354	7.55
台中市	99,156	10.36
台南市	67,371	10.30
高雄市	108,414	10.03
桃園縣	81,992	10.95

資料來源：營建署

記者于麗欽／台北報導

內政部營建署的(3)日表示，去年台灣「低度使用住宅」降至85.6萬宅，占總住宅存量比率也微降至10.5%，顯示低度使用的情況略有改善。據新屋開工在去年第四季緩步上升至2.7萬宅，其中以新北市6千餘宅最多，這些數據所呈現的房市趨勢，值得注意。

營建署官員表示，各國對空屋的定義未必相同，導致不同單位所進行的調查結果也有不小差異。99年底土計總處辦理的人口及住宅普查統計國內「空閒住宅」有156萬宅，但從營建署以每月用電低於60度的方式推計，「低度使用住宅」在102年底僅85.6萬宅，占全體住宅存量比率10.5%。

低度使用住宅在98年曾高達90.6萬宅，占比11.49%，101年86.3萬宅，占比10.63%，去年這兩項數字又進一步下滑，顯示低度使用情況略有改善。

去年總全國低度使用住宅85.6萬宅裡，在六都裡以新北市11.7萬宅最多，台北市6.6萬宅最少，主因新北市房屋租賃住宅類的數量較大。若以占各縣市住宅存量而言，新北市7.83%反而低於全國平均10.5%。

(五) 聯合報

幫無殼蝸牛找屋 相中低度使用宅

【記者江碩涵、蕭淑純／台北報導】內政部營建署昨天公布去年全台六大都會區低度使用住宅比率為10.5%，比前年10.63%減少0.13個百分點，其中低度使用住宅數量最多的是新北市，共11萬至12萬戶。營建署表示，未來將引導低度使用住宅釋到租屋市場，讓無殼蝸牛順利找到適合的房子。

營建署利用房屋稅籍資料、台電用電資料，調查全台低度使用住宅數量。低度使用住宅是指平均用電度數低於60度，一般有人居住使用的住宅平均每月用電量為500度以上，低度使用住宅通常被視為沒人居住使用的空屋。

根據營建署統計，全台低度使用住宅數量最高的是新北市，共11萬至12萬多戶，尤其又以淡水、板橋、三重區最多，分別為9700戶至1.3萬戶，房屋類型多為屋齡5年以下、面積20至40坪、13樓以上的住宅。

台北市則有6萬多戶低度使用住宅，其中又以中山、北投與大安區數量較多，分別為6400至8100戶，中山區以屋齡5年以下、6至12樓、20坪以下新成屋為主，北投、大安區則是屋齡31至35年、面積20至40坪的為主。

營建署昨天同時也公布去年第四季全台新建餘屋、代售餘屋住宅數量，共2.7萬多戶，其中新北市約6159戶，數量明顯大於其他縣市，台北市、台中市、高雄市與桃園縣分別為2600至3700戶，台南市則為1500戶。

營建署新任主秘王榮進表示，營建署未來將投入資源找出低度使用宅的發生原因，同時也將引導低度使用住宅釋到租屋市場，讓無殼蝸牛順利找到適合的房子，並積極推動租屋平台，媒合低收入戶租屋需求，未來不排除效法台北市政府的代租、代管模式，提高屋主出租意願。

六都低度使用住宅
數量較高區域

都會區	區域
台北市	中山區
	北投區
	大安區
新北市	三峽區
	板橋區
	淡水區
桃園縣	中壢市
	桃園市
台中市	西屯區
	北屯區
	北區
台南市	東區
	永康區
高雄市	北區
	鳳山區
	三民區
	楠梓區

資料來源／營建署
製表／江碩涵

(六) 蘋果日報

全國空屋佔10% 新北11萬戶最多

【潘安羽／台北報導】營建署昨公布2013年低度使用（用電）住宅數量和新建餘屋住宅數，新北市低度使用住宅數11.7萬戶冠居全國，去年第四季新建餘屋也有6159戶。至於全台低度使用住宅比率約10.5%，雖比前年減，但仍高於其他國際都市。

內政部營建署將月平均用電度數低於60度的住宅，界定為低度使用住宅，也是一般認為的空屋。

台北中山區較多

去年全國低度使用住宅佔存量比例10.5%，比2012年10.63%微幅下降，雙北市7-8%低於中南部。營建署土地組組長王安強表示，北部人口密集，低度使用住宅比例也較低。

新北市歷年低度使用住宅數量多在11-12萬戶，以淡水、板橋和三重較多，皆

為屋齡5年內的新成屋；新北市去年第四季三重、中和、汐止、板橋、淡水、新店、新莊的各區新建餘屋住宅數都超過平均值400戶。

台北大學不動產與城鄉環境系教授彭建文指，新北市空屋集中在推案量大的地方，部分空屋賣不出去、部分非自住，但這些量體都形成潛在賣壓，若利率調升，區域房價便會率先鬆動。

台北市空屋數以中山區、北投區與大安區戶數較

高；台中市則以西屯區、北屯區與北區為主；高雄市是鳳山區、三民區和楠梓區。

專家：囤房嚴重

去年全國空屋率10.5%，若觀察同期國際都市空屋率，香港4.1%、倫敦1.76%、新加坡6.2%。計劃主持人、龍華科技大學副教授林素菁表示，國際計算基準不同，難以一併比較，彭建文認為台灣囤房情況相當嚴重。



■新北市淡水區去年第四季新建餘屋便有628戶。林琨凱攝

六都低度使用（用電）住宅數量

區域	2012年		2013年	
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)
全國	86萬3083	10.63	85萬6924	10.5
台北市	6萬8504	7.81	6萬6354	7.55
新北市	11萬9136	7.97	11萬7772	7.83
台中市	10萬0938	10.61	9萬9156	10.36
台南市	6萬9335	10.73	6萬7371	10.38
高雄市	10萬8460	10.88	10萬8414	10.83

註 ▶統計時間為每年11、12月，低度用電標準為月均用電度數低於60度

▶比例(%)為該市「低度使用住宅」除以「住宅存量」

資料來源：
營建署、《蘋果》採訪整理

二、網路媒體部分

就網路媒體而言，截至 103 年 9 月 4 日中午 12:00 整，共計有 6 個網站 12 則新聞。

各網站與新聞標題統整如下表 2 所示，另 12 則網路新聞亦一併彙整如後。

附件表 19. 網站新聞標題彙整(截至 109 年 9 月 4 日中午 12:00 統計結果)

平面媒體	新聞標題
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

(一) 中央商情網



全文網址：<http://www.cnabc.com/news/aall/201409030959.aspx>

雙北空屋 18 萬多戶 媒合租屋難

(中央社記者楊淑閔台北 2014 年 9 月 3 日電) 2014/09/03 18:01:34

內政部營建署公布 102 年度全國低度使用(用電)住宅率 10.5%，年減 0.13%；住屋需求高的雙北市仍在 7%到 8%，空屋共 18 萬多戶，媒合租屋難，先推 2.3 萬戶社會住宅。

營建署公布，102 年度辦理低度使用(用電)住宅資訊統計，全國部份的百分比為 10.5%，比 101 年度的 10.63%減少 0.13 個百分點。東京 2008 年 11.07%、紐約 2011 年為 3.12%、倫敦 2013 年 1.76%、新加坡 2013 年 6.2%、香港 2013 年 4.1%，但因其他國非採用電，多用問卷，難以比對。

同時顯示，住宅需求高的雙北兩市，台北市 102 年度低度使用(用電)住宅的百分比為 7.55%，比 101 年的 7.81%微減。新北市 102 年度低度使用(用電)住宅的百分比為 7.83%，比 101 年的 7.97%微減。

而新北市 102 年度調查顯示的空屋數約 11 萬 7772 戶，台北市為 6 萬 6354 戶，合計 18 萬 4126 戶。

其中新北市低度使用(用電)住宅數量約 11 萬到 12 萬多宅，主要在淡水區、板橋區及三重區，約 9700 到 1 萬 3000 宅。營建署說明，一般低度使用(用電)住宅數量較多，原因為推案量大及人口繁盛。

又新北市低度使用(用電)住宅比例較高的是萬里區、三芝區及平溪區，為 19.7%到 32.6%，約 360 到 4100 宅。一般使用(用電)住宅比例較高，原因是相對人口外移所致。

不過在台北市，情況較特別，上述原因難以作為解釋。今天公布的台北市低度使用(用電)住宅數量為 6 萬多宅，主要在中山區、北投區及大安區，約 6400 到 8100 宅。又台北市低度使用(用電)住宅比例較高的是大同區、中正區及萬華區，為 9.3%到 10.1%，約 4300 到 6200 宅。

今天同步公布 102 年第 4 季新建餘屋（待售）住宅（屋齡 5 年內，維持第一次登記且有銷售可能性，不含預售屋）有 2.7 萬餘戶，此數量包含在前述全國低度使用（用電）住宅比例為 10.5% 的宅數內；又新北市為 6159 宅，相對高，可能是推案未售出或投資囤房。

相對於非都市區的空屋率高可能是人口外移，雙北市是住宅需求高的地方，因此空屋能否作為供給使用，受關注。

營建署主秘王榮進表示，目前政府推動的租屋平台，要媒合低收入戶的需求者租屋，出現房東不願意整修房子出租，以及持有稅低，出租會被查稅，也降低房東的出租意願；相關推動還需要跟財政部討論，或者像台北市政府採代租代管方式推展。

但他強調，雙北市租屋需求方面，台北市除已推出 7000 多戶社會住宅（使用中），加上景美安康 D 基地、安康市場、寶清段、青年段、南港台肥及廣慈博愛園區等案，可推出 9000 多戶社會住宅，新北市則有 7000 多戶，共 2.3 萬戶已推或將推出的社會住宅供給需求。

(二) 蘋果日報



全文網址：<http://www.appledaily.com.tw/realtimenews/article/property/20140903/463224/%E4%BA%BA%E9%83%BD%E8%B7%91%E5%93%AA%E5%8E%BB%EF%BC%9F%E6%96%B0%E5%8C%97%E5%B8%82%E7%A9%BA%E5%B1%8B%E9%81%9411.7%E8%90%AC%E6%88%B6>

人都跑哪去？新北市空屋達 11.7 萬戶

(潘姿羽 / 台北報導)

空屋比例高，新北市奪下「雙冠王」！營建署今公布 2013 年低度使用（用電）住宅數量和新建餘屋住宅數，新北市低度使用住宅 11.7 萬戶冠居全國，去年第 4 季新建餘屋也有 6159 戶。學者表示，這些量體都是潛在賣壓，若利率調升，區域房價會率先鬆動。

營建署將月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用住宅，也是一般認為的空屋。新北市歷年低度使用住宅數量多落在 11~12 萬戶，以淡水、板橋和三重較多，房屋類型皆為屋齡 5 年內的新成屋，而新北市 2013 年 Q4 三重、中和、汐止、板橋、淡水、新店、新莊的新建餘屋住宅數都超過 400 戶。台北市歷年低度使用住宅數量約為 6 萬多戶，以中山區、北投區與大安區戶數較高；台中市則以西屯區、北屯區與北區為主；高雄市是鳳山區、三民區和楠梓區。

2013 年全國低度使用住宅數量佔住宅存量 10.5%，2013 年國際都市空屋率，香港 4.1%、倫敦 1.76%、新加坡 6.2%，雖然國際計算基準不同，難以一併比較，但台北大學不動產與城鄉環境系教授彭建文認為，台灣低度使用住宅比例仍然偏高，顯示囤房情況相當嚴重。

(三) 聯合新聞網



全文網址：<http://udn.com/NEWS/BREAKINGNEWS/BREAKINGNEWS6/8913410.shtml>

新北市低度使用住宅 11 萬戶 全台最高

【聯合報／記者江碩涵／即時報導】

2014.09.03 08:42 pm

內政部營建署公布去年全台六大都會區低度使用住宅比率為 10.5%，比前年 10.63% 減少 0.13 個百分點，其中低度使用住宅數量最多的是新北市，共 11 萬至 12 萬戶。營建署表示，未來將引導低度使用住宅釋到租屋市場，讓無殼蝸牛順利找到適合的房子。

營建署利用房屋稅籍資料、台電用電資料，調查全台低度使用住宅數量。低度使用住宅是指平均用電度數低於 60 度，一般有人居住使用的住宅平均每月用電量為 500 度以上，低度使用住宅通常被視為沒人居住使用的空屋。

根據營建署統計，全台低度使用住宅數量最高的是新北市，共 11 萬至 12 萬多戶，尤其又以淡水、板橋、三重區最多，分別為 9700 至 13000 戶，房屋類型多為屋齡 5 年以下、面積 20 至 40 坪、13 樓以上的住宅。

台北市則有 6 萬多戶低度使用住宅，其中又以中山、北投與大安區數量較多，分別為 6400 至 8100 戶，中山區以屋齡 5 年以下、6 至 12 樓、20 坪以下新成屋為主，北投、大安區則是屋齡 31 至 35 年、面積 20 至 40 坪的為主。

營建署同時公布去年第 4 季全台新建餘屋、代售餘屋住宅數量，共 2.7 萬多戶，其中新北市約 6159 戶，數量明顯大於其他縣市，台北市、台中市、高雄市與桃園縣分別為 2600 至 3700 戶，台南市則為 1500 戶。



全文網址：

http://house.udn.com/house/storypage.jsp?f_MAIN_ID=414&f_SUB_ID=4055&f_ART_ID=311988#ixzz3CK3Ypz1F

新北市空屋數 全國最多

【經濟日報／記者陳書榕／台北報導】

2014/09/04

內政部營建署昨(3)日發布去年全國低度使用住宅比率為 10.5%、共 85.6 萬戶，比前年的 10.63%減少 0.13 個百分點；其中低度使用住宅數量最多是新北市，共 11 萬至 12 萬戶。營建署指出，將引導低度使用住宅釋到租屋市場，提高使用率，並可減少政府興建社會住宅。

營建署解釋，所謂「低度使用住宅」是指平均用電度數低於 60 度的家庭，一般有人居住使用的住宅平均每月用電量為 500 度以上，低於 60 度的住宅，即認定為空屋。

營建署指出，六都中，雙北市低度使用住宅約在 7%至 8%，其餘約在 10%上下，相較於中南部整體 12%至 15%的比率，相對較低。

新北市因整體存量多，低度使用住宅數有 11 萬多戶，相對高於其他縣市，集中於三重、淡水及板橋等區，合計就達共 3 萬多戶，多為屋齡五年以下、坪數 20 坪至 40 坪的新成屋。營建署認為，主因新北市整體推案量高造成。

台北市低度使用住宅集中於大同、中正及萬華區；其中萬華區多為老舊住宅，大同與中正區屋齡多為五年內、20 坪以下新成屋；桃園縣、台中市、台南市及高雄市的低度使用住宅多為屋齡三、四十年老舊住宅。

營建署同時公布去年第 4 季全台新建餘屋、代售餘屋住宅數量，共 2.7 萬多戶，其中新北市約 6,159 戶，明顯大於其他縣市，台北市、台中市、高雄市與桃園縣分別為 2,600 至 3,700 戶，台南市為 1,500 戶。

營建署表示，空屋持有人若能出租，可協助政府減少興建社會住宅。營建署將引導低度使用住宅釋到租屋市場，讓無殼蝸牛順利找到適合的房子，並積極推動租屋平台，媒合低收入戶租屋需求，也不排除效法台北市政府的代租、代管模式，提高屋主出租意願。

營建署的「低度使用住宅」，和行政院主計總處計算的「空間住宅」，市場都視為「空屋」，但兩者數據有很大差距。

主計總處 2011 年底調查，全台低度使用住宅達 156 萬戶；同年營建署公布的僅 81.3 萬戶。研究負責人龍華科大國企系副教授林素菁說，主計處的調查包含閒置與休閒住宅，統計方法不同，且主計總處統計為 10 年一次，頻率太低，營建署則是每年發布調查。

全國與六都低度使用住宅								
	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	
	宅數	百分比 (%)	宅數	百分比 (%)	宅數	百分比 (%)	宅數	百分比 (%)
全國	884,978	11.17	813,925	10.15	863,083	10.63	856,924	10.50
台北市	71,118	8.25	65,907	7.56	68,504	7.81	66,354	7.55
新北市	123,733	8.50	113,972	7.71	119,136	7.97	117,772	7.83
桃園縣	85,376	11.89	76,746	10.50	79,969	10.81	81,992	10.95
台中市	108,098	11.68	92,356	9.96	100,938	10.61	99,156	10.36
台南市	69,791	11.04	65,210	10.19	69,335	10.73	67,371	10.38
高雄市	111,550	11.47	102,672	10.42	108,460	10.88	108,414	10.83
資料來源：內政部營建署							陳書榕 / 製表	
圖 / 經濟日報提供								



全文網址：http://money.udn.com/storypage.php?sub_id=5621&art_id=300873

持有房產成本 比國外低

經濟日報 記者陳書榕 / 台北報導

2014-09-04

內政部營建署昨(3)日公布全台低度使用住宅率(即空屋率)為10.63%。龍華科技大學國企系副教授林素菁表示,空屋率的推估方法、居住環境與政策,國際間大不相同,依此判斷台灣空屋率高或低,並不公允。

由於香港自2000年以來,空屋率從5.4%降至去年為4.1%;英國倫敦2008年時達2.57%,去年降為1.76%;新加坡也逐年從8.8%遞降至6.2%,美國紐約則維持在2%到3%之間;因此外界認為台灣的空屋率偏高。

林素菁說,台灣比較像日本東京,大約在10%左右。她強調,從基本用電量推估住宅是否為空屋的分析方法,在德國、新加坡行之有年;而倫敦、紐約等國際大城,則多以問卷或通報做為統計數據。

林素菁說,國外對於住宅持有的課稅較國內高,空屋對國外屋主而言,是不小的稅務負擔,因此市場對於空屋率的敏感度高,連帶也影響租金、房價等相關問題。

林素菁分析,以目前台灣房地產持有成本來看,房屋稅率雖然1.2%,與國際間相去不遠,但在高房價下,實際持有成本可能僅房屋市價的0.1%左右,與國外1%至5%相比,持有成本很低,也間接造成房價居高不下。

(四) 好房網



全文網址：<https://news.housefun.com.tw/news/article/58879077632.html>

囤房多？ 新北市空屋、餘屋量全台居冠

好房網 News 記者馮牧群／台北報導

營建署 3 日公布去年度「低度使用住宅」及「新建餘屋」資訊，雖然全國低度使用住宅比重 10.5%、數量 85 萬 6924 戶，較前一年度略為進步，不過，新北市在兩項數量都領先其他縣市，成為另類「雙冠王」，區域推案量過大、投資比重偏高衍生的餘屋警訊也因此浮現。

營建署利用房屋稅籍與台電用電資料，將月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用住宅。民國 98 至 102 年全國低度使用住宅占存量比例從 11.49% 微幅減少至 10.5%；根據去年 11、12 月資料顯示，台北市、新北市比例約 7~8%，相對中南部縣市比例較低，宜蘭縣占比 15.95% 則為全台最高。調查單位指出，新加坡與德國也用與台灣相仿的方式進行調查。觀察其他國家情形，東京於 2008 年的低度使用住宅比例為 11%，與台灣最像，而紐約於 2011 年調查為 3.1%，香港及倫敦於 2013 年調查結果為 4.1%、1.76%，都比台灣低上許多。



北、北、基、桃的低度使用住宅比例及數量。(營建署提供)

以大台北地區來看，新北市低度使用住宅數量多達 11、12 萬戶，歷年都冠於全台，其中以淡水、板橋、三重區數量較高（約 9700~1.3 萬戶），房型皆為屋齡 5 年以下、面積 20 至 40 坪的大樓為主，分布比例較高的行政區為萬里、三芝、平溪區，多半為屋齡較高的小坪數住宅。至於台北市因人口繁盛，低度使用住宅數量平均為 6 萬多戶，以中山、北投、大安區數量較多（約 6400~8100 戶），中山區以面積 20 坪以下的新成屋為主，北投、大安區多為屋齡 31 至 35 年、面積 20 至 40 坪的老屋。分布比例較高的行政區為大同、中正、萬華區，其中大同、中正區多為屋齡 5 年以下的新成屋，萬華區以屋齡 31 至 35 年、面積 20 坪以下的老屋為主。



北、北、基、桃的新建餘屋分布狀況，色塊越深數量越多。(營建署提供)

針對屋齡五年內、仍維持第一次登記且有銷售可能的新建餘屋，營建署另外利用地籍、房屋稅籍與台電用電資料計算餘屋數量。全台從民國 99 年第二季 2.5 萬餘戶降至 100 年第四季 2.1 萬餘戶，後攀升至去年第四季 2.7 萬餘戶；其中新北市新建餘屋有 6159 戶，數量明顯大於其他縣市，對照台北市、台中市、高雄市、桃園縣約 2600 至 3700 多戶，台南市更只有 1500 戶上下，新北市是否有推案量過大、市場需求飽和的危機，值得關注。根據 102 年第四季統計，大台北地區新建餘屋數量前三名依序為台北市的內湖、中山、士林區；新北市的中和、板橋、新莊區，足以反映出相當程度的餘屋去化壓力，值得民眾作為購屋參考。



全文網址：<http://news.housefun.com.tw/news/article/49713077693.html>

新北空、餘屋雙冠王 專家：倒貨潮不遠了

好房網 News 記者蘇彥菱 / 採訪報導

無論是自住或投資族，以下的數據可要注意了！根據內政部營建署最新公布，全台六大都會區當中，無論是低度使用住宅或新建餘屋住宅，新北市均領先其他縣市，成為另類的「雙冠王」，顯示出新北潛在賣壓大，一旦房市反轉，餘屋量大的行政區率先掀起倒貨潮，專家建議民眾，可觀察建商的推案手法，見微知著。

內政部營建署於昨（3）日公布去年六大都會區的空餘屋資訊，所謂「空屋」即低度使用（用電）的住宅，將平均用電度數低於 60 度視為沒人居住的空屋，而一般有人居住使用的住宅平均每月用電量為 500 度以上。以大台北地區來看，以新北市低度使用住宅高達 11、12 萬戶，歷年來都是全台第一，其中以淡水、板橋及三重數量較多（約 9700 到 1.3 萬戶），房型皆為屋齡 5 年以下、坪數介於 20 到 40 坪的大樓為主。

至於「餘屋」，即待售住宅，營建署針對屋齡 5 年內、仍維持第一次登記且有銷售可能的新建餘屋，並利用房屋地稅籍與用電資料統計餘屋數量，結果顯示新北的新建餘屋為 6159 宅，數量明顯大於其他縣市。以 104 第 4 季的統計，雙北餘屋量相對較多的地區包括：新北市的三重、中和、汐止、淡水及板橋等；北市則是內湖、中山及士林區，顯見以上地區有相當程度的餘屋去化壓力。

對此，房產專家范世華分析，空屋乃民眾持有的財產，要如何使用其實與政府無關，但可見投資趨向，例如三重及板橋，區內發展已接近飽和，生活機能及交通都很完善，抗跌性相對高，至於淡水，空屋量大可能是之前投資客買的存貨，基於有待開發的地區還不少及交通的便利性來看，保值抗跌性並不如三重及板橋那樣高了。至於待售的餘屋，則具觀察房市脈動的參考價值，餘屋量相對大的地區，建商去化壓力沉重，可能會掀起一波「削價競爭」，祭出如自備款或工程零付款等促銷手法，足以顯示該區域的「倒貨潮」將屆，民眾購屋的時候要格外小心。



全文網址：<http://news.housefun.com.tw/news/article/19282277670.html>

全台空屋率 微降至 10.5%

記者于國欽 / 台北報導

內政部營建署昨(3)日表示，去年台灣「低度使用住宅」降至 85.6 萬宅，占總住宅存量比率也微降至 10.5%，顯示低度使用的情況略有改善，惟新建餘屋在去年第四季緩步上升至 2.7 萬宅，其中以新北市 6 千餘宅最多，這些數據所呈現的房市趨勢，值得注意。

營建署官員表示，各國對空屋的定義未必相同，連我國不同單位所進行的調查結果也有不小差異，99 年底主計總處辦理的人口及住宅普查推計國內「空閑住宅」有 156 萬宅，但依營建署以每月用電低於 60 度的方式推計，「低度使用住宅」在 102 年底僅 85.6 萬宅，占全體住宅存量比率 10.5%。低度使用住宅在 98 年曾高達 90.0 萬宅，占比 11.49%，101 年 86.3 萬宅，占比 10.63%，去年這兩項數字又進一步下滑，顯示低度使用情況略有改善。去年底全國低度使用住宅 85.6 萬宅裡，在六都裡以新北市 11.7 萬宅最多，台北市 6.6 萬宅最少，主因新北市房屋稅籍住宅類的數量較大，若以占各縣市住宅存量而言，新北市 7.83% 反而低於全國平均 10.5%。



全文網址：<http://news.housefun.com.tw/news/article/11192977688.html>

台灣房產持有成本 比國外還低

記者陳書榕 / 台北報導

內政部營建署昨(3)日公布全台低度使用住宅率(即空屋率)為10.63%。龍華科技大學國企系副教授林素菁表示,空屋率的推估方法、居住環境與政策,國際間大不相同,依此判斷台灣空屋率高或低,並不公允。學者認為,台灣空屋率算法與國際間不同,以此判斷台灣空屋率高或低,並不公允。(好房資料中心)

由於香港自2000年以來,空屋率從5.4%降至去年為4.1%;英國倫敦2008年時達2.57%,去年降為1.76%;新加坡也逐年從8.8%遞降至6.2%,美國紐約則維持在2%到3%之間;因此外界認為台灣的空屋率偏高。林素菁說,台灣比較像日本東京,大約在10%左右。她強調,從基本用電量推估住宅是否為空屋的分析方法,在德國、新加坡行之有年;而倫敦、紐約等國際大城,則多以問卷或通報做為統計數據。林素菁說,國外對於住宅持有的課稅較國內高,空屋對國外屋主而言,是不小的稅務負擔,因此市場對於空屋率的敏感度高,連帶也影響租金、房價等相關問題。林素菁分析,以目前台灣房地產持有成本來看,房屋稅率雖然1.2%,與國際間相去不遠,但在高房價下,實際持有成本可能僅房屋市價的0.1%左右,與國外1%至5%相比,持有成本很低,也間接造成房價居高不下。

(五) 中時電子報



全文網址：<http://www.chinatimes.com/realtimenews/20140903004476-260410>

全台每百戶 10.5 戶空屋 微降

王玉樹

2014 年 09 月 03 日 17:47

全台空屋率微幅下降。內政部營建署發布 2013 年「低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」，在分析房屋稅籍資料與台電用電資料後，統計出去年空屋數共 85 萬 6924 戶，較前一年減少 6159 戶，空屋率比例 10.5%，等於只微幅減少 0.13%，每 100 戶仍有 10.5 戶屬閒置空屋。

反映在五都空屋率方面也同步下降，雙北市在 7.55~7.83%、台中、台南與高雄則在 10.36~10.83%間。營建署表示，空屋率高可能原因很多，跟該區推案量大、人口外移或人口繁茂度都有關。



全文網址：<http://www.chinatimes.com/realtimenews/20140903004476-260410>

全台空屋率調查 微降至 10.5%

王玉樹

2014 年 09 月 03 日 17:47

內政部營建署 3 日發布最新低度使用住宅(意指空屋)調查，去年台灣「低度使用住宅」降至 85.6 萬宅，占總住宅存量比率也微降至 10.5%，顯示低度使用的情況略有改善，惟新建餘屋在去年第四季緩步上升至 2.7 萬宅，其中以新北市 6 千餘宅最多，這些數據所呈現的房市趨勢，值得注意。

營建署官員表示，各國對空屋的定義未必相同，連我國不同單位所進行的調查結果也有不小差異，2010 年底主計總處辦理的人口及住宅普查推計國內「空閑住宅」有 156 萬宅，但依營建署以每月用電低於 60 度的方式推計，「低度使用住宅」在 2013 年底僅 85.6 萬宅，占全體住宅存量比率 10.5%。

低度使用住宅在 2009 年曾高達 90.0 萬宅，占比 11.49%，2012 年 86.3 萬宅，占比 10.63%，去年這兩項數字又進一步下滑，顯示低度使用情況略有改善。

去年底全國低度使用住宅 85.6 萬宅裡，在六都裡以新北市 11.7 萬宅最多，台北市 6.6 萬宅最少，主因新北市房屋稅籍住宅類的數量較大，若以占各縣市住宅存量而言，新北市 7.83% 反而低於全國平均 10.5%。

淡江大學產經系副教授莊孟翰指出，空屋率高代表屋主可能有第 2、第 3 間房子閒置，或者將來要留給子女。待售新建屋多表示投資客待價而沽，等著增值售出，要求釋出來不易，還是得從提高持有稅著手。

營建署主秘王榮進指出，解決空屋問題已透過多元方式下去解決，如成立租屋平台去媒合、都更案政府分回一定坪數，另外未來 10 年會蓋 2.3 萬戶社會住宅，再加上租屋補貼戶數合計將達 10 萬戶。

(六) 東森新聞網



全文網址：<http://www.ettoday.net/news/20140903/397198.htm#ixzz3CKC8Nvs9>

新北空屋全台居冠 業者：房價恐先鬆動

記者林信男 / 台北報導

根據營建署統計，2013 年全台 6 都俗稱「空屋」的低度使用住宅數，共計 85 萬 6,924 戶，其中又以新北市的 11 萬 7,772 戶最多，居 6 都之冠。房仲業者認為，空屋多、供給量大的區域，房價較容易出現鬆動跡象。

內政部營建署利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用住宅，2012 年低度使用住宅占比為 10.63%，2013 年則小幅減少至 10.50%。

營建署資料顯示，2013 年新北市空屋量達 11 萬 7,772 戶，為全台之冠，且屋齡 5 年內、仍維持第 1 次登記並有銷售可能的新建餘屋尚有 6,159 戶，數量也是全台第 1。

台灣房屋智庫市場經理劉志雄指出，空屋多、房屋供給量大的地區，在政府祭出房市管控措施時，容易受到刺激，房價鬆動現象會較明顯。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨表示，投資客多的區域，空屋就多，囤房現象也較嚴重，通常只靠話題炒作的地方，就是空屋量大的地方，建議自住客買房時須避開只有話題，建設卻還沒到位的地區。

由營建署資料可得知，新北市歷年低度使用住宅數量較多的行政區，包括淡水區、板橋區與三重區，房屋類型多為屋齡 5 年以下、面積 20 坪至 40 坪、總樓層 13 樓以上的住宅。

從營建署資料也可看出，2013 年全台 6 都空屋總量為 85 萬 6,924 戶，其中新北市有 11 萬 7,772 戶、高雄市 10 萬 8,414 戶、台中市 9 萬 9,156 戶、桃園縣 8 萬 1,992 戶、台南市 6 萬 7,371 戶、台北市 6 萬 6,354 戶。

附件五：歷次會議會議記錄

一、工作會議

(一) 第一次工作會議

案名	102 年度「辦理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 第一次工作會議	
時間	103 年 3 月 14 日(星期五)下午 2 時整	
地點	內政部 營建署 B1 第二會議室	
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、彭德泰
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

1. 有關 100 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」研究案，首次將低度使用(用電)住宅與普查空間住宅進行比對，分析結果發現，因兩案操作型定義不同，數據結果亦有不同。另低度使用(用電)住宅、空間住宅分別代表不同之低度利用或閒置型態，無絕對正確、錯誤之意涵。經多次會議討論決議，對外發布時詳細說明本案操作型定義，並提供數據結果可作為「109 年度人口及住宅普查」之前置準備與後續檢核參考。
2. 本案一年發布一次研究成果，配合目前房屋稅籍、台電用電與地籍資料之取得頻率，倘若房屋稅籍資料之取得頻率增加為每半年取得一次，則可提升低度使用(用電)住宅計算頻率為每半年計算一次。然計算結果易受冬、夏兩季用電型態影響進而出現不穩定之波動。參考前期研究案討論決議，數據結果須經季節性調整較佳，唯為加強本研究成果發布之及時性，回應住宅市場動向，強烈建議能由一年一次改為半年一次，至所需之相關配套說明，請研究單位妥適因應。
3. 就統計分析空間尺度而言，本期研究案除分析縣市、鄉鎮市區空間尺度數據外，尚規劃計算特定開發區域之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況，後續可作為學者專家與各界討論大量新開發地區之低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅數量討論依據。

(二) 第二次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布」委託服務案 第二次工作會議	
時間	103 年 4 月 29 日(星期二)上午 10 : 00	
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、彭德泰
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

1. 本案專家學者座談會議預計於 5 月 16 日(五)上午於內政部營建署召開。
2. 102 年度低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果預計於 5 月 28 日(三)下午循署內定期記者會對外發布。
3. 本案低度使用(用電)住宅以 11、12 年度平均用電度數為，倘若房屋稅籍資料之取得頻率增加為每半年取得一次，原則上可提升低度使用(用電)住宅計算頻率為每半年計算一次。然冬、夏兩季用電型態不同，容易造成低度使用(用電)住宅計算結果之波動，後續研究團隊將於 102 年度數據對外發布後進行相關測試、分析作業。

(三) 第三次工作會議

案名	101 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」委託服務案 第三次工作會議	
時間	103 年 6 月 5 日(星期四) 下午 2 : 00	
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、連偉耀課長、謝銘峰
	承辦 廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 計畫協同主持人：雷淑儀老師 計畫協同主持人：胡志平老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑

會議記錄

- 5 月 16 日座談會議委員指出：102Q4 新建餘屋(待售)住宅「屋齡」屬性分析中，「屋齡 2-3 年」數量較「屋齡 1-2 年」、「屋齡 1 年以下」類別數量來的多。研究團隊重新檢視資料後發現，因「沒有對所有資料採保留一季銷售期間」篩選方式導致本案新建餘屋(待售)住宅篩選結果現高估的狀況。相較於前期研究案僅針對 100Q3-101Q4 資料進行「保留一季銷售期間」篩選方式，本期研究案則針對全部資料採保留一季銷售期間方式篩選新建餘屋(待售)住宅。
- 本案研究成果對外發布工作項目預計調整至第三階段完成，研究成果需簽報至營建署長、內政部長後對外發布。

(四) 第四次工作會議

案名	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 第四次工作會議	
時間	103 年 9 月 26 日(星期五)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：陳淑娟副組長、連偉耀課長、陳慧惠小姐、謝銘峰先生
	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 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑專案經理

會議紀錄

1. 依合約規範本案研究團隊需分析特定開發地區內低度使用(用電)住宅相關資訊，因無法以最小統計區域概估整體開發地區範圍，故後續分析仍需透過門牌點位資料掌握確實落入整體開發地區內低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數量。
2. 本署執行之「不動產資訊平台」案已自內政部資訊中心取得全國門牌點位資料，委託單位將協助研究團隊取得該門牌點位資料，以利「分析特定開發地區內低度使用(用電)住宅相關資訊」工作項目之進行。

(五) 第五次工作會議

案名	102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」委託服務案第五次工作會議	
時間	103 年 11 月 21 日(星期五)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、林佳萱小姐 營建署資訊室：黃國瑞先生
		鴻維科技股份有限公司、安慶國際資訊有限公司
	承辦廠商	計畫主持人：林素菁老師 計畫共同主持人：章定煊老師 學聯不動產：蔡佳明總經理、許榮傑專案經理

會議紀錄

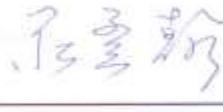
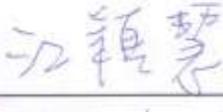
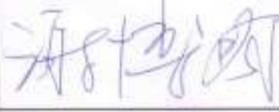
1. 營建署資訊室建議：有鑑於住宅 e 化網主機已使用 7 年，考量該主機可能出現故障的風險，建議土地組將現存於住宅 e 化網主機內之機場捷運 A7 站合宜住宅系統、低度使用(用電)、新建餘屋(待售)住宅查詢系統移至虛擬主機中。
2. 內政部不動產資訊平台管理廠商-鴻維科技股份有限公司將提供部分 MS SQL 資源與相對應之帳號、密碼供本案使用；考量本案數據分析時會消耗大量 CPU 資源，故後續系統測試時將於離峰時執行。
3. 本案「整體開發地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅計算結果」是否於期末報告書中呈現或僅於期末審查會議會場中提供，待署內上簽後決議。
4. 有關於第五次工作會議文件修正如下：
 - (1). 調整「整體開發地區」用詞為「整體開發及週邊地區」。
 - (2). 有關於「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，由於六度部分鄉鎮市區發展程度相對較低，後續表格呈現時將依「新建房屋稅籍住宅類數量」由大至小排序，發展程度相對較低的鄉鎮市區可不列示於分析結果中。

二、專家學者座談會議

(一) 專家學者座談會議會議簽到表

102 年度「辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計分析與發布」案

專家學者座談會簽到簿

時 間：103 年 5 月 16 日(星期五) 上午 9 點 30 分		
地 點：內政部營建署 B1 第三會議室		
主持人：計畫主持人林素菁副教授 紀 錄：學聯不動產資訊顧問有限公司		
出席機關(單位)	職稱	簽到處
李春長 (屏東商業技術學院 不動產經營學系)	副教授	
莊孟翰 (淡江大學 產業經濟學系)	副教授	
江穎慧 (政治大學 地政學系)	助理教授	
謝博明 (長榮大學 土地管理與開發學系)	助理教授	
中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會		
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會		
行政院經濟建設委員會		
中央銀行		徐心傳
土地銀行		周明瑞
行政院主計總處		
內政部統計處		吳裕豐
內政部地政司		請假
內政部營建署主計室		
內政部營建署管理組		管心宏
內政部營建署國民住宅組		
內政部營建署土地組		連瑞耀 彭維林
內政部營建署財務組		
內政部營建署企劃組		
林素菁老師	計畫主持人	林素菁
章定煊老師	共同主持人	請假

出席機關(單位)	職稱	簽到處
雷淑儀老師	協同主持人	雷淑儀
胡志平老師	協同主持人	胡志平
研究案執行單位 (學聯不動產資訊顧問有限公司)		蔡信明 許榮傑

(二) 專家學者座談會會議記錄

時間：103 年 5 月 16 日(星期五) 上午 9 點 30 分
地點：內政部營建署 B1 第三會議室
主席：計畫主持人 林素菁副教授
出席人員： 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 政治大學地政學系 江穎慧助理教授 長榮大學土地管理與開發學系 謝博明助理教授 中央銀行 徐心傳 土地銀行 周明瑤 內政部統計處 吳裕豐科長 內政部營建署管理組 曾怡慈 內政部營建署國宅組暨土地組 王安強組長、陳淑娟副組長、連偉耀、彭德泰 計畫主持人 林素菁副教授 計畫協同主持人 胡志平副教授 計畫協同主持人 雷淑儀助理教授 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理、許榮傑

1. 屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授

- (1) 會議文件第 19 頁表 15 至 17 各縣市長、短期低度使用(用電)住宅計算結果中均計算「長期占短期」比例數據，想請教這個數據該如何解釋，是否有去化的概念隱含其中。
- (2) 會議文件第 22 頁，表 18，歷年新建餘屋(待售)住宅數皆呈現各年度第一季數量最高，第二季皆較第一季數量少的趨勢。
- (3) 會議文件第 23 頁與後面表格數據皆呈現新北市、台北市新建餘屋(待售)住宅數量較其他地方來的多，當中亦可能隱含台北市、新北市的開發量較其他縣市來的多。影響主因可能來自於城鄉差距、市場規模，建議增列新增加或新開發房屋數量，計算新建餘屋(待售)住宅占其比例，可避免僅以宅數、戶數篩選結果造成的偏差。
- (4) 會議文件第 10 頁，表 6，台中市低度使用(用電)住宅數據顯示台中市中區低度使用(用電)住宅的比例偏高，若對比新建餘屋(待售)住宅數，台中市中區又只有 3 戶，是否表示台中市中區近年來都沒有開發的狀況。
- (5) 表 27 分析新建餘屋(待售)住宅權利人類別的持有狀況，這個結果與大家推測的

想法是相同的，表格數據顯示，有三分之二的新建餘屋(待售)住宅掌握在建商手中，有三分之一則掌握在自然人手中。

- (6) 表 28 新建餘屋(待售)住宅屋齡分析中，為什麼屋齡 1-2 年的數量較少。文件 33 頁表 29，面積屬性的分類級距，本人認為以 20 坪為分類級距的分法有點過大，表 29 數據以 20-40 坪的數量最多，其實有可能隱含六都區域以 20-40 坪這類型新成屋推案數量較大。
- (7) 文件中出現「五都、桃園縣」、「六都」二種用詞混用的狀況，請研究團隊統一用詞。

2. 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授

- (1) 統計資訊簡冊中對新建餘屋(待售)住宅的定義中提到「有銷售可能性」一詞，個人認為部分房屋很難確認其銷售意圖，尤其是自行興建與地主分回戶這類，本人認為，中、南部的比例應該會比較高。建議可以更白話的方式解釋。
- (2) 新北市三重區 102 年度第四季新建餘屋(待售)住宅數量約 500 戶，若以 5 年來算，平均每一年約有 100 戶，這個數據好像還好，並無想像中的這麼嚴重。建議進行低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅數量與比例的交叉分析，這樣的數據可作為日後的政策參考。
- (3) 觀察新建餘屋(待售)住宅數量，100Q1 至 102Q4 年間，數量由 3.2 萬戶至 3.4 萬戶間波動，這個波動幅度並不會很大。觀察六都計算結果，除台中市波動幅度較大外，新北市、台北市、台南、高雄的波動幅度亦沒有很大，若依照過往推案數量而言，新建餘屋(待售)住宅的數量應該要增加。
- (4) 以近五年建照執照申請數量而言，全台約 45.2 萬戶，其中台北市約 3 萬戶，新北市約 8 萬戶，桃園縣約 7 萬戶，新竹縣約 2.5 萬戶，新竹市約 1.4 萬戶，台中市約 5 萬戶、台南市則為 3.3 萬戶、高雄市約 5.3 萬戶，若由上述這些數據而言，進一、二年間增加的數量應該很大，101 年全台是 9.4 萬戶，到 102 年時上升至 12.9 萬戶，經了解後得知背後原因為台中、台南、高雄因容積縮減造成，重點是未來的量應該會很大。
- (5) 統計資訊簡冊第 4 頁，板橋由 2,523 戶下降至 863 戶，到底板橋的新建餘屋是增加還是減少。萬華區由 56 戶上升至 296 戶，這與實務認知有差異。
- (6) 就座談會議文件而言，會議文件第 14 頁表 10 數據顯示，台中市總面積 100 坪以上的住宅有 5.8 萬戶，台北市有 1.2 萬戶，就實務面的經驗了解，台中市很早就出現滯銷的狀況，台中市應該不會蓋這麼多大坪數的物件。
- (7) 會議文件第 15 頁表 11 數據呈現依屋齡區分之房屋稅籍住宅類數量，建議再確認數據是否為最新的數據。

3. 國立政治大學地政系 江穎慧助理教授

- (1) 相較於 101 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅計算結果，102 年度 11、12 月份低度使用(用電)住宅比例呈現小幅下降的狀況，然而，比例下降部分原因與計算分母有關，因此後續解讀可以不用刻意強調低度使用(用電)住宅比例較去年呈現下降的趨勢，但若由低度使用(用電)住宅數而言，數量還是相當驚人的。
- (2) 會議文件第 5 頁圖 2 發現，低度使用(用電)住宅比例較高的縣市多為農業縣市，但低度使用(用電)住宅形成的原因與城鄉差距有關，無法單由比例高低來呈現嚴重性。本案新聞稿內容僅以宅數、比例這種單一方式解讀，容易淡化低度使用(用電)住宅的嚴重程度。
- (3) 會議文件第 5 頁表 4 數據上面之文字說明為：低度使用(用電)住宅比例較高的行政區有萬里、三芝、石門與石碇。這樣的文字敘述與社會大眾認知的林口、三峽等區有所不同。倘若將萬里、三芝、石門與石碇等區剔除後，剩下的行政區即為林口、三峽等地。本人認為，因萬里、三芝、石門與石碇等區的房屋交易數量較少，若將這些地區低度使用(用電)住宅做進一步的分析可能發現多以老舊房屋為主。因此，各項數據的解讀方式很可能要搭配其他資訊如：房屋交易數量或新建餘屋(待售)住宅數量一併解讀較佳。
- (4) 就屬性分析而言，目前低度使用(用電)住宅比例的計算方式為「13 樓以上低度使用(用電)住宅占 13 樓以上勾稽成功住宅的比例」，建議可增加計算如：「新北市全體低度使用(用電)住宅數中 13 樓以上低度使用(用電)住宅所占的比例」，這也許是另一種不同解讀數據的方式。
- (5) 由低度使用(用電)住宅屬性分析可發現，新北市、台北市的小套房、屋齡 5 年以下這類住宅低度使用(用電)住宅比例高達 20%以上，這與新聞稿中新北市、台北市低度使用(用電)住宅比例約為 7%有截然不同的結果，也就是目前新聞稿內容似乎過於淡化這樣的結果。

4. 長榮大學土地管理與開發學系 謝博明助理教授

- (1) 由六都鄉鎮市區低度使用(用電)住宅計算結果可以發現，愈是偏遠的地方，低度使用(用電)的情形愈是嚴重，這樣的結果隱含了什麼意思，是否因為有農舍造成的影響，六都中，除台北市外，其實都有許多非都市計畫地區，在這些非都地區中，農舍、住宅該如何區分？
- (2) 以台南而言，部分地區 5 年以下屋齡、20 坪以下住宅，低度使用(用電)的情形相對較嚴重，其實這些很有可能是學生宿舍，由新建餘屋(待售)住宅的面積可以發現，台南市多以 40-60 坪，透天產品為主，所以本人認為屋齡 5 年以下、面積 20 坪以下低度使用(用電)住宅很有可能是學生宿舍。此外，亦可由長期、

短期角度了解屋齡 5 年以下、面積 20 坪以下這類型之低度使用(用電)住宅實際的使用狀況，長期應該就不是，短期可能就是。

- (3) 建議新聞稿中增加台南市的內容，各行政區的發布內容應該要更加的平衡，低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅新聞稿內容好像都沒有提到台南市。

5. 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理

- (1) 感謝各與會學者針對「數據結果的趨勢(pattern)」與「新聞稿內容陳述方式」的建議，有關於李老師提出新建餘屋(待售)住宅數據結果呈現每年第一季數量上升的問題，後續研究團隊將對篩選結果進行檢核，嘗試了解是否因建案完工、第一次登記時點是否有任何趨勢隱含在其中。
- (2) 長期、短期低度使用(用電)住宅部分，本研究短期低度使用(用電)住宅可能隱含待租、待售意圖於其中，長期有可能表示屋主既不求租亦不求售，表格中短期占長期的比例由 40%至 70%不等，數據表示各地區低度使用(用電)住宅的組成變化。
- (3) 目前新聞稿撰寫方式系選取低度使用(用電)比例相對較高的鄉鎮市區說明，但這樣的數據解讀可以再搭配低度使用(用電)住宅數量進行解讀，例如：先前提到台中市中區低度使用(用電)住宅比例高達 24.11%，倘若搭配低度使用(用電)住宅數進行解釋，台中市中區僅 2,335 宅，遠低於低度使用(用電)比例為 10%-11%之北屯、西屯區有 10 萬多宅的狀況。若就新北市而言，倘若觀察低度使用(用電)住宅數分布狀況，板橋、淡水、新店、新莊、三重等區相對較其他行政區來的高。
- (4) 莊老師提到後續趨勢是否反應在本案的篩選結果上，台灣省都市計劃施行細則已經限縮都市更新地區容積率、容獎總額為 1.5 倍；非都市更新地區則限縮在 1.2-1.3 倍。其中台南市、高雄市提早實施，其他地區實施時點相對較晚，但是這個影響本人覺得不會這麼早出現在資料篩選結果中，主要原因在於台北市、新北市尚未實施。容積限縮基本上是管建照，但建照核發後到建物真正竣工的時間可能拉的很長，上升趨勢的確會在未來發生，新北市 104 年 7 月份實施前應該會有一波搶照風潮，但多久實踐仍有待觀察。
- (5) 研究團隊曾經實際分析宜蘭縣小坪數、高樓層資料，該部分低度使用(用電)住宅多落於宜蘭縣礁溪鄉，因此推斷礁溪鄉的溫泉套房可能為這類型低度使用(用電)住宅的代表。
- (6) 感謝博明老師提供的意見，是否國內少子化問題已經開始衝擊學生宿舍市場，這些都可作為後續進一步分析、解讀資料的參考。
- (7) 有關於莊老師提及新建餘屋(待售)住宅定義中關於「有銷售可能」的用語，實際操作面的做法是，自然人中，要符合相同建案中持有戶數超過 2 戶以上者，

此外亦須符合為低度使用(用電)住宅者才算是本案篩選之新建餘屋(待售)住宅。

- (8) 有關於莊老師指出會議文件第 14 頁表 10，由於表格數據為低度使用(用電)住宅並非新建餘屋(待售)住宅，因此數量較大。後續可針對這些大坪數房屋進行分析，以了解是否為近年的新推建築案。

6. 計畫主持人 林素菁副教授

- (1) 本案對外發布數據內容原則上並無太多的解讀內容，今日座談會議幾位專家學者多提出了自身的看法，倘若所有的數據都要解讀，簡冊內容會過於繁雜，故簡冊內容以數據發布為主，並無多加著墨數據解讀內容。
- (2) 隨著對外發布數據量的上升，數據趨勢(pattern)的觀察亦為相當重要的研究課題，即使以新建餘屋(待售)住宅之 15 個資料點，亦不能表示能符合進行時間序列分析的條件，所以目前並未分析、解讀數據成果中隱含的趨勢變化。
- (3) 長、短期低度使用(用電)住宅分析僅於報告書、會議文件中列示，目前並未納入對外發布數據內容中，長期空置(連續 12 個平均用電小於 60 度)事實上是較短期空置來的嚴重。
- (4) 本案新建餘屋(待售)住宅僅發布宅數的主因是目前我們尚未找到一個合適的分母。
- (5) 低度使用(用電)住宅比例較高的地區多為相對較偏遠的行政區，新建餘屋(待售)住宅數較多的行政區多為相對較繁榮的地區，有鑑於此，本案取六都 102 年度第四季人口數超過 10 萬人者，於統計資訊簡冊中揭露鄉鎮市區數據成果。

7. 中央銀行 徐心傳

- (1) 會議文件第 31 頁，文字誤繕為「權利人類類別」。
- (2) 首次閱讀本案會議文件時，長期低度使用(用電)住宅似乎較短期更具代表性，先前研究團隊曾經指出，以 11、12 月份平均用電度數是為了符合人口及住宅普查的調查時間，但僅取兩個月平均用電度數計算而得之低度使用(用電)住宅其代表性是否相對不足。
- (3) 長期低度使用(用電)住宅定義方式容易造成是否以移動平均方式計算的誤解，建議可以「連續 12 個月月平均」一詞說明。

8. 土地銀行 周明瑤

因整批分戶貸款多交由本部門執行，以實務經驗而言，推案量較大的地區以桃園縣為主，接下來台中、台南地區數量也不少，新北市則以林口、淡水的數量較多，實務上的經驗提出供大家參考使用。

9. 內政部統計處 吳裕豐科長

- (1) 有關於低度使用(用電)住宅部分，營建署國宅組曾經提至部務會報中，當時不清楚為何國宅組沒有向部長說明，低度使用(用電)住宅與主計總處 99 年度人口及住宅普查資料之勾稽為一次性勾稽，該會做出決議：低度使用(用電)住宅資料要持續與主計總處人口及住宅普查資料進行勾稽，並進行列管，同時後續招商團隊需提出解決方案，並與內政部統計處進行討論。不曉得研究團隊該如何解決這個問題。資料勾稽只有一次性，換句話說，101 年、102 年度低度使用(用電)住宅資料無法與主計總處資料進行勾稽，因為主計總處並未進行人口及住宅普查，那如何去改善，由於這個是列管事件，要請研究團隊給一個說詞。這個部分要請委託單位處理一下，請研究團隊提出處理方式，後續統計處再與研究團隊討論。
- (2) 會議文件第 4 頁表 1 數據顯示低度使用(用電)住宅為 856,924 宅，占同期房屋稅籍住宅類數量 8,163,897 宅的 10.50%。然而自表 9 以後，低度使用(用電)住宅各項分析皆由勾稽成功之 6,976,340 筆資料計算而得，所以表 9 以後所有的實數基本上不能使用，勉強可用的部分為比例部分。請問研究團隊針對這個部分有沒有辦法做改進，短期內還可以說因為尚有部分資料未勾稽成功，長期來講研究團隊是否可針對這個問題提出改進的做法，例如：以樓層別而言，可嘗試與實價登錄資料進行勾稽以取得樓層欄位的填寫資訊。
- (3) 會議文件第 18 頁長、短期低度使用(用電)住宅這部分，由於本案緣起為找出空屋，以用電度數找空屋的做法難如登天，有可能還要加上許多輔助的判定依據，單純以用電方式可能找不出來。統計處多次建議，然後續仍以用電方式認定並取得一個低度使用(用電)住宅的說法，但本案原始的目的是要找出空屋，剛剛與會代表曾表示，長期低度使用(用電)住宅似乎更能代表空宅，短期不太像空宅，此外長期、短期數據相差 5、6 個百分點，再加上會議文件第 18 頁明確敘明短期可能是待租、待售或是第二屋使用，這會不會有自打嘴巴的問題。當初本案的目的是要釋出空屋，現階段計算一個短期數據，又強調這可能是待租、待售的，既然他是待租、待售的要如何請屋主釋出，所以做這樣的說明，就自打嘴巴了，因為短期並不需要政府做任何動作，他原本就是要待租、待售供社會大眾使用的。
- (4) 剛剛央行出席委員亦提出，為什麼要用 11、12 月份用電度數，研究團隊的說法是要配合主計總處之人口及住宅普查調查時點，但資料勾稽作業已經完成，現在應該可以計算其他時點的低度使用(用電)住宅比例，本人很想知道連續二、四、六、八、十這幾個月用電度數低於 60 度資料的分布狀況，長、短期低度使用(用電)住宅比例長期而言有 5%的差異。

- (5) 會議文件第 13 頁，金門縣 13 樓以上勾稽成功資料僅一戶，這是代表這 13 層樓都屬於相同所有權人的嗎？這最少有 13 戶吧。
- (6) 會議文件第 17 頁表 13 和表 12 都是以房屋構造進行分析，只是表 13 加入耐用年限考量。但表 13 比例計算方式有誤，宅數欄位資料亦應加入耐用年限考量，如此計算出的比例數據才正確。
- (7) 統計處認為以用電方式找出空屋並不可行，統計處亦曾提供其他不同的調查方式，但受限於經費一直都沒有執行。當時統計處曾經建議，可選定一個區域，派人進行現場判定，計算不同用電度數下是否為空屋的比例，當然這需要經費，所以在過去會議中統計處一直要求營建署提高研究經費並要求執行團隊確實進行現地判定，但後續一直以用電方式執行，現在又說 6 月份與 12 月份用電資料計算結果差異很大，而且僅以電冰箱、電視機的用電狀況理論上應該不會有季節性的變化，換句話說這不就代表這個資料有問題，這樣統計處其實是沒有辦法接受的。
- (8) 針對目前的研究方式是否有任何的改進的計畫可以提供給營建署進行未來計畫執行的建議。坦白而言，統計處不是很能接受以用電度數 60 度一刀切的做法，從與人口及住宅普查數據分析中已經可以看出這樣的問題，後續研究團隊必須建議以何種方式進行、多少經費才能提升資料品質。
- (9) 本案目的在於找出一個大家都認同的空屋數據，倘若要以每個人對於空屋的定義不相同來解釋本案數據的誤差，這種說法統計處不能接受。這是一個研究案，研究團隊應該要提出合適的空屋定義而非由我們來定義空屋。研究團隊應嘗試彙整各界對於空屋的定義，再根據定義找出空屋數據，這樣分析出的數據才有參考性，要不然很容易出現分析結果與資訊使用者感受不同的狀況。

10. 內政部營建署土地組 彭德泰

首先針對統計處吳科長的意見進行回覆，剛剛提及有關於部務會議列管的問題，這應該是營建署管理組與前部長報告的事情，本案是由 97 年度起的研究成果，本組自今年度起續辦，基本上本組尊重研究團隊之前的研究成果與數據發布內容，後續會依照主計室的建議，依照統計法第 18 條辦理後續發布的簽報作業。

11. 計畫主持人 林素菁副教授

- (1) 有關於長期、短期與選定 11、12 月份作為低度使用(用電)住宅認定標準這個部分，本案前身有一個四年期「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託資訊服務案，還有一個三年期「建立新建餘屋推估資訊暨查核機制」委託服務案，研究團隊曾經於四年期研究案中嘗試針對冬、夏兩季用電度數進行季節性調整，但調整結果不佳，若將夏季、冬季計算結果一同比較，似乎會讓問題更加複雜，

此外當時為與 99 年度人口及住宅普查數據進行比較，遂將低度使用(用電)住宅用電數的判定月份選擇為每年的 11、12 月份進行。後續研究團隊將分析連續二、四、六、八、十個月份用電度數低於 60 度資料的分布狀況，分析結果僅供內部使用，是否對外發布再另行討論。

- (2) 由於目前低度使用(用電)住宅僅 6 個資料點，還無法找出隱含其中的趨勢(pattern)，因為時間點過短，無法找出冬、夏兩季用電行為間的關係，之前亦曾經考慮以春、秋兩季用電資料計算，但又無法與人口及住宅資料連結。

12. 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理

- (1) 幾年前有進行多次的現地判定作業，首次判定結果並不好，但判定結果卻提供透天類型住宅，用電度數需要加總的修正意見，修正後判定結果有高達七、八成。
- (2) 過去我們曾經提出幾次空屋調查改進的意見，首先針對「住宅狀況抽樣調查」，我們建議希望在住宅狀況抽樣調查增列是否為空屋的問題，用電判斷的確有盲點。
- (3) 基本上空置多久才算是空屋，就本人而言，待租、待售的房子同樣也是空屋，只是空置時間相對較短，只要是符合本案操作型定義，就應該列入空屋的計算。目前台灣空屋並沒有一個大家都同意的操作型定義，到底是閒置一個月、二個月、三個月、還是一年才算空屋，每個人認定都不同。
- (4) 目前普查的空間住宅，裡面除含有真正空屋外，尚包含一個星期使用三天以下的非主要居所，所以我們過去已有建議在進行住宅狀況抽樣調查時可以將空屋的定義寫的非常清楚。同時也建議在現地判定時應有明確操作方式，包括是訪問屋主、大樓管理員或其他人(如：鄰居、里長)才算有效。再者，我們也建議在人口及住宅普查中將空屋、休閒住宅或第二屋從空間住宅中明確的分離出來，當然前提是空屋亦須要有相當明確的定義，此外，我們願意提供用電資料於「住宅狀況抽樣調查」與「人口及住宅普查」執行之前作為兩項調查的前置作業資料與後續比對，如此就可以清楚得知使用狀況與用電度數間的關係。
- (5) 本人認為短期、長期低度使用(用電)住宅同樣重要，如果沒有當期的數據，我們就無法了解長期占當期的比例關係，後續可進行連續二、四、六、八、十個月份用電度數低於 60 度資料的計算。
- (6) 冬、夏用電確實有差異，主持人提到以時間序列中季節性調整方式，希望能增加低度使用(用電)住宅資料的發布頻率，然而以最基本的用電度數為什麼會有季節性的變化，實際了解的結果可能原因可歸納成以下幾點：1.少部分非常節儉的人，日常生活並不需要使用電冰箱；2.部分擁有多宅的人，並非每一宅中皆裝設電冰箱、電視機等家電。以上問題都是可能影響的原因，但這些問題很

難以現行公務資料處理。

13. 計畫協同主持人 胡志平副教授

- (1) 本案是非常實證的研究，想辦法找出一個接近空屋的數據，其實這並不完全等於空屋。本人認為，其實大家想知道的是空屋資訊，但空屋一直以來都沒明確的定義方式，但如何定義空屋確實是個難題，因為這會涉及後續如何測量的問題。
- (2) 我們能做的是在後續研究上持續改善空屋測量方式的信度與效度，信度的提升可以透過不斷提升資料勾稽率進而使得大家相信我們提出數據的準確性與可用性。就效度而言，大家對空屋可能都有相當不同的定義方式，很難整合。我覺得根源的問題是在於，我們想量測國內的空屋狀況，但其背後資料的整合方式會使空屋問題複雜化，現階段我們能努力的是在現有資料庫下，提升實證結果的信度。至於效度部分，是要經過一段時間發酵後進行討論。

14. 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授

我們長期關注的是台北市、新北市的狀況。房價貴，買不起，台北市的金華地段看起來沒有空屋，但事實上的確存有空屋。高房價、年輕人買不起也租不起，本人認為這些問題的主因在於市場游資過多，利率過低。根本上的作法是將台北市、新北市的問題解決，其他地方自然就解決了，似乎較符合政策上想達到的目的。

15. 屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授

- (1) 基本上我認為的空屋可能與他人的想法不同，這種差距一定會存在。我認為，真正影響房價、租金水準的是那些有出租、出售意圖但尚未出租、出售的空屋，合理的待租、待售期間可由地方仲介業者取得。若以社會資源角度出發來定義空屋，例如：持有與閒置多戶住宅的屋主可視為社會資源的浪費，可是這些無銷售意圖的空屋對房價的影響有限，所以從使用面、社會面來看空屋都是一個完全不同的概念，所以說要如何計算空屋確實有一定的難度。
- (2) 要拿出一個大家都能接受的空屋數據，基本上是不太可能的，當然亦不可能在本案的運作上投入無限度的資源，我認為研究團隊在有限資源與經費下提出現行的研究成果，本人認為是可以接受的。

16. 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理

- (1) 呼應李春長老師的意見，有關於長、短期空屋代表性的討論，大家可以思考一個問題：影響房價的是短期空屋還是長期空屋？依照不動產經濟學論點，只有實際投入不動產交易市場的房子才會影響房價。那些實際上不會進入不動產市場的學理上是不會影響房價的。從此角度來看，短期空屋相較長期空屋應更為

重要。

- (2) 倘若大家對空屋或低度使用(用電)住宅資訊的需求強度與國內利率水準相當，則可計算類似如短天期利率、長天期利率、跨行拆款利率之二個月低度使用(用電)、四個月等不同期間之低度使用(用電)住宅資訊供各界參考，而此時就必須面臨如何取捨、如何解讀數量龐大資訊的問題。
- (3) 以 2 個月做為低度使用作為操作型定義的原因，由於目前並無有關待租、待售時間之官方統計資料，研究團隊僅能以過去經驗認為 2-3 月為一般住宅待租、待售之合理時間，受限於台電資料最短間為 2 個月，故取 2 個月做為本案低度使用(用電)住宅的操作型定義。

17. 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授

長期以來政府都需要空屋數或是住宅自有率這類數據，能有一個客觀的標準也是政府想要了解、參考的資訊。其實目前政府相當苦惱於解決這些高房價、高空屋的問題。根本上這些問題是如何產生的，我們可以思考一下，台灣社會經過三次大減稅造就 M 型社會，錢多利率低也是問題。建議後續可選定一個行政區進行現地判定。

18. 內政部營建署國宅組暨土地組 王安強組長

- (1) 感謝各位委員的意見，本案先前由管理組辦理，今年初時移至土地組。大家都很想把空屋資訊與政策結合，我對空屋的想法是：自己不用，又可以把它當成商品，拿到市場上無論是租或售。但我們很難去測量屋主的銷售意圖，這個涉及主觀意願，不易了解，所以才以用電度數這樣的測量方式，但無論是以何種方式測量，倘若研究單位可以明確告知資訊使用者測量結果與具體事實間的差距程度，就像剛才蔡總指出約七成至八成，若能提升當然是更好。目前受限於住宅基金，要做大量小規模的判定，有困難度。
- (2) 世界上是否有其他國家以用電資料測量空屋率，還是說這是獨步全球的做法？如果不是全球獨步，那對於什麼叫高、中、低低度使用(用電)住宅比例的區間感到興趣，就像房價所得比，弄了個全世界最高的數據，嚇我一跳。倘若這個計算方式無法與國際接軌，那麼下一步就要了解目前低度使用(用電)住宅比例是高、中還是低。
- (3) 後續分析上我期望的是：將低度使用(用電)住宅數據透過 GIS 落入鄉鎮市區後，再套疊住宅交易狀況圖層，類似江穎慧老師的想法，可能會有不同意義出現，雖然我們對外不強調解讀，但內部長官卻需要研究團隊針對這種現象提出看法。由於長官們可能在議會面對民意代表的諮詢，需要有一套說詞，這個部分就要拜託研究團隊提出一些供內部使用的解讀與想法。目前的長官也是第一次接觸

到這個案子，對外發布前可能要撥個時間和他們說明一下。

- (4) 目前本組一直在推動社會住宅與租屋服務平台，意思是希望能找出一些便宜的空屋，最好是能靠近市區，不要是那些位置偏遠的，不曉得本研究案有沒有可能針對面積類別、屋齡類別進行交叉分析，了解不同類型低度使用(用電)住宅的聚集程度，進而協助愛心房東的招募。找出那些市區中坪數小、屋齡老的低度使用(用電)住宅，經過整理，可能可以較便宜的價格出租給要照顧的對象，這是我們期待的分析事項。

19. 計畫主持人 林素菁副教授

- (1) 本案為滿足各界對於空屋資訊的需求，以用電度數為認定依據，產製低度使用(用電)住宅數據資訊。有關於空屋的定義方式，無論世界各國都沒有一個完美的定義方式，本人心中的空屋：只要是空著的住宅就是空屋，即使是空一天也算是空屋。
- (2) 目前市場最關心的資訊應該是房價，目前無法將低度使用(用電)住宅資訊與房價資訊進行連結；判定空屋是否具有銷售意圖是非常困難的，銷售意圖可能經常變動，房價高時銷售意圖強，房價低時銷售意圖弱，無法每天都派人前往現地判定，現地判定不是只要花錢就可以得到效果的，不能將資源無限度的投入現地判定。再者，即使普查也是調查一段期間的狀況，不可能 10 年間天天都去調查，倘若普查調查那天剛好是空屋，調查結果即顯是為空屋。普查調查的是空間住宅，休閒住宅其實影響房價程度有限，市場最關心的是與房價有關的資訊。
- (3) 取 60 度是多年的討論結果，畢竟以任何用電度數認定都不會是完美的，都一定會有漏網之魚在其中，本案過去曾以 20、40、60、80、100 度作為認定標準計算各用電度數下的低度使用(用電)住宅比例。一般家庭，電是必須的，過往資料分析結果，電力相較於水、瓦斯更能產製穩定分析結果。現行的做法是在有限資源下的處理方式。
- (4) 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有針對各國空屋調查方式進行文獻探討，有關於內部解讀部分，後續研究團隊將持續產製新增、去化數據供各界參考，此外亦會結合 GIS 進行特定開發地區的低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況分析統計。

20. 內政部地政司 書面意見

會議文件第 1 頁(第 2 項第 8 行)、第 37 頁(末行)、統計資訊簡冊第 1 頁(新建餘屋【待售】住宅第 1 行)、第 5 頁(一【三】、三【二】1)中「地政登記資料」文字，建議修正為「地籍資料」以符合實際。

三、期中審查會議會議記錄及回應對照表

時間：103年9月5日(星期五) 下午2點
地點：內政部營建署 一樓 105 會議室
主席：內政部營建署國宅組暨土地組 王安強組長
出席人員： 國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授 屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長副教授 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授 中華民國建築開發同業公會 中央銀行 徐心傳 土地銀行 周明瑤 內政部統計處 吳裕豐科長 新北市政府 城鄉發展局 高雄市政府 都發局 內政部營建署 主計室 內政部營建署國宅組暨土地組 王安強組長、連偉耀、謝銘峰 計畫主持人 林素菁副教授 計畫協同主持人 胡志平副教授 學聯不動產資訊顧問有限公司 蔡佳明總經理、許榮傑

委員意見	修正結果
國立台北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文教授 1. 本案已進行 5 至 6 年的研究，資料庫間的勾稽狀況，已達相當水準，首先，針對這些推估技術上的進步予以肯定。 2. 97 至 102 年低度使用(用電)住宅數據 5 年來比例變動幅度相對不敏感。同期房價漲幅大，由其受到奢侈稅開徵的影響，自 100 年起，成交量萎縮，目前低度使用(用電)住宅比例波動幅度並不敏感，但過去房地產價格、成交量都有相當大的變化，我們該以何種角度解讀本案研究團隊之數據成果，這是本人的	1. 感謝委員肯定。 2. 86 萬戶代表的意義是住宅存量中沒有被充分、有效利用的部分，但這部分並不同於市場的供給，那到底有多少比率能成為市場上的供給，其實沒有人知道，目前沒有辦法由資料處理方式克服，主要牽涉屋主是否願意出售的意願，這個意願會受到很多因素的影響，例如：持有住宅的稅率，持有成本過

委員意見	修正結果
<p>一個疑問？就新建餘屋(待售)住宅而言，99Q2 至 102Q4(共 15 季)約在 2 萬至 3 萬之間波動，而這 2 至 3 萬的新建餘屋(待售)住宅對我們的市場有甚麼影響，這部分是本人比較好奇的部份，要如何去解釋當中的意涵？</p> <p>3. 目前沒有一個比較的基準，因此出現如記者常問：「低度使用住宅 10%上下波動，這樣的水準是高還是低」。倘若以 5%為比較基準，目前結果高出一大截，因此房價應該要下跌。參考歷次人口及住宅普查結果，歷年空屋率相對於外國，都處在一個相對較高的水準，本案「低度使用(用電)住宅」與普查之「空間住宅」不同，100 年度研究案執行期間曾經進行二數據之間的比對，報告書中指出，兩數據比對的一致率為 91.24%，但「低度使用(用電)住宅比例」與「空間住宅比例」卻高達一倍(10.63%與 19.5%)。</p> <p>4. 純粹就本案的研究進度而言，研究團隊確實已經完成階段性的成果，就營建署而言，後續仍有相當大的思考空間，本案研究成果到底是要提供資訊使用者甚麼樣的資訊內容。</p>	<p>低的狀況下，考量未來出售獲利程度更大，因此屋主不願出售，這類房屋包含在這 86 萬戶中。數量波動幅度可能因市場因素而不同，倘若 86 萬戶中願意釋出的僅佔 1、2 成，數據敏感程度較低，倘若提高持有成本，86 萬戶中願意釋出的比例提升，也許數據的敏感程度就會相對增加。</p> <p>3. 大家關心的是市場供需的部份，在此澄清的是，目前分析的數據，僅為市場中的一部分，不是市場的全貌。目前 10.5%的低度使用(用電)住宅，是住宅存量中，考量國內電器普及率與使用習慣後，以 60 度為標準，倘若低於這個標準，合理懷疑這個房子可能閒置，這樣的方式計算而得。由記者媒體的回應標題，可看出社會大眾想知道資訊內容，譬如：數據是否合理...這類問題。目前低度使用(用電)住宅比率缺乏比較的基準，如果參考國外水準，就涉及國內、外房地產市場運作制度的差異，記者們通常忽略這塊直接進行比較。後續重點為如何解讀、使用這些數據。</p> <p>4. 感謝委員提供意見。</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. 會議開始時主席曾經表示，這些數據已經透過記者會議方式對外發布，我的建議是後續應先審查再揭露。 2. 我認為本案數據為落後指標，且發布時點與數據統計時間點落差過大，目前發布的是去年底的數據資訊，當時不管建商、待銷各房地產業者都覺得國內房地產市場不錯，可由信義房屋的營業額了解，去年有 8 個月營收超過 10 億，但是今年 2 月份只剩 6 億，近幾個月為 7 億，所以仲介關店是必然的。 3. 觀察本案新建餘屋(待售)住宅歷年的數據走勢，高低差最大為 6,000 多戶，本人認為有點少，數據的來源與解讀都是一個問題，我覺得還需要想想看。 4. 名詞種類過於複雜，包括主計總處的「空間住宅」與本案的「低度使用(用電)住宅」、「新建餘屋(待售)住宅」，不曉得有多少百姓了解這些數據的差異，我本人一直無法解讀這些數據的意義。 5. 我們費了這麼大的勁，計算出這些數據，重點是這些數據有什麼用，假若是去化市場上的餘屋或是活化空屋出租使用，倘若不用財稅手段，那一定要提供相當程度的誘因。 6. 本人提供一些數據資料作參考，如 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在此澄清的是，數據發布前我們有召開座談會議，並非數據發布後才進行期中審查。原先規劃的發布期程式 5 月底對外發布，今年因新任署長、部長希望對本案作進一步了解後對外發布，故遞延至 9 月 3 日對外發布。 2. 感謝委員提供意見 3. 委員指出，市場上投資客很多，但新建餘屋(待售)住宅數量看不出來，本案新建餘屋(待售)住宅定義基本上是房子蓋好，完成第一次登記後就沒有移轉的部份才算，投資客持有的房子因已經過移轉了，所以不在本案新建餘屋(待售)住宅的篩選範疇中。 4. 感謝委員提供意見。 5. 感謝委員提供意見。 6. 有關於容積獎勵上限制度的實
--	---

<p>果從建照執造申請數量來看，98 年度全台 51,000 多戶，到去年共 129,000 多戶，為什麼差這多，原因是明年七月份容積上限 1.5 倍的限制即將實施，所以大家趕緊申請建照，單單台南市去年一整年申請件數超過 4,000 件，到目前為止開工的大樓約 110 件，1 件如果 100 戶，大約就有 10,000 多戶，台南一年去化數量僅約 3,000 多戶，高雄市則是 4,000 多戶。台北市由 98 年度的 6,000 多戶降至 4,000 多戶，主因是沒有地可以蓋了，新北市則由 98 年度的 9,900 戶增加至 55,000 多戶；桃園縣由 8,000 多戶上升至 28,000 多戶，台中市由 5,800 戶到 18,000 戶，台南市是 2,000 多戶到 11,000 多戶；高雄市是 5,100 多戶到 12,000 多戶，如果這樣的房子慢慢的蓋起來，全國應該累積相當數量的空屋，本案數據走勢與本人的認知有一點差距。</p> <p>7. 由記者、消費者的反應發現，社會大眾需要的是具市場性的資訊，大家都被近 11 年來房屋價格的持續飆漲沖昏了頭，沒有人注意到 11 年前的 13 年不動產市場的不景氣，當時的建商都倒光光了。</p> <p>8. 目前這一波看不出來的是投資客，預期的心理，大家待價而沽，此外，囤屋的部份也看不出來，長輩買屋留給兒子、孫子使用。再者如休閒戶、第二屋、或偏鄉地區無效的老舊住宅，重點是要引導記者作正面、正確的解讀。</p>	<p>施，由於申請建照與實際完工時間可能存有 2-3 年的時間差，實際反應至市場的時間可能相對較晚，這是後續數據觀察的重要指標。</p> <p>7. 感謝委員提供意見。</p> <p>8. 感謝委員提供意見</p>
<p>國立屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長老師</p> <p>1. 103 年 9 月 4 日蘋果日報標題指出</p>	<p>1. 我們可以理解的是，社會大眾、記</p>

<p>「全國空屋佔 10%，新北 11 萬戶最多」，新聞底下出現一小行註解：「內政部營建署，低度使用(用電)住宅/房屋稅籍住宅類數量」，還好有這個註解，但是我還是很訝異記者輕易的把「低度使用(用電)住宅」與「空屋」這兩個名詞連結在一起。</p> <p>2. 新北市 11 萬戶最多，當然可能原因因為新北市人口較多，市場較大，多散布在淡水、板橋、三重、中和等地，其實這牽涉到一個「次市場」的問題，整個新北市應該包含數個次市場，主要是看新北市這 11 萬戶落腳何處。</p> <p>3. 期中報告書第 64 頁，標題「(一)總樓層、總面積、屋齡、有效性分析」下的不好，容易讓人誤解分析內容，這個地方指的有效性其實是結合房屋構造、耐用年數後的分析結果。提出一個有趣的想法，是否有分析「無效低度使用(用電)住宅」的價值，無效低度使用(用電)住宅是否會影響市場。。</p> <p>4. 期中報告書第 70 頁，表 41 中增列「連續 12 月底度使用(用電)住宅比例」分析結果，本人覺得這樣的分析非常有趣，建議增加計算如：連續半年的數據結果供各界參考使用。</p> <p>5. 期中報告書第 72 頁，表 43 下面註解出現「每月平均用電度數皆小於 60 度」與「每月平均用電度數低於 60 度」，建議調整成一致性的用詞。</p> <p>6. 期中報告書第 74 頁，表 45 中計算不同用電標準下低度使用(用電)住宅計算結果，本人覺得這樣分析數</p>	<p>者較喜歡「空屋」這個名詞，當年普查數據發布時，記者同樣忽略空閒住宅中有休閒使用的那一部分，同樣以「空屋」取代普查之「空閒住宅」，這個問題可能要持續、長時間的溝通，才能釐清這個觀念。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p> <p>3. 感謝委員提供意見，後續將修改成「(一)總樓層、總面積、屋齡、耐用年限內屬性分析」。</p> <p>4. 感謝委員提供意見，目前已納入下一期研究案預擬工作項目中。</p> <p>5. 感謝委員提供意見，已統一修正成「每月平均用電度數皆小於 60 度」用詞。</p> <p>6. 感謝委員提供意見，60 度用電標準的選定系參考國內家電普及率狀況與電冰箱、電視機待機用電度數</p>
--	--

<p>據提供了相當有趣的分析結果，但是這樣又會引伸出為什麼研究團隊要選 60 度為認定標準的問題。</p>	<p>概算後的結果。</p>
<p>中央銀行 徐心傳 就新建餘屋(待售)住宅部分，本案 5 月份座談會議資料與期中報告書中的數據資料不同，是否針對篩選方式進行調整，關於這個問題請教研究團隊，謝謝。</p>	<p>於今年 6 月份，新建餘屋(待售)住宅資訊有進行一次調整，調整的主因是地籍資料提供的內容並不一致，後經座談會討論增加篩選過程加入保留一季銷售期間後，針對當時提供資料再行檢視後，應刪除於當季已銷售部分故針對歷年數據進行下修。</p>
<p>土地銀行 周明瑤 關於這份研究報告，土地銀行並無意見，就市場部分而言，國內房地產多頭市場已經持續約 12 年了，目前有央行房貸管制區域、美國量化寬鬆政策(QE)退場的情況，所以土地銀行預期市場利率會走升，本行 8 月底的房貸平均利率是 2.07%，較 2013 年略低。本行分戶利率最低的部分已由 1.84% 提升至 1.9% 以上，後續利率應該是持續上揚的情況。</p>	<p>1. 感謝委員提供意見。</p>
<p>內政部統計處 吳裕豐科長</p> <p>1. 目前以 60 度作為低度使用(用電)住宅認定標準，其實已經從 97 年度起就一直討論到現在，當時雄心壯志的要取代 10 年調查一次的空屋，到最後因不是空屋，所以改以「低度使用住宅」一詞取代，統計處一直說不要再和「空屋」掛勾，9 月 3 日(三)新聞發布後，各報社記者們仍以「空屋」這個名詞稱呼。</p> <p>2. 為什麼會以「低度使用住宅」一詞取代，主要的問題就是以 60 度作為認定標準，統計處非常不願意用 60 度這個標準，在歷次會議都有提這個問題，統計處亦表示，本案數據與戶口普查不要再進行掛勾</p>	<p>1. 感謝委員提供意見，後續研究團隊撰寫各項文件時會特別注意用詞的精準性。</p> <p>2. 本案統計資訊簡冊中特別說明低度使用(用電)住宅與普查之空間住宅與空屋之差異，研究團隊同意本案低度使用(用電)住宅並不同於空屋。</p>

<p>了，本案成果只是空屋的輔助資訊，統計處關心的是數字的正確性，統計處認為低度使用(用電)住宅不等同於空屋。</p> <p>3. 統計處認為以 60 度作為低度使用(用電)住宅認定標準是先射箭、再畫靶的作法，先決定以 60 度為認定標準，後續再說明是以電視機、電冰箱的用電度數決定。60 度標準也是很奇怪，為什麼要以 250 公升的電冰箱為計算基準，一天看兩個小時、一個月看 25 天應該不能算是低度使用住宅，整個定義整個都不正確了。前主計室鄭勝元同意以「低度使用(用電)住宅」一詞稱呼，就是告訴人家，這個數據是以用電度數計算出來的，必須強調的是：用電度數 60 度計算出的結果，不要每次記者會都要和「空屋」掛在一起，這只是一個空屋的輔助資訊，無法取代空屋。</p> <p>4. 由 97 年度專案執行之初至今，一直無法說服統計處為什麼要以 60 度作為認定標準，其實用 80 度也可以，只是低度使用(用電)住宅比例會到 13%，選 60 度是因為 89 年度人口及住宅普查空屋率為 10%左右，想要讓本案數據維持在相同的水準，才以 60 度為認定標準，這個部分已經無法修正了，一但調整，記者一定會用「政府欲蓋彌彰，擅改調查標準」新聞標題批評，所以針對 60 度這個標準，統計處並不滿意，只好將自己迷昏。</p> <p>5. 研究團隊宣稱與 99 年度人口及住宅普查間有 91.24%的一致率，期中報告書第 12 頁表 6，當中「同時不為普查之空閒住宅與低度使</p>	<p>3. 以 60 度作為認定標準主因是參考基本生活所需使用的用電度數，電視機的普及率高達 99%，電冰箱也是高達 90%以上，這兩種電器不使用時不會去拔插頭，故有基本的待機用電度數，假若連這樣的用電都沒有，我們就假設這類房屋為低度使用(用電)住宅。</p> <p>4. 本期研究案中，分析 20、40、60、80、100 度用電標準下低度使用(用電)住宅計算結果供資訊使用者參考使用。</p> <p>5. 本案「低度使用(用電)住宅」與主計總處人口及住宅普查之「空閒住宅」兩者間定義不同，亦非空屋，故比較兩數據時一定會有差異。</p>
---	---

<p>用(用電)住宅之 559,989」這部分不應納入計算，應該計算：「是普查空間住宅但非本案低度使用(用電)住宅之 42,726 宅」與「非普查空間住宅但是本案低度使用(用電)住宅之 20,654 宅」佔全部普查空間住宅與全部低度使用(用電)住宅之比率</p> <p>($42,726/142,994=29.88\%$、$20,654/120,922=17.08\%$)。這個比率可視為一個錯誤率，目前的錯誤率約為 20%。應該討論的是這樣錯誤率下的數據是不是一個可以接受的數據。營建署應該編列更多的經費讓執行廠商進行現地判定工作，期中報告書第 30 頁表 15，60 度以下有人居住的比率約為 30%左右，倘若要把這個數據來替代空屋，會有很大的錯誤。60-180 度中樣本數佔總樣本的 46%，空間住宅的比例為 24.90%，所以這個數字到底能不能用，這是要好好的考慮。統計處建議要用現地判定方式修正 60 度篩選結果，這個部分研究團隊後續要如何克服，後續可以預期的是以 60 度為標準篩選出的數據大概就是呈現目前水準的趨勢，不會有什麼樣的波動了。</p> <p>6. 新建餘屋篩選過程倘若仍是以 60 度方式處理，與低度使用(用電)住宅會出現相同的問題，建商為廣告需要，常在新建案的外觀點亮許多裝飾用的燈，這部分會計入公共用電部分，倘若篩選過程沒有將這部分考量進去，用電度數會高估。</p> <p>7. 統計處希望進行現地判定的主要原因，坦白來講就是要找空屋，譬如說，以用電度數 100 度以下家戶</p>	<p>6. 本案處理台電用電資料時即已將公共用電部分予以刪除。</p> <p>7. 感謝委員提供意見。</p>
--	---

<p>作為一個母體，針對這些資料判斷是否為空屋，不要再去和主計總處戶口普查進行連結，因為主計總處一直強調空閒住宅不是空屋，空閒住宅包含第二屋，可是本案一直和空屋連結再一起，例次會議提出現地判定的用意，經過對 100 度以下住宅進行現地判定後，說這個部分是空屋，或許爭議就比較少，所以統計處作進行現地判定的建議，當然現地判定成本高，所以統計處一直要求營建署編列更多的執行經費讓研究團隊進行現地判定。</p> <p>8. 統計處認為，針對數據結果是不作「過多的解讀」，而不是不解讀。</p>	<p>8. 感謝委員提供意見，除正式對外發布之相關文件外，研究團隊亦撰寫內部解讀文件供委託單位參考使用。</p>
<p>新北市政府 城鄉發展局</p> <p>主要是報告書中文字誤植部分，後續由承辦交付給承辦廠商參考</p> <p>1. P1 本期擬持續除持續...，建議改成本期除持續...。</p> <p>2. P5 第二行 102 年度第四季...，是否為 102 年度第四季或 102 年度第一季至第四季？</p> <p>3. P34 第八行 下降至 2.1 萬宅右之水位，建議改為下降至 2.1 萬宅左右之水位。</p> <p>4. P116 表頭 101 年度應改為 102 年度。</p>	<p>感謝委員提供意見，後續將配合修正誤繕部分文字內容。</p>
<p>高雄市政府 都發局</p> <p>1. P46 請說明房屋稅籍住宅存量之定義方式有關於建物類別屬於「不計超高、偏低」之標準為何？</p> <p>2. P56 就全國 22 個縣市之低度使用(用電)住宅比例文字說明中有圖即表可比較高低狀況，使人一目了然</p>	<p>1. 所謂「不計超高、偏低」系指樓層高度超過或低於一般樓層建造高度之住宅，現行定義下，該部分房屋亦為符合住宅定義之房屋。</p> <p>2. 研究團隊認為，低度使用(用電)住宅數量受各縣市住宅數量影響甚鉅，一般而言，住宅數量大的縣市</p>

<p>然；惟低度使用(用電)住宅數有文字說明及表，無圖可比較高低，建議增加圖俾助瞭解文字內容。</p> <p>3. P64 表 35 低度使用住宅勾稽成功 6 佰 9 拾多萬筆分析而得，「總樓層」屬性中有 2 佰 2 拾多萬筆資料無法辨識，其佔全數之比例是否過高，本表可否具參考價值？</p> <p>4. 台電資料如何取得？需費用嗎？</p>	<p>低度使用(用電)住宅數亦較高，低度使用(用電)住宅比例則為同時考量各縣市住宅低使用(用電)住宅數量之結果，故此處僅繪製低使用(用電)住宅比例分布圖供各界參考比較使用。</p> <p>3. 「總樓層」屬性受限於各縣市稅捐稽徵處房屋稅籍課稅主檔中有關於總樓層欄位的資料品質，研究團隊僅列是出可變示部分數據季竄結果。</p> <p>4. 研究團隊透過內政部營建署向台灣電力股份有限公司購買電用資料，目前購買頻率為半年購買一次。</p>
<p>內政部營建署 主計室</p> <p>1. 記者撰寫新聞時多參考本署 9 月 3 日提供之新聞稿內容，住宅數和比例是一個相對、絕對的概念，新北市板橋、萬里人口數不同，住宅數亦有差異，所以新聞稿中相對、絕對的概念一定要特別注意。</p> <p>2. 有關於「有效性的部分」，比對簡報第 18、19 頁表格數據，加入耐用年限考量後，全國僅剔除 2,000 多宅，這個數據不合理，請研究團隊再行確認。</p> <p>3. 僅用每年 11、12 月平均用電度數作為低度使用(用電)住宅的認定標準似乎有點短，如李春長老師之建議，可分析半年或其他期間的低度使用(用電)住宅供大家參考。</p>	<p>1. 感謝委員提供意見，研究團隊已於報告書文字內容詳述比例、宅數相對較高鄉鎮市區範圍。</p> <p>2. 期中簡報中第 18 頁鋼筋鋼骨造全國共 4,829,035 宅，加入耐用年限後全國鋼筋鋼骨造共 4,826,500 宅，共減少 2,535 宅，委員所指全國僅剔除 2,000 多宅為鋼筋鋼骨造全國數量的下降數，其餘加強磚造、鋼鐵造、木竹土石造並未包含其中。</p> <p>3. 感謝委員提供意見，目前已納入下一期研究案預擬工作項目中。</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. 本案提供「低度使用(用電)住宅」、</p>	<p>1. 今日與會人員與記者們多關心本案</p>

<p>「新建餘屋(待售)住宅」兩個數據，我同意低度使用(用電)住宅較無市場性，它衡量的是住宅存量中無效使用的部分；新建餘屋(待售)住宅則是建商手中想賣但是賣不掉的住宅，這個部分與市場的價格應該有高度的關聯，記者多著重於「空屋」或「低度使用(用電)住宅」，新建餘屋(待售)住宅著墨較少。營建署的角度應著重這兩個數據重不重要，這兩個數據要不要對外發布，重要的資訊不見得一定要對外發布，對外發布的資訊應該是要對市場有影響的資訊，目前的困境是，記者多報導與市場較無關的「低度使用(用電)住宅」資訊，這是一個落後的資訊，這個資訊就政府衡量住宅存量的使用效率時可能有意義，可是對外發布給社會大眾時，究竟是釐清問題還是造成混淆，這是要思考的問題。</p> <p>2. 我個人的建議是，本案當初的目的是彌補每 10 年一次普查間的資料，過去本人曾以臺電資料進行分析，結果發現，數據與景氣間呈現反向關係，背後隱含的是整體空屋率與房價間呈現負相關之結果，國外多著重在空屋率與租金水準間的關係。</p> <p>3. 連續 2 個月與連續 12 個低度使用(用電)住宅比率大約相差一半水準，到底我們要選擇哪一個數據對外發布，或者是兩個數據一起對外發布。另外的是所謂 20、40、60、80、100 度之用電標準，就資料使用者，如期中報告書中第 74 至 83 資料呈現方式最佳，讓資訊使用者自行判斷以何種用電標準認定。</p> <p>4. 建議發布更即時之新建餘屋(待售)</p>	<p>數據與各項政策間的關聯性，掌握本案資訊後可形成何種政策，記者會當日組長、主秘已有回應，除掌握閒置住宅的數量外，還需要了解這些住宅的其他特性(例如：現況、屋主意願)與目前有哪些政策工具可以應用，本人認為由數據到因應政策間仍需要細緻討論。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p> <p>3. 感謝委員提供意見，連續 2、4、6、8、10 個月低度使用(用電)住宅分析工作項目已納入下一期研究案預擬工作項目中。</p> <p>4. 感謝委員提供意見。</p>
--	---

<p>住宅資訊，分析部分，報告書 94 頁呈現資訊內容較佳，若能細緻到鄉鎮市區空間尺度，對建商推案有極高的參考價值。</p> <p>5. 資訊發布基本上愈完整愈好，這邊所為的資訊發布並不是指發新聞稿給記者，記者們參考新聞稿後即撰寫各項新聞，營建署對外發布數據有嘗試釐清市場資訊的意味，倘若低度使用(用電)住宅不是與市場關聯性非常強的資訊，就不見得要以新聞稿方式讓記者在報紙上對外發布，這樣的資訊沒有釐清市場的資訊，反而是造成混淆。</p> <p>6. 吳科長表示現地判定很重要，這必須在資訊很重要的情況下才成立，現地判定前應該要釐清的是，現地判定能提供市場何種資訊，現地判定成本高，不見得要每年度都進行。</p> <p>7. 台灣空屋或低度使用(用電)住宅的定義與國外定義的差異，剛剛主持人有提到新加坡的做法，這個部分相當有意思，建議於報告書中列出資料來源，請於後續報告中補充這部分資料。</p>	<p>5. 感謝委員提供意見。</p> <p>6. 感謝委員提供意見。</p> <p>7. 各主要都市空屋資訊已補充至本報告書第二章第四節內容中，各項資料來源如附件八參考文獻三網路中列示。</p>
<p>中華民國建築開發同業公會</p> <p>1. 目前資訊常被誤解為「空屋資訊」，是否在定義時並未考量老百姓是否容易理解，建議可將「低度使用(用電)住宅」一詞調整為「低用電戶數量」，如此讓一般民眾快速了解數據是以用電度數計算而得，當中包含了鄉下的老房子，如此民眾誤解的機會應該能降低。</p> <p>2. 因為常會被拿來與香港、新加坡等國際都會進行比較，想請教的是國際上是否有對於空屋之一般性、廣泛性的定義，而且本案低度使用(用</p>	<p>1. 感謝委員提供意見，研究團隊已於報告書文字內容詳述比例、宅數相對較高鄉鎮市區範圍。</p> <p>2. 國際上並沒有對於空屋一致性的定義方式，某些國家有詳細的操作方式，但是大多數國家並未詳細說明對於空屋的定義，這是在解讀、在</p>

<p>電)住宅之定義與國際上通用的定義差異為何？</p> <p>3. 待售新成屋只是房地產市場的一部份，某些地方成屋是主流市場，但台北市、新北市的主流市場為預售屋，真正的供給應包含預期與實際供給兩個部分，以上意見供大家參考。</p>	<p>國際間比較時出現的問題。</p> <p>3. 預售屋相關資訊統計目前仍有其困難度，主要在於目前仍缺乏預售屋部分之公務資訊，待相關資料完備後再行討論預售屋數量之估算。</p>
<p>主席：內政部營建署國宅組暨土地組 王安強組長</p> <p>1. 9月3日記者會後，本人期待研究團隊能在報告書中補充新加坡、德國這些同樣採用電方式認定的作法，這些國家有沒有具體政策面的應用，我們想知道的是指標出來後，政策上的意義為何？</p> <p>2. 誠如統計處吳科長所言，本案「低度使用(用電)住宅」應為空屋的輔助</p> <p>3. 本案研究範圍最細緻的空間尺度為鄉鎮市區，坦白而言，鄉鎮市區空間尺度仍有點大，倘若能細至到統計區，我想更能了解其中的含意。</p> <p>4. 感謝各出席委員提供意見，後續再請研究團隊針對相關建議進行處理，部分問題可於工作會議討論，謝謝大家，散會。</p>	<p>1. 新加坡、德國都是採用電方式來產製這樣的資訊，新加坡範圍較小，針對有疑慮的家戶有進行現地判定動作，現地判定作業最重要的就是經費，以目前的經費進行現地判定有其困難度。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p> <p>3. 鄉鎮市區新建餘屋資訊相對敏感，有時落到過於細緻的空間尺度，各項資訊會可能會指涉特定個案，在資訊公開透明的角度而言，應該要讓大家清楚。未來針對重點開發地區(如：淡海新市鎮、北大特區)會做更細緻的分析，透過與門牌點位的聯結，產製更細緻的數據，後續於署內工作會議與署討論確切的執行方式。</p> <p>4. 感謝委員提供意見。</p>

四、期末審查會議會議記錄及回應對照表

時間：104 年 1 月 12 日(星期一) 上午 9 點 30 分	
地點：內政部營建署 一樓 105 會議室	
主席：內政部營建署國宅組暨土地組 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 屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長教授 淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授 中央銀行 徐心傳、陳育如 土地銀行 周明瑤 內政部統計處 吳裕豐科長 台北市政府 都市發展局 游雅晴 新北市政府 城鄉發展局 王心妙 台中市政府 都市發展局 王啟芳 內政部營建署 主計室 黃敏怡 內政部營建署 國民住宅組 陳淑娟副組長 蕭鈺玲 內政部營建署 城鄉發展分署 施怡君 內政部營建署國宅組暨土地組 王安強組長、連偉耀科長、林佳萱 計畫主持人 林素菁副教授 計畫共同主持人 章定煊副教授 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>主席 內政部營建署國宅組暨土地組 王安強組長</p> <p>有關本次期末審查會議中，提供與會委員及出席單位 2 份列管文件，係因考量文件中研究範圍之統計數據對於住宅市場具有敏感性及影響性，為避免未經審查通過之資訊外流，並使本案資訊公開作業更為審慎，上述列管文件將於會後由作業單位收回，於審查通過後再行納入結案報告書。</p>	敬悉。
<p>國土規劃及不動產資訊中心 華昌宜教授</p> <p>1. 本案成果豐富，肯定研究團隊的努</p>	1. 感謝委員肯定。

委員意見	修正結果
<p>力。建議將本案成果與房價資訊結合，分析各項數據與房價間的變動，如此更能凸顯本案價值，當然，這應該是另外一個研究案的分析議題了。</p> <p>2. 剛剛主席提到，對外發布前要經過主管機關事前核定，我想這大概是因為整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅資訊是第一次對外發布。</p> <p>3. 本案研究價值可由「時間點」、「空間尺度」兩個面向來看。就空間分析尺度而言，今年度最大不同是增加了整體開發及週邊地區低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅分布狀況之分析，透過全國門牌點位分析整體開發及週邊地區數據資訊是一個很有創意的作法，村里空間尺度數據不知道能否計算出來，這麼細的數據不知道有沒有用，倘若有用，應該朝這個方向努力；另一個是時間問題，希望後續能朝向即時提供數據成果而努力，最好是能將預售屋數據一併納入分析。</p> <p>4. 真正最有價值的資訊應該是即時之整體開發及週邊地區數據資訊，但是目前主管機關的態度有點保留，目前大家都在討論大數據(<i>Big Data</i>)的應用，我們應該師法外國，紐約、歐洲各大都市擁有資訊的精準度常超乎想像，國外拼命朝向這個方向發展，國內則好像怕怕的，希望政府能多多推動。</p>	<p>2. 敬悉。</p> <p>3. 目前規劃於下一期研究案產製空間尺度細緻化至「村里」之資訊供各界參考使用。</p> <p>4. 敬悉。</p>
<p>淡江大學產業經濟學系 莊孟翰副教授</p> <p>1. 目前新建餘屋(待售)住宅已產製 15</p>	<p>1. 會議補充文件第 7 頁表 2 中新建餘</p>

委員意見	修正結果
<p>季資料，參考會議補充文件的第 7 頁表 2，整體開發及週邊地區 5 年內低度使用(用電)住宅約 1.8 萬宅，新建餘屋(待售)住宅約 2 千 9 百宅，數量有點少，可能是這些數據有一年的時間落差造成。此外，本案低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅歷年數量的變化幅度並不明顯，這與實務的認知有所差異。</p> <p>2. 目前淡海新市鎮約有 1 萬多戶在賣，這些都是餘屋，也都空置，所以我想補充文件的第 7 頁表 2 數據都有些低估。桃園青埔地區，現在根本連賣都賣不動，這些都是炒作的影響。剛剛華昌宜老師指出，未來是否能將預售屋納入統計，我看這很難。</p> <p>3. 今年 7 月份要實施容積獎勵上限，建照申請數爆大量，尤其是台中、台南、高雄等地，其中台南、高雄近 2 年來都有 4 萬多戶，台南而言，正常的情況下一年的預售約 3 千戶，高雄頂多 4 千戶，這些都衍伸出後續空餘屋的問題。</p> <p>4. 本案執行這麼多年了，到底目的是什麼，最近讀了一篇有關於日本的報導，台灣和日本相似，同樣面臨人口老化的問題，日本研究結果認為，到 2050 年時可能有 20%的房子無人居住，目前日本閒置的住宅約 8 百萬宅，人口一直減少，都市房價貴，年輕人多向郊區移動，這樣的情形對於未來的發展會是怎麼樣，也許我們應從更宏觀的角度思考這個問題。</p> <p>5. 建議將目前政府進行的一些研究</p>	<p>屋(待售)住宅為 2,983 宅，數量上似乎較少，可能原因為本案對新建餘屋(待售)住宅的定義主要是以建商持有為主。有關於投資客持有部分實際上會落入 5 年內低度使用(用電)住宅數中。表 2 選定之整體開發地區即市場上密集推案地區。表 2 顯示 5 年內低度使用(用電)住宅共 1 萬 8 千多宅，似乎更能符合大家在數量上的預期。</p> <p>2. 本案數據存有時間上的落差，淡海新市鎮近兩年來爆大量，在 102、103 年採預售屋方式密集推案，理論上會出現在 103、104 年的資料中，所以應該會在 103 年度第四季的資料中會看出數據的變化。</p> <p>3. 感謝委員提供意見。</p> <p>4. 未來可考慮將人口、戶數資料與住宅數量一併比較。相較於人口數，戶數趨緩的速度較晚，主要是因為國內小戶化，一人、兩人的家戶數量愈來愈多。</p> <p>5. 感謝委員提供意見。</p>

委員意見	修正結果
<p>案(例如：住宅需求調查，空餘屋研究案與國發會人口推計...等)的研究成果加以整合，將這些資訊結合起來一起看，提供內政部、行政院形成實質的政策建議。</p>	
<p>國立屏東商業技術學院不動產經營學系 李春長老師</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 我自己本身有一個小小的問題，為什麼這麼多人會有退休後購買農地的想法，仲介通常建議不要買農地，應該要買都會區周邊的住宅地，主要因為增值空間相對較大，屏東、宜蘭常常聽到這些講法，宜蘭地區，農地因為興建民宿的問題都被切割成一塊塊，灌溉溝渠的整體性均已破壞，目前已無法大面積耕作，大部分人的想法似乎是民宿愈多，農地價格就會水漲船高，整個社會充斥「如何讓自己擁有的土地更有價值」的想法。 2. 歷次座談會議委員皆指出：當即時提供數據資訊，供建商了解當地的推案狀況，但是依據經濟學理，超額供給出現時，理當市場價格下降，可是偏偏又沒有，這也是大家非常困擾的地方，為什麼建商這麼有信心，即使新屋去化狀況不好，房屋價格還是僵持在那，這又衍伸出國內住宅持有成本過低的問題，可是政府卻有實際執行上的障礙，這些種種，充分顯示出理論與實務上的差異。 3. 針對本案期末報告書提出以下幾個問題： <ol style="list-style-type: none"> (1) 期末報告書第 68 頁，表 36 的註，建議加入如表 37-41 之敘 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「退休後買一塊農地蓋民宿的想法」，明顯就是第二屋的概念，這想法與造就近年 10 年來第二屋數量增加，但困難的是目前並沒有一個好的統計數據來表達這個狀況。如果這些資料彙整，比較容易了解真正的空屋數量有多少。 2. 感謝委員提供意見。 3. 修正對照如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 後續將加入「表中比例為低度使用(用電)住宅比例，其計算方

委員意見	修正結果
<p>述內容。</p> <p>(2) 期末報告書第 72 頁，內文：「內容如表 39.....」部分誤繕，應為「內容如表 40.....」。</p> <p>(3) 期末報告書第 73 頁，表 41 註 1 說明為 5,761,466 筆資料計算而得，而表 36-39 則是由 6,976,340 計算而得，試問兩者數據為什麼不同。</p> <p>(4) 期末報告書第 90 頁，表 56，歷年末勾稽成功資料筆數落差過大。</p> <p>(5) 期末報告書第 96 頁，內文：「後在緩步上升.....」部分誤繕，應為「後再緩步上升.....」。</p> <p>(6) 期末報告書第 100 頁表 65 與第 102-104 頁表 67-69 缺文字說明。</p> <p>(7) 期末報告書第 105 頁表 70，本國私法人持有之新建餘屋(待售)住宅占全體新建餘屋(待售)住宅數量的 8 成，自然人持有數量相對較小，這與過去對市場上的想法相同。</p> <p>(8) 建議後續再對期末報告書內文進行錯字校正。</p>	<p>式系採用 102 年度 11、12 月份平均用電度數計算而得。」</p> <p>(2) 感謝委員提供意見，已進行修正。</p> <p>(3) 表 36-39 之 6,976,340 宅為台電、稅籍勾稽完成部分，由於不同建築結構耐用年數不同，剔除超過耐用年數以上者即為 5,761,466 筆資料。</p> <p>(4) 感謝委員提供意見。</p> <p>(5) 感謝委員提供意見，已進行修正。</p> <p>(6) 感謝委員提供意見，後續將補足文字說明內容。</p> <p>(7) 感謝委員提供意見。</p> <p>(8) 感謝委員提供意見。</p>
<p>內政部統計處 吳裕豐科長</p> <p>1. 建議受託團隊能進一步整理期末報告書內容，有些分析結果可放入附錄中，目前報告書中的資料內容已經有點眼花撩亂了。</p> <p>2. 簡報第 18、19 頁中針對低度使用(用電)住宅使用「去化」字眼，因</p>	<p>1. 後續將重新檢視研究報告書內容，部分內容整理至報告書的附件中，以提升研究報告書的可讀性。</p> <p>2. 後續將討論低度使用(用電)住宅「去化」一詞的用法，找出更合適</p>

委員意見	修正結果
<p>本案使用 60 度來判別是否為低度使用(用電)住宅，今年度用電度數超過 60 度就不列入低度使用(用電)住宅，感覺上好像比較接近「剔除」，「去化」這個名詞好像比較不夠精準。</p>	<p>的名詞取代。</p>
<p>台北市政府 都市發展局 游雅晴 期末報告書第 11 頁，內文：「一個月耗電度度.....」部分誤繕，應為「一個月耗電度數」。</p>	<p>感謝委員提供意見，後續將配合修正誤繕部分文字內容。</p>
<p>台中市政府 都市發展局 王啟芳</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 期末報告書第 147 頁表 1(新聞稿)呈現六都低度使用(用電)住宅比例、宅數較高鄉鎮市區的屬性類別，但是類別間並不是連在一起的，這樣的數據會造成資訊使用者產生疑惑。 2. 台中市中區低度使用(用電)住宅以 13 樓以上較高，基本上台中市中區 13 樓以上者應該是辦公大樓了，參考期末報告書第 50 頁對於住宅的定義方式，基本上是一種推估的方式，而非實際去看房屋使用執照或房屋所有權狀中登載之用途別，這種推估方式在資料發布時應一併解釋。 3. 建議可產製鄉鎮市區低度使用(用電)住宅屬性分析供各地方政府使用時。此外，期末報告書第 79 頁呈現不同度數下低度使用(用電)住宅計算結果，因為不同用電數的住宅樣態可能不同，建議產製不同用電級距下的數據，而非累計用電度數的統計資訊。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前為行政區與分析屬性之二維分析表格，倘若要再進一步進行屬性交叉分析，則會出現三維的分析表格，三維分析表資訊內容不易解讀，建議未來可與署內討論提供原始資料供各地方政府彈性查詢使用之可能性。 2. 住宅定義方式系與「內政部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅類數量」相同；此外，「內政部不動產資訊平台」、「統計資訊簡冊」中均有針對數據計算方式與名詞定義進行說明。 3. 感謝委員提供意見。
<p>內政部營建署 國民住宅組 蕭鈺玲 期末報告書第 176 頁指出，「本案開發</p>	<p>有關於自動化程式匯入警示的排除方</p>

委員意見	修正結果
<p>之自動化程式具有自動偵測匯入資料格式正確性之功能，一旦資料格式不符，停止匯入，並出現相關警示」，請問出現警示後的排除方式為何？</p>	<p>式，根據過去經驗顯示，無法成功匯入的主要原因多為資料格式不符，這類問題要請各縣市承辦依照標準格式重新產製資料匯入。</p>
<p>主席：內政部營建署國宅組暨土地組 王安強組長</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 內政部作為住宅政策的窗口，但稅制改革的工具不在內政部這邊，在財政部，房改聯盟也針對財政部施展許多壓力。 2. 租賃制度與本案的低度使用(用電)住宅有很密切的關係，當前大眾要求我們大幅增加社會住宅的供給量，最好是能到達 40 萬戶，約 5% 的比例，我們手上掌握低度使用(用電)住宅資訊，觀察全國各縣市低度使用(用電)住宅的分布狀況，大概都有一成，中南部較高，北部較低，倘若讓這些投資客持有的低度使用(用電)住宅做出租住宅使用，公共的社會住宅就不需要蓋那麼多。 3. 本案有低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅兩大部分，新建餘屋(待售)住宅數量主要是提供建商作為推案時的參考，如何釋出低度使用(用電)住宅是署內目前最大的課題。 4. 國內租賃市場多屬地下經濟，目前缺乏住宅出租部分稅收的數據。針對租賃市場的改革，目前完成公益出租人房屋適用自用住宅稅率的作法；經與財政部協商，扣抵所得稅部分只得到了政府補助部分允許扣抵，非政府補助部分照舊之結果，這種制度民間反應，除仍然要繳稅以外，房屋出租事實一併曝 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員提供意見。 2. 感謝委員提供意見。 3. 感謝委員提供意見。 4. 感謝委員提供意見。

委員意見	修正結果
<p>光，得不償失。</p> <p>5. 請規劃團隊將今日出席委員的意見記錄下來，作為期末報告書的修正依據，後續依照合約持續辦理，謝謝大家，散會。</p>	<p>5. 感謝委員提供意見。</p>
<p>高雄市政府都市發展局 書面審查意見</p> <p>1. 建請於網站以月發布各行政區之低度使用(用電)住宅及新建餘屋(待售)住宅資訊，俾利多層面統計使用。</p> <p>2. 持有「住宅宅數」與「低度使用(用電)住宅宅數」關聯性分析項目，可否仿表 57、58 以全國、5 都、其餘縣市以更為細緻之分析方式呈現。</p> <p>3. 表 79 及表 85 高雄市之年度不一致，及表 85 呈現排序前 20 名各區之數據，建請增列「其餘各區」之數據，以符全區之加總數據。</p>	<p>1. 考量公務資料取得時程，目前規劃以年為頻率對外發布，即每年 5 月底發布前一年度數據。</p> <p>2. 感謝委員提供意見。</p> <p>3. 感謝委員提供意見。</p>

附件六、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。

二、國外文獻

1. NellisGJoseph, & RondeyThom. (1985).
Housing starts and sales expectations in the UK. working paper.
2. BarryFalk, & LeeBong-Soo. (2004).
THE INVENTORY-SALES RELATIONSHIP IN THE MARKET FOR NEW SINGLE-FAMILY HOMES. REAL ESTATE ECONOMICS, 32 (4), 頁 645-672.
3. CoulsonNEdward. (1999). *Housing inventory and Completion. Journal of Real Estate Finance and Economics, 18 (1), 頁 89-105.*
4. HayshiPM, & TrapaniJM. (1978).
OPTIMAL INVENTORY, PRODUCTION SCHEDULING AND FLUCTUATIONS IN RESIDENTIAL CONSTRUCTION ACTIVITY. APPLIED ECONOMICS (15), 頁 521-529.
5. KahnJamesA. (2000).
EXPLAINING THE GAP BETWEEN NEW HOME SALES AND INVENTORIES. CURRENT ISSUES IN ECONOMICS AND FINANCE, 6 (6), 1-5.
6. NeillsJosephG, & RodneyThom. (1985).
HOUSING STARTS AND SALES EXPECTATIONS IN THE UK. WORKING PAPER NO:38.
7. TopelR, & RosenS. (1988).
HOUSING INVESTMENT IN THE UNITED STATE. Journal of Political Economics (96), 頁 718-740.
8. WheatonWC, & DisqualeD. (1994).
HOUSING MARKET DYNAMICS AND THE FUTURE OF HOUSING PRICES. JOURNAL OF URBAN ECONOMICS, 35, 頁 1-28.

三、網站

1. 美國普查局網站

<http://www.census.gov/const/www/newressalesindex.html>

2. Hanley Wood Market Intelligence 公司網站

<http://www.hwmarketintelligence.com/v4/default.asp>

3. National House-Building Council 網站

<http://www.nhbc.co.uk/>

4. U.S. Bureau of the Census, 2011 New York City Housing and Vacancy Survey.

<http://www.census.gov>

5. 香港特別行政區政府統計處

http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/ss100_tc.jsp

6. 總務省統計局「住宅・土地統計調查」

http://www.stat.go.jp/jyutaku_2013/

7. 新加坡公務網站

<http://www.singaporepropertycycle.com.sg/market-trends/singapore-property-price-index-and-vacancy-rate/>